



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, FATİH  
MAHALLESİ 185 ADA 5 NUMARALI  
PARSEL VE ÇEVRESİNDE İMAR  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ASKI SÜRESİ  
İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZA  
İSTİNADEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM  
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

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 .....  | 9 |

---

## HARİTA LİSTESİ

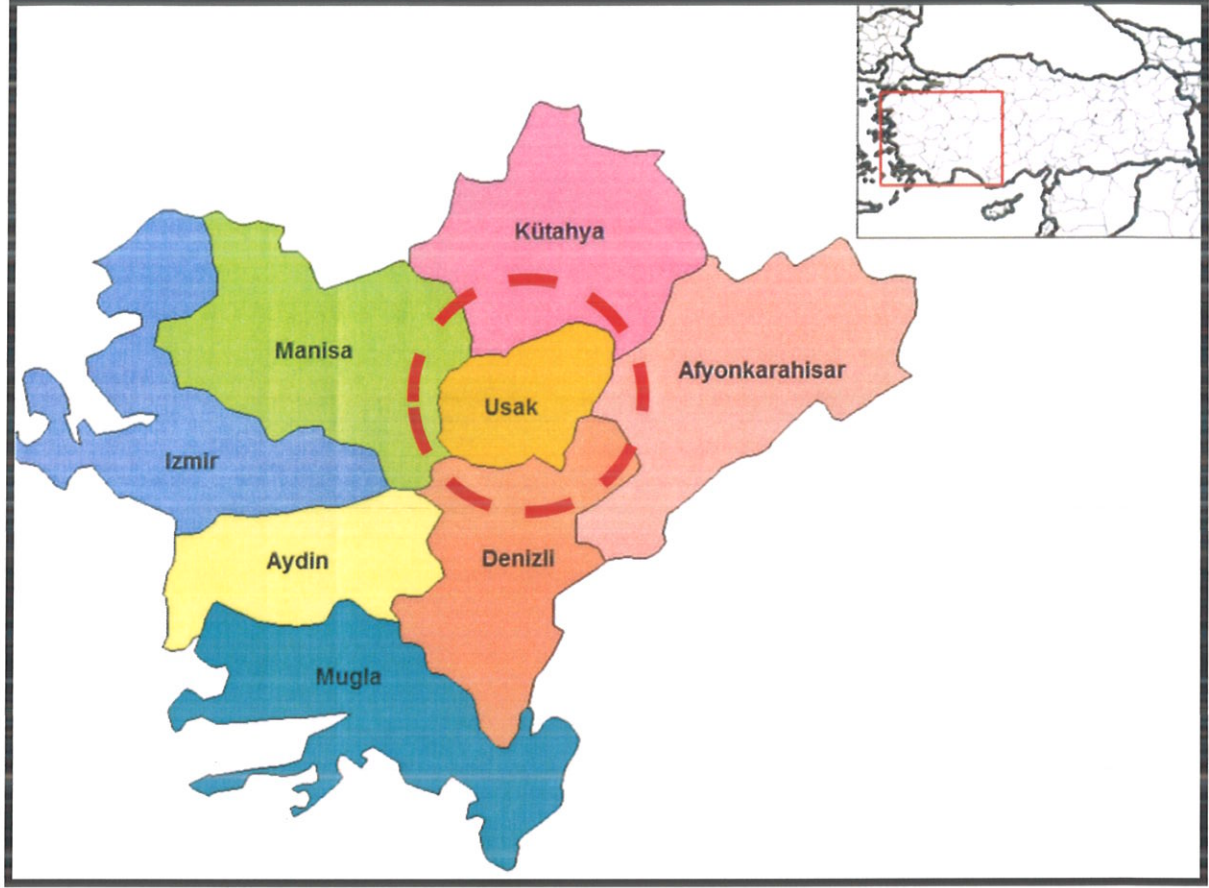
---

|   |    |
|---|----|
| 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 .        | 8  |
| HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....                  | 9  |
| HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ..... | 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.

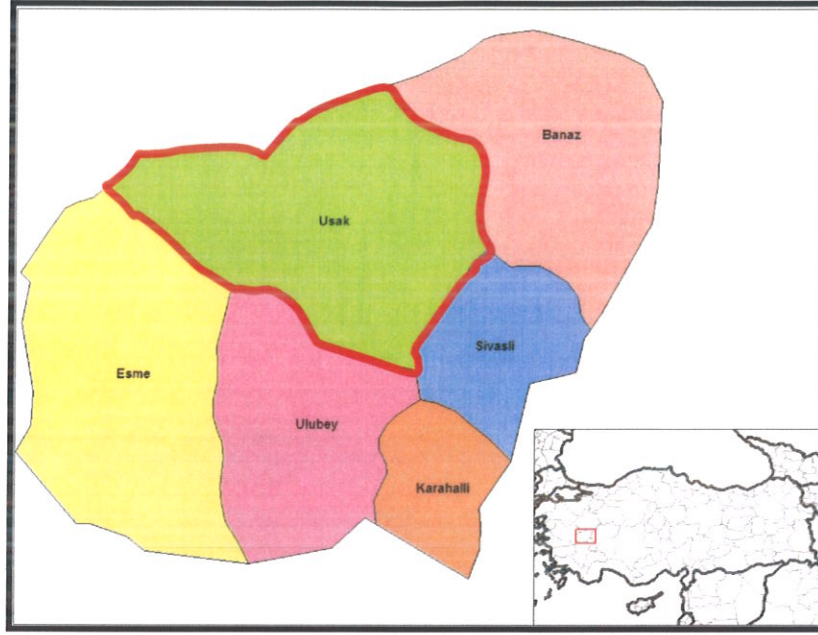
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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.

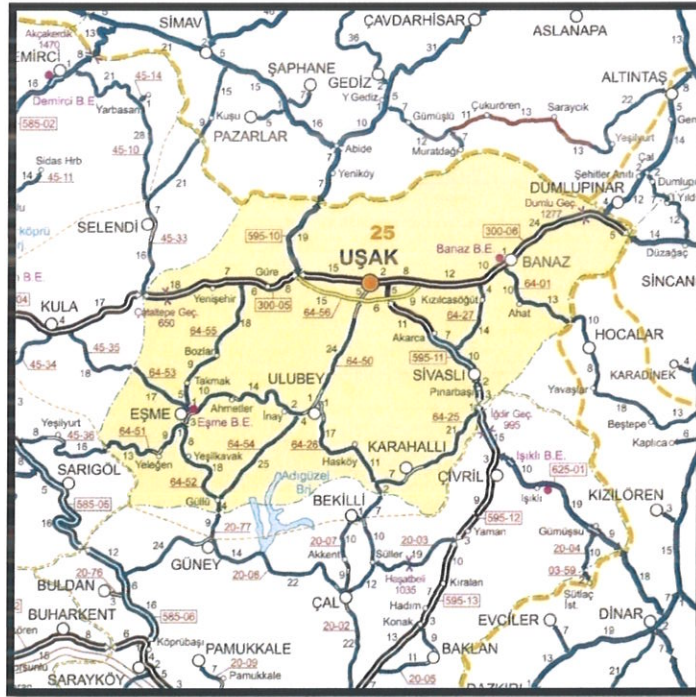


Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

| SATIİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM) |               |               |        |       |           |        |              |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------|-------|-----------|--------|--------------|---------------|
| UŞAK                               | ASFALT YOLLAR |               |        | PARKE | STABİLİZE | TOPRAK | DİĞER YOLLAR | ŞEBEKE UZUNL. |
|                                    | ASFALT BETONU | SATIİ 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**

Plan revizyonu yapılması düşünülen alan, kent merkezinin güneyinde, Fatih Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 3 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 7,8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna 2,7 kilometre mesafededir.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Değişiklik yapılmak istenen taşınmazlar maliye hazinesine, özel mülkiyete ve Uşak Belediyesine aittir.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Fatih 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 yapılaşma söz konusu değildir.

#### **3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER**

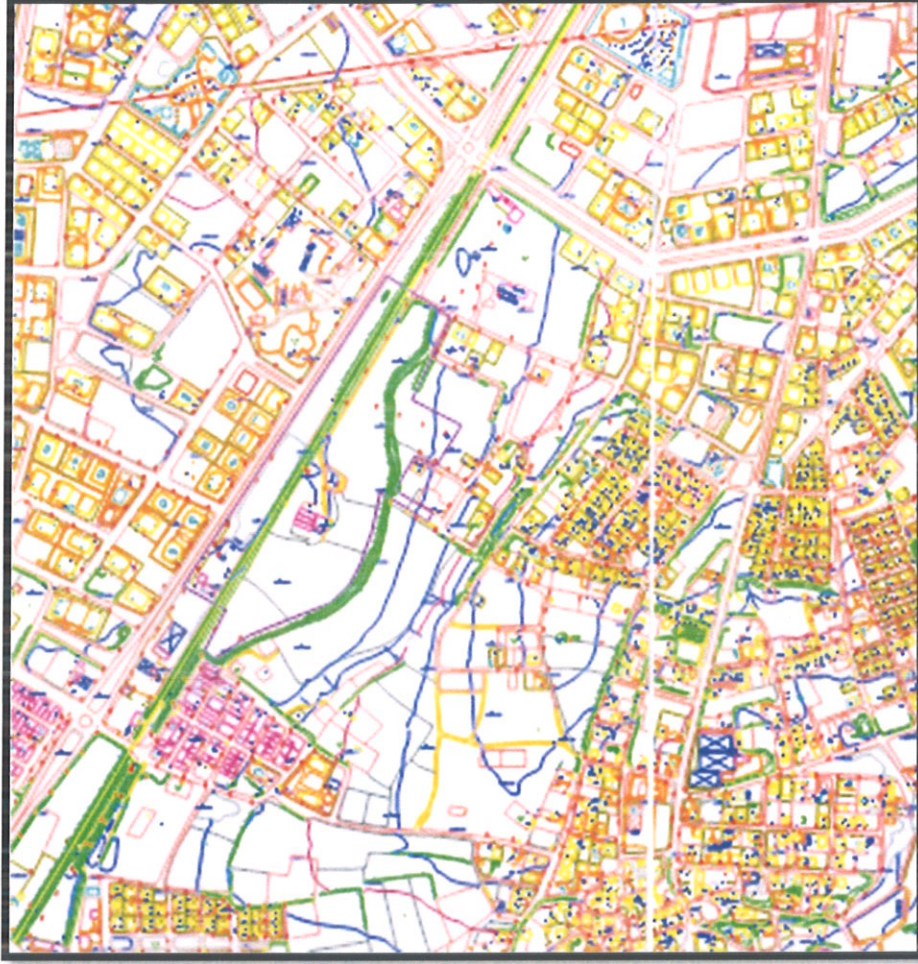
Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

#### **3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

##### **3.3.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 07.12.2007 tarihinde onaylanan 44 adet hali hazır haritanın K22C13B ve K22C14A paftalarında yer almaktadır.





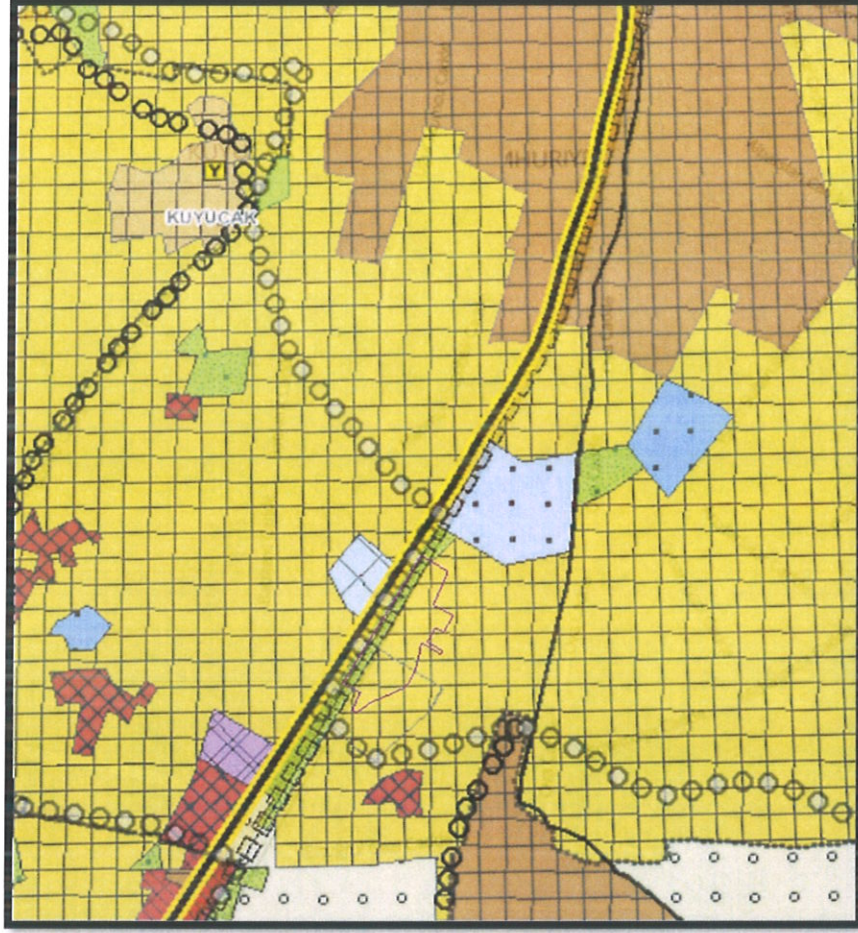
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

#### **4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI**

##### **4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ATLAS sisteminden alınmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “**Kentsel gelişme alanları, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı**” içerisinde kalmaktadır.





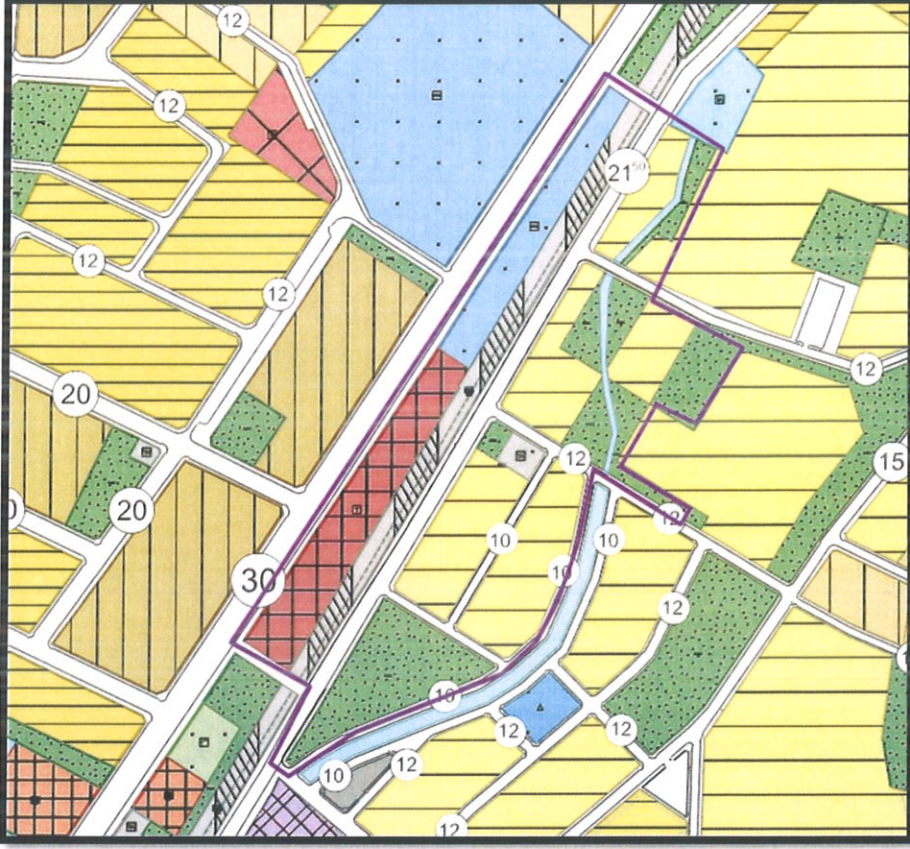
HARİTA 8: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI İMAR PLANI

#### **4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Fatih Mahallesi, 185 ada 5 numaralı parsel ve çevresi 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve yol olarak planlıdır. *Ayrıca imar planlarında dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan saha ile dere yatağının yol şeridi ayrılmayan sahilindeki en az 5.00 metre genişlikteki alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.* Denmektedir. Bu nedenle söz konusu alanda dere yatağının plan işlenmesi gerekliliğinden plan revizyonu yapılmıştır.

Söz konusu alanda yeniden düzenlemeye gidilerek, Belediye Meclisinin 07/05/2025 tarih 226 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Fatih Mahallesi 185 ada 1 ve 5 numaralı parselin bulunduğu alanda Ticaret Alanı ve Belediye Hizmet Alanı düzenlenmesi yapılarak, söz konusu park alanlarının ise 188 ada 1, 2, 3 numaralı parseller ve 1686 ada 14 numaralı parsel ve çevresinde eşdeğer alanının ayrılması ile Konut Alanlarında yeniden düzenlenme yapılmıştır.





HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

## **5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

### **5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı süresi içerisinde 2 adet itiraz gelmiştir.

**Atike YILMAZ, Sultan METİN, Yaşar ERDEM, Saim ERDEM ve Filiz ŞANLI'nın 03/06/2025 tarih ve 199398 sayılı dilekçesinde özetle;**

- Kuyucak Mahallesi 188 ada 2, 3 ve 5 numaralı parsel malikleri oldukları, söz konusu 188 ada 2 nolu parselin konut adası iken yapılan plan değişikliği ile tamamının yeşil alan olarak ayrıldığı, burada düzenlenecek olan yeşil alanın 188 ada 3 numaralı parselde bulunana teknik altyapı alanında planlanması talebi olduklarını,*

Gerekçeleri ile itiraz etmiştir.

**Zafer YILMAZ'ın 17/06/2025 tarih ve 200609 sayılı dilekçesinde özetle;**

- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 9. Maddesine istinaden yol genişliği 20 metre olan yerlere 6 kat, 10 metre olan yerlere 4 kat yapılaşma izni verilebileceği, bu konuda düzenleme yapılması talebinde bulundukları,*



- 185 ada 5 numaralı parselde yapılan ticaret alanı düzenlemesinde 2 kat yükseklik yerine 10 kat yapılaşma koşulu verilmesi talebinde bulundukları,

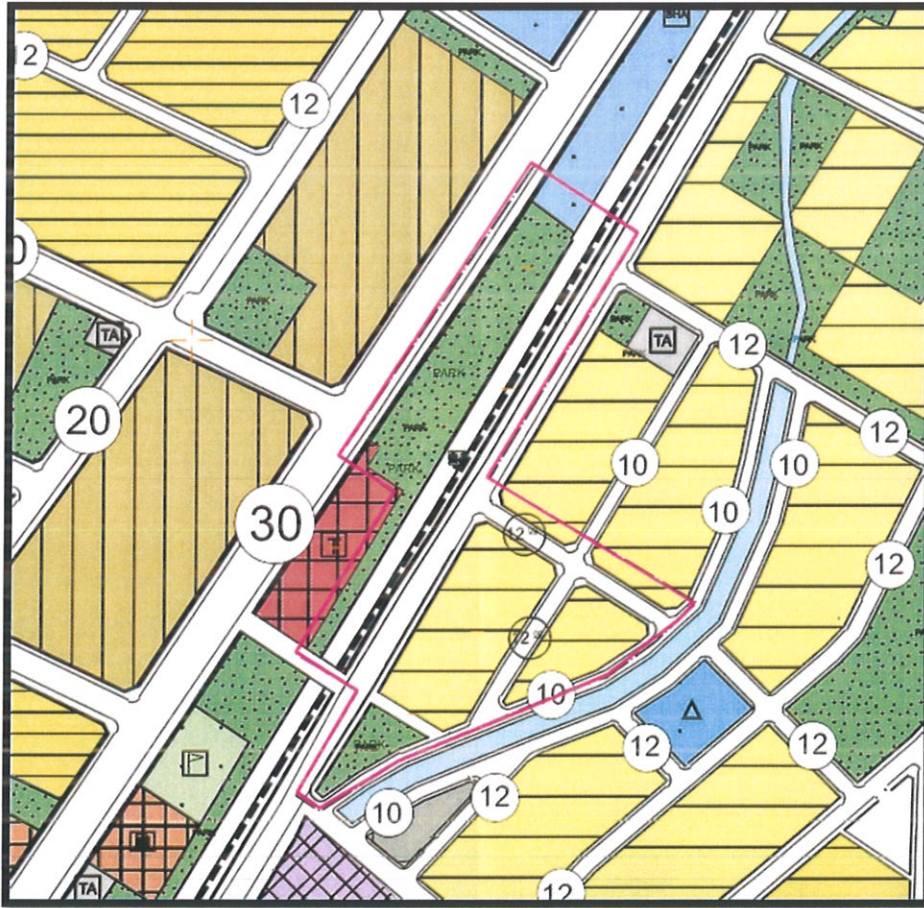
Gerekçeleri ile itiraz etmiştir.

Atike YILMAZ, Sultan METİN, Yaşar ERDEM, Saim ERDEM ve Filiz ŞANLI'nın itirazı istinaden Kuyucak Mahallesi 188 ada 2 numaralı parselin tamamının yeşil alanda kalmasından dolayı mağduriyetleri incelenmiş olup, park alanı iptal edilerek parselin planı eski haline yani orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği taslağında; 185 ada 5 numaralı parselde oluşturulan ticaret alanı ile park alanının eşdeğer sağlanması amacıyla 188 ada 2 numaralı parselde çözülen park alanı, gelen itiraza istinaden düzenlenerek 185 ada 5 numaralı parseldeki ticaret alanı kaldırılarak bu kısım eski planındaki gibi park alanı olarak ayrılmıştır.

Plan genelinde 188 ada 2 numaralı parselin park alanından çıkarılması ve 185 ada 5 numaralı parselde ve 4142 ada 1 numaralı parselin doğu yönünde bulunan alanlarının plana geri eklenmiş ve alan genelinde park alanının 188 ada 1 numaralı parselin yaklaşık 1291 metrekaresi park alanı olarak bırakılmıştır.

Belediye Hizmet Alanı Park Alanı şekil olarak yeniden düzenlenmiştir.



HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