Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2016
Tarih ve 160 Sayılı Kararı İle 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8 Maddesinin b bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.
PİN: NIP-6214.6

AYDIN, ÇİNE İLÇESİ,
SARIOĞLU MAHALLESİ, 305 ADA, 6 ve 306 ada 8 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU:

1. DEĞİŞİKLİK GEREKÇESİ

Aydın İli, Çine İlçesi, Sarıoğlu Mahallesinde, tapunun 305 ada, 6 ve 306 ada 8 parsel numaralarında kayıtlı 3603,00 m^2 yüzölçümlü arazi mevcut imar planında konut alanı ve yeşil alan kullanımındadır. 305 ada 6 parsel Konut Alanı kullanımında olup yapılaşma nizamı A-3 olarak belirlenmiştir. 306 ada 8 parsel ise yeşil alan kullanımındadır. Söz konusu parseller arasındaki yolun mevcut kadastro yoluna alınması ve yolun kuzeyinde kalan yeşil alanın kamu lehine terk ettirilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

305 ada 6 parsel ve 306 ada 8 parsel uydu görüntüsü

Çine İmar Planlarında 305 ada 6 parsel kısmen konut alanı, kısmen yolda ve çok az bir kısmı da Park alanında kalmaktadır. 306 ada 8 parselin tamamı Park alanın ve yolda kalmaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyetleri esas alınarak imar Planındaki yolun kadastro yoluna ve fiili olarak kullanılan yola alınması, parsel malikinin mağduriyetin giderilmesi amacıyla nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Aydın-Muğla karayolu arasında Çine İlçesinin Sarıoğlu mahallesinde Çine Çayına paralel meskûn yerleşim alanlarının içindedir.

2-FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Çine'nin planlamaya esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

Raporunda detaylı olarak incelenmiştir. Aydın Geoteknik Müh. firmasından, Jeoloji Mühendisi Cüneyt CERİT ve Jeofizik Mühendisi Tarık ERDEM tarafından hazırlanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu 04.10.2011 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Risk Yönetimi ve Jeolojik ve Jeoteknik Etütler Dairesi Başkanlığı tarafından incelenerek onaylanmıştır. Söz konusu raporun SONUÇ VE ÖNERİLER bölümünde belirtilen koşullara söz konusu tesisin planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

Planlama alanı tamamen Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan oluşması, yapılan sondajlarda yer altı su seviyesinin (2-6m derinliklerde) yüksek olması ve 1.derece deprem bölgesinde olmasından dolayı, olası depremler için yapılan çalışmalar ve analizler sonucunda, inceleme alanı içindeki Alüvyon biriminin tamamında sıvılaşma riski olabileceğinin tespiti yapılmış olup, Deprem Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar kapsamında, Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar "ÖA-1.1" olarak değerlendirilmiştir.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: Planlama alanı Topçam Barajına 10km, Çine Çayına 4km mesafede yer almakta ve Kalabak Çayı planlama alnının kuzeyinde kalmaktadır. Kalabak Çayının ıslahı yapılmış olup herhangi bir taşkın problemi bulunmamaktadır.

c-İklim: Aydın İli'nde Akdeniz ılıman iklimi hakimdir. Bu nedenle bölgede daha çok yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı iklim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C derecedir ve 7.7°C (Ocak) ile 28.4°C (Temmuz) arasında değişir. En yüksek sıcaklık 1973 yılı Temmuz ayında 44.8°C, En düşük sıcaklık 1942 yılı Ocak ayında -15.1°C olarak gözlemlenmiştir.

Aydın'da yıllık ortalama toplam 596.8mm. Yağış düşmektedir. Kış ayları genellikle yağışlı geçmekte ve Aralık ayında 117.8mm'ye (max.) ulaşabilmektedir. Kuyucak'ta yılda ortalama 75,4 gün yağışlı geçmektedir. Kar yağışı yok denecek kadar az olup ortalama kar yağışlı günler sayısı yılda 0,1 gündür. Ortalama karla örtülü gün sayısı yılda 0,2 gündür.

Aydın'da yıllık ortalama bağıl nem % 63'tür. Aralık ayında % 76'ya kadar yükselen bu değer Temmuz ayında % 47'ye kadar düşmektedir. En düşük bağıl nem yılda % 4'dür.

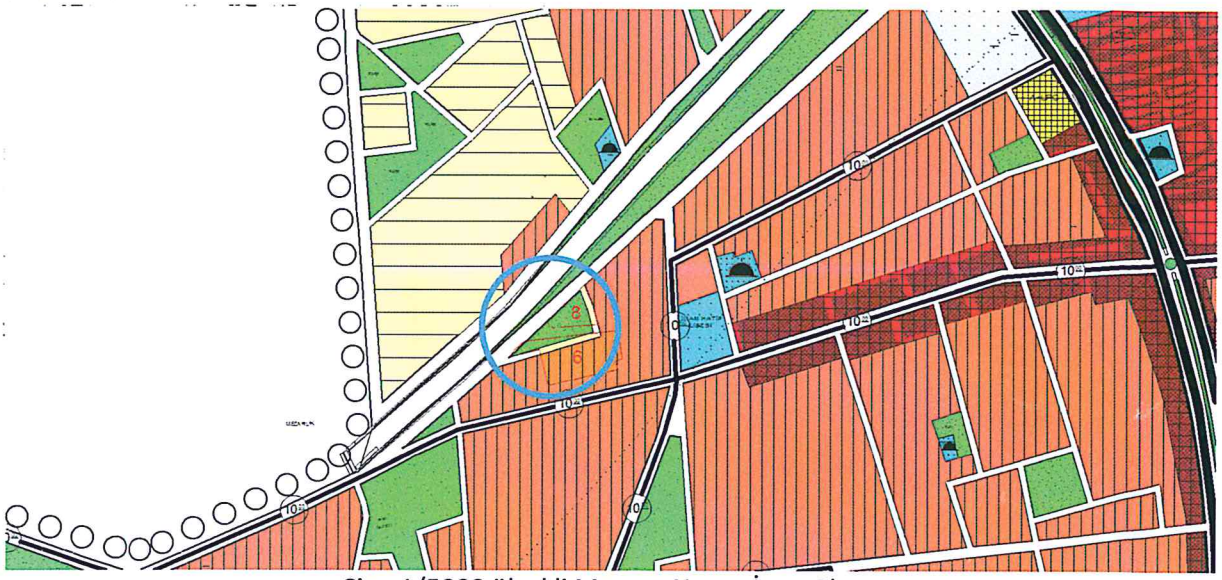
Aydın'da rüzgâr durumu incelendiğinde, yıllık ortalama esme sayısı itibariyle hâkim rüzgâr yönlerinin Güney, Kuzey ve Batı-güney-batı; esme hızı itibariyle ise Batı-güney-batı, Kuzey ve Güney olduğu anlaşılmaktadır.

d-Toprak Kabiliyeti: Planlama alanı tarla vasfında olup herhangi bir tarımsal üretimde bulunulmamaktadır. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanının yapılması konusunda 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygun bulmuştur.

e-Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı: Planlama alanı kentsel meskun alanda yer almakta olup yakın çevresinde tarım alanı bulunmamaktadır.

2. İMAR PLANLARI

Değişikliğe konu parseller, Çine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 1 numaralı paftasında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 30K-IVb paftasında ve 29100-29300 düşey 29700-29900 yatay koordinatları arasında kalmaktadır. Mevcut imar planında 305 ada 6 parselin 2051,09m^2'lik kısmı konut alanı, 437,75m^2'lik kısmı yol alanında ve kalan 212,16m^2'lik kısmı da yeşil alanda kalmaktadır. 306 ada 8 parselin 236,81m^2'lik kısmı yol alanında geriye kalan 665,19m^2'lik kısmı da yeşil alanda kalmaktadır. Söz konusu parseller aynı maliklere ait olup toplam alanın yaklaşık %45'i kamu lehine terk edilmek durumundadır. Çevresindeki parseller tamamen yapılaşmış olduğu için bu alanda 18.madde uygulaması yapılamadığından söz konusu vatandaşların mağduriyeti söz konusu olmaktadır. Mevcut İmar Planları, Çine Belediye Meclisi Kararı ile onanlı Revizyon İmar Planıdır.

