



T.C  
UŞAK BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/47910  
Konu: İlan Tutanağı

13/09/2022

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 05/09/2022 tarih ve 288 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Ovademirler ve Fatih Mahalleleri sınırlarına dahil, yaklaşık 12 hektar alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılması, 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 14/09/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

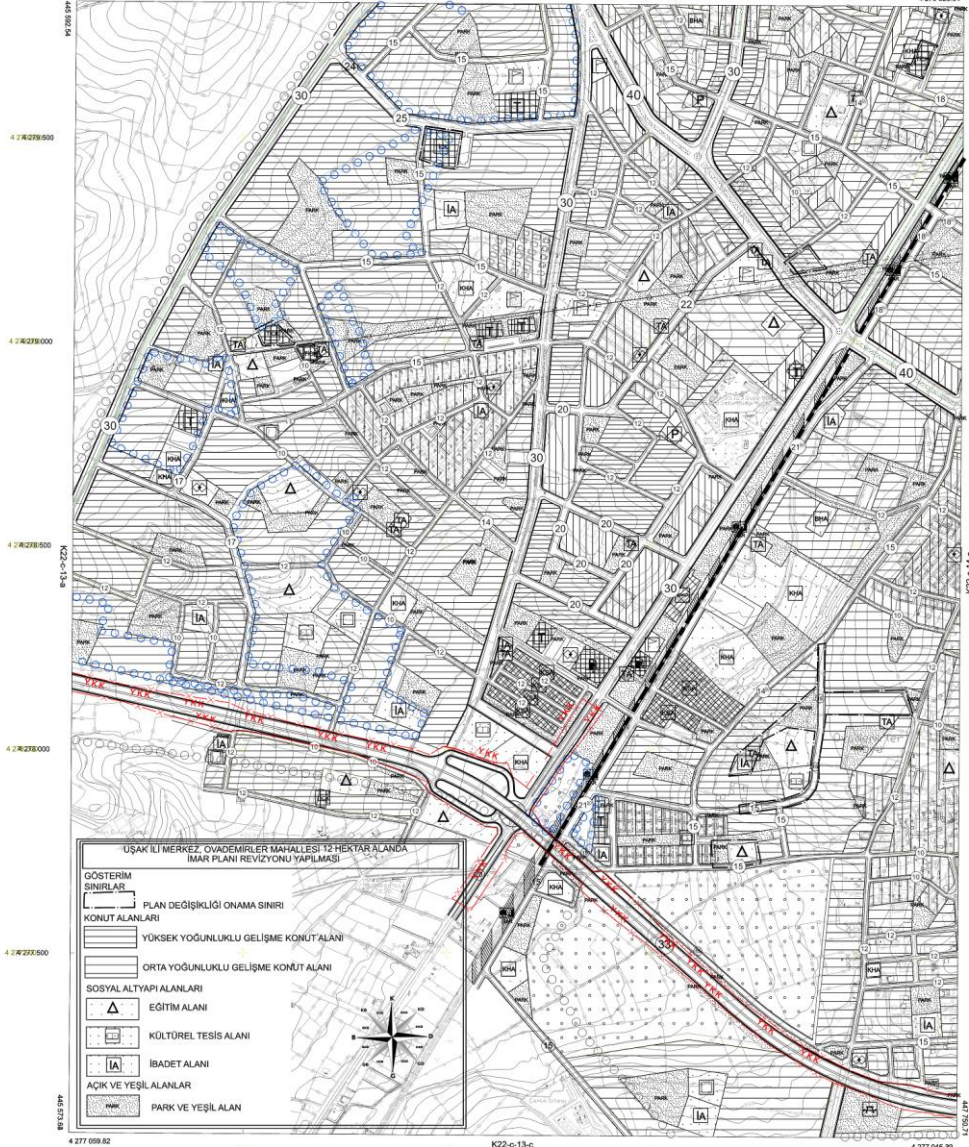
Raziye GÖKÇE GÜLEŞ  
Şeh. Planerisi

Serpi KEŞKİN  
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih: 14/09/2022-08:30  
Askıdan İniş: 13/10/2022-17:30

01	06	11	16	21	26
01	06	11	16	21	26
01	06	11	16	21	26
01	06	11	16	21	26
01	06	11	16	21	26
01	06	11	16	21	26

UŞAK  
(MERKEZ)  
K22-c-13-b  
K22-c-08-c



UŞAK İLİ MERKEZ OVADEMİRLER MAHALLESİ 12 HEKTAR ALANDA İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMASI

[Symbol]	GÖSTERİM SINIRLARI
[Symbol]	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
[Symbol]	KONUT ALANLARI
[Symbol]	YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
[Symbol]	ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
[Symbol]	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
[Symbol]	EĞİTİM ALANI
[Symbol]	KÜLTÜREL TESİS ALANI
[Symbol]	İBADET ALANI
[Symbol]	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
[Symbol]	PARK VE YEŞİL ALAN

İMAR PLANI ÇİZİMİ  
1:5000  
K22-c-13-b  
K22-c-08-c

İMAR PLANI ÇİZİMİ  
1:5000  
K22-c-13-b  
K22-c-08-c

İLLETİSİZ  
LİSANS  
MÜHÜR  
M. S. ÖZDEMİR

İLLETİSİZ  
LİSANS  
MÜHÜR  
M. S. ÖZDEMİR

UŞAK K22-c-13-b  
(MERKEZ)  
K22-c-13b

1:5000  
K22-c-13-c

1/5000

MİTKAHRİ SİMLERİN ÖZELLİKLERİ DİRTÜLÜĞÜ



T.C  
UŞAK BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/37911  
Konu:İlan Tutanağı

13/09/2022

**ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE**

Belediye Meclisinin 05/09/2022 tarih ve 289 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Ovaemirler ve Fatih Mahalleleri sınırlarına dahil, yaklaşık 12 hektar alanda 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı yapılması, 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 yayımlanmak suretiyle 14/09/2022 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

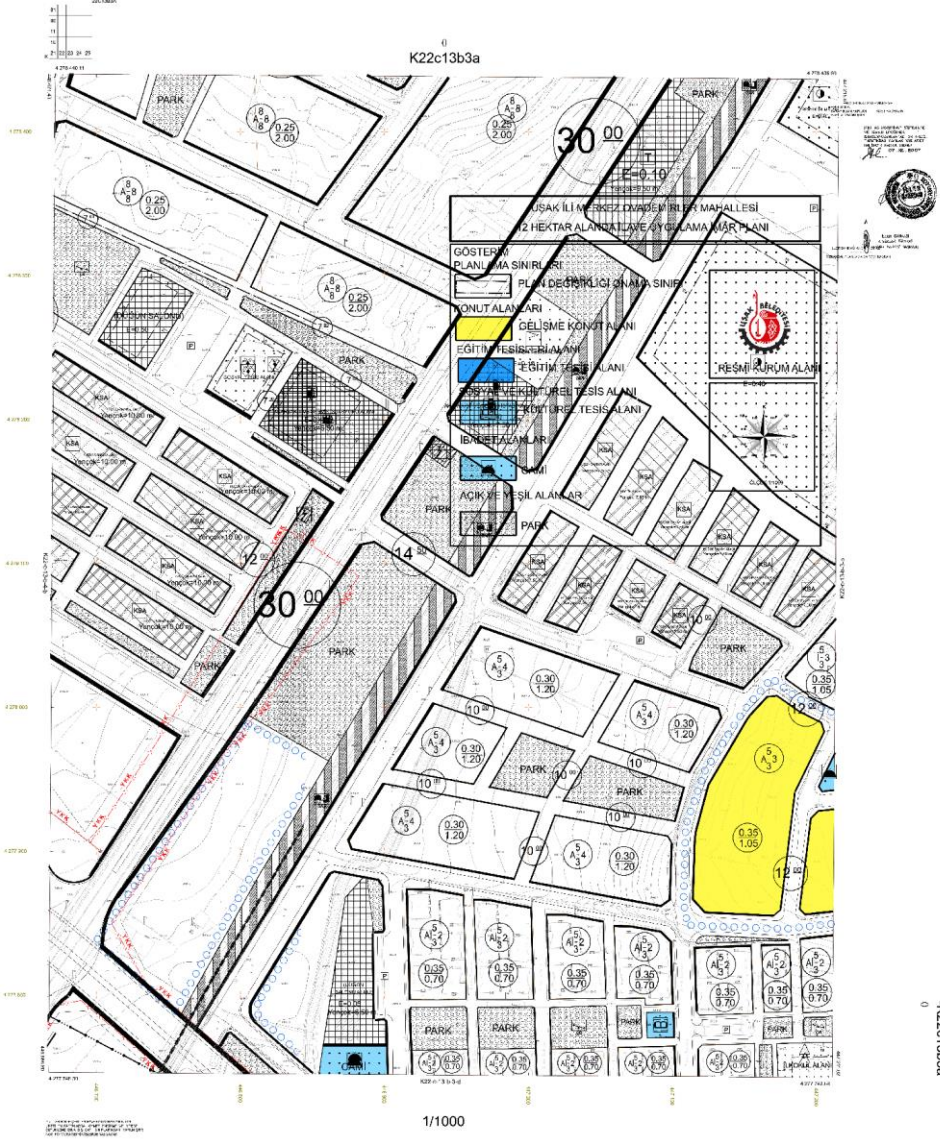
İlgililerine ilan olunur.

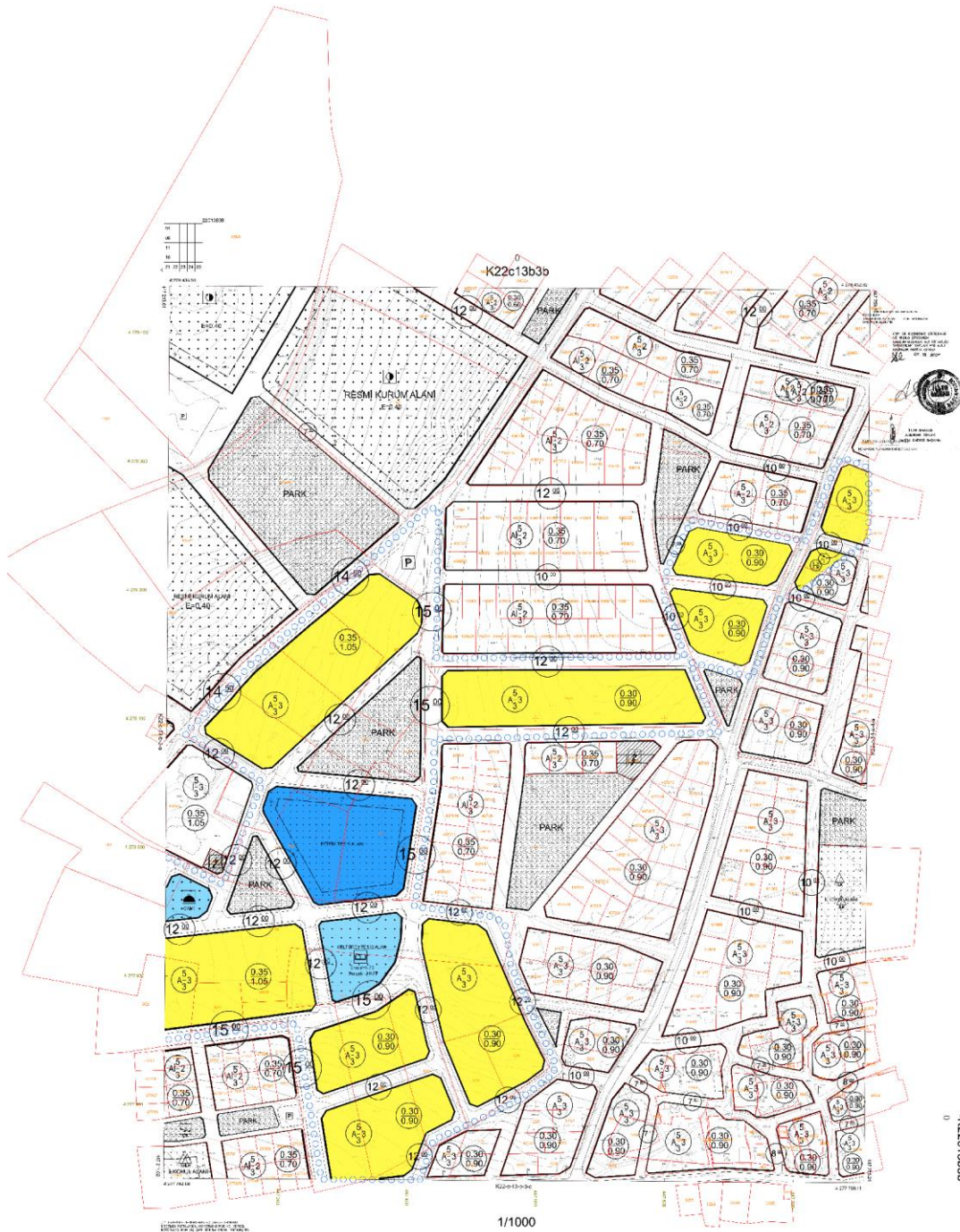
Raziye GÖKÇE GÜLEŞ  
Şehir Plancısı

Serpil KEŞKİN  
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih:14/09/2022-08:30  
Askıdan İniş:13/10/2022-17:30





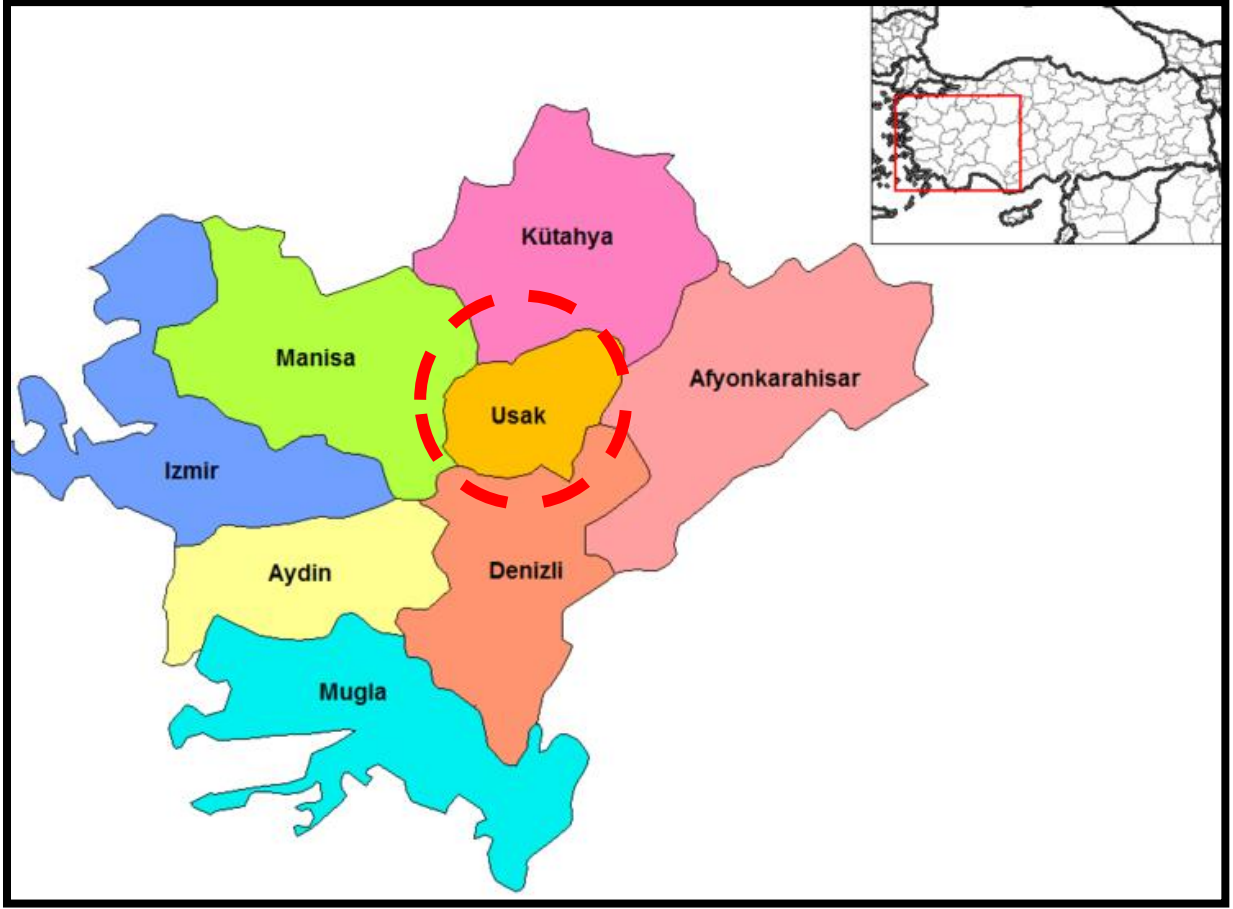






# . PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



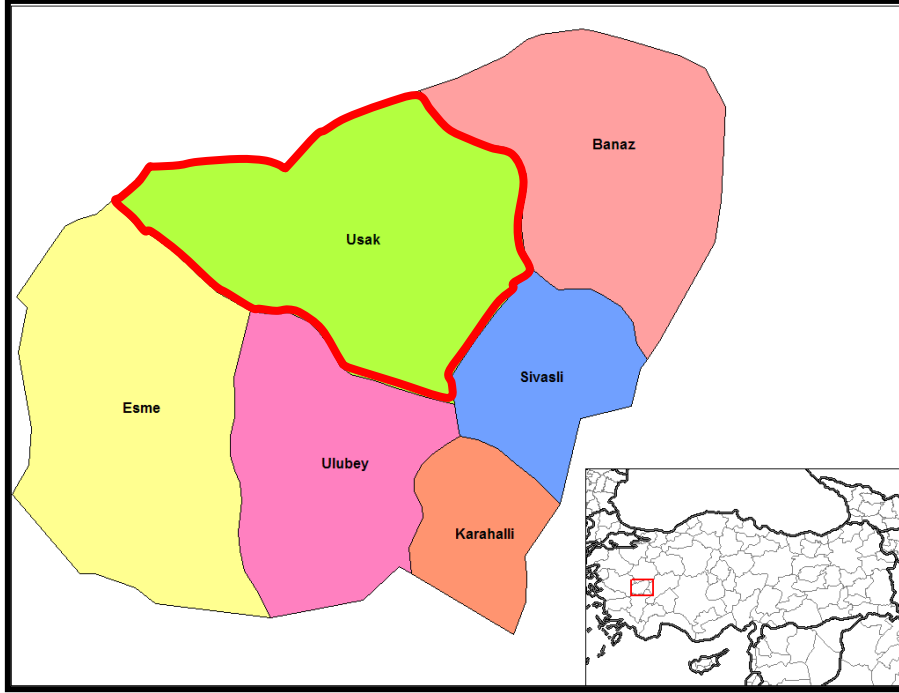
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 km<sup>2</sup> 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 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 güzeleğe 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 YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.

	ASFALT BETONU	SATHI 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 itibarıyla 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**

Plan Revizyonu ve ilave plan yapılması düşünülen alan, kent merkezinde, Ovademirler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; Uşak Havaalanına yaklaşık 8,9 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 4,2 kilometre mesafededir.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

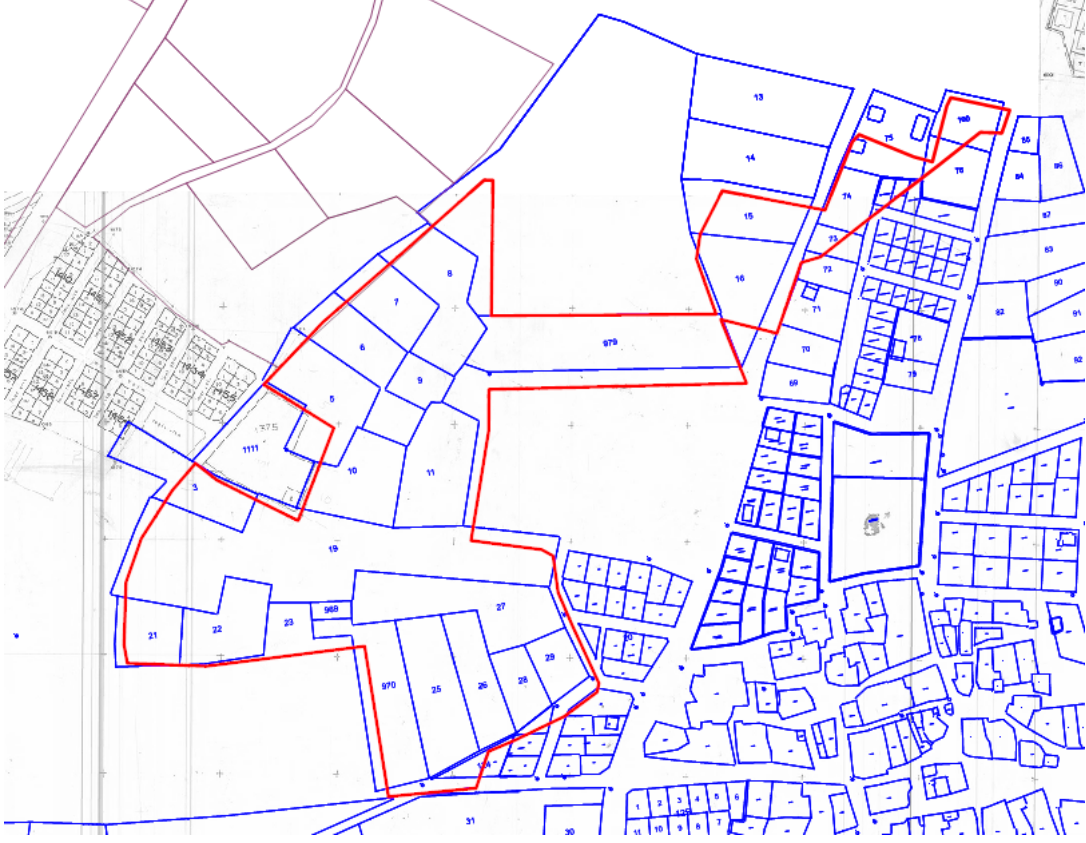
---

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Revizyon yapılmak istenen yaklaşık 12 hektar yüzölçüme sahip alandaki taşınmazlar büyük ölçüde özel mülkiyete ait olup; 0 ada 3 numaralı parsel Uşak Belediyesine aittir. 0 ada 979 numaralı parsel ise kamu orta malıdır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan revizyonuna konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Ovademirler 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 alanında ruhsatsız yapılaşmalar mevcuttur.

### 3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR





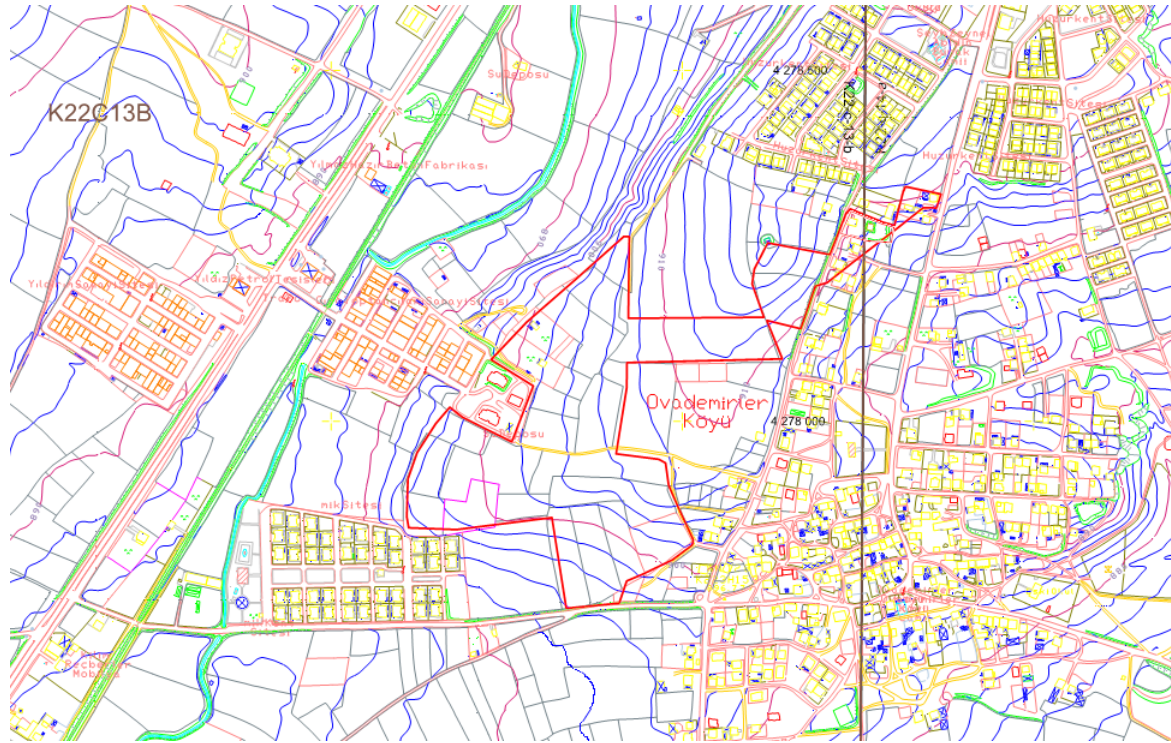
### 3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

#### 3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 44 adet hali hazır haritanın K22c13b, K22c14a paftalarında yer almaktadır.

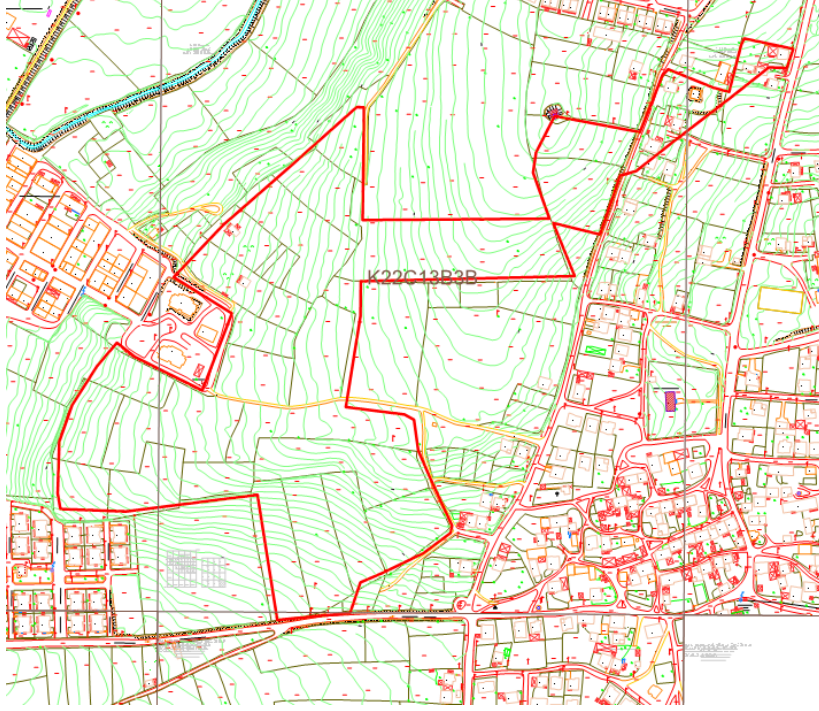


**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

#### 3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 418 adet hali hazır haritanın K22c13b3a, K22c13b3b, K22c14a4a, K22c13b3c paftalarında yer almaktadır.





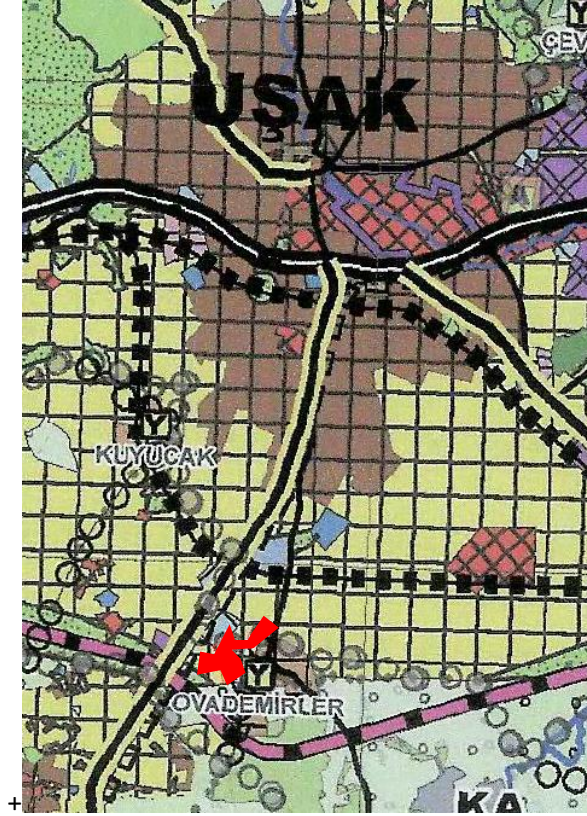
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

## 4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

---

### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

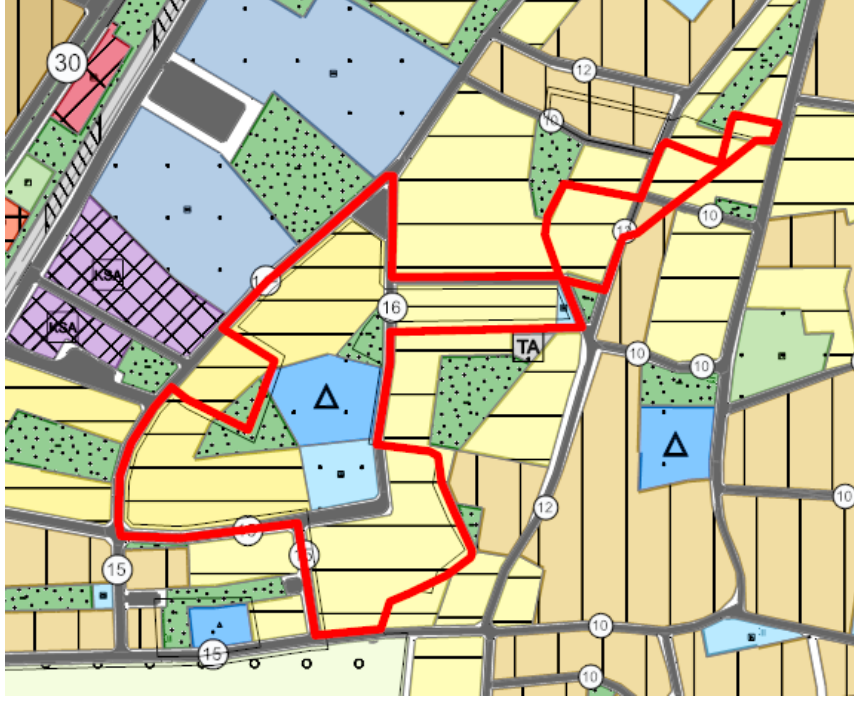
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanları**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

#### 4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bölgenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı 01.11.2004 tarih 143 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup; söz konusu planda orta ve yüksek yoğunluklu gelişme konut alanları, eğitim alanı, park alanı, kültürel tesis alanı, ibadet alanı, otopark ve imar yolları kullanımları yer almaktadır. Alana ait 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı 08.10.2008 tarih 82 sayılı İl Genel Meclisi kararı ve 08.09.2008 tarih 240 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup, kentsel gelişme alanları, olarak planlıdır. Daha sonrasında 08/09/2016 tarih 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile İlimiz, Mücavir alan sınırları içerisinde mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planının sayısallaştırılarak bütünleştirilmesi, yürürlükte olan 18. madde uygulamalarına uygun hale getirilmesi, 2004 yılından bu yana onaylanmış olan plan değişiklikleri ve mevzii imar planları planlara işlenmesi ve Bakanlıkça belirlenen veri yapısına uygun olarak coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısallaştırılmasına yönelik işlem yürütülmüştür.

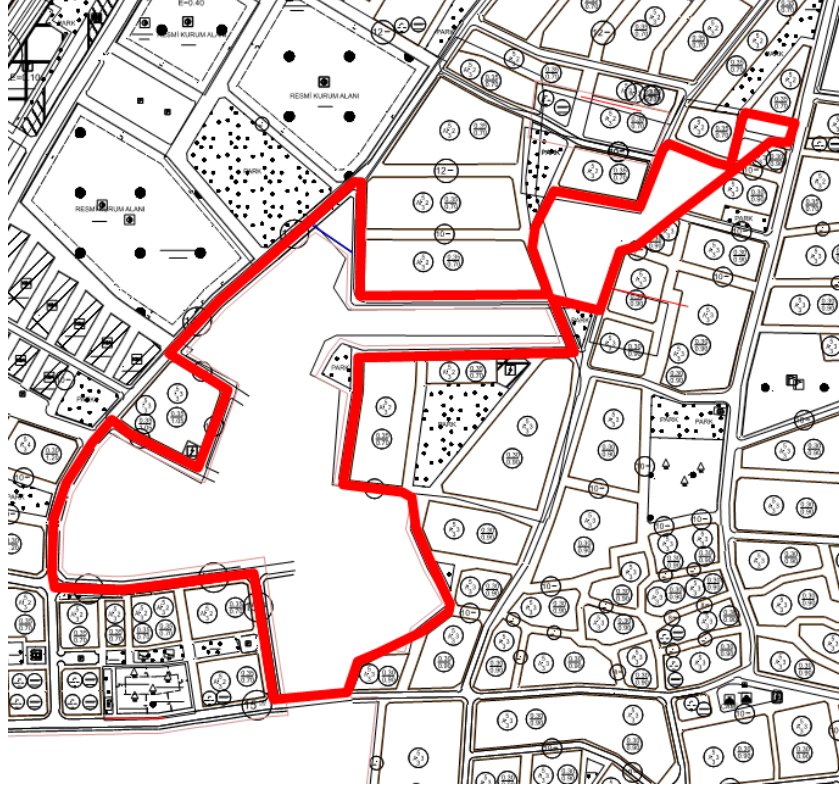


HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

#### 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Etrafında farklı tarihlerde onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yer almaktadır.



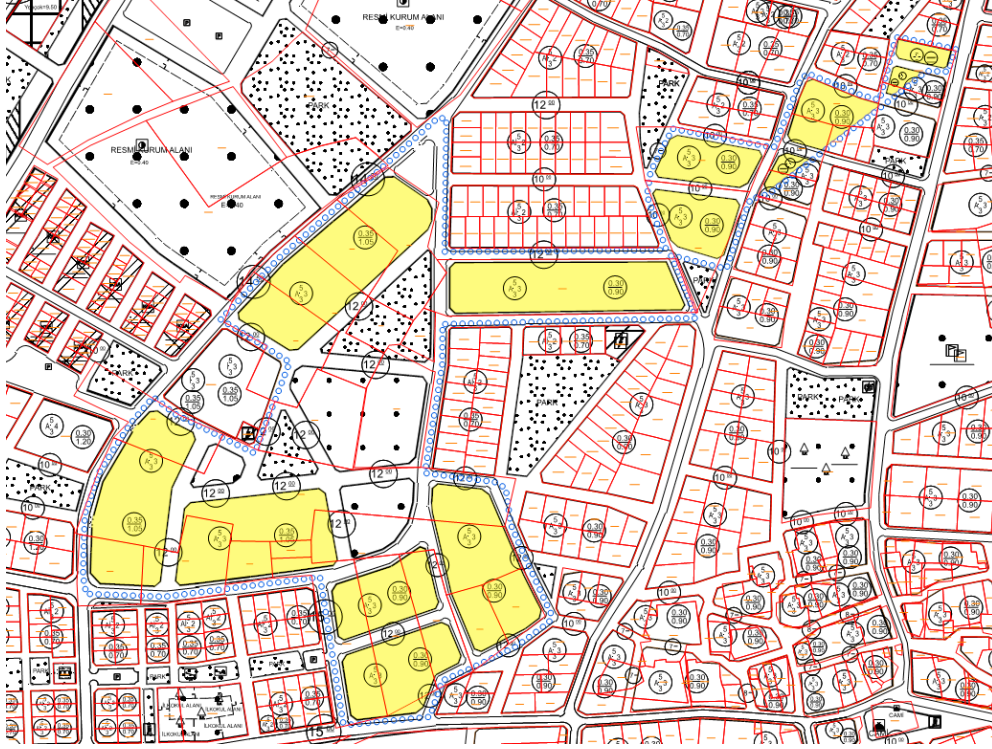


HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunana ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan alan çevresinde vatandaş taleplerine istinaden parsel bazlı uygulama imar planları onaylanmıştır. Nazım imar planında yer alan eğitim tesisi ve kültürel tesisin özel mülkiyette kalması, bazı mülkiyetlerde hiç zayıt bulunmazken, bazı mülkiyetlerde zayıt oranının yüksek olması sebebiyle planı bulunmayan kısımda tek elden bütüncül bir planlama çalışmasının yapılması önem arz etmektedir. Farklı tarihlerde onaylanan uygulama imar planlarında yol genişliklerinin devamlılığı ve nazım imar planına uygunluğu konusunda sıkıntılar yer almaktadır. Dolayısıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planında da revizyon yapılması gerekmektedir.



**HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu taslağında mevcut yapılaşma, mevcut parselasyonlar ve hâlihazırda açılmaya başlanan yollar dikkate alınarak, yol güzergahlarında düzenleme yapılmıştır. Yeni açılan taşıt yolları 12 metre olarak düzenlenmiş, yine mevcut oluşuma göre park alanlarının ve ibadet alanının yeri değiştirilmiştir. Kültürel tesis alanı ile eğitim tesisi alanının da formunda değişiklik yapılmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı taslağında 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak ayrıık nizamda 3 katlı konut alanları düzenlenmiş, çevredeki konut adaları ile uyumlu olarak TAKS 0.30, KAKS 0.90 ve TAKS 0.35 KAKS 1.05 yapılaşma koşulları verilmiştir. Alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN DAĞILIMI			
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m <sup>2</sup> )
CAMI	1	%0.98	1228.94
KÜLTÜREL TESİS	1	%2.68	3372.92
PARK	2	%5.54	6965.54

GELISME KONUT	13	%55.19	69430.79
LISE ALANI	1	%6.68	8402.97
YOL		%28.93	36391.48

**NÜFUS HESABI (1000)**

**PLANLAMA ALANI** 125792.63

<b>TYİA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Nüfus</b>
62328.71	2493