

## USAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### AMAC

Usak İlî genelinde birleşen belediye ve mahallere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri ile Usak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulamasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

### KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Usak İlî Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun uygulanmasında mülteki Bölme plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meslecinde onaylanmış planlara ait özellikler az eden plan hükümleri geçerlidir.

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

### A. Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikler, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, 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 belirtir kesitler doğrultusunda ilgili kuruluş tarafından (D.S.İ genel müdürlüğü veya belediyesi) dere suları yapılarak taşkın tehlikesi giderildikten sonra plan uygulanması yapılabilir.

3. Kuruma alanları, sit alanları ve tesvili yapılarla ilgili 2863/386 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 çalışmalarında herhangi bir kültür ve tabiat varlığına rastlanılması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

4. İzmir İl Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onanmış kentsel sit alanı kuruma amaçlı imar plan hükümlerine uyulacaktır. Kurumması gerekli tesvili kültür varlıkları ve parsellerinde ve kuruma alan içerisindeki parsellerde, Kütüphane Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulanması gidilmez.

5. Tammül Niceliği Kurumlarında 5401 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 20241 resmî gazette yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tammül alanda kalan ve teknik olarak burada yapılması zorunlu kalmı adı yapı tesvili için ilgili kurumun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izmler alınarak kayıtlı uygulama yapılır.

6. Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2018 sayılı " Karayolları Trafik Kanunumu 18.maddesi gereğince çıkartılan ve "Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte" değişik yapılmasında tür değişiklikleri beliren hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak istenen tesisin halindeki yol genişliği, karayol darumunda yolun genişliği 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 "Kurvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapıldından önce TEİAŞ ve OEDAS' ın müdürlüğüne veya ilgili müdürlüğüne görüşü alınacaktır.

9. İşaret yapının cephe ve mahvec aldığı yoldu gösterir.

10. Usak İlî Uygulama İmar Planında "X" sembolünlü olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Usak Belediyesi Meclis kararına göre işlem yapılacaktır.

11. Birken fazla yola cephebi parsellerde geniş yol üzerinde ki 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 alanda dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'i için bir ağaç dır. Parselin açığı, dikimne uygun olmasının halinde bu fıkıada belirtilen artışa göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarecin belirleyeceği birime teslim edilerek kayıtlı altına alınır.

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

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

Burada:

L-Bina derinliği

K-On bahçe çekme mesafesi

H-Bina yüksekliği

Göstere formülü kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az olan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden fazla alınmayacak 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 daha payı kabul edilerek, esası değiştirilmemek koşuluyla kadastral durumu göre düzenlenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20.00 metre ve daha geniş yollarla, cephesi ayırk, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'ın aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayarak, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyece onaylanacak vaziyet planında sonra uygulanması yapılabilir. Emsal artış yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek kat ise ifade edilen katlarda, %50'yi kırsalarından çekmek alınmaz. Ayrıca emsalın toplamı kullanım şartı ile planda verilen kat adedinin fazla yapılar her kat için en fazla mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre arttırılır. Yençok yüksekliği değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanarak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşmaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam bari), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(alan alan) değeri alınarak imar adasının tamamında işlem yapılması durumunda, planda verilen çekme mesafelerine uyamak ve iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklerine uyumak (her 40 m. de bir düşeyden bakılacak) kaydıyla, uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi asıldanarak, farklı kat ve yükseklikte, farklı tasarmı kılı çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vaziyet planı belediyece onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

17. Ayırk ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, ikiz yapılaşmaya komu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen istenil alanı sağlanmasını kaydıyla ayırk yapılabilir.

18. Ayırk, ayırk ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı sağlanmasını kaydıyla, ikiz yapılaşmaya komu parsellerdeki teşkilatı dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya komu, komu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğinde parsel çeşitleri arasında bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında ayırk ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmasına gerek yoktur)

19. Mesken alanlarında ayırk yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile ikiz yapılaşma teşkilatı etmiş ise bu imar adalarında ikiz yapılaşma nizamı verilebilir.

20. Öncelikli Trafik komisyonunca otopark için giriş ve çıkış konusunda uygun görülmüş kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otopark yapılan alan en az 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, kersine Belediyem belirleyeceği prefabrik, fiberglas vb. sökölüp takılabilen malzemeden yapılması, yapılan alanda da yarısından fazlasının sadece tek kısıminin çatıyla kaplanması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol kütlesi ve ykama miterleri yapılabilir. Açık otoparkları alt 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen derinlikte, malzemeden yapılan taşınabilir çitsen binalar için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vaziyet plannna göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalınma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alınan isyret ruhsatı iptal olur. Bu maddele göre geçici olarak yapılan yapılar belediyece yıktılabilir. İş yeri açma ve çalınma ruhsatlarına ilişkin yönetmelikte uyulması şarttır. İdarece düzenlenecek yazıya istinaden ibonekli işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Ayırk İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eşik katı yapı yapılmamak şartıyla, Plana veya ilgili Yönetmelikte belirtilen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılmayacağına ilişkin belgile ilgili edimesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eşik kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 sy.B.M.K.)

22. Konut alanlarında, konut silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çekik(konteyner) yapı yapılması. Özellikle az eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulanması yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstamlak rühsatına 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 emsali emsal alanının %50'ni aşmaması kaydı ile, %50'ne hesaba dahil olan emsal harici alanlar dışındaki emsal kalan alan- planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23(4) maddesinde belirtilen emsal şartlarına-taşıyan-balkona-bina-olarak-yapılabilir. (PTAL EDİLEN MADDE)

26. Kimsen yapılaşma kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşmalar nedeni ile 3194 sayılı Yasamın 18. Maddesinde belirtilen tabiki minimum yükseklikte imar yönetmeliğinde kadastral parsellerde Belediyece dikkat alınacak çekme göre düzenlenmeye tabi utulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kimsen yapılaşması yapı adalarında yapılacak parselasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nizamı ve kat durumuna uyum olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1.00 metre kadar eksikliği ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe başı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı ili sokakın kat durumunun farklı olması halinde 25.00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalam kısmı ise diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamında tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellerde verilen yükseklik değerleri asılmaz, tevhit edilen parsellerin kesitliği emsal plan kararına uygun şekilde 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, tabi veya tevhit edilmiş imar planında iskan üzerinde kalan, iskan edilen bodrum katları dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerinde ki her kat için (0.50) m. arttırılır. Ancak iskan edilmeden ve daha sonra da iskan edilen imkânı olmayan, içerisinde otopark, sığınak, su deposu gibi tesisat hacimleri ile bahçesiz bölümler oluşturulmayan eklenmiş ve ortak alanları yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerine 0.50 m. ilave yapılmaz.

30. On bahçe mesafeleri; uygulama imar planında bahçe mesafesi belirtilmeyen parsellerde, Parsel derinliği 16.00 metreye kadar olan yerlerde 3.00 metre on bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16.00 metreden fazla olan yerlerde 5.00 metre on bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde yan cephele bulunan parsellerde, derinliği 16.00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda on bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.

Yeni yapılacak parsellerin on bahçe mesafelerinin, mevcut teşkilatı göre tespitine Belediye yetkilidir.

On bahçe mesafesinin uygulanmasını zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metrenin altına düşmesi ve arka daki parselde tevhit işleminin mümkün olmadığı durumlarda on bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idareci yetkilidir.

On bahçesiz olarak yapılaşmış sokak cephelerinde, on bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın duruma göre sokak silüetinin korunması Belediyecisi Encümeninin onayı ile mümkündür.

İmar kanunumu 18. Maddesinde göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, on bahçe mesafesi Belediye Encümeni tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayırk ve ikiz nizam olarak belirlenmiş ancak belediye rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ın aşmamak kaydı ile parselin yola cephesi olmayan kenarlarında, olarak belirlenen yan bahçe mesafesi uygulanacaktır. Parsellerin tevhit yapılarak istemesi halinde tevhit öncesi durumuna göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başı rastlayan ikiz nizamdaki parsellerin ikizinde en yeri şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.

32. Mesken alanlarda, parselasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri bırakılmadan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda, yan bahçe mesafesi en az 3.00 metre kabul indirlir.

33. Aynı ada içerisinde komşu parsellerin biri için ayırk diğeri için bitişik nizam on görülmesi ise bitişik nizamı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. Kotlandırılmaya İlişkin Hükümler

Parsel köşe noktalarının kot farkı yola kotu ve en az 2.50 metre yüksekse olması durumunda ve on bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise, tabi zeminin hafifletilmesi kaydıyla binalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabi zeminin kotu verir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabi zemine oturduğu köşe noktalarının kotu ortalaması verilebilir.

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin emsalları "en yüksek tretuar seviyesi" parsel parsel 0.00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut parsellerin köşe kotlarında tabi zemine göre 2.80 metreden fazla kot farkı olanlar her bir bodrum katına dâhil alan oluşturulmaz.

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

Ayırk yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bahçesiz bölüm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.

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

2.40 kullanılması durumunda sokak silieti aranmaz.

Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yüksekliğinde asgıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adımı silüetine 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 daha fazla 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 oluşturulmaz. Otopark ihtiyacının öncelikli bodrum katla karşılanması zorunludur. Bina ya ait asgari otopark çözümü yapılmadan bu katla sağlanacak düzenlenemez ancak bina ya ait asgari ölçüleri geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Bina ya ait asgari otopark çözümü durumunda sığınak yapılabilir.

d) Zemin kat ticaret olan yapılaşmalarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullunulamaz. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yüksekliği notaklarda binalar Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bodur kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Köşe başı parsellerde, parselin kot alacağı yol cephesine göre diğer yol cephesinin daha düşük kotta olması durumunda, zemin katın ticari kullanım yapılması şartıyla sutasman kotu istenirse düşük yoldan verilebilir.

Düşük yoldan sutasman kotu verilen parsellerde, zemin kat taban kotunun 1.00 metreye kadar gömülü olan kısmı iskan edilebilir alan olarak kullanılabilir.

Su basman kotunun verildiği yola bakın bahçenin tevsiyesi, o yolan tretuar kotuna göre yapılabilir. Tretuar kotuna göre tevsiye yapıldığı takdirde, tretuar kotunun altında kalan cephelerde kapı ve pencere açılmaz ve bu cephelerde, tabi veya tevhit edilmiş zemin seviyesinin 0.50 metre üzerine kadar perde duvar yapılması zorunludur. (08.05.2025 Tarih ve 261 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

Ortalama Kot:

En fazla 2 bağımsız bölümlü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarada; 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 yapılmaz.

c) Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde on bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafifletilemez. Parsel ait diğer bahçeler ortalama kotun 0.15 m altına kadar hafifletilip dolgu yapılarak suretiyle ve tabi zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tevsiye edilebilir.

d) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında islak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çıkışı / çévalı bağlantı mekanları gereklilikleri sağlanmak kaydıyla yapılabilir.

e) Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre tevsiye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 m altına kadar yüksekliği olarak yapılarak ve hafifletilerek açığa çıkarılabilir tevsiye edilebilir.

f) Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerinde istinat yapılabilir. Hafifletilmiş bahçelerde tabi zeminin 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.

h) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafifletilerek açığa çıkarılacak, zemin kat üst tabiye kotunun 0.15 m altında kalmak ve tabi zeminin 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.

i) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde on bahçe ve fazla 2 arıç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplanma 25 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla düzenlenebilir.

j) Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabiye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılabilir. (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 teşkilatı etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (PTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yapı bulunan parsellerde emsal hesaba mevcut yapı dikkate alınarak yapılır. Karu yapılarında yeni yapının yapılmasını ardından eski yapının kaldırılacağına yazılı olarak taahhüt edilmesi halinde eski yapı emsal hesabına konul edilemez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kullanan izin belgesi düzenlenemez.

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

38. Çatılar

MaHYa yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yüksekliği kaydıyla, ayırk binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müsterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayırk nizamda tek bahçesiz bölümler dubleks, triplex ve 2 katlı 2 bağımsız bölümlü meskenlerde ve resmi kurum alanlarında çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

Konut, Ticaret, Tick ve Resmi Kurum Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılmaması durumunda çatılar saçak uçundan yatayda 3.00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliği 2.25 metreye ulaşığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmemek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğinde duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Üçün yapı nizamlarında çatı aralarında yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarında imnuni yerlere duvarlar, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bahçesiz bölümlün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılmaz. Bu madde çatı piyesi yapılmasını durumunda uygulanmaz.

Çatı Tadilatlarında Çatının Eğim, Şekli ve Yüksekliği Ruhsatı Projesine Uygun Olmak Kaydıyla Tüm Maliklerden Muvafakat Alınarak Ruhsata Tabi Olmadan Kaplama Malzemesi Değiştirilebilir. İbarceleri eklenmiştir.

Çatıda teras yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, birken fazla bahçesiz bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre boşluk zorunludur. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiye alanının %10'unu geçmez.

39. Saçaklar

Çatı piyelerinde aydınlatma güvenciliği ile sağlanacak, bant pencere yapılmasıcağıdır. Güvencilik, mimar proje ile bütünlük arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvencilik), saçak uçundan yataydan en az 1.00 metre çekilecek ve bitişik parseller en az 1.50 metre, çekim mahyadan 1 metrede çekilecektir. Güvencilik yüksekliği maksimum 3.00 metre, güvenciliği yapılan pencere genişliği maksimum 1.50 metre, iki güvencilik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre, çatı ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin %'ini geçemez. Bir parsel üzerinde yapılacak olan yapılarla tek tip güvencilik düzenlenir. Son kat minimum piyes ölçileri ve alanları çözülmenden çatı piyesi yapılmaz

Çatı altı piyesi düzenlenen yapılarada; çatı altı bahçesiz bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlamaaktır. Bu bölümlere ait statik pafta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.

40. Açık ve kapalı çikmalar:

Zemin kat kapalı çikma yapıldığı durumda minimum 2.10 şakıtlı mesafesi aranır. Açık çikma yapıldığı durumda şakıtlı mesafesi aranmaz. Zemine konut kullanımında tabi ve tevhit edilmiş zemine oturmayan açık çikmalar TAKS ve KAKS'a dahil edilmemez. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen emsal hesabından düşülecek alanlar içinde %30'u ve Usak İlî Uygulama İmar Planı Plan Notlarında belirtilen bahçeli olduğu bahçesiz bölümlün brüt alanının %20'sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.

41. Bina cephesinde doğrudan kılma finiteleri, çanak anten, multiplik kablo sistemleri gibi bina ya ait olmayan dış elemanlar monte edilebilir. Bu sistemlerin proje aşamasında bina dışına da yerleştirileceği yerler belirtilmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamufle edileceği proje aşamasında belirtilmelidir.

42. Bina içinde duvar ve havalandırma bacaları gibi bca olarak yapılmayacaktır.

43. Bina girişine engelli erişiminin Ayırk ve Ayırk İkiz gibi bahçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda engelli erişiminin öncelikli amacı ile sağlanması kaydıyla, sağlanmadığı takdirde tespit edilmiş durumunda engelli erişim aparatı kullanılabilir.

44. Binaların yan ve arka bahçelerinde kaza ve tevsiye yapılması halinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmasına bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli diğer önlemler alınır. 1.20 metre yüksekliğinde aşan bahçe duvarları istinat duvarı olarak değerlendirilecek ve statik hesapları ilgili idaresine sunulacaktır.

45. Yerleşim planlarında yapılan yolların dış kotlarının oluşturulduğu kat plannna göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çevreye oluşturulduğunda sonra; açk çıkmaları tesis etmek için tasarlanan betonarme taşıyıcı sistemlerin şakıtlı mesafesi açık çikmalarda 2 metreyi geçemez ancak açık çikmalar taşıyıcı elemanları ile çevreye oluşturulduğu sınırdan 1 metre içeri girer binaların emsali daha olması toplan balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bahçesiz bölümlerin brüt alanının %20'ni geçmez.

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

47. İmar planında "İrm" , "diğün silüet", "yurt" ve "otel" ibarelerinde isyat ruhsatı düzenlenemez. İsyet ruhsatı verilmez.

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

Dükkan ve bütömları dar kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alan 10.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

Alan 20.00 m<sup>2</sup>'den büyük dükkanlarda en az bir adet tuvalet ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

Alan 300 m<sup>2</sup>'den daha büyük dükkanları yerinde sayda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yeri ile engelli için en az bir adet tabiye yeri ayırılması şarttır.

49. Zemin katı bulunan işyerlerinde duvar, aspirasyon veya davlumbaz bacası olarak kullanılacak izere minimum 60x60 cm ölçüsünde tesist açığı bırakılmalı ve bacanın atmosfer dışıdırılmalıdır.

50. Her türlü binada hava bacaları; dar kenarı minimum 0.30 metre olmak kaydıyla, 0.36 m<sup>2</sup> alan sağlanmalıdır. Bu alan her türlü yapı elemanı (diris, baca, tesisat vb.) ile kısıtlanmayacak durulamaz. Konularda havalandırma sistemine hava bacası ile çözümlenir zorunludur.

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

52. Bitişik yapı nizamındaki adalarda, sokakın olgunluğu göre 5.00 metre on bahçesi bulunan parsellerde bodrum katı yapılmadığı takdirde, on bahçe mesafesi otopark ihtiyacını karşılamak üzere kullanılabilir.

53. Jeolojik etüt raporunda, U.A, O.A, AJE, UOA olarak sınırlandırılmış alanlar için raporda tespit edilen hususlar olacaktır.

54. Ticaret ve iş alanları dışındaki komu bölgelerinde 15.00 metre ve daha geniş yollarıdan 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. Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafından cephe hatlarını önünde, yoldan kottanlarından binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 1.20 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminin kottanlarından binalarda ise parselin yol sınırındaki abıi zemin kotundan itibaren 1.20 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçmez. Ayrıca üzerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.