T.C.
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-63527195-754-61711 02.02.2023
Konu : İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/01/2023 tarih ve 29 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Durmuş Ali ALP'in talebine istinaden; İlimiz, Merkez, Bölme Mahallesi 385 ada 1 numaralı parselde 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 03/02/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.
İlgililerine ilan olunur

Askıya Çıkış Tarih:03/02/2023-08:30
Askıdan İniş:06/03/2023-17:30

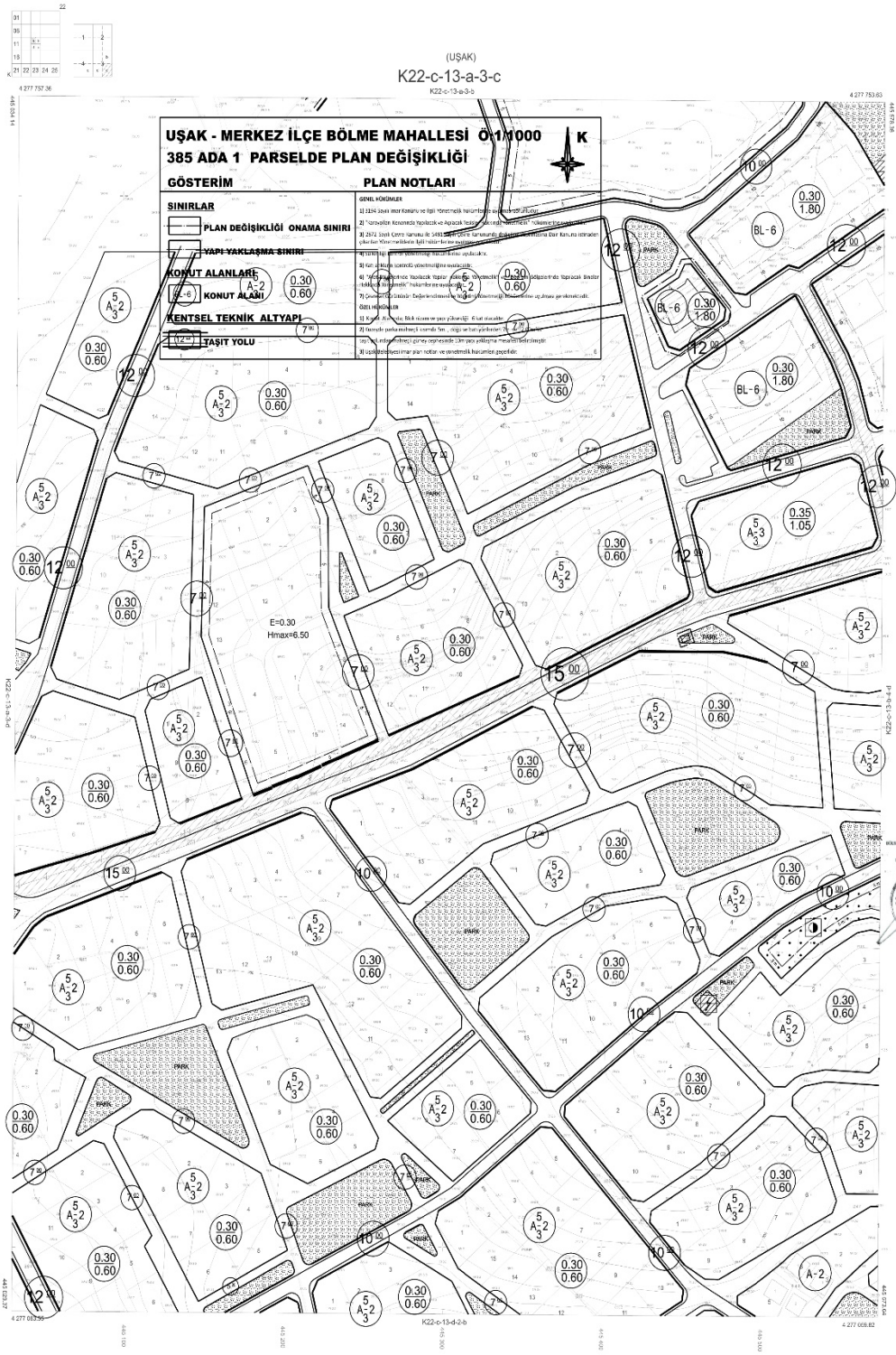
SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

- 29139056 - 29139056 - 29139056 - 29139056 - 2

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: CF7CA31E-2EC7-4FE8-BC77-48F8DC24E112 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 UŞAK
KEP Adresi : usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Serpil KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

(UŞAK)

K22-c-13-a-3-c



K22-c-13-a-3-c

1/1000

UŞAK MERKEZ BÖLME MAHALLESİ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

Bölme 385 ada 1 parselde tanımlı konut adasında yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine Yönelik Plan Değişikliği

Plan İşlem Numarası(PİN): UİP-……..

HAZIRLAYAN

EYLÜL PLANLAMA HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

Adres : İslice Mahallesi Annaç Sok. No:8/c - UŞAK
Tel : (0276) 2233302
Fax : (0276) 2233302
E-posta : eylulplanlama@gmail.com

İÇERİK

1. AMAÇ- KAPSAM- YÖNTEM

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 MÜLKİYET DURUMU

3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI

4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI

5. PLAN NOTLARI

6. SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

1. AMAÇ – KAPSAM - YÖNTEM

AMAÇ

Hazırlanan raporun 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına veri olması amaçlanmıştır.

Uşak merkez Bölme mahallesi K22c 13a nazım imar paftası ve K22c 13a 3c uygulama imar paftasında;385 ada 1 parselde tanımlı konut adasında yapı çekme mesafelerinin revize edilmesine yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KAPSAM

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu olan alan; Uşak merkez Bölme mahallesi K22c 13a nazım imar paftası ve K22c 13a 3c uygulama imar paftasında;385 ada 1 parselde 1375 m2'lıik alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

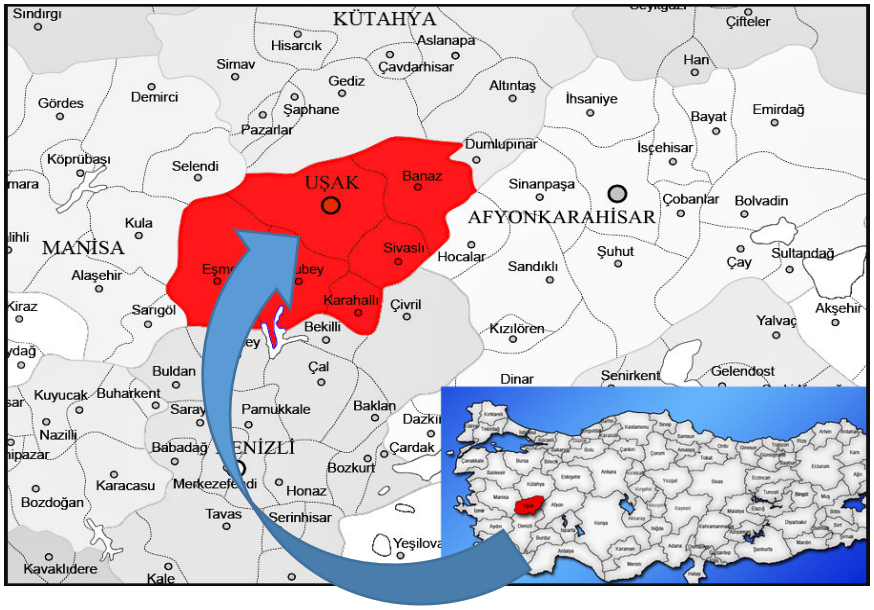
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasında; yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Uşak ili matematiksel konum olarak 38° 10' ve 38° 55' kuzey enlemleriyle, 28° 45' ve 30° 01' doğu boylamları arasında yer alır. Kuzeyinde Kütahya, doğusunda Afyonkarahisar, güneyinde Denizli ve batısında da Manisa illeriyle komşudur. Uşak ilinin yüzölçümü 5341 km²'dir. Türkiye alanının yaklaşık % 0,7'sini kaplar. Nüfusu ise 2020 yılı sayımlarına göre 369,433 kişidir.

