

YILDIZGRUP PLANLAMA GAYRİMENKUL
DEĞERLEME İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.

HASANEFENDİ-RAMAZANPAŞA MAH. 12
SK. SAYGIN APT. NO:4 İÇ KAPI NO:3

EFELER/AYDIN

**AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ,
YENİKENT MAHALLESİ,
1301 ADA 12,113,115,134 PARSELLER
VE 1434 ADA 1 PARSEL,
KEMALPAŞA MAHALLESİ,
630 ADA 97 VE 107 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Beril ÖZALP
(A) Grubu Şehir Plancısı
Oda No: 1920

Muhammet Merhan AYDIN
Şehir Plancısı
Sicil No: 8356

Semanur DİDEMİR
Yüksek Şehir Plancısı
Sicil No: 8015

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2025
Tarih ve 186 Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: 091098796

YILDIZGRUP PLANLAMA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Hasanefendi Ramazan Paşa Mah. 12 Sk. Saygın Apt. No:4
İç Kapi No: 3 Efeler / AYDIN - Güzelhisar Y.D. 904 079 0473
Tic. Sicil No:16722 - Mersis No:0904 0790 0001 0014
YAVUZ KILIÇ
ŞEHİR PLANCISI
SICİL NO: 8742

İÇİNDEKİLER

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU	2
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI.....	3
2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	5
3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	7

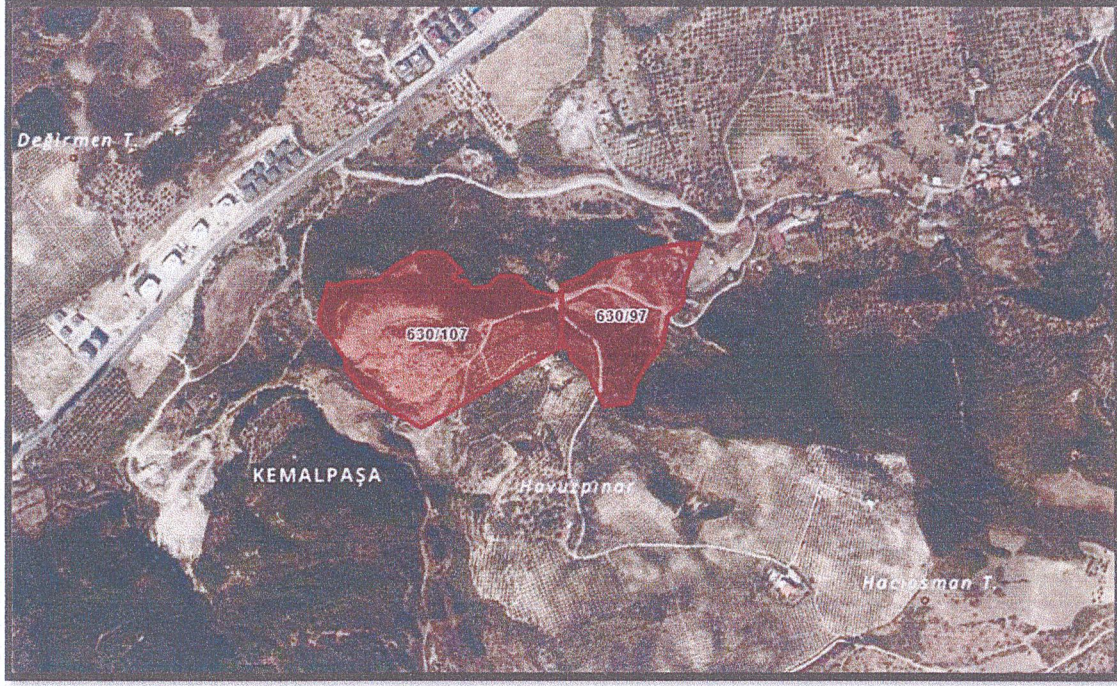
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE ANALİTİK ARAŞTIRMALAR

1.1.PLANLAMA ALANININ YERİ VE KONUMU

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 53443,49 m² alan büyüklüğüne sahip 1301 ada 113 parseli, 2281,66 m² alan büyüklüğüne sahip 1434 ada 1 parseli, 8908,56 m² alan büyüklüğüne sahip 1301 ada 134 parseli, 12075,90 m² alan büyüklüğüne sahip 1301 ada 115 parseli, 5620 m² alan büyüklüğüne sahip 1301 ada 12 parseli, 10112 m² alan büyüklüğüne sahip 1301 ada 7 parseli ve Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi 63864 m² alan büyüklüğüne sahip 630 ada 107 parseli, 32712 m² alan büyüklüğüne sahip 630 ada 97 parseli kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Konumu (Yenikent Mahallesi)



Şekil2: Planlama Alanı Komumu (Kemalpaşa Mahallesi)

1.2.JEOLOJİK-JEOTEKNİK DURUM

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2025 tarihinde Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 Ada 113 Parsele yönelik onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu göre **planlama alanı** “Ö.A-2.1” olarak değerlendirilmiştir.

28.12.2005 tarihli imar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12, 115,134 parseller, 1434 ada 1 parsel ve Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97, 107 parseller “UOA” (Uygun Olmayan Alan) olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda ayrıntılı imar planına esas jeolojik etüt sonucunda yerleşilebilir alanların olması halinde yapılaşmaya izin verilecektir.

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLİŞKİSİ VE KARARLARI

2.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12,113,115,134 parseller ve 1434 ada 1 parsel için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan” kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Yenikent Mahallesi)

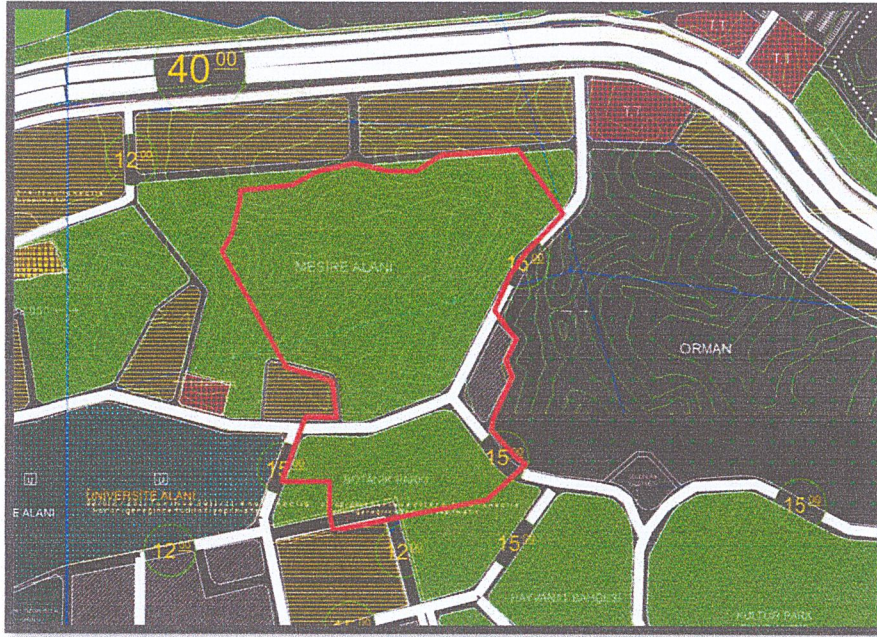
Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97 ve 107 parseller için Aydın-Denizli-Muğla Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Kemalpaşa Mahallesi)

2.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12,113,115,134 parseller ve 1434 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mesire Alanı ve Botanik Parkı" kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil5: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Yenikent Mahallesi)

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97 ve 107 parseller için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Önlemlı Münferit Konut Alanı” kullanım kararı yer almaktadır.



Şekil 6: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Kemalpaşa Mahallesi)

2.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12,113,115,134 parseller ve 1434 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Mesire Alanı ve Botanik Parkı” kullanım kararı bulunmaktadır.

3. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12,113,115,134 parseller ve 1434 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mesire Alanı ve Botanik Parkı”, ve Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97 ve 107 parseller için yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Önlemlü Münferit Konut Alanı” kullanım kararı yer almaktadır.

Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12,113,115,134 parseller ve 1434 ada 1 parsel için yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Mesire Alanı ve Botanik Parkı” kullanım kararı bulunmaktadır. Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97 ve 107 parseller için yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Önlemlü Münferit Konut Alanı” kullanım kararı bulunmaktadır.

Bu plan değişikliğinin amacı, Aydın ili, Söke ilçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlama alanında mevcut imar planında yer alan bazı donatı alanlarının yeniden düzenlenerek **bölgeye hizmet edecek büyüklükte bir sağlık tesis alanı** oluşturulmasıdır. Değişiklik ile, halkın sağlık hizmetlerine erişimini kolaylaştıracak bir mekânsal çözüm sunulması ve sosyal donatı dengelerinin yeniden kurulması hedeflenmektedir. Kamu yararı ve yatırımın aciliyeti göz önüne alınarak plan değişikliği dosyaları hazırlanmıştır.

Planlama alanında yer alması öngörülen Sağlık Tesis Alanına ilişkin yapılaşma koşulları belirlenirken; fonksiyonun ihtiyacı, bölgeye hizmet edecek büyüklükte olması gereksinimi ve sağlık tesisi standartları göz önünde bulundurulduğunda tahmini olarak 500 yatak kapasiteli bir hastane planlanmaktadır. Sağlık Tesisinin gereksinimlerini karşılayacak biçimde EMSAL=2.30, Yençok=32.50m (8 kat) olmak üzere yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşü doğrultusunda alana hizmet verecek 8mx15m=120m² ebatlarında 1 adet trafo alanı planlanmış olup aynı zamanda “Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne göre korunması gerekmektedir” hükmü plan notlarına işlenmiştir.

Aynı zamanda Devlet Su İşleri 21. Bölge Müdürlüğü’nün 02.07.2025 tarih ve 6035636 sayılı görüş yazısı doğrultusunda; 1301 ada 12-113-115-134 nolu ve 1434 ada 1 nolu parselin bulunduğu sahada herhangi kalıcı bir yapı yapılmaması gerektiği belirtildiği için söz konusu DSİ görüşü ekinde yer alan taralı alan yapı yaklaşma mesafesi dışında bırakılmıştır. “630 ada 97 nolu parselde dere yatağının sağında ve solunda 5m olmak üzere 10m mesafede ve 630 ada 107 nolu parselin batı sınırı hattı boyunca 20m çekme mesafesinde herhangi bir kalıcı yapı yapılmaması gerekmektedir”. “Taşkın Rüsubat ve Kontrol Yönetmeliği Hükümleri yerine getirilmeden işlem yürütülmeyecektir”. “İş ve işlemlerin her aşamasında 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başkanlık Genelgelerine uyulması gerekmektedir” plan hükümlerine işlenmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 04.07.2025 tarihinde onaylanan Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 113 parsel için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama 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.

28.12.2005 tarihli imar planına esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporunda Aydın İli, Söke İlçesi, Yenikent Mahallesi, 1301 ada 12, 115, 134 parseller, 1434 ada 1 parsel ve Kemalpaşa Mahallesi, 630 ada 97, 107 parseller "UOA" (Uygun Olmayan Alan) olarak değerlendirilmiş olup bu alanlarda ayrıntılı imar planına esas jeolojik etüt sonucunda yerleşilebilir alanların olması halinde yapılaşmaya izin verilecektir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU				
MEVCUT PLAN				
KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M2)	ORAN(%)	ALAN (M2)	ORAN(%)
BOTANİK BAHÇESİ	13640.00	8.3%	0.00	0.00%
PARK ALANI	0.00	0.0%	722.00	0.44%
KONUT ALANI	2280.00	1.4%	0.00	0.00%
Ö.M KONUT ALANI	86967.00	52.8%	0.00	0.00%
MESİRE ALANI	54868.00	33.3%	85649.00	52.01%
OTOPARK	0.00	0.0%	2405.00	1.46%
SAGLIK TESİS ALANI	0.00	0.0%	63008.00	38.26%
YOL	9192.00	5.6%	12903.00	7.83%
PLANLAMA ALANI	164687.00	100.0%	164687.00	100.00%

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Plan değişikliği, toplam **164687m²** büyüklüğündeki alanda uygulanmakta olup, kullanım kararlarında aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

Yeni Kullanımlar:

- Sağlık Tesis Alanı: 0 m² → **63.008 m²** (%38,26)
- Mesire Alanı: 54.868 m² → **85.649 m²** (%52,01)
- Park Alanı: 0 m² → **722 m²** (%0,44)
- Yol: 9.192 m² → **12.903 m²** (%7,83)
- Otopark: 0 m² → **2.405 m²** (%1,46)

Kaldırılan/Kaydırılan Kullanımlar:

- Botanik Bahçesi: 13.640 m² → **0 m²**
- Konut Alanı (Konut + Ö.M. Konut): 89.947 m² → **0 m²**

Planlama alanı toplamda değişmeden kalmış (**164.687 m²**) ancak içindeki fonksiyonlar önemli ölçüde yeniden dağıtılmıştır.

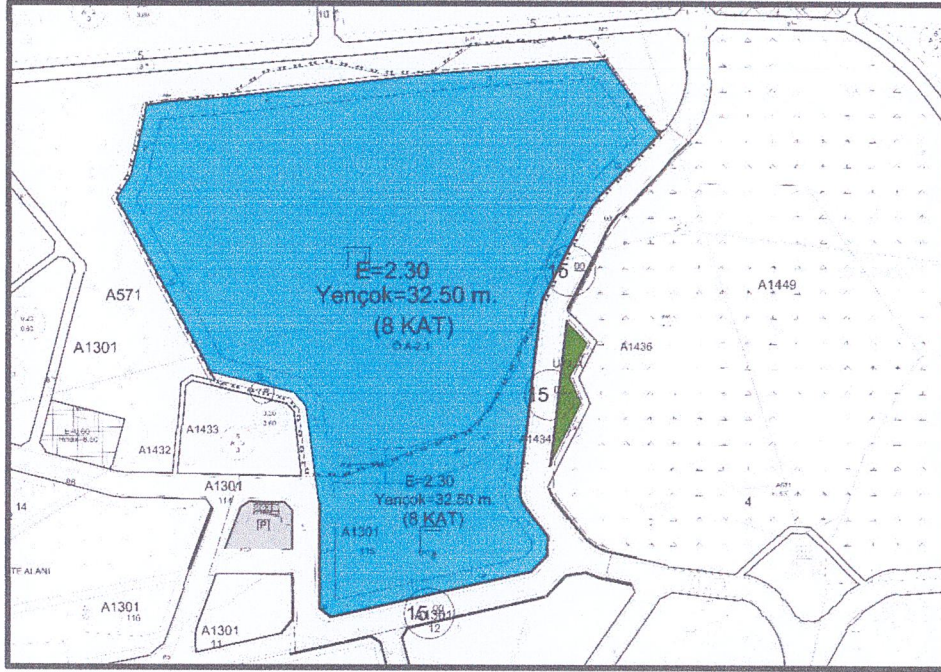
Söke ilçesi özelinde artan nüfus ve kentleşme baskısıyla birlikte, mevcut sağlık altyapısının yetersiz kaldığı gözlemlenmektedir. Planlama alanında konut ve rekreasyon ağırlıklı fonksiyonlar hâkim iken, sağlık tesislerine ayrılmış alan bulunmamaktadır. Bu durum, sağlık hizmetlerine erişimde mekânsal dengesizliği yol açmaktadır.

Plan değişikliğiyle:

- Sağlık Tesis Alanı için %38,26 oranında (**63.008 m²**) alan ayrılmıştır.

- Kaldırılan **botanik bahçesi ve mesire alanı** fonksiyonlarının yerine, Kemalpaşa Mahallesi'nde eşdeğer büyüklükte yeni mesire alanları önerilerek sosyal donatı dengesi korunmuştur.
- Konut alanlarının kaldırılmasıyla birlikte donatı yoğunluğu artırılmış, **park, otopark ve yol alanlarında da artış** sağlanmıştır.

Bu düzenleme, **kamu yararı, sürdürülebilir kentleşme, plan bütünlüğü ve şehircilik ilkeleri** doğrultusunda hazırlanmış olup, kentsel hizmetlerin daha etkin sunulmasını amaçlamaktadır.



Şekil 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Yenikent Mahallesi)



Şekil 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Kemalpaşa Mahallesi)

Yukarıda açıklanan yönleri ile öneri uygulama imar planı değişikliği üst ölçek **plan ana kararlarına uygun olduğu, 1/1000 ölçekli planın sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmadığı, açıklanan mevzuat kapsamı ile planlama ilke ve esaslarına uygun olduğu** değerlendirilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ

1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ, PLAN RAPORU VE PLAN PAFTASI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. MEVCUT ELEKTRİK DAĞITIM TESİSLERİNİN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE KORUNMASI GEREKMEKTEDİR.
3. KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ ALINMADAN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN ÖNGÖRDÜĞÜ RUHSAT ALINSA DAHİ, İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
5. AYDIN SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ATIK SULARIN KANALİZASYON ŞEBEKESİNE DEŞARJ YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
6. DSİ 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.07.2025 TARİH VE 6035636 SAYILI GÖRÜŞÜ'NE İSTİNADEN 630 ADA 97 NOLU PARSELDE DERE YATAĞININ SAĞINDA VE SOLUNDA 5M OLMAK ÜZERE 10M MESAFEDE VE 630 ADA 107 NOLU PARSELİN BATI SINIRI HATTI BOYUNCA 20M ÇEKME MESAFESİNDE HERHANGİ BİR KALICI YAPI YAPILAMAZ.
7. TAŞKIN RÜSUBAT VE KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ YERİNE GETİRİLMEYEN İŞLEM YÜRÜTÜLMEMEYECİTİR.
8. İŞ VE İŞLEMLERİN HER AŞAMASINDA 2006/27 VE 2010/5 SAYILI BAŞKANLIK GENELGELERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
9. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN 04.07.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN AYDIN İLİ, SÖKE İLÇESİ, YENİKENT MAHALLESİ, 1301 ADA 113 PARSELE YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE, PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.
10. 28.12.2005 TARİHLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ESASLARA UYULACAKTIR. BU ALANLARDA AYRINTILI İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK ETÜT SONUCUNDA YERLEŞİLEBİLİR ALANLARIN OLMASI HALİNDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLECEKTİR.
11. BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE ONAYLI SÖKE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.