



AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, CUMHURİYET
MAHALLESİ, 409 ADA 1 VE 4 PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



KASIM 2024



EPAM PLANLAMA MÜH. SAN. ve TİC. LTD ŞTİ.

Kurtuluş Mah. Menderes Bul. 2017. Sok. No:4/1 Efeler/AYDIN

Tel&Faks:0.256.214 41 95 www.epam.com.tr

AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ, 409 ADA, 1 VE 4 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

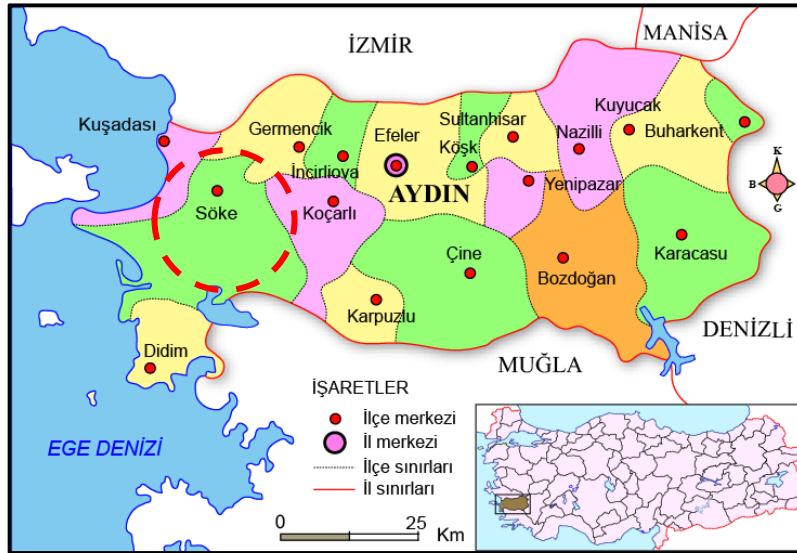
1- ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Aydın ili Ege Bölgesinde yer almaktadır. Aydın ili güneybatıda Ege Denizi'ne, doğusunda Denizli iline, kuzeyinde İzmir iline, güneyinde ise Muğla iline komşudur. İlin yüzölçümü 8.007 km²'dir ve 37°-38° kuzey enlemleri 27°-29° doğu boylamları arasında yer almaktadır.



Aydın ilinin Ülkedeki Yeri

Büyükşehir statüsüne sahip Aydın ilinde, Merkez ilçe ile birlikte 17 ilçe bulunmaktadır. İlçeler sırasıyla, Bozdoğan, Buharkent, Çine, Didim, Germencik, İncirliova, Karacasu, Karpuzlu, Koçarlı, Köşk, Kuşadası, Kuyucak, Nazilli, Söke, Sultanhisar ve Yenipazar'dır. Planlamaya konu alan, Söke ilçesi, Cumhuriyet mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Aydın ilinin batısında bulunan Söke, Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ilçedir. İlçenin kuzeyinde İzmir ilinin Selçuk ilçesi, kuzeydoğusunda Germencik, doğusunda Koçarlı, kuzeybatısında Kuşadası, güneyinde Didim bulunmaktadır. 1064 km²'lik yüzölçümü bakımından ilin en büyük, nüfus bakımından ise Efeler, Nazilli ve Kuşadası'ndan sonra 4. büyük ilçesidir. İlçede 49 mahalle bulunmaktadır.

2- PLANLAMA ALANI

İmar planına konu alan; Ege Bölgesinde, Aydın ili, Söke İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz mevcut Söke (Aydın) 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında Ticaret-Konut Alanı ve Otopark Alanı arazi kullanımında kalmaktadır. 409 ada 1 parsel içinde 1 katlı, (zemin katta düzlem dışı göçme, devrilme) yapı bulunmaktadır. 409 ada 4 parsel içinde 2 katlı eğilme göçmesi bulunan yapı bulunmaktadır. Söz konusu arsada mevcut Ticaret-Konut Alanının şeklinden dolayı yapılaşmanın biçimsiz ve kullanışsız olması ve riskli yapı bulunması sebebiyle plan değişikliği yapılması planlanmaktadır. Planlama Alanı Söke mahalle merkezine yaklaşık 800 metre ve Efeler merkeze yaklaşık 60km mesafe uzaklıkta yer almaktadır.

