



**UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARININ 38. MADDESİNDE
DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA
YÖNELİK
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025


ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	5
2.1. uşak ili uygulama imar planı plan notları	5
3. PLANLAMA KARARLARI	7
3.1. öneri uşak ili uygulama imar planı plan notları.....	7

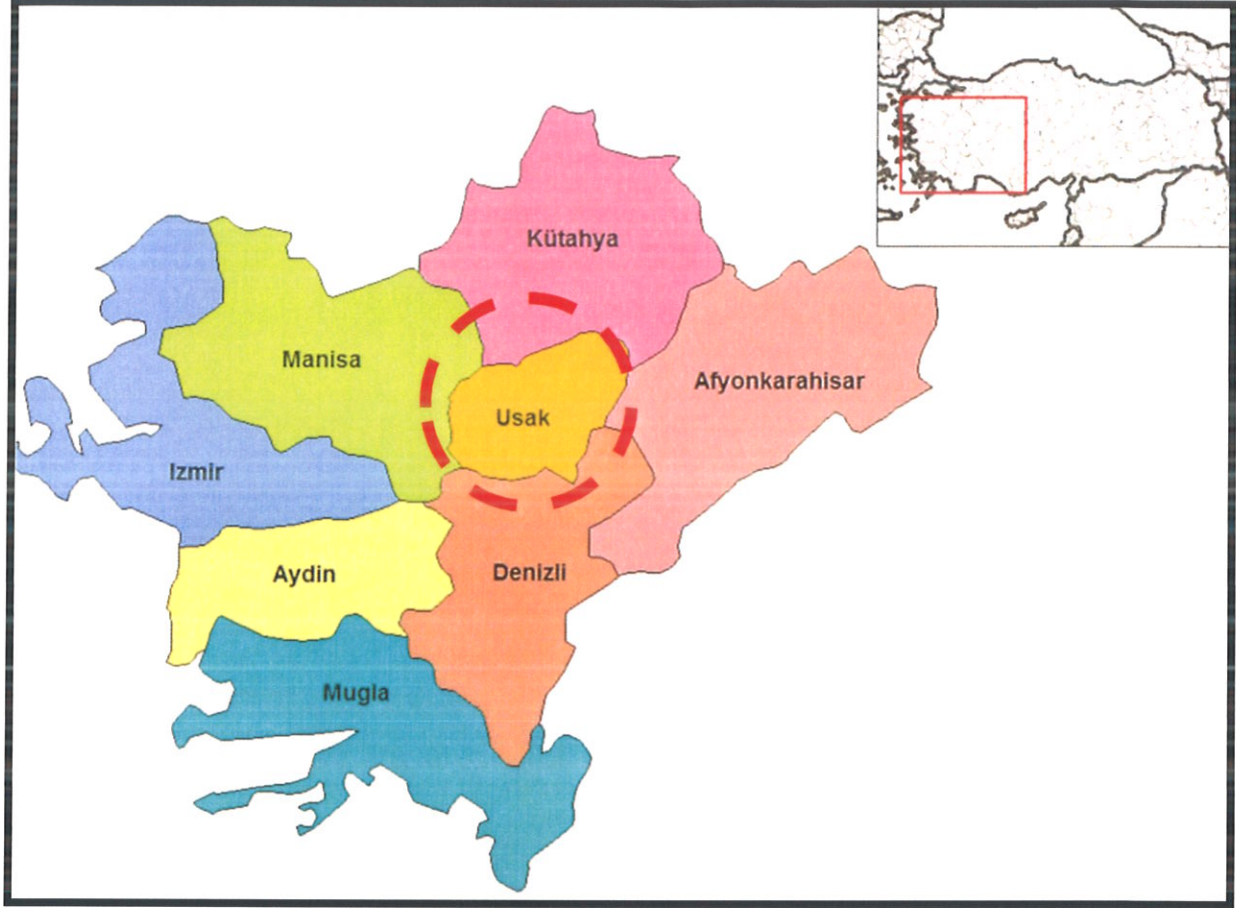
HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4

Zafer SAT
ŞEHİR PLANCISI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



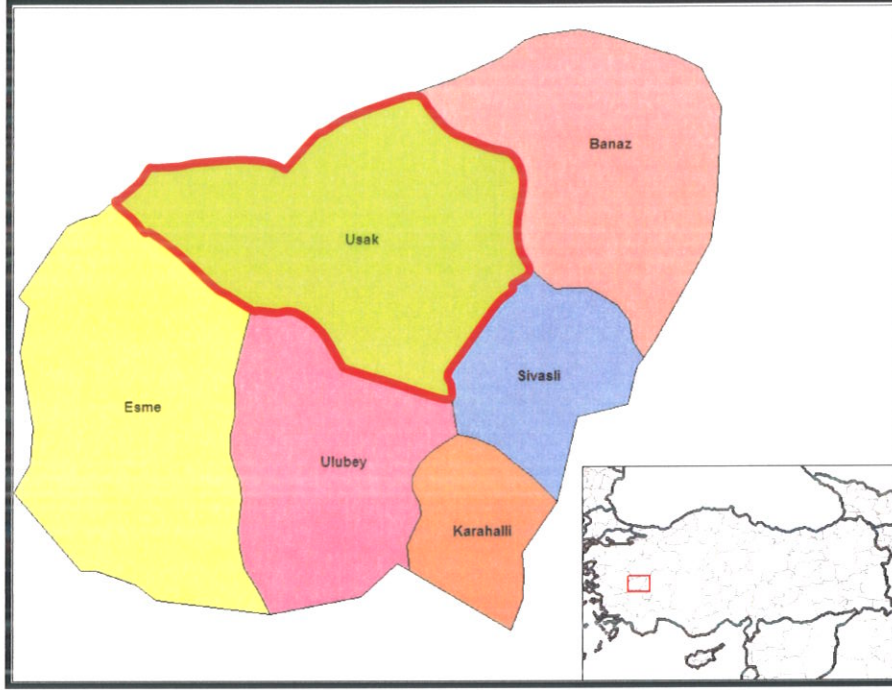
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu 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 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.

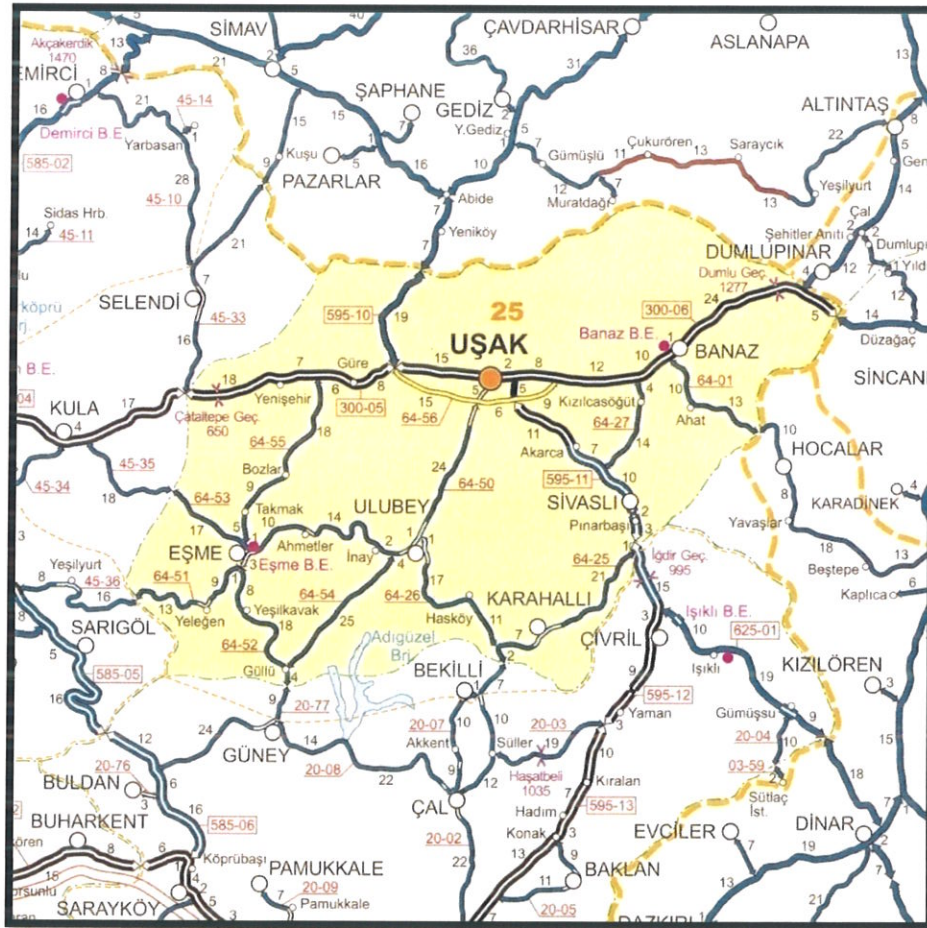
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

UŞAK	ASFALT YOLLAR							
	ASFALT BETONU	SATIŞ KAPLAMA	TOPLAM	PARKE	STABİLİZE TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.	
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.

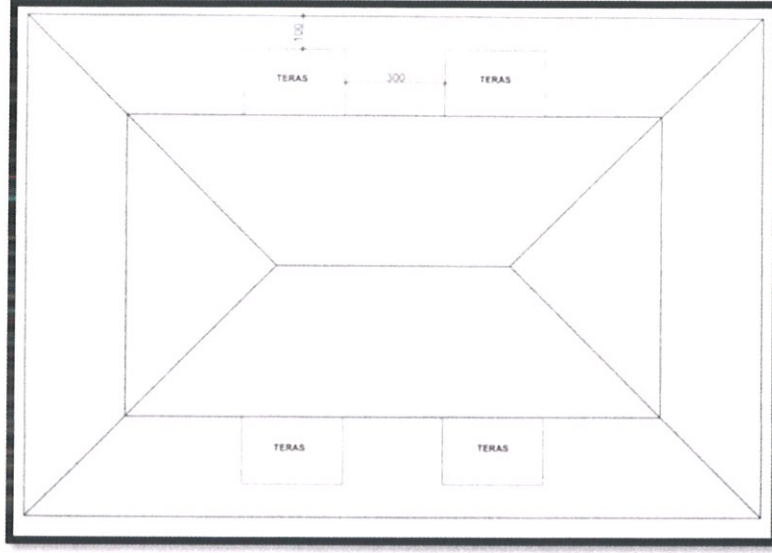
2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

2.1. UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Onaylı Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları 38. Maddesi aşağıda verildiği gibidir.

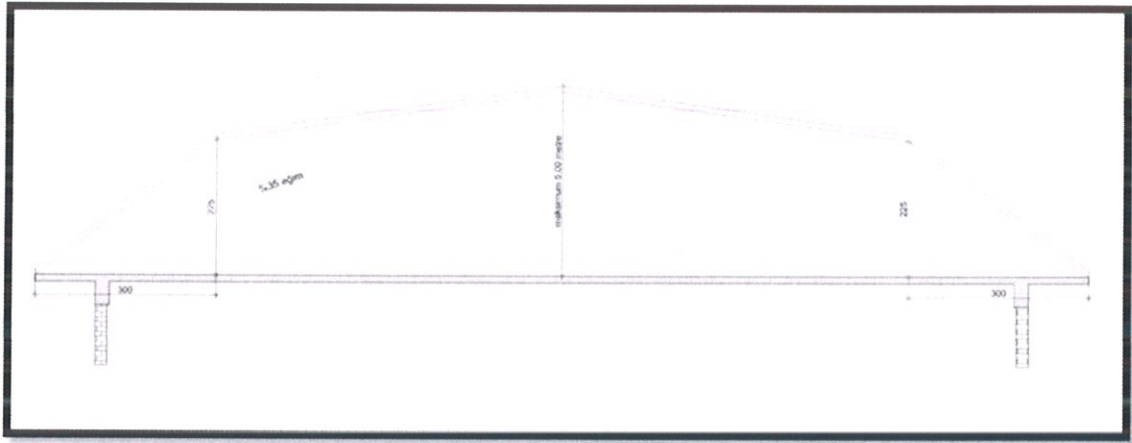
38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak ucundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayrık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve tripleks meskenlerde çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
- Konut , Ticaret ve Tick Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak ucundan yatayda 3.00 metre çekilerek %75 eğim ile yüksekliğin 2.25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar ucundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralarına yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz.
- Çatıda teras yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak ucundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabliye alanının %10'unu geçemez.



Şekil 1- Çatı planı

- Çatı piyeslerinde aydınlatma güvercinlik ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvercinlik mimarı proje ile bütünlük arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvercinlik), saçak ucundan yatayda en az 1.00 metre çekilerek ve bitişik parselden en az 1.50 metre çekilerek yapılır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin $\frac{1}{2}$ 'sini geçemez.
- Çatı altı piyesi düzenlenen yapılarda; çatı altı bağımsız bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik pafta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.



Şekil 2- Çatı kesiti

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. ÖNERİ UŞAK ILI UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI

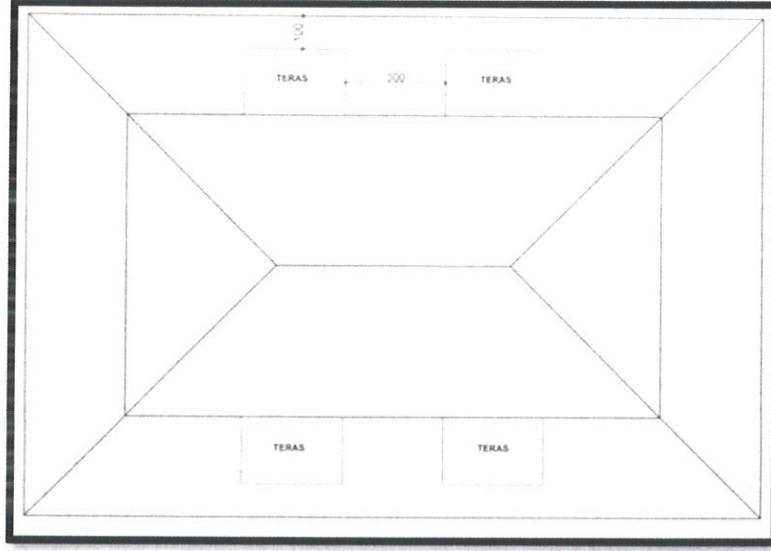
02.04.2025 Tarih ve 189 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notu değişikliği ile 38. Madde aşağıdaki şekilde düzenlenerek askıya çıkartılmıştır.

38. Çatılar

- Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek ve saçak ucundan en fazla %35 eğim ile yükselmek kaydıyla; ayırık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı olarak uygulanır. Ancak, ayırık nizamda tek bağımsız bölüm dubleks ve tripleks meskenlerde ve resmi kurum alanlarında çatılarda kırma veya beşik çatıya göre mahya hesaplanmak kaydıyla çatı eğimi ve şekli serbesttir. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
- Konut , Ticaret ,Tick ve Resmi Kurum Alanlarında, tüm yapı nizamlarında çatı piyesi yapılması durumunda çatılar saçak ucundan yatayda 3.00 metre çekilerek %75 eğim ile yüksekliğin 2.25 metreye ulaştığı noktada %35 çatı eğiminin oluşturduğu mahya yüksekliğini (mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre) geçmeyecek şekilde çift eğimli kırma çatı yapılabilir. Mahya yüksekliği %35 eğime göre 2.25 metrenin altında çıkan parseller için 2.25 metre yüksekliğindeki duvar ucundan en fazla %15 eğimle hesaplanarak mahya yüksekliği bulunur. Tüm yapı nizamlarında çatı aralarına yapılacak olan son kat ile irtibatlı çatı piyesleri emsal hesabına dahil edilmeyecektir. Çatı altı piyesler, çatı aralarındaki umumi yerlere (merdiven, asansör ve asansör makine dairesi) ulaşımını engellemeyecek şekilde tertip edilir. Çatı piyesleri, düşeyde irtibatlı olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz. Kalkan duvar yapılamaz. Bu madde çatı piyesi yapılmaması durumunda uygulanmaz.
- Çatı Tadilatlarında Çatının Eğim , Şekil Ve Yüksekliği Ruhsatlı Projesine Uygun Olmak Kaydıyla Tüm Maliklerden Muvafakat Alınarak Ruhsata Tabi Olmadan Kaplama Malzemesi Değiştirilebilir. İbareleri eklenmiştir.
- Çatıda teras yapılmak istendiğinde bitişik komşudan yatayda 1.50 metre, saçak ucundan 1.00 metre, birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde de birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Teraslar tüm yapı nizamlarında çatı tabliye alanının %10'unu geçemez.

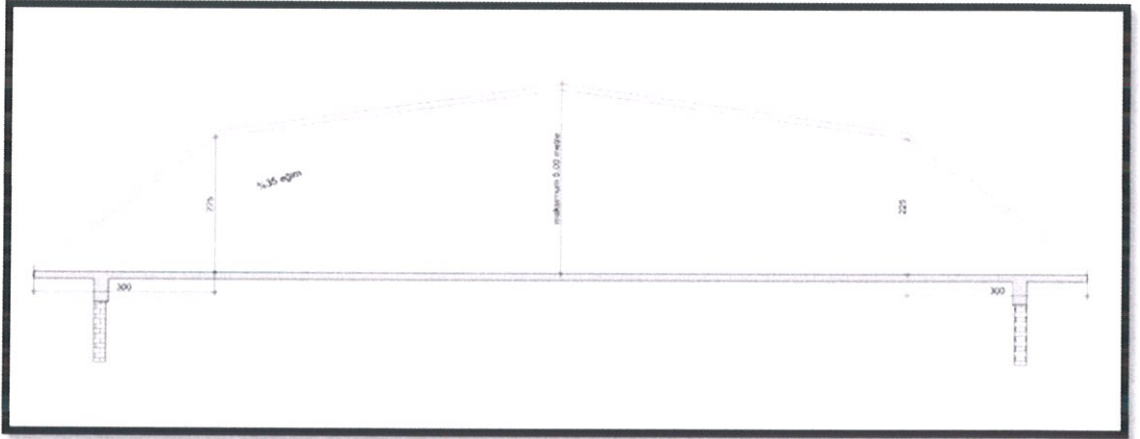
71 Sayfa
Zafer SAT

ŞEHİR PLANCISI



Şekil 1- Çatı planı

- Çatı piyeslerinde aydınlatma güvercinlik ile sağlanacak, bant pencere yapılmayacaktır. Güvercinlik mimarı proje ile bütünlük arz edecektir. Çatı pencereleri (Güvercinlik), saçak ucundan yatayda en az 1.00 metre çekilerek ve bitişik parselden en az 1.50 metre çekilerek yapılır. Güvercinlik genişliği maksimum 3.00 metre, iki güvercinlik arasındaki mesafe minimum 2.00 metre olacaktır ve çatı pencereleri yüksekliği mahya yüksekliğinin $\frac{1}{2}$ 'sini geçemez.
- Çatı altı piyesi düzenlenen yapılarda; çatı altı bağımsız bölüm alanları betonarme veya çelik taşıyıcı sistem ile tasarlanacaktır. Bu bölümlere ait statik pafta ve hesap raporları ruhsat aşamasında teslim edilecektir.



Şekil 2- Çatı kesiti