

İZMİR İLİ,
ALIAĞA İLÇESİ,
SAMURLU MAHALLESİ
TOPLU KONUT ALANI
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI

(1/25.000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2024 .

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



İçindekiler

1. GİRİŞ	5
2. PLANLAMA SAFAHATI	6
2.1. İmar Planı Gereksinimleri	7
2.2. İmar Planı Kararları	8
2.3. Mahkeme Kararına Yönelik Düzenlemeler	8
Nüfus Bağlamında	8
Planlar Arası Kademeli Birliktelik İlkesi Bağlamında	9
Gösterim Teknikleri Bağlamında	10
Eşdeğerlilik İlkesi Bağlamında	10
Kamu Yararı Bağlamında	11
2.4. Sosyal Konut Projesine Yönelik Düzenlemeler	12
2.5. Sonuç	13
3. PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL GELİŞME EĞİMLERİ VE POTANSİYELLERİ	14
4. DEMOGRAFİK YAPI	16
4.1. ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	17
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	17
5.1. TOPOĞRAFİK YAPI ANALİZLERİ	17
EŞYÜKSELTİ	17
EĞİM	18
BAKİ	19
6. MÜLKİYET DURUMU	19
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	20
8. MERİ PLAN KARARLARI	20
8.1. İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
8.2. 12.09.2012 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	22
8.3. 19.02.2020 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	22
8.4. 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliği	23
8.5. 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi 24	
8.6. 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi 25	
8.7. 22.01.2022 t.t.' li Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi	26

8.8.	22.01.2022 t.t.' li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi.....	28
9.	YAKIN ÇEVRE DONATI ANALİZİ	29
10.	EŞİK ANALİZİ	30
11.	SENTEZ.....	31
12.	PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	33
12.1.	Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı.....	33
12.2.	Nüfus Kestirimi.....	33
13.	1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	34
13.1.	Konut Alanları	34
13.2.	Kentsel Çalışma Alanları	34
13.3.	Sosyal Altyapı Alanları	34
13.4.	Açık ve Yeşil Alanlar	34
13.5.	Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama	35

Tablo Listesi

Tablo 1: Aliağa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı	16
Tablo 2: Aliağa 2019 Mahalle Nüfusları.....	17
Tablo 3: 06.12.2019 t.t.'li NİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı .	25
Tablo 4: 12.03.2020 t.t.'li UİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı .	26
Tablo 5: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği ve İlavesi	27
Tablo 6: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği Alan Dağılımı	28
Tablo 7:22.01.2022 t.t.' li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Alan Dağılımı	29
Tablo 8: Alan Dağılımı.....	35

Harita Listesi

Harita 1: Üst Ölçek İle Alt Ölçek Arasındaki İlişki	9
Harita 2: 12.09.2012 onay tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Harita 3: Yakın Çevredeki Hastane Alanları	12
Harita 4: Dolgu Alanı	12
Harita 5: 27.01.2022 t.t.'li UİP ilavesi ve Değişikliği- Teklif UİP Değişikliği.....	13
Harita 6: 27.01.2022 t.t.'li UİP ilavesi ve Değişikliği- Teklif UİP	13
Harita 7: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım	15
Harita 8: Eşyükselti Analizi	18
Harita 9: Eğim Analizi	18
Harita 10:Bakı Analizi	19
Harita 11: Mülkiyet Durumu	19
Harita 12: 23.06.2014 T.t.'li İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	20
Harita 13: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	22
Harita 14: 19.02.2020 T.T.'Lİ 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	23
Harita 15: 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	24
Harita 16: 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	25
Harita 17: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	26
Harita 18: 22.01.2022 T.T' Lİ 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi	29
Harita 19: İlkokul Yürüme Mesafesi (500 m)- Ortaokul Yürüme Mesafesi (1000 m)	29
Harita 20:Lise Yürüme Mesafesi (2500 m)- Sağlık Alanı Yürüme Mesafesi (ASM 500m).....	30
Harita 21: Cami Yürüme Mesafesi (400 m)- Yeşil Alan Kurgusu	30
Harita 22: Eşik Analizi.....	31
Harita 23: Sentez.....	32
Harita 24: 250 Yataklı Aliağa Devlet Hastanesi	33
Harita 25: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Şeması	35

