



AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK
MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1
PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL
DIŞI ALANA İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2022

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GEREKÇE.....	4
1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	6
1.1. PLANLAMA ALANI.....	6
1.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	6
1.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
1.4. MER'İ PLAN ANALİZİ	20
1.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	22
1.6. SENTEZ	22
2. PLAN KARARLARI.....	24

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanı.....	6
Şekil 2 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	13
Şekil 3 Aydın İli Jeolojik Yapı Analizi	16
Şekil 4 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi.....	17
Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	19
Şekil 6 09.03.2021 Onay Tarihli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	20
Şekil 7 16.10.1999 t.t.'li Çine İlçe Merkezine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	21
Şekil 8 Sentez.....	23

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi.....	9
Harita 2 Planlama Alanı Eğim Analizi.....	10
Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi.....	11
Harita 4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.....	26

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Alanları Dağılımı	24
Tablo 2 Yoğunluk Hesabı	25

GEREKÇE

Planlama alanı Aydın ili, Çine ilçesi, Dutluoluk Mahallesi 148 Ada 1 numaralı parsel, 121 ada 1 numaralı parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan yaklaşık **40.937,081 m²** büyüklüğündeki alandır.

Aydın-Muğla Karayolu üzerinde bulunan Çine İlçesi, Aydın ilinin Söke'den sonra en büyük yüzölçümüne sahip 2. İlçesidir. Aydın İlinin güney aksında uzanan D-550 yolu ise Aydın'ın merkezinden başlayıp Çine ilçesi üzerinden geçerek güneyinde yer alan Muğla'nın turizm merkezleriyle bağlantılarını sağlayan önemli bir aks konumundadır.

Ekonomisi tarım, orman ve hayvancılığa dayalı olan Çine'de, bitkisel üretim Çine ve Akçaova ovalarında yoğunlaşmıştır. Çevredeki çırçır, zeytinyağı fabrikaları, sabun atölyeleri, kireç ve maden ocakları ilçe sanayisini oluşturur. Planlama alanı Aydın OSB'ye 51 km uzaklıkta olup, planlama alanının çevresinde de sanayi alanları yoğunlaşmaktadır. Bu durum ilçenin gelişimini etkileyen önemli unsurlardan biridir.

Planlama alanı; Çine ilçe merkezinin lineer gelişim yönünde bulunmakta olup, merkeze 2 km uzaklıktadır. Alanının kuzeyinde bulunan Cumhuriyet Caddesi, Çine ilçe merkezine doğrudan bağlantı konumundadır. İlçenin lineer gelişme aksı ve bölgenin turizm ve sanayi dinamiklerine yönelik gelişme eğilimleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde, ilçe merkezine doğrudan bağlantısının bulunması sebebiyle gelişim potansiyeli yüksek bir konumda yer almaktadır.

Rapora konu planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 148 ada 1 parsel TOKİ mülkiyetinde, 121 ada 1 parsel ise Çine Belediyesi mülkiyetinde bulunmaktadır. Söz konusu alan için Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmakta ancak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümleri doğrultusunda “*Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına, Özelleştirme Dairesi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda*

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir.” denilmektedir.

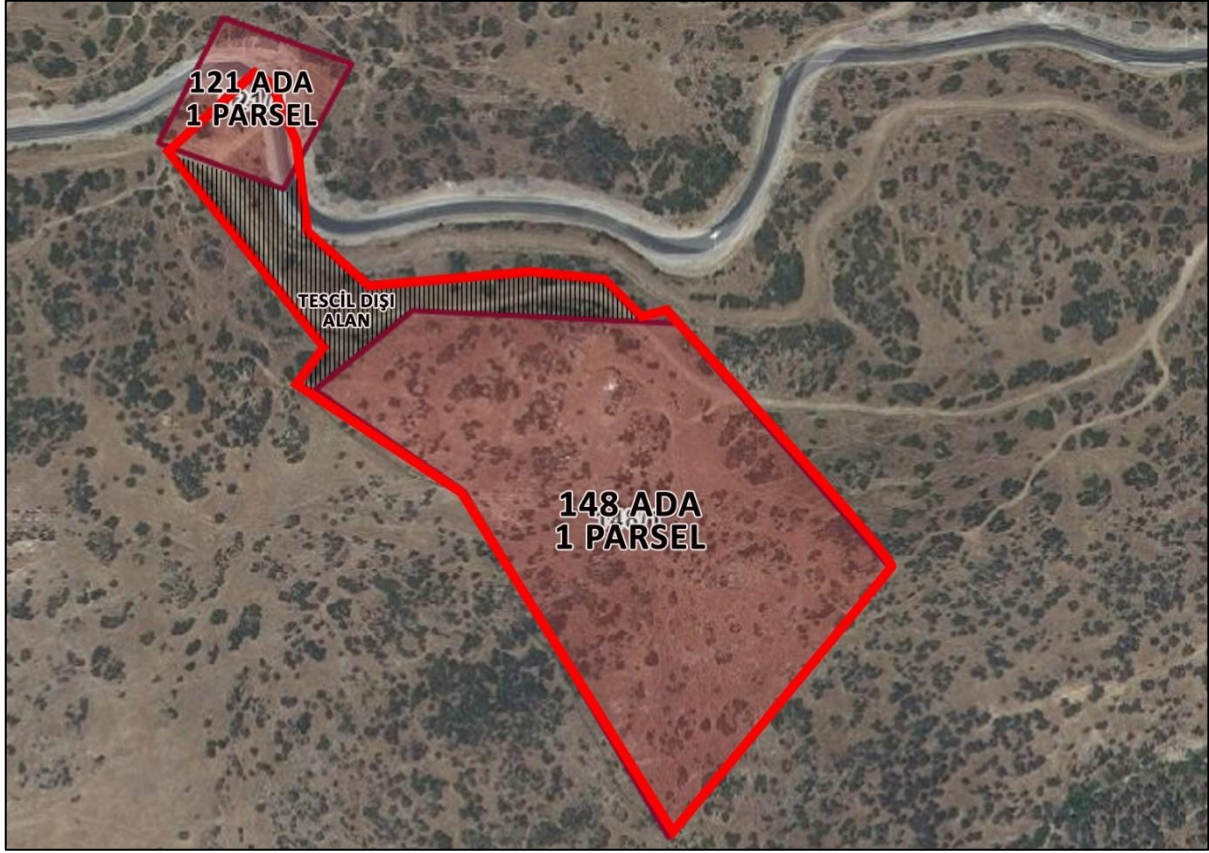
Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına yönelik, bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir.

Bu doğrultuda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 100 Bin Sosyal Konut Projesi kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Aydın ili, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 148 ada 1 parsel, 121 ada 1 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır. Planlama alanının büyüklüğü 4,09 ha olup, içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır (Şekil-3). Çine ilçe merkezine 2 km; Dutluoluk Mahalle merkezine 1,8 km uzaklıkta bulunmaktadır. Kuzeyinde bulunan yol alanının doğu batı aksındaki gelişme yönlerine bağlantısı konumundadır.



Şekil 1 Planlama Alanı

1.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

1.2.1. Topoğrafya

Aydın; Doğu Avrupa, Orta Asya ve Orta Doğu üçgeninin tam ortasında yer alan, Türkiye'nin tarım, sanayi ve dış ticaret ile turizm faaliyetlerinin bir arada bulunduğu, ekonomisi en gelişmiş bölgelerden olan Ege Bölgesi içindedir. Aydın ili ilk çağlardan beri verimli toprakları, elverişli, iklimi, ticaret yolları üzerinde bulunması nedeniyle önemli bir yerleşim merkezi olmuştur. Günümüzde de tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu ve çeşitliliği, turizm olanaklarına sahip bulunması ilin önemini giderek artırmaktadır. Aydın, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

güneybatı kesiminde kıyı Ege bölümündedir. Kuzeyinde İzmir, Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla ve batısından Ege Denizine açılır. Kuzey ve güneyi dağlık, engebelidir, iki bölüm arasında iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes ovası yer alır. Yüzölçümü 8.007 km² dir. 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır. (*aydın.bel.tr, 2021*)

Aydın ilinden kuzeye gidildikçe 500-600 m'yi bulan yükseklikte topografya izlenir. Bu yükselme Doğu-Batı yönünde ovanın sınırı boyunca kuzeye doğru devam eder. İlin % 67 ini dağlık alanlar oluşturmaktadır. Kuzeyde doğu-batı yönünde uzanan sıra dağlar Aydın Dağlarıdır ve zirvesi 1732m. ile Karlık Tepesi'dir. Güneyde Doğu-Batı yönünde uzanan dağlar, Büyük Menderes Irmağının kolları olan Dandalas Çayı, Akçay ve Çine Çaylarının güneyden kuzeye doğru parçalayan vadileri nedeniyle parçalı bir görünümündedir. İlin en yüksek dağı olan Madran Dağı ise Akçay ve Çine Çayları arasında kalır. Ortada kalan Menderes Nehri civarı düzlüktür.

Aydın İli'nde, "Ova" deyimi çok önemli bir yer tutar. Büyük Menderes Irmağının suladığı alanlar Büyük Menderes Ovası olarak tanımlanır. Denizli İl sınırlarından başlayan büyük bir ovadır. B. Menderes Irmağı'nın geçtiği ova, taşkın ovası niteliğinde olup 23.900 km²'lik bir sahadır. Irmak çağlar boyu denize taşıdığı alüvyonla bugünkü ovayı oluşturmuştur. Denizli ili sınırlarından Ege Denizine kadar uzanan bu ovanın en geniş yeri 20 km'yi bulmaktadır.

Büyük Menderes havzasına 50'den fazla dere ve akarsu yer almakta, bu yan dere ve akarsular Büyük Menderes Irmağına dökülmektedir. Vadilerdeki yan dere ve akarsuların büyük kısmı yağışa bağlı akış gösteren mevsimlik akarsulardır. Büyük kısmı yaz aylarında kurumaktadır. (*ÇŞB, 2013*)

Yükselti Kuşakları: Aydın'ın kıyısında bulunan alanlarda sıfır kotundan başlayarak ilk 100 metre yükseklikte Büyük Menderes Ovası içinde kalan alanlar ile Çine ve Karpuzlu ilçelerinin ovaları yer almaktadır. Aydın ili topraklarının %34,32'lik bölümünün 300 metre ile 800 metre arasında yer aldığı görülmektedir. Büyük Menderes Ovası ve diğer ovaların da içinde yer aldığı 0-100 metre yükseltisindeki alanların ise il topraklarının %27,06'sını oluşturduğu belirlenmiştir.

Eğim Durumu: İl sınırları içindeki topraklarda en geniş alanı eğimi %30'un üzerinde olan alanlar kapsamaktadır. Bu alanlar toplam içinde %39,43 oranıyla yer tutmaktadır. Özellikle kuzeyde ve güneyde sınır oluşturan geniş dağlık kesimlerden oluşan bu alanlar, yerleşim

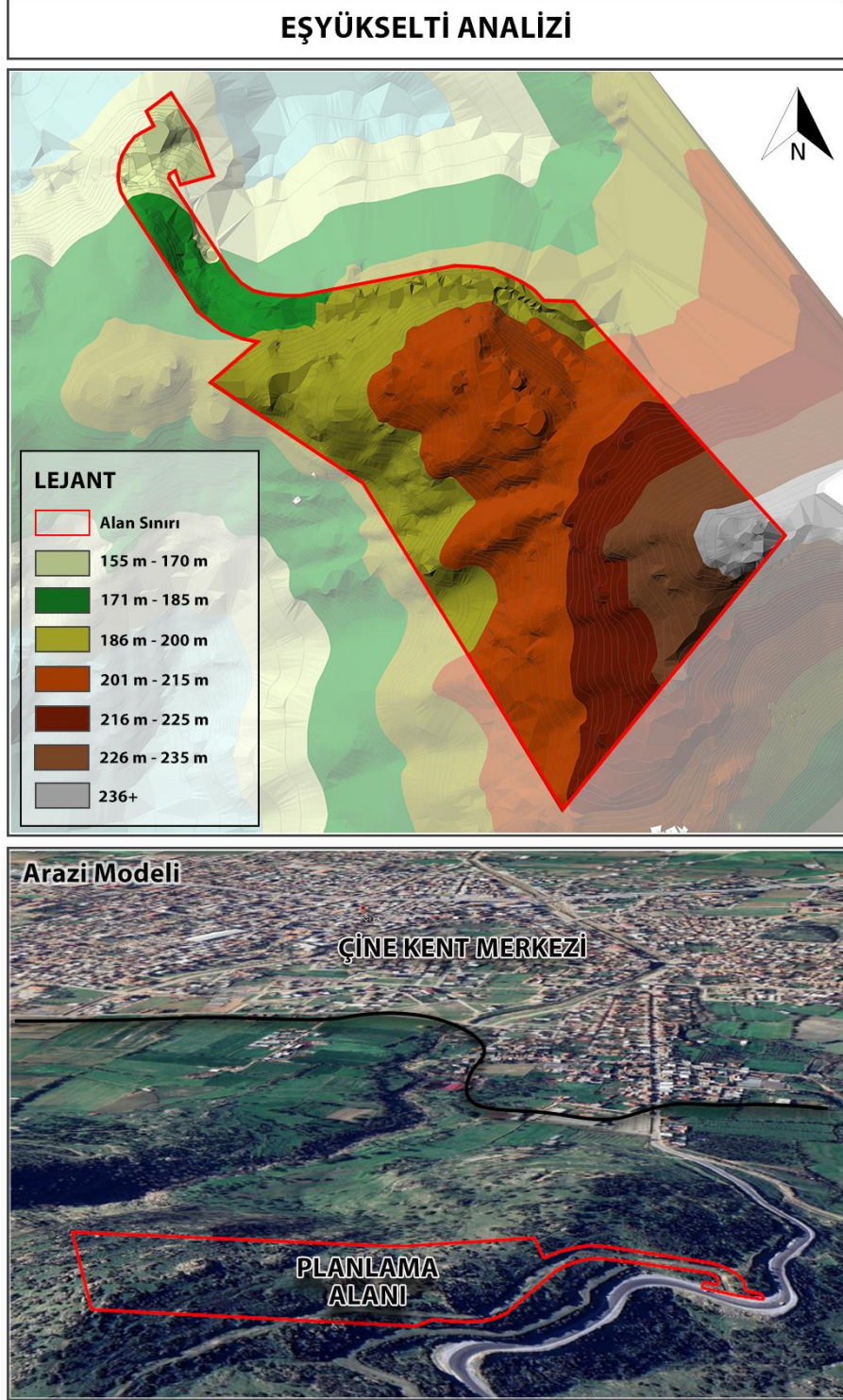
AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

açısından sorunlu alanlar olarak görölmektedir. İl sınırları içinde, özellikle ova kesimlerden oluşan %0-5 arası eğime sahip olan alanların oranı da azımsanmayacak düzeydedir. %27,24 oranıyla ikinci sırada olan bu alanları, %20-30 arası eğime sahip alanlar izlemektedir.

Bakı Yönleri: İl sınırları içindeki alanların %32,26'sı güney, güneydoğu ve güneybatı yönlerine bakı vermektedir. İl sınırları içinde kuzey, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerine bakı veren alanların oranı ise %28,04'tür.

1.2.2. Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 155 m, en yüksek yükseklik değeri 236 m'dir. Alan batı yönünden doğu yönüne doğru yükselmekte olup, yüksekti farklarının belirgin olarak hissedildiği bir topografyaya sahiptir (Harita-1).

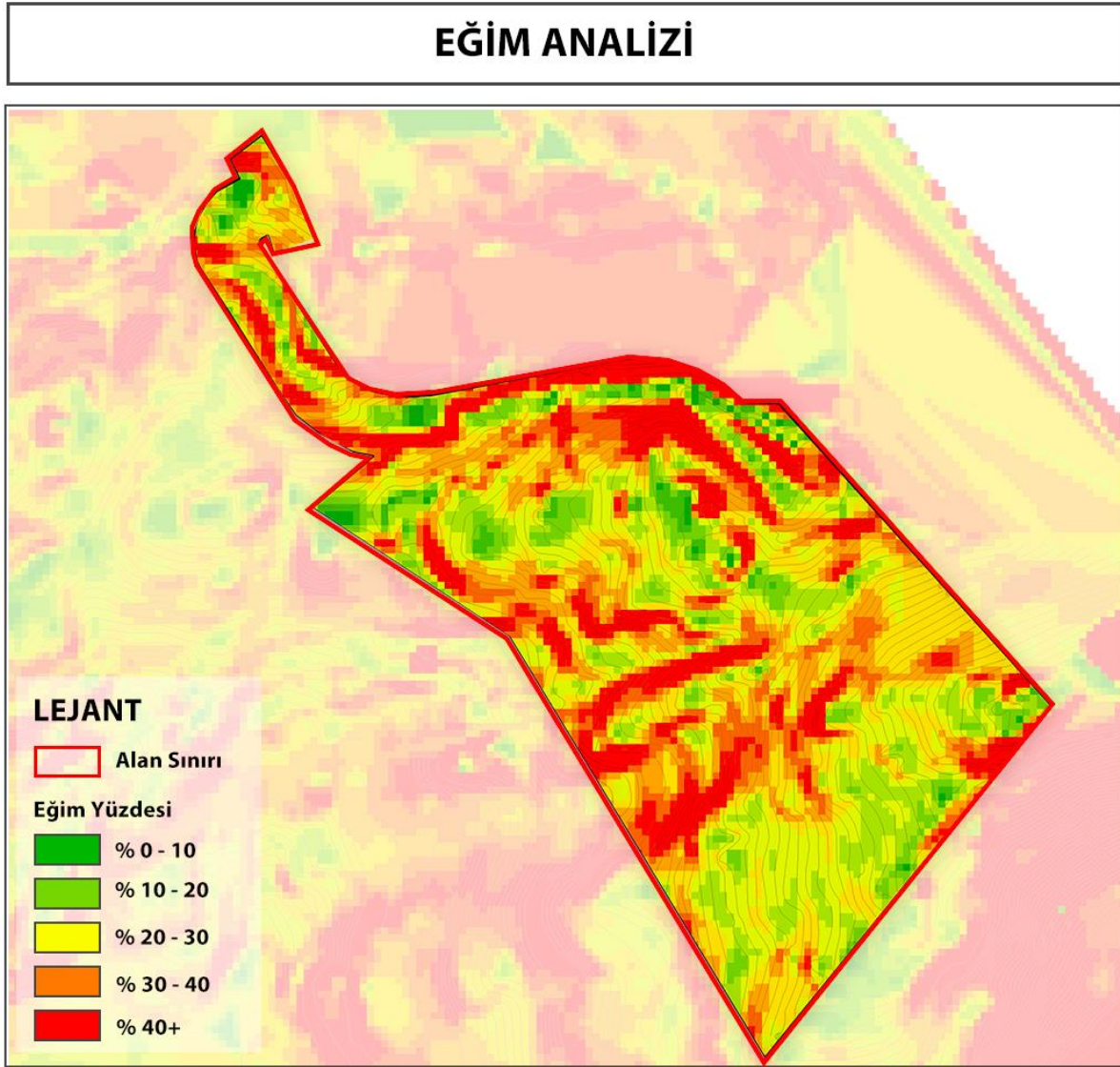


Harita 1 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

Kaynak: Makroform Planlama Ltd. Şti.

1.2.3. Eğim Analizi

Planlama alanı sınırları içerisinde yapılan eğim analizinde, alanda maksimum eğimin %30'un üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Alanın %27,6'sı 0-20 eğim aralığında, %37,3'ü %20-30 eğim derecesi aralığındadır. Alanda %30 eğimin üzerinde olan alanlar toplam alanın %35'ini oluşturmaktadır (Harita-2). Alan içerisinde değim dereceleri değişiklik göstermekte olup, engebeli bir alan olduğu söylenebilir.

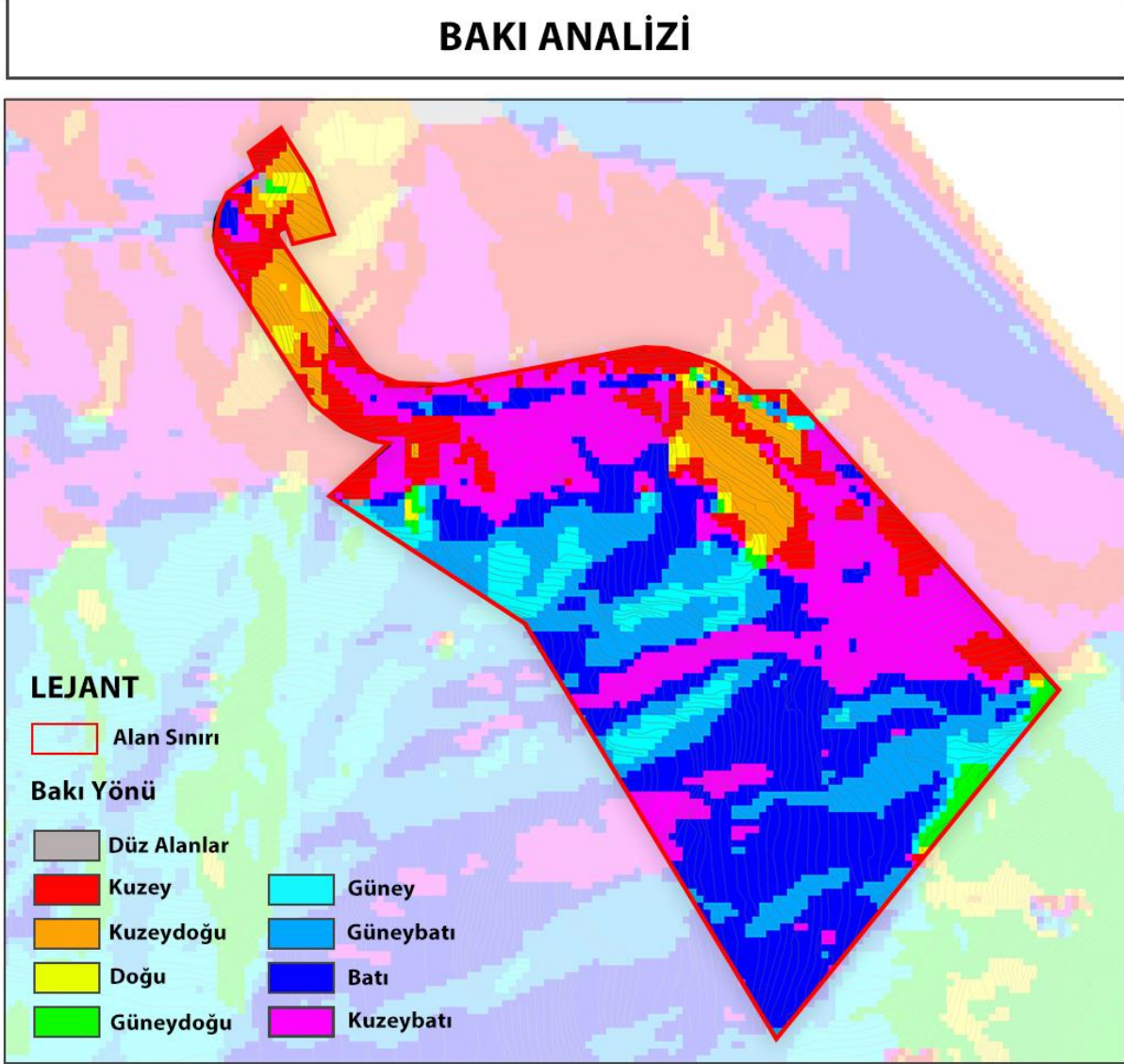


Harita 2 Planlama Alanı Eğim Analizi

Kaynak: Makroform Planlama Ltd. Şti.

1.2.4. Bakı Analizi

Planlama alanı sahip olduğu topografik karakteristiklerinden ötürü tüm bakı sınıflarını içermektedir. Alanda en yüksek bakı yönlerinin sırasıyla batı, kuzeybatı ve güneybatı (yaklaşık %78) olduğu görülmektedir (Harita-3).



Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi

Kaynak: Makroform Planlama Ltd. Şti.

1.2.5. İklim

Aydın'da Akdeniz'in bir yan uzantısı olan Ege Denizi'nin etkisi nedeniyle genel olarak Akdeniz ikliminin tipik özellikleri görülmektedir. Dolayısıyla yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Büyük Menderes vadisininin, diğer Ege ovaları gibi batıda denize doğru

açılan bir oluk biçiminde olması nedeniyle, denizin ıltıcı etkisi ve yağış getiren rüzgarlar iç kısımlara kolaylıkla girmektedir. Diğer yandan kuzey rüzgarları nedeniyle Akdeniz bölgesine göre daha serindir.

Rüzgar: Meteoroloji Genel Müdürlüğü verilerine göre Aydın il genelinde tek bir hakim rüzgar yönünden söz etmek olanaklı değildir. Aydın il merkezini de içine alan Efeler ilçesi ile bu ilçenin batısında ve doğusunda komşu konumda olan İncirliova ve Köşk ilçelerinde yıl genelinde hâkim rüzgar yönü Doğu (E) yönlü rüzgarlardır. Nisan-Eylül ayları arasında bu bölgede Batı-Kuzeybatı (WNW) yönlü rüzgarlar hâkim olmaktadır. Nazilli ilçesinin yanı sıra komşu konumdaki ilçeler arasında bulunan Kuyucak, Sultanhisar ve Yenipazar ilçelerinde hâkim rüzgar yönü Doğu-Kuzeydoğu (ENE) rüzgarları olarak oluşmaktadır. Kuşadası ilçesinde yıl boyu Güneydoğu (SE) yönlü rüzgarlar hâkim rüzgar olarak oluşmaktadır. Komşu konumda bulunan Söke ilçesinde ise hâkim rüzgarlar Kuzeybatı (NW) yönlü esen rüzgarlardır. Çine ilçesinde de hâkim rüzgar yönü Kuzeybatı (NW) rüzgarlarıdır.

