



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
SARAYALTI MAHALLESİ 4575  
ADADA ADA AYRIM ÇİZGİSİNİN  
DÜZENLENMESİ YÖNÜNDE 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

  
Zafer SATI

Şehir Plancısı

---

## 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 .....	9



Zafer SATI

Şehir Plancısı

---

## 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



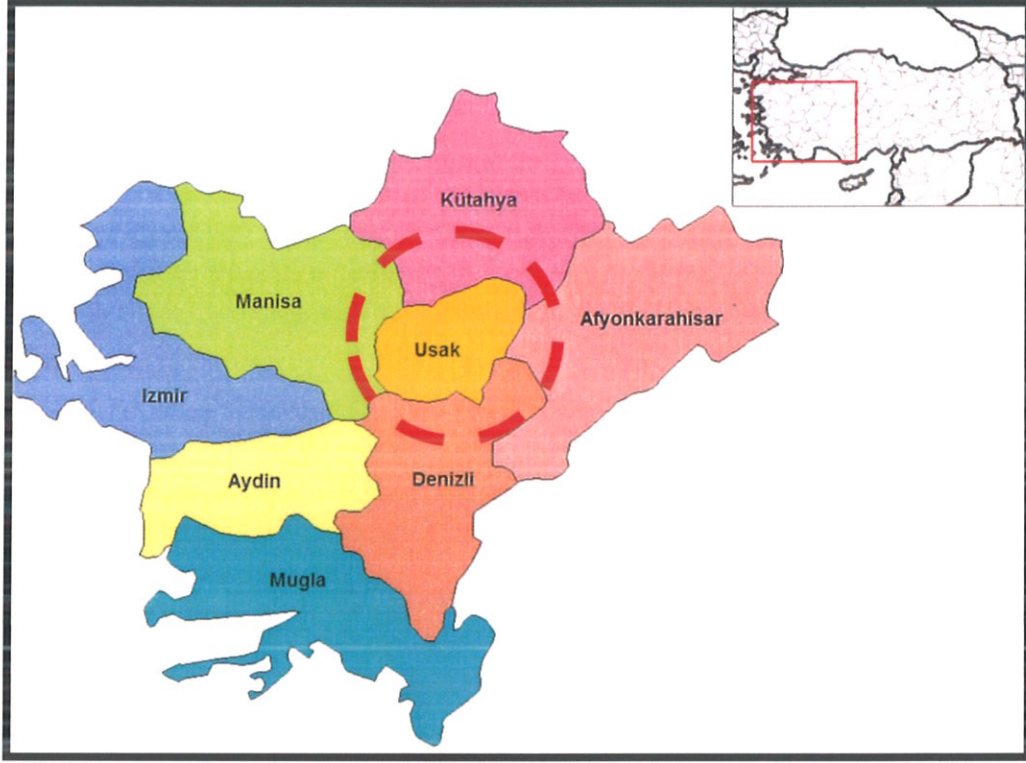
Zafer SATI

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.

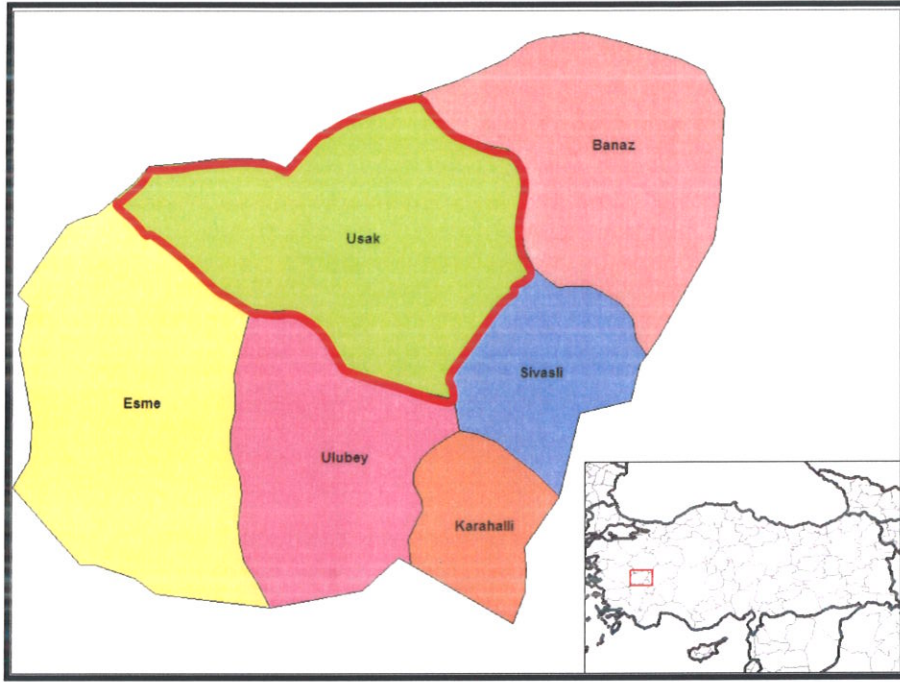
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 % 57,5'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

14 Sayfa  
Zafer SATI  
Şehir Plancısı

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.

  
Zafer SATI  
Şehir Plancısı

## 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.

  
3 Sayfa  
Zafer SATI

Şehir Plancısı



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.

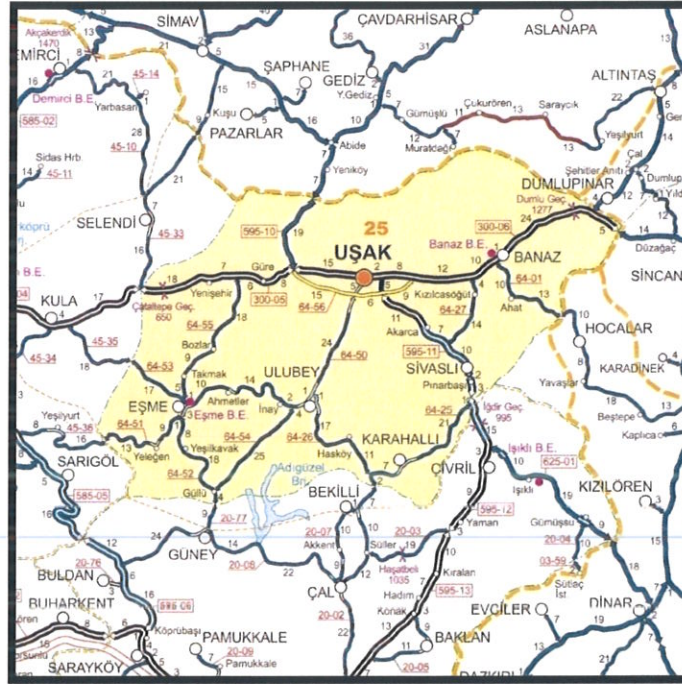
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

### SATI H CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

UŞAK	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZETOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATI 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

4 | Sayfa  
Zafer SATI

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 2 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 626 metre mesafeli konumda yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen İlimiz, Merkez İlçesi, Sarayaltı Mahallesi sınırları içerisinde 4575 ada 1, 2, 3 ve 4 numaralı parseller özel mülkiyete aittir.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

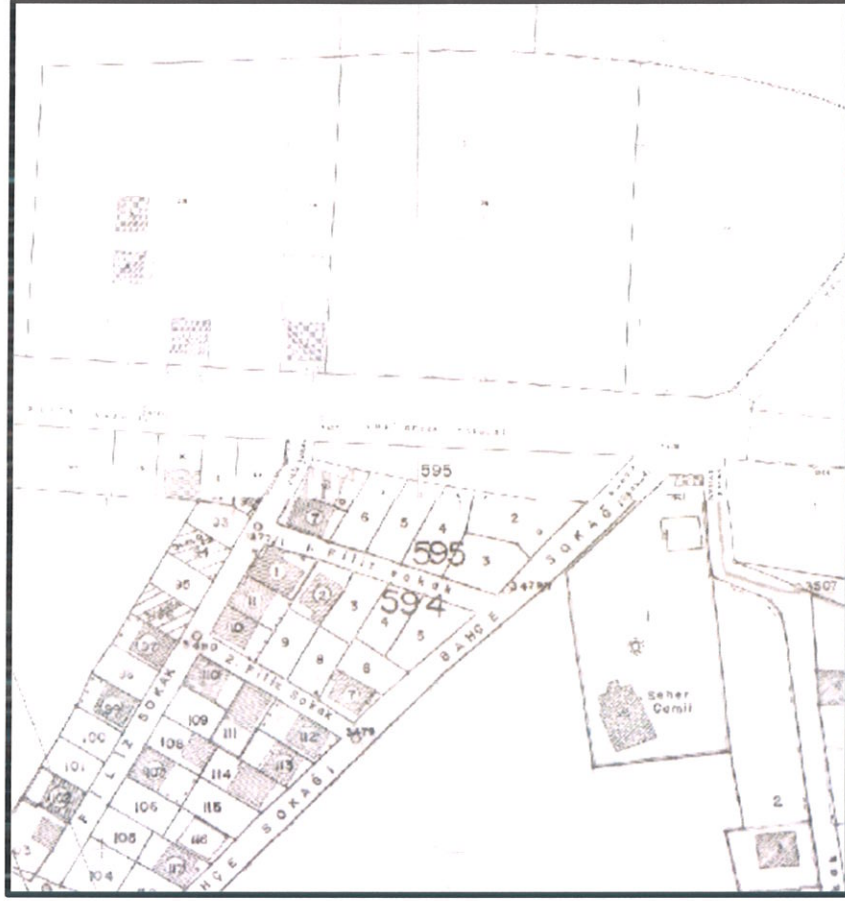
Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Sarayaltı Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.

 5 | S a y f a

Zafer SATI

Şehir Plancısı





**HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI**

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanı tescil harici alanda kısmen 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 41 adet hali hazır haritanın K22C09B4D paftasında yer almaktadır.

 6 | Sayfa

Zafer SATI

Şehir Plancısı

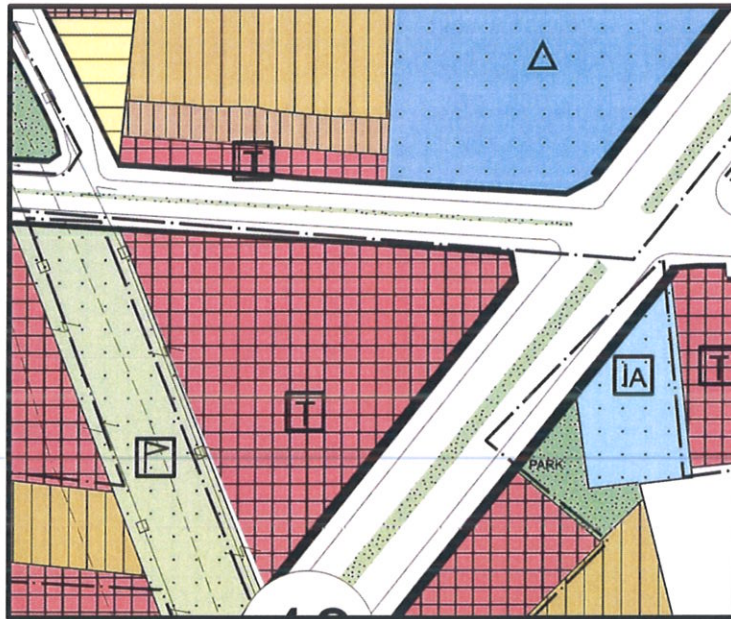


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZİR HARİTA

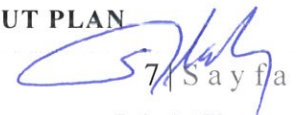
#### 4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

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

Planlama alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planında “**Ticaret Alanı**” olarak planlıdır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

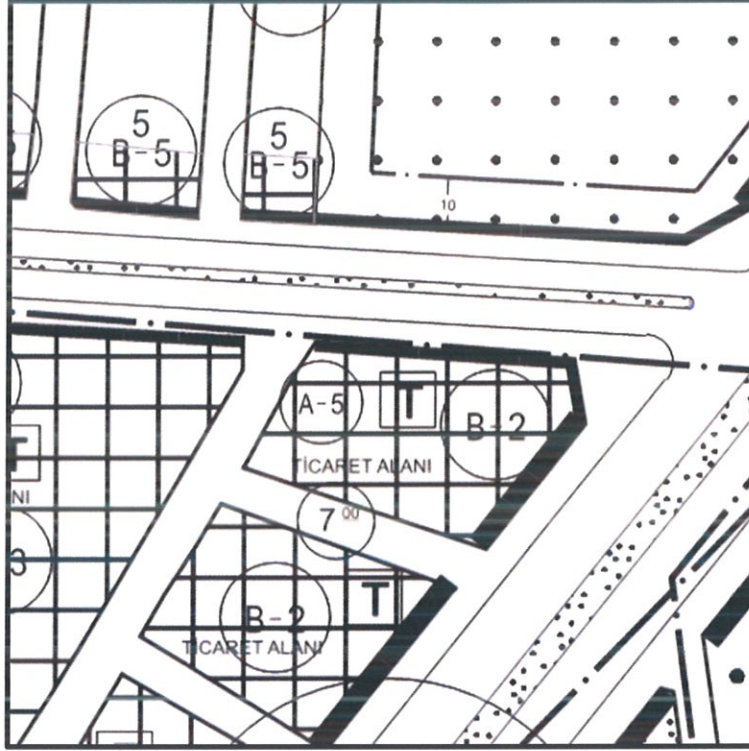
 7 Sayfa

Zafer SATI

Şehir Plancısı

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

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Ayrık nizam 5 kata müsadeli ve Bitişik nizam 2 kata müsadeli Ticaret Alanı**” olarak planlıdır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

### 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

#### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

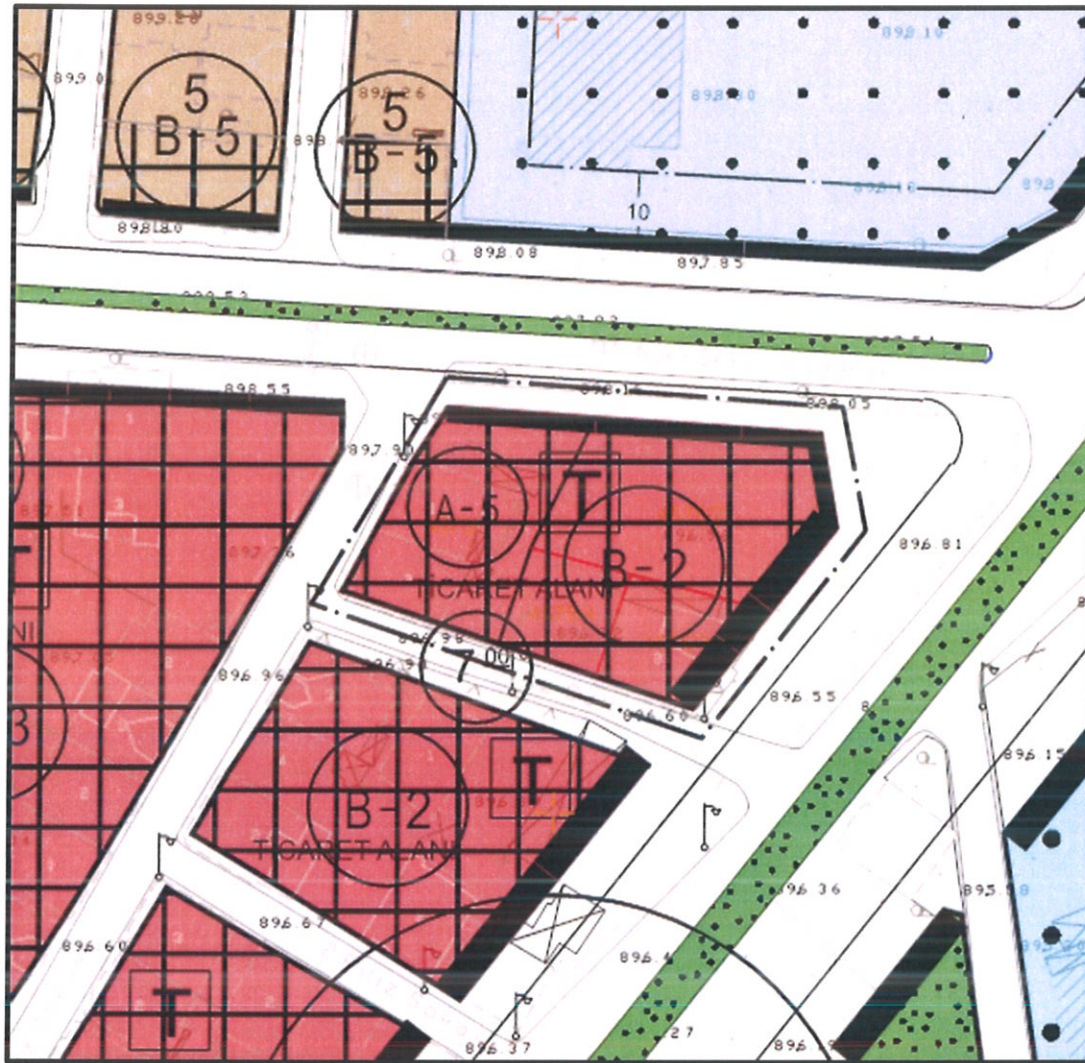
Yapılan plan değişikliğinde; onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılaşma koşullarının hangi parselleri direkt etkilediğinin anlaşılması, aynı zamanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygulaması olan E-plan otomasyon sistemi ve Plan GML veri modeline dönüştürülmesinin sağlanabilmesi adına ada ayırım çizgileri 4575 ada 1 parsel ayırık nizam 5 kat diğer parseller bitişik nizam 2 kat olacak şekilde düzenlenmiştir. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

  
8 | Sayfa

Zafer SATI

Şehir Plancısı





## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; Ayrık nizam 5 kat ve Bitişik nizam 2 kat olan parselleri birbirinden ayırmak adına ada ayırım çizgisi planlanmıştır.

9 | Sayfa

Zafer SATI

Şehir Plancısı