



DENİZLİ İLİ
MERKEZEFENDİ İLÇESİ
BEREKETLER MAHALLESİ 0 ADA 907
NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**Denizli İli Merkezefendi İlçesi Bereketler Mahallesi 907 Parsele
ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 10 sayfadır.-

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU.....	5
5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU.....	5
6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU.....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6

ŞEKİLLER

Şekil 1. Denizli İlinin Ülke İçerisindeki Konumu	2
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü	3
Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası.....	4
Şekil 5. Planlama Alanına Ait 2014 Yılı Uydu Görüntüsü.....	4
Şekil 6. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Şekil 7. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği	7

1. PLANLAMANIN AMACI

Denizli ili Merkezefendi ilçesi, Bereketler mahallesi sınırları içerisindeki hazine mülkiyetinde bulunan ve İçişleri Bakanlığı'na tahsisli 0 ada 907 parsel no.lu taşınmaz Bakanlığımız ile İçişleri Bakanlığı arasında imzalanan 20/10/2018 tarihli ve 69849 sayılı "İçişleri Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı ve Tesislerin Yapımına İlişkin Protokol" kapsamında değerlendirilmek üzere ve Bakanlığımızca dönüşüm uygulamalarında değerlendirilmek üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlık Makamının 01.03.2021 tarih ve 386371 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bu kapsamda taşınmazın komşu ve civar parsellerinin imar durumları, konumları, fiziki durumları, bulunduğu kentin ihtiyaçları, ulusal ve bölgesel ekonomik şartlar da gözetilerek planlama çalışması yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Denizli ili, Anadolu yarımadasının güneybatı, Ege Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde, Uşak; doğusunda Afyon ve Burdur; güneyinde Muğla ve batısında Aydın illeri bulunmaktadır.

Denizli ili içerisinde Merkezefendi ilçesinde bulunan planlama alanı, ilçe içinde merkezi konumda yer almaktadır. Bölgeyi doğu-batı aksında kesen Hasan Gönüllü Bulvarı ve kuzey-güneyinde aksında Şehit Er Salih Bitiktaş Caddesi kesişiminde, merkezi ve ulaşım imkanlarının yüksek olduğu bir bölgede konumlanmıştır. İl merkezinin batısında bulunan alan, Şehit Er Salih Bitiktaş caddesi üzerinde yer almakta olup, il merkezine ortalama uzaklığı 6.5 kilometredir. Taşınmazın yakın çevresinde Adalet Sarayı, SGK il Müdürlüğü, okul, hastane, TEİAŞ gibi yapıların bulunduğu kamusal merkez ve kentin önemli rekreasyon alanlarından biri olan Adalet Parkı bulunmaktadır.



Şekil 1. Denizli İlinin Ülke İçerisindeki Konumu

Planlama alanı Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bereketler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0 ada 907 parseli kapsamaktadır. Ayrıca alan, UTM-3° projeksiyon ve ITRF-96 datumunda tanımlanmış koordinat sisteminde Y: 415008.028 ve X: 4183531.224 yaklaşık koordinatları plan değişikliğine konu alanın merkezini göstermektedir. Planlama alanı ülke pafta indeksinde M22-A-21-B-4-C paftasında kalmaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu

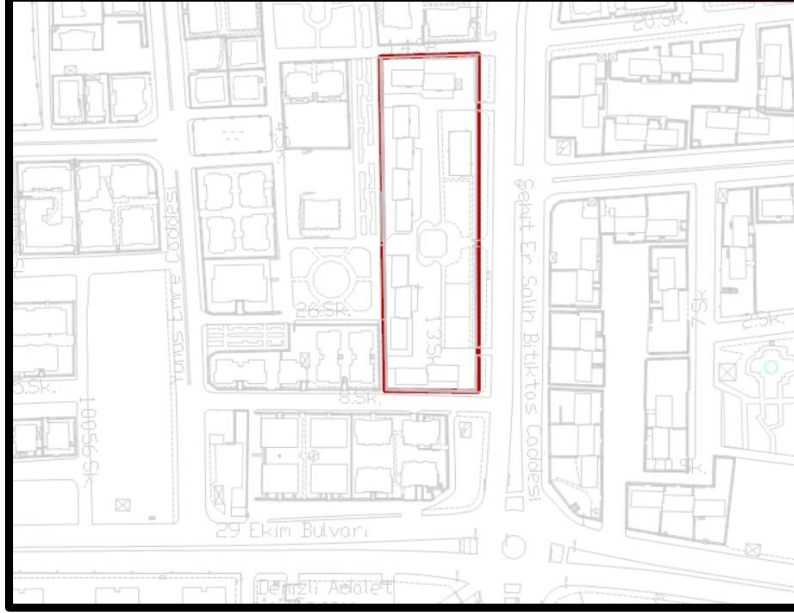


Şekil 3. İmar Planı Değişikliğine Konu Alana Ait Yakın Uydu Görüntüsü

3. PLANLAMA ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ VE MÜLKİYET DURUMU

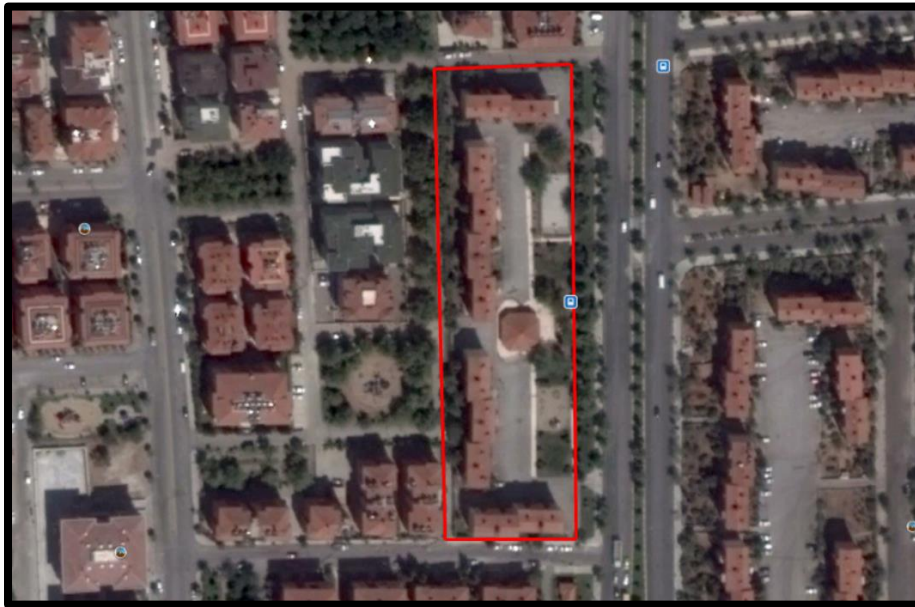
Planlama alanı Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bereketler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 0 ada 907 parsel sınırlarından oluşmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam büyüklüğü 9301.00 m²'dir. Parselin Mülkiyeti Maliye Hazinesi olmakla birlikte İçişleri Bakanlığı'na tahsis edilmiştir.

Ada/Parsel	Mülkiyet	Yüzölçümü (m ²)
0/907	Hazine	9.301,00
Toplam		9.301,00



Şekil 4. Planlama Alanına Ait Kadastro Haritası

Alanda Emniyet Genel Müdürlüğü'ne tahsisli 11 adet lojman yapısı ve toplam 110 adet konut bulunmakta iken daha sonra bu lojmanlara ihtiyaç kalmadığından bahisle söz konusu konutlar yıkılmıştır. Dolayısıyla halihazırda planlamaya konu alan boş ve atıl durumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanına Ait 2014 Yılı Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlamaya konu Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bereketler Mahallesi 0 ada 907 parsel üzerinde halihazırda onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt bulunmamaktadır. Diğer yandan, mevcutta planlı ve konut kullanımı önerilmiş olan alanda yakın zamana kadar yerleşik olarak nüfus da bulunmaktadır. Her ne kadar plan değişikliği ile mevcut nüfus üzerinde yeni nüfus önerisi getirilmemiş (raporun ilerleyen kısımlarında değinilecektir) ve inşaat alanı artışı önerilmemiş olmakla birlikte imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlattırılması işlemleri devam etmektedir.

5. PLANLAMA ALANININ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DURUMU

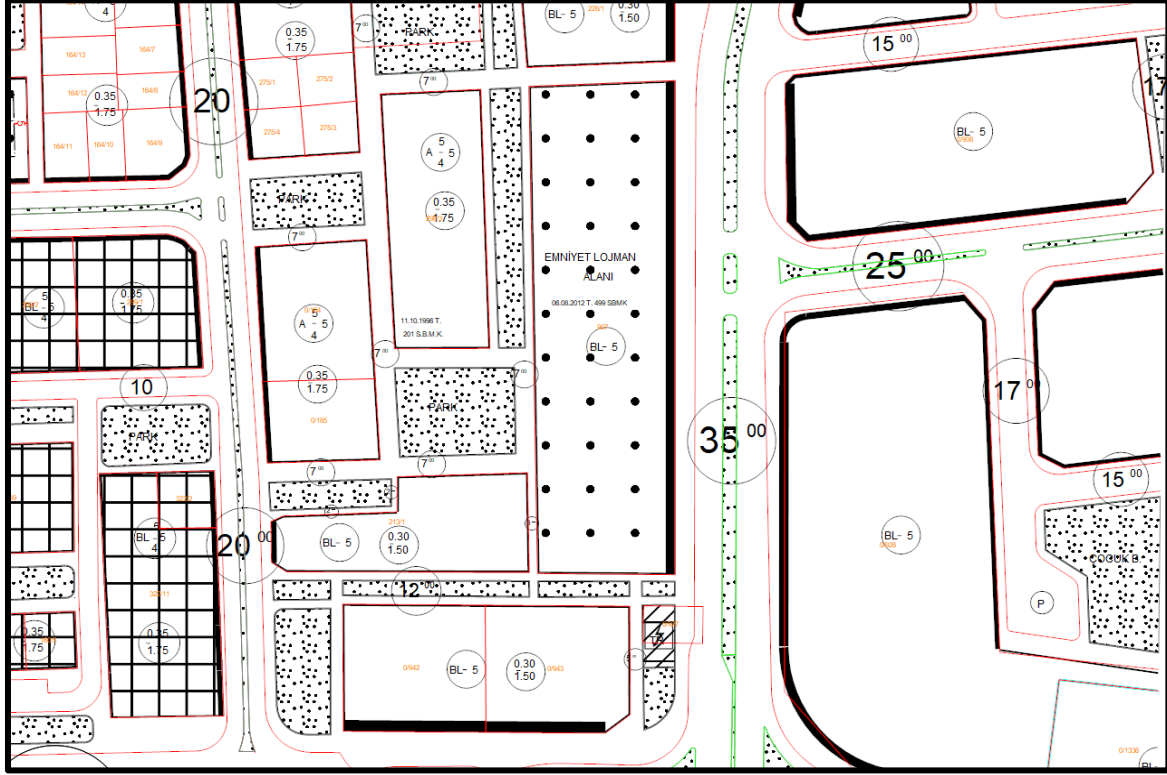
Planlama alanının mevcut Nazım İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Mevcut onaylı imar planında plan değişikliğine konu alan içerisinde Resmi Kurum Alanı fonksiyonunda yer almaktadır. Plan sınırının doğusunda 35 metre genişliğinde taşıt yolu ve yeşil alanla güçlendirilmiş yaya bağlantıları kurgulanmıştır.



Şekil 6. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. PLANLAMA ALANININ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DURUMU

Planlama alanının mevcut Uygulama İmar Planındaki durumu aşağıda gösterilmiştir. Mevcut onaylı imar planında plan değişikliğine konu alan içerisinde Resmi Kurum Alanı (Lojman) fonksiyonu yer almaktadır. Plan sınırının doğusunda 35 metre genişliğinde taşıt yolu, güneyinde 12 metre yeşil bant ile bütünleşik yol ve kuzeyinde 7 metre taşıt yolu yer almaktadır.



Şekil 7. Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan fonksiyonun alan büyüklüğü parsel büyüklüğü olan 9301 m²'ye eşit olup tamamı BL-5 Resmi Kurum Emniyet Lojman Alanı olarak yapılaşma koşulu tanımlıdır.

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama amacıyla belirtilen gerekçeler ve üst ölçekli plan kararları çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Uygulama imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir.

Plan kararları üretilirken çevre yapılaşma ve alan kullanım kararları dikkate alınmıştır. Plan konusu taşınmazın cephe aldığı Şehit Er Salih Bitiktaş Caddesi üzerinde yer alan kullanımlar incelendiğinde, cadde boyunca yer yer zemin katta ticaret kullanımları bulunmakla birlikte, genel olarak konut kullanımlarının olduğu ve inşaat emsallerinin 1.50-1.75 arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölgeyi doğu-batı aksında kesen Hasan Gönüllü Bulvarı üzerinde ise kamusal hizmet amaçlı kullanımların oluşturduğu bir merkez yer almakla birlikte

E:1.20-1.50 yapılaşma koşulları önerilmiştir. Genel olarak mevcut kat yüksekliklerinin ise 5 kat ile sınırlandırıldığı dikkat çekmektedir.