İdari olarak planlama alanı; Aydın ili, Söke ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde tapununun 409 ada 1 ve 4 parsel numaralarında kayıtlı toplam 1376,55m² yüzölçümlü Ticaret-Konut ve Otopark Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

3- FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresinin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda detaylı olarak incelenecektir. Jeoloji mühendisi V. CEM ve jeofizik mühendisi C. DURGUT tarafından hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 12.08.2015 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından incelenerek onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan "ÖA-1.2"** (Diri Fayların Tetiklediği İkincil Fay Deformasyonları Açısından Önemli Alan) olarak değerlendirilmiştir.

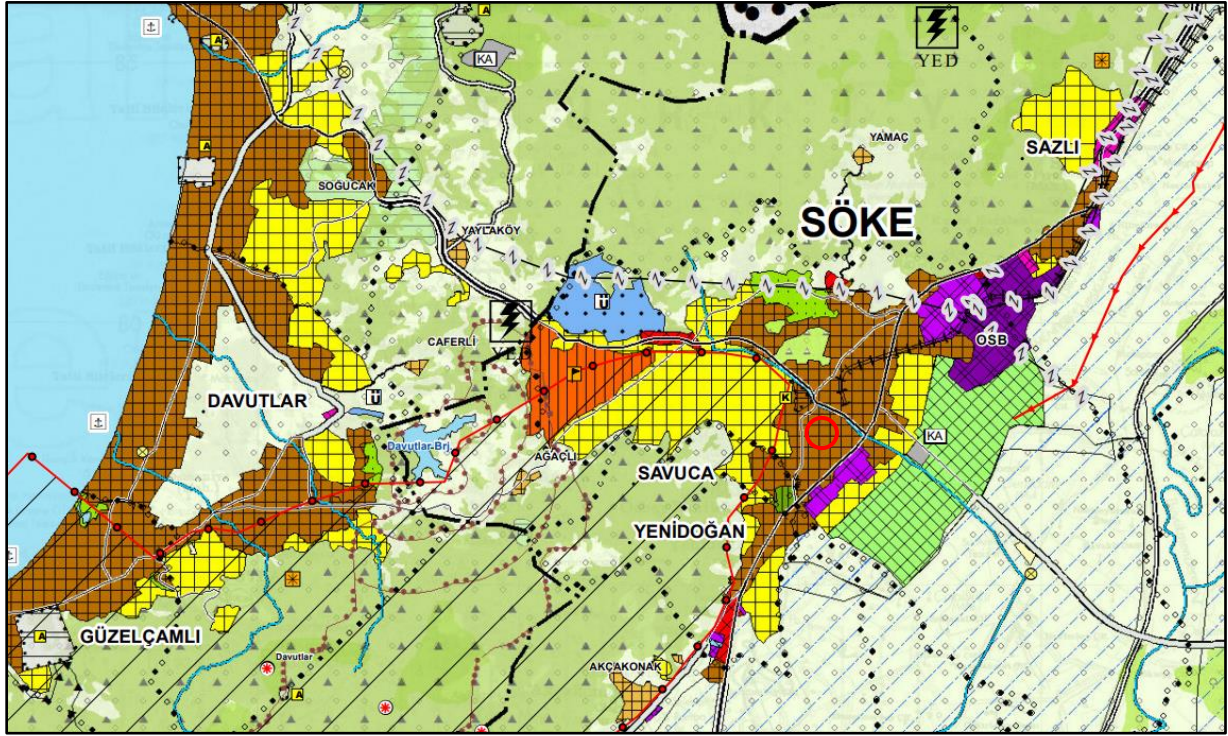
4- İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Aydın ili, Söke ilçesi, Cumhuriyet mahallesi, 409 ada 1 ve 4 parsel numaralı arsada Ticaret-Konut Alanı ve Otopark Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

5- PLANLAMA KARARLARI

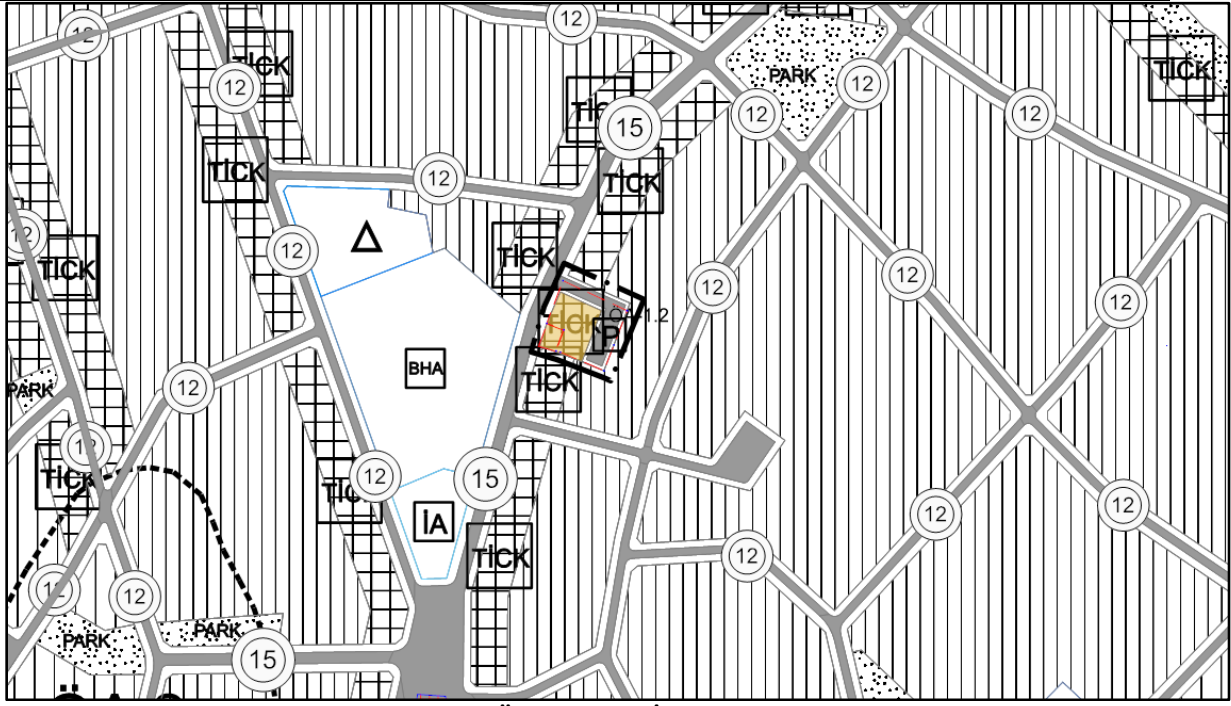
5.1. Mevcut Plan Kararları

5.1.1. Üst Ölçekli Plan Kararları: Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, planlama alanı Aydın M-18 paftasında “Kentsel Yerleşik Alan” arazi kullanımında yer almaktadır.



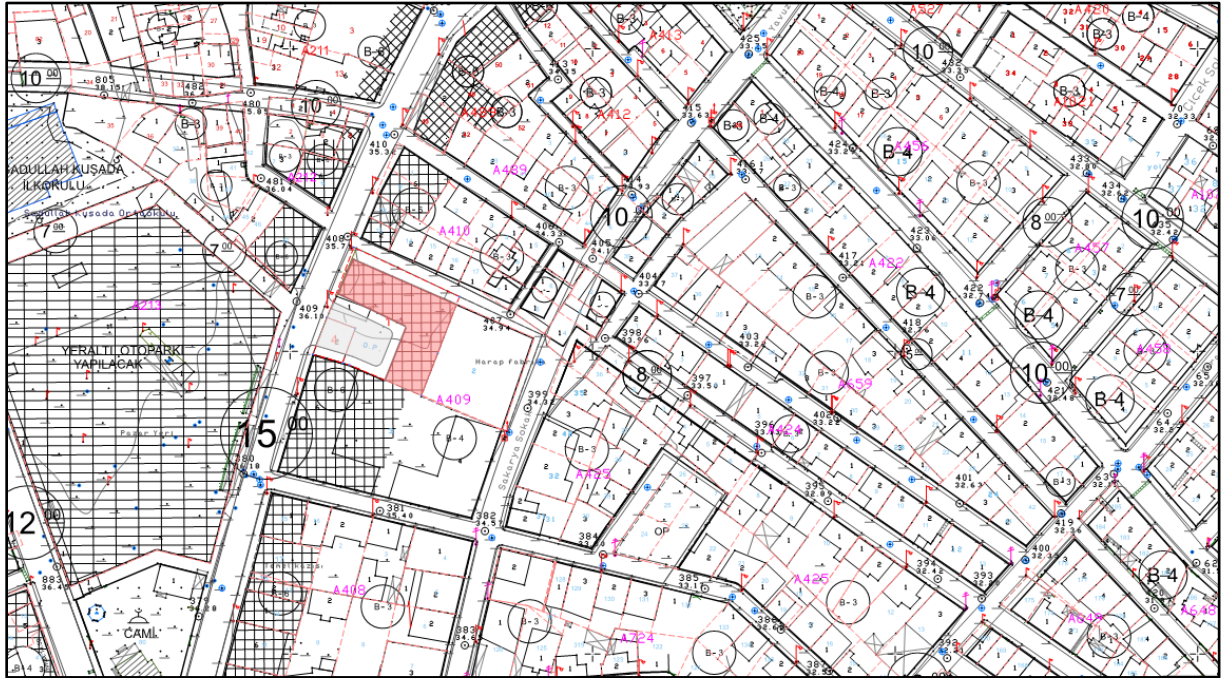
○ 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, Planlama Alanı

5.1.2. Mer'i İmar Planı Kararları: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi öncesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği dosyası hazırlanıp sunulmuş, Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2023 tarih ve 261 numaralı kararı ile onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Mevcut 1/1000 ölçekli Mer'i İmar Planında, parselin Koçlar Caddesi'ne cepheli bir kısmı otopark alanı arazi kullanımında olup, parselin diğer kısmı Ticaret-Konut Alanı arazi kullanımındadır. Yapı Düzeni= Bitişik Düzen (B-6) 6 kattır.



Mevcut 1/1000 Ölçekli Mer'i İmar Planı

5.2. Öneri Plan Kararları

5.2.1. Uygulama İmar Planı Kararları: Aydın ili, Söke ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, tapunun 409 ada, 1 ve 4 parsel numarasında kayıtlı toplam 1376,55m² yüzölçümlü arsa vasıflı arazide mevcut 1/1000 ölçekli İmar Planında Koçlar Caddesi cepheli parselin büyük bir kısmı otopark alanı, diğer kısmı ise Ticaret-Konut Alanı arazi kullanımındadır. Mevcut haliyle L formundaki Ticaret-Konut alanının yapılaşması kent estetiği ve bina kullanımı açısından sorun

oluşturmaktadır. Bu sebeple fonksiyon değişikliği olmaksızın Ticaret-Konut Alanı ve Otopark Alanı amaçlı plan değişikliği yapılmıştır. Önerilen Ticaret-Konut Alanında yapı düzeni=Bitişik Düzen (B-6) 6 kattır.

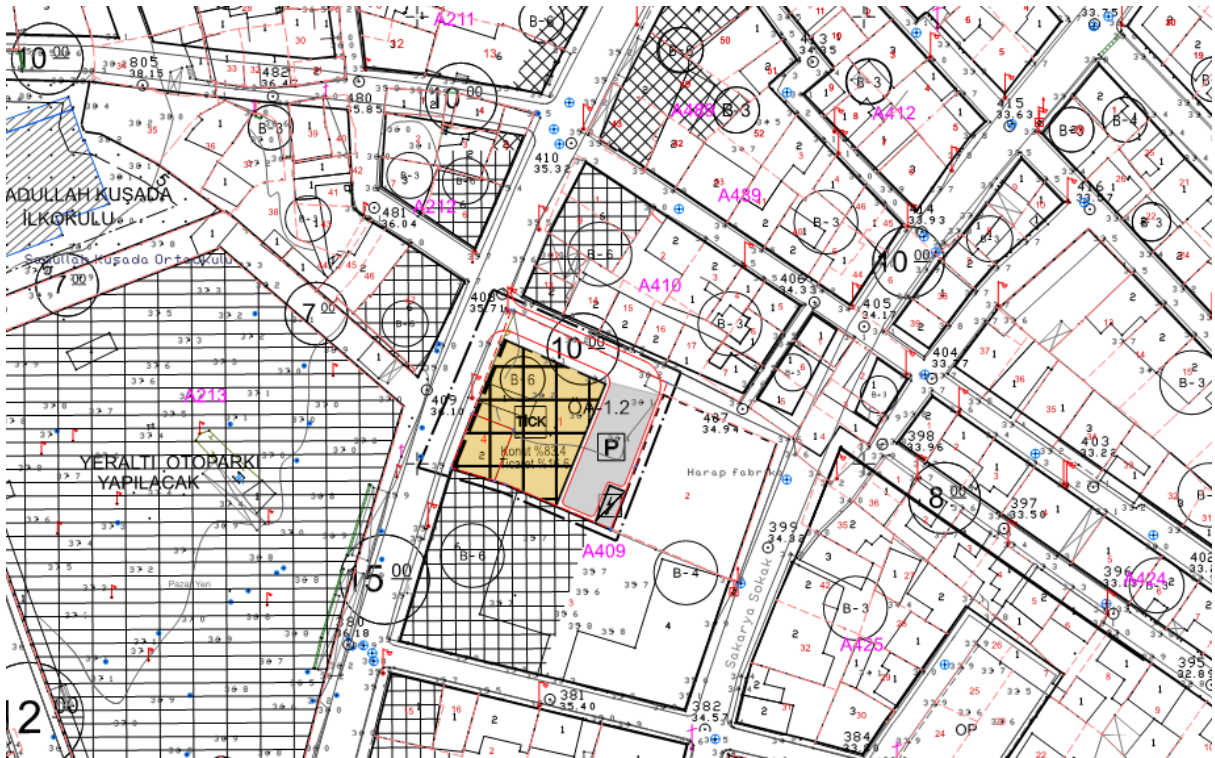
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. Maddesi "İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır." Uyarınca Ticaret-Konut Alanında plan üzerinde Konut Alanı %83.4; Ticaret Alanı %16.6 olarak oranları belirtilmiştir.

Önerilen plan değişikliği sonucunda Ticaret-Konut Alanı Koçlar Caddesi cephesi yönünde; otopark alanı ise parselin doğu cephesi yönünde planlanmıştır. Otopark Alanına ulaşım planlanan 10m genişliğindeki taşıt yolu ile sağlanmaktadır. ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 09.11.2022 tarih ve 38309 sayılı yazısındaki talebi üzere 4m x 9m =36 m² 1 adet trafo alanı planlanmıştır.

Mevcut İmar Planı ile UİP Değişikliği sonucu önerilen arazi kullanım değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Fonksiyon	Mevcut İmar Planı		UİP Değişikliği	
	Alan (m ²)	Oran (%)	Alan (m ²)	Oran (%)
Ticaret-Konut Alanı	754,08	54,78	754,08	54,78
Otopark Alanı	305,71	22,21	309,21	22,46
Trafo Alanı	--	0	36,24	2,63
Yol	316,76	23,01	277,02	20,13
Toplam	1376,55	100	1376,55	100

Mevcut- Öneri Plan Arazi Kullanım Değerleri Karşılaştırma Tablosu



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesine uygun olarak söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Planlama ve inşaat yapımı aşamalarında plan notlarındaki hükümlere uyulacaktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun 6/A maddesi "*Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.*" Gereği hazırlanan imar planı değişikliğinin ilgili başkanlıkça onaylanacağı bildirilmiştir.

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı