



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, IŞIK  
MAHALLESİ 548 ADA 45  
NUMARALI PARSELDE  
MAHKEME KARARINA  
İSTİNADEN 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. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>6</b>
<b>4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....</b>	<b>7</b>
4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	7
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	8
<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

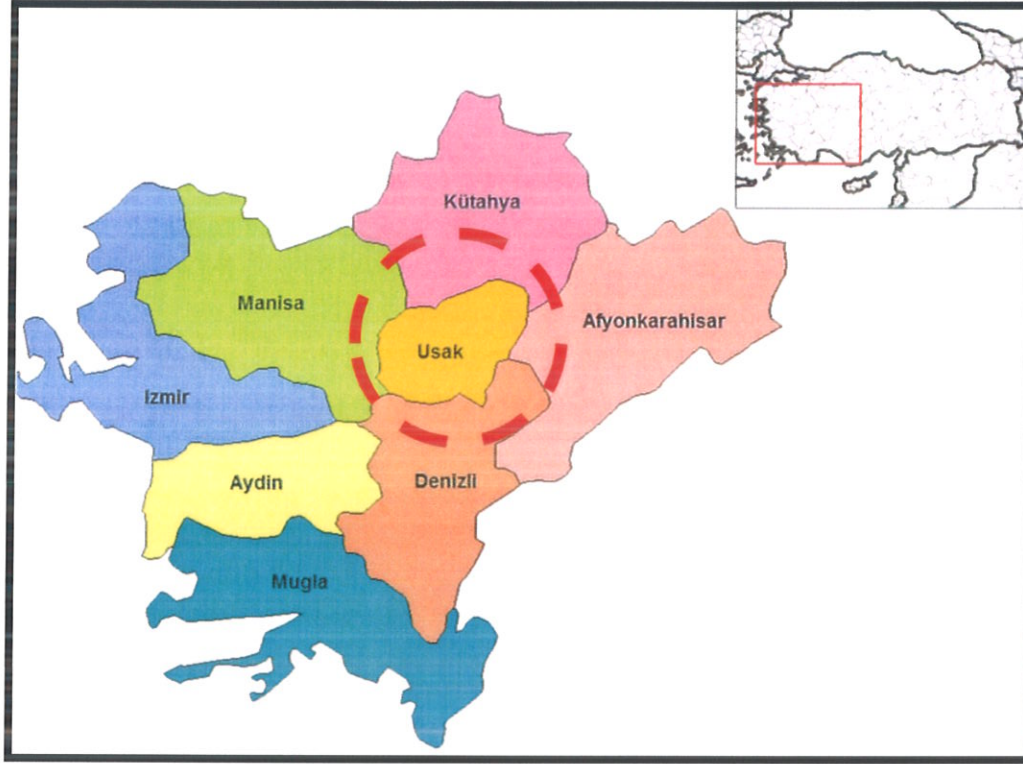
---

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 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN .....	7
HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	8
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9



## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



**HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ**

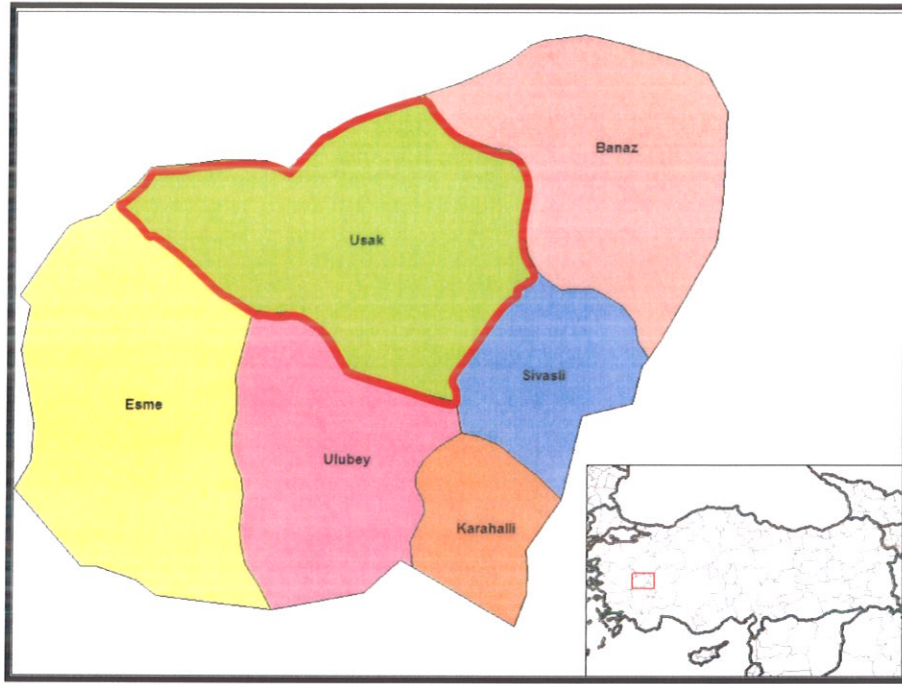
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya,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

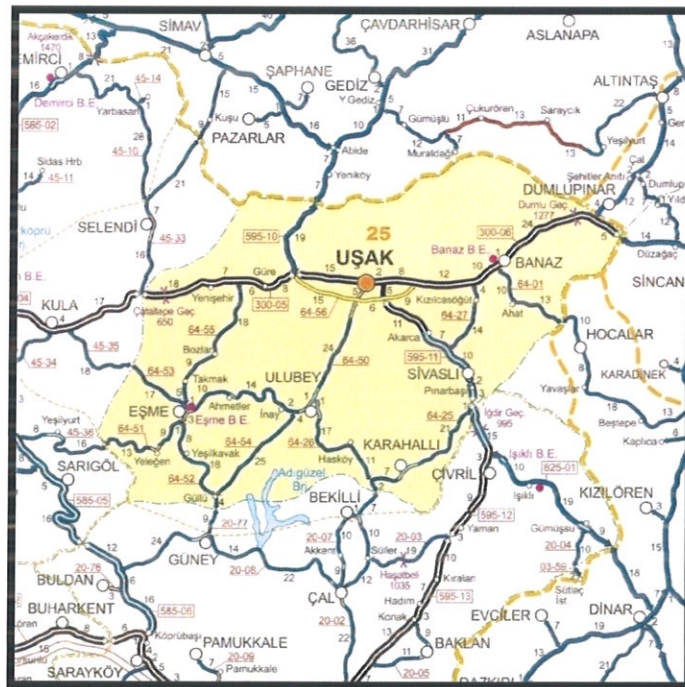
Devlet Planlama Teşkilatı tarafından 2010 yılında yapılmış olan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması"na göre, Uşak İli, 29. sırada yer almaktadır.

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.

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.

**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.

UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZETOPRAK	DİĞER ŞEBEKE YOLLAR	UZUNL.
	ASFALT BETON	SATHİ KAPLAMA	TOPLAM				
Devlet Yolu	126	42	168	-	-	-	168
İl Yolu	8	278	286	-	-	-	316
Toplam	134	320	454	-	-	-	484



4 | Sayfa  
Serpil KESKİN EZBERCİ  
Şehir Plancısı



**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 kuzeydoğusunda kalmakta olup; merkeze yaklaşık 900 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 1,1 kilometre mesafeli konumda yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen İlimiz, Merkez İlçesi, Işık Mahallesi sınırları içerisinde 548 ada 45 numaralı parsel özel mülkiyete aittir.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Işık 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 alanda yapılaşma bulunmaktadır.

#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

#### 3.3. 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 hali hazır haritanın K22C09A4A paftasında yer almaktadır.

