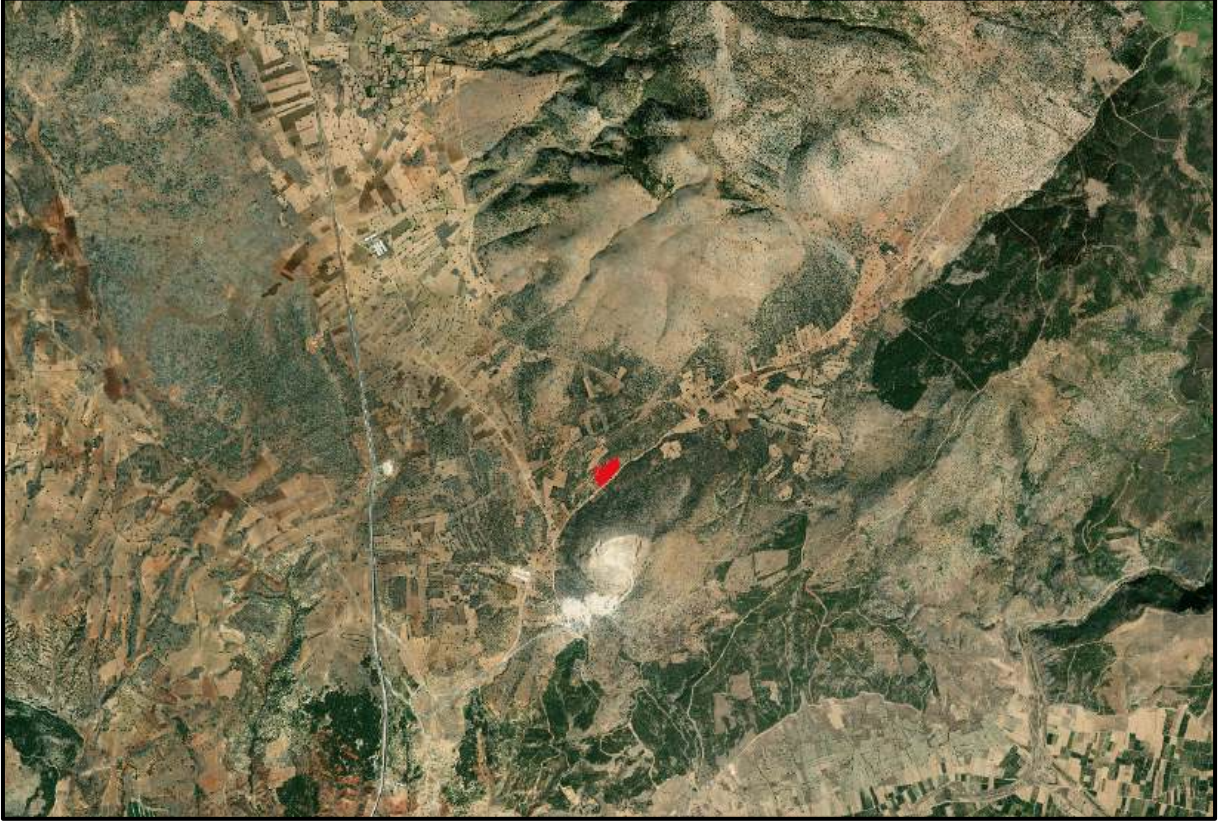




Denizli
Gelişim Şehircilik

**DENİZLİ İLİ – ÇİVRİL İLÇESİ- İĞDİR MAH.
1153 ADA 28-29-30 VE 1154 ADA 50 NOLU PARSELLERE
AİT 1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



ŞÜKRÜ ALİ SERT

Şehir Plancısı

DENİZLİ-2024



İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1.ÜLKE İÇİNDEKİ KONUMU	1
1.2.BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU.....	2
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
2.MÜLKİYET DURUMU	5
3.KADASTRO DURUMU	5
4.HÂLİHAZIR DURUMU	6
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
6. JEOLJİK ETÜT	11
7.İMAR PLANI DURUMU.....	14
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	14
7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	14
7.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	15
7.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU	15
8.GEREKÇELER	16
9.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN KARARLARI.....	16
10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ.....	17

ŞEKİLLER

Şekil 1 Denizli İlinin Ülke İçindeki Konumu.....	1
Şekil 2 Denizli İlinin ve Çivril İlçesinin Bölge İçindeki Konumu	2
Şekil 3 Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu	3
Şekil 4 Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü Ve Arazi Fotoğrafları.....	4
Şekil 5 Planlama Alanına Ait Kadastro Durumu	5
Şekil 6 Planlama Alanına Ait Halihazır Harita Durumu	6
Şekil 7 Planlama Alanına Ait Jeolojik Etüt Durumu	13
Şekil 8 Planlama Alanına Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu	14
Şekil 9 Planlama Alanına Ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	14
Şekil 10 Planlama Alanına Ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar	15
Şekil 11 Öneri 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı.....	22

TABLolar

Tablo 1 Mülkiyet Durumu.....	5
Tablo 2 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	17



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 $28^{\circ} 30' - 29^{\circ} 30'$ doğu meridyenleri ile $37^{\circ} 12' - 38^{\circ} 12'$ kuzey paralelleri arasında yer almaktadır. Denizli ili sınır itibariyle doğudan; Burdur, Afyonkarahisar, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden; Uşak, güneyden ise Muğla illeri ile komşudur.



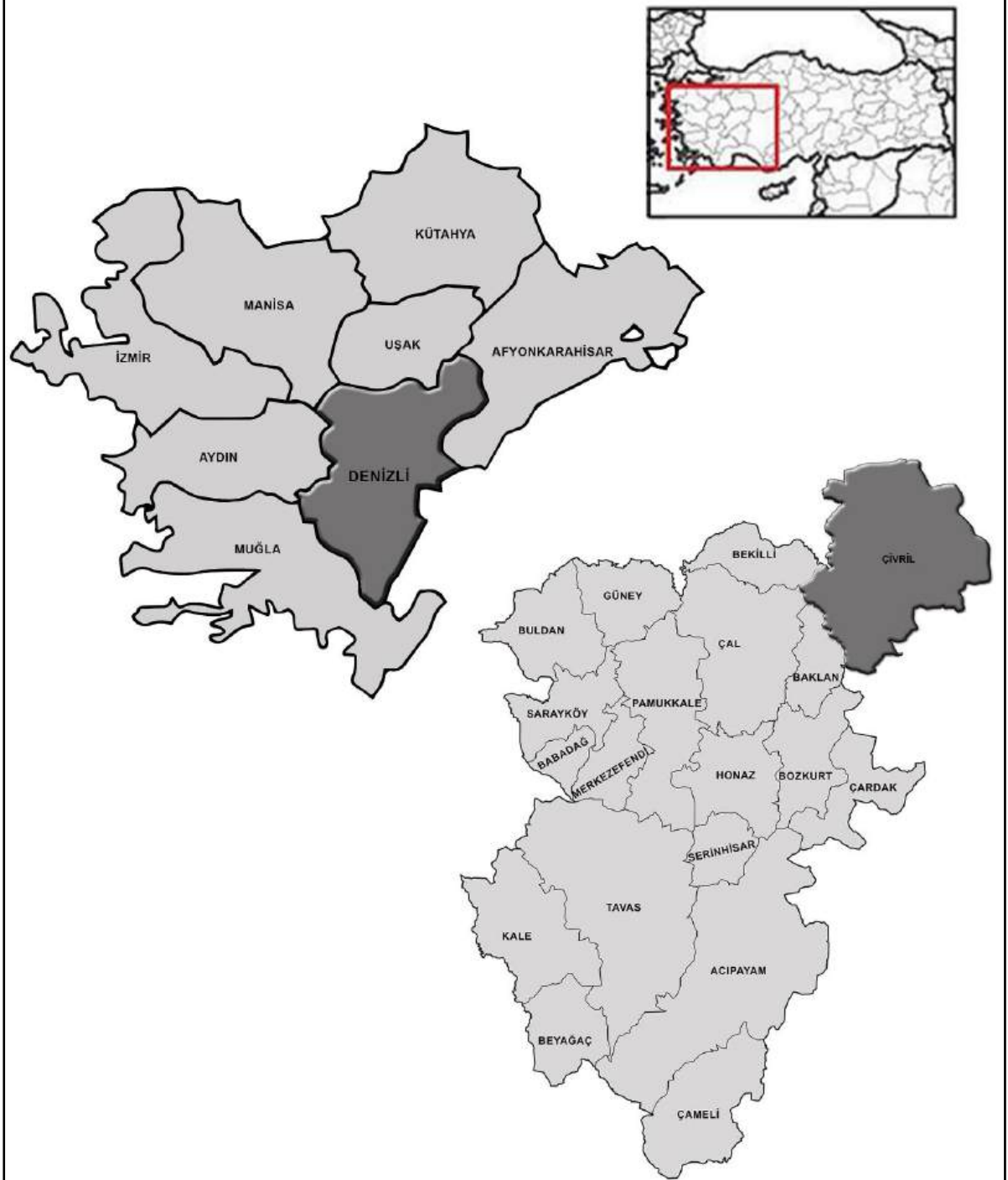
Şekil 1 Denizli İlinin Ülke İçindeki Konumu

Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km^2 '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.

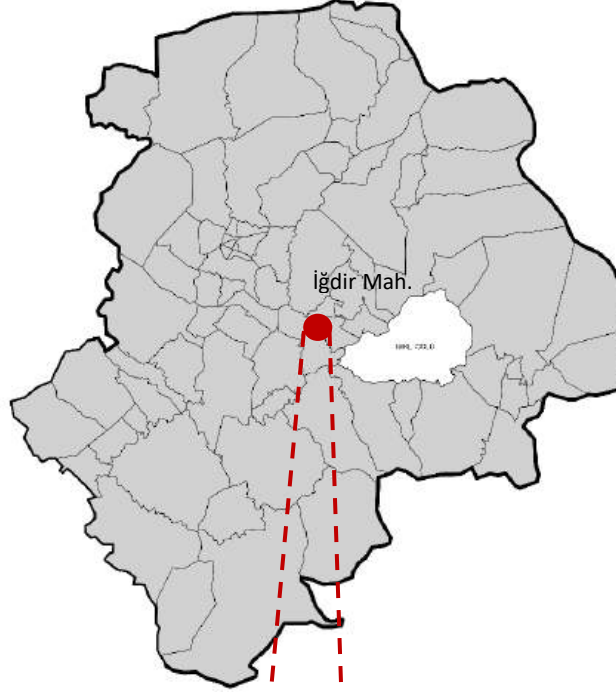


Şekil 2 Denizli İlinin ve Çivril İlçesinin Bölge İçindeki Konumu



1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI

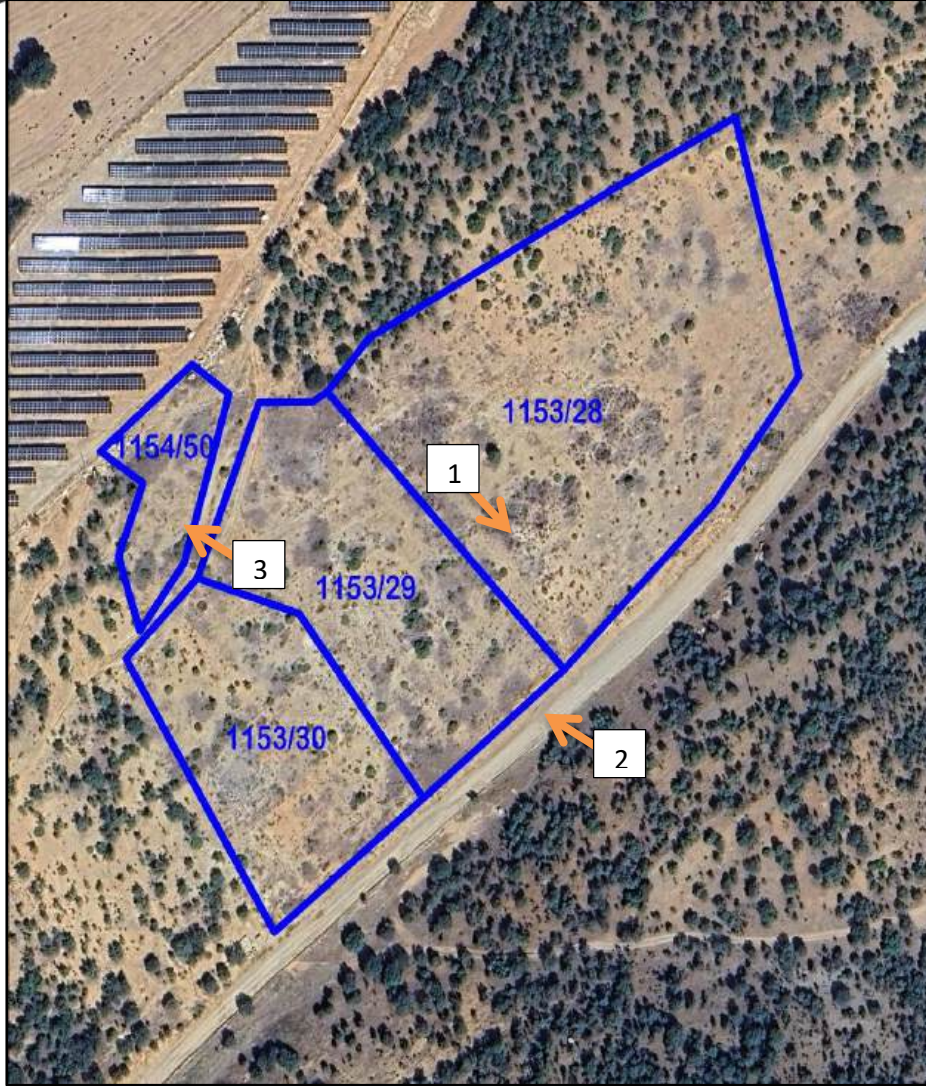
Planlama alanı; Denizli İli, Çivril İlçesi, İğdir Mahallesi, Tapunun L23B-11D-3, L23B-16A-2, L23B-16A-1, L23B-11D-4 paftaları, 1153 ada 28,29,30 ve 1154 ada 50 no.lu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu alan; 479100- 479400 yatay, 4246200- 4246600 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında kalan yaklaşık 3.28 ha. alandan ibarettir.



Şekil 3 Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu



DENİZLİ İLİ – ÇIVRIL İLÇESİ – İĞDİR MAH. 1153 ADA 28-29-30 VE 1154 ADA 50 NOLU PARSELERE AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPOR



Şekil 4 Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüsü Ve Arazi Fotoğrafları



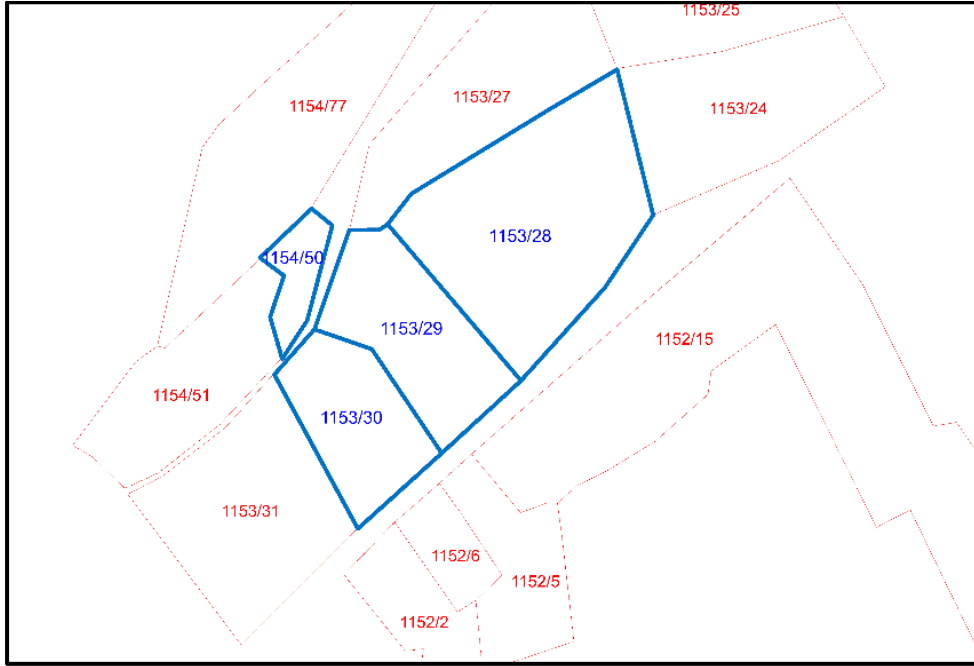
2.MÜLKİYET DURUMU

1153 ada 28 (14.094,95 m²), 29 (7.034,78 m²), 1153 ada 30 (5.601,45 m²), 1154 ada 50 (1.681,96 m²) no.lu parsellerin mülkiyeti Narin Tekstil Endüstrisi Anonim Şirketi' ne aittir. Planlama alanının tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

ADA /PARSEL	PARSEL ALANI	MALİKİ	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU
1153/28	14.094,95 m ²	Narin Tekstil Endüstrisi Anonim Şirketi	Tarla	ÖZEL
1153/29	7.034,78 m ²			
1153/30	5.601,45 m ²			
1154/50	1.681,96 m ²			

Tablo 1 Mülkiyet Durumu

3.KADASTRO DURUMU

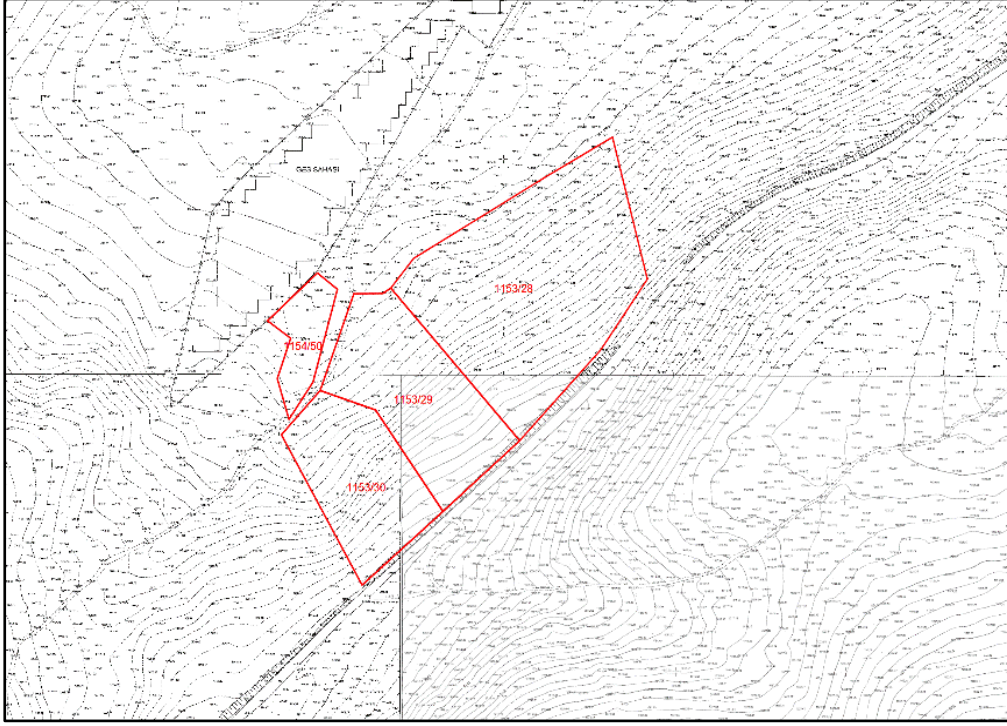


Şekil 5 Planlama Alanına Ait Kadastro Durumu

1153 ada 28, 29 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsel; kadastronun L23B-11D-3, L23B-16A-2, L23B-16A-1, L23B-11D-4 no.lu paftalarında yer almaktadır. Sözü geçen parsel; herhangi bir uygulama görmemiş olup halen kadastro parselidir.



4.HÂLİHAZIR DURUMU



Şekil 6 Planlama Alanına Ait Halihazır Harita Durumu

Planlama alanına ait hâlihazır haritalar 21.08.2023 tarihinde Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır. 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerde, herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1154 ada 77 no.lu parselde GES sahası bulunmaktadır.

6

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

1. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 19.09.2023 tarih ve 11288097 sayılı görüş yazısında, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi gereği, tapuda 1153 ada 28, 29 30 ile 1154 ada 50 no.lu parseller numarası ile kayıtlı, toplam 2,8413 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 05.09.2023 tarihli 7306848 sayılı görüş yazısında 3621 sayılı Kıyı Kanunu gereğince; kıyı tanımına giren yerlerden olmadığı, 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir. İlgili talebe yönelik olarak; Çevre Düzeni Planı hükümlerine, 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'î mevzuat çerçevesinde gerekli izinlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

3. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 06.09.2023 tarihli ve 7307559 sayılı görüş yazısında; Özel çevre koruma bölgesi, tescilli taşınmaz tabiat varlığı veya doğal sit alanı olmadığı tespit edilmiştir.
4. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, ÇED ve Çevre İzinlerden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 06.09.2023 tarihli 7302886 sayılı görüş yazısında yapılması planlanan Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı/Güneş Enerjisi Üretim Santrali projesinde ÇED Yönetmeliği'ne tabi bir faaliyet planlanması durumunda veya üretim yönetiminde bir değişiklik düşünülmesi halinde Müdürlüğe müracaat edilmesi söylenmiştir. Çalışmalar sırasında çevre kirliliği oluşturmayacak şekilde hassas davranılması, Yenilenebilir Enerji Tesis Alanında" planlanan Güneş Enerji Santrali faaliyetinin kurulu güç kapasitesine göre "ÇED Gerekli Değildir" kararı verilmeden veya faaliyetin ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında değerlendirildiğine dair Müdürlükten görüşü alınmadan söz konusu proje ilgili ruhsat birimince izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilmemesi, 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, 12.10.2023 tarihli ve 9634733 sayılı görüş yazısında; söz konusu parsellerin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.
6. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 08.11.2023 tarihli ve 4395439 sayılı görüş yazısında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na 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, 03.11.2023 tarihli ve 4378972 sayılı görüş yazısında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren taşınır veya taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Ancak, ileride yapılacak kazı, tesviye ve sondaj çalışmaları sırasında; kültür varlığına rastlanması



halinde çalışmaların derhal durdurularak; ivedilikle ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla 1153 ada 28,29,30 ve 1154 ada 50 no.lu parseller üzerinde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (GES) amaçlı İmar Planı yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

8. İl Sağlık Müdürlüğü'nün, 12.09.2023 tarihli ve 224293390 sayılı görüş yazısında yapılan inceleme ve kontrol sonucunda alanın çevresinde ve içinde, içme-kullanma su kaynağı olmadığı, alanın doğu ve batı yönlerinde tarım arazisi, kuzey yönünde tarım arazisi-yol, güney yönünde tarım arazisi-orman arazisi, 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, 29.09.2023 tarih ve 11443004 sayılı görüş yazısında, belirtilen şartlar dahilinde söz konusu parsellerde 995 kW Güneş Enerjisi Elektrik Üretim Santrali yapılması amaçlı imar planı yapılmasında bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
10. TEİAŞ 21.Bölge Müdürlüğü, Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, 18.09.2023 tarihli ve 2047803 sayılı görüş yazısında; yapılan incelemede, Denizli ili, Çivril ilçesi, İğdir Mahallesi, 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parseller üzerinde Teşekkülleri ve Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.
11. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., 21.09.2023 tarihli görüş yazısında; söz konusu taşınmaz üzerinde, Şirketleri sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin bulunmadığı tespit edildiği bu durumda imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığını belirtmiştir.
12. ENERYA Gaz Dağıtım A.Ş. 01.09.2023 tarihli ve 23200002002891 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, 06.09.2023 tarihli ve 5037839 sayılı görüş yazısında; 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 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, 13.09.2023 tarihli ve 681511 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. 11.09.2023 tarihli ve 220802 sayılı görüş yazısında, 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 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, 13.09.2023 tarihli ve 60727 sayılı görüş yazısında; söz konusu alanda Müdürlüğün görev alanına giren I (a) Grubu Maden işletme ruhsatı bulunmadığı ancak MTA Müdürlüğü’nün Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında arama ruhsatlı sahasında kaldığı, söz konusu parsellerde arama ruhsat sahibinin hakları saklı kalmak kaydıyla imar planı hazırlanmasında sakınca görülmediği belirtilmiştir.
- 17.** DESKİ Genel Müdürlüğü, 22.09.2023 tarihli ve 106985 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 ilgilisince 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, 11.09.2023 tarihli ve 1289231 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, 14.09.2023 tarihli ve 3811671 sayılı görüş yazısında, yapılan incelemeler sonucunda söz konusu taşınmazın, müdürlüklerine 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 ancak ilgili parsellerin mücavir olduğu yolun güneyinde yüzeysel yağmur sularının toplanmasını sağlayan arık bulunduğu ani ve sağanak yağışlar ile söz konusu arıktan ve yahut parsel üst kotlarından hareketlenebilecek yağmur sularına karşı gerekli tedbirlerin faaliyet sahibi tarafından alınması şartıyla GES Tesisi amaçlı imar planı yapılmasında sakınca görülmediği bildirilmiştir.
20. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü, 06.09.2023 tarihli ve 2023412070 sayılı görüş yazısında, 05.09.2023 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, görüş talep edilen alanda Genel Müdürlüklerince verilmiş herhangi bir maden ruhsat sahası hakkı bulunmadığı tespit edildiği için, GES Tesisi yapılmasının uygun olduğu belirtilmiştir.
21. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 05.09.2023 tarihli ve 205162 sayılı görüş yazısında, AYKOME paydaşı olan kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması halinde; söz konusu bölgede İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.
22. Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, 18.09.2023 tarihli ve 208534 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. JEOLJİK ETÜT

Planlama alanına ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 04.01.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporda planlama alanının Üst Miyosen- Alt Pliyosen yaşlı Ulubey Formasyonu (Tpu) gevşek tutturulmuş konglomera ve pekleşmiş sert yapıllı siltli kil birimler gözlemlendiği, söz konusu birimin yer almasından kaynaklı herhangi bir sıvılaşma riski beklenmediği anlatılmıştır. Planlama alanında yeraltı suyu rastlanmadığı, alan daha önceden olmuş ve olması muhtemel herhangi bir heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ düşmesi, çökme ve benzeri doğal afet riski olmadığı, arazi eğiminin 0-%10 arası az eğimli eğim değeri %10-20 ve %20-30 arası düşük ve orta eğimli alanlardan ve hâkim eğim yönü kuzeybatıdan güneydoğuya olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda, planlama alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde Önemli Alan – 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirildiği belirtilmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre alınması gerekli önlemler belirlenmelidir.
- Zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, oluşabilecek yüzey sızıntı ve alt yapıdan kaynaklı suların uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- Süreksizlik düzlemleri boyunca sızıntı şeklinde ortaya çıkabilecek sızıntı suları, yapılaşma öncesinde drenaj sistemleri ile yapılacak bina temellerine etki etmesi önlenmeli ve bu konuda gereken önlemler alınmalıdır.

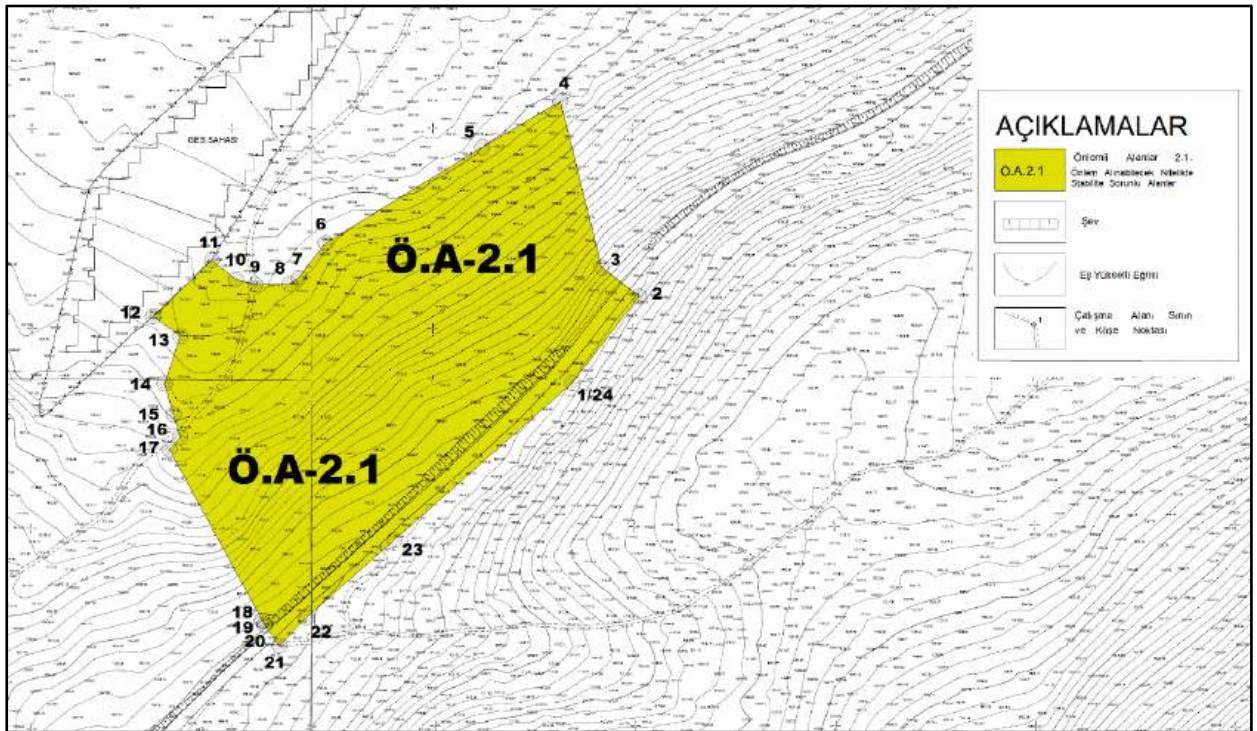


- Temellerin aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmadan kaynaklı yapı hasarlarını önlemek için gerekli önlemler alınmalıdır.
- Eğimli yamaçlarda yapılaşma tekniğine uygun belli bir düzen içerisinde mevcuttaki stabiliteyi bozmadan, stabiliteyi artırıcı yönde parseller üreterek, gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Her türlü inşaat öncesi yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik olarak yamaç boyunca etkin drenaj önlemleri alınmalı ve çalışabilirliği takip edilmelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşma öncesinde parsel / bina bazında zemin- temel etüdü yapılmalı, zemin-temel etüdünde temel etki derinliği boyunca taşıma gücü, oturma, zeminin büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel tipi ve temel derinliği önerilmeli ve takibi yapılmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için yamaç boyunca uygun drenaj tedbirleri alınmalıdır.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonrasında oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır.
- Alanın güneybatı kesimlerinde güneş enerji panel yerleşimini kolaylaştırmak için eğim düzenleme çalışması yapılmış ve küçük bir alanda dolgu kesimler yer alır bu alanlar içinde eğim yönünde istinat yapıları ile önlemler alınmalıdır. Panel ayakları bu dolgu alanlara oturtulmamalı, doğal zemine yerleştirilmelidir.
- Planlama öncesi D.S.İ ve ilgili kurumlardan görüş alınmalıdır. Alınan görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapılaşma esansında her türlü İş ve İş Güvenliği önlemleri alınmalıdır.
- Söz konusu parsellerde yapılan bütün çalışmalar ve hazırlanan bu rapor, arazinin doğal topoğrafyasına bağlı olarak hazırlanmıştır. Sonradan arazi düzenlemesine bağlı olarak yapılacak eğim düzenleme çalışmalarında oluşabilecek dolgu alanlarda,



yönetmeliklere ve standartlara uygun olarak kontrollü sıkıştırma yöntemleri yapılarak, bu alanlarda gerekli önlemler alınmalı, ya da panel ayakları doğal zemine oturtulmalıdır.

- İnceleme alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' nın 31/08/2018 tarihli "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" genelgesinin tüm hükümlerine uyulmalıdır.
- İnceleme alanı için yapılaşma sırasında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar hakkında yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 (TBDY-2018) esaslarına uyulması gerekmektedir.



Şekil 7 Planlama Alanına Ait Jeolojik Etüt Durumu



7. İMAR PLANI DURUMU

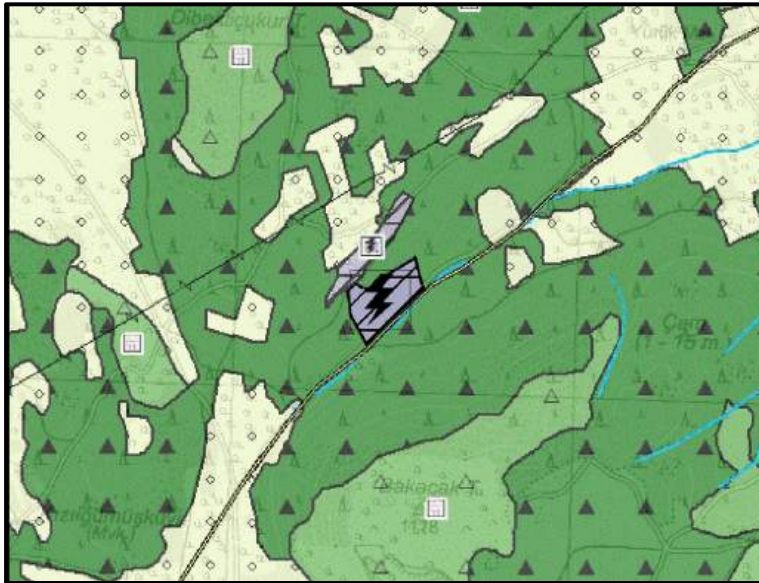
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin bulunduğu alan; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanı olarak planlıdır.

Şekil 8 Planlama Alanına Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

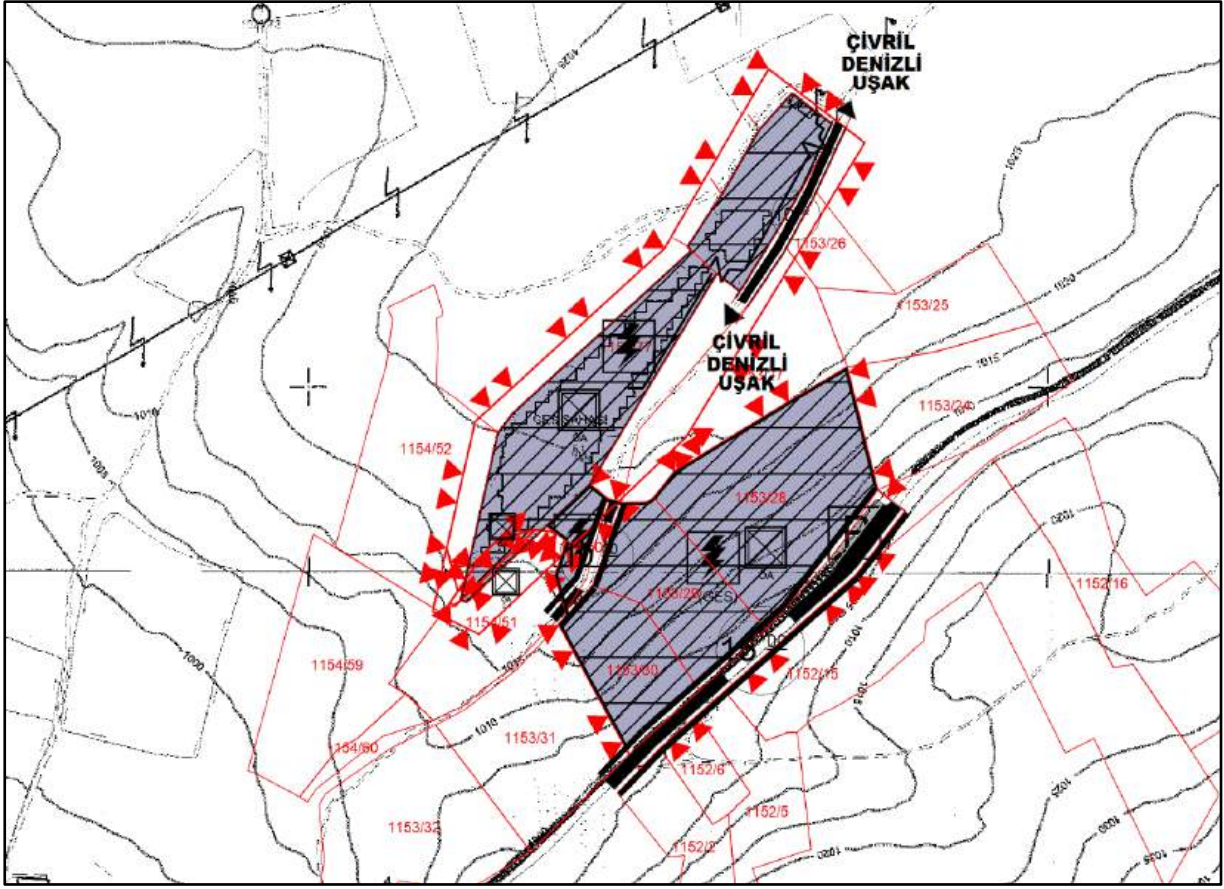


Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 19.02.2024 Tarih ve 123 Sayılı BMK ile onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin bulunduğu alan; Enerji Üretim Alanı olarak planlıdır.

Şekil 9 Planlama Alanına Ait 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



7.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Şekil 10 Planlama Alanına Ait 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar

Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 19.02.2024 Tarih ve 123 Sayılı BMK ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin bulunduğu alan; Enerji Üretim Alanı (GES) ve 2. Derece Yol olarak planlıdır.

7.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellere ait, 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.



8.GEREKÇELER

Denizli ili, Çivril ilçesi, İğdir Mahallesi, 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin mülkiyeti Narin Tekstil Endüstrisi Anonim Şirketi' ne aittir. Sözü geçen parselin bulunduğu alan 1/25000-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında enerji üretim alanı olarak planlıdır. Ülkemizde her geçen gün artan enerji ihtiyacını bir nebze olsun azaltmak, yenilenebilir enerjiyi topluma kazandırmak, temiz enerjiyi ülkemizde yaygınlaştırmayı sağlamak amacıyla, mülk sahibi tarafından girişimlere başlanmıştır.

1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 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 19.02.2024 Tarih ve 123 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 19.02.2024 Tarih ve 123 Sayılı BMK ile onaylanan 1/25.000 ve 1/5000 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 19.02.2024 Tarih ve 123 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, İğdir Mahallesi, 1/1.000 ölçekli halihazır haritanın L23B-11D-4C. L23B-11D-3D, L23B-16A-1B, L23B-16A-2A no.lu paftaları, 479100-479400 yatay, 4246200- 4246600 dikey (ITRF-96) koordinatları arasında kalan yaklaşık 3.28 ha. alanı kapsayan 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.
- 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin bulunduğu alanda 995 KW kapasiteli bir Güneş Enerji Santrali (GES) tesisi kurulması amaçlanmaktadır. Bu



nedenle 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 no.lu parsellerin bulunduğu alan, kurulması hedeflenen güneş enerjisi santraline uygun olarak, 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (YED) olarak planlanmıştır.

- Yaklaşık 27570 m² alan 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.
- Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesisi Alanında yapılaşma koşulları E=1.00, Yencok= 7.50m önerilmiş, tüm yönlerden 5m yapı yaklaşma mesafesi planlanmıştır.
- Yaklaşık 310 m² alan 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Genel Otopark olarak planlanmıştır.
- Mevcut kadastro yolu genişletilmiş, 1153 ada 28-29-30 no.lu parsellerin güneydoğu yönünde 15 metrelik taşıt yolu, 1153 ada 29-30 ile 1154 ada 50 no.lu parsellerin arasından 10m taşıt yolu planlanmıştır.
- Jeolojik açıdan önlemler alanlar uygulama imar planına işlenmiş bu alanlar 1/1.000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planında Önlemler Alan-2.1 olarak gösterilmiştir.

1/1.000 UYGULAMA İLAVE İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU;

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m²)	ORAN (%)
Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesisi Alanı	27570	84.05
Yol+ Otopark	5230	15.95
Planlama Alanı	32800	100.0

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

10.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

1. Tapunun Denizli İli, Çivril İlçesi, İğdir Mahallesi, 1153 ada 28, 29, 30 ve 1154 ada 50 No.lu parsellerde yapılacak olan Güneş Enerji Santraline (GES) yönelik hazırlanan 1/1.000 Ölçekli İlave 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 parselle 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. DSİ 21. Bölge Müdürlüğü’nün, 14.09.2023 tarihli ve 3811671 sayılı görüş yazısına istinaden, ilgili parsellerin mücavir olduğu yolun güneyinde yüzeysel yağmur sularının toplanmasını sağlayan arıktan ve parsellerin üst kotlarından ani ve sağanak yağışlarla hareketlenebilecek yağmur sularına karşı gerekli tedbirler faaliyet sahibi tarafından alınacaktır.
9. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
10. Planlama alanı içerisine bekçi kulübesi, idari bina vb. yardımcı yapılar yapılabilir. Bu yapılar Emsale dahil olup Yençok=7.50 metredir.
11. Yol, yeşil alan, otopark gibi kullanımlar kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilmez.
12. Bu plan sınırları içinde kesinleşmiş kadastro sınırı imar planı onama sınırındadır. Kadastro sınırı ile imar planı onama sınırı arasındaki uyuşmazlıklarda kesinleşmiş kadastro sınırı esas alınarak uygulama yapılacaktır.



13. İnşaat bitiminde altyapı tesis bağlantıları gerçekleştirilmeden yapı kullanma izin belgesi verilmez.
14. “5346 Sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanunu ile ilgili yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
15. 02.10.2013 tarihli ve 28783 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Elektrik Piyasasında Lisansız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
16. Yapılacak inşai faaliyetler sırasında 5226 sayılı kanunla değişik 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren kültür varlığına (duvar kalıntısı, mezar, fosil, vb.) rastlanıldığı takdirde çalışmalar derhal durdurularak en geç üç gün içinde Müze Müdürlüğü’ne haber verilecektir.
17. DESKİ Genel Müdürlüğü, 22.09.2023 tarihli ve 106985 sayılı görüş yazısında, planlama alanına hiçbir şekilde alt yapı (içme suyu, kanalizasyon) hizmeti verilemeyeceğinin belirtilmesine istinaden planlama alanında gerekli olan alt yapı (içme suyu, kanalizasyon) tesisleri parsel maliki tarafından sağlanacaktır.
18. Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlikeleri Haritasında; göreceli olarak orta tehlike düzeyli (PGA: 0, 357) alanda kalmaktadır. Yapılacak her türlü yapılaşma öncesi 18 Mart 2018 tarihinde Resmi Gazete ’de yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren ‘Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’ hükümlerine uyulacaktır.
19. Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü 29.09.2023 tarih ve 11443004 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 rastlanılması durumunda zarar verilmeksizin 5. Bölge Müdürlüğüne bilgi verilecektir.

17.5. Proje alanında yabancı 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 arıtılmamış 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.

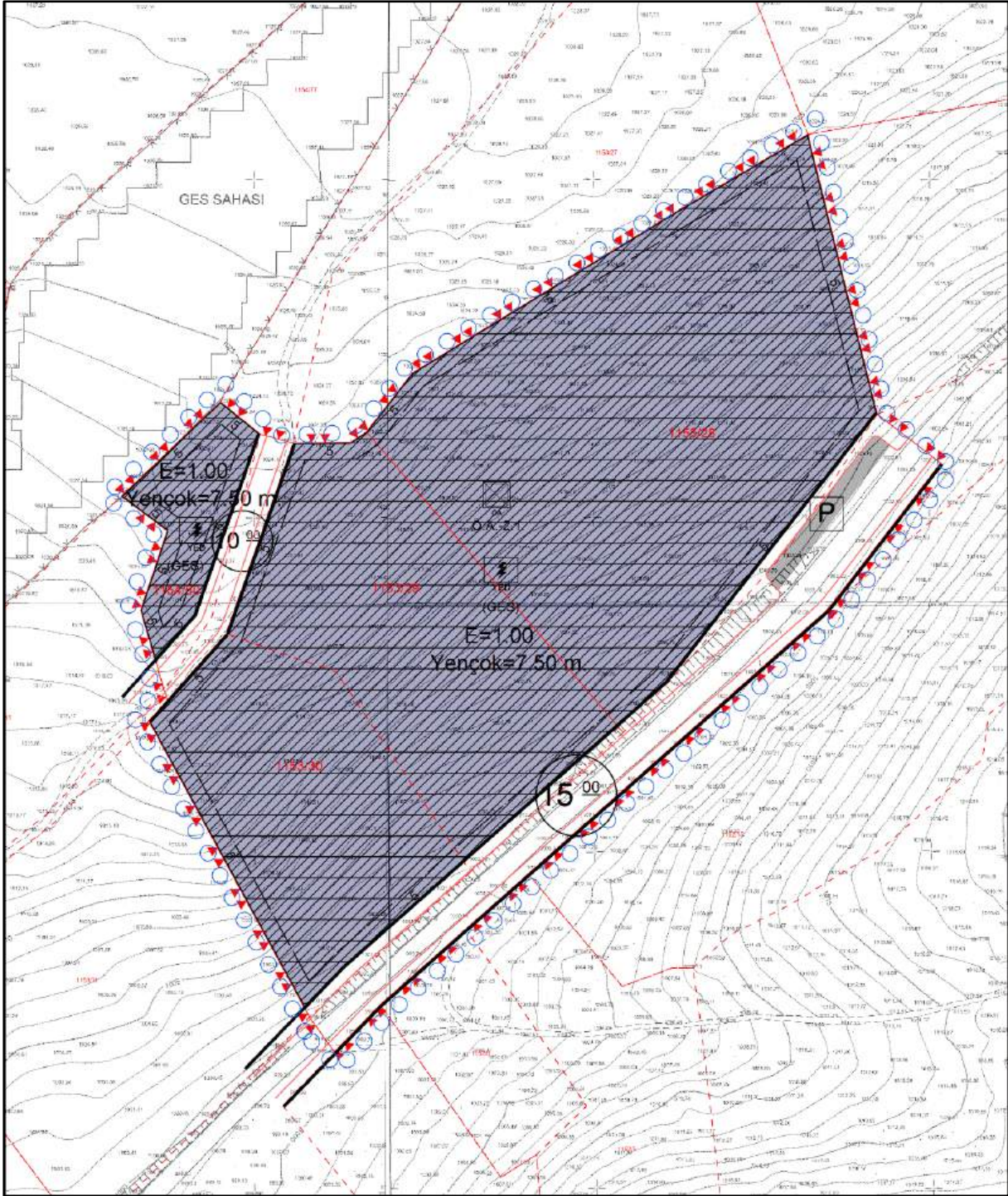
17.11. Kuşların çarpışma riskinin ortadan kaldırılması, için kurulum sonrasında ortaya çıkan kablo, elektrik iletim hattı vb. malzemeler yer altına alınacaktır.

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 fotovoltaik panel sisteminden farklı bir teknolojiye dönüştürülmesi halinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne başvurulacaktır.
- 20.** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 04.01.2024 tarihinde onaylanan İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen koşul ve önerilere uyulacaktır.
- 21.** 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.



Şekil 11 Öneri 1/1.000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı

MÜELLİF	Şükrü Ali SERT B Grubu Şehir Plancısı
---------	--

<p>Plan İşlem No: UIP- Ölçek: 1/1.000</p> <p>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.</p> <p>Semih DERE Çivril Belediye Başkanı</p>

<p>Plan İşlem No: UIP- Ölçek: 1/1.000</p> <p>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.</p> <p>Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı</p> <p>Hasan Tuğrul ÖZKAN İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı</p> <p>Bülent Nuri ÇAVUŞOĞLU Büyükşehir Belediye Başkanı</p>
