



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



Sayı : E-63527195-754-62646

14.02.2023

Konu : 01/02/2023 Tarih ve 56 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 01/02/2023 tarih ve 56 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Acun Sokak ve çevresinde 129, 130, 131, 132, 134, 149, 5814 ve 148 adalarda 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 15/02/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih: 15/02/2023-08:30

Askıdan İniş: 16/03/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

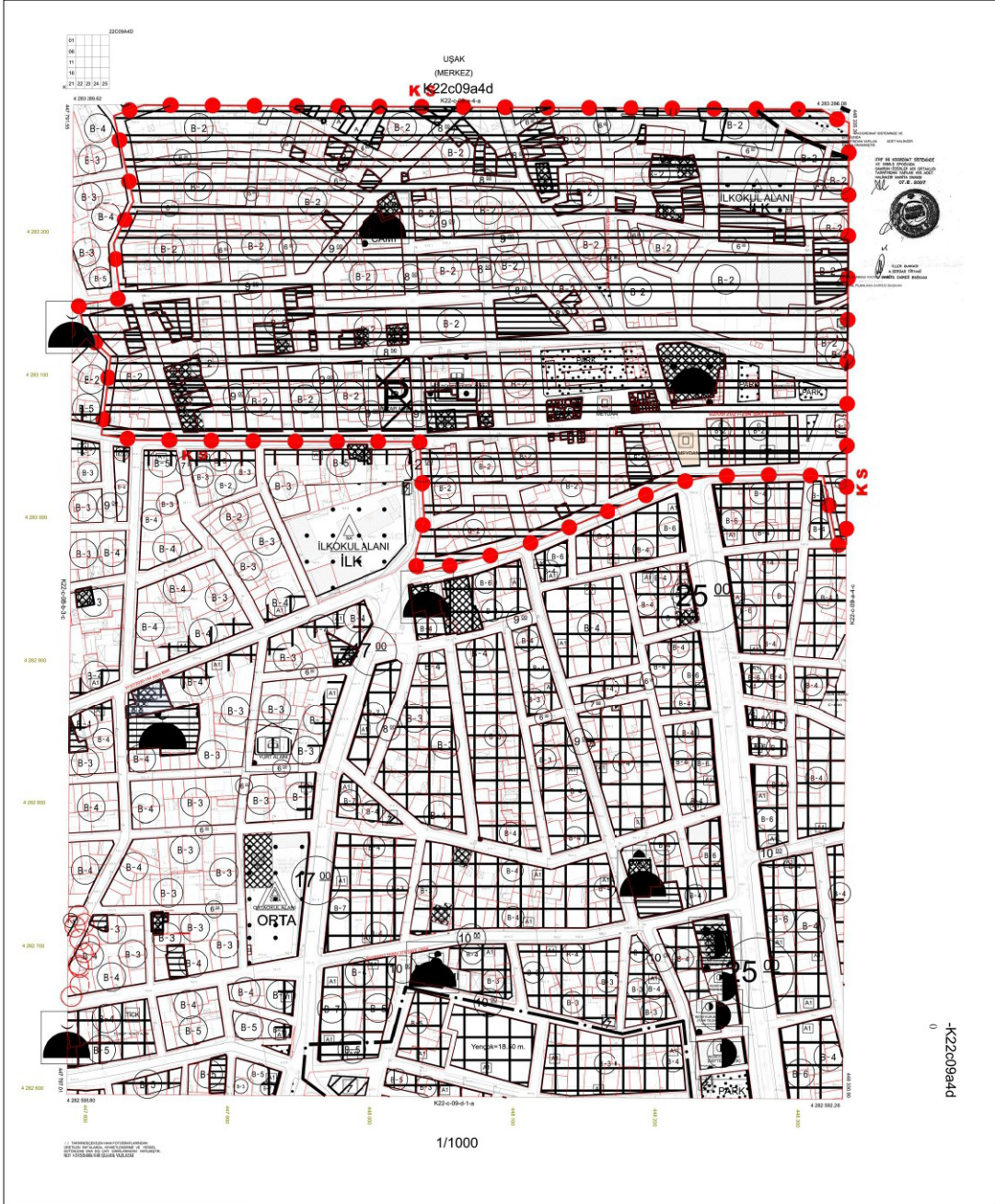
Doğrulama Kodu: 7AE6823E-576C-4AC5-8DD0-019B4CCBD669

