



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



Sayı : E-63527195-754-67768

11.04.2023

Konu : 03/04/2023 Tarih ve 129 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 03/04/2023 tarih ve 129 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğünün talebine istinaden, İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi 730 ada 486 parselde 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 12/04/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarihi: 12/04/2023-08:30

Askıdan İniş: 11/05/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6E8074C4-6395-4C3F-8408-CAB5B77D6212

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : usakbelediye başkanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seçil SEKMEN

ÖZKAN

Şehir Plancısı





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



Sayı : E-63527195-754-67769

11.04.2023

Konu : 03/04/2023 Tarih ve 130 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 03/04/2023 tarih ve 130 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğünün talebine istinaden, İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi 730 ada 486 parselde 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 yayınlanmak suretiyle 12/04/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih: 12/04/2023-08:30
Askıdan İniş: 11/05/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7EB2852D-0A45-4059-89DE-D9615DD3B447

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

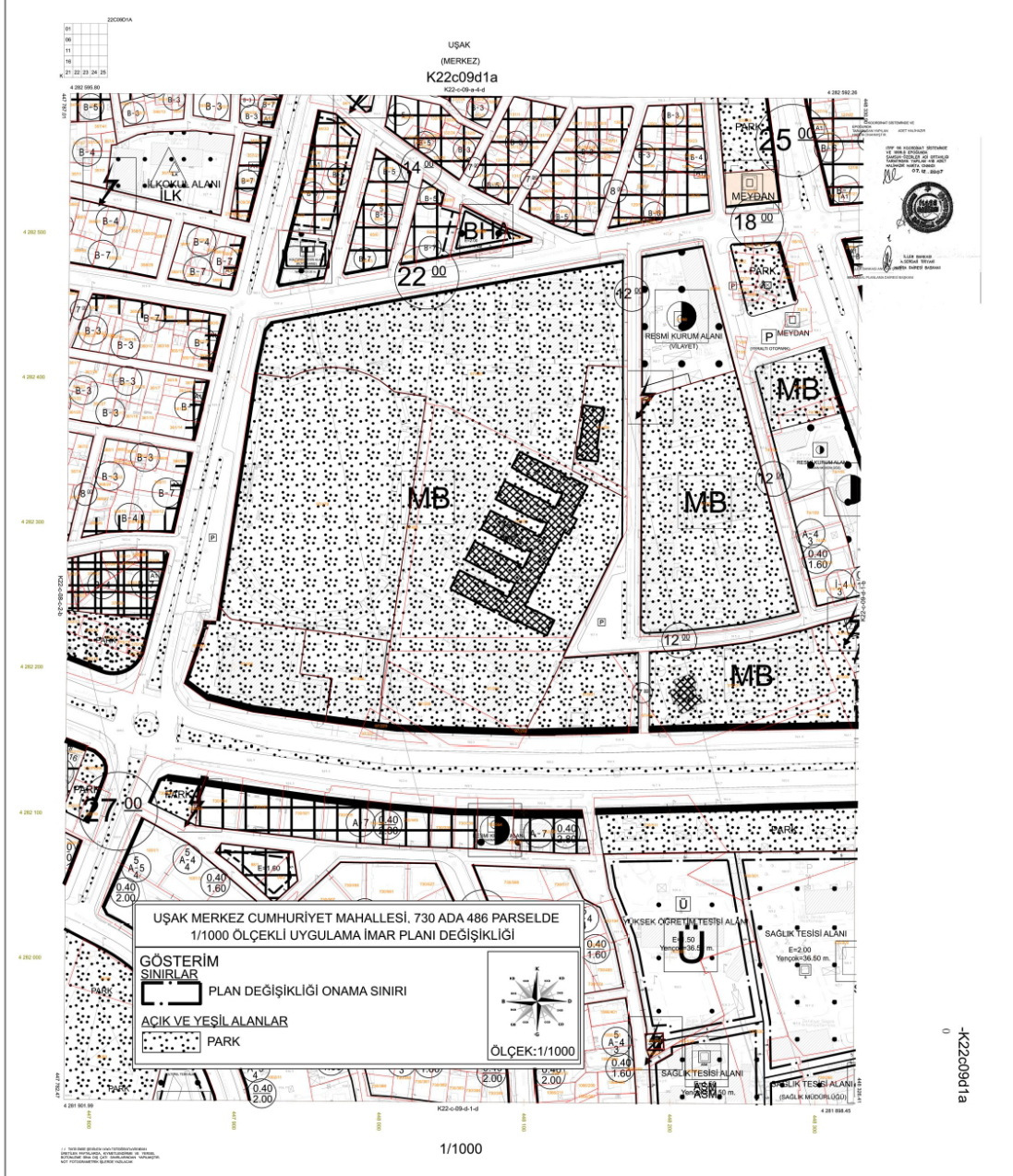
KEP Adresi : usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Seçil SEKMEN

ÖZKAN

Şehir Plancısı







**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ 730 ADA
486 NUMARALI PARSELDE
HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