1. GİRİŞ

Kentsel Planlama, mekanı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak yerleşimlerin şekillendirilmesini sağlamak üzere, alanların mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder. Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en iyi düzeyde kamusal yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren ve yaşanabilir, güvenilir, çağın mühendislik hizmetlerinden yararlanabilecek bir yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için “Kentsel Planlama” faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Ulusal ölçekten başlayarak yerel boyuta indirgenecek konulardan biri de alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlar ile burada hayatını sürdürecektür nüfus için gerekli hizmet birimlerinin ve kentsel sosyal ve teknik altyapıların da oluşturulmasıdır. Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasa’sında devletin temel görevlerinden birinin konut ve barınma ihtiyacını karşılamak olduğu belirtilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi tarafından sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi adına “Sosyal Konut Projesi” çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Sosyal Konut Projesi çalışma alanları belirlenerek, bu alanlarda Sosyal Konut Eylem Planı ve Kalkınma Planı doğrultusunda projelendirme çalışmalarının yürütülmesi amaçlanmıştır. Proje çalışmalarında yatay mimari anlayışıyla, mahalle ve komşuluk kültürüne uygun olarak sosyal dokunun yaşatılması, sağlıklı kültürel etkileşimin oluşturulmasına yönelik planlama süreci yürütülmektedir. Sosyal Konut Projesi geliştirilmesine yönelik olarak belirlenen Proje Alanlarındaki planlama çalışmaları belirlenen amaçlar doğrultusunda sürdürülmektedir.

Bu çerçevede “100.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri de İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi’nin kuzeyinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazın bulunduğu lokasyondur.

Ülke düzeyinde yürütülen Sosyal Konut Projesi kapsamında belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda ve Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla nazım imar planı çalışmasına başlanılmıştır .

2. PLANLAMA SAFAHATI

Toplu Konut İdaresini Başkanlığına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla konut ve altyapı üretim maliyetlerini de minimize edecek şekilde mekânsal alan arayışına başlanmıştır.

Buna ilişkin olarak Başkanlığımızca yapılan incelemeler neticesinde, bu kriterlere uygun olarak belirlenen mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 959 parsel sayılı taşınmazın “Sosyal Konut Projesi” kapsamında değerlendirilebileceği belirlenmiştir.

Söz konusu 959 parsel ve yakın çevresi 23.06.2014 t.t.’li 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen bölge dahilinde yer almaktadır. Anılan parsel, 12.09.2012 t.t.’li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında “Sağlık Tesisleri Alanları”, “Eğitim Tesis Alanları” ve “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen alanları içerisinde yer almaktadır. 06.12.2019 t.t.’li 1/5000 ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, 09.07.2020 t.t.’li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi Planları içerisinde kalmaktadır.

Diğer taraftan, 959 parselin takriben 2 km kuzeydoğusunda yer alan 8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı’na 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi (Sağlık Tesis Alanı) yapılması amaçlanmış, bu kapsamda söz konusu alanda **İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları 19.02.2020 tarihinde** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmış, onaylanan planda anılan parsel “Sağlık Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda onaylanan planlar çerçevesinde yeni devlet hastanesine yönelik inşaat çalışmaları yürütülmektedir.

TOKİ mülkiyetinde bulunan 959 parsel ile çevresine ilişkin yapılan değerlendirmelere istinaden, Sosyal Konut Projesi çalışmasına konu edilecek olan parsel için yürütülecek planlama çalışmaları altlık teşkil etmek üzere kurum görüşlerinin temini için çalışmalar başlatılmıştır.

Bu kapsamda, 959 parsel ile ilişkin imar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı görüşü talep edilmiştir. Sağlık Bakanlığı’nın 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşünde özetle;

“...ayrıca 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”

şeklinde görüş verilmiştir. İlaveten, parsel ile ilişkin olarak TEİAŞ ve BOTAŞ kurum görüşleri de temin edilmiştir.

Kurum görüşleri doğrultusunda, Sosyal Konut Projesi hedefine uygun olarak mülkiyeti TOKİ'ye ait olan parsel ile ilişkin olarak hazırlanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 959 parsel ve çevresindeki bir takım muhtelif parsellere ilişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi" 27.01.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylı imar planı kapsamında imar uygulaması işlemleri tamamlanarak, parseller tescil edilmiştir.

2020 yılı "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında Aliağa ilçesinde 759 adet konut için 30.187 talep alınmış, bu kapsamda Sosyal Konut Projesi hedefinin gerçekleştirilmesi için "İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 759 Adet Konut, 16 Adet Dükkan ve 1 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi" projesi hazırlanmış ve projenin inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır.

2.1. İmar Planı Gerekçeleri

TOKİ Başkanlığı tarafından hazırlanarak, 27.01.2022 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliği ve imar planı değişikliklerinin iptaline ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından dava açılmıştır. 27.01.2022 t.t.'li planlara yönelik olarak İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 27.04.2023 tarih ve 2022/1116 E. sayılı yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. Sonrasında ise aynı İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarihli ve 2023/1466 Karar sayılı kararı ile "dava konusu 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği işlemlerinin iptaline" şeklinde karar verilmiştir. Bu karar neticesinde TOKİ mülkiyetinde bulunan taşınmazların yer aldığı ve 2020 yılı "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında Aliağa ilçesinde 759 adet konut projesinin gerçekleştirilmesi öngörülen alan plansız kalmıştır.

Gelinen süreçte İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 27.04.2023 tarih ve 2022/1116 E. sayılı karar ile;

- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin, Çevre Düzeni Planı hükümleri ile çelişmesi, sağlık tesisi, eğitim tesisleri ve park alanını azaltan bir plan değişikliği olması,
- Kamusal işlevlerin kaldırılarak konut alanına dönüştürülmesinin ve konut alanına dönüştürülen hastane alanı için eşdeğer olduğu düşünülen 250 yataklı devlet hastanesi alanının ise mevcut imar planında ağaçlandırılacak alanda kalmasının kamusal, teknik ve nesnel gerekçelere uygunluk sağlamadığı,
- Dava konusu imar planı ile belirlenen gelişme konut alanlarında, değişiklik öncesi imar planına göre yaklaşık olarak 2059 kişilik nüfus artışına neden olunması, nüfus artışının Aliağa ilçesinin alt ölçekli plan kararlarında belirlenen kapasite nüfusunun ve üst ölçekte çevre düzeni planları ile belirlenen projeksiyon nüfusunun üstünde olması itibarıyla nüfus arttırıcı etkiye sahip olduğu, bunun üst ölçekli planın amaç ve hedefleri ile çelişmeye sebep olduğu,
- Dava konusu imar planı ile artan nüfusun ihtiyaçları karşısında gerekli olan donatı alanlarından Sağlık Tesisi Alanı, Ortaokul ve Lise Alanı ile Park alanı kullanımlarının azaltılmasının plan gerekçelerine aykırılık teşkil ettiği,

gerekçesiyle 22.01.2022 t.t.'li 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının iptaline karar verilmiş olup, ala plansız kalmıştır. Bu sebeple, alanda yürütülmesi öngörülen Sosyal Konut Projesinin devam ettirilmesi ve imar planlarının iptal edilmesi sebebiyle plansız kalan alandaki imar planı sorunun giderilmesi ile mahkeme kararında belirtilen gerekçelerin yerine getirilmesine yönelik olarak imar planlarının hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda İzmir Büyükşehir Belediye 1/25.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlamıştır.

2.2. İmar Planı Kararları

Söz konusu TOKİ mülkiyetindeki parselde yürütülen Sosyal Konut Projesi çalışmalarının akamete uğramaması, kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına söz konusu alanda planlama çalışmalarına başlanılmıştır. Bu kapsamda, bahsi geçen İzmir 6. İdare Mahkemesinin kararında belirtilen gerekçeler ve Sosyal Konut Projesi kapsamında ortaya çıkan proje kaynaklı sorunların giderilmesi amacıyla dava konusu edilen 27.01.2022 onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesinde gerekli düzenlemeleri yapılmıştır.

2.3. Mahkeme Kararına Yönelik Düzenlemeler

İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı kararında ortaya konulan hususlar dikkate alınarak, imar planı gerekçeleri oluşturulmuştur. Bu gerekçeler hazırlanan mekansal çözümlerle ortaya çıkan yeni durumun genel çerçeve dahilinde incelemesine aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

Nüfus Bağlamında

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Aliağa İlçesi 2030 yılı projeksiyon nüfusu 223.263 kişi olacağı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında projeksiyon nüfusu ise 171.133 kişi olacağı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında plan nüfusu yaklaşık 101.050 kişi olacağı hesaplanmaktadır.

959 parselinde içinde bulunduğu Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde planlama alanı için nüfus plan açıklama raporunda;

“7.4. Plan Nüfusu

*Aliağa Merkez yerleşiminin 1/5.000 ölçekli İlave Revizyon Nazım İmar Planına göre 2035 projeksiyon yılında planlanan nüfus **130.086 kişi** olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı için nüfus hesabı yapılırken: meskun ve gelişme konut alanlarının büyüklükleri ve kabul edilen yoğunlukları üzerinden hesap edilmiştir.”*

Şeklinde **130.086 kişi olarak öngörülmüş**, buna karşın Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda ise nüfus plan açıklama raporunda;

“7.4 Plan Nüfusu

Planlama alanı 875 ha olup, söz konusu planlama alanının yaklaşık %35'i konut kullanımı içeren (gelişme konut alanı, meskûn konut alanı, TİCK, TİCTK) planlama kararma sahiptir. Planlama alanında Gelişme Konut Alanları 109.54 hektar, Mevcut Konut Alanları 148.35 hektar ve Ticaret+Konut Alanları 54.13 hektar, Ticaret+Konut+Turizm alanları 26.72

hektar büyüklüğüne sahiptir. Plan nüfusu bu alanlar için belirlenen nüfus yoğunluğu kararları doğrultusunda hesaplanmış olup Ticaret+Konut ve Ticaret+Konut+Turizm Alanlarının konut fonksiyonuna ayrılacağı kısımlar öngörülerek nüfus hesabı yapılmıştır. Planlama alanında belirlenen kullanım kararları doğrultusunda, 2035 yılı için hedeflenen plan nüfusu yaklaşık **101.050 kişi** olarak öngörülmüş ve aşağıdaki tablolarda ayrıntılı olarak incelenmiştir.”

Şeklinde **101.050 kişi olarak öngörüldüğü** ifade edilmiştir. Bu kapsamda, plan değişikliğine kou edilen 959 parselde oluşturulacak olan Sosyal Konut yerleşim alanları için belirlenecek olan nüfusun (**2.269 kişi**), üst ölçekli plan olan Nazım İmar Planı ile belirlenen projeksiyon nüfusu (**101.050+2.268=103.318 kişi**) olan 130.086 kişinin aşılması durumu söz konusu bulunmamaktadır.

TÜİK tarafından 2022 yılı Aliağa ilçe nüfusu 104.828 kişi olarak açıklanmıştır. 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni planında belirlenen projeksiyon nüfusa yürürlükteki imar planı nüfusları ve 2022 yılı Aliağa ilçe nüfusu ulaşmadığı görülmektedir. Ayrıca eş zamanlı yürütülen plan değişikliklerinden 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği ile ilave nüfus getirmeyecek olup imar planı değişikliğinde atanan nüfusun üst ölçekli plan nüfusunu geçmeyecektir.

Planlar Arası Kademeli Birliktelik İlkesi Bağlamında

03.05.1985 kabul tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği planlarının ve plan değişikliklerinin tanımını, içeriğini ve diğer planlarla kademeli ilişkisini ortaya koymaktadır.

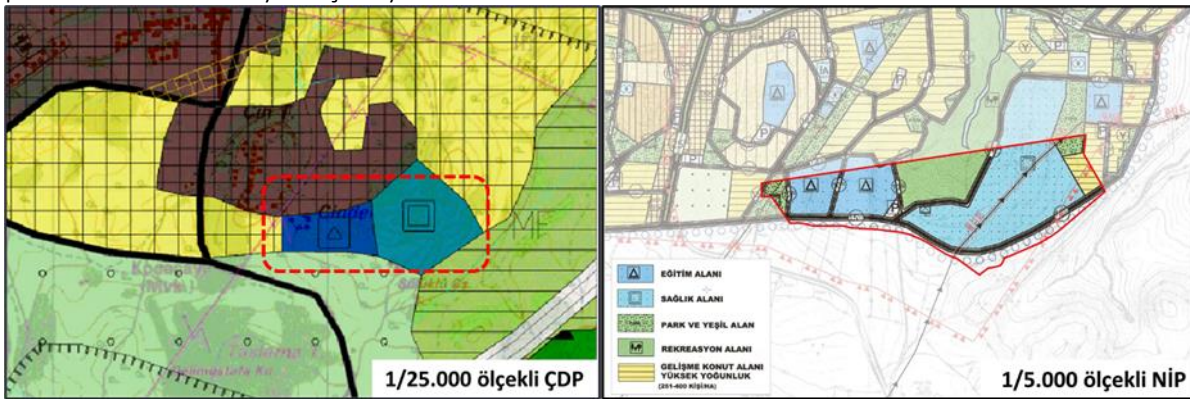
3194 sayılı İmar Kanunu’nun “Mekansal Planlama Kademeleri” başlığında;

“MADDE 6 – Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planları olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.”

hükmü yer almaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 6.maddesinde ise;

“MADDE 6 – (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.”

planlar arasındaki hiyerarşik uyum ifade edilmektedir.



06.12.2019 t.t.’li 1/5000 ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında 959 parselin kuzeyinde kısmen “Sağlık Alanı”, kısmen “Rekreasyon Alanı”, kısmen “Park Alanı” olarak planlanmış olan sahanın büyüklük ve etki olarak kentsel ve bölgesel ölçekte hizmet sağlayan donatı alanı olduğu görülmektedir. Bu bağlamda planlar arası kademeli

birlikte ilkesi gereğince mevzuat kapsamında tanımlanan planların büyüklük ve amacına uygun ölçek ve ayrıntıları dikkate alınarak 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında gösterilmesi gerekmektedir.

Gösterim Teknikleri Bağlamında

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Genel Planlama Esasları" başlıklı 7.maddesinde;

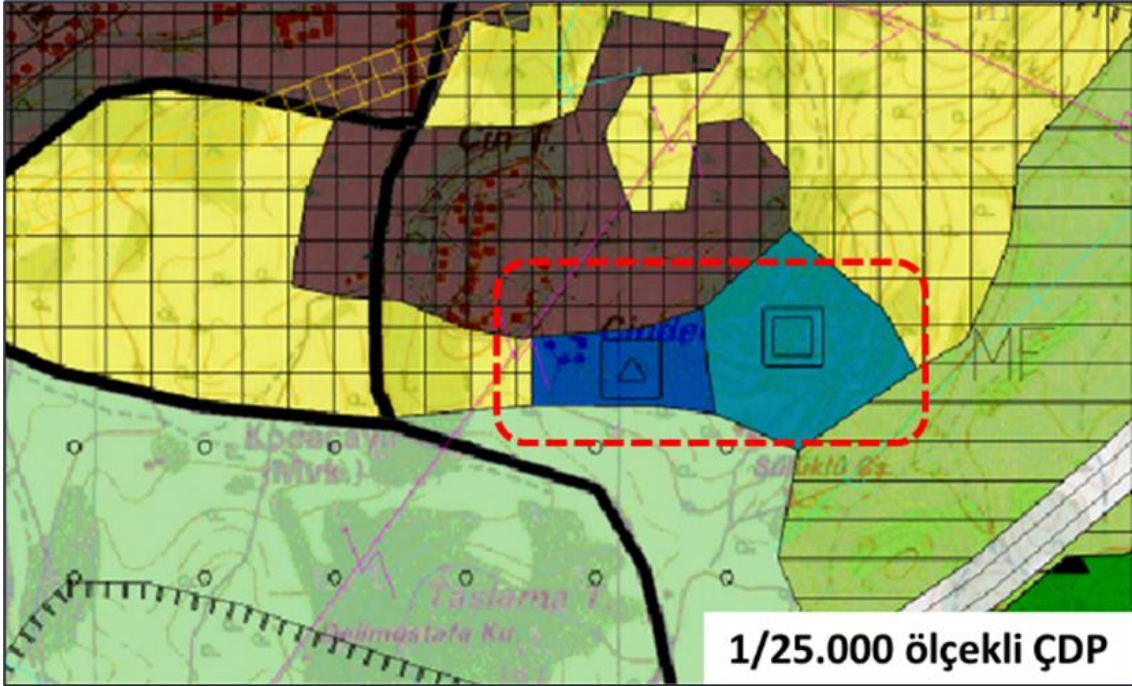
"MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

hükmü yer almakta olup aynı yönetmeliğin "Gösterim (Lejant) Teknikleri" başlıklı madde 10'da;

"MADDE 10 – (1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılaşma amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır."

hükmü yer almaktadır.



Harita 2: 12.09.2012 onay tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Mezkur yönetmeliğin bölüm 6'da "Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar" başlığında çevre düzeni planları şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlandığını bahsetmektedir. İlgili yönetmelikte çevre düzeni planlarının şematik hazırlandığını ve üzerinden ölçü alınamayacağını belirtmektedir.

14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinden önce yapılmış olan planlar üzerine revizyon, ilave veya değişiklik yapılması yine bu yönetmeliğin ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun hazırlanmalıdır. 12.09.2012 onay tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Eğitim Tesisi Alanı" ve "Sağlık Tesisi Alanı" olarak şematize edilen alanların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen tanım ve gösterimlere göre revize edilmesi gerekmektedir.

Eşdeğerlilik İlkesi Bağlamında

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı Madde 26'da;

“MADDE 26 – (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.”

Hükümleri yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 959 parselin kuzeydoğusunda bulunan takriben 25 ha alanı kapsayan 8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yapılması amacıyla 19.02.2020 tarihinde çevre düzeni planı ve imar planı değişiklikleri yapılmış ve yatırıma başlanılmıştır. Yine 959 parsel 1 km mesafede kuzeybatısında bulunan takriben 1 ha alanı kapsayan 330 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde faaliyeti devam eden Aliağa Devlet Hastanesi bulunmaktadır. 12.03.2020 t.t.'li Uygulama imar planında 959 parsel içerisinde yaklaşık 6 ha'lık "Hastane Alanı" bulunmaktadır.

Eş zamanlı olarak yürütülen plan çalışmaları kapsamında imar planı değişikliği bağlamında 12.03.2020 t.t.'li UIP'te 959 parseli kapsayan "Hastane Alanı"na eşdeğer alan 8287 parselde yer almaktadır. Ayrıca yatırımcı kuruluş olan Sağlık Bakanlığı 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı kurum görüşünde plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresine hizmet etmek üzere "1.Basamak Sağlık Tesis Alanları" belirlenmesi en uygun plan kararı olacağı ifade edilmektedir.

Sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi kapsamında ulaşım bağlantısı ve yol kurgusu sebebiyle "Lise Alanı"nda geometrik düzenleme yapılmış, yönetmelik ile belirlenen erişim mesafesine göre hizmet sağlamak amacıyla "Ortaokul Alanı"nın bir kısmı "Anaokulu Alanı" olarak değiştirilmiştir. Sosyal konut projesi kapsamında ikamet edecekler için dinlenme, ibadet ve sosyal ihtiyaçları karşılayabilmeleri için konut alanları içerisinde "Park Alanı", "Cami Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" ayrılmıştır. Boru hatları ve Teknik Emniyet Şartnamelerine göre kamunun güvenliği için fiziki bir engel oluşturulması adına yeşil tampon olarak adlandırılacak "Park Alanı" kurgulanmıştır.

Kamu Yararı Bağlamında

Söz konusu TOKİ mülkiyetindeki parselde yürütülen Sosyal Konut Projesi çalışmalarının akamete uğramaması, kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu 959 parselin kuzeydoğusunda bulunan takriben 25 ha alanı kapsayan 8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yapılması amacıyla 19.02.2020 tarihinde çevre düzeni planı ve imar planı değişiklikleri yapılmış ve yatırıma başlanılmıştır. Yine 959 parsel 1 km mesafede kuzeybatısında faaliyeti devam eden Aliağa Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Bölgedeki sağlık alanları ve yatırımları dikkate alındığında TOKİ mülkiyeti ve yakın çevresine isabet eden alanın 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planında "Sağlık Alanı" ve 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planında "Hastane Alanı" fonksiyonunda gösterilmesi geometrik şekli, alan büyüklüğü ve nitelik bağlamında atıl durumda kalmıştır. Dolayısıyla Sağlık Bakanlığı Sağlık

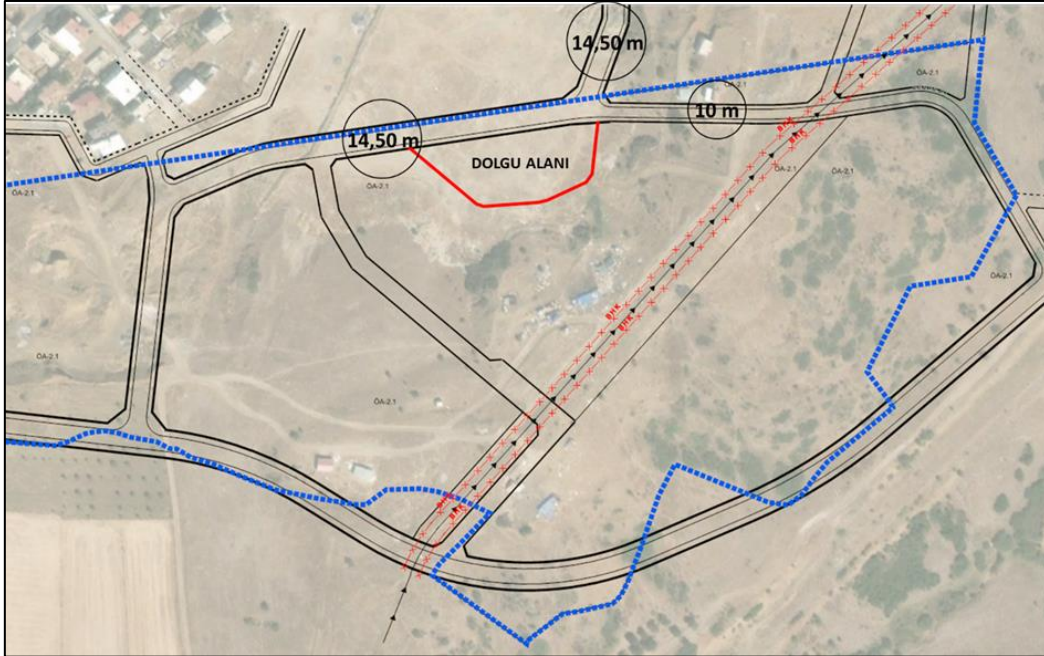
Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı kurum görüşünde belirtildiği üzere revize edilmesi gerekmektedir.



Harita 3: Yakın Çevredeki Hastane Alanları

2.4. Sosyal Konut Projesine Yönelik Düzenlemeler

Sosyal konut projesi yürütülen 959 parsel ve çevresi 11.12.2012 t.t.'li Aliğa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında 1/2.000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında, “ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)” simgesiyle gösterilmiş alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 4: Dolgu Alanı

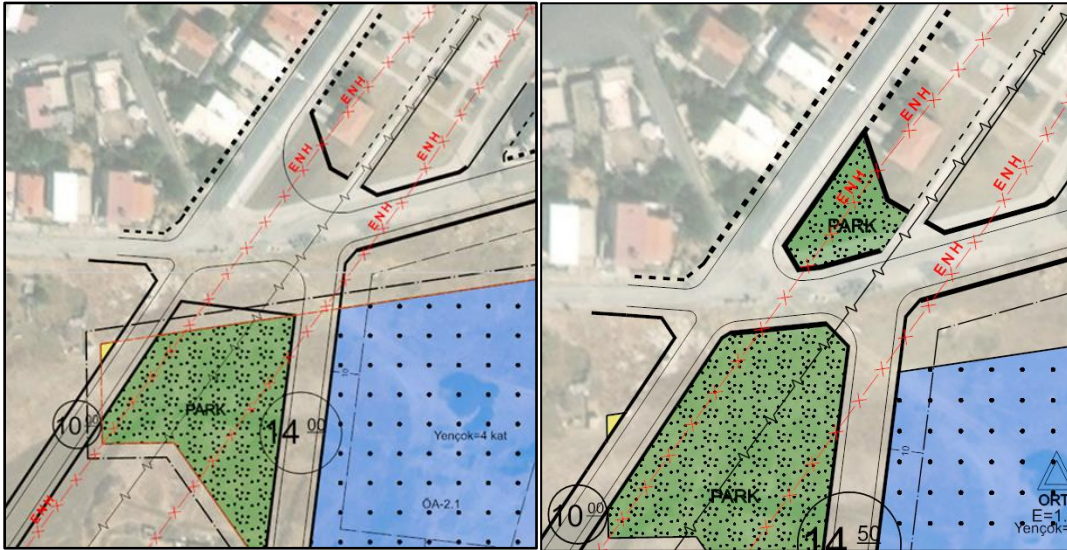
Plan çalışmasının kuzeyinde 14,50m ve 10m yolların bağlandığı konumda dolgu alanı bulunmaktadır. Dolgu zemin kaldırılıp tabii zemine ulaşılması halinde kamuyu zarara uğratabilecek derecede inşaat maliyetleri oluşacaktır. Bu durumun sosyal konut projesi misyonuna uygun

olmadığını, bu sebeple dolgu alanının “Açık Spor Alanı” olarak belirlenmesi en uygun plan kararı olacaktır.



Harita 5: 27.01.2022 t.t.'li UİP ilavesi ve Değişikliği - Teklif UİP Değişikliği

Meri imar planlarında 959 parselin kuzeybatısında yol akslarının bağlantısı ve formu trafik için tehlike arz etmektedir. Şöyle ki; 09.07.2020 t.t.'li ve 27.01.2022 t.t.'li imar planlarında 959 parsel ve çevresinde bulunan 3 akstan gelen 14,50m genişliğindeki yollar ile 10m genişliğine sahip 2 adet yol aksı ile kavşak oluşturmaktadır. Bu kavşak noktası imar planları ile belirlenen kamu alanları ile yerleşim alanlarını birbirine bağlamaktadır. Özellikle sabah-akşam pik saatlerde tıkanıklık oluşması beklenmektedir. Bu bağlamda teklif imar planı değişikliğinde yol aksı düzenlemiş olup bir kısım “Yol ve Kaldırım Alanı” “Park Alanı”na dönüştürülmüştür.



Harita 6: 27.01.2022 t.t.'li UİP ilavesi ve Değişikliği - Teklif UİP

2.5. Sonuç

Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Toplu Konut İdaresi tarafından “Sosyal Konut Projesi” çalışmaları yürütülmektedir. Bu

çerçeve de “100.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri de İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi'nