

**UŞAK İLİ SIVASLI İLÇESİ AĞAÇBEYLİ KÖYÜ
133 ADA 2 PARSEL İLE 101 ADA 6 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



EYLÜL- 2024

İÇİNDEKİLER

1.ÇALIŞMA ALANI	2
1.1. Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları	2
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü	4
1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı	5
2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU	8
2.1. Kadastral Durum	8
2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu	9
2.3. Halihazır Durumu	9
3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU	10
3.1.Çevre Düzeni Planı	10
3.2. Nazım İmar Planı	11
3.3. Uygulama İmar Planı	11
4. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı	12
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları	12
4.3. Plan Kararları	13
5. PLAN NOTLARI	14
6. EKLER	15
6.1. Başvuru Dilekçesi	15
6.2. Kurum Görüşü Üst Yazı	16
6.3. Milli Emlak Şefliği	17
6.4. PTT Başmüdürlüğü	18
6.5. Plan Müellifi Büro Tescil Belgesi	19
6.6. Plan Müellifi Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi	20

1.ÇALIŞMA ALANI

Çalışma Alanı Uşak İli Sivashlı İlçesi Ağaçbeyli Köyü 133 ada 2 parsel ile 101 ada 6 parseli kapsamaktadır.

1.1. Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları

Uşak ili, Ege Bölgesinin İç batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç batı Anadolu eşiğinin bat 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 2alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.



Şekil 1. Uşak İli Konumu

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluştururlar. 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.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzeleğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat dağı'nın Uşak sınırları içersinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1500 m. civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivashlı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m. de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kabaca 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.

İl genelinde 294 km si il, 173 km si devlet olmak üzere karayolu ağı 467 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 il ve devlet yollarında Uşak-Banaz-3Bl.Hd. 62 km., Uşak-Kula 54 km., Uşak-

Sivasslı 7 km., Uşak Ulubey 5,5 km., olmak üzere toplam 128,5 km. bölünmüş yol bulunmaktadır. Köy yolları toplamı ise 3624 km.(ham 71 km., tesviye 38 km., stabilize 1.016 km., asfalt 1378 km., köy içi tesviye yol 1.121 km.) dir.

Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu da il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km.'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Uşak Havaalanına İlişkin Bilgiler

2560 x 30 metre pist uzunluğu

22 05.2006 tarihinde uçak seferlerine yeniden açıldı

Yıllık yolcu kapasitesi : 500.000 kişi

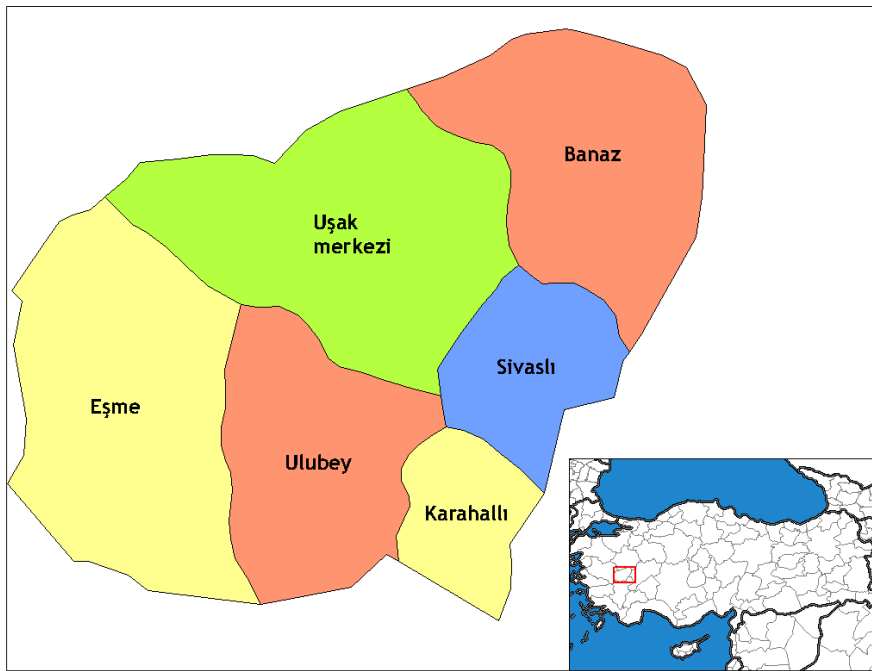
2006 Yılı yolcu sayısı : 13.338 kişi (Haziran 2006'dan sonra)

2007 Yılı yolcu sayısı : 31.430 kişi

2008 Yılı yolcu sayısı : 25.305 kişi

Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekteydi..12 Ocak 2009 tarihi itibarıyla ise Havaalanımızda Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet vermeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak- İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 3 sefer düzenlenmektedir.

Sivasslı, Ege Bölgesinin İçbatı Anadolu bölümünde yer almaktadır. Uşak iline bağlı bir ilçe olan Sivasslı, yaklaşık 486 km² yüzölçümüne sahiptir. Uşak'ın güneydoğusunda ve Uşak-Denizli Devlet Karayolunun 35 kilometresinde, Bulkaz dağlarını'nın eteklerinde kurulmuştur. İlçe yönetim sahasının kuzeybatısında Uşak merkez ilçesi, kuzeyinde Banaz, doğusunda Sandıklı, güneyinde Çivril ve güneybatısında ise Karahallı ilçeleri yer almaktadır.



Şekil 2. Sivasslı İlçesinin Konumu

İlçenin geriye kalan arazisi genellikle düz olup, yer yer engebelidir. İlçe dahilinde en yüksek rakam 1654 m, en düşük rakam 720 m, ortalama rakım ise 1187 metredir. Topraklarından Büyük Menderes nehrinin bir kolu olan Banaz Çayı geçmektedir. Banaz'dan doğan Banaz Çayı ilçeye Ketenlik Köyü'nde girmekte olup, Yeni Erice ve Azizler Köyü'nü

takiben Budaklar Köyü altında ilçeyi terk eder. Sivaslı, 2. sınıf deprem bölgesinde bulunmaktadır.

Sivaslı ilçesinde belli başlı yükseklikler; Uşak'ı İç Anadolu'dan ayıran ve Bulkaz Dağları'nın devamı niteliğindeki güney ve kuzey istikametinde uzanan Sazak Tepesi (1654 m) Sürtep Tepe (1650 m), Erice Tepe (1579 m) ve Cılbak Tepe (1154 m) yer almaktadır. Bölge deki dağların tamamına yakını bozuk baltalık ve ormanlıktır. Sürtep Tepe ve Sazak Tepe'den Afyon ili Hocalar İlçesi'ne geçiş yapılabilmektedir.

İlçe genelinde Pınarbaşı, Budaklar, Hacim, Kökez, Samatlar, Salmanlar, Ağaçbeyli köyleri ile Selçikler, Tatar ve Yayalar Beldeleri kısmen ovalıktır.

Çalışma alanı Ağaçbeyli köyünün güneydoğusunda yer almaktadır. Çalışma alanı Sivaslı İlçesine yaklaşık 8.35 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 3. Çalışma Alanının Konumu

1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Ege ve İç Anadolu ikliminin geçit yeri olan Uşak'ta genellikle Ege Bölgesi'nin yumuşak ve İç Anadolu'nun sert hava şartları bir arada görülür. İlde Ege'ye göre yazları daha az sıcak ve kurak geçen, kışları ise İç Anadolu'ya göre daha ılık geçen Akdeniz karasal geçiş iklimi egemendir. Ege'den gelen bulutların getirdiği yağışlar il iklimini İç Anadolu ikliminden ayırır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yıllık yağış ortalaması 534,4 mm'dir. Uşak Akdeniz ikliminin karasallaşmış geçiş tipi iklimi görülmektedir. İç Ege'nin batı kısmında görülen bu iklim Marmara Bölgesi'nin iklim şartlarını andırmaktadır. Yıl boyunca sıcaklık, İç

Anadolu iklimine göre yüksek değerlerde seyrederken; Kıyı Ege iklimine göre ise düşük değerlerde seyretmektedir. Uzun yıllar yıllık sıcaklık ortalaması 13 °C'dir. Bu değer Kıyı Ege'de 18,0°C'ye ulaşır. Uşak meteoroloji istasyonunda ise yağış miktarı 543 mm. Civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°C'dir, İlde en soğuk geçen ay Ocak 3°C'dir, en sıcak ay da Ağustos 24°C'dir.

Uşak, Akdeniz yağış rejiminin etkili olduğu bir alandır. Yağışlar en çok kış aylarında görülür. Yaz ayları ise kuraktır.

Bitki örtüsü bakımında 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 ormanlara rastlanır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam.

Sivashlı'da ki tarım arazilerininin 23.680 hektar alanı kuru, 2.317 hektarı sulu tarım alanıdır.(2006 yılı verileri) İlçedeki başlıca bitkisel üretim hububat (buğday, arpa, yulaf vb.), bakliyat (nohut, kuru fasulye, mercimek), şeker pancarı, tütün, haşhaş ve ayçiçeğidir. İlçedeki sebze yetiştiriciliği olarak başlıca sebzeler, domates (1.200 dekar), biber (1.370 dekar), taze fasulye (1.500 dekar), salatalık (1.500 dekar) üretimi yapılmaktadır. Meyvecilik olarak başta çilek (2.100 dekar) olmak üzere, elma (65.950 ağaç), vişne (11.360 ağaç), kiraz (10.250 ağaç), ceviz (2.350 ağaç), armut (13.960 ağaç) ve üzüm yetiştiriciliği (6.955 dekar) yapılmaktadır.

1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Uşak nüfusu 2022 yılına göre 375.454'dir.Bu nüfus, 186.693 erkek ve 188.761 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,72 erkek, %50,28 kadındır. Yüzölçümü 5.382 km2 olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km2'dir.

Tablo 1. Uşak İli Yıllara Göre Nüfus

Yıl	Uşak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	375.454	186.693	188.761
2021	373.183	185.891	187.292
2020	369.433	184.225	185.208
2019	370.509	184.529	185.980
2018	367.514	182.931	184.583
2017	364.971	181.898	183.073
2016	358.736	179.259	179.477
2015	353.048	176.281	176.767
2014	349.459	174.231	175.228
2013	346.508	172.573	173.935
2012	342.269	169.997	172.272
2011	339.731	169.343	170.388
2010	338.019	168.064	169.955
2009	335.860	166.944	168.916
2008	334.111	165.506	168.605
2007	334.115	165.235	168.880

Sivaslı nüfusu 2023 yılına göre 19.939.Bu nüfus, 10.061 erkek ve 9.878 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,46 erkek, %49,54 kadındır.

Tablo 2. Sivaslı İlçesi Yıllara Göre Nüfus

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1955 ^[2]	15.925	3.207	12.718
1960 ^[3]	18.172	3.734	14.438
1965 ^[4]	17.008	3.895	13.113
1970 ^[5]	19.171	4.021	15.150
1975 ^[6]	19.441	4.394	15.047
1980 ^[7]	19.789	4.631	15.158
1985 ^[8]	21.713	6.475	15.238
1990 ^[9]	22.804	5.726	17.078
2000 ^[10]	26.196	6.837	19.359
2007 ^[11]	21.827	6.489	15.338
2008 ^[12]	21.658	6.547	15.111
2009 ^[13]	21.704	6.614	15.090
2010 ^[14]	21.705	6.753	14.952
2011 ^[15]	21.520	6.706	14.814
2012 ^[16]	21.366	6.696	14.670
2013 ^[17]	21.428	6.792	14.636
2014 ^[18]	21.122	6.911	14.211
2015 ^[19]	20.883	6.935	13.948
2016 ^[19]	20.863	7.036	13.827
2017 ^[19]	20.621	6.986	13.635
2018 ^[19]	20.753	7.091	13.662
2019 ^[19]	20.387	7.035	13.352
2020 ^[19]	20.349	7.093	13.256

Tablo 3. Ağaçbeyli Köyü Yıllara Göre Nüfus

Yıllara göre belde/köy nüfus verileri	
2019	862 ^[2]
2018	864 ^[2]
2017	910 ^[2]
2016	939 ^[2]
2015	976 ^[2]
2014	1.018 ^[2]
2013	1.090 ^[2]
2012	1.086 ^[8]
2011	1.121 ^[8]
2010	1.124 ^[8]
2009	1.134 ^[8]
2008	1.086 ^[8]
2007	1.164 ^[8]
2000	2.626 ^[8]
1990	2.220 ^[8]
1985	2.251 ^[8]
1980	2.300 ^[8]
1975	2.210 ^[8]
1970	2.050 ^[8]
1965	1.950 ^[8]
1960	1.700 ^[8]

Uşak ilinin ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı sanayi ile, deri, iplik, battaniye ve seramik imalatına dayanır.

Tarım: Uşak ilinde bitki tarımı yalnız Banaz ve Uşak Ovasında yapılır. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, arpa, nohut, fasulye, burçak, fiğ, tütün ve haşhaştır. Tarım alanına göre meyve ve sebze üretimi önemlidir. Üç bin hektarlık alanda sebze ve 5000 hektarlık alanda bağcılık yapılır. Ormanlardaki ahlat ağaçlarının aşılınmasıyla armut, yabancı fıstıkların aşılınmasıyla antep fıstığı elde edilir.

Hayvancılık: Tarımdan sonra en önemli gelir kaynağı hayvancılıktır. İlde mer'a hayvancılığı yapılır. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir.

Ormancılık: İlin yüzölçümüne göre ormanları zengin sayılır. İl topraklarının % 38'i orman ve fundalıktır. Murad Dağları ormanlarla kaplıdır. Diğer dağlarda da, orman vardır. Ormanlarda meşe, palamut meşesi, karaçam, kızıl çam, dişbudak, karaağaç, ahlat, çınar ve ardıç ağaçları bulunur. Orman altı bitki örtüsü; böğürtlen, eğrelti, karaçalı, kekik türü bitkilerdir. Korularda ise çam türleri, meşe ve kavak ağaçları çoğunluktadır. 27 köy orman içinde ve 103 köy orman kenarındadır. Ormanlardan senede 30.000 m³ sanayi odunu ile 150.000 ster yakacak odunu ve 100 ton reçine elde edilir.

Madenleri: Maden bakımından fakir sayılır. Başlıca madeni linyittir.

Sanayi: Uşak ilinde sanayi son senelerde hızla gelişmektedir. Faal nüfusun % 14'e yakını imalat sanayiinde çalışmaktadır. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran sanayi iş yeri sayısı 180, 2 ilâ 9 kişi arasında işçi çalıştıran iş yeri sayısı 1500'e yaklaşmaktadır.

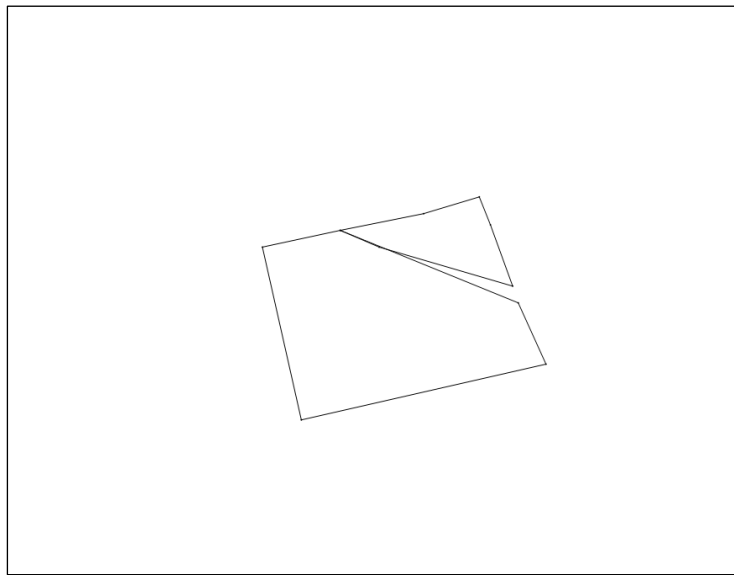
Başlıca fabrikalar: Uşak Şeker Fabrikası (1926), Uşak Yem Fabrikası, Uşak Mermer Sanayi ve Madencilik A.Ş., Besiciler Gıda Sanayii ve Ticaret A.Ş., Uşak Elektro Porselen A.Ş., Hitit Seramik Fabrikası, Radyatör imal eden Nip-El A.Ş., Emâye Gıda Tarım Ürünleri A.Ş., Makina Sanayi Ticaret A.Ş., alüminyum sülfat üreten Kimya Sanayii Ticaret A.Ş., Dülgeroğlu Pelüş Battaniye Fabrikası başta olmak üzere çok sayıda battaniye fabrikası, un fabrikaları, çimento fabrikası ve 5 tuğla ve kiremit fabrikası, Yeni Tabakhane'de ve Çanlı Tabakhane sitelerinde birçok deri fabrikaları

Sivaslı İlçesinin geçim kaynakları tarım, hayvancılık ve hizmet sektörüdür. İlçe ekonomisinde 1960'lı yıllardan sonra Avrupa'ya işçi olarak giden kişilerin getirileri de önemli yer tutmaktadır. Sivaslı İlçemiz temel geçim kaynaklarından biri de hizmet sektörüdür. İlçe merkezi olmasından dolayı ticaret ile pazarlama sektöründe çalışanların büyük çoğunluğu hizmet sektöründen geçimini sağlamaktadır. Bunların dışında ilçede; dokumacılık, halı-kilim, testi-bardak ve mermer ocakları gibi işletmeler de mevcuttur. Sivaslı'nın çileği çok meşhurdur. Her yıl Haziran ayının başında "Çilek Festivali" düzenlenmektedir.

2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU

2.1. Kadastral Durum

Çalışma Alanı Uşak İli Sivaslı İlçesi Ağaçbeyli Köyünde yer alan 133 ada 2 parsel ile 101 ada 6 parselin genişliği yaklaşık 37 metre, derinliği ise yaklaşık 34 metredir. Ayrıca parselin yaklaşık 10 metrelik imar yoluna cephesi bulunmaktadır.



Şekil 4. 133 Ada 2 Parsel ile 101 Ada 6 Parsele İlişkin Kadastral Durum

2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

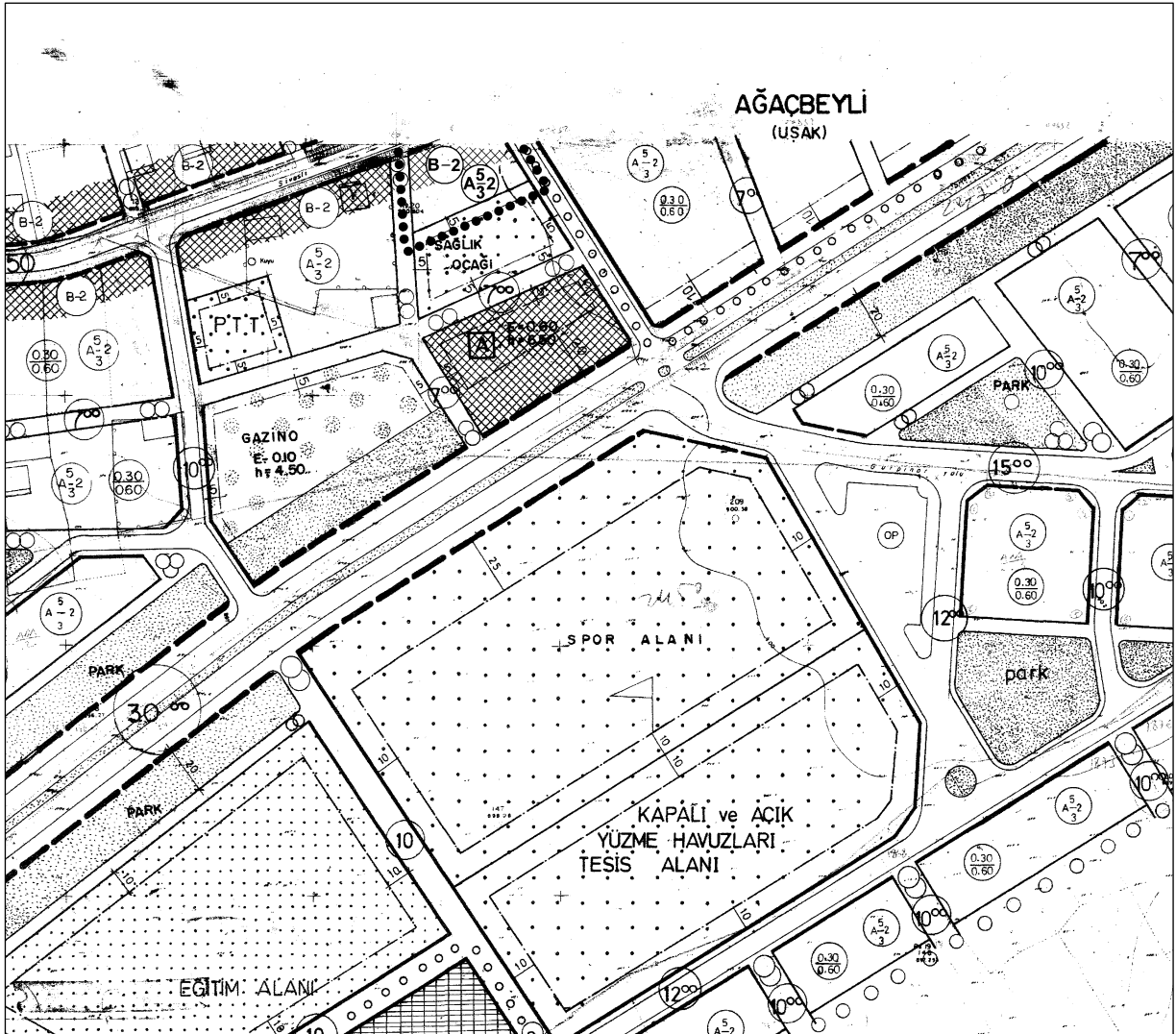
Uşak İli, Sivash İlçesi, Ağaçbeyli Köyünde bulunan 133 ada 2 parsel ile 101 ada 6 parsel ile ilişkin tapu kayıt ve mülkiyet bilgileri şu şekildedir;

Tablo 4. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

İl-İlçe	Mahalle/Köy	Ada- Parsel	Malik	Nitelik	Yüzölçümü
Uşak-Sivash	Ağaçbeyli	133 Ada 2 Parsel	Maliye Hazinesi	Arsa	1.039,44 m2
Uşak-Sivash	Ağaçbeyli	101 Ada 6 Parsel	Köy Tüzel Kişiliği	Arsa	211,83 m2

2.3. Halihazır Durumu

Çalışma Alanı 29K-4-C halihazır paftasında yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 5. Çalışma Alanı Halihazır Durumu

3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU

3.1.Çevre Düzeni Planı

Bahse konu imar planı değişikliği alanı Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre;

III.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: İl, ilçe, ve belde belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

III.9. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını ifade eder.

VI.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

Bu planda kentsel yerleşimler için yapılmış olan nüfus ataması esas alınarak, alt ölçekli planlar yapılacaktır. Ancak, alt ölçekli planlarda yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfusu aşamaz.

VI.1.1. Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları projeksiyon nüfuslarının, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2020 yılı nüfus projeksiyonları ile örtüştüğü ilçelerin imar planları aynen korunacaktır.

VI.1.2. Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü nüfusun, onaylı imar planının ön gördüğü nüfustan fazla olması halinde, var olan planlama alanı; veri tabanı ve yerinde yapılan saptama ve gözlemlere göre irdelenecektir. Bu planla kabul edilen ek nüfusu geçmemek koşulu ile irdeleme sonucuna göre belirlenecek gerekli büyüklükteki gelişme alanları, planlanacaktır.

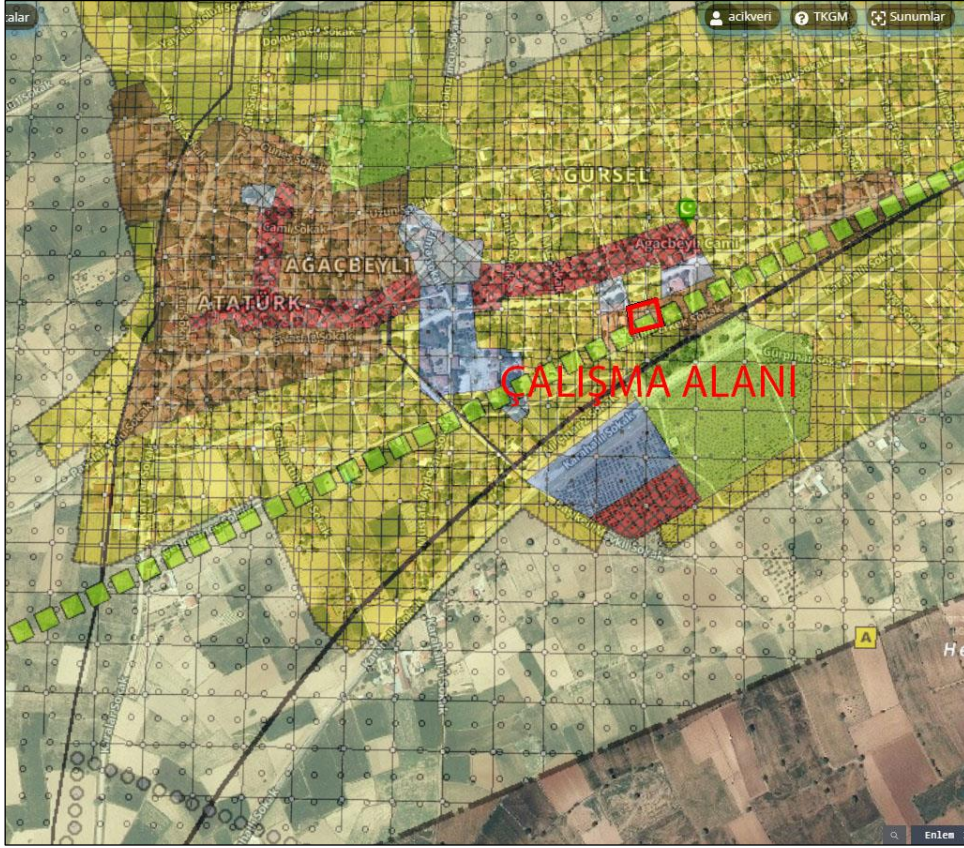
VI.1.3. İmar planının öngördüğü nüfusun, Çevre Düzeni Planı'nın ön gördüğü nüfustan fazla olduğu saptanmış kentsel yerleşmelerde, yürürlükte bulunan imar planları ile Çevre Düzeni Planı'nın uyumunu sağlamak üzere, bu alanların doğal değerler açısından kullanılmasında sakınca olup olmadığı, tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, sulama alanları, koruma alanları vb. kullanımlar açısından veri tabanı ile, ayrıca mevzuat açısından irdelenir. Bu planın öngördüğü nüfusun gereksiniminden fazla olan alanlar belirlenir.

VI.1.3.1. Fazla alanlar, plan dönemi sonrasında (2020 yılı sonrasında) kullanıma açılacak biçimde etaplanır. Etaplamaya verilen öncelik sırası, nazım ve uygulama imar planlarında belirtilir.

VI.1.3.2. Alt ölçekli planlar ilgili yönetim birimince etaplama yapılarak onaylanmadan imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz.

VI.1.3.3. Bu plan ile öngörülen nüfus kabullerine 2020 yılından önce ulaşılması halinde yeni kentsel yerleşim alanı açılması için VI.1.2. maddesi uyarınca uygulama yapılacaktır.

VI.1.3.4. İmar Uygulaması görmüş olan alanların yürürlükteki planlarında verilmiş imar hakları geçerlidir.



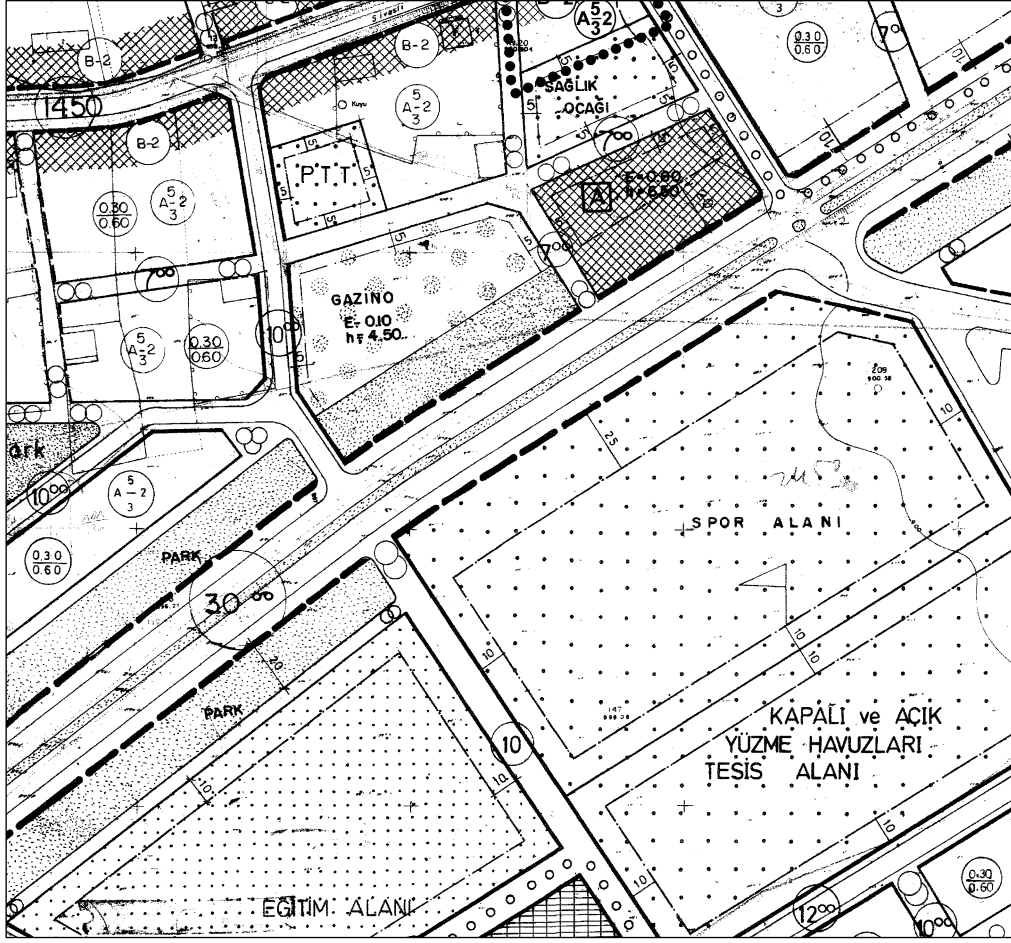
Şekil 6. Çalışma Alanı Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu
(www.atlas.gov.tr)

3.2. Nazım İmar Planı

Bahse konu Uşak İli Sivasslı İlçesi Ağaçbeyli Köyüne ait 1/5.000 ölçekli onaylı nazım imar planı bulunmamaktadır.

3.3. Uygulama İmar Planı

Bahse konu Uşak İli Sivasslı İlçesi Ağaçbeyli Köyünde yer alan 133 ada 2 parsel ile 101 ada 6 parsel, mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "PTT Alanı" olarak bulunmaktadır. Parselin her cephesinden 5 metre çekme mesafesi bulunmaktadır.



Şekil 7. Mevcut Uygulama İmar Planı Durumu

4. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı

Çalışma konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Uşak İli Sivasslı İlçesi Ağaçbeyli Köyü 133 ada 2 parsel ile 101 ada 6 parseli kapsamaktadır. Çalışma alanı 29K-4-C paftasında yer almaktadır.

4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları

Bahse konu 133 ada 2 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 101 ada 6 parsel köy tüzel kişiliği mülkiyetinde bulunmakta olup P.T.T. (resmi kurum) alanına Ağaçbeyli Köyünün daha önce Belediyelik iken Köy vasfına düşmesi sebebiyle artık ihtiyaç bulunmadığından ve köy muhtarlığının talebi doğrultusunda çok amaçlı salon yapılması planlandığından ilgili kurum ve kuruluşlardan kurum görüşü alınarak imar planı değişikliği yapılmıştır.

Çalışma alanının mevcut imar planındaki durumu ile artık kullanım ihtiyacının bulunmadığı görülmektedir. Köy ihtiyaçları çerçevesinde muhtarlık talebi doğrultusunda çalışma alanında çok amaçlı salon yapılması hedeflenmektedir.

4.3. Plan Kararları

İmar planı değişikliği alanı yaklaşık olarak 1171 m²'dir. Bahse konu alanda Ağaçbeyli Köy Muhtarlığının talebi doğrultusunda Sosyal Tesis Alanı (Çok Amaçlı Salon) olarak düzenleme yapılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde;

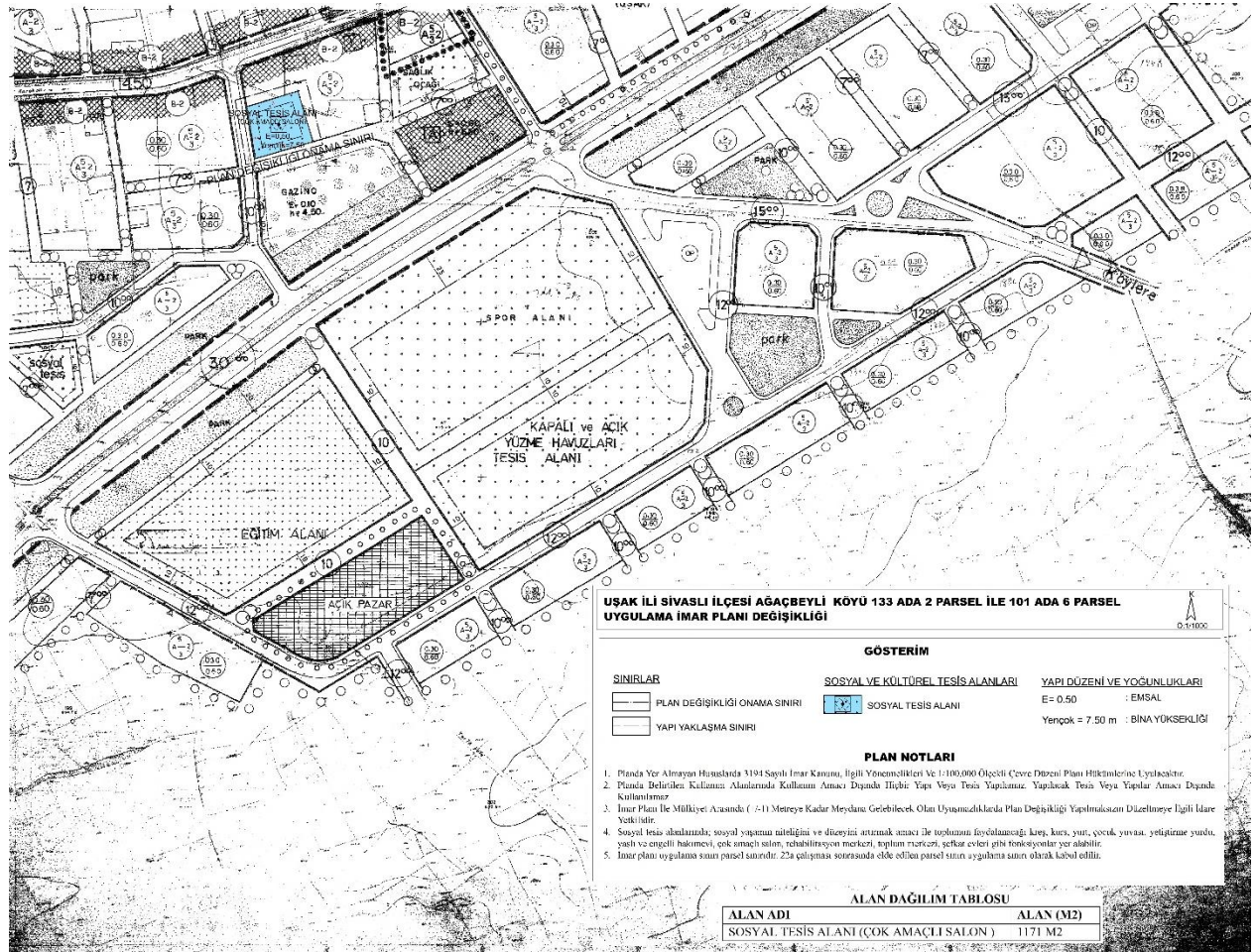
“(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” Denilmektedir.

Mevcut çekme mesafeleri her cepheden 5 metre olacak şekilde korunmuştur. Mevcut İmar planında yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. Yapılan düzenleme ile emsal:0.50 ve Yençok 7.50 olarak belirlenmiştir.

ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN ADI	ALAN (M2)
SOSYAL TESİS ALANI (ÇOK AMAÇLI SALON)	1171 M2



Şekil 8. Öneri Uygulama İmar Planı Durumu

5. PLAN NOTLARI

1. Planda Yer Almayan Hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, İlgili Yönetmelikleri Ve 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine Uyulacaktır.
2. Planda Belirtilen Kullanım Alanlarında Kullanım Amacı Dışında Hiçbir Yapı Veya Tesis Yapılamaz. Yapılacak Tesis Veya Yapılar Amacı Dışında Kullanılamaz
3. İmar Planı İle Mülkiyet Arasında (+/-1) Metreye Kadar Meydana Gelebilecek Olan Uyuşmazlıklarda Plan Değişikliği Yapılmaksızın Düzeltmeye İlgili İdare Yetkilidir.
4. Sosyal tesis alanlarında; sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, çok amaçlı salon, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilir.
5. İmar planı uygulama sınırı parsel sınırıdır. 22a çalışması sonrasında elde edilen parsel sınırı uygulama sınırı olarak kabul edilir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, planlama ilke ve esaslarına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Gökçe İNCE
Y. Şehir Plancısı

6. EKLER

6.1. Başvuru Dilekçesi

26

İL ÖZEL İDARESİNE
UŞAK

Sivash ilçesi, Ağaçbeyli Köyü içerisindeki
133 ada, 2 numaralı parsel imar planında
P.T.T. alanı olarak ayrılmış olup, alanın
köyümüze sok amaçlı salın yapılabilmesi
için gerekli plan tadilatı işleminin yapılması
hususunda:

Gereğini saygılarımla arz ederim. 28.05.2021

0 536 983 6756

Ağaçbeyli Köyü Muhtarı
Sivash - UŞAK



T.C. UŞAK İL ÖZEL İDARESİ GENEL SEKRETERLİĞİ	
KAYIT	28-05-2021
SAYI	
HAVALE	İmar ve Kentsel İyileştirme
BİLGİ	
DOSYA NO	
EKLER	

6.2. Kurum Görüşü Üst Yazı



T.C.
UŞAK İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-26163249-754-59517
Konu : Nazım, Uygulama İmar Planı Görüş
(Ağaçbeyli 133/2)

08.07.2024

DAĞITIM YERLERİNE

İlimiz, Sivaslı İlçesi, Ağaçbeyli köyü, 133 ada, 2 parsel imar planında P.T.T. (resmi kurum) alanın üzerine Ağaçbeyli Köyü Muhtarlığı tarafından, plan değişikliği yapılarak sosyal tesis alanı yapılmak istenmektedir.

Söz konusu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunmakta olup, 3194 sayılı Kanununun 8. Maddesi gereği Nazım-Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılmasında Kurumunuz mevzuatı açısından herhangi bir sakıncanın bulunup bulunmadığına ilişkin görüşlerinizin bildirilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Ertan KELEŞ
Vali a.
Genel Sekreter

Ek:

- 1- Mevcut İmar Planı
- 2- Parsel Görüntüsü

Dağıtım:

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA
(Milli Emlak Müdürlüğü)
UŞAK PTT BAŞMÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: G8LukC-TjTdSq-4Tfn/3-WPsthM-ByTsGfxt. Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Ünalan Mahallesi Atatürk Bulvarı No:102
Telefon No: (276)223 12 70 Faks No: (276)223 80 14
e-Posta: bilgi@usakozelidaresi.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.usakozelidaresi.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Serçin ASLAN ULUSOY
Şehir Plancısı
Telefon No:



6.3. Milli Emlak Şefliği**TASNİF DIŞI**

T.C.
SİVASLI KAYMAKAMLIĞI
Milli Emlak Şefliği



Sayı : E-93661298-400-10182009
Konu : Nazım, Uygulama İmar Planı Görüş
(Ağaçbeyli 133/2)

UŞAK VALİLİĞİNE
(İl Özel İdaresi)

İlgi : Uşak İl Özel İdaresinin 08.07.2024 tarihli ve 26163249-754-59517 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile İlçemiz Ağaçbeyli Köyü sınırları içerisinde bulunan 133 ada 2 parsel nolu imar planındaki P.T.T. (resmi kurum) alanı vasfının Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmesinin planlandığı ve Şefliğimiz görüşü sorulmuştur.

İlgi yazınız ekinde gönderilen imar planında 119 ada 1 parsel nolu mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın Gazino Alanı olarak ayrıldığı görülmektedir. Bu alanın Sosyal Tesis Alanı olarak değerlendirilmesi ve imar değişikliğinin bu yönde yapılmasının, 133 ada 2 parsel nolu imar planındaki P.T.T. (resmi kurum) alanının Ağaçbeyli Köyünün daha önce Belediyelik iken Köy vasfına düşmesi nedeniyle P.T.T. alanına ihtiyacı bulunmadığından imar değişikliği yapılarak daha değerli (konut alanı) bir parsel çevrilmesinin Hazine çıkarları açısından doğru olacağı değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ayşegül EFE
Kaymakam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 999A25A8-982F-483A-8CC0-249A00D8670C

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

Atatürk Mahallesi Uğur Mumcu Cad. No: 20 Sivashlı/UŞAK

Telefon ve Faks No: 0 (276) 618 21 57

E-Posta: usak@csb.gov.tr KEP: usakcevreveschireilik@hs01.kep.tr Ağ: www.csb.gov.tr

KEP Adresi : usakcevreveschireilik@hs01.kep.tr

TASNİF DIŞI

Bilgi için: Turhan
KÜÇÜKMURAT
Milli Emlak Şef Görevlisi
Telefon No: (276) 618 21 57



6.4. PTT Başmüdürlüğü

TASNİF DIŞI



T.C.
POSTA VE TELGRAF TEŞKİLATI ANONİM ŞİRKETİ
Uşak Ptt Başmüdürlüğü
İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-59490912-622.03-1128895
Konu : Nazım, Uygulama İmar Planı Görüş
(Ağaçbeyli 133/2)

İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 08.07.2024 tarihli ve 26163249-754-59517 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri incelenmiş olup; İlimiz, Sivashlı İlçesi, Ağaçbeyli köyü, 133 ada, 2 parsel imar planında P.T.T. (resmi kurum) alanı üzerinde 194 sayılı Kanunun 8. Maddesi gereği Nazım -Uygulama İmar Plan Değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Mustafa Ongun GÜRSES
Müdür V.

Ali ERBİL
Başmüdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 01A81951-0D8B-42F8-AF4C-98488EE38E4E

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

Kurtuluş Mah. İsmetpaşa Cad. No:80

(276)223 30 88 | (276)223 34 27

usak_posta@ptt.gov.tr

KEP Adresi : ptt.usakbas mudurlugu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa Ongun

GÜRSES

Müdür V.

Telefon No: (276) 223 30 88



TASNİF DIŞI

6.5. Plan Müellifi Büro Tescil Belgesi

4.01.2024 11:35

spobis.spo.org.tr/uye/sirket/sirket_belge_yaz.php?tescilno=2407&bkod=148775&belgetipi=SSBTB



SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 04.01.2024
Sayı : 35.24.13

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **GÖKÇE İNCE**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **GÖKÇE İNCE 2024** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İMAR PLANI YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ YENİLENMESİ İŞLEMLERİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY**'dir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı : GÖKÇE İNCE
Tescil No : 6412407 **İlk Tescil Tarihi** : 27.07.2023
Yetkili Serbest Şehirci : GÖKÇE İNCE **Tescil Yenileme Tarihi** : 20.12.2023
Kayıtlı Olduğu Oda : ŞPO **Sicil No** : 8376
Diploma Ünvanı (Lisans) : ŞEHİR PLANCISI **Diploma No/Yılı** : 1906653028/2019
Bitirdiği Üniversite : PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK VE TASARIM FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
Büro Adresi : CUMHURİYET MAH. 2. ÖREN SOK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 6 MERKEZ / UŞAK

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

6.6. Plan Müellifi Plan Yapımı Yeterlilik Belgesi



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 45193926324
Adı Soyadı : GÖKÇE İNCE
Belge Grubu : E
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 11.01.2027 00:00

Yukarıda bilgileri verilen **45193926324** T.C. Kimlik No'lu **GÖKÇE İNCE** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen E grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

