



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
ATATÜRK MAHALLESİ 280 ADA
18 NUMARALI PARSELDE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI
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. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	8
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	8
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	10


 Zafer SATI
 Şehir Plancısı

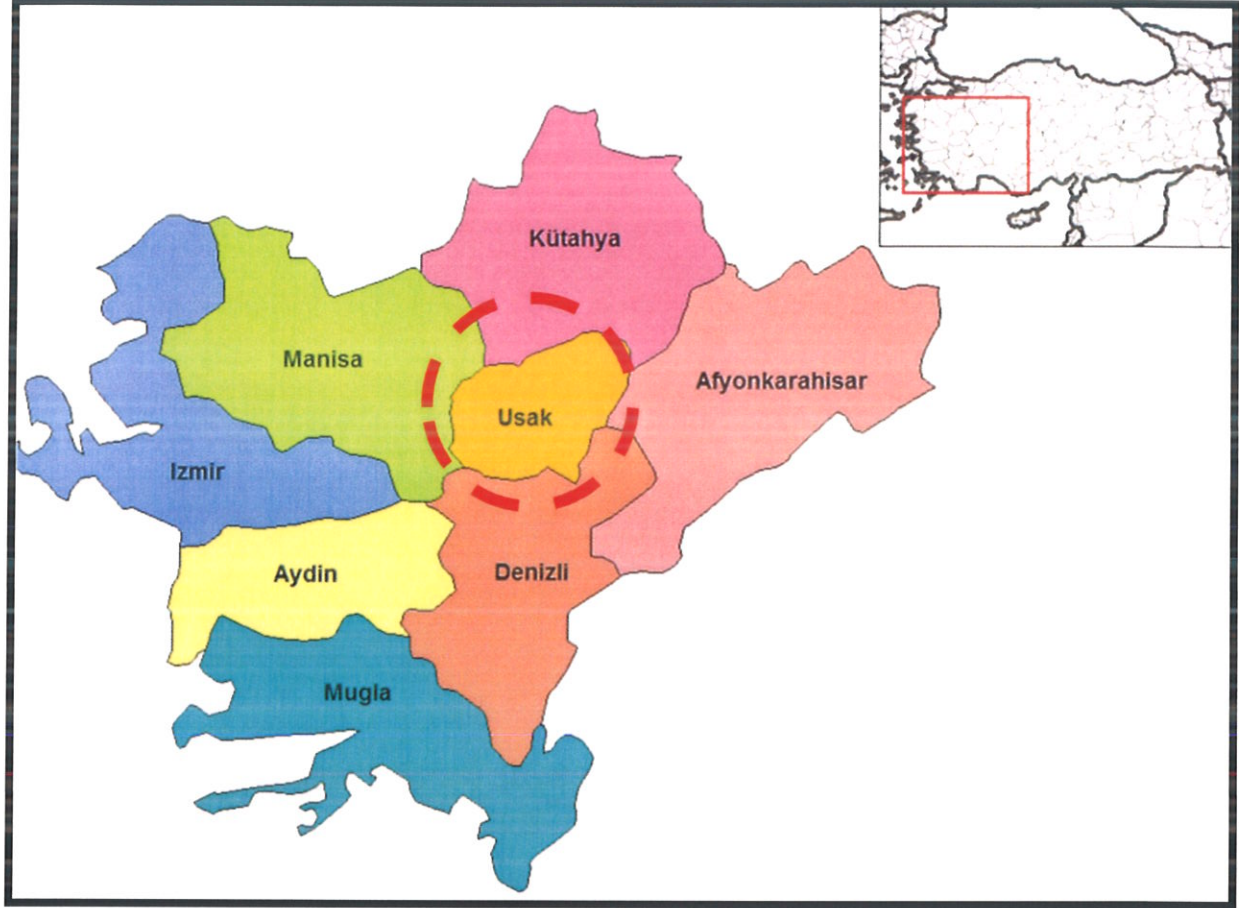
HARİTA LİSTESİ

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 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI İPTAL EDİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI	8
HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9


Zafer SATI
Şehir Plancısı

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.

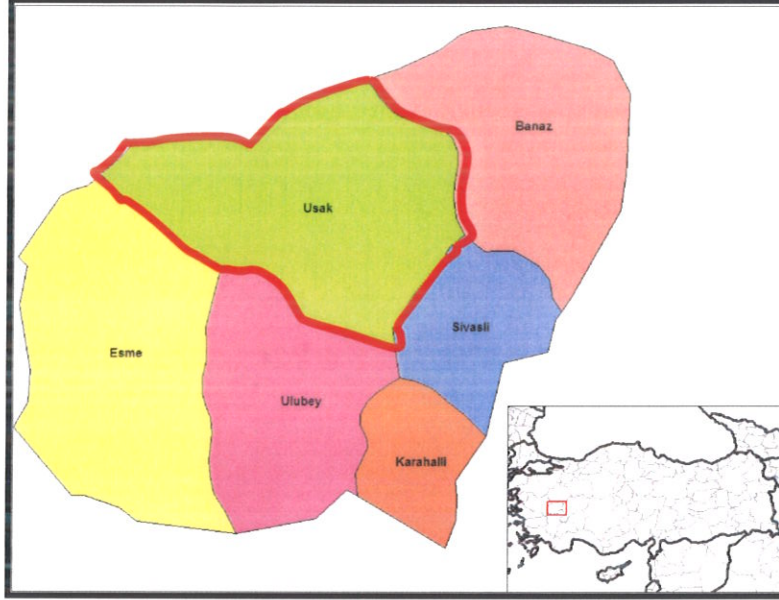
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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.

Zafer SATI
Zafer SATI

Şehir Plancısı

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

Zafer SATI
Zafer SATI

Şehir Plancısı

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 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.


Zafer SATI
Şehir Plancısı

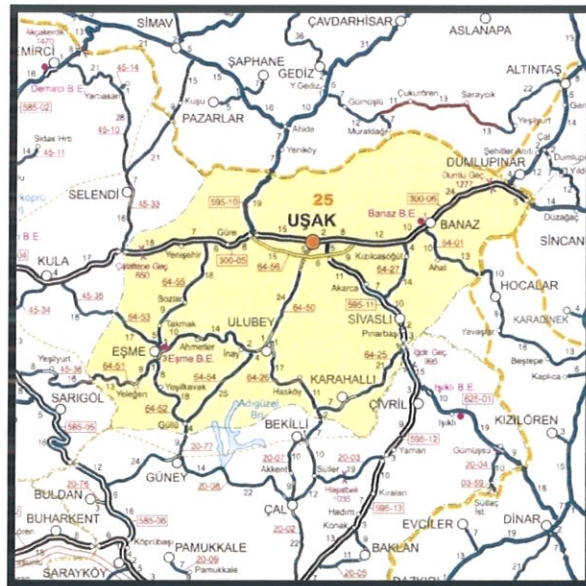
Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki 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

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 yapılması düşünülen alan, kent merkezinin güneydoğusunda, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 450 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6.3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 90 metre mesafede yer almaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

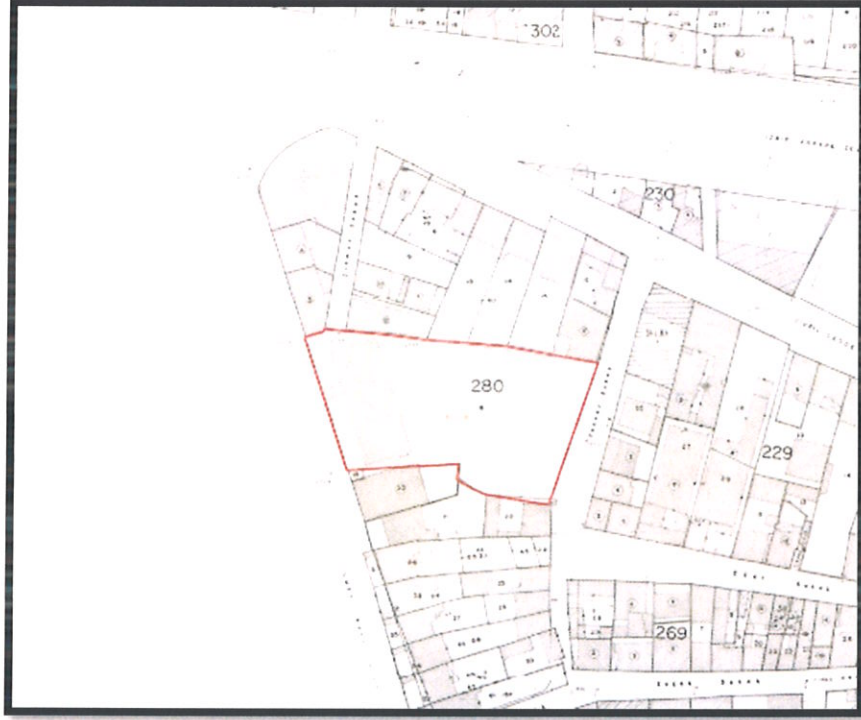
2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plana konu; İlimiz, Merkez, Atatürk Mahallesinde yer alan 280 ada 18 numaralı parsel Uşak İli Yerli ve Guraba Hastanesi Vakfı'na aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plana konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Atatürk 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 bulunmaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

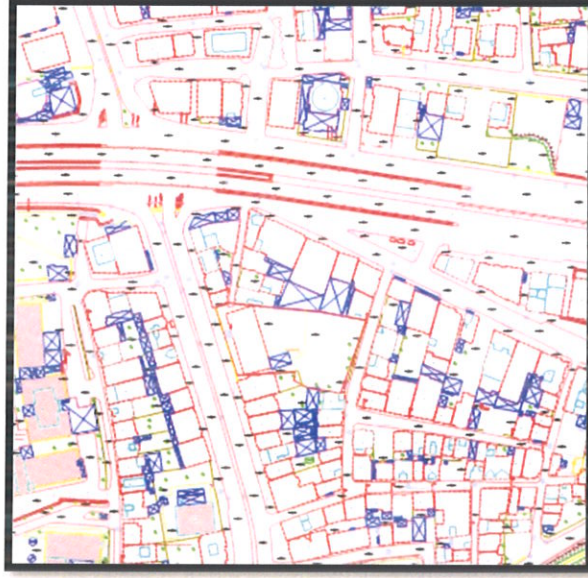
Planlama alanı içerisinde koruma alanı bulunmamaktadır.

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 halihazır haritanın K22C09D1B paftasında yer almaktadır.


Zafer SATI
Şehir Plancısı

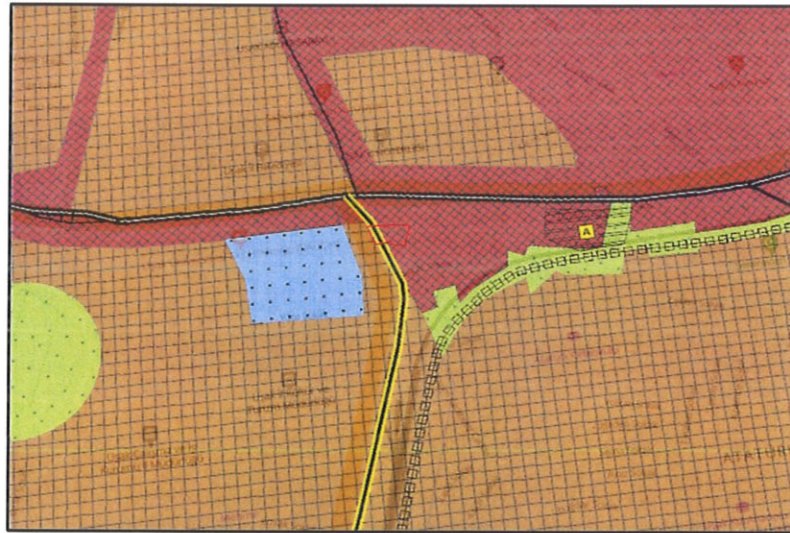


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

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 “**Merkezi İş Alanı**” olarak planlanmıştır. Harita 9 Uşak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na ait atlas.gov.tr. adresinden alınmıştır.

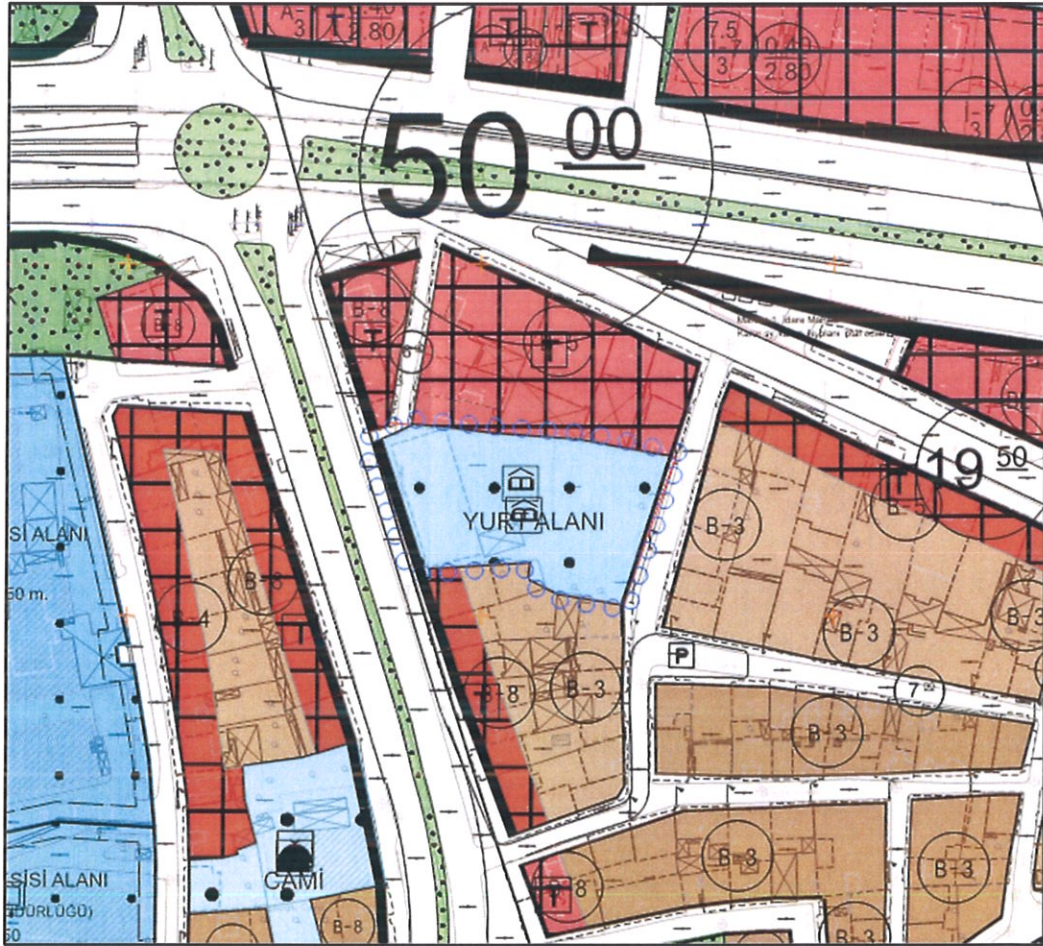


HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI


Zafer SATI
Şehir Plancısı

- “Sosyal Tesis Alanı (Yurt Alanı)” için eşdeğer büyüklükte ve konumda alan ayrılmamış olması şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu; ayrıca, imar planındaki durumu değişecek olan sosyal tesis alanına ilişkin olarak ilgili bakanlık yatırımcı konumundaki Millî Eğitim Bakanlığı’nın da görüşünün olumlu olmadığı,
- “Ticaret Alanı” olarak planlanmasının plan kararlarının sürekliliği ilkesine de aykırı olduğu,

tespit ve değerlendirmelere dayanarak, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğine ve askı süresi içerisinde gelen itiraz sonrasında “plan değişikliği olan parselde inşaat alanının tamamı ticaret kullanımında olup konut kullanımına yer verilmeyecektir.” Şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 20/11/2023 tarih ve 362 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, plan kararlarının süreklilik ilkesine, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu görüş ve değerlendirmede bulunulmuştur. 08/01/2025 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.



HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/398 esas ve 2025/9 karar sayılı dava dosyası ile; Uşak İli, Merkez İlçesi, Atatürk Mahallesi 280 ada 18 numaralı parselde, planın 08/09/2026 tarih ve 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planlarına geri döndürülerek “Yurt Alanı” olarak düzenlenmesi yönünde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmıştır.


Zafer SATI
Şehir Plancısı