



T.C  
UŞAK BELEDİYESİ  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı: 96831588/ 18238  
Konu:İlan Tutanağı

10/09/2021

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin 02/09/2021 tarih ve 272 sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğünün yazısına istinaden; İlimiz, Merkez, Hacıkadem Mahallesi, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 adalarda yapılaşma koşullarının belirlenmesi yönünde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle 13/09/2021 tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

İlgililerine ilan olunur.

Seçil SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı

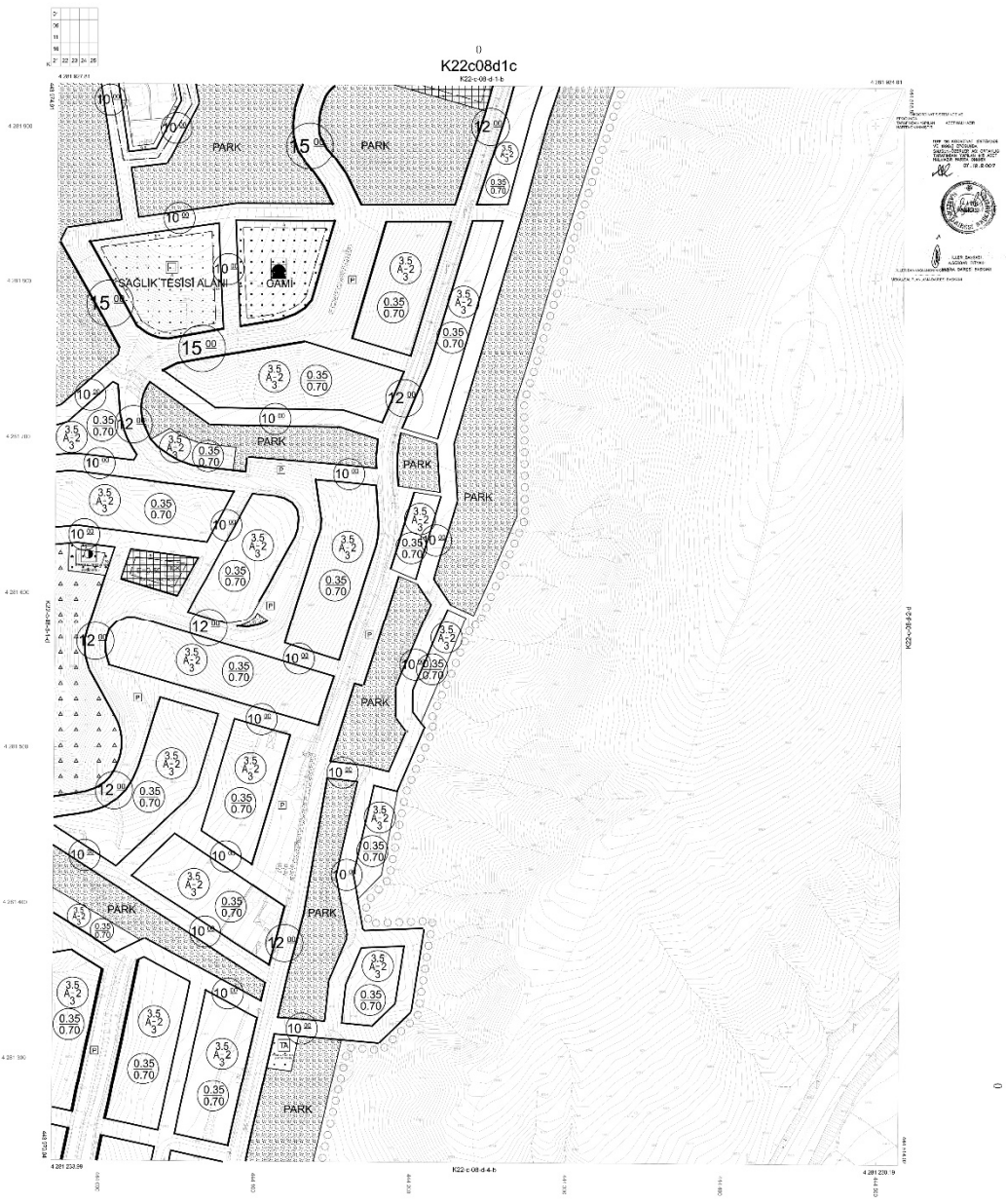
Serpi KESKİN  
Plan ve Proje Müdür V.

Askıya Çıkış Tarih :13/09/2021-08:30  
Askıdan İniş :12/10/2021-17:30

Ek-1:4 (dört) adet pafta  
Ek-2: Muhtarlık İlanı



0  
K22c08d1c  
K22-c08-d-1-c



1/1000

K22c08d1c  
0







1. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
2. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
3. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
4. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
5. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
6. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
7. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
8. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
9. YERLEME VE KULLANIM PLANI  
10. YERLEME VE KULLANIM PLANI



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
HACIKADEM MAHALLESİ,**

**2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290,  
2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 ADALARDA**

**İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2021**

---

## 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 .....	4
<b>2. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b> .....	<b>5</b>
2.1. MÜLKİ YET .....	5
2.2. KADASTRAL DURUM .....	5
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ</b> .....	<b>6</b>
3.1. YAPI ANALİZİ .....	6
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER .....	7
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	7
3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	7
3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	7
<b>4. PLANLAMA DENEYİMLERİ</b> .....	<b>8</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	8
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİMİ MAR PLANI .....	9
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	9
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI</b> .....	<b>10</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ .....	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI .....	10
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ .....	10

---

---

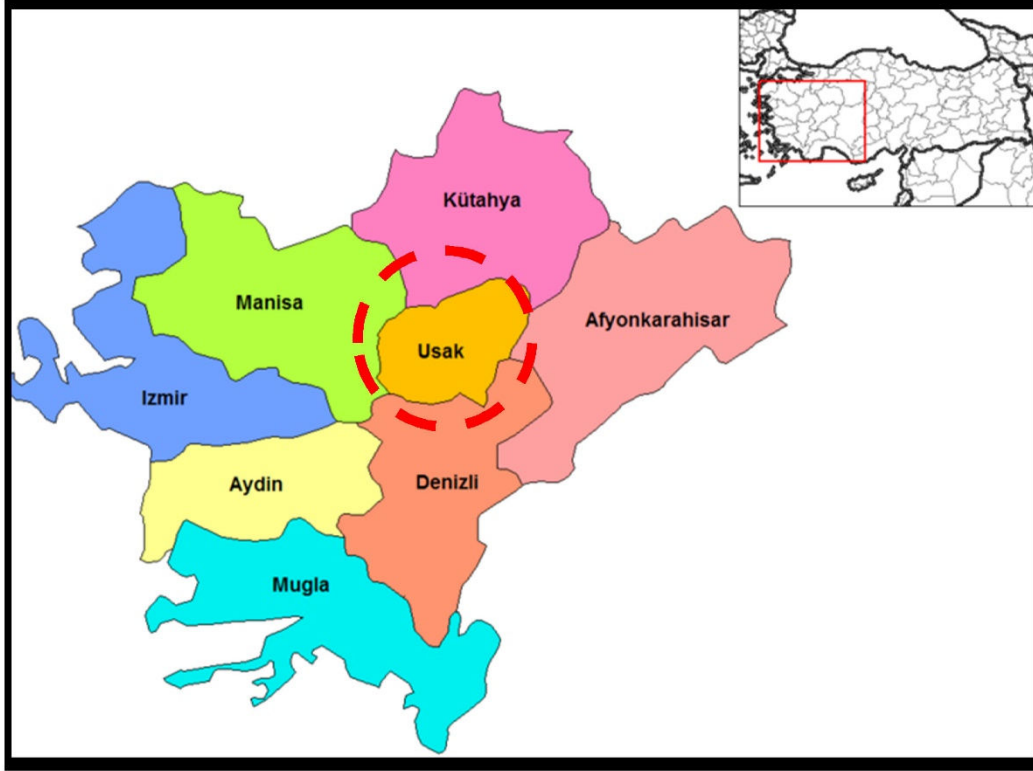
## ŞEKİL LİSTESİ

---

Şekil 1. Ege Bölgesi İlleri .....	1
Şekil 2. Uşak İlçeleri .....	2
Şekil 3. Uydu Görüntüsü .....	2
Şekil 4. Uşak İli Karayolları Haritası .....	4
Şekil 5. Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları .....	5
Şekil 6. Planlama Alanı Kadastral Durum Haritası .....	6
Şekil 7. Uydu Görüntüsü .....	6
Şekil 8. Mevcut 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durumu .....	7
Şekil 9. Mevcut 1/1000 ölçekli Halihazır Harita Durumu .....	8
Şekil 10. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	8
Şekil 11. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı .....	9
Şekil 12. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	9
Şekil 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	10

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



Şekil 1. Ege Bölgesi İlleri

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.

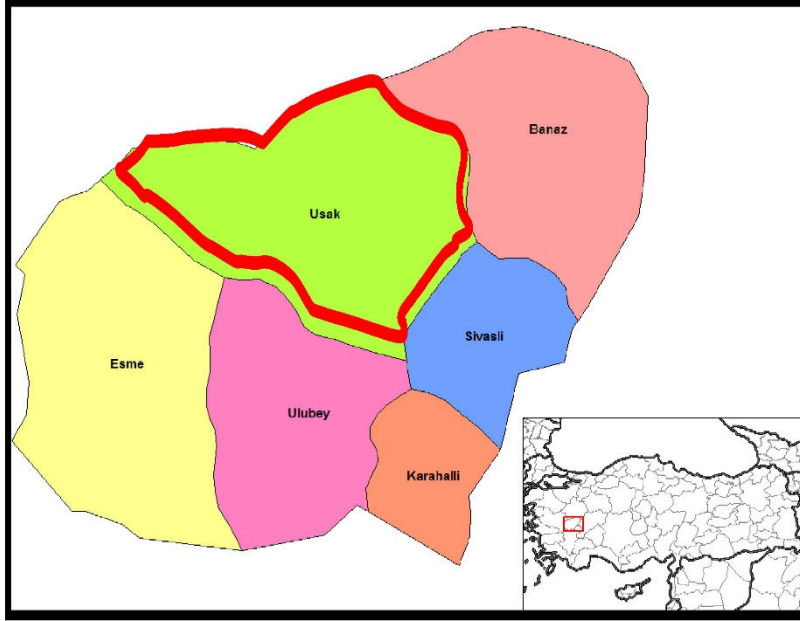
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 Kanunun 15 Temmuz 1953 tarih ve 8458 sayılı Resmî 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.



Şekil 2. Uşak İlçeleri



Şekil 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.

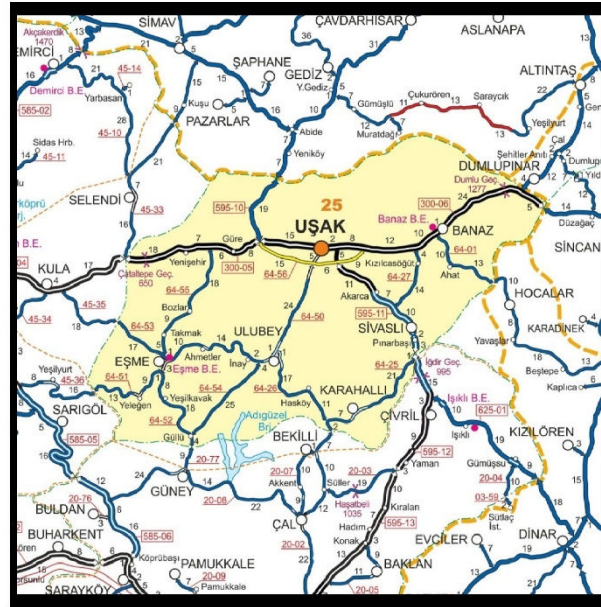
Bulkaz Dağı, Sivaslı ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki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

## 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.

SATHİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)					
UŞAK	ASFALT YOLLAR			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



Şekil 4. Uşak İli Karayolları Haritası

**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 kapsamında alınmıştır.

---

**Havayolu:** Uşak Havaalanı, kent merkezinin doğu doğrultusunda bulunmakta olup 2560 x 30 metre pist uzunluğuna sahiptir. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibarıyla ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet vermeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



Şekil 5. Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

Plan değişikliği talebine konu alan, kent merkezinin 4,4 km batısında, Uşak Havaalanına yaklaşık 11,1 km mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 450 metre mesafededir.

Söz konusu alanın ilk imar planları mevzi plan olarak onaylanmış; ayrık nizam 3 kat, 3,5 metre ön bahçe mesafesi, 3 metre yan bahçe mesafesi, TAKS 0.35, KAKS 1.05 yapılaşma koşulları verilmiştir.

## 2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

---

### 2.1. MÜLKİ YET

---

İlimiz, Merkez, Hacıkadem Mahallesi, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 adalarda bulunan toplam 54.358,92 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parseller özel mülkiyete aittir.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

---

Planlama alanına konu alan, Uşak İli, Merkez, Hacıkadem Mahallesi, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 adalara ait kadastral durum aşağıda gösterildiği gibidir.



Şekil 6. Planlama Alanı Kadastral Durum Haritası

---

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

---

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

---

Planlama alanında 2282 nolu adanın 1, 2 ve 3 nolu parsellerinde, 2283 nolu adanın 2 ve 3 nolu parsellerinde, 2287 nolu adanın 6, 7, 8, 9, 10 ve 11 nolu parsellerinde, 2289 nolu adanın 1, 2, 3, 11, 12 ve 14 nolu parsellerinde, 2290 nolu adanın 1, 10, ve 11 nolu parsellerinde, 2291 nolu adanın 14 nolu parselinde, 2292 nolu adanın 12 nolu parselinde, 2296 nolu adanın 6, 8 ve 9 nolu parsellerinde, 2297 nolu adanın 2, 3, 4, 5, 7 ve 8 nolu parsellerinde, 2298 nolu adanın 2, 7 ve 8 nolu parsellerinde, 2299 nolu adanın 2, 3, 4 ve 5 nolu parsellerinde ve 5168 nolu adada yapılaşma bulunmaz iken diğer ada ve parsellerde yapılaşma bulunmaktadır.



Şekil 7. Uydu Görüntüsü

---

### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

---

Planlama alanı içerisinde koruma ilişkin herhangi bir tescil kararı ya da koruma alanı bulunmamaktadır.

---

### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

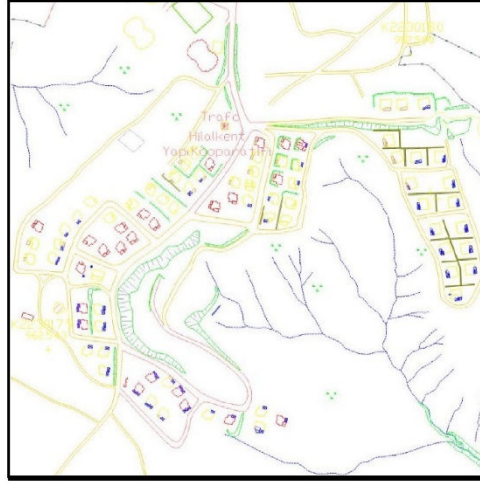
---

---

#### 3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

---

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07/12/2007 tarihinde onaylanan 44 adet hali hazır haritanın K22c08d paftasında yer almaktadır.



Şekil 8. Mevcut 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita Durumu

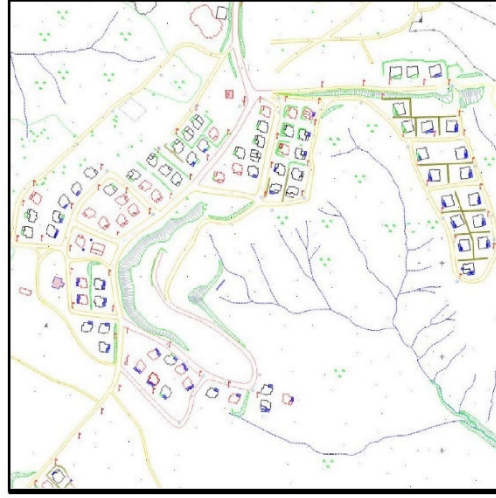
---

#### 3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

---

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07/12/2007 tarihinde onaylanan 418 adet halihazır haritaların K22c08d1a, K22c08d1b, K22c08d1c, K22c08d1d paftalarında yer almaktadır.



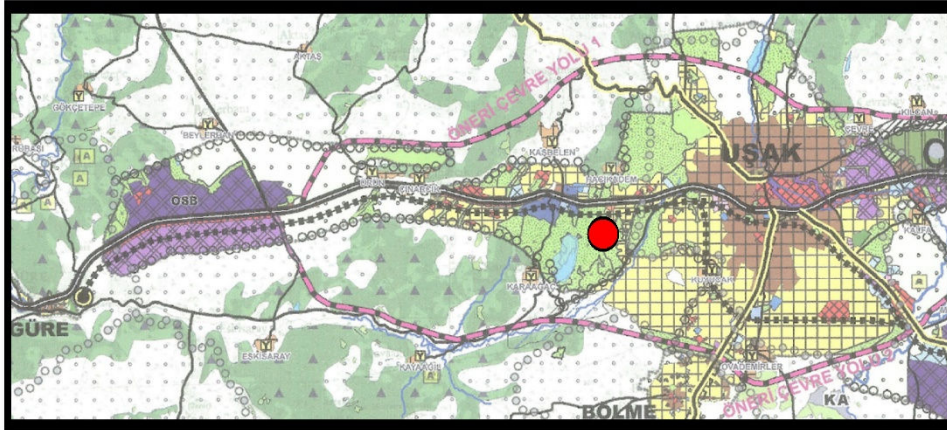


Şekil 9. Mevcut 1/1000 ölçekli Halihazır Harita Durumu

## 4. PLANLAMA DENEYİMLERİ

### 4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.10.2008 tarih 82 sayılı İGM kararı ve Belediye Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmazlar Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Gelişme Alanları**” içerisinde kalmaktadır.



Şekil 10. Mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



---

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

---

Konu taşınmazların bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 08.09.2016 tarih 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup; yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlıdır.



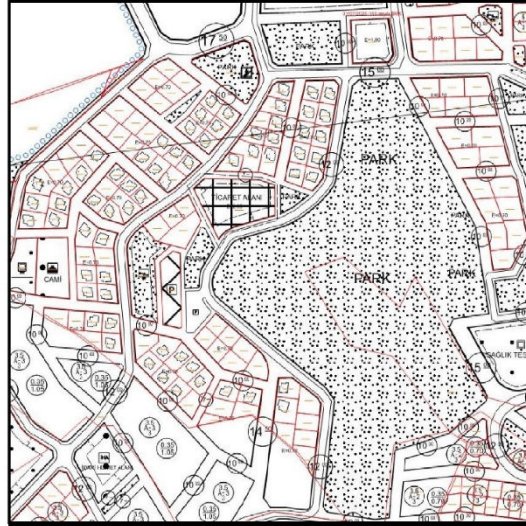
Şekil 11. Mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı

---

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

---

Konu taşınmazların bulunduğu alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 08.09.2016 tarih ve 675 sayılı Belediye meclis kararı ile onaylanmış olup; E=0.70 yapılaşma koşulu verilmiş konut alanı olarak planlı durumdadır.



Şekil 12. Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

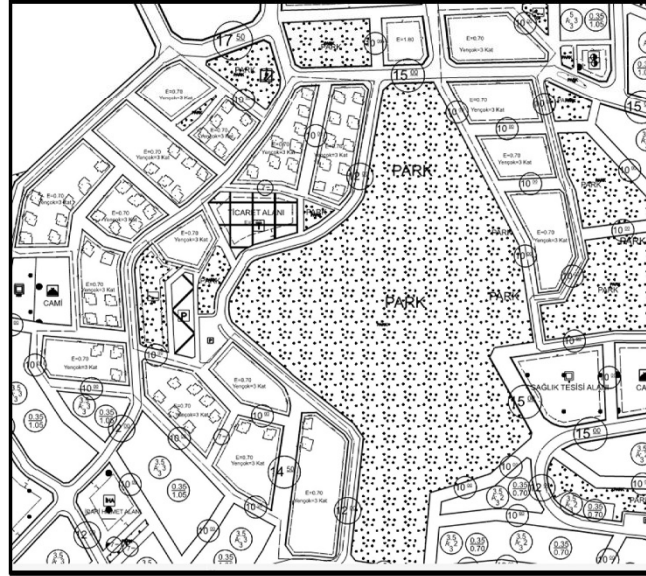
## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alanın ilk imar planları mevzi plan olarak onaylanmış; ayrık nizam 3 kat, 3.5 metre ön bahçe mesafesi, 3 metre yan bahçe mesafesi, TAKS 0.35, KAKS 1.05 yapılaşma koşulları verilmiştir. 11.05.1998 tarih 220 sayılı Belediye Meclis kararı ile bölgede talebe istinaden mevzii imar planında belirtilen kat ve yapı yoğunluğu ibareleri iptal edilerek sadece E=0.70 yapı yoğunluğu ibaresi bırakılmıştır. Söz konusu plan değişikliği çekme mesafelerinin aynı kalması şartı ile onaylanmıştır. O tarihten günümüze herhangi bir plan değişikliği yapılmamıştır. Söz konusu alanda yeni yapılaşma talepleri gelmekte; plan üzerinde yapılaşma şartları belirlenmediğinden sıkıntılar yaşanmaktadır.

### 5.2. PLANLAMA KARARLARI

HacıkaDEM Mahallesi, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 adalara, mevcut ruhsatlı binalara uygun olarak; E=0.70, Yençok=3 kat yapılaşma koşulu ve 3.5 metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.



Şekil 133. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Şekil tablosu ögesi bulunamadı.

### 5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HACIKADEM MAHALLESİ, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 NUMARALI ADALARI KAPSAR

- 
2. UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ HACIKADEM MAHALLESİ, 2279, 2280, 2282, 2283, 2284, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293, 2296, 2292, 2297, 2298, 2299, 5168 NUMARALI ADALARA AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
  3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.