



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



Sayı : E-63527195-754-64819

10.03.2023

Konu : 01/03/2023 Tarih ve 99 Sayılı B.M.K. Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/03/2023 tarih ve 99 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün talebine istinaden, İlimiz, Merkez, Karaağaç Mahallesi 700 konut proje alanında mahkeme kararlarına istinaden hazırlanan ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 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 13/03/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih: 13/03/2023-08:30

Askıdan İniş: 11/04/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7E699747-D5A6-4732-B88A-E680AD60C0FE

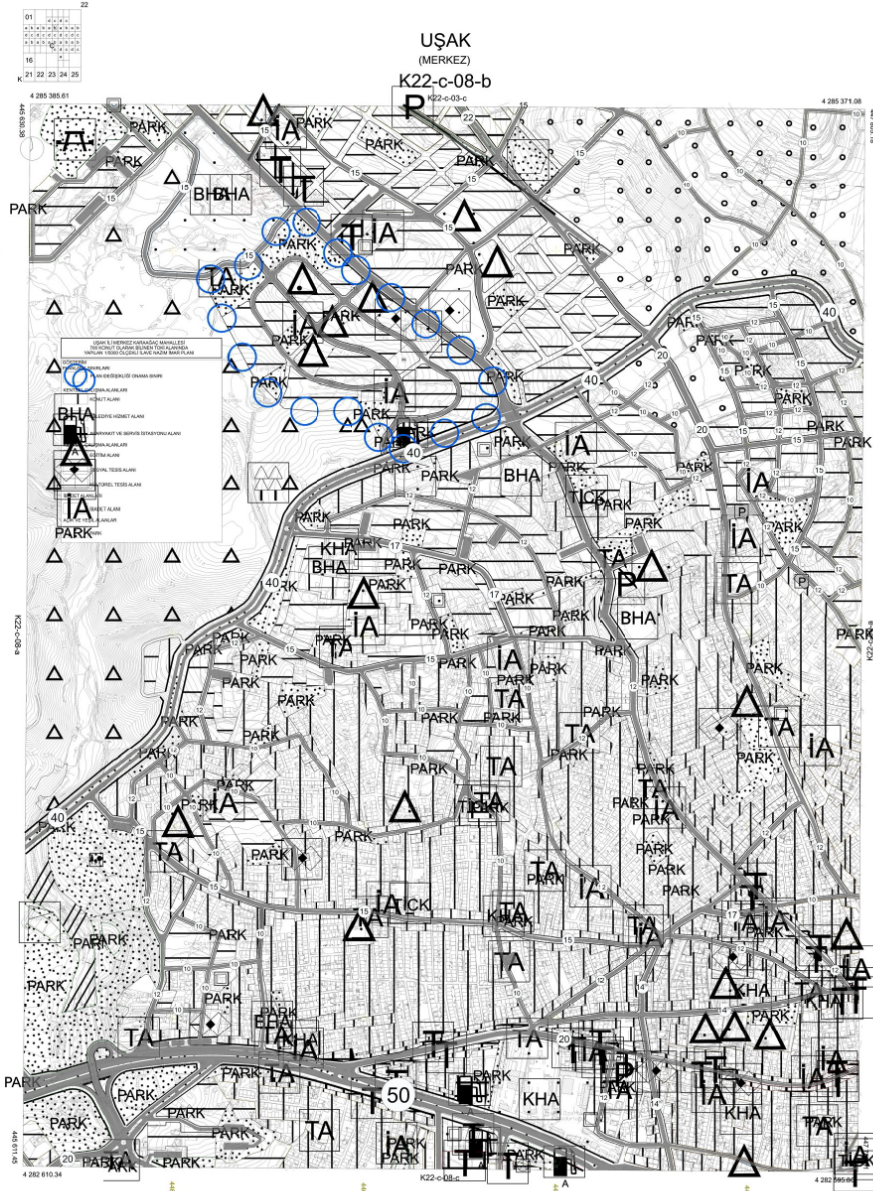
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı





UŞAK
(MERKEZ)
K22-c-08-b

İSİF VE EKONOMİK DEĞERLERİ
VE İKİNCİ ÖZGÜÇLÜK
KONULARI İÇEREN KENTSEL
YERLEŞİM ALANLARI VE ÇEVRE
HİZMETLERİ ALANLARI
K22-C-08-B
07.08.2007

İLER ŞİRKETİ
A.Ş. 100000
MÜHÜR NO: 100000

1/5000

UŞAK-K22-c-08-b
(MERKEZ)

1/5000 ölçeğinde hazırlanmıştır. Harita, sadece referans amaçlıdır. Harita, diğer amaçlar için kullanılmamalıdır. Harita, diğer amaçlar için kullanılması durumunda, harita sahibinin sorumluluğundadır.



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



Sayı : E-63527195-754-64818

10.03.2023

Konu : 01/03/2023 Tarih ve 100 Sayılı B.M.K.
Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/03/2023 tarih ve 100 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün talebine istinaden, İlimiz, Merkez, Karaağaç Mahallesi 700 konut proje alanında mahkeme kararlarına istinaden hazırlanan ilave 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 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 13/03/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:13/03/2023-08:30

Askıdan İniş:11/04/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EB6A8C71-1C64-4EEF-9CA7-0ED174A1F5C3

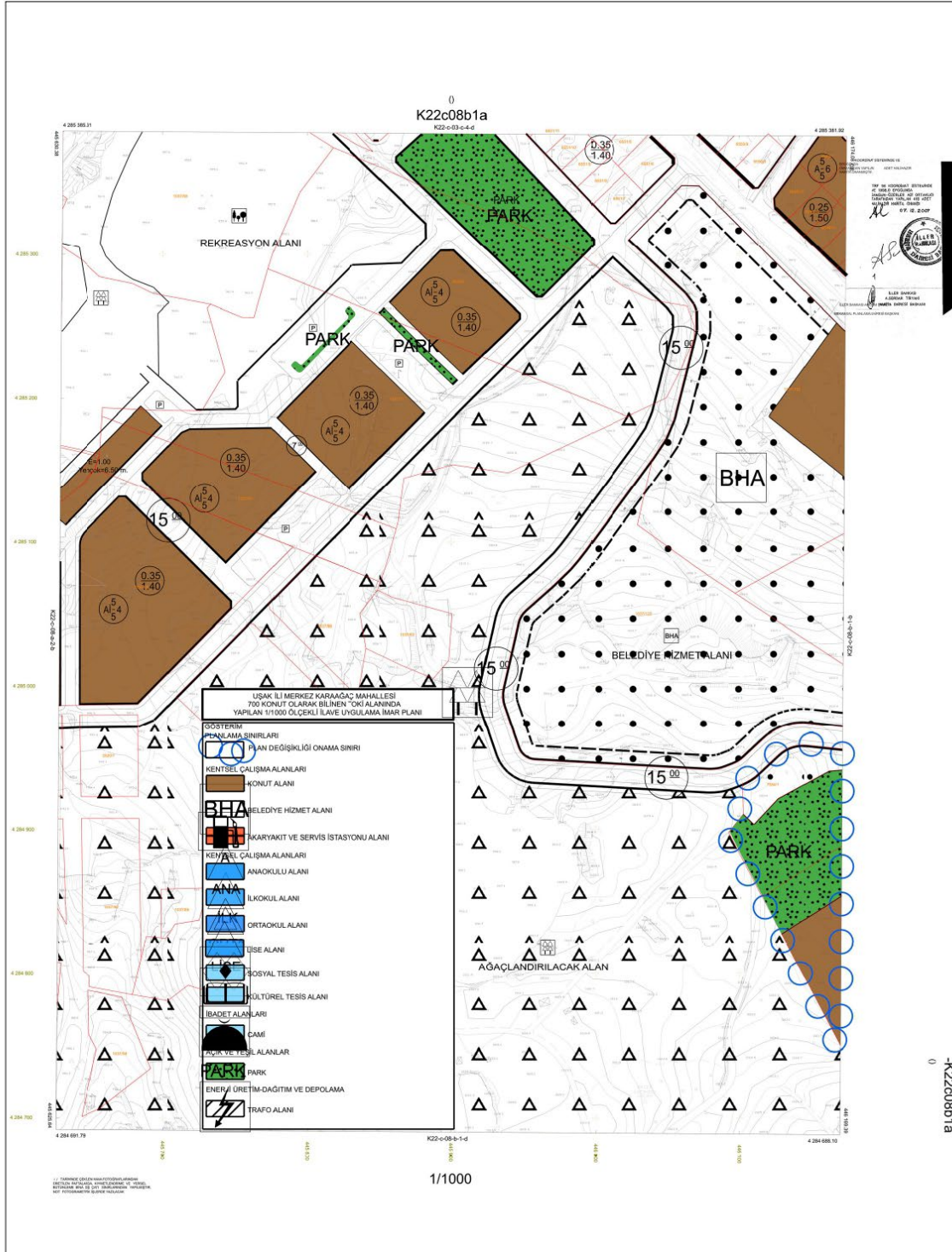
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

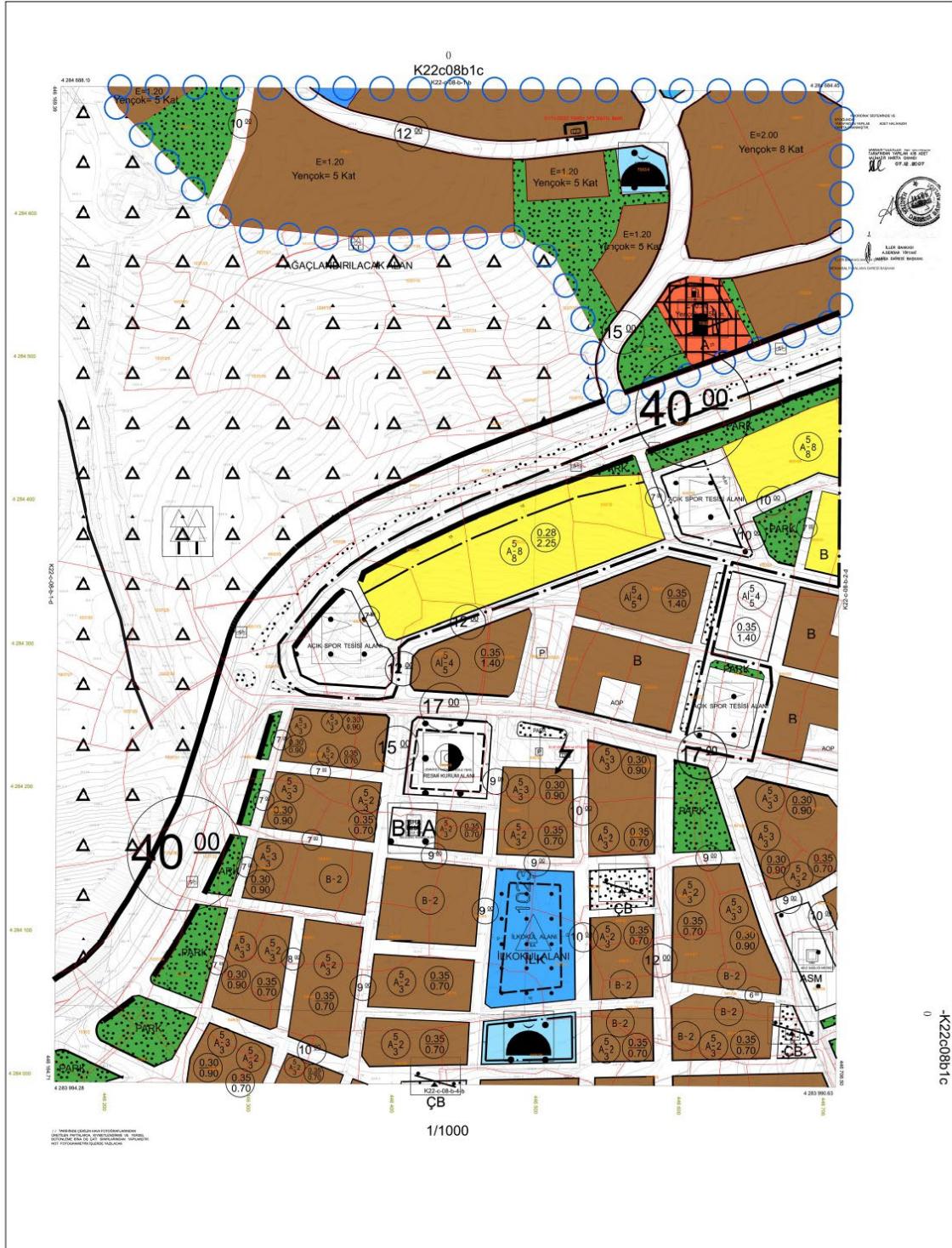
KEP Adresi : usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı









1. HAZIRLANAN VEYLA YERLESTIRILME PLANI
 2. HAZIRLANAN VEYLA YERLESTIRILME PLANI
 3. HAZIRLANAN VEYLA YERLESTIRILME PLANI
 4. HAZIRLANAN VEYLA YERLESTIRILME PLANI



K22c08b1c

0
K22c08b2a
K22-c08-b-3-d

4 285 274.05



1/1000

0
-K22c08b2a



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İLİMİZ, MERKEZ, KARAAĞAÇ
MAHALLESİNDE; 700 KONUT TOKİ ALANINDA MAHKEME KARARINA
İSTİNADEN YAPILAN

İLAVE İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

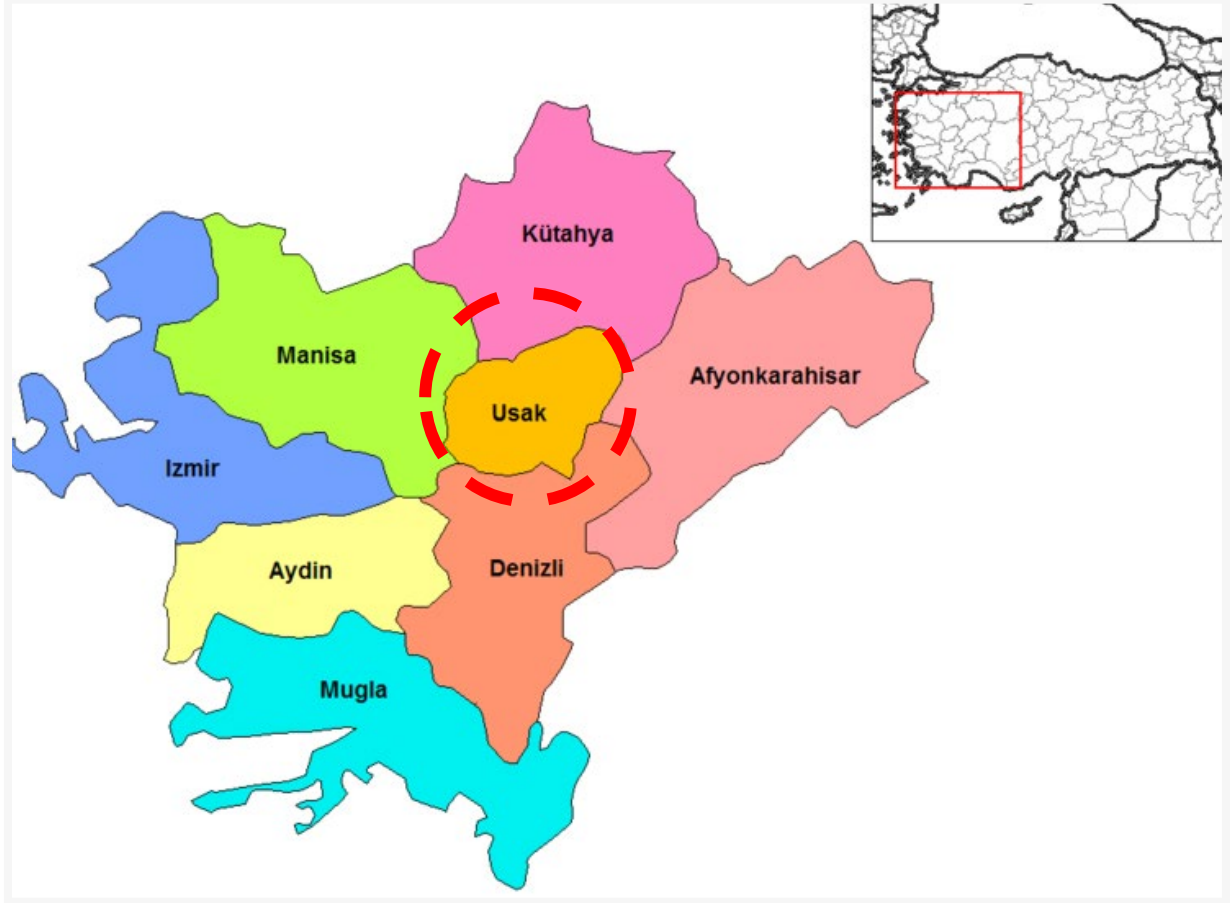
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	6
2.2. KADASTRAL DURUM.....	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	7
3.1. YAPI ANALİZİ.....	7
3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR.....	8
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	8
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	8
3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	8
3.5. JEOLJİK DURUMU.....	9
4.MEVCUT İMAR DURUMU.....	13
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	13
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	14
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ.....	14
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	14
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	15
5.3.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ.....	15

HARİTA LİSTESİ

<u>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ</u>	<u>1</u>
<u>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</u>	<u>2</u>
<u>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</u>	<u>2</u>
<u>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI</u>	<u>4</u>
<u>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</u>	<u>5</u>
<u>HARİTA 6: ADAYA AİT KADASTRO HARİTASI.....</u>	<u>7</u>
<u>HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ</u>	<u>7</u>
<u>HARİTA 8: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU</u>	<u>8</u>
<u>HARİTA 11: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI</u>	<u>13</u>
<u>HARİTA 13: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI</u>	<u>14</u>
<u>HARİTA 15: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</u>	<u>15</u>

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



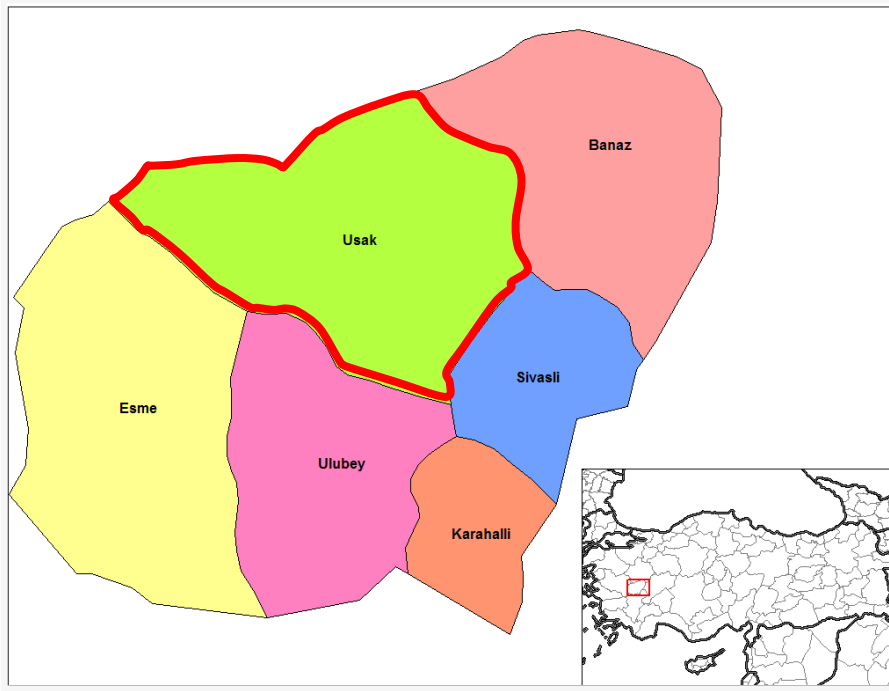
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Uşak Kütahya Vilayetine bağlı bir kaza iken, 9 Temmuz 1953 tarih ve 6129 sayılı Kanununun 15 Temmuz 1953 tarih ve 8458 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanması ile vilayet olarak "il" statüsüne kavuşmuştur. Aynı kanunla Banaz, Ulubey, Karahallı ve Sivaslı nahiye merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.



HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2004 yılında yapılmış olan "İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması" na göre, Uşak Merkez ilçesi 872 ilçe içerisinde 52. sırada olup 2. derece gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır.

Uşak Merkez İlçesi Sosyo-Ekonomik Göstergeleri

SOSYO-EKONOMİK GÖSTERGELER	Merkez	Sıra

Nüfus	179 458	45
Şehirleşme Oranı	76,34	53
Nüfus Artış Hızı (%)	20,97	172
Nüfus Yoğunluğu	137	134
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	49,37	715
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	3,89	717
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	37,33	812
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,33	22
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	36,35	148
İşsizlik Oranı (%)	8,21	206
Okur Yazar Oranı (%)	89,44	190
Bebek Ölüm Oranı (‰)	37,59	476
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	153 706	87
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,13839	50
Tarımsal Üretim Ülkede İçindeki Payı (%)	0,18042	161

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzeleğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivashlı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan [bitki örtüsünde](#) de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan [zeytine](#) pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık [ormanlar](#) bulunmaktadır. Çok çeşitli [ağaç](#) türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; [meşe](#), [karaçam](#), [kızılcam](#), [dışbudak](#), [ahlat](#), [karaağaç](#), [çınar](#) ve [ardıçtır](#).

1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Karayolu: İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI

Demiryolu: Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Havayolu: Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibarıyla ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

İlave plan yapımına konu alan, kent merkezinin kuzeybatısında Karaağaç Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 8,3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 1,7 kilometre mesafede yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölge planlı alan içerisinde yer almakta olup yakın çevresindeki plan kararları konut alanları, yurt alanı, ağaçlandırılacak alanlar, sağlık tesis alanı, ticari alan ve belediye hizmet alanından oluşmaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Yaklaşık 25 Hektar büyüklüğündeki planlama alanında 7080 ada 1 ve 2 parseller, 7081 ada 1 parsel, 7084 ada 1, 3, 4 ve 5 parseller, 7085 ada 1, 2 ve 3 parseller, 7086 ada 1 ve 2 parseller, 7083 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 7089 ada 1 ve 2 parseller, 7087 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller, 7088 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller, 7082 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parselleri kapsamaktadır. Maliye Hazinesine, özel mülkiyete ve Uşak Belediyesine ait parsellerden oluşmaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Karaağaç Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 7080 ada 1 ve 2 parseller, 7081 ada 1 parsel, 7084 ada 1, 3, 4 ve 5 parseller, 7085 ada 1, 2 ve 3 parseller, 7086 ada 1 ve 2 parseller, 7083 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 7089 ada 1 ve 2 parseller, 7087 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller, 7088 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller, 7082 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parselleri kapsamaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: ALANA AİT KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilen planın koşullarına göre yapılaşmış yapı kullanma izin belgesi alma aşamasına gelmiş yapılar bulunmaktadır.



HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

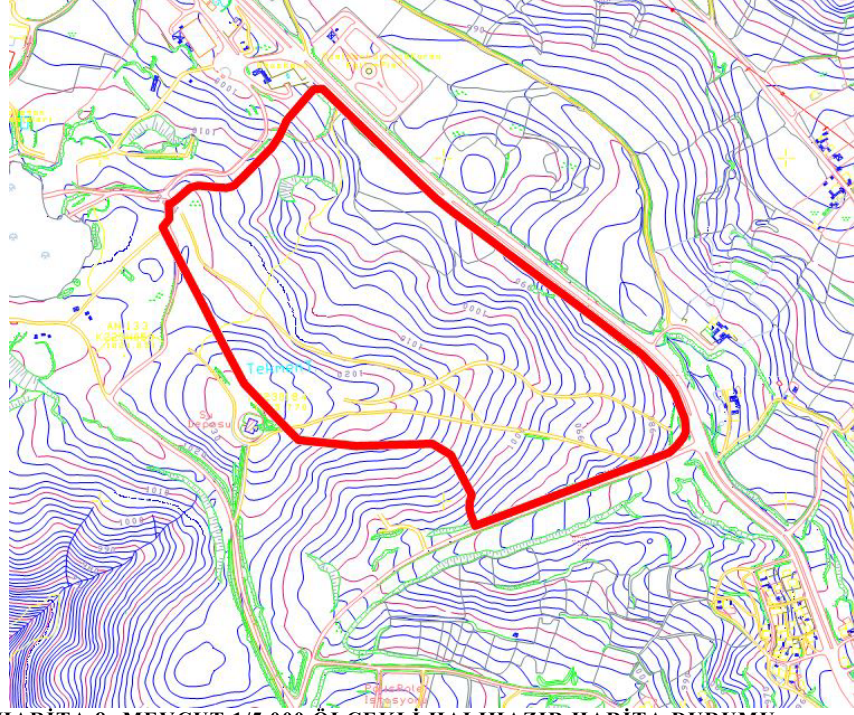
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma ilişkin herhangi bir tescil kararı ya da koruma alanı bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

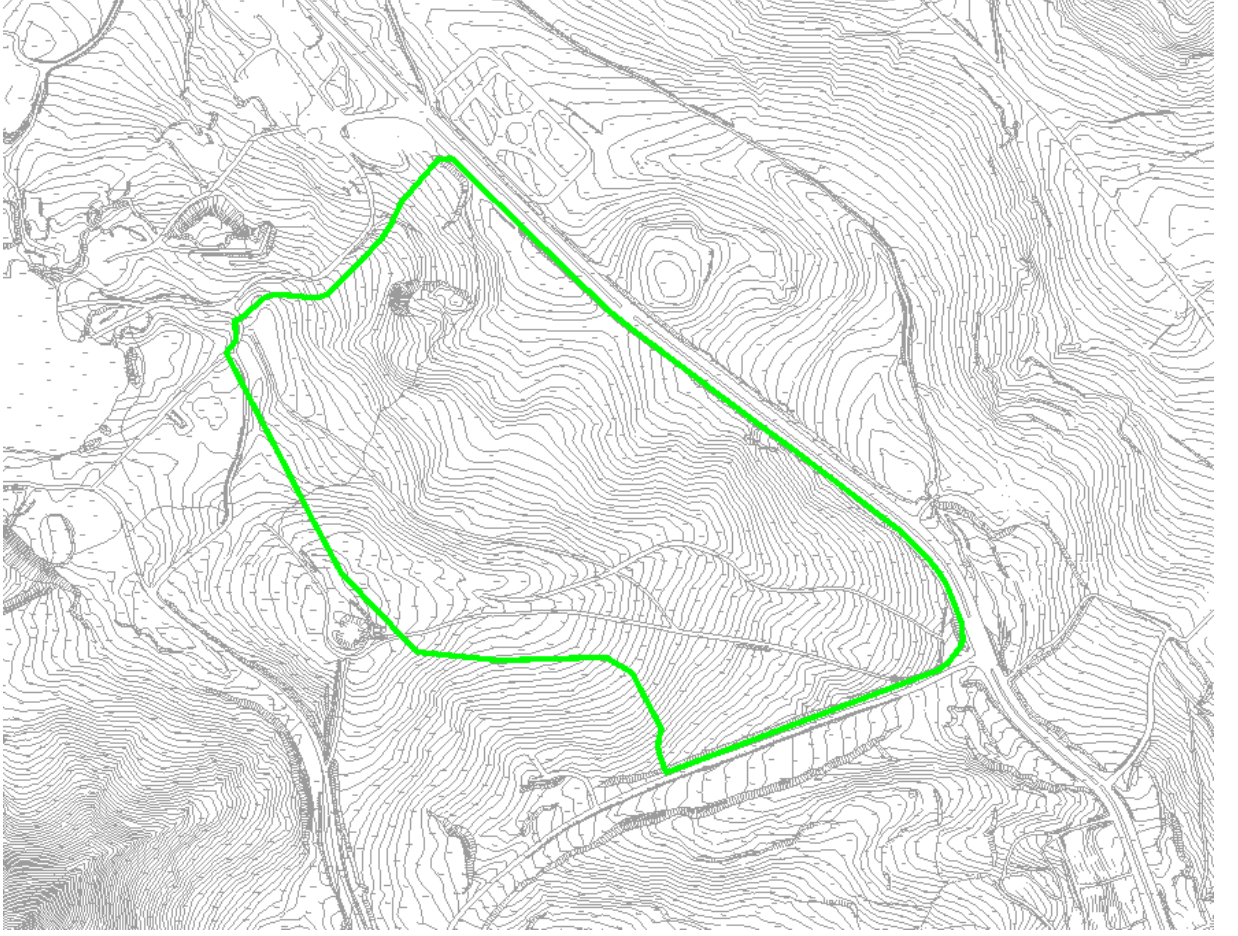
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 44 adet hali hazır haritanın K22c08b paftasında yer almaktadır.



HARİTA 8: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 418 adet hali hazır haritanın K22C08B1A, K22C08B1B, K22C08B2A, K22C08B2D, K22C08B1C paftalarda yer almaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.5. JEOLJİK DURUMU

Konu adanın bulunduğu alana ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 24.02.2005 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı **Önemli Alan 2.1** içerisinde kalmaktadır.

Jeolojik Etüd Raporunda; İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak bu alanlarda kazı yapılması halinde oluşacak şevlerde eğim ve litolojiye bağlı olarak stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir. Olası stabilite sorunların mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

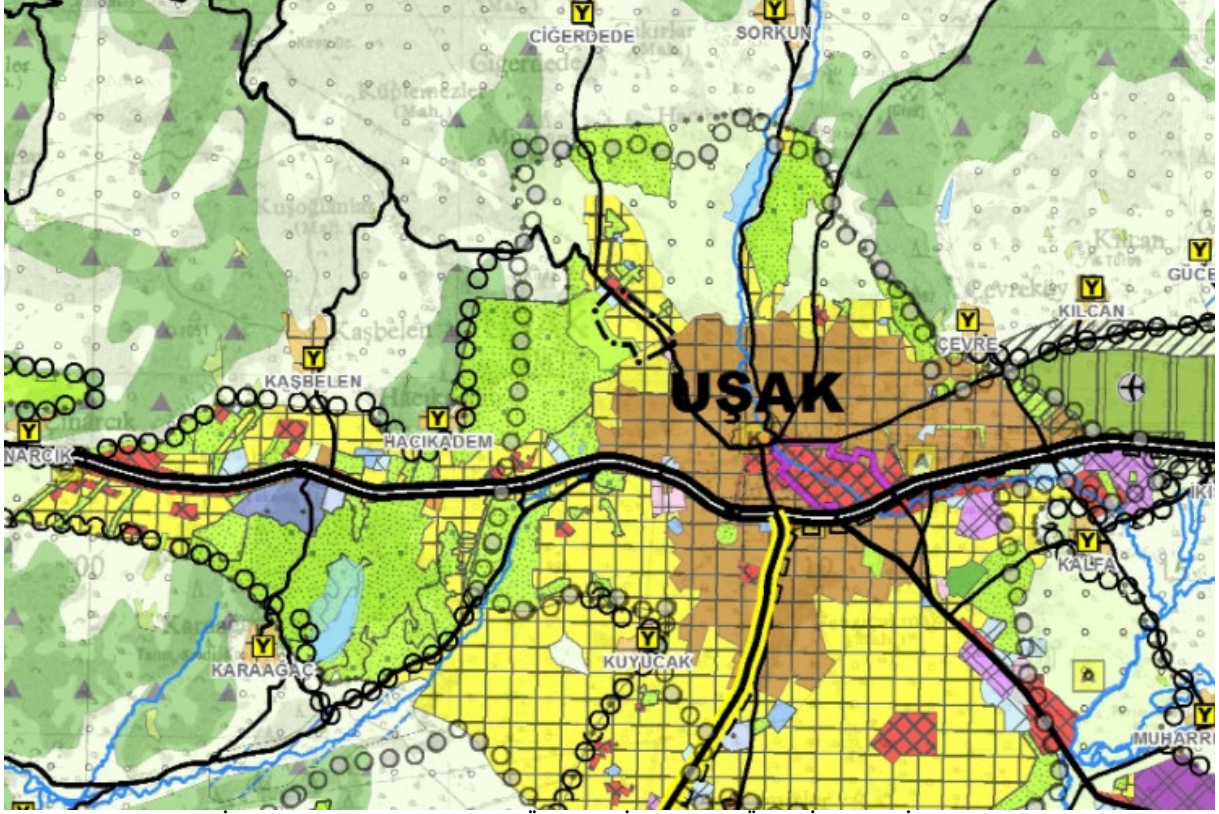
- *Projeye esas Zemin ve Temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.*
- *Mevcut ve derin kazı şevleri açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmesi istinat yapılar ile korunmalıdır.*
- *Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.*

-
- İnceleme alanında üst seviyelerde gözlenen ayrılmış seviyelerin kalınlığı zemin etütlerinde belirlenmeli, yapı yükleri kaya birimlerin ayrılmamış sağlam seviyelerine taşıtırlmalıdır.
 - Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Dere yataklarına bağlı taşkın su baskını tehlikesi için DSİ ve ilgili Kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
 - Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Yapı yükleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır. Oturtulmaması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır
 - Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırlacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışma, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca stabilite sorunları irdelenmeli, oluşabilecek problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde Vezirler Melanji ve Asartepe Formasyonuna ait kireçtaşlarında karstik boşluk olup olmadığı belirlenerek, oluşabilecek problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanarak planlamaya gidilmelidir.
 - KontROLSÜZ dolgunun olduğu alanda, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bu birimin taşıyıcı zemin özelliği olmadığından kaldırılmalı ya da yapı yükleri jeolojik birimlerine ait kayaların ayrılmamış sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.

4.MEVcut İMAR DURUMU

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLi ÇEVRE DÜZENİ PLANI

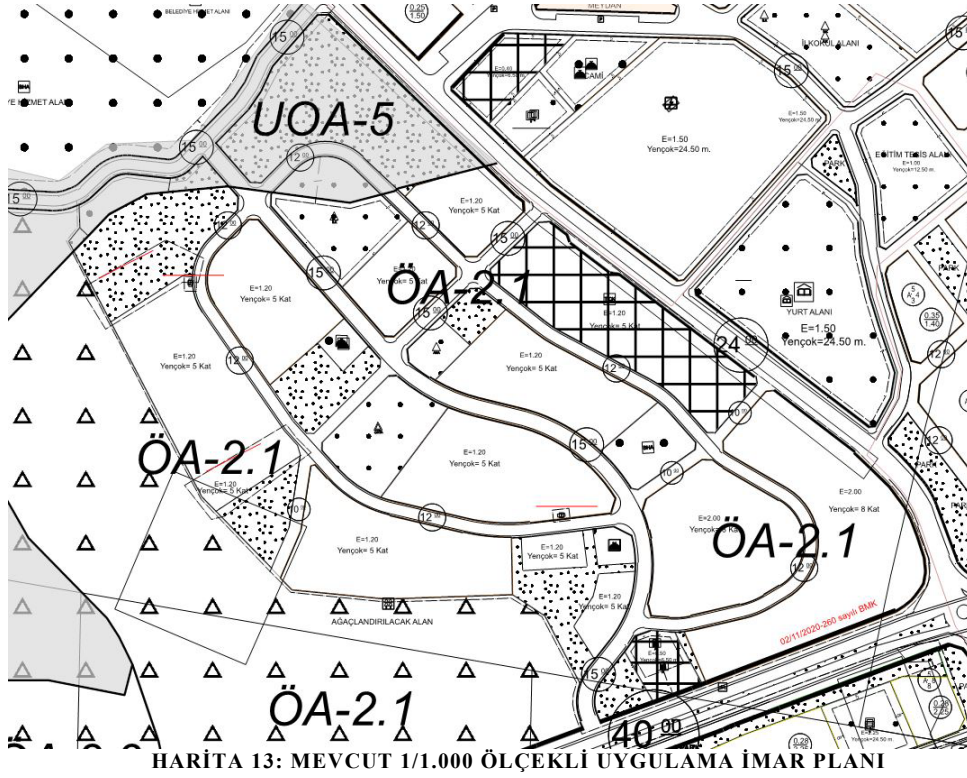
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 15.04.2020 tarihinde onaylanmıştır. Konu taşınmazlar Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel gelişme Alanı**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 11: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İlave imar planı yapılmak istenilen alan, Bölge revizyon öncesi imar planlarında ağaçlandırılacak alan, konut ve akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlı iken; Belediye Meclisinin 02/11/2020 tarih ve 259-260 sayılı kararları ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. Maddesi uyarınca 15.04.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni plan değişikliğine uygun olarak Emsal=2.00 Yençok=8 Kat ve Emsal=1.20 Yençok=5 kat yapılaşma koşullarında konut alanı, cami alanı, park alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı ve belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Ancak; alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonlarının onaylanmasına ilişkin Belediye Meclisinin 02/11/2020 tarih ve 259-260 sayılı kararlarının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Uşak İdare Mahkemesinin 2022/37, 2022/32, 2022/33 Esas sayılı dosyaları ile davalar açılmış olup; söz konusu davalarda Uşak İdare Mahkemesinin 16.12.2022 tarihli yürütmeyi durdurma kararı tarafımıza tebliğ edilmiştir.



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmaları öncesinde alınan kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

1. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 22.10.2019 tarihli yazısında;

"... bu alanda sosyal donatı ve konut alanlarının üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak imar planı ile ilgili kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

2. Uşak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.10.2019 tarihli yazısında;

"...1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, plan notları, 3194 sayılı imar kanunu, mekansal planlar yapım yönetmeliği, planlı alanlar imar yönetmeliği, ilgili mevzuatlar nazara alınarak yapılan imar plan çalışmalarında herhangi bir sakıncanın bulunmadığı mütalaa edilmektedir." Denmektedir.

3. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.11.2019 tarihli yazısında;

"...İmar planı yapılacak alanın içerisinde ve sınırından, yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenmiş olan, Almalı Deresi, Akkuş Deresi, 1 no.lu, 2 no.lu, 3 no.lu, 4 no.lu ve 5 no.lu olarak adlandırılan dereler geçmektedir. Almalı Deresi ve yandere 4 no.lu dere için 4,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak, Akkuş Deresi için 6,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak Yandere 1 no.lu, Yandere 2 no.lu, Yandere 3 no.lu Dereler için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 5 no.lu Dere için 5,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı bu şeritvari alanlar imar planında "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Dere yataklarında ıslah tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir." Denmektedir. Fakat Belirtilen dere yatakları planlama alana isabet etmemektedir.

4. Gençlik ve Spor Müdürlüğü'nün yazısında;

"...başta çocuklarımız ve gençlerimiz olmak üzere toplumsal olarak yararlanabilecek sosyal, kültürel ve sportif faaliyetlerin icra edilebileceği alanların oluşturulmasını talep etmekteyiz." Denmektedir.

5. Uşak İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.09.2019 tarihli yazısında

"...yazınız ekinde iletilen alan içerisinde kurumumuzun herhangi bir yatırım projesi ve yatırım kararı

bulunmamaktadır.” Denmektedir.

6. İl Tarım ve Orman ve Orman Müdürlüğü'nün 03.10.2019 tarihli yazısında;

“...Bahse konu alanda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılan inceleme neticesinde, ekli krokide OT ile işaretlenen yaklaşık 8,9 ha alanın özel ürün arazisi olduğu tespit edilmiş olup bu alanın imar çalışması kapsamında değerlendirilmemesi ve tarımsal kullanımının sürdürülmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca söz konusu alanda bulunan tarım arazilerinin tarım dışı kullanımına yönelik imar planı yapılmadan önce 5403 sayılı Kanun kapsamında nihai izin için Kurumumuza müracaat edilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, görüş istenen alanda bulunan mera vasıflı taşınmazlar için toplu konut yapımı amacıyla yapılacak tahsis amacı değişikliği talepleri 4342 sayılı Mera Kanunu Değişik 14'üncü Madde Uygulamaları (2014/2) sayılı Uygulama Talimatının 19. Maddesinin (ç) bendi gereği değerlendirmeye alınmamaktadır.” Denmektedir.

7. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında;

“...alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki otoyol, devlet ve il yollarına cephesi bulunmamakta olup imar planı çalışması yapılmasında idaremiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.

8. İl Milli Eğitim Müdürlüğü İnşaat Emlak Şube Müdürlüğü'nün 12.09.2019 tarihli yazısında;

Yapılacak İmar Planı çalışmasında özellikle yukarıda belirtilen mevzuat değişiklikleri de göz önüne alınarak eğitim alanları tasarlanırken: Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

9. Milli Savunma Bakanlığı'nın 08.10.2019 tarihli yazısında;

“...Yetkili Komutanlıklar/Md.lükler ile olan yazışmalarımız neticesinde imar planı yapılacak alanda Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri olmadığı bildirilmiştir. Denmektedir.

10. Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. 'nin 02.12.2019 tarihli yazısında;

“...Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu alanda yapılacak imar planında 300 ila 500 mt çap içerisinde teknik alt yapı ya da trafo alanları belirlenmesi imar planı sonucu bölgenin elektrik ihtiyacını karşılamak amacıyla gerekmektedir.

11. Denizli Orman Bölge Müdürlüğü Uşak Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.11.2019 tarihli yazısında;

“...İlgi emir ekinde Çevre Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının satış Talebi ile ilgili (04.09.2019 tarih ve 95701901-756.02(756.02)-E.98784 sayılı yazı): Merkez Karaağaç ve Dikilitaş Mahallesi Maliye Hazinesine ait ekli krokide gösterilen alanda Plan Çalışması ile ilgili kurum görüşü istenmektedir. Merkez Karaağaç ve Dikilitaş Mahallesi Orman Tahdidinin yapılmadığı, Ayrıca Merkez Karaağaç ve Dikilitaş Mahallesi 683149993302 sayılı kanunlara göre; Ormanların sınırlandırılması ve 2/B madde Uygulama çalışmaları yapılmadığı. Merkez Karaağaç ve Dikilitaş Mahallerinde, bu çalışmalar yapıldıktan sonra, ilgili taşınmaz hakkında kurum görüşünün bildirileceğinin bilinmesi.” Denmektedir.

12. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.10.2019 tarihli yazısında;

Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu uygulama alanının bir bölümünün Uşak Havaalanı Mânia Planı yaklaşma, kalkış ve konik yüzeylerinde kaldığı tespit edilmiş olup, yapılması planlanan çalışmanın;

- İlgi (ç) yazımız ile bir örneği imar planı yapma yetkisine sahip kurum/kuruluşlara ve Uşak Valiliğine de gönderilen Uşak Havaalanı Mânia Planı ve plan notlarına riayet edilmesi,
- İlgi (c) Genelge hükümlerine riayet edilmesi,
- Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve ilgi (b) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemleri ve hava trafik yönetimine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- İlgi (a) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmenin yapılması,

Şartlarıyla yapılması Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir. Denmektedir.

13. TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 01.10.2019 tarihli yazısında;

"...bahse konu alanda şu aşamada teşekkülümüz tarafından yürütülen herhangi bir projemiz bulunmamaktadır." Denmektedir.

14. TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü'nün yazısında;

Söz konusu alanda, Bölge Müdürlüğümüz işletme ve bakım sorumluluğunda bulunan enerji iletim hattımız ve yatırım programımız kapsamında planlanan projemiz bulunmadığından, ilgili alan üzerinde "sosyal donatı ve konut alanları" amaçlı imar planı yapılması ile ilgili Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

15. UDAŞ 'ın 18.09.2019 tarihli yazısında;

Söz konusu alan içerisinde mevcut imar planlarına uygun şekilde doğal gaz projelerimiz olup yapılaşma olmadığı için herhangi bir yatırım programımız bulunmamaktadır. Tarafınızca hazırlanacak olan imar planlarının tarafımıza iletilmesi ve bu imar planlarına uygun yapılacak olan konut, işyeri, resmi bina vb. bilgilerin tarafımıza iletilmesi gerekmektedir. İletilen bu bilgileri ile birlikte doğal gaz hatlarına ait plan ve proje çalışmaları revize edilecektir. Gerekli belge ve biler ile birlikte talep edilmesi halinde doğal gaz hatları hakkında çalışma yapılarak bilgi verileceği hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim."

16. İl Kültür Turizm Müdürlüğü'nün 08.10.2020 tarihli yazısında;

Yapılan inceleme sonucunda, söz konusu taşınmazın kuzey noktasında bulunan ve yazımız eki haritada işaretlenen alanda, tespitli arkeolojik alan yer almakta olup, bahse konu arkeolojik alanın planlamadan çıkarılması sonrasında, yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, aynı kanunun 4. maddesine göre en geç 3 (üç) gün içinde köy/mahalle muhtarına, mülki amire ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, belirtilen söz konusu alanlarda imar planı yapılmasında müdürlüğümüz mevzuatınca sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

Yazıda belirtilen arkeolojik sit alanı 700 konut projesi kapsamında planlama yapılan alan dışarısında kalmaktadır.

6. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

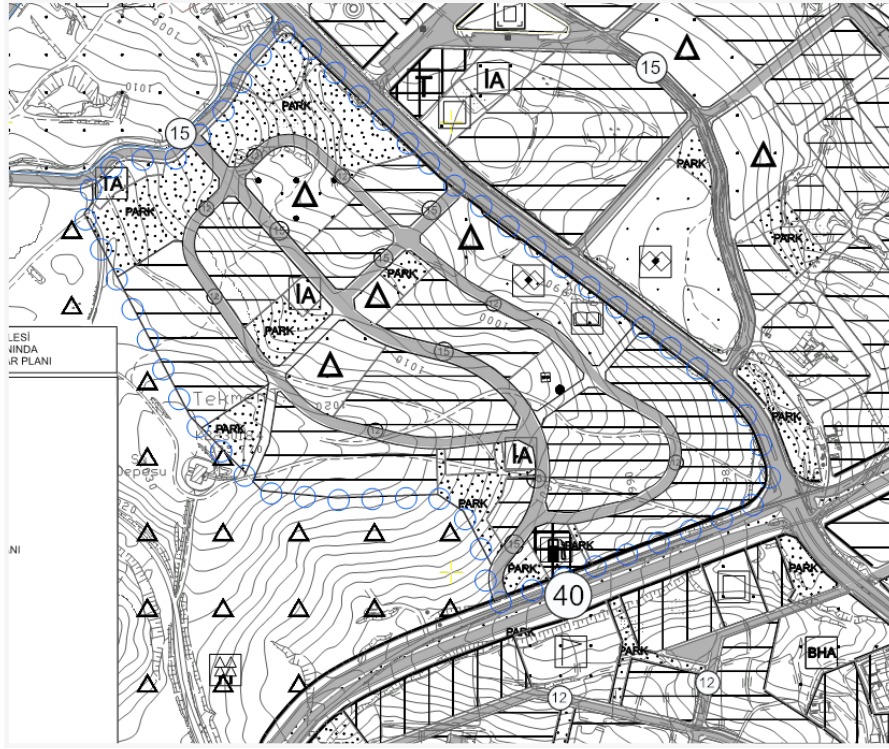
6.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

İlimiz, Merkez, Karaağaç Mahallesiinde 700 konut TOKİ alanında 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonlarının onaylanmasına ilişkin Belediye Meclisinin 02/11/2020 tarih ve 259-260 sayılı kararlarının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle Uşak İdare Mahkemesinin 2022/37, 2022/32, 2022/33 Esas sayılı dosyaları ile davalar açılmış olup; söz konusu davalarda Uşak İdare Mahkemesinin 16.12.2022 tarihli yürütmeyi durdurma kararı tarafımıza tebliğ edildiğinden Belediye Meclisince alan plansız bırakılmıştır. Söz konusu alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 15.04.2020 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı olarak düzenlenen bölge sınırları içerisinde yer almakta olup; çevre düzeni planı değişikliğine uygun alt ölçekli planların üretilmesi amacıyla planlama çalışmasının yapılması gerekmektedir.

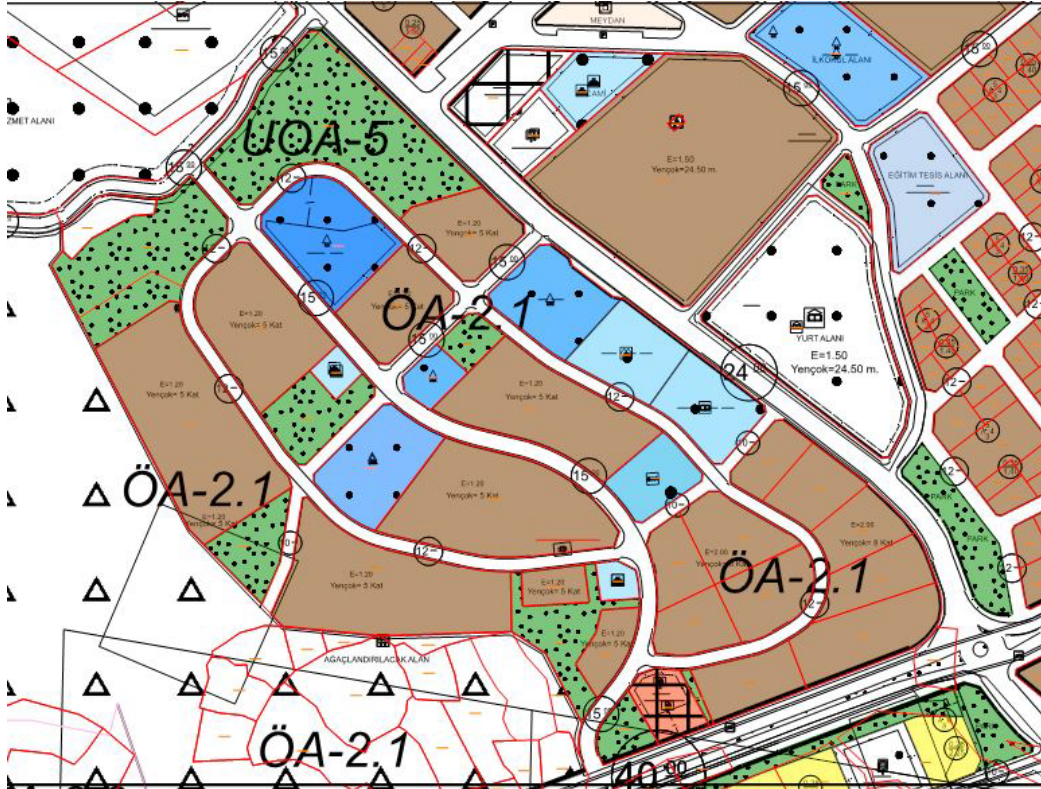
6.2. PLANLAMA KARARLARI

Mahkeme kararında yer alan gerekçeler doğrultusunda; alanda yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarının karşılanması adına anaokulu, ortaokul, ilkokul, cami alanları, park alanları, belediye hizmet alanı, lise alanı, sosyal tesis alanı ve kültürel tesis alanı planlanmıştır.

Söz konusu alanda dava konusu revizyon imar planı yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmiş ruhsatlı yapılar bulunmakta olup; söz konusu yapılar yapı kullanma izin belgesi alma aşamasındadır. Söz konusu yapıların bulunduğu alanlarda konut fonksiyonu ve yapılaşma koşulları korunmuş, E=1.20, Yençok=5 kat yapılaşma koşulları verilmiştir. Alanın güneydoğusunda yer alan konut adaları için 40 metre genişliğindeki kuzey çevre yoluna cepheli diğer adalara uygun olarak E=2.00, Yençok=8 kat yapılaşma koşulu verilmiştir.



HARİTA 15: 1/1.5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



HARİTA 15: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.3. PLAN NOTLARI

-
1. Planlama alanında yapılacak altyapı ve arıtma tesisi gibi projelendirme çalışmalarında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş alınacaktır.
 2. Eğitim tesisi alanı olarak planlanan alanlar düzenleme ortaklık payından karşılanacak veya Maliye hazinesine ait olacaktır.
 3. Planlama alanı içerisinde 300 ile 500 metre çapında bulunan park alanlarında 3.00 metre x 7.00 metre ölçülerinde trafo alanı yapılabilir.
 4. Sportif Faaliyetlere yönelik kullanımlar park alanlarında oluşturulacaktır.
 5. Mevcut Su kuyuları korunacaktır.
 6. Ruhsat aşamasında ayrıntılı jeolojik- jeoteknik zemin etüdü yaptırılacaktır.