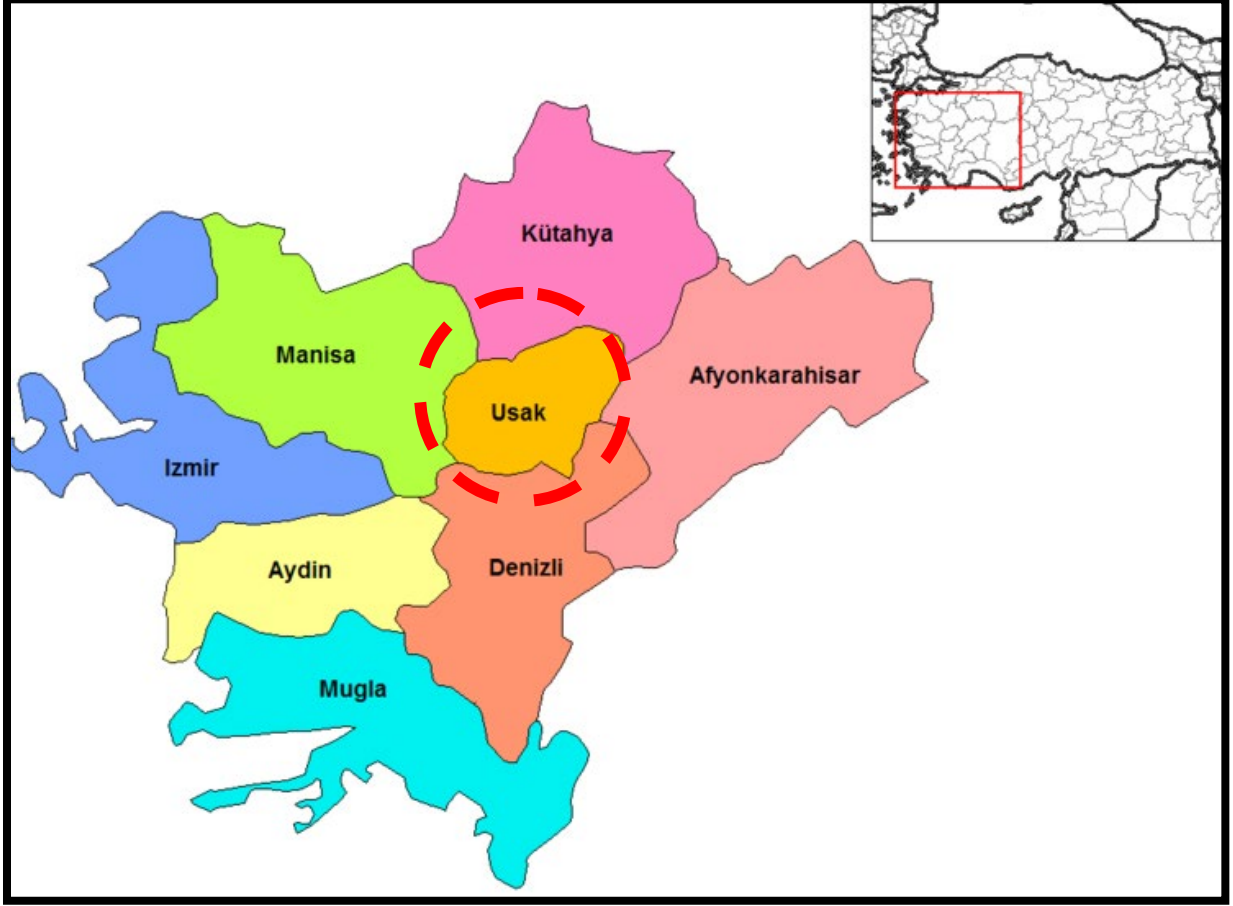
| | |
|--|-----------|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 8 |
| 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ | 8 |
| 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ..... | 11 |
| 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM..... | 13 |
| 2.1. MÜLKİYET DURUMU | 13 |
| 2.2. KADASTRAL DURUM | 13 |
| 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ..... | 14 |
| 3.1. YAPI ANALİZİ..... | 14 |
| 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER | 14 |
| 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 14 |
| 4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI | 15 |
| 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 15 |
| 4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 16 |
| 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 17 |
| 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI | 17 |
| 5.2. PLANLAMA KARARLARI..... | 18 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|---|---|
| HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ | 8 |
| HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ..... | 9 |
| HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ | 10 |
| HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI | 12 |
| HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI..... | 13 |
| HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI..... | 14 |
| HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA | 15 |
| HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI..... | 16 |
| HARİTA 10 : PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN | 16 |
| HARİTA 12: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI | Hata! Yer işareti tanımlanmamış. |
| HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI..... | 18 |

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

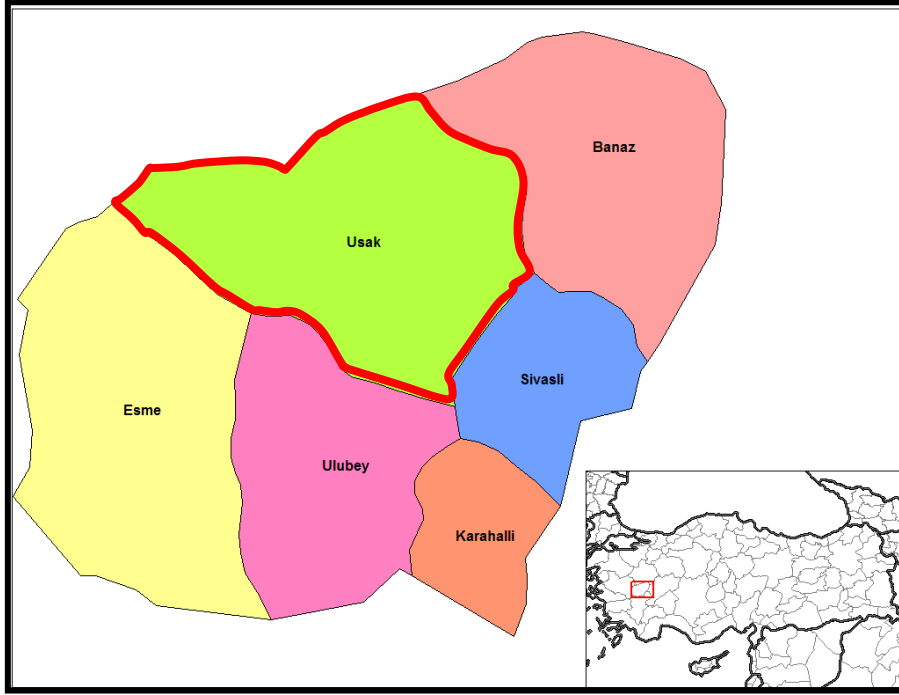
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 % 57,5i 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 Kanununun 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



HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

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 Üretim Ülkede 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 güzeleğe 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 bulunmaktadı. 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 İ 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, ınar ve ardıtır.

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- İzmır Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

| SATIĞ İNSLERİNE GÖRE YOL AğI (KM) | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|--------|-------|-----------|--------|--------------|---------------|
| UşAK | ASFALT YOLLAR | | | PARKE | STABİLİZE | TOPRAK | Dİğer YOLLAR | şEBEKE UZUNL. |
| | ASFALT BETONU | SATHİ KAPLAMA | TOPLAM | | | | | |
| Devlet Yolu | 126 | 42 | 168 | - | - | - | - | 168 |
| İl Yolu | 8 | 278 | 286 | - | - | - | 30 | 316 |
| Toplam | 134 | 320 | 454 | - | - | - | 30 | 484 |



HARİTA 4: 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.

Havayolu: Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan, kent merkezinin batısında, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; kent merkezine yaklaşık 500 metre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna cepheli, Uşak Havaalanına yaklaşık 6,2 kilometre mesafededir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu; ilimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi, 730 ada 486 numaralı parsel Uşak Belediyesine aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanı yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış durumdadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma alanı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 418 adet hali hazır haritanın K22c09d1a paftasında yer almaktadır.

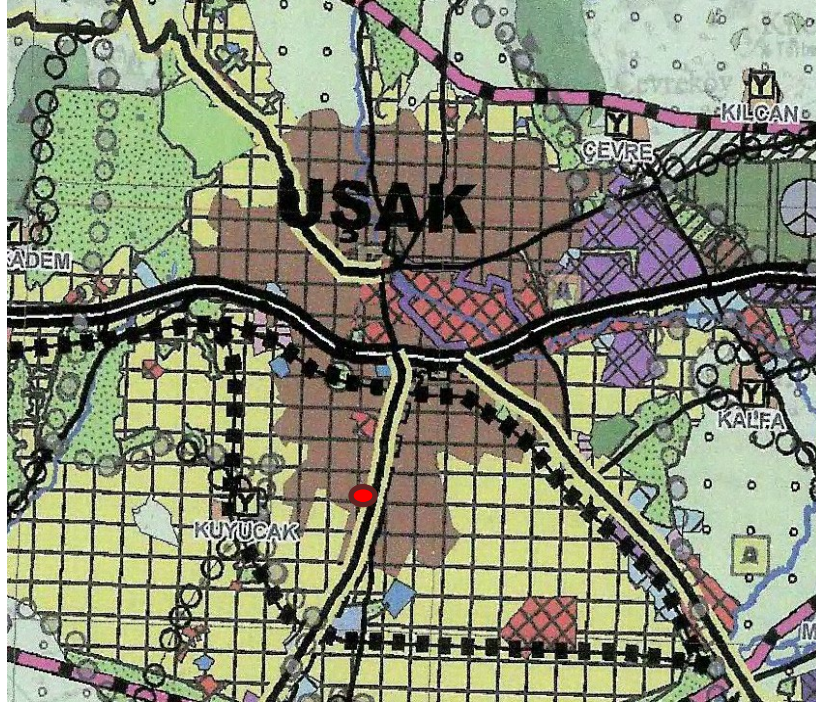


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEVcut PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Yerleşik Alanlar**" olarak planlanmıştır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanı olarak planlıdır.



HARİTA 10 : PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN



HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği taslağında; 730 ada 486 numaralı parselin ticaret alanında kalan kısmı park alanına dönüştürülmüş, komşu parsel ile olan şuyu giderilmiştir.