

**UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ CUMHURİYET MAHALLESİ 730 ADA 606**  
**PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR**  
**PLANİ DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



## İÇİNDEKİLER TABLOSU

1.	AMAÇ ve KAPSAM .....	3
1.1.	Amaç .....	3
1.2.	Kapsam .....	3
2.	PLANLAMA ALANI .....	3
3.	COĞRAFİ KONUMU .....	4
4.	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU .....	5
5.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
6.	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANI .....	6
6.1.	Çevre Düzeni Planı.....	6
6.2.	Nazım ve Uygulama İmar Planı.....	7
7.	ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
8.	PLAN NOTLARI.....	10

## **1. AMAÇ ve KAPSAM**

### **1.1. Amaç**

Plan değişikliği kapsamında; Uşak İli Merkez İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 730 ada 606 parsel ve D-300 karayolu cephesi üzerinde bulunan Milli Egemenlik Parkı ( 730 ada 511 parsel ve 725 ada 190 parsellerin arasında kalan alan) alanını da kapsayarak sağlık tesisi alanına dönüştürülmesidir. Bahsi geçen alanda Uşak İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi üzerine, işlev değişikliğinin plan değişikliği yapılmasıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında, yürürlükteki imar plan ve hükümlerine riayet edilmek şartı ile mülkiyet dokusu ve yapılaşma durumu ile şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasıdır.

### **1.2. Kapsam**

Çalışma alanı Uşak İli Merkez İlçesi Cumhuriyet Mahallesi 730 ada 606 parsel ve D-300 karayoluna cephe park alanını kapsamaktadır.

## **2. PLANLAMA ALANI**

Planlama alanı D-300 karayolu üzerinde olup 730 ada 606 parseli kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan parselin tamamı ve önündeki park alanı ile birlikte toplamda 24.756,886 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

### 3. COĞRAFİ KONUMU

Uşak, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu bölümünde yer almaktadır ve hem Ege hem de İç Anadolu bölgeleri arasında bir geçiş noktası oluşturmaktadır. Doğusunda Afyonkarahisar, batısında Manisa, kuzeyinde Kütahya ve güneyinde Denizli illeriyle komşudur. Bu konumu sayesinde Uşak, çeşitli iklim ve bitki örtüsü özelliklerini bünyesinde barındırmaktadır. Deniz seviyesinden ortalama 900 metre yüksekte yer alan şehir, dağlar, platolar ve akarsularla çevrili olup, Gediz Havzası içerisinde yer almaktadır. Uşak'ın bu merkezi konumu, tarih boyunca ticaret yollarının kesişme noktasında bulunmasını sağlamıştır.





Şekil 2: Uşak İli Konumu

#### 4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM DURUMU

Uşak İli, Karayolları Genel Müdürlüğü sınırlandırmasına göre 2. Bölge’de yer almaktadır. Planlanan alan Çardak Köyü sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Planlama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır. İlgili parsellerin kadastral yola erişimi karayolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Haritası

## 5. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu olan Cumhuriyet Mahallesi 730 ada 606 parsel, devlet hazinesi mülkiyetindedir.

## 6. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE MEVCUT İMAR PLANI

### 6.1. Çevre Düzeni Planı

Bahse konu imar planı değişikliği alanı Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Sağlık tesisi Alanı ve Merkezi İş Alanı (Mia) (1.Derece Merkez) alanında kalmaktadır. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre;

**III.13. Merkezi İş Alanları:** İl'de bulunan yerleşmelerdeki tüm merkezi iş alanları ile etkileşim içinde bulunan ticaret, hizmet, servis, yönetim ve kültür hizmetlerinin ihtisaslaştığı ve yoğunlaştığı (Merkezi İş Alanı-MİA) alanlardır. Bu alanlarda her türlü günlük ve haftalık gereksinime yanıt veren, alım-satım birimlerinin, kamu hizmetlerine yönelik yerel birimlerinin, sosyal ve kültürel etkinliklerin yoğunlaştığı alanlardır.

