



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



Sayı : E-63527195-754-87975

14.12.2023

Konu : Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **06/12/2023** tarih ve **412** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İdare Mahkemesinin 2023/373 Esas Sayılı davasında Belediyemize tebliğ edilen yürütmenin durdurulması kararına istinaden; İlimiz, Merkez; Durak, İslice ve Sarayaltı Mahallelerinde yaklaşık 47.7 hektar alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu, 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 yayınlanmak suretiyle **15/12/2023** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:15/12/2023-08:30

Askıdan İniş:15/01/2024-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 716CD471-057F-40C0-A379-EA63F68C238B

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Raziye GÖKCE  
GÜLEŞ  
Şehir Plancısı













**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DURAK,  
İSLİCE VE SARAYALTI  
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK 47.7  
HEKTAR ALANDA YAPILAN İMAR  
PLANI REVİZYONUNA GELEN  
YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARINA  
İSTİNADEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP  
REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

**2023**

---

# İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>26</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	26
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	29
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>30</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	30
2.2. KADASTRAL DURUM.....	30
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>31</b>
3.1. YAPI ANALİZİ.....	31
3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR.....	31
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	32
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	32
<b>3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>7</b>
3.5. JEOLJİK DURUMU.....	33
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>35</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	35
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	10
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>37</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	37
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	38

---

## HARİTA LİSTESİ

---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....</b>	<b>1</b>
--	----------

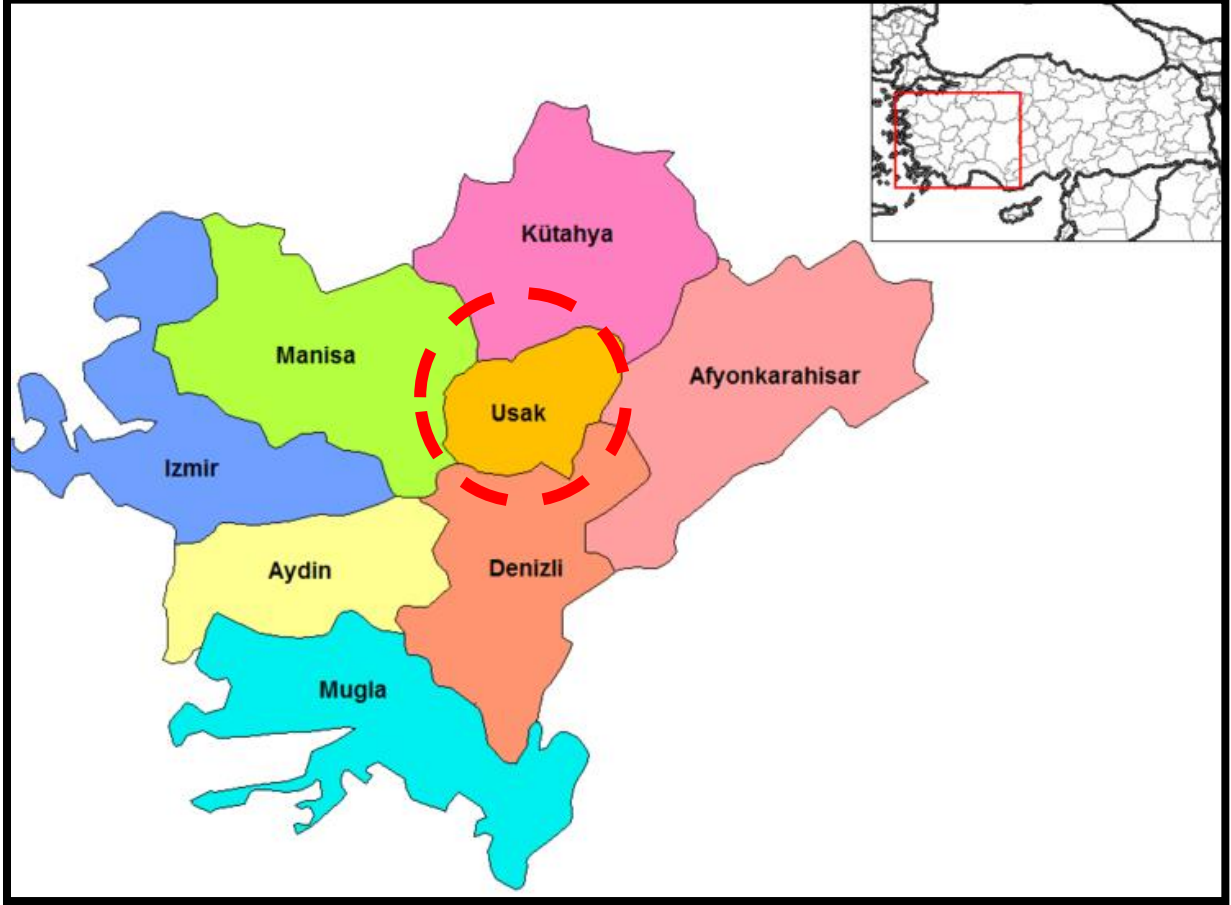
---

<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>2</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....</b>	<b>2</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....</b>	<b>4</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>5</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>5</b>
<b>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>8</b>
<b>HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI 10</b>	
<b>HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....</b>	<b>11</b>



# **1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ**

## **1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**



**HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ**

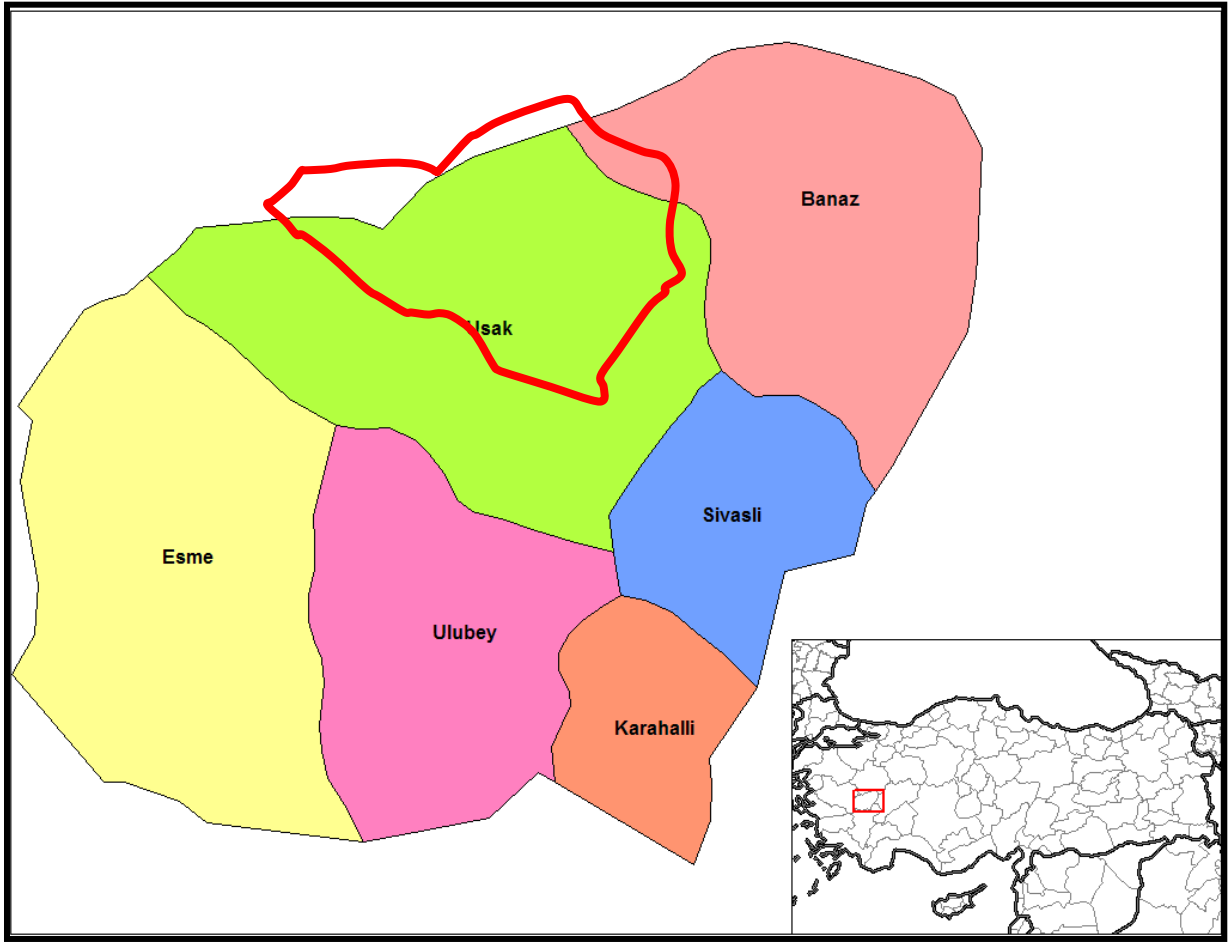
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşliğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km<sup>2</sup> 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 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 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.

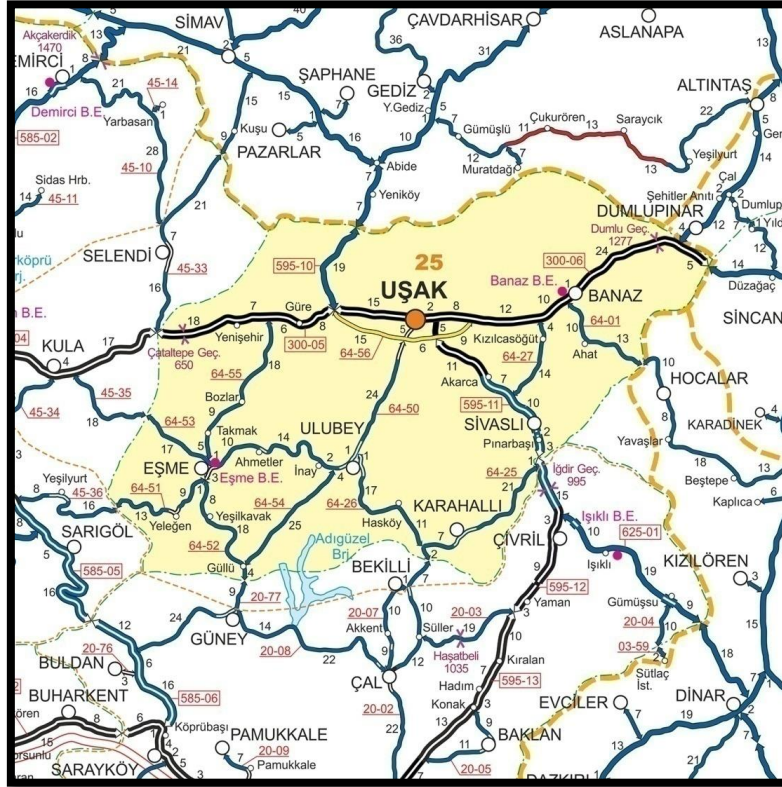
Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki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

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 vermeye 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; İslice, 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.

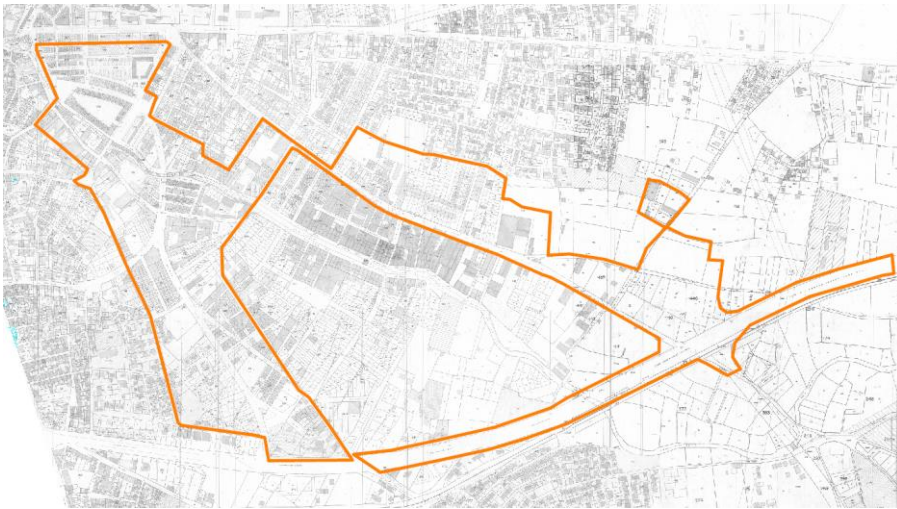
## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Değişiklik yapılmak istenen taşınmazlar özel mülkiyete ait olup; yaklaşık 47,7 hektar yüzölçümüne sahiptir.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, İslice, 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 29/04/2015 tarih 2345 sayılı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından 2. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenen 1695 ada 543 numaralı taşınmaz bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet tescilli yapı bulunmaktadır.

### 1. Tarakçıoğlu fabrika binası

1695 ada 543 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 29.04.2015 tarih ve 2345 sayılı kararı ile II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.



### 2. Kent tarihi müzesi

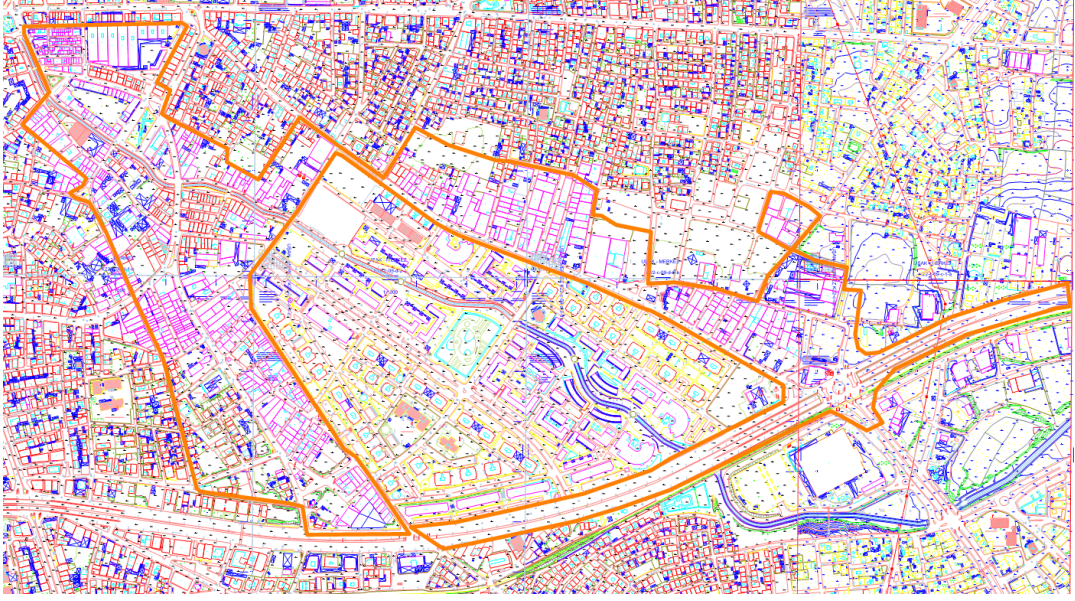
388 ada 30 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 27.12.2019 tarih ve 5571 sayılı kararı ile I. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.



## **3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

### **3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, Map Tech Harita Bilişim yazılım ve ticaret LTD. ŞTİ. tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 41 adet hali hazır haritanın K22C09A-K22C09B-K22C09C-K22C09D paftalarında yer almaktadır.



**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 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<sup>3</sup>) 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 temelini 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)dir.

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 ortamdan 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 Ss=0.649 S1= 0.160, PGA 0.271 g, PGV=15.069 cm/sn Tasarım Spektral ivme katsayılar; 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)





HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

## **5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI**

Söz konusu, Belediye Meclisinin 01/12/2020 tarih ve 295 sayılı kararı ile alanda onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon imar planına 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. Vatandaş mağduriyetlerinin ve revizyon imar planından kaynaklanan hak kayıplarının önüne geçilmesi adına 01/03/2021 tarih 82 ve 84 sayılı Belediye Meclis Kararları ile plan değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu alanda yer alan parsel malikleri tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının onaylanmasına ait Belediye Encümeni kararlarına ve bu uygulamanın dayanağı olan 01.12.2020 tarih 295 ve 296 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına davalar açılmış, bu davalardan Uşak İdare Mahkemesinin 2023/373 Esas sayılı dosyasında mahkemenin 17.10.2023 tarihli yürütmeyi durdurma kararı tarafımıza tebliğ edilmiştir.

İlgili mahkeme kararında *dava konusu imar planları revizyon imar planı olduğundan 1/5000 ve 1/1000 ölçeğinde ayrı ayrı düzenlendikleri ayrı ayrı hazırlanmış plan açıklama raporları ile kendi kademelerinin gerektirdiği özelliklere ve yapılış amaçlarına uygun açıklamaların yapılması gerektiğinin açık olduğu ve her iki ölçeğe ilişkin tek bir plan açıklama raporunun hazırlanmasında mevzuata uygunluk bulunmadığı* belirtilmektedir.

Yine mahkeme kararında *"Uyuşmazlıkta dava konusu imar planı revizyonlarına ilişkin plan açıklama raporunda, plan revizyonunun yaklaşık 47,7 hektarlık alana ilişkin olduğu belirtilmiş olup mevzuat uyarınca 10.001 hektar veya daha fazla olan alana ilişkin planların A GRUBU olarak adlandırılacağı ve imar planlarının yapımında da plan yapılacak yerleşmenin planlama alan grubuna uygun müellif yeterlilik belgesinin aranacağı düzenlenmiştir. Dosya kapsamında bulunan müellif yeterlilik belgesinin ise B GRUBUNDAKİ bir müellife ait olduğu görülmekte olup dava konusu imar planlarının, planlama*

---

*alanına ilişkin olarak mevzuatın aradığı şartları taşımayan plan müellifince hazırlanmasında, dava konusu taşınmazlar yönünden hukuka uygunluk bulunmamaktadır."* denmektedir.

Dendiğinden alan ile ilgili mahkeme kararına istinaden gerekli görülen işlemler yapılarak yeni bir karar alınması gerekliliği oluşmuştur.

## **5.2. PLANLAMA KARARLARI**

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, çoğunluğunu boş ve yıpranmış fabrika binalarının oluşturduğu, tamamlanmış olan 1.etap kentsel dönüşüm alanı ile kent merkezi arasında düşük çevre kalitesinde bir çöküntü bölgesidir. Bölgenin Uşak kent merkezi içindeki konumu bu alanın kent halkına kazandırılması en önemli planlama gerekçesidir. 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 Alanı (ÖA-5.1) alan içerisinde kalmaktadır. Alanda 2 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Tarakçıoğlu fabrikası olarak bilinen; 1695 ada 543 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 29.04.2015 tarih ve 2345 sayılı kararı ile II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Kent Tarihi Müzesi olarak kullanılan; 388 ada 30 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 27.12.2019 tarih ve 5571 sayılı kararı ile I. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

İlgili yapılar ve yakın çevresindeki yapılaşma hakkında Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden uygun görüşler alınmıştır. İptal edilmesi düşünülen trafo ile ilgili OEDAŞ'tan 27.11.2020 tarihli görüş alınmıştır.

Proje ile; kent merkezi ve 1.etap kentsel dönüşüm alanı arasında kalan çöküntü alanının kendi kendine dönüşmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda imar adalarının mevcut hallerine çok müdahale etmeden, imar yollarının genişletilmesi 1.etap kentsel dönüşüm alanının devamı niteliğinde düzenli yapılaşmaların olmasına yönelik kentsel imajı yüksek yeni imar adaları oluşturmak amaçlanmıştır.

Proje alanının imar yolları kent merkezi ve 1.etap kentsel dönüşüm alanı ilişkisini güçlü kılacak şekilde mevcut imar yollarının genişliklerini arttıracak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda mevcut imar planında 17.00 metre genişliğinde olan Gün Sazak Caddesi 20.00 metre olarak, mevcut imar planında 14.50 metre genişliğinde olan Ergenekon Caddesi 17.00 metre olarak, mevcut imar planında 12.00 metre genişliğinde olan Aslan Sokak 15.00 metre olarak yeniden düzenlenmiştir ve ayrıca planlama alanı içerisindeki taşıt yolları 12.00 metre genişliğinden az olmamak üzere yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut imar planındaki resmi kurum alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı ve otopark alanları olduğu gibi korunmuştur.

Özel planlama alanı olarak belirli alanın çevresinden geçen yol bağlantısının güçlendirilmesi amacıyla çevresinde 15.00 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır; fonksiyonu ve konumu korunmuştur.

Mevcut imar planındaki park alanlarının konumları olduğu gibi korunmuştur.

Mevcut imar planındaki trafo alanlarının yerinde uygulanmış olanlar korunmuş, 27.11.2020 tarihli görüşe göre bir tanesi iptal edilmiştir.

2009 yılından beri planlaması yapılamamış bu alanda vatandaşların daha fazla mağduriyetine sebep olmamak amacıyla en hızlı şekilde dönüşümün vatandaş eliyle olmasına yönelik imar planına aşırı müdahaleci olmayan planlama gerekçesiyle; imar adalarının yeniden düzenlenmesi mevcutta çok dar

---

ve devamlılığı olmayan kadastral yollar kapatılmıştır. Bu yolların kapatılmasından kaynaklı oluşan büyüklüklere uygun imar adalarında yeni park alanları düzenlenmiştir. Ayrıca mevcutta park olarak kullanılmakta olan Fatih Parkı ise imar planına işlenmiştir.

Proje alanı bütününde imar planında gösterilen düzenleme sınırlarına uygun ve etaplar halinde imar uygulamaları gerçekleştirilecektir. Düzenleme sahası içerisinde kapanan kadastro yollarından oluşan miktar, parselasyon planı sırasında imar planı ile ayrılan park alanlarında kullanılacak, park alanlarından fazla olması durumunda artan miktar belediye adına tescil edilecektir.

Mevcut durumdaki küçük sanayi kullanımının alanın kentteki konumu ve çevresindeki kentsel kullanımlar düşünüldüğünde uygun bir kullanım olmadığı görülmektedir. Söz konusu küçük sanayi kullanımları mevcut imar planında sanayi alanı olarak düzenlenen ancak yerinde boş durumda olan alanlara yönlendirilecektir. Plan revizyonu yapılacak alanın çevresindeki kentsel kullanımlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak; öneri plan ile küçük sanayi kullanım kararı ticaret-konut karma kullanım alanı olarak değiştirilmiştir.

Proje alanı 1.etap kentsel dönüşüm alanı ile bir bütün olması sebebiyle ve yerleşik doku içerisinde olduğu için çevresinde tüm donatıları yönetmeliğin belirlediği yürüme mesafelerinde olduğu görülmektedir.

Bunların haricinde proje alanı içerisindeki cami alanı yaklaşık 563 m<sup>2</sup> büyütülmüş, kapanan yollardan oluşacak alanlarda yapılan çalışmaya esas imar adalarının uygun yerlerinde yaklaşık yeni 15.290,35 m<sup>2</sup> park alanı düzenlenmiştir.

Planlama alanının ulaşım sistemi kurgulanırken, alanın kent bütünü ile ilişkileri ayrıntılı olarak incelenmiştir. Planlama alanının kent bütününe entegrasyonunun yanı sıra yakın çevre ile ilişkilerinin mevcut ulaşım aksları üzerinde trafik yoğunluğunu daha da artırmayacak yeni ve ana ulaşım aksları geliştirilmiştir. Böylelikle planlama alanı hem kendi içinde ulaşılabilirliği yüksek bir alan olarak kurgulanmış; hem de kentin mevcut ulaşım aksları ile ilişkiler kurularak, özellikle, ilave gelişme alanlarının kent ile bütünleşmesi, ulaşılabilirliği sağlanmıştır.

Planlama alanında bulunan Dokuz Sele deresi güzergahı çevresi Ergenekon Caddesi, Günsazak Caddesi ve Celal Bayar Caddesinde bisiklet yolu önerilmiştir. Dokuzsele deresi çevresinde yol genişliğinin 12.00 metre olmasından dolayı bisiklet yolu 2.00 metre ve tek cephede önerilmiştir. Planlama alanında önerilen diğer bisiklet yolu genişlikleri 3.00 metre genişliğinde tek cephede gidiş-geliş olacak şekilde planlanmıştır. Yaklaşık olarak planlanan bisiklet yolu 3.8 km'dir. Planlanma alanı içerisinde park alanı olarak planlanan 3 noktaya bisiklet parkı önerisinde bulunulmuştur.



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



Sayı : E-63527195-754-87974

14.12.2023

Konu : Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 06/12/2023 tarih ve 413 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İdare Mahkemesinin 2023/373 Esas Sayılı davasında Belediyemize tebliğ edilen yürütmenin durdurulması kararına istinaden; İlimiz, Merkez; Durak, İslice ve Sarayaltı Mahallelerinde yaklaşık 47.7 hektar alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, 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 15/12/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:15/12/2023-08:30

Askıdan İniş:15/01/2024-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 69ABE0EC-9720-4407-A54B-830540A4D68E

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : [usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Raziye GÖKCE  
GÜLEŞ  
Şehir Plancısı



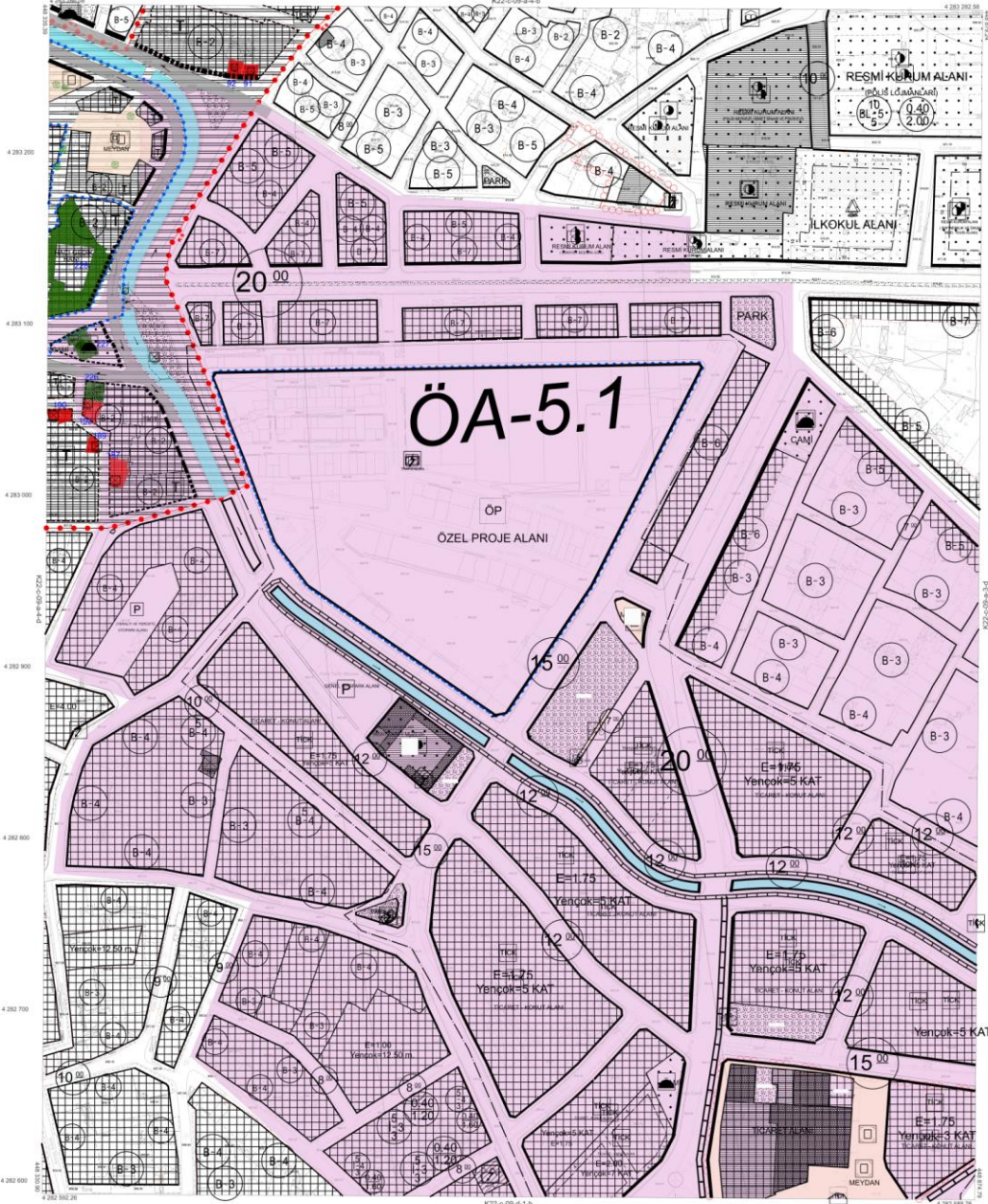






UŞAK - MERKEZ

K22-c-09-a-4-c



MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ

Çizim: 02/2018  
Çizim: 02/2018  
Çizim: 02/2018  
Çizim: 02/2018  
Çizim: 02/2018

1:1000

MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ  
MİMAR SINAN İNŞAAT VE MÜHÜRLEME MÜHÜRÜ

UŞAK - MERKEZ K22-c-09-a-4-c













**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DURAK,  
İSLİCE VE SARAYALTI  
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK 47.7  
HEKTAR ALANDA YAPILAN İMAR  
PLANI REVİZYONUNA GELEN  
YÜRÜTMİYİ DURDURMA KARARINA  
İSTİNADEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP  
REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

**2023**

---

---

# İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>26</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	26
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	29
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>30</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	30
2.2. KADASTRAL DURUM.....	30
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>31</b>
3.1. YAPI ANALİZİ.....	31
3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR.....	31
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	32
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	32
<b>3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>33</b>
3.5. JEOLJİK DURUMU.....	33
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>35</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	35
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	36
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>37</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	37
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	38
5.3. PLAN NOTLARI.....	39

---

## HARİTA LİSTESİ

---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....</b>	<b>26</b>
<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>27</b>

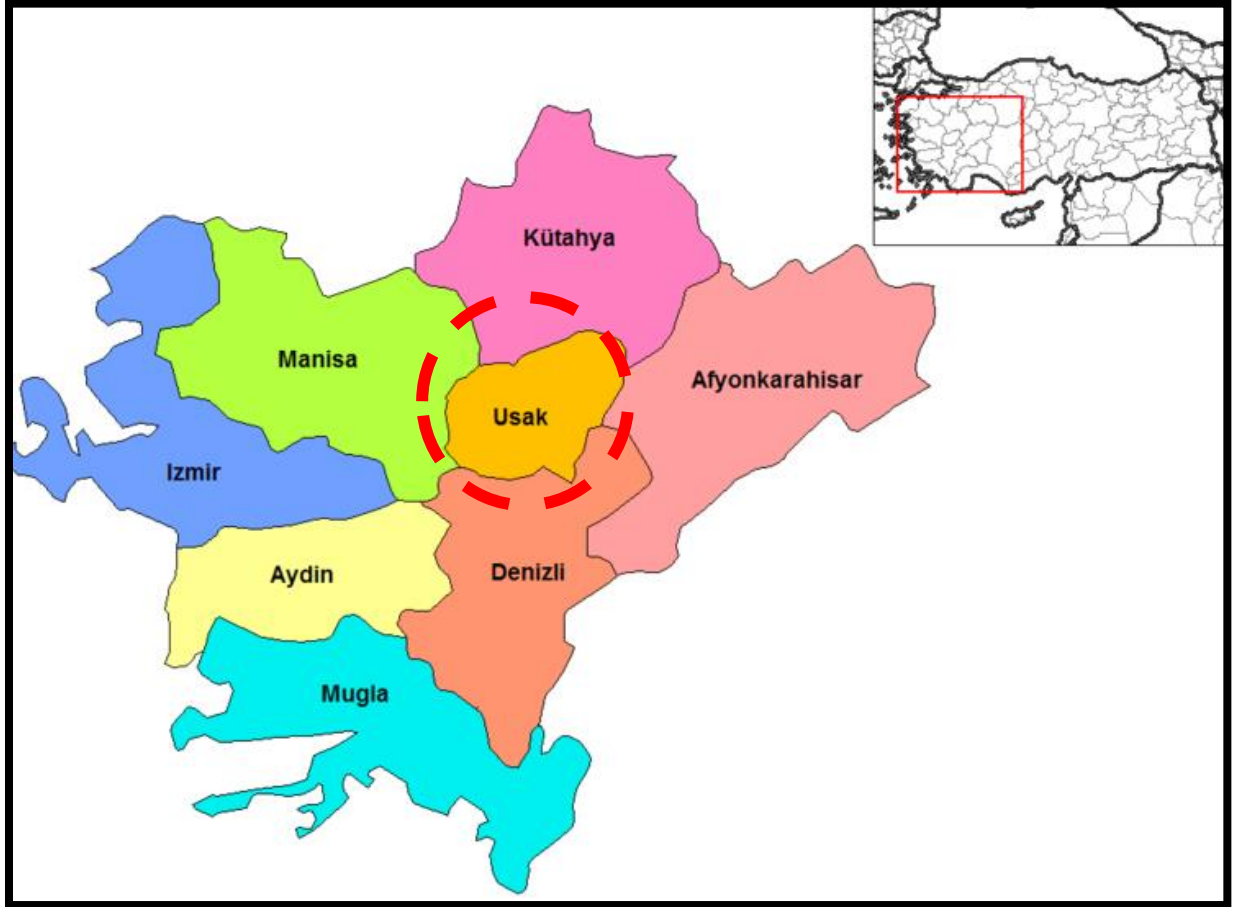


---

<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....</b>	<b>27</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....</b>	<b>29</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>30</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>31</b>
<b>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>33</b>
<b>HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI</b>	<b>36</b>
<b>HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....</b>	<b>36</b>

# **1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ**

## **1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**



**HARİTA 4: EGE BÖLGESİ İLLERİ**

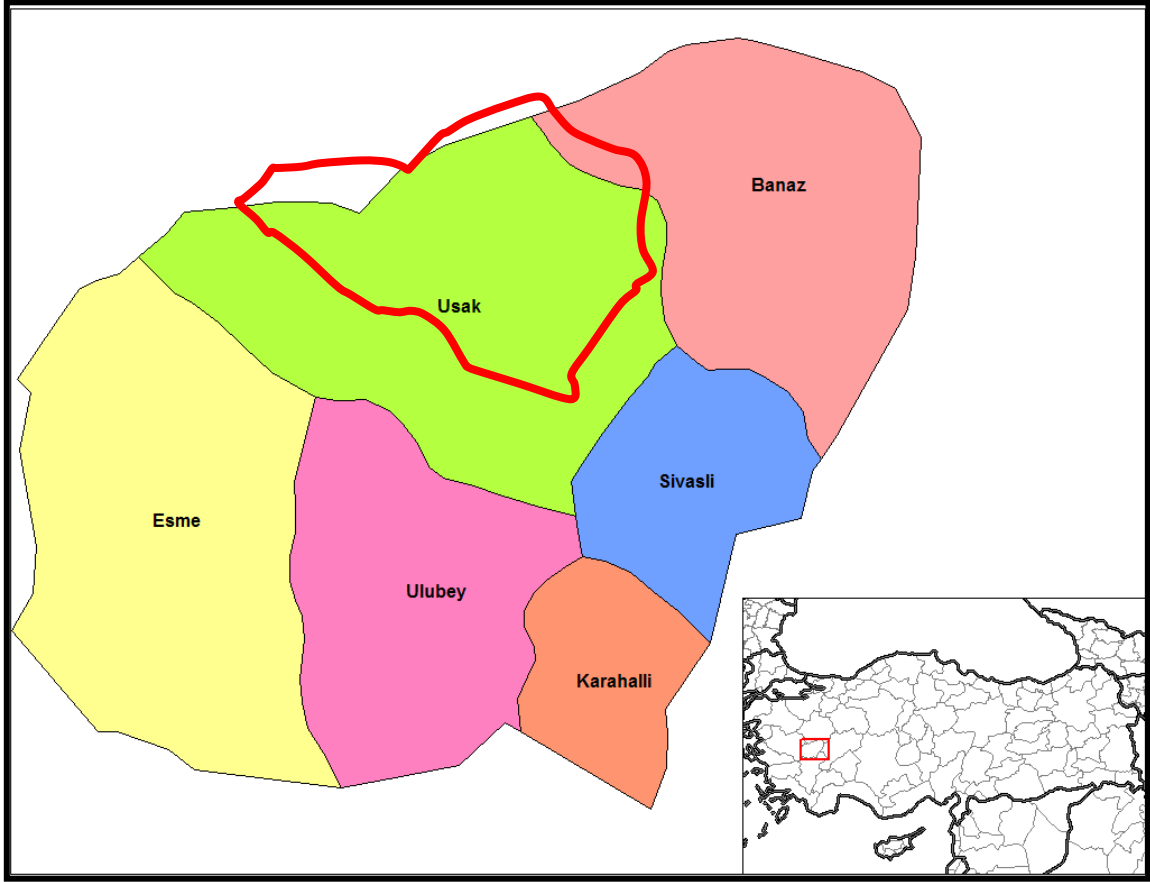
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşliğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km<sup>2</sup> 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 5: UŞAK İLÇELERİ**



**HARİTA 6: 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 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, 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.

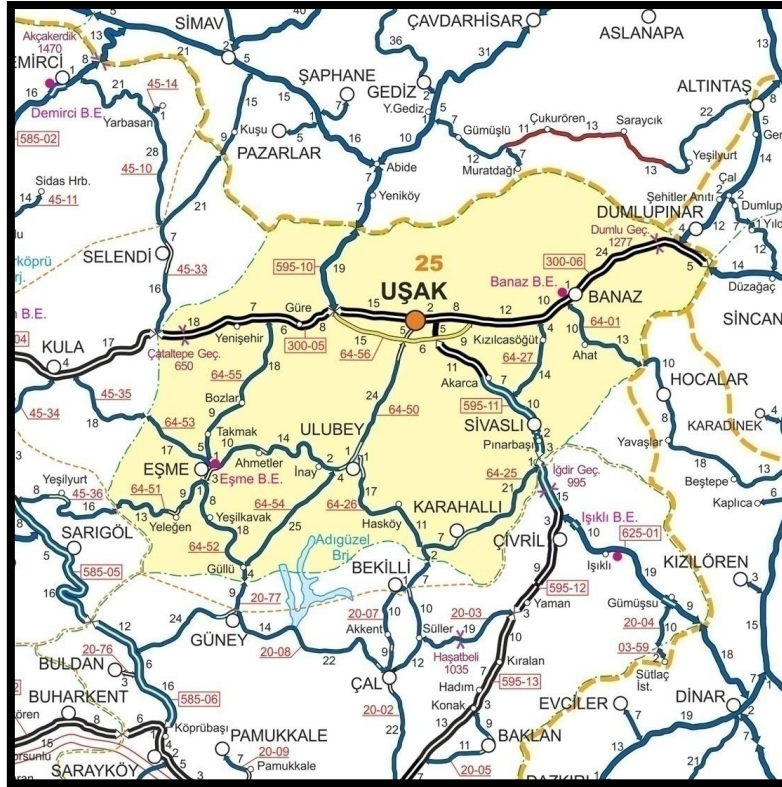
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar

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.

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

Plan değişikliğine konu alan, kent merkezinin doğusunda; İslice, 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.

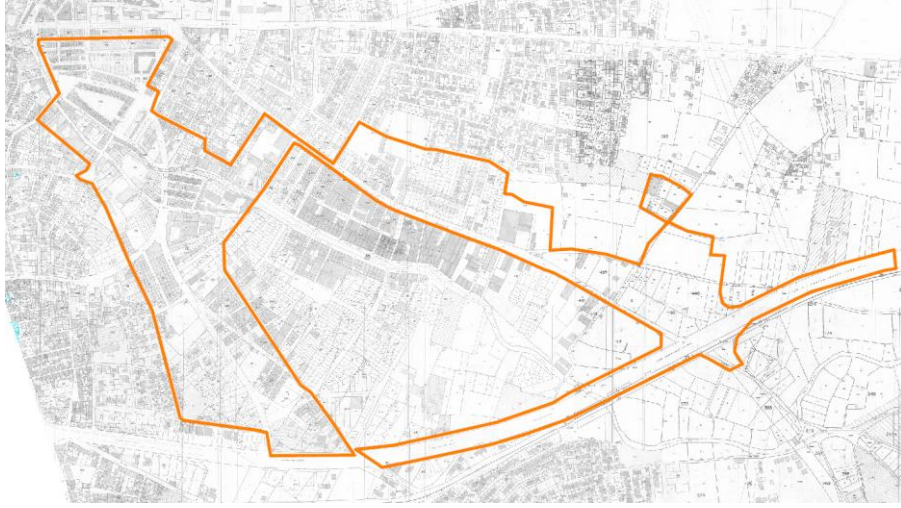
## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Değişiklik yapılmak istenen taşınmazlar özel mülkiyete ait olup; yaklaşık 47,7 hektar yüzölçümüne sahiptir.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, İslice, 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 29/04/2015 tarih 2345 sayılı Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından 2. Grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenen 1695 ada 543 numaralı taşınmaz bulunmaktadır.

Planlama alanı içerisinde 2 adet tescilli yapı bulunmaktadır.

#### **3. Tarakçıoğlu fabrika binası**

1695 ada 543 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 29.04.2015 tarih ve 2345 sayılı kararı ile II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.



#### **4. Kent tarihi müzesi**



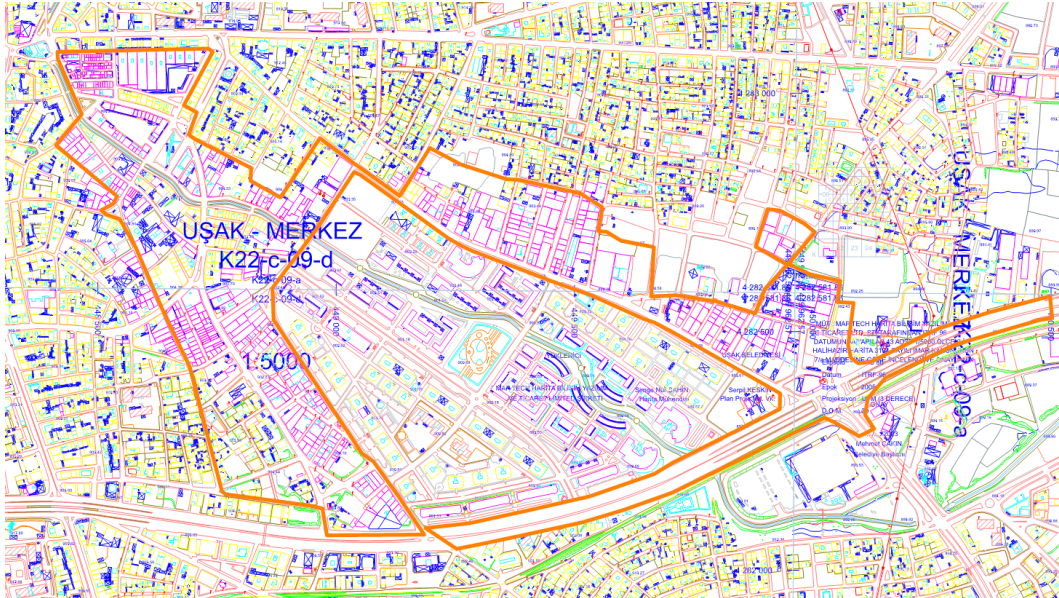
388 ada 30 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma bölge Kurulu tarafından 27.12.2019 tarih ve 5571 sayılı kararı ile I. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.



### **3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

#### **3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, Map Tech Harita Bilişim yazılım ve ticaret LTD. ŞTİ. tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22C09A4C-K22C09A3D-K22C09A3C-K22C09B4B-K22C09C1A-K22C09D2B-K22C09D2A-K22C09D1B paftalarında yer almaktadır.



**HARİTA 7: 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 temelini 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)dir.

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 (Önlem 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 gözlemlenebileceğinden 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

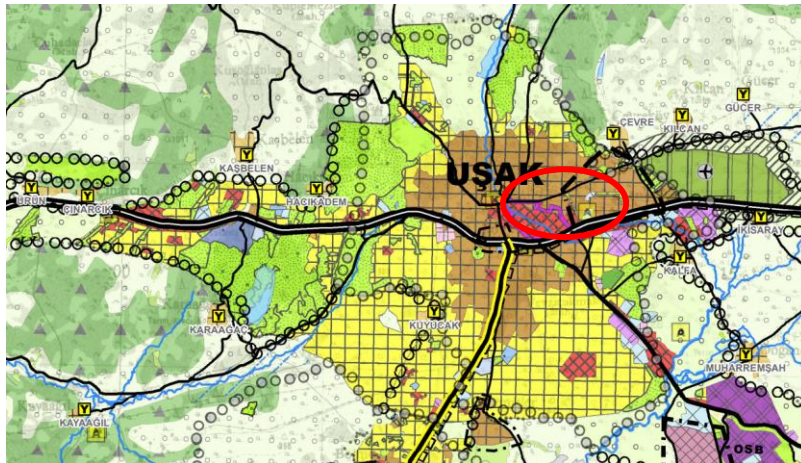
Yatay Elastik Tasarım Spektrumu; TA: 0.060 (s), TB: 0.298 (s), TL: 6.000 (s) Düşey Elastik Tasarım Spektrumu; TAD: 0.020 (s), TBD: 0.099 (s), TLD: 3.000 (8)

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

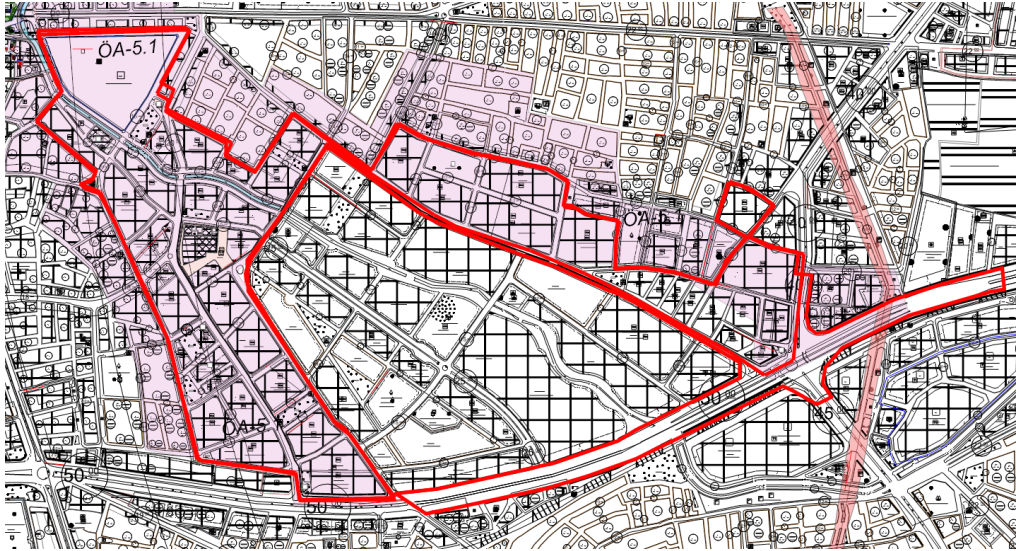
### **4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

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.

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.

Daha sonra 01/12/2020 tarihli plana askı süresi içerisinde gelen itirazlar değerlendirilmiş ve 01/03/2021 tarih 83 ve 85 sayılı Belediye Meclis Kararları ile plan son halini almıştır.

Güncel plana göre alanda "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" planlanmıştır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

Mevcut alan kullanımı şu şekildedir;

---

KONUT TICARET	41	%47.29	248192.59
PARK	15	%2.83	14866.07
BAKIM AKARYAKIT	1	%0.57	3015.65
TRAFİK 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
TİCARET	1	%0.93	4904.56
RESMİ KURUM	1	%0.31	1609.08
SU YÜZEYİ	3	%0.67	3494.31
YOL		%45.06	236509.23

Revizyon sonrası imar planında toplam inşaat alanı yaklaşık 434335,53 m<sup>2</sup>'dir. TİCK kullanımında konut kullanımının parsellerde emsale esas inşaat alanının %60'ını oluşturduğu düşünülerek maksimum 260601,31 m<sup>2</sup> konut alanı olacağı düşünülmüştür. Kişi başı inşaat alanı 45 m<sup>2</sup>'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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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. Vatandaş mağduriyetlerinin ve revizyon imar planından kaynaklanan hak kayıplarının önüne geçilmesi adına 01/03/2021 tarih 83 ve 85 sayılı Belediye Meclis Kararları ile plan değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu alanda yer alan parsel malikleri tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamasının onaylanmasına ait Belediye Encümeni kararlarına ve bu uygulamanın dayanağı olan 01.12.2020 tarih 295 ve 296 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına davalar açılmış, bu davalardan Uşak İdare Mahkemesinin 2023/373 Esas sayılı dosyasında mahkemenin 17.10.2023 tarihli yürütmeyi durdurma kararı tarafımıza tebliğ edilmiştir.

İlgili mahkeme kararında *dava konusu imar planları revizyon imar planı olduğundan 1/5000 ve 1/1000 ölçeğinde ayrı ayrı düzenlendiklerin ayrı ayrı hazırlanmış plan açıklama raporları ile kendi kademelerinin gerektirdiği özelliklere ve yapılış amaçlarına uygun açıklamaların yapılması gerektiğinin açık olduğu ve her iki ölçeğe ilişkin tek bir plan açıklama raporunun hazırlanmasında mevzuata uygunluk bulunmadığı* belirtilmektedir.

---

Yine mahkeme kararında "Uyuşmazlıkta dava konusu imar planı revizyonlarına ilişkin plan açıklama raporunda, plan revizyonunun yaklaşık 47,7 hektarlık alana ilişkin olduğu belirtilmiş olup mevzuat uyarınca 10.001 hektar veya daha fazla olan alana ilişkin planların A GRUBU olarak adlandırılacağı ve imar planlarının yapımında da plan yapılacak yerleşmenin planlama alan grubuna uygun müellif yeterlilik belgesinin aranacağı düzenlenmiştir. Dosya kapsamında bulunan müellif yeterlilik belgesinin ise B GRUBUNDAKİ bir müellife ait olduğu görülmekte olup dava konusu imar planlarının, planlama alanına ilişkin olarak mevzuatın aradığı şartları taşımayan plan müellifince hazırlanmasında, dava konusu taşınmazlar yönünden hukuka uygunluk bulunmamaktadır." denmektedir.

Dendiğinden alan ile ilgili mahkeme kararına istinaden gerekli görülen işlemler yapılarak yeni bir karar alınması gerekliliği oluşmuştur.

## **5.2. PLANLAMA KARARLARI**

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, çoğunluğunu boş ve yıpranmış fabrika binalarının oluşturduğu, tamamlanmış olan 1.etap kentsel dönüşüm alanı ile kent merkezi arasında düşük çevre kalitesinde bir çöküntü bölgesidir. Bölgenin Uşak kent merkezi içindeki konumu bu alanın kent halkına kazandırılması en önemli planlama gereğesidir. 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. Alanda 2 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Tarakçioğlu fabrikası olarak bilinen; 1695 ada 543 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 29.04.2015 tarih ve 2345 sayılı kararı ile II. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Kent Tarihi Müzesi olarak kullanılan; 388 ada 30 numaralı taşınmaz Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.12.2019 tarih ve 5571 sayılı kararı ile I. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

İlgili yapılar ve yakın çevresindeki yapılaşma hakkında Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden uygun görüşler alınmıştır. İptal edilmesi düşünülen trafo ile ilgili OEDAŞ'tan 27.11.2020 tarihli görüş alınmıştır.

Proje ile; kent merkezi ve 1.etap kentsel dönüşüm alanı arasında kalan çöküntü alanının kendi kendine dönüşmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda imar adalarının mevcut hallerine çok müdahale etmeden, imar yollarının genişletilmesi 1.etap kentsel dönüşüm alanının devamı niteliğinde düzenli yapılaşmaların olmasına yönelik kentsel imajı yüksek yeni imar adaları oluşturmak amaçlanmıştır.

Proje alanının imar yolları kent merkezi ve 1.etap kentsel dönüşüm alanı ilişkisini güçlü kılacak şekilde mevcut imar yollarının genişliklerini arttıracak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu doğrultuda mevcut imar planında 17.00 metre genişliğinde olan Gün Sazak Caddesi 20.00 metre olarak, mevcut imar planında 14.50 metre genişliğinde olan Ergenekon Caddesi 17.00 metre olarak, mevcut imar planında 12.00 metre genişliğinde olan Aslan Sokak 15.00 metre olarak yeniden düzenlenmiştir ve ayrıca planlama alanı içerisindeki taşıt yolları 12.00 metre genişliğinden az olmamak üzere yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut imar planındaki resmi kurum alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı ve otopark alanları olduğu gibi korunmuştur.

Özel planlama alanı olarak belirli alanın çevresinden geçen yol bağlantısının güçlendirilmesi amacıyla çevresinde 15.00 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmış; fonksiyonu ve konumu korunmuştur.

---

Mevcut imar planındaki park alanlarının konumları olduğu gibi korunmuştur.

Mevcut imar planındaki trafo alanlarının yerinde uygulanmış olanlar korunmuş, 27.11.2020 tarihli görüşe göre bir tanesi iptal edilmiştir.

2009 yılından beri planlaması yapılamamış bu alanda vatandaşların daha fazla mağduriyetine sebep olmamak amacıyla en hızlı şekilde dönüşümün vatandaş eliyle olmasına yönelik imar planına aşırı müdahaleci olmayan planlama gerekçesiyle; imar adalarının yeniden düzenlenmesi mevcutta çok dar ve devamlılığı olmayan kadastral yollar kapatılmıştır. Bu yolların kapatılmasından kaynaklı oluşan büyüklüklere uygun imar adalarında yeni park alanları düzenlenmiştir. Ayrıca mevcutta park olarak kullanılmakta olan Fatih Parkı ise imar planına işlenmiştir.

Proje alanı bütününde imar planında gösterilen düzenleme sınırlarına uygun ve etaplar halinde imar uygulamaları gerçekleştirilecektir. Düzenleme sahası içerisinde kapanan kadastro yollarından oluşan miktar, parselasyon planı sırasında imar planı ile ayrılan park alanlarında kullanılacak, park alanlarından fazla olması durumunda artan miktar belediye adına tescil edilecektir.

Mevcut durumdaki küçük sanayi kullanımının alanın kentteki konumu ve çevresindeki kentsel kullanımlar düşünüldüğünde uygun bir kullanım olmadığı görülmektedir. Söz konusu küçük sanayi kullanımları mevcut imar planında sanayi alanı olarak düzenlenen ancak yerinde boş durumda olan alanlara yönlendirilecektir. Plan revizyonu yapılacak alanın çevresindeki kentsel kullanımlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurulurak; öneri plan ile küçük sanayi kullanım kararı ticaret-konut karma kullanım alanı olarak değiştirilmiştir. Ticaret- Konut Karma kullanım alanında, konut kullanımı emsale esas inşaat alanı parselde üretilecek toplam emsale esas inşaat alanının %60'ını aşamaz. Bu alanlarda E=1.75 yapı yoğunluğu Yençok=5 kat yapı yüksekliği belirlenmiştir. Planda belirtilmemiş alanlarda ön, yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5.00 metre olacaktır.

Proje alanı 1.etap kentsel dönüşüm alanı ile bir bütün olması sebebiyle ve yerleşik doku içerisinde olduğu için çevresinde tüm donatıları yönetmeliğin belirlediği yürüme mesafelerinde olduğu görülmektedir.

Bunların haricinde proje alanı içerisindeki cami alanı yaklaşık 563 m<sup>2</sup> büyütülmüş, kapanan yollardan oluşacak alanlarda yapılan çalışmaya esas imar adalarının uygun yerlerinde yaklaşık yeni 15.290,35 m<sup>2</sup> park alanı düzenlenmiştir.

Planlama alanının ulaşım sistemi kurgulanırken, alanın kent bütünü ile ilişkileri ayrıntılı olarak incelenmiştir. Planlama alanının kent bütününe entegrasyonunun yanı sıra yakın çevre ile ilişkilerinin mevcut ulaşım aksları üzerinde trafik yoğunluğunu daha da artırmayacak yeni ve ana ulaşım aksları geliştirilmiştir. Böylelikle planlama alanı hem kendi içinde ulaşılabilirliği yüksek bir alan olarak kurgulanmış; hem de kentin mevcut ulaşım aksları ile ilişkiler kurularak, özellikle, ilave gelişme alanlarının kent ile bütünleşmesi, ulaşılabilirliği sağlanmıştır.

Planlama alanında bulunan Dokuz Sele deresi güzergahı çevresi Ergenekon Caddesi, Günsazak Caddesi ve Celal Bayar Caddesinde bisiklet yolu önerilmiştir. Dokuzsele deresi çevresinde yol genişliğinin 12.00 metre olmasından dolayı bisiklet yolu 2.00 metre ve tek cephede önerilmiştir. Planlama alanında önerilen diğer bisiklet yolu genişlikleri 3.00 metre genişliğinde tek cephede gidiş-geliş olacak şekilde planlanmıştır. Yaklaşık olarak planlanan bisiklet yolu 3.8 km'dir. Planlanma alanı içerisinde park alanı olarak planlanan 3 noktaya bisiklet parkı önerisinde bulunulmuştur.

### **5.3. PLAN NOTLARI**

---

## GENEL HÜKÜMLER

- 1- UŞAK İLİ, DURAK VE SARAYALTI MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK VE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- 4- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN SAĞLIK GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
- 5- PLANLAMA ALANINDA; KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 6- PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 12/10/2020 TARİHİNDE ONAYLANAN "UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, UŞAK BELEDİYESİ 2.ETAP KENTSEL DÖNÜŞÜM, 81 HA ALANIN İMAR PLANINA VE DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" BULUNMAKTA OLUP; UYGULAMA AŞAMASINDA RAPORDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 7- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN TRAFYO, ELETRİK, SU, DOĞALGAZ, KANALİZASYON VB. GİBİ TEKNİK ALTYAPI ÜNİTELERİ İMAR ADALARI İÇİNDE AYRI BİR BİRİM OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ BİNA İÇERİSİNDEKİ KATLARDA DA (BAĞIMSIZ BİRİM OLARAK) YER ALABİLİR.
- 8- PLANLAMA ALANINDA; UYGULAMA YÖNTEMİ, ALAN SINIRLARI VE , ETAPLARI UŞAK BELEDİYESİ ENCÜMENİ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR.
- 9- PLANLAMA ALANINDA; MEYDAN, YEŞİL ALAN GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ÜSTÜ KENDİ FONKSİYONUNDA KULLANILMAK ŞARTIYLA, TABİİ ZEMİN ALTLARI İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK, KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOYOL YAPILABİLİR. BU ALANLAR GEREKTİĞİNDE SIĞINAK OLARAK KULLANILABİLİR.
- 10- PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN TESCİLLİ PARSEL, TESCİLLİ YAPI VE ANIT ESERLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMALARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 11- TESCİLLİ PARSELLERDE İLAVE YAPI YAPILAMAZ.



- 
- 12- PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞININ TESPİTİ HALİNDE BU VARLIKLARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLERDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 13- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN BİSİKLET YOLLARI BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİNE UYGUN DÜZNELENECEKTİR.
- 14- UŞAK HAVA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
- 15- BİNALAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE KOTLANDIRILACAKTIR. SU BASMAN KOTU: 0.50 M.'DİR.
- 16- DERE KRET KOTU UYGULANACAKTIR.
- 17- ÇATILAR PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.
- 18- PLANLAMA ALANINDA; ÇEVRESİNE OLUMSUZ ETKİLERE SEBEP OLAN, GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRLİTİCİ İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLMEZ.
- 19- KAVŞAK ÇÖZÜMLERİ SEMBOLİKTİR, HER KAVŞAK İÇİN AYRICA KAVŞAK PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

## ÖZEL HÜKÜMLER

### 1- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

#### a. TİCARET ALANLARI:

1.1.1.TİCARET ALANLARI; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLEN ALANLARDIR.

1.1.2.TARAKÇIOĞLU FABRİKASININ BULUNDUĞU ALANDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### 1.2. ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA;

1.2.1.KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, RESMİ KURUMLAR, PARK, MEYDAN, REKREASYON ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, KAPALI PAZAR YERİ, YER ALTI VEYA YER ÜSTÜ KATLI OTOYOL, LOKANTA, RESTORAN GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

---

1.2.2.ÖZEL PROJE ALANI OLARAK BELİRLENMİŞ ALANDA UYGULAMA UŞAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.

1.3. TİCARET+ KONUT ALANLARI (TİCK ALANLARI):

1.3.1.TİCK ALANLARI TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KAYDIYLA; TİCARET, KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT KULLANIMLARININ BİR ARADA OLDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, LOKANTA, RESTORAN GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN KULLANIMLAR, KONUT VE YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARIN TAMAMI TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

1.3.2.TİCK ALANLARINDA; KONUT KULLANIMI PARSELİN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %60'INI AŞAMAZ.

1.3.3.TİCK ALANLARINDA; EMSAL=1.75 KAT ADETLERİ İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDEDİR.

1.3.4.YAPILAŞMA AYRIK NİZAM OLARAK UYGULANACAKTIR.

1.3.5.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TAKS=0.60'I GEÇEMEZ.

1.3.6.TİCK ALANLARINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLACAKTIR.

1.3.7.PLANDA BELİRTİLMEMİŞ ALANLARDA ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MİNİMUM 5.00 METRE'DİR.

1.3.8.TİCK ALANLARINDA OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ MİNİMUM 1000 M<sup>2</sup>'DİR.İFRAZ HATTI BELİRLENMİŞ ADALARDA MİNİMUM 1000 M<sup>2</sup> ŞARTI ARANMAZ.

1.3.9.TİCK ALANLARINDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. ZEMİN KATLAR BİR BÜTÜN OLARAK TABANDA %60'I GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENEBİLİR. ÜST KATLARDA İKİ BİNA ARASI MESAFE H/2'DEN AZ OLAMAZ.

1.3.10. TİCK ALANLARININ TAMAMININ TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA YENÇOK=3KAT'DIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ GİBİ OLACAKTIR.

1.3.11. TİCK ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

1.4. RESMİ KURUM ALANI (KENT TARİHİ MÜZESİ):

1.4.1.KENT TARİHİ MÜZESİNİN BULUNDUĞU ALANDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI;

1.5.1.EMSAL=0.40 YENÇOK=6.50 M.'DİR.

---

1.5.2.AKARYAKIT İSTASYONLARI İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULARAK YAPILACAKTIR.

2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.1. ORTAOKUL ALANI:

2.1.1.İLGİLİ KURUMUNCA HAZIRLANACAK VE UŞAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.1.2.YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ HER YÖNDEN 10.00 METRE'DİR.

2.2. CAMİ ALANI

2.2.1.İLGİLİ KURUMUNCA HAZIRLANACAK VE UŞAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.1. PARK ALANLARI;

3.1.1.KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARINA CEVAP VEREN ALANLARDIR. BU ALANLARDA PARK ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, YÜRÜYÜŞ PARKURLARI, AÇIK SPOR ALANLARI, GENEL TUVALET BİSİKLET YOLLARI VE ANA YAYA ARTERLERİ YER ALABİLİR.

3.1.2.PARK ALANLARINDA MAKSİMUM TAKS:0.003 VE YENÇOK=4.50 METRE YAPILAŞMA ŞARTLARINDA KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLEN ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ YAPILABİLİR.

3.1.3.PARK ALANLARINDA İMAR PLANI TADİLATI YAPILMADAN 30 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFOLAR YAPILABİLİR.

3.1.4.PARK ALANLARINDA TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3.2. MEYDAN ALANI;

3.2.1.YOL, KAVŞAK, BİNA, PARK VB. MİMARİ VEYA DOĞAL ELEMANLARLA SINIRLARI BELİRLENMİŞ VE TOPLUMSAL İŞLEVLERE SAHİP OLAN ÜSTÜ KAPALI OLMAYAN ALANLARDIR. BU ALANDA UŞAK BELEDİYESİ TARAFINDAN KENTSEL TASARIM PROJESİ YAPILABİLİR.