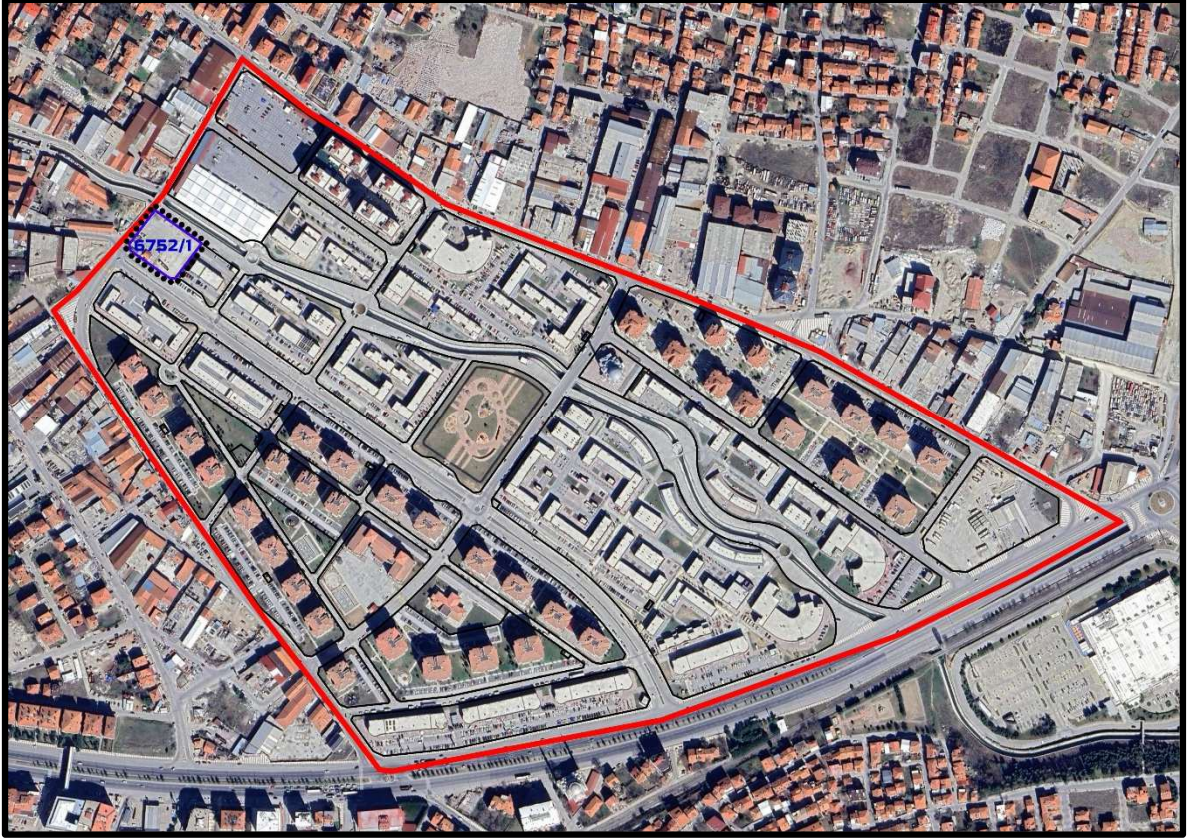




**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ**



**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
YAT. MENKUL DEĞERLER MENKUL HAK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ BAKANLIĞI
T.C. GEDERİ DEĞERLEME MENKUL HAK YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ BAKANLIĞI

Temmuz 2025



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



İÇİNDEKİLER

Sayfa No

AMAÇ-KAPSAM VE YÖNTEM	1
A. İLİN GENEL DURUMU	2
Coğrafya	4
İklim ve Bitki Örtüsü	4
Ekonomi	6
Ulaşım	6
Depremsellik	8
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	9
Coğrafya	10
İklim ve Bitki Örtüsü	10
Nüfus	11
Ekonomi	11
Ulaşım	11
C. PLANLAMA SÜRECİ.....	12
1. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	12
1.1. Mülkiyet Yapısı	12
1.2. Arazi Yapısı	13
2. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI.....	14
3. MER'İ PLANLAR.....	16
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	16
3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	16
3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	17
D. İMAR PLANI.....	18
1. GENEL KARARLAR	18
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	18
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	18



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



HARİTALAR

Sayfa No

Harita 1: İlin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	2
Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü ve İdari Bölünüş.....	3
Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı	7
Harita 4: İl Sınırlarından Geçen Demiryolu Hatları	7
Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	8
Harita 6: İlçenin Uydu Görüntüsü	9
Harita 7: Mülkiyet Durumu	12
Harita 8: Morfolojik Durum.....	13
Harita 9: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Krokisi	15
Harita 10: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü.....	15
Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planındaki Durumu	16
Harita 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu.....	17
Harita 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu	17
Harita 14: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

TABLolar

Sayfa No

Tablo 1: Uşak İli Uzun Yıllar İklim Verileri Ortalaması (1939-2024)	5
Tablo 2: Yıllara Göre Hane Halkı Büyüklükleri (TÜİK)	11
Tablo 3: İmar Planına Konu Olan İmar Parselinin Durumu	12
Tablo 4: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu.....	14
Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - Mevcut ve Öneri Alan Dağılımı....	19



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



AMAÇ-KAPSAM VE YÖNTEM

İdari yönden Uşak ili merkez ilçesi Durak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3175,08 m² büyüklüğündeki 6752 ada 1 parsel, bulunduğu konum ve çevresel ilişkileri kapsamında artan ticari amaçlı kullanım taleplerinin karşılanabilmesi amacıyla plan çalışmalarına konu edilmiştir.

Uşak merkez ilçesindeki “Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondur Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” sınırları içerisinde kalan ve Resmi Kurum Alanı olarak planlı halde boş arsa olarak duran ada üzerinde hazırlanacak İmar Planı Değişikliği ile;

- Durak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imar adasının çevresindeki günöbirlik ticari ihtiyaçların karşılanması doğrultusunda fonksiyon değişikliğinin yapılması hedeflenmektedir.

İmar Planı Değişikliği hazırlanacak olan 6752 ada 1 parselin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde imar planı değişikliğine konu olan bu alan halihazırda Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır.

Plan değişikliği kapsamında herhangi bir nüfus artışı da getirmeyen bu imar planı çalışması ile söz konusu alanda Resmi Kurum olarak planlı olan imar adasında plan değişikliği yapılması için çevresel ilişkiler bağlamında sınırları belirlenen yaklaşık 0,32 hektar büyüklüğündeki alanda planlama çalışmaları yürütölmüştür.





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Tarım ve Orman Bakanlığınca yayımlanan 2018 yılı Corine Verileri sınıflandırmasına göre il topraklarının % 55,11'ini Tarımsal Alanlar, % 42,76'sını Orman ve Yarı Doğal Alanlar, %1,88'ini Yerleşik Alanlar, % 0,25'ini de Sulak Alanlar ve Su Yapıları oluşturmaktadır.

Uşak ili, açık havza niteliğinde olan ve sularını Ege Denizine boşaltan Gediz Havzası ile Büyük Menderes Havzası adlarındaki iki önemli havzanın sınırlarında kalmaktadır. İl merkezinin de içinde yer aldığı Büyük Menderes Havzası il topraklarının yaklaşık %70 inin kaplamaktadır.

Uşak ili sınırları içinde bulunan akarsular küçük çaplıdır. Üzerlerinde sulama veya elektrik üretimi amaçlı baraj kurulmamıştır. Gediz Nehri ve Banaz Çayı il sınırlarındaki önemli akarsular olup sınırları içerisindeki uzunluğuna göre Banaz Çayı (133 km), Gediz Nehri (58,5 km) ile Hamam Çayı (38 km), Yavu Deresi (31 km) ve Eşme Deresi (23 km) dir.

Kuzeyinin ve doğusunun dağlarla çevrili olması, deniz seviyesinden ortalama 921 metre yükseklikte olması, denizin bunaltıcı etkilerinden uzak olmasına, kuzeyden ve doğudan gelen soğuk etkisine çok açık olması gibi genel faktörlere bağlı olarak ilde geçiş tipi iklim özellikleri görülür. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise Egeden gelen yağışlar sayesinde İç Anadolu'ya göre daha ılık geçen bir karasal iklimsel özellikler egemendir.

Harita 2: İlin Uydu Görüntüsü ve İdari Bölünüşü





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Coğrafya

Uşak İl sınırlarının tamamı coğrafi olarak Ege Bölgesinin “İç Batı Anadolu Bölümü”nde yer almaktadır. İl, İç Anadolu stepleri ile Ege bölgesinin dağlık alanları arasında bir geçit oluşturmaktadır.

Uşak ve çevresinin yeryüzü şekilleri; platolar, dağlık alanlar ve ovalar olmak üzere üç ana bölüm halindedir. İl arazisi genel olarak dalgalı bir plato görünümündedir. Kuzey ve doğu kesimleri dağlık, güney ve batı kesimleri ise içerisinde ovalarında olduğu dalgalı arazilerden oluşmaktadır.

İlin en yüksek noktası Uşak-Kütahya sınırında bulunan Murat Dağı olup zirvesini de 2.309 metre yükseklikte bulunan Kartaltepe oluşturmaktadır. Zirve noktası Kütahya il sınırları içinde kalan Murat Dağı’nın Uşak sınırları içerisinde kalan tepelik alanlarında ortalama yükselti 1.500 metre civarındadır.

Bulkaz Dağı, Uşak kent merkezinin güneydoğusundaki Sivaslı ilçesinin de doğu ve güneydoğusunda bulunmakta olup zirve noktası 1.930 metredir. Kabaca 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.

Elma Dağı, merkez ilçenin kuzeyinde bulunmaktadır. En yüksek noktası 1.805 metre olan dağın üzerinde geniş yaylalar ve otlaklar yer almaktadır. Uşak ilin diğer önemli yükseltilerini ise Ahır Dağı (1.915 metre), Tahtalı Tepe (1.644 metre) ve Kocatepe (1.298 metre) oluşturmaktadır.

Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğusundaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı Gediz Vadisi ile Ege Bölgesi’ne açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış, dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar, kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde hafif dalgalı bir görünüş alırlar.

İldeki en önemli ovalar, Uşak ve Banaz ovalarıdır. Ayrıca, Sirge ve Sivaslı ovaları da tarımsal amaçlı kullanılan diğer önemli ovalardır. İl yüzölçümünün yaklaşık % 6’sı gibi küçük bir bölümünü oluşturan bu ovalar genellikle alüvyonlarla kaplıdır. Uşak kent merkezi Uşak Ovasının kenarında bulunmakta olup doğu-batı uzanımlıdır. Kalın bir alüvyon tabakasıyla örtülü olan Uşak Ovası, oldukça verimli topraklardan oluşmaktadır. Banaz Ovası, Büyük Menderes Nehri’nin önemli kollarından birisi olan Banaz Çayı’nın kenarında kuzeydoğu-güneybatı uzanımlıdır.

Önemli bir doğal gölün bulunmadığı ildeki su kütleleri genellikle sulama amaçlı oluşturulan göletlerden ibarettir.

İklim ve Bitki Örtüsü

Uşak ili, Akdeniz ve ılıman karasal iklim bölgeleri arasında bir geçiş bölgesinde yer alır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise İç Anadolu’ya göre daha ılık geçen bir karasal iklim egemendir. Ege Denizi üzerinden gelen bulutların getirdiği yağışlar il iklimini İç Anadolu ikliminden de ayırır.



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDULU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Tablo 1: Uşak İli Uzun Yıllar İklim Verileri Ortalaması (1939-2024)

Parametreler	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	Ölçüm Periyodu (1939 - 2024)												
Ortalama Sıcaklık (°C)	2,4	3,4	6,2	10,9	15,6	20,0	23,5	23,6	19,2	13,7	8,4	4,3	12,6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	6,9	8,4	11,8	16,9	21,9	26,6	30,4	30,7	26,4	20,4	14,2	8,9	18,6
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	-1,2	-0,6	1,3	5,3	9,2	12,7	15,5	15,7	12,0	8,0	3,9	0,8	6,9
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	3,9	4,6	5,5	6,8	8,8	10,9	11,8	11,3	9,6	7,3	5,3	3,8	7,5
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	11,19	9,93	9,72	9,26	8,80	4,80	2,36	1,71	2,84	5,99	7,34	11,42	85,4
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	73,4	66,7	58,0	50,9	48,0	27,2	16,5	12,6	18,6	42,2	58,9	84,6	558
Ölçüm Periyodu (1939 - 2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	18,3	23,6	27,0	30,0	34,5	40,0	40,4	41,7	36,6	32,6	26,6	21,8	41,7
Ölçüm Tarihi	08.01.1994	29.02.2016	27.03.2001	11.04.1998	16.05.2000	24.06.2024	21.07.2024	18.08.2023	03.09.2020	03.10.1943	04.11.2023	04.12.2010	
En Düşük Sıcaklık (°C)	-19,9	-15,0	-12,5	-6,2	-1,0	2,9	7,4	6,8	2,0	-4,8	-11,8	-18,9	-19,9
Ölçüm Tarihi	05.01.1942	15.02.2004	14.03.1987	10.04.1997	14.05.1980	01.06.1943	11.07.1958	20.08.1949	30.09.1941	23.10.1947	23.11.1948	24.04.1905	
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı		Günlük En Hızlı Rüzgâr					En Yüksek Kar						
18.03.2000		64,3 mm		22.07.2011		40,6 m/sn		30.01.1942			39 cm		

En düşük değerler En yüksek değerler

Kaynak: <https://www.mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=undefined&m=USAK>

Uşak, Akdeniz yağış rejiminin etkili olduğu bir alandır. İl'deki yıllık yağış miktarı 558 mm'dir. Yağışlar daha çok kış aylarında düşer. Sıcaklığın en düşük olduğu ay Ocak (-1,2 °C) ayıdır. En sıcak ay ise ortalama 30,7 °C ile Ağustos ayıdır. İl'de 18.08.2023 tarihinde 41,7 derece ile sıcaklık rekoru kırılırken, 05.01.1942 tarihinde -19,9 derece ile en soğuk gün yaşanmıştır.

Topraklarının yaklaşık %33'ü ormanlık alan olan Uşak, orman varlığı bakımından iyi bir konumdadır. İl, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İl'deki dağlarda çok sık ormanlara rastlanır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dişbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

Akdeniz ikliminin görüldüğü yerlerde kızılçam, zeytin, zakkum ve diğer maki türlerine rastlanırken bu türlerin tahrip edildiği sahalarda garig diye adlandırılan bitki örtüsü yayılış göstermektedir. İl genelinde özellikle 900-1000 metre ve civarındaki araziler ile plato üzerindeki korunaklı sahalarda kızılçamların yaygın olduğu göze çarpmaktadır. Bu seviyenin üzerindeki sahalarda ise orman örtüsü genel olarak karaçamlardan oluşmaktadır. İl genelinde alçalarda kermes meşeleri olmak üzere meşe türlerinde yaygın olarak rastlanmaktadır. Murat Dağı gerek flora gerekse fauna açısından önemli bir destinasyondur. İlin güneydoğusunda yer alan Burgaz (Bulgaz) Dağı da bitki ve hayvan varlığı ile ilgi çekmektedir.



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Ekonomi

Uşak ilinde Cumhuriyet öncesi dönemde başlayan dericilik, halı dokumacılığı vb. faaliyetler ile tarımsal girdileri değerlendiren sanayi işletmeleri bugünkü sınai atılımın temellerini oluşturmuştur. Sanayi büyük ölçüde aile işletmelerinden oluşan KOBİ'lerden müteşekkil olup tamamı özel sektör müteşebbislerinin eseridir.

Uşak sanayiinde ana sektör tekstildir. Uşaklı dericiler ülke üretiminin % 65'ni gerçekleştirmektedir. İlin 3. büyük sektörü seramik sanayidir. Sektörde bulunan firma sayısı az olmasına rağmen ülke üretiminin yaklaşık %15'ini karşılamaktadır. Uşak'ta Zımpara, Plastik, Kereste ve Çivi Fabrikası, Kolonya İmalathanesi, Tarım Römorku İmalathanesi ve daha pek çok Sanayi kuruluşları vardır. Merkezde 2 adet (Uşak Organize Sanayi Bölgesi ve Karma Organize Sanayi Bölgesi) ve Karahanlı ilçesinde 1 adet Organize Sanayi bölgesi bulunmaktadır. İlk 500 şirket içerisinde Gedik Tavukçuluk, Özerdem Mensucat, Uşak Seramik, Altınsar Tekstil gibi firmalar yer almaktadır.

İlde üretim yapan başlıca sanayi tesislerinin üretim konularına bakıldığında ise iplik, ham ve baskılı bez, elyaf, battaniye, deri, seramik ve halı üretimi ön plana çıkan faaliyet konularıdır.

İl'de Banaz, Uşak, Sivaslı ve Sirge önemli tarım ovalarıdır. Tarım arazisi il toplam alanının % 45'i kadardır. Ancak tarım amaçlı kullanılacak arazilerin parçalı oluşu ekonomik verimliliği azaltıcı bir faktördür. Tarımsal ve hayvansal üretim, bölge ve ülke ölçeğinde ekonomik katkılar sağlayacak büyüklüklerde değildir. Buğday, Arpa, Yem, Nohut ve Susam/haşhaş en fazla üretimi yapılan ilk beş tarımsal ürün olarak sıralanabilir. Uşak'ta bitkisel ürünlerden arpa, buğday, mısır, patates, ayçiçeği, haşhaş, şeker pancarı ile sebzeler ve meyveler yetiştirilmektedir. Elde edilen bu ürünler ilde mevcut un, yem ve şeker fabrikalarında hammadde olarak kullanılmaktadır. Ayrıca tütün üretimi de önemli bir yer tutar. Bölgede küçükbaş ve büyükbaş hayvancılık da yapılmaktadır. Tavukçuluk da gelişmiş sektörler arasındadır.

Uşak doğal güzellikleri, kültürel varlıkları ve termal kaynakları ile turizm açısından önemli çekim noktalarına sahip olmasına rağmen tesis azlığı ve yetersiz tanıtım nedeniyle turizm sektörü Uşak'ta yeterince gelişmemiştir.

Ulaşım

Uşak kent merkezi E-96 Ankara-İzmir karayolu üzerinde bulunmaktadır. Karadeniz, Orta, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan İzmir'e giden tüm araçlar Uşak'tan geçmektedir.

İzmir-Uşak-Afyon demiryolu kent merkezinden geçmekte olup 1897 yılından bu yana hizmet veren bu hat hızlı tren projesi kapsamına alınmıştır. İl sınırları içindeki demiryolu uzunluğu elektriksiz, tek hat 157 km.'dir.

Şehir merkezine 7 km uzaklıkta Uşak Havalimanı bulunmaktadır. Havalimanı 1998 yılında hizmete açılmıştır.

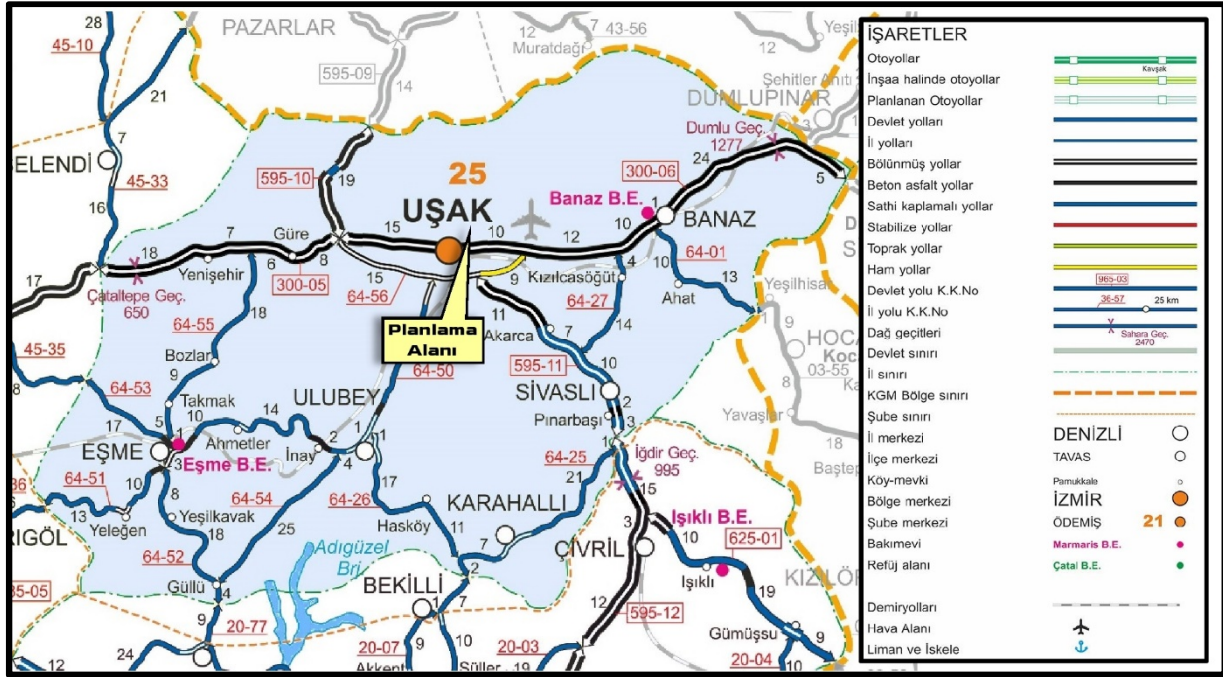
Ayrıca, Bölgesel Zafer Havalimanı'nın il merkezine 103 km mesafede yer almaktadır.



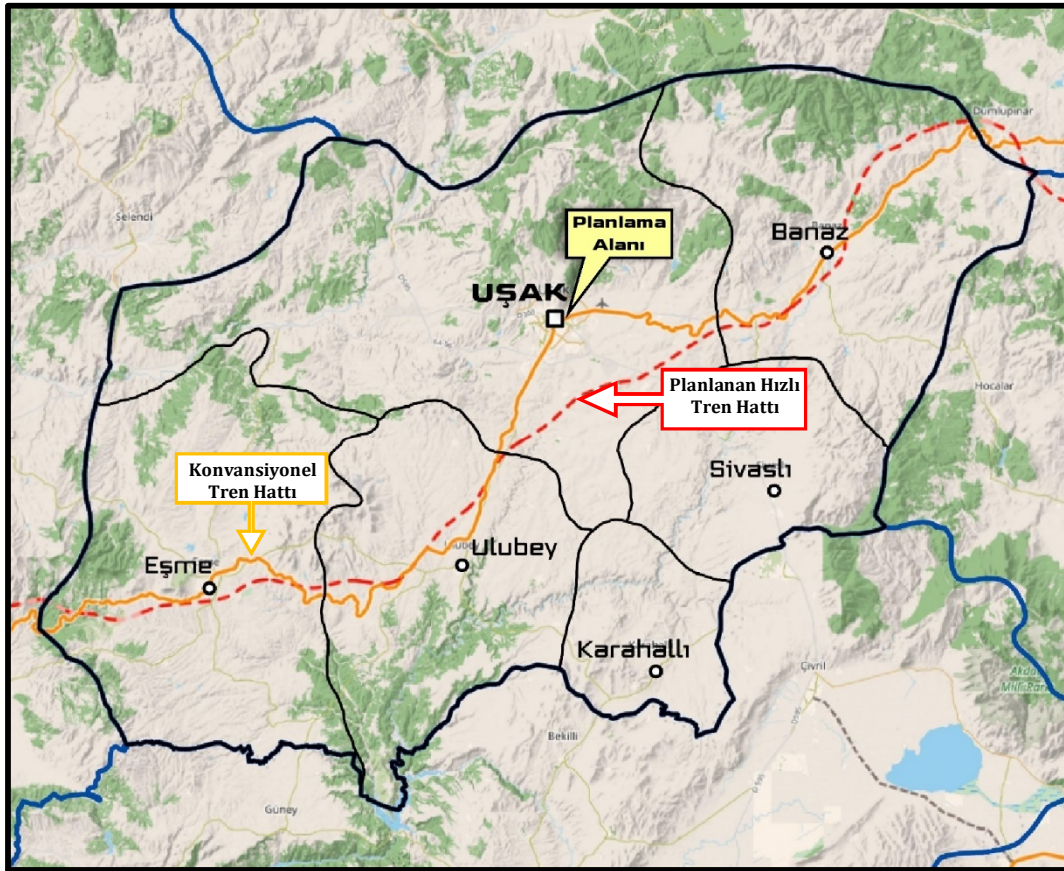
UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 3: İlin Karayolu Ulaşım Ağı



Harita 4: İl Sınırlarından Geçen Demiryolu Hatları





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



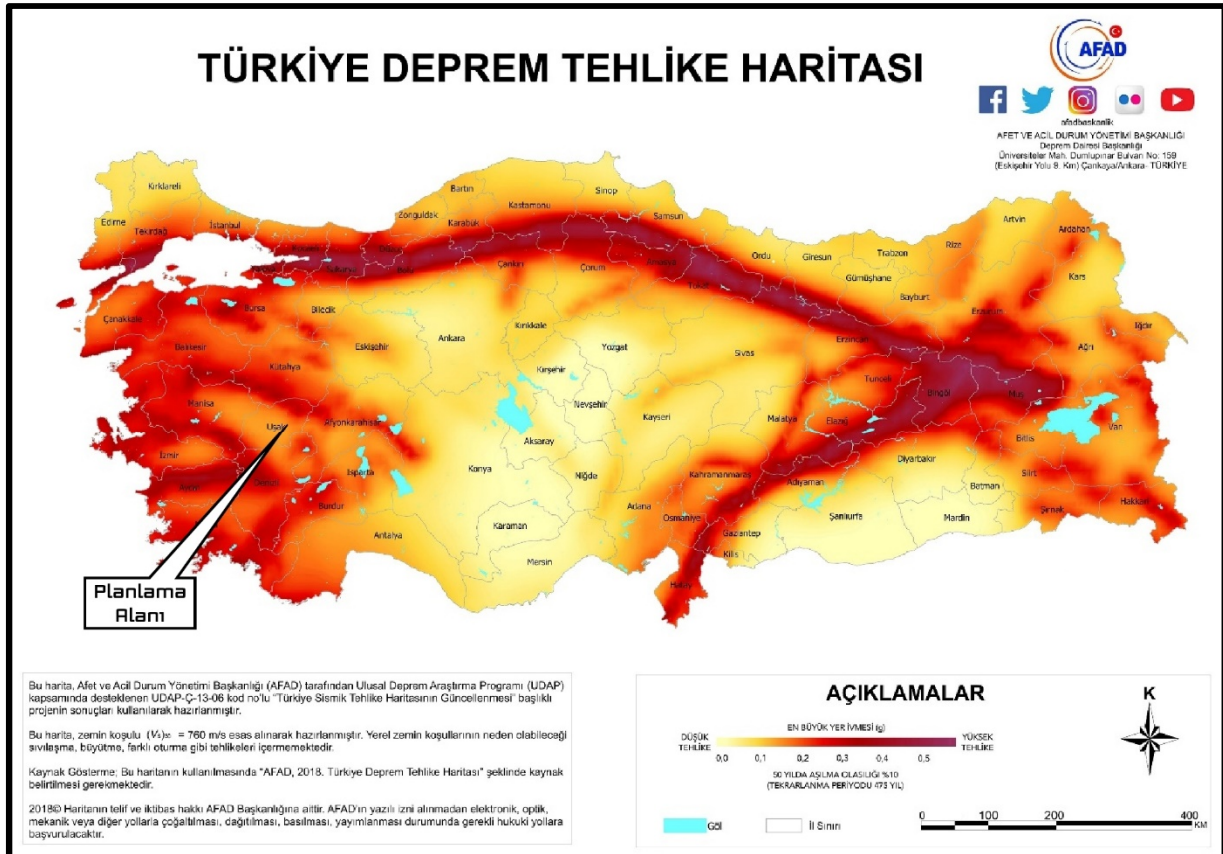
Depremsellik

Uşak İlının yaklaşık 90 km batısında Simav fay zoneu, 100 km güneyde Alaşehir grabeni, 60 km güneydoğuda Dinar-Çivril fay zoneu ile çevrili olup, bu graben ve fay zonları her zaman deprem üretmekte ve aktiftir. Yakın tarihte bu zonlarda meydana gelmiş birçok deprem vardır ve Uşak İli de bu depremlerden etkilenmektedir. Dolayısıyla Uşak büyük depremler geçirmese de tektonik açıdan oldukça aktif bir bölgede yer almaktadır.

Gerek tarihsel gerekse aletsel döneme ait veriler ilin doğrudan büyük tahripkar depremlere maruz kalmadığını göstermektedir. Uşak yöresi ile ilgili tarihsel dönemde meydana gelen depremlerin büyük kısmı Simav ile Gediz ve Büyük Menderes grabenlerinde toplanma göstermiştir. 25 Haziran 1944 depremi günümüze kadar ili etkileyen en büyük depremdir. Yaklaşık büyüklüğü 6.0 olan depremde 21 kişi hayatını kaybetmiş ve birçok kişide yaralanmıştır. Ağır hasar görmüş binaların yanı sıra 3.500 bina yıkılmıştır. Uşak ili ve çevresinde kuvvetlice hissedilen depremlerin merkez üstleri genelde Denizli, Burdur, Nazilli, Dinar, Emet, Simav, Gediz, Demirci, Alaşehir, olarak gösterilir. Bölgenin deprem tehlikesi açısından 1 Ekim 1995 depremi önem taşımaktadır. Bu deprem, Dinar, Çivril fayı üzerinde meydana gelmiş ve bu fayın güney-doğu ucundan yaklaşık 20 km.'lik kısmını kırmıştır.

Bölgenin deprem etkinliğine bakılacak olursa, Uşak ilinin yaklaşık 50 km. yarıçaplı alan içindeki deprem etkinliğinin nispeten düşük olduğu görülmektedir. (Kaynak: Uşak İRAP)

Harita 5: Türkiye Deprem Tehlike Haritası





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Uşak merkez ilçesi, coğrafi olarak Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünde yer almaktadır. Kent, kuzeyde Kütahya'nın Gediz ve Şaphane, batıda Manisa ilinin Kula ilçeleri ile komşu iken güneyde Eşme, Ulubey, Karahallı, doğuda ise Sivashlı ve Banaz ilçeleri ile komşudur.

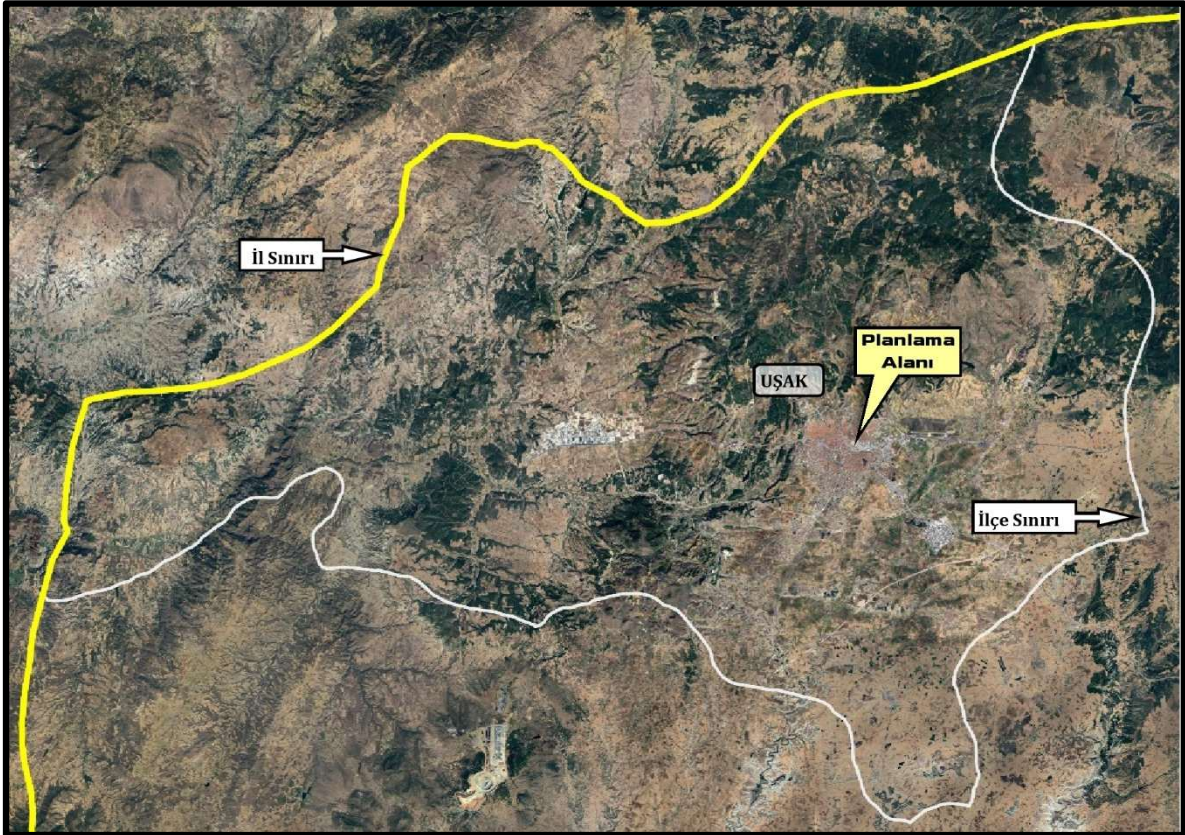
Uşak il bütününün nüfusu son on altı yılda %12,33 oranında 41.199 kişi artarak 334.111 (2008) kişiden 375.310 (2024) kişiye çıkarken, aynı dönemde Uşak il merkezinin nüfusu ise 55.151 (%26,27) kişi artarak 209.912 kişiden 265.063 kişiye ulaşmıştır.

İlçenin yüzölçümü; Harita Genel Komutanlığı "İl ve İlçe Yüz Ölçümleri" verisine göre 1655 kilometrekare olup merkez ilçeye bağlı yirmi dokuz mahalle ve seksen üç köy bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu arazi kent merkezindeki Durak Mahallesi sınırları içerisinde ve İzmir-Ankara karayolunun kuzeyinde yer almaktadır. Alan aynı zamanda Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde de kalmaktadır.

Planlama alanı 1/1000 ölçekli K22C09A3D paftası ile 1/5000 ölçekli K22C09A paftalarında yer alırken, 1/25.000 ölçekli halihazırın K22-C2 paftasında ve 1/100.000 ölçekli halihazırın ise K22 paftasında yer almaktadır.

Harita 6: İlçenin Uydu Görüntüsü





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Coğrafya

Uşak il merkezi, Uşak Ovasının batı kenarında kurulmuştur. İlçe merkezi bu ova düzlüklerindeki ortalama yüksekliği 921 metre olan araziler üzerindedir Merkez ilçenin morfolojik yapısını; kuzeyinde Elmadağ ile Ulubey ilçesi sınırlarında kalan güneybatısındaki Kışla Dağına uzanan yükseltiler ile doğusundaki Yavu Deresi ve batısında Gediz Nehri boyunca güneye doğru yükseltisi azalan dalgalı arazi parçaları şekillendirmektedir.

Kuzeydoğudan güneybatıya doğru uzanan Kusura Deresi ile kuzeyden güneye akan Kocadere'nin birleşmesiyle meydana gelen Yavu Çayı, Banaz Çayının da önemli kollarından biridir. Demirciler Deresi de denilen Yavu Çayı, Ovacemirler, Elmacık, Yavu ve Karahan köylerinden ve Ulubey ilçesinden geçerek il dışında Banaz Çayı'na ulaşır.

Tamamı merkez ilçe sınırları içerisinde geçen Gediz Nehri, merkez ilçeye bağlı Emirfakı Köyü'nün kuzeyinde, Kütahya sınırından Uşak topraklarına girer ve Güre Bucağı'na kadar kuzey-güney yönünde akar. Bu bucağın yakınlarında batıya döner ve Salihli ilçesinin kuzeydoğusundan Gediz Ovası'na girer.

İlçe merkezinin kuzeyinde yer alan Elmadağ, Uşak ilinin dördüncü yüksek dağı olup 1805 metrelik rakımı ile de ilçenin en yüksek dağı konumundadır.

İlçe sınırlarında doğal göl bulunmamaktadır. Yavu Deresi üzerindeki Göğem Göleti ise sulama amaçlı yapılmış olan yapay bir göldür.

Planlama alanı düz sayılabilecek araziler üzerindedir. Kent merkezinden ve aynı zamanda planlama alanının da kuzeyinden geçen Çokgöz Deresi yerleşik alanların güneyinde Yavu Çayına katılmaktadır.

İklim ve Bitki Örtüsü

Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünde yer alan merkez ilçede Akdeniz iklimi ile karasal iklim arasında geçiş özelliğinde olan karasal iklim özellikleri hakimdir. Bu sebeple sıcaklıklar Akdeniz ikliminin görüldüğü Asıl Ege Bölümüne göre daha düşüktür. Bunun yanında yağış şartları da Asıl Ege Bölümü ile farklılık göstermekte ve Ege Bölgesi'nin kıyılarına nazaran daha az yağış düşmektedir.

Yaz sıcaklıklarının insanı rahatsız etmeyecek seviyelerde olması özellikle alçak kesimlerin bunaltıcı havasına göre yöreyi yaz aylarında çekici hale getirmektedir. Yağış değerlerinin en yüksek olduğu mevsim kış mevsimi olup minimum değerler Temmuz-Ağustos ve Eylül aylarında görülmektedir. Köppen-Trewatha iklim sınıflandırmasına göre ilçenin de içerisinde bulunduğu bu bölge denizsel ılıman iklim özellikleri göstermekte olup kışları ılık, yazı çok sıcak ve kurak Akdeniz İklimi kuşağı içerisinde yer almaktadır.

Kentin genel bitki örtüsünü ova kesiminde bulunan tarımsal aktiviteler ve ağaçlık alanlar ile kuzeyindeki, batısındaki geniş mera alanları ve ormanlık alanlar belirlemektedir. Kentsel alanı doğu ve güneydoğu yönlerinden sınırlandıran Uşak Ovası 2017 yılında Büyük Ova olarak ilan edilmiştir.



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDUR ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



Nüfus

Uşak kent merkezinin 2008 yılında 209.912 kişi olan nüfusu 55.151 kişi artarak 2024 yılında 265.063 kişiye ulaşmıştır. Aynı dönemde

TÜİK tarafından yayımlanan istatistiklerine bakıldığında; Uşak il genelinde hane halkı büyüklüğünün daha hızlı bir şekilde (%25,89) küçüldüğü görülmektedir. Bu verilere göre; Uşak merkez ilçede 2008 yılında 3,50 olan hane halkı büyüklüğü, %24,55 düşüşle 2024 yılında 2,81'e inmiştir. Bu oran Uşak il ortalamasında ise 3,50'den 2,78'e düşüş şeklinde gerçekleşmiştir.

Tablo 2: Yıllara Göre Hane Halkı Büyüklükleri (TÜİK)

	2008	2010	2015	2020	2024
Uşak-Merkez	3.50	3.41	3.18	2.98	2.81
Uşak-64	3.50	3.34	3.12	2.94	2.78
Türkiye-TR	4.00	3.84	3.52	3.30	3.11

Kaynak: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>

Ekonomi

Uşak kamu yatırımı almadan büyüyen bir ildir. Kent ekonomisi, özellikle tekstil ve deri sektörlerine dayalı bir yapıya sahiptir. Merkezde Uşak Organize Sanayi Bölgesi ve Karma Organize Sanayi Bölgesi olarak 2 adet organize sanayi yer almaktadır.

Tarımsal faaliyet olarak tarla bitkileri, meyve ve sebze üretimi ele alındığında; fiğ vb yeşil ot, arpa, buğday, şekerpancarı ve mısır başlıca tarla ürünlerini oluşturmaktadır. Meyvecilikte üzüm üretimi ön plana çıkmaktadır. Bunun yanı sıra elma, kiraz, vişne ve armut diğer önemli meyvecilik ürünleridir.

Ulaşım

Kent, Uşak Ovasının batı sınırları üzerinde kurulu olmasına rağmen kuzey ve batı yönlerinden yükseltilerle çevrilidir. Batı yönünde ulaşım engel olmayan yükseltilerden İzmir-Ankara karayolu bağlantısı geçmekte olup zamanla kent içinde kalan E96 (D300) kodlu bu karayolundaki trafik yükü yerleşik alanların daha güneyinde yapılan henüz tam olarak bitirilmeyen Uşak Çevreyolu bağlantısına kaydırılmaya çalışılmaktadır.

Yakın çevresindeki Afyonkrahisar'a 112 km, Kütahya'ya 138 km. ve Denizli'ye 153 km. Ankara'ya 367 km, Manisa'ya 195 km, İzmir'e 215, uzaklıktadır.

Uşak havaalanı kuzey çevreyolu ve yerleşik alanların sınırında yer almaktadır. Demiryolu hattı kent merkezinden ve alanın güneyinden geçmektedir.



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



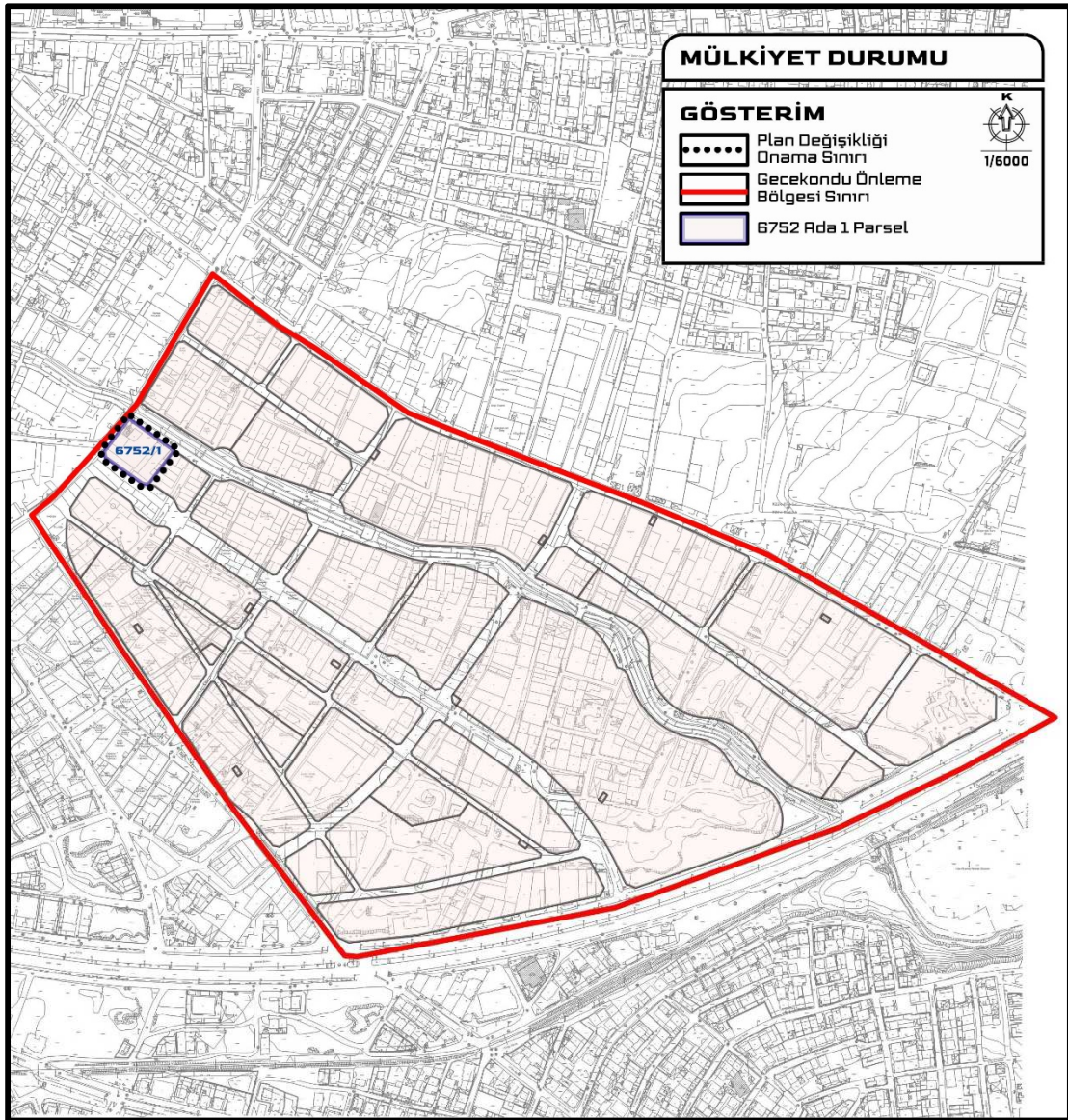
C. PLANLAMA SÜRECİ

1. MEVCUT DURUM TESPİTİ

1.1. Mülkiyet Yapısı

İmar Planı Değişikliği yapılan alan, Durak Mahallesinde 3175,08 m²'lik yüzölçümlü 6752 ada 1 no'lu imar parselini kapsamaktadır. 6752 ada 1 parselin mülkiyeti T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'ndadır. Parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Harita 7: Mülkiyet Durumu



Tablo 3: İmar Planına Konu Olan İmar Parselinin Durumu

Ada No	Parsel No	Nitelik	Malik	Alanı (m ²)
6752	1	Arsa	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	3175,08



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



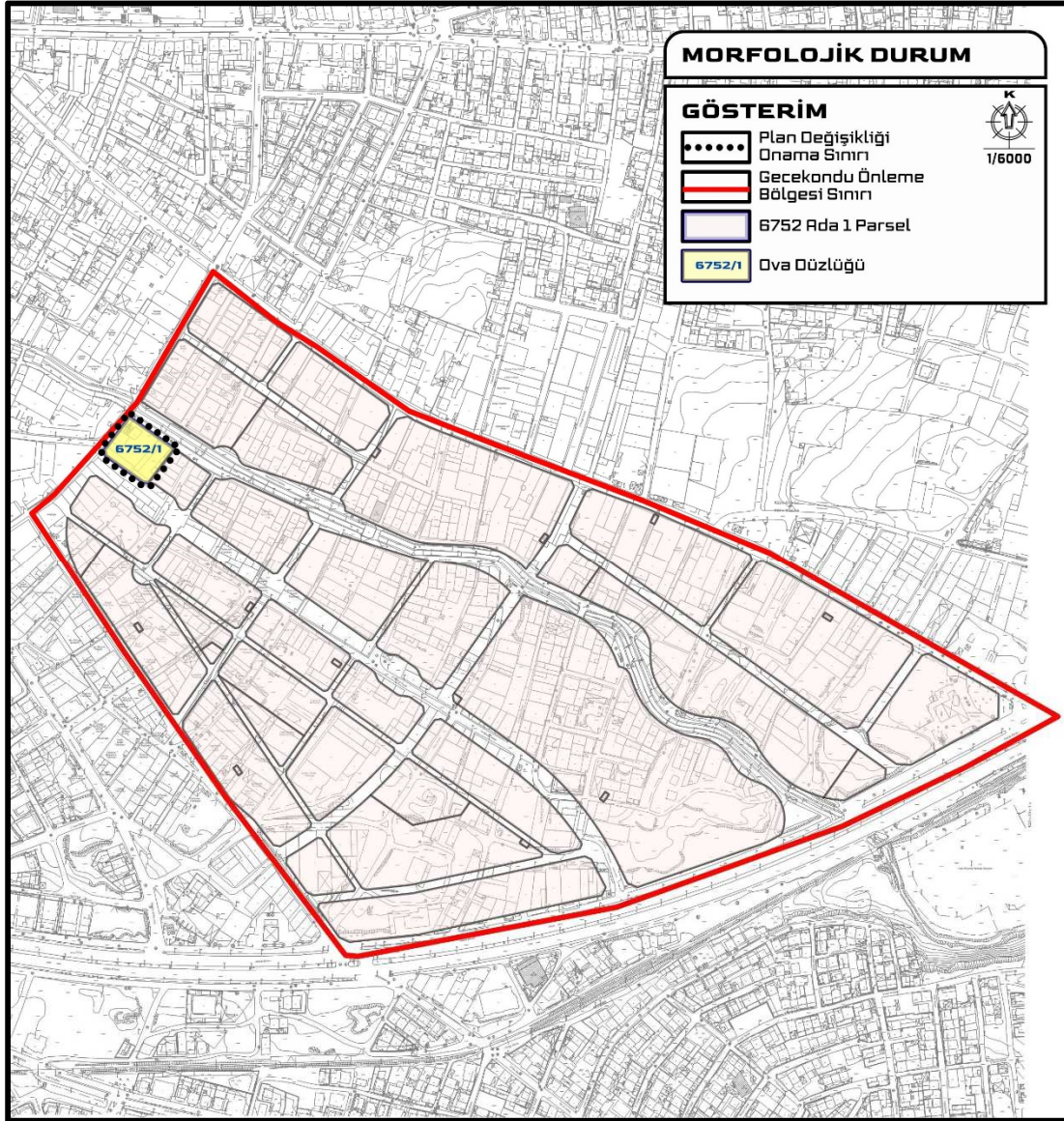
1.2. Arazi Yapısı

Planlama alanı; kuzeyde imar yolu ve ıslah edilen Çokgöz Deresi'nin oluşturduğu beton kanallı dere yatağı, batıda ve güneyde imar yolları ve doğuda ise E:0,60 ve Yençok:9,50 yapılaşma koşullarına sahip ticari alan ile sınırlandırılmış boş bir arsadır.

Planlama alanındaki araziler genel olarak güney yönelimli olmakla beraber parselin bulunduğu bu arazi tam anlamıyla düz bir alandır.

Alandaki yükseklik kuzeye doğru gidildikçe artmaktadır. Çalışma alanındaki en düşük kot güneyde 902,52 metre, en yüksek kot ise kuzeyde 902,78 metredir. 0,26 metrelik bu kot farkı 73 metrelik mesafede gerçekleşmekte olup bu mesafedeki ortalama eğim ise %1'in de altındadır.

Harita 8: Morfolojik Durum





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



2. GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ İLANI

Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak ve Sarayaltı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 449.724.506 m²'lik alan gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, çöküntü bölgesi haline gelen alanda nitelikli bir kentsel alan düzenlenmesi ve planlı arsa üretimiyle çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla 21.02.2011 tarih ve 1038 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondur Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Yaklaşık 44,97 hektarlık alanda ilan edilen bu Gecekondur Önleme Bölgesi içerisindeki planlama çalışması, imarın 6752 ada 1 parselini kapsamaktadır. Parselde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanı; 1/5000 ölçekli halihazırın K22-C-09-A paftasında, 1/1000 ölçekli halihazırın ise K22-C-09-A-3-D paftasında olmak üzere toplam iki (2) pafta içerisinde yer almaktadır.

Tablo 4: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondur Önleme Bölgesi Sınırı Koordine Özet Tablosu

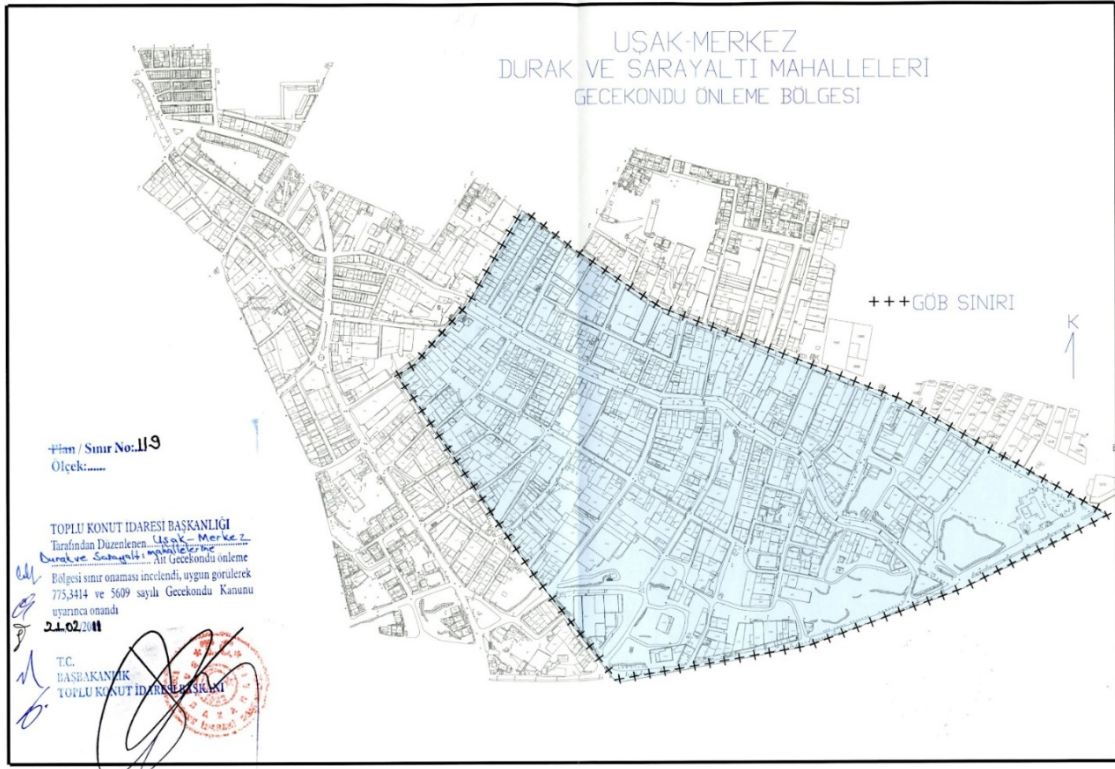
UTM 3 DERECE-ITRF 96 DİLİM NO: 30		
Nokta No	Y	X
1	449 039,061	4 282 849,651
2	449 110,657	4 282 792,828
3	449 156,031	4 282 764,922
4	449 261,328	4 282 691,688
5	449 361,443	4 282 652,754
6	449 526,076	4 282 590,460
7	449 669,994	4 282 530,622
8	449 996,866	4 282 344,918
9	449 892,198	4 282 287,571
10	449 752,371	4 282 220,742
11	449 496,366	4 282 129,238
12	449 203,347	4 282 073,718
13	449 189,198	4 282 074,958
14	449 054,299	4 282 252,392
15	448 938,260	4 282 417,966
16	448 833,556	4 282 575,778
17	448 859,448	4 282 597,526
18	448 952,861	4 282 701,488



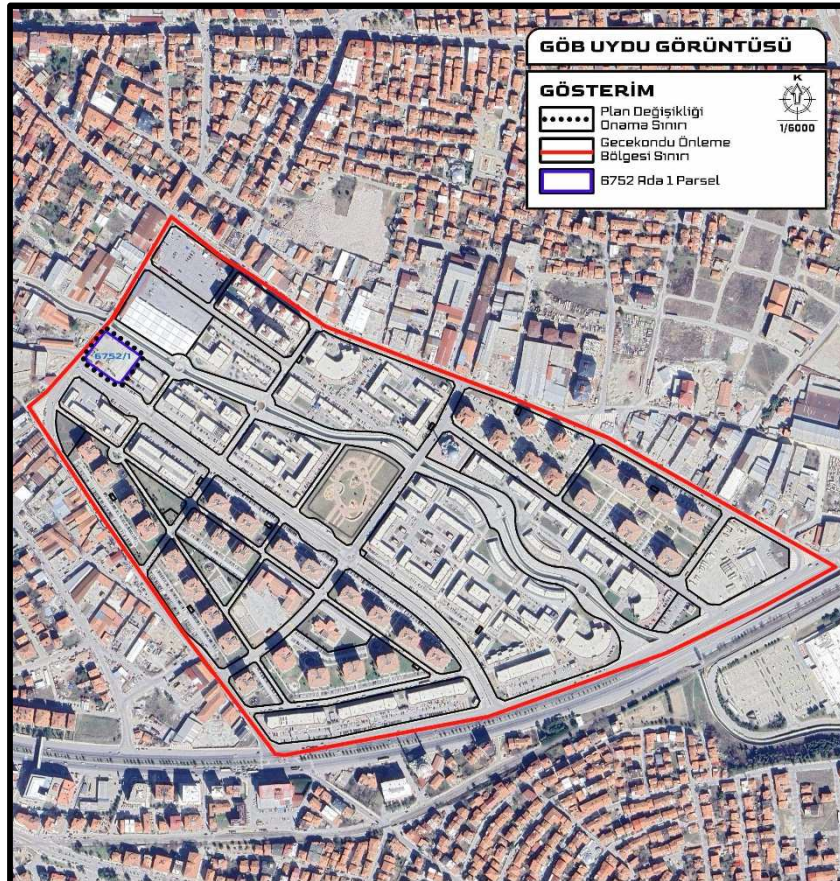
UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



Harita 9: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı Kroki



Harita 10: Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uydu Görüntüsü





UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu



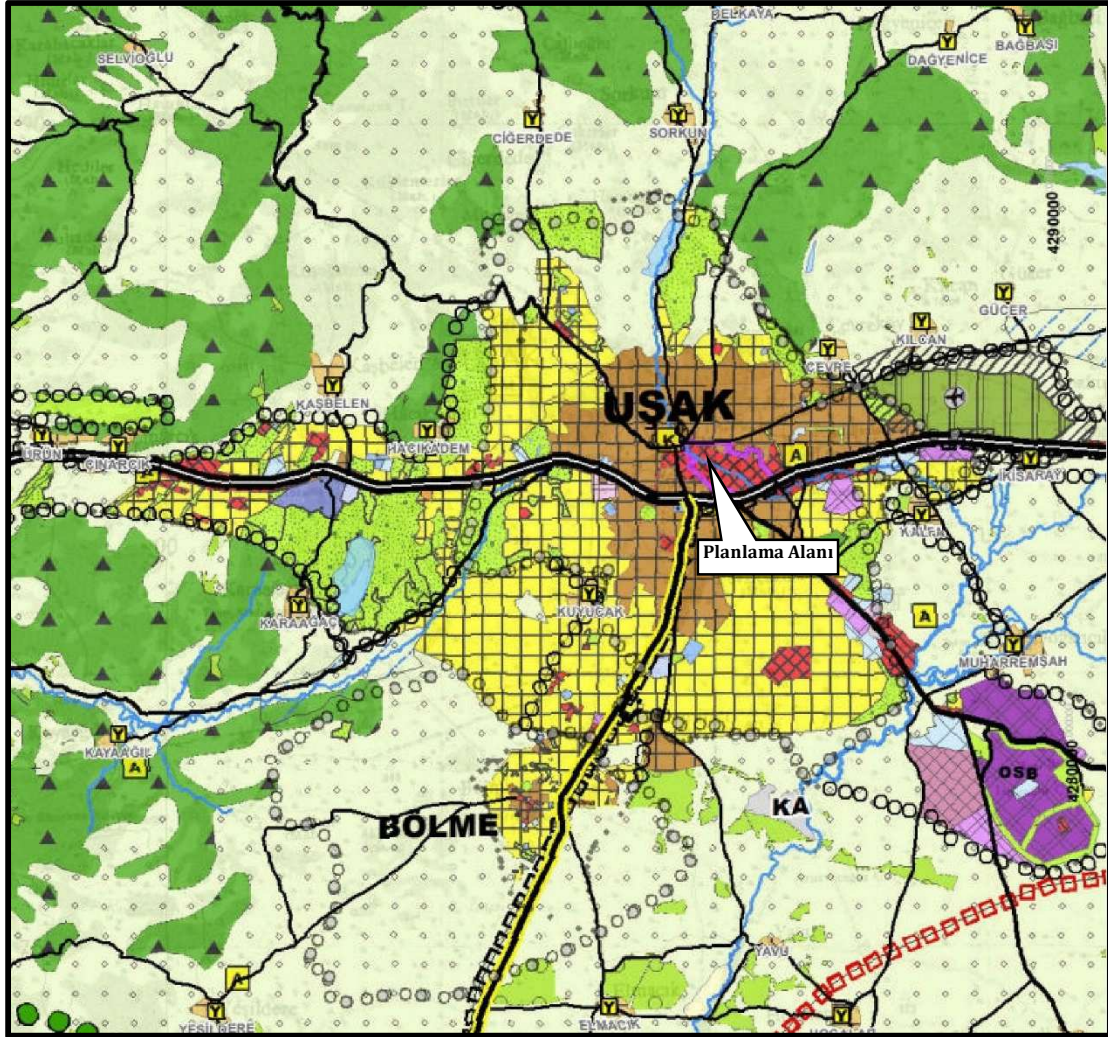
3. MER'İ PLANLAR

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bölgenin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak söz konusu alanın çevresinde yaşayan nüfusun barınma ihtiyaçlarını karşılamak, sosyal donatı, teknik altyapı ve yeşil alanların alt ölçekli planlama çalışmalarında dengeli ve yeterli bir şekilde dağılımının sağlanarak yaşanabilir sağlıklı kentsel alanlar oluşturmak, alt ölçekli imar planlarının hazırlanabilmesine uygulamalara imkan tanınması amacıyla ticari alan ve arsa üretimi taleplerinin de alt ölçekli planlarda karşılanabilmesi amacıyla TOKİ mülkiyetinde olan 6752 ada 1 parselde planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Planlama Alanı, Uşak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K22 paftasında “Merkezi İş Alanı” gösterimiyle planlıdır.

Harita 11: 1/100.000 Ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planındaki Durumu



3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği hazırlanacak alanda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.





**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DURAK VE SARAYALTI MAHALLELERİ
GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Açıklama Raporu**



D. İMAR PLANI

Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak ve Sarayaltı sınırları içerisinde yer alan 449.724.506 m²'lik alan; çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda bir kentsel alan oluşturulması amacıyla 21.02.2011 tarih ve 1038 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Başkanlık Oluru ile "Uşak İli, Merkez İlçesi, Durak ve Sarayaltı Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yürütülen sosyal konut ve arsa tahsis projeleri kapsamında Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, planların kademeli birlikteliği ilkesini ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. 7. ve 20. maddelerine dayanılarak imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu kapsamda 1 No'lu Gecekondu Önleme Bölgesi'ndeki 6752 ada 1 parseli kapsayacak şekilde 3175,08 m²'lik alanda planlama çalışması yürütülmüştür.

1. GENEL KARARLAR

Planlama alanın konum ve özellikleri belirlenerek 775 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yürütülmüş olup planlama alanı herhangi bir kalıcı nüfus barındırmayan ve nüfus artışı getirmeyen ticari alan kullanımı şeklinde düzenlenmiştir.

2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile 0,32 hektar büyüklüğündeki bu alan;

- Ticaret Alanı olarak planlanmıştır. Bu kapsamda Emsal:1,00 ve Yençok:9,50 metre olarak belirlenmiştir.
- Herhangi bir kalıcı nüfus barındırmayan ve ek nüfus getirmeyen bu kullanım için nüfus hesabı ise gerekmemektedir.

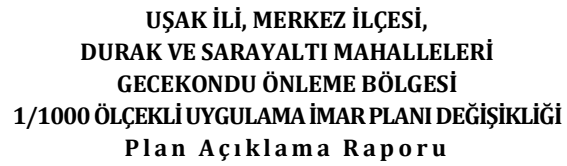
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İmar Planı değişikliği hazırlanan 0,32 hektarlık alan sınırları içerisinde imar adasındaki yapılaşma koşulu E (Emsal): 1,00 ve Yençok: 9,50 olarak belirlenmiştir.

İmar Planı Değişikliği yapılan alan içinde herhangi bir iletim hattı, dere yatağı ve taşkın saha vb. gelişimi kısıtlayıcı kurum görüşü gibi yasal ve fiziksel sınırlayıcılar bulunmamaktadır. Dolayısıyla 0,32 hektar büyüklüğündeki planlama alanının tamamı ticari alan kapsamında değerlendirilmiştir.

Bu değişiklik sadece imar parseline yönelik olarak hazırlanmış olup çevresel yol bağlantılarında mevcut planın önerdiği ulaşım sistemi kullanılacaktır.

Ticaret Alanındaki yapılaşma koşullarında mevcut İmar Planında belirlenen plan hükümlerine de uyulacaktır.



Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - Mevcut ve Öneri Alan Dağılımı

KULLANIM		Mevcut Plan (m ²)		Fark ±	Öneri Plan (m ²)	
		m ²	%		m ²	%
Kentsel Çalışma Alanları	Resmi Kurum Alanı	3175,08	100	0	-	-
	Ticaret Alanı	-	-		3175,08	100