



**MUHARREMŞAH KÜÇÜK
SANAYİ ALANI OLARAK
BİLİNER ALANDA 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN NOTU
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025

Serpil KESKİNEZBERCİ

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	3
2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	4
2.1. muharremşah ksa uygulama imar planı plan notları	4
3. PLANLAMA KARARLARI	5
3.1. öneri muharremşah ksa uygulama imar planı plan notları	5

HARİTA LİSTESİ

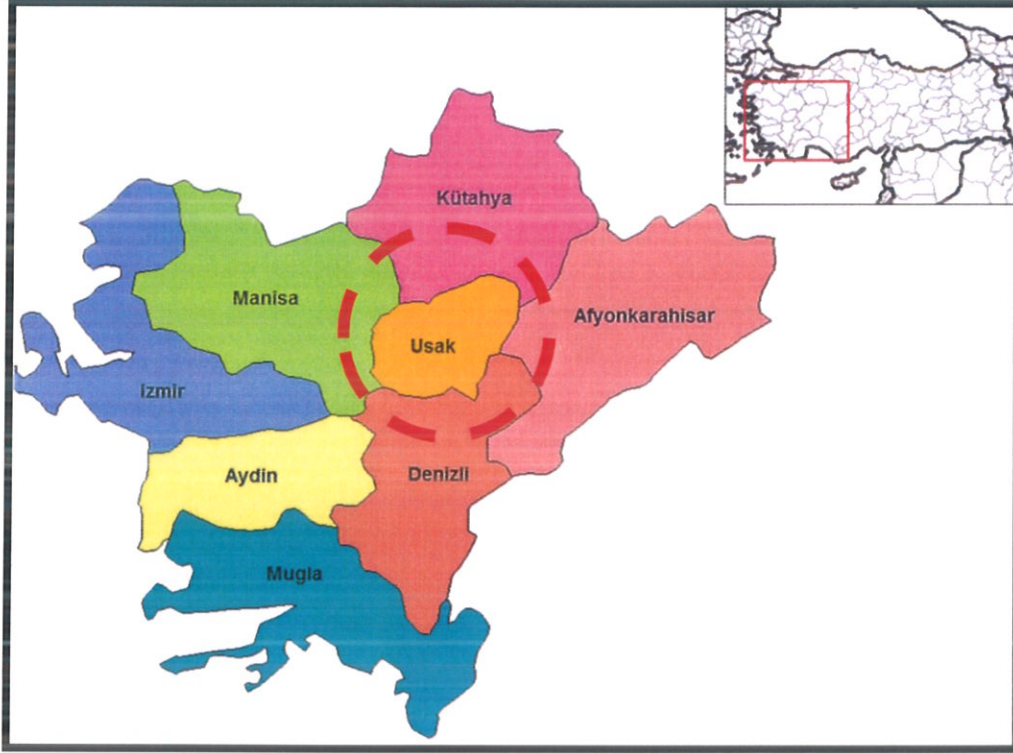
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



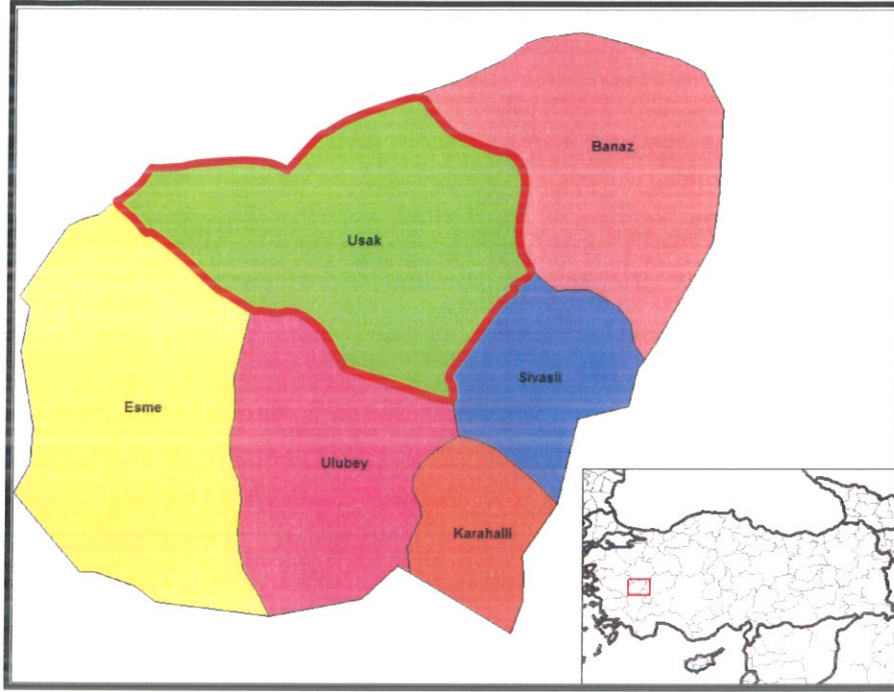
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşığının 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 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

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 güzele 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, dışbudak, 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.

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



HARİTA 3: 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.

2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

2.1. MUHARREMŞAH KSA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. Mevcut uygulama imar planı plan notlarının şekildedir; BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE, 'DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE YANGIN YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. MEVCUT DERE GÜZERGAHINA İSABET EDEN VE ETKİLENEN PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞ YAZISI ALINMASI GEREKLİDİR.
5. KÜÇÜK SANAYİ ALANI İMAR PLANI YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YERDE İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEREK,

YILLIK KONTROL VE DENETİM İZLEMLERİNİN DÜZENLİ OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.

6. PLANLAMA ALANINDAN ÇIKACAK EVSEL ATIKLARIN BELEDİYE KANALİZASYONUNA BAĞLANMASI YOK İSE LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA FOSSEPTİK YAPILARAK BAKIM VE TEMİZLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
7. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR." VE "ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
8. BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE DEPOLAR, MOBİLYA ÜRETİM ATÖLYELERİ TOPTAN SATIŞ BİRİMLERİ VB. YAPILAR YAPILABİLİR.
9. UŞAK VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 11.12.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK – JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.
10. CAMİ ALANLARINDA YAPI VE MİNARE YÜKSEKLİĞİ, PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR.
11. ÖN BAHÇE MESAFELERİ OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR.
12. YOL ŞERİDİ AYRILMAYAN SAHİLDE 5.00 M YAKLAŞMA MESAFESİ OLACAK ŞEKİLDE BOŞLUK BIRAKILMALIDIR. İMAR PLANLARINDA; DERE YATAĞI, YOL ŞERİDİ VE YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİN AYRILAN SAHALARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMELİDİR.

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. ÖNERİ MUHARREMŞAH KSA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Önerilen uygulama imar planı plan notları;

1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANINDA ‘AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK’ HÜKÜMLERİNE, ‘DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE YANGIN YÖNETMELİĞİ’ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. MEVCUT DERE GÜZERGAHINA İSABET EDEN VE ETKİLENEN PARSELLERDE İNŞAAT RUHSATI AŞAMASINDA DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞ YAZISI ALINMASI GEREKLİDİR.
5. KÜÇÜK SANAYİ ALANI İMAR PLANI YAPILMASI DÜŞÜNÜLEN YERDE İNSANİ TÜKETİM AMAÇLI SULAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEREK, YILLIK KONTROL VE DENETİM İZLEMLERİNİN DÜZENLİ OLARAK YAPILMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLAMA ALANINDAN ÇIKACAK EVSEL ATIKLARIN BELEDİYE KANALİZASYONUNA BAĞLANMASI YOK İSE LAĞIM MECRASI İNŞASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA FOSSEPTİK YAPILARAK BAKIM VE TEMİZLİĞİNİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.
7. ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA 30.11.2000 GÜN VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETİ AKIM TESİSLERİ YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR." VE "ENERJİ İLETİM HATTI GÜZERGAHINDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
8. BAKIM, TAMİR, SERVİS VE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ İMALAT İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN ATÖLYE, İMALATHANE DEPOLAR, MOBİLYA ÜRETİM ATÖLYELERİ TOPTAN SATIŞ BİRİMLERİ VB. YAPILAR YAPILABİLİR.
9. UŞAK VALİLİĞİNCE (ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ) 11.12.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK – JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR.
10. CAMİ ALANLARINDA YAPI VE MİNARE YÜKSEKLİĞİ, PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR.
11. ÖN BAHÇE MESAFELERİ OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR.
12. YOL ŞERİDİ AYRILMAYAN SAHİLDE 5.00 M YAKLAŞMA MESAFESİ OLACAK ŞEKİLDE BOŞLUK BIRAKILMALIDIR. İMAR PLANLARINDA; DERE YATAĞI, YOL ŞERİDİ VE YAKLAŞMA MESAFESİ İÇİN AYRILAN SAHALARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMELİDİR.
13. YAĞMUR SUYU DEPOLARI, TÜM ALANIN İHTİYACI OLACAK BÜYÜKLÜKTEN AZ OLMAMAK ÜZERE, ÜZERİNDE YAPI YAPILMAYACAK NİTELİKTEKİ PARK, YEŞİL ALAN, AÇIK OTO PARK VB. TÜRKİYE ORTAK KULLANIM ALANLARINA EN AZ 0.50 M TABİİ ZEMİN ALTINDA KALMAK ŞARTIYLA, YER ALTINDA TEK VEYA BİRDEN FAZLA YAĞMUR SUYU TOPLAMA DEPOSU YAPILABİLECEK OLUP, MEKANİK TESİSATI BUNA GÖRE PROJELENDİRİLECEKTİR.