



**MAVİ YEŞİL**  
PLANLAMA

**DENİZLİ İLİ – MERKEZEFENDİ İLÇESİ - GÜMÜŞÇAY MAH.  
299 ADA 5, 7 VE 8 NO.LU PARSELLERE AİT  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



**ÖMER GİRGİN**  
Şehir Plancısı

**Plan Müellifi**  
**FATİMA ELLEZ**  
Şehir Plancısı  
(A Grubu)

**DENİZLİ-2026**



0 555 558 51 85



maviyesil@maviyesilplanlama.com  
info@maviyesilplanlama.com



Sırapapılar Mah. 1583 Sok.  
Kat:3 No:50/7 Merkezefendi/DENİZLİ

## İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI.....	1
1.1.MEKÂNSAL VE COĞRAFİ KONUMU .....	1
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	1
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ.....	2
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	2
1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI .....	3
2.MÜLKİYET DURUMU.....	4
3.KADASTRO DURUMU.....	5
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU.....	6
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU .....	7
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU .....	7
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU .....	8
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU .....	9
5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU.....	9
6.KURUM GÖRÜŞLERİ .....	10
7.JEOLOJİK ETÜT DURUMU.....	10
8.GEREKÇELER.....	11
9. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI .....	13

## 1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

### 1.1.MEKÂNSAL VE COĞRAFİ 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.

### 1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

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

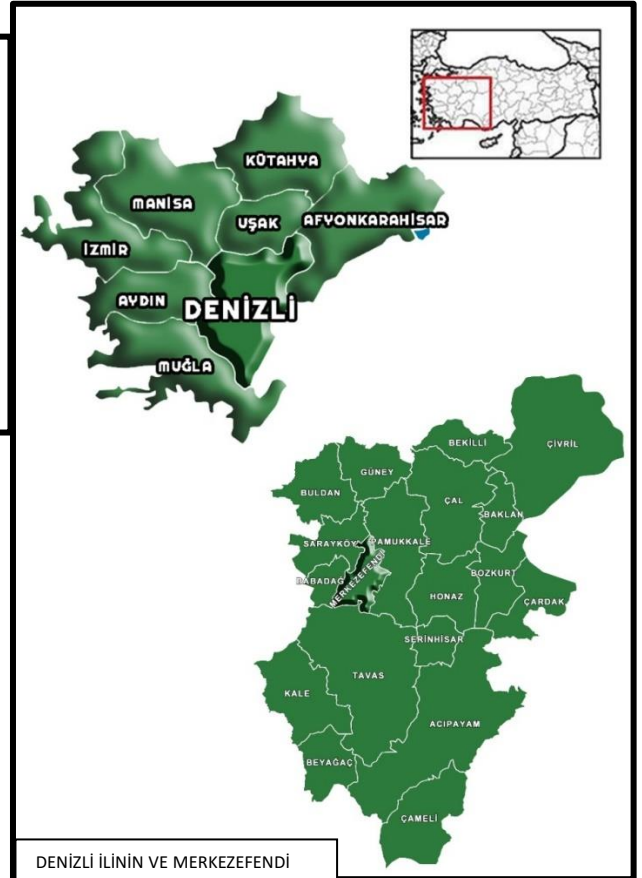
Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km<sup>2</sup>'dir, il Türkiye'nin yaklaşık %1,5'ini ve Ege Bölgesinin %18,5'ini oluşturmaktadır. Merkezin denizden yüksekliği 354 metredir. Deniz yüzeyine en yakın yer 170 metre rakımla Sarayköy ilçesi, en uzak yer ise 1350 metre rakımla Çameli ilçesidir.

Denizli ili, Ege Bölgesinin doğusunda yer almaktadır. Denizli'de Merkezefendi ve Pamukkale ilçeleri il merkezi olmak üzere; Acıpayam, Babadağ, Baklan, Bekilli, Beyağaç, Bozkurt, Buldan, Çal, Çameli, Çardak, Çivril, Güney, Honaz, Kale, Sarayköy, Serinhisar ve Tavas olmak üzere 19 ilçesi bulunmaktadır.

Planlama alanı Denizli ilinin en çok nüfusa sahip ilçelerinden biri olan Merkezefendi sınırları içerisindedir. Merkezefendi İlçesi; doğu yönünde Pamukkale (Denizli) ilçesi, batı yönünde Sarayköy (Denizli) ve Babadağ (Denizli) ilçeleri, kuzey yönünde (Güney) ilçesi ve güney yönünde Tavas (Denizli) ilçesi ile komşudur. Merkezefendi ilçesinin yüzölçümü 336 km<sup>2</sup>'dir.



DENİZLİ İLİNİN ÜLKE İÇİNDEKİ KONUMU



DENİZLİ İLİNİN VE MERKEZEFENDİ İLÇESİNİN BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

### 1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ

Planlama alanı; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay Mahallesi, 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan; 417000 – 417300 yatay, 4185500 – 4185800 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2.19 ha alandan ibarettir.



