DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ – ÇATLAR MAH.
817 ADA 9 NO.LU PARSELE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



MUHAMMET ÜNLÜSOY
Şehir Plancısı

İçindekiler

DENİZLİ-2026

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 2
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 4
1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI 4
2.MÜLKİYET DURUMU 5
3.KADASTRO DURUMU 5
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU 6
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU 7
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU 7
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU 7
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU 8
6.GEREKÇELER 8
7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU 9
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ 11

Şekiller Listesi

Şekil 1: Denizli İlinin Ülke İçindeki Konumu 1
Şekil 2: Denizli İlinin ve ÇİVRİL İlçesinin Bölge İçindeki Konumu 2
Şekil 3: ÇATLAR Mahallesi 3
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu İçerisindeki Konumu 3
Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası 4
Şekil 6: Arazi Fotoğrafları 4
Şekil 7: Kadastro Durumu 5
Şekil 8: 1/1.000 Ölçekli Halihazır Haritalar 6
Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu 7
Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu 7
Şekil 11: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 8
Şekil 12: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 9
Şekil 13: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

Tablo Listesi

Tablo 1: Mülkiyet Durumu 5
Tablo 2: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu 10

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.

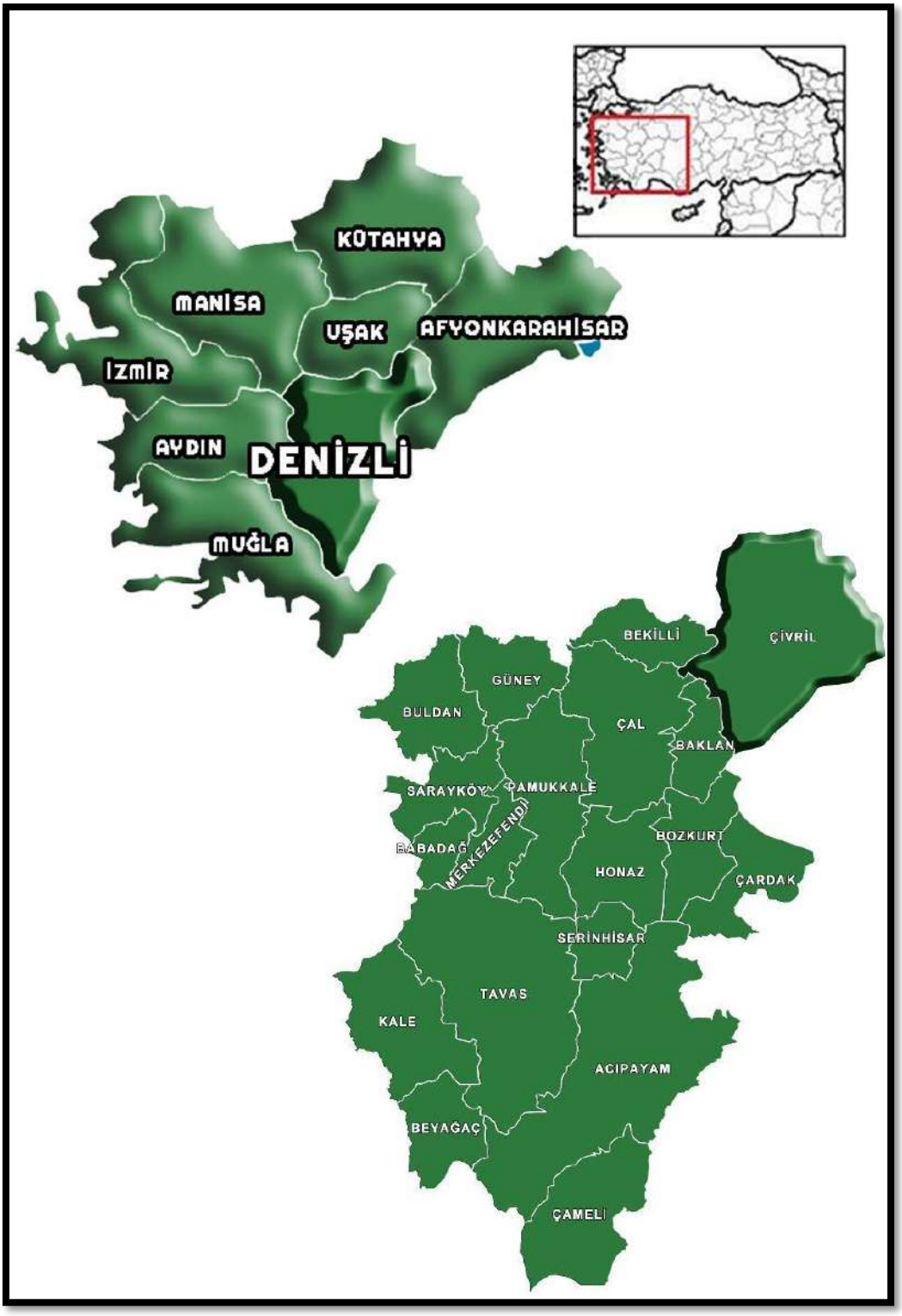
Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Denizli ili, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Denizli'de Çivril 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.

Çivril İlçesi; doğu yönünde Dinar (Afyonkarahisar) ilçesi, batı yönünde Bekilli (Denizli) ve Çal (Denizli) ilçeleri, kuzey yönünde Dazkırı (Afyonkarahisar) ilçesi ve güney yönünde Baklan (Denizli) ve Bozkurt ilçeleri ile komşudur. Çivril ilçesinin yüzölçümü 1499 km²dir.



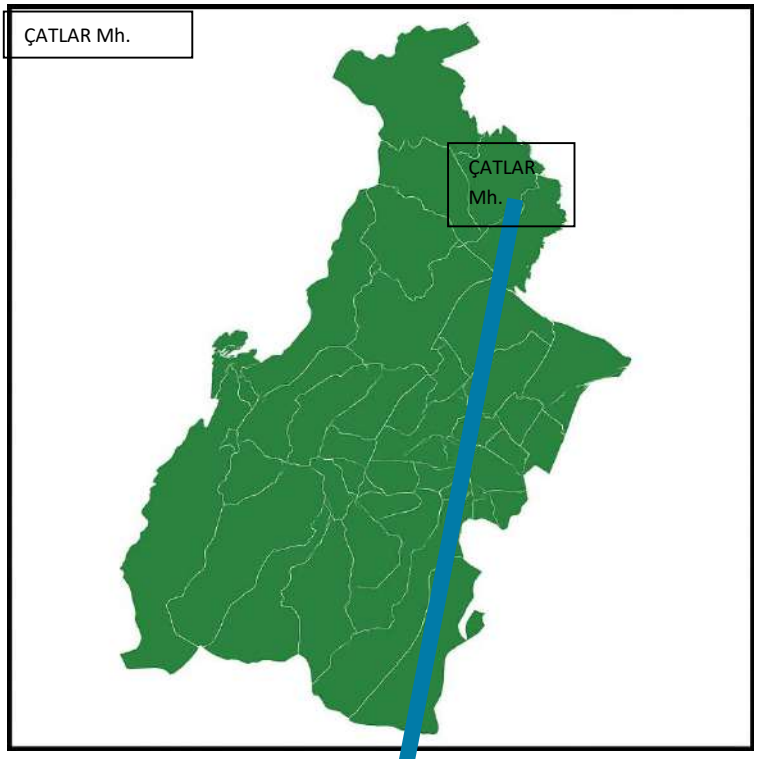
Şekil 1: Denizli İlinin Ülke İçindeki Konumu



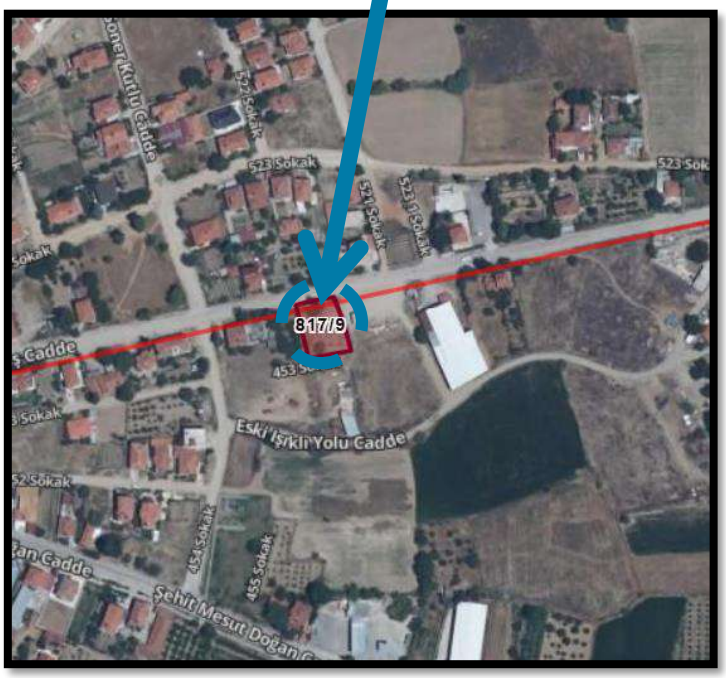
Şekil 2: Denizli İlinin ve Çivril İlçesinin Bölge İçindeki Konumu

1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ

Planlama alanı; tapunun Denizli ili, Çivril İlçesi, İdari mahalle sınırlarında ise Çatlar Mahallesi 817 ADA 9 no.lu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan; yaklaşık 0.08 hektardır.



Şekil 3: ÇATLAR Mahallesi



Şekil 4: Planlama Alanının Uydu İçerisindeki Konumu

1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin kuzeydoğusunda bulunan Çivril İlçesi sınırlarında, Çivril İlçe merkezinin doğusunda yer almaktadır. Denizli İl Merkezine (Valilik) yaklaşık 95 km uzaklıktadır. ÇİVRİL İlçe Merkezine (ÇİVRİL Kaymakamlığı) yaklaşık 2.5 km uzaklıktadır. Planlama alanı çivril otogara 2 km, Planlama alanı Rauf Denktaş Caddesi üzerinde bulunmamaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası

1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 16.05.2025 tarihinde çekilmiştir.



Şekil 6: Arazi Fotoğrafları

2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen; 817 ADA 9 no.lu parsel Sabahattin Bingöl'e aittir. 841,00 m^2 yüzölçümü olan parsel Kargir Ev ve Arsa niteliğindedir. Planlama alanı şahıs mülkiyetinden oluşmaktadır.

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

MAHALLE	ADA/PARSEL	PAFTA NO.	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	PLANLAMA ALANI (m^2)
ÇİVRİL	817/9	L23A20C	Kargir Ev ve Arsa	Şahış	841,00	841,00

3.KADASTRO DURUMU

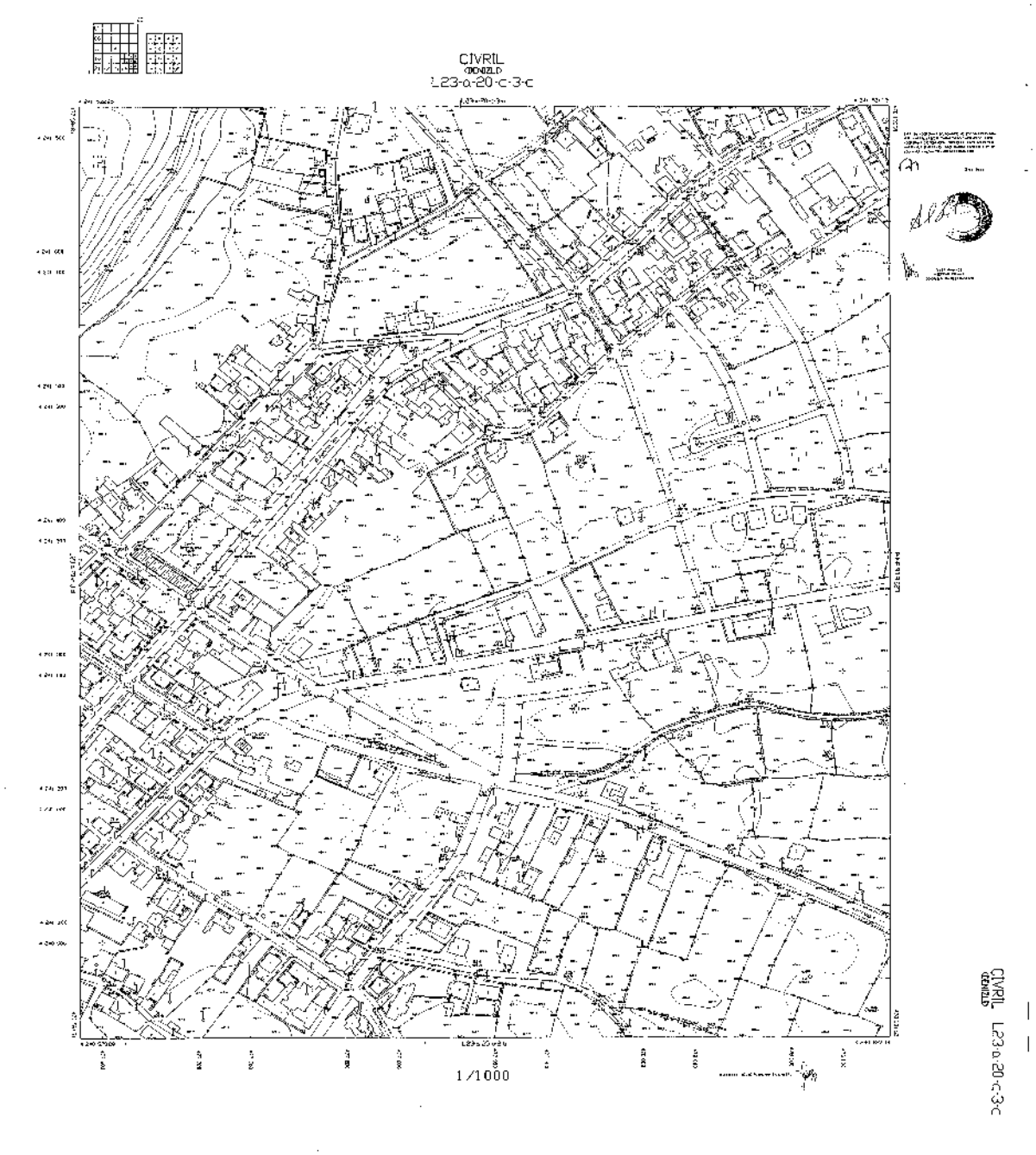


Şekil 7: Kadastro Durumu

817 ADA 9 no.lu parsel; kadastronun L23A20C no.lu paftasında yer almaktadır. 817 ADA 9 no.lu parsel imar uygulaması sonucu oluşmuş müstakil imar parseli niteliğindedir.

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

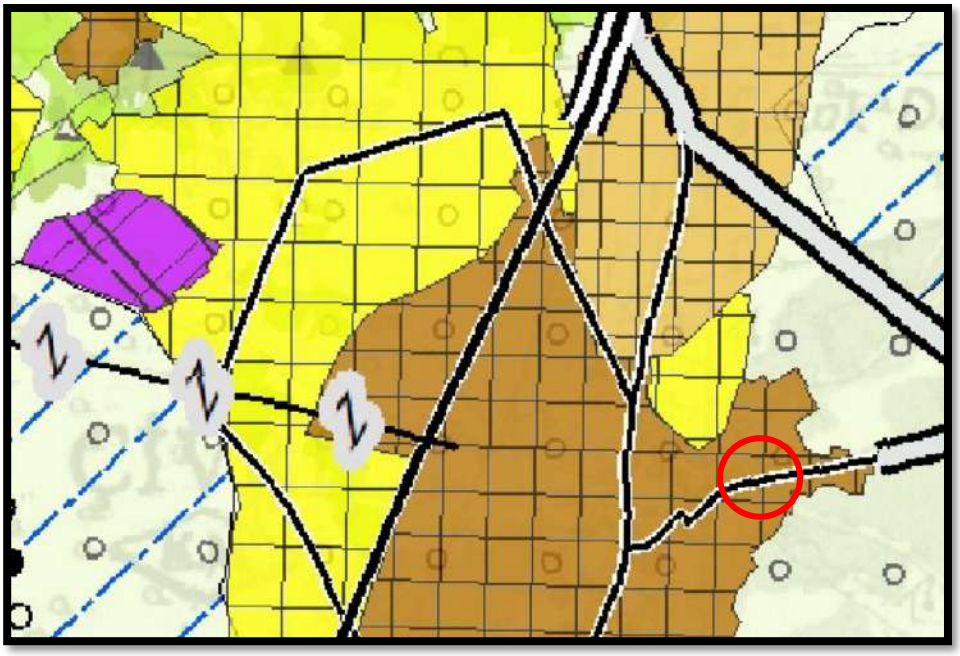


Şekil 8: 1/1.000 Halihazır Harita

Planlama alanına ait L23A20C3C no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır harita 11.02.2011 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır.

5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

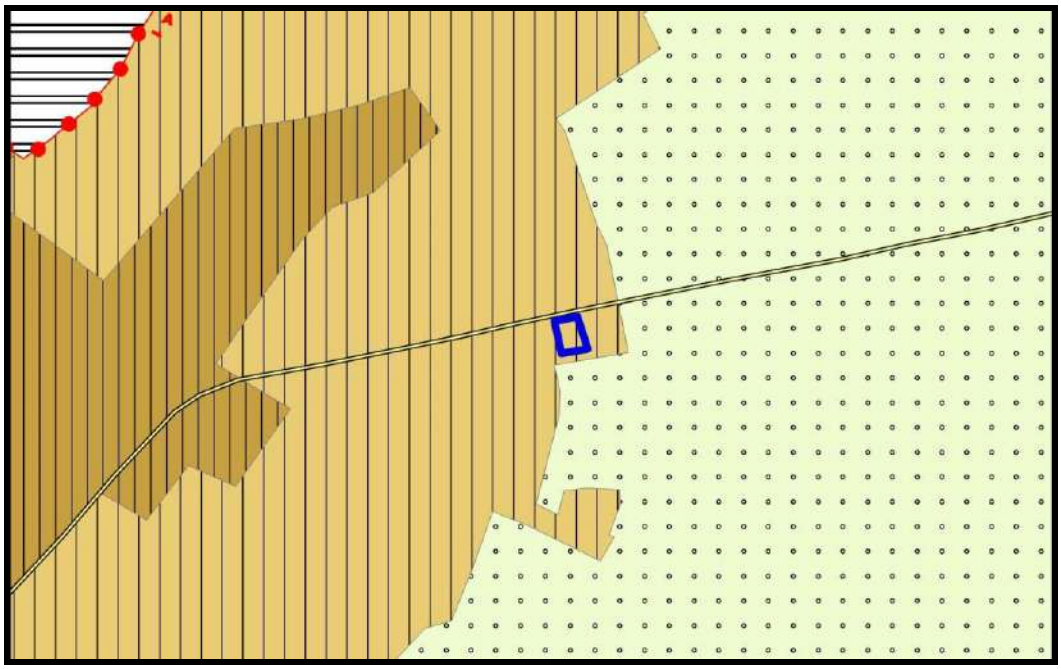
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Mevcut 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 817 ADA 9 no.lu parselin bulunduğu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlı bulunmaktadır.

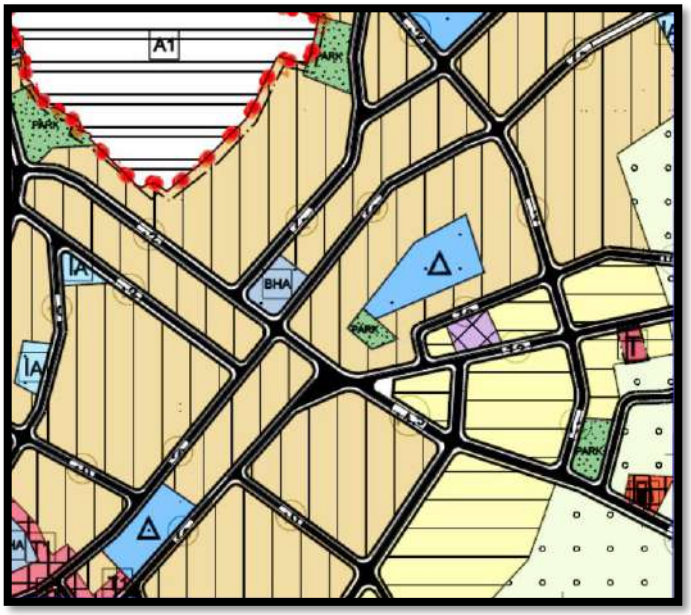
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Şekil 10: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 817 ADA 9 no.lu parselin bulunduğu alan; "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Şekil 11: Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 817 ADA 9 no.lu parselin bulunduğu alan; Denizli Büyükşehir Belediyesinin 16/12/2025 tarih ve 948 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz Konusu alan "Ticaret Alanı" kullanımında kalmaktadır.

6.GEREKÇELER

Denizli İli, ÇİVRİL İlçesi, ÇATLAR Mahallesi 817 ADA 9 no.lu parselin mülkiyeti Sabahattin Bingöl'e aittir. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı", mevcut 1/5.000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı", mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise ayrık nizam 2 kat, TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.
Plan değişikliğine konu olan Çivril ilçesi, Çatlar Mahallesi, 817 ada 9 parsel mevcutta konut alanı lejantında yer almakta olup, parsel üzerinde fırın (ekmek üretim tesisi) yapılması planlanmaktadır.

Fırın; toplumun günlük ve temel gıda ihtiyacını karşılayan, süreklilik arz eden bir tesis niteliğinde olup, kamu yararı kapsamında değerlendirilmektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinde, özellikle mahalle ölçeğinde günlük ihtiyaçları karşılayacak ticaret birimlerinin yetersiz olduğu gözlemlenmiştir.

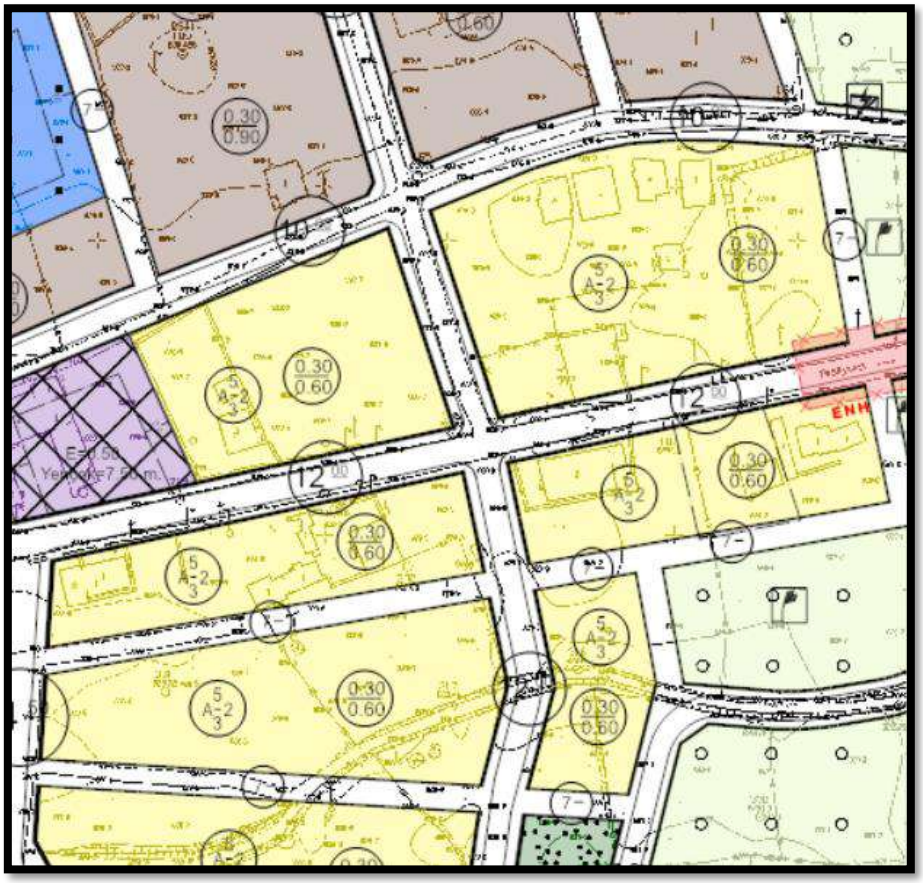
Bu kapsamda;

- Bölge halkının temel gıda ihtiyacının (ekmek ve unlu mamuller) mahalle içerisinde, yaya erişimi kolay bir noktada karşılanabilmesi,
- Günlük ihtiyaçların yerinde karşılanarak ilave ulaşım talebinin ve merkezde oluşan trafik yükünün azaltılması,
- Bölgedeki ticari çeşitliliğin artırılması ve mahalle ölçeğinde sosyal yaşamın desteklenmesi,

- İmar mevzuatında "ticaret alanı" fonksiyonu içerisinde değerlendirilen fırın kullanımının plan kararlarıyla uyumluluk göstermesi,

amaçları doğrultusunda, söz konusu parselin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesi planlama esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun bulunmaktadır.

7. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Şekil 12: Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 817 ADA 9 no.lu parselin bulunduğu alan, ayrık nizam 2 kat, TAKS=0.30, KAKS=0.60 yapılaşmalı, ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 metre "Konut Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 12 metrelik taşıt yolu ile çözümlenmiştir.



Şekil 13 Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Planlama alanı içerisinde yer alan 817 ada 9 numaralı parsel, Çivril Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 'Ticaret Alanı' olarak düzenlenmiş olup yapılaşma koşulları E=0.60 ve Yençok=2 kat olarak belirlenmiştir. Parselde yapı yaklaşma mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parsellerden ise 3 metre olarak belirlenmiştir.

Tablo 2: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE (ha)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA (ha)
Gelişme Konut alanı	0.08	-
Ticaret Alanı		0.08
Planlama Alanı	0.08	

8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. DENİZLİ İLİ, ÇİVRİL İLÇESİ, ÇATLAR MAHALLESİ, 817 ADA, 9 PARSEL TİCARET ALANIDIR.

2. PARSELİN YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5 METRE, KOMŞU PARSELLERDEN ÇEKME MESAFESİ 3 METREDİR.

3. PLANLAMA ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=0.60 VE 2 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULANACAKTIR.

4. BU PLANDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ÇİVRİL İLÇESİ, MEVCUT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

MÜELLİF	MUHAMMET ÜNLÜSOY ŞEHİR PLANCISI

Plan İşlem No: UİP-
Ölçek: 1/1.000

Çivril 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 Başkan V.

Bülent Nuri ÇAVUŞOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı