



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/ 5406
Konu: İlan Tutanağı

14/11/2022

**ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE**

Belediye Meclisinin 01/11/2022 tarih ve 376 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi, yaklaşık 18 hektar büyüklüğündeki alanda onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan 1 (bir) adet itirazın kabul edilerek söz konusu alanda Belediye Meclisinin 01/08/2022 tarih ve 249-250 sayılı kararları ile onaylanan plan değişikliklerinden önceki planların geçerli olması konusu, Mekansal 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 15/11/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih:15/11/2022-08:30
Askıdan İniş:14/12/2022-17:30

ŞİF 18 KÖRÜMLÜ BETAŞİME
VE İKİSİ EKONOMİK
TİCARET ALANLARI İÇİN ÖZELLEŞTİRİLMİŞ
HAYATİYE SAHNE İNŞAAT
07.12.2009



İLERİ BAŞVURU
A.Ş. İZMİR ŞİFİNE
HAYATİYE SAHNE İNŞAAT



TİCARET ALANI

UŞAK İLİ MERKEZ İLÇESİ FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI
TİCARET ALANI
KONUT ALANLARI

GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

CAMI ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK

TEKNİK ALTYAPI

GENEL OTOPARK ALANI

SU YÜZEYİ

PLAN NOTLARI

1. GELİŞME KONUT ALANINDA EMSAL VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİ PLAN ÜZERİNDE VERİLEN DEĞERLERİ AŞAMAZ.
2. KONUT ALANLARINDA 12 METRE VE ÜZERİ YOLDANİ ÇEPHE TİCARET ALANI PARSELLERDE ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILABİLİR. TAKS: 0.50'YI GEÇMEZ.
3. CAMİ ALANINDA E:1.50 YENÇOK-SERBESTİR. CAMİ ALANINDA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA UYGUN GÖRÜLECEK/ONAYLANACAK MİMARİ PLAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE VE MERİ İMAR PLANINA İYULACAKTIR.

ŞEHİR VE KENTSEL PLANLAMA VE İMAR BAKANLIĞI
T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MİMARLIK VE İMAR BAKANLIĞI
07.12.2007



İLİŞ BAKANLIĞI
KENTSEL PLANLAMA VE İMAR BAKANLIĞI



MAP OF AGRICULTURAL DISTRICTS
 OF THE COUNTY OF LOS ANGELES
 SHOWING THE DISTRICTS
 ESTABLISHED BY THE
 BOARD OF SUPERVISORS
 OF SA 2007

[Signature]
 [Seal]
 [Signature]
 [Seal]

2547

UŞAK İLİ
MERKEZ İLÇESİ
FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. UŞAK İLİNE AİT GENEL BİLGİLER	3
3. MERKEZ İLÇESİNE AİT GENEL BİLGİLER	5
4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
4.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	7
4.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	8
4.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ İMAR PLAN BİLGİSİ	8
4.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
4.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
4.4. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	11
4.5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ	11
4.6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT ARAZİ KULLANIMI.....	11
5. PLANLAMA SÜRECİ	12
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	12
5.2. PLAN KARARLARI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	13
5.5. PLAN HÜKÜMLERİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.5.1. 5000 ÖLÇEKLİ NİP PLAN NOTLARI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.5.2. 1000 ÖLÇEKLİ UİP PLAN NOTLARI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu çalışmanın amacı Uşak İli Merkez İlçe Fevziçakmak Mahallesi K22-C-09-B-3-D, K22-C-09-C-2-A, K22-C-09-C-2-B ve K22-C-09-B-3-C kodlu halihazır harita paftasında sınırları içerisinde yer alan toplam 175.812,92 m² (17,58 hektar) büyüklüğündeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmasıdır.

2. UŞAK İLİNE AİT GENEL BİLGİLER

Merkez ilçesinin bağlı olduğu Uşak İli, Ege Bölgesi ile Batı ve Orta Anadolu'yu birbirine bağlayan İç Batı Anadolu Bölümü'nde bulunmaktadır. İzmir'e 211 km, Ankara'ya 368 km, İstanbul'a 491 km. uzaklıktadır. İlin yüzölçümü 5.556 km² iken Türkiye topraklarının %0,7'sini oluşturur, rakımı ise 907 metredir. ADNKS verilerine göre 2020 yılı nüfusu 369.433 kişidir.

Uşak İli, doğuda Afyonkarahisar, kuzeyde Kütahya, batıda Manisa ve güneyde Denizli illeri ile çevrilidir.

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 bir çok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

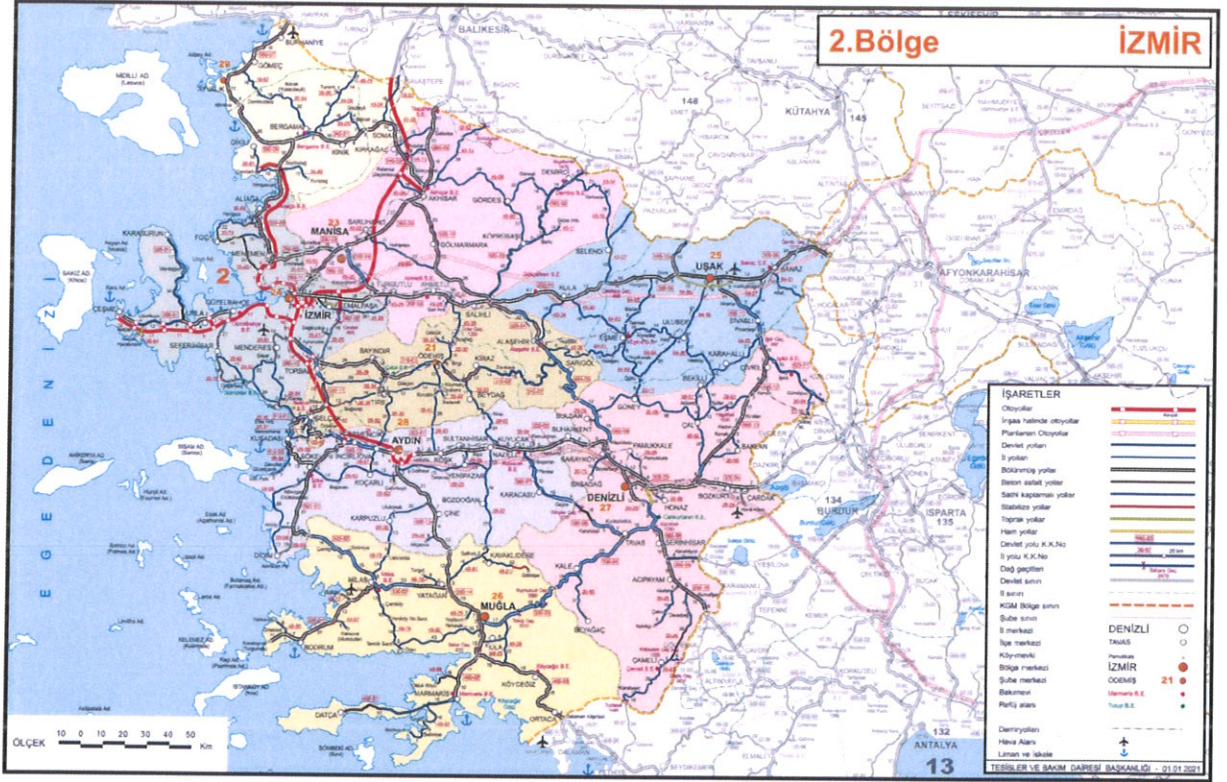
İl arazisi genel olarak dalgalı plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgalı arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5i platolardan, % 37 si dağlardan ve % 5.5 i de ovalardan meydana gelmektedir.

Harita 1. Uşak İli Ülke ve Bölge İçerisindeki Konumu



15 Temmuz 1953 tarihine kadar Kütahya'nın ilçesi olan Uşak, kendisine bağlı Sivasslı, Ulubey, Banaz ve Karahallı bucaklarının ilçe haline getirildiği düzenlemeyle il olmuştur. Aynı tarihe kadar Manisa'nın ilçesi olan Eşme ilçesi de (Güre, Sirge ve İnay bucaklarıyla birlikte), Uşak'a bağlanmıştır. Bu yıldan sonra Kütahya ili Gediz ilçesinden 13 köy ve Altıntaş ilçesinden 3 köy; Manisa ili Selendi ilçesinden 1 köy ve Afyonkarahisar ili Sandıklı ilçesinden 1 köy Uşak'a bağlanmıştır.

Harita 2. Uşak İli ve Çevre Ulaşım Bağlantıları

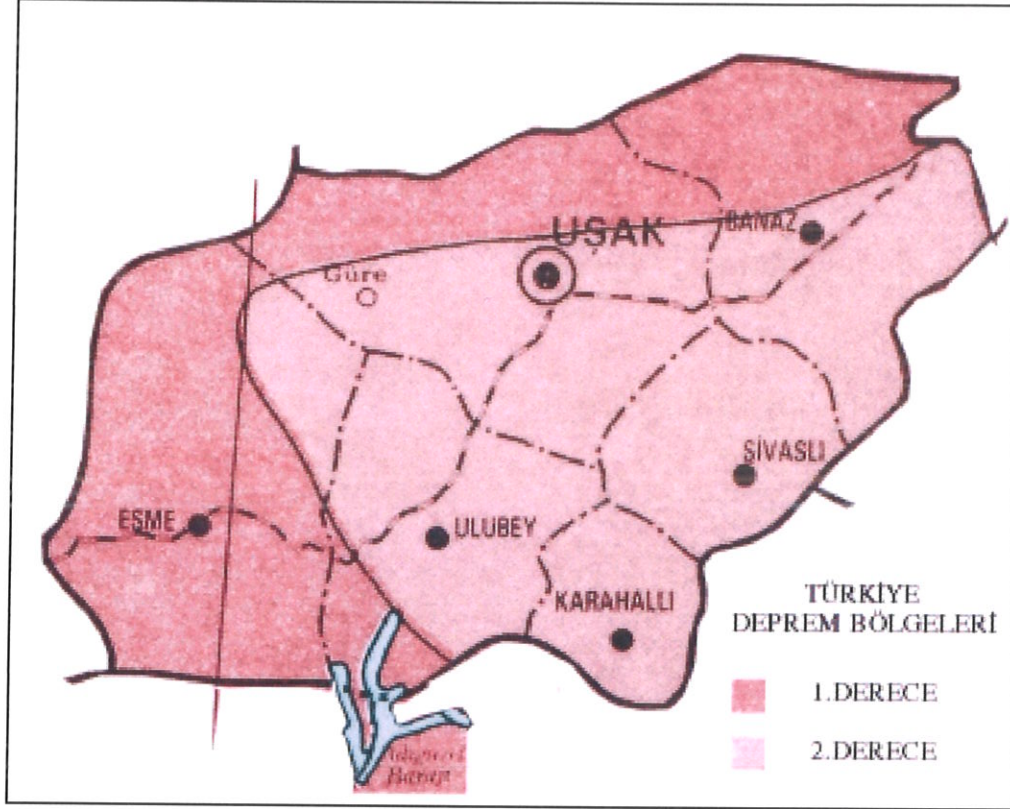


Merkez ilçesinin bağlı bulunduğu Uşak İli, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 2. Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Bölge, 1950 yılında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kuruluşu ile birlikte kurulmuş ve çalışmalara başlamıştır. Bölge sınırları içerisinde Aydın, Balıkesir, Denizli, İzmir, Manisa, Muğla ve Uşak illeri bulunmaktadır. Uşak ili genelinde 294 km'si il, 173 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 467 km'dir. Uşak ilinin ana ulaşım bağlantısını doğu-batı doğrultulu D-300 Ankara-Uşak-İzmir devlet karayolu oluşturmaktadır ve çevre il-ilçelerle bağlantı kurulmaktadır.

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

2006 yılında uçak seferlerine açılan Uşak Havaalanı, ilde havayolu ulaşım hizmetini sürdürmektedir.

Harita 3. Uşak İli Deprem Durumu

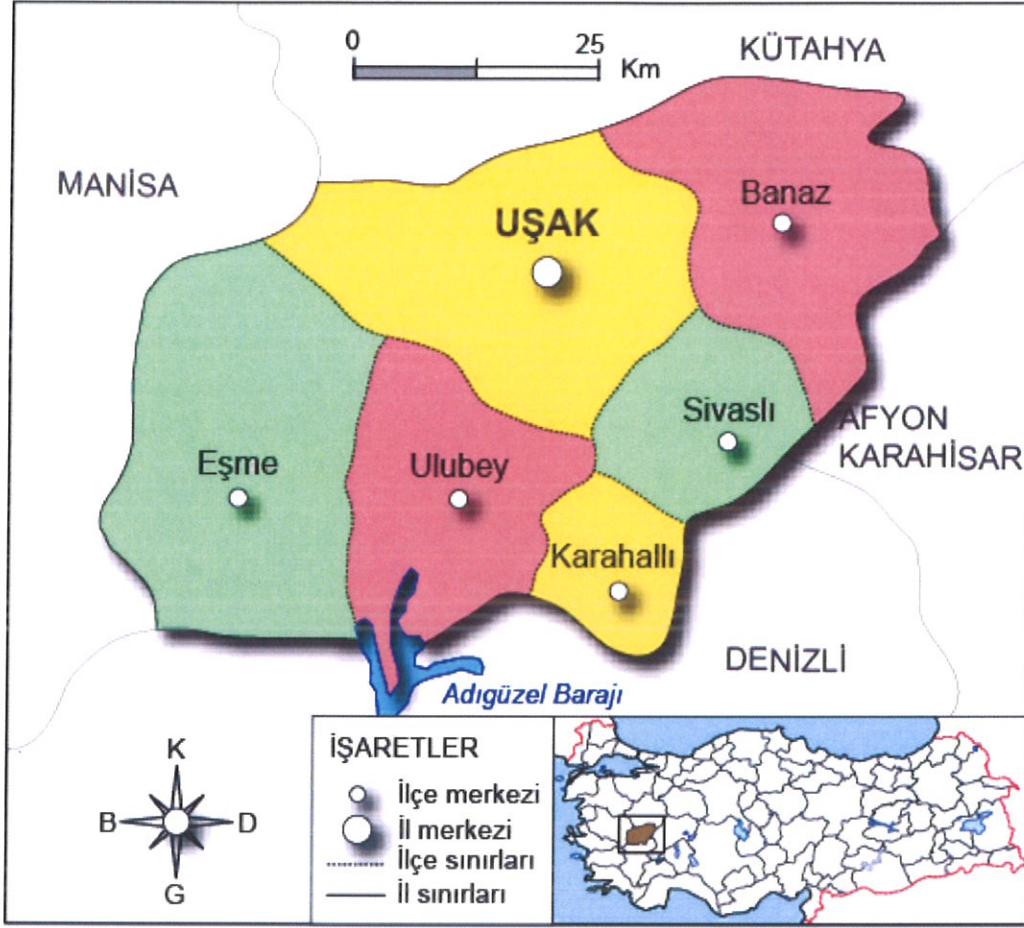


Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren ve mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 27.02.1998 tarih ve 2133 sayılı izni ile hazırlanan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında, planlama alanının bulunduğu Merkez ilçesinin güney kısmı II. Derece Deprem Bölgesi içerisinde kalmaktadır.

3. MERKEZ İLÇESİNE AİT GENEL BİLGİLER

Uşak İli sınırlarda kalan 6 ilçe; Merkez İlçe, Banaz, Eşme, Karahallı, Sivaslı ve Ulubey ilçeleridir. Planlama alanı Merkez ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Harita 4. Merkez İlçesinin Uşak İli İçerisindeki Konumu



Uşak İli, Merkez İlçesinin ADNKS verilerine göre 2020 yılı nüfusu 256.050 kişidir. İlçenin yüzölçümü 1333 km²'dir.

İlçe toprakları genelde engebeli olup, kuzeybatı kesimi Gediz, güneyi ise Büyük Menderes havzalarına girer. Toprakları yer yer orman ve makilerle kaplı sırtlar ve sırtlar arasında düzlüklerle kaplıdır.

Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri buğday, arpa, haşhaş, şekerpancarı, tütün, fasulye ve nohutur. Bazı bölgelerinde hayvancılık önemli geçim kaynaklarındandır. İlçenin en önemli sanayi kuruluşu Uşak Şeker Fabrikasıdır.

İlçe merkezi Ankara-İzmir karayolu üzerindedir. İstiklâl Harbi sırasında Yunan işgal kuvvetleri Uşak'ın dörtte üçünü yakıp yıkmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra yeniden kurularak, günümüzdeki modern hâline getirilmiştir. İzmir, Afyon demiryolu 1886'da işletmeye açılmıştır. Uşak, 1953'e kadar Kütahya'ya bağlı bir ilçe merkeziyken, bu tarihten itibaren il merkezi olmuştur. Uşak Belediyesi 1867'de kurulmuştur.

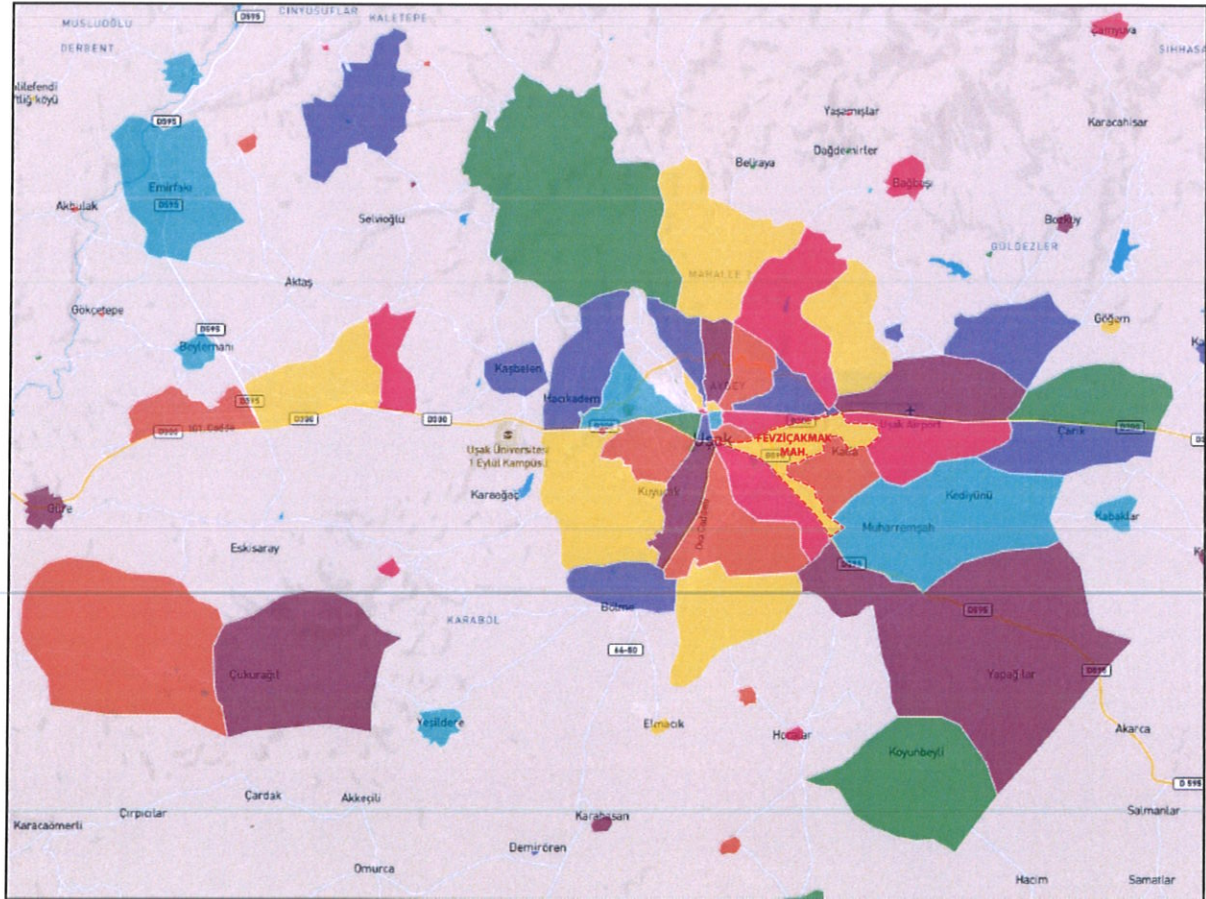
İl merkezi ulaşım bağlantısının ana omurgasını D-300 devlet karayolu bağlantısı oluşturmaktadır. Bu omurgaya bağlanan yatay ve dikey akslar ile Ankara, İzmir, Kütayha, Banaz ilçesi gibi çevre il ve ilçelerle bağlantı kurulmakta, ilçenin ulaşım sirkülasyonu sağlanmaktadır. Güney doğrultulu D-595 devlet karayolu bağlantısı ile kentin dışındaki Deri OSB ve Denizli ili ile bağlantı kurulmaktadır. Orhan Dengiz Bulvarı, Uşak Merkezden güneye istikametine giderek kentin güney omurgasını oluşturmakta ve Ulubey İlçesi ile bağlantı kurmaktadır. Kentin kuzey kısmında sürekliliği olan ulaşım bağlantılarında daha organik yapıli ulaşım bağlantıları bulunmaktadır.

4. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Uşak ili, Merkez ilçesi sınırları içerisinde, il merkezinin doğusunda Fevziçakmak Mahallesi'nde bulunmaktadır. Fevziçakmak Mahallesi, D-300 devlet karayolunun hemen güneyinde, kentin doğu aksı üzerinde bulunmaktadır. Uşak Devlet Hastanesi, Uşak Havaalanı, küçük sanayi sitesi gibi yatırımlarla kent bu yöne doğru gelişmektedir.

Harita 5. Uşak Merkez İlçesi Mahalleleri ve Fevziçakmak Mahallesi'nin Konumu



4.2. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı Ankara, İzmir, Kütahya illeriyle ve çevre ilçelerle doğrudan bağlantı kuran, Uşak Merkez ilçenin ana ulaşım omurgasını oluşturan D-300 devlet karayolu üzerindedir. Alanın doğusunda Uşak Yeni Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Denizli Caddesi, hastane ve doğusundaki resmi kurum alanlarına hizmet vermektedir. Alanın güneyinden geçen İstiklal Caddesi çevre yerleşim birimlerine yatay eksenli ulaşım güzergâhı sunmaktadır. Alanın batısında bulunan Keresteciler Caddesi ile alanın hemen batısında bulunan küçük sanayi sitesi ve alanın bitişiğindeki akaryakıt istasyonu hizmet almaktadır.

Harita 6. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Ulaşım Ağı ve Önemli Kullanımlar



4.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ VE MER'İ İMAR PLAN BİLGİSİ

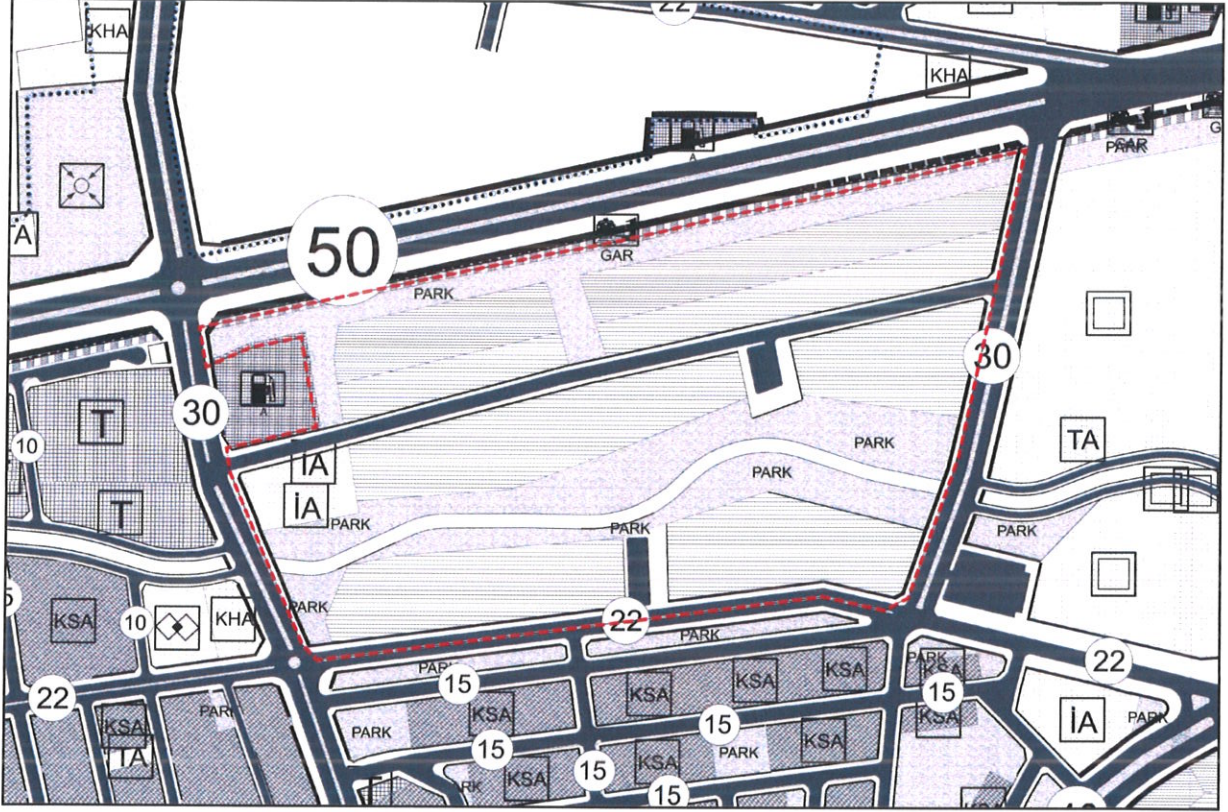
4.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Uşak İli Merkez İlçe yerleşmesinin kentsel bazda üst ölçekli planlama kararlarına uygun olarak 11.489,23 hektarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Buna göre planlama alanı 17,58 hektardan oluşmaktadır. Planlama alanının içerisinde İbadet Alanı, Gelişme Konut

