



MAVİ YEŞİL PLANLAMA

**DENİZLİ İLİ - ÇİVRİL İLÇESİ - KIZILCASÖĞÜT MAH.
243 ADA 5-6-11-12, 282 ADA 1-2-3-4-5-33,
316 ADA 2-3-4-5-6 NO.LU PARSELLER VE
186 NO.LU ADANIN KUZEYİNDE KALAN ALANA AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



ÖMER GİRGİN

Şehir Plancısı

DENİZLİ-2025



0 555 558 51 85



maviyesil@maviyesilplanlama.com
info@maviyesilplanlama.com



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

İÇİNDEKİLER

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.....	7
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU.....	8
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU.....	9
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	9
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	9
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	10
5.4.1/1.000 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	11
6.KURUM GÖRÜŞLERİ.....	12
7.JEOLOJİK ETÜT DURUMU	13
8.GEREKÇELER	14
9. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	15
10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ	18

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 üzere; 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 içerisindedir. 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, Kızılcasöğüt Mahallesi, 243 ada 5-6-11-12 no.lu, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu ve 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parseller ve 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan; 476200 - 476900 yatay, 4238300 - 4238900 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2,30 ha. alandan ibarettir.



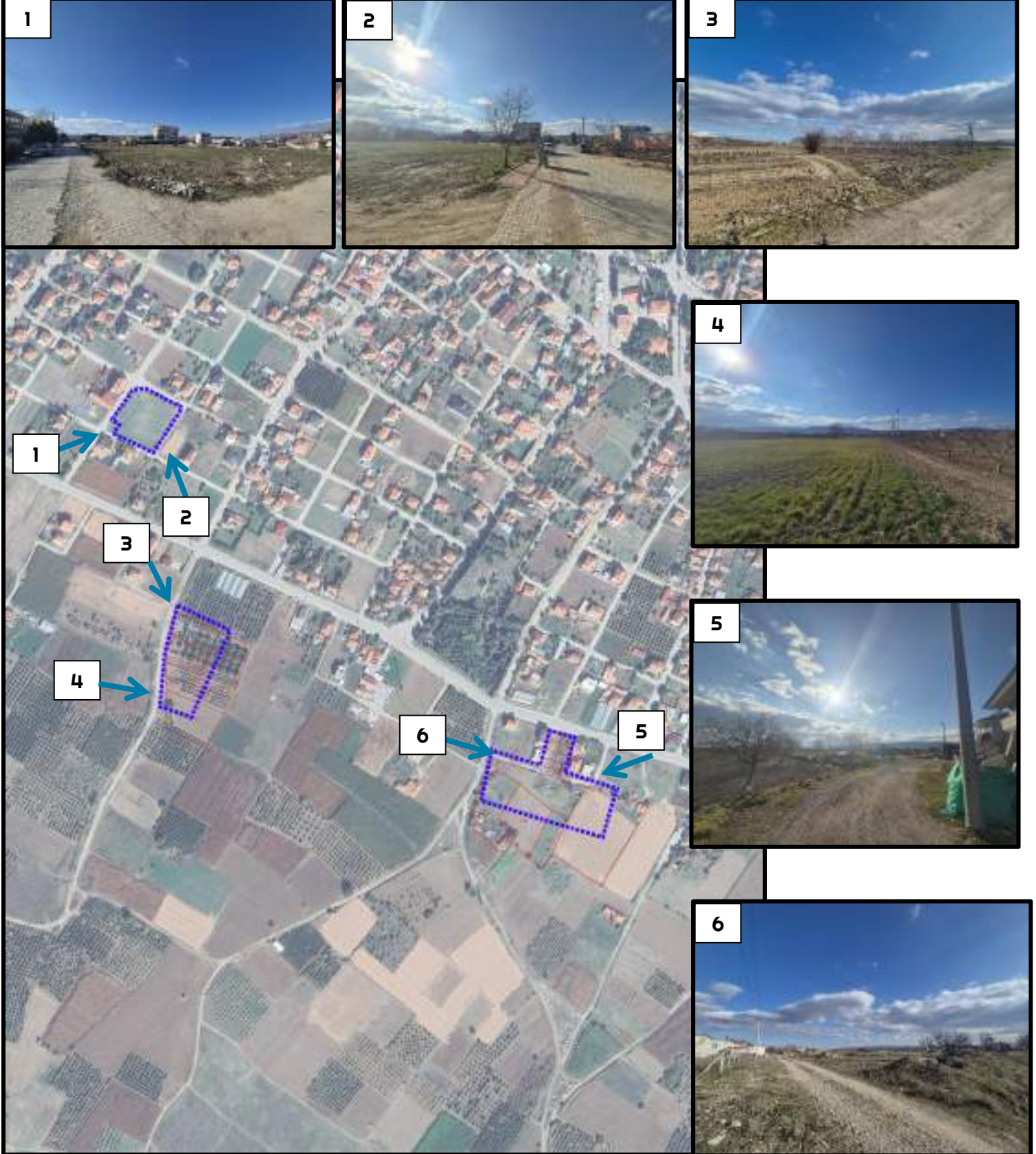
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Çivril İlçesi sınırlarında, Çivril İlçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Çivril İlçe merkezine (Çivril Kaymakamlığı Hükümet Konağı) yaklaşık 2.50 km uzaklıktadır. Denizli İl merkezine (Valilik) yaklaşık 95 km uzaklıktadır. Planlama alanının yaklaşık 1 km batısında Çivril (Denizli) - Sivaslı (Uşak) ilçeleri arası ulaşımın sağlandığı Denizli - Uşak yolu (D595) bulunmaktadır. Planlama alanına Çivril İlçe merkezinden, güney istikametinde Cumhuriyet caddesi üzerinden, Ziraat Bulvarı yönüne yaklaşık 2 km ilerleyip, kavşaktan sola dönülerek Ziraat Bulvarı istikametinde yaklaşık 500 metre mesafede ulaşılabilir.



1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 04.03.2025 tarihinde çekilmiştir.

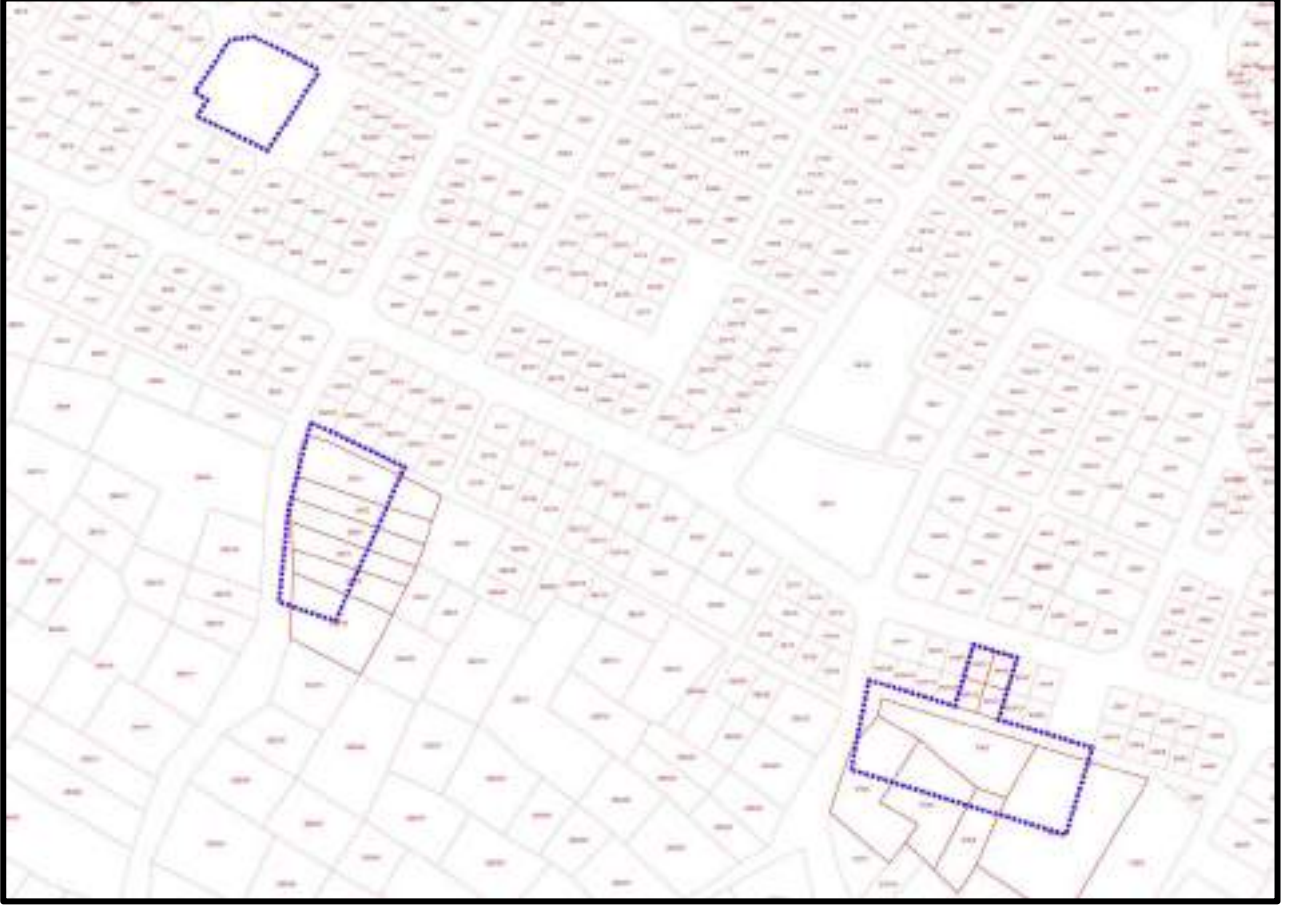


2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen 243 ada 5-6-11-12 no.lu parseller Çivril Belediyesi'ne, 316 ada 3 no.lu parselin mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne aittir. 282 ada 1-2-3-4-5-33 ve 316 ada 4-5-6 no.lu parseller ise özel mülkiyete aittir. Planlama alanı kamu ve özel mülkiyet ile kamuya terk edilmiş ve tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

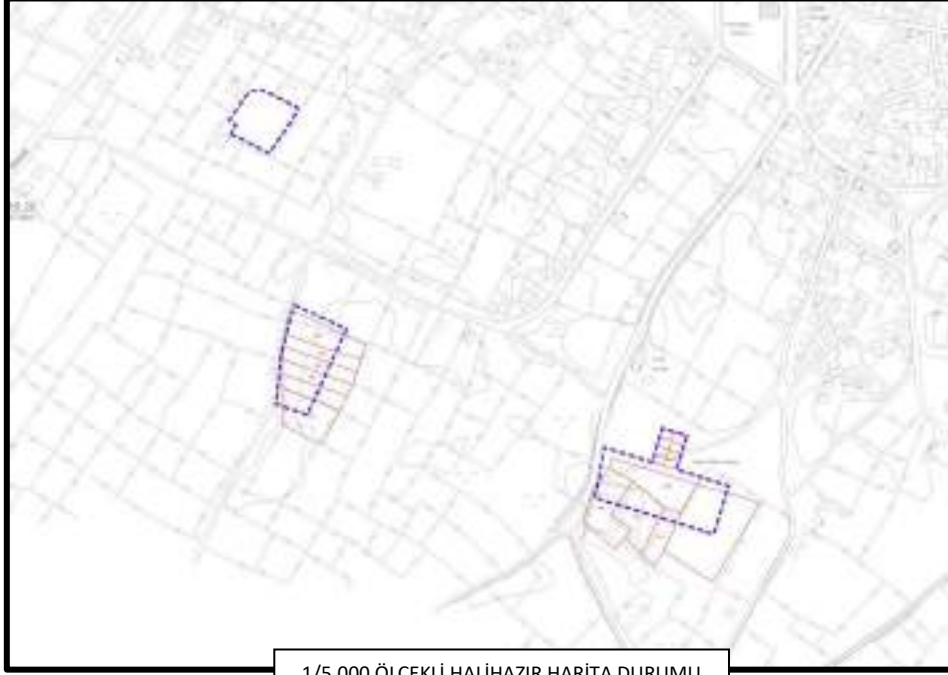
MAHALLE	ADA/PARSEL	PAFTA NO.	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	PLANLAMA ALANI (m ²)
Kızılcasöğüt	243/5	25B-lvb	Arsa	KAMU	382,00	23.210,00
Kızılcasöğüt	243/6	25B-lvb	Arsa	KAMU	384,00	
Kızılcasöğüt	243/11	25B-lvc	Arsa	KAMU	336,00	
Kızılcasöğüt	243/12	25B-lvc	Arsa	KAMU	336,00	
Kızılcasöğüt	282/1	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	2.646,68	
Kızılcasöğüt	282/2	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	1.592,14	
Kızılcasöğüt	282/3	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	1.585,99	
Kızılcasöğüt	282/4	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	1.439,41	
Kızılcasöğüt	282/5	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	1.492,82	
Kızılcasöğüt	282/33	L23A-25B-4D	Bağ	ÖZEL	3.014,35	
Kızılcasöğüt	316/2	L23A-25B-4C	Arsa	ÖZEL	3.521,27	
Kızılcasöğüt	316/3	L23A-25B-4C	Arsa	KAMU	3.099,11	
Kızılcasöğüt	316/4	L23A-25B-4C	Bağ	ÖZEL	3.019,03	
Kızılcasöğüt	316/5	L23A-25B-4C	Bağ	ÖZEL	1.634,66	
Kızılcasöğüt	316/6	L23A-25B-4C	Bağ	ÖZEL	8.143,59	

3.KADASTRO DURUMU

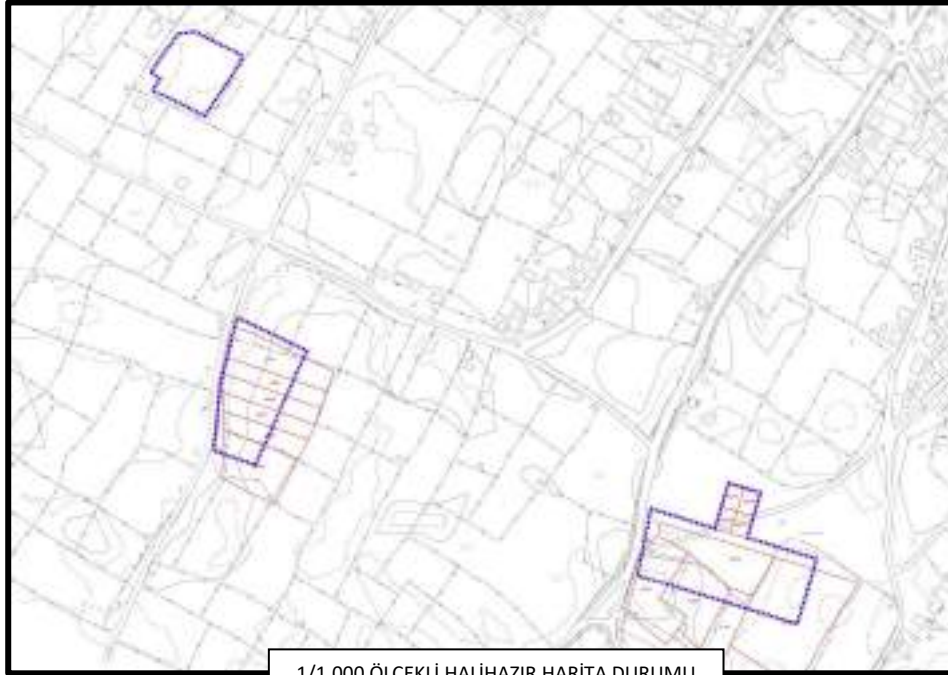


243 ada 5-6 no.lu parseller kadastronun 25B-IVB paftasında, 243 ada 11-12 no.lu parseller kadastronun 25B-IVC paftasında, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parseller kadastronun L23A-25B-4D paftasında, 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parseller kadastronun L23A-25B-4C paftasında yer almaktadır. 243 ada 5-6-11-12 no.lu parseller imar uygulaması görmüş müstakil parselleri, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parseller ve 316 ada 3-4-5-6 no.lu parseller imar uygulaması görmemiş kadastro parseli niteliğindedir. 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alan ise imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmiştir.

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU



1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ait L23A25B no.lu 1/5.000 ölçekli halihazır harita ve L23A25B4A, L23A25B4D ve L23A25B4C no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar 11.02.2011 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. 243 Ada 5-6-11-12 no.lu, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu ve 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



Mevcut 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 243 Ada 5-6-11-12 no.lu, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu ve 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parsellerin bulunduğu alan “Kentsel Gelişme Alanı” olarak, 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alan ise “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlı bulunmaktadır.

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 243 ada 5-6-11-12 no.lu parsellerin bulunduğu alan, 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parsellerin bulunduğu alan ve 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alan “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parsellerin bulunduğu ise alan “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 243 ada 5-6-11-12 no.lu parsellerin bulunduğu alan “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı “Belediye Hizmet Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “Genel Otopark Alanı”, 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan”, 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alan ise “Belediye Hizmet Alanı” ve “Park ve Yeşil Alan” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım Sistemi 20 metrelik 1. Derece yollar ve 15 metrelik 2. Derece yollar ile çözümlenmiştir.

5.4.1/1.000 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 243 ada 5-6-11-12 no.lu parsellerin bulunduğu alan “Park”, 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı; ayırık nizam 2 kat, TAKS=0.20, KAKS=0.40 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı” ve “Park”, 316 ada 2-3-4-5-6 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı; ayırık nizam 2 kat, TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı”, 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alan ise “Park” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi taşıt yolları ve yaya yolları ile çözümlenmiştir.

6.KURUM GÖRÜŞLERİ

1. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 25.04.2025 tarihli ve 115447 sayılı yazısında; yapılan incelemede, 28.03.2025 tarihli ve 112026 sayılı yazılarında belirtilen; yola cepheli 4 m.*9 m. = 36 m² (çekme mesafeleri dahil 162 m²) 1 adet trafo alanının ayrıldığı, mevcut enerji nakil hattı ile emniyet ve salınım mesafesinin imar planına işlendiği, bu doğrultuda planlama alanına Şirket sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerine isabet ettiğinden, "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi durumunda, imar planı değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
2. ENERYA Gaz Dağıtım A.Ş.'nin 20.03.2025 tarihli ve 721 sayılı görüş yazısında; gerekli incelemelerin yapıldığı, söz konusu Denizli ili Çivril ilçesi, Kızılcasöğüt mahallesi, 243 ada 5-6-11-12, 282 ada 1-2-3-4-5-33, 316 ada 3-4-5-6 no.lu parsellerde tamamlanmış ya da planlanmış herhangi bir yatırımları bulunmamakla birlikte ilgili alanlarda yapılacak çalışmalarda bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
3. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, DESKİ Genel Müdürlüğünün; 17.04.2025 tarihli ve 170257 sayılı görüş yazısında; kurum görüşü istenilen alan çevresinde mevcut imar planına uygun olarak hazırlanmış mevcut ve projelendirilmesi yapılmış, içme suyu ve atık su şebekesi hatlarının bulunduğu, yapılacak imar planı çalışmalarında mevcut tesislerinin korunması, zarar verilmemesi için gerekli koordinasyonun sağlanması, bilgi verilmesi ve her türlü tedbirin alınması gerektiği, faaliyet esnasında ortaya çıkabilecek sayısal ortamda verisi bulunmayan ve harita üzerinde işlenmeyen her türlü içme suyu kaynak ve tesislerin korunması gerektiği bildirilmiştir. Genel Müdürlüğe ait tesislerden DESKİ Genel Müdürlüğü, "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" gereğince yapı yaklaşma mesafelerine uyulması gerektiği, mevcut tesislere verilecek zararların ilgisince karşılanacağı, atık suların bertarafı ile ilgili; mevcut DESKİ kanalizasyon tesisinin bulunduğu yerlerde evsel nitelikli atıkların mevcut kanalizasyon tesisine deşarj edilebileceği, endüstriyel nitelikli atık suların Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve DESKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği kapsamında kanalizasyona deşarjının ayrıca değerlendirileceği, 2872 sayılı "Çevre Kanunu" ve ilgili Yönetmeliklere, çevrenin ve su havzalarının korunması, kirliliğin önlemlerin alınması gerektiği, belirtilen şartlara uyulması, proje ve faaliyet alanında herhangi bir değişiklik olması durumunda tekrar kurum görüşü sorulması şartıyla, alanda bahsedilen faaliyetin yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

4. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığının 19.03.2025 tarihli ve 343925 sayılı görüş yazısında; Ulaşım Koordinasyon Merkezi Planlama Komisyonu'nun 19.03.2025 tarih ve 2025/45 sayılı kararında söz konusu bölgede imar planı çalışmalarında yol güzergâhı tasarlanırken; çevresel ihtiyaçlar, yolun kapasitesi, hizmet seviyesi ve hizmet hacmi karayolu standartlarına göre belirlenmeli, yolun geometrik ve fiziksel standartları trafiğin güvenli seyrine elverişli olmalı ve arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak planlama çalışması yapılması bildirilmiştir. Ayrıca İmar yolu çalışmalarında Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Karayolu Tasarımı El Kitabı'nda belirtilen tasarım kriterlerine ve TSE tarafından hazırlanan TS 7249 nolu Şehir İçi Yollar Boyutlandırma ve Tasarım Esaslarına uygun imar yolları oluşturulmasına dikkat edilmesi belirtilmiştir.

5. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 21.03.2025 tarihli ve 344578 sayılı görüş yazısında; imar planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

7.JEOLOJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Çivril İlçesi genelinde hazırlanan 27.02.2020 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu inceleme sınırı Çivril ilçe merkezi bütünlüklük imar planının tamamını kapsamaktadır. Raporda inceleme alanında; Kuvaterner yaşlı alüvyon birimleri, Kuvaterner yaşlı alüvyon yelpazesi ve Üst Pliyosen yaşlı Ulubey Formasyonu Rezidüelinin gözlemlendiği alanlardan oluştuğu, herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı, inceleme alanının tamamında eğim değerlerinin %0-10, %10-20, %20-30, %30-45 ve %>45 arası değiştiği yer altı su seviyesinin en yüksek 2,50 metrede ölçüldüğü belirtilmiştir. Çivril ilçe merkezi bütünlüklük imar planının tamamı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde Önemli Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) ve Önemli Alan - 2.1 (ÖA-2.1) (Önemli Alınabilecek Nitelikte Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlar içerisinde kaldığı bildirilmiştir.

Plan değişikliğini kapsayan alan; İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporunda; yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde; Önlemleri Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sivilaşıma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlar içerisinde kaldığı, Önlemleri Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sivilaşıma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlarda eğimin %0-10 arası değiştiği, Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlar olduğu bildirilmiştir.

8.GEREKÇELER

Denizli ili Çivril ilçesi, Kızılcasöğüt mahallesi 243 ada -5-6-11-12, 282 ada 1-2-3-4-5-33, 316 ada 2-3-4-5-6 parseller ve 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alanlar kamu ve özel mülkiyetten oluşmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında; “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Kentsel Yerleşik Alan”, 1/25.000 ölçekli nazım imar planında; “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” ve “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “Genel Otopark Alanı” olarak plandır. Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise ayırık nizam 2 kat, TAKS=0.20, KAKS=0.40 - TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı” ve “Park” olarak planlı bulunmaktadır.

Çivril Belediyesi, ilçede oluşan sosyal ve kültürel faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla çalışmalara başlamış, bu amaçla yapılaşmaların devam ettiği, sosyal ve kültürel faaliyet amaçlı oluşan ihtiyaçların giderilmesi amacıyla; erişim mesafeleri bakımından daha uygun olan, 189 no.lu imar adasının kuzeyinde yer alan ve Park olarak planlı bulunan bölgede 1 adet Belediye Hizmet Alanı planlanmasını düşünülmektedir. Bu amaçla çalışmalara başlanmış ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri ve Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2) gereği Park alanından Belediye Hizmet Alanı'na dönüştürülmesi talep edilen alan için hizmet etki alanı içerisinde eş değer park alanının planlanması zorunluluğu doğmaktadır. Bu nedenle mevcutta 18.madde çalışması tamamlanmamış alanda

ve etki alanı içerisinde eş değer park alanının ayrılması, Çivril Belediye Başkanlığının bölgede yaşayanlara hizmet sunması, gerekli sosyal ve kültürel alanlar ile park alanlarının da henüz 18.madde uygulaması tamamlanmamış alan içerisinde yer seçiminin yapılması kararlaştırılmıştır.

Yukarıda bahsi geçen gerekçeler ve henüz 18.maddesi uygulaması görmemiş alanlarda yapılması hedeflenen imar uygulamasına altlık oluşturacak, bölgede oluşacak sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla ilk olarak; Denizli ili, Çivril ilçesi, Kızılcasöğüt mahallesi 243 ada 5-6-11-12, 282 ada 1-2-3-4-5-33, 316 ada 3-4-5-6 no.lu parseller ve 186 no.lu adanın kuzeyinde kalan alanı kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 14.04.2025 tarihli ve 311 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Yukarıda bahsi geçen gerekçeler ve planların kademeli birlikteliği doğrultusunda onaylı üst ölçekli planlara uygun olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

9. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

- Denizli İli, Çivril İlçesi, Kızılcasöğüt Mahallesi, 1/1.000 ölçekli L23A25B4A, L23A25B4C ve L23A25B4D no.lu paftaları, 476200 - 476900 yatay, 4238300 - 4238900 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2,30 ha. alanı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Çivril ilçesinde oluşan ve talep edilen sosyal ve kültürel faaliyetlerin karşılanması amacıyla Kızılcasöğüt Mahallesi sınırları içerisinde 189 no.lu imar adasının kuzeyinde planlanması hedeflenen Belediye Hizmet Alanının ayrılması sonucu ortaya çıkacak eş değer alanı karşılamaya imkan sağlayacak, ayrıca henüz 18.maddesi uygulaması görmemiş alanlarda yapılması hedeflenen imar uygulamasına altlık oluşturacak, bölgede oluşacak sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.
- 186 no.lu imar adasının kuzeyinde kalan alanın bir kısmı ilçesinde oluşan ve talep edilen sosyal ve kültürel faaliyetlerin karşılanması amacıyla "Park"dan "Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)"na dönüştürülmüştür.

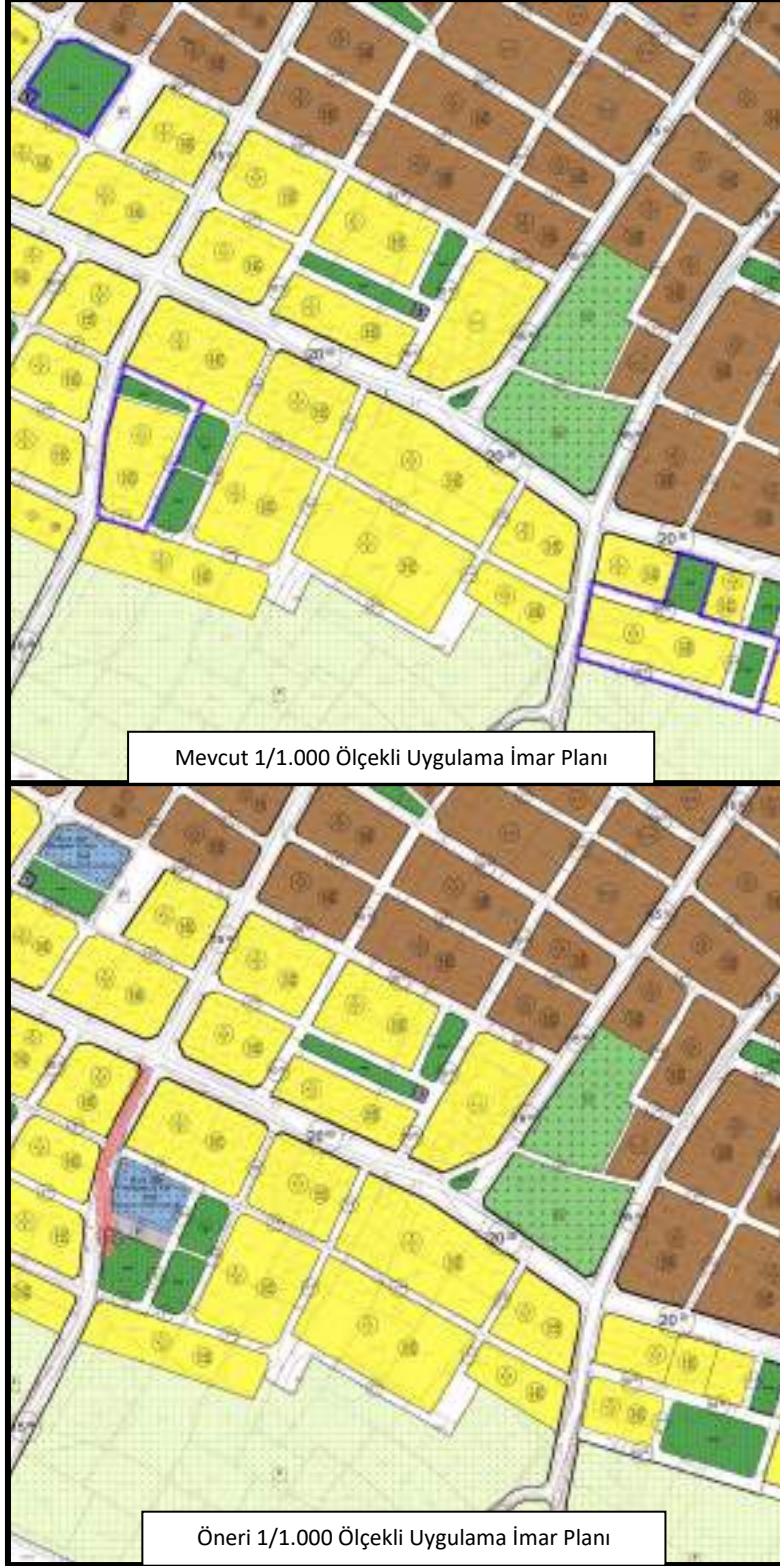
- Henüz imar uygulaması görmemiş 282 ada 1-2-3-4-5-33 no.lu parseller ile 316 ada 3-4-5-6 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısımları, Çivril Belediye Başkanlığının bölgede yaşayanlara hizmet sunması, gerekli sosyal ve kültürel alanları karşılanması amacıyla “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)”, “Park” ve “Genel Otopark Alanı” olarak tekrar düzenlenmiştir.
- 282 ada 1-2 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı, “Gelişme Konut Alanı” ve “Park”dan “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)”na dönüştürülmüştür.
- 186 no.lu imar adasının kuzeyinde ve 282 ada 1-2 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmında yaklaşık 5.220,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)” olarak planlanmıştır.
- “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)” yapılaşma koşulları; E=1.00, Yençok= 3 Kat olarak öngörülmüş, yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 5 metre olarak planlanmıştır.
- Belediye Hizmet Alanı ve çevresinde oluşacak olan otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik 282 ada 3 no.lu parselin plan değişikliğini kapsayan kısmında 1 adet otopark alanı ayrılmıştır. Yaklaşık 590,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Genel Otopark Alanı” olarak planlanmıştır.
- 282 ada 4-5-33 no.lu parseller ile 316 ada 3 no.lu parselin bir kısmı ile 316 ada 4-5-6 no.lu parsellerin plan değişikliğini kapsayan kısmı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Hükümleri ve Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu (EK-2) gereği ve “Park” alanına eş değer alanı karşılamaya imkan sağlamaya yönelik ayırık nizam 2 kat; TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı”ndan “Park” alanına dönüştürülmüştür.
- Yaklaşık 7.290,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Park” olarak planlanmıştır.
- 243 ada 5-6-11-12 no.lu imar uygulaması tamamlanmış parsellerin bulunduğu alan; “Park” alanından ayırık nizam 2 kat; TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı”na dönüştürülmüştür. Ayrıca henüz imar uygulaması

görmemiş; 316 ada 2 no.lu parselin plan değişikliğini kapsayan kısmı ile 316 ada 3 no.lu parselin bir kısmında 18.madde uygulamalarına altlık oluşturmaya yönelik düzenleme yapılmış, bu alan da mevcut Ayırık nizam 2 kat; TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre “Gelişme Konut Alanı” fonksiyonu, alan düzenlemesi yapılarak korunmuştur.

- Yaklaşık 4.195,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmıştır.
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 28.03.2025 tarihli ve 112026 sayılı görüş yazısında belirtilen mevcut enerji nakil hattı uygulama imar planına işlenmiş olup, bu hat 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Enerji Nakil Hattı” olarak gösterilmiştir. Bu hatta ait emniyet ve salınım mesafesi “Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı” olarak planlanmıştır.
- ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 28.03.2025 tarihli ve 112026 sayılı görüş yazısında belirtilen; kentin ve bölgenin enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik, yapı yaklaşma mesafelerinden sonra belirtilen ölçülerde trafo yapısının sığacağı 1 adet alan ayrılmış olup, yaklaşık 160,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Trafo Alanı” olarak planlanmıştır.
- Ana ulaşım sistemi etkileyen bir karar getirilmemiş, yaya yolu ve bölgelerinde düzenleme yapılarak ulaşım sistemi güçlendirilmiş, ulaşım sistemi taşıt yolları ve yaya yolları ile çözümlenmiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU;

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE (m ²)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA (m ²)
Gelişme Konut Alanı	10.360,00	4.195,00
Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Merkez)	-	5.220,00
Park	7.260,00	7.290,00
Trafo Alanı	-	160,00
Genel Otopark Alanı	-	590,00
Yol	5.590,00	5.755,00
Planlama Alanı	23.210,00	



10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

- 1) MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
- 2) DENİZLİ İLİ ÇIVRIL İLÇESİ MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ 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