



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



Sayı : E-63527195-754-77378

14.08.2023

Konu : 01/08/2023 Tarih ve 248 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **01/08/2023** tarih ve **248** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, İslice Mahallesi 58. İmar Uygulaması bölgesinde uygulamadan kaynaklanan sıkıntılar nedeni ile 478 adada ifraz hattı belirlenmesi yönünde 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 15/08/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:15/08/2023-08:30

Askıdan İniş:13/09/2023-17:30

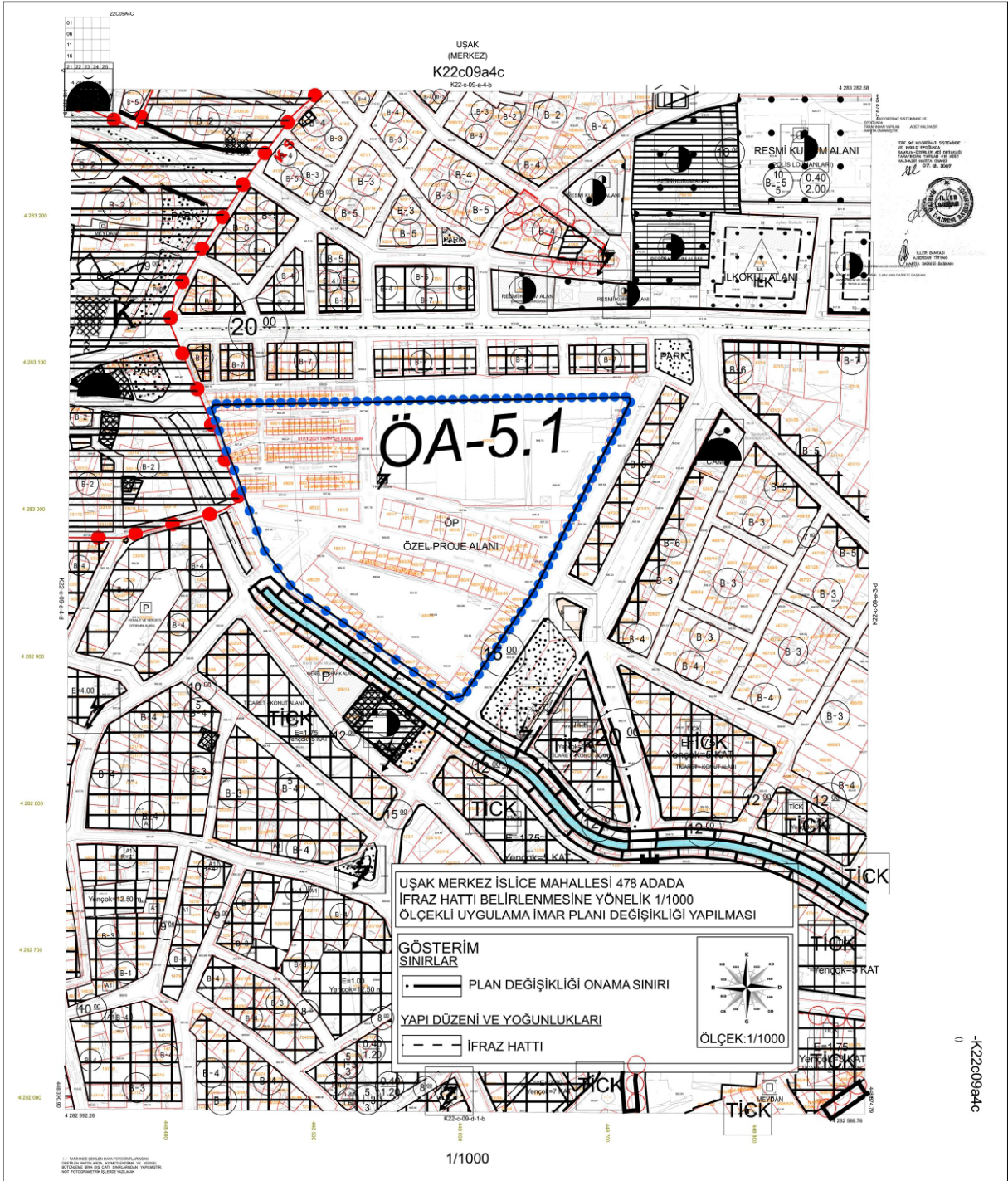
SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EB3A8BED-59B5-4F32-ACF6-AA832CF1B76D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>
Sarayı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı







**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İSLİCE
MAHALLESİ 478 ADADA İFRAZ HATTI
BELİRLENMESİNE YÖNELİK
HAZIRLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

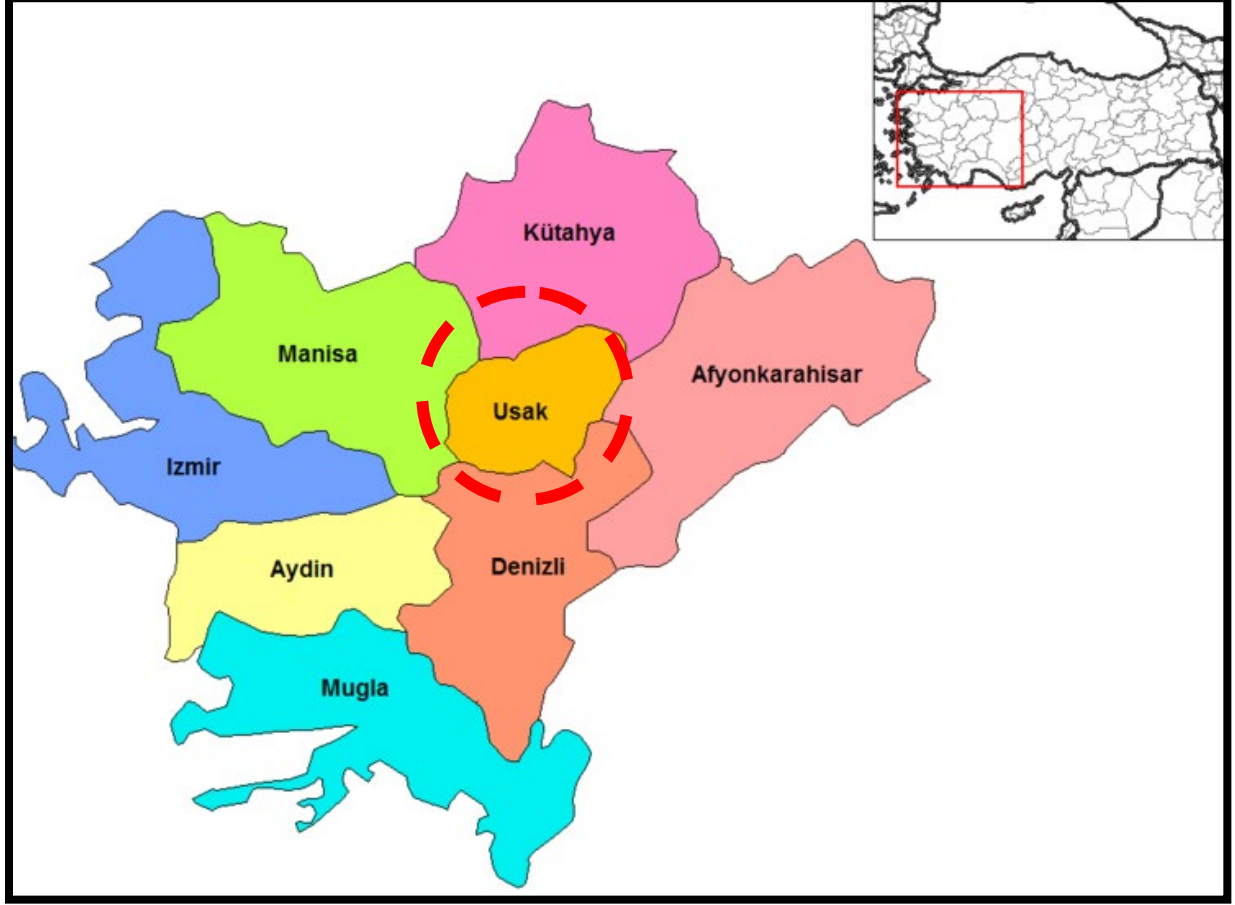
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ.....	7
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	7
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
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
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	9
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	9
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	10
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	11

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	3
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	5
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: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN	8
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN	9
HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



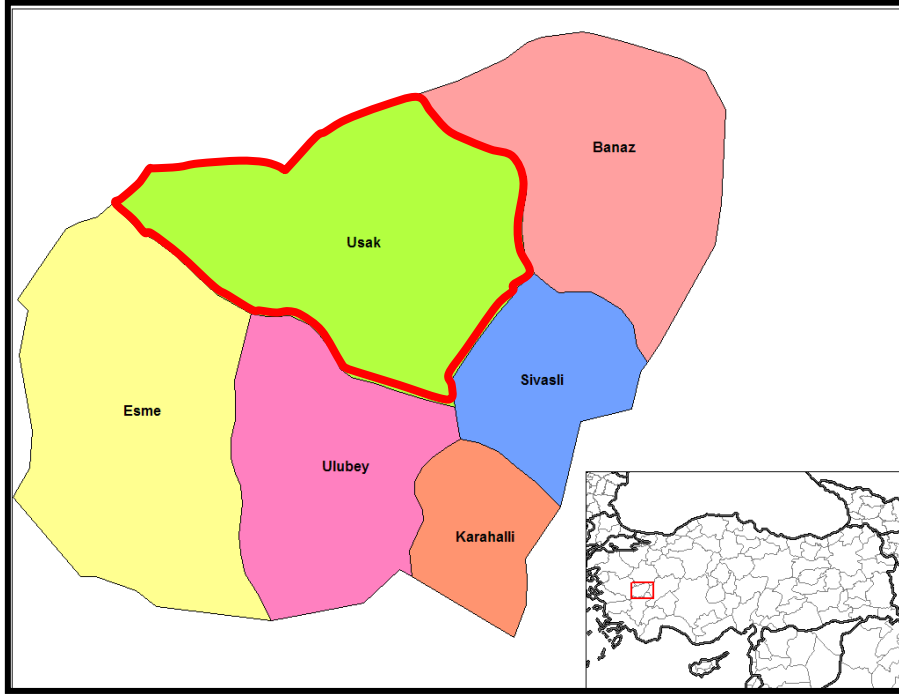
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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 Üretim Ülkede 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	SATIŞ 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.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan değişikliği yapılması dűşünülen alan, kent merkezinin kuzeydoğusunda, İslice Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; kent merkezine yaklaşık 550 metre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 700 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6,2 kilometre mesafededir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu; ilimiz, Merkez, İslice Mahallesinde yer alan 478 adada özel mülkiyete ait parseller yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

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



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşmalar bulunmaktadır.

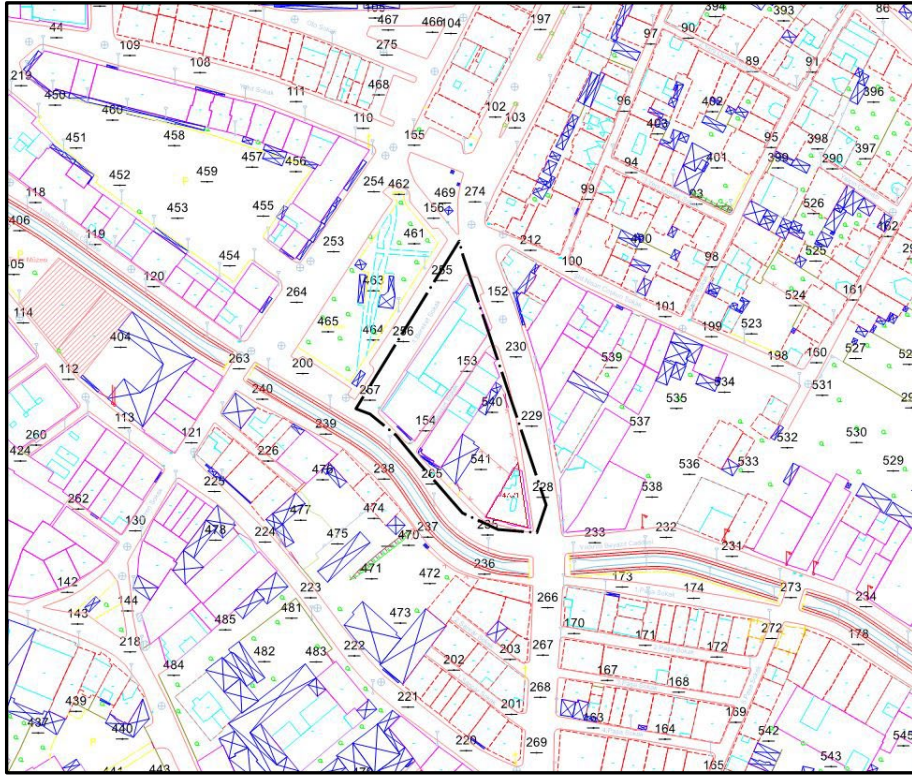
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma alanı 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 hali hazır haritanın K22c09a4c paftasında yer almaktadır.



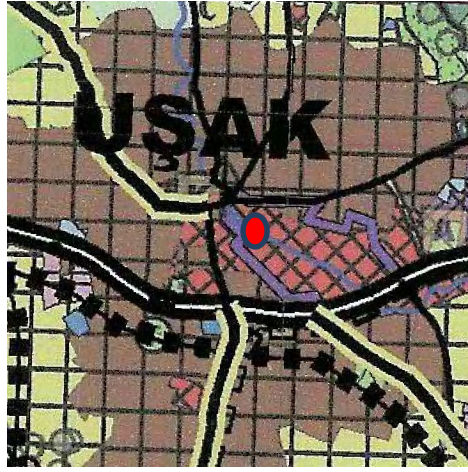
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

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

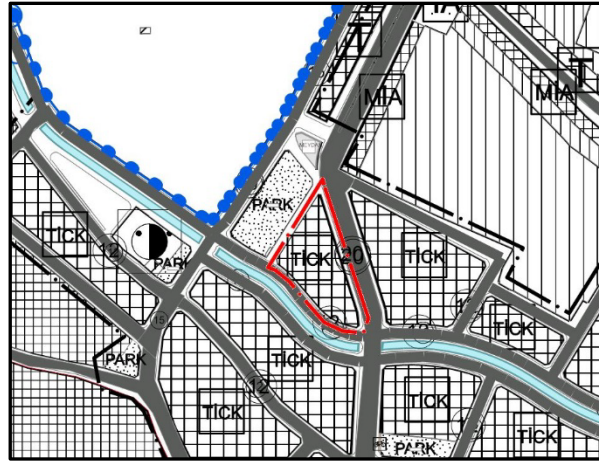
Düzeni Planında “**Merkezi İş Alanı**” olarak planlanmış olup “**Kentsel Dönüşüm Alanı Sınırı**” içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında TİCK (Ticaret konut alanı) olarak planlıdır.

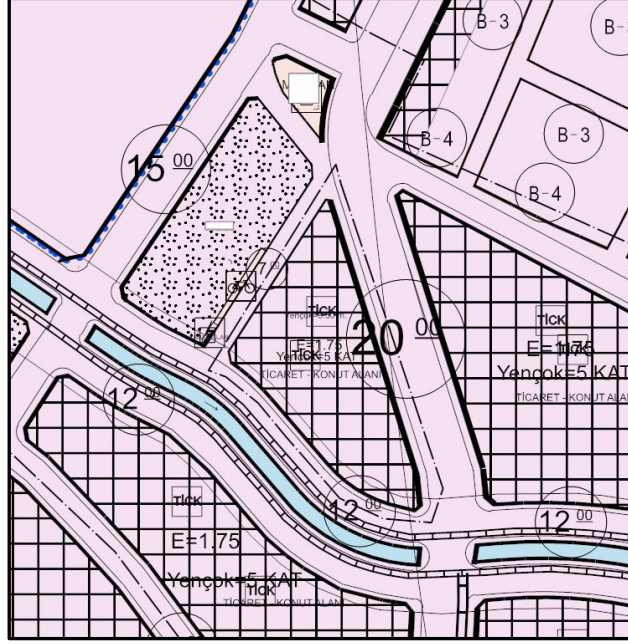


HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgenin ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 03.02.1989 tarih ve 59 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup; söz konusu planda 478 ada H=9.50 metre yüksekliğe sahip ticaret alanı olarak planlanmıştır. Daha sonrasında yapılan planlar ya da revizyonlarda plan kararları değişmezken Belediye Meclisininin 01.12.2020 tarih ve 295-296 sayılı kararları ile onaylanan revizyon imar planında

E=1.75 Yençok=5 kat yapılaşma koşullarında TİCK alanı olarak düzenlenmiştir. Alan geneli için minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olarak belirlenmiştir.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda imar planı revizyonları kesinleşip 58. İmar Uygulama Bölgesi olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması çalışmalarına başlanmıştır. Söz konusu adada kat mülkiyeti kurulmuş yapılar bulunmaktadır.

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK

Kat mülkiyetine konu alanlar

MADDE 19 – (1) Parselasyon planları yapılmış alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

(2) Hisselendirme, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait yüzölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

(3) Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları, bağımsız bölüm adetleri veya cinsleri ile orantılı olarak hesaplanır.

(4) Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak aşağıdaki usullere göre dağıtımına tabi tutulur:

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih 295 ve 296 sayılı kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.