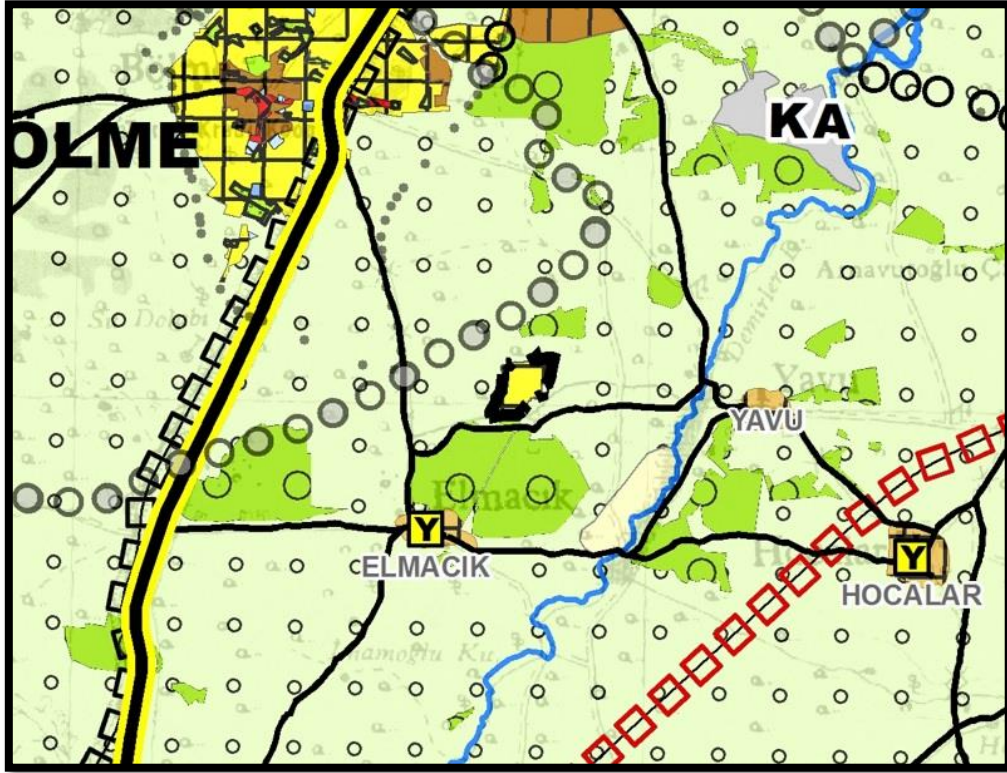




UŞAK İLİ

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GEREKÇE RAPORU



Mayıs 2025



İÇİNDEKİLER TABLOSU

İÇİNDEKİLER TABLOSU	i
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ii
TABLolar DİZİNİ	ii
AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE	1
A. MERİİ PLAN	2
B. PLANLAMA SÜRECİ.....	2
1. KURUM GÖRÜŞLERİ	2
2. JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT	12
C. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	18



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 10. Yerleşilebilirlik Haritası.....	17
Şekil 11. Planlama Alanına Yönelik Jeolojik ve Jeoteknik Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı	17

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Elmacık Mahallesi 139 Ada 125 Ve 126 Parsellere Yönelik Kurum Görüşleri	3
--	---

PLANIN İSMİ		UŞAK İLİ, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/100.000
Çevre Düzeni Planı Değişikliği Gerekçe Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ERDOĞANARSLAN EA PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Erdoğan ARSLAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	UZMAN	Demet ÇELEN GÖK	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Beyza Nur ÖCAL	
	PROJE KOORDİNATÖRÜ	Yasin ERSÖZ	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmacık Mahallesi 139 ada 125 ve 126 parsellerin (17.62 ha)’ın 16.44 ha’lık kısmını kapsayan alanın “vatandaşların işyeri ihtiyacının düşük maliyetlerle karşılanması, plansız yapılaşma eğilimlerinin planlı arsa üretimiyle önlenerek bu arsalarda konut ve donatı alanlarının yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel alanların oluşturulması amacıyla” 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre ihya edilmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Elmacık Mahallesi 139 ada 125 ve 126 parsellerin tamamını kapsayan toplam 17.62 ha yüzölçümüne sahip alanın mülkiyetinin tamamı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’ndadır. Alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Yapılan incelemelerde alanın Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Tarımsal Nitelikli Alanlar” olarak tanımlandığı tespit edilmiştir. Alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan proje sürecinde, 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine dayanarak belirlenen bu alan plansız alanda kalmakta olup, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi olması, planlı arsa üretimiyle, bu arsalarda konut yapılabilmesi ile çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması için imar planı hazırlanması gerekmektedir.

