



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, CUMHURİYET
MAHALLESİ 1005 ADA 2 NUMARALI PARSEL
VE 5188 ADA 1 NUMARALI PARSELDE İMAR
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ASKI SÜRESİ
İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLARA
İSTİNADEN DÜZENLEME YAPILMASI
YÖNÜNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ
ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

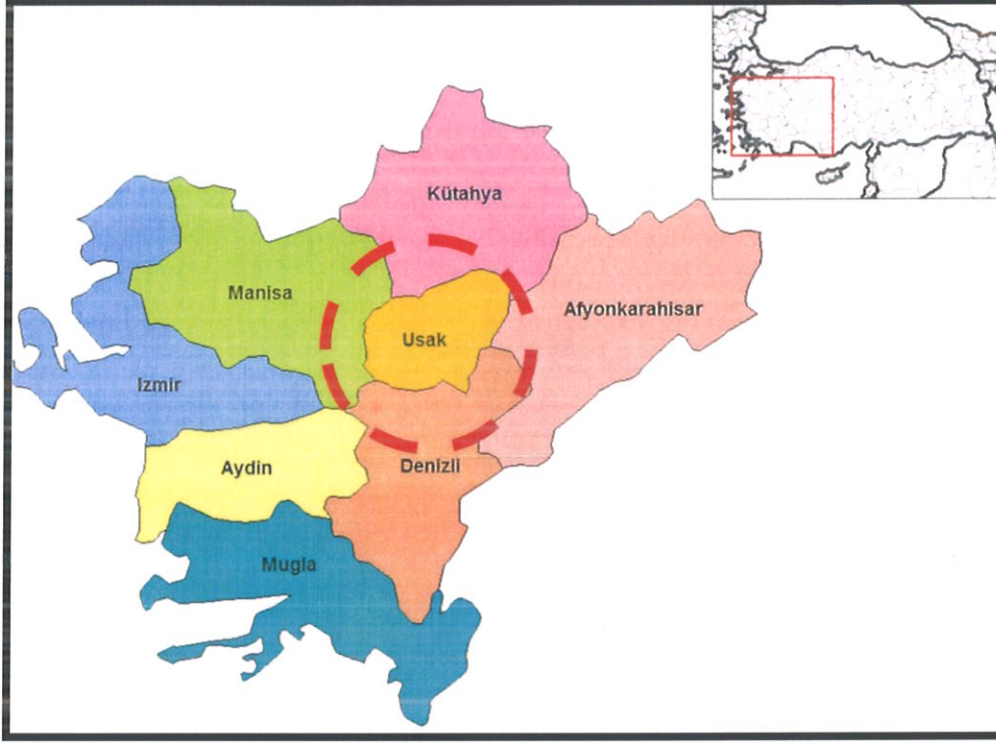
.....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	9
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	9

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.....	7
HARİTA 9: UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	8
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	12

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



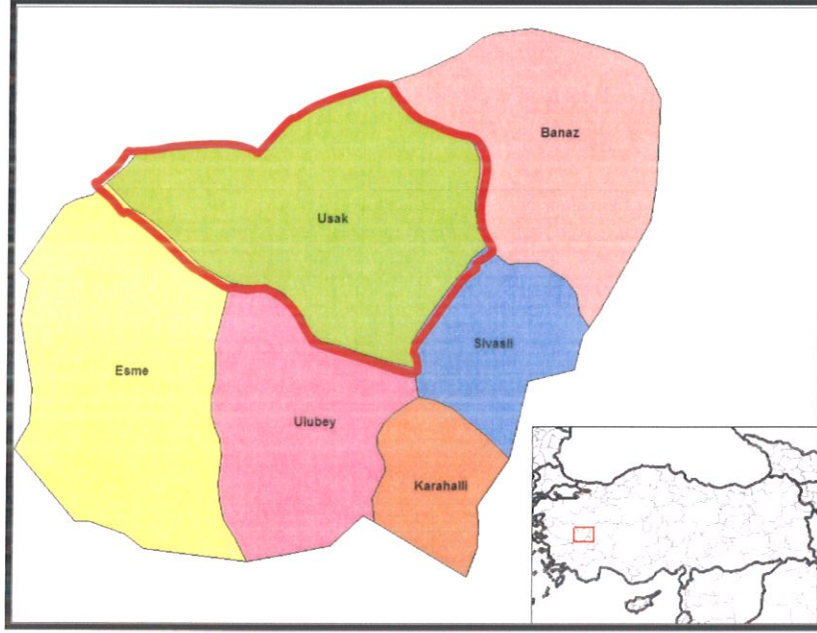
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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



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 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

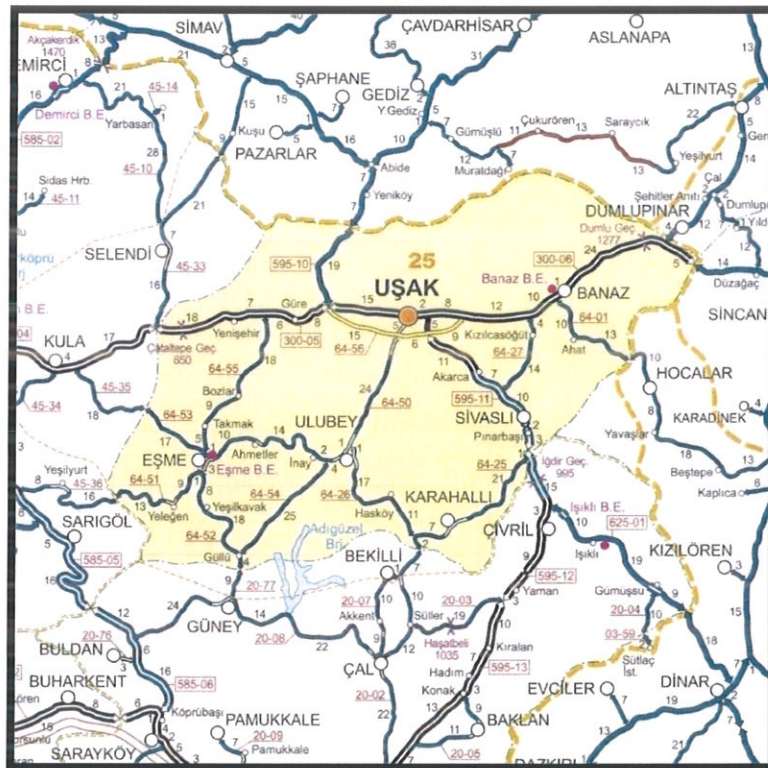
olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dışbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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.

SATIH 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.



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kent merkezine 700 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafededir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen alanda bulunan parseller Uşak Belediyesine ait parsel yer almaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet 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 alanı kapalı Pazar alanı ve otopark olarak kullanılmaktadır.

3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korumaya ilişkin bir alan bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

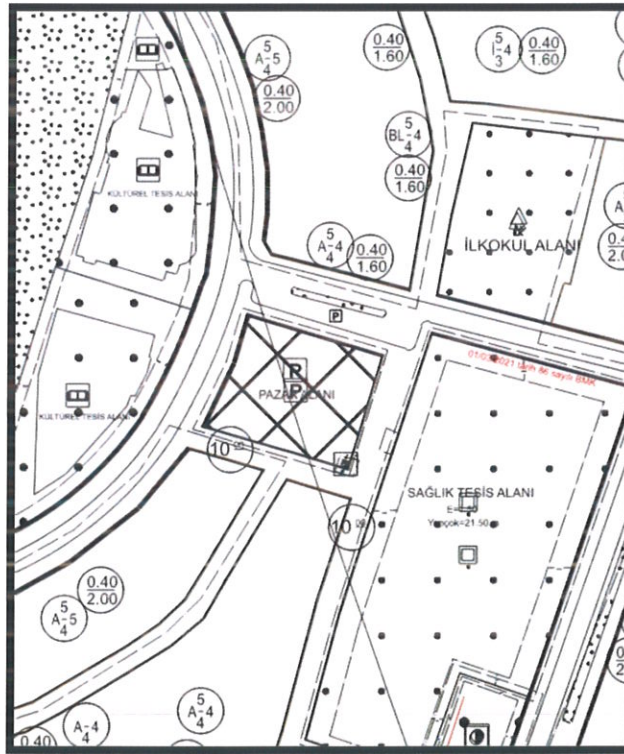
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 418 adet halihazır haritanın K22C09D1D paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği talebine konu parseller onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Pazar alanı olarak planlıdır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

Plan değişikliğine ilişkin plan notları olarak;

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı süresi içerisinde 20 adet itiraz gelmiştir.

5. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

1. Mustafa SAĞLAM'ın 24/06/2025 tarih ve 201525 sayılı dilekçesinde özetle;

- Parsel bazında kamu kullanımına yönelik bir yerin imara açılmasının hukuksuz olduğu, yeni bir düzenlemenin fiilen yaşanmakta olan sorunu çözmek ve gelecekte öngörülen planlamanın bir adım olması gerektiği gibi nedenlerinin olması, tasarım kriterlerinin ortaya konması ve çevresel etki analizlerini gerçekleştirilmiş olması, bu parseller için karar alınmasının yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu,*
- Bütüncül düşünülerek yapılması gerektiği, yoğunluk ve emsal artışının yapılmasının büyük zarar vereceği,*
- Bölgede var olan trafik, ulaşım, altyapı, sosyal donatı dengesi gibi sorunların daha da artacağı kent halkının ve kamunun zarara uğrayacağı,*
- Parsel bazında plan değişikliği yapılmasının planlama disiplininin kopmaları yaşanmasına sebep olacağı, planlama ilkeleri ile uyumayan yapılaşma şartlarının oluşturulması, bilimsel planlama ilkelerine aykırı ve dayanağı olmayan bir yaklaşım olduğu,*
- Plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu, planlama ana kararı, sürekliliği, bütünlüğü ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemenin uygun olmadığı,*
- Manisa İdare Mahkemesinin 1993/198 esas sayılı davası ile 5188 ada 1 numaralı parselin Pazar yeri olduğunun kesinleştiği, bu karara aykırı işlem yapılamayacağı,*

2. Hakan SAVAŞ'ın 24/06/2025 tarih ve 201419 sayılı dilekçesinde özetle;

- İmar Planın bütüncül olarak yapılması gerektiği, yoğunluk ve emsal artışının yapılması bölgeye zarar vereceği,*
- Pazar alanın ticaret alanına döndürülmesinde kamusal menfaat olmadığı,*
- Alternatif bir yer açılmadan sosyal donatı alanlarının imar plan değişikliği yapılmasının uygun olmadığı,*
- Teknik altyapının ulaşımın kaç kişiyi etkileyeceğinin neler ile ilgili detay oluşturacağı ile ilgili bilgi ve belgeler olmadığı,*

3. Fuat YILMAZ'ın 23/06/2025 tarih ve 201239 sayılı dilekçesinde özetle;

- 16/05/1991 tarih ve 580 sayılı Encümen Kararı ile 1005 ada 1 nolu parseldeki 3737 m² lik bölümün Pazar yeri ve umumi hizmet alanı olarak ayrılarak kamulaştırma kararı alındığı, kamulaştırma amacı dışında kullanılamayacağı,*

- 1500 m2si açık 1500 m2 si kapalı 2 katlı ticaret işyerinin yaklaşık 3000 m2lik Pazar yeri ortaya çıksa da bu arsada kamulaştırma amacına aykırı bir durum ortaya çıktığı, ticari işyerlerinin hukuki anlaşmazlık ve davalara yol açtığı, bu kararın diğer Pazar alanlarında benzer inşaatlara neden olacağı,
- Emsalin 1,60 iken 2,00 çıkarılmasının bölgede emsal artışı taleplerine sebep olacağı, gabari yüksekliğinin belirtilmediği, tereddütlere yol açtığı,
- Trafik, altyapı, ulaşım gibi sorunların azaltılması yerine arttırıldığı,
- Kamu ve toplum yararının ön planda tutulması gerektiği,

4. Elvan ALBAY'ın 23/06/2025 tarih ve 201329 sayılı dilekçesinde özetle;

- Parsel bazında kamu kullanımına yönelik bir yerin imara açılmasının hukuksuz olduğu, yeni bir düzenlemenin fiilen yaşanmakta olan sorunu çözmek ve gelecekte öngörülen planlamanın bir adım olması gerektiği gibi nedenlerinin olması, tasarım kriterlerinin ortaya konması ve çevresel etki analizlerini gerçekleştirilmiş olması, bu parseller için karar alınmasının yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu,
- Bütüncül düşünülerek yapılması gerektiği, yoğunluk ve emsal artışının yapılmasının büyük zarar vereceği,
- Bölgede var olan trafik, ulaşım, altyapı, sosyal donatı dengesi gibi sorunların daha da artacağı kent halkının ve kamunun zarara uğrayacağı,
- Parsel bazında plan değişikliği yapılmasının planlama disiplininin kopmalar yaşanmasına sebep olacağı, planlama ilkeleri ile uyuşmayan yapılaşma şartlarının oluşturulması, bilimsel planlama ilkelerine aykırı ve dayanağı olmayan bir yaklaşım olduğu,
- Plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu, planlama ana kararı, sürekliliği, bütünlüğü ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemenin uygun olmadığı,
- Manisa İdare Mahkemesinin 1993/198 esas sayılı davası ile 5188 ada 1 numaralı parselin Pazar yeri olduğunun kesinleştiği, bu karara aykırı işlem yapılamayacağı,
- Mevcut hali ile korunmasını istediğini, Bölgede fazlası ile ticari faaliyetlerin çok olduğu ancak pazarın tek olduğu, bina yapılması ve betonlaşmanın arttırılmasının kamu yararı olmadığı,

5. Hasan TOSUN'un 18/06/2025 tarih ve 200752 sayılı dilekçesinde özetle;

- Parsel bazında kamu kullanımına yönelik bir yerin imara açılmasının hukuksuz olduğu, bu parseller için karar alınmasının yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu,

- *Bütüncül düşünülerek yapılması gerektiği, yoğunluk ve emsal artışının yapılmasının büyük zarar vereceği,*
- *Bölgede var olan trafik, ulaşım, altyapı, sosyal donatı dengesi gibi sorunların daha da artacağı kent halkının ve kamunun zarara uğrayacağı,*
- *Plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu, planlama ana kararı, sürekliliği, bütünlüğü ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemenin uygun olmadığı,*

6. Hüseyin Avni ÖZGENÇİL'in 30/05/2025 tarih ve 198959 sayılı dilekçesinde özetle;

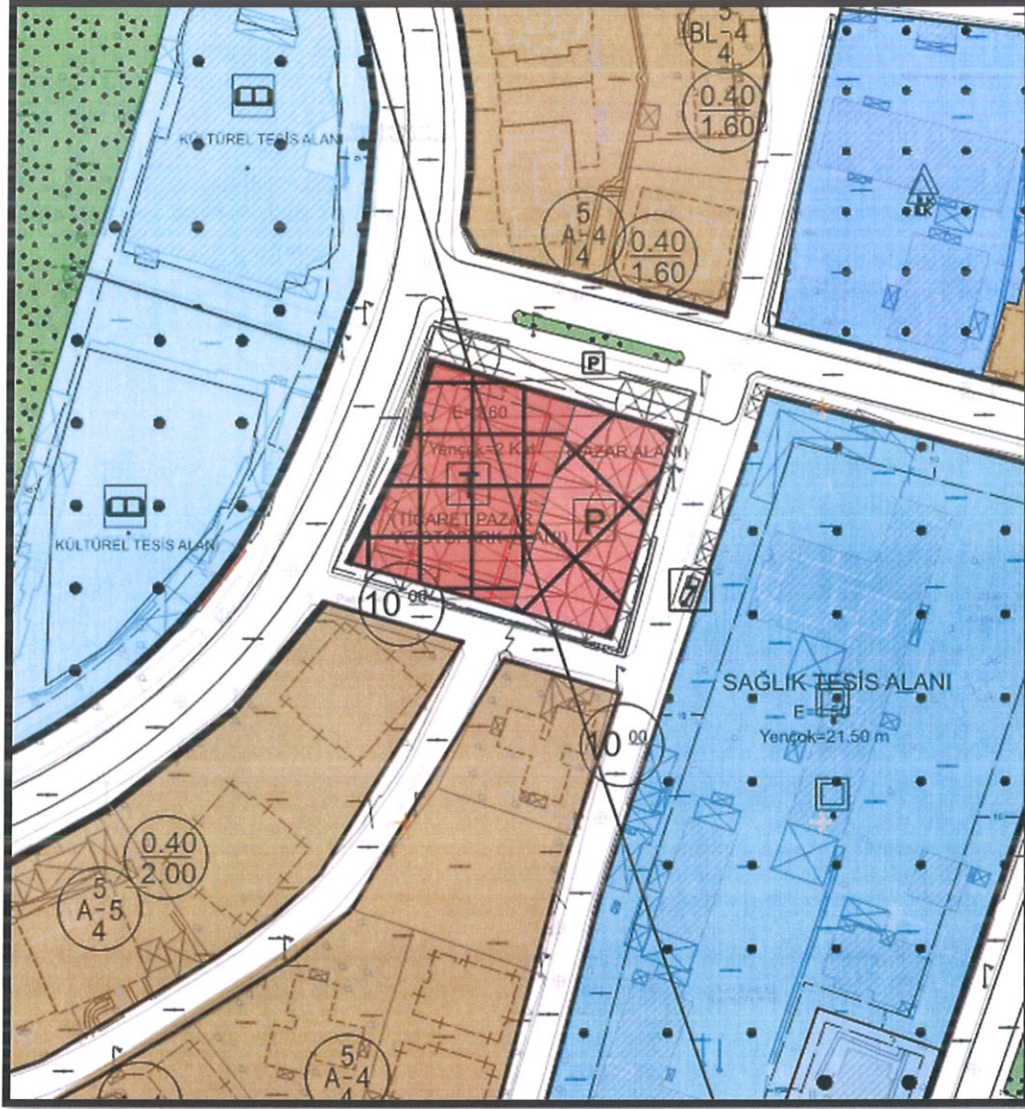
- *Parsel bazında kamu kullanımına yönelik bir yerin imara açılmasının hukuksuz olduğu, yeni bir düzenlemenin fiilen yaşanmakta olan sorunu çözmek ve gelecekte öngörülen planlamanın bir adım olması gerektiği gibi nedenlerinin olması, tasarım kriterlerinin ortaya konması ve çevresel etki analizlerini gerçekleştirilmiş olması, bu parseller için karar alınmasının yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu,*
- *Bütüncül düşünülerek yapılması gerektiği, yoğunluk ve emsal artışının yapılmasının büyük zarar vereceği,*
- *Bölgede var olan trafik, ulaşım, altyapı, sosyal donatı dengesi gibi sorunların daha da artacağı kent halkının ve kamunun zarara uğrayacağı,*
- *Parsel bazında plan değişikliği yapılmasının planlama disiplininin kopmaları yaşanmasına sebep olacağı, planlama ilkeleri ile uyumayan yapılaşma şartlarının oluşturulması, bilimsel planlama ilkelerine aykırı ve dayanağı olmayan bir yaklaşım olduğu,*
- *Plan değişikliğinin mevzuata aykırı olduğu, planlama ana kararı, sürekliliği, bütünlüğü ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan düzenlemenin uygun olmadığı,*
- *Manisa İdare Mahkemesinin 1993/198 esas sayılı davası ile 5188 ada 1 numaralı parselin Pazar yeri olduğunun kesinleştiği, bu karara aykırı işlem yapılamayacağı,*

7. Ali Naci ÇAVDAR'ın 02/06/2025 tarih 199295 sayılı dilekçesinde özetle;

- *Parsel bazında kamu kullanımına yönelik bir yerin imara açılmasının hukuksuz olduğu, bu parseller için karar alınmasının yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu,*
- *Yoğunluk ve emsal artışının yapılmasının büyük zarar vereceği,*
- *Bölgede var olan trafik, ulaşım, altyapı, sosyal donatı dengesi gibi sorunların daha da artacağı kent halkının ve kamunun zarara uğrayacağı,*
- *Alınan kararın imar mevzuatı şehircilik ilkeleri plan kararlarına ve hukuka aykırı olduğu*

ayrıca kamu yararı gözetilmediği,

Gerekçeleri ile itiraz edilmiştir. Söz konusu itirazlarda belirtilen, yapı yoğunluğunun azalması talebine istinaden Emsal 1.60 olarak düzenlenmiştir.



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI