



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
FATİH MAHALLESİNDE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2024

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Yüksek Şehir Plancısı

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.....	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	7
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
3.4. JEOLJİK DURUM	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	8
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	11
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	11
5.2. PLANLAMA KARARLARI	12
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	12

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Yüksek Şehir Plancısı

HARİTA LİSTESİ

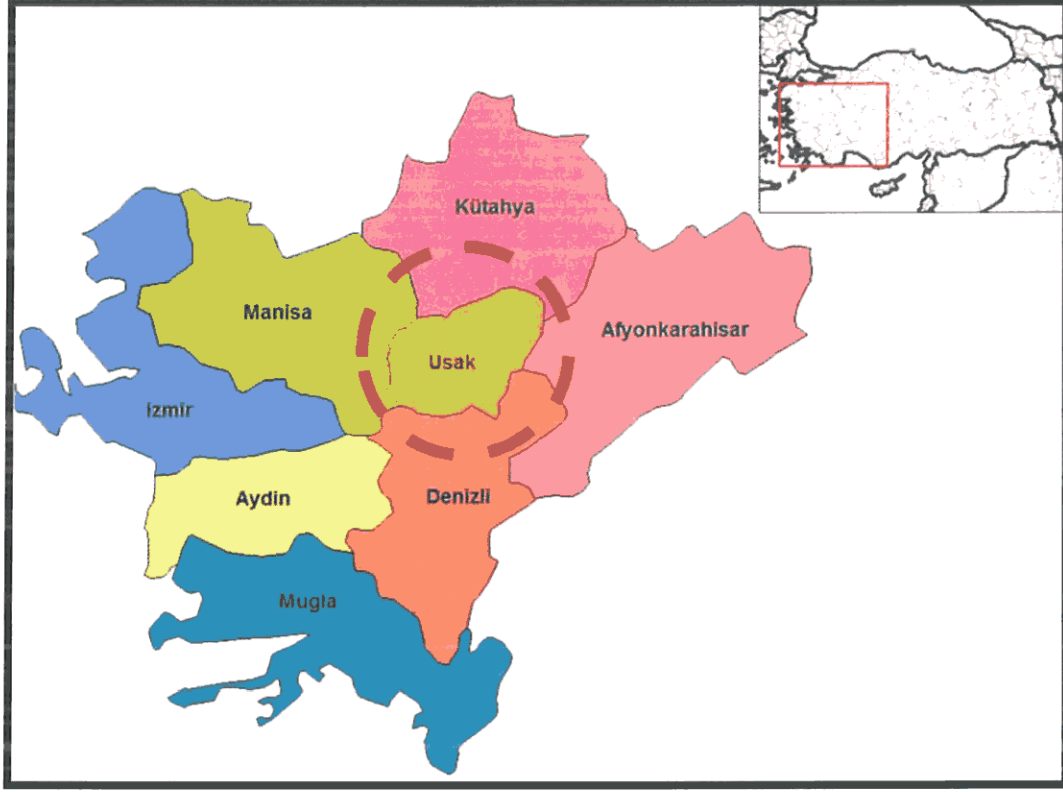
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	5
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 9: MEVCUT 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
HARİTA 10: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
HARİTA 11: 03.09.2024 TARİH VE 294 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU	10
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Yüksek Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



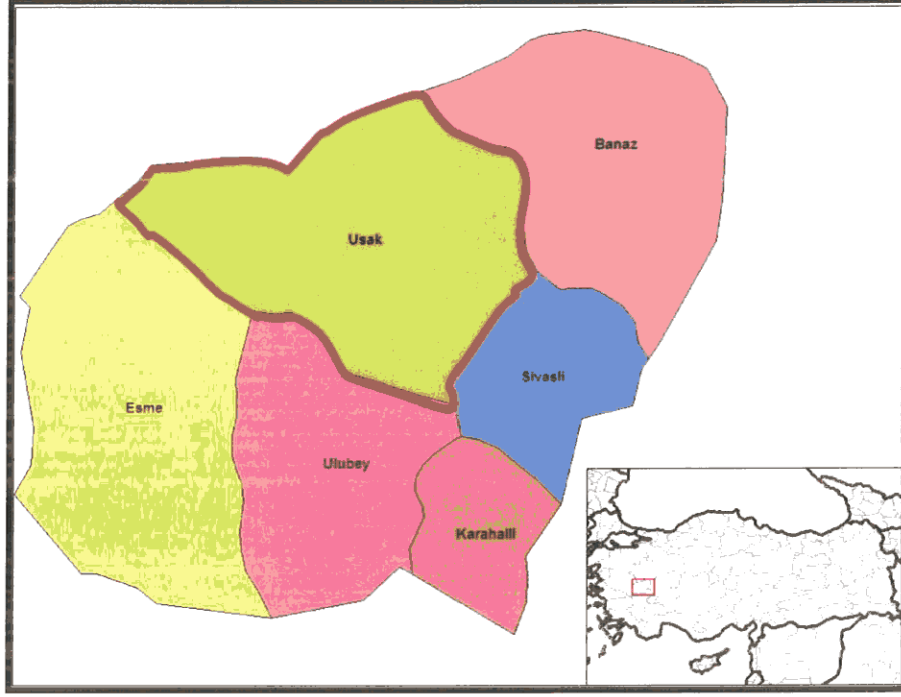
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgali bir görünüş alırlar.

İl arazisi genel olarak dalgali plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise ovalar ve dalgali arazilerden oluşmaktadır. İl topraklarının % 57,5'i 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 Sivashlı 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

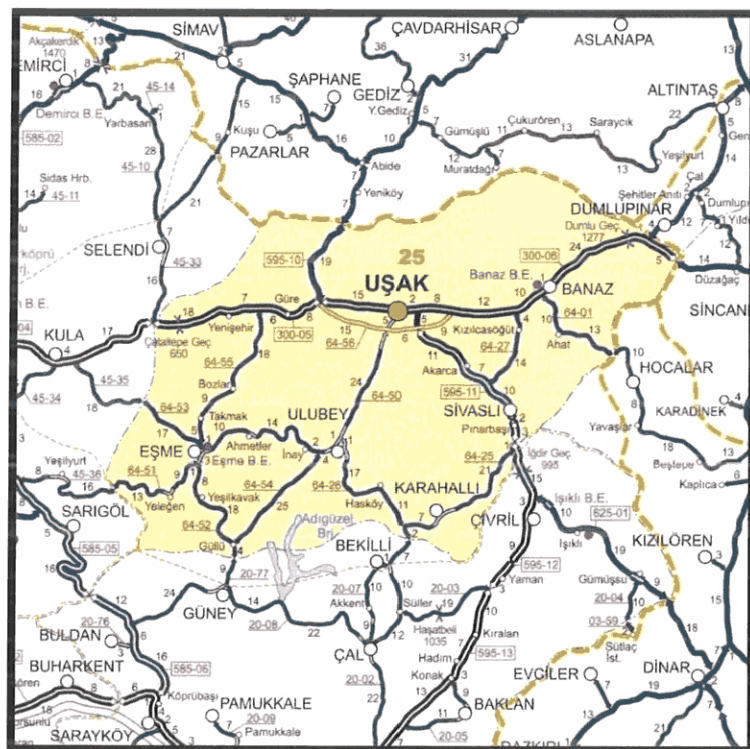
Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal 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.

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.

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.

SATHİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZET	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 merkezinin güneyinde, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 3 kilometre mesafede, Uşak havaalanına yaklaşık 7,8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara karayoluna 2,7 kilometre mesafededir.

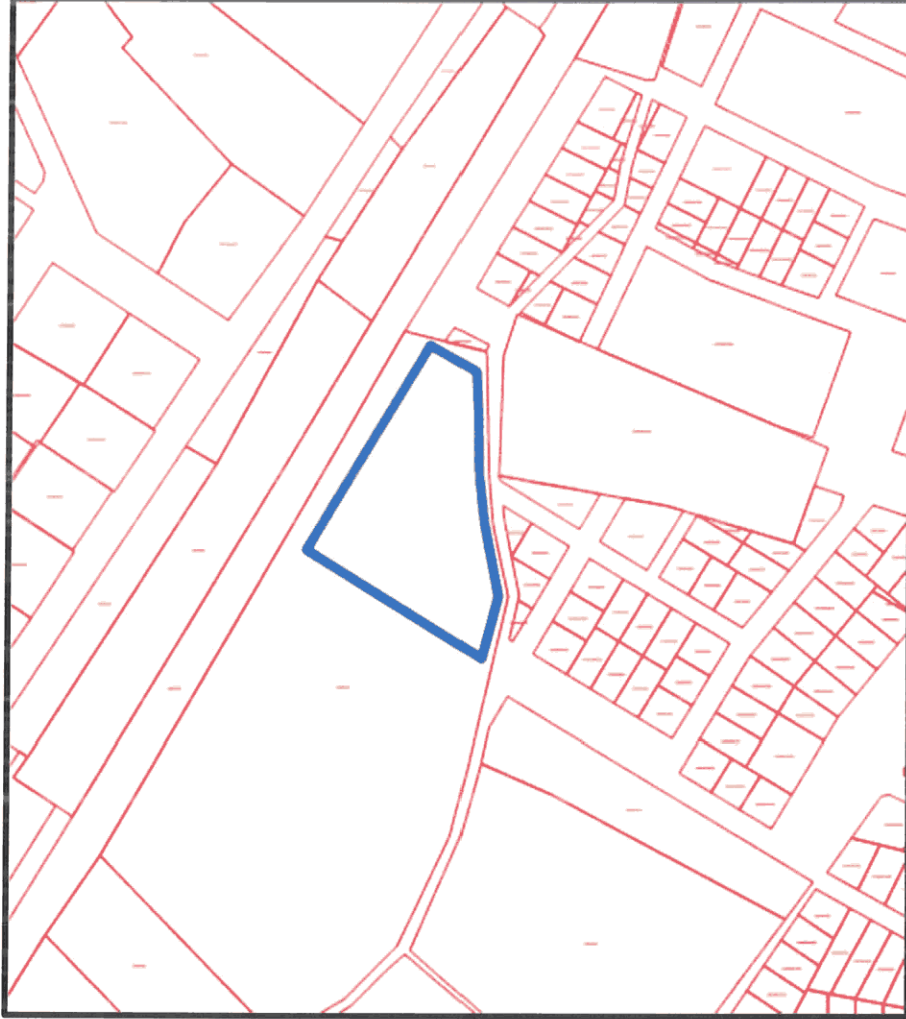
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmak istenen 188 ada 3 numaralı parsel Atike YILMAZ, Zafer YILMAZ, Saim ERDEM, Yaşar ERDEM, Sultan METİN ve Filiz ŞANLI'ya aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

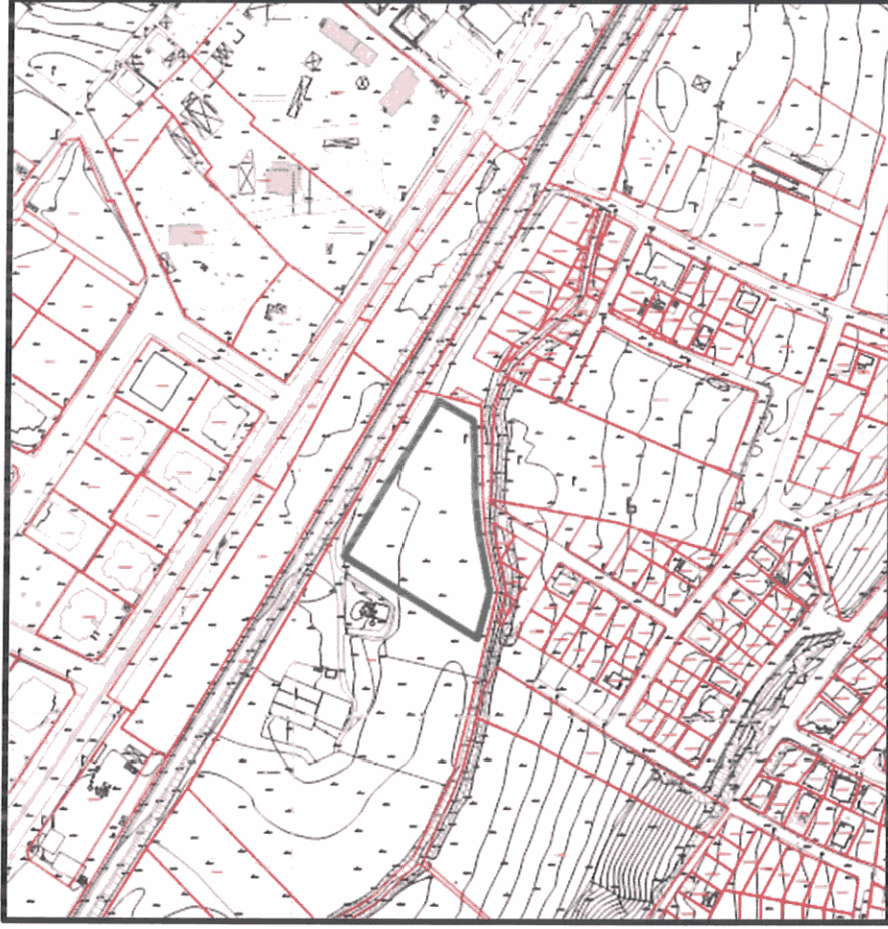
Planlama alanında yapılaşmalar bulunmamaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4. JEOLojİK DURUM

Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jelojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 24.02.2005 tarihinde onaylanmıştır. Planlama alanının kuzey kısmı 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında Önlemlili Alan-1 olarak belirlenen alanda, güney kısmın ise bir bölümü yerleşime uygun alanlarda bir bölümü ise Önlemlili Alan-1 olarak belirlenen alanda kalmaktadır.

Raporun sonuç ve öneriler bölümünde;

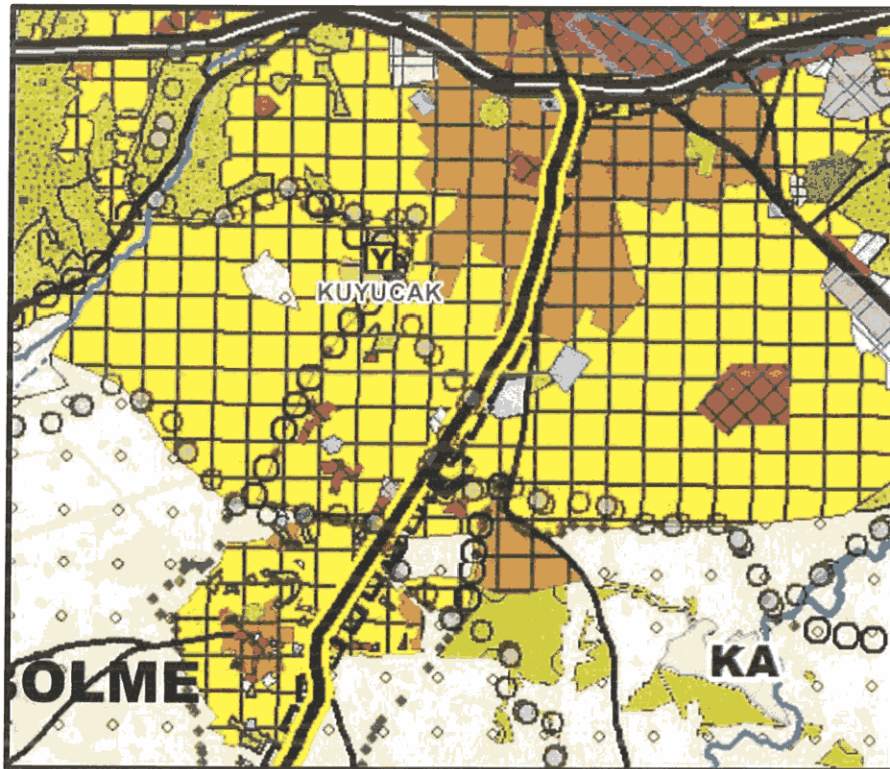
“8. Çalışma alanında yerleşim açısından önlemlili alanlar ÖA-1 ve ÖA-2 olmak üzere 2 grupta değerlendirilmiştir. ÖA-1 alanlar alüvyon olarak ayırtlanan alanlar, ÖA-2 alanlar ise yamaç eğiminin %20-30 arasında değiştiği alanlardır. Özellikle çalışma alanının kuzeyinde yamaç eğiminin yüksek olduğu (%20-30), Eşme Formasyonunun şistleri ve Asartepe Formasyonunun konglomeratik seviyelerinden oluşan, ÖA-2 olarak ayrılan kesimlerde olası stabilite problemlerine karşı şev açıları düşürülmeli, dik şevli kısımlarda istinat duvarı ile destekleme ve kademelendirme yapılmalıdır. Çalışma alanının doğusunda Dokuzsele çayının İzmir-Ankara Devlet Karayolu ile kesişmesinden sonra box içinden çıktığı bölgenin doğusunda yer altı suyu seviyesinin 3-7m civarında olması nedeniyle bu bölge başta olmak üzere ÖA-1 (Qal-1, Qal-2

ve Qal-3) olarak ayrılan alanda yapılacak her türlü yapılaşmada olası YAS sorunda yer altı suyunun betona etkisi olup olmayacağı araştırılmalı, bu bölgelerdeki parsel bazındaki etütlerde sivilaşma risk analizleri de yapılarak sivilaşma olasılığı olan kesimlerde zemin iyileştirme ve ıslahı yöntemleri uygulanmalıdır." denmektedir.

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

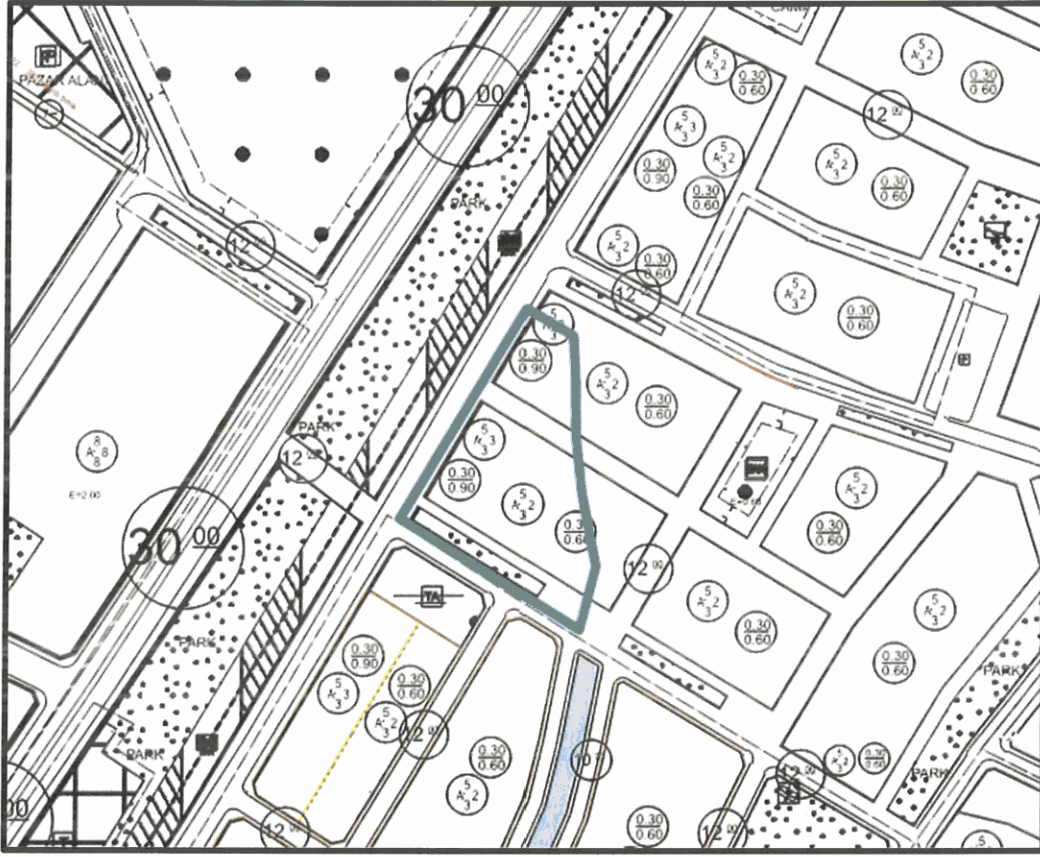
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Planlama konusu alanda 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesi uyarınca 09.08.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinde alan “**Kentsel Gelişme Alanı**” içerisinde kalmaktadır.



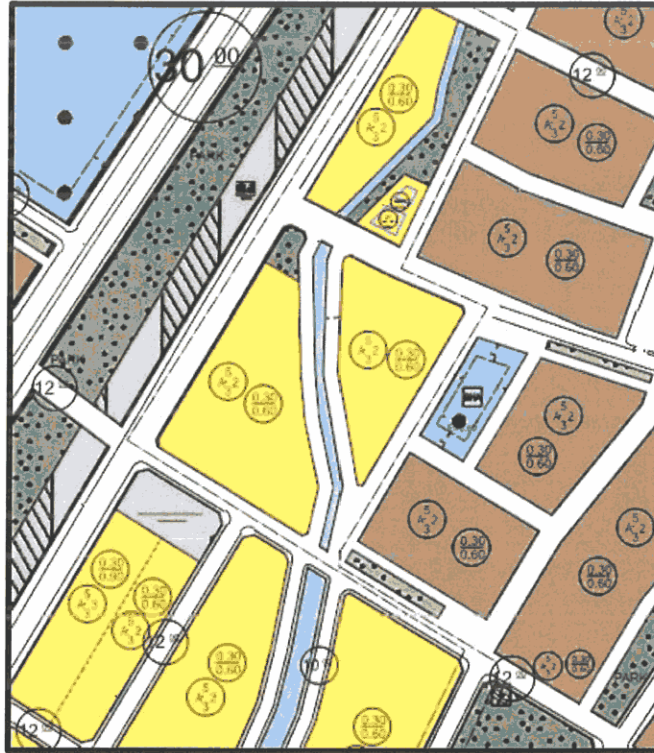
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile söz konusu alan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında; “Orta yoğunluklu gelişme konut alanı, Park, Eğitim alanı ve Yol” olarak planlıdır. 03.09.2024 tarih ve 293 sayılı Belediye Meclis Kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında; dere yatağı DSİ görüşü doğrultusunda imar planına işlenerek, konut adalarında artık parsel olarak kalacak ve yapılaşmaya uygun olmayacak kısımlar park alanı olarak düzenlenmiştir. Mevcut planda 12 metre genişliğindeki taşıt yoluna cepheli pasif yeşil alanlar kaldırılarak dere kenarında ayrılan park alanları ile eşdeğerliği sağlanmıştır.



HARİTA 10: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 11: 03.09.2024 TARİH VE 294 SAYILI BELEDİYE MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

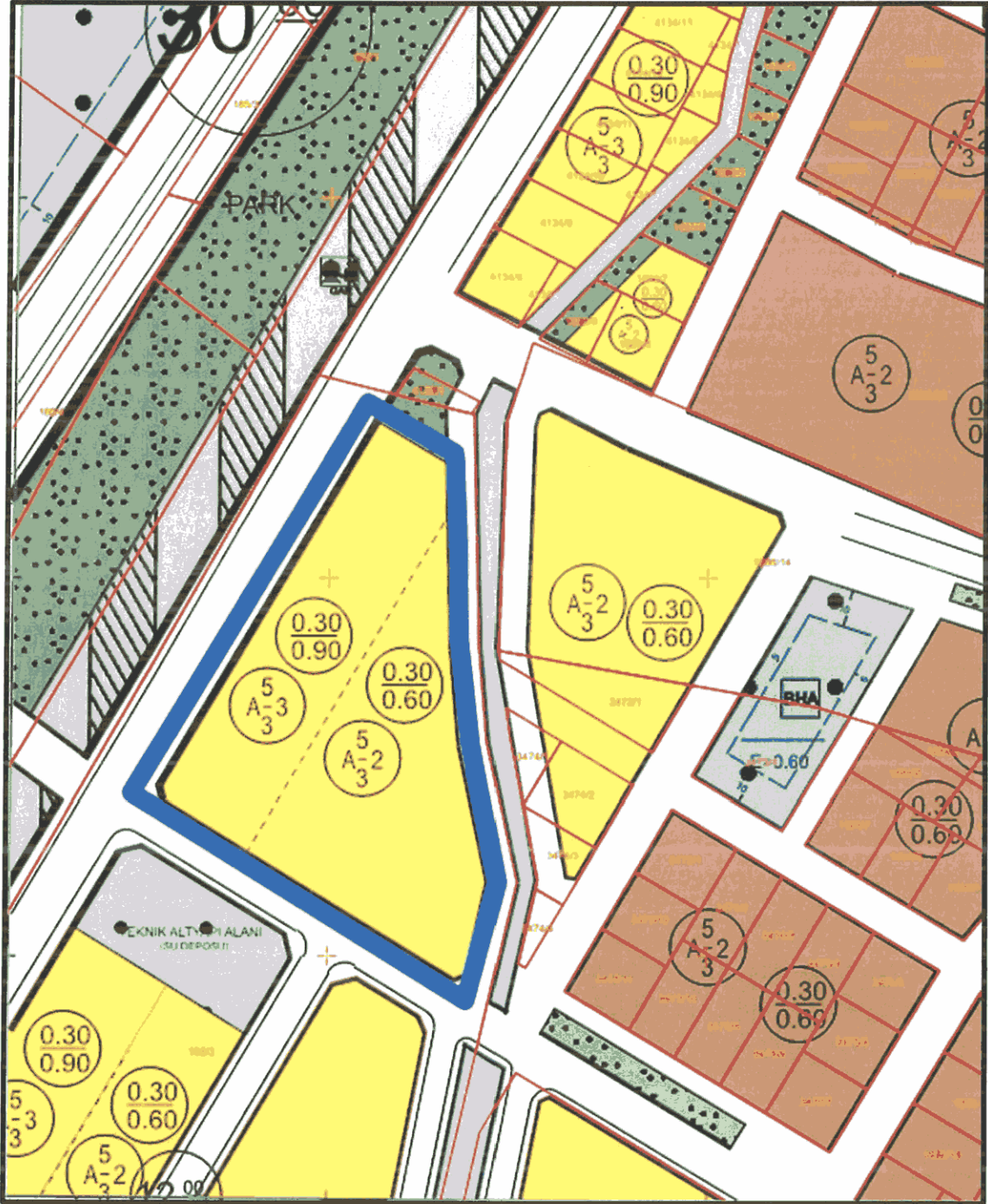
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Belediye Meclisinin 03/09/2024 tarih 294 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı süresi içerisinde 4 adet itiraz gelmiştir. Askı süresi içerisinde Zafer YILMAZ, Yaşar ERDEM, Atike YILMAZ, Saim ERDEM, Sultan METİN ve Filiz ERDEM ŞANLI tarafından yapılan itirazda *“188 ada 3 numaralı parselin bulunduğu alanda Ayrık nizam 3 kata müsaadeli konut alanı iken ayrık nizam 2 kata düşürüldüğünü, söz konusu parseldeki zayıtın göz önüne alınarak değerlendirilmesini ve derenin keyfen uzatılarak parsellerine zaaiyat yaratarak mağdur oldukları”* gerekçeleri ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu itiraza istinaden; DSI'den alınan 26/05/2022 tarih ve 2326526 sayılı görüşte Kuru Derenin bulunduğu, her ne kadar fiziksel olarak görünmese de kadastral haritadaki açıklıklara sadık kalınarak şeritvari alan ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu dere, kurum görüşüne istinaden ayrılmıştır. Zayıt, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca planlama çalışmaları tamamlandıktan sonra değerlendirilecektir.

İnşaat alanının düşürüldüğü göz önüne alınıp ayrık nizam 3 kata müsaadeli konut alanı olarak düzenlenmesi yönünde plan değişikliği taslağı hazırlanmıştır.



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği taslağında; “Ayrık nizam 3 kata ve 2 kata müsadeli konut alanları” gelen itiraza göre düzenlenmiştir.

5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.