



Denizli
Gelişim Şehircilik

**DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ – KARABEDİRLER MAH.
1078 VE 1079 NO.LU PARSELLERE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



ŞÜKRÜ ALİ SERT

Şehir Plancısı

DENİZLİ-2023



1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

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



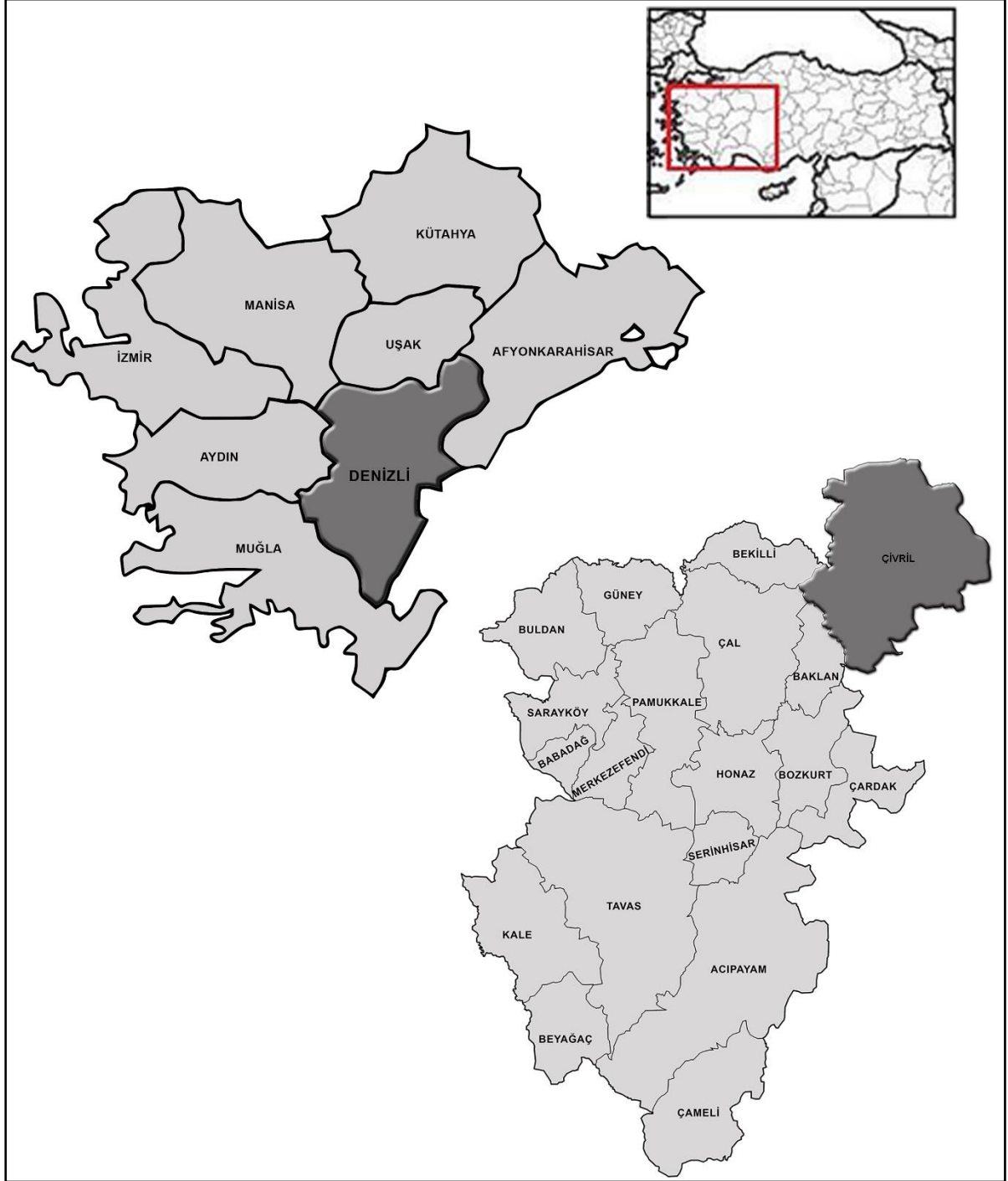
Şekil 1 Denizli İlinin Ülke İçindeki Konumu

Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km²'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır.



1.2.BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

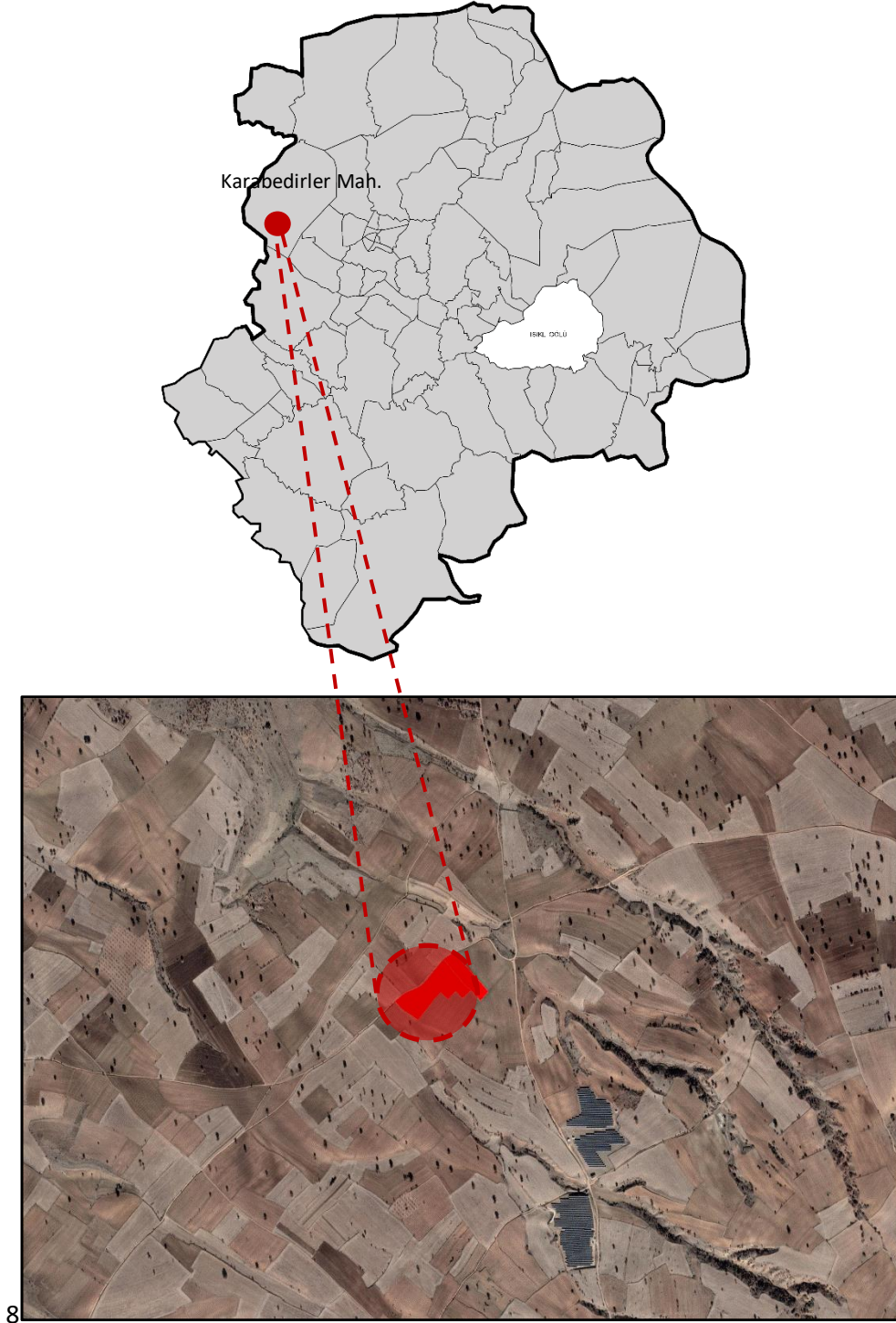
Denizli ili Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Denizli ilinin Çivril ilçesi; kuzeyden Uşak ili, güneyden Baklan ilçesi ve Afyon ili, batıdan Bekilli ve Çal ilçeleri doğudan Afyon ili ile komşudur. Çivril ilçesinin yüzölçümü 1570 km²'dir.



Şekil 2 Denizli İlinin ve Çivril İlçesinin Bölge İçindeki Konumu

1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Denizli İli, Çivril İlçesi, Karabedirler Mahallesi, 1078 - 1079 no.lu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan; 472600 – 472900 yatay, 4246700 - 4246900 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında kalan yaklaşık 1.82 ha. alandan ibarettir.

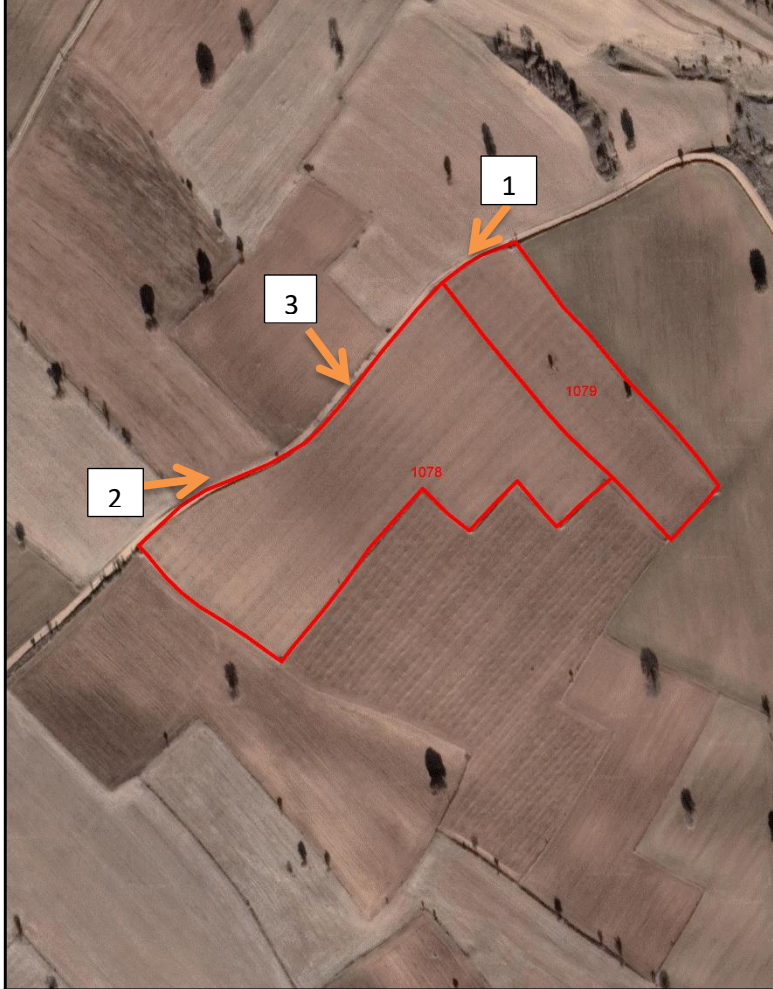


Şekil 3 Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu



DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ – KARABEDİRLER MAH. 1078 VE 1079 NOLU PARSELLERE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanına ait uydu görüntüsü ve arazi fotoğrafları;



Arazi fotoğrafları 22.03.2023 tarihinde çekilmiştir.



Denizli Gelişim Şehircilik

Planlama Harita Mühendislik Danışmanlık Ltd. Şti.
Sırapapılar Mah. 1778 Sk. No:2/4 Mizan İş Merkezi /DENİZLİ

Tel: 0258 264 3924 E-mail:gelisim@gelisimsehicilik.com

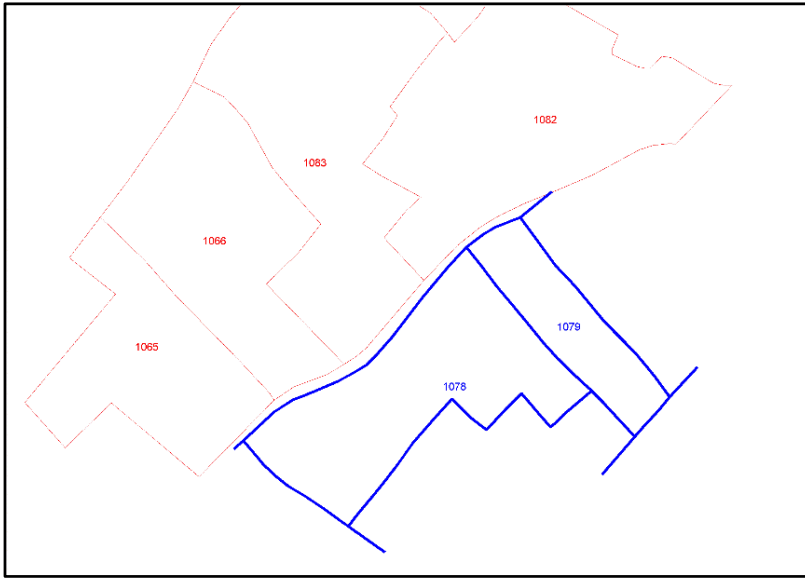


2.MÜLKİYET DURUMU

Denizli İli, Çivril İlçesi, Karabedirler Mah. 1078 (19850,00 m²) ve 1079 (8000,00 m²) no.lu parsellerin mülkiyeti Halim Mermer İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi' ne aittir. Planlama alanının tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

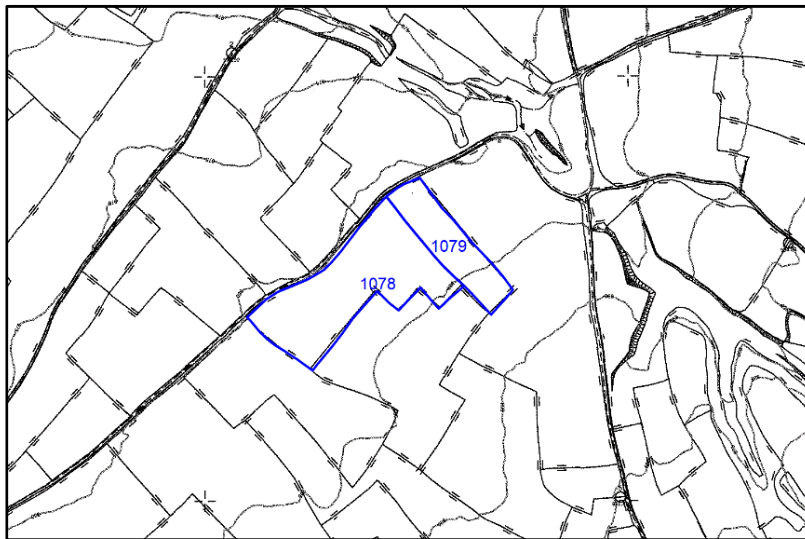
PARSEL NO	PARSEL ALANI	MALİKİ	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU
1078	19.850,00 m ²	Halim Mermer İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Tarla	ÖZEL
1079	8.000,00 m ²			

3.KADASTRO DURUMU



Denizli İli, Çivril İlçesi, Karabedirler Mah. 1078 ve 1079 no.lu parseller; henüz imar uygulaması görmemiştir. Halen tarla vasfındadır.

4.HÂLİHAZIR DURUMU



Planlama alanına ait hâlihazır haritalar 28.03.2023 tarihinde Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

Planlama alanında eğim %3 olup hâkim eğim yönü güneydoğudur.



5.KURUM GÖRÜŞLERİ

1. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 9207554 sayılı görüş yazısında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 13.maddesi gereği tapuda 1078 ve 1079 parsel numarası ile kayıtlı toplam yüzölçümü 2.7766 ha. olan Kuru Marjinal Tarım Arazisi niteliğindeki taşınmazların “Güneş Enerjisi Üretim Santral Alanı” olarak imar planı amaçlı tarım dışı kullanım talebinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.
2. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarihli ve 5933155 sayılı görüş yazısında; planlama alanının, 3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince, kıyı tanımına giren yerlerden olmadığı, 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamı dışında kaldığı tespit edildiği söylenmiştir. İlgili talebe yönelik Çevre Düzeni Planı hükümlerinin enerji Üretim Alanları ve Enerji İletim Tesislerine ilişkin plan hükmü olan 8.22 no.lu maddesi ve alt maddelerinde belirtilen esaslara uyulması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerin hükümlerine uyulması, ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat çerçevesinde gerekli izinlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.
3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 10.03.2023 tarihli ve 5939217 sayılı görüş yazısında; kurum görüşü istenilen alanda özel çevre koruma bölgesi, tescilli taşınmaz tabiat varlığı veya doğal sit alanının olmadığı belirtilmiştir.
4. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzinlerden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 16.03.2023 tarihli ve 5964031 sayılı görüş yazısında; yapılması planlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı/Güneş Enerjisi Üretim Santrali projesinde, 650 kW - 0.65 MWm (1 MWm altında) kapasiteli planlandığından ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirilmiş. Ancak ÇED Yönetmeliği'ne tabi bir faaliyet planlanması durumunda veya üretim yönteminde bir değişiklik düşünülmesi halinde Müdürlüğe müracaat edilmesi söylenmiştir. Çalışmalar sırasında çevre kirliliği oluşturulmayacak şekilde hassas davranılması, 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmeliklere uyulması ve çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.



5. Denizli Orman Bölge Müdürlüğü, Çal Orman İşletme Müdürlüğü, 06.04.2023 tarihli ve 7783647 sayılı görüş yazısında; söz konusu parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığını belirtmiştir.
6. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 3623844 sayılı görüş yazısında; yeri belirtilen alanın, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen Turizm Alanı, Turizm Bölgesi ve Turizm Merkezi dışında kaldığını belirtmiştir.
7. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü / Müze Müdürlüğü, 3616916 sayılı görüş yazısında; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren korunması gerekli taşınır yada taşınmaz herhangi bir kültür varlığına veya arkeolojik yada kentsel sit alanına rastlanılmadığı, söz konusu parseller üzerinde yapılacak her türlü fiziki ve inşai müdahale sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınır yada taşınmaz kültür varlığına veya izine rastlanması durumunda, her türlü fiziki ve inşai uygulamaların derhal durdurularak ivedilikle ilgili müze müdürlüğüne haber verilmesi kaydıyla, 1078 ve 1079 parseller üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) Amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığını belirtmişlerdir.
8. İl Sağlık Müdürlüğü 10.03.2023 tarihli 211225578 sayılı, görüş yazısında, yapılan inceleme ve kontrol sonucunda alanın çevresinde ve içinde, içme-kullanma su kaynağı olmadığı, alanın kuzeydoğu, güneybatı ve güneydoğu yönlerinde tarım arazisi, kuzeybatı yönünde yol bulunduğu anlatılmıştır. Söz konusu Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı/Güneş Enerjisi Üretim Santral Alanının imar planının yapılması için her türlü çevre kirliliğine neden olacak hususlar hakkında tedbirlerin alınması ve 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmeliğe uygun içme ve kullanma suyu sağlanması, Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmeliğe uyulması kaydıyla, çevre ve toplum sağlığı yönünde sakıncası olmadığı belirtilmiştir.
9. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü 9306829 sayılı görüş yazısında, belirtilen şartlar dahilinde söz konusu parsellerde Güneş Enerjisi Elektrik Üretim Santrali yapılması amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.



10. TEİAŞ 21.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, 1733244 sayılı görüş yazısında; yapılan incelemede, Denizli ili, Çivril ilçesi, Karabedirler Mahallesi, 1078 ve 1079 no.lu parseller üzerinde Teşekkülleri ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.
11. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., görüş yazısında; söz konusu taşınmaz üzerinde, Şirketleri sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiğinin tespit edildiği ve bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerektiği bu durumda imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığını belirtmiştir.
12. ENERYA Gaz Dağıtım A.Ş. 09.03.2023 tarihli ve 23200002000728 sayılı görüş yazısında; gerekli incelemeler yapılmış olup, söz konusu alanda tamamlanmış ya da planlanmış herhangi bir yatırımlarının bulunmadığı belirtilmiştir.
13. İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, 06.03.2023 tarihli ve 4549213 sayılı görüş yazısında; 1078 ve 1079 no.lu parseller üzerine yapılacak “Güneş Enerji Santrali (GES)” amaçlı imar planına esas olmak üzere, belirtilen bölgede Organize Sanayi Bölgesi (OSB) / Endüstri Bölgesi (EB) bulunmaması nedeniyle, Bakanlığın yetki sınırları içerisinde bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
14. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, 511034 sayılı görüş yazısında; söz konusu alanda Afete Maruz Bölge kararı bulunmadığı, 7269 sayılı kanun kapsamında kalan doğal afetler (heyelan, kaya düşmesi, taşkın vb.) yönünden gerekli incelemelerin yapılması gerektiği ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulduğu takdirde sakınca olmadığı belirtilmiştir.
15. Türk Telekomünikasyon A.Ş. 14.03.2023 tarihli ve 67692 sayılı görüş yazısında, 1078 ve 1079 no.lu parseller üzerine “Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı (GES)” amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.
16. Denizli Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, 10.03.2023 tarihli ve 49010 sayılı görüş yazısında; söz konusu alanda Müdürlüğün görev alanına giren Jeotermal Ruhsatlar ve I (a) Grubu Maden işletme ruhsatları açısından imar planı hazırlanmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.



17. DESKİ Genel Müdürlüğü, 09.03.2023 tarihli ve 83254 sayılı görüş yazısında; kurum görüşü istenilen alanda faaliyet esnasında ortaya çıkabilecek her türlü içme suyu kaynak ve tesislerin korunması gerektiği, Denizli Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği esaslarına uyulması ve tesislerine verilecek zararın bedelinin ilgisince karşılanacağını, “Lağım Mecrası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine uygun fosseptik çukurlarının hazırlanması ve atık suyun protokollere uygun alanlara boşaltılması gerektiği söylenmiştir 2872 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri çerçevesinde çevrenin ve su havzalarının korunması ve kirliliğin önlenmesi için gerekli her türlü önlemler alındığı takdirde sakınca olmadığı belirtilmiştir.
18. Karayolları Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü, 22.03.2023 tarihli ve 1122435 sayılı görüş yazısında; söz konusu taşınmazın sorumluluk ağları içerisindeki yollara cephesi bulunmadığından imar planı çalışmalarının yapılması açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
19. DSİ Genel Müdürlüğü 21.Bölge Müdürlüğü, 3236900 sayılı görüş yazısında, yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmazın, müdürlüğe ait herhangi bir proje sahasında kalmadığı, içme suyu temin edilen baraj veya göletin su toplama havzası içerisinde olmadığı, herhangi bir derenin akışına engel konumda bulunmadığı anlaşıldığından GES Tesisi amaçlı imar planı yapılmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.
20. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 03.04.2023 tarihli ve 2023159284 sayılı görüş yazısında, 31.03.2023 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, görüş talep edilen alanda Genel Müdürlüklerince verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası hakkı bulunmadığı tespit edildiği için, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.
21. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 10.03.2023 tarihli ve 161359 sayılı görüş yazısında, AYKOME paydaşı olan kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması halinde; söz konusu bölgede İmar Planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

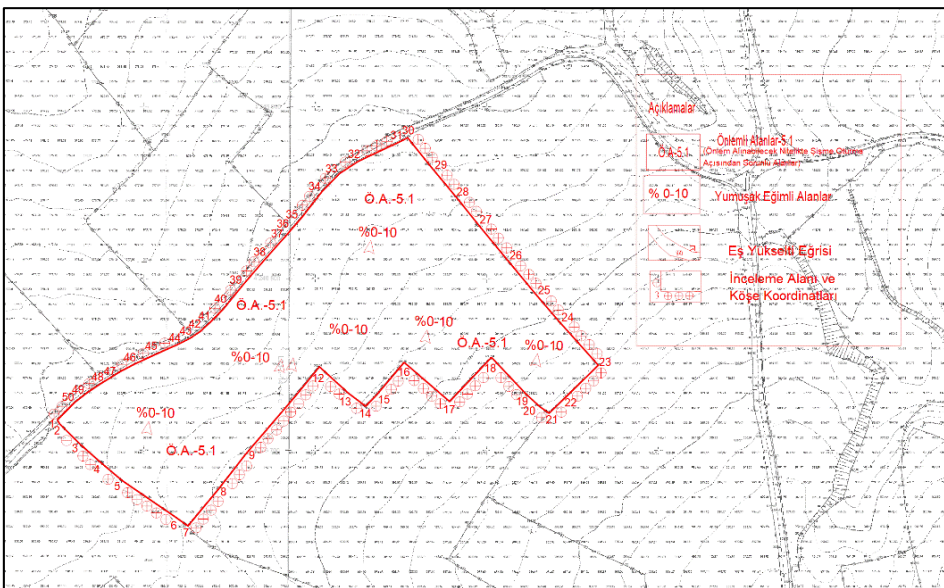


22. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 17.03.2023 tarihli ve 163279 sayılı görüş yazısında, planlama çalışmalarında 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 18. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre imar planının yapılması ve Kamu kaynaklarının yerinde ve daha verimli kullanılması bakımından, yapılması düşünülen imar planının hazırlanmasında Daire Başkanlığınca belirlenen yol tip kesitlerine uygun imar yolu oluşturulması şartıyla ulaşım yönü ile sakıncası bulunmadığı yönünde değerlendirilmiştir.

6.JEOLOJİK ETÜT

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 16.06.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporda planlama alanının Üst Pliyosen yaşlı Ulubey Formasyonu biriminde yer aldığı, üst seviyelerde bejimsi renkte ayrıışmış altere olmuş killi kumlu birim , alt seviyelerde sıkı sert yapılı altere olmuş kıltaşı, kireçtaşı birimi bulunduğu, birimin iri ve ince taneli olduğu ZD yerel zemin sınıfında olduğu anlatılmıştır. Planlama alanında yeraltı suyu rastlanmadığı, alan daha önceden olmuş ve olması çökme ve benzeri doğal afet riskinin olmadığı, arazi eğiminin %0-10 yumuşak eğimli alan olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde Önlemleri Alan – 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme,

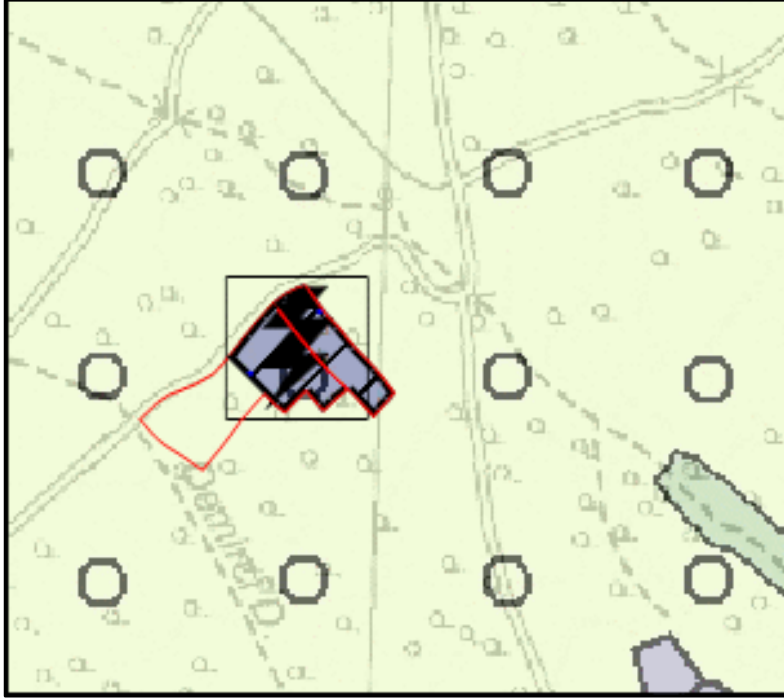


Oturma
Açısından
Sorunlu Alanlar)
olarak
değerlendirildiği
belirtilmiştir.



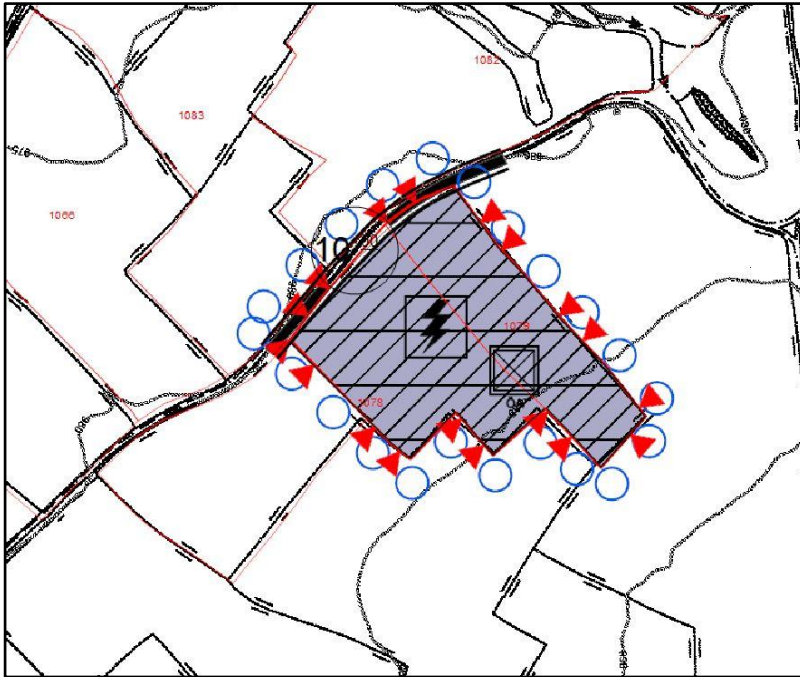
7.İMAR PLANI DURUMU

7.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Denizli Büyükşehir
Belediye Başkanlığının
17.07.2023 Tarih ve 433
Sayılı BMK ile onaylanan
1/25.000 Ölçekli Nazım
İmar Planında; 1078 ve
1079 no.lu parsellerin
bulunduğu alan Enerji
Üretim Alanı olarak
planlıdır.

7.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Denizli Büyükşehir
Belediye Başkanlığının
17.07.2023 Tarih ve 433
Sayılı BMK ile onaylanan
1/5.000 Ölçekli Nazım
İmar Planında; 1078 ve
1079 no.lu parsellerin
bulunduğu alan Enerji
Üretim Alanı ve 2. Derece
yol olarak planlıdır.

7.3 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

1078 ve 1079 no.lu parsellerin bulunduğu alana ait 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları mevcut değildir.



8.GEREKÇELER

Denizli ili, Çivril ilçesi, Karabedirler Mahallesi 1078 ve 1079 no.lu parsellerin mülkiyeti Halim Mermer İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi' ne aittir. Sözü geçen parsellerin bulunduğu alan 1/25000-1/5000 ölçekli nazım imar planlarında Enerji Üretim Alanı olarak planlıdır. Ülkemizde her geçen gün artan enerji ihtiyacını bir nebze olsun azaltmak, yenilenebilir enerjiyi topluma kazandırmak ve temiz enerjiyi ülkemizde yaygınlaştırmayı sağlamak amacıyla, mülk sahipleri tarafından girişimlere başlanmıştır.

1078 ve 1079 no.lu parsellerin bulunduğu alanda, Güneş Enerjisi Santrali kurulması amacıyla çalışmalara başlanmış, ilgili kurum ve kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri alınmış, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu tamamlanmıştır. Sözü geçen parsellerin bulunduğu alanda, Güneş Enerjisi Santrali kurulmasına yönelik hazırlanan, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.07.2023 tarih ve 433 sayılı BMK ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Planların kademeli birlikteliği ilkesi kapsamında, alt ölçekli planların üst ölçekli planlarla uyumlu olması zorunluluk arz etmektedir. Bu nedenle Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.07.2023 tarih ve 433 sayılı BMK ile onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gerekmektedir.

9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI

- Yukarıda bahsi geçen kriterler, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17.07.2023 Tarih ve 433 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.
- Denizli İli, Çivril İlçesi, Karabedirler Mahallesi, 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritanın L23A-14C-3D ve L23A-14C-4C paftaları, 472600 – 472900 yatay, 4246700 - 4246900 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında kalan yaklaşık 1.82 ha. alanı kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.
- 1078 ve 1079 no.lu parselin bulunduğu alanda 650 KW kapasiteli bir GES tesisi kurulması amaçlanmaktadır. Bu nedenle 1078 ve 1079 no.lu parselin bulunduğu alan, kurulması hedeflenen güneş enerjisi santraline uygun olarak, 1/1.000 Ölçekli



Uygulama İmar Planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.

- Yaklaşık 16877 m² alan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında yapılaşma koşulları E=0.50 Yençok=7.50m önerilmiş, tüm yönlerden 5m yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.
- Mevcut kadastro yolu genişletilmiş, 10 metrelik Taşıt Yolu olarak planlanmıştır.

UYGULAMA İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU;

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı	16877	97.67
Yol	403	2.33
Planlamaya Giren Parsel Alanı	17280	100.00

10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN HÜKÜMLERİ

1. Tapunun Denizli İli, Çivril İlçesi, Karabedirler Mahallesi, 1078 ve 1079 No.lu parsellerde yapılacak olan Güneş Enerji Santraline (GES) yönelik hazırlanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.
2. Denizli 1. derece deprem bölgesinde olup; Yapı ruhsatı aşamasında, “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine” uygun olarak parsel ile ilişkin zemin etüt raporu hazırlanacaktır.
3. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Çevrenin korunması, çevre kirliliğinin önlenmesi için gerekli her türlü tedbirler alınacak, çevre kirliliğine neden olacak atıklar yönetmelikte belirtilen hükümlere uygun olarak bertaraf edilecek, ÇED yönetmeliğine tabi bir faaliyet veya kapasiteyle ilgili değişiklikler planlandığında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne tekrar müracaat edilerek gerekli izinler alınacaktır.



5. 19.03.1971 gün ve 13783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Lağım Mecrası İnşası Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik” hükümlerine uygun fosseptik yapılacaktır.
6. 17.02.2005 tarih ve 25730 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmeliğe” uygun içme ve kullanma suyu sağlanacaktır.
7. “1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu” ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
8. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
9. Yol, yeşil alan, otopark gibi kullanımlar kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilmez.
10. Bu plan sınırları içinde kesinleşmiş kadastro sınırı imar planı onama sınırındır. Kadastro sınırı ile imar planı onama sınırı arasındaki uyumsuzluklarda kesinleşmiş kadastro sınırı esas alınarak uygulama yapılacaktır.
11. İnşaat bitiminde altyapı tesis bağlantıları gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilmez.
12. “5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunu ile ilgili yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
13. Planlama alanında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
14. 02.10.2013 tarihli ve 28783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
15. Planlama alanındaki çalışmalar Müze Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır. Yapılacak temel hafriyatları sırasında 5226 ve 3386 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı kanun kapsamına giren taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarına rastlanıldığı takdirde, çalışmalar derhal durdurularak en geç üç gün içinde Müze Müdürlüğü’ne haber verilecektir.
16. Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlikeleri Haritasında; göreceli olarak orta tehlike düzeyli (PGA: 0,319) alanda kalmaktadır. Yapılacak her türlü yapılaşma



öncesi 18 Mart tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği' hükümlerine uyulacaktır.

17. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü 9306829 sayılı görüş yazısında, belirtilen maddeler ile maddelerde belirtilen tedbirlere eksiksiz olarak uyulacaktır.

17.1. 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu ve 2872 Sayı Çevre Kanunu ile bu kanuna dayanılarak çıkarılan tüm yönetmeliklere uyulacaktır.

17.2. Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü'nce istenebilecek ilave tedbirler alınacaktır.

17.3. Proje alanında mevcut olan flora ve faunaya verilecek zarar minimize edilecektir.

17.4. Proje alanında nesli tehlikeye düşmüş, dar yayılışlı veya ülkemiz için endemik olan bir flora ve fauna türüne rastlanması durumunda zarar verilmeksizin 5. Bölge Müdürlüğüne bilgi verilecektir.

17.5. Proje alanında yabanıl fauna türlerinin özellikle üreme, beslenme, kışlama periyotlarında rahatsız edilmeyeceğini, bu türlere ait yumurtalara zarar verilmeyeceğini, bu yumurtalara boş bile olsa toplanmayacaktır.

17.6. Panel sayısının, panel koordinatlarının veya proje alanının, proje teknolojisinin (Fotovoltaik, Isıl Güneş Teknoloji vb.) değişmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 5. Bölge Müdürlüğü görüşüne başvurulacaktır.

17.7. Faaliyetin herhangi bir şekilde başka bir kişi ya da şirkete devredilmesinin planlanması söz konusu olması halinde, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğüne bilgi verilmesine müteakiben bu taahhütnamede yer alan hususların devralan tarafından da yerine getirilmesi için devralan kişi veya şirket tarafından yeniden ilgili Bölge Müdürlüğüne taahhütname verilmesinin ardından devir işlemleri yapılacaktır.

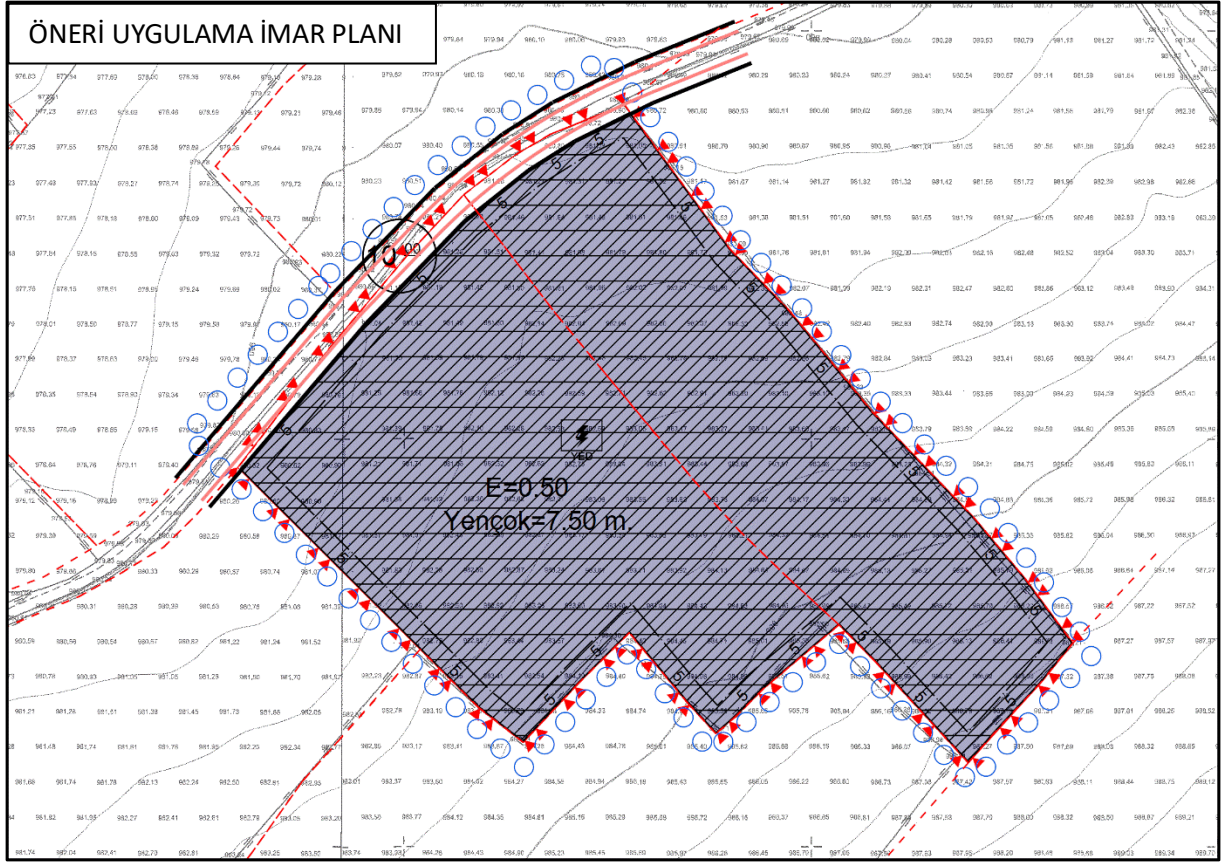
17.8. Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır ve bu yönetmelik gereği sulak alanlara ve sulak alanları besleyen tüm sulara veya sisteme bağlantılı kuru derelere hiçbir suretle arıtilamamış evsel ve endüstriyel atık su verilmeyecektir.



- 17.9.** Üretim faaliyetleri sonucu sahada üretim çalışmalarının durdurularak sahanın terk edilmesinin planlanması halinde saha rehabilite edilecektir.
- 17.10.** Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü veya 5. Bölge Müdürlüğü tarafından verilecek görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 17.11.** Kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması, için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemeler yer altına alınacaktır.
- 17.12.** Güneş panelleri etrafında büyüyen otlarla mücadele için kesinlikle kimyasal ilaç ya da pestisit kullanılmayacaktır, otlarla mücadele için doğal lotlatma yapılacaktır.
- 17.13.** Proje kurulum çalışmaları kuşların üreme dönemi dışında yapılacaktır.
- 17.14.** Çıkan hafriyat doğa alanlara bırakılmayacaktır.
- 17.15.** Güneş panelleri kurulurken kuşlara yansıma yapılmayacağı ve yapay ışık alanı özelliği göstermemesi için "mat" özellikli malzemeler seçilecektir.
- 17.16.** Paneller arasındaki mesafeler olası kuş çarpmalarını azaltacak şekilde olacaktır.
- 17.17.** Projede kullanılacak teknolojinin fotovoltaiik panel sisteminden farklı bir teknolojiye dönüştürülmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne başvurulacaktır.
- 18.** İmar planına esas 16.06.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen koşul ve önerilere uyulacaktır.
- 19.** Planlama alanı sınırı içerisinde yer alan her türlü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında burada belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar planı hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.



DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ – KARABEDİRLER MAH. 1078 VE 1079 NOLU PARSELLERE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU





DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ – KARABEDİRLER MAH. 1078 VE 1079 NOLU PARSELLERE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU

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.

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

Hasan Tuğrul ÖZKAN
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Osman ZOLAN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Denizli Gelişim Şehircilik

Planlama Harita Mühendislik Danışmanlık Ltd. Şti.

Sırapapılar Mah. 1778 Sk. No:2/4 Mizan İş Merkezi /DENİZLİ Tel: 0258 264 3924 E-mail:gelisim@gelisimsehicilik.com