

AMAC

Üşak İl genelinde birleşen belediye ve mahallelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümlerini ile Üşak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırmak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Üşak İl Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerlidir. Plan hükümleri revizyonunun uygulanması mümkündür. Bölüne plan hükümleri özel edilebilir. Belirli alanlarda belirlenmiş mesafelerin planları ait özellikli arazi olan plan hükümleri geçerlidir.

Yükarıda sıyılan planlar dışında 2634 sayılı turizm tesisi 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. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarına Yapılacak Yollar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. Planda D.S.1 görüşü doğrultusunda taşkın alan olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.1 belirtildiği kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.S.1 genel müdürlüğü veya belediyesi) dere ısıdılı yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulanması yapılabilir.

3. Koruma alanları, sit alanları ve teselli yapıları ile ilgili 2863/3386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı yönetmelikler, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar plan çalışmaları sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde en yakın mize müdahilenebilir ve verilmesi için gerekli işlemler yapılmalıdır.

4. İzmir İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onayın kentsel sit alanı koruma amaçlı imar plan hükümlerine uyulacaktır. Kurumunca gerekli teselli türleri aralıkları yapı ve parsellerinde ve koruma alan içerisindeki parsellerde, Kütüphane, Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'na uygun görüşü alınmadan uygulanması gidilmez.

5. Tarsmal Niteiği Kurumcaçak alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 rsmi gazetele yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarsmal alanlarda kalın ve teknik olarak burada yapılaşma zorunlu teknik altı yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınarak koşulluyla uygulama yapılır.

6. Karayolu kenarına yapılacak inşaatın tesisi 2018 sayılı " Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince "çıkartılan " Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte değişik yapılaşmasında tabi belgilerden itibaren hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılaşma istenilen tesisler hakkında ulgu geçiş izni, varyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüşü doğrultusunda işlen yapılır.

7. İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.

8. Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılarında önce TİHAŞ ve ÇEDİAŞ il müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.

9. İşareti yapının cephe ve mahreci aldığı yönü gösterir.

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

11. Birden fazla yola cephebi parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.

12. Planlı Alanlar İmar yönetmeliğine göre, Konut, konut-ticaret, turizm, eğitim, handel, sağlık ve spor parsellerinin bühçe mesafelerinde, binanın zemini oturdugu alanın dışında kalan alanın her 30,00 m² si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkıarda belirtilen sıra göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birime teslim edilmek üzere kayna alımlr.

13. Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesi b/2'dir. Ancak:

"1-L-(K+H/2)"

Burada;

1-Bina derinliği

L-Parsel derinliği

K-On bahçe çekme mesafesi

H-Bina yüksekliği

Göstere formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10,00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3,00 metreden alman dışınemek kaydıyla bina derinliği 10,00 metre verilir. Bina derinliğinin 10,00 metreden az olması kabul alınmasında engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasındaki 1,00 metre kadar olan kaymalar hata payı kabul edilerek, esası değıştirmemek koşuluyla kadastral duruma göre düzlenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20,00 metre ve daha geniş yollarıda, cephesi ayrı, kız ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki kız ve blok nizam tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerinde, TAKS ve KAKS'ın aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyeye vaziyet planlarında sonra uygulama yapılabilir. Emsal şartı yapılması mümkün değildir. Artımları her kat için bir adetlik, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşmaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kusuruları dikkate alınmaz. Ayrıca emsalin tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinin fazla yapılan her kat için arka bahçe mesafesi 0,50 metre, arka bahçe mesafesi 1,50 metre artırılır. Yeni ve yüksek değeri verilen parsellerin emsal nizamdan imar yönetmeliğindeki katlarda veya beşik çatılı göre mahya hesaplamak kaydıyla kat eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alan) değeriin aşmadan imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerinde uyamak ve iki bina arasındaki mesafe yan bühçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uyamak (her 40 m² 'de bir dilatasyon bırakılmalı) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşılamadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarruflı kök çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyeye onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

17. Ayrık kız yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, kız yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen inşaat alan aşılması kaydıyla ayrı yapılabilir.

18. Ayrık, ayrık kız ve kız yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alan aşılması kaydıyla, kız yapılaşmaya konu parseldeki teşköll dikkate alınarak ve kız yapılaşmaya konu, komşu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephelemleri bakımından kız yapı nizamında yapılaşmaya izin verilir. İmar planında ayrık kız ve kız yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınması gerek yoktur.

19. Meskun alanlardaki ayrık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile kız yapılaşma teşköllü olarak kız yapılar adalarında kız yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikli: Trafik komşuyonna otopark için giriş ve çıkış komşusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otopark yapılan alan en az 100 m² büyüklüğünde olup, içersine Belediyenin belirleyeceği profilatik, ıfırlangıç vb. ekolülp tabakaları malzemenle yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece tek kışının çatıyla kapatılması ve yan cephelemlerin açık olması kaydıyla kontrol kütlesi ve ykama ünifeleri yapılabilir. Açık otoparklara ait 6 m2 yi geçmeyen belirlen malzemelerden yapılar taşınabilir çisten kabirler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalıma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alınan işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddele göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyeye yıktırılabilir. İf yerleri açma ve çalıma ruhsatlarına ilişkin yönetmelikte uyarılması şarttır. İdarece düzlenilecek yazıda istisnaden abonekik işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Ayrık Kız, Blok ve Kız yapı nizamlarında eksik katlı yapı yapılmamak şartıyla, Plana veya ilgili Yönetmelikte belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılmayacağı ilginde tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eksik kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 sy.B.M.K.)

22. Konut alanlarında, kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çekil(konteyner) yapı yapılması. Özellik arz eden durumlarda minari estetik komşuyonna görüşü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapıdan rühsat alınmadan müstemil rühsatına izin verilmez.

24. Belediy Meclisinin 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

25. Planlı alanlar İmar yönetmeliğinde belirlenen yapının emsal hariç alanları-toplamının, parselin ensale ensa alanının %30'unu aşmaması kaydı ile, %30 hesabına dahil olan emsal hariç alanlar-dışındaki-sonra-kalan-alan-planlı alanlar-imar yönetmeliğinin-22(4) maddesinde belirtilen çıkma şartlarına tasayın bulunsu ilave olarak uygulanır. (IPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kışının yapılaşması kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nede ile 3194 sayılı Yasamın 18. Maddesinin tabiri mümkün olmayan halde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellerde Belediyeye tahvil olunacak şekilde göre düzlenmeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşmış yapı adalarında yapılacak parselasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nizamı ve kat durumuna uygun olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1,00 metre kadar eksik ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe başı parsellerinde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların farklı olması halinde 25,00 metre kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokakları, kalan kısım ise diğer sokakları tabadır. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yüksekliği verilen imar parselleri tevhit edilmediği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değeriyle aşlalmaz, tevhit edilen parsellerin kesitiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumundan dolayı parsel büyüklüklerinin yeterli kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen parsel büyüklüklerine göre düzlenme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bühçe mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bühçe mesafeleri; tabi veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan, iskan edilmis bodrum katlar da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 m artırılır. Arka bahçe iskan edilmeyen ve daha sonra da iskan edilme imkânı olmayan, içersinde otopark, ağaçlık, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bühğmsz bölün oluşturmaları ekleni depo ve ortak alanları yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerinde 0,50 m. ilave yapılır.

30. **On bühçe mesafesi:** uygulama imar planında bühçe mesafesi belirlenmiş parsellerde,

- Parsel derinliği 16,00 metre kadar olan yerlerde 3,00 metre on bühçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16,00 metreden fazla yerlerde 5,00 metre on bühçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde ayrı cepheye bakan parsellerde, derinliği 16,00 metreden fazla ve az olarak değışen alanlarda on bühçe mesafesi en az 3,00 metre olacaktır.

- Yeni yapılacak parsellerin on bühçe mesafelerinin, mevcut teşköllü göre tespitine Belediye yetkilidir.

- On bühçe mesafesinin uygulanmasını zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7,00 metreden altına düşmesi ve arka/darı parselde tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda on bühçe mesafesinin belirlenmeye ilgili idaresi yetkilidir.

- On bühçesi olarak yapılaşması sokak cephelelerinde, on bühçesi yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın durumuna göre sokak silüetinin korunması Belediyecinin onayı ile mümkündür.

- İmar kanununun 18. Maddesine göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, on bühçe mesafesi Belediye Başkanının tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayrık ve HZT nizamı olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak bınalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yolu cephesi olmayan kenarlarında, çekme mesafesi olarak belirlenen yan bühçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istemesi halinde tevhit öncesi durumuna göre arka bühçe mesafesi belirlenir. Köşe başında rastlayan kız nizamdaki parsellerin içinde de aynı şekilde arka bühçe mesafesi yerine yan bühçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskun alanlarda, parselasyon nedeni ile yan bühçe mesafeleri bırakılmadık sonra minimum bina çekilmesini sağlanmadığı durumlarda, yan bühçe mesafesi en az 3,00 metre kadar indirilir.

33. Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin biri için ayrık değeri için bitişik nizam ön görülmüş ise; bitişik nizamı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bühçe mesafesi uygulanır.

34. Korulanmaya İlişkin Hükümler

- Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2,50 metre yüksekse olması durumunda ve on bühçe mesafesi 5,00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafiflemesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden koru verilir. Bu maddeye göre verilen parsellerde sonradan hafifledirile kazıların alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafiflemesi halinde yola göre koru verilir.

- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zeminde oturdugu köşe noktalarının koru ortılması verilebilir.

- Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden alınır.

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların "en yüksek tretuar seviyesi" ibaresi parselin 0,00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut parselin köşe kotlarında tabii zemine göre 2,80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodrumda iskana dahil alın oturtulamaz.

- İkili blok yapılacak parsellerde kotlarında iki parselin birleştiği kaldırım dışı kotundan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden verilebilir.

- Ayrık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bühğmsz bölünme olarak düzlenilmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

- Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluğuna aranmaz.

- 2,40 kullanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.

- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilen binanın yoldan aşağıda kalmasına balmaksızın, binanın girişi kapısına veya önünde silüetine göre kotu verilebilir.

- Zemin kat, tabii zemin, Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarında otopark yapıpınm sağlama amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kotu üzerine +1,20 metre kadar daha ilave verilecektir.

- 2 kat ya da daha fazla yapılaşmalarda girişin bodrumdan yapılması durumunda minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluğulu yoktur.
- Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyccının öncelikli bodrum katı karşılamanı zorunludur.
- Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyccının öncelikli bodrum katı karşılamanı zorunludur. Binaya ait asgari otopark çözümleri yapılmadık bu katta sığınak düzenlenemez ancak binaya ait asgari ölçüleri geçirmeye enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Binaya ait asgari otopark çözümleri durumunda sığınak yapılabilir.
- Zemin kat ticaret olan yapılaşılarda +1,20 metre kotu üzerine +1,20 metre kullanılmalıdır. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alanı noktya göre en fazla 3,50 metre yüksekliği noktada binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburdır. Her kademinin kendi hizasındaki en düşük bodur kotundan itibaren yüksekliği en çok 3,50 metre olmak zorundur.

ÜŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- Köşe başı parsellerde, parselin kot alacağı yol cephesine göre diğer yol cephesinin daha düşük kotta olması durumunda, zemin katının ticari kullanım yapılması şartıyla sbbasman kotu istisnede düşük yoldan verilebilir.

- Dışık yoldan sbbasman kotu verilen parsellerde, zemin kat taban kotunun 1,00 metreye kadar gömülü olan kısmı iskan edilebilir alan olarak kullanılabilir.

- Su basman kotunun verildiği yola bakan bühçenin tesviyesi, o yolları tretuar kotuna göre yapılabilir. Tretuar kotuna göre tesviye yapıldığı takdirde, tretuar kotunun altında kalan cephelede kapı ve pencere açılmaz ve bu cephelede, tabi veya tesviye edilmiş zemin seviyesinin 0,50 metre üzerine kadar perde duvar yapılması zorunludur. (08.05.2025 Tarih ve 261 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bühğmsz bölünme ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarda;

- Kanunlarca belirlenen 0,00 kotu ile parsel köşe kotları arasında 3,50 m den fazla kot farkı var ise;

- Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kotu verilebilir.

- Su basman ortalama kotun üzerinde uygulanmaz.

- Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde ön bühçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bühçeler hafifletilemez. Parsel ait diğer bühçeler ortalama kotunu 0,15 m altına kadar hafifletildiği duvar yapmaks suretiyle ve tabii zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir.

- Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacim düzlenilmesi durumunda atık su çıkuru / çekvalı bağlantı mekanik gereklilikleri sağlanmak kaydıyla yapılabilir.

- Köşe parsellerde en az bir cephesi yoldan göre tesviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotunu 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafifledirilek açığa çıkarılabilir tesviyelenir.

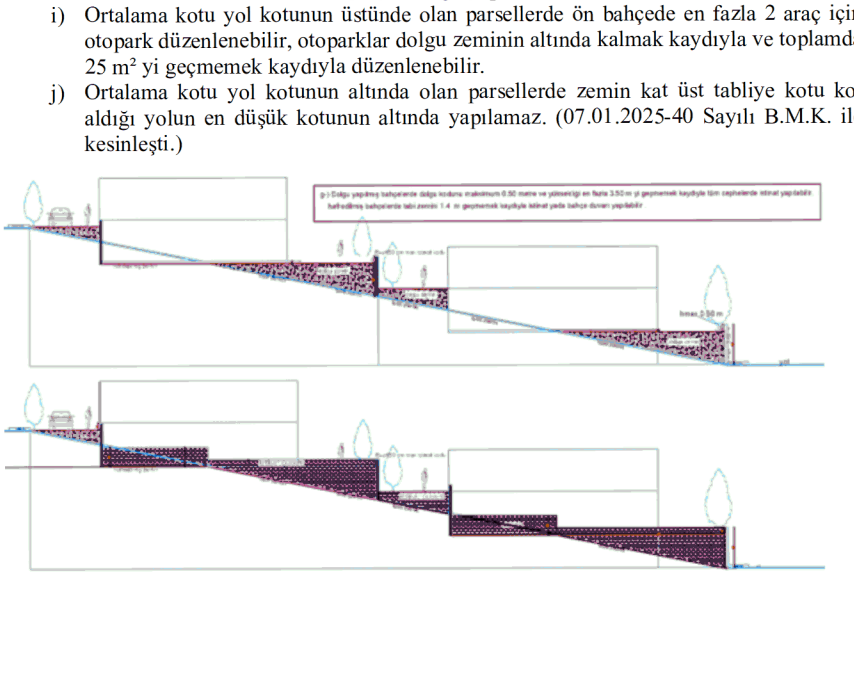
- Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açığa çıkarak kayda iskan edilebilir.

- Dolgu yapılmış bühçelerde dolgu kotunu 0,50 metre ve yüksekliği en fazla 3,50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cepheleste istinat yapılabilir. Hafifledilmiş bühçelerde tabii zemin 1,4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bühçe duvarı yapılabilir.

- Ortalama kotu olan parsellerde, Tarsmal alanlarda kalan ve teknik olarak hafifledirilek açığa çıkarılmaz, zemin kat dışı tabiye kotunun 0,15 cm altında kalmak ve tabii zeminin 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.

- Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bühçede en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplamda 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzlenilebilir.

- Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat dışı tabiye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılmalıdır. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)



35. Asma kat yalnız ticaret alanlarında "A1" işaretili bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılmaz. Asa içindeki ayrı yoldan çıkarak alın parselinin dörtte üçünlü kısmı katlı olarak teşköll etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (IPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Kanu yapılarında yeni yapılan yapılaşmanın ardından eski yapının kaldırılacağına açıkça olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadık yeni yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez.

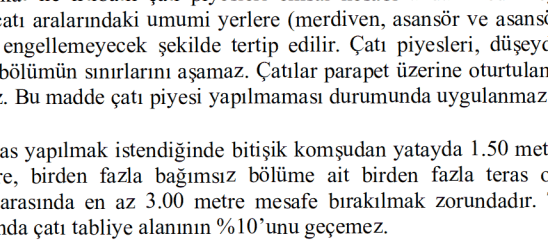
37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediyeye tarafından onayı zorunludur. On, yan ve arka bühçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediyeye tarafından komşu parsellerle birlikte etil edilecek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılmaz.

38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müsterek kırma, iki taraftan da farklı binalarda ise ön ve arka cepheye dikimlik beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bühğmsz bölünme dışında ve triplex meskenlerde çatılarda veya beşik çatılı göre mahya hesaplamak kaydıyla kat eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

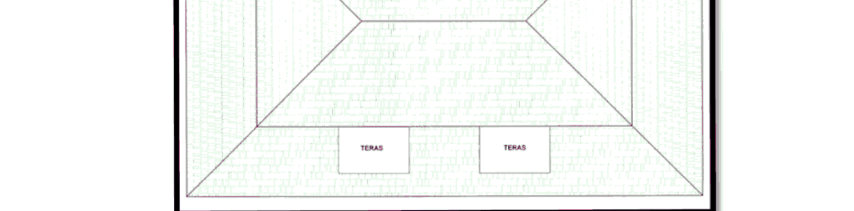
- Konut, Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yatayda 3,00 metre çekilecek %75 eğim ile yükseliğin 2,25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliği (mahya yüksekliği en fazla 5,00 metre) geçmeyecek şekilde çelik eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2,25 metrenin altında çıkan parseller için 2,25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimi hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralarına yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarında umumî yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımın engellenmeyecek şekilde terip edilir. Çatı piyesleri, dişeyde irtibatlı olduğu bühğmsz bölünüm sınırlarını aşmaz. Çatılar parapet üzerine oturtulmaz. Kalkan duvar yapılmaz. Bu madde çatı piyesi yapılması durumunda uygulanmaz...

39. Çatıda teras yapılacak istendigiinde bitişik komşudan yatayda 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birden fazla bühğmsz bölünme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre mesafe bırakılmalıdır zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçemez.



40. Çatı piyeslerinde aydınlatma güvenciliği ile sağlanacak, bant pencere yapılmasıdır. Güvencilik minarın proje ile bitimlik arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvencilik), saçak uçundan yatayda en az 1,00 metre çekilecek ve bitişik parselden en az 1,50 metre çekilecek yükseklikte, 2,00 metre yükseklik maksimum 3,00 metre, iki güvencilik arasındaki mesafe minimum 2,00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin 1/2'sini geçemez.

- Çatı altı piyesi düzlenilen yapılarada; çatı altı bühğmsz bölün alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik taşıyıcı ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.

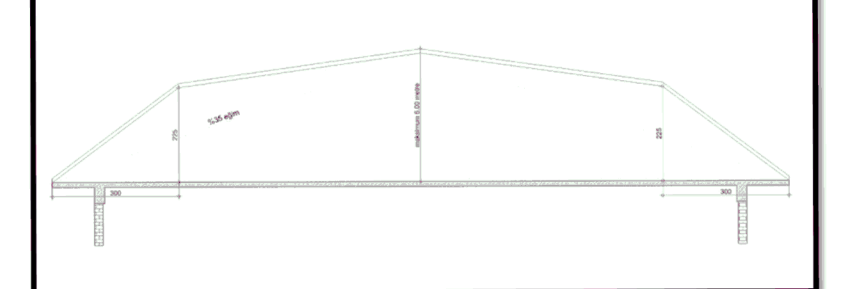


Şekil 1- Çatı planı

41. Çatı piyeslerinde aydınlatma güvenciliği ile sağlanacak, bant pencere yapılmasıdır. Güvencilik minarın proje ile bitimlik arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvencilik), saçak uçundan yatayda en az 1,00 metre çekilecek ve bitişik parselden en az 1,50 metre çekilecek yükseklikte, 2,00 metre yükseklik maksimum 3,00 metre, iki güvencilik arasındaki mesafe minimum 2,00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin 1/2'sini geçemez.

- Çatı altı piyesi düzlenilen yapılarada; çatı altı bühğmsz bölün alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik taşıyıcı ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.

42. Bina içinden duman ve havalandırma bacaları göt bca olarak uygulanacaktır.



Şekil 2- Çatı kesiti

43. Saçaklar;

- Çekme mesafeleri (ön, arka, yan) 5,00 metre ve 5,00 metreden fazla olduğu durumlarda taşıyıcı sistemden sonra saçaklar 2,00 metre yapılabilir.

- Çekme mesafeleri (ön, arka, yan) 5,00 metreden az olduğu durumlarda saçaklar parsel sınırnı 2,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla, taşıyıcı sistemden sonra 2,00 metre yapılabilir.

- Açık ve kapalı çıkımlar;

- Zemin kat kapalı çıkma yapıldığı durumda minimum 2,10 şaklı mesafesi aranır. Açık çıkma yapıldığı durumda şaklı mesafesi aranmaz. Zeminde konut kullanılmada tabi ve tesviye edilmiş zemine oturmamanı açık çıkımlar TAKS ve KAKS'a dahil edilemez.

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen emsal hesabından düşülecek olanlar içinde %30'u ve Üşak İl Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirtilen bağlı olduğu bühğmsz bölünüm brüt alanının %20sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.

44. Bina cephesine doğrudan klıma ünifeleri, çanak anten, mühtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dışı elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerleri belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı halde bina elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamille edileceği proje aşamasında belirtilmelidir.

45. Bina içinden duman ve havalandırma bacaları göt bca olarak uygulanacaktır.

46. Bina girişine eğilim içerisinde Ayrık ve Ayrık kız gibi bühçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda eğilim girişiminin öncelikli rampa ile sağlanması kaydıyla, sağlanmadığına tesit edilmesi durumunda eğilim girişim aparını kullanılabilir.

47. İmar planında yan ve arka bühçelerinde kaz ve tesviye yapılması halinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projeye uygun olarak ist