



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ,  
CUMHURİYET MAHALLESİ 1005 ADA  
2 NUMARALI PARSEL VE 5188 ADA 1  
NUMARALI PARSELDE 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025

  
Zahir SATI

ŞEHİR PLANCISI

# İÇİNDEKİLER

.....	1
<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
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER .....	6
3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	6
<b>3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....</b>	<b>6</b>
4.3. 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 .....	9

  
Kadir SATI  
ŞEHİR PLANCISI

---

## HARİTA LİSTESİ

---

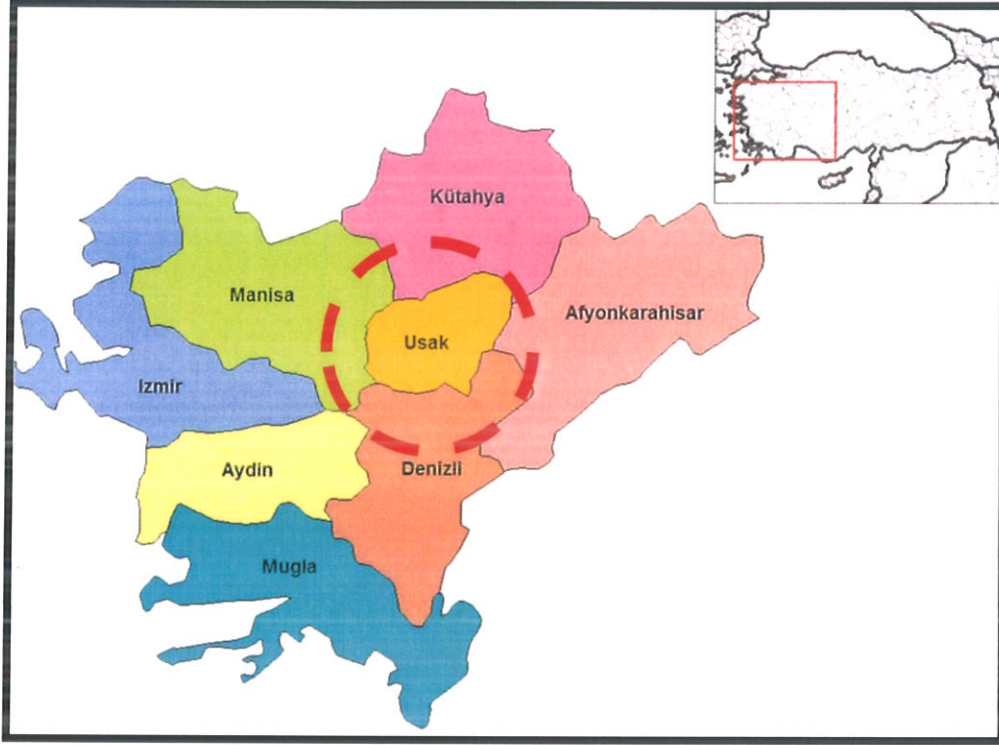
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ.....	1
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	2
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	2
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....	4
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	5
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	6
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ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

  
Zafer SATI  
ŞEHİR PLANCISI



## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



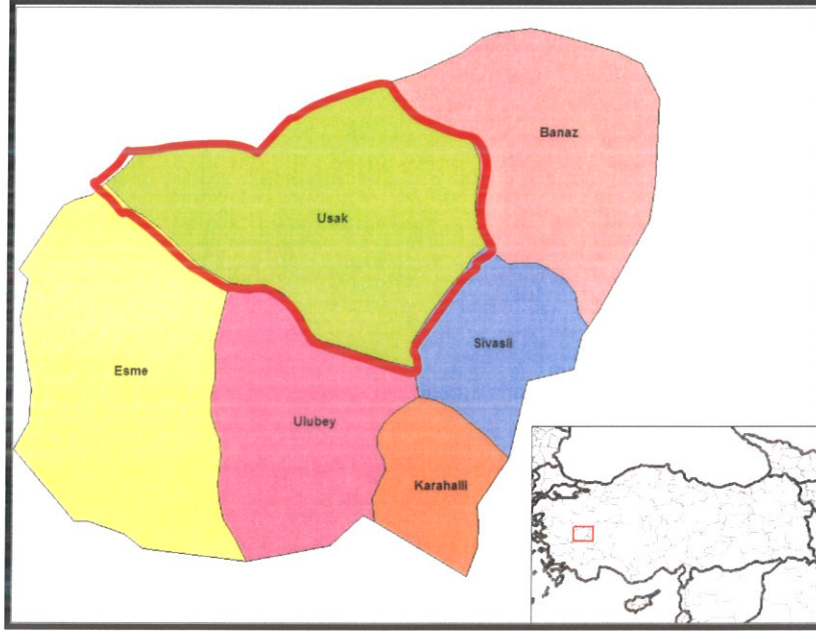
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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 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

