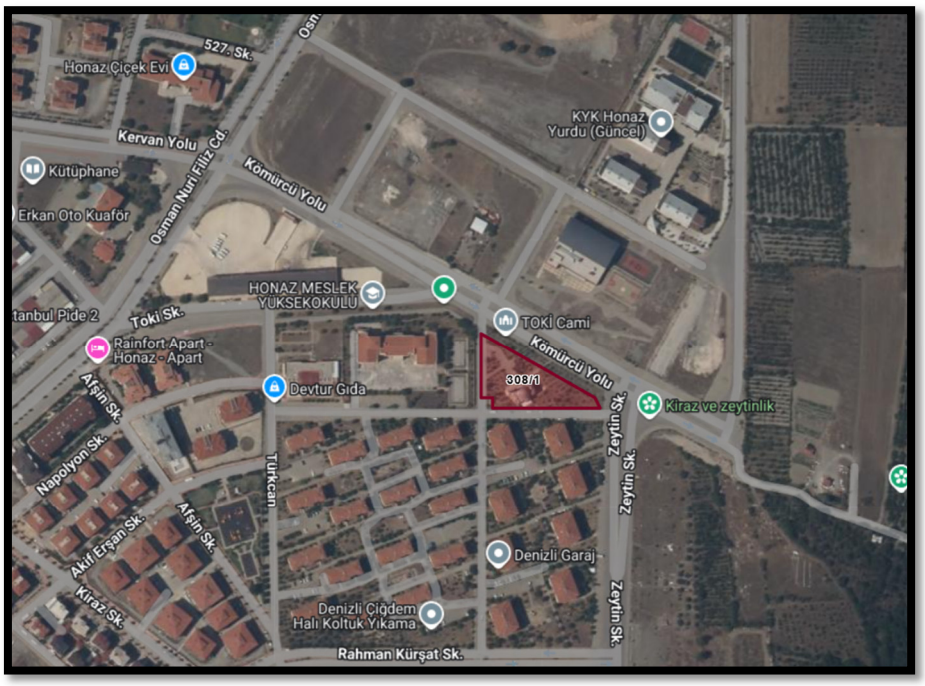
DENİZLİ İLİ, HONAZ İLÇESİ, AFŞİNBEY MAHALLESİ, 308 ADA 1 NUMARALI PARSELDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



2026

NURSEL ELBİ
ŞEHİR PLANCISI

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI 4
1.1.MEKÂNSAL VE COĞRAFİ KONUMU 4
1.2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ 4
1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI 6
1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ 7
1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI 8
2.MÜLKİYET DURUMU 9
3.KADASTRO DURUMU 9
4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU 10
5.MEVCUT İMAR PLANI DURUMU 11
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU 11
5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU 11
5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU 12
5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU 12
6.KURUM GÖRÜŞLERİ 13
7.GEREKÇELER 13
8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI 14
..... 15
9. PLAN HÜKÜMLERİ 15
9.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ 15

ŞEKİLLER

Şekil 1:Denizli ilinin Ülke ve Bölge içindeki Konumu ve Honaz ilçesinin il içindeki Konumu 5
Şekil 2: Afşinbey Mahallesi 6
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu içerisindeki Konumu 6
Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Haritası 1 7
Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası 2 7
Şekil 6:Planlama Alanının Uydu ve Arazi Fotoğrafları 8
Şekil 7: Kadastro Durumu 9
Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Harita 10
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Harita 10
Şekil 10:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu 11
Şekil 11: 1/25.000 Ölçekli Nazım imar Planı Durumu 11
Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım imar Planı Durumu 12
Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Durumu 12
Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama imar Planı Değişikliği 14
Şekil 15: 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği Mevcut Ve Öneri Karşılaştırması 15

TABLOLAR

Tablo 1: Mülkiyet Durumu 9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği Alan Kullanım Tablosu 15

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TANIMI

1.1.MEKÂNSAL VE COĞRAFİ KONUMU

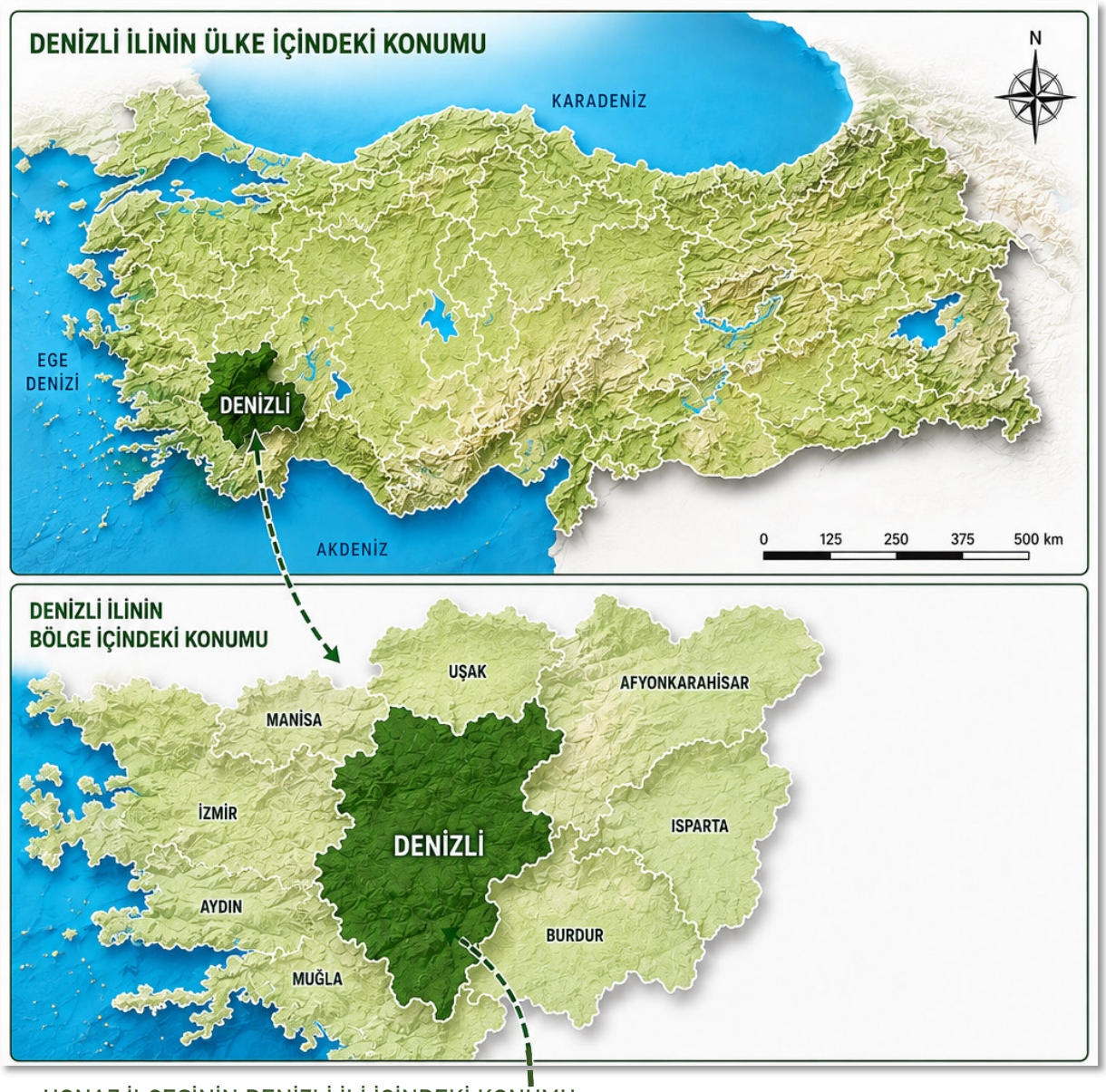
Denizli, Türkiye'nin güneybatı koridorunda, Anadolu yarımadasının Ege Bölgesi'ne ait güneydoğu iç kesimlerinde konumlanan, coğrafi karakteriyle Akdeniz ve İç Anadolu bölgelerine de fiziki bağlar sunan çok katmanlı bir sınır ve geçiş ilidir. İdari sınırları ağırlıklı olarak Ege bölgesinde bulunsa da, coğrafi oluşumu ve havza yapısı nedeniyle Akdeniz bölgesine sarkan toprakları da mevcuttur. Küresel koordinat sistemindeki konumu ise 37° 12' – 38° 12' Kuzey paralelleri ile 28° 30' – 29° 30' Doğu meridyenleri arasında yer almaktadır.

1.2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

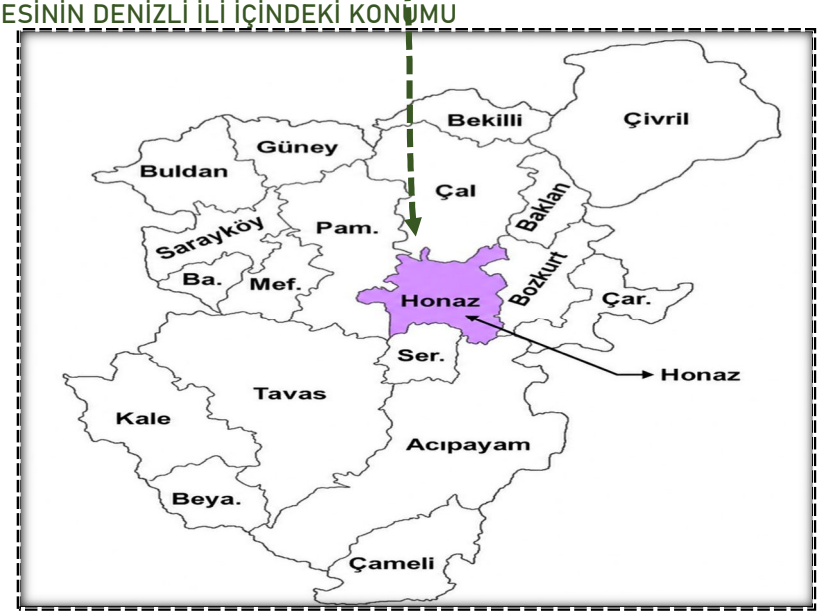
Ege Bölgesi'nin doğu kuşağında konumlanan Denizli, batıda Aydın ve Manisa, kuzeyde Uşak, doğuda Afyonkarahisar ile Burdur, güneyde ise Muğla illeriyle idari sınır komşusudur. Toplam 12.134 km²'lik bir yüzölçümüne sahip olan il, Türkiye genel topraklarının yaklaşık %1,5'ini kaplarken, bağlı bulunduğu Ege Bölgesi'nin ise %18,5'lik kısmını oluşturur.

