



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



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. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
3.4. JEOLJİK DURUM	7
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.2. 1/115.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	10
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI	11
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	11

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Yüksek Şehir Plancısı

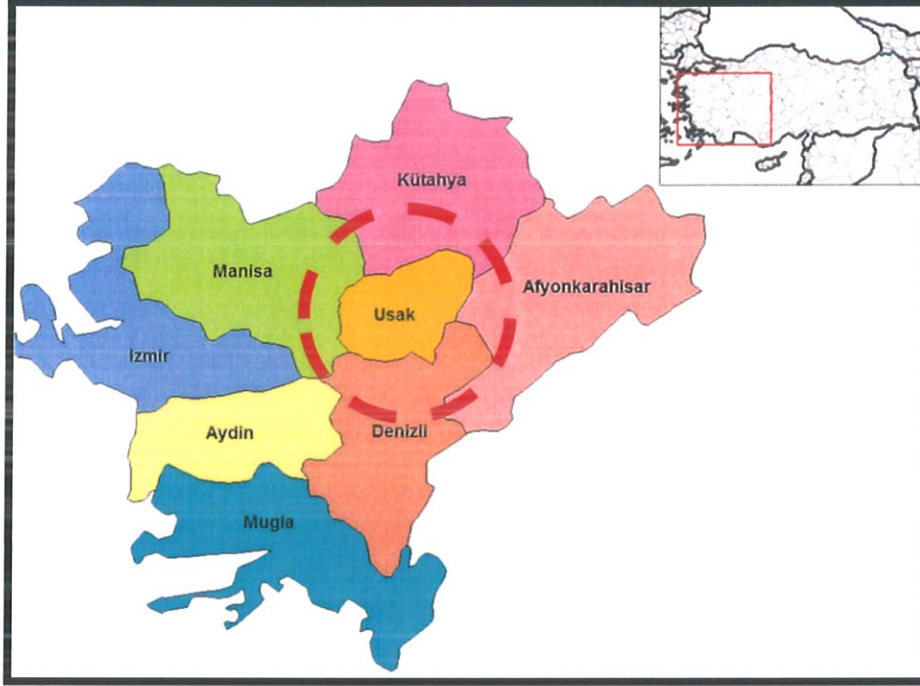
HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	9
HARİTA 10: İTİRAZ GELEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10
HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Yüksek Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



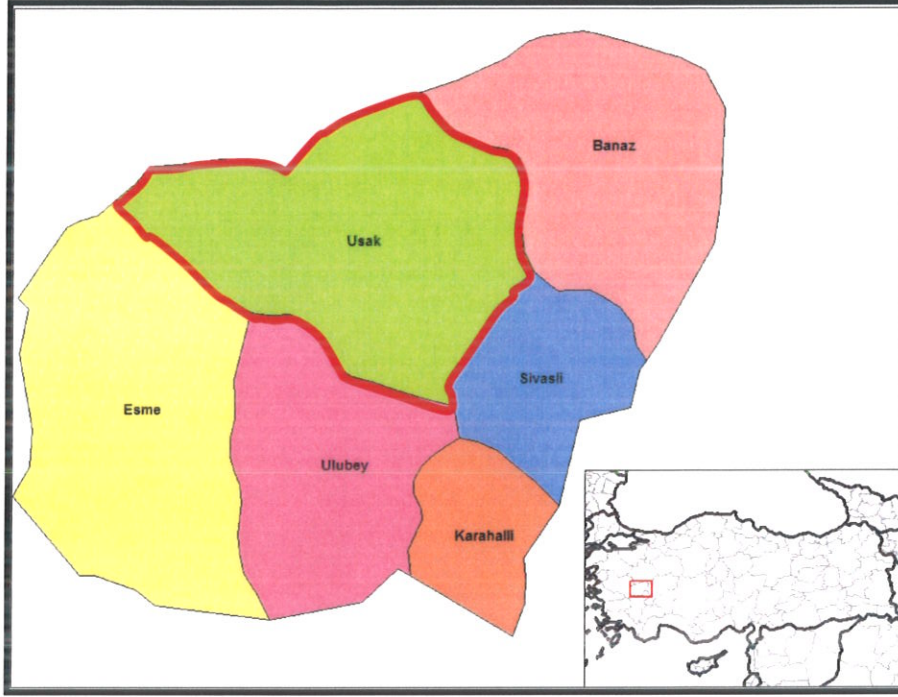
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgali bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgali plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgali 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 Kanunun 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 güzeleğe 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

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 değişikliği 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 değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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

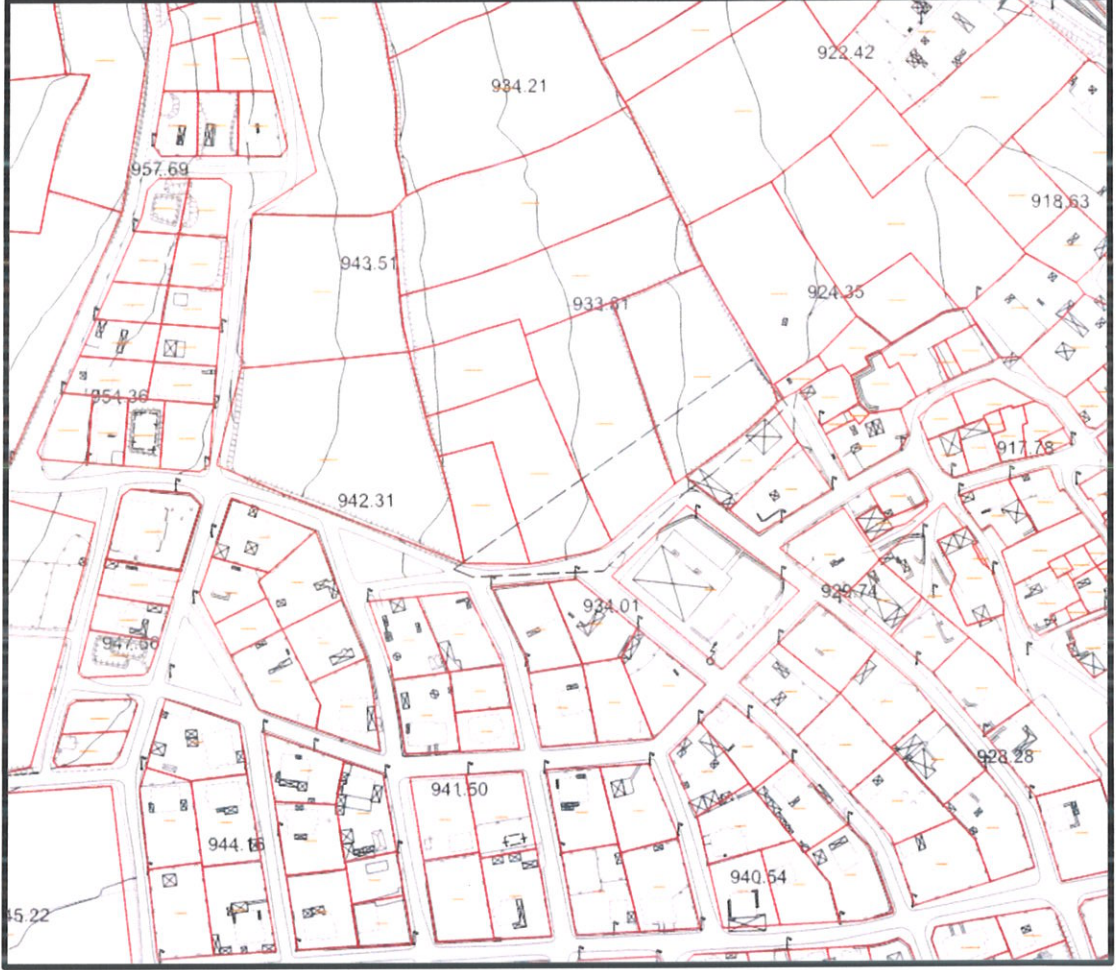
Planlama alanında yapılaşmalar bulunmamaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4. JEOLOJİK DURUM

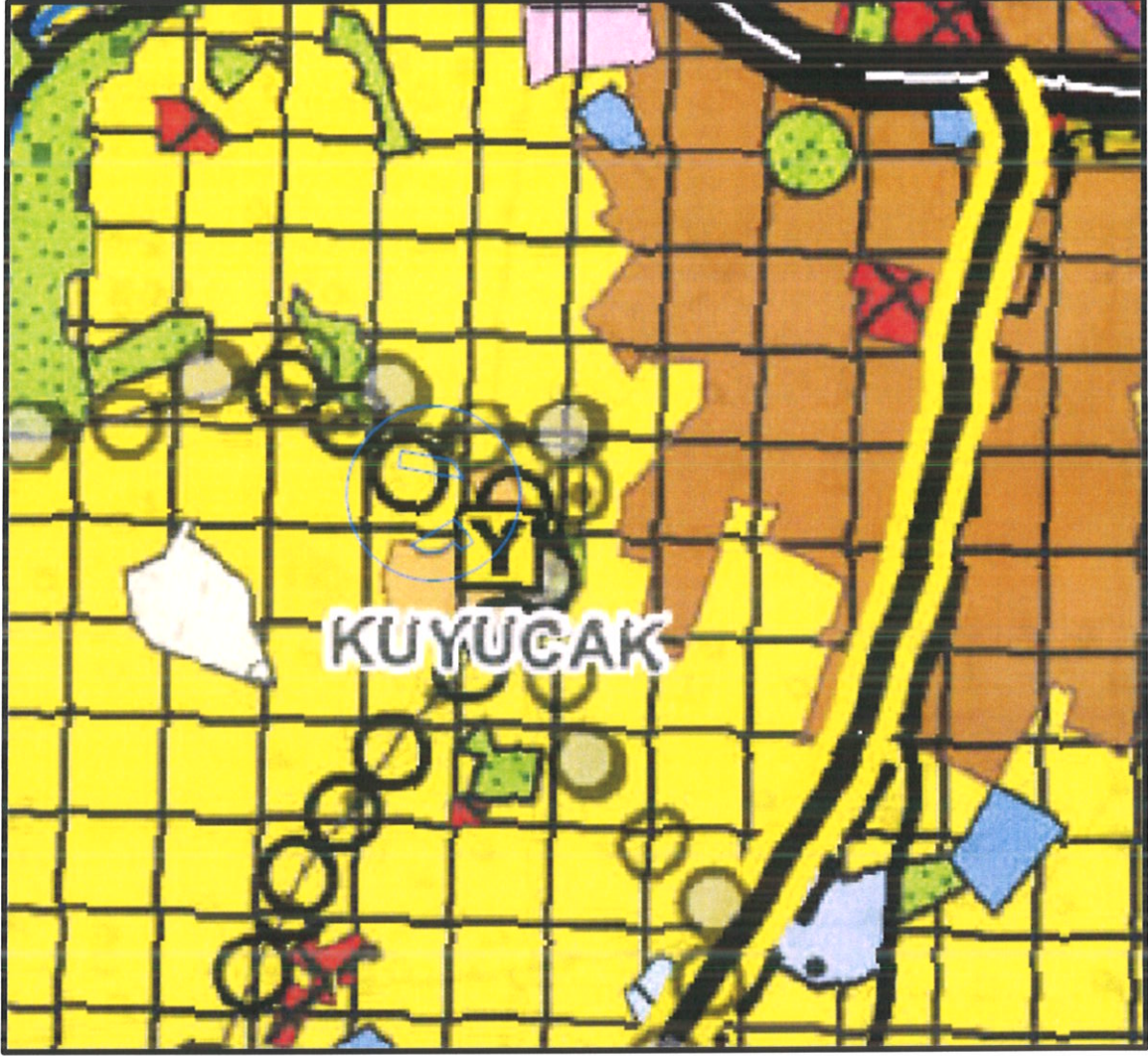
Planlama alanına ilişkin imar planına esas jeolojik ve jeo-teknik etüt raporu hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 01/07/2020 tarihinde 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır. **Önlemler Alanlar (ÖA-5.1.)**

İnceleme alanının tamamı önlemler 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

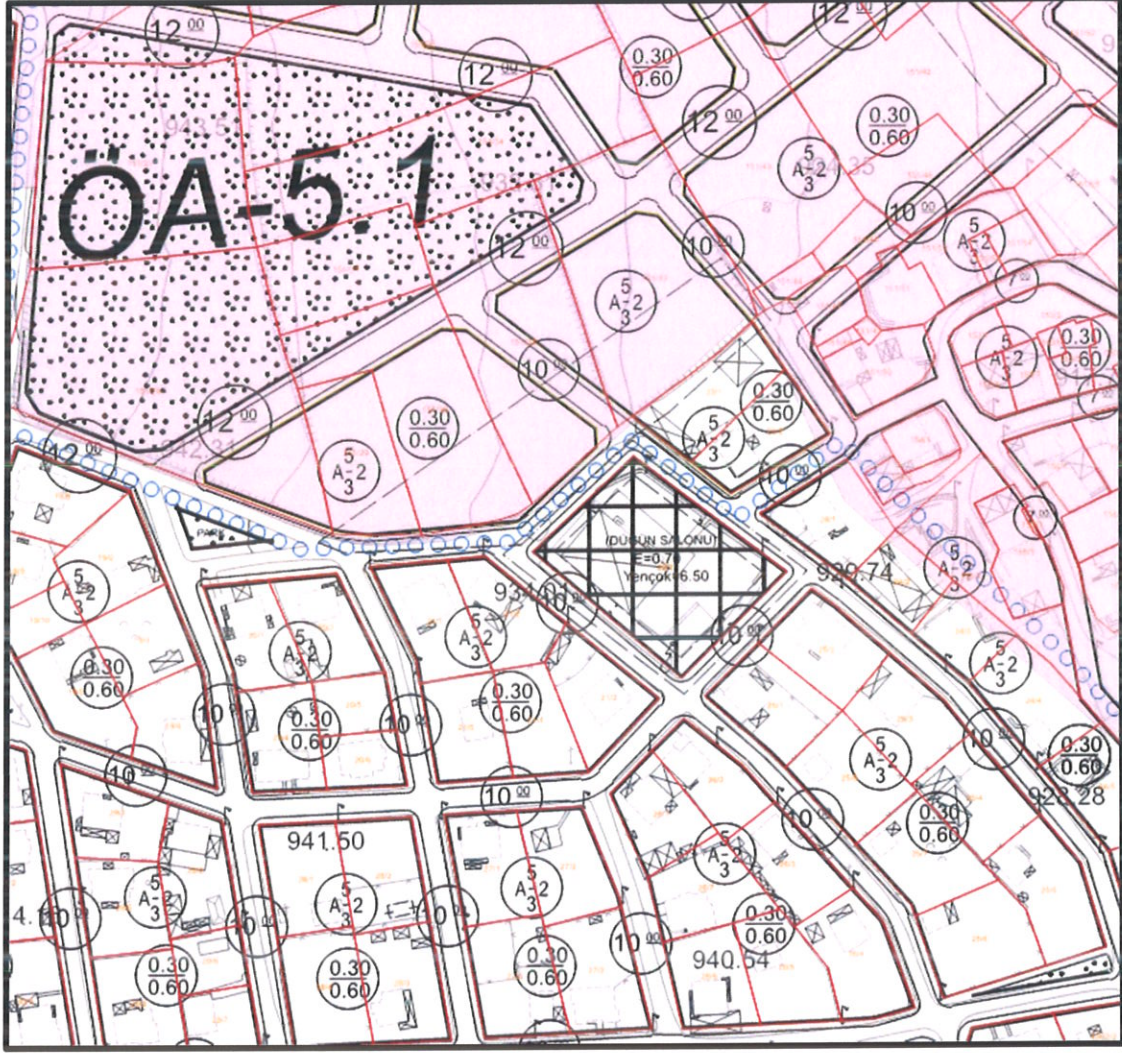
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Planlama konusu alanda 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 09.08.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı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



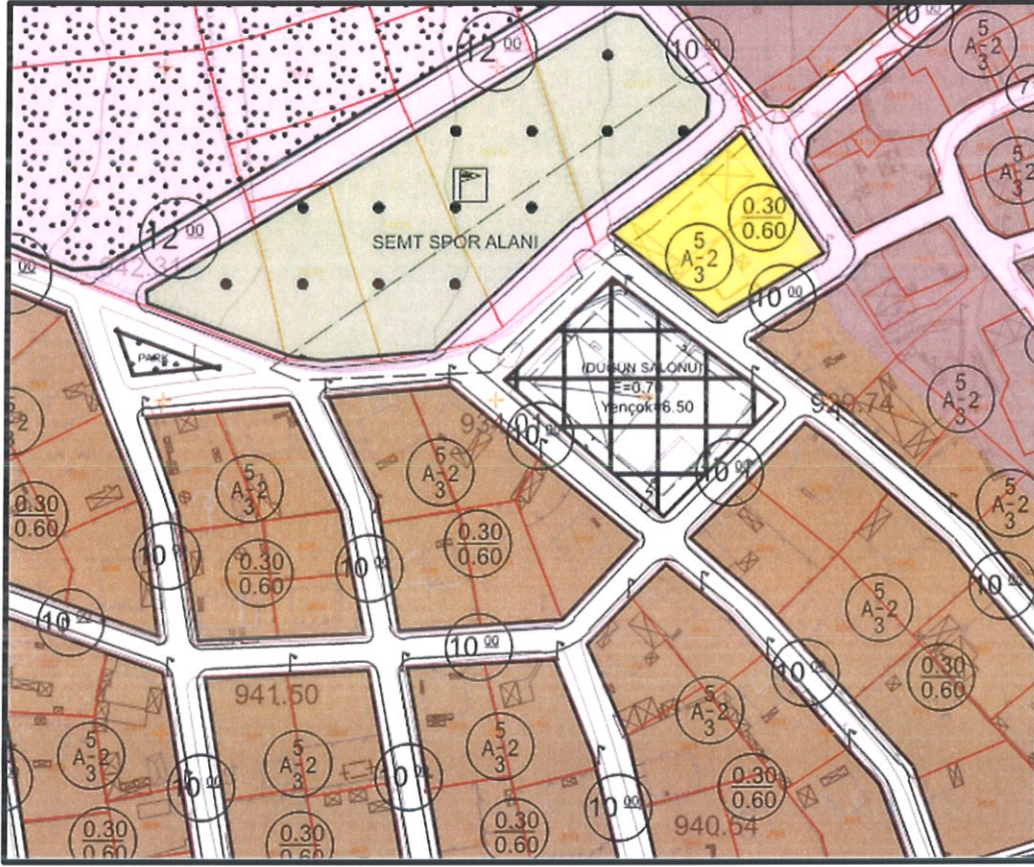
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; TAKS/KAKS:0.30/0.60 Ayrık Nizam 2 Kat Konut Alanı ve yol olarak planlıdır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN



HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği taslağında;Semt Spor Alanı ve yol aksı değiştirilmiştir.

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.