

AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ,  
SAZLIKÖY MAHALLESİ, 494 ADA, 10 NO'LU PARSELE İLİŞKİN  
TİCARET ALANI AMAÇLI  
1 / 5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2025  
Tarih ve 133 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: NİP: 091092181



**ÖZGE ÇİLOĞLU ŞEHİR PLANLAMA**

0 256 211 23 23 - 0 553 249 15 32  
Güzelhisar Mh. Sk: 39 No: 8/2 Efeler /AYDIN  
info@ozgeciogluplanlama.com  
www.ozgeciogluplanlama.com

## 1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mahallesi, 494 Ada, 10 no'lu Parsel olup 5003,62 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.



Görsel 1: Planlama Alanı – Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlıköy Mah. 494 Ada 10 Parsel

Söke ilçesi, Aydın ilinin batısında yer alan ve Ege Denizine kıyısı olan aynı zamanda ilin en büyük yüzölçümüne sahip birinci ilçesidir. İlçenin kuzeyinde İzmir ilinin Selçuk ilçesi, kuzeydoğusunda Germencik, doğusunda Koçarlı, kuzeybatısında Kuşadası, güneyinde Didim bulunmaktadır. Planlama alanı gerek çevre ilçeler gerek mevcut konum şartları itibari ile Ticaret Alanı amaçlı çalışmamıza olanak sağlamaktadır.

Aydın ilinin batısında yer alan planlama alanı il merkezine ise yaklaşık 50km mesafede yer almaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ AMACI

Planlama alanının amacı; ilimiz Aydın ile Söke şehir merkezi arasında yer alan 494 ada 10 no'lu parselin karayoluna cepheli konumu itibariyle yola hizmet edecek kapsamda ihtiyaç doğrultusunda Ticaret Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapılmasıdır.

## 3. PLANLAMA SÜRECİ

Planlama çalışması kapsamında imar planına esas jeolojik etüt ve halihazır haritalar tamamlanmış ve ilgili imara esas kurum görüşleri tamamlanmıştır.

Çevre Düzeni Planının "Genel Hükümler" başlığı altında;

"7.2. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir."

Çevre Düzeni Planının "Tarım Arazileri" başlığı altında;

"8.3.1. Bu planda gösterilen tarım arazileri, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve ilgili yönetmeliğinde tanımlanan tarım arazileri sınıflarına ayrılmamış olup tarım arazilerinin sınıflaması, ilgili kurum ya da kuruluşlarca yapılacaktır. 8.3.2. Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. 8.3.3. Tarım arazilerinde yapılacak ifrazlarda 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. 8.3.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır. 8.3.6. 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu'nun geçici 1. Maddesi ve geçici 4. Maddesi kapsamında tarım dışı amaçla kullanıma açılmış alanlarda ve tarım ve orman bakanlığı veya il tarım ve orman müdürlüğünün 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu kapsamında görüş veremediği alanlarda, bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır. Tarımsal amaçlı yapılar amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez. 8.3.10. Bu planda tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda "8.13. Mera alanları" plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır." hükümleri yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Orman Alanları" başlığı altında;

"8.10.1. Bu planda orman alanı olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar, muhafaza ormanları, ağaçlık veya ağaçlandırılacak alanlar olup 6831 sayılı orman kanunu hükümlerine tabi alanlardır. 8.10.4. Planlama bölgesi bütününde, hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın,

orman mülkiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğü'nce tahsisi yapılan alanlar, gerekli izinler ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dahilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir. 8.10.5. Bu planda orman veya ağaçlandırılacak alan olarak belirlenmiş, ancak özel mülkiyete tabi olup mülkiyeti kesinleşmiş ve tapuya tescil edilmiş, tarım arazisi vasfındaki parsellerde "8.3. Tarım arazileri" plan hükümleri geçerlidir." hükümleri yer almaktadır.

Çevre Düzeni Planının "Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesisler" başlığı altında;

8.33.1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak tesislerde, 2918 sayılı karayolları trafik kanunu ve karayolları kenarında yapılacak tesisler ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik ile 5015 sayılı petrol piyasası kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. 8.33.2. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğundaki karayolu kenarındaki yapılaşmalarda belirlenmiş olan standartlardan az olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. 8.33.3. Karayolları genel müdürlüğü tarafından planlanacak yeni devlet yollarının kent içi geçişlerinde, kamulaştırma sınırının, o yolun çevreye vereceği olumsuzlukları göz önüne alacak şekilde geniş tutulması sağlanacaktır. 8.33.4. Karayolu kenarında ve diğer kara ulaşım güzergâhlarında, mevzuata uygun olmak koşulu ile akaryakıt ve lpg istasyonları servis istasyonu, konaklama tesisi, yeme içme tesisi v.b. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar yer alabilir. 8.33.5. Zorunlu olması halinde, bu tesislerin tarım arazilerinde yer alabilmesi, 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca gerçekleştirilebilir. 8.33.6. Karayolu kenarında veya diğer kara ulaşım güzergâhlarında yapılacak yapı ve tesis alanlarında, imar planlarının ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idaresince onaylanmasını müteakip uygulamaya geçilir. Bu alanlarda: min. Parsel büyüklüğü = 2.000 m<sup>2</sup> emsal (e) = 0,50 olacaktır." hükümleri bulunmaktadır. Bu doğrultuda karayolu kenarında kalıp kalmadığına ilişkin nihai olarak ve yapılmak istenen faaliyet ile ilgili olarak Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerekmektedir." hükümleri yer almaktadır.

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.01.2024 tarih ve 4666132 sayılı yazısında "Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlı Mahallesi, Dağdibi Mevkiinde bulunan 494 ada 10 parselin kültür varlıkları yönünden günümüz itibariyle herhangi bir sit veya korunma alanı içerisinde yer almadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olmadığı anlaşılmıştır. Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlı Mahallesi, Dağdibi Mevkiinde bulunan 494 ada 10 parselin Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.03.2023 tarih ve 15136 sayılı kararı ile tescillenen Sugözü Arkeolojik Yerleşim ve Nekropolü, 1. Derece Arkeolojik Yerleşim Alanı sınırlarının dışında kaldığı anlaşılmıştır.

Müdürlüğümüzün 05.04.2023 tarihli inceleme raporundan da anlaşılabacağı üzere Aydın İli, Söke İlçesi, Sazlı Mahallesi, Dağdibi Mevkiinde bulunan 494 ada 10 parselin üzerinde yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir korunması gerekli taşınır/taşınmaz kültür varlığı veya parçasına rastlanmamış olup söz konusu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına ilişkin 2863 Sayılı Kanunun kültür varlıkları açısından sakınca bulunmamaktadır. " denmektedir.

İlgili tüm kurum görüşleri alınmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması hazırlanmıştır.

#### **4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

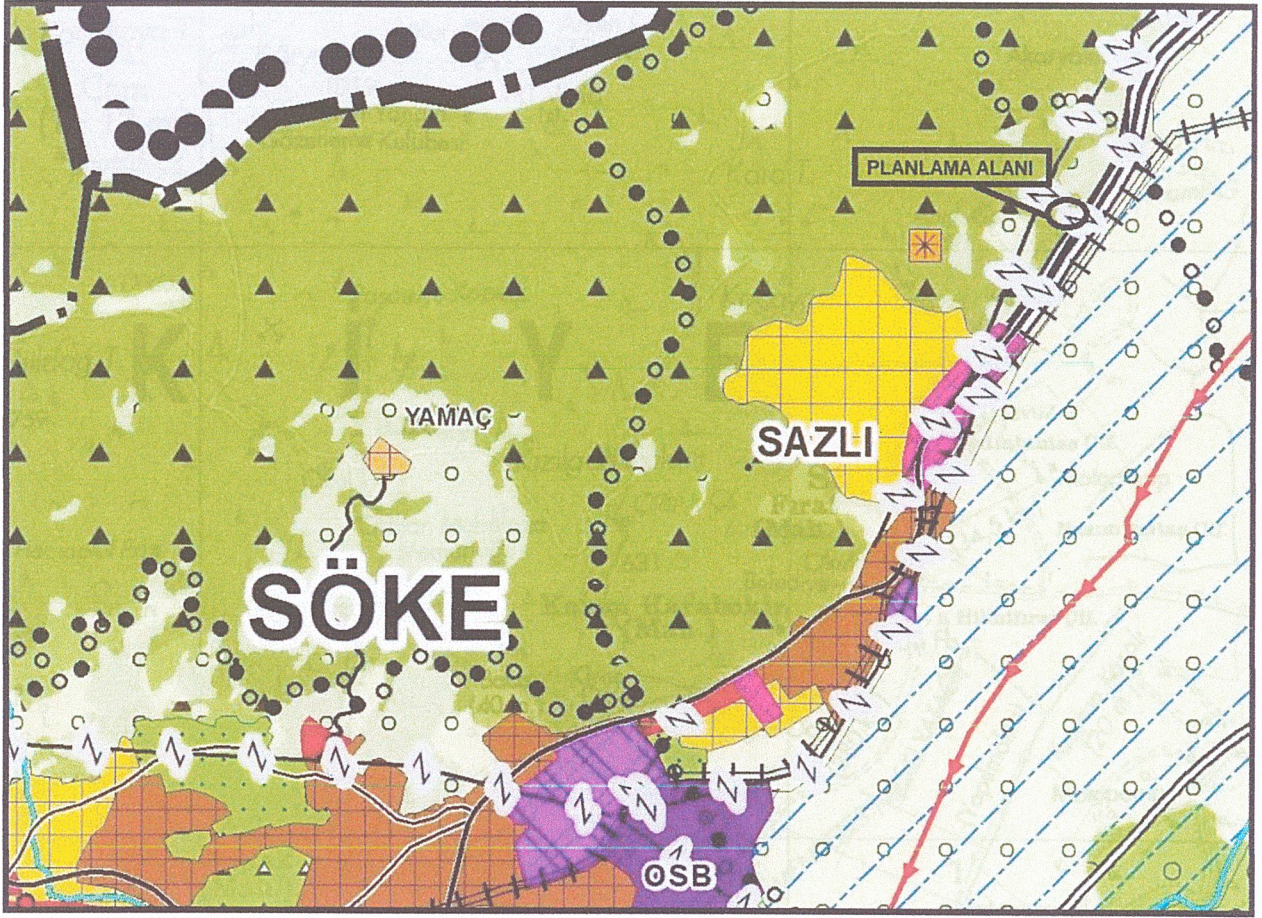
Planlama alanı kapsamında, imar planı çalışmasına etki edecek bir durum söz konusu değildir. Konu ile ilgili Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 17.01.2024 tarih ve 4666132 sayılı yazısı ile imar planına esas kurum görüşü 'uygundur' şeklinde alınmıştır.

#### **5. MÜLKİYET BİLGİSİ**

Planlama alanının Mülkiyeti; Murat KARADEMİR (1/1) olmak üzere 1 kişiye aittir.

#### **6. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI**

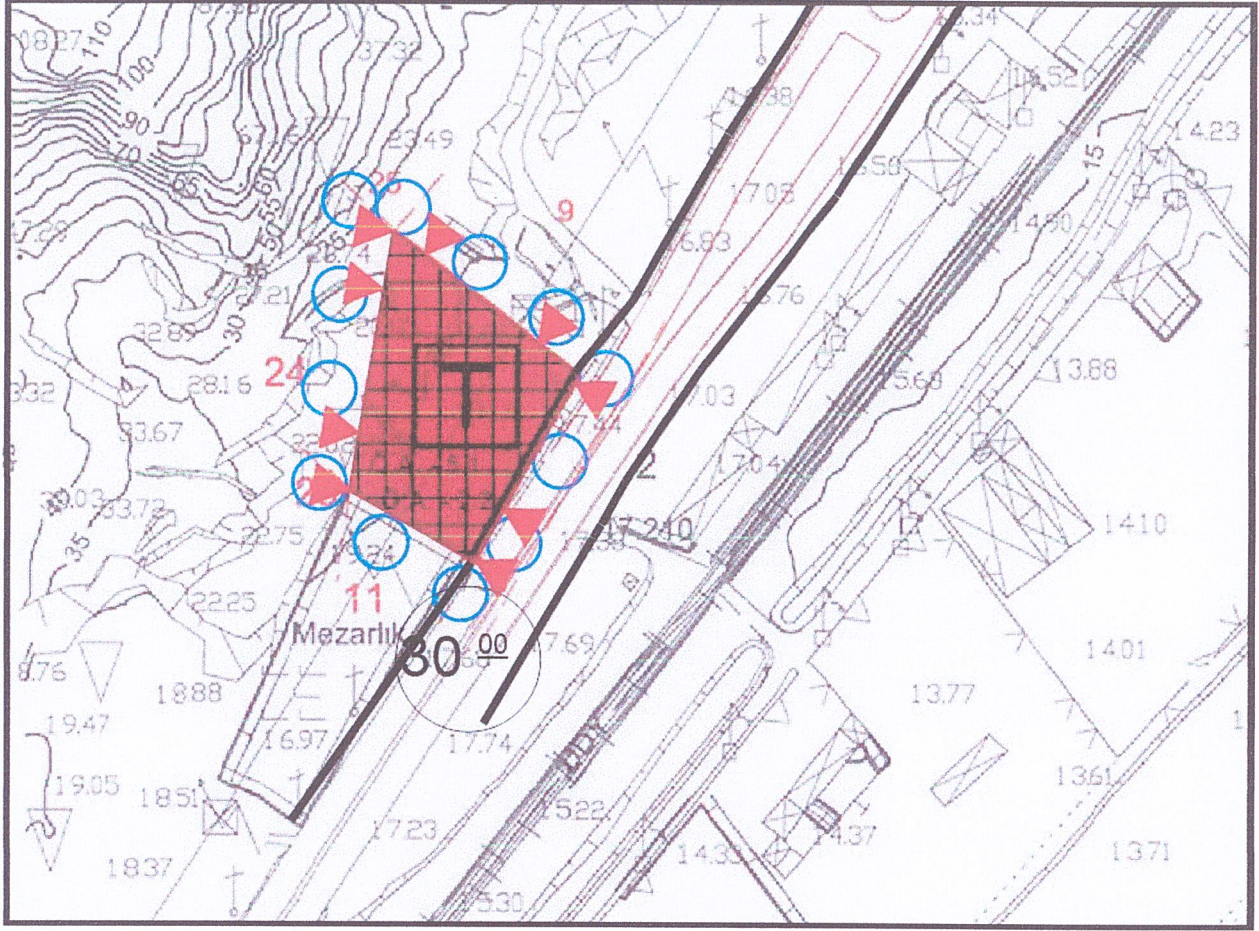
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerilen alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2011 tarihinde onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı", "Tarım Arazisi", "Enerji İletim Hattı" ve "Yol" lejantında kaldığı görülmektedir.



Görsel 2: Çevre Düzeni Planındaki Yeri

## 7. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

Planlama alanının yakın çevresinde mevcut yola hizmet edecek nitelikte işletmeler yer almaktadır. Planlı alan içerisinde yer almaması ve mevcut konumun bölgeye hizmet kapsamında kazandırılması nedeni ile öneri planlama çalışması hazırlanmıştır.



Görsel 3: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

## 8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK ETÜT DURUMU

Planlama alanının Jeolojik etüt durumu; Aydın ili, Söke ilçesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 05.08.2024 tarihli Genelge gereğince onaylanmıştır. Onaylanan rapora ilişkin incelemede planlama alanı, Ö.A. - 5.1. ve Ö.A. - 2.2. kapsamında kalmaktadır.

### ÖNLEMLİ ALANLAR (Ö.A. - 2.2)

İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler sonucunda, sahanın yerleşime uygunluk bakımından Önlem alınabilecek nitelikte kaya düşmesi sorunlu alanlar olarak tanımlanmış ve ( ÖA - 2.2) lejantıyla simgelenmiştir.

İncelenen parselde gerçekleştirilen Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik ve Depremsellik araştırmaları sonucunda sahanın kuzey ve kuzey batısında dik dik yamaçlar bulunmakta olup bu dik yamaçların eğim miktarı %80lere ulaşmaktadır. Söz konusu dik yamaçlar boyunca kireçtaşı birimlerinin yüzeye yakın ayrılmış kesimlerinde birtakım kopma, dökülme akma vb. olaylar suretiyle stabilitenin bozulması söz konusu olduğundan inceleme sahasının tamamı Kütle

Hareketi Tehlikeleri ve Yüksek eğim Açısından sorunlu Alanlar kapsamında “Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar” (Ö.A.-2.2) kapsamında değerlendirilmiştir.

#### ÖNLEMLİ ALANLAR ( Ö.A. -5.1)

İnceleme alanında yapılan çalışmalar ve değerlendirmeler sonucunda, İnceleme alanında Pliyosen – Kuvaterner pl(Q) ayrılmaş karasal kırıntılar birimi gözlenmiştir. Birimin üst seviyeleri yamaç molozu birimi gözlenmiştir. Yaklaşık 12 m derinlikten sonra altere killi kaya olarak devam eder (Çevre sondaj ve jeofizik ölçümlerine göre). Zemin bilgileri göz önüne alındığında oturma, şişme gibi problemler beklenmektedir ve yerleşime uygunluk bakımından Önlem alınabilecek nitelikte şişme oturma açısından sorunlu alanlar olarak tanımlanmış ve (ÖA - 5.1) lejantıyla simgelenmiştir.

#### **9. PLAN KARARLARI**

Çalışma yapılan bölgenin mevcut durumunun öncelikle dikkate alındığını, mevcut durumuna yönelik yola hizmet edecek nitelikte bir planlama çalışması ile bölgenin gelişip kalkınmasına ve aynı zamanda istihdam yaratarak kamu yararının oluşmasına katkı sağlayacaktır. Üst ölçek plan kararlarına ve alınan kurum görüşlerine yönelik Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

#### Alan Kullanım Tablosu

| Planlanan Fonksiyon | Alan Büyüklüğü         |
|---------------------|------------------------|
| - Ticaret Alanı     | 5003,62 m <sup>2</sup> |

- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları şu şekildedir.

#### PLAN NOTLARI

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. UYGULAMA AŞAMASINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA GÖRE İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
3. AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 05.08.2024 TARİHLİ GENELGE GEREĞİNCE ONAYLANMIŞ OLUP BU HUSUSTA İŞLEM YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

4. PLANLAMA ALANINDA OTOPARK ALANI İHTİYACININ PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI GEREKMEKTEDİR. PARSEL SAHASI İÇERİSİNDE KARŞILANMAMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜKTE OLAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ ESASLARI GEÇERLİ OLACAKTIR.
5. PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANILAMAZ HÜKMÜ GEÇERLİ OLACAKTIR.
7. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.
9. ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
10. AYDIN VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.12.2024 TARİH VE 261479921 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

**Fatima ELLEZ**  
Şehir Plancısı  
Limnörler Mah. 494 Ada Sayılı Parsel  
Tel: 0538 857 0930 Nazım İmar Planı  
Balçova V.D. 261479921

**Özge ÇİLOĞLU KELEŞ**

**Şehir Plancısı**

**Özge ÇİLOĞLU KELEŞ**  
Şehir Plancısı  
Adnan Menderes Mah. 547 Sok. No: 7B/1  
İç Kapı No: 1 Etiler / AYDIN  
Tel: 0 553 240 15 32  
GUZELHISAR V.D. 3253 3021 986