İdari yapılanmasında Merkezefendi ve Pamukkale merkez ilçeleri olmak üzere; Acıpayam, Babadağ, Baklan, Bekilli, Beyağaç, Bozkurt, Buldan, Çal, Çameli, Çardak, Çivril, Güney, Honaz, Kale, Sarayköy, Serinhisar ve Tavas ile birlikte toplam 19 ilçeden oluşmaktadır.

Planlama çalışmasına konu alan, Denizli ilinin doğusunda yer alan Honaz ilçesi idari sınırları içerisinde bulunmaktadır. Honaz ilçesi; doğuda Bozkurt, batıda Pamukkale ve Merkezefendi, güneyde Serinhisar ilçeleri ile komşuluk ilişkisi kurmaktadır. Yaklaşık 504 km² büyüklüğündeki ilçe, Denizli kent merkezine yakın konumu ve ulaşım ağları üzerindeki yeri sayesinde ilin önemli yerleşim alanlarından biri niteliğindedir.



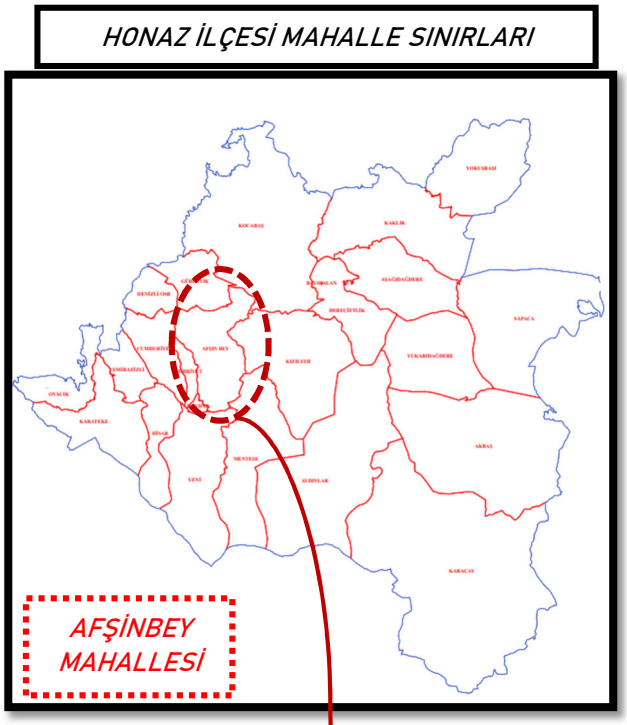
HONAZ İLÇESİNİN DENİZLİ İLİ İÇİNDEKİ KONUMU



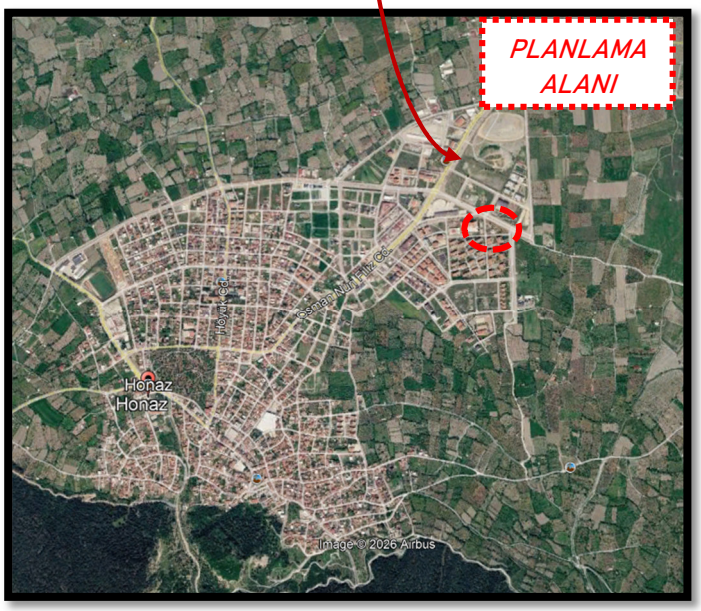
Şekil 1:Denizli İlinin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu ve Honaz İlçesinin İl İçindeki Konumu

1.3.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı; Denizli İli, Honaz İlçesi Afşinbey Mahallesi, tapunun M22-B-21-C-1-C paftası, 308 ada 1 no'lu parseli kapsamaktadır. Söz konusu alan 436 800 - 437 000 yatay, 4 181 500 – 4 181 400 dikey (ITRF96) koordinatları arasında kalan yaklaşık 0,39 ha alandan ibarettir.



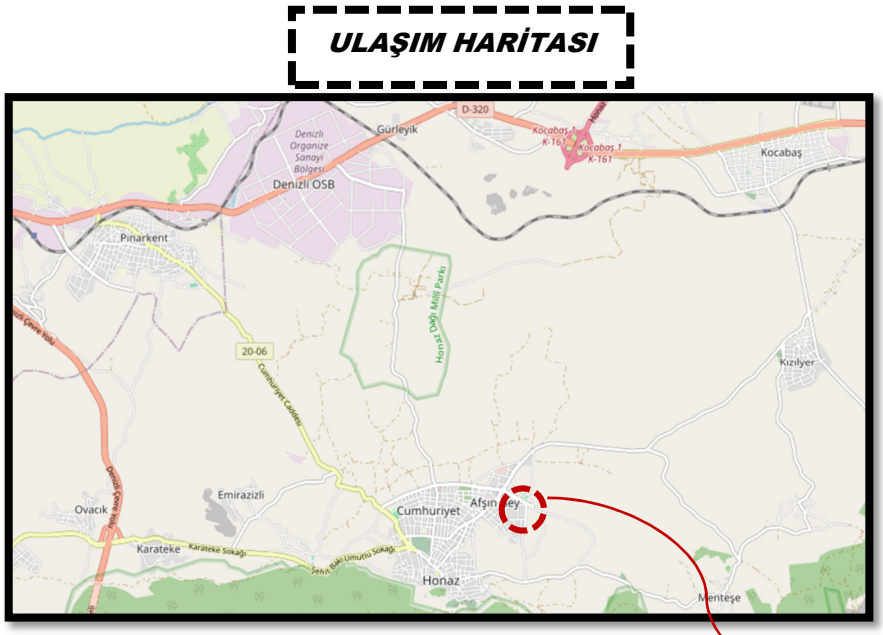
Şekil 2: Afşinbey Mahallesi



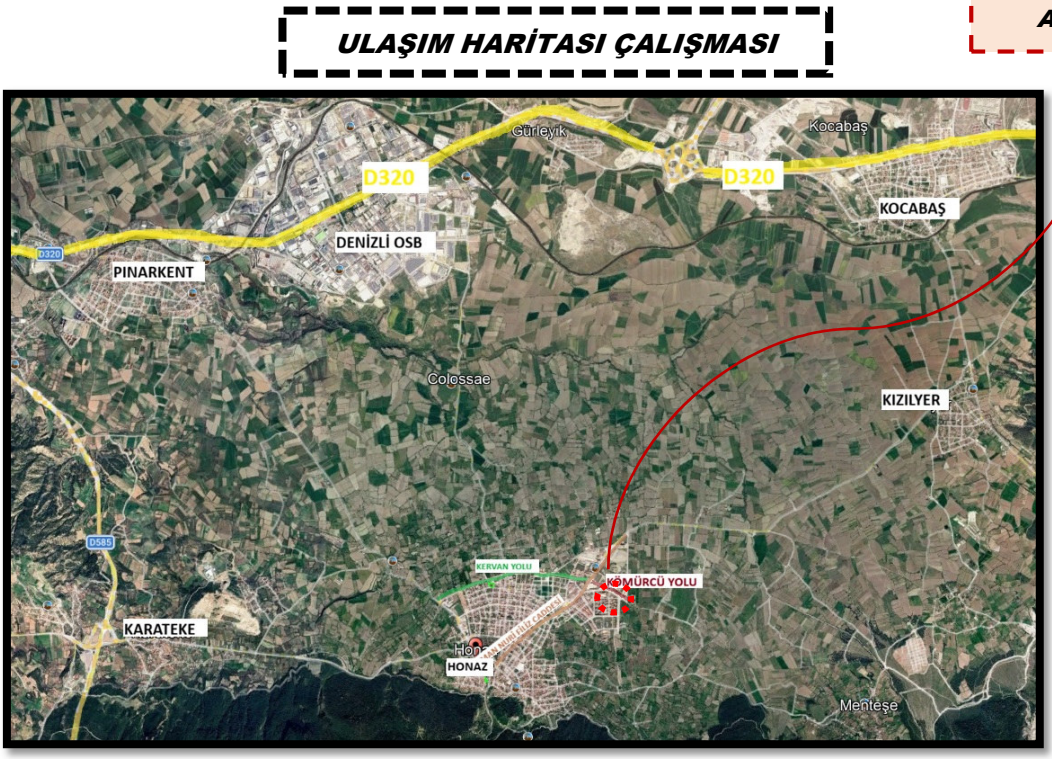
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu İçerisindeki Konumu

1.4.PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı, Denizli kent merkezinin doğusunda, Honaz İlçesi idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Alan, Denizli kent merkezine yaklaşık 20 km, Honaz ilçe merkezine (Çarşı Meydanı/Hükümet Konağı çevresi) ise yaklaşık 2-3 km mesafede bulunmaktadır. Planlama alanı, Kömürcü Yolu üzerinde, Honaz Meslek Yüksekokulunun doğusunda konumlanmaktadır. Alan, kısa mesafede D320 Devlet Yolu'na bağlanarak Denizli kent merkezi, Honaz ilçe merkezi ve çevre yerleşimlerle karayolu ulaşım bağlantısını sağlamaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı Ulaşım Haritası 1



Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Haritası 2

1.5.PLANLAMA ALANININA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ VE ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ait uydu görüntüsü ve arazi fotoğrafları çalışması yapılmıştır.

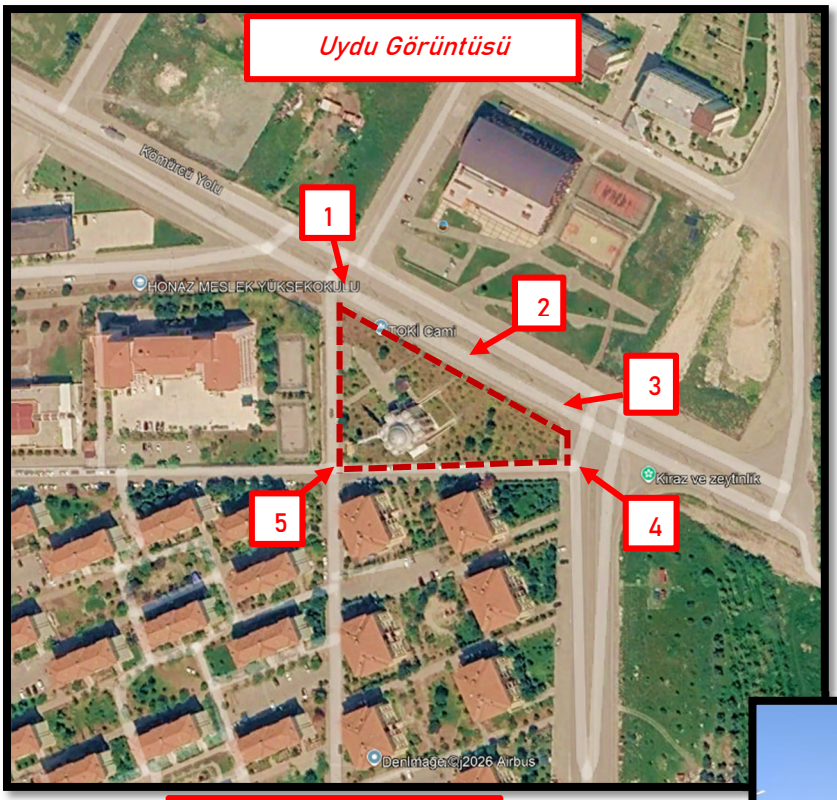
1 No.lu Fotoğraf



2 No.lu Fotoğraf



Uydu Görüntüsü



3 No.lu Fotoğraf



4 No.lu Fotoğraf



5 No.lu Fotoğraf



Şekil 6:Planlama Alanının Uydu ve Arazi Fotoğrafları

2.MÜLKİYET DURUMU

Denizli İli, Honaz İlçesi Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 numaralı parsel 3923,86 m² büyüklüğündedir. Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsisli durumdadır.

İLÇE/ MAHALLE	ADA/ PARSEL	PAFTA NO	NİTELİĞİ	MÜLKİYET DURUMU	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	PLANLAMA ALANI (m2)
HONAZ/ AFŞİNBEY	308/1	M22-B-21-C-1-C	2 KATLI BETORNARME KARKAS CAMİ	KAMU	3923,86 m²	3923,86 m²

Tablo 1: Mülkiyet Durumu

3.KADASTRO DURUMU

308 ada 1 no.lu parsel; kadastronun M22-B-21-C-1-C no.lu paftasında yer almaktadır.



Şekil 7: Kadastro Durumu

4.HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

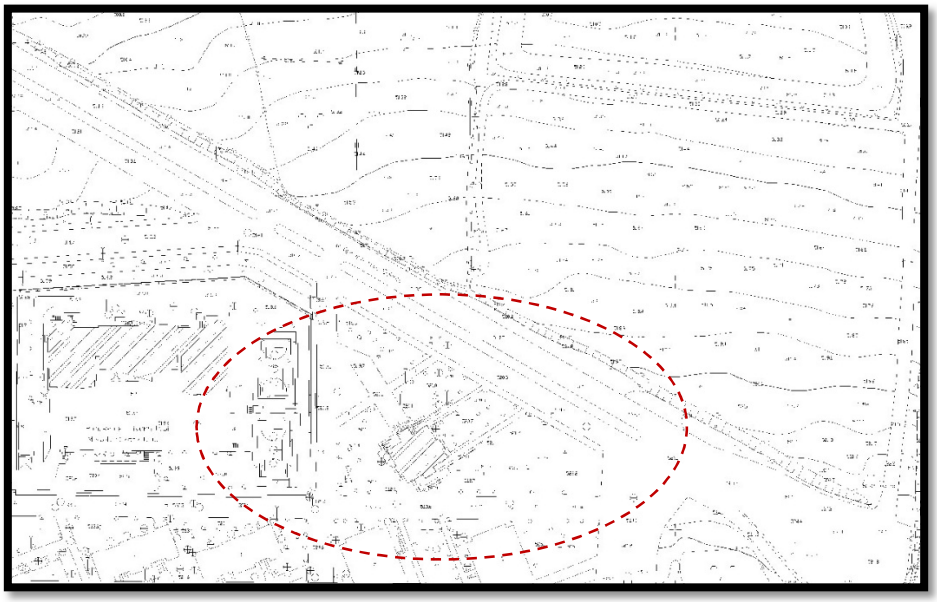
308 ada 1 no.lu parsele ait M22-B-21-C no.lu 1/5000 ölçekli hâlihazır harita ve M22-B-21-C-1-C no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır harita 07.10.2010 tarihinde İller Bankası Şehircilik Dairesi Başkanlığınca onaylanmıştır.

