



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
BATIKENT VE ÇEVRESİNDE 1/1000
ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR
PLANI VE PLAN REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

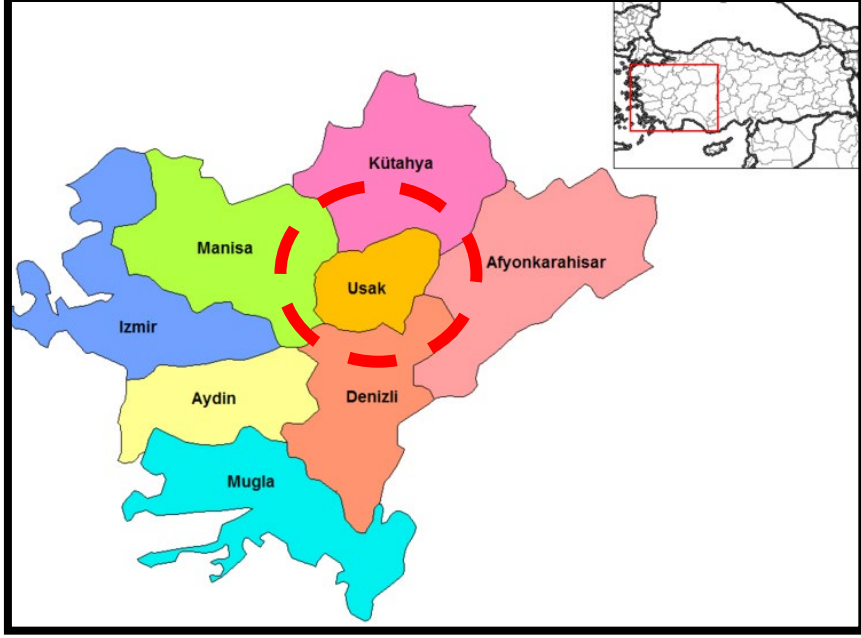
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU	5
2.2. KADASTRAL DURUM	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....	9
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	9
5.2. PLANLAMA KARARLARI	11

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 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 10: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	11

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.

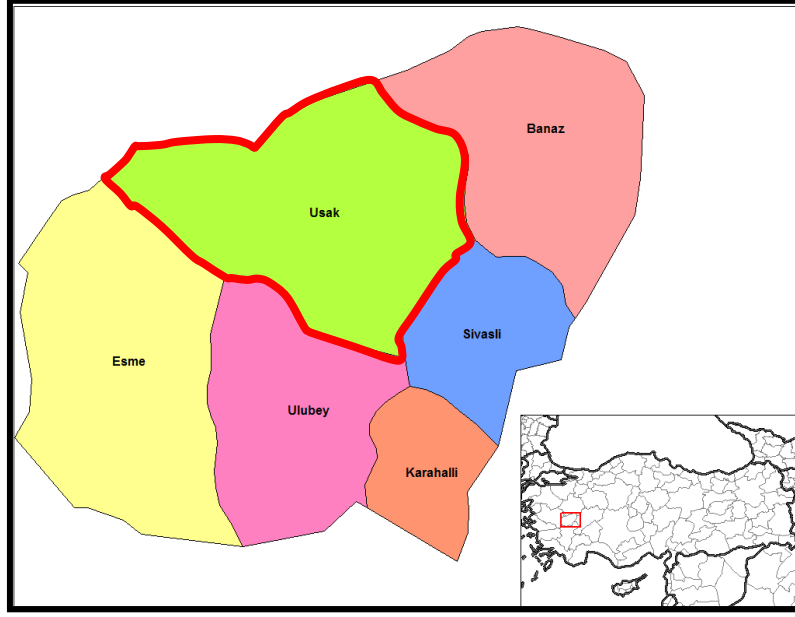
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 Sivasslı nahiye merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.

Zafer SATI

Şehir Plancısı



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.

Zafer SATI

Şehir Plancısı

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

Zafer SATI

Şehir Plancısı

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 güney yönünde, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 3,8 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 9,3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 3,5 kilometre mesafeli konumda yer almaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

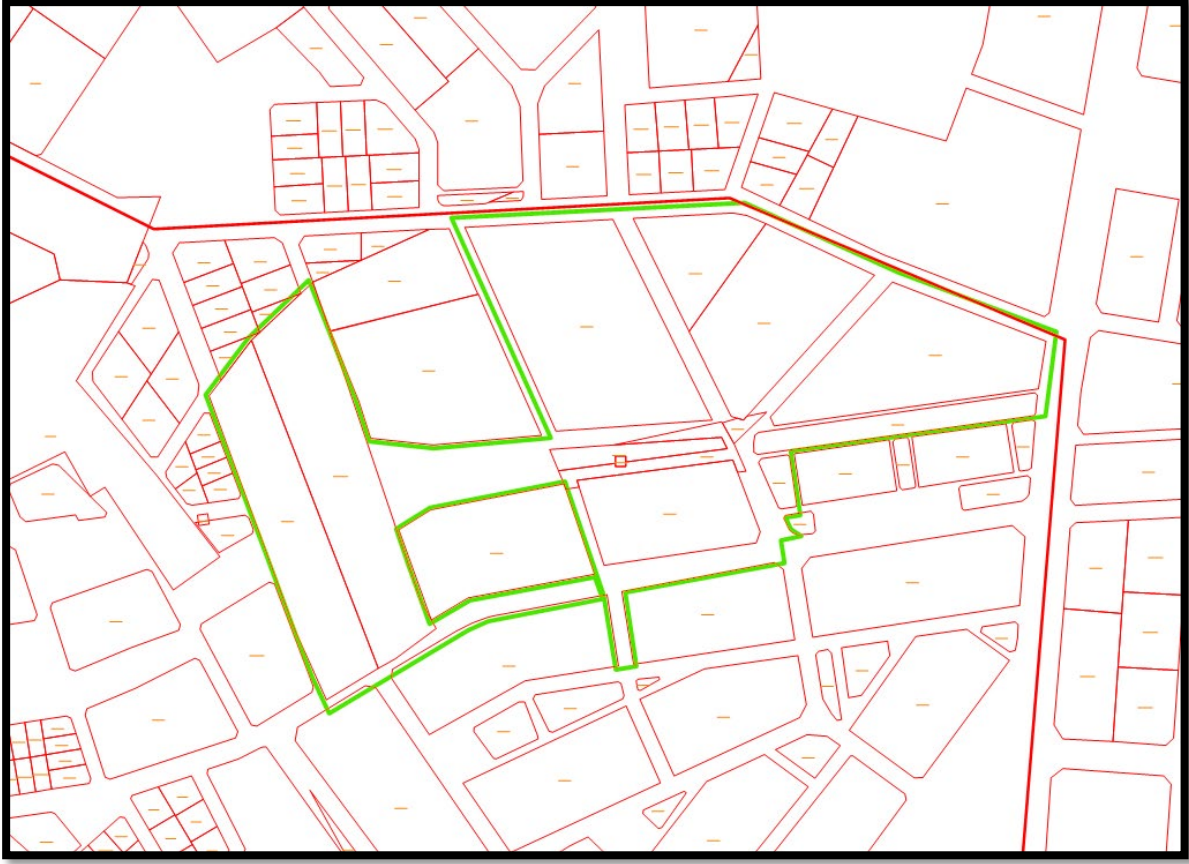
Plan değişikliğine konu; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi Batıkent ve Çevresinde yer alan parseller özel mülkiyete, kamu kurumlarına aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

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

Zafer SATI

Şehir Plancısı



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapı bulunmamaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma alanı bulunmamaktadır.

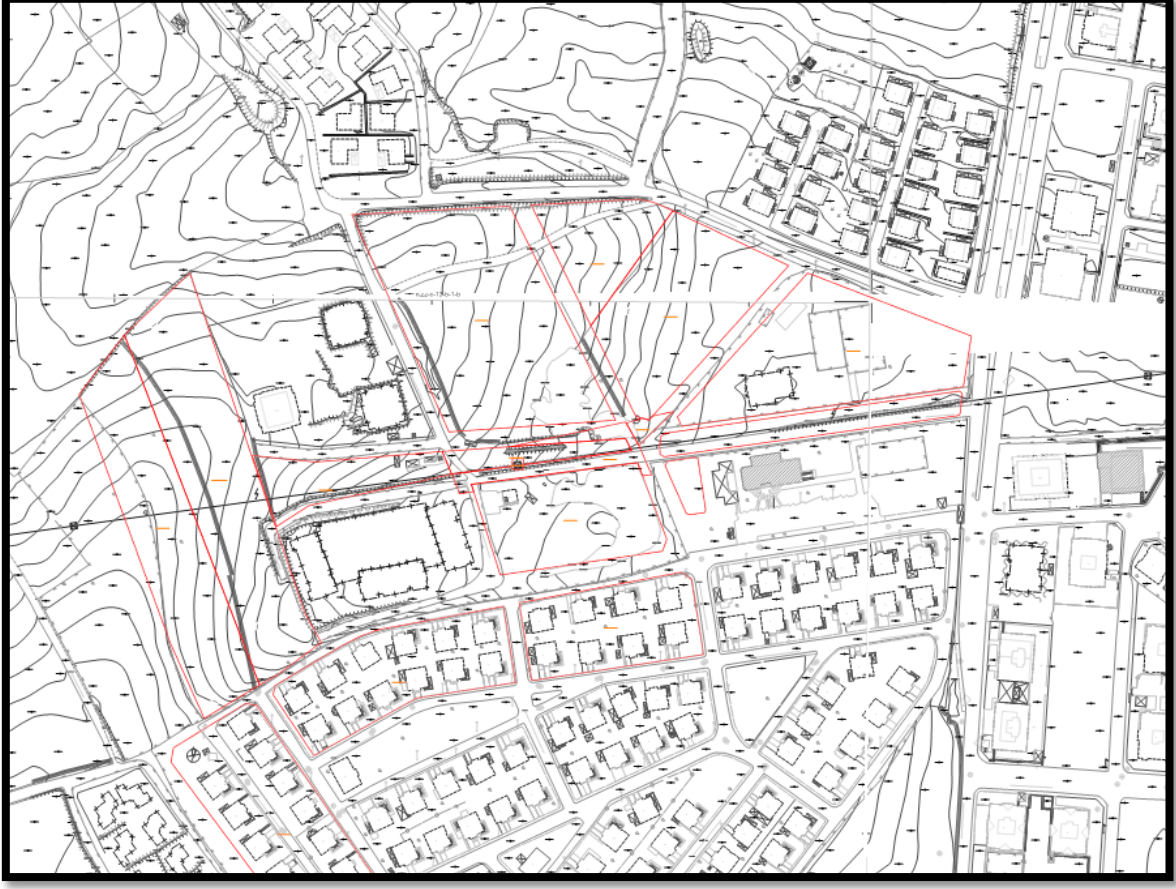
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 43 adet halihazır haritanın K22C13B paftasında yer almaktadır.

Zafer SATI

Şehir Plancısı



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEV CUT 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. Harita 9 Uşak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na ait atlas.gov.tr. adresinden alınmıştır.

Zafer SATI

Şehir Plancısı



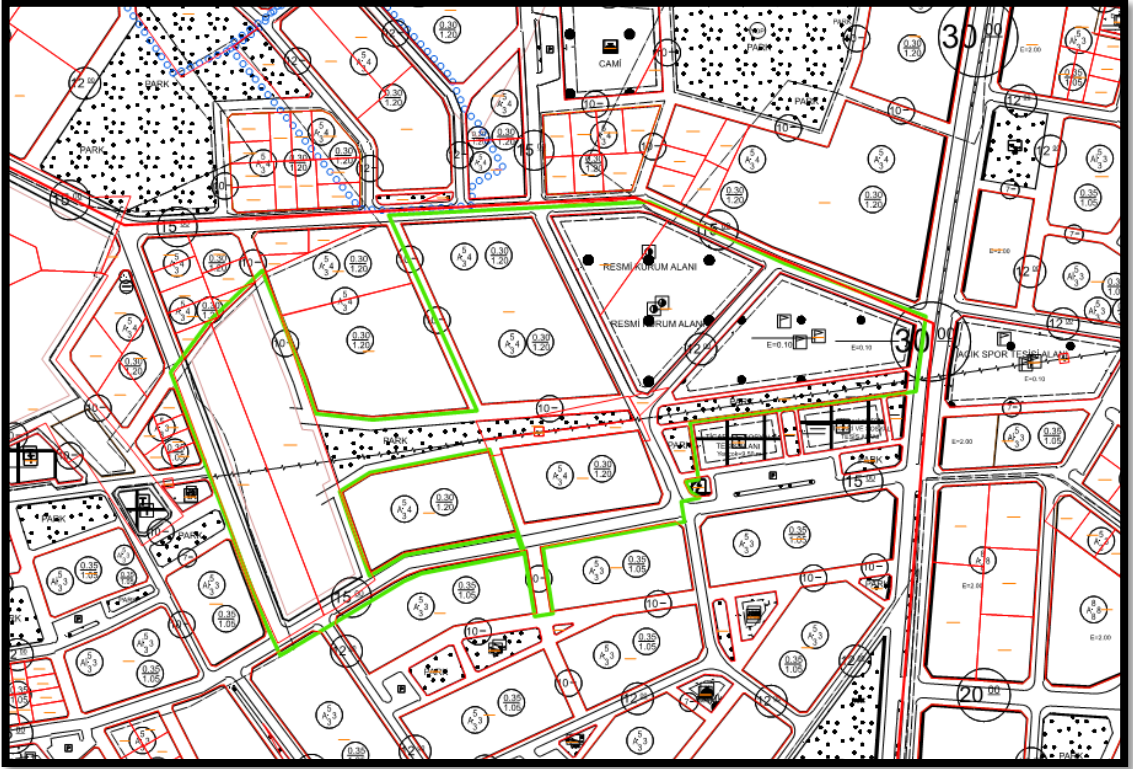
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgenin bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, bir kısmının 01/11/2005 tarih ve 287 sayılı Belediye Meclis Kararı ile bir kısmı Ayrık nizam 4 kata müsaadeli Konut Alanı, Açık Spor Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park ve Yol olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

Zafer SATI

Şehir Plancısı



HARİTA 10: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanında yapılan revizyon çalışması kapsamında,

- Yol aksı kent bütünlüğü içerisinde daha işlevsel hale getirilmek üzere yeniden düzenlenmiştir. 1540 ada 1 numaralı parsel ile Park Alanı arasında araç giriş çıkışına imkan sağlayacak yol aksı bulunmamaktadır. Bu durum ulaşım sürekliliği, yaya ve taşıt sirkülasyonu açısından yetersiz kalmakta; bölgesel bağlantılarla uyumlu bir hat oluşturamamaktadır. Yol aksının devamlılığının sağlanması amacıyla 12 metrelik yol planlanmıştır. Bu kapsamda hem ulaşım sürekliliği hem de erişilebilirlik artırılarak kent içi ulaşım sisteminin etkinliği sağlanmıştır.
- Belediyemiz mülkiyetinde bulunan ve imar planlarında kamu hizmet alanı olarak planlı alana ihtiyaç duyulmadığı için Ticaret Alanı olarak düzenlenmesi önerilmiştir. Böylelikle, alanda hem ekonomik canlanma sağlanacak hem de kentlilerin günlük ihtiyaçlarına yönelik hizmet ve alışveriş imkânları artacaktır. Bu dönüşüm, mekânsal süreklilik, mülkiyet uyumu ve kullanıcı gereksinimleri dikkate alınarak planlama esaslarına uygun şekilde gerçekleştirilmiştir.

Zafer SATI

Şehir Plancısı

- 1/5000 ölçekli meri imar planında spor alanı olarak belirlenen alanın, bölgede bulunan sitelerin spor ve sosyal donatı ihtiyacına cevap verecek nitelikte yeri değiştirilerek Özel Kapalı Spor Salonu olarak düzenlenmesi öngörülmüştür. Böylelikle alanın daha etkin ve sürdürülebilir bir kullanım kazanması sağlanacaktır. Kapalı spor alanları, iklimsel koşullardan bağımsız hizmet verebilmesi, yıl boyu kullanılabilirliği ve daha çeşitli sportif faaliyetlere imkân tanınması açısından kent yaşam kalitesini artıran unsurlar arasında yer almaktadır. Plan kararlarıyla uyumlu bu düzenleme, sosyal donatı dengesinin sağlanması, sağlıklı yaşam olanaklarının yaygınlaştırılması ve sporun tabana yayılması hedefleri doğrultusunda önerilmektedir.

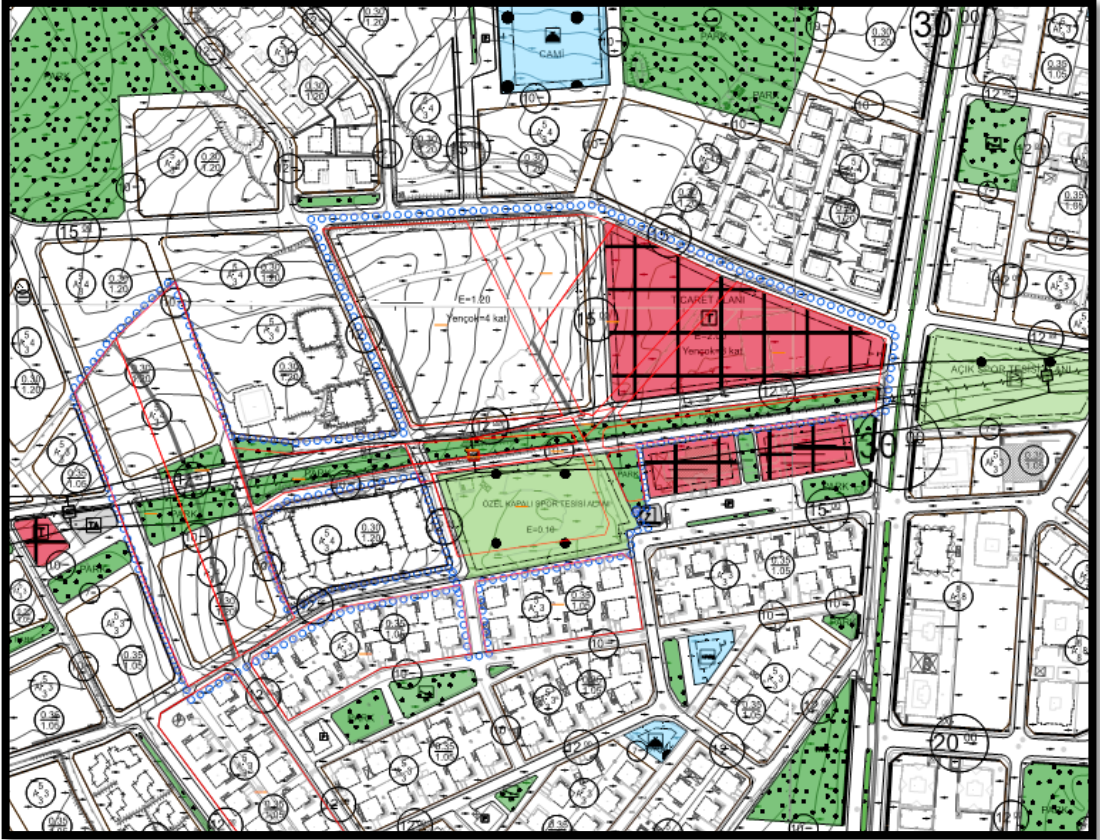
Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılan plan değişikliği önerisi, kamu yararı, sürdürülebilirlik, fonksiyonellik, erişilebilirlik ve kentsel estetik gibi temel şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin

İmar planı revizyonu ve ilaveleri

“MADDE 25 – (1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir.” Denmektedir.



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Taslağında; 1540 ada 1 numaralı parselde bulunan 9.700 m² alana sahip Açık Spor Tesis Alanı değiştirilerek 5931 ada 1 numaralı parselde 8.498,60 m² Özel Kapalı Spor Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. 5928 ada 1 ve 3 numaralı parsellerde 11.740 m² büyüklüğündeki Uşak Belediyesine ait Resmi Kurum Alanına ihtiyaç bulunmadığından dolayı kaldırılmıştır. 5931 ada 1 numaralı parseldeki 6.215,37 m² Gelişme Konut alanı kaldırılmıştır. 1540 ada 1, 5930 ada 1, 5928 ada 1 ve 3 numaralı parseller Emsal:1.20 Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında Gelişme Konut Alanı ve Emsal 2.00 Yençok: 8 kata müsaadeli 13.712,78 m² büyüklüğünde Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir. 6266 ada 9 ve 10 numaralı parseller TAKS=0,30 KAKS=1.20 yapılaşma koşullarında Ayrık nizam 4 kata müsaadeli Gelişme Konut alanı ve Park olarak düzenlenmiştir. Parsellerin birbirleri ile 15 metrelik ve 12 metrelik yollar ile bağlantıları sağlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında 2001 yılında belirlenen Enerji Nakil Hattı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmiştir. 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında 20.423,37 m² büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı vardır. Öneri plan revizyonunda 20.518,47 m² büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında 7.054,56 m² büyüklüğünde Park Alanı vardır. Yapılan revizyon ve ilave plan ile 8.593,85 m² büyüklüğünde Park Alanı düzenlenmiştir.

Zafer SATI

Şehir Plancısı