



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/4771
Konu: İlan Tutanağı

09/03/2021

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarih ve 82 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Durak, Sarayaltı ve İslice Mahallelerinde yaklaşık 47.7 hektar alan için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan 383 adet itirazdan kabul edilenlerine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Mekansal 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 10/03/2021 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdür V.

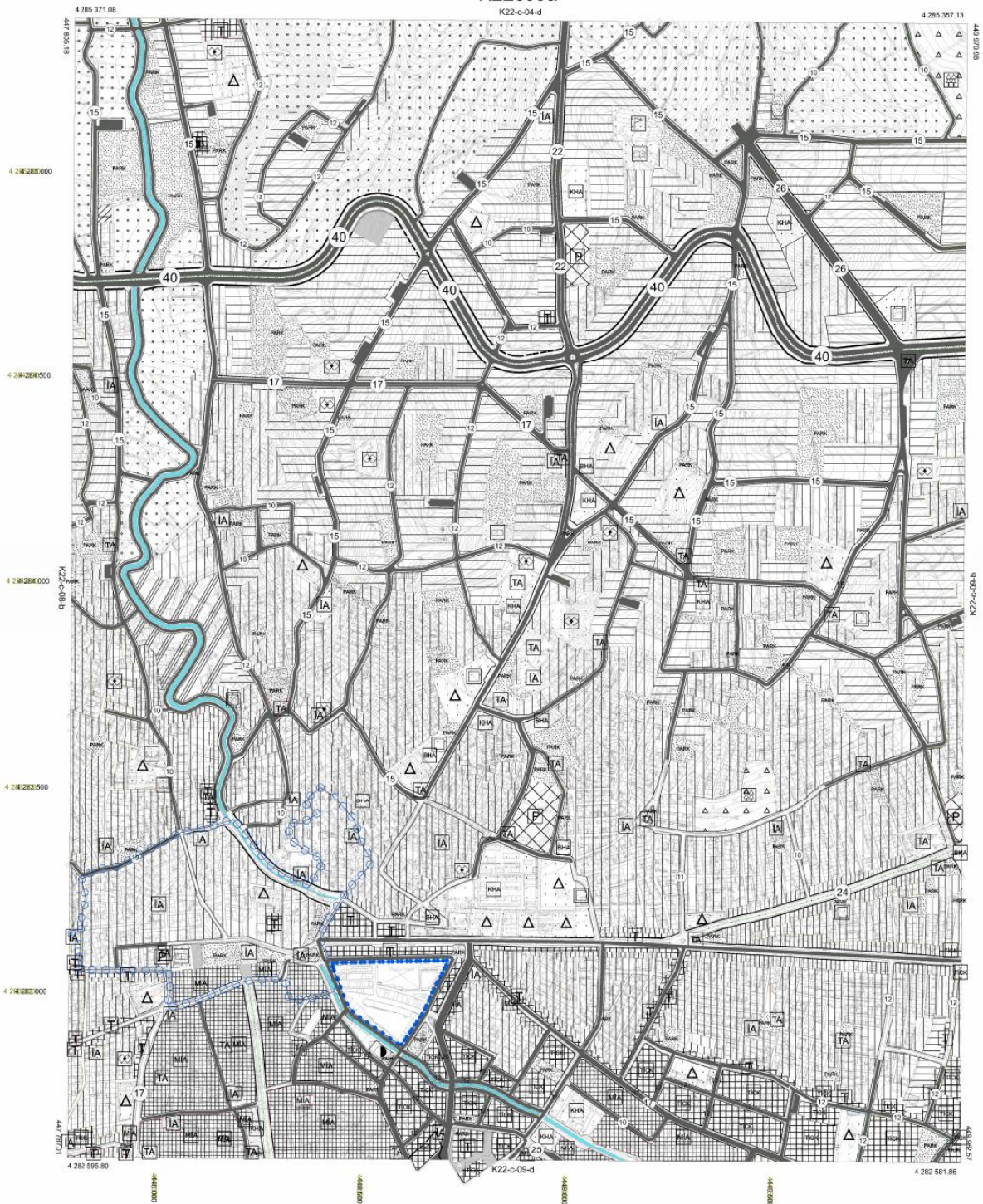
Askıya Çıkış Tarih:10/03/2021-08:30
Askıdan İniş:08/04/2021-17:30

Ek-1:3 (üç) adet pafta
Ek-2: Muhtarlık İlanı
Ek-3: Fotoğraf

Sarayaltı Mah. Ramazan Akar sk. No:3
Telefon: (0276 221 40 00) Faks : (0276) 215 48 81
E-posta:info@usak_bld.gov.tr
Elektronik Ağ:www.usak.bel.tr

01	22
06	
11	C
16	
21	22 23 24 25

MERKEZ
(UŞAK)
K22c09a
K22-c-04-d



İTİFAK İŞİ EKONOMİK İSTİSNA VE İSSEB EPİKONDA SAĞLIKLI ÇEVRELER İÇİ ÖZGÜRLÜK TAVANLARI YATIRIM VE İNŞAAT YERİNE KATILIM KANUNU 17.02.2007

İLÇE BAŞKANI
ALİ RIZA İYİBAŞI
MÜHÜR
MÜHÜR



1/5000

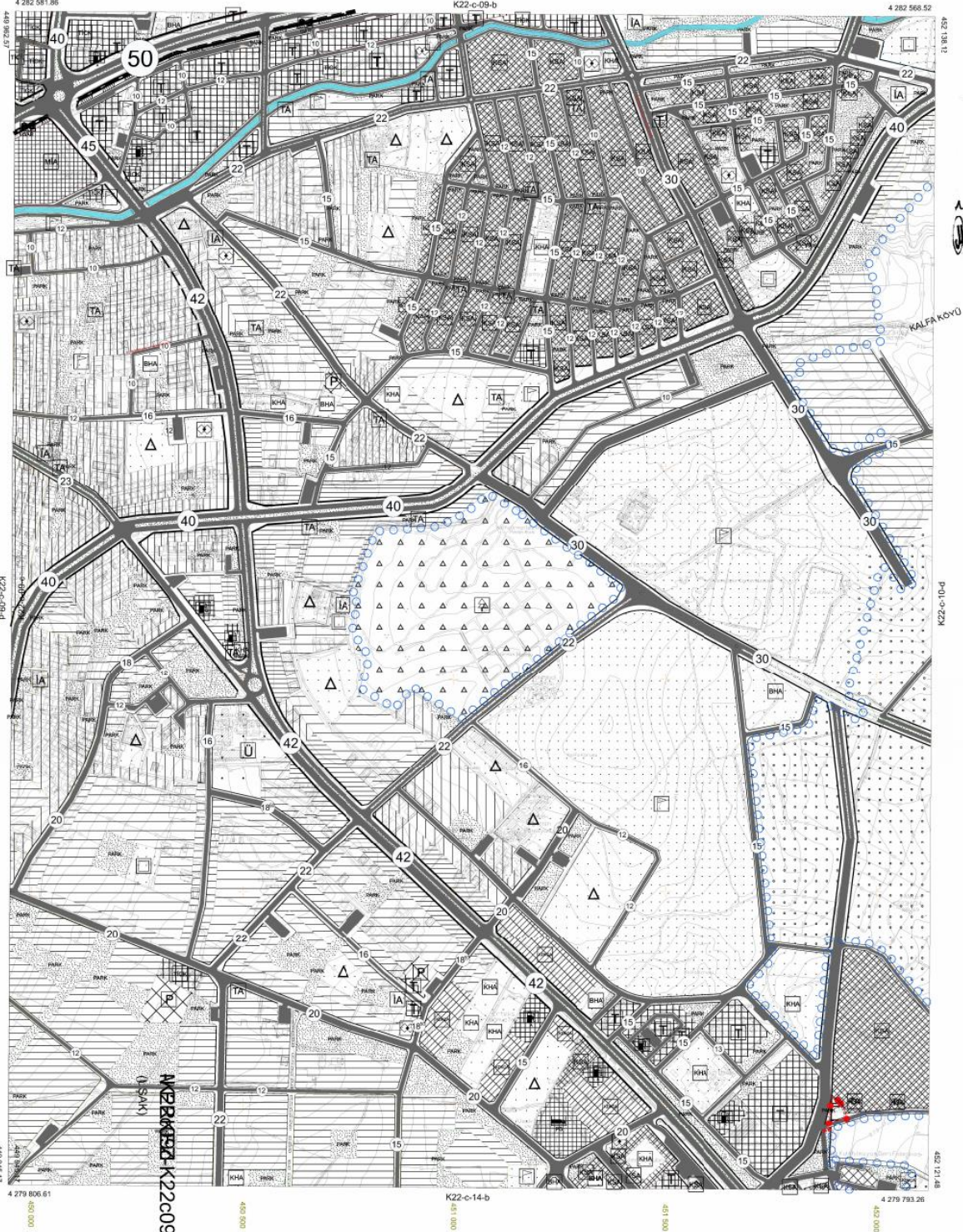
MÜTEAHHİT: SAĞSIN-ÖZNERLER ADI ÇOKKALDI

1 / 5000 ÇEVRESEL DURUM VE KULLANIM PLANI ÇİZİMİ
K22c09a
MÜHÜR
MÜHÜR

MERKEZ-K22c09a
(UŞAK)

01	22C09C
06	
11	
16	
21	22 23 24 25

K22c09c



1987 96 KODUNDA SİSTEMDE VE 1988 9 EPÖDÜNDÜ SİSTEMİN İÇİNE ALINAN TARAFINDAN YAPILAN 41 ADET HESAPLARININ İZLENİMLERİ OT. İZ. 2.007



İLERİ BANKASI
A.Ş. SİRKÜLERİ
MÜHÜR DİREKTÖRÜ

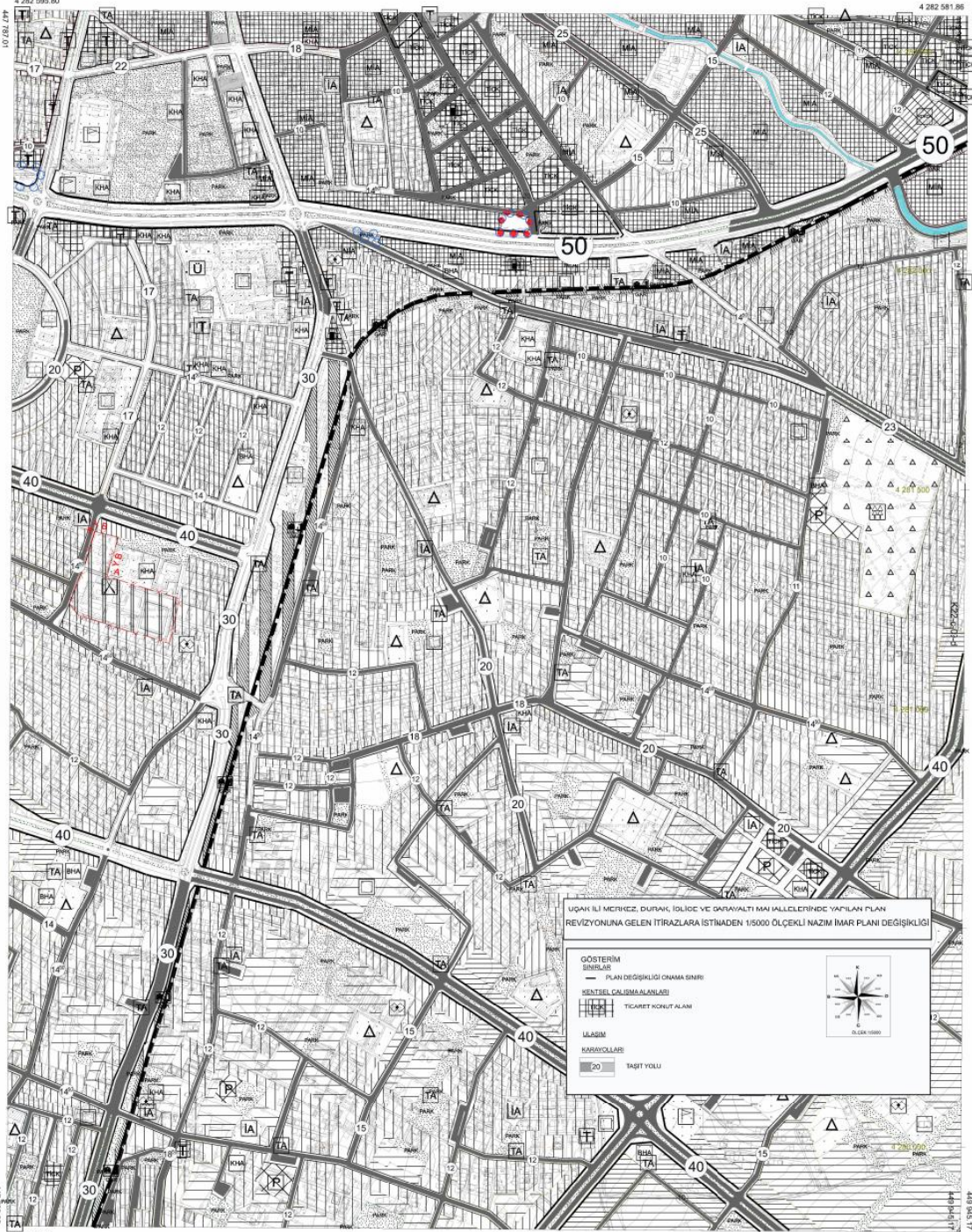
1/ THERMİK ÇİZİMİNİN FOTODİJİTALİZASYONU
2/ ÇİZİMİNİN FOTODİJİTALİZASYONU VE FOTODİJİTALİZASYONUNUN FOTODİJİTALİZASYONU
3/ FOTODİJİTALİZASYONUNUN FOTODİJİTALİZASYONU VE FOTODİJİTALİZASYONUNUN FOTODİJİTALİZASYONU

1/5000

-K22c09c

22C09D
01
08
11
18
21 22 23 24 25

MERKEZ
(UŞAK)
K22c09d



İTİF 96 KOORDİNAT İSTİSNASINDA
VE TİPİSİZ BİÇİMLERİN
SABİTİN ÇİZİMLERİ AŞI OLANLARI
SARAYININ YAPILARI 44 NOLU
MÜHÜRLE İMZA VE
07.12.2007



İLLER BAKANLIĞI
A-ŞEHİR MÜHÜRÜ
MARTİA BAŞKAN

UŞAK İLİ MERKEZ, DURAK, İOLİCE VE GAYRİKALTI İMAJ ALİLLERİNDE YAPILAN PLAN
REVİZYONUNA GELEN İTİRAZLARA İSTİNADEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
SINIRLARI
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
TİCARİET KONTROL ALANI
ULUSAM
KARAYOLLARI
20 TAŞIT YOLU

1/1 TİPİNDE ÇİZİLEN İMZA FOTOGRAFILARINDAN
ÖRNEKLERİ İYİLENDİRİLMİŞ VE İYİLENDİRİLMİŞ VE İYİLENDİRİLMİŞ
REPOZİTELERİ İYİLENDİRİLMİŞ VE İYİLENDİRİLMİŞ
NOT: FOTOGRAFİLERİN İYİLENDİRİLMİŞ VE İYİLENDİRİLMİŞ

1/5000

4 279 806.61 4 279 806.61



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/4772
Konu: İlan Tutanağı

09/03/2021

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/03/2021 tarih ve 83 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Durak, Sarayaltı ve İslice Mahallelerinde yaklaşık 47.7 hektar alan için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan 383 adet itirazdan kabul edilenlerine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Mekansal 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 10/03/2021 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdürü V.

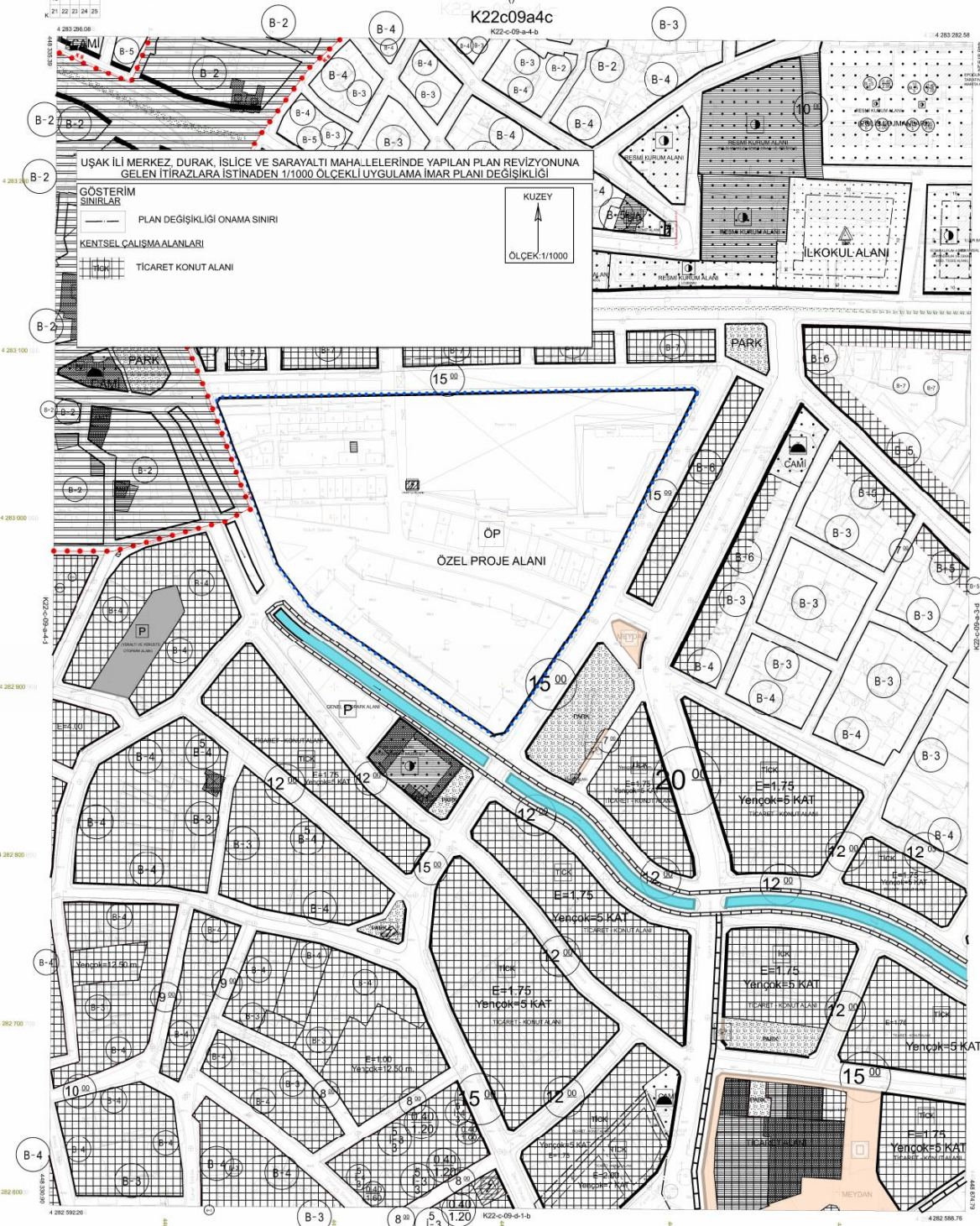
Askıya Çıkış Tarih:10/03/2021-08:30
Askıdan İniş:08/04/2021-17:30

Ek-1:5 (beş) adet pafta
Ek-2: Muhtarlık İlanı
Ek-3: Fotoğraf

Sarayaltı Mah. Ramazan Akar sk. No:3
Telefon: (0276 221 40 00) Faks : (0276) 215 48 81
E-posta:info@usak_bld.gov.tr
Elektronik Ağ:www.usak.bcl.tr

01	220844C			
06				
11				
16				
21	22	23	24	25

USAĞ
K22c09a4c
K22-c-09-a-4-b



USAĞ İLİ MERKEZ, DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI MAHALLELERİNDE YAPILAN PLAN REVİZYONUNA GELEN İTİRAZLARA İSTİNADEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM SINIRLARI
 --- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
 TİCARET KONUT ALANI

KUZEY
 ÖLÇEK:1/1000



1/ İTİRAZIN ZARFI İÇİNDEKİ BELGELERİN KOPYASI
 2/ İTİRAZIN KOPYASI İÇİNDEKİ BELGELERİN KOPYASI
 3/ İTİRAZIN KOPYASI İÇİNDEKİ BELGELERİN KOPYASI

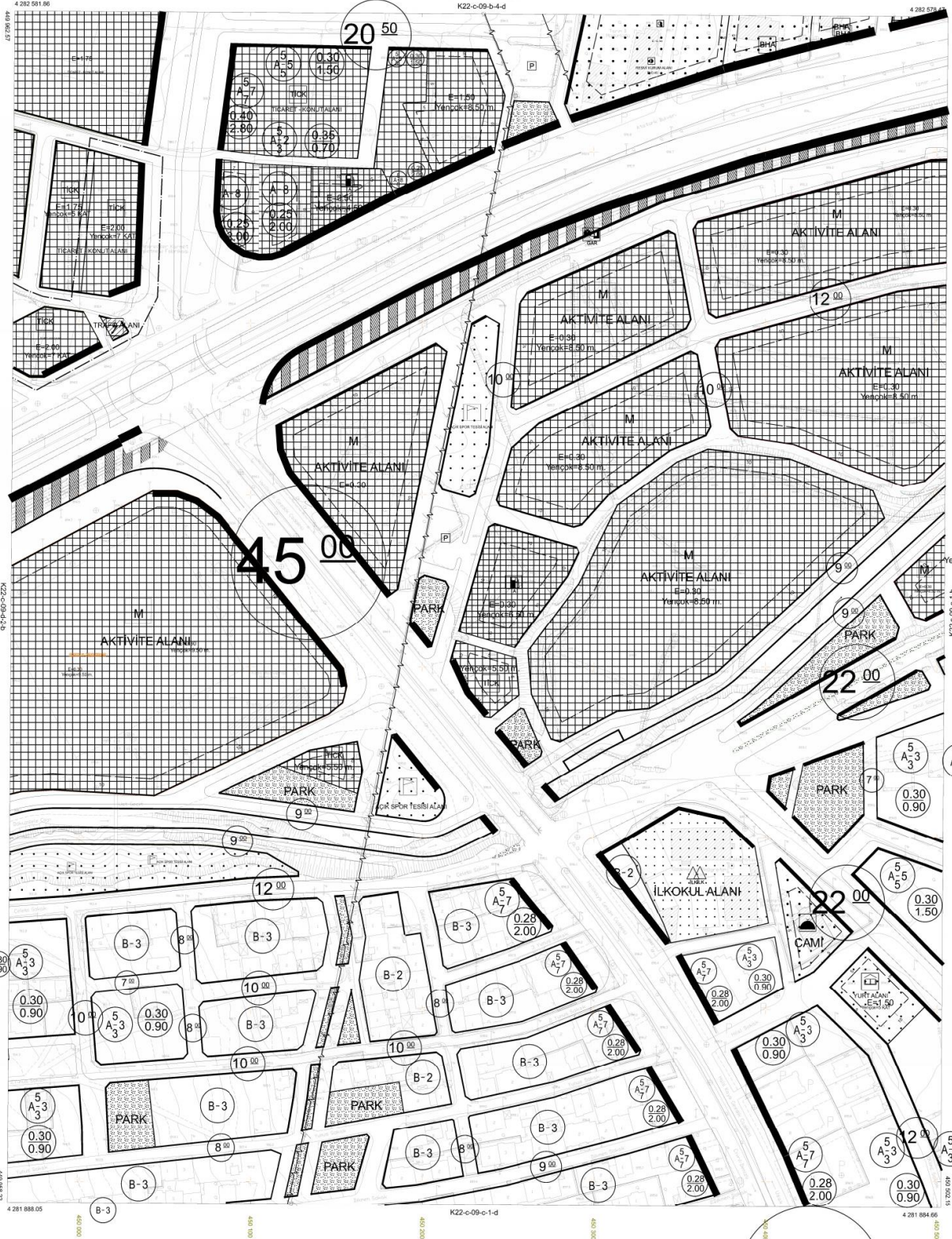
1/1000

USAĞ
K22c09a4c
K22-c-09-a-4-b

01
06
11
21 22 23 24 25

22C09C1A

(UŞAK)
K22c09c1a
K22-c-09-b-4-d



İTİF AK GÖRÜMLÜ İSTİSNA
K22C09C1A
ŞEHİR PLANI
MÜHÜR
07.12.2007

İLER BAŞKANI
AĞAĞAĞI İYİBAŞI
MAYHTA BAŞKANI

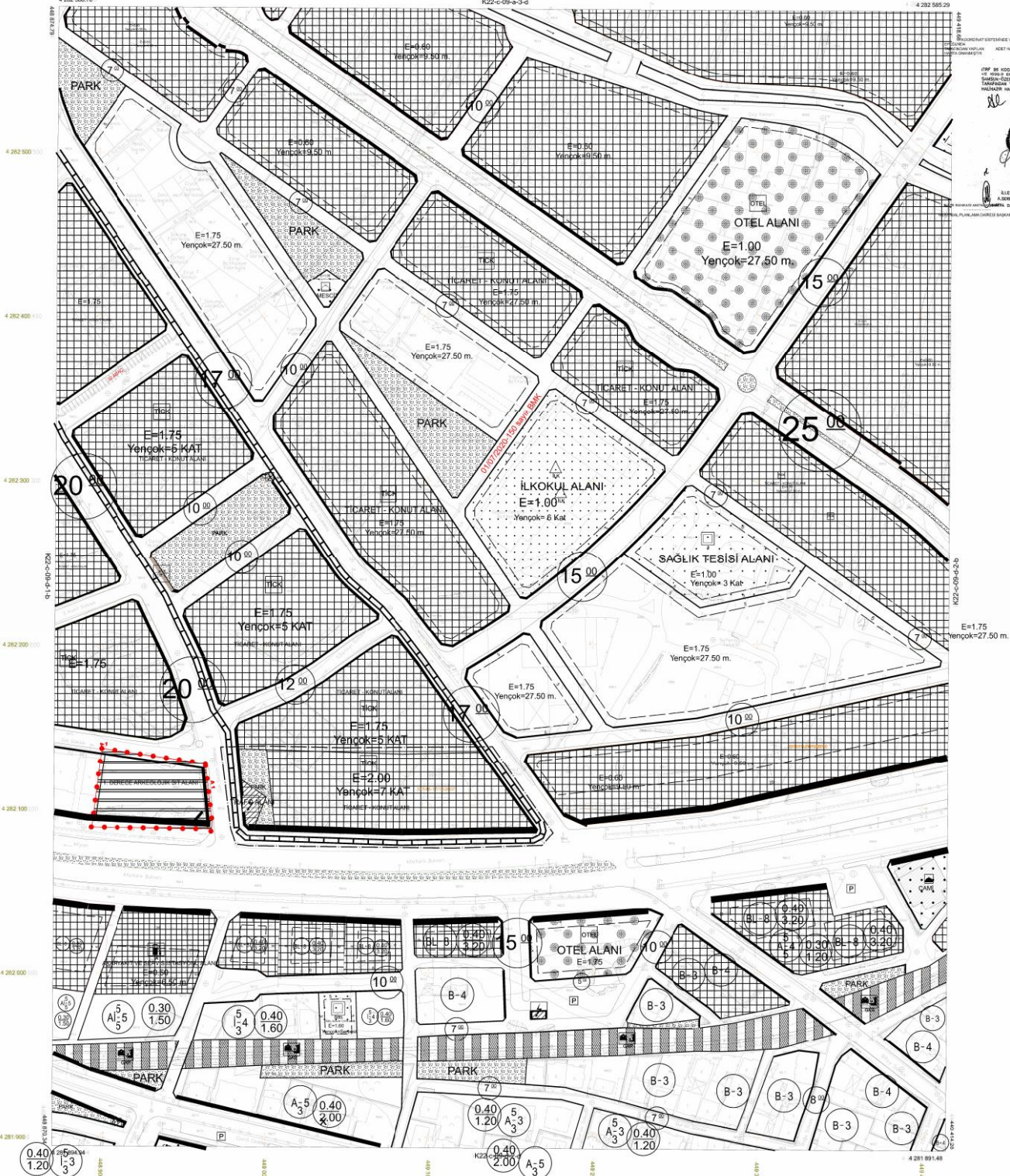
1/1000

42 00

K22c09c1a

01	22C09D2A
06	
11	
16	
21	22 23 24 25

USAK
K22C09D2A
K22-c-09-a-3-d



ŞİPİN KURULUŞU VE İNŞAATI İÇİN
MÜHÜRLENMİŞ ÇİZİM
TARİHİ: 07.12.2007

İLER İNŞAAT
MÜHÜRLENMİŞ ÇİZİM
TARİHİ: 07.12.2007

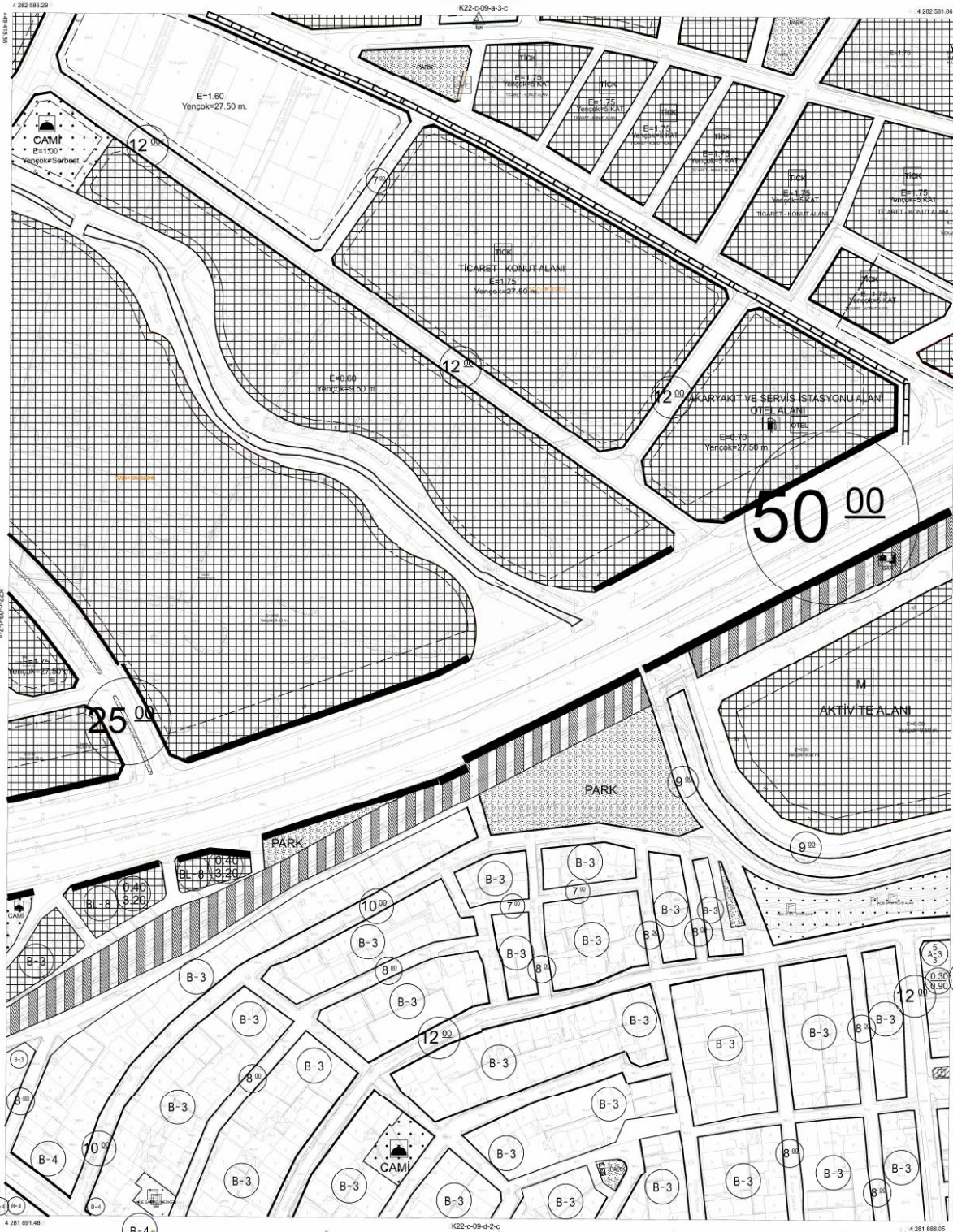
1. İNŞAATIN GEREKİNİNİN İZLENİMİNİN
GÖZLEMLERİNE GÖRE İNŞAATIN İZLENİMİNİN
GÖZLEMLERİNE GÖRE İNŞAATIN İZLENİMİNİN
GÖZLEMLERİNE GÖRE İNŞAATIN İZLENİMİNİN

1/1000

USAK
K22C09D2A

01	02	03	04	05	06
07	08	09	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30

USAK
0
K22c09d2b



Yerçekir=5-KAT
 MİMARLAR KURULU
 MİMARLAR ODASI
 15/04/2023
 11/04/2023
 12/04/2023
 13/04/2023
 14/04/2023
 15/04/2023
 16/04/2023
 17/04/2023
 18/04/2023
 19/04/2023
 20/04/2023
 21/04/2023
 22/04/2023
 23/04/2023
 24/04/2023
 25/04/2023

ŞİF: 15.0019

İL: BURSA
 İLÇE: BURSA
 İKİNCİ ETAP: BURSA

ŞİF: 15.0019

İL: BURSA
 İLÇE: BURSA
 İKİNCİ ETAP: BURSA

1/1000

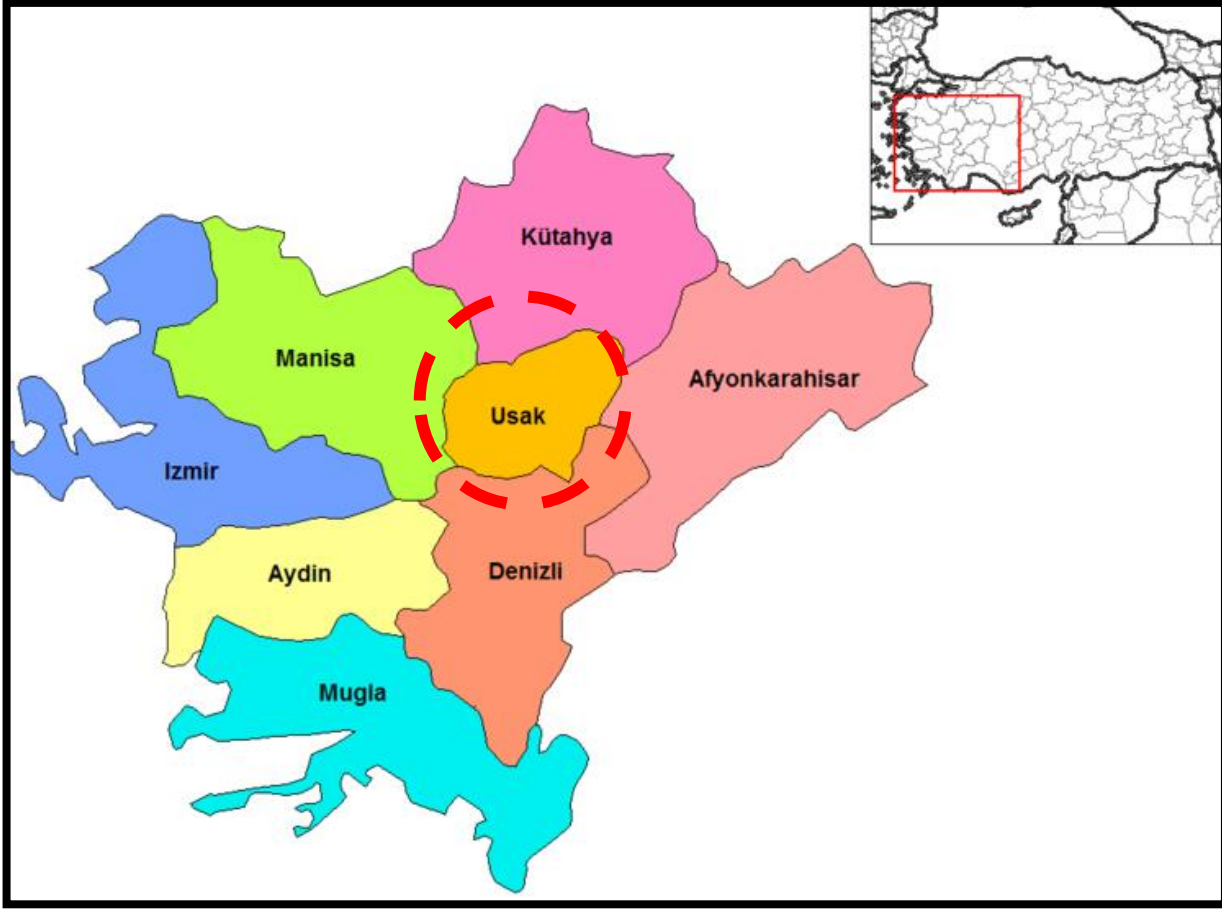
1/1 ŞANLIURFA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
 ŞANLIURFA MÜHÜR VE MÜHÜRLEME VE TESLİM
 İZLEME VE KONTROLÜNE GİRİŞİ
 MÜHÜRLEME VE MÜHÜRLEME VE TESLİM
 İZLEME VE KONTROLÜNE GİRİŞİ
 NOT: FOTOKOPİLERE İZİN VERİLMEZ

USAK
0
K22c09d2b

**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK
47.7 HEKTAR ALANDA YAPILAN
İMAR PLANI REVİZYONUNA
GELEN İTİRAZLARA İSTİNADEN
1/5000 ÖLÇEKLİ NİP VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



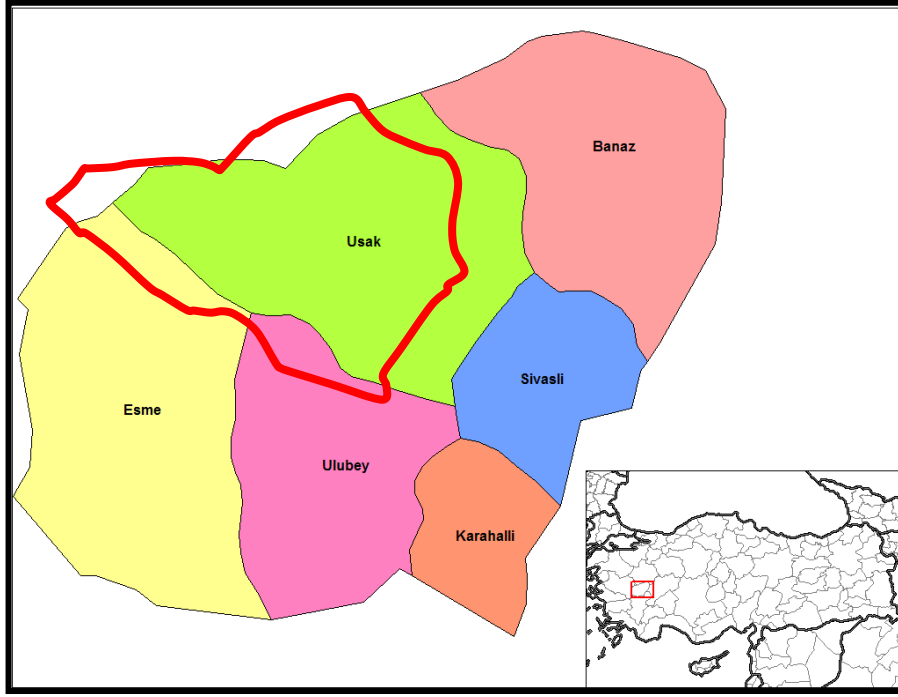
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşliğinin 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 Kanunun 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 Üretimin Ülke 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 güzelliğe 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, Sivaslı 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, kızılçam, 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.

TIH CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

YOL CİNSİ	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
Yerel 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 itibariyle 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

Plan değişikliğine konu alan, kent merkezinin doğusunda; Durak ve Sarayaltı Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 250 metre mesafede, Uşak Hava Alanına yaklaşık 4,7 kilometre mesafede, Ankara-İzmir Karayoluna cepheli konumda bulunmaktadır.

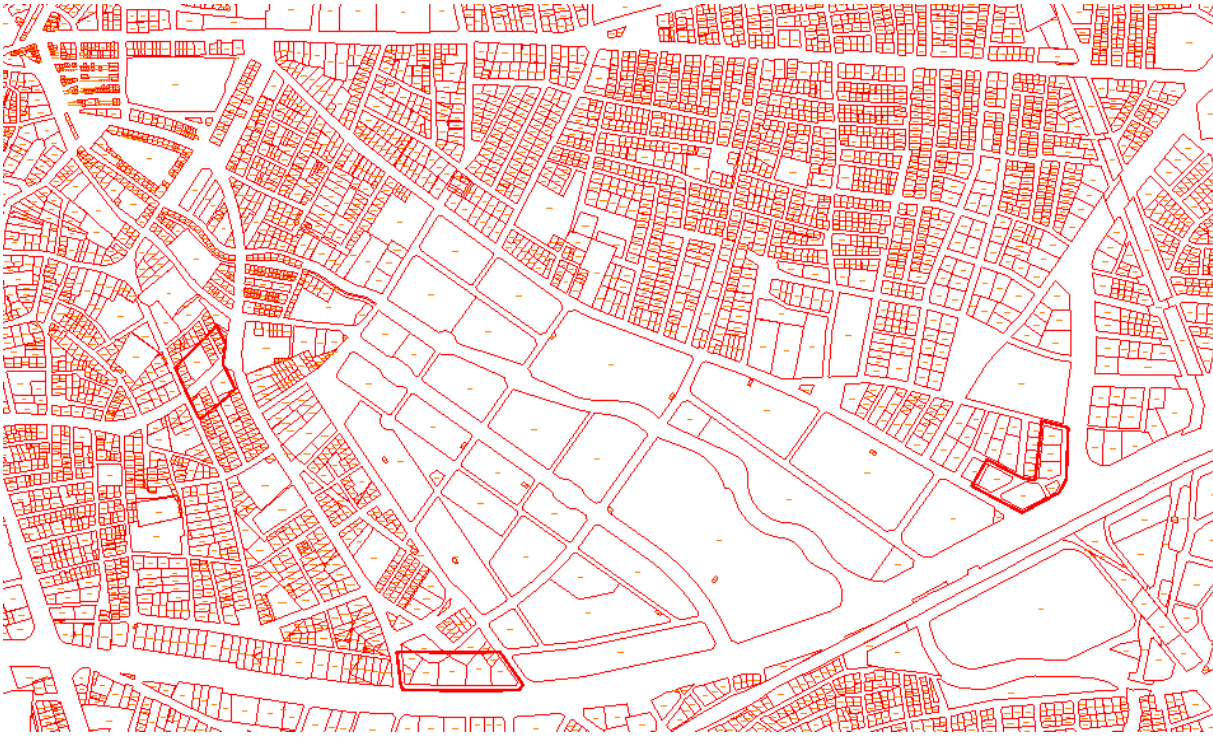
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Değişiklik yapılmak istenen taşınmazlar özel mülkiyete ait olup; yaklaşık 2,9 hektar yüzölçümüne sahiptir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak ve Sarayaltı Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında 2009 yılı öncesinde ruhsat almış yapılar bulunmaktadır. Alandaki yapıların çoğunluğunu boş ve yıpranmış fabrika binaları oluşturmaktadır. Bu nedenle söz konusu alan düşük çevre kalitesinin hüküm sürdüğü çöküntü bölgesidir.

3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



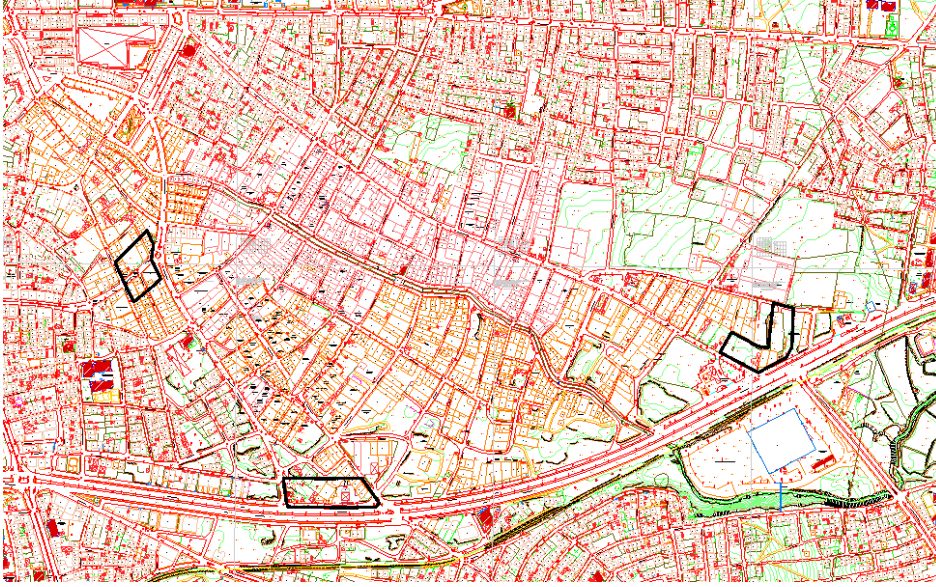
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde tescilli yapı bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

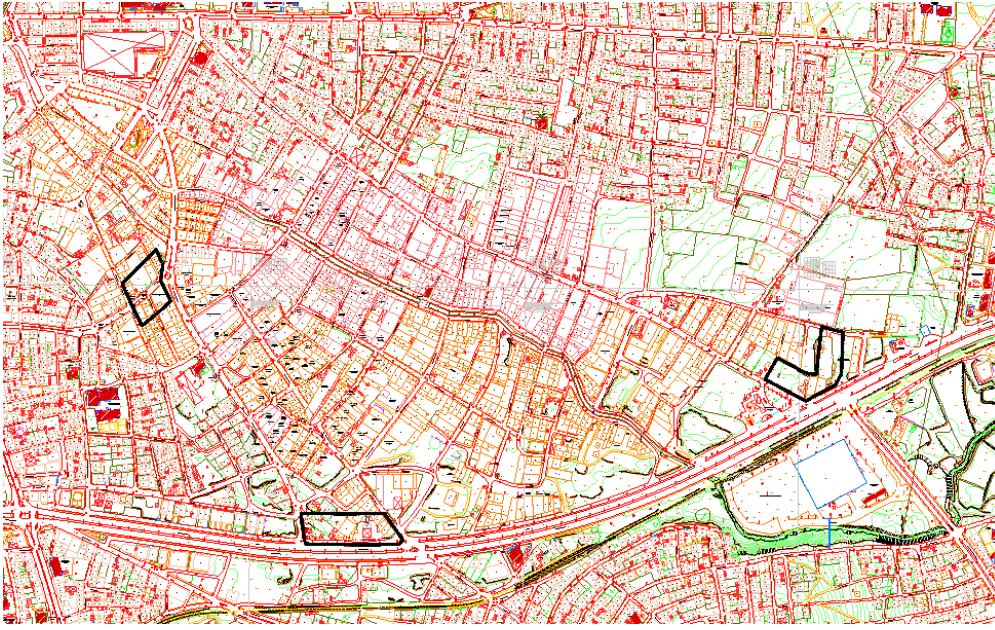
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 44 adet hali hazır haritanın K22C09A-K22C09C-K22C09D paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

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 K22C09A4C- K22C09C1A-K22C09D2B-K22C09D2A-K22C09D1B paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.5. JEOLJİK DURUMU

Konu adaların bulunduğu alana ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 12.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı Önlemler Alan (ÖA-5.1) alan içerisinde kalmaktadır.

Sonuç ve Öneriler:

1. Bu çalışmada; Uşak ili, Merkez ilçesi, 1/1000 ölçekli 81 Ha alanını kapsamaktadır.
2. İnceleme alanında 10 adet 15'er metrelik temel araştırma sondajı ve 8 adet sismik kırılma, Sadet Masw çalışması, 6 noktada mikrotremör ve 3 adet des çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan ölçümler sonucunda
3. Vp (sn):1. Tabakalar 819-974 sn aralığında 2. Tabakalar 1196-1356 sn aralığında bulunmuştur.
4. V330 (m/sn) : 382,4 m/sn -455,4 m/sn aralığında bulunmuştur.
5. Poisson Oranı: 1. Tabakalar 0.29-0.45 aralığında 2. Tabakalar 0.27 -0.35 aralığında bulunmuştur.
6. Bulk Modula (kg/cm): 1. Tabakalar 7262-14323 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 15100-24025 kg/cm aralığında bulunmuştur.
7. Kayma Modülü (kg/cm'):1. Tabakalar 1579-3661 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 6590-10146 kg/cm aralığında bulunmuştur.
- & Elastisite Modülü (kg/cm) 1. Tabakalar 4570-9534 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 17650-25821kg/cm aralığında bulunmuştur.
9. Yoğunluk (gr/cm') 1. Tabakalar 166-173 g/cm aralığında 2. Tabakalar 1.81-1,88 gr/cm aralığında bulunmuştur.

10. Vp/s: 1. Tabakalar 1.84-3.23 aralığında 2. Tabakalar 1.77-2.09 aralığında bulunmuştur.

11. Zem. Egemen Periyodu (To) (sn): 0.28-0.34 sn aralığında bulunmuştur.

12. Zemin Büyütmesi (Ak) : 122-1.76 aralığında bulunmuştur

13. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanının temel zeminini kumlu, siltli- killi birim oluşturmaktadır.

14. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numune üzerinde 20 adet Tek eksenli basınç deneyi, 20 adet elek analizi deneyi yaptırılmıştır.

15. İnceleme alanında temel zeminde halosen yaşlı Alüvyona ait az çakılt kumlu siltli-killi birimi gözlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılan zemin araştırma sondajlarında 6 metrede yeraltı suyuna rastlanılmıştır.

17. İnceleme alanındaki birimde yapılan analizler sonucunda sıvılaşma ihtimali çok düşüktür. Yeraltı suyunun yapı temelinin etkileme ihtimali zemin etüt raporunda detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme alanında ki birimde şişme ve oturma problemleri yaşanmayacaktır.

18. İnceleme alanında heyelan, su baskını, kaya düşmesi gibi herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır.

19. İnceleme alanının tamamı ZC grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanının Deprem yer Hareketi düzeyi DD-2 olarak sınıflandırılmıştır.

20. İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan (ÖA-5.1)dır.

İnceleme alanında halosen yaşlı Alüvyona (Qal) ait az çakıllı, kumlu, siltli-kil birimlerinden oluştuğu için stabilite sorunları gelişebilir. Bu sorunlar mühendislik tedbirleriyle giderilebileceğinden dolayı önemli alanlar-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

İncelenen birimler içerisinde yanal ve düşey yönde zemin malzemesinde değişimler gözlenebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

21. DD-2 için $S_s=0.649$ $S_1=0.160$, $PGA=0.271$ g, $PGV=15.069$ cm/sn Tasarım Spektral ivme katsayıları; $SDS=0.805$, $SD1=0.240$

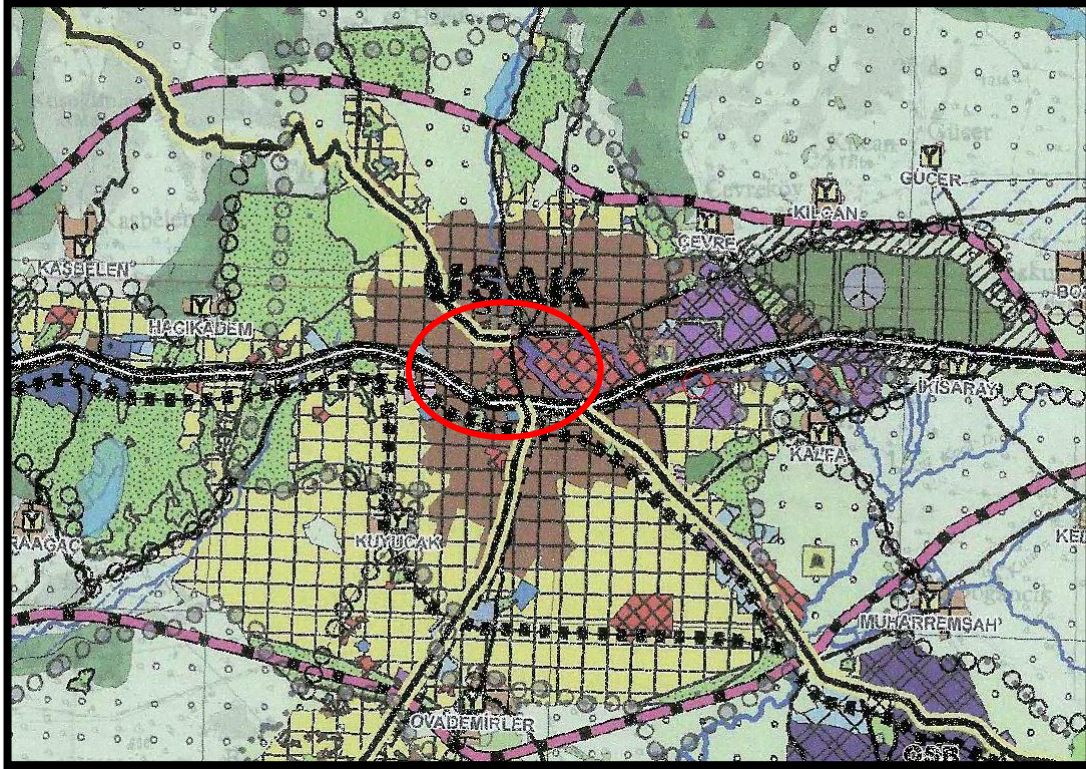
Yatay Elastik Tasarım Spektrumu; TA: 0.060 (s), TB: 0.298 (s), TL: 6.000 (s) Düşey Elastik Tasarım Spektrumu; TAD: 0.020 (s), TBD: 0.099 (s), TLD: 3.000 (8)

22. Hazırlanan bu rapor İmar Planına esas Jeolojik-Jeo teknik Etüd raporudur. Bu rapor zemin etüt rapor olarak kullanılmaz.

4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

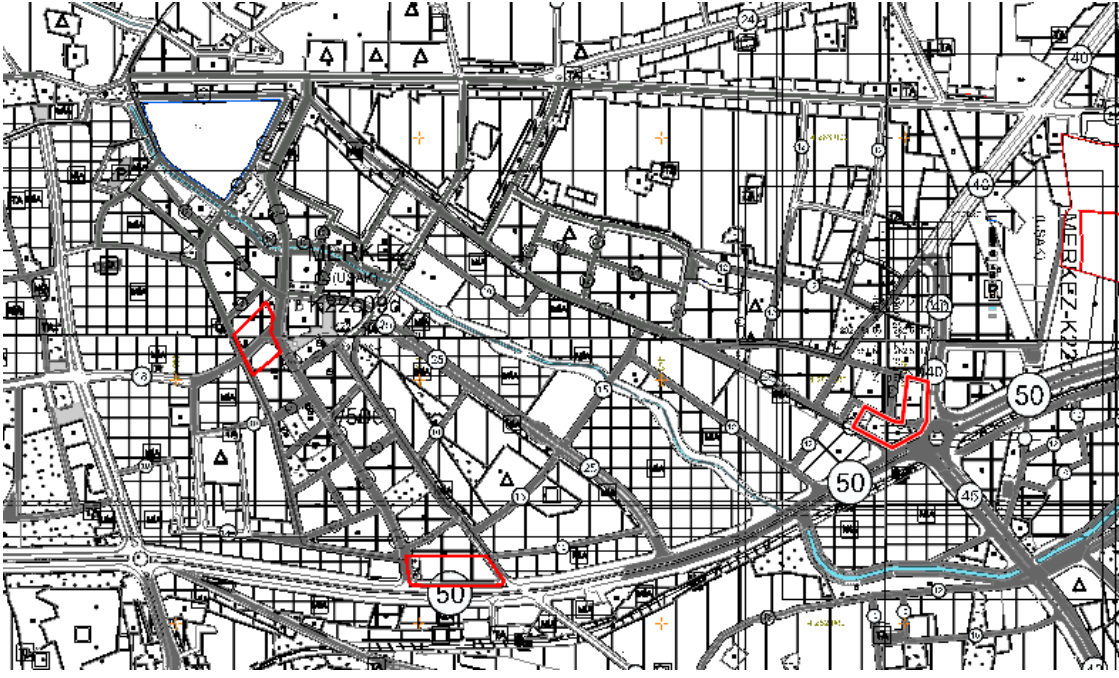
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Dönüşüm Projesi Sınırı**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

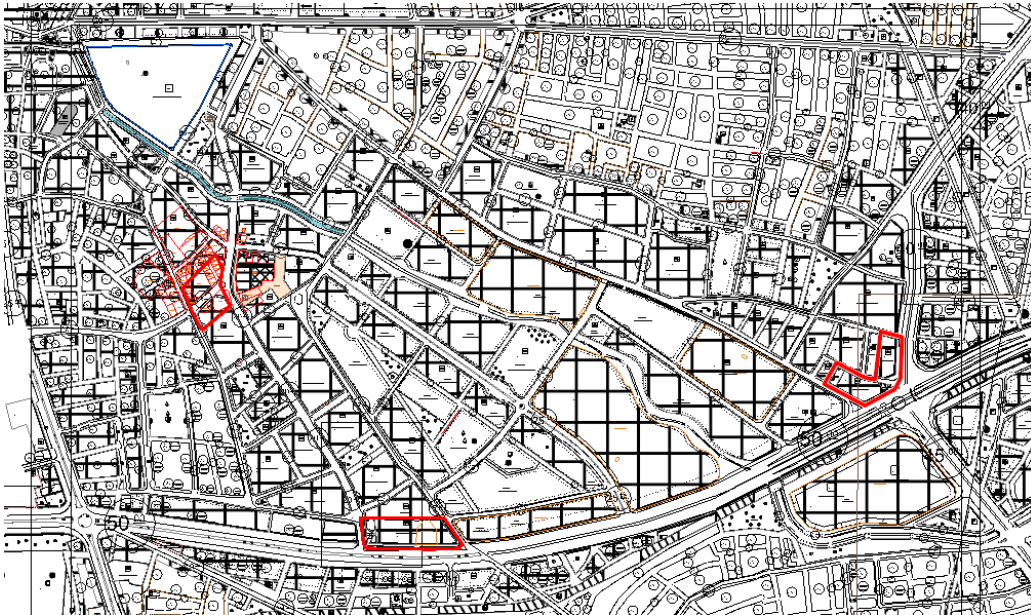
Konu taşınmazların bulunduğu alana ait ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 09.01.1987 tarih ve 62 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaşmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı 08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. İlgili plana göre alanda "Küçük Sanayi, Merkezi İş Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Bakım ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, İbadet Alanı" planlanmıştır. Belediye Meclisinin 01/12/2020 tarih ve 295 sayılı kararı ile alanda revizyon imar planları onaylanmış; revizyon imar planı ile alana "Ticaret-konut, park, bakım akaryakıt istasyonu, trafo, cami, bisiklet parkı, meydan, ortaokul alanı, Özel proje alanı, ticaret ve resmi kurum fonksiyonları getirilmiştir.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu taşınmazların bulunduğu alana ait ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 07.10.1988 tarih ve 36 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 08.09.2016 tarih ve 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Güncel plana göre alanda “ Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Resmi Kurum Alanı (Kent Tarihi Müzesi), Trafo Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Cami Alanı, İ-5 i-4, İ-3, A-3, A-4, A-5, B-3, B-5, B-4 yapı düzeninde Konut Alanı” planlanmıştır. Belediye Meclisinin 01/12/2020 tarih ve 296 sayılı kararı ile alanda revizyon imar planları onaylanmış; E=1.75, Yençok=3, 5 ve 7 kat yapılaşma koşullarında Ticaret-Konut alanları, park, bakım akaryakıt istasyonu, trafo, cami, bisiklet parkı, meydan, ortaokul alanı, Özel proje alanı, ticaret ve resmi kurum fonksiyonları getirilmiştir.



HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

Mevcut alan kullanımını şu şekildedir;

KONUT TICARET	41	%47.29	248192.59
PARK	15	%2.83	14866.07
BAKIM AKARYAKIT	1	%0.57	3015.65
TRAFO ALANI	8	%0.16	826.3
CAMI	1	%0.11	603.54
BİSİKLET PARKI	5	%0.04	193.09
MEYDAN	2	%0.88	4607.03
ORTAOKUL ALANI	1	%1.15	6039.57
ÖPA	1		36075.031
TICARET	1	%0.93	4904.56
RESMİ KURUM	1	%0.31	1609.08
SU YUZEYİ	3	%0.67	3494.31
YOL		%45.06	236509.23

Revizyon sonrası imar planında toplam inşaat alanı yaklaşık 434335,53 m²'dir. TİCK kullanımında konut kullanımının parsellerde emsale esas inşaat alanının %60'ını oluşturduğu düşünülerek maksimum 260601,31 m² konut alanı olacağı düşünülmüştür. Kişi başı inşaat alanı 45 m²'den hesaplandığında alanda yaşayacak yaklaşık nüfus 5791 kişidir. Buna göre proje alanının net yoğunluğu 233 kişi/ha'dır.

Proje alanı 47.7 hektardır. Buna göre brüt yoğunluk 123 kişi/ha'dır.

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu, Belediye Meclisinin 01/12/2020 tarih ve 296 sayılı kararı ile alanda onaylanan revizyon imar planları; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 09.12.2020 tarihinden itibaren 30 gün süre ile ilan edilmiş; askı süresi içerisinde 383 adet itiraz olmuştur.

İtirazlar Belediye Meclisince incelenmiş ve bazıları kısmen bazıları da tamamıyla uygun bulunmuştur. Haklı görülen itirazlara ilişkin plan değişikliklerinin yapılması zorunluluğu doğmuştur. Plan değişikliğinin gerekçesi, vatandaş mağduriyetlerinin ve revizyon imar planından kaynaklanan hak kayıplarının önüne geçilmesidir.

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği yapılması gereken 3 bölge olmuştur. Bunlardan ilkinde 312 ada köşesinde imar yolunda tekrar düzenleme yapılmış; 312 ve 311 numaralı adaların Fatih Caddesine cepheli kısmı (312 ada 1 ve 2 numaralı parseller, 311 ada 11, 12, 13, 14, 15, 29, 30, 26 ve 27 nolu parseller) ile 203 ve 123 numaralı adaların Fatih Caddesine cepheli kısmına (203 ada 1, 2, 3, 4 18, 19, 20 ve 21 nolu parseller ile 123 ada 8, 9, 10 ve 11 nolu parsellerin bulunduğu alan) ada ayırım çizgisi atılarak, E=2.00 Yençok=7 kat yapılaşma koşulu, 5 metre ön bahçe, 4 metre yan bahçe ve 4 metre arka bahçe mesafeleri verilmiştir.

Böylece plan revizyonundan kaynaklı inşaat alanı kaybı yaşayan parsellerin mağduriyetleri giderilmiş, Fatih Caddesine cepheli parseller açısından plan bütünüde eşitlik sağlanmıştır.

327 nolu adanın İzmir-Ankara yoluna cepheli kısmında E=2.00, Yençok=7 kat yapılaşma koşulu verilerek yeniden düzenleme yapılmıştır. 4873 adanın güneydoğusunda yer alan, revizyon imar planı ile kapatılan yol ile 4875 adanın doğusunda yer alan trafo ve imar adası arasındaki yol tekrar açılarak adalar eski haline getirilmiş, 4873 adaya E=1.75 ve Yençok=5 kat yapılaşma koşulu, 4875 adaya da E=2.00 Yençok=7 kat yapılaşma koşulu getirilmiştir. 4874 adanın da 40 metre genişliğindeki imar yoluna cepheli kısmına E=2.00 Yençok=7 kat yapılaşma koşulu getirilmiş, adanın iç kısmında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 327 ada, 4873 ada, 4875 ada ve 4874 adanın bahçe mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamış olup; revizyon imar planının plan notlarına uyulacaktır.

5.3. PLAN NOTLARI

HÜKÜMLER

- 1- UŞAK İLİ, DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI MAHALLESİ YAKLAŞIK 47.7 HEKTAR ALANDA YAPILAN İMAR PLANI REVİZYONUNA GELEN İTİRAZLARA İSTİNADEN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 01.12.2020 TARİH VE 295 VE 296 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARLARI İLE ONAYLANAN REVİZYON İMAR PLANI PLAN NOTLARI, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.