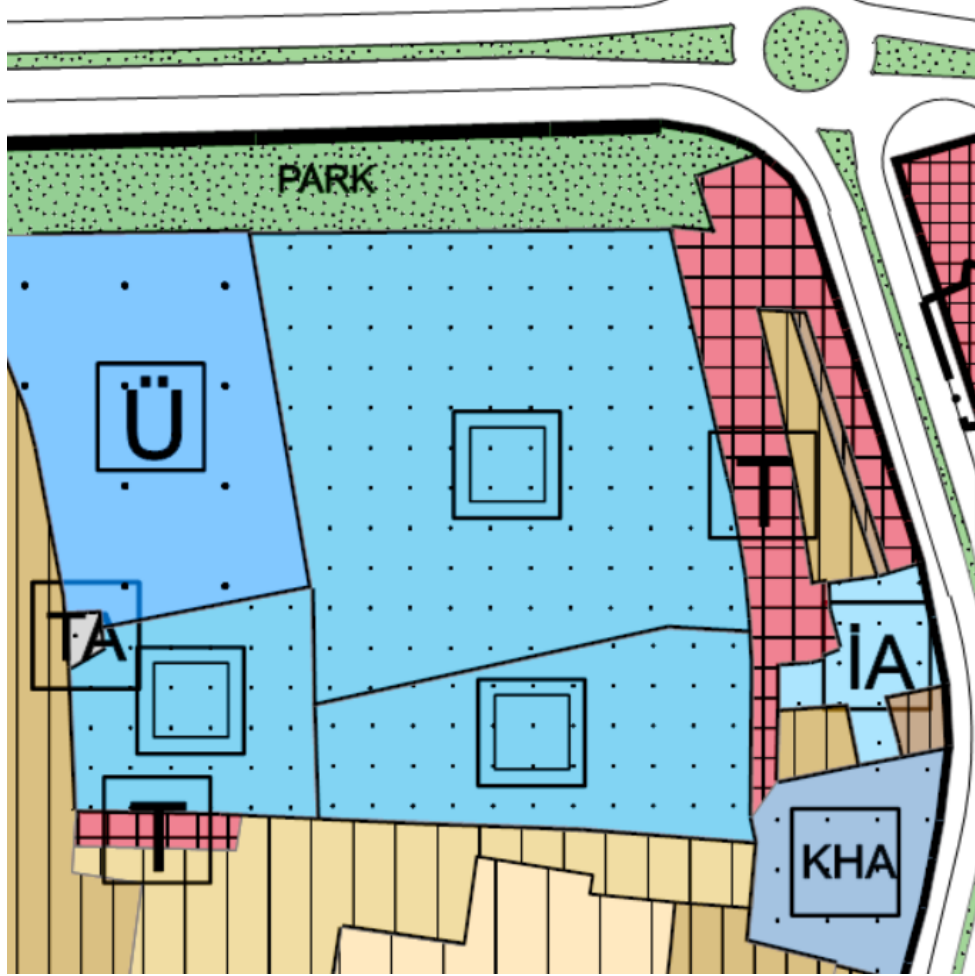
**VI.19.2. Sağlık Alanları:** Hastane ve sağlık kuruluşları, zorunlu arıtma ve atık depolama tesisleri ile (zorunlu konaklamaya yönelik) lojman yapıları, Sağlık Bakanlığı ile ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yapılır.



Şekil 4: Çalışma Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

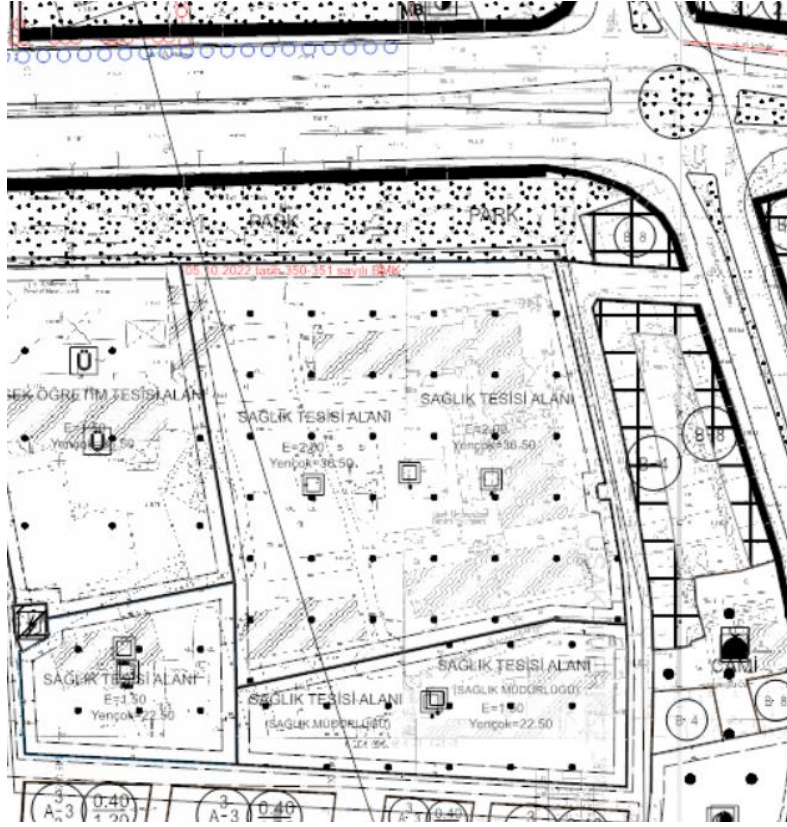
## 6.2. Nazım ve Uygulama İmar Planı

Çalışma alanı Uşak İli Merkez İlçesi Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 730 da 606 parsel, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Sağlık Tesisi Alanı ve Park Alanı olarak bulunmaktadır.



Şekil 5: Mevcut Nazım İmar Planı Durumu





Şekil 6: Mevcut Uygulama İmar Planı

## 7. ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanı Devlet Hazinesi ve Uşak Belediyesi'nin mülkiyetinde olup Uşak İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda "Sağlık Tesisi Alanı" yapılmak istenilmektedir.

Öngörülen plan değişikliği ile temel ulaşım ağı korunmuştur. Yürürlükteki 1/1000 Uygulama İmar planında, yapılaşma koşulları Emsal=2.00 Yençok=36.50 olarak belirlenmiştir. Öngörülen Plan değişikliğinde Emsal=2.50 Yençok=36.50 olarak planlanmıştır.

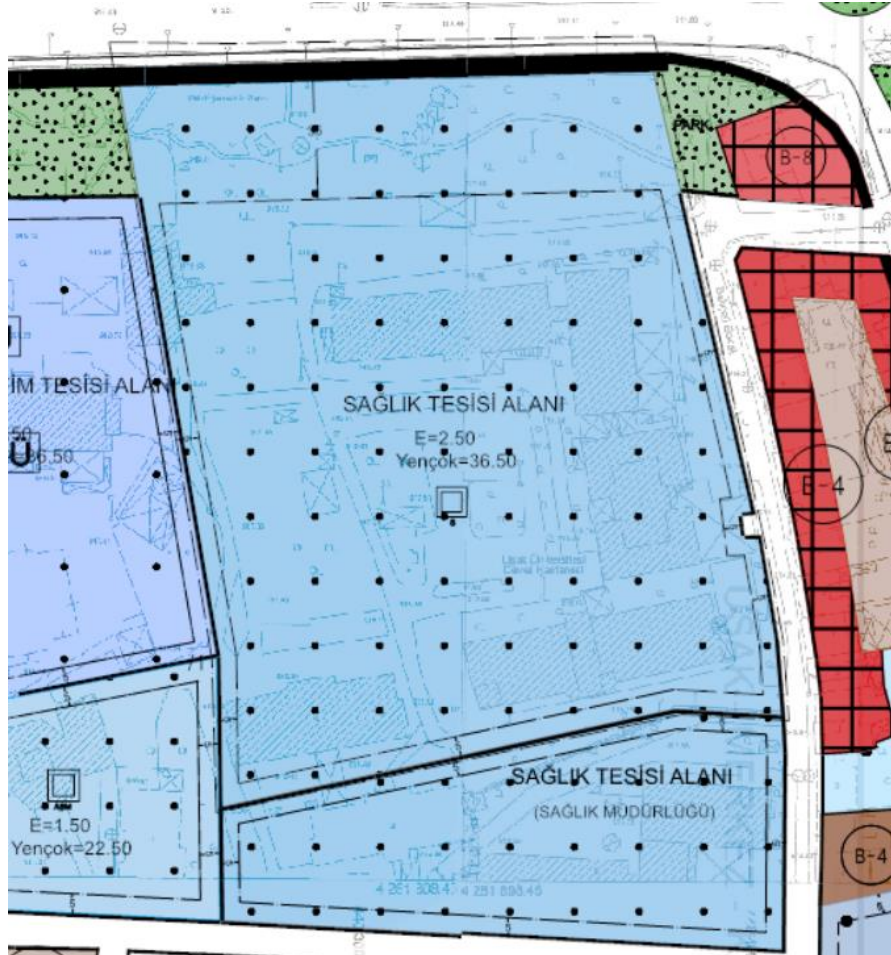
Sağlık tesisi alanının ön cephesinde, D-300 Karayolu'na cepheli park alanında hastane giriş yolunun açılabilmesi amacıyla söz konusu alanın bir kısmına Sağlık Tesisi Alanı işlevi verilmiştir. Mevcut konumdaki yeşil alan kaybının telafi edilmesi amacıyla, planlama alanına eşdeğer nitelikte park alanı ayrılmış olup, bu kapsamda Dikilitaş Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 991 ada 12 parselde 4751 m<sup>2</sup> park alanı olarak planlanmıştır. Bu doğrultuda, planlama alanındaki mevcut yeşil alan miktarı korunmuştur.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde;

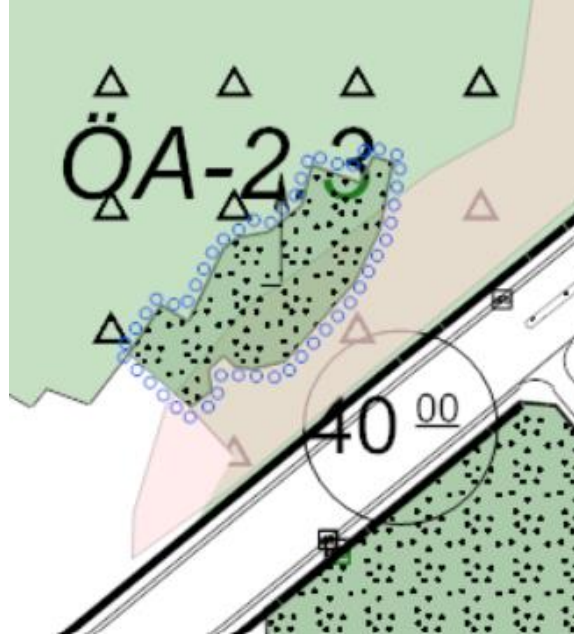
(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.



(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. Denilmektedir.



### Şekil 7: Öneri Uygulama İmar Planı



Şekil 8: Dikilitaş Mahallesi 991 ada 12 parselde park alanı olarak ayrılan parsel

## 8. PLAN NOTLARI

### 9. Genel Hükümler

1. 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine Uyulması Zorunludur.
2. Bu Planda Belirtilmeyen Hususlarda Uşak Belediyesi İmar Plan Notları Ve Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.
3. Bu Plan, Plan Hükümleri Ve Açıklama Raporu İle Birlikte Bir Bütündür.

### Özel Hükümler

1. Sağlık Tesisi Alanı Kapsamına Alınan Park Alanında Açık Ve Kapalı Otopark Alanı Yapılabilir, Bunun Dışında Mevcut Yeşil Alan Korunacaktır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, planlama ilke ve esaslarına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.