



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



Sayı : E-63527195-754-108235
Konu : Askı İlan Tutanağı

16.08.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **07.08.2024** tarih ve **277** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Adem BAYSAL ve Müşterekleri vekaleten Elmas ALDIRMAZ'ın talebine istinaden, Uşak, Merkez, Mende Köyü, 461 ada 20 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 **19.08.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:19.08.2024-08:30
Askıdan İniş:17.09.2024-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Simge Nur ŞAHİN
Plan Proje Müdürü V.

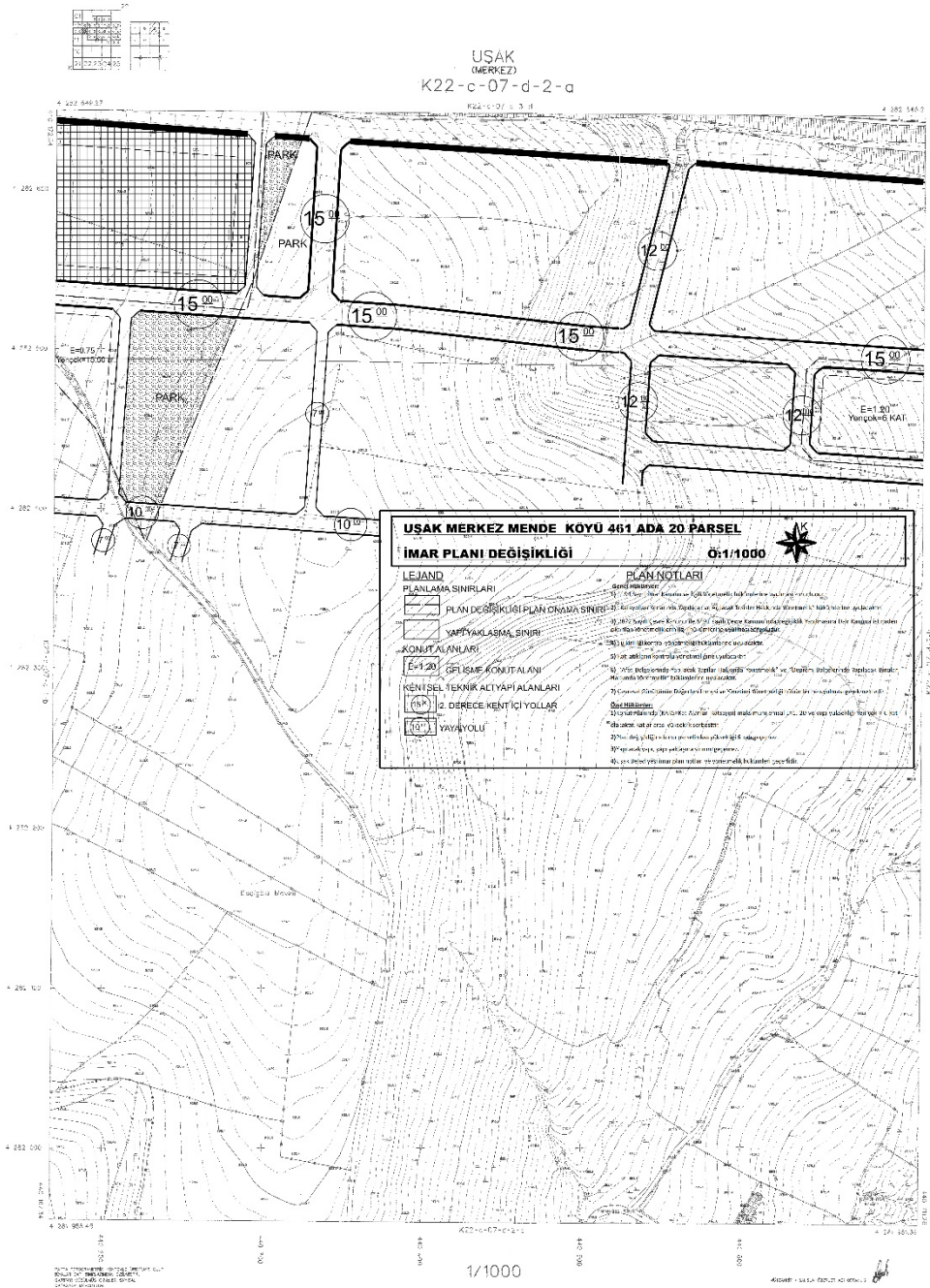
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8EA559D5-D653-49C1-B64B-A6D60BEF1258
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

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

Bilgi için:Raziye GÖKCE
GÜLEŞ
Şehir Plancısı

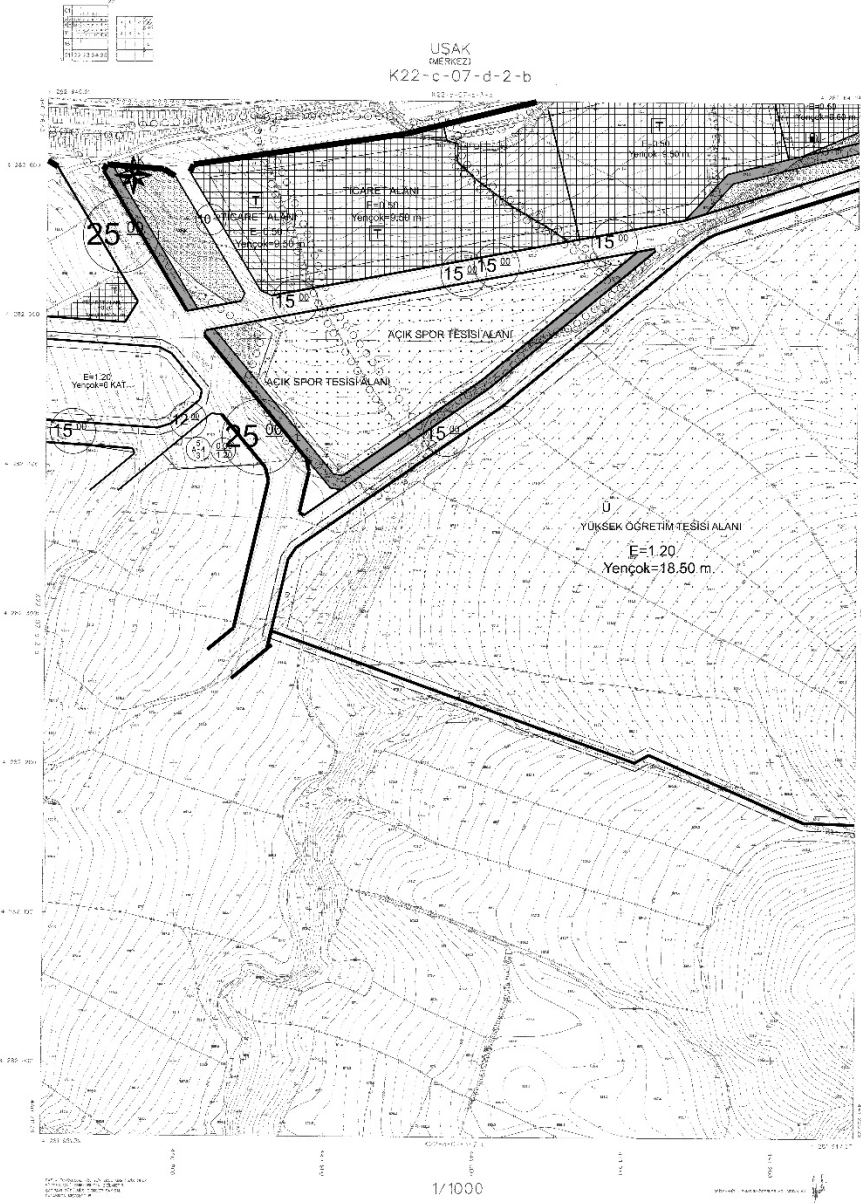


USAK
(MERKEZ)
K22-c-07-d-2-a



USAK
(MERKEZ)
K22-c-07-d-2-a

USAK
MERKEZİ
K22-c-07-d-2-b



USAK
MERKEZİ
K22-c-07-d-2-b

UŞAK İLİ MERKEZ MENDE KÖYÜ
461 ADA 20 PARSELDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KONUM: UŞak ili merkez, Mende köyü ; K 22c 07d nazım imar paftasında; K22c 07d 2a ve K22c 07d 2b uygulama imar paftalarında 461 ada 20 parsel.

AMAÇ: UŞak ili merkez, Mende köyü ; K 22c 07d nazım imar paftasında; K22c 07d 2a ve K22c 07d 2b uygulama imar paftalarında 461 ada 20 parselde; yapılaşma nizamı ve kat yüksekliği değişikliğine yönelik İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıŐtır.

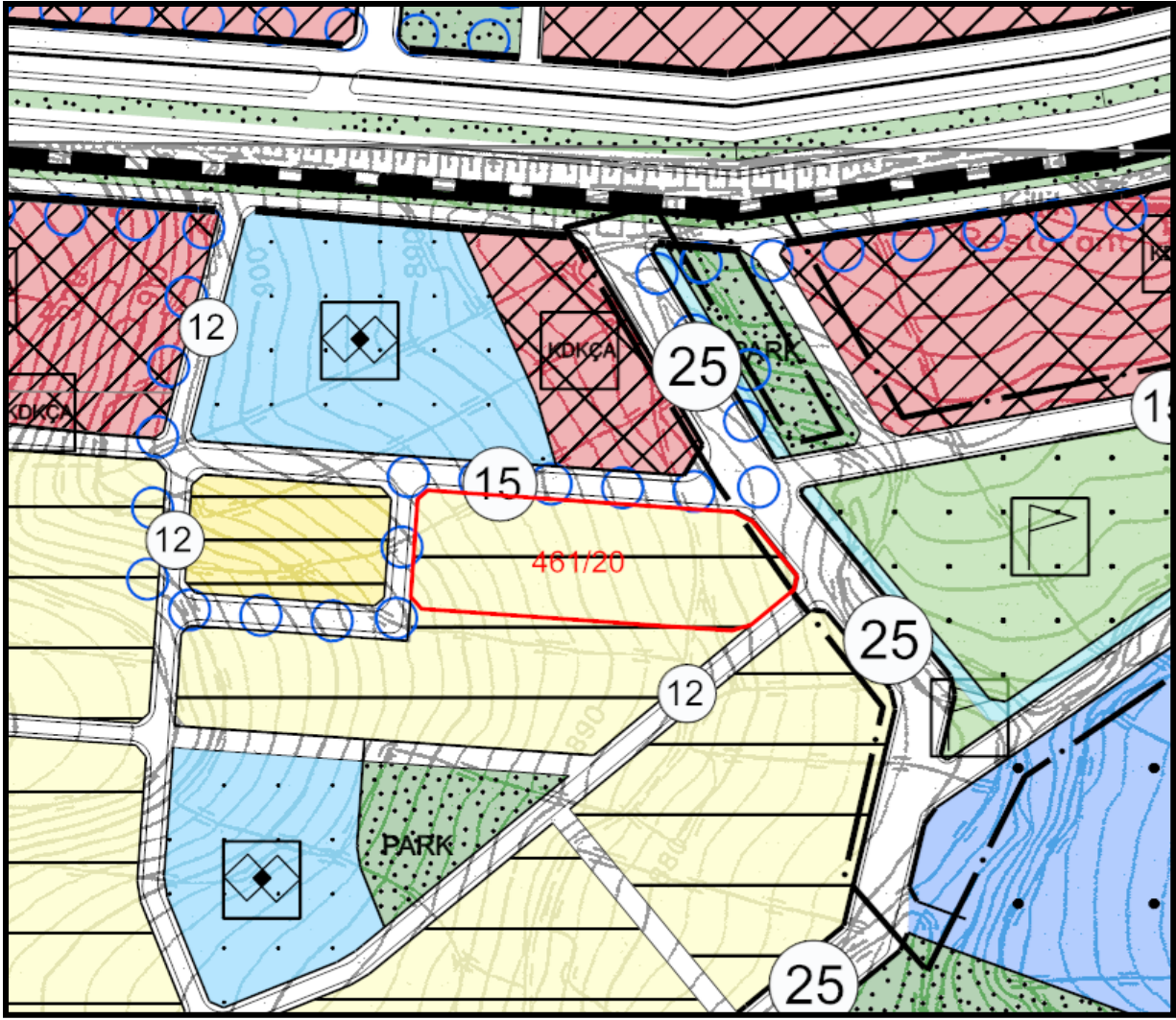
Resim 1: Hava Fotoğrafında Parselin Konumu



MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

Çalışma alanı Mende köyü; 461 ada 20 parseli kapsamaktadır. İlgili parsel onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre; 25.00m ve 15.00m taşıt yollarından mahreçli köşe parseldir. İzmir-Ankara yolunun güneyinde yer almakta olup 'Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı' kullanımlıdır.

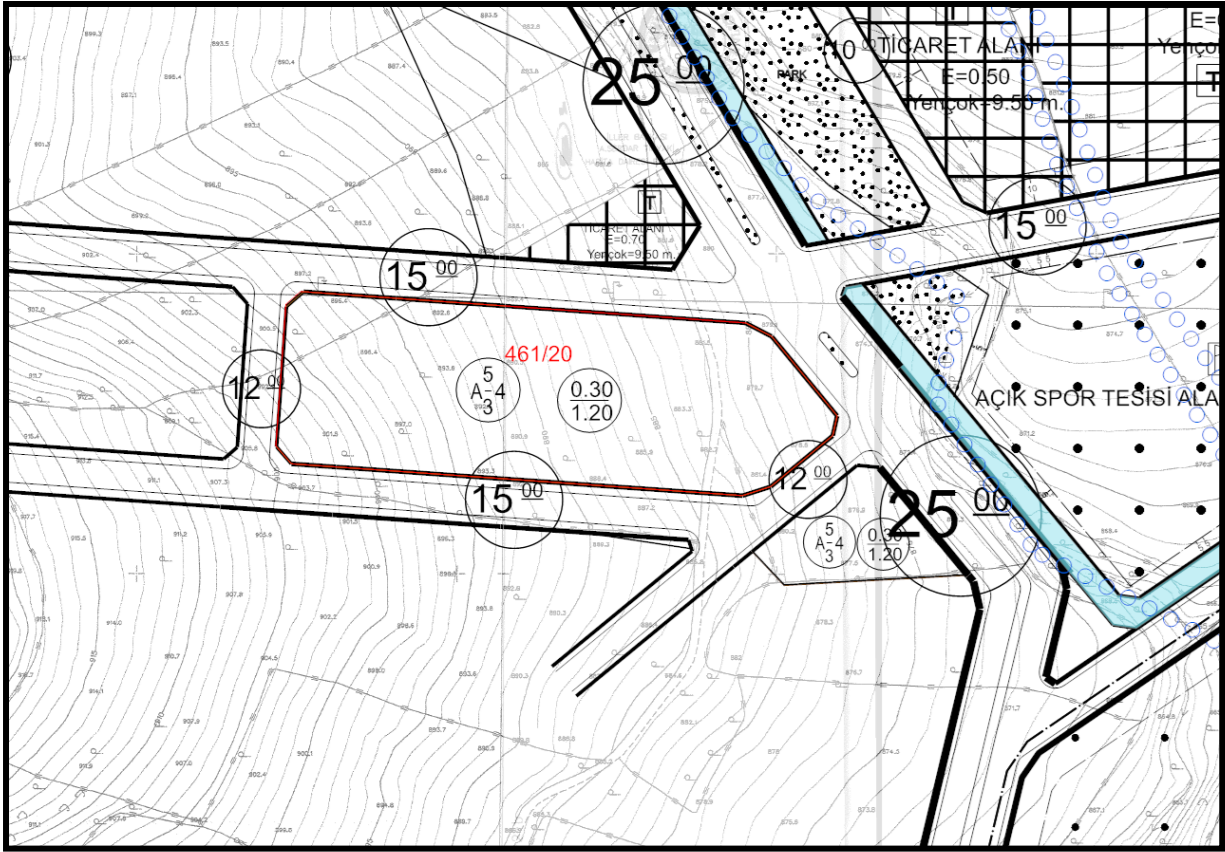
Resim 2: Nazım İmar Planı Ö:1/5000



Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Tablosu

KÖY ADI	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	MÜLKİYET	CİNSİ
Mende	461	20	8786.64	Özel	Arsa

Resim 3: Uygulama İmar Planı Ö:1/1000



Mer'i imar planına göre;

Uşak Belediyesi Uygulama İmar planına göre çalışma alanında uygulama yapılmış 461 ada 20 parsel Konut Alanı olarak belirtilmiş ve parsele Ayırık nizam 4 kat ile 0.30 TAKS ve KAKS 1.20 olarak yapılaşma koşulu verilmiştir.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VERİLERİ:

Uşak ili merkez ilçe Mende Köyü, K22c 07d 2a ve K22c 07d 2b uygulama imar paftalarında; 8786.64 m²'lik 461 ada 20 parselde;

Uygulama imar planında;

- Konut Alanı kullanım kararı aynen korunmuştur.

- Yapılaşma koşulları; Konut alanında Emsal= 1.20 ve yükseklik ise Yençok=6 kat olarak önerilmiştir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri 12.00m'lik yoldan cephe kısımlarda 5.5m diğer yönlerde 5.00m olarak planda belirtilmiştir.

İmar planı değişikliği ile kullanım alanında fonksiyonel olarak bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılaşma emsali 1.20 olarak korunmuş sadece kat yüksekliği 6 kata çıkarılmıştır.

Yapı yaklaşma mesafeleri ise Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı değişikliği kısmında yer alan Madde 26 da belirtilen $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m formülüne göre düzenlenmiştir.

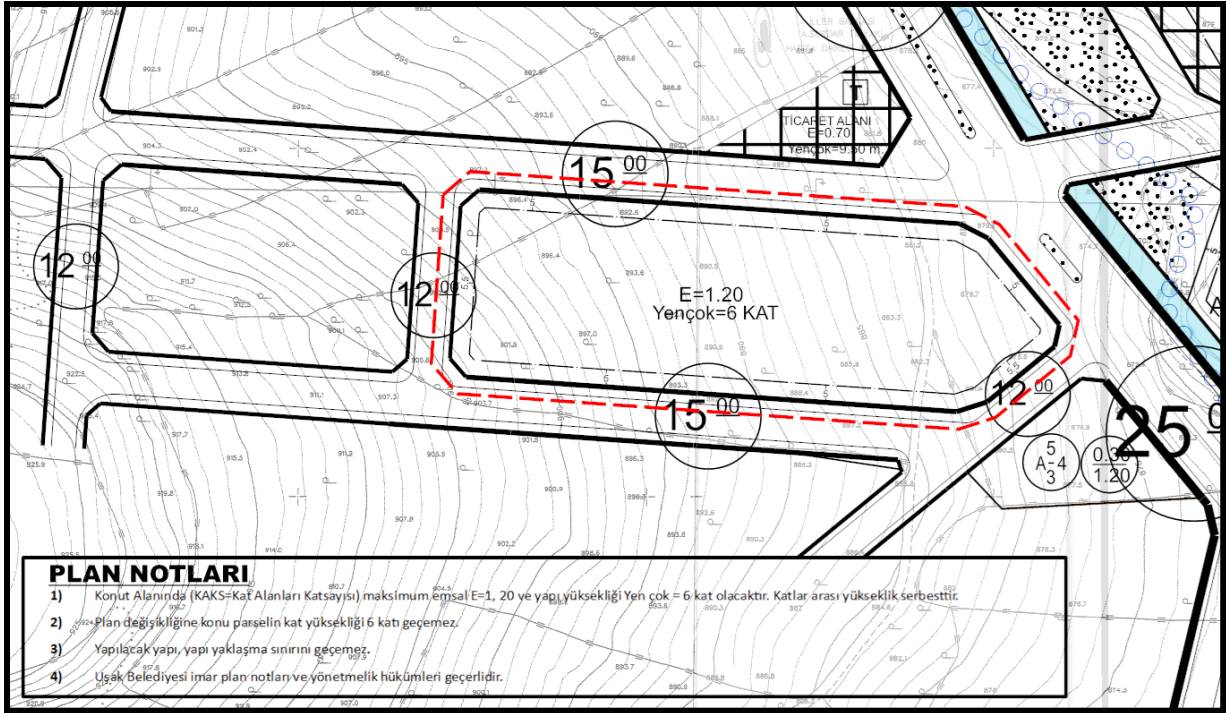
Madde 26 da belirtilen; $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m formülünde ;

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre),

Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği,

Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

Resim 5: Öneri İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000



Tablo 2: İmar Planı Değişikliğine Ait Arazi Kullanım Kararlarını Gösterir Tablo

KULLANIM	MER'İ İMAR PLANI(m2)	İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ(m2)
Konut Alanı	8786.64	8786.64

3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmeliklerine ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanan; 'Konut Alanı 'kullanımlı yapı adasında sadece kat yüksekliğinde değişiklik önerisi içeren 'İmar Planı Değişikliği' çalışması talebi ekte sunulmuştur.

PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

- 1) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

3) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanunu'nda 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 (KAKS=Kat Alanları Katsayısı) maksimum emsal $E=1, 20$ ve yapı yüksekliği Yen çok = 6 kat olacaktır. Katlar arası yükseklik serbesttir.
- 2) Plan değişikliğine konu parselin kat yüksekliği 6 katı geçemez.
- 3) Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- 4) Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 'Gelişme Konut Alanı' lejantında kalan planlama alanında;

- Çalışma alanı genelinde ulaşım planı verilerine uygun olarak ve mülkiyet hattında değişiklik yapılmaksızın 1/1000 ölçekli İmar planlarında konut adasında sadece kat yüksekliği değiştirilmiştir.
- Önerilen plan değişikliği çalışmasında emsal 1.20 ve yükseklik 6 kat olarak değiştirilmiştir.
- **Emsal artışı yapılmaksızın sadece kat yüksekliği tanımında değişiklik önerisi yapılmıştır.**

Kat yüksekliğinde yapılan değişiklikler değer artışına tabi olduğu için; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44'üncü maddesi, Ek 8 inci maddesi ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97'nci maddesine dayanılarak hazırlanan; **imar planı değişikliğine dair değer artış payı Hakkında yönetmelik** hükümleri uygulanacaktır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği alışması ilgili mevzuata ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygundur.

UŞAK MERKEZ

MENDE KÖYÜ

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK: 1/1000

İLİ : UŞAK

İLÇESİ : MERKEZ

KÖYÜ : MENDE

PAFTA NO : K22c 07d 2a ve K22c 07d 2b

ADA NO : 461

PARSEL NO : 20

