



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK
47.7 HEKTAR ALANIN 1. ETAP
PLANLAMA BÖLGESİNDE
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI REVİZYONU**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026

Serpil KESKİNER EZZERCI
Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

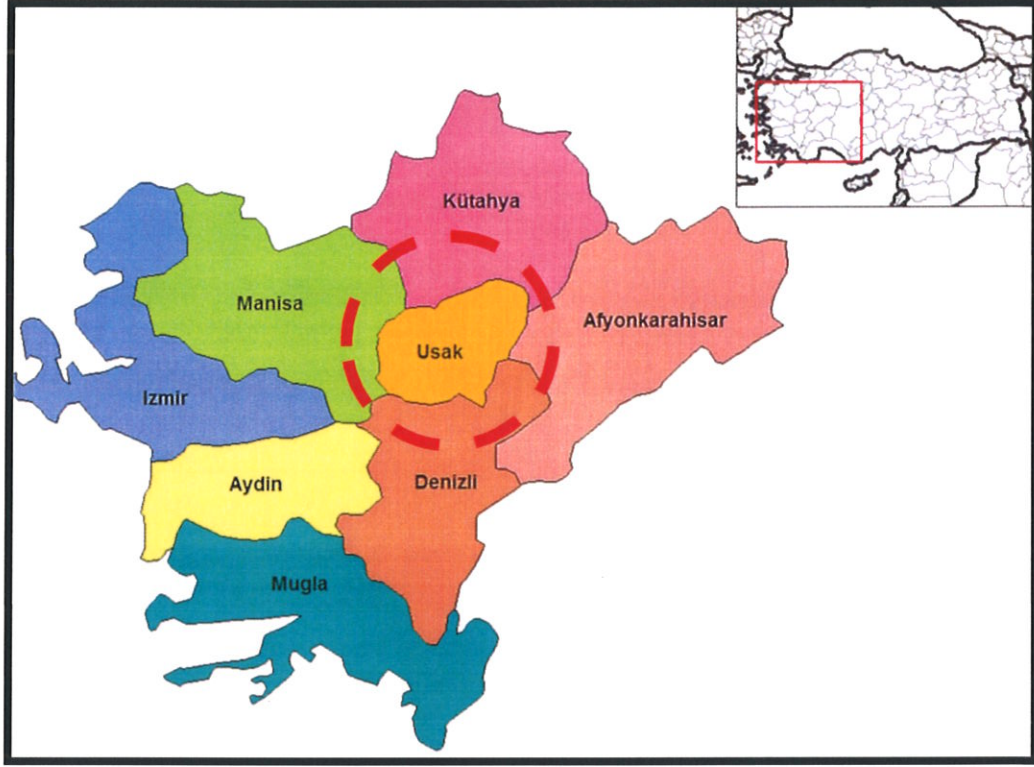
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	4
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM	5
2.1. MÜLKİYET DURUMU	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
3.1. YAPI ANALİZİ	6
3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR	6
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.5. JEOLJİK DURUMU	7
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	9
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	10
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI	10
5.2. 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.....	5
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	9
HARİTA 10: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



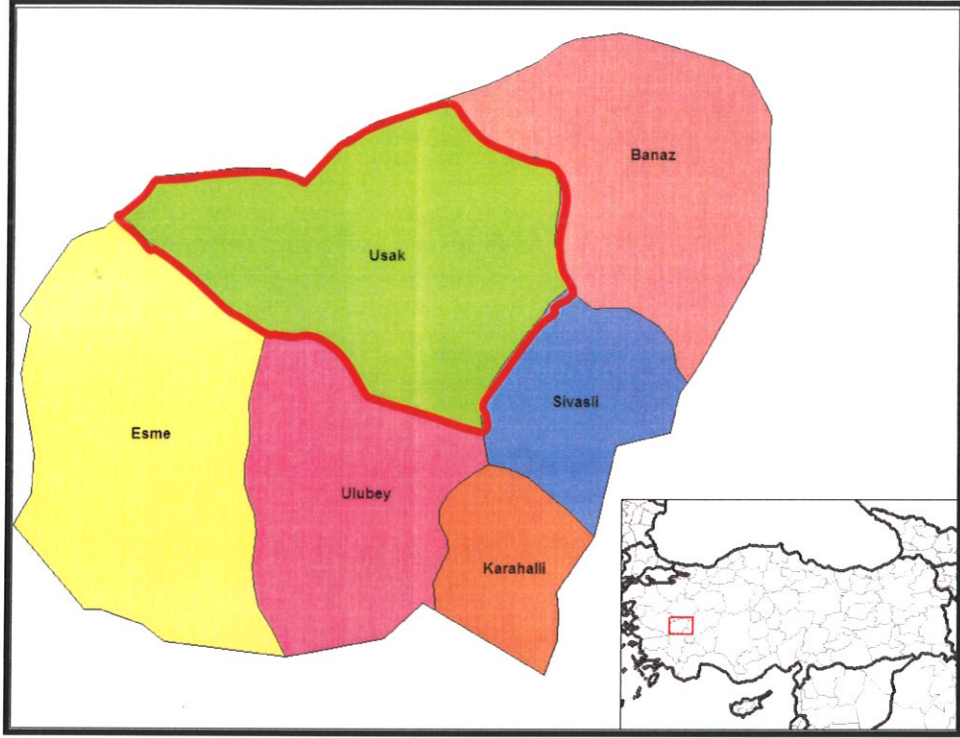
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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



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, 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



HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Plana konu alan, kent merkezinin doğusunda; Sarayaltı Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 250 metre mesafede, Uşak Hava Alanına yaklaşık 4,7 kilometre mesafede, Ankara-İzmir Karayoluna cepheli konumda bulunmaktadır.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama yapılan taşınmazlar özel mülkiyete ait olup; yaklaşık 12,5 hektar yüzölçümüne sahiptir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Sarayaltı 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 alanında 2009 yılı öncesinde ruhsat almış yapılar bulunmaktadır. Alandaki yapıların çoğunluğunu boş ve yıpranmış fabrika binaları oluşturmaktadır. Bu nedenle söz konusu alan düşük çevre kalitesinin hüküm sürdüğü çöküntü bölgesidir.

3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlamaya konu 12,5 hektar alanda korunması gerekli kültür varlığı bulunmamaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22C09A- K22C09B- K22C09C- ve K22C09D paftalarında yer almaktadır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.5. JEOLojİK DURUMU

Konu adaların bulunduğu alana ilişkin olarak İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüdü 12.10.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı Önemli Alan (ÖA-5.1) alan içerisinde kalmaktadır.

Sonuç ve Öneriler;

1. Bu çalışmada; Uşak ili, Merkez ilçesi, 1/1000 ölçekli 81 Ha alanını kapsamaktadır.
2. İnceleme alanında 10 adet 15'er metrelik temel araştırma sondajı ve 8 adet sismik kırılma, Sadet Masw çalışması, 6 noktada mikrotremör ve 3 adet des çalışması yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan ölçümler sonucunda
3. Vp (sn): 1. Tabakalar 819-974 sn aralığında 2. Tabakalar 1196-1356 sn aralığında bulunmuştur.
4. V330 (m/sn) : 382,4 m/sn -455,4 m/sn aralığında bulunmuştur.
5. Poisson Oranı: 1. Tabakalar 0.29-0.45 aralığında 2. Tabakalar 0.27 -0.35 aralığında bulunmuştur.
6. Bulk Modula (kg/cm): 1. Tabakalar 7262-14323 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 15100-24025 kg/cm aralığında bulunmuştur.
7. Kayma Modülü (kg/cm'): 1. Tabakalar 1579-3661 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 6590-10146 kg/cm aralığında bulunmuştur.
- & Elastisite Modülü (kg/cm) 1. Tabakalar 4570-9534 kg/cm aralığında 2. Tabakalar 17650-25821kg/cm aralığında bulunmuştur.
9. Yoğunluk (gr/cm') 1. Tabakalar 166-173 g/cm aralığında 2. Tabakalar 1.81-1,88 gr/cm aralığında bulunmuştur.
10. Vp/s: 1. Tabakalar 1.84-3.23 aralığında 2. Tabakalar 1.77-2.09 aralığında bulunmuştur.

11. Zem. Egemen Periyodu (To) (sn): 0.28-0.34 sn aralığında bulunmuştur.
12. Zemin Büyütmesi (Ak) : 122-1.76 aralığında bulunmuştur
13. İnceleme alanına ait 1/1000 ölçekli jeoloji haritası hazırlanmıştır. İnceleme alanının temel zeminini kumlu, siltli- killi birim oluşturmaktadır.
14. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numune üzerinde 20 adet Tek eksenli basınç deneyi, 20 adet elek analizi deneyi yaptırılmıştır.
15. İnceleme alanında temel zeminde halosen yaşlı Alüvyona ait az çakıltı kumlu siltli-killi birimi gözlenmiştir.
16. İnceleme alanında yapılan zemin araştırma sondajlarında 6 metrede yeraltı suyuna rastlanılmıştır.
17. İnceleme alanındaki birimde yapılan analizler sonucunda sıvılaşma ihtimali çok düşüktür. Yeraltı suyunun yapı temelini etkileme ihtimali zemin etüt raporunda detaylı olarak incelenmelidir. İnceleme alanında ki birimde şişme ve oturma problemleri yaşanmayacaktır.
18. İnceleme alanında heyelan, su baskını, kaya düşmesi gibi herhangi bir doğal afet riski bulunmamaktadır.
19. İnceleme alanının tamamı ZC grubu zeminlerden oluşmaktadır. İnceleme alanının Deprem yer Hareketi düzeyi DD-2 olarak sınıflandırılmıştır.
20. İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan (ÖA-5.1)dir.

İnceleme alanında halosen yaşlı Alüvyona (Qal) ait az çakıllı, kumlu, siltli-kil biriminlerinden oluştuğu için stabilite sorunları gelişebilir. Bu sorunlar mühendislik tedbirleriyle giderilebileceğinden dolayı önemli alanlar-5.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) kategorisinde değerlendirilmiştir.

Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

İncelenen birimler içerisinde yanal ve düşey yönde zemin malzemesinde değişimler gözlenebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.

Temel taşıyıcı zemin olarak yapılardan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviyeler tercih edilmelidir.

Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

21. DD-2 için $S_s=0.649$ $S_1= 0.160$, PGA 0.271 g, PGV=15.069 cm/sn Tasarım Spektral ivme katsayılar; SDS: 0.805 , SD1:0.240

Yatay Elastik Tasarım Spektrumu; TA: 0.060 (s), TB: 0.298 (s), TL: 6.000 (s) Düşey Elastik Tasarım Spektrumu; TAD: 0.020 (s), TBD: 0.099 (s), TLD: 3.000 (8)

22. Hazırlanan bu rapor İmar Planına esas Jeolojik-Jeo teknik Etüd raporudur. Bu rapor zemin etüt rapor olarak kullanılmaz.

4.MEVCUT 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 “**Merkezi iş alanları ve kentsel meskun alan**” içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konu taşınmazların bulunduğu alana ait ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 09.01.1987 tarih ve 62 sayılı meclis kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaşmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı 08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

İlgili plana göre alanda “Küçük Sanayi, Merkezi İş Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Bakım ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, İbadet Alanı” planlanmıştır.

Belediye Meclisinin 01/12/2020 tarih ve 295 sayılı kararı ile alanda revizyon imar planları onaylanmış; revizyon imar planı ile alana “Ticaret-konut, park, bakım akaryakıt istasyonu, trafo, cami, bisiklet parkı, meydan, ortaokul alanı, Özel proje alanı, ticaret ve resmi kurum fonksiyonları getirilmiştir.

Daha sonra 01/12/2020 tarihli plana askı süresi içerisinde gelen itirazlar değerlendirilmiş ve 01/03/2021 tarih 82 ve 84 sayılı Belediye Meclis Kararları ile plan onaylanmıştır.

Sonrasında alanda yürütmenin durdurulması kararına istinaden 06.12.2023 Tarih ve 412 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan alan “Ticaret-Konut alanları, park, bakım akaryakıt istasyonu, trafo, cami, bisiklet parkı, meydan, ortaokul alanı, Özel proje alanı, ticaret ve resmi kurum fonksiyonları” planlanmıştır.

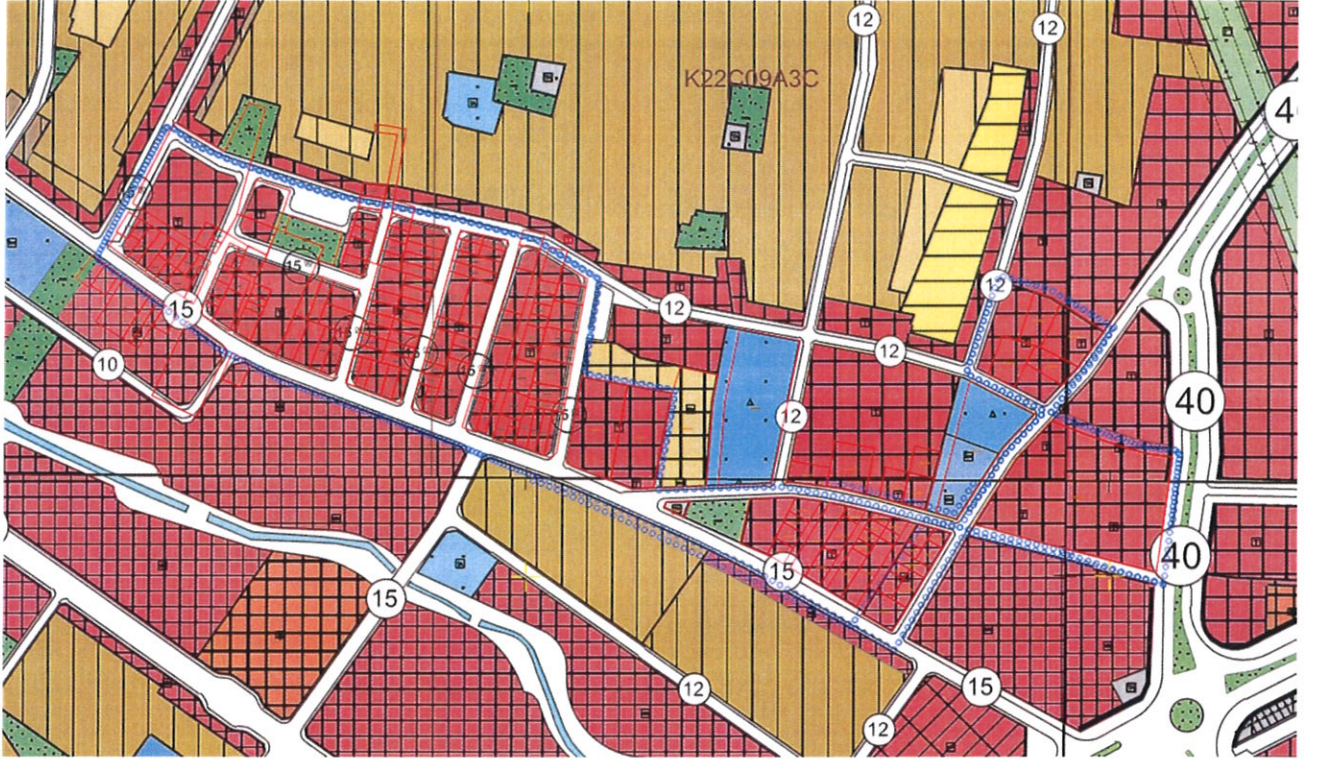
T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2024/108 esas ve 2025/57 karar sayılı dava dosyası ile 06.12.2023 tarih ve 412-413 sayılı Belediye Meclis Kararları ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonunu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu iptal edildiği için alan plansız kalmıştır.

Daha sonrasında Belediye Meclisinin 05/11/2025 tarih 498 sayılı kararı ile İlimiz, Merkez, Durak, Sarayaltı ve İslice Mahallelerini kapsayan alanda imar planı revizyonu yapılması konusu yeniden İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Düzenli kentleşmenin sağlanması ve yol genişliklerinin ve güzergahlarının devamlılığı olabilecek hale getirilerek resmi kurum(çevre ve şehircilik/belediye) gibi kurumlara ulaşımı kolaylaştırarak trafik güvenliğinin ve trafik akışının sağlanması, kent merkezi ile bağlantının sağlanıp alanda yer alan atıl durumdaki sanayi alanlarının kaldırılması amacıyla 47.7 hektar alanın 1. Etap olarak belirlenen kısmında 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yapılmasına karar verilmiştir.



HARİTA 10: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu işlem, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde değerlendirilmiş olup; belediyemiz yetki ve sorumluluğunda planlama bütünlüğünün sağlanması amacıyla yol genişlikleri artırılarak küçük imar adaları birleştirilmiş tüm alan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.