

AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ,
YENİKENT MAHALLESİ,
ADA NO: 1314
PARSEL NO: 30-130-131'DE KAYITLI
TAŞINMAZLARI KAPSAYAN
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2025
Tarih ve 134. Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8. Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PP: 091080127

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI.....	2
1.1. MEKANSAL BİLGİLER.....	2
1.2. GENEL BİLGİLER.....	3
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN PARSELLERİN MEVCUT İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ	3
2.1. PARSELLERİN 1/100000 ÖLÇEKLİ AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINI İÇERİSİNDEKİ DURUMU	3
2.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN MEVCUT SÖKE NAZIM İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU	4
2.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ DURUMU	5
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAKKINDA	6
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ.....	6
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	6
3.3. PLANLAMA KARARLARI.....	11
3.4. PLAN NOTLARI.....	14

RESİMLER TABLOSU

Resim 1: Plan Değişikliği yapılan Parsellere ait uydu görüntüsü.....	2
Resim 2: Parsellerin 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki yerini gösterir kroki.....	3
Resim 3: 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Lejantı	4
Resim 4: Plan değişikliği yapılan alanın Söke Nazım İmar Planındaki durumu.....	5
Resim 5: Plan değişikliği yapılan alanın Söke Uygulama İmar Planındaki durumu	6
Resim 6: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan başvuru belgesi	11
Resim 7: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan başvurunun kabul edildiğine dair belge.....	11
Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	12
Resim 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı.....	13

1. PLANLAMA ALANI

1.1. MEKANSAL BİLGİLER

Nazım İmar Planı değişikliği yapılan alan Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ada No: 1314, Parsel No: 30-130-131'de kayıtlı taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alan yatay(x): 31000-31500; dikey(y): 27500-28000 koordinatları arasında kalmaktadır. Ayrıca imar planı değişikliği yapılan parseller 21-22-IJ imar paftasında kalmaktadır.

Bu parsellere ulaşım Söke Şehir merkezinin içinden mümkündür.



Resim 1: Plan Değişikliği yapılan Parsellere ait uydu görüntüsü

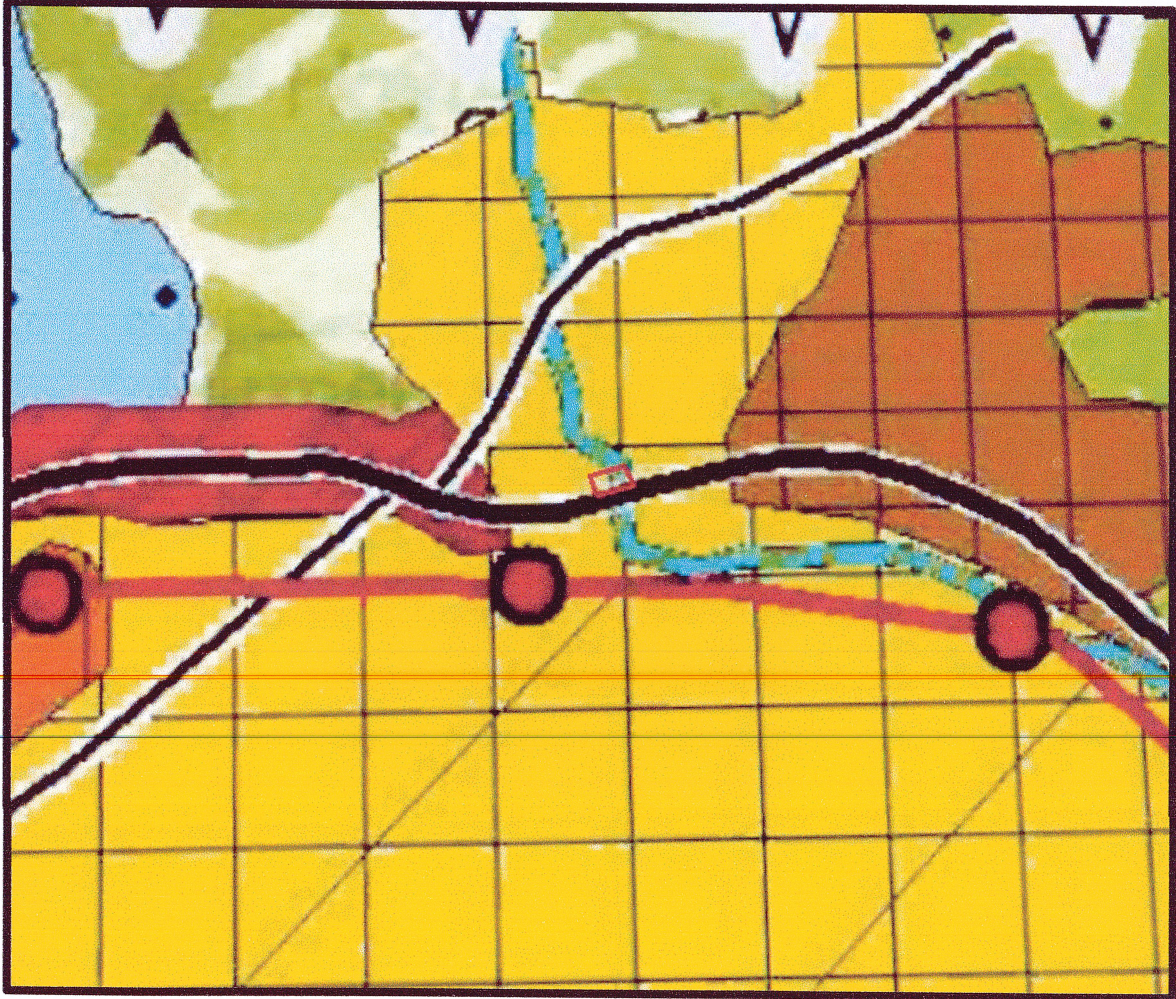
1.2. GENEL BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan 130 ve 131 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar arsa vasıflı, 30 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz zeytinlik vasıflı olarak görülmektedir.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN PARSELLERİN MEVCUT İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ

2.1. Parsellerin 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planını içerisindeki Durumu

Plan değişikliği yapılan parseller 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı içerisinde Kentsel Gelişme Alanı olarak görülmektedir.



Resim 2: Parsellerin 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki yerini gösterir kroki

AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLANLAMA ALT BÖLGESİ SINIRI
- ÖZEL PLANLAMA ALANI SINIRI
- BİTEZ ÖZEL PLANLAMA ALANI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- TABİAT PARKI / TABİATİ KORUMA ALANI
- MİLLİ PARK

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞİM ALANLARI

- KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- KENTSEL GELİŞME ALANI
- KIRSAL YERLEŞME ALANI

ÇALIŞMA ALANLARI

- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANI
- KONU DİŞİ KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ
- SANAYİ ALANI
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- DEPOLAMA ALANI
- SERBEST BÖLGE
- OTDGAH
- ORGANİZE TARIM / HAYVANCILIK ALANI
- TARIMSAL SANAYİ
- ŞARAPÇILIĞI ALANI

TURİZM ALANLARI

- TURİZM TESİS ALANI
- TERCIHLİ KULLANIM ALANI
- EKOTURİZM ALANLARI

- GÜNÜBİRLİK ALAN
- TERMAL TURİZM
- KIŞ TURİZMİ
- GOLF
- ÖREN YERİ

BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIMLARI

- ONİVERSİTE ALANI
- TEKNO PARK ALANI
- BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- TARIM ARAZİSİ
- ÇAYIR- MERA
- SULAMA ALANI
- TİGEM ARAZİSİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- ORMAN ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MESİRE ALANI
- ASKERİ ALAN
- ASKERİ YASAK BÖLGE
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ
- MEZARLIK

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- DOĞAL SİT ALANI
- ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KENTSEL-ARKEOLOJİK SİT ALANI
- KENTSEL SİT ALANI
- 1. VE 2. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

SU KAYNAKLARI KORUMA ALANLARI

- İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI
- İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI SINIRI

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR

- DOĞAL VE EKOLOJİK YAPISI KORUNACAK ALAN
- KAYALIK TAŞLIK ALAN
- MAKULİK-FUNDALIK ÇALIĞI ALAN
- PLAJ- KUMSAL
- SAZLIK-BATAKLIK ALAN
- ÖNEMLİ DOĞA ALANI

KULLANIM SINIRLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

- JEOLÖJİK SAKINILI ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- YABAN HAYATI KORUMA / GELİŞTİRME ALANI
- SULAK ALAN SINIRI
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ SINIRI
- SULAK ALAN TAMPON BÖLGE SINIRI
- KAPLUMSAĞA YUVALAMA KUMSALI
- AKDENİZ FOKU YAŞAM ALANLARI

ALTYAPI

ULASIM

KARAYOLLARI

- OTO YOL-EKSPRES YOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- UÇUĞU DERECE YOL
- KENTİÇİ YOL
- KÖY YOLU
- KENTİÇİ KAVŞAK
- KENTDİŞİ KAVŞAK

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HAFİF RAYLI SİSTEM
- TELEFERİK HATTI

DENİZYOLLARI VE KIYI YAPILARI

- LİMAN / LİMAN GERİSİ ALAN
- YAT LİMANI
- TERSANE
- ÇEKME YERİ
- BAİ İKÇİ DİRİNAĞI
- FERİBOT HATTI
- YAT TURU GÖZERGAHI

HAVA YOLLARI

- HAVA ALANI / HAVA LİMANI

ENERJİ - SULAMA

- BARAJ
- TERMİK SANTRAL
- DOĞALGAZ KOMBİNE ÇEVİRİM SANTRALI
- HİDRO ELEKTRİK SANTRALI
- ENERJİ İLETİM HATTI
- DOĞALGAZ BORU HATTI

SU YÜZEYLERİ

- DENİZ
- GÖL-GÜLET
- NEHİR / DERE

ATIK VE ARITMA TESİSLERİ

- KATI ATIK BERTARAF VE GERİ KAZANIM TESİSİ
- ARITMA TESİSİ ALANI
- ARITMA TESİSİ

Ölçek: 1/100.000



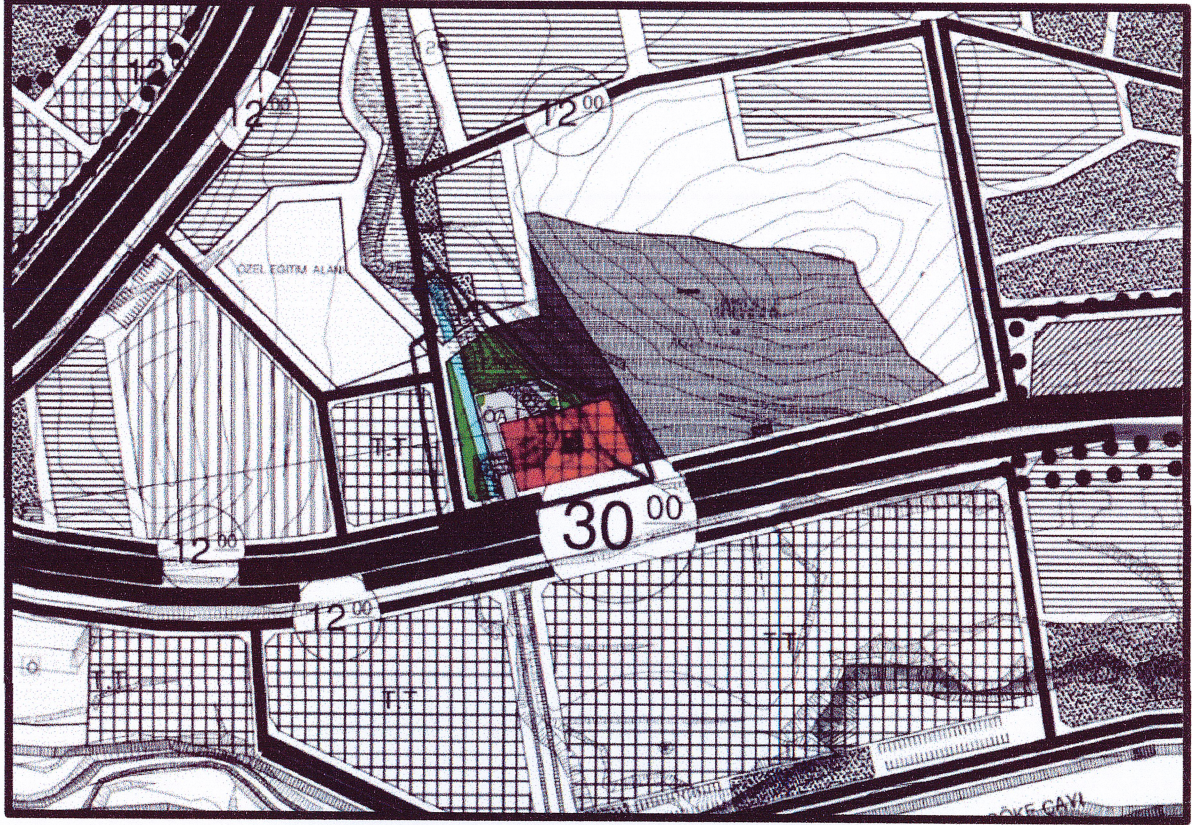
0 1 2 4 6
Kilometre

Resim 3: 1/100000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Lejanti

2.2. Plan değişikliği yapılan taşınmazların mevcut Söke Nazım İmar Planı içerisindeki Durumu

Plan değişikliği yapılan Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan "Çorapçı Deresi'nin Islah Edilmesi Amaçlı Çorapçı Deresi ve Çevresini Kapsayan Nazım İmar Planı Değişikliği"

içerisinde kalmaktadır. Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı içerisinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Ticaret Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan fonksiyonları içerisinde kalmaktadır.



Resim 4: Plan değişikliği yapılan alanın Söke Nazım İmar Planındaki durumu

2.3. Plan değişikliği yapılan taşınmazların mevcut Uygulama İmar Planı içerisindeki durumu

Plan değişikliği yapılan Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan “Çorapçı Deresi’nin Islah Edilmesi Amaçlı Çorapçı Deresi ve Çevresini Kapsayan Uygulama İmar Planı Değişikliği” içerisinde kalmaktadır. Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı içerisinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Ticaret Alanı ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alan fonksiyonları içerisinde kalmaktadır.

“Yol ve trafik güvenliğinin sağlanması için geçiş yolları yönünden Geçiş Yolu İzin Belgesi alınması zorunlu olduğundan, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacağı, Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz hükmü plan notlarında belirtilmektedir. Ayrıca 2918 sayılı Trafik Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerinde de uyulması gerekmektedir.

Sonuç olarak, yapılması düşünülen İmar Planının yukarıda belirttiğimiz hususlar dikkate alınmak suretiyle hazırlanması, nihai değerlendirmenin İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı’na yapılması hususunda”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Aydın Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 15.11.2023 tarih ve 12040393 sayılı cevap yazısında;

“Talep konusu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmakta olup zeytinlik niteliğinde kayıtlıdır. Talep konusu parsel 3861,18 m2 yüzölçümüne sahip olup, 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerin Aşılattırılması Hakkındaki Kanunun 20. Maddesi *“Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak Belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması halinde altyapı ve sosyal tesisler dahil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının %10’unu geçemez.”* Hükmü gereğince %10’luk kısmına isabet eden 386 m2’lik kısmının talep konusu amaçla kullanılması geri kalan kısmının zeytinlik vasfının korunması kaydı ile uygun görülmüştür.”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

DSİ 21. Bölge Müdürlüğü, 15.01.2024 tarih ve 4200856 sayılı cevap yazısında;

“Yapılan incelemede söz konusu 1314 ada 30 nolu parselin batısından ve 1314 ada 130-131 nolu parsellerin ise kuzeyinden ve içinden Çorapçı Deresi geçtiği tespit edilmiştir. Mevcut dere yataklarının korunması, yapılacak çalışmalarda herhangi bir müdahalede bulunulmaması, malzeme atılmaması şartıyla;

Parsellerde önerilen plan kapsamında Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ve Ticaret Alanı yerlerinin değiştirilmesi ile şifahen görüşme sonucu mail yoluyla sayısal koordinatları gönderilen 30 no’lu parselin 386 m2’lik kısmına Ticaret Alanı olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., kurum görüşü talebine cevap yazısında;

“Yapılan incelemede; söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ’a ait) mevcut elektrik dağıtım tesisleri ile mülkiyeti gerçek ve/veya tüzel kişilere ait mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir. Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne (EKATY) göre korunması gerekmektedir. Bu şartlar dahilinde söz konusu planlama alanında, Akaryakıt ve Servis İstasyonu ile Ticaret Alanı amaçlı plan değişiklikleri yapılmasında şirketimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Aydın Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, 11.01.2024 tarih ve 87444 sayılı cevap yazısında;

“Bahse konu alanda yol kenarında İdaremize ait içme suyu ve kanalizasyon hattı ve ayrıca kanalizasyon proje çalışmamız bulunmaktadır. Söke İlçesi Kanalizasyon Proje çalışmamız yazımız ekinde gönderilmekte olup; söz konusu projelerde gösterilen boru hatlarımızın ile sanat yapılarının durumlarının muhafaza edilmesi gerekmektedir. Ayrıca proje çalışması sırasında İdaremizin sorumluluğunda bulunan sanat yapıları bulunması halinde İdaremize bilgi verilmesi ve herhangi bir zarar verilmemesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılacak plan değişikliği ile ilgili kesin kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca verilmesi uygun görülmektedir.”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

ENERYA, kurum görüşü talebine cevap yazısında;

Tarafımıza iletmış olduğunuz proje incelenmiş olup, Kurumumuzca bir sakıncası bulunmamaktadır.

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Aydın Büyükşehir Belediyesi, Fen İşleri Dairesi Başkanlığı, 27.12.2023 tarih ve 189342 sayılı cevap yazısında;

“Bahse konu taşınmazlar incelenmiş olup, Başkanlığımız sorumluluğunda olan İsmet İnönü Caddesi’ne cephesi bulunmaktadır. Yol tesislerimize herhangi bir müdahalede bulunulmaması ve İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından alınacak kurum görüşü doğrultusunda işlem yapılması hususunda”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 31.01.2024 tarih ve 4718492 sayılı cevap yazısında;

“Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, taşınmazların kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya koruma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır.

Ancak yapılacak olan çalışmalar sırasında tarihi-arkeolojik herhangi bir buluntuya rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak 2863 Sayılı Yasanın 4. Maddesi gereğince Müze Müdürlüğü’ne haber verme zorunluluğu bulunduğu ilgililere tebliğ edilmesi gerekmektedir.”

Şeklinde görüşünü belirtmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Aydın İl Müdürlüğü 05.01.2024 tarih ve 8389664 sayılı cevap yazısında özetle,

“Söz konusu Söke ilçesi, Yenikent Mahallesi, 1314 ada 30, 130 ve 131 parsel 1/1000 000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” ve “Nehir/Dere” lejantında kalmaktadır. "Nehir/Dere" lejantında kalan alan ile ilgili olarak DSİ'den, "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımında kalan alana ilişkin olarak Tarım ve Orman İl Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’na Ek 8. Maddesinde “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz...16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının

(b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde bu madde hükümleri uygulanmaz." hükümleri ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinde "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar

planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur... " hükümleri bulunmaktadır.

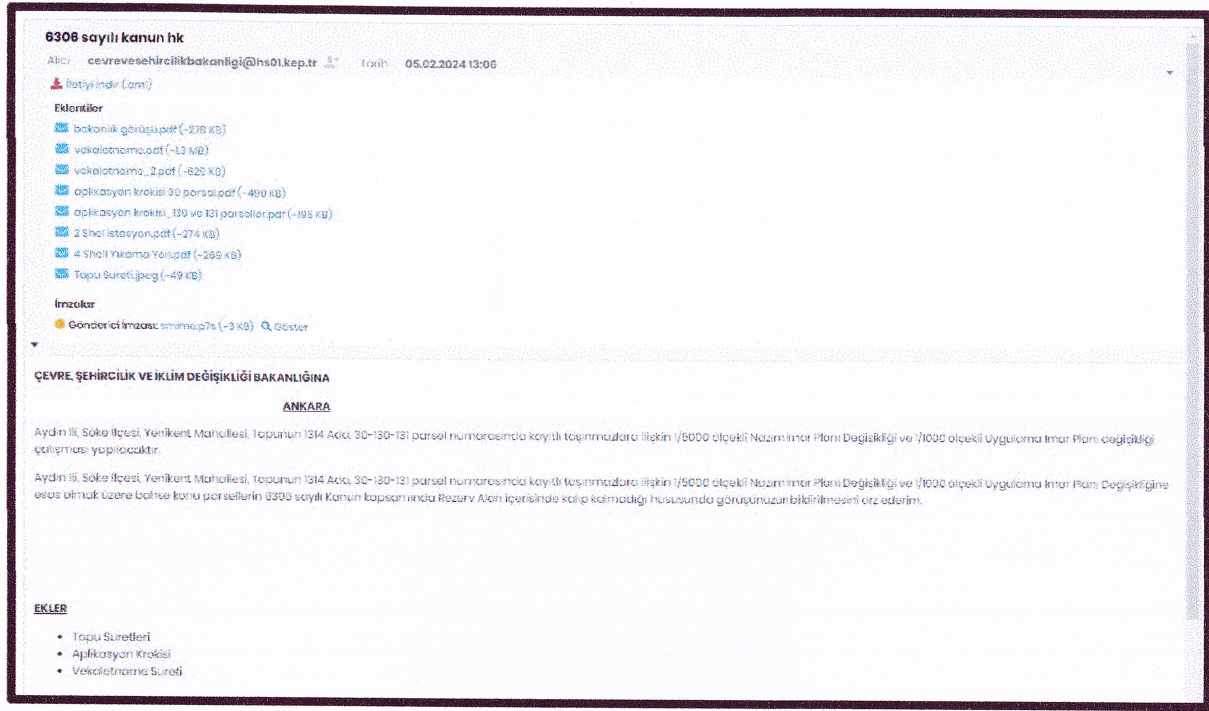
Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü (ARAAD) yazılım sisteminde 03.01.2024 tarihinde yapılan inceleme ve araştırma neticesinde, bahse konu taşınmazların 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürölmesi Hakkında Kanun kapsamında herhangi bir riskli alan içerisinde kalmadığı ve anılan taşınmazlarda herhangi bir riskli yapı tespitinin de bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda, ayrıca görüş talep edilmesi durumunda bahse konu talebin Bakanlığımız Kentsel Dönüşüm Başkanlığına yapılması gerekmektedir.

İlgi yazıda belirtilen taşınmaz ile ilgili ada-parcel bilgilerinin, Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün internet ortamında sunduğu Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) sorgulanması sonucunda, bahse konu taşınmazın herhangi bir Doğal Sit Alanı içerisinde kalmadığı, herhangi bir Tabiat Varlığını içermemiştir. Ancak; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, alanda Kültür Varlığı, Arkeolojik veya Kentsel Sit olup olmadığı hususunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

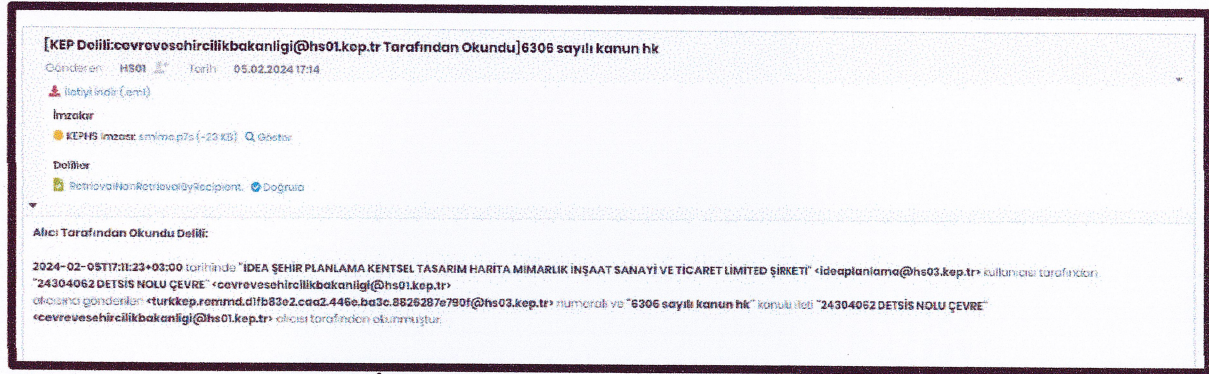
Söz konusu alanda yapılacak olan işlemin, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Düzeni Planı hükümleri, İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikleri ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Plan Değişiklikleri" başlıklı 26. Maddesinde yer alan hükümler kapsamında, ilgili idaresi tarafından mer'i mevzuat kapsamında ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüş, izin ve onaylarının alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir."

şeklinde görüş bildirmiştir.

Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından plan değişikliği çalışması yapılan alana ilişkin 6306 sayılı yasa kapsamında rezerv alan içerisinde kalıp kalmadığı hususunda görüş 05.02.2024 tarihinde sorulmuş olup; kurum görüş talebimize 30 günlük süre içerisinde cevap verilmemiştir. Bu nedenle kurum görüş cevabının olumlu sayılması gerekmektedir.



Resim 6: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan başvuru belgesi



Resim 7: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan başvurunun kabul edildiğine dair belge

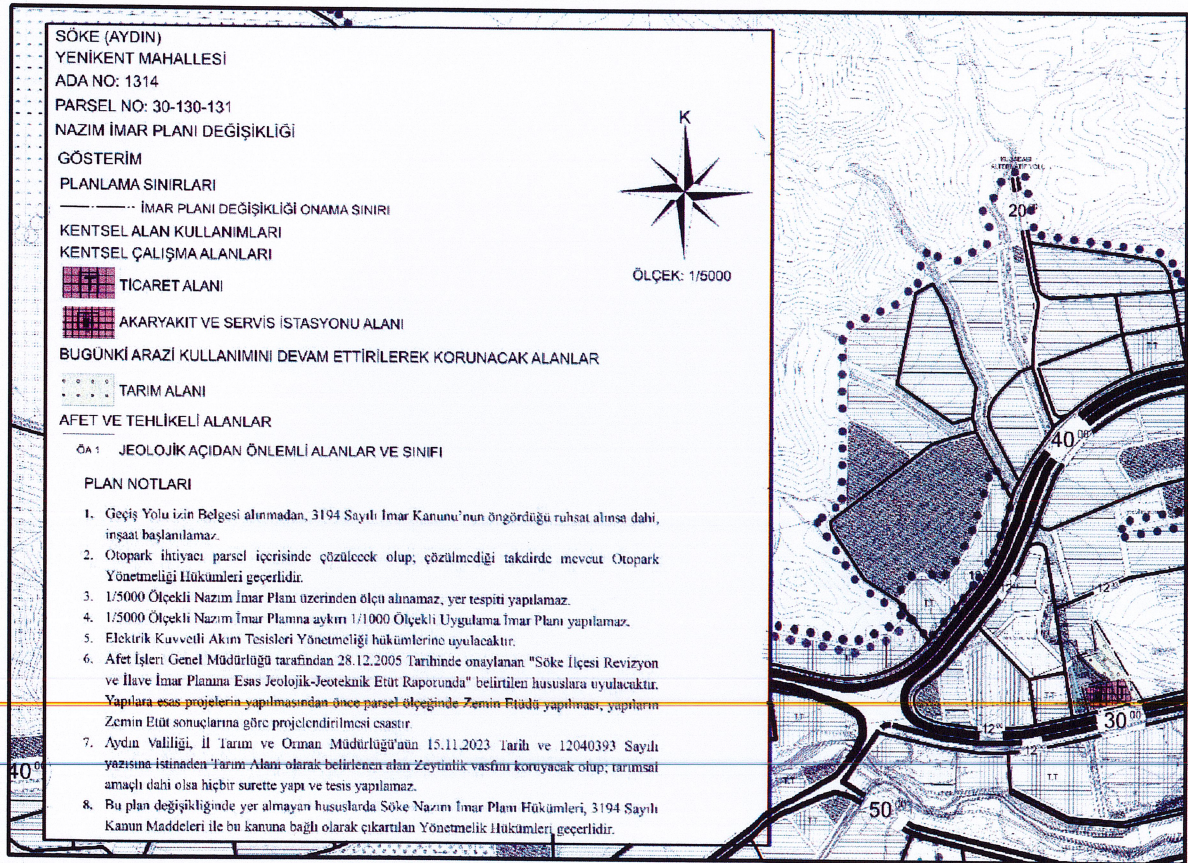
3.3. Planlama Kararları

Hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.11.2023 tarih ve 12040393 sayılı yazısında belirtilen 386 m²'lik alan mevcut imar planına dahil edilmiştir. Yapılan bu düzenleme sonucunda Ticaret Alanı ile Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı yer değiştirilmiştir. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.11.2023 tarih ve 12040393 sayılı yazısında izin verdiği 386 m²'lik alan mevcut Ticaret Alanı ile birleştirilerek yeni bir ticaret alanı oluşturulmuştur. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ise Ticaret Alanının eski yerine kaydırılarak, kullanım amacına uygun yer seçimi sağlanmıştır. Ayrıca bu düzenleme sonucunda Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanının cephesinin geniş olması sebebiyle, plan değişikliği yapılan taşınmazların kuzeyinde bulunan

Genel otopark Alanına giriş ve çıkışlarda da oluşacak trafik tehlikesinin de önüne geçilerek kamu yararına bir düzenleme olması da sağlanmış olacaktır.

Tablo: Kent Karakter Tablosu

Fonksiyonlar	Mevcut Plan Alan Dağılımları (m2)	Öneri Plan Alan Dağılımları (m2)
Ticaret Alanı	640,63	1034,28
Akaryakıt ve Servis İst. Alanı	2009,87	2001,97
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	3529,45	3143.70
Toplam	6179,95	6179,95

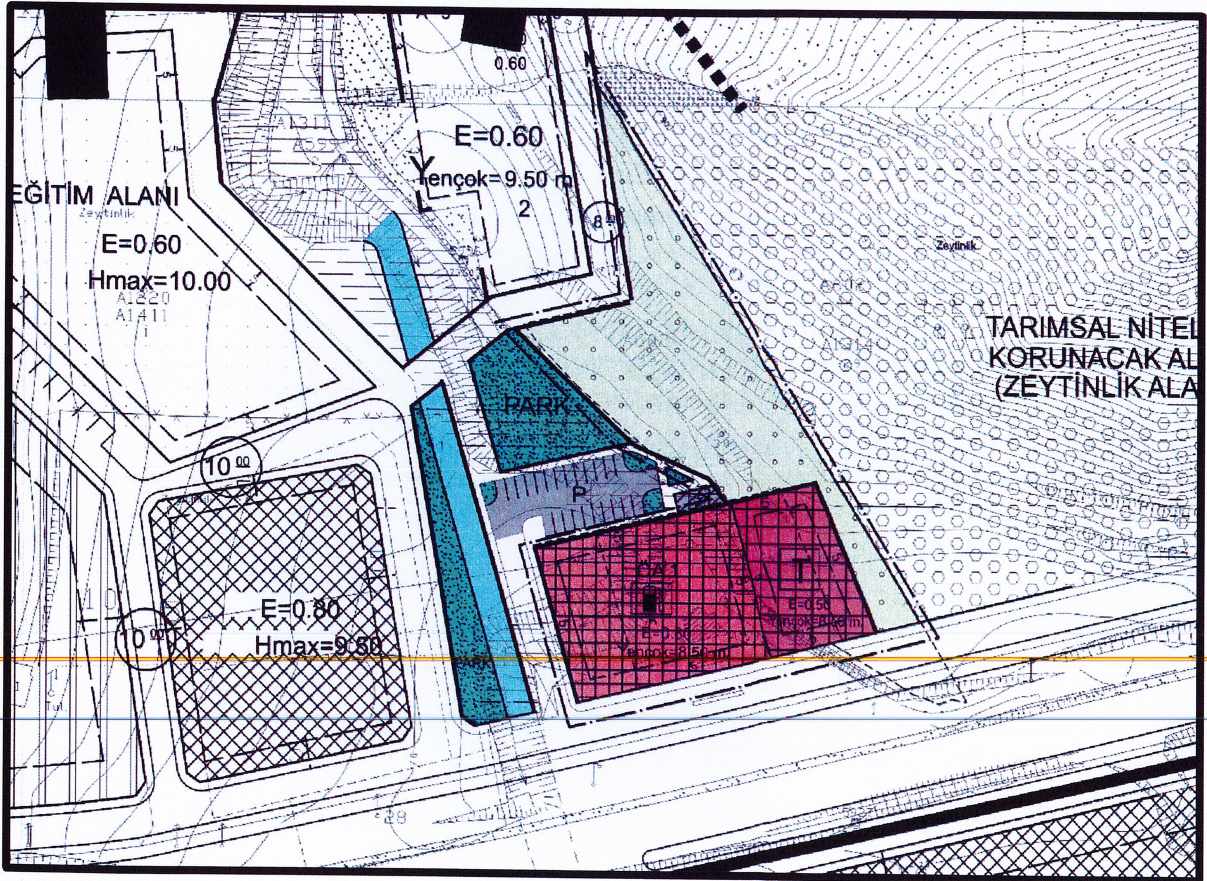


Resim 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasının yürürlüğe girmesinden sonra yapılacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası ile, önerilen yeni kentsel çalışma alanlarının yapılaşma koşulları yeniden düzenlenecektir. Bu düzenleme ile birlikte yürürlükte olan mevcut Uygulama İmar Planı kararlarına doğrultusunda önerilen yapılaşma koşulları sonucunda oluşan inşaat alanı miktarı arttırılmayacaktır. Şöyle ki; plan değişikliği yapılan

taşınmazların mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı yapılaşma koşullarına göre Ticaret Alanı için oluşan inşaat alanı miktarı $640,63 \times 0,80 = 512,50$ m², Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı için oluşan inşaat alanı miktarı $2009,87 \times 0,80 = 1607,90$ m² ile toplam 2120,40 m² inşaat alanı bulunmaktadır. Önerilen taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile Ticaret Alanı için oluşacak inşaat alanı miktarı $1034,28 \times 0,50 = 517,14$ m², Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı için oluşacak inşaat alanı miktarı $2001,97 \times 0,80 = 1601,58$ m² ile toplam 2118,72 m² olacaktır. Düzenleme sonucunda inşaat alanı miktarında artış olmamakla birlikte teknik ve sosyal altyapı alanını etkileyecek bir durum oluşmayacaktır.

Plan değişikliği çalışması içerisinde kalan 1314 ada 30 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın, Ticaret Alanı ve Yol içerisinde kalan alanın dışındaki kısımlar Tarım Alanı olarak belirlenmiş olup; bu alanın zeytinlik vasfının İl tarım ve Orman Müdürlüğü'nün ilgili kurum görüşü doğrultusunda korunması gerekmektedir.



Resim 9. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği taslağı

3.4. Plan Notları

- Geçiş Yolu izin Belgesi alınmadan, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaat başlanılamaz.
- Otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözülecek olup; çözülmediği takdirde mevcut Otopark Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılamaz.
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 28.12.2005 Tarihinde onaylanan "Söke İlçesi Revizyon ve İlave İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda" belirtilen hususlara uyulacaktır. Yapılara esas projelerin yapılmasından önce parsel ölçeğinde Zemin Etüdü yapılması, yapıların Zemin Etüt sonuçlarına göre projelendirilmesi esastır.
- Aydın Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 15.11.2023 Tarih ve 12040393 Sayılı yazısına istinaden Tarım Alanı olarak belirlenen alan Zeytinlik vasfını koruyacak olup; tarımsal amaçlı dahi olsa hiçbir surette yapı ve tesis yapılamaz.
- Bu plan değişikliğinde yer almayan hususlarda Söke Nazım İmar Planı Hükümleri, 3194 Sayılı Kanun Maddeleri ile bu kanuna bağlı olarak çıkartılan Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.

İDEA ŞEHİR PLANLAMA
KENTSEL TASARIM HARİTA MİMARLIK
İNŞAAT SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Kurtuluş Mah. 2013 Sk. No:7/1 Efeler / AYDIN
Tel.: 0256 214 69 70 Efeler V.D. 4700 63 79 63
Mersis No: 0470063796000016 / T.S.No: 18487

Ferit AYUR
Şehir Plancısı
Dip No: 0412120046
Oda Sicil No: 3201

NIHAL KARAAGAC
Şehir ve Bölge Plancısı
Üniversite Mah. Çarşı 0119 Sk.
No: 6/2 D:501 Evcilik / İSTANBUL
Gsm: 0 543 795 26 68
Avusturk A.D. 001 010 3034