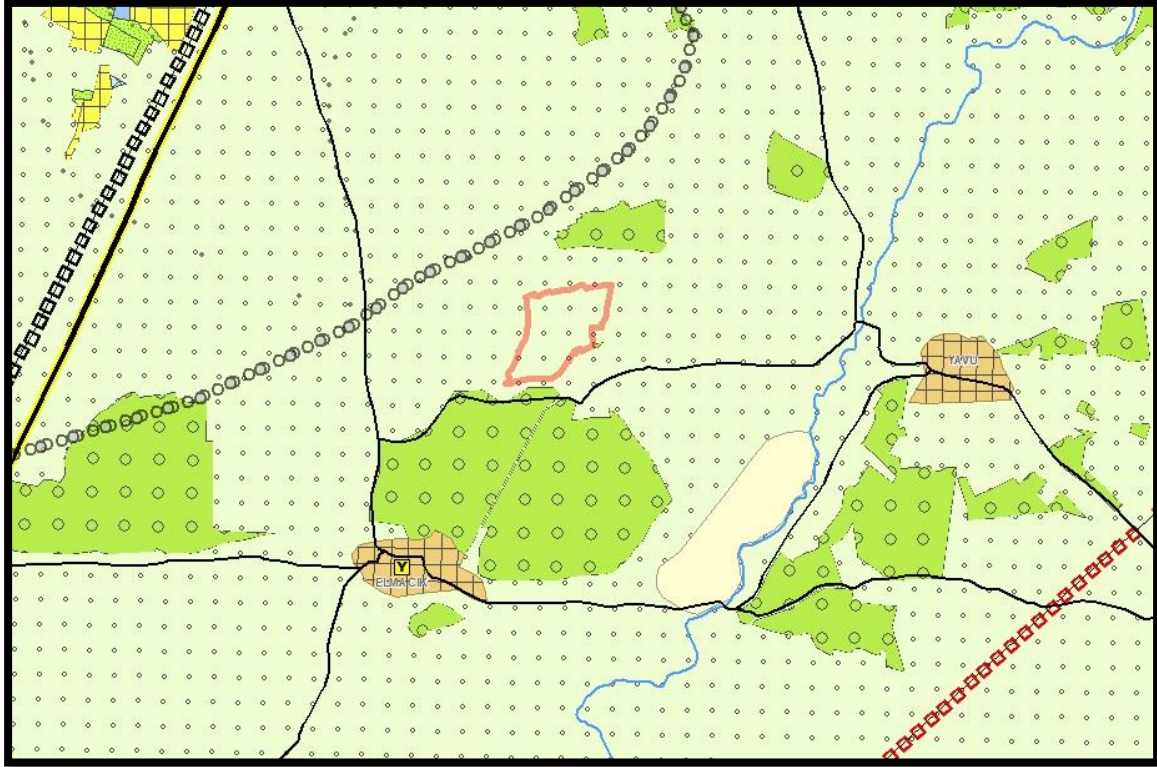
Kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri ile mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusun ihtiyaçlarının göz önüne alınarak, çağdaş, yaşanabilir ve çevre kalitesi yüksek mekânların oluşturulduğu ve mevcut yerleşim alanlarına eklenildiği mekânsal planların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Bu amaçla, Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda değişiklik yapılması gerekmektedir.

A. MERİİ PLAN

Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından 23.08.2022 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmacık Mahallesi'nde bulunan 17.62 ha yüzölçümüne sahip, 139 ada 125 ve 126 parseller, Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Nitelikli Alanlar" olarak tanımlıdır.



Harita 1. Alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

B. PLANLAMA SÜRECİ

Yukarıda da açıklandığı üzere, alanın planlama ihtiyacı doğmuş ve bu süreçte ilgili kurumlardan görüş istenmiştir. Talep edilen kurumlardan gelen görüşler aşağıda belirtilmiştir.

1. KURUM GÖRÜŞLERİ

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Elmacık Mahallesi 139 ada 125 ve 126 parseller için 14.11.2022 tarihli ve 321267 sayılı yazı ile talep edilen ve görüş alınan kurumların ilgili yazı özetleri aşağıda verilmiştir.



Tablo 1. Elmacık Mahallesi 139 Ada 125 Ve 126 Parsellere Yönelik Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	17.11.2022/ 5048716	Söz konusu alan sınırlarında ve yakın çevresinde Müdürlüğümüzce herhangi bir yatırım ve proje kararı bulunmamakla birlikte Uşak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Notları, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde belirtilen esaslara göre iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda” şeklinde görüş belirtmiştir.
2	T.C. Uşak Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Uşak Müze Müdürlüğü	26.12.2022/ 3307527	“...söz konusu alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilen herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kültür varlığına rastlanılmadığı belirtildiğinden, yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda, çalışmaların derhal durdurularak, aynı kanunun 4. maddesine göre en geç 3 (üç) gün içinde köy/mahalle muhtarına, mülki amire ve Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, söz konusu alalarda planlama çalışması yapılmasında Müdürlüğümüz mevzuatınca sakınca bulunmamaktadır..” şeklinde görüş belirtmiştir.
3	T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları Ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kütahya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	06.12.2022/ 3221309	“..Görüşümüz talep edilen söz konusu alanMüdürlüğümüz uzmanları tarafından yerinde incelenmiştir. Yerinde yapılan inceleme sonucunda; istem konusu alanda 2863 Sayılı Yasa kapsamına giren herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanunu'nun 7. maddesi kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir sit alanında veya koruma alanında kalmadığı, tescilli olmadığı tespit edilmiştir. Alanda herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı tespit edildiğinden, yapılmak istenen imar planına ilişkin 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlığı Kanunu ve buna bağlı mevzuat kapsamında sakınca bulunmamaktadır. Ancak yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlandığı takdirde çalışmanın derhal durdurulup, konunun 2863 sayılı kanunun 4. maddesi



			gereği en yakın Müze Müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirilmesi gerekmektedir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
4	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	18.11.2022/ 1810501	“..talebe konu alanda; askeri alan, askeri yasak bölge, askeri güvenlik bölgesi NATO akaryakıt boru hattı, askeri havaalanı mania planı bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
5	T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	21.11.2022/ 2654019	“..sınırları belirtilen alanlarda, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
6	T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü (Kütahya) Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü, Emlak ve Kamulaştırma Başmühendisliği	16.11.2022/ 1538179	“..Yapılan inceleme neticesinde, yazılarınız ekinde belirtilen sahalarda üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin olmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla, ilgili sahalarda İdarenizce yapılacak planlama çalışmalarında Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
7	T.C Uşak Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	07.05.2024/ 940573	“..7269 sayılı Kanun kapsamında Müdürlüğümüzce alınan "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır..” Şeklinde görüş belirtmiştir.
		28.11.2022/ 432184	“..alanda yürütülecek planlamaya dair Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtmiştir.
8	T.C Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü	29.11.2022/ 1009179	“.. Söz konusu alanın sorumluluk ağıımız içerisindeki Otoyol, Devlet ve İl yollarına cephesi bulunmamakta olup İmar Planı hazırlanmasında İdareemiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
9	T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	25.11.2022/ 5090885	Yapılan incelemede, bahse konu alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanının; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığına dair bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma Milli Parklar Genel Müdürlüğünden alınması, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup



		olmadığının Uşak Valiliğinden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) temin edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik" e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması, Bununla birlikte, talep konusu alanının 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi kapsamında kalan korunan alanlara rastlaması halinde, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi, Ayrıca söz konusu alanın; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşturabilmesi için, ilgili Valilikçe hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının da işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli rapor Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerekmektedir. Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, ilgi yazı ekinde iletilen sınır ve yakın çevresine ilişkin olarak Toplu Konut İdaresince imar planı
--	--	--



			çalışması yapılmasında 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.
10	T.C Uşak Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	12.12.2022/ 8075933	“..Söz konusu taşınmazlar 4342 sayılı Mera Kanununun 3. maddesinde sayılan mera, yaylak, kışlak gibi orta malı taşınmazlardan olmamakla birlikte aynı Kanunun 5/b maddesi kapsamında değerlendirilecek taşınmazlardan da değildir. Bu nedenle anılan taşınmazlarda planlama yapılmasında 4342 sayılı Mera Kanunu açısından sakınca yoktur. Diğer taraftan 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu açısından yapılan incelemede ise; ekli krokilerde görüleceği üzere Uşak İl Özel İdaresinden alınan bilgi ve belgelerde her iki parselin toplamda büyük bir kısmının köy yerleşik alan sınırı içinde yer aldığı anlaşıldığından köy yerleşik alan sınırı içinde kalan alan için 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Bununla birlikte, söz konusu parsellerin yaklaşık 1 hektarlık kısmının (köy yerleşik alan sınırı içinde yer almayan kısım) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kaldığı, bu alanın ise yaklaşık 0,4 hektarlık kısmının büyük ova koruma alanı içinde yer aldığı belirlenmiştir. Bu itibarla, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında kalan alanın mümkünse planlama alanı dışına çıkarılması, şayet mümkün değilse anılan alanın tarım dışı amaçlı olarak kullanılabilmesi için faaliyete başlanılmadan önce 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında izin alınması gerektiğinin bilinmesi hususunda; şeklinde görüş belirtilmiştir.
11	T.C Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	06.12.2022/ 791950	“..söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır..” şeklinde görüş belirtilmiştir.



12	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	19.12.2022/ 8187768	“..Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazılarda belirtilen alanlarda Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
13	T.C Denizli Orman Genel Müdürlüğü Uşak Orman İşletme Müdürlüğü	26.04.2024/ 116679334	“..139 ada 125-126 parsel 174479,84m2'lik alanın Orman sayılmayan yerlerden olduğu, 6831 Sayılı Kanunun 2/B Maddesine göre Orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı tespit edilmiştir. İlgili yerin imar planı işleminin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca yoktur.” Şeklince görüş belirtilmiştir.
14	T.C Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü	28.22.2022/ 2911535	“..1- Görüş istenilen alanda İdaremize ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesisimiz bulunmamaktadır. 2- Söz konusu alanın topoğrafyaya bağlı olarak yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Yüzey suyu zararlarından korunma amaçlı olarak su basman kotu, çevre duvarı gibi gerekli tedbirler talep sahibi İdarece alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremizden zarar-zıyan bedeli talep edilmemelidir. 3- Görüş istenilen alan 01.01.2022 tarihli ve 1871317 sayılı Genel Müdürlüğümüz Olur'ları ile tahsise kapatılan içerisinde "Uşak Banaz Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası" kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılamadığı için derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Proje alanında yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarihli ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun şekilde hareket edilmeli ve projelendirme yapılmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi



			sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için gereken tüm tedbirler alınmalıdır. 4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
15	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü	28.11.2022/ 2022465690	“..ilgi kayıtlı yazınızla görüş talep edilen 17,46 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.” Şekline görüş belirtilmiştir.
16	T.C. Uşak Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü	01.12.2022/ 64825394	“..Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesinde belirtilen niteliklere sahip olması, İmar Kanununun 15. Maddesi uyarınca ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. Maddesi uyarınca belirtilen hususlara uyulması gerektiği; Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının



			18. Maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karsılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde baska kullanımların ve enkaz bedeli oluşturan müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir..” şeklinde görüş belirtilmiştir.
17	T.C. Uşak Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü Planlama Şefliği	01.12.2022/ 55748	“..Söz konusu alan Belediyemiz mücavir alan sınırları dışında kalmakta olup; planlama çalışmaları yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
18	T.C Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü	16.11.2022/ 335237	“..Söz konusu alanda bu aşamada Teşekkülümüzce yürütülen ve planlanan proje bulunmamaktadır. Şeklinde görüş belirtilmiştir.
19	T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Tedaş 15. Bölge Müdürlüğü (Eskişehir)	13.12.2022/ 551474	“..Yapılan incelemeler ve Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. ile yapılan görüşmeler neticesinde bahse konu alanlarda elektrik tesisi bulunmadığı tespit edilmiş olup bu bağlamda imar planı çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
20	T.C. Uşak Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü	02.12.2022/ 4256598	“..Mekansal planların yapımı yönetmeliği; 8. Maddesinin (11) bendinde “ Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi (Organize Sanayi Bölgesi, Endüstri Bölgesi, Sanayi Sitesi ve Teknoloji Geliştirme Bölgesi), depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır. “ denilmektedir. Bu çerçevede İlimizde sanayi alanlarının yer seçiminde ve değişikliklerinde Bakanlığımızın görüşü alınması gerekmektedir. Bunun dışında İl Müdürlüğümüzün görüş belirtme yetkisi bulunmamaktadır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.



		14.05.2024/ 5767652	3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca; ilgili kanunun 8. Maddesinin (d) fıkrasında “ (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Arazi kullanımı ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (Mülga ikinci cümle: 27/3/2015-6637/23 md.) (...) (Ek cümle: 18/6/2017-7033/29 md.) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarında; organize sanayi bölgesi, endüstri bölgesi, sanayi sitesi ve teknoloji geliştirme bölgesine ilişkin kararların alınması ve bu kararlarda değişiklik yapılması Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının uygun görüşüne tabidir. Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde uygun hale getirir ve resen onaylar. Bu süre içinde ruhsat işlemleri, yürürlükte olan uygulama imar planına göre gerçekleştirilir. Bu bent uyarınca yapılacak işlemlerde bu maddenin (c) bendi hükümlerine uyulur.” denilmektedir. Buna göre ilgide kayıtlı yazılardaki alanlar; Bakanlığımız görüşüne tabi sanayi alanı planlamasında olmadığından, kanunda belirtilen ilgili İdare ile ilgili kurum/kuruluşların meri mevzuatı hükümleri kapsamında görüşlerinin değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
21	Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı	109571	Konu hakkında yapılan inceleme neticesinde, söz konusu sahada planlanan yapılaşmanın WGS84 formatında köşe koordinatları ile ortalama deniz seviyesine (MSL) göre azami yükseklik bilgilerinin gönderilmesi durumunda değerlendirme yapılabilecektir.” Şeklinde görüş belirtilmiştir.
22	T.C. Uşak İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü	13.01.2023/ 35801	İlgi yazı ile sormuş olduğunuz Uşak İli, Merkez İlçe, Elmacık Köyü, 139 ada 125 ve 126 nolu parsellerde İdareniz kapsamında yürütülecek planlama alanı için ilgili Müdürlüklerimizden alınan görüşlere göre;



		<i>Su ve Kanal Hizmetleri Müdürlüğü;</i> "planlanan ya da devam eden herhangi bir proje bulunmamakta olup, alanda yapılacak olan imar planı için ileriye dönük tesis olması durumunda verilebilecek her türlü zararın karşılanması suretiyle Müdürlüğümüz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır". <i>Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü;</i> "yoldan 5 metre çekme mesafesi bırakılması faaliyet alanı içinde İdaremize ait yol bırakılmaması, zorunlu durumlarda yol kenar aksından 5 metre geride kalacak şekilde inşaat faaliyetleri ve diğer çalışmaların (kazı, dolgu, malzeme stoklama vs..) yapılması, mümkün oldukça köy içi kullanılmaması, köy içi hız limitlerine uyulması ve gerekli tedbirlerin alınması, yürürlükteki istiap haddi ve tonaj kurallarına uyulması, planlanan tesisle ilgili Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe ve ilgili mevzuatlara uyulması, planlanan tesise giriş çıkış sağlayan yollarda gerekli trafik işaret levhalarının yerleştirilmesi, montajı yapılan trafik levhalarının düzenli bakımlarının yapılması, köy yollarının hiç bir surette kapatılmaması, trafiğin aksatılmaması, yola zarar verilmemesi, herhangi bir zarar durumunda aynı gün verilen zararın giderilerek yolun eski haline getirilmesi ve Müdürlüğümüze "Yol Geçiş İzin Belgesi" için başvurulması halinde proje uygulamasında Müdürlüğümüz açısından sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir. Görüş sorulan alan Uşak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan lejandında olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından Konut Alanı olarak ÇDP Değişikliği yapılması uygun olacaktır." Şeklinde görüş belirtilmiştir.
--	--	--



2. JEOLojİK- JEOTEKNİK ETÜT

Planlama alanına yönelik, Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmacık Köyü Sınırları İçerisindeki 139 Ada, 125-126 Numaralı Parsellerde Yer Alan 17.45 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 25.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Yapılan arazi gözlemlerine, inceleme alanının jeolojisini oluşturan birimlerin litolojik, indeks fiziksel ve mekanik özelliklerine, alanın topografik yapısına ve hidrojeolojik özelliklerine göre inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmış olup inceleme alanı, Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme- Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ;

İnceleme alanınıda (ÖA-2.1) olarak ayırtlanan kısımların jeolojisini orta-üst miyosen yaşlı Yeniköy formasyonuna ait kilitaşı-killi kireçtaşı birimleri ve yer yer bu birimlerin tamamen ayrılmış rezidüel kesimleri oluşturmaktadır. Bu kesimlerin eğimini %0-10, %10-20, %20-30, >30 aralığında ölçülmüştür. Yakın çevresinde eğimli alanlarla çevrili %0-10 eğimli alanlarında stabilite problemlerinden etkilenebileceği düşünüldüğünden bu kategoride değerlendirilmiştir. Yeniköy Formasyonuna ait rezidüel birimlerin kıvamlılık indisine göre Çok Sert kıvamlı, Orta Sıkışabilirlik özelliğinde, Orta Plastisiteli olduğu tespit edilmiştir. Bu birimler Orta-Yüksek şişme özelliğindedir. Formasyonlara ait kaya birimler nokta yükleme ve tek eksenli basınç dayanımına göre Çok düşük-Yüksek dayanımlı kayaç grubundadır. RQD değerlerine göre Çok zayıf-Zayıf-Orta-Çok İyi dayanımlıdır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.



- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerim şişme özelliği “Orta-Yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.



- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı v.b. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal v. b) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Erime/çözünme özelliği gösterecek birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.

Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar;

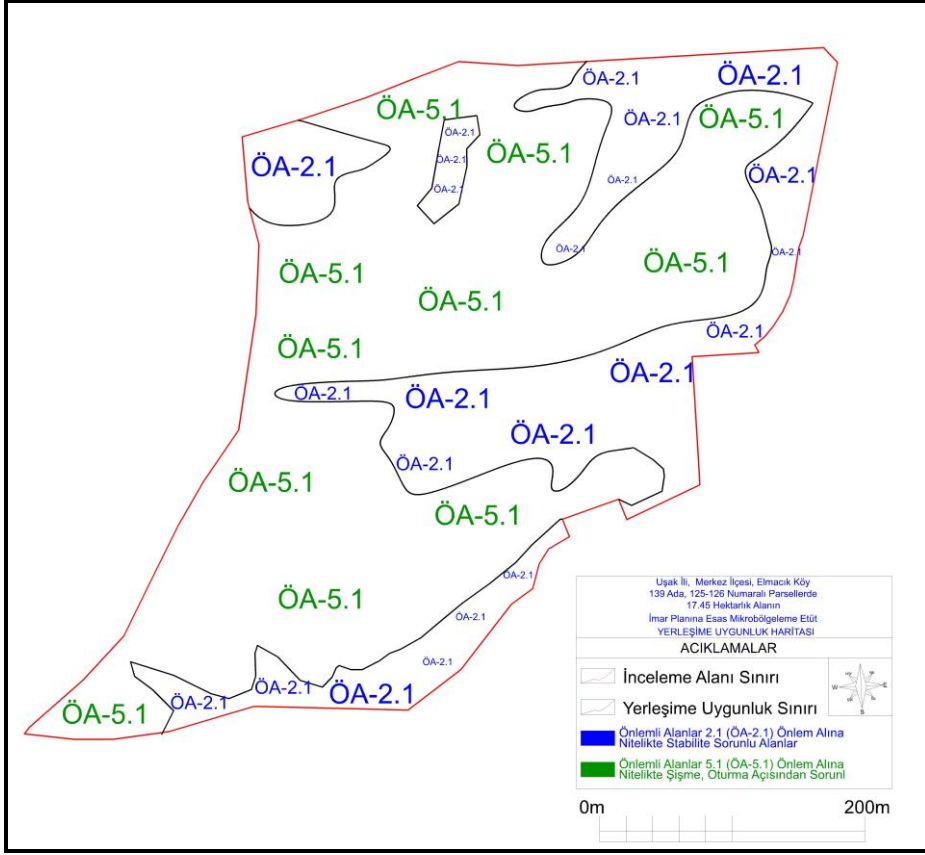
İnceleme alanınıda (ÖA-5.1) olarak ayrırtlanan kısımların jeolojisini orta-üst miyosen yaşlı Yeniköy formasyonuna ait kilaşı-killi kireçtaşı birimleri ve yer yer bu birimlerin tamamen ayrışmış rezidüel kesimleri oluşturmaktadır. Bu alanların topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Yeniköy Formasyonuna ait rezidüel birimlerin kıvamlılık indisine göre Çok Sert kıvamlı, Orta Sıkışabilirlik özelliğinde, Orta Plastisiteli olduğu tespit edilmiştir. Bu birimler Orta-Yüksek şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

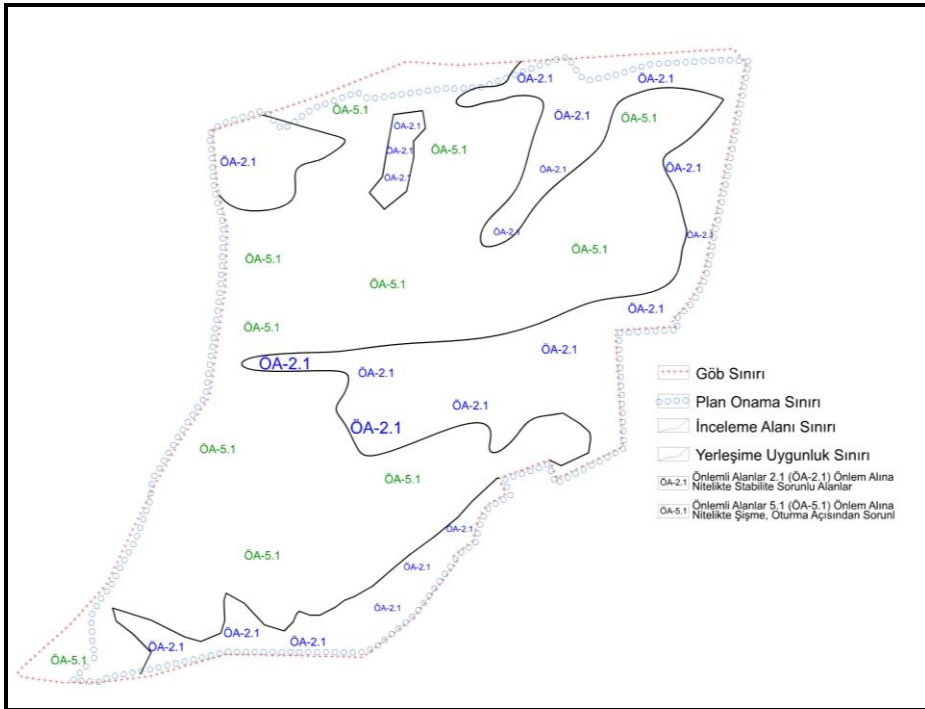
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerde şişme Orta-Yüksek olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Rezidüel Yeniköy Formasyonuna ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.



- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösterecek birimlerde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime /çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye v.b şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- Yeraltı suyu tablası Kireçtaşı birimlerinin çökmelerinde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılacak tüm yapılar için; 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulmalıdır.
- TC. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığının "18 Mart 2018 tarih ve 30364 Sayılı resmi Gazetede yayınlanan 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümleri esaslarına uyulmalıdır.



Şekil 1. Yerleşilebilirlik Haritası



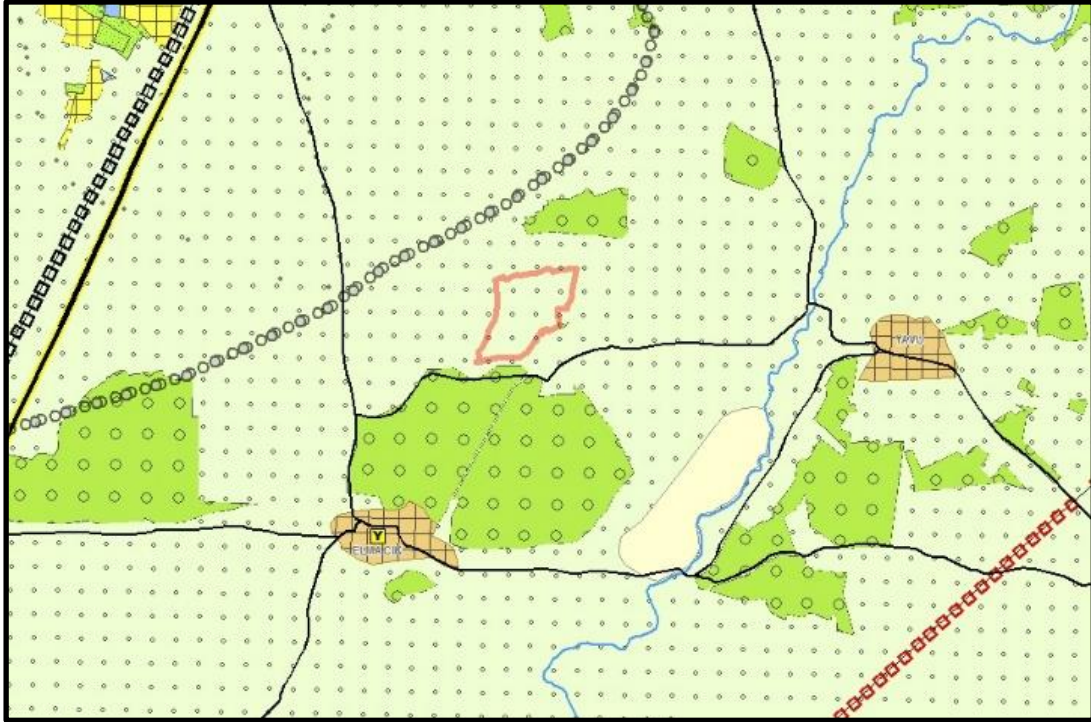
Şekil 2. Planlama Alanına Yönelik Jeolojik ve Jeoteknik Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı

C. 100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

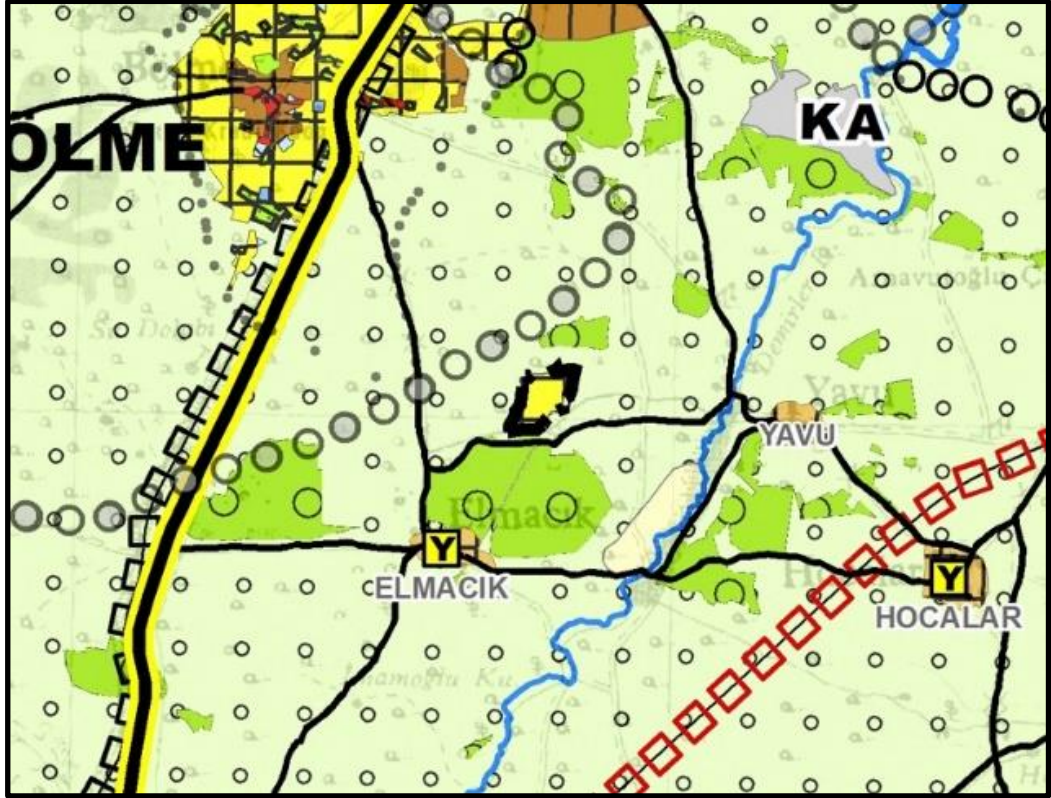
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen İlk Evim Projesi kapsamında, konut nitelikli tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilebilmesi için gecekondü önleme bölgesi ilan edilen alan sınırları içerisinde, yukarıdaki kurum görüşleri doğrultusunda, planların kademeli birlikteliği ilkesi ve plan bütünlüğünü sağlamak amacı ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6, 7. ve 20. maddelerine dayanarak çevre düzeni planlarında değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Uşak İli, Merkez İlçesi, Elmacık Mahallesi'de bulunan 17.62 ha yüzölçümüne sahip 139 Ada 125 ve 126 parsellerin 16.44 ha'lık kısmında yer alan planlama alanı, Uşak İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Nitelikli Alanlar" olarak tanımlıdır.

Tahsise hazır imar parseli ve donatı alanlarının üretilmesi maksadıyla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca söz konusu 16.44 ha. lık alan "Kentsel Gelişme Alanları" lejandına alınmıştır.



Harita 2.3. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Harita 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği