

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için Odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

İÇERİK

1. AMAÇ- KAPSAM- YÖNTEM
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ
 - 2.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
 - 2.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER
 - 3.1 MÜLKİYET DURUMU
 - 3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI
4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI
5. PLAN NOTLARI
6. SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

65/256N
GÜRSİL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Buro Tescil No:2154

Damla KIVAK
Şehir Plancısı
Dip.No: 898

1. AMAÇ – KAPSAM - YÖNTEM

AMAÇ

Hazırlanan raporun 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına veri olması amaçlanmıştır.

Uşak merkez Muharremşah Köyü K22c 15b nazım imar paftası ve K22c 15b 4c uygulama imar paftasında; 130 ada içerisinde yer alan 90 ve 91 parsellerin ada ayırma hattı ile tanımlanması ve 90 parselde yapı yaklaşma mesafesi ile kat yüksekliğinin belirtilmesini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KAPSAM

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu olan alan; Uşak merkez Muharremşah Köyü, K 22c 15b 4c uygulama imar paftasında 130 ada 90 parselde 6588.88 m²'lik alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasında; yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.


GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154


Damla KUVAK
Şehir Plancısı
İp.No: 599

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Uşak ili matematiksel konum olarak 38° 10' ve 38° 55' kuzey enlemleriyle, 28° 45' ve 30° 01' doğu boylamları arasında yer alır. Kuzeyinde Kütahya, doğusunda Afyonkarahisar, güneyinde Denizli ve batısında da Manisa illeriyle komşudur. Uşak ilinin yüzölçümü 5341 km²'dir. Uşak ili yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Harita 1 - Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu



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.

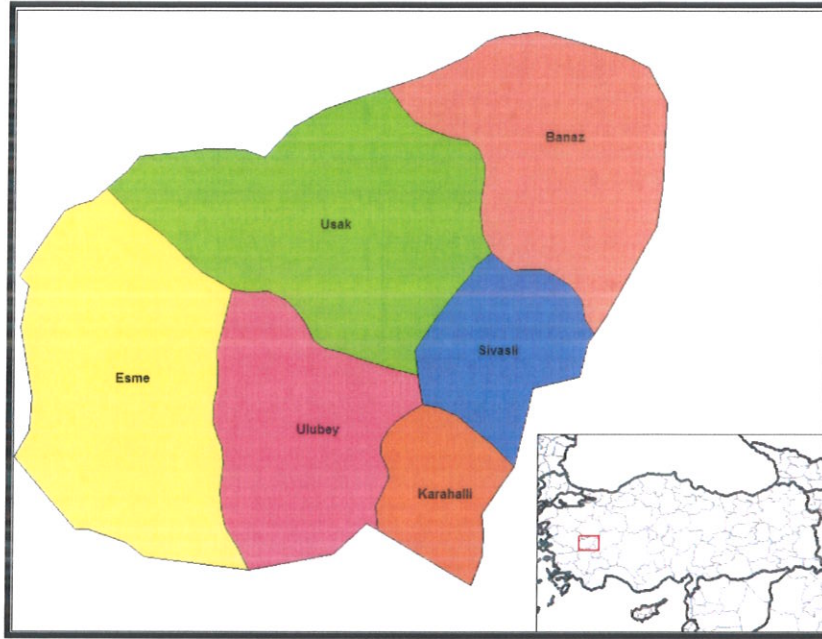
İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5'i platolardan, % 37'si dağlardan ve % 5,5'i de ovalardan meydana gelmektedir.

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.

K.Ş. N. 250 N
GÜRSİ GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damla KAYAK
Şehir Plancısı
Dip. No: 599

Harita 2 – Uşak İlinin İlçeleri



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 tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada 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 |

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, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır

2.2.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.

Harita 3 - Uşak İli Karayolları Haritası



GÜRSİL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damla KAYMAK
Şehir Plancısı
Dip.No:699

SATIİ 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 |

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.

Resim 1 – Plan Değişikliğine Konu Parselin Kent içindeki Konumu



GÜRSİL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne CSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damla KAYAK
Şehir Plancısı
Dip.No:699

Plan değişikliğine konu taşınmaz, kent merkezinin güney doğusunda; Muharremşah Köyü sınırları içerisinde. Uşak kent merkezine yaklaşık 8.9 km mesafede, ana taşıt güzergahı olan 40.00m 'lık Halil Kaya Gedik Bulvarının da kuzeyinde konumlanmaktadır.

3.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu düzenleme alanı, 130 ada 90 parseli kapsamaktadır. Taşınmaza ait tapu bilgisi tablo 1 'de belirtilmiştir.

Tablo 1 - Plan Değişikliğine Konu Parseller

| İl - İlçe | Köyü | Ada/Parsel | Büyükölük(m2) | Mülkiyet | Mer'i İmar Planı Kullanımı | Plan Değişikliği Konusu |
|-------------|-------------|------------|---------------|----------|----------------------------|-------------------------------------|
| Uşak-Merkez | Muharremşah | 130/90 | 6588.88 | Özel | Sanayi Alanı | Yapı yaklaşma mesafesinde düzenleme |

Resim 2 – Plan Değişikliğine Konu Parsel ile Komşu Parselin Konumu ve Kadastral Durum



GÜRSİ GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPG Büro Tescil No:2154

Danışman YAVAK
Şehir Plancısı
Diyadin 599

3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI

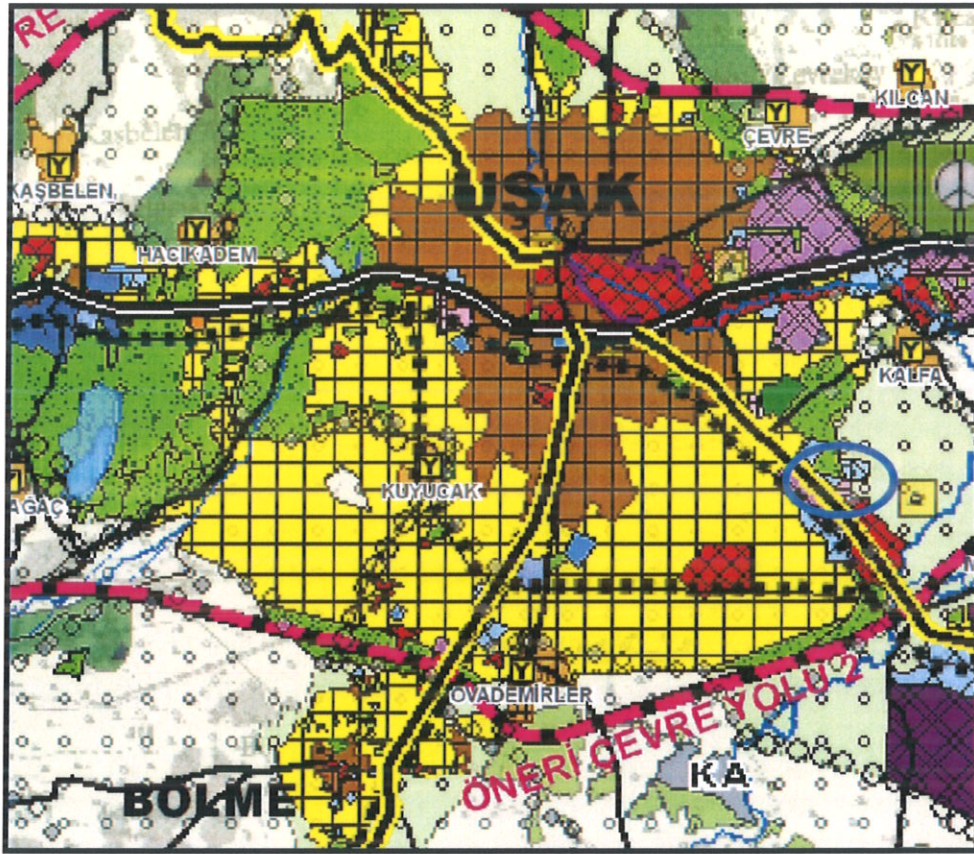
3.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama Alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan üst ölçeklerdeki planlar ;

3.2.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.10.2008 tarih, 240 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda gelişme konut alanı lejantında kalmaktadır.

Harita 4 - Mer'î 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.1.2- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu alanı içine alan yürürlükte herhangi bir 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

3.2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Plan Değişikliğine konu 130 ada 90 parsel **sanayi alanı** olarak tanımlıdır.

Plan Değişikliği önerilen alanda; Uşak Belediye Meclisince 02/10/1990 tarihinde 939 sayı ile onaylanan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

Gürsel Gundogdu
GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damla KAVAK
Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip No: 599

3.2.2.1- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konu taşınmazın bulunduğu alana ait ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 02.10.1990 tarih ve 939 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.

Çalışma alanı Muharremşah Köyü 130 ada 90 parseli kapsamaktadır. İlgili parsel onanlı nazım imar planında; Uşak Deri Karma OSB'nin bitişiğinde konumlu olup , sanayi alanı kullanımına sahiptir. İlgili alan Uşak Deri Karma OSB ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan kullanımları ile çevrilidir. Bölgede sadece 130 ada 90 ve 91 parsellerde sanayi planı tanımlıdır.

Harita 5 - Mer'i 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



3.2.2.2- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu taşınmazın bulunduğu alana ait ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 02.10.1990 tarih ve 939 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 "Sanayi Alanı" planlanmıştır.

Plan Kararları;

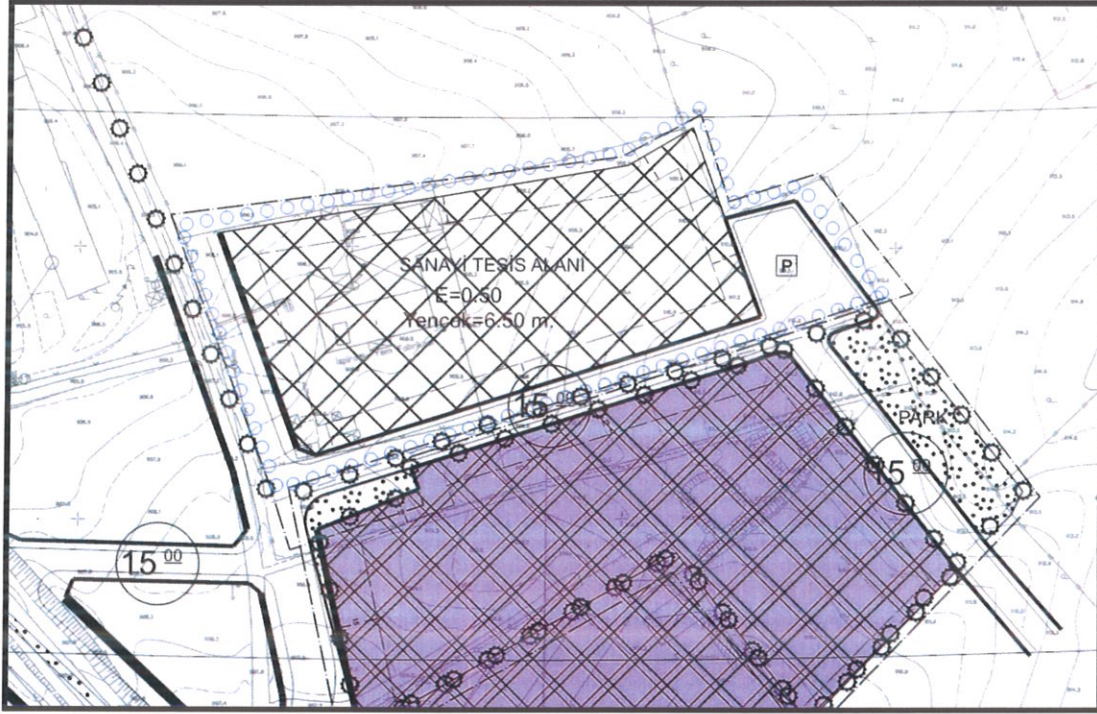
GURŞİT GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip. No: 2599

130 ada 90 ve 91 parseller için;

- Sanayi Alanı planlıdır.
- Yapılaşma E=0.50 ve Yençok 6.50m olarak tanımlıdır.
- Yapı yaklaşma mesafesi ada bazında her yönden 10m olarak belirtilmiştir.

Harita 6 - Mer'î 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1 Gerekçesi ;

İmar planı değişikliği gerekçeleri aşağıdaki gibi izah edilmiştir.

Uşak Belediye meclisince onanlı Uygulama İmar planı verilerine göre 130 adada parselasyon planı çalışması gerçekleştirilmiş ve 2 adet parsel oluşturulmuştur.

Uşak Deri Karma OSB ile sınır teşkil eden 130 ada 90 ve 91 parsellerin olduğu sanayi adası dışında bölgede yapılaşma izni bulunmamaktadır. Parsellerin kuzey ve doğusu arazi toplulaştırma çalışması kapsamında değerlendirilmiş ve imar iznine kapatılmıştır. Güney ve batısı ise Uşak Deri Karma OSB'dir. Yani sanayi adasının büyüme ihtimali yoktur ve 2 parsel üzerinden değerlendirilmesi gerekmektedir. İlgili parsellerin **Bütüncül değerlendirilebilmesi** sözkonusu değildir.

GÜRSİLE GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Damlı KAVAK
Şehir Plancısı
Dipl. No: 199

Sözkonusu alanda ;

- İmar planında ifraz hattı belirtilmemiştir.
- İmar planında yapı yaklaşma mesafeleri ada bazında verilmiştir.
- Adada yer alan 2 ayrı parselin, etkin ve verimli kullanımı açısından planda ada ayırma hattı belirtilmesi ve buna göre yan bahçe mesafesinin yeniden düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur.

4.2 Plan Kararları;

Uşak merkez Muharremşah Köyü K22c 15b nazım imar paftası ve K22c 15b 4c uygulama imar paftasında; 130 ada 90 parselde ada ayırma çizgisi önerilerek yan bahçe mesafesinin revize edilmesine yönelik plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. **Önerilen değişiklik ile yapı yaklaşma mesafesi 5m olarak belirtilmiş ve kat yüksekliği 2 kat olarak düzenlenmiştir.**

Önerilen Plan Değişikliğinde; 6588.88 m²'lik alan;

- Sanayi Alanı planlıdır.
- Yapılaşma E=0.50 ;ve **Yençok 2 kat** olarak tanımlıdır.
- **Ön bahçe mesafesi ve Yan bahçe mesafesi 5m olarak önerilmiştir.**

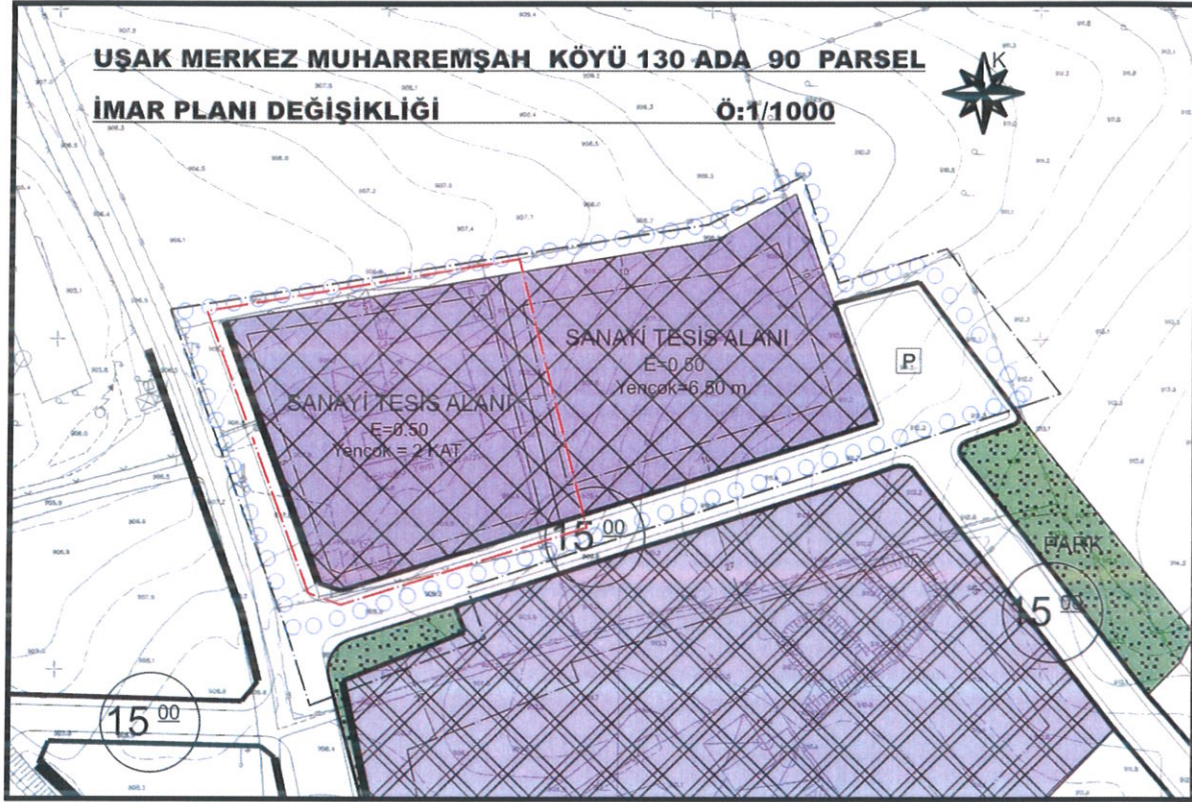
Sanayi parseli içerisinde yer alan entegre yem üretimi tesisi için gerekli üretim makinalarının daha düzenli ve geniş bir alana ihtiyaç duyulması sebebiyle bu uygulama önerilmiştir.

Yapılan bu düzenleme ile 90 parsel içinde yer alan ve entegre yem üretimi yapılan tesisin etkin ve verimli kullanımı amaçlanmış, yine uygulama yönetmeliği ve yapının teknolojisi gereği yapı yüksekliği belirtmek yerine kat yüksekliği 2 kat olarak verilmiştir.

Tablo 2 - Plan Değişikliğine Konu Parseller

| İl - İlçe | Mahalle | Ada/Parsel | Kullanım | Yapılaşma Koşulu | Mer'î İmar Planı (m ²) | Yapılaşma Koşulu | Plan Değişikliği (m ²) |
|-------------|-------------|------------|--------------|------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| Uşak-Merkez | Muharremşah | 130/90 | Sanayi Alanı | 0.50 | 6588.88 | 0.50 | 6588.88 |

Harita 7 - Plan Değişikliğine Konu Parsellerde Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000



3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmeliklerine ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanan; 'Sanayi Alanı' kullanımlı yapı adasının yapı yaklaşma mesafesinde ve kat yüksekliği tanımında değişiklik önerisi içeren 'İmar Planı Değişikliği' çalışması talebi ekte sunulmuştur.

5. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

- 1) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 3) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4) Su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Katı atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.

Handwritten signature
BURAK GÜNDOĞDU
Şehir Plancısı - Şehir Plancısı İTÜ
A Şubesi Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Handwritten signature
Dile KAVAK
Şehir Plancısı
Diy. No: 599

6) "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

7) Çevresel Gürültünün Değerlendirmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Özel Hükümler:

- 1) Sanayi Alanında (KAKS=Kat Alanları Katsayısı) maksimum emsal $E=0.50$ ve yapı yüksekliği Yen çok = 2 kat olacaktır.
- 2) Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler yapılabilir.
- 3) Yapı yaklaşma mesafesi her yönden 5.00m olarak verilmiştir. Yapılacak yapı, yapı yaklaşma sınırını geçemez.
- 4) Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6. SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Teknik Alt Yapı Alanları; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26-7'de " Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Önerilen imar planı değişikliği ile 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda Konut Bölgesi lejantında kalan planlama alanında ;

- 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliği çalışmasında ; 130 ada 90 parselde yapı yoğunluğu değiştirilmeksizin yan bahçe mesafesinin ve yapı yüksekliğinin revize edilmesi amaçlanmıştır.
- İlgili alanın sosyal ve teknik altyapısı nazım imar planında çözümlenmiş olup imar planı değişikliği ile yoğunluk artırıcı yada trafiği olumsuz ölçüde engelleyecek bir değişiklik yapılmamıştır.

G. GÜNBOĞDU
GÜRSİ GÜNBOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

Danla KAVAK
Danla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip.No:599