1/5000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA



Şekil 8: 1/5000 Ölçekli Hâlihazır Harita

1/1000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Harita

5.MEVCUT İMAR PLANI DURUMU

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

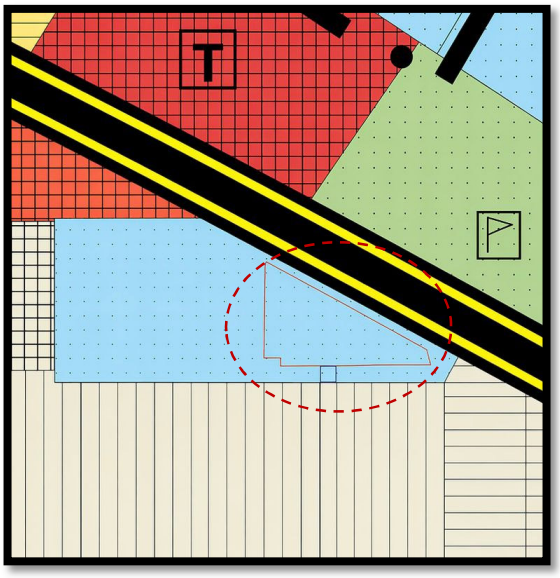
09.03.2011 tarihinde onaylanan "Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın M18, M19, M20, M21, M22, N18, N19, N20, O18, O19, O20, O21, O22, O23, P 22 no.lu paftalarında *(Değişiklik Gerekçe Raporu, Değişiklik Listesi*) 11.11.2008 tarih ve 27051 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik", 4856 sayılı Kanun'un 2 (h) ve 10 (c) maddeleri ile 2872/5491 sayılı Kanun'un 9 (b) maddesi uyarınca 05.07.2011 tarihinde değişiklik yapılmıştır. Planlama alanı Honaz İlçesi Afşinbey Mah. 308 ada 1 numaralı parselin yer aldığı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu alan Kentsel Yerleşik Alan olarak planlı bulunmaktadır.



Şekil 10:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

5.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

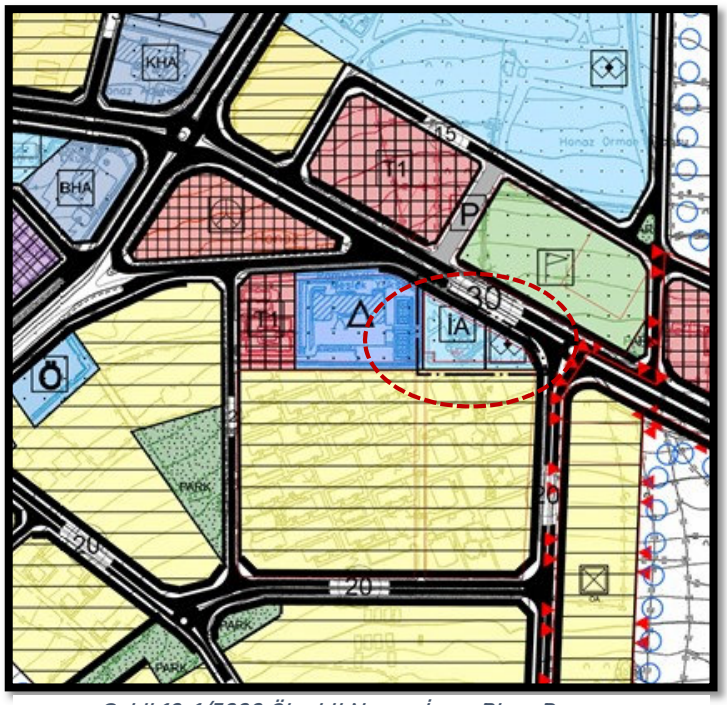
Planlama alanı, 308 ada 1 no.lu parsel; Denizli Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2018 tarihli ve 1078 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Sosyal Altyapı Alanı" olarak planlı bulunmaktadır.



Şekil 11: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

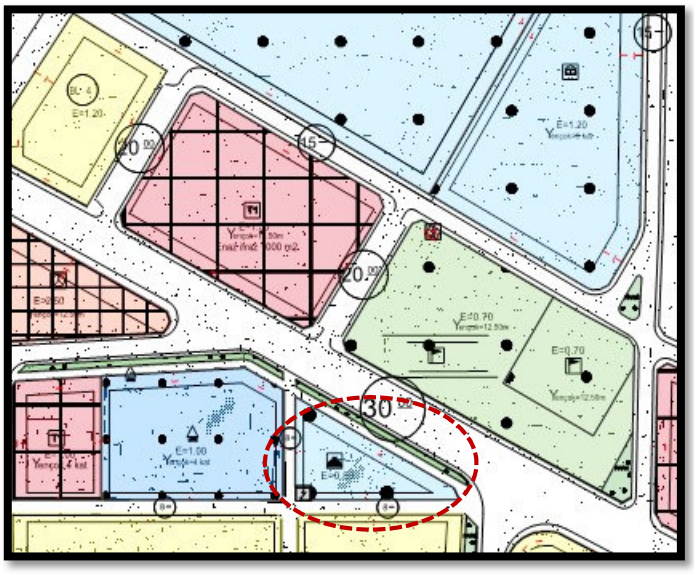
Planlama alanı, 308 ada 1 no.lu parsel; Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Denizli Büyükşehir Belediyesi'nin 16.06.2026 tarih ve 423 sayılı meclis kararı ile bir kısmı 'İbadet Alanı' bir kısmı 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlı bulunmaktadır.



Şekil 12: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanı, 308 ada 1 no.lu parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu alan ' Cami Alanı' olarak planlı bulunmaktadır. Planlama alanında E=0.80 ve yapı yaklaşma mesafeleri 30 metrelik yoldan 10 metre, 8 metrelik yollardan ise 5'er metredir.



Şekil 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

6.KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. DENİZLİ VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Gökpınar Milli Emlak Müdürlüğü'nün 27.04.2026 tarihli E-95765877-400(20150102624)-15466728 sayılı yazısında; 'İdaremiz personelince hazırlanan 17/04/2026 tarihli Teknik Raporda, Afşinbey Mahallesinde bulunan 308 ada, 1 parsel no.lu taşınmazın bir kısmının ilgi yazınız eki krokide gösterildiği şekilde plan değişikliği yapılmasında teknik açıdan herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtildiğinden, anılan taşınmazın bir kısmının Sosyal Tesis Alanı yapılmak amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında idaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.' denilmektedir.

7.GEREKÇELER

Denizli İli, Honaz İlçesi, Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 no.lu parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup Diyanet İşleri Başkanlığı'na tahsisli durumdadır. Üst ölçekli plan kararları incelendiğinde; söz konusu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 'Kentsel Yerleşik Alan' olarak planlı bulunmaktadır.1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında 'Sosyal Altyapı Alanı' olarak planlı bulunmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise ' İbadet Alanı' ve bir kısmı da 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlı bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da E=0.80, 'Cami Alanı' olarak planlı bulunmaktadır. Yapı Yaklaşma mesafeleri de 30 metrelik yoldan 10 metre, 8 metrelik yollardan ise 5' er metre olarak planlı bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, parselin tamamının 'İbadet Alanı' olarak planlanmış olması, mevcut yerleşim dokusu, çevredeki donatı alanları ile mevcut ve projeksiyon nüfusun ihtiyaçları birlikte değerlendirildiğinde, ihtiyaç duyulan alanın üzerinde bir ibadet alanı büyüklüğü oluşturmaktadır.

Plan değişikliği kapsamında parselin yaklaşık 0,28 ha büyüklüğündeki kısmı İbadet Alanı olarak korunmaktadır. Korunan alan büyüklüğü, ilgili planlama esasları ve donatı standartları doğrultusunda ibadet ihtiyacının karşılanmasına yeterli olup, mevcut ve gelecekte oluşabilecek kullanıcı taleplerine hizmet edebilecek niteliktedir. Böylece ibadet alanı fonksiyonu tamamen kaldırılmamakta, aksine yeterli büyüklükte muhafaza edilerek kamu yararı, planlama ilkeleri ve hizmet sürekliliği gözetilmektedir.

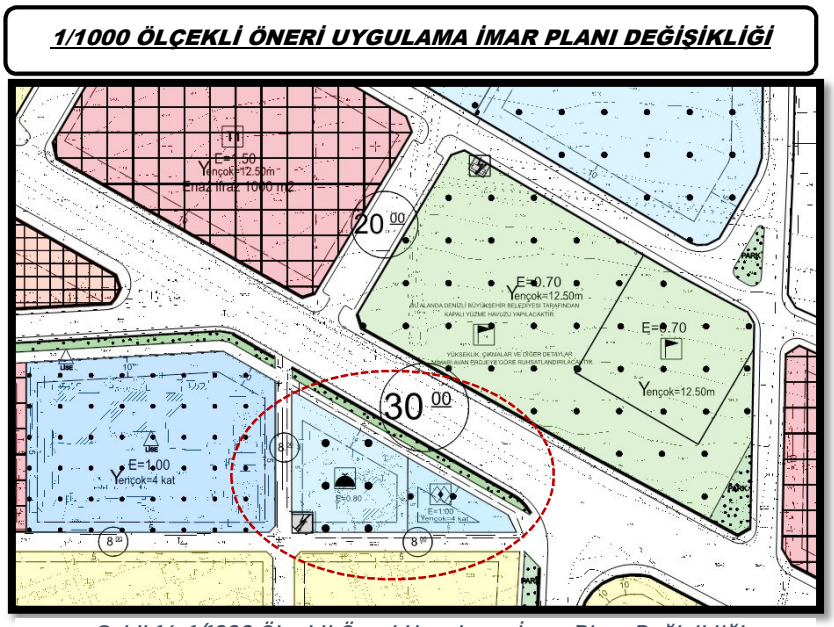
Bu doğrultuda ve Müftülüğün talebi üzerine, parselin ibadet alanı dışında kalan kısmının 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlanması önerilmektedir. Bu düzenleme ile kamu hizmetlerinin çeşitlendirilmesi, sosyal ve kültürel ihtiyaçlara cevap verebilecek yeni kullanım alanlarının oluşturulması ve mevcut donatı alanlarının daha etkin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Planlama alanının ulaşım bağlantılarının ilçe merkezi ve çevre yerleşimlere kolay erişim sağlaması, önerilen sosyal tesis kullanımını destekleyen önemli bir planlama

kriteridir. Ayrıca planlama alanının çevresinde eğitim alanları ve diğer kentsel kullanımların bulunması, sosyal tesis fonksiyonunun erişilebilirliğini ve kullanım etkinliğini artıracak niteliktedir.

Bu kapsamda mevcut ibadet alanının planlama standartlarını karşılayacak büyüklükte korunması ve parselin geri kalan kısmının Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Denizli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2026 tarih ve 423 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan Nazım İmar Planı kararlarının uygulamaya aktarılması, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda uygulama esaslarının belirlenmesi amacıyla, Denizli İli, Honaz İlçesi, Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 no.lu parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

8. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN KARARLARI

1. **Denizli İli, Honaz İlçesi, Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 no.lu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.**
2. **Denizli İli, Honaz İlçesi, Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 no.lu parselin bir kısmı 'Sosyal Tesis Alanı' amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.**
3. **Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 308 ada 1 no.lu parselin yaklaşık 2.819 m²'lik kısmı ' Cami Alanı' ,yaklaşık 1.104 m²'lik kısmı da 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlanmıştır.**
4. **Planlanan Sosyal Tesis Alanında yapılaşma şartları E=1.00, Yençok= 4 kat, yapı yaklaşma mesafeleri ise 30 metrelik yoldan 10 metre, 8 metrelik yollardan ise 5'er metre olarak planlanması önerilmiştir.**

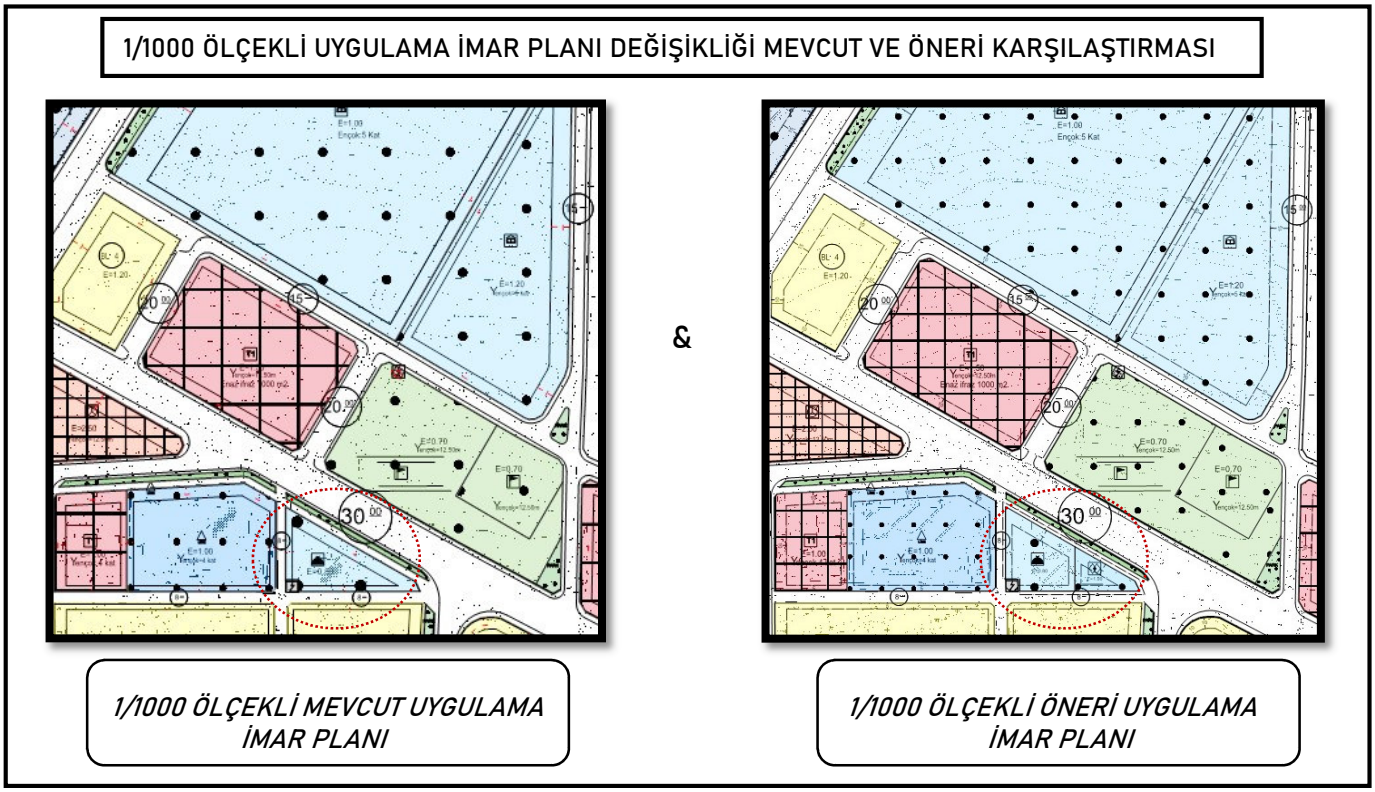


Şekil 14: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

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

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT ALAN (m²)	ÖNERİ ALAN (m²)
Cami Alanı	3.923	2.819
Sosyal Tesis Alanı	-	1.104
Toplam Alan	3.923	

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Kullanım Tablosu



Şekil 19: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Mevcut Ve Öneri Karşılaştırması

9. PLAN HÜKÜMLERİ

9.1.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. Denizli İli, Honaz İlçesi, Afşinbey Mahallesi, 308 ada 1 no.lu parsel ile ilgili hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, Plan Hükümleri ve Plan Açıklama Raporuyla bir bütündür.

2.Honaz İlçesi, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri geçerlidir.

3. Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

DENİZLİ İLİ, HONAZ İLÇESİ, AFŞİNBEY MAHALLESİ, 308 ADA 1 NUMARALI PARSELLE İLGİLİ
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

M22B21C1C

MÜELLİF	NURSEL ELBİ ŞEHİR PLANCISI

Plan İşlem No: UİP-
Ölçek: 1/1.000

Honaz 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.

Muhammet ÇETİNKAYA
İmar ve Şehircilik Müdür V.

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