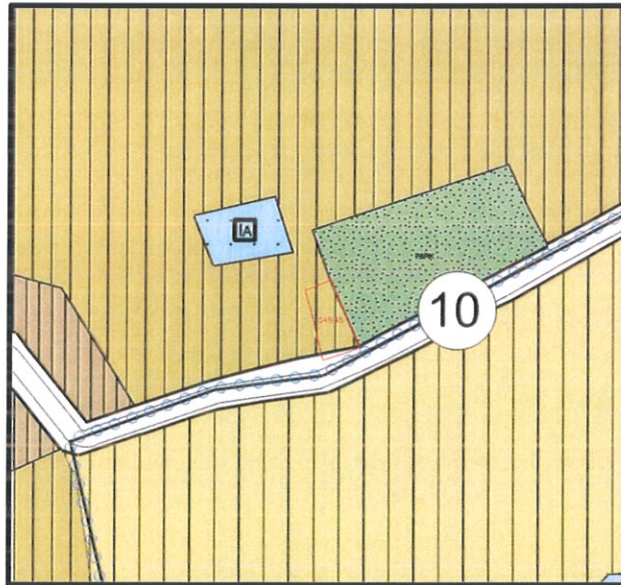


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

#### 4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

##### 4.1. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” olarak planlıdır.

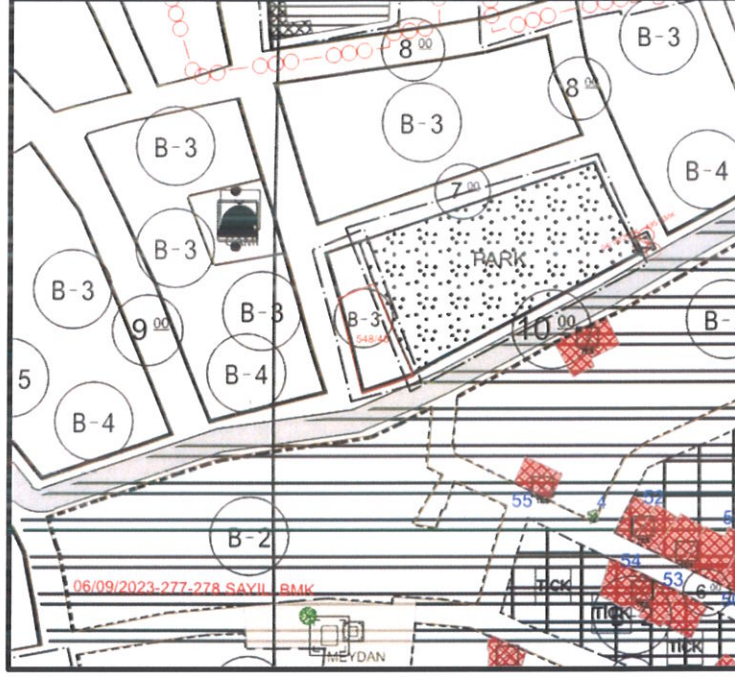


HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN



#### 4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Bitişik Nizam 3 katlı Konut Alanı**” olarak planlıdır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

### 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

#### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Yapılan plan değişikliğinde; T.C. Uşak İdare Mahkemesinin 2023/456 esas sayılı dava dosyası ile düzenlenen bilirkişi raporunda özetle;

- Dava konusu parselin tevhid işlemi ile oluşmuş parsel olduğu; 2011 tarihli imar plan değişikliklerinin gerçekleştirildiği tarihte henüz tevhid işleminin gerçekleştirilmediği ve 10 m genişlikte taşıt yoluna cepheli 548 ada 42 numaralı parselin 2011 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde ve sonrasında 2018 tarihli Uygulama İmar Planında 548 ada 42 parselin bulunduğu alanda yapılaşma koşulunun “Bitişik nizam 4 kat”; 7 m genişlikte yaya yoluna cepheli kısım için “Bitişik nizam 3 kat” şeklinde yapılaşma koşulu belirlenmesi gerekir iken imar adasının tamamı için Bitişik nizam 3 kat belirlenmesinin plan tekniğine ve planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olduğu;
- Davacının talebinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, imar mevzuatına ve kamu yararına uygun olmadığı;
- Tespit ve değerlendirmelere bağlı olarak dava konusu parsel ile ilgili yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan kararlarının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olduğu;



- Dava konusu parselin bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılması için teknik ve nesnel gerekçeler bulunduğu;

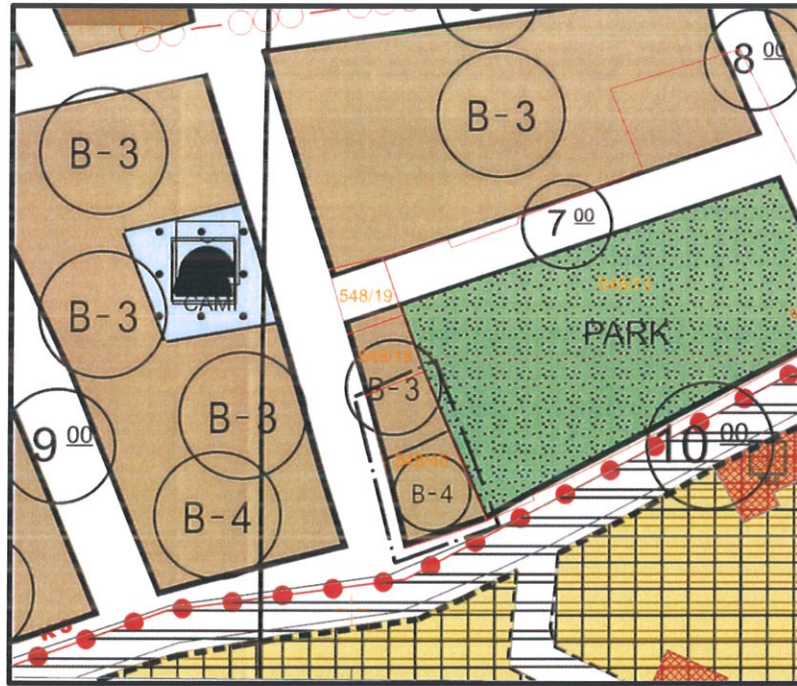
görüş ve değerlendirmede bulunulmuştur. 28/10/2024 tarihinde davacının plan değişikliği talebinin reddedilmesinin hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılarak dava konusu işlem iptal edilmesine karar verilmiştir.

Anayasa'nın 138. maddesi uyarınca mahkeme kararları kesin olup, idareleri bağlayıcı niteliktedir. Bu nedenle iptal edilen plan kararlarının uygulanması mümkün olamamaktadır.

Ancak söz konusu alanın plansız kalması, uygulamada ciddi belirsizliklere yol açacak olup; bu durum hem plan bütünlüğünü zedeleyecek hem de şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından olumsuzluklara neden olabilecektir.

Uşak Uygulama İmar Planı Plan Notları Genel Hükümler Madde 28'de belirtildiği üzere;

**“28. Köşe başı parsellerde bina derinliği ve yüksekliği parselin cephe aldığı iki sokağın kat durumlarının farklı olması halinde 25.00 metreye kadar olan kısmı için kat durumunun fazla olduğu sokak şartlarına, kalan kısmı ise diğer sokak şartlarına tabidir. Bitişik Nizam yapı nizamına tabi yerlerde, farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdan plan kararına uygun kademe yapılır. Kadastral durumundan dolayı parsel büyüklüklerinin yetersiz kalması halinde, planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirtilen parsel büyüklüklerine göre düzenleme yapmaya ilgili idare yetkilidir.”** Denmektedir.



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

---

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

---

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; Bu çerçevede, planlama boşluğunun önlenmesi, kamu yararının korunması ve şehircilik esaslarına uygun idari istikrarın sağlanması amacıyla bilirkişi raporunda da bahsedilen tevhit öncesi bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşulundan faydalanan, söz konusu mülga 548 ada 45 numaralı parselin çizgisinden itibaren olan kısmı Bitişik nizam 4 kata müsaadeli diğer yaya yolundan cepheli kısmı Bitişik nizam 3 kata müsaadeli Konut Alanı olarak düzenlenmesi uygun bulunmuştur. Parselde tevhit edilmeden önceki parseline istinaden Kademe hattı belirlenmiştir