



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



Sayı : E-63527195-754-95256
Konu : Askı İlan Tutanağı

06.03.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **07/02/2024** tarih ve **39** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Osman AYDOĞAN ve Sefa GÜNAY'ın talebine; İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi, 5412 ada 2 numaralı parselde 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 yayımlanmak suretiyle **07/03/2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:07/03/2024-08:30
Askıdan İniş:05/04/2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EC5A3424-11F2-40B9-A06C-1EE6311D1C40
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

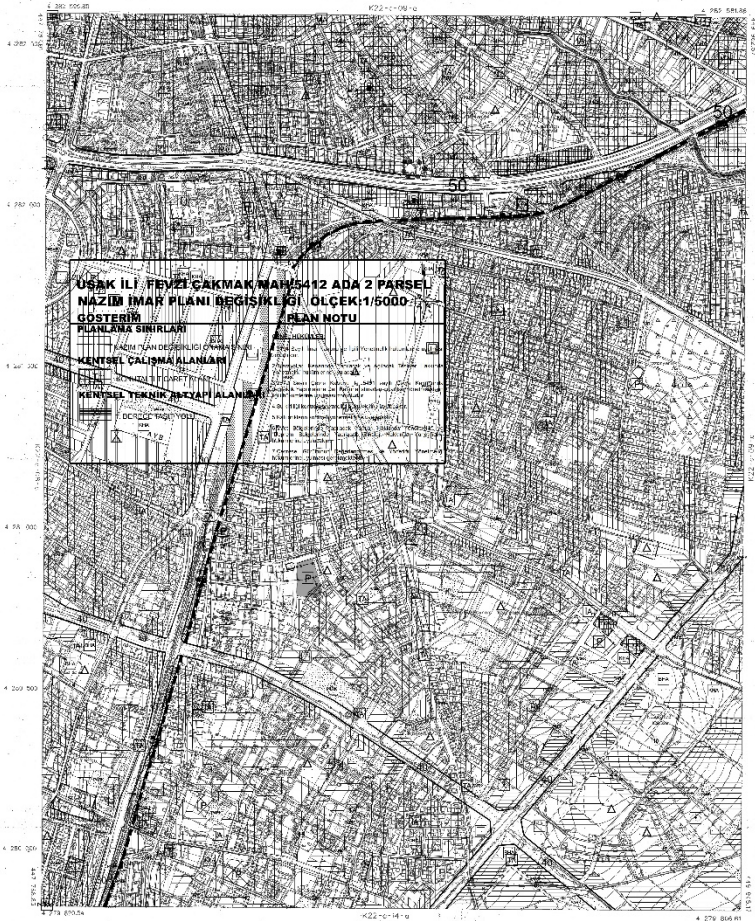
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı



USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-d

1	1/5000
2	1/10000
3	1/20000
4	1/40000
5	1/80000
6	1/160000
7	1/320000
8	1/640000
9	1/1280000
10	1/2560000
11	1/5120000
12	1/10240000
13	1/20480000
14	1/40960000
15	1/81920000
16	1/163840000
17	1/327680000
18	1/655360000
19	1/1310720000
20	1/2621440000
21	1/5242880000
22	1/10485760000
23	1/20971520000
24	1/41943040000
25	1/83886080000
26	1/167772160000
27	1/335544320000
28	1/671088640000
29	1/1342177280000
30	1/2684354560000
31	1/5368709120000
32	1/10737418240000
33	1/21474836480000
34	1/42949672960000
35	1/85899345920000
36	1/171798691840000
37	1/343597383680000
38	1/687194767360000
39	1/1374389534720000
40	1/2748779069440000
41	1/5497558138880000
42	1/10995116277760000
43	1/21990232555520000
44	1/43980465111040000
45	1/87960930222080000
46	1/175921860444160000
47	1/351843720888320000
48	1/703687441776640000
49	1/1407374883553280000
50	1/2814749767106560000
51	1/5629499534213120000
52	1/11258999068426240000
53	1/22517998136852480000
54	1/45035996273704960000
55	1/90071992547409920000
56	1/180143985094819840000
57	1/360287970189639680000
58	1/720575940379279360000
59	1/1441151880758558720000
60	1/2882303761517117440000
61	1/5764607523034234880000
62	1/11529215046068469760000
63	1/23058430092136939520000
64	1/46116860184273879040000
65	1/92233720368547758080000
66	1/184467440737095516160000
67	1/368934881474191032320000
68	1/737869762948382064640000
69	1/1475739525896764129280000
70	1/2951479051793528258560000
71	1/5902958103587056517120000
72	1/11805916207174113034240000
73	1/23611832414348226068480000
74	1/47223664828696452136960000
75	1/94447329657392904273920000
76	1/188894659314785808547840000
77	1/377789318629571617095680000
78	1/755578637259143234191360000
79	1/1511157274518286468382720000
80	1/3022314549036572936765440000
81	1/6044629098073145873530880000
82	1/12089258196146291747061760000
83	1/24178516392292583494123520000
84	1/48357032784585166988247040000
85	1/96714065569170333976494080000
86	1/193428131138340667952988160000
87	1/386856262276681335905976320000
88	1/773712524553362671811952640000
89	1/1547425049106725343623905280000
90	1/3094850098213450687247810560000
91	1/6189700196426901374495621120000
92	1/12379400392853802748991242240000
93	1/24758800785707605497982484480000
94	1/49517601571415210995964968960000
95	1/99035203142830421991929937920000
96	1/198070406285660843983859875840000
97	1/396140812571321687967719751680000
98	1/792281625142643375935439503360000
99	1/1584563250285286751870879006720000
100	1/3169126500570573503741758013440000



USAK İLİ FEVZİ ÇAKIRAK MAH. 12 ADA 2 PARSEL
NAZİM İMAR PLANI BİGİŞİKLİĞİ ÖLÇEK 1/5000
GÖSTERİŞ PLANI NOTU

PLANLAMA SINIRLARI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
KENTSEL TEKNİK ALANLAR

1/5000



USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-d



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



Sayı : E-63527195-754-95257
Konu : Askı İlan Tutanağı

06.03.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **07/02/2024** tarih ve **40** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Osman AYDOĞAN ve Sefa GÜNAY'ın talebine; İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi, 5412 ada 2 numaralı parselde 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 **07/03/2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:07/03/2024-08:30
Askıdan İniş:05/04/2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

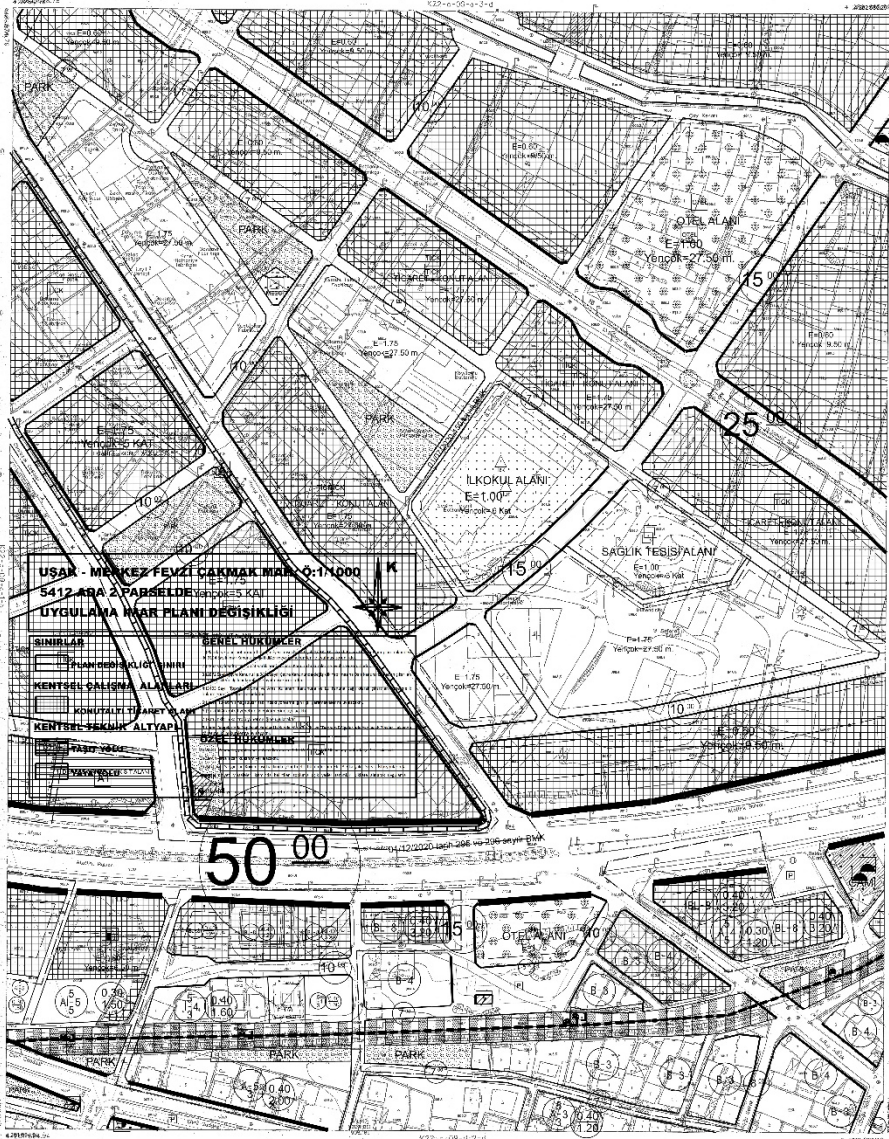
SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 9214BDA3-69DC-4506-BE95-CD7CF2A3096D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>
Sarayı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak Bilgi için:Seçil SEKMEN
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr ÖZKAN
Şehir Plancısı



