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

Sayı : E-63527195-754-60702 23.01.2023

Konu : İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/01/2023 tarih ve 24 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Mehmet KARAKUŞ ve Müştereklerinin talebine istinaden, Kuyucak Mahallesi 106 ada 1. 2. 3. 4. 5 ve 6 numaralı parselde 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 24/01/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:24/01/2023-08:30
Askıdan İniş:22/02/2023-17:30

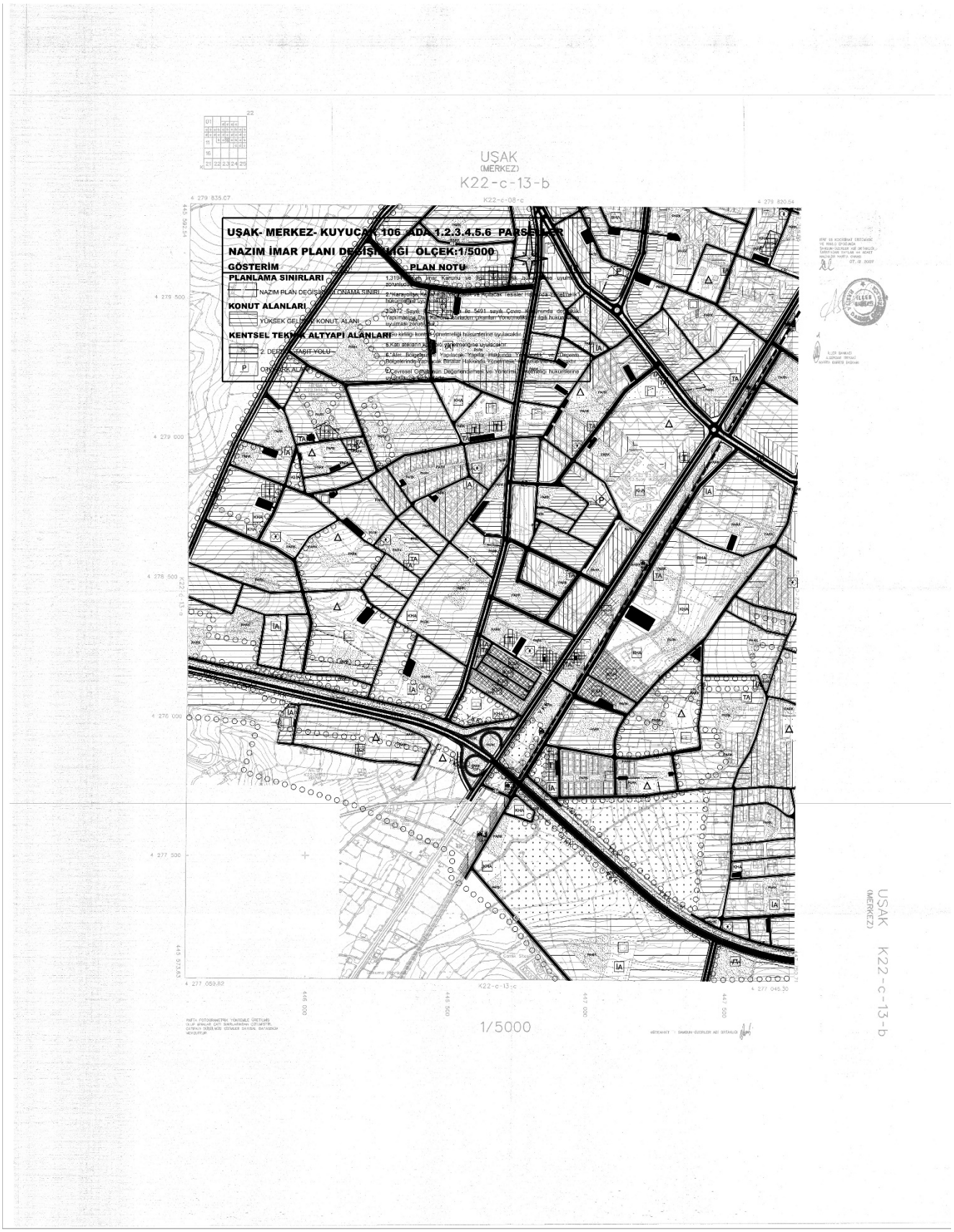
SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

4 - 29057054 - 29057054 - 29057054 - 29057054 - 2

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5F16A549-C356-4F1A-825B-705044A379E2 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:Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı


UŞAK
(MERKEZ)
K22-c-13-b
UŞAK- MERKEZ- KUYUCAK 106 ADA 1.2.3.4.5.6 PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK:1/5000
GÖSTERİM
PLAN NOTU
PLANLAMA SINIRLARI
NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KONUT ALANLARI
YÜKSEK GELİŞİ KONUT ALANI
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
2. DERECE TAŞIT YOLU
O/R PARK ALANI
1/5000

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

Sayı : E-63527195-754-60705 23.01.2023

Konu : İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/01/2023 tarih ve 25 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Mehmet KARAKUŞ ve Müştereklerinin talebine istinaden, Kuyucak Mahallesi 106 ada 1. 2. 3. 4. 5 ve 6 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 24/01/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:24/01/2023-08:30
Askıdan İniş:22/02/2023-17:30

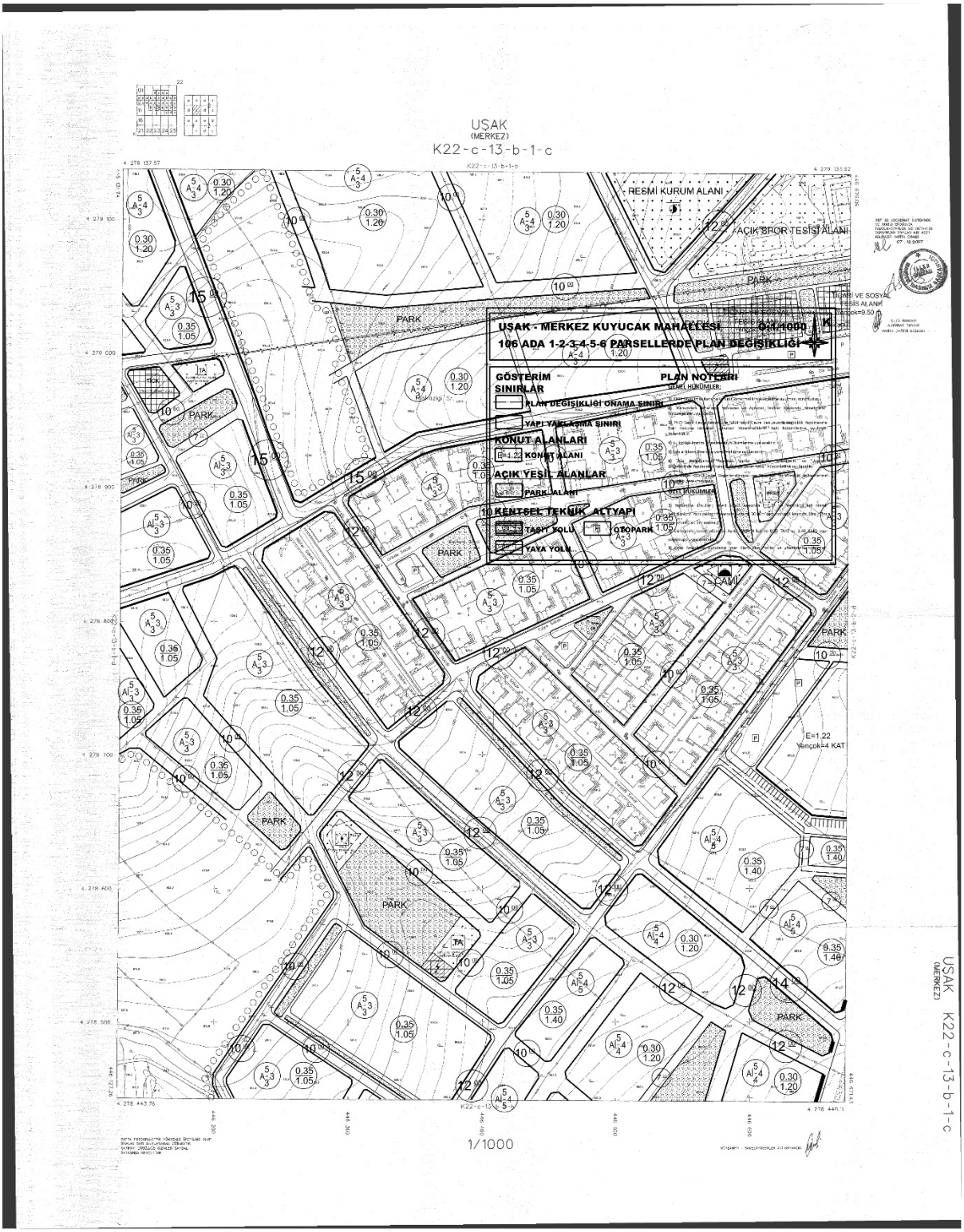
SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

- 29057057 - 29057057 - 29057057 - 29057057 -

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9F4A21E8-F150-4B0E-9167-261C948575C8 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:Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı


UŞAK
(MERKEZ)
K22-c-13-b-1-c
UŞAK - MERKEZ KUYUCAK MAHALLESİ 0:1.1000
106 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLERDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM
PLAN NOTLARI
SINIRLAR
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
YAPI YAKLAŞMA SINIRI
KONUT ALANLARI
KONUT ALANI
AÇIK YEŞİL ALANLAR
PARK ALANI
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
TAŞIT YOLU
OTOPARK
YAYA YOLU
RESMİ KURUM ALANI
AÇIK SPOR TESİS ALANI
TİCARİ VE SOSYAL TESİS ALANI
CAMİ
PARK
E=1.22
Yençok=4 KAT
1/1000
UŞAK K22-c-13-b-1-c
(MERKEZ)

UŞAK
(MERKEZ)
K22-c-13-b-2-d
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
PARK
PAZAR ALANI
DSİ TESİSLERİ ALANI
E=2.00
E=1.22
Yençok=4 KAT
1/1000
UŞAK
(MERKEZ)
K22-c-13-b-2-d

UŞAK MERKEZ

KUYUCAK MAHALLESİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/5000 - 1/1000

İLİ : UŞAK

İLÇESİ : MERKEZ

MAHALLESİ : KUYUCAK

PAFTA NO : K22c 13B

ADA NO : 106

PARSEL NO : 1-2-3-4-5-6

UŞAK İLİ MERKEZ KUYUCAK MAHALLESİ

106 ADA 1-2-3-4-5 ve 6 PARSELLERDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM: Uşak ili merkez, Kuyucak Mahallesi, Aktaş mevkii; K 22c 13b nazım imar paftasında, K22 c 13b 1b ve K22 c 13b 1c uygulama imar paftalarında 106 ada 1 .2.3.4.5 ve 6 parseller.

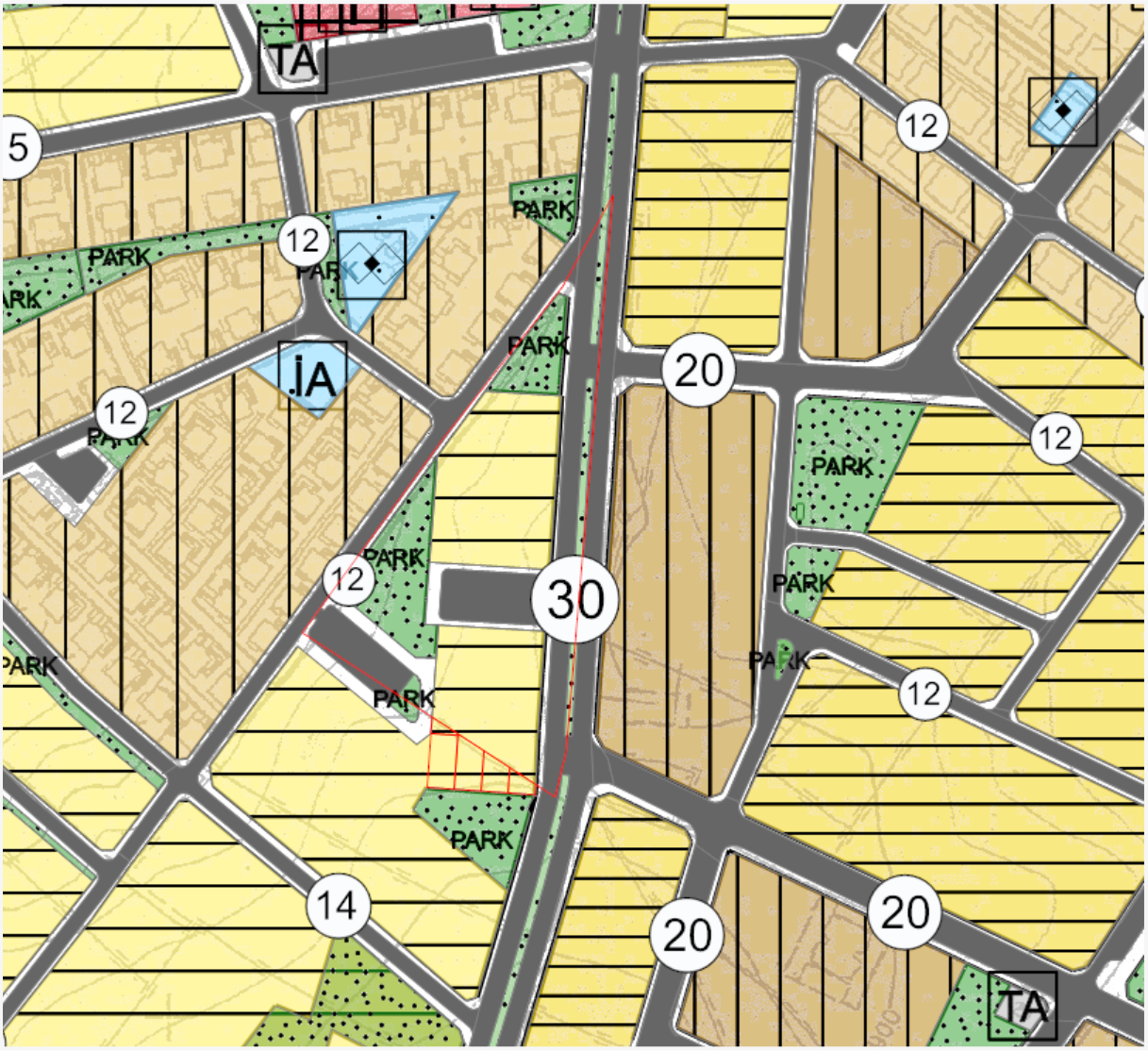
AMAÇ: Uşak ili merkez, Kuyucak Mahallesi, Aktaş mevkii; K22 c 13b 1b ve K22 c 13b 1c uygulama imar paftalarında 106 ada 1.2.3.4.5 ve 6 parsellerde; konut alanlarında, yeşil alanlarda ve yol kullanımlarında değişikliği içeren 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Hava Fotoğrafında Parsellerin Konumu

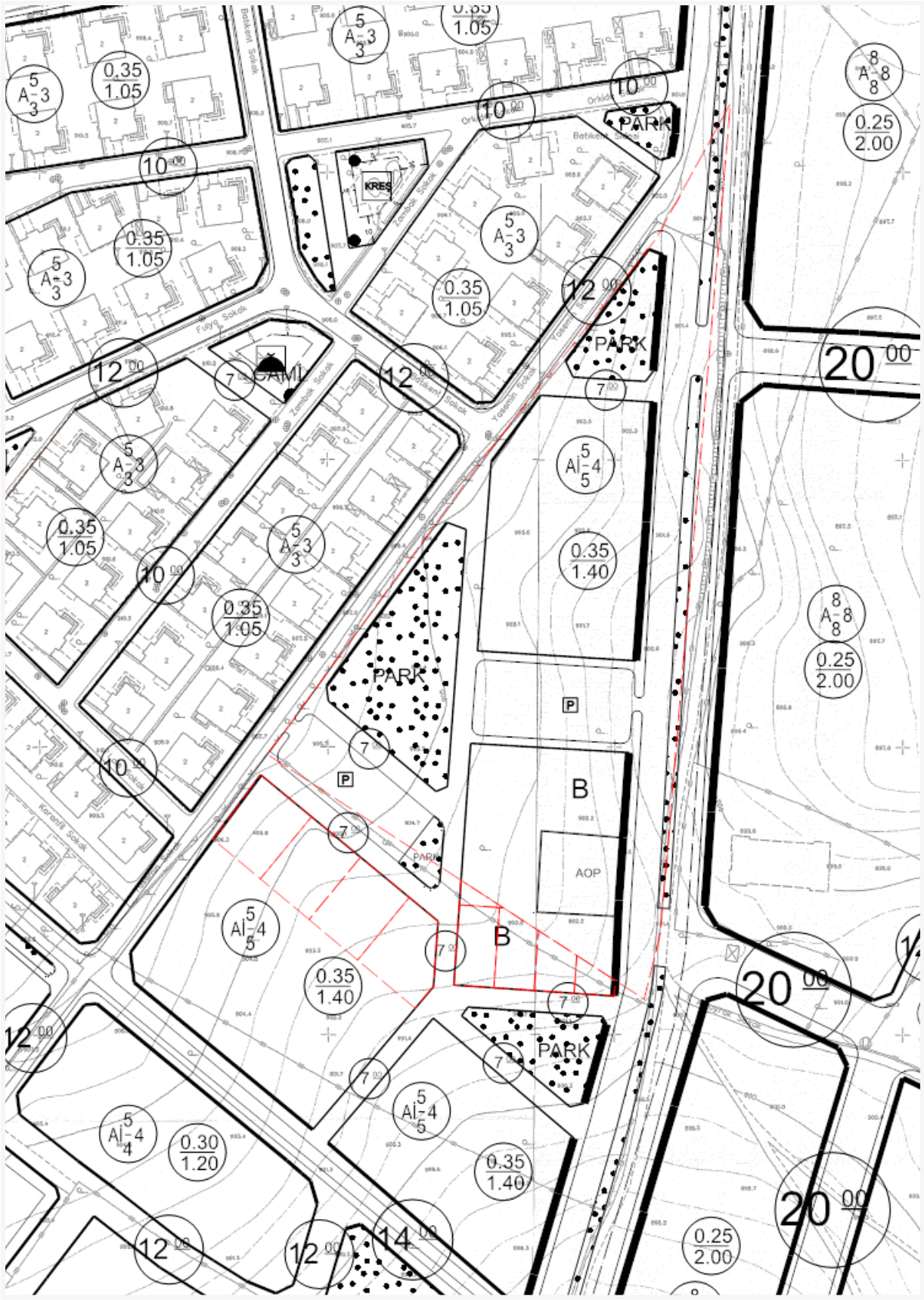
MEVCUT NAZIM İMAR PLANI KARARLARI:

Çalışma alanı Kuyucak mahallesinde yaklaşık 25.000 m2'lik büyüklüğe sahip 106 ada 1 -2-3-4-5 ve 6 parselleri kapsamaktadır. İlgili parseller onanlı nazım imar planında; 30.00m'lik Batıkent Caddesinden mahreçli **yüksek** yoğunluklu gelişme konut alanı kullanımlı yapı adaları ve pasif yeşil alan kullanımları ile yollardan oluşmaktadır.

Mevcut Nazım İmar Planı ve Kadastral Durum Ö:1/5000



Mer'i İmar Planı Ö:1/1000



Çalışma alanını tanımlayan 106 ada 6 parselin yakın çevresinde yer yer uygulama imar planları gerçekleşmiştir. 106 ada 6 parselin tekabül ettiği alanda Ayrık İkiz nizam yapılaşma

ile TAKS 0.35 ve KAKS 1.40 olarak belirtilmiştir. Mer'i imar planında 106 ada 1-2-3-4-5 parsellerde B tipi ada içi otopark kullanımlı konut adasında uygulama plan gerçekleşmiştir. Çalışma alanında otopark alanları ile yeşil alanlara yer verilmiştir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu

İLİ	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	MÜLKİYET	CİNSİ
UŞAK	106	1	65.66	Özel	Arsa
		2	392.00	Özel	Arsa
		3	347.60	Özel	Arsa
		4	239.10	Özel	Arsa
		5	130.08	Özel	Arsa
		6	21625.19	Özel	Tarla

ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN VERİLERİ:

Uşak ili Kuyucak Mahallesi, Aktaş mevkii; K22 c 13b 1b ve K22 c 13b 1c uygulama imar paftalarında 106 ada 1.2.3.4.5 ve 6 parsellerde yaklaşık 25.000 m2'lik büyüklüğe sahip alanda;

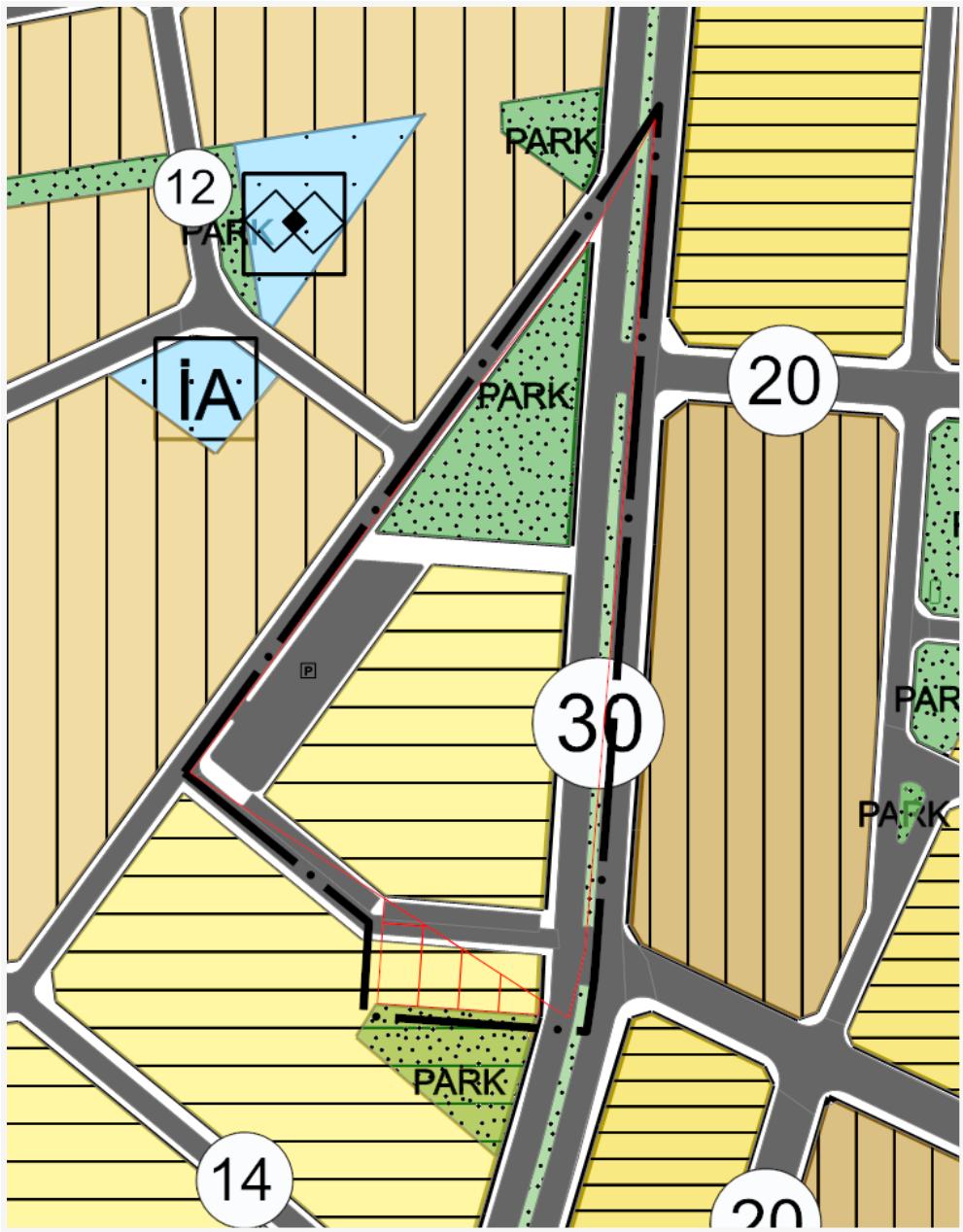
- Konut alanı, yeşil alan, yol ve otopark kullanımı plan kararları getirilmiştir.
- Yapılaşma koşulları; öneri konut adasında E=1.22 ve Yençok=4 kat olarak belirtilmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi olarak 30.00m'den mahreçli kısımda 10m diğer cephelerde ise 5m verilmiştir.
- Yapılaşma koşulları; diğer konut adasında Ayrık İkiz nizam4 kat yükseklik ile yapılaşma TAKS=0.35 ve KAKS= 1.40 'dır.

Planlama çalışmasında ulaşım ağı oluşturulurken; nazım plan verileri dikkate alınarak 30.00m'lik ana taşıt yoluna 12.00m'lik taşıt yolu ve 10.00m'lik yaya yolu ile bağlantı sağlanmıştır. Arazi kullanımları; yapılmış parselasyon çalışmaları ve yerinde yapılaşmış yollar sebebiyle hisseli mülkiyet çözümüne yönelik planlama çalışması gerçekleşmiştir. Çalışma alanı içerisinde yeşil alan kullanımlarında ve otopark kullanımlarında yer değişikliği önerilmiştir; ancak büyüklüklerinde değişiklik yapılmamıştır.

Plana Ait Arazi Kullanım Kararlarını Gösterir Tablo

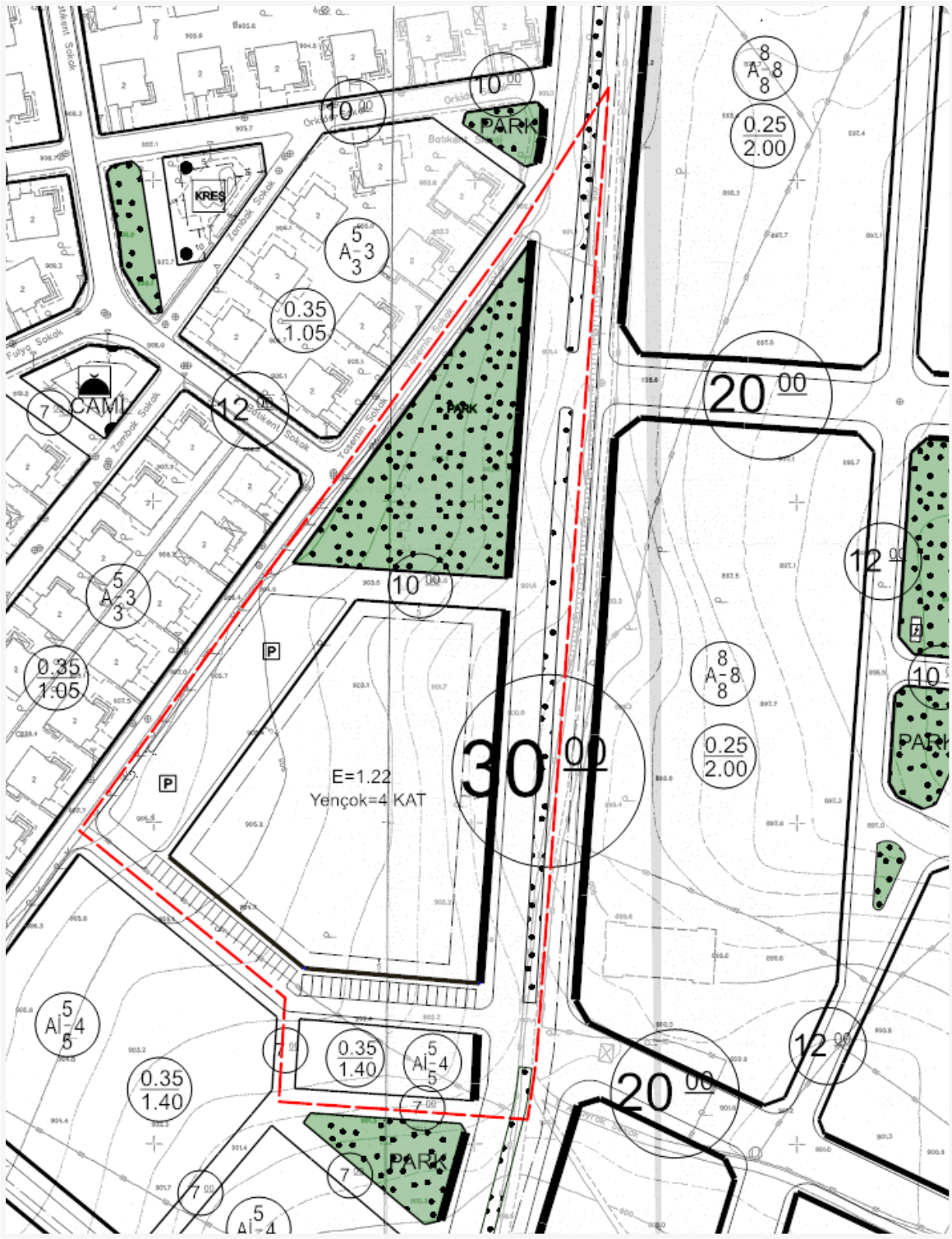
KULLANIM	İMAR PLANI (m2)
Konut Alanı	11186
Yeşil Alanı	3250
Yol ve Otopark	10964
Tapu Alanı (106 ada ve çevresi)	25.400

Nazım İmar Planı Değişikliği Ö:1/5000



3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmeliklerine ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanan; Konut Alanı, yeşil alan ,otopark alanı ve yol alanı kullanımı olarak planlanan Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği talebi çalışması ekte sunulmuştur.

Öneri Uygulama İmar Planı Ö:1/1000



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) Yapılaşma koşulları; öneri konut adasında E=1.22 ve Yençok=4 kat olarak belirtilmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi olarak 30.00m’den mahreçli kısımda 10m diğer cephelerde ise 5m verilmiştir.

2) Güneydeki konut adasında Ayrık nizam 4 kat ve 0.35 TAKS ve 1.40 KAKS yapı yoğunluğu uygulanacaktır.

3) Uşak Belediyesi Uygulama İmar Planı plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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.

Mekânsal 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.

Yapılan uygulama imar planı değişikliğinde nazım plan değişikliği konut kullanımı amaçlı plan korunarak sadece mülkiyet hattına ve yerinde kullanımlara uyumu sağlamak amaçlı değişiklik önerilmiştir. İlgili alanın sosyal ve teknik altyapısı nazım imar planında çözümlenmiş olup Nazım imar planı değişikliği ve Uygulama imar planı ile yoğunluk artırıcı ya da trafiği olumsuz ölçüde engelleyecek bir değişiklik yapılmamıştır.