



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KEMALÖZ
MAHALLESİ 644 ADADA ADA AYRIM
ÇİZGİSİNİN DÜZENLENMESİ YÖNÜNDE
YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ASKI
SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN
İTİRAZLARA İSTİNADEN DÜZENLEME
YAPILMASI YÖNÜNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

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.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	8
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	8

HARİTA LİSTESİ

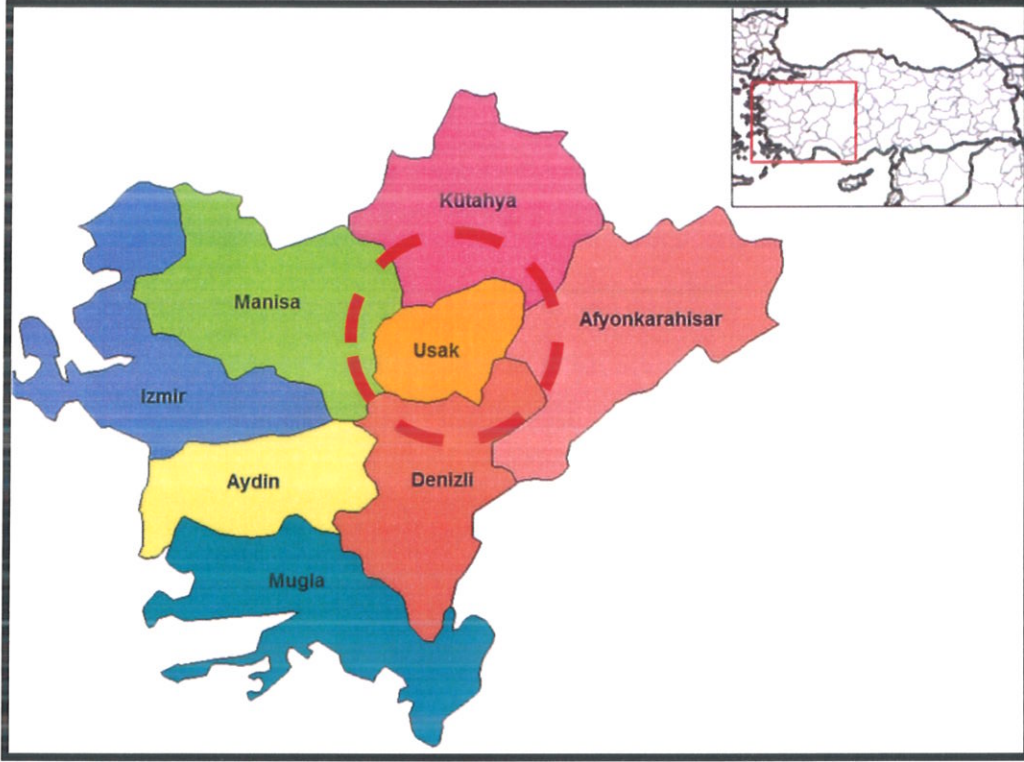
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	8
HARİTA 9: ASKIDAKİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

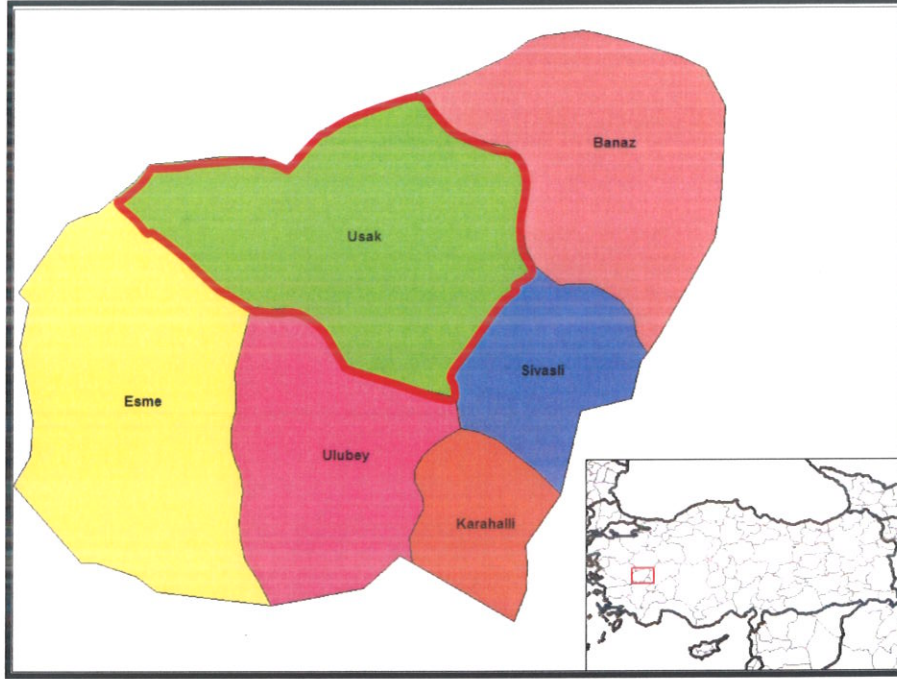
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya,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

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.

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.

UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZETOPRAK	DİĞER ŞEBEKE		
	ASFALT BETONUKAPLAMA	SATHİ TOPLAM	TOPLAM			YOLLAR	UZUNL.	
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484

HARİTA 4: USAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI

Havayolu: Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup; 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Söz konusu alan, kent merkezinin güney kısmında kalmakta olup; Kemalöz Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kent merkezine yaklaşık 1,2 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 7 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 750 metre mesafeli konumda yer almaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen ilimiz, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi sınırları içerisinde 644 adadaki parseller özel mülkiyete aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

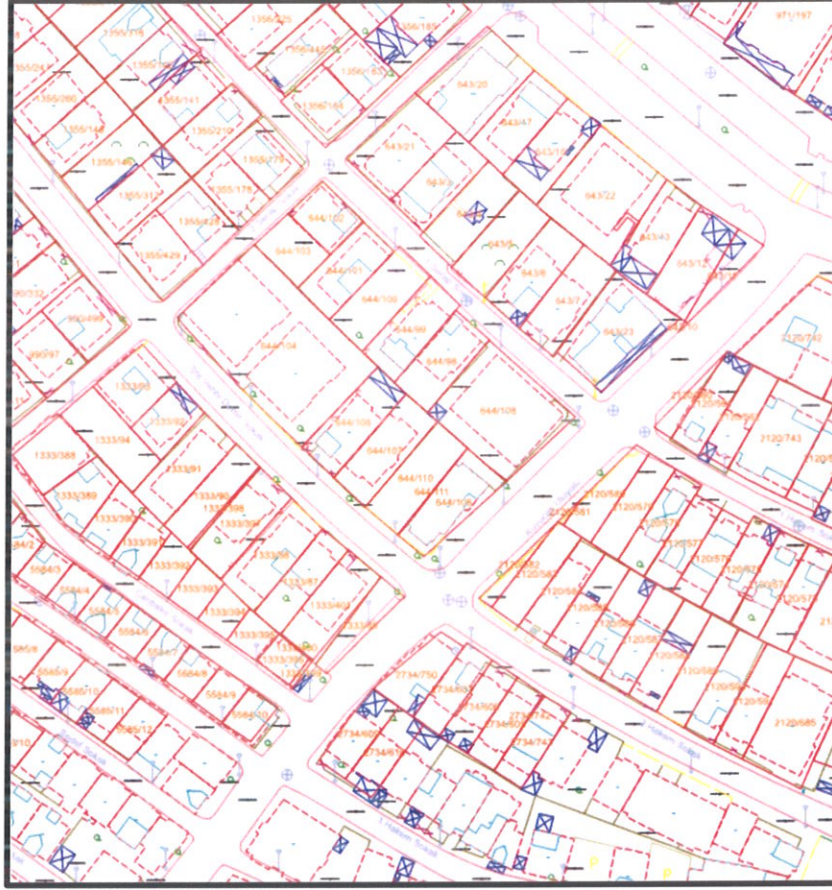
Planlama alanında kısmen yapılaşma bulunmaktadır.

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

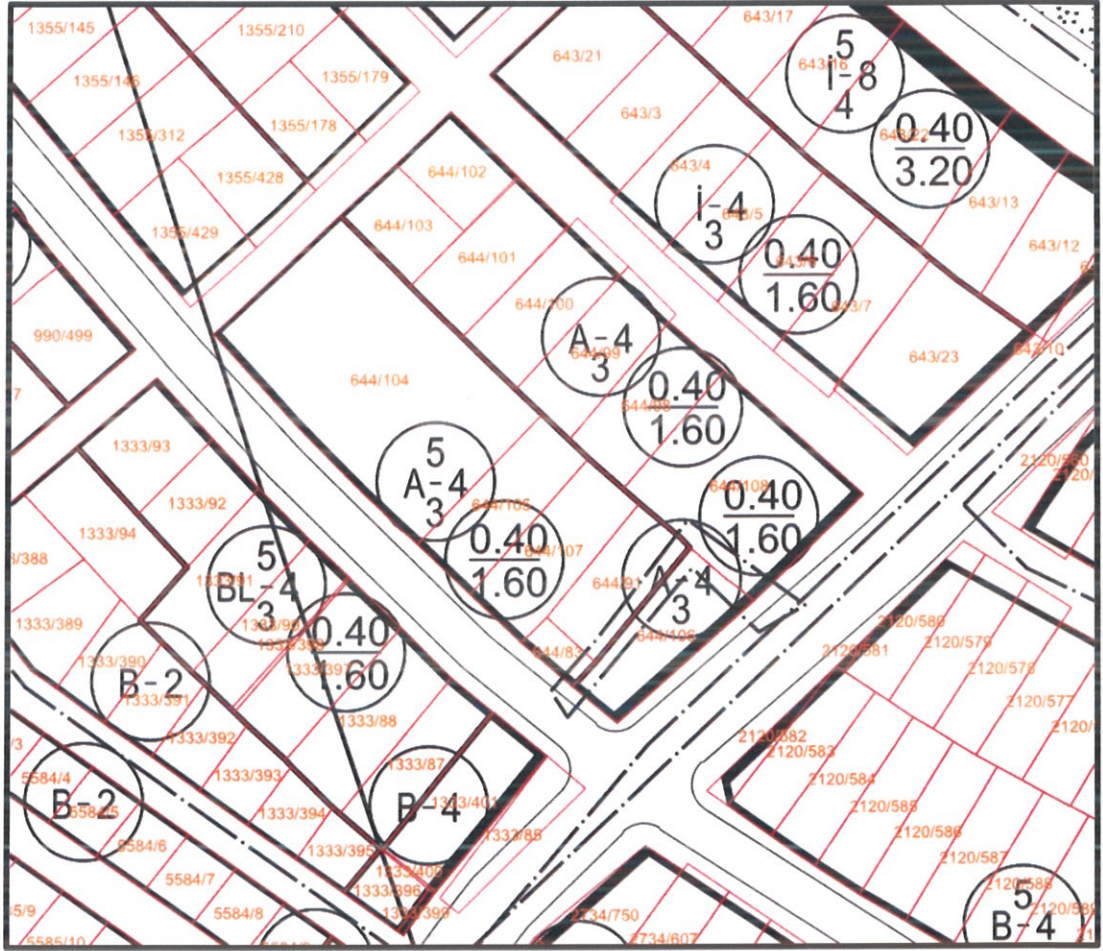


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ayrık nizam 4 kata müsaadeli Konut Alanı**” olarak planlıdır.



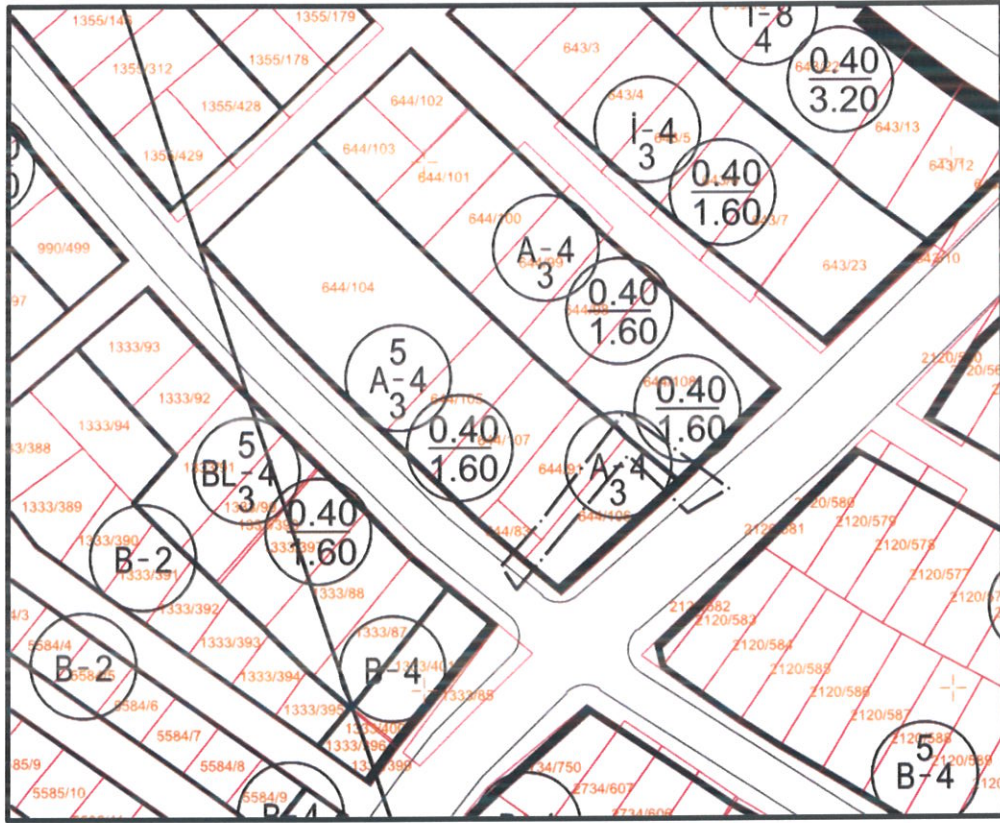
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

06/12/2023 tarih 411 sayılı Belediye Meclis Kararı ile ada ayrım çizgileri belirlenmiş olup, 644 ada 106 numaralı parsel ile 83 ve 91 numaralı parseller şuyulu duruma düşmektedir. Ancak ada ayrım çizgisi olduğu için yapılaşmamaktadır. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi amacıyla 644 ada 106 ve 108 numaralı parseller arasından geçecek şekilde düzenlenmektedir.

01/07/2025 tarih 319 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan imar planında 644 ada 106 ve 108 numaralı parseller arasından ada ayrım çizgisi geçmektedir.



HARİTA 9: ASKIDAKİ UYGULAMA İMAR PLANI

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılan bu plana; askı süresi içerisinde 4 adet itiraz gelmiştir.

Zafer CEYLAN'ın 11/08/2025 tarih ve 206864 sayılı yazısında özetle; *Yapılan plan değişikliği ile mülkiyeti tarafıma ait olan 644 ada 106 numaralı parselin, 644 ada 109 numaralı parsel ile şuyulu duruma gelmekte olup parselimi müstakil olarak kullanamamaktayım, parselimin ayırık ikiz nizam olarak yapılaşmasına izin verilmesi, parselimin dar cephesine mahreç işareti koyularak dar cepheden cephe alacak şekilde yapılması ve ön bahçesiz yapı nizamının yeniden imar planına eklenmesi.*

Zeki VAROL'un 11/08/2025 tarih ve 206865 sayılı yazısında özetle; *Yapılan plan değişikliği ile mülkiyeti tarafıma ait olan 644 ada 106 numaralı parselin, 644 ada 109 numaralı parsel ile şuyulu duruma gelmekte olup parselimi müstakil olarak kullanamamaktayım, parselimin ayrık ikiz nizam olarak yapılaşmasına izin verilmesi, parselimin dar cephesine mahreç işareti koyularak dar cepheden cephe alacak şekilde yapılması ve ön bahçesiz yapı nizamının yeniden imar planına eklenmesi.*

Ayşe ÖZTÜRK'ün 08/08/2025 tarih ve 206696 sayılı yazısında özetle; *Yapılan plan değişikliği ile mülkiyeti tarafıma ait olan 644 ada 106 numaralı parselin, 644 ada 109 numaralı parsel ile şuyulu duruma gelmekte olup parselimi müstakil olarak kullanamamaktayım, parselimin ayırık ikiz nizam olarak yapılaşmasına izin verilmesi, parselimin dar cephesine mahreç işareti koyularak dar cepheden cephe alacak şekilde yapılması ve ön bahçesiz yapı nizamının yeniden imar planına eklenmesi.*

Selahattin ŞEN'in 08/08/2025 tarih ve 206697 sayılı yazısında özetle; *Yapılan plan değişikliği ile mülkiyeti tarafıma ait olan 644 ada 106 numaralı parselin, 644 ada 109 numaralı parsel ile şuyulu duruma gelmekte olup parselimi müstakil olarak kullanamamaktayım, parselimin ayrıık ikiz nizam olarak yapılaşmasına izin verilmesi, parselimin dar cephesine mahreç işareti koyularak dar cepheden cephe alacak şekilde yapılması ve ön bahçesiz yapı nizamının yeniden imar planına eklenmesi.* gerekçeleri ile itiraz etmiştir.

İtirazlar incelendiğinde **Zafer CEYLAN'ın, Zeki VAROL'un, Ayşe ÖZTÜRK'ÜN ve Selahattin ŞEN'in** dilekçelerine istinaden; itirazın kabul edildiği ve söz konusu alanda ada ayırım çizgisinin eski haline döndürülmesine ve dar yola mahreç işareti eklenmesine karar verilmiş olup; hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan taslağında "Ayrıık nizam 4 kat yan bahçe çekme mesafesi 3 metre TAKS/KAKS:0.40/1.60 ve dar yola mahreç işareti eklenmiş" olarak planlanmıştır.



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI