

UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
GÜRE KÖYÜ
211 ADA 18 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Derya KORKMAZ
Şehir ve Bölge Plancısı & Kentsel Dönüşüm Uzmanı
Kurtuluş Mah. Meydan Sk. No: 17 Kat: 2 D: 20
Gsm 0 507 879 7571 Merkez / UŞAK
Uşak V.D.T.C.No:337 819 771 62
Oda Sicil No: 7234

Memnune BAHCIVAN

Şehir Plancısı (A Grubu)
Oda Sicil No: 1000
6863 Sokak No:1 Evka-2 Çiğli-İzmir
Tel:05466525747 TC:16316821390

MAYIS 2025

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 km²'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 236.369 (TÜİK-2024) olarak tespit edilmiştir. 2024 TÜİK verilerine göre il nüfusu 375.310'dur. 6 İlçe, 11 belediye, bu belediyelerde 72 mahalle, ayrıca 245 köy bulunmaktadır.

BÖLGESEL ULAŞIM (2)



Uşak İli Merkez İlçesi Genel Durumu

Ulaşım;

Karayolları Genel Müdürlüğünden elde edilen veriler doğrultusunda 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.

Coğrafi Durum;

Merkez ilçe 1.309 km² yüzölçümüne sahip olup rakımı 906 metredir. Merkez İlçesi Güre Köyü, Uşak'ın batı yönünde bulunmakta ve Uşak şehir merkezine yaklaşık 20 km uzaklıktadır.

Tarihsel Gelişim;

Uşak'ın M.Ö 4000 yıllarından itibaren yerleşim bölgesi olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Hitit Krallığı egemenliğinde bulunan bölge, M.Ö. 2500'lerde Luvi istilasına

Uşak İli Merkez İlçesi Güre Köyü Genel Durumu

Planlama alanı Uşak İli Merkez ilçesi Güre köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. Güre Köyü, bağlı olduğu Merkez İlçenin batı yönünde yer almakta ve Uşak şehir merkezine yaklaşık 20 km uzaklıktadır.

2024 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Güre köyünde 810 kişi yaşamaktadır.

2. PLANLAMA ALANI

2.1. Planlama Alanının Tanımı

Planlama alanı Uşak İli Merkez İlçesi Güre Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. 2024 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Güre Köyünde 810 kişi yaşamaktadır.

Planlama sahası; doğu-batı güzergahlı imar yollarına cepheli olup 211 ada 18 numaralı parseli kapsamaktadır.

Planlama kapsamındaki 211 ada 18 parsel, 194.533,095 m² alana sahiptir.

Söz konusu alan; K22-D-09-C-3-A / K22-D-09-C-3-B / K22-D-09-C-2-D paftalarında yer almaktadır.

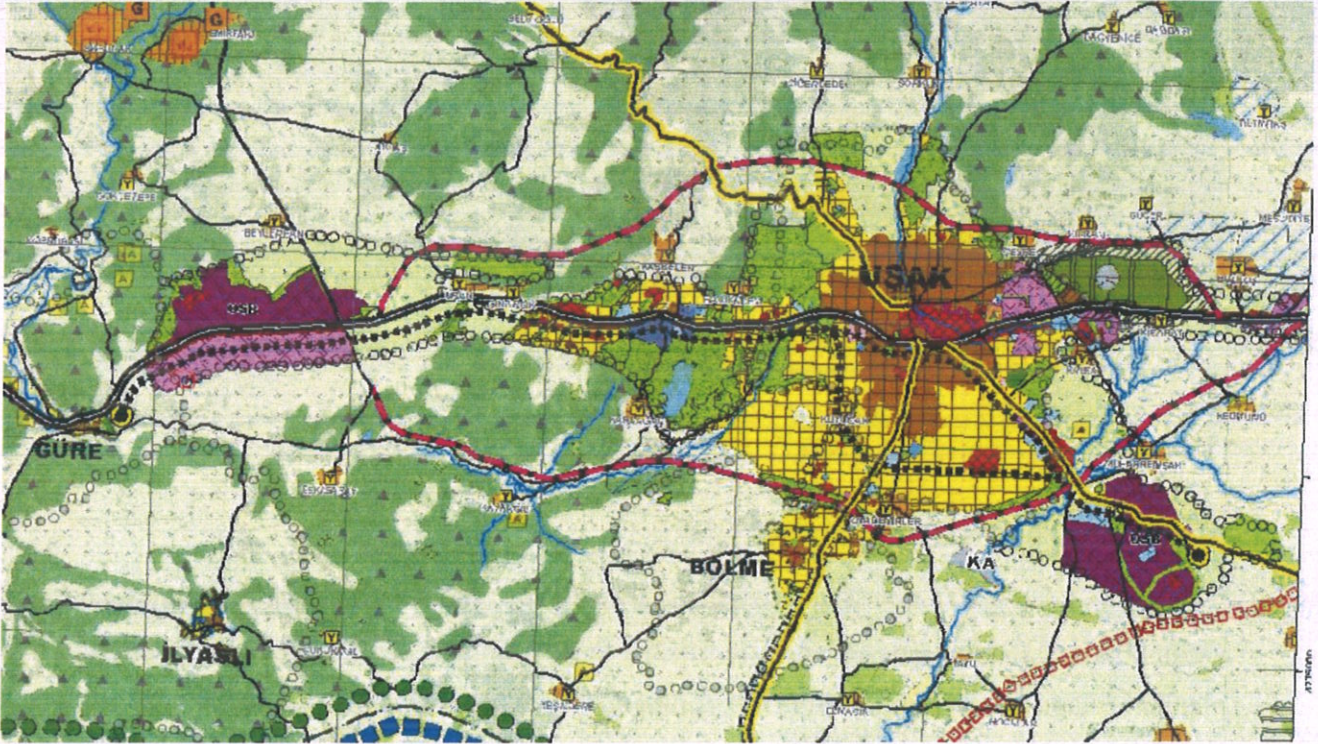
Aşağıda imar planına konu olan parselin yakın ve uzak çevresini gösterir nitelikte uydu fotoğrafına yer verilmiştir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

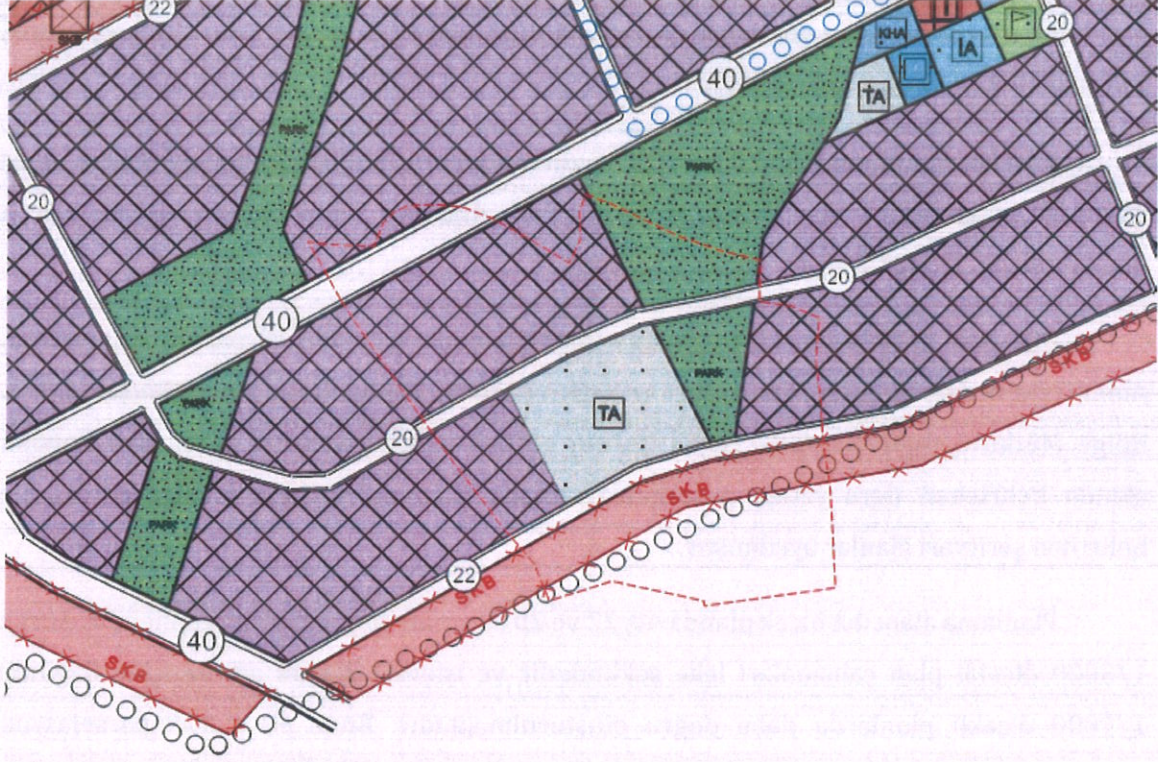
3.1. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 "Sanayi ve Küçük Sanayi Alanları" ve "Tarımsal Nitelikli Alanlar" içerisinde yer almaktadır.

MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1)



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Uşak İli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu olan 211 ada 18 parseli içerisinde alan, 1/1000 ölçekli onaylı Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlamaya konu alan, "Tarla" niteliğindedir. Parselin güneyinden kadastral bir yol geçmekte ve ilgili parselin söz konusu kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Ayrıca mevcut 1/5000 ölçekli onaylı Nazım İmar Planına göre parselin imar yollarına da cephesi bulunmaktadır.

Parselin tamamı 194.533,095 m²'dir. Parselin tamamı için DOP oranına göre %50'sinin 97.266,547 m² olması gerekmektedir. Ancak önerilen plan sonucu 77.658,606 m² Sanayi Alanı oluşmakta, mülk sahibinin 19.607,941 m² eksik alanı kalmakta ve DOP oranı %60,08 olmaktadır.

Yürürlükteki Planda Alan Dağılımı

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| TEKNİK ALTYAPI | 28.012,981 m ² |
| SAĞLIK KORUMA BANDI | Değişken enkesitli 50 metre |
| SANAYİ ALANI | 72.885,95 m ² |
| PARK | 22.331,259 m ² |

Önerilen Plan Sonucu Alan Dağılımı

| | |
|---------------------|--|
| TEKNİK ALTYAPI | 28.013,032 m ² (3.629,001 m ² İl Özel İdaresi yetki alanında, 24.384,031 m ² Belediye yetki alanında) |
| SAĞLIK KORUMA BANDI | 50 metre |
| SANAYİ ALANI | 77.658,606 m ² |
| PARK | 22.331,343 m ² |

Planlama alanında 40 metrelik yoldan 10 metre, diğer yollardan ve yan parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılmış, E:0.60 Yençok:Serbest yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

5.2. Plan Notları

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 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.
- 4) Bu plan sınırları içinde plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda, Uşak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerine uyulacaktır.

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

Memnune BAHCIVAN
Şehir Plancısı (A Grubu)
Oda Sicil No:1009
6863 Sokak No:1 Evka-2 Çiğli-İzmir
Tel:05466525747 TC:16316821390