



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÜNALAN
MAHALLESİ 339 ADA 25 NUMARALI
PARSELDE KORUMA ALANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2024

Seçil SEKMEN ÖZKAN

ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----------|
| 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 1 |
| 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ..... | 1 |
| 1.2. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ | 4 |
| 2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM | 5 |
| 2.1. MÜLKİYET DURUMU | 5 |
| 2.2. KADASTRAL DURUM..... | 5 |
| 3. MEVCUT DURUM TESPİTİ..... | 6 |
| 3.1. YAPI ANALİZİ | 6 |
| 3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER | 6 |
| 3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU | 6 |
| 3.4.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU..... | 6 |
| 4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | 7 |
| 5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI | 8 |
| 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI | 8 |
| 5.2. PLANLAMA KARARLARI | 8 |

Seçil SEKMEN ÖZKAN

ŞEHİR PLANCISI

HARİTA LİSTESİ

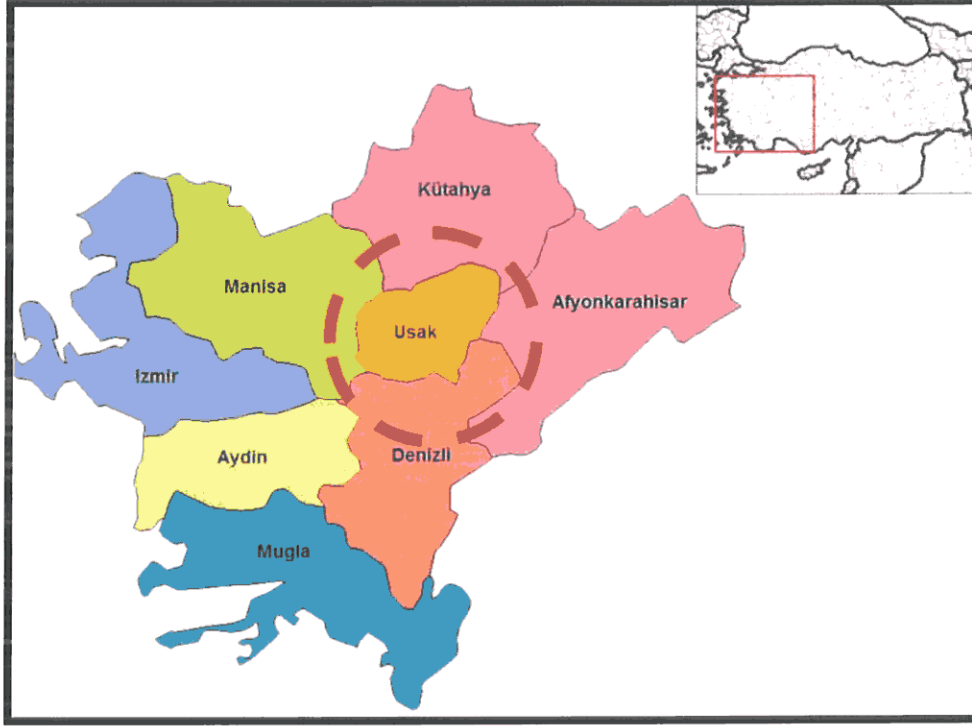
| | |
|--|---|
| HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ | 1 |
| HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ..... | 2 |
| HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ | 2 |
| HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI | 4 |
| HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI..... | 5 |
| HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI..... | 6 |
| HARİTA 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..... | 8 |

Seçil SEKMEN ÖZKAN

ŞEHİR PLANCISI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



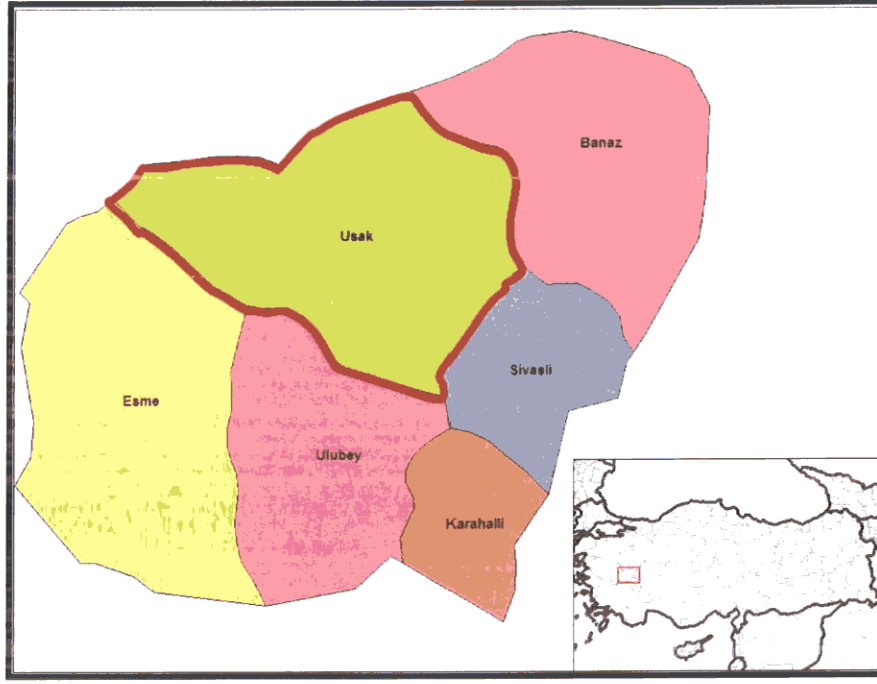
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 km² alana sahip olan Uşak yüzölçümü itibariyle iller sıralamasında 64. sıradadır. Ülke yüzölçümünün % 0,7'lik kısmını oluşturmaktadır.

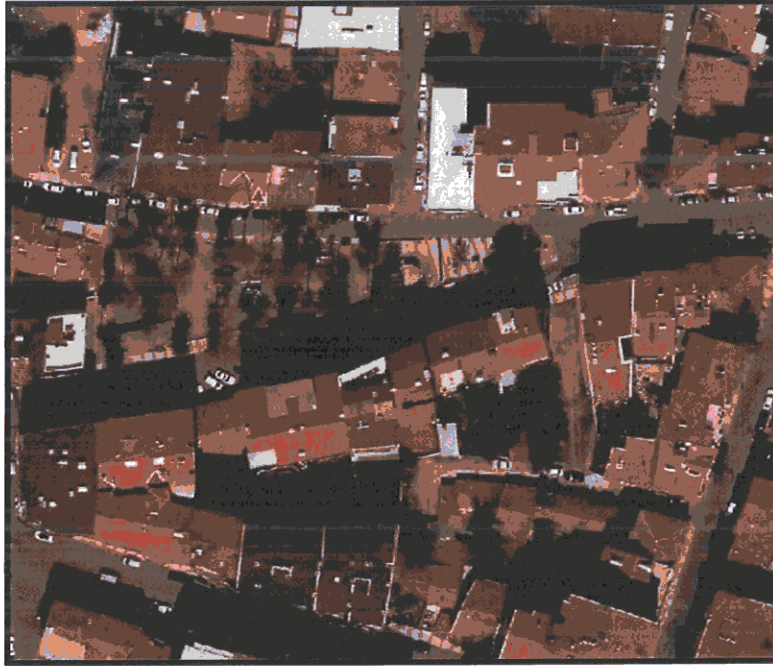
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde 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 % 57,5'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, Sivashlı 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.

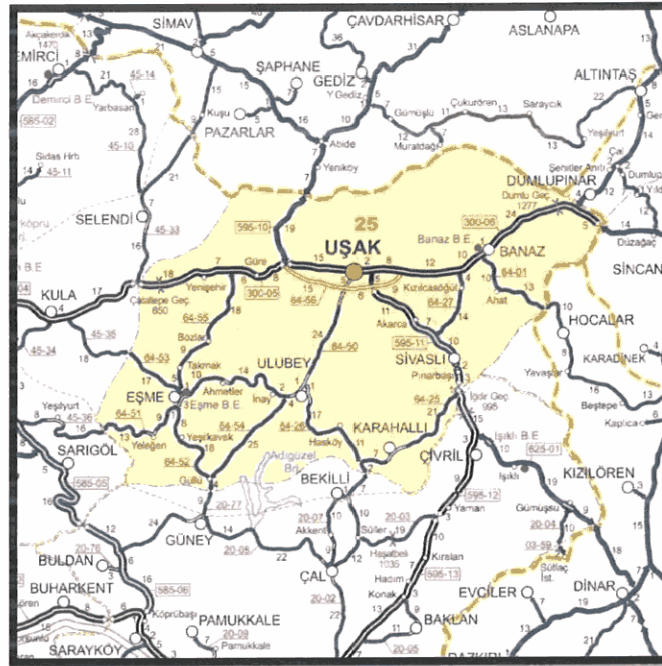
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

SATIŞ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)

| UŞAK | ASFALT YOLLAR | | | PARKE | STABİLİZE | TOPRAK | DİĞER YOLLAR | ŞEBEKE UZUNL. |
|-------------|---------------|---------------|--------|-------|-----------|--------|--------------|---------------|
| | ASFALT BETONU | SATIŞ 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 Ünalı Mahallesi sınırları içerisinde kent merkezine 600 metre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 5,8 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, 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 tescilli çeşme yer almaktadır.

3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 20/06/1984 tarih 295 sayılı kararı ile tescillenen korunması gerekli çeşme bulunmaktadır.

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 K22C08C2B paftasında yer almaktadır.



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZİR HARİTA

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği talebine konu parseller konut olarak planlıdır. Çeşme olarak bilinen alan KKVKBK'nun 26/09/2024 tarih 8068 sayılı kararı ile tescillenmiştir.

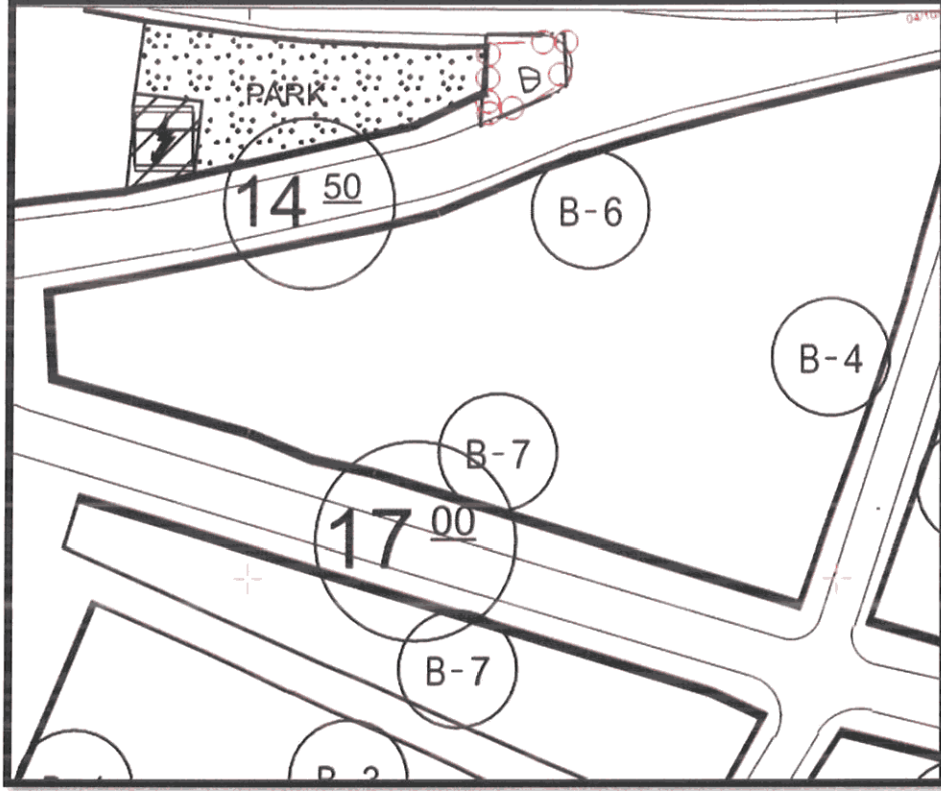


HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Söz konusu alanda Kütahya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 26/09/2024 tarih ve 8068 sayılı kararında, 'Uşak ili, Merkez ilçesi, Ünalın mahallesi 339 ada 25 numaralı parselde yer alan çeşmenin tescil, koruma grubu ve koruma alanın belirlendiğı belirtilmiştir.



HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu alanda Kütahya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 26/09/2024 tarih ve 8068 sayılı kararına istinaden koruma alanı sınırı imar planına işlenmiştir.