



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
BÖLME MAHALLESİ 230 ADA
14 NUMARALI PARSEL VE 536
ADA 1 PARSELDE MAHKEME
KARARINA İSTİNADEN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	8
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	8
5.2. PLANLAMA KARARLARI	9

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	7
HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



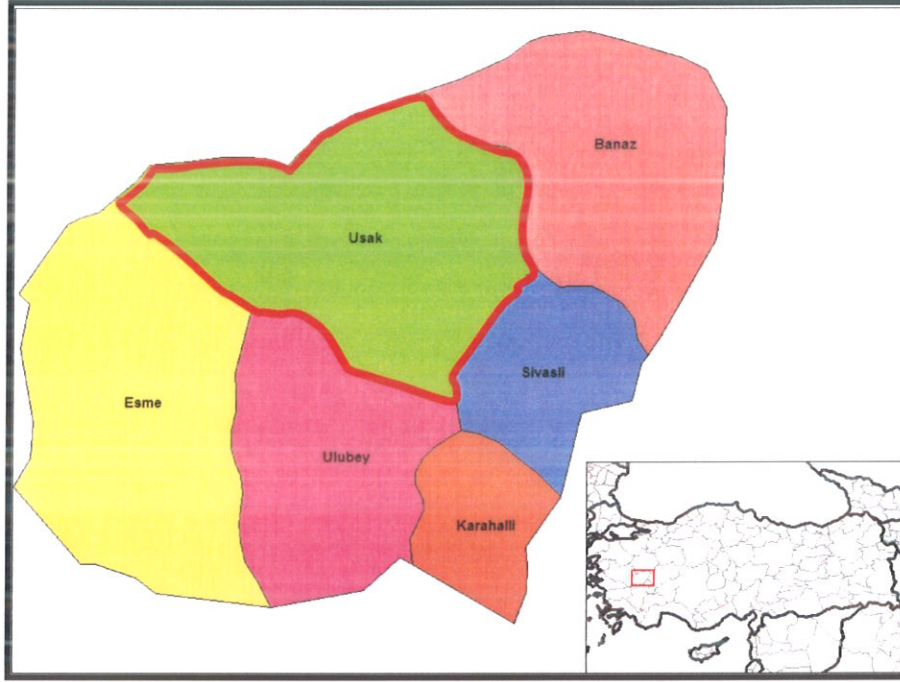
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 % 57,5'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.



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 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

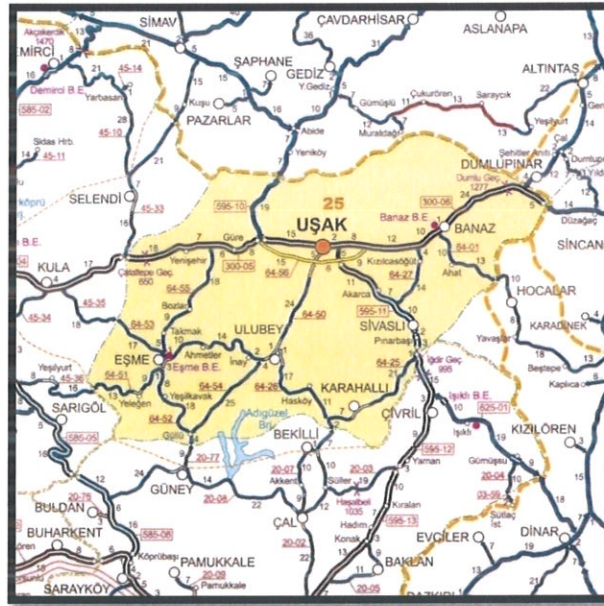
olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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 ŞEBEKE	
	ASFALT	SATHİ	TOPLAM				YOLLAR	UZUNL.
	BETONUKAPLAMA							
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 güneybatı yönünde, Bölme Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 5,7 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 10,2 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 5,4 kilometre mesafeli durumdadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen İlimiz, Merkez, Bölme Mahallesi, 230 ada 14 numaralı parsel ve 536 ada 1 numaralı parsel özel mülkiyete aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Bölme 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 olan İlimiz, Merkez, Bölme Mahallesi, 230 ada 14 numaralı parsel ve 536 ada 1 numaralı parselde yapılaşma bulunmaktadır.

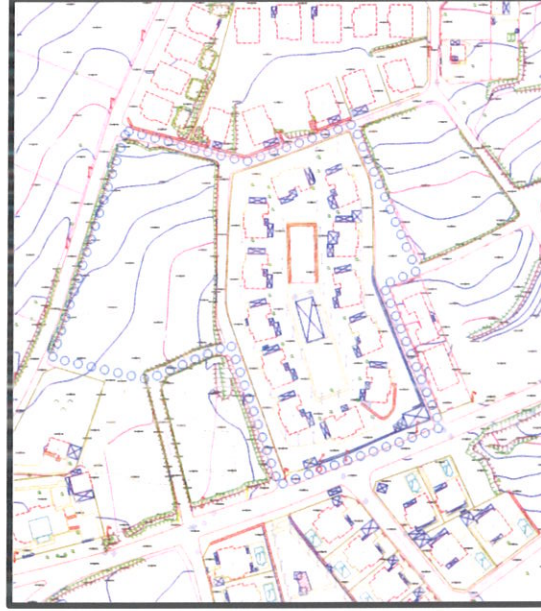
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22C13A3C paftasında yer almaktadır.

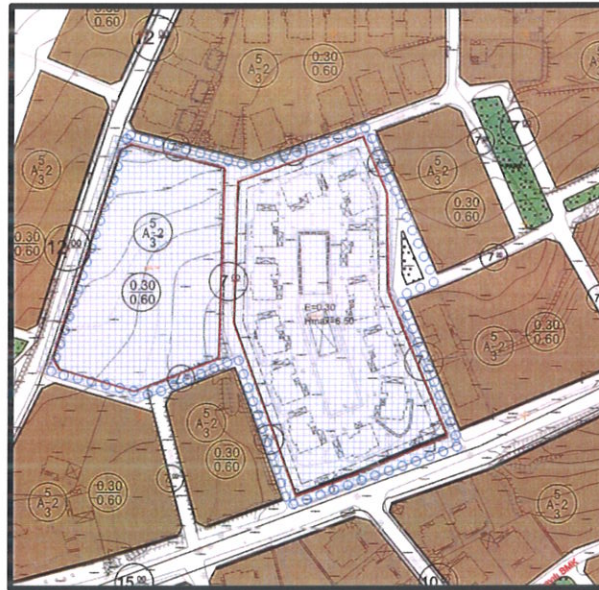


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“Ayrık Nizam 2 katlı Konut Alanı”** olarak planlıdır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

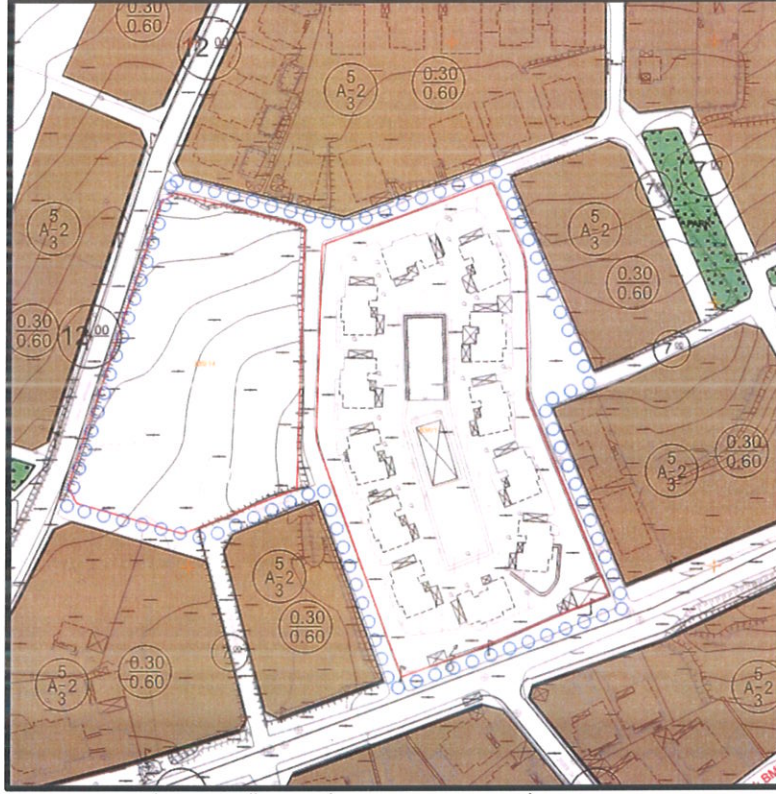
Mahkeme Kararlarına bakıldığında;

Manisa İdare Mahkemesinin 2013/579 Esas 2016/40 sayılı kararı ile; 536 ada için Açıklanan nedenlerle, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne ilişkin 08.07.2011 tarihinde Belediye Meclisi'nin 16 sayılı kararının, davacının bu değişikliğe yönelik itirazının reddine ilişkin 0504.2013 tarih ve 18 sayılı Meclis Kararının, bu kararın bildirimine ilişkin 15.04.2013 tarihli işlemin ve plan değişikliğine dayanılarak verilen 18.07.2012 tarihli 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, ve 24 sayılı yapı ruhsatlarının **iptaline**, karar verilmiştir.

Manisa İdare Mahkemesinin 2013/403 Esas 2014/829 karar , 2013/404 Esas 2014/830 karar 2013/566 Esas 2014/552 karar ve 2013/565 Esas 2014/551 kararları ile; 230 ada için, Bilirkişi raporunda yer alan tespitler ile dava dosyasında mevcut olan diğer tüm bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde; 08/03/2013 tarih ve 10 sayılı Bölme Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 08/03/2013 tarih ve 11 sayılı Bölme Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu, plan değişikliğini gerektirecek teknik ve nesnel zorunluluklar bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, karar verilmiştir. Denmektedir.

Bölme Belediyesinin tüzel kişiliğinin kalkmadığı yıllarda verilen bu mahkeme kararları doğrultusunda kurumumuza teslim edilen evraklarda Bölme Belediyesi tarafından mahkeme kararlarına yönelik herhangi bir işlem tesis edilmediği tespit edilmiştir.

Bu sebeple mahkeme kararları ile planları iptal olan parsellerin mahkeme kararına uygun olacak şekilde plansız bırakılmasına karar verilmiştir.



HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği taslağında; Konut alanı iptal edilerek plansız bırakılmıştır.