



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
ÇANLI BÖLGESİ OLARAK  
BİLİNEN ALANDA 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

Serpil KESKİN EZBERCİ

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 .....                  | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |
| 4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....               | 7                                       |
| <b>5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....</b>  | <b>8</b>                                |
| 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI .....                       | 8                                       |
| 5.2. PLANLAMA KARARLARI .....                                | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |

Serpil KESKİN EZBERCİ  
Şehir Plancısı

---

## HARİTA LİSTESİ

---

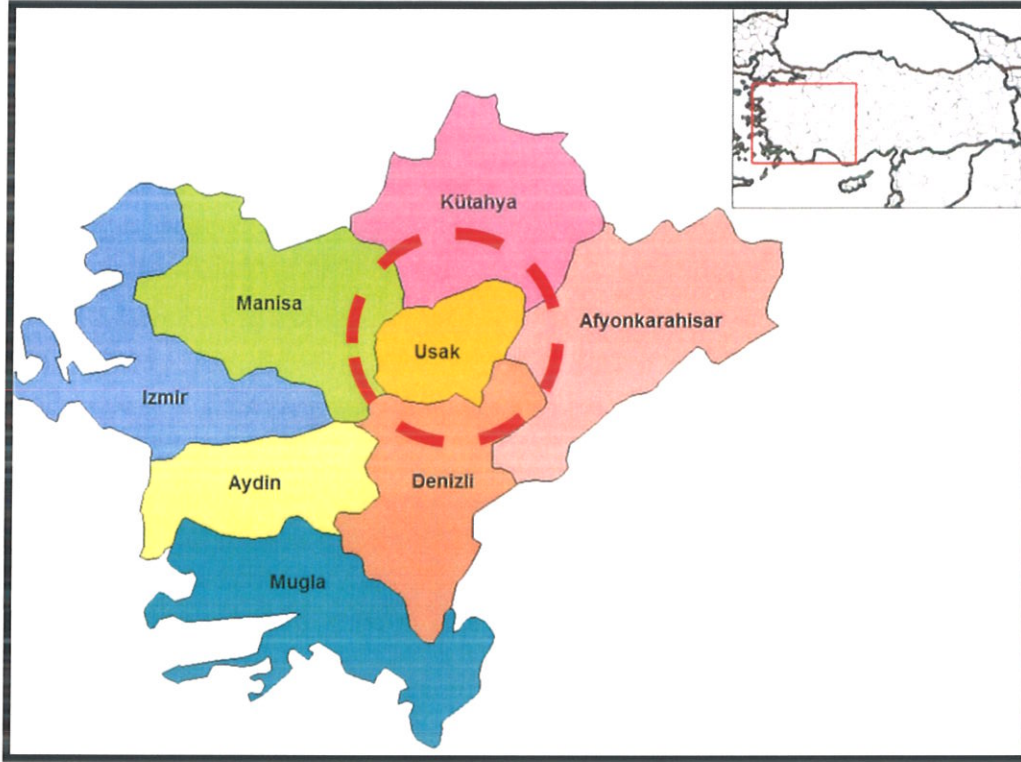
|   |   |
|---|---|
| HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....   | 1 |
| HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....  | 2 |
| HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....  | 2 |
| HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....                                       | 4 |
| HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....                       | 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 PLANHata! Yer işareti tanımlanmamış. |   |
| HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....                            | 7 |
| HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....   | 8 |

Serpil KESKİN EZBERCİ  
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.

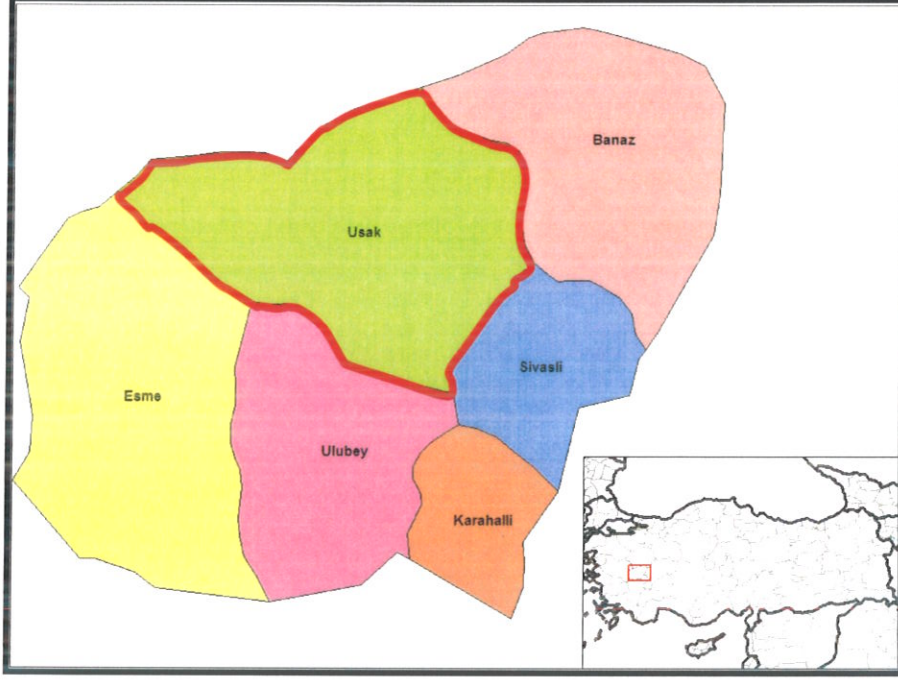
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgali yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 merkezlerinde birer kaza kurulmuş, ayrıca Manisa Vilayetine bağlı Eşme kazasını da ihtiva etmek üzere, şu anki mevcut 5 ilçesi belirlenmiştir.

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı



**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

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı



| 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

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı

uzanan Bulkaz Dağı, aynı zamanda Uşak-Afyon illerinin doğal sınırını oluşturmaktadır. Zengin su kaynaklarına sahip olan dağ, bitki örtüsü bakımından fazla zengin değildir.

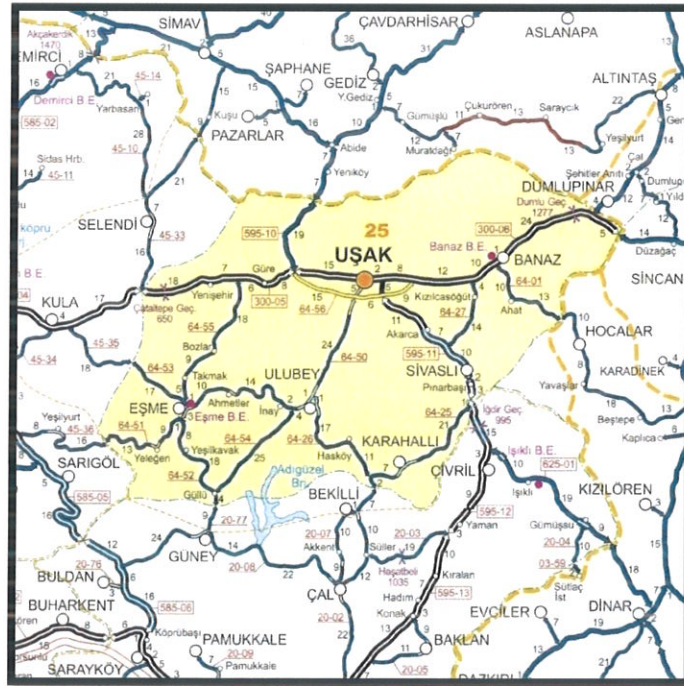
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

### SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

| UŞAK        | ASFALT YOLLAR |                     |        | PARKE | STABİLİZE | TOPRAK | DİĞER ŞEBEKE | YOLLAR UZUNL. |
|-------------|---------------|---------------------|--------|-------|-----------|--------|--------------|---------------|
|             | ASFALT        | SATHİ BETONUKAPLAMA | 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.

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehin Plancısı



**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 güneydoğusunda kalmakta olup; merkeze yaklaşık 5 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 4 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 3,3 kilometre mesafeli konumda yer almaktadır.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen İlimiz, Merkez İlçesi, Kalfa Mahallesi sınırları içerisindeki alanlar parka terkli alanlardır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

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

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı





**HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI**

### **3. MEVCUT DURUM TESPİTİ**

#### **3.1. YAPI ANALİZİ**

Planlama alanında kısmen yapılaşma bulunmamaktadır.

#### **3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER**

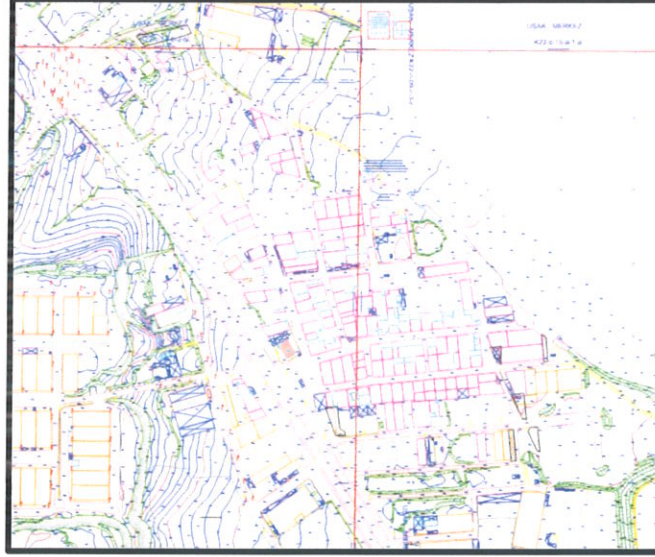
Planlama alanı içerisinde korunması gerekli bir yapı bulunmamaktadır.

#### **3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

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

Serpil KESKİN EZBERCI

Şehir Plancısı

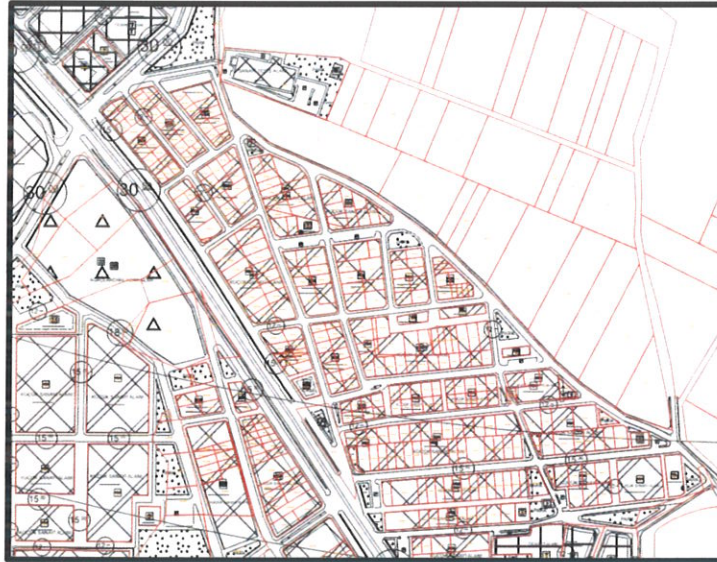


HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZİR HARİTA

#### 4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

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

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “**Park Alanı**” olarak planlıdır.



HARİTA 9: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

Serpil KESKİN EZBERCİ

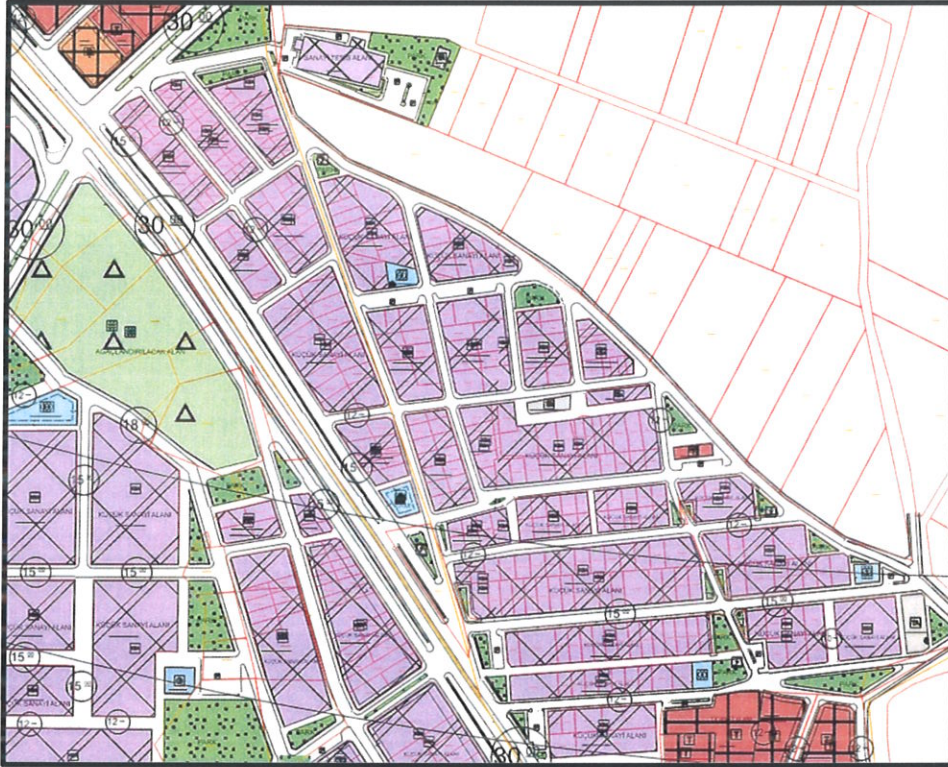
Şehir Plancısı



## 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanında Mevcut plan hükümleri gereği, umumi hizmet alanına komşu parseller için uygulanması gereken 5 metre yan bahçe çekme mesafesi, yapılaşma alanını kısıtlamakta ve parsellerin etkin kullanımını engellemektedir. Bu nedenle, umumi hizmet alanları ile küçük sanayi alanları arasına geçiş yolu önerilerek söz konusu çekme mesafesi sorununun ortadan kaldırılması amaçlanmıştır. Önerilen yol, yapılaşma koşullarının sağlanmasına olanak tanımakla birlikte, alanın ulaşılabilirliğini artıracak ve kentsel işleyişi olumlu yönde etkileyecektir.



HARİTA 10: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

### 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında umumi hizmet alanlarına cephesi bulunup yapılaşmayan parseller ve umumi hizmet alanları arasına 3 mt.'lik geçiş yolu oluşturulmuştur. Umumi hizmet alanlarının eşdeğer alanı sağlanarak yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Serpil KESKİN EZBERCİ

Şehir Plancısı