



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ  
6979 ADA 18 NUMARALI 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



---

## 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. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER .....	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	6
<b>3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>6</b>
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>7</b>
4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	7
<b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>8</b>
5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI .....	8
5.2. PLANLAMA KARARLARI .....	10

---

## HARİTA LİSTESİ

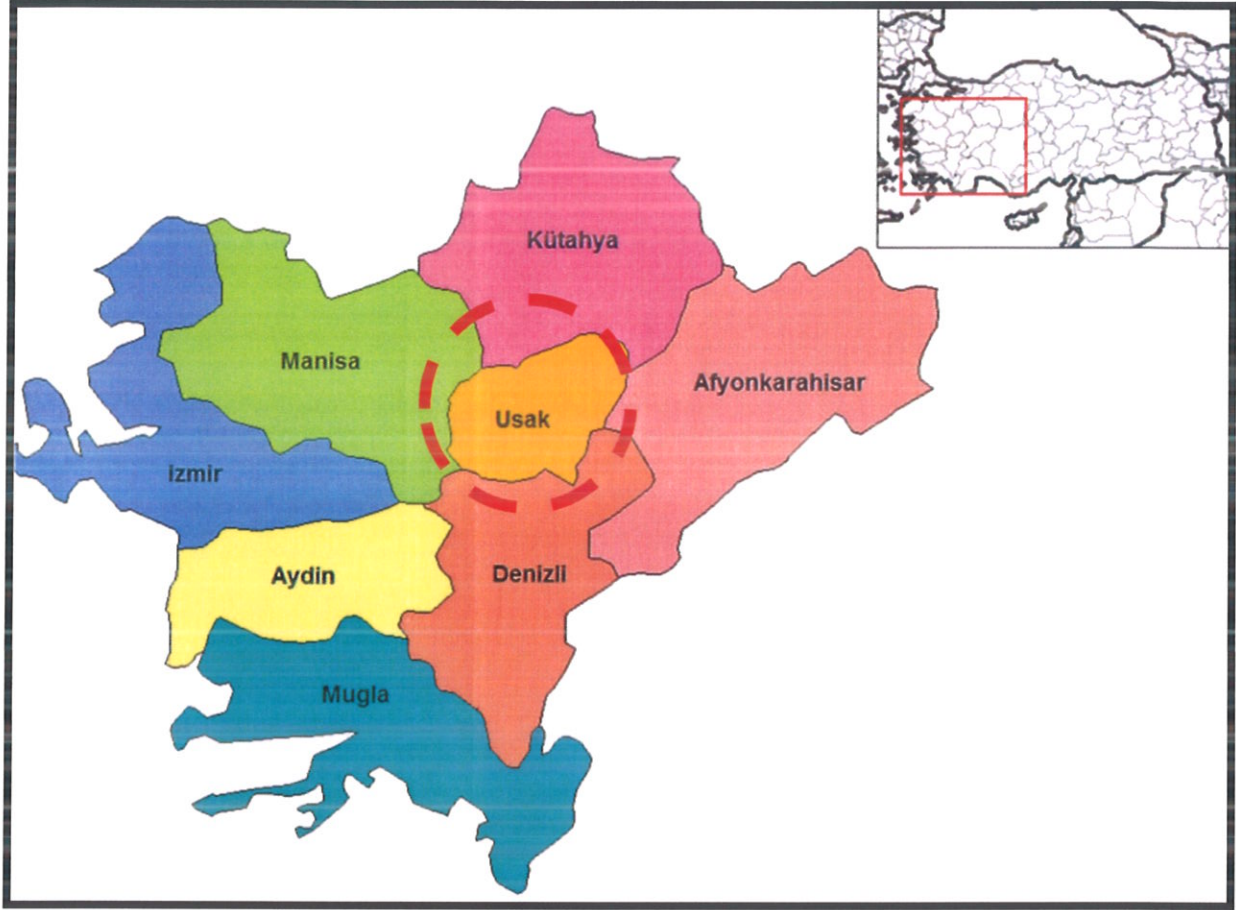
---

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.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....	7
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	7
HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	10



## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



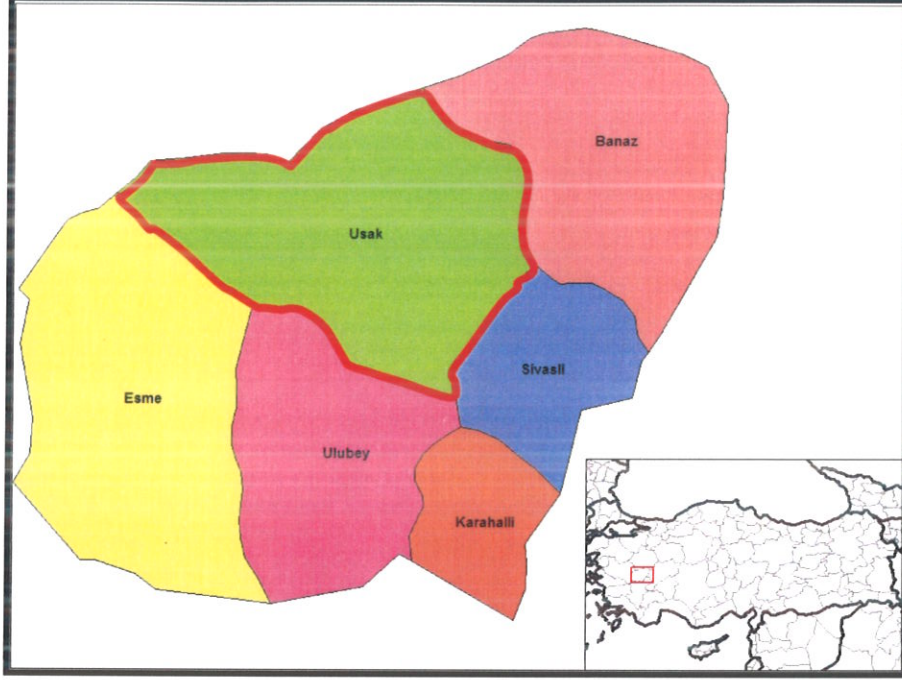
**HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ**

Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu 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 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.

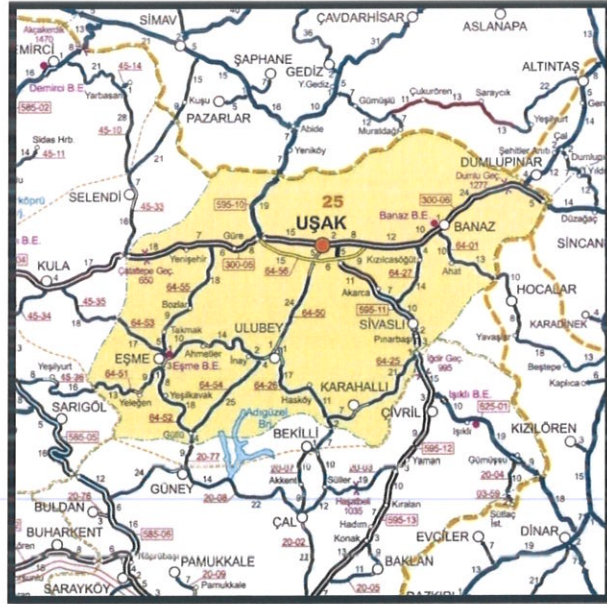
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli 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 ŞEBEKE YOLLAR	UZUNL.
	ASFALT	SATHİ BETONUKAPLAMA	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.



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

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan, kent merkezinde, Fevzi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 3,6 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 4 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 2,3 kilometre mesafede yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen ilimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi tapusuna kayıtlı özel mülkiyete tabi alandır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Fevzi Çakmak 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 alanı olan Fevzi Çakmak Mahallesi 6979 ada 18 numaralı parselde yapılaşma bulunmamaktadır.

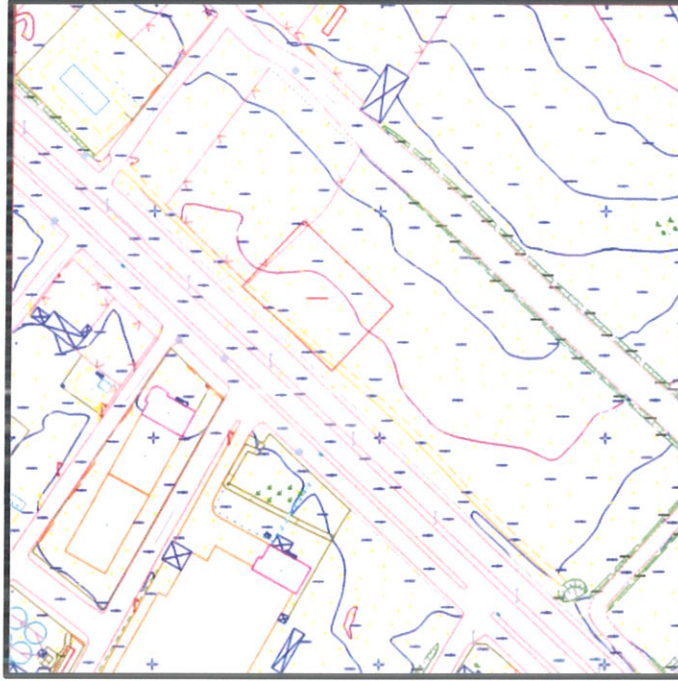
#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

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

Söz konusu planlama alanı, 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22C09C3D paftasında yer almaktadır.

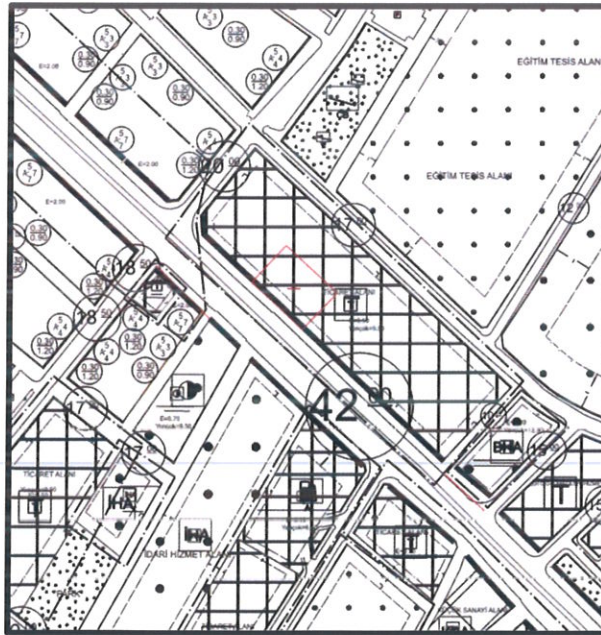


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZİR HARİTA

#### 4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

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

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında **“E:0.50 Yençok:9,50 metre yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN



## 5. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Dava ile ilgili hazırlanan bilirkişi raporunda; Davacı tarafından yapılan Akaryakıt ve servis istasyonu talebinin "... planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun olduğu, plan kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini bozacak nitelikte bir arazi kullanım türü olmadığı, Akaryakıt ve LPG istasyonlarının yer seçiminin; eğer planlama bölgesindeki hâkim arazi kullanım kararlarından veya üst ölçekli plan hükümlerinden kaynaklanan bir kısıtlama öngörülmemişse, genellikle mevcut istasyonların plana işlenmesi ya da planlama alanı içerisinde yer alan mülk sahiplerinin talepleri doğrultusunda gerçekleştiği ve planlama bölgesindeki hakim arazi kullanım kararlarından veya üst ölçekli plan hükümlerinden kaynaklanan bir kısıtlama bulunmadığı koşullar altında, yer seçiminde temel belirleyici faktörün Akaryakıt ve LPG İstasyonlarının yer seçimine ilişkin yasa ve yönetmelikler olduğu ve dava konusu parselin bulunduğu alanda bu tür sınırlandırmanın yer almadığı,

\* Dava konusu plan değişikliği teklifinin minimum cephe genişliği, asgari emniyet mesafeleri, alansal büyüklük ve kavşak mesafesi kriterleri ile 5015 sayılı "Petrol Piyasası Kanunu'nun 8. maddesi ile Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 45. maddesinde belirtilen iki akaryakıt istasyonu arasındaki mesafe kriterini sağlaması nedeniyle ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine uygun olduğu,

gerekçelerine dayalı olarak Uşak İli, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi, Meşe Mevkii 253 ada, 15 ve 20 sayılı parsellerin imar planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olan işlevinin, kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", kısmen "Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu" işlevine dönüştürülmesi yolundaki plan değişikliği talebinin reddine ilişkin Uşak Belediye Meclisinin 03.08.2015 tarihli, 440 sayılı karar ile bu karara yapılan itirazın reddine dair Uşak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.08.2015 tarihli, 7643 sayılı işleminin planlama ilkeleri ve şehircilik esasları ile ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olduğu görüşüne varmıştır.

Mahkemeye sunulan Bilirkişi raporunda davacı tarafından Belediyeye yapılan başvuruda iki akaryakıt arası mesafenin 1 km şartından az olması şartına uygun olduğu belirtildiğinden Uşak İdare Mahkemesi tarafından yapılan işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Bu karara istinaden; Kayalar Otomotiv Kuyumculuk Petrol Dayanıklı Tüketim Malları San. Tic. LTD. ŞTİ, 23/09/2025 tarihinde mahkeme kararına göre plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmesi yönünde müracaat etmiştir.

01.07.2025 Tarih ve 326 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile reddedilen kararın gerekçesinde;

"Uşak İdare Mahkemesinin 2024/86 esas ve 2025/45 numaralı kararına istinaden Kayalar Otomotiv Kuyumculuk Petrol Dayanıklı Tüketim Malları San. Tic. LTD. ŞTİ, 06/05/2025 tarihinde mahkeme kararına göre plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmesi yönünde müracaat etmiştir.

03/05/2015 tarih 440 sayılı Belediye Meclis Kararı incelendiğinde söz konusu talebin; mevcut plandaki akaryakıt istasyonuna yaklaşık 330 metre mesafede farklı bir akaryakıt istasyonu planlı olduğundan reddedildiği tespit edilmiştir.



Uşak İdare Mahkemesi 19/03/2025 tarih ve 2024/86 esas sayılı davası ile; 03/05/2015 tarih ve 440 sayılı kararının iptaline yönelik karar verilmiştir.

Bilindiği üzere 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez." istinaden Danıştayca karar verilmesi beklenmeden işlem tesis edilmeden, yukarıda bahsedilen mahkeme kararına göre değerlendirilmektedir.

Konu ile ilgili 21/05/2025 tarih 136273 sayılı yazımız ile Hukuk İşleri Müdürlüğüne görüş sorulmuş olup; 13/06/2025 tarih 138196 sayılı yazılarında "*mahkeme kararının uygulanması gerektiğinin mütaala edildiği takdirinin ifasının müdürlüğümüze ait olduğu*" yönünde görüş bildirilmiştir.

Her ne kadar Müdürlük görüşünde Mahkeme kararına uygun işlem tesis edilmesi mütaala ediliyor dense de Mahkemenin iptal ettiği ret kararında bahsedilen eski 253 ada 15 numaralı parselin 450 metre güneyinde ilk planı 2016 yılında olmak üzere ve sonrasında değişiklik yapılarak mahkemenin giriş çıkış olarak baz aldığı ana yol üzerinden giriş çıkış yapacak şekilde yeni bir akaryakıt ve servis istasyonu alanı planlanmıştır.

Planlanan bu akaryakıt ve servis istasyonunun meri imar planlarına göre mahkeme kararında bahsedilen parselde yaklaşık 600 metre mesafede yer aldığı tespit edilmiştir.

Her ne kadar mahkeme kararının uygulanması gerekli ise de talep Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği kapsamında belirtilen

#### **Mesafe Kısıtlamaları**

#### **Madde 45- İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere;**

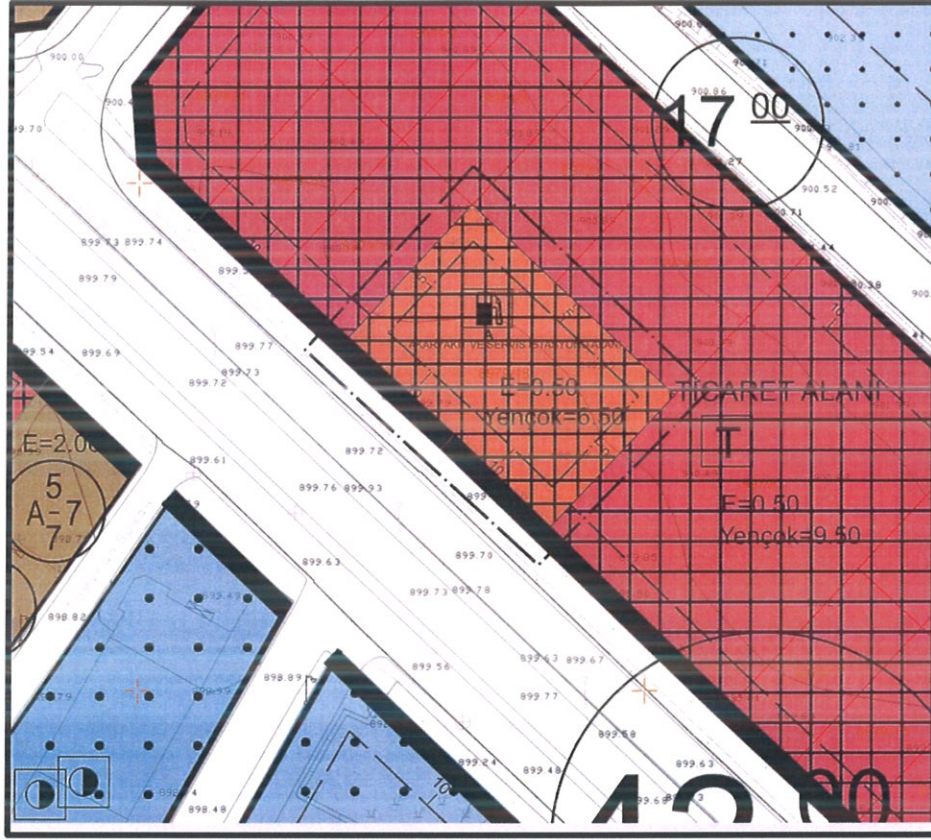
*a) Şehirlerarası yollarda on,*

*b) Şehir içi yollarda bir,*

*kilometreden az olamaz. Maddesi gereğince incelendiğinde 1 km mesafeyi sağlamamaktadır."* Denmektedir.

Mahkeme kararında bahsedilen parselde yaklaşık 600 metre mesafede yer aldığı tespit edilen İlimiz, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi 6988 ada 10 numaralı "Akaryakıt Alanı" olarak planlı bulunan parselde 06.11.2025 Tarih ve 516-517 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile değişiklik yapılarak "Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır. Plan değişikliğinden dolayı red gerekçeleri bertaraf edilmiştir.

Sonuç olarak; İdare Mahkemesinin 2025/45 sayılı kararı ve bu karara esas alınan bilirkişi raporunda belirtilen değerlendirmeler doğrultusunda, dava konusu taşınmazın akaryakıt ve servis istasyonu kullanımına ilişkin talebinin planlama ilkeleri, şehircilik esasları ile ilgili mevzuata uygun olduğu anlaşılmıştır. Mahkeme kararında iptal gerekçesi yapılan mesafe kısıtlamasına dayalı ret sebeplerinin, 06.11.2025 tarih ve 516-517 sayılı Belediye Meclis Kararı ile yakın mesafede bulunan akaryakıt alanının ticaret alanına dönüştürülmesi sonucu ortadan kalktığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, mahkeme kararının icapları yerine getirilerek, bilirkişi raporunda belirtilen hususlar esas alınmak suretiyle plan değişikliği yeniden değerlendirilmiş; böylece mahkeme kararına uygun işlem tesis edilerek başvuru sahibinin mağduriyeti giderilmiştir.



**HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile; Uşak, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi, 6979 ada 18 numaralı parselin Emsal=0.50 Yençok=6.50 metre yapı yüksekliği komşu parsellerden 5.00 metre yol cephesinden 10.00 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmasına karar verilmiştir.