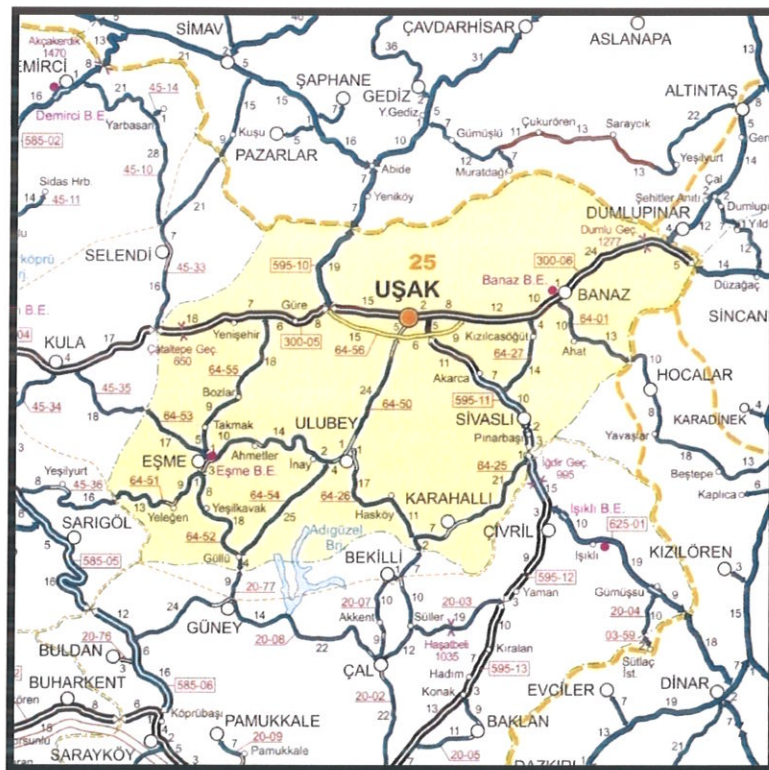
olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli ağaç türlerinin olduğu bu ormanlarda yaygın ağaç türleri; meşe, karaçam, kızılçam, dışbudak, ahlat, karaağaç, çınar ve ardıçtır.

## 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.

### SATIH 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.





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

Plan değişikliği yapılması düşünülen alan Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde kent merkezine 700 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafededir.

## 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

### 2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen alanda bulunan parseller Uşak Belediyesine ait parsel yer almaktadır.

### 2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet 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 alanı kapalı Pazar alanı ve otopark olarak kullanılmaktadır.

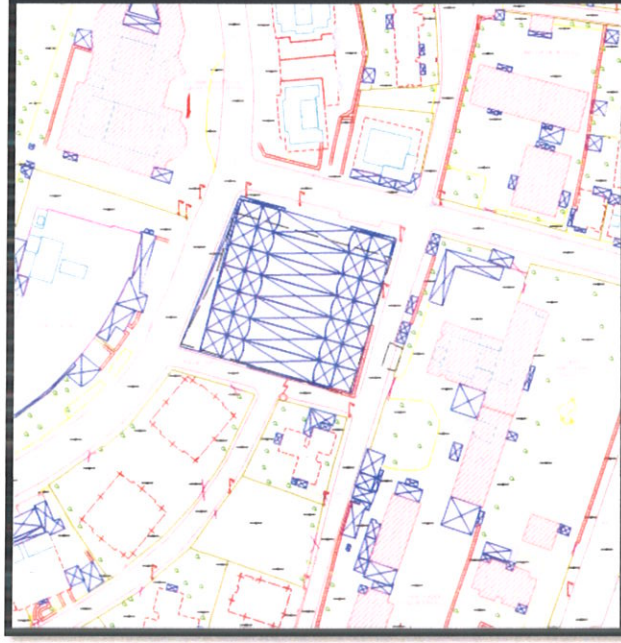
#### 3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde korumaya ilişkin bir alan bulunmamaktadır.

