



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/45488
Konu: İlan Tutanağı

17/08/2022

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/08/2022 tarih ve 253 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Güven ÖZDEMİR vekili Yavuz BENLİ'ni talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi, 2665 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Mekansal 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 18/08/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdürü V.

Askıya Çıkış Tarih: 18/08/2022-08:30
Askıdan İniş: 16/09/2022-17:30

UŞAK
(MERKEZİ)
K22-c-13-b

UŞAK-MERKEZ-CUMHURİYET 2665 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLER

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK 1/5000

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLANLAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

YÜKSEK BELİRLİ KONUT ALANI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2. DERECE TAŞIT YOLU

PLAN NOTU

1. UŞAK-MERKEZ-CUMHURİYET 2665 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLERİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLANI

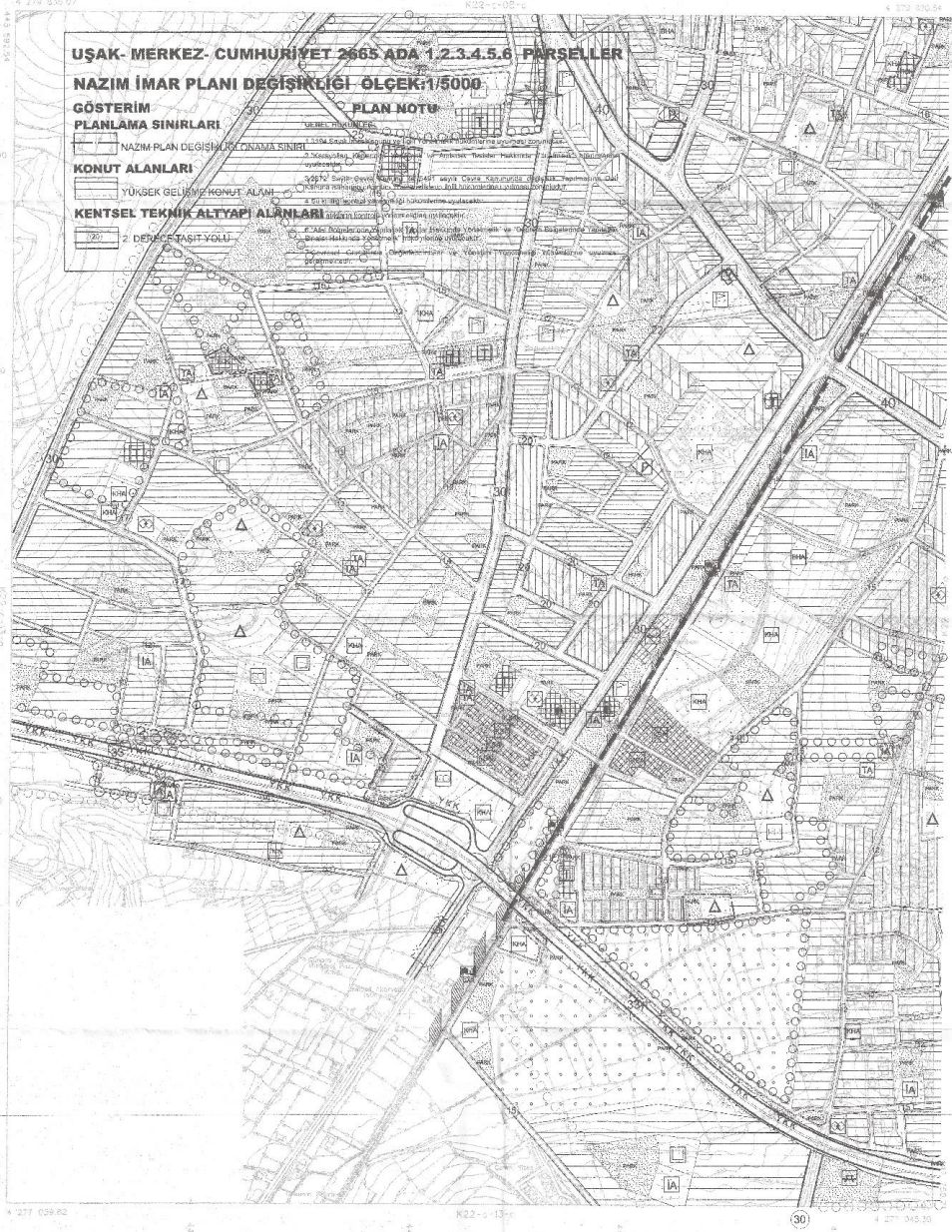
2. PLANIN UŞAK İLİ İMAR BAKANLIĞI İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

3. PLANIN UŞAK İLİ İMAR BAKANLIĞI İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

4. PLANIN UŞAK İLİ İMAR BAKANLIĞI İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

5. PLANIN UŞAK İLİ İMAR BAKANLIĞI İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ

6. PLANIN UŞAK İLİ İMAR BAKANLIĞI İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ



UŞAK
(MERKEZİ)
K22-c-13-b

1/5000

NOT: PLANIN İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERİLMESİ İÇİN İZİN ALINMIŞTIR.

İNŞAAT VE KENTLİK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/45489
Konu:İlan Tutanağı

17/08/2022

**ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE**

Belediye Meclisinin 01/08/2022 tarih ve 254 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Güvin ÖZDEMİR vekili Yavuz BENLİ'ni talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi, 2665 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Mekansal 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 18/08/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgilerine ilan olunur.

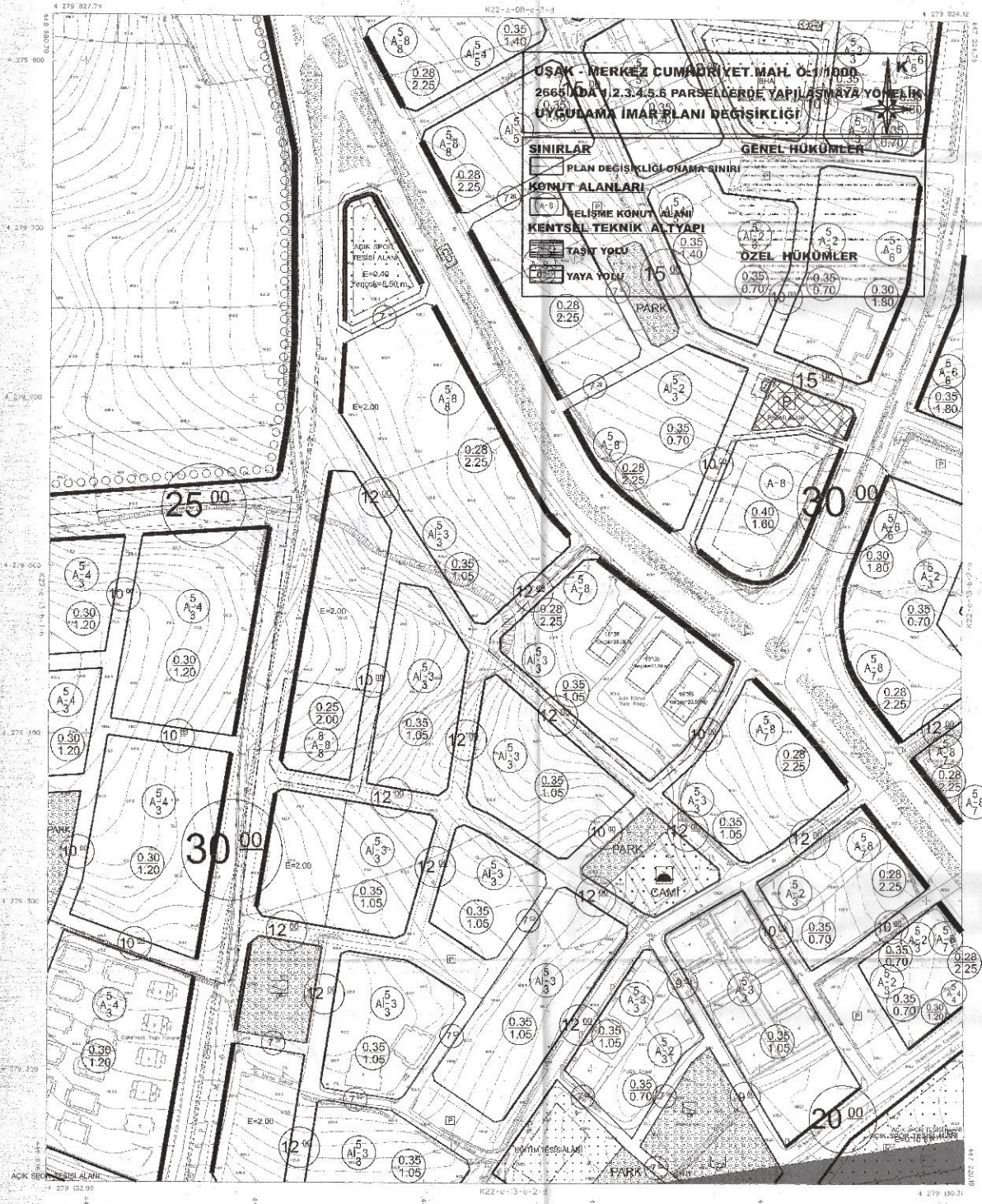
Raziye GÖKÇE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdürü

Askıya Çıkış Tarih:18/08/2022-08:30
Askıdan İniş:16/09/2022-17:30

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

USAK
(MERKEZ)
K22-c-13-b-2-a



**USAK - MERKEZ CUMHURİYET MAH. ÖL/1000
2665 NDA 1,2,3,4,5,6 PARSELERDE YAPILANLARA YÖNELİK
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

SINIRLAR
 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KONUT ALANLARI
 (A-8) İZLENİME KONULAN ALAN
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
 TAŞIT YOLU
 YAYI YOLU
GENEL HÜKÜMLER
ÖZEL HÜKÜMLER



1/1000

UŞAK BELEDİYESİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK 1/5000 - 1/1000

EYLÜL PLANLAMA
HARİTA MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK
MİMARLIK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
İzmir Mh. Arnav. Sk. Çimen İşhanı
No:8/C.Tel:(0276) 222 33 02 Merkez / UŞAK
Uşak V.D.No:383 005 76 24 Ticaret Sicil No:7239

Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip.No: 599

GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

İLİ : UŞAK
MAHALLESİ : CUMHURİYET
ADA NO : 2665
PARSEL NO : 1-2-3-4-5-6

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



939UV5K6

MD Tarihi: 17.08.2022
Proje Kayıt No: 35-2022-0296
Üye: DAMLA KAVAK (2314)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğunu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

UŞAK İLİ MERKEZ CUMHURİYET MAHALLESİ
2665 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLERDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

KONUM: Uşak ili Merkez, Cumhuriyet mahallesi, K22c 13b nazım imar paftası ile K22c 13b 2a imar paftasında; 2665 ada 1-2-3-4-5-6 parseller.

AMAÇ: Uşak ili Merkez, Cumhuriyet mahallesi, K22c 13b nazım imar paftası ile K22c 13b 2a imar paftasında; 2665 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerde yapılaőmanın düzenlenmesine yönelik İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanması.

Hava FotoĐrafında Parsellerin Konumu



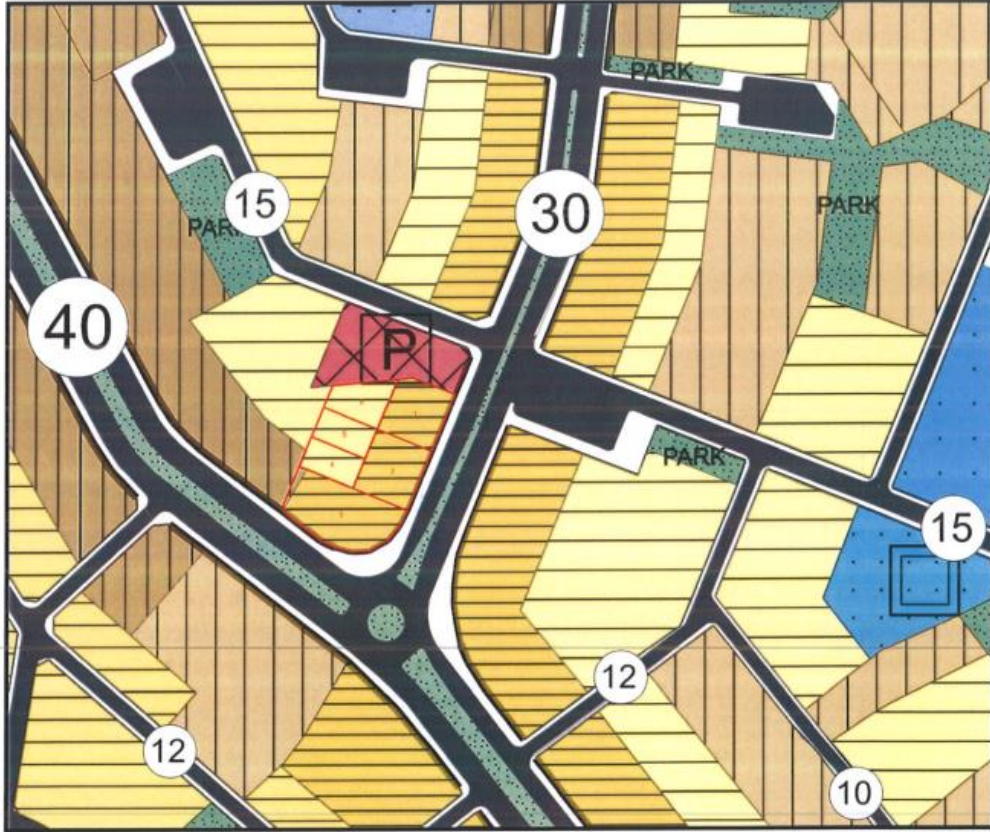
MEVCUT PLAN VERİLERİ:

1)Nazım İmar Planı:

Cumhuriyet mahallesi 2665 ada 1-2-3-4-5-6 numaralı parsellerin bulunduğu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımına ayrılmıştır.

Uşak belediyesi tarafından yapılaşma yoğunluğu 0.51-1.00 aralığında tanımlanan orta yoğunluklu gelişme konut alanında , 2665 ada 4-5-6 parseller ile yapılaşma yoğunluğu 1.61 ve üzeri olarak tanımlanan çok yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında ise 2665 ada 1-2-3 parseller yer almaktadır.

Mer'i Nazım İmar Planı Ö:1/5000

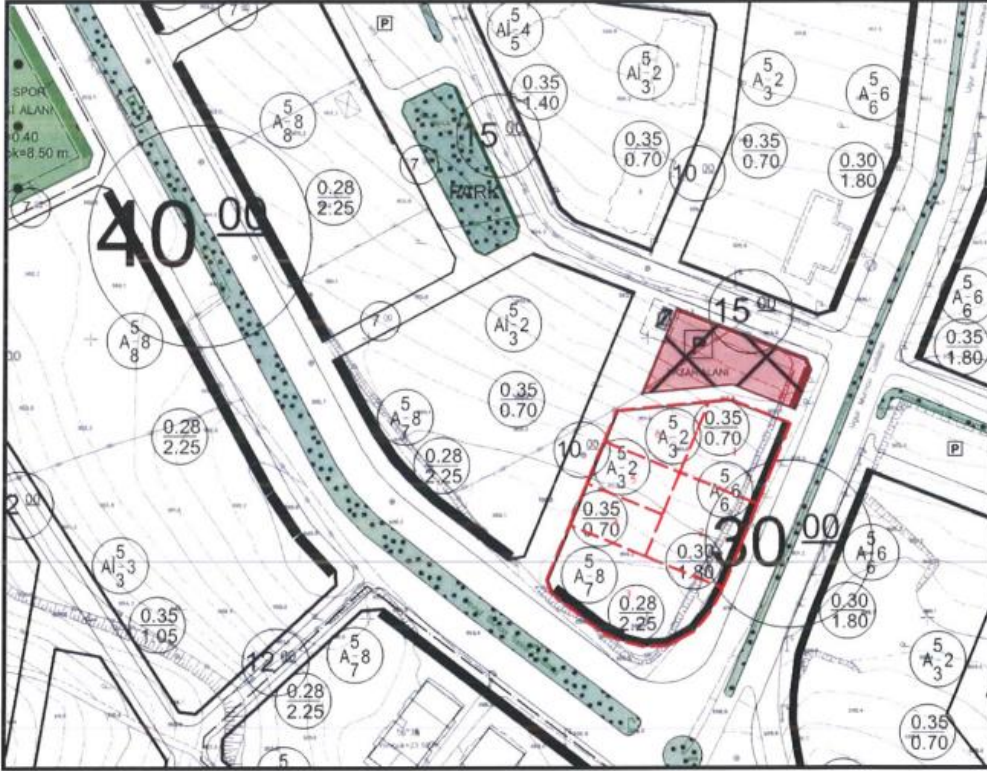


2)Uygulama İmar Planı:

Uygulama imar planında çalışma alanını tanımlayan 2665 ada 1-2-3-4-5-6 parseller toplamda 5059.62 m² büyüklüğe sahiptir. Çalışma alanı çevresi 40m'lik ve 30m'lik taşıt yolları ile 10m'lik yaya yollarıyla çevrilidir.

2665 ada; kuzey ve kuzeybatıdan 10.00m'lik yaya yoluna mahreçli kısmında ayrı nizam 2 kat yapılaşma koşulu ile yapı yoğunluğu 0.35 TAKS ile 0.70 KAKS olarak belirtilmiştir.2665 adanın güneyden ve güneybatıdan 40.00m'lik ana taşıt yolluna mahreçli kısmında ayrı nizam 8 kat yapılaşma koşulu ve yapı yoğunluğu 0.28 TAKS ile 2.25 KAKS olarak belirtilmiştir.2665 adanın güneydoğudan 30.00m'lik taşıt yolluna mahreçli kısmında ayrı nizamda 6 kat yapılaşma koşulu ve yapı yoğunluğu 0.30 TAKS ile 1.80 KAKS olarak belirtilmiştir.

Mer'î Uygulama İmar Planı ve Kadastral Durum Ö:1/1000



Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu ve Yapılaşma Tablosu

Ada	Parsel	Alan	Kat_adedi	Kaks	İnş.Alanı
2655	1	924.3	6	1.8	1663.74
	2	981.61	6	1.8	1766.90
	3	1614.6	8	2.25	3632.85
	4	476.47	2	0.7	333.53
	5	480.17	2	0.7	336.12
	6	582.47	2	0.7	407.73
Toplam				=	8140.87

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VERİLERİ:

Öneri plan verilerine göre yapı adasında konumlanacak binalar için yeni bir düzenleme getirilmiş; tek bir bahçe içerisinde daha fazla yeşil alan ve otopark alanı kullanımına hizmet verecek yatayda yayılma yerine dikeyde yükselme ile konutların bir site içerisinde konumlanması sağlamak amaçlanmıştır.

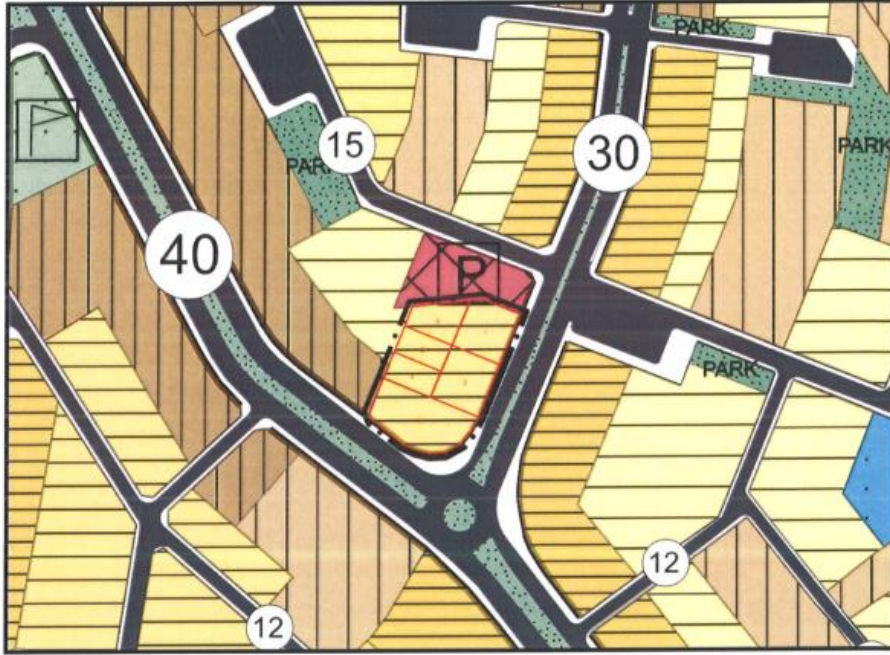
Uşak ili merkez Cumhuriyet mahallesi, K22c 13b nazım imar paftası ile K 22 c 13b 2a uygulama imar paftasında; 2665 ada 1-2-3-4-5-6 parsellerde; toplamda 5059.62 m²'lik alana;

- Yüksek gelişme konut alanı kullanımı getirilmesine yönelik plan kararı önerilmiştir.
- Yapılaşma koşulları; Konut alanında Ayrık nizam 8 kat yapılaşma ile TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0.40 ve KAKS (Kat Alanları Katsayısı) 1.60 olacaktır.
- Konut alanında ana taşıt yollarına mahreçli ön cephelerde 8m diğer cephelerde 10m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir.

Tablo 2: İmar Planı Değişikliğine Ait Arazi Kullanım Kararlarını Gösterir Tablo

KULLANIM	MER'İ İMAR PLANI(m2)	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(m2)
Konut Alanı (2665 ada için)	5059.62	5059.62

Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği Ö:1/5000



Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000



Geniş bir bahçe içerisinde daha fazla yeşil alan bırakılarak konutların bir site içerisinde konumlanmasını sağlayan öneri yapılaşma nizamı; yüksek gelişme konut alanı tanımına göre E=1.60 ve Ayrık 8 kat olarak planda belirtilmiştir.

İmar planı değişikliği ile çalışma alanında gerek konut adasının hattında gerekse yol genişliklerinde herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Teknik Alt Yapı Alanları; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26-7'de " Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Önerilen imar planı değişikliği ile 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda Konut Bölgesi lejantında kalan planlama alanında ;

- Çalışma alanı genelinde ulaşım planı verilerine uygun olarak ve mülkiyet hattında değişiklik yapılmaksızın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar planlarında konut adasında yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği değiştirilmiş; yol aksları ile genişliklerinin korunması amaçlanmıştır.
- Önerilen plan değişikliği çalışmasında TAKS (Taban Alanı Katsayısı) **0.40** olarak değiştirilmiştir.
- Önerilen imar planı değişikliği ile **yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği** değişikliği önerilmiş ve emsal artışı olmaksızın, yükseklik artışı istenmiştir. Bu sebeple plan değişikliği için **değer artış raporu** hazırlanacaktır.

PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

- 1.)Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Uşak 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2.)2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
- 3.)2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4.)5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 5.)İnsani tüketim amaçlı sular hakkındaki yönetmeliğin ilgili parametrelerine uyulacaktır.
- 6.)Su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 7.)Katı atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.
- 8.)“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

1. 2665 ada 1-2-3-4-5 ve 6 parsellerde Ayrık nizam 8 kat yapı yüksekliği ile TAKS=0.40 ve KAKS=1.60 olarak belirlenmiştir.
2. Yapılacak yapı , yapı yaklaşma sınırını geçemez.
3. Planda belirtilmeyen hususlarla ilgili olarak 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.