



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
KURTULUŞ MAHALLESİ MİLLET  
BAHÇESİ ALANINDA MAHKEME  
KARARINA İSTİNADEN PLAN NOTU  
DÜZENLEMESİ YAPILMASI  
YÖNÜNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

## İÇİNDEKİLER

<b>1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>4</b>
1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	7
<b>2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>9</b>
2.1. MÜLKİYET DURUMU.....	9
2.2. KADASTRAL DURUM.....	9
<b>3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....</b>	<b>9</b>
3.1. YAPI ANALİZİ.....	9
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER .....	9
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	10
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	10
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>10</b>
4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	10
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>11</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI .....	11

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

## HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ .....	4
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	5
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	6
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....	8
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI	8
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI .....	9
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA ..	10
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....	11
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

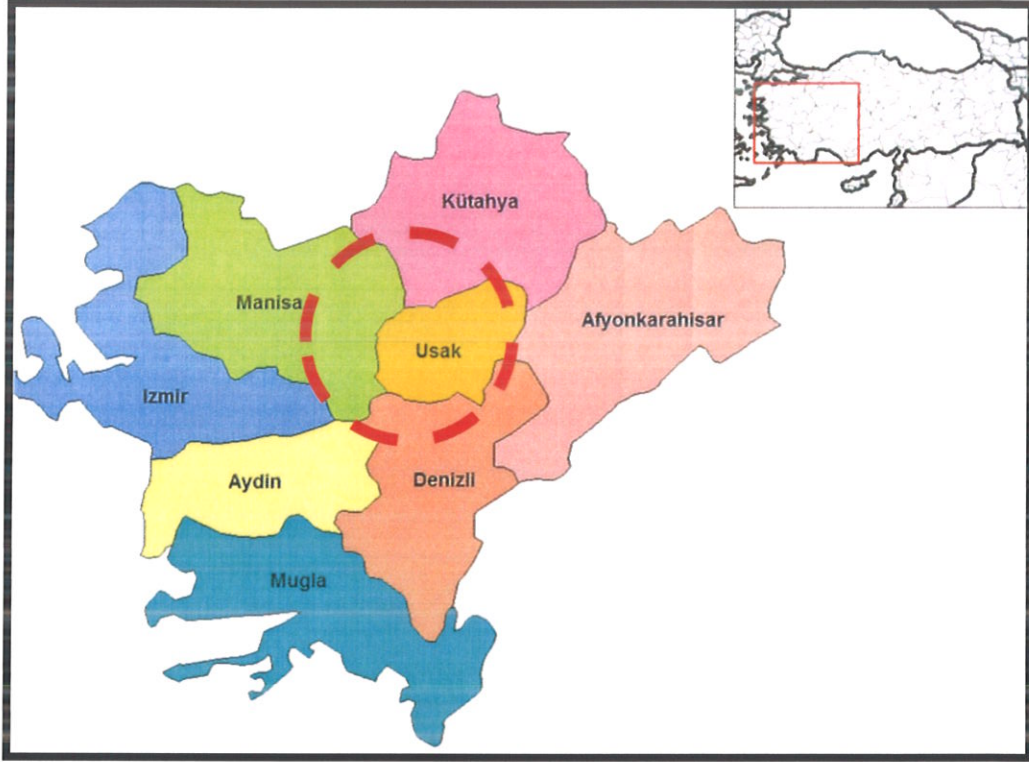
Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı



# **1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ**

## **1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**



**HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ**

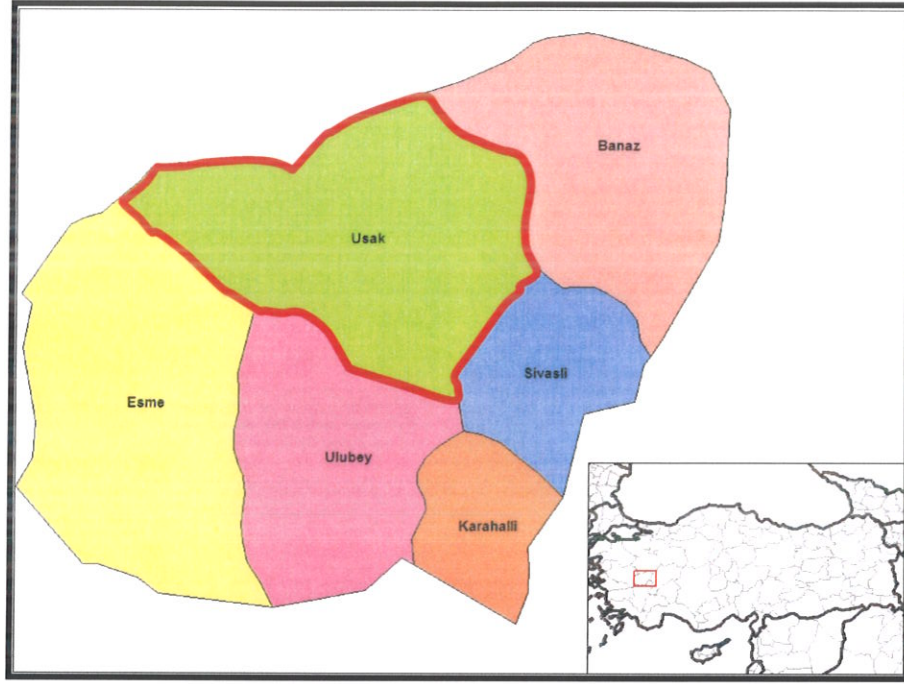
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 % 57,5i 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**



Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

### 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.

Serpil KESKİNEZBERCİ

Şehir Plancısı



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

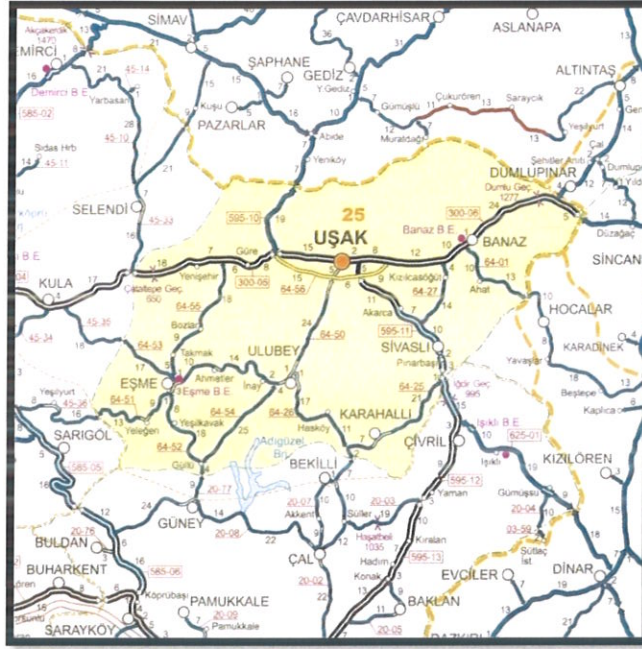
**Karayolu:** İl genelinde 286 km'si il, 168 km'si devlet olmak üzere karayolu ağı 454 km'dir. Uşak, Ankara- İzmir Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bu yolun tamamı bölünmüş yol olarak tamamlanarak trafiğe açılmıştır. Diğer karayolu bölümlerinde iyileştirme çalışmaları devam etmektedir.

### SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

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

Serpil KESKİNEZBERCİ

Şehir Plancısı



**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.



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



Söz konusu alan, kent merkezinin güney doğusunda, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 4,9 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 1,2 kilometre mesafede yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen ilimiz, Merkez İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde 1506 adadaki parseller Uşak Belediyesine ve özel mülkiyete aittir.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Atatürk 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 kısmen yapılaşma bulunmaktadır.

### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

#### 3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

## 4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

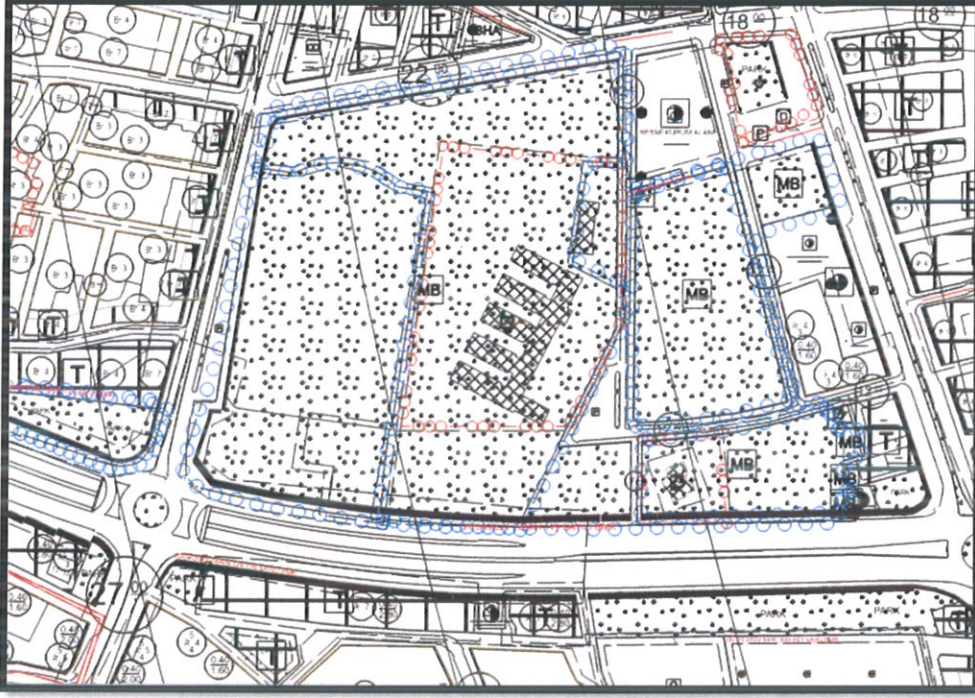
### 4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Millet Bahçesi**” olarak planlıdır.

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı





HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2024/941 esas sayılı dava dosyası ile iptal edilen mahkeme kararının gerekçeleri özetle;

- “Bu kullanımların yapılaşma koşulları belediyesince onaylanacak vaziyet planında belirlenecektir.” Plan notuyla herhangi bir emsal ve yükseklik değeri belirlenmemesi nedeniyle, dava konusu planlama kararında ve anılan karara yapılan itirazın reddine ilişkin kararda, yapılaşma koşulları yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı;
- Uşak Belediye Meclisinin 07.08.2024 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylandığı, davacı tarafından; plan notu değişikliğinin gerekçesi belirtilmediği;
- Uygulama imar planı kararlarında getirilmesi gereken yapılaşma koşullarına yer verilmediği;
- Uygulama imar planı çalışmasının alanındaki yapılaşmaya yol göstermesi gerekirken belirsiz ifadelerle yapılaşmanın çevresinin çizilmediği belirtilerek “Bu kullanımların yapılaşma koşulları belediyesince onaylanacak vaziyet planında belirlenecektir” ibaresinin plan notundan çıkartılması ve eski haline getirilmesi talebi ile plan değişikliğine itiraz edildiği;
- Davalının talebinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve imar uygun olmadığı;

Serpil KESKİNEZBERCİ

Şehir Plancısı



- Tespit ve değerlendirmelere bağlı olarak dava konusu alana ilişkin yürürlükte plan notu kararlarının şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına ilkesine aykırı olduğu;
- Dava konusu parselin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılması için teknik ve nesnel gerekçeler bulunduğu;
- Davalı idarenin, parselin hava mania sınırları içerisinde kaldığı, imar durum belgesinin düşünceler kısmına, 954.00 kotu aşılamayacağı için mevcut parselde yapılacak olan yapının şartlarının değerlendirilmesi üzere "hazırlanacak olan vaziyet planının Belediyemizce onaylanması gerekmektedir." ibaresinin yazıldığı beyanına yönelik olarak da: 2920 sayılı Türk Sicil Havacılık Kanununun "Havaalanları ve çevresinde yapılaşma sınırlamaları" kenar başlıklı 47. maddesinde havaalanları ve çevresine yönelik yapılaşma koşullarının belirtildiği, aynı şekilde 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi hükümlerine göre de; havaalanı mnia planı sınırları dahilinde kalan bölgelerde yapılan veya yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından mnia planı yükseklikleri ile plan notlarına riayet edileceğinin belirtildiği, anılan hükümler doğrultusunda, plan notlarında yüksekliklerin belirtilmesinin gerekmesine karşın dava konusu plan notunda, planlama alanı bütününde izin verilen yapılaşmaya ilişkin yükseklik değerinin belirlenmeyerek vaziyet planına bırakılmasının anılan hükümlere de aykırılık teşkil ettiği; şeklinde gerekçe bildirilmiştir.

Davacının 07.08.2024 Tarih ve 279 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğine itirazının reddedilmesine dair alınan 03/10/2024 tarih 380 Sayılı Belediye Meclis kararında hukuka uyarlılık bulunmadığı sonucuna varılarak dava konusu işlemin iptal edilmesine karar verilmiştir.

İptal edilen plan notu;

1. MİLLET BAHÇESİ ALANINDA; HEYKEL SERGİLEME ALANI, MİLLET MEYDANI, GENÇLİK MERKEZİ, FUTBOL SAHASI, TENİS SAHASI, BASKETBOL SAHASI, FİTNESS ALANI, TRAFİK EğİTİM ALANI, ÇOK AMAÇLI AMFİ TİYATRO, ÇOCUK OYUN ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK ALAN, AROMATİK BİTKİ GÖSTERİM ALANI, SOğUK PİKNIK ALANI, ÖĞRETME NEVİ, KAPALI SPOR ALANI, VALİLİK, MİLLİ EğİTİM MüDüRLüğü, SOYUNMA KABİNİ, SPOR SAHASI VE TESİSLERİNE HİZMET EDECEK BİNALAR, KAFETERYA, BÜFE, ÇAY EVİ, SU DEPOSU, OTOPARK, ARKEOLOJİK ESER SERGİLEME ALANI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2. TESCİLLİ YAPILAR İLE İLGİLİ YAPILACAK HER TÜRLÜ İşLEMDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GöRüşü ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

3. MİLLET BAHÇESİ İÇERİSİNDE TABANI 300 M<sup>2</sup>'Yİ, YüKSEKLİğİ 6.50 METREYİ GEÇMEYEN CAMİ/MESCİT YAPILABİLİR.

4. MİLLET BAHÇESİNDE YAPILACAK TÜM YAPILAR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA UşAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

Serpil KESKİN EZBERCİ

şehir Plancısı



Söz konusu iptal kararı incelenmiş olup millet bahçesi için 07/08/2024 tarih 279 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan plan notlarının geçerli olmasına karar verilmiştir.

Geçerli olmasına karar verilen plan notu; (Belediye Meclisinin 01.04.2021 tarih 119 sayılı kararı millet bahçesi olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan notları)

1. MİLLET BAHÇESİ ALANINDA; HEYKEL SERGİLEME ALANI, MİLLET MEYDANI, GENÇLİK MERKEZİ, FUTBOL SAHASI, TENİS SAHASI, BASKETBOL SAHASI, FİTNESS ALANI, TRAFİK EĞİTİM ALANI, ÇOK AMAÇLI AMFİ TİYATRO, ÇOCUK OYUN ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK ALAN, AROMATİK BİTKİ GÖSTERİM ALANI, SOĞUK PİKNİK ALANI, ÖĞRETMENEVİ, KAPALI SPOR ALANI, VALİLİK, MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ, CAMİ, KAFETERYA, BÜFE, ÇAY EVİ, SU DEPOSU, OTOPARK, ARKEOLOJİK ESER SERGİLEME ALANI GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2. TESCİLLİ YAPILAR İLE İLGİLİ YAPILACAK HER TÜRLÜ İŞLEMDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

3. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA UŞAK İLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

Serpil KESKİNEZBERCİ

Şehir Plancısı