

UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Uşak İl genelinde birleşen belediye ve maddelerle az 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Uşak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıklar ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlanmak amacıyla hazırlanmıştır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyomu 1/1000 ölçekli Uşak İl Uygulama İmar Planı, mevcut alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun uygulanmasında münteskip, Bolne plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisinin onaylanması planlara ait özellikler az eden plan hükümlerine geçerlidir.

Yukarıda sayılan planlar dışında 2663 sayılı turizm teşvik kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onaylı plan bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri geçerlidir.

A. Genel Hükümler

1. Bı plan ve plan hükümlerinde yer alan kısımların konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarına Yapılacak Yapılar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. Planda D.51 görüşü doğrultusunda taşkın alan olarak işaretlenen alanlarda; mesk D.51 belirtilmiş kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.51 ile mesk müdirlüğü veya belediyesi) derz işleri yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulanması yapılabilir.

3. Koruma alanları, üst alanları ve taşkın yapılarla ilgili 2863/5386 sayılı kültür ve tabiat varlıkları koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı yönetmelikleri, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulanması yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar plan çalışmalarında herhangi bir kültür ve tabiat varlıklarını rastlanması halinde en yakın müze müdirlüğüne bilgi verilmelidir.

4. İmar II Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onanan kentsel üst alan koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır. Kurumunla ilgili kesitli kültür varlıkları yapı ve parsellerine ve koruma alanı içerisindeki parsellere, Kıtıyala Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulanması güdülmez.

5. Tırsal Nüfuzi Korumaa alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 ekim 2005 tarih ve 26024 sayı 28 nıncı gazetteye yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" uygulanması yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Tırsal alanlarda imar ve tekni olarak burada yapılması zorunlu tehnik alt yapı tesisleri için ilgili kanunlar ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınarak gerçekleştirilmelidir.

6. Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2918 sayılı "Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince açıklanan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" gereğince yapılması dair "teklif edilen belirlen hükümleri geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak tesisler hakkında yol genişliği, vızıyet planı, enay, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdirlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

7. İsaat ensalı net imar parseli üzeriden hesaplanır.

8. Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adlarında "Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapıldıktan önce TEİAŞ ve OEDAŞ' ın müdirlüğü veya ilgili müdirlüğün görüşü alınacaktır.

9. İsaat yapıların cephe ve malıeç aldığı yönü gösterir.

10. Uşak İl Uygulama İmar Planında "X" sembolünün olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Uşak Belediyesi Meclis kararına göre işlem yapılacaktır.

11. Birdeñ fazla yola cepheyi berleşen geniş yol üzerindeki konut parseliñ ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.

12. Plandaki Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, Konut, konut-ticaret, turizm, eğitimi, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bölge mesafelerinde, bina ve zeminde oturduğu alanda dışında kalın alanı her 30,00 m'2 için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkırdan belirlenen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarede belediyeceği birime teslim edilerek kayıtlı altına alınır.

13. Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adlarında arka bahçe mesafesi b/2'dir. Ancak: "1-(K-H/2)"

Burada: H-Bina derinliği
L-Parsel derinliği

K-On bahçe çekme mesafesi
H-Bina yüksekliği

Gösteri formülünü kullanılması sonucu bina derinliği 10,00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3,00 metreden altına düşmemek kaydıyla bina derinliği 10,00 metre verilebilir. Bina derinliğinin 10,00 metreden az olması ruhsat alınmasında engel değildir.

14. Plan karıları ile kadastral durum arasında 1,00 metreye kadar olan kaymalar hatı payı kabul edilerek, esası değiştirilmemiş konuyla kadastral duruma göre düzenlenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20,00 metre ve daha geniş yollarla, cephesi ayık, ikiz ve blok zıman yapılaşma şartı verilmiş parsellerde ikiz ve blok zıman tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafeleri, TAKS ve KAKS' ın aşımamak kaydı ile dar altı bağlayıcı olmayıp, KAKS ensal olarak değerlendirilerek Belediyeye kadınıca vızıyet planından sonra uygulanması yapılabilir. Ensal arıza yapılması mümkün değilse, Arterlin her kat udeci, imar planında verilen çekme alanı her 30,00 m'2 için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkırdan belirlenen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarede belediyeceği birime teslim edilerek kayıtlı altına alınır.

16. Tüm yapı nızamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alan) değeri aşmadan imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyamak ve iki bina arasındaki mesafe (yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gerekliliklere nıymak (her 40 m'2 bir dıatasyon bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşmadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kütle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vızıyet planı belediyeye onaylandıktan sonra uygulanması yapılabilir.

17. Ayık ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ikiz yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen inşaat alanı aşımaması kaydıyla ayık yapılabılır.

18. Ayık, ayık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşımaması kaydıyla, ikiz yapılaşmaya konu parseldeki teşekkül dikilerek alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, konsu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına tabi olarak imar planında uygulanması izin verilebilir. (İmar planında ayık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınması gerek yoktur)

19. Meskun alanlardaki ayık yapı nızamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile ikiz yapılaşma teşekkül etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nızamı verilebilir.

20. Öncekiiki Trafik komisyonunca otpark için giriş ve çıkış konusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanımların geliştirilmesi alanlarda, açık otpark yapıldan alan ve az 100 m'2 bityükliğinde olup, içerisinde Belediyemin belediyeceği parafinde, fiberlağı vb. şekildeki taktiliklerin malzemesinden yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece tarı kısımlının etyyla kapatılması ve yan cepheleminin açık olması kaydıyla konutluhsa ve ykama ünitesiyle yapılabilir. Açık otparklara ait 6 m'2 yi geçmeyen belirlen malzemelerden yapılan taşıyıcıları cinsten kabinler için parsel içerisinde yerleşimin gösteren onaylı vızıyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın çama ve yapılaşma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otpark amaçlı için alanın işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelerle göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyeye yetkililerdir. İli yeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe uyulması şarttır. İdarece düzenlenecek yazışa istisnadın abındaki işlemleri yapılır.

21. Tüm yapı nızamlarında ve fonksiyonlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 22.Maddesine istinaden gerekli şartları sağlandığında eksik katı yapı yapılabilir. İalep sahibi bitişiklikleri yapılarla açılta kalan duvarlarla yapılacak tüm tadilatları muvafakat talep etmeksizin izin verir. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti)

22. Konut alanlarında, kent silüetini bozacak yapılaşmanın engellenmesi için hafif çekli(konteyner) yapı yapılır. Özellikle arz eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulanması yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstakil ruhsatına izin verilmez.

24. Belediye Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

25. Plandaki alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen yapının ensal bariyer alanları-topluluğun, parselin ensal ensal alanının %30'unu aşımaması kaydı ile, %30 hisseba-dalı olan ensal bariyer alanları- dışıldıkları sonra kalan alanı, plandaki alanlar imar yönetmeliğinin 22(4) maddesinde belirtilen ekona şartlarına göre olarak uygulanmasıdır. (IPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kınayın yapılaşması kadastral parsellerin bulunduğu yapı adlarında, yapılaşılacak nedeni ile 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinin tabiki münkütnü oluşturan halinde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellere Belediyeye takdir olmaksızlık göre düzenlenmeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilir.

27. Parsel cephesi yerli olmayan veya kısımlı yapılaşması yapı adlarında yapılacak parselasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nızamı ve kat durumuna uygun olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1,00 metre kadar eksoğı ile uygulanması ve yapı izin verilebilir.

28. Koye buş parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumlarda farklı olması halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nızamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmesi imar parselleri tevhit edildiki devlet tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değeriyle asılmaz, tevhit edilen parsellerin kesitliği suretinde plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdan dolayı parsel bityükliklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel bityükliklerine göre düzenlene yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Plandaki alanlar imar yönetmeliğinin bölge mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabi ve ayık edilmiş zeminin üzerinde kalan, ikiz edilen bodrum katları dar edilmiş, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0,50) m. artırılır. Ancak ikiz edilmiş ve daha sonra da ikizden imkânı olmayan, içerisinde otpark, sığınak, su deposu gibi tesis hacimleri ile bağlanmış bölünm oluşturan eklenit depo ve ortak alanları yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerinde 5,00 m. daha uygulanır.

30. On bahçe mesafeleri; bina imar planında bahçe mesafesi belirtilmiş parsellerde,

- Parsel derinliği 16,00 metreye kadar olan yerlerde 3,00 metre on bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16,00 metreden fazla olan yerlerde 5,00 metre on bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde aynı yöreye bakan parsellerde; derinliği 16,00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda on bahçe çekme mesafesi en az 3,00 metre olacaktır.

- Yeni yapılacak parsellerin on bahçe mesafelerinin, mevcut teşekkille göre tespitine Belediyeye yetkilidir.

- On bahçe mesafesinin uygulanmasında zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7,00 metreden altına düşmesi ve arka bahçe parseli tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda on bahçe mesafesini belirlenmeye ilgili idareye yetkilidir.

- On bahçesiz olarak yapılaşması sokak cepheleinde, on bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın duruma göre sokak silüetini koruması Belediyeye Encümeninin onayı ile mümkündür.

- İmar kanununun 18. Maddesine göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yerleri parsel derinliğinin sağlandığı durumlarda, on bahçe mesafesi Belediyeye Encümeni tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayık ve ikiz nizamı olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS' ı aşımamak kaydı ile parselin yola cephe olmayımla kenarlarında, çekme mesafesi onaylı belirlenmiş yan bahçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istemesi halinde tevhit öncesi durumuna göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başına rastlayan parsellerin ikizinde de aynı şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskun alanlarda, parselasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri banyıldıkları sonra minimum bina cephesinin sağlandığı durumlarda, yan bahçe mesafesi en az 3,00 metreye kadar indirilebilir.

33. Ana ada içerisindeki konuşu parsellerin biri için ayık diğer için bitişik nizam on görülmüş ise; bitişik nizamı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. Kotlandırma ilişkin hükümler

- Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2,50 metre yükseklik olması durumunda ve on bahçe mesafesi 5,00 metre daha fazla ise tabi zeminin hafifedilmesi

kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabi zeminin kot verilir. Bu maddelere göre verilen parsellerde sordardan hafifedilecek kademeler alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabi zeminin hafifedilmesi halinde yola göre kot verilir.

- Bir parselde birdeñ fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabi zeminde oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması verilebilir.

- Bitişik nizam yapı nızamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun on yüksek tehrar seviyesinden alılır.

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların "en yüksek tehrar seviyesi" ibaresi parselin 0,00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut parselin köşe kotlarında tabi zeminin göre 2,80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodrumda iskan dahil alan oluşturulmaz.

- İkiz blok yapıların düzenlenmesi kotlandırma iki parselin birleştiği kaldırım üst kotundan yapılır. Ancak eğiminden dolayı binaların gönlütlü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun on yüksek tehrar seviyesinden verilir.

- Ayık yapı nızamlarında parselde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağmsız bölünm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Bittüm yapı nızamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.

- Kıçık Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasını bakiaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu. Tüm yapı nızamlarında, bodrum katında otpark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kot üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da daha bityük yapılaşılarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör bolyuğı bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

- Bodrumda otpark dışıdır, iskan edilebilir alan oluşturulmaz. Otpark ihtiyacının öncekiiki bodrum katı karışılması zorunludur.

- Ayık yapı nızamlarında parselde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağmsız bölünm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Kıçık Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasını bakiaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu. Tüm yapı nızamlarında, bodrum katında otpark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kot üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da daha bityük yapılaşılarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör bolyuğı bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

- Bodrumda otpark dışıdır, iskan edilebilir alan oluşturulmaz. Otpark ihtiyacının öncekiiki bodrum katı karışılması zorunludur.

- Ayık yapı nızamlarında parselde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağmsız bölünm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Bittüm yapı nızamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.

- Kıçık Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasını bakiaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu. Tüm yapı nızamlarında, bodrum katında otpark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kot üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da daha bityük yapılaşılarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör bolyuğı bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

- Bodrumda otpark dışıdır, iskan edilebilir alan oluşturulmaz. Otpark ihtiyacının öncekiiki bodrum katı karışılması zorunludur.

- Ayık yapı nızamlarında parselde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağmsız bölünm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Bittüm yapı nızamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.

- Kıçık Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasını bakiaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu. Tüm yapı nızamlarında, bodrum katında otpark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kot üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da daha bityük yapılaşılarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör bolyuğı bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

- Bodrumda otpark dışıdır, iskan edilebilir alan oluşturulmaz. Otpark ihtiyacının öncekiiki bodrum katı karışılması zorunludur.

- Ayık yapı nızamlarında parselde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağmsız bölünm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Bittüm yapı nızamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.

- Kıçık Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasını bakiaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin kat taban kotu. Tüm yapı nızamlarında, bodrum katında otpark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kot üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3,50 metre yükseltilmiş noktalarla binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yükseltilmesi en çok 3,50 metre olmak zorundadır.

35. Asma kat yalnız ticaret alanlarında "A1" işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılmaz. Ada içindeki ayrı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (IPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yapı bulunan parsellerde ensal hesaba mevcut yapı dikilerek alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasından arından eski yapının kaldırılacağıın yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı ensal hesaba konu edilmaz. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanıma izin belgesi düzenlenemez.

37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projeleri belediye tarafından onayı zorunludur. On, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından konuşu parsellerle birlikte ettir edilecek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılmaz.

38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayık binalarda kuma, ikiz blok binalarda bloğu ile müsterek kuma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayık nızamda tek bağmsız bölünm dıbleks ve tripleks meskenlerde çatılarda kuma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar paraset üzerine oturtulmaz.

- Konut , Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nızamlarında çatı pıyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yarıyda 3,00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliğin 2,25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğin (mahya yüksekliği en fazla 5,00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kuma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2,25 metreden altında çıkan parseller için 2,25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanmak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nızamlarında çatı aralanına yükseklikte 2,25 metre yükseklikte çatı yapılmaz. Çatı altı pıyesler, çatı aralanındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı pıyesleri, düşeyde irtifa olduğu bağmsız bölünm sınırlarını aşmaz. Çatılar paraset üzerine oturtulmaz. Kalkan duvar yapılmaz.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Konut , Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nızamlarında çatı pıyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yarıyda 3,00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliğin 2,25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğin (mahya yüksekliği en fazla 5,00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kuma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2,25 metreden altında çıkan parseller için 2,25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanmak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nızamlarında çatı aralanına yükseklikte 2,25 metre yükseklikte çatı yapılmaz. Çatı altı pıyesler, çatı aralanındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı pıyesleri, düşeyde irtifa olduğu bağmsız bölünm sınırlarını aşmaz. Çatılar paraset üzerine oturtulmaz. Kalkan duvar yapılmaz.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Konut , Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nızamlarında çatı pıyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yarıyda 3,00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliğin 2,25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğin (mahya yüksekliği en fazla 5,00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kuma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2,25 metreden altında çıkan parseller için 2,25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanmak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nızamlarında çatı aralanına yükseklikte 2,25 metre yükseklikte çatı yapılmaz. Çatı altı pıyesler, çatı aralanındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı pıyesleri, düşeyde irtifa olduğu bağmsız bölünm sınırlarını aşmaz. Çatılar paraset üzerine oturtulmaz. Kalkan duvar yapılmaz.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nızamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yarıyda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birdeñ fazla bağmsız bölüne ait birdeñ fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mes