



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ
SARIKEMER MAHALLESİ
111 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2024



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.

Aydın İli Söke İlçesi Sarıkemer Mahallesi
111 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ	1
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE AMACI.....	6
3. KAPSAM.....	9
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları	12
4.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri	14
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	17
5.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları	17
5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	19
5.3.....	23
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	25
6.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı Kararları	25
6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri	28

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı	26
Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı	26

HARİTA DİZİNİ

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	13
Harita 2. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	18
Harita 3. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	27

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ, ETÜT VE SENTEZ

Planlama alanı, Aydın ili Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Söke ilçesi, Aydın iline bağlı 17 ilçeden biri olup Aydın Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, şehir merkezinin batısında yer almaktadır.

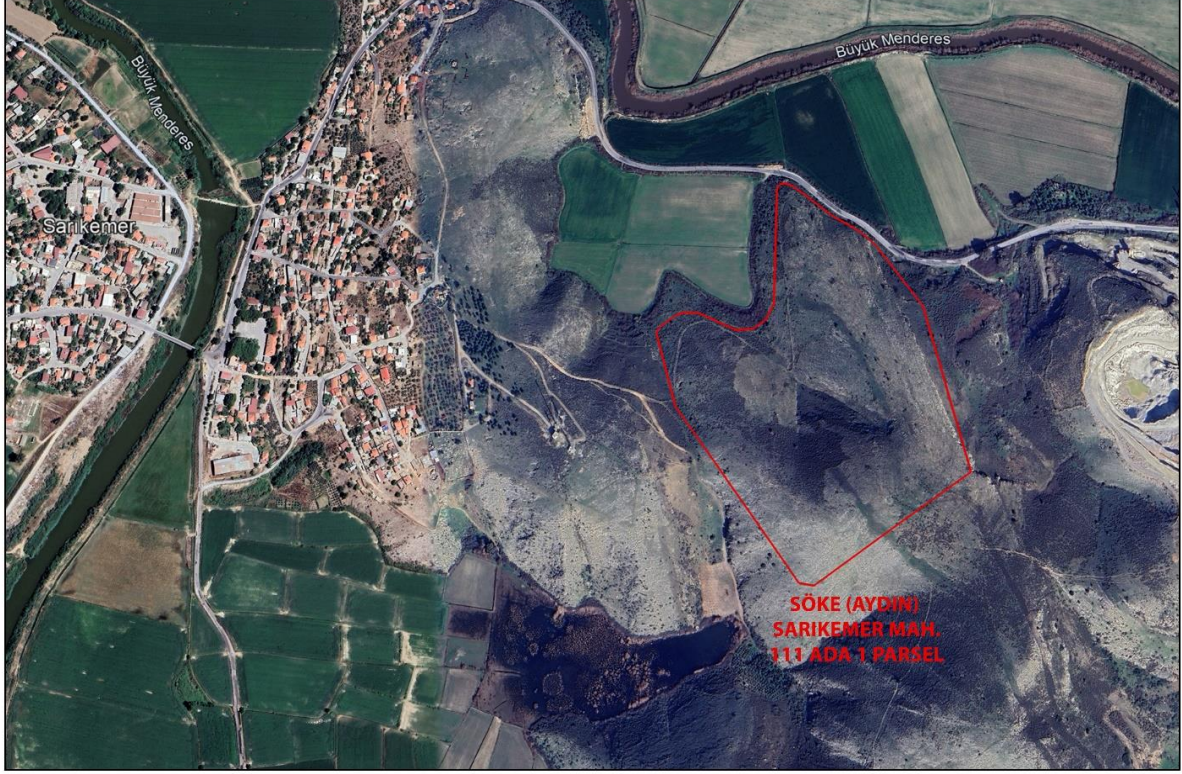
Resim 1. Uydu Görüntüsü



Plan çalışmalarına konu parselin yer aldığı mahalle tapu ve adres sisteminde Sarıkemer Mahallesi olarak geçmektedir.

Sarıkemer Mahallesi Söke ilçe merkezinin yaklaşık 23 km güneyinde konumlandırılmıştır. İşbu rapora konu 111 ada 1 parsel ise mahalle merkezinin yaklaşık 1,7 km doğusunda yer almaktadır.

Resim 2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü-Yakın



2

Genel ulaşım bağlantıları açısından Aydın ili, çevre illere ve ülkenin diğer bölgelerine hava, kara ve deniz ulaşım ağıyla bağlıdır. İldeki karayolları oldukça gelişmiştir. İl karayolu, havayolu ve denizyolu gibi sahip olduğu çeşitlilik ile yüksek erişilebilirliğe sahip bir ildir.

Mahalleye toplu taşıma ve özel araçlar ile erişim sağlanabilmektedir. Aydın Büyükşehir Belediyesi otobüs hizmeti mevcuttur.

Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel imar planlarında 20 metrelik ve 10 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda, alan sadece kuzey cephesinde yer alan Kızılay Caddesi üzerinden cephe almaktadır.

Aydın ili Akdeniz iklimi etkisinde olup, yazları sıcak ve kurak, kışları yağışlı ve ılık geçmektedir. Yaz sıcaklıkları genellikle 30°C'nin üzerine çıkabilirken, kış aylarında sıcaklıklar nadiren 10°C'nin altına düşer. Yıllık yağış miktarı düşüktür ve genellikle kış aylarında görülür. Aydın'ın iklimi tarım faaliyetleri açısından uygun olup, özellikle zeytin, narenciye ve pamuk gibi ürünlerin yetişmesi için elverişlidir.

Planlama alanına ilişkin “Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 Ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” 28.09.2011 tarih ve 10732 sayılı Genelge gereğince onaylanmış olup Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.09.2024 tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından; eğimli ve volkanik birimlerden oluşan bölgeler Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Aydın ilinin %63,4’ü dağlar, %21’ini ovalar, %15,6’nını platolar oluşturmaktadır. Aydın ilinin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 1.530 metredir.

AFAD Deprem Dairesi Başkanlığının 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Durumu Haritası’na göre ise Aydın, büyük oranda deprem tehlikesi orta-yüksek olan (en büyük yer ivmesi 0,4-0,5 g değer aralığında olan) bölgede yer almaktadır. Yapılaşma esnasında 06.02.2007 tarih ve 26454 sayılı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Aydın ili deniz seviyesinden yaklaşık 1800 metre yüksekliğe kadar çıkan topografik yapıya sahiptir. İlin güneyinde ve doğusunda yer alan dağlar, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanırlar. Bu dağlık alan arasında ve Aydın dağları doğrultusunda uzanan Büyük Menderes Ovası doğudan batıya doğru genişler.

Aydın ili, Büyük Menderes Havzası’nın bereketli toprakları üzerinde kurulmuştur. İlin kuzeyinde Aydın Dağları, güneyinde de Menteşe Dağları yer almaktadır. Bu dağlar ile Büyük Menderes havzasını oluşturan ova arasında engebeli topoğrafya mevcuttur. Topoğrafya ve iklimsel özellikler flora ve faunanın çeşitlenmesine imkân sağlamıştır.

Aydın ili ve yakın çevresinde yapılan çalışmalar sonucunda çok sayıda endüstriyel hammadde, metalik madenler bakımından altın, bakır, kurşun, çinko, civa ve demir oluşumları bulunmaktadır.

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Türkiye Nüfusu 85.372.377 kişidir. Aydın ili 2023 yılı nüfusu 1.161.702 kişi olup ülke nüfusunun %1,36’sını oluşturmaktadır.

Aydın iline bağlı 17 adet ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasında en yüksek nüfus sırasıyla Efeler, Nazilli, Kuşadası, Söke ve Didim ilçelerine aittir. Söke ilçesinin 2023 yılı nüfusu 124.217 kişidir. Bu nüfus il nüfusunun %10,69'unu oluşturmaktadır.

Planlama alanı tapu ve adres sisteminde Sarıkemer Mahallesi kayıtlıdır. Sarıkemer Mahallesi 2023 yılı nüfusu 2.109 kişidir. Sarıkemer Mahallesi nüfusu Söke ilçe nüfusunun %1,70'ini oluşturmaktadır.

Aydın bulunduğu coğrafi konumdan kaynaklı çeşitli ekonomik vasıflara sahiptir. Aydın ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Gelişmiş tarım sektörüne ek olarak tarım temelli sanayi ve ticaret sektörü de ilde gelişmiş olup ülkemizde üretilen bitkisel ürünlerin 29'unda ülke genelinde ilk 10 arasında yer almaktadır. Sanayi ağırlıklı olarak; tarımsal üretimi işlemeye yönelik gıda imalatı, tekstil ürünleri imalatı, makine ve ekipman imalatı, madencilik ve taş ocaklığı, otomotiv yan sanayi, beyaz eşya ürünleri imalatı ve kimyevi maddeler imalatından oluşmaktadır.

Araştırma alanı Aydın ili, Söke ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söke ilçesi Aydın metropoliten alanı içerisinde yer almakta olup sosyal ve ekonomik yapı açısından benzerlik göstermektedir. Planlama alanının yer aldığı mahalle, Söke ilçesinin merkezi yerleşimleri dışında yer almaktadır. Söke ilçe merkezi ve Aydın il merkezi ile ulaşım imkanı olan yerleşim sınırları içerisinde cami, okul, park, eczane, market gibi hizmet ve donatı alanları mevcuttur.

111 ada 1 parselin ana taşınmaz niteliği "Tarla" olup yüzölçümü 157.159,26 m²'dir. İlgili parsel, imar uygulaması görmemiş olup parselyon planı bulunmamaktadır.

Parselin çevresinde çoğunlukla tarla vb. nitelikli parseller yer almakta olup batısında imar uygulaması görmüş parseller yer almaktadır. Çevre parseller, çoğunlukla büyük yüzölçümüne sahiptir. İmar uygulaması görmüş parseller yaklaşık 5000-10000 m² büyüklüğündeki tek ada tek parsel niteliklidir. Müstakil alçak katlı yapıların yer aldığı parseller haricinde yeşil alanlar, ham toprak, çalılık veya mera nitelikli büyük yüzölçümlerine sahip parseller de tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarına konu Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/5000 ölçekli M18-C-18-C pafta numaralı halihazır Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından 13.11.2017 ve 23.12.2020 tarihlerinde onaylanmıştır.

Planlama çalışmalarına konu Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parselin yer aldığı ITRF-96 Koordinat Sisteminde 1/1000 ölçekli M18-C-18-C-1-D ve M18-C-18-C-4-A pafta numaralı halihazırda 13.11.2017 tarihinde, M18-C-18-C-1-C ve M18-C-18-C-4-B pafta numaralı halihazırda haritalar 23.12.2020 tarihinde Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmıştır.

