



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÜRÜN
KÖYÜ 139 ADA 2 VE 6 NUMARALI
PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI İPTALİNE
YÖNELİK
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

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

HARİTA LİSTESİ

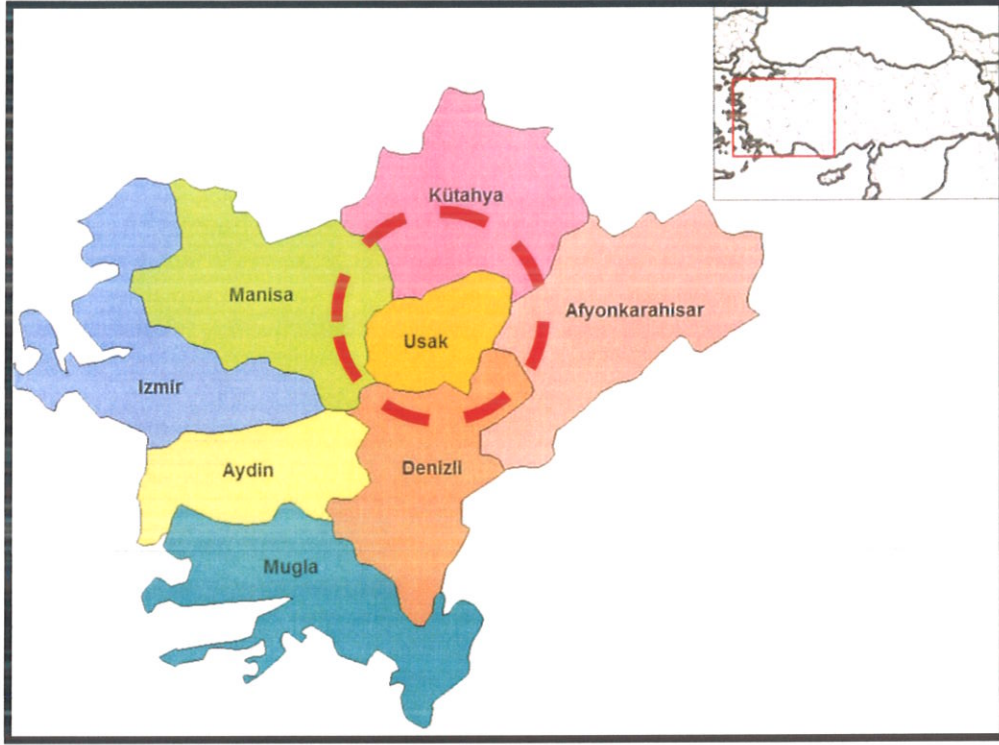
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 4: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	4
HARİTA 5: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	6
HARİTA 7: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI	7

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



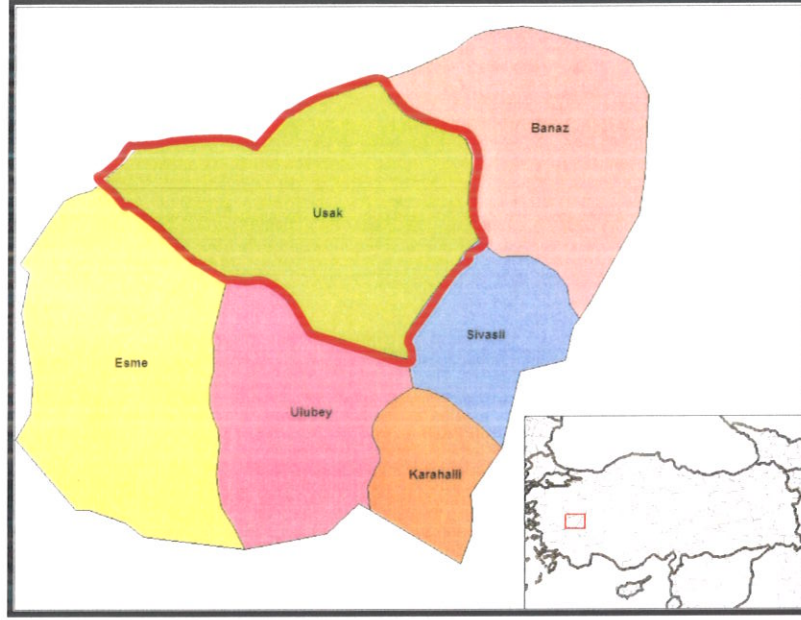
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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

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)

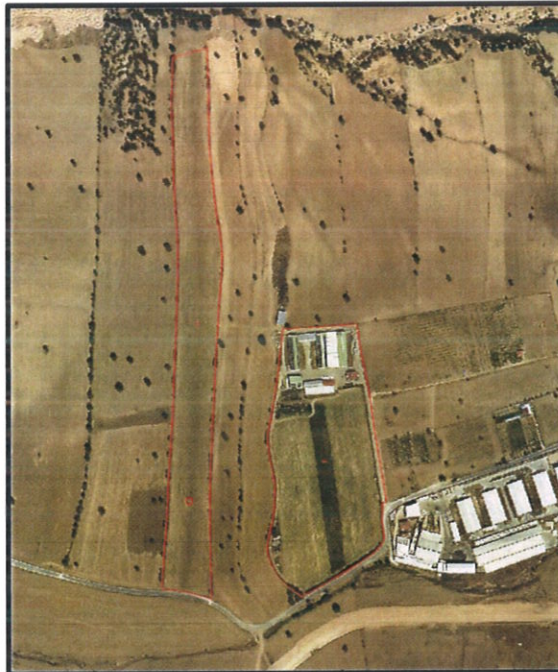
UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE STABİLİZE TOPRAK			DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM					
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	30	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	30	484



HARİTA 3: 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 4: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planı iptal edilmesi düşünölen alan, kent merkezinin batı yönünde, Ürün Köyü içerisinde yer almakta olup; Kent merkezine yaklaşık 12,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 19,5 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 900 metre mesafededir.

2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında kısmen yapılaşma bulunmaktadır.

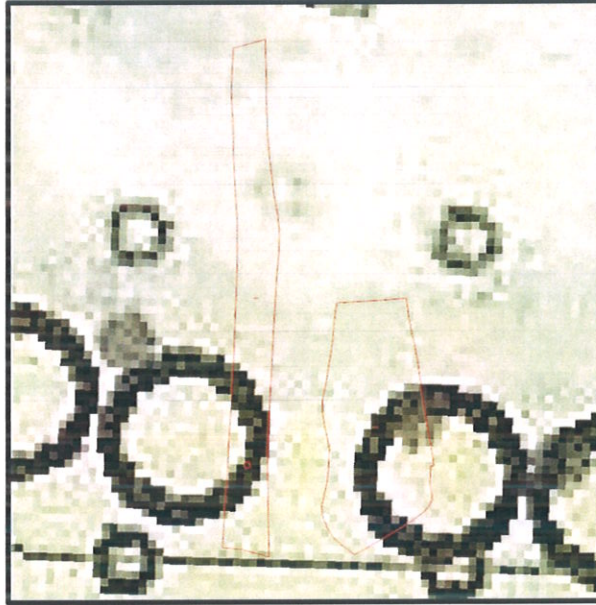
2.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

3. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

3.1. 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 “**Tarımsal Nitelikli Alanlar**” içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 5: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Parseller 1/5000 ölçekli Nazım imar planında Tarımsal Nitelikli Alan olarak planlıdır.



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

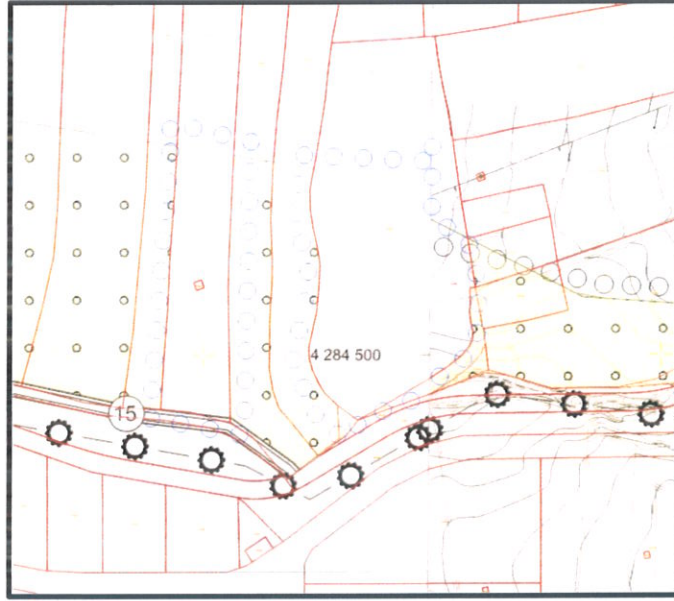
4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

4.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

UŞAK İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'nün 15.09.2025 Tarih ve E-79001947-230.04.02-21031557 Sayılı yazısında "Ürünköy Köyü 139 ada 6 parsel nolu taşınmazda Valilik Makamının 12/11/2010 tarih ve 10299 sayılı Olurları ve İl Müdürlüğümüzün 23/11/20010 tarih ve 134-2203/9390 sayılı yazıları ile besihane amaçlı uygulama imar planı yapılması uygun görüldüğü, Ürünköy 139 ada 2 nolu taşınmazın ise tarla vasıflı olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Ürünköy 139 ada 2 parsel ile 139 ada 6 parsel nolu taşınmazların vasıflarının değiştirilmemesi, parsellerin ifraz edilmemesi, taşınmazlarda tarımsal yapı yapılması ve tarım dışı kullanım talebi olması durumunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında gerekli izinlerin alınması kaydıyla anılan taşınmazlardaki 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesinde 5403 sayılı Kanun açısından sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

Uygun görüşe istinaden 3194 Sayılı İmar Kanununa göre bir parselde ruhsatlı yapı yapılabilmesi için 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunması gerekmekte veya hiç planının bulunmaması plansız alanda kalması gerekmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olan yerlerde imar planı ve plan notlarında yer alan hususlara göre yapılaşma yapılabilmekte, imar planında belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan maddelere göre yapılaşabilmektedir. İmar planı bulunmayan alanlarda ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde yer alan maddelere istinaden yapılaşma sağlanabilmekte olduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunan yerler plansız alan sayılamayacağı için 3194 Sayılı İmar Kanununa göre yapılaşmaya izin verilememektedir. 1/5000 ölçekli nazım imar planında tarımsal niteliği korunacak alanlar olarak planlanan alanlarda İl Tarım Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmasına izin verilmemektedir. Planı bulunmayan alanlarda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve uygulama yönetmeliklerine istinaden Tarım İl Müdürlüklerince verilecek izinler doğrultusunda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda çözüm olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi amaçlanmaktadır.



HARİTA 7: ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI

4.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı taslağında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar iptal edilerek bahse konu alanlar plansız bırakılmıştır.