



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



Sayı : E-63527195-754-90351  
Konu : Askı İlan Tutanağı

15.01.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03/01/2024** tarih ve **19** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden İslice Mahallesi sınırları içerisinde yer alan özel proje alanında 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 **16/01/2024** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:16/01/2024-08:30  
Askıdan İniş:14/02/2024-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: F82D4E20-41EE-491E-82A2-54DCF3721174

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyebaskanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Seçil SEKMEN  
ÖZKAN  
Şehir Plancısı

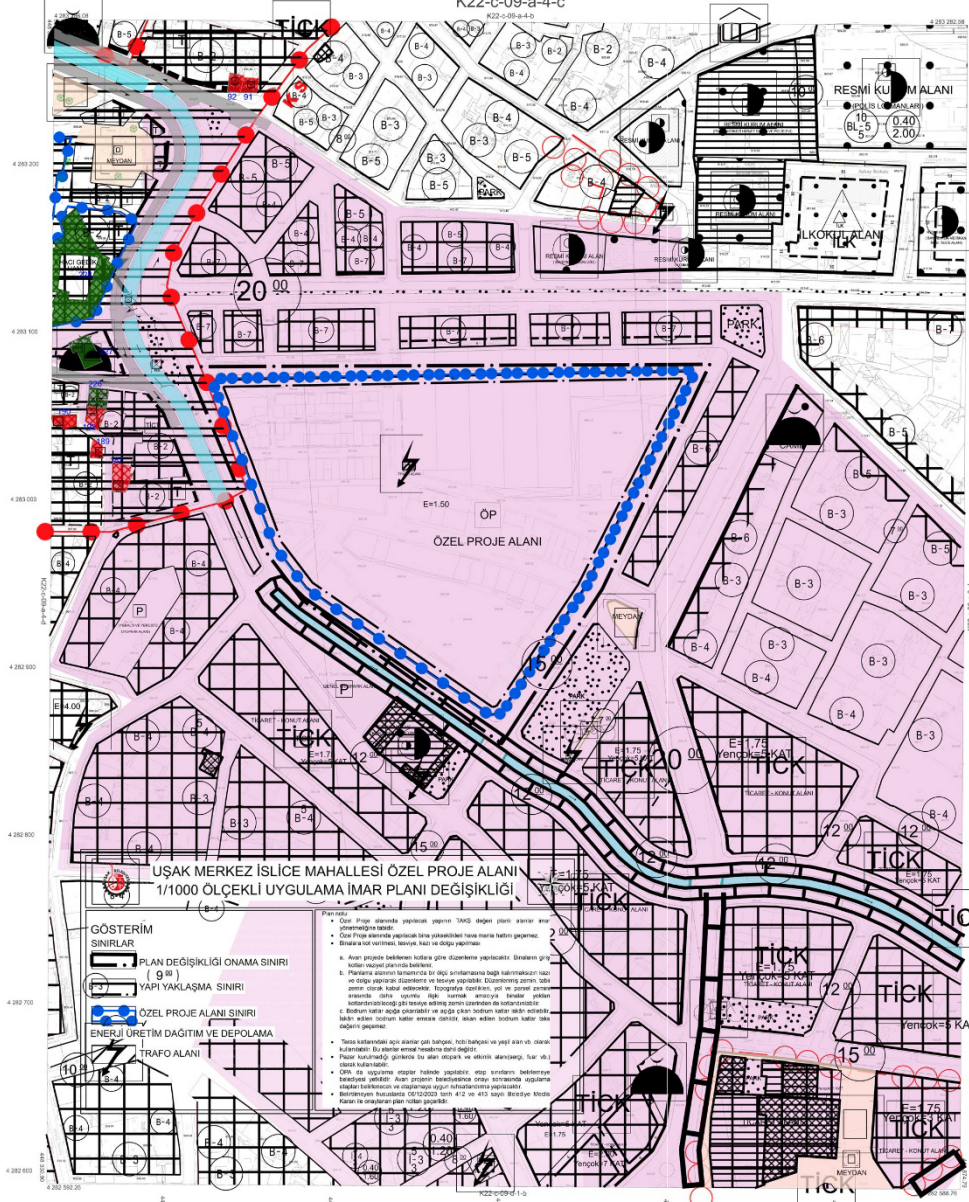


Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı

UŞAK - MERKEZ

K22-c-09-a-4-c



UŞAK MERKEZ İSLİCE MAHALLESİ ÖZEL PROJE ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

- GÖSTERİM SINIRLAR**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI (g.öl.)
  - YAPI YAKLAŞMA SINIRI
  - ÖZEL PROJE ALANI SINIRI
  - ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
  - TRAFİK ALANI

- YERLİLEŞTİRME**
- Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.
  - Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.
  - Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.
- YERLİLEŞTİRME**
- Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.
  - Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.
  - Özel Proje alanındaki yapılaşma için 3000 m<sup>2</sup>'den fazla alanın tahsis edilmesi.

1:1000

METİT TEKNİKLERİ İNŞAAT VE MİMARLIK A.Ş. ŞİRKETİ  
MİMARLIK VE MİMARLIK  
MİMARLIK VE MİMARLIK  
MİMARLIK VE MİMARLIK



UŞAK - MERKEZ K22-c-09-a-4-c

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, İSLİCE  
MAHALLESİ ÖZEL PROJE ALANINDA  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2024**

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı

---

## İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	6
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	9
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM .....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. MÜLKİYET DURUMU .....</b>	<b>10</b>
2.2. KADASTRAL DURUM .....	10
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ .....</b>	<b>11</b>
3.1. YAPI ANALİZİ .....	11
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER .....	11
<b>3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....</b>	<b>11</b>
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	11
<b>4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>12</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	12
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	13
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	13
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>14</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI .....	14
5.2. PLANLAMA KARARLARI .....	15
5.3. PLANLAMA NOTLARI .....	15

---

## HARİTA LİSTESİ

---

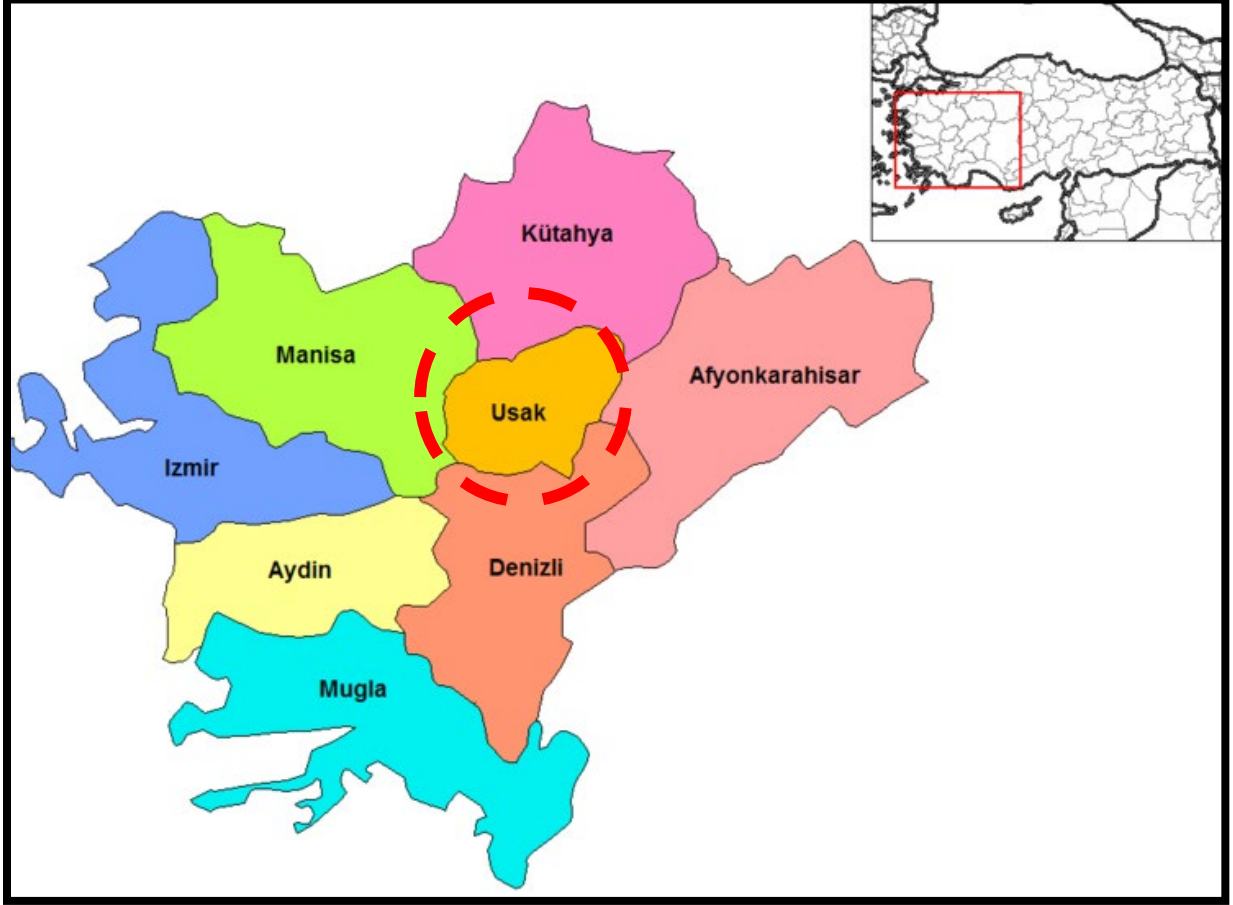
<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ .....</b>	<b>6</b>
---	----------

---

<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>7</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....</b>	<b>7</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....</b>	<b>9</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>10</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>11</b>
<b>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>12</b>
<b>HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....</b>	<b>12</b>
<b>HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....</b>	<b>13</b>
<b>HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....</b>	<b>14</b>
<b>HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....</b>	<b>15</b>

# 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 km<sup>2</sup> alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

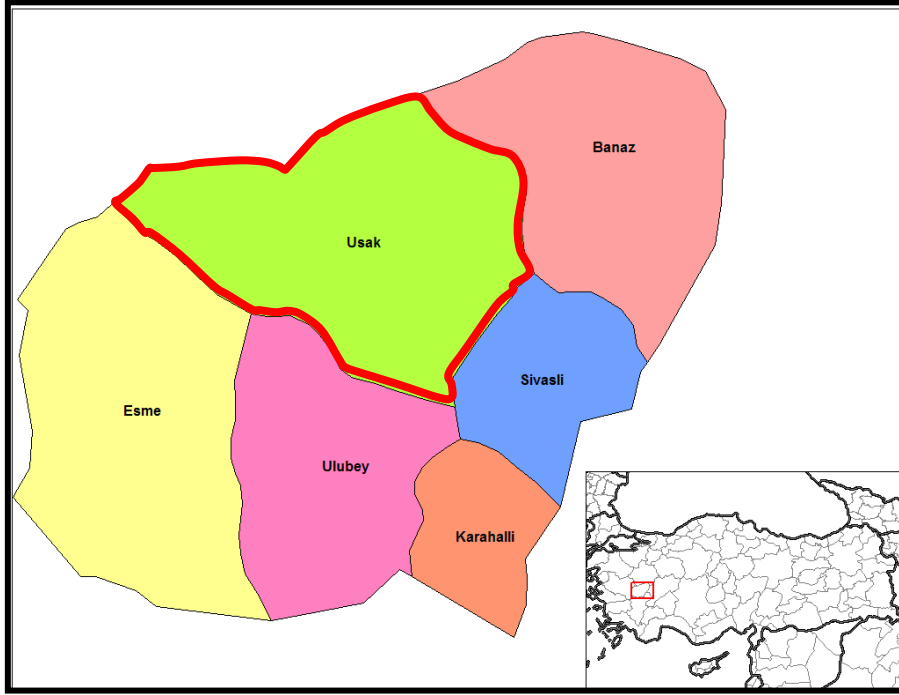
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde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

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 güzele 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 merkezinin kuzey doğusunda, İslice Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 600 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 700 metre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafede yer almaktadır.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Plan değişikliği yapılmak istenen alanda bulunan mülkiyetler resmi kuruma ve özel mülkiyetlere aittir.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plan yapımına konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, İslice 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 yapılaşma bulunmaktadır.

#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

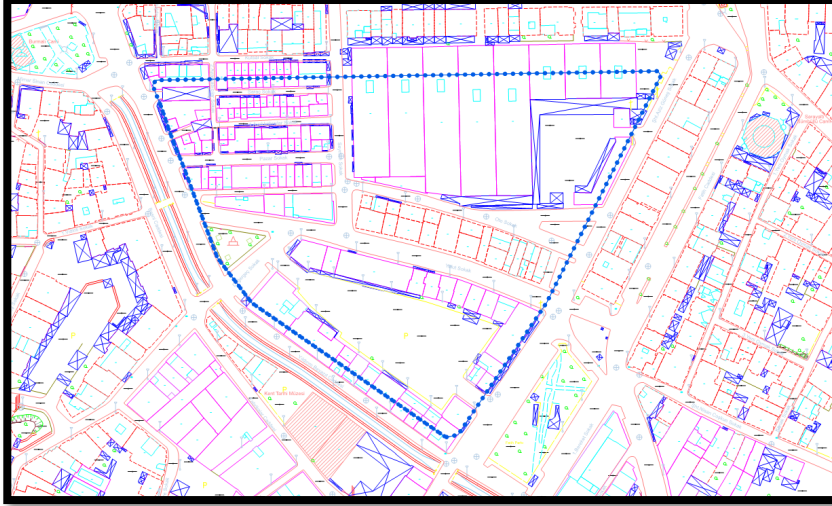
Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

#### 3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 2022 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22c09a4c paftasında yer almaktadır.





**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

#### **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. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Merkezi İş Alanları” içerisinde kalmaktadır.

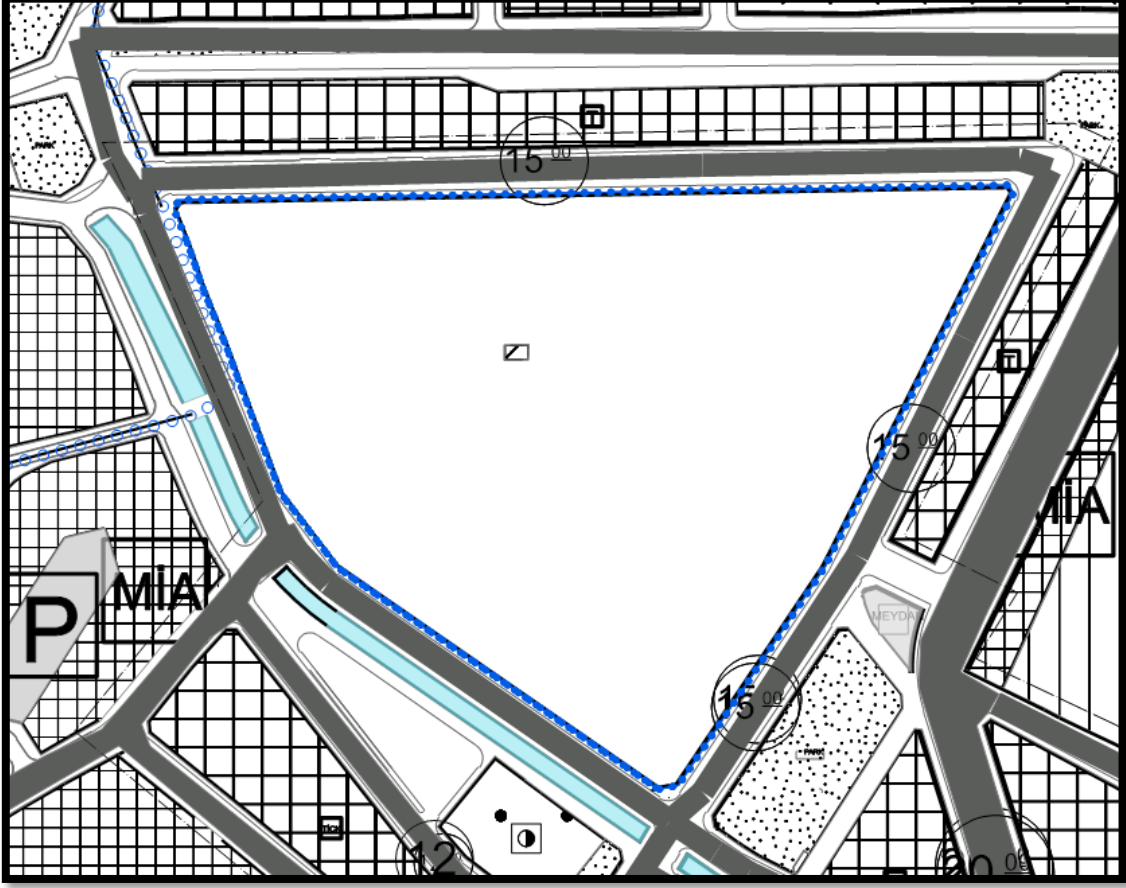


**HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**



#### 4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

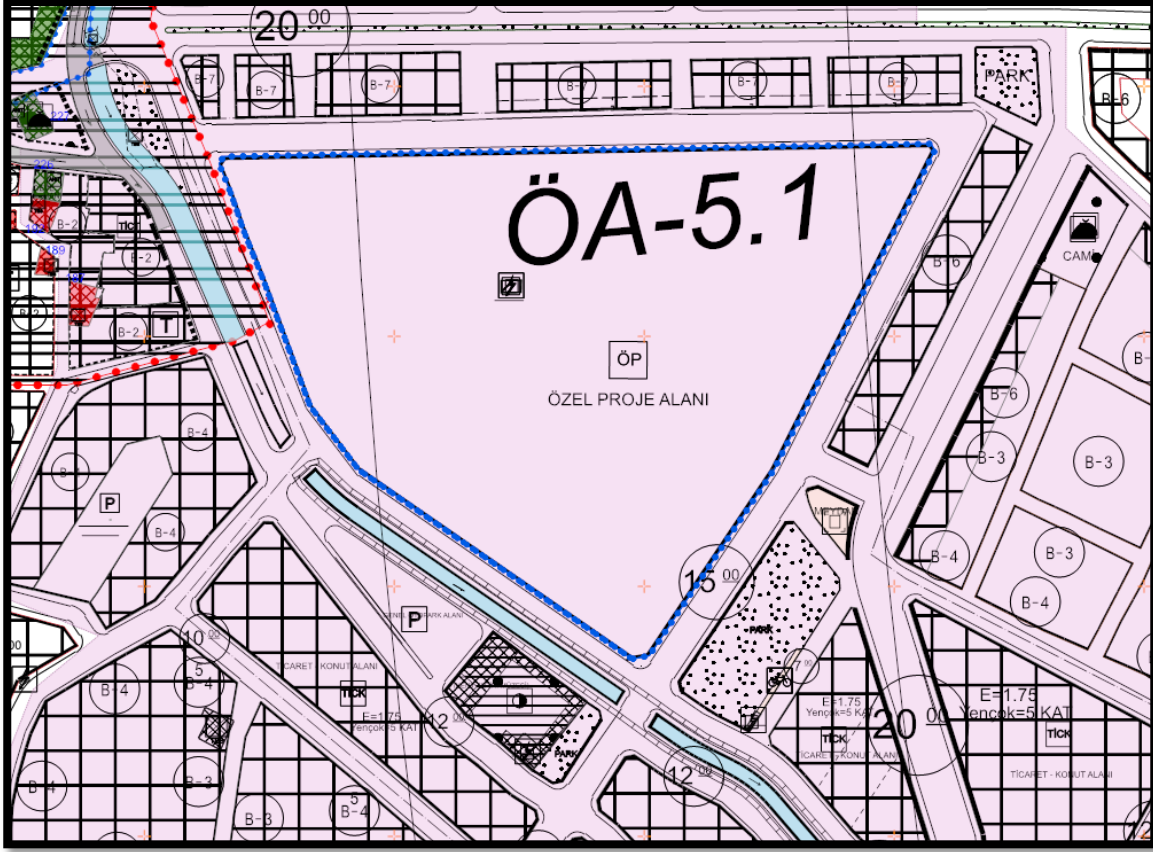
01/12/2020 tarih 295 ve 296 sayılı Belediye Meclis Kararları ile özel proje alanı olarak onaylanan plana Mahkemece iptal kararı gelmiş alan plansız kalmıştır. Daha sonrasında 06/12/2023 tarih 412 ve 413 sayılı Belediye Meclis Kararları ile alanda yeniden plan onaylanmış plan değişikliği yapılan alan özel proje alanı olarak belirlenmiş askı süresi devam etmektedir.



**HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

#### 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

01/12/2020 tarih 295 ve 296 sayılı Belediye Meclis Kararları ile özel proje alanı olarak onaylanan plana Mahkemece iptal kararı gelmiş alan plansız kalmıştır. Daha sonrasında 06/12/2023 tarih 412 ve 413 sayılı Belediye Meclis Kararları ile alanda yeniden plan onaylanmış plan değişikliği yapılan alan özel proje alanı olarak belirlenmiş askı süresi devam etmektedir.



**HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## **5. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI**

İlimiz, Merkez, İslice Mahallesi, özel planlama alanı 09/08/2001 tarih 68 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra 01/12/2020 tarih 295 ve 296 sayılı Belediye Meclis Kararları ile özel proje alanı fonksiyonu değiştirilmeden çevresindeki yol genişliklerinde düzenleme yapılmıştır. 13/11/2023 tarih 7.936.370 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş ve söz konusu alanda Bakanlıkça onaylanmak üzere her tür ve ölçekte halihazır harita, plana esas jeolojik jeoteknik etüt raporu, imar planı, kentsel tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemlerinin (ifraz, tevhit, cins değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine istinaden imar uygulaması ve parselasyon planı) yapılması hususlarında 6306 sayılı Kanun'un 6 ıncı maddesinin onikinci maddesi uyarınca Uşak Belediye Başkanlığı geçici olarak yetkilendirilmiştir. Bu yetki doğrultusunda yapılaşmaya gidilebilmesi planlama yapılarak yapılaşma koşullarının belirlenmesi gerekliliği oluşmuştur.



- 
- ÖPA da uygulama etaplar halinde yapılabilir, etap sınırlarını belirlemeye belediyesi yetkilidir. Avan projenin belediyesince onayı sonrasında uygulama etapları belirlenecek ve etaplamaya uygun ruhsatlandırma yapılacaktır.

Belirtilmeyen hususlarda 06/12/2023 tarih 412 ve 413 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notları geçerlidir.