



**UŞAK İLİ, MERKEZ İLÇESİ, FEVZİ
ÇAKMAK MAHALLESİ 238 ADA 62
NUMARALI PARSELDE KORUMA
ALANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2025


Zafet SATI
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
3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	6
3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU	6
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI	7
4.1. 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	9


Zeynep SATI

ŞEHİR PLANCISI

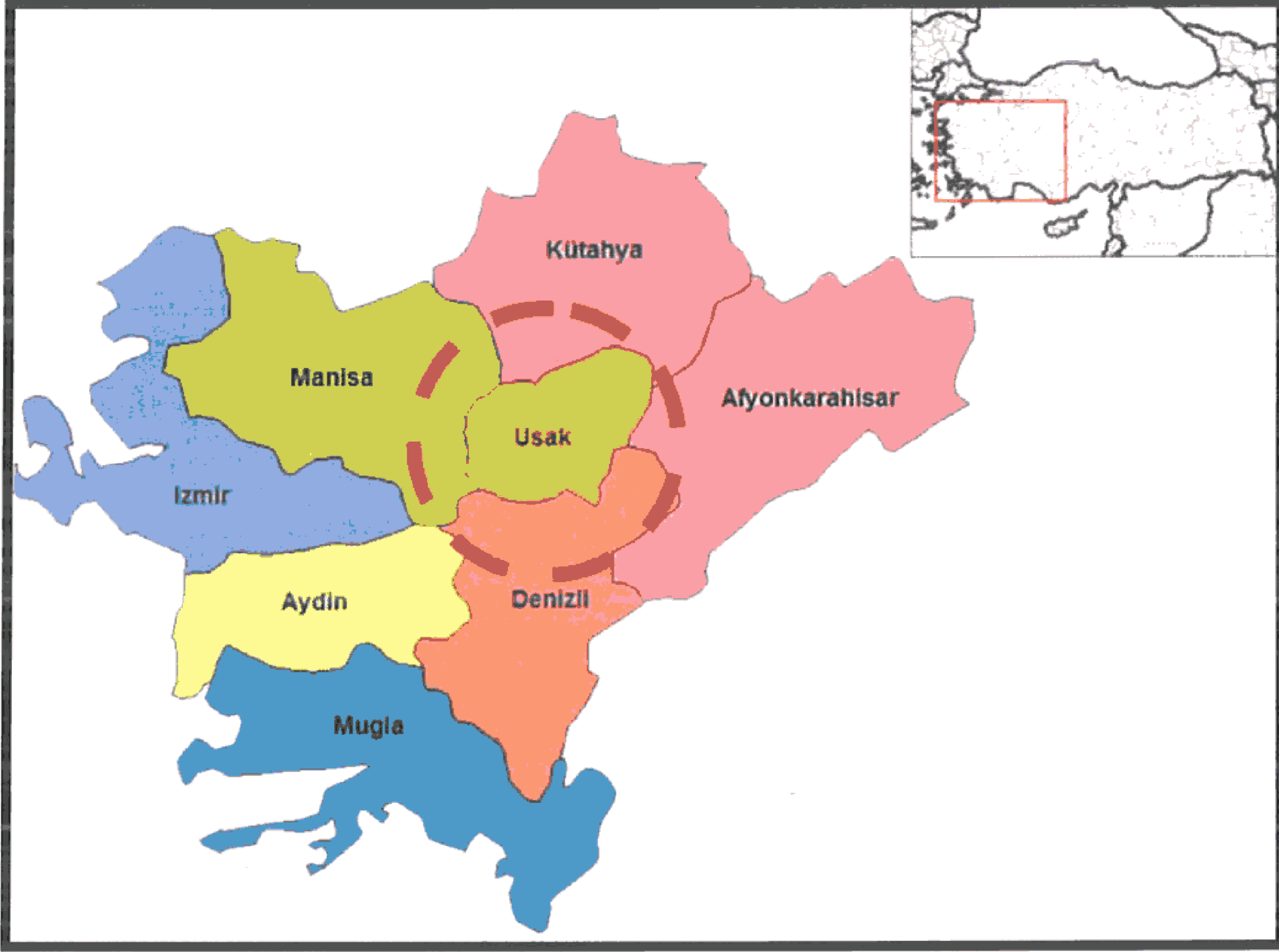
HARİTA LİSTESİ

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.....	8
HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9


Zafet SATI
ŞEHİR PLANCISI

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ



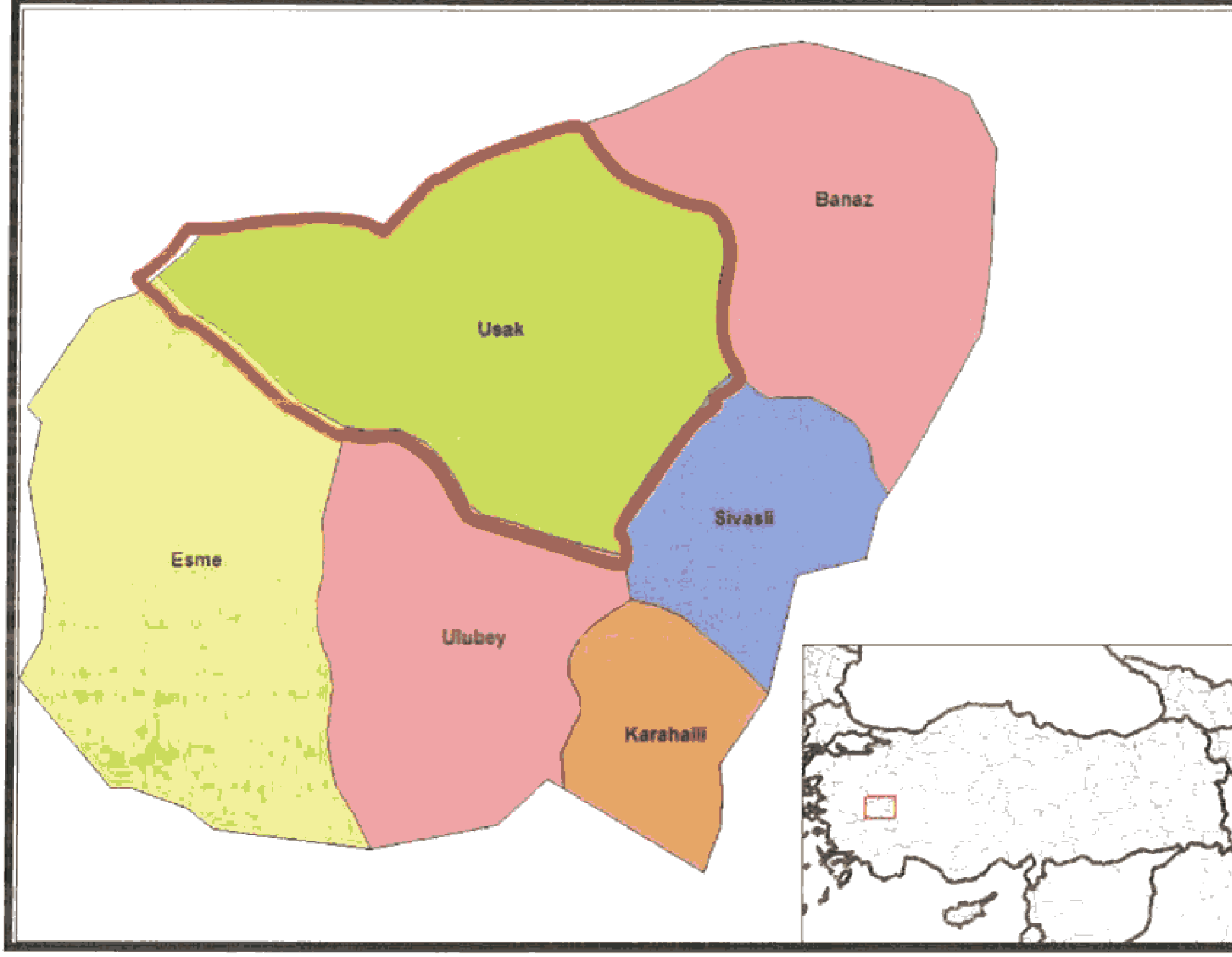
HARİTA 1: EGE BÖLGESİ İLLERİ

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 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 Sivashlı 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, 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.

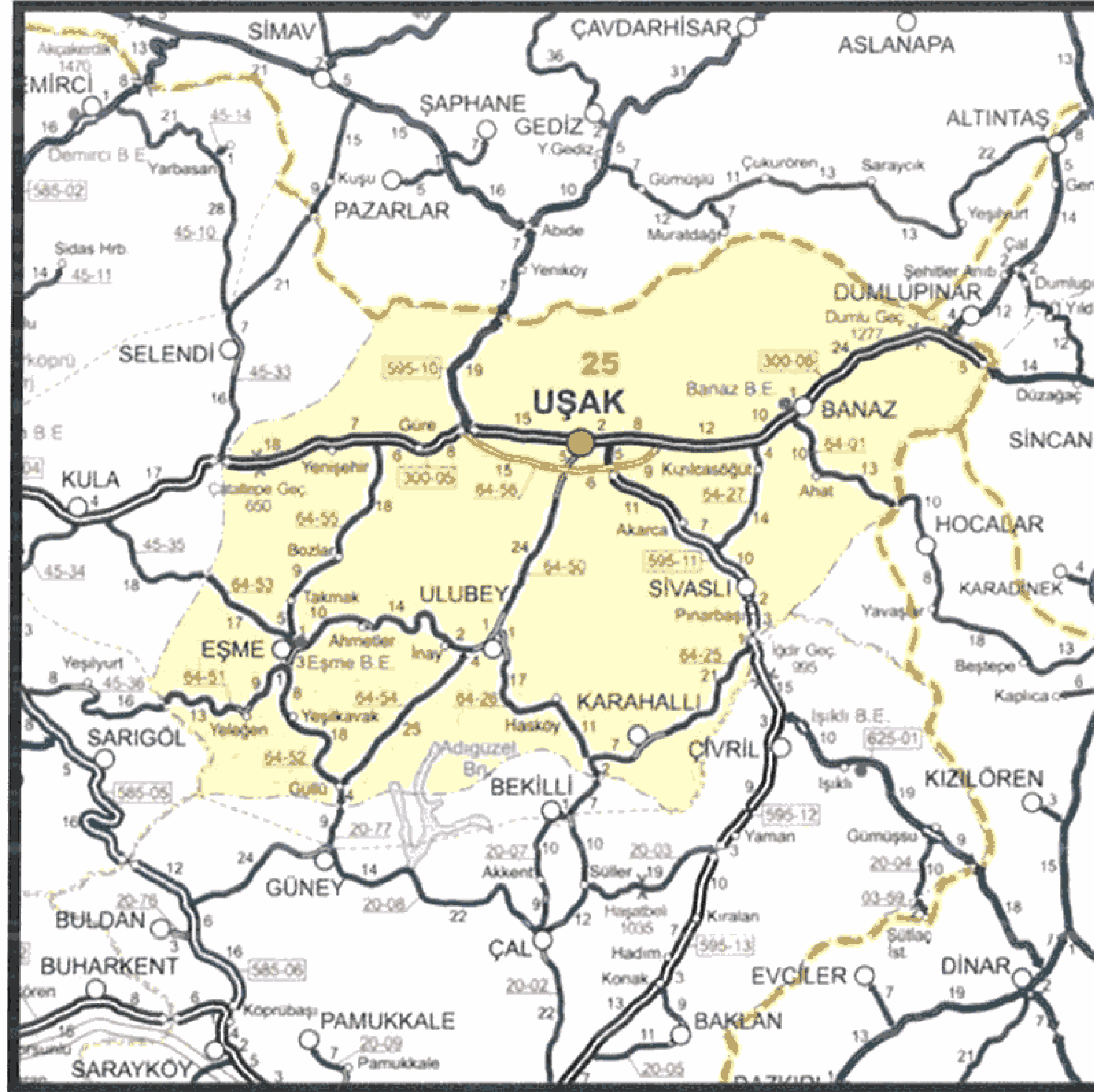
Uşak, Ege ve İç Batı Anadolu Bölgeleri arasında geçit yeri olduğundan bitki örtüsünde de her iki bölgenin özellikleri göze çarpar. Ancak Uşak, Ege Bölgesi'ne göre daha soğuk olduğundan Ege Bölgesi'nin tipik bitki örtüsü olan zeytine pek rastlanmaz. İlde, dağlarda çok sık ormanlar bulunmaktadır. Çok çeşitli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

4. Sayfa
Zafer SATI

ŞEHİR PLANCISI

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 Fevzi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde kent merkezine 4,1 kilometre mesafede, Uşak Havaalanına yaklaşık 2,5 kilometre mesafede, İzmir-Ankara Karayoluna yaklaşık 240 metre mesafededir.

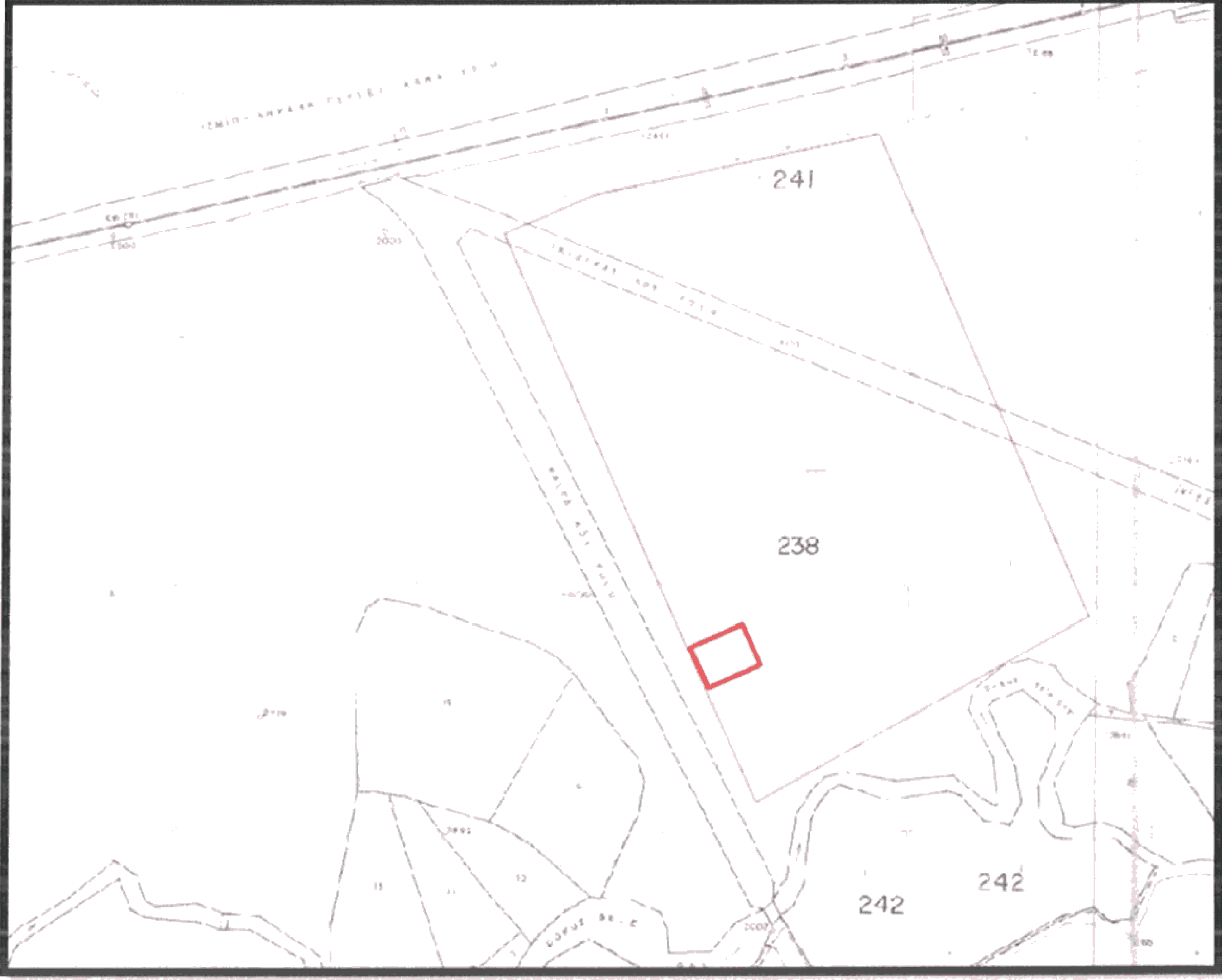
2. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

2.1. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılmak istenen alanda bulunan parsel, Maliye Hazinesine aittir.

2.2. KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu olan Uşak İli, Merkez İlçesi, Fevzi Çakmak 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.

3.2. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Planlama alanı içerisinde Kütahya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28/11/2015 tarih 2886 sayılı kararı ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen korunması gerekli çeşme bulunmaktadır.

3.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

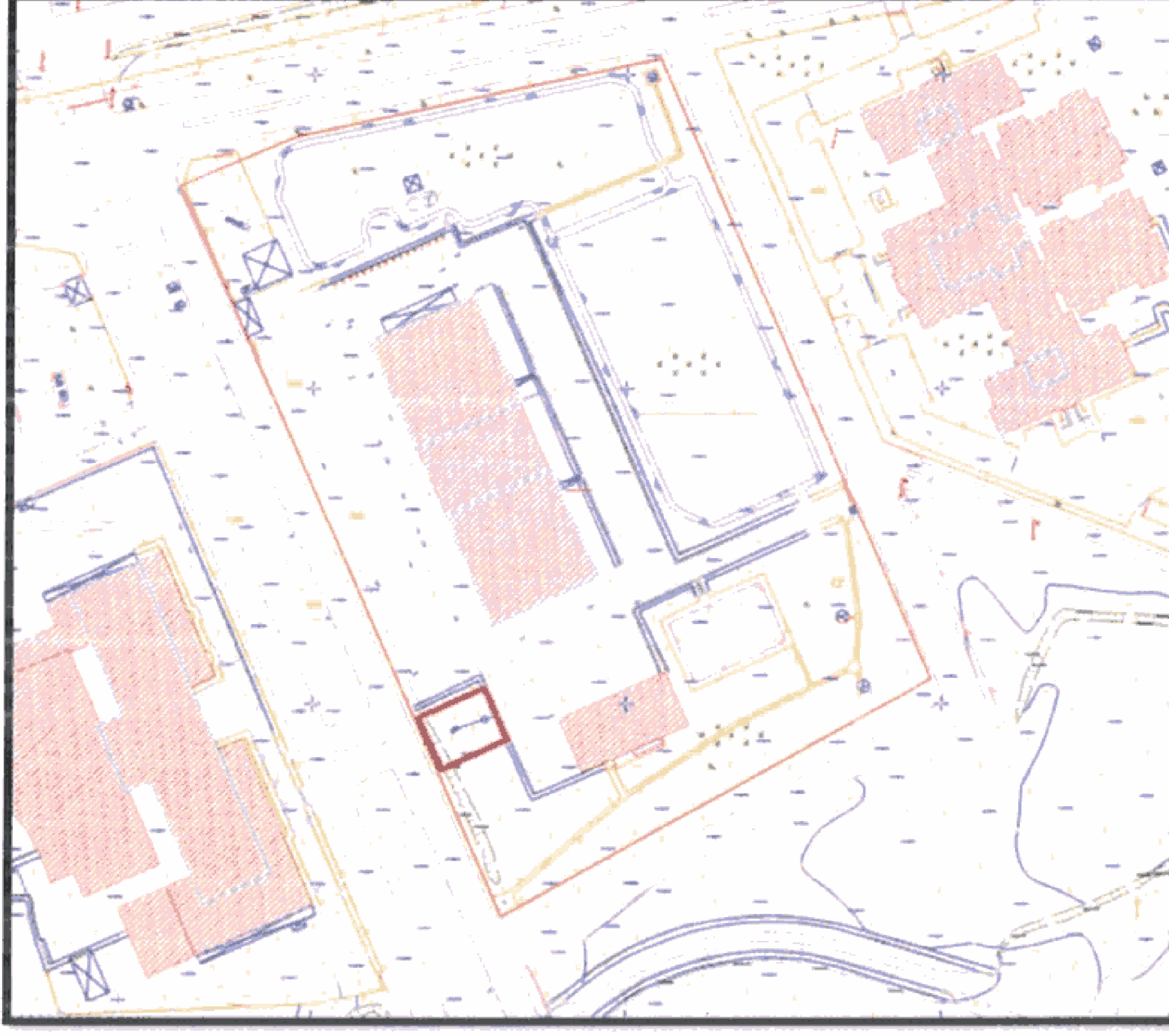
3.3.1. 1/1.000 HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Söz konusu planlama alanı, İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığı tarafından 01.06.2023 tarihinde onaylanan 418 adet halihazır haritanın K22C10A4D paftasında yer almaktadır.

6 | Sayfa

Zafer SAH

ŞEHİR PLANCISI



HARİTA 7: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA

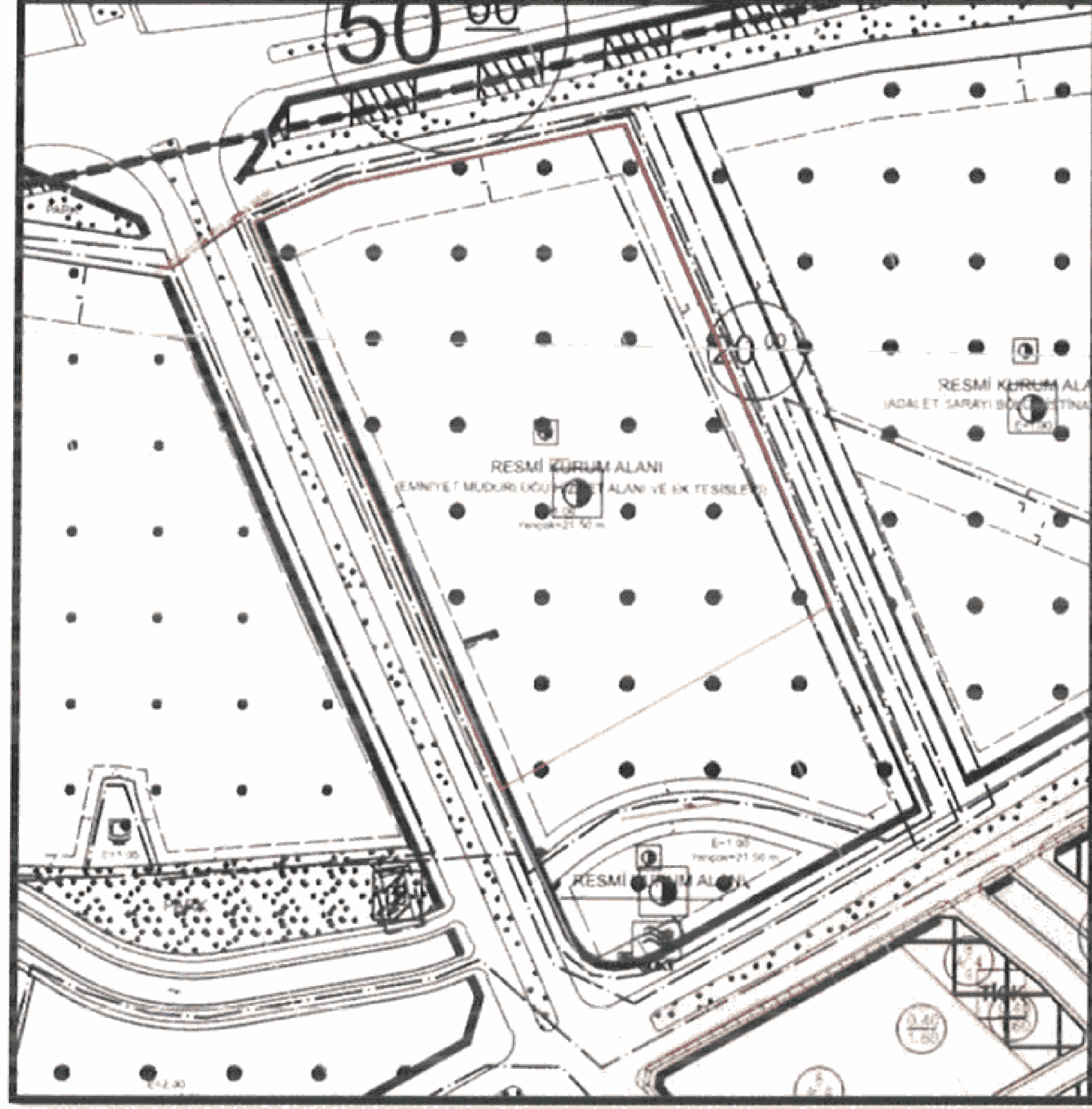
4.MEVCUT PLANLAMA KARARLARI

4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliği talebine konu parseller “Resmi Kurum Alanı” olarak planlıdır. Söz konusu çeşöme, KKVKBK’nun 19/12/2024 tarih 8222 sayılı kararı ile; koruma alanının revize edilmesine karar verilmiştir.

7 | S a y f a
Zafer SATI

ŞEHİR PLANCISI



HARİTA 8: PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT PLAN

5. PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

5.1. PLANLAMA GEREKÇESİ VE AMACI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik taslağında Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 19/12/2024 tarih ve 8222 sayılı kararına istinaden, Uşak İli, Merkez, Fevzi Çakmak Mahallesi 238 ada 62 numaralı parselde bulunan tescilli çeşmenin koruma alan sınırı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına 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

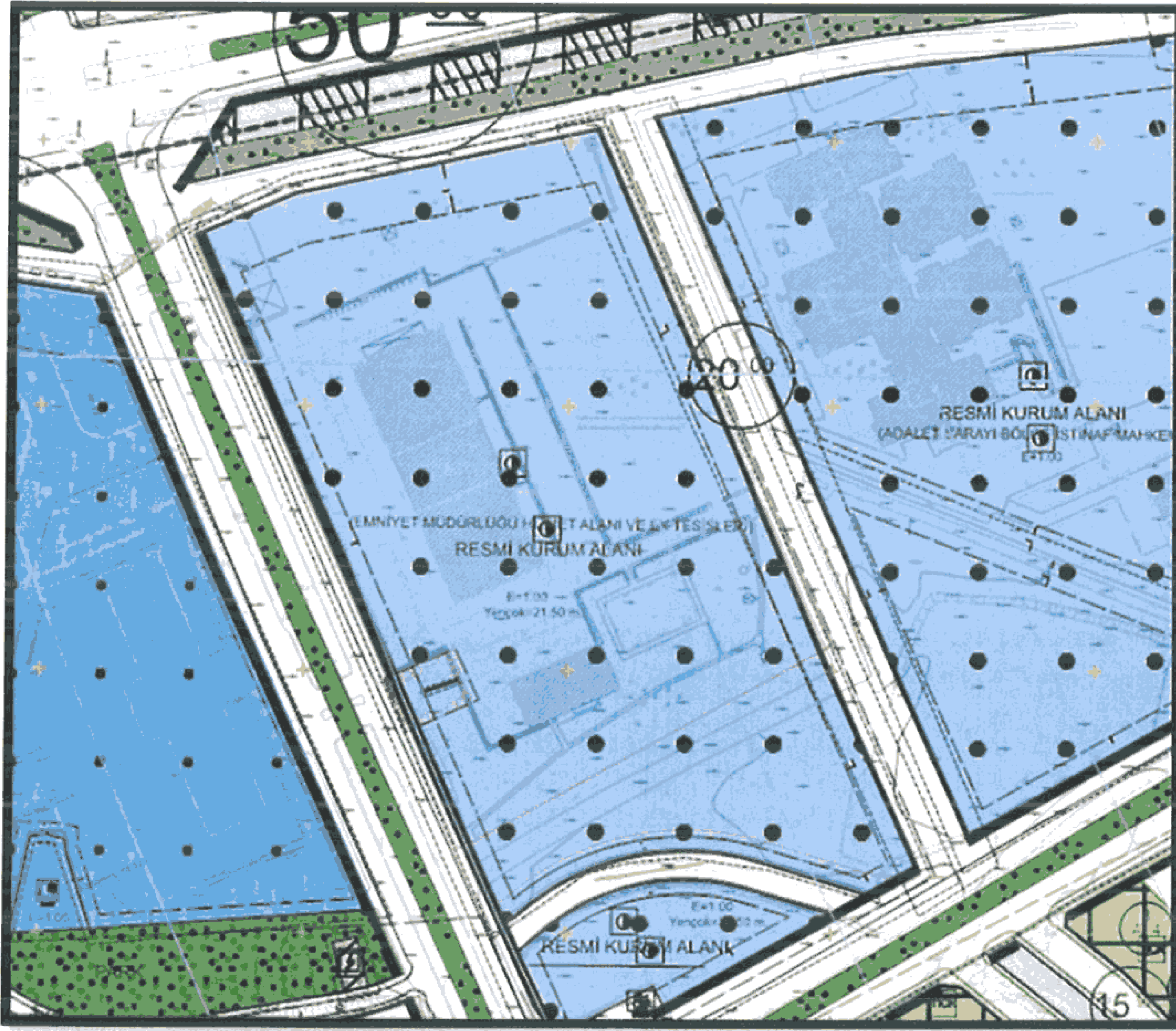
MADDE 10 – (1) Korunan alanlarda yapılacak her tür ve ölçekteki planlarda uygulanacak gösterimlerde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte belirtilen gösterimlere uyulur.

8 | Sayfa
Zafer SAH

ŞEHİR PLANCISI

Ancak planların özelliği, verilecek kararların detaylı olması ve her alanın farklı nitelik taşıması nedeniyle, plana özgü gösterim kullanılabilir.

Denmektedir.



HARİTA 9: ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

5.2. PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu alanda Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 19/12/2024 tarih ve 8222 sayılı kararına istinaden koruma alanı sınırı imar planına işlenmiştir.