



**UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN NOTLARI 34.
MADDEDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA YÖNELİK
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025


Zafer SATI
ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

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 İLİ UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI	5
3. PLANLAMA KARARLARI.....	7
3.1. ÖNERİ UŞAK İLİ UYGULAMA IMAR PLANI PLAN NOTLARI	7

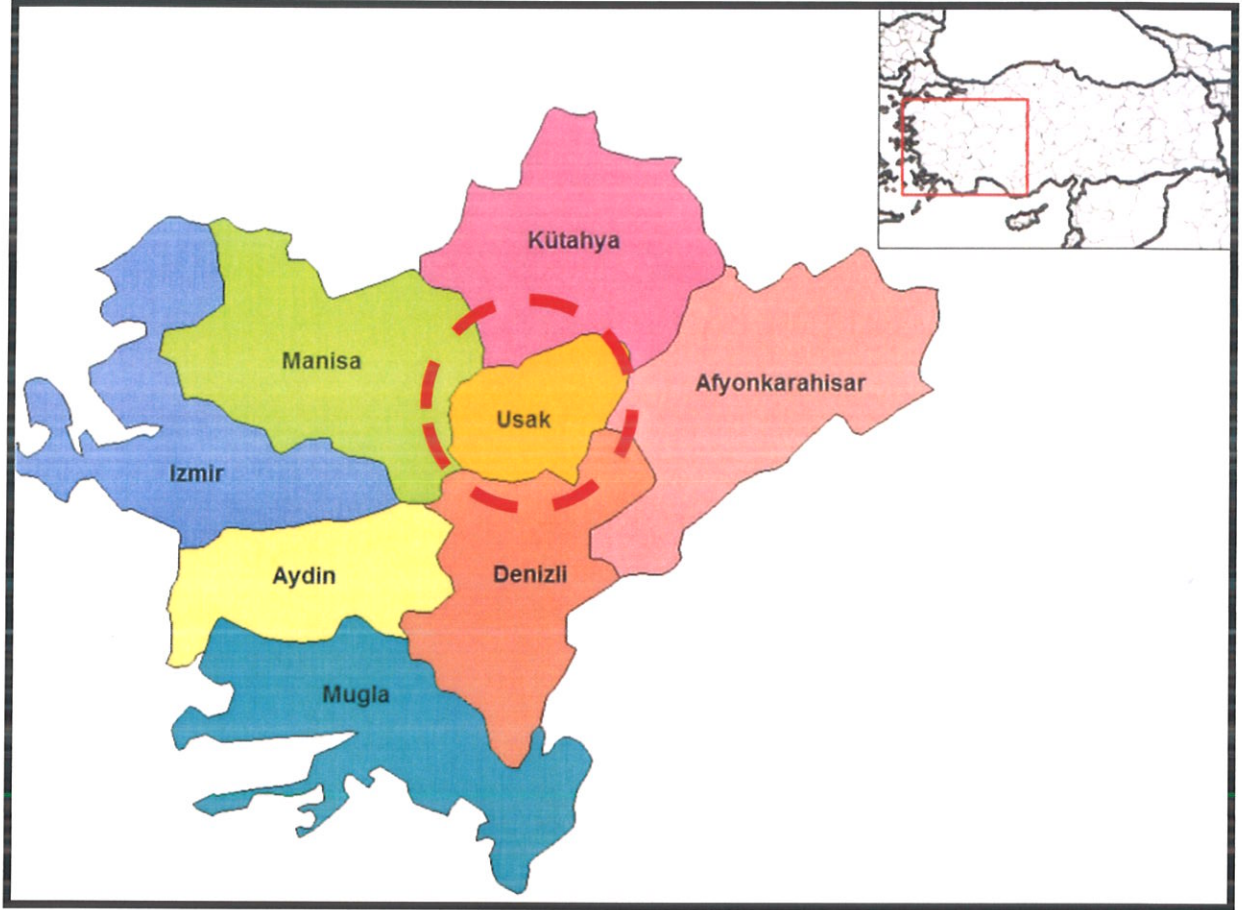
HARİTA LİSTESİ

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


Zafer SATI
ŞEHİR PLANCISI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

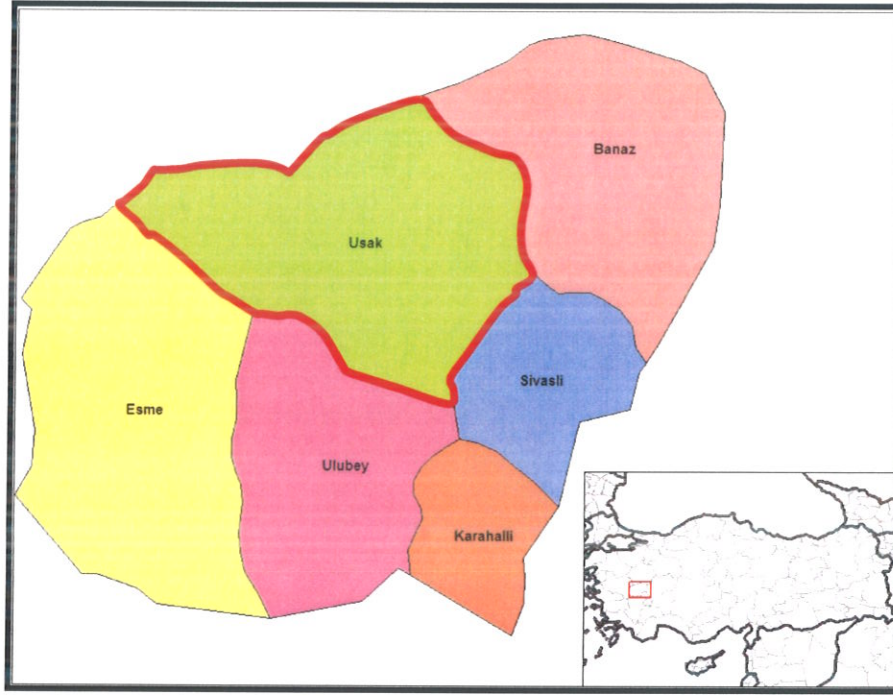
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya,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

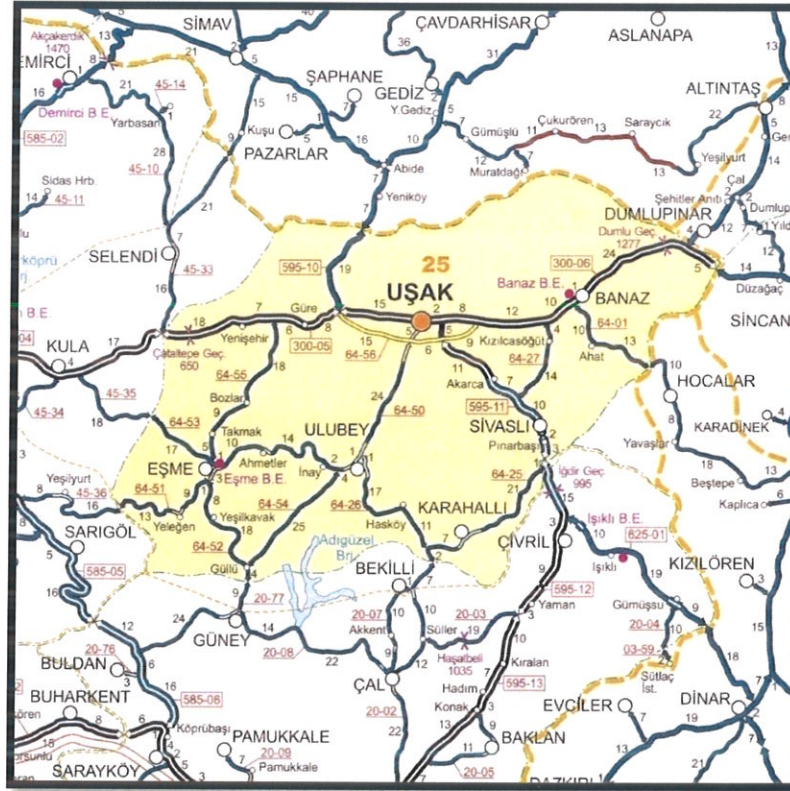
sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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	SATIŞ 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.

2. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

2.1. UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

Onaylı Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notları 63 Maddeden oluşmaktadır.

34. Kotlandırmaya ilişkin Hükümler

- Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksekte olması durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafredilmemesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafredilerek kazanılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafredilmesi halinde yola göre kot verilir.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zeminde oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması verilebilir.
- Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden alınır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların “en yüksek tretuvar seviyesi” ibaresi parselin 0.00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut parselin köşe kotlarında tabii zemine göre 2.80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodrumda iskana dahil alan oluşturulamaz.
- İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma iki parselin birleştiği kaldırım üst kotundan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden verilebilir.
- Ayrık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.
- Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.
- Zemin kat taban kotu: Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otopark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar daha ilave verilecektir.
 - a) 2 kat ya da dubleks yapılaşmalarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.
 - b) Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur.
 - c) Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur. Binaya ait asgari

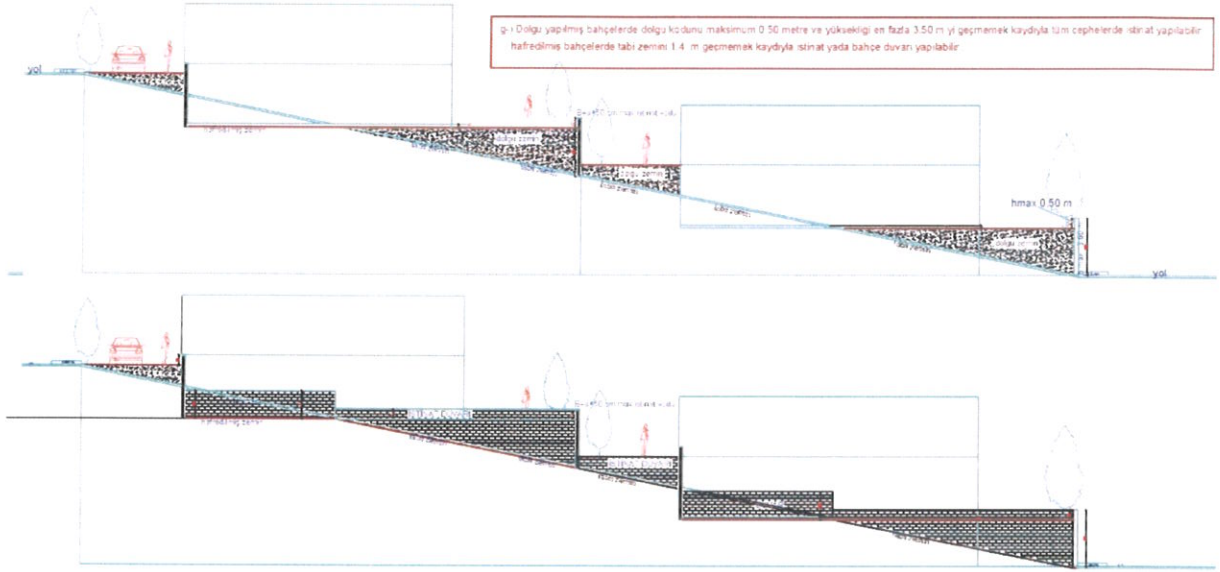
otopark çözümü yapılmadan bu katta sığınak düzenlenemez ancak binaya ait asgari ölçüleri geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Binaya ait asgari otopark çözülmesi durumunda sığınak yapılabilir.

- d) Zemin katı ticaret olan yapılaşmalarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullanılamaz. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarda;
- Kanunlarca belirlenen 0.00 kotu ile parsel köşe kotları arasında 3.50 m den fazla kot farkı var ise;
 - a) Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kot verilebilir.
 - b) Su basman ortalama kotun üzerinde yapılamaz.
 - c) Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde ön bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafredilemez. Parsele ait diğer bahçeler ortalama kotun 0.15 m altına kadar hafredilip dolgu yapmak suretiyle ve tabii zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir,
 - d) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çukuru / çekvalf bağlantı mekanik gereklilikler sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
 - e) Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre tesviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığa çıkarılabilir tesviyelenebilir.
 - f) Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açıkta kalmak kaydıyla iskan edilebilir.
 - g) Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerde istinat yapılabilir. Hafredilmiş bahçelerde tabi zemini 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.
 - h) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafredilerek açığa çıkarılamaz, zemin kat üst tabliye kotunun 0.15 cm altında kalmak ve tabii zeminden 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.
 - i) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bahçede en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplamda 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzenlenebilir.
 - j) Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabliye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılamaz. (07.01.2025-40 Sayılı B.M.K. ile kesinleşti.)



3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. ÖNERİ UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

08.05.2025 Tarih ve 261 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notu ile 34. Madde aşağıdaki şekilde düzenlenerek askıya çıkartılmıştır.

34. Kotlandırılmaya ilişkin Hükümler

- Parsel köşe noktalarının kot farkı yola göre en az 2.50 metre yüksekte olması durumunda ve ön bahçe mesafesi 5.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminin hafredilmemesi kaydıyla binalara Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre tabii zeminden kot verilir. Bu maddeye göre kot verilen parsellerde sonradan hafredilerek kazanılan alanların iskan edilmesi mümkün değildir. Tabii zeminin hafredilmesi halinde yola göre kot verilir.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesine göre binaların tabii zeminde oturduğu köşe noktalarının kot ortalaması verilebilir.
- Bitişik nizam yapı nizamına tabi yerlerde yol kotu parsel hizasındaki cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden alınır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin binalara kot verilmesine ilişkin esasların “en yüksek tretuvar seviyesi” ibaresi parselin 0.00 seviyesini tanımlamaktadır. Ancak mevcut

parselin köşe kotlarında tabii zemine göre 2.80 metreden fazla kot farkı olanlar hariç bodrumda iskana dahil alan oluşturulamaz.

- İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma iki parselin birleştiği kaldırım üst kotundan yapılır. Ancak eğimden dolayı binaların gömülü kaldığı durumlarda cephe aldığı yolun en yüksek tretuvar seviyesinden verilebilir.
- Ayırık yapı nizamındaki parsellerde kademe şartının oluşmasına rağmen, tek bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi halinde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla kademe şartı aranmaz.
- Bütün yapı nizamlarında tek yoldan cephe alan parsellerde açığa çıkan alanların iskan edilmemesi kaydıyla, parsel derinliğince kademe zorunluluğu aranmaz.
- 2.40 kullanılması durumunda sokak silüeti aranmaz.
- Küçük Sanayi Alanlarında, yol kotu verilirken binanın yoldan aşağıda kalmasına bakılmaksızın, binanın giriş kapısına veya adanın silüetine göre kot verilebilir.
- Zemin kat taban kotu: Tüm yapı nizamlarında, bodrum katlarda otopark yapımını sağlamak amacıyla, bodrum katına asansörün indirilmesi kaydıyla +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metreye kadar daha ilave verilecektir.

e) 2 kat ya da dubleks yapılaşmalarda girişin bodrumdan yapılması durumunda; minimum 170 cm x 190cm ölçülerinde asansör boşluğu bırakılması zorunludur, ancak asansör tesisi zorunluluğu yoktur.

f) Bodrumda otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur.

g) Bodrumda asgari otopark dışında, iskan edilebilir alan oluşturulamaz. Otopark ihtiyacının öncelikle bodrum katta karşılanması zorunludur. Binaya ait asgari otopark çözümü yapılmadan bu katta sığınak düzenlenemez ancak binaya ait asgari ölçüleri geçmeyen enerji odası, su deposu, sistem odası yapılabilir. Binaya ait asgari otopark çözülmesi durumunda sığınak yapılabilir.

h) Zemin katı ticaret olan yapılaşmalarda +1.20 metre kotu üzerine +1.20 metre kullanılamaz.

- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak kademe yapılması mecburidir. Her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır.
- Köşe başı parsellerde, parselin kot alacağı yol cephesine göre diğer yol cephesinin daha düşük kotta olması durumunda, zemin katının ticari kullanım yapılması şartıyla subasman kotu istenirse düşük yoldan verilebilir.
- Düşük yoldan subasman kotu verilen parsellerde, zemin kat taban kotunun 1.00 metreye kadar gömülü olan kısmı iskan edilebilir alan olarak kullanılabilir.
- Su basman kotunun verildiği yola bakan bahçenin tesviyesi, o yolun tretuvar kotuna göre yapılabilir. Tretuvar kotuna göre tesviye yapıldığı takdirde, tretuvar kotunun altında kalan cephelerde kapı ve pencere açılmaz ve bu cephelerde, tabi veya tesviye edilmiş zemin seviyesinin 0.50 metre üzerine kadar perde duvar yapılması zorunludur.

Ortalama Kot:

- En fazla 2 bağımsız bölümü ve imar durum belgesinde 2 katı geçmeyen yapılarda;

- Kanunlarca belirlenen 0.00 kotu ile parsel köşe kotları arasında 3.50 m den fazla kot farkı var ise;
 - k) Bu parsel köşe kotlarının en yüksek ve en düşük kotlarının farkının yarısı alınarak ortalama kot verilebilir.
 - l) Su basman ortalama kotun üzerinde yapılamaz.
 - m) Ortalama kotu yoldan düşük olan parsellerde ön bahçe, ortalama kotu yoldan yüksek parsellerde arka bahçeler hafredilemez. Parsele ait diğer bahçeler ortalama kotun 0.15 m altına kadar hafredilip dolgu yapmak suretiyle ve tabii zemin kotunu 3m geçmemek kaydıyla tesviye edilebilir,
 - n) Ortalama kotu yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotunun altında ıslak hacim düzenlenmesi durumunda atık su çukuru / çekvalf bağlantı mekanik gereklilikler sağlanmak kaydıyla yapılabilir.
 - o) Köşe parsellerde en az bir cephesi yola göre tesviye edilerek diğer cepheleri ortalama kotun 15 cm altına kadar dolgu yapılarak ve hafredilerek açığa çıkarılabilir tesviyelenebilir.
 - p) Gerekli yalıtım ve statik önlemler alınması kaydıyla ortalama kot verilmiş parsellerde en az bir cephesi açıkta kalmak kaydıyla iskan edilebilir.
 - q) Dolgu yapılmış bahçelerde dolgu kotunu 0.50 metre ve yüksekliği en fazla 3.50 m yi geçmemek kaydıyla tüm cephelerde istinat yapılabilir. Hafredilmiş bahçelerde tabi zemini 1.4 m geçmemek kaydıyla istinat ya da bahçe duvarı yapılabilir.
 - r) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde arka cepheler hafredilerek açığa çıkarılamaz, zemin kat üst tabliye kotunun 0.15 cm altında kalmak ve tabii zeminden 3 metreden fazla olmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.
 - s) Ortalama kotu yol kotunun üstünde olan parsellerde ön bahçede en fazla 2 araç için otopark düzenlenebilir, otoparklar dolgu zeminin altında kalmak kaydıyla ve toplamda 25 m² yi geçmemek kaydıyla düzenlenebilir.
 - t) Ortalama kotu yol kotunun altında olan parsellerde zemin kat üst tabliye kotu kot aldığı yolun en düşük kotunun altında yapılamaz.

