



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
KEMALÖZ MAHALLESİ
KASAPOĞLU DERESİ VE
ÇEVRESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Zafer SATI
Bel. Şehir Plancısı
Etna Sicil No: 884
[Signature]

İÇİNDEKİLER

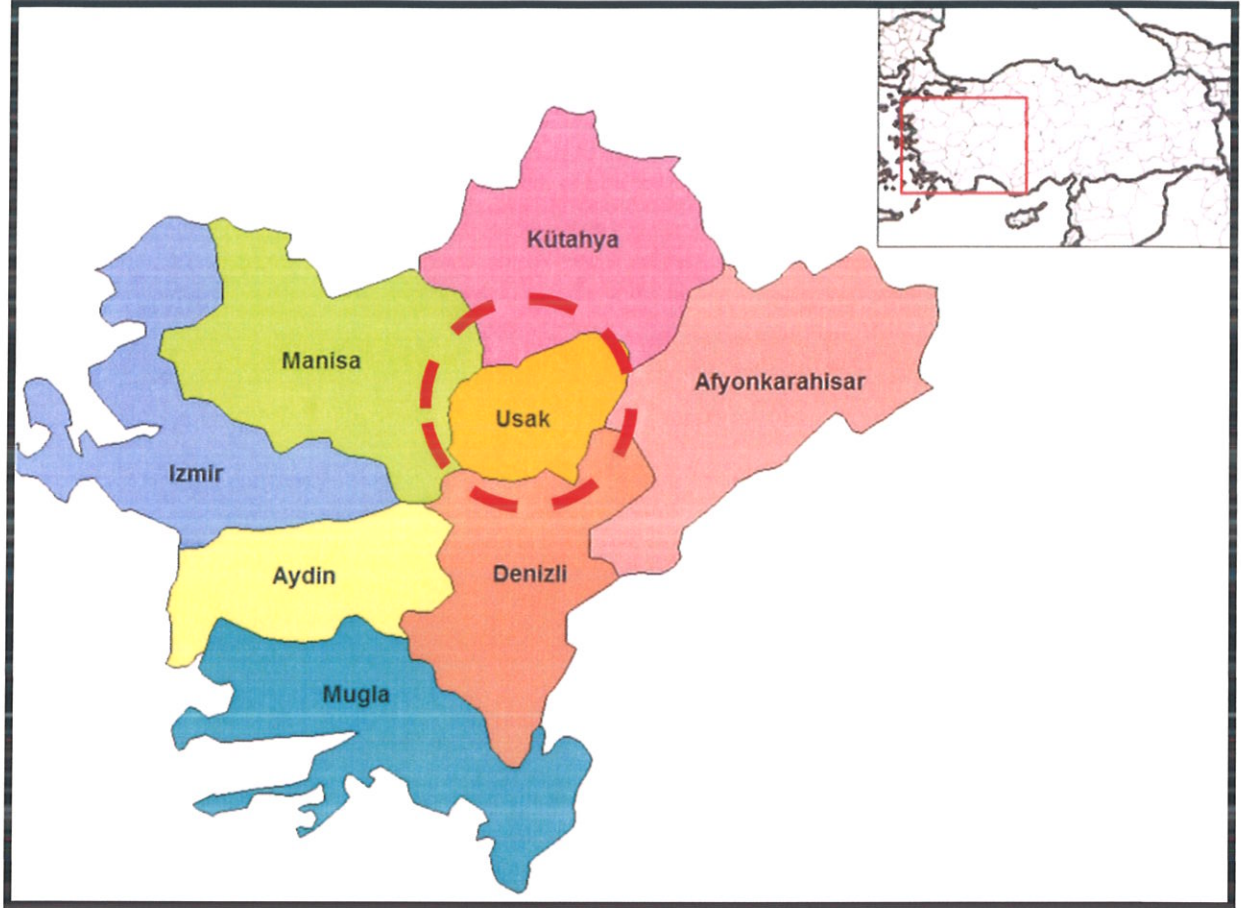
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	6
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	7
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.4.1, 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
3.5. JEOLJİK DURUMU	8
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	12
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	13
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	13

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	7
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI	12
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	13
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ.....	14

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



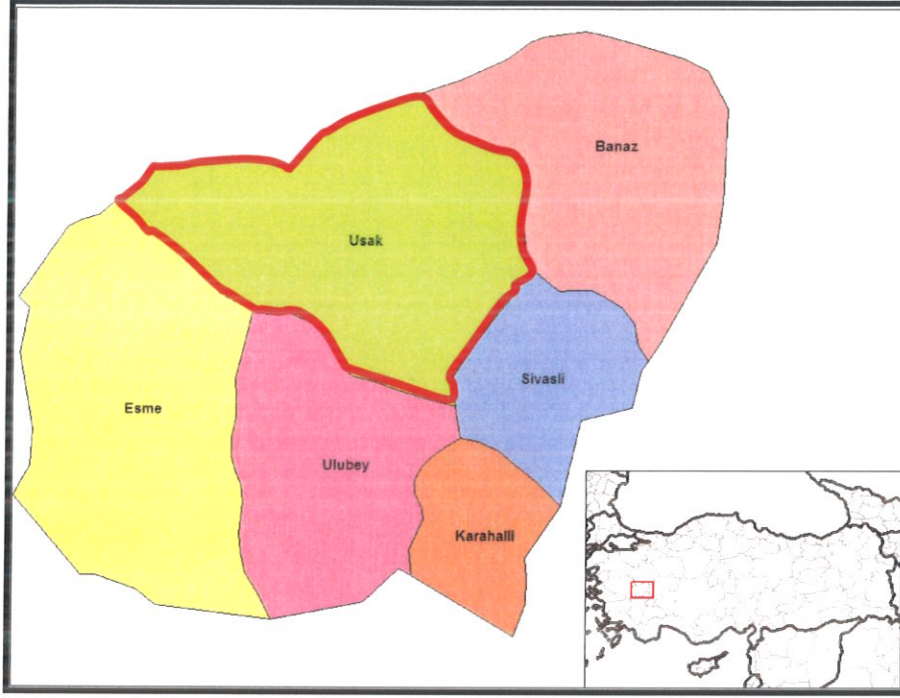
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgali bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgali plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgali 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 Sivashlı 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.

Devlet Planlama Teşkilatı
Genel Sekreterliği
T.C. Cumhurbaşkanlığı
İçişleri Bakanlığı
Devlet Planlama Teşkilatı

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 güzele 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

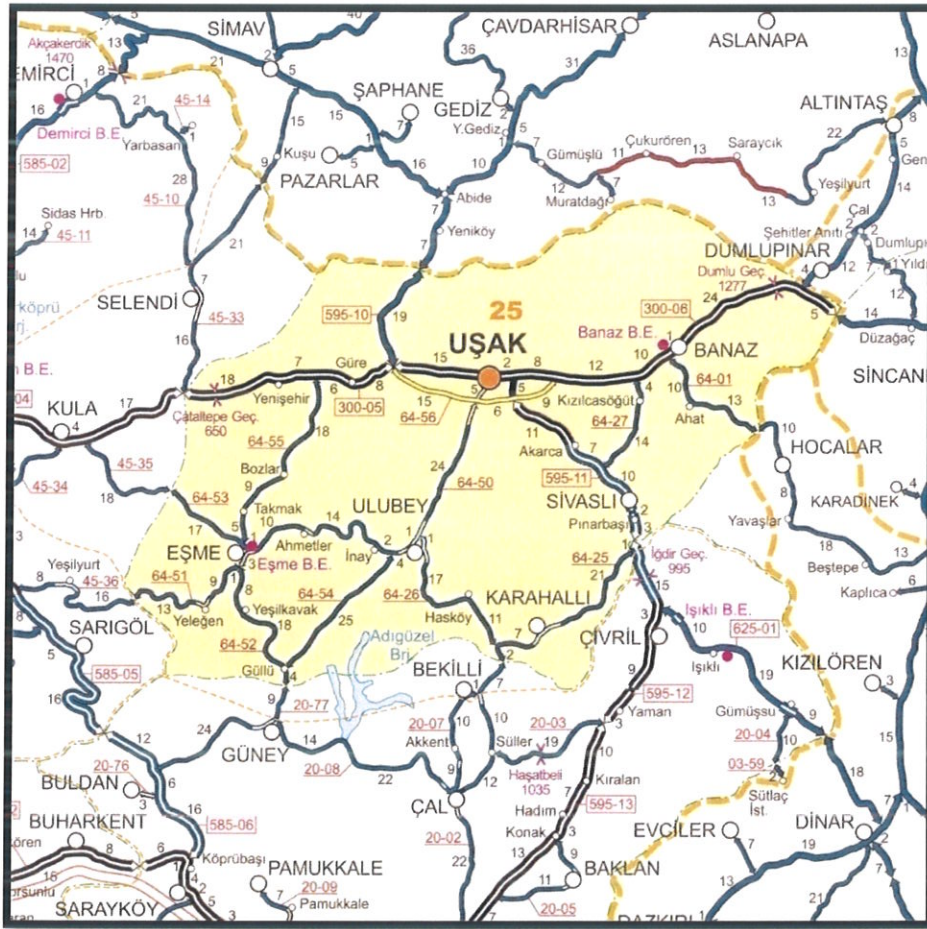
olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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.

SATI H 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.

Zafer SATI
Böl. Başkanı
01.05.2024

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

Plan değişikliğine konu alan, kent merkezinin batısında; Kemalöz Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,7 kilometre mesafede, Uşak Hava Alanına yaklaşık 8,5 kilometre mesafede, Ankara-İzmir Karayoluna cepheli konumda bulunmaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Değişiklik yapılmak istenen taşınmazlar maliye hazinesine, özel mülkiyete ve Uşak Belediyesine ait olup; yaklaşık 21 hektar yüzölçümüne sahiptir.

2.2. KADASTRAL DURUM

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

Zafer SATI
Beş. Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 884



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşmış ruhsatsız birkaç bina dışında alanda yapılaşma söz konusu değildir.

3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



Zafer KATI
Be. Ş. Planlama
Oda Sicil No: 864



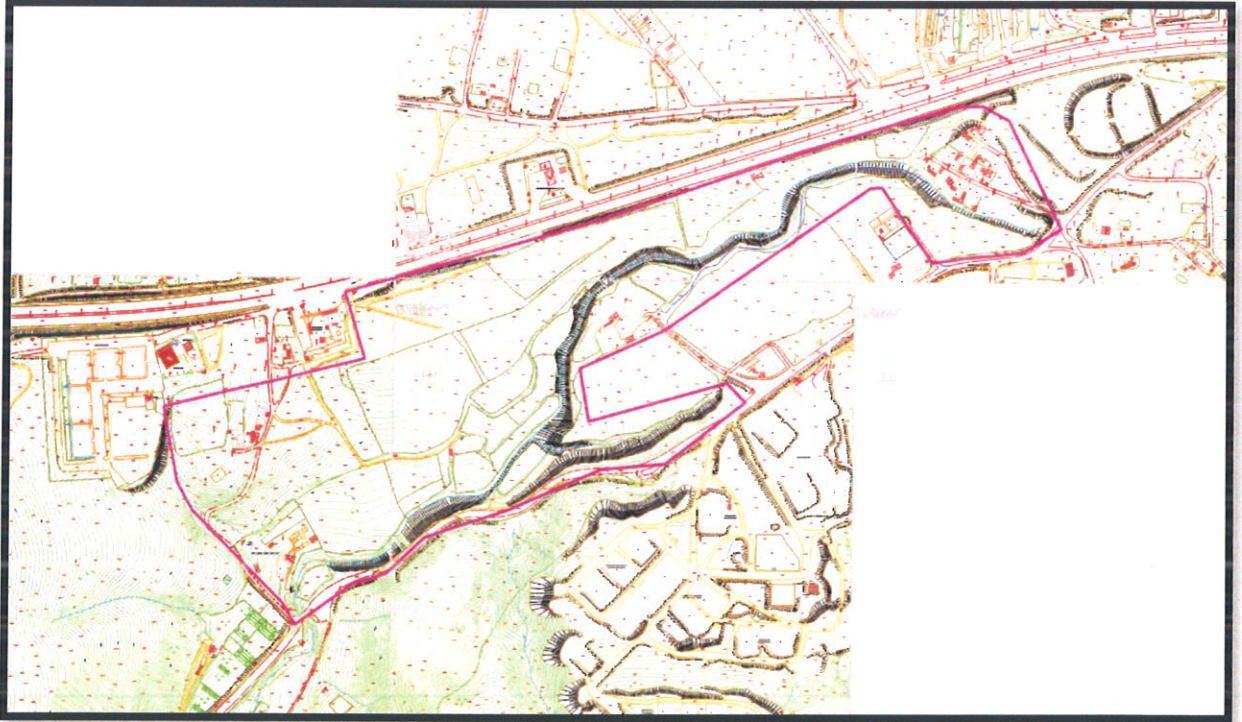
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 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 K22c08a3c, K22c08b4d, K22c08d2a, K22c08d2b paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

Zafer SAĞI
Bel. Sel. Dairesi
Cm. No: 884

3.5. JEOLJİK DURUMU

Konu adaların bulunduğu alana ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 13.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı Önemli Alan (ÖA-2.1) alan içerisinde kalmaktadır.

Uşak İli, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi, 514.400.71 m² Alanın İlave İmar Planına Ve Değişikliğine Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

12. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

12.1. Önemli Alanlar (ÖA-2.1)

İnceleme alanında kuvaterner yaşlı asartepe formasyonu (qat) ait kil ve kiltaşlarından oluşan ve eğimin % 30 ,a varan eğim olduğu için stabilite sorunları gelişebilir. Bu sorunlar mühendislik tedbirleriyle giderilebileceğinden dolayı önemli alanlar-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi temel derinliği temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı değerlendirmeler sonucunda çıkacak mühendislik problemlerine göre alınması gerekli önlemler belirlenip uygulanmalıdır.

Yapı parselinin etkileneceği stabilite problemi parsel/bina bazında zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konulmalıdır.

Yapı temelleri Asartepe Formasyonunun stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıtılmalıdır.

Yapı parselinin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.

Yeraltı, yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyici drenaj yöntemleri uygulanmalıdır.

Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde, eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda oluşabilecek kütle hareketlerini önlemek için hertürlü kontrolsüz kaçidan kaçınılmalıdır.

Temel tipi temel derinliği ve temellerin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

BERİL JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK SONDAJ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET

LİMİTED ŞİRKETİ

İSMET PAŞA CAD. KIRHALLI İŞHANI 15/102 UŞAK

(Tel: 0555 613 38 64)

SAYFA 81

Zafer SAĞIN
Bel. Şeh. İmar
Çev. Şeh. Nöbetçi

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmada; Uşak İli, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi 1/1000 ölçekli 22C08A3C , 22C08A3D, 22C08B4C, 22C08B4D, 22C08C1A, 22C08C1B, 22C08D2A, 22C08D2B nolu halihazır paftaları içinde sınırları belirtilen 514.400.71 m2 alanını kapsamaktadır.
2. İnceleme alanında 1 tanesi 7m, 1 tanesi 11m, 2 tanesi 9m, 3 tanesi 10m, 4 tanesi 15m olmak üzere 11 adet temel araştırma sondajı ve 8 adet sismik kırılma-Masw, 10 adet mikrotremör , 2 adet ERT çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan ölçümler sonucunda
3. V_p (sn) : 1. Tabakalar 381 – 471 sn aralığında 2. Tabakalar 3129 – 5396 sn aralığında bulunmuştur.
4. V_s (sn) : 1. Tabakalar 254 – 325 sn aralığında 2. Tabakalar 350 – 465 sn aralığında bulunmuştur.
5. V_{s30} (m/sn) : 337 – 436 m/sn aralığında bulunmuştur.
6. Poisson Oranı : 1. Tabakalar 0.009 – 0.219 aralığında 2. Tabakalar 0.492 – 0.497 aralığında bulunmuştur.
7. Bulk Modülü (kg/cm^2) : 1. Tabakalar 690 – 1322 kg/cm^2 aralığında 2. Tabakalar 222126 – 765952 kg/cm^2 aralığında bulunmuştur.
8. Kayma Modülü (kg/cm^2) : 1. Tabakalar 883 – 1525 kg/cm^2 aralığında 2. Tabakalar 2946 – 5744 kg/cm^2 aralığında bulunmuştur.
9. Elastisite Modülü (kg/cm^2) 1. Tabakalar 1943 – 3189 kg/cm^2 aralığında 2. Tabakalar 8810 – 17191 kg/cm^2 aralığında bulunmuştur.
10. Yoğunluk (gr/cm^3) 1. Tabakalar 1.370 – 1.444 gr/cm^3 aralığında 2. Tabakalar 2.319 – 2.657 gr/cm^3 aralığında bulunmuştur.
11. V_p/V_s : 1. Tabakalar 1.421 – 1.667 aralığında 2. Tabakalar 7.882 – 12.454 aralığında bulunmuştur.
12. Zem. Egemen Periyodu (T_0) (sn): 0.297 – 0.321 sn aralığında bulunmuştur.
13. Zemin Büyümesi (Ak) : 1.772 – 2.069 aralığında bulunmuştur
14. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanının temel zeminini kumlu, siltli-killi birim ve kireçtaşıdan oluşturmaktadır.
15. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numune üzerinde 13 adet Tek eksenli basınç deneyi, 1 adet kesme kutusu deneyi ve 8 adet nokta yükleme deneyi yaptırılmıştır.
16. İnceleme alanında temel zeminde kuvaterner yaşlı Asartepe Formasyonu'na ait az çakıllı kumlu siltli-kil ve kiltası olarak adlandırılan kaya birimi gözlenmiştir.
17. İnceleme alanındaki birimde sıvılaşma ihtimali yoktur. Yer altı suyunun yapı temellerini etkileme ihtimali yoktur. İnceleme alanındaki birimde şişme ve oturma problemleri yaşanmayacaktır.
18. İnceleme alanında heyelan, su baskını, kaya düşmesi gibi herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır.
19. İnceleme alanında yapılan zemin araştırma sondajlarında yeraltı suyuna rastlanılmamıştır.

**BERİL JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK SONDAJ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ**
İSMET PAŞA CAD. KIRHALLI İŞHANI 15/102 UŞAK
(Tel: 0555 613 38 64)

SAYFA 82

Zafer SATI
Bel. San. Müh. U.
05.05.2023

20. İnceleme alanının tamamı ZC-ZD grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanının Deprem Yer Hareketi Düzeyi DD-2 olarak sınıflandırılmıştır.
21. İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan (ÖA-2.1) dir.

İnceleme alanında kuvaterner yaşlı asartepe formasyonu (qat) ait kil ve kilaşlarından oluşan ve eğimin % 30 ,a varan eğim olduğu için stabilite sorunları gelişebilir. Bu sorunlar mühendislik tedbirleriyle giderilebileceğinden dolayı önemli alanlar-2.1 (önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi temel derinliği temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı değerlendirmeler sonucunda çıkacak mühendislik problemlerine göre alınması gerekli önlemler belirlenip uygulanmalıdır.

Yapı parselinin etkileneceği stabilite problemi parsel/bina bazında zemin etütlerinde yapılacak yamaç boyu ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konulmalıdır.

Yapı temelleri Asartepe Formasyonunun stabilite sorunu olmayan kesimlerine oturtulmalı ve taşıtılmalıdır.

Yapı parselinin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.

Yeraltı, yüzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyici drenaj yöntemleri uygulanmalıdır.

Mevcut ve inşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde, eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda oluşabilecek kütle hareketlerini önlemek için hertürlü kontrolsüz kaçıdan kaçınılmalıdır.

