



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK, İSLİCE VE SARAYALTI
MAHALLELERİNDE YAKLAŞIK
47.7 HEKTAR ALANDA
YAPILAN İMAR PLANI
REVİZYONUNA GELEN
İTİRAZA İSTİNADEN
DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASINA
YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2025

Serpil KESKİNEZBERCİ

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	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	8

HARİTA LİSTESİ

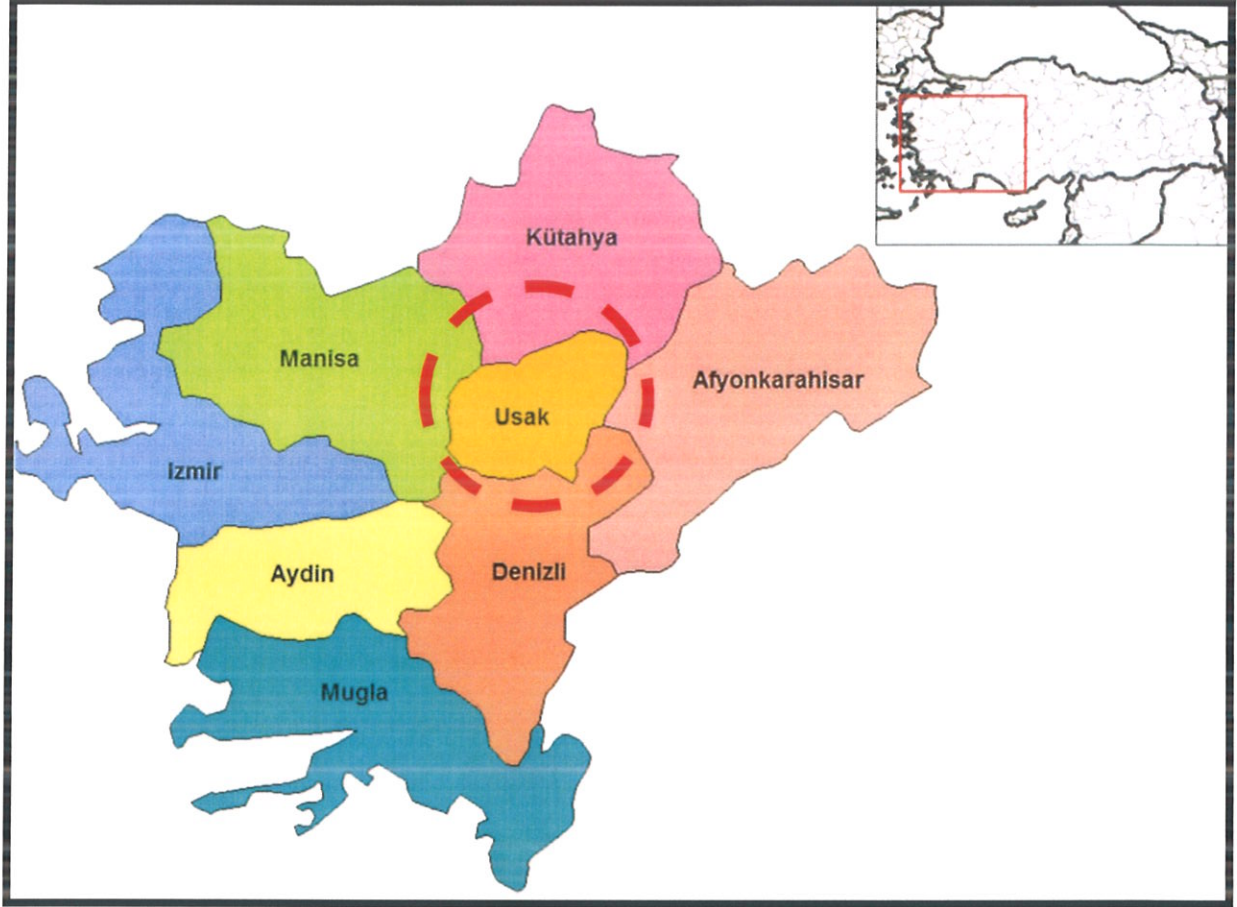
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	7
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI .	7
HARİTA 9: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI İMAR PLANI.....	9

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

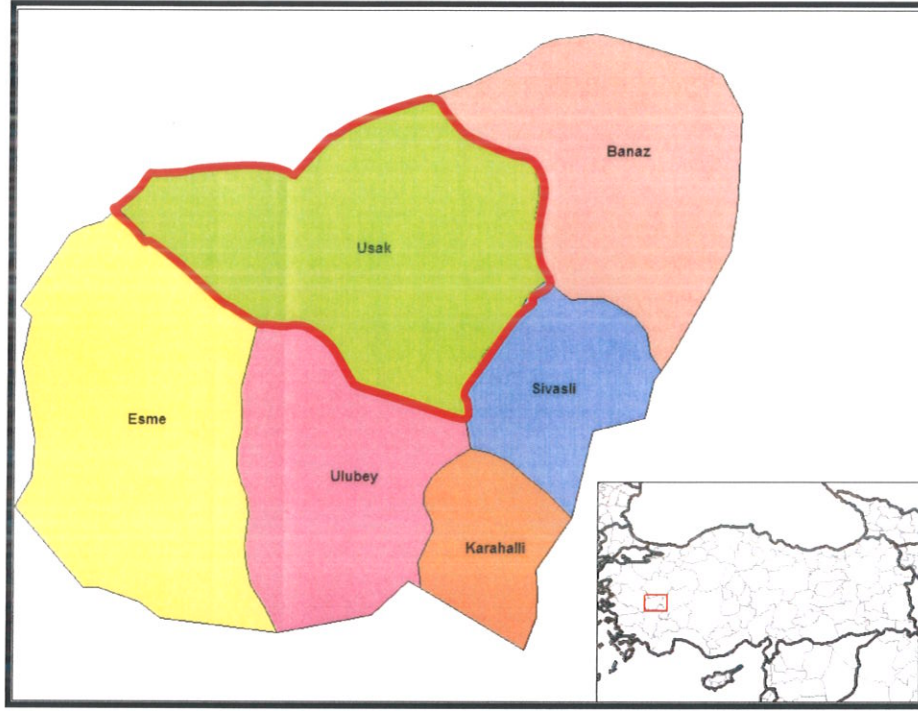
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşığının batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, doğuda Afyon, güneyde Denizli ve batıda Manisa illeri bulunmaktadır. 5 341 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 güzele 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

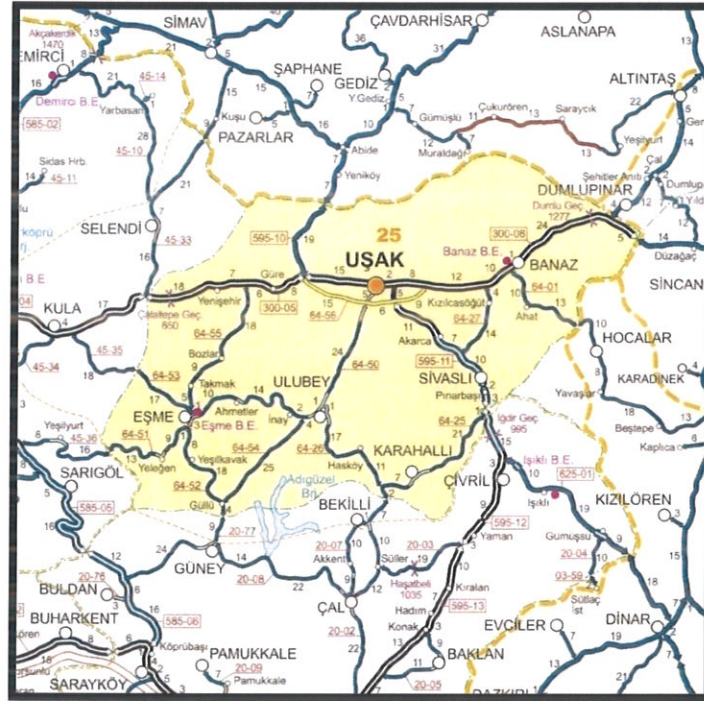
Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

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.

SATI H 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. 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; Durak Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 250 metre mesafede, Uşak Hava Alanına yaklaşık 4,7 kilometre mesafede, Ankara-İzmir Karayoluna cepheli konumda bulunmaktadır.

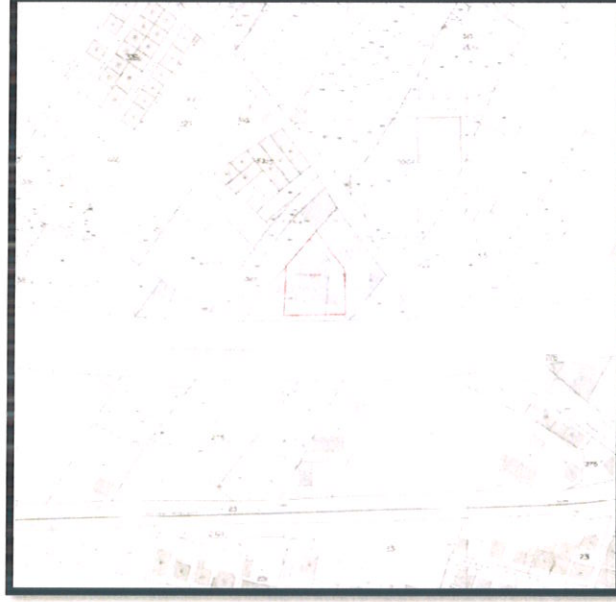
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Değişiklik yapılan alan özel mülkiyete aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak 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 yapı bulunmamaktadır.

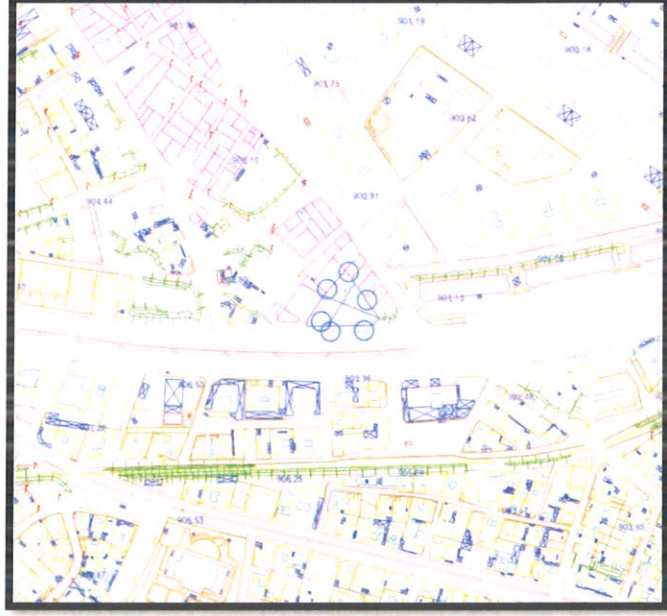
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanında korumaya ilişkin 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 K22C09D paftasında yer almaktadır.

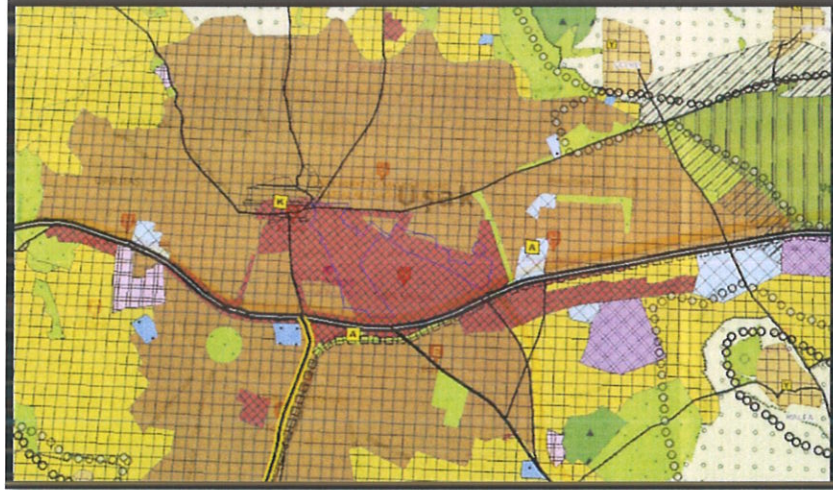


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

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 “**Merkezi iş alanları**” içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Konu taşınmazın 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 sayısallaştırılmış

1/5000 ölçekli nazım imar planı 08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır.

Mahkemenin 2012/26 esas kararı ile alan plansız bırakılmış olup 08.09.2016 tarih ve 674 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan planda da bahse konu alan plansız olarak kalmıştır.

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Aydın DOĞAN 12/06/2025 tarih 200065 sayılı itiraz dilekçesinde;

1-olayın özeti: 2006 yılında Durak mahallesi 327 ada 46 parselde talebimiz üzerine akaryakıt alanı imar plan değişikliği yapılmıştır.

2-2011 Yılında Aleyhimize (Uşak Belediyesine Karşı) ,anayoldan Cephe Almayan Bir Benzinlik Sahibi Tarafından imar Planı iptal Davası açılmıştır. Uşak Belediyesinin Durumu Savunduğu Belge Ve Bilgiler Dava Dosyası içeriğinde bulunmaktadır.

3-2013 Yılında Haksız Bilirkişi Raporuna istinaden Uşak Belediyesi Davayı Kaybetmiş ve Bu Kararın İptali için Danıştaya itiraz etmiştir.

4-Gelişen Süreçlerde Belediyeye Karşı İmar Planı iptal Davası açıp haksız bilirkişi raporunu alan davacının avukatı Uşak Belediyesine Bsk. yardımcısı Olmuştur.

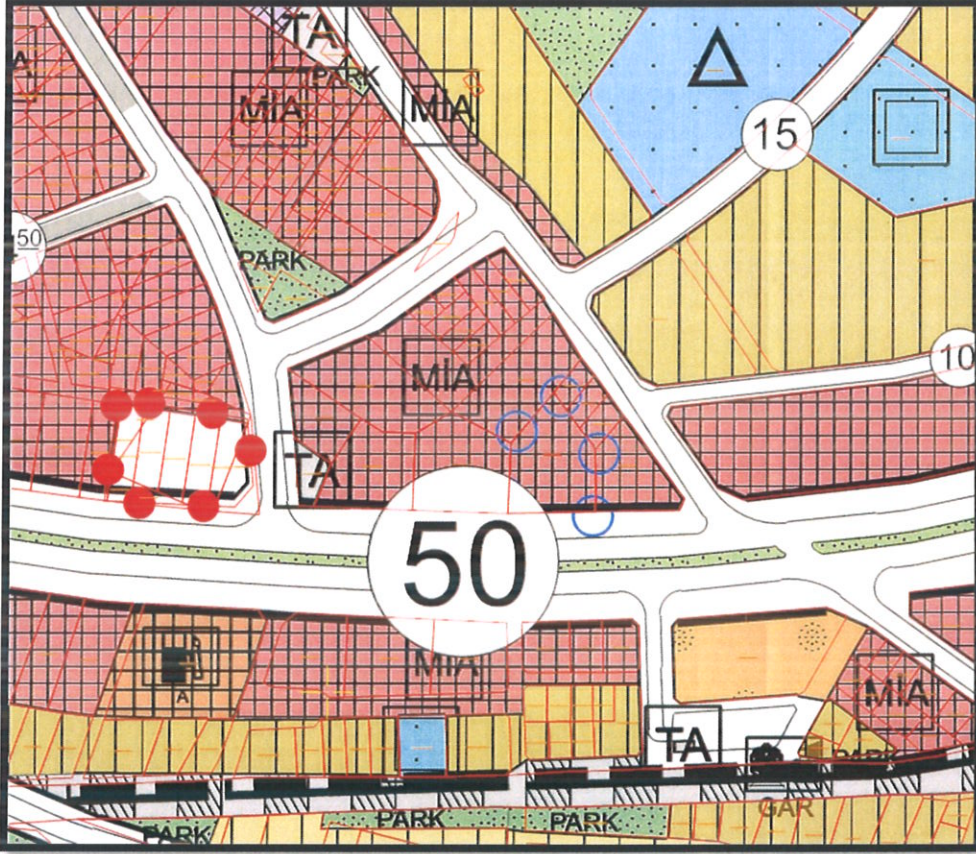
5-Bizim hakkımızı koruma ve kollama imkanımız ortadan kalkmıştır.

6-Daha sonra yeni plan yapılmış ve bu plana uygun kararlar ve İmar Kanunu 18.maddesi uygulaması başlatılmıştır.

7- Ancak Mahkeme planı iptal etmiştir.

8-Plan iptali sonucunda Meclisinizin almış olduğu kararlar plan eski haline getirilmesi ve vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi için kararlar alınmış ve askıya çıkarılmıştır, alanda plana uygun yapılaşmaya izin verilmiş ve vatandaşların sorunları çözülmüştür. Ancak bizim alan sanki cezası devam ediyormuşcasına yine plansız alan olarak kalmıştır. '' Denmektedir.

İtiraza konu Durak Mahallesi 327 ada 46 numaralı parselin planının ada ile uyumlu olacak ve mahkeme kararının 2012/26 sayılı esas ile iptal etmiş olduğu plan kararlarının öncesine uygun olacak şekilde ticaret alanı olarak düzenlenmesine karar verilmiştir.



HARİTA 9: ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLANI İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Durak Mahallesi 327 ada 46 numaralı parselin planının ada ile uyumlu olacak ve mahkeme kararının 2012/26 sayılı esası ile iptal etmiş olduğu plan kararlarının öncesine uygun olacak şekilde ticaret alanı olarak düzenlenmesine karar verilmiştir.