UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

AMAÇ

Uşak İli genelinde birleşen belediye ve mahallere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Uşak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmaktadır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Uşak İli Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasına müteakip, Bölme plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisince onaylanmış planlara ait özellik arz eden plan hükümleri geçerlidir.

Yukarıda sayılan planlar dışında 2634 sayılı turizm teşvik kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu vb. özel kanunlar kapsamında onaylı planı bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri geçerlidir.

A. Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgilisine 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. Planda D.S.İ görüşü doğrultusunda taşkın alanı olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.İ belirttiği kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ genel müdürlüğü veya belediyesi) dere ıslahı yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulaması yapılabilir.

3. Koruma alanları, sit alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863/3386 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 çalışmaları sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

4. İzmir II Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararınca onanan kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır. Korunması gerekli tescilli kültür varlıkları yapı ve parsellerinde ve koruma alanı içerisindeki parsellerde, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya gidilemez.

5. Tarımsal Niteliği Korunacak alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 resmi gazetede yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu teknik alt yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılır.

6. Karayolu kenarına yapılmak istenen tesislerde 2918 sayılı ' Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte değişik yapılmasına dair tebliğlerinde belirten hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılmak 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. Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılmadan önce TEİAŞ ve OEDAŞ il müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.

9. işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.

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

11. Birden fazla yola cepheli 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, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birime teslim edilerek kayıt altına alınır.

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

"I=L-(K+H/2)"

Burada;

I=Bina derinliği

L=Parsel derinliği

K=Ön bahçe çekme mesafesi

H=Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe 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 arasındaki 1.00 metreye kadar olan kaymalar hata payı kabul edilerek, esası değiştirmemek koşuluyla kadastral duruma göre düzenlemeye Belediye yetkilidir.

15. 20.00 metre ve daha geniş yollarda, cephesi ayrık, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'ını aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyece onaylanacak vaziyet planından sonra uygulama yapılabilir. Emsal artışı yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si küsuratları dikkate alınmaz. Ayrıca emsalin tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinden fazla yapılan her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre artırılır. Yençok yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanmak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükar da %50 fazlasını aşamaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alanı) değerini aşmadan imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uymak ve iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uymak (her 40 m.'de bir dilatasyon bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşılmadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kütle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyece onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

17. Ayrık ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ikiz yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen inşaat alanı aşılmaması kaydıyla ayrık yapılaşabilir.

18. Ayrık, ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşılmaması kaydıyla, ikiz yapılanmaya 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 ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmasına gerek yoktur)

19. Meskun alanlardaki ayrık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile ikiz yapılanma teşekkül etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılanma nizamı verilebilir.

20. Öncelikle Uşak İl Trafik Komisyonu ve/veya İl Emniyet Müdürlüğü'nden otopark için giriş ve çıkış konusunda 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, içerisine Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fiberglas vb. sökülüp takılabilen malzemeden yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol kulübesi ve yıkama üniteleri yapılabilir. Açık otoparklara ait 6 m2 yi geçmeyen belirtilen malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alınan işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyece yıktırılabilir. İş yeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe uyulması şarttır. İdarece düzenlenecek yazıya istinaden abonelik işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Ayrık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eksik katlı yapı yapılmamak şartıyla, Planla veya ilgili Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamayacağının ilgilisine 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 siluetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çelik(konteyner) yapı yapılamaz. Özellik arz eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müştemilat ruhsatına izin verilmez.

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

25. ~~Planlı alanlar İmar yönetmeliğinde belirtilen yapının emsal harici alanları toplamının, parselin emsale esas alanının %30'unu aşmaması kaydı ile, %30 hesabına dahil olan emsal harici alanlar düşüldükten sonra kalan alan, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22(1)l maddesinde belirtilen çıkma şartlarını taşıyan balkona ilave olarak yapılabilir.~~ (İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kısmen yapılaşmış kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinin tatbiki mümkün olamayan hallerde imara müsait ölçülerdeki kadastral parseller Belediyece takdir olunacak şekle göre düzenlemeye 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 eksiği ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe başı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokağın kat durumlarının farklı olması halinde 25.00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumundan dolayı parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzenleme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bahçe mesafeleri hükümleri uygulanır. Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan, iskân edilen bodrum katlar da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır. Ancak iskân edilmeyen ve daha sonra da iskân edilme imkânı olmayan, içerisinde otopark, sığınak, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bağımsız bölüm oluşturmayan eklenti depo ve ortak alanların yer aldığı bodrum katlar için yan ve arka çekme mesafelerine 0.50 m. ilave yapılmaz.

30. Ön bahçe mesafeleri; uygulama imar planında bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde,

- Parsel derinliği 16.00 metreye kadar olan yerlerde 3.00 metre ön bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16.00 metreden fazla olan yerlerde 5.00 metre ön bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde aynı cepheye bakan parsellerde; derinliği 16.00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.
- Yeni yapılaşacak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespitine Belediye yetkilidir.
- Ön bahçe mesafesinin uygulanmasının zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metrenin altına düşmesi ve arkadaki parselle tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
- Ön bahçesiz olarak yapılaşmış sokak cephelerinde, ön bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın durumuna göre sokak siluetinin korunması Belediye Encümeninin onayı ile mümkündür.
- İmar kanununun 18. Maddesine göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanamadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi Belediye Encümeni tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayrık ***ve ikiz*** nizam olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yola cephesi olmayan kenarlarında, çekme mesafesi olarak belirlenen yan bahçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit yapılmak istenmesi halinde tevhit öncesi durumuna göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başına rastlayan ikiz nizamdaki parsellerin ikizinde de aynı şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Meskun alanlarda, parselasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda, yan bahçe mesafesi en az 3.00 metreye kadar indirilebilir.

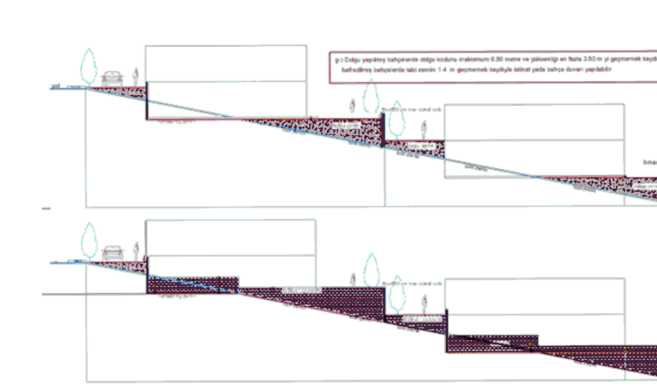
33. Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin biri için ayrık diğeri için bitişik nizam ön görülmüş ise; bitişik nizamlı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. Kotlandırmaya ilişkin Hükümler

- Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksekte olması durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafredilmemesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafredilerek kazanılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafredilmesi halinde yola göre kot verilir.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zeminde oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması verilebilir.
- Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden alınır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların "en yüksek tretuvar 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 alan oluşturulamaz.
- İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma iki parselin birleştiği kaldırım üst kotundan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden verilebilir.
- Ayrık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi 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 zorunluluğu aranmaz.
- 2.40 kullanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın siluetine göre kot verilebilir.
- Zemin kat taban kotu: Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otopark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar daha ilave verilecektir.
  - **a)** 2 kat ya da dubleks yapılaşmalarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.
  - **b)** Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur.
  - **c)** Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur. Binaya ait asgari otopark çözümü yapılmadan bu katta sığınak düzenlenemez ancak binaya ait asgari ölçüleri geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Binaya ait asgari otopark çözülmesi durumunda sığınak yapılabilir.
  - **d)** Zemin katı ticaret olan yapılaşmalarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullanılamaz.
- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü 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;
  - a) Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kot verilebilir.
  - b) Su basman ortalama kotun üzerinde yapılamaz.
  - c) Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde ön bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafredilemez. Parsele ait diğer bahçeler ortalama kotun 0.15 m altına kadar hafredilip dolgu yapmak suretiyle ve tabii zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir,
  - d) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çukuru / çekvalf bağlantı mekanik gereklilikler sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
  - e) Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre tesviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığa çıkarılabilir tesviyelenebilir.
  - f) Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açıkta kalmak kaydıyla iskan edilebilir.
  - g) Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerde istinat yapılabilir. Hafredilmiş bahçelerde tabi zemini 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.
  - h) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafredilerek açığa çıkarılamaz, zemin kat üst tabliye kotunun 0.15 cm altında kalmak ve tabii zeminden 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.
  - i) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bahçede en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplamda 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzenlenebilir.
  - j) Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabliye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılamaz. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)



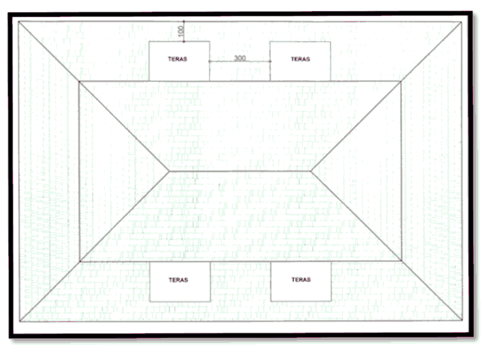
35. ~~Asma kat yalnız ticaret alanlarında 'A1' işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılamaz. Ada içindeki aynı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir.~~ (İPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesabı mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasının ardından eski yapının kaldırılacağının yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenemez.

37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından komşu parsellerle birlikte etüt edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan ana yapı yapılamaz.

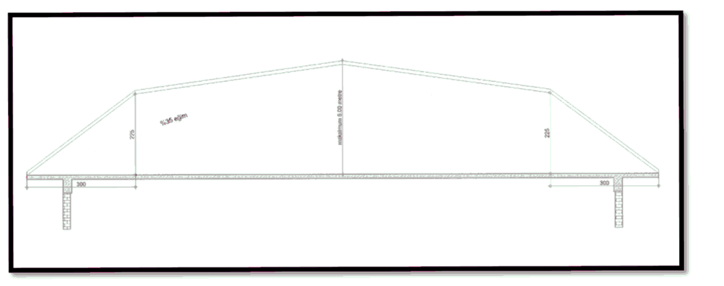
38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak ucundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve tripleks meskenlerde çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
- Konut, Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak ucundan yatayda 3.00 metre çekilerek %75 eğim ile yüksekliğin 2.25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar ucundan en fazla %15 eğimle 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 aralarındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz. Bu madde çatı piyesi yapılmaması durumunda uygulanmaz….
- Çatıda teras yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak ucundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabliye alanının %10'unu geçemez.



Şekil 1- Çatı planı

- Çatı piyeslerinde aydınlatma güvercinlik ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvercinlik mimari proje ile bütünlük arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvercinlik), saçak ucundan yatayda en az 1.00 metre çekilerek ve bitişik parselden en az 1.50 metre çekilerek yapılır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin ½'sini geçemez.
- Çatı altı piyesi düzenlenen yapılarda; çatı altı bağımsız bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik pafta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.



Şekil 2- Çatı kesiti

39. 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 sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla, taşıyıcı sistemden sonra 2.00 metre yapılabilir.

40. Açık ve kapalı çıkmalar:

- Zemin katta kapalı çıkma yapıldığı durumda minimum 2.10 şakuli mesafesi aranır. Açık çıkma yapıldığı durumda şakuli mesafesi aranmaz. Zeminde konut kullanımında tabi ve tesviye edilmiş zemine oturmayan açık çıkmalar TAKS ve KAKS'a dahil edilemez. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen emsal hesabından düşülecek alanlar içinde %30'u ve Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirtilen bağlı olduğu bağımsız bölümün brüt alanının %20sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.

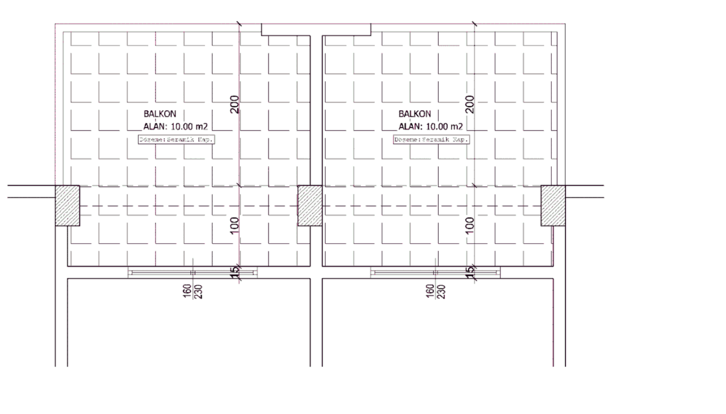
41. Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirtilmelidir.

42. Bina içinde duman ve havalandırma bacaları şönt baca olarak yapılmayacaktır.

43. Bina girişine engelli erişiminin Ayrık ve Ayrık İkiz gibi bahçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda engelli erişiminin öncelikle rampa ile sağlanması kaydıyla, sağlanamadığının tespit edilmesi durumunda engelli erişim aparatı kullanılabilir.

44. Binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır. 1.20 metre yüksekliğini aşan bahçe 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 oluşturulduktan sonra; açık çıkmaları tesis etmek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık çıkmalarda 2 metreyi geçemez ancak açık çıkmaların taşıyıcı elemanlar ile çerçeve oluşturduğu sınırdan 1 metre içeri giren balkon alanları emsale dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağımsız bölümlerin brüt alanının %20' sini geçemez.



Şekil 3- Balkonlar

46. Temel üst kotu ile su basman seviyesi arası blokaj usulü doldurularak bodrum tasarlanmayan yapılarda; dolgu yüksekliği 2.5 metre ve üzeri olduğu takdirde bodrum kat yapılması zorunludur.

47. İmar planlarına "fırın", "düğün salonu", ''yurt'' ve ''otel'' ibaresi işlenmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez. İşyeri ruhsatı verilemez.

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

- Dükkân ve büroların dar kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alanı 10.00 m²'den az olamaz.
- Alanı 20.00 m²'den büyük dükkânlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.
- Alanı 300 m²'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelliler için en az bir adet tuvalet yeri ayrılması şarttır.

49. Zemin katta bulunan işyerlerinde duman, aspirasyon veya davlumbaz bacası olarak kullanılmak üzere minimum 60*60 cm ölçüsünde tesisat şaftı bırakılmalı ve çatıdan atmosfere ulaştırılmalıdır.

50. Her türlü binada hava bacaları; dar kenarı minimum 0,30 metre olmak kaydıyla, 0,36 m2 alan sağlanarak yapılabilir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (kiriş, baca, tesisat vb.) ile kesinlikle daraltılamaz. Konutlarda havalandırma sisteminin hava bacası ile çözülmesi zorunludur.

51. Kat planlarında tasarlanan asansör boşlukları; mümkünse düşey yönde taşıyıcı perdeli sistem ile, değilse boşluk köşelerinde konumlandırmak kaydıyla en az 4 adet kolon ile teşkil edilmelidir.

52. Bitişik yapı nizamındaki adalarda, sokağın oluşumuna göre 5.00 metre ön bahçesi bulunan parsellerde bodrum katı yapılamadığı takdirde, ön bahçe mesafesi otopark ihtiyacını karşılamak üzere kullanılabilir.

53. Jeolojik etüt raporunda, UA, ÖA, AJE, UOA olarak sınırlandırılmış alanlar için raporda tespit edilen hususlara uyulacaktır.

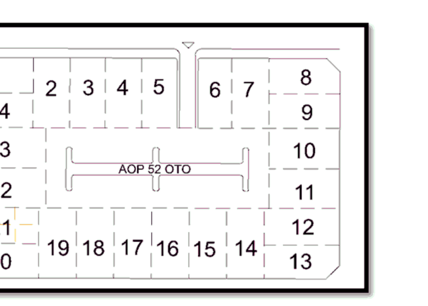
54. Ticaret ve iş alanları dışındaki konut bölgelerinde 15.00 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde, aksine bir hüküm yoksa planlı alanlar imar yönetmeliğine tabi olarak zemin katlar (maksimum kat yüksekliği 4.50 metre olmak kaydıyla) ticari olarak düzenlenip kullanılabilir.

55. Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 1,20 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 1,20 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

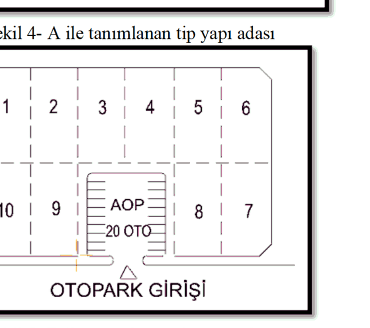
56. Su depoları:

- 5 kat ve daha yüksek binalarda bodrum kat olup olmadığına bakılmaksızın yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" gereğince yangın tesisatı yapılması zorunlu olan yapılar ile 20 ve daha fazla bağımsız bölüm olan yapılarda kat sayısı ve bina yüksekliğine bakılmaksızın hesaplanan hacimde su deposu yapılacaktır.
- Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibariyle cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.
- Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak kaydıyla bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.
- Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

57. A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adaları:



Şekil 4- A ile tanımlanan tip yapı adası



Şekil 5- B ile tanımlanan tip yapı adası

- **a)** Parselasyon ve ada içi otopark alanı (AOP) lejanttaki gibi uygulanacaktır.
- **b)** Yapı nizamı ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

- **c)** Minimum parsel büyüklüğü 350 m²'dir.
- **d)** TAKS=0.35, KAKS=1.40'tır. TAKS ve KAKS'ın hesaplanmasında tüm parsellerin ada içi otopark alanındaki hisseleri dikkate alınmaz.
- **e)** Ada içi otopark "Otopark Yönetmeliği"nin ilgili hükümlerine göre uygulanacaktır. Ada içi otopark alanı bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez.
- **f)** A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adalarında, yapı adası (tevhid edilerek veya imar uygulaması oluşan parsel sonucu ada) tek parsel kabul edilerek ada ölçeğinde uygulama yapıldığında:
  - **(1)** İki bina arasındaki en az mesafe 3 kata kadar (3 kat dahil) 6.00 metre, daha yüksek katlı binalarda ise o binalarda ise o binaların kat adetleri toplamı kadar metre olacaktır.
  - **(2)** Otopark Yönetmeliğine uyulacak ve en az tip adadaki otopark sayısı kadar açık otopark yeri ayrılacaktır.
  - **(3)** Adanın araç trafiği girişi planda önerilen cepheden alınmak koşuluyla o cephenin herhangi bir veya daha fazla noktasından olabilir.
  - **(4)** Yapı emsalinin %10'unu ve H=7.50 metreyi aşmamak ve ayrı bir yapı olarak düzenlenmesi koşuluyla ticaret veya sosyal tesis alanı ayrılabilir. Bu tesislerin otopark ihtiyacı ayrıca karşılanacaktır.
- **g)** Belediyece onaylanacak vaziyet planına göre yatay kat mülkiyeti tesis edilebilir veya ifraz yapılabilir. Otopark ve yeşil alanlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez ve ortak mekanlar olarak müşterek hisseli tapuya bağlanır.

58. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 13.06.2022 tarih ve 33263 sayılı yazısı ile onaylanan Uşak Belediyesi Havacılık Çalışması hükümlerine uyulacaktır.

59. Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. Bina girişinin bodrum kattan düzenlenmesi durumunda durak sayısına göre kat hesabı yapılarak asansör tesis edilir.

60. Tretuarlar:

- Tretuarlar bina çevresinde 70 cm genişlikten fazla yapılmamak, tabi ve tesviye edilmiş zemine oturması ve su basman seviyesini geçmemek kaydıyla yapılabilir.

61. Apartlar:

- İlgili idaresince çap verilmiş ancak minimum piyes ölçülerini yerine getiremeyen tek bağımsız bölüm yapılmasında Mimari Estetik Komisyonu görüşü aranır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen minimum piyes ölçülerinin en dar kenarları doğrudan cepheye bakmalıdır.

62. Duvar Kalınlıkları:

- Yapılarda bulunan duvar kalınlıkları minimum dış cephede 15 cm, iç cephede 10 cm olmalıdır. Bu ölçüler seperatörlerle bölünse dahi korunmalıdır.

63. Kat adedini / bina yüksekliğini 20 metre ve geniş yollardan alan parseller Uşak İli uygulama imar planı Plan notlarının 15. maddesinden faydalanabilir ve bu parsellerde zeminde ticaret yapılabilir. (07.01.2025-41 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

B. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1. Resmi kurum alanları

Uygulama imar planın da belirtilmeyen yerlerde;

- **h)** Resmi kurumlara ayrılan yerlerin %30'u lojman olarak kullanılabilir.
- **h)** Resmi kurum alanlarında E=0.70 Yençok=6.50 metreden fazla olamaz.

2. Ticari alanlar

- **a)** Ticaret alanlarında istenilen yerler, altı ticaret üstü konut olarak kullanılabilir.
- **b)** Düğün salonu yapılacak alanlarda çatı gabarisini aşmamak kaydıyla uzay strüktür çatı yapılabilir.
- **c)** Zemin katı ticaret üst katları konut olarak belirlenmiş alanlarda ve ticaret alanlarında; bodrum ve zemin katta plan notlarında belirlenen ön bahçe mesafesine uyulmak ve Yangın Yönetmeliğine uygun çıkışlar verilmesi şartı ile arka bahçe mesafesi uygulanmaz.
- **d)** Tamamının ticaret olarak kullanılması şartıyla kat arası yükseklikler serbesttir. (01.07.2022 tarih ve 224 sy. B.M.K)
- **e)** Değer artış payı yönetmeliği kapsamında emsal artışı onaylanmış olan imar planı değişikliklerinde a bendinden faydalanılamaz. (Üst katlarda konut yapılamaz.) (05.02.2025 Tarih ve 100 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

3. Aktivite Merkezi (M adaları)

- **a)** Bu alanlarda show-room, alışveriş merkezi, tiyatro, sinema, vb. gibi kullanımları içeren kültürel kompleks, açık-kapalı spor kompleksi ve sergileme amaçlı sanat merkezi, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve diyaliz merkezleri yapılabilir.
- **b)** Minimum parsel büyüklüğü 3000 m²'dir. Bu alanlar için belirlenen E=0.30 Yençok=8.50 m.'dir.
- **c)** Oluşturulan her bir parsel için 50 adet fidan dikmek zorunludur. Aksi halde parsel için iskan ruhsatı verilemez.
- **d)** Bodrum katlarda iş yeri yapılabilir. Bu işyerleri E=0.30'un 2 katını aşamaz ve emsal hesabına dahil edilemez.
- **e)** Ana yapının haricinde bodrum katta yapılacak bölümler bahçe çekme mesafesini aşamaz ve toprak seviyesinin 0.50 metre altında olacaktır.
- **f)** Asma katın bağlı olduğu zemin kat alanının en fazla %50'si asma kat olarak kullanılabilir ve emsal hesabına dahil edilemez.

- **g)** Kat arası yükseklikler serbesttir. (01.07.2022 tarih ve 224 sy. B.M.K)

4. Sanayi ve Küçük Sanayi Alanları

- **a)** Sanayi alanlarında en az parsel cephesi ve derinliği 30.00 metredir. En az ön bahçe mesafesi 10.00 metre, en az yan bahçe mesafesi 5.00 metre, en az arka bahçe mesafesi 8.00 metredir.
- **b)** İmar planında küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış yerleşik alanlarda yapılacak küçük sanayi yapılarının bodrum ve zemin katları parsel derinliğince yapılabilir, ancak her halükarda farklı bina derinlikleri oluşmaması için teşekkül dikkate alınarak bina derinliğini tayine ilgili idare yetkilidir.
- **c)** Küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış yerleşik alanlarda, teşekkül etmiş ruhsatlı yapıları dikkate alarak, plan notuna göre bahçe mesafelerini belirlemeye ilgili idare yetkilidir. Küçük sanayi alanı olarak belirlenmiş bölgede mevcut teşekkül ön bahçesiz oluşmuşsa ön bahçe mesafesi uygulanmayabilir.
- **d)** Küçük sanayi alanı olarak tanımlanmış yerleşik alanlarda, arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde , yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesinde ilgili idare yetkilidir.
- **e)** Kat arası yükseklikler serbesttir. (01.07.2022 tarih ve 224 sy. B.M.K)

