



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/56297
Konu: İlan Tutanağı

07/12/2022

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/12/2022 tarih ve 414 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 21. Maddesinde değişiklik yapılması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle 08/12/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih:08/12/2022-08:30
Askıdan İniş:06/01/2023-17:30

AMAÇ

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

KAPSAM

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

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

A. Genel Hükümler

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve 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; 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 rastlanması halinde en yakın müze müdürlüğüne bilgi verilmesi zorunludur.

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

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

6. Karayolu kenarına yapılmak istenen tesislerde 2918 sayılı ‘ Karayolları Trafik Kanununun 18.maddesi gereğince çıkartılan ve “Karayolu Kenarına Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte değişik yapılmasına dair tebliğlerinde belirten hükümler geçerlidir. Karayolu kenarında yapılmak istenen tesisler hakkında

yol geçiş izni, vaziyet planı onayı, yapı ruhsatı verilmesi gibi hususlarda karayolları bölge müdürlüğünden alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

7. İnşaat emsali net imar parseli üzerinden hesaplanır.

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

9. İşareti yapının cephe ve mahreç aldığı yönü gösterir.

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

11. Birden fazla yola cepheli parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parselin ön cephesidir. Yol genişlikleri eşit ise dar cephe parsel cephesi sayılacaktır.

12. Planlı Alanlar İmar yönetmeliğine göre, Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin belirleyeceği birime teslim edilerek kayıt altına alınır.

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

$$“I=L-(K+H/2)”$$

Burada;

I=Bina derinliği

L=Parsel derinliği

K=Ön bahçe çekme mesafesi

H=Bina yüksekliği

Gösterir formülün kullanılması sonucu bina derinliği 10.00 metre ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi 3.00 metreye düşürülebilir. 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 ayırık, ikiz ve blok nizam yapılaşma şartı verilmiş parsellerdeki ikiz ve blok nizamın tek yapı olması halinde planda verilen çekme mesafelerini, TAKS ve KAKS'ını aşmamak kaydı ile kat adedi bağlayıcı olmayıp, KAKS emsal olarak değerlendirilerek Belediyece onaylanacak vaziyet planından sonra uygulama yapılabilir. Emsal artışı yapılması mümkün değildir. Arttırılan her kat adedi, imar planında verilen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz. İmar planında tek sayı ile ifade edilen katlarda, %50'si küsuratları dikkate alınmaz. Ayrıca emsalin tamamını kullanmak şartı ile planda verilen kat adedinden fazla yapılan her kat için yan bahçe mesafesi 0.50 metre, arka bahçe mesafesi 1.50 metre artırılır. Yençok yükseklik değeri verilen parsellerde, planlı

alanlar imar yönetmeliğine göre kat sayısı hesaplanmak suretiyle belirlenen kat adedinin her halükarda %50 fazlasını aşamaz.

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

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

18. Ayrık, ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş imar adalarında; planda belirtilen inşaat alanı aşılmaması kaydıyla, ikiz yapılanmaya konu parseldeki teşekkül dikkate alınarak ve ikiz yapılaşmaya konu, komşu parselden muvafakat alınmak suretiyle planlı alanlar imar yönetmeliğindeki parsel cephesi şartlarına bakılmaksızın ikiz yapı nizamında yapılaşmaya izin verilebilir. (İmar planında ayrık ikiz ve ikiz yapı düzeni belirlenmiş alanlarda muvafakat alınmasına gerek yoktur)

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

20. Öncelikle Trafik komisyonunca otopark için giriş ve çıkış konusunda uygun görüş alınması kaydıyla, imar planı sınırları içinde konut, ticaret, sanayi vb. kullanım kararları getirilmiş alanlarda, Açık otopark yapılan alan en az 100 m² büyüklüğünde olup, içerisine Belediyenin belirleyeceği prefabrik, fiberglas vb. sökülüp takılabilen malzemeden yapılması, yapılan alanın da yarısından fazlasının sadece üst kısmının çatıyla kapatılması ve yan cephelerinin açık olması kaydıyla kontrol kulübesi ve yıkama üniteleri yapılabilir. Açık otoparklara ait 6 m² yi geçmeyen belirtilen malzemelerden yapılan taşınabilir cinsten kabinler için parsel içerisindeki yerleşimini gösteren onaylı vaziyet planına göre, inşaat ruhsatı ve iskan ruhsatı aranmaksızın açma ve çalışma ruhsatı verilebilir. Yapı ruhsatı alındığı durumda otopark açmak için alınan işyeri ruhsatı iptal olur. Bu maddelere göre geçici olarak yapılan yapılar Belediyece yıktırılabilir. İş yeri açma ve çalıştırma ruhsatlarına ilişkin yönetmeliğe uyulması şarttır. İdarece düzenlenecek yazıya istinaden abonelik işlemleri yapılır.

21. Bitişik, Ayrık İkiz, Blok ve İkiz yapı nizamlarında eksik katlı yapı yapılmamak şartıyla, Planla veya ilgili Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilave kat yapılamayacağına ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Küçük sanayi ve sanayi alanlarında eksik kat yapılabilir.

22. Konut alanlarında, kent silüetini 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 müstemilat ruhsatına izin verilmez.

24. Uygulama imar planı ve plan notları ile belirlenen cephe hattının korunması esastır. Özellik arz eden durumlarda ada içi teşekkül dikkate alınarak mimari estetik komisyonunun görüşü ile uygulama yapılabilir. Otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla, ada içi teşekkül dikkate alınarak yerleşme

bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımını sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.(iptal)

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

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 takdir olunacak şekle göre düzenlemeye tabi tutulmaksızın yapılaşmaya yönelik izin verilebilir.

27. Parsel cephesi yeterli olmayan veya kısmen yapılaşmış yapı adalarında yapılacak parselasyon, ifraz ve tevhit işlemlerinde imar planındaki yapı nizamı ve kat durumuna uygun olmak kaydıyla Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6. Maddesinde belirtilen parsel ölçülerinden 1.00 metre kadar eksigi 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 sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumundan dolayı parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzenleme yapmaya ilgili idare yetkilidir.

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

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

- Parsel derinliği 16.00 metreye kadar olan yerlerde 3.00 metre ön bahçe çekme mesafesi, parsel derinliği 16.00 metreden fazla olan yerlerde 5.00 metre ön bahçe çekme mesafesi verilecektir. Ada içinde aynı cepheye bakan parsellerde; derinliği 16.00 metreden fazla ve az olarak değişen alanlarda ön bahçe çekme mesafesi en az 3.00 metre olacaktır.
- Yeni yapılaşacak parsellerin ön bahçe mesafelerinin, mevcut teşekküle göre tespitine Belediye yetkilidir.
- Ön bahçe mesafesinin uygulanmasının zorunlu olduğu alanlarda, bina derinliğinin 7.00 metrenin altına düşmesi ve arkadaki parsel ile 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 mimari estetik komisyonunun görüşü ve Belediye Encümeninin onayı ile mümkündür.
- İmar kanununun 18. Maddesine göre parselasyon planı bulunan alanlarda, planlı alanlar imar yönetmeliğine göre yeterli parsel derinliğinin sağlanmadığı durumlarda, ön bahçe mesafesi Belediye Encümeni tarafından belirlenir.

31. İmar planında ayrı 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.

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 ayrı diğeri için bitişik nizam ön görülmüş ise; bitişik nizamli 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.