



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
KARAAĞAÇ MAHALLESİ 700  
KONUT TOKİ ALANINDA  
MAHKEME KARARINA  
İSTİNADEN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

---

## İÇİNDEKİLER

---

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM .....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....	9
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....	10

---

## 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 İMAR PLANI .	9
HARİTA 9: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	11

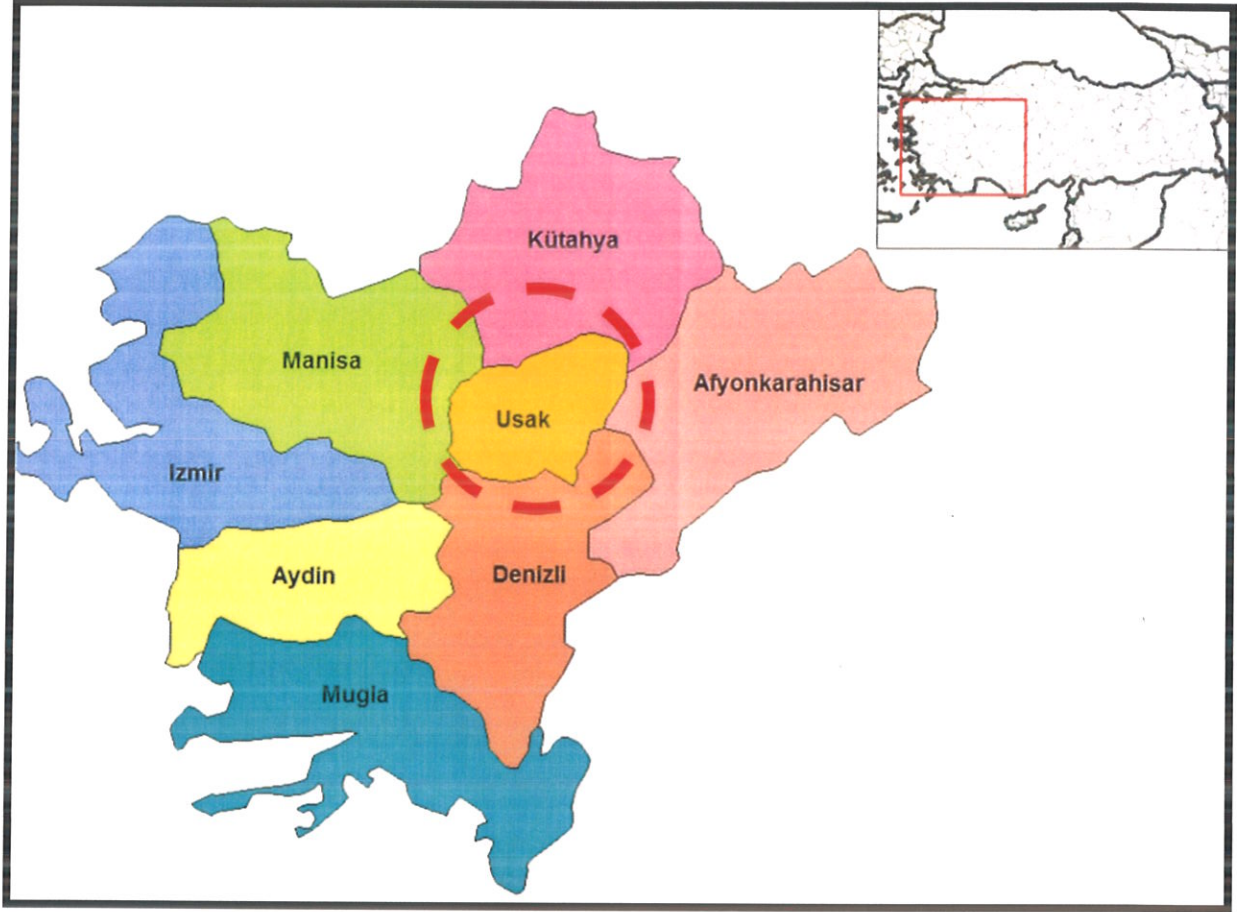
Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı



# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



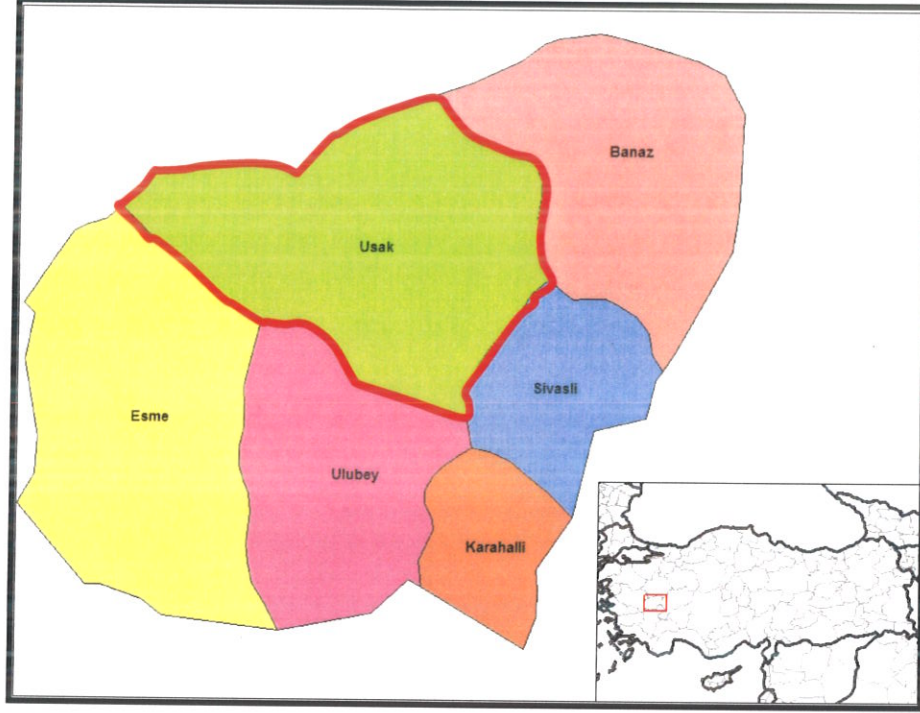
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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 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.

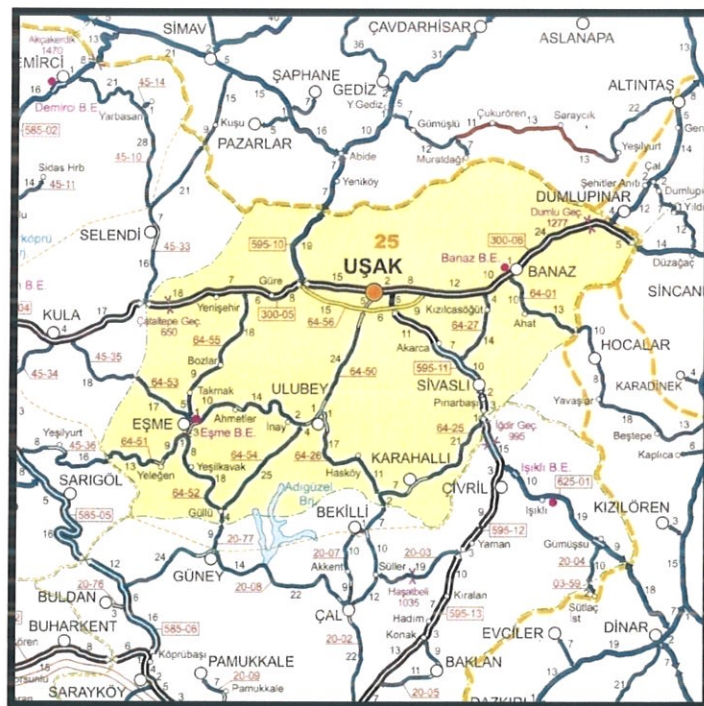
Zengin bir bitki örtüsü, sıcak-soğuk su kaynakları ve doğal güzelliğe sahip olan Murat Dağının zirvesini 2.309 m yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya ili sınırları içinde bulunan Murat Dağı'nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarının ortalama yükseltisi 1.500 m civarındadır.

Bulkaz Dağı, Sivash ilçesinin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Zirve noktası 1.930 m de bulunan dağın yapısında kireçtaşları hakim durumdadır. Kuzey-güney istikametinde uzanan

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.

**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.

SATHİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZETOPRAK	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. Havayolu ulaşım hizmeti, 22 Mayıs 2006 tarihinden itibaren özel bir havayolu şirketi tarafından gerçekleştirilmekte, 12 Ocak 2009 tarihi itibarıyla ise Havaalanında Türk Hava Yollarına ait 132 kişilik Airbus uçaklar ile hizmet verilmeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



**HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI**

Plana konu alan, kent merkezinin kuzeybatısında Karaağaç Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 8,3 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 1,7 kilometre mesafede yer almaktadır.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Yaklaşık 24,4 Hektar büyüklüğündeki planlama alanında Maliye Hazinesine, özel mülkiyete ve Uşak Belediyesine ait parsellerden oluşmaktadır.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Karaağaç Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 7080 ada 1 ve 2 parseller, 7081 ada 1 parsel, 7084 ada 1, 3, 4 ve 5 parseller, 7085 ada 1, 2 ve 3 parseller, 7086 ada 1 ve 2 parseller, 7083 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller, 7089 ada 1 ve 2 parseller, 7087 ada 1, 2,

3 ve 4 parseller, 7088 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller, 7082 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parselleri kapsamaktadır. Alana ilişkin kadastral durum aşağıda sunulduğu gibidir.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında Mahkeme tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilen planın koşullarına göre yapılaşmış yapı kullanma izin belgesi almış yapılar bulunmaktadır.

#### 3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR







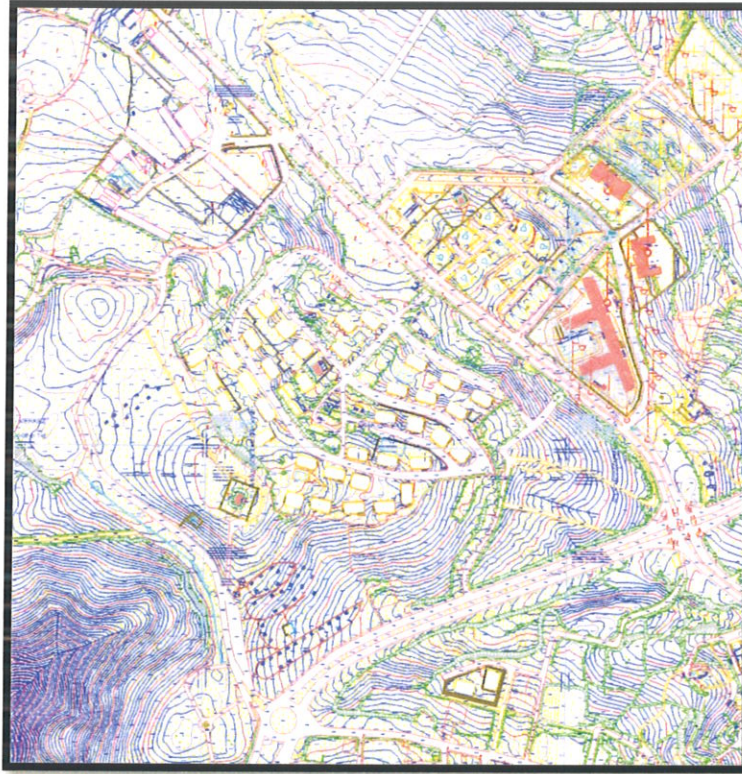
### **3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER**

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli yapı bulunmamaktadır.

### **3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

#### **3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, 01.06.2023 tarihinde onaylanan 43 adet hali hazır haritanın K22C08B1A, K22C08B1B, K22C08B1C, K22C08B2A ve K22C08B2D paftalarında yer almaktadır.



**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

### **3.5. JEOLojİK DURUMU**

Konu adanın bulunduğu alana ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 24.02.2005 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı **Önemli Alan 2.1** içerisinde kalmaktadır.

Jeolojik Etüd Raporunda; İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak bu alanlarda kazı yapılması halinde oluşacak şevlerde eğim ve litolojiye bağlı olarak stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir. Olası stabilite sorunların mühendislik önlemleriyle önlenebileceği kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Projeye esas Zemin ve Temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde dikkate alınarak, parselin bulunduğu yamaç boyunca stabilite sorunlarına yönelik uygun analizler yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Mevcut ve derin kazı seveleri açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilmesi istinat yapılar ile korunmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- İnceleme alanında üst seviyelerde gözlenen ayrılmış seviyelerin kalınlığı zemin etütlerinde belirlenmeli, yapı yükleri kaya birimlerin ayrılmamış sağlam seviyelerine taşıtırılmalıdır.
- Yeraltı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Dere yataklarına bağlı taşkın su baskını tehlikesi için DSI ve ilgili Kurumlardan görüş alınarak planlamaya gidilmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapı yükleri homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır. Oturtulmaması durumunda gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Parsel/bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca stabilite sorunları irdelenmeli, oluşabilecek problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Parsel/ bina bazında yapılacak zemin etütlerinde Vezirler Melanji ve Asartepi Formasyonuna ait kireçtaşlarında karstik boşluk olup olmadığı belirlenerek, oluşabilecek problemlere göre gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanarak planlamaya gidilmelidir.
- Kontrolsüz dolgunun olduğu alanda, dolgunun kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bu birimin taşıyıcı zemin özelliği olmadığından kaldırılmalı ya da yapı yükleri jeolojik birimlerine ait kayaların ayrılmamış sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.





Söz konusu alanda dava konusu revizyon imar planı yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmiş ruhsatlı yapılar bulunmakta olup; söz konusu yapılar yapı kullanma izin belgesi alma aşamasındadır. Söz konusu yapıların bulunduğu alanlarda konut fonksiyonu ve yapılaşma koşulları korunmuş, E=1.20, Yençok=5 kat yapılaşma koşulları verilmiştir. Alanın güneydoğusunda yer alan konut adaları için 40 metre genişliğindeki kuzey çevre yoluna cepheli diğer adalara uygun olarak E=2.00, Yençok=8 kat yapılaşma koşulu verilmiştir.

Söz konusu alanda dava konusu revizyon imar planı yapılaşma koşullarına uygun olarak inşa edilmiş ruhsatlı yapılar bulunmakta olup; söz konusu yapılar iskan almış ve insanlar yerleşmiştir.

01/03/2023 tarih ve 100 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonunun iptali istemiyle Hatice DURAK, Döndü ATAŞ, Fehmi CEYLANER, Veli DURAK, Adil CEYLANER ve Lütfü DURAK tarafından Belediyemize açılan dava ile ilgili; T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/382 esas sayılı dava dosyası ile işlemlere dair 2025/310 karar numaralı dava ile plan iptaline karar verilmiştir.

Söz konusu karara istinaden, İlimiz, Merkez, Karaağaç Mahallesi kapsayan yaklaşık 24,4 hektar alan plansız kalmıştır.

## **5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI**

T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/382 esas sayılı dava dosyası ile düzenlenen bilirkişi raporunda özetle;

- *1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planında Lise alanı ile Sosyal Tesis alanı kullanımlarına yönelik yapılaşma koşullarının belirtilmemiş olduğu, ayrıca plan notlarında da yapılaşmaya yönelik bir hükmün yer almadığı tespit ve değerlendirmelere dayanarak, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonunun belirtilen açılardan üst ölçekli plan kararlarına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına aykırı olduğu görüş ve değerlendirmede bulunulmuştur.*

28/03/2025 tarihinde hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden planın iptaline karar verilmiştir.

T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/382 esas ve 2025/310 karar sayılı dava dosyası ile 01/03/2023 tarih ve 99-100 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonunu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu 28/03/2025 tarihinde iptal edilmiştir.

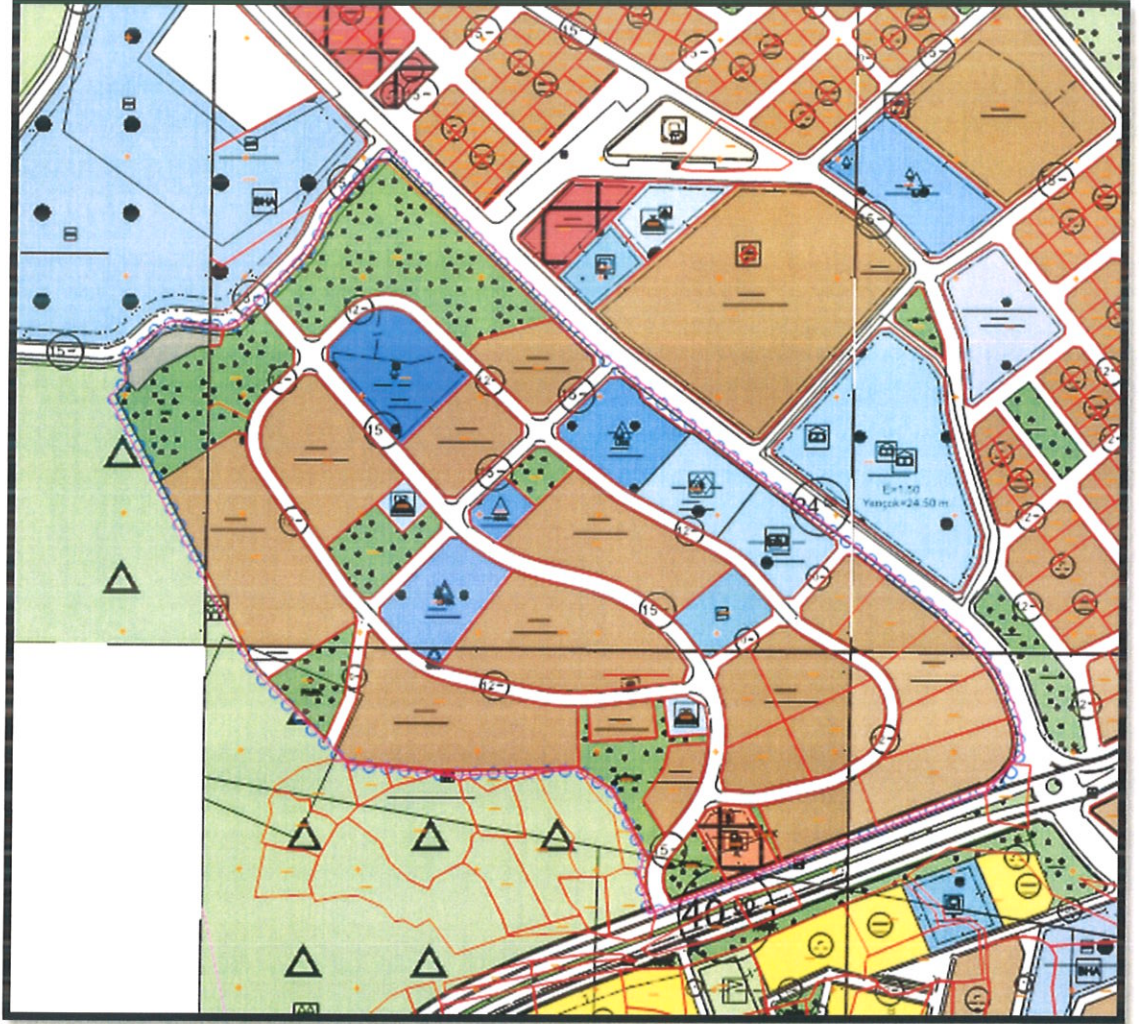
Anayasa'nın 138. maddesi uyarınca mahkeme kararları kesin olup, idareleri bağlayıcı niteliktedir. Bu nedenle iptal edilen plan kararlarının uygulanması mümkün olamamaktadır.

Ancak söz konusu alanın plansız kalması, uygulamada ciddi belirsizliklere yol açacak olup; bu durum hem plan bütünlüğünü zedeleyecek hem de şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından olumsuzluklara neden olabilecektir.



Planların iptaline konu olan bu alanda konut alanları inşa edilmiş, bu konutlara iskan ruhsatı verilmiş ve vatandaşlar yerleşmiş bulunmaktadır. Dolayısıyla alanda fiilen oluşmuş bir yerleşim düzeni ve nüfus mevcuttur.

Bu bağlamda, fiili durum ile hukuki planlama arasında bir boşluk oluşmuş; planların iptali neticesinde planlama boşluğu meydana gelmiştir. Bu durum hem idari açıdan istikrarsızlığa yol açmakta hem de yeni bir planlama gereğini zorunlu kılmaktadır. Fiili imkânsızlıklar ve mevcut yapılaşma dikkate alındığında, yıkım, yeniden parselasyon ya da yerleşimin ortadan kaldırılması gibi bir uygulama kamu zararına yol açacak, fiilen ve hukukten mümkün olmayan sonuçlar doğuracaktır.



HARİTA 9: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

## **5.2. PLANLAMA KARARLARI**

Planlama süreci aşağıdaki esaslara dayanılarak yürütülmüştür:

- Planlama kararları, alanda iskan almış konutların varlığı, mevcut nüfus yoğunluğu ve yapılaşmış alanın yeniden kamuya kazandırılması gibi zorunluluklardan doğmuştur. Amaç,

mevcut kullanıcıların mağduriyetinin önlenmesi, hizmetlerin sürekliliğinin sağlanması ve toplumsal huzurun korunmasıdır.

- İptal kararı sonrasında oluşan planlama boşluğu, hukuki ve uygulamaya dönük birçok soruna yol açmıştır. Bu boşluğun ortadan kaldırılması, şehircilik esaslarına uygun yeni plan kararlarının üretilmesini zorunlu kılmıştır.
- Yeni planlama çalışmasında, iptal gerekçesi olan donatı alanlarının yapılaşma koşullarının belirsizliği konusu dikkate alınarak, bu alanlarda, planlama teknikleri ve kamu ihtiyaçları doğrultusunda yapılaşma koşulları açık bir biçimde belirlenmiştir.

Bu çerçevede, planlama boşluğunun önlenmesi, kamu yararının korunması ve şehircilik esaslarına uygun idari istikrarın sağlanması amacıyla yeniden düzenlenmesi yönünde plan yapılmıştır. “Park Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Bakım ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Konut Alanı, Eğitim Alanı, Belediye Hizmet Alanı” planlanmıştır.

7081 ada 1 numaralı parselde bulunan Lise alanı, Sosyal tesis alanı ve Kültürel Tesis alanlarının yapılaşma ve yerleşme koşulları  $E=1.50$  ve  $Yen\cok=20.00$  belirlenerek plan yeniden düzenlenmiştir.

### **5.3. PLAN NOTLARI**

1. Planlama alanında yapılacak altyapı ve arıtma tesisi gibi projelendirme çalışmalarında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden görüş alınacaktır.
2. Eğitim tesisi alanı olarak planlanan alanlar düzenleme ortaklık payından karşılanacak veya Maliye hazinesine ait olacaktır.
3. Planlama alanı içerisinde 300 ile 500 metre çapında bulunan park alanlarında 3.00 metre x 7.00 metre ölçülerinde trafo alanı yapılabilir.
4. Sportif Faaliyetlere yönelik kullanımlar park alanlarında oluşturulacaktır.
5. Mevcut Su kuyuları korunacaktır.
6. Ruhsat aşamasında ayrıntılı jeolojik- jeoteknik zemin etüdü yaptırılacaktır.