



T.C  
UŞAK BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/42984  
Konu: İlan Tutanağı

07/07/2022

**ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE**

Belediye Meclisinin 01/07/2022 tarih ve 204 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Mustafa AKSARAY, Mehmet AKSARAY, Atiye KAYA, Ömür MERDİN, Hanife DİKİLİ, Yufuf ATAR, İzzet TEKİN, Yaşar TEKİN, Meryem TÜRKMENOĞLU, Mehmet ATAR ve Necla ARSLANALP'nin talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Ovademirler Mahallesi 0 ada 156 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 08/07/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

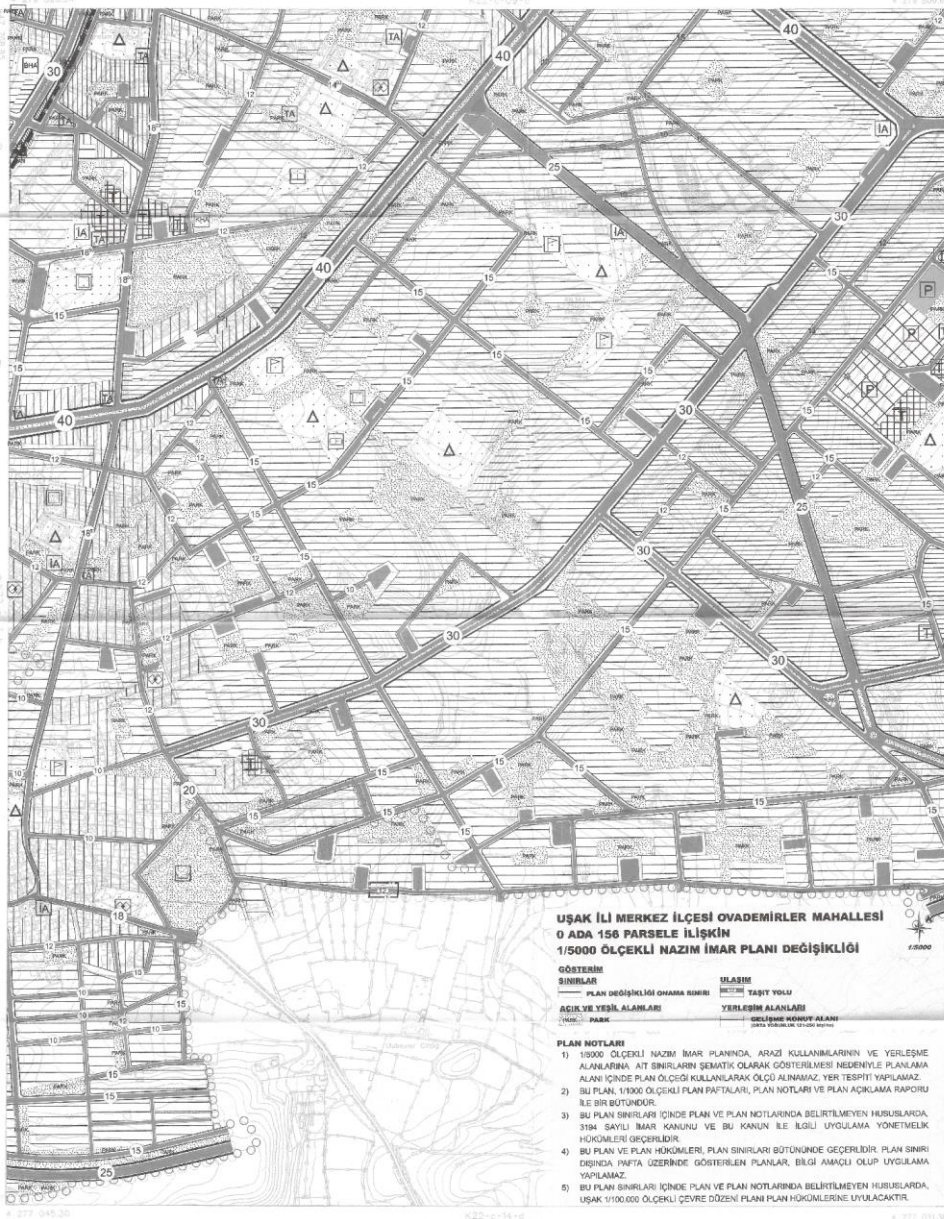
İlgililerine ilan olunur.

Raziye GÖKCE GÜLEŞ  
Şehir Plancısı

Serpil KEŞKİN  
Plan ve Proje Müdürü V.

Askıya Çıkış Tarih:08/07/2022-08:30  
Askıdan İniş:08/08/2022-17:30

UŞAK  
(MERKEZ)  
K22-c-14-a



UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ OVADEMİRLER MAHALLESİ  
0 ADA 156 PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**GÖSTERİM**  
**SINIRLAR** PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA NO: 156  
**AKSİL VE YEŞİL ALANLARI** (PARK)  
**ULUSLARARASI HAVAYOLU**  
**YERLEŞME ALANLARI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA NO: 156**

**PLAN NOTLARI**

- 1) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA, ARAZİ KULLANIMLARININ VE YERLEŞME ALANLARINA AIT SINIRLARIN ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMESİ NEDENİYLE PLANLAMA ALANI İÇİNDE PLAN ÖLÇEĞİ KULLANILARAK ÖLÇÜ ALINMAZ. YER TESPİTİ YAPILMAZ.
- 2) BU PLAN, 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 3) BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN İLE İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4) BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN SINIRLARI BÜTÜNÜNDE GEÇERLİDİR. PLAN SINIRI DIŞINDA, PAFTA ÜZERİNDE GÖSTERİLEN PLANLAR, BİLGİ AMAÇLI OLUP UYGULAMA YAPILMAZ.
- 5) BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, UŞAK 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1/5000

UŞAK  
(MERKEZ)  
K22-c-14-a



T.C  
UŞAK BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/42955  
Konu: İlan Tutanağı

07/07/2022

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/07/2022 tarih ve 205 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Mustafa AKSARAY, Mehmet AKSARAY, Atiye KAYA, Ömür MERDİN, Hanife DİKİLİ, Yusuf ATAR, İzzet TEKİN, Yaşar TEKİN, Meryem TÜRKMENOĞLU, Mehmet ATAR ve Necla ARSLANALP'in talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Ovademirler Mahallesi 0 ada 156 numaralı parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı , 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 08/07/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Raziye GÖKÇE GÜLEŞ  
Şehir Planerisi

Serpil KESKİN  
Plan ve Proje Müdürü V.

Askıya Çıkış Tarih:08/07/2022-08:30  
Askıdan İniş:08/08/2022-17:30



USAK  
(MERKEZ)  
K22-c-14-a-4-b



**USAK İLİ MERKEZ İLÇESİ OVADEMİRLER MAHALLESİ  
0 ADA 156 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**ÖZETLERİNE**

**SINIRLAR**  
 PLAN SINIRI: PLAN SINIRI  
 İMAR SINIRI: İMAR SINIRI  
 İZLEN SINIRI: İZLEN SINIRI  
 YERLİK SINIRI: YERLİK SINIRI

**YERLEŞİM ŞEKLİ**  
 YAPILARIN YERLEŞİM ŞEKLİ

**YAPILARIN YERLEŞİM ŞEKLİ**  
 YAPILARIN YERLEŞİM ŞEKLİ

**PLAN NOTLARI**  
 1) BU PLAN SINIRLI İÇİNE PLAN VE PLAN KUTUNUNDA BELİRLİ NİTELİKLERE HUSUSLAŞMA ZARFI İÇİNDEKİ İMAR KANUNU VE BİR KANUN İLE BAZI UYGULAMA YÖNETMELİKLERİNE HİMLİKTİR.  
 2) BU PLAN VE PLAN İZLENLERİNE PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ ÇEVRESEL PLAN VE İZLENLERİNE HİMLİKTİR. PLAN İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR. İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR. İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR.  
 3) ÖLÇÜLERİ VE İZLENLERİNE HİMLİKTİR. İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR. İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR. İZLENLERİNİN İZLENLERİNE HİMLİKTİR.



USAK  
(MERKEZ)  
K22-c-14-a-4-b

1/1000

**UŞAK İLİ**  
**MERKEZ İLÇESİ**  
**OVADEMİRLER MAHALLESİ**  
**0 ADA 156 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZİRAN 2022**

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. AMAÇ ve KAPSAM.....                             | 1  |
| 2. PLANLAMA ALANI.....                             | 2  |
| 2.1. Bölgesindeki Yeri.....                        | 3  |
| 2.2. İdari Bölünüş .....                           | 4  |
| 2.3. Bölgesel Ulaşım.....                          | 4  |
| 2.4. Mülkiyet Durumu.....                          | 5  |
| 3. ANALİZ ÇALIŞMALARI .....                        | 7  |
| 3.1. Mevcut İmar Planı.....                        | 7  |
| 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE KARARLARI..... | 8  |
| 5. PLAN NOTLARI.....                               | 9  |
| EKLER.....   | 11 |

## 1. AMAÇ ve KAPSAM

Planın kapsamı; Uşak İli, Merkez İlçesi, Ovacemirler Mahallesinde bulunan 0 Ada 156 Parşelde; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanı olarak belirlenen plan kararına uygun olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi ile yol güzergahında değişiklik yapılması ve Konut Alanı amaçlı kullanıma ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasıdır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılma gerekçesi; mevcut planın devamlılığı niteliğinde olmayan parşelin cephe aldığı yolun güzergahının değiştirilmesidir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasının temel gerekçesi; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 0 Ada 156 Parşelin Gelişme Konut Alanı olarak planlanması doğrultusunda planlama alanında, planlama ilke ve esasları dikkate alınarak yapılaşma koşullarının belirlenmesi amaçlanmıştır.



## 2. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Uşak İli Merkez İlçesi Ovademirler Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 2021 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Ovademirler Mahallesinde 1.219 kişi yaşamaktadır.

Planlama sahası; güney yönünden 1. Düzova sokağa cepheli olup kuzey yönünde 4. Bozova sokak bulunmakta ve 0 ada 156 numaralı parseli kapsamaktadır.

Planlama alanını oluşturan 0 ada 156 parsel, 4,681,529 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Aşağıda imar planına konu olan parselin yakın ve uzak çevresini gösterir nitelikte uydu fotoğraflarına yer verilmiştir.

### PLANLAMA ALANI UYDU FOTOGRAFI (1)





## PLANLAMA ALANI UYDU FOTOGRAFI (2)



### 2.1. Bölgesindeki Yeri

Planlamaya konu parselin bulunduğu Uşak İli Merkez İlçesi, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünde olup kuzeyden Kütahya İline bağlı Gediz İlçesi, doğudan Banaz ve Sivahlı İlçeleri, batıdan Eşme İlçesi ve Manisa İline bağlı Selendi İlçesi, güneyden Ulubey ve Karahallı ilçeleri ile çevrilidir.

Uşak İli Merkez İlçesi Ovademirler Mahallesi 38° 37' 53.3" enlem ve 29° 24' 27.1" boylamları arasında yer almaktadır. Ovademirler Mahallesi, Uşak şehir merkezine yaklaşık 3 km uzaklıktadır.

## 2.2. İdari Bölünüş

Ovademirler, önceleri Uşak ilinin Merkez ilçesine bağlı bir köydür. Yakın zamanda Uşak Belediyesine bağlanarak Uşak İli Merkez İlçesinin bir mahallesi olmuştur.

## 2.3. Bölgesel Ulaşım

Karayolları Genel Müdürlüğünden elde edilen veriler doğrultusunda yapılan Önemli Bazı Merkezlere Uzaklık Analizine göre Uşak ili Merkez ilçesinin çevresindeki illere olan uzaklığı incelendiğinde; Denizli'ye 153 km, İzmir'e 217 km, Eskişehir'e 217 km, Balıkesir'e 225 km, Antalya'ya 291 km, Ankara'ya 367 km ve İstanbul'a 492 km mesafe olduğu belirlenmiştir.

Uşak ili, Karayolları Genel Müdürlüğü sınıflandırmasına göre 2. Bölge'de yer almaktadır.

### BÖLGESEL ULAŞIM (1)



## BÖLGESEL ULAŞIM (2)



### 2.4. Mülkiyet Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan Ovademirler Mahallesi 0 ada 156 parsel, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu parselin yüzölçümü büyüklüğü 4.681,529 m<sup>2</sup>dir.

### MÜLKİYET DURUMU





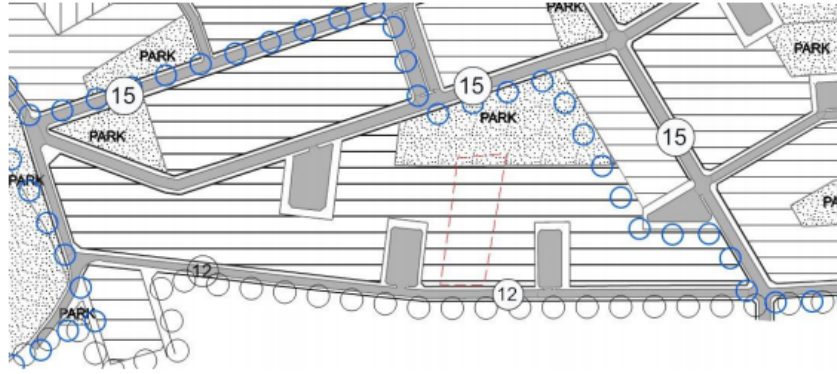
### 3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1. Mevcut İmar Planı

##### Uşak İli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu olan 0 ada 156 parseli de içerisine alan 1/5000 ölçekli Uşak İli Nazım İmar Planı, 08.09.2016 tarihinde Belediye Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu imar planında planlama alanı, Gelişme Konut Alanı olarak plana işlenmiştir. Planlamaya konu olan 0 ada 156 parselde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

#### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



#### 4. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan konusu alan, Uşak ili Merkez ilçesi Ovademirler mahallesi sınırları içerisindeki 0 ada 156 parşeli kapsamaktadır. Söz konusu alan, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Orta Yoęunlukta (121 - 250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Planlamaya konu olan 0 ada 156 parşelde, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Planlama alanının yer aldığı yapı adasında veya çevresinde verilen üst ölçek plandaki yoğunluk değerleri aşılamaz ve bu doğrultuda, bütüncül planlama anlayışına uygun ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak yapılaşma koşulları, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Plan değişikliğine konu olan parşelin cephe aldığı yol, mevcut planın devamlılığı niteliğinde değildir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılaşma gerekçesi; mevcut planın devamlılığı niteliğinde olmayan söz konusu yolun güzergahının değiştirilmesidir.

Ovademirler mahallesi sınırları içerisindeki 0 ada 156 parşeli kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, üst ölçek planda Gelişme Konut Alanı olarak işlev verilen alanda; önden 5 metre, yandan 4 metre yapı yaklaşma mesafeleri, Ayrık İkiiz nizam 4 kat, 0,25 TAKS, 1,00 KAKS yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Çalışma alanının yakın çevresinde mevcut ve gelişme konut alanları bulunmasının yanı sıra ilgili yönetmelik doğrultusunda kamu ortak kullanım alanlarına erişimin de sağlandığı tespit edilmiştir. Çevre kullanımları sebebiyle çalışma kapsamındaki alan, bütüncül planlama anlayışına uygun ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak Gelişme Konut Alanı olarak planlanmış ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

## **5. PLAN NOTLARI**

### **1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları:**

- 1) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, arazi kullanımlarının ve yerleşme alanlarına ait sınırların şematik olarak gösterilmesi nedeniyle planlama alanı içinde plan ölçeği kullanılarak ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz.
- 2) Bu plan, 1/1000 ölçekli plan paftaları, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
- 3) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanun ile ilgili uygulama yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 4) Bu plan ve plan hükümleri, plan sınırları bütününde geçerlidir. Plan sınırı dışında pafta üzerinde gösterilen planlar, bilgi amaçlı olup uygulama yapılamaz.
- 5) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Uşak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır.

### **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları:**

- 1) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanun ile ilgili uygulama yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 2) Bu plan ve plan hükümleri, plan sınırları bütününde geçerlidir. Plan sınırı dışında pafta üzerinde gösterilen planlar, bilgi amaçlı olup uygulama yapılamaz.
- 3) 08.09.2016 tarihinde Belediye meclisince onaylanan Uşak ili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

Uşak İli Merkez İlçesi Ovademirler Mahallesi  
0 Ada 156 Parsele İlişkin  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Plan Açıklama Raporu

---

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ekte sunulmuştur.

Derya YILDIRIM

Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı

Oda Sic. No: 7234




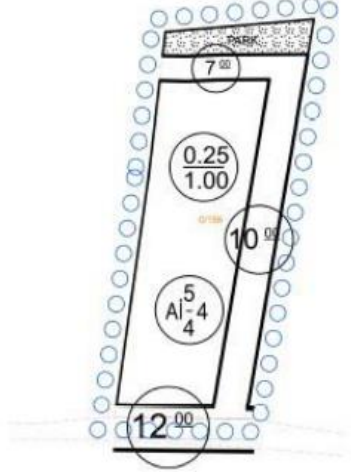
---

**EKLER**

1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
2. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Uşak İli Merkez İlçesi Ovademirler Mahallesi  
0 Ada 156 Parcele İlişkin  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Plan Açıklama Raporu

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ**

| <b>UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ OVADEMİRLER MAHALLESİ<br/>0 ADA 156 PARSELE İLİŞKİN<br/>ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI</b>  |                          | <br><b>1/1000</b>   |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
|--|--------------------------|--|--|-------------------|----------------|-------------|--------------------------|------------|------------------------|--------|--------------------------|--------|--------------------------|
|    |                          | <b>GÖSTERİM SINIRLAR</b><br>○ ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI<br>□ □ □ □ MÜLKİYET SINIRI<br><b>YERLEŞİM ALANLARI</b><br>○ ○ ○ ○ KONUT ALANI<br><b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b><br>□ □ □ □ PARK ALANI<br><b>ULAŞIM</b><br>□ □ □ □ TAŞIT YOLU<br>□ □ □ □ YAYA YOLU<br><b>YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLAR</b><br>○ ○ ○ ○ AYRIK İKİZ NİZAM<br>ON BAHÇE MESAFESİ<br>○ ○ ○ ○ KAT ADEDİ<br>YAN BAHÇE MESAFESİ<br>○ ○ ○ ○ TABAN ALANI KATSAYISI(TAKS)<br>○ ○ ○ ○ KAT ALANI KATSAYISI(KAKS/EMSAL) |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
| <b>PLAN NOTU</b><br>1. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BU KANUN İLE İLGİLİ UYGULAMA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.<br>2. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN SINIRLARI BÜTÜNÜNDE GEÇERLİDİR. PLAN SINIRI DIŞINDA PAFTA ÜZERİNDE GÖSTERİLEN PLANLAR, BİLGİ AMAÇLI OLARAK YERİNE KÖYÜLMÜŞTÜR.<br>3. 08.09.2016 TARİHİNDE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN UŞAK İLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. |                          | <table border="1"><thead><tr><th>ALAN KULLANIMLARI</th><th>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ</th></tr></thead><tbody><tr><td>Konut Alanı</td><td>2.881,053 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Park Alanı</td><td>378,278 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Ulaşım</td><td>1.426,952 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Toplam</td><td>4.686,284 m<sup>2</sup></td></tr></tbody></table>  |  | ALAN KULLANIMLARI | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ | Konut Alanı | 2.881,053 m <sup>2</sup> | Park Alanı | 378,278 m <sup>2</sup> | Ulaşım | 1.426,952 m <sup>2</sup> | Toplam | 4.686,284 m <sup>2</sup> |
| ALAN KULLANIMLARI  | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ           |  |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
| Konut Alanı  | 2.881,053 m <sup>2</sup> |  |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
| Park Alanı   | 378,278 m <sup>2</sup>   |  |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
| Ulaşım   | 1.426,952 m <sup>2</sup> |  |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |
| Toplam   | 4.686,284 m <sup>2</sup> |  |  |                   |                |             |                          |            |                        |        |                          |        |                          |

Uşak İli Merkez İlçesi Ovademirler Mahallesi  
0 Ada 156 Parcele İlişkin  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Plan Açıklama Raporu

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ**

