



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



Sayı : E-63527195-754-91095

22.01.2024

Konu : Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03/01/2024** tarih ve **16** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Nihat Mıdıkoğlu ve Müştereklerinin talebine istinaden Beylerhan Köyü 252 ada 58 numaralı parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği taslağının, 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 yayımlanmak suretiyle **23/01/2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:23/01/2024-08:30

Askıdan İniş:21/02/2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D96F81CD-74B7-4471-B571-17DC5D29A888

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr

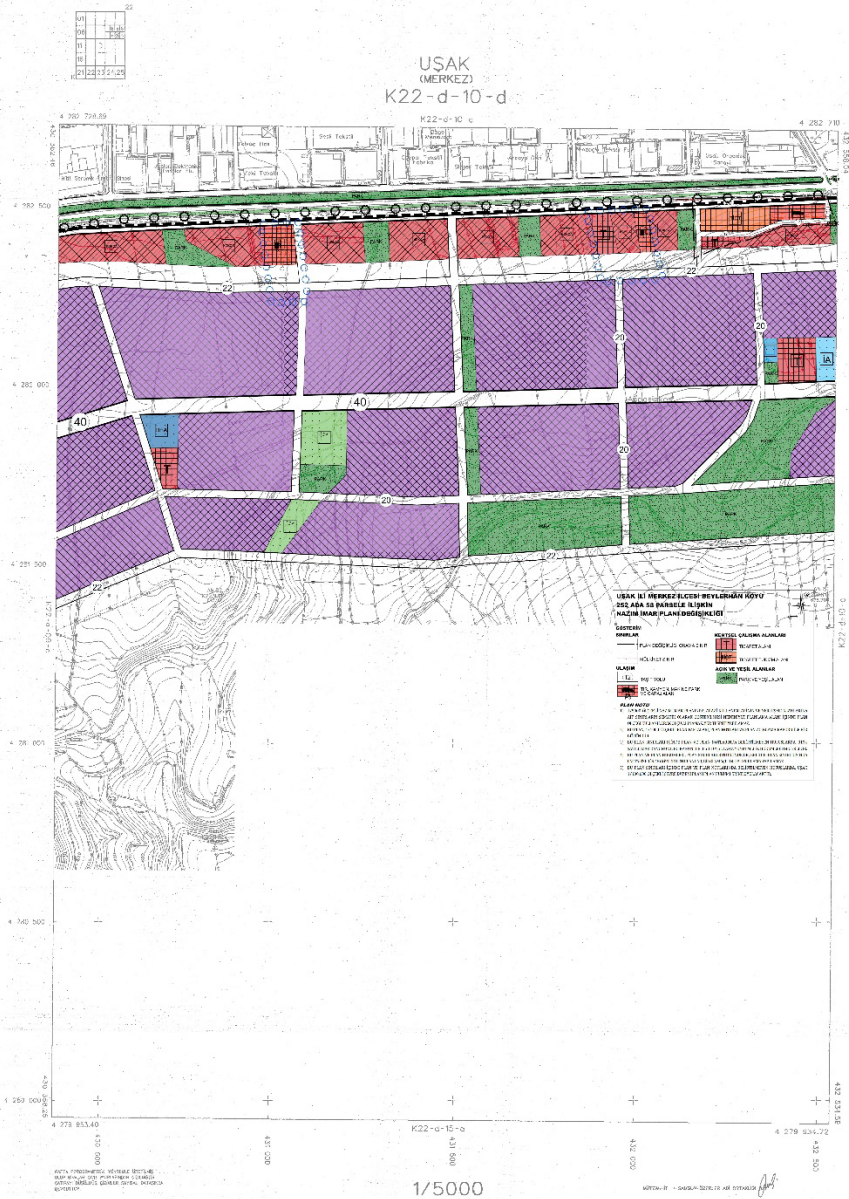
Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı



K22-D-10-D

USAK İLİ
MERKEZ İLDESİ
BEYLERBAĞI KÖYÜ
232 ADA 56 PARSELE İLİSKİN
30000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İNŞA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

USAK
(MERKEZ)
K22-d-10-d



USAK
(MERKEZ)
K22-d-10-d



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

Sayı : E-63527195-754-91093

22.01.2024

Konu : Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03/01/2024** tarih ve **17** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Nihat Mıdıkıoğlu ve Müştereklerinin talebine istinaden Beylerhan Köyü 252 ada 58 numaralı parselde 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı taslağının, 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 yayımlanmak suretiyle **23/01/2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:23/01/2024-08:30

Askıdan İniş:21/02/2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8D11DFB2-C7C2-4EF2-82DA-91BE35F97CDF

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr

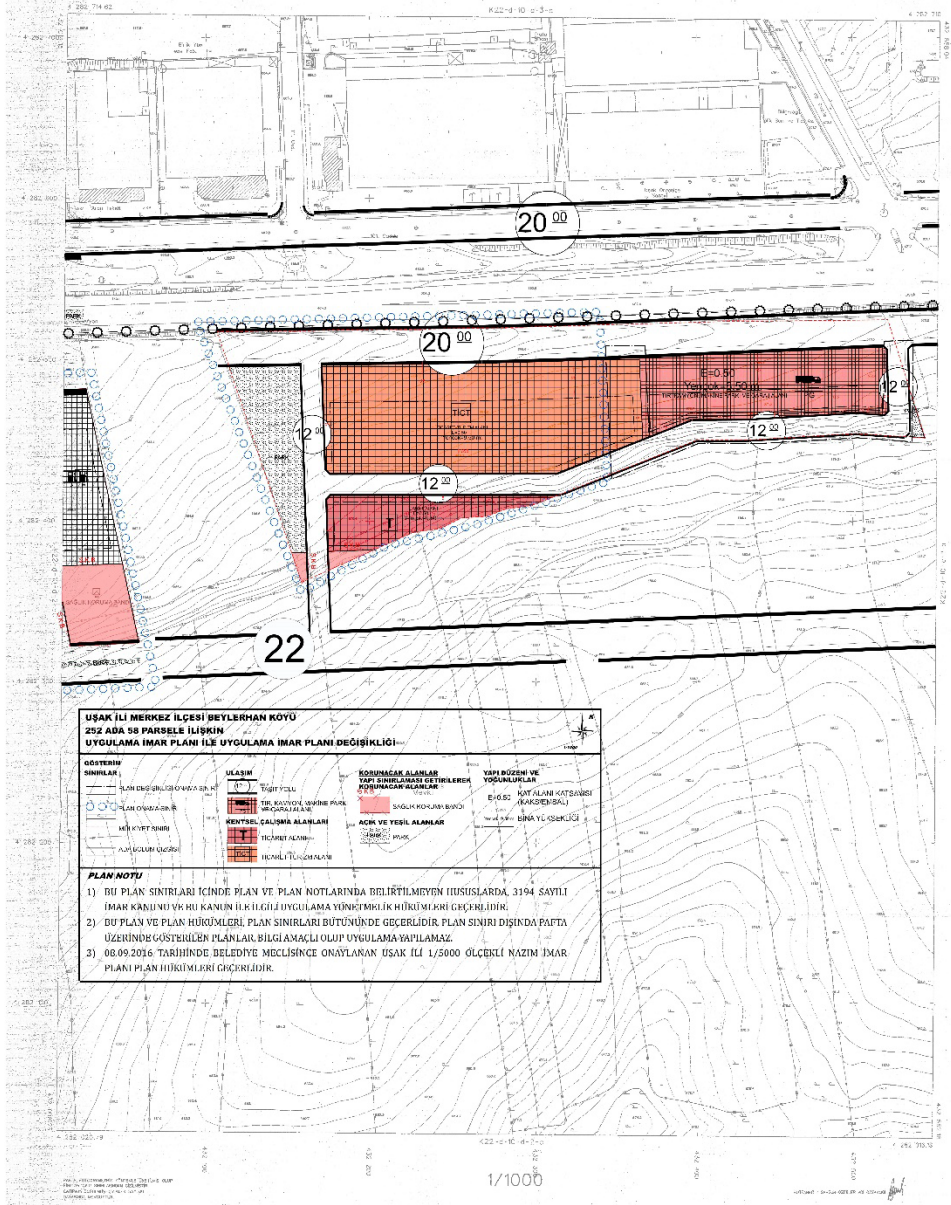
Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı





UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
BEYLERHAN KÖYÜ
252 ADA 58 PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI İLE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

UŞAK
MERKEZİ
K22-d-10-d-2-b



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
00.09.2016 TARİHİNDE BELEDİYE MECLİSİNCE ONAYLANAN UŞAK İLİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

AL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
BEYLERHAN KÖYÜ
2 52 ADA 58 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2024

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ ve KAPSAM	1
2. PLANLAMA ALANI	2
2.1. Bölgesindeki Yeri.....	3
2.2. İdari Bölünüş	3
2.3. Bölgesel Ulaşım	4
2.4. Mülkiyet Durumu	5
3. ANALİZ ÇALIŞMALARI	6
3.1. Mevcut İmar Planı	6
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE KARARLARI.....	8
5. PLAN NOTLARI	9

1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan kapsamı; Uşak ili, Merkez ilçesi, Beylerhan köyünde bulunan 252 ada 58 parselle ilişkin, Ticaret-Turizm Alanı amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmasıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 252 ada 58 parselin bir kısmı Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı olarak planlanmıştır. Mevzuat gereği bir parselin tamamına ilişkin plan kararı getirilmelidir. Bu sebeple bütüncül planlama anlayışı doğrultusunda, parselin plansız kalan kısmı için yeni plan kararları getirilmesi gündeme gelmiştir. Plan konusu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Tır Parkı olarak planlanmıştır.

Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılmasının temel gerekçesi; yapılması öngörülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 252 ada 58 parselin tamamı için plan kararları getirilerek mevcut plan kararlarında değişiklik yapılmadan plansız alanın Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanması ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak yapılaşma koşullarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı Uşak İli Merkez İlçesi Beylerhan Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. 2022 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Beylerhan Köyünde 333 kişi yaşamaktadır.

Planlama sahaları; kuzey yönünden imar yoluna cephelidir.

Planlama kapsamındaki 252 ada 58 parselin tamamı, 40.871,65 m² alana sahiptir.

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

PLANLAMA ALANI UYDU FOTOĞRAFI (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 Sivash İlçeleri, batıdan Eşme İlçesi ve Manisa İline bağlı Selendi İlçesi, güneyden Ulubey ve Karahallı ilçeleri ile çevrilidir.

Uşak İli Merkez İlçesi Beylerhan Köyü 38° 69' 75.5" enlem ve 29° 21' 23.6" boylamları arasında yer almaktadır. Beylerhan Köyü, Uşak'ın kuzeybatı yönünde bulunmakta ve Uşak şehir merkezine yaklaşık 16,5 km uzaklıktadır.

2.2. İdari Bölünüş

Yerleşimden 1890 yılı Aydın Vilâyet Salnâmesinde, Beylerhan adıyla Saruhan Sancağının Küre (Güre) nahiyesine bağlı bir köy olarak bahsedilmektedir. 1935 yılı nüfus sayımında Manisa ilinin Eşme kazasının Güre nahiyesine bağlı 579 nüfuslu bir köy olan

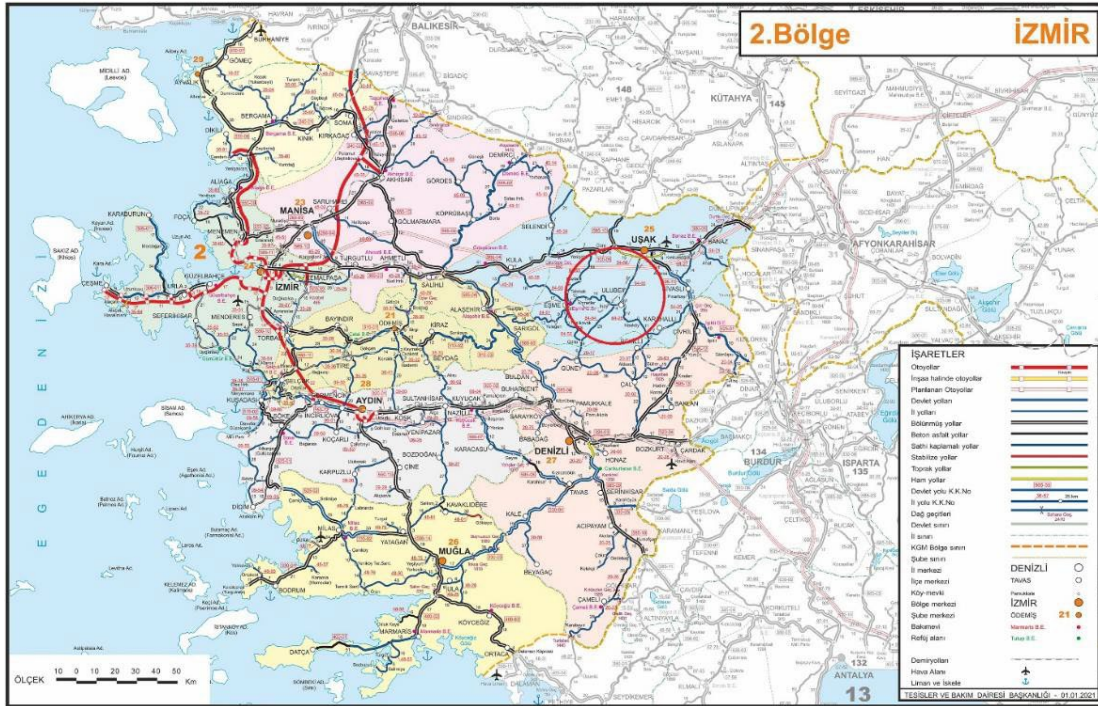
yerleşim, Uşak'ın 1953 yılında il olmasıyla yeni kurulan merkez ilçeye bağlanmıştır. Beylerhan günümüzde, Uşak'ın merkez ilçesine bağlı bir köydür.

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 Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu olan Beylerhan Köyü 252 ada 58 parsel, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu parsellerin toplam yüzölçümü büyüklüğü 40.871,65 m²'dir.



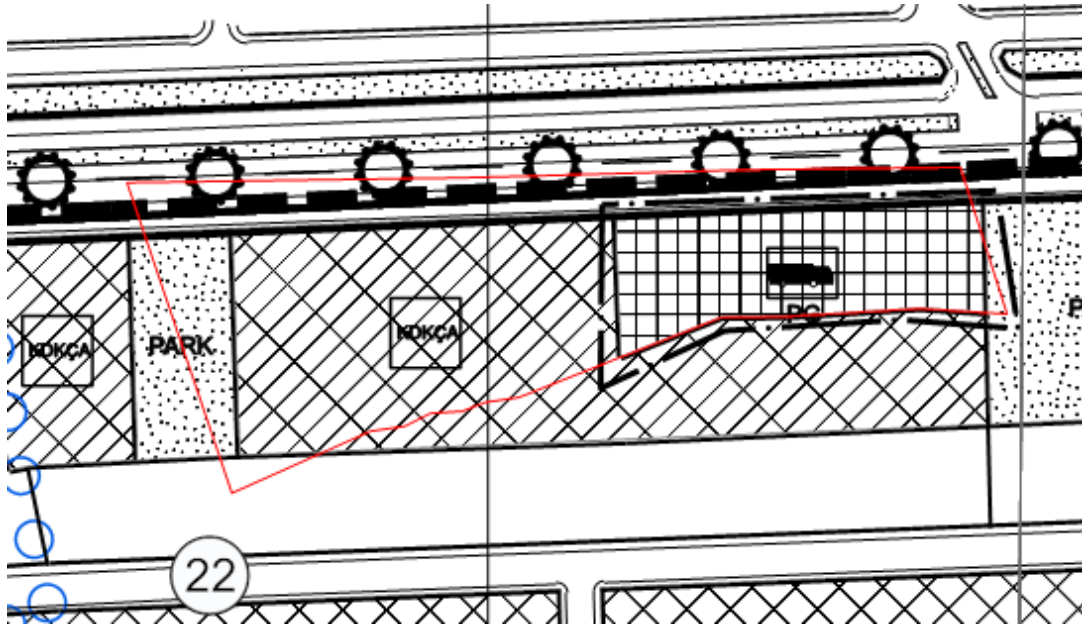
3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Mevcut İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında 252 ada 58 parsel, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Tır Parkı ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

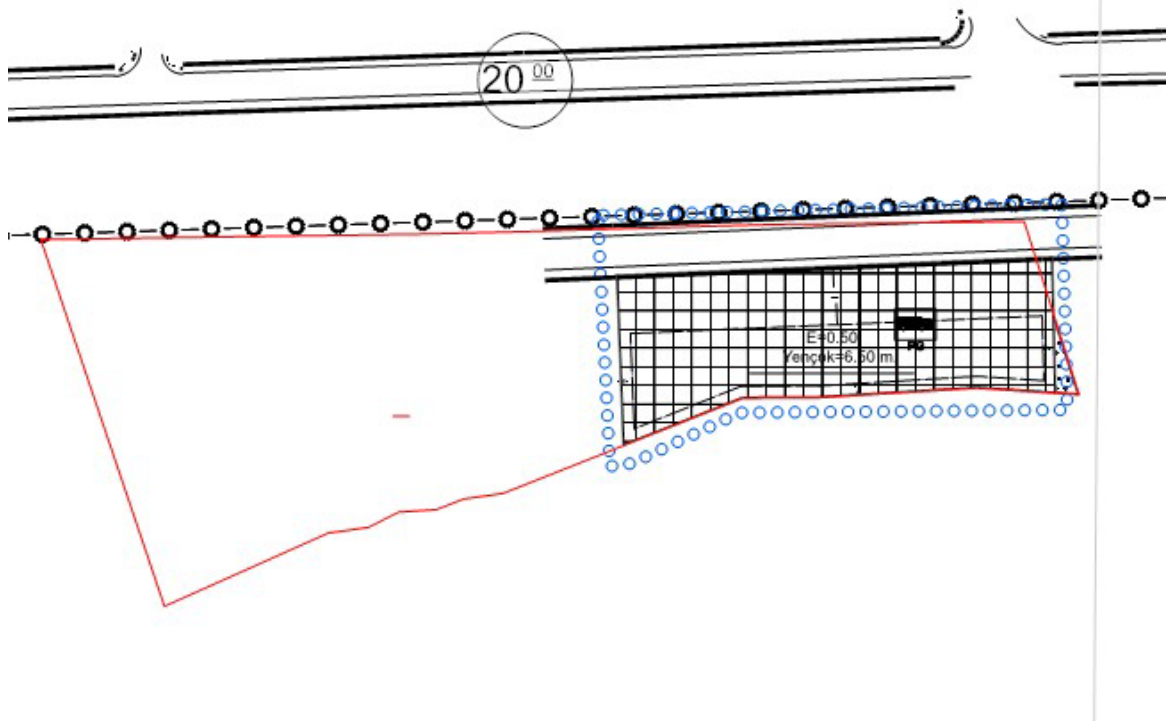


1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1997 yılında hazırlanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında, 252 ada 58 parselin bir kısmı Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanında yoldan 25 metre, yan parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılmış, E:0.50 Yençok:6.50 m. Yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Anacak parselin bir kısmı plansız bırakılmıştır.

Plana konu olan parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aşağıda yer verilmiştir.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



4. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

İmar planına konu olan alan, Uşak ili Merkez ilçesi Beylerhan köyü sınırları içerisindeki 252 ada 58 parseli kapsamaktadır.

Plan konusu alan yürürlükteki 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Tır Parkı ve Park Alanı olarak planlanmıştır.

Söz konusu alanın içinde bulunduğu yürürlükteki 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planında, 252 ada 58 parselin bir kısmı Tır, Kamyon, Makine Parkı ve Garaj Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı kuzey yönünden 20 metrelik imar yoluna cephelidir. Planlama alanında yoldan 25 metre, yan parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılmış, E:0.50 Yençok:6.50 m. Yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Anacak parselin bir kısmı plansız bırakılmıştır.

1/1000 ölçekli öneri Uygulama İmar Planında; 252 ada 58 parselin plansız kısmı için "Ticaret-Turizm Alanı" ve "Ticaret Alanı" işlevi getirilmiş, her iki işlev için de E:0.50 ve Yençok:9.50 metre yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki taşıt yolları korunmuş buna ek olarak parsel içinde 12 metrelik taşıt yolları planlanmıştır. 20 metrelik taşıt yolundan 25 metre, 12 metrelik taşıt yolundan 5 metre çekme mesafeleri belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanlar, Ticaret-Turizm Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanının yer aldığı yapı adasında veya çevresinde verilen üst ölçek plandaki yoğunluk değerleri aşılamaz ve bu doğrultuda, yapılaşma koşulları belirlenirken mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır.

Planlamaya konu olan alanlar, bütüncül planlama anlayışına uygun ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak planlanmış ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

5. PLAN NOTLARI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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 İli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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.

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

Derya YILDIRIM KORKMAZ

Şehir ve Bölge Plancısı &

Kentsel Dönüşüm Uzmanı

Oda Sic. No: 7234