Plan çalışmalarına konu Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel ve yakın çevresinin arazi kullanımı ve çevre analizi yapılmıştır. Parsel mahallinde boş arazi niteliğinde olup yakın çevresinde farklı kullanımlar için ayrılmış benzer nitelikli boş araziler yer almaktadır. Plan çalışmalarına konu alan içerisinde herhangi bir yapı yasaklı alan ve mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Plan çalışmalarına konu Aydın ili Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi, 111 ada 1 parsel ile ilişkin yapılan araştırma-inceleme değerlendirme çalışmaları ile, toplanan veriler ve elektronik kaynaklar üzerinden irdeleme yapılmış olup parsellerin milli park, tabiat parkı, tabiatı koruma alanı, doğal sit alanı, özel çevre koruma bölgesi, sulak alan, ova alanı, benzer alanlarda kalmadığı, kentsel, arkeolojik veya tarihi sit statüsü bulunan alanda yer almadığı, parseller üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür veya tabiat varlığı bulunmadığı, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi ilan edilmiş alan içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda söz konusu parselin, kısmen ruhsatlı maden sınırları içerisinde kaldığı bilgisini ulaşılmış olup bahse konu olan alan imar planı çalışmalarından muaf tutulmuştur.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün
04.10.2024 tarih ve 16110035 sayılı yazısında;

“Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde imar planı yapılacak saha sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir.” ifadelerine yer verilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan; 2014-2023 TR32 Düzey-2 Bölge Planı, 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamındadır. Alt ölçekli planlar irdelendiğinde; söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Sarıkemer (Aydın) Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Sarıkemer (Aydın) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE AMACI

Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel ile ilgili plan irdelemesi yapılmış olup parseli konu alan 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Sarıkemer (Aydın) Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Sarıkemer (Aydın) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen tasarruf faaliyetleriyle birlikte hazine taşınmazlarından elde edilen gelir, ülke bütçesine destek sağlamaktadır. Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup meri imar planlarında “Ağaçlandırılacak Alan” olarak belirlenmiştir. Bu durum parselin kullanımı açısından sınırlandırmalar getirmektedir.

Taşınmazların yer aldığı mahalle topografik yapı açısından genellikle düşük eğim değerine sahip olup yer yer engebeli yapıya sahiptir. Bu durum parselin bulunduğu alanda manzara imkanı sağlamakla birlikte mahalledeki yerleşim dokusunu da yönlendirmektedir. İlçe merkezinde yer alan yapılar ova üstüne kurulu olup düşük katlı konut kullanımları ile ön plana çıkmaktadır. Parselin yer aldığı bölge de benzer uygulamaların yapılabileceği doğal yapıya sahiptir.

Mahallenin Söke ilçesi ve Aydın il merkezine yakınlığı, kamusal hizmet ağına erişim imkanı, toplu taşıma hizmetleri gibi unsurlar bölgeyi cazip kılmaktadır. Bölgenin gelişme eğilimi göz önüne alındığında plan çalışmalarına konu parselin konumu itibari ile yerleşimin gelişme potansiyelinin yüksek olan ilçenin güneydoğu kesiminde yer aldığı görülmektedir.

Aydın ilinin Söke ilçesi son dönem yatırımlar açısından oldukça önemli bir konumda yer almaktadır. Özellikle il bütününde tarımsal kaynakların ve potansiyellerinin verimliliğini arttırmak ve bununla beraber üretici gelirlerinin arttırması tarımın diğer sektörlerle de ilişkisinin kurulması açısından önemli bir husustur (Tarım ve Orman Bakanlığı, 2018).

Aydın, zengin toprak yapısı ve su kaynaklarıyla tarımsal üretimde stratejik bir öneme sahip olmakla birlikte, sürdürülebilirlik ilkesinin tarım sektöründe önceliklendirilmesi gerekmektedir. İklim değişikliğinin etkileri, su kaynaklarının verimli kullanımı ve çevresel koruma ihtiyacı, mevcut tarım uygulamalarının yeniden ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Özellikle, bölgedeki üreticilerin iklim değişikliğine karşı dirençli yöntemlere yönlendirilmesi, organik tarımın teşvik edilmesi ve yenilikçi sulama tekniklerinin benimsenmesi önem arz etmektedir. Bununla birlikte, tarımsal üretimin ekonomiye katma değer sağlaması için kooperatifleşmenin desteklenmesi ve agro-turizm gibi sürdürülebilir kırsal kalkınma faaliyetlerinin artırılması gerekmektedir. Mevcut koşulların bu şekilde iyileştirilmesi hem çevresel sürdürülebilirlik hem de kırsal refah arasındaki dengenin sağlanması açısından kritik bir adım olacaktır.

Bu bağlamda değerlendirilen Söke ilçesi, tarımsal üretim açısından önemli bir merkezdir ve tarımsal kalkınma araçlarından olan tarımsal örgütlenme ve kooperatifleşmenin beraberinde getireceği nüfusun istihdam olanakları ile ilçeye çekilmesi öngörülmektedir. Söke ilçesine ilişkin yapılan plan değişikliklerinde var olan potansiyellerin daha iyi kullanılabilmesi ve aynı zamanda geliştirilmesi için desteklenen projeler doğrultusunda oluşacak konut ihtiyaçlarının da öngörülmesi gerekmektedir. Özellikle son yıllarda deprem ve pandemi gibi sebepler insanları sağlıklı kent merkezlerinden kırsaldaki düşük yoğunluklu konut alanlarında yönlendirilmiştir ve bu alanlarda talep artmıştır.

Bununla beraber kentin yeni gelişme alanlarının, çevre ile uyumlu ve sosyal donatı ihtiyaçlarının sağlandığı konut alanlarının geliştirilmesi kent, ilçe ve mahalle ölçeğinde sürdürülebilirliğin hedeflenmesi gerekmektedir. Değişen dünya düzeninde kırsal kalkınma, pandemi ve afetler gibi krizlerle mücadelede stratejik bir önem kazanmıştır. COVID-19 pandemisi, gıda güvenliği ve yerel üretimin sürdürülebilirliği konusunda kırsal alanların hayati rolünü bir kez daha ortaya koymuştur.

Bununla birlikte, artan iklim değişikliği kaynaklı afetler, kırsal bölgelerde yaşamın dayanıklılığını artırma ve sürdürülebilir kalkınma modellerini benimseme gerekliliğini güçlendirmiştir. Özellikle, yerel tarımın desteklenmesi, enerji ve su kaynaklarının etkin kullanımı ile kırsal altyapının güçlendirilmesi, bu bölgelerin krizlere karşı direnç geliştirmesi açısından kritik öneme sahiptir.

Kırsal yaşamın devamlılığını sağlamak, aynı zamanda kentsel alanlardaki yoğun nüfus baskısını azaltarak dengeli bir bölgesel kalkınmaya katkı sağlamaktadır. Bu bağlamda, pandemiler ve afetler ışığında kırsal alanların ekonomik, sosyal ve ekolojik sürdürülebilirliğinin sağlanması, küresel ve ulusal politika hedeflerinin merkezine yerleştirilmelidir.

Tüm bu tespitler göz önünde bulundurularak Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parselde plan değişikliği çalışması yürütülmesi uygun görülmüştür.

Aydın ili Söke ilçesi Sarıkemer Mahallesi'nde gerçekleştirilecek konut gelişimi, bölgenin tarımsal potansiyelinin desteklenmesi ve sürdürülebilir kentleşme hedefleri doğrultusunda önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir. Plan değişikliği kapsamında, kentin yeni gelişim alanlarında çevre ile uyumlu, sosyal donatı alanlarının yer aldığı, enerji verimliliği önceliklendirilmiş konut alanları oluşturulması öngörülmektedir.

Bu alanlar, ilçenin artan nüfus ve istihdam beklentilerini karşılamanın yanı sıra, Sarıkemer Mahallesi'nin mevcut altyapısını ve sosyal yapısını güçlendirmeyi amaçlamaktadır. Proje, tarım ve kentleşme arasındaki dengeyi koruyarak, bölgesel kalkınma hedeflerine katkı sağlamayı hedeflemektedir.

Parsele ilişkin yürütülen çalışmalarda 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği planları hazırlanmıştır.

3. KAPSAM

Plan çalışmaları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde belirtildiği üzere kamu yararı amacı ile yapılmaktadır. Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür. Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir. Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen planlardır.

Planlama süreci, araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması, bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçlarının değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşmaktadır.

Bu planlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun EK-3'üncü maddesi kapsamında aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim ve tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılmıştır.

Planlama ilke ve esasları aşağıda yer almaktadır.

- 1- Planlar, pafta, gösterim, plan notları ve raporu ile bir bütündür.
- 2- Planlar, kademeli birliktelik ve hiyerarşi ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- 3- Planlama alanında doğal, tarihi ve kültürel değerlerin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- 4- Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınmıştır.
- 5- Planlara yönelik ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak plan kararları üretilmiştir.
- 6- Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan planlı alanlardaki fonksiyonlar, yapılaşma koşulları, ulaşım, yeşil alanlar ve donatılar ile uyumlu şekilde standartlara ve çevre imar bütünlüğü ilkesine uygun olarak hazırlanmıştır.

111 ada 1 parselde hazırlanan 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin ayrıntılara plan kararları başlıkları altında yer verilmiştir.

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ
SARIKEMER MAHALLESİ
111 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2024

4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Kararları

Aydın ili, Söke ilçesi 111 ada 1 parselin yer aldığı 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ilişkin hazırlanan plan değişiklikleri çalışmalarında, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve 2024139141 sayılı görüşünden alınan koordinatlı veriler esas alınmıştır.

1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımındadır. Ayrıca parselin yer aldığı bölge "Önemli Doğa Alanı" olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde 14,62 hektarlık alanın tamamı yakın çevresinde yer alan ve mevcut kullanımlarla örtüşen "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda kentsel yerleşim alanlarının tamamlayıcısı olan sosyal, kültürel ve teknik altyapıya ilişkin kullanımlar birlikte yer alabilir.

Önemli Doğa Alanı statüsü korunmuş olup 1/100.000 ölçekli Aydın – Muğla – Denizli Planlama Bölgesi **Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinin 8.9.2.2. Maddesi** gereğince belirtildiği gibi yeni yatırım ve yapılaşma taleplerinde Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görüşleri alınmıştır. **Orman Genel Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü'nün** 20.09.2024 tarih ve 13097193 sayılı yazısında;

"111/1 parsel orman tahdit sınırları dışında kalmakta olup, Müdürlüğümüzle ilgili herhangi bir koruma alanında kalmamaktadır."

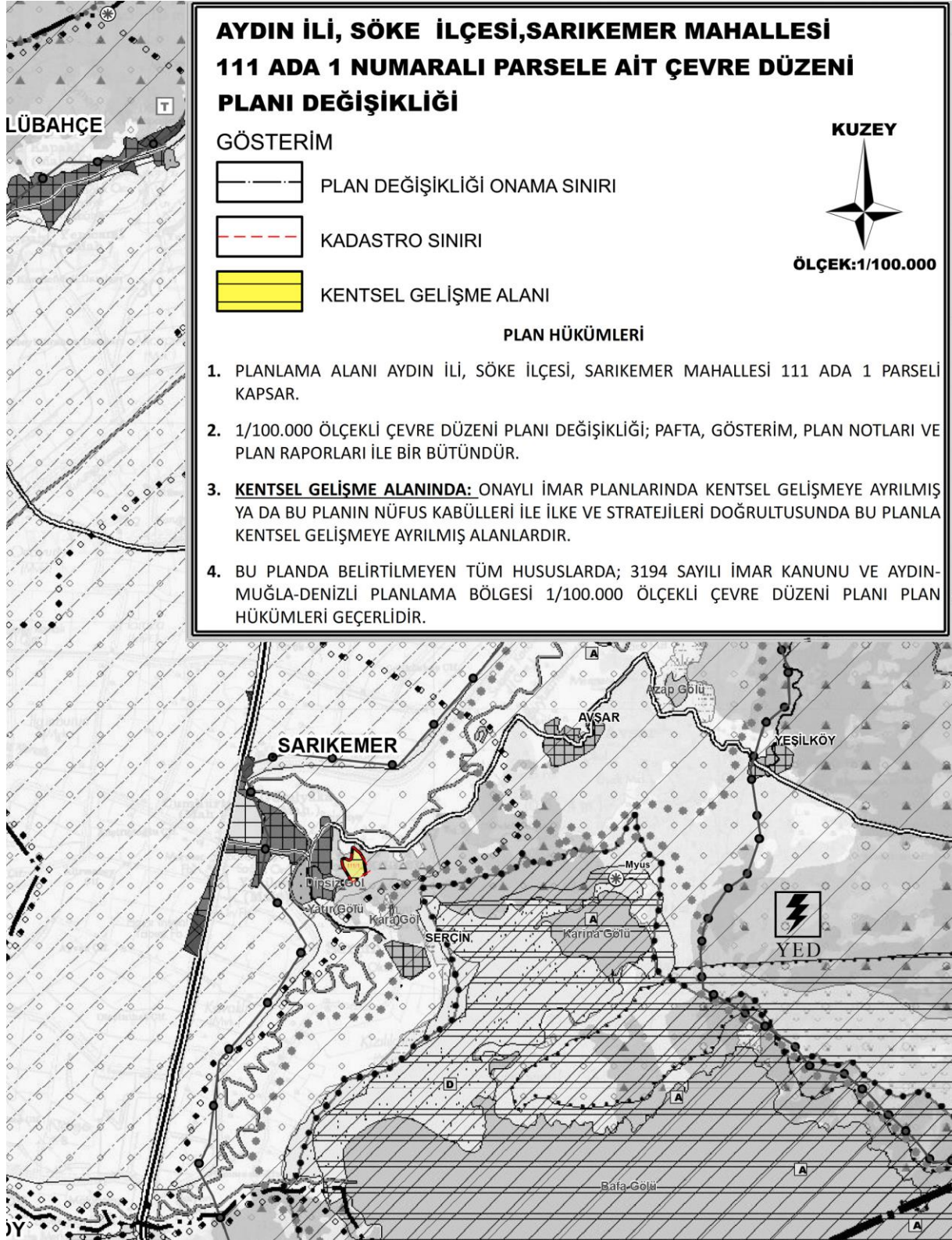
ifadelerine yer almaktadır.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 04.10.2024 tarih ve 16110035 sayılı yazısında;

"Genel Müdürlüğümüz bünyesinde yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde imar planı yapılacak saha sınırları dahilinde yetki ve sorumluluk alanımızda kalan herhangi bir statülü korunan alan ve tescilli sulak alanın bulunmadığı tespit edilmiştir."

İfadelerine yer verilmiştir.

Harita 1. Öneri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



4.2. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, SARIKEMER MAHALLESİ 111 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. **KENTSEL GELİŞME ALANLARI:** ONAYLI İMAR PLANLARINDA KENTSEL GELİŞMEYE AYRILMIŞ YA DA BU PLANIN NÜFUS KABÜLLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİ DOĞRULTUSUNDA BU PLANLA KENTSEL GELİŞMEYE AYRILMIŞ ALANLARDIR.
4. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN TÜM HUSUSLARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ
SARIKEMER MAHALLESİ
111 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2024

5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Kararları

Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parseline ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve 2024139141 sayılı görüşünden alınan koordinatlı veriler esas alınmıştır.

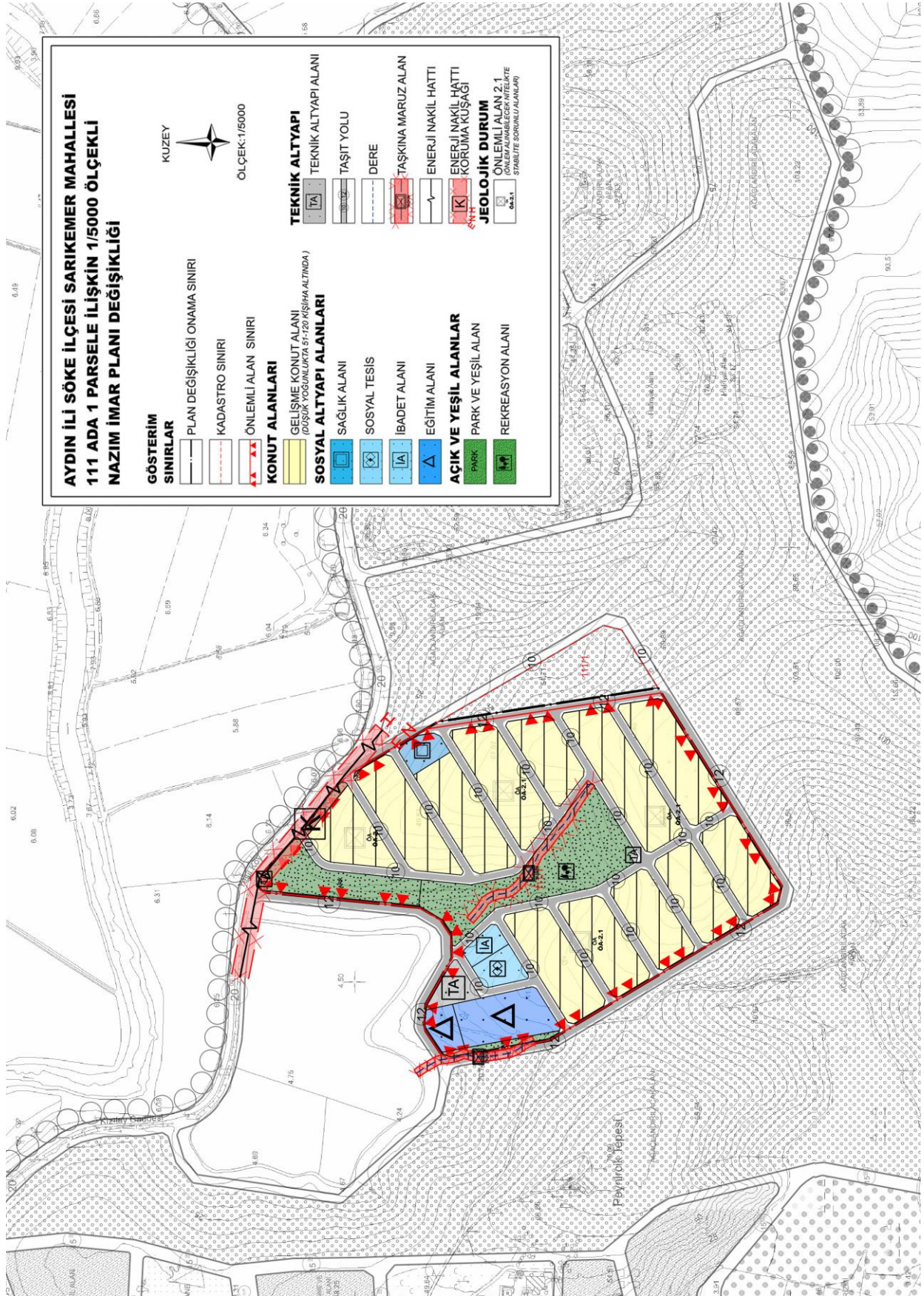
“Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 Ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; meri planlarda parselin kuzeybatı tarafında yer alan 20 metrelik taşıt yolundan cephe olarak parselin çevresine hizmet ulaştırılan 10 metrelik taşıt yolu bağlantısı öneri planda 12 metreye genişletilmiştir. Bu yolu takip eden 10 metrelik taşıt yolları planlama alanı içerisinde dolaşımı sağlamaktadır.

Parsele ilişkin getirilen alan kullanım kararları çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak planda “Gelişme Konut Alanı” kullanımı önerilmiş olup planlama alanı gelecek nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere Sağlık Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Teknik Altyapı Alanı düzenlenmiştir.

Bunlara ek olarak parselin içinde yaya ulaşımı ile eşdeğerli olan yeşil sürekliliğin sağlanması amacıyla merkezde Park Alanı ve Rekreasyon Alanı yer almaktadır.

Harita 2. Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



5.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ SARIKEMER MAHALLESİ 111 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.
2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNDE ÇİZİLEN SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ YAPILAMAZ.
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. **GELİŞME KONUT ALANLARINDA;**
 - 5.1. BU ALANLARDA YOĞUNLUK 74 KİŞİ/HA OLACAKTIR.
6. **EĞİTİM ALANLARINDA;**
 - 6.1. OKUL ÖNCESİ VE İLKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN, REVİR, KÜTÜPHANE, YEMEKHANE, İDARE, ÇOK MAKSATLI SALON, ANFI, ATÖLYE, YURT, SPOR SALONU VE TÖREN ALANI GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.
7. **SAĞLIK ALANINDA;**
 - 7.1. BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK İDARİ, TEKNİK VE SOSYAL BİRİMLER YER ALACAKTIR.
8. **SOSYAL TESİS ALANINDA;**
 - 8.1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.
9. **İBADET ALANINDA;**
 - 9.1. BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERİN YERİNE GETİRİLECEĞİ CAMİLER İLE BİRLİKTE, CAMİYE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN, TUVALET GİBİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

9.2. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SIHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

10. PARK VE AÇIK ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA;

10.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

10.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİK, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ,

10.3. 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ,

10.4. 5.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMEYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

10.5. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK

MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

11. REKREASYON ALANINDA:

- 11.1. BODRUM KATLARDA DAHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,
- 11.2. AÇIK OTOPARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI VE REKREASYON ALANI İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİK EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,
- 11.3. TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,
- 11.4. TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNİK MASASI,
- 11.5. ALANIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARMA TEMEL İÇERMEYEN SPOR ALETLERİ İLE İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU VB. İÇEREN ÖZEL TESİS YAPILMASINA UYGUN ALANLARDIR.

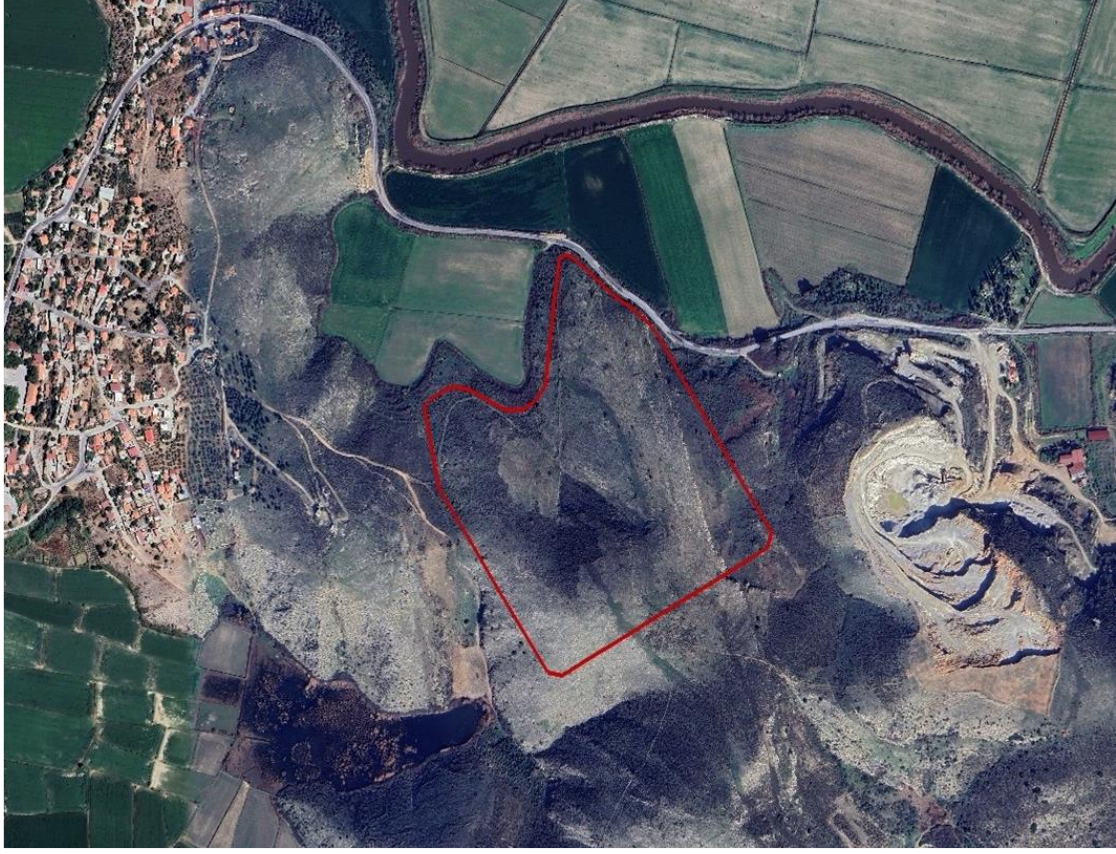
21

12. TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA:

- 12.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANIMLARI YER ALABİLİR.
13. 11.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN "AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ SARIKEMER MAHALLESİ 111 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
14. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.

- 15. TAŞKIN KORUMA ALANLARINDA TAŞKIN VE RUSUBET KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ**
- 16. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 17. ATIK SULARIN BERTARAFI AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYGUN YAPILACAKTIR.**
- 18. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.**
- 19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOPIK İHTİYACI OTOPIK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.**
- 20. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.**
- 21. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; SARIKEMER BELEDİYESİ İLAVE İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, AYDIN BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.**

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ
SARIKEMER MAHALLESİ
111 ADA 1 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

2024

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planı Kararları

Aydın ili, Söke ilçesi 111 ada 1 parselin yer aldığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin hazırlanan planlarda, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 22.03.2024 tarih ve 2024139141 sayılı görüşünden alınan koordinatlı veriler esas alınmıştır. Bu görüş doğrultusunda 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parselin 14,62 hektarlık alanı kapsamaktadır.

“Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 Ada 1 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu’na göre plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 2.1 (Ö.A.- 2.1) olarak değerlendirilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan, plan hiyerarşisi ilkesi gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak hazırlanmıştır. Nazım imar planında belirlenen alan kullanım kararları ve ulaşım sistemi uygulama imar planına aktarılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kararlarında; meri planlarda parselin kuzeybatı tarafında yer alan 20 metrelik taşıt yolundan cephe olarak parselin çevresine hizmet ulaştıran 10 metrelik taşıt yolu bağlantısı 12 metre kadastral parsel hattı içine genişletilmiştir. Bu yolu takip eden 10 metrelik taşıt yolları planlama alanı içerisinde dolaşımı sağlamaktadır.

Bu kapsamda parsele ilişkin getirilen alan kullanım kararları çevrede yer alan imar planı kararları ve mevcut yapılaşma dikkate alınarak plan değişikliğinde “Gelişme Konut Alanı” kullanımı önerilmiştir. Bu alanda yapılaşma koşulları TAKS:0.35, KAKS: 0.70 olup, ayırık nizama sahip ve planda belirtilen çekme mesafelerine uygun olacak şekilde yapılaşma düzeni kararları getirilmiştir.

Planlama alanında, gelecek nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak üzere Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanları, Park Alanları ve Rekreasyon Alanı düzenlenmiştir.

Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Sosyal Tesis Alanı ile Teknik Altyapı Alanı için yapılaşma koşulları imar planları kapsamında E:0.70, Yençok: 4 Kat olarak belirlenmiş olup bunlara ek olarak parselin içinde yaya ulaşımı ile eşdeğerli yeşil sürekliliğin sağlanması amacıyla merkezde Park Alanı ve Rekreasyon Alanı önerilmiştir. Rekreasyon Alanlarında yapılaşma koşulu E:0.05, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Tablo 1. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMLARI	ÖNERİ PLAN		
	ALAN (M ²)	ALAN (HA)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	78,331.03	7.83	53.56%
ANAOKULU ALANI	1,707.34	0.17	1.17%
İLKOKUL ALANI	5,684.09	0.57	3.89%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,688.77	0.17	1.15%
CAMİ	1,285.15	0.13	0.88%
PARK	8,034.16	0.80	5.49%
REKREASYON ALANI	15,007.00	1.50	10.26%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,767.85	0.18	1.21%
TRAFO ALANI	183.73	0.02	0.13%
SOSYAL TESİS ALANI	1,869.25	0.19	1.28%
YOL	30,678.86	3.07	20.98%
TOPLAM	146,237.23	14.62	100.00%

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

Nüfus Hesapları

Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanda belirlenen yapılaşma koşulları neticesinde nüfus kapasitesi hesaplanmıştır. Plan değişikliğinde önerilen Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 78,331.03 m²'dir. Meri planda yer alan benzer kullanımlara uyumlu olacak şekilde alınan plan kararları neticesinde TAKS:0.35, KAKS: 0.70 yapılaşma koşulları ile ele alınmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alacak parsellere ilişkin minimum 500 m² ifraz şartı ile ortalama değer olarak kabul edilen 150 m² konut büyüklüğü ile alanda yer alması planlanan toplam nüfus tespit edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan nüfus hesabı ile çıkan sonuç 1,077 kişidir.

Tablo 2. Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Nüfus Hesabı

Nüfus Hesabı	Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı		Toplam Konut Adedi		Nüfus	
		KAKS	Alan (m ²)	Ort. Konut Büy. (m ²)	Adet	Hane Halkı	Nüfus
Gelişme Konut Alanı	78,331.03	0.7	54831.72	150.00	366	2.94	1,077

Kaynak: (Ofis Çalışmaları, 2024)

6.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümleri

1. PLANLAMA ALANI AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ SARIKEMER MAHALLESİ 111 ADA 1 PARSELİ KAPSAR.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PAFTA, GÖSTERİM, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. GELİŞME KONUT ALANI:

3.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA YA DA BİNANIN BİRİNCİ KATINDA VEYA BODRUM KATLARINDA ZEMİN KATTA YER ALAN MEKANLA İÇTEN BAĞLANTILI OLAN VE BİNANIN ORTAK MERDİVENLERİ İLE İLİŞKİLENDİRİLMİYEN, GETİRİLECEK KULLANIMA İLİŞKİN OTOYOL İHTİYACINI KARŞILAMAK KAYDIYLA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

3.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA, TAKS = 0.35, KAKS. 0. 70 OLACAKTIR.

3.3. BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 500 M² OLUP, PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

3.4. PLANDA BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, YÖNETMELİKTE BELİRLENMİŞ İKİ BİNA ARASINDAKİ ÇEKME MESAFELERİNİN SAĞLANMASI ŞARTI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.

4. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI:

4.1. OKUL ÖNCESİ VE İLKÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA, GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN, REVİR, KÜTÜPHANE, YEMEKHANE, İDARE, ÇOK MAKSATLI SALON, ANFİ, ATÖLYE, YURT, SPOR SALONU VE TÖREN ALANI GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

4.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 0.70, YENÇOK=4 KAT'DIR.

5. SAĞLIK TESİSİ ALANI:

5.1. BU ALANLARDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE

REHABİLİTASYON MERKEZİ GİBİ TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK İDARİ, TEKNİK VE SOSYAL BİRİMLER YER ALACAKTIR.

5.2. BU ALANLARDA; EMSAL = 0.70, YENÇOK=4 KAT'DIR.

6. SOSYAL TESİS ALANI:

6.1. SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR.

6.2. BU ALANLARDA EMSAL = 0.70, YENÇOK=4 KAT'DIR.

7. CAMİ ALANINDA:

7.1. BU ALANLARDA İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERİN YERİNE GETİRİLECEĞİ CAMİLER İLE BİRLİKTE, CAMİYE AİT LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI, GASİLHANE, ŞADIRVAN, TUVALET GİBİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

7.2. İBADET YERLERİNDE CAMİ/MESCİT VASFI VE GÖRÜNÜŞÜNÜN ÖNÜNE GEÇMEMEK, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAMAK, İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAMAK, GAYRI SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET İŞLERİ BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. BU MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN ALANINI GEÇMEMESİ ESASTIR.

8. PARK ALANINDA ENCÜMEN KARARIYLA;

8.1. AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE,

8.2. 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKO, PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ,

8.3. 2500 M² ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE

TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA KAMUYA AİT AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ,

8.4. 5.000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA PARKIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI (B) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLERLE BİRLİKTE TOPLAMDA %5'İ GEÇMEMEK, MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAMAK VE TEK BİNADA OLMAK KAYDIYLA TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU İLE AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, BETON VEYA BETONARME TEMEL İÇERMİYEN, İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU,

8.5. TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

9. REKREASYON ALANINDA;

9.1. BODRUM KATLARDA DAHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'İ, HER BİRİ İÇİN MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN ÇOK AMAÇLI SALON, MESCİT, LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE,

9.2. AÇIK OTOPARK İLE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI VE REKREASYON ALANI İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİK EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSU DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK,

9.3. TOPLAM KULLANIM ALANI, REKREASYON ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE GÜREŞ, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS, GOKART VE BENZERİ SPOR ALANLARI VE ÇOCUK OYUN PARKLARI,

9.4. TUVALET, ÇEŞME, PERGOLA, KAMERİYE, MANGAL, PİKNIK MASASI,

9.5. ALANIN İŞLEVİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE BETON VEYA BETONARMA TEMEL İÇERMİYEN SPOR ALETLERİ İLE İLGİLİ BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN YÜRÜYÜŞ VE KOŞU PARKURU VB. İÇEREN ÖZEL TESİS YAPILMASINA UYGUN ALANLARDIR.

9.6. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU E=0.05 VE YENÇOK= 2 KAT'DIR.

10. TEKNİK ALTYAPI ALANI:

10.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK KULLANISLARI YER ALABİLİR.

10.2. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU; EMSAL=0.70, YENÇOK= 4 KAT'DIR.

11. 11.09.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN "AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ SARIKEMER MAHALLESİ 111 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU" NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

12. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.

13. TAŞKIN KORUMA ALANLARINDA TAŞKIN VE RUSUBET KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU ALANLARDA DSİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ

14. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

15. ATIK SULARIN BERTARAFI AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYGUN YAPILACAKTIR.

16. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ", "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

17. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE OTOYARK İHTİYACI OTOYARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

18. YOL GENİŞLİĞİ VE DOĞRULTUSU BOZULMADAN MÜLKİYET VE PLAN HATLARI ARASINDA 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI GİDERMEYE İLGİLİ BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

19. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA; SARIKEMER (AYDIN) İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ, AYDIN BÜYÜKŞEHİR İMAR YÖNETMELİĞİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.