

AYDIN, ÇİNE, YOLBOYU MAH.

ŞAHAN BELENİ MEVKİİ, 136 ADA, 6 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU:

1. PLANLAMA ALANI ve AMACI

Aydın ili, Çine ilçesi, Yolboyu mahallesi, Şahan Beleni mevkiinde, tapunun M20.D11.B1 pafta, 136 ada, 6 parsel numarasında Kaltun Madencilik San. Nak. Ve Akaryakıt Tic. A. Ş. adına kayıtlı 8497,40m² yüzölçümlü taşınmaz aynı şirkete ait maden işleme tesislerinin arasında kalmaktadır. Mevcut Sanayi Alanı Yolboyu 136 ada, 30 parsel ve 137 ada, 1 parsel ile Kırkkışık 176 ada, 122 parsel numaralarında kayıtlı arsalar üzerinde yer almakta olup Mevzii İmar Planı 20.10.2004 tarih ve 798 sayılı İl İdare Kurulu Kararı alınarak 28.01.2004 tarihinde Aydın Valiliği tarafından onaylanmıştır. Söz konusu 136 ada, 6 parselin mevcut sanayi alanlarına ilave edilebilmesi amacıyla üzerinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Yatırımcı firmanın Aydın Büyükşehir Belediyesine müracaatı sonucu, ilgili kurum ve kuruluşlardan planlamaya esas görüşleri alınmıştır. Yeni yapılan hâlihazır haritalar üzerine hazırlanan İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu onaylanmıştır.



Planlama Alanı Hava Fotoğrafi

Planlama alanı Aydın-Muğla karayoluna cepheli mevcut sanayi tesislerinin arasında olup Yolboyu Mahallesi kentsel yerleşme alanının kuzeydoğusunda yer almaktadır. Aydın-Muğla karayoluna 120m, Yolboyu mahallesine 1km, Çine Merkeze 3km, Efeler Merkeze 34km mesafede yer almaktadır.

Aydın Büyükşehir Belediyesi Mevzii İmar Planı 18.10.2019
Tarih ve 325. Sayılı Kararı ile 3194 Sayılı İmar
Kanununun 8. maddesinin 1. bendi ve 5216 Sayılı
Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin
b bendine göre onaylanmıştır.

PIN: UİP-39314



EPAM PLANLAMA

2. FİZİKSEL YAPI

a-Jeolojik Yapı: Planlama alanı jeoloji literatüründe Menderes Masifi olarak adlandırılan bölgede bulunmaktadır. Planlama alanına ait İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu, SENA Jeoloji firması tarafından hazırlanmış 27.12.2018 tarihinde İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporda belirtilen koşullara planlama, projelendirme ve inşaat aşamasında uyulacaktır.

1.Derecede Deprem bölgesi içinde kalması nedeniyle "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine" titizlikle uyulmalıdır. İncelenen alan içinde ve 100m çevresinde, 7269/1051 Sayılı Afet kanununa göre Kaya düşmesi, Heyelan ve Su baskını vb. gibi olabilecek doğal afet riski bulunmamaktadır. Planlama alanı, Önlemleri Alanlar kategorisinde değerlendirilmiş ve mevcut tehlike faktörlerine dayalı olarak "ÖA-5.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte, Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlenmiştir.

b-Akarsular ve Taşkın Alanları: Planlama alanı yakın çevresinde herhangi bir dere, kuru dere, akarsu bulunmamaktadır. Çine Çayı taşınmazın doğu yönünde yaklaşık 3km mesafeden geçmektedir. Taşkına maruz bölge bulunmamaktadır. DSİ sulama kanalının altında kalan taşınmaz Topçam Sulama Sahası içinde kalmaktadır.

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.

Aydın'da 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.

İlde 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-Tarım Alanları, Tarımsal Arazi Kullanımı: Planlama alanının çevresi sanayi alanıdır. Söz konusu parselin tarım dışı amaçla kullanılabilmesi, söz konusu tesisin kurulması uygun görülmüştür. 5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanma Kanunu kapsamında tarla vasfındaki taşınmazın marjinal tarım arazisi niteliğindeki olduğu tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

3. ÇEVRESEL KAYNAKLAR VE KORUMA ALANLARI

Değişikliğe konu alanı içinde ve yakın çevresinde korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı yoktur. En yakın korunması gerekli kültür varlıkları Alabanda antik kentidir. Alabanda antik kentinde arkeolojik kazı çalışmaları devam etmektedir. Alabanda antik kenti kuş uçuşu 7km mesafededir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde sulak alanlar, özel çevre koruma alanları, orman alanları ve ekolojik açıdan korunması gerekli alanlar bulunmamaktadır.

4. İLGİLİ KURUM ve KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

ADM ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (Aydın İl Müdürlüğü): 19.01.2017 tarih ve 1670 sayılı yazısında, 136 ada 6 parselin üzerinden TEDAŞ Genel Müdürlüğüne ait ENH geçtiği tespit edilmiştir. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin ilgili maddesi gereği enerji nakil hatlarının sağ ve sol fazlarından 5'er metre açılarak emniyet koridoru oluşturulması, nu koridor içerisinde ve hat altında yapılaşma yapılmaması, yüksek irtifalı ağaç dikilmemesi kaydıyla bahse konu planlamanın yapılmasında sakınca bulunmadığı, bildirilmiştir.

BİLİM, SANAYİ VE TEKNOLOJİ İL MÜDÜRLÜĞÜ: 16.12.2016 tarih ve E.1885 sayılı yazısında; bakanlığımızca yatırım kararı verilen OSB, Küçük Sanayi Sitesi alanlarının dışında olması, patlayıcı ve parlayıcı madde üretim, dağıtım, depolama, ikmal yerlerine ve boru hatlarına olumsuz etkisi olmaması için ilgili mevzuatlar kapsamında gerekli tedbirlerin alınması, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınması, ilgili mer'î mevzuata uyulması kaydıyla, sakınca bulunmadığı, bildirilmiştir.

BOTAŞ (İzmir Şube Müdürlüğü): 30.12.2016 tarih ve E.51752 sayılı yazısında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde kurumumuza ait Doğal Gaz alt ve üst yapı tesislerinin bulunmadığı sakınca bulunmadığı görülerek sakınca olmadığı bildirilmiştir.

ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ: 17.01.2017 tarih ve 50727 sayılı yazısında; içme suyu ve kanalizasyon şebeke hattının bulunmadığı, ileride kanalizasyona bağlantı yapılması halinde Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğindeki kriterlerin sağlanması gerektiği, bildirilmiştir.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ: 09.01.2017 tarih ve E.176 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" arazi kullanımında kaldığını, Aydın-Muğla-Denizli ÇDP'nin Plan Hükümlerinin 4.18, 7.1, 7.2, 8.2, 8.3 maddelerine göre işlem yapılması gerektiği bildirilmiştir.

ÇİNE BELEDİYESİ, FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ: 20.06.2017 tarih ve 99-756 sayılı yazısında; Yolboyu mahallesi 136 ada 6 parsel numaralı taşınmazda 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden çıkarılan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ve Aydın, Muğla, Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında İmar Planı yapılmasında bir sakınca görülmediği, bildirilmiştir.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü (1): 12.02.2017 tarih ve E.2643 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" arazi kullanımında kaldığını, Aydın-Muğla-Denizli ÇDP'nin Plan Hükümlerinin 7.2 genel hükmünde çevre düzeni planında öngörülen arazi kullanım kararlarının kesin sınırlarının, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda, yapay ve yasal ve doğal eşikler dikkate alınarak alt ölçekli planlarda kesinleştirileceği belirtilmiştir. Bununla birlikte ÇDP'nin 4.17, 8.2.5.3, maddelerindeki hükümlere uyularak planlamanın ilgili idaresince yürütülebileceği bildirilmiştir.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü (2): 29.05.2019 tarih ve E.67363 sayılı yazısında; ÇDP'nin 7.7 nolu plan hükmü uyarınca ÇDP'nin onay tarihi olan 09.03.2011 tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış Mevzii İmar Planları geçerlidir. Yapılan incelemede 20.10.2004 tarih ve 798 sayılı İl İdare Kurulu kararı ile onaylanan Mevzii İmar Planlarında "sanayi alanı" olarak düzenlenmiş parsellerin ortasında yer alan 136 ada 6 numaralı parselin plan dışında bırakıldığı belirlenmiştir. Buna karşılık 1/100.000 ölçekli ÇDP'lerinde parsel ölçeğinde işlem tesis edilmesinin ve ölçü alınarak uygulamaya esas görüş oluşturulmasının ÇDP'nin 7.2 nolu hükmü uyarınca mümkün olmaması nedeniyle Mekânsal Planlar Yapım



Yönetmeliği eki Nazım İmar Planları Gösterimleri uyarınca Sanayi Alanı olarak ayrılan alanlarda depolama faaliyetlerinin de yer alabileceği göz önüne alındığında, planlama tekniği ve ölçeğin gerektirdiği detay hassasiyeti itibarıyla söz konusu parselin 13.09.2018 tarihinde onaylanan Aydın İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında çevresindeki sanayi amaçlı planlanmış alanlar kapsamına alınmasının ÇDP kararlarına aykırılık teşkil etmediği, değerlendirilmiştir.

D.S.İ. 21. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: 07.03.2017 tarih ve 152437 sayılı yazısında; söz konusu taşınmazın işletme halindeki "Topçam Sulaması" sulama sahası içerisinde kaldığı, çevresinin Maden Öğütme ve Depolama amaçlı Sanayi Tesisi Alanı olduğu ve kurulu tesislerin bulunduğu tespit edilmiş olup bu nedenle planlama çalışması yapılması halinde sulama bütünlüğünün bozulmayacağı bildirilmiştir.

ENERYA AYDIN GAZ DAĞITIM A. Ş.: 19.01.2017 tarih ve 2855 sayılı yazısında; Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı kapsamında hazırlanacak imar planları için kurumumuzca bir sakınca yoktur, şeklinde bildirilmiştir.

AYDIN BŞB (Fen İşleri Dairesi Başkanlığı): 13.12.2016 tarih ve 7117-30359 sayılı yazısında; bahse konu parsellerin cephesinde Daire Başkanlığımız sorumluluğunda herhangi bir cadde, bulvar ve yol bulunmamakta, Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı görüşü doğrultusunda işlem yapılması, bildirilmiştir.

İL HALK SAĞLIĞI MÜDÜRLÜĞÜ: 16.12.2016 tarih ve E.2984 sayılı yazısında, gerekli Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Biyosidal Ürün Kullanım Usul ve Esasları Hakkındaki Yönetmelik, Lağım Mecrası İnşası Bulunmayan Yerlerde Açılacak Çukurlara Dair Yönetmelik, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik, 4857 sayılı İl Kanunu, 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu hükümlerine uyulması şartıyla sakınca bulunmadığı bildirilmiştir. Ayrıca "İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulması kaydıyla İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı, bildirilmiştir.

İL GIDA, TARIM ve HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ (1) : 09.06.2017 tarih ve E.1422414 sayılı yazısında; 136 ada, 6 parsel numaralı tarla vasfında kayıtlı 0,849 hektar yüzölçümlü marjinal tarım arazisi niteliğindeki taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılması Valilik Oluru ile uygun bulunmuştur, şeklinde bildirilmiştir.

İL TARIM ve ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ (2) : 29.04.2019 tarih ve E.1350784 sayılı yazısında; taşınmazın tarım dışı amaçlı kullanımı daha önceden 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu 13. Maddesinin 2 paragrafına istinaden uygun görüldüğünden dolayı, planlama hususunda müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı şeklinde ikinci görüş bildirilmiştir.

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ: 04.01.2017 tarih ve 02/60 sayılı yazısı ekindeki 30.12.2016 tarih ve 1606 sayılı Aydın Müzesi Müdürlüğü yazısında, söz konusu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan tescilli bir taşınmaz olduğunu ya da tescilli yapı koruma alanında kaldığına ilişkin herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Taşınmaz üzerinde yapılan yerinde incelemelerde ise aynı kanun kapsamında kalan taşınır ya da taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanmamıştır. Ancak yapılacak uygulamalar sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

23.01.2017 tarih ve 02/387 sayılı yazısı ekindeki 11.01.2017 tarih ve E.5532 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü yazısında, söz konusu alanın 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı, söz konusu alanda bakanlıkça yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı, bildirilmiştir.

İL JANDARMA KOMUTANLIĞI: 22.12.2016 tarih ve 3270-69949 sayılı yazısı ekindeki 19.12.2016 tarihli tutanakta bahse konu parselin herhangi bir şekilde Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmadığı bildirilmiştir.

KARAYOLLARI 2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ: 24.03.2017 tarih ve E.88299 sayılı yazısında; söz konusu alanın sorumluluk ağıımızdaki yollara cephe teşkil etmediği ve yol güzergâhımızın dışında bulunduğu anlaşılmış olup planlama yapılması uygun görüldüğü, bildirilmiştir.

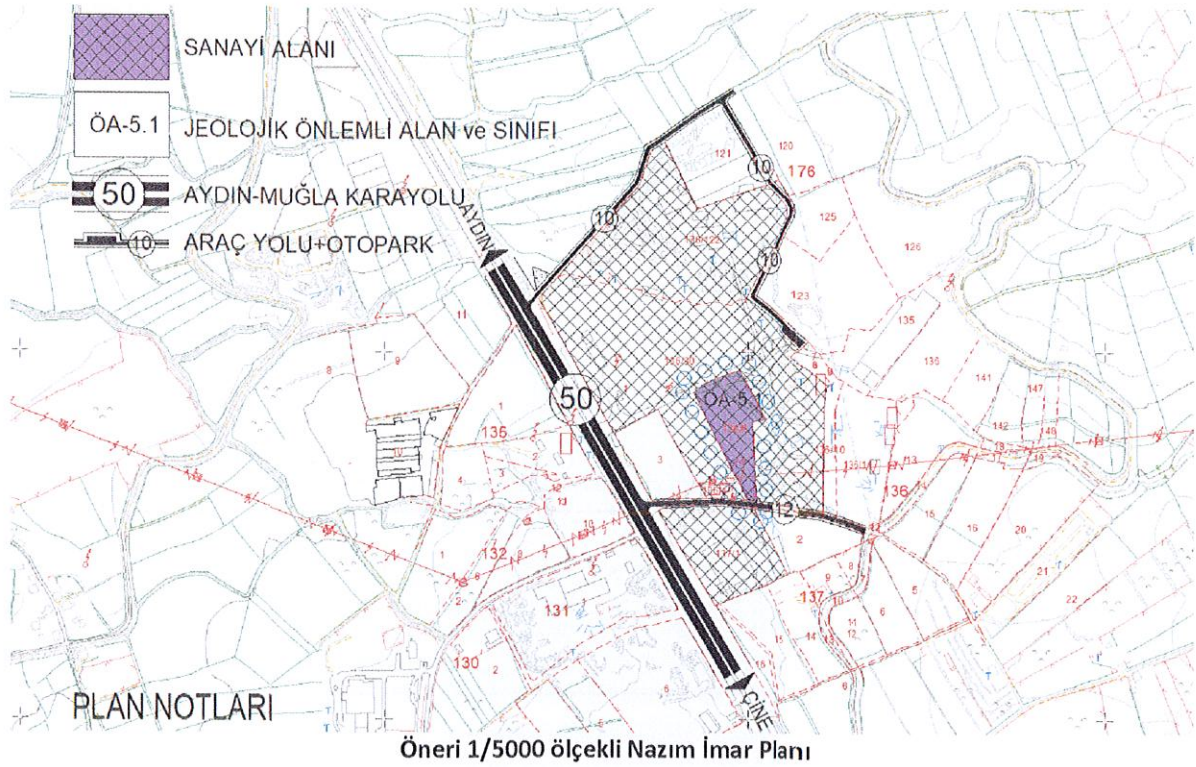
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü: 14.02.2017 tarih ve 185-426 sayılı yazısında; söz konusu parselin orman tahdit sınırları dışında kalması, ormanla ilişkisi olmadığından imar planı yapılarak tesis yapılmasında sakınca olmadığı, bildirilmiştir.



Aydın Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2018 tarih ve 358 sayılı Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli NİP-34676 Plan İşlem Numaralı İl Nazım İmar Planında planlama alanı Sanayi Tesis alanı arazi kullanımında kalmaktadır. (Söz konusu bu planın iptali için dava açılmış ve dava süreci devam etmektedir.)

Nazım İmar Planı Kararları:

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 136 ada, 6 parsel numaralı taşınmaz 1/5000 ölçekli Çine M20d-11d paftasında kalmaktadır. Planlama alanı, Mevzii İmar Planı 20.10.2004 tarih ve 798 sayılı İl İdare Kurulu Kararı alınarak 28.01.2004 tarihinde Aydın Valiliği tarafından onaylanan Sanayi Alanlarının arasında kalmıştır. Öneri Nazım İmar Planında söz konusu parselin çevresindeki MİP alanları da Sanayi Alanı olarak gösterilmiştir.



ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 29.05.2019 tarih ve E.67363 sayılı yazısında; ÇDP'nin 7.7 nolu plan hükmü uyarınca ÇDP'nin onay tarihi olan 09.03.2011 tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış Mevzii İmar Planları geçerlidir. Yapılan incelemede 20.10.2004 tarih ve 798 sayılı İl İdare Kurulu kararı ile onaylanan Mevzii İmar Planlarında "sanayi alanı" olarak düzenlenmiş parsellerin ortasında yer alan 136 ada 6 numaralı parselin plan dışında bırakıldığı belirlenmiştir. Buna karşılık 1/100.000 ölçekli ÇDP'lerinde parsel ölçeğinde işlem tesis edilmesinin ve ölçü alınarak uygulamaya esas görüş oluşturulmasının ÇDP'nin 7.2 nolu hükmü uyarınca mümkün olmaması nedeniyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği eki Nazım İmar Planları Gösterimleri uyarınca Sanayi Alanı olarak ayrılan alanlarda depolama faaliyetlerinin de yer alabileceği göz önüne alındığında, planlama tekniği ve ölçeğin gerektirdiği detay hassasiyeti itibarıyla söz konusu parselin 13.09.2018 tarihinde onaylanan Aydın İli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında çevresindeki sanayi amaçlı planlanmış alanlar kapsamına alınmasının ÇDP kararlarına aykırılık teşkil etmediği, bildirilmiştir.

Bu çerçevede önerilen Sanayi Alanı söz konusu taşınmazın güney cephesindeki 12m genişliğindeki araç yolundan cephe almaktadır. Diğer 3 cephesi mevcut sanayi alanı ile

sınırdır. Nazım ve Uygulama İmar planları onaylandıktan sonra 136 ada 6 numaralı parsel 136 ada 30 parsel ile birleşecektir.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Hükümleri ile onaylı Mevzii İmar Planı doğrultusunda yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Planlama alanı üzerinden geçen Enerji Nakil Hatları ve koruma kuşakları plana işlenmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları üst ölçekli onaylı planlar ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygundur. Nazım İmar Planı plan notlarında; ilgili kurum görüşlerindeki şartlar söz konusu tesisin planlama, inşaat ve işletme aşamalarında uyulması için plan notlarına işlenmiştir. Belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanununa ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

5. YASAL SORUMLULUKLAR

Aydın ili, Çine ilçesi, Yolboyu mahallesi, Şahan Beleni mevkiinde, tapunun M20.D11.B1 pafta, 136 ada, 6 parsel numarasında Kaltun Madencilik San. Nak. Ve Akaryakıt Tic. A. Ş. adına kayıtlı 8497,40m² yüzölçümlü taşınmaz aynı şirkete ait maden işleme tesislerinin arasında kalmaktadır. Mevcut Sanayi Alanı Yolboyu mahallesi 136 ada, 30 parsel ve 137 ada, 1 parsel ile Kırkkışık mahallesi 176 ada, 122 parsel numaralarında kayıtlı arsalar üzerinde yer almakta olup Mevzii İmar Planı 20.10.2004 tarih ve 798 sayılı İl İdare Kurulu Kararı alınarak 28.01.2004 tarihinde Aydın Valiliği tarafından onaylanmıştır. Söz konusu 136 ada, 6 parselin mevcut sanayi alanlarına ilave edilebilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Yukarıda belirtilen plan kararları doğrultusunda, onaylı hâlihazır harita üzerine tarafımdan hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Nazım İmar Planında ve Plan Notlarında belirtilmeyen konular için 3194 sayılı İmar Kanununa ilişkin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Eylül 2019


AHMET SALKIM
Şehir ve Bölge Plancısı