



MAVİ YEŞİL PLANLAMA

**DENİZLİ İLİ - ÇIVRIL İLÇESİ - YUKARI MAH.
428 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

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 AĞINDAKİ 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 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	9
6.JEOLOJİK ETÜT DURUMU	10
7.GEREKÇELER	10
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI	11
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.

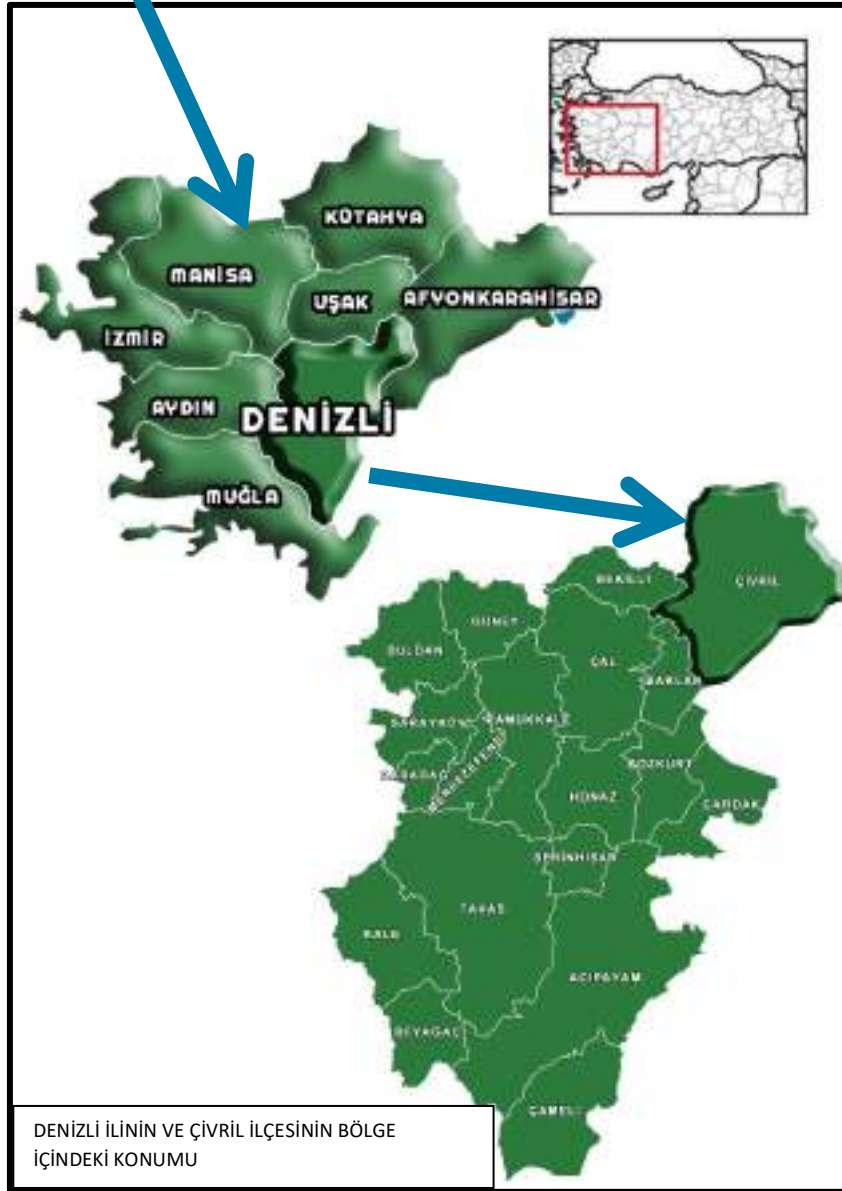
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

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 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, Yukarı Mahallesi, İdari Mahalle Sınırlarında ise Şehitler Mahallesi 428 ada 1 no.lu parselini kapsamaktadır. Söz konusu alan; 474500 - 474600 yatay, 4242100 - 4242300 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 0,35 ha. alandan ibarettir.



1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Çivril İlçesi sınırlarında, Çivril İlçe merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır. Çivril İlçe merkezine (Çivril Kaymakamlığı Hükümet Konağı) yaklaşık 3.70 km uzaklıktadır. Denizli İl merkezine (Valilik) yaklaşık 97,50 km uzaklıktadır. Planlama alanının yaklaşık 1 km batısında Çivril (Denizli) - Sivaslı (Uşak) ilçeleri arası ulaşımın sağlandığı Denizli - Uşak yolu (D595) bulunmaktadır. Planlama alanına, Denizli - Uşak yolu (D595) üzerinden Uşak Yönüne ilerleyip, kuzeybatı yönüne dönülerek Fevzi Çakmak Caddesi ve Sanayi Caddesi üzerinden veya Çivril Otogarı Kavşağından batı yönüne dönülerek Sanayi Caddesi üzerinden ulaşılabilir.



PLANLAMA ALANI ULAŞIM HARİTASI

1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 01.06.2025 tarihinde çekilmiştir.

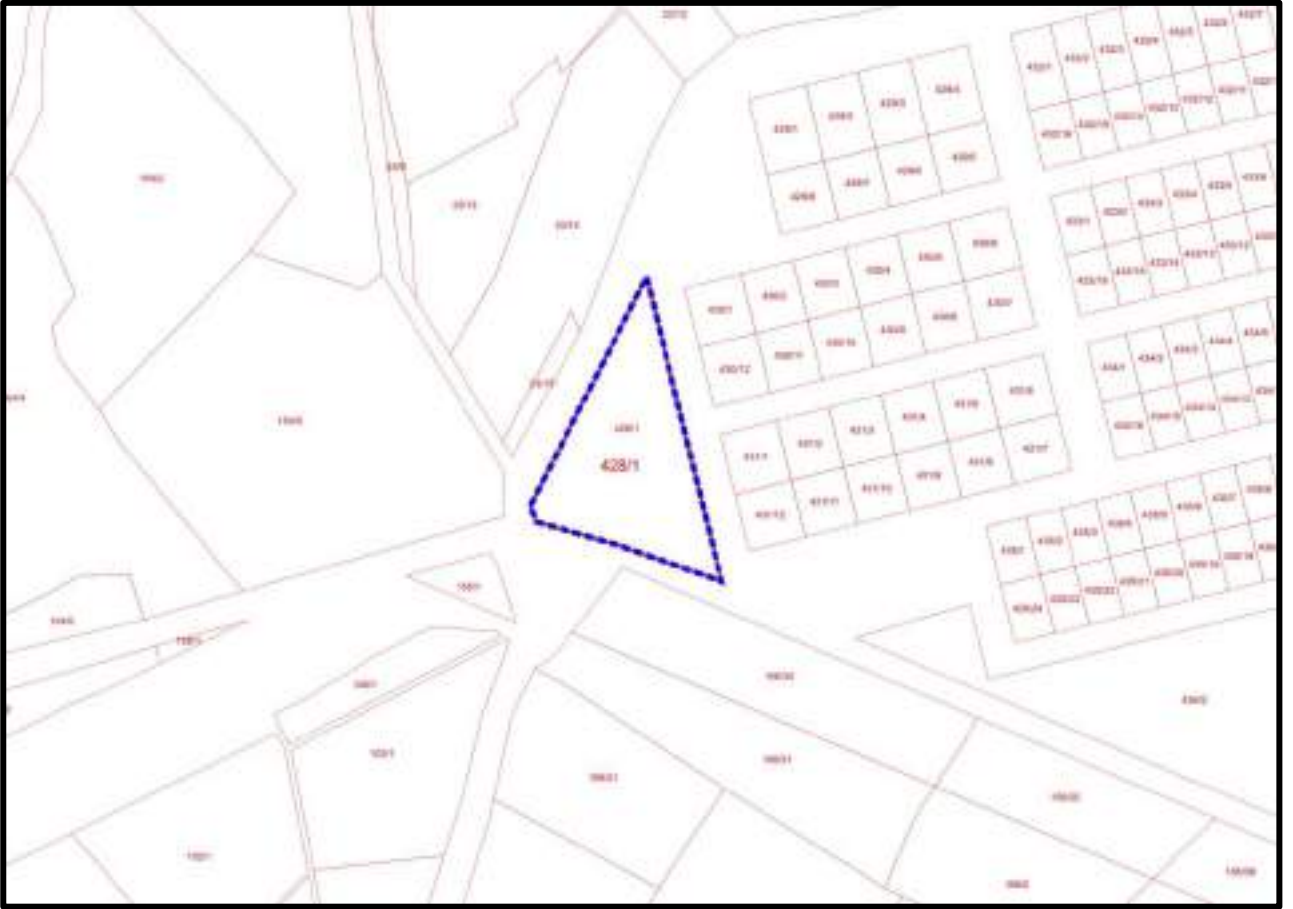


2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen 428 ada 1 no.lu parsel Çivril Belediyesi'ne aittir. 282 Planlama alanının tamamı kamu mülkiyetinde bulunan alandan oluşmaktadır.

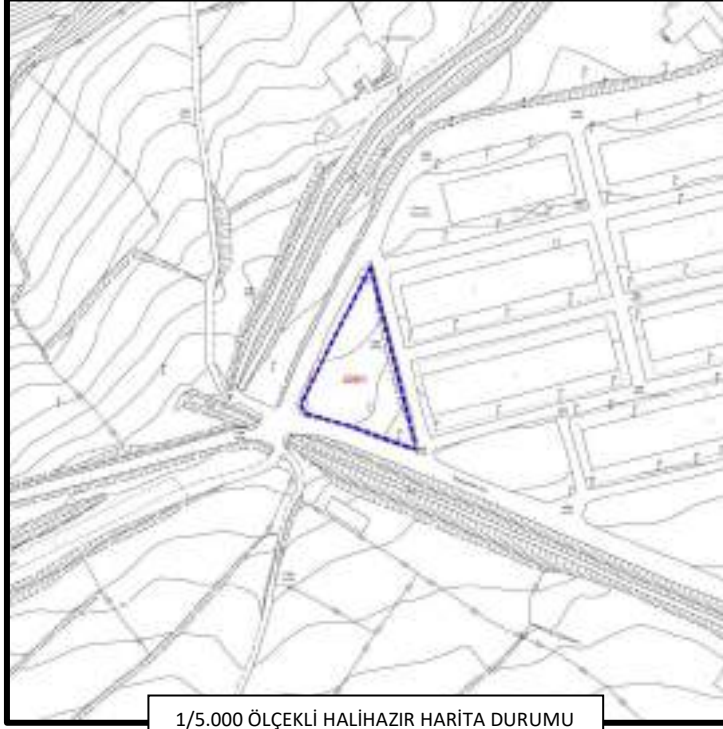
MAHALLE	ADA/PARSEL	PAFTA NO.	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	PLANLAMA ALANI (m ²)
Yukarı	428/1	-	Arsa	KAMU (Çivril Belediyesi)	3.356,00	3.356,00

3.KADASTRO DURUMU

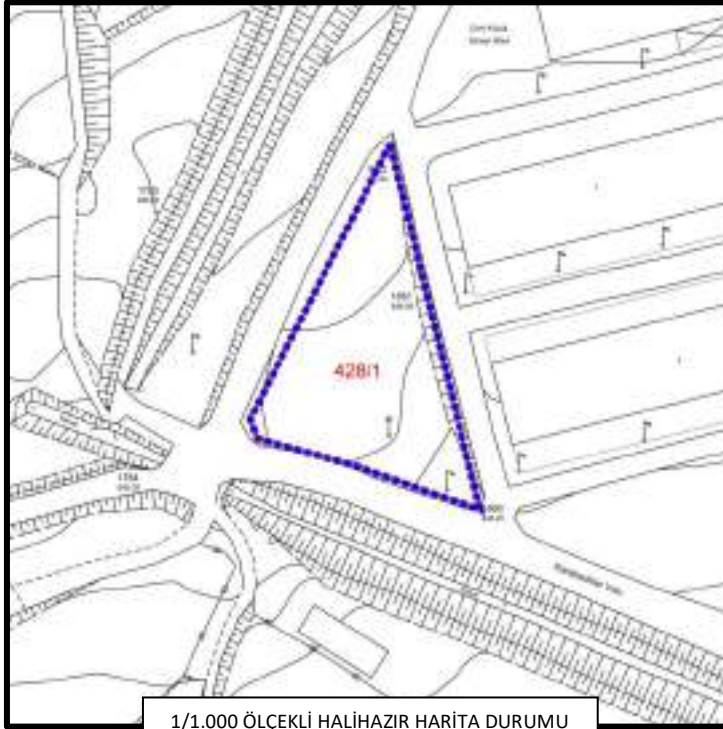


428 ada 1 no.lu parsel; imar uygulaması sonucunda oluşmuş müstakil imar parselidir.

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

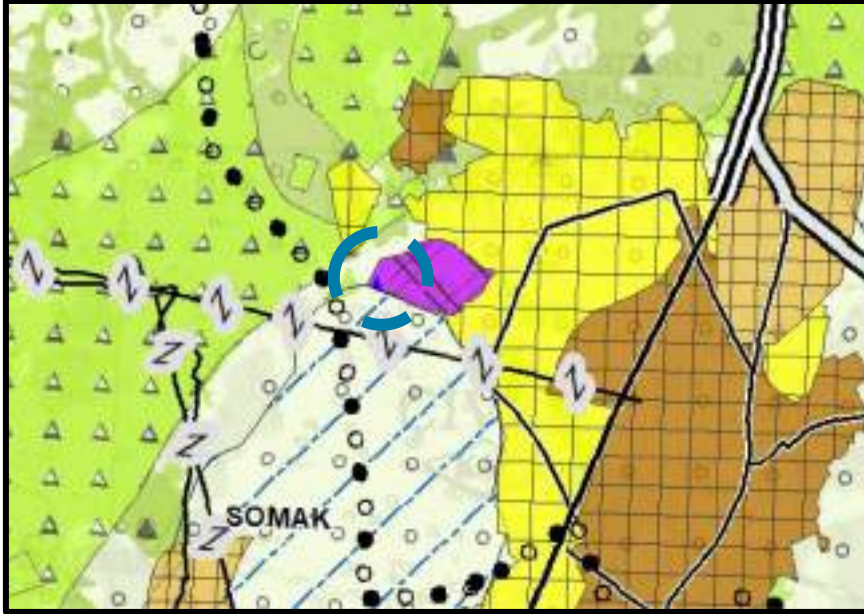


1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ait L23A20D no.lu 1/5.000 ölçekli halihazır harita ve L23A20D4B no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar 11.02.2011 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. Parsel üzerinde Çivril Belediyesine ait Kurs Merkezi yapısı bulunmaktadır.

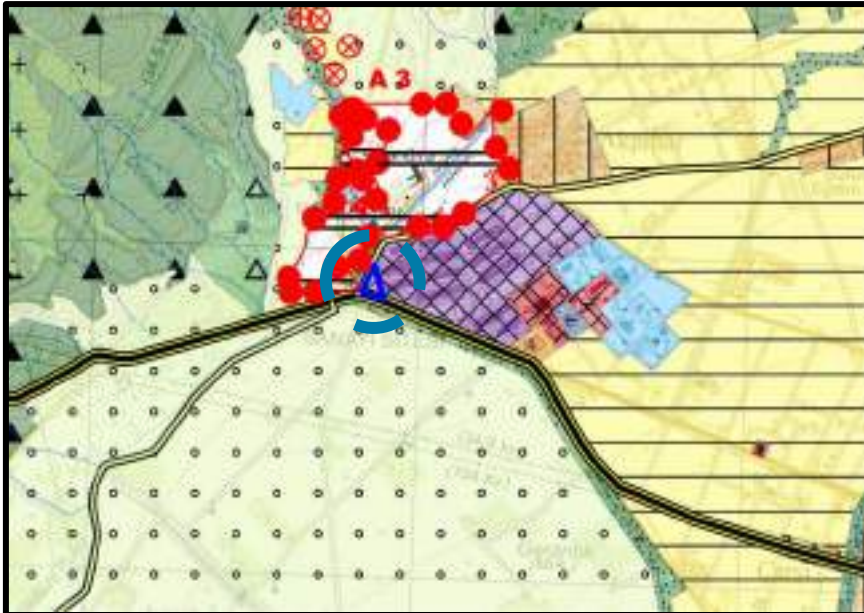
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



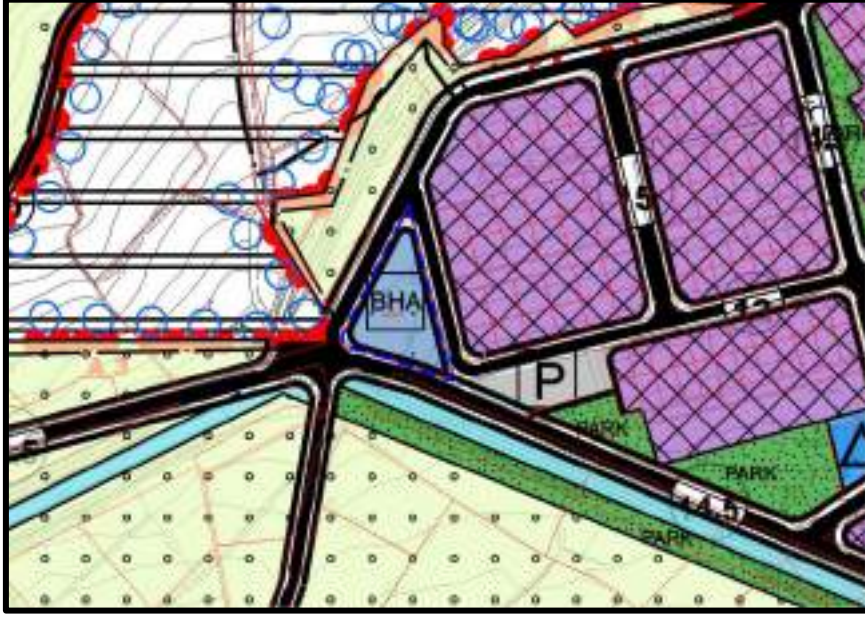
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü; Genel Müdürlük Makamının 09.03.2011 tarih ve 439 sayılı Olur'u ile 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında; 428 ada 1 no.lu parselin bulunduğu alan; "Sanayi Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



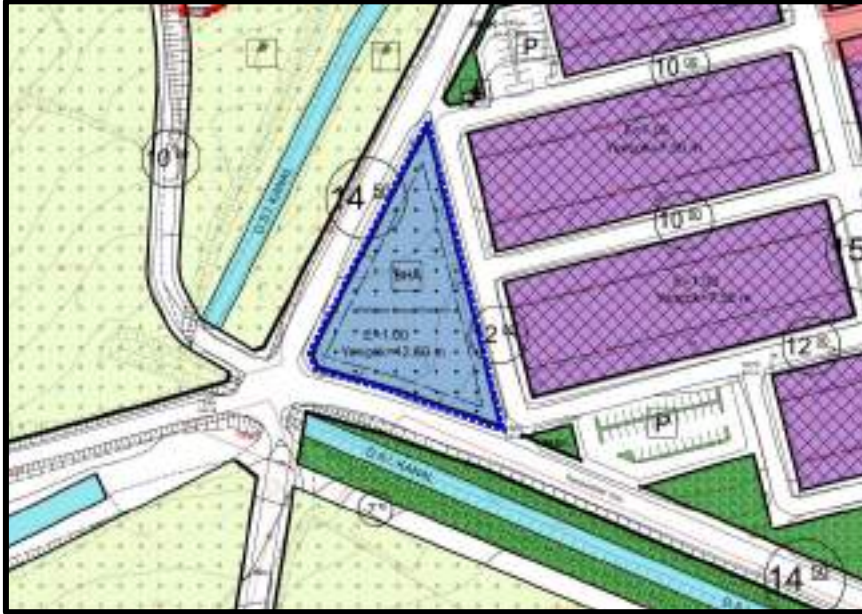
Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2018 tarih ve 1078 sayılı kararı ile onaylanan Denizli İli 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 428 ada 1 no.lu parselin bulunduğu alan "Sanayi Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 428 ada 1 no.lu parsel; “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 14,50 ve 12 metrelik 2.derece yollar ile çözümlenmiştir.

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 428 ada 1 no.lu parsel; E=1.00, Yençok=12.50 m. yapılaşma koşullu, imar yollarından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 14,50 ve 12 metre taşıt yolları ile çözümlenmiştir.

6.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 bütünleşik 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 bütünleşik 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) (Önem 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; Önemli Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlar içerisinde kaldığı, Önemli Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlarda eğimin %0-10 arası değiştiği, Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlar olduğu bildirilmiştir.

7.GEREKÇELER

Denizli ili, Çivril ilçesi, Yukarı mahallesi 428 ada 1 no.lu parseller 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planında “Sanayi Alanı”, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise E=1.00, Yarıçap=12.50 m. yapılaşma koşullu, imar yollarından 5 metre yapı yaklaşma mesafeli, “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” olarak planlıdır.

Çivril Belediyesi, görev ve sorumlulukları dahilinde, sorumlusunda bulunan mahallelerde; mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, temel gıda maddelerinin

başında gelen ekmeğin, sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, modern tesislerde; sağlıklı ve hijyenik olarak üretiminin yapılarak ilçede yaşayanlara ulaştırılması amacıyla “Belediye Ekmek Fırını” için yer seçim çalışmalarına başlamıştır. Bu kapsamda Çivril Belediyesi mülkiyetinde bulunan ve meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” olarak planlı 428 ada 1 no.lu parsel uygun olduğu kararlaştırılmıştır.

Halihazırda Çivril Belediyesine ait Kurs Merkezi yapısı bulunan parselin yapı bulunmayan bir kısmında; sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, modern tesislerde; sağlıklı ve hijyenik olarak ekmek v.b. ürünlerin üretiminin yapılarak ilçede yaşayanlara ulaştırılması amacıyla tesisin yapılabilmesi hedeflenmektedir.

Bahsi geçen gerekçeler, mahalli müşterek talepler ile sosyal belediyecilik görev ve sorumlulukları kapsamında, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun “Belediye Ekmek Fırını” yapıların yapılabilmesi amacıyla, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gerekmektedir.

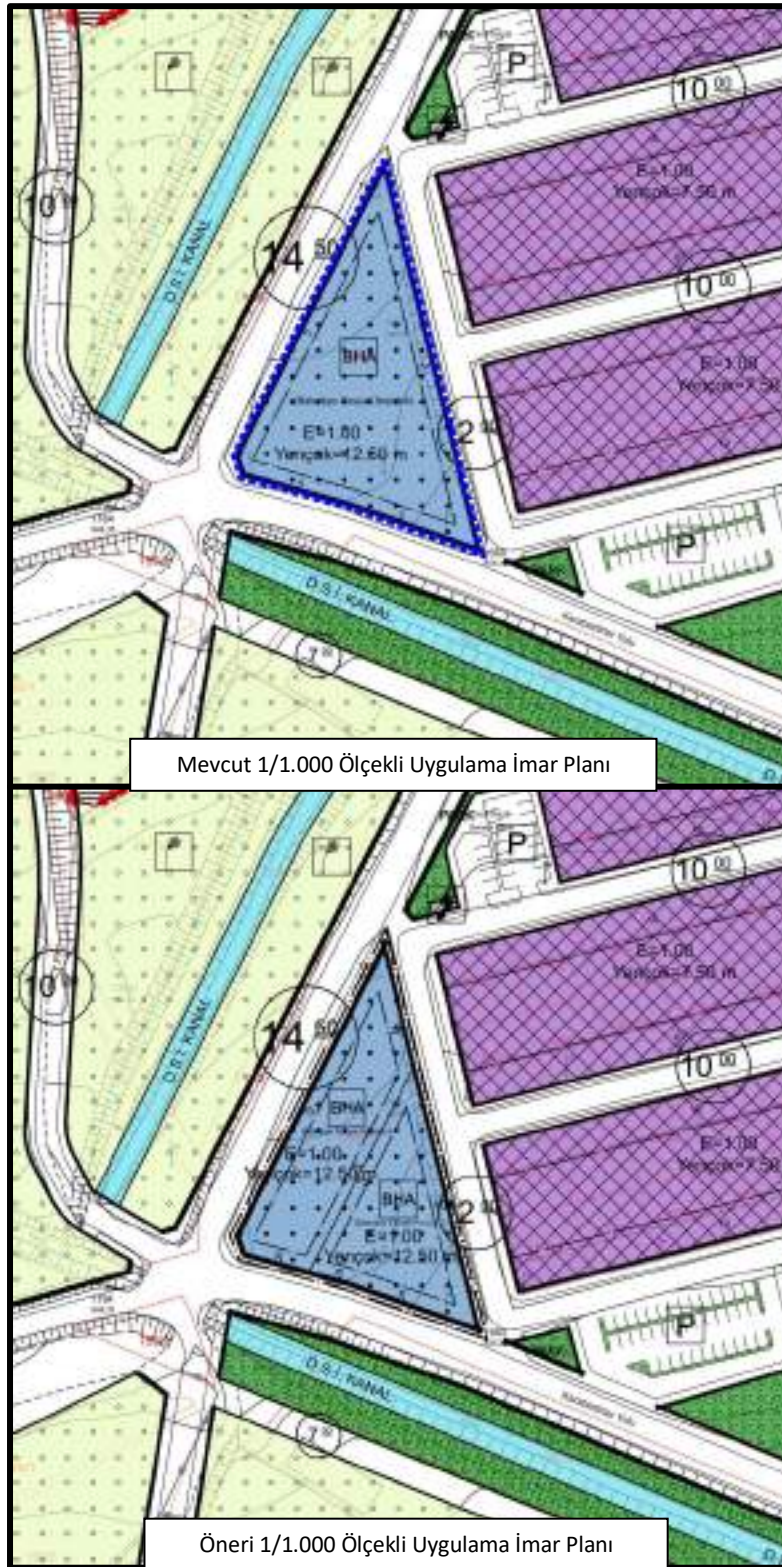
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

- Denizli İli, Çivril İlçesi, Yukarı Mahallesi, 1/1.000 ölçekli L23A20D4B no.lu paftası, 474500 - 474600 yatay, 4242100 - 4242300 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 0,35 ha. alanı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Mahalli müşterek ihtiyaçların karşılanması, temel gıda maddelerinin başında gelen ekmeğin, sosyal belediyecilik anlayışı doğrultusunda, modern tesislerde; sağlıklı ve hijyenik olarak üretiminin yapılarak ilçede yaşayanlara ulaştırılması amacıyla “Belediye Ekmek Fırını” yapılmasına imkan verecek 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.
- 428 ada 1 no.lu parselin yapılaşmamış kısmı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun “Belediye Ekmek Fırını” yapılması amacıyla “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)”ndan “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Ekmek Fırını)”na dönüştürülmüştür.

- Yaklaşık 1.550,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Ekmek Fırını)” olarak planlanmıştır.
- “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Ekmek Fırını)” yapılaşma koşulları, mevcut koşulları aynen korunarak, E=1.00, Yençok=12.50 metre olarak korunmuş, yapı yaklaşma mesafeleri imar yollarından 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak planlanmıştır.
- 428 ada 1 no.lu parselde halihazırda Çivril Belediyesine ait Kurs Merkezi yapısı korunmuş, yaklaşık 1.806,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” kullanım kararı aynen korunmuştur.
- “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)” yapılaşma koşulları, mevcut yapılaşma koşulları aynen korunarak, E=1.00, Yençok=12.50 metre olarak korunmuş, yapı yaklaşma mesafeleri imar yollarından 5 metre, komşu parselden 3 metre olarak planlanmıştır.
- Ana ulaşım sistemini etkileyen bir karar getirilmemiş, imar hatlarında herhangi bir değişiklik ön görülmemiştir.

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

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE (m ²)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA (m ²)
Belediye Hizmet Alanı (Belediye Sosyal Tesisleri)	3.356,00	1.806,00
Belediye Hizmet Alanı (Belediye Ekmek Fırını)	-	1.550,00
Planlama Alanı	3.356,00	



9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1) DENİZLİ İLİ ÇİVRİL 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 V.

Bülent Nuri ÇAVUŞOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı