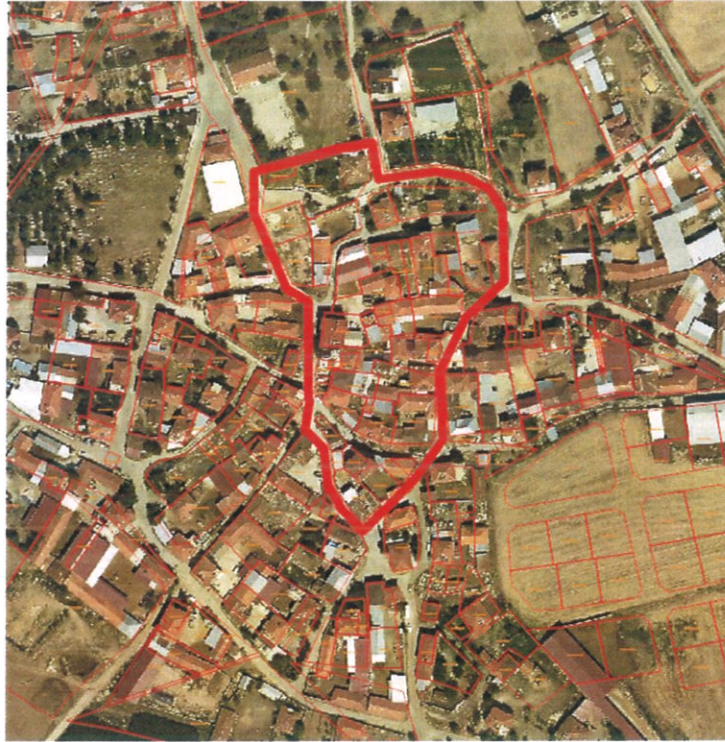




UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KALFA MAHALLESİ 2. ETAP
OLARAK BİLİNER ALANDA
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

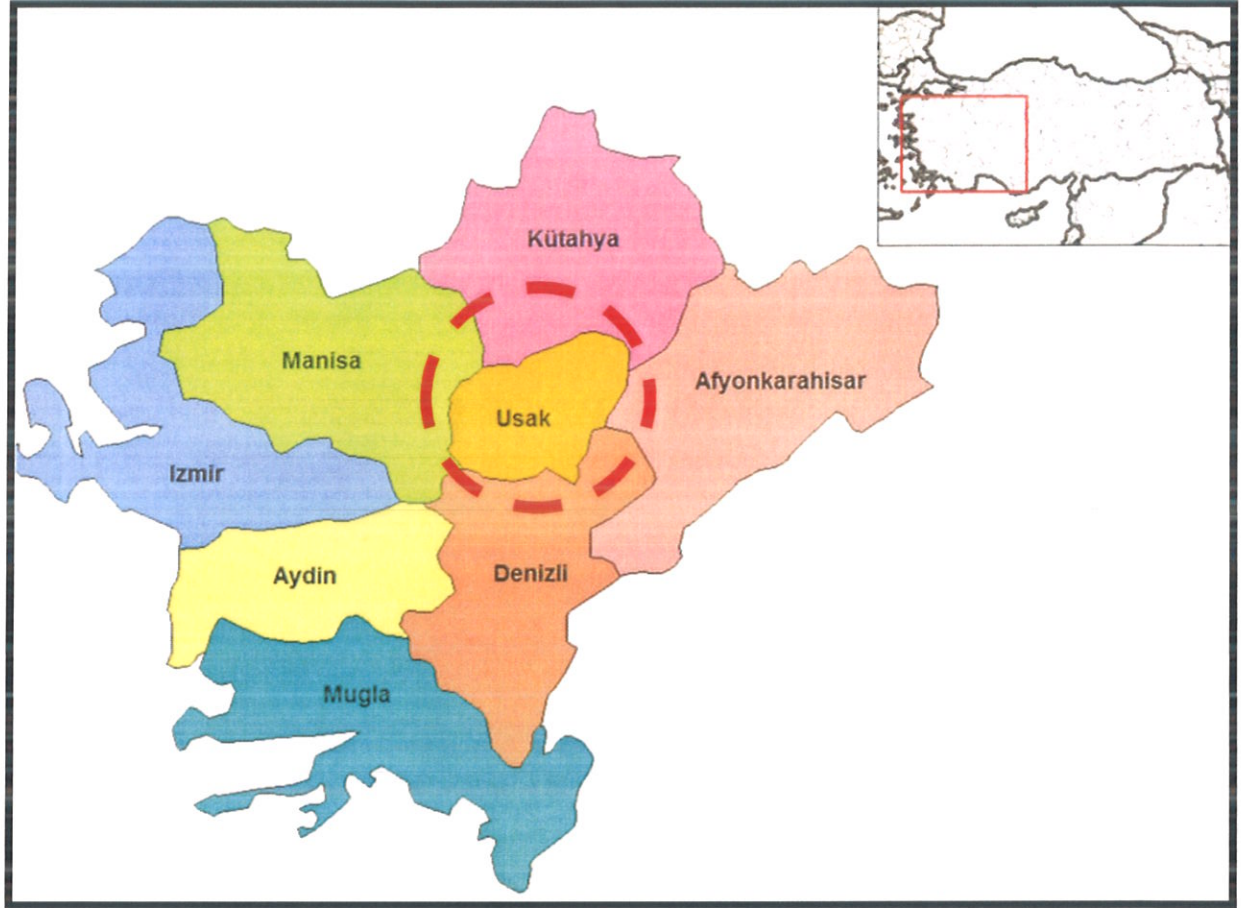
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	7
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	11
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	12

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	8
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
HARİTA 9: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
HARİTA 10: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



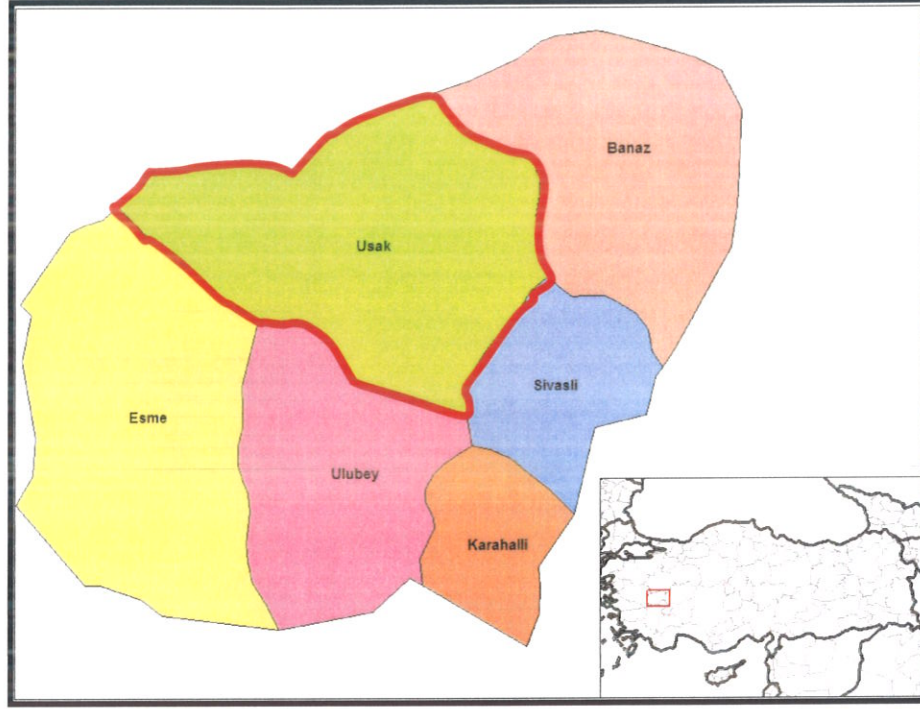
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşığının 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 % 57,5'i 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, Sivasslı 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.

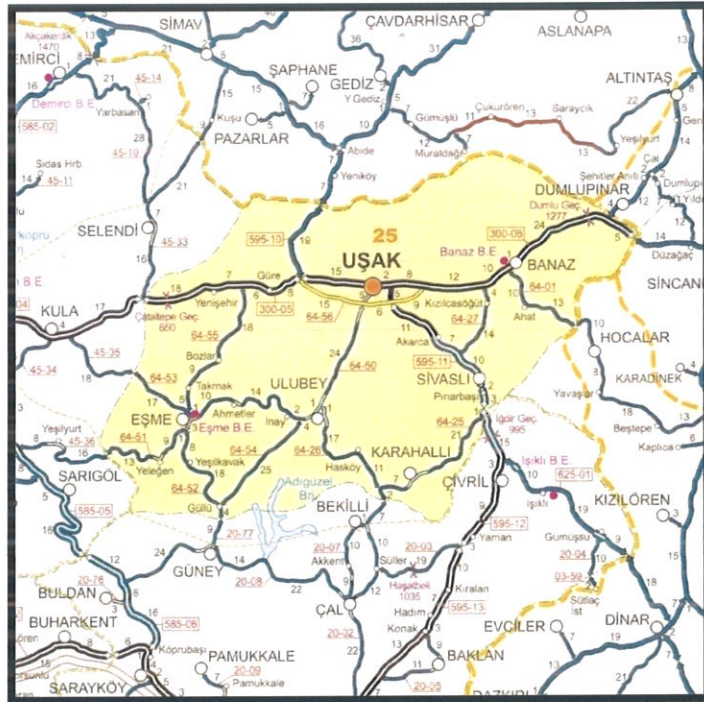
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, 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 STABİLİZETOPRAK			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

Plana konu alan, kent merkezinin güneydoğusunda Kalfa Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 4,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 2,5 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 1,2 kilometre mesafede yer almaktadır.

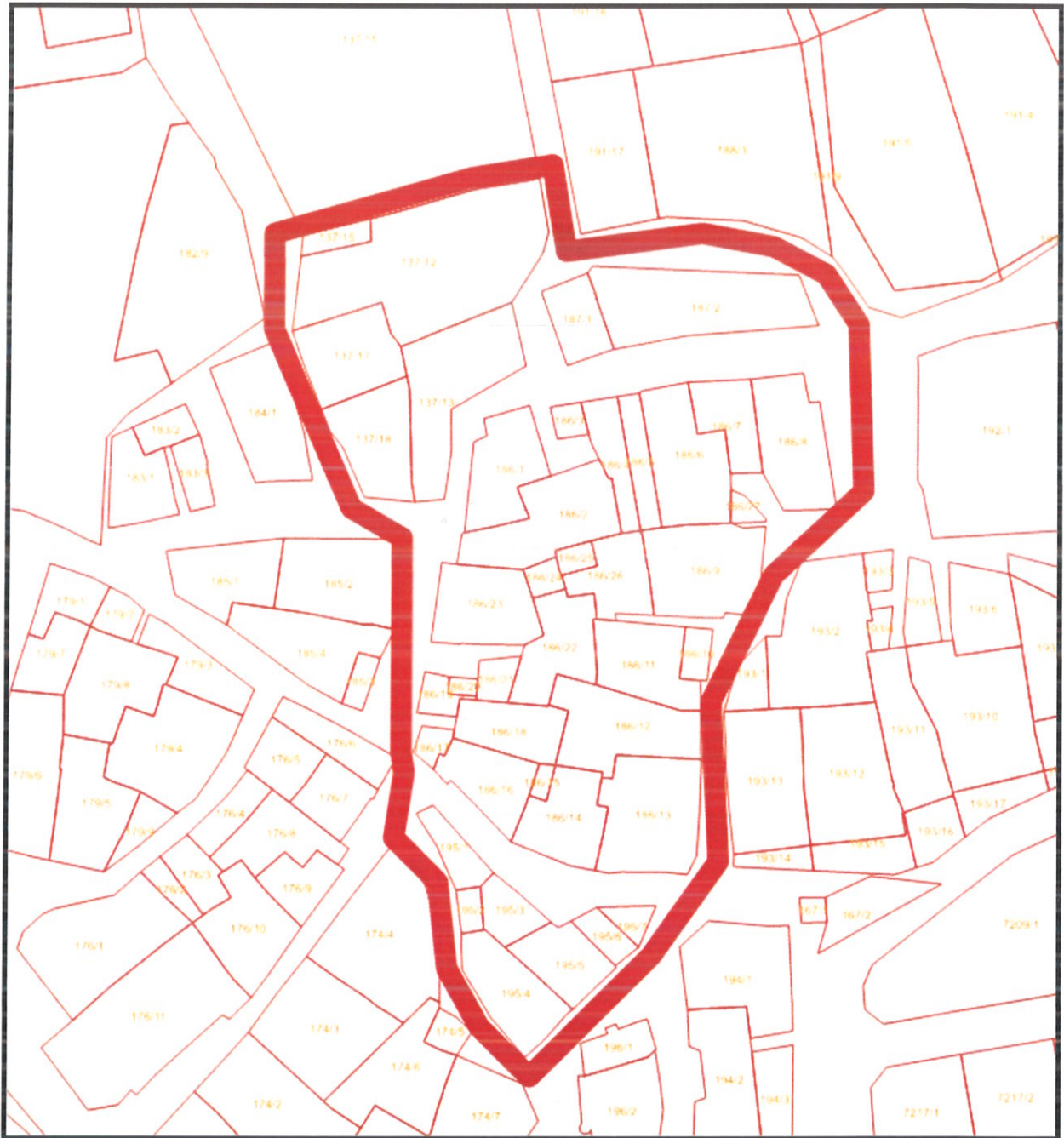
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

İlimiz, Merkez, Kalfa Mahallesi, yerleşik alanında özel mülkiyet ve Uşak Belediyesi'ne ait parseller bulunmaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Kalfa Mahallesi içerisinde yer alan 137 ada 12, 13, 15, 17 ve 18 numaralı parseller, 187 ada 1 ve 2 numaralı parseller, 186 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ve 26 numaralı parseller ve 195 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 numaralı parselleri kapsamaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılar bulunmaktadır.

3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli yapı bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, 01.06.2023 tarihinde onaylanan 43 adet hali hazır haritanın K22C010D1C paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.5. JEOLojİK DURUMU

Konu planlama alanına ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 05.05.2022 Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı **Önemli Alan 5.1** içerisinde kalmaktadır.

Söz konusu raporda belirtildiği üzere; "1. Bu çalışma; Uşak İli, Merkez İlçesi, Kalfa Mahallesi 1/1000 ölçekli K22C09C2B, K22C09C2C, K22C10D1A, K22C10D1B, K22C10D1C, K22C10D1D halihazır haritaların belirli bölgesinin Uşak Belediyesi tarafından yapılacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış ve yerleşime uygunluk durumu değerlendirilmiştir. Çalışma alanı 71.6 ha bir alanı kapsamakta olup, Kalfa mahallesi inceleme alanı içindedir.

2. Uşak'ta genel olarak kara iklimi hüküm sürmekte olup, yazları sıcak, kışları uzun ve sert geçmektedir. İnceleme alanı; Uşak İl Merkezinin yaklaşık 3km doğusunda Uşak-Ankara Devlet Karayolunun Uşak şeker fabrikası civarının 2km güneyindedir. Alanda genel olarak batıdan doğuya

doğru rakım azalmaktadır. İnceleme alanına yılın her mevsiminde asfalt yol ile ulaşım yapılabilir.

3. İnceleme alanı 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Meclis kararıyla onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Köy Yerleşik Alanı Sınırı Belirlenmiş Kırsal Yerleşik Alan” içinde yer almaktadır. İnceleme alanında T.Ercan ve Diğ.(MTA,1977) tarafından 1/25.000 ölçekli jeolojik haritalama ve Uşak Yöresinin Jeolojisi ve Volkanitlerinin Petrolojisi” çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında sakıncalı alan ve afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır. Alanda sit ve koruma altına alınmış bölgeler bulunmamaktadır. (Ek-11; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 02/04/2020 tarih ve 50320 sayılı yazısı).

4. İnceleme alanının batı-kuzeybatı kesimlerinde rakım 920mt civarında iken doğuya doğru bu rakım azalmakta, alanın güneydoğusunda en düşük kotları oluşturan bölgede 870mt”ye kadar düşmektedir. Alanda genel olarak batıdan doğuya doğru rakım azalmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasındadır.

5. İnceleme alanında yapılan çalışmalar arazi, laboratuvar ve büro çalışmaları olmak üzere 3 aşamada gerçekleştirilmiştir. Arazi çalışmaları kapsamında 04-05-06/04/2020 tarihleri arasında 10 adet temel sondajı; 05-06-07-08/04/2020 tarihleri arasında jeofizik çalışmalar kapsamında 6 noktada mikrotremör çalışmaları, 4 profil hat üzerinde masw kırılma çalışmaları ve 11 profilde sismik kırılma yapılmıştır.

6.İnceleme alanında Üst Pliosen yaşlı Ulubey Formasyonu (Tiu) görülmektedir. Formasyon, Ahmetler formasyonu üzerinde uyumlu olarak yer alan ve kalınlığı yaklaşık 250 metreyi bulan gölsel ortamda oluşmuş kireçtaşlarından oluşmakta, gölsel kireçtaşları yer yer altta killi-marnlı düzeyleri de ardalanmalı olarak içerirler. Genellikle altta killi-marnlı-kireçtaşı düzeylerinin bulunduğu, daha üstte ise kumlu kireçtaşı düzeyleri, daha üstte doğru açık pembe renkli kireçtaşları ve en üst yüzeyler de gri beyaz renkli kireçtaşları yer aldığı belirtilmiştir. Gölsel kireçtaşları kalın, düzgün, yatay ve yataya yakın katmanlanma gösterirler. Bol erime boşluklu olup yer yer karstik yapı gösterirler (Ercan ve diğerleri,1977). İnceleme alanının oldukça önemli bir kesiminde Ulubey formasyonu açık kahverenkli katı kil olarak izlenmekete, alanın iç kesimlerine doğru killi seviyeler arasında yer yer kireçtaşı bantları gözlenmektedir. Alanın batı-kuzeybatı-güneybatı kesimlerinde açık kahverenkli katı killer hakim iken, doğu kesimlerinde SK-1”den SK-4”e uzanan, Muharremşah köy yolu hattı boyunca Ulubey formasyonu ile alüvyon sınırına yaklaştıkça yeşilimsi renkli katı killer görülmektedir.

7. Ulubey formasyonun killi seviyeleri SPT sonuçlarına göre çok katı-sert kıvamlı olup, plastisite indisine göre şişme derecesi orta, şişme yüzdesi %10-20 arasında; LL ve ince tane oranına göre yapılan değerlendirme de ise şişme derecesi orta-yüksek, şişme yüzdesi %1-5 ve %5-10 olarak belirlenmiştir. SPT”ye göre yapılan oturma analizlerinde 1.27cm ve 2.97cm oturma tespit edilmiş, tespit edilen oturma miktarlarının kabul edilebilir değerler içinde kaldığı görülmüştür. Diğer taraftan belirli kabuller dahilinde zemin numunelerinin taşıma gücü analizlerinde radye temele göre yapılan hesaplamalarda 63.97 ile 84.16t/m² arasında değişen değerler; kaya numunelerinin nokta yükleme deneyi sonuçlarına göre yapılan taşıma gücü analizlerinde ise 16.3/21 kg/cm² arasında değerler elde edilmiştir. Formasyonun görüldüğü kesimlerde sıvılaşma, yer altı suyu sorunu, sel, tasman, su baskını, çığ, kütle hareketi vb sorunu gözlenmemiştir.

8. Ulubey formasyonunun kireçtaşlarında yapılan nokta yükleme deneylerinde 13.6/17.5kg/cm² arasında değişen değerler elde edilmiş olup, bu değerlere göre kireçtaşları düşük dayanımlı kaya sınıfındadır. SK-5,SK-6,SK-8 ve SK-9 sondajlarında RQD,SCR ve TCR oranlarına bakılmış, kireçtaşlarının RQD yüzdesine göre çok düşük kaya kalitesinde, tek eksenli dayanım değerlerine göre ise çok düşük dayanımlı kaya sınıfında, ayrışma derecesinin az ayrılmış derecede olduğu görülmüştür. Nokta yükleme deneyine göre yapılan taşıma gücü analizlerinde 16.3/21.0kg/cm² arasında değişen değerler elde edilmiştir.

9. Sismik kırılmalarda Vp1 hızları 438-770m/sn; Vp2 hızları 821-1239m/sn arasında; Vs-1 hızları 269-504m/sn; Vs2 hızları ise 540-843m/sn arasında ölçülmüştür. Sismik kırılmalarda zemin hakim titreşim periyodu 0.24 ve 0.40 sn arasında değerler, 2. tabakalarda zemin yatak katsayısı 3732/5827 T/m³, 1.tabakalarda 1589/3484 T/m³ arasında değerler elde edilmiştir. 2. Tabakalarda zemin büyütme değerleri 1.13 ve 1.43 olarak tespit edilmiştir. Mikrotremör çalışmasında zemin büyütme değerleri 1.06 ve 1.55 olarak belirlenmiş olup, bu değerlere göre tehlike düzeyi "orta" olarak tanımlanmıştır.

10. İnceleme alanının genelini yansıtacak şekilde 6 farklı noktada mikrotremör ölçümleri yapılmıştır. Genel olarak periyotta (To-1/f) 0.31sn ile 0.40sn arasında değişen değerler elde edilmiş, 1.06 ile 1.55 arasında da değişen zemin büyütme değerleri bulunmuştur. Masw kırılma çalışmaların Vs30 hızları sırasıyla 477.5m/sn; 598,2m/sn; 618,8m/sn ve 460m/sn olarak ölçülmüştür.

11. İnceleme alanı ve yakın çevresinde genç ve aktif tektonik yapılara, deprem üretebilecek faylanmalara rastlanmamıştır. Ancak inceleme alanı Batı Anadolu'da Simav fay zone, Gediz grabeni, Alaşehir grabeni gibi tektonik yönden oldukça aktif bir bölgenin ortasında bulunduğundan sismik aktivitesi her zaman oldukça yüksektir. Bu nedenle her türlü yapılaşmada yürürlükteki mevzuata titizlikle uyulmalıdır.

12. Gerek arazi gözlemleri ve gerekse inceleme sahasında yapılan 10 adet temel sondajı ve jeofizik çalışmalara istinaden inceleme alanının tamamı "zemin" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanının tamamı 2019-TBDY'ne göre yerel zemin sınıfı ZC olarak belirlenmiştir. İnceleme alanının tamamı "Önem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak ayırtlanmış, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftasında Ö.A-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

*Bu alanlarda sıvılaşma, yer altı suyu sorunu, sel, tasman, su baskını, çığ, sorunu gözlenmemiştir.

*Özellikle killi seviyelerinin kalınlığının değişkenliği, killi seviyeler arasında yer yer kireçtaşı gibi çok kalın olmayan seviyeler görülmesi nedeniyle zemin olarak tanımlanan birimlerin derinlere doğru yayılımı düzensiz olduğundan parsel bazlı etütlerle zemin tanımlaması tam olarak yapılmalı, bina temelinin farklı oturma yapmasına müsaade edilememelidir.

*Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemi ile ortamdaki uzaklaştırılmalıdır. Yapılacak kazılarda ol ve komşu binaların güvenliği sağlanmalı, kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Yapı temelleri (homojen) aynı birim üzerine oturmalı, aynı yapı temelinin zemin ve kayaya oturması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

**Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Yapı yükleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşınmalıdır. Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda mevcut yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.*

**Parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinlikleri belirlemeli ve bu belirlenen kriterler ile mühendislik parametreleri (şişme, oturtma, taşıma gücü ve sivilaşma analizleri) ayrıntılı olarak çalışılmalı ve ortaya çıkabilecek mühendislik problemlerine karşı gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulama esnasında dikkatli bir şekilde yapılmalıdır. Formasyon içinde yer yer görülen kireçtaşlarının karstik özelliği zemin etüd aşamasında araştırılmalıdır.*