#### 3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

##### 3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

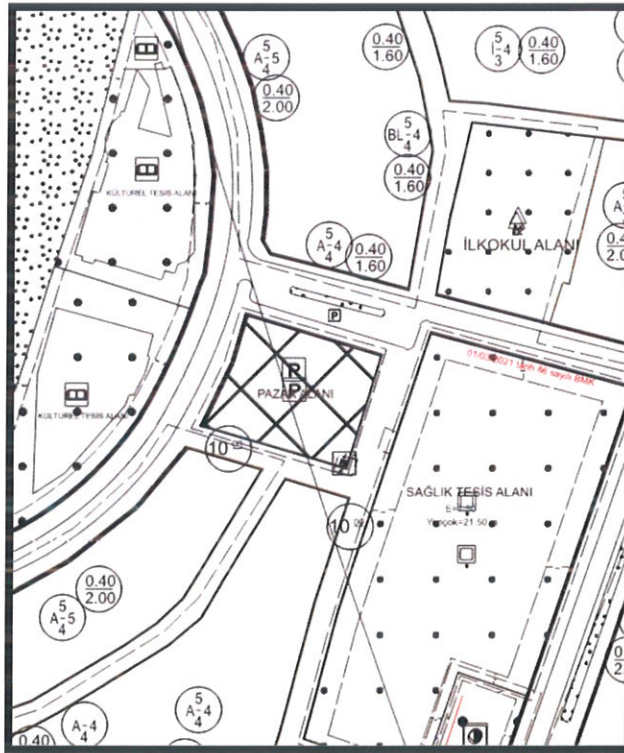
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 418 adet halihazır haritanın K22C09D1D paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

#### 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği talebine konu parseller onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Pazar alanı olarak planlıdır.



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

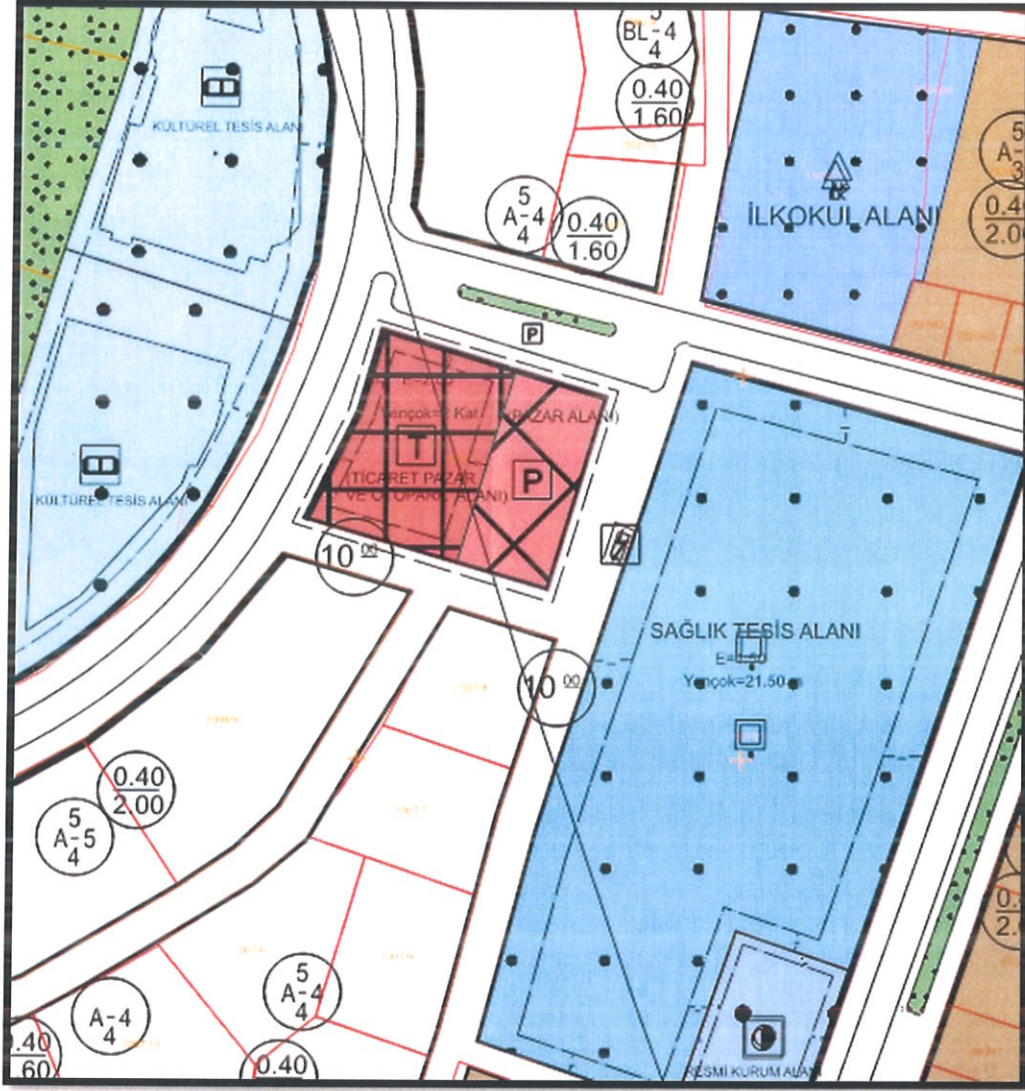
## 5. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

