

## AMAC

Uşak İl'i genelinde birleşen belediye ve mahalle arat 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri ile Uşak Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

## KAPSAM

Plan hükümleri revizyonu 1/1000 ölçekli Uşak İl'i Uygulama İmar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonun uygulanmasında müteakip, Bölne plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye mesleğine olanaymış planlara ait özellikler arat 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 plan bulunan alanlarda ilgili plan hükümleri uygulanır.

## A. Genel Hükümler

- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda kommun ve ilgisizliğe göre; 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "Karayolu Kenarına Yapılacak Yollar Hakkında Kanun" ve uygulama yönetmelikleri ile diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- Planla D.S.İ. gördüğü doğrultusunda işden alanı olarak işaretlenen alanlarda; ancak D.S.İ. belirlediği kesitler doğrultusunda ilgili kuruluştan (D.S.İ. genel müdürlüğü veya belediye) dene işları yapılarak taşkın tehlikesi dağıtılabilen sorun uygulanması yapılabilir.
- Koruma alanları, sit alanları ve tesisleri yapılarla ilgili 2863/3386 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile bu kanunlara dayalı (Koruma Alanları, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda gerçekleştirilecek olan imar plan çalışmalarında sırasında herhangi bir kültür ve tabiat varlıgına rastlanılması halinde en yakın nitize müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.
- İmar İl Nüfus Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna, 26.07.2007 tarih ve 3215 sayılı kararına onamın kensel sit alanı koruma amaçlı imar planı hükümlerine uyulacaktır. Kurulması gerekli tesisleri türleri varlıkları için ve parsellerinde ve koruma alanı içerisindeki parsellerde, Kütaylı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun gördüğü alınmadı uygulanmaya gidilemez.
- Tarımnal Niteliği Korumacak Alanlarda 5403 sayılı "toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu" ve "15 aralık 2005 tarih ve 26024 resmî gazetede yayımlanan toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu uygulama yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır. Tarımsal alanla kalan ve teknik olarak burada yapılmaz zonlarla teknik alı yapı tesisleri için ilgili kanunun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli izinler alınmak koşuluyla uygulama yapılır.
- Karayolu kenarına yapılacak istenen tesislerde 2918 sayılı " Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan Karayolu Kenarına Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" değişikliği yayımlanmış arat tebliğlerinde belirtil hükümleri geçerlidir. Karayolu kenarında yapılacak istenen tesisler hakkında yol geçiş izni, vazeiyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünün alınacak görüğü doğrultusunda işlen yapılır.
- İnsaat emsalini net imar parseli üzerinden hesaplanır.
- Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapıldından önce TEİAŞ ve OEDAS il müdürlüğü veya ilgili müdürlüğüne görülmelidir.
- İnsaatı yapının cephe ve mahrek aldığı yönü gösterir.
- Uşak İl'i Uygulama İmar Planında "X" sembolünün olduğu yerlerde 06.10.2000 Tarih 72 sayılı Uşak Belediyesi Meclis kararına göre işlen yapılacaktır.
- Birdeñ fazla yola cephe parsellerde geniş yol üzerinden çıkartılacak kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre, Konut, konut-ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanda dışındaki kalan alanın her 300 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmasının halinde bu fikrada belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarelerin belirleyeceği birime teslim edilecek kayıtlı alına alınır.
- Ticari alanlar hariç diğer tüm yapı adalarında arka bahçe mesafesi 10'2'dir. Ancak:
 

T=-(K\*H/2)

Burada;

F=Bina derinliği

L=Parsel derinliği

K=Ön bahçe çekme mesafesi

H=Bina yüksekliği

Göstereç formülünü kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metreden altında olmumek kaydıyla bina derinliği 10.00 metre derinliğine Bina derinliğinin 10.00 metreden az olması ruhsatı alınması engel değildir.

14. Plan kararları ile kadastral durum arasındaki 1.00 metreye kadar olan kaymalar hata payı kabul edilerek, esasla değıştirmekle kaydıyla kadastral duruma göre düzeltenmeye Belediye yetkilidir.

15. 20.00 metre ve daha geniş yollarda, cephesi aykır, izik ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki izik ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerinde, TAKS ve KAKS'nı aşmamak kaydı ile kat adedi bölgeleye olmayıp, KAKS emsal olarak değerdendirilerek Belediyeye uygulanacak vazeiyet planından sonra uygulama yapılabilir. Emsal aratı yapılması mümkün değildir. Arttırılın bir kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşmaz. İmar il planında tek sayılı ve fide edilen binalarda, %50'si kısıtlatılır dikkate alınmaz. Ayrıca emsalın tutumun kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinin fazla yapılan her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre artırılır. Yenöök yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanmak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükâr da %50 fazlasını aşmaz.

16. Tüm yapı nizamlarında (bitişik nizam hariç), imar planı ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde verilen TAKS(taban alanı) değeriñi aşmadan imar adasının tamamında işlen yapılmasında durumdanda, planda verilen çekme mesafelerine uyumak ve iki bina arasındaki mesafe yan bahçe çekme mesafelerinin toplamı kadar olmak koşulu ile teknik gereklilikle uyumak (her 40 m<sup>2</sup>'de bir dilataşyon bırakılmak) kaydıyla; uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları, kat adedi aşmadan, farklı kat ve yüksekliklerde, farklı tasarruflı küle çözümleri düzenlenebilir. Bu hükümlere göre hazırlanacak vazeiyet planı belediyeye onaylandıktan sonra uygulama yapılabilir.

17. Aykır izik yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında, izik yapılaşmaya konu parselden muvafakat alınmak suretiyle, planda belirtilen işlen alını aşılması kaydıyla arat yapılabilir.

18. Aykır, aykır izik ve izik yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen işnat alanı yapılması kaydıyla, izik yapılaşmaya konu parseldeki teşekkül dikkate alınarak ve izik yapılaşmaya konu, komşu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın izik yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. İmar planında aykır izik ve izik yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınması gerek yoktur.

19. Meskun alanlardaki aykır yapı nizamı verilmiş imar adalarında parselasyon nedeni ile izik yapılması teşekkül etmiş ise bu imar adalarında izik yapılması nizamı verilebilir.

20. Öncelikli Trafik için giriş ve çıkış konusunda uygun görüğü alanlarda, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otpark yapılan alan en az 100 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, içerisinde Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fibreglas vb. sökölüp takılabilen malzemeden yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmına çatıyla kapatılması ve yan cepheleerinin açık olması kaydıyla kontrol kulübesi ve yıkama ünitesi yapılabilir. Açık otparklara ait 6 m2 yi geçmeyen belirlen malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vazeiyet planına göre, inşaat ruhsatı ve işkan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalısma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumdaki otpark ancak için alınan sıyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan aykır yapılar Belediyeye ykıtılabilir. İş yerii açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelikte uygulanması şarttır. İdarece düzeltenmek yazıya isteniden abonekik işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Aykır İzik, Blok ve İzik yapı nizamlarında eski katlı yapı yapılmamak şartıyla, Planla veya ilgili Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamayacağına ilişkin bilgilisne tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eski kat yapılabilir. (01.12.2022 tarih ve 414 say. B.M.K.)

22. Konut alanlarında, kent silüetini bozucu yapılaşmanın engellenmesi için hafif çekit(konveyör) yapı yapılacaktır. Özellik arat eden durumlarda mimari estetik komisyonunun görüğü ile uygulama yapılabilir.

23. Ana yapının ruhsatı alınmadan müstemilat ruhsatına izin verilmez.

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

25. Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapının emsal-hariç alanları-toplamın, parselin emsalde esas alanının %30'una ulaşması kaydı ile, %30 hesabında dahil olan emsal hariç alanlar dışlandıktan sonra kalan alan, planlı alanlar-imar yönetmeliğinin 22(c) maddesinde belirtilen çeşide şartlarına uygun bakıma ilave olarak yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

26. Kuvvetli yapılaşma kadastral parsellerin bulunduğu yapı adalarında, yapılaşma nedeni ile 3194 sayılı Yasının 18. Maddesinin tabirli mümkün olmayan hallerde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellerle Belediyeye takdir olunacak şekle göre düzeltenmeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşması 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 eksikliği ile uygulama ve yapı izni verilebilir.

28. Köşe başı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokaktan kat durumların 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 nizamında tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parseller verilen yükseklik değeriñi aşmaz, tevhit edilen parsellerin kesitiğiti sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumdanda dolaylı olarak parselliğinden yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzeltenme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

29. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin bahçe mesafesi hükümleri uygulanır. Yan ve arka bahçe mesafesi, yan veya tevhit edilmiş zemin üzerinde kalan, işkan edilen bodrum katlar da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır. Ancak işkan edilmeden ve daha sonra da işkan edilmeden olmayan, içerisinde otopark, siganak, su deposu gibi tesisat hacimlileri ile bağımsız bölüm oluşturuyman ekleni depo ve ortak alanların yer aldığı bodrum katları için yan ve arka çekme mesafelerine 0.50 m. ilave yapılır.

30. **Bahçe mesafeleri:** uygulama imar planında bahçe mesafesi belirlenmeyen 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. Ara içinde ayrı cepheye bakan parsellerde; derinliği 16.00 metreden fazla ve az olarak değışen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.

- Yeni yapılacak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespitine Belediye yetkilidir.
- Ön bahçe mesafesinin uygulanmasında zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metreden altına düşmesi ve arkadaki parselde tevhit işlenimin mümkün mümkün durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili idareci yetkilidir.
- Ön bahçesiz olarak yapılaşması sokak cephelelerinde, ön bahçesiz yapılaşma verilmesi; yapılaşmanın duruma göre sokak silüetini koruması Belediy Encümeninin onayı ile mümkündür.

- İmar kanununun 18. Maddesinde göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yerleri parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi Belediye Encümeni tarafından belirlenir.
- İmar planında aykır ve 4'üz zemin 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 istemesi halinde tevhit öncesi durumdaki göre arka bahçe mesafesi belirlenir. Köşe başına rastlayan izik nizamdağı parselleri içinde de aynı şekilde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanacaktır.
- Meskun alanlarda, parselasyon nedeni ile yan bahçe mesafeleri bırakılmaktan sonra minimum bina cephesinin sağlanmadığı durumlarda, yan bahçe mesafesi en az 3.00 metreye kadar indirilebilir.
- Aynı ada içerisindeki komşu parsellerin biri için aykır değeri için bitişik nizam ön görülmüş ise; bitişik nizamlı parsel köşe parsel kabul edilir ve yan bahçe mesafesi uygulanır.

34. **Kotlandırma İlişkin Hükümler**

- Parsel köşe noktalarından kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksekite olması durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafifledilmesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zemininden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafifledilmek kazıların alınması iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafifledilmesi 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 nizamında tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuar seviyesinden alınır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesinde ilişkin esaslarda "en yüksek tretuar seviyesi" ibaresi parselin 0.00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut parselin köşe noktaları 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 tretuar seviyesinden verilebilir.

- Aykır yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi halinde aşağı çıkan alanın işkan edilmesini kaydıyla kademe şartı aranmaz.
- Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığı çıkan alanların iskan edilmesini kaydıyla, parsel derinliğine kademe zorunluluğu aranmaz.
- 2.40 kulllanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adımı silüetine göre kot verilebilir.

- Zemin, kat, bünm, kotu, Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda yapıların yapılması amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar ilave yapılabilir.

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

- Bodrumda otopark değında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyaçının öncelikli bodrum katına karışılması zorunludur. Binaya ait asgari otoparkın öncelikli bodrum katına karışmaması zorunludur. Binaya ait asgari otopark çözümü yapıldından bu katta siganak düzenlenemez ancak binaya ait asgari ölçüler geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Binaya ait asgari otopark çözülmesi durumunda siganak yapılabilir.

- Zemin katı ticaret olan yapılaşılarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kulllanılmaz. (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 noktalarda binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburdur. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bodur kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

## UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- Köşe başı parsellerde, parselin kot alaçağı yolu cephesine göre diğer yol cephesinin daha düşük kotta olması durumunda, zemin katının ticari kullanım yapılması şartıyla sübsanm kotu isteniride diğer yoldan verilebilir.
- Dışık yoldan sübsanm kotu verilen parsellerde, zemin kat taban kotunun 1.00 metreye kadar gömülü olan kısmı iskan edilebilir alan olarak kullanılabilir.
- Su bınasın kotunun verildiği yola bakan bahçenin tesviyesi, o yoldan tretuar kotuna göre yapılabilir. Tretuar kotuna göre tesviye yapıldığı takdirde, tretuar kotunun altında kalan cephelerde kapı ve pencere açılmakla ve bu cephelerde, tabi veya tesviye edilmiş zemin üzerine 0.50 metre üzerine kadar perde duvar yapılması zorunludur. (08.05.2025 Tarih ve 261 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

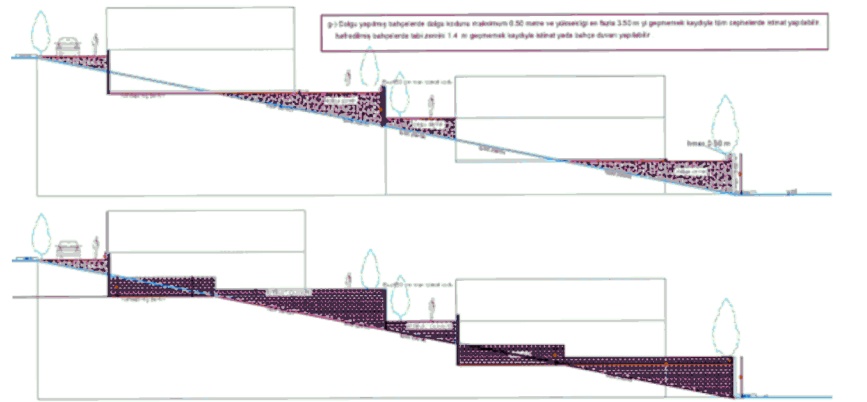
## Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılaradır.
- Kanunlarca belirlenen 0.00 kotu ile parsel köşe kotları arasında 3.50 m den fazla kot farkı var ise;
  - Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kot verilebilir.
  - Su bınasın ortalama kotu üzerinde yapılırmaz.
  - Ortalama kotu yoldan dışık olan parsellerde ön bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafifledilmez. Parselde ait diğer bahçeler ortalama kotuna 0.15 m altına kadar hafifledilip dolgu yapılarak suretiyle ve tabii zemin kotu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir.
  - Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında işlak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çıkurtu / çekvalf bağlantı mekanik gereklilikler sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
  - Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre tesviye edilecek diğer cepheleeri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafifledilerek açığı çıkarılabilir tesviyeleştirilir.

- Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açığı kalmak kaydıyla iskan edilebilir.
- Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerde istinat yapılabilir. Hafifledilmiş bahçelerde tabii zemin 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.

Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafifledilerek açığı çıkarılarak, zemin kat üst tabiiye kotunun 0.15 cm altında kalmak ve tabii zeminin 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.

- Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bahçede en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplanma 25 m<sup>2</sup> yi geçmemekle kaydıyla düzenlenmez.
- Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabiiye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılrmaz. (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. Ara içindeki sıyrı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katta olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

36. İçerisinde yan binalar parsellerde emsal hesabı mevut yapı dikkate alınarak yapılır. Kamu yapılarında yeni yapının yapılmasından arındıran eski yapının kaldırılacağına yazılı olarak taahhüt edilmişse halinde eski yapı emsal hesabına konul edilemez. Ancak eski yapı kaldırılmadan yeni yapı için yapı kulllanma izni belgesi düzenlenmez.

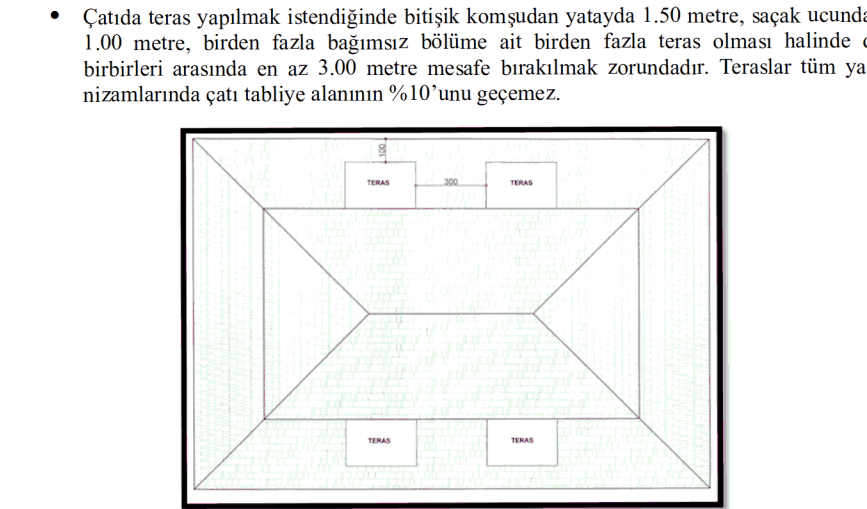
37. Çok eğimli arazilerde duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Öñ, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından komşu parsellerle birlikte etüü edilecek onaylanacaktır. Duvarlar yapıldından ana yapı yapılmaz.

## Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak uçundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; aykır binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraflı da bitişik binalarda ise ön ve arka cephesinde farklı olarak uygulanır. Ancak, aykır nizamda tek bağımsız bölüm dokle ve tripleks meskenlerde çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplamak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

- Konut, Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak uçundan yatayda 3.00 metre çekilecek %75 eğim ile yüksekliğini 2.25 metreye ulaşığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturulduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrinin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar uçundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralına yapılacak olan son ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarıdaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine daireisi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, dişeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşmaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalın duvar yapılmaz. Bu maddde çatı piyesi yapılması durumunda uygulanmaz...

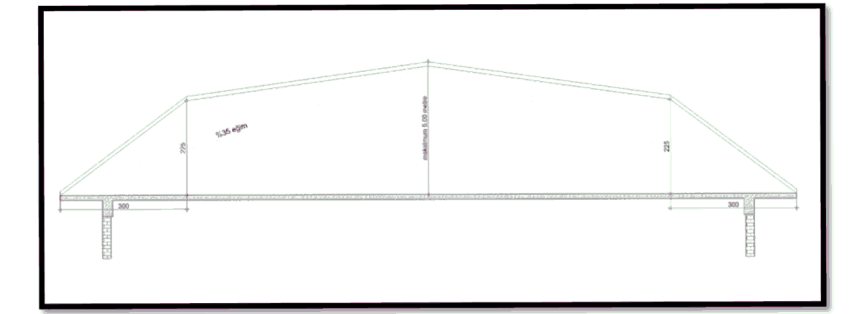
Çatıda taraş yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak uçundan 1.00 metre, biriken fazla bahçe alanı için her bir bölme fazla taraş alanı halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabiiye alanının %10'una geçmez.



- Çatı piyeslerinde aydınlatma güvercinlik ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvercinlik minimum proje ile mümkün arat olacaktır. Çatı paraseti (Güvercinlik), saçak uçundan yatayda en az 1.00 metre çekilecek ve bitişik parselden en az 1.50 metre çekilecek yapılıır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin 1/5 sini geçmeyez.
- Çatı altı piyesi düzenlenmiş yapılarıda; çatı altı bağımsız bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik pafta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.

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



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

- Açık ve kapalı cikanlar:
  - Zemin katta kapalı cikan yapıldığı durumdanda minimum 2.10 saklı mesafesi aranır. Açık cikan yapıldığı durumdanda saklı mesafesi aranmaz. Zeminde konut kullandında tabii ve tesviye edilmiş zeminle oturmuyan açık cikanlar TAKS ve KAKS'a dahil edilemez. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen emsal hesabından dışılacak alanlar olduğu %30'a ve Uşak İl'i Uygulama İmar Planı Notlarında belirtilen bağılı olduğu bağımsız bölümün brüt alanının %20sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir.

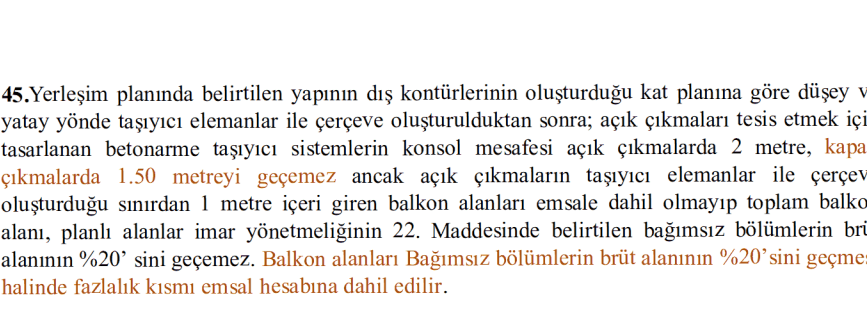
41. Bina cephesinde dışından klına ünitesi, ancak anten, müteahh katlıbo sistemleri gibi binaya ait olmayan diğer elemanlar monte edilemez. Bu sistemlerin proje aşamasında bina çatısında yerleştirileceği yerler belirlenmelidir. Teknik açıdan mümkün olmadığı hallerde bu elemanların bina cephesine ne şekilde yerleştirileceği ve kamuile edileceği proje aşamasında belirlenmelidir.

42. Bina içinde duvan ve havalandırma bacası şot buca olarak yapılması zorunludur.

43. Bina girişine eğilgi erişiminin Aykır ve Aykır İzik gibi bahçeli nizamlarda rampa ile sağlanması zorunludur. Her halükarda eğilgi erişiminin öncelikli rampa ile sağlanması kaydıyla, sağlanmadığı takdirde edilmesinde durumunda eğilgi erişim aparatı kullanılabilir.

44. Binaların yan ve arka bahçelerinde kat ve tesviye yapılmışsa hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmasına bakılmadan prosese uygun olarak istinat duvarı da dahil 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 dışı kontiflerinin oluşturduğu kat planına göre düşey ve yatay yönde taşıyıcı elemanları ile çevre oluşturulduktan sonra; açık cikanlar tesis etmek için istinat betonarme taşıyıcı sistemlerin konsol mesafesi açık cikanlarda 2 metre, kapalı cikanlarda 1.50 metreyi geçmeyez ancak açık cikanların taşıyıcı elemanları ile çevreye oluşturduğuna sınırdan 1 metre içeri girin balkon alanları emsalde dahil olmayıp toplam balkon alanı, planlı alanlar imar yönetmeliğinin 22. Maddesinde belirtilen bağımsız bölümlerin brüt alanının %20'ini geçmez. Balkon alanları Bağımsız bölümlerin brüt alanının %20'ini sın geçmesi halinde fazlalık kısmı emsal hesabına dahil edilir.



46. Temel döt kotu ile su bınasın seviyesi arasına bloğu usulü doldurulduktan bodrum tasarlama yapılmaz. Bodrum katında bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla bodrum yapılmaz zorunludur.

47. İmar planlarına "firat", "dügün salması", "yurt" ve "otel" ibaresi işlenmeden inşaat ruhsatı düzenlenemez. İyeri ruhsatı verilemez.

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

- Dikdiken ve bürölardan kenarı 3.00 metreden az olmamak üzere alan 10.00 m<sup>2</sup>'den az olmaz.
- Alam 20.00 m<sup>2</sup>'den büyük dikdikenler en az bir adet tuvalet ve lavabo yerii bulunması zorunludur.
- Alam 300 m<sup>2</sup>'den daha büyük dikdikenler yerine aydınlık olmak üzere bery ve beyanlar için ayrı ayrı en az birer adet tuvalet ve lavabo yerii ile engülleri için en az bir adet tuvalet yerii ayrılmaları şarttır.

49. Zemin katta bulunan işyerlerinde duvan, asprasyon veya davlumbaz bacası olarak kulllanılmak üzere minimum 60'60 cm ölçüsünde teslatı sağı bırakılmak ve çatıdan atmosfere ulaştırılmalıdır.

50. Her türlü binada hava bacaları, dar kenarı minimum 0.30 metre olmak kaydıyla, 0.35 m2 alan sağlanarak yapılabilir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (kiriş, baka, tesisat vb.) ile keskinlikle daratılmaz. Kotlarında havalandırma sisteminin hava bacası ile çözülmesi zorunludur.

51. Kat planlarında tasarılan asansör boşlukları; mümkün düşey yönde taşıyıcı perdeli sistem ile, değışle boşluk köşelerinde konumlandırılmak kaydıyla en az 4 adet kolon ile teşkil edilmelidir.

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

53. Jeolojik etüt raporunda, U.A, O.A, A.İ.E, U.O.AA 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 imar yönetmeliğinin belirlendiği 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 taraflarında cephe hatlarının önünde, yoldan kottanlarından binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 1.20 metreyi, yoldan yüksek olup tabii zeminin kottanlarından binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 1.20 metreyi, yol cepheleeri gerisinde ise 1.5 metreyi geçmeyez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

## Su Depoları:

- 5 kat ve daha yüksek binalarda bodrum kat olup olmadığına bakılmaksızın yapının kulllanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile alüval ve uluslararası standartlara uyumlamak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak sırtıyla hacmi belirlenmesi su deposu bulundurulması zorunludur. "Binaların Yangından Koruması Hakkında Yönetmelik" gereğince yangın tesisatı yapılması zorunlu olan yapılar ile 20 k'da fazla bağımsız bölüm olan yapılarda kat sayısı ve bina yüksekliğine bakılmaksızın hesaplanan haciminde su deposu yapılacaktır.
- Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması