MAVİ YEŞİL
PLANLAMA

DENİZLİ İLİ – HONAZ İLÇESİ – KOCABAŞ MAHALLESİ
331 ADA 2 NO.LU PARSELİN KUZEYİNDE KALAN ALANA AİT
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



ÖMER GİRGİN
C Grubu Şehir Plancısı

DENİZLİ-2026

0 555 558 51 85
maviyesil@maviyesilplanlama.com
info@maviyesilplanlama.com
Sırakapılar Mah. 1583 Sok.
Kat:3 No:50/7 Merkezefendi/DENİZLİ

İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI 1
1.1.MEKANSAL VE COĞRAFİ KONUMU 1
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ 1
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ 3
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 4
1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ 5
2.MÜLKİYET DURUMU 6
3.KADASTRO DURUMU 6
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU 7
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU 8
5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU 8
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.GEREKÇELER 10
7.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI 11
8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ 12

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

1.1.MEKANSAL 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.

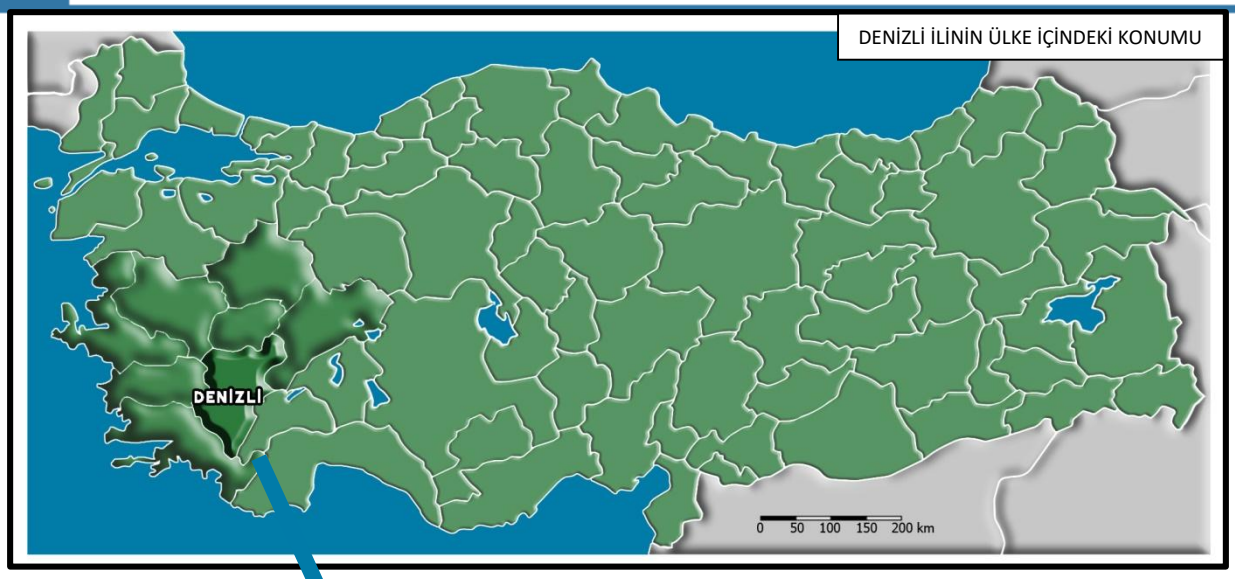
1.2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

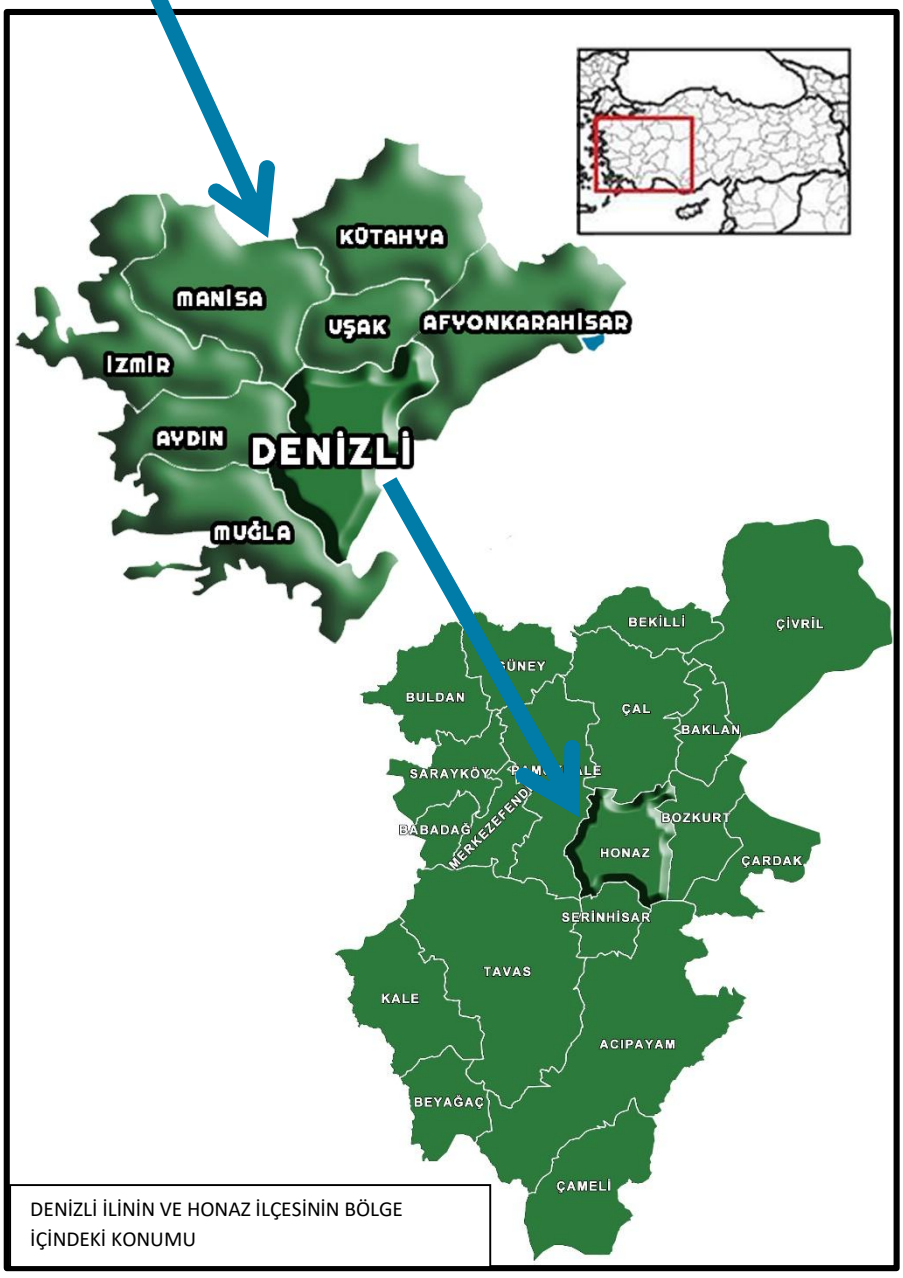
Denizli ili sınır itibariyle doğudan; Burdur, Afyonkarahisar, batıdan Aydın, Manisa, kuzeyden; Uşak, güneyden ise Muğla illeri ile komşudur.

Denizli ilinin yüzölçümü 12.134 km²'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 Honaz ilçesi sınırları içerisindedir. Honaz ilçesine, doğu yönünde Bozkurt (Denizli) ilçesi, batı yönünde Pamukkale (Denizli) ilçesi, kuzey yönünde Çal (Denizli) ve Baklan (Denizli) ilçeleri, güney yönünde ise Serinhisar (Denizli) ilçesi ile komşudur. Honaz ilçesinin yüzölçümü 449 km²dir.

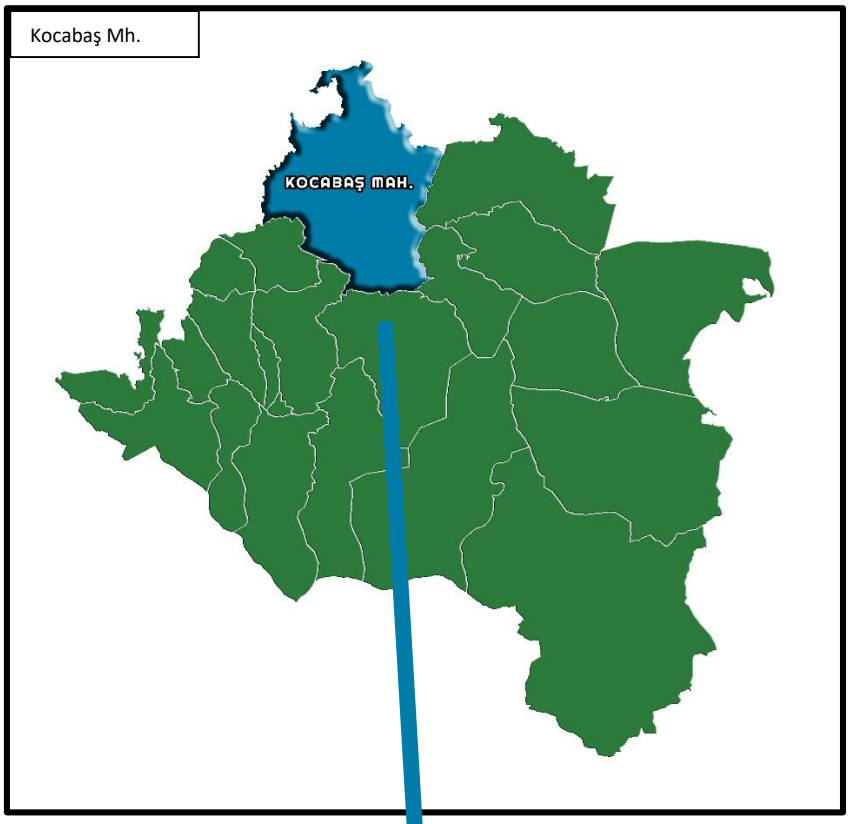




DENİZLİ İLİNİN VE HONAZ İLÇESİNİN BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI VE BÜYÜKLÜĞÜ

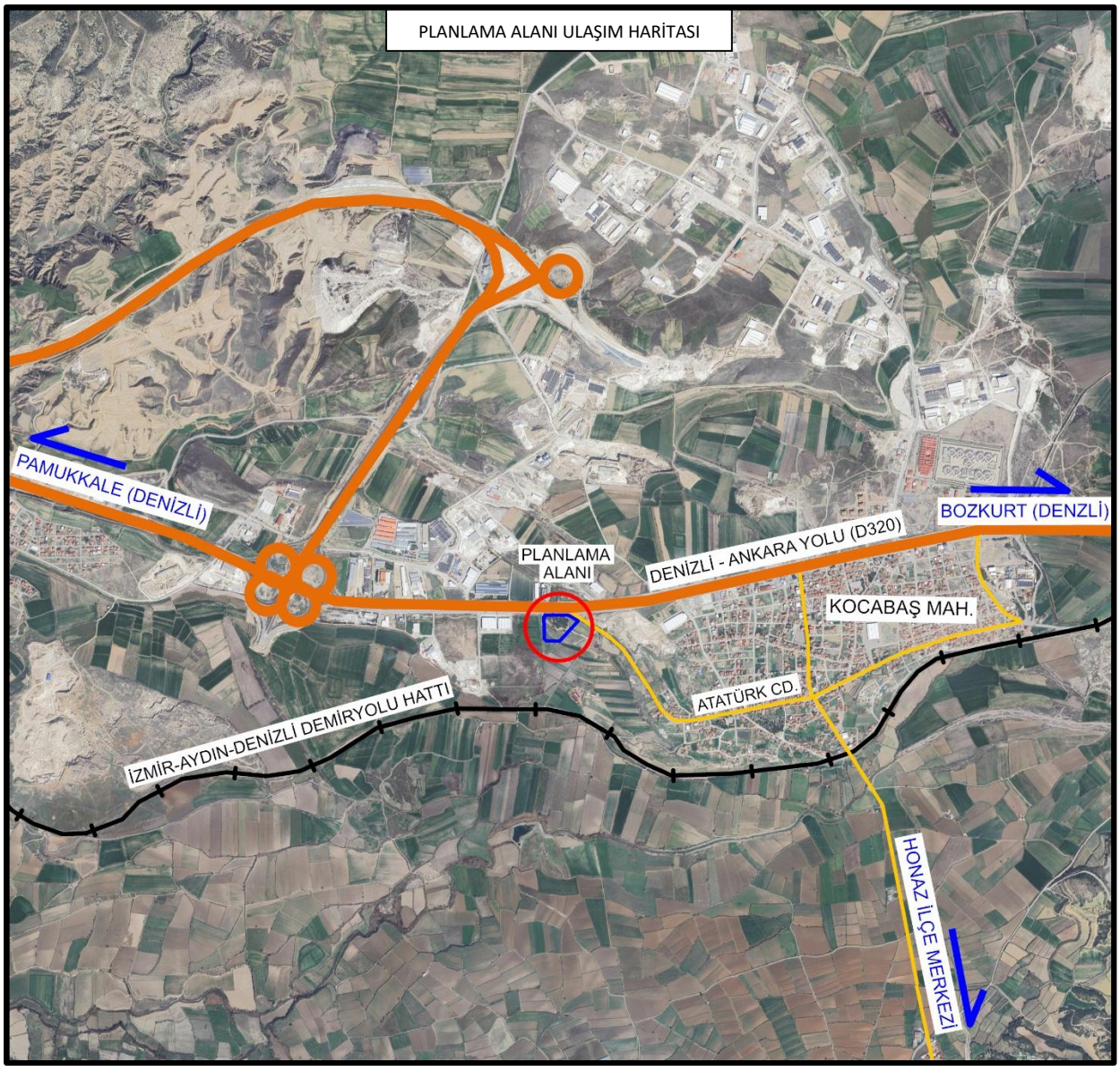
Planlama alanı; Tapunun Denizli İli, Honaz İlçesi, Kocabaş Mahallesi, 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alanı kapsamaktadır. Söz konusu alan; 439200 - 438500 yatay, 4186600 - 4186800 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2.17 hektar alandan ibarettir.





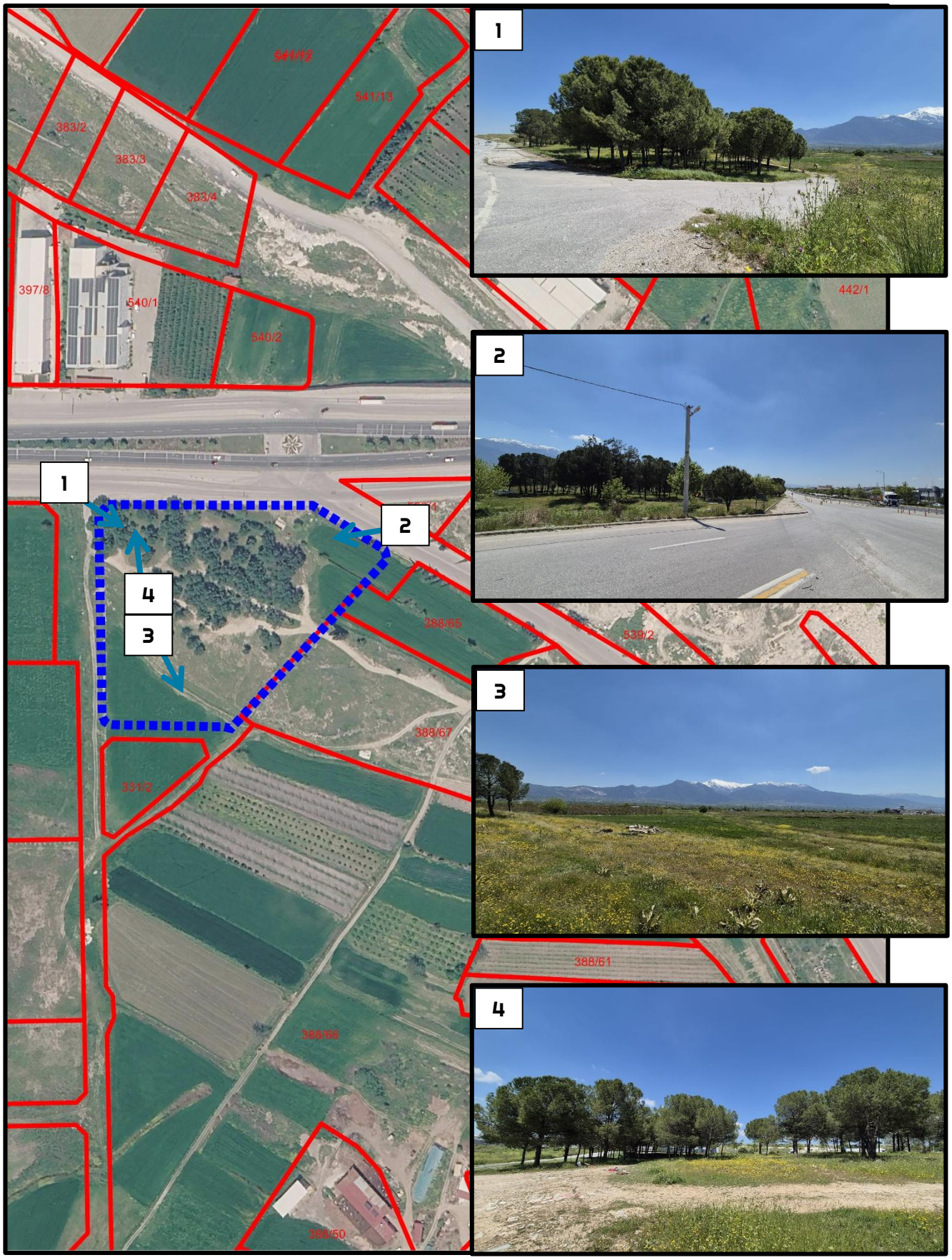
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin doğusunda bulunan Honaz ilçesi sınırlarında, Honaz ilçe merkezinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Denizli İl Merkezine (Valilik) yaklaşık 24 Km uzaklıktadır. Honaz İlçe Merkezine (Honaz Hükümet Konağı) yaklaşık 9,6 km uzaklıktadır. Planlama alanının yaklaşık 15 Metre kuzeyinde Honaz İlçesi (Denizli) ile Pamukkale İlçesi (Denizli) arası ulaşımın sağlandığı Denizli - Ankara Yolu (D320) bulunmaktadır. Planlama alanına Honaz ilçe merkezinden Osman Nuri Filiz Cd. Üzerinden kuzey yönüne Kocabaş Mahallesi (Atatürk Cd.) istikametine yaklaşık 8,1 ilerledikten sonra Atatürk Cd. Üzerinden sola dönülüp Denizli - Ankara Yolu (D320) istikametine 1,5 km ilerleyip Atatürk Cd. İle Denizli - Ankara Yolu (D320) kesişimindeki konumuna toplamda 9,6 km mesafede ulaşılabilir.



1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ

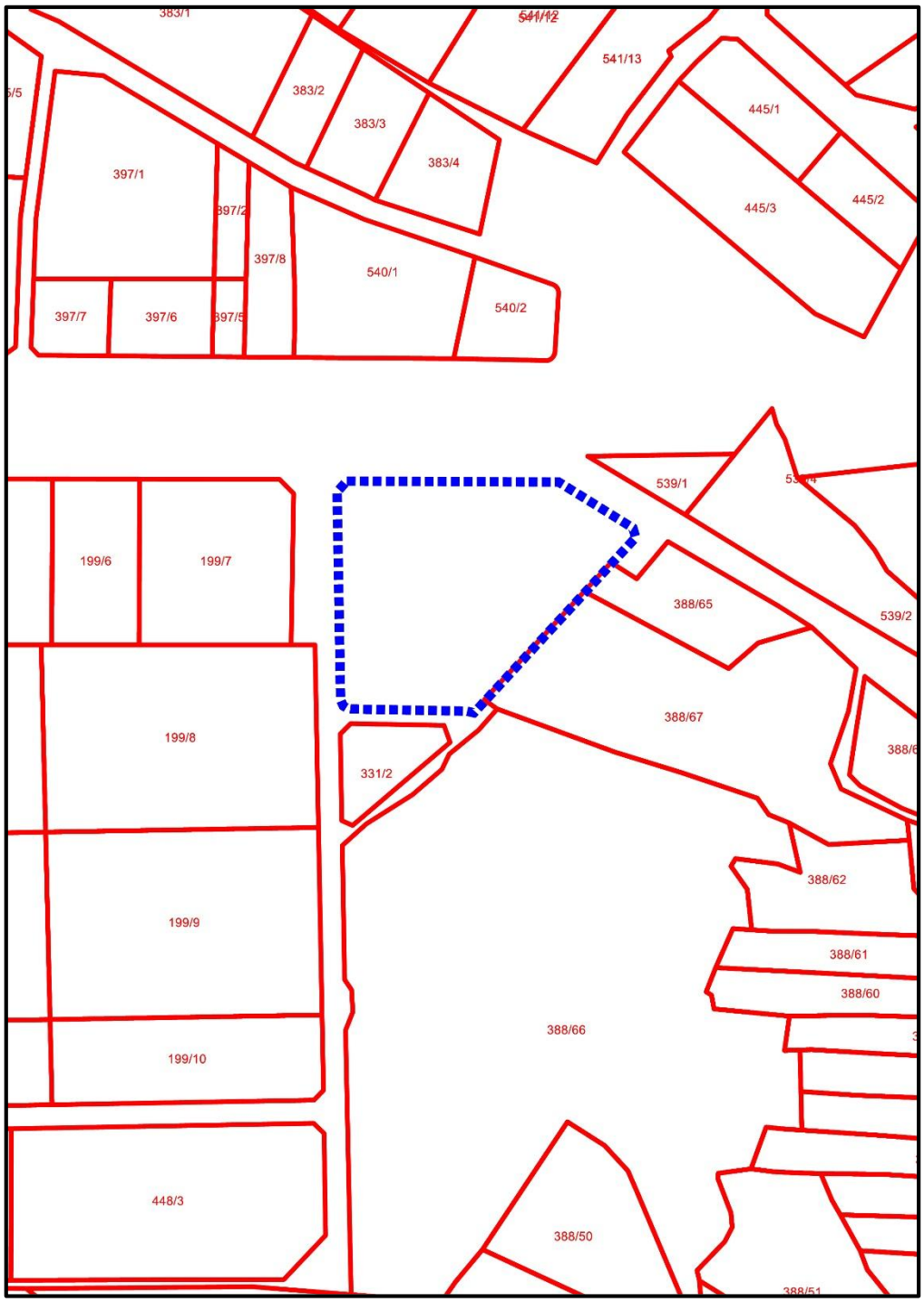
Planlama alanına ait arazi fotoğrafları 06.05.2026 tarihinde çekilmiştir.



2.MÜLKİYET DURUMU

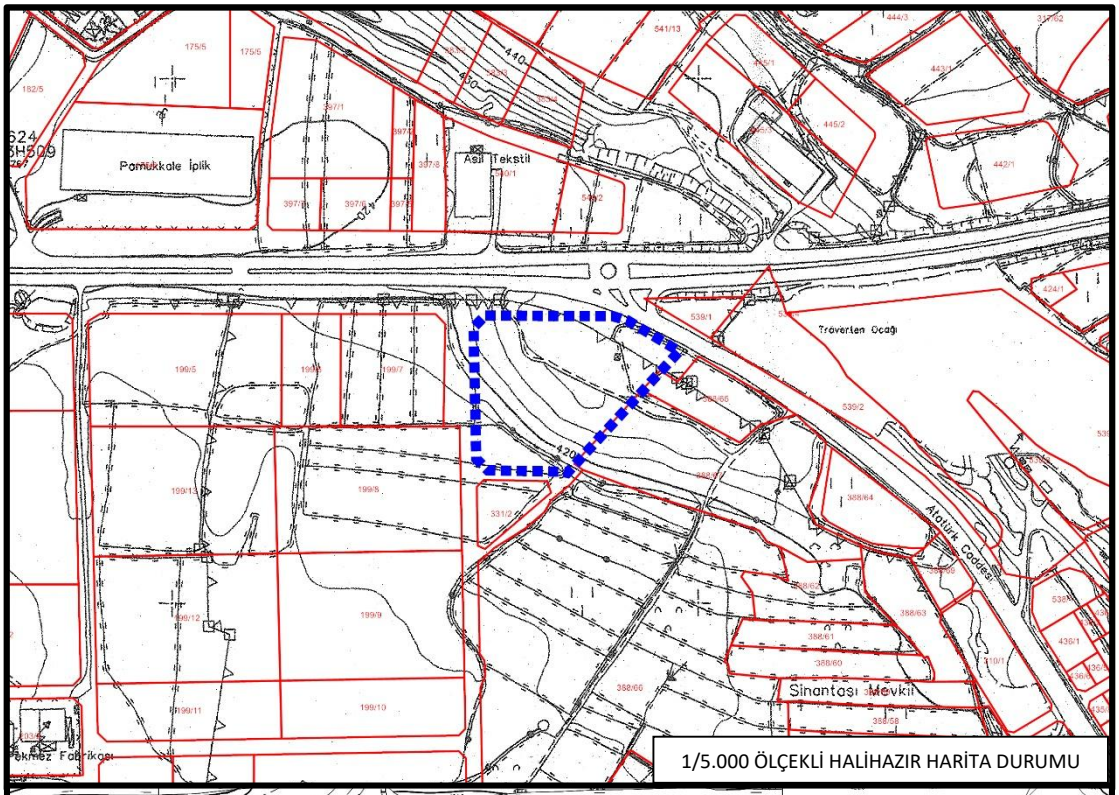
Yukarıda bahsi geçen; 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyindeki planlama alanı; imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmiştir. Yaklaşık 21.722 m² olan planlama alanının tamamı kamuya terk edilmiş alandan oluşmaktadır.

3.KADASTRO DURUMU

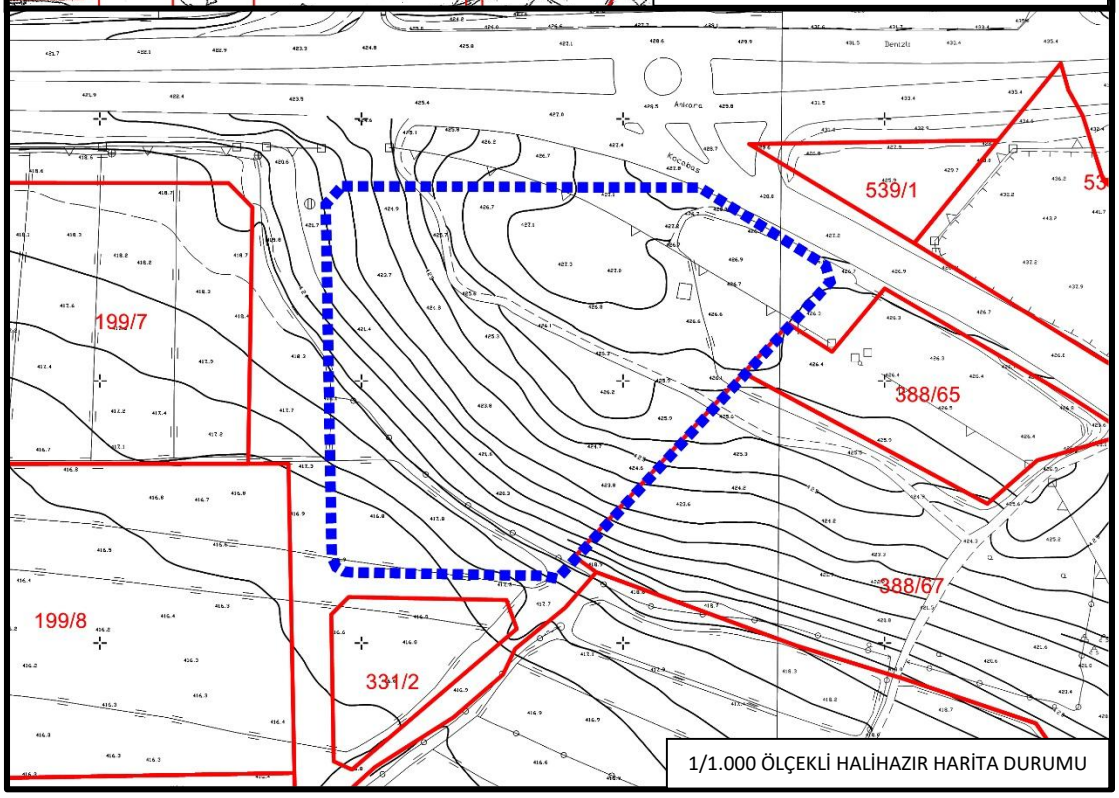


331 ada 1 no.lu parselin kuzeyinde kalan, söz konusu planlama alanı; imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmiştir.

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU



1/5.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

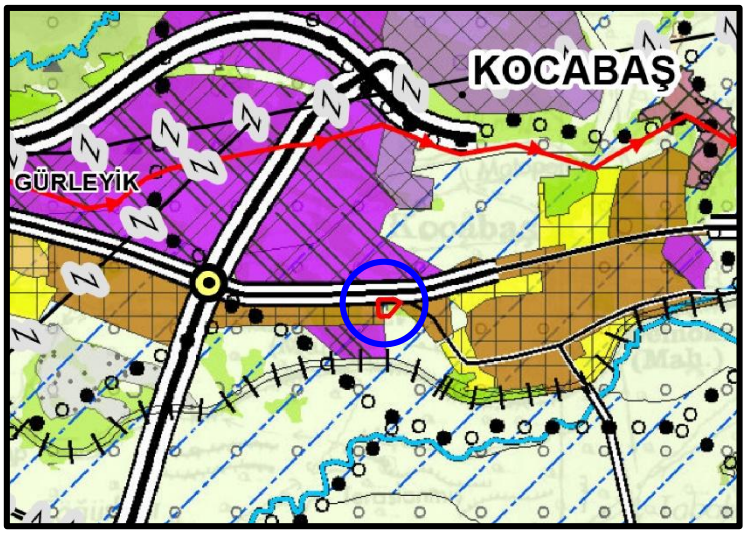


1/1.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ait 1/5.000 ölçekli M22B17D no.lu halihazır harita ve 1/1.000 ölçekli M22B17D4B ile M22B17D3A no.lu halihazır haritalar 07.10.2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır. Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

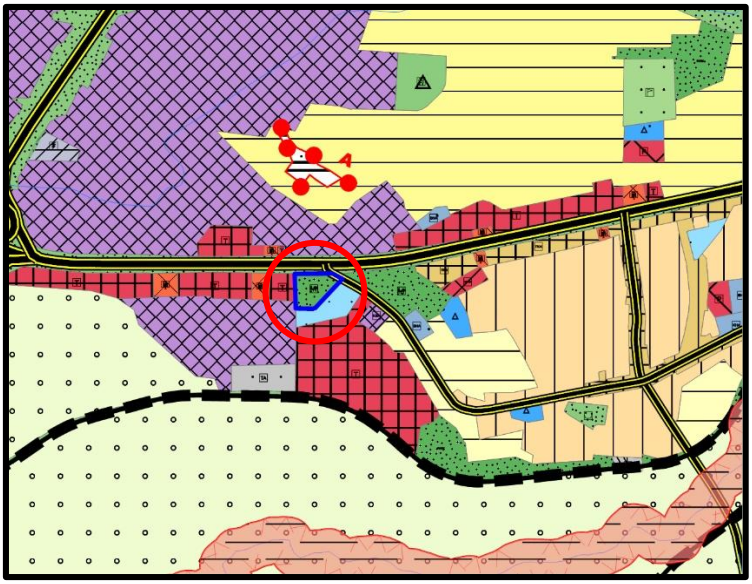
5.MERİ İMAR PLANI DURUMU

5.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU



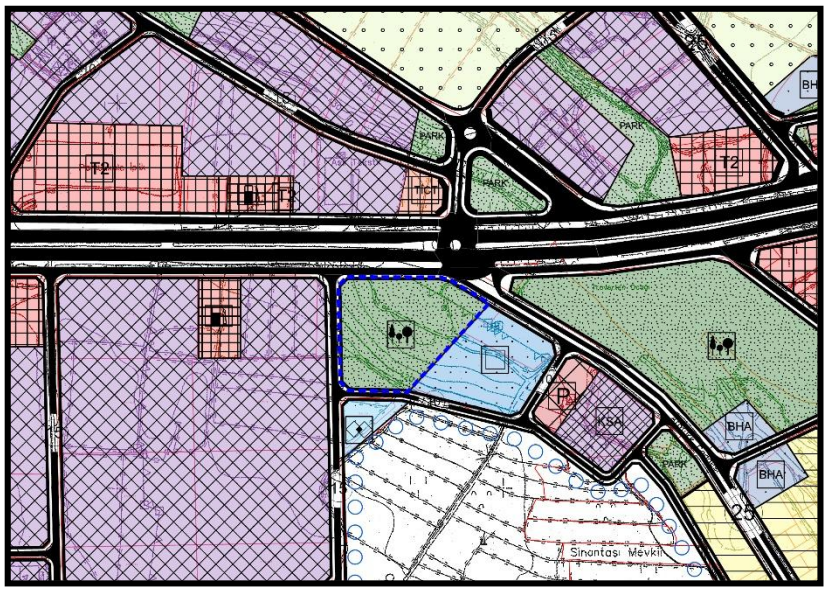
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü; Genel Müdürlük Makamının 09.03.2011 tarih ve 439 sayılı Olur'u ile 09.03.2011 tarihinde onaylanan Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu M22 no.lu paftasında; 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alanının; bir kısmı "Kentsel Yerleşik Alan", bir kısmı "Tarım Arazisi", bir kısmı ise "Çayır-Mera" olarak planlı bulunmakta olup "Sulama Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



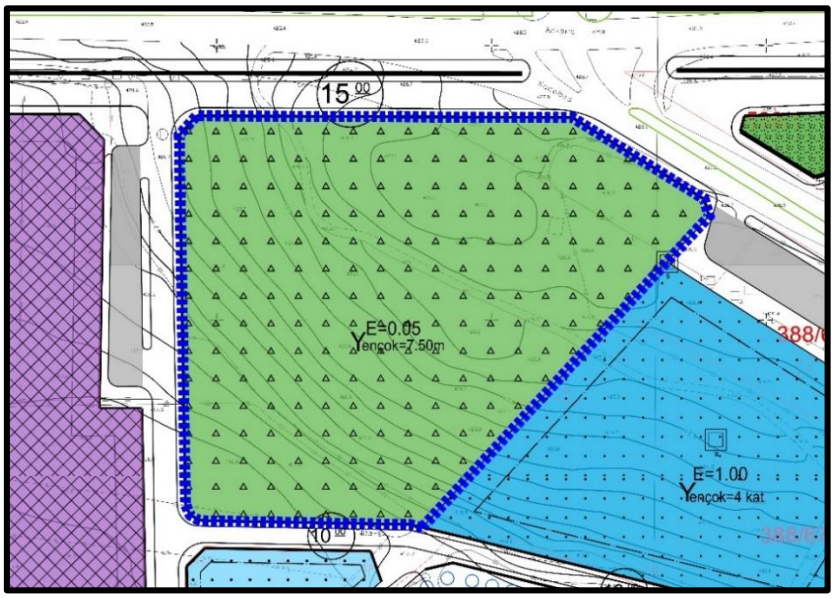
Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2026 tarih ve 429 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile Mevcut Denizli İli 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan söz konusu alan "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU



Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2026 tarih ve 429 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile Mevcut 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alan söz konusu alan; "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 25 metrelik birinci derece yol, 15 ve 10 metrelik ikinci derece yol ile çözümlenmiştir.

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alan söz konusu alan; E=0.05 ve Yençok=7.50m yapılaşma şartlarına sahip "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 25 metrelik bölünmüş taşıt yolu, 15 ve 10 metrelik taşıt yolu ile çözümlenmiştir.

6.GEREKÇELER

Denizli İli, Honaz İlçesi, Kocabaş Mahallesi 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyindeki planlama alanı; imar uygulaması sonucu kamuya terk edilmiştir. Söz konusu planlama alanı mevcut 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında; bir kısmı "Kentsel Yerleşik Alan", bir kısmı "Tarım Arazisi", bir kısmı ise "Çayır-Mera" olarak planlı bulunmakta olup "Sulama Alanı" sınırları içerisinde kalmaktadır. Mevcut 1/25.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; "Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır. Mevcut 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise; E=0.05 ve Yençok=7.50m yapılaşma şartlarına sahip "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı bulunmaktadır. Ulaşım sistemi 25 metrelik bölünmüş taşıt yolu, 15 ve 10 metrelik taşıt yolu ile çözümlenmiştir.

Belediyeler; görev yetki ve sorumlulukları dahilinde; sorumluluklarında bulunan alanlarda, bölgenin ihtiyaç ve gereksinimlerini karşılama, gerekli tesislerin yapılmasına imkan sağlama, daha işlevsel alan kullanımlar oluşturma amacıyla çalışmalar yapmaktadırlar. Bu amaçla Kocabaş Mahallesi sınırları içerisinde 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alanın; bölgenin mevcut ihtiyaçlarının karşılayacak, kamusal erişime açık ve daha işlevsel yeşil alan kullanımına imkân sağlayacak açık-yeşil alan olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda mevcut "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımının, kullanıcı çeşitliliğine cevap verebilmesi, açık-yeşil alanların etkin kullanılması, kamu yararının arttırılması ve ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik tesis yapımına imkân sağlaması düşünülerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği "Ağaçlandırılacak Alan" alan kullanımı ile "Rekreasyon Alanı" kullanımları açık ve yeşil alanlar başlığı içinde yer aldığından; söz konusu planlama alanının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak "Rekreasyon Alanı" olarak planlanmasına karar verilmiştir.

Yukarıda bahsi geçen gerekçeler ile Belediyelerin görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında, açık-yeşil alanların etkin kullanılması, kamu yararının arttırılması ve ihtiyaçlarının karşılanması kapsamında gerekli tesisin yapılmasına imkan sağlayacak, daha işlevsel yeşil alan kullanımları oluşturulması amacıyla ilk olarak Denizli İli, Honaz İlçesi, Kocabaş Mahallesi 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde kalan alanı kapsayan 1/25.000 ölçekli ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2026 tarih ve 429 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

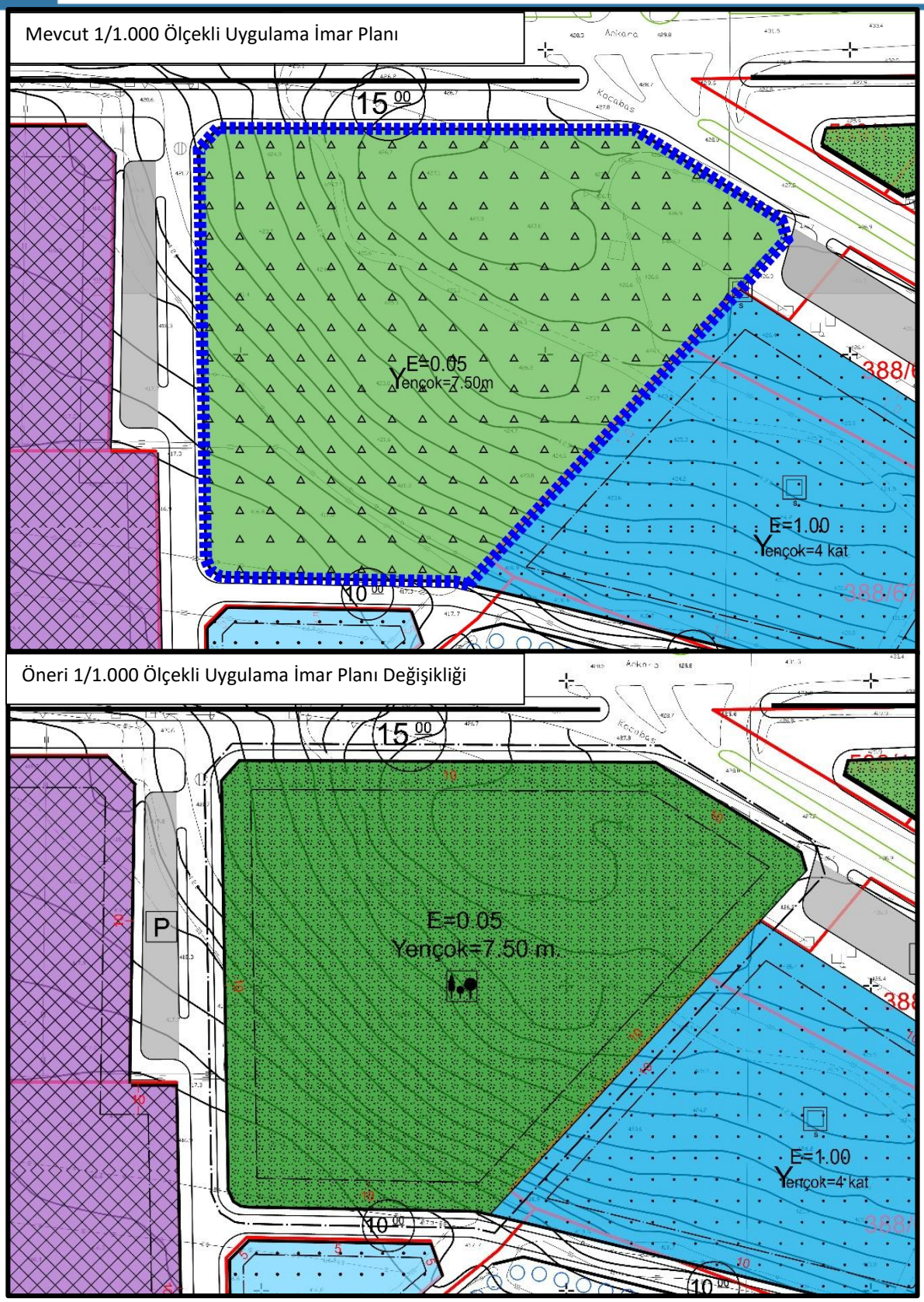
Yukarıda bahsi geçen gerekçeler ve planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda onaylı üst ölçekli planlara uygun olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

7.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN KARARLARI

- Denizli İli, Honaz İlçesi, Kocabaş Mahallesi, 1/1.000 ölçekli M22B17D4B ve M22B17D3A no.lu paftaları 439200 - 438500 yatay, 4186600 - 4186800 dikey (İTRF-96) koordinatları arasında yer alan yaklaşık 2.17 hektar alanı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.
- Bölgenin kullanıcı çeşitliliğine cevap verebilmesi, açık-yeşil alanların etkin kullanılması, kamu yararının arttırılması ve ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik tesis yapımına imkan sağlamasına yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.
- 331 ada 2 no.lu parselin kuzeyinde bulunan alan; Belediyelerin görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında, açık-yeşil alanların etkin kullanılması, kamu yararının arttırılması ve ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla gerekli tesisin yapılmasına imkan sağlanmasına yönelik "Ağaçlandırılacak Alan"dan "Rekreasyon Alanı"na dönüştürülmüş, yaklaşık 21.785,00 m² alan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlanmıştır.
- "Rekreasyon Alanı" yapılaşma koşulları; E=0.05, Yençok=7.50 m olarak öngörülmüş, yapı yaklaşma mesafeleri tüm yönlerden 10 metre olarak planlanmıştır.
- Ana ulaşım sistemini etkileyen herhangi bir karar getirilmemiş, imar hatlarında herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAZİ KULLANIM TABLOSU;

KULLANIMTÜRÜ	DEĞİŞİKLİKTEN ÖNCE ALAN (m²)	DEĞİŞİKLİKTEN SONRA ALAN (m²)
Ağaçlandırılacak Alan	21.785,00	-
Rekreasyon Alanı	-	21.785,00
Planlama Alanı	21.785,00	



8.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKMÜ

1. DENİZLİ İLİ HONAZ İLÇESİ MEVCUT 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

MÜELLİF	

Plan İşlem No: UİP-
Ölçek: 1/1.000

.....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.

Yüksel KEPENEK
Honaz Belediye Başkanı

Plan İşlem No: UİP-
Ölçek: 1/1.000

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.

Denizli Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Özge Gül YÜCE
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bülent Nuri ÇAVUŞOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı