



DENİZLİ İLİ, MERKEZEFENDİ İLÇESİ, BOZBURUN (KAYAKÖY)
MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



KASIM 2022

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	2
1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	8
4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ	9
5. ALTERNATİF-SENARYO	10
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	12
7. EKLER	12

GİRİŞ

Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bozburun (Kayaköy) Mahallesi, 1456 (pasif) ve 1457 (pasif) no.lu parseller, 6306 sayılı Kanununun 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 04/10/2019 tarihli ve 232578 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Rezerv yapı alanında yer alan parsellerin birbirlerine olan konumları itibariyle ve yapılan jeolojik etüt sonucunda edinilen bilgiler sonucunda rezerv yapı alanında yer alan parsellerin amacına uygun kullanılabilmesi için bir planlama çalışmasına ihtiyaç duyulmuş olup, çevresindeki imar dokusuyla uyumlu olacak şekilde küçük sanayi alanı amaçlı imar planı değişikliği 14.01.2021 tarihli ve 72564 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanmış olup, askı süreci tamamlanarak 11.03.2021 tarihli ve 468787 sayılı tarihinde ise kesinleşmiştir.

Küçük sanayi alanı amaçlı yapılan imar planı değişikliğinde belirlenen düzenleme (etaplama) sınırı içerisinde 18. Madde uygulaması Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünce 01.07.2021 tarihli ve 1230875 sayılı oluru ile onaylanmıştır.

18. madde uygulaması sonucu Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen 1456 ve 1457 no.lu kadastro parsellerinden; 9010/1, 9010/11, 9012/3, 9013/2, 9014/2, 9016/2, 9017/1, 9018/1 imar parselleri oluşturulmuştur.

Rezerv Yapı Alanında kalan 1457 no.lu (pasif) kadastro parselinden imar uygulaması sonucu oluşan 9012 ada 3 no.lu parsel; Maliye Hazinesine kayıtlı iken, S.S. Denizli Otomotivciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi'ne 27.06.2022 tarihinde satışı gerçekleşmiştir. 13.01.2022 tarihinde, Denizli Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile S.S. Denizli Otomotivciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi arasında 9010/1, 9011/1, 9013/2, 9014/2, 9016/2, 9017/1, 9018/1 no.lu taşınmazlar için "Taksitli Satış Sözleşmesi" yapılmış olup kooperatif tarafından ödeme süreci devam etmektedir.

S.S. Denizli Otomotivciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığına 02.08.2022 tarihli ve 58986 sayılı dilekçesinde söz konusu mevcut küçük sanayi alanında yer alan imar adalarının geometrik yapılarından kaynaklı kooperatif üye sayısına yeterli sayıda ve uygun cepheli işyerlerinin oluşturulamadığı, oluşturulan iş yerlerinin cephe aldığı yollar farklı genişlikte olduğu için kooperatif üyeleri arasında adaletli bir dağılım sağlanamadığı gerekçesiyle tek tip parsel oluşacak şekilde ve emsal artışı olmayacak şekilde plan değişikliği yapılmasını talep etmişlerdir. Bu gerekçeler göz önünde bulundurularak bir plan değişikliği hazırlanmıştır.

İşbu rapor "**Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Bozburun (Kayaköy) Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı ve Çevresi İle İlgili 1/5.000 Ölçekli Nazım ile 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu**" olup, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan hükümleri ile bir bütündür. Teklif plan değişikliği için hazırlanan dosya; plan değişikliği paftalarını, açıklama raporlarını, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporunu ve sayısal veriler için CD/DVD'yi kapsamaktadır.

İşbu raporda “**plan değişikliği**” olarak bahsedilen planlar; 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğini, “**planlama alanı**” olarak bahsedilen alan ise plan değişikliği sınırları içerisinde kalan alanı tanımlamaktadır.

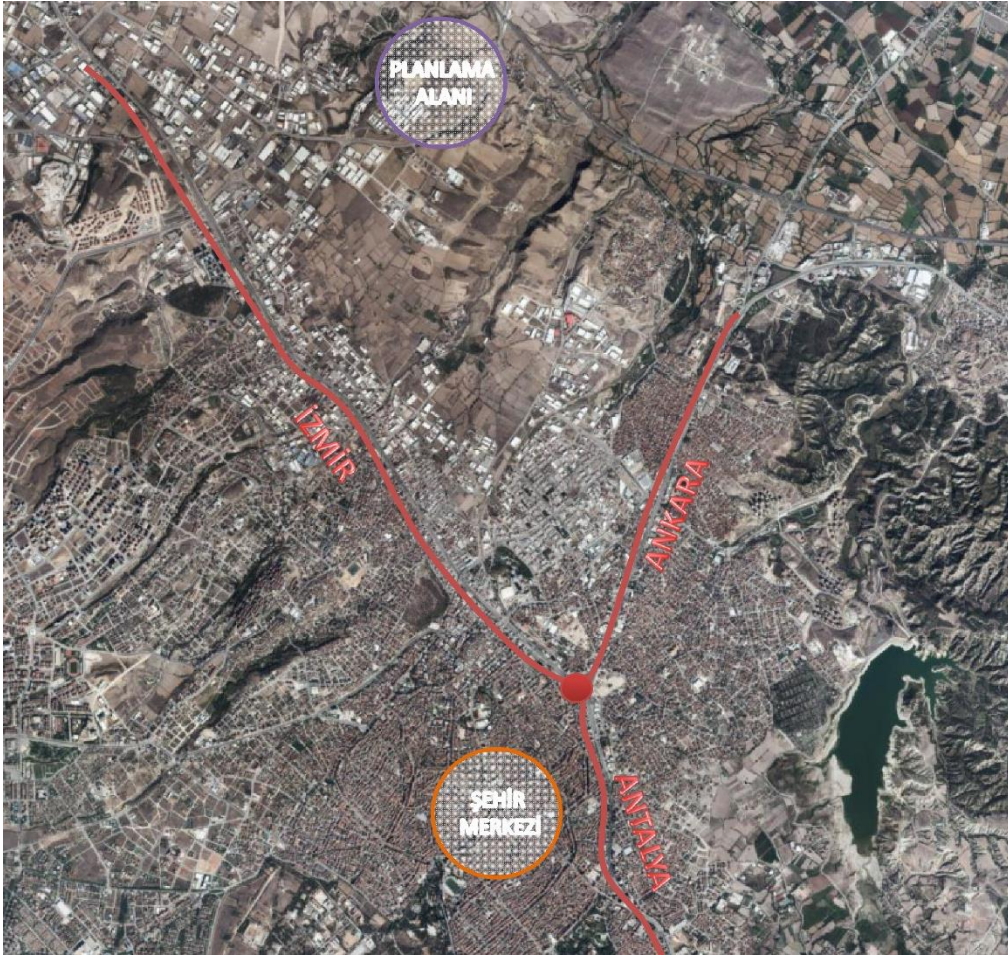


Harita 1: Bozburun Rezerv Yapı Alanı Parselleri

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Alanın Adı/Mevkii, Bağlı Bulunduğu İl ve İlçe

Denizli ilinin 19 ilçesi bulunmakta olup, Pamukkale ve Merkezefendi olmak üzere iki adet merkez ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı Merkezefendi İlçesinde yer almaktadır. Denizli ili; güneyde Muğla, batıda Aydın, kuzeyde Manisa, Uşak ve Afyon, doğuda Burdur ve yine Afyon illeri ile komşudur. Denizli, Anadolu yarımadasının güneybatısında, Ege bölgesinin güneydoğusunda, Ege-İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit teşkil eder. İl sınırı itibariyle doğudan Burdur, Isparta, Afyon ve batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden Uşak, güneyden ise Muğla illeri ile çevrilidir. İlin batısında Ege Denizi, güneyinde ise Akdeniz bulunmaktadır. Planlama alanı, Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bozburun (Kayaköy) Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Konumu

Planlamaya konu olan alan merkez ilçe konumunda olan Merkezefendi ilçesinin Bozburun(Kayaköy) Mahallesinde yer almakta olup, Denizli ilinin kuzeyinde yer almaktadır. Söz konusu planlama alanı, şehir merkezinden kuş uçuşu yaklaşık 6 km uzaklıkta yer almaktadır.

Söz konusu planlama alanının yer aldığı Bozburun Mahallesi 7 adet mahalle ile komşudur. Bunlar; Çeltikçi, Karakova, Goncalı, Eskihisar, Akçeşme, Kayalar, Hacıyüplü Mahalleleridir.

Pafta, Ada, Parsel Bilgileri

Planlama Alanının yer aldığı bölgeye ait 07/10/2010 tarihinde İller Bankası tarafından yaptırılmış ve onaylanmış 1/1.000, 1/5.000 ölçekli halihazır haritalar bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı, 1/1.000 ölçekli hâlihazır haritalarda, **M22a17b4a**, **M22a17b4b** no.lu paftalarda, 1/5.000 ölçekli hâlihazır haritalarda ise **M22a17b** no.lu paftada yer almaktadır.

Planlama Alanı; 9010/1, 9011/1, 9012/1, 9012/2, 9012/3, 9013/1, 9013/2, 9014/1, 9014/2, 9015/2, 9016/1, 9016/2, 9017/1, 9018/1 no.lu parselleri kapsamakta olup, alanda bulunan parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır ve boş durumdadır. Hâlihazır haritalarda gösterilen eş yükselti eğrileri, ortofoto görüntüleri ve arazi çalışmaları arazinin

fiziksel yapısının yer yer engebeli yer yer düzlüklerden oluşan bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir.

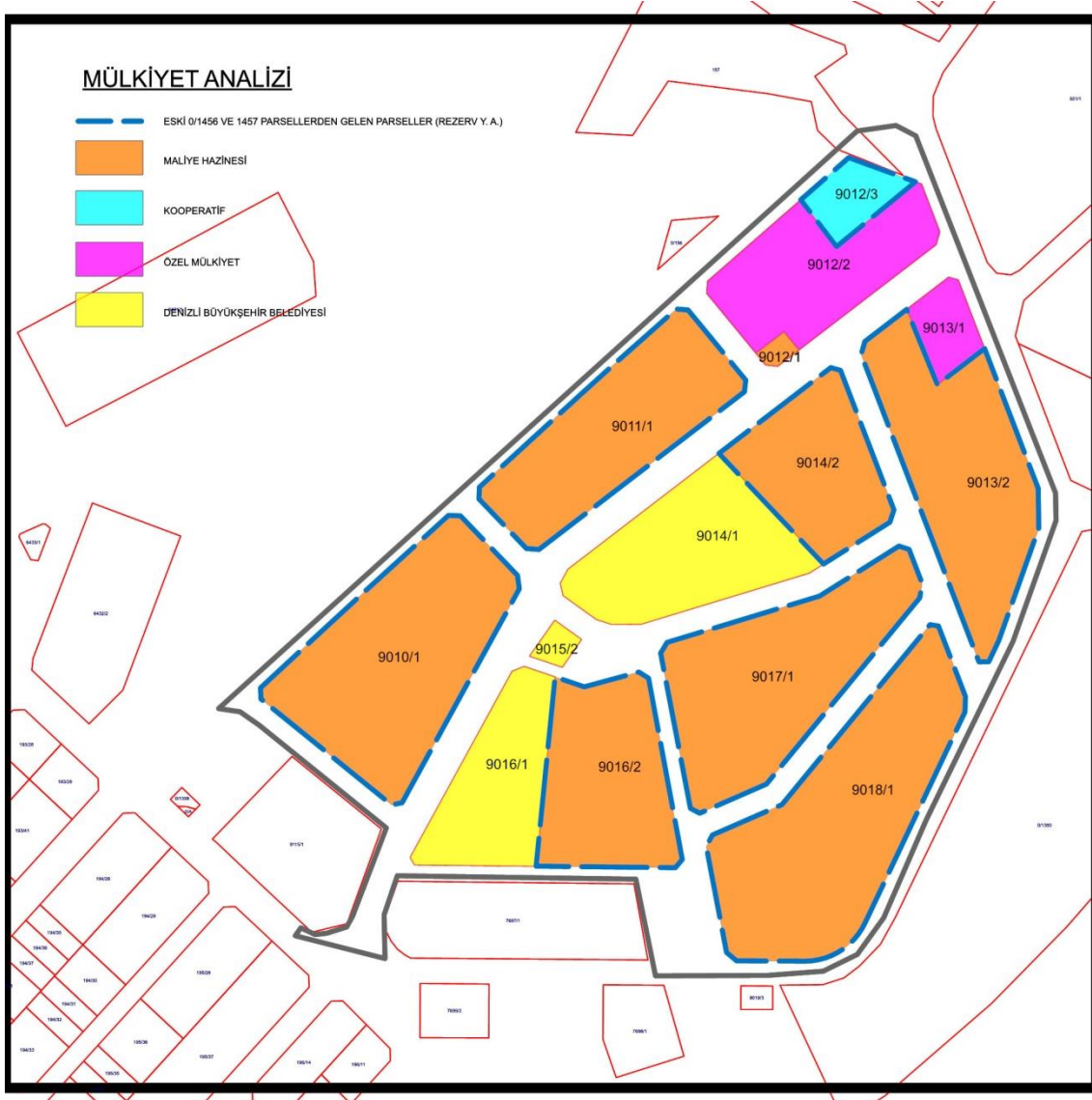


Harita 3: Alanın Hâlihazır Durumu ve Pafta Adları

Mülkiyet Yapısı

Planlama Alanı; 9010/1, 9011/1, 9012/1, 9012/2, 9012/3, 9013/1, 9013/2, 9014/1, 9014/2, 9015/2, 9016/1, 9016/2, 9017/1, 9018/1 no.lu parselleri kapsamakta olup, parsellerin bir kısmının mülkiyeti Maliye Hazinesine, bir kısmının mülkiyeti Denizli Büyükşehir Belediyesine, bir kısmının mülkiyeti Denizli Otomotivciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifine, bir kısmı ise özel mülkiyete kayıtlı olup 18. Madde uygulaması görmüş imar parseli niteliğindedir.

Planlama alanı içerisinde kalan parseller; 01.07.2021 tarihli ve 1230875 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün oluru ile onaylanarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucu imar parseli niteliği kazanmıştır. Planlama alanına konu parseller, tapunun; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Bozburun (Kayaköy) Mahallesiinde yer almaktadır.



Harita 4: Alanın Kadastral Durumu ve Mülkiyet Analizi

PLANLAMA ALANI MÜLKİYET LİSTESİ									
SIRA NO	MÜLKİYETİ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜM (M2)	MALİK	ESKİ PARSEL
1	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9010	1	13211.8	MALİYE HAZİNESİ	0/1457
2	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9011	1	9568.39	MALİYE HAZİNESİ	0/1457 - İHDAS
3	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9012	1	281.69	MALİYE HAZİNESİ	DOPTAN
4	ÖZEL	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9012	2	7041.04	ÖZEL MÜLKİYET	0/156
5	TÜZEL	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9012	3	1777.98	S.S. DENİZLİ OTOMOTİVCİLER KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ YAPI KOOPERATİFİ	0/1457

6	ÖZEL	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9013	1	1670.35	ÖZEL MÜLKİYET	0/155
7	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9013	2	10893.71	MALİYE HAZİNESİ	0/1456 - 0/1457
8	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9014	1	8415	DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	0/168
9	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9014	2	6512.14	MALİYE HAZİNESİ	0/1457
10	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9015	2	451	DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	7696/1
11	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9016	1	5992.53	DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	0/169 - 7695/1
12	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9016	2	8029.14	MALİYE HAZİNESİ	0/1456 - 0/1457 - İHDAS
13	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9017	1	11742.5	MALİYE HAZİNESİ	0/1456
14	KAMU	DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	KAYAKÖY (BOZBURUN)	9018	1	14764.9	MALİYE HAZİNESİ	0/1456
TOPLAM							100352.17		

Tablo 1: Planlama Alanının Tapu Kayıtlarına Göre Mülkiyet Dağılımı

Plan Değişikliği Gerekçesi

Planlama alanının içerisinde yer aldığı, 1/25.000, 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama küçük sanayi alanı amaçlı imar planı değişiklikleri 14.01.2021 tarihli ve 72564 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanmış olup, 11.03.2021 tarihli ve 468787 sayılı yazısı ile kesinleşmiştir. Ancak bu planlarda değişiklik yapılması gerekliliği doğmuş olup 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eş zamanlı olarak yapılması gerekmektedir. S.S. Denizli Otomotivciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifinin Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığına 02.08.2022 tarihli ve 58986 sayılı dilekçesinde söz konusu mevcut küçük sanayi alanında yer alan imar adalarının geometrik yapılarından kaynaklı kooperatif üye sayısına yeterli sayıda ve uygun cepheli işyerlerinin oluşturulmadığı, oluşturulan iş yerlerinin cephe aldığı yollar farklı genişlikte olduğu için kooperatif üyeleri arasında adaletli bir dağılım sağlanamadığı gerekçesiyle tek tip parsel oluşacak şekilde ve emsal artışı olmayacak şekilde plan değişikliği yapılmasını talep etmişlerdir. Bu gerekçeler göz önünde bulundurularak bir plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

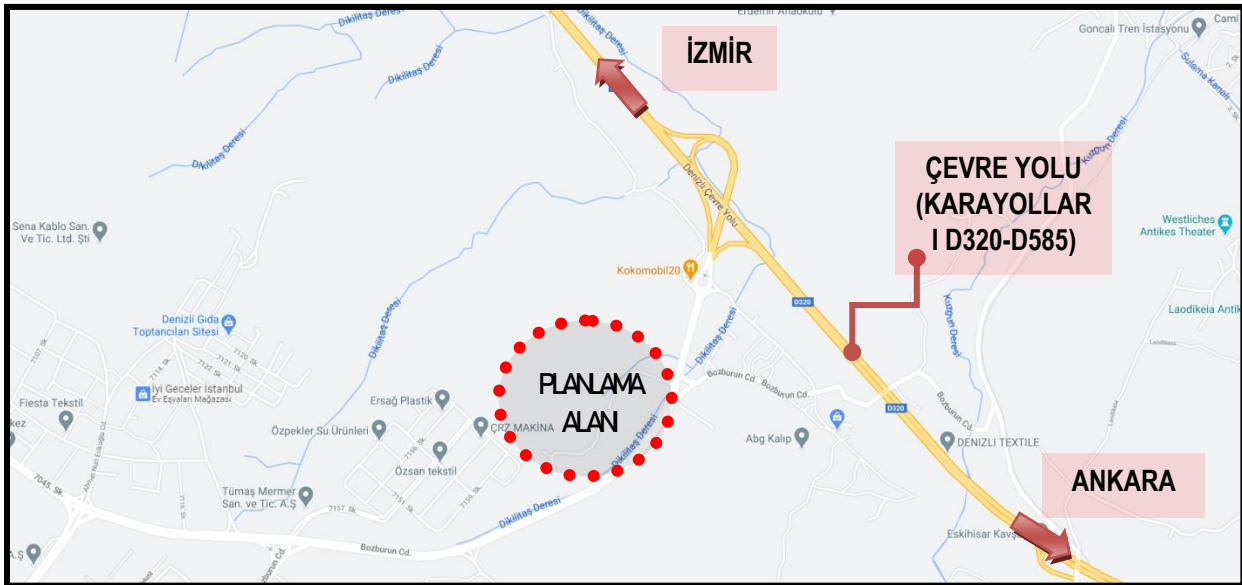
Denizli ili nüfusu 1.037.208'dir. (2019). Denizli İlinde km²'ye 85 kişi düşmekte olup yoğunluğun en fazla olduğu ilçe 926 kişi ile Merkezefendi ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,92 olmuştur.

Planlama alanında Küçük Sanayi Alanı, Park, Aaçlandırılacak Alan, Trafo Alanları planlanmıştır. Bunlara istinaden plan değişikliği ile birlikte nüfus getirisi olmayıp yapı yoğunluğu olarak $Yenok=7.50$ m. ve $E=1.50$ olarak belirlenmiştir.

Ulaşım

Büyük Menderes ve Batı Akdeniz Havzalarının kesişiminde yer alan Denizli, bu özelliği ile verimli toprakları üzerinde barındırmaktadır. Ayrıca, Akdeniz ve İç Anadolu Bölgeleri arasında geçit konumundadır. Denizli'nin gelişmiş illere yakın konumda olması ekonomik canlılığını arttırmış, bu özelliği ticaret, tekstil, tarım ve sanayi sektörlerinde gelişmesini tetiklemiştir.

Denizli, Ege Bölgesi'nin İç Batı Anadolu Bölümü'nde yer alır. Ulaşım açısından Anadolu içlerinden batıdaki büyük kentlere ve İzmir Limanı'na taşınan yük ve yolcular için önemli bir güzergâh üzerindedir. Karayolları sahadaki en önemli ulaşım tipini oluşturmaktadır. Denizli'den geçen karayolları Türkiye'de ulaşımın en yoğun olduğu yollardan sayılabilir. Karayolunun yanı sıra demiryolunda da kullanım yoğun sayılmakta olup bu iki ulaşım sistemi kadar yoğun olmasa da, havayolunda da kullanım aktiftir.



Harita 5: Planlama Alanının Önemli Ulaşım Ağlarına Göre Konumu

Söz konusu planlama alanı, Aydın, Denizli, Afyon ve Isparta illerinden geçen Karayollarının D320 kodlu çevre yoluna ve kavşağa yakın konumdadır. Söz konusu planlama alanı Denizli ilinin kuzeyinde yer almakta olup, şehir merkezinden yaklaşık kuş uçuşu 6 km uzaklıkta yer almaktadır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının kurum görüşünde, planlama çalışmalarında yol genişliklerinin en az 15-20 metre olmasının uygun olacağı belirtilmiş olduğundan, yeni önerilen yollar 15-20 metre olacak şekilde planlanmıştır. Mevcut ulaşım ağının devamlılığını sağlayacak şekilde ulaşım planlaması yapılmıştır.

Teknik Altyapı

ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin kurum görüşünde 5 adet trafo yeri ayrılması talep edilmekte olup, kurum ile birlikte öneri plan değişikliğindeki yer seçimleri yapılarak plana işlenmiştir. Planlama alanında teknik altyapı alanları kurum görüşleri doğrultusunda planlanmıştır.

İklimlendirme

Denizli ili coğrafi konumu itibariyle Ege, İç Anadolu ve Akdeniz Bölgeleri arasında bir geçit teşkil ettiğinden iklimi değişiklik arz etmektedir. Genellikle İç Anadolu'nun güney bölümü ve Ege ikliminin yaygın özellikleri görülmektedir. Ege Bölgesi ikliminden sıcaklık olarak biraz düşüktür. Komşu illerimizden Aydın ilinin sıcaklığından 2-3 °C'lik düşük seviyede farklılıklar görülebilir.

Plan değişikliği ile küçük sanayi alanı olarak planlanmasının amacı şehir içinde dağınık biçimde yerleşmiş ve elverişsiz çalışma koşulları altında çalışan yapımçı ve onarımcı küçük sanayicileri, planlı bir şekilde çağdaş ve düzenli, her türlü altyapı ve üstyapı olanaklarına sahip birer iş yerine kavuşturmadır. Böylece çevrenin de tahrip olmasını engellemektir. Bu yüzden dağınık ve parçalı yerleşen küçük sanayi işletmelerinin çevresel etkisini en aza indirmek amaçlanmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

ADM Elektrik Dağıtım AŞ'nin kurum görüşünde 2 adet trafo yeri ayrılması talep edilmekte olup, kurum ile birlikte öneri plan değişikliğindeki yer seçimleri yapılarak plana işlenmiştir.

Plan değişikliği ile küçük sanayi alanı olarak planlanmasının amacı şehir içinde dağınık biçimde yerleşmiş ve elverişsiz çalışma koşulları altında çalışan yapımçı ve onarımcı küçük sanayicileri, planlı bir şekilde çağdaş ve düzenli, her türlü altyapı ve üstyapı olanaklarına sahip birer iş yerine kavuşturmadır. Böylece çevrenin de tahrip olmasını engellemektir. Bu yüzden dağınık ve parçalı yerleşen küçük sanayi işletmelerinin çevresel etkisini en aza indirmek amaçlanmaktadır.

Planlama alanında teknik altyapı alanları kurum görüşleri doğrultusunda planlanmıştır.

4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ

1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile birlikte yayımlanmış olan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Denizli ili 1. derece deprem bölgesinde kalmakta yani yüksek tehlike içeren bölgede kalmaktadır.

Denizli ili, genel olarak 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, sadece Çivril ilçesi kısmen 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Planlama alanının yer aldığı ilçe olan Merkezefendi İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde, Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre ise yüksek tehlike içeren bölgede kalmaktadır.



Harita 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama Alanına ilişkin "*Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Kayaköy (Bozburun) Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti hazineye ait 1/5000 ölçekli m22a17b ve 1/1000 ölçekli m22a17b4a-m22a17b4b- m22a17b4c-m22a17b4d paftalarında yer alan 1456 parsel numaralı 64.989,00 m² yüzölçümlü ve 1457 parsel numaralı 56.419,97 m² yüzölçümlü taşınmazların bulunduğu alanı ve yakın çevresini kapsayan toplam 229.651 m²'lik alanda 1/5000 Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt Raporu*" **Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 04.09.2020 tarihinde onaylanmıştır.** Bu rapor, Denizli Büyükşehir Belediyesi'nin talebi doğrultusunda hazırlanmış olup yapılan planlama çalışmalarına altlık olmuştur. İnceleme alanında gerekli arazi incelemesi, jeolojik ve jeofizik çalışmalar yapılmış, laboratuvar verileri ile yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu yerleşime uygunluk durumu belirlenmiş jeoloji, eğim ve yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

İnceleme alanının jeolojisi; Pliyosen yaşlı Kolonkaya Formasyonu (Tpko) içinde bulunmaktadır. Yapılan arazi çalışmalarında gözlemlenen Kolonkaya Formasyonuna ait birimler; kiltası – marn arıalanması ve çoğunlukla çakıllı kumtaşı seviyelerinden oluşmaktadır. Formasyonun üst seviyelerinde yer yer çakıltası seviyeleri de bulunmaktadır. Kiltası - marn arıalanmalı birimler genelde yataya yakın konumda yer almaktadırlar. Yer yer bu birimler arasında çakıltası merceklenmeleri de gözlenmiştir. Çakıltalarını oluşturan çakıllar çoğunlukla metamorfik kayaç kökenlidir ve yarı yuvarlak özelliktedir. Araziye daha çok gözlemlenen kumtaşı, çakıllı kumtaşı, çakıltası – kumtaşı arıalanmalarında çoğunlukla yatay ve yataya yakın tabakalıdır. İnceleme alanında derinlikleri 15,00 m – 20,00 m arasında değişen 13 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Toplam sondaj derinliği 215,00 m'dir. Yapılan arazi çalışmalarında genel olarak; yüzeyden itibaren 0,50 m kalınlığında bitkisel toprak bulunmaktadır. Toprak örtünün altında 6,00 m – 11,00 m derinliğe kadar açık kahve-sarı renkli, siltli killi, killi kumlu, siltli kumlu birimler ile yer yer çakıltası seviyeleri içeren Kolonkaya Formasyonunun rezidüel birimlerine rastlanılmıştır. Bu derinlikten sonrada kumtaşı, çakıllı kumtaşı, kiltası-marn, arıalanmaları içeren Kolonkaya Formasyonu yer almaktadır.

İnceleme alanı içerisinde sakıncalı alan ve afete maruz bölge bulunmamaktadır. 7269 ve 5902 sayılı Afet Yasasına göre alınmış herhangi bir yasaklama kararı yoktur.

Yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile gerekli analiz ve hesaplamalar yapılmış olup tüm bu gözlemler ve hesaplamalar sonucu jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu 2 (iki) kategoride değerlendirilmiştir.

-Önlemlenilen Alan 2.3. (Ö.A.2.3.); Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar.

-Uygun Olmayan Alan 2.3. (U.O.A.2.3.); Heyelan ve kaya düşmesi riskli bölgeler.

5. ALTERNATİF-SENARYO

Küçük Sanayi Siteleri; değişik iş kollarında üretim ve tamirat yapacak olan küçük sanayicilerin, uğraşları gereği ihtiyaç duydukları bütün fonksiyonları yerine getirmeye imkan bulabilecekleri ve sağlıklı çevre koşullarında verimli olabilecekleri, imar planlarına uygun seçilen araziler üzerinde planlanan ve her türlü altyapı ve üstyapı tesisleri ile inşa edilen küçük sanayi işletmeleri topluluğudur. Küçük Sanayi Siteleri; büyük sanayi işletmelerine yan sanayi olarak yardım eden, büyük sanayinin gelişmesine ön ayak olan, bölgesel sanayinin problemlerini çözmeyi ve özel beceri isteyen bazı malları imal etmeyi amaçlayan, ülke kalkınmasına yardım eden küçük sanayi işletmeleri olarak da tanımlanabilir.

Bakanlık oluru ile belirlenmiş olan "rezerv yapı alanı"nda yer alan parsellerin birbirlerine olan konumları itibariyle ve yapılan jeolojik etüt sonucunda edinilen bilgiler sonucunda rezerv yapı alanında yer alan parsellerin amacına uygun kullanılabilmesi için bir planlama çalışmasına ihtiyaç duyulmuştur. Planlama alanı sınırı belirlenirken mevcut imar planları ile gerek ulaşım ağı, gerek fonksiyon belirleme konusunda plan bütünlüğü oluşturacak şekilde, eşik oluşturan etkenler göz önünde bulundurularak, kurum görüşleri doğrultusunda planlama ilkeleri belirlenip bir plan değişikliği teklifi sunulmuştur.

Planlama alanı sınırına bitişik şekilde "Ahmet Nazif Zorlu Küçük Sanayi Sitesi" yer almakta olup üretimine devam etmektedir. Bu bölge ve çevresinde sadece Denizli ili ekonomisine değil ülke ekonomisine katkıda bulunan, ülkesel ve bölgesel kalkınma aracı olarak önemli sanayi alanları bulunmaktadır. Ülkenin kalkınması ve refah seviyesinin yükselmesi, değişen ve gelişen toplum ihtiyaçlarını karşılayacak üretim birimlerinin artması ve gelişmesi gerekmektedir. Ülkesel ve bölgesel kalkınmaya katkıda bulunabilmek amacıyla daha fazla üretim birimlerinin sağlanması için küçük sanayi alanına ihtiyaç duyulmaktadır.

Küçük Sanayi Sitelerinin başlıca amaçları;

- Şehir içinde dağınık biçimde yerleşmiş ve elverişsiz çalışma koşulları altında çalışan yapımcı ve onarımcı küçük sanayicileri, planlı bir şekilde çağdaş ve düzenli, her türlü altyapı ve üstyapı olanaklarına sahip birer iş yerine kavuşturmak. Böylece çevrenin de tahrip olmasını engellemek,
- Küçük sanayi işletmelerinin çalışma koşullarını iyileştirip, aralarında dayanışma ve organizasyon geliştirerek verimliliği artırmak,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanatkârların bir arada ve bir program dâhilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kar artışının sağlanması,

Şeklinde sıralanabilir.

Bu amaçlarla Denizli Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu planlar hazırlanırken daha önce yakın çevresinde yer alan diğer küçük sanayi alanlarına ait uygulama imar planı, bu plana ait plan hükümleri ve bunlara bağlı yapılaşma şartlarına uyumlu olacak şekilde, bu alanda da aynı koşullar çerçevesinde yapılaşmanın sağlanmasına yönelik kararlar üretilmiştir.

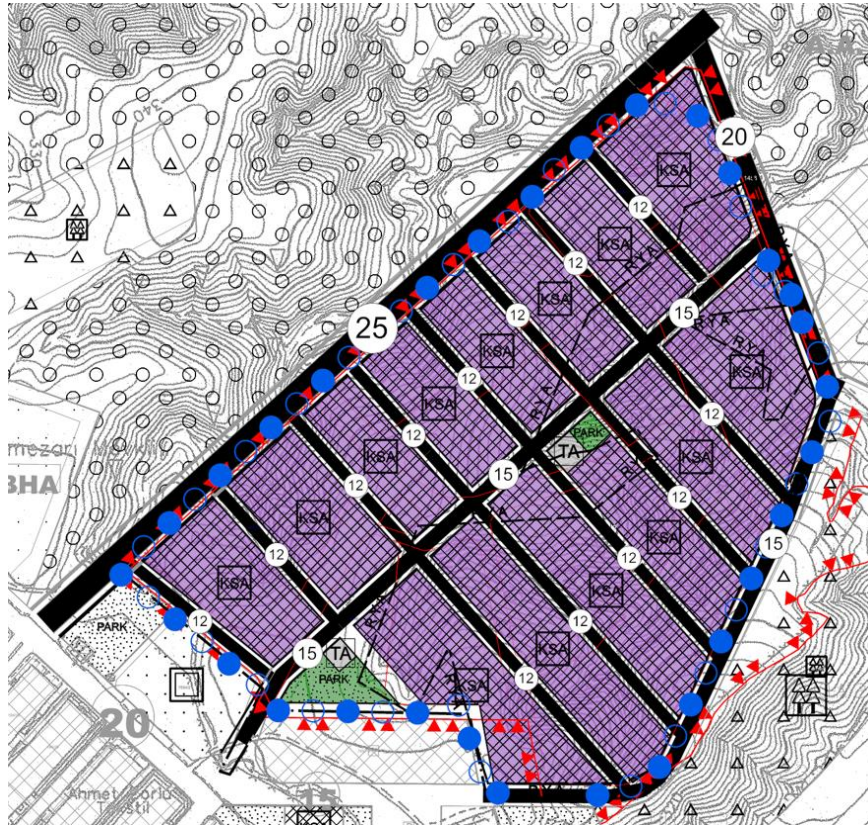
Bu doğrultuda ekte hazırlanmış olan plan değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girmesi sonrasında bölge ve ülke ekonomisine büyük değer katacak olan bir küçük sanayi yatırımı daha gerçekleşecek ve ülkenin ekonomik yapısına büyük bir katkı sağlanacaktır.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Sonuç olarak sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi yapıldığında, plan değişikliği ile birlikte söz konusu alana bir nüfus getirilmeyecek olup, bölge ve ülke ekonomisine katkıda bulunan ve çevresel etki olarak küçük sanayi işletmelerinin tek bir alana toplanmasını amaçlayarak çevrenin tahrip olmasını engellemesini sağlamaktır. Alanın ihtiyacı olan teknik altyapı alanları, kurumların görüşleri doğrultusunda planlama kararları olarak belirlenmiştir.

7. EKLER

• 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



- **1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**



Özge Gül YÜCE

A Grubu Şehir Plancısı

Fatma Çiçek ÖZDEMİR

Şehir Plancısı

Ömer GİRGIN

Planlama ve Uygulama Şube Müdür V.

Hasan Tuğrul ÖZKAN

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

**Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından
hazırlanan, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Bozburun
(Kayaköy) Mahallesi, Rezerv Yapı Alanı ve çevresine
İlişkin 1/5.000 lekli Nazım ve 1/1.000 lekli
Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin**

EKİ

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRME
RAPORUDUR.**

-Bu Plan Raporu kapak dahil 15 sayfadır-