

AMAC

Usak İli genelinde birleşen belediye ve mahalleler ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri ile Usak 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 Usak İl Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun uygulanmasında mütceplik, Bölme plan hükümleri ile ilgili olacaktır. Belirli alanlarda belirlenmiş olanıyaıymlamı plan ile özdeşler ya da olan plan hükümleri geçerlidir.

Yukarıda sayılan planlar dışında 2634 sayılı turizm tekniği kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını 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 ilgisizliğe göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarına Yapılacak Yapılar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2. Planın D.S.İ görüşü doğrultusunda taşkın alan olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.İ belirlenmiş kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ genel müdürlüğü veya belediyesi) dere ıslahı yapılacak taşkın tehlikesi giderilmedikçe sonra plan uygulaması yapılabilir.

3. Koruma alanları, sit alanları ve tesvili yapılarla ilgili 2863/2386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı yönetmelikler, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar plan çalışmalarını sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

4. İzmir İI Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına anılan kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır.

Korunması gerekli tesvili kültür varlıkları yapı ve parsellerine ve koruma alan içerisindeki parsellere, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulanmaya gidilemez.

5. Tarsnsl Niteleşli Konutacak alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 anlık 2005 tarih ve 26024 numaralı gazeteyle yayınlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarsnsl alanda kalan ve tekden kalanlarda burada yapılacak zorunlu teknik alt yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli iznler alınmak koşuluyla uygulama yapılır.

6. Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2913 sayılı "Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte değişik yapılmasına dair tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak istenen tesisler hakkında yol geçiş izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

7. İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.

8. Eserçi Nakli Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapıldından önce TİLAS ve OİDAŞ' ın müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.

9. İşareti yapının cephe ve maharef altında yönü gösterir.

10. Usak İl Uygulama İmar Planında 'X' sembolüolan ölçüde yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Usak Belediyesi Meclis kararına göre işlem yapılacaktır.

11. Birden fazla yolu cepheli parsellerde geniş yol üzerindeiki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise her cephe parsel cephesi sayılacaktır.

12. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, Konut, konut/ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bükçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alan her 30,00 m'2 'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmasının halinde bu fıkrada belirtilen şartı göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birime teslim edilerek kayıt altına alınır.

13. Ticaret alanlar haric diğer tüm yapı adalarında arka bükçe mesafesi h/2'dir. Ancak:
1-"L<(K+H/2)"

Burada;

l-Bina derinliği

L-Parsel derinliği

H-Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10,00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bükçe mesafesi 3,00 metrenin altına düşmemek kaydıyla bina derinliği 10,00 metre verilebilir. Bina derinliğinin 10,00 metreden az olması ruhsat alınmasına engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasında1,00 metreye kadar olan kaymalar hata payı kabul edilerek, esas değiştirilmemiş koşullu kadastral duruma göre düzenlenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20,00 metre ve daha geniş yollarda, cephesi ayık, ikiz ve blok zıman yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok zıman tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'm aşmamak kaydı ile her cephe bağlayıcı olarak, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyeye onaylanarak vaziyet planından sonra uygulama yapılabilir. Emsal arazi yapılımsa mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, arttırılan planda verilen çekimlerin her halükarda %50 fazlasını aşmaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kısırlatılan dikkate alınmaz. Ayrıca emsalın tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinin fazla yapılan her kat için yan bükçe mesafesi 0,50 metre, arka bükçe mesafesi 1,50 metre artırılır. Yemşık yükselişli değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplamak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükâr da %50 fazlasını aşamaz.

16. Tüm yapı nizamlandır (bütünlük nizamı haric), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alan) değerin aşmaman izin adedının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyum ve iki bina arasındaki mesafe yan bükçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gerektirmeye uyumak (her 40 m'de bir dışarıya bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşmaman, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kütle vızımlarını düzenlenmelidir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı Belediyeye onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

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

18. Ayık, ayık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşılmasının kaydıyla, ikiz yapılaşmaya konu parseldeki teşekkül dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, komşu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında ayık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmaması gerek yoktur)

19. Meskun parsellerde ayık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselayon nedeni ile ikiz yapılaşma teşekkül etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikli Trafik komisyonunca otopark için giriş ve çıkış konusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açıık otopark yapılan alan en az 100 m² büyüklüğünde olup, içersine Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fiberglas vb. söküklüp tahliyatın sağlanmadan yapılması, yapılan alanın da yarınsından fazlasının sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cepheleerinin açık olması kaydıyla kontrol kutubesi ve ykama ünitesi yapılabilir. Açık otoparklara ait 6 m'2 yi geçmeyen belirtilen minimumlerdendir yapılan tasarımlar cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimin gösteren onaylı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alman işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan yapıları Belediyeye yıktırılabilir. İş yeri açma ve çalışma ruhsatının iptalini yönetmeliğe uymaması şarttır. İdarece düzeltilmece yazıya isnaden abonekik işlenirli yapılır.

21. Bitişik, Ayık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlandır eksik katlı yapı yapılmamak şartıyla, Planda veya ilgili Yönetmelikte belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bükçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamaz (ilave katın yüksekliğine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az kat bina yapılabilir). Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eksik kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 say. B.M.K.)

22. Konut alanlarında, kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çelik(konteyner) yapı yapılmaz. Özellik arz eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstahkemat ruhsatına izin verilmez.

24. Belediyeye Meclisinden 01.07.2022 tarih ve 224 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

25. Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen -aynı emsal- harici alanlar-toplamının, parsel emsali esas alınmış %30'unu aşmaması kaydı ile, %50 hesabına dahil olan emsal harici alanlar- dışılduktıkten- sonra kalan alan- planlı alanlar- imar Yönetmeliğinin 22(H- maddesinde belirlenen çekme şartlarına uygun balkonu- bina bükçe mesafesi (İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Ksmen yapılaşmış kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasunun 18. Maddesinin tabirini mümkün olmayan halde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellere Belediyeye takdir olumak şekle göre düzenlenmeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşmış yapı adalarında yapılacak parselayon, 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 eksiği ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe baysı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokakın dar durumlarını farklı olmasına halinde 25,00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabiidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yüksekliği getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşmaması, tevhit edilen parselerin kesitine uygun plan kararına uyum kaydıyla yapılır. Kadastral durumdan dolayı parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen parsel büyüklüklerine göre düzenlene yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bükçe mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bükçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan, iskan edilen bodrum katlar da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerinde ki her kat için (0,50) m artırılır. Ancak iskan edilmeeyen ve daha sonra da iskan edilme imkanı olmayan, içerisinde otopark, ağaçlık, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bükmiş bölün oluşturmayan eklenit deye ve ortak alanların yer aldığı bodrum katları için yan ve arka bükçe mesafelerine 0,50 m. ilave yapılrmaz.

30. Ön bükçe mesafeleri; uygulama imar planında bükçe mesafesi belirlenmiş parsellerde,

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

Yeni yapılacak parsellerin ön bükçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespiline Belediyeye yetkilidir.

Ön bükçe mesafesinin uygulanmasını zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7,00 metreden altına düşmesi ve arkaadki parselde tevhit işleminin mümkün olduğu durumlarda ön bükçe mesafesini belirlenmeye ilgili idare yetkilidir.

Ön bükhesiz olarak yapılaşmış sokak cephelelerinde, ön bükhesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın durumuna göre sokak silüetini koruması Belediyenin emriyle ilgili ile mümkündür.

İmar kanununun 18. Maddesine göre parselayon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, ön bükçe mesafesi Belediyeye İnceleme ve inceleme tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayık ve ikiz zıman olarak belirlenmiş ancak köşe baskılara rastlayan parsellerde yapılaşık binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yolu cephesi olmayan kenarlarında, köşe mesafesi olarak belirlenen yan bükçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istenmesi halinde tevhit öncesi durumuna göre arka bükçe mesafesi belirlenir. Köşe baysı rastlayan ikiz nizamdaki parsellerin içinde de aynı şekilde arka bükçe mesafesi yerine yan bükçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskun parselerde, parselayon nedeni ile yan bükçe mesafeleri bırakıldıktan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda, yan bükçe mesafesi en az 3,00 metreye kadar indirilebilir.

33. Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin bir için ayık diğer için bitişik nizam ön görülmesi ile, ancak bitişik parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bükçe mesafesi uygulanır.

34. Kotlandırma İhtisak Hükümleri

- Parsel köşe noktasının kot farkı yolu göre en az 2,50 metre yüksekse olmasa durumunda ve ön bükçe mesafesi 5,00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafredilmesinin kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminin

kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafredilmesi kazınılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafredilmesi halinde yolu göre kot verilir.

Bir parsede birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zemine oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması 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 olmaları haric bodrumda iskana dahil alan oluşturulamaz.

İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma iki parselin birleştiği kaldırım üst kotundan yapılır. Ancak eğimden dolayı bina tabii zemini kalıdğı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden verilebilir.

Ayık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bükmiş bölüm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmesinin kaydıyla kademe şartı aranmaz.

Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmesinin kaydıyla, parsel derinliğine kademe zorunluluğu aranmaz.

2,40 kullanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.

Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın girişi kapısına veya adının silüetine göre kot verilebilir.

Zemin kat taban kotu; Tüm yapı nizamında, bodrum katlarda otopark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1,20 metre kotu üzerine +1,20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

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

Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikli bodrum katı karışılması zorunludur.

Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikli bodrum katı karışılması zorunludur. Binaıy ait asgari otopark civarını geçmeyen bir katın sağnak düzenlenemez ancak binaıy ait asgari ölçülere geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odaları yapılmaz. Binaıy ait asgari otopark ölçülerini durumunda sınıkmay yapılabilir.

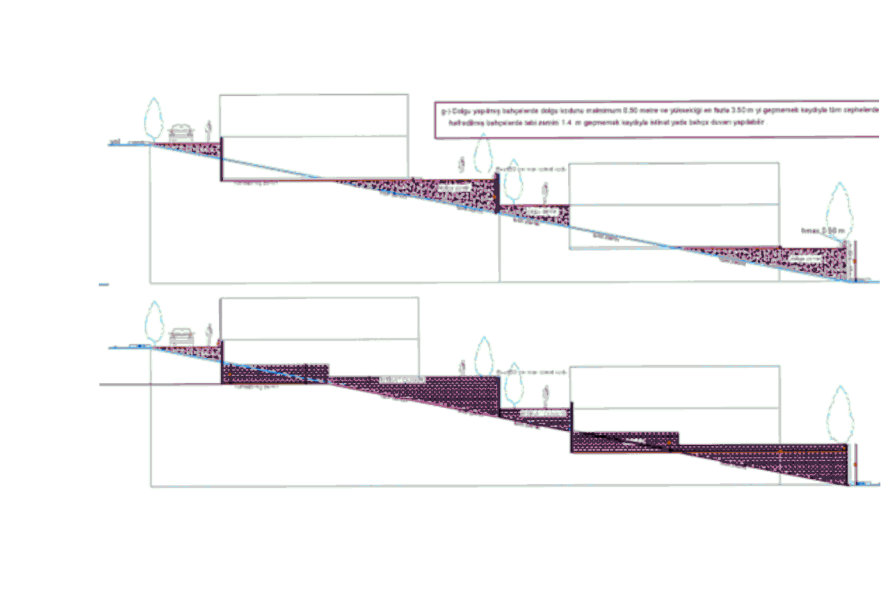
Zemin kat ticaret alanı yapılaşılarda +1,20 metre kotu üzerine +1,20 metre kotu kullanılmaz.

Parselin kotu ayık yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotundan kot alınan noktaya göre en fazla 3,50 metre yüksekliği noktalarında binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburdur. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bodur kotundan itibaren yüksekliği en çok 3,50 metre olmak zorundadır.

USAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Ortalamı Kat:

- En fazla 2 bükmiş bölümlü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarda;
- Kanunlacla 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 kot verilebilir.
 - Basman ortalama kotun üzerinde yapılmalıdır.
 - Ortalama kotu yoldan dışık olan parsellerde ön bükçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bükçe hafredilemez. Parsel ait diğer bükçeler ortalama kotun 0,15 m altına kadar hafredilip dolgu yapmak suretiyle ve tabii zemin kotunu 30m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir.
 - Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çıkuru / çekvalf bağlantı mekanik gereklilikleri sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
 - Köşe parsellerde en az bir cephesi yolu göre tesviye edilerek diğer cepheeleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığa çıkarılabilir tesviyeleştirilir.
- Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açıkta kalmak kaydıyla iskan edilebilir.
- Dolgu yapılması bükçelerde dolgu kotunu 0,50 metre ve yüksekliği en fazla 3,50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cepheleerde istinat yapılabilir. Hafredilmiş bükçelerde tabii zemini 1,4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bükçe duvarı yapılabilir.
- Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bükçe en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplanla 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzenlenbilir.
- Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabiiye 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' işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılmaz. Ada içindeki aynı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapıtabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçersinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasını ardından eski yapının kaldırılacağınn yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırıldan sonra yeni için yapı kullanma izin belgesi düzenlenir.

37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bükçelerde yapılacak duvarlarla ilişkin hazırlanacak proje belediye tarafından komşu parsellerle birlikte editi edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapıldan sonra yapı yapılmaz.

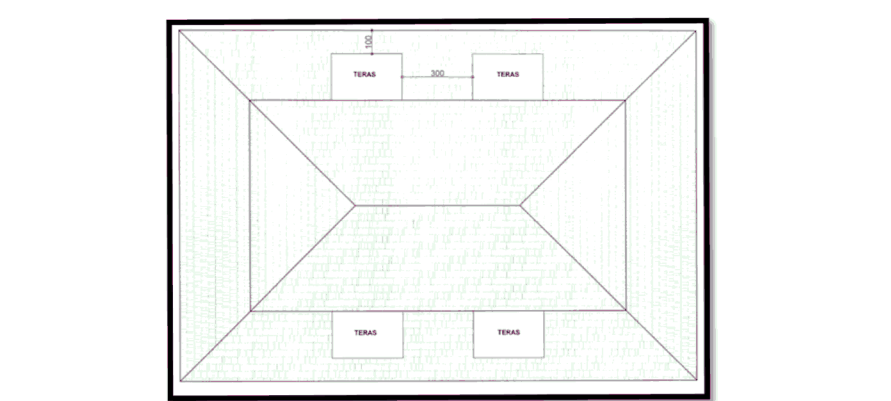
38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayık binalarda kurum, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek krma, iki taraftan da bitişik binalarda ise bu arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayık nizamda tek bükmiş bölün altında ve tripteks meskenlerde çatılarda krma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturulmaz.

39. Konut, Ticaret ve Tık Alanlarında, tüm yapı nizamlandırma çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yatıkta 3,00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliğin 2,25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliği (mahya yüksekliği en fazla 5,00 metre) geçmemek şekilde çift eğimli krma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2,25 metrenin altında çıkan parseller için 2,25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralarında yapılmak olan son kat ile ilgili çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarında ki tümü yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımın engellenmeyeceği şekilde tepit edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bükmiş bölümlün sınırlaması aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturulamaz. Kalcan duvar yapılmaz. Bu madde çatı piyesi yapılmasını durumunda uygulanır,...

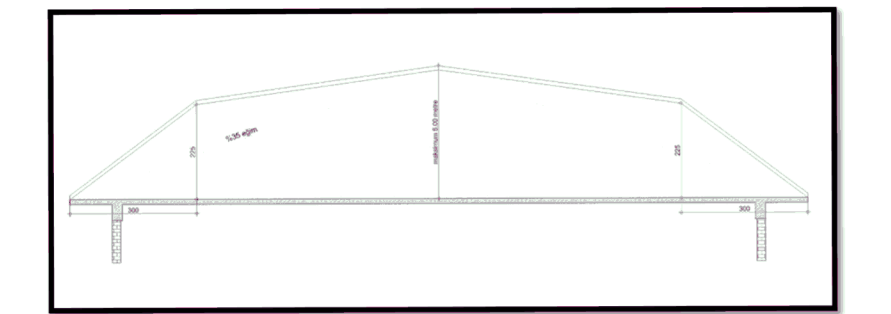
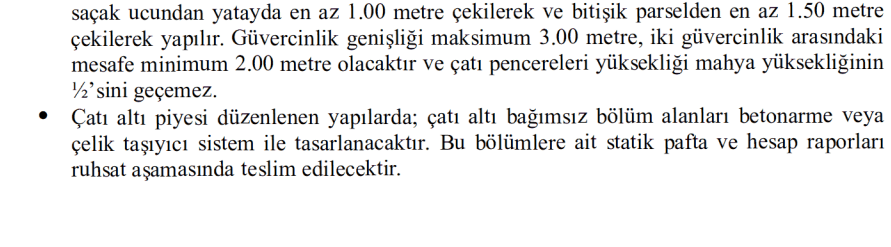
Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yatıkta 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birden fazla bükmiş bölüne ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre boşluk bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.

- Çatıda teras yapılacak istendiğinde bitişik komşudan yatıkta 1,50 metre, saçak uçundan 1,00 metre, birden fazla bükmiş bölüne ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3,00 metre boşluk bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'unu geçmez.



Çatı piyeslerinde aydınlatma güvenirliği ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvenirlik minimum proje ile belirlenir arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvenirlik), saçak uçundan yükseltilerek ve bitişik parsellerde ve bitişik parselerin en az 1,50 metre çekilecek yapılır. Güvenirlik yüksekliği maksimum 3,00 metre, iki güvenirlik arasındaki mesafe minimum 2,00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin 1/2'sini geçmez.

Çatı altı piyesi düzenlenene yapılarda, çatı altı bükmiş bölün alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik pıfta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.



39. Saçaklar:

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

40. Açık ve kapalı çikmalar:

Zemin katı kapalı çikma yapıldığı durumda minimum 2,10 şakalı mesafesi anılır. Açık çikma yapıldığı durumda konut amaçlı mesafesi aranmaz. Zeminde konut kullanımda tabii ve tesviye edilmiş zemine oturmaman açık çikmalar TAKS ve KAKS'a dahil edilebilir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen emsal hesabından dışılduecek alanlar içinde %30'u ve Usak İl Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirlen bağlı olduğu bükmiş bölümlün brt alanının %20sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.

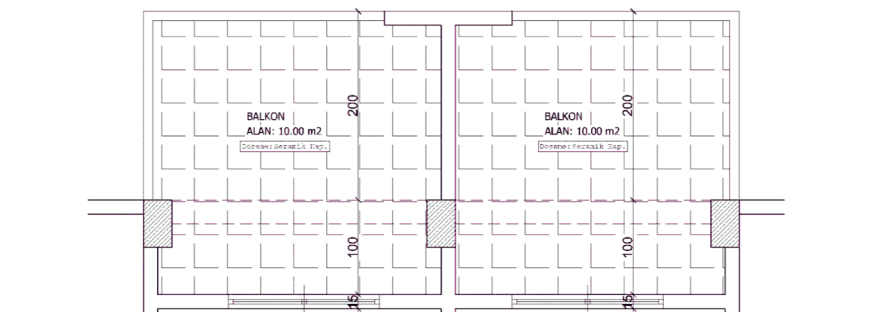
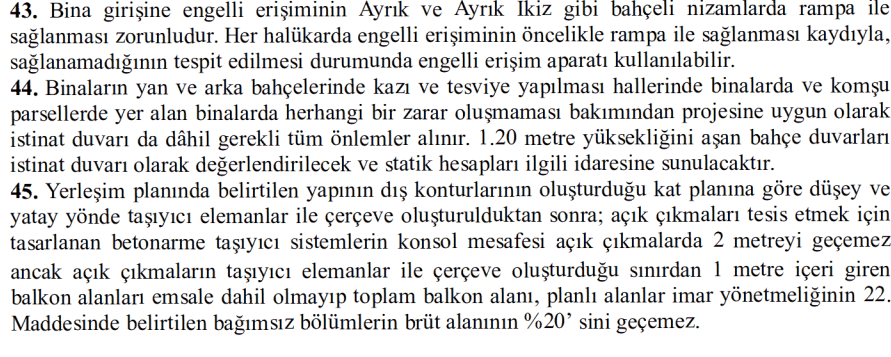
41. Bina cephesine doğrudan klima ünitesi, çanak anten, mühtelir kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanları monte edilemez. Bu sistemlerin parsel dışına bina dışında yerleştirileceği yerler belirlenmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı halde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirlenmelidir.

42. Bina içinde ve havalandırma bacaları şönt bacası olarak yapılınayacaktır.

43. Bina girişine engelli erişiminin Ayık ve Ayık İkiz gibi bükçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda engelli erişim öncelikli rampa ile sağlanması kaydıyla, sağlanamadığınn tespit edilmesi durumunda engelli erişim aparatı kullanılabilir.

44. Binaların yan ve arka bükçelerinde kaza ve tesviye yapılması halterlerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projeyne uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır. 1,20 metre yüksekliği ayan bükçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanlar ile çerçeve oluşturulacaktır; sonra; açık çikmaları tesis etmek için taşıyıcı betonarme taşıyıcı sistemden oluşan çekme mesafesi açık çikmalarda 2 metreyi geçmemek açık çikmaları taşıyıcı elemanlar ile çerçeve oluşturduğu sınırdan 1 metre içeri giren balkon alanları emsali dahil olmayıp toplam balkon alanı, parsel alanı imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bükmiş bölümlerin brt alanının %20' sini geçmez.



46. Temel üst kotu ile su basman seviyesi arası bloklu üsütlü doldurulmadı bodrum tasarlanmayan yapılarda; dolgu yüksekliği 2,5 metre ve üzeri olduğu takdirde bodrum kat yapılmaz zorunludur.

47. İmar planlarına "firm", "dügün salonu", "yurt" ve "otel" ibaresi işlenmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez. İşyeri ruhsatı verilmez.

48. İş yerlerinde bulunması gereken piyesler ve en az ölçütleri:

Dükkan ve büröların dar kenarı 3,00 metreden az olmamak üzere alanı 10,00 m²'den az olamaz.