5. Belediye hizmet alanları

- **a)** Öngörülen kullanım niteliğine göre Belediye hizmet alanlarındaki yapı nizamı ve yüksekliğini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

C. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1. Eğitim tesisi alanları

- **a)** Eğitim tesisi alanlarında planda belirtilmemişse; yapı yaklaşma mesafesi her yönden 5.00 metre, E=1.50 ve Yençok=20.00 metre olacaktır.
- **b)** Bu alanlarda açık alanın toplam taban alanına oranı 2/3'ten az olamaz.

2. Sağlık tesisleri

- **a)** Sağlık tesislerinde planda belirtilmeyen yerlerde, E=0.70 ve Yençok=6.50 koşullarına uyulacaktır.

3. Spor alanları

- **a)** Bu alanlarda E=0.01'i ve Yençok=6.50 metreyi geçmemek kaydıyla kapalı spor tesisleri yapılabilir.
- **b)** Ticari açık ve kapalı spor alanları üstü kapatılacak spor alanlarında çekme mesafelerine uyulmak zorundadır. Çekme mesafesi bulunmayan parsellerde parsel sınırından h/2 kadar çekilmelidir.

D. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

1. Belediye rekreasyon alanı

- **a)** Bu alanlarda E=0.25 il yüksekliği Belediye tarafından belirlenen kullanıma uygun olmak koşulu ile tesis yapılabilir.

2. Ağaçlandırılacak alanlar

- **a)** Piknik ve mesire alanları ile ağaçlandırılacak alanlardaki özel mülkiyetlerde Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen şartlara uygun olarak, E=0.005 Yençok=6.50 metre olarak konut amaçlı yapılar dışında, günübirlik tesis amaçlı yapılar, ahşap veya PVC'den sökülüp takılabilen yapılar yapılabilir.

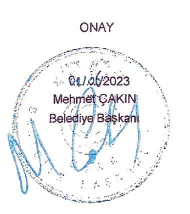
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

1. Tarımsal nitelikli alan

- **a)** Minimum ifraz şartı 1750 m² ve E=0.07'dir.
- **b)** Yapının toplam inşaat alanı her halükarda 250 m²'yi yüksekliği 6.50 metreyi ve kat adedi 2'yi aşamaz.
- **c)** Bir parsel içine birden fazla yapı yapılamaz ve bu bina konuttan başka bir amaçla kullanılamaz.
- **d)** **Yapılaşma koşulları:**
  - **(1)** Parselin imar ve kadastral yoluna en az 25.00 metre cephesi olması gerekli olup, mevcut kadastral parsellerdeki yapılanmalarda bu şart 5.00 metre eksiği ile kullanılabilir. Ancak her halükarda yapılacak bina komşu parsellere en fazla 7.00 metre yaklaşabilir.
  - **(2)** Kadastral yolun 10.00 metreden dar olması halinde yol mihverinden itibaren parsel yönüne doğru ve parsel cephesi boyunca 5.00 metrelik kısmının yola terk edilmesi ve ayrıca bu sınırdan en az 5.00 metre çektirilmesi gerekmektedir.
  - **(3)** İmar veya kadastral yoluna cephesi olmayan parsellerde, herhangi bir kenarına kadar ulaşan en az 7.00 metre genişliğindeki bir yolun mevcut bir imar veya kadastro yoluna bağlanacak biçimde yola terk edilmesinin sağlanması koşulları ile yapı izni vermeye Belediye yetkilidir.

MÜT : MAP TECH HARİTA BİLİŞİM YAZILIM VE TİCARET LTD. ŞTİ TARAFINDAN ITRF 96 DATUMUNDA YAPILAN 417 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 7/a MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONAYLANDI

ONAY



Created by Universal Document Converter