



T.C.
UŞAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü
Planlama Şefliği



Sayı : E-63527195-754-83076

23.10.2023

Konu : 04/10/2023 tarih ve 294 Sayılı BMK Askı
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **04/10/2023** tarih ve **294** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Ünalın Mahallesi 171 ada 6, 7, 8, 9, 36, 13, 14, 15, 27 parseller, 340 ada 1 ve 16 parsellerde Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2023 tarih 7523 sayılı kararına istinaden koruma alanının işlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesi uyarınca Belediye ilan tahtasında asılmak, plana konu alanda bulunan tabelalarda ve ilgili muhtarlığın panosunda duyurulmak ve Belediye internet sitesinde yayınlanmak suretiyle **24/10/2023** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır. İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:24/10/2023-08:30

Askıdan İniş:22/11/2023-17:30

SEÇİL SEKMEN ÖZKAN
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 71A14D14-E733-4E81-A41D-909142B7FE8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/usak-chys>

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

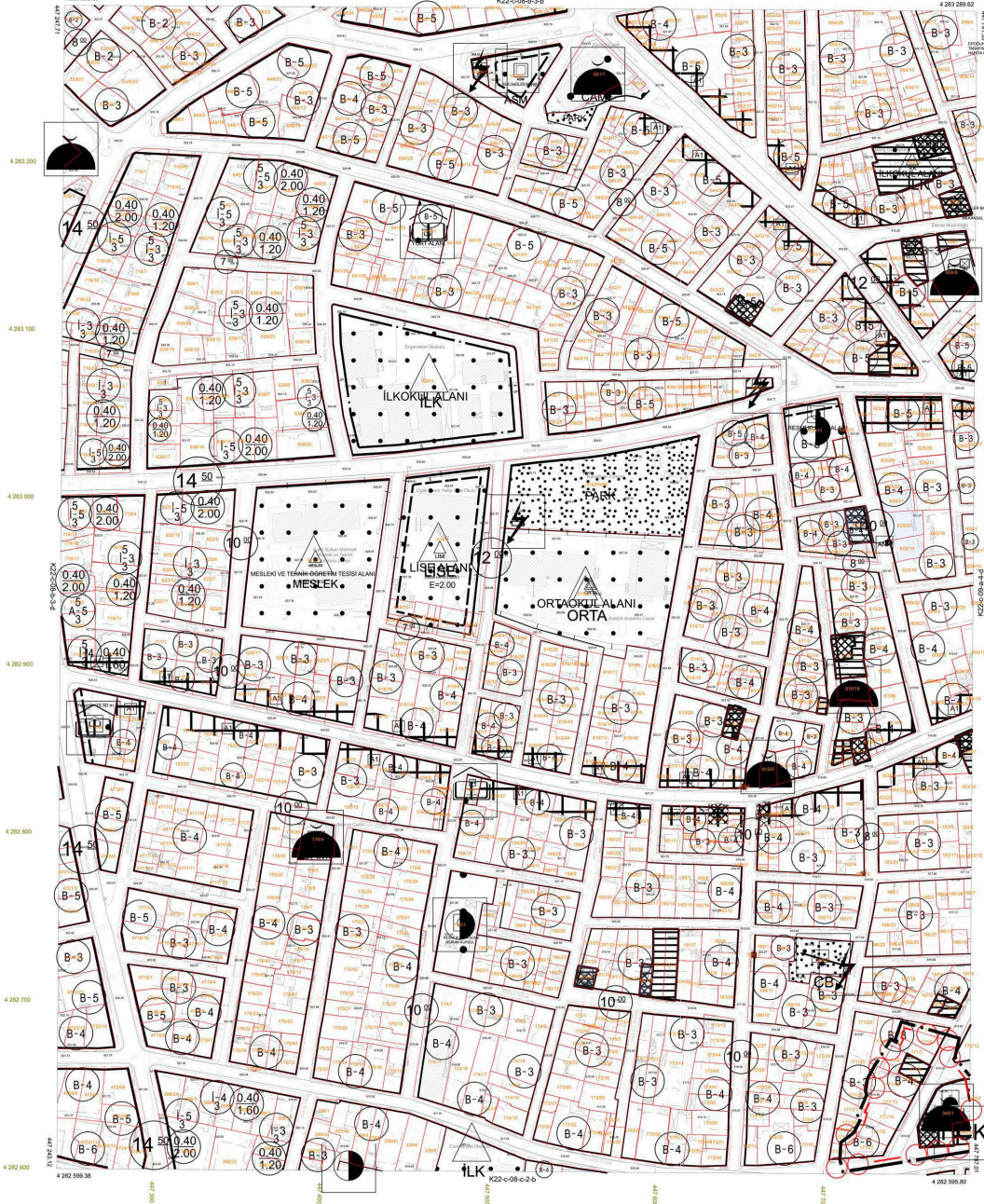
KEP Adresi : usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr

Bilgi için:Seçil SEKMEN
ÖZKAN
Şehir Plancısı



01	22C08B3C
08	
11	
16	
21	22 23 24 25

0
K22c08b3c
K22-c-08-b-3-b



PROJEYİ HAZIRLAYAN VE ÇİZİMİNİ YAPAN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ VE İMZA KILIMLI MÜHÜRLENDİRİLMİŞ MİMAR MÜHÜRÜNE SAHİP OLMAYAN ÇİZİMİN YASAL DEĞERİ YOKTUR.

PROJEYİ HAZIRLAYAN VE ÇİZİMİNİ YAPAN MÜHÜRLENDİRİLMİŞ VE İMZA KILIMLI MÜHÜRLENDİRİLMİŞ MİMAR MÜHÜRÜNE SAHİP OLMAYAN ÇİZİMİN YASAL DEĞERİ YOKTUR.



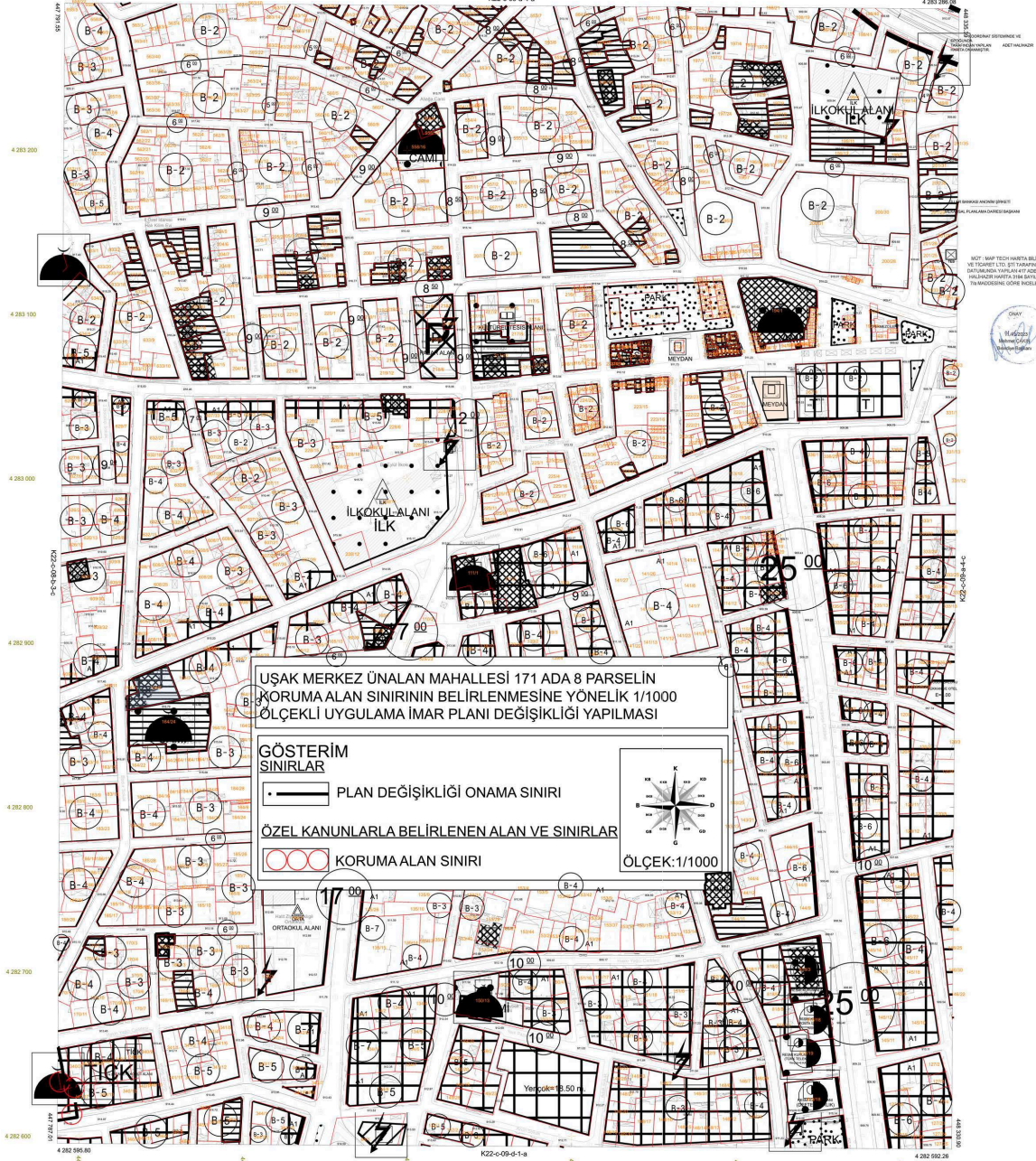
MİMAR MÜHÜRÜ
MİMAR MÜHÜRÜNE SAHİP OLMAYAN ÇİZİMİN YASAL DEĞERİ YOKTUR.

1/1000
K22-c-08-b-2-b

0
-K22c08b3c

01	2209A4D
02	
03	
04	
05	
06	
07	
08	
09	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	

K22c09a4d

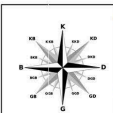


UŞAK MERKEZ ÜNALAN MAHALLESİ 171 ADA 8 PARSELİN
KORUMA ALAN SINIRININ BELİRLENMESİNE YÖNELİK 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI

GÖSTERİM SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALAN VE SINIRLAR
- KORUMA ALAN SINIRI

ÖLÇEK: 1/1000



1) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
2) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
3) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
4) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
5) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
6) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
7) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
8) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
9) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
10) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
11) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
12) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
13) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
14) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
15) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
16) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
17) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
18) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
19) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
20) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
21) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
22) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
23) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
24) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI
25) TMMOB ÇEVRE, İKLİM VE KÜLTÜR BAKANLIĞI

1/1000

K22c09a4d



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÜNALAN
MAHALLESİ 171 ADA 8 NUMARALI
PARSELİN KORUMA ALANI
BELİRLENMESİ YÖNÜNDE İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2023

İÇİNDEKİLER

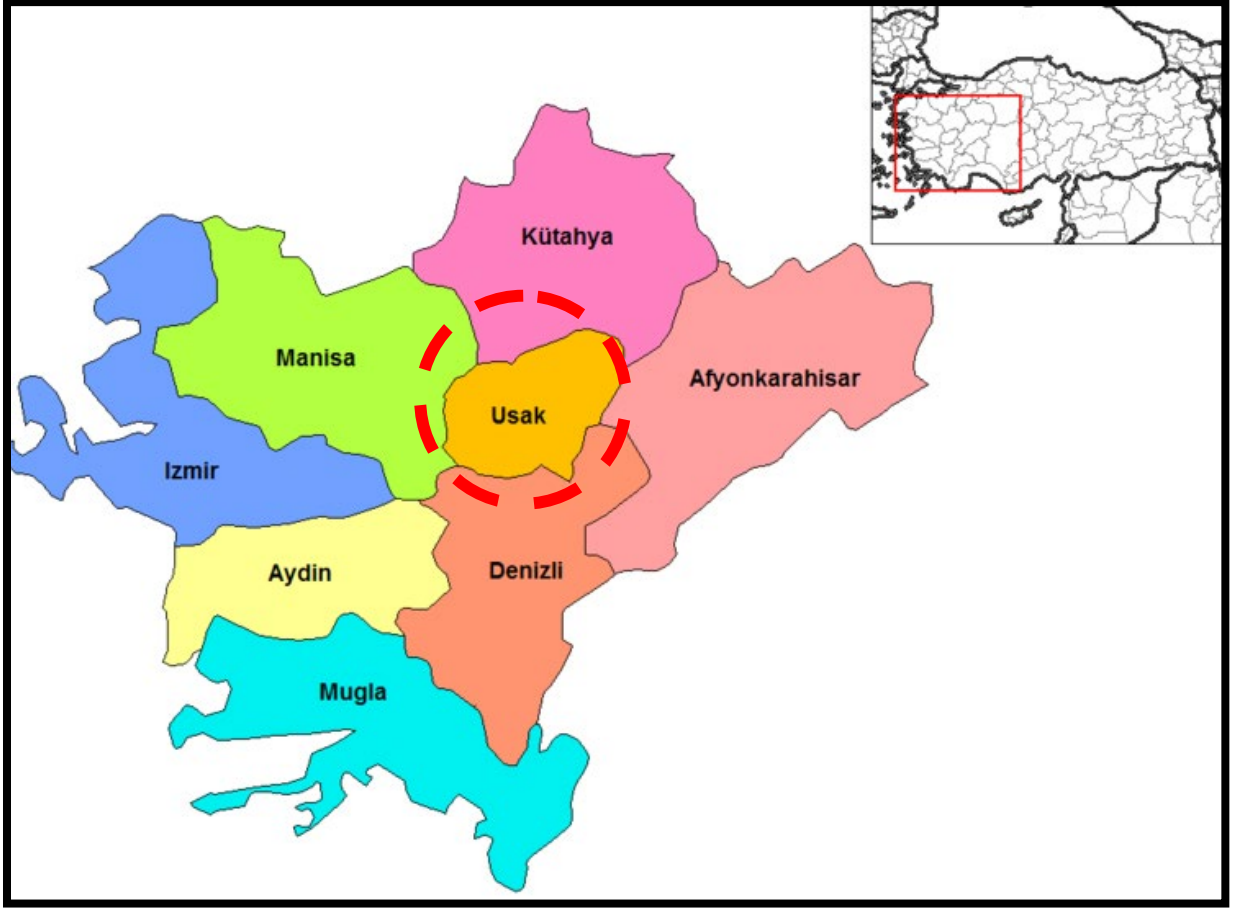
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	6
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	11
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	12
3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	12
3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU	13
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	13
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI	14

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ	6
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	7
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ	8
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI	10
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	11
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	12
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	13
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA	13
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	14
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	14
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

