



DENİZLİ-SARAYKÖY 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU:

1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı alanı Denizli Büyükşehir Belediyesi ve Sarayköy İlçe Belediyesi sınırları içerisinde kalmakta olup tapunun Denizli İli, Sarayköy İlçesi, Beylerbeyi Mahallesi, Maltepe Mevkii, M21b-15b1 pafta, 250 ada, 11 nolu parselini kapsamaktadır. Söz konusu parsel 1/5000 ölçekli M21b-15b nolu nazım imar planı paftasının yatayda 410 000 – 410 500, dikeyde 4 195 500 – 4 196 000 nolu nazım imar planı koordinatları arasında kalmaktadır. Parselin yüzölçümü 5107,42 m²'dir.

250 ada, 11 nolu parselin doğusunda, batısında ve kuzeyinde mevcut sanayi alanı kullanımlı meri nazım imar planı bulunmaktadır. Yanı sıra parsel İzmir-Denizli Karayoluna cepheli durumdadır. Denizli il merkezinden İzmir istikametine doğru giderken karayolunun sağ tarafında yer almaktadır. Parsel tarla niteliğindedir. Parselin bulunduğu alanda herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Sözü geçen parsel boş tarla vasfındadır. M21b-15b1 pafta, 250 ada, 11 nolu parselin mülkiyeti şahısa aittir. Bununla birlikte parseli ilgilendiren bir dava bulunmamaktadır. Parsel Yapı Yasaklı Alanlar, Özel Kanunlara Tabi Alanlar ve Koruma Statüsü Bulunan Alanlar dışında kalmaktadır. Parselin bulunduğu alanda herhangi bir akarsu ve dere yatağı mevcut değildir. Bu nedenle parselin bulunduğu alanda taşkın riski bulunmamaktadır. Planlama alanında; eğim % 00-05 arasında değişkenlik göstermektedir. Az eğimli alanlardan oluşmaktadır.

İmar planı yapımı ile ilgili olarak resmi kurum ve kuruluşlardan yazılı kurum görüşleri alınmıştır. Tüm kurum görüşleri olumlu olarak cevaplanmıştır. Kurum görüşlerinin alınmasının ardından M21b-15b1 pafta, 250 ada, 11 nolu parsel ile ilgili planlama sürecinde, harita mühendisi tarafından parselin ITRF sisteminde 1/5000 ölçekli halihazır haritası hazırlanarak onay kurumuna onaylatılmıştır. Halihazır haritada parselin mülkiyet sınırları gösterilmiştir. Halihazır haritanın onay işleminin tamamlanmasının ardından jeoloji mühendisi ve jeofizik mühendisi tarafından parselin imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. Rapor Denizli İl Çevre Ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 12.01.2015 tarihinde onaylanmıştır. Raporda belirtilen koşullara ve önerlere uyulması gerektiği imar planı notlarında yazılmıştır. Yanı sıra imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından Uygun Alan-1 (UA-1) ve Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1 - Önlem alınabilecek nitelikte şişme ve oturma açısından sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

Plan yapımının gerekçesi; parselin Denizli-İzmir Karayolu üzerinde olması ve yoğun kullanılan bir ulaşım güzergahı üzerinde bulunması sebebiyle ulaşılabilirliği oldukça fazladır. Yanı sıra parselin çevresi sanayi bölgesi olarak ön plana çıkmaktadır. Parselin tüm çevresi sanayi alanı olarak planlanmış ve mevcut durumda çevrede birçok sanayi amaçlı tesis bulunmaktadır. Arada sadece 250 ada, 11 nolu parselin plansız kalması sebebiyle sanayi alanı içerisine alınarak mevcut plan ile bütünleştirilmesi zorunluluk arz etmektedir.

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle ilk önce 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır. Parselde meri imar planının devamı olacak şekilde ve plan bütünlüğünü sağlaması açısından sanayi alanı kullanımı önerilmiştir. Erişme kontrollü karayolu 50 metre genişliğindeki kamulaştırma sınırı esas alınarak imar planı üzerinde gösterilmiştir. Bunun yanında mevcut imar planından gelen erişme kontrollü karayolu kenarında yer alan 10 metrelik 2. derece yol devam ettirilmiştir. Son olarak sıra imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirlenmiş olan yerleşime uygunluk durumları Uygun Alan-1 (UA-1) ve Önlemlili Alan-5.1 (ÖA-5.1 - Önlem alınabilecek nitelikte şişme ve oturma açısından sorunlu alanlar) sınırları ile birlikte imar planı üzerinde gösterilmiştir.