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-d-2-a



USAK - MERKEZ FEVZI ÇAKIRAK KAN 6:11000
5412 KRA 2 PARSELEDE
UYGULAMA HARITASI DEGISIKLIGI

SINIRLAR
KENTSEL ÖLÇEK ALTIYAPISI
KOMUNAL İTİFAK ALTIYAPISI
KENTSEL TEKNİK ALTIYAPISI

SEVEL DÜZÜMLER
SEVEL DÜZÜMLER



USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-d-2-a

1/1000

UŞAK MERKEZ

UYGULAMA İMAR PLANI DEĐİŐIKLİĐİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/1000

Fevzi Çakmak Mahallesi 5412 ada 2 parselde tanımlı konut adasında ZEMİN KATTA
TİCARİ KULLANIM YAPILABİLMESİNE Yönelik Plan Değişikliği

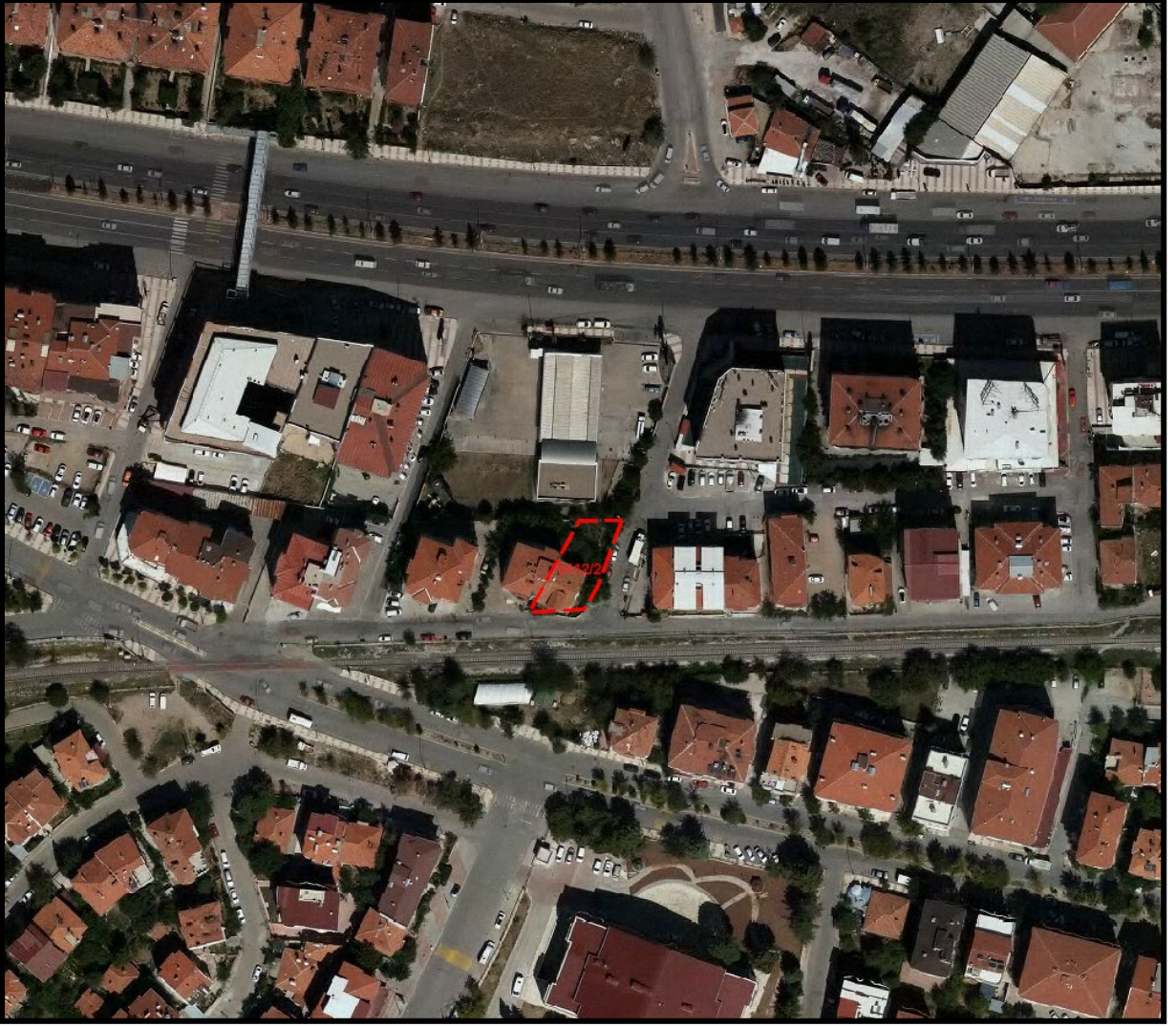
İLİ : UŞAK
İLÇESİ : MERKEZ
MAHALLESİ : FEVZİ ÇAKMAK
PAFTA NO : K22C 09D 2A
ADA NO : 5412
PARSEL NO : 2

UŞAK İLİ MERKEZ FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ
5412 ADA 2 PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM: UŞak ili merkez, Fevzi akmak Mahallesi, K 22c 09d 2a uygulama imar paftasında 5412 ada 2 parsel.

AMAÇ: UŞak ili merkez, Fevzi akmak Mahallesi, K 22c 09d 2a uygulama imar paftasında 5412 ada 2 parselde; zemin katta ticari kullanım amaçlı değişikliği içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Hava Fotoğrafında Parselin Konumu ve Kadastral Durumu



Hava Fotoğrafında Parselin Konumu ve Komşu Parseller



MEVCUT NAZIM İMAR PLANI KARARLARI:

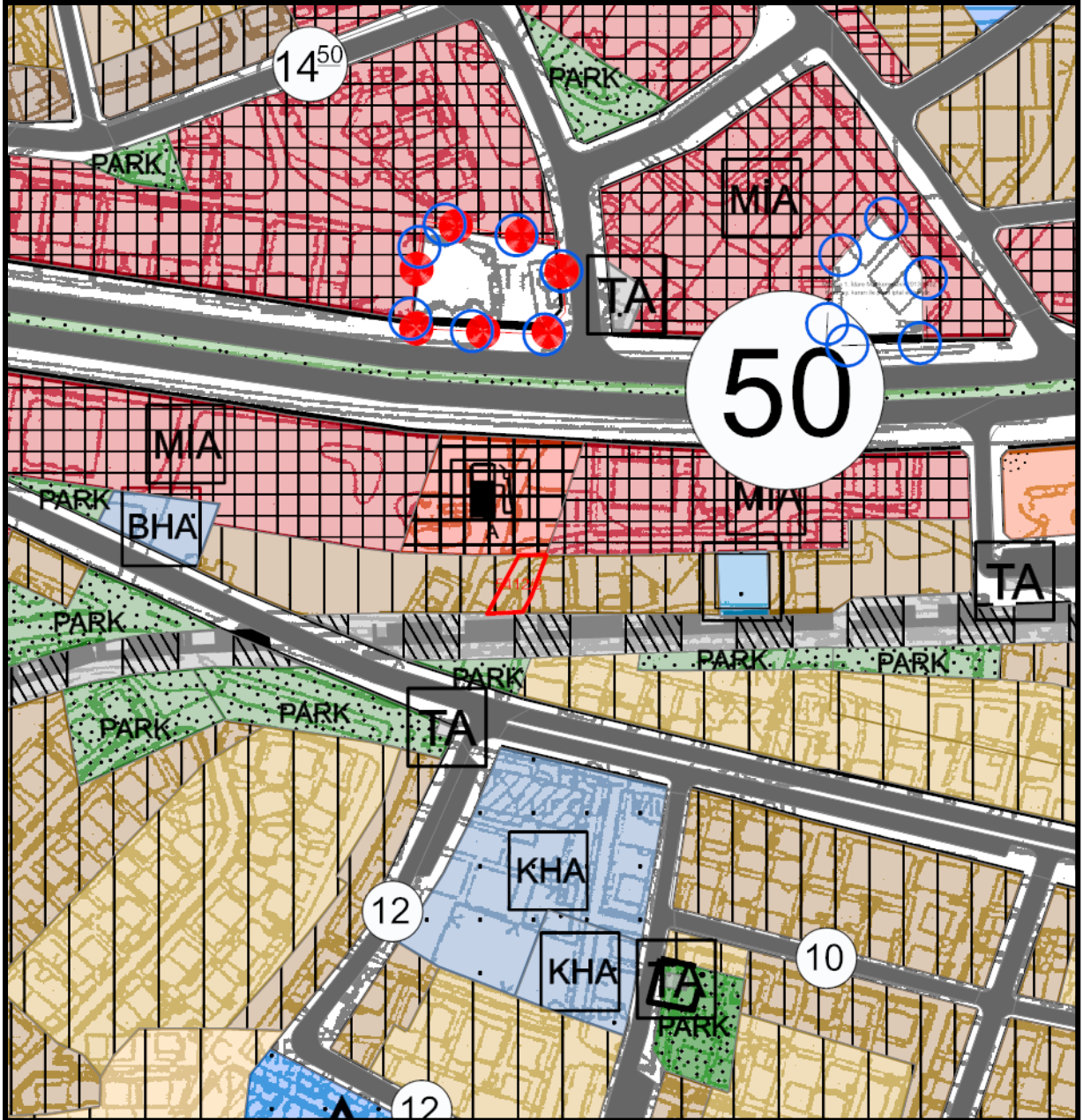
Çalışma alanı 5412 ada 2 parseli kapsamaktadır. İlgili parsel onanlı nazım imar planında; yol genişliği belirtilmeyen 2. Ray sokaktan mahreçli **yüksek** yoğunluklu mevcut konut alanı kullanımına sahiptir. Uşak Belediyesi Uygulama İmar Planı plan notlarında yüksek yoğunluk için 1.21-2.40 aralığı verilmiştir.

Plan değişikliğine konu taşınmaz, özel mülkiyette ve Uşak İli Fevzi Çakmak mahallesinde yer almakta olup; taşınmaza ait tapu bilgisi ve diğer veriler aşağıda belirtilmiştir.

Plan Değişikliğine Konu Parsel

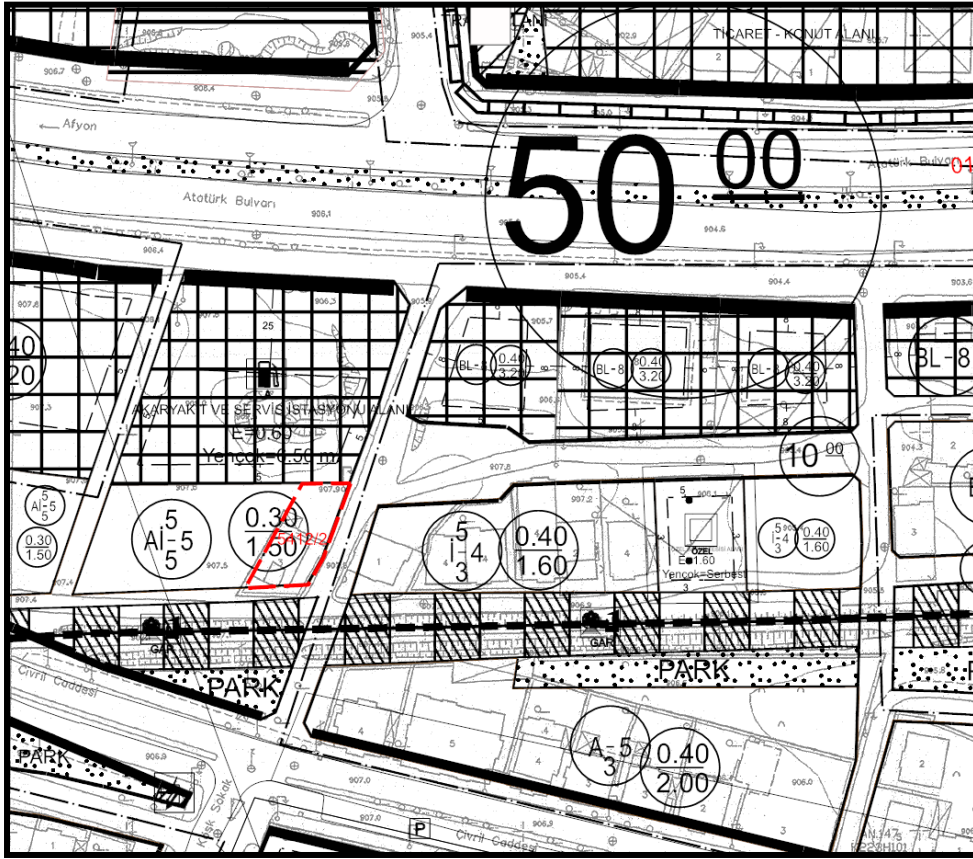
İl - İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Büyükölük(m2)	Mülkiyet	Mer'i İmar Planı Kullanımı	Plan Değişikliği Konusu
Uşak Merkez	Fevzi çakmak	5412/2	366.74	Özel	Konut Alanı	Zemin Katta Ticari Kullanım

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

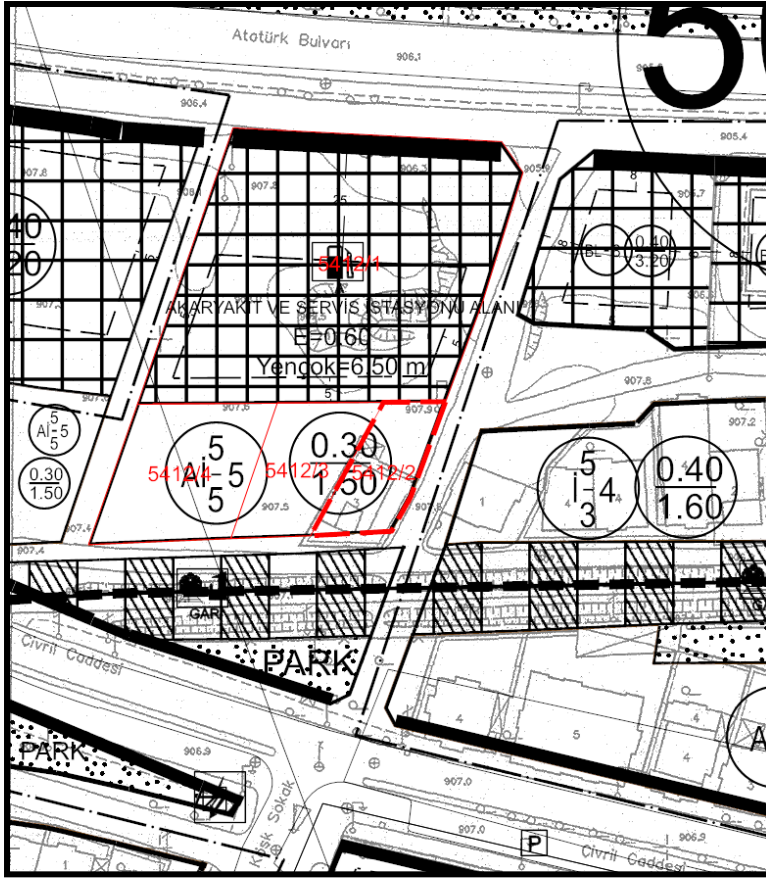


Çalışma alanı ve yakın çevresinin tekabül ettiği alan; güneyde Akaryakıt İstasyonu alanı, doğuda 2.Ray Sokak ve güneyde ise demiryolundan mahreçli köşe parseldir. Konut adası Ayrık İkiiz nizam 5 kat yükseklik ve TAKS 0.30 ve KAKS 1.50 yapılaşmaya sahiptir. İlgili adada konut kullanımlı 3 adet parsel yer almaktadır. 5412 ada 3 ve 4 parsellerde zemin katta ticari kullanım yer almaktadır.

Mer'i İmar Planında Kadastral Durum Ö:1/1000



Mer'i İmar Planı ve Yakın Çevrede Kadastral Durum Ö:1/1000



ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN VERİLERİ:

Uşak merkez Fevzi Çakmak Mahallesi, K 22c 09d 2a uygulama imar paftasında 5412 ada 2 parselde tanımlı konut adasında zemin katta ticari kullanım yer almasına yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

- Konut Alanı planlıdır.
- Zemin katta ticaret kullanımı önerilmiştir. Bu amaçla imar planında köşe parsel hattı boyunca ticari tarama verilmiştir.
- Yapılaşma Ayırık İkiz nizam 5 kat olarak tanımlıdır.
- Taks=0.30 ve Kaks =1.50 olarak tanımlanmıştır.

Arazi kullanımlarıyla uyumlu, yerinde oluşmuş zemin katta ticari kullanımlar dikkate alınarak planlama çalışması gerçekleştirilmiştir. Ayrık İkiz nizam yapılaşma ile yan parselde yer alan 5412 ada 3 parsel ve 5412 ada 4 parselde yer alan zemin kat ticari kullanımların oluşturduğu teşekkül dikkate alınarak gerek estetik görünüm gerekse imar bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Öneri planlama çalışmasında 5412 ada 2 parselin bulunduğu alanda; ada formunda yol akslarında ve genişliklerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Binaların Yangından Korunması hakkında yönetmelik hükümlerinin Ek 13 Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri kısmında belirtilen **topluma açık yerler** tanımları dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.

İlgili Yönetmelikte ' Topluma açık yerler: Konaklama, tören, ibadet, eğlence, yeme, içme, ulaşım, araç bekleme, alış veriş gibi sebeplerle 50 veya daha fazla kişinin bir araya gelebildiği bütün binalar veya bunların bu amaçla kullanılan bölümlerini kapsar.' Şeklinde tanımlanmıştır.

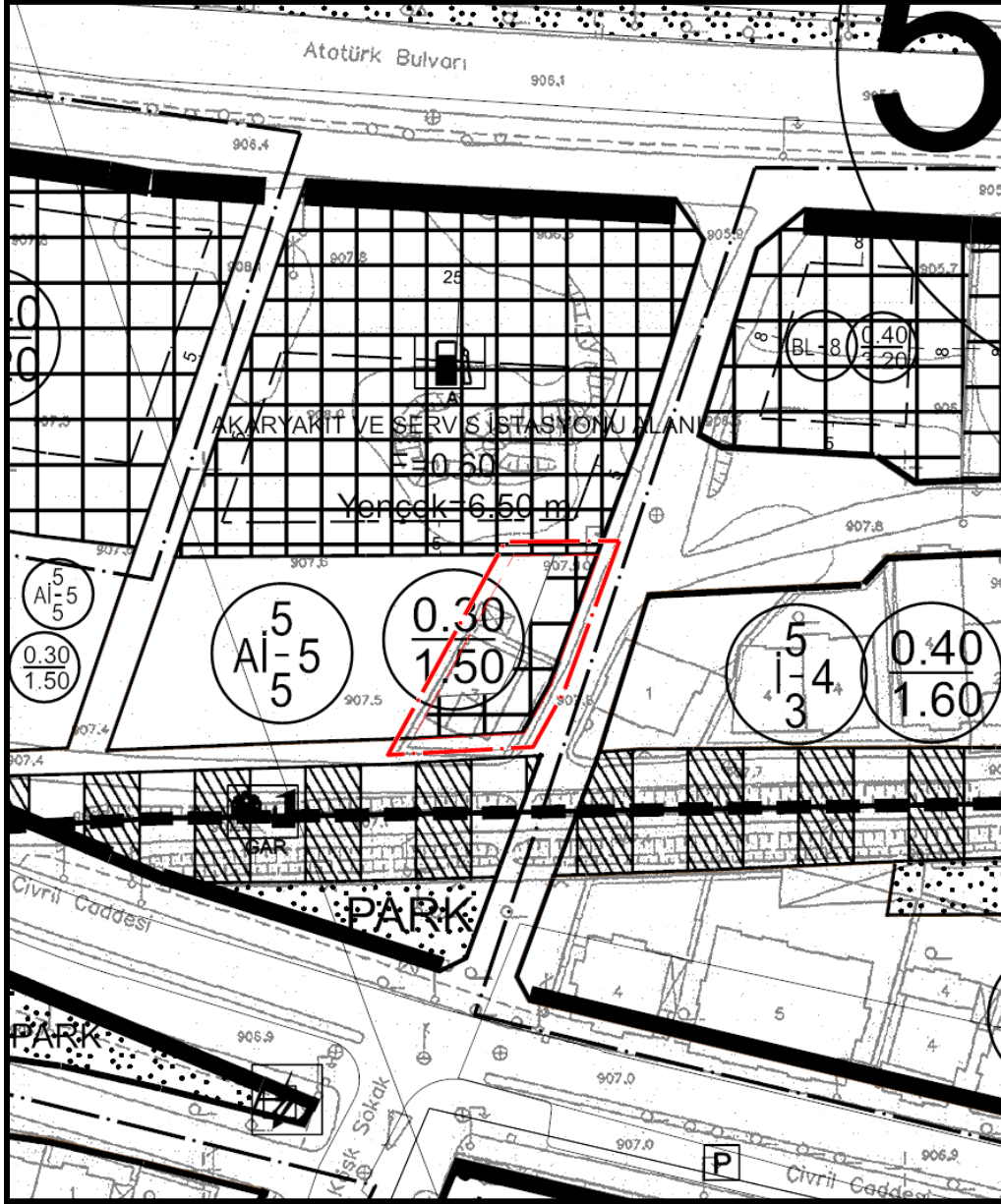
Plana Ait Arazi Kullanım Kararlarını Gösterir Tablo

Plan Değişikliğine Konu Parseller

İl - İlçe	Mahalle- Ada/Parsel	Kullanım	Mer'i İmar Planı (m2)	Yapılaşma Koşulu	Kullanım	Plan Değişikliği (m2)	Yapılaşma Koşulu
Uşak-	Fevzi	Konut	366.74	1.40	Konut+zeminde	366.74	1.50

Merkez	Çakmak	Alanı			Ticaret		
	5412/2						

Öneri Uygulama İmar Planı Ö:1/1000



3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmeliklerine ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanan; Konut Alanı ve zemin katta ticaret alanı Uygulama İmar Planı değişikliği talebi çalışması ekte sunulmuştur.

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. Binaların Yangından Korunması hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
8. Çevresel Gürültünün Değerlendirmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Özel Hükümler:

Özel Hükümler:

- 1) Konut Alanında; yapılaşmada Ayrık İkiz nizam 0.30 TAKS ile 1.50 KAKS ve yapı yüksekliği 5 kat olacaktır.
- 2) Zemin katta Ticari kullanım yer olacaktır.
- 3) Binaların Yangından Korunması hakkında yönetmelik hükümlerinin Ek 13 Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri kısmında belirtilen topluma açık yerler tanımları dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.
- 4) Uşak Belediyesi imar 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.

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 zemin katta Ticari kullanım için değişiklik önerilmiştir.