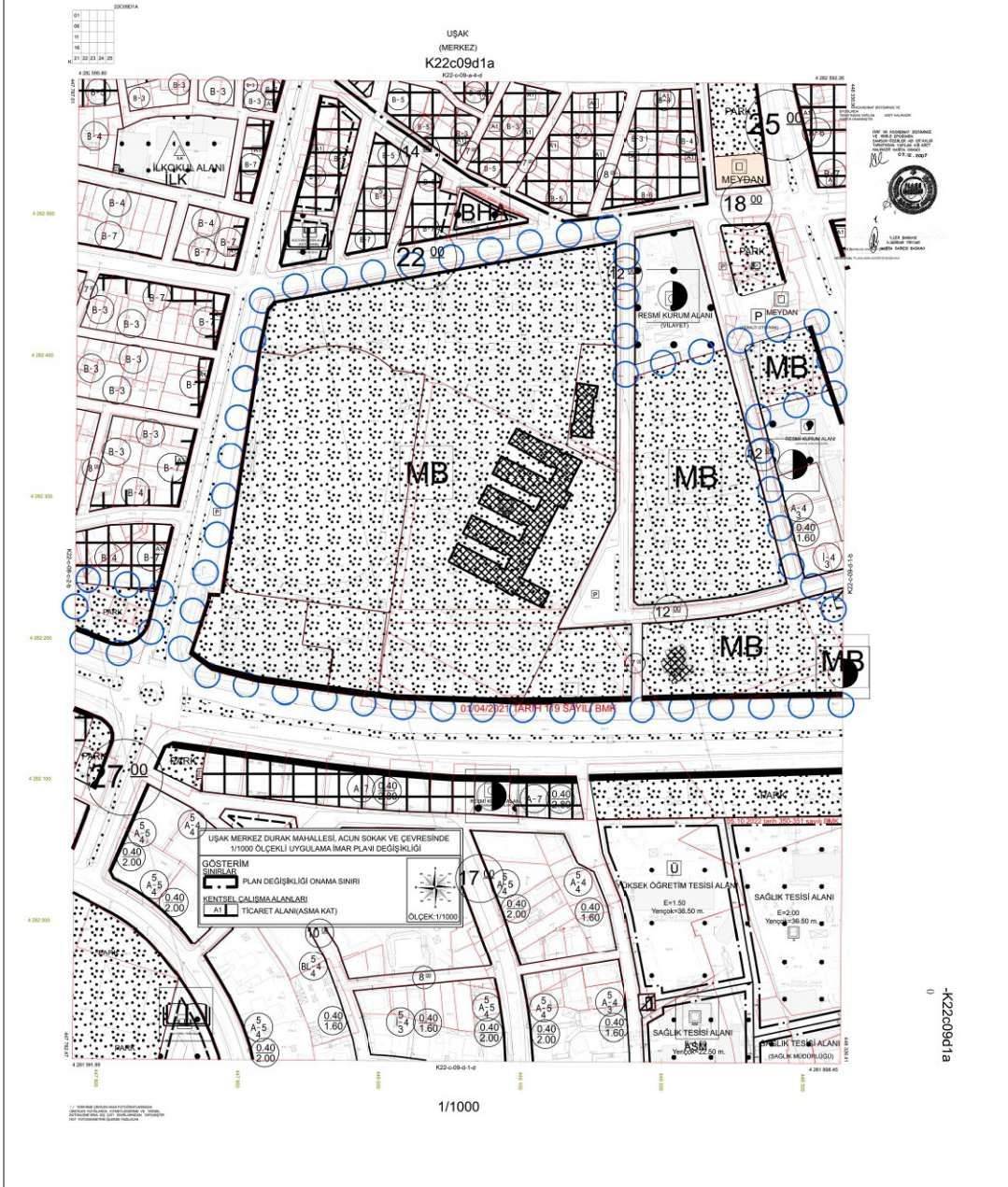
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-ebys>

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,
DURAK MAHALLESİ
ACUN SOKAK VE ÇEVRESİNDE**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU**



2023

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	5
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	5
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	7
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	9
2.1. KADASTRAL DURUM.....	9
2.2. YAPI ANALİZİ.....	9
2.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	10
2.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	10
2.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	10
3.PLANLAMA DENEYİMLERİ.....	10
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	10
3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
4.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI.....	12
4.1.PLANLAMA GEREKÇESİ.....	12
4.2. PLANLAMA KARARLARI.....	12
4.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	13

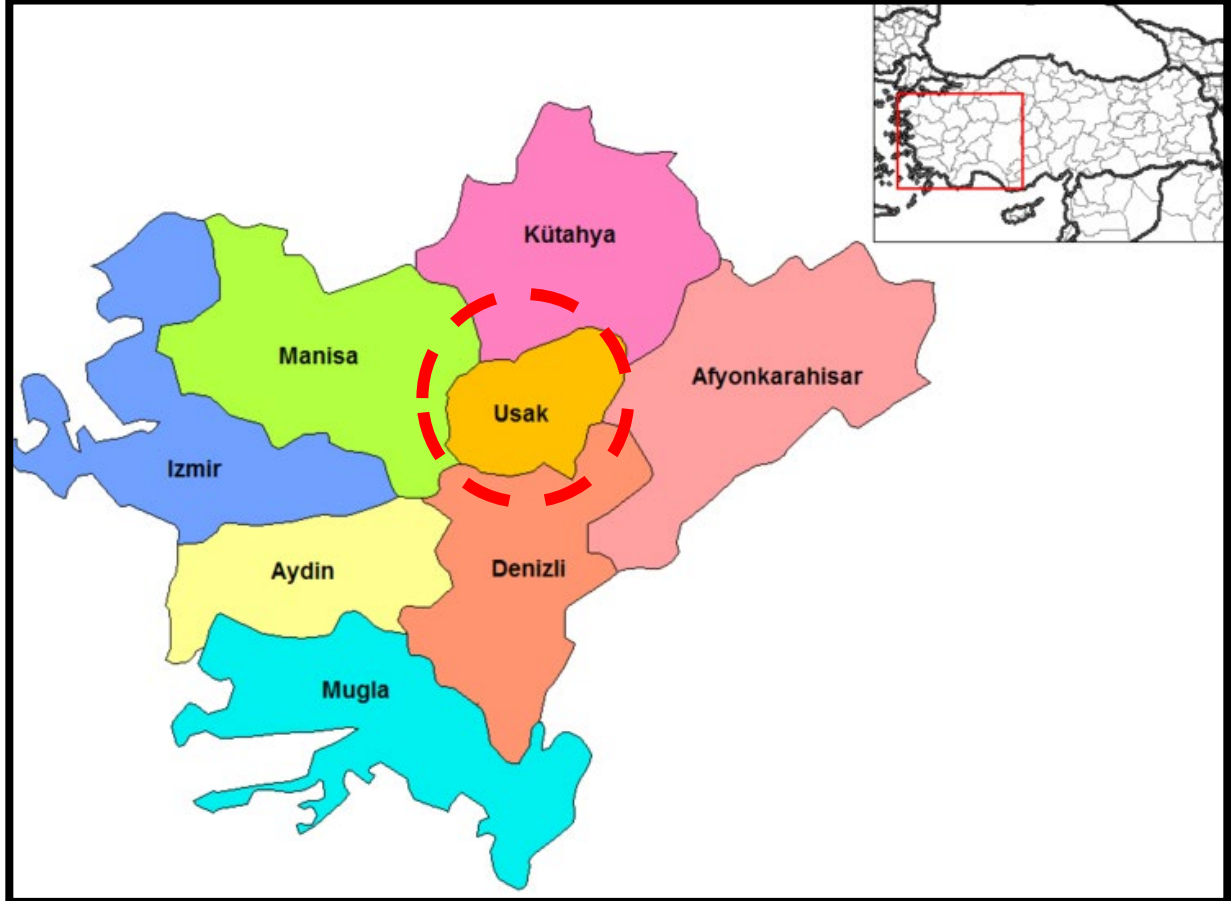
HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	5
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	6
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ.....	6
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI.....	8

HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	9
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRAL DURUM HARİTASI	9
HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
HARİTA 8: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU	10
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI	11
HARİTA 10: MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
Harita 11:MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
HARİTA 12: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



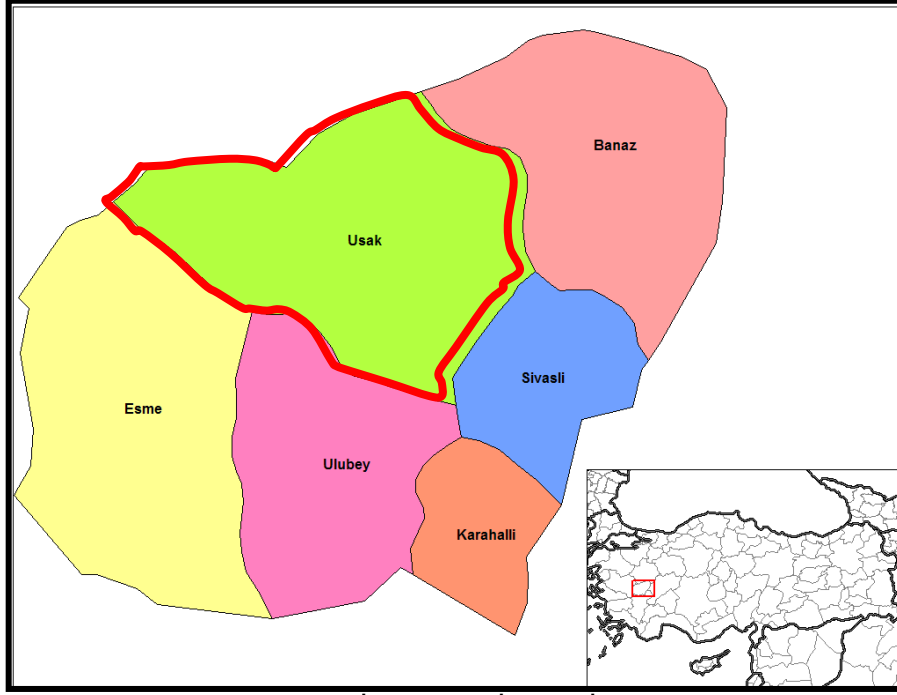
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 Sivasslı 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	
	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 güzelliğe 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.

SATIŞ CİNSLERİNE 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. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibariyle ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanı, kent merkezinde Durak Mahallesi'nde yer almakta olup; en uzak noktası kent merkezine 300 metre mesafede, Uşak Hava Alanına 6,4 km mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 100 metre mesafede bulunmakta olup, adanın bir cephesi İsmetpaşa Caddesine konumlu durumdadır.

Bölge planlı alanlar ile çevrili durumda olup; etrafında bitişik nizamda 3, 4, 5 ve 6 kata müsaadeli ticaret alanları yer almaktadır.

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği talebine konu, Uşak İli, Merkez, Acun sokak ve çevresinde yer alan parseller özel mülkiyete aittir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRAL DURUM HARİTASI

2.2. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır.



HARİTA 7: UYDU GÖRÜNTÜSÜ

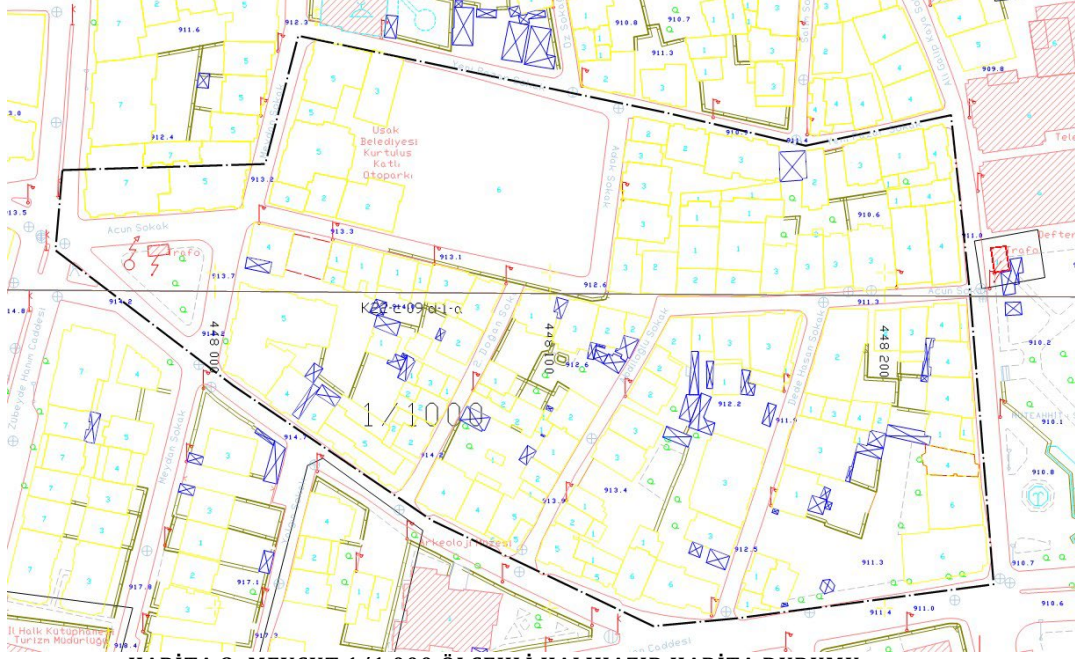
2.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma alanı bulunmamaktadır.

2.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

2.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan halihazır haritaların K22C09D1B paftasında yer almaktadır.

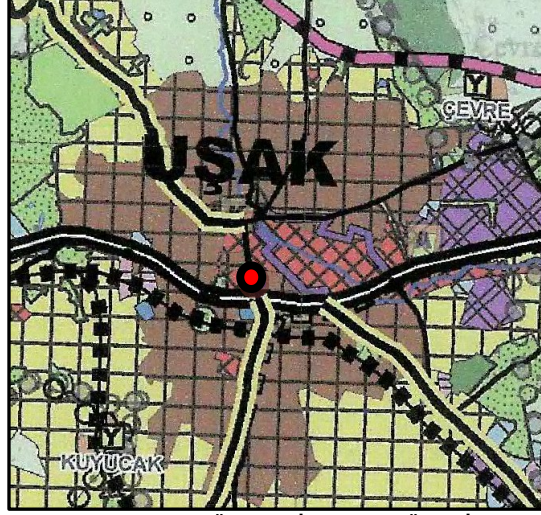


HARİTA 8: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3. PLANLAMA DENEYİMLERİ

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

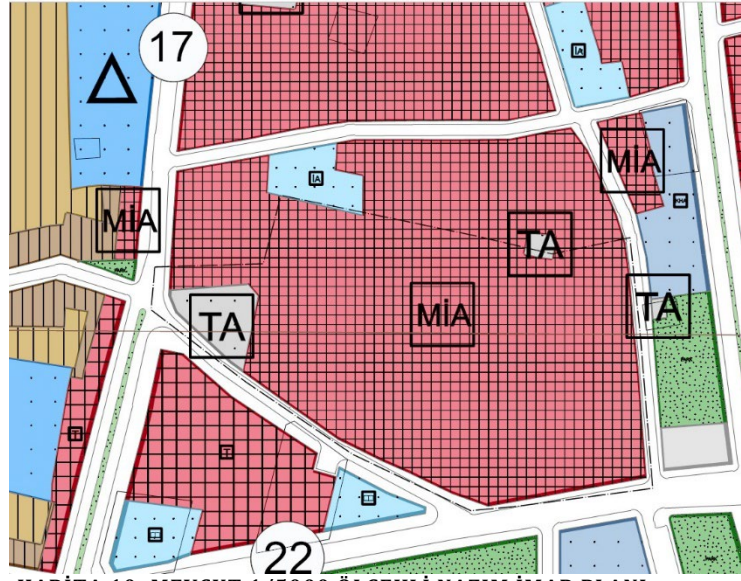
Plan değişikliği yapılacak alanın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 08.10.2008 tarih 82 sy. İGM kararı -08.09.2008 tarih 240 sy. BMK ile **“Kentsel Yerleşik Alanlar”** olarak onaylanmıştır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

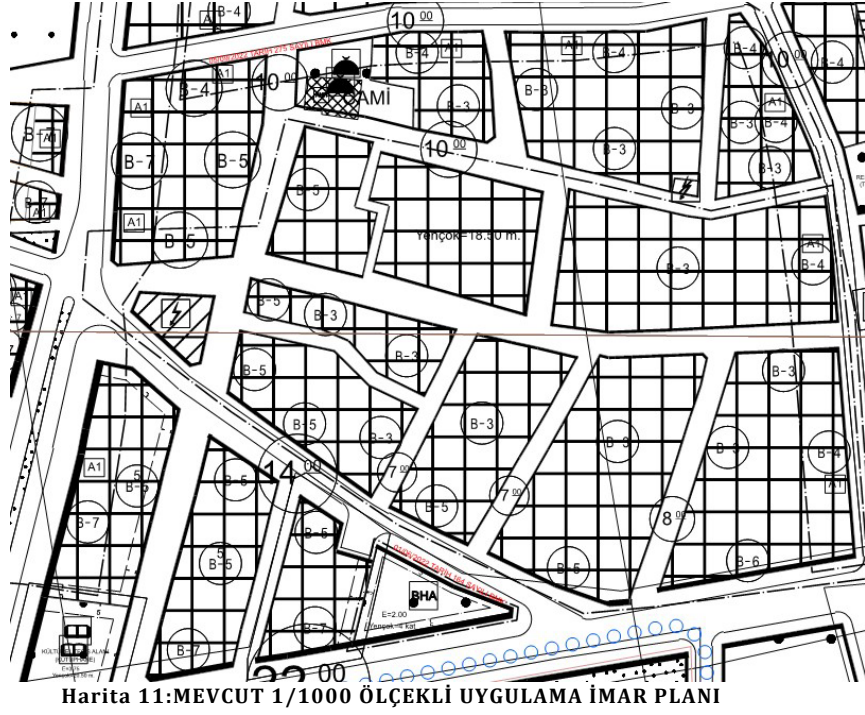
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında merkezi iş alanı (MİA) olarak planlıdır.



HARİTA 10: MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgenin ilk uygulama imar planı 1989 yılında onaylanmış olup; söz konusu planda Acun sokak ve çevresinin İsmetpaşa Caddesine bakan cephesi bitişik nizamda 4 katlı ticaret alanı olarak, güney cephesi bitişik nizam 4 ve 5 katlı ticaret alanı olarak, kuzey cephesi ise bitişik nizamda 4 katlı ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Sonrasında 1997 yılındaki uygulama imar planında güney cephesinde bazı değişiklikler yapılmış olup bitişik nizam 5 ve 6 katlı ticaret alanı olarak planlanmıştır. O tarihten günümüze imar planında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

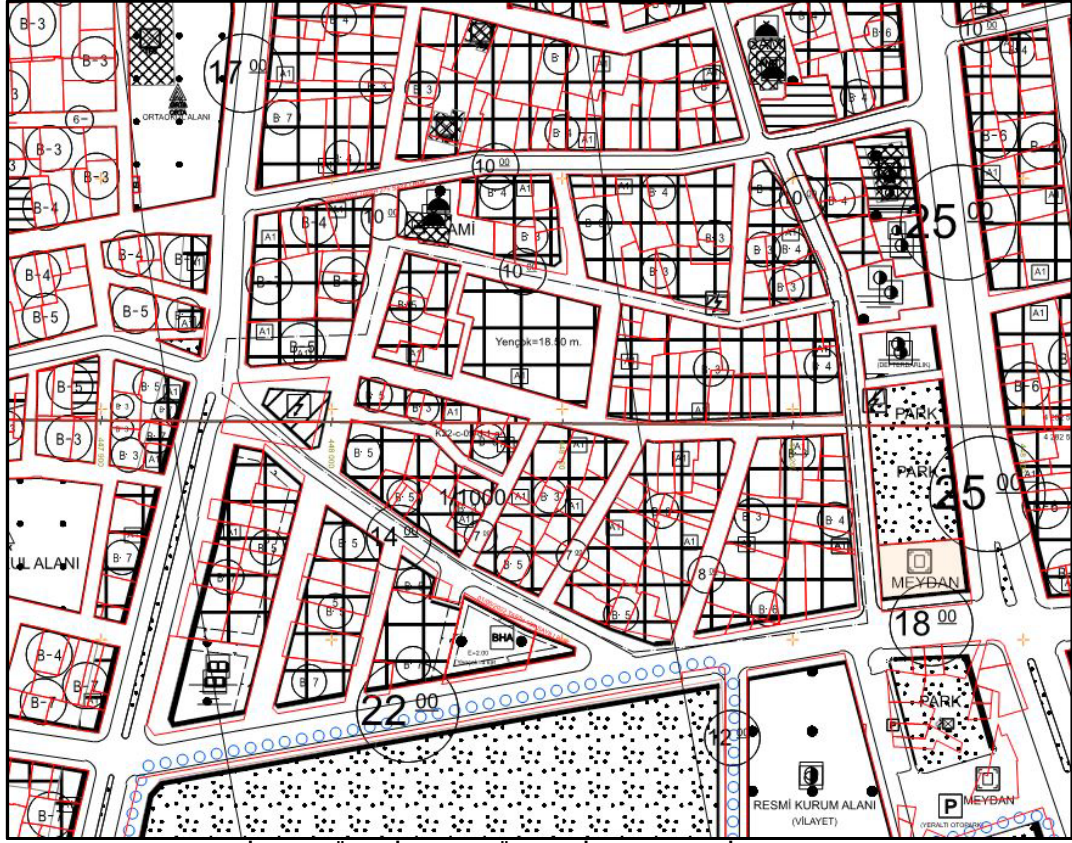
4.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında;

“35. Asma kat yalnız ticaret alanlarında ‘A1’ işaretli bölgelerde yapılır. Konut alanlarında asma kat yapılamaz. Ada içindeki aynı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün asma katlı olarak teşekkül etmiş olması durumunda asma kat yapılabilir.” İbaresini almaktadır. Söz konusu ticaret bölgesinde asma kat yapılabilmesi için imar planında ‘A1’ işaretlemesinin yapılabilmesi gerekmektedir.

4.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında alanın mevcut kullanımında ticaret fonksiyonunda yapılaşmış olan ve halihazırda ticaretin geliştiği güzergahlar olan Acun sokak ve çevresinin cephelerine ‘A1’ ibaresi yazılmış, yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir.



HARİTA 12: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

4.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.