



KAYA ŞEHİRCİLİK PLANLAMA VE DANIŞMANLIK
Fevzi Çakmak Mahallesi, 3.Ray Sokak, Eva Plaza No:1/26 Kat:3 UŞAK
Tel: 0(276) 215 68 08

UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
KUYUCAK MAHALLESİ

ADA: 136

PARSEL: 1

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

MUSTAFA KAYA
ŞEHİR PLANCISI

Kasım-2024

UŞAK

Handwritten signature in blue ink.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	0
ŞEKİLLER LİSTESİ	0
TABLO LİSTESİ	0
1. Çalışma Alanının Konumu	2
2. Çalışma Alanının Mevcut Durumunun Sorgulanması ve Elde Edilen Sonuçlar Üzerine Öneri Geliştirilmesi	3
3. Alanın Mevcut Teknik Altyapı Özellikleri	8
4. İmar Planı Değişikliği ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi	9
5. Öneri Plan Uygulanırken Dikkate Alınan Hususlar	10
6. Sonuç	10

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Uşak İlinin Türkiye'deki Konumu	2
Şekil 2. Kuyucak Mahallesinin Uşak İl Merkezine Göre Konumu	3
Şekil 3. Mevcut Durum	4
Şekil 4. 1/1000 Mevcut Uygulama İmar Planı	5
Şekil 5. 1/1000 Plan Değişikliğine Ait Uygulama İmar Planı	7
Şekil 6. 1/5000 Nazım İmar Planı	8

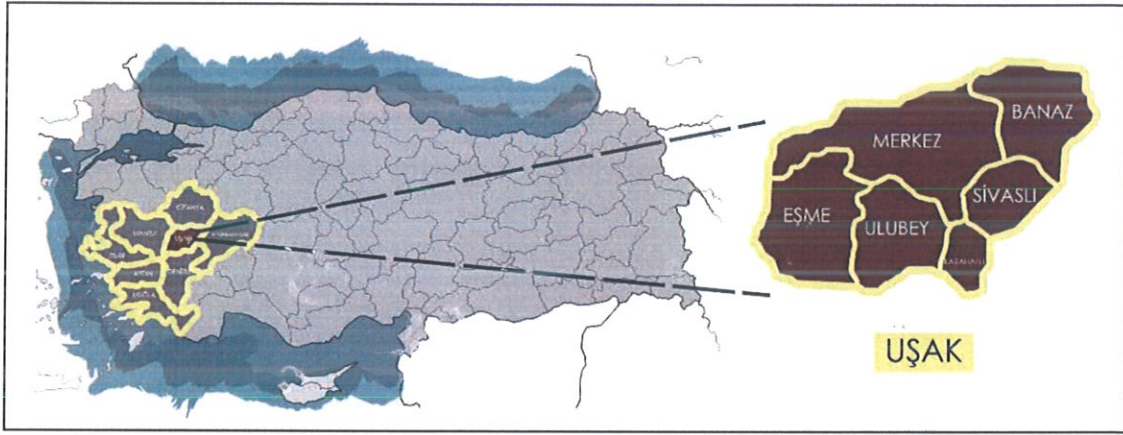
TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Alan Büyüklükleri	6
--	---

W

1. Çalışma Alanının Konumu

Çalışma alanı Uşak ilinde yer almaktadır. Ege bölgesinde yer alan Uşak; doğudan Afyonkarahisar, batıdan Manisa, kuzeyden Kütahya, güneyden Denizli illeri ile komşudur. Yüzölçümü 5.382 km² olan Uşak ilinde kilometrekareye 71 insan düşmektedir. Nüfus yoğunluğu 71/km² olan Uşak'ın nüfusu 377.01 kişi olup rakımı 906 m'dir. Banaz, Eşme, Karahallı, Sivaslı, Ulubey ve Merkez olmak üzere toplamda 6 ilçesi bulunmakta ve Merkez ilçesinde toplam 22 mahallesi bulunmaktadır.



Şekil 1. Uşak İlinin Türkiye'deki Konumu

Çalışma alanı ise Merkez İlçesi, Kuyucak Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Demografik durumu incelendiğinde ise Kuyucak Mahallesi'nin nüfusu Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 745 kişidir.

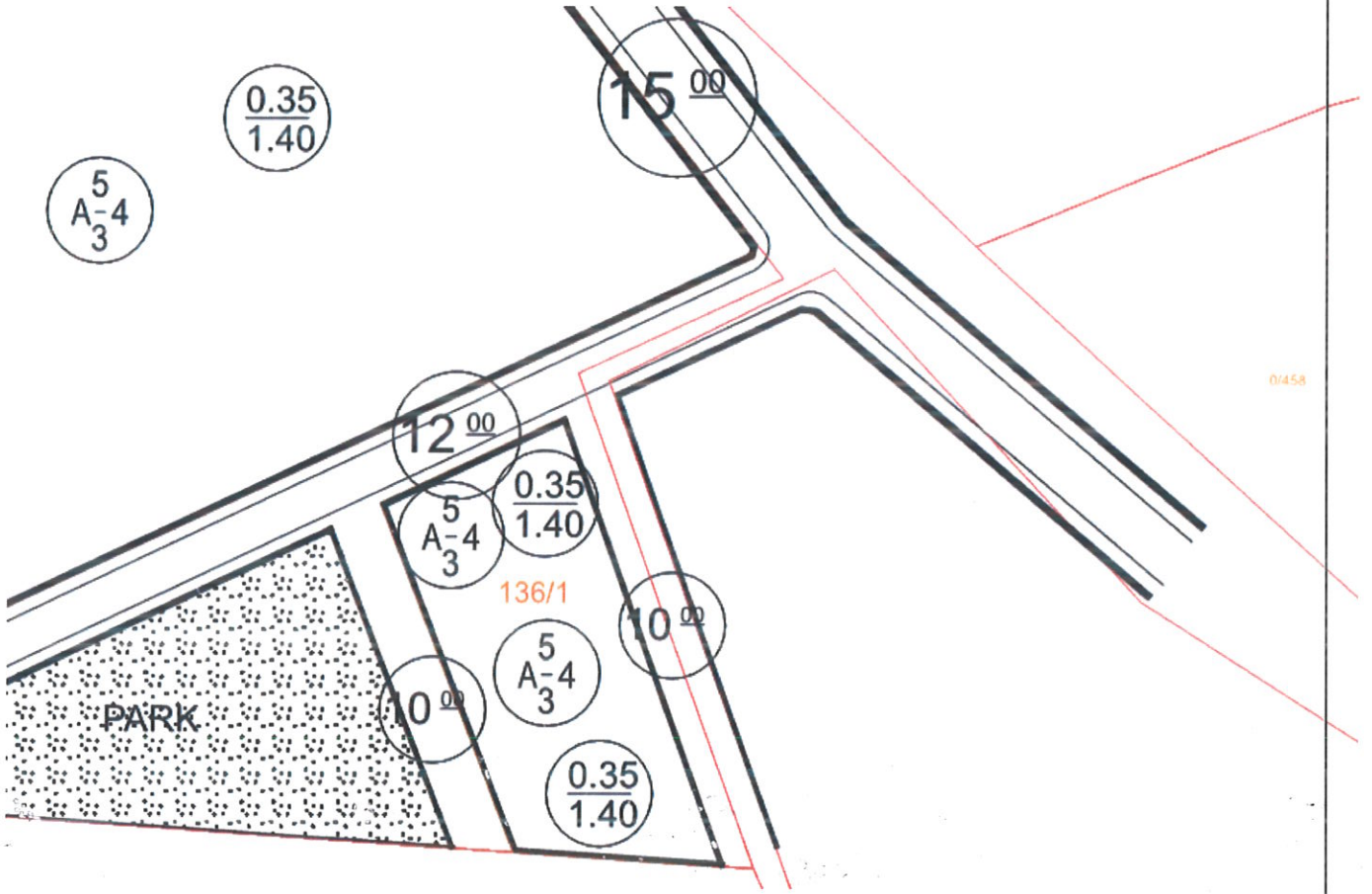
Kuyucak Mahallesi, Uşak il merkezinin Güneybatısında bulunmaktadır. Şekil 2'de Kuyucak Mahallesi'nin Uşak il merkezine göre konumu verilmiştir.



Şekil 3. Mevcut Durum
(<https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/#ara/idari/138691/4167/360/1669027035782>)

Uşak ili merkez Kuyucak Mahallesi Uşak Belediyesi Uygulama İmar Planı sınırları yerleşik alan içerisinde yer alan 136 ada 1 numaralı parselin yer aldığı yapı adası, mevcut onaylı Uygulama İmar Planında ayırık nizam dört kata imarlı konut alanı olarak planlandığı görülmektedir.

İlgili parselin isabet ettiği yapı adasının kuzey yönünde 12m'lik imar yoluna, doğu yönünde 10m'lik imar yoluna ve batı yönünde 10m'lik imar yoluna cephesi vardır. Planlama alanı şahıs mülkiyetinde olup toplam yüz ölçümü 3,020.15m²'dir. Parselin üzerinde hali hazırda yapılaşma yoktur.