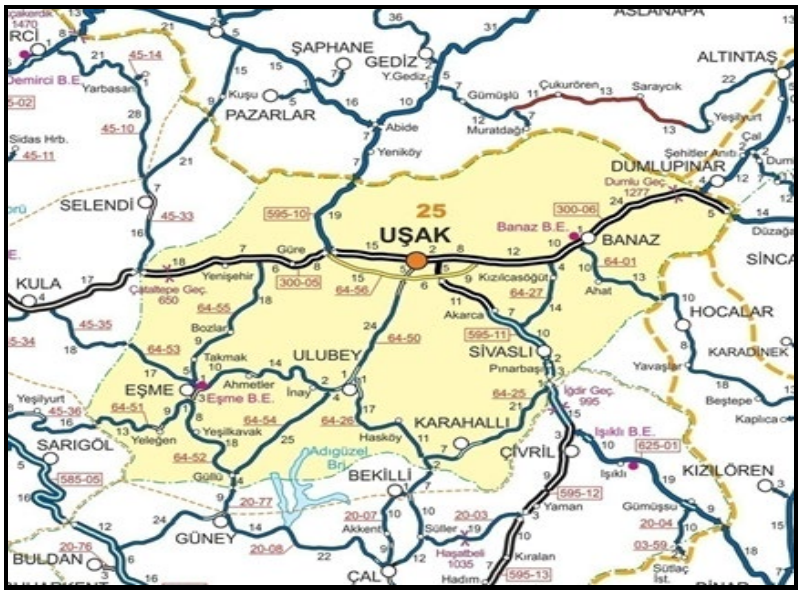
Harita 1 - Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



2.2.ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Uşak-Ulubey Karayolunun batısında, Uşak Kent Merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır.

Harita 2 - Uşak İli Karayolları Haritası



Plan değişikliğine konu taşınmaz, kent merkezinin güneyinde; Bölme Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 6 km mesafede, Uşak Ulubey yoluna yaklaşık 2 kilometre mesafede, kent içinde ise İzmir Ankara çevreyolunun güneyinde yer almaktadır.

Harita 3- Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

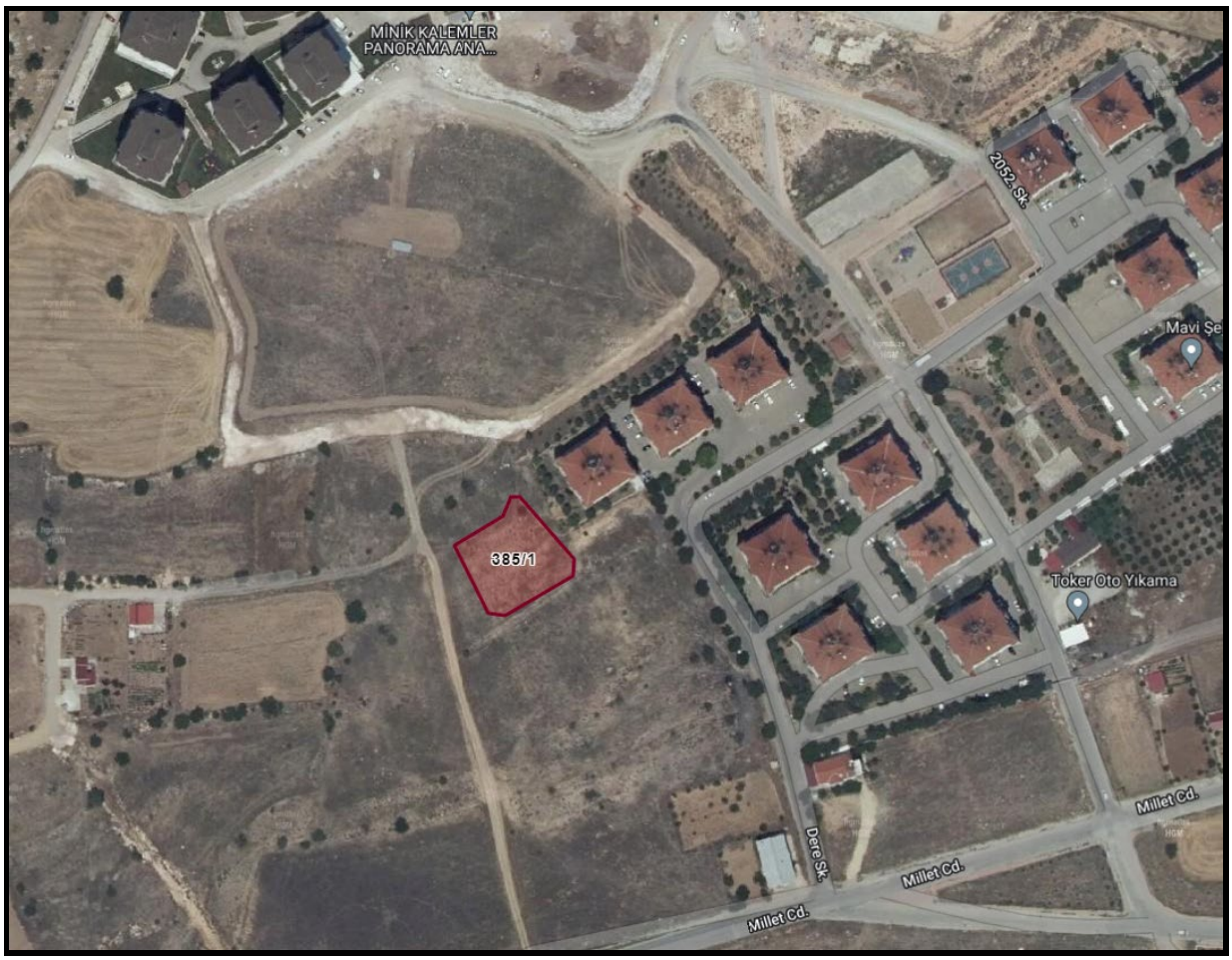
3.1 MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz, özel mülkiyette ve Uşak İli Bölme mahallesinde yer almakta olup ; taşınmazlara ait tapu bilgisi ve diğer veriler tablo 1 ‘de belirtilmiştir.

Tablo 1 - Plan Değişikliğine Konu Parseller

İl - İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Büyüklük(m2)	Mülkiyet	Mer’i İmar Planı Kullanımı	Plan Değişikliği Konusu
Uşak Merkez	Bölme	385/1	1375	Özel	Konut Alanı	Yapıyaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi

Harita 4 – Plan Değişikliğine Konu Parselin Konumu ve Kadastral Durum



3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI

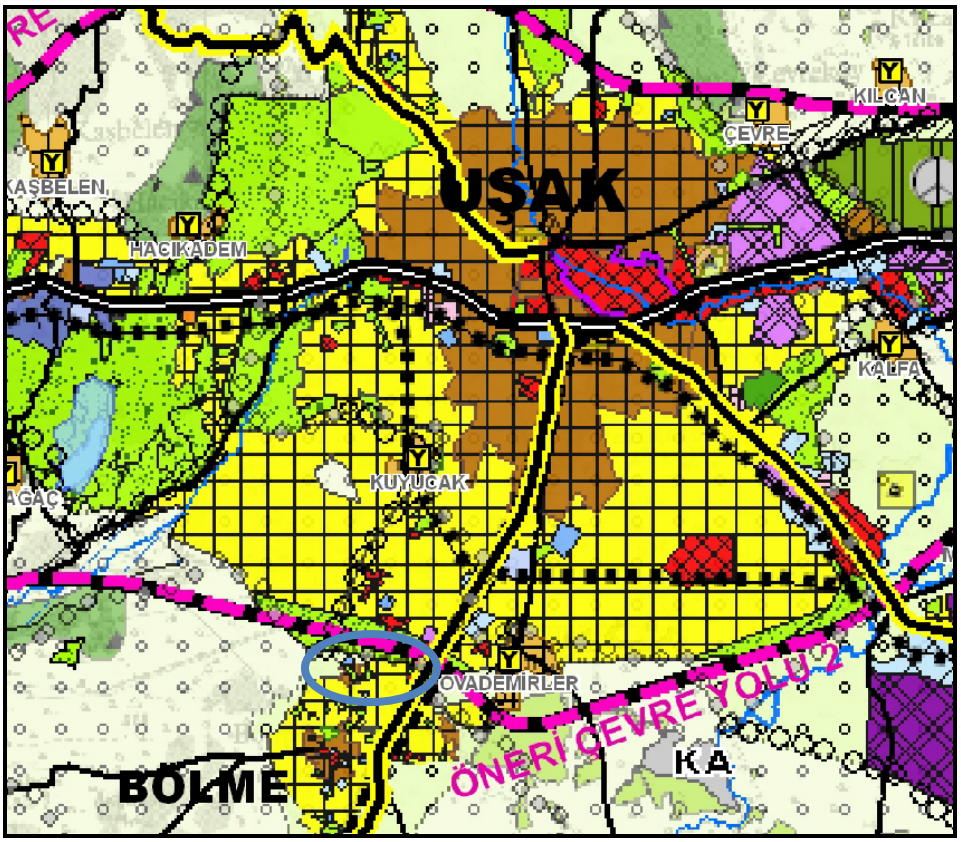
3.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama Alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan üst ölçeklerdeki planlar ;

3.2.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.10.2008 tarih, 240 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda gelişme gelişme konut alanı lejantında kalmaktadır.

Harita 5 - Mer'i 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.1.2- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu alanı içine alan yürürlükte herhangi bir 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

3.2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Plan Değişikliğine konu 385 ada 1 parsel **konut alanı** olarak planlıdır.

Plan Değişikliği önerilen alanda; Uşak Belediye Meclisince onaylanmış Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı yer almaktadır.

3.2.2.1- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konu taşınmazın bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 385 ada 1 parselde "**gelişme konut alanı**" planlanmıştır.

Harita 6 - Mer'i 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.2.2- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

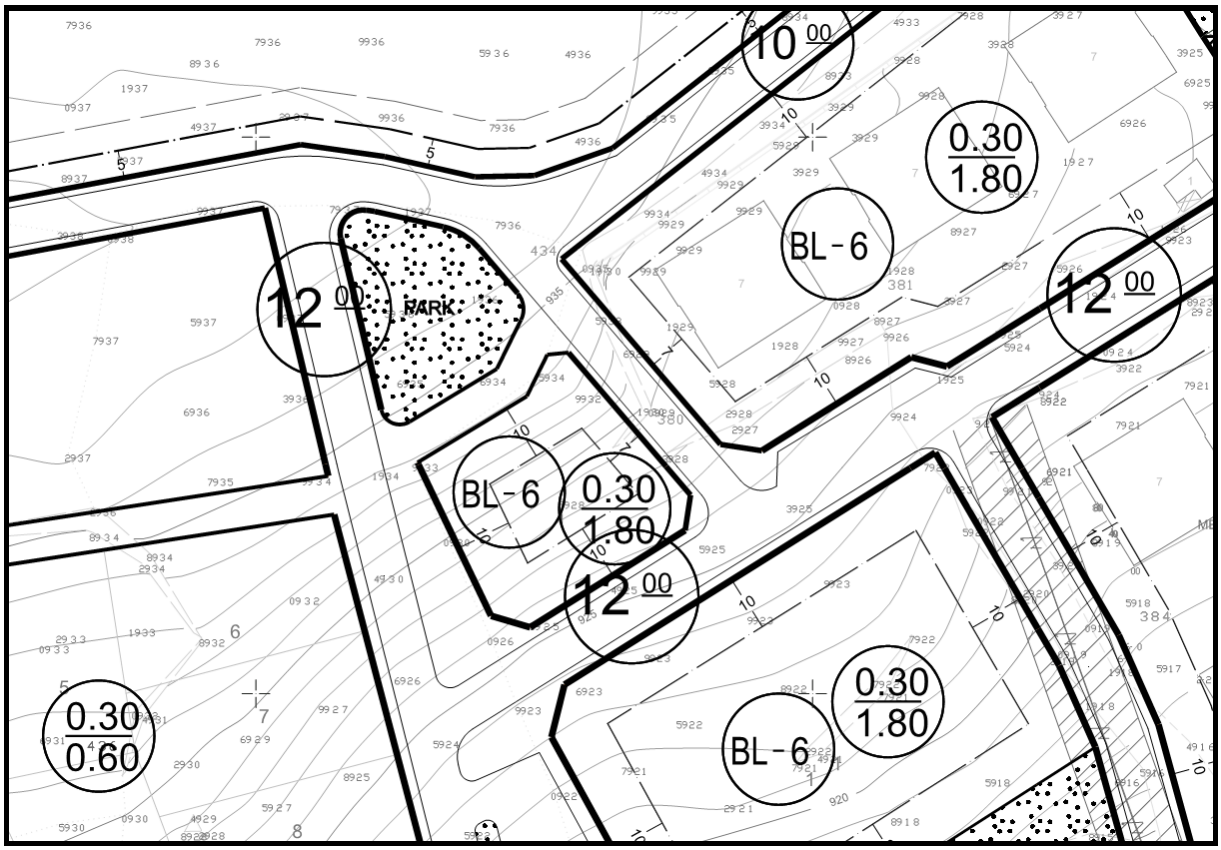
Konu taşınmazın bulunduğu alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" planlaması yer almaktadır.

Mer'i Plan Kararları;

385 ada 1 parsel için;

- Konut Alanı planlıdır.
- Yapılaşma Blok nizam 6 kat olarak tanımlıdır.
- Taks=0.30 ve Kaks =1.80 olarak tanımlanmıştır.
- Kuzey, güney ve batı yönlerden 10m ve doğu yönünden 7m çekme mesafesi bırakılmıştır.

Harita 7 - Mer'i 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1 Gerekçesi ;

İmar planı değişikliği gerekçeleri aşağıdaki gibi izah edilmiştir.

Özel mülkiyete tabi 385 ada 1 parselde konut alanı planlama çalışması bulunmaktadır.

İlgili alanda Blok nizam 6 kat yapılaşma koşullu konut adasında yapılaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Konut adasında ; mer'i imar planı verisi olan 0.30 Taks planda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulanamamaktadır. Mer'i imar planına göre ilgili adada 412.5m2 olması gereken taban alanı inşaatı katsayısı verilen yapılaşma mesafelerine göre 333m2 olarak uygulanabilmektedir. Alan ile ilgili yakın çevre ilişkileri irdelendiğinde yapı yüksekliklerine, yol genişliklerine ve kullanım fonksiyonlarına bakılarak yapılaşma mesafeleri yeniden değerlendirilmiştir.

4.2 Plan Kararları;

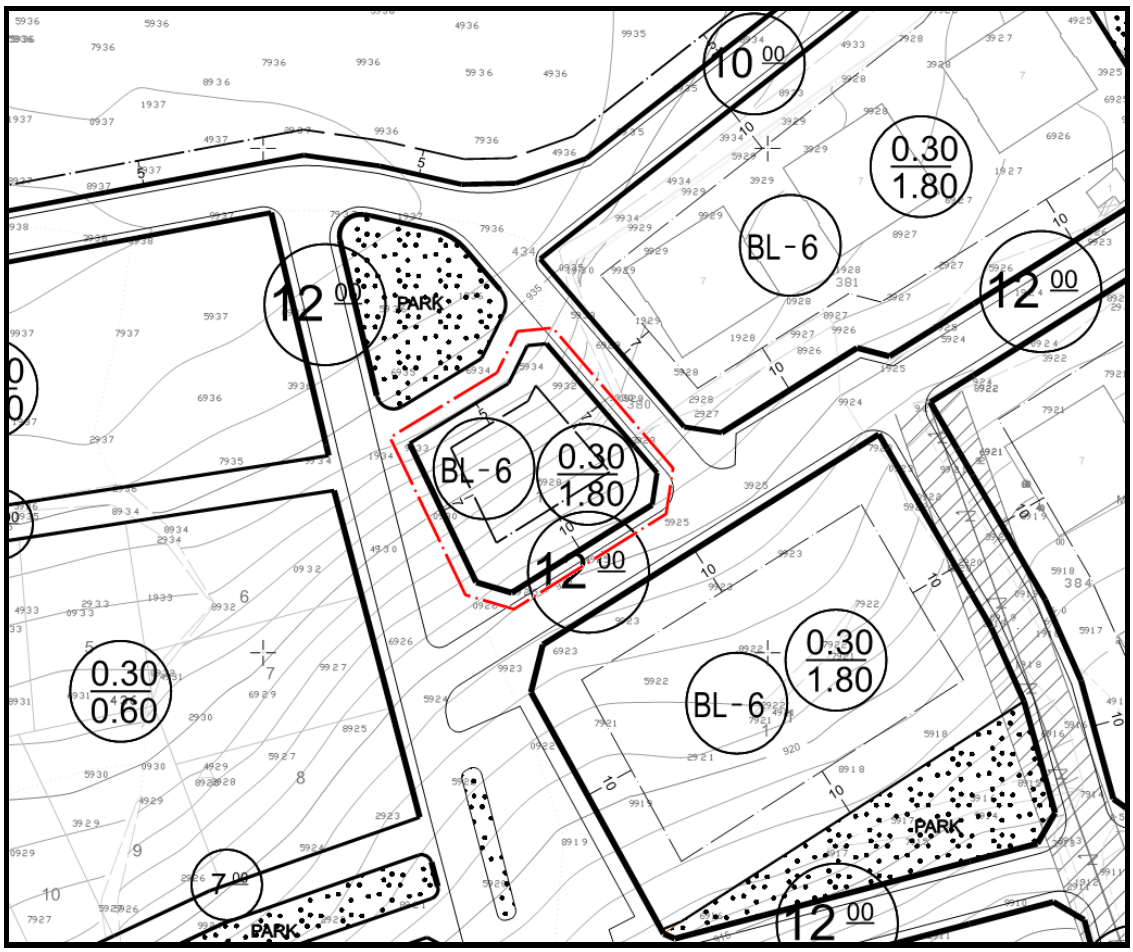
Uşak merkez Bölme mahallesi K22c 13a nazım imar paftası ile K22c 13a 3c uygulama imar paftasında; 385 ada 1 parselde tanımlı konut adasında yapı yaklaşma mesafelerinin revize edilmesine yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

385 ada 1 parsel için;

- Konut Alanı tanımı önerilmiştir.
- Yapılaşma Blok nizam 6 kat olarak tanımlanmıştır.
- Taks=0.30 ve Kaks =1.80 olarak tanımlanmıştır.
- Kuzeyde parka mahreçli kısımda 5m. , doğu ve batı yönlerden 7m ve 12.00m'lik taşıt yolundan mahreçli güney cephesinde 10m yapı yaklaşma mesafesi belirtilmiştir.

Öneri planlama çalışmasında 385 ada 1 parselin bulunduğu alanda; ada formunda yol akslarında ve genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Harita 9 - Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000



Tablo 2 - Plan Değişikliğine Konu Parseller

İl - İlçe	Mahalle-Ada/Parsel	Kullanım	Mer'i İmar Planı (m2)	Yapılaşma Koşulu	Kullanım	Plan Değişikliği (m2)	Yapılaşma Koşulu
Uşak-Merkez	Bölme 385/1	Konut Alanı	1375	1.80	Konut	1375	1.80

5. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

1) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

2) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.

4) Su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

5) Katı atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.

6) "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

7) Çevresel Gürültünün Değerlendirmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Özel Hükümler:

1) Konut Alanında; Blok nizam ve yapı yüksekliği 6 kat olacaktır.

2) Kuzeyde parka mahreçli kısımda 5m. , doğu ve batı yönlerden 7m ve 12.00m'lik taşıt yolundan mahreçli güney cephesinde 10m yapı yaklaşma mesafesi belirtilmiştir.

3) Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. SOSYAL ve 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 alanı lejantında kalan planlama alanında ;

- 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliği çalışmasında ; Konut Alanı fonksiyonu korunmuştur.
- Önerilen imar planı değişikliği ile yapı yoğunluğu ve kat yüksekliği aynen korunmuş sadece yapı yaklaşma mesafelerinde değişiklik önerilmiştir.