



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
CUMHURİYET MAHALLESİ,
BATIKENT VE ÇEVRESİNDE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİNE GELEN İTİRAZA
İSTİNADEN DEĞİŞİKLİĞİ
YAPILMASINA YÖNELİK 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



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
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	8
5. PLANLAMAnın gerekçesi ve planlama KARARLARI.....	9
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI.....	9
5.2. PLANLAMA KARARLARI.....	11

HARİTA LİSTESİ

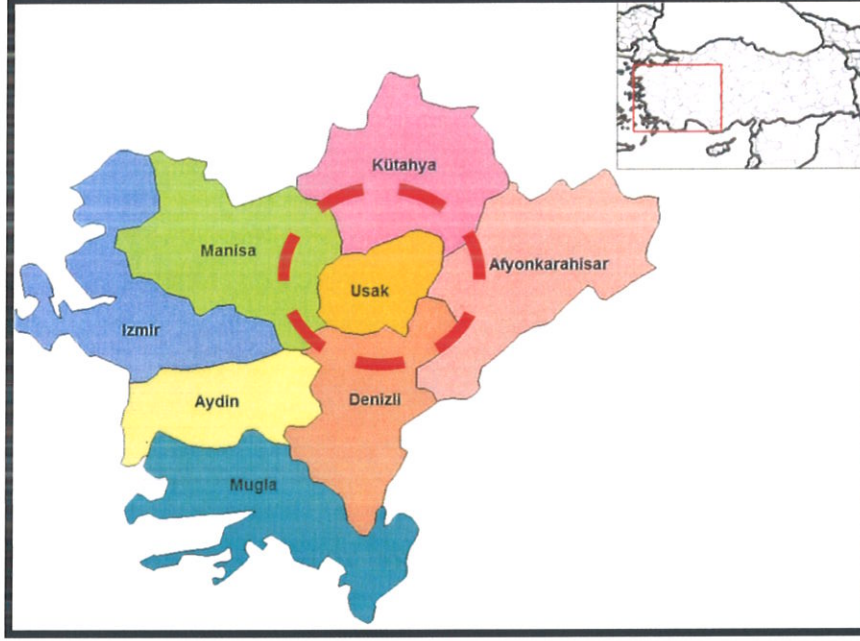
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	8
HARİTA 9: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



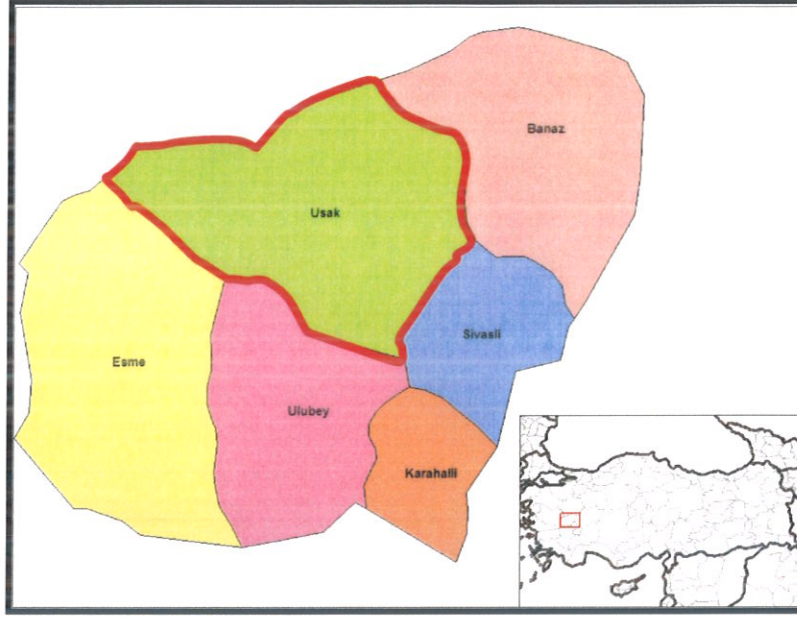
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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 Resmi Gazete'de yayımlanması ile vilayet olarak "il" statüsüne kavuşmuştur. Aynı kanunla Banaz, Ulubey, Karahallı ve Sivashlı 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

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

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, Sivashlı 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.

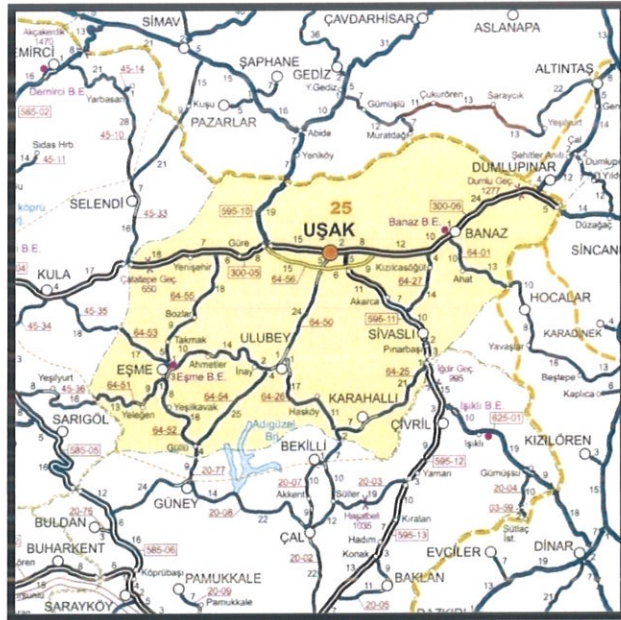
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli 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 değişikliği yapılması düşünülen alan, kent merkezinin güney yönünde, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 3,8 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 9,3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 3,5 kilometre mesafeli konumda yer almaktadır.

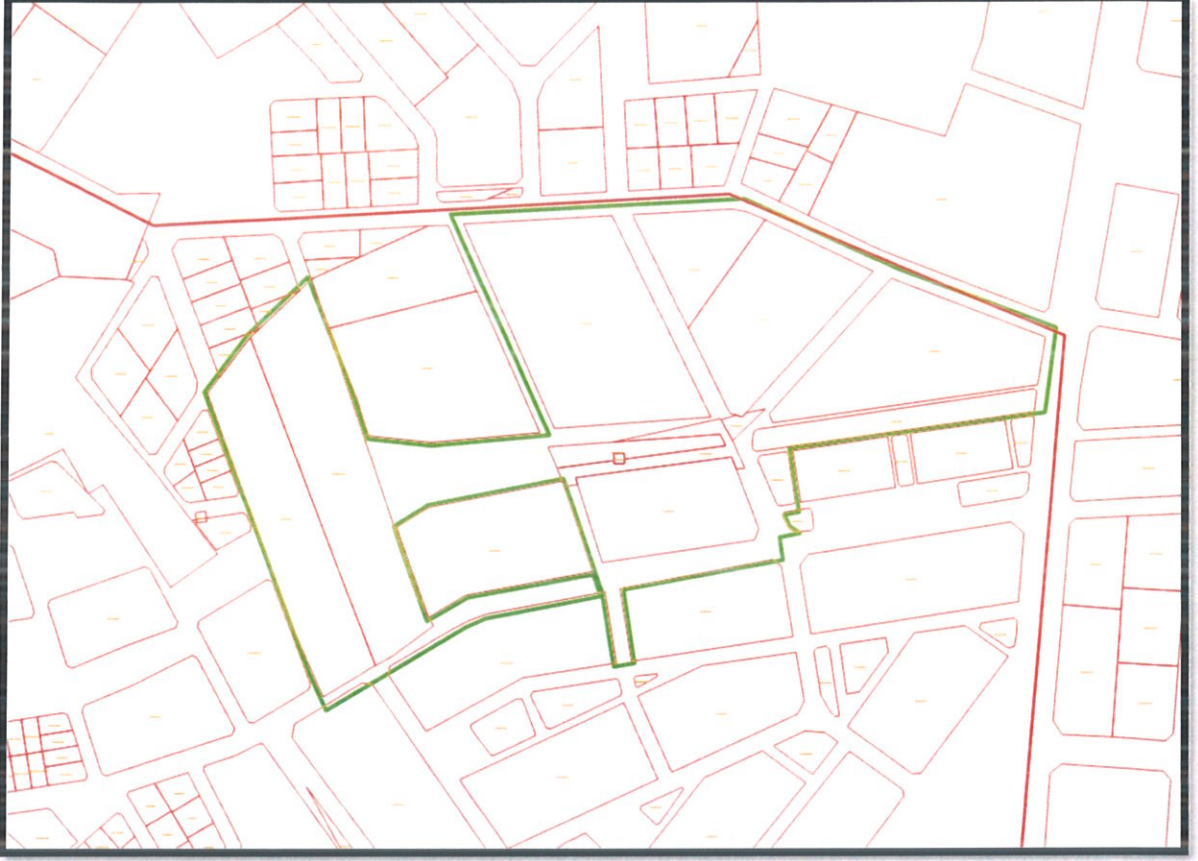
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu; İlimiz, Merkez, Cumhuriyet Mahallesi Batıkent ve Çevresinde yer alan parseller özel mülkiyete, kamu kurumlarına aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kalan adanın kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında yapı bulunmamaktadır.

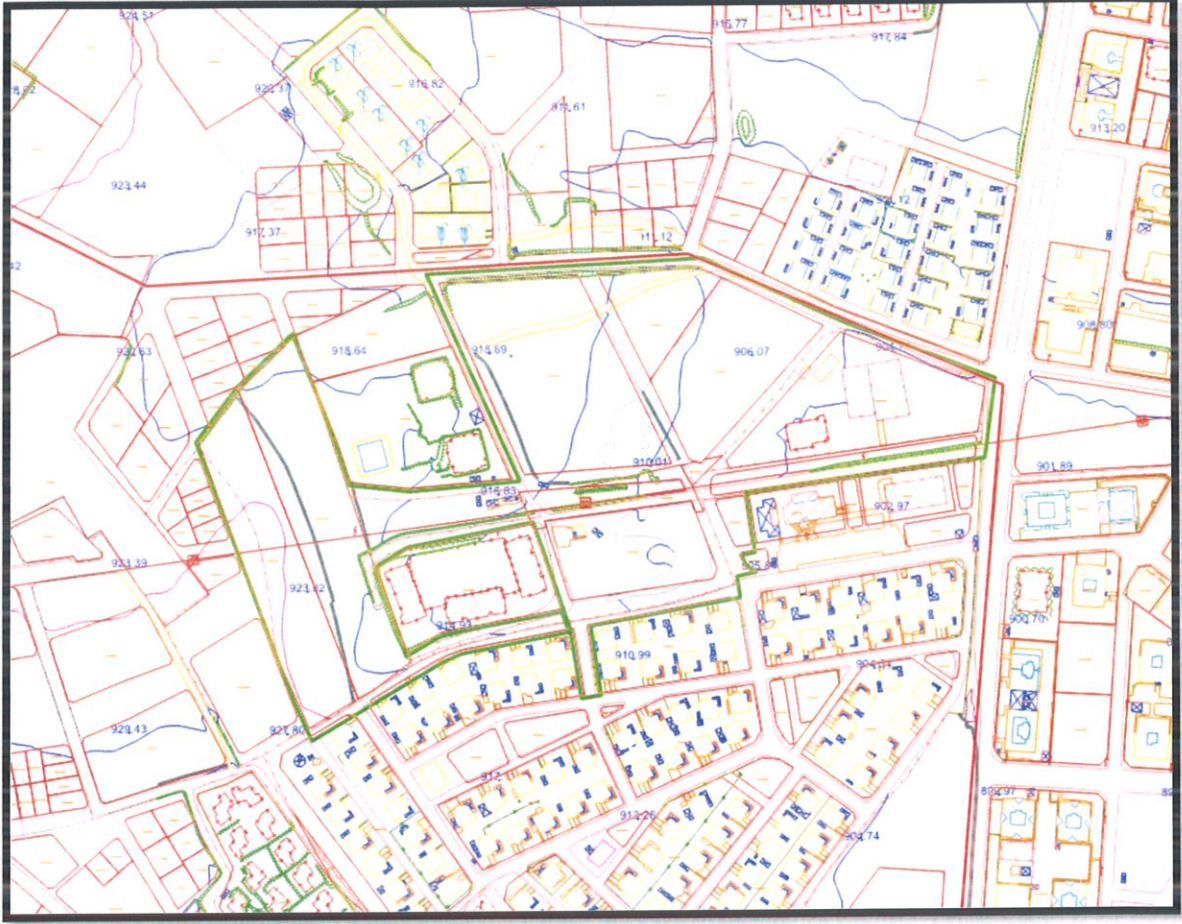
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde koruma alanı bulunmamaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22C13B1B, K22C13B1C, K22C13B2A, K22C13B2D paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEV CUT 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 “**Kentsel Yerleşik Alanlar**” olarak planlanmıştır. Harita 9 Uşak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na ait atlas.gov.tr. adresinden alınmıştır.

Serpil KESKİN EZBERCİ

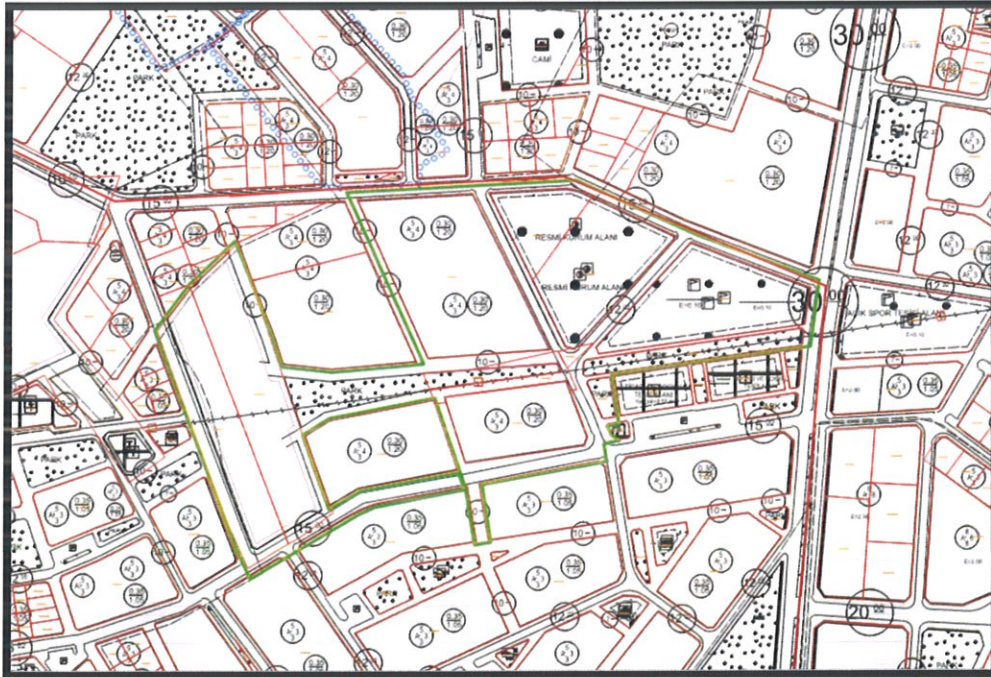
Şehir Plancısı



HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bölgenin bir kısmının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamakta olup, bir kısmının 01/11/2005 tarih ve 287 sayılı Belediye Meclis Kararı ile bir kısmı Ayrık nizam 4 kata müsaadeli Konut Alanı, Açık Spor Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park ve Yol olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Serpil KESKİN EZBERCİ,

Şehir Plancısı

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanında yapılan revizyon çalışmasına Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı süresi içerisinde 4 adet itiraz gelmiştir.

1. Hakan SAVAŞ'ın 04/07/2025 tarih ve 202830 sayılı dilekçesinde özetle;

- *Daha öce 4 kata imarlı bir alanın 8 kata çıkarılmasına karşı olduğunu, yer sahiplerinin mağdur olduğunu,*
- *Resmi Kurum alanının Belediye mülkiyetinde olması amacını değiştirmedeği, farklı fonksiyonlarda kullanılabildiği,*
- *Bazı yolların kapatıldığı, bazılarının yeniden açıldığı, yolların kapatılmasında kamu yararı olmadığı,*
- *Spor tesis alanı halka açık olmalıdır, özel spor tesis alanı olarak değiştiremeyeceği,*

2. İbrahim Ethem KARAHAN'ın 18/06/2025 tarih ve 200682 sayılı dilekçesinde özetle;

- *İmar planına göre inşaata başlanmış alanda imar plan değişikliği yapılmasının mağduriyete sebep olduğu,*
- *İmar Planında 4 kat ve çekme mesafeleri belirlenen alanda Yençok 4 kat Emsal 1.20 olarak düzenlenmesi ile inşaat alanında artış olduğu,*
- *Kamuya açık olan spor tesis alanının özel spor tesis alanına dönüştürülmesinin kamusal alanı azaltarak kamuya açık dizayn edilmediği,*
- *Özel kapalı spor tesis alanının yaratacağı görüntü kirliliği ve diğer parsellerin nasıl etkileneceği yönünde herhangi bir çalışma yapılmadığı,*
- *Yolların bazılarının büyütülüp, küçültülüp ya da bazılarının kapatıldığı, yolların kapatılmasında kamu yararı olmadığı,*
- *Dosyada Jeolojik etüt raporunun olmadığı,*
- *Belediye hizmet alanı yerine 8 katlı ticaret alanına dönüştürülmesinde bu alanda ihtiyaç olmadığına dair herhangi bir belge sunulmadığı, bu durumun kanun ve mevzuata uygun olmadığı,*
- *8 katlı ticaret alanı oluşturulması ile ilgili oluşacak trafik yoğunluğu, teknik altyapı çalışmaları gibi konularla ilgili bilgilerin raporda yer almadığı, bu nedenle ticaret alanına ihtiyaçların analiz edilemediği,*

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

- Kağıt üzerinde yeşil alan varmış hissi yaratılıp analiz yapılmasının doğru olmadığı, fiziken kullanılmayacak yeşil alanın imar planında yeşil alan olarak gösterildiği,

3. Adalet ve Kalkınma Partisi adına Şemseddin KARABULUT'un 02/07/2025 tarih ve 202491 sayılı dilekçesinde özetle;

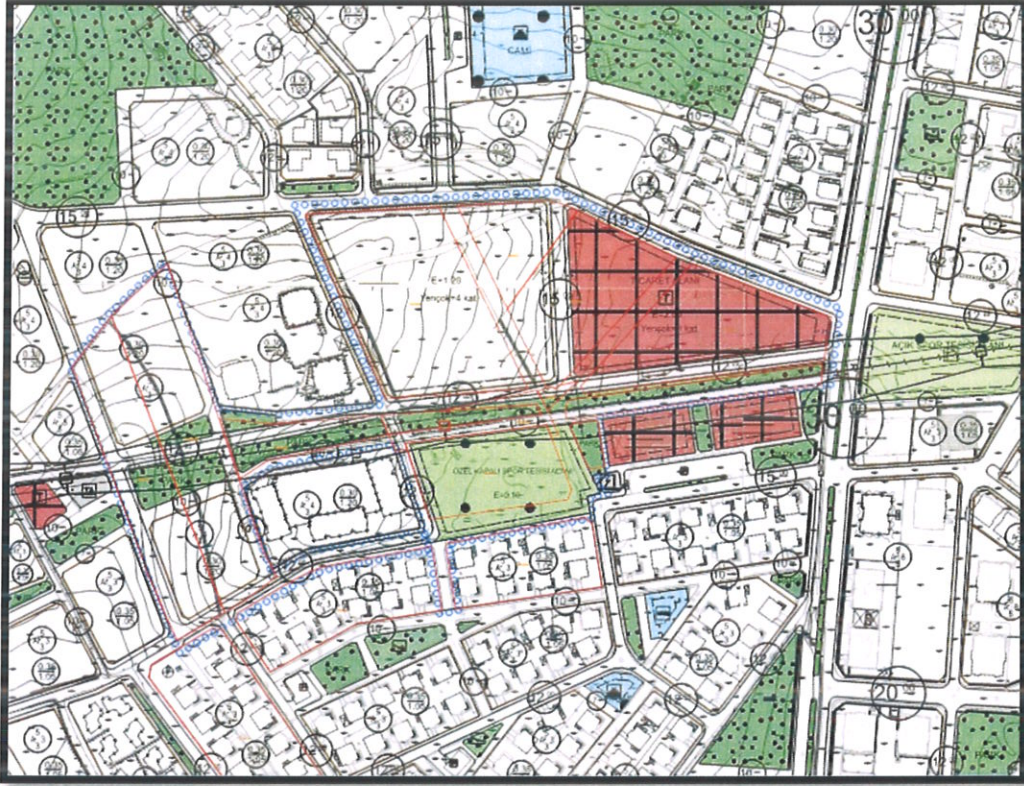
- Kapatılan 15 metrelik yolun ana ulaşım aksı olduğu, kamuya açık ve sürekliliği olduğu, kapanılan yol için sunulan alternatifin ulaşım sistemi ve şehir dokusunu olumsuz etkilediği, mevzuata uygun olmadığı, kamu yararı ve şehircilik ilkelerinin esas alınması gerektiği,
- Bu plan değişikliğinin, kamuya açık yolun kapatılarak, bölge halkının ulaşım hakkını ve şehircilik ilkelerini ihlal ettiği,
- Resmi kurum alanı alan alının ticaret ve konut alanına değiştirildiği, kaldırılan resmi kurum alanının nerede nasıl karşılanacağı ile ilgili açıklamanın kamuoyuna sunulmadığı,
- Bölgedeki eğitim, sağlık, güvenlik ve diğer kamu hizmetlerine ayrılan alanların azaltılarak gelecek nüfusun karşılanmasında yetersiz kalacağı,

4. Fuat YILMAZ'ın 04/07/2025 tarih ve 202776 sayılı dilekçesinde özetle;

- Resmi Kurum alanının ihtiyaç duyulmadığı belirtilerek emsal arttırılarak ticaret alanının çevrilmesinin hukuksuz olduğu, bir alanda yeni düzenleme yapılacaksa yaşanmakta olan bir sorunun çözülmesi ve gelecekte öngörülen plan olması gerektiği, ihtiyaç yok denmesinin yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu, kamu yararı gerektiren planların gelecekteki ihtiyaçları göz ardı edilerek yapılmasının kamu tarafından talep edilmesinin anlaşılmadığı, planlama hükümlerine aykırı olarak konut alanı ve emsal 2.00 olan ticaret alanı olarak değiştirilmesinin yanlış olduğu,
- Planların bütüncül düşünülmesi gerektiği, emsal ve yoğunluk artışı yapılmasının kente büyük zarar vereceği,
- Halkın kullanımına açık olması gereken spor alanının özel kapalı spor tesis alanına çevrilmesinin uygun olmadığı, Özel kapalı spor tesis alanının yaratacağı görüntü kirliliği ve diğer parsellerin nasıl etkileneceği yönünde herhangi bir çalışma yapılmadığı,
- Enerji nakil hattında bulunan yeşil alanların yetersiz ve küçük olduğu, fiziken kullanılmayacak yeşil alanın imar planında yeşil alan olarak gösterildiği,
- İmar planına göre inşaata başlanmış alanda imar plan değişikliği yapılmasının mağduriyete sebep olduğu, 8 katlı yapılaşmalar yapılmasının birine rant mı sağladığı konusunda tereddütlerin olduğu,
- Noktasal plan değişikliği yapılması planlama ilkeleri ile uyuşmayan yapılaşma şartlarının olduğu, dayanağı olmayan bir yaklaşım olduğu,
- Planlama ilkeleri, şehircilik esaslarına uygun olamayan bu değişiklikte kamu yararı olmadığı,

Gerekçeleri ile itiraz edilmiştir.

Söz konusu itirazlar incelendiğinde, Planın eski haline döndürülmesi yönünde karar alınmıştır.



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Taslağında; Belediye Meclisinin 07/05/2025 tarih ve 257 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği geri alınarak bahse konu alanda plan eski haline getirilmiştir.