



UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, SARAYALTI
MAHALLESİ'NDE ADA AYRIM
ÇİZGİSİNİN BELİRLENMESİNE
YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



2025


ZÜLFÜ SATI
ŞEHİR PLANCISI

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	8

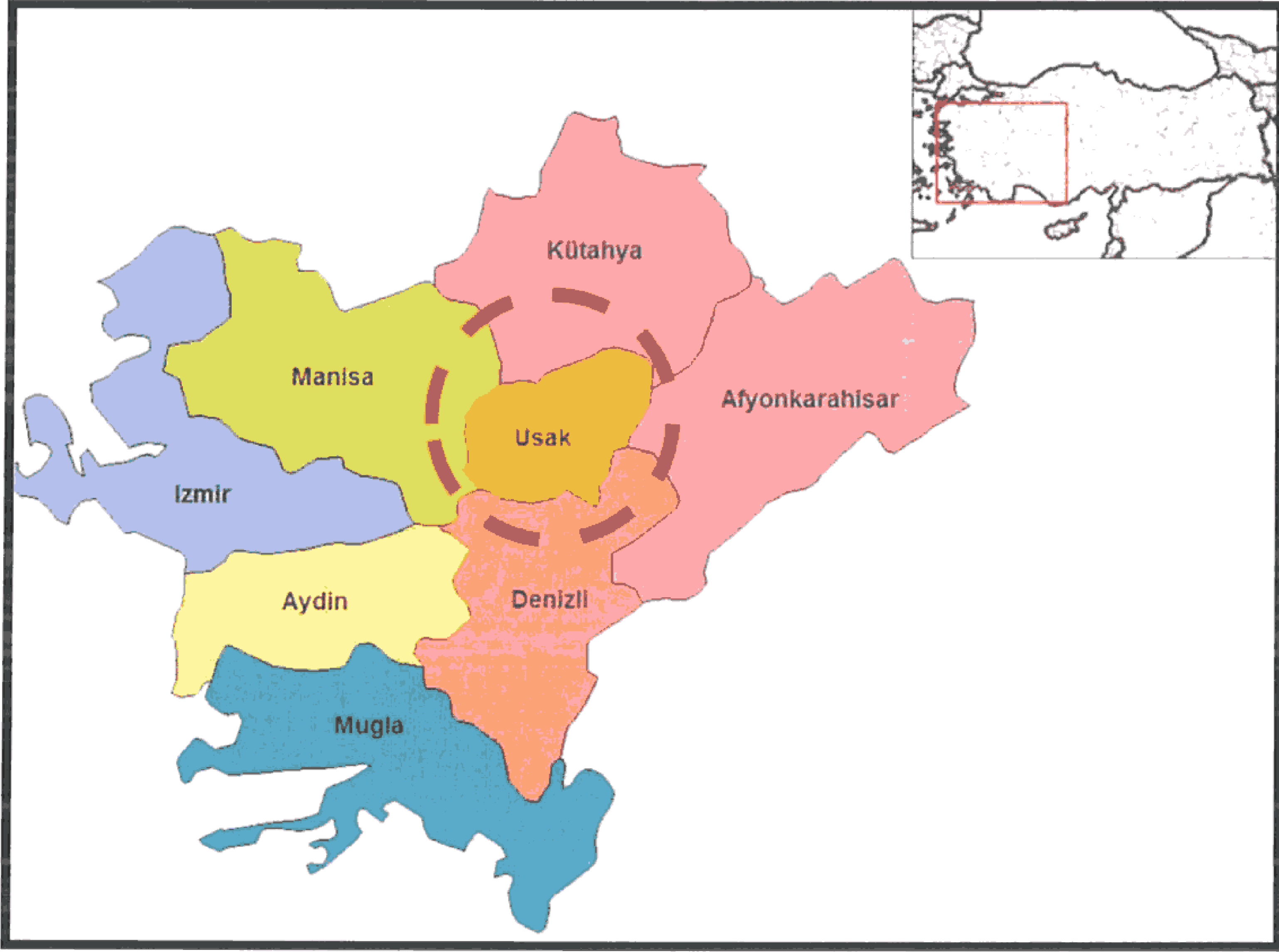
HARİTA LİSTESİ

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.....	8
HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 1 (batı)	9
HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 2 (orta).....	9
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 3 (doğu)	10


Zafet SATI
ŞEHİR PLANCISI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



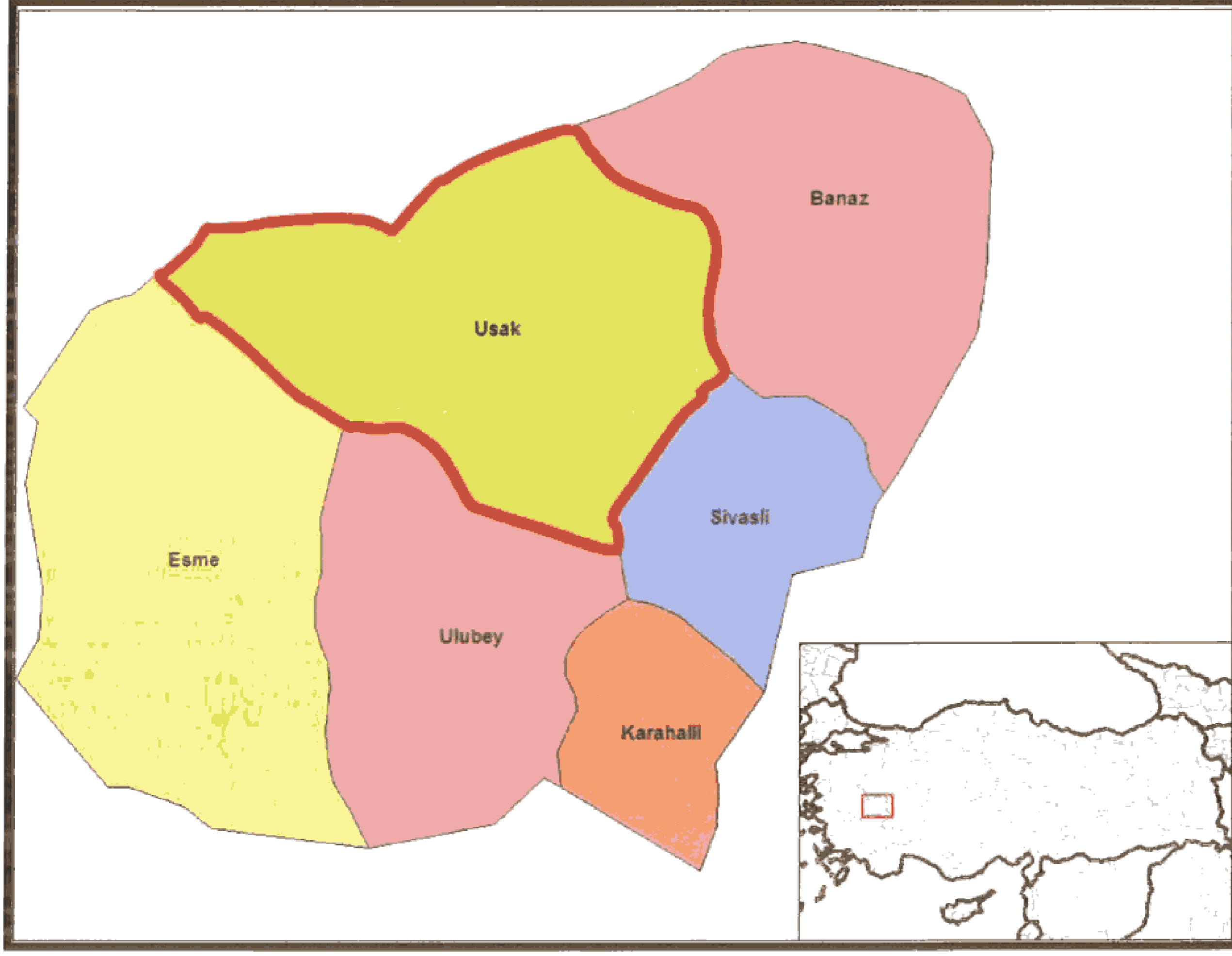
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 km² 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.

SATI H CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

UŞAK	ASFALT YOLLAR	SATI KAPLAMA	TOPLAM	PARKE	STABİLİZE TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU						
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 yapılması düşünülen alan, kent merkezinde, Sarayaltı Mahallesi olarak yer almakta olup; Uşak Havaalanına yaklaşık 4 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna cephe konumunda yer almaktadır.

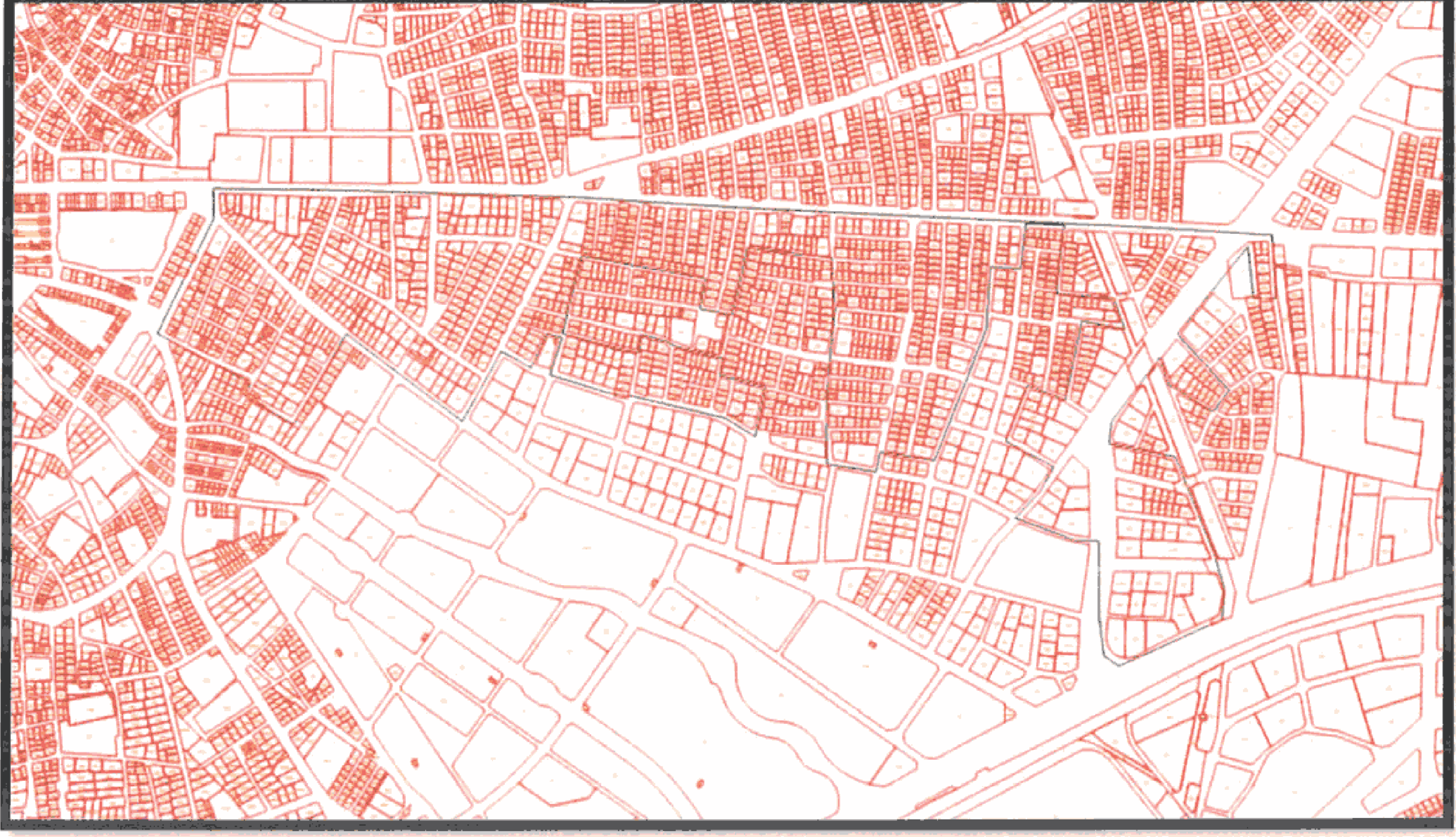
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu; İlimiz, Merkez, Sarayaltı Mahallesiindeki adaları kapsamakta olup; kamu kurumlarına ve özel mülkiyetlere ait parseller bulunmaktadır.

2.2. KADASTRAL DURUM

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



HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

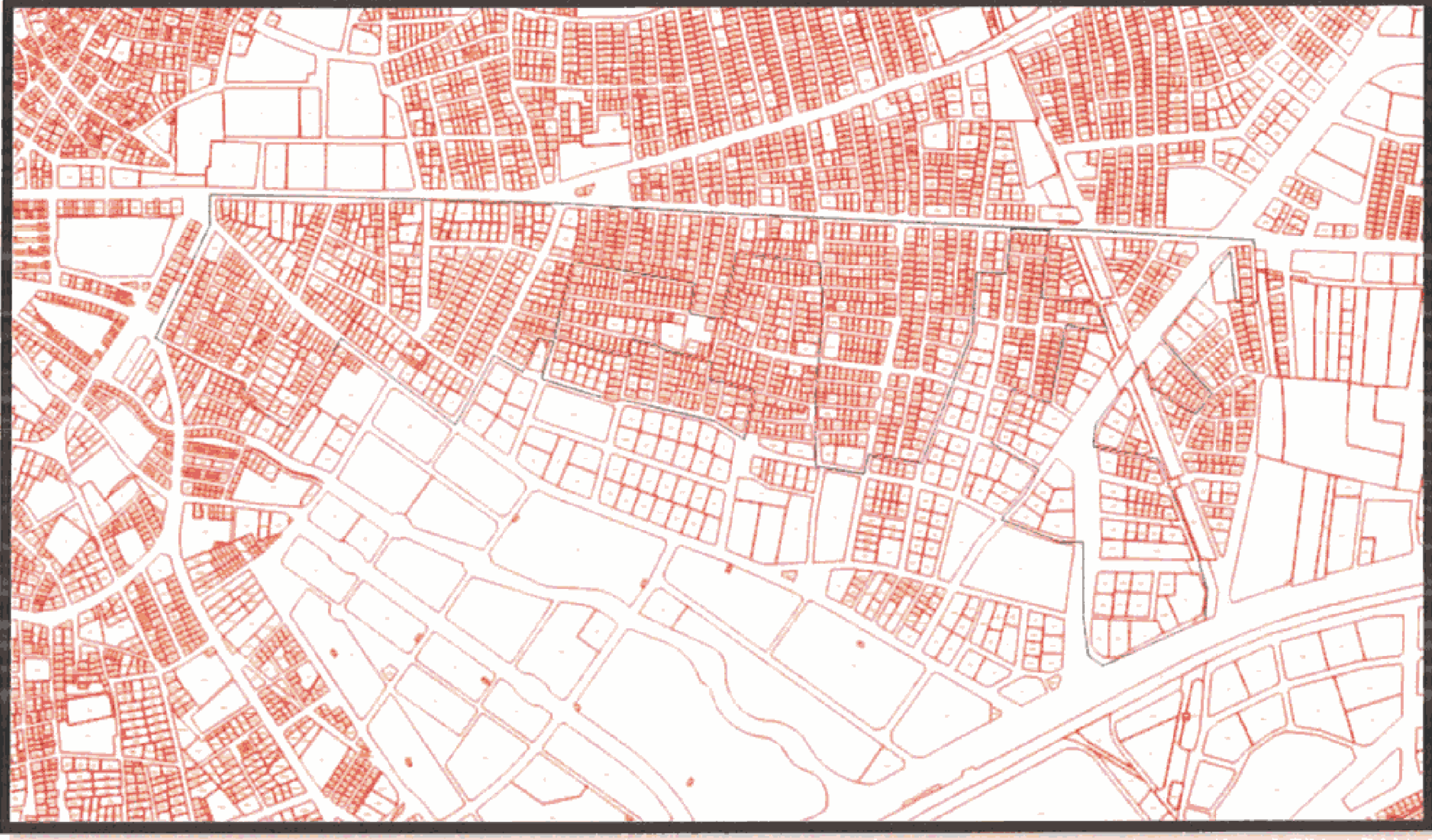
Planlama alanında yapılaşma bulunmaktadır.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli yapılar bulunmaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

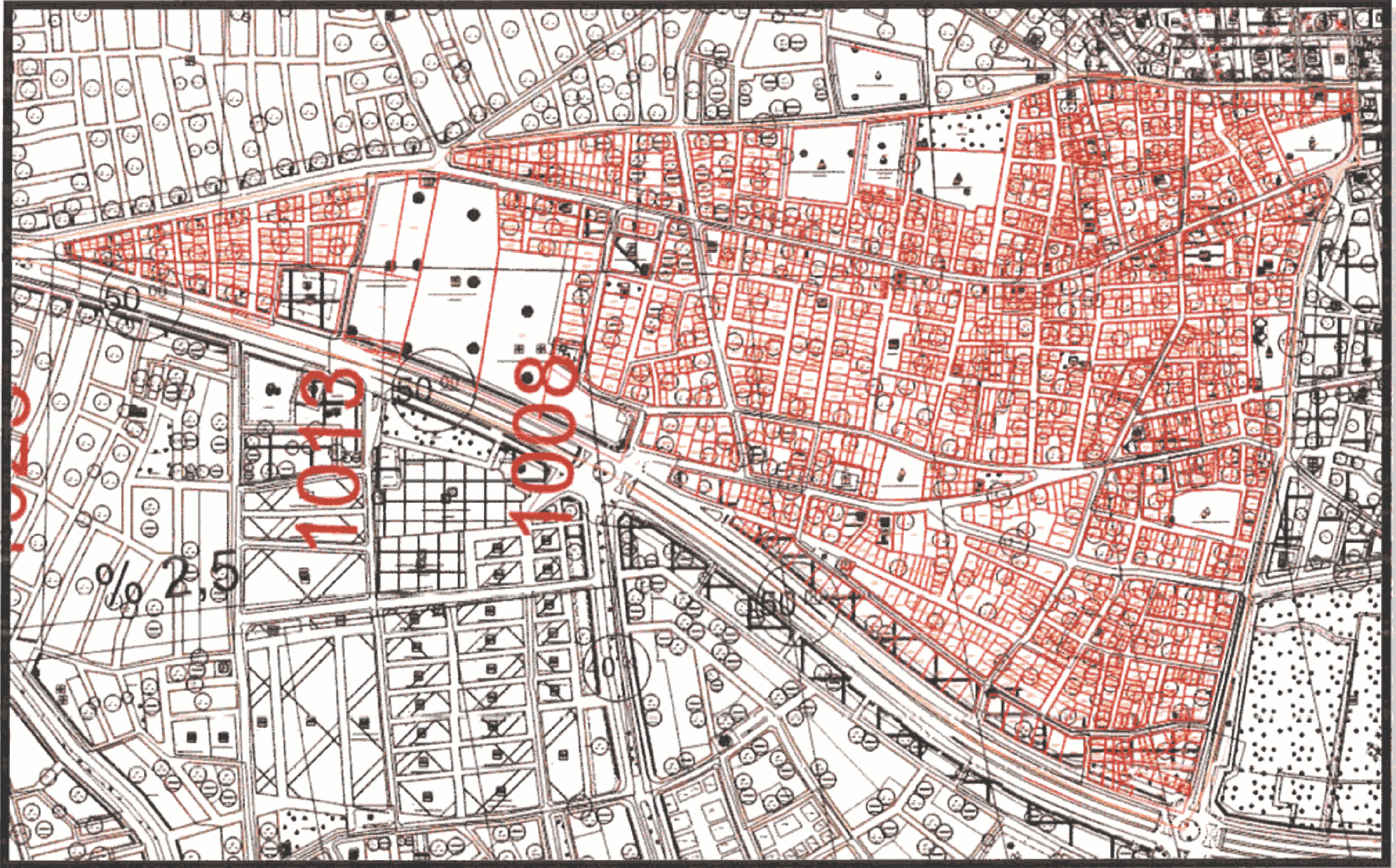


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEV CUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Ticaret Alanları, Konut Alanları, Cami Alanları, Resmi Kurum Alanları, Park Alanları, Sağlık Tesis Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu, Pazar Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı, Eğitim Tesis Alanları, Trafo Alanı, Yurt Alanları, Çocuk Bahçesi ve Yol” olarak farklı fonksiyonlar mevcuttur.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

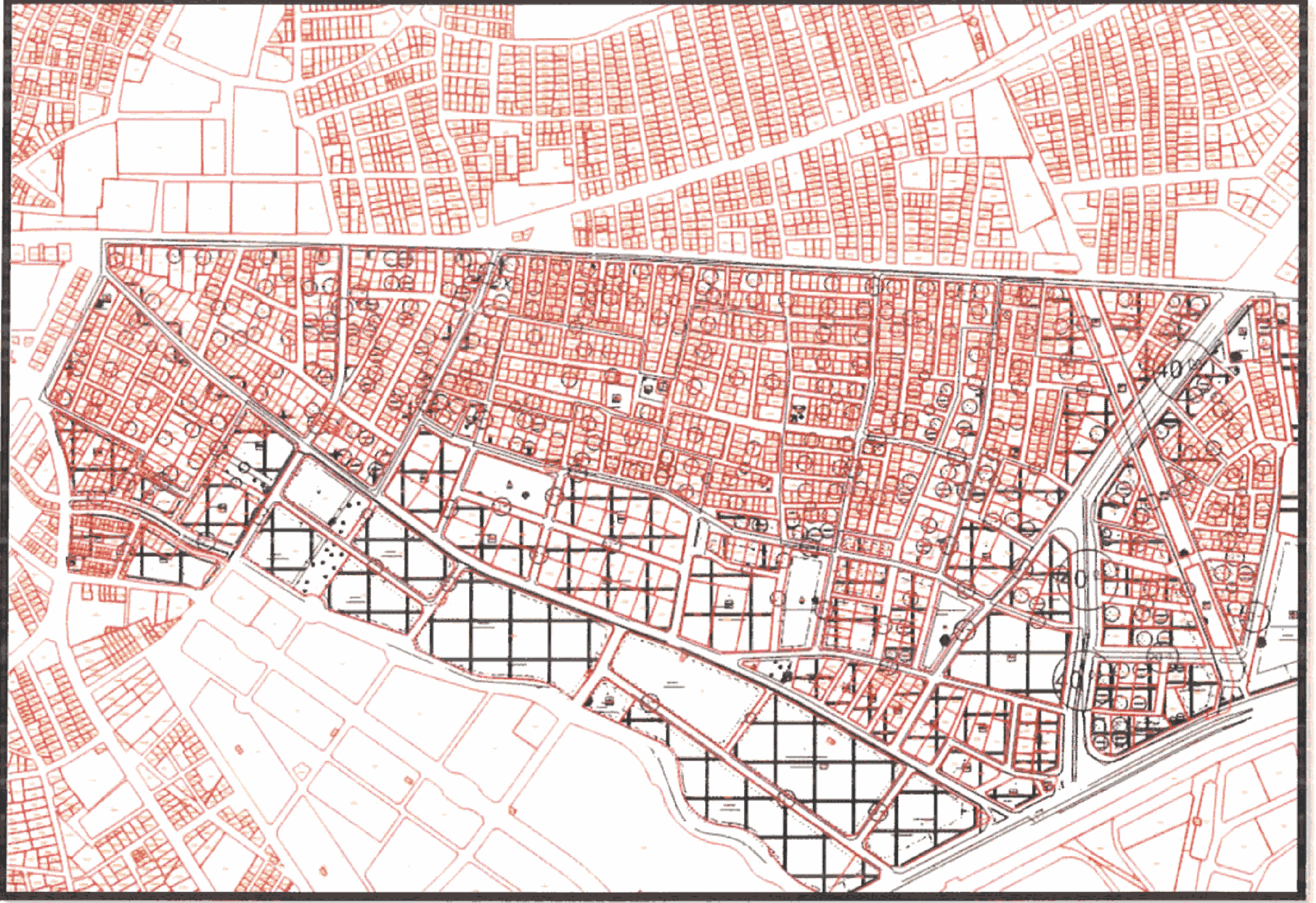
7 | Sayfa
Zafer SATI

ŞEHİR PLANCISI

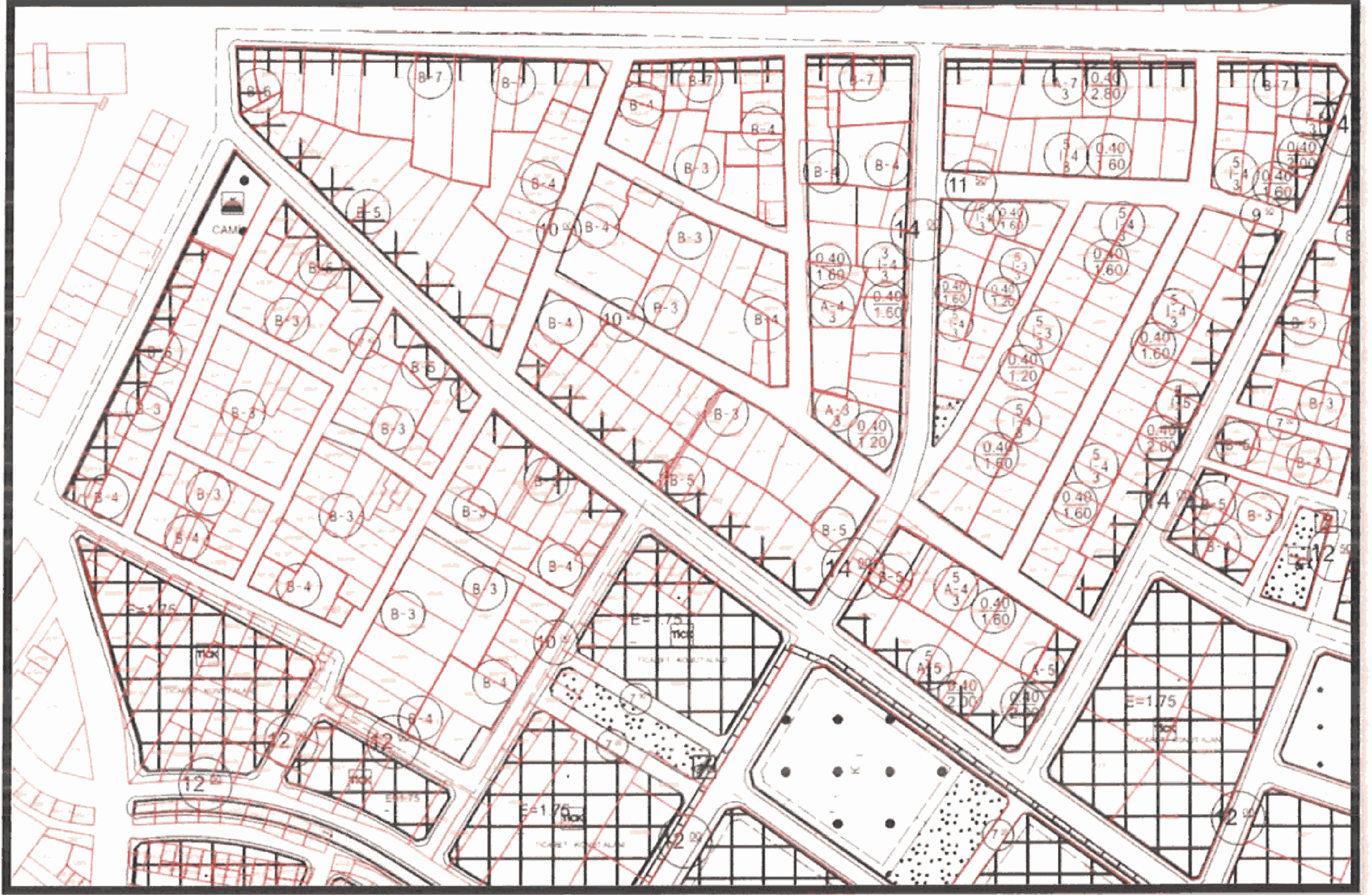
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

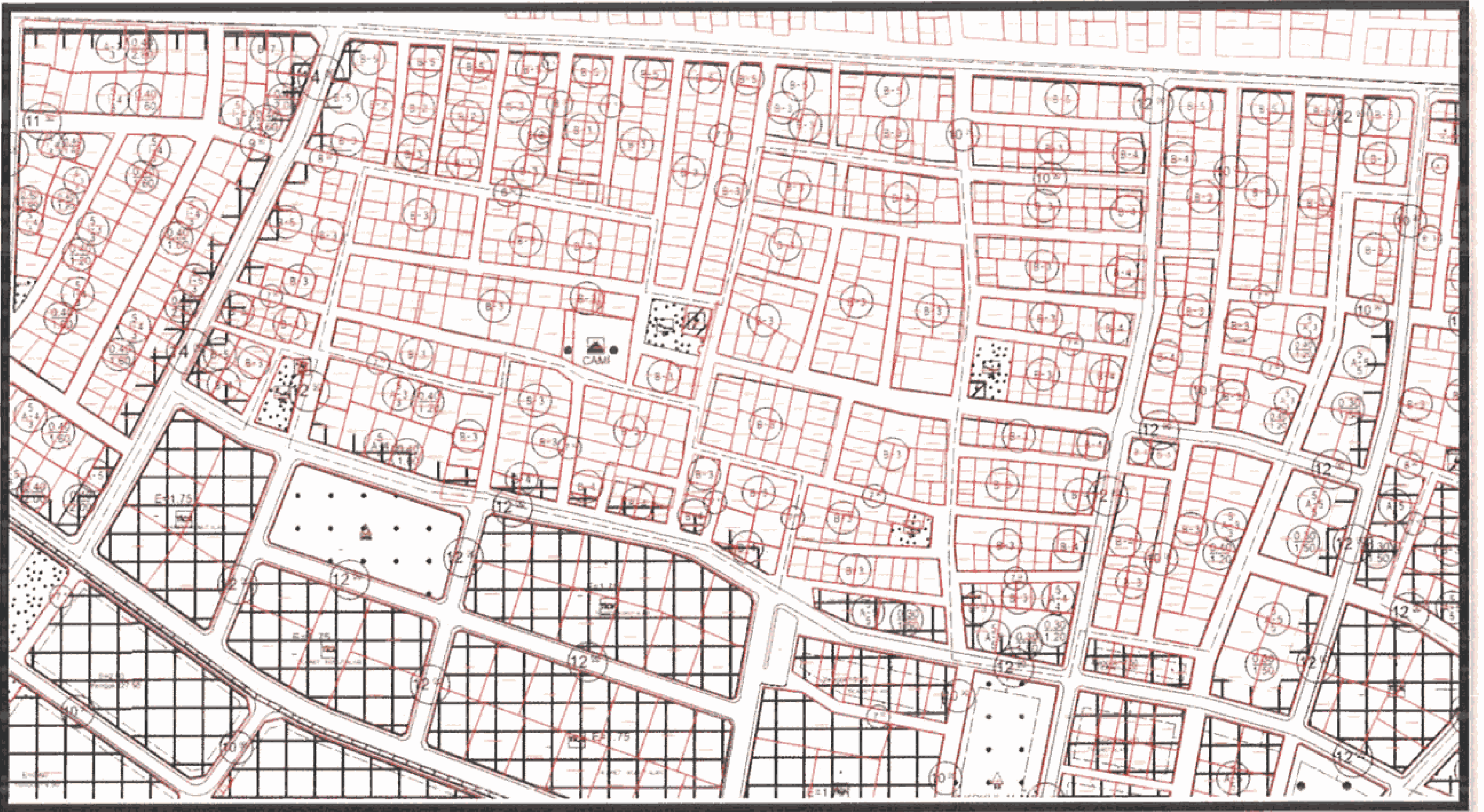
Yapılan plan değişikliğinde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yapılaşma koşullarının hangi parselleri direkt etkilediğinin anlaşılması, aynı zamanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygulaması olan E-plan otomasyon sistemi ve Plan GML veri modeline dönüştürülmesinin sağlanabilmesi adına ada ayırım çizgileri düzenlenmiştir. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



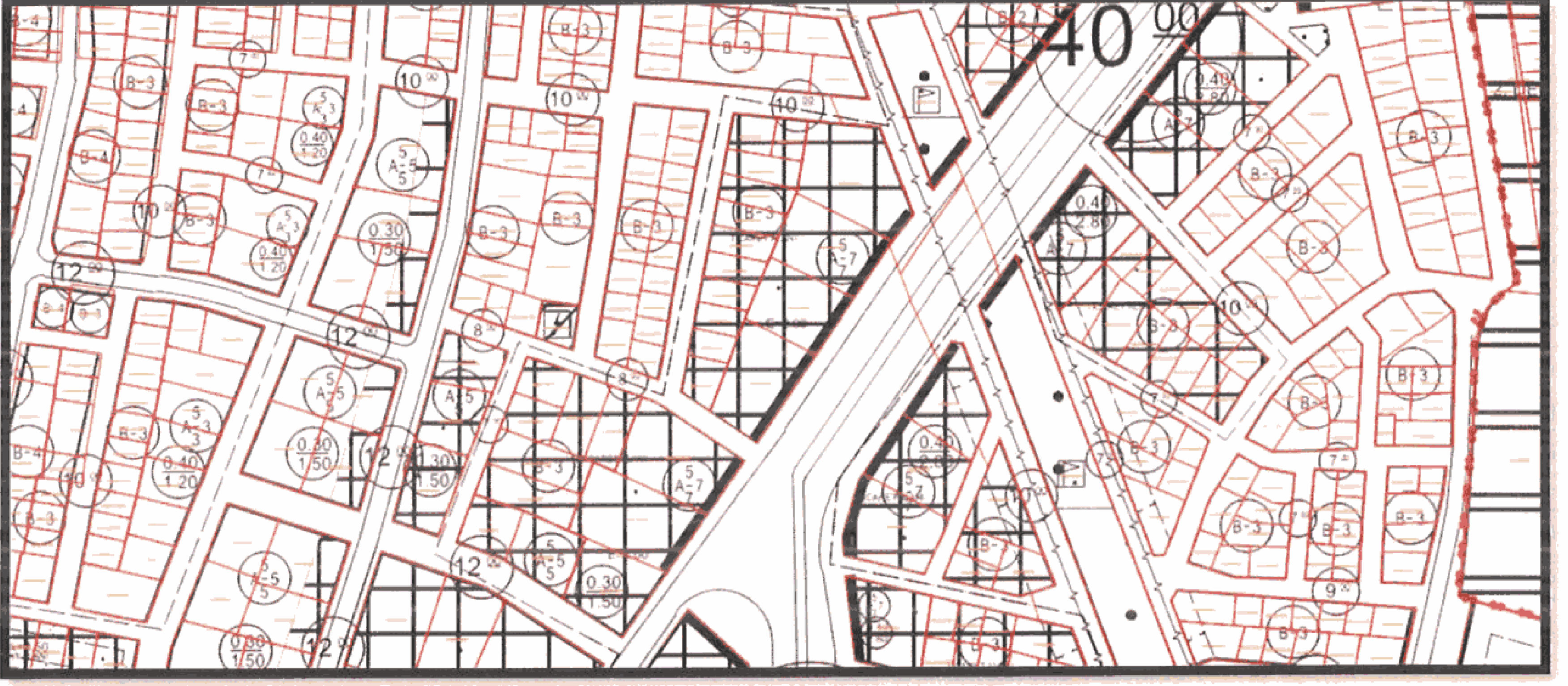
HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 1 (batı)



HARİTA 11: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 2 (orta)



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI AYRINTI 3 (doğu)

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında eski planlardaki fonksiyon ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan adalar içindeki farklı yapılaşma koşulları arasındaki karmaşıklığın giderilmesi için ada ayırım çizgileri belirlenmiştir.