Temel tipi temel derinliği ve temellerin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

**BERİL JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK SONDAJ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ**
İSMET PAŞA CAD. KIRHALLI İŞHANI 15/102 UŞAK
(Tel: 0555 613 38 64)

SAYFA 83

BERİL JEOTEKNİK
MÜHENDİSLİK
MADENCİLİK
SONDAJ İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ

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

MEHMET ASLAN
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 17249.İK
TC No: 48988800410

BERİL JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK
MADENCİLİK SONDAJ İNŞAAT
SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ
İzmir Mh. Kemalöz Mah. No: 15/102 UŞAK
Uşak VD. No: 153 38 64 T.C. Sicil No: 8247

SERAY SEÇKİN BOZDEMİR
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil: 3568
Tc No: 16688602580

MURAT MÜHENDİSLİK
Seray SEÇKİN BOZDEMİR
Yılmazlar Mah. Felek Sk. No: 4/A
Tel : 0555 509 40 04 / TURGUTLU
Oda Sicil No: 3568
T.C. Kimlik No: 166 8860 2580

**BERİL JEOTEKNİK MÜHENDİSLİK MADENCİLİK SONDAJ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ**
İSMET PAŞA CAD. KIRHALLI İŞHANI 15/102 UŞAK
(Tel: 0555 613 38 64)

SAYFA 84

SATI
MÜHÜR
884

4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ATLAS sisteminden alınmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel gelişme alanları, Merkezi iş alanları ve Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**” içerisinde kalmaktadır.



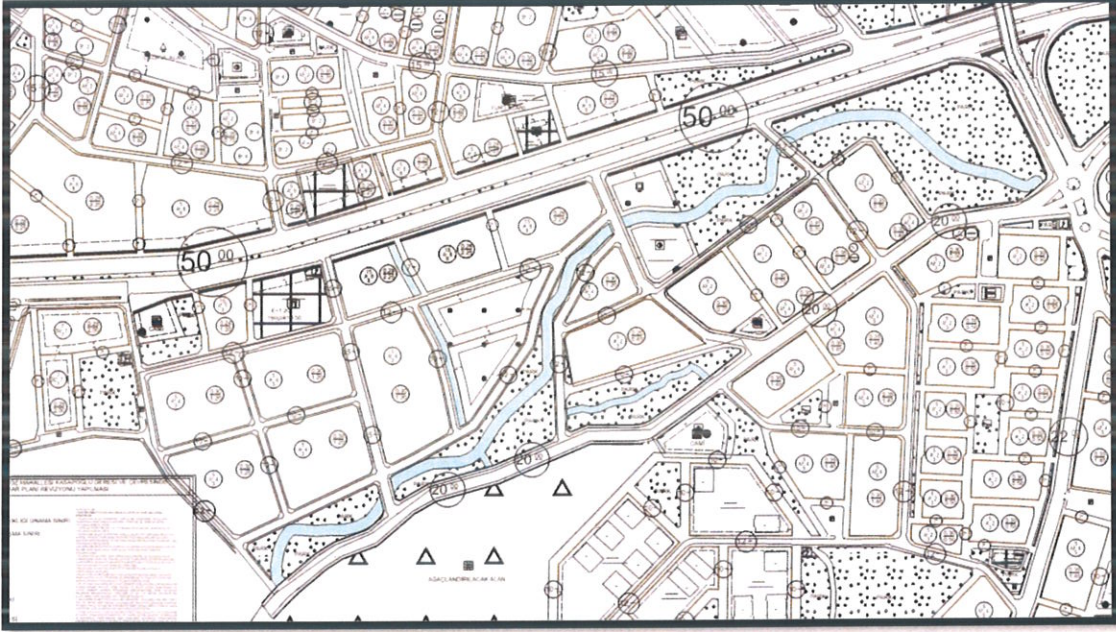
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının doğu yönünde bulunan park alanlarına ilişkin ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 07.10.1988 tarih ve 36 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. park alanları dışında olup planlı olan kesimlerin ilk planı 20.11.2003 tarih 94 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Alanın sayısallaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 08.09.2016 tarih ve 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. 01/03/2022 tarih 75 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan güncel plana göre alanda “Ankara-İzmir karayoluna cepheli adalar ayrık nizam 8 kat TAKS=0.28 KAKS=2.25 ve ayrık nizam 5 kat TAKS=0.20 KAKS=1.20 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak, diğer kısımlarda ise ayrık nizam 4 kat yapı düzeni TAKS=0.30 KAKS=1.20 yapılaşma koşullarında konut alanı, resmi kurum alanı, aile sağlığı merkezi, ilkokul alanı, ortaokul alanı, park alanı” olarak planlanmıştır. Daha sonrasında yapılan 18. Madde uygulaması sırasında DSİ 2. Bölge Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş ve ; 31/05/2022 tarihli görüş yazısında; “... Yapılması planlanan tesis 04/01/2022 tarih ve 1871317 sayılı Genel Müdürlüğümüz olurları ile tahsise kapatılan Üst Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen alanda yeraltı suyu tahsisi yapılamadığı için derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Yazımız ekinde gönderilen kml dosyası ve vaziyet planında görüleceği üzere 1,2 ve 4 numaralı dere yatağı için tek taraflı 6.00 metre servis yolu dahil 14.00 metre 3 nolu dere yatağı için çift taraflı 6.00 şar metre servis yolu dahil 25.00 metre kesit genişliğinin bırakılması gerekmekte olup bu şeritvari alanlar imar planında “dere yatağı” ve “yol şeridi” olarak işlenmelidir.

Ayrıca imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5.00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.” Denmektedir.

Bu sebeple dere yatağı güzergahının görüşe uygun planlara işlenmesi gerekliliği doğmuştur.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/883 Esas sayılı dava dosyasında Davacı Şerafettin AKAR vekili Av. Aydın ATALAN'ın günümüz şartlarında 32 m²'lik bir alanın trafo alanı için yeterli olduğu halde dava konusu planlarda 450 m²'lik bir alanı kapsadığı için kamu hizmetinin gerektirdiği ihtiyacın çok üstünde gereksiz ve mülkiyet hakkına tecavüz oluşturacak mahiyette bir düzenleme yapıldığı ileri sürülerek iptali istenmiştir. 2025/13 Karar sayılı dava dosyasında Bilirkişi raporunda özetle; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı arazi kullanım kararına sahip imar adası içerisinde konumlandırılmış olmasının, başka bir ifade ile yer seçiminin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı, dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında uyumsuzluk konusu ‘Trafo Alanı’ nın yaklaşık 430 m² büyüklüğünde olduğu; genel olarak, küçük ölçekli trafolar için 40-60 m², orta ölçekli trafolar için (hastane vb.) ayrıldığı; dava dosyasında bilgi ve belgelerden, dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında uyumsuzluk konusu ‘Trafo Alanı’ plan kararının çevre alana hizmet vermek için öngörülmüş bir trafo alanı olduğunun anlaşıldığı; başka bir ifade ile uyumsuzluk konusu ‘Trafo Alanı’ nın özel ihtiyaçlara (hastane vb.) hizmet edecek bir trafo alanı olmadığı; ayrıca, dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında uyumsuzluk konusu ‘Trafo Alanı’ plan kararının yaklaşık 430 m² büyüklükte yapılmasını Teknik olarak zorunlu

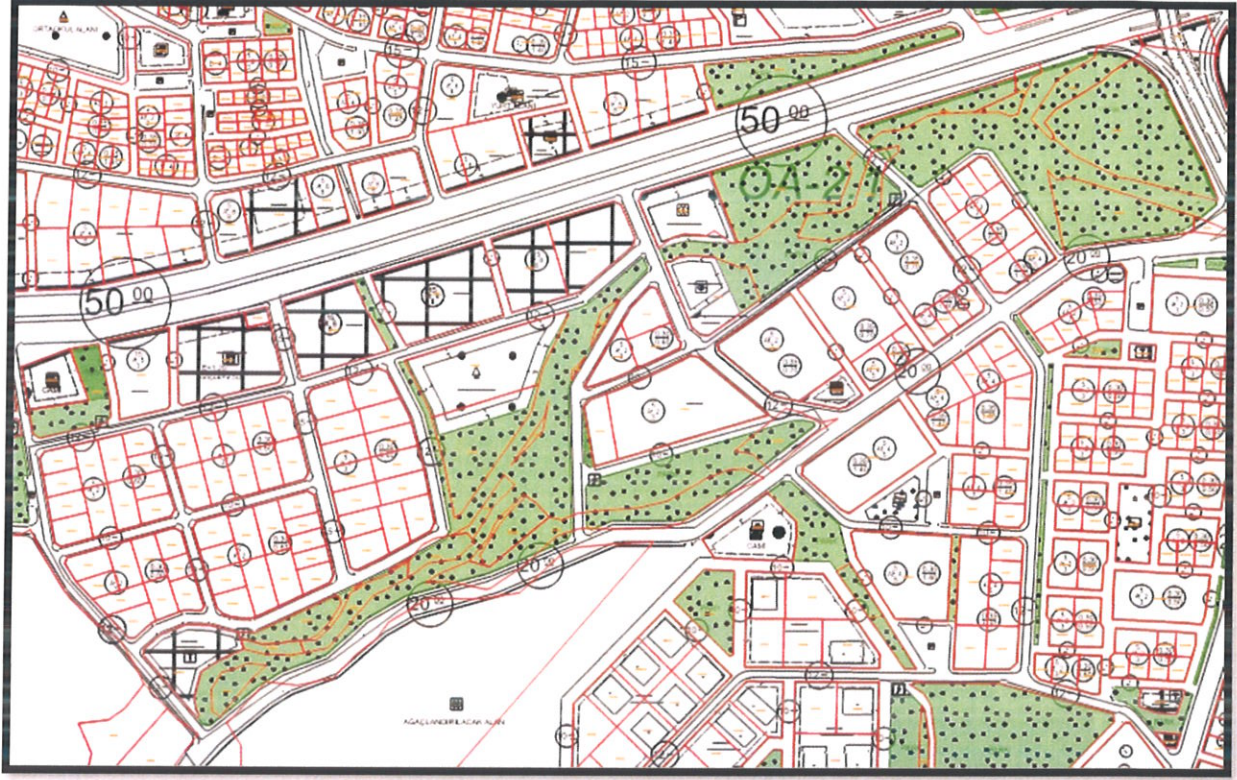
kılan bir kurum görüşünün de bulunmadığı; bu tespitler ışığında, dava konusu 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında öngörülmüş uyumsuzluk konusu 'Trafo Alanı' için belirlenmiş olan 430 m2 büyüklüğün ihtiyacın üzerinde bir büyüklük olduğu, Trafo Alanı plan kararının, yer seçimi ve ayrılan alanın büyüklüğü açısından şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan kararlarının sürekliliği ilkesine, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı anlaşıldığından, Uşak Belediye Meclisinin 08/09/2016 Tarih ve 674-675 sayılı kararlarıyla onaylanan dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonlarında davacının maliki olduğu **Uşak İli, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi, 381 ada 2 sayılı parsel yönünden** hukuka uygunluk bulunmamış olup bu yönde tespit ve görüşlere yer verilmiştir.

Bahse konu dava kararına istinaden 381 ada 2 numaralı parsel 08/09/2016 tarih ve 674-675 sayılı B.M.K. öncesindeki gibi planarak Ticaret Alanına çevrilmiştir. İzmir-Ankara Karayoluna cepheli parseller Çevre düzeni planına uygun olacak şekilde 8 kat Ticaret alanı, revizyon alanı içerisinde bulunan konut alanları ise 2 kat konut alanı olarak planlanmıştır.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ

Zafer SATI
Beş. Şeh. İmar M.
08.09.2016



HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ PLAN

Zafer SATI
Bcr. Şeh. M.
CH. Şeh. M.