

**UŞAK İLİ**  
**BANAZ İLÇESİ**  
**KIZILHİSAR KÖYÜ**  
**194 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN KONUT AMAÇLI**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI**



**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ARALIK 2024**

**Derya KORKMAZ**  
Şehir ve Bölge Planı & Kentleşme Dönüşüm Uzmanı  
Kurtuluş Mah. Meydan Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20  
Gsm 0 507 879 75 71 Merkez / UŞAK  
UŞak V.D.TC.No:337 819 771 62  
Oda Sicil No:7234

## İÇİNDEKİLER

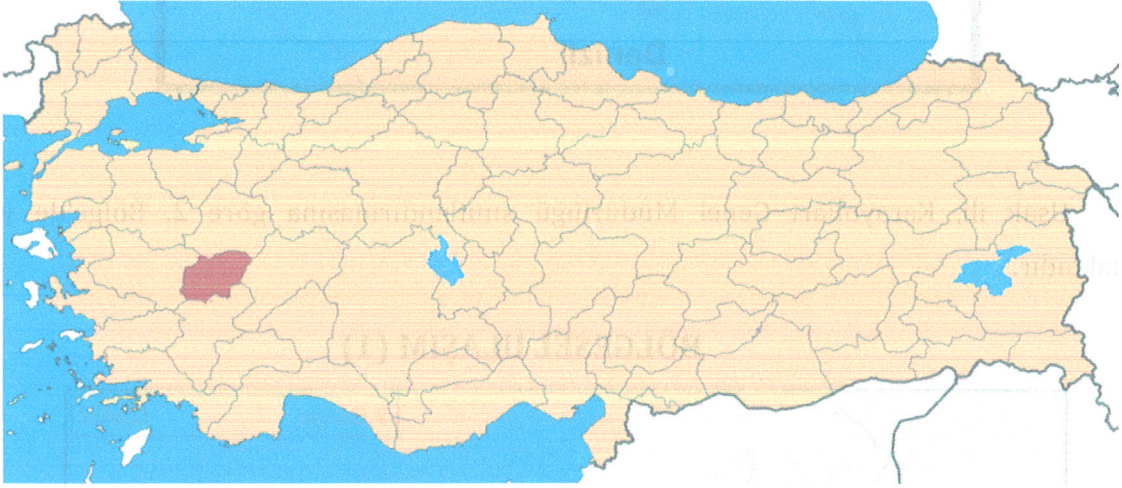
1. İLİN GENEL DURUMU.....	1
2. PLANLAMA ALANI.....	5
2.1. Planlama Alanının Tanımı.....	5
2.2. Mülkiyet Durumu.....	6
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR.....	8
3.1. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	9
4. PLANLAMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	10
4.1. Toprak Koruma Projesi.....	10
4.2. Kurum Görüşleri.....	10
4.3. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu.....	13
5. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI.....	18
6. SONUÇ.....	21
6.1. Plan Çalışması.....	21
6.2. Plan Notları.....	22
EKLER.....	25

## 1. İLİN GENEL DURUMU

Uşak ili genel konumu bakımından; Ege Bölgesinde Batı ve Orta Anadolu'yu birbirine bağlayan İç Ege Bölümünde yer almaktadır. Bir başka deyişle Uşak ili, komşu iller olan Kütahya ve Afyonkarahisar gibi Ege Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında bir geçit oluşturan İç Batı Anadolu Bölümünde yer alır.

Genel olarak ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğu kesimleri dağlarla ve güneybatısı yüksekliği 1000 metrenin altında olan ovalarla kaplıdır. İl toprakları 5341 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle Türkiye alanının yaklaşık %0,7'sini kaplar.

### UŞAK İLİNİN ÜLKEDEKİ KONUMU



Uşak'ın kuzeyinde Kütahya iline bağlı Şaphane, Gediz ve Dumlupınar ilçeleri, doğusunda Afyonkarahisar iline bağlı Sinanpaşa ve Hocalar ilçeleri, güneyinde Denizli iline bağlı Çivril, Bekilli, Çal, Güney ve Buldan ilçeleri, batısında ise Manisa iline bağlı Sarıgöl, Alaşehir, Kula ve Selendi ilçeleri bulunmaktadır.

Uşak karayoluyla; İzmir'e 211 km, Ankara'ya 368 km ve İstanbul'a 491 km uzaklıktadır.

Merkez ilçenin nüfusu 265.148 (TÜİK-2023) olarak tespit edilmiştir. 2023 TÜİK verilerine göre il nüfusu 377.001'dir. 6 İlçe, 11 belediye, bu belediyelerde 72 mahalle, ayrıca 245 köy bulunmaktadır.

1



## BÖLGESEL ULAŞIM (2)



### Uşak İli Banaz İlçesi Genel Durumu

#### Ulaşım;

Karayolları Genel Müdürlüğünden elde edilen veriler doğrultusunda Uşak ili Banaz ilçesinin çevresindeki illere olan uzaklığı incelendiğinde; Denizli'ye 158 km, Eskişehir'e 185 km, İzmir'e 250 km, Balıkesir'e 258 km, Antalya'ya 298 km, Ankara'ya 335 km ve İstanbul'a 460 km mesafe olduğu belirlenmiştir.

#### Coğrafi Durum;

Banaz İlçesi 38° 44' 23" enlem ve 29° 45' 11" boylamları arasında yer almaktadır. İlçe 1.063 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup rakımı 914 metredir.

### **Tarihsel Gelişim;**

Banaz İlçesi, 1429 yılında Osmanlı hakimiyetine girmiştir. İlk Osmanlı hakimiyeti döneminde Anadolu Eyaleti Kütahya Sancağının Uşak kazasına bağlı nahiye olan Banaz, 1429 yılından sonra da bu statüsünü korumuştur. Osmanlı kaynaklarında "Nefs-i Banaz" olarak yerleşimden bahsedilmektedir.

1671-1672 yıllarında Uşak'ı gezen Evliya Çelebi Banaz'ı; yüz haneli, bir camili, hamamsız ve çarşısı olmayan küçük bir kasaba olarak tarif etmiştir. Ayrıca Banaz' a bağlı 40 köyün olduğu ve nüfusun çoğunun sipahi olduğunu da belirtmiştir.

1870 yılında Uşak kazası; Banaz, Göbek ve Gediz nahiyelerinden oluşmaktaydı. 19. yüzyılın sonlarında Uşak halkının, Uşak kazasının sancak yapılması ve Banaz'ın da kaza statüsüne yükseltilmesini içeren talepleri kabul edilmemiştir.

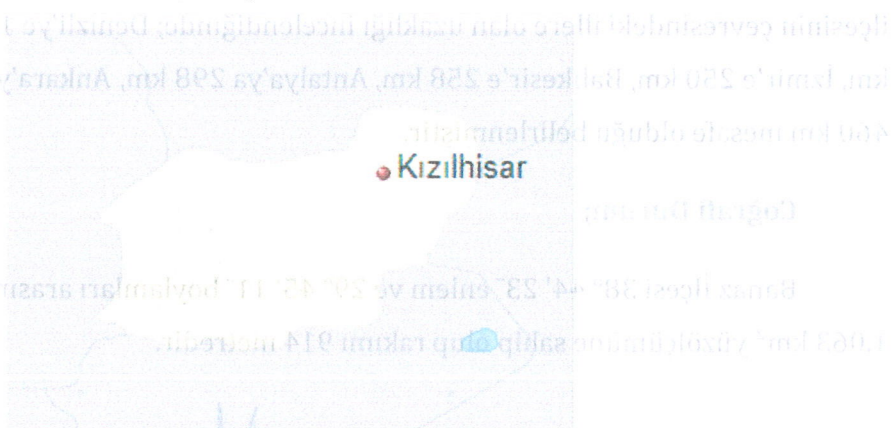
9 Temmuz 1953 tarihinde Uşak'ın il olmasıyla Banaz da Uşak'a bağlı ilçe olmuştur.

### **Uşak İli Banaz İlçesi Kızılhisar Köyü Genel Durumu**

Planlama alanı Uşak İli Banaz ilçesi Kızılhisar Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. Kızılhisar Köyü, bağlı olduğu Banaz İlçesinin Güncybatı yönünde yer almakta ve Banaz ilçe merkezine yaklaşık 22,5 km, Uşak iline yaklaşık 23 km uzaklıktadır.

2023 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Kızılhisar Köyünde 1208 kişi yaşamaktadır.

### **KIZILHISAR KÖYÜNÜN UŞAK İLİ ÜZERİNDEKİ KONUMU**



## 2. PLANLAMA ALANI

### 2.1. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı Uşak İli Banaz ilçesi Kızılhisar Köyü 194 ada 1 parsel sınırları içerisinde kalmaktadır. 2023 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Kızılhisar Köyünde 1.208 kişi yaşamaktadır.

Planlama sahası; kuzey ve doğu yönünden kadastral yola cephelidir.

194 ada 1 parsel, 11.739,81 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Ancak parselin 7.570,18 m<sup>2</sup>'si plan kapsamına alınmıştır.

Söz konusu alan, K23-D-08-B-1-C ve K23-D-08-B-1-D paftalarında yer almaktadır.

Aşağıda, imar planına konu olan parselin yakın ve uzak çevresini gösterir nitelikte uydu fotoğrafına yer verilmiştir.

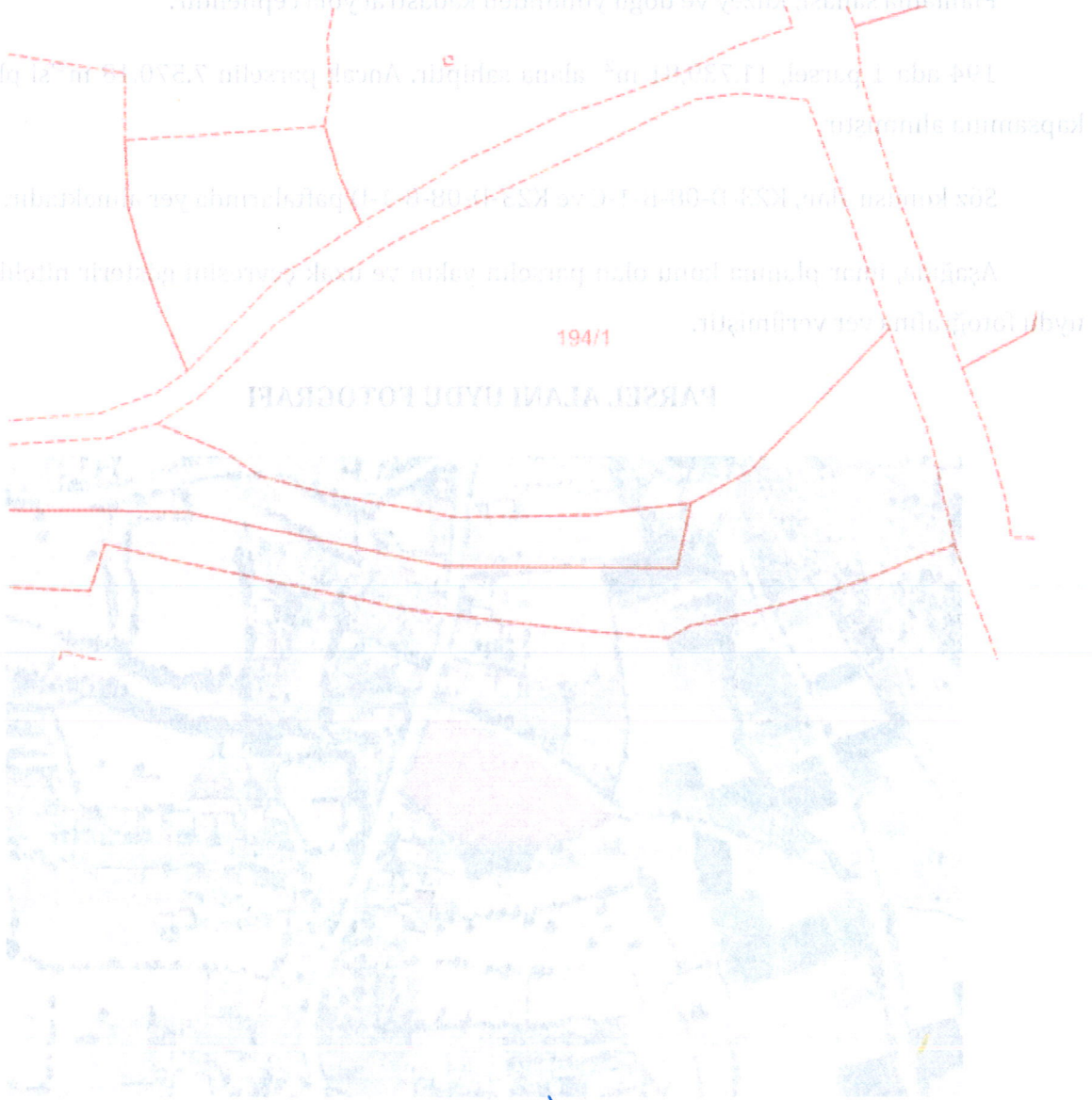
### PARSEL ALANI UYDU FOTOĞRAFI



## 2.2. Mülkiyet Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına konu olan Kızılhisar Köyü 194 ada 1 parsel, şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu parselin yüzölçümü büyüklüğü 11,739,81 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu alan "Tarla" niteliğindedir.

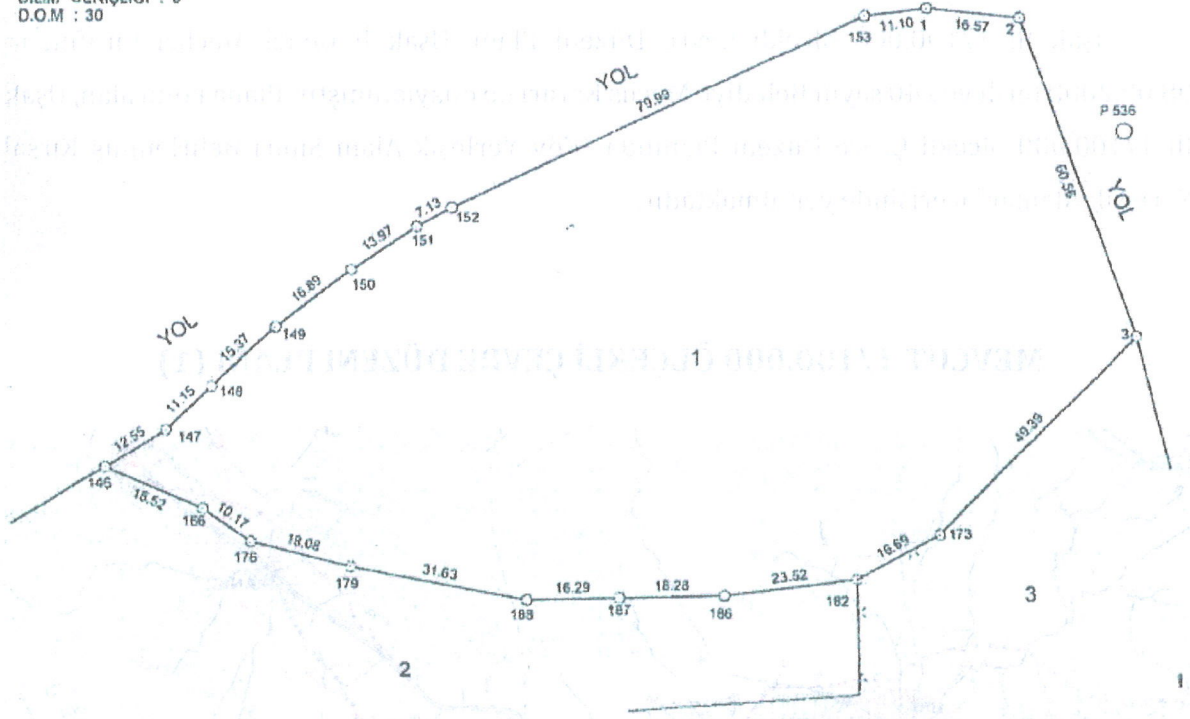
### MÜLKİYET DURUMU





## PLANLAMA ALANI KOORDİNE ÖZETİ

ELİPSOİD : GRS80  
DATUM : ITRF-96  
BAŞ.EPOKU : 2005.00  
PROJEKSİYON : UTM  
DİLİM GENİŞLİĞİ : 3  
D.O.M : 30



NoktaNo	Y	X
1	467954.15	4284365.03
2	467970.64	4284363.35
3	467990.87	4284306.26
146	467809.59	4284283.19
147	467820.19	4284289.91
148	467828.25	4284297.62
149	467839.48	4284308.12
150	467852.89	4284318.37
151	467864.56	4284326.06
152	467870.79	4284329.52
153	467843.13	4284363.66
166	467826.60	4284275.85
173	467956.20	4284271.09
176	467834.97	4284270.07
179	467852.49	4284265.63
182	467941.46	4284263.25
186	467918.12	4284260.36
187	467899.85	4284259.96
188	467883.56	4284259.69

### 3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

#### 3.1. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Uşak İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plana konu alan, Uşak İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Köy Yerleşik Alanı Sınırı Belirlenmiş Kırsal Yerleşik Alanlar" içerisinde yer almaktadır.

#### MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1)



## MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (2)



### 3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu olan 194 ada 1 parseli içerisinde alan, 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlamaya konu alan, "Tarla" niteliğindedir. Parselin kuzey ve doğu yönünden kadastral yol geçmekte ve ilgili parselin söz konusu kadastral yollara cephesi bulunmaktadır. Çalışma kapsamındaki taşınmaz arazi, mevcutta boş durumdadır.

## 4. PLANLAMAYA İLİŞKİN VERİLER

### 4.1. Toprak Koruma Projesi

Plan kapsamındaki Uşak ili Banaz ilçesi Kızıllıhisar köyü 194 ada 1 parşel, köy içinde kalmaktadır.

Uşak İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 8702242 sayılı kurum görüşü yazısında; "Bahse konu 194 ada 1 numaralı parşelin 05/01/2015 tarih ve 04 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan köy yerleşik alan sınırı içerisinde kaldığı ilgi yazı ile anlaşılmakta" ve "Kızıllıhisar köyünde bulunan 194 ada 1 numaralı parşelin 05/01/2015 tarih ve 04 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalması kaydıyla bahse konu talep ile ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır." ifadeleri yer almaktadır. Bahsi geçen parşel için Toprak Koruma Projesi hazırlanmaması yönünde görüş belirtir ifadedir.

### 4.2. Kurum Görüşleri

Plan çalışmasına ilişkin elde edilen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün** 4308377 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

- "Görüş talep edilen parşelin bir kısmı Uşak Banaz Kızıllıhisar Göleti Sulaması Yenilemesi işi kapsamındaki sulama sahası içinde kalmaktadır.
- Söz konusu taşınmazın dere ile doğrudan irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Söz konusu parşelin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler arazi sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.
- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf

edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

- Yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Uşak İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**nün 8702242 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

“Kızılhisar köyünde bulunan 194 ada 1 numaralı parselin 05/01/2015 tarih ve 04 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile onaylanan köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalması kaydıyla bahse konu talep ile ilgili 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.” ifadeleri yer almaktadır.

**Uşak İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü**nün 34284 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

“Söz konusu alanda Konut Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

**Türk Telekomünikasyon A.Ş.**'nin 241383 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

“Belirtilen güzergahta havai ve yeraltı kablomuz bulunmaktadır. Çalışmalar esnasında herhangi bir kesinti ve hasara sebebiyet verilmemesi için kurum görevlisi ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Uşak Müze Müdürlüğü**nün 3160163 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

“İlimiz, Banaz İlçesi, Kızılhisar Köyü, 194 ada, 1 nolu parselde parsel sahibi ve müşterekleri tarafından Konut Alanı Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

**Denizli Orman Bölge Müdürlüğü Banaz Orman İşletme Müdürlüğü**nün 6312283 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;

“194 ada 1 parsel nolu taşınmazın Orman Tahdit sınırları dışında kaldığı ve 2/B ile Orman dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. İlgili yerde Nazım Uygulama İmar Planı (Konut Amaçlı) yapılmasında Müdürlüğümüzce sakıncası olmadığı” yönündedir.

**Uşak İl Sağlık Müdürlüğünün 129 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;**

“Belirtilen arazi üzerinde kurumumuz sorumluluk alanına giren mezarlık, su kuyusu, su kaynağı ve deposu gibi yapıların olmadığı, söz konusu arazide yapılması planlanan Konut Alanı Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca olmadığı” yönündedir.

**Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 74977 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;**

“Uşak İli, Banaz İlçesi, Kızılhisar Köyü, 194 ada, 1 parsel nolu taşınmazda şirketimize ait herhangi bir elektrik tesisi bulunmamaktadır. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği esaslarına uygun yapılması koşulu ile imar planı yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” şeklindedir.

**Uşak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 4963878 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;**

“Talep konusu alandaki iş ve işlemlerin Uşak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları ve plan hükümleri. 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler ile tüm meri mevzuatlarda belirtilen esaslara uygun olarak yürütülmesi gerektiği” yönündedir.

**Uşak İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 414940 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;**

“İlimiz, Banaz İlçesi, Kızılhisar Köyü, 194 ada, 1 nolu parselde Konut Alanı Amaçlı Nazım-Uygulama İmar Planı yapılmasına dair Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” yönündedir.

**Uşak Valiliği Kadastro Müdürlüğünün 6738346 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;**

“Uşak İli Banaz İlçesi Kızılhisar Köyü konut alanı yapılmasınının 3194 sayılı Kanunun 8. Maddesi gereğince Nazım-Uygulama İmar Planınının yapılması hususunda kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” yönündedir.

**Uşak İl Özel İdaresi Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğünün 31171 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;**

“Söz konusu parsel içerisinde Kızılhisar Köyü kanalizasyon şebekesi geçtiğinden plan yapım aşamasında Muhtarlık ile görüşülerek yapılması gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

### 4.3. İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışması sonucu; inceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında olup alanda yapılan sondajlarda yeraltı suyu rastlanmamış ve yeraltı suyu seviyesinin tehdit oluşturacak şekilde yükselmesi beklenmemektedir. İnceleme sahasındaki olası yapılaşmalarda saha genelinde ortalama 0,20 cm kalınlıkta görülen bitkisel kesimler kaldırıldıktan sonra bina temelleri zemine oturtulmalıdır. Bu veriler doğrultusunda İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda inceleme alanının tamamı yerleşime uygun alan ÖA-5.1 (şişme ve oturma açısından önlem alınabilecek nitelikte alanlar) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu raporda dikkat edilmesi gereken hususlara aşağıda yer verilmiştir;

- ÖA-5.1 alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı yüzey ve atık su drenaj yöntemi ile ortamdaki uzaklaştırılmalı, kazılarda yol ve komşu binaların güvenliği sağlanmalı kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşma öncesi temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinlikleri belirlenmeli, bu belirlenen kriterler ile mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma analizleri) ayrıntılı olarak çalışılmalı ve ortaya çıkabilecek mühendislik problemlerine karşı gerekli önlemler belirlenmeli, uygulama esnasında dikkatli bir şekilde yapılmalıdır.
- Yapı yükleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yapı temeller aynı birim üzerine oturtulmalı, farklı birimlere oturması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Bahsi geçen hususlar dikkate alınarak planlama çalışması yapılmıştır.

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu kapak ve onay sayfalarına, sonuç ve öneriler kısmına, yerleşime uygunluk haritasına aşağıda yer verilmiştir.

## İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU KAPAK

### SAYFASI

#### NG MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK

Uşak İli, Banaz İlçe, Kızılhisar Köyü İçinde 194 ada 1 parselde  
Yer Alan 1.17 Hektar Taşınmazın İmar Planına Esas Jeolojik ve  
Jeoteknik Etüt Raporu

Barkod numarası: 74001164102557



Jeolojik Mühendislik  
NİHAAT ERKAN GÜRSEL

NG MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK

Durak Mahallesi Yıldırım Beyazıt Caddesi UUBlok No:125/106 No:1/ŞAK  
Tel: 0 554 593 44 69

AGUSTOS 2024

UŞAK



## İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY

SAYFASI



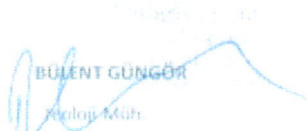
İL	UŞAK
İLÇE	BANAZ
BELDE	
KÖY/MAH.	KIZILHISAR KÖYÜ
MEVKE	
PAFTA	K23D08B1C K23D08B1D
ADA	
PARŞEL	
PLAN/RAPOR	
TURC/ÖLÇEĞİ	1/1000

Rapor içeriğindeki Sondaj Çalışmaları, Laboratuvar, Analiz vb. Veri ve Bilgilerin Teknik Sorumluluğu Müellif Mühendis/Firma Olmak Üzere 28.09.2011 Tarih ve 102732 Sayılı Genel Gereğince, Büro ve Arazi incelemei sonucunda uygun bulunmuştur.

  
ERSİN KAYA  
Jeoloji Müh.  
23/09/2024

### KOMİSYON

  
Melike SAĞIR  
Jeofizik Müh.  
23/09/2024

  
BULENT GÜNGÖR  
Jeoloji Müh.  
23/09/2024

  
NAİM DOĞAN  
İmar ve Planlama Şb. Md.  
23/09/2024

28.09.2011 Gün ve 102732 Sayılı  
Genelge Gereğince Onaylanmıştır.

### ONAY

23/09/2024

BULENT GÜNGÖR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değışikliği İl Müdürlüğü

## İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER SAYFASI

Uşak İli, Uşak Banaz İlçesi, Kızılhisar Köyü içerisinde yer alan, 1.17 HA alana sahip, İmar Planına Esas  
Jeolojik & Jeoteknik Etüt Raporu

### SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışmada; Uşak İli, Banaz İlçesi, Kızılhisar Köyü 1/1000 ölçekli için K23D08B1C-K23D08B1D notu halihazır harita paftalarında 194 ada 1 parselde sınırları belirtilen İmar planına esas jeolojik-jeoteknik 1.17 Ha'lık alanı kapsamaktadır.
2. İnceleme alanında 3 adet toplamda 15 m derinliğinde temel araştırma sondajı, 1 adet mikrotremör, 3 serim sisimik kırılma, 3 serim masiv çalışması yapılmıştır.
3. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanının temel zeminini kil aradalanmalı kütayı birimi oluşturmaktadır.
4. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numune üzerinde 3 adet nokta yükleme deneyi yapılmıştır.
5. İnceleme alanında temel zeminde Miyosen yaşlı Yeniköy Formasyonuna ait kil aradalanmalı kütayı birimi gözlemlenmiştir.
6. İnceleme alanında oturma problemleri zemin etüt raporunda ayrıntılı olarak incelenmelidir.
7. İnceleme alanında yapılan çalışmalarda ve MTA haritasında heyelan alanı ve kaya düşmesi gözlenmemiştir. Su baskını durumu da DSI görüş yazısında verilen bilgiler dikkate alınarak gerekli önlemler alınmalıdır. Zemin etüt raporunda bu durumlar ayrıntılı çalışmalıdır.
8. İnceleme alanında yapılan zemin araştırma sondajlarında yeraltı suyu rastlanmamıştır.
9. İnceleme alanının tamamı ZC grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanının Deprem Yarı Hareketli Düzeyi DD-2 olarak hesaplanıp zemin kayma hızı  $V_{s30} = 750$  m/sn esas alınarak hazırlanan Türkiye Deprem Haritasında en büyük yer sismesi PGA değeri 0,347 g olarak bulunmuştur.
10. İnceleme alanının tamamı (OA-5.1) dir. 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır.
11. İnceleme alanında yapılan masiv çalışmaları sonucunda;  $[V_{s30}]$  kayma dalgası hızı 659.4-738.8 m/sn arasında değerler almaktadır.
12. İnceleme alanında eğim değerleri % 0-10 arasında olduğu için eğim haritası hazırlanmamıştır.
13. Hazırlanan bu rapor İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporudur. Bu rapor zemin etüt raporu olarak kullanılmaz.

#### NIHAT ERKAN GÜRSEL

Jeoloji Mühendisi

Öde Sicil No: 20278

TC No: 26983736262

NG MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK  
Nihat Erkan Gürsel  
Osmanlı Mahallesi 595 44. Daire Kat:2/20 Şişli  
Duraç, Mavişehir, İstanbul, Türkiye  
107 000 No: 12 2 103 344600000  
Tic Sicil No: 267 342 02

#### METİN BİNGÖL

Jeoteknik Mühendisi

Öde Sicil: 4298

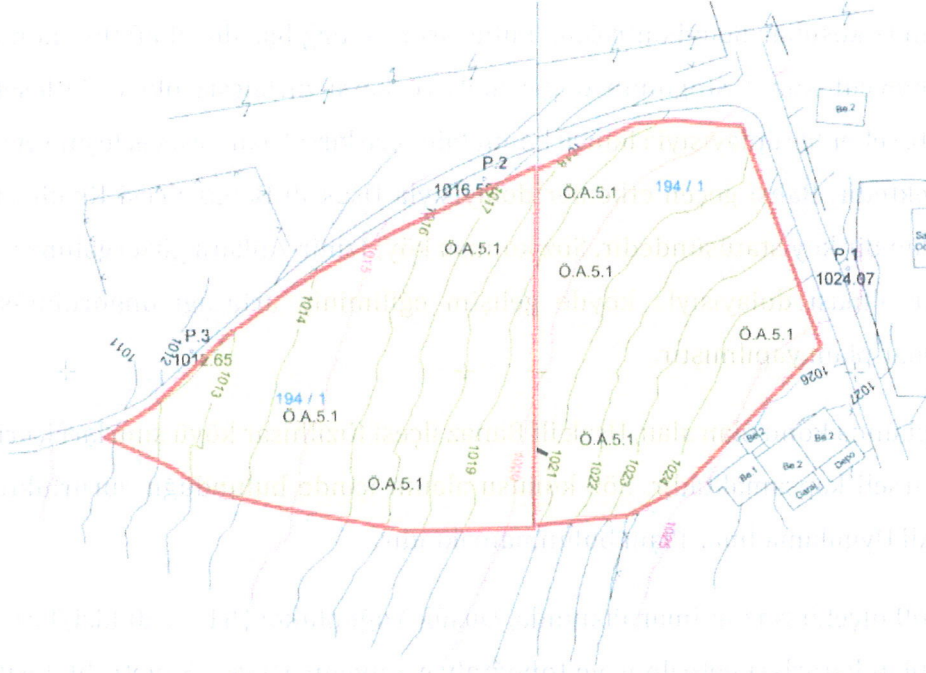
Tc No: 42265923802

54

NG MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK  
İSLİCE MAHALLESİ 1. DERE SOKAK NO: 24/ŞİŞLİ ÜŞAK  
| Tel: 0554 593 44 69



## YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



## 5. PLAN GEREKÇESİ VE KARARLARI

Günümüz koşullarında; kontrolsüz nüfus artış ve dağılışı, doğal afetler, konut stoğu yetersizliği, mevcut konut stoğunun doğal afetlere karşı dirençsiz oluşu, kitlesel salgın hastalıklar, vb. sebepler dolayısıyla ikincil konut talebi ve kırsal alanlara yerleşme eğiliminde artış görülmektedir. Bahsi geçen etkenler dolayısıyla Uşak ili Banaz ilçesi Kızılhisar köyü, gelişmekte olan bir köy statüsündedir. Söz konusu köy; İzmir-Ankara güzergahına yakın bir konumda yer alması dolayısıyla köyde gelişim eğiliminin artacağı öngörülmüş ve bu doğrultuda imar planı yapılmıştır.

İmar planına konu olan alan, Uşak ili Banaz ilçesi Kızılhisar köyü sınırları içerisindeki 194 ada 1 parseli kapsamaktadır. Söz konusu alanın içinde bulunduğu yürürlükte onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, Düşük Yoğunlukta (51 - 120 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı plan kararları getirilmiş ve topoğrafyaya uygun 10 ve 15 metrelik taşıt yolları planlanmıştır.

Planlama alanında Gelişme Konut Alanlar için;

- Planlama alanı 7570,18 m<sup>2</sup>'dir.
- Planlanan Konut alanı 4450,25 m<sup>2</sup>'dir.
- Kabul edilen parsel büyüklüğü 400 m<sup>2</sup>'dir.
- Kabul edilen hane halkı büyüklüğü 4 kişi/hanedir.

Nüfus = [(Konut Alanı/Kab. Edil. Parsel Büy.) x Kab. Edil. Hane Halkı Büy.]

Nüfus = [(4450,25/400) x 4]

Nüfus = 45 kişi nüfus geleceği öngörülmüştür.

## PLANLANAN KONUT ALANI İLE GELECEĞİ ÖNGÖRÜLEN NÜFUS

	Alan (M <sup>2</sup> )	Kabul Edilen Parsel Büyüklüğü (M <sup>2</sup> )	Parsel Sayısı	Kabul Edilen Hane Halkı Büyüklüğü	Nüfus
GELİŞME KONUT ALANI	4450,25	400	11	4	45

Planlama alanında öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılayacak oranda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen standartlar doğrultusunda, donatı alanı ayrılmıştır.

Planlama alanına ait alan dağılımı tablosu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosundaki standartlar aşağıda yer almaktadır.

## ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN KULLANIMLARI	KİŞİ BAŞINA AYRILMASI GEREKEN M <sup>2</sup>		AYRILMASI GEREKEN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	AYRILAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN
KONUT ALANI	-	-	-	4450,25 m <sup>2</sup>	%59
PARK ALANI	10	m <sup>2</sup> /kişi	450 m <sup>2</sup>	1447,07 m <sup>2</sup>	%19
YOL ALANI	-	-	-	1672,85 m <sup>2</sup>	%22
PARK ALANI + YOL ALANI	-	-	-	3119,92 m <sup>2</sup>	%41
PLANLAMA ALANI	-	-	-	7570,18 m <sup>2</sup>	%64,48
TOPLAM PARSEL ALANI	-	-	-	11739,812 m <sup>2</sup>	%100

Alan dağılım tablosunda ilgili yönetmeliğe göre 450 m<sup>2</sup> Park alanı ihtiyacı doğmaktadır. Planlama çalışması sonucu 1447,07 m<sup>2</sup> Park alanı öngörülmüş ve bu alan büyüklüğünün ihtiyacın üzerinde olduğu tespit edilmiş böylece kentsel standartlar

sağlanmıştır. Ayrıca buna ek olarak parselin 15 metrelik yola cephesi doğrultusunda kanalizasyon hattı bulunmaktadır. Park alanı yer seçimi yapılırken söz konu kanalizasyon hattını içine alacak şekilde planlama yapılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, üst ölçek planda Gelişme Konut Alanı olarak işlev verilen alan; Ayrık Nizam 2 kata imarlıdır. Ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre, yapılaşma koşulları TAKS 0.30 KAKS 0.60 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının yer aldığı yapı adasında veya çevresinde verilen üst ölçek plandaki yoğunluk değerleri aşılamaz ve bu doğrultuda, yapılaşma koşulları belirlenirken dikkate alınmıştır.

Planlamaya konu olan alanlar, bütüncül planlama anlayışına uygun ve planlama ilke ve esasları dikkate alınarak planlanmış ve yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

#### ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN	KİŞİ BAŞINA AYRILAN ALAN	KİŞİ BAŞINA AYRILAN ALAN	KİŞİ BAŞINA AYRILAN ALAN	ALAN
194	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	KONUT ALANI
195	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	PARK ALANI
196	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	YOL ALANI
197	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	PARK ALANI
198	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	ALAN
199	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	ALAN
200	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	144,00 m <sup>2</sup>	ALAN

## 6. SONUÇ

### 6.1. Plan Çalışması

Uşak ili Banaz ilçesi Kızılhisar köyü 194 ada 1 parselde yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Plan çalışmasına aşağıda yer verilmiştir.

### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



## 6.2. Plan Notları

### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları:

#### GENEL HÜKÜMLER

- 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) Yapılacak bina ve tesislerin projelendirilmesi ve yapımında 19.12.2007 tarih ve 26735 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" "Afet Bölgelerinde Yapılacak Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 4) 5378 sayılı "Engelliler Hakkında Kanun ve bu kanun kapsamında planlama alanında yer alacak her türlü yapıda ve çevre düzenleme kararlarında, TSE'nün ilgili standardına uyulması zorunludur.
- 5) Planlama içerisinde yapılacak bütün yapılarda plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili mevzuat hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
- 6) 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu hükümlerine uyulması zorunludur. Bu kanunun 4. Maddesi uyarınca; alanda yapılacak faaliyetler esnasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, faaliyetlerin derhal durdurulması ve durumun en yakın mülki amirliğe veya müze müdürlüğüne tabiat varlığına rastlanması halinde ise Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi uyarınca ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna bilgi verilmesi zorunludur.

#### ÖZEL HÜKÜMLER

- 7) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Uşak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır.
- 8) Uşak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne onaylanmış İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Rapor hükümlerine aynen uyulacaktır.



- 9) Diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan uygun görüş yazı içeriklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 10) Planda belirtilen kullanım alanlarında kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler amacı dışında kullanılamaz.
- 11) İmar planı ve mülkiyet arasında (+/- 1) metreye kadar meydana gelebilecek olan uyumsuzluklarda yol istikameti ve genişliği değişmemek kaydıyla plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilgili idare yetkilidir.
- 12) Kadastral yola bağlantı yapılmadan ve yollar kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez. Her türlü yol, su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı tesisleri girişimci tarafından yapılacaktır.
- 13) Planlama alanında her türlü sosyal-tekniik alt-üst yapı yükleniciler tarafından karşılanacaktır. İleride oluşacak arızalardan planlama alanındaki mülk sahipleri müştereken sorumlu olacaktır. İlgili idareden herhangi bir talepte bulunulmayacaktır.
- 14) En küçük parsel büyüklüğü 400 m<sup>2</sup> olacaktır.

#### **DiğER HÜKÜMLER**

- 15) Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-54495999-604.99-4308377 sayılı kurum görüşü belirtir yazısı;
  - Görüş talep edilen parselin bir kısmı Uşak Banaz Kızıllıhisar Göleti Sulaması Yenilemesi işi kapsamındaki sulama sahası içinde kalmaktadır.
  - Söz konusu taşınmazın dere ile doğrudan irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Söz konusu parselin yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler arazi sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.
  - Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

- Yapılacak uygulamalarda, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

16) Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 241383 sayılı kurum görüşü belirtir yazısında;

“Belirtilen güzergahta havai ve yeraltı kablomuz bulunmaktadır. Çalışmalar esnasında herhangi bir kesinti ve hasara sebebiyet verilmemesi için kurum görevlisi ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır. Söz konusu kurum görüşüne istinaden, inşaat aşamasında ilgili kurum ile iletişime geçilip bilgi verilecektir.

17) Alan Dağılım Tablosu;

ALAN KULLANIMLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ
KONUT ALANI	4450,25 m <sup>2</sup>
PARK ALANI	1447,07 m <sup>2</sup>
YOL ALANI	1672,85 m <sup>2</sup>
PARK ALANI + YOL ALANI (%41)	3119,92 m <sup>2</sup>
PLAN DIŞI ALAN	4169,632 m <sup>2</sup>
PLANLAMA ALANI	7570,18 m <sup>2</sup>
PLANLAMA ALANI %40 DOP ORANI	3028,07 m <sup>2</sup>
TOPLAM PARSEL ALANI	11739,812 m <sup>2</sup>

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 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. Meydan Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20  
Gsm 0 507 879 75 71 Merkez / UŞAK  
Uşak V.D.TC.No:337 819 771 62  
Oda Sicil No:7234

## EKLER

1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
2. Tapu
3. Aplikasyon Krokisi
4. Müellif Karnesi
5. Büro Tescil Belgesi
6. Kurum Görüşleri

**Derya KORKMAZ**  
Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı  
Kurbuluş Mah. Meydan Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20  
Gsm 0 507 879 75 71 Merkez / UŞAK  
Uşak V.D.TC.No:337 819 771 62  
Oda Sicil No:7234



1. 1000 Öfçeli Uygulama İnanç Fonu  
104 Ada 1.5. Alanlar Bölgesi  
İnanç Fonu Kurulunun Kararı

## ZEKİ ER

1. 1000 Öfçeli Uygulama İnanç Fonu
2. Tapan
3. Akbaşın Önü
4. Akbaşın Yanı
5. Akbaşın Arka
6. Akbaşın İçerisi

**DERYA KÖRKMAZ**  
Şirket ve Bölge Planlama & Kontrol Dairesi Başkanı  
Kuruluş Müh. Mühürü No: 17 Kat: 5. D: 50  
Geni: 0 302 819 78 71 Merkez: UŞAK  
Uşak V.D. TC No: 337 819 771 85  
Oda Sicil No: 1334

DERYA



Şirket ve Bölge Planlama & Kontrol Dairesi Başkanı, Şirket ve Bölge Planlama & Kontrol Dairesi Başkanı, Şirket ve Bölge Planlama & Kontrol Dairesi Başkanı