



T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI



AYDIN İLİ SÖKE İLÇESİ
SARIKEMER MAHALLESİ
111 ADA 1 PARSEL

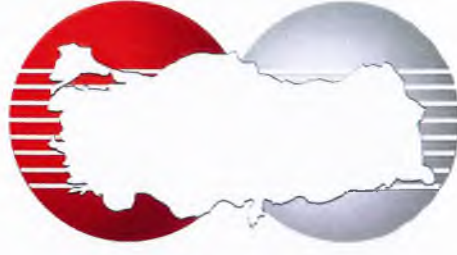
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI
ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

2024



Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.





T.C.
HAZINE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ
BAŞKANLIĞI

ii



Aydın İli Söke İlçesi Sarıkemer Mahallesi
111 Ada 1 Parsel İmar Planı Değişikliği Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu
ŞAHİN PLANLAMA JEOLJİK ETÜT HARİTA TİC. LTD. ŞTİ.
tarafından hazırlanmıştır.


Şahin Planlama
jeolojik etüt harita tic. ltd. şti.
Cevizlidere Mh. 1. Aşıl Kentsel Çatı Arış Plaza No:153/13-14
Çankaya ANKARA Tel: 0 312 46 70 81 Faks: 0312 473 80 61
Başvuru YD: 797033622 Tuzun Sayı No: 209437 Oda Sicil No: 63 2638
ŞEHİRK ŞAHİN
Şehir ve Bölge Planlama G.Ü. - Dip. no: 311 - Oda No: 22

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	1
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	7
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	7
2.2. Ulaşım	7
2.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	8
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	11
3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	11
3.2. Ulaşım	11
3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı.....	11
4. DEĞERLENDİRME	13

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanı, Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır. Söz konusu olan 111 ada 1 parsel, mahalle merkezinin 1,7 km doğusunda yer almaktadır. İmar uygulaması görmemiş olan parsel "Tarla" niteliğindedir ve mahallenin gelişim bölgesi içerisinde yer almaktadır.

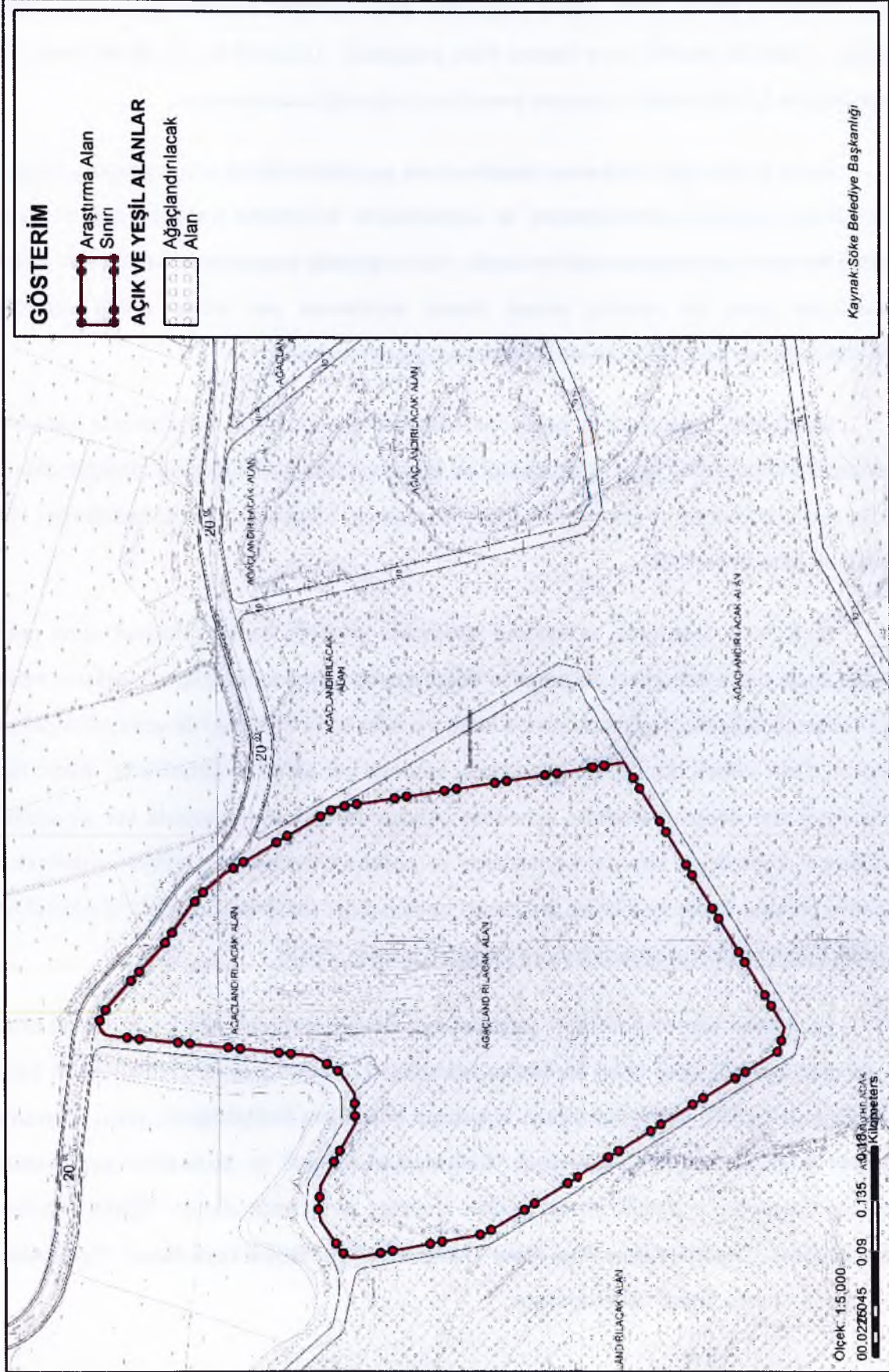
Mevcut durumda çalılık-taşlık alan niteliğinde olup boş arazi niteliğindedir. Parsel yerleşim yerleri ile yakın mesafede yer almakta olup yakın çevresinde yer yer alçak katlı ve müstakil yapıda konutlar ve boş araziler yer almaktadır. Sarıkemer Mahallesi, merkezinde yer alan Büyük Menderes Nehri boyunca gelişmiş olup zamanla vadinin dış kesimlere doğru yayılım göstermiştir. Kentsel nitelikli bir yerleşim profilinde olan mahallenin merkezinde cami, eczane, lokanta, okul gibi mahalle sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri ve sosyal hizmetlerden faydalanabileceği alan kullanımları yer almaktadır.

Büyük Menderes nehrinin kıyısında gelişen ilçenin konumu Bafa Gölü ve Ege Denizi arasında yer almasından dolayı gerek turistik gerekse doğal nitelik açısından önemli bir konuma sahiptir. Doğal alanların çevresinde yer alan turistik tesisler, mahallenin batısında yoğunlaşmakta olup ilçenin merkezinde de çok sayıda restoran ve turistik konaklama tesis alanları mevcuttur.

Parsel üzerinde kısmen doğal peyzaj öğeleri yer almaktadır. Çalılık alanlar ve bodur ağaçlar gözlemlenmiştir. Engebeli bir topografyaya sahip olan parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma veya düzenlenmiş alan bulunmamaktadır. Parselin yakın çevresinde bulunan boş araziler de benzer niteliktedir.

Parsel yerleşim sınırının en yüksek noktalarında yer almaktadır. Bu durum manzara imkanı sağlamaktadır. Parsel, Bafa göl kıyısına yaklaşık 1,5 km, çeşitli koylara ev sahipliği yapan Didim ilçesine ve deniz kıyısına yaklaşık 16,6 km mesafede yer almaktadır. Yakın çevrede herhangi bir yapılaşma çalışması gözlemlenmemiştir.

Harita 4. 1/1000 ölçekli Sarıkemer (Aydın) Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı



2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 yılı verilerine göre Aydın ili nüfusu 1.161.702 kişi, Söke ilçe nüfusu 124.217 kişidir. Planlama alanı tapu sisteminde Sarıkemer Mahallesi sınırları içerisinde olup Sarıkemer Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Sarıkemer Mahallesi 2023 yılı nüfusu 2.109 kişidir. Planlama alanının yakın çevresinde, plan kararlarına referans veren düşük yoğunluklu konut kullanımları ve park alanlarının yer aldığı tespit edilmiştir.

2.2. Ulaşım

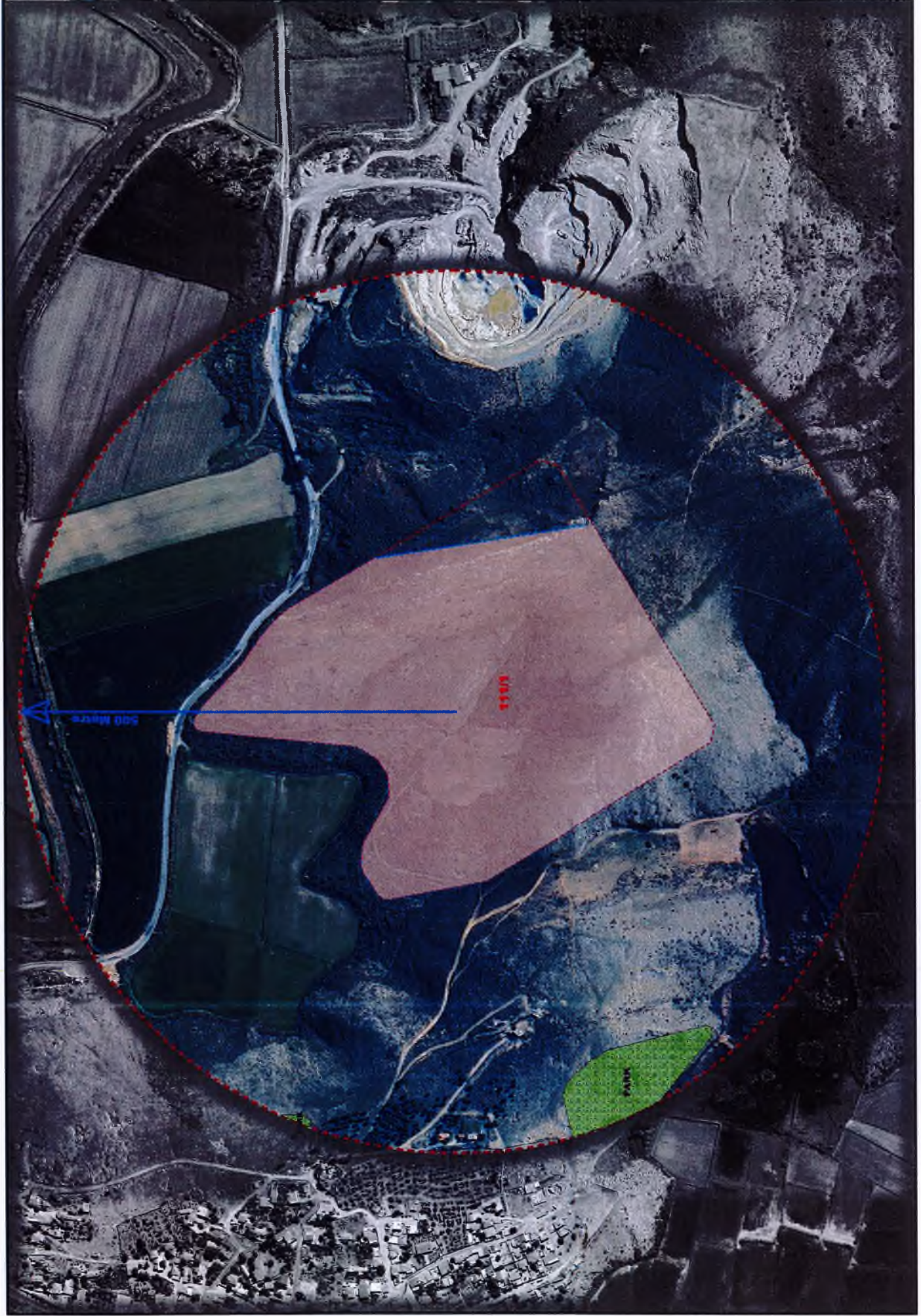
Parselin yer aldığı mahalleye erişim batıdan Söke-Milas Yolu (D525) yönünden Atatürk Caddesi üzerinden güneyden ise Kızılay Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel imar planlarında parsel, kuzey- güney, doğu ve batı yönünde yer alan 10 metrelik taşıt yollarından cephe almakta olup kuzeydoğu yönündeki 20 metrelik taşıt yolundan cephe almaktadır. Mevcut durumda, alan sadece kuzey cephesinde yer alan Kızılay Caddesi üzerinden cephe almaktadır.

Harita 5. Yakın Çevre Ulaşım Ağı Analizi



Şekil 1. Planlama Alanı Yürüme Mesafesi Analizi- Arazi Görüntüsü



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Plan değişikliğinde Gelişme Konut alanlarında yapılaşma koşulları TAKS:0.35, KAKS: 0.70 olacak şekilde Ayrık Nizam, 2 Kat ve planda belirtilen çekme mesafelerine uygun olacak şekilde yapılaşması planlanmıştır. Belirlenen yapılaşma koşulları meri imar planında benzer kullanımlı alanlar için belirlenen yapılaşma koşulları ile uyumludur.

Çevre kullanımlarında konut niteliğinde olmasından dolayı, söz konusu olan Aydın ili, Söke ilçesi, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parselde Gelişme Konut kullanımları ile beraber oluşacak talebe istinaden sosyal ve teknik altyapı alanları planda düzenlenmiştir.

3.2. Ulaşım

Parselin yer aldığı mahalleye erişim batıdan Söke-Milas Yolu (D525), Atatürk Caddesi ile güneyden ise Sedde Yolu ve Kızılay Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel imar planlarında, Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel imar planlarında parsel, kuzey- güney, doğu ve batı yönünde yer alan 10 metrelik taşıt yollarından cephe almakta olup kuzeydoğu yönündeki 20 metrelik taşıt yolundan da kısmen cephe almaktadır. Mevcut durumda, alan sadece kuzey cephesinde yer alan Kızılay Caddesi üzerinden cephe almaktadır.

11

3.3. Sosyal ve Teknik Altyapı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde yer alan İmar Planı Değişikliğine ilişkin esaslarda nüfus yoğunluğunun arttırılmasına dair imar planı değişikliklerinde artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2' de yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen standartlar doğrultusunda plan değişikliği ile öngörülen nüfusun ihtiyacı olan Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları tespit edilmiştir.

4. DEĞERLENDİRME

İmar Planı Değişikliği Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu; Aydın ili Söke ilçesi Sarıkemer Mahallesi 111 ada 1 parsel İmar Planı Araştırma, İnceleme ve Değerlendirme Raporu ve İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu ile bir bütündür.

İmar Planı Değişikliği Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu kapsamında plan değişikliğinde etki alanı içerisindeki sonuçları ve oluşan ihtiyaç analizleri ortaya konmuş, plan kararları ve hükümlerinin yeterliliğini ölçülmüştür.

Yapılan irdelemeler neticesinde plan değişikliğinin, sosyal ve teknik altyapı alanları hizmet kapasitelerine ilişkin kanun ve yönetmelik kapsamında belirlenen standartları sağladığı, sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişim açısından yürüme mesafesi standartlarına uygun olduğu tespit edilmiş olup plan değişikliğinin mevzuat hükümleri ve planlama ilkelerine uygun olduğu tespit edilmiştir.