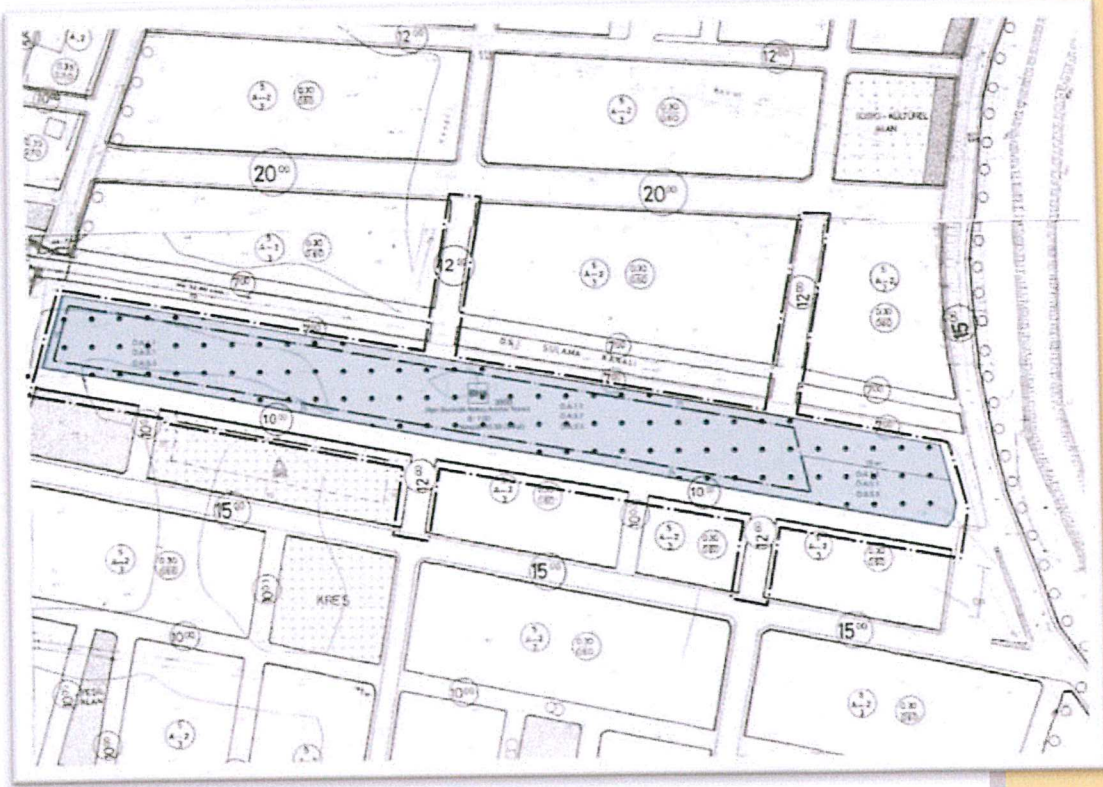


**AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, SARIKEMER MAHALLESİ, 158 ADA 557 PARSEL VE
ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**



Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/12/2021
Tarih ve 430 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanunu'nun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7.
Maddesinin c bendine göre onaylanmıştır.

PIN: 05607833

ARALIK 2021



Şekil 2: Planlama Alanının Genel Görüntüsü

1.2. GENEL BİLGİLER

Planlama alanı 17.07.2007 tarihi onaylı 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli çevre düzeni planında kentsel yerleşik alan kullanımında yer aldığı halde plana muhtelif tarihlerde açılan davalarda alınan yargı kararları ile söz konusu planda 26.12.2016 tarihinde değişikliğe gidilmiş ve Sarıkemer Yerleşmesi'nde önerilen kentsel gelişme alanını hakkında **iptal** kararı verilmiştir. Ayrıca söz konusu planlama alanı 1/5000 ölçekli Söke Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta olup; bu planlardaki kullanımları ise Konut Alanı, Park Alanı, Ortaöğretim Alanı, Otopark Alanı ve Yol şeklinde planlanmıştır.

2- PLANLAMA GEREKÇELERİ

Söke İlçesi Sarıkemer Mahallesi sınırları içerisinde İLBANK A.Ş. İzmir Bölge Müdürlüğü tarafından onaylanan Sarıkemer Kanalizasyon Şebeke Projesi kapsamındaki arıtma tesisi için tercih edilen 2578 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz Büyük Ova Koruma Sit Alanı içerisinde kaldığı için kamulaştırma işlemi yapılamamış olup; Söke Malmüdürlüğü'nden Mülkiyeti Maliye hazinesine ait olan 158 ada 557 parselin (eski 3950parsel) tarafımıza tahsisi talep edilmiştir. Ancak Malmüdürlüğü'nin bahse konu bölgede halihazırda Atıksu Arıtma Tesisi olarak planlanan 2166 parselin bu kullanıma daha uygun olacağı mütalaa edilmişse de, parselin hem yüzölçümü olarak yetersiz kalması hem de Büyük Ova Koruma Sit alanında kalmasından ötürü söz konusu alanda bu kullanıma en uygun parselin

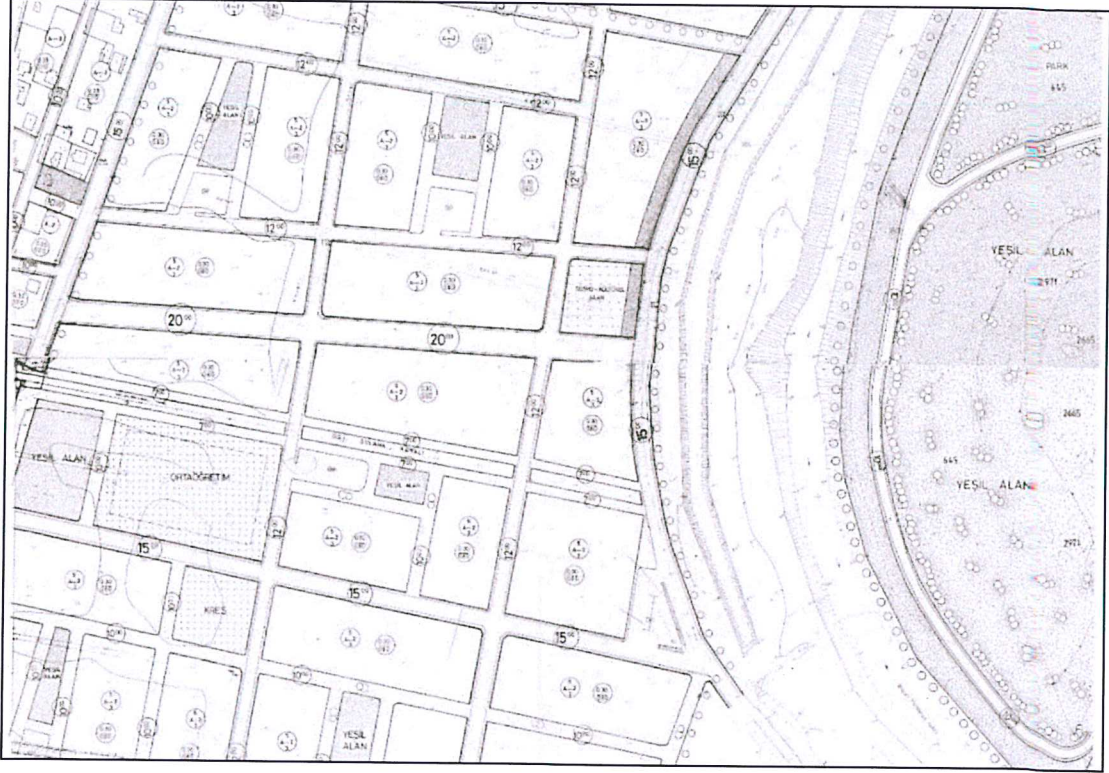
158 ada 557 parsel (eski 3950 parsel) olduğu tespit edilmiştir. Nitekim parselle ilişkin Toprak Koruma Kurulu'nun 07.03.2019 tarihli ve 2019/3 nolu kararında, İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisleri olarak tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilmiştir.

1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında 26.12.2016 tarihinde yapılan plan değişikliği ile Sarıkemer Mahallesi Kentsel Gelişme Alanı iptal edilerek bu bölge tarım arazi kullanımına dönmüştür. Alt ölçekli 1/15000 ölçekli Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarında Konut alanı, Eğitim Alanı ve Park Alanı gibi kullanım kararları bulunan söz konusu alanın üst ölçekli plan kararlarıyla uyumsuzluk teşkil etmesi planlarının uygulanabilirliğini mümkünsüz kılmaktadır. Bu duruma ilişkin Planlar Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 5'te uygulama imar planı olmayan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğinden hareketle; alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenemeyeceğinden bahsedilmektedir. Bu bağlamda yapılacak olan plan değişikliği ile üst ölçekli plan kararlarına uygun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması zorunluluğu doğmaktadır. Gerek arazinin topoğrafik özellikleri gerekse tarımdışı kullanıma uygun olması sebebiyle 158 ada 557 parselin İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisleri olarak planlanması uygun görülmüştür.

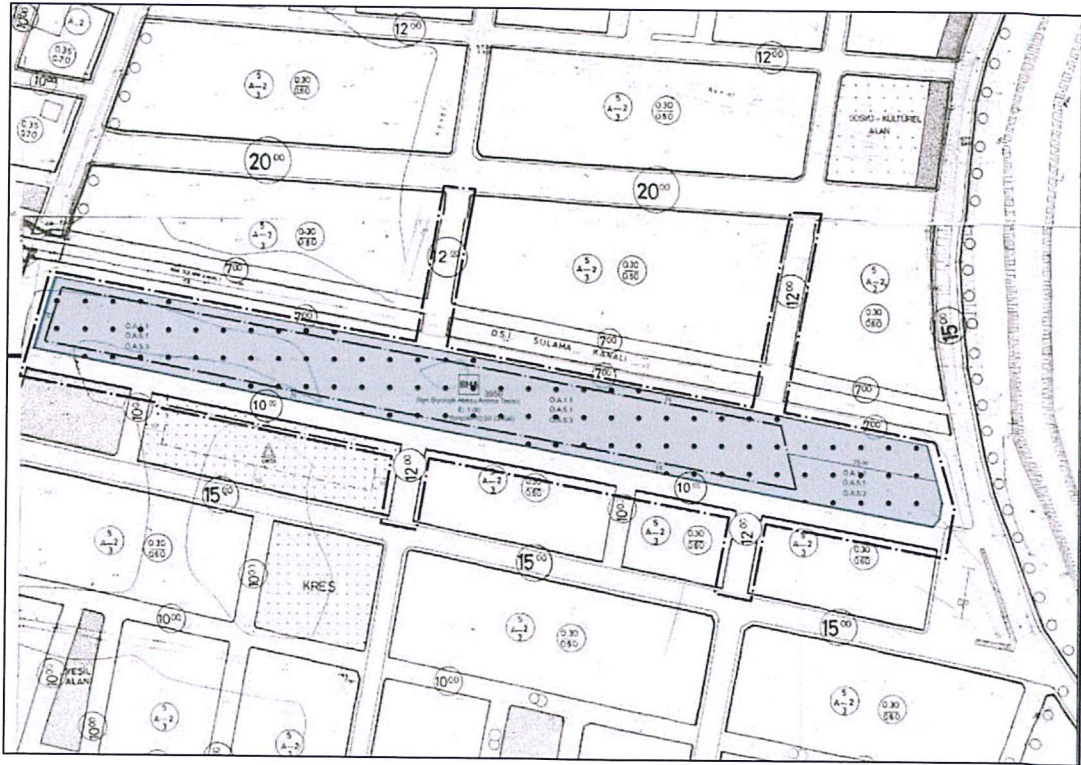
3- PLANLAMA KARARLARI

Söke İlçesi Sarıkemer Mahallesi 158 ada 557 parselle ilişkin İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisleri amaçlı Belediye Hizmet Alanı Kullanım kararının belirlenmesi için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Bu kapsamda DSİ Sulama Kanalı boyunca 7 metre ve parselin güneyindeki kullanımlarla arasında 10 metre olmak üzere yol izleri ayrılarak, bütüncül bir planlama çalışması yapılmıştır. Yapılaşma koşulları E: 1.00 Yençok:10.50 (3 Kat), doğu cephesinden cepheden 5m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmekle birlikte, parselin bütüncül olarak planlanmasından ötürü birbirini karşılayan 12 metrelik 2 taşıt yolu da yaya yolu olarak düzenlenmiştir.

L.



Şekil 3: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

2. ✓

4- PLAN NOTLARI

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. ARITMA TESİSİNDE TEKNİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE YAPILACAK PROJESİ KAPSAMINDA UYGULAMA YAPMAYA AYDIN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3. KADASTRODAN KAYNAKLI KAYMALARDA UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

4. İNŞAAT EMSALİ VE BİNALAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ DÜZENLENECEK AVAN PROJEYLE TESİSLERİN NİTELİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. TOPLAM EMSALLE SINIRLI OLMAK KAYDIYLA BLOK BOYU/CEPHE GENİŞLİĞİ, DERİNLİK HESAPLARI VE TABAN ALANI SERBESTTİR. YAPILAR MAKSİMUM ÜÇ KAT VE DAHA AZ KATLI YAPILABİLECEK OLUP, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNDE YER ALAN MİNİMUM İÇ YÜKSEKLİĞİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BİNALARIN İÇ YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.

5. DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 1524617 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

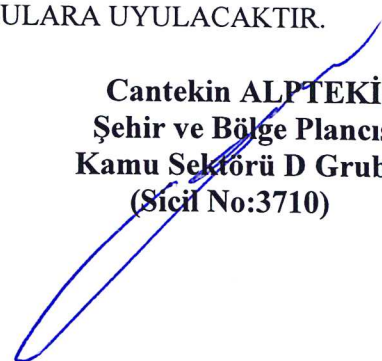
6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA TRAFİK BENZERİ TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. BELİRLENEN BU ALANLAR VAZİYET PLANI ÜZERİNDEN İFRAZ EDİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.

8. PLAN KAPSAMINDA KALAN ALANDA 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU", "SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ YÖNETMELİĞİ", VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

9. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 15.06.2017 TARİH VE 414403 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.


Serap ŞİMŞEK
İmar ve Şeh. Dairesi Bşk.


Cantekin ALPTEKİN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kamu Sektörü D Grubu
(Sicil No:3710)