



**UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI PLAN NOTLARI 54. VE  
57. MADDELERDE  
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI  
YÖNÜNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025

  
ŞEHİR PLANCISI

---

## İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	3
<b>2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>4</b>
2.1. UŞAK İLİ UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI .....	4
<b>3. PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>6</b>
3.1. ÖNERİ UŞAK İLİ UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI .....	6

---

## HARİTA LİSTESİ

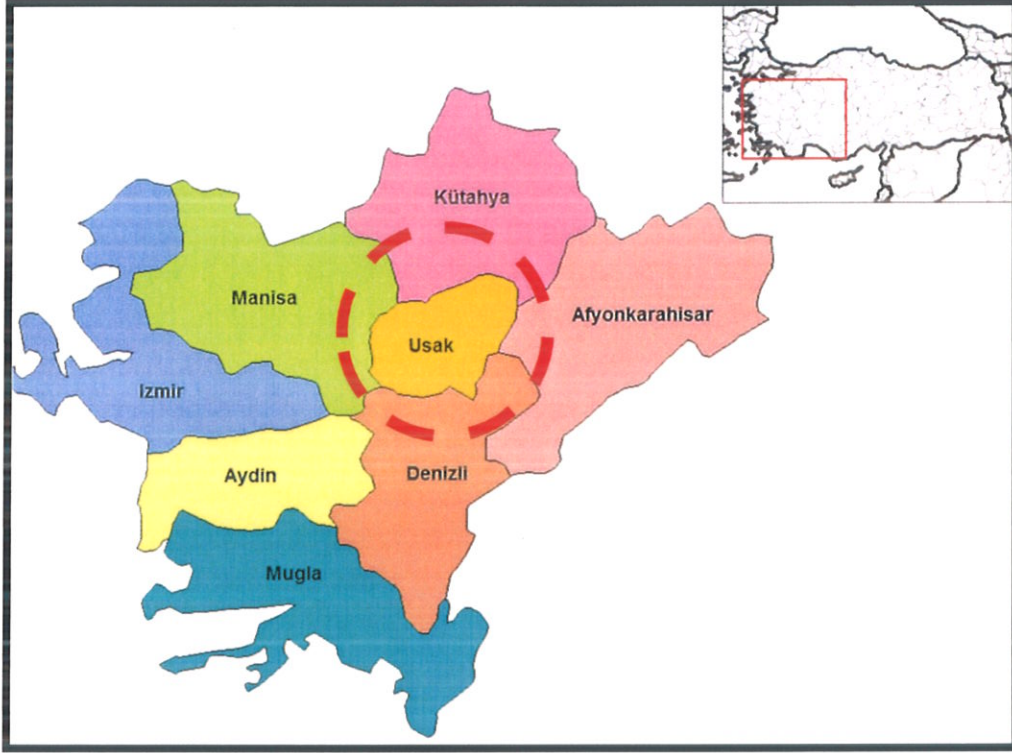
---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....</b>	<b>1</b>
<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>2</b>
<b>HARİTA 3: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....</b>	<b>4</b>

  
Zafar SATI  
ŞEHİR PLANCISI

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

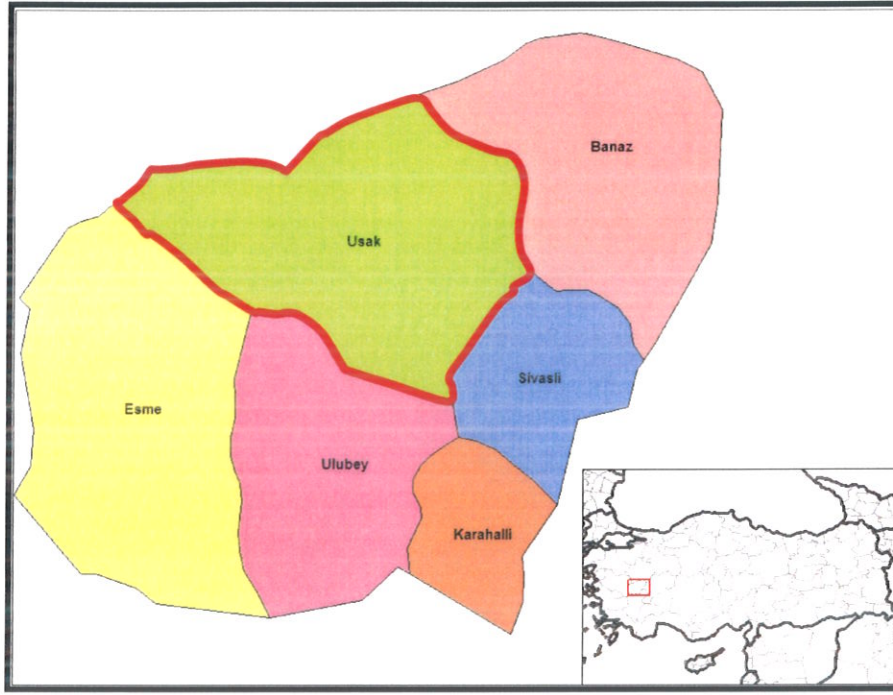
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşığının batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya,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

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.

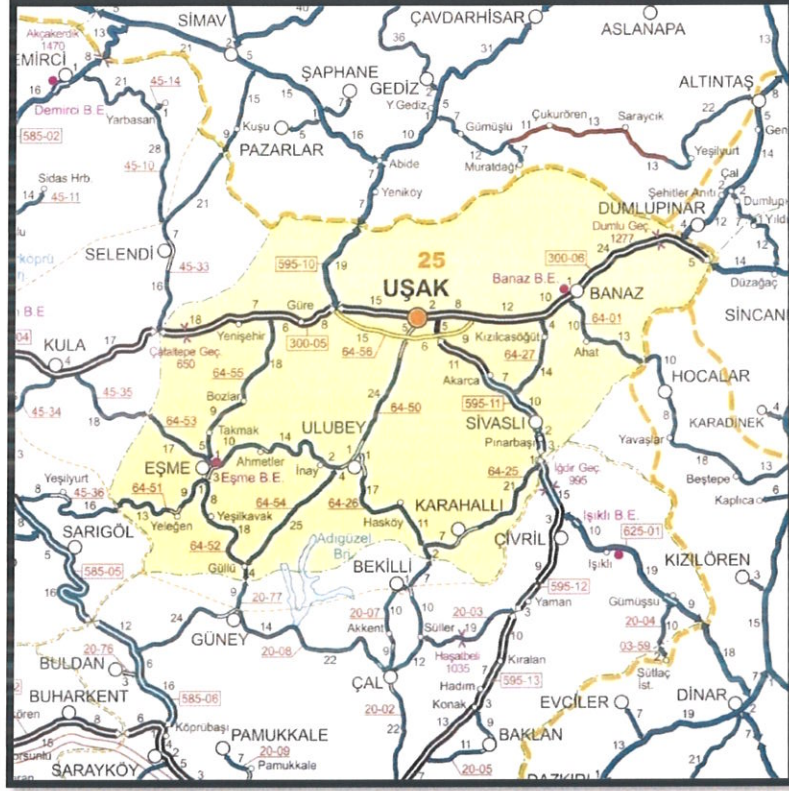
Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki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

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



HARİTA 3: 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.

## 2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

### 2.1. UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

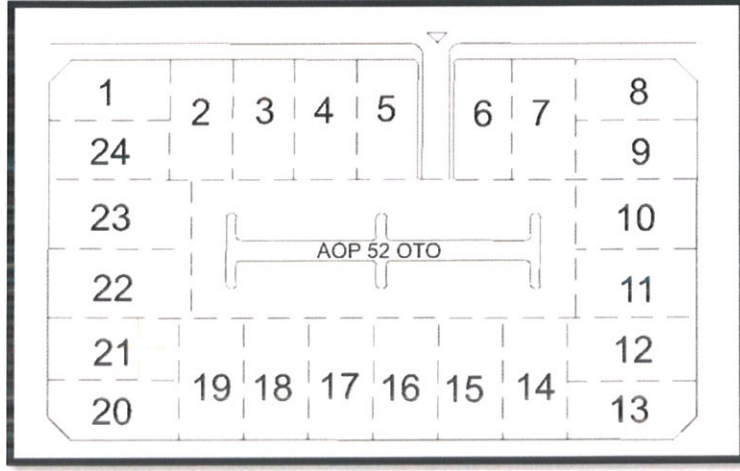
Mevcut uygulama imar planı plan notlarının 54. Maddesi şu şekildedir;

**54.** Ticaret ve iş alanları dışındaki konut bölgelerinde 15.00 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde, aksine bir hüküm yoksa imar yönetmeliğinin belirlediği yapı sınırları içinde kalmak koşulu ile zemin katlar (maksimum kat yüksekliği 4.00 metre olmak kaydıyla) ticari olarak düzenlenip kullanılabilir.

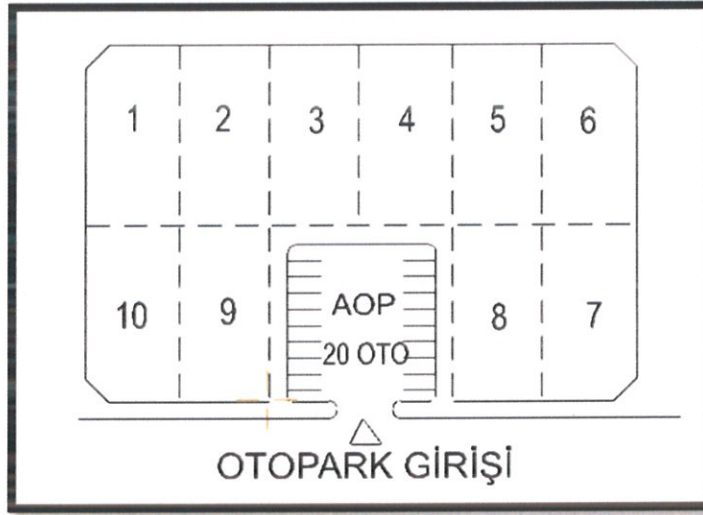
Mevcut uygulama imar planı plan notlarının 57. Maddesi şu şekildedir;

**57. A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adaları:**





Şekil 4- A ile tanımlanan tip yapı adası



Şekil 5- B ile tanımlanan tip yapı adası

- Parselasyon ve ada içi otopark alanı (AOP) lejanttaki gibi uygulanacaktır.
- Yapı nizamı ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- Minimum parsel büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>'dir.
- TAKS=0.35, KAKS=1.40'tır. TAKS ve KAKS'ın hesaplanmasında tüm parsellerin ada içi otopark alanındaki hisseleri dikkate alınmaz.
- Ada içi otopark "Otopark Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine göre uygulanacaktır. Ada içi otopark alanı bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez.
- A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adalarında, yapı adası tek parsel kabul edilerek ada ölçeğinde uygulama yapıldığında:

- 1) İki bina arasındaki en az mesafe 3 kata kadar (3 kat dahil) 6.00 metre, daha yüksek katlı binalarda ise o binalarda ise o binaların kat adetleri toplamı kadar metre olacaktır.
  - 2) Otopark Yönetmeliğine uyulacak ve en az tip adadaki otopark sayısı kadar açık otopark yeri ayrılacaktır.
  - 3) Adanın araç trafiği girişi planda önerilen cepheden alınmak koşuluyla o cephenin herhangi bir veya daha fazla noktasından olabilir.
  - 4) Yapı emsalinin %10'unu ve H=7.50 metreyi aşmamak ve ayrı bir yapı olarak düzenlenmesi koşuluyla ticaret veya sosyal tesis alanı ayrılabilir. Bu tesislerin otopark ihtiyacı ayrıca karşılanacaktır.
- g) Belediyece onaylanacak vaziyet planına göre yatay kat mülkiyeti tesis edilebilir veya ifraz yapılabilir. Otopark ve yeşil alanlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez ve ortak mekanlar olarak müşterek hisseli tapuya bağlanır.

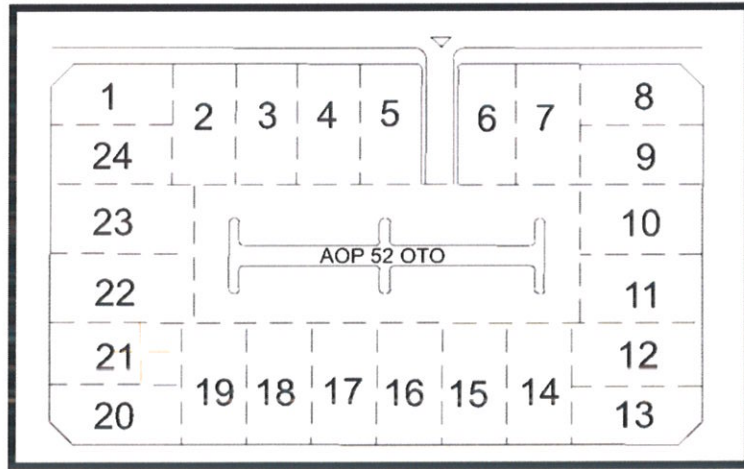
### 3. PLANLAMA KARARLARI

#### 3.1. ÖNERİ UŞAK ILI UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI

Öneri uygulama imar planı notlarının 54.Maddesi şu şekildedir;

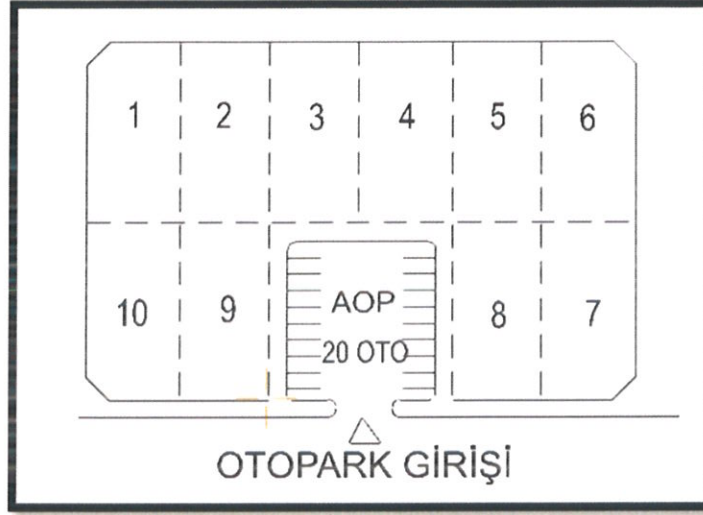
**54.** Ticaret ve iş alanları dışındaki konut bölgelerinde 15.00 metre ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde, aksine bir hüküm yoksa planlı alanlar imar yönetmeliğine tabi olarak zemin katlar (maksimum kat yüksekliği 4.50 metre olmak kaydıyla) ticari olarak düzenlenip kullanılabilir.

**57. A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adaları:**



Şekil 4- A ile tanımlanan tip yapı adası





Şekil 5- B ile tanımlanan tip yapı adası

- a) Parselasyon ve ada içi otopark alanı (AOP) lejanttaki gibi uygulanacaktır.
- b) Yapı nizamı ikiz (ikili blok) kat yüksekliği 4 kat, ön ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- c) Minimum parsel büyüklüğü 350 m<sup>2</sup>'dir.
- d) TAKS=0.35, KAKS=1.40'tır. TAKS ve KAKS'ın hesaplanmasında tüm parsellerin ada içi otopark alanındaki hisseleri dikkate alınmaz.
- e) Ada içi otopark "Otopark Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine göre uygulanacaktır. Ada içi otopark alanı bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez.
- f) A ve B ile tanımlanan tip konut yapı adalarında, yapı adası (tevhid edilerek veya imar uygulaması oluşan parsel sonucu ada) tek parsel kabul edilerek ada ölçeğinde uygulama yapıldığında:
  - 5) İki bina arasındaki en az mesafe 3 kata kadar (3 kat dahil) 6.00 metre, daha yüksek katlı binalarda ise o binalarda ise o binaların kat adetleri toplamı kadar metre olacaktır.
  - 6) Otopark Yönetmeliğine uyulacak ve en az tip adadaki otopark sayısı kadar açık otopark yeri ayrılacaktır.
  - 7) Adanın araç trafiği girişi planda önerilen cepheden alınmak koşuluyla o cephenin herhangi bir veya daha fazla noktasından olabilir.
  - 8) Yapı emsalinin %10'unu ve H=7.50 metreyi aşmamak ve ayrı bir yapı olarak düzenlenmesi koşuluyla ticaret veya sosyal tesis alanı ayrılabilir. Bu tesislerin otopark ihtiyacı ayrıca karşılanacaktır.

- 
- g) Belediyece onaylanacak vaziyet planına göre yatay kat mülkiyeti tesis edilebilir veya ifraz yapılabilir. Otopark ve yeşil alanlar bağımsız bölüm olarak değerlendirilemez ve ortak mekanlar olarak müşterek hisseli tapuya bağlanır.
- h) Yapı emsali (KAKS)=1.60'dır. Yapı emsalinin hesabında tip adada ada içi otopark alanı olarak gösterilen bölüm hesaba dâhil edilmez.