



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



Sayı : E-63527195-754-90350  
Konu : Askı İlan Tutanağı

15.01.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03/01/2024** tarih ve **24** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden İlimiz, Merkez,

Hacıkadem Mahallesi 2267, 2269, 2270 adalar 7020 ada 2 ve 3 numaralı parseller ve çevresinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu taslağının, 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

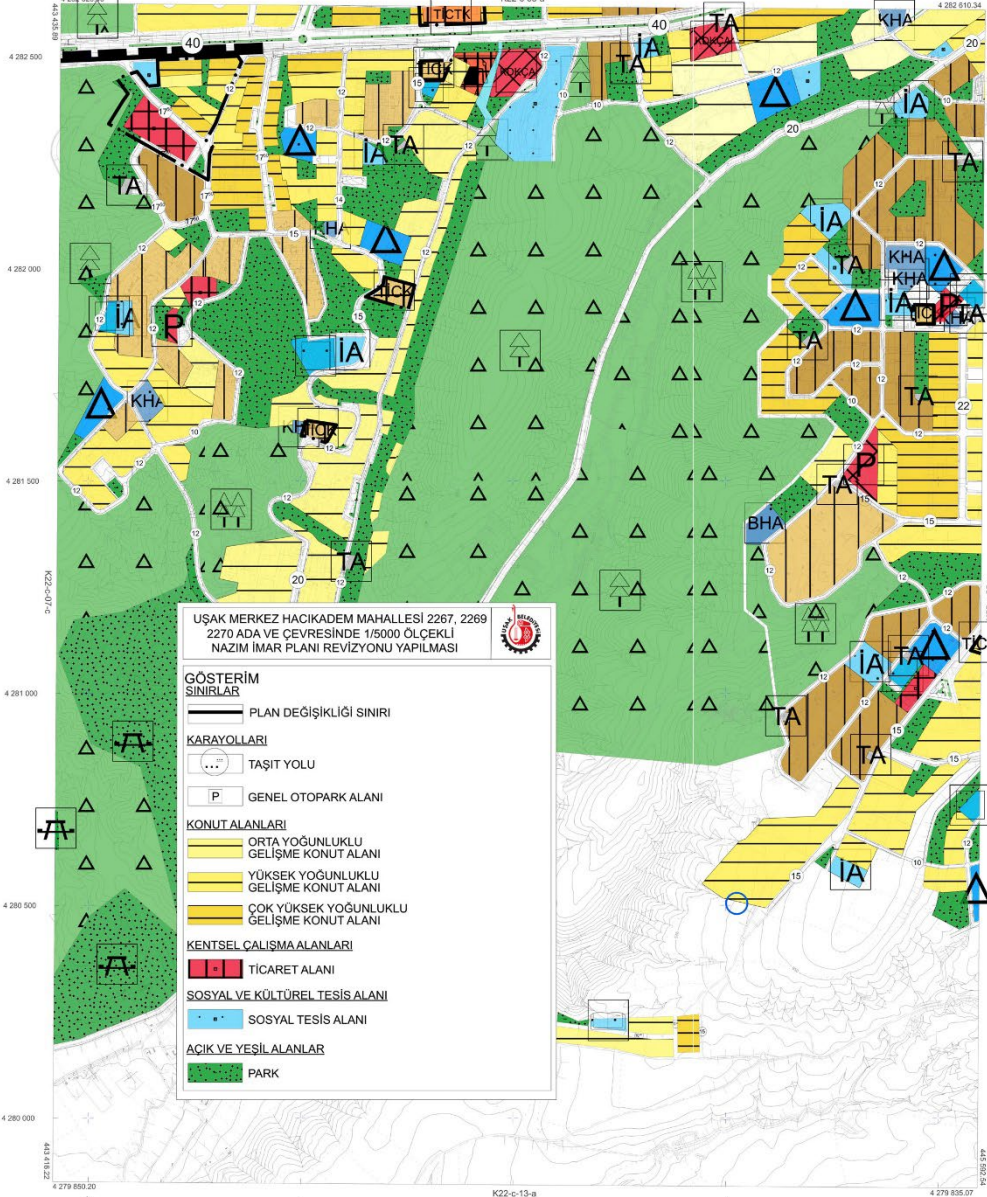
SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 41E219B8-CBE3-40BD-ABFD-883169A02BCD Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>  
Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediyebakanligi@hs01.kep.tr) Bilgi için:Seçil SEKMEN ÖZKAN Şehir Plancısı



Seçil SEKMEN ÖZKAN  
Şehir Plancısı

UŞAK - MERKEZ  
K22-c-08-d



UŞAK MERKEZ HACIKADEM MAHALLESİ 2267, 2269  
2270 ADA VE ÇEVRESİNDE 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU YAPILMASI

**GÖSTERİM SINIRLAR**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

**KARAYOLLARI**

- TAŞIT YOLU
- GENEL OTOPARK ALANI

**KONUT ALANLARI**

- ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

- TİCARET ALANI

**SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**

- SOSYAL TESİS ALANI

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

- PARK

Etüd: 09.08.00  
Durum: 17.07.96  
Çek: 2005  
Proje: UŞAK (D. BELEDİYE)  
D.O.M. 32

1:5000

YÖNLENÇİ  
UŞAK BELEDİYESİ  
MAP TECH HARTA BİLİŞİM YATIRIM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
Sınop Barış Sığınır  
Harita Mühendisi  
Sırdı KESKİN  
Plan Prop. M. M. V.

MÜT. İMAP TECH HARTA BİLİŞİM YATIRIM VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'NE BAĞLI OLARAK, NAZIM İMAR PLANI VE ÇEVRESEL DURUM HARİTASI 3198 SAYILI İMAR KANUNUNUN 74. MADDESİNE GÖRE İZLENİLMİŞ VE ÇIKARILMIŞTIR.



UŞAK - MERKEZ K22-c-08-d

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı



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



Sayı : E-63527195-754-90348  
Konu : Askı İlan Tutanağı

15.01.2024

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **03/01/2024** tarih ve **25** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden İlimiz, Merkez,

Hacıkadem Mahallesi 2267, 2269, 2270 adalar 7020 ada 2 ve 3 numaralı parseller ve çevresinde

hazırlanan 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı taslağının, 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 Tarihi: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: 3070A94F-56D1-4431-A986-970A1B0E60FE  
Sarayı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak  
KEP Adresi : [usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr)

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

Bilgi için:Seçil SEKMEN  
ÖZKAN  
Şehir Plancısı

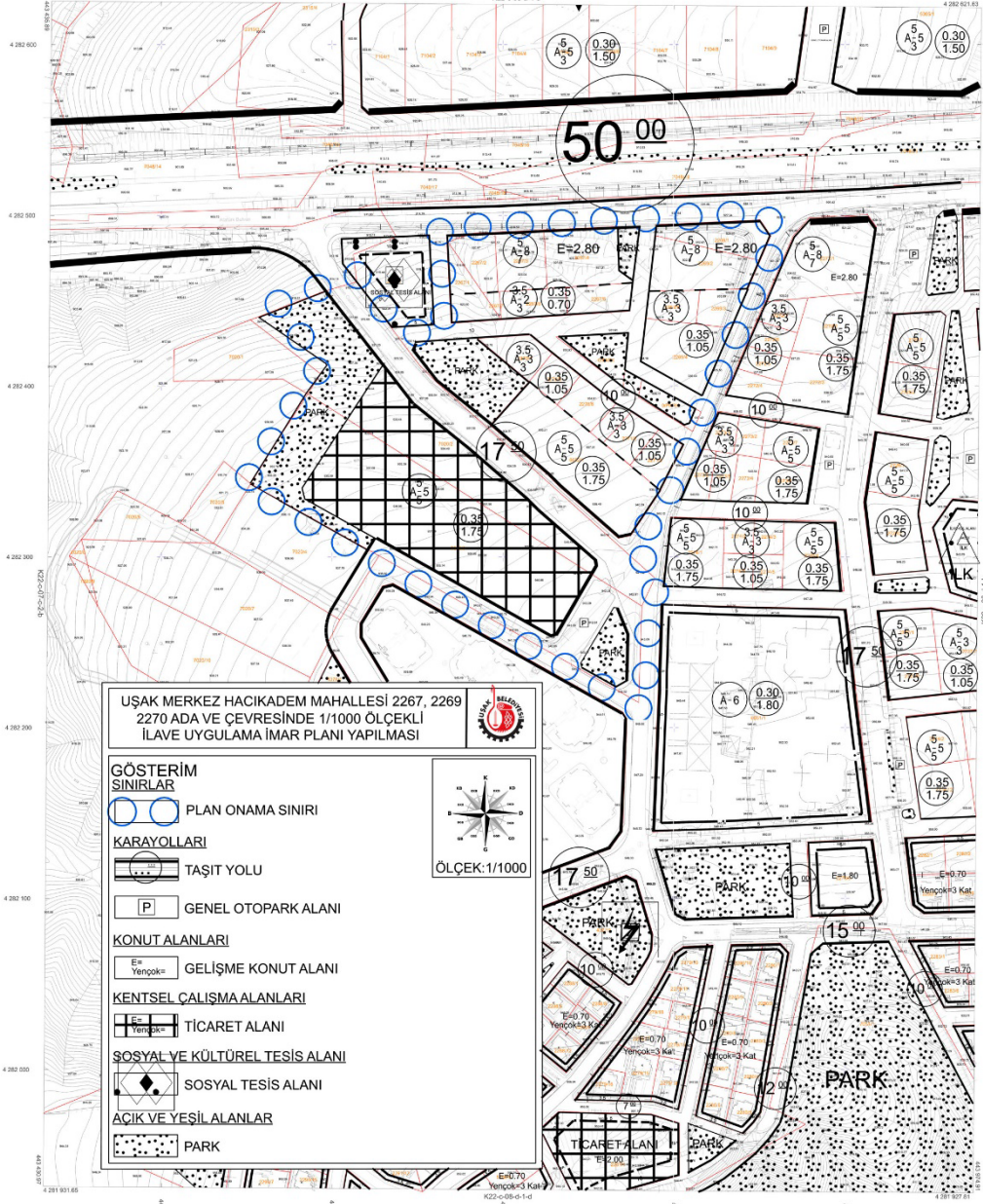


Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı

UŞAK - MERKEZ

K22-c-08-d-1-a



UŞAK MERKEZ HACIKADEM MAHALLESİ 2267, 2269  
2270 ADA VE ÇEVRESİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMASI

**GÖSTERİM SINIRLAR**  
PLAN ONAMA SINIRI

**KARAYOLLARI**  
TAŞIT YOLU  
GENEL OTOPARK ALANI

**KONUT ALANLARI**  
GELİŞME KONUT ALANI

**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**  
TİCARET ALANI

**SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**  
SOSYAL TESİS ALANI

**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**  
PARK

ÖLÇEK: 1/1000

MCT. MARY TECHNİKTA BİLİMLER FAKÜLTESİ  
VE T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI İZMİR İLİ İZMİR İLİ MÜHÜRÜ  
MÜHÜRÜ İZMİR İLİ İZMİR İLİ MÜHÜRÜ  
MÜHÜRÜ İZMİR İLİ İZMİR İLİ MÜHÜRÜ

UŞAK - MERKEZ K22-c-08-d-1-a

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HACIKADEM  
MAHALLESİ 2267, 2269, 2270  
ADALAR, 7020 ADA 2 ve 3 NUMARALI  
PARSELLER VE ÇEVRESİNDE İMAR  
PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2024**

Seçil SEKMEN ÖZKAN

Şehir Plancısı

---

## İÇİNDEKİLER

---

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>8</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	8
<b>1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....</b>	<b>11</b>
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>12</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	12
2.2. KADASTRAL DURUM.....	12
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>13</b>
3.1. YAPI ANALİZİ.....	13
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER.....	13
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	13
<b>3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>14</b>
<b>4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>15</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	16
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>17</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	17
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	20
5.3. PLAN HÜKÜMLERİ.....	21

---

## HARİTA LİSTESİ

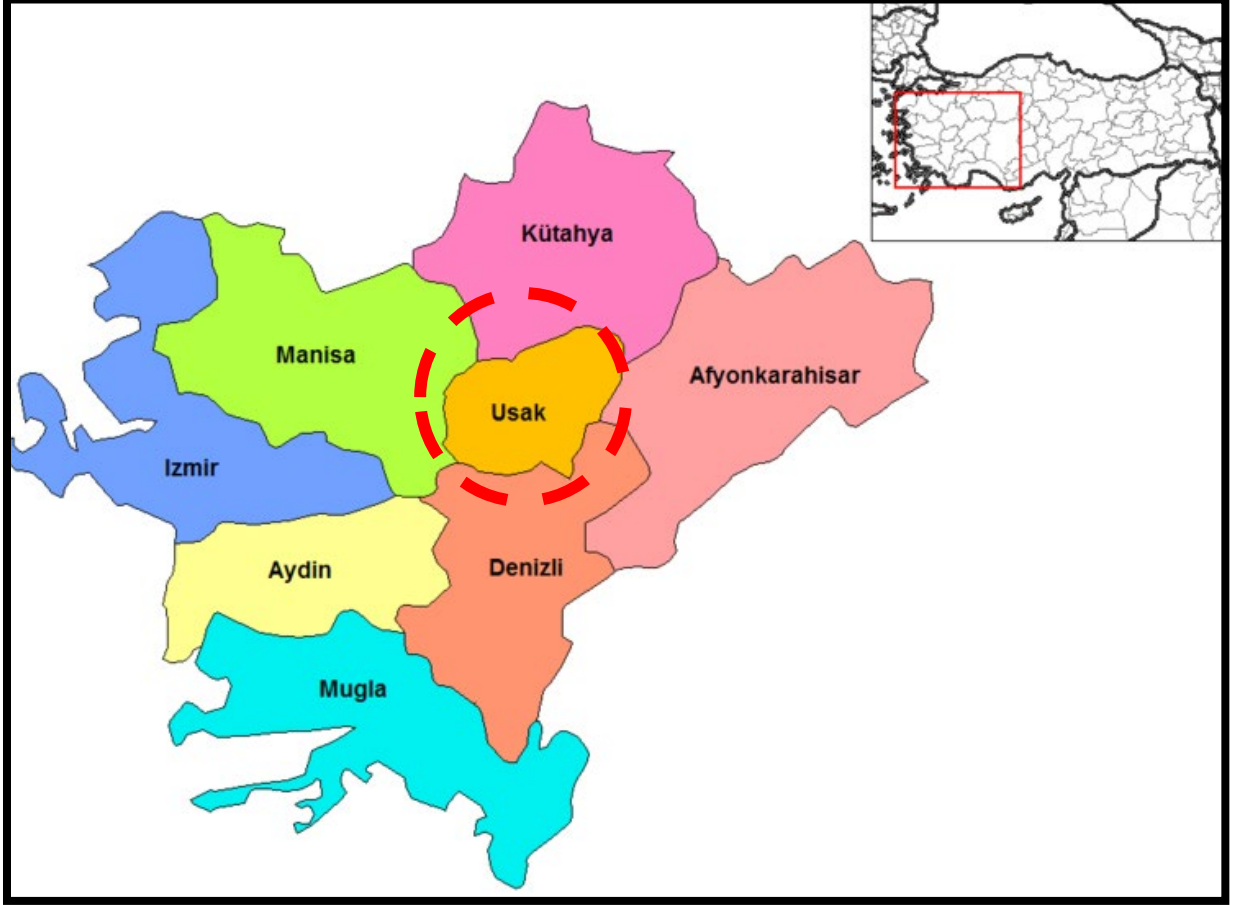
---

---

<b>HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ .....</b>	<b>8</b>
<b>HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....</b>	<b>9</b>
<b>HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....</b>	<b>9</b>
<b>HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....</b>	<b>11</b>
<b>HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....</b>	<b>12</b>
<b>HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....</b>	<b>13</b>
<b>HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>14</b>
<b>HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....</b>	<b>15</b>
<b>HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....</b>	<b>15</b>
<b>HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....</b>	<b>16</b>
<b>HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....</b>	<b>17</b>
<b>HARİTA 12: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI .....</b>	<b>19</b>
<b>HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....</b>	<b>20</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.

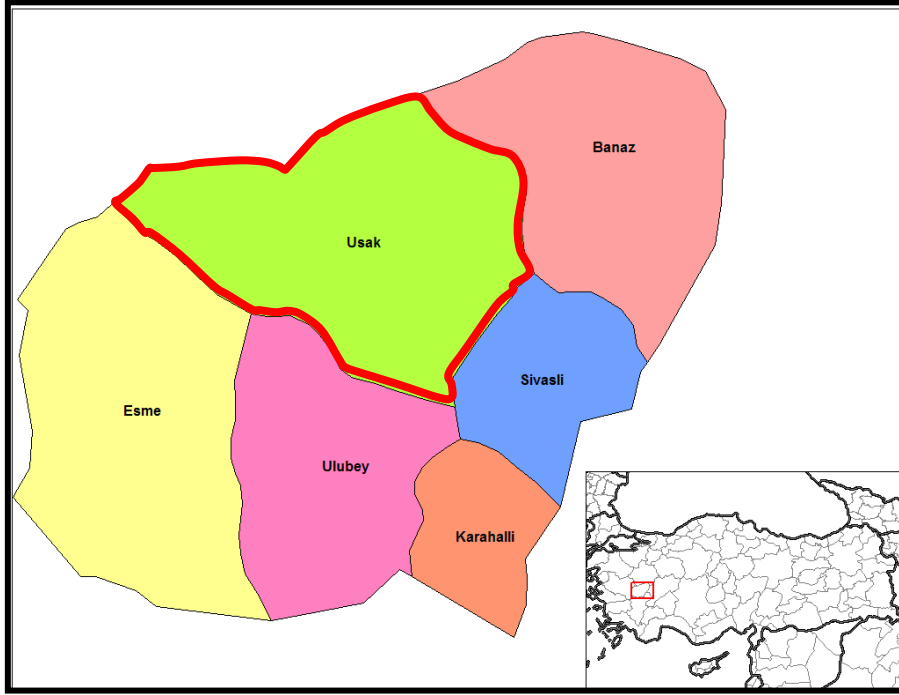
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde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

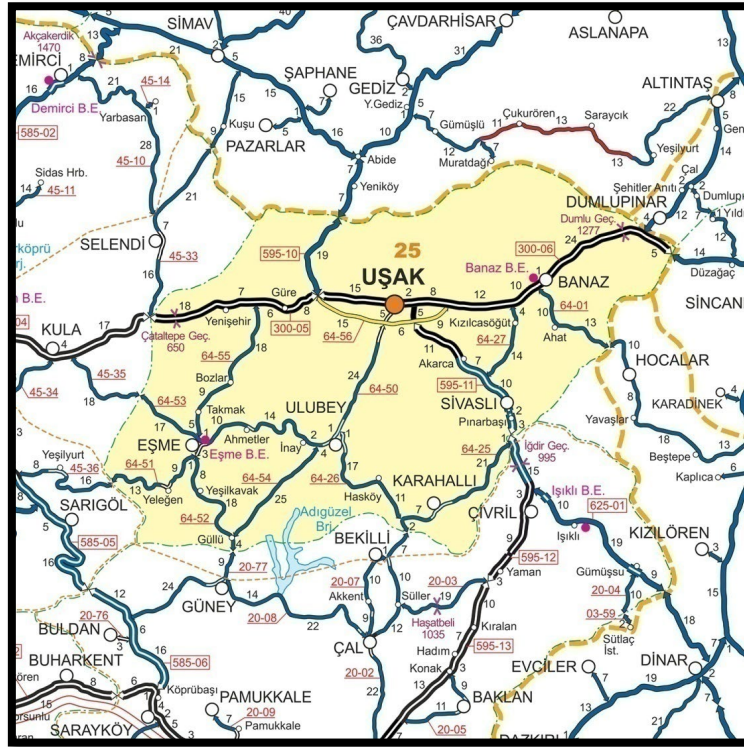
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli 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.

### 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 revizyonu yapılması düşünülen alan, kent merkezinin batısında, Hacıkadem Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 4,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 10,3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna cepheli konumda yer almaktadır.

---

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı yapılmak istenen alanda özel mülkiyetlere ait parseller yer almaktadır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan yapımına konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Hacıkadem 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 bulunmamaktadır.

#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

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

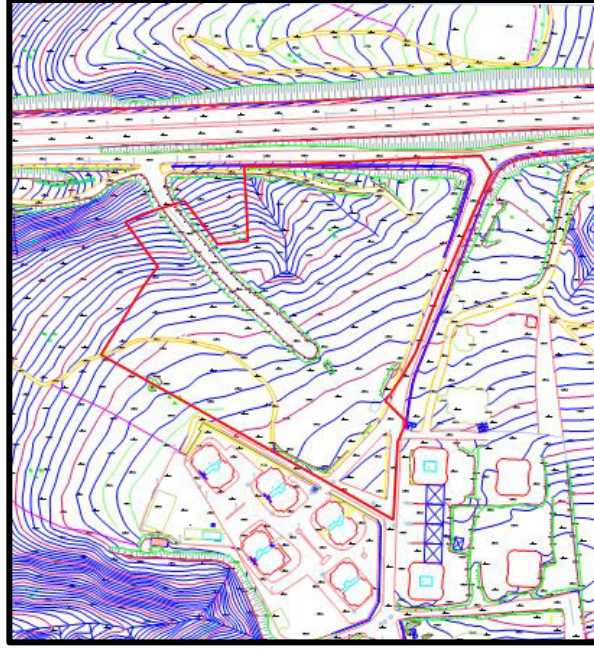
Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 41 adet hali hazır haritanın K22c08d paftasında yer almaktadır.



**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

### 3.3.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22c08d1a paftasında yer almaktadır.



**HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

#### 4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

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

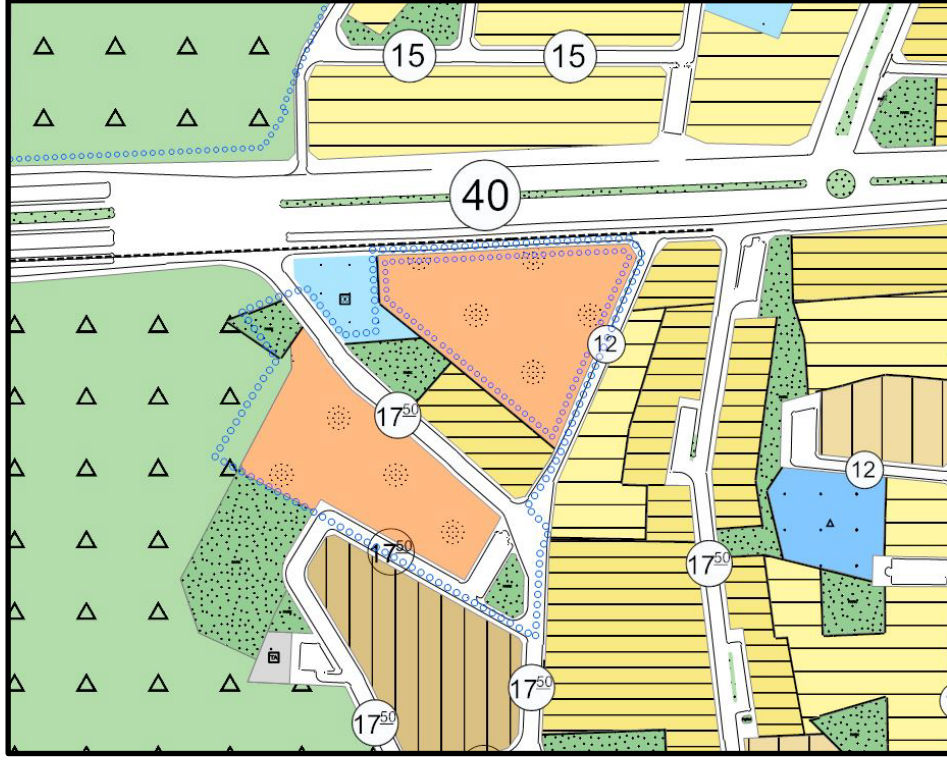
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Turizm Tesis Alanları**" içerisinde kalmaktadır.



**HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

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

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Turizm alanı, Sosyal Tesis alanı, Çok yüksek yoğunluklu Gelişme Konut alanı, Park ve yol olarak planlıdır.

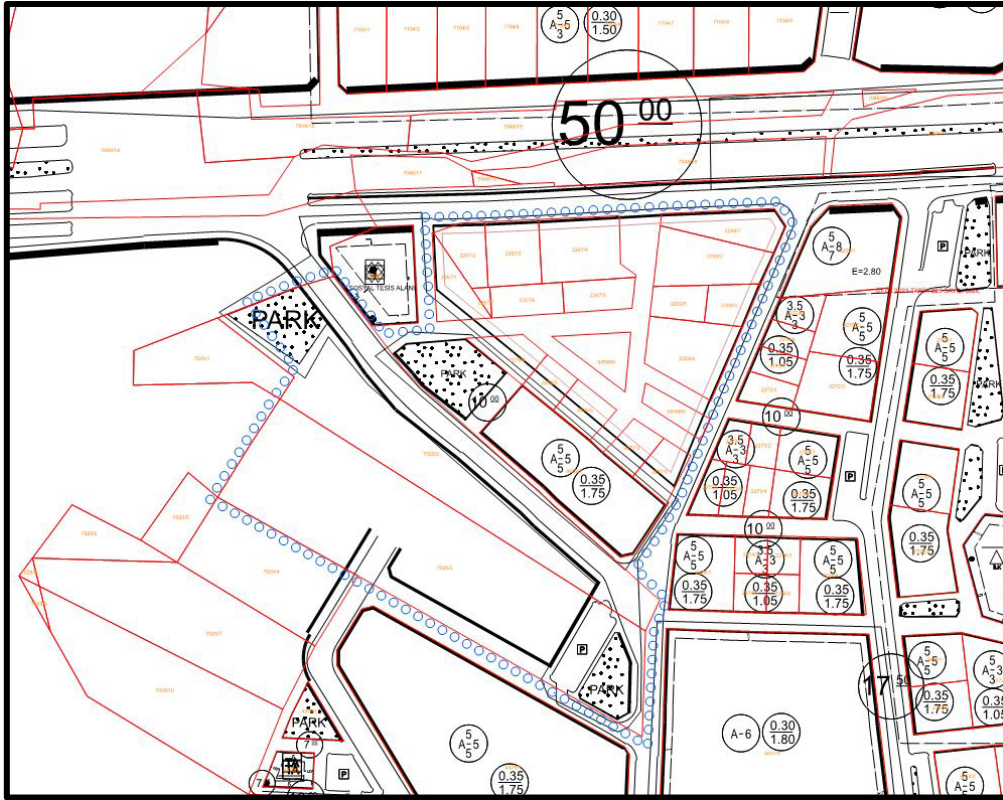


**HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

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

Alanda sadece 2268 ada 1 parselin sosyal tesis alanı olarak ve 6652 ada 1 parselin konut alanı, otopark ve park olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.





**HARİTA 11: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Hacıkadem Mahallesi'nde 2267 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 numaralı, 2268 ada 1 numaralı, 2269 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 numaralı, 2270 ada 4, 5 ve 6 numaralı, 2271 ada 2 ve 3 numaralı, 6652 ada 1 numaralı parsellerin bulunduğu alanların konut ve park amaçlı 1/1000 ölçekli mevzii planları 1990'lı yıllarda onaylanmış olup; bu planlara istinaden parselasyon işlemleri gerçekleştirilmiştir. Ancak 2001 yılında İller Bankası'na hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarında parsellerin mevzii imar planları dikkate alınmadan otel motel alanı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planları onaylanmıştır. 2005 yılında alanın bir kısmının İller Bankası'ndan kurum görüşleri de alınarak konut, sosyal tesis, park ve otopark amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve buna uygun 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır. Ancak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında bahse konu parsellerin bulunduğu alan ile 7020 ada 2 ve 3 numaralı parsellerin bulunduğu alan hala "Turizm Tesis Alanı" olarak planlanmış durumdadır. Parsel maliklerinin konut amaçlı imar planlarının onaylanması yönünde talepleri bulunmaktadır. Söz konusu alanda parsel maliklerinin yıllardır devam eden mağduriyetlerinin giderilmesi ve alt ölçekli-üst ölçekli planlar arası uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılması konusunda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na görüş sorulmuş; Bakanlık Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.08.2023 Tarih ve 7215154 Sayılı yazısında aşağıdaki görüş bildirilmiştir.

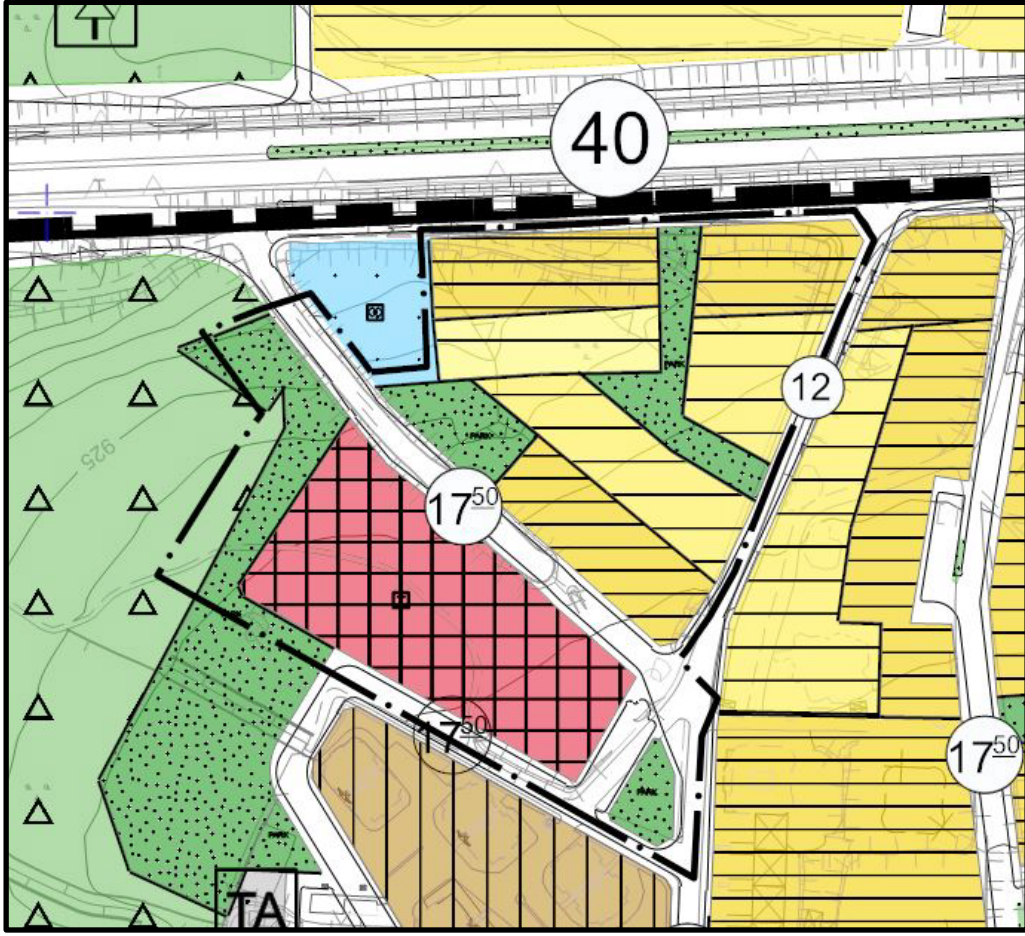
*"İlgide kayıtlı yazı ve ekleri incelenmiş olup söz konusu alanın 5302 sayılı Kanun uyarınca ilgili idaresince onaylanan ve Uşak İl sınırlarını kapsayan Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında*

---

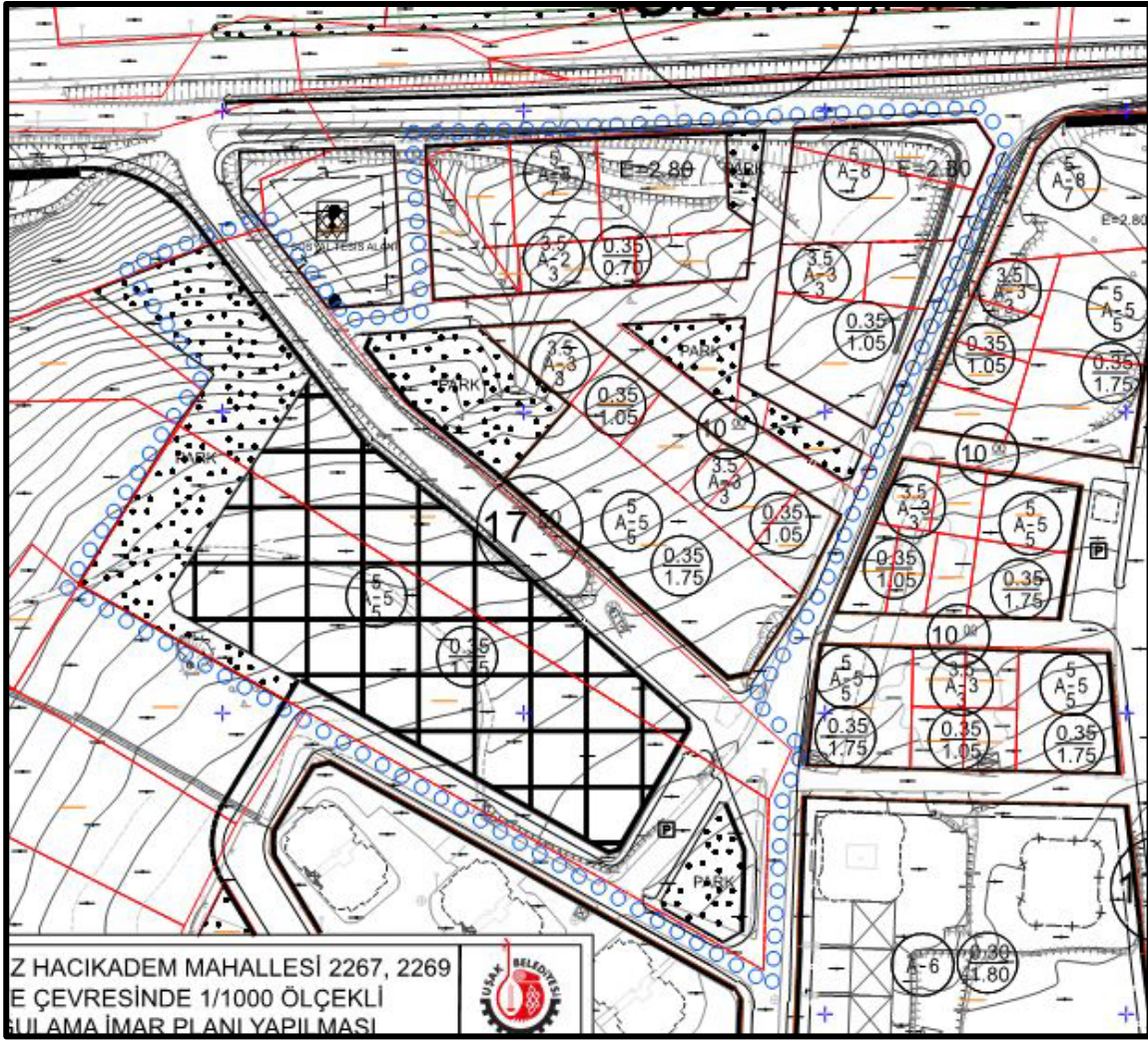
(ÇDP) genel arazi kullanım kararı itibariyle "Turizm Tesis Alanı" olarak tanımlı alanda kaldığı ve içerisinde bir kısım "Kentsel Gelişme Alanı" bulunduğu anlaşılmıştır. Bununla birlikte yapılan incelemede talep konusu alanın 5,8 ha büyüklüğünde olduğu, alan sınırları içerisinde imar uygulaması görmüş parsellerin bulunduğu, 7020 ada 2 ve 3 nolu parsellerde ise herhangi bir uygulamanın yapılmadığı ve alanın tamamı üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca ÇDP'de Uşak kenti için düzenlenmiş arazi kullanım kararlarının genel hatlarıyla belirlenmesi yerine onaylı imar planı kararlarının aynen aktarılması yöntemiyle üretildiği anlaşılmıştır. Bu kapsamda ÇDP'nin V. Genel Hükümler başlığı altında yer alan "V.3. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz, bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanlarının tamamının yerleşime açılacağını göstermez.", "V.8. Bu planın onama tarihinden önce onaylanmış ve imar uygulaması görmüş tüm mevzi planlar geçerlidir. İmar uygulaması görmemiş olan onaylı mevzi planlar, planlama sürecinde ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşlerin alınmış olması ve bu planın ilke ve kararlarına aykırı olmaması koşulları ile geçerlidir. Mevzii plan, bu koşulları sağlamaması durumunda Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun hale getirilecektir.", "V.13. Bu plan ile belirlenen kentsel yerleşme alanlarının sınırları, bu planda belirlenen alansal büyüklüğü aşmamak üzere alt ölçekli planlama çalışmaları ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda doğal, yapay, yasal eşikler göz önüne alınarak kesinleşir.", "V.14. Bu planla belirlenen kentsel yerleşme alanlarında alt ölçekli planların hazırlanması sonrasında kesinleşen sınırlar dışında kalan alanların bugünkü arazi kullanımını devam ettirilecektir. Bu alanlar, ihtiyaç halinde, sosyal donatı alanı olarak kullanılabilir.", "V.15. Bu planın onama tarihinden önce, yürürlükteki imar planlarına göre imar uygulaması yapılan alanlarda imar planı hükümleri geçerlidir. İmar uygulaması yapılmamış alanlarda onanlı imar planı kararları ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararları arasında farklılık olması durumunda bu planlar Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun hale getirilecektir.", "V.18. Çevre Düzeni Planı'nın onama tarihinden önce onaylanmış ve bu plan kararlarına uymayan tüm nazım ve uygulama imar planları, bu plan kararlarına uygun hale getirilecektir. Bu planın ilke ve stratejilerine göre getirilen arazi kullanım kararları, nüfus projeksiyonu kararlarına uygun olan imar planlarında, uygulamaya devam edilir." ile "VI.1.3.4. İmar Uygulaması görmüş olan alanların yürürlükteki planlarında verilmiş imar hakları geçerlidir." hükümleri yer almaktadır. Diğer yandan Uşak Belediye Başkanlığınca düzenleme yapılması talep edilen 5,8 hektarlık alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında düzenleme yapılmasına teknik açıdan olanak sağlayacak büyüklükte olmadığı anlaşılmıştır. Bu çerçevede talep doğrultusunda ÇDP'de yeni bir düzenleme yapılmasının gerekli olmadığı, yukarıda açıklanan plan hükümleri doğrultusunda alandaki onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları doğrultusunda imar uygulaması görmüş kısımlarda onaylı imar planlarında tanımlı haklar çerçevesinde Uşak Belediyesince işlem tesis edilebileceği, imar planı bulunmayan ve uygulama görmemiş durumdaki 7020 ada 2 ve 3 nolu parsellere ilişkin değerlendirmenin ise V.3. ve V.13. nolu plan hükümleri uyarınca alt ölçekli planlama çalışmaları kapsamında Uşak Belediye Başkanlığınca yapılması gerekmektedir." **Denmektedir.**

İlgili görüşe istinaden yıllardır yaşanan vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla 90lı yıllarda onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile uyumlu planların hazırlanması, o dönemdeki planlarda yer almayan 7020 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde de yeni bir nüfus getirilmemesi amacıyla ticaret kullanımına yönelik plan yapılması amaçlanmıştır.

28.12.2023 Tarihi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar planına esas Jeolojik-Geoteknik Etüt Raporu sonucunda plan değişikliğine konu alanın tamamı ÖA-2.1 (Önlemlenilen Alan 2.1.) belirlenmiştir.



**HARİTA 12: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI**



**HARİTA 13: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu taslağında; 90'lı yıllarda onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile uyumlu planların hazırlanması, o dönemdeki planlarda yer almayan 7020 ada 2 ve3 numaralı parsellerde de yeni bir nüfus getirilmemesi amacıyla ticaret kullanımına yönelik planlama yapılmıştır. Alanda orta, yüksek ve çok yüksek yoğunluklu konut alanı, genel otopark alanı, ticaret alanı, sosyal tesis alanı ve park alanı kullanımına yer verilmiştir.

Hazırlanan ilave 1/1000 ölçekli uygulama imar plan taslağında; 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ve daha önce onaylanarak mevcut imar uygulamasına altlık oluşturan plan ile uyumlu olarak ayırık nizamda 8 katlı E=2.80 yapılaşma koşulunda konut adaları, ayırık nizamda 5 katlı TAKS=0.35, KAKS=1.75 yapılaşma koşulunda konut alanı ve ayırık nizamda 3 katlı TAKS=0.35, KAKS=1.05 yapılaşma koşulunda konut alanları ile, sosyal tesis alanı, park alanları, otopark alanı, ve ayırık nizamda 5 katlı TAKS=0.35, KAKS=1.75 yapılaşma koşulunda ticaret adası planlanmıştır.

---

### 5.3. PLAN HÜKÜMLERİ

Belirtilmeyen hususlarda Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.