

UŞAK MERKEZ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000

Kuyucak Mahallesi 2542 ada 12 parselde tanımlı B tipi konut
adasında KAT YÜKSEKLİĞİNİN belirlenmesine Yönelik Plan Değişikliği

Plan İşlem Numarası: UIP-.....

İLİ : UŞAK
İLÇESİ : MERKEZ
MAHALLESİ : KUYUCAK
PAFTA NO : K22C 08C 1C - K22C 08C 1D
ADA NO : 2542
PARSEL NO : 12

HAZIRLAYAN

EYLÜL PLANLAMA HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

Adres : İslice Mahallesi Annaç Sok. No:8/c - UŞAK

Tel : (0276) 2233302

Fax : (0276) 2233302

E-posta : eylulplanlama@

EYLÜL PLANLAMA
HARİTA MÜHENDİSLİK MÜŞAVİRLİK
MİMARLIK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
İslice Mah. Annaç Sok. Çimen İşhanı No:8/C
Tel:0276 223 33 02 Merkez/UŞAK
UŞAK V. 0276 223 33 02 Tel:0276 223 33 02

Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip.No: 559

GURSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne CSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



Y64DKHHR

MD Tarihi: 10.12.2025

Proje Kayıt No: 35-2025-403

Üye: DAMLA KAVAK (2314)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

İÇERİK

1. AMAÇ- KAPSAM- YÖNTEM
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ
 - 2.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
 - 2.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER
 - 3.1 MÜLKİYET DURUMU
 - 3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI
4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI
5. PLAN NOTLARI
6. SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

HARİTA LİSTESİ

- Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu
- Harita 2: Uşak İlinin İlçeleri
- Harita 3: Uşak İli Karayolları Haritası
- Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Parselin Kent içindeki Konumu
- Harita 4: Planlamaya Konu Parselin Konumu ve Kadastral
- Harita 5: Mer'i 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- Harita 6: Mer'i 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı
- Harita 7: Mer'i 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı
- Harita 8: 1/1.000 ölçekli İmar Planı Değişikliği

1. AMAÇ – KAPSAM - YÖNTEM

AMAÇ

Hazırlanan raporun 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına veri olması amaçlanmıştır.

Uşak merkez Bölme Mahallesi K22c 08c nazım imar paftası ile K22c 08c 1c ve K22c 08c 1d uygulama imar paftalarında, 2542 ada 12 parselde ; **kat yüksekliğinin belirtilmesine yönelik** değişiklik önerisi içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

KAPSAM

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasına konu olan alan; Uşak merkez Kuyucak Mahallesi, K22c 08c 1c ve K22c 08c 1d uygulama imar paftalarında; 2542 ada 12 parselde 4658.40 m²'lik alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

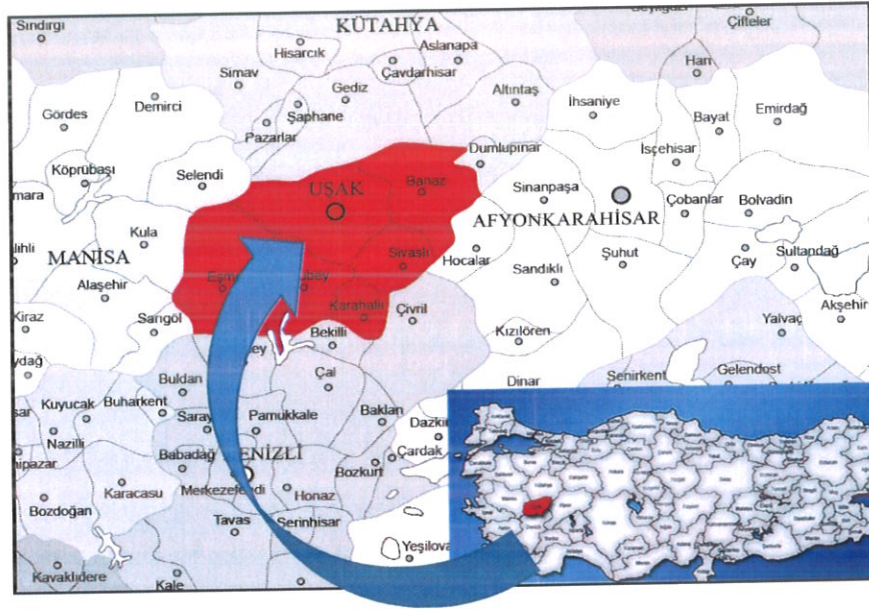
1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasında; yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Uşak ili matematiksel konum olarak 38° 10' ve 38° 55' kuzey enlemleriyle, 28° 45' ve 30° 01' doğu boylamları arasında yer alır. Kuzeyinde Kütahya, doğusunda Afyonkarahisar, güneyinde Denizli ve batısında da Manisa illeriyle komşudur. Uşak ilinin yüzölçümü 5341 km²'dir. Uşak ili yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün %0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Harita 1 - Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

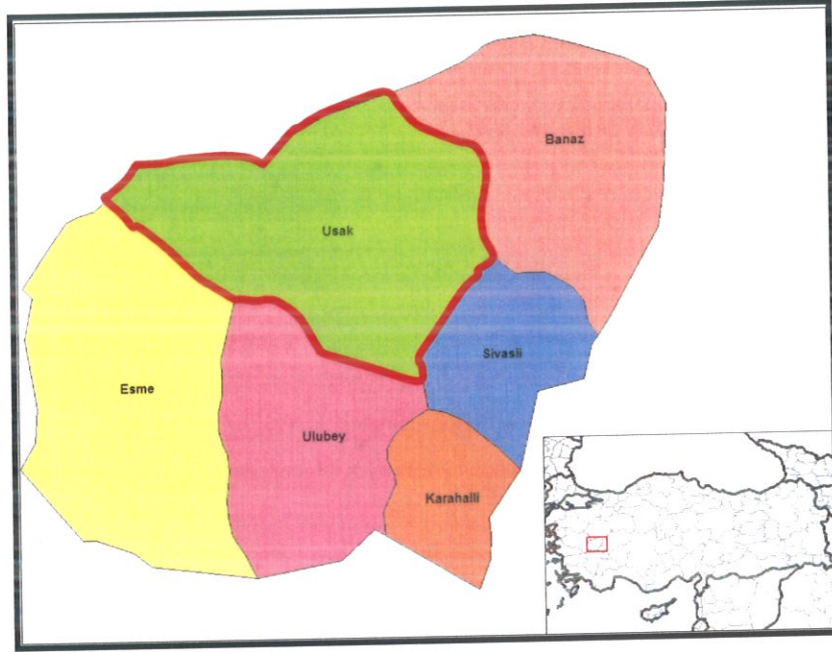


Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 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.

Harita 2 – Uşak İlinin İlçeleri



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.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada 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

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.

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.



SATIİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

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

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.

Resim 1 – Plan Değişikliğine Konu Parselin Kent içindeki Konumu



GURSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

DAMIR KAVAK
Şehir Plancısı
Dip. 1999

Plan değişikliğine konu taşınmaz, kent merkezinin güneybatısında; Kuyucak Mahallesi'nde yer almaktadır. Uşak kent merkezine yaklaşık 2.3 km mesafede, Uşak havaalanına yaklaşık 8.8 kilometre Uşak - Ulubey karayoluna 2.18 km mesafede yer almaktadır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

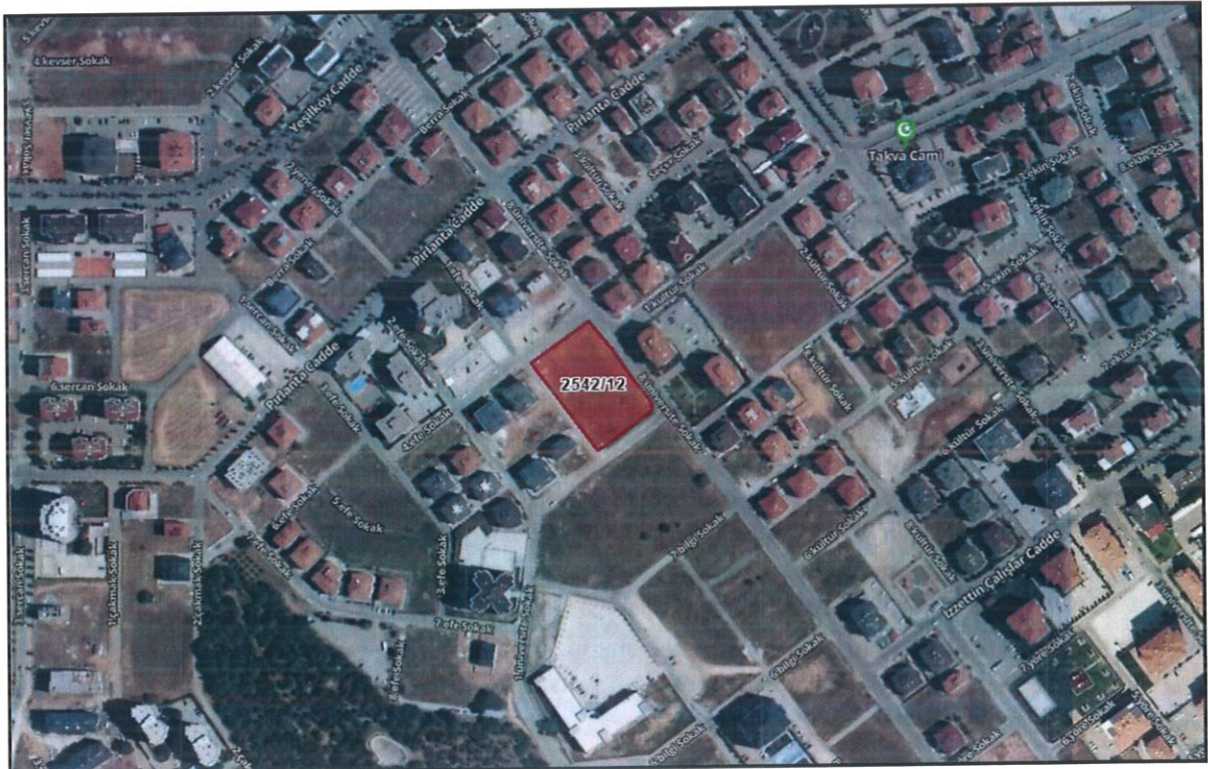
3.1 MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu düzenleme alanı, Uşak Belediyesince 02.10.1990 tarih ve 939 sayılı kararınca onanlı Uygulama imar planına göre imar uygulama görmüş 2542 imar adası içerisinde yer alan 12 parseli kapsamaktadır. Taşınmaza ait tapu bilgisi tablo 1 'de belirtilmiştir.

Tablo 1 - Plan Değişikliğine Konu Parseller

İl - İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Büyükölük(m2)	Mülkiyet	Mer'i İmar Planı Kullanımı	Plan Değişikliği Konusu
Uşak-Merkez	Kuyucak	2542/12	4658.40	Tam	B Tipi Konut Alanı	kat düzenlemesi

Harita 4 – Plan Değişikliğine Konu Parselin Konumu ve Kadastral Durum



3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI

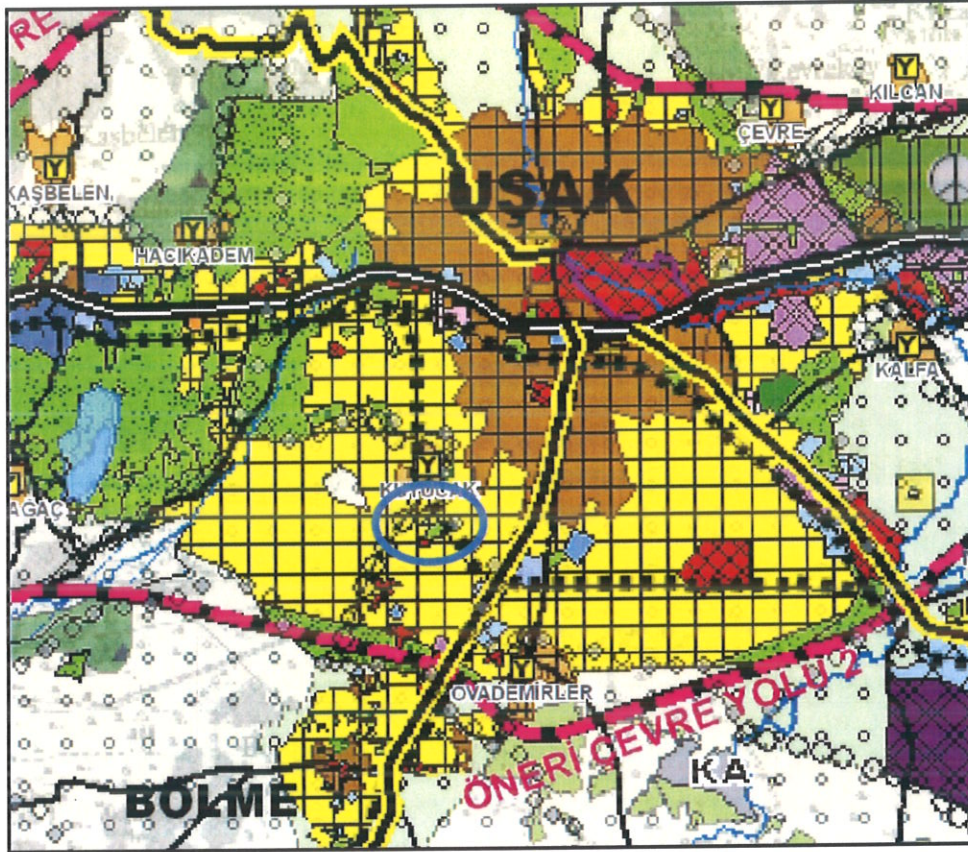
3.2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama Alanının yer aldığı bölgeyi kapsayan üst ölçeklerdeki planlar ;

3.2.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.10.2008 tarih, 240 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda **gelişme konut alanı** lejantında kalmaktadır.

Harita 5 - Mer'î 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.1.2- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu alanı içine alan yürürlükte herhangi bir 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

3.2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Plan Değişikliğine konu 2542 ada **Yüksek Gelişme Konut Alanı** olarak tanımlıdır.

Plan Değişikliği önerilen alanda; Uşak Belediye Meclisince 02/10/1990 tarihinde 939 sayı ile onaylanan Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

3.2.2.1- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

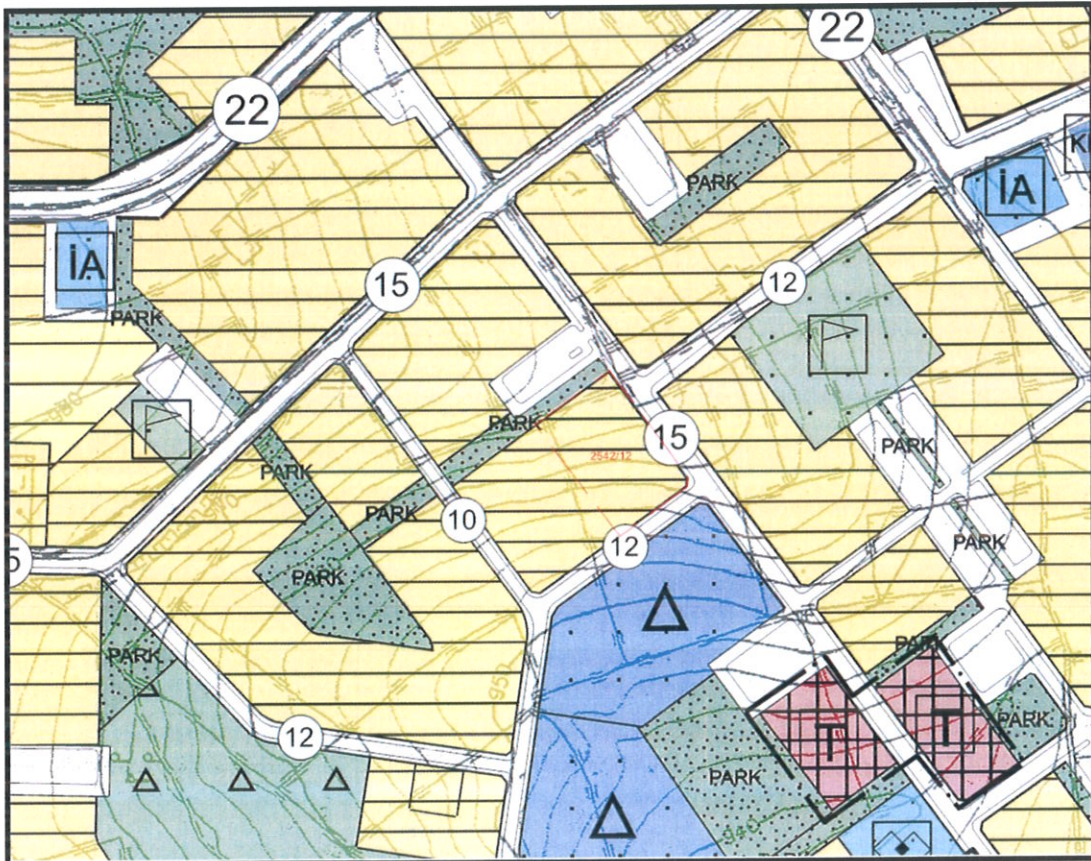
Konu taşınmazın bulunduğu alana ait ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 26.12.1996 tarih ve 195 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaştırılmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı 08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Çalışma alanı 2542 ada 12 parseli kapsamaktadır. İlgili parsel onanlı nazım imar planında; 15m'lik ve 12m'lik ana taşıt yollarından mahreçli **yüksek gelişme konut alanı** kullanımına sahiptir.

Gelişme konut alanlarında yapılaşmalar;

NAZIM PLANDA YOĞUNLUKLAR		
	MEVCUT KONUT ALANI	GELİŞME KONUT ALANI
Düşük	0.60 >	0.50 >
Orta	0.61 - 1.20	0.51 - 1.00
Yüksek	1.21 - 2.40	1.01 - 1.60
Çok Yüksek	2.41	1.61

Harita 6 - Mer'i 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



3.2.2.2- 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu taşınmazın bulunduğu alana ait ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 26.12.1996 tarih ve 196 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 08.09.2016 tarih ve 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Güncel plana göre alanda “**Konut Alanı**” planlanmıştır.

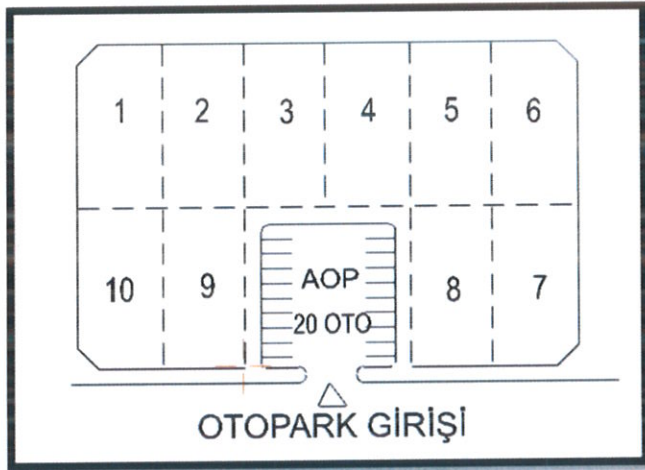
Plan Kararları;

2542 ada 12 parsel için;

- **B tipi Konut Adası planlıdır.**

Uşak Belediyesi Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer alan 57. Maddede belirtilen uygulamaya tabidir.

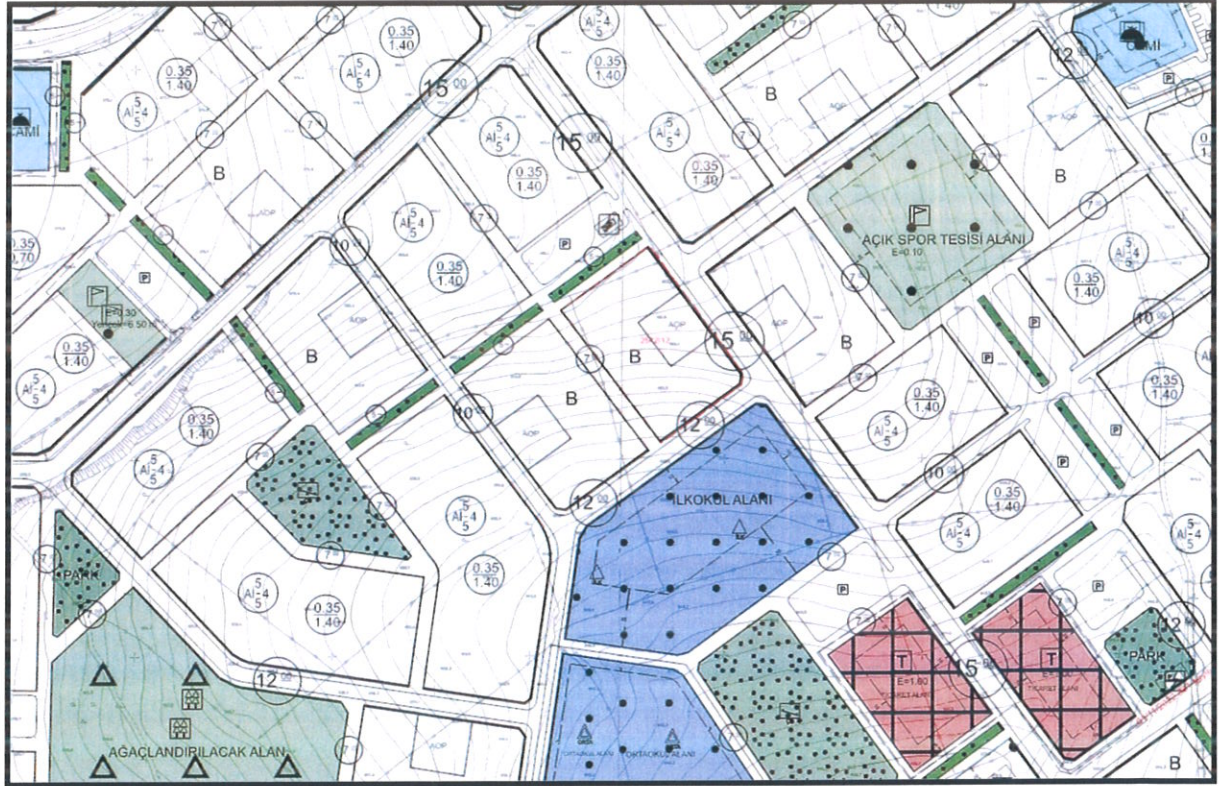
57. A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adaları:



- Parselasyon ve ada içi otopark alanı (AOP) lejanttaki gibi uygulanacaktır.
- Yapı nizamı ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 350 m²'dir.
- TAKS=0.35, KAKS=1.40'tır. TAKS ve KAKS'ın hesaplanmasında tüm parsellerin ada içi otopark alanındaki hisseleri dikkate alınmaz.
- Ada içi otopark "Otopark Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine göre uygulanacaktır. Ada içi otopark alanı bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez.
- A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adalarında, yapı adası tek parsel kabul edilerek ada ölçeğinde uygulama yapıldığında:

- 1) İki bina arasındaki en az mesafe 3 kata kadar (3 kat dahil) 6.00 metre, daha yüksek katlı binalarda ise o binalarda ise o binaların kat adetleri toplamı kadar metre olacaktır.
 - 2) Otopark Yönetmeliğine uyulacak ve en az tip adadaki otopark sayısı kadar açık otopark yeri ayrılacaktır.
 - 3) Adanın araç trafiği girişi planda önerilen cepheden alınmak koşuluyla o cephenin herhangi bir veya daha fazla noktasından olabilir.
 - 4) Yapı emsalinin %10'unu ve H=7.50 metreyi aşmamak ve ayrı bir yapı olarak düzenlenmesi koşuluyla ticaret veya sosyal tesis alanı ayrılabilir. Bu tesislerin otopark ihtiyacı ayrıca karşılanacaktır.
- g) Belediyece onaylanacak vaziyet planına göre yatay kat mülkiyeti tesis edilebilir veya ifraz yapılabilir. Otopark ve yeşil alanlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez ve ortak mekanlar olarak müşterek hisseli tapuya bağlanır.

Harita 7 - Mer'î 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

4.1 Gerekçesi;

İmar planı değişikliği gerekçeleri aşağıdaki gibi izah edilmiştir.

Kat yüksekliğinin 'Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Bölüm madde 9 ' da belirtilen yol genişliklerine göre yeniden düzenlenmesine yönelik değişiklik önerisi içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İmar Planına göre	En Çok Kat Adedi
Yol genişliği (metre) (Bodrum Hariç)	
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
$7.00 < \text{Yol G.} \leq 10.00$	3
$10.00 < \text{Yol G.} \leq 12.00$	4
$12.00 < \text{Yol G.} \leq 15.00$	5
$15.00 < \text{Yol G.} \leq 20.00$	6
$20.00 < \text{Yol G.} \leq 25.00$	8
$25.00 < \text{Yol G.} \leq 35.00$	10
$35.00 < \text{Yol G.} \leq 50.00$	14
$50.00 < \text{Yol Genişliği}$	18

4.2 Plan Kararları;

Uşak merkez Kuyucak mahallesi K22c 08c nazım imar paftası ve K22c 08c 1c ve K22c 08c 1d uygulama imar paftalarında; 15.00m'lik ana taşıt yoluna ve 12 m'lik bir diğer taşıt yoluna mahreçli köşe parsel konumlu 2542 ada 12 parselde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Plan değişikliği Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Bölüm madde 9 da belirtilen yol genişliklerine göre bina kat adetlerinin belirtilmesi maddesine istinaden hazırlanmıştır.

Önerilen Plan Değişikliğinde; 4658.40 m²'lik alan;

- Konut Alanı planlıdır.
- Yapılaşma nizamı ; E=1.40 ve Yençok 6 kat olarak tanımlıdır.
- İlgili parselin yapı yaklaşma mesafeleri; 7.00m'lik yaya yolundan 11.00m ve diğer cephelerden 5.00m olarak belirtilmiştir.

Tablo 2: Uygulama İmar Planına Ait Arazi Kullanım Kararlarını Gösterir Tablo

KULLANIM	MEVCUT PLAN (m2)	ÖNERİ İMAR PLANI
Konut Alanı	4658.40	4658.40
Toplam (Plan Değişikliği Alanı-onama sınırı içi)	4658.40	4658.40

Harita 8 - Plan Değişikliğine Konu Parselde Uygulama İmar Planı Değişikliği Ö:1/1000



5. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

- 1) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 3) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4) Su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Katı atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.
- 6) "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Çevresel Gürültünün Değerlendirmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Özel Hükümler:

- 1) 3194 sayılı İmar kanunu ve ilgili yönetmelikte belirtilen asgari planlama standartlarına uyulacaktır.

- 2) Otopark Yönetmeliğine uyulacak ve plan değişikliği öncesi tip adadaki otopark sayısı kadar açık otopark yeri ayrılacaktır.
- 3) Adanın otopark trafik girişi mevcut plandaki cepheden alınmak koşuluyla o cephenin herhangi bir veya daha fazla noktasından olabilir.
- 4) Otopark ve yeşil alanlar ayrı bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez ve emsale dahil edilemez.

6. SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Teknik Alt Yapı Alanları; Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yeraltı ve yerüstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin tamamı için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26-7'de " Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar planı değişikliklerinde kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Önerilen imar planı değişikliği ile 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda Gelişme Konut Bölgesi lejantında kalan planlama alanında ;

- 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliği çalışmasında; 2542 ada 12 parselde yapı yoğunluğu değiştirilmeksizin **sadece kat yüksekliğinin planlı alanlar imar yönetmeliğine uygun** olarak belirtilmesi amaçlanmıştır.
- İlgili alanın sosyal ve teknik altyapısı nazım imar planında çözümlenmiş olup imar planı değişikliği ile yoğunluk artırıcı yada trafiği olumsuz ölçüde engelleyecek bir değişiklik yapılmamıştır.