



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI  
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK  
47.7 HEKTAR ALANIN 1. ETAP  
PLANLAMA BÖLGESİNDE  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI REVİZYONU**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

---

2026

Serpil KESKİNEZBERCİ  
Şehir Plancısı

# İÇİNDEKİLER


<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>1</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	4
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM .....</b>	<b>5</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU .....	5
2.2. KADASTRAL DURUM.....	5
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>6</b>
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
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>9</b>
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	9
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	9
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>10</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI .....	10
5.2. PLANLAMA KARARLARI .....	10

---

## HARİTA LİSTESİ

---

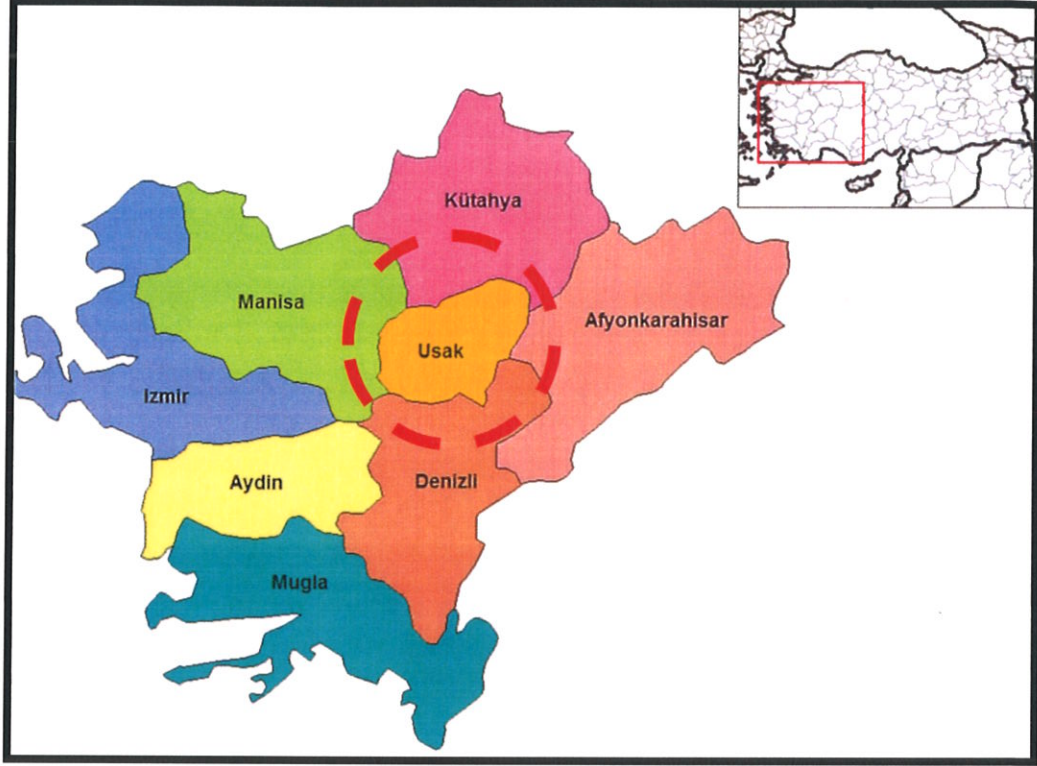
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	5
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ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





## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

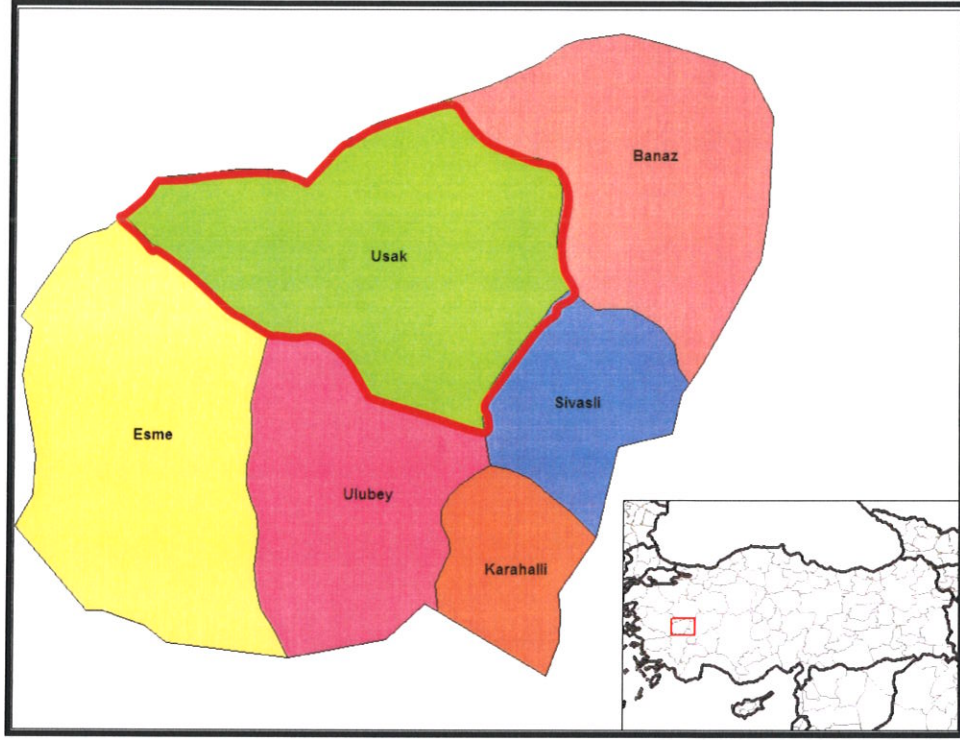
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşığının batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 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 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



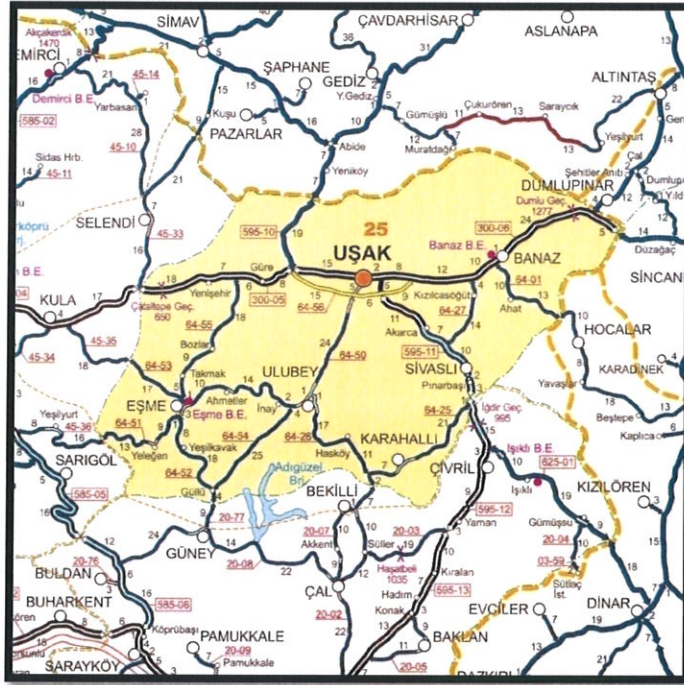
bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

## 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	SATIŞ 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 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. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet halihazır haritanın K22C09A3C- K22C09A3D - K22C09B4D- K22C09C1A- ve K22C09D2B paftalarında yer almaktadır.





HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 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 Önlemlili 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.



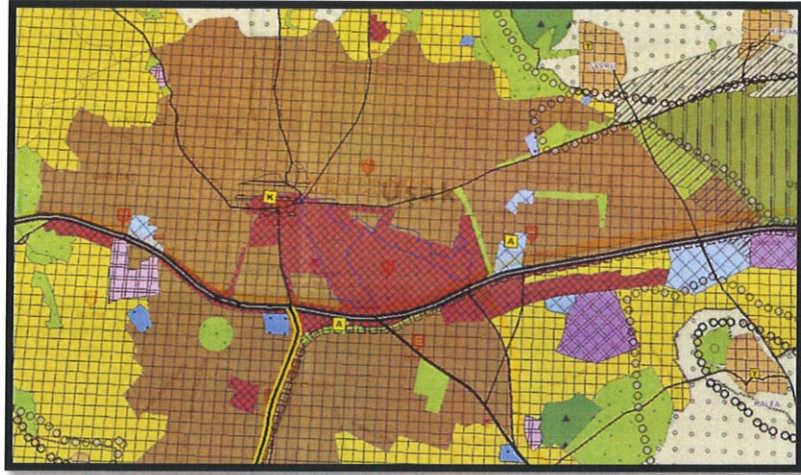


22. Hazırlanan bu rapor İmar Planına esas Jeolojik-Jeo teknik Etüd raporudur. Bu rapor zemin etüd rapor olarak kullanılmaz.

#### **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. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Konu taşınmazların bulunduğu alana ait ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Uşak Belediye Meclisinin 07.10.1988 tarih ve 36 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmış olup; alanın sayısallaşmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 08.09.2016 tarih ve 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır

Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 296 sayılı kararı ile alanda revizyon imar planları onaylanmış; E=1.75, Yençok=3, 5 ve 7 kat yapılaşma koşullarında Ticaret-Konut alanları, 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 83 ve 85 sayılı Belediye Meclis Kararları ile plan son halini almıştır.

Sonrasında alanda yürütmenin durdurulması kararına istinaden 06.12.2023 Tarih ve 413 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan alan “E=1.75, Yençok=3, 5 ve 7 kat yapılaşma koşullarında 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.



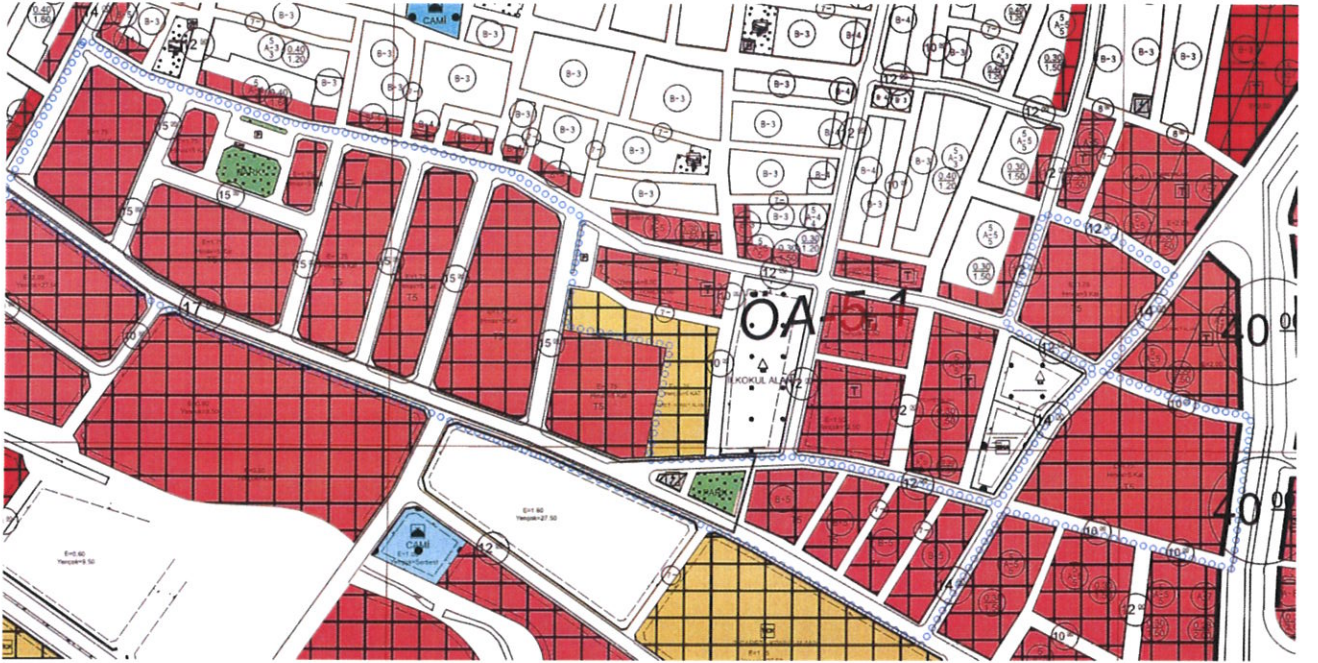
Plansız bırakılan alanda yeni bir çalışma yapılmadan planların 08/09/2016 tarih 675 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan haline döndürülmesine 07/05/2025 tarih 229 sayılı Belediye Meclis Kararı ile karar verilmiştir.

Daha sonrasında Belediye Meclisinin 05/11/2025 tarih 498 sayılı kararı ile İlimiz, Merkez, Durak, Sarayaltı ve İslice Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama 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 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılmasına karar verilmiştir.



HARİTA 10: ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 Emsal=1.75 Hmax=5 kat yapılaşma koşullarında ticaret alanı olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı içine giren ve İmar Kanununun 18. Maddesine göre oluşmuş 4865 ada 4866 ada ve 4867 adalarda parsel derinliklerinin ayırık nizama yeterli olmaması sebebi ile bitişik nizam 5 kat ticaret alanı olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanında küçük sanayi alanı olarak planlı olan alanlara T5 ibaresi getirilerek bu alanlarda “T5 olarak belirlenen ticaret alanları Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Ticari alanlar maddesinin a bendinden faydalanamaz.” Şeklinde plan notu ibaresi eklenmiş mevcutta ticaret alanı olan alanlarda herhangi bir değişikliğe gidilmeden yol genişlikleri genişletilerek adalarda düzenleme yapılmıştır. Planlama alanına bisiklet yolu ile bisiklet parkı düzenlemesi yapılmıştır. Bitişik nizam olarak düzenlenen adalar hariç tüm adalarda olarak Emsal=1.75 Yençok=5 kat yapılaşma koşulu belirlenmiştir

Plan Notu:

- T5 olarak belirlenen ticaret alanları Uşak İli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının Ticari alanlar maddesinin a bendinden faydalanamaz