Planlama alanının toplam büyüklüğü 9.301,00 m²'dir. Planlama alanı 0 ada 907 parselden oluşmakta olup bahsi geçen çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önüne alınarak, bütün parsel "Ticaret + Konut ve Park Alanı" olarak planlanmıştır. Ticaret + Konut Alanlarının yapılaşma koşulları ise E= 1.50 Yengeç=Z+4 Kat olarak belirlenmiştir. Parselin tüm cephelerinden çekme mesafesi 5 metre olarak belirlenmiştir.

Meri Plan			Öneri		
Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m²)	Plan Kararı	Emsal	Yüzölçümü (m²)
Resmi Kurum Alanı	BL-5	9.301,00	Ticaret + Konut	1,50	8.050,00
			Park	-	1.251,00
Toplam		9.301,00	Toplam		9.301,00



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

Bu çerçevede, önerilen plan değişikliği kararları sonucu nüfus projeksiyonu ve donatı hesabı ise aşağıda detaylandırılmıştır. Öncelikle planlama konusu parseller üzerinde mevcut plan kararları ve alan kullanımları incelendiğinde, 0 ada 907 parsel üzerinde daha önce Emniyet Genel Müdürlüğü'ne tahsisli 110 adet daire bulunan 11 adet Lojman Binası bulunduğu, söz konusu lojmanların ise ihtiyaç dışı olduğu gerekçesiyle yıkılmış olduğu daha önce de belirtilmiştir. Dolayısıyla meri plana göre alanda yerleşik nüfus olacağı öngörülmüş ve buna göre konut olarak kullanılagelmiştir. Diğer yandan, TÜİK'e göre Denizli ili 2020 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2,95 kişidir. Buna göre;

- Mevcut Nüfus → 110 Daire * 2,95 (Ort. Hane halkı büyüklüğü) = 325 kişi bulunmaktadır.

Öneri imar planı değişikliği ile 8.050,00 m² Ticaret + Konut alanı kararı getirilmiş, maksimum konut alanı %85 ve Emsal 1.50 olarak önerilmiştir. Bu kapsamda, kişi başına düşen ortalama inşaat alanı üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu;

- 8.050,00 (İnşaat alanı) * 1.50 = 12.075 m² Emsale esas inşaat alanı,
- 12.075,00 * 0,85 = 10.263,75 m² Emsale esas Konut inşaat alanı,
- 10.263,75 / 50 m² (kişi başına düşen inşaat alanı) = **205** kişi olarak hesaplanmaktadır.

Diğer yandan, ortalama konut büyüklüğü ve ortalama hane halkı büyüklüğü üzerinden hesaplandığında öneri nüfus projeksiyonu ise;

- 10.263,75 (Emsale esas Konut inş. alanı) / 150 (Ort. konut büyüklüğü) = 69 adet Konut
- 69 adet konut * 2,95 (Ort. Hane halkı büyüklüğü) = **204** kişi bulunmaktadır.

İki farklı yöntemle yapılan nüfus hesaplamalarına göre, mevcut nüfus 325 kişi öneri nüfus 205 kişi bulunmaktadır. Böylece plan değişikliği teklifi ile ek olarak kalıcı nüfus önerilmemiştir. Buna karşın mevcut yeşil alan ve yaya ulaşım ağıyla bağlantıyı ve ulaşılabilirliği iyileştirmek amacıyla, halihazır dokuyla uyumlu 1.251,00 m² yüzölçümünde Park Alanı donatı olarak taşınmazın kuzeyinde ayrılmıştır.

Sonuç olarak, öneri plan değişikliği teklifi ile 8.050,00 m² “Ticaret+Konut Alanı E:1.50 Yençok:Z+4Kat Maksimum Konut Oranı%85” ve 1.251,00 m² Park Alanı kararları önerilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN, YÖNETMELİKLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. YİNE PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT VE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. TİCARET+KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI $E=1.50$ YENÇOK= $Z + 4$ KAT OLARAK DÜZENLENMİŞTİR. EMSALE ESAS MAKSİMUM KONUT ALANI ORANI %85'İ GEÇEMEZ.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA DENİZLİ ÇARDAK HAVALİMANI MANİA PLANI KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR. İNŞAİ UYGULAMALARDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.