AYDIN İLİ-ÇİNE İLÇESİ-HAMİDABAT MAHALLESİ
KENT MEYDANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI

NOKTA
PLANLAMA

2020

Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2020 Tarih ve 109 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: DIP - 09213927

Tel: 0252 212 53 13 (2 Hat) Gsm:0532 296 29 69 Emirbeyazıt Mah. Zübeyde Hanım Cad.
Üntaş Residence D Blok No:16/6 Menteşe/Muğla
noktaimarplanlama@hotmail.com

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN ALANIN KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan, Aydın İli, Çine İlçesi, Hamidabat Mahallesi'nde Kent Meydanı yapılmak istenen toplam **4.167,37 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

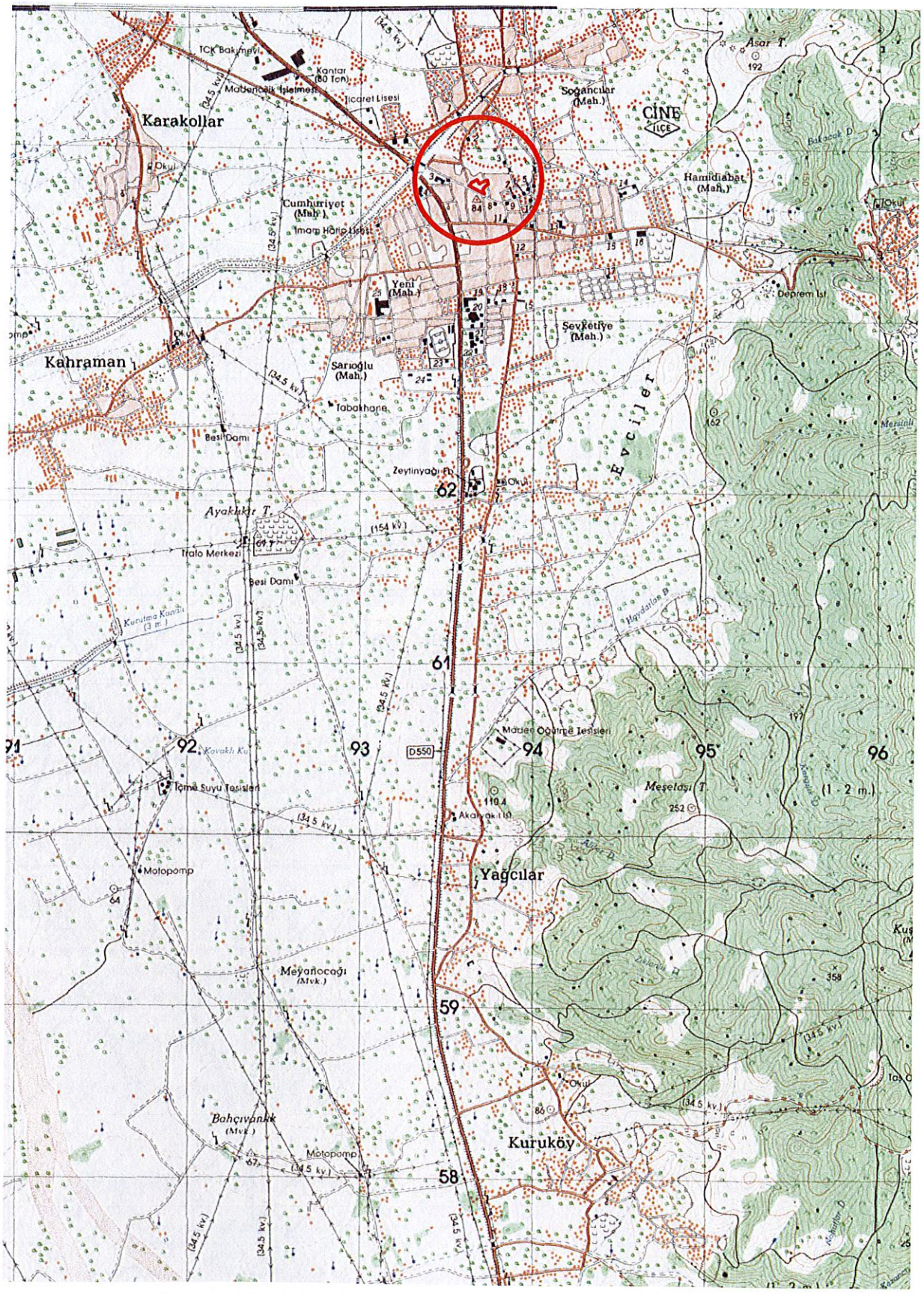
Plan Değişikliğine Konu Olan Alanın Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri-I