Şekil 4. 1/1000 Mevcut Uygulama İmar Planı

İlgili alana 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun ve konut alanı amaçlı uygulama imar planı yapılması düşünülmektedir.

Plan değişikliği önerisinde ise, İlgili Belediyesince onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar paftası incelenip, yapı adasının yapı şartları mevcut ada kullanımı, hali hazırdaki parselin durumu, imar adasında yapılan parselasyon planı, imar adasına verilen yapılaşma durumu- yapı yoğunluğu dikkate alınarak, ilgili adadaki parsellere mevcut verilmiş yapılanma şartları kullanıp alan hesabı yapılarak ilgili parselle herhangi bir alan artışı önerilmemiştir. Mevcut durumda ayırık nizamda 4 kat ve 1.40 emsali bulunan parselde, çevre bütünlüğünün sağlanması ve alan kullanımını otopark vb. kullanımlarla değerlendirmek amacıyla emsal değiştirilmeden ayırık nizamda 8 kat kullanım önerilmiştir. Parselin doğu-batı aksındaki 12m.'lik imar yoluna cephe kısmından 8,5m. ve kuzey-güney aksındaki 10m.'lik imar yollarına cephe kısmından ise 1/1000 Uygulama imar planı ilke kararı 5m.'lik çekme mesafesi devam

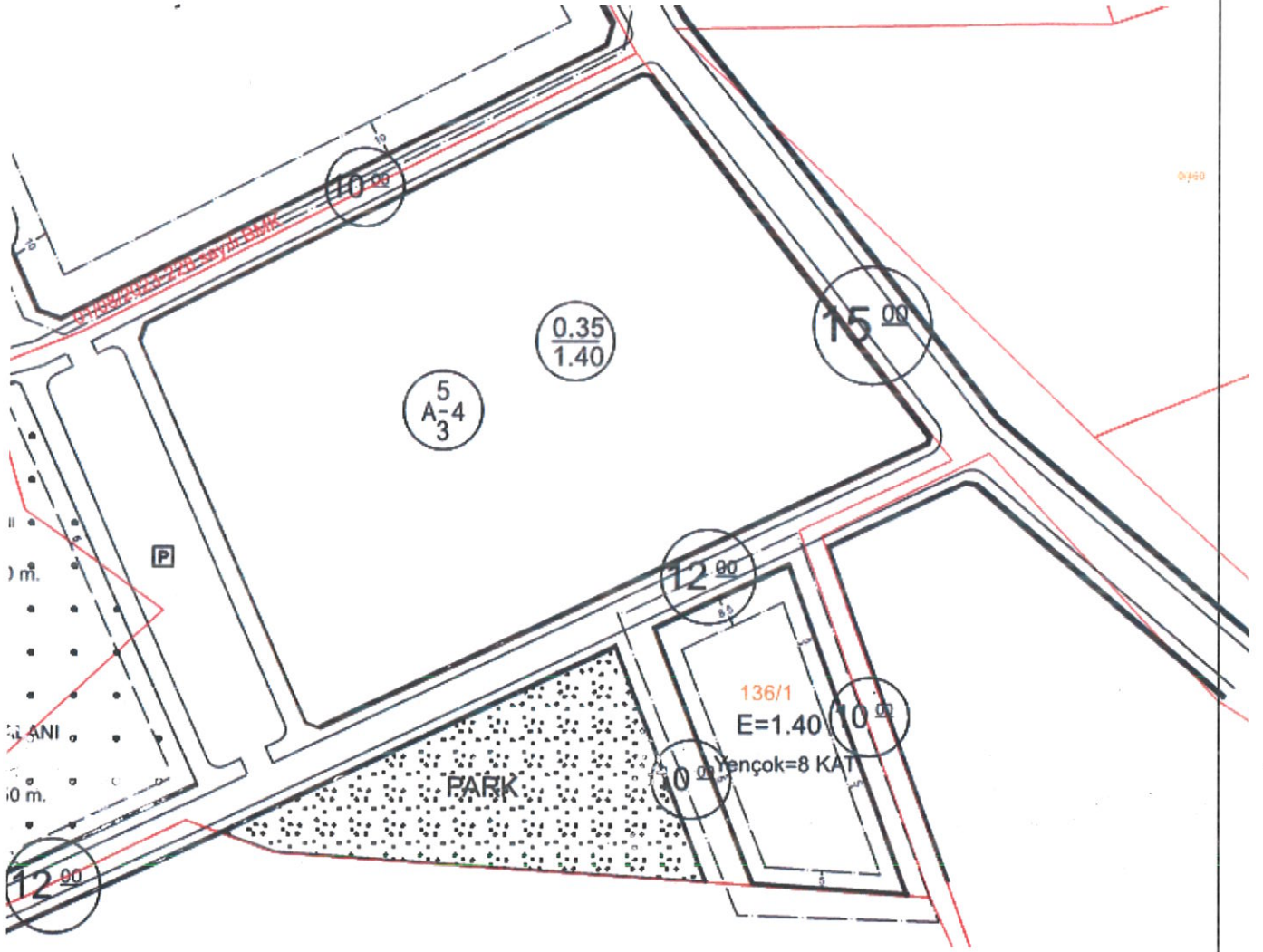
ettirilmiştir. Parselin kullanımı daha rasyonel ve düzenli olması sağlanmıştır. Plan bütünlüğü devam ettirilmiştir.

Planlama eşitlik ve hakkaniyettik ölçütü gereği düzenleme yapıp plan bütünlüğü sağlanmıştır.

5000 ölçekli Nazım imar planı cephe aldığı imar yolu doğu-batı aksı boyunca 12m.'lik imar yoluna cephe kısımları ve 10m.'lik imar yoluna cephe kuzey-güney aksları da mevcut orta yoğun konut alanı olarak planlandığı görülmüştür. Öneri plan değişikliğinde ise üst ölçek 1/5000 Nazım imar planı, plan kararlarına aynen uyularak planlama kararının devam ettirilip plan bütünlüğü sağlanmıştır. Yapılacak olan plan değişikliği ile parsel üzerinde gerçekleşecek olan bir fonksiyon değişimi olmadığı için bölgede herhangi bir nüfus yoğunluğu artışına sebep olmayacaktır. Tablo 1'de mevcut ve öneri alan büyüklükleri ile Şekil 5'te plan değişikliğine gidilen alanın 1/1000 Uygulama İmar Planı verilmiştir.

Tablo 1. Mevcut ve Öneri Alan Büyüklükleri

Alan Kullanımları	Mevcut	Öneri	Alan
1 Numaralı Kadastro Alan	3020 m2		
Konut Alanı		3020 m2	
Toplam			3020 m2

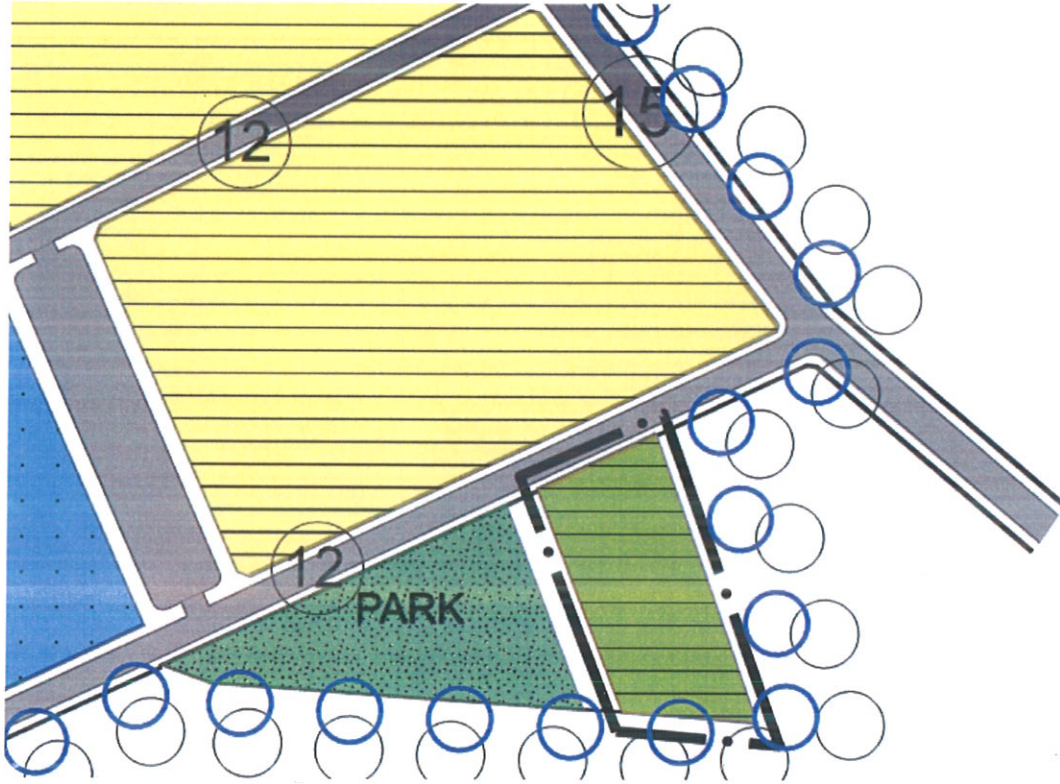


Şekil 5. 1/1000 Plan Değişikliğine Ait Uygulama İmar Planı

Yapılan imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği maddeleri ve fıkraları gereği yapılan değişikliklerin herhangi bir sakıncası yoktur. Dolayısıyla plan değişikliği şehircilik ilke ve prensiplerine, plan çizim tekniklerine uygundur.

Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında da konut alanına isabet etmektedir. Nazım İmar Plan kararları incelendiğinde Nazım imar planı kararı konut alanı olduğu görülmektedir. Bu nedenden dolayı nazım imar planı değişikliğine gerek duyulmamaktadır. Plan değişikliğinde ise Nazım İmar Planı konut alanı işlevi devam ettirilmiş olup ilgili parselin isabet ettiği mevcut yoğun konut alanı imar planı kararı, imar yollarının sürekliliği ve devamlılığı korunmuştur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da üst ölçekten gelen (konut alanı) kararı sürdürülmüştür.

[Handwritten signature]
7



Şekil 6. 1/5000 Nazım İmar Planı

3. Alanın Mevcut Teknik Altyapı Özellikleri

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı Durumu

Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan 136 ada 1 nolu parselin, mevcut içme ve kullanma suyu ihtiyacını Uşak Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından kent içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliği sınırı içerisinde yağmur suyu ve atık su, şehir içi yağmursuyu/atık su kanalizasyon şebekesi ile toplanmakta ve bertaraf edilmektedir.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliği sınırı içerisinde bulunan alan için mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

4. İmar Planı Değişikliği ve Teknik Altyapı Değerlendirmesi

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı Durumu

Plan değişikliği sınırı içerisinde yer alan 136 ada 1 nolu parselin, mevcut içme ve kullanma suyu ihtiyacını Uşak Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından kent içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanacaktır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliği sınırı içerisinde yağmur suyu ve atık su, şehir içi yağmursuyu/atık su kanalizasyon şebekesi ile toplanmakta ve bertaraf edilmeye devam edecektir.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliği sınırı içerisinde bulunan alan için mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaya devam edecektir.

Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 22.08.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren “Otopark Yönetmeliğinin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği’nin “Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları” başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu, plan değişikliğinin bölgedeki araç yoğunluğuna olan etkisini değerlendirmede dayanak olmuştur.

5. Öneri Plan Uygulanırken Dikkate Alınan Hususlar

- Yapıların oturduğu tabii zemin ortalaması -0.00 kodu olarak kabul edilecektir.
- Projelendirmelerde deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapıpıp temel biçimleri, yapı statiği ve yapı malzemesi belirlendikten sonra imar durumu verilecektir.
- Tüm işletmelerde Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.
- Plan genelinde yapılacak olan imar uygulaması mülkiyet sınırından yapılacaktır.
- Planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu Hükümleri geçerlidir.

6. Sonuç

Günümüz kentlerinde kentleşmenin her geçen gün daha da görünür ve deneyimlenir hale geldiği, toplumların geçmiş yıllardan bu yana yüzleştiği ve çözümü üretilmeyen kent sorunları, tehlikeli bir boyut kazanmıştır. İnsanların uzun yıllar boyunca kendi çıkarları doğrultusunda dikkate almadan kullandıkları kentler her geçen gün daha da kötü bir hale bürünmekte ve bulunduğu hem yapay hem de doğal çevreyi etkilemektedir.

Çalışmada; kentle ve yakın çevresiyle birbirine entegre olması öngörülen, Uşak İli Merkez İlçesi Kuyucak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan kadastro; alt/üst ölçekli planlarla birlikte değerlendirilmeye alınmış ve yakın çevresi bir bütün olarak irdelenmiştir. Çalışma kapsamında gerekli literatür taramaları yapılmış olup araştırmalar, analizler ve değerlendirmeler sonucunda ilgili bölgeye konut alanı planlanmıştır.

Özellikle günümüz kent planlama anlayışında, tek taraflı düşünce ve farklı etkenlerin, parametrelerin dikkate alınmaması durumu birçok şeyi etkilemektedir. Dolayısıyla alanın ihtiyaçları gözetilerek tarafsız bir şekilde planlanmaların gerçekleşmesinin gerekliliği çalışma kapsamında dikkate alınan önemli husustur.

Adem YERLİKAYA
Yetkil Şehir Plancısı
Qda Sicil No: 3090
Kartel No: 1354

MUSTAFA KAYA
S. Şehir Plancısı