Sıcaklık: Aydın il genelinde ortalama sıcaklık değerlerinin aylara göre uzun yıllar ortalamaları ve bu ortalamaların yıllık karşılığı incelendiğinde, il sınırları içinde ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu ilçe 18.8 °C ile Didim ilçesidir. Bunu sırasıyla Söke ve Buharkent ilçeleri izlemektedir. Bu ilçelerde de aylık ortalama sıcaklıkların yıllık ortalaması 18 °C'nin üstündedir. Aydın il sınırları içinde aylık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu değer ağustos ayında, 29.6 °C ile Buharkent ilçesinde gerçekleşirken, en düşük değer ise Aralık ve Ocak aylarında ortaya çıkan 6.3 °C ile Karacasu ilçesinde gerçekleşmektedir. İl genelinde aylık ortalama sıcaklık değerlerine göre en sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak ayıdır.

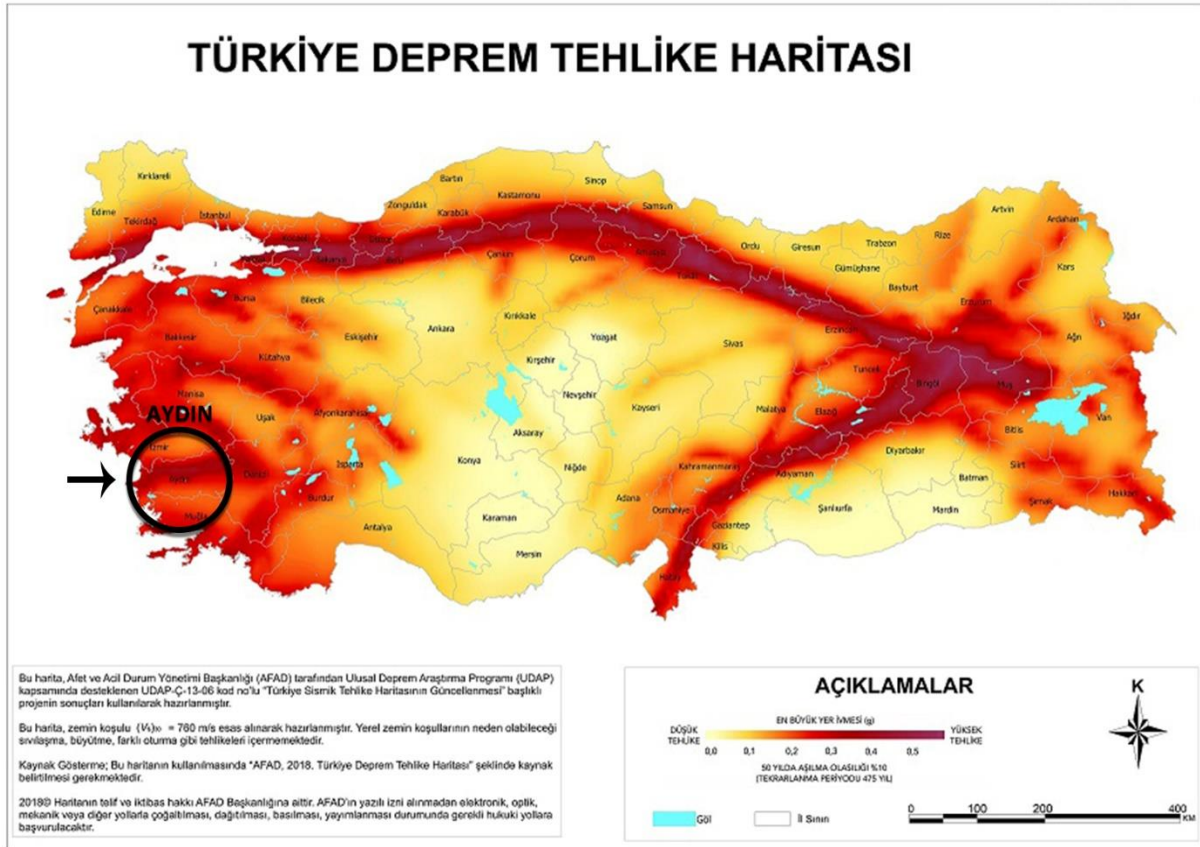
Yağışlar: Aydın il genelinde var olan meteoroloji istasyonlarında elde edilmiş verilere göre, ilçelerde oluşan aylık yağışlı gün sayısı ortalamalarına bakıldığında; Kuyucak, yıllık 91.66 yağışlı gün ortalaması ile öne çıkmaktadır. İl sınırları içinde yağışlı gün sayısı açısından, il ortalamasının üzerinde değerlerin olduğu ilçeler Efeler, Söke, Karacasu, Sultanhisar, Bozdoğan, Çine, Buharkent, Nazilli ilçeleridir. Aylara göre yağışlı günler ortalamasına bakıldığında ise Aydın il genelinde yağışlı gün sayısının en çok olduğu ay Ocak ayıdır.

1.2.6. Depremsellik

Aydın ili, Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır (Şekil-4). Bölgesel ölçekte Büyük Menderes Fay Sistemi olarak adlandırılan bir diri fay sisteminin tam kalbinde bulunur. Doğrudan il merkezinin içinden ve yakınından geçen

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

birçok diri fay vardır. Bu faylardan en kuzeyde bulunan ve Kalfaköy civarında doğu-batı doğrultusunda uzanan fay düşük eğimlidir. Bu fay o vadakiler kadar aktif olmayıp Büyük Menderes Sıyrılma Fayı adı ile bilinmektedir. Aydın kent merkezinin kuzey kesimindeki fay zonu ise, yatay topoğrafyanın kuzeye doğru sarplasmaya başladığı alanda yer alır ve birbirine paralel uzanan irili ufaklı birçok fay parçasından oluşur. Deprem Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik 1.Derece deprem bölgelerinde yapılacak yapılarda ivme değerinin 0.4g alınmasını önermiştir. Bu nedenle bu yerleşim yerlerinde inşa edilecek yapıların projelendirilmesinde depremle ilgili mevzuata uyulmalıdır. (TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası-Fay Üzerinde Yaşayan İllerimiz:Aydın Raporu)



Şekil 2 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

1.2.7. Jeolojik Yapı Analizi

Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin Eylül 2018 yılında yayımladığı Aydın 2040-1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu'nda, Aydın ilinin topografik yapısı, coğrafi konumu ve bu alanlarda yüzeyleyen jeolojik birimlerin litolojik-yapısal özellikleri, eğim durumları ile bölgenin depremselliği, hidrojeolojik ve morfolojik durumu, afet durumu, alanların jeolojisini

oluşturan birimlerin yanal ve düşey yönde devamlılığı vb. parametrelere bağlı olarak, arazi kullanım potansiyeli 5 ana başlık altında değerlendirilmiştir.

Yerleşebilirlik Açısından Birinci Öncelikli Alanlar:

Eğimin %0-20 arasında olduğu ve litolojik olarak Paleozoyik, Mesozoyik ve Senozik yaşlı Sedimanter, Volkanik ve Metamorfik kaya türlerinin yani kutarener öncesi yaşlı tüm birimlerin yayılım gösterdiği alanlar yerleşebilirlik açısından Birinci Öncelikli Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda akma, kaya düşmesi, heyelan türü afet ve kütle hareketleri gözlenmemiştir ve beklenmemektedir. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli etüt çalışmalarında birimlerin rezidüel/altere zon kalınlığı ve altere/rezidüel zonun ve alttaki kaya seviyelerinin jeoteknik parametreleri belirlenerek detaylı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmalıdır.

Yerleşebilirlik Açısından İkinci Öncelikli Alanlar:

Eğimin %20-40 arasında olduğu ve litolojik olarak Paleozoyik, Mesozoyik ve Senozik yaşlı Sedimanter, Volkanik ve Metamorfik kaya türlerinin yani kutarener öncesi yaşlı tüm birimlerin yayılım gösterdiği alanlar yerleşebilirlik açısından İkinci Öncelikli Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda birimlerin kaya şevleri ve mostraları daha belirgin olarak izlenmekte olup kaya blokları üst kesimlerde parçalı, kopuk ve yer yer dağınık olarak gözlenmektedir. Görünüm itibariyle orta - iyi kaya kalitesinde izlenen birimlerin yapısal ve jeoteknik özellikleri dikkate alındığında bu alanlarda, dinamik koşullarda ve yapılacak kontolsüz derin kazı çalışmalarında kopuk, yarı gömülü ve bol sayıda süreksizlik düzlemleri bulunan kaya bloklarında, düşme, yuvarlanma, döküntü ve altere zonda akma gibi problemlerle karşılaşılabilceğini göstermektedir. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarında birimlerin jeoteknik parametreleri belirlenerek önlem ve öneriler belirlenmelidir. Yerleşebilirlik Açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar: Eğimin %0-20 arasında olduğu ve litolojik olarak Q-21-K(Alüvyon), Q-22-K(Eski Alüvyon), Q-23-K(Yamaç Molozu-Birikinti Konisi), Q-24-K(Alüvyon Yelpazesi) gibi ince-iri taneli kohezyonlu ve kohezyonsuz çökellerin yayılım gösterdiği alanlar; eğim değerinin düşük ancak söz konusu birimlerin, yanal ve düşey yönde değişkenlik gösterebileceği heterojen yapıya sahip olması ve zemin niteliğindeki birimlerin içeriğine bağlı olarak oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerin oluşabileceği nedeniyle yerleşebilirlik açısından Üçüncü Öncelikli Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle alüvyon birimlerinin yayılım gösterdiği bu alanlarda şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik problemlerinin oluşabileceği

öngörüldüğünden zemin iyileştirme çalışmalarının gerekli olduğu bilinmeli ve imar planına yönelik altlık raporlarda bu problemlere yönelik çalışmalara önem verilmelidir.

