



**İZMİR İLİ, ALIĞA İLÇESİ, SAMURLU
MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINDA
KALAN 1183 VE 889 PARSELLERDE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

ANKARA

2022

İÇİNDEKİLER

AMAÇ.....	3
KAPSAM.....	3
YÖNTEM.....	3
1. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ.....	4
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU	4
1.2. MÜLKİYET DURUMU.....	5
1.3. ALİAĞA İLÇESİNİN SOSYO EKONOMİK DURUMU.....	6
1.4. ALİAĞA İLÇESİ ve PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPISI.....	7
2. MEVCUT VE ÖNERİ PLANLAR.....	10
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	10
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	11
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	13
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	13
2.4.1. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	14

İZMİR İLİ, ALIĞA İLÇESİ, SAMURLU MAHALLESİ REZERV YAPI ALANINDA KALAN 1183 VE 889 PARSELLERDE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AMAÇ

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 158582 m² yüzölçümlü 1183 (mülga 494 numaralı parselin ifraz edilen kısmı) parsel numaralı taşınmaz ile 24702 m² yüzölçümlü 889 parsel numaralı taşınmaz 24.02.2020 tarih ve 48311 sayılı Bakanlık makamı oluru ile 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının c bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı içerisinden geçen enerji nakil hatlarının yenilenmesi ve hat güzergahında kalan bina yüksekliklerinin yeniden belirlenmesi, mevcut planın uygulanabilirliği konusunda yaşanan problemlerin çözümlenmesi amacıyla plan değişikliği çalışması yapılmaktadır.

KAPSAM

Plan çalışması 24.02.2020 tarih ve 48311 sayılı Bakanlık makamı oluru ile 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının c bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alanı kapsamaktadır.

YÖNTEM

Plan değişikliğine konu alanı kapsayan mevcut imar planları, mülkiyet verisi ve kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 6306 Sayılı Kanun ve meri mevzuat çerçevesinde imar planı değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

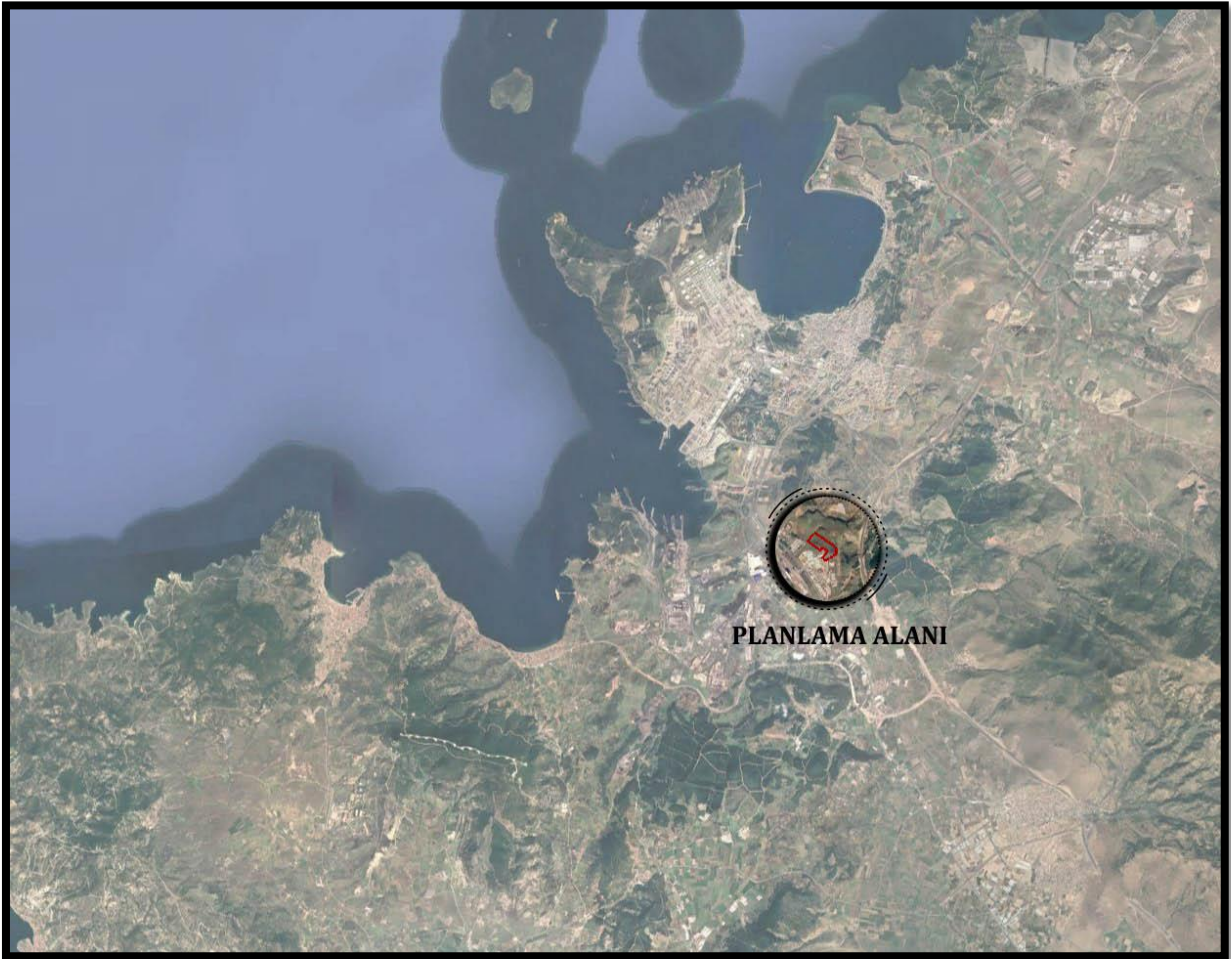
1. MEVCUT DURUM BİLGİLERİ

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

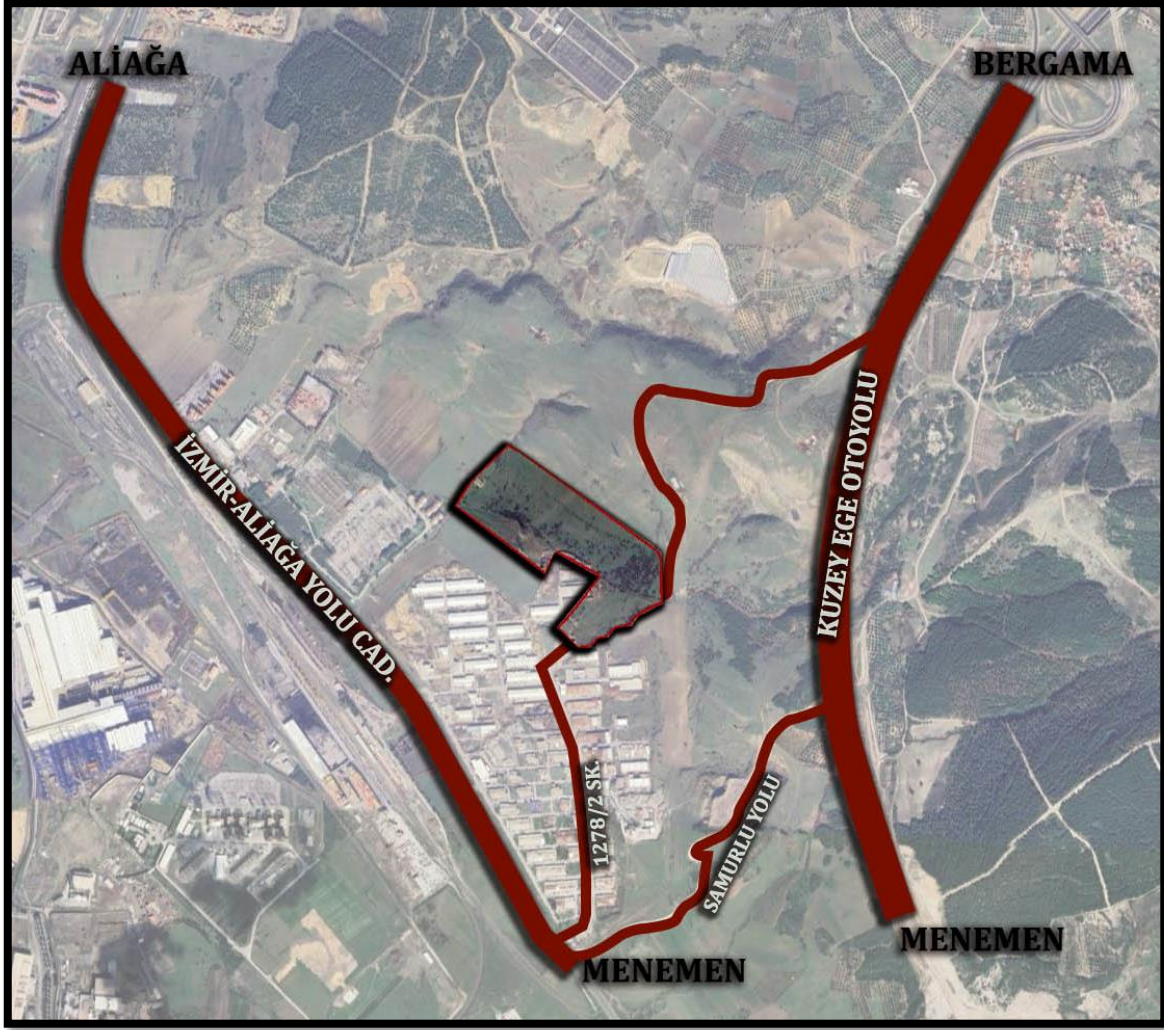
Planlamaya konu alan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1183 ve 889 parselleri kapsamaktadır. Aliğa ilçesi İzmir kentinin kuzey aksında yer almaktadır. Planlama alanı Aliğa ilçe merkezinin güneyinde, sanayi kullanımlarının yoğunluk gösterdiği bir bölgede yer almaktadır.

Aliğa ilçesi 80 kilometrelik Aliğa-Menderes Hızlı Banliyö sisteminin hizmete girmesiyle toplu ulaşımında avantajlı bir konuma sahip olmuş, ilçenin erişilebilirliği olumlu yönde etkilenmiştir. İlçe içerisinde belirlenen endüstri bölgeleri sanayinin daha da gelişmesine organize sanayi bölgeleri ile sanayinin toplu olarak bir arada olmasını sağlamış bu durum sanayinin ilçede tetiklenmesini sağlamıştır.

İlçeye başka yönden katkı sağlayan bir diğer proje ise Kuzey Ege Otoyolu olmuştur. Alanın doğusundan ülke içerisindeki önemli ulaşım bağlantılarından biri olan Kuzey Ege Otoyolu geçmektedir. Güneybatısında ise İzmir-Aliğa Yolu Caddesi bulunmaktadır. 1278/2 Sokak ve alanın kuzeyinde yer alan kadastral yol aracılığıyla söz konusu yollara ulaşım sağlanabilmektedir.



Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Harita 2: Planlama Alanı Çevresindeki Ana Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanında mevcut durumda herhangi bir kullanım bulunmamaktadır. Çevresinde küçük sanayi sitesi ve TEİAŞ ana dağıtım hattı bulunmaktadır.

1.2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi'nde yer alan 1183 parsel ve 889 parseli kapsamaktadır. 1183 parsel tapuya Ham Toprak niteliğinde kayıtlı olup 158582 m² yüzölçümündedir. 889 parsel tapuya Ham Toprak niteliğinde kayıtlı olup 24702 m² yüzölçümündedir. Mera vasıf değişikliği yapılmıştır.



Harita 3: Mülkiyet Durumu

1.3. ALIAĞA İLÇESİNİN SOSYO EKONOMİK DURUMU

2017 Sosyoekonomik Gelişmişlik Sıralaması Çalışması'nda 1. Kademe Gelişmiş İlçeler arasında yer almaktadır. Aliağa gelişmişlik açısından ülke genelinde 872 ilçe arasında 54. sıradadır. Bu konum büyük oranda ilçenin sanayideki güçlü konumundan kaynaklanmaktadır.

Aliağa, ekonomik ve sosyal durumuyla İzmir'in en gelişmiş ilçelerinden biridir. Tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve coğrafi özellikleri nedeniyle farklı birçok potansiyeli barındıran Aliağa, kurulan limanlar ve fabrikalarla birlikte bir sanayi kentine dönüşmüştür. 1960lı yılların başına kadar tarımsal yoğunluklu ekonomik ağırlığa sahip olan Aliağa, 1961 Anayasası uyarınca "Ağır Sanayi Bölgesi" kabul edilince 1970lerden itibaren sanayi yoğunluklu ekonomiye dayalı bir karakter kazanmaya başlamıştır. Nemrut Limanının kuzeyine yerleşen, çeşitli sıvılaştırılmış gaz depo ve dolum tesisleri; güneyinde irili ufaklı ark ocakları ve demir çelik fabrikalarının kurulması Aliağa'nın bir sanayi kentine dönüşmesini hızlandırmıştır. 1990lı yılların ikinci yarısından itibaren özel sektör yatırımları hızlanmıştır. Çukurova, İzmir Demir Çelik, Ege Metal, Çebitaş, Habaş gibi özel demir-çelik fabrikaları, Makine Kimya Endüstri Kurumu döküm tesisleri ve hurda işletmesi, Petrol Ofisi ile çok sayıda özel dolum tesisleri de işletmeye açılmıştır. Ülkenin en büyük, dünyanın ise en büyük 10 limanı içine girecek olan Kuzey Ege Ana Konteyner Limanı bölgeye yapılan en önemli yatırımlardan biridir.

Planlama alanı yakın çevresi dev sanayi kuruluşları, uluslararası bağlamda önemli liman yatırımları, organize serbest bölgeleri, güçlü deniz, kara ve demiryolu ulaşım bağlantıları ile

dünyanın önde gelen lojistik bölgesi niteliğindedir. Son yıllarda termik santral projeleri de bölge üzerindeki endüstriyel fonksiyonlarda hızlı bir değişim yaratmaya başlamıştır.



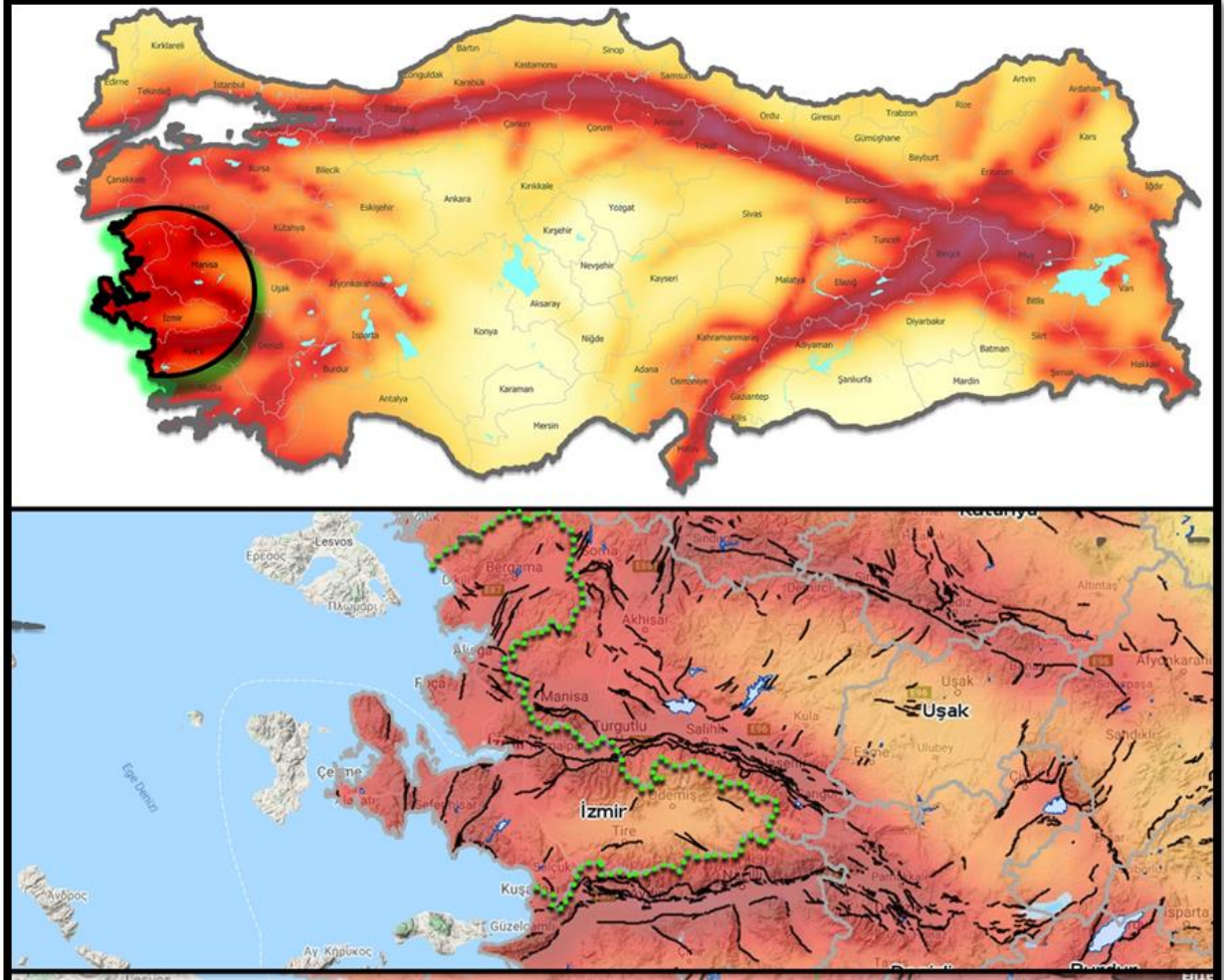
Harita 2: Planlama Alanı ve Gemi Söküm Bölgesi

Planlama alanının kuzeyinde alanda yapılacak faaliyetlere önemli ölçüde girdi oluşturacak olan Gemi Söküm Bölgesi yer almaktadır. 1976 yılında faaliyete geçen bölge ülke sektöründe tektir. Teknik, ekonomik, yasal veya herhangi başka bir nedenle ömürlerini yitirmiş olan gemilerin hurda demir olarak parçalarına ayrılması, makine, donanım ve diğer ekipmanlarının çıkarılması işleminden ibaret olan gemi söküm-geri dönüşüm sanayisi; dünyada İspanya, Portekiz, Hollanda, Belçika, Polonya, İngiltere, Danimarka, Norveç, Brezilya, Meksika, Ukrayna, Rusya, Çin, Pakistan, Hindistan ve Türkiye'de yer almakta, çevresel ve toplumsal maliyetlerin yüksekliği nedeniyle ise halihazırda yalnızca Hindistan, Pakistan, Çin ve Türkiye'de faaliyet bulmaktadır. Günümüze kadar geçen sürede yan sanayisi ile yılda ortalama yaklaşık 10.000 kişiye doğrudan ve dolaylı yoldan istihdam sahası yaratan bölge 2016 yılı itibarıyla 604.000 tonluk geminin geri dönüşümünü yaparak bu alanda dünyada önemli bir sırada yerini almıştır.

1.4. ALİAĞA İLÇESİ ve PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPISI

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz Nehri'nin aşağı çığı ile Küçük Menderes Nehri bulunur. Girintili ve çıkıntılı kıyı bandı doğal olarak sayısız güzellikte koy ve plajların oluşumu ile sonuçlanır. Öte yandan aynı doğal yapı, birçok balıkçı barınağının veya yat yanaşma yerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikleriyle İzmir doğal bir turizm ve liman kentidir. İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık

kesimlerin büyük kısmı ise ormanlıktır. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.



Harita 3: İzmir Geneli Jeolojik Yapısı

Planlama alanının yer aldığı Aliağa ilçesi kısmen düzlük, kısmen de dağlık bir karaktere sahiptir. Kuzeydoğu ve doğu kesimi Yunt Dağı, güney kesimi Dumanlı Dağı'nın uzantıları tarafından engebelenendirilen ilçe topraklarının batı kesimi ise düzlüktür. Bakırçay Ovası'nın güneyinde bulunan Yunt Dağı ve 1098 metre yüksekliğindeki Dumanlı Dağı dışında Karahasan Dağı, Dedetaşı Dağı, Ardiş Tepe, Akademik Dağı, Halkalı Tepe, Sıyırdım Dağı ve Karagöl alana yakın mesafelerde yer alan önemli yükseltilerdir.

Planlama alanının bir kısmını kapsayan 11.12.2012 onay tarihli Jeolojik Etüt Raporuna göre planlama alanı Ö.A.-5.1 ve Ö.A.-2.1 yerleşime uygunluk sınıfında yer almaktadır. Söz konusu onaylı rapor planlama alanının tamamını kapsamadığından ilave Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış olup bu rapor 26.08.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alan-3 (ÖA-3): Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar;

İnceleme alanında kuru derelere rastlanmıştır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün (DSİ) 21.12.2021 tarih ve E-54495999-754(754)-1881293 Sayılı görüş yazısına göre (EK-5), çalışma alanı ve yakın çevresindeki Mersinli, Kuru Dere ve Sarıyer Dere'lerinin doğal akış koşullarında akışlarını sürdürdükleri, ancak Felek Deresi'nin güzergahtaki doğal yatağına müdahale edilerek Kuru Dere'ye yönlendirildiği tespit edilmiş olup, dere yatağı kontrolsüz bir güzergahta akışını sürdürmekte olduğundan, mevcut hali ile mansabında kalan araziler için taşkın riski taşımaktadır. Yüzeysel suların drenajı ve taşkın kontrol maksatlı çalışmaları gerçekleştirilmeden yapılaşmaya gidilmemeli; alan içerisinde kalan Kuru Dere ve Sarıyer Deresi için İmar Planında ayrılan kesit ve güzergahlara uyulmalı, yüzeysel suların drenajını sağlayacak iletim kanallarının yeterli kesitte olmaları sağlanmalıdır. 30763 sayılı ve 03.05.2019 tarihli Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği'ne göre, Felek Deresinde yapılan müdahale ivedilikle sonlandırılmalı, İmar Planına göre İZSU İdaresince yapılan projesinde verilen güzergahta ıslahı yapılmalıdır.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 06.01.2022 tarih ve E-29167681-045.01-309048 Sayılı görüş yazısı (EK-5) doğrultusunda planlamaların yapılması gerekmektedir.

Tüm bu veriler doğrultusunda çalışma alanı yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-3 (ÖA-3) Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-3" simgesiyle gösterilmiştir.

İLİ	Izmir
İLÇE	Aliağa
BELDE	-
KÖY/ MAHALLE	Samurlu
MEVKİİ	-
PAFTA	5 Pafta 1/5000 Ölçekli K17B-25D ve 1/1000 Ölçekli K17B-25D-3A, K17B-25D-3B, K17B-25D-3C, K17B-25D-3D
ADA	-
PARSEL	1183
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Rapor içeriğindeki sondaj, Jeofizik çalışmalar, Laboratuvar, analiz v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1.Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

Mehmet Uğul KESKİN
Mehmet Uğul KESKİN
Jeoloji Yük. Müh.

İNCELEME KOMİSYONU
Tuba OTHAN
Tuba OTHAN
Jeoloji Yük. Mühendisi

Şafak ÖZKET
Şafak ÖZKET
Jeofizik Mühendisi

Atiye Gözde ÖZBEY
Atiye Gözde ÖZBEY
İmar ve Planlama Şube Müdürü

Dr. Zühre ÇAM
Dr. Zühre ÇAM
İl Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1.Fıkrasının (d) bendi ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY

Omer ALBAYRAK
Omer ALBAYRAK
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

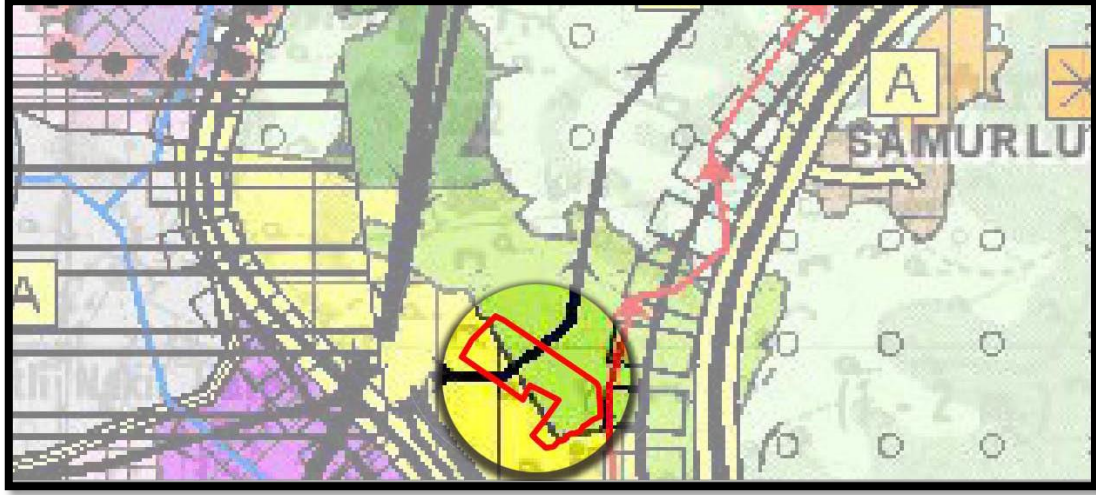
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Belge 1: Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

2. MEVCUT VE ÖNERİ PLANLAR

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin K17 numaralı paftasında yer almaktadır. Planlama alanı söz konusu planda "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Çayır-Mera" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında;

“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.

4.43. ÇAYIR-MERA ALANLARI: 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ VE SAPTANACAK OLAN, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN VEYA KADİMDEN BERİ BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

8.10. ÇAYIR-MERA ALANLARI

8.10.1. BU ALANLARIN ISLAH EDİLMESİ VE TARIMSAL AMAÇLI KULLANILMASI ESASTIR.

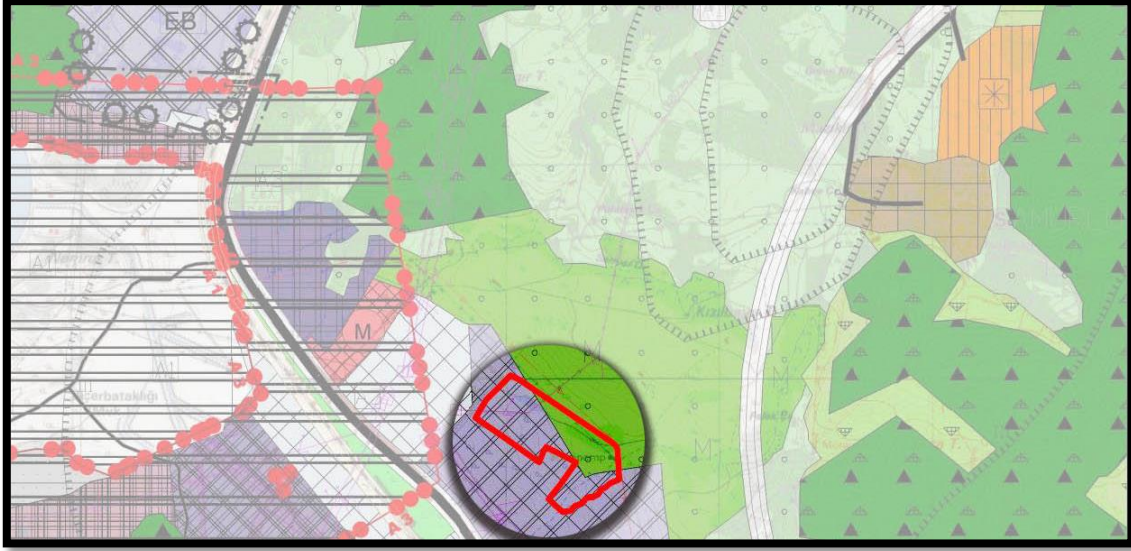
8.10.2. BU ALANLARDAKİ TESCİLLİ MERA ARAZİLERİNDE, 4342 SAYILI MERA KANUNU KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8.10.3. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA ARAZİ KULLANIM KARARI GETİRİLMİŞ TESCİLLİ MERALARDA, MEVZUATA UYGUN OLARAK MERA VASFI KALDIRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

8.10.4. BU ALANLARDA, TESCİLLİ MERA DIŞINDA KALIP, ÖZEL MÜLKİYETE KONU OLAN ARAZİLERDEN, 5403 SAYILI KANUN KAPSAMINDAKİ ARAZİLERDE 8.7. TARIM ARAZİLERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.” Denilmektedir.

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 Planı Değişikliğine göre; “Küçük Sanayi Alanları” ve “Mera Alanları” kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Söz konusu planın plan notlarında:

“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.

4.12. MERA ALANLARI: 4342 SAYILI MERA KANUNU UYARINCA SAPTANMIŞ/SAPTANACAK OLAN, HAYVANLARIN OTLATILMASI VE OTUNDAN YARARLANILMASI İÇİN TAHSİS EDİLEN YA DA BU AMAÇLA KULLANILAN ALANLARDIR.

7.15. MERA ALANLARI: BU PLANDA MERA OLARAK TANIMLANAN ALANLARIN, DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK BÜTÜNLÜKLÜ KORUNMASI ESASTIR. ALANLARIN KULLANIMINDA “MERA KANUNU” VE “MERA YÖNETMELİĞİ”NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. 7.15.1 MADDESİNDE TANIMLANAN BÖLÜMLER DIŞINDA, PLANDA MERA OLARAK TANIMLANMIŞ, DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ, BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.

7.15.1. PLANDA “MERA ALANI” OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MERA NİTELİKLİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDE, 7.12 MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. PARSELDEN TERK SURETİ İLE YOL OLUŞTURULAMAZ. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ İLE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

7.38.9.2.11. MERA ALANLARI: BU PLANDA MERA OLARAK TANIMLANAN ALANLARIN, DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK BÜTÜNLÜKLÜ KORUNMASI ESASTIR.

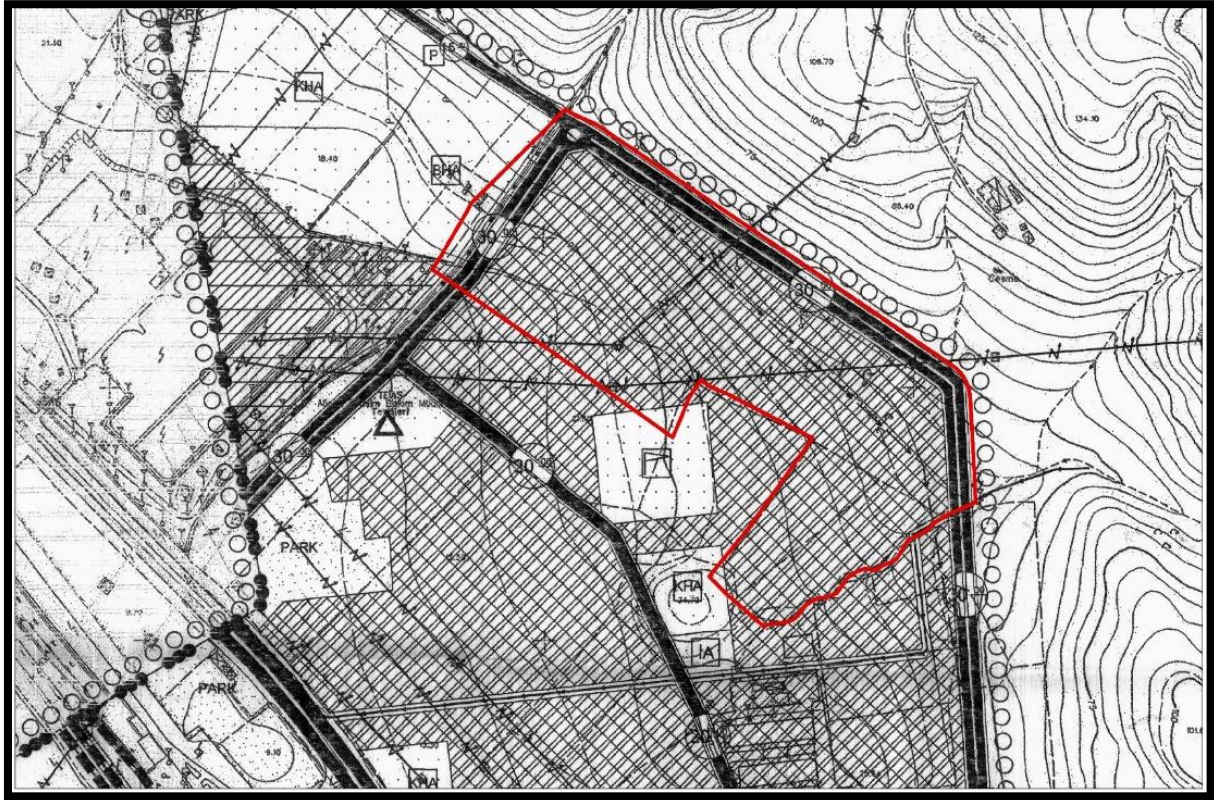
ALANLARIN KULLANIMINDA "MERA KANUNU" VE "MERA YÖNETMELİĞİ"NE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. 7.38.9.2.11.1 MADDESİNDE TANIMLANAN BÖLÜMLER DIŞINDA, PLANDA MERA OLARAK TANIMLANMIŞ, DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN ALANLAR İFRAZ EDİLEMEZ, BU ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.

7.38.2.11.1. PLANDA "MERA ALANI" OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE YER ALAN, ÜZERİNDE MERA NİTELİKLİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNMAYAN VE TARIMSAL AMAÇLARLA KULLANILMAKTA OLAN ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ARAZİLERDE, 7.38.9.2.10.7 MADDESİNDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. PARSELDEN TERK SURETİ İLE YOL OLUŞTURULAMAZ. GEÇİŞ YOLU İZİN BELGESİ İLE İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.

BU ALANLARDA YAPILACAK İFRAZ İŞLEMLERİNDE, MİNİMUM PARSEL CEPHESİ: 25 M, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 10.000 M² OLACAKTIR." Denilmektedir.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Küçük Sanayi Alanı, Yol ve kısmen Belediye Hizmet Alanı ile Açık Spor Tesisi Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

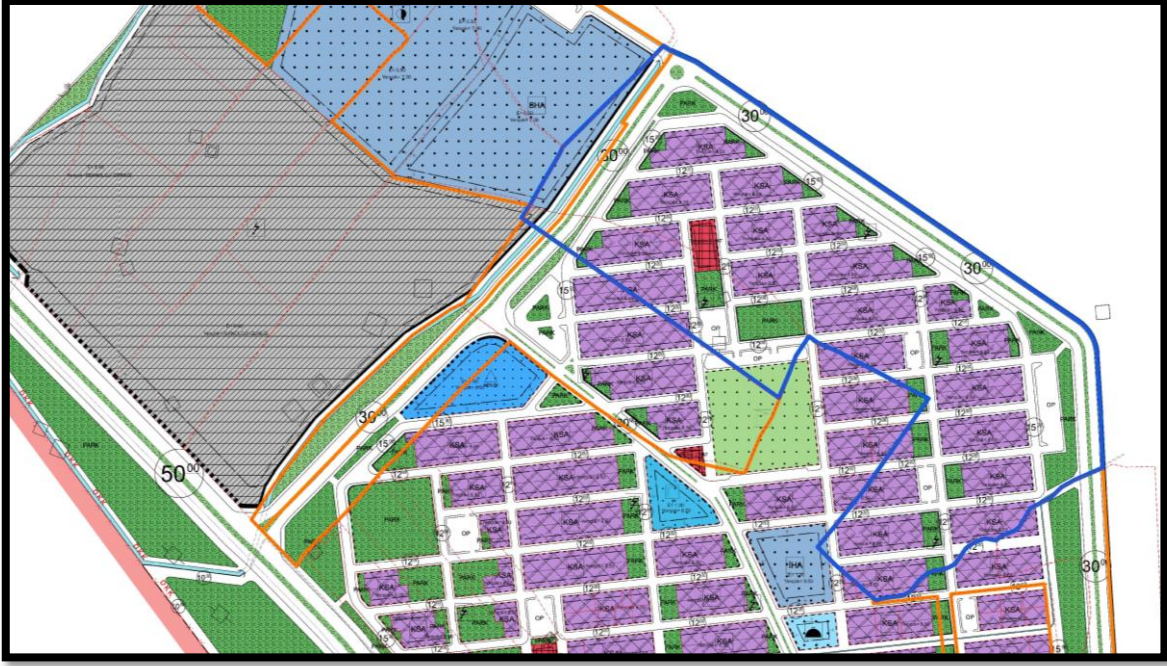


Harita 6: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 12.05.2017 onaylı Aliağa İlçesi Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu ile 05.06.2017 onaylı Kyme Bozhöyük 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonunda yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Yeşil Alan, Yol, Otopark Alanı ve kısmen Belediye Hizmet Alanı ile Açık Spor Tesisi Alanı” kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

2.4.1. ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

24.02.2020 tarih ve 48311 sayılı Bakanlık makamı oluru ile 6306 Sayılı Kanunun 2. Maddesinin 1. Fıkrasının c bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen alanı kapsayan planlama alanı kent içerisinde yaşanabilecek doğal afetler karşısında riskli kategoride bulunan alanlara alternatif olması nedeniyle de önemli nitelik taşımaktadır.

Planlama alanı sanayi anlamında sektörel kümelenmenin bulunduğu, kuruluşların birbirine girdi ve çıktı oluşturduğu bir alanda bulunmaktadır. Alanın çevresinde kentin önemli sanayi kuruluşları, Nemrut Limanı, çeşitli sıvılaştırılmış gaz depo ve dolun tesisleri, irili ufaklı ark ocakları ve demir çelik fabrikaları, gemi söküm tesisi yer almaktadır.

Aliğa bölgesinde geniş yer tutan gemi söküm alanındaki gemi söküm işleyişinin küçük sanayi hizmetini sunmak üzere bu alanda düzenleme yapılmaktadır. İmar planında küçük sanayi sitesi alanı olarak belirlenmiş bu alanda mevcut küçük sanayi oto tamir başta olmak üzere çeşitli kollarda hizmet üretilmektedir. Mevcuttaki bu kullanımla bütünleşecek şekilde düzenleme yapılmıştır.

Rezerv Yapı Alanında yapılan imar planı değişikliği çalışmasında; Plan değişikliği sınırları belirlenirken Rezerv Yapı Alanı sınırları ve alanın güneyinde yer alan 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları esas alınmıştır

Plan değişikliği çalışmasının yapılmasının en önemli nedeni meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki zayıf oranının yasal zayıfın üzerinde olması ve bu nedenle planın

uygulanabilirliğinin olmayışıdır. Öneri plan değişikliği çalışmasında yasal zayıt esas alınarak düzenleme yapılmıştır. Bu sayede planın uygulanabilirlik kazanması hedeflenmiştir.

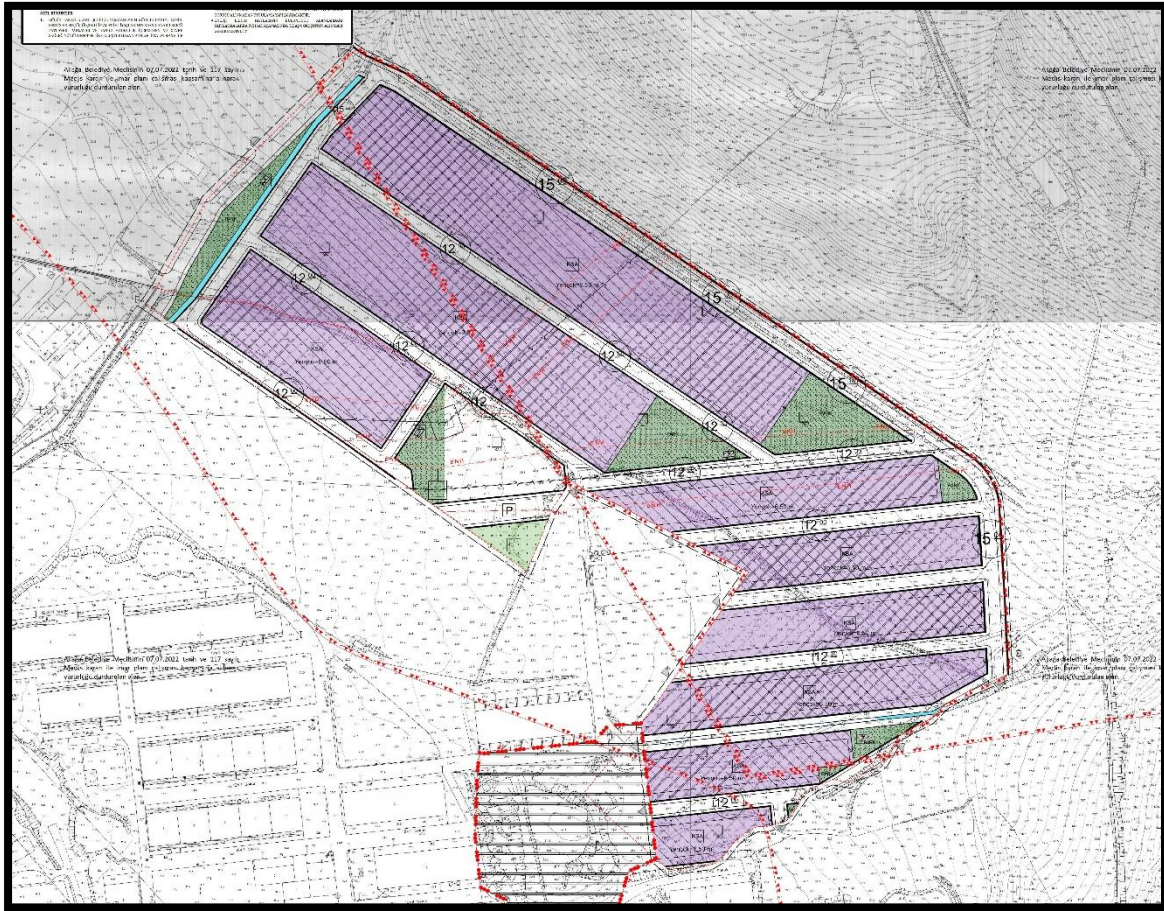
Plan değişikliği çalışması yapılırken Aliğa Sanayi Bölgesi İmar Planı çalışmalarına esas alınan kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınmış; TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen Enerji Nakil Hatları, İZSU Genel Müdürlüğü görüşünde belirtilen ıslah kanalı, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. görüşünde belirtilen trafo alanları imar planına işlenmiş ve görüşlerde belirtilen hususlar doğrultusunda plan notları oluşturulmuştur.

Küçük sanayi sitesi alanlarından planlamada faaliyet gösterecek işkolunun özelliğine göre düzenleme yapılmakta ve yapılanma koşulları hizmet sunacak faaliyete göre belirlenmektedir. Plan çalışması yapılırken Gemi Söküm Bölgesinden çıkan maddelerin işlenmesinde ihtiyaç duyulacak alanlar dikkate alınarak ada büyüklükleri belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde kuzeyinde yer alan Gemi Söküm Bölgesinden çıkan maddeler girdi olarak kullanılacaktır ve gemi sökümüne yönelik iş kolu yer seçecektir. Bu faaliyetin gerçekleşmesi için uzun bant sistemine ihtiyaç bulunmakta parsellerin derin uzunlukta ve dar cepheli olması gerekmektedir. Bu özellik dikkate alınarak imar adaları oluşturulmuştur. Mevcut küçük sanayi sitesinin arka cepheden birleşik ön cepheden 5m bahçe mesafesi ve yapı yaklaşma mesafeleri içinde yapılanmaya uygun olan yapılanma koşulları ve buna bağlı plan notu aynen korunmuştur.

Rezerv alanla bütünleşik olan küçük sanayi alanında, plan uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla Aliğa Belediyesinin de plan çalışması bulunmaktadır. Yapılan çalışma Belediye ile görüşülerek gerçekleşmiş verilen kurum görüşüne uyulmuş Belediyenin yapacağı plan değişikliği ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmiştir. Aliğa Belediyesince yapılan imar planı değişikliğine uyulması sözlü ve yazılı görüşlerinde bildirilmiş ve imar planı değişikliği Belediye Meclisine konu edilmiştir. Bu kapsamda Aliğa Belediye Meclisinin 07.07.2022 tarih ve 117 sayılı Meclis kararı ile çevre planların uygulaması durdurulmuştur. Bu nedenlerle rezerv alan çevresinde halihazır pafta kullanılmıştır.

Alan Adı	MEVCUT			ÖNERİ			FARK
	Adet	Oran	Durum (m ²)	Adet	Oran	Durum (m ²)	Öneri-Mevcut
Açık Spor Tesisi	1	0.72%	1304	1	0.72%	1304	0
Belediye Hizmet Alanı	1	2.23%	4019	0	0.00%	0	-4019
Küçük Sanayi	24	36.73%	66202	10	61.36%	110597	44396
Park	21	10.13%	18264	8	10.13%	18259	-4
Pasif Yeşil	4	2.45%	4413	0	0.00%	0	-4413
Su Yüzeyi	2	0.66%	1185	3	1.08%	1953	768
Ticaret Alanı	1	1.01%	1820	0	0.00%	0	-1820
Trafo Alanı	5	0.29%	529	4	0.09%	160	-369
Yol		45.78%	82507		26.61%	47969	-34539
		100.00%	180243		100.00%	180243	

Tablo 1: Mevcut-Öneri İmar Planı Alan Dağılımları Tablosu



Harita 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği