



**İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, SAMURLU
MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ANKARA

2025

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	2
1.1. PLANLAMA ALANI	2
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	2
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	4
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	4
3. PLAN GEREKÇESİ.....	5
3.1. PLAN KARARLARI	5

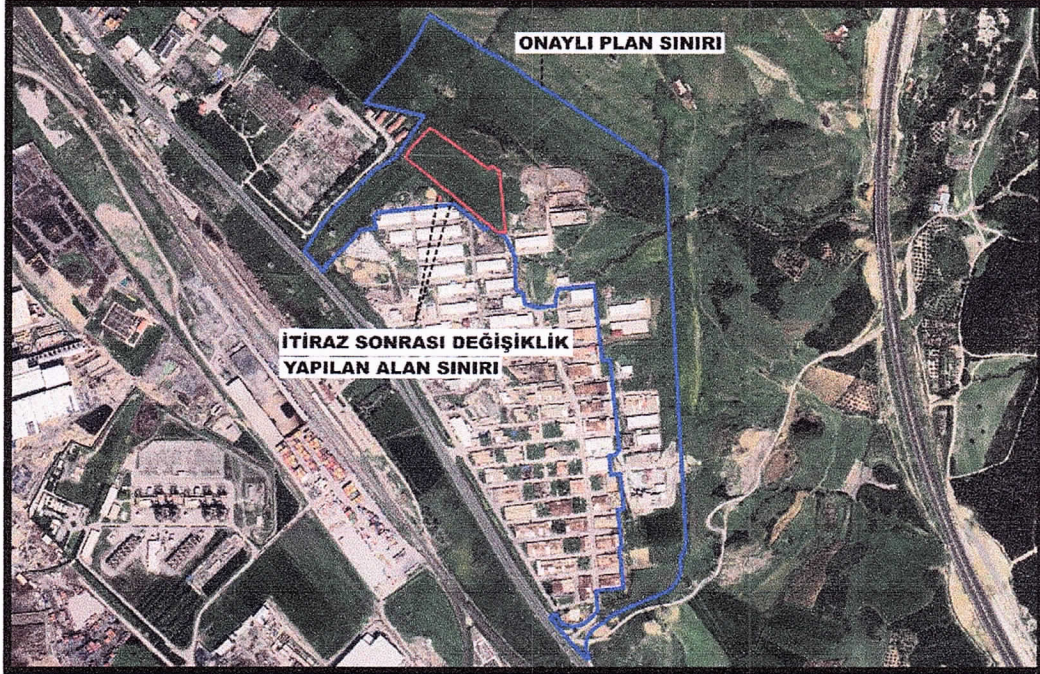
İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, SAMURLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI

Planlamaya konu alan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi'nde yer alan yaklaşık 53 hektarlık alanda 12.09.2024 tarihli 106595 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 6306 Sayılı Kanun'un 2. Maddesinin 1. Fıkrasının c bendi uyarınca, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin 5'inci fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanda 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin 6. bendi uyarınca re'sen onaylanan plan paftaları ve açıklama raporlarının 17.12.2024-31.12.2024 tarihleri arasında 15 gün süreyle askıya çıkarılmıştır.

Askıya çıkan alanda yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu alanda İzmir büyükşehir belediyesine ait belediye hizmet alanı belirlenmesine yönelik yeniden düzenleme yapılmıştır.

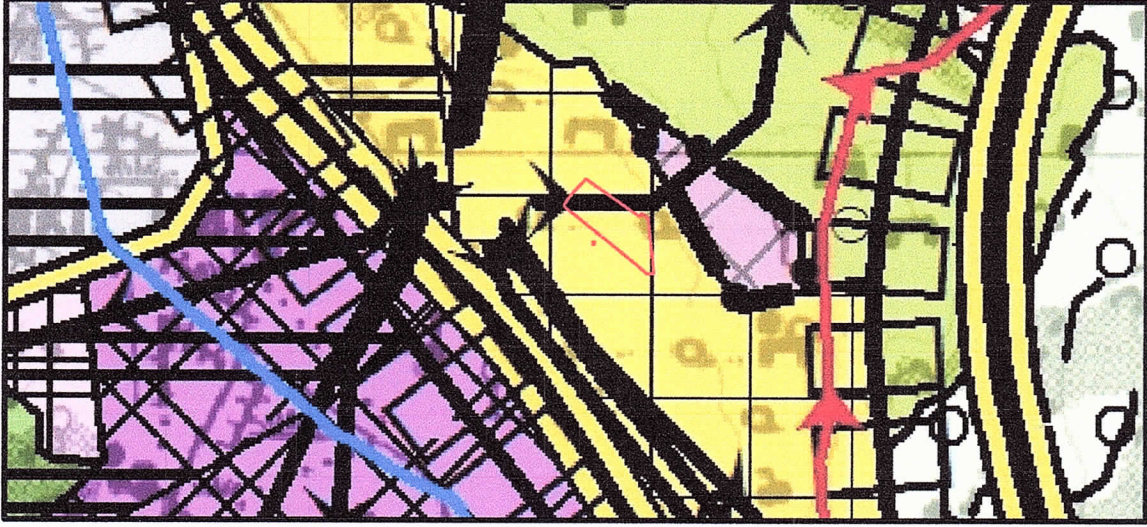


Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 19.11.2024 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında K17 numaralı paftasında yer almakta 'Kentsel Gelişme Alanı' kullanımında kalmaktadır.



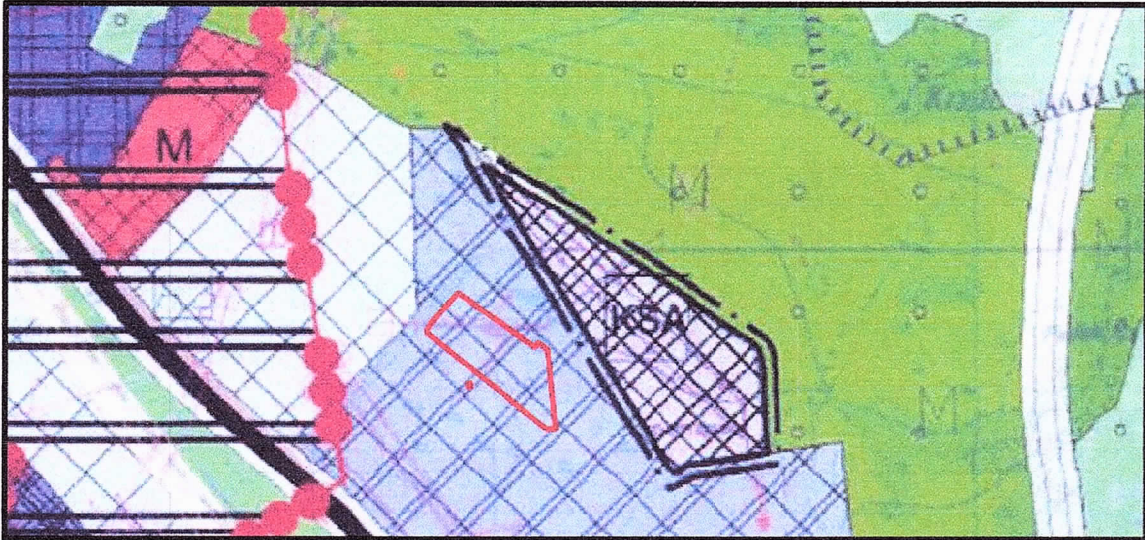
Harita 2:1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın planlama alanının içinde yer aldığı kullanım kararlarına ait plan notları;

“4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR.” şeklindedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından ilk olarak 2012’de onaylanan daha sonra çeşitli tarihlerde değişiklikleri olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planının K17B3 paftasında “Küçük Sanayi Alanları” kullanımında kalmaktadır.



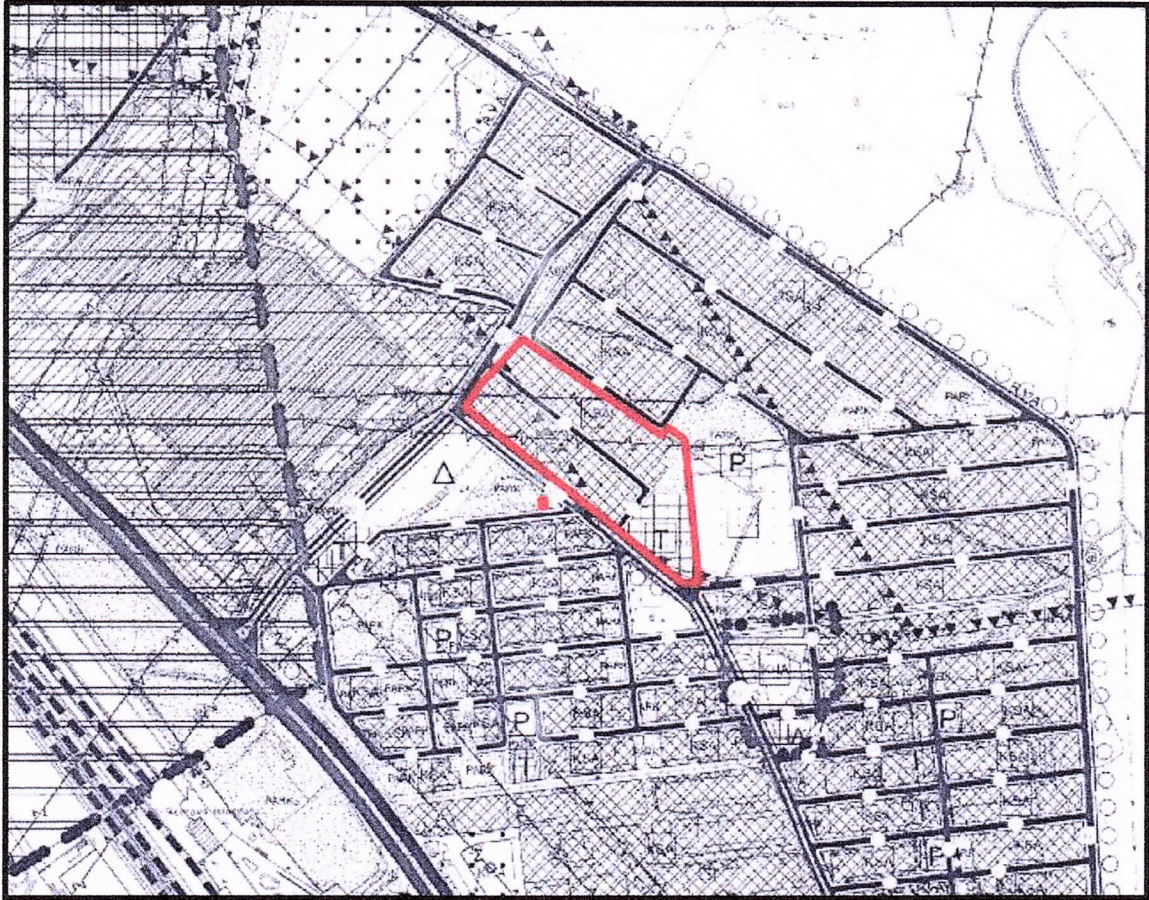
Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın planlama alanının içinde yer aldığı kullanım kararlarına ait plan notları:

“4.8.9. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEK 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ TÜRLERİNİN BİR ARADA KONUMLANDIĞI ALANLARDIR.” şeklindedir.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

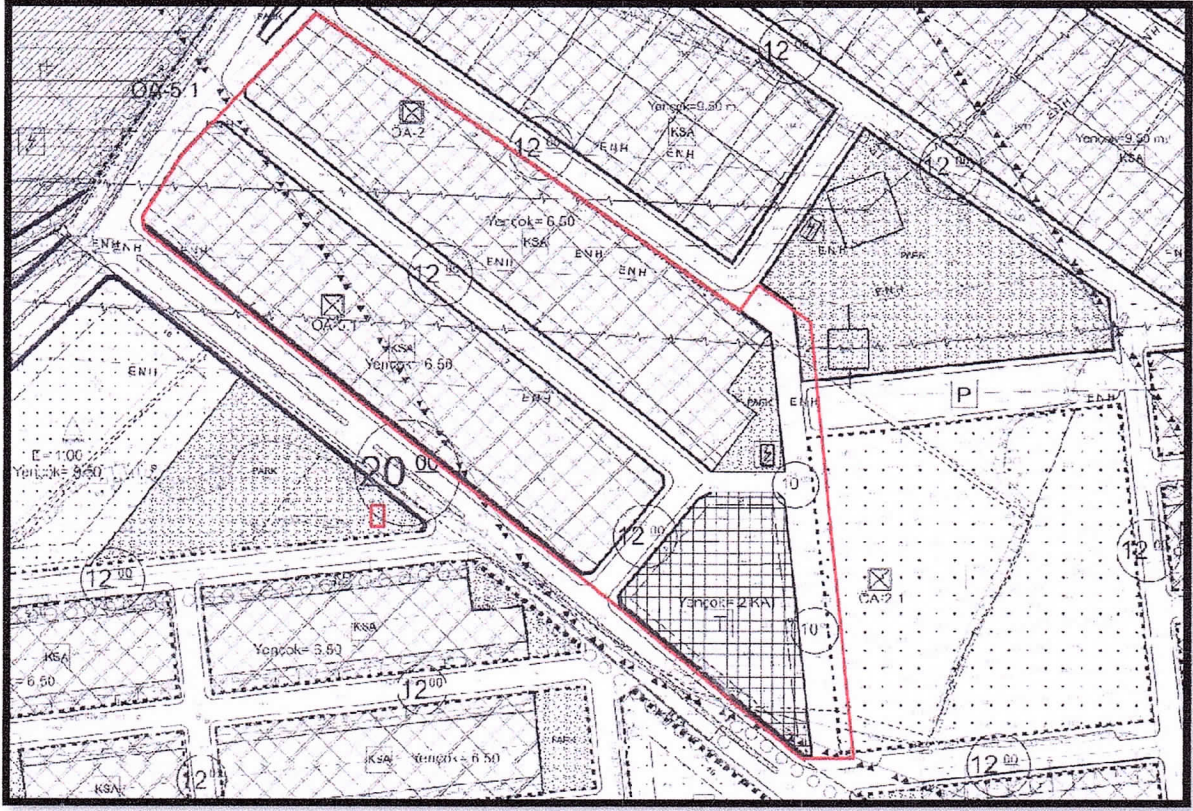
Planlama alanında son olarak; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.12.2024 tarihinde nazım imar planı onaylanmıştır. Nazım İmar Planında K17B25D numaralı paftasında Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil alan, Açık Spor Tesisi Alanı, Yol ve Otopark alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanında son olarak; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.12.2024 tarihinde nazım imar planı onaylanmıştır. Uygulama İmar Planında K17B25D3D numaralı paftasında Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Açık Spor Alanı Trafo Alanı, Yol ve Otopark alanı kullanımında kalmaktadır.



Harita 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN GEREKÇESİ

17.12.2024-31.12.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonuna Askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu alanda İzmir büyükşehir belediyesine ait belediye hizmet alanı belirlenmesine ve kat yüksekliklerine ilişkin plan notu düzenlemesine yönelik yeniden düzenleme yapılmıştır.

3.1. PLAN KARARLARI

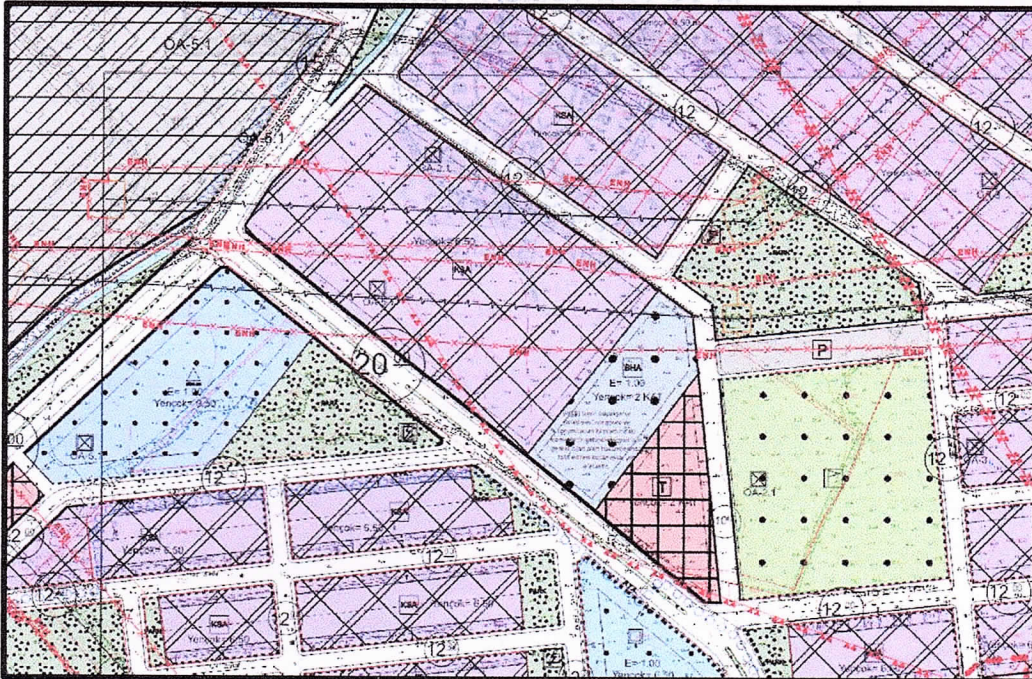
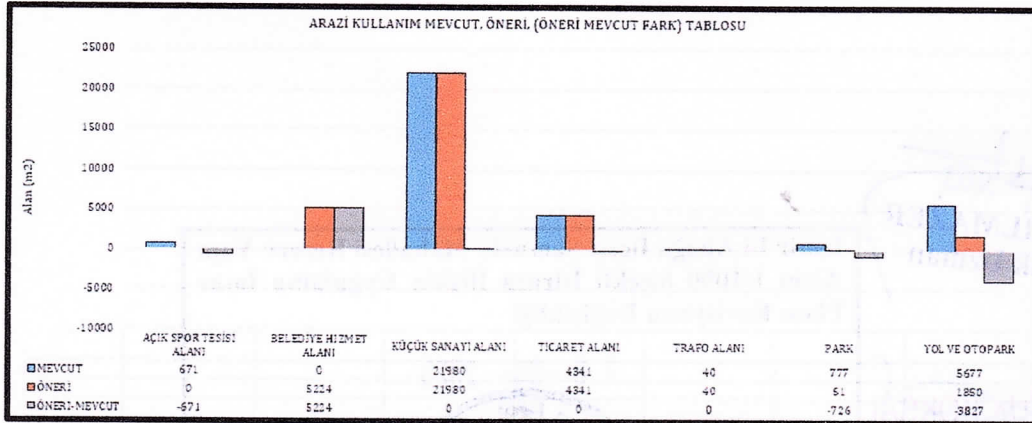
Plan çalışmasında belediye hizmetlerinin daha iyi karşılanması için düzenleme yapılmış, plan notlarında alanda yer alacak kullanımlar tanımlanmıştır.

Küçük sanayi sitesi alanlarından planlamada faaliyet gösterecek işkolunun özelliğine göre düzenleme yapılmakta ve yapılanma koşulları hizmet sunacak faaliyete göre belirlenmektedir. Askıya çıkarılan imar planında mevcut yapılaşmaların bulunduğu alanda Yençok=6.50m boş alanlarda Yençok=9.50m olarak belirlenmiştir. Ancak planlama alanında kat adedini aynı kılmak adına plan notu düzenlenmiş; iş kolu gereği belirlenen yüksekliğin 6.50m belirlenen alandaki iki kat ile aynı olabilmesi için plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

Tablo 1: Arazi Kullanım

PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
ALAN ADI	MEVCUT	ÖNERİ	ÖNERİ-MEVCUT
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	671	0	-671
BELEDİYE HİZMET ALANI	0	5224	5224
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	21980	21980	0
TİCARET ALANI	4341	4341	0
TRAFO ALANI	40	40	0
PARK	777	51	-726
YOL VE OTOYOL	5677	1850	-3827
TOPLAM	33486	33486	0

Tablo 2: Arazi Kullanım Grafiği



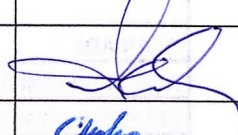
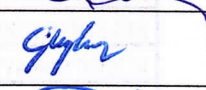
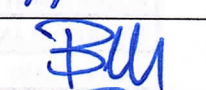
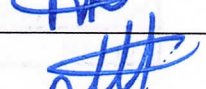
Harita 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

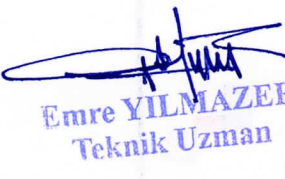
Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Şehir Plancısı

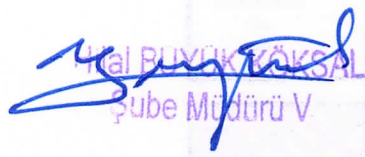
Gizem

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı

Selma

PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, SAMURLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU		ADI-SOYADI	İMZA
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI		Selma KISA	
ŞEHİR PLANCISI, CBS UZMANI		Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Tel: 0212 669 09 10 Fax: 0212 669 09 10 Halkat: 313370	ŞEHİR PLANCISI	Beyza Nur ÖCAL	
	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	


Emre YILMAZER
 Teknik Uzman


 Şube Müdürü V

**İzmir İli Aliağa İlçesi Samurlu Mahallesi Rezerv Yapı
 Alanı 1/1000 ölçekli İtiraza İlişkin Uygulama İmar
 Planı Revizyonu Değişikliği**

16-04-2025

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 7 sayfadır.-




 Daire Başkanı