



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



Sayı : E-63527195-754-113732
Konu : Askı İlan Tutanağı

10.10.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **02.10.2024** tarih ve **362** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İli, Merkez İlçesi, Kuyucak Mahallesi, K22C08C paftada hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanlarda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **11.10.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarihi: 11.10.2024 - 08:30
Askıdan İniş Tarihi: 11.11.2024 - 17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Plan Proje Müdürü V.

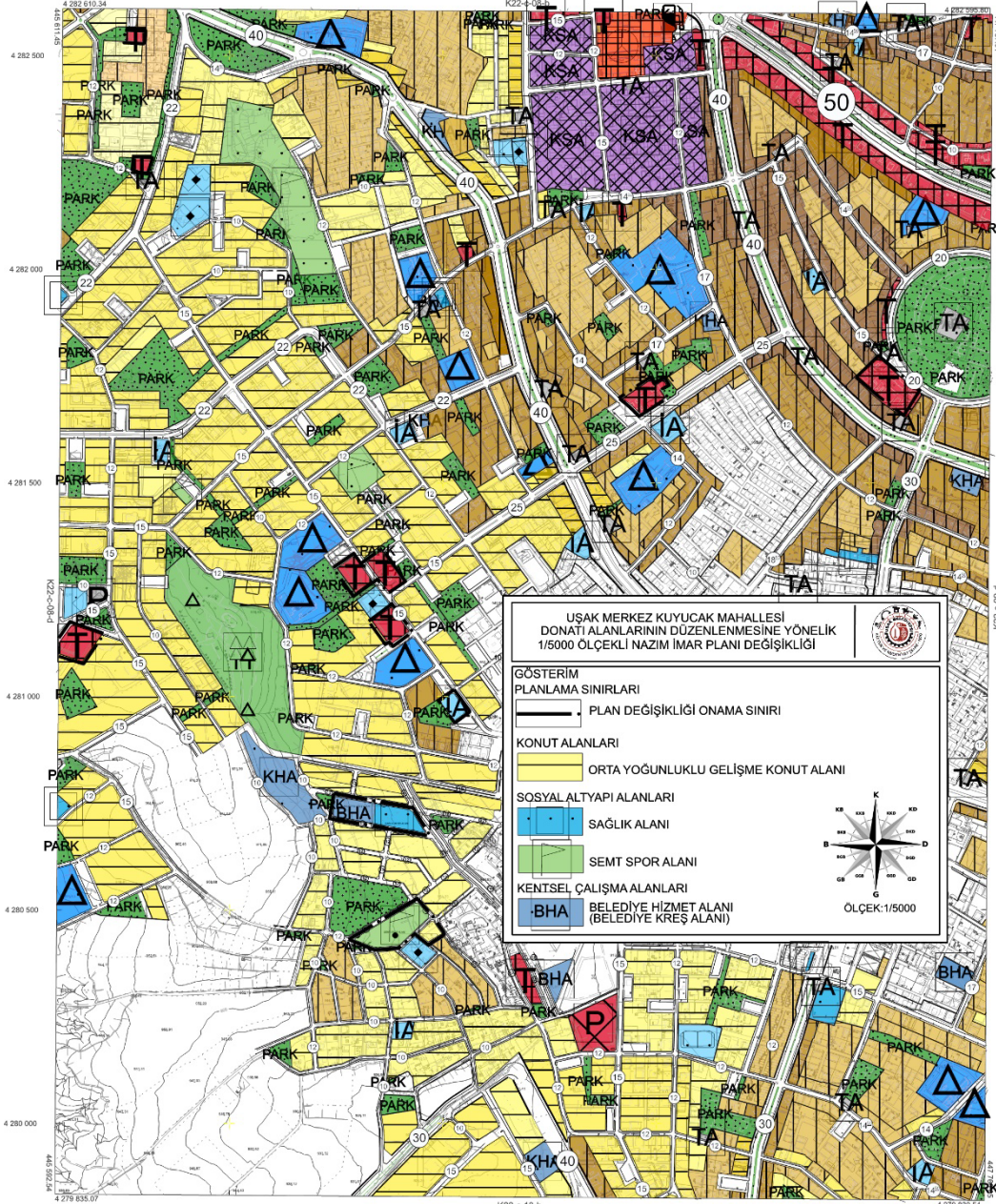
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 93C47D00-30E5-4CC4-8168-AC64DA8DD1F9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys>
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr Bilgi için: Raziye GÖKCE
GÜLEŞ
Şehir Plancısı



Seçil SEKMEN ÖZKAN

Yüksek Şehir Plancısı

UŞAK - MERKEZ
K22-c-08-c



MÜT: İMAR TEKNİK HARİTA BİLEŞİM YAZILIM VE TİCARİET LTD. ŞTİ. TANIMLAMA: 17/11/16
DATUM: İNŞAAT YAPILAN ALANIN 1:5000 ÖLÇEKLİ HALIHAZIR HARİTA İLE SAĞLIK İBARI KULLANILAN 7/4 MADDESİNE GÖRE İNCELENDİ VE ONAYLANDI



UŞAK MERKEZ KUYUCAK MAHALLESİ
DONATI ALANLARININ DÜZENLENMESİNE YÖNELİK
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM
PLANLAMA SINIRLARI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
SAĞLIK ALANI
SEMT SPOR ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
(BELEDİYE KREŞ ALANI)

ÖLÇEK: 1/5000

Şekil no: 085-80
Durum: 1/19/16
Etap: 2005
Proje ölçeği: 1/5000 (D. DEĞERİ)
D.Ö.M.: 30

1:5000

YÖNLENCİ
MUT: İMAR TEKNİK HARİTA BİLEŞİM YAZILIM VE TİCARİET LTD. ŞTİ.
Şirketin Adı: İmar Teknik Harita Bileşim Yazılım ve Ticaret Limited Şirketi
Şirketin Adı: İmar Teknik Harita Bileşim Yazılım ve Ticaret Limited Şirketi
Şirketin Adı: İmar Teknik Harita Bileşim Yazılım ve Ticaret Limited Şirketi

UŞAK - MERKEZ K22-c-08-c



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KUYUCAK
MAHALLESİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Seçil SERMAYEZKAN
YÜKSEK ŞEHİR PLANÇISI

İÇİNDEKİLER

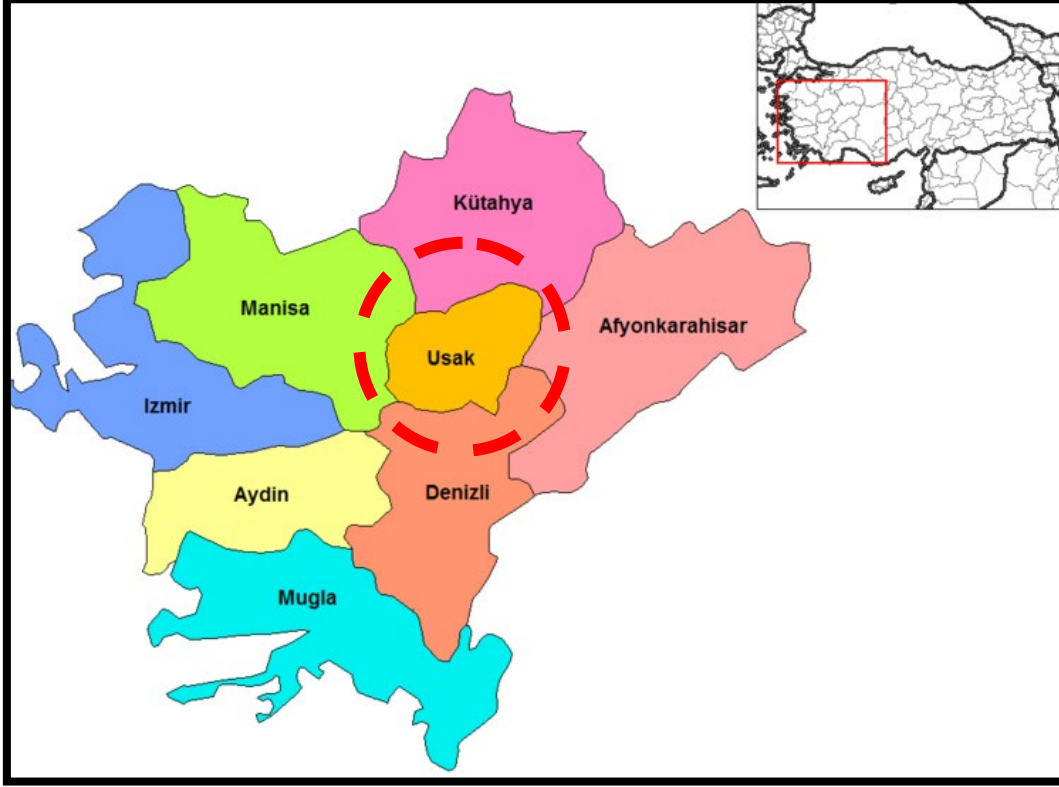
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.4. JEOLJİK DURUM	8
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	9
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	9
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	11
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	11
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	13
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	13

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	3
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI.....	5
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	8
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	10
HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	11
HARİTA 12: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI (Kuzey Kısım)	12
HARİTA 13: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI (Güney Kısım).....	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

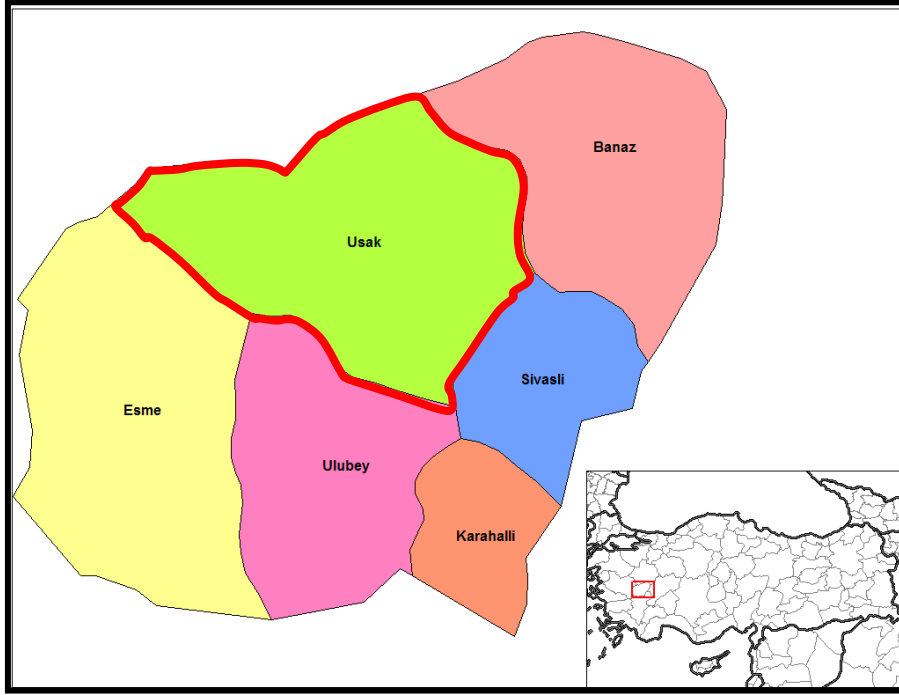
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² 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 güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

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

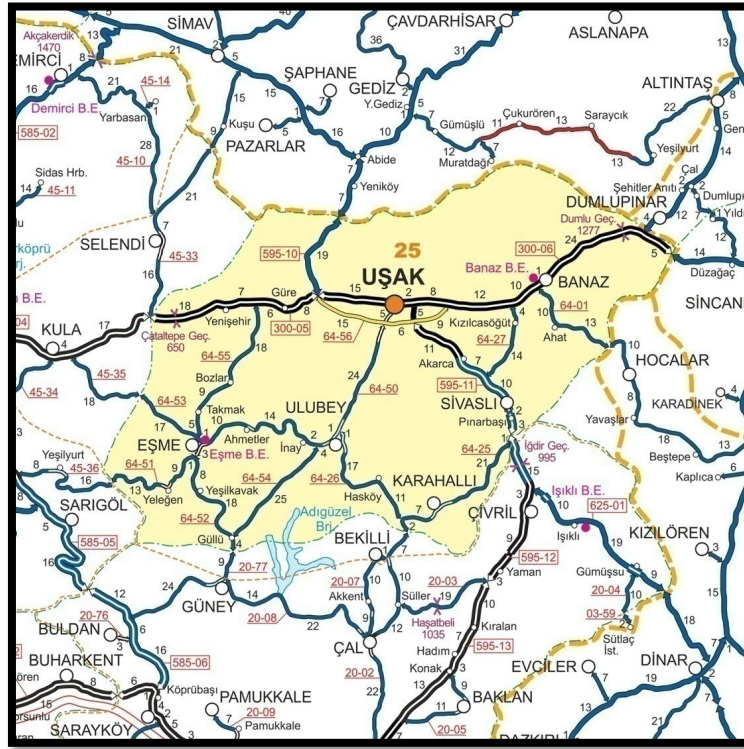
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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.

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



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.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, kent merkezinin güneyinde, Kuyucak mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,7 kilometre mesafede, uşak havaalanına yaklaşık 8,8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara karayoluna 2,3 kilometre mesafededir.

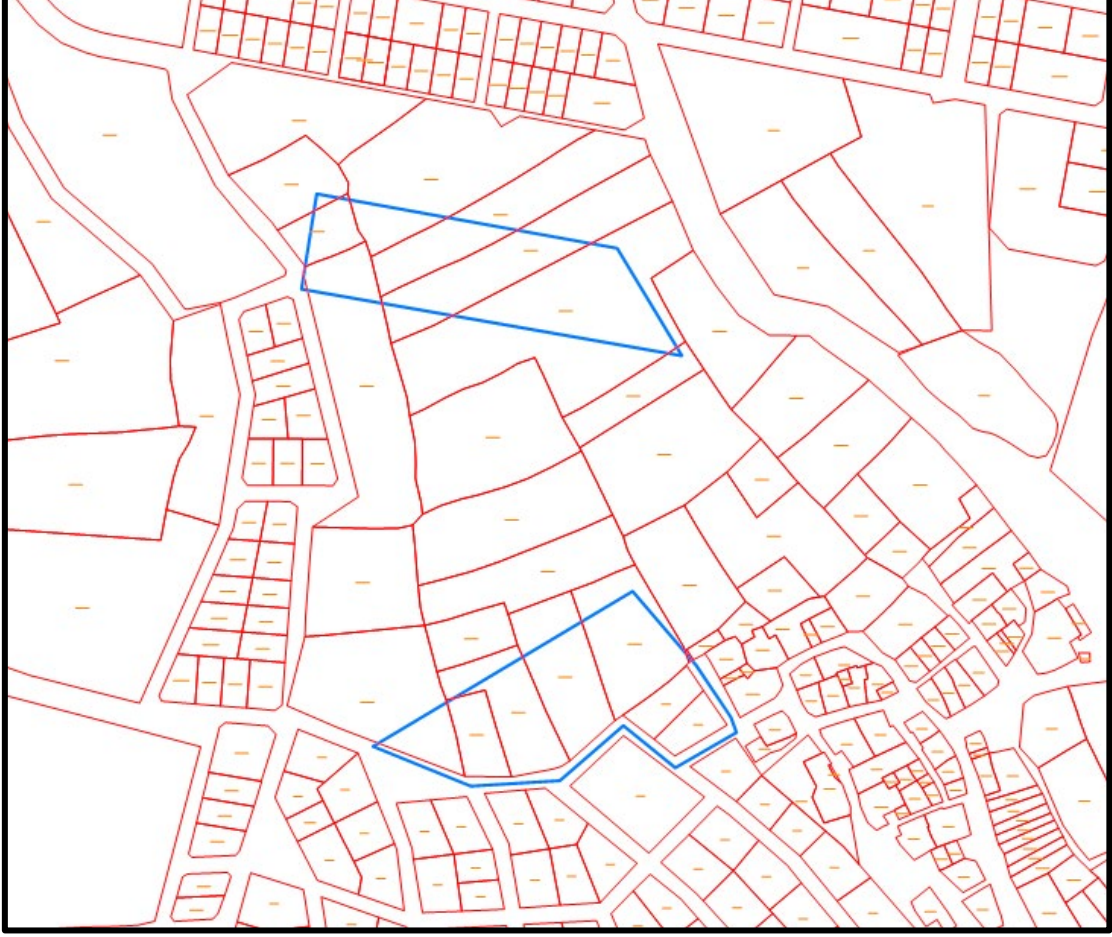
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılmak istenen alanda özel mülkiyetlere ait parseller yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Kuyucak Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

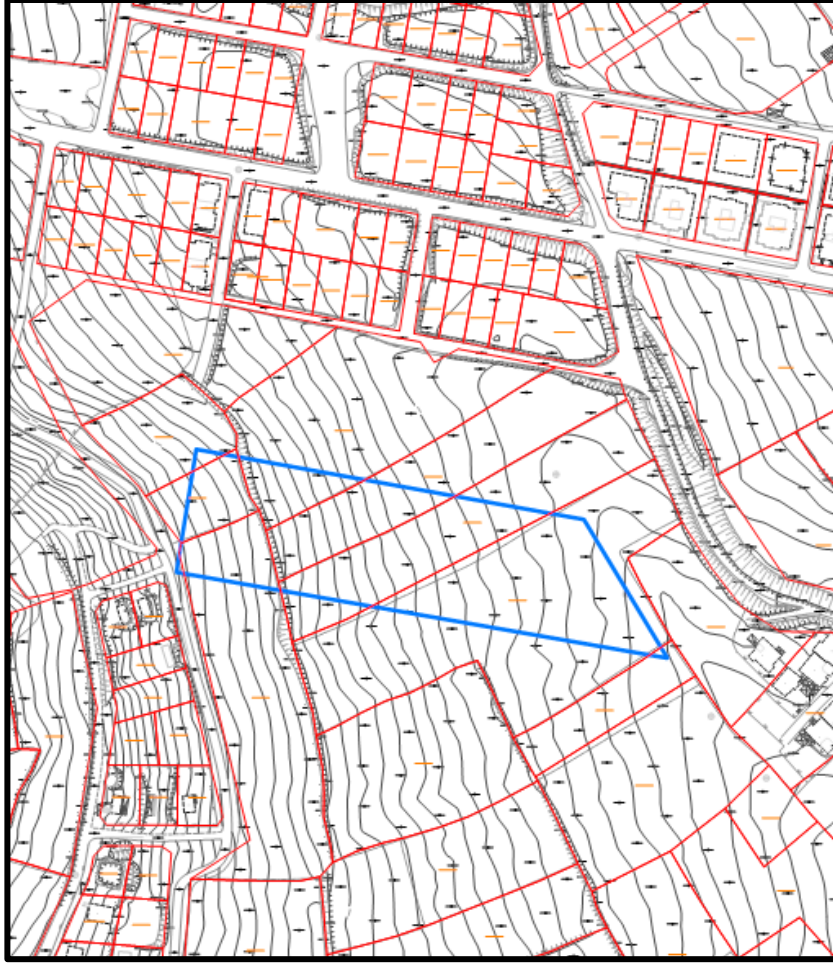
Planlama alanında yapılaşmalar bulunmamaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4. JEOLJİK DURUM

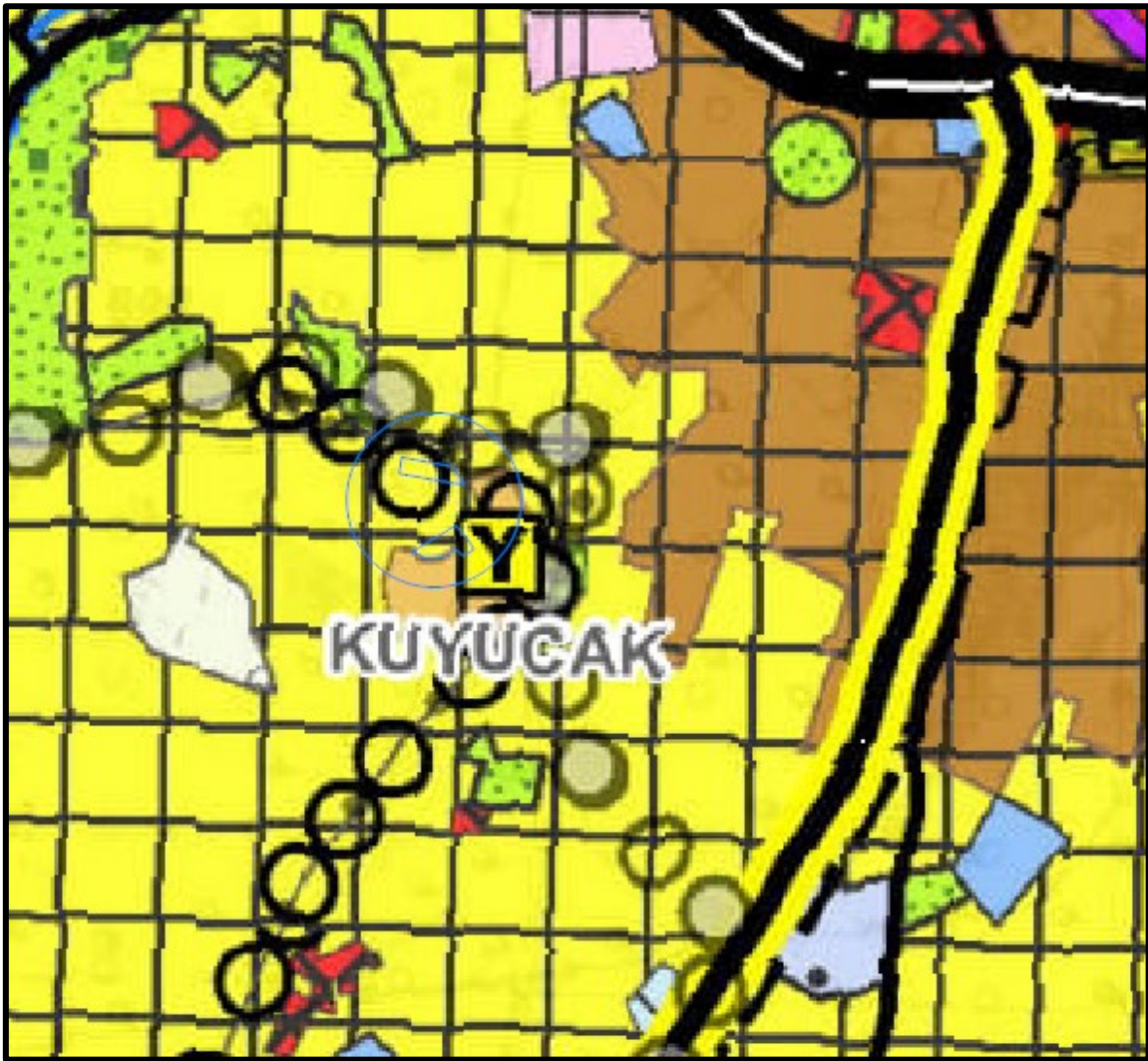
Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeo-teknik etüt raporu hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01/07/2020 tarihinde 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır. **Önemli Alanlar (ÖA-5.1.)**

İnceleme alanının tamamı önemli alanlar 5.1.(şişme ve oturma açısından önlem alınabilecek nitelikli alanlar) olarak belirlenmiştir.

4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

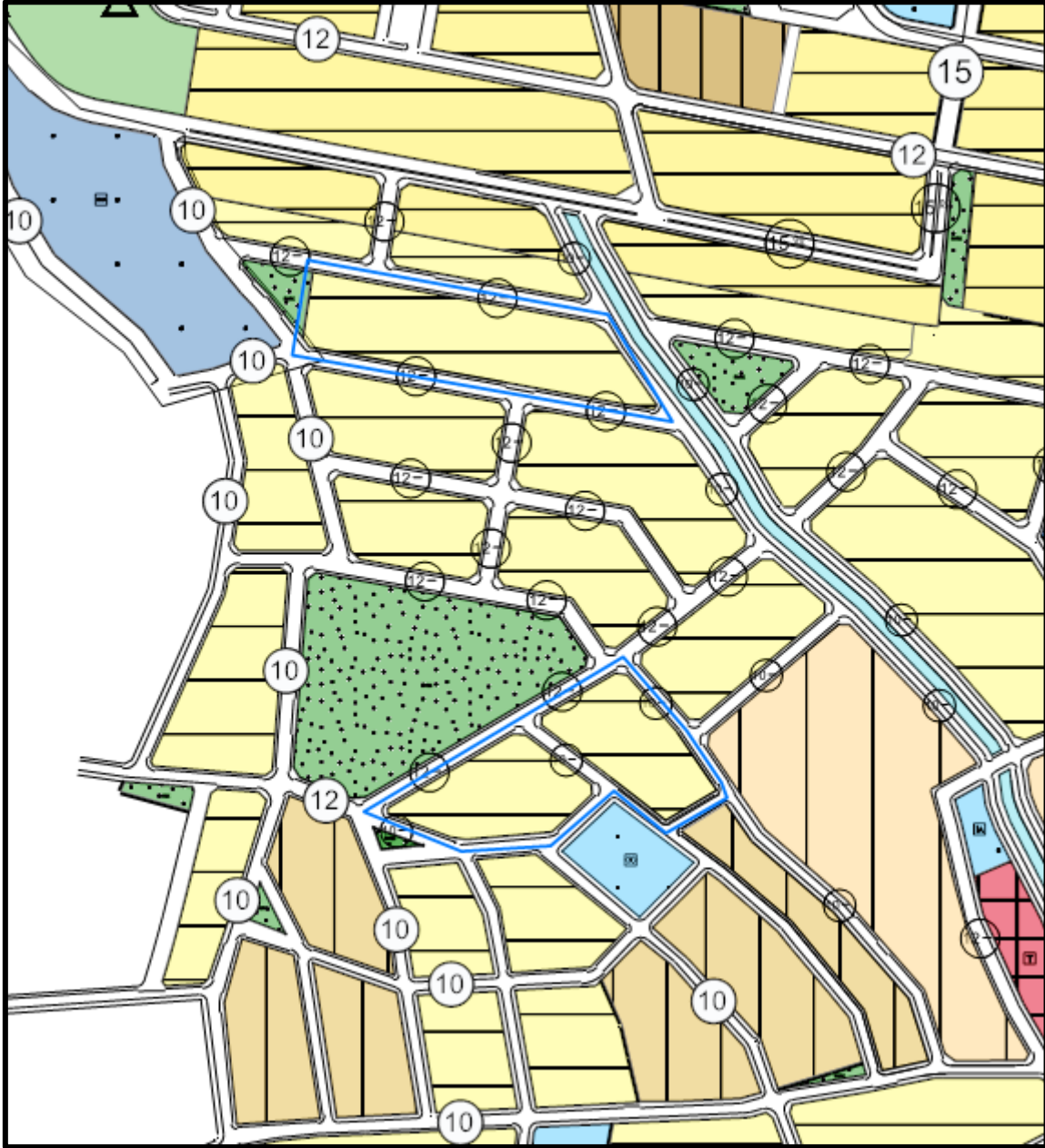
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Planlama konusu alanda 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 09.08.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinde alan "**Kentsel Gelişme Alanı**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

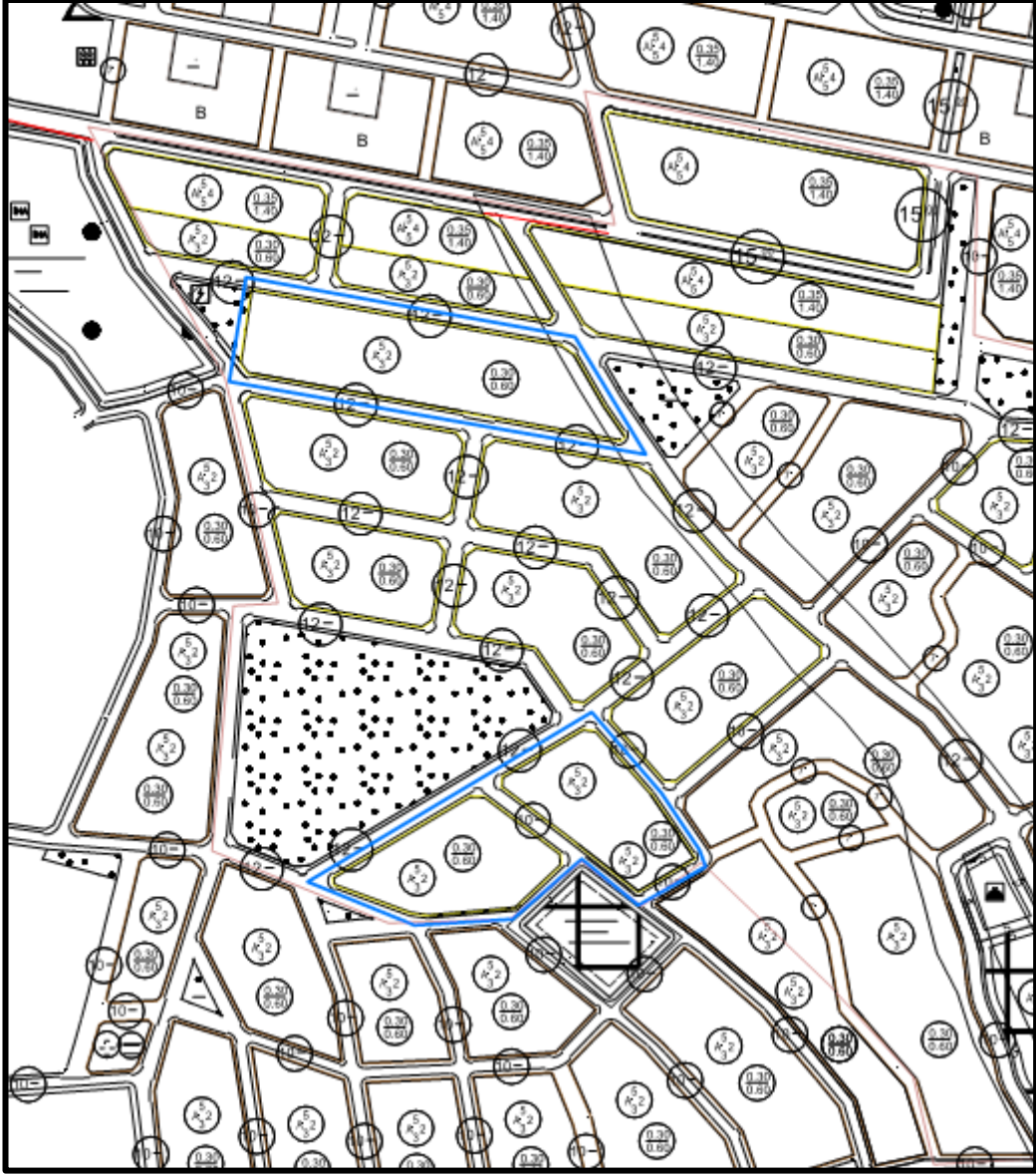
Planlama alanını ikiye ayırmak mümkündür. Kuzey kısmı 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu Gelişme Konut alanı olarak planlıdır. Güney kısmı ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı ve yol olarak planlıdır.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının kuzey kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Ayrık nizam 2 kata müsaadeli konut alanı” olarak planlıdır. Güney kısmı ise “Ayrık nizam 2 kata müsaadeli konut alanları ve yol” olarak düzenlenmiş durumdadır.

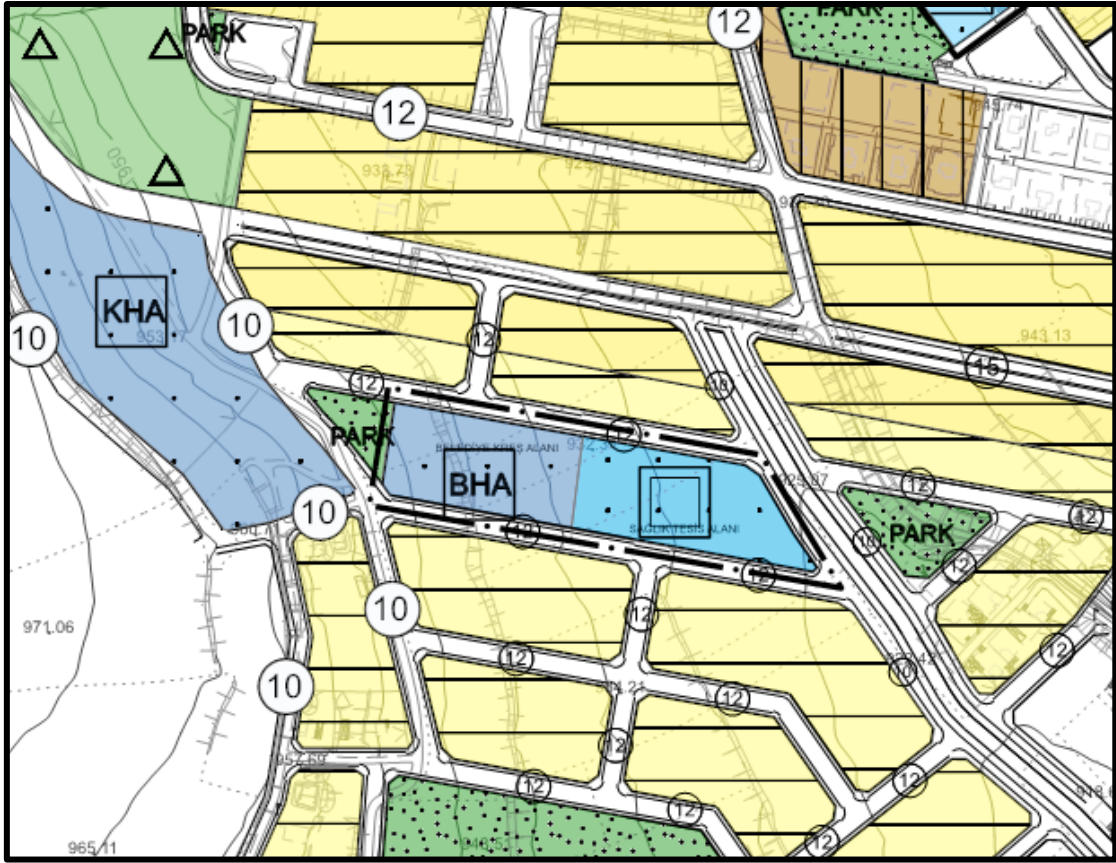


HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

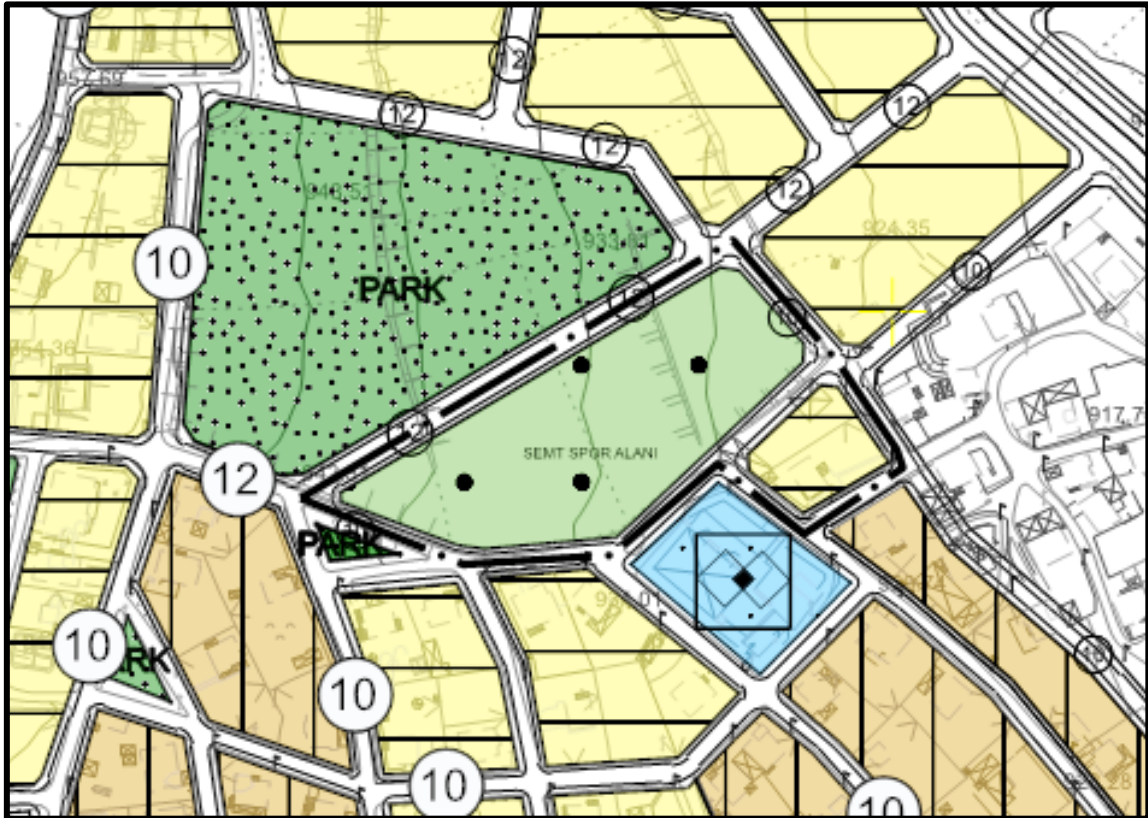
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi oranının düzenlenmesi gerekliliğine istinaden Donatı Alanlarının yeniden düzenlenmesi ve imar uygulaması çalışmalarının tamamlanması amacıyla plan revizyonu yapılması gerekliliği doğmuştur.



HARİTA 12: ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI (Kuzey Kısım)



HARİTA 13: ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI (Güney Kısım)

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu taslağında; kuzey kısımda Sağlık Tesis Alanı ve Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Güney kısımda Spor Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak düzenlenmiş olup yol aksı değiştirilmiştir.

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.



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



Sayı : E-63527195-754-113733
Konu : Askı İlan Tutanağı

10.10.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **02.10.2024** tarih ve **363** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İli, Merkez İlçesi, Kuyucak Mahallesi, K22C08C4B ve K22C08C4C paftalarda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanlarda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **11.10.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarihi: 11.10.2024 - 08:30
Askıdan İniş Tarihi: 11.11.2024 - 17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

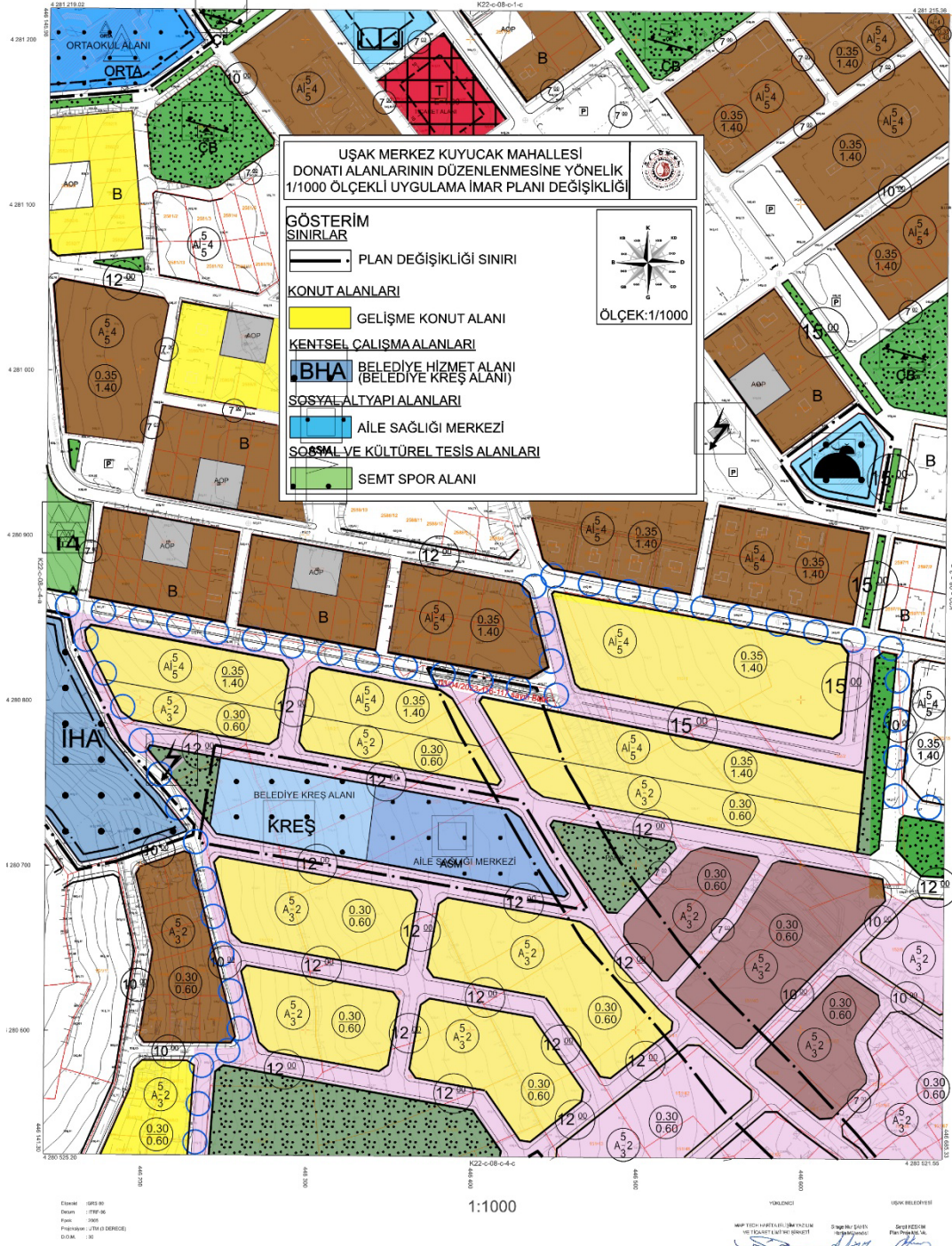
Seçil SEKMEN ÖZKAN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 77AB5111-CF58-41A5-9935-C7AF04F7A5D3 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys>
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak Bilgi için: Raziye GÖKCE
KEP Adresi : usakbelediyeباشkanligi@hs01.kep.tr GÜLEŞ
Şehir Plancısı



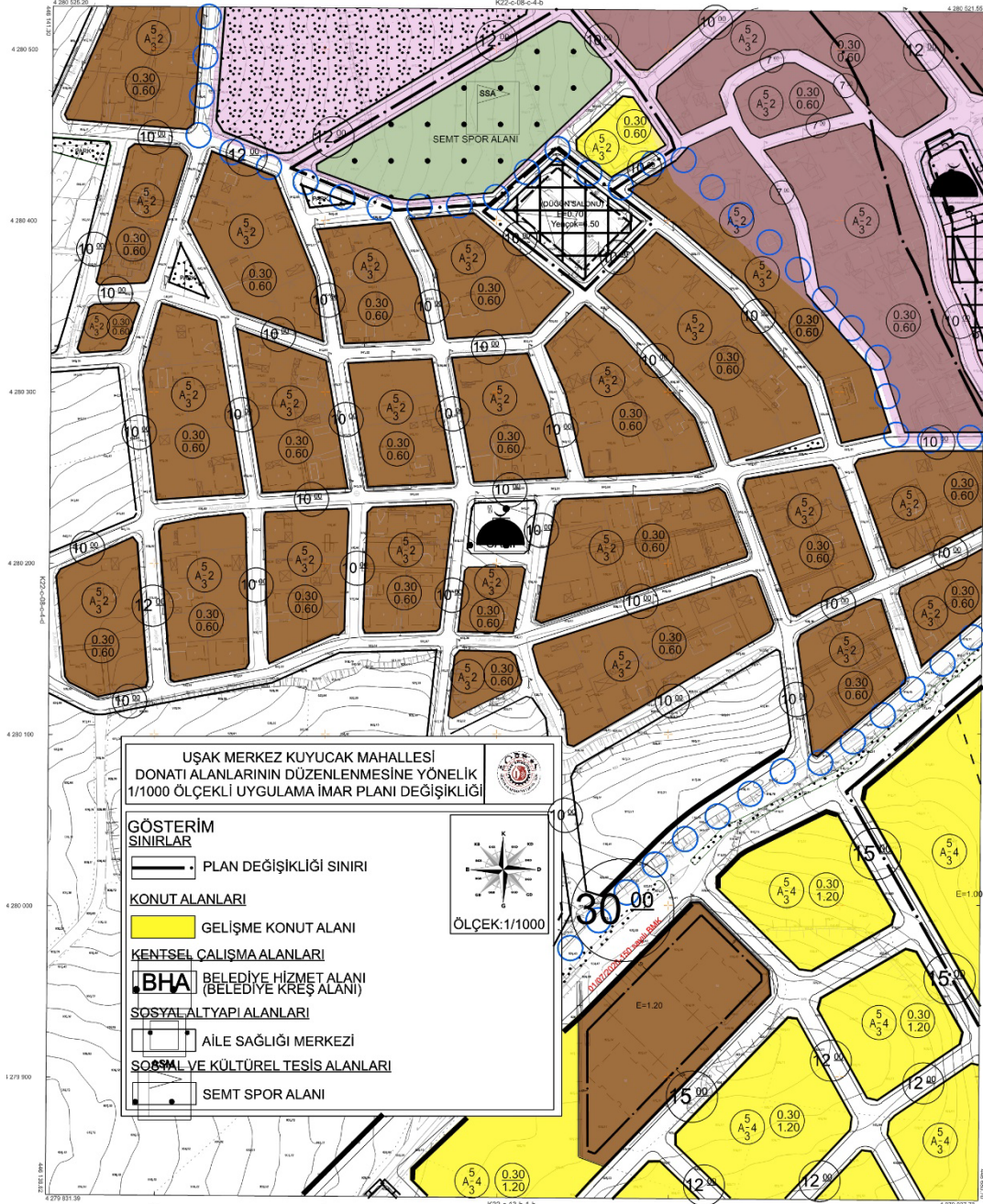
UŞAK - MERKEZ

K22-c-08-c-4-b



UŞAK - MERKEZ

K22-c-08-c-4-c



**UŞAK MERKEZ KUYUCAK MAHALLESİ
DONATI ALANLARININ DÜZENLENMESİNE YÖNELİK
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM SINIRLARI
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

KONUT ALANLARI
■ GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
■ BHA BELEDİYE HİZMET ALANI (BELEDİYE KREŞ ALANI)
■ SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
■ AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
■ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
■ SEMT SPOR ALANI

ÖLÇEK: 1/1000

Etüt: 2023.08
Çizim: 2023.08
Çizim: 2023
Yayınlanma: 2023.08
D.Ö.Ö.Ö. 1:30

1:1000

UŞAK BELEDİYESİ
MAYOR BAŞKAN
MAYOR BAŞKAN
MAYOR BAŞKAN

UŞAK - MERKEZ K22-c-08-c-4-c



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KUYUCAK
MAHALLESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Seçil SEMERİZKAN
YÜKSEK ŞEHİR PLANÇISI

İÇİNDEKİLER

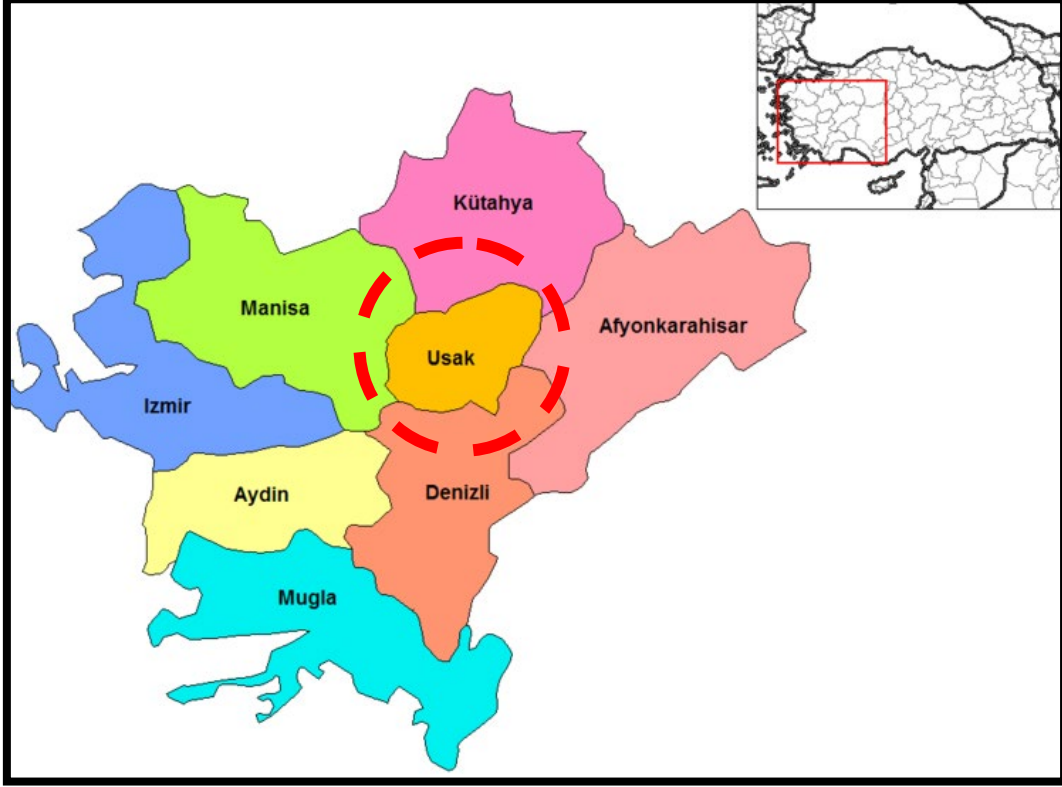
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ	20
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	20
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	23
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	24
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	24
2.2. KADASTRAL DURUM.....	24
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	25
3.1. YAPI ANALİZİ	25
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	25
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	25
3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	25
3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	26
3.4. JEOLJİK DURUM	27
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	28
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	28
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	28
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	29
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	30
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	30
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	32
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	32

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	20
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	21
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	21
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI.....	24
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	24
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	25
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	26
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	27
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	28
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	29
HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	30
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI (Kuzey Kısım)	31
HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI (Güney Kısım).....	32

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 4: EGE BÖLGESİ İLLERİ

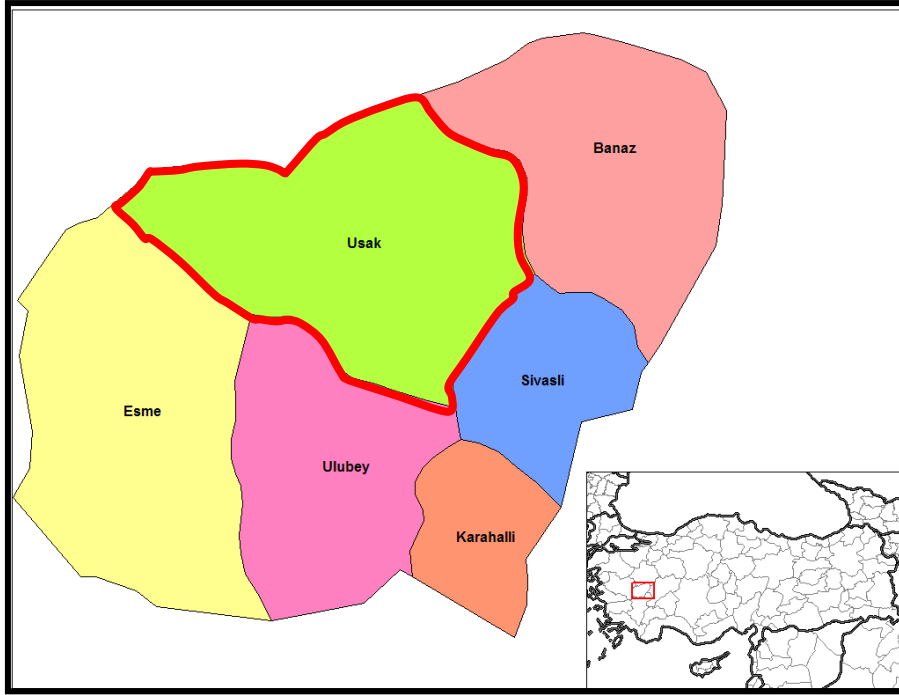
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 km² 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 % 57,5'i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5,5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Uşak Kütahya Vilayetine bağlı bir kaza iken, 9 Temmuz 1953 tarih ve 6129 sayılı 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 güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

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.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, kent merkezinin güneyinde, Kuyucak mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,7 kilometre mesafede, uşak havaalanına yaklaşık 8,8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara karayoluna 2,3 kilometre mesafededir.

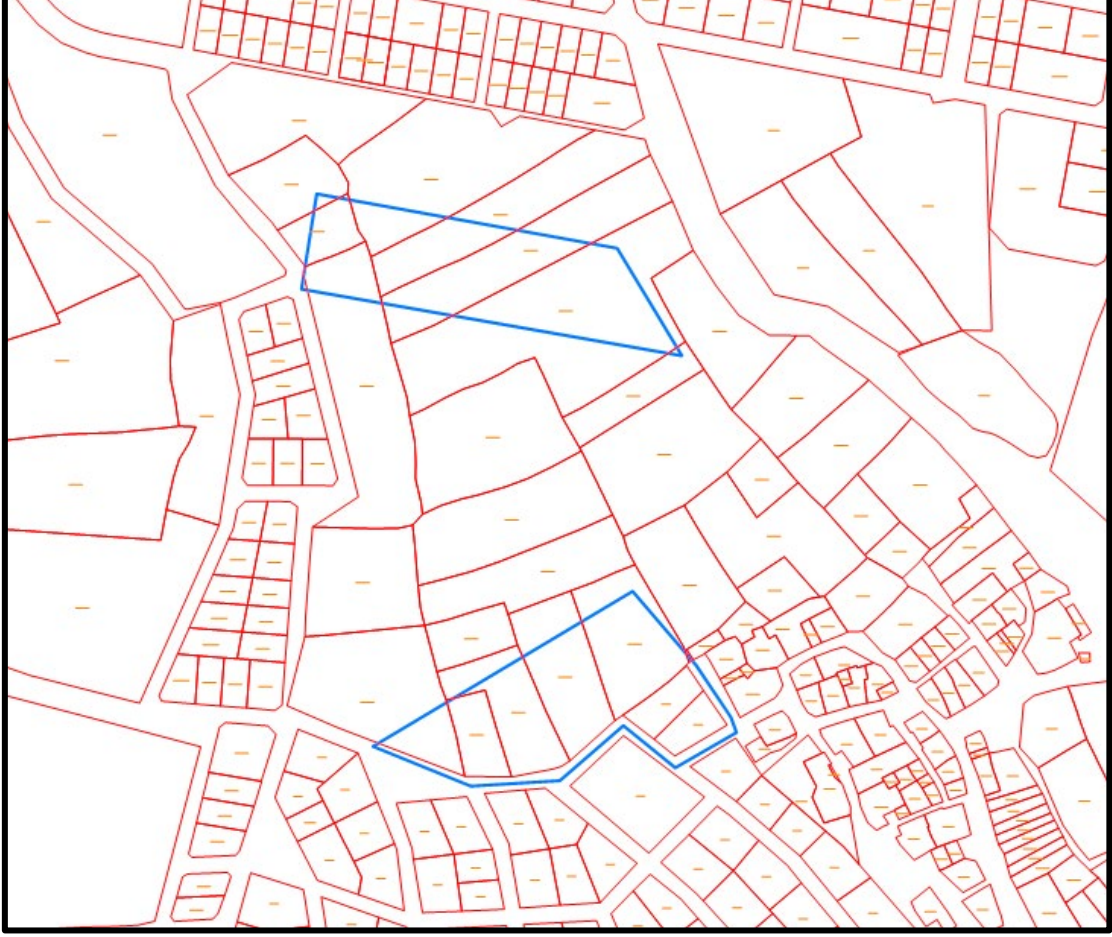
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılmak istenen alanda özel mülkiyetlere ait parseller yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Kuyucak 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 yapılaşmalar bulunmamaktadır.

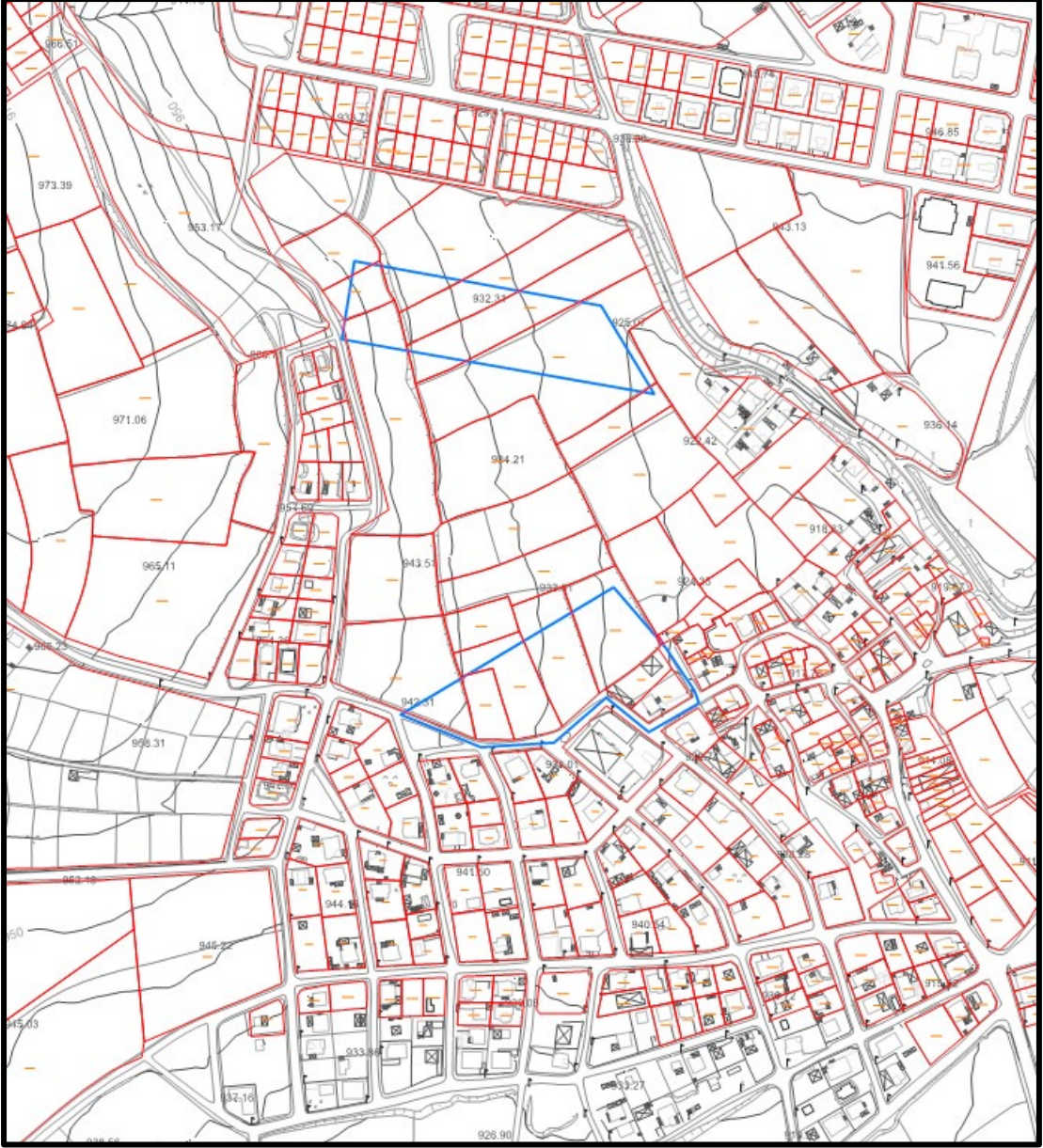
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

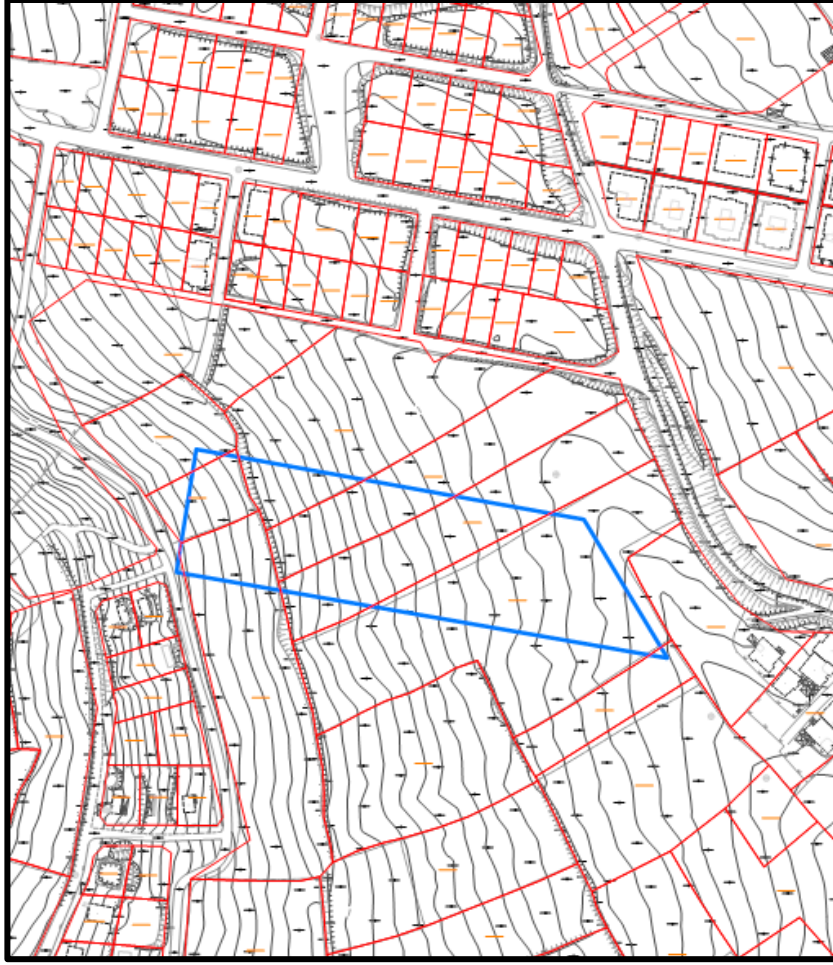
Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 41 adet hali hazır haritanın K22C08C paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22C08C4B, K22C08C4C paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4. JEOLJİK DURUM

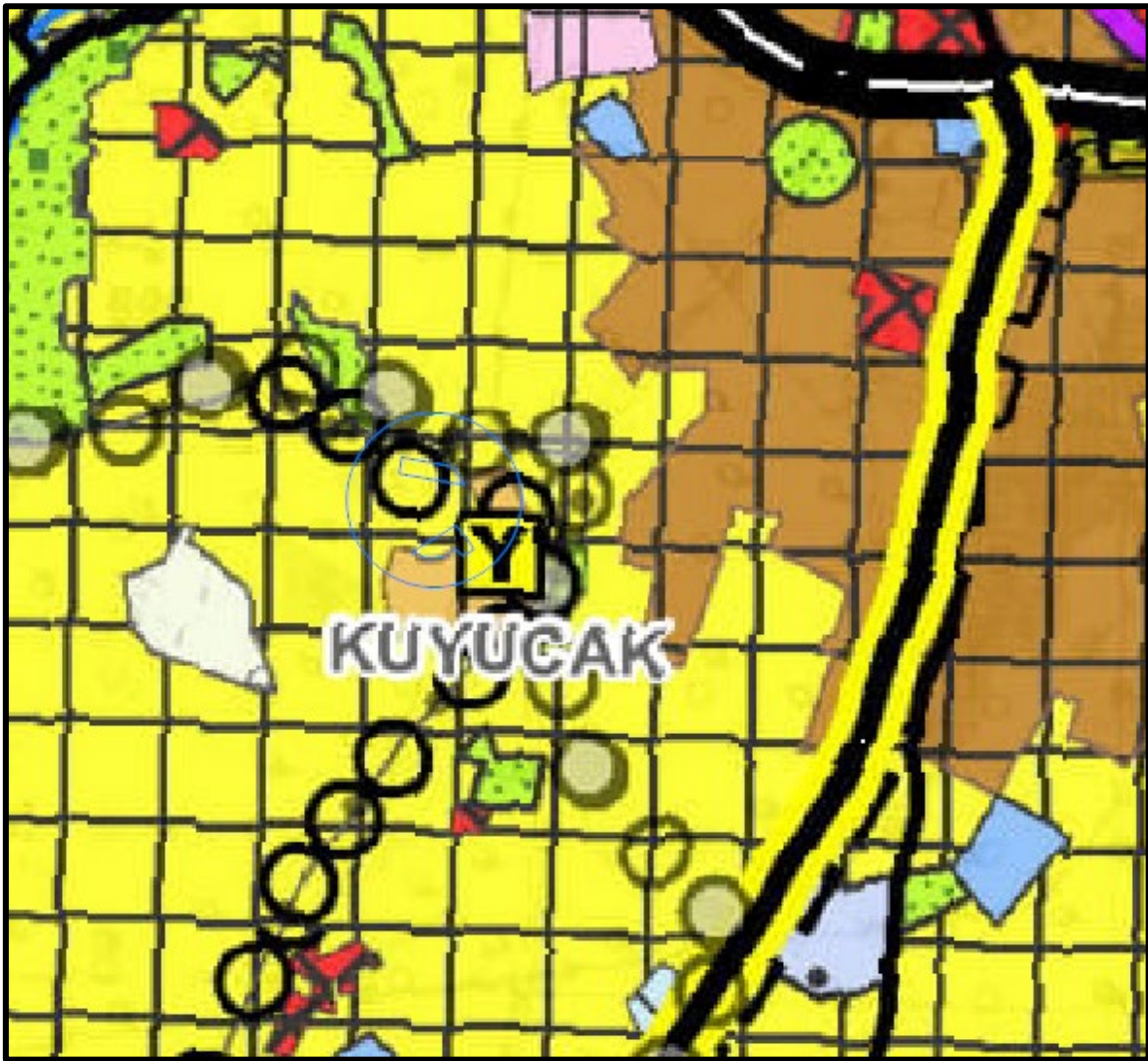
Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeo-teknik etüt raporu hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01/07/2020 tarihinde 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır. **Önemli Alanlar (ÖA-5.1.)**

İnceleme alanının tamamı önemli alanlar 5.1.(şişme ve oturma açısından önlem alınabilecek nitelikli alanlar) olarak belirlenmiştir.

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

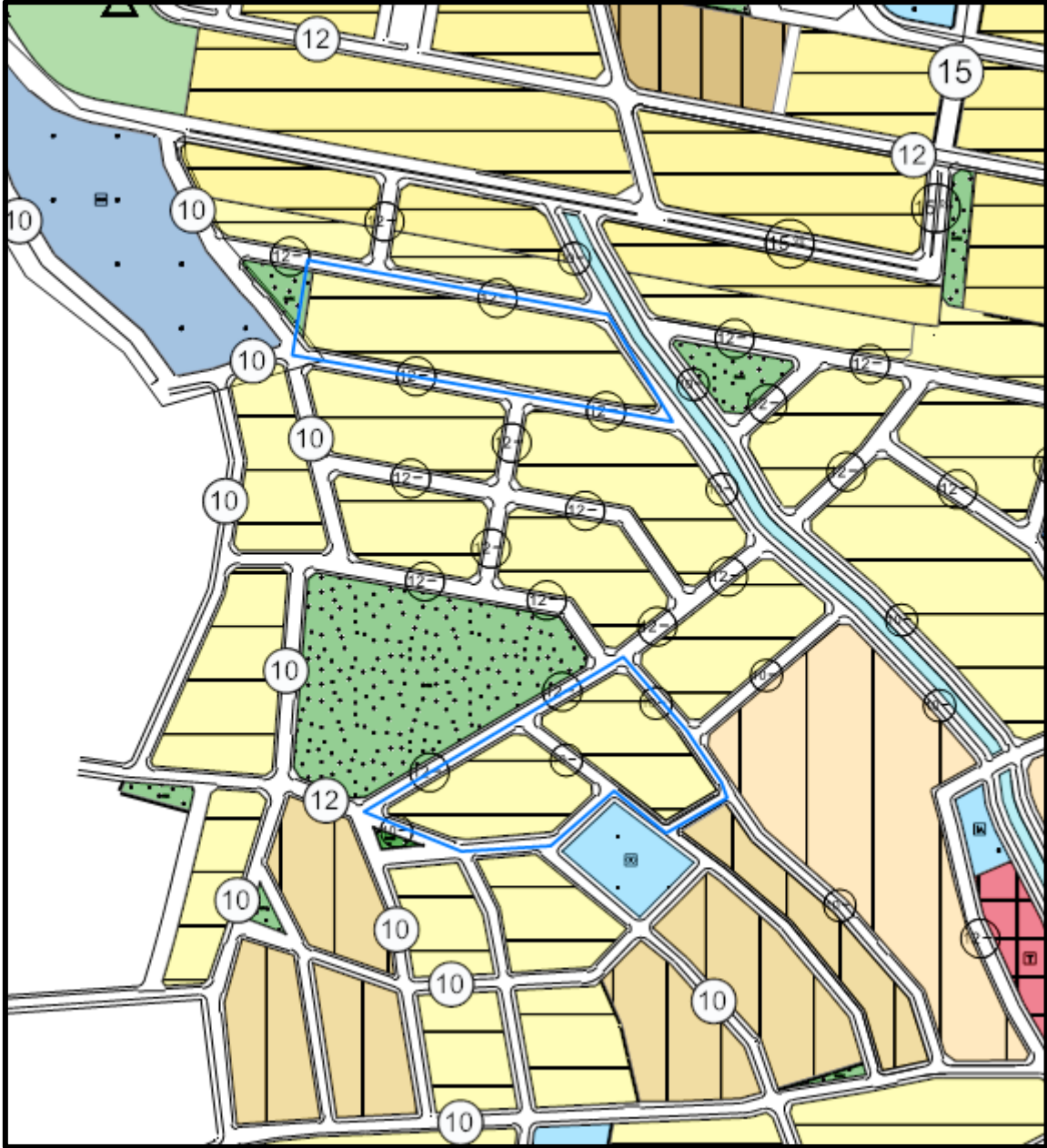
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Planlama konusu alanda 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 09.08.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinde alan "**Kentsel Gelişme Alanı**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

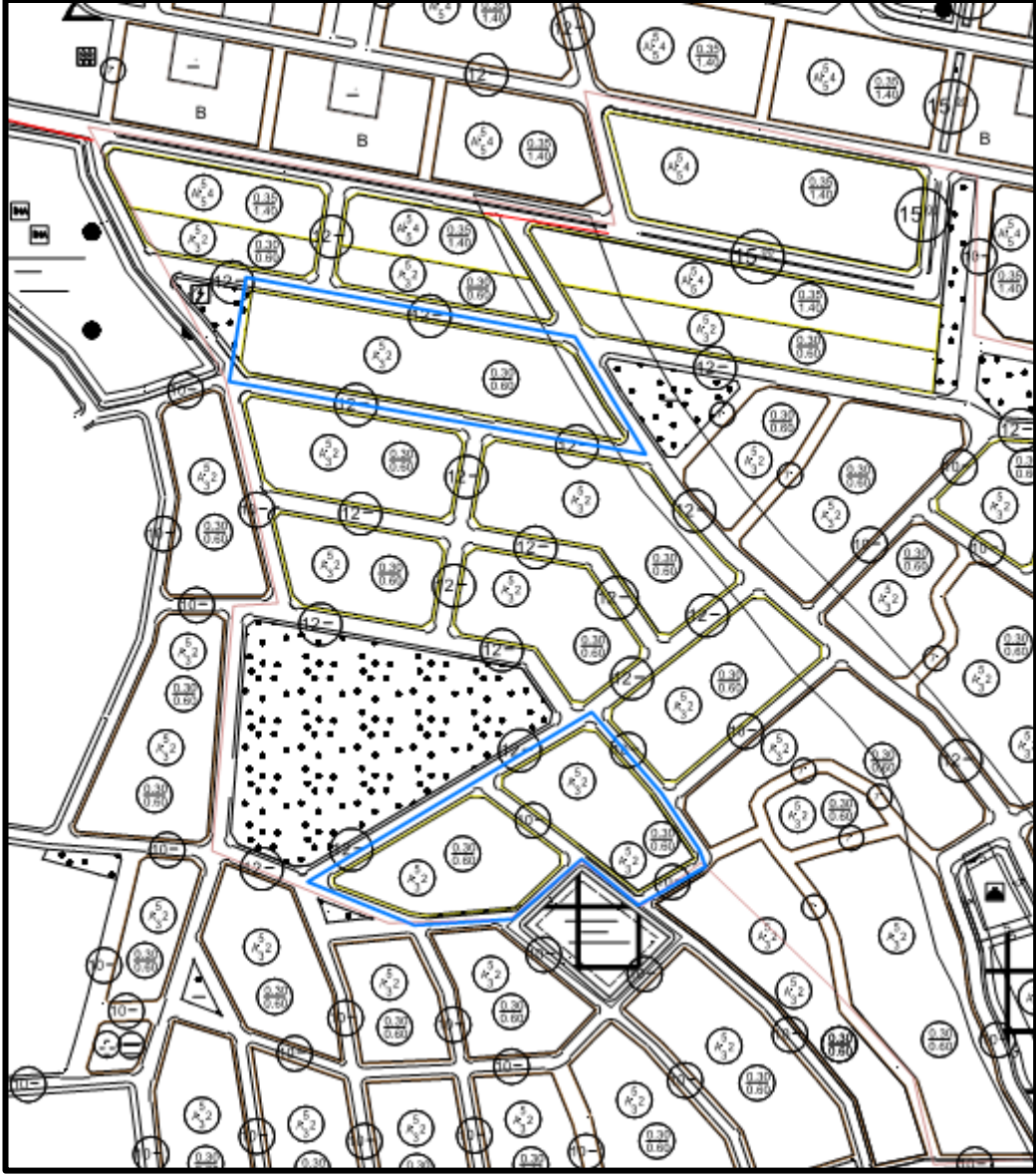
Planlama alanını ikiye ayırmak mümkündür. Kuzey kısmı 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu Gelişme Konut alanı olarak planlıdır. Güney kısmı ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Düşük yoğunluklu gelişme konut alanı ve yol olarak planlıdır.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının kuzey kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Ayrık nizam 2 kata müsaadeli konut alanı” olarak planlıdır. Güney kısmı ise “Ayrık nizam 2 kata müsaadeli konut alanları ve yol” olarak düzenlenmiş durumdadır.

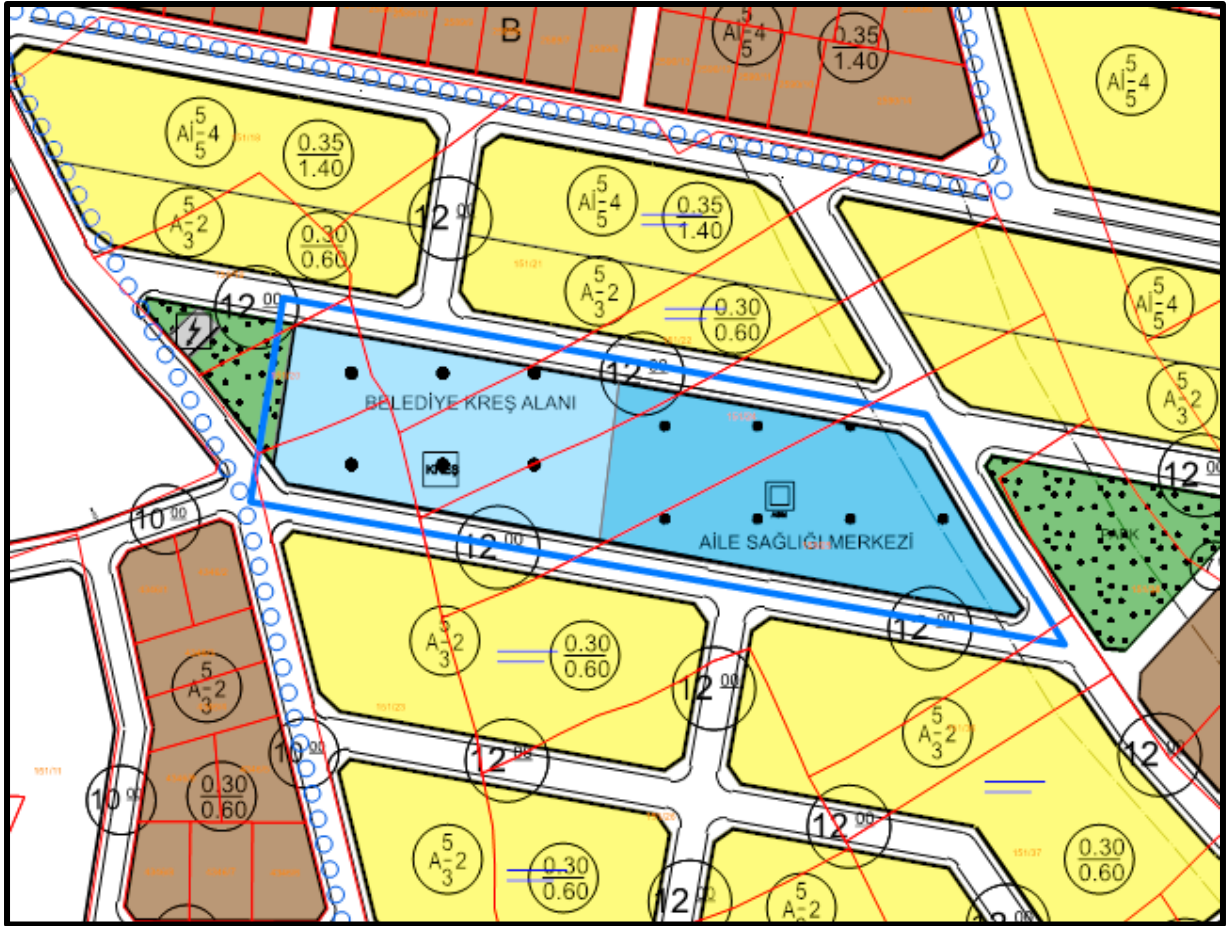


HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

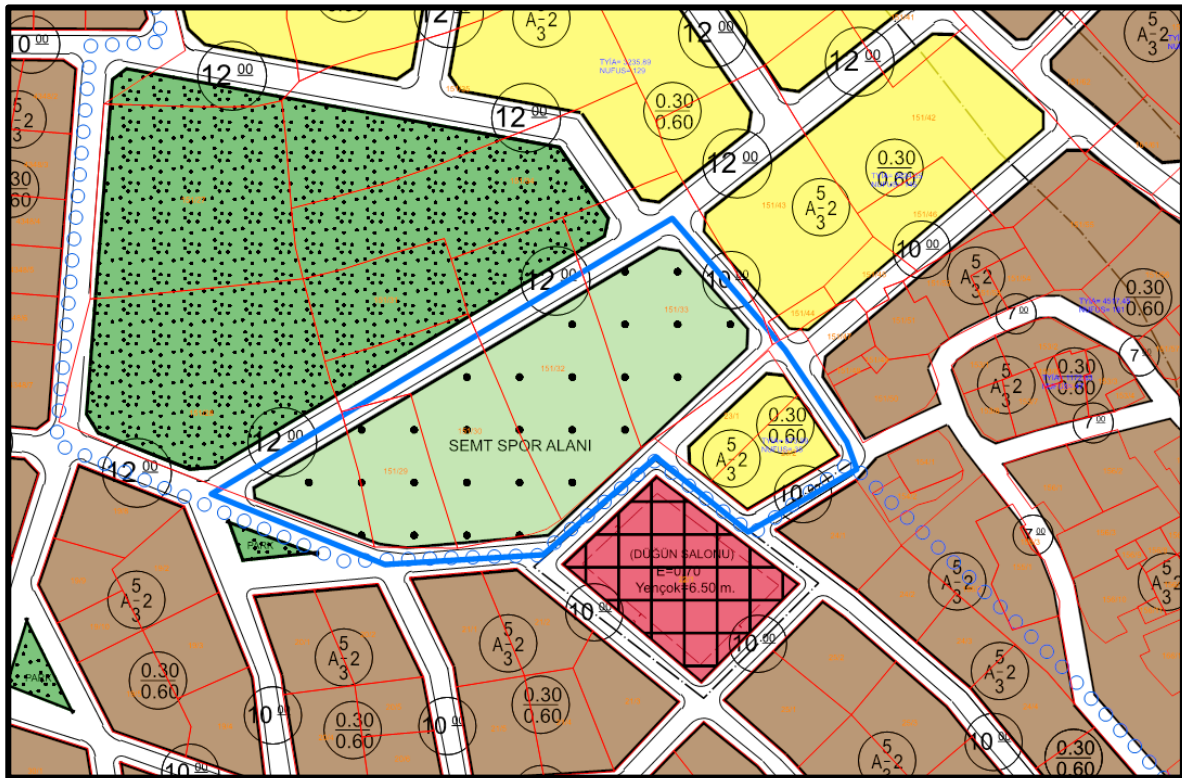
5. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yapılan İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi oranının düzenlenmesi gerekliliğine istinaden Donatı Alanlarının yeniden düzenlenmesi ve imar uygulaması çalışmalarının tamamlanması amacıyla plan revizyonu yapılması gerekliliği doğmuştur.



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI (Kuzey Kısım)



HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI (Güney Kısım)

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu taslağında; kuzey kısımda "Aile Sağlığı Merkezi ve Belediye Kreş Alanı" olarak düzenlenmiştir. Güney kısımda "Semt Spor Alanı ve Ayrık nizam 2 kata müsadeli Konut Alanı" olarak düzenlenmiş olup yol aksı değiştirilmiştir..

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.