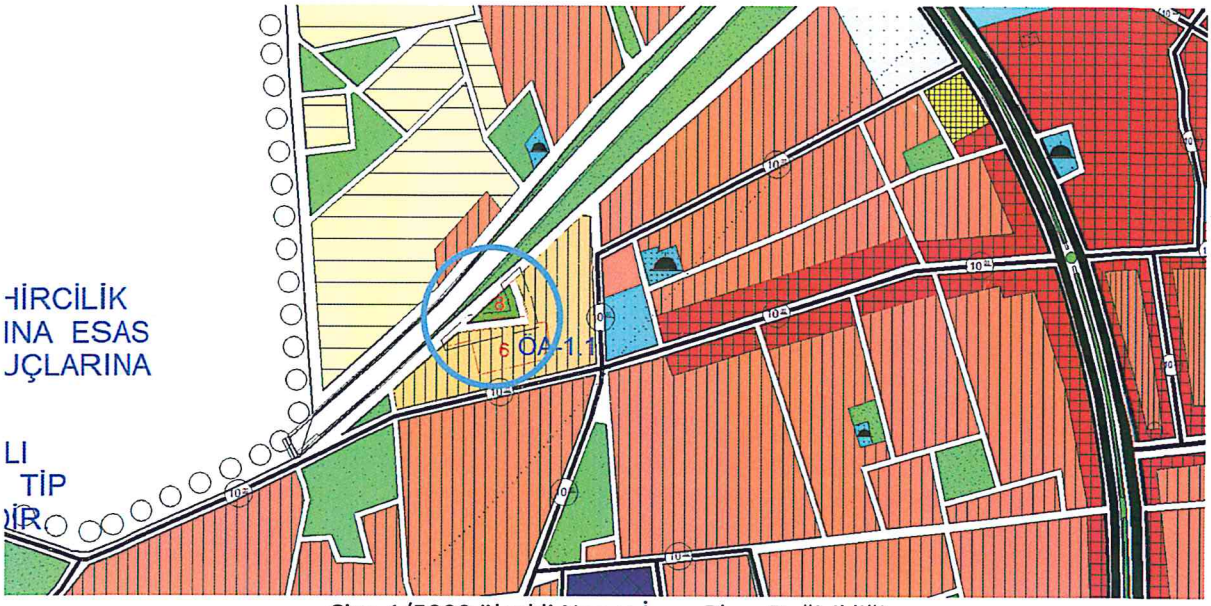


Çine 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planında 305 ada 6 parsel genellikle mevcut konut alanı arazi kullanımında kalmaktadır. 306 ada 8 parsel ise yeşil alan ve yol kullanımındadır.

3. ÖNERİ İMAR PLANI

Nazım İmar Planında 305 ada 6 ile 306 ada 8 parsel arasındaki yaya yolu mevcut kadastro yoluna ve fiili duruma uygun olarak kaydırılmıştır. Söz konusu bu yolun tamamı nazım imar planında görünmemekte, sadece yeşil alan kenarındaki kısmı görünmektedir. Yolun kayması sonucu yeşil alan bir miktar eksilmiştir. Bu eksilme göz ardı edilebilir. Buna karşılık 306 ada 8 parselin tamamı taşınmaz malikleri tarafından kamu lehine terk edilecektir. Bu amaçla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile hem taşınmaz maliklerinin mağduriyeti giderilecek hem de belediye yeni bir yeşil alan kazanacaktır.



Çine 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Önerilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde imar planlarında planlanan yol ile fiiliyattaki mevcut yol uyuşmazlığı giderilmiş olacaktır. Zira bu yolun parke taşı döşemeleri, kaldırımları yapılmış durumda ve yıllardır hizmet eden bir yoldur.

5. YASAL SORUMLULUKLAR

Aydın İli, Çine İlçesi, Sarıoğlu Mahallesinde, tapunun 305 ada, 6 ve 306 ada 8 parsel numaralarında kayıtlı 3603,00 m^2 yüzölçümlü arazi mevcut imar planında konut alanı ve yeşil alan kullanımındadır. 305 ada 6 parsel Konut Alanı kullanımında olup yapılaşma nizamı A-3 olarak belirlenmiştir. 306 ada 8 parsel ise yeşil alan kullanımındadır. Söz konusu parseller arasındaki yolun mevcut kadastro yoluna alınması ve yolun kuzeyinde kalan yeşil alanın kamu lehine terk ettirilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesi b) fıkrası gereği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanacaktır. Nazım İmar Planında ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için 3194 sayılı İmar Kanununa ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ocak 2017

S. IŞIN BAÇÇIL
Mimar/Plancı

AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı