
**ÇELTİKÇİ MAHALLESİ
1561 ADA VE ÇEVRESİ
PARK VE YAYA YOLU
DÜZENLEMESİ İLE
YAPILAŞMA
KOŞULLARININ
BELİRLENMESİ AMAÇLI
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



SÖKE BELEDİYESİ

İçindekiler

Şekiller Tablosu	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
1/100.000 Ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı	5
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	5
Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	6
3. JEOLJİK-JEOTEKNİK DURUM	7
4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ	7
5. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ	10
6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	10

Şekiller Tablosu

Şekil 1:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Uzak).....	4
Şekil 2:Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Yakın)	4
Şekil 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	5
Şekil 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 5: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Şekil 6: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası	7
Şekil 7: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	9
Şekil 8: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gösterimi	9
 Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu	 8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 1561 ada ve çevresini kapsayan yaklaşık 5603 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanı Uydü Görüntüsü (Uzak)

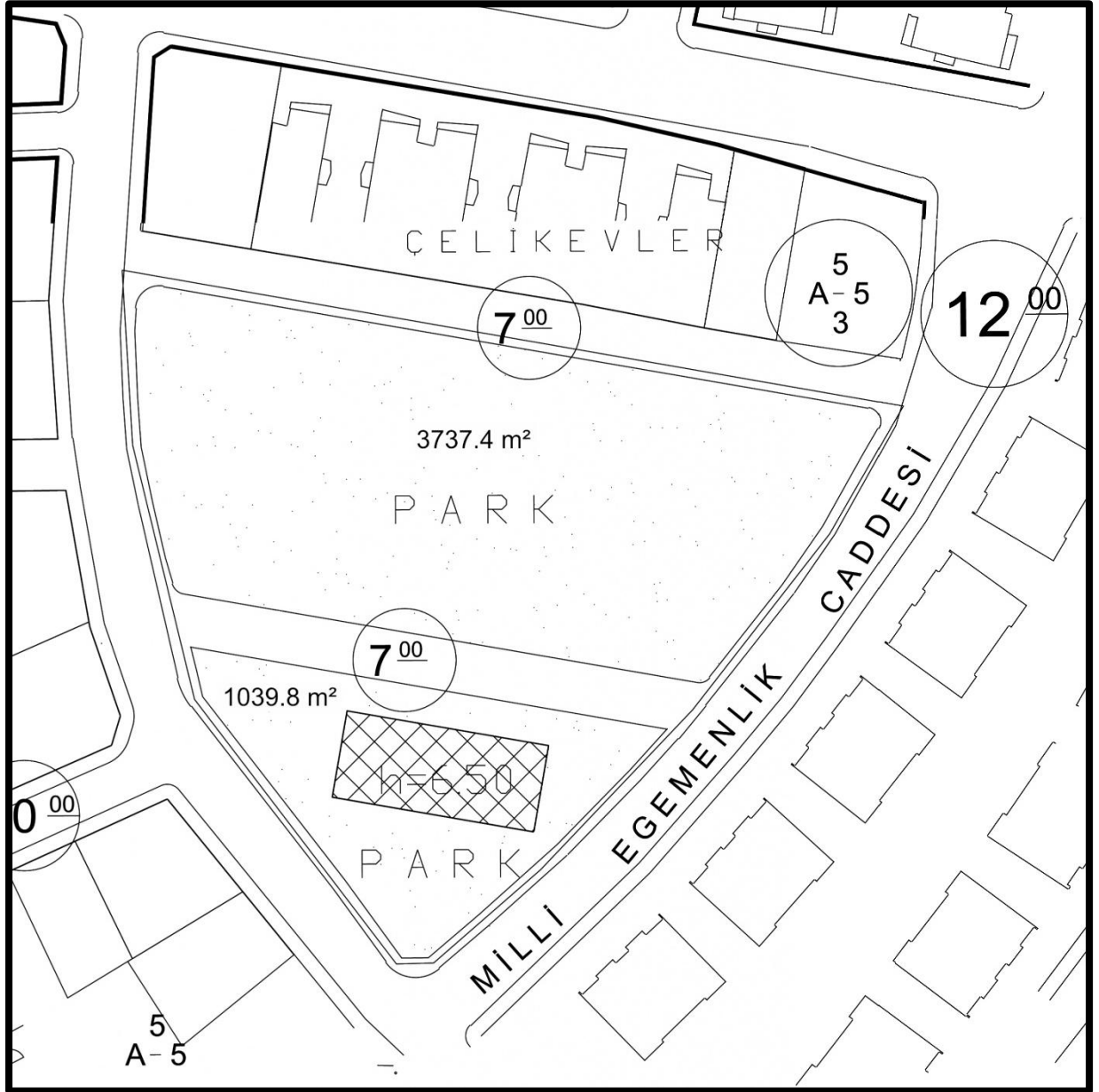
4



Şekil 2:Planlama Alanı Uydü Görüntüsü (Yakın)

Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen “Park”, kısmen “Yaya Yolu”, kısmen “ $H_{max}=6.50$ m” yapılaşma koşullu “Ticaret Alanı” kullanımında yer almaktadır.

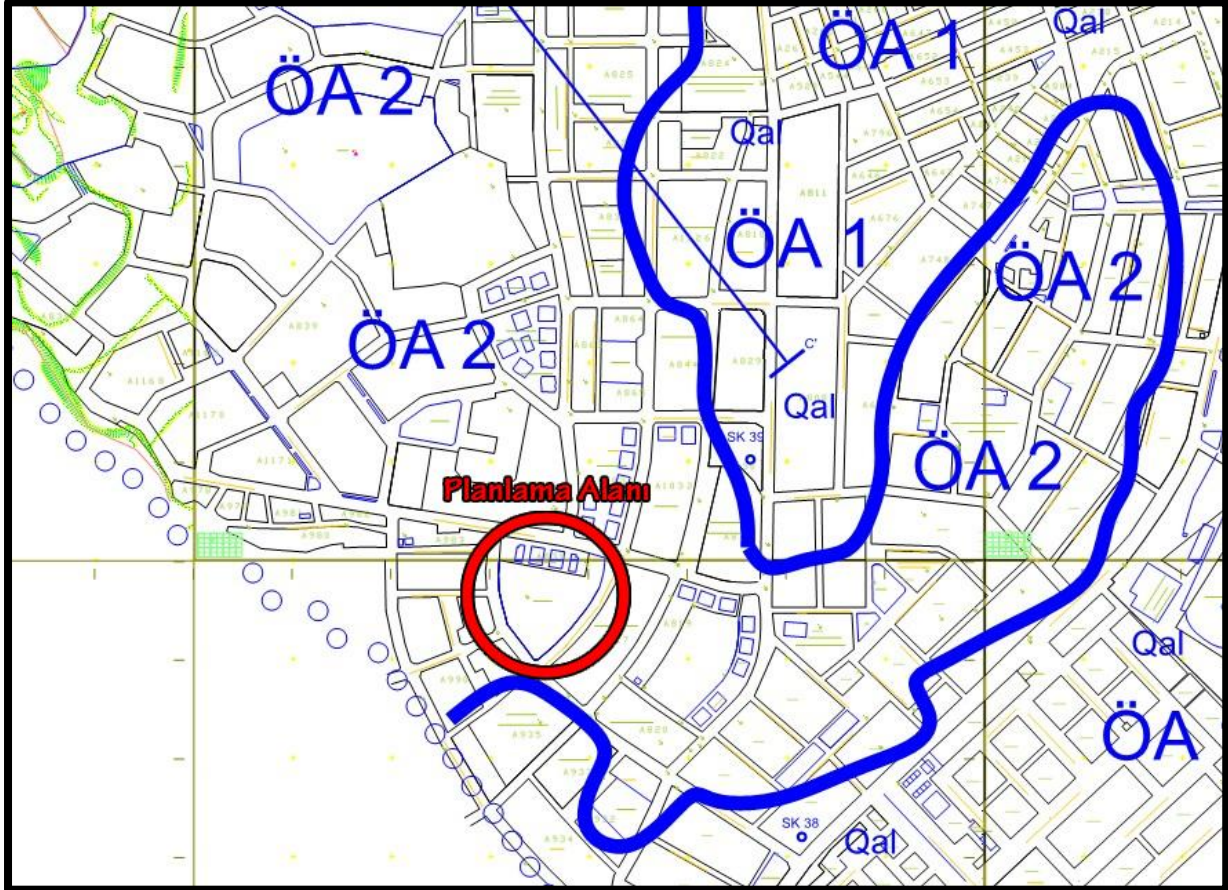


Şekil 5: Mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. JEOLojİK-JEOTEKNİK DURUM

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 28.12.2005 tarihinde onaylanan revize ve ilave imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından “**Önemli Alan 2 (ÖA-2)**” olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu raporun “**Sonuç ve Öneriler**” bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.



Şekil 6: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

4. PLAN AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Aydın İli, Söke İlçesi, Çeltikçi Mahallesi, 1561 ada ve çevresini kapsayan alanda yaklaşık 5603 m² büyüklüğünde, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen “Park”, kısmen “Ticaret Alanı”, kısmen “Yaya Yolu” kullanımında, mevcut 1/1.000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen “Park”, kısmen “Yaya Yolu”, kısmen “H_{max}=6.50 m” yapılaşma koşullu “Ticaret Alanı” kullanımında yer alan alanı kapsamaktadır.

Bu plan değişikliği ile mevcut uygulama imar planında yoldan direkt cephesi bulunmayan ticaret alanının yoldan cephe almasının sağlanması ve bu kapsamda

yaya yolu ve ticaret alanının içinde bulunduğu park alanının düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Mevcut uygulama imar planında yaklaşık 335 m² büyüklüğünde ve ticaret kullanımında bulunan alan eski gösterim teknikleri neticesinde direkt olarak yoldan cephe almamaktadır. Yine eski gösterim teknikleri neticesinde yalnızca 6.50 metre yükseklik koşulu belirtilerek söz konusu ticaret alanı kitle gösterimi gibi park alanının içinde yer almaktadır. Ancak günümüz mevzuat hükümleri neticesinde kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemeyeceği, parsel oluşturulamayacağı, aynı zamanda kitle ölçü gösterimlerine ilişkin hükümler getirilmesi sebepleriyle; söz konusu park alanını doğu-batı ekseninde bölen 7 metrelik yaya yolu, ticaret alanının güney cephesine yerleştirilmiş ve mevcut 7 metrelik yaya yolu, 3 metrelik yaya yoluna dönüştürülerek mevcut yaya geçişinin korunması amaçlanmıştır. Aynı zamanda ticaret alanının tamamına oturacak şekilde kitle gösterimi üzerinde ölçü belirtilerek yapılmış ve yürütülecek ticari faaliyetlerin kat yüksekliği gereklilikleri göz önünde bulundurularak $Y_{en\check{c}ok}=8.00$ metre (2 Kat) olacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Sonuç olarak, öneri plan çalışmasında ticaret alanı büyüklüğü korunarak, yol alanı azaltılmış, park alanı artışı yapılmış ve söz konusu alanda yukarıda ifade edilen problemlerin çözümü sağlanmıştır. Arazi kullanım karşılaştırma tablosu ise aşağıdaki gibidir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
Park	4777,2 m ²	4826,7 m ²
Ticaret Alanı	335,8 m ²	335,8 m ²
Yol	490 m ²	440.5 m ²
Toplam	5603 m ²	5603 m ²

Tablo 1: Arazi Kullanım Tablosu

Plan değişikliği çalışması 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine uygun olacak şekilde **plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı** hazırlanmıştır. Öneri uygulama imar planı teklifi aşağıdaki gibidir.



Şekil 7: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

9



Şekil 8: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Gösterimi

5. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ

Söz konusu öneri uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Aydın Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, DSİ 21. Bölge Müdürlüğü, ENERYA Gaz Dağıtım A.Ş., ADM Elektrik Dağıtım A.Ş., Aydın Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, ASKİ, Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ve Aydın Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Dairesi Başkanlığı görüşleri bulunmakta olup; plan değişikliği dosyası içerisinde sunulmuştur.

Bu kapsamda,

Aydın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı “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, inşaaata başlanmaması gerektiği hususu da plan notlarında belirtilmelidir.” şeklinde görüş bildirmiş olup; plan notlarına gerekli hüküm eklenmiştir.

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. “Söz konusu planlama alanına Şirketimiz sorumluluğunda (TEDAŞ'a ait) mevcut elektrik dağıtım tesislerinin isabet ettiği tespit edilmiştir (Ek-1). Bu tesislerin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne (EKATY) göre korunması (Ek-2) ve "Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir." hükmünün plan notlarına eklenmesi gerekmektedir.” şeklinde görüş bildirmiş olup; plan notlarına gerekli hüküm eklenmiştir.

10

6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda yürürlükte bulunan onaylı imar planı ve plan notları ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
3. Yapılarda Deprem Yönetmeliği ve Sığınaklarla ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında, söz konusu taşınmaza ilişkin yapılacak her türlü iş ve işlemler esnasında korunması gerekli kültür varlığına rastlanması durumunda Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne veya ilgili müze müdürlüğüne haber verilecektir.
5. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Geçiş Yolu İzin Belgesi alınmadan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun öngördüğü ruhsat alınsa dahi, inşaaata başlanmaması gerekmektedir.

6. 28.12.2005 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan revize ve ilave imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen koşullara uyulacaktır.
7. Mevcut elektrik dağıtım tesislerinin Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne göre korunması gerekmektedir.
8. Ticaret Alanında yapılacak yapının kitle ölçüleri plan üzerinde gösterilmiş olup, yapı ticaret alanının tamamına oturabilir.