



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



Sayı : E-63527195-754-77387

14.08.2023

Konu : 01/08/2023 Tarih ve 246 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **01/08/2023** tarih ve **246** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu, 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 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: DC107322-E793-4745-B80C-F05C27E145B0

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

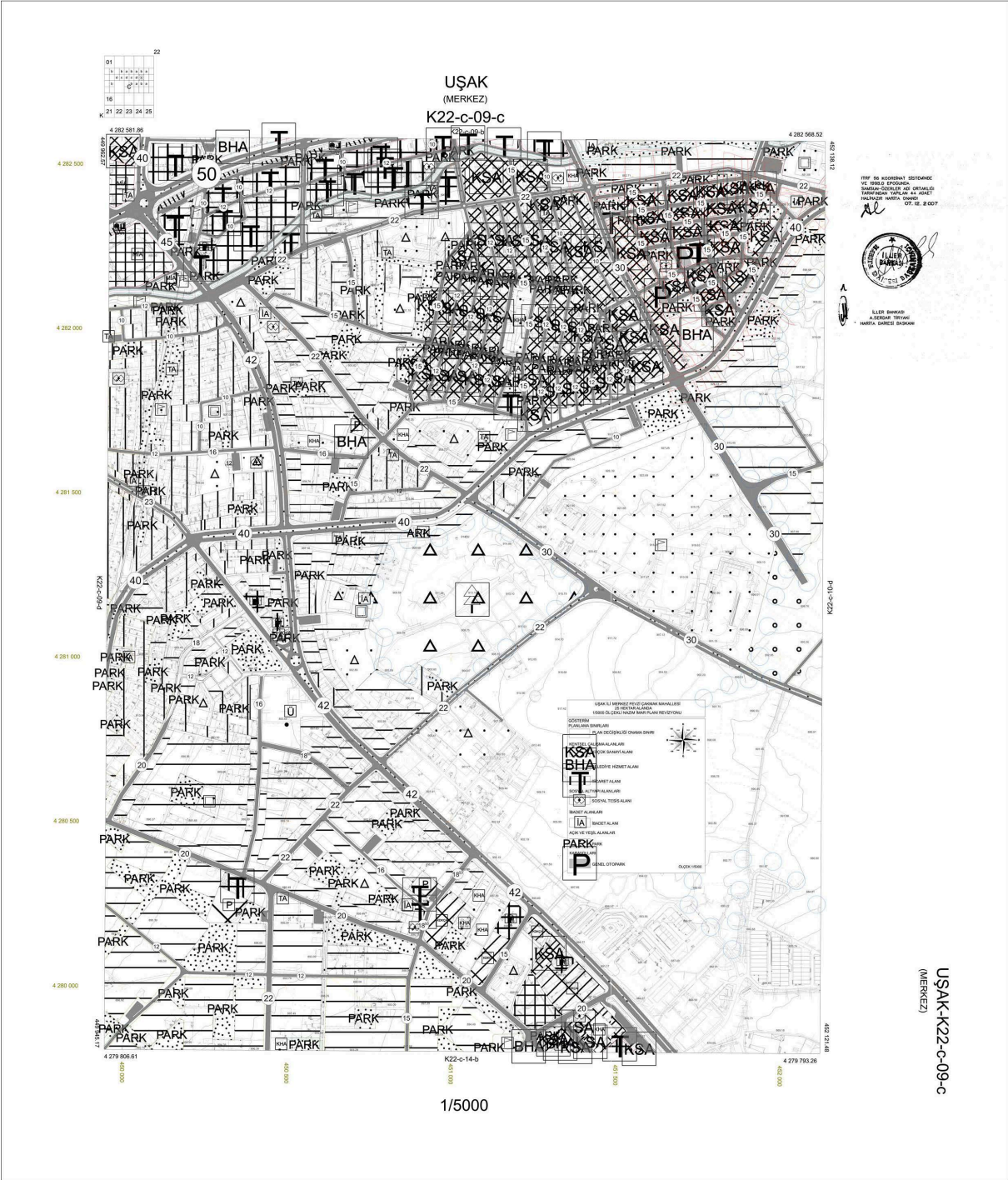
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

Bilgi için:Seçil SEKMEN

ÖZKAN

Şehir Plancısı





YERİNİN KÖRGEZİNE GÖRE
 1:5000 ÖLÇEĞİNDE ÇİZİLMİŞ
 HARİTA ÇİZİMİNE İZİN VERİLMİŞ
 TARİHİ: 07.10.2007



ELLER BAKIYOR
 A GÖZÜNÜ TIRIYOR
 HAYATA GİRİŞİ BAKIYOR

UŞAK İLİ MERKEZİ KÖRGEZİ ÇEVRESEL DÜZENLENME PLANI (K22-C-09-C)
 UŞAK İLİ MERKEZİ KÖRGEZİ ÇEVRESEL DÜZENLENME PLANI REVİZYONU

LEGJENDE

- BHA** BÜRO HİZMET ALANI
- KSA** KÜLTÜR-SANAT ALANI
- TA** TİCARET ALANI
- PA** PARK ALANI
- P** PAZAR ALANI
- TA** TİCARET ALANI
- PA** PARK ALANI
- P** PAZAR ALANI

1/5000

UŞAK-K22-c-09-c
 (MERKEZ)



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



Sayı : E-63527195-754-77388

14.08.2023

Konu : 01/08/2023 Tarih ve 247 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **01/08/2023** tarih ve **247** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi yaklaşık 25 hektar büyüklüğündeki alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, 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 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: 153027C6-A9EF-48B6-9B5B-218859801C2A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

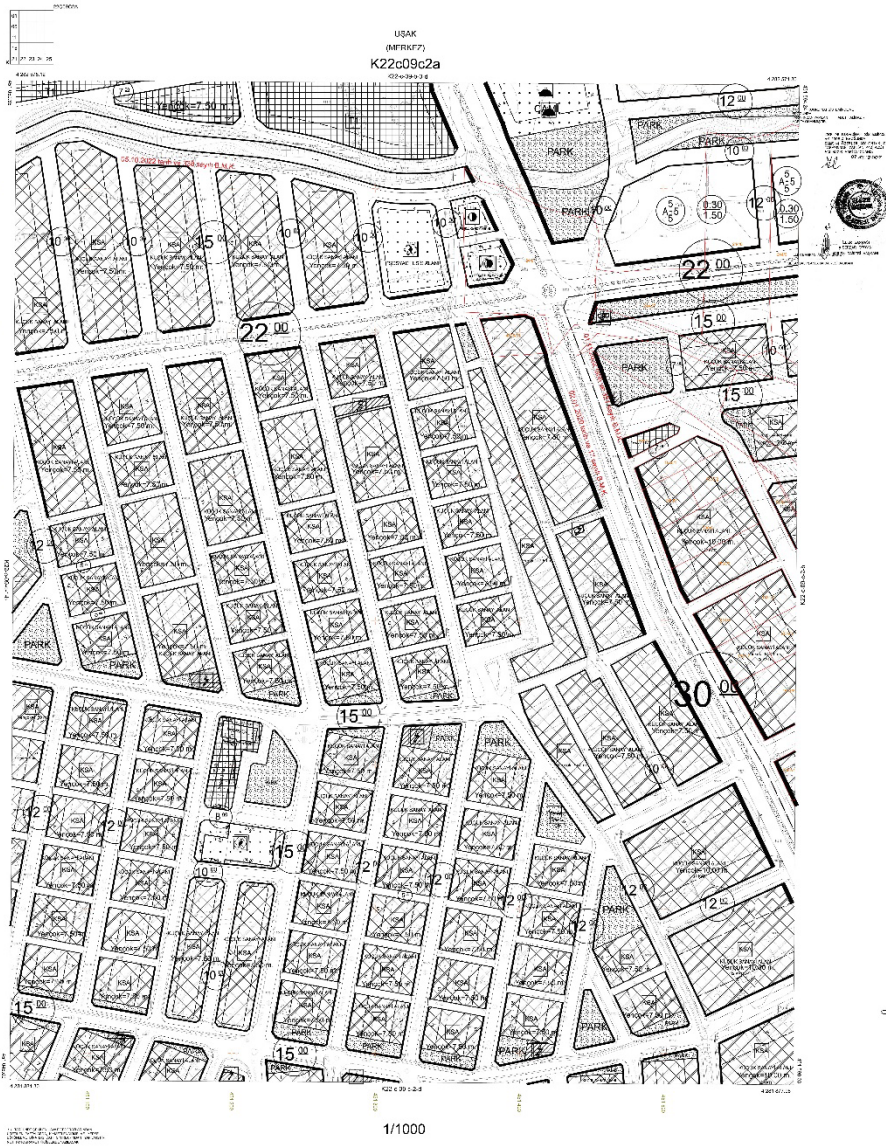
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

Bilgi için:Seçil SEKMEN

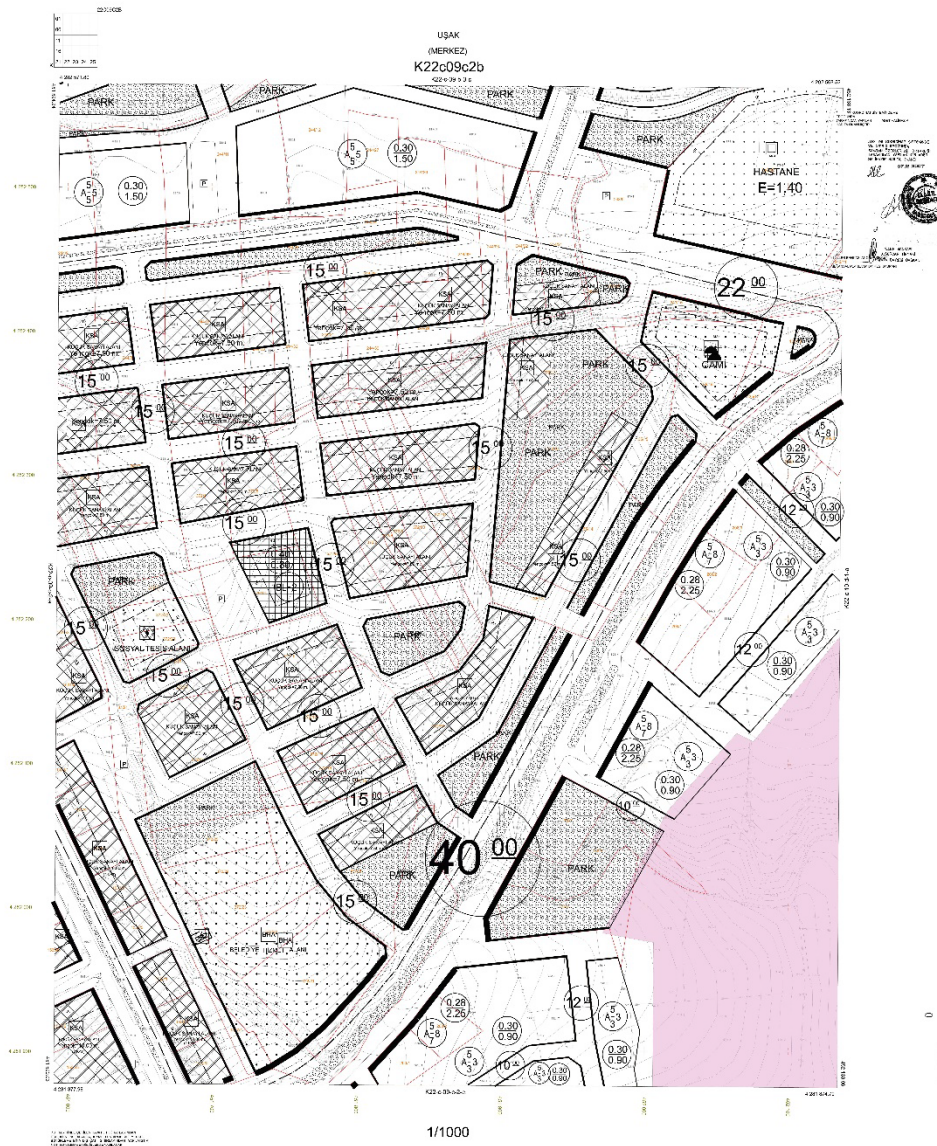
ÖZKAN

Şehir Plancısı

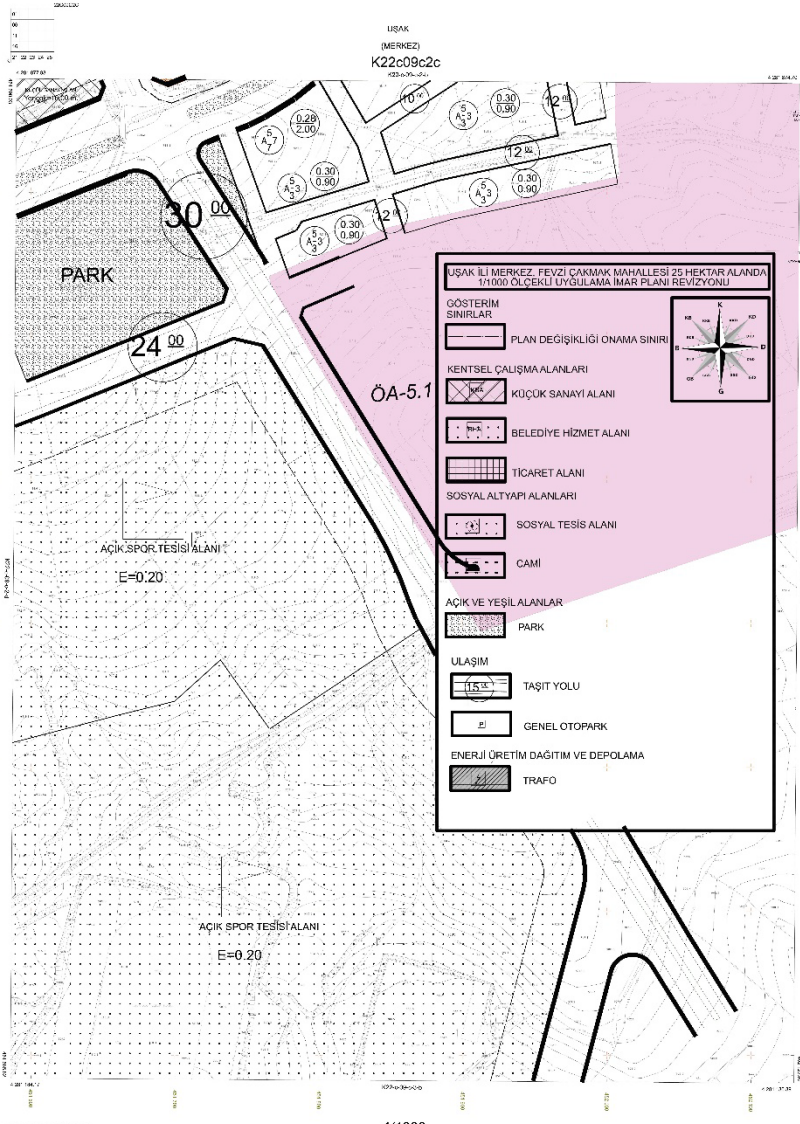




K22c09c2a
0



K22c09c2b
0



ŞEHİR MÜHÜRÜ
MÜHÜRÜ
MÜHÜRÜ

K22c09c2c



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, FEVZİ
ÇAKMAK MAHALLESİ YAKLAŞIK 25
HEKTAR ALANDA HAZIRLANAN
PLAN REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

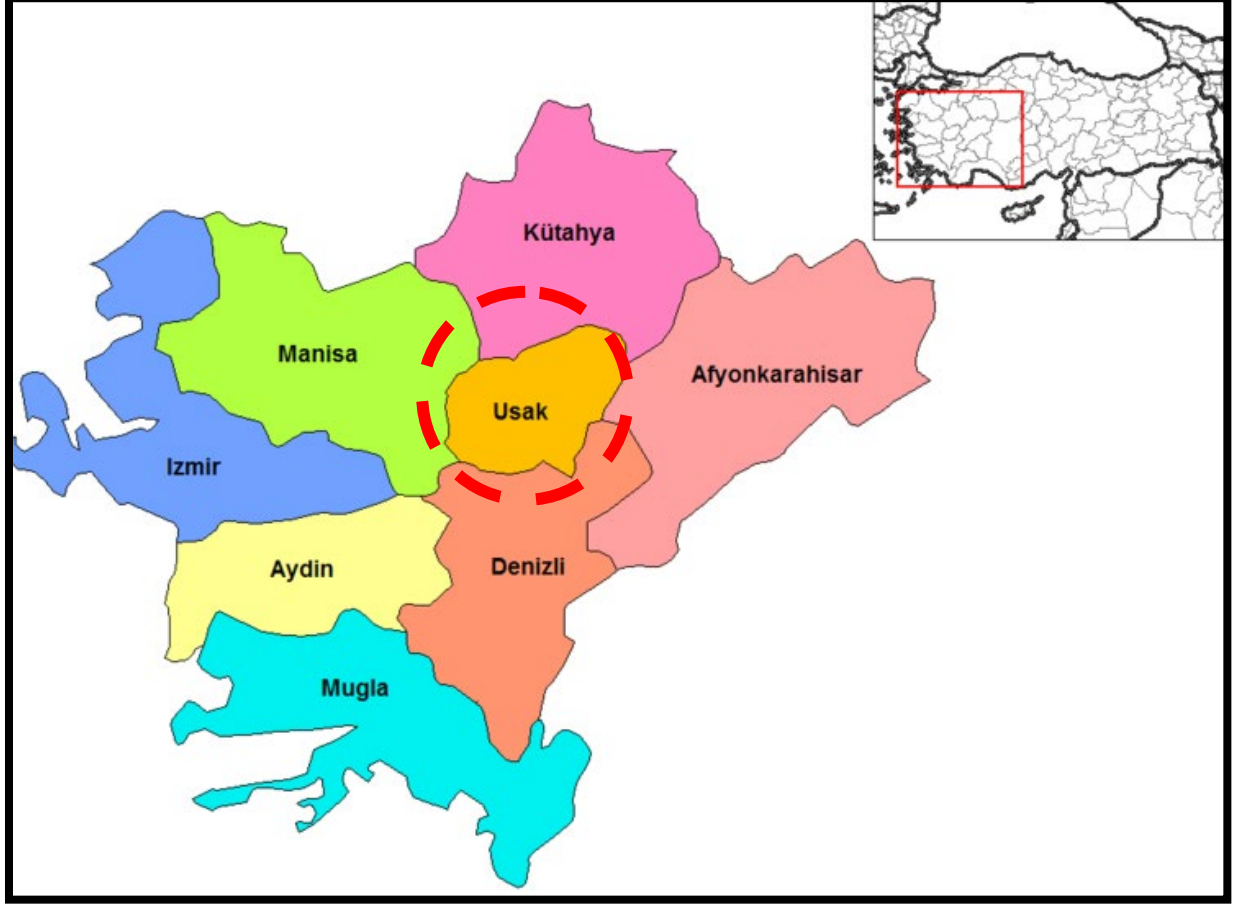
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. KADASTRAL DURUM	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	7
3.1. YAPI ANALİZİ.....	7
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	7
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	8
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	10
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	12
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ	13

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.....	6
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	8
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	8
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	9
HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN	10
HARİTA 12: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI.....	11
HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



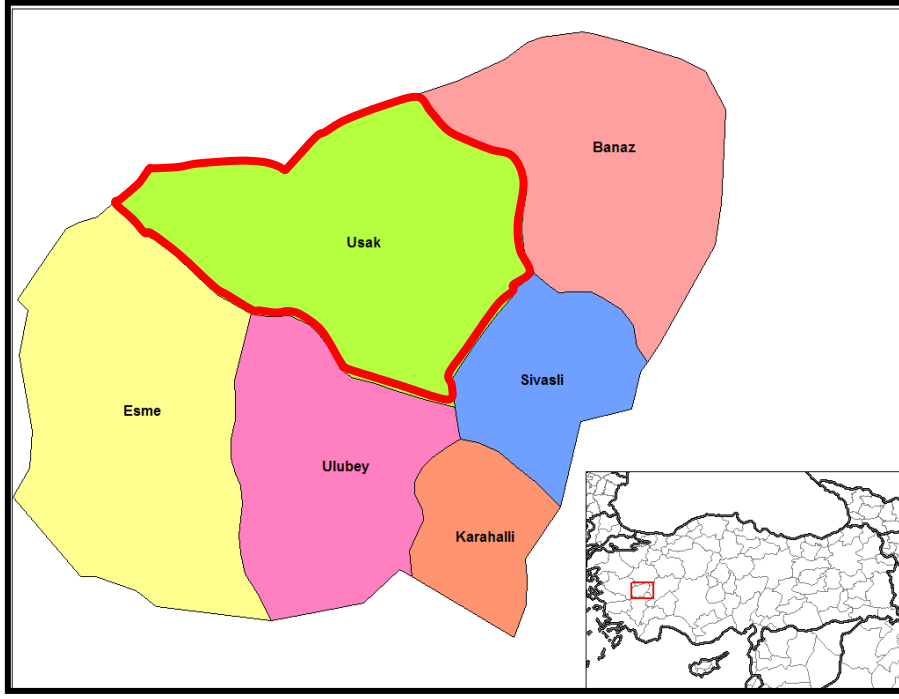
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 düşünülen alan, kent merkezinin doğusunda, Fevzi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde Bir Eylül Sanayi Sitesinin doğusunda yer almakta olup; kent merkezine yaklaşık 3,5 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 3,1 kilometre mesafededir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu; ilimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesinde yer alan yaklaşık 25 hektar büyüklükteki alanda Maliye Hazinesi, Uşak Belediyesi ve özel mülkiyete ait parseller yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Fevzi Çakmak 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 sadece Keresteciler Caddesine cepheli adalarda küçük sanayi yapıları bulunmaktadır.

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

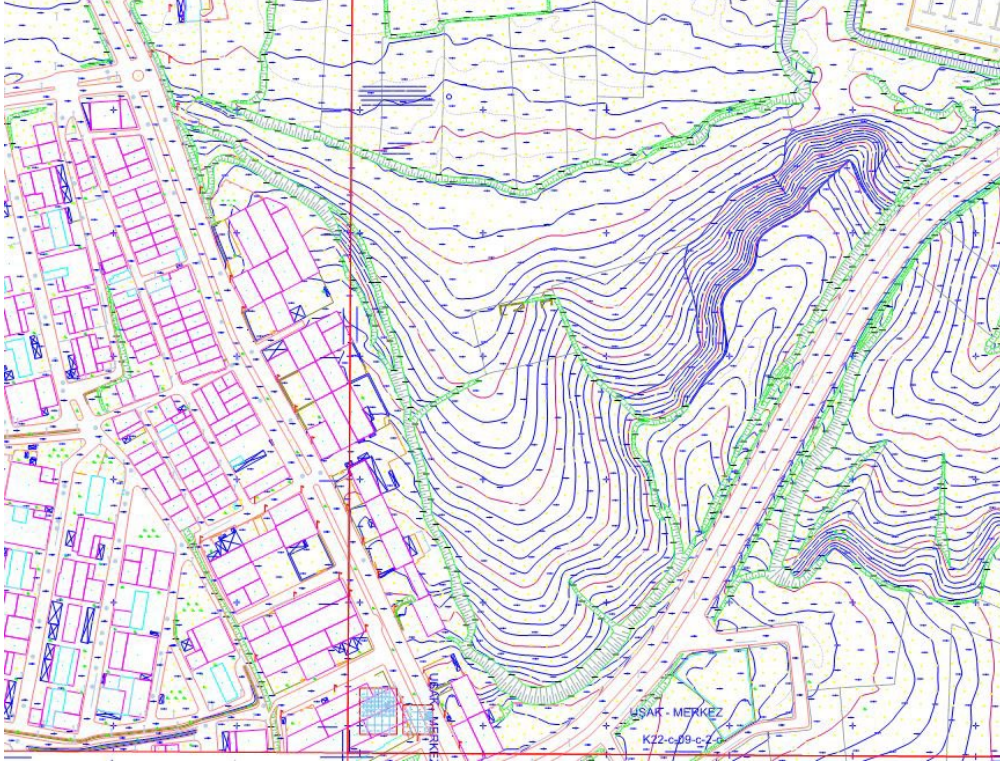
Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 43 adet hali hazır haritanın K22c09c paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22c09c2a, K22c09c2b ve K22c09c2c paftalarında yer almaktadır.

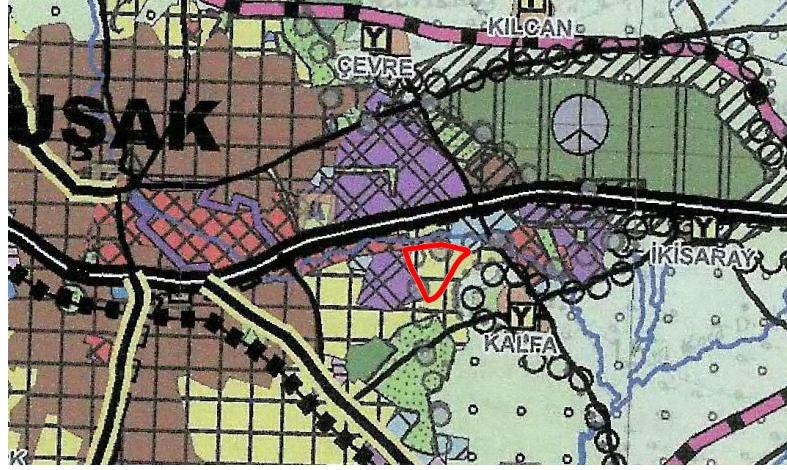


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEVcut PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

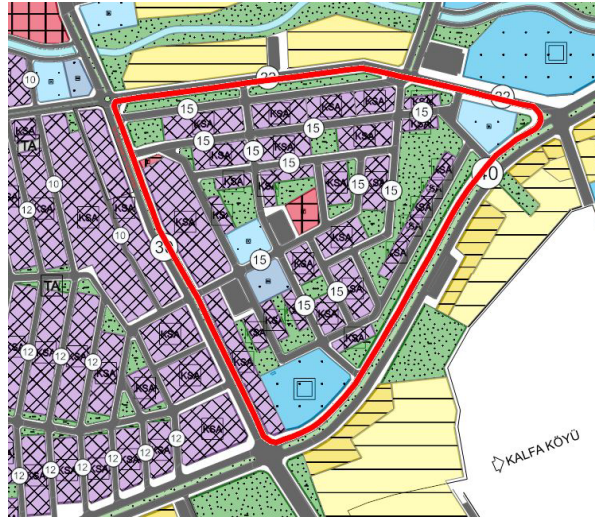
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel Gelişme Alanı**" olarak planlanmıştır.



HARİTA 9: 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 küçük sanayi alanı, ticaret alanı, sosyal tesis alanı, aile sağlığı merkezi, ibadet alanı, kamu hizmet alanı ve park alanları olarak planlıdır.

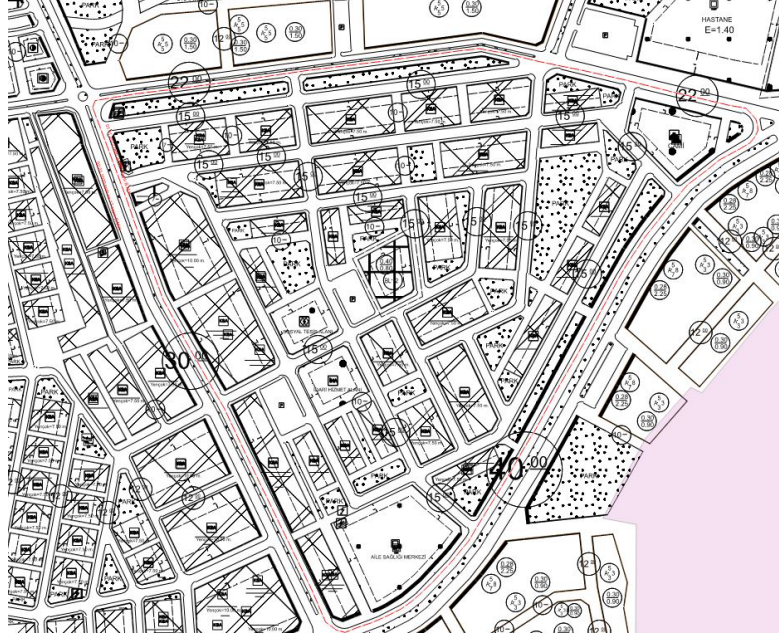


HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgenin ilk 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 26.02.1988 tarih ve 92 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanmış olup; söz konusu planda ayırık nizam 3 kata müsaadeli TAKS=0.30 KAKS=0.90 yapılaşma koşullarında konut alanları, cami, trafo, kreş, ortaokul, ilkokul, sağlık ocağı ve H=7.50 yapılaşma koşullarında küçük sanayi alanı kullanımları yer almaktadır. Daha sonrasında 26.12.1996 tarih ve 126 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanan imar planları ile alan, H=7.50 metre yükseklikte

küçük sanayi alanı, park, cami, sosyal tesis alanı, ticaret alanı, sağlık ocağı ve idari tesis alanı olarak belirlenmiştir. O tarihten sonra planda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

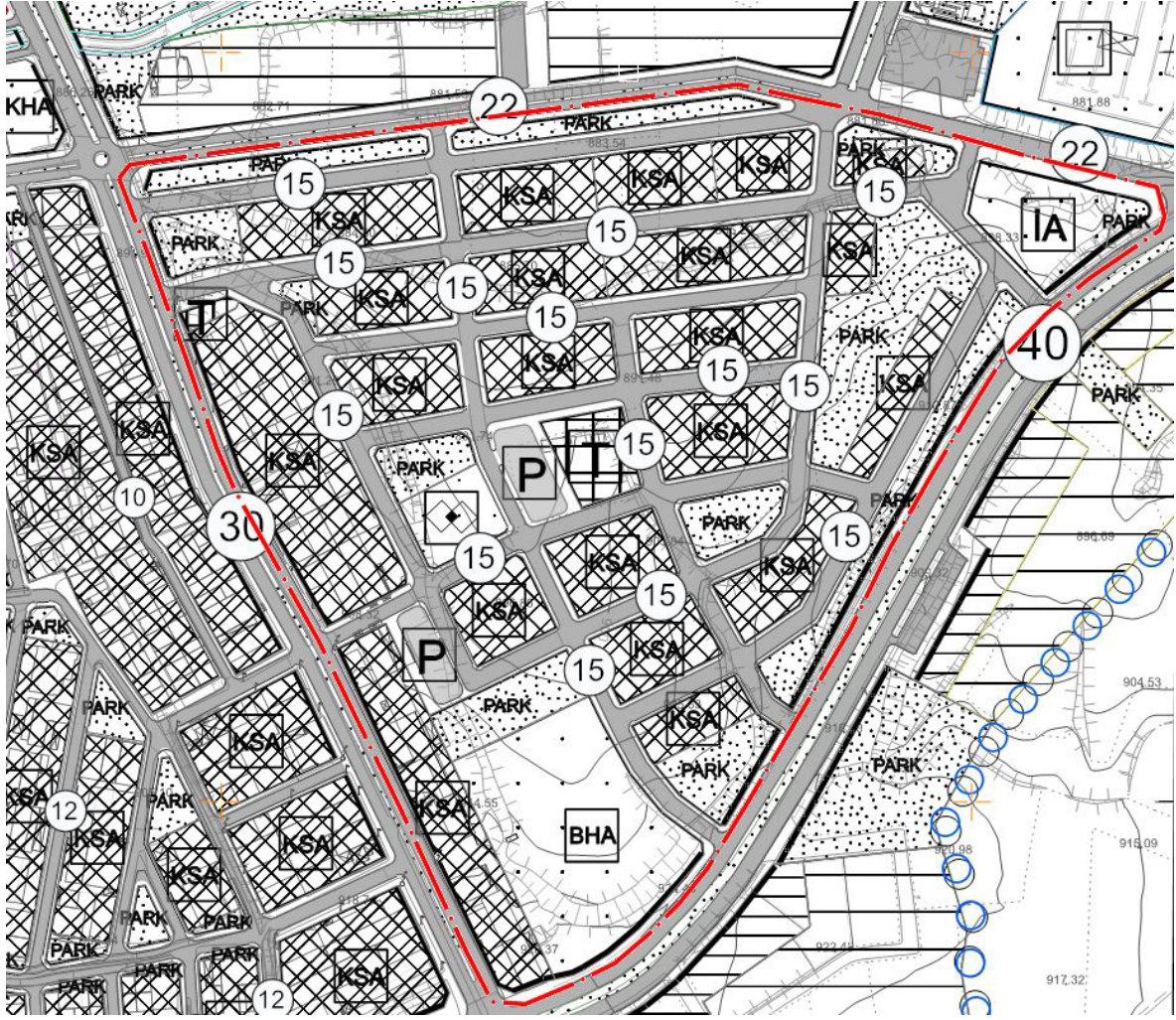


HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

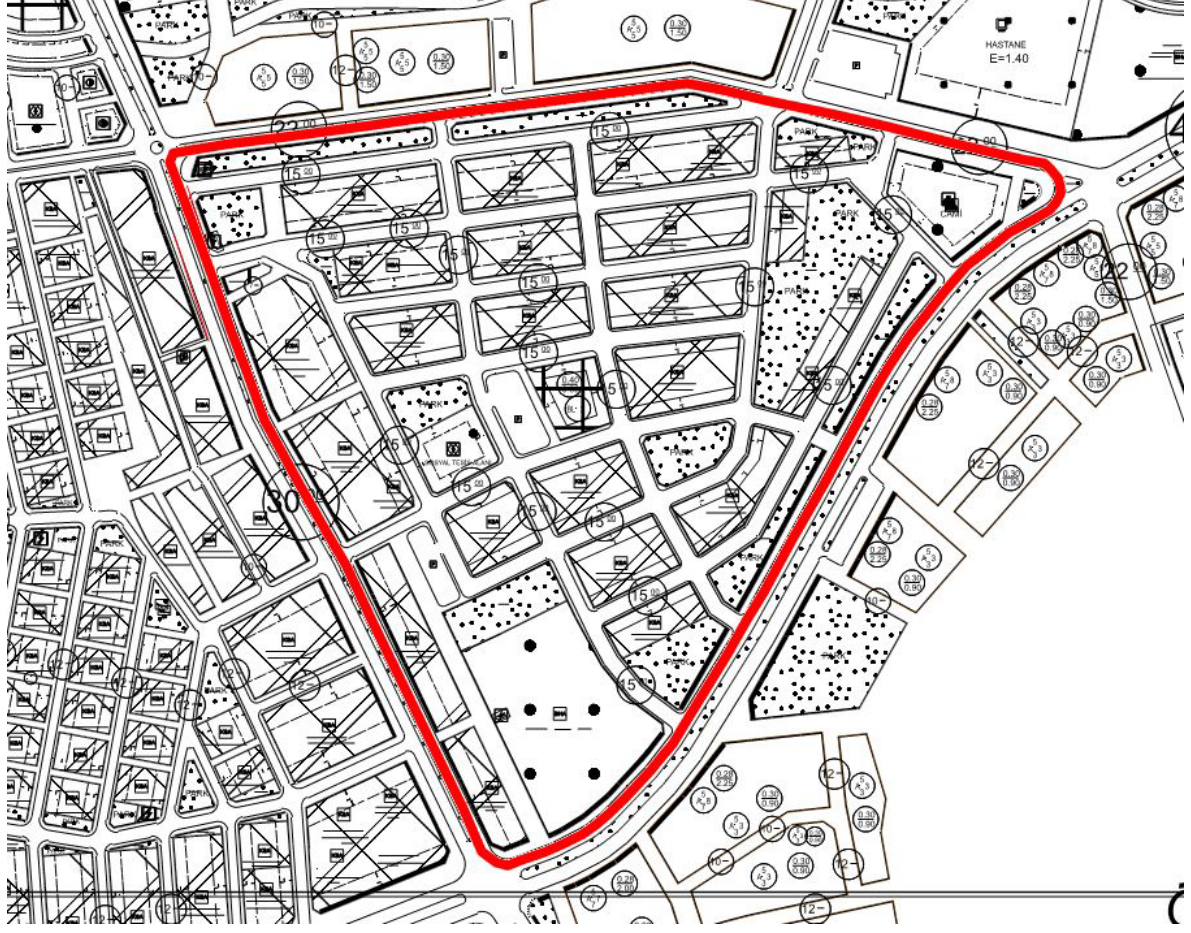
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda planlarının onaylandığı 1996 yılından beri herhangi bir imar uygulaması çalışması yapılamamış olup; mevcut imar planında yol genişliklerinin yer yer 7 metre ve altında ölçülere sahip olması, park alanlarının düzensiz ve irili ufaklı şekilde dağılmış olması, çok küçük park alanlarının uygulanabilirliğinin bulunmaması, mevcutta planlama alanına 560 ve 660 metre mesafede sağlık tesis alanlarının bulunması sebepleri ile planda revizyon yapılması gerekmektedir.



HARİTA 12: ÖNERİ NAZİM İMAR PLANI



HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyon taslağında küçük sanayi alanına hizmet verecek yolların genişliği 15 metre olarak belirlenmiş, mevcut plandaki küçük park alanları belirli noktalarda toplanarak daha büyük park alanları elde edilmiştir. Küçük sanayi adaları birleştirilerek daha büyük adalar oluşturulmuştur. Küçük sanayi alanlarının yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanda yer alan cami ve sosyal tesis alanı korunmuş, otopark alanları mevcut plandaki yerlerine yakın konumda ayrılmıştır. Mevcut plandaki ticaret alanının konumu ve büyüklüğü korunmuştur. Mevcutta üzerlerinde yapılaşma bulunan küçük sanayi adalarına müdahale edilmemiştir.

Alanın hemen 560 metre ve 660 metre çeperinde sağlık tesisleri bulunduğundan İl Sağlık Müdürlüğüne aile sağlığı merkezinin kaldırılması için görüş sorulmuştur.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 05.07.2023 tarih ve 218994545 sayılı yazısında da; *"Bakanlığımız Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün talimatı doğrultusunda şahıs mülkiyetli parsellere ihtiyacımız olmadığı için söz konusu parsellerde İmar Planı Tadilatı yapılmak suretiyle sağlık tesisi alanından çıkartılması uygun görülmüştür."* Şeklinde belirtildiği üzere sakıncası olmadığından mevcut plandaki idari tesis alanı ile aile sağlığı merkezi kaldırılmış, 15.852 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı düzenlenmiştir.

Alan kullanım tablosu aşağıda sunulduğu gibidir.

Plan fonksiyonu	Mevcut plandaki büyüklük (m²)	neri plandaki büyüklük (m²)
Park	34.721,667	34.730,795
Sosyal Tesis Alanı	3.019,527	3.019,527
İdari Hizmet Alanı	3.389,774	-
Ticaret Alanı	2.917,136	2.921,996
Aile Sağlığı Merkezi	10.760,690	-
Cami	5.473,238	5.473,238
Belediye Hizmet Alanı	-	15.852
Genel Otopark Alanı	2.981,058	2.977,684

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.