UŞAK
(MERKEZ)
K22c13a1b

K22-c-08-d-4-c

4 279 846.36 — 4 279 842.56 — 4 279 152.55 — 4 279 148.75

4 439 906.30 — 4 439 956.43 — 4 444 506.38 — 4 444 556.56

4 279 800 — 4 279 700 — 4 279 600 — 4 279 500 — 4 279 400 — 4 279 300 — 4 279 200

444 000 — 444 100 — 444 200 — 444 300 — 444 400 — 444 500

K22-c-13-a-1-a — K22-c-13-a-2-a — K22-c-13-a-1-c

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 Imar Planı, mücavir alan sınırları içerisinde geçerli olacaktır. Plan hükümleri revizyonunun onaylanmasına mütteakip, Bölme plan hükümleri iptal edilecektir. Belirli alanlarda belediye meclisinde 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 korunma alanı içerisindeki parsellerde, Kültürkaya Kültür Varlıklarını Korumı0a Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmadan uygulamaya gidilemez.

5. Tarımsal Nitelği 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 ait 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 belirtilen 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 emsalı net imar parseli üzerinden hesaplanır.

8. Enerji Nakil Hattı altında kalan yapı adalarında "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar uygulanacak, yapı yapılmadan önce TELAŞ ve OEDAŞ il müdürlüğü veya ilgili müdürlüğün görüşü alınacaktır.

9. ▲ işareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir. Yol genişliğinden dolayı parsel durumunun sağlanamadığı durumlarda; yol genişliği dikkate alınmadan parsel cephesi mahreç işaretli yapılarak sancılar yan cephesi parsel cephesi kabul edilebilir.

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 konar 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 bitirme 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'ın aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyelerce onaylanacak vaziyet planından sonra uygulama yapılabilir Emsal artışı yapılması mümkün değildir. Artırılan 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 tanımını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinden farkla 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 mesafesi 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 kitle 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. Mesken 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 (05.08.2025 tarih ve 373 sayılı BMK.) otopark için giriş ve çıkış konumunda 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 taklabilen malzemede yapılması, yapıları 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. Tüm yapı nizamlarında ve fonksiyonlarında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 25.Maddesine istinaden gerekli şartlar sağlandığında eksik katlı yapı yapılabilir. Talep sahibi bitişiğindeki yapılarda açıkta kalan duvarlarda yapılacak tüm tadilatlara muvafakat talep etmeksizin izin verir. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti)

22. Konut alanlarında, kent silhetini 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 32(1) 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 olmayan hallerde imara müsait ölçülerdeki kadastral parsellere Belediyece tâkdir 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 teviye 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 silüetinin korunması ~~esnasi estetik komisyonu görüşü ve~~ (05.11.2024 tarih 419 sayılı BMK) 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.

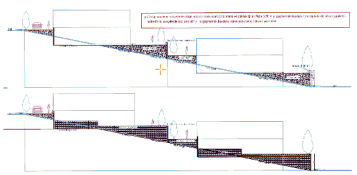
31. İmar planında ayrık ve ikiz nizam olarak belirlenmiş ancak köşe başlarına rastlayan parsellerde yapılacak binalar için planda belirlenen TAKS ve KAKS'ı aşmamak kaydı ile parselin yola cephesi olmayan kenarlarında, çekme mesafesi olarak belirlenen yan bahçe mesafesi kullanılacaktır. Parsellerin tevhit 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.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın 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 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 önceklikle bodrum katta karşılanması zorunludur.
  - c) Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının önceklikle 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. (07.01.2025 tarih ve 40 sayılı BMK)
- Birden fazla cephesi olan parsellerde, zemin katta ticaret kullanımı yapılacak binalarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 10. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, sokak silueti dikkate alınarak parselin cephe aldığı yollar arasında geniş olan yol esas alınarak yüksek kotun, kot verilebilir. Bu parsellerin iç cephesinin açığa çıkması halinde bir cephesi toprak altında kalsa dahi ruhsat düzenlenir (07.01.2025 tarih ve 40 sayılı BMK)
- 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.
- Zemin katta ticari kullanımı talep edilen köşe parsellerde; kot düşük yoldan verilebilir, zemin kat taban kotunun 1.00 metreye kadar gömülü olan kısmı iskan edilebilir alan olarak kullanılabilir. Yol cepheleri subasman kotunu aşmamak kaydıyla 1.00 metreye kadar tesvive ve dolgu yapılabilir. Tretuar kotunun altında kalan cephelerde kapı ve pencere açılamaz ve bu cephelerden tretuar kotunun hafredilerek açığa çıkarılan yol cephelerinde tabii zeminin 0.40 metre üzerine kadar bahçe istinat duvarı yapılması ve üzerinin korkuluk ile tamamlanması zorunludur. (02.07.2025 tarih ve 341 sayılı BMK ile kesinleşti.)

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 silak 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.)



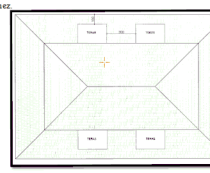
35. Arsanın kat yalnız ticaret alanlarında "A1" işareti bölgelerde yapılır. Konut alanlarında sanat kat yapılamaz. Ada içindeki aynı yol dan cephe alan parsellerin dörte üçünün aynı katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda sınırsız kat yapılabilir. (İPTAL EDİLEN MADDE)

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 kullanma izin belgesi düzenlenmez.

37. Çok eğimli arsalarda duvar projesi hazırlanması ve bu projelerin belediye tarafından onayı zorunludur. Ön, yan ve arka bahçelerde yapılacak duvarlara ilişkin hazırlanacak projeler belediye tarafından Ada bazlı etüt çalışması yapılarak onaylanacaktır. Duvarlar yapılmadan arsa yapı yapılamaz. (02.07.2025 tarih ve 339 sayılı BMK)

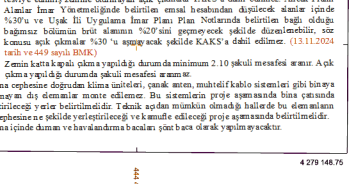
38. Çatılar
- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak ucundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve tripleks ve 2 katlı 2 Bağımsız bölümlü (02.07.2025 tarih ve 340 sayılı BMK) meskenlerde ve resmi kurum alanlarında çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. (02.04.2025 tarih ve 189 sayılı BMK)
- Konut , Ticaret ,Tick ve Resmi Kurum Alanlarında, (02.04.2025 tarih ve 189 sayılı BMK) 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) ulaşımın engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz. Bu maddе çatı piyesi yapılmaması durumunda uygulanmaz. (13.11.2024 tarih ve 449 sayılı BMK)
- Çatı Tadilatlarında Çatının Eğim , Şekil Ve Yüksekliği Ruhsatlı Projesine Uygun Olmak Kaydıyla Tüm Maliklerden Muvafakat Alınmak Ruhsata Tabi Olmadan Kaplama Malzemesi Değiştirilebilir. (02.04.2025 tarih ve 189 sayılı BMK)

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, eğik mahyadan 1metrede çekilerek yapılır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, güvercinlikte yapılan pencere genişliği maksimum 1.50 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre, olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin ½'sini geçemez. Bir parsel üzerinde yapılacak olan yapılarda tek tip güvercinlik düzenlenir. Son katta minimum piyes ölçüleri ve alanları çözülmeden çatı piyesi yapılamaz. (02.07.2025 tarih ve 340 sayılı BMK)
- 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

- Tek bağımsız bölüm konut kullanımlı yapılarda son kat döşeme yapılmadan çatı ile yapılması durumunda kat yüksekliği aranmaz.
- Konut kullanımlı veteki bağımsız bölümlü yapılarda son kat döşeme yapılmadan çatı ile yapılması durumunda saçak kotu ile mahya kotu arasındaki yükseklik farkı kat yüksekliğine dahil edilmez. (02.07.2025 tarih ve 340 sayılı BMK)

39. Saçaklar:
- Çekme mesafeleri (ön, arka, yan) 5.00 metre ve 5.00 metredеn 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:
- Zeminde konut kullanımında konut kullanımlı yapılarda zemin katta düzenlenen tabi ve teviye edilmiş zemine oturmayan açık çıkmalar TAKS'a dahil edilmez. Ancak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen emsal hesabından düşülecek alanlar içinde %30'u ve Uşak İli Uygulama Imar Planı Plan Notlarında belirtilen bağlı olduğu bağımsız bölümün brüt alanının %20'sini geçmeyecek şekilde düzenlenebilir, söz konusu açık çıkmalar %30 'u aşmayacak şekilde KAKS'a dahil edilmez. (13.11.2024 tarih ve 449 sayılı BMK)
- Zemin katta kapalı çıkma yapıldığı durumda minimum 2.10 şıkuli mesafesi aranır. Açık çıkma yapıldığı durumda şıkuli mesafesi aranmaz.

41. Bina cephesine doğrudan klima üniteleri, çanak anten, muhtelif kablo sistemleri gibi binaya ait elemşan 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 kamuflе edileceği proje aşamasında belirtilmelidir.

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

1/1000

YÜKLENİCİ — UŞAK BELEDİYESİ

MAP TEOM HARİTA BİLİŞİM YAZILIM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ — Sn.Av.Nur ŞAHİN Uşak Valisi a.n. — Sn.Av.Kerem PAKSOY Kaymakam

1 / 1 TARİHİNDE ÇEKİLEN HAVA FOTOĞRAFLARINDAN ÜRETİLEN PAFTALARDA, KİYMETLENDİRME VE YERSİL İŞTİRAKLERİNE ESAS TEŞKİL EDİLMEMELİDİR. NOT FOTOGRAMETRİK İŞLERDE HAZIRLANMIŞTIR.

KÜTÜK MAP TEOM HARİTA BİLİŞİM YAZILIM İLETİŞİM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ TARAFINDAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ULUSAL KOORDİNAT SİSTEMİNDE SAYISAL HARİTA ÜZERİNDE HAZIRLANAN İMAR PLANI MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONAYLANDI

Created by Universal Document Converter