

UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
YEŞİL KARAAĞAÇ MAHALLESİ
249 ADA 13 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Derya KORKMAZ
Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı
Kuruluş Mah. Meydan Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20
Gsm: 0 507 879 76 71 Merkez / UŞAK
Uşak V.D.TC No: 332 219 771 62
Oda Sicil No: 7234

Memnune BAĞCIYAN
A. Bülent Şehir Plancısı
Gsm: 0 544 652 67 47
Oda Sicil No: 1006

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 6T2D40EA	MD Tarihi: 09.09.2024 Proje Kayıt No: 35-2024-233 Üye: DERYA KORKMAZ (7234)
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.	

EYLÜL 2024

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ ve KAPSAM.....	1
2. PLANLAMA ALANI	1
2.1. Bölgesindeki Yeri	3
2.2. İdari Bölünüş	3
2.3. Bölgesel Ulaşım.....	3
2.4. Mülkiyet Durumu.....	5
3. ANALİZ ÇALIŞMALARI	5
3.1. Mevcut İmar Planı.....	5
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE KARARLARI.....	7
5. PLAN NOTLARI.....	9
EKLER.....	10

1. AMAÇ ve KAPSAM

Plan değişikliğinin kapsamı; Uşak ili, Merkez ilçesi, Yeşil Karaağaç mahallesinde bulunan 249 ada 13 parseli içine almaktadır. Söz konusu alan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Akaryakıt Ve Servis İstasyonu Alanı" olarak plana işlenmiş ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Mevcut plan kararlarına göre plan değişikliğine konu olan alanda; yoldan 25 metre, komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılmıştır. Vatandaş talebi üzerine arka bahçe çekme mesafesinin 3 metre olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Planını uygulanabilirliği açısından temel amaç; mevcut imar planlarında belirlenen işlev ve yapılaşma koşullarına dair verilen plan kararları korunarak mevcut amaca hizmet eden kullanıma ilişkin, planlama ilke ve esasları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlanmasıdır.

2. PLANLAMA ALANI

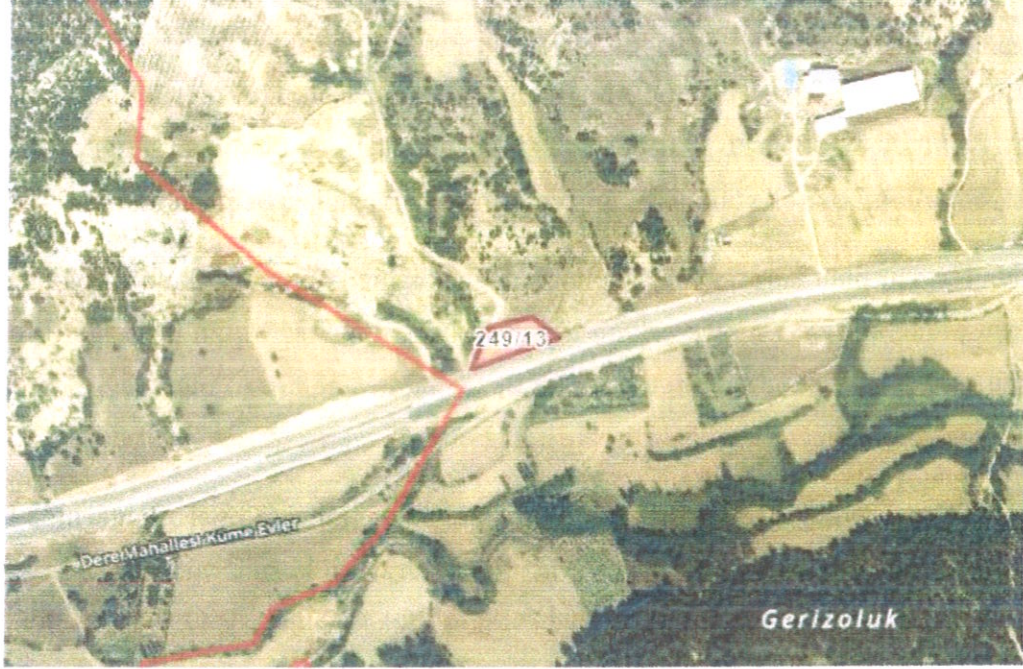
Planlama alanı Uşak İli Merkez İlçesi Yeşil Karaağaç Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 2023 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Yeşil Karaağaç Mahallesinde 1.281 kişi yaşamaktadır.

Planlama sahası; güney yönünden imar yoluna cepheli olup 249 ada 13 numaralı parseli kapsamaktadır.

Planlama alanını oluşturan 249 ada 13 parsel, 2.541,02 m² alana sahiptir.

Aşağıda imar planı değişikliğine konu olan parselin yakın ve uzak çevresini gösterir nitelikte uydu fotoğraflarına yer verilmiştir.

PLANLAMA ALANI UYDU FOTOGRAFI (1)



PLANLAMA ALANI UYDU FOTOGRAFI (2)



2.1. Bölgesindeki Yeri

Planlamaya konu parselin bulunduğu Uşak İli Merkez İlçesi, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünde olup kuzeyden Kütahya İline bağlı Gediz İlçesi, doğudan Banaz ve Sivrihisar İlçeleri, batıdan Eşme İlçesi ve Manisa İline bağlı Selendi İlçesi, güneyden Ulubey ve Karahallı ilçeleri ile çevrilidir.

Uşak İli Merkez İlçesi Yeşil Karaağaç Mahallesi 38° 65' 36.9" enlem ve 29° 32' 58.7" boylamları arasında yer almaktadır. Yeşil Karaağaç Mahallesi, Uşak şehir merkezine yaklaşık 7 km uzaklıktadır.

2.2. İdari Bölünüş

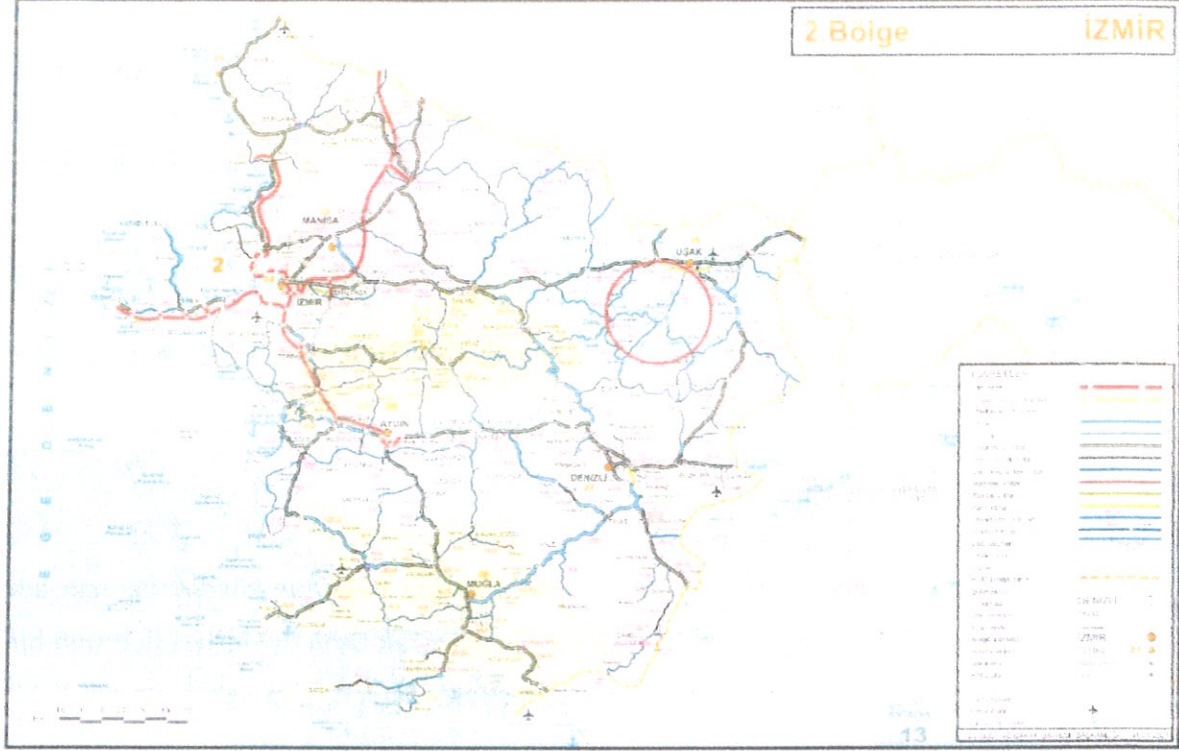
Yeşil Karaağaç, önceleri Uşak ilinin Merkez ilçesine bağlı bir köydür ve eski adı Karaağaç Köyüdür. 2019 yılında Uşak Belediyesine bağlanarak Uşak İli Merkez İlçesinin bir mahallesi olmuştur. Uşak'ta Karaağaç adında bir mahalle daha olması sebebiyle adı Yeşil Karaağaç olarak değiştirilmiştir.

2.3. Bölgesel Ulaşım

Karayolları Genel Müdürlüğünden elde edilen veriler doğrultusunda yapılan Önemli Bazı Merkezlere Uzaklık Analizine göre Uşak ili Merkez ilçesinin çevresindeki illere olan uzaklığı incelendiğinde; Denizli'ye 153 km, İzmir'e 217 km, Eskişehir'e 217 km, Balıkesir'e 225 km, Antalya'ya 291 km, Ankara'ya 367 km ve İstanbul'a 492 km mesafe olduğu belirlenmiştir.

Uşak ili, Karayolları Genel Müdürlüğü sınıflandırmasına göre 2. Bölge'de yer almaktadır.

BÖLGESEL ULAŞIM (1)



BÖLGESEL ULAŞIM (2)



2.4. Mülkiyet Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu olan Yeşil Karaağaç Mahallesi 249 ada 13 parsel, şirket mülkiyetindedir. Söz konusu parselin yüzölçümü büyüklüğü 2.541,02 m²'dir.

MÜLKİYET DURUMU



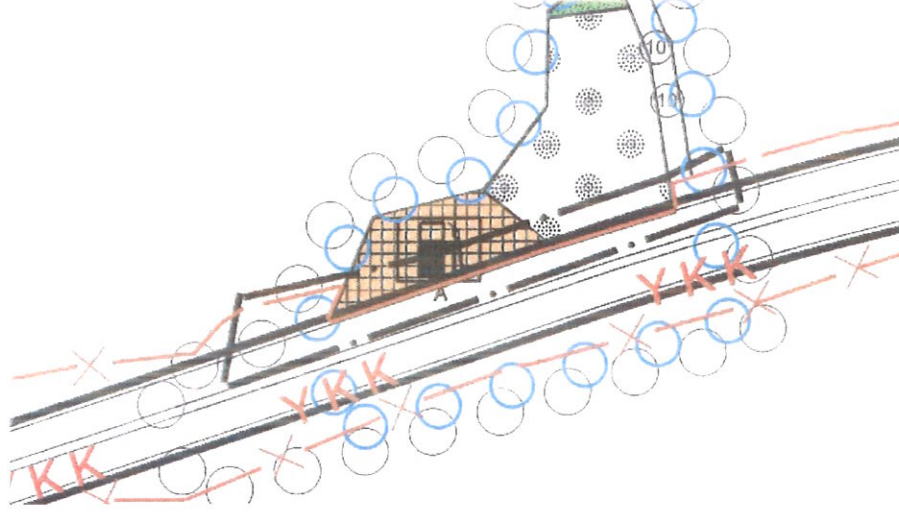
3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. Mevcut İmar Planı

Uşak İli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan 249 ada 13 parseli de içerisine alan 1/5000 ölçekli Uşak İli Nazım İmar Planı, 08.09.2016 tarihinde Belediye Meclisince onaylanmıştır. Söz konusu imar planında planlama alanı; Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak plana işlenmiştir.

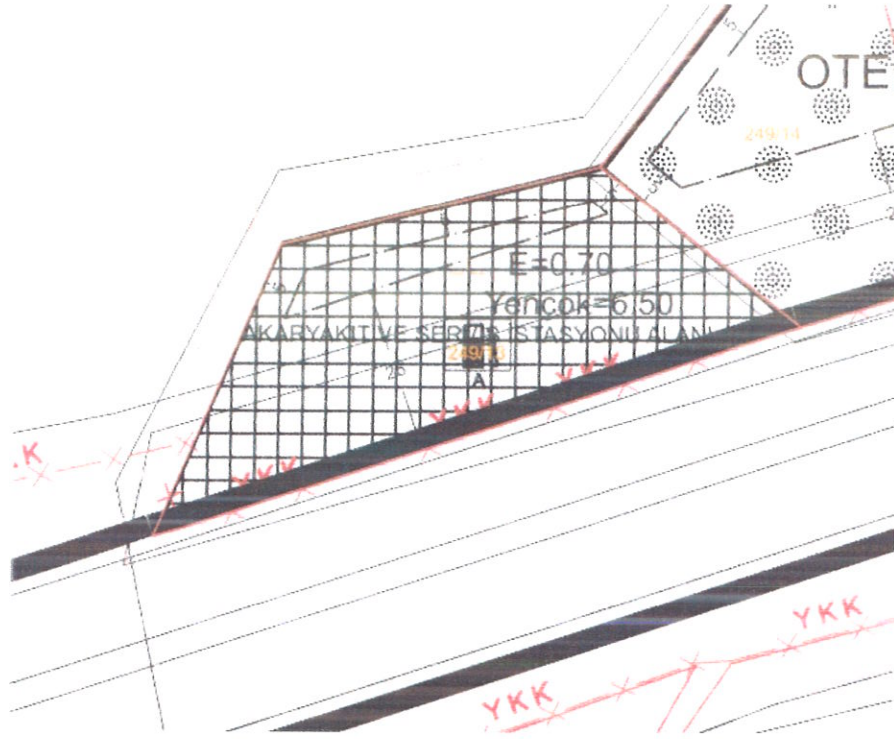
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Uşak İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu olan 249 ada 13 parseli de içerisine alan 1/1000 ölçekli Uşak İli Uygulama İmar Planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı için $E=0,70$ Yençok=6,50 yapılaşma koşulları verilmiştir. Ön bahçe mesafesi yoldan 25 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan 249 ada 13 parselin cephesi olan taşıt yolu planlanmıştır.

YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE KARARLARI

Plan değişikliği konusu alan, Uşak ili Merkez ilçesi Yeşilkaraağaç mahallesi sınırları içerisindeki 249 ada 13 parseli kapsamaktadır. Söz konusu alan, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanmıştır. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, üst ölçek planda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak işlev verilen alan için $E=0,70$ Yençok=6,50 yapılaşma koşulları verilmiştir. Ön bahçe mesafesi yoldan 25 metre, yan ve arka bahçe mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan 249 ada 13 parselin cephesi olan taşıt yolu planlanmıştır.

Vatandaş talebi üzerine arka bahçe çekme mesafesinin 3 metre olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; yürürlükteki planda yer alan işlevlerde değişiklik yapılmamış ve temel ulaşım ağı korunmuştur. Ancak çekme mesafelerinin yalnızca arka bahçe mesafesi 3 metre olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanının yer aldığı yapı adasında veya çevresinde verilen üst ölçek plandaki yoğunluk değerleri aşılamaz ve bu doğrultuda, yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisinde korunmuştur.

Plan değişikliğine konu olan alan, bütüncül planlama anlayışına uygun ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak planlanmıştır.

5. PLAN NOTLARI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları:

- 1) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanun ile ilgili uygulama yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 2) Bu plan ve plan hükümleri, plan sınırları bütününde geçerlidir. Plan sınırı dışında pafta üzerinde gösterilen planlar, bilgi amaçlı olup uygulama yapılamaz.
- 3) 08.09.2016 tarihinde Belediye meclisince onaylanan Uşak ili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmuştur.

Derya KORKMAZ

Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı

Oda Sic. No: 7234

Derya KORKMAZ
Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı
Kurtuluş Mah. Meydanı Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20
Gsm 0 507 879 75 71 Merkez / UŞAK
Uşak V.D.TC. No: 337 619 771 62
Oda Sicil No: 7234

EKLER

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Uşak İlçe Mimarlar Odası
Mühür
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Açıklama Raporu
10.05.2023