Yerleşilebilirlik Açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar:

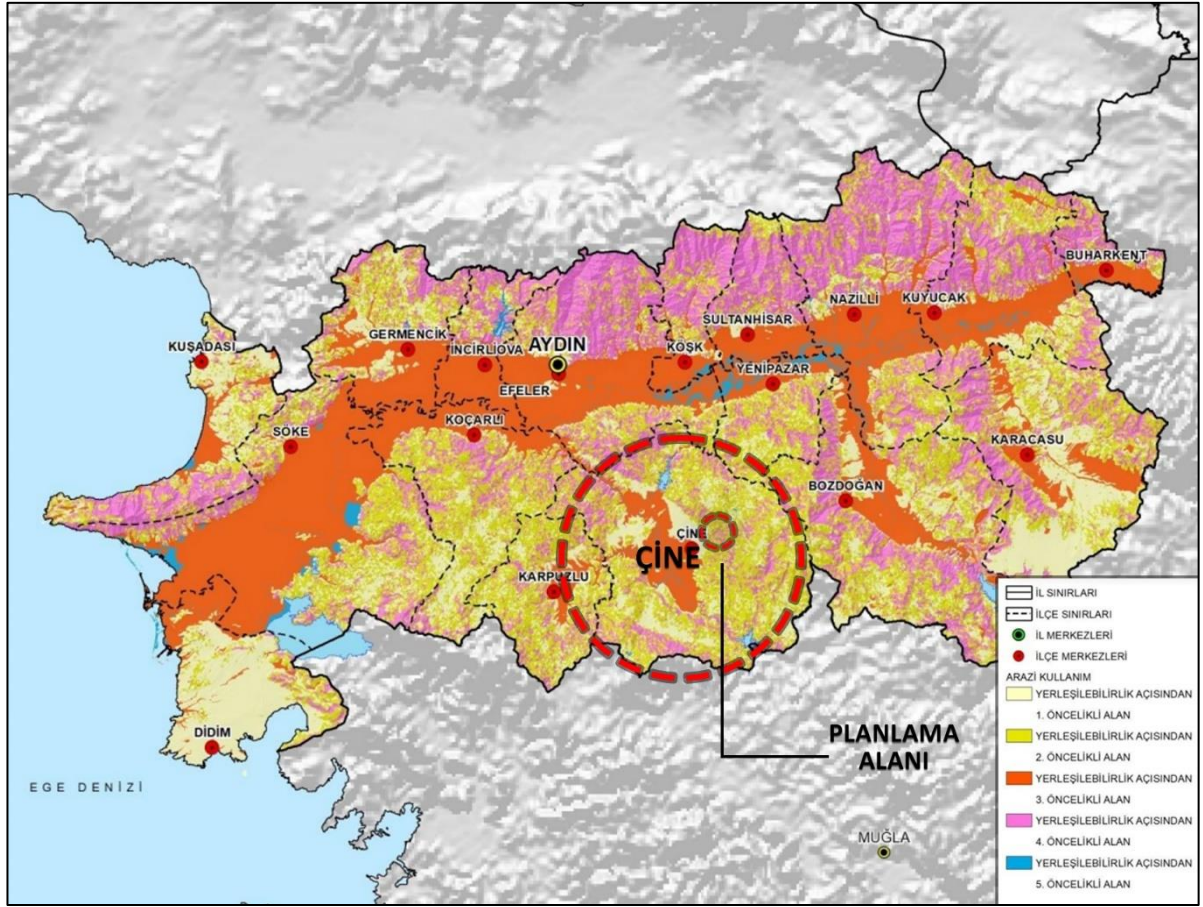
Eğimin >% 40 olduğu ve litolojik olarak Paleozoyik, Mesozoyik ve Senezoik yaşlı Sedimanter, Volkanik ve Metamorfik kaya türlerinin yayılım gösterdiği alanlar yerleşilebilirlik açısından Dördüncü Öncelikli Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda birimlerin kaya şevleri ve mostraları daha belirgin olarak izlenmekte olup kaya blokları üst kesimlerde parçalı, kopuk ve yer yer dağınık olarak gözlenmektedir. Görünüm itibariyle orta - iyi kaya kalitesinde izlenen birimlerin yapısal ve jeoteknik özellikleri dikkate alındığında bu alanlarda, dinamik koşullarda (oluşabilecek depremlerde) ve yapılacak kontrolsüz derin kazı çalışmalarında kopuk, yarı gömülü ve bol sayıda süreksizlik düzlemleri bulunan kaya bloklarında, düşme, yuvarlanma, döküntü ve altere zonda akma gibi problemlerle karşılaşılabilceğini göstermektedir. Bu alanlarda yapılacak alt ölçekli jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarında birimlerin jeoteknik parametreleri belirlenerek yerleşim açısından detaylı önlem ve öneriler belirlenmelidir.

Yerleşilebilirlik Açısından Beşinci Öncelikli Alanlar:

Eğimin %0-20 arasında olduğu ve litolojik olarak Q-25-K (Bataklık), Q-26-K (Plaj), Q-26-S (Plaj), Q-27-K (Kumul), Q-32-K (Kum) gibi çökellerinin yayılım gösterdiği alanlar; eğim değerinin düşük ancak söz konusu birimlerin, içerik bakımından yanal ve düşey yönde değişkenlik gösterebileceği heterojen yapıya sahip olması ve yer altı su seviyesinin yüzeye çok yakın çok yumuşak zemin niteliğindeki birimlerin içeriğine bağlı olarak oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü gibi mühendislik problemlerin meydana gelme olasılığı nedeniyle yerleşilebilirlik açısından Beşinci Öncelikli Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle gölsel bataklık çökellerinin yayılım gösterdiği bu alanlarda şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma vb. mühendislik problemlerinin oluşabileceği öngörüldüğünden zemin iyileştirme çalışmalarının gerekli olduğu bilinmeli ve imar planına yönelik altlık raporlarda bu problemlere yönelik çalışmalara önem verilmelidir.

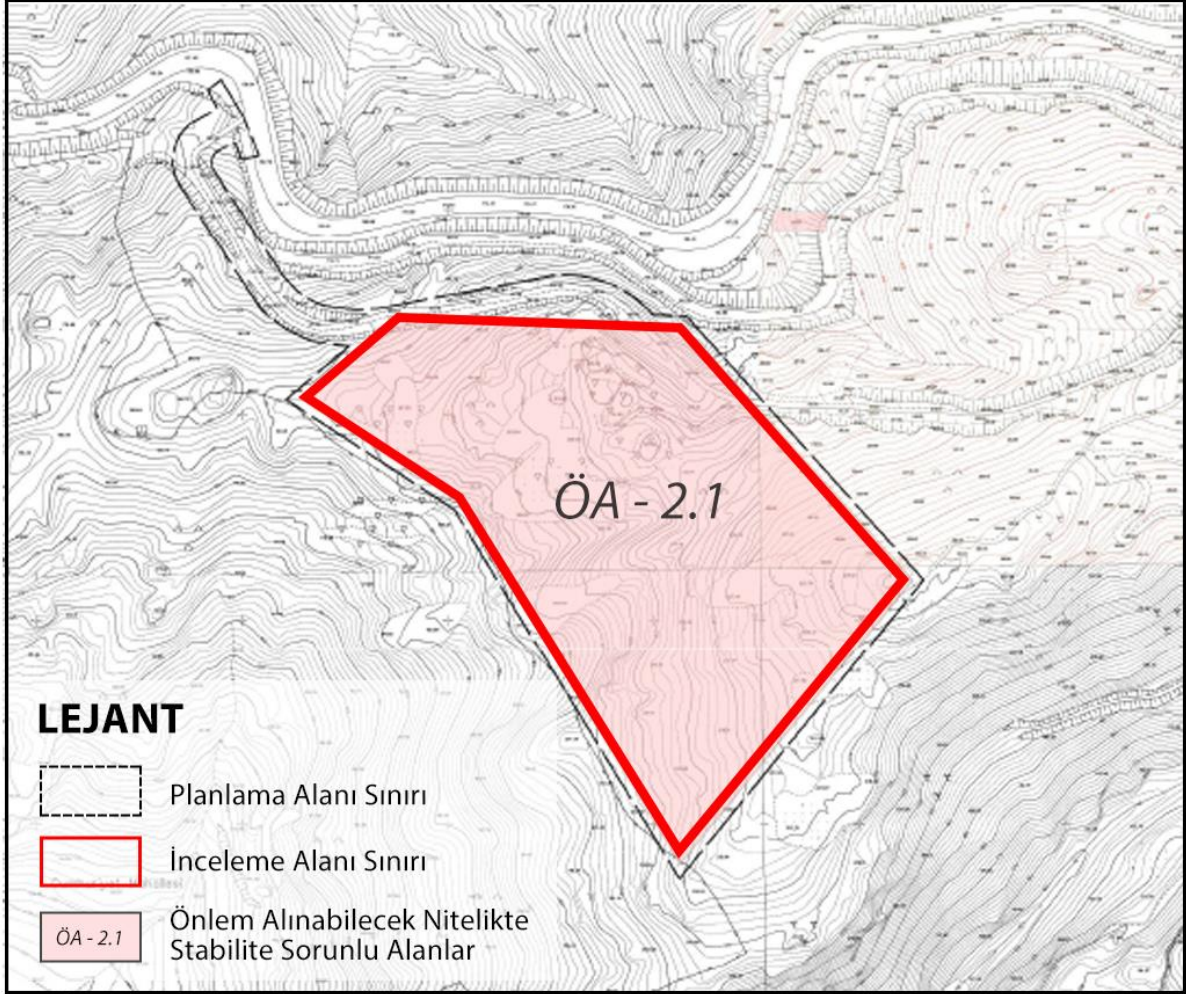
Planlama alanının bulunduğu Çine ilçesinin yoğun olarak *Yerleşilebilirlik açısından 2. ve 3. Öncelikli Alanda* kaldığı görülmektedir (Şekil-9).

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Planlama alanı sınırları içerisinde bulunan Çine ilçesi Dutluoluk Mahallesi 148 ada 1 parsel için 14.02.2022 onay tarihli Jeolojik Etüt Raporunda **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar** olarak tespit edilmiştir (Şekil-10).

YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ



Şekil 4 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

İnceleme alanında metagranitoyit, birimlerin izlendiği Prekambriyen, Gözlü Gnays-Metagranitoyit, Metamorfik Kaya (pEgg)'den oluşan eğimin %10-40 aralığında olduğu orta, yüksek eğimli alanlar ile topografik eğimin çok sık değişkenlik gösterdiği alanlarda yer alan kayaların bol kırıklı çatlaklı, ayrılmış kaya birimlerinden oluşması nedeniyle, yapılacak kazılar sonrası stabilite sorunlarıyla karşılaşılacağı düşünülmektedir. Yine eğimin %0-10 arasında olduğu düz alanlarında eğimin çok sık değişiklik gösterdiği alanlarda yer alan kayaların bol kırıklı, çatlaklı, ayrılmış kaya birimlerinden etkilenebileceği düşünüldüğünden Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar içerisine dahil edilmiştir. Bu alanlarda herhangi bir kaya düşmesi heyelan gibi kütle hareketleri izlenmemiş olup stabilite problemleri alınacak mühendislik tedbirleri ile önlenebilecek nitelikte olduğundan bu alanlar **Önem Alınabilecek**

Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak belirlenmiş olup 1/1000 ile 1/5000'lik ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

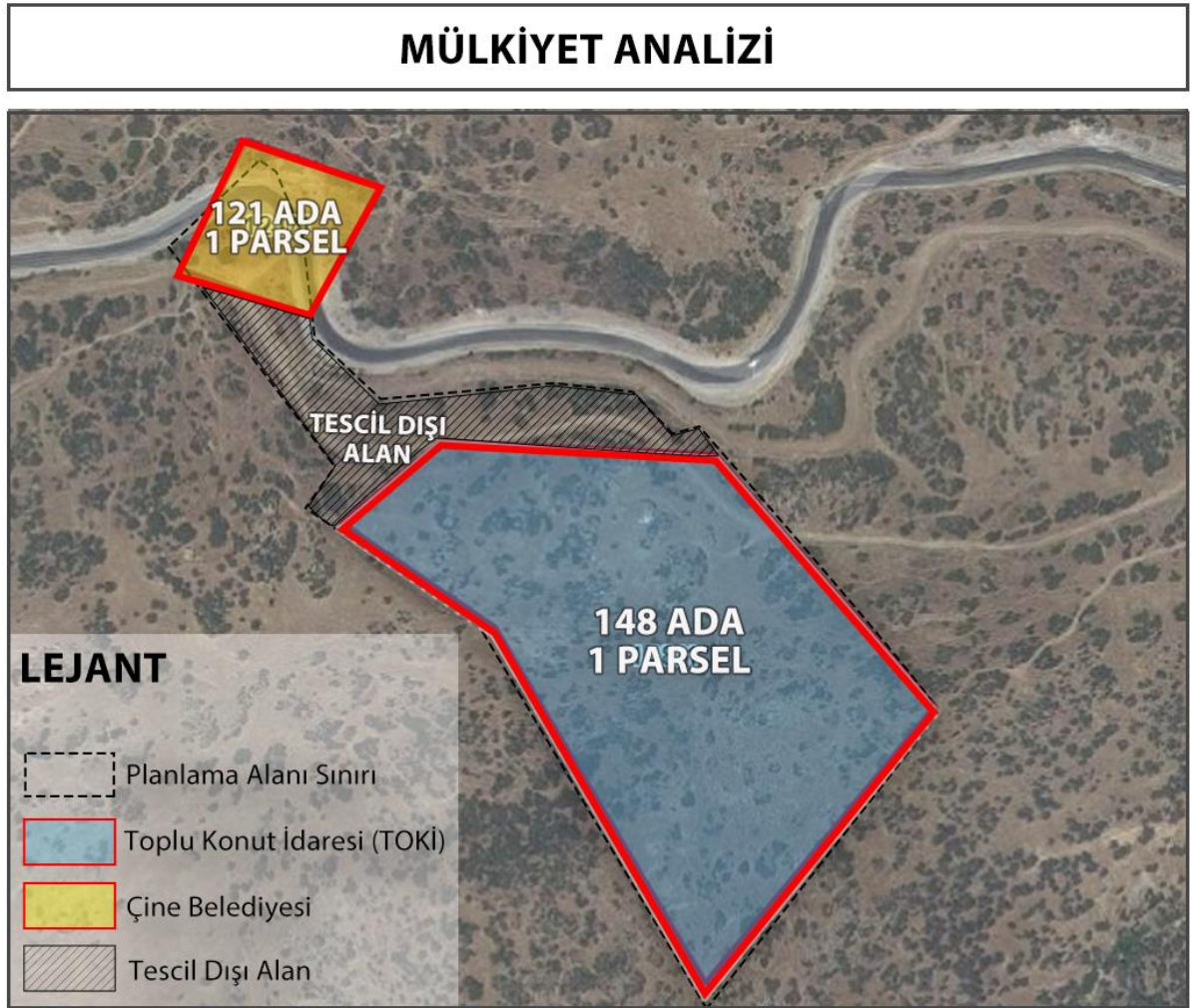
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında inceleme alanında yapılacak kazılarda, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalı ve kazılarda oluşan şevlerin, şev yüksekliğinin ve şev açısının, stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb. tedbirler ile desteklenmelidir.
- Yapılacak kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmadan bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Temel tipi ve temel derinliği ile temelin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve şev duyarlılığına yönelik uygun analizleri (kinematik analiz ve stabilite analizleri) yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında yer yer gözlenen kontrolsüz dolguların zemin ve temel etütlerinde kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli; bu dolgular sıyrılıp atılmalı ya da temeller dolgu altındaki sağlam seviyelere derin temellerle taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.
- Yapı Temelleri; farklı zemin birimlerine oturtulmamalıdır. Yapı temelleri ana kayanın sağlam kesimlerine oturtulmalıdır.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır. Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerinin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerinde uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

1.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Aydın ili, Çine ilçesi, Dutluoluk Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının 148 ada 1 parsel, 121 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmakta olup; 148 ada 1 parselin tamamı TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) mülkiyetinde iken 121 ada 1 parsel ise Çine Belediyesine aittir (Şekil-11).



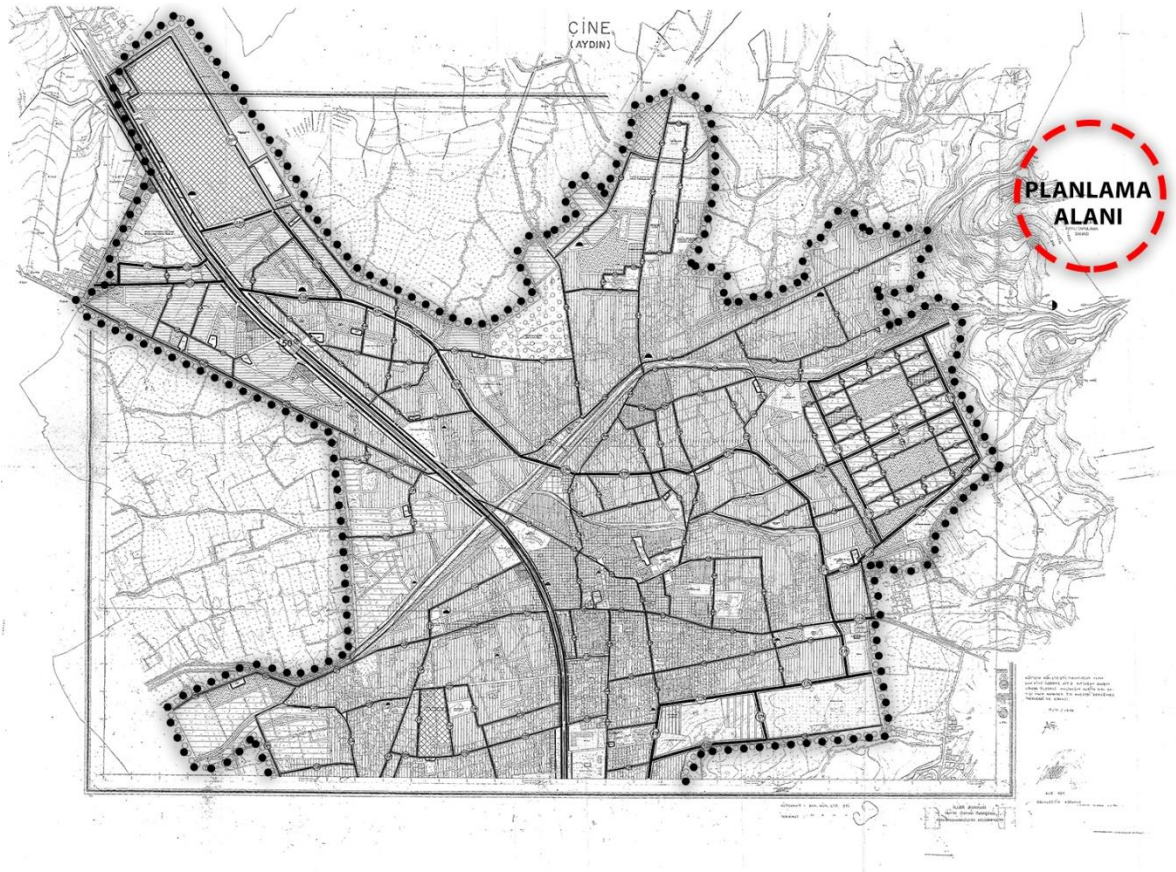
Şekil 5 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

09.03.2021 onay tarihli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında; “Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu planda öngörülen arazi kullanım kararlarına ilişkin sınırlar, ilgili idaresince yürütülecek alt ölçekli planlama çalışmalarında, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda belirlenecek doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak kesinleştirilir.” denilmektedir.

1.4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının bulunduğu Çine İlçe merkezine ait 16.10.1999 t.t’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmakta ancak rapora konu planlama alanı bu plan sınırları içerisinde yer almamaktadır. Söz konusu planlama alanı ilçe merkezinin kuzeydoğusunda kalmakta olup, 1/5000 ölçekli Çine İlçesi Nazım İmar Planında ilçe merkezine 10 m enkesitli yol ile bağlanmaktadır (Şekil-13).



Şekil 7 16.10.1999 t.t. 'li Çine İlçe Merkezine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu Aydın ili, Çine ilçesi, Dutluoluk Mahallesiinde yer alan planlama alanının bütününe ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

1.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin 16 kurumdan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan – programları sorulmuş ve görüş alınmıştır. Aydın İli, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi 148 ada 1 numaralı parsel, 121 ada 1 numaralı parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasına esas kurum ve kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

1.6. SENTEZ

Plan çalışması kapsamında alınan kurum ve kuruluş görüşleri ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması yapılmıştır.

Planlama alanı Aydın ili, Çine ilçesi, Dutluoluk Mahallesi'nin güneybatısında bulunmaktadır. İzmir - Aydın Otoyolu Çine ilçe merkezinden geçmektedir. Bu yol aynı zamanda Aydın-Muğla bağlantı yolu niteliğinde olup, güçlü turizm merkezleriyle doğrudan bağlantı sağlamaktadır. Planlama alanı ise Çine ilçe merkezine 2 km uzaklıkta olup, ilçe merkezinin doğu aksında gelişme yönünde yer almaktadır. Planlama alanı Çine ilçe merkezine kuzeyinden geçen yol ile bağlanmaktadır.

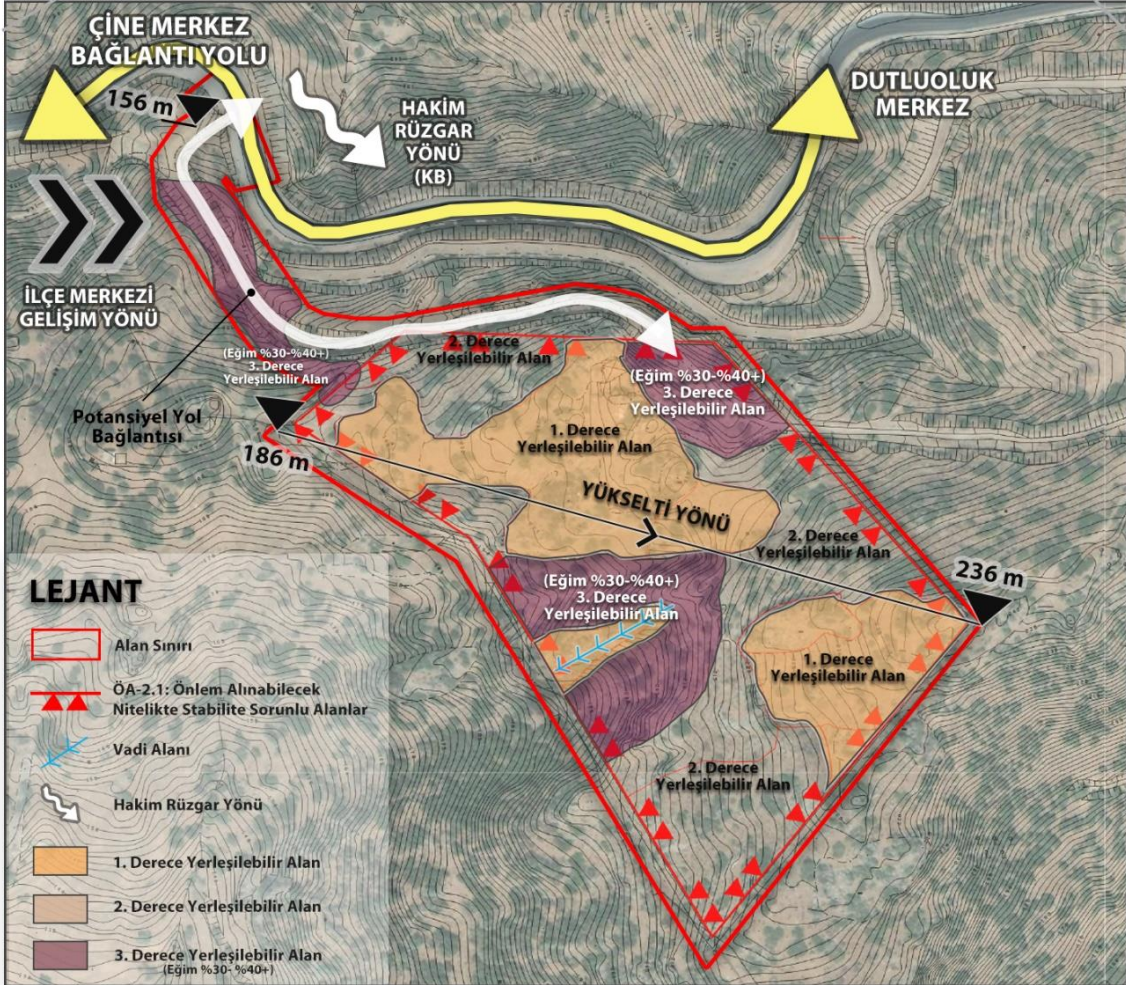
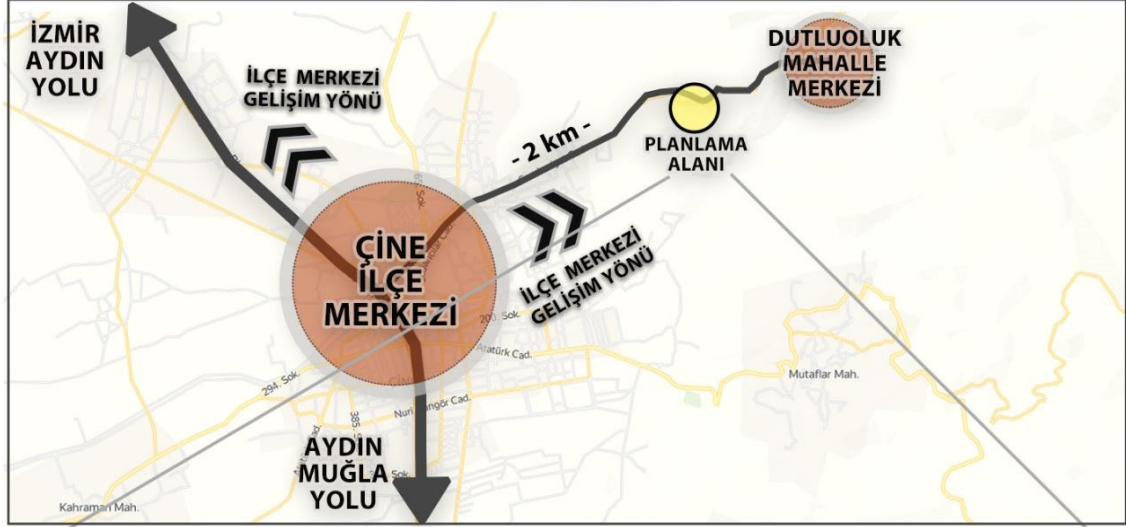
Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 148 ada 1 parsel için 14.02.2022 onay tarihli Jeolojik Etüt Raporunda **ÖA-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar** olarak tespit edilmiştir. Bu alanlarda zemin ve temel etüt çalışmalarında inceleme alanında yapılacak kazılarda, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Kontrolsüz her türlü kazıdan kaçınılmalı ve kazılarda oluşan şevlerin, şev yüksekliğinin ve şev açısının, stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.

Planlama alanının doğal yapısı incelendiğinde, engebeli bir topografya karşımıza çıkmaktadır. Planlama alanı içerisinde yükselti batıdan doğuya doğru artmakta olup, eğim dereceleri de farklılık göstermektedir. Eğim açısından incelendiğinde alan Yerleşilebilirlik açısından 1. derece yerleşilebilir alan, 2. derece yerleşilebilir alan ve 3. derece yerleşilebilir alan olarak 3 bölgeye ayrılmaktadır. 1. Derece yerleşilebilir alanlar eğim derecesinin maksimum %0-20 olduğu alanlardır. Eğimin %20-30 derece olduğu alanlar 2. Derece yerleşilebilir alanlar olarak belirlenmiştir. Eğimin %30'un üzerinde olduğu alanlar ise 3. Derece yerleşilebilir alanlar olarak belirlenmiş olup, bu alanlarda gerekli önlemler alınarak, eğime uygun olarak yerleşim sağlanabilmektedir (Şekil-14).

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

SENTEZ

ÜST ÖLÇEK İLİŞKİLERİ



Şekil 8 Sentez

2. PLAN KARARLARI

Planlama alanı Aydın ili, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi 148 ada 1 parsel, 121 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alandan oluşan **40.937,081 m²** büyüklüğündeki alandır.

Alan; Çine ilçesi Dutluoluk Mahallesi'nin güneybatısında olup, Çine kent merkezine 2 km, Dutluoluk Mahallesi merkez yerleşimine 1,8 km uzaklıktadır. İlçe merkezinin lineer gelişme yönünde bulunan planlama alanı, kuzeyinden geçen yol ile kent merkezine doğrudan bağlanmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; gelişme eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının artırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Arazi Kullanım Kararları

Hazırlanan imar planı kapsamında; Aydın İli, Çine İlçesi, Dutluoluk Mahallesi 148 ada 1 parsel, 121 ada 1 parsel ve bir kısım tescil dışı alan, kısmen "**Gelişme Konut Alanı**", kısmen "**Eğitim Alanı**", kısmen "**Park ve Yeşil Alan**", kısmen "**İbadet Alanı**", kısmen "**Yol Alanı**" fonksiyonuna alınması planlanmıştır (Tablo-1).

Tablo 1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Alanları Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı	26,523.86	64.79%
İbadet Alanı	1,205.87	2.95%
Park ve Yeşil Alan	6,172.83	15.08%
Eğitim Alanı	1,315.62	3.21%
Yol Alanı	5,718.90	13.97%
TOPLAM	40,937.08	100%

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

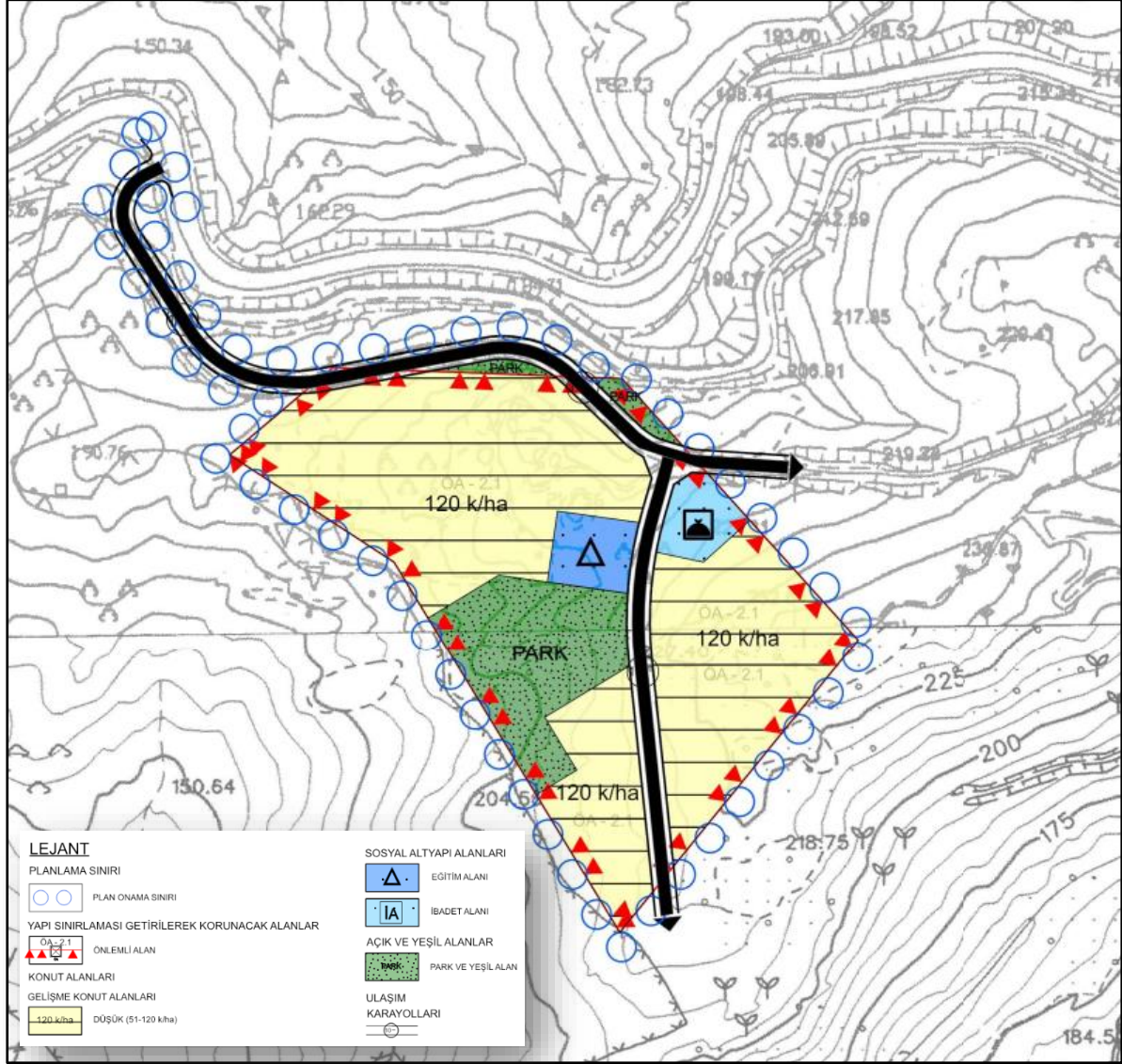
Plan doğrultusunda brüt alan üzerinden yapılan yoğunluk hesabına göre, gelişme konut alanı içerisindeki brüt nüfus yoğunluğu 120 ki/ha (*düşük yoğunluklu konut alanı*) olarak belirlenmiştir (Tablo-2).

Tablo 2 Yoğunluk Hesabı

Yoğunluk Hesabı			
Toplam Alan m ²	Toplam Alan (ha)	Yaşaması Öngörülen Toplam Nüfus	Brüt Yoğunluk (kişi/ha)
40,937.08	4.09	491	120

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

AYDIN İLİ, ÇİNE İLÇESİ, DUTLUOLUK MAHALLESİ 148 ADA 1 PARSEL, 121 ADA 1 PARSELİN BİR KISMI VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Harita 4 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi