



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
KUYUCAK MAHALLESİ 5303  
ADADA YOL AÇILMASI  
YÖNÜNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLAN  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİNEZBERCİ

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 .....  | 7 |

---

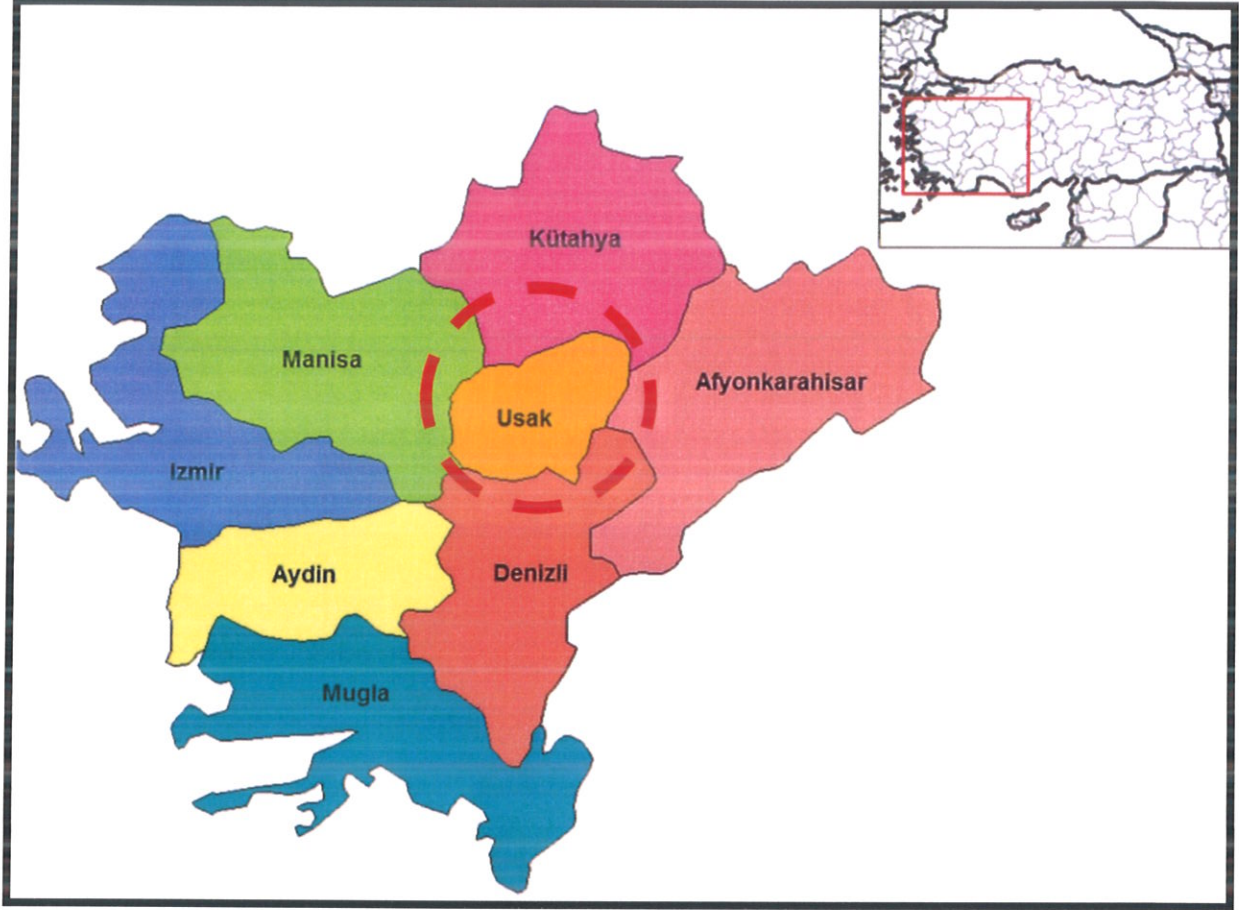
## HARİTA LİSTESİ

---

|  |   |
|--|---|
| 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 ..... | 6 |
| HARİTA 8: MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....     | 7 |
| HARİTA 9: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....       | 8 |

# 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

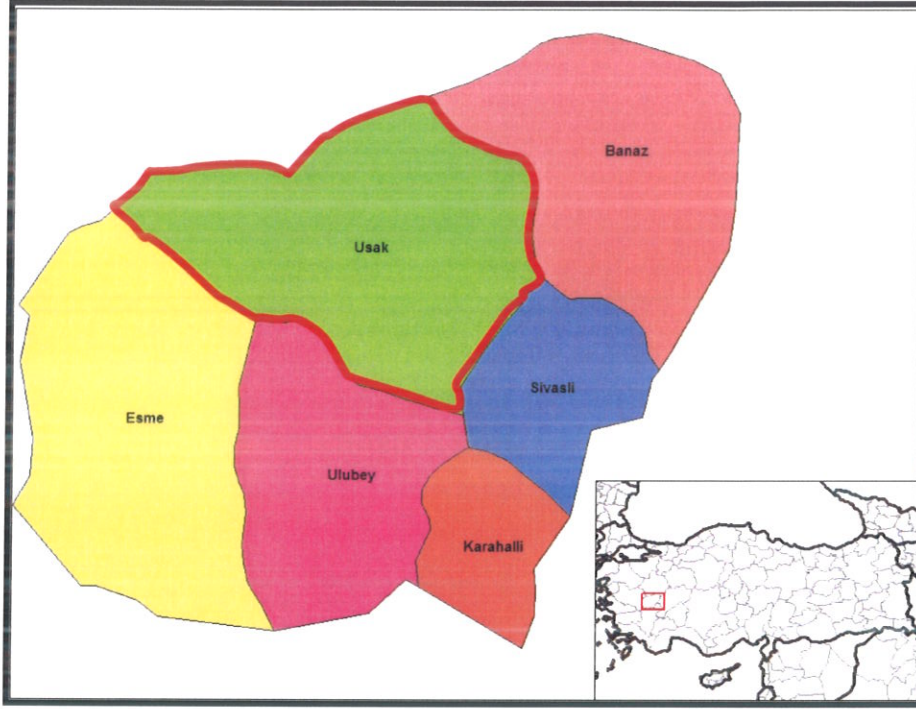
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 güzeleğe 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.



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.

**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.

**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 vermeye devam edilmektedir. Havaalanından, İstanbul-Uşak; Uşak-İstanbul olmak üzere haftada karşılıklı 2 sefer düzenlenmektedir.



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

Plana konu alan, kent merkezinin güneyinde Kuyucak Mahallesi'nde yer almakta olup; merkeze yaklaşık 2,6 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 7,8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 2,3 kilometre mesafede yer almaktadır.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

İlimiz, Merkez, Kuyucak Mahallesi, yerleşik alanında özel mülkiyete ait parseller ve tescil harici alan bulunmaktadır.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plana konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Kuyucak Mahallesi içerisinde yer alan 5303 adaya ilişkin kadastral durum aşağıda sunulduğu gibidir.





HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

### 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

#### 3.1. YAPI ANALİZİ

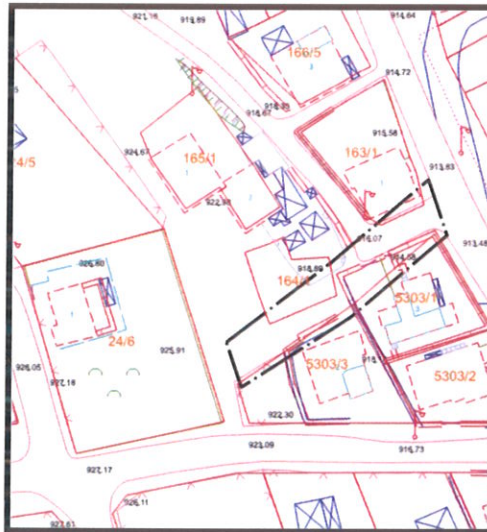
Planlama alanında yapılar bulunmaktadır.

#### 3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli yapı bulunmamaktadır.

#### 3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

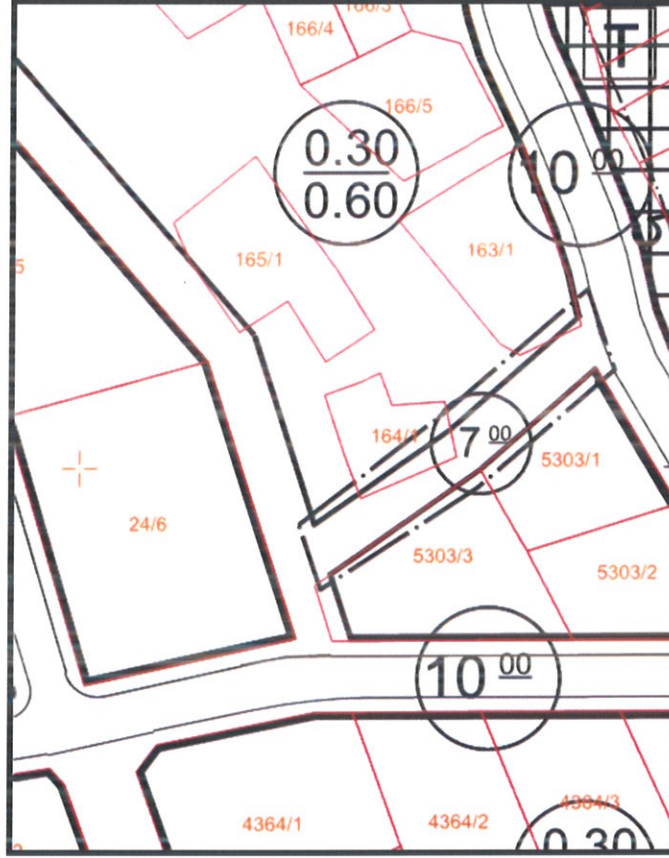
##### 3.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA







HARİTA 9: ÖNERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

## **5.2. PLANLAMA KARARLARI**

Yapılan plan değişikliğinde; 5303 ada ve 163 ada 1 parsel, 164 ada 1 parselin arasından 7 mt.'lik yol açılarak 2022 yılında onaylanan imar planından önce ruhsatlandırıldığı ve o günün şartlarıyla binanın onaylı projesinde cephesini/girişini kuzey yönündeki kadastral yoldan aldığı için binanın girişi onaylı projesine uygun hale getirilmiştir.