



T.C.
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-104960
Konu : Askı İlan Tutanağı

10.07.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03.07.2024** tarih ve **210** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Türkiye Diyanet Vakfı Uşak Şubesi'nin 15.05.2024 tarih 151814 sayılı başvurusuna istinaden, Uşak İli, Merkez, Elmalidere Mahallesi, 782 ada 17 numaralı parselde resmi kurum alanı (Kur'an Kursu) olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **11.07.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarihi:11.07.2024-08:30
Askıdan İniş:09.08.2024-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 66888DE7-62CD-4AA4-A825-7039E71EE559 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr Bilgi için: Raziye GÖKCE GÜLEŞ Şehir Plancısı

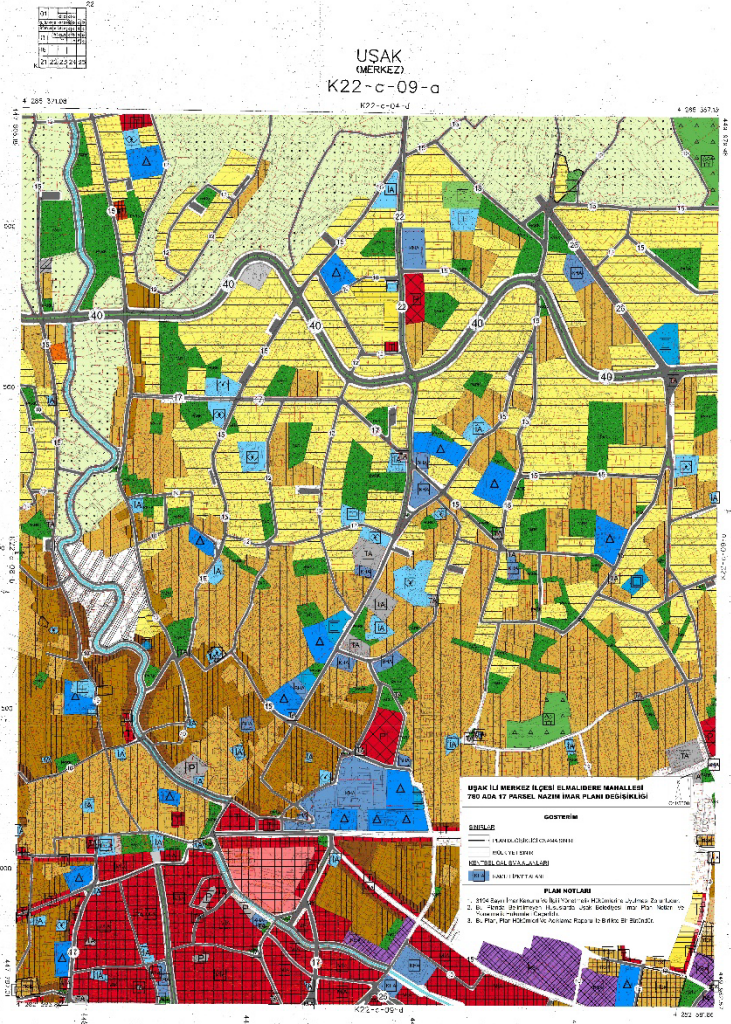


Yazın
Nispetiye

USAK İLİ MERKEZ İLÇESİ ELMALIDERE MAHALLESİ
790 ADA ETİKİNAZ PLANI (MAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ)
1:5000 ÖLÇEĞİNDE NİHAZ PLANI



USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-a



USAK İLİ MERKEZ İLÇESİ ELMALIDERE MAHALLESİ
790 ADA ETİKİNAZ PLANI (MAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ)

GÖSTERİLER

SINIRLAR

- 1. İL SINIRI
- 2. İLÇE SINIRI
- 3. MAHALLE SINIRI
- 4. ADA SINIRI

PLAN NOTLARI

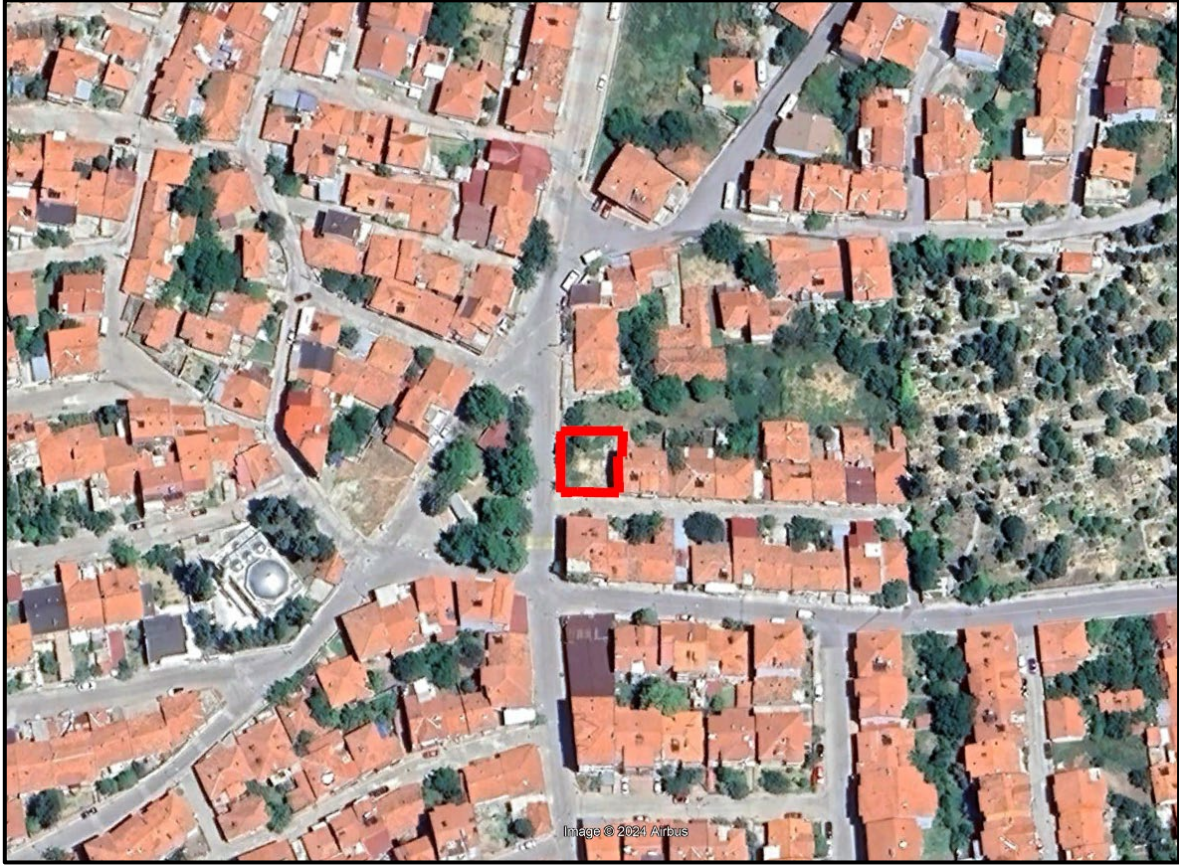
- 1. 1/5000 Ölçekteki Harita ile Bu Harita arasında Herhangi Bir Çelişki Olursa Bu Harita Geçerlidir.
- 2. Bu Harita, 2014 Yılı 26 Ocak Tarihi ile 2014 Yılı 26 Ocak Tarihi Arasında Geçerlidir.
- 3. Bu Harita, 2014 Yılı 26 Ocak Tarihi ile 2014 Yılı 26 Ocak Tarihi Arasında Geçerlidir.



1/5000

USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-d

UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ
ELMALIDERE MAHALLESİ 780 ADA 17 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŐTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



TEMMUZ- 2024

İÇİNDEKİLER

1.ÇALIŞMA ALANI	6
1.1.Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları	6
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	8
1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	9
2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU	10
2.1. Kadastral Durum	10
2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu	10
2.3. Halihazır Durumu	11
3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU	12
3.1.Çevre Düzeni Planı	12
3.2. Nazım İmar Planı	13
4. ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı.....	14
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları.....	15
4.3. Plan Kararları.....	15
5. PLAN NOTLARI	16

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Uşak İli Konumu.....	6
Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu	8
Şekil 3. 780 Ada 17 Parsel Kadastral Durum	10
Şekil 4. 780 Ada 17 Parsel Tapu Senedi	11
Şekil 5. Çalışma Alanı Halihazır Durumu	12
Şekil 6.780 Ada 17 Parselin Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu (www.atlas.gov.tr).....	13
Şekil 7.780 Ada 17 Parselin Mevcut Nazım İmar Planı Durumu	14
Şekil 8.780 Ada 17 Parsel Uydu Görüntüsü	15
Şekil 9.780 Ada 17 Parselin Öneri Nazım İmar Planı Durumu	16

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Uşak İli Yıllara Göre Nüfus	9
Tablo 2.Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu.....	10

1.ÇALIŞMA ALANI

Çalışma Alanı Uşak İli Merkez İlçesi Elmalidere Mahallesi 780 Ada 17 Parseli kapsamaktadır.

1.1. Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları

Uşak ili, Ege Bölgesinin İç batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç batı Anadolu eşliğinin bat 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 km 2alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.



Şekil 1. Uşak İli Konumu

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluştururlar. 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 % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5.5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat dağı'nın Uşak sınırları içersinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1500 m. civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m. de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kabaca 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.

İl genelinde 294 km si il, 173 km si devlet olmak üzere karayolu ağı 467 km dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Uşak il ve devlet yolarında Uşak-Banaz-3Bl.Hd. 62 km., Uşak-Kula 54 km., Uşak-

Sivaslı 7 km., Uşak Ulubey 5,5 km., olmak üzere toplam 128,5 km. bölünmüş yol bulunmaktadır. Köy yolları toplamı ise 3624 km.(ham 71 km., tesviye 38 km.,stabilize 1.016 km., asfalt 1378 km., köy içi tesviye yol 1.121 km.) dir.

Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu da il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km.'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Uşak Havaalanına İlişkin Bilgiler

2560 x 30 metre pist uzunluğu

22 05.2006 tarihinde uçak seferlerine yeniden açıldı

Yıllık yolcu kapasitesi : 500.000 kişi

2006 Yılı yolcu sayısı : 13.338 kişi (Haziran 2006'dan sonra)

2007 Yılı yolcu sayısı : 31.430 kişi

2008 Yılı yolcu sayısı : 25.305 kişi

Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekteydi..12 Ocak 2009 tarihi itibariyle ise Havaalanımızda Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak- İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 3 sefer düzenlenmektedir.

Çalışma alanı kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Çalışma alanı kent merkezine yaklaşık 1.35 km uzaklıkta bulunmaktadır. Ayrıca kentin merkezinden geçmekte olan İzmir-Ankara yoluna yaklaşık 1.5 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu

1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Ege ve İç Anadolu ikliminin geçit yeri olan Uşak'ta genellikle Ege Bölgesi'nin yumuşak ve İç Anadolu'nun sert hava şartları bir arada görülür. İlde Ege'ye göre yazları daha az sıcak ve kurak geçen, kışları ise İç Anadolu'ya göre daha ılık geçen Akdeniz karasal geçiş iklimi egemendir. Ege'den gelen bulutların getirdiği yağışlar il iklimini İç Anadolu ikliminden ayırır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yıllık yağış ortalaması 534,4 mm'dir.

Uşak Akdeniz ikliminin karasallaşmış geçiş tipi iklimi görülmektedir. İç Ege'nin batı kısmında görülen bu iklim Marmara Bölgesi'nin iklim şartlarını andırmaktadır. Yıl boyunca sıcaklık, İç Anadolu iklimine göre yüksek değerlerde seyrederken; Kıyı Ege iklimine göre ise düşük değerlerde seyretmektedir. Uzun yıllar yıllık sıcaklık ortalaması 13 °C'dir. Bu değer Kıyı Ege'de 18,0°C'ye ulaşır. Uşak meteoroloji istasyonunda ise yağış miktarı 543 mm. civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°C'dir, İlde en soğuk geçen ay Ocak 3°C'dir, en sıcak ay da Ağustos 24°C'dir.

Uşak, Akdeniz yağış rejiminin etkili olduğu bir alandır. Yağışlar en çok kış aylarında görülür. Yaz ayları ise kuraktır.

Bitki örtüsü bakımında 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 ormanlara rastlanır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam.

1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Uşak nüfusu 2022 yılına göre 375.454'dir. Bu nüfus, 186.693 erkek ve 188.761 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,72 erkek, %50,28 kadındır. Yüzölçümü 5.382 km² olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km²'dir.

Tablo 1. Uşak İli Yıllara Göre Nüfus

Yıl	Uşak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	375.454	186.693	188.761
2021	373.183	185.891	187.292
2020	369.433	184.225	185.208
2019	370.509	184.529	185.980
2018	367.514	182.931	184.583
2017	364.971	181.898	183.073
2016	358.736	179.259	179.477
2015	353.048	176.281	176.767
2014	349.459	174.231	175.228
2013	346.508	172.573	173.935
2012	342.269	169.997	172.272
2011	339.731	169.343	170.388
2010	338.019	168.064	169.955
2009	335.860	166.944	168.916
2008	334.111	165.506	168.605
2007	334.115	165.235	168.880

Uşak ilinin ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı sanayi ile, deri, iplik, battaniye ve seramik imalatına dayanır.

Tarım: Uşak ilinde bitki tarımı yalnız Banaz ve Uşak Ovasında yapılır. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, arpa, nohut, fasulye, burçak, fiğ, tütün ve haşhaştır. Tarım alanına göre meyve ve sebze üretimi önemlidir. Üç bin hektarlık alanda sebze ve 5000 hektarlık alanda bağcılık yapılır. Ormanlardaki ahlat ağaçlarının aşılınmasıyla armut, yabancı fıstıkların aşılınmasıyla antep fıstığı elde edilir.

Hayvancılık: Tarımdan sonra en önemli gelir kaynağı hayvancılıktır. İlde mer'a hayvancılığı yapılır. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir.

Ormancılık: İlin yüzölçümüne göre ormanları zengin sayılır. İl topraklarının % 38'i orman ve fundalıktır. Murad Dağları ormanlarla kaplıdır. Diğer dağlarda da, orman vardır. Ormanlarda meşe, palamut meşesi, karaçam, kızıl çam, dişbudak, karaağaç, ahlat, çınar ve ardıç ağaçları bulunur. Orman altı bitki örtüsü; böğürtlen, eğrelti, karaçalı, kekik türü bitkilerdir.

Korularda ise çam türleri, meşe ve kavak ağaçları çoğunluktadır. 27 köy orman içinde ve 103 köy orman kenarındadır. Ormanlardan senede 30.000 m³ sanayi odunu ile 150.000 ster yakacak odunu ve 100 ton reçine elde edilir.

Madenleri: Maden bakımından fakir sayılır. Başlıca madeni linyittir.

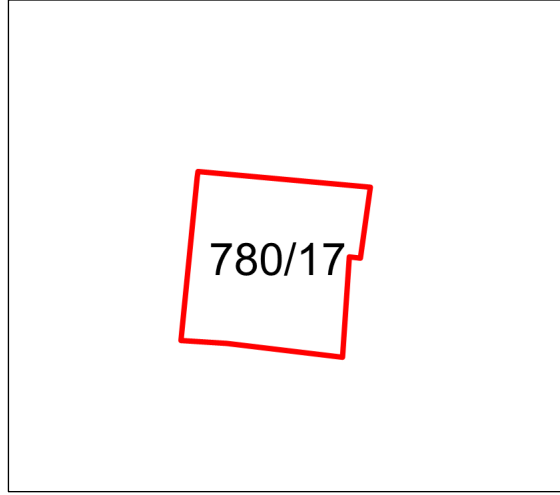
Sanayi: Uşak ilinde sanayi son senelerde hızla gelişmektedir. Faal nüfusun % 14'e yakını imalat sanayiinde çalışmaktadır. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran sanayi iş yeri sayısı 180, 2 ilâ 9 kişi arasında işçi çalıştıran iş yeri sayısı 1500'e yaklaşmaktadır.

Başlıca fabrikalar: Uşak Şeker Fabrikası (1926), Uşak Yem Fabrikası, Uşak Mermer Sanayi ve Madencilik A.Ş., Besiciler Gıda Sanayii ve Ticaret A.Ş., Uşak Elektro Porselen A.Ş., Hitit Seramik Fabrikası, Radyatör îmal eden Nip-El A.Ş., Emâye Gıda Tarım Ürünleri A.Ş., Makina Sanayi Ticaret A.Ş., alüminyum sülfat üreten Kimya Sanayii Ticaret A.Ş., Dülgeroğlu Pelüş Battaniye Fabrikası başta olmak üzere çok sayıda battaniye fabrikası, un fabrikaları, çimento fabrikası ve 5 tuğla ve kiremit fabrikası, Yeni Tabakhane'de ve Çanlı Tabakhane sitelerinde birçok deri fabrikaları

2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU

2.1. Kadastral Durum

Çalışma Alanı Uşak İli Merkez İlçesi Elmalıdere Mahallesinde yer alan 780 Ada 17 parselin genişliği yaklaşık 15 metre, derinliği ise yaklaşık 17 metredir. Ayrıca parselin yaklaşık 10 metrelik imar yoluna cephesi bulunmaktadır.





Şekil 3. 780 Ada 17 Parsel Kadastral Durum

2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmalıdere Mahallesinde bulunan 780 ada 17 parsele ilişkin tapu kayıt ve mülkiyet bilgileri şu şekildedir;

Tablo 2.Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

İl-İlçe	Mahalle/Köy	Ada- Parsel	Malik	Nitelik	Yüzölçümü
Uşak-Merkez	Elmalıdere	780 Ada 17 Parsel	Türkiye Diyanet Vakfı	Arsa	242,00 m2

İli	UŞAK	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ	 TAPU SENEDİ									
Mahallesi	ELMALIDERE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	102.800,00	Pafta No.	29 30 S a	Ada No.	780	Parsel No.	17	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									242,00 m2		
Niteliği	BAHÇELİ KARGİR İKİ KATLI EV VE MÜŞTEMLATI										
Sınırı	Planındadır										
	Zemin Sistemi No : 22804321 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz										
Edinme Sebebi	Tanınan İSMAIL KOÇAK : MEHMET EMİN OĞLU adına kayıtlı İKON TÜRKİYE DİYANET VAKFI adına Bağış işleminden.										
Sahibi	TÜRKİYE DİYANET VAKFI Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	2171	11	1061		27.01.2021	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
 NOT : Mükerrer gireli taşınmazın emtiazı için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirecektir.											

D.M.O. Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No 129

Şekil 4. 780 Ada 17 Parsel Tapu Senedi

2.3. Halihazır Durumu

Çalışma Alanı K22C09A halihazır paftasında yer almaktadır.



Şekil 5. Çalışma Alanı Halihazır Durumu

3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU

3.1.Çevre Düzeni Planı

Bahse konu imar planı değişikliği alanı Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre;

III.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: İl, ilçe, ve belde belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

III.9. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını ifade eder.

VI.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

Bu planda kentsel yerleşimler için yapılmış olan nüfus ataması esas alınarak, alt ölçekli planlar yapılacaktır. Ancak, alt ölçekli planlarda yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfusu aşamaz.

VI.1.1. Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları projeksiyon nüfuslarının, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2020 yılı nüfus projeksiyonları ile örtüştüğü ilçelerin imar planları aynen korunacaktır.

VI.1.2. Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü nüfusun, onaylı imar planının ön gördüğü nüfustan fazla olması halinde, var olan planlama alanı; veri tabanı ve yerinde yapılan saptama ve gözlemlere göre irdelenecektir. Bu planla kabul edilen ek nüfusu geçmemek koşulu ile irdeleme sonucuna göre belirlenecek gerekli büyüklükteki gelişme alanları, planlanacaktır.

VI.1.3. İmar planının öngördüğü nüfusun, Çevre Düzeni Planı'nın ön gördüğü nüfustan fazla olduğu saptanmış kentsel yerleşmelerde, yürürlükte bulunan imar planları ile Çevre Düzeni Planı'nın uyumunu sağlamak üzere, bu alanların doğal değerler açısından kullanılmasında sakınca olup olmadığı, tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, sulama alanları, koruma alanları vb.

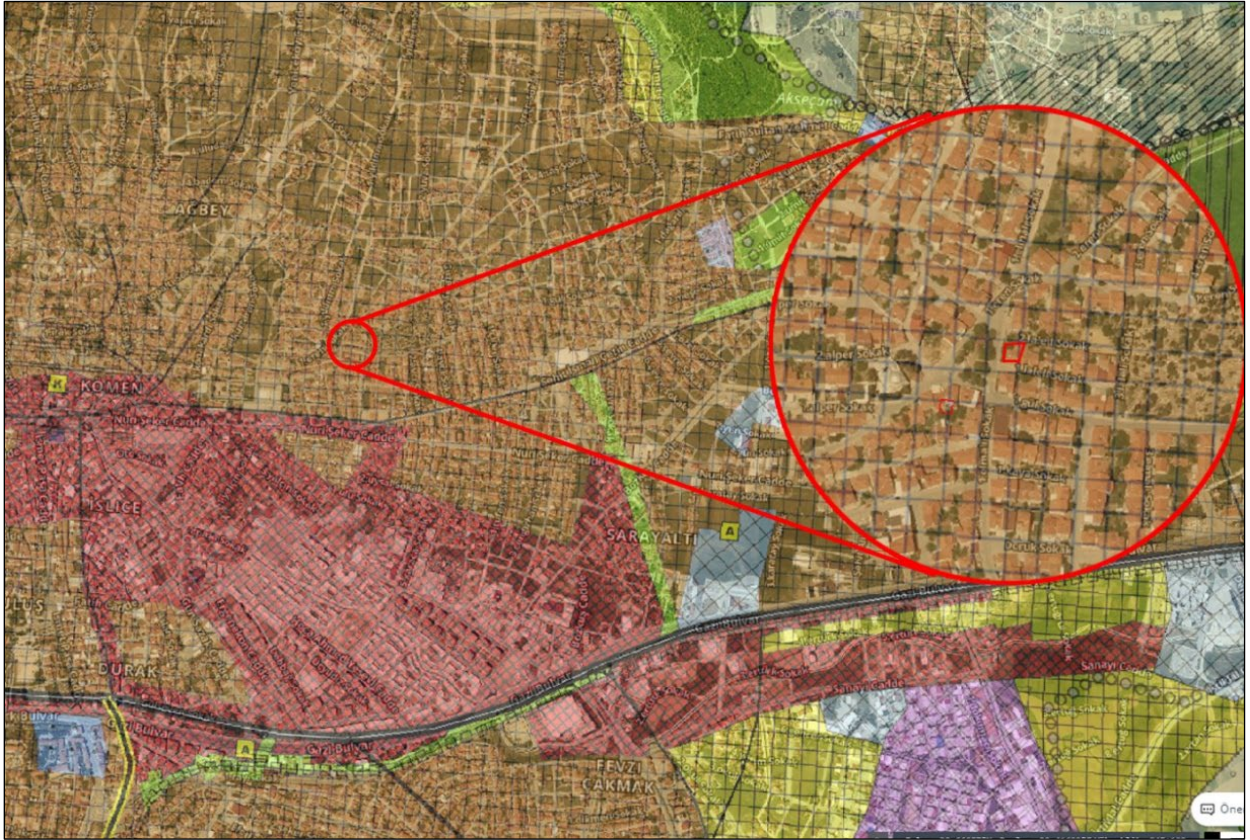
kullanımlar açısından veri tabanı ile, ayrıca mevzuat açısından irdelenir. Bu planın öngördüğü nüfusun gereksiniminden fazla olan alanlar belirlenir.

VI.1.3.1. Fazla alanlar, plan dönemi sonrasında (2020 yılı sonrasında) kullanıma açılacak biçimde etaplanır. Etaplamaya verilen öncelik sırası, nazım ve uygulama imar planlarında belirtilir.

VI.1.3.2. Alt ölçekli planlar ilgili yönetim birimince etaplama yapılarak onaylanmadan imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz.

VI.1.3.3. Bu plan ile öngörülen nüfus kabullerine 2020 yılından önce ulaşılması halinde yeni kentsel yerleşim alanı açılması için VI.1.2. maddesi uyarınca uygulama yapılacaktır.

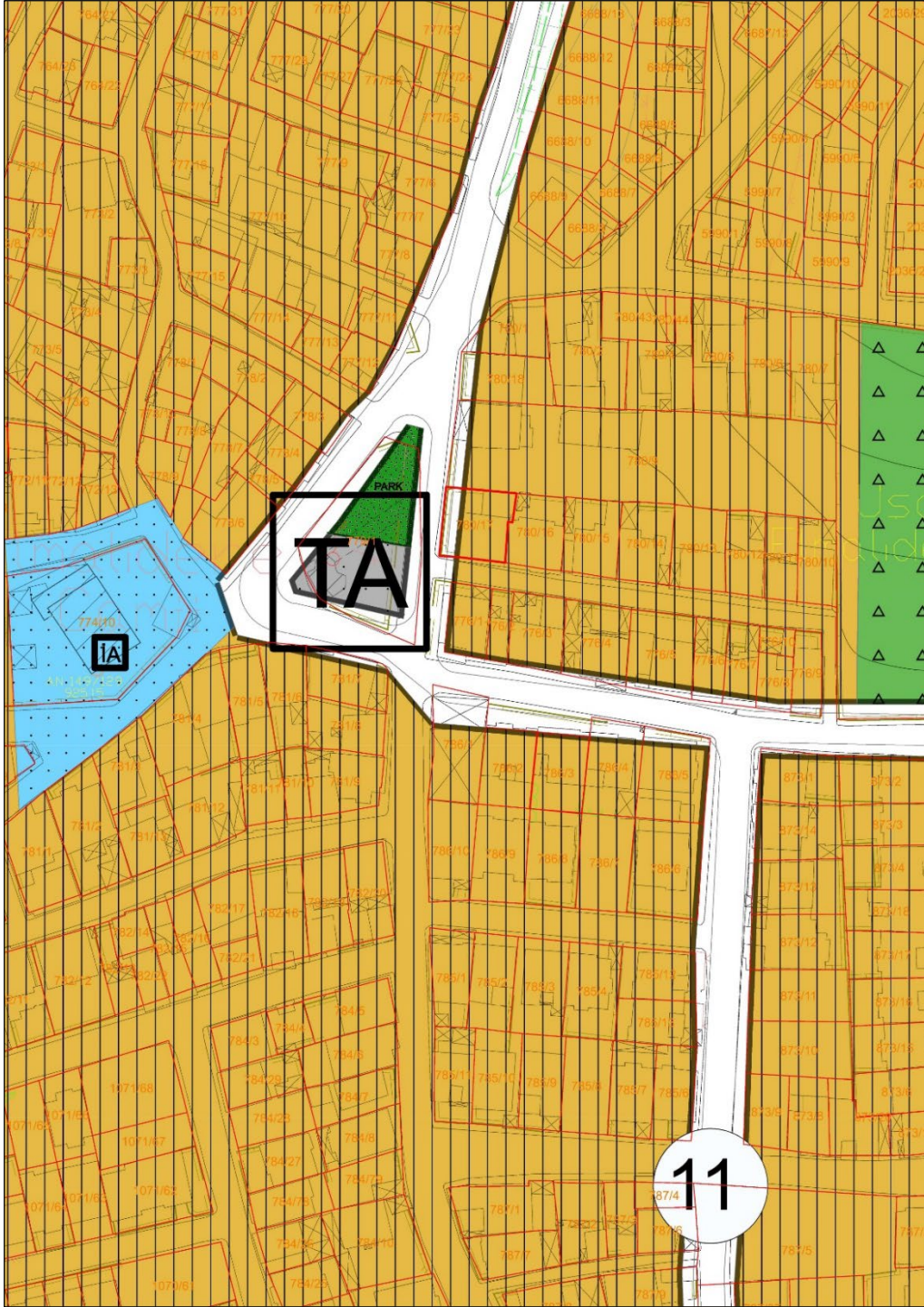
VI.1.3.4. İmar Uygulaması görmüş olan alanların yürürlükteki planlarında verilmiş imar hakları geçerlidir.



Şekil 6.780 Ada 17 Parselin Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu (www.atlas.gov.tr)

3.2. Nazım İmar Planı

Bahse konu Uşak İli Merkez İlçesi Elmalidere Mahallesi'nde yer alan 780 ada 17 parsel, mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu "Mevcut Konut Alanı" olarak bulunmaktadır.



Şekil 7.780 Ada 17 Parselin Mevcut Nazım İmar Planı Durumu

4. ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı

Çalışma konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Uşak İli Merkez İlçesi Elmalidere Mahallesi 780 ada 17 parseli kapsamaktadır. Çalışma alanı K22-C-09-A paftasında yer almaktadır.

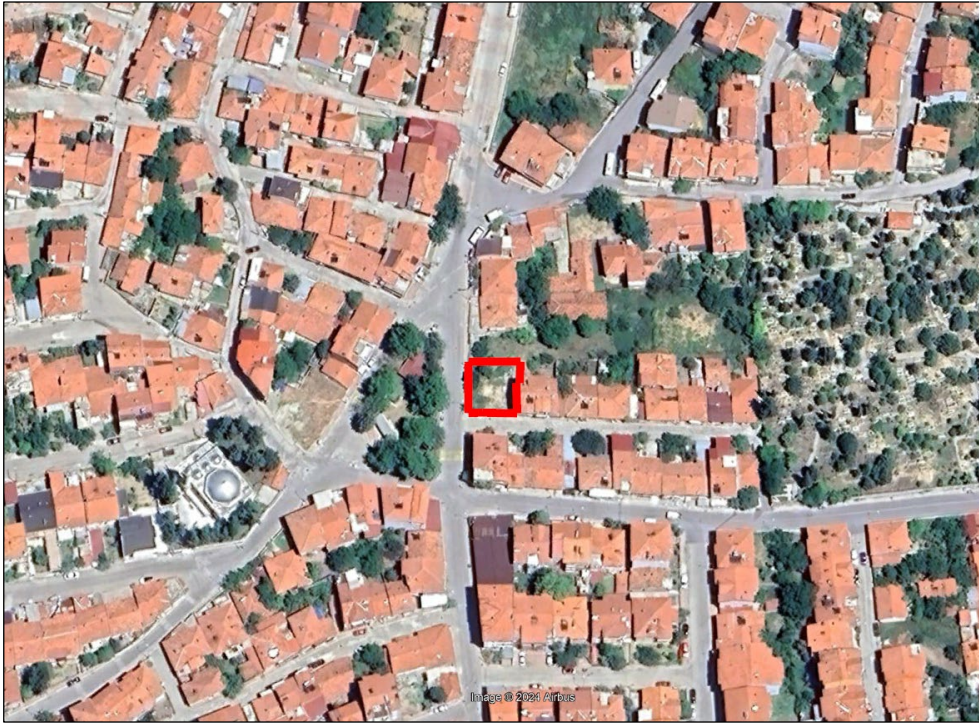
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları

Bahse konu alan Türkiye Diyanet Vakfının mülkiyetinde bulunmakta olup İl Müftülüğü'nün talebi doğrultusunda "Resmi Kurum Alanı (Kuran Kursu)" yapılması istenilmektedir. Alanın çevresinde ibadet alanları (cami) bulunmasına rağmen kuran kursu bulunmamaktadır.

Parselin atıl durumda olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. Mülkiyet durumu da göz önünde bulundurularak yatırım talebi doğrultusunda işlevsellik kazandırılması hedeflenmektedir.

4.3. Plan Kararları

İmar planı değişikliği alanı yaklaşık olarak 242 m²'dir. Parsel mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfına ait olup, mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.



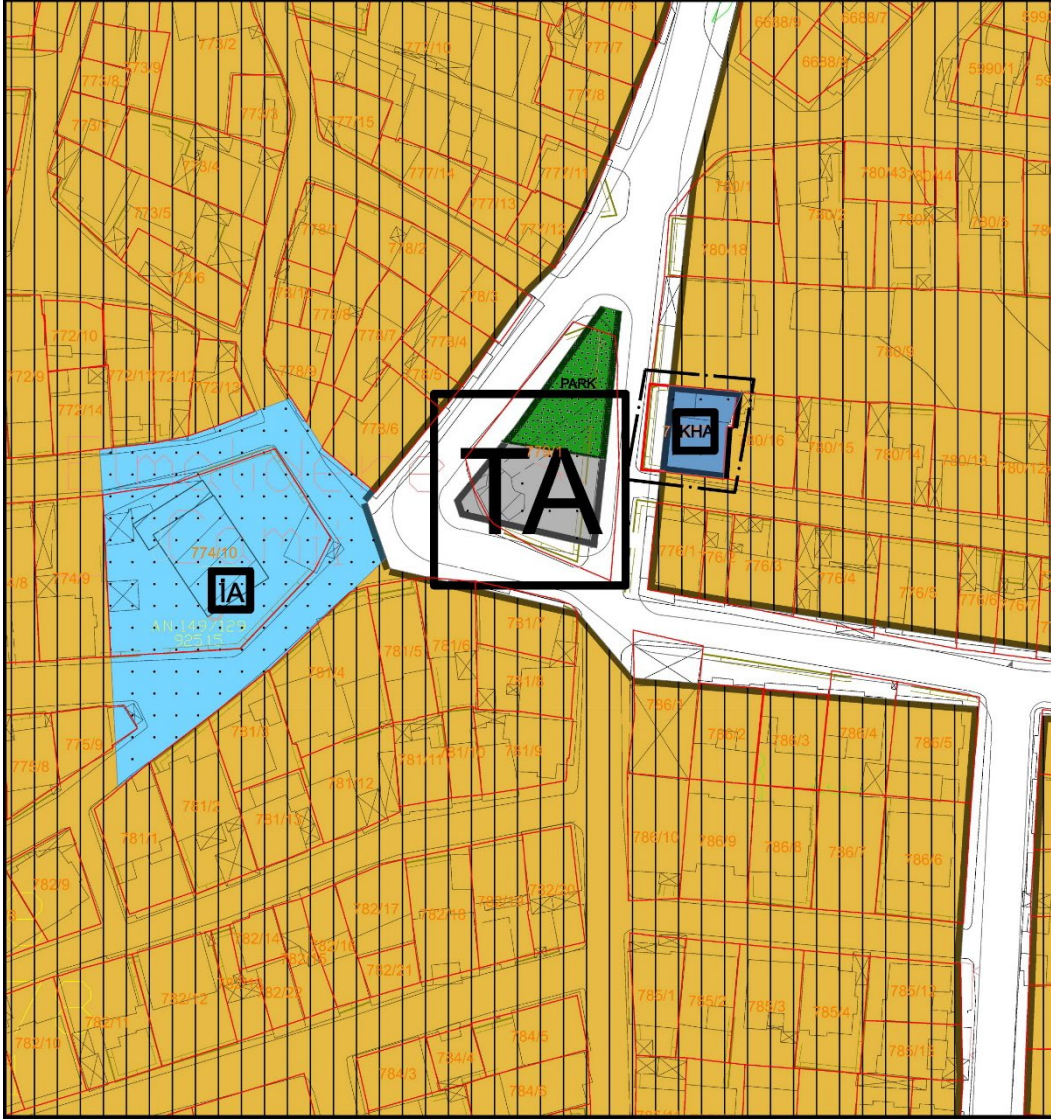
Şekil 8.780 Ada 17 Parsel Uydu Görüntüsü

Bahse konu alanda İl Müftülüğü'nün talebi doğrultusunda "Resmi Kurum Alanı (Kuran Kursu) olarak düzenleme yapılmıştır. Parselin batısında bulunan ada kenarı ile kuzeyinde ve güneyinde bulunan ada kenarları arasında uyumsuzluk bulunduğundan mevcut ada kenarı düzenlenmiştir. Resmi Kurum alanının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan çalışma sonrası konut alanı resmi kurum alanı (kuran kursu) olarak düzenlenerek nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

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 9.780 Ada 17 Parselin Öneri Nazım İmar Planı Durumu

5. PLAN NOTLARI

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.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, planlama ilke ve esaslarına, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak hazırlanmıştır.



T.C.
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-104994

10.07.2024

Konu : Askı İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03.07.2024** tarih ve **211** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Türkiye Diyanet Vakfı Uşak Şubesi'nin 15.05.2024 tarih 151814 sayılı başvurusuna istinaden, Uşak İli, Merkez, Elmalıdere Mahallesi, 782 ada 17 numaralı parselde resmi kurum alanı (Kur'an Kursu) olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayımlanmak suretiyle **11.07.2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarihi: 11.07.2024-08:30

Askıdan İniş: 09.08.2024-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ
Şehir Plancısı

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E542F440-F336-4857-87EA-F5AF26FE23E0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Raziye GÖKCE
GÜLEŞ
Şehir Plancısı

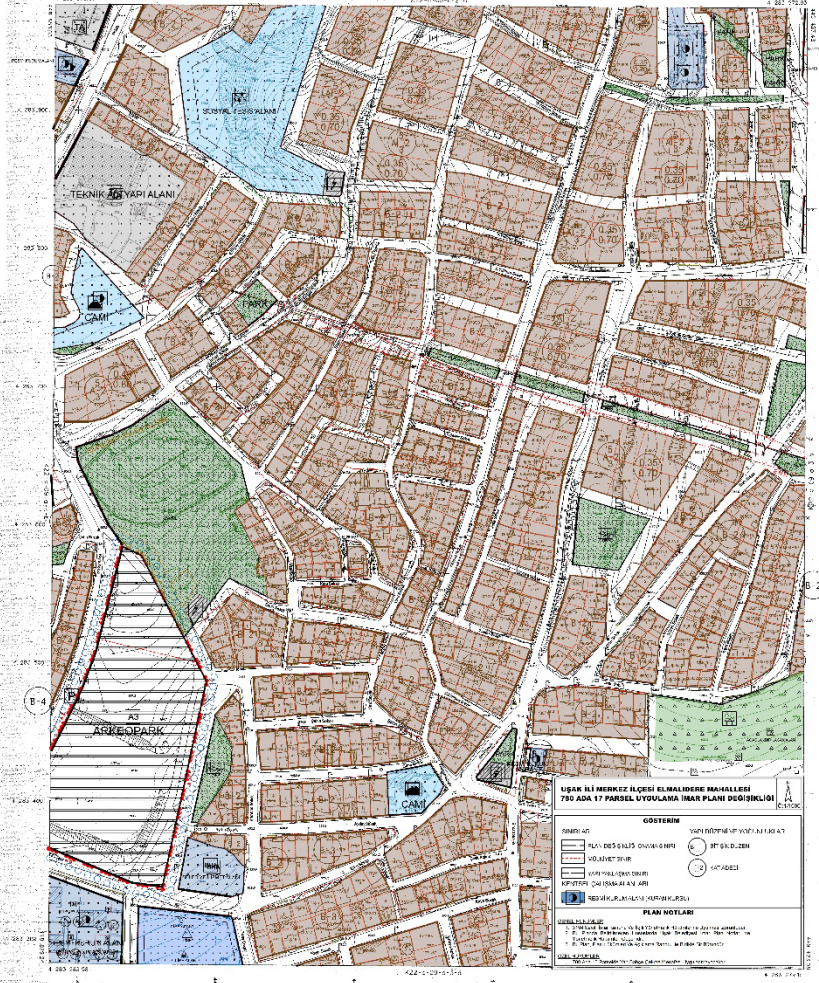


2521 USAK İLİ MERKEZ İLÇESİ TEKNİK İZLENİ MARALİ KİTAP NO 300 ARAÇ PARKI İZİN ALIMI OLÇEKLE UYGULAMA İZİNİ ALMA BEYANNAMESİ



