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 sağlanak amacıyla hazırlanmaktadır.

KAPSAM

Plan hükümleri revizyona 1/1000 ölçekli Uşak İli Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasına müteakip, bölüne plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisince onaylanmış planların 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 ilgisine 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; aracılık D.S.İ belirtiği kesitler doğrultusunda ilgili kurum/kuruluş tarafından (D.S.İ genel müdürlüğü veya belediyesi) dere/sulu yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulaması yapılabilir.

3. Koruma alanları, sit alanları ve tescilli yapılarla ilgili 2863/3.386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanuna 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 mülki 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 ve tabiat varlıkları yapı ve parsellere ve korunma alanı içerisindeki parsellerde, Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

5. Tarımsal Nitelikli kıyılarda uygulanacak 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 resmi gazetede yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımını kurma uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanda kalan ve tekrek olarak bu burada yapılmasın zorunlu teknik alt yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılır.

6. Karayolu kenarına yapılacak yapıların mesafe ilişkisinde 2918 sayılı ' Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkarılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe değişik yapılmasına dair tebliğlerinde belirtilen hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılmak istenen tanıtıcı hakkında yol geçiş izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

7. İmarı emsalli 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. _____ işaneti yapının çephe ve muhreç 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. Binden fazla yola cephesi parsellerde gemiş yol üzerindeki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cepheleri sayılacaktır.

12. Planlı Alanlar İmar yönetmeliği ne göre, Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin binbaşı mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanların her 10.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen ağaç göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birimce teslim edilerek kayıt altına alınır.

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

"H=Le/4+Ki/2"

Burada:

H= Bina derinliği

L=Parsel derinliği)

K=Ön bahçe çekme mesafesi

Ki=Kot farkıdır.

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metreye ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak şartıyla binanın zemine oturduğu 10.00 metre mesafeye indirilebilir. Bina derinliğinin 10.00 metreden az olması ruhsat almasına engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasındaki 1.00 metreye kadar olan kaymalar hata payı kabul edilerek, esası değiştirmemek koşuluyla kadastral durumu göre düzenlemeye belediye yetkilidir.

15. 20.00 metreye 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'tan aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyece onaylanacak vaziyet planından sonra uygulama yapılabilir. Emsal artış yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin en fazla %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si kitsuratları dikkate alınmaz. Ayrıca emsalin tamamının kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinden fazla yapılan her kat için yapı bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre artırılır. Yanışık yüksekteli değer verilmiş parsellerde, plan notları 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(tabanalanı) 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 difatonyon bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşılmadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarımlı kitle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyece onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

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

18. Ayrık, ayrık iktir ve iktir yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı kalsa edilerek, esası değiştirmemek koşuluyla parsellerdeki taşıdıklı dikkate alınarak ve iktir yapılaşmaya konu, komşu parsellere muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın iktir yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında ayrık iktir ve iktir yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmasına gerek yoktur)

19. Meskun alanlardaki ayrık yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile iktir yapılaşmaya başlıklı emsiz bu bu imar adalarında iktir yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikle Trafik komisyonunca otoparkı 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 taklidilerden malzemeden yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmının çatı/üç kapatılmasıt ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kentsel kullanıcı hizmetleri yapılabilir. Açık otoparklar, arka bahçe mesafeleri 1.50 metreden az olmamak şartıyla tüm mahmuller cinsten kalıntılar için panel içerisindeki yerleştirmeyi gösteren onaylı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açına ve çalışma ruhsatının verilebilir. Yapı ruhsatı aldığı durumda otopark açmak için alanın işyeri olarak 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. Hitişik, Ayrık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eksik kalık yapı yapılmamak şartıyla, Planla veya ilgili Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafeli bırakılmak ve ilave kat yapılamayacağının ilgilisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az kat adedi ile yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eksik kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 sy. B.M.K.)

22. Konut alanlarında, kent silhetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çelik(konteyner) yapı yapılamaz. Önellik 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 ticaret hariç alanları toplamının parsele ait alanın %50'sini geçmemek kaydı ile, %50 kısmına ilişkin 2 (iki) artık farklı alanlar düşülürken aynı katın alan planlı alanlar imar yönetmeliğine 20/11 maddesinde belirtilen yükseltiyi aşmamak kaydıyla iki yönde yapılabilir.~~(İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kesinen yapılaşmış kadastral parsellere bulundukları yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinin tatbiki mümkün olamayan hallerde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellere Belediyece takdir olunacak şekle göre düzenlenmeye tabi tutulmalarının yapılamasına yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kesinen 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 eksiğe 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 farklı olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ve diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yüksekllik 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 teviye edilmiş zeminin üzerinde kalan, tekin 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, eğlenek, su deposu gibi kesat 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. On bahçe mesafeleri; uygulama imar planında bahçe mesafeleri 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 ayrı cepheye bakan parsellerde derinliği 16.00 metreden fazla ve az olanlar değişen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.
- Yeni yapılacaksak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekkülde göre tespitine Belediye yetkilidir.
- Ön bahçe mesafesinin uygulanmasının zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metremin altına düşmesi ve arkadaki parsele tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.
- Ön bahçesiz olarak yapılmış sokak cepheleri, ön bahçesiz yapılışına verilmesi; yapılanmanın durumuna göre sokak silhetinin 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 ilan edilecektir. Parsellerin tevhiri yapılmak istenmesi halinde tevhir 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 bozukluktan 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 hafriolmamesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafrıdlerek kazanılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafriolmesi 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.
- Hitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel itrasındaki 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.
- Bitişik yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.
- 2.40 kullanılmasın durumunda sokak silhueti aranmaz.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bahlinmeksizin, binanın giriş kapısına veya adanın silhetine göre kot verilebilir.
- ~~Zemin kat tabanı fazla.~~ Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otopark yapılmasını 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. Bunun ait asgari otopark çözümü yapılmadan bu katta sığmak düzenlenemez ancak bunaya ait asgari ölçüleri geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Bunaya ait asgari otopark çözülmesi durumunda sığmak yapılabilir.

  c) Zemin kat tüketi alanı yapılaşmalarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullanılamaz. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile tesisleş.6.)

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat tabanı 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 itirasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yükseldiği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü ve emsal durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarda;
- Kamunlara 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 basmaı 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 yapı yapmak suretiyle ve rahiç zemin kotunu ön çepemesk kaydıyla teviye edilebilir.

  d) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında alak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çukuru / çekvalf bağlantı mekanik gerekliliğine sağlanmak kaydıyla yapılabilir.

  e) Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre teviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığa çıkarılabilir tesviyelenebilir.

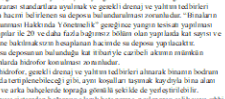
  f) Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınmak kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açığa kalemk kaydıyla iskan edilebilir.

  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 koşuluyla 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.)



Şekil 4- A-1e tanımlanan tip yapı adası

Şekil 5- B-1e tanımlanan tip yapı adası

35. Ayrık kat yalnız ticaret alanlarında "A1" işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında ayrık kat yapılmaz. Ada içindeki ayrı yoldan çıkılan planlı parsellerin üstüne ayrık kat yapılmaz. Ayrık kat teşekkül etmiş olmaz durumunda ayrık 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 yanlı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konu edilmez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı ruhsatının izin bahsesi ölünmüştür.

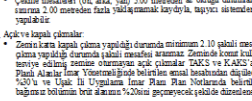
37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından kontpı parsellerde birlikte etüt edilerek onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan atık yapı yapılamaz.

38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak ucundan en fazla %35 eğim ile yükseltmek kaydıyla, ayrık binalarda kırma, iki bloklu binalarda bloğu ile emiğrenk formu, tüz taşıdıklı da bitişik binalarda ise ön ve arka cephe aknılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve triplekis meskenlerde çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve çıkıl serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
- Konut , Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyasi yapılan durumunda çatılar saçak ucundan yanıyla 2.00 metre çekilerek %75 eğim ile yükseklğine 2.25 metreye ulaştığı noktada %55 çatı eğimine oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metremin altında çıkan paneller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar ucundan en fazla %15 eğimle hesaplanacak mahya yüksekliği bulunur Tüm yapı nizamlarında çatı aralarına yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı alt piyesleri çatı aralarından ısıtmını yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımın engellenmeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz.
- Çatıda teras yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak ucundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait binalarda çatı teras olması halinde de bitişikleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Terastar tüm yapı nizamlarında çatı tabliye alanının %10'unu geçemez.

Şekil1- Çatı planı

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



Şekil2- 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 yıldızlanmak kaydıyla, taşıyıcı sistemden sonra 2.00 metre yapılabilir.

40. Açık ve kapalı çıkmalar:

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

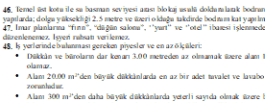
41. Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, emniyetli kablo sistemleri gibi binaya ait olmayan dış elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirilecek yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine en şekilde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

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

43. Binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve teviye yapılması hallerinde binalarda ve konşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm cephelerde istinat yapılabilir. Bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

44. Binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve teviye yapılması hallerinde binalarda ve konşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm cephelerde istinat yapılabilir. Bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Verilişim planında belirtilen yapının dış konturlarının oluşturduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanlar ile çepeve oluşturulabilirse sonra, açık çıkmaları tesis etmek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık çıkmalarda 2 metreyi geçemez ancak açık çıkmaların taşıyıcı elemanlar ile çepeve oluşturduğu sınırdan 1 metre içeri giren hallerde 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 basınan seviyesi arası blokaj usulü doldurulanak bodrum tasarlanmayan yapılarda; dolgu yüksekliği 2.5 metre ve üzeri olduğu takdirde bodrum katı yapılması zorunludur.

47. İmar planlarına "fırın", "değirmen 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 buy 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; mümkün se düşey yönde taşıyıcı perdeli sistem ile değilse boşluk köşelerinde konsollandırmalı kısalı ile oluşturulacak ve asansör kolon ile teşkil edilmeyecektir.

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

53. Jeolojik etüt raporunda, 1/A, ÖA, AR, 1/OA olarak sınıflandırılmış 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 imar yönetmeliğinin belirlediği yapı sınırları içinde kalmak koşulu ile zemin katlar (maksimum kat yüksekliği 4.00 metre olmak kaydıyla) ticari olarak düzenlenip kullanılabilir.

55. Rıhtım 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 ilerlerine yükseltilikleri 1.00 metreyi aşmayan paımalık yapılabilir.

56. Su depoları:

- 5 kat ve daha yüksek binalarda bodrum kat olup olmadığına bakılmaksızın yapının kullanımı amacı, günlük su ihtiyacı, saçları yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla bazın 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 hacimde su deposu yapılacaktır.
- Tüm binalarda su depolarının bulunduğu kat itibariyle caribeli alınının mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.
- Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri almarak binanın bodrum ya da çatı katında tertip edilebileceği gibi, ayrı konşulu tasınak kaydıyla bina alanı dışında da, yan ve arka bahçelerde kapalı gömülü şekilde de yapılabilir.
- Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

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

Şekil14- A-1e tanımlanan tip yapı adası

Şekil15- B-1e tanımlanan tip yapı adası

58. Yapı adalarında ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

59. Minimum parsel büyüklüğü 350 m² dir.

60. Yapı adalarında ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve