



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
ELMALIDERE MAHALLESİ 782  
ADA 37 NUMARALI PARSELDE  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

  
Zöhr SAT  
ŞEHİR PLANCISI



---

## İÇİNDEKİLER

---

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
2. MÜLKİYET DURUMU .....	6
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....	7
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....	8

---

## HARİTA LİSTESİ

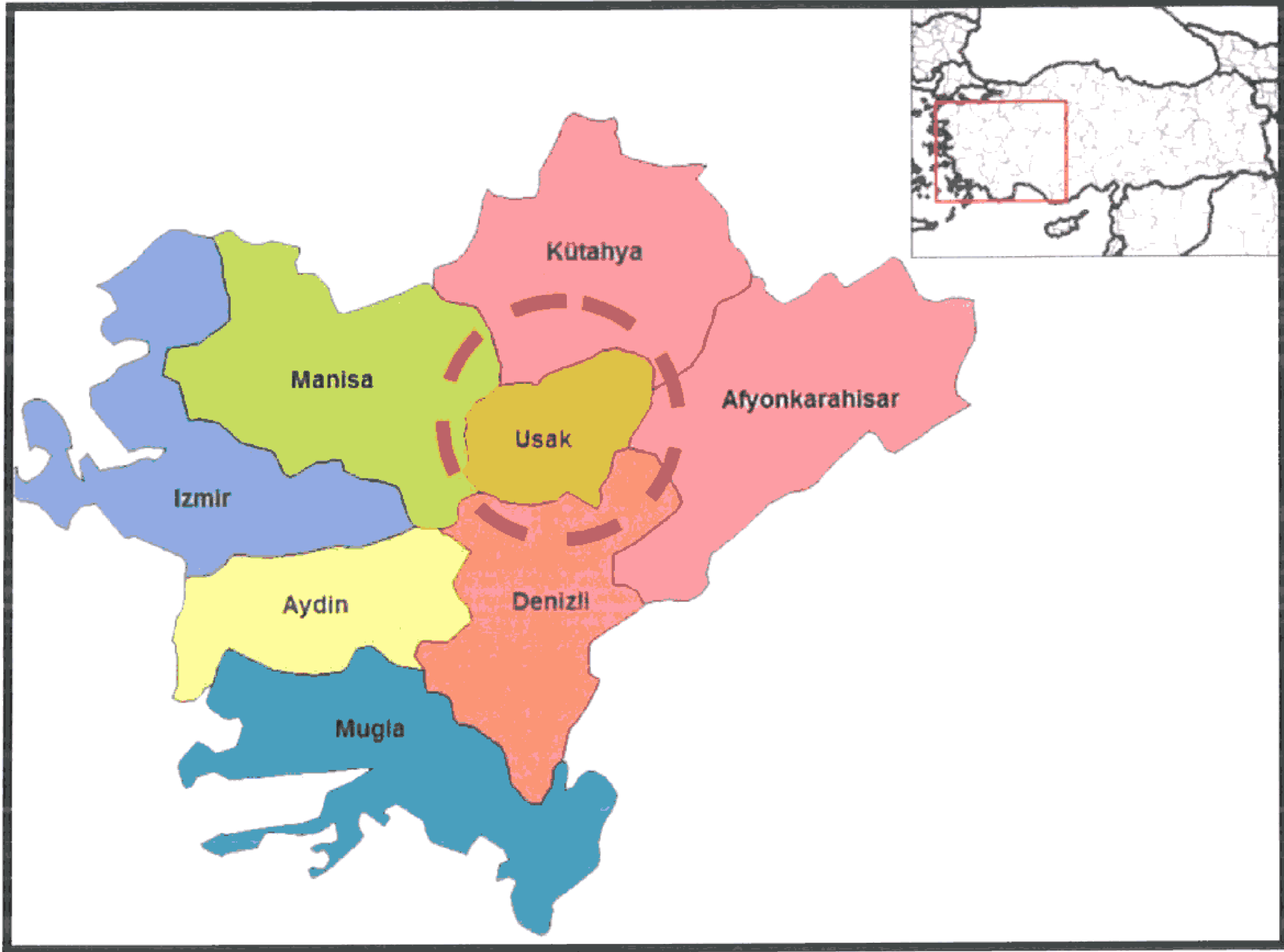
---

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....	5
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....	7
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	8
HARİTA 8: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9

  
Zafer SAT  
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 km<sup>2</sup> alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

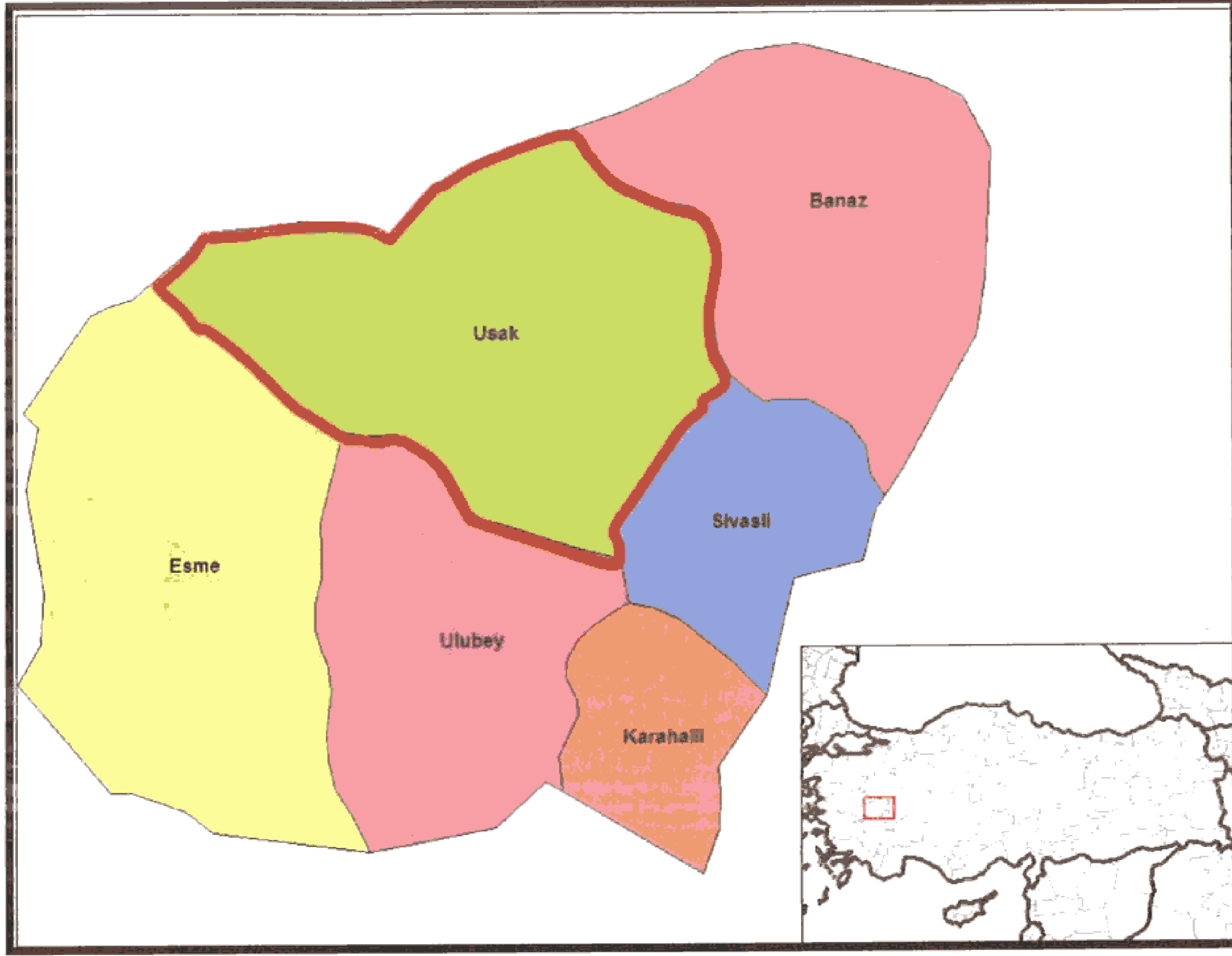
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde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

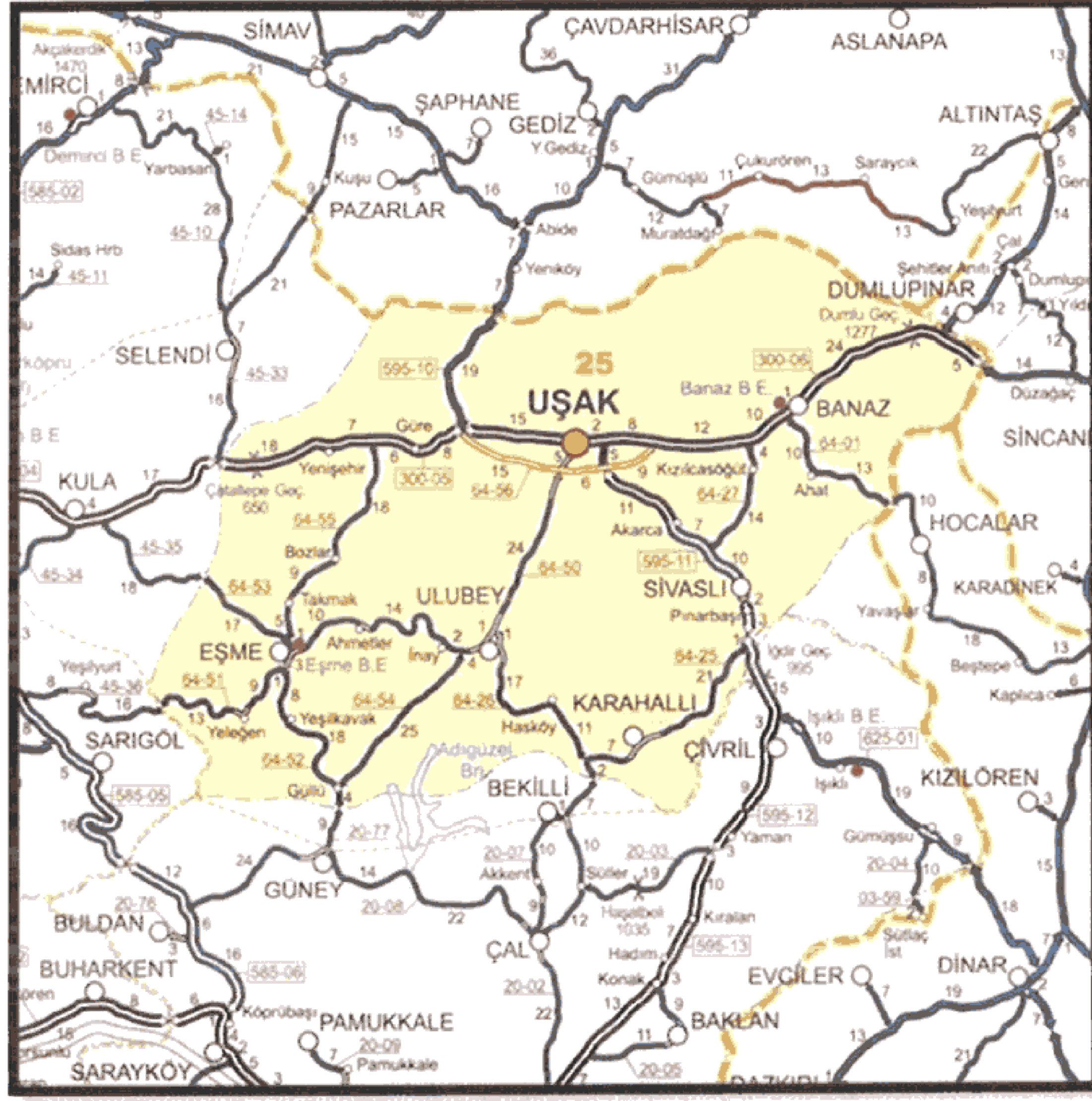
## **1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ**

**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	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATHİ 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.



**HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI**



Plan yapılması düşünölen alan, kent merkezinin kuzeydoğusunda, Elmalidere Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 800 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 5,2 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 1 kilometre mesafededir.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Plan değışikliğı yapılmak istenen İlimiz, Merkez, Elmalidere Mahallesiindeki parsel Maliye Hazinesine aittir.

## **3. MEVCUT DURUM TESPİTİ**

### **3.1. YAPI ANALİZİ**

Planlama alanında yapılaşma bulunmamaktadır.

### **3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER**

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamakta olup koruma alan sınırı içerisinde kalmaktadır.

### **3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

#### **3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

Söz konusu planlama alanı, Uşak Belediye Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 417 adet hali hazır haritanın K22C09A4C paftasında yer almaktadır.





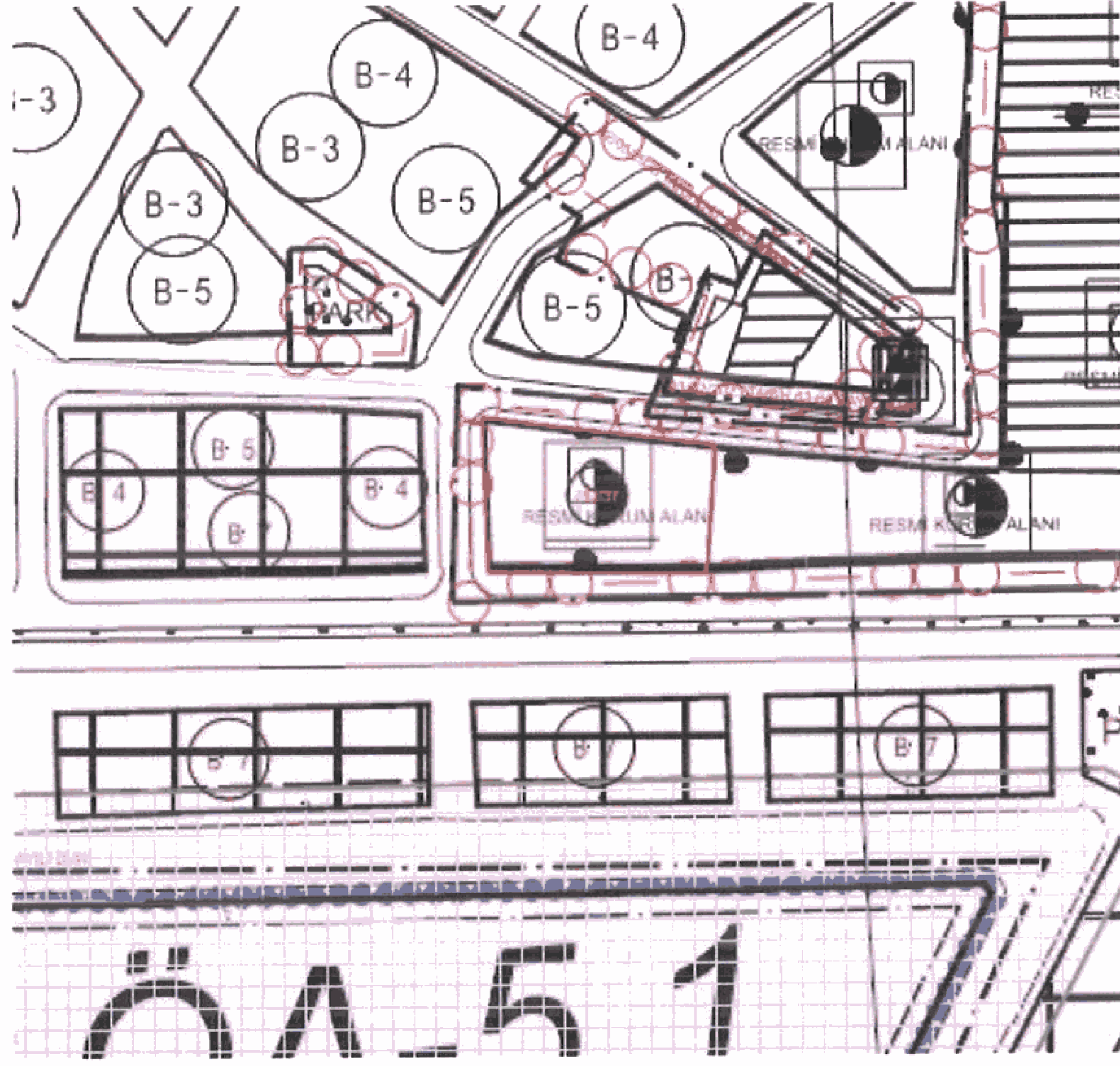
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

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

##### **4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Alanın 1/1000 ölçekli mevcut Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanı olarak planlanmıştır.





HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

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

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

05/06/2024 tarih 156 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; mevcut planda bulunan fonksiyonda herhangi bir değişiklik yapılmadan 782 ada 37 numaralı parselde Emsal=1.80, Yençok=12.50 m., Yollardan 5'er, komşu parselden 3 metre çekme mesafesi uygulanmıştır.

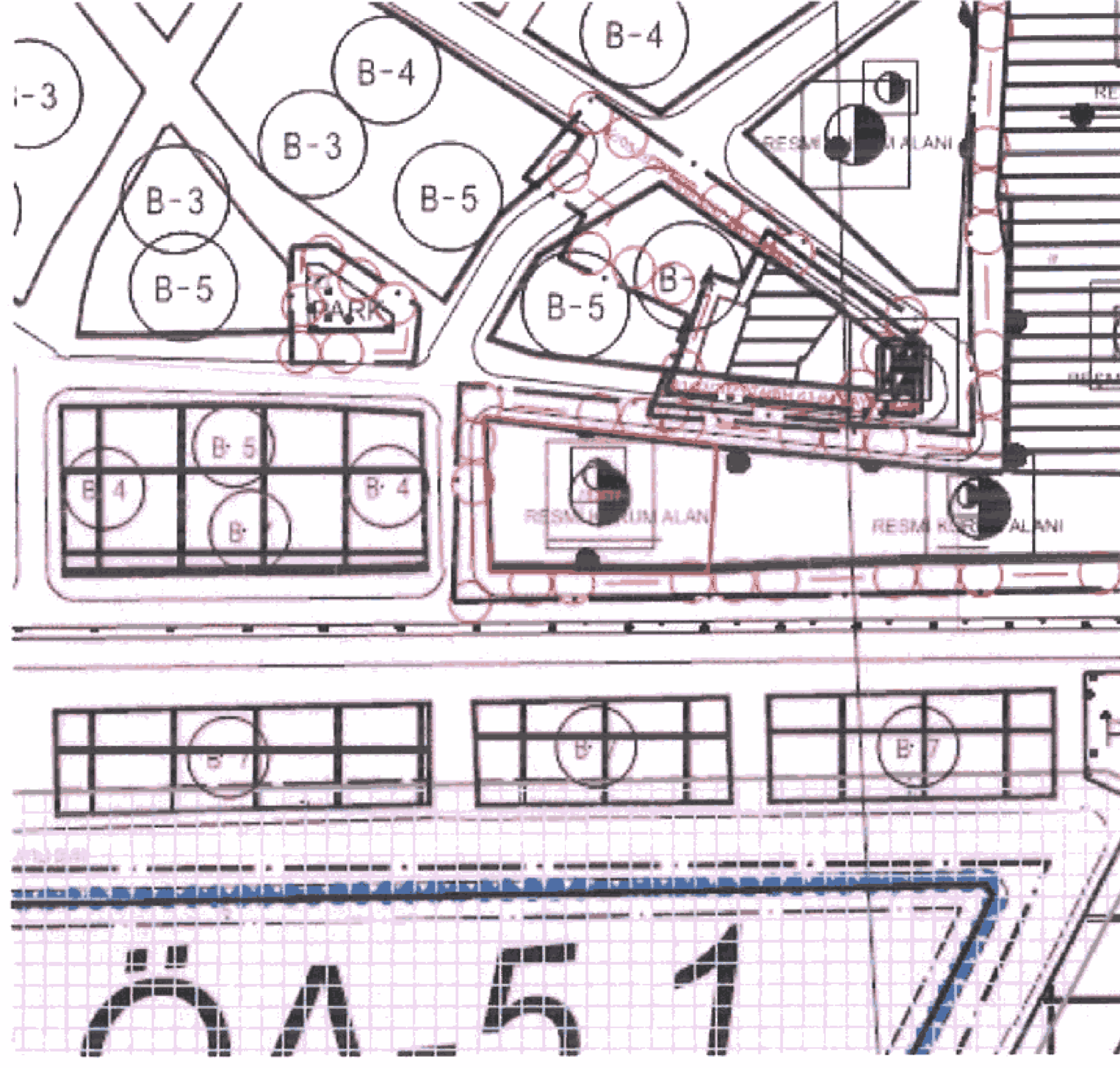
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Madde uyarınca 30 gün süre ile askıya çıkarılmış olup; askı süresi içerisinde 1 adet itiraz gelmiştir.

Yapılan itiraz Şehir Plancısının karnesi yönünden incelendiğinde plancı karnesinin **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 06.02.2025 Tarih ve 11699295 Sayılı yazısında** "C karne grubu "Plân yapım alanı 2.001-5.000 hektar arası olan veya geleceğe ait nüfus şeklinde projeksiyonuna göre 200.001-500.000 nüfuslu olabilecek yerleşme ve yerleşme bütünlüğü" tanımlanmıştır. Konu ile ilgili Bakanlığımıza ait ayrıca bir hüküm bulunmamaktadır." Denmektedir. Fakat; **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 30.03.2020 Tarih ve 78935 Sayılı yazısında** İlimiz için Belirlemiş olduğu (B) grubu plancı karnesine göre değerlendirildiğinde plan müellifinin (C grubu) yetersiz olduğu tespit edilmiştir. İtiraz bu yönden kabul edilmiş pafta ve plan açıklama raporunun yeterlilik grubuna haiz plancı tarafından imzalanana kadar bahse konu alandaki planın eski haline dönmesine karar verilmiştir.

8 | Sayfa  
Zafer SATI

ŞEHİR PLANCISI





HARİTA 8: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki haline geri dönmüştür.