



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/ 82 934
Konu: İlan Tutanağı

19/10/2023

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **04/10/2023** tarih ve **301** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İli, Merkez, Muhtelif Mahallelerde planlı olan Ticaret+ Konut (TİCK) kullanım alanlarında hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım 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 yayınlanmak suretiyle **20/10/2023** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih:20/10/2023-08:30
Askıdan İniş:20/11/2023-17:30

Sarayaltı Mah. Ramazan Akar sk. No:3
Telefon: (0276 221 40 00) Faks: (0276) 215 48 81
E-posta: info@usak_bld.gov.tr
Elektronik Ağ: www.usak.bel.tr



T.C
UŞAK BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/ 82935
Konu: İlan Tutanağı

19/10/2023

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

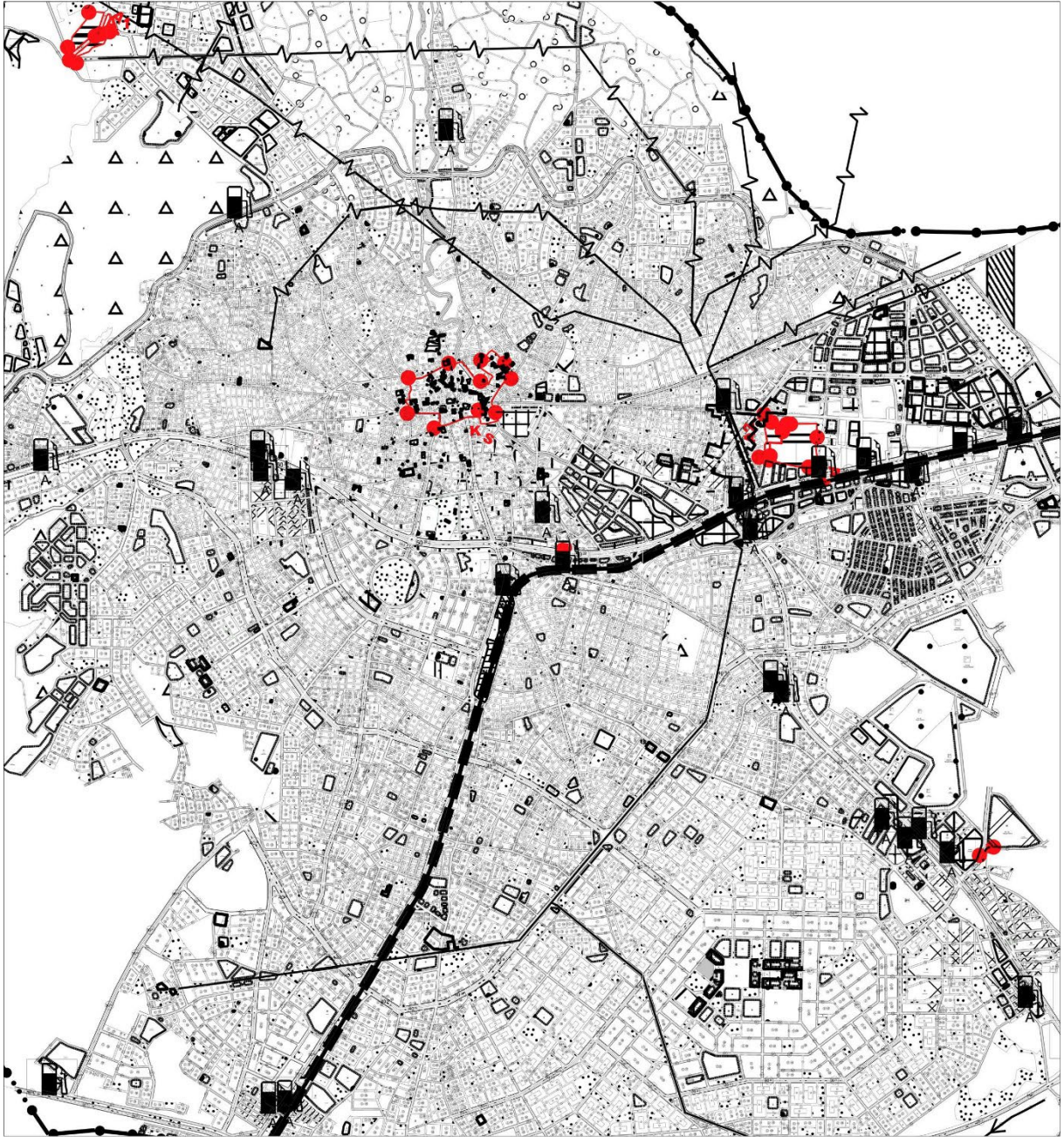
Belediye Meclisinin 04/10/2023 tarih ve 302 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Uşak İli, Merkez, Muhtelif Mahallelerde planlı olan Ticaret+ Konut (TİCK) kullanım alanlarında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama 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 yayınlanmak suretiyle 20/10/2023 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

Serpil KESKİN
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih:20/10/2023-08:30
Askıdan İniş:20/11/2023-17:30





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, MUHTELİF
MAHALLELERDE TİCK ALANLARININ
TİCARET ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ
YÖNÜNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

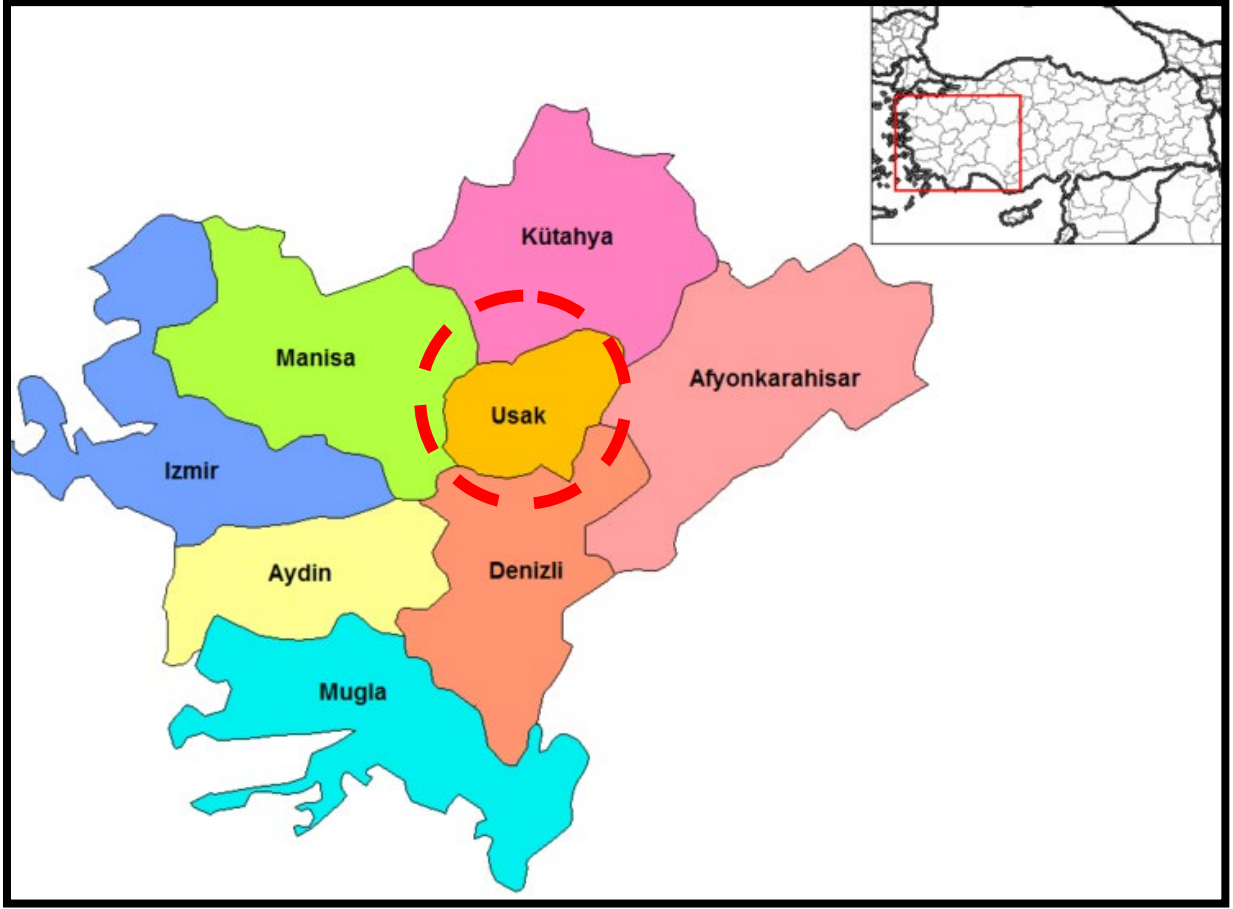
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	7
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	12
3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	12
3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	13
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	14
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	16

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ	7
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	8
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	11
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	12
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....Hata! Yer işareti tanımlanmamış.	
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	13
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	14
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN	15
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN	16
HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	17

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

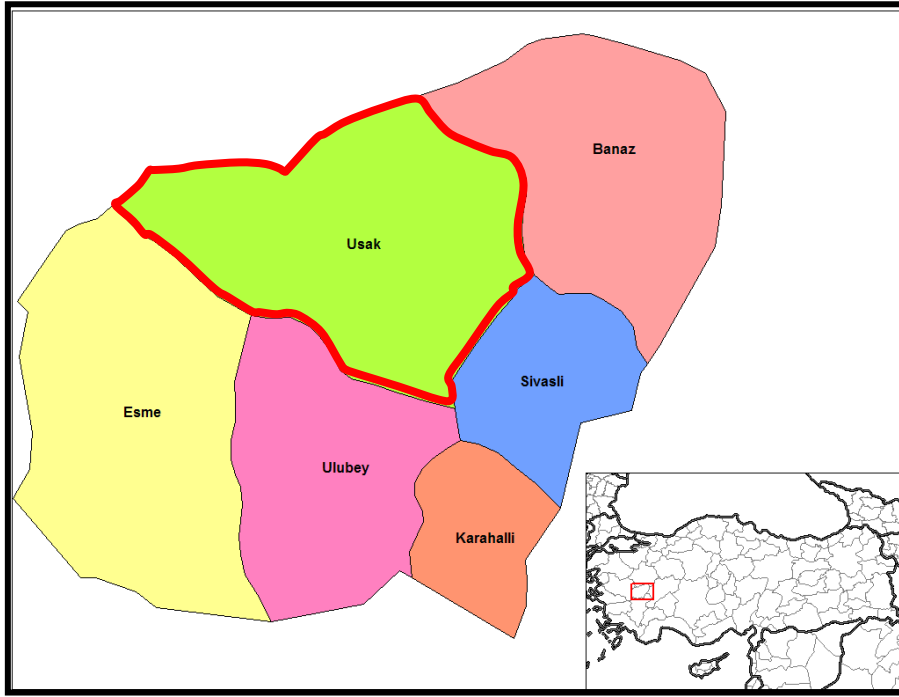
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 Kanununun 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.

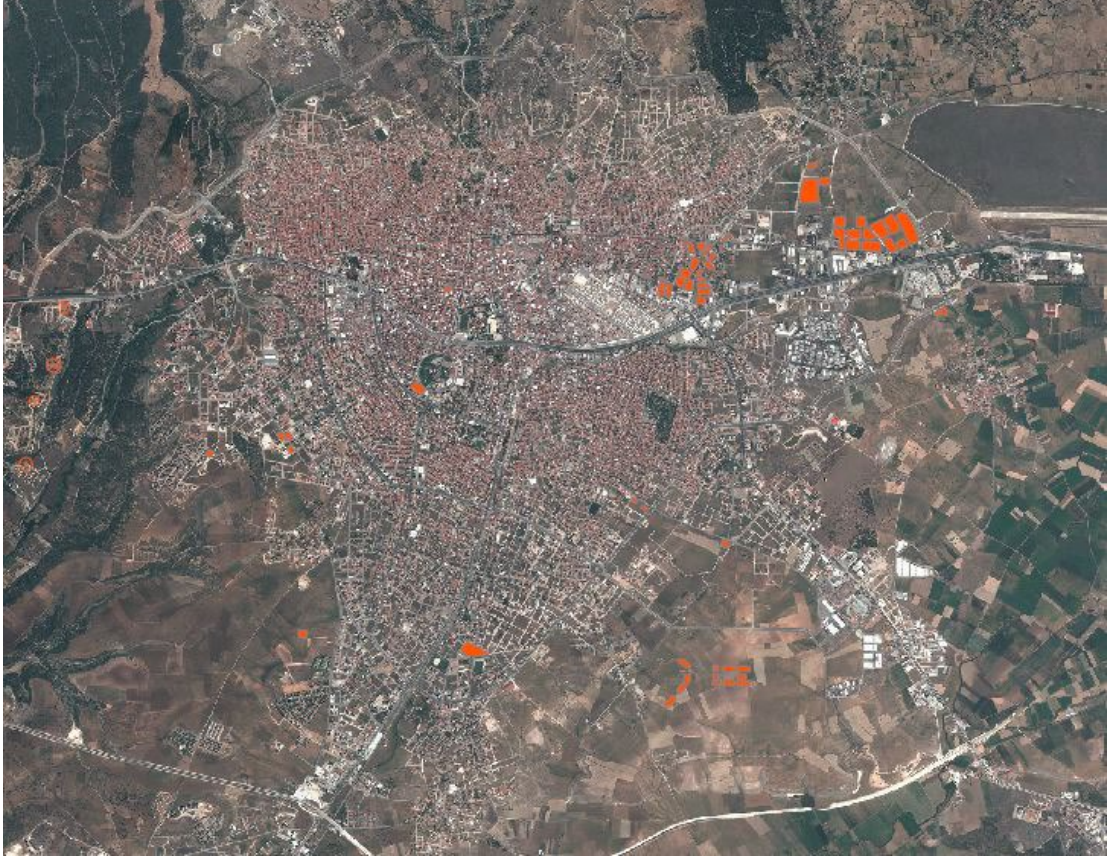
SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



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 düşünülen alan, kent merkezinde muhtelif mahallelerde yer almakta olup; kent merkezinin farklı yerlerine yayılmış durumdadır.

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapılaşmalar bulunmaktadır.

2.2. 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

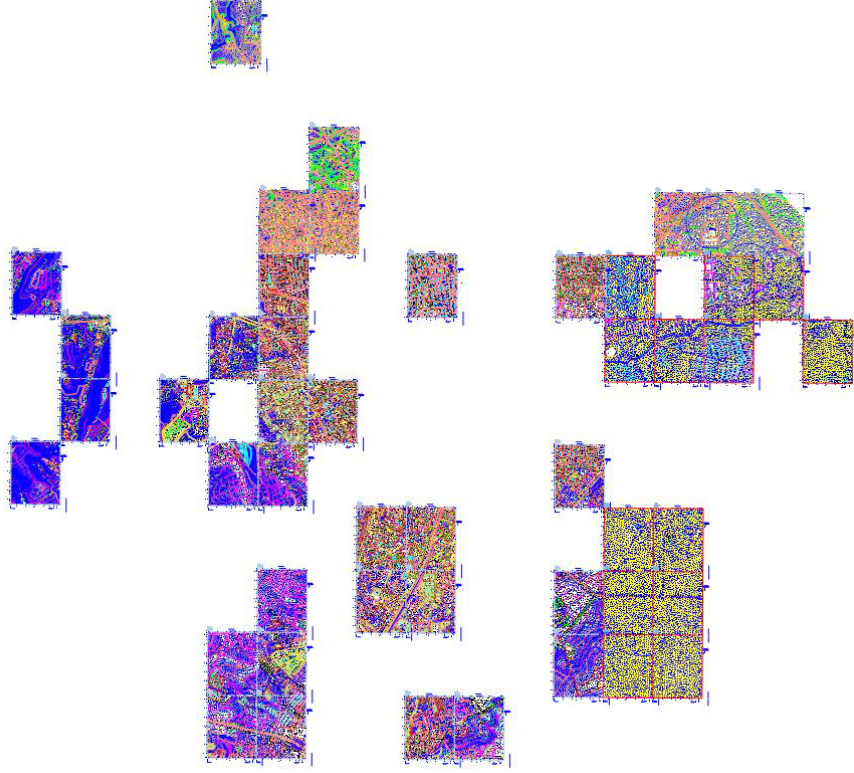
Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 43 adet hali hazır haritanın K22c03c, K22c08b, K22c08a, K22c08d, K22c08c, K22c09d, K22c13b, K22c14a, K22c14b, K22c09c, K22c09b, K22c10d paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22c03c4d, K22c08b2d, K22c08b3a, K22c08b4c, K22c08a4d, K22c08d1b, K22c08d1c, K22c08d4a, K22c08d4b, K22c08d3b, K22c08d2c, K22c08c4a, K22c08c1c, K22c08c4b, K22c08c1b, K22c08c2d, K22c09d4d, K22c13b2b, K22c13b1b, K22c13b1d, K22c13b1c, K22c13b4b, K22c14a4a, K22c14a4b, K22c14a1a, K22c14a2b, K22c14b1a, K22c14b1b, K22c14a2c, K22c14b1d, K22c14b1c, K22c09c4d, K22c09c4c, K22c09d3b, K22c09c,1b, K22c09c2a, K22c09b3d, K22c09b3d, K22c09b3c, K22c09b4b, K22c09b3a, K22c09b3b, K22c10d1a paftalarında yer almaktadır.

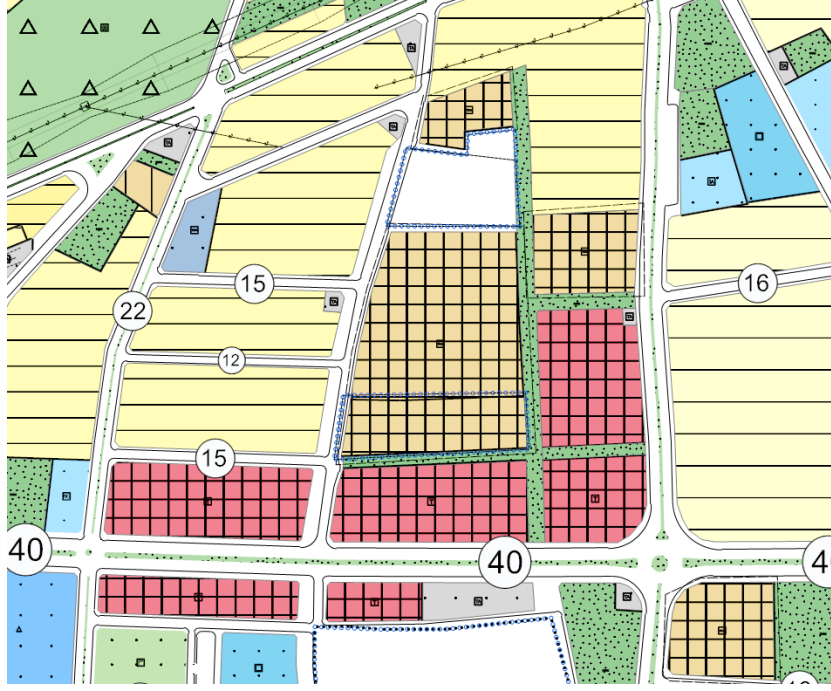


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEVcut PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

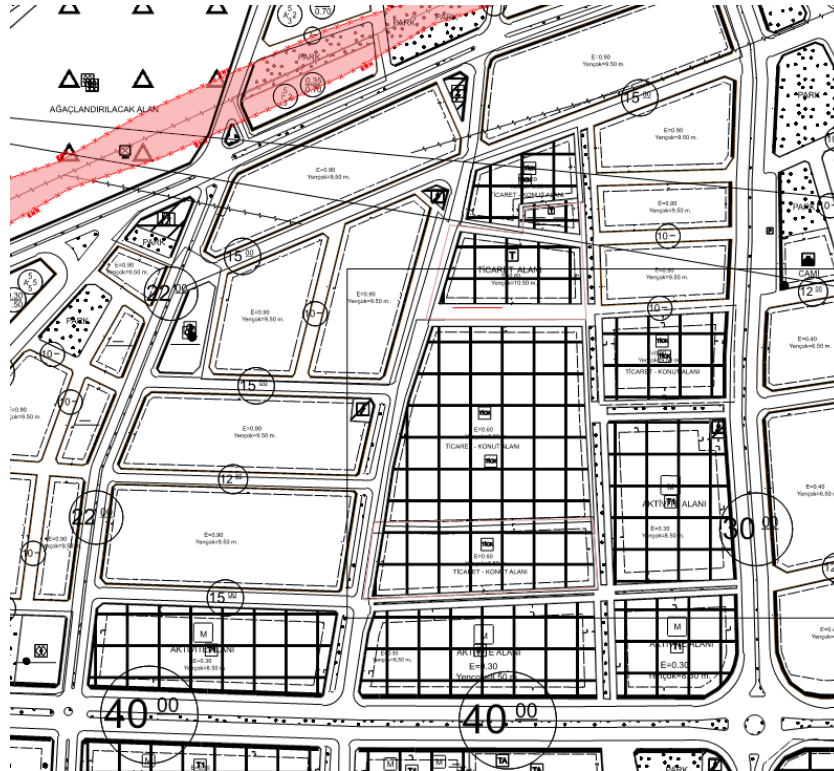
Parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret-konut olarak planlıdır.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parseller 1/1000 ölçekli nazım imar planında Ticaret-konut olarak planlıdır.



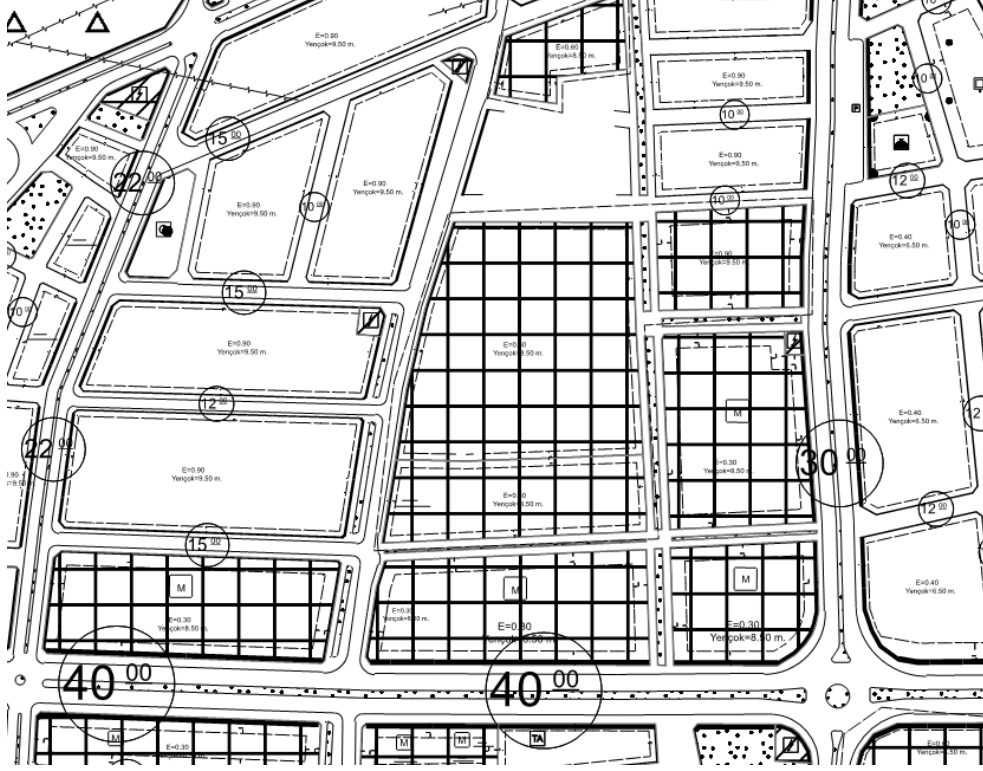
HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Plan değişikliği yapılması dūřünūlen alanlar 26.12.1996 tarih ve 126 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planından itibaren ticaret alanı olarak planlanmış, kent merkezine uzak konumda olan ticaret alanlarının zemin katlarında konut kullanımı yapılabilmesi ile ilgili zamanla ada ölçeğinde plan notları yazılmış, 2018 yılında plan notlarının revize edilmesi aşamasında TİCK kullanımına yönelik plan notu yazılarak yapılaşma oranı verilmiş ve plan üzerinde de Ticaret + Konut (TİCK) kullanımı olarak gösterilmiştir. 03.01.2022 tarih 22 sayılı Belediye Meclis kararı ile plan notlarının mevzuattaki değişiklikler doğrultusunda revize edilmesine yönelik onaylanan plan notu değişikliği ile TİCK ile ilgili madde plan notlarından kaldırılmıştır. Ancak imar planında Ticaret + Konut (TİCK) kullanımı hala yer almaktadır. Söz konusu alanlar Belediye Meclisinin 07.09.2018 tarih ve 567 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TİCK alanı olarak işaretlenirken herhangi bir nüfus hesabı yapılmamış, getireceği nüfus için donatı hesabı yapılmamıştır. Plan notlarında herhangi bir hüküm bulunmayan Ticaret+ Konut alanları Planlı Alanlar İmar Yönetmelięindeki hükümlere tabidir.

07.09.2018 tarih ve 567 sayılı Belediye Meclis kararı ile TİCK (Ticaret + Konut) alanı olarak onaylanırken herhangi bir donatı alanı ayrılmadığı için söz konusu alanların 2018 değişikliğinden önceki hali olan ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında donatı hesapları olmadığından dolayı Ticaret-konut planlı alanlar, Ticaret alanı olarak planlanmıştır.