



MAVİ YEŞİL
PLANLAMA

DENİZLİ İLİ - ÇIVRIL İLÇESİ - HAMAM MAHALLESİ
30 ADA 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 VE
İÇDİR MAHALLESİ 1207 ADA 26-27-43-44-45-46-47 NO.LU PARSELLERE 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

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	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.....	8
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU.....	9
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU.....	10
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	10
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	10
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU.....	11
5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	11
6.JEOLOJİK ETÜT DURUMU.....	12
7.GEREKÇELER.....	13
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI	14
9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.....	15

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.

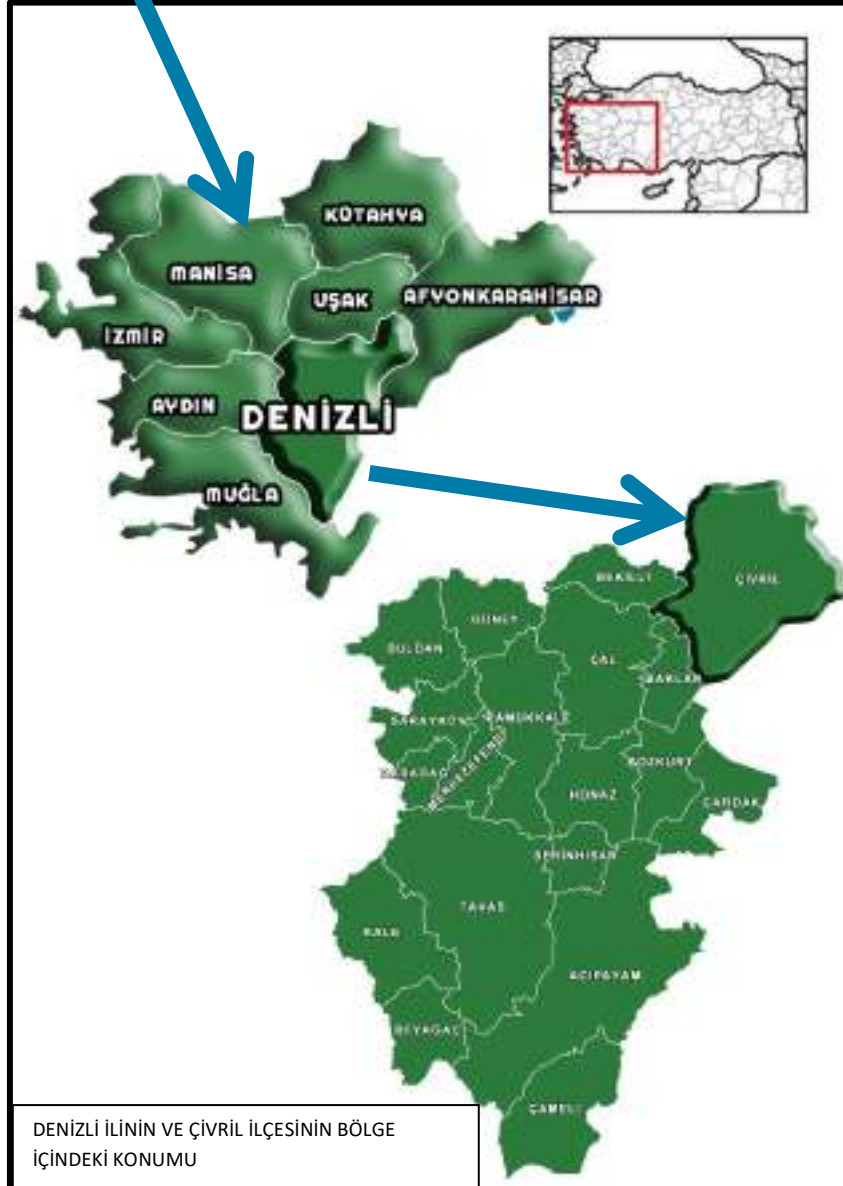
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

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 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

Planlama alanı; Denizli İli, Çivril İlçesi, Hamam Mahallesi 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve İğdir Mahallesi 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan; 477400 - 477600 yatay, 4242000 - 4242400 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 1.85 ha alandan ibarettir.



1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AÇINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Çivril İlçesi sınırlarında, Çivril İlçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Çivril ilçe merkezine (Çivril Kaymakamlığı Hükümet Konağı) yaklaşık 3,7 km uzaklıktadır. Denizli Şehirlerarası Otobüs Terminaline yaklaşık 96 km uzaklıktadır. Planlama alanının yaklaşık 680 metre batısında Çivril (Denizli) - Sivaslı (Uşak) ilçeleri arası ulaşımın sağlandığı Denizli - Uşak yolu (D595) bulunmaktadır. Planlama alanına Çivril İlçe merkezinden, Anadolu Caddesi üzerinden 600 metre ilerledikten sonra sola dönülerek Cumhuriyet Caddesi ve Uşak Caddesi istikametinde yaklaşık 3,1 km ilerleyerek planlama alanına ulaşılabilir.



1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 20.08.2025 tarihinde çekilmiştir.





2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen; planlama alanında bulunan 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu no.lu parseller özel mülkiyete ait olup 30 ada 242-243-244-245-246 no.lu parsellerin mülkiyeti ise Çivril Belediyesi'ne aittir.

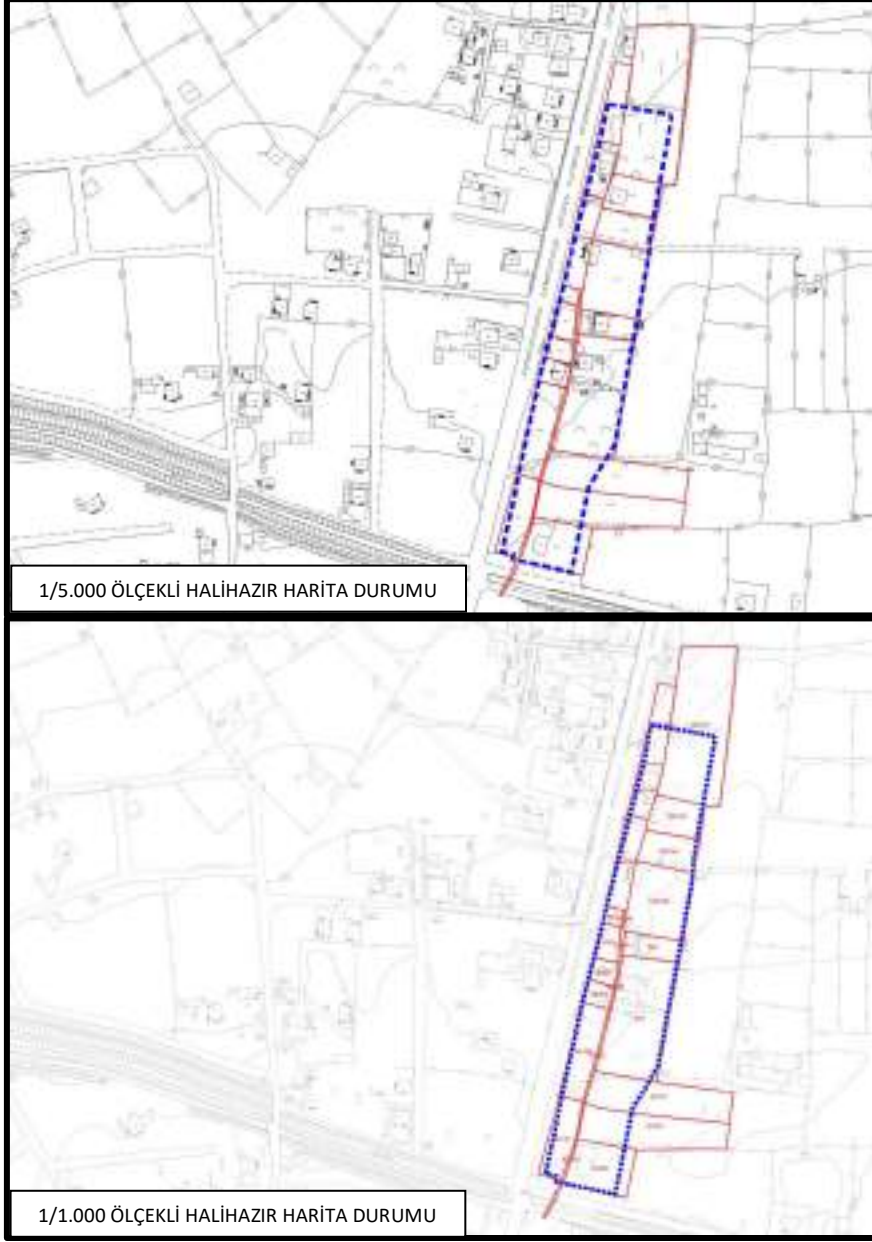
İLÇE	TAPU MAHALLESİ	ADA/PARSEL	TAPU ALANI(m ²)	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU
Çivril	Hamam	30/1	164,76	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/2	421,76	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/3	721,90	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/4	3709,71	İçinde Kerpiç Ev Olan Bağ	Özel
Çivril	Hamam	30/138	1107,63	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/139	1311,75	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/141	2528,25	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/142	2557,98	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/242	159,69	Arsa	Çivril Belediyesi
Çivril	Hamam	30/243	130,27	Arsa	Çivril Belediyesi
Çivril	Hamam	30/244	59,20	Arsa	Çivril Belediyesi
Çivril	Hamam	30/245	68,10	Arsa	Çivril Belediyesi
Çivril	Hamam	30/246	22,10	Arsa	Çivril Belediyesi
Çivril	Hamam	30/259	1532,10	Tarla	Özel
Çivril	Hamam	30/264	347,76	Arsa	Özel
Çivril	Hamam	30/265	308,29	Arsa	Özel
Çivril	İğdir	1207/26	869,07	Tarla	Özel
Çivril	İğdir	1207/27	4861,11	Bağ	Özel
Çivril	İğdir	1207/43	989,57	Bağ	Özel
Çivril	İğdir	1207/44	1014,64	Bağ	Özel
Çivril	İğdir	1207/45	2187,65	Bağ	Özel
Çivril	İğdir	1207/46	678,91	Tarla	Özel
Çivril	İğdir	1207/47	1014,34	Tarla	Özel

3.KADASTRO DURUMU



30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parseller kadastronun L23A20C2D ve L23A20C3A no.lu paftalarında yer almaktadır. Bahsi geçen parseller henüz uygulama görmemiş kadastro parseli niteliğindedir. Planlama alanının batısı uygulama görmüş parseller doğusu ise henüz uygulama görmeyen parsellerden oluşmaktadır.

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



Planlama alanına ait L23A20C no.lu 1/5.000 ölçekli halihazır harita ve L23A20C2D ve L23A20C3A no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar 11.02.2011 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. 30 ada 3-4-259-264 ve 1207 ada 43-45-46 no.lu parseller üzerinde yapılaşma bulunmakta olup 30 ada 1-2-138-139-142-242-243-244-245-246-265 ve 1207 ada 26-27-44-47 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 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parselleri kapsayan alan; “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parselleri kapsayan alan; “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 30 ada 1-2-3-244-245-246-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parseller “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” 30 ada 4 no.lu parsel “ Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, 30 ada 139-243 no.lu parseller “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 30 ada 141 no.lu parsel “Park ve Yeşil Alan”, “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”, plan değişikliğine konu 30 ada 138-142-242-259 no.lu parseller “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 30 ada 1-2-3-244-245-246-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-45 ve 46 no.lu parseller “Yerleşik Konut Alanı”, 30 ada 4 parsel, 1207 ada 44-47 no.lu parseller kısmen “Yerleşik Konut Alanı”, kısmen yaya yolu ve bölgesi olarak planlı bulunmaktadır. 30 ada 139-243 no.lu parseller kısmen “Yerleşik Konut Alanı”, kısmen “Park” ve yaya yolu ve bölgesi olarak planlı bulunmaktadır. 30 ada 141 no.lu parselin plan değişikliğine konu olan kısmı “Gelişme Konut Alanı”, “Park” ve yaya yolu ve bölgesi, 30 ada 138 no.lu parselin plan değişikliğine konu olan kısmı “Gelişme Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. 30 ada 142-242-259 no.lu parseller ise “Gelişme Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu imar adalarında; Yerleşik Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlı alanların; 22 metre taşıt yolundan cephe alan kısmı, ayırık nizam 3 kat, TAKS=0.30, KAKS=0.90 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre, 7 metre yaya yolundan cephe alan kısmı ise 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 olarak planlı bulunmaktadır. Aynı imar adası içerisindeki yapılaşma farklılığı mevcut imar planında “Ada Ayırım Sınırı” ile gösterilmiştir.

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 İlçe merkezi bütünsel imar planının tamamını kapsamaktadır. Raporla 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 İlçe merkezi bütünsel imar planının tamamı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde Önemli Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sivilaşma 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) (Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlar içerisinde kaldığı, Önemli Alan - 1.1 (ÖA-1.1) (Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlarda eğimin %0-10 arası değiştiği, Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlar olduğu bildirilmiştir.

7.GEREKÇELER

Denizli İli Çivril İlçesi İğdir ve Hamam Mahalleleri 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu no.lu parseller özel mülkiyete ait olup 30 ada 242-243-244-245-246 no.lu parsellerin mülkiyeti ise Çivril Belediyesi'ne aittir. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parselleri kapsayan alan; "Kırsal Yerleşme Alanı" olarak, mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parselleri kapsayan alan; "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı", olarak planlıdır.

Çivril Belediyesi; meri imar planlı alanlarda; plansız ve dağınık yapılaşmanın önüne geçilmesi, mülkiyet sorunlarının giderilmesi amacıyla parselasyon çalışmalarının yapılmasını amaçlamakta, bu amaçlı bazı bölgelerde İmar Kanununun 18.Maddesine istinaden, imar uygulaması çalışmalarına devam etmektedir.

İlçe sınırlarında parselasyon çalışmalarının devam ettiği İğdir ve Hamam mahalleleri sınırları içerisinde; 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 Ve 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parsellerde Yerleşik konut Alanı ve Gelişme Konut Alanı olarak planlı bulunan imar adalarında 22 metre taşıt yolundan cephe alması beklenen parseller ile 7 metre yaya yolundan cephe alması beklenen parsellerin yapılaşmaları farklı belirlenmiş ve bu sınır meri imar planında "Ada Ayırım Sınırı" ile gösterilmiştir. Ancak mevcut ada ayırım sınırına göre yapılan çalışmalar sonucunda oluşacak olan yeni imar parsellerinde; mevcut yapıların korunamadığı, büyüklük ve konum itibarıyla mülkiyet sorunlarının ortaya çıkacağı görülmüştür.

Bu amaçla bahsi geçen imar adasında mevcut imar planı kararlarına göre yapılacak olan parselasyon çalışmaları sonrasında ortaya çıkacak mülkiyet sorunlarının giderilmesi amacıyla çalışmalara başlanmıştır. Mevcut yapılaşmalarda dikkate alınarak, plansız ve dağınık yapılaşmanın önüne geçilmesi, plan kararlarının uygulanabilirliğinin arttırılması ve henüz imar uygulaması görmemiş; Denizli İli, Çivril İlçesi, Hamam Mahallesi 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve İğdir Mahallesi 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu parsellerde 18.madde uygulamasına altlık oluşturmak amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

- Denizli İli, Çivril İlçesi, İğdir ve Hamam Mahalleleri, 1/1.000 ölçekli L23A20C2D ve L23A20C3A no.lu paftaları, 477400 - 477600 yatay, 4242000 - 4242400 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 1.85 ha. alanı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Denizli İli, Çivril İlçesi, Hamam Mahallesi 30 ada 1-2-3-4-138-139-141-142-242-243-244-245-246-259-264-265 ve İğdir Mahallesi 1207 ada 26-27-43-44-45-46-47 no.lu no.lu parselleri kapsayan alanda yapılması hedeflenen imar kanunun 18.madde uygulamasına altlık oluşturmak, mevcut plan kararları sonucu ortaya çıkacak mülkiyet sorunlarının giderilerek plan kararlarının uygulanabilirliğinin arttırılmasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Mevcut 1/1.000 ölçekli imar planında belirlenen ve imar uygulaması sonucu oluşacak olan parsellerde farklı yapılaşma koşullarının belirlenmesini amaçlayan “Ada Ayrım Sınırı”, Mekasal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniklerine uygun olarak “Kademe Hattı” olarak imar planına işlenmiştir
- Plan değişikliği ile belirlenen “Kademe Hattı” parselasyon sonrası mevcut yapıların korunmasına imkan sağlayacak şekilde düzenlenmiş, uygulama sonrası ortaya çıkması ön görülen mülkiyet sorunu giderilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.
- Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında “Yerleşik Konut Alanı” ve “Gelişme Konut Alanı”ndaki yapılaşma koşulları aynen korunmuş, ana ulaşım sistemini etkileyen herhangi bir karar getirilmemiştir.



Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. DENİZLİ İLİ ÇIVRIL İLÇESİ MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜELLİF

Plan İşlem No: UİP-
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: UİP-
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