



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

ANKARA

2025

İÇİNDEKİLER

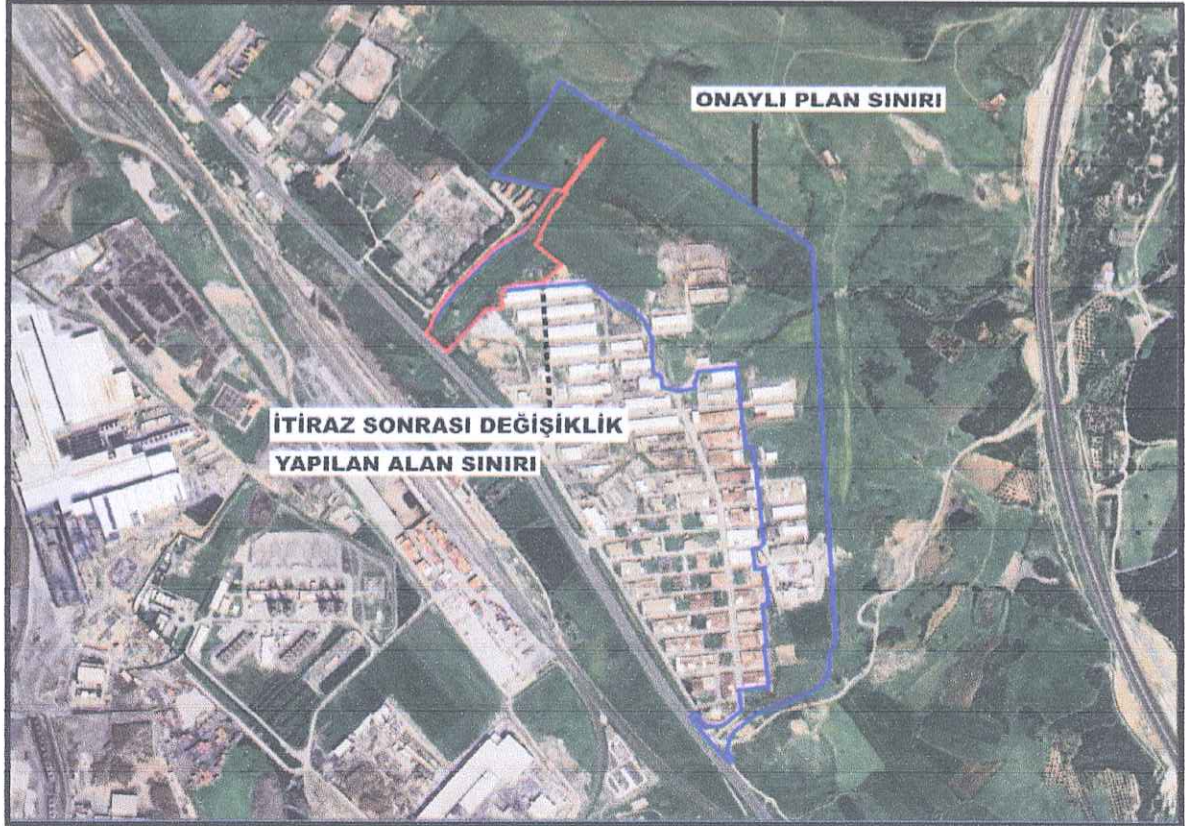
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	2
1.1. PLANLAMA ALANI.....	2
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	3
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	5
3. PLAN GEREKÇESİ.....	5
3.1. PLAN KARARLARI.....	6

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 içinden geçen TEİAŞ hatları direk yerleri ve bu hatlarla direk yerlerinin imar planına aktarılması ile ilgili düzenleme yapılmıştır.

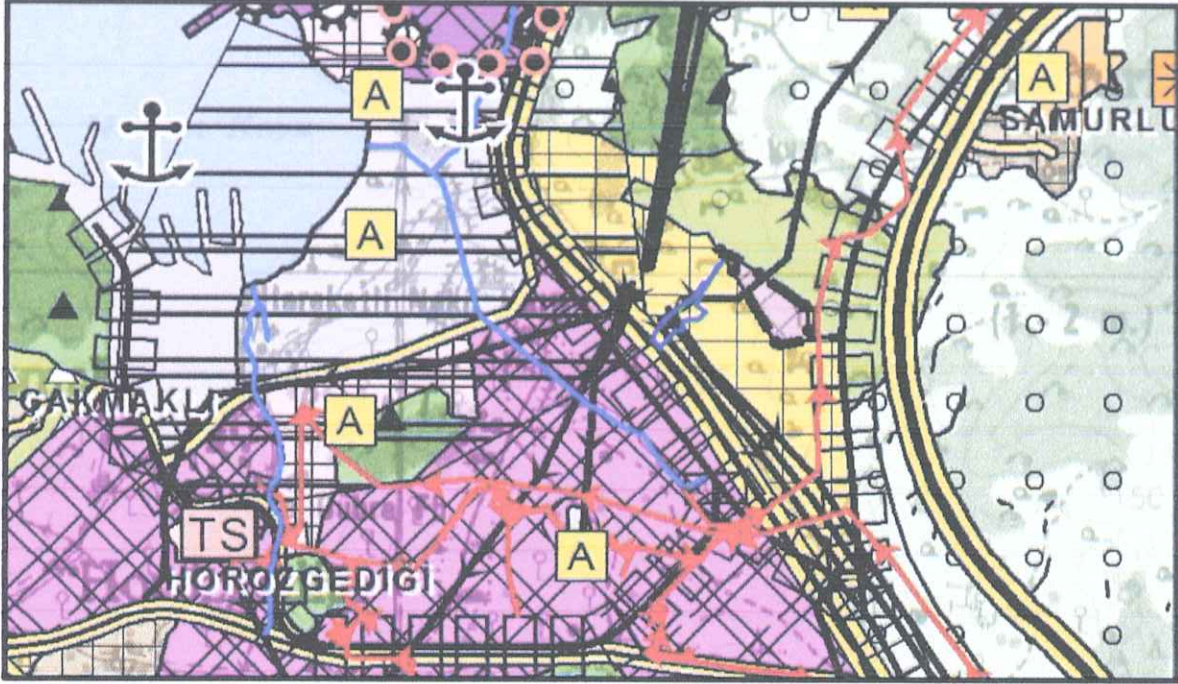


Harita 1: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

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;

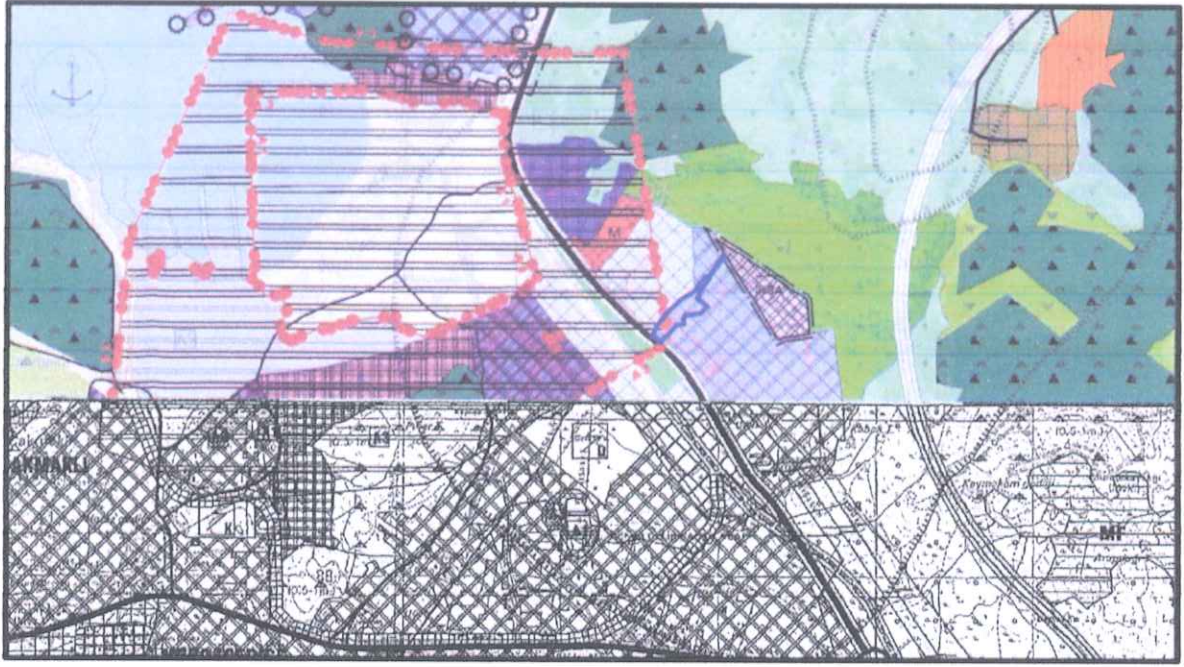
"4.8. KENTSEL GELİŞME ALANLARI: BU PLANIN HEDEF YILA İLİŞKİN NÜFUS KABULLERİ İLE İLKE VE STRATEJİLERİNE GÖRE BU PLANLA KENTSEL YERLEŞİME UYGUN BULUNAN KENTSEL KULLANIMLARIN GELİŞTİRİLECEĞİ ALANLARDIR." şeklindedir.

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bakanlığın 11.12.2024 tarih ve 11057445 sayılı yazısı ile; Onaylı NİP-351073375 PİN numaralı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre bir kısmı K17B3 paftasında bir kısmı ise K17C2 paftasında kalana alan "Küçük Sanayi Alanları" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

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

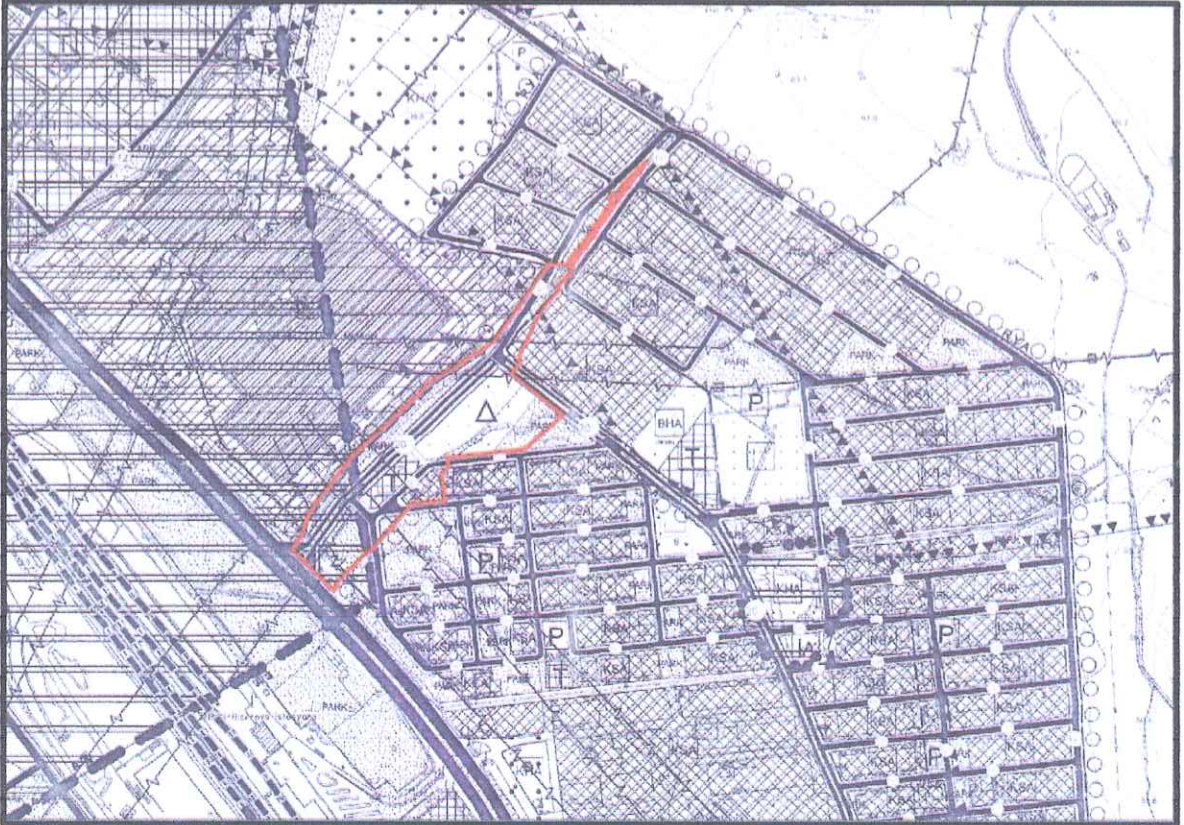
"4.8.9. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEN 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK ÇEVRE VE SAĞLIK KOŞULLARI AÇISINDAN AYRILMALARI VE GRUPLAŞMALARI GEREKLİ GÖRÜLEN İŞ TÜRLERİNİN BİR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



Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

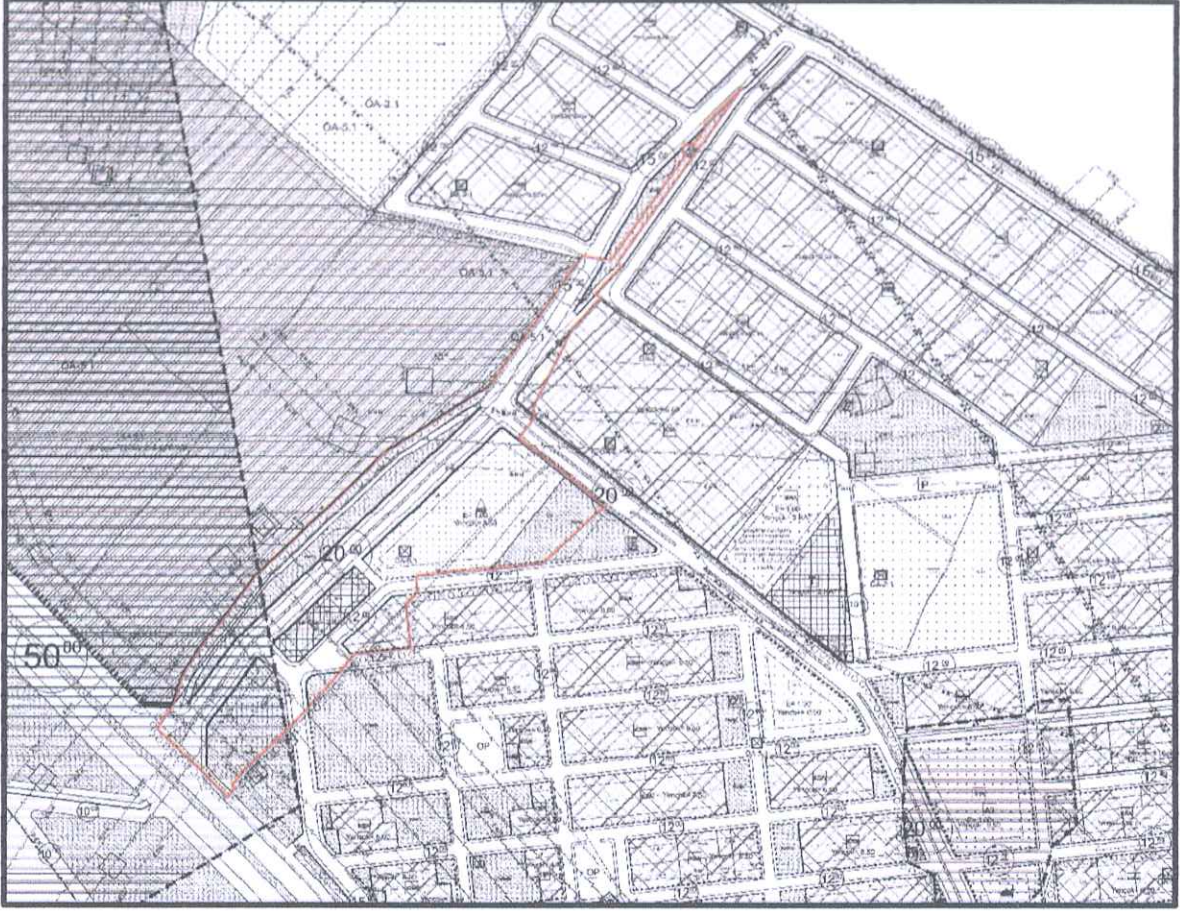
Planlama alanında son olarak; Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 11.12.2024 tarihinde nazım imar planı onaylanmıştır.



Harita 4 Mevcut 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 uygulama imar planı onaylanmıştır.