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU OLAN ALANDAKİ İDARİ SINIRLAR VE PLAN DURUMU

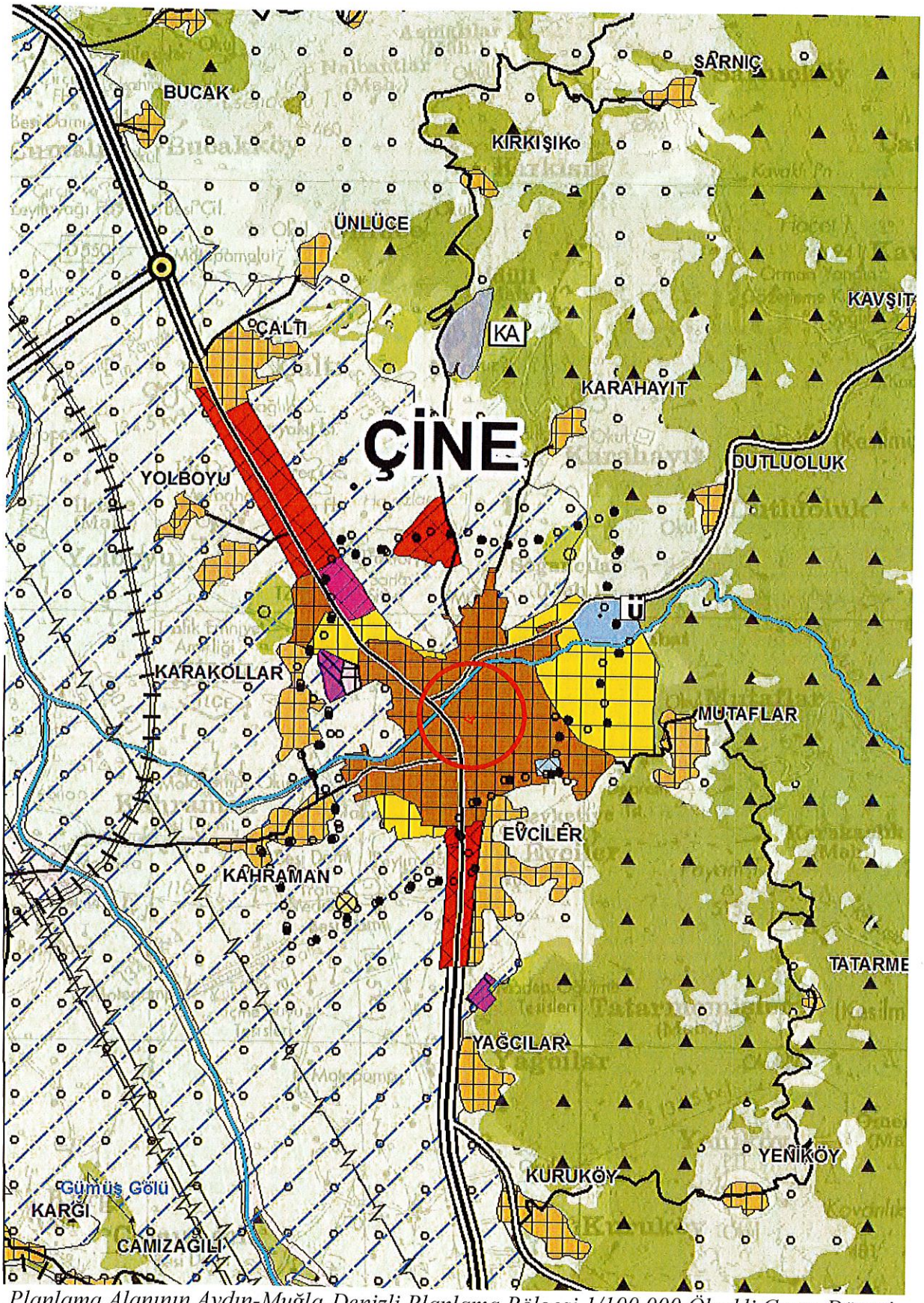
Plan değişikliğine konu olan alan; planlama izinleri bakımından Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Çine Belediye Başkanlığı, inşaat izinleri bakımından da Çine Belediye Başkanlığı'nın yetkili ve sorumlu olduğu alan içerisinde kalmaktadır. Bahse konu alan, onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde **"Kentsel Yerleşik Alan"** kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu alan, Çine Belediye Başkanlığınca onaylı Çine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda da **"Ticaret Alanı", "Yeşil Alan", "Yol" ve "Otopark"** kullanımlarında; Çine 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da **"Ticaret+Konut Alanı", "Park", "Yol" ve "Otopark"** kullanımlarında kalmaktadır. Planlama alanı doğal, kentsel, tarihi veya arkeolojik sit sınırı içerisinde yer almamaktadır.

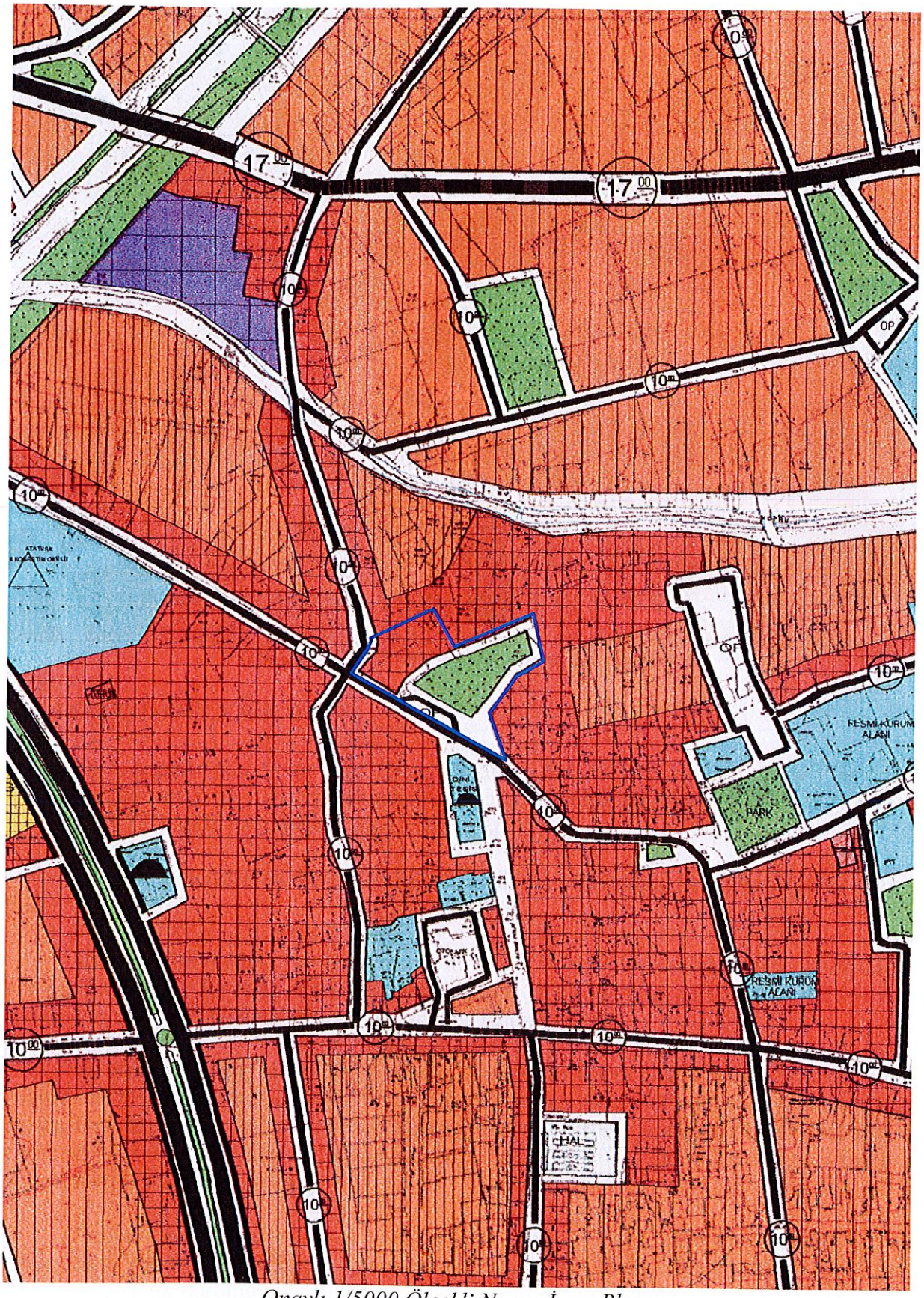
Plan Değişikliğine Konu Olan Alanın Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri-II



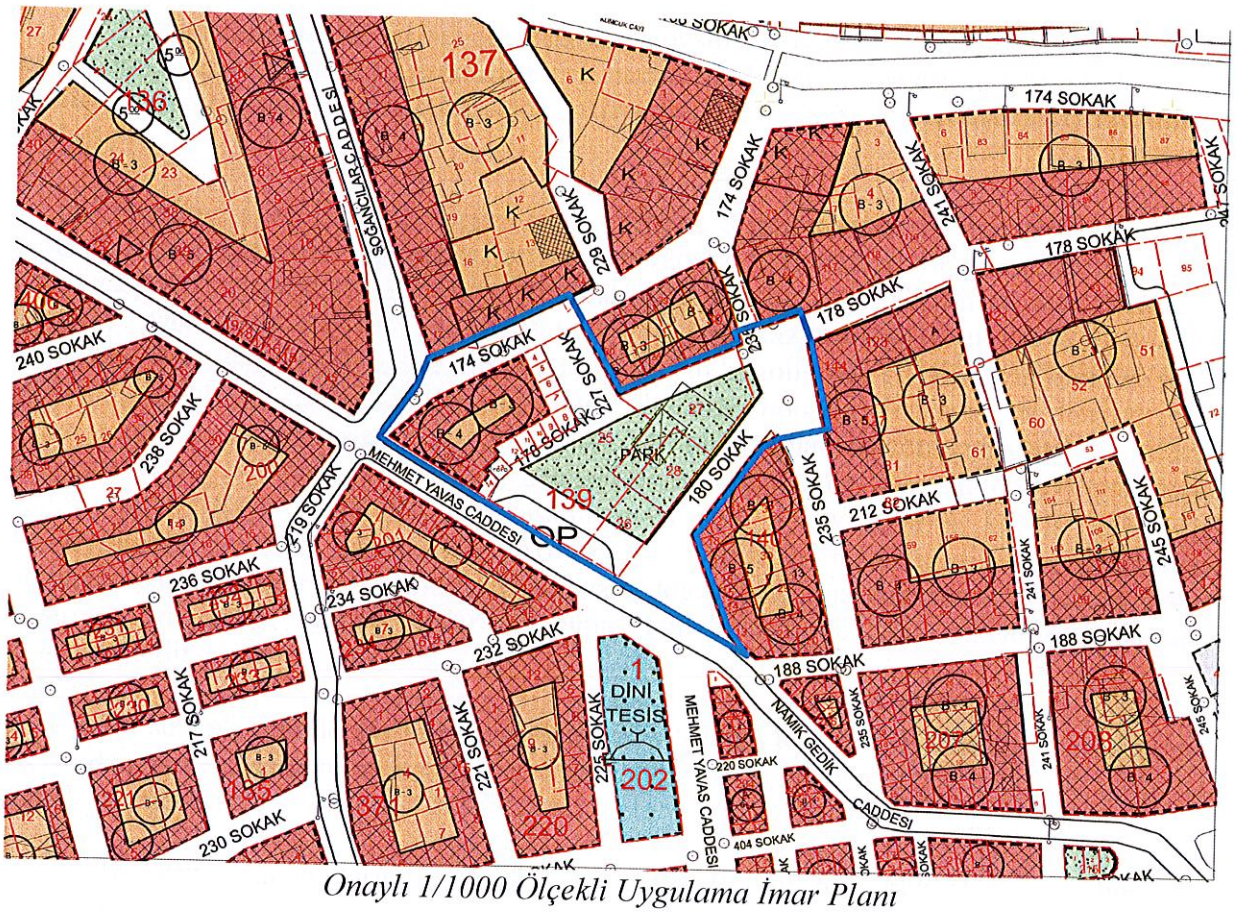
Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Fiziki Harita Üzerindeki Yeri



Planlama Alanının Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Üzerindeki Yeri



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Plan değişikliğine konu alan; Çine Belediyesi Nazım ve Uygulama İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda yerleşime uygunluk açısından **"Önlemli Alanlar-5.1 (Ö.A.-5.1)"** olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA–5.1)

İnceleme alanındaki neojen birimlerde (%0-10 eğimli alanlar) açılan sondajlarda, neojen tortulların yüzeydeki ayrışmış kesimlerinden ya da kalınlığı az Alüvyon birimlerden sızan sular sebebiyle bu alanlarda yer altı suyuna rastlanmıştır.

Bu yer altı suları; hidrojeolojik açıdan Neojen serilerin (kiltaşı-kumtaşı-silttaşı) suyu geçirmeme özelliğinden (geçirimsiz kaya) dolayı suyu drene edememeleri ve yeraltı suyunu tutucu bir etkiye sahip olmaları sebebiyle meydana gelmiştir. Bu yüzden bu suların kaptaj altına alınarak başıboş akışı engellenmeli, ayrıca yüzey sularına karşı drenaj ağları (projeli olacak şekilde) oluşturulmalıdır.

Neojen birimi yüzeyindeki suların, geçirimsiz (killi) birimler üzerinde drene edilmemesi sonucu mühendislik problemleri oluşturduğu bilinmektedir. Saha genelinin jeolojik-jeoteknik durumu incelendiğinde zemin profilin de oluşabilecek en önemli problem; yüzey sularının oluşturduğu ve kohezyonlu, killi kayaçların üst kesimlerde ayrışması sonucu, üst yapının da konumuna bağlı olarak şişme, akma ve kayma gibi mühendislik problemleridir. Yüzey ve yeraltı sularının kayaç ve zemine olan etkisi nedeniyle, yerleşim alanlarının seçiminde yörenin hidrojeolojik özelliklerinin araştırılması oldukça önem taşımaktadır.

Yağış suları yeraltı su seviyesinin değişmesine, yüzeysel sellenmelere ve erozyona sebep olmaktadır. Ayrıca su, zeminin birim hacim ağırlığını arttırmasının yanında bazen de zeminin içindeki malzemeyi veya kayaçları kimyasal olarak değiştirir, ayrıştırır ve dayanımını azaltır.

İnceleme alanı içindeki neojen yaşlı birimler, şişme yüzdesi ve derecesi orta-yüksek dereceli şişme yüzdesine sahiptirler. Bu yüzden yapılacak yapılarda, yapı temellerinin altının stabilizasyonu yapılarak duraylılığı sağlayacak malzeme ile güçlendirilmesi, temellerin aynı birimler üzerine oturtulması gerekmektedir. Temel kazılarında, zeminde kabarma ve şişmelerin oluşmaması için temel alanlarına 20–30 cm kalınlığında stabilize malzeme ve mıcır serilip sıkıştırılması önerilmektedir. İnceleme alanında, bölgeye doğru gelen tüm yüzeysel suları toplayıp uzaklaştırılmalı ve oluşturulacak drenaj ağlarına yönlendirilmelidir. Yüzey sularının yamaç içlerine girmesi kafa hendekleri ile önlenebilir. İnşa edilecek yapıda uzun vadede mühendislik problemlerinin yaşanmaması için, yüzey sularına karşın bina temel izolasyonunun mutlaka yapılması gerekmektedir. Özellikle inceleme alanının doğu sınırı boyunca, aşırı yağışlar sonrasında oluşabilecek doğal akaçlama sularına karşı çevre drenaj ağlarının yapılarak, yüzey sularının bina temeline olabilecek etkisinin önlenmesi gerekmektedir.

Bu sebeplerden dolayı inceleme alanındaki Neojen tortullar, Mühendislik Problemleri Açısından, Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA–5.1) olarak belirlenmiştir.

Planlama çalışmalarında söz konusu Etüt Raporu'nda belirtilen tüm hususlara uyulmalıdır.

RESMİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Yürürlükteki 3194 sayılı İmar Kanunu ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının/Değişikliklerinin hazırlanabilmesi için gerekli görülen resmi kurum ve kuruluşların görüşleri sorulmuş olup toplanan görüşler aşağıdaki gibidir;

Aydın Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve E.206399 sayılı yazısında;

"..kurumumuzca yürütülecek işlemler ile ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak taşınmazlarda yapılacak iş ve işlemler sırasında herhangi bir "Taşınır-Taşınmaz Kültür ve Taşınır Tabiat Varlığı" veya izine rastlanılması halinde uygulamaların durdurularak, 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereğince ivedilikle ilgili Müze Müdürlüğü ve Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda.. " denilmektedir.

PLANLAMA GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu olan alan, Aydın İli, Çine İlçesi, Hamidabat Mahallesi'nde Kent Meydanı yapılmak istenen toplam **4.167,37 m²** yüzölçümlü alanı kapsamaktadır.

Bahse konu alan, onaylı Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde **"Kentsel Yerleşik Alan"** kullanımında kalmakta, Çine Belediye Başkanlığınca onaylı Çine 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda **"Ticaret Alanı", "Yeşil Alan", "Yol" ve "Otopark"** kullanımlarında; alt ölçekli Çine

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da **"Ticaret+Konut Alanı", "Park", "Yol" ve "Otopark"** kullanımlarında kalmaktadır.

Tarihten günümüze kentsel yaşamın en yaygın kullanım alanları olan kentsel açık alanlar, kentli tarafından sosyal, kültürel, ticari amaçlar için sıklıkla kullanıla gelmiştir. Söz konusu kamusal mekanlar, antik dönemden cumhuriyet dönemine kadar ülkemizde kent kültürünün önemli parçası olmuşlardır (*Kaynak: Kamusal Odak Olarak Kent Meydanları, Mehmet Nazım Özer, Mustafa Asım Ayten, Planlama Dergisi, 2005/3*).

Ancak, ülkemizde özellikle 1950'li yıllardan sonra sanayi devriminin etkisiyle kırdan kente göç artmış, dolayısıyla hem artan nüfus hem de söz konusu göçlerin sonucu kentlerde çarpık kentleşme oluşmuştur. Günümüzde ise çağdaş şehircilik anlayışları çerçevesinde şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak kentlerimizin kamusal alan ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde planlama çalışmaları yapılması gerekliliği her zaman olacaktır.

Bu doğrultuda yaklaşık 50.000 nüfusa sahip Çine ilçesinde, halkın sosyal, kültürel, ticari vb. ihtiyaçlarını giderebilecek, kent kültürüne hizmet edecek, çağdaş şehircilik ilke ve esasları doğrultusunda **ilçeye bir kent meydanı kazandırılmak istenmektedir.**

Bu bahisle Çine kent merkezinde, Mehmet Yavaş Caddesi kuzeyinde, tapunun Hamidabat Mahallesi'nde kayıtlı, 139 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-25-26-27-28 parsel numaralı taşınmazların kapsayan alanda **"Meydan Alanı"** amaçlı **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** teklifi hazırlanmıştır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ticaret+Konut Alanı, Park, Yol ve Otopark kullanımlarında kalan alanda, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile meydanın altında otopark düzenlemeleri, zeminde ise ağaçlandırma, bitkilendirme, oturma ve yürüyüş alanları düzenlenebilecektir.

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin, yoğunluk arttırıcı olmaması, herhangi bir arsa değer artışına sebep olmaması, kentsel teknik altyapı standarlarını düşürücü değildir.

Meydan Alanı kullanımı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tıpkı park ve yeşil alanlar gibi **"Açık ve Yeşil Alanlar" başlığı altında yer almaktadır.** Dolayısıyla da onaylı imar planında yer alan yeşil alanın kaldırılıp, yine yeşil alanın da düzenlenebileceği **"Meydan Alanı"** kullanımının getirilmesi, yol ve otopark alanının da kaldırılıp yine meydan alanı kullanımı altında da çözümlenebileceği otopark düzenlemeleri aynı Yönetmeliğin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin;

"(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.***

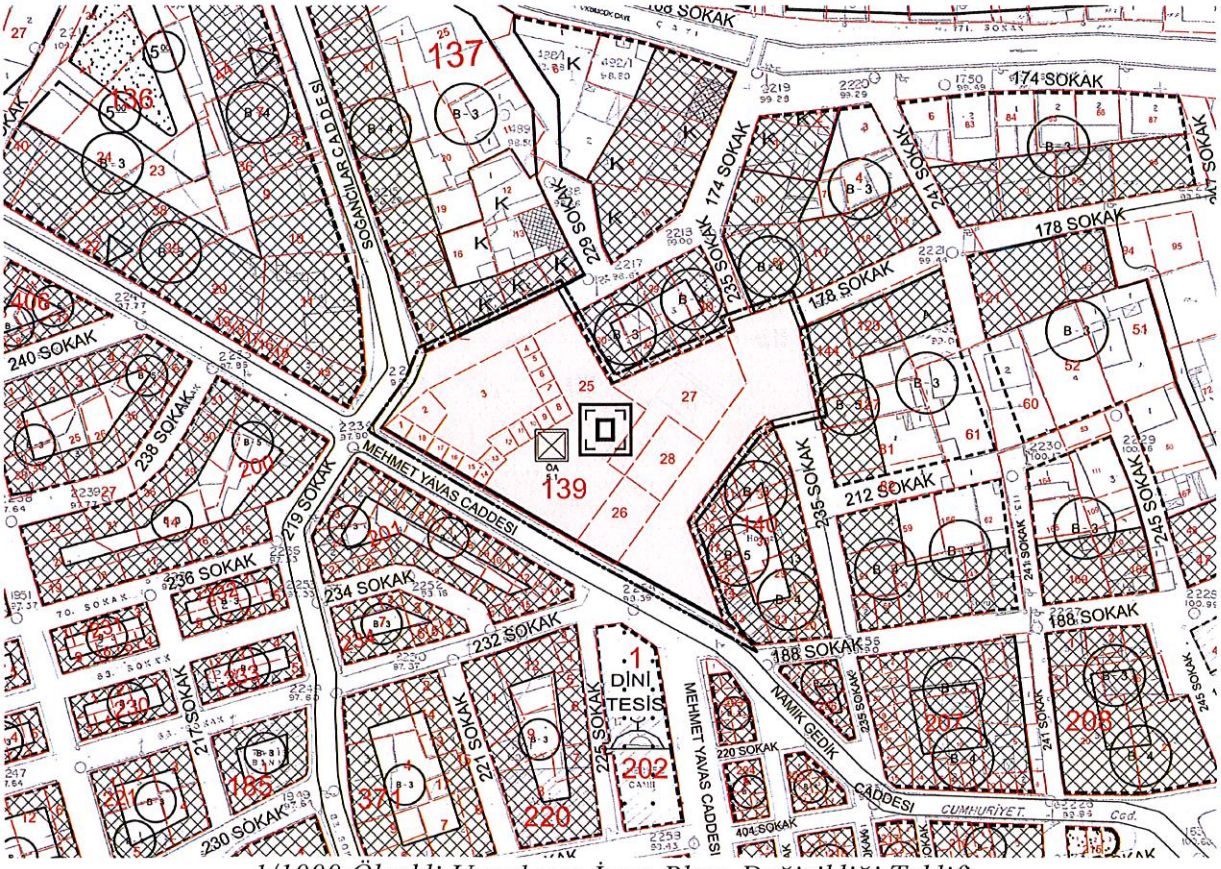
(3) .. b) İmar planında yer alan yol hariç ***sosyal ve teknik altyapı alanlarının*** *ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği* ***hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması*** *suretiyle yapılabilir. Eşdeğer 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.*

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile ***kaldırılan yol alanlarının miktarları,*** *düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi,* ***meydan*** *gibi* ***açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir.*** *Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır."*

hükümlerinin hiçbirine aykırılık teşkil etmemektedir. Kaldırılan yol, otopark ve yeşil alan kullanımlarının daha fazlası, yine aynı hizmet alanı içerisinde plan değişikliği teklifi ile daha fazla kullanılabilecektir. Ayrıca yine kaldırılan Ticaret ve Konut Alanı kullanımının Meydan ve Park Alanı olarak kullanılması ile sosyal ve teknik altyapı alanlarının iyileştirilmesi sağlanmıştır.

Kullanım	**Alanlar (m^2)**	
	Onaylı İmar Planı	**Teklif İmar Planı**
Ticaret+Konut Alanı	638,95	-
Park	1.133,78	-
Yol ve Otopark	2.394,64	-
Meydan ve Park	-	4.167,37
Toplam Planlama Alanı	**4.167,37**	**4.167,37**

Karşılaştırmalı Alan Kullanım Tablosu



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

PLAN HÜKÜMLERİ

1. MEYDAN VE PARK ALANININ ALTI OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR, ZEMİNDE AĞAÇLANDIRMA, BİTKİLENDİRME İLE BİRLİKTE DİNLENME,

YÜRÜYÜŞ VE OTURMA ALANLARI İLE İLGİLİ PAYZAJ ÖĞELERİNİ İÇEREN DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

2. MEYDAN ALANINDA OTOPARK DÜZENLEMESİ YAPILACAK İSE YAPILACAK OLAN OTOPARK PROJELENDİRİLMESİNE YÖNELİK OLUŞTURULACAK OLAN PARSEL SINIRLARI KOMŞU PARSELLERE EN FAZLA 7 METRE YAKLAŞILABİLİR.
3. PLANLAMA ALANI ÇİNE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 OLARAK TANIMLANAN ALANDA KALMAKTA OLUP, BU ALANLARDA ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.03.2020 TARİH VE E.206399 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ÇALIŞMALAR SIRASINDA 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA TAŞINIR/TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞINA VE/VEYA İZİNE RASTLANMASI HALİNDE UYGULAMALARIN DURDURULARAK AYDIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VE AYDIN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. ÇİNE (AYDIN) İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SONUÇ

3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili Yönetmelik hükümlerine, şehircilik ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlamış olduğum **"Meydan Alanı"** amaçlı **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin** incelenerek kabulü hususunda gereğini arz ederim.

Fatıma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sok. No:14
Tel: 0538 857 0937 Narlıdere/İZMİR
Balçova V.D. 23587213304

NOKTA
ALİ ÖZDEN GÜRBÜZ
ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)
Tel: 0 252 212 53 13 (2 Hat) Gsm: 0 532 296 29 69
e-mail: noktaimarplanlama@hotmail.com