

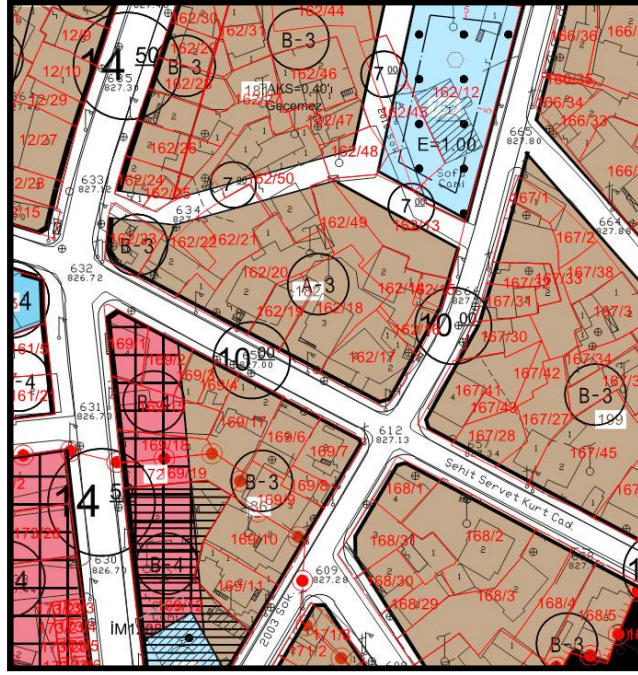
DENİZLİ İLİ ÇİVRİL İLÇESİ L23A20C3D PAFTA 162 ADA 13 PARSEL VE ÇEVRESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Çivril-2023

1. PLANLAMA ALANI

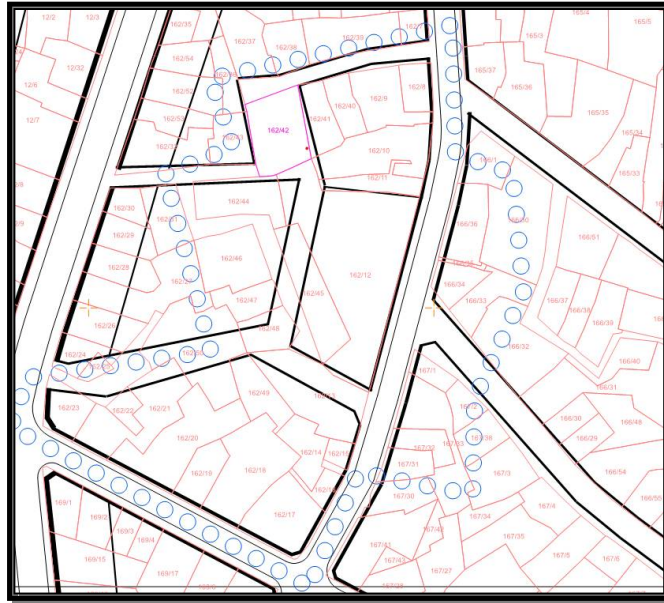
Planlama alanı; Denizli İli Çivril İlçesi L23-A-20-C-3-D pafta Şehit Servet Kurt Caddesinin kuzeyi ve Kültür Varlığı olarak tescilli Sofi Camii'nin güneyinde Sofi Cami Sokak'ın ise batısında yer alan Çarşı Mahallesi 162 ada 13 parsel ve çevresini kapsamaktadır.



Çivril İlçesi Planlama Alanı

2.MÜLKİYET DURUMU

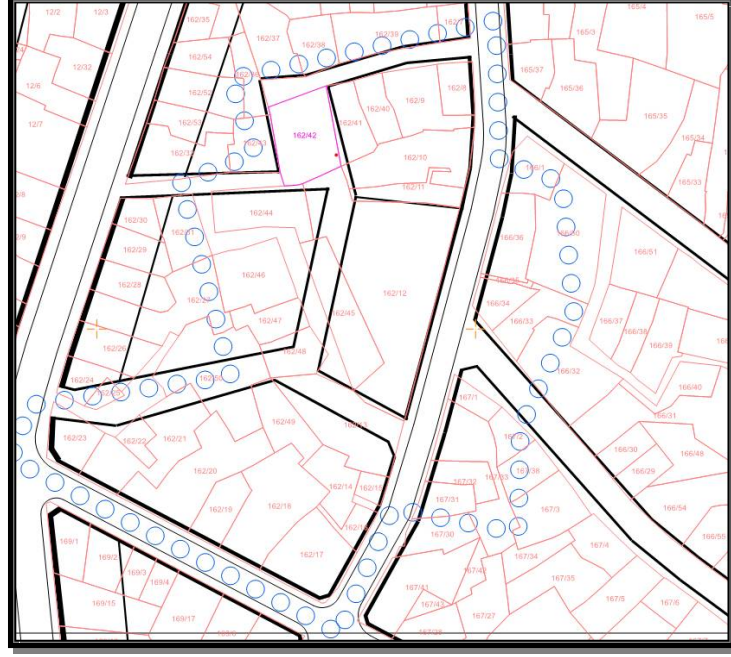
Alanın mülkiyet durumu incelendiğinde ise; planlama sınırı içerisinde yer alan 162 ada 12 ve 45 parseller dernek ve vakıf adına kayıtlı olup; geriye kalan taşınmazlar şahıs mülkiyetindedir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

3.KADASTRO DURUMU

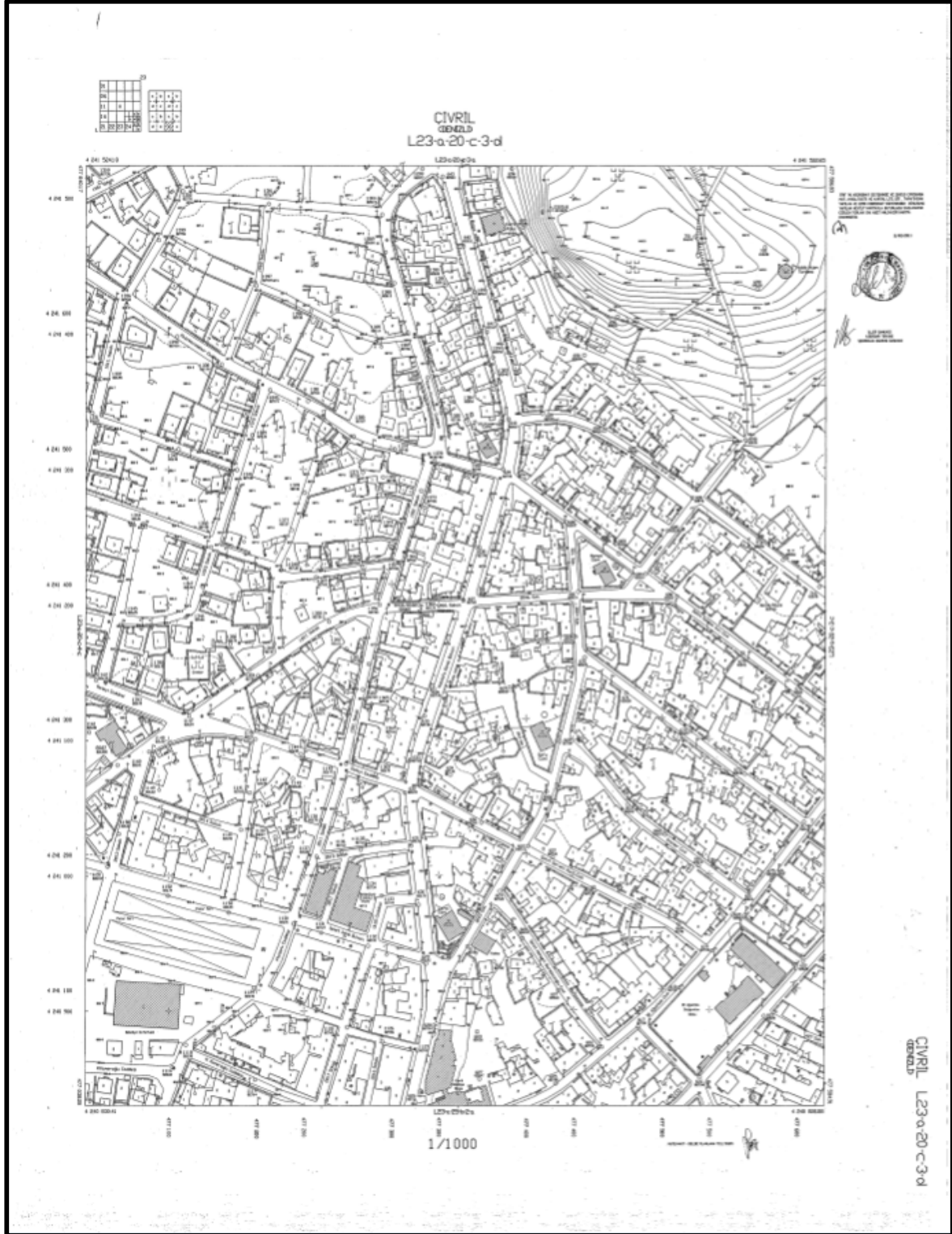
Söz konusu; planlama sınırı içerisinde yer alan 162 ada 12 ve 45 parseller ve çevresinde yapılaşmalar bulunmaktadır.



Planlama Alanının Kadastro Durumu

4.HÂLİHAZIR DURUMU

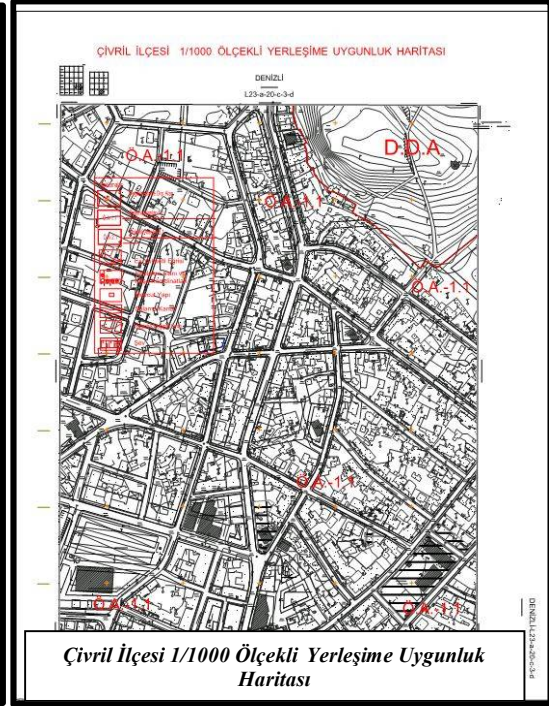
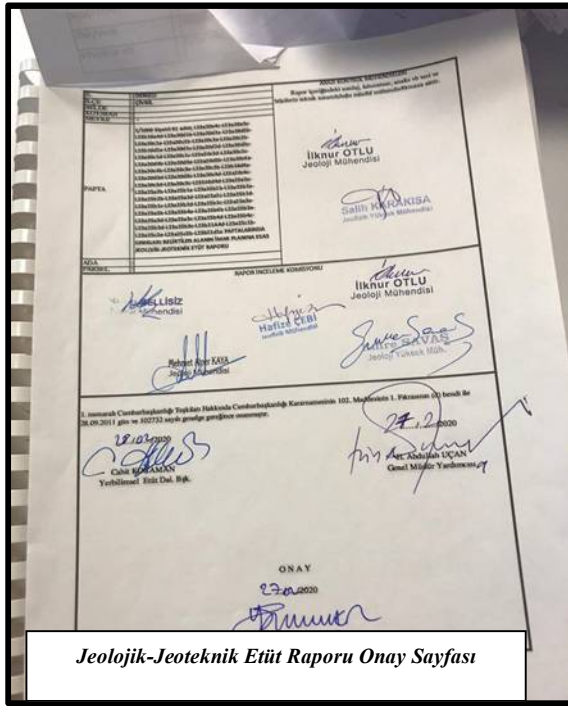
Planlama alanına ait 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritalar, 11.02.2011 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğünce onaylanmıştır.



Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritası

5. Jeolojik ve Jeoteknik Durum

Çivril İlçesi Denizli İli, Çivril İlçesi, 1/1000 Ölçekli L23a20a4c-L23a20a3c - L23b16a4d-L23a20d1b-L23a20d2a-L23a20d2b-L23a20c1a-L23a20c1b-L23a20c2a-L23a20c2b-L23b16d1a-L23a20d1c-L23a20d2d-L23a20d2c-L23a20c1d-L23a20c1c-L23a20c2d-L23a20c2c-L23a20d4b-L23a20d3a-L23a20d3b-L23a20c4a-L23a20c4b-L23a20c3a-L23a20c3b-L23b16d4a-L23a20d3d-L23a20d3c-L23a20c4d-L23a20c4c-L23a20c3d-L23a20c3c-L23b16d4d-L23a25a2a-L23a25a2b-L23a25b1a-L23a25b1b-L23a25b2a-L23a25b2b-L23a25a2d-L23a25a2c-L23a25b1d-L23a25b1c-L23a25b2d-L23a25b2c-L23a25a3a-L23a25a3b-L23a25b4a-L23a25b4b-L23a25b3a-L23a25a3d-L23a25a3c-L23a25b4d-L23a25b4c-L23a25b3d-L23a25b3c-L23b21a4d-L23a25c1b-L23a25c2a-L23a25c2b-L23b21d1a Paftalarında Yer Alan Alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 27.02.2020 tarihinde onaylanmıştır.



Raporun "XIII-SONUÇ VE ÖNERİLER:" kısmında

"Önlemlenilen Alanlar

Önlemlenilen Alan-1.1 (ÖA-1.1) (Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar):

İnceleme alanında eğimin % 0-10 arası değiştiği, Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin gözlemlendiği alanlardır.

Çalışma alanında Kuvaterner yaşlı alüvyon birimlerin yüzeyi kahverengimsi, bozumsu renkli görünüm sunmaktadır. Çalışma alanındaki birim genel olarak özellikle ilçe merkezi civarı ve sanayi alanı bölgesinde (Şehitler Mahallesi-Çayır Mahallesi, Aşağı Mahallesi, Yukarı Mahalle-Kızılcasöğüt Mahallesi) üst seviyelerde kumlu kil, kumlu siltli kil, killi kumlu silt birimler geçilmiş olup alt seviyelerde gevşek yapılı kumlu siltli ara seviyeler gevşek yapılı içeren kumlu siltli killi birimlerden oluşmaktadır. Bu bölgelerde yer altı su seviyesi kumlu ara tabalar içerisinde yer almakta olup yaklaşık 2,50-8,00 metre arası derinlikte gözlenmiştir.

Çarşı Mahallesinden geçen kanal hattı çevresinde yapılan çalışmalarda gevşek yapılı kumlu kil birim gözlenmiştir. İnceleme alanı içerisinde yapılan çalışmalarda 2,50 metrede ölçülen yer altı su seviyesi en yüksek seviyedir.

Hamam Mahallesi, Çarşı Mahallesi (doğu kısmı) ve Çatlar Mahallesi içerisinde kalan alanlarda yapılan çalışmalarda daha çok gevşek yapılı kumlu birimler gözlenmiştir. Özellikle Hamam Mahallesi ve Çarşı Mahallesinde (doğu kısmı) kumlu birimler üst seviyelerden başlayıp eski dere yatağı kumlu çakıllı birimlerinin gözlendiği gevşek yapılı birimlerdir. Çarşı Mahallesinden Aşağı Mahalleye doğru geçişlerde yapılan çalışmalarda bu kumlu birim yerini daha çok kil içerikli ara seviyelere bırakmış olup, kumlu siltli birimler gözlenmiştir.

Kuvaterner yaşlı alüvyon birim Yukarı Mahallesi orta kısmından kuzeye doğru olan alanlar ve İğdir mahallesinde üst seviyelerde kumlu kil birimler alt seviyelerde sıkı sert yapılı hal almaktadır. Bu bölgelerde yer altı su seviyesi 15,0 metre derinlikte açılan sondaj kuyularında gözlenmemiştir.

Alüvyon biriminin heterojen özellikte olmasından dolayı, taneli zeminlerde zemin özelliklerinin yanal ve düşey yönde değişkenlik gösterebileceği göz önünde bulundurulduğunda, bu alanlar, sıvılaşma problemleri ile karşılaşılabilen göz önünde bulundurularak “Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar; Önlemler Alan - 1.1 (ÖA-1.1)” olarak değerlendirilmiştir.

Raporda EK-7’deki yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-1.1 olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılan sondajlarda sıvılaşma problemi olduğu görülmüştür. Sıvılaşma probleminin çözülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Binalardaki farklı oturumları önlemek için , bina temelleri tek tip homojen birim üzerine oturmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri (sıvılaşma, oturma, şişme vb.) olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel derinliği, tipi ve genişliği, temel oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri detaylı olarak irdelenmeli, çıkacak sonuçlara göre gereken önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj tedbirleri alınmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma analizi ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa ve/veya istinat sistemleri ile korunmalı ve gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerinin yapılmasına müsaade edilmemelidir.
 - Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar hakkında yönetmelik ve 2018 TürkiyeBina Deprem Yönetmelik (TBDY) esaslarına uyulmalıdır." denilmektedir.

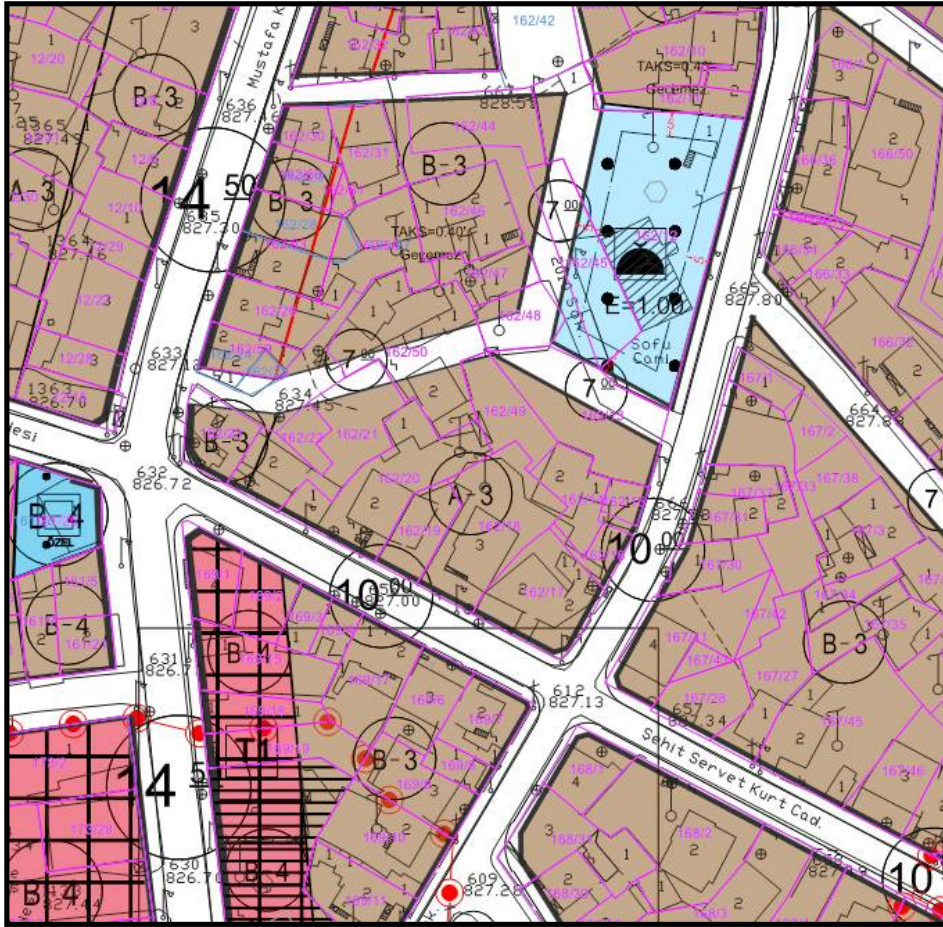
6-1/5000 NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlıdır. Planlama alanının güneyinde ve doğusunda 10 metrelik, batısında ise 14,50 metrelik taşıt yolları planlıdır.



7- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında yerleşik Konut Alanı olarak planlı olup; 14,50 metrelik taşıt yoluna bakan cephe B-3 nizam, adanın geri kalan kısmı A-3 nizam olarak planlıdır. Batı yönünde Uşak Caddesi 14,50 metre, güneyinde Şehit Servet Kurt Caddesi ve Sofi Cami Sokak 10 metrelik taşıt yolu, 2009 Sokak ise 7 metrelik yaya yolu olarak planlıdır. Planlama alanının kuzeyinde ise tapunun Çivril İlçesi Çarşı Mahallesi 162 ada 12 parselde yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Cami Alanı olarak planlı olan Kültür Varlığı olarak tescilli Sofi Cami ve Bahçesi bulunmaktadır.

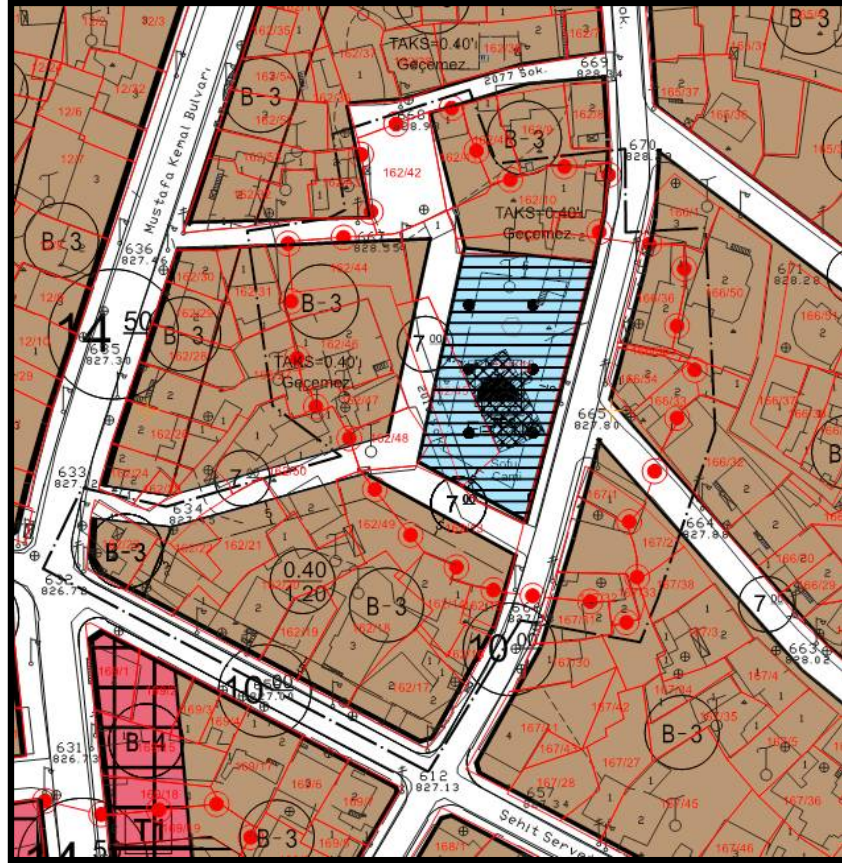


Planlama Alanına Ait Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

8-PLAN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı incelendiğinde planlama alanının çevresinde yer alan konut adalarında yapılaşma koşullarının bitişik nizam 3 kat olduğu planlama alanında ise ayırık 3 kat olarak planlı olduğu görülmüştür. Sofi Caddesi ve Şehit Servet Kurt Caddesi üzerinde yer alan parsellerin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen şartları sağlamadığı ve bu nedenden dolayı geçmişten günümüze bitişik nizam

yapılaşmanın hakim olduğu görülmektedir. Bu gerekçelerle bahse konu plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan /1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği dosyasında Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.10.2022 tarih ve 14366 sayılı kararı ile belirlenen Sofi Caminin Koruma Alan Sınırı plan paftasına işlenmiş olup; Ayrık Nizam 3 kat olan yapılaşma koşulu bitişik nizam 3 kat ve yapı yoğunluğu artışının engellenmesi için Taks/Kaks:0,40/1,20 olarak belirtilmiştir. Sofi Cami Sokaktan cephe alan parsellerden sokak üzerinde bulunan mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemiş ancak Şehit Servet Kurt Caddesi ve 2003, 2009 Sokak 'a cepheli parsellerden 5'er metre, mevcut imar planında bitişik nizam 3 kat olarak planlı Uşak Caddesine cepheli ve ada ayırım çizgisi ile ayrılmış alandan da 3 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararına göre Tescilli Camiye cepheli parsellerin yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

9- PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARI:

1. 3194 sayılı İmar plan hükümleri ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan hüküm ve notlarına göre hazırlanmıştır.
2. Korunması Gerekli Kültür Varlığı olarak tescilli Sofi Cami ve Bahçesine cepheli olması nedeni ile plan değişikliği 2863 sayılı Kanun gereği Aydın KVKBK onayı alınması gerekmektedir.
3. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu İlgili Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
4. Çivril ilçesi mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.
5. Tescilli Yapı Alan Koruma Sınırı dâhilinde kalan yapılarda yapılaşmalara ilişkin her türlü Kararı vermeye Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu yetkilidir.