### 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda yapılmak istenen plan değişikliği ile;

- Parselin pazar alanı olarak kullanıldığı günlerde bölgedeki trafik yoğunluğu ciddi seviyelere ulaşmakta, araç ve yaya trafiğinde büyük aksamalara neden olmaktadır. Alanın yeniden düzenlenmesi ile yenilenecek olan yapı ile hem pazar alanı otoparkları ile yeniden düzenlenecek ve pazarın kurulduğu günlerde otopark sorunları yaşanmayacak hem de bölgenin genel ihtiyacına yönelik düzenlenecek yer altı otoparkları ile bölgeye yeni otoparklar alanları kazandırılacaktır. Bu değişiklik ile binada çözülecek otopark alanı ulaşımın daha düzenli hale gelmesini sağlayarak trafik yükünü azaltacaktır.
- Otopark Yönetmeliğinin 5. Maddesine göre ("*e*) Ticaret alanları, ticaretin yapılabildiği karma kullanımlar ile ticaretin yapılabildiği konut alanlarında, binanın ihtiyacı olan otoparkını parsel veya bina bünyesinde karşılamak, otopark dışında hiçbir kullanım getirmemek, bahçe mesafelerini korumak şartıyla bağımsız bölüm olarak bodrum katlarında ve girişi zemin kattan da olabilen ticari amaçlı otoparklar yapılabilir.") işlemler yürütüleceğinden ihtiyaç olan otoparklar parselde ve bina bünyesinde karşılanacaktır.
- Mevcut pazar yerinde otoparka yönelik ve aynı zamanda wc, bekleme-güvenlik-çöp toplama gibi çözümlerin bulunmaması da Pazar yerinin yenilenmesini gerektirmiştir. Böylece hem esnaflar hem de vatandaşlar için verimli bir alışveriş ortamı sunulması amaçlanmaktadır.
- Ticaret alanı olarak düzenlenmesi, alanın sürekli ve verimli kullanımını sağlayacak, mülkiyeti Belediyemizin olan bu alanın revize edilmesi ile vatandaşlara daha iyi hizmet verilmesi hedeflenmektedir.





HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

## 5.2. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu alanda ön cephedeki parselde Ticaret, Pazar Alanı ve Otopark Alanı olacak alan için her cepheden 5.00 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin plan notları olarak;

- 5188 ada 1 numaralı parselin 5 metre yapı yaklaşma mesafesi üst katlardaki ticaret alanında uygulanacaktır.
- Ticaret, Pazar Alanı ve Otopark Alanı ile, Pazar Alanı olan parseller tevhit edilmeksizin birlikte değerlendirilebilecek, zemin ve bodrumda çözülecek Pazar yeri ve otopark alanları tek bir mimari proje kapsamında düzenlenebilecektir.
- 1005 ada 2 numaralı parseldeki Pazar Alanının yapılaşma koşulları Uşak Belediyesince uygulanacak vaziyet planında belirlenecektir.