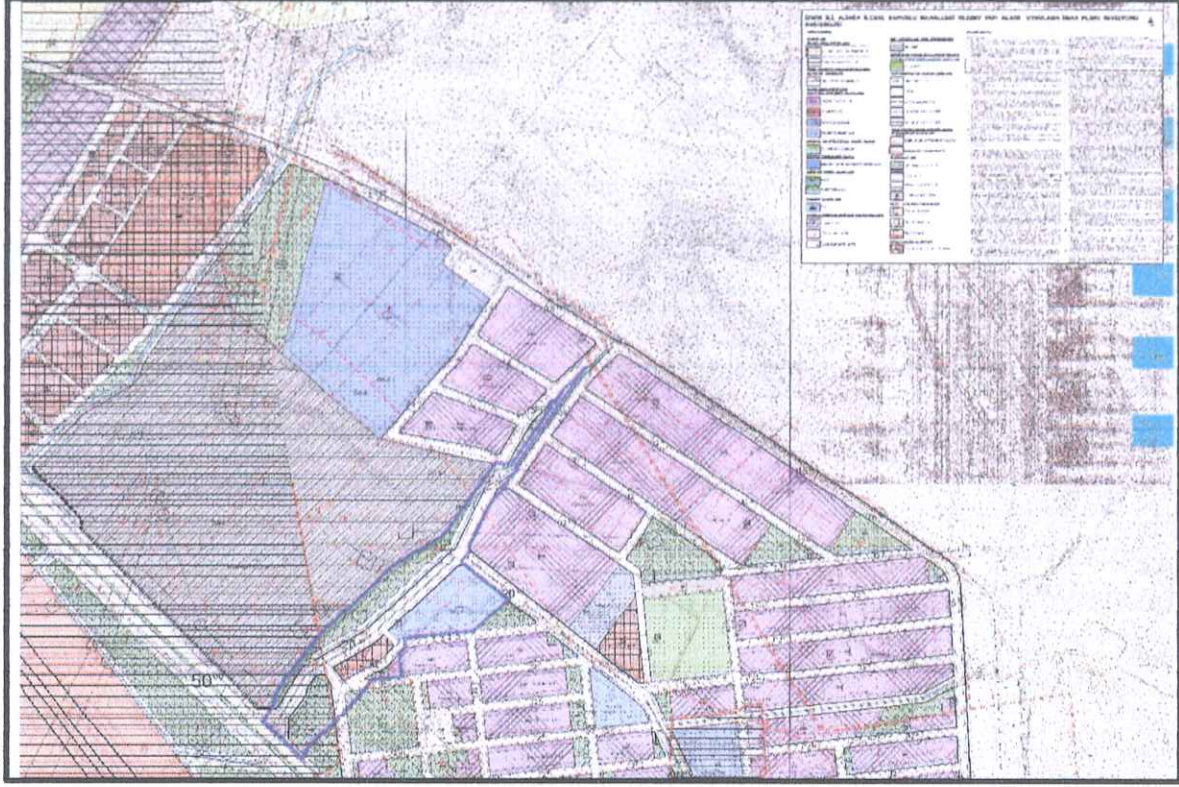
Harita 5: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 TEİAŞ tarafından yapılan itiraz ile planlama süreci sonrası projelendirilen enerji nakil hatları ve direk yerlerinin plana aktarılması ve buna uygun düzenleme yapılmıştır. Plan çalışmasına konu alanın arkeolojik sit alanında kalan bölümü için hazırlanan koruma amaçlı imar planı değişikliği İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.05.2025 Tarih ve 22097 nolu kararı ile uygun görülmüştür.

3.1. PLAN KARARLARI

TEİAŞ'a ait olan planlama süreci sonrası projelendirilen enerji nakil hatları ve direk yerlerinin imar planına aktarılması ile direk yerleri nedeniyle yol ve dere güzergahlarında değişiklik yapılmıştır.

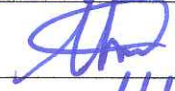
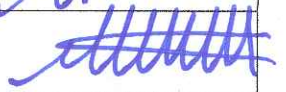


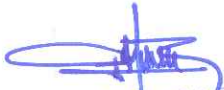
Harita 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
Tablo 1: Arazi Kullanım

PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM TABLOSU			
ALAN ADI	MEVCUT	ÖNERİ	ÖNERİ-MEVCUT
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	2244	617	-1627
PARK	11494	13009	1515
PASİF YEŞİL ALAN	859	876	16
SU YÜZEYİ	1961	2251	290
TEKNİK ÖĞRETİM	9535	9535	0
TİCARET	2274	2274	0
TRAFO ALANI	40	40	0
YOL	15407	15214	-194
TOPLAM	43815	43815	0

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y. Şehir Plancısı

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı

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


Emre YILMAZER
Teknik Uzman

 **GEDAS**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Akent Mah. 271. Sokak Kat: 5 No: 5 A/1
Halkalı - KÜÇÜKÇİRMİNE / İSTANBUL
Tel: 0212 669 08 00 / Faks: 0212 669 09 16
Halkalı V.D. 389 002 9539
Tic.Sic.No: 313376

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

18-07-2025

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 7 sayfadır.-


İbrahim BÜYÜK KOKSAL
Şube Müdürü V

