

**UŞAK MERKEZ
İLAVE İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
ÖLÇEK: 1/1000**

Bölme Mahallesi 255 ada 1 ve 155 ada 2 parsellerde Bölme Belediyesince onanlı 08.02.2013 tarih ve 9 sayılı plan kararına dönülerek İlave İmar Planı hazırlanması

Plan İşlem Numarası: UİP-.....

İLİ : UŞAK
İLÇESİ : MERKEZ
MAHALLESİ : BÖLME
PAFTA NO : K22C 13B 4D
ADA NO : 255 - 155
PARSEL NO : 1 - 2

HAZIRLAYAN

EYLÜL PLANLAMA HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.

Adres : İslice Mahallesi Annaç Sok. No:8/c - UŞAK

Tel : (0276) 2233302

Fax : (0276) 2233302

E-posta : eylulplanlama@gmail.com

EYLÜL PLANLAMA
HARİTA MÜH. MİM. İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
İslice Mah. Annaç Sok. Çimen İşhanı No:8/c
Tel: 0276 223 33 02 Merkez/UŞAK
UŞAK V.D.No:383 005 76 24 Tic.Sic.No:7239

Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dipl. No: 559

GÜRSEL GUNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



MD Tarihi: 10.12.2025

Proje Kayıt No: 35-2025-402

Üye: DAMLA KAVAK (2314)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Uye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.


İÇERİK

1. AMAÇ- KAPSAM- YÖNTEM
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ
 - 2.1 ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ
 - 2.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER
 - 3.1 MÜLKİYET DURUMU
 - 3.2 MEVCUT PLAN KARARLARI
4. İLAVE İMAR PLANI GEREKÇESİ ve PLAN KARARLARI
5. PLAN NOTLARI

HARİTA LİSTESİ

- Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu
- Harita 2: Uşak İlinin İlçeleri
- Harita 3: Uşak İli Karayolları Haritası
- Resim 1: Planlamaya Konu Parselin Kent içindeki Konumu
- Harita 4: Planlamaya Konu Parselin Konumu ve Kadastral
- Harita 5: Mer'î 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı
- Harita 6: Bölme Belediyesi 08.02.2013 tarih ve 8 sayılı BMK 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı
- Harita 7: Plan İptali sonrası Mer'î 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı
- Harita 8: Öneri 1/1.000 ölçekli İlave İmar Planı


Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip. No: 199


GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

1. AMAÇ – KAPSAM - YÖNTEM

AMAÇ

Hazırlanan raporun 1/1.000 ölçekli İlave İmar Planı çalışmasına veri olması amaçlanmıştır.

Uşak merkez Bölme Mahallesi K22c 13b nazım imar paftası ile K22c 13b 4d uygulama imar paftasında, 255 ada 1 ve 155 ada 2 parsellerde Bölme Belediyesince 08.02.2013 tarih ve 9 sayı ile onanlı plan kararlarına geri dönülmesine yönelik 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı önerisi hazırlanmıştır. Hazırlanan çalışmayla ; eski plan kararlarına ve yapılan terk işlemlerine göre; ilgili mülkiyete **Ticaret Alanı, Emsal ve Yükseklik tanımlanmıştır.**

KAPSAM

1/1.000 ölçekli İlave İmar Planı çalışmasına konu olan alan; Uşak merkez Bölme Mahallesi Yılanlıdere mevkiinde , K22c 13b 4d uygulama imar paftasında; 255 ada 1 ve 155 ada 2 parsellerde 2370.92 m2'lik alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

1/1.000 ölçekli İlave İmar Planı çalışmasında; yürürlükte bulunan yasa ve yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuştur.

Damlı KAYMAKAM
Şehir Plancısı
Dip. No: 2154


GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Uşak ili matematiksel konum olarak 38° 10' ve 38° 55' kuzey enlemleriyle, 28° 45' ve 30° 01' doğu boylamları arasında yer alır. Kuzeyinde Kütahya, doğusunda Afyonkarahisar, güneyinde Denizli ve batısında da Manisa illeriyle komşudur. Uşak ilinin yüzölçümü 5341 km²'dir. Uşak ili yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün %0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

Harita 1 - Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

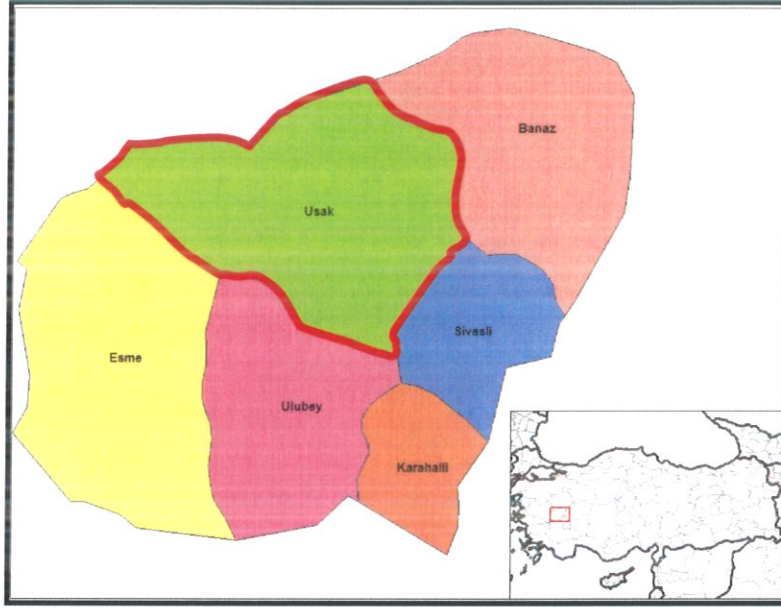


Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgali bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgali plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgali arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının %57,5'i 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 Kanunun 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.

Harita 2 – Uşak ilinin ilçeleri



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.

Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada 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 Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,18042	161

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, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

2.2.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.

Harita 3 - Uşak İli Karayolları Haritası



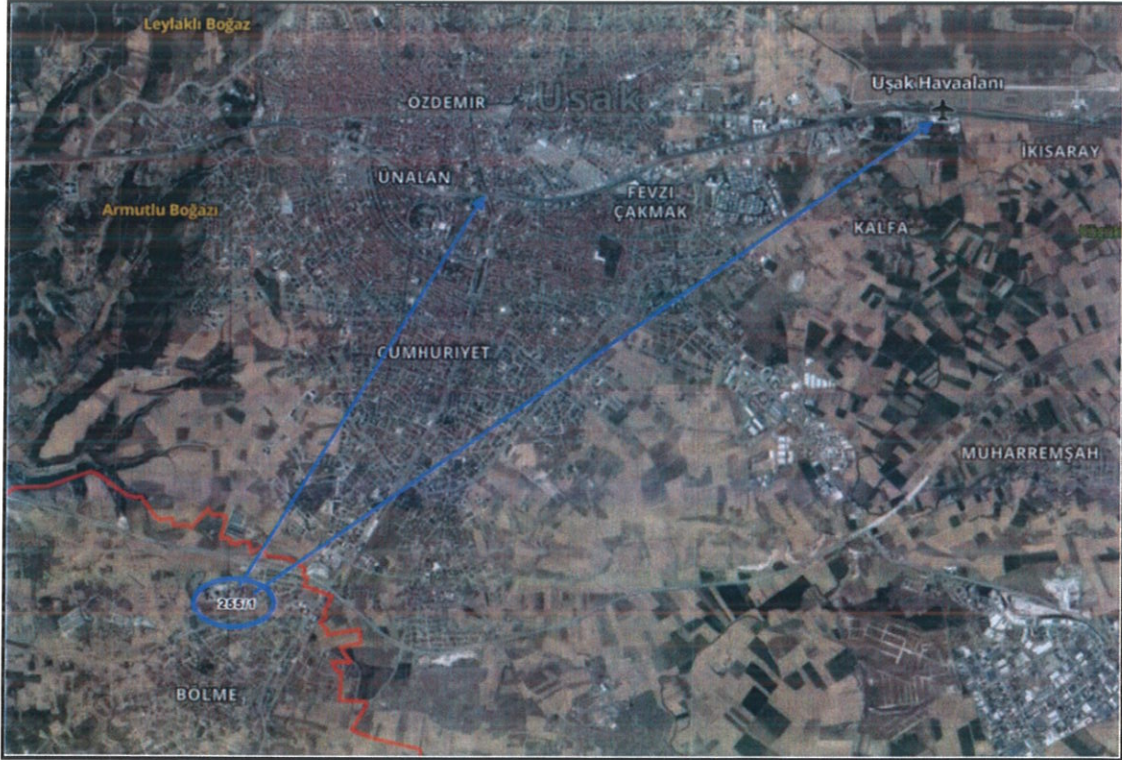
SATIİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATIİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484

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.

Resim 1 – Planlamaya Konu Parselin Kent içindeki Konumu



Planlamaya konu taşınmaz, kent merkezinin güneyinde; Bölme Mahallesi'nde yer almaktadır. Uşak kent merkezine yaklaşık 5.23 km mesafede, Uşak havaalanına yaklaşık 9.47 kilometre ve Mehmet Akif Ersoy Bulvarına (Uşak - Ulubey karayoluna) 320m mesafede yer almaktadır.

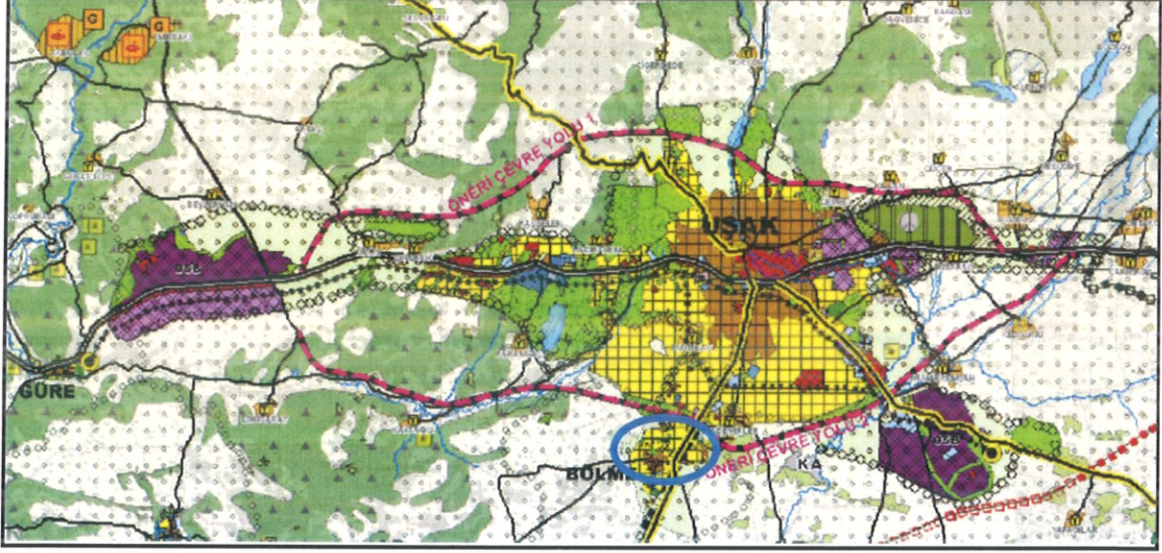
Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip. No: 999

GURSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154

3.2.1.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.10.2008 tarih, 240 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı'nda gelişme konut alanı lejantında kalmaktadır.

Harita 5 - Mer'i 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



3.2.1.2- 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlamaya konu alanı içine alan yürürlükte herhangi bir 1/25.000 ölçekli plan bulunmamaktadır.

3.2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlamaya konu 255 ada 1 ve 155 ada 2 parseller **Plansız Alan** olarak tanımlıdır.

Plan önerilen alanda;

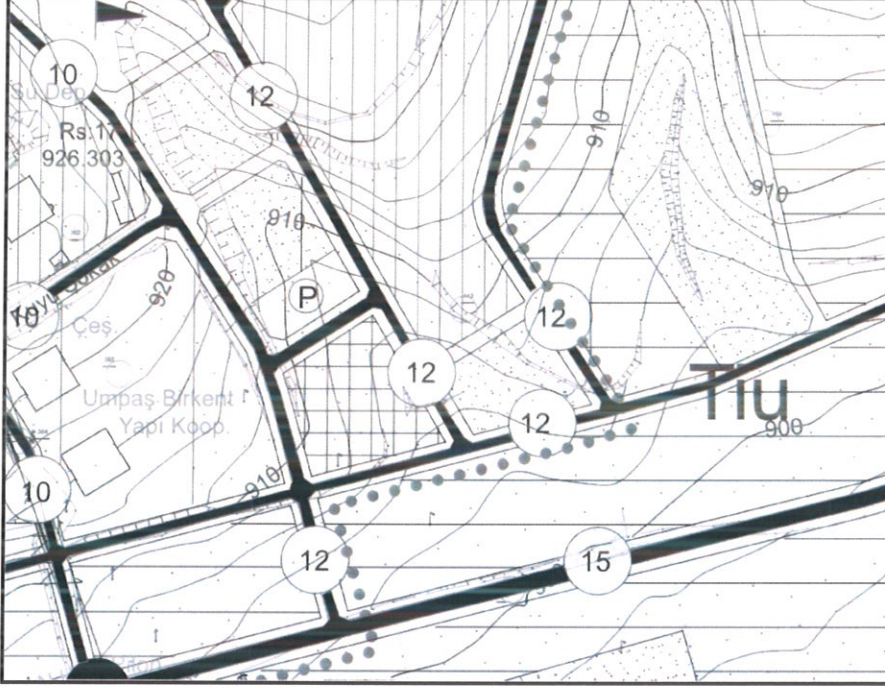
- Bölme Belediye Meclisince 08/02/2013 tarih ve 8 sayı ile onaylanan Nazım İmar Planı ile 08/02/2013 tarih ve 9 sayı ile onaylanan Uygulama İmar Planı bulunmakta iken ;
- 08.04.2016 tarih 16 ve 17 sayılı Belediye Meclis Kararları ile 1/5000 Nazım imar planı ile 1/1000 Uygulama imar planları gerekçe gösterilmeksizin iptal edilmiştir. İlgili alanda yeni bir karar alınmadığı için 255 ada 1 ve 155 ada 2 parseller plansız alan olarak görülmektedir.

3.2.2.1- 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

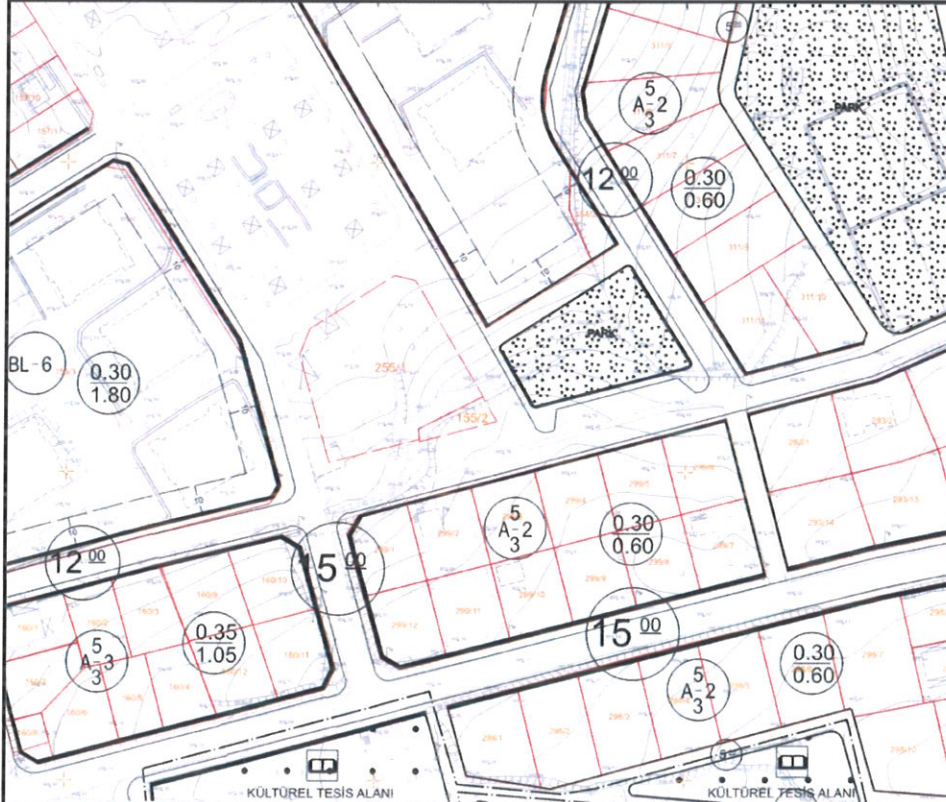
Konu taşınmazın bulunduğu alana ait ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bölme Belediye Meclisinin 08.02.2013 tarih ve 8 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra ise 08.04.2016 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile de iptal edilmiştir.

Çalışma alanı 255 ada 1 ve 155 ada 2 parselleri kapsamaktadır. İlgili parseller iptal edilen nazım imar planında; 12m'lik ana taşıt yolundan mahreçli olup **Ticaret Alanı** kullanımına sahiptir.

Harita 6 – Bölme Belediyesi 08.02.2013 tarih ve 8 sayılı BMK 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



Harita 7 - Plan iptali sonrası Mer'i 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmeliklerine ve plan ana kararlarına, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave İmar Planı çalışması ekte sunulmuştur.

5. PLAN NOTLARI

Genel Hükümler:

- 1) 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.
- 2) "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 3) 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 5491 sayılı Çevre Kanununda değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna istinaden çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.
- 4) Su kirliliği kontrol yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 5) Katı atıkların kontrolü yönetmeliğine uyulacaktır.
- 6) "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 7) Çevresel Gürültünün Değerlendirmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Özel Hükümler:

- 1) Ticaret Alanında Emsal 0.50 ve Y en çok 2 KAT olacaktır.
- 2) Yapılacak yapı için yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 10m.dir.
- 3) Uşak Belediyesi imar plan notları ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.


Damla KAVAK
Şehir Plancısı
Dip.No: 509


GÜRSEL GÜNDOĞDU
Şirket Müdürü - Şehir Plancısı İTÜ
A Grubu Karne ÇSB 2228
ŞPO Büro Tescil No:2154