



MAVİ YEŞİL
PLANLAMA

DENİZLİ İLİ - ÇİVRİL İLÇESİ - KIRALAN MAHALLESİ
345 ADA 1-2-3-4-5-8-12-13-14 NO.LU PARSELLER VE
346 ADA 1 NO.LU PARSELE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



ÖMER GİRGİN

Şehir Plancısı

DENİZLİ-2026



0 555 558 51 85



maviyesil@maviyesilplanlama.com
info@maviyesilplanlama.com



Sırapapılar Mah. 1583 Sok.
Kat:3 No:50/7 Merkezefendi/DENİZLİ

İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI.....	1
1.1.MEKANSAL VE COĞRAFİ KONUMU.....	1
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ	3
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ.....	4
1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI.....	5
2.MÜLKİYET DURUMU.....	6
3.KADASTRO DURUMU.....	6
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU.....	7
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU.....	8
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	8
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	8
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	9
5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	9
6.JEOLOJİK ETÜT DURUMU.....	10
7.GEREKÇELER.....	11
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI	12
9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	13

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

1.1.MEKANSAL VE COĞRAFİ KONUMU

Denizli ili, coğrafi konum itibariyle; Anadolu yarımadasının güneybatısında, Ege Bölgesinin doğusunda yer almakta olup Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit teşkil eder. Denizli ilinin, her iki bölge üzerinde de toprakları vardır. Denizli ili 28° 30' - 29° 30' doğu meridyenleri ile 37° 12' - 38° 12' kuzey paralelleri arasında yer almaktadır.

1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Denizli ili sınır itibariyle doğudan; Burdur, Afyonkarahisar, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden; Uşak, güneyden ise Muğla illeri ile komşudur.

Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Denizli ili, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Denizli'de Merkezefendi ve Pamukkale ilçeleri il merkezi olmak üzeri; Acıpayam, Babadağ, Baklan, Bekilli, Beyağaç, Bozkurt, Buldan, Çal, Çameli, Çardak, Çivril, Güney, Honaz, Kale, Sarayköy, Serinhisar ve Tavas olmak üzere 19 ilçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı Denizli ilinin Çivril ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çivril ilçesi; doğu yönünde; Sandıklı (Afyonkarahisar) ve Evciler (Afyonkarahisar) ilçeleri, batı yönünde Bekilli (Denizli), Çal (Denizli) ve Baklan (Denizli) ilçeleri, kuzey yönünde iline Sivaslı (Uşak) ve Karahallı (Uşak) ilçeleri, güney yönünde ise Dazkırı (Afyonkarahisar) ve Evciler (Afyonkarahisar) ilçeleri ile komşudur. Çivril ilçesinin yüzölçümü 1.570 km²'dir.



1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ

Planlama alanı; Denizli İli, Çivril İlçesi, Kıralan Mahallesi, 345 ada 1-2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parseli kapsamaktadır. Söz konusu alan; 468200-468400 yatay, 4220800-4221000 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 0,26 ha. alandan ibarettir.



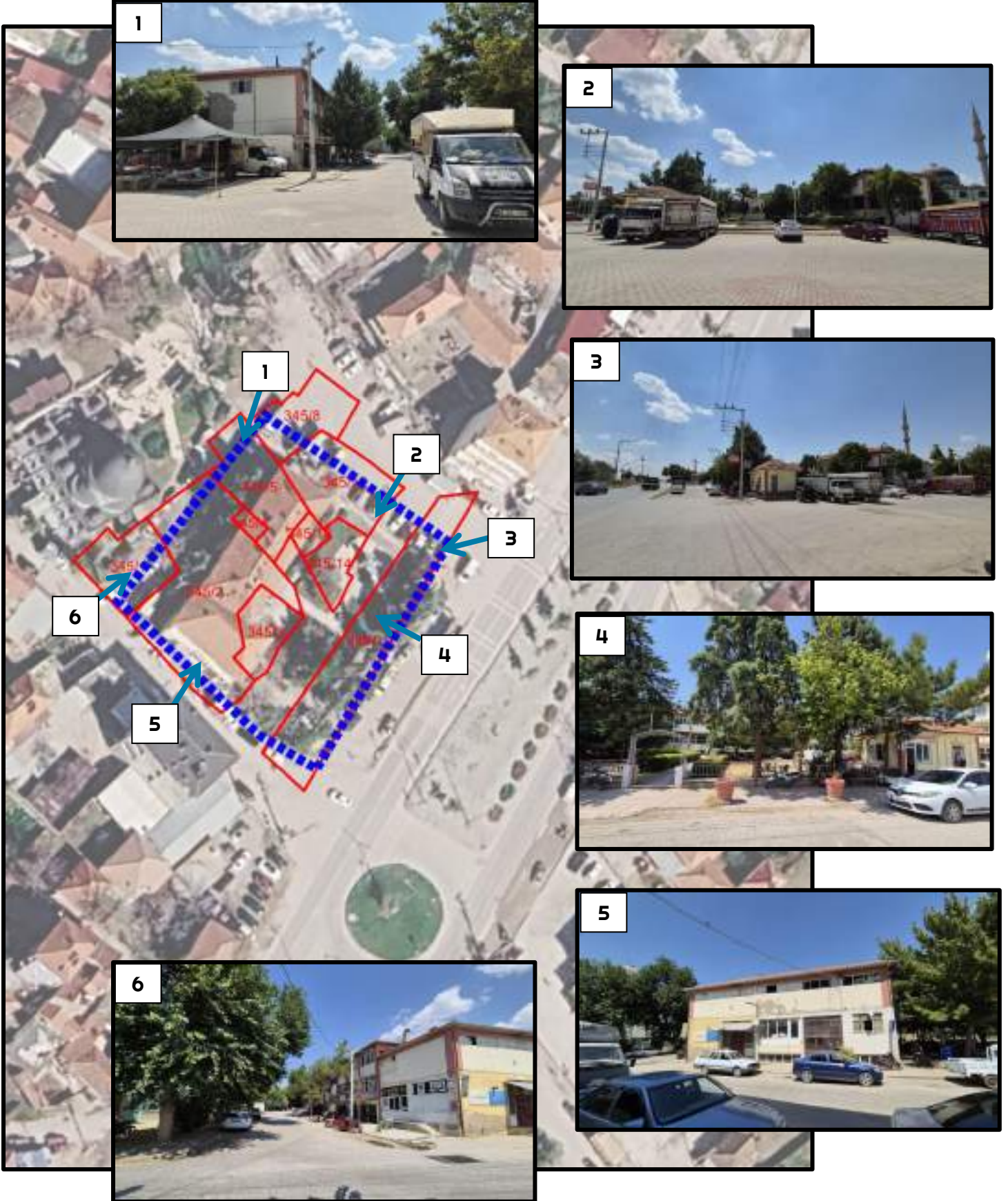
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli İli kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Çivril İlçesi sınırlarında, Çivril İlçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Planlama alanı Denizli il merkezine (Valilik) yaklaşık 74,6 km uzaklıkta, İlçe merkezine (Çivril Belediyesi ve yakın çevresi) yaklaşık 24 km uzaklıktadır. Planlama alanı; doğusundan geçen, Çivril (Denizli) - Baklan (Denizli) ilçeleri arası ulaşımın sağlandığı Denizli - Uşak Yolu'ndan (D595) cephe almakta olup, karayolunun bitişiğinde konumlanmaktadır. Planlama alanına; Çivril İlçe merkezinden Uşak Cd. üzerinden Sanayi Caddesi istikametine 0,27 km ilerleyip sola dönerek, Sanayi Caddesi üzerinden Denizli - Uşak Yolu (D595) istikametine 0,95 km ilerleyip sola dönerek ve Denizli - Uşak Yolu (D595) üzerinden Baklan (Denizli) istikametine 22,80 Km ilerleyip toplamda yaklaşık 24 km mesafede ulaşılabilir.



1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 10.08.2026 tarihinde çekilmiştir.

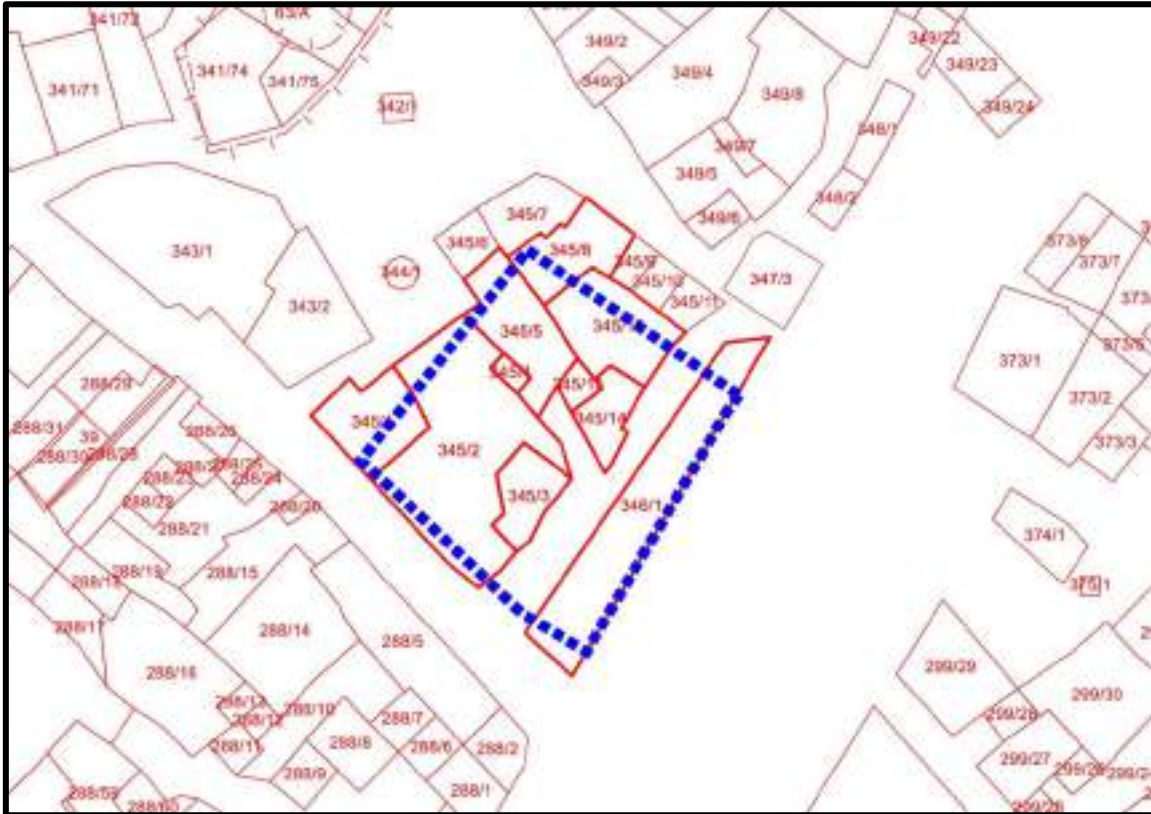


2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen; 345 ada 1-2-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parselin mülkiyeti Çivril Belediyesine, 345 ada 3 no.lu parsel özel mülkiyete aittir. Planlama Alanı kamu ve özel mülkiyetten oluşmaktadır.

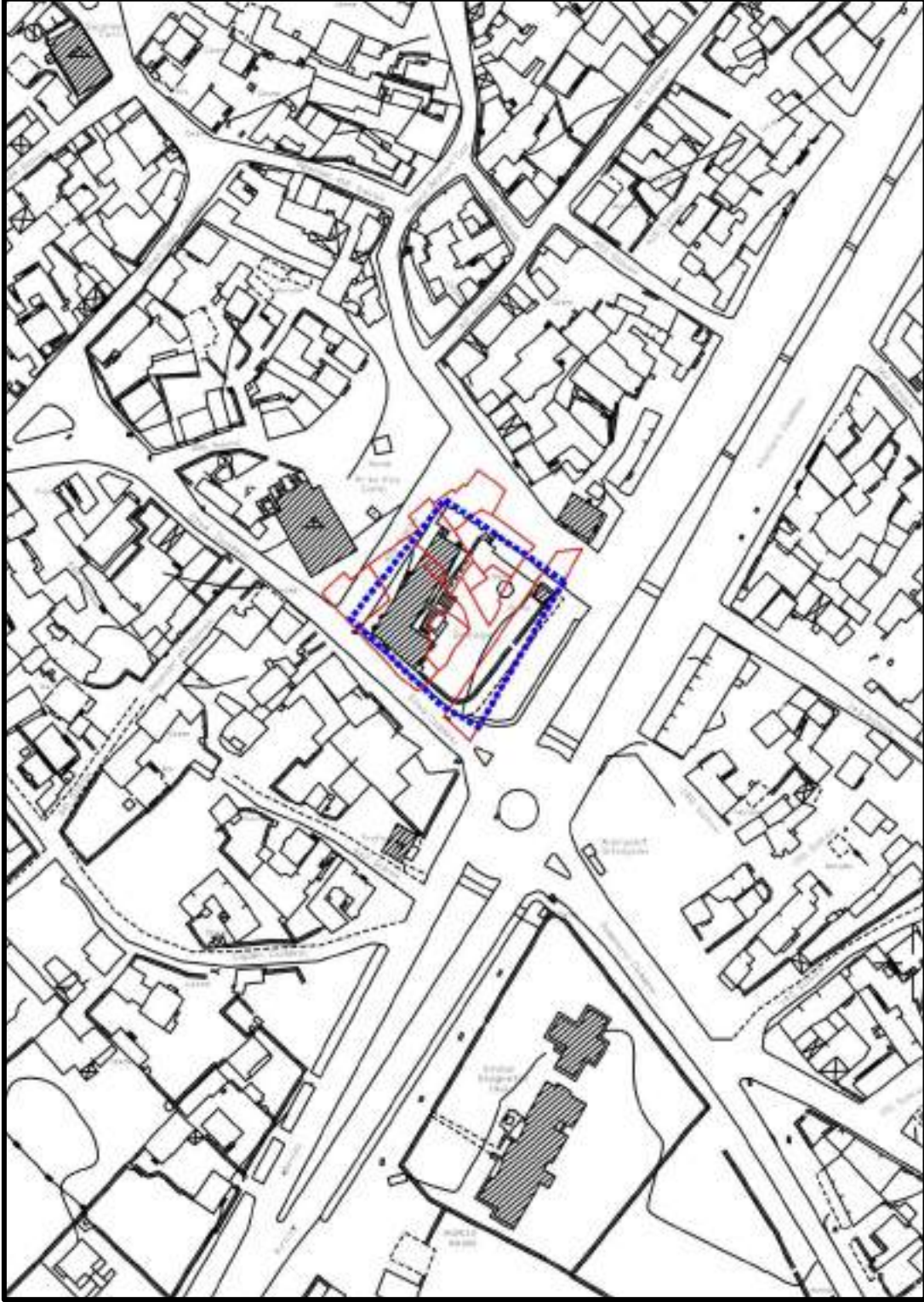
MAHALLE	ADA/PARSEL	PAFTA NO.	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	PLANLAMA ALANI (m ²)
Kıralan	345/1	L23D13C2A	Arsa	KAMU	242,25	2.570,00
Kıralan	345/2	L23D13C2A	Arsa	KAMU	848,42	
Kıralan	345/3	L23D13C2A	Arsa	ÖZEL	154,02	
Kıralan	345/4	L23D13C2A	Arsa	KAMU	25,06	
Kıralan	345/5	L23D13C2A	Arsa	KAMU	290,27	
Kıralan	345/8	L23D13C2A	Arsa	KAMU	220,00	
Kıralan	345/12	L23D13C2A	Arsa	KAMU	311,05	
Kıralan	345/13	L23D13C2A	Arsa	KAMU	41,25	
Kıralan	345/14	L23D13C2A	Arsa	KAMU	126,38	
Kıralan	346/1	L23D13C2A	Arsa	KAMU	613,70	

3.KADASTRO DURUMU



345 ada 1-2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parsel Arsa niteliğine sahip taşınmazlardır.

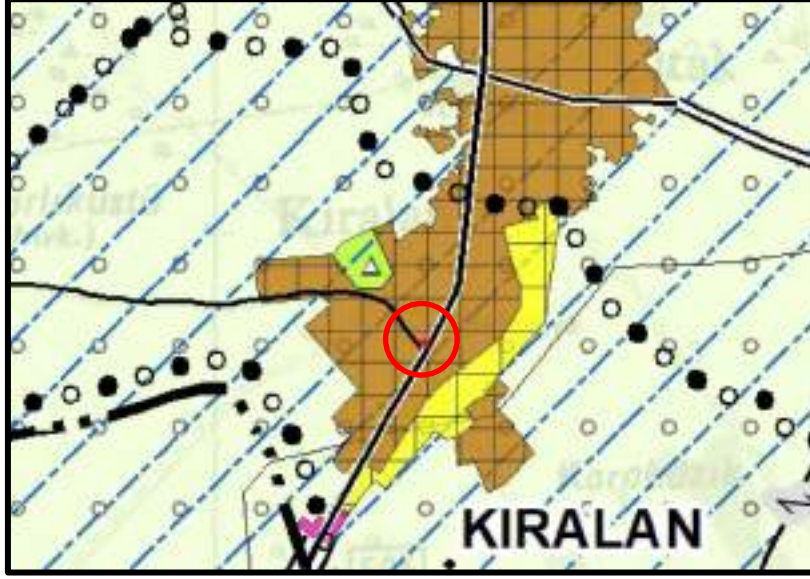
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



Planlama alanına ait halihazır harita İller Bankası tarafından onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği kapsayan alanda mevcutta belediye hizmetlerinin karşılandığı belediye tesisleri bulunmaktadır.

5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü; Genel Müdürlük Makamının 09.03.2011 tarih ve 439 sayılı Olur'u ile 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu L23 no.lu paftasında; 345 ada 1-2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parsel "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlı bulunmakta olup "Sulama Alanı" içerisinde yer almaktadır.

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2018 tarih ve 1078 sayılı kararı ile onaylanan Denizli ili 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 345 ada 1-2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parsel "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 345 ada 2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parsellerin ve 346 ada 1 no.lu parselin plan değişikliği kapsayan kısmı “Resmi Kurum Alanı” olarak bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 35 metrelik “Kentsel ve Bölgesel Yollar” ile 12 metrelik “Kent İçi Yollar” ile çözümlenmiştir.

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

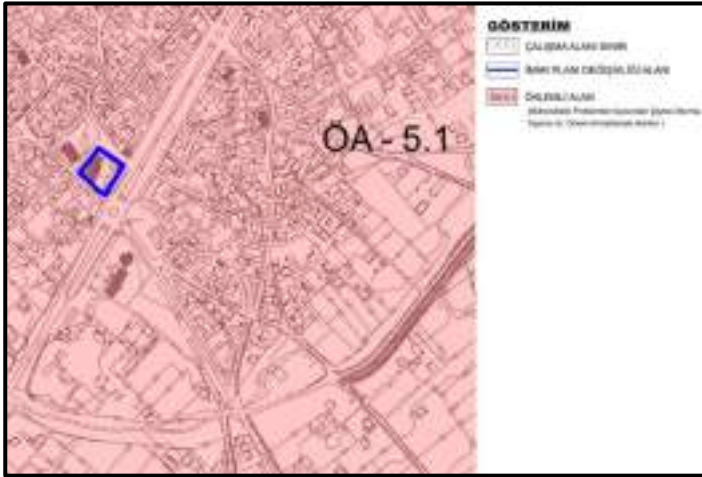


Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; 345 ada 2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parsellerin ve 346 ada 1 no.lu parselin plan değişikliği kapsayan kısmı E=0.40 ve Hmax=6.50 m yapılaşma şartlarına sahip “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 35 metrelik Karayolu ve 12 metrelik Taşıt Yolu ile çözümlenmiştir.

6.JEOLOJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Çivril İlçesi, Kıralan Mahallesi genelinde hazırlanan 22.09.2011 tarihinde İller Bankası tarafından onaylanmıştır. Raporda inceleme alanında; alüvyonal (Qal) düzlüklerden ve zayıf dayanımlı zemin olarak kabul edilebilir kilitaşı birimlerinden oluştuğu, inceleme alanın tamamında eğim değerlerinin %0-5 aralığında olduğu ve eğim probleminin olmadığı, şişme riskinin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı belirtilmiştir. Çivril İlçesi Kıralan Mahallesi bütünleşik imar planının tamamı yerleşime uygun açısından değerlendirildiğinde Önemli Alan - 5.1 (ÖA-5.1) (Mühendislik Problemleri Açısından Şişme, Oturma, Taşıma vb. Önlem Alınabilecek Alanlar) olarak değerlendirilen alan içerisinde kaldığı bildirilmiştir.

Plan değişikliği kapsayan alan; İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde, Önemli Alan - 5.1 (ÖA-5.1) (Mühendislik Problemleri Açısından Şişme, Oturma, Taşıma vb. Önlem Alınabilecek Alanlar) içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu alanın alüvyonal (Qal) düzlüklerden ve zayıf dayanımlı zemin olarak kabul edilebilir kilitaşı birimlerinden oluştuğu, eğim değerlerinin %0-5 aralığında olduğu ve eğim probleminin olmadığı, şişme riskinin olmadığı, herhangi bir afet riskinin olmadığı bildirilmiştir.



Planlama Alanına Ait Yerleşime Uygunluk Haritası ve
Planlama Alanında Kapsayan İmar Planına Esas
Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Tarihine İlişkin
İller Bankası, Yeraltı Etüdlere Dairesi Başkanlığı'nın
27.09.2011 Tarih ve 42703 Sayılı Yazısı



7.GEREKÇELER

Denizli İli, Çivril İlçesi, Kıralan Mahallesi 345 ada 1-2-4-5-8-12-13-14 no.lu parseller ve 346 ada 1 no.lu parselin mülkiyeti Çivril Belediyesine, 345 ada 3 no.lu parsel özel mülkiyete aittir. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlı bulunmakta olup “Sulama Alanı” içerisinde yer almakta, mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 345 ada 2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parsellerin ve 346 ada 1 no.lu parselin plan değişikliği kapsayan kısmı “Resmi Kurum Alanı” olarak bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 35 metrelik “Kentsel ve Bölgesel Yollar” ile 12 metrelik “Kent İçi Yollar” ile çözümlenmiştir. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; 345 ada 2-3-4-5-8-12-13-14 no.lu parsellerin ve 346 ada 1 no.lu parselin plan değişikliği kapsayan kısmı $E=0.40$ ve $H_{max}=6.50$ m yapılaşma şartlarına sahip “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 35 metrelik Karayolu ve 12 metrelik Taşıt Yolu ile çözümlenmiştir.

İmar Planı Değişikliğine konu olan alanda Çivril Belediyesine ait hizmet ekonomik ömrünü tamamlamış, kısmen atıl durumda bulunan tesise ait yapılar bulunmaktadır. Mevcuttaki yapılar fiziki yeterlilik ve günümüz belediye hizmetlerinin karşılanması bakımından yetersiz kalmakta ayrıca olası yaşanacak afetlere karşı dayanıksız durumdadır. Mevcutta bulunan Belediye tesisinin bulunduğu alana sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, kurumsal hizmetlerin sürdürülebilmesi, kamu yatırımlarının aksamaması, daha modern ve afet risklerine dayanıklı çok işlevli, birden fazla belediye sosyal ve kültürel tesislerin yapılması hedeflenmektedir.

Bahsi geçen gerekçeler, talepler ile sosyal belediyecilik görev ve sorumlulukları kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Tesisleri)” ile “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” amaçlı tesislerin yapılabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gerekmektedir.

8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

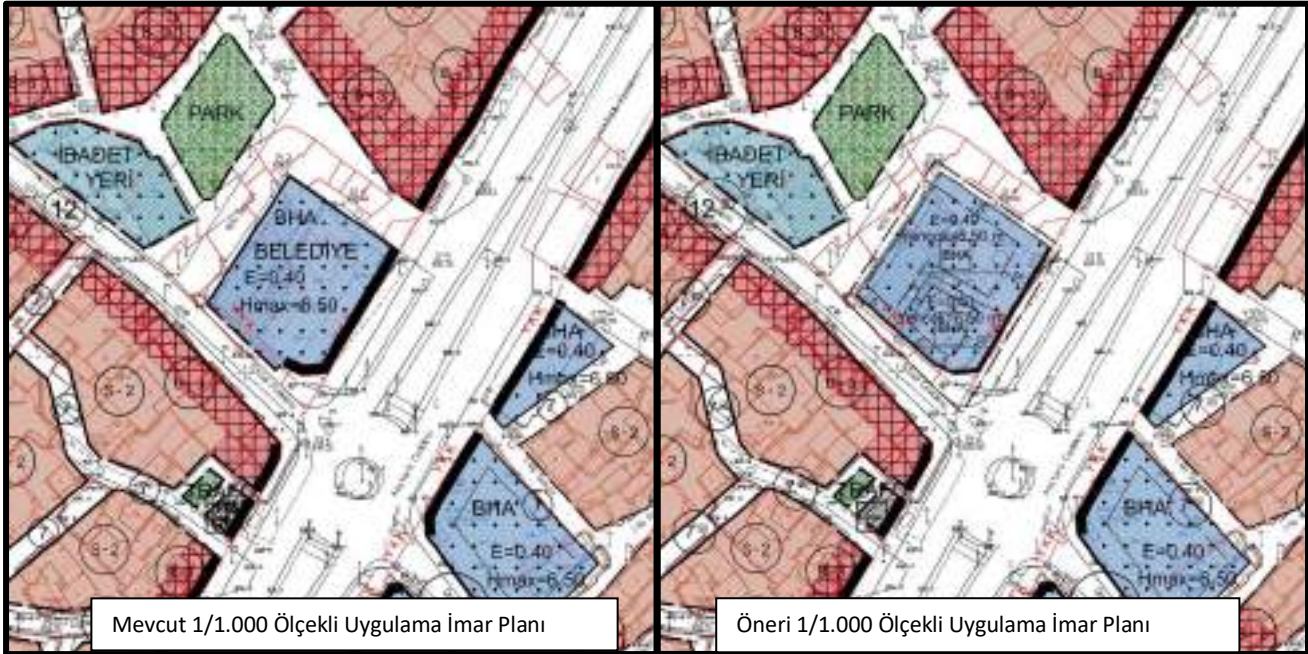
- Denizli İli, Çivril İlçesi, Kıralan Mahallesi, 1/1.000 Ölçekli L23D13C2A no.lu paftası 468200-468400 yatay, 4220800-4221000 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 0,26 ha alanı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, kurumsal hizmetlerin sürdürülebilmesi, kamu yatırımlarının aksamaması, daha modern ve afet risklerine dayanıklı çok işlevli, amacına uygun belediye sosyal ve kültürel tesislerin yapılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- 345 ada 4-5-8-12-13-14 no.lu parsellerde, mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, kurumsal hizmetlerin sürdürülebilmesi, daha modern ve afet risklerine dayanıklı çok işlevli belediye tesis ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla “Belediye Hizmet Alanı”ndan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Tesisleri)”na ve 345 ada 1 no.lu parselin bir kısmı yoldan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Tesisleri)”na dönüştürülmüş, yaklaşık 1.620,00 m2 alan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Tesisleri)” olarak planlanmıştır.
- “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” mevcut yapılaşma koşulları aynen korunarak; E=0.40, Yençok=6.50 metre önerilmiş, yapı yaklaşma mesafeleri meri imar planlarının onaylandığı tarih itibariyle yürürlükte bulunan meri mevzuata uygun ve muhdesat hakların korunması amacıyla 35 metre genişliğindeki yoldan 10 metre, imar yollarından yollardan 5 metre ve 1 metre, komşu parselden ise 3 metre olarak önerilmiştir.
- 345 ada 2-3 no.lu ve 346 ada 1 no.lu parsellerde mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, kurumsal hizmetlerin sürdürülebilmesi, daha modern ve afet risklerine dayanıklı çok işlevli belediye tesis ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla “Belediye Hizmet Alanı”ndan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)”na dönüştürülmüş, yaklaşık 730,00 m2 alan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” olarak planlanmıştır.
- “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” mevcut yapılaşma koşulları aynen korunarak; E=0.40, Yençok=6.50 metre önerilmiş, yapı yaklaşma

mesafeleri meri imar planlarının onaylandığı tarih itibariyle yürürlükte bulunan meri mevzuata uygun ve muhdesat hakların korunması amacıyla 35 metre genişliğindeki yoldan 10 metre, diğer imar yollarından yollardan 5 metre ve komşu parselden 3 metre olarak önerilmiştir.

- Ana ulaşım sistemi etkileyen bir karar getirilmemiş, mevcut karayolu projesinin kamulaştırma sınırı imar planında gösterilmiş, bu kapsamında düzenlemeler yapılmış, yeniden çözümlenmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU;

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE (m ²)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	2.350,00	-
Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal ve Kültürel Tesisleri)	-	1.620,00
Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)	-	730,00
Yol	220,00	220,00
Planlama Alanı	2.570,00	



9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

- DENİZLİ İLİ, ÇİVRİL İLÇESİ KIRALAN MAHALLESİ, MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ KIRALAN (DENİZLİ) İLAVE-REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜELLİF

Plan İşlem No: UIP-
Ölçek: 1/1.000

.....Belediye Meclisinin/...../..... tarihli ve
sayılı kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216
Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesine göre onaylanmıştır.

Semih DERE
Çivril Belediye Başkanı

Plan İşlem No: UIP-
Ölçek: 1/1.000

Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin/...../..... tarihli ve
sayılı kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216
Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesine göre onaylanmıştır.

Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Özge Gül YÜCE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bülent Nuri ÇAVUŞOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı