



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, SAMURLU MAHALLESİ,
959 PARSEL İLE BİTİŞİĞİNDEKİ MUHTELİF
PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ.....	5
1 İDARİ SINIRLAR VE KONUM	6
2 ÇEVRESEL İLİŞKİLER VE ULAŞIM	10
3 TARİHSEL GELİŞİM	12
4 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	14
5 DOĞAL VE FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ	18
5.1 TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZLERİ.....	18
5.1.1 EŞYÜKSELTİ	18
5.1.2 EĞİM	19
5.1.3 BAKI.....	20
5.2 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	21
5.3 MÜLKİYET DURUMU	23
5.4 JEOLJİK DURUM.....	24
5.5 ULAŞIM BAĞLANTILARI	26
5.6 ARAZİ KULLANIM.....	28
6 KURUM GÖRÜŞLERİ	29
7 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	37
7.1 İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	37
7.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	39
8 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	41
8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ ALİAĞA MERKEZ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ	41
8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ ALİAĞA MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ	42
9 SENTEZ	44
10 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN KARARLARI	47
11 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN KARARLARI	47
11.1 PROJEKSİYON NÜFUS	47
11.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI	48
KAYNAKÇA	55

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Türkiye İstatistik Bölge İçinde İzmir.....	6
Şekil 2 İzmir İlçeleri İçinde Aliağa ve Planlama Alanı.....	7
Şekil 3 Aliağa Yerleşme Haritası	8
Şekil 4 Planlama Alanı Kent İçindeki Yeri.....	9
Şekil 5 Plan Değişikliği Yapılan Alan Sınırı	9
Şekil 6 Çevre Merkezlerine Uzaklık.....	10
Şekil 7 Çevresel İlişkiler ve Ulaşım	11
Şekil 8 Eşyükselti Analizi	18
Şekil 9 Eğitim Analizi.....	19
Şekil 10 Bakı Analizi.....	20
Şekil 11 Aliağa İlçesi Hâkim Rüzgâr Yönü ve Hızı.....	22
Şekil 12 Mülkiyet Durumu	23
Şekil 13 Jeolojik Etüt.....	25
Şekil 14 Aliağa Merkez ve Planlama Alanı Ulaşım Kademelenmesi	26
Şekil 15 Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	27
Şekil 16 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Kullanım	28
Şekil 17 23.06.2014 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	37
Şekil 18: 07.07.2020 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	38
Şekil 19: 12.09.2012 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	39
Şekil 20: 12.09.2012 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	40
Şekil 21: 06.12.2019 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	41
Şekil 22: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi.....	43
Şekil 23 Sentez.....	45
Şekil 24 250 Yataklı Aliağa Devlet Hastanesi ve Planlama Alanı Konumu	46
Şekil 25 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı.....	54

TABLO LİSTESİ

<i>Tablo 1 Aliağa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı.....</i>	<i>14</i>
<i>Tablo 2 İzmir İlçeleri 2019 Nüfusu</i>	<i>15</i>
<i>Tablo 3 Aliağa Belediye Nüfusları (2007-2019).....</i>	<i>16</i>
<i>Tablo 4 Aliağa 2019 Mahalle Nüfusları.....</i>	<i>17</i>
<i>Tablo 5 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü</i>	<i>17</i>
<i>Tablo 6 06.12.2019 Tasdik Tarihli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde</i>	<i>42</i>
<i>Tablo 7: 12.03.2020 Tarihli Meclis Kararı ile Kabul Edilen Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı.....</i>	<i>43</i>
<i>Tablo 8 Plan Nüfus Hesabı.....</i>	<i>48</i>
<i>Tablo 9 İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu</i>	<i>51</i>
<i>Tablo 10 Yönetmelik Standartları ile Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu.....</i>	<i>53</i>

GRAFİK LİSTESİ

<i>Grafik 1 Aliağa İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği</i>	<i>14</i>
<i>Grafik 2 Ortalama Sıcaklık ve Yağış Grafiği.....</i>	<i>21</i>
<i>Grafik 3 İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı</i>	<i>52</i>

GİRİŞ

Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen 100.000 Sosyal Konut Hedefi doğrultusunda, Sosyal Konut Projelerinin geliştirilmesi ve yapımına yönelik işlemler yürütülmektedir. Bu kapsamda İzmir İli, Aliğa İlçesi sınırları içerisinde TOKİ mülkiyetinde bulunan Samurlu Mahallesi 0/959 parsel ile bitişiğinde yer alan parsellerin bulunduğu alanda **“Sosyal Konut Projesi”** geliştirilmesi amacıyla planlama çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama alanının içinde bulunduğu bölgede, Aliğa İlçesi, NİP-26818,6 Plan İşlem No’lu **1/5000 ölçekli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi** 06.12.2019 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca onaylanmış olup, bahsi geçen parsel Nazım İmar Planında büyük kısmı Sağlık Alanı, kısmen Eğitim Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Gelişme Konut Alanı ve kısmen de yol olarak planlanmıştır.

Bununla birlikte, 0/959 parselin kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 0/8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı’nca 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi yapılmasının planlandığı bilinmektedir. Söz konusu 0/8287 parsel ile ilişkin imar planları 12.03.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Sağlık Bakanlığı tarafından yatırımı planlanan 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede, Nazım İmar Planına konu edilen alanın kuzeybatısında ve plan sınırının bitişiğinde yer almaktadır. Netice itibarı ile 0/959 parsel ile ilişkin bahsi geçen Nazım İmar Planlarında Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut hedefi doğrultusunda gerekli revizyon ve değişikliklerin yapılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda planlama alanı, imar planı çalışmasında, 0/8287 parselde Sağlık Bakanlığı tarafından 250 yataklı Devlet Hastanesi’nin yatırım programında bulunması göz önünde bulundurularak, **gelişme konut alanı** olarak planlanmıştır.

1 İDARİ SINIRLAR VE KONUM

Planlama alanı, Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına (Türkiye İBBS) göre; TR3 Ege Bölgesi'nin, yalnızca İzmir il sınırlarını kapsayan TR31 İzmir Alt Bölgesinde, Aliğa ilçesinde yer almaktadır. Aliğa, İzmir'in kuzeyinde yer almaktadır. İzmir il merkezine uzaklığı 53 km'dir. Kuzeyinde Bergama; doğusunda Manisa; batısında Ege Denizi; güneyinde Menemen ile çevrilidir.

Şekil 1 Türkiye İstatistiki Bölgeler içinde İzmir



Şekil 2 İzmir İlçeleri İçinde Aliğa ve Planlama Alanı



Aliğa, idari teşkilatlanma yönünden 1937 yılında bucak olmuş, 1952 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. 1982 yılına kadar belde belediyesi olarak hizmet veren belediye teşkilatı, 14 Ocak 1982 tarih, 2585 sayılı kanun ile ilçe statüsüne kavuşmuştur. Aliğa'yı ilçe yapan 2585 sayılı kanun, 21 Ocak 1982 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Atatürk, Yeni, Yalı, Kültür, Kurtuluş, Siteler ve Kazım Dirik mahallesi olmak üzere 7 mahalleden oluşan Aliğa'ya bağlı iki belde ve 19 köy bulunmaktadır.

Aliğa'yı ilçe statüsüne kavuşturan 2585 Sayılı kanun ile Menemen ilçesine bağlı olan Helvacı Beldesi ve Bergama ilçesine bağlı olan Yenişakran Beldesi Aliğa'ya bağlanmıştır. Mart 2008 tarihinde; 5393 sayılı Bazı Belediyelerin kapatılması ve yeni ilçeler kurulması Kanunu çerçevesinde; Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirildi. Kanun kapsamına giren Helvacı Belediyesi'nin de kapatılması kararı alınmıştır.

Aliğa; 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun yayınlanmasından sonra İçişleri Bakanlığı'nın 03.08.2004 tarih ve 119 sayılı genelgesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Mart 2008 tarihinde; 5393 sayılı Bazı Belediyelerin kapatılması ve yeni ilçeler kurulması Kanunu çerçevesinde; Büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilmiş ve kanun kapsamına giren **Helvacı Belediyesi'nin de kapatılması** kararı alınmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren 6360 sayılı "On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile büyükşehirlerdeki tüm belde belediyeleri kapatılması kararı alınmıştır. **Yenişakran Belde Belediyesi de bu kanun kapsamında mahalleye dönüştürülmüştür.**

Şekil 3 Aliğa Yerleşme Haritası



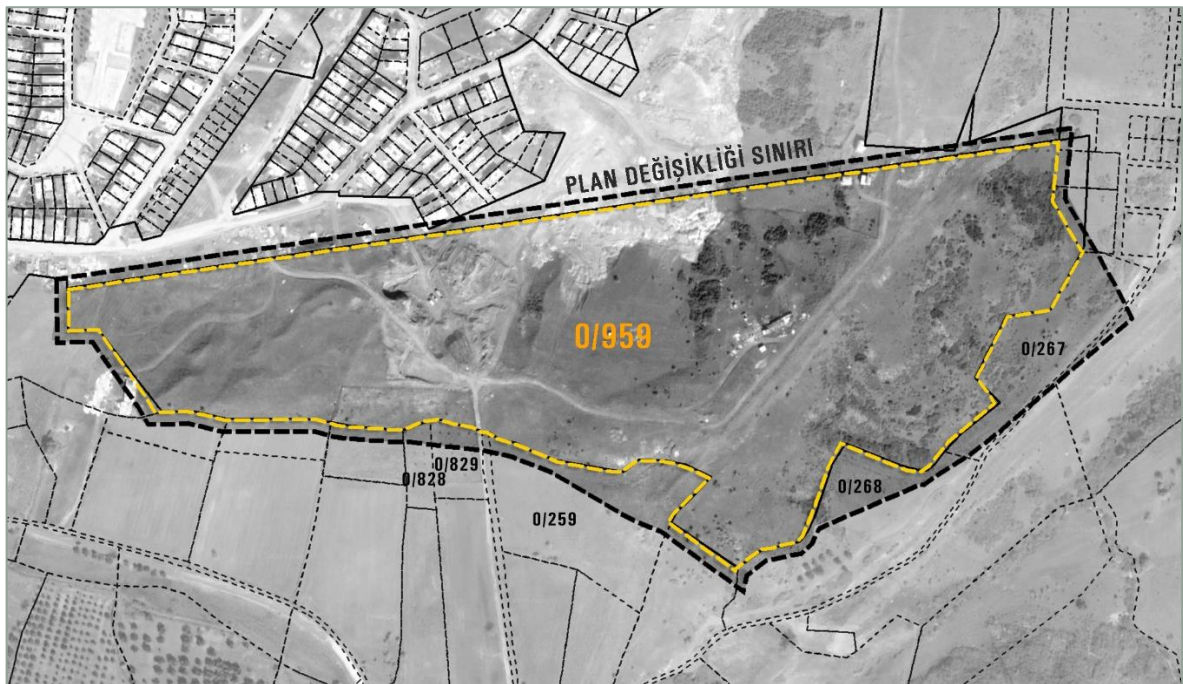
Kaynak: <https://www.aliaga.bel.tr/aliaga/aliaga-haritasi>

Şekil 4 Planlama Alanı Kent İçindeki Yeri



Planlama alanı, Aliağa ilçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 959 numaralı parseli tamamını ve çevresinde yer alan 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alan büyüklüğü 30.8 ha'dır. Planlama alanı, kent merkezinin güneydoğusunda, O-30 Otoyolu ile D-550 Karayolu arasında yer almaktadır. Planlama alanı kent merkezine 3-4 km. mesafededir.

Şekil 5 Plan Değişikliği Yapılan Alan Sınırı



2 ÇEVRESEL İLİŞKİLER VE ULAŞIM

Planlama alanı, D-550 (Çanakkale-Manisa) Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Çevresinde yer alan önemli merkezlere uzaklıkları incelendiğinde, Menemen'e 33 km., Foça'ya 40 km., Bergama ilçesine 55 km., İzmir merkeze 65 km., Manisa merkeze 50 km., Balıkesir merkeze 118 km. mesafede bulunduğu görülmektedir. Planlama alanı İzmir ilinde yer almasına rağmen, Manisa merkeze daha yakın mesafede bulunmaktadır. Adnan Menderes Havalimanı'na uzaklığı ise 90 km.'dir.

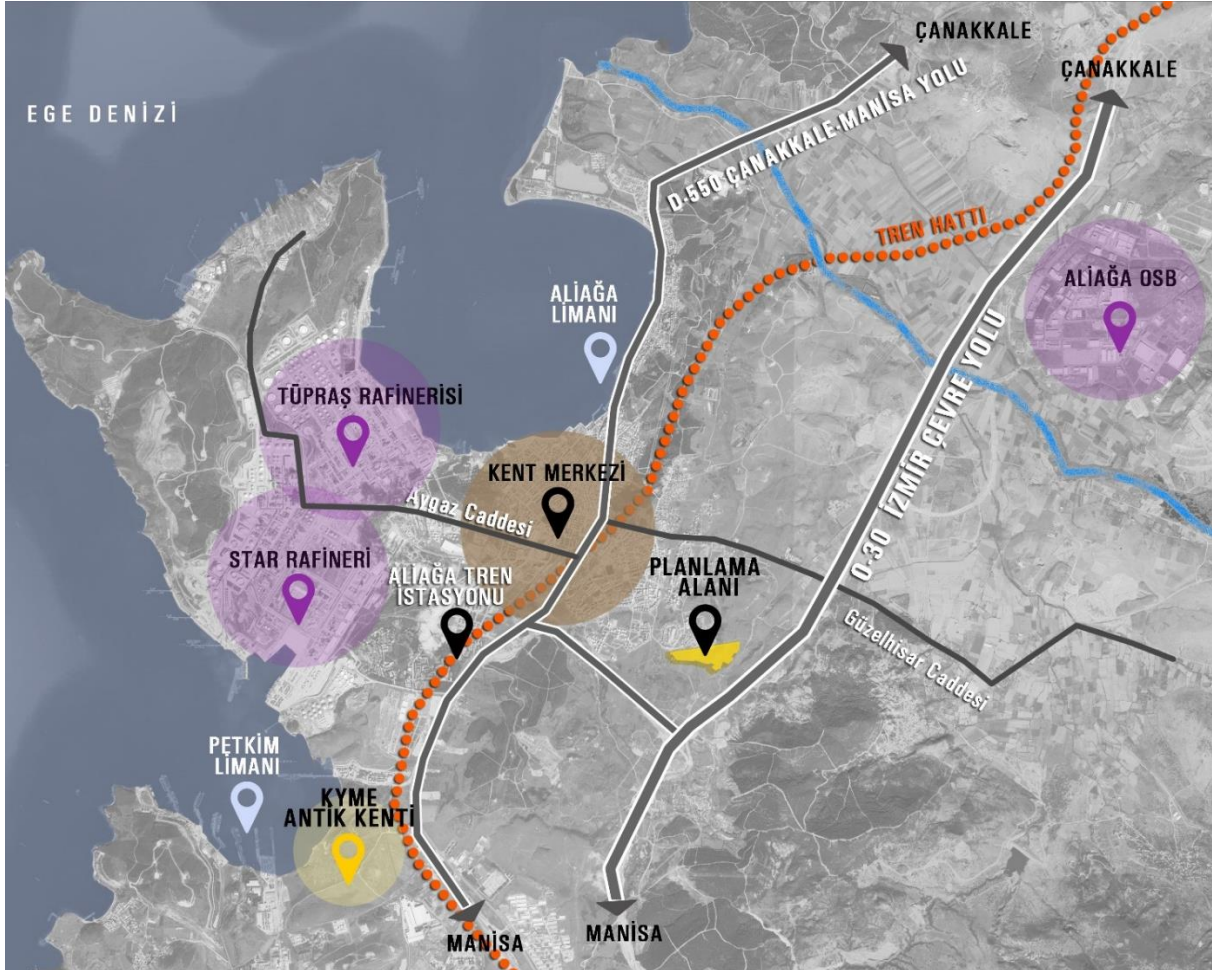
Şekil 6 Çevre Merkezlere Uzaklık



Planlama alanı, D-550 (Çanakkale-Manisa) Karayolu ve O-30 İzmir Çevre Yolu olmak üzere iki önemli aks arasında kalmaktadır. **D-550 Karayolu**, Aliaga ilçesi için **1. derece yol** niteliğinde olup, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. **İzmir Çevre yolu** (Çiğli – Aliaga ve Çandarlı Otoyolu) ise Aliaga Organize Sanayi Bölgesi üzerinden Çandarlı Limanı'na bağlantı sağlayarak, Bergama üzerinden Çanakkale'ye ulaşmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinden geçen ve Aliğa ilçesi için 2. derece yol niteliğinde olan Güzelhisar Caddesi ise Güzelhisar üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. Bununla birlikte, Aliğa ilçesi için 2. Derece yol niteliğinde olan diğer aks İnönü Caddesi'dir ve Aliğa Limanı'na ulaşım sağlamaktadır.

Şekil 7 Çevresel İlişkiler ve Ulaşım



Planlama alanına 4 km. mesafede Aliğa-Menderes Hızlı Tren Hattı'na ait, Aliğa Tren İstasyonu bulunmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresindeki bölgelere bakıldığında; kuzeybatısında kent merkezi ile Aliğa Limanı, kuzeydoğusunda Aliğa Organize Sanayi Bölgesi, batısında mevcutta mevcut yerleşim alanının dışında TÜPRAŞ, Star Rafineri Akaryakıt Sanayi Alanı ve Petkim Limanı yer almaktadır. Alanın güneybatısında ise Kyme Antik kenti bulunmaktadır.

3 TARİHSEL GELİŞİM

Arkeolojik bulgulardan hareketle, Aliğa'nın bulunduğu bölgede ilk yerleşimlerin M.Ö 3.500'lü yıllarda olduğu anlaşılmaktadır. Tarih içinde Aioller bölgeye gelmiştir. **Kyme, Myrina, Gryneia, Pitane gibi tarihi kentler** Aliğa bölgesindedir. Bizans'ın iç dinamiklerinden kaynaklanan sorunlar, Arap akınları ve doğal afetler bölgenin tarihsel sürecinde önemli değişikliklere neden olmuştur. 1025'de meydana gelen deprem bölgeye büyük zarar vermiştir (Alto, 2009:5-41).

1313 yılından itibaren Saruhan Beyliği'nin egemenliğine giren Aliğa, bu beyliğe bağlı bir komutan tarafından, Saruhan Sancaklarından Güzelhisar topraklarının içinde yönetilmiştir. O dönemde, köy biçiminde bir yerleşme yerine, çiftlik şeklinde işlenen topraklar söz konusudur.

1530 yılına ait tarihi kayıtlarda Güzelhisar kazasına bağlı çiftliklerden biri Ali Ağa Çiftliği'dir. Osmanlı Padişahı III. Murat dönemine ait 1585 tarihli Saruhan Kadılık sicillerinde Aliğa Çiftliği'nden söz edilmektedir. Söz konusu belgede, çiftlikte 23 kişinin ikamet ettiği ve bunlardan sadece birinin toprak vergisi verdiği belirtilmektedir.

Batılı devletler, Osmanlı egemenliğindeki kıyı köylerdeki tahıl, bakliyat, zeytinyağı, deri ve hayvanları toplayarak bunları küçük teknelerle açık denizdeki büyük gemilere götürüyor, ancak bunun için büyük insan gücüne ihtiyaç duyuyordu. Bu sorunu aşmak için Ege adalarında yaşayanlar Aliğa ve çevresine göç ettirilerek yerleştirildi. Tarihi kayıtlarda, 19. yüzyılda Ali Ağa çiftliğinde 62 hanelik bir Osmanlı-Rum köyünün olduğu yazılmaktadır.

Tanzimat dönemiyle birlikte Osmanlı'da emlak, arazi, hayvan ve kazanç sayımı ve envanter oluşturulması çalışması başlatıldı. 1844-45'de yapılan sayımlardan biri de 2028 sayılı Aliğa Çiftliğine ait temettü'at defteridir. Deftere göre o yıl Ali Ağa çiftliğinde 62 hane olup 152 vergi mükellefi bulunmaktaydı. Bunların bir kısmı ortakçıydı. Vergi mükelleflerinin 13'ü Müslüman, 139'u ise Hristiyan Osmanlı vatandaşıydı. Çiftlik işçileri, çoğunlukla çevre köy, kasaba ve kazalardan geliyor, çiftlik binalarında yatıp kalkıyorlardı. Aliğa çiftliği bölgesinde 1867'lere gelindiğinde yavaş yavaş köy şeklinde yerleşim başlamıştır. 1867 yılı tarihli Emr-i Şarif ile Saruhan Sancağı Güzelhisar-ı belgesinde Aliğa çiftliği yanında Pazar günleri her hafta halk pazarı kurulmasına izin verildiği yazılıdır (Alto, 2009:5-41).

Aliağa, 1890 yılı Aydın Vilayeti Salnamesinde Menemen kazasına bağlı bir köy olarak kayıtlıdır. Bu dönemde köyde 101 hanede 801 nüfus yaşamaktadır. Aliağa Çiftliğinin, 19. Yüzyıl içinde Baltacızadelerin elinde olması, bu topraklara yerleşmek isteyen Rumlar ile bölgede geniş arazilere sahip bu aile arasında anlaşmazlıklara neden olmuştur. 19.yüzyılın ilk yarısından Cumhuriyet'in kuruluşuna kadar geçen sürede Baltacı ailesi topraklarını çok genişletmiş, Menemen kazası içindeki en büyük çiftlik haline gelmiştir. Aliağa Çiftliği denilen Osmanlı-Rum köyüne ilk göçmenler, Balkan Savaşı'nın ardından 1913 yılında yerleşmeye başlamıştır (Alto, 2009:5-41).

4 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Aliağa ilçesinin 1965-2019 yılları arasında, belirli aralıklarla nüfus büyüklüklerini ve nüfus artış hızını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

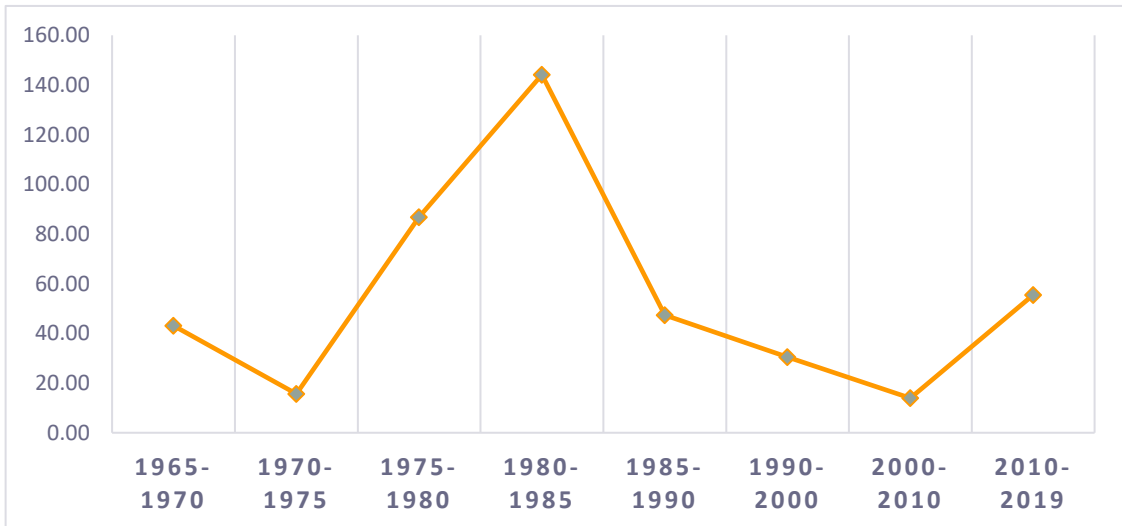
Aliağa, 1937 yılı öncesinde bir balıkçı köyü iken, 1937 yılında bucak olmuştur. 1952 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. 1982 yılına kadar da belde belediyesi olarak hizmet vermiştir. Nüfus artış hızı grafiğindeki en çarpıcı yükselme 1980-1985 yılları arasında gerçekleşmiştir. 1980'li yılların başından itibaren nüfus artışı hızlanmıştır. Nüfus artışında görülen bu değişimin sebebi, Aliağa'nın sanayileşme süreci ile açıklanabilir. Tüpraş ve Petkim gibi iki büyük ölçekli sanayi tesisinin kurulması ile yeni iş olanakları yaratılmış ve yerleşme göç almaya başlamıştır.

Tablo 1 Aliağa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı

YILLAR	ALİAĞA NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ	ALİAĞA NÜFUS ARTIŞ HIZI
1965	7,814	-
1970	9,695	43.14
1975	10,485	15.67
1980	16,184	86.82
1985	33,272	144.14
1990	42,150	47.30
2000	57,192	30.52
2010	65,753	13.95
2019	96,974	55.51

Kaynak: TÜİK, 2019

Grafik 1 Aliağa İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği



İzmir ili 2019 yılı nüfusu 4.367.251 kişidir. İzmir ilçelerine ait 2019 yılı nüfus verilerine bakıldığında ise, planlama alanının içinde bulunduğu Aliağa ilçesi nüfusunun 96.974 kişi ile İzmir il nüfusunun %2.2'sini oluşturduğu görülmektedir.

Tablo 2 İzmir İlçeleri 2019 Nüfusu

İLÇELER	2019 NÜFUSU	İLÇELER	2019 NÜFUSU
KARABURUN	10759	ALİAĞA	96974
BEYDAĞ	12340	MENDERES	97123
KINIK	28802	BERGAMA	103867
FOÇA	32264	KEMALPAŞA	107556
GÜZELBAHÇE	33725	ÖDEMiŞ	132876
SELÇUK	36824	GAZİEMİR	137808
BAYINDIR	40414	MENEMEN	179881
DİKİLİ	43806	TORBALI	185908
KIRAZ	43925	ÇİĞLİ	200211
ÇEŞME	44363	BAYRAKLI	312264
SEFERİHİSAR	44526	KARŞIYAKA	349290
NARLIDERE	65737	KONAK	351572
URLA	67339	BORNOVA	450992
BALÇOVA	79681	KARABAĞLAR	480925
TİRE	84804	BUCA	510695

Kaynak: TÜİK, 2019

Aliağa ilçesi 2007-2019 yılları arasındaki nüfus verileri incelendiğinde; 2007 yılı verilerine göre ilçede 3 adet belediye olduğu görülmektedir.

Helvacı Belde Belediyesi 2008 yılında “5393 sayılı Bazı Belediyelerin kapatılması ve yeni ilçeler kurulması Kanunu” çerçevesinde; Yenışakran Belde Belediyesi ise, 2012 yılında yürürlüğe giren “6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile kapatılarak belde belediyesi statüsünden mahalle statüsüne geçmiştir. Aliağa ilçesinin 2012 nüfusu ile 2013 yılı nüfusu arasındaki farkın nedeni, 2013 yılı itibarıyla tüm mahalleler Aliağa Belediyesi’ne bağlanmasıdır.

Tablo 3 Aliğa Belediye Nüfusları (2007-2019)

	ALİĞA BELEDİYESİ	HELVACI BELEDİYESİ	YENİŞAKRAN BELEDİYESİ
2007	43822	4107	3483
2008	49508	-	3883
2009	51108	-	3630
2010	53624	-	3567
2011	56440	-	3552
2012	59124	-	3557
2013	80948	-	-
2014	93366	-	-
2015	87376	-	-
2016	91026	-	-
2017	94070	-	-
2018	95392	-	-
2019	96974	-	-

Kaynak: TÜİK, 2019

2019 yılı itibariyle Aliğa ilçesinde 30 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu Samurlu Mahallesi'nin 447 kişi ile Aliğa'nın 30 mahallesi arasında, nüfus açısından en düşük değere sahip 9. mahallesi olduğu görülmektedir.

Tablo 4 Aliğa 2019 Mahalle Nüfusları

MAHALLELER	2019 NÜFUSU	MAHALLELER	2019 NÜFUSU
ÇORAKLAR	47	YUKARI ŞEHİTKEMAL	780
YÜKSEKKÖY	171	ÇAKMAKLI	829
KAPUKAYA	179	ŞEHİTKEMAL	843
KARAKÖY	182	MİMAR SİNAN	1313
AŞAĞIŞAKRAN	261	B.HAYRETTİN PAŞA	1354
UZUNHASANLAR	273	FATİH	1891
HOROZGEDİĞİ	300	YALI	3137
KALABAK	402	YENİŞAKRAN	4860
SAMURLU	447	KURTULUŞ	7957
ÇITAK	557	KAZIM DİRİK	8220
BOZKÖY	575	KÜLTÜR	8354
KARAKUZU	593	ATATÜRK	8521
GÜZELHİSAR	648	BAHÇEDERE	9068
ÇALTILIDERE	651	SİTELER	12955
HACİÖMERLİ	779	YENİ	20827

Kaynak: TÜİK, 2019

ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Ortalama hanehalkı büyüklüğü, hanehalkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. 2013 yılında TÜİK tarafından yayınlanan “Seçilmiş Göstergelerle İzmir” kitapçığındaki verilere göre Türkiye, İzmir ve Aliğa’nın ortalama hanehalkı büyüklükleri incelendiğinde; Aliğa’daki ortalama hanehalkı büyüklüğü 3.18 kişi ile Türkiye ortalamasının altında, İzmir ortalamasının ise üstünde kalmaktadır.

Tablo 5 Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü

TÜRKİYE	İZMİR	ALİĞA
3.41	2.98	3.10

Kaynak: Seçilmiş Göstergelerle İzmir, 2018, TÜİK

5 DOĞAL VE FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

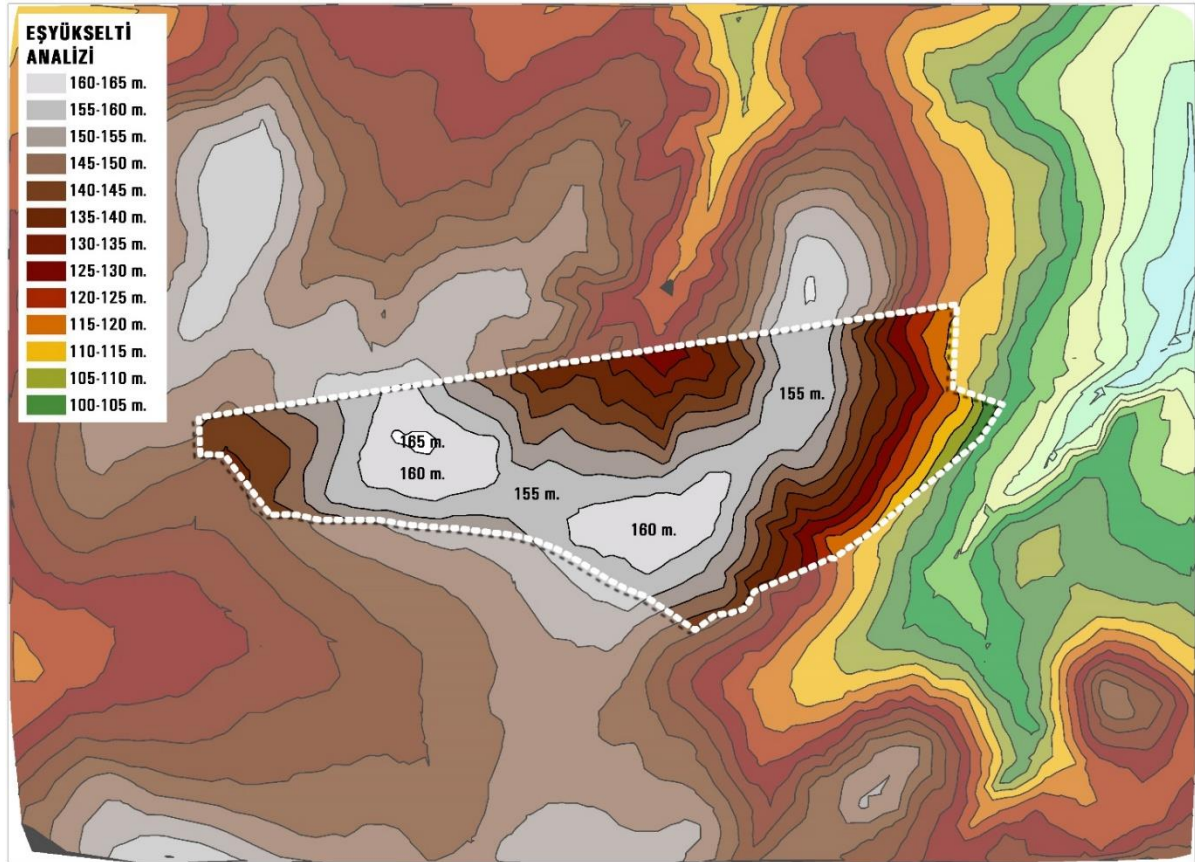
5.1 TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZLERİ

Topografik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla eşyüksekti analizi, sorunlu alanların belirlenmesi için eğim analizi, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı/yöneliş analizi yapılmıştır.

5.1.1 EŞYÜKSELTİ

Eşyüksekti analizi yapılırken aralıklar 5 metre kabul edilmiştir. Çalışma alanında en düşük kot 100 metre, en yüksek kot ise 165 metre yüksekliktedir. Yükseklik doğuya doğru azalmaktadır. Çalışma alanında iki adet tepe noktası bulunmaktadır. Bunlar alanın güneybatısında yer almaktadır. Tepe bölgeleri ortalama 160-165 metre yüksekliğinde olup, tepe noktaları 160 ve 165 metre kotlarındadır.

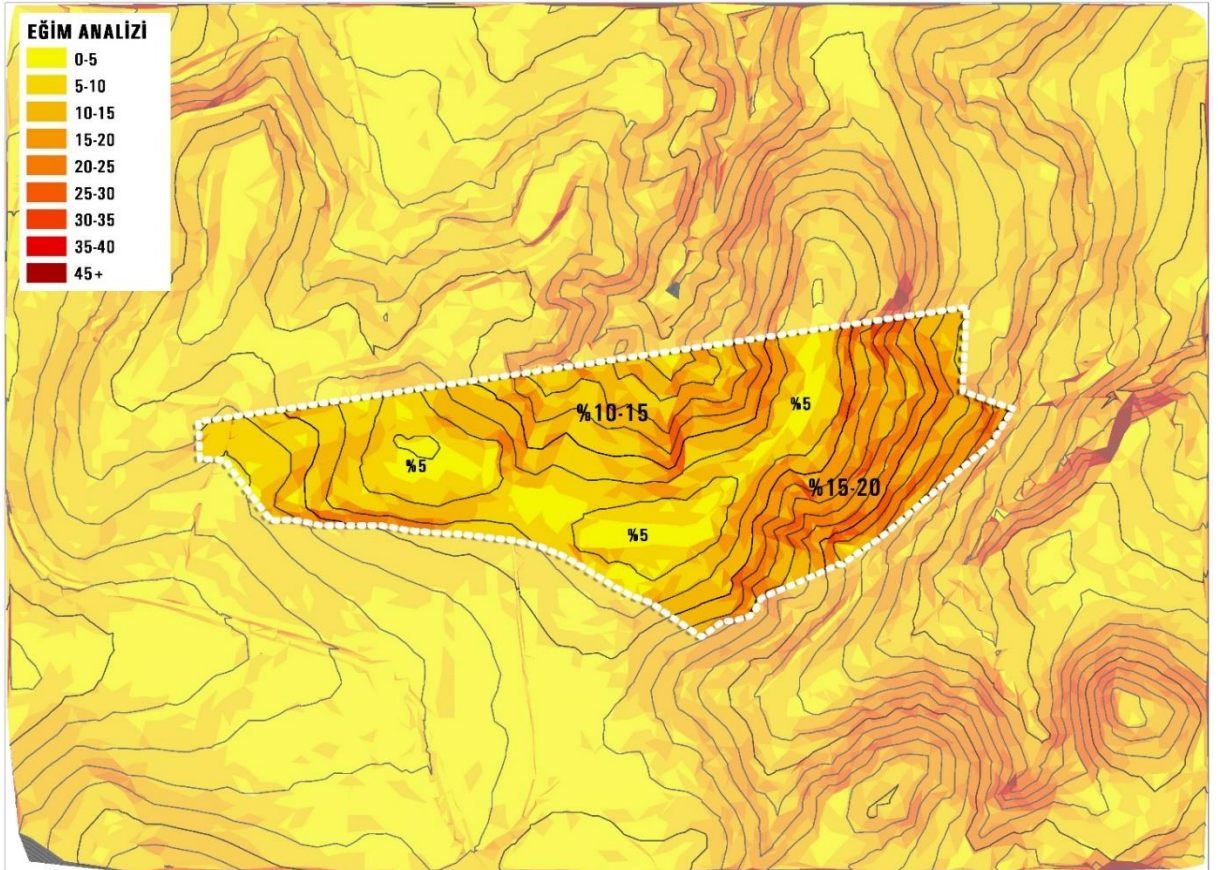
Şekil 8 Eşyüksekti Analizi



5.1.2 EĞİM

Eğim analizi %5'lik aralıklarla hazırlanmıştır. Eğim çizgileri ise 5 metre aralıklarla geçmektedir. Çalışma alanına ilişkin eğim analizi incelendiğinde, çalışma alanının büyük bir bölümü %5-15 eğim aralığında bulunduğu görülmektedir. En yüksek eğim değerleri (%15-%20) çalışma alanının doğusunda yer almaktadır.

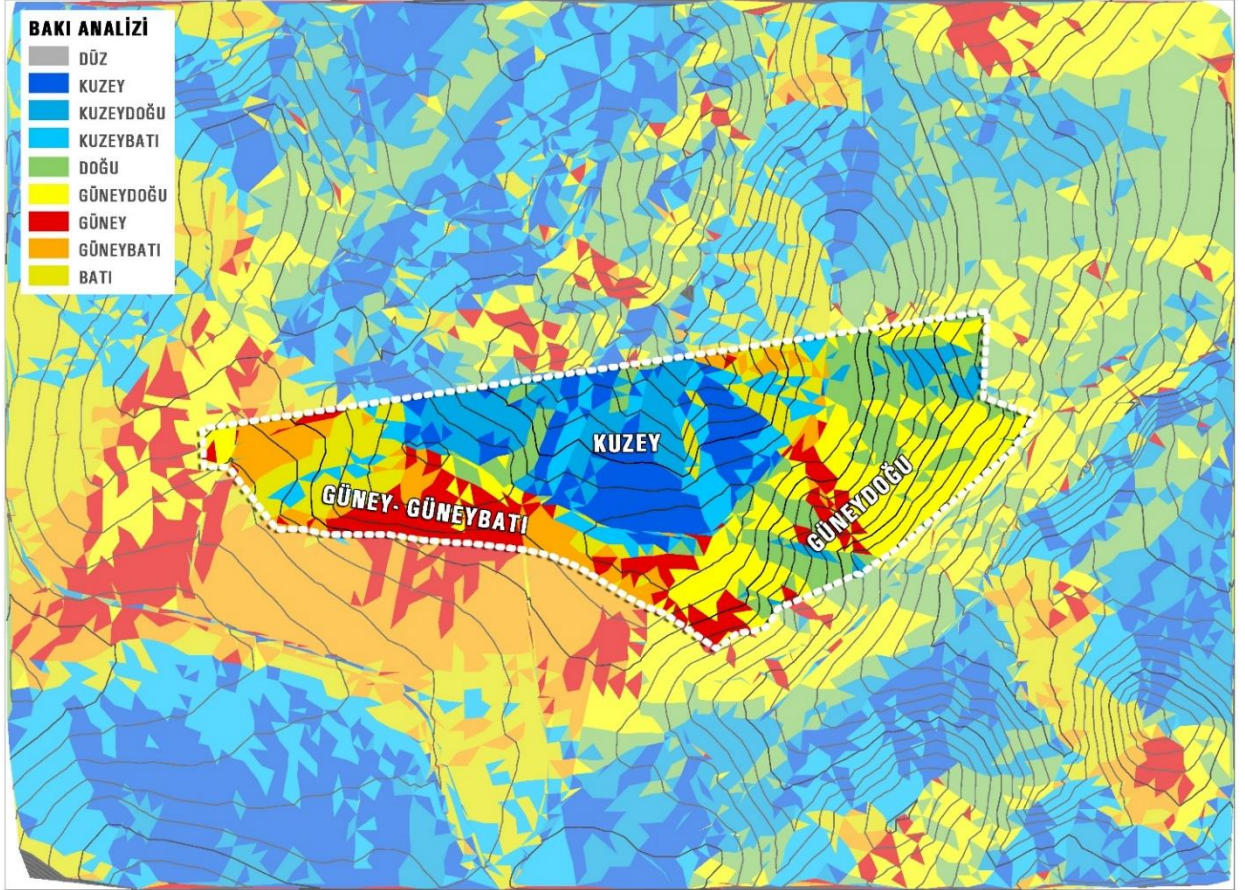
Şekil 9 Eğim Analizi



5.1.3 BAKI

Çalışma alanının yöneliş durumu incelendiğinde, alanın ağırlıklı olarak kuzey ve güney olmak üzere iki ana yönelişi bulunduğu söylenebilir. Alanın güney yamaçlarının güneye, kuzeydeki yamaçlarının ise kuzeye doğru yönlendiği görülmektedir.

Şekil 10 Bakı Analizi

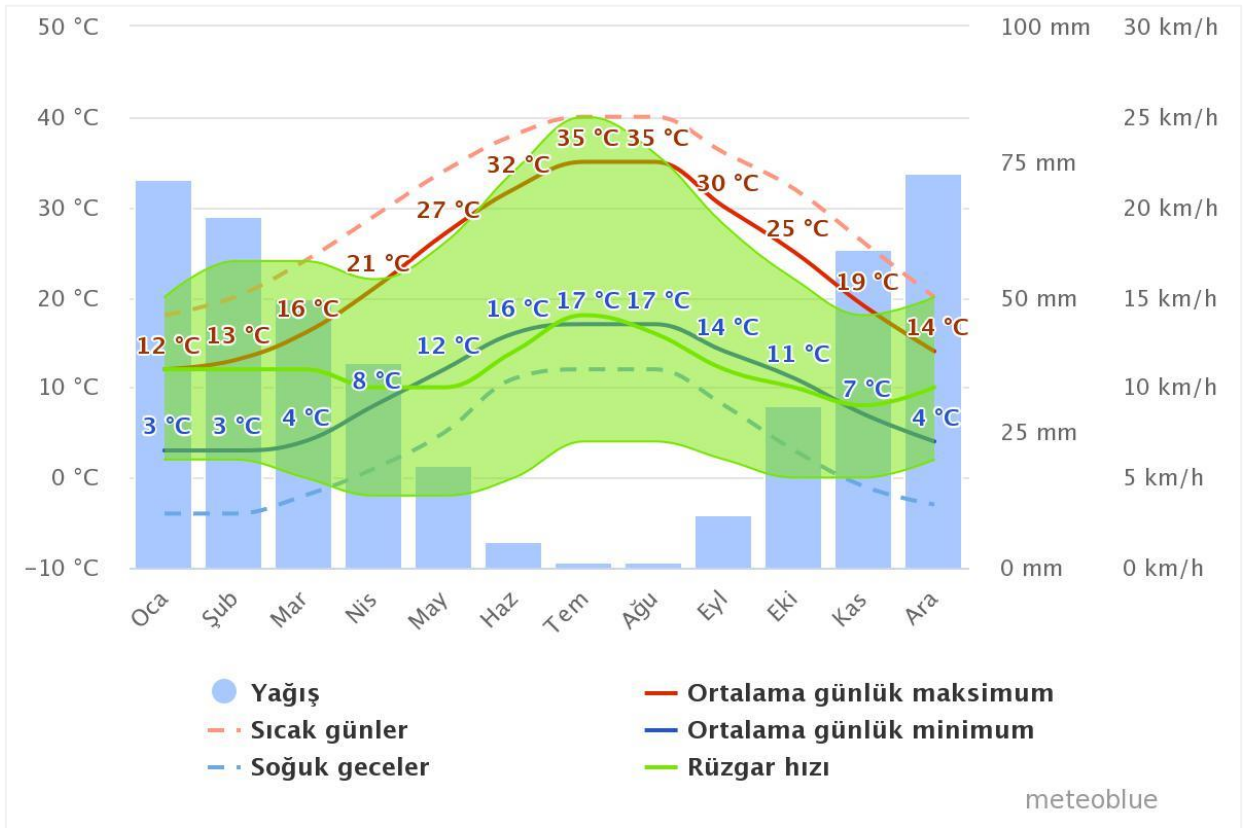


5.2 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Aliağa ilçesinde ılıman Akdeniz iklimi hâkimdir. Kışlar genellikle yağmurlu geçerken, yaz mevsimleri kuraktır. Kışın kuzey rüzgârları hâkimdir. Yazın ise batıdan esen imbat rüzgârları ilçeye serinlik getirir.

Aliağa ilçesinde yıllık ortalama sıcaklık 16 °C iken Yazları ortalama sıcaklık 24-27 derece arasındadır. Gündüzleri bu sıcaklığın 35 dereceyi geçtiği görülmektedir. Kış aylarının sıcaklık ortalaması 7 derecedir. Aliağa'da en soğuk ay Ocak ayıdır. Sıcaklıklar Nisan ayından itibaren yükselmekte ve en yüksek değerlere Temmuz ayında ulaşmaktadır. Ağustos ayından sonra ise Ekim ayının sonuna kadar yıllık ortalama değerin üzerinde seyretmektedir.

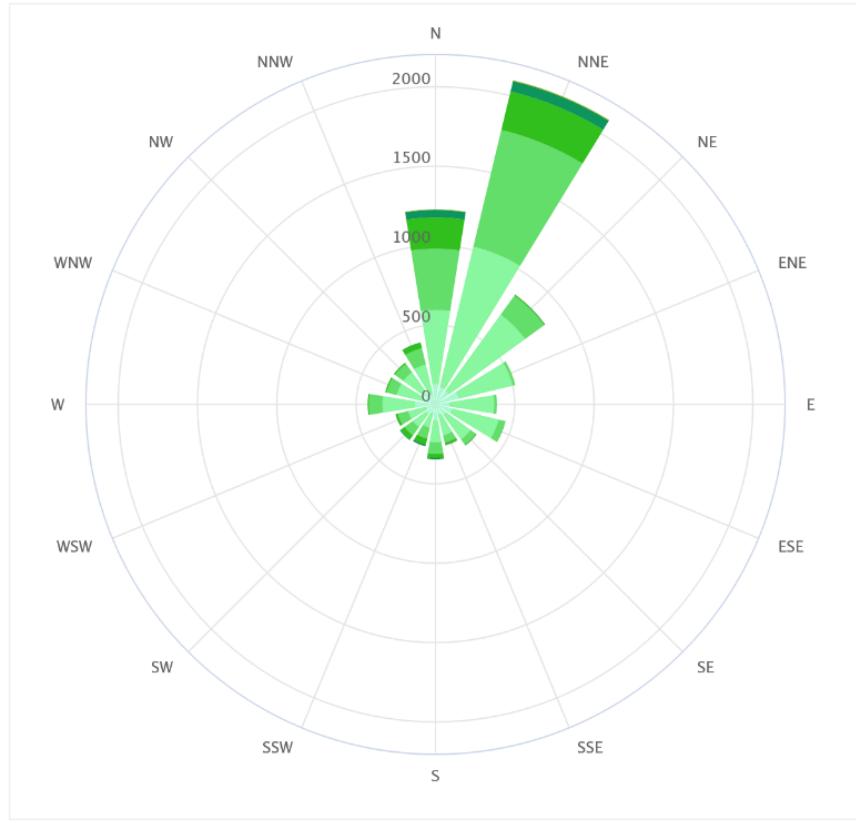
Grafik 2 Ortalama Sıcaklık ve Yağış Grafiği



Kaynak: www.meteoblue.com

Aliağa ilçesine ait hâkim rüzgâr yönü ve hızını gösteren grafiğe bakıldığında; ilçedeki hâkim rüzgâr yönünün kuzeydoğu (poyraz), ikinci derecede hâkim rüzgâr yönünün ise kuzey olduğu görülmektedir.

Şekil 11 Aliğa İlçesi Hâkim Rüzgâr Yönü ve Hızı



Kaynak: www.meteoblue.com

Bitki Örtüsü

Aliğa ilçesinde Akdeniz iklim şartları hâkim olduğundan doğal vejetasyon toplulukları da buna göre Akdeniz Fitocoğrafya Bölgesi'ne ait sıcaklık ve ışık isteği fazla olan sert yapraklı ve kuraklığa dayanıklı olan türlerden oluşmaktadır. Araştırma alanının doğal bitki örtüsünü Akdeniz ikliminin karakteristik ağacı kızılçam (*Pinus brutia*), kızılçamların tahrip edildiği kısımlarda ise makiler oluşturmaktadır. (Öztürk, 2003; aktaran, Bağmancı, 2010)

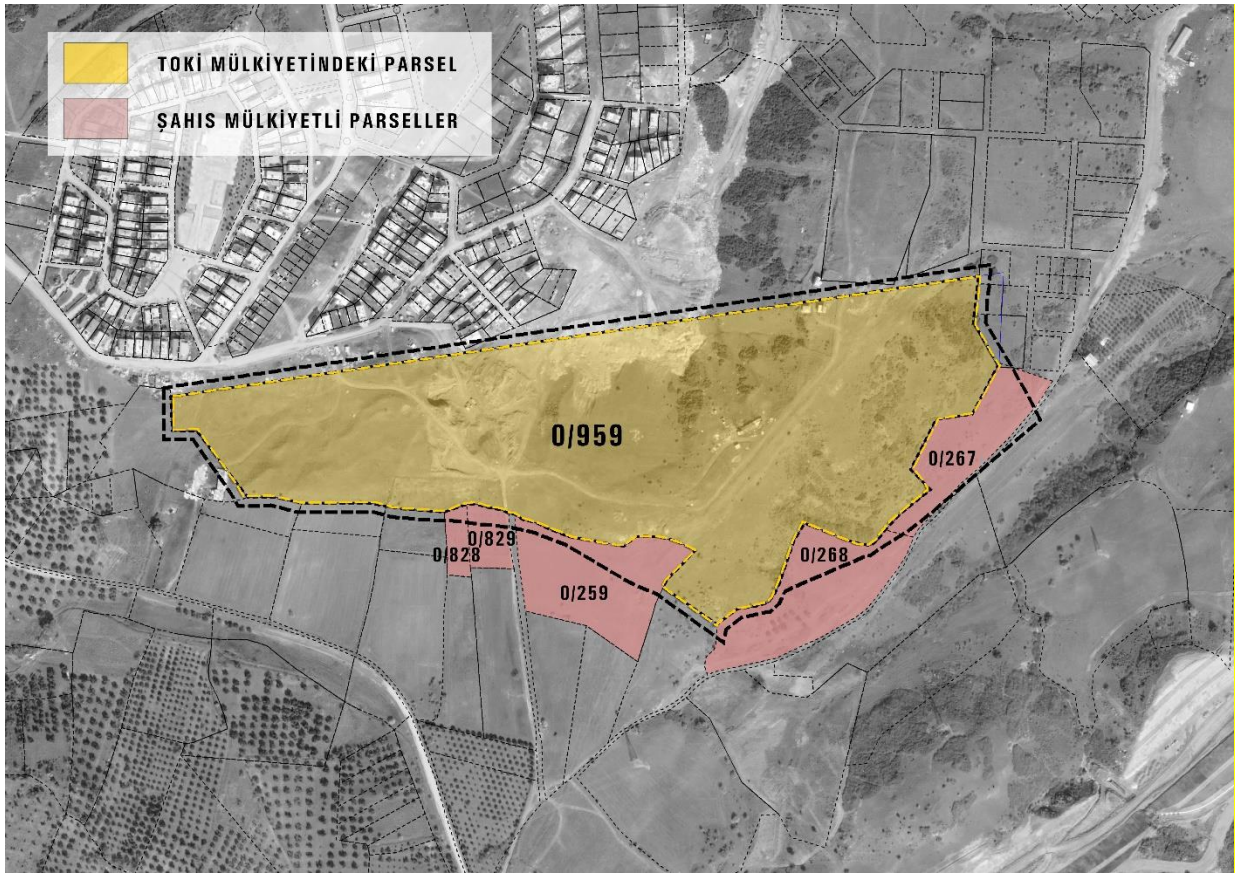
Araştırma alanı ve çevresinde orman ve maki vejetasyonu üyelerinden kızılçam (*Pinus brutia*), kermes meşesi (*Quercus coccifera*) ve zeytin (*Olea europaea*) görülmektedir. Aşırı otlatma, yakacak temini, yangın ve tarla açma nedeni ile alanda bulunan ormanlar yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır. Ormanların yerini pırnal meşesi (*Quercus ilex*), sakız ağacı (*Pistacia lentiscus*), akça kesme (*Phillyrea latifolia*), katır tırnağı (*Spartium junceum*), tesbih çalısı (*Sytrax officinalis*), kocayemiş (*Arbutus unedo*), defne (*Laurus nobilis*), katran ardıcı (*Juniperus oxycedrus*), kuşkonmaz (*Asparagus acutifolius*), üvez (*Sorbus græcea*) mersin (*Myrtus communis*), çakır diken (*Sarcopoterium spinosum*) gibi maki vejetasyonu üyeleri ve diz boyunu geçmeyen garig formasyonları almıştır. (Öztürk, 2003; aktaran, Bağmancı, 2010)

5.3 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Aliğa ilçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 959 numaralı parseli tamamını ve çevresinde yer alan 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.

0/959 numaralı parselin mülkiyet sahipliği değerlendirildiğinde, tamamının TOKİ mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Parsel alan büyüklüğü ise 153959.8 m²'dir. 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parseller ise şahıs mülkiyetindedir.

Şekil 12 Mülkiyet Durumu



5.4 JEOLOJİK DURUM

Jeolojik durum analizi, depremselliğin tespit edilmesi ve jeolojik açıdan sorunlu bölgelerin belirlenmesi, yerleşime uygun alanların ortaya çıkarılması açısından önem taşımaktadır.

Jeolojik etüt çalışmaları, İller Bankası Anonim Şirketi, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından Aliğa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında yapılarak 11.12.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında, “**ÖA-2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar)**” simgesiyle gösterilmiş alan içerisinde kalmaktadır.

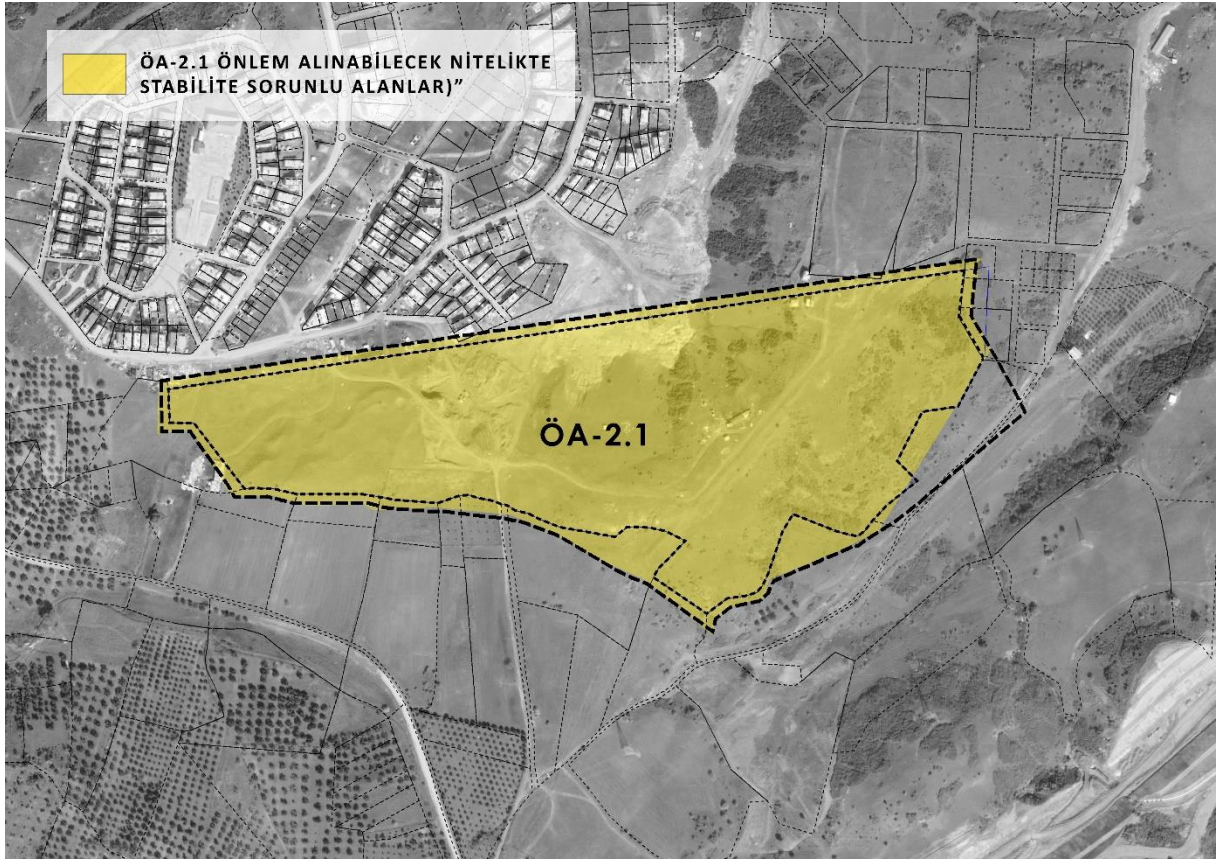
ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR (ÖA-2.1)

Çalışma alanında topoğrafik eğimin nispeten yüksek olduğu alanlardır. Bu alanların jeolojisini Aliğa Kireçtaşı (Ma), Foça Tüfü (Mf), Zeytindağ Formasyonu (Mz) oluşturmaktadır. Yapılan gözlemlerde bu alanlarda kaya düşmesi, heyelan ve kütle hareketleri gözlenmektedir ancak eğime ve litolojiye bağlı olarak bu alanlarda yapılacak kazı esnasında açığa çıkacak şevlerde stabilite problemleriyle karşılaşılabilmesi bilinmelidir. Stabilitéye yönelik belirlenen mühendislik önlemlerinin alınması sonucunda bu alanlarda stabilitenin sağlanacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1), önem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; Ek-1 Yerleşime Uygunluk ve Mühendislik Jeolojisi Haritalarında ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda;

- Temel ve zemin etüt çalışmalarında yamaç boyunca stabiliteyi sağlayacak önlemlerin belirlenmesi ve uygulanması gerekmektedir.
- Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altı yolların güvenliğini sağlayacak önlemler alınmalıdır. Kayaların üstünde bulunan, altere olmuş çürük kısım varsa, kalınlığı belirlenmeli inşaat sırasında sıyrılarak alınmalıdır.
- Temellerin oturacağı kaya zeminden alınacak karot numunelerinden kaya kalitesinin (RQD) belirlenmesi, tek eksenli basınç dayanımları ve taşıma güçleri hesaplanmalıdır. Bu parametrelerin istenilen değerlerde çıkmaması veya kayaların aşırı eklemlili olduğu, parsel etütlerinde tespit edilmesi durumunda uygun temel sistemlerinin uygulanması önerilir.
- Farklı litolojilerden oluşan bu alanda bina temellerinin farklı davranış gösteren zeminler üzerine oturtulması engellenmeli ve gerekli iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır.

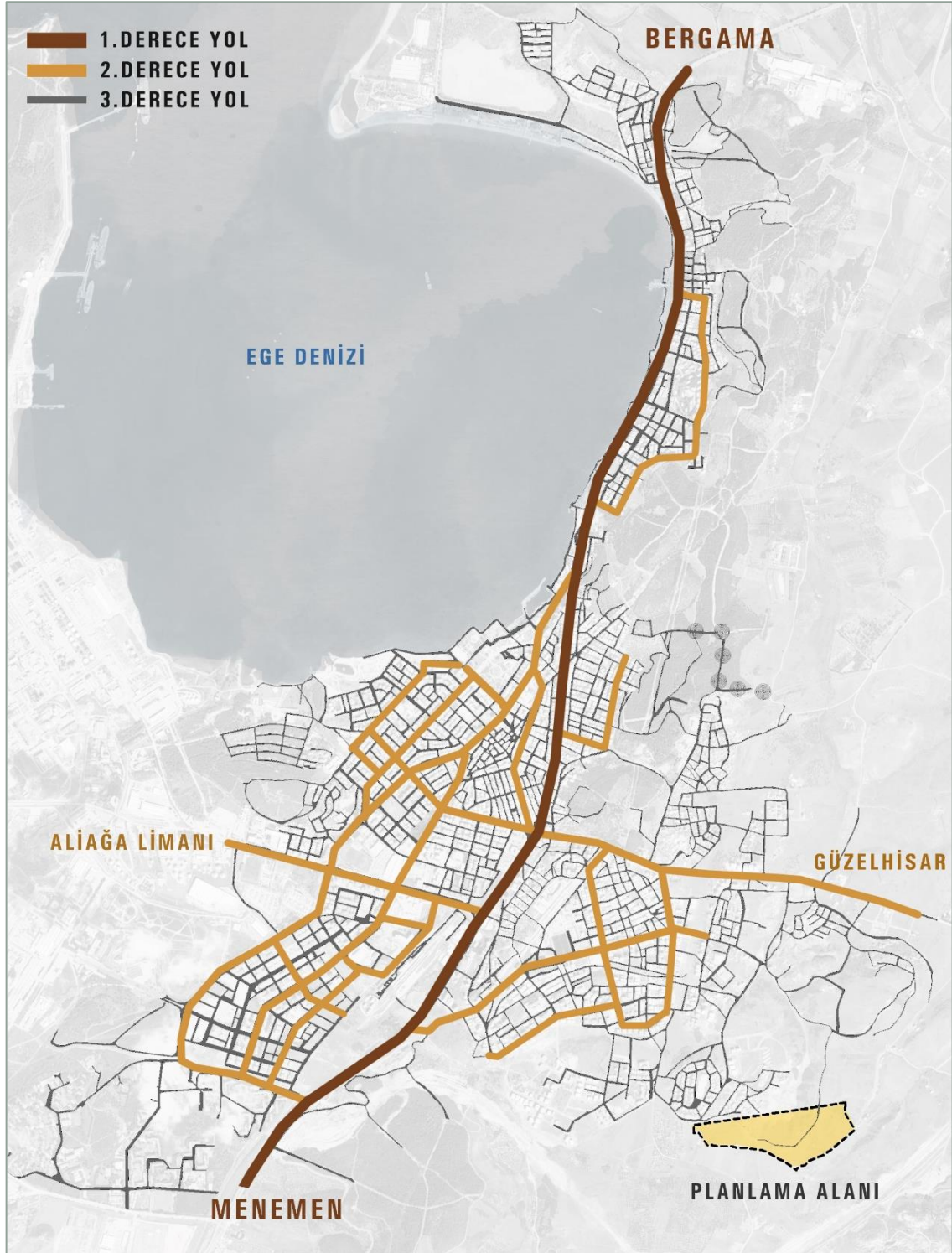
Şekil 13 Jeolojik Etüt



5.5 ULAŞIM BAĞLANTILARI

Aliğa merkez yerleşmesinin ulaşım bağlantıları 3 kademede (karayolu, cadde, sokak) incelendiğinde; 1. Derece yol kentin omurgası niteliğinde olan Bergama-Aliğa-Menemen ilçelerini birbirine bağlayan (İzmir-Çanakkale Yolu D-550) E-87 Karayolu'dur. E-87 Karayolu Hürriyet Caddesi olarak adlandırılmıştır.

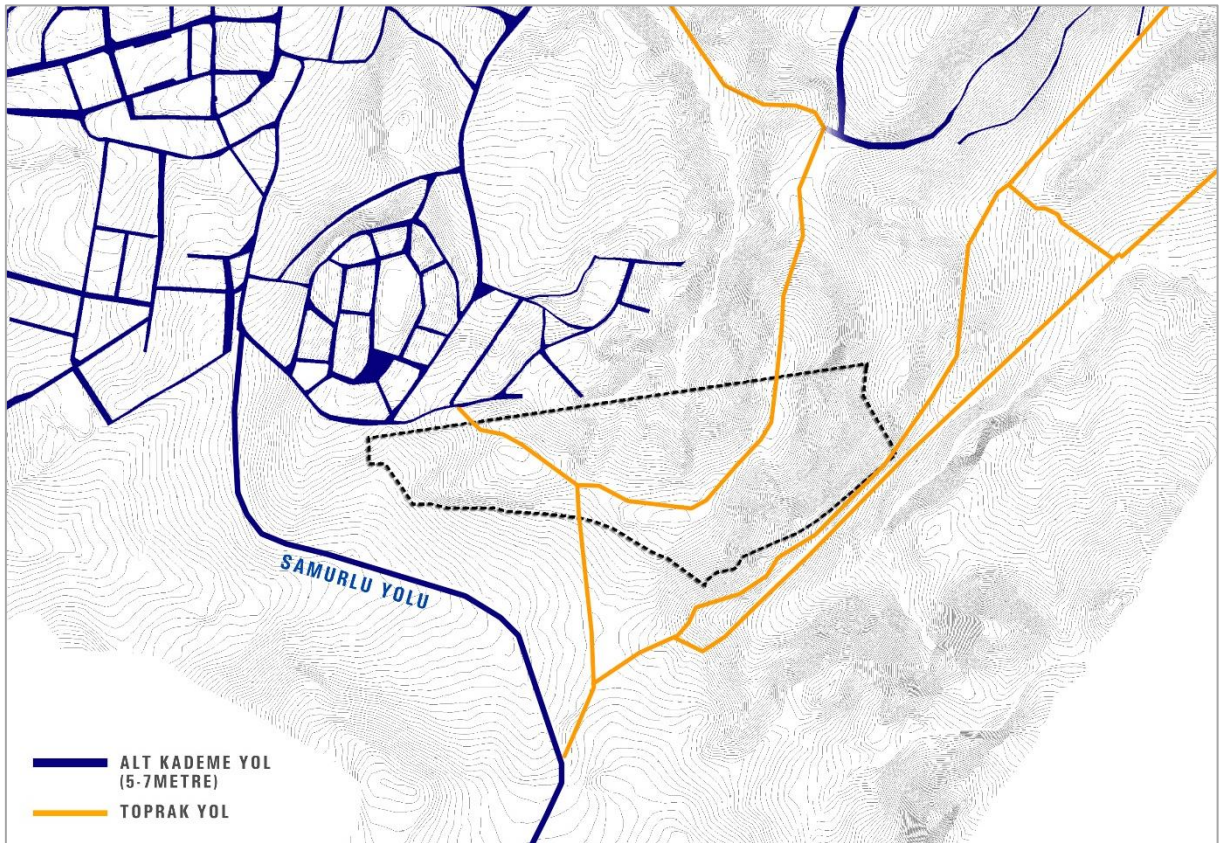
Şekil 14 Aliğa Merkez ve Planlama Alanı Ulaşım Kademelenmesi



Hürriyet Caddesi'ni Aliğa Liman'a bağlayan Aygaz Caddesi, Güzelhisar'a giden Güzelhisar Caddesi, Cengiz Topel Caddesi, Necmettin Giritlioğlu Caddesi vb. caddeler 2. Derece yol niteliğindedir.

Bunların dışındaki ulaşım bağlantıları (sokaklar) 3. Derece yol niteliğinde değerlendirilebilir. Planlama alanı Aliğa merkez yerleşmesinin güneydoğusunda yer almaktadır ve kentin önemli ulaşım akslarına erişimi kısıtlıdır. Kendi içerisinde nitelikli bir yola sahip değildir.

Şekil 15 Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları



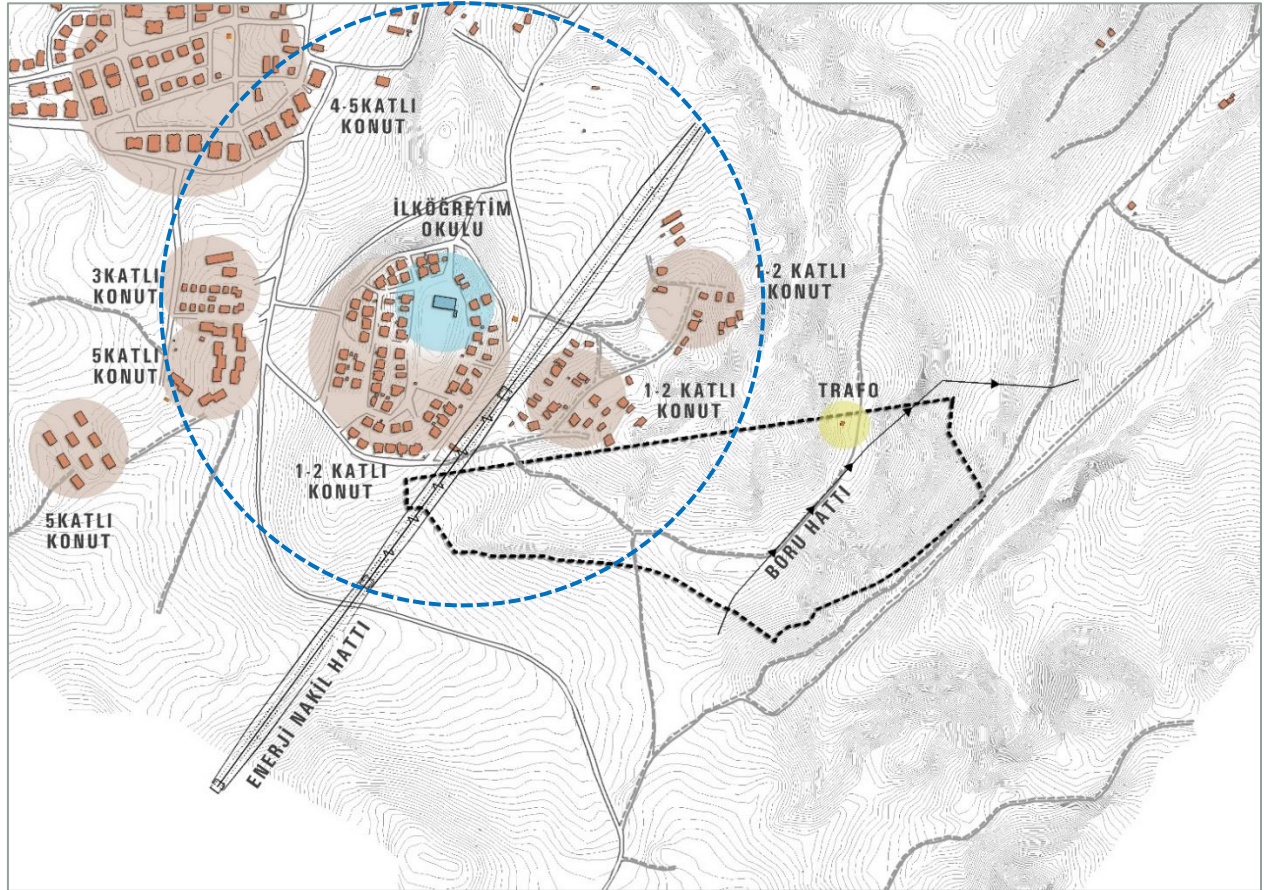
Planlama alanından geçen nitelikli bir ulaşım ağı bulunmamakta olup, köy yolu niteliğinde toprak yollar bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde ise 5-7 metre aralığındaki alt kademe yollar bulunmaktadır. Alanın batısından kuzey-güney akslı "Samurlu Yolu" Aliğa merkez ile Samurlu Mahallesi'ni birbirine bağlamaktadır. Planlama alanına için en önemli ulaşım aksının Samurlu Yolu olduğu söylenebilir.

5.6 ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı içerisinde 1 adet trafo yapısı haricinde bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı, kentin gelişme alanında yer aldığı için mevcut durumda herhangi bir yapılaşma yoktur.

Ancak çevresindeki yapılaşma ve arazi kullanımına bakıldığında; alanın kuzey ve kuzeybatısında konutların bulunduğu görülmektedir. Alanın hemen kuzeyindeki yapılar 1-2 katlı yapılardır. Planlama alanına yaklaşık 300 metre mesafede bir ilköğretim tesisi bulunmaktadır. Bu ilköğretim tesisinin 500 metre erişim mesafesine bakıldığında, planlama alanının bir kısmına da hizmet edebilecek düzeyde olsa da, tamamına erişiminin olmadığı görülmektedir. Planlama alanının batı ve kuzeybatısındaki yapılara bakıldığında ise ağırlıklı olarak 4-5 katlı yapıların bulunduğu görülmektedir.

Şekil 16 Planlama Alanı ve Çevresi Mevcut Kullanım



6 KURUM GÖRÜŞLERİ

İdaremiz mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi 959 parsel sayılı taşınmazın içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliağa Belediyesi tarafından hazırlanan Aliağa Merkez Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda kurum görüşleri (uygulamaları, yatırım programları ve projeleri) talep edilerek, kurum görüşleri alınmıştır. Planlama çalışması kapsamında bölge planına ilişkin kurum görüşlerinin İdaremiz mülkiyetindeki 959 parseli etkileyen kısımları, plan çalışması aşamasında dikkate alınmıştır.

İmar planı çalışmasına yönelik olarak kurum görüşü istenen Kamu Kurumları ve görüş yazıları şöyledir:

- Tarım ve Orman Bakanlığı/ Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü **(30.05.2018 tarih ve 383712 sayılı evrak)**
- Milli Savunma Bakanlığı/Lojistik Genel Müdürlüğü/İzmir Emlak İnşaat Bölge Başkanlığı **(18.08.2019 tarih ve 3439 sayılı evrak)**
- Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü/3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) **(24.09.2019 tarih ve E.381970 sayılı evrak)**
- Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü/3. Bölge Müdürlüğü (İzmir)/ İnşaat ve Emlak Müdürlüğü **(E.249130 sayılı evrak)**
- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı/Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü **(30.09.2019 tarih ve 72431 sayılı evrak)**
- İzmir Gaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. **(01.10.2019 tarih ve 2019GDN17687 sayılı evrak)**
- Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü/TCDD 3. Bölge (İzmir) Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü **(02.10.2019 tarih ve E-326304 sayılı evrak)**
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. / İzmir Şube Müdürlüğü **(10.10.2019 tarih ve 34716 sayılı evrak)**
- Kültür Turizm Bakanlığı/Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü / İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü **(28.10.2019 tarih ve E.888777 sayılı evrak)**
- Sağlık Bakanlığı/Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü **(769 sayılı evrak)**
- Tarım ve Orman Bakanlığı/ Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü **(12.11.2019 tarih ve 728895 sayılı evrak)**

- İzmir Büyükşehir Belediyesi/İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü/Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü **(19.11.2019 tarih ve 83832 sayılı evrak)**
- İzmir Büyükşehir Belediyesi/İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü/Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı/Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü **(15.01.2021 tarih ve 2188 sayılı evrak)**
- Karayolları Bölge Müdürlüğü/2. Bölge Müdürlüğü **(19.11.2019 tarih ve E.312776 sayılı evrak)**
- GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü **(02.12.2019 tarih ve 115465 sayılı evrak)**
- İzmir Valiliği/Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü **(13.02.2020 tarih ve E.13648 sayılı evrak)**
- İzmir Valiliği/İl Tarım ve Orman Müdürlüğü **(14.01.2020 tarih ve E.141901 sayılı evrak)**
- Orman Genel Müdürlüğü/İzmir Orman Bölge Müdürlüğü **(24.03.2020 tarih ve E.644514 sayılı evrak)**
- Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. / Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü **(12.08.2020 tarih ve 23011 sayılı evrak)**

Aliağa Belediyesi tarafından yürütülen imar planı çalışması kapsamında talep edilen kurum görüşlerinden İdaremiz tarafından yürütülen planlama çalışmasını etkileyenler;

Devlet Su İşleri 2. Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2018 tarih ve E.383712 sayılı kurum görüşünde;

"1-Görüş istenilen alanın, Güzelhisar çayı ile sınır olduğu tespit edilmiştir. Geçmiş yıllarda Güzelhisar Baraj gölünden yapılan tahliyeler esnasında, taşkın suyunun kontrolü amacıyla İdaremiz tarafından kamulaştırılarak taşkın şeddesi yapılmıştır.

- Bilindiği üzere, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"nin 4. maddesinin (t) bendinde "Dere kret kotu: Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu" ifade eder denmektedir. Yine aynı yönetmeliğin 5. maddesinin 10. bendinde, "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret koluna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında

otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır." denilmektedir.

2-Görüş istenilen alanın, 7 (yedi) adet dere ile irtibatı olduğu tespit edilmiştir. 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu dere olarak adlandırılan dereler bulunmaktadır. 1 nolu dere için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 2 nolu dere için 2,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 3 nolu dere için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 4 nolu dere için 4,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 5 nolu dere için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı, 6 nolu dere için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı ve 7 nolu dere için 3,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olarak ayrılmalı ve bu şeritvari alanlar imar planında "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada mavi renkle işaretlenmiş dere yatağı güzergahları ve yukarıda belirtilen dere yatağı genişlikleri bölgenin doğal topografyası gereği tespit edilmiş olan güzergah ve genişliklerdir. Söz konusu alanda dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar, Bölge Müdürlüğümüzün ilgili yazısı ile İZSU Genel Müdürlüğünün ilgili yazısı doğrultusunda, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yetkili kılması nedeniyle Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının memba-mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Dere yataklarının ıslahı ve yüzeysel suların drenajı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

- Ayrıca, imar planlarında dere yatakları için ayrılan alan sınırından itibaren derelerin her iki sahilinde 5,00'er metre genişliğinde şeritvari alanlarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

-Yol ile kesişen, her türlü su akım yerlerine yapılacak menfez ve köprülerde, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş

yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalı ve imar planlarına işlenmelidir.

3- İlerleyen zaman içerisinde dere yataklarında gerçekleştirilecek olan çalışmalar esnasında iş makinalarına sorumlu İdare tarafından gerekli izin verileceği ve herhangi bir kısıtlamaya gidilmeyeceği kabul edilmelidir.

4-Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyan levhalar vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdareimiz ve İdareimiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

5-Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapılan, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir.

6-Derelerin ıslahı yapıncaya kadar, söz konusu alan içerisinde geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

7 -Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdareimiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

8-Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması önlenmelidir.

9- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği, 167 Sayılı Yeraltı suları Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmelidir.”

Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü'nün 24.09.2019 tarih ve E.381970 sayılı kurum görüşünde;

“...bahse konu planlama sahası üzerinde teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 15 kV Aliağa-1 Enerji İletim Hattı, 15 kV Aliağa-Viking Enerji İletim Hattı, 15 kV Aliağa-Petkim 2 Enerji İletim Hattı, 380 Kv Soma-Aliaga Enerji İletim Hattı, 15 kV Aliaga RES-Viking Enerji İletim Hattı, 15 kV Viking-Alosbi Enerji İletim Hattı, 15 Kv Manisa-Aliaga Enerji İletim Hattı ve 15 kV Viking Trafo Merkezi’nin isabet ettiği”

İzmir Gaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş.’nin 01.10.2019 tarih ve 2019GDN17687 sayılı kurum görüşünde;

İzmir Gaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 01.10.2019 tarih ve 2019GDN17687 sayılı yazısında “...Yazınızda belirtilen alana ilişkin şirketimize ait mevcut altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi ve yaklaşım mesafeleri tablosu Ek’te yer almaktadır. İlgili alanda BOTAŞ’a ait altyapı tesisleri de bulunmaktadır. Konu ile ilgili olarak BOTAŞ’tan kurum görüşü alınması önem teşkil etmektedir.

Teknik emniyet şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.”

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’nin 10.10.2019 tarih ve E.34716 sayılı kurum görüşünde;

Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. / İzmir Şube Müdürlüğü 10.10.2019 tarih ve 34716 sayılı yazısında “...27.04.2017 tarih ve 17688 sayılı kurum görüşümüzde belirtilen emniyet kriterlerine uyulması kaydıyla, yazı ekinde gönderilen haritada (Ek-1) sınırları belirtilen Aliaga Merkez Yerleşim Bölgesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının yapılmasında Kurulumuz açısından herhangi bir sakınca görülmediği”

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 15.01.2021 tarih ve 2188 sayılı kurum görüşünde;

“İlgi (d) yazı ile Aliaga Merkez Yerleşimi Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde dere ıslahları ve dere yatakları plana aktarılırken, merii plan olan İller Bankasınca 20.01.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, ilgi (b) yazımızda gönderilen ıslah projeleri ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 26.04.2010 tarihinde onaylanan

Aliağa ilçesinde bulunan dere ıslahlarının plana işlenmesine yönelik yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin göz önüne alındığından bahsedilmekte olup, ilgi (ç) yazımıza istinaden dere yatakları ve içme suyuna yönelik değerlendirmelerin yeniden yapılarak kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiştir.

"Konu ile ilgili dereler açısından öneri imar planında yapılan incelemede, ilgi (b) ve (ç) yazılarımızda belirtilen hususlardan, Değirmendere Deresi ıslah şeridi ile Cin Deresinin imar planlarına işlendiği anlaşıldığından, söz konusu derelerin güzergâh ve genişlikleri ile servis amaçlı yollarının uygun olduğu değerlendirilmiştir. Ancak imar planı önerisinde Cin Deresinin yol geçişlerinin kapalı kesit (kesik çizgi) olarak gösterilmediği ve Cin Deresi yan kolunun plana işlenmediği görülmüş olup Cin Deresi yan kolunun en az 3 metre genişliğinde olmak üzere işaretlenmiş olan dere güzergâhı yazımız ekinde gönderilmektedir. Ancak, söz konusu dere yan kolunun doğal yatağı onaylı plandaki imar adalarının içerisinde geçtiğinden, imar yoluna kaydırılan dere güzergâhının deplasemanı ise ancak ıslah şeridinin imar planına işlenmesi ve imar uygulamasıyla terklerinin yapılıp, "dere" olarak tescil edilmesine müteakip yapılabilmesi mümkün olmaktadır. Bu süreçte de dere ıslah çalışmaları tamamlanıncaya kadar, mevcut doğal dere yatağının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi gerekmekte olup, doğal dere yatağının geçtiği alanlarda bahse konu ıslah çalışmaları tamamlanmadan inşaat izni verilmemesi gerektiği değerlendirilmiştir. Planlama alanında yer alan dere yataklarına yönelik yukarıda belirtilen hususların dikkate alınarak plan notlarına aktarılması, yazımız ekinde iletilen dere güzergâhının imar planına işlenmesi ve Cin Deresinin yol geçişlerinin planda kapalı kesit olarak gösterilmesi gerekmektedir.

İçme suyu açısından öneri imar planında yapılan incelemede; Aliağa Merkez Yerleşimi İdaremizce 2011 yılında hazırlanarak hayata geçirilen Aliağa İlçesi İçme Suyu Proje doğrultusunda mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmektedir. Söz konusu 35 yıllık hizmet esasına göre hazırlanmış içme suyu projemiz raporunda 2035 yılı için nüfusun 100262 kişi, 2045 yılı için ise 135250 olarak öngörüldüğü belirtilmektedir. Yapılan incelemede, Aliağa İlçesi İçme Suyu Projemizde öngörülen 2035 yılı nüfusun 100262 kişi olması, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlave ve Revizyonu plan önerisi ile de 2035 yılı hedef nüfusun yaklaşık 102920 kişi olması ve içme suyu projemizde öngörülen nüfusa paralellik göstermesi nedeniyle içme suyu temin /dağıtım sistemi açısından sakınca olmayacağı sonucuna varılmıştır. Bununla birlikte, yazımız ekinde gönderilen mevcut

şebeke, iletim, isale hatları ile mevcut tesislerin bulunduğu taşınmazların mülkiyet bilgileri ve mevcut kullanım alanlarının imar planında korunması gerektiğine”

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü’nün 02.12.2019 tarih ve 115465 sayılı kurum görüşü;

“... Söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli alanlar, plan üzerinde işaretlenecek ve bu doğrultuda görüş bildirileceğini”

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 14.01.2020 tarih ve E.141901 sayılı kurum görüşünde;

“... söz konusu planlar kapsamında kalan alanlar ile ilgili yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Geri kalan alanlarla ilgili olarak ise; 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanım kanunu ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkındaki Kanun kapsamında 05.05.2015 tarih ve 67970180-000/21693 sayılı yazımız ile bildirilen kurum görüşümüz dikkate alınması kaydıyla 1/1000 ölçekli imar planı ve revizyonu planı uygun görülmüştür.”

hususları kurum görüşleri yazılarında belirtilmiştir.

Bununla birlikte, İdaremiz tarafından Sosyal Konut hedefi doğrultusunda 959 parsel için yürütülen imar planı değişikliği çalışmasına ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarında kurum görüşü talep edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu parsel için İdaremize iletilen kurum görüşleri;

a. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.’nin 12.08.2020 tarih ve 23011 sayılı kurum görüşünde;

....planlama alanı sınırı içerisinde Kuruluşumuza ait mevcut 36 inç çapındaki Etki Liman İşletmeleri Doğalgaz İletim Boru Hattı (DGİBH) geçmektedir. Ayrıca, planlama alanı sınırlarına en yakın 16 metre mesafede ise Kuruluşumuza ait mevcut iki adet 20 inç çapındaki Enka ve Loop DGİBH ‘larının geçtiği” ,

b. Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü’nün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı kurum görüşünde;

“İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü ile yapılan ilgi 30.09.2020 tarih ve 62852266-769-1123 sayı ve 08/10/2020 tarihli ve 47499656-754-1389 sayı ile kayıtlı yazışmalar neticesinde; 959 parsel üzerindeki Sağlık Alanları ile ilgili olarak hazırlanacak imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo ’da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları belirlenmesi durumunda, hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı belirtilmiştir. Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo’da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesi durumunda imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı”

c. Türkiye Elektrik İletim A. Ş. Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü’nün 21.07.2020 tarih ve E.2491300 sayılı kurum görüşünde

“planlama alan üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 380 KV SOMA - ALİAĞA Enerji İletim Hattı’nın isabet ettiği tespit edildiği, söz konusu Enerji İletim Hattı ve plan sınırına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Datumunda gönderildiği, Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi, imar planı çalışmalarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin" 44. Maddesi (h) bendi Çizelge 8’de belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliğinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." şeklindeki ifadenin imar plan notlarına eklenmesi gerektiği”

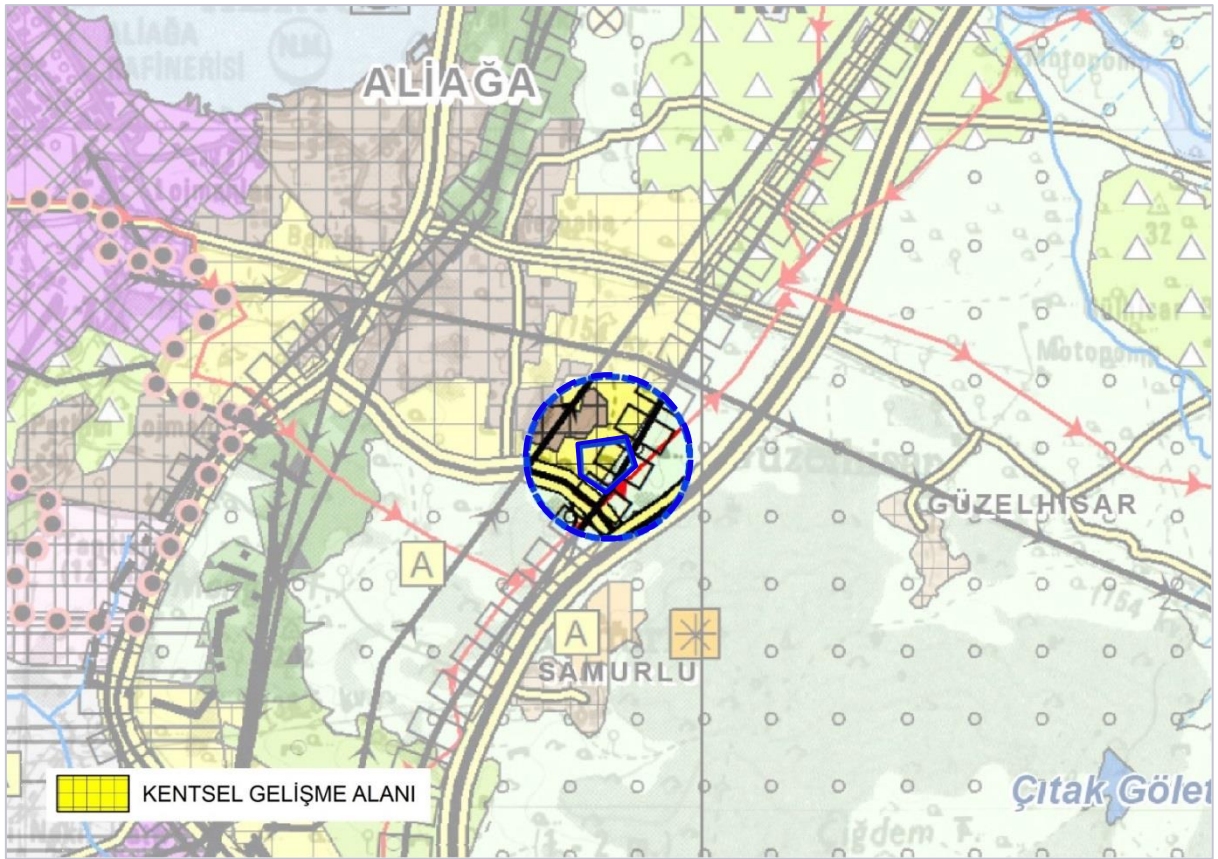
Hususları belirtilmiştir. İmar planı değişikliği çalışmaları aşamasında kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uygun olarak planlama çalışmaları yürütülmüştür.

7 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

7.1 İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, ilk olarak 23.06.2014 tasdik tarihli “İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” nda (Bknz.Şekil-17) yer almakta idi.

Şekil 17 23.06.2014 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı raporunda **Aliağa ilçesi kentsel gelişme alanına yönelik** olarak;

“ALİAĞA: Aliağa ve çevresindeki alanlar, İzmir il sınırları içinde en büyük ölçekli sanayi gelişmelerinin yaşandığı alandır. Oldukça geniş bir alanda imar planlarına sahip olan Aliağa'da, planların büyük bölümü sanayi kullanımına aittir. Yapılan hesaplamalar sonucunda hedef yıl için öngörülen nüfus 160.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Aliağa Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni kurulmuş olması ve giderek tesis sayısının artması, diğer sanayi alanlarındaki gelişmeler, başta Kuzey Ege Çandarlı Limanı kararı olmak üzere

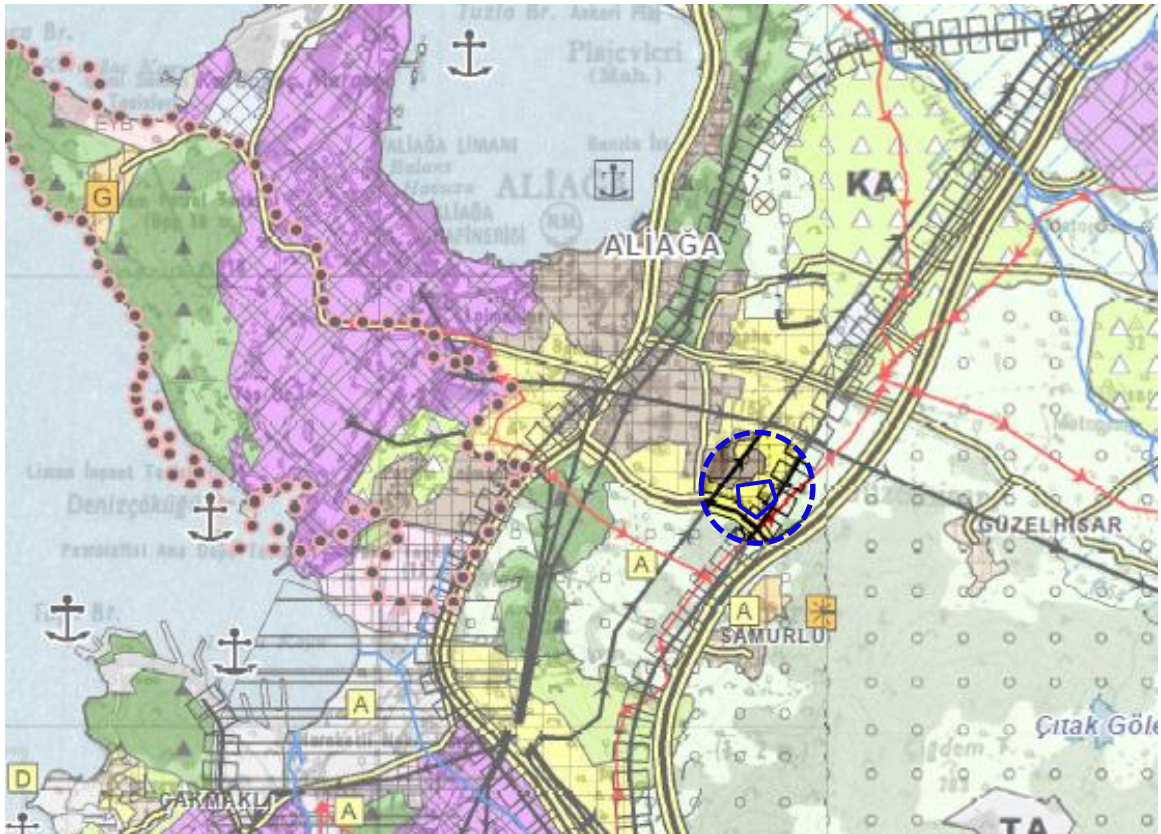
yapımı süren diğer limanlar ile İzmir Aliğa arasında ulaşımı kolaylaştıracak yatırımların sürmesi nedeniyle, gelecek dönemde nüfus artışının beklenenin üzerinde gerçekleşmesi olası görüldüğünden, gereksinimin üzerinde de olsa onaylı planların bulunduğu alanlar korunmuştur.

Mevcut veriler, plan kararları ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, arazi kullanım kararlarında, onaylı planlardan farklı düzenlemeler yapılmış, ilçe sınırları içinde mahalleye dönüşen eski köylerin çevresinde ve sanayi alanlarına yakın bölümlerde yeni gelişme alanları düzenlenmiştir. Kentsel gelişme alanları içinde konut kullanımı dışında kentsel çalışma alanları ve küçük sanayi sitelerinin de önemli yer tutması sebebiyle, büyük bölümünde onaylı imar planları bulunan alanlar, gelişme alanı olarak kabul edilmiştir.”

Şeklinde plan kararları üretilmiştir.

Daha sonra planlama alanının bulunduğu paftayı (K-17) kapsayacak şekilde 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde tekrardan itirazlar değerlendirilerek onaylanmıştır. Söz konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nde planlama alanı “**Kentsel Gelişme Alanı**” olarak planlanan alanda kalmaktadır.

Şekil 18: 07.07.2020 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği

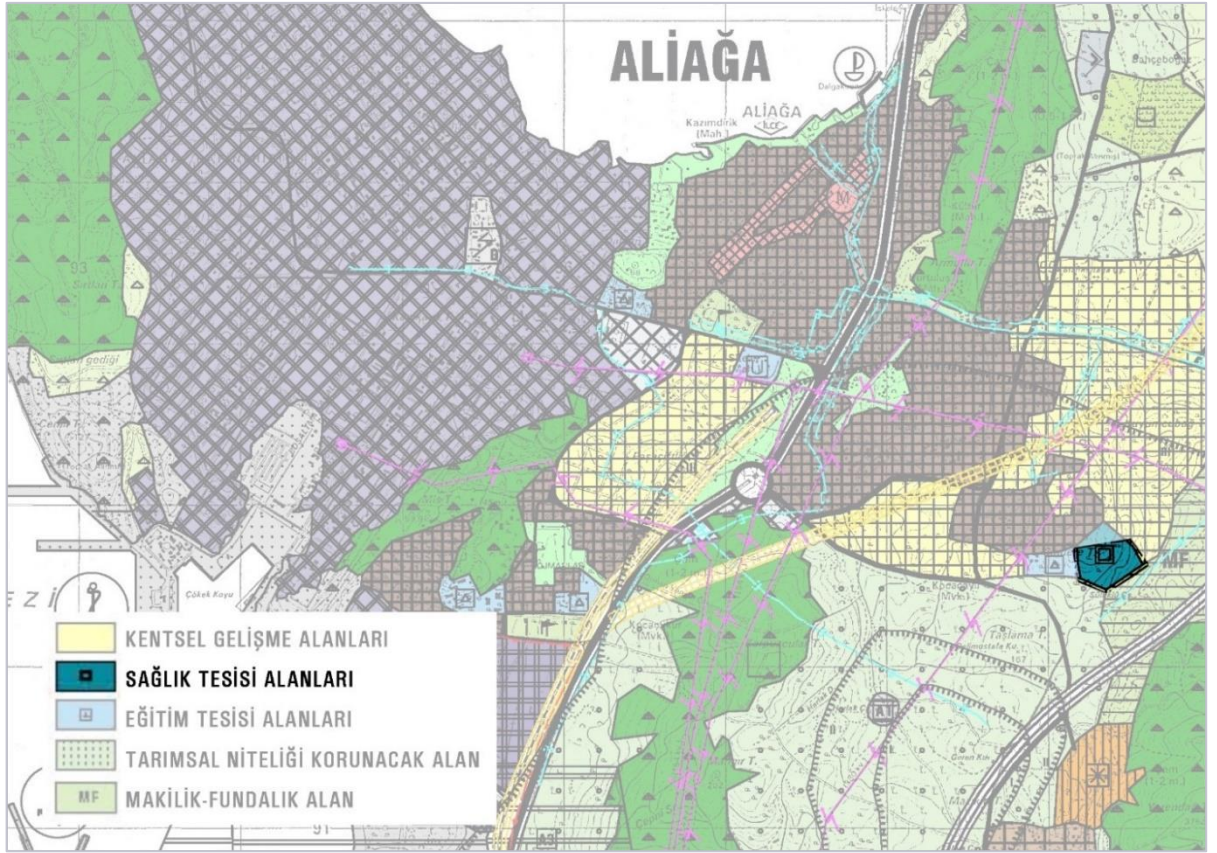


7.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, İzmir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (K17-b3 paftası) kapsamında kalmaktadır.

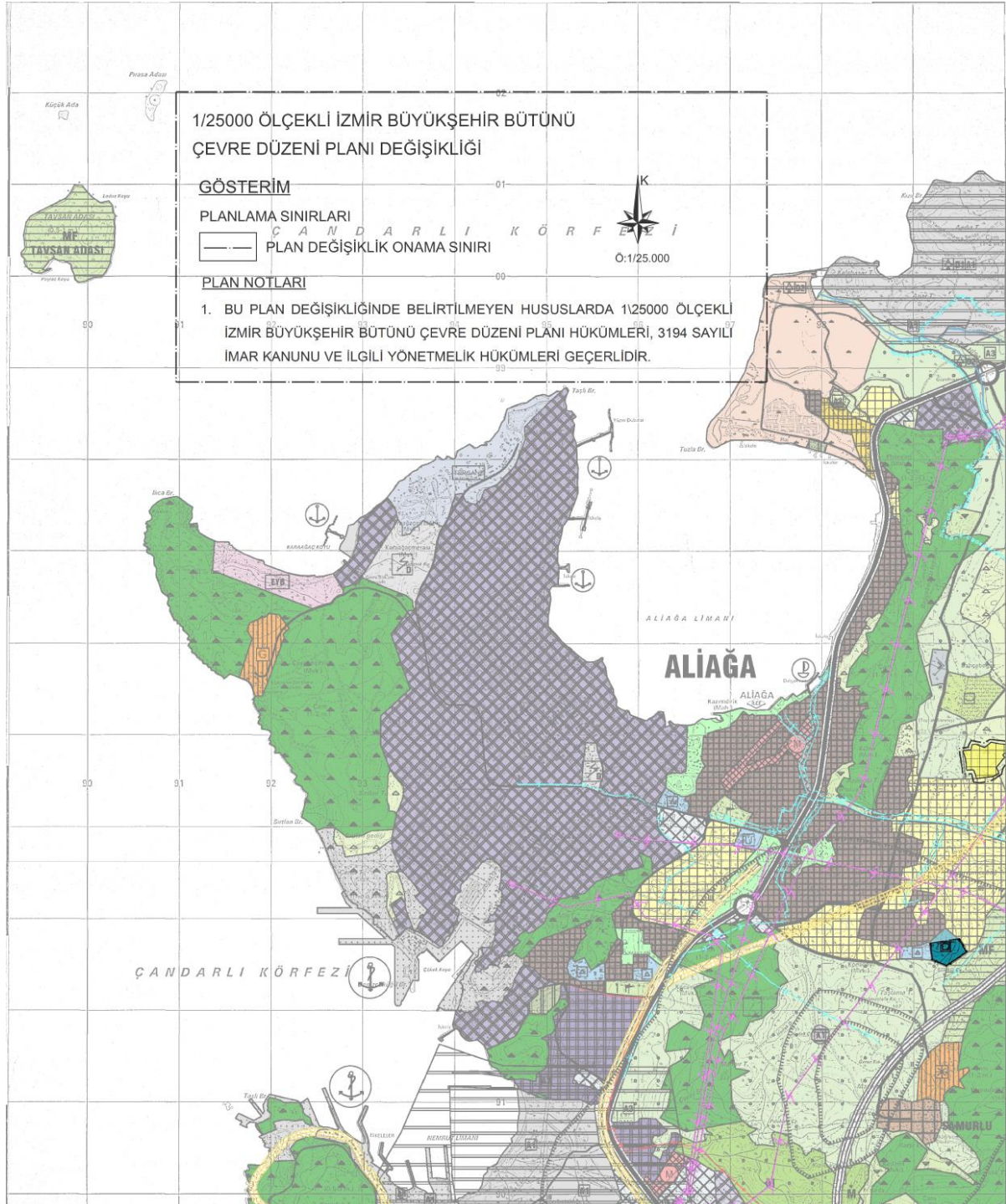
Planlama alanı, 12.09.2012 onaylı 1/25.000 Ölçekli İzmir İl Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; **Sağlık Tesisi Alanları** olarak planlanan alanda kalmaktadır.

Şekil 19: 12.09.2012 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



İzmir Valiliğini (İl Sağlık Müdürlüğü) 25.09.2019 tarihli ve E.1369 sayılı yazısı ile Bakanlığa iletilen İzmir İli, Aliaga İlçesi, Aliaga Mahallesi 8287 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Hastane Alanı ve Arkeolojik Sit Alanı Amaçlı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na 19.02.2020 tarihinde onaylanmış, söz konusu plan değişikliği Aliaga İlçesinde yeni devlet hastanesi yapılmasına yöneliktir.

Şekil 20: 12.09.2012 Tasdik Tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği



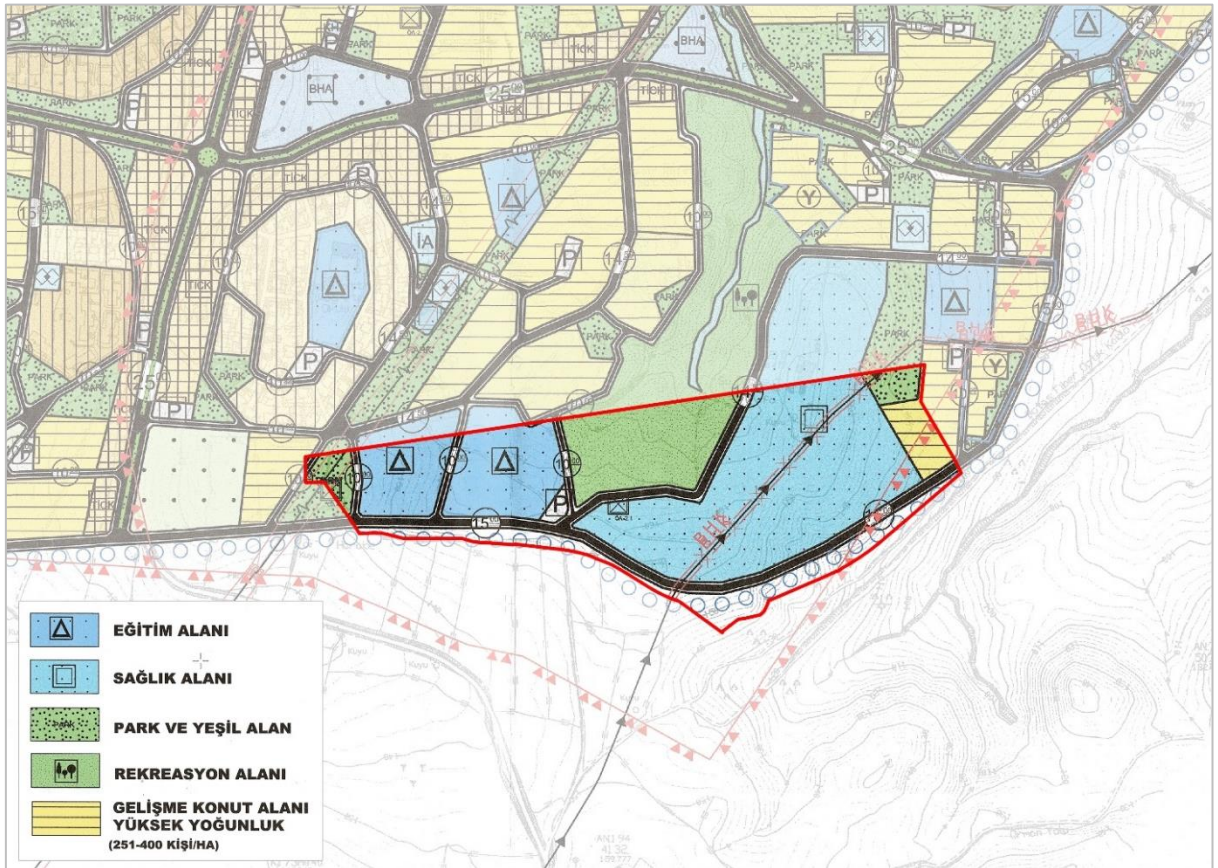
8 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

8.1 1/5000 ÖLÇEKLİ ALIĞA MERKEZ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 06.12.2019 tarihinde onaylanan “1/5000 Ölçekli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi” kapsamında K17B-25B paftasında kalmaktadır.

Nazım imar planında planlama alanı; kısmen Sağlık Alanı, kısmen Eğitim Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı, kısmen Park ve Yeşil Alan, kısmen Gelişme Konut Alanı ve kısmen de Yol fonksiyonunda planlanmış alanda kalmaktadır. Planlama alanının bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır.

Şekil 21: 06.12.2019 Tasdik Tarihli 1/5000 Ölçekli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi



Yürürlükteki nazım imar planında; alanın %38.1'i sağlık alanı olarak planlanmıştır. Yerleşme alanı olarak yüksek yoğunluklu (251-400 k/ha) gelişme konut alanı bulunmaktadır. Alanın %3.2'si gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 6 06.12.2019 Tasdik Tarihli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

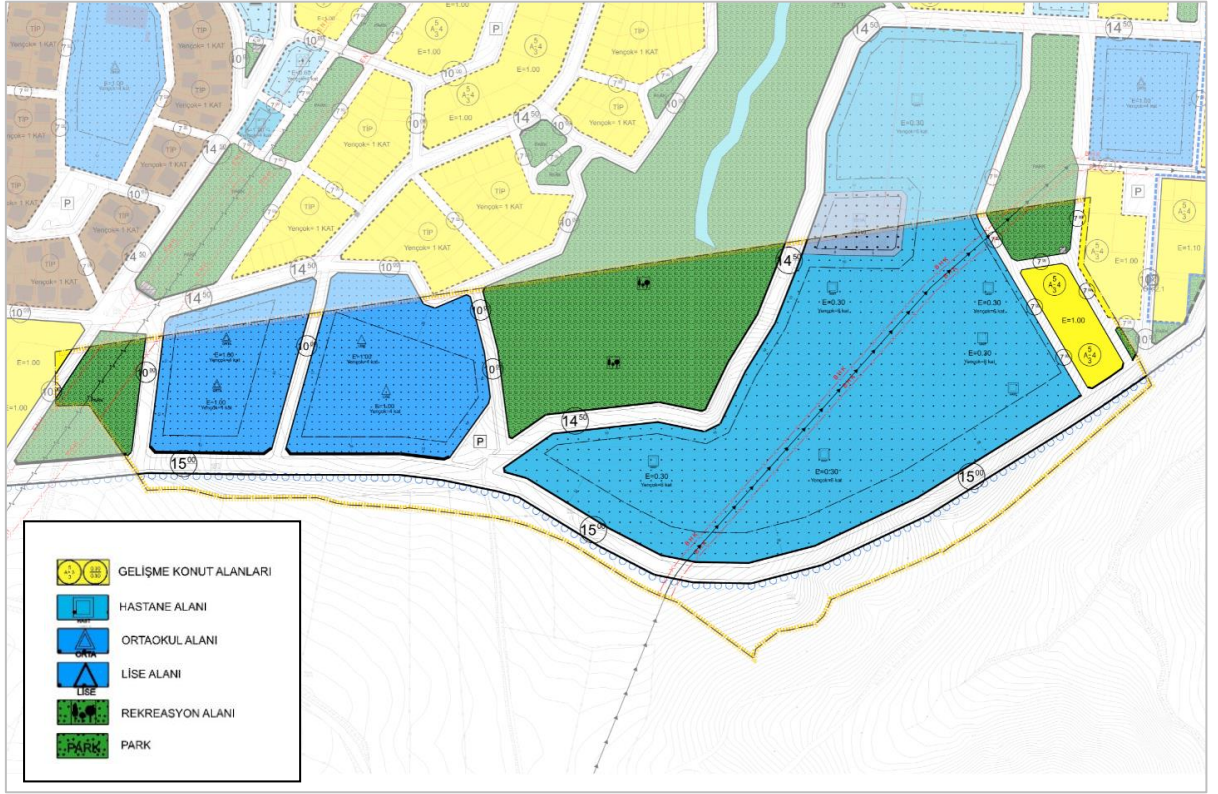
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	5.473,7	3.2
SAĞLIK ALANI	65.208,9	38.1
EĞİTİM ALANI	27.841,8	16.3
PARK VE YEŞİL ALAN	6.121,9	3.6
REKREASYON ALANI	22.705,9	13.3
YOL+OTOPARK	28,272.9	16.5
PLANSIZ ALAN	21,655.80	12.7
TOPLAM ALAN	177,280.90	100,0

8.2 1/1000 ÖLÇEKLİ ALIĞA MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU VE İLAVESİ

Planlama alanında içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliğa Belediye Başkanlığı tarafından Aliğa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, Aliğa Belediye Meclisi'nin 09.07.2020 tarih ve 125 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.03.2021 tarih ve 05.304 sayılı kararları ile kabul edilmiş olup, onama süreci devam etmektedir.

Planlama alanını kapsayan onay sürecindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; yürürlükte olan nazım imar planı fonksiyonlarına uygun olarak; kısmen Ayrık Nizam 4 Kat ve E=1,00 yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı, kısmen Hastane Alanı, kısmen Ortaokul Alanı, kısmen Lise Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Rekreatyon Alanı ve kısmen de Yol fonksiyonunda planlanmış alanlarda kalmaktadır.

Şekil 22: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi



Tablo 7: 12.03.2020 Tarihli Meclis Kararı ile Kabul Edilen Aliğa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	7588.50	4.4
HASTANE ALANI	64230.50	37.6
ORTAOKUL ALANI	11213.50	6.6
LİSE ALANI	17438.70	10.2
BHA	1463.30	0.9
PARK ALANI	6374.8	3.7
REKREASYON ALANI	23940.90	14.0
YOL+OTOPARK	23374.9	13.7
PLANSIZ ALAN	21655.80	12.7
TOPLAM ALAN	177,280.90	100,0

9 SENTEZ

Planlama alanı, D-550 (Çanakkale-Manisa) Karayolu ve O-30 İzmir Çevre Yolu olmak üzere iki önemli aks arasında kalmaktadır. **D-550 Karayolu, Aliğa ilçesi için 1. derece yol** niteliğinde olup, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa ve İzmir'e bağlanmaktadır. **İzmir Çevre Yolu** ise Aliğa Organize Sanayi Bölgesi üzerinden Çandarlı Limanı'na bağlantı sağlayarak, Bergama üzerinden Çanakkale'ye ulaşmaktadır.

Planlama alanı, 23.06.2014 tasdik tarihli **“İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı”** kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı”nda yer almakta, **“1/25.000 Ölçekli İzmir İl Bütünü Çevre Düzeni Planı”**nda ise; Kentsel Gelişme Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisi Alanları, Makilik ve Fundalık Alanları, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan lejantlarında kalmaktadır.

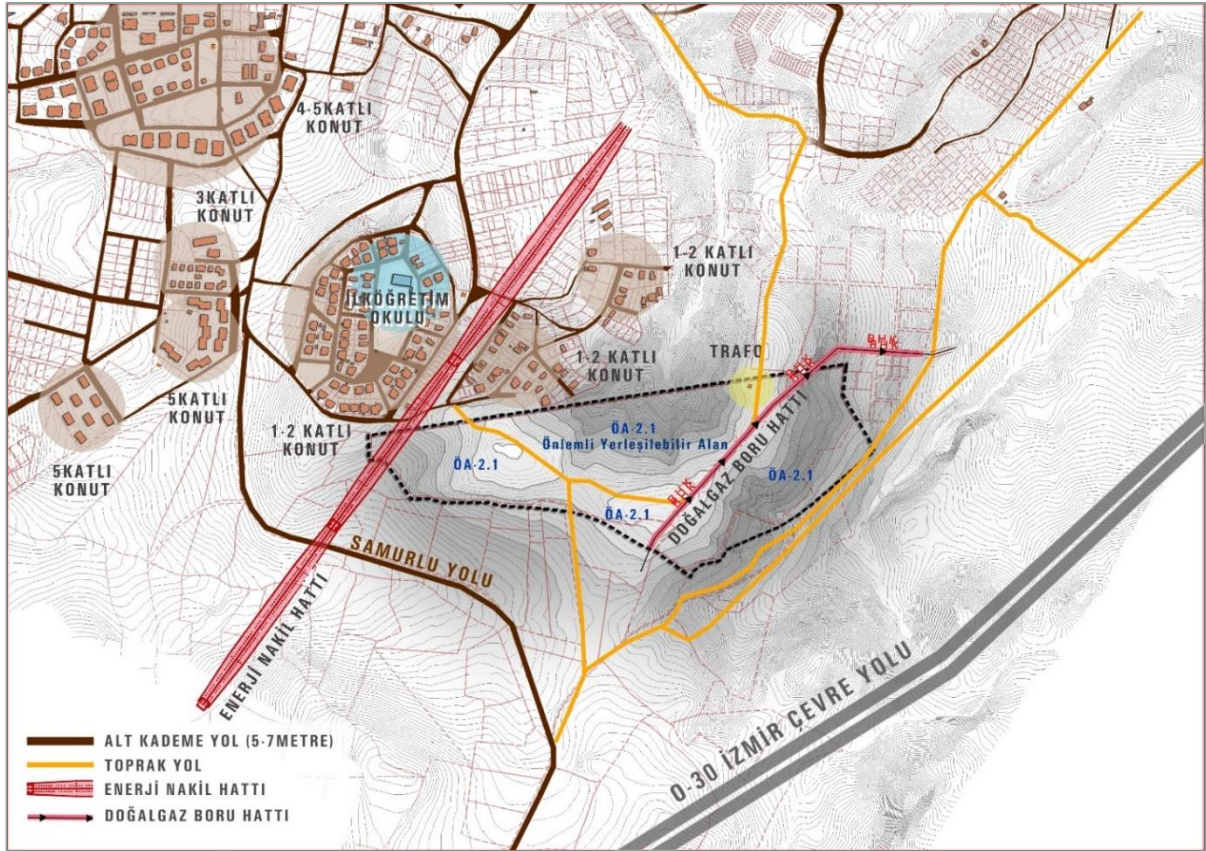
11.12.2012 onay tarihli **“Aliğa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu”** referans alınarak planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanı, **“ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)”** simgesiyle gösterilmiş alan içerisinde kalmaktadır. Bu alanlar, topoğrafik eğimin nispeten yüksek olduğu alanlardır. Yapılan gözlemlerde bu alanlarda kaya düşmesi, heyelan ve kütle hareketleri gözlenmektedir ancak jeolojik etüt raporunda da detaylı olarak belirtilen mühendislik önlemlerinin alınması gerekmektedir.

Planlama alanında **1 adet enerji nakil hattı ve 1 adet doğalgaz işletme boru hattı** geçmektedir. Planlama alanında, kuzeydoğu-güneybatı akslı olarak geçen bir enerji nakil hattı bulunmaktadır. Kurum görüşünde de belirtildiği üzere plan çalışması yapılırken, enerji nakil hattının koruma kuşağı içerisine giren alanın, **yeşil alan olarak bırakılması** gerekmektedir. Bununla birlikte, alanda enerji nakil hattının doğusunda yine kuzeydoğu-güneybatı akslı olarak geçen bir boru hattı bulunmaktadır. Kurum görüşünde boru hattı koruma kuşağının da yeşil alan olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanı kentin gelişme alanında yer aldığı için, **nitelikli bir ulaşım bağlantısına sahip değildir**. Bununla birlikte, çevresinde hizmet alabileceği **kentsel sosyal donatı alanları yetersizdir**. Plan çalışması yapılırken, ulaşım bağlantıları kent merkezi ile entegre olacak şekilde çözülmeli ve hem plan değişikliği çalışmasının oluşturacağı nüfusa hem de

çevresindeki nüfusa hizmet edebilecek düzeyde kentsel sosyal altyapı alanları düzenlenmelidir.

Şekil 23 Sentez

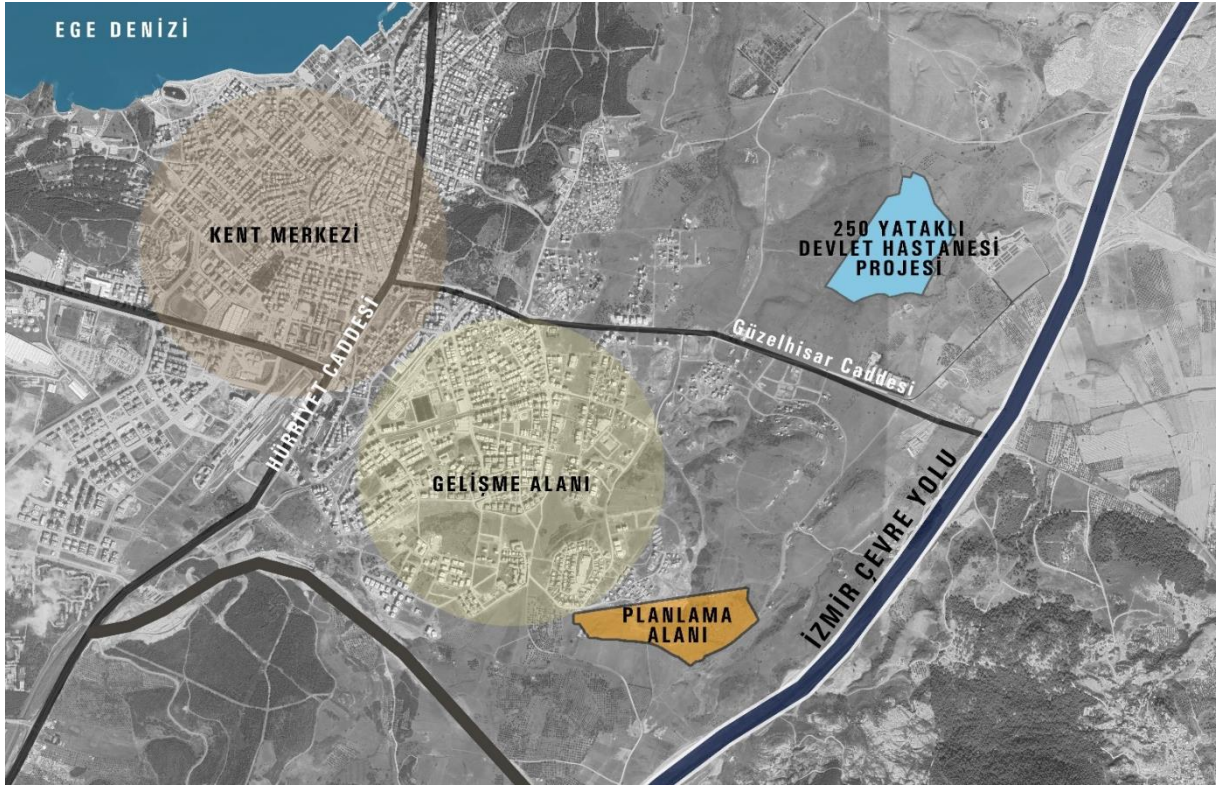


Planlama alanının 2 km. kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliğa İlçesi, **0/8287** parsel sayılı taşınmaz üzerinde **Sağlık Bakanlığı'nca "250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi"** yapılmasının planlandığı bilinmektedir.

İmar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşünde; imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında **Ek.2 Tablo 'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları** belirlenmesi durumunda, hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Bu kapsamda 250 yataklı Devlet Hastanesi'nin yatırım programında bulunması göz önüne alındığında, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşünde belirtildiği üzere planlama alanının bulunduğu bölgede sağlık alanı ihtiyacı 1. Basamak Sağlık Tesisi ile karşılanacaktır.

Şekil 24 250 Yataklı Aliğa Devlet Hastanesi ve Planlama Alanı Konumu



10 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına yönelik Nazım İmar Planında, alanın bitişiğindeki gelişme konut alanlarının **yürürlükteki nazım imar planındaki** yoğunluk değerleri de dikkate alınarak alana ilişkin yoğunluk değeri belirlenmiştir. Bu kapsamda Nazım imar planı değişikliğinde ve ilavesi ile çevre yapılaşma değerlerine uygun olarak **“yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı”** için **“275 ki/ha”** olarak önerilmiştir. Nazım İmar Planında öngörülen Konut Alanı 8.42 ha olup, buna istinaden alanda yaşaması **öngörülen nüfus 2.315 kişi** olarak belirlenmiştir.

11 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ PLAN KARARLARI

Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi planlama çalışmasında, planlar arası eşgüdümünün sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde belirlenen yoğunluk kararları ve arazi kullanım kararları doğrultusunda plan kararları oluşturulmuştur.

11.1 PROJEKSİYON NÜFUS

Cumhurbaşkanlığı tarafından hazırlanan 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında İzmir İli, Aliağa İlçesinde 750 adet Sosyal Konut yapılması amaçlanmıştır. Buna istinaden TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; Aliağa ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü **3.10 kişidir**. Bu hesaptan hareketle; planlama alanı projeksiyon nüfusun nüfusu (750×3.10) **2325 kişi** olarak öngörülmüştür.

Uygulama İmar Planı ile Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 82,193.00 m² olarak planlanmıştır. Söz konusu 959 parselde 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında 750 adet Sosyal Konut yapılması öngörülmüş ve buna istinaden hazırlanan proje doğrultusunda planda iki farklı yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Planlama alanının **batisında kalan imar adası için E=1,20, diğer imar adaları için ise E=1,05** yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Bu doğrultuda planlama alanında belirlenen Konut Alanları için toplam inşaat alanı büyüklüğü **89.958.00 m²** olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı için kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü ise yaklaşık **40 m²** olarak öngörülmüştür.

Uygulama imar planı ile belirlenen Konut Alanları büyüklüğü ve kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü doğrultusunda, planlama alanında nüfus **(89,958,00m² / 40 m²/kişi) 2.249 kişi** olarak hesaplanmıştır.

Kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 40 m² kabul edilerek; her bir **bağımsız birim için ortalama büyüklüğün (40*3.10=120.40) yaklaşık 120 m²** olacağı öngörülmektedir.

Tablo 8 Plan Nüfus Hesabı

GELİŞME KONUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN İNŞAAT ALANI M ² KABULÜ	PLAN NÜFUS KABÜLÜ
57,825.00	1.05	60,716.00	40	1.518
24,368.00	1.20	29,242.00	40	731
GENEL TOPLAM				
82,193.00	-	89,958.00	40	2.249

11.2 ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanını da kapsayan bölgeye yönelik olarak Aliğa Belediyesince hazırlanan Uygulama İmar Planının İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olması sebebi ile, söz konusu imar planlarında İdaremiz mülkiyetinde kalan 959 parsel ve bitişindeki muhtelif parsellerin bir kısmını kapsayan alana yönelik olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ve ilavesi hazırlanmıştır.

Planlama alanı **mülkiyeti TOKİ'ye ait olan 0/959 numaralı parselin tamamını** ve çevresinde yer alan **şahıs mülkiyetli 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parsellerin bir kısmını** kapsamaktadır.

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 06.12.2019 tarihinde onaylanan **“1/5000 Ölçekli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi”** kapsamında sağlık alanı, eğitim alanı, rekreasyon alanı, park ve yeşil alan ve gelişme konut alanı fonksiyonunda planlanmış alanda kalmaktadır.

Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen 100.000 Sosyal Konut Hedefi doğrultusunda, Sosyal Konut Projelerinin geliştirilmesi ve yapımına yönelik TOKİ mülkiyetinde 0/959 parsel ile

bitişğinde yer alan parsellerin bulunduğu alanda **“Sosyal Konut Projesi”** geliştirilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Sağlık Bakanlığı tarafından 8287 parselde yatırımı planlanan 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır. Bu sebeple, 959 parselin Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut hedefi doğrultusunda **“gelişme konut alanı”** olarak planlanması öngörülmüştür. Bu doğrultuda imar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü’ne görüş sorulmuş, Genel Müdürlüğün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşünde; imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında **Ek.2 Tablo ’da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları** belirlenmesi gerektiği iletilmiştir.

Nazım İmar planı ilavesi ve değişikliği ile bölgeye ilişkin onaylı Uygulama İmar Planında bulunan **“Sağlık Alanı” fonksiyonu kısmen korunmuştur.**

Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ile söz konusu alanda gelişme konut, park, açık spor tesisi, lise, ortaokul, anaokulu, cami, sağlık tesisi, kültürel tesis ve yol+otopark alansal kullanımları tanımlanmıştır.

Gelişme Konut Alanı

Sağlık Bakanlığı tarafından 0/8287 parselde yatırımı planlanan 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır. 0/959 parsel, Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut hedefi doğrultusunda **“gelişme konut alanı”** olarak planlanmıştır.

Söz konusu gelişme konut alanları toplam 82,193.00 m² olup; planlama alanının % 46.38’ini oluşturmaktadır. Yapılaşma koşulu ise Emsal:1.05 ve Emsal:1.20 olarak belirlenmiştir.

Sağlık Tesis Alanı

İlave uygulama imar planı çalışmasında, önceki plan kararlarından gelen **“Sağlık Alanı” fonksiyonu kısmen korunmuştur.** “Sağlık Alanı”nın planlama sınırları içerisine giren kısmı kısmı yaklaşık **1,078.80 m²**’dir. Plan çalışması bütüncül olarak değerlendirildiğinde, planlama alanının kuzeyinde, planlama sınırı dışında kalan yaklaşık 19,360.30 m² (**toplamda yaklaşık 20,439.10 m²**) sağlık alanı bulunmaktadır. Sağlık Bakanlığı’nın görüşünde belirtilen hususlara (1 basamak sağlık tesisleri için yönetmelikte belirtilen ölçülere -3000 m²-) uygun olarak düzenlendiği görülmektedir.

Sağlık tesisi alanının planlama alanında kalan kısmı toplam alanın % 0.60'ını oluşturmaktadır.

Cami Alanı

Planlama alanında önerilen cami alanı 1,494.60 m² olup; planlama alanın % 0.84'ünü oluşturmaktadır. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri tablosuna göre; 0.50 m² olan kişi başına düşen alanın önerilen planda 0.64 m² olduğu ve standartlardan fazla olduğu görülmektedir.

Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında önerilen kültürel tesis alanı 1,948.30 m² olup; planlama alanın % 1.10'unu oluşturmaktadır. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri tablosuna göre; 0.75 m² olan kişi başına düşen alanın önerilen planda 0.83 m² olduğu ve asgari büyüklükten fazla olduğu görülmektedir.

Anaokulu Alanı

Planlama alanında önerilen anaokulu alanı 1,346.20 m² olup; planlama alanın % 0.76'sını oluşturmaktadır. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri tablosuna göre; 0.50 m² olan kişi başına düşen alanın önerilen planda 0.60 m² olduğu ve asgari büyüklükten fazla olduğu görülmektedir.

Ortaokul Alanı

Planlama alanında önerilen ortaokul alanı 11,050.20 m² olup; planlama alanın % 6.23'ünü oluşturmaktadır. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri tablosuna göre; 2 m² olan kişi başına düşen alanın önerilen planda 4,8 m² olduğu ve asgari büyüklüğün 2 katından fazla olduğu görülmektedir.

Lise Alanı

Planlama alanında önerilen lise alanı 18,372.20 m² olup; planlama alanın % 10.36'sını oluşturmaktadır. "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri tablosuna göre; 2 m² olan kişi başına düşen alanın önerilen planda 7,9 m² olduğu ve asgari büyüklüğün neredeyse 4 katı olduğu görülmektedir.

Park Alanı

Planlama alanında önerilen park alanları toplam 16,335.96 m² olup; planlama alanın % 9.21'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında üst ölçek plan kararlarından gelen eğitim tesisi alanları aynen korunmuş olması; öneri plan kapsamında oluşturulacak yeşil alan büyüklüğünü "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"nde belirtilen asgari standartlar düzeyinde oluşturulmasını sınırlandırmıştır.

Açık Spor Tesisi Alanı

Planlama alanında önerilen açık spor tesisi alanı 2,563.70 m² olup; planlama alanın % 1.45'ini oluşturmaktadır.

Toplamı 16,335.96 m² olan açık ve yeşil alanlar, "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartları ve alan büyüklükleri tablosunda kişi başına verilen 10 m²'lik büyüklüğe oldukça yakın olup; 8.14 m²'dir.

Yol ve Otopark Alanları

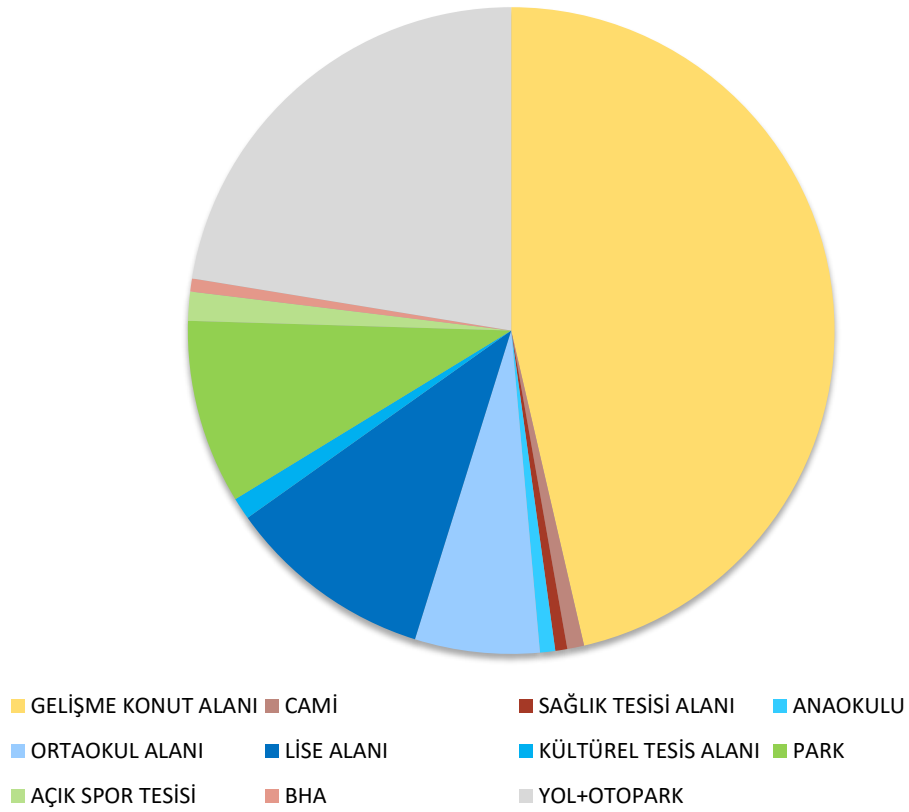
Planlama alanında önerilen yol ve otopark alanları toplam 39,718.80 m² olup; planlama alanın % 22.35'ini oluşturmaktadır.

Tablo 9 İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	82,193.00	46.38
CAMİ ALANI	1,494.60	0.84
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,078.80	0.60
ANAOKULU	1,346.20	0.76
ORTAOKUL ALANI	11,050.20	6.23
LİSE ALANI	18,372.20	10.36
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,948.30	1.10
PARK	16,335.96	9.21

AÇIK SPOR TESİSİ	2,563.70	1.45
BHA	1155.80	0.65
YOL+OTOPARK	39,718.80	22.35
TOPLAM ALAN	177,280.90	100.0

Grafik 3 İlave Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Donatı Standartları

Donatı alanlarının plan değişikliği yapılan alana yeterliliği “**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği**” 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlar ve alan büyüklükleri, planlama alanı nüfusu olan 2.249 kişi üzerinden değerlendirilmiştir. Bu kapsamda Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ile alanda önerilen donatı alanlarının tamamının yönetmelik standartlarını karşıladığı görülmektedir.

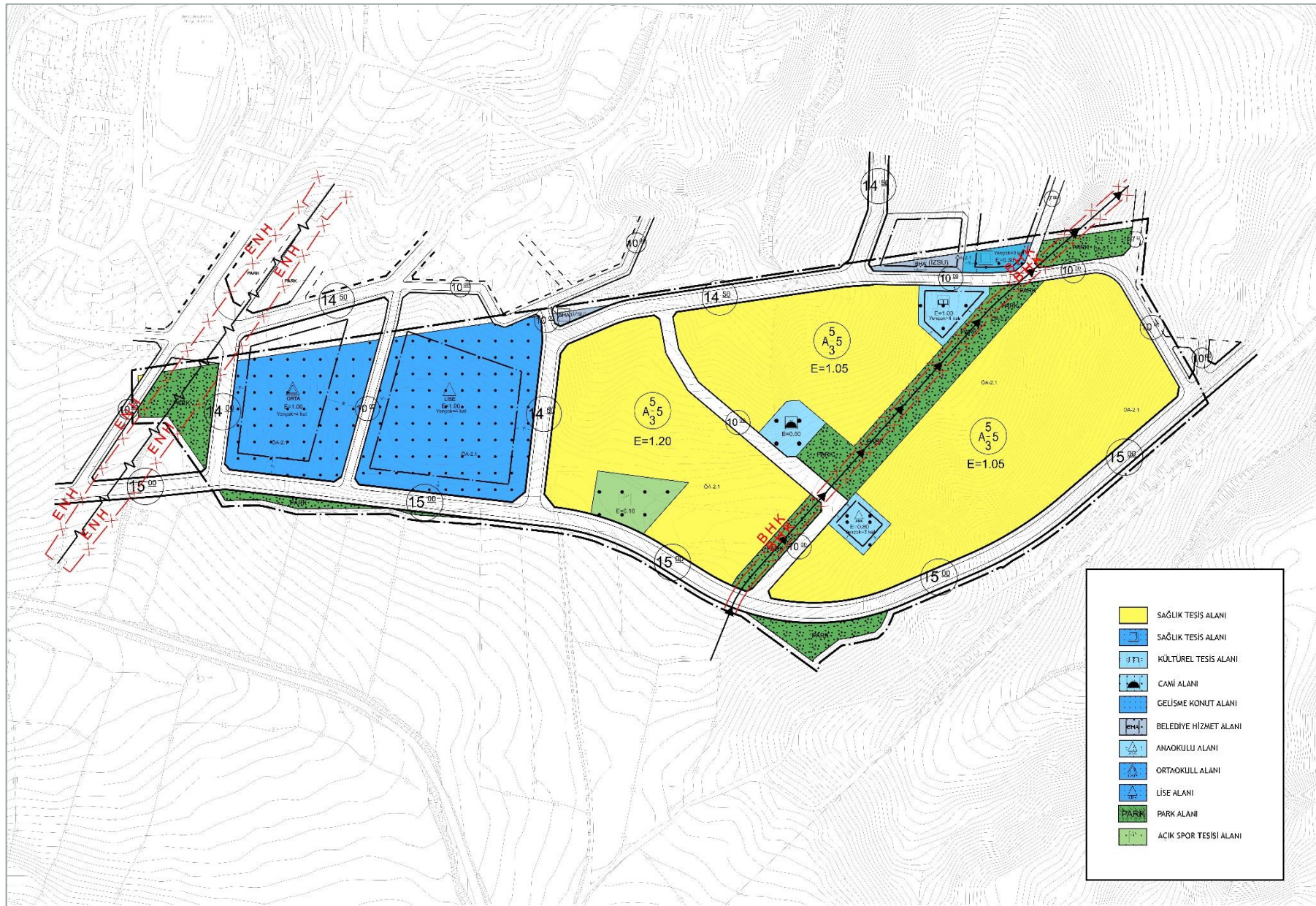
Tablo 10 Yönetmelik Standartları ile Alan Dağılımı Karşılaştırma Tablosu

	STANDART (ALAN M ² /KİŞİ)	STANDART ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ÖNERİ (ALAN M ² /KİŞİ)	PLANLANAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	FARK (M ²)
ANAOKULU	0.5	1,125	0.60	1,346.20	221.20
ORTAOKUL ALANI***	2	4,500	4.90	11,050.20	6,550.20
LİSE ALANI***	2	4,500	8.17	18,372.20	13,872.20
SAĞLIK TESİSİ ALANI**	1.5	3,750	0.48	1,078.80	-2,671.20
CAMİ	0.5	1,125	0.66	1,494.60	369.60
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.75	1,688	0.87	1,948.30	260.30
AÇIK SPOR TESİSİ***	10	22,500	1.10	2,563.70	-3,600.36
PARK***			7.04	16,335.96	

** Planlama Alanı bitişiğindeki Aliğa Merkez Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanan alan bulunmaktadır.

*** Planlama Alanında yer alan Eğitim Alanları (Ortaokul ve Lise) bölge planı olan Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile belirlenen alanlar olması ve donatılara ilişkin üst ölçekli plan kararlarının korunması sebebi ile Açık ve Yeşil Alan standardı yetersiz bulunmaktadır.

Şekil 25 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı



KAYNAKÇA

TÜİK, Seçilmiş Göstergelerle İzmir,2013

BAĞMANCI, M.F, Aliğa İlçe Merkezinin Beşeri ve Ekonomik Coğrafyası, Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, 2010

<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/474090>

<https://www.aliaga.bel.tr/aliaga/aliaga-haritasi>

www.meteoblue.com

Dosya No : 35032210
Plan İşlem No : UİP-35886868
Ölçek : 1/1.000

Müellifi tarafından hazırlanan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mah. 959 Parsel ile bitişindeki muhtelif parsellerin bir kısmına ilişkin -6- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı teklifi Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesinin 97/ç bendi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi hükümleri uyarınca onaylandı.

...../...../.....

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürü a.