



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



Sayı : E-63527195-754-86430

28.11.2023

Konu : 20/11/2023 tarih ve 361 sayılı BMK Askı  
İlan Tutanağı

ASKI İLAN TUTANAĞI  
PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

Belediye Meclisinin **20/11/2023** tarih ve **361** sayılı kararı ile, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince onaylanan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısına istinaden; Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27/09/2023 tarih 7602, 7604, 7616, 7620, 7621,7623 sayılı kararlarına istinaden; Uşak İli, Merkez, Kurtuluş Mahallesi 150 ada 13 (eski 1) numaralı parsel, 153 ada 3 ve 28 numaralı parseller, 139 ada 24 numaralı parseller, Ünalın Mahallesi 362 ada 22 numaralı parsel, 350 ada 38 numaralı parsel 345 ada 4 numaralı parsel ve 168 ada 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazların koruma alanının imar planına işlenmesi yönünde 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 yayımlanmak suretiyle **29/11/2023** tarihinden itibaren otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.  
İlgililerine ilan olunur.

Askıya Çıkış Tarih:29/11/2023-08:30

Askıdan İniş:28/12/2023-17:30

Raziye GÖKCE GÜLEŞ  
Şehir Plancısı

SERPİL KESKİN  
Plan Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EBB0604F-E82E-4763-9DA6-BE284E5C61FC

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

Sarayaltı Mahallesi Ramazan Akar Sokak No:3 Uşak

KEP Adresi : [usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr](mailto:usakbelediye başkanlığı@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Raziye GÖKCE  
GÜLEŞ  
Şehir Plancısı



UŞAK - MERKEZ

K22-c-09-a-4-d

820.00-4-4



ŞEHİR İNŞAAT BAKANLIĞI  
MİMARLIK BAKANLIĞI  
MİMARLIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
MİMARLIK İZLEME VE DENETİM BİRİMİ



1:1000

PROJE NO: 820.00-4-4  
TARİH: 2022  
PROJE ADI: UŞAK MERKEZİ  
KONU: İZLEME VE DENETİM

MİMARLAR ODASI  
MİMARLAR ODASI  
MİMARLAR ODASI

UŞAK - MERKEZ K22-c-09-a-4-d





UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, KURTULUŞ MAHALLESİ 150 ADA 13 , 153  
ADA 3 VE 28, 139 ADA 24 NUMARALI PARSELLER VE ÜNALAN  
MAHALLESİ 362 ADA 22, 350 ADA 38 , 345 ADA 4 PARSEL VE 168  
ADA 2 NUMARALI PARSELLERDE KORUMA ALANI BELİRLENMESİ  
YÖNÜNDE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



---

## İÇİNDEKİLER

---

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU ve GENEL ÖZELLİKLERİ.....	5
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM.....	9
3. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	10
3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	13
3.4.2. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU .....	14
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI .....	14
5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI .....	15

---

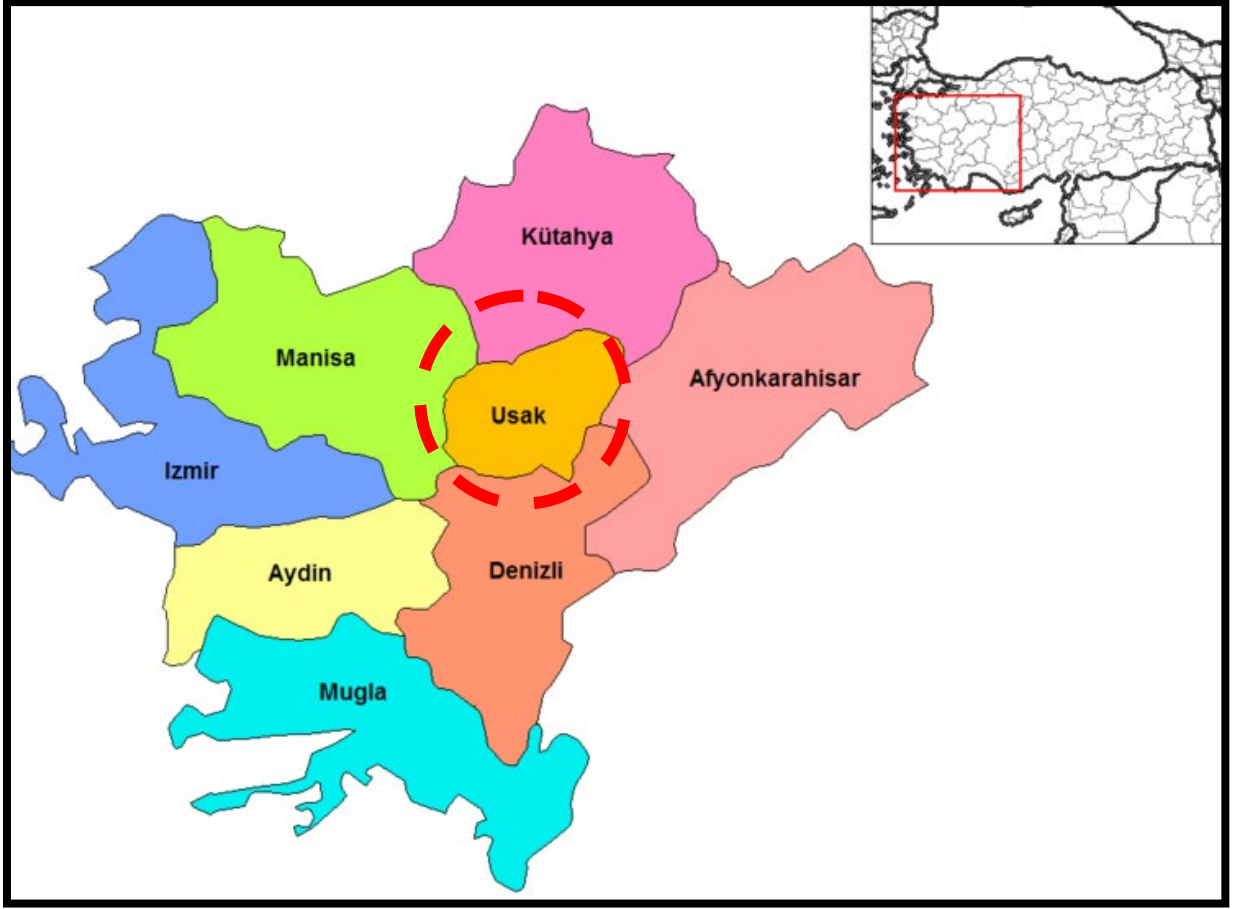
## HARİTA LİSTESİ

---

HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ .....	5
HARİTA 2: UŞAK İLÇELERİ.....	6
HARİTA 3: UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	6
HARİTA 4: UŞAK İLİ KARAYOLLARI HARİTASI .....	8
HARİTA 5: PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	9
HARİTA 6: PLANLAMA ALANI KADASTRO HARİTASI.....	10
HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....	14
HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA .....	14
HARİTA 9: MEVCUT 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	15
HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN.....	15
HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16

# 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.

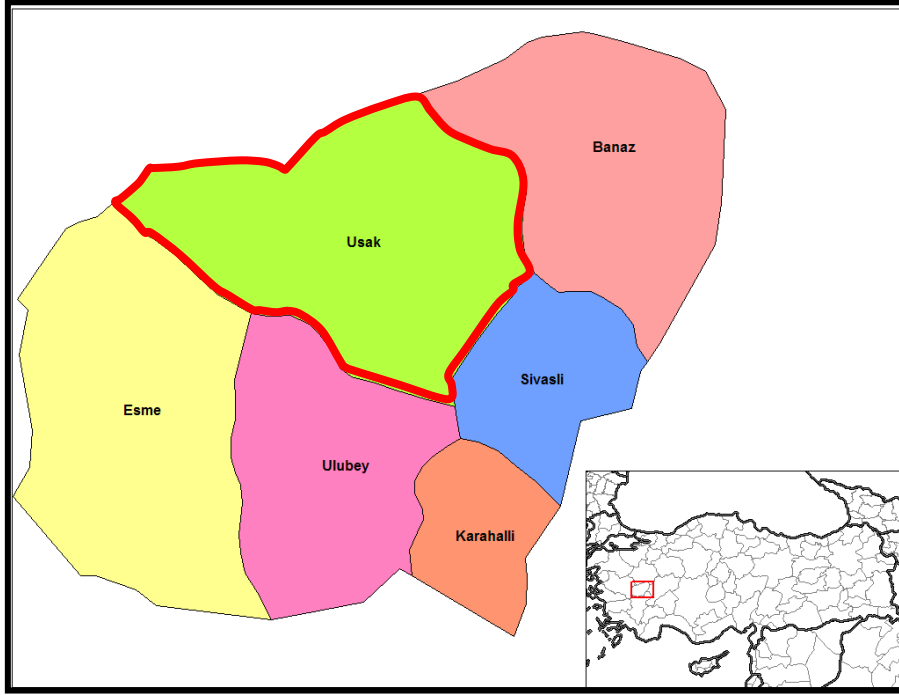
Murat Dağı, Bulkaz Dağı ve Ahır Dağı ilin kuzey, kuzeydoğu ve doğudaki doğal sınırlarını oluşturur. İl topraklarının batısı, Gediz vadisi ile Ege Bölgesine açılır. İl toprakları birçok vadiyle yarılmış dalgalı yaylalar görünümündedir. Bu yaylalar kuzeydoğudan güneybatıya doğru alçalarak bazı kesimlerde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

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





**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 ve kuzey batı yönünde, Ünalın ve Kurtuluş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

## **2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM**

### **2.1. MÜLKİYET DURUMU**

Plan değişikliği yapılması düşünülen alanda bulunan parseller özel mülkiyete aittir.

### **2.2. KADASTRAL DURUM**

Plan değişikliğine konu alan Uşak İli, Merkez İlçesi, Ünalın ve Kurtuluş 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 yapılaşma bulunmaktadır.

#### **3.2. ALANA AİT FOTOĞRAFLAR**











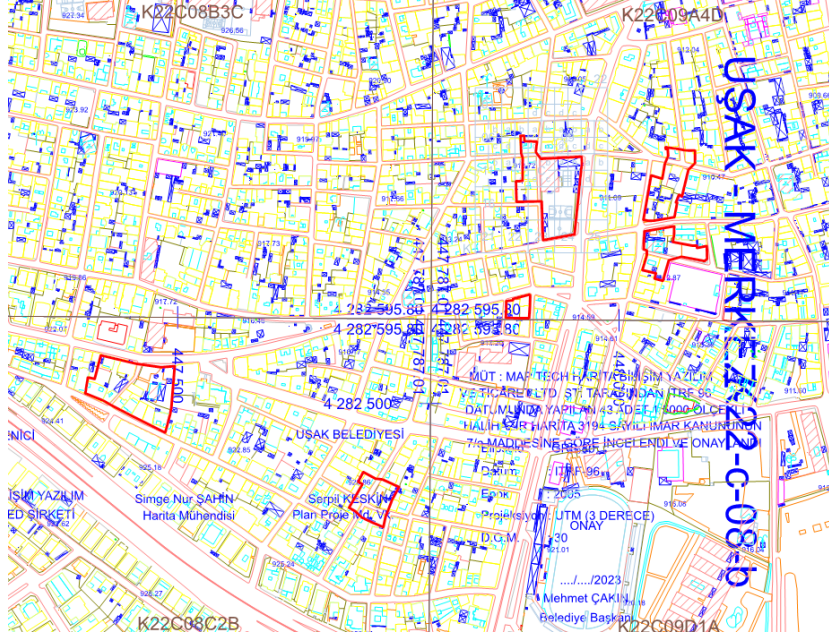
### **3.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER**

Planlama alanı içerisinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

### **3.4. HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

#### **3.4.1. 1/5.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU**

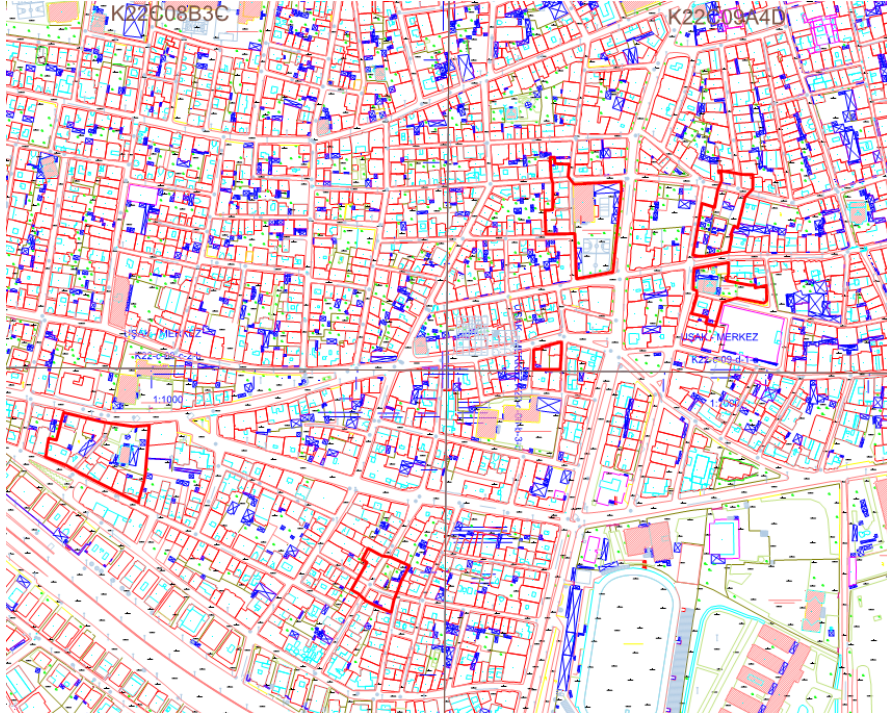
Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 2022 tarihinde onaylanan hali hazır haritanın K22c09a ve k22C08c paftada yer almaktadır.



**HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/5000 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 K22c08c2b paftada yer almaktadır.



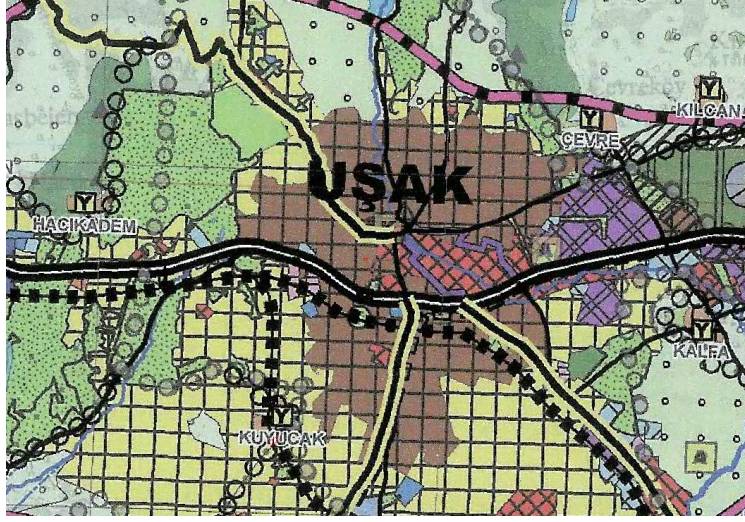
**HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA**

### **4. MEVCUT PLANLAMA KARARLARI**



#### **4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

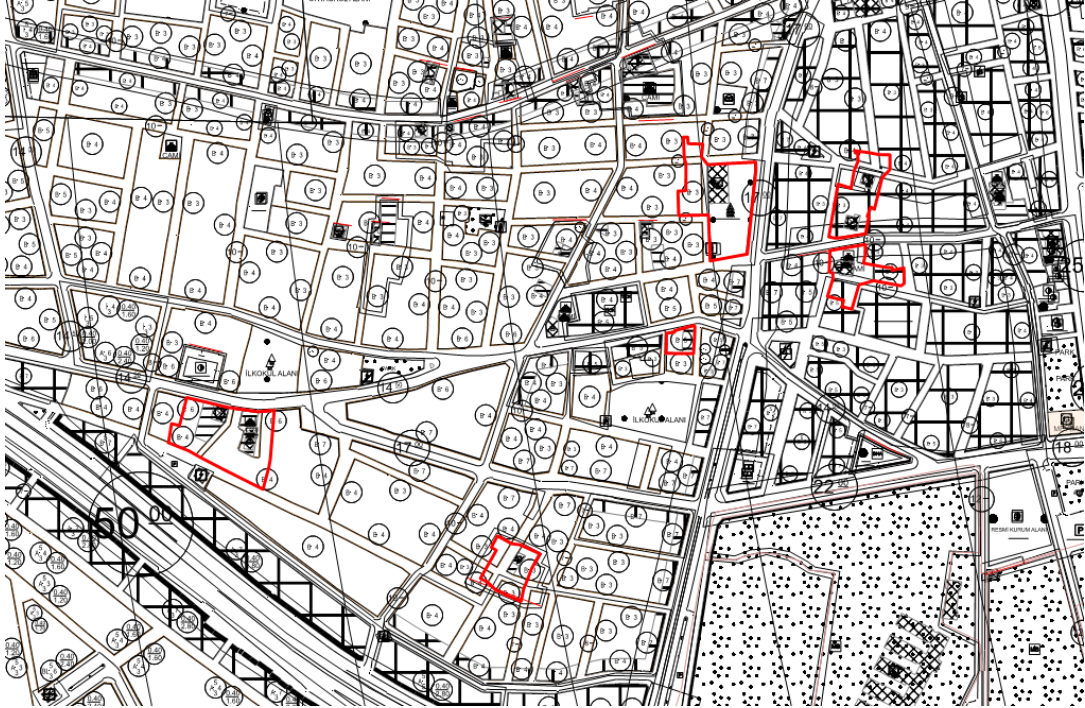
1/100.000 ölçekli Uşak Çevre Düzeni Planı, Uşak İl Genel Meclisi tarafından 08.09.2008 tarih ve 240 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Konu taşınmaz Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "**Kentsel yerleşik alanlar**" içerisinde kalmaktadır.



**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 3, 4 ve 6 kata müsaadeli konut alanı, ticaret alanı, cami ve ortaokul alanı olarak planlıdır.

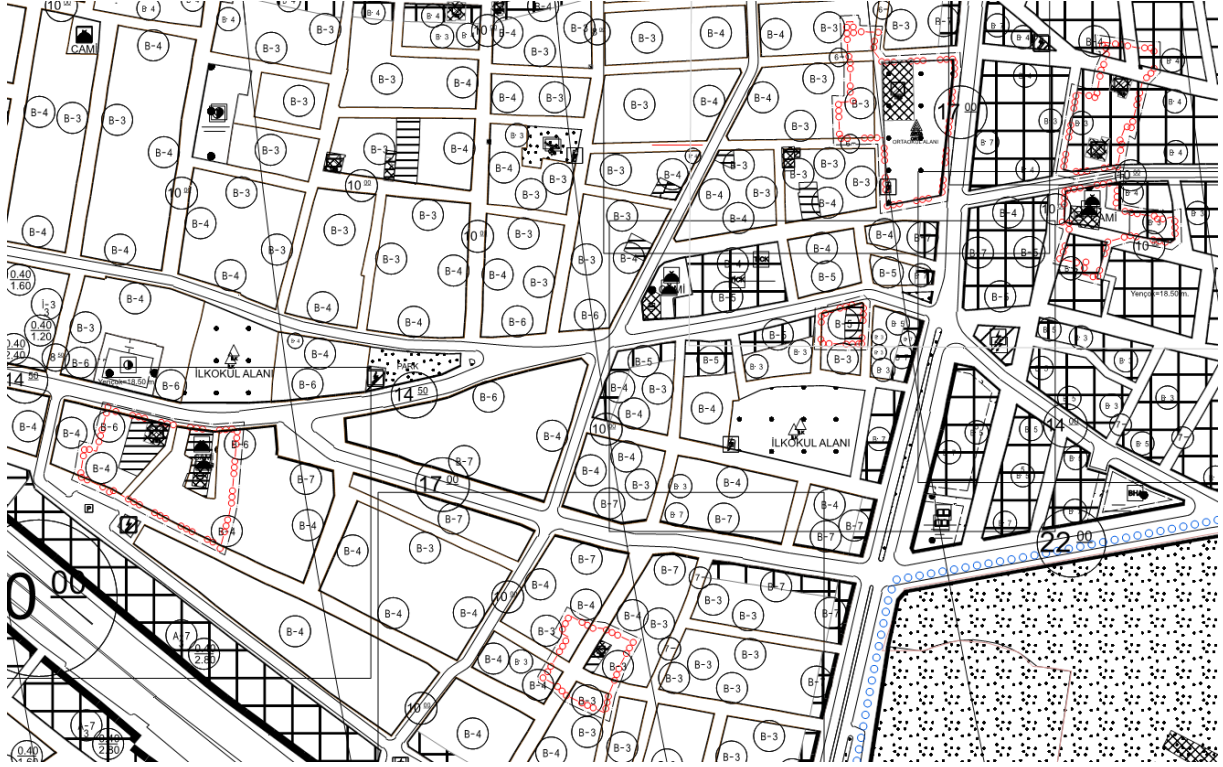


**HARİTA 10: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN**

#### **5. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI**

## 5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün **27/09/2023** tarih **7602, 7604, 7616, 7620, 7621,7623** sayılı kararlarına istinaden; Uşak İli, Merkez, Kurtuluş Mahallesi 150 ada 13 (eski 1) numaralı parsel, 153 ada 3 ve 28 numaralı parseller, 139 ada 24 numaralı parseller, Ünalın Mahallesi 362 ada 22 numaralı parsel, 350 ada 38 numaralı parsel 345 ada 4 numaralı parsel ve 168 ada 2 numaralı parsellerde yer alan taşınmazların koruma alanının imar planına işlenmesi.



### **HARİTA 12: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

5.2. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik taslağında Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/09/2023 tarih ve 7602, 7604, 7616, 7620, 7621, 7623 sayılı kararına istinaden koruma alanı sınırı plan üzerine işlenmiştir.

**Plan değişikliği talebinin ilgili mevzuat çerçevesinde incelenmesi;**

#### **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**

##### ***"Uygulama imar planı***

**MADDE 24 ... (8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır."**

**Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik İkinci Bölüm Genel Hükümler;**

---

***Plan raporu ve gösterim***

***MADDE 10 – (1) Korunan alanlarda yapılacak her tür ve ölçekteki planlarda uygulanacak gösterimlerde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirtilen gösterimlere uyulur. Ancak planların özelliği, verilecek kararların detaylı olması ve her alanın farklı nitelik taşıması nedeniyle, plana özgü gösterim kullanılabilir.***

Denmektedir.