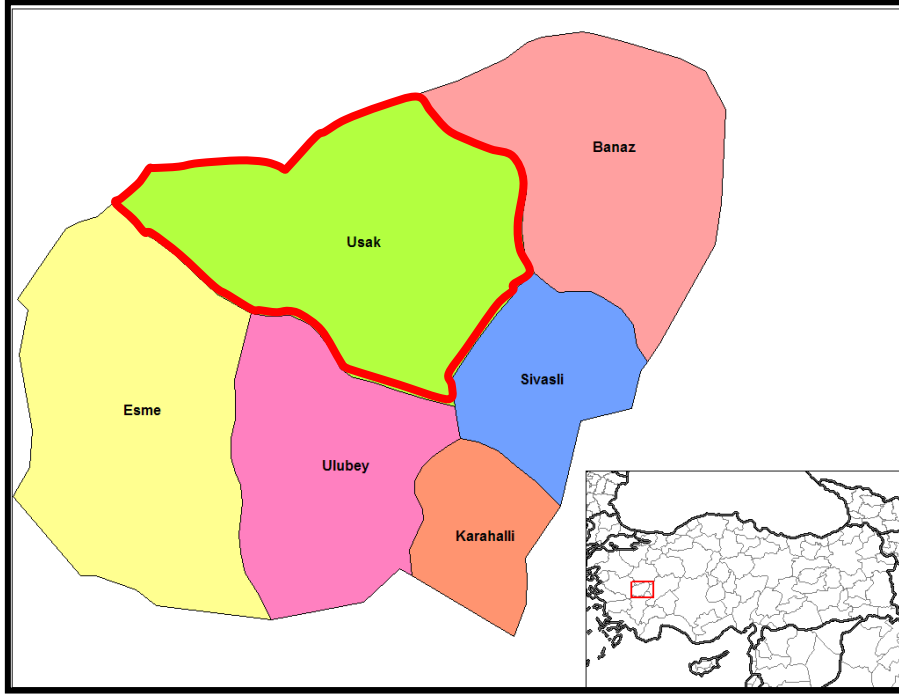
Uşak İli, Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu bölümünde, Ege Bölgesi ile İç Anadolu bölgesinin birbirlerinden ayrıldığı İç Batı Anadolu eşiğinin batı kenarında, 38 derece 13 dakika ve 38 derece 56 dakika enlemleri ile 28 derece 48 dakika ve 29 derece 57 dakika boylamları arasında yer alır. Kuzeyde Kütahya, 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 % 57,5i 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 Kanununun 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			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATI H 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 düşünülen alan, kent merkezinin batı yönünde, Ünalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup; Kent merkezine yaklaşık 450 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 6.8 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 547 metre mesafededir.

2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılması düşünülen alanda bulunan Ünalı Mahallesi, 171 ada 8 numaralı parselin koruma alanı sınırı aynı ada 6, 7, 8, 9, 36, 13, 14, 15, 27 parseller, 340 ada 1 ve 16 parseller, Özel Mülkiyete aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

İlave İmar Planına konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Ünalı Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgenin kadastral durumu aşağıda sunulduğu gibidir.



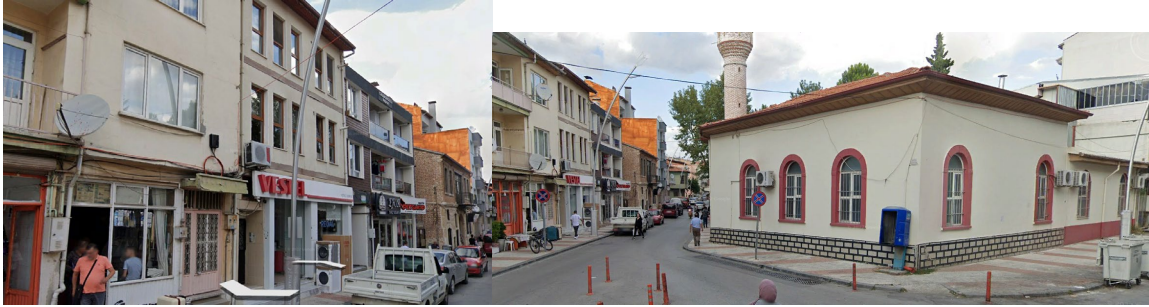
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI

3. MEVCUT DURUM TESPİTİ

3.1. YAPI ANALİZİ

Planlama alanında ruhsatsız yapılaşma bulunmamaktadır.

3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



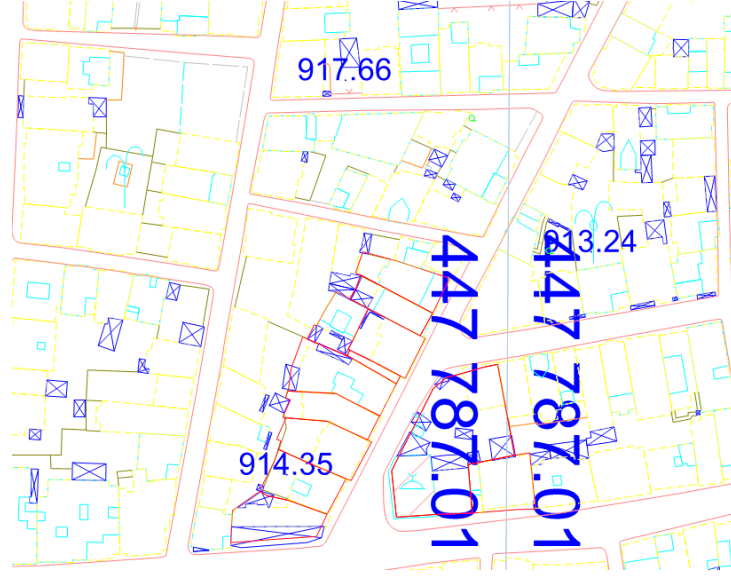
3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde 171 ada 8 numaralı parsel, 340 ada 1 numaralı parsellerde tescilli yapılar bulunmaktadır.

3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

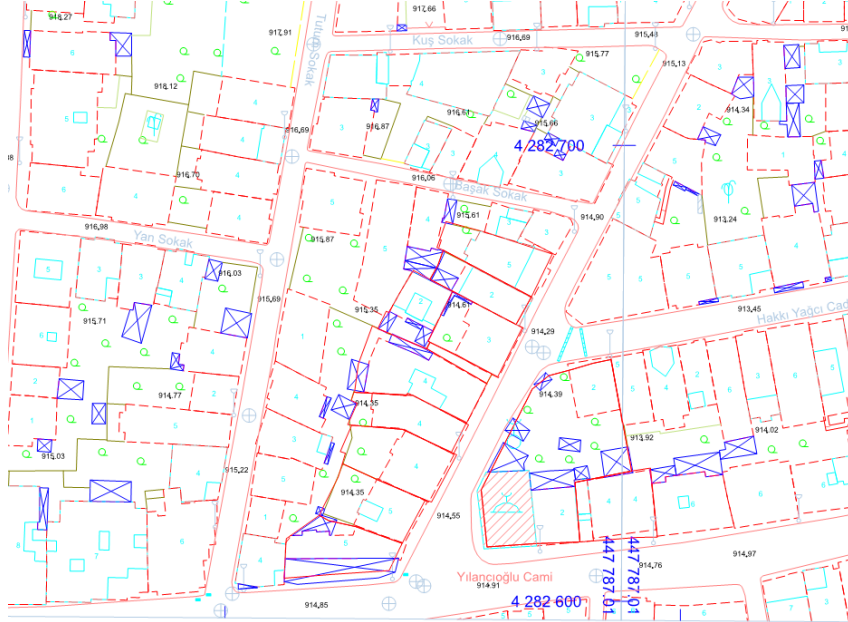
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 2022 tarihinde onaylanan hali hazır haritanın K22c09a ve k22C08b paftada yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/500 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 2022 tarihinde onaylanan hali hazır haritanın K22c09a4d ve K22c08b3c paftada yer almaktadır.

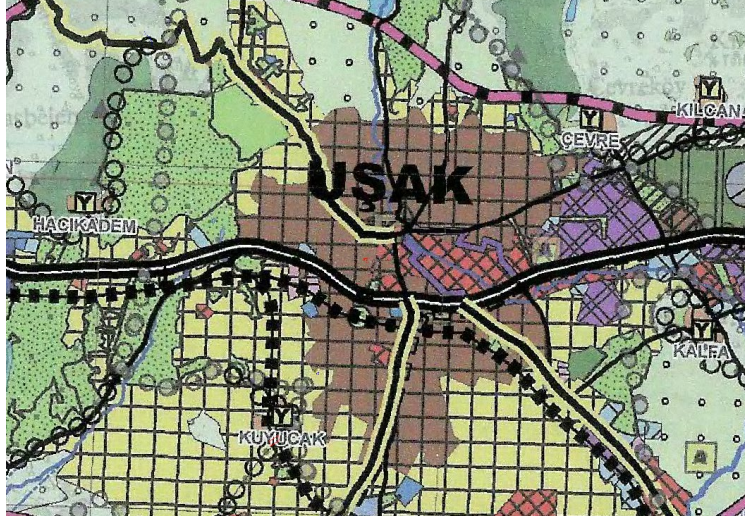


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

4.MEVcut PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

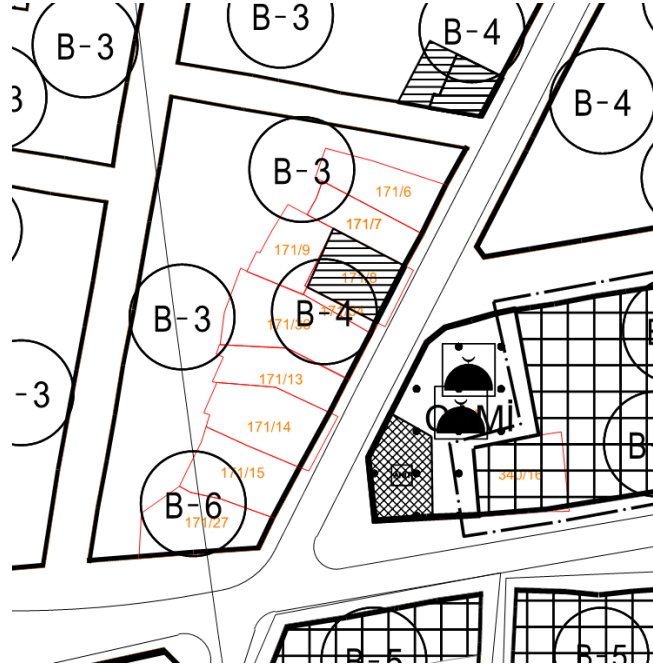
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel yerleşik alanlar**" içerisinde kalmaktadır.



HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 4 ve 6 kata müsaadeli konut alanı, cami olarak planlıdır.

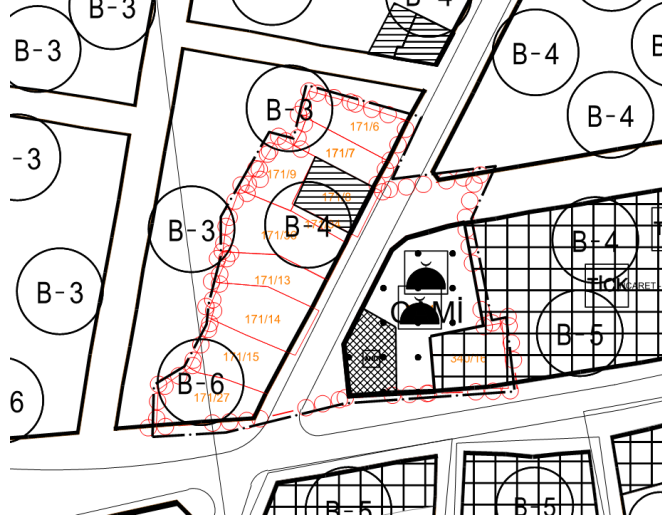


HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2023 tarih 7523 sayılı kararlarına istinaden koruma alanı belirlenen tescilli yapıların koruma alanının belirlenmesi.



HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2023 tarih 7523 sayılı kararlarına istinaden koruma alanı belirlenen tescilli yapıların koruma alanı sınırı planlara işlenmiştir.