



T.C.  
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-71489

26.05.2023

Konu : 02/05/2023 Tarih ve 148 Sayılı BMK Askı  
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/05/2023 tarih ve 148 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Nurcan AYZ vekili Yavuz BENLİ'nin talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi 2665 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 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 29/05/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:29/05/2023-08:30

Askıdan İniş:26/06/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: B9312C11-3BE8-4C7D-9809-94A4BE6BCB93  
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr)

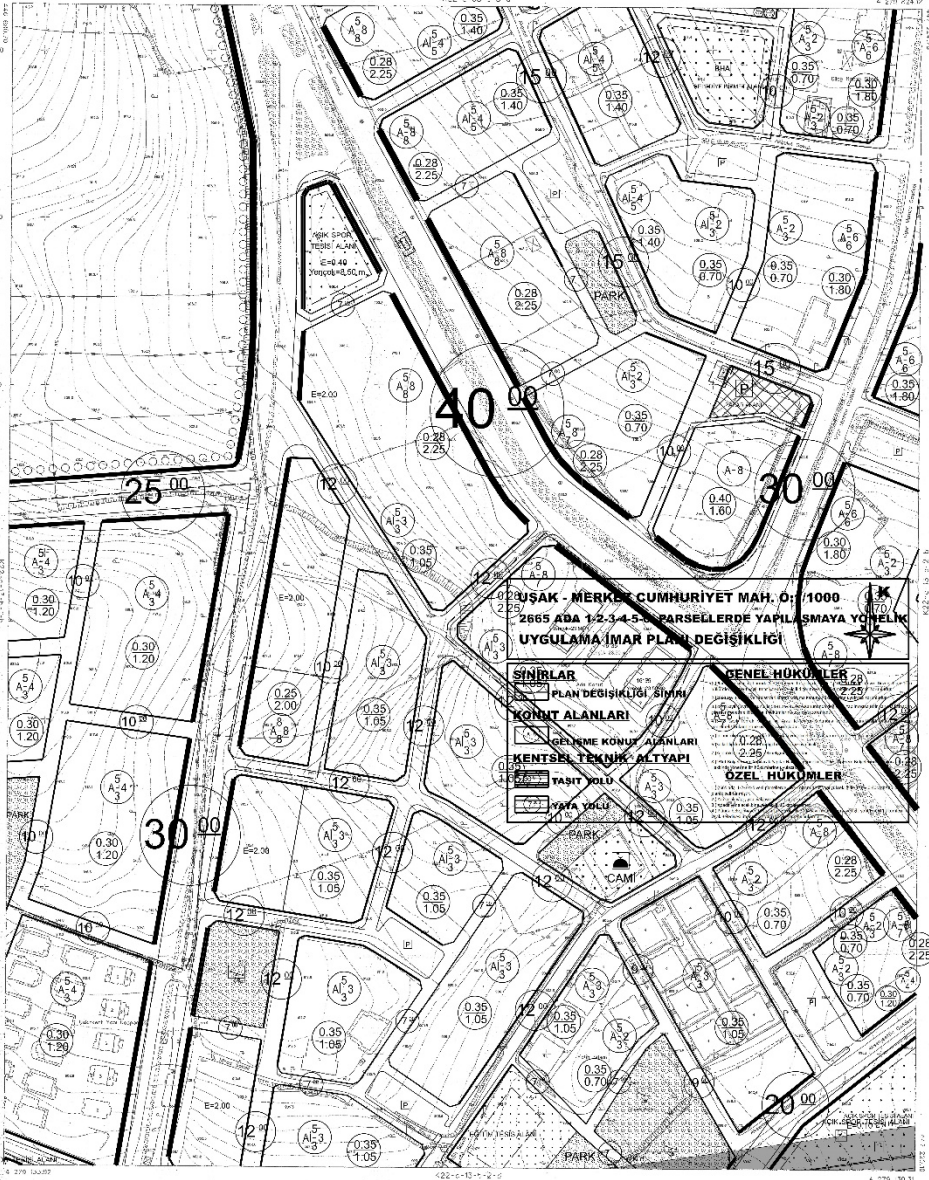
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Bilgi için:Seçil SEKMEN  
ÖZKAN  
Şehir Plancısı



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

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



**USAK - MERKEZ CUMHURİYET MAH. D: 1000**  
**2665 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELERDE YAPILAN SİMA YONELİK**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

<b>SINIRLAR</b>	<b>GENEL HÜKÜMLER</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI</li> <li>KÖHNT ALANLARI</li> <li>GELENEK KÖHNT ALANLARI</li> <li>KENTSEL TEKNİK ALTYAPI</li> <li>VASIT YOLU</li> <li>YATAY YOLU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> <li>2. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> <li>3. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> <li>4. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> <li>5. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> <li>6. PARSELERİN İMAR HUKUKU 1. SINIF 1. SINIF İMAR HUKUKU İÇİNDE KALIR.</li> </ul>



1/1000

USAK - MERKEZ CUMHURİYET MAH. D: 1000  
 2665 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELERDE YAPILAN SİMA YONELİK  
 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

USAK - MERKEZ CUMHURİYET MAH. D: 1000  
 2665 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELERDE YAPILAN SİMA YONELİK  
 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



T.C.  
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü  
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-71488

26.05.2023

Konu : 02/05/2023 Tarih ve 149 Sayılı BMK Askı  
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/05/2023 tarih ve 149 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Nurcan AYAZ vekili Yavuz BENLİ'nin talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi 2665 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 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 29/05/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih: 29/05/2023-08:30

Askıdan İniş: 26/06/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 3345B79C-56B9-401F-AC87-6F8195086157  
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Bilgi için: Seçil SEKMEN  
ÖZKAN  
Şehir Plancısı



USAK  
MERKEZİ  
K22-c-13-b



USAK  
MERKEZİ  
K22-c-13-b

---

**UŞAK BELEDİYESİ**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ÖLÇEK 1/5000 - 1/1000

---

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

**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 yapılaşmanın düzenlenmesine yönelik İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanması.

**Hava Fotoğrafında Parsellerin Konumu**



## MEVCUT PLAN VERİLERİ:

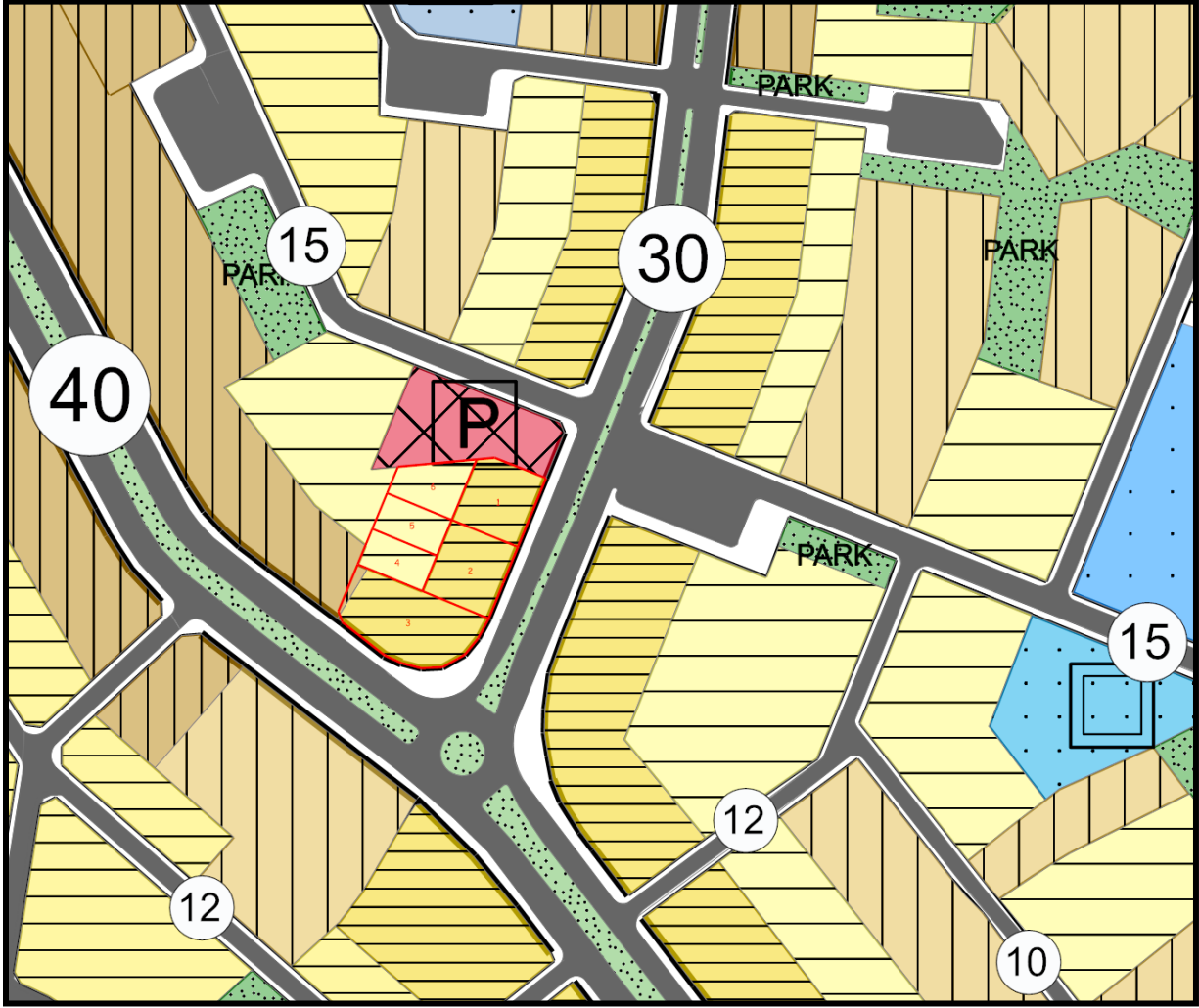
### 1) Nazım İmar Planı:

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**





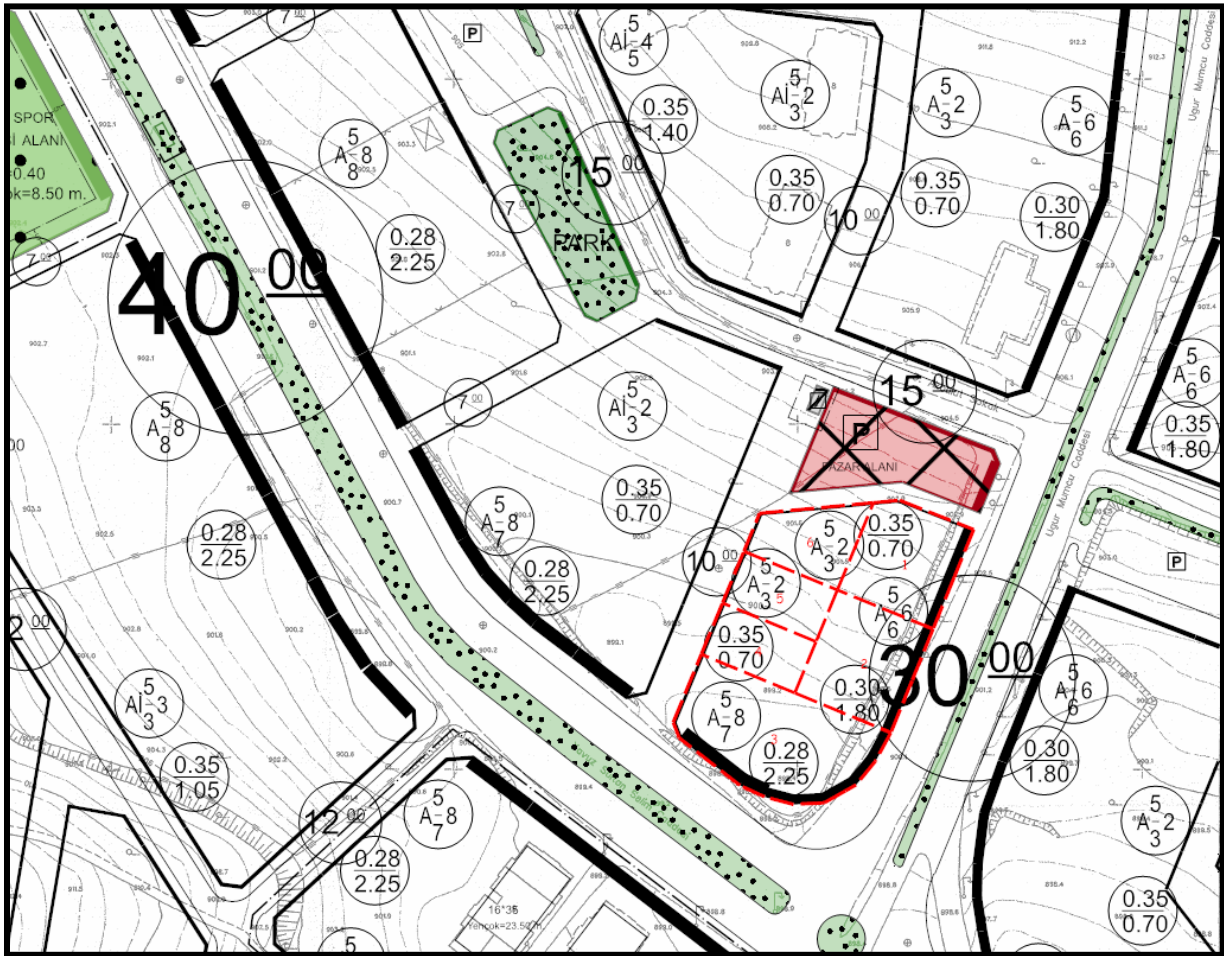
## 2)Uygulama İmar Planı:

Uygulama imar planında çalışma alanını tanımlayan 2665 ada 1-2-3-4-5-6 parseller toplamda 5059.62 m<sup>2</sup> 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 ayırık 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 ayırık 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 ayrık 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 m<sup>2</sup>'lik alana;

- Yüksek gelişme konut alanı kullanımı getirilmesine yönelik plan kararı önerilmiştir.
- Yapılaşma koşulları; Konut alanında Ayırık nizam 8 kat yapılaşma ile TAKS (Taban Alanı Katsayısı) 0.40 ve KAKS (Kat Alanları Katsayısı) 1.60 olacaktır.
- Adada yer alacak bina yüksekliği **10 katı** geçemez.
- 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**

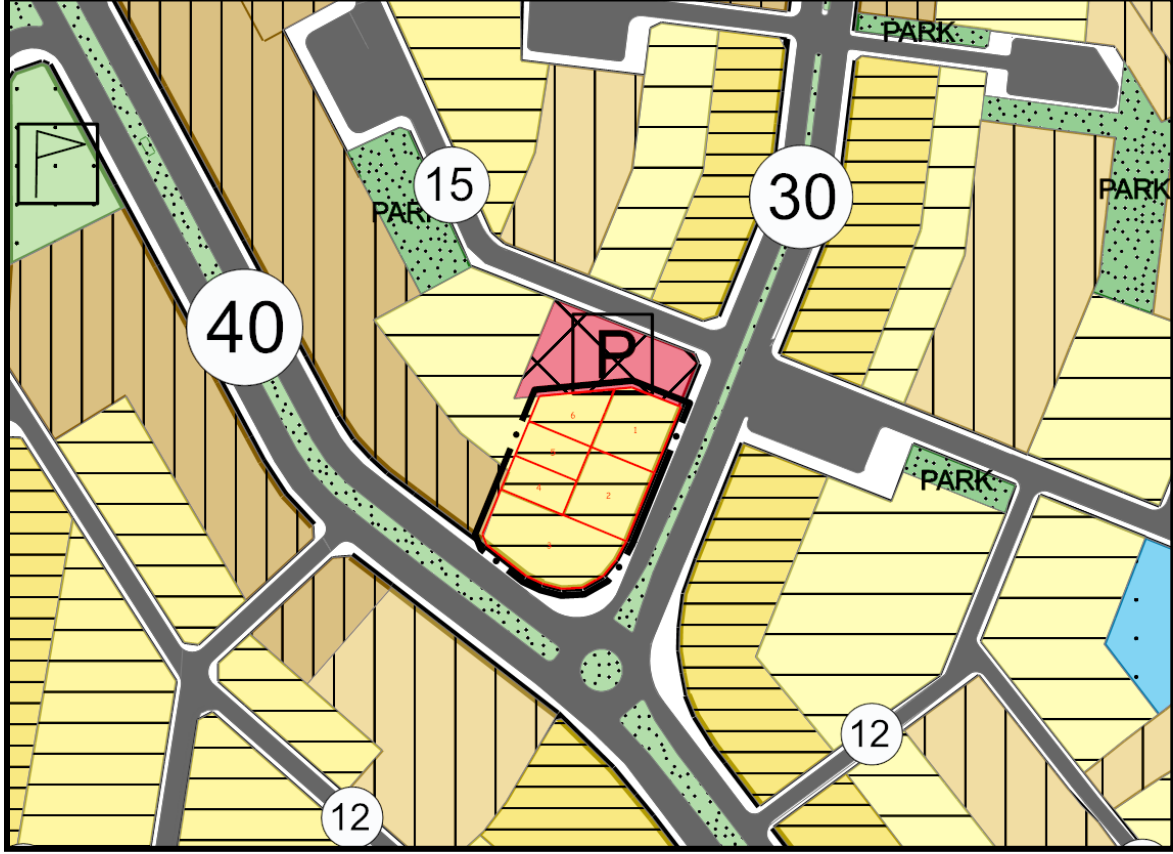
KULLANIM	MER'İ İMAR PLANI(m <sup>2</sup> )	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(m <sup>2</sup> )
----------	-----------------------------------	---

Konut Alanı ( 2665 ada için )

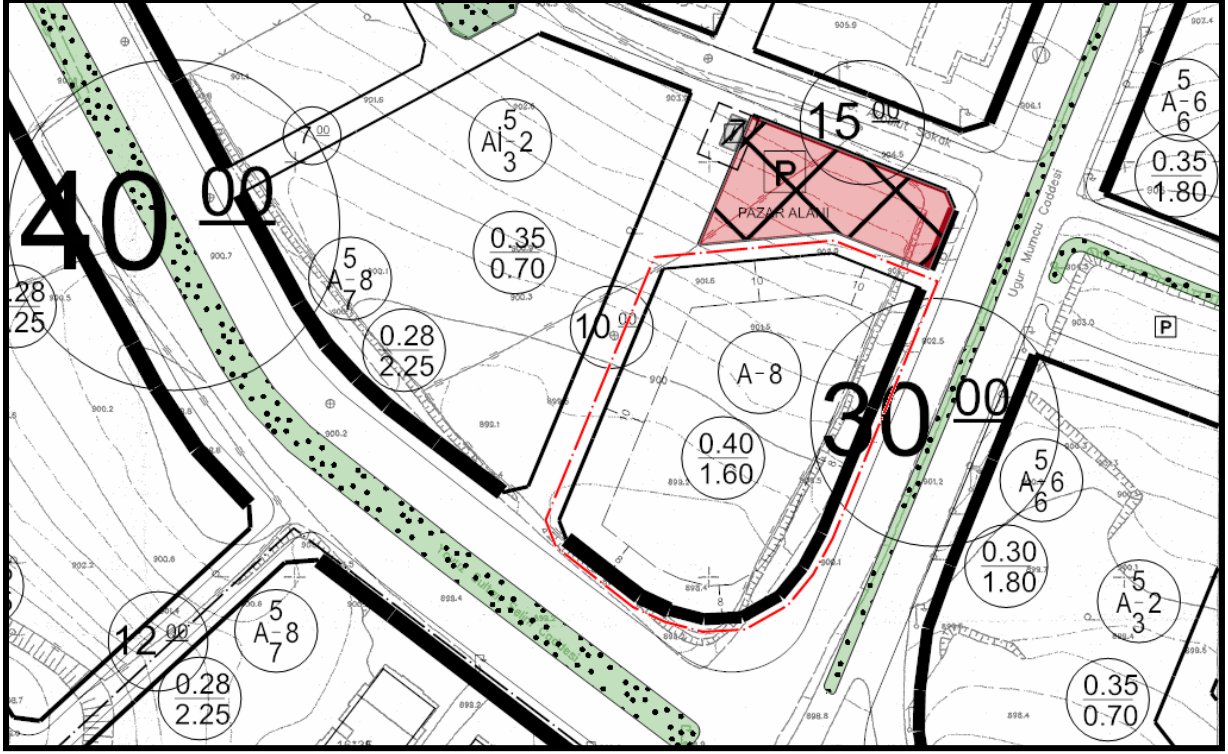
5059.62

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 kullanımına verilen genel isimdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26-7'de " Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya y6nelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli 6nlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

6nerilen imar planı değerikliği ile 1/100.000 6l6ekli Uşak 6evre D6zeni Planı'nda Konut B6lgesi lejantında kalan planlama alanında ;

- 6alışma alanı genelinde ulaşım planı verilerine uygun olarak ve m6lkiyet hattında değeriklik yapılmaksızın 1/5000 ve 1/1000 6l6ekli İmar planlarında konut adasında yapı yoğunluğu ve kat y6ksekliliği değeritirilmiş; yol aksları ile genişliklerinin korunması ama6lanmıştır.
- 6nerilen plan değerikliği 6alışmasında TAKS (Taban Alanı Katsayısı) **0.40** olarak değeritirilmiştir.
- 6nerilen imar planı değerikliği ile **yapı yoğunluğu ve kat y6ksekliliği** değerikliği 6nerilmiş ve emsal artışı olmaksızın, y6kseklilik artışı istenmiştir. Bu sebeple plan değerikliği i6in **değer artış raporu** hazırlanacaktır.

## **PLAN NOTLARI**

### **Genel H6k6mler**

1.)Planda ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Uşak 1/100000 6l6ekli 6evre D6zeni Planı plan h6k6mleri ile 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili diğer mevzuat h6k6mlerine uyulması zorunludur.

- 2.)2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur.
- 3.)2872 Sayılı evre Kanunu ile 5491 sayılı evre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden ıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4.)5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan 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. Adada yer alacak bina yüksekliği 10 katı geçemez.
4. Planda belirtilmeyen hususlarla ilgili olarak 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.