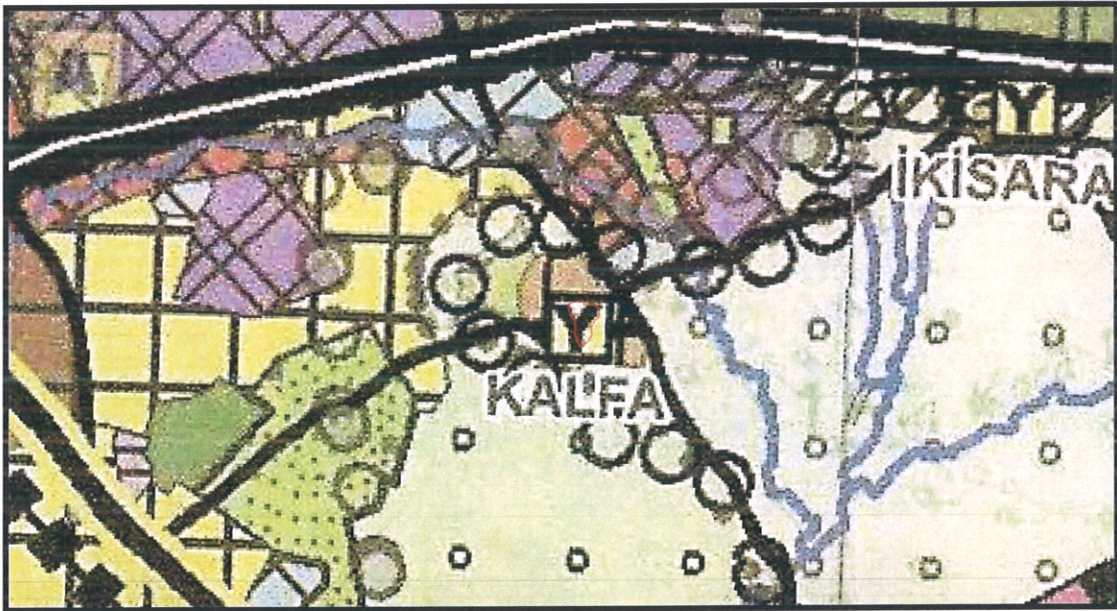
**Bu alanlarda killerin su ile temasında şişme/büzülme olayı gerçekleşeceğinden temel şevlerinde oluşabilecek akmalara karşı yüzey sularının uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemleri kurulmalıdır. Yol, yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.*

13.Rapor, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporudur. İnceleme sahası içerisinde yapılacak her türlü yapılaşmada parsel bazında zemin etüt raporu hazırlanmalı, bu rapor inceleme sahası içerisindeki yapılaşmalarda zemin etüt raporu olarak kullanılmamalıdır.”

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

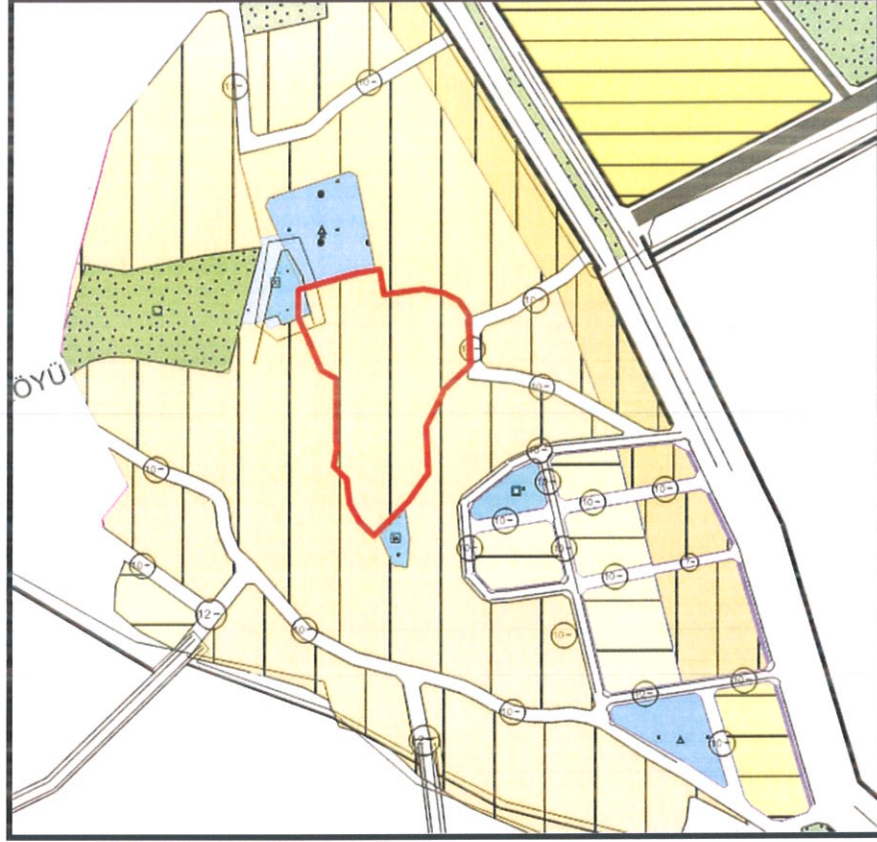
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 15.04.2020 tarihinde onaylanmıştır. Konu taşınmazlar Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Köy Yerleşik Alan Belirlenmiş Kırsal Yerleşik Alanlar**” içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Söz konusu alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı 01/02/2021 tarih 45 sayılı Belediye Meclis Kararı ile **Düşük Yoğunluklu Konut Alanı** olarak onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise 01/02/2021 tarih 46 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 2. Etap planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.



HARİTA 9: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Araştırma ve analiz

“MADDE 8 (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.”

İmar Planlarına Dair Esaslar İmar planı ilkeleri

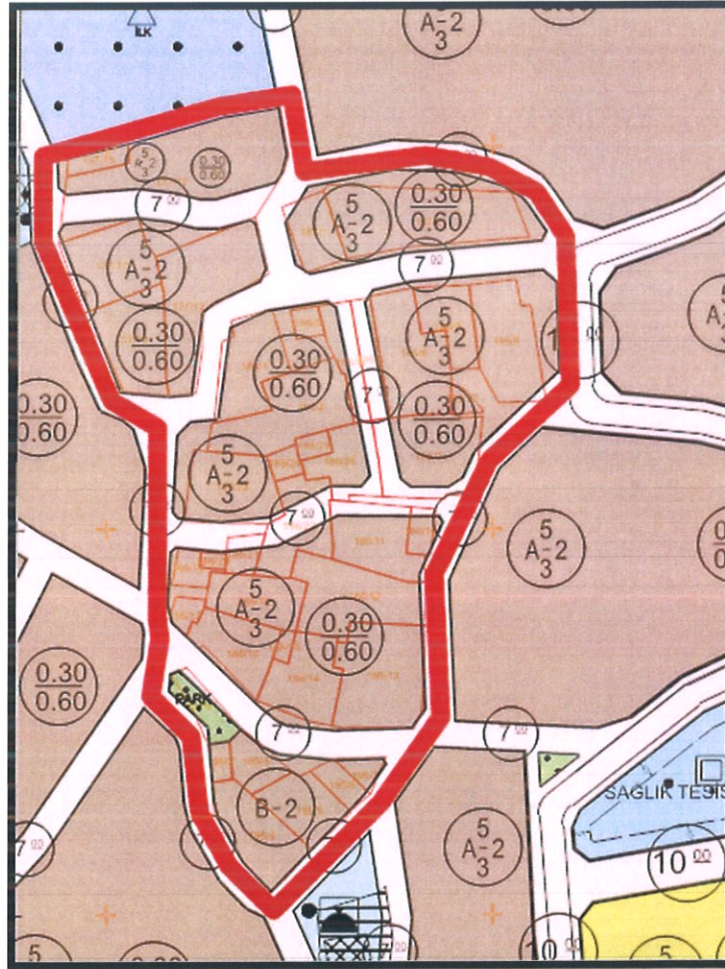
“MADDE 21 (2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.”

İmar planı revizyonu ve ilaveleri

“MADDE 25 (2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.”

İlgili yönetmelik hüküm maddelerine göre incelenmiş olup hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı aşamasında görüş aşaması tamamlandığından üst ölçekli ilave uygulama imar planı yapılmaktadır.



HARİTA 10: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kadastral yol ve çıkmaz sokaklar birleştirilerek yol aksı çözümlenmiş, ayrık nizamda TAKS=0.30 KAKS=0.60 yapılaşma koşullarında konut adaları planlanmıştır. Ayrıca 195 ada 1 numaralı parselin bulunduğu alanın yapılaşma uygun derinlikte olmadığı için park alanı olarak planlanmıştır.