1:1	1:2	1:3	1:4	1:5	1:6	1:7	1:8	1:9	1:10
1:11	1:12	1:13	1:14	1:15	1:16	1:17	1:18	1:19	1:20

USAK
(MERKEZ)
K22-c-09-a-3-a



GÖSTERİM

1. KAT	2. KAT	3. KAT	4. KAT	5. KAT	6. KAT	7. KAT	8. KAT	9. KAT	10. KAT
11. KAT	12. KAT	13. KAT	14. KAT	15. KAT	16. KAT	17. KAT	18. KAT	19. KAT	20. KAT

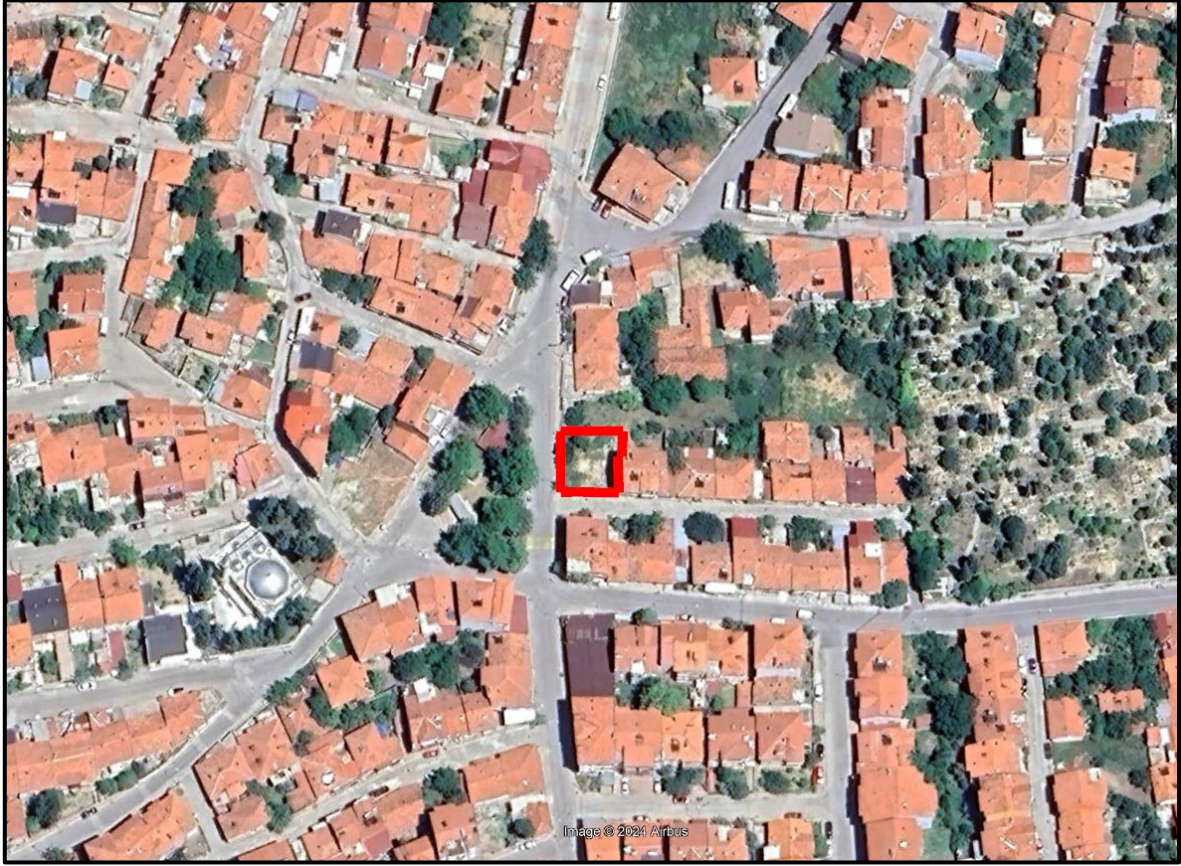
PLAN NOTLARI

1. Her katın alanı ayrı ayrı belirtilmiştir.
2. Her katın alanı toplam alanın %10'u kadar olabilir.
3. Her katın alanı toplam alanın %10'u kadar olabilir.

1/1000

USAK İLİ MERKEZ İLÇESİ K22-C-09-A-3-A

UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ
ELMALIDERE MAHALLESİ 780 ADA 17 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ARAŐTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



TEMMUZ- 2024

İÇİNDEKİLER

1.ÇALIŞMA ALANI	22
1.1.Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları	22
1.2. İklim ve Bitki Örtüsü.....	24
1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı.....	25
2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU	26
2.1. Kadastral Durum	26
2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu	26
2.3. Halihazır Durumu	27
3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU	28
3.1.Çevre Düzeni Planı	28
3.2. Nazım İmar Planı	29
3.3. Uygulama İmar Planı.....	30
4. ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	31
4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı.....	31
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları.....	32
4.3. Plan Kararları.....	32
5. PLAN NOTLARI	16
5.1.Genel Hükümler.....	34
5.2.Özel Hükümler	34

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Uşak İli Konumu.....	22
Şekil 2. Çalışma Alanının Konumu	24
Şekil 3. 780 Ada 17 Parsel Kadastral Durum	26
Şekil 4. 780 Ada 17 Parsel Tapu Senedi	27
Şekil 5. Çalışma Alanı Halihazır Durumu	28
Şekil 6.780 Ada 17 Parselin Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu (www.atlas.gov.tr).....	29
Şekil 7.780 Ada 17 Parselin Mevcut Nazım İmar Planı Durumu.....	30
Şekil 8.780 Ada 17 Parselin Mevcut Uygulama İmar Planı Durumu.....	31
Şekil 9.780 Ada 17 Parsel Uydu Görüntüsü	32
Şekil 10.780 Ada 17 Parselin Öneri Uygulama İmar Planı Durumu	33

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Uşak İli Yıllara Göre Nüfus	25
Tablo 2.Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu.....	26

1.ÇALIŞMA ALANI

Çalışma Alanı Uşak İli Merkez İlçesi Elmalidere Mahallesi 780 Ada 17 Parseli kapsamaktadır.

1.2. Coğrafi Konum ve Ulaşım Bağlantıları

Uşak ili, Ege Bölgesinin İç batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç batı Anadolu eşiğinin bat 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 km 2alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında plaka numarası gibi 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0.7 lik kısmını oluşturmaktadır.



Şekil 10. Uşak İli Konumu

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluştururlar. 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 % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5.5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat dağı'nın Uşak sınırları içersinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1500 m. civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1930 m. de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kabaca 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.

İl genelinde 294 km si il, 173 km si devlet olmak üzere karayolu ağı 467 km dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Uşak il ve devlet yolarında Uşak-Banaz-3Bl.Hd. 62 km., Uşak-Kula 54 km., Uşak-

Sivaslı 7 km., Uşak Ulubey 5,5 km., olmak üzere toplam 128,5 km. bölünmüş yol bulunmaktadır. Köy yolları toplamı ise 3624 km.(ham 71 km., tesviye 38 km., stabilize 1.016 km., asfalt 1378 km., köy içi tesviye yol 1.121 km.) dir.

Afyon-Uşak-İzmir Demiryolu da il merkezinden geçmekte olup il sınırları içindeki demiryolu uzunluğu 159 km.'dir. 1897 yılından bu yana hizmet veren hat, hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır.

Uşak Havaalanına İlişkin Bilgiler

2560 x 30 metre pist uzunluğu

22 05.2006 tarihinde uçak seferlerine yeniden açıldı

Yıllık yolcu kapasitesi : 500.000 kişi

2006 Yılı yolcu sayısı : 13.338 kişi (Haziran 2006'dan sonra)

2007 Yılı yolcu sayısı : 31.430 kişi

2008 Yılı yolcu sayısı : 25.305 kişi

Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekteydi..12 Ocak 2009 tarihi itibariyle ise Havaalanımızda Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak- İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 3 sefer düzenlenmektedir.

Çalışma alanı kent merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Çalışma alanı kent merkezine yaklaşık 1.35 km uzaklıkta bulunmaktadır. Ayrıca kentin merkezinden geçmekte olan İzmir-Ankara yoluna yaklaşık 1.5 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 11. Çalışma Alanının Konumu

1.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Ege ve İç Anadolu ikliminin geçit yeri olan Uşak'ta genellikle Ege Bölgesi'nin yumuşak ve İç Anadolu'nun sert hava şartları bir arada görülür. İlde Ege'ye göre yazları daha az sıcak ve kurak geçen, kışları ise İç Anadolu'ya göre daha ılık geçen Akdeniz karasal geçiş iklimi egemendir. Ege'den gelen bulutların getirdiği yağışlar il iklimini İç Anadolu ikliminden ayırır. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve kar yağışlıdır. Yıllık yağış ortalaması 534,4 mm'dir.

Uşak Akdeniz ikliminin karasallaşmış geçiş tipi iklimi görülmektedir. İç Ege'nin batı kısmında görülen bu iklim Marmara Bölgesi'nin iklim şartlarını andırmaktadır. Yıl boyunca sıcaklık, İç Anadolu iklimine göre yüksek değerlerde seyrederken; Kıyı Ege iklimine göre ise düşük değerlerde seyretmektedir. Uzun yıllar yıllık sıcaklık ortalaması 13 °C'dir. Bu değer Kıyı Ege'de 18,0°C'ye ulaşır. Uşak meteoroloji istasyonunda ise yağış miktarı 543 mm. civarındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 13°C'dir, İlde en soğuk geçen ay Ocak 3°C'dir, en sıcak ay da Ağustos 24°C'dir.

Uşak, Akdeniz yağış rejiminin etkili olduğu bir alandır. Yağışlar en çok kış aylarında görülür. Yaz ayları ise kuraktır.

Bitki örtüsü bakımında 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 ormanlara rastlanır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam.

1.3. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Uşak nüfusu 2022 yılına göre 375.454'dir. Bu nüfus, 186.693 erkek ve 188.761 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,72 erkek, %50,28 kadındır. Yüzölçümü 5.382 km² olan Uşak ilinde kilometrekareye 70 insan düşmektedir. Uşak nüfus yoğunluğu 70/km²'dir.

Tablo 3. Uşak İli Yıllara Göre Nüfus

Yıl	Uşak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	375.454	186.693	188.761
2021	373.183	185.891	187.292
2020	369.433	184.225	185.208
2019	370.509	184.529	185.980
2018	367.514	182.931	184.583
2017	364.971	181.898	183.073
2016	358.736	179.259	179.477
2015	353.048	176.281	176.767
2014	349.459	174.231	175.228
2013	346.508	172.573	173.935
2012	342.269	169.997	172.272
2011	339.731	169.343	170.388
2010	338.019	168.064	169.955
2009	335.860	166.944	168.916
2008	334.111	165.506	168.605
2007	334.115	165.235	168.880

Uşak ilinin ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı sanayi ile, deri, iplik, battaniye ve seramik imalatına dayanır.

Tarım: Uşak ilinde bitki tarımı yalnız Banaz ve Uşak Ovasında yapılır. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, arpa, nohut, fasulye, burçak, fiğ, tütün ve haşhaştır. Tarım alanına göre meyve ve sebze üretimi önemlidir. Üç bin hektarlık alanda sebze ve 5000 hektarlık alanda bağcılık yapılır. Ormanlardaki ahlat ağaçlarının aşılınmasıyla armut, yabancı fıstıkların aşılınmasıyla antep fıstığı elde edilir.

Hayvancılık: Tarımdan sonra en önemli gelir kaynağı hayvancılıktır. İlde mer'a hayvancılığı yapılır. Koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir.

Ormancılık: İlin yüzölçümüne göre ormanları zengin sayılır. İl topraklarının % 38'i orman ve fundalıktır. Murad Dağları ormanlarla kaplıdır. Diğer dağlarda da, orman vardır. Ormanlarda meşe, palamut meşesi, karaçam, kızıl çam, dişbudak, karaağaç, ahlat, çınar ve ardıç ağaçları bulunur. Orman altı bitki örtüsü; böğürtlen, eğrelti, karaçalı, kekik türü bitkilerdir.

Korularda ise çam türleri, meşe ve kavak ağaçları çoğunluktadır. 27 köy orman içinde ve 103 köy orman kenarındadır. Ormanlardan senede 30.000 m³ sanayi odunu ile 150.000 ster yakacak odunu ve 100 ton reçine elde edilir.

Madenleri: Maden bakımından fakir sayılır. Başlıca madeni linyittir.

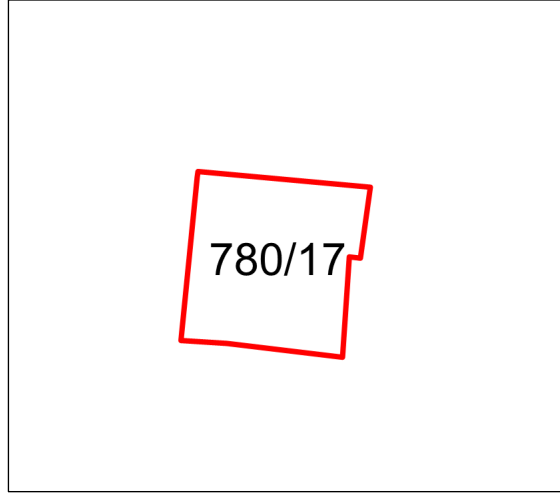
Sanayi: Uşak ilinde sanayi son senelerde hızla gelişmektedir. Faal nüfusun % 14'e yakını imalat sanayiinde çalışmaktadır. 10 ve daha fazla işçi çalıştıran sanayi iş yeri sayısı 180, 2 ilâ 9 kişi arasında işçi çalıştıran iş yeri sayısı 1500'e yaklaşmaktadır.

Başlıca fabrikalar: Uşak Şeker Fabrikası (1926), Uşak Yem Fabrikası, Uşak Mermer Sanayi ve Madencilik A.Ş., Besiciler Gıda Sanayii ve Ticaret A.Ş., Uşak Elektro Porselen A.Ş., Hitit Seramik Fabrikası, Radyatör îmal eden Nip-El A.Ş., Emâye Gıda Tarım Ürünleri A.Ş., Makina Sanayi Ticaret A.Ş., alüminyum sülfat üreten Kimya Sanayii Ticaret A.Ş., Dülgeroğlu Pelüş Battaniye Fabrikası başta olmak üzere çok sayıda battaniye fabrikası, un fabrikaları, çimento fabrikası ve 5 tuğla ve kiremit fabrikası, Yeni Tabakhane'de ve Çanlı Tabakhane sitelerinde birçok deri fabrikaları

2.KADASTRO, MÜLKİYET VE HALİHAZIR DURUMU

2.1. Kadastral Durum

Çalışma Alanı Uşak İli Merkez İlçesi Elmalıdere Mahallesinde yer alan 780 Ada 17 parselin genişliği yaklaşık 15 metre, derinliği ise yaklaşık 17 metredir. Ayrıca parselin yaklaşık 10 metrelik imar yoluna cephesi bulunmaktadır.





Şekil 12. 780 Ada 17 Parsel Kadastral Durum

2.2. Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmalıdere Mahallesinde bulunan 780 ada 17 parsele ilişkin tapu kayıt ve mülkiyet bilgileri şu şekildedir;

Tablo 4.Tapu Kayıt Bilgileri ve Mülkiyet Durumu

İl-İlçe	Mahalle/Köy	Ada- Parsel	Malik	Nitelik	Yüzölçümü
Uşak-Merkez	Elmalıdere	780 Ada 17 Parsel	Türkiye Diyanet Vakfı	Arsa	242,00 m2

İli	UŞAK	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	MERKEZ	 TAPU SENEDİ									
Mahallesi	ELMALIDERE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	102.800,00	Pafta No.	29 30 S a	Ada No.	780	Parsel No.	17	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									242,00 m2		
Niteliği	BAHÇELİ KARGİR İKİ KATLI EV VE MÜŞTEMLATI										
Sınırı	Planındadır										
	Zemin Sistemi No : 22804321 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz										
Edinme Sebebi	Tanınan İSMAIL KOÇAK : MEHMET EMİN OĞLU adına kayıtlı İKON TÜRKİYE DİYANET VAKFI adına Bağış işleminden.										
Sahibi	TÜRKİYE DİYANET VAKFI Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	2171	11	1061		27.01.2021	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
 NOT : Miktyer geyirli bir taşınmazdır. Miktyer taşınmazı edinmek isteyenlerin Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurmalıdır.											

D.M.O. Basım İst. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No 129

Şekil 13. 780 Ada 17 Parsel Tapu Senedi

2.3. Halihazır Durumu

Çalışma Alanı K22C09A3A halihazır paftasında yer almaktadır.



Şekil 14. Çalışma Alanı Halihazır Durumu

3. MEVCUT ONAYLI PLAN DURUMU

3.1.Çevre Düzeni Planı

Bahse konu imar planı değişikliği alanı Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümlerine göre;

III.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: İl, ilçe, ve belde belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış alanlardır.

III.9. Kentsel Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarını ifade eder.

VI.1. KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

Bu planda kentsel yerleşimler için yapılmış olan nüfus ataması esas alınarak, alt ölçekli planlar yapılacaktır. Ancak, alt ölçekli planlarda yer alacak nüfus, o yerleşim için bu planla getirilen toplam nüfusu aşamaz.

VI.1.1. Bu planın onayından önce onaylanmış imar planları projeksiyon nüfuslarının, Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü 2020 yılı nüfus projeksiyonları ile örtüştüğü ilçelerin imar planları aynen korunacaktır.

VI.1.2. Çevre Düzeni Planı'nın öngördüğü nüfusun, onaylı imar planının ön gördüğü nüfustan fazla olması halinde, var olan planlama alanı; veri tabanı ve yerinde yapılan saptama ve gözlemlere göre irdelenecektir. Bu planla kabul edilen ek nüfusu geçmemek koşulu ile irdeleme sonucuna göre belirlenecek gerekli büyüklükteki gelişme alanları, planlanacaktır.

VI.1.3. İmar planının öngördüğü nüfusun, Çevre Düzeni Planı'nın ön gördüğü nüfustan fazla olduğu saptanmış kentsel yerleşmelerde, yürürlükte bulunan imar planları ile Çevre Düzeni Planı'nın uyumunu sağlamak üzere, bu alanların doğal değerler açısından kullanılmasında sakınca olup olmadığı, tarım alanları, orman alanları, içme ve kullanma suyu kaynakları, jeolojik sakıncalı alanlar, taşkın alanları, sulama alanları, koruma alanları vb.

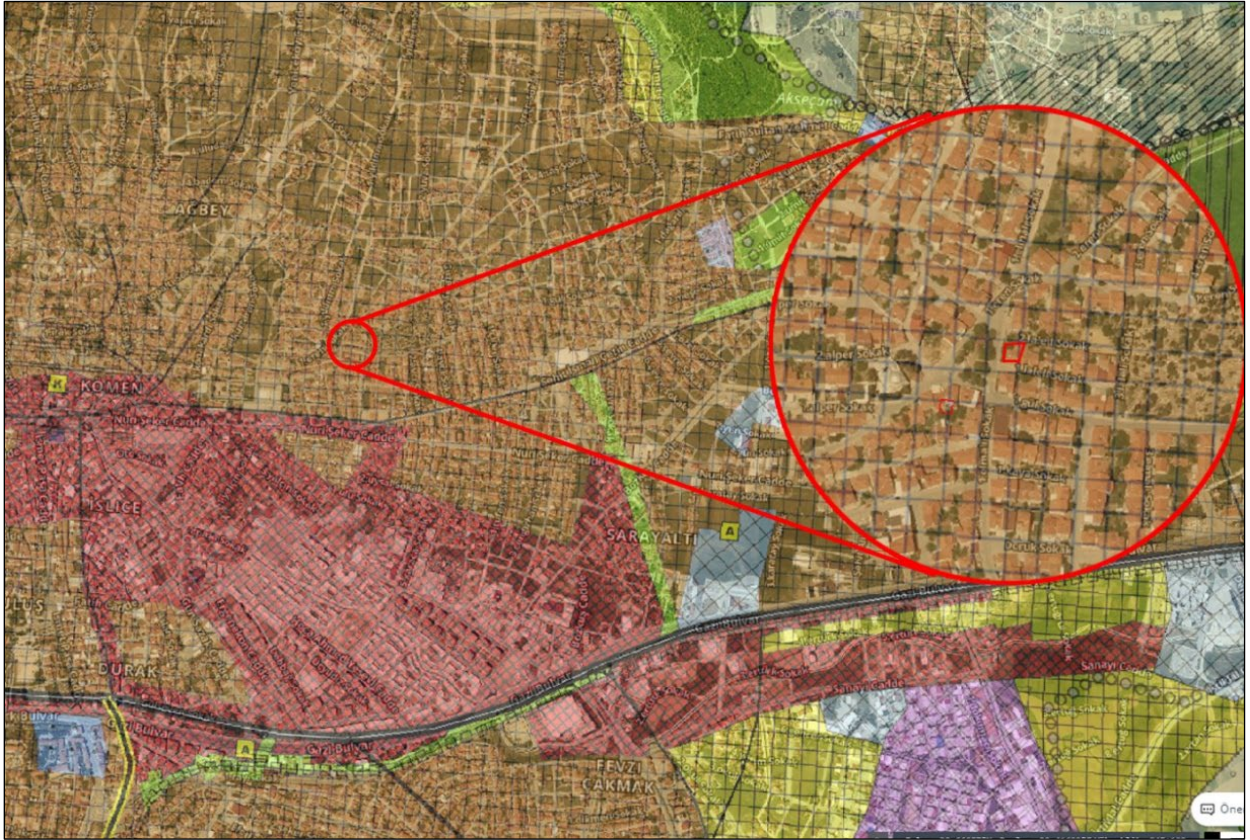
kullanımlar açısından veri tabanı ile, ayrıca mevzuat açısından irdelenir. Bu planın öngördüğü nüfusun gereksiniminden fazla olan alanlar belirlenir.

VI.1.3.1. Fazla alanlar, plan dönemi sonrasında (2020 yılı sonrasında) kullanıma açılacak biçimde etaplanır. Etaplamaya verilen öncelik sırası, nazım ve uygulama imar planlarında belirtilir.

VI.1.3.2. Alt ölçekli planlar ilgili yönetim birimince etaplama yapılarak onaylanmadan imar planının gelişme alanlarında imar uygulaması yapılamaz.

VI.1.3.3. Bu plan ile öngörülen nüfus kabullerine 2020 yılından önce ulaşılması halinde yeni kentsel yerleşim alanı açılması için VI.1.2. maddesi uyarınca uygulama yapılacaktır.

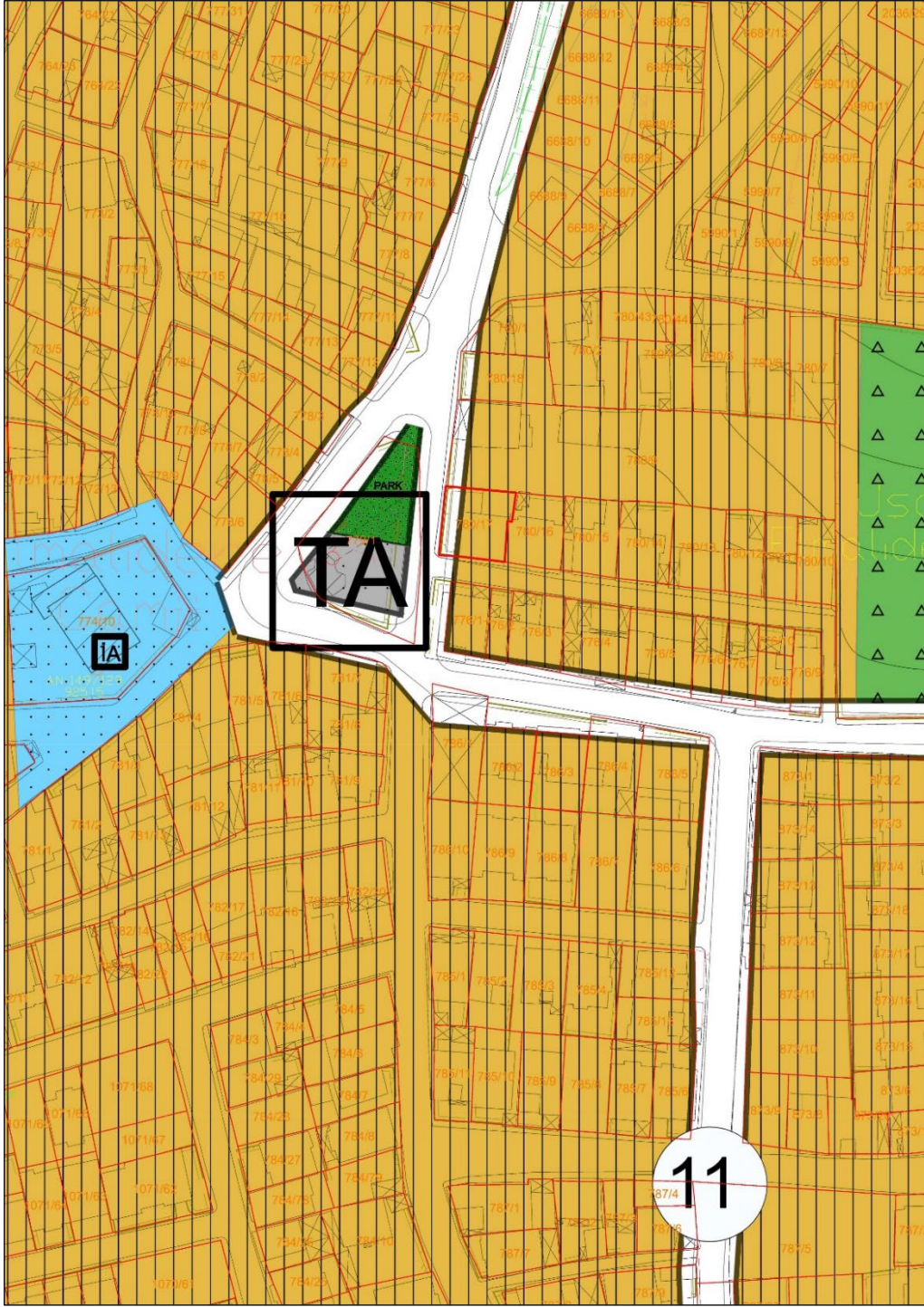
VI.1.3.4. İmar Uygulaması görmüş olan alanların yürürlükteki planlarında verilmiş imar hakları geçerlidir.



Şekil 15.780 Ada 17 Parselin Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu (www.atlas.gov.tr)

3.2. Nazım İmar Planı

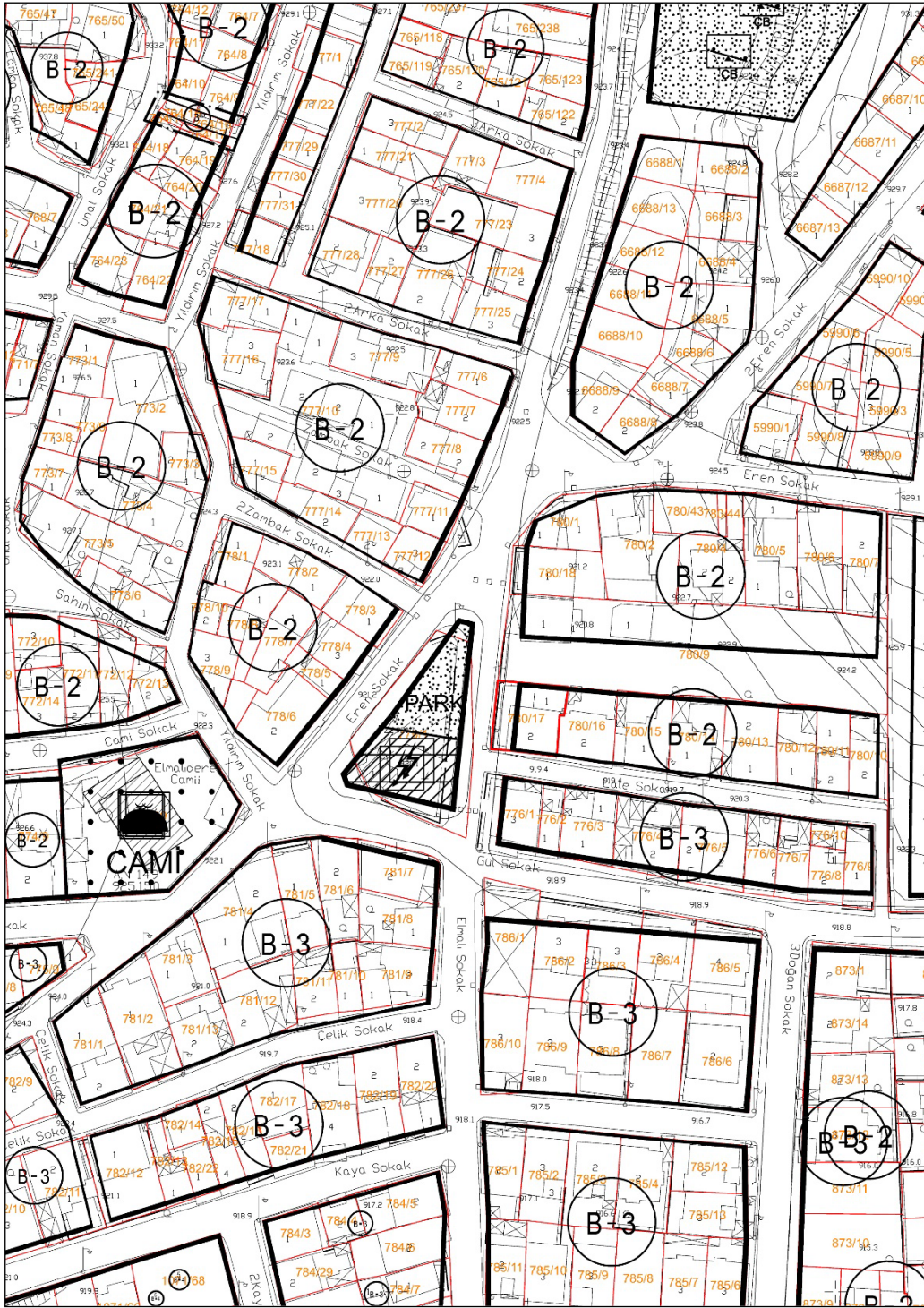
Bahse konu Uşak İli Merkez İlçesi Elmalidere Mahallesi'nde yer alan 780 ada 17 parsel, mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu "Mevcut Konut Alanı" olarak bulunmaktadır.



Şekil 16.780 Ada 17 Parselin Mevcut Nazım İmar Planı Durumu

3.3. Uygulama İmar Planı

Bahse konu Uşak İli Merkez İlçesi Elmalıdere Mahallesinde yer alan 780 ada 17 parsel, mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip ‘Konut Alanı’ olarak bulunmaktadır.



Şekil 17.780 Ada 17 Parselin Mevcut Uygulama İmar Planı Durumu

4. ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.1. Planın Türü, Ölçeği ve Kapsamı

Çalışma konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Uşak İli Merkez İlçesi Elmalıdere Mahallesi 780 ada 17 parseli kapsamaktadır. Çalışma alanı K22-C-09-A-3-A paftasında yer almaktadır.

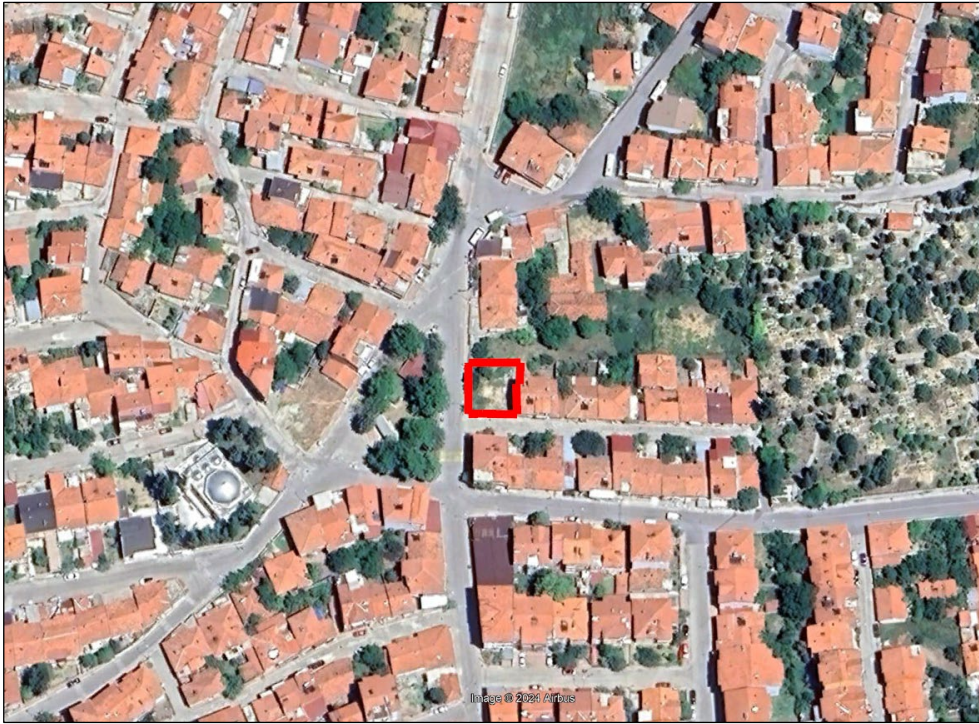
4.2. Planın Gerekçesi ve Amaçları

Bahse konu alan Türkiye Diyanet Vakfının mülkiyetinde bulunmakta olup İl Müftülüğü'nün talebi doğrultusunda "Resmi Kurum Alanı (Kuran Kursu)" yapılması istenilmektedir. Alanın çevresinde ibadet alanları (cami) bulunmasına rağmen kuran kursu bulunmamaktadır.

Parselin atıl durumda olduğu ve kullanılmadığı görülmektedir. Mülkiyet durumu da göz önünde bulundurularak yatırım talebi doğrultusunda işlevsellik kazandırılması hedeflenmektedir.

4.3. Plan Kararları

İmar planı değişikliği alanı yaklaşık olarak 242 m²'dir. Parsel mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfına ait olup, mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve inşaat faaliyeti bulunmamaktadır.



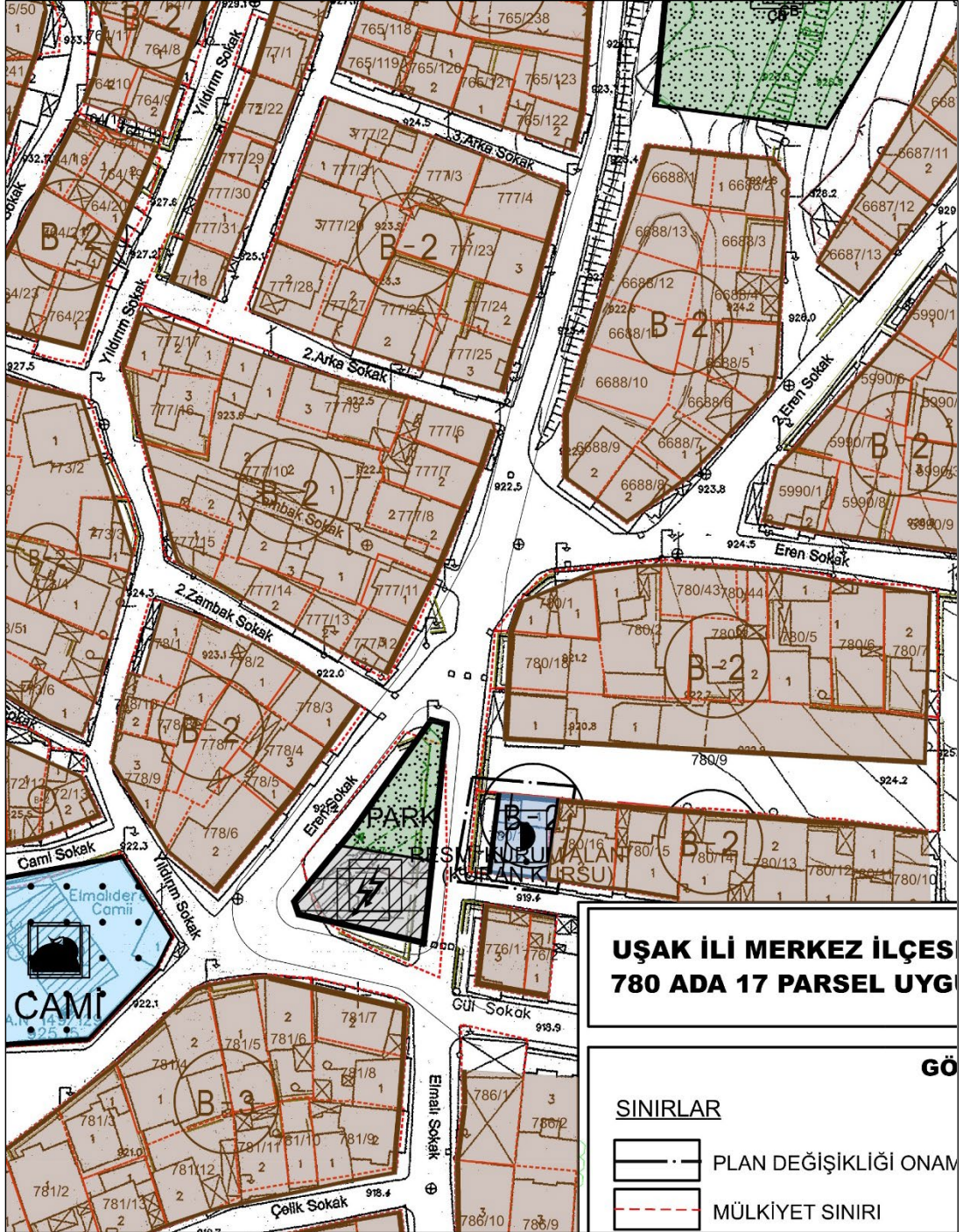
Şekil 18.780 Ada 17 Parsel Uydu Görüntüsü

Bahse konu alanda İl Müftülüğü'nün talebi doğrultusunda "Resmi Kurum Alanı (Kuran Kursu) olarak düzenleme yapılmıştır. Parselin batısında bulunan ada kenarı ile kuzeyinde ve güneyinde bulunan ada kenarları arasında uyumsuzluk bulunduğundan mevcut ada kenarı düzenlenmiştir. Resmi Kurum Alanı (Kuran Kursu) alanı toplamda 185.59 m²'dir. Resmi Kurum alanının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Resmi Kurum Alanının ön bahçe çekme mesafesi 3 metre olarak belirlenmiştir. Yapılan çalışma sonrası konut alanı resmi kurum alanı (kuran kursu) olarak düzenlenerek nüfus yoğunluğu azaltılmıştır.

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 19.780 Ada 17 Parselin Öneri Uygulama İmar Planı Durumu

5. PLAN NOTLARI

5.1.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.

5.2.Özel Hükümler

1. 780 Ada 16 Parselde Yan Bahçe Çekme Mesafesi Uygulanmayacaktır.

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