Alanı (Çok Yüksek Yoğunluk, 401 kişi/hektar üstü), Gelişme Konut Alanı (Yüksek Yoğunluk, 251-400 kişi/hektar), Park Alanı, Su yüzeyi ve Ulaşım kullanım kararları yer almaktadır.

Alanın kuzeyinde 50 metrelik D-300 devlet karayolu bulunmaktadır. Alanın doğusunda ve batısında 30 metrelik, güneyinde 22 metrelik taşıt yolları yer almaktadır. Planlama alanının orta kısmında ise 16 metrelik taşıt yolu ve otopark bulunmaktadır.

Harita 7. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı

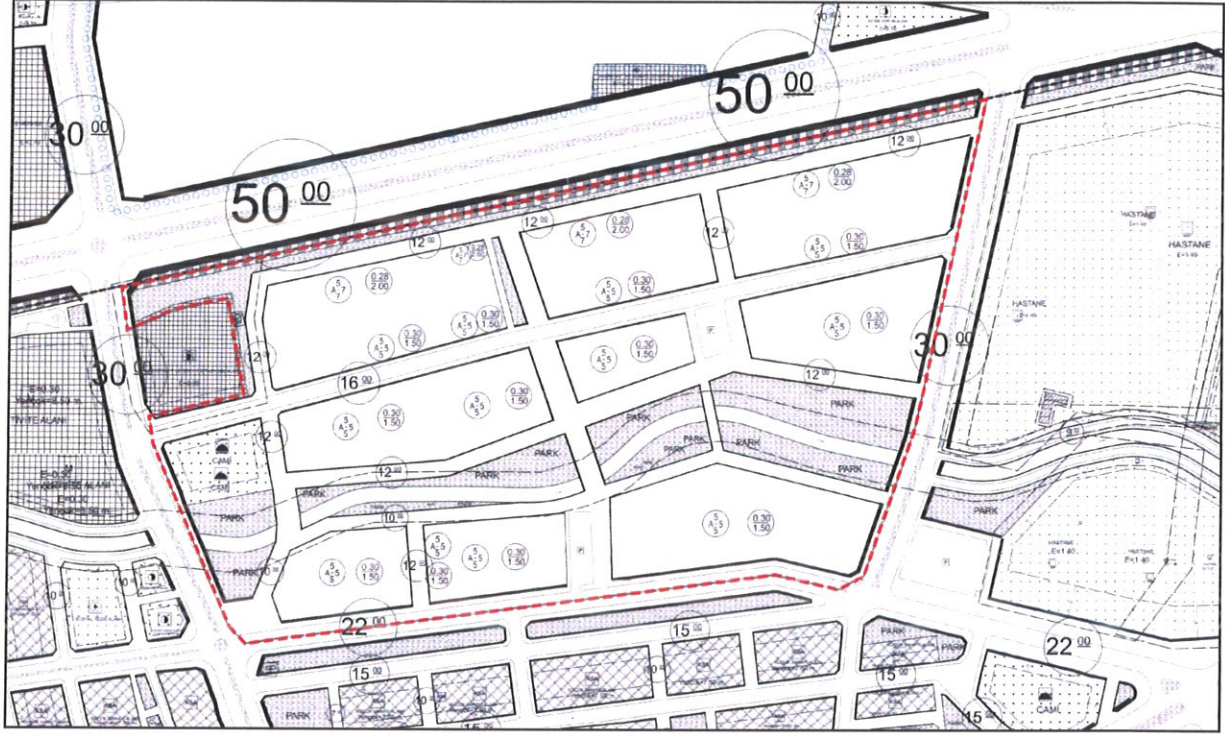


4.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Gelişme konut alanlarına ilişkin yapılaşma kararları belirlenmiştir. Yapı adaları arasındaki ulaşımı sağlayan taşıt ve yaya yollarına ilişkin detaylara yer verilmiştir.

Alana ait kullanım kararları tablosu aşağıda verilmiştir.

Harita 8. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Tablo 1. Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kullanım Kararları Tablosu

4.4. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

Uygulama İmar Planı değişikliği alanı Merkez İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi'nde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parseller şahıs mülkiyeti konumundadır. Kadastral mülkiyet durumu aşağıda verilmiştir.

Harita 9. Planlama Alanına Ait Mülkiyet Durumu



4.5. HÂLİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

Plan değişikliğine söz konusu alan 1/5000 ölçekte 2 adet hâlihazır sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu paftalar; K22-C-09-B ve K22-C-09-C hâlihazır paftalarıdır. Planlama alanı 1/1000 ölçekte 4 adet hâlihazır sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu paftalar; K22-C-09-B-3-D, K22-C-09-C-2-A, K22-C-09-C-2-B ve K22-C-09-B-3-C hâlihazır paftalarıdır.

4.6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE AİT ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine söz konusu alanda, günümüzde büyük çoğunluğu yapılaşmamıştır. Alanın kuzeyinde, D-300 devlet karayolu bitişiğinde bir ticari yapı bulunmaktadır. Alanın orta kısmından geçen bir dere bulunmaktadır.

Planlama alanın çevresinde; doğuda Uşak Yeni Devlet Hastanesi ve resmi kurum alanları, güneyinde yapılaşmamış arazi parselleri, batısında akaryakıt istasyonu ve ticaret alanları, kuzeyinde 50 metrelik devlet karayolu, ticaret alanları ve resmi kurum alanı bulunmaktadır.

Harita 10. Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü



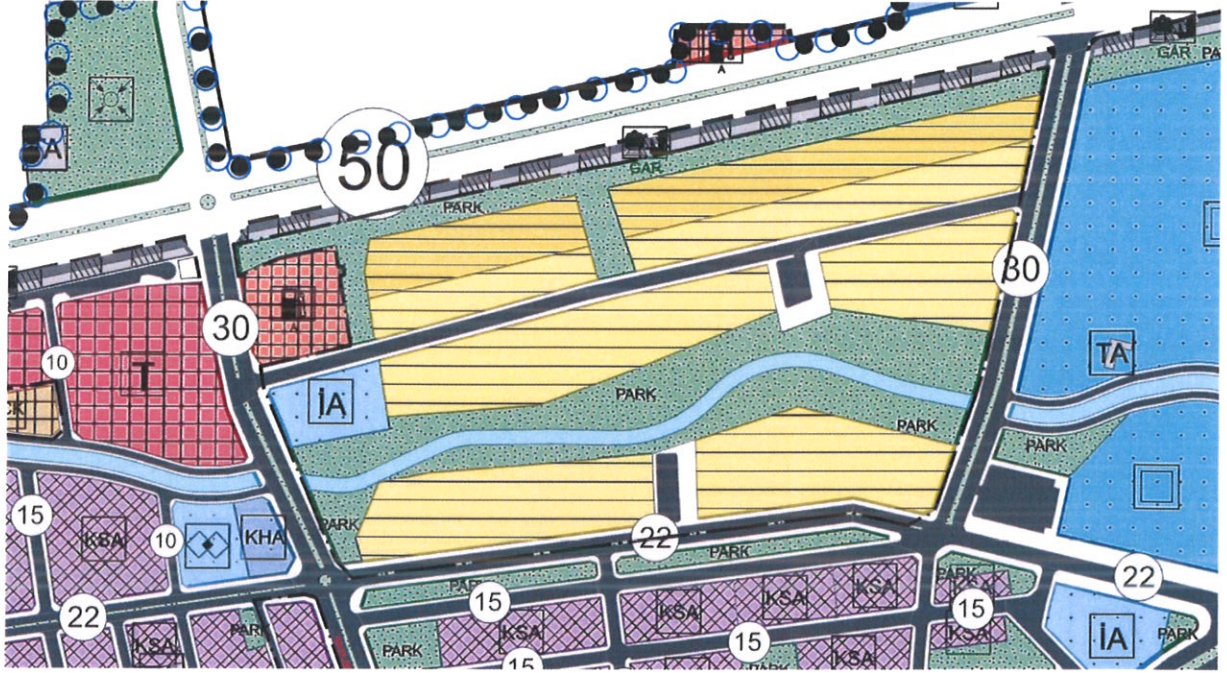
5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Yapılan uygulama imar planı değişikliğine yapılan itirazın uygun görülmesi sonucunda planın eski haline döndürülmesi amaçlanmıştır.

5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Harita 11. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Harita 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