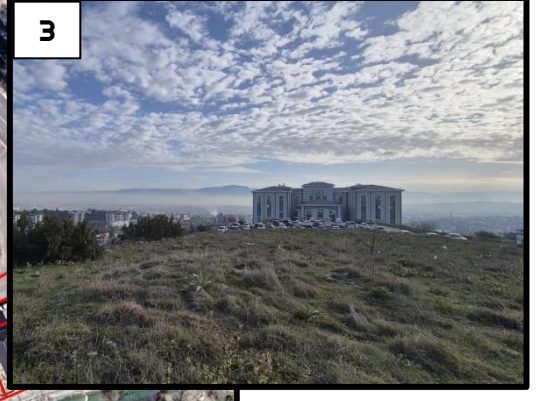
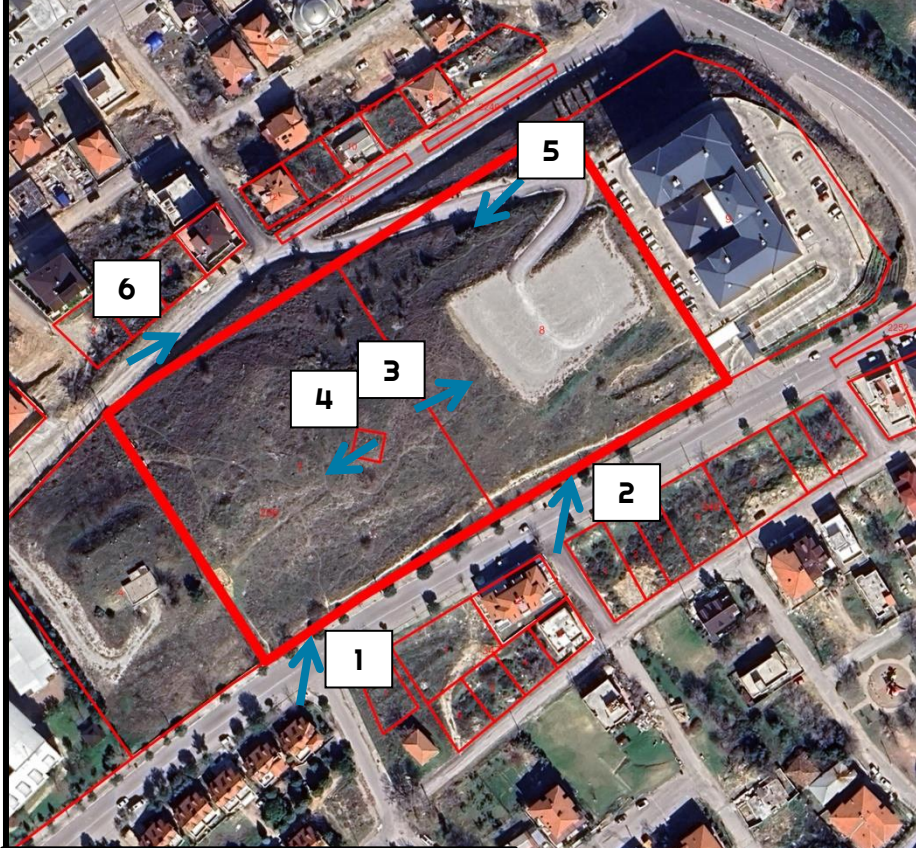
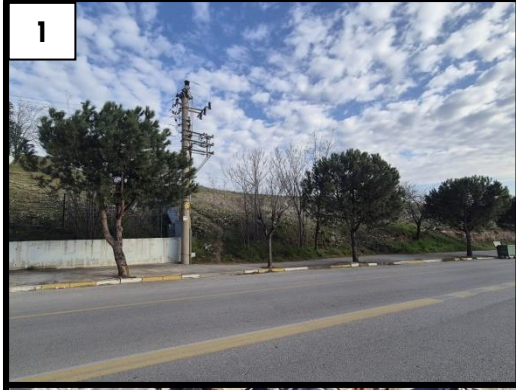
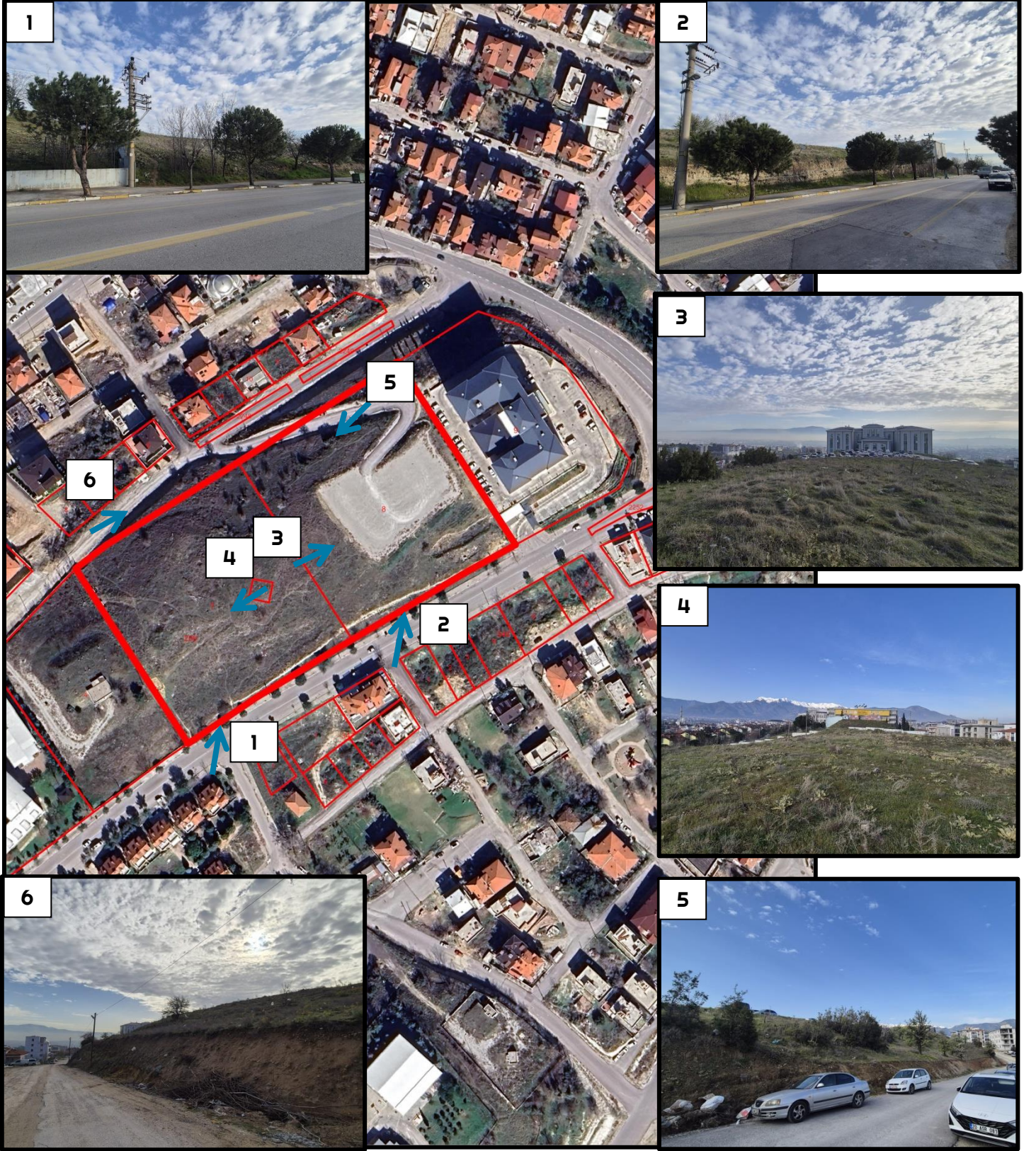
### 1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin kuzeybatısında bulunan Merkezefendi İlçesi sınırlarında, Merkezefendi İlçe merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Denizli İl Merkezine (Valilik) yaklaşık 4,5 km uzaklıktadır. Planlama alanının hemen doğusunda Merkezefendi İlçe Merkezi (Merkezefendi Kaymakamlığı) bulunmaktadır. Planlama alanının yaklaşık 1,3 kilometre doğusunda Merkezefendi (Denizli) – Sarayköy (Denizli) ilçeleri arası ulaşımın sağlandığı Menderes Bulvarı bulunmaktadır. Planlama alanına Şehirlerarası Otobüs Terminali, İzmir Bulvarı üzerinden yaklaşık 2,00 km ilerledikten sonra sola, Hüdayi Oral Caddesine dönülerek 500 metre ilerleyip sağa Fabrikalar Caddesine dönmektedir. Fabrikalar Caddesine döndükten sonra 900 metre ilerledikten sonra sola Çiğdem Caddesine dönülerek yaklaşık 400 metre ilerledikten sonra planlama alanına ulaşılabilir.



## 1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 01.04.2026 tarihinde çekilmiştir.



## 2.MÜLKİYET DURUMU

Yukarıda bahsi geçen; 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup 299 ada 5 no.lu parsel 02.12.2025 tarihli ve 14230346 sayılı tutanak ile, 299 ada 7 ve 8 no.lu parseller ise 23.10.2025 tarihli ve 13691682 sayılı tutanak ile Tarım ve Orman Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)'na tahsisi yapılmıştır.

İLÇE/MAHALLE	ADA/PARSEL	PAFTA NO.	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	PLANLAMA ALANI (Yaklaşık) (m <sup>2</sup> )
Merkezeferendi / Gümüşçay	299/5	M22A17D4C	Arsa	Maliye Hazinesi	100,00	21.930,00
Merkezeferendi / Gümüşçay	299/7	M22A17D4C22A1B	Resmi Kurum Alanı	Maliye Hazinesi	10.926,00	
Merkezeferendi / Gümüşçay	299/8	M22A17D4C22A1B	Resmi Kurum Alanı	Maliye Hazinesi	10.907,00	

TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI

TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	20010105087	Cinsi	Arsa
Fili Durumu		Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	100
İli	Denizli	Hazine Hissesi	/
İlçesi	Merkezeferendi	Tapu Tarihi	09/10/2003
Mahallesi / Köyü	Gümüşçay Mahallesi	Pafta / Cilt No	/
Caddesi / Sokağı	/	Ada / Sahife No	299/7946
Yöresi		Parsel / Sıra No	5/

TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER			
Tahsis Edilecek Olan İdare	TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI		
Tahsis Amacı	Hizmet Binası		
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 Yıl	100	
Yasal Dayanak	5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu		
Tahsis Yetkisi	İl Müdürlüğü Yetkininde		
Tahsis Tarih ve No	02/12/2025	14230346	
Genel Müd. Dosya No			

ÜZERİNDE BULUNAN MUHDESATIN

Cinsi:  
Nevi:  
Mikarı:

Yukarıda özellikleri yazılı taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı.

<b>TESLİM EDEN</b> İlker KÖKÇÜ (MİLLİ EMLAK UZMANI)	<b>TESLİM ALAN</b> metin yörük (inşaat mühendisi)
--	--

NOT: Teslim alan idarenin; tahsisi taşınmazı işgal ve tecavüzlere karşı korumak için her türlü tedbir alması, işgal ve tecavüz halinde idari ve adli yollara başvurması ve durumu derhal ilerde İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü), ilçelerde Milli Emlak Müdürlüğüne bildirmesi ve tahsisi taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı dahil her türlü gideri ödemesi gereklidir.

299 ADA 5 NO.LU PARSEL TAHSİS YAZISI

TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI

TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	20010109395	Cinsi	Resmi Kurum Alanı (Denizli Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası)
Filii Durumu	-	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	10.926,00
İli	Denizli	Hazine Hissesi	1/1
İlçesi	Merkezefendi	Tapu Tarihi	
Mahallesi / Köyü	Gümüşçay Mahallesi	Pafta / Cilt No	M22a17d4c22a1b/...
Caddesi / Sokağı	-/	Ada / Sahife No	299/10105
Yöresi	CİNKAYA	Parsel / Sıra No	7/...

TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER			
Tahsis Edilecek Olan İdare	Tarım ve Orman Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)		
Tahsis Amacı	Hizmet Binası yapılmak üzere		
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 (iki) yıl		10.926,00
Yasal Dayanak	5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu		
Tahsis Yetkisi	Bakanlık Yetkisinde		
Tahsis Tarih ve No	23/10/2025		13691682
Genel Müd. Dosya No	-		

ÜZERİNDE BULUNAN MUHDESATIN

Cinsi:	
Nevi:	
Miktarı:	

Yukarıda özellikleri yazılı taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı. 06/11/2025

TESLİM EDEN

TESLİM ALAN

*İlker KÖKÇÜ*  
Milli Emlak Uzmanı

Metin YÖRÜK  
İnşaat Teknisyeni

NOT: Teslim alan idarenin; tahsisli taşınmazı işgal ve tecavüzlere karşı korumak için her türlü tedbiri alması, işgal ve tecavüz halinde idari ve adli yollara başvurması ve durumu derhal illerde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü)'ne, ilçelerde Kaymakamlık (Milli Emlak Şefliği)'ne bildirmesi ve tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı dahil her türlü gideri ödemesi gereklidir.

299 ADA 7 VE 8 NO.LU PARSELLERE AİT TAHSİS YAZISI

TAHSİSLİ TAŞINMAZ TESLİM VE TESELLÜM TUTANAĞI

TAŞINMAZIN			
Taşınmaz No	20010109397	Cinsi	Resmi Kurum Alanı (Defterdarlık)
Filii Durumu	-	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	10.907,00
İli	Denizli	Hazine Hissesi	1/1
İlçesi	Merkezefendi	Tapu Tarihi	
Mahallesi / Köyü	Gümüşçay Mahallesi	Pafta / Cilt No	M22a17d4c22a1b/...
Caddesi / Sokağı	-/	Ada / Sahife No	299/10106
Yöresi	CİNKAYA	Parsel / Sıra No	8/...

TAHSİS İLE İLGİLİ BİLGİLER			
Tahsis Edilecek Olan İdare	Tarım ve Orman Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)		
Tahsis Amacı	Hizmet Binası yapılmak üzere		
Tahsis Süresi / Yüzölçümü	2 (iki) yıl		10.907,00
Yasal Dayanak	5018 Sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu		
Tahsis Yetkisi	Bakanlık Yetkisinde		
Tahsis Tarih ve No	23/10/2025		13691682
Genel Müd. Dosya No	-		

ÜZERİNDE BULUNAN MUHDESATIN

Cinsi:	
Nevi:	
Miktarı:	

Yukarıda özellikleri yazılı taşınmaz tahsis amacıyla kullanılmak üzere ve tahsis amacı kalmadığında idaremize iade edilmek üzere aşağıda adı, soyadı ve görev ünvanı yazılı bulunan şahsa teslim edildiğine dair iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza altına alındı. 06/11/2025

TESLİM EDEN

TESLİM ALAN

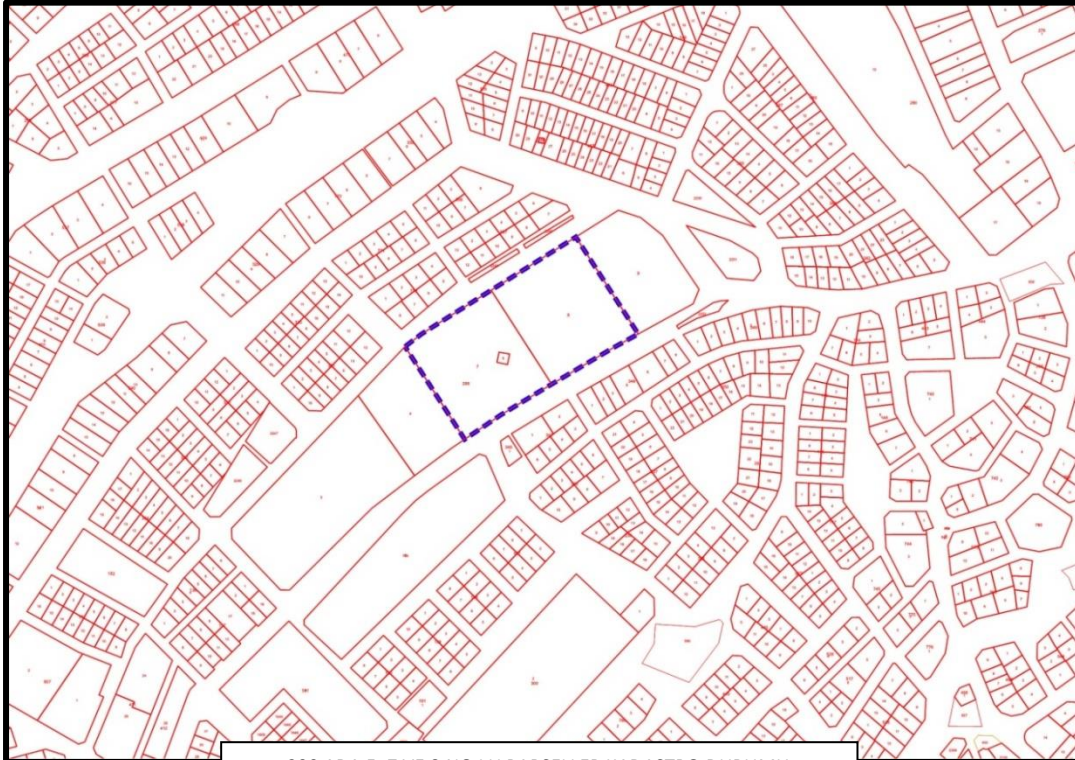
*İlker KÖKÇÜ*  
Milli Emlak Uzmanı

Metin YÖRÜK  
İnşaat Teknisyeni

NOT: Teslim alan idarenin; tahsisli taşınmazı işgal ve tecavüzlere karşı korumak için her türlü tedbiri alması, işgal ve tecavüz halinde idari ve adli yollara başvurması ve durumu derhal illerde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü)'ne, ilçelerde Kaymakamlık (Milli Emlak Şefliği)'ne bildirmesi ve tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı dahil her türlü gideri ödemesi gereklidir.

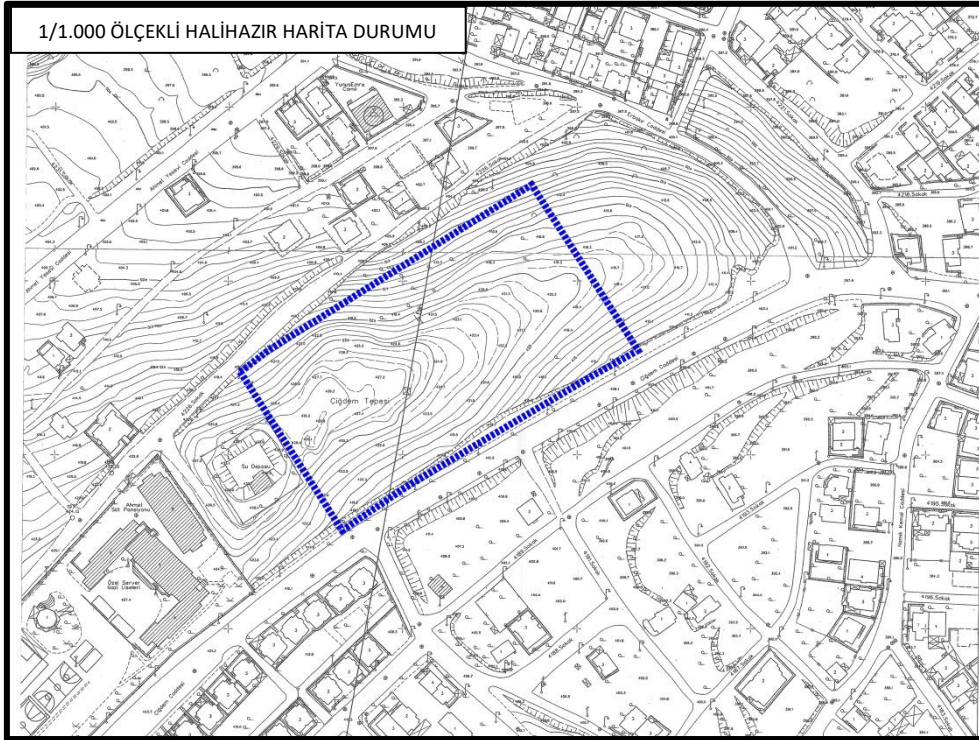
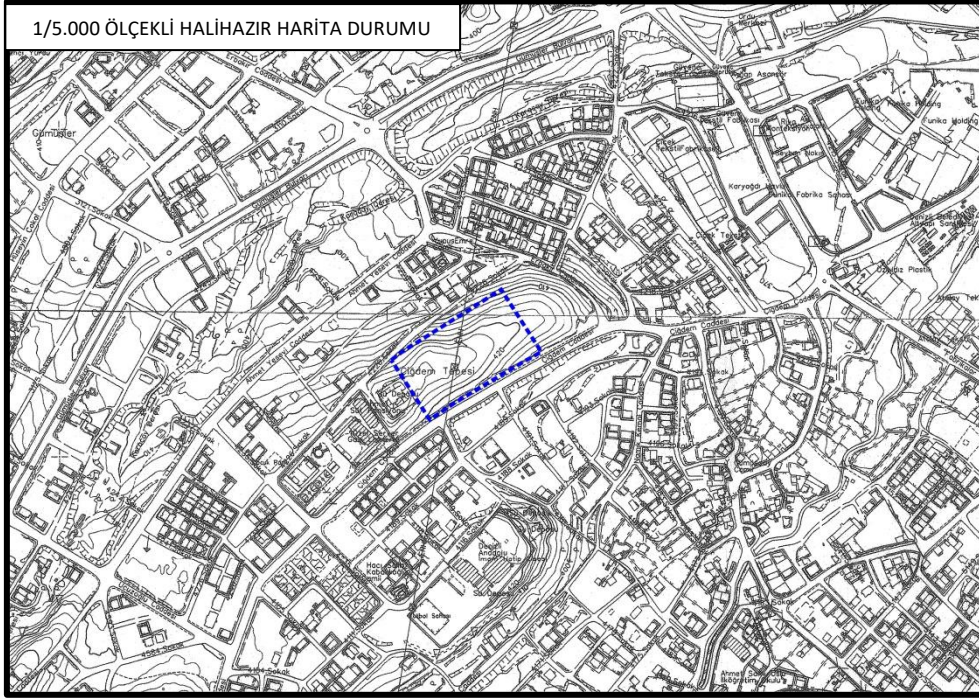
### 3.KADASTRO DURUMU

299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parseller; kadastronun M22A17D4C ve M22A22A1B paftalarında yer almaktadır. 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parseller imar uygulaması sonucu oluşmuş müstakil imar parselleri niteliğindedir.



299 ADA 5, 7 VE 8 NO.LU PARSELLER KADASTRO DURUMU

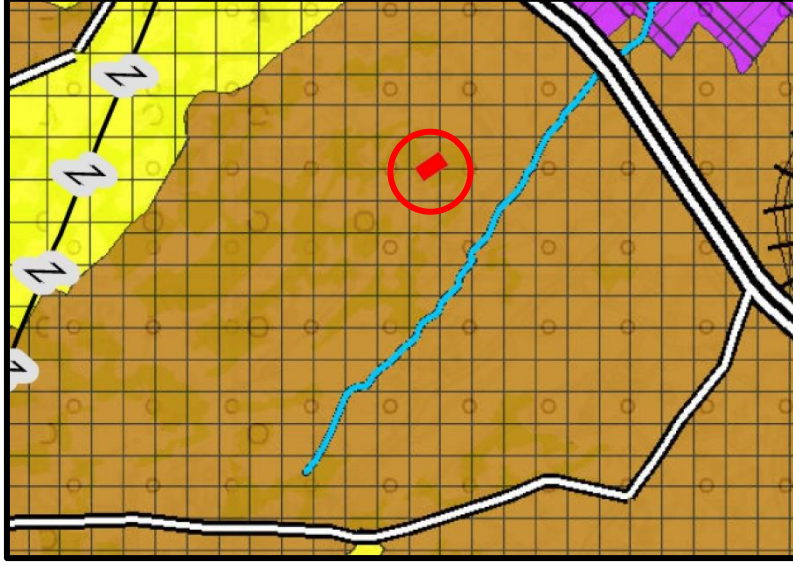
#### 4.HALİHAZIR HARİTA DURUMU



Planlama alanına ait M22A17D ve M22A22A no.lu 1/5.000 ölçekli halihazır haritalar ve M22A17D4C ve M22A22A1B no.lu 1/1.000 ölçekli halihazır haritalar 07.10.2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır.

## 5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

### 5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü; Genel Müdürlük Makamının 09.03.2011 tarih ve 439 sayılı Olur'u ile 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin bulunduğu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlı bulunmaktadır.

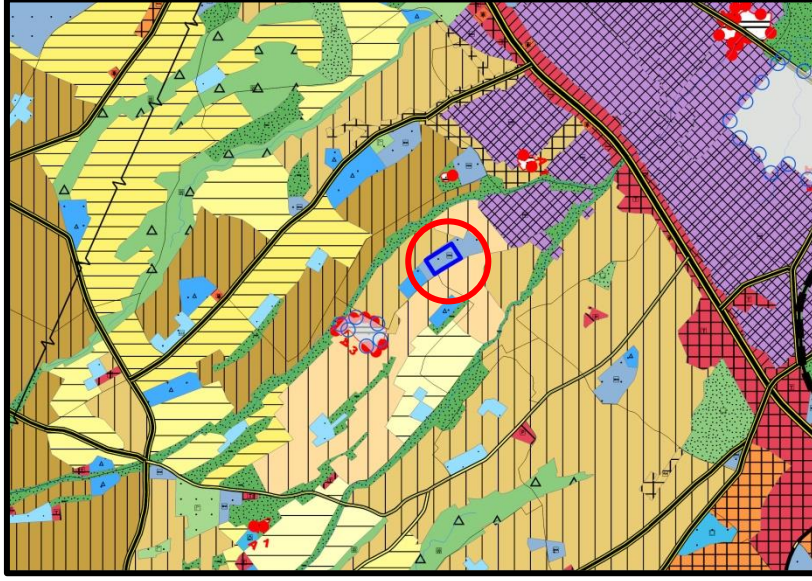
#### 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

*Tanımlar üst başlığı altında;*

**4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar:** "Bu Planın Onayından Önce İçerisinde Boşluklar Olsa Dahi Büyük Oranda İskân Edilmiş Alanlardır." Olarak Tanımlanmaktadır.

**7.18. Kentsel Yerleşme Alanlarında, Konut Alanları İle Kentin Ve Kentlinin İhtiyacına Yönelik Eğitim Tesisleri, Sağlık Tesisleri, Açık Ve Kapalı Spor Alanları, Yeşil Alanlar, Kamu Kurum Alanları, Trafo Vb. Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Sitesi Alanları, Turistik Tesis Alanları, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Vb. Çalışma Alanları Yer Alabilir." Hükümleri Yer almaktadır.**

## 5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU



Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2018 tarih ve 1078 sayılı kararı ile onaylanan Denizli İli 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin bulunduğu alan; “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

### 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

Uygulama hükümleri başlığı altında;

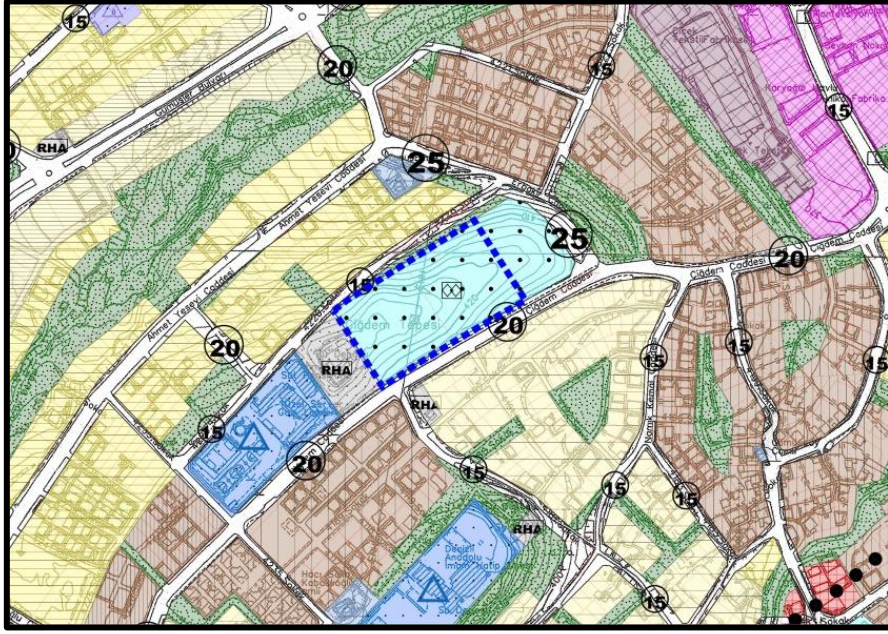
#### 3.2.3. KAMU HİZMET ALANI

**3.2.3.1.** *Bu Alanlarda, Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri İle Özel Bütçeli İdareler Ve Belediyeye Veya Bu Kurumlarca Sermayesinin Yarisından Fazlası Karşılanan Kuruluşlara, Kanunla Veya Kanunun Verdiği Yetki İle Kurulmuş Kamu Tüzel Kişilerine Ait Bina Ve Tesisler Yer Alabilir. Bu Planla Önerilen Ve/Veya Alt Ölçekli İmar Planlarında Önerilecek Olan İdari Hizmet Alanları İle Resmi Kurum Alanlarındaki Yapılaşma Koşulları Alt Ölçekli Planlarda Belirlenecektir.*

**3.2.3.2.** *Bu Planda Kamu Hizmet Alanı Olarak Gösterilen Alanlar Alt Ölçekli 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” Ne Uygun Olarak Ayrıştırılacaktır.*

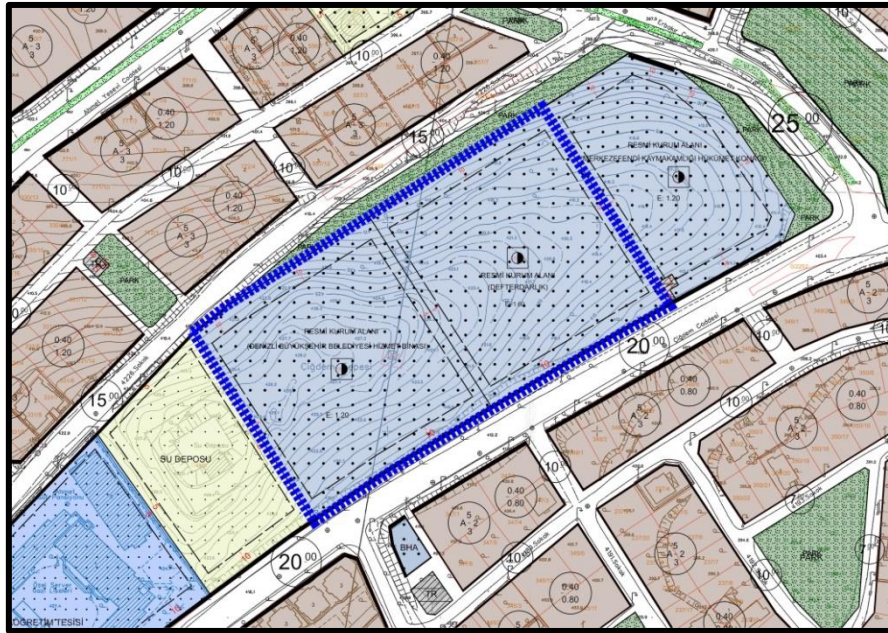
**3.2.3.3.** *Alt Ölçekli Planlarda Düzenlenmiş Kamu Hizmet Alanlarının Korunması Esastır. Ancak Yerleşmenin İhtiyacının Üstünde Planlanmış Kamu Hizmet Alanları (“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin” EK-2 Tablosunda Zorunlu Olarak Ayrılması Gereken Alanlar Hariç), Alt Ölçekli Planlarda İlgili Kurum Ve Kuruluşun Görüşü Alınması Kaydıyla Yerleşmenin İhtiyaç Duyduğu Kullanımlara Dönüştürülebilir. Denilmektedir.*

### 5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin bulunduğu alan; "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

### 5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 299 ada 5 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alan, E=1.20 yapılaşmalı "Resmi Kurum Alanı (Denizli Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası)" ve 299 ada 8 no.lu parselin bulunduğu alan E=1.60 yapılaşmalı Resmi Kurum Alanı (Defterdarlık) olarak planlı olup imar yollarından ve Park alanından 10 metre, komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak planlı bulunmaktadır. Bahsi geçen parselleri kapsayan alanda plan üzerinde ve plan hükümlerinde yapı yüksekliğine dair bir yaklaşma koşulu bulunmamaktadır. Ulaşım sistemi 20 metrelik taşıt yolu ile çözümlenmiştir.

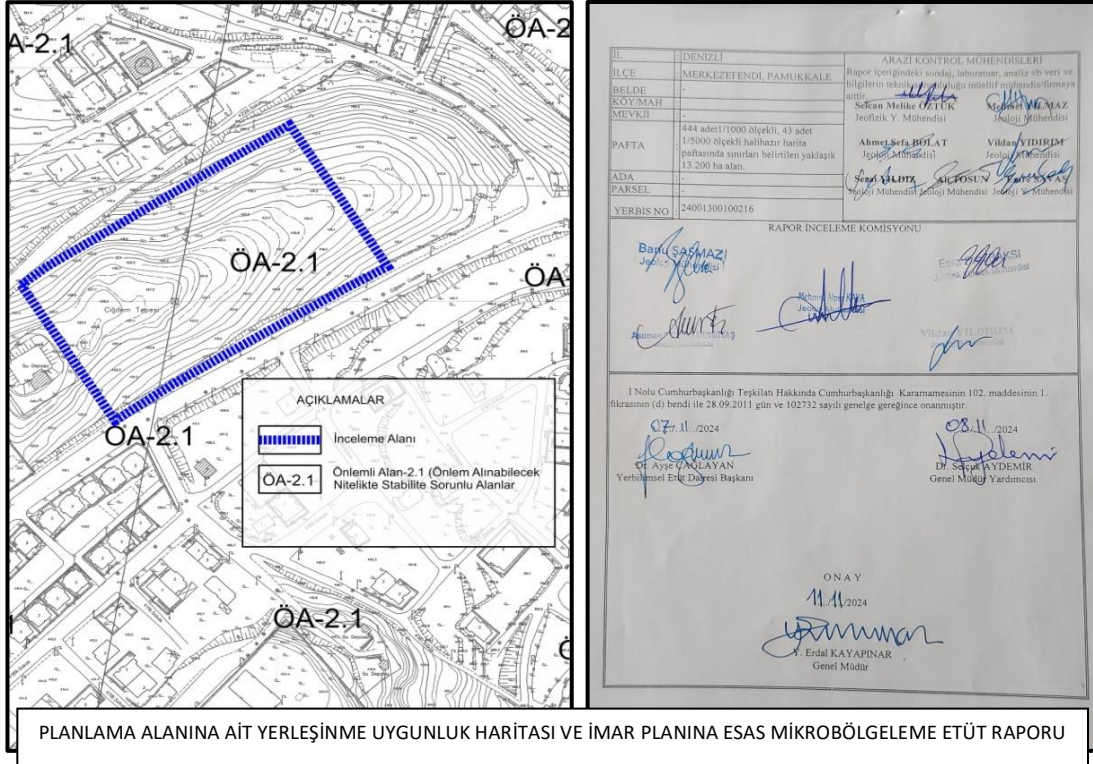
## 6.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ait 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliğine esas ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca toplanmıştır. Toplanan kurum ve kuruluşların görüşleri; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca, plan araştırma ve açıklama raporunun eki olarak ayrıca fiziki ve sayısal (CD) ortamında sunulmaktadır.

## 7.JEOLOJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının da içerisinde bulunduğu Merkez ilçeleri genelinde (Merkezeferendi, Pamukkale) hazırlanan imar planına esas rapor 11.11.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt raporu inceleme sınırı Merkez ilçeleri ((Merkezeferendi, Pamukkale) kapsayan yaklaşık 13200 ha alanın imar planına esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu hazırlanmıştır. Raporla inceleme alanında; Metamorfik Kayaçlar, Kızılburun Formasyonu (Rezidüel), Sakızcılar Formasyonu, Kolonkaya Formasyonu, Asartepe Formasyonu, Alüvyon Yelpazesini, Alüvyon gözlendiği alanlardan oluştuğu, herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı, inceleme alanının tamamında eğim değerlerinin %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %50-60 ve %90-100 aralığında değiştiği, yapılan sondaj çalışmalarında 9.00 ile 21 metreleri arasında yeraltı suyuna rastlanıldığı belirtilmiştir. İnceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde; Önemli Alan – 2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar), Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar), Önemli Alanlar – 2.3 (ÖA-2.3) (Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar, Uygun Olmayan Alanlar - 2.3 (UOA-2.3) (Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler olarak değerlendirilen alanlar içerisinde kaldığı bildirilmiştir.

Plan değişikliğini kapsayan alan; yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde; Önemli Alan – 2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alan içerisinde kaldığı, Önemli Alan -2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilen alanlarda kuvaterner yaşlı alüvyon yelpazesine ait içerisinde çoğunlukla kristalize kireçtaşı, şist, kuvars, kuvarsit gibi yüksek dayanımlı kayaç blokları içeren birimler, Pliyosen yaşlı Kolonkaya Formasyonuna ait kumtaşı, kiltası gibi zayıf dayanımlı kaya birimler ve Pliyo-Kuvaterner yaşlı Asartepe formasyonuna ait iri çakıl ve blokların iyi pekleşmesi ile oluşmuş konglomera birimlerden oluştuğu ve inceleme alanında topografik eğimin 0-40 arasında değiştiği bildirilmiştir.



## 8.GEREKÇELER

Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay Mahallesi 299 ada 5, 7 ve 8 parsellerin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup 299 ada 5 no.lu parsel 02.12.2025 tarihli ve 14230346 sayılı tutanak ile, 299 ada 7 ve 8 no.lu parseller ise 23.10.2025 tarihli ve 13691682 sayılı tutanak ile Tarım ve Orman Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı)'na tahsisi yapılmıştır. Söz konusu parseller; 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Kamu Hizmet Alanı", mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sosyal Tesis Alanı", mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise 299 ada 5 ve 7 no.lu parsellerin bulunduğu alan, E=1.20 yapılaşmalı "Resmi Kurum Alanı (Denizli Büyükşehir Belediyesi Hizmet Binası)" ve 299 ada 8 no.lu parselin bulunduğu alan E=1.60 yapılaşmalı Resmi Kurum Alanı (Defterdarlık) olarak planlı olup imar yollarından ve Park alanından 10 metre, komşu parsellerden yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olarak planlı bulunmaktadır. Bahsi geçen parselleri kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde ve plan hükümlerinde yapı yüksekliğine dair bir yapılaşma koşulu bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne tahsisli ve mülkiyeti Maliye hazinesine ait 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parseller, imar uygulaması tamamlanmış müstakil imar parselleridir. Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, Pamukkale ilçesi, İstiklal mahallesi 236 ada 5 no.lu parsel üzerinde halihazırda ekonomik ömrünü tamamlamış ve afetlere karşı riskli durumda bulunan, hizmet binası yetersiz gelmeye başlamıştır. Kapasitesi ve mevcut yapı kalitesi göz önüne alındığında yetersiz hale gelen Müdürlüğe ait eski hizmet binasının ilk olarak mevcut 236 ada 5 no.lu parsel üzerinde yenilenmesi

düşünülmüş ancak parselin büyüklüğünün ve konumunun, yapılacak yeni hizmet binasının etkin ve verimli kullanılmasına imkân sağlayamayacağı görülmüştür. Bu nedenle günümüz koşullarına uygun, afetlere dayanıklı ve modern bir hizmet binası yapılması amacıyla yer seçimi çalışmaları yapılmıştır.

Yapılan yer seçimi çalışmaları sonrasında mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Denizli ili Merkezefendi ilçesi, Gümüştay Mahallesi 299 ada 5-7-8 no.lu parsellerin uygun olacağı görülmüştür. Bu amaçla gerekli iş ve işlemler yürütülmüş ve bahsi geçen parsellerin Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne tahsis işlemleri tamamlanmıştır. Ancak Müdürlüğe tahsisi yapılan 299 ada 5-7-8 no.lu parseller üzerinde meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yükseklik belirlenmediği görülmüştür. İmar Kanunu'nun 8'inci Maddesinde "Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yavaş: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir...", Geçici 20'inci Maddesinde ise "8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. **Bina yükseklikleri yavaş: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez.** Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." denilmektedir. Bu amaçla bahsi geçen parsellerde hizmet binasının yapılmasına imkân sağlamak, Denizli İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün günümüz koşullarına uygun, afetlere karşı dayanıklı ve modern bir hizmet binasının yapılması amacıyla ilk olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması öngörülmüştür. Ancak bahsi geçen parselleri kapsayan alana ait üst ölçekli imar planlarının farklı fonksiyonlarda olması sebebiyle; planların kademeli birlikteliği doğrultusunda mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planı durumu olan "Kamu Hizmet Alanı" alan kullanımına uygun olarak Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Gümüştay Mahallesi, 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerde "Kamu Hizmet Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi ve geçici 20. Maddesinde belirtilen hususlar gereği; günümüz koşullarına uygun, afetlere dayanıklı ve modern bir kamu hizmet binası yapılması amacıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin hazırlanması gerekmektedir.

### 9. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

- Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Gümüşçay Mahallesi, 1/5.000 ölçekli M22A17D ve M22A22A no.lu paftaları, 417000 – 417300 yatay, 4185500 – 4185800 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2.19 ha alanı kapsayan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Afetlere karşı dayanıklı ve modern bir hizmet binası yapılmasına imkân sağlamak ve planların kademeli birlikteliği doğrultusunda mevcut 1/25.000 ölçekli nazım imar planı durumu olan “Kamu Hizmet Alanı” alan kullanımına uygun olması amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- 299 ada 5, 7 ve 8 no.lu parsellerin bulunduğu alan üst ölçekli 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan kararlarına uygun olarak “Sosyal Tesis Alanı” ndan “Kamu Hizmet Alanı” na dönüştürülmüştür.
- Yaklaşık 2,19 hektarlık alan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmıştır.
- Jeolojik açıdan önemli alanlar imar planına işlenmiş, bu alanlar 1/5.000 ölçekli nazım imar planında “Önemli Alan” olarak gösterilmiştir.
- Ana ulaşım sistemini etkileyen bir karar getirilmemiş, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

### 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU:

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE (ha)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA (ha)
Sosyal Tesis Alanı	2.19	-
Kamu Hizmet Alanı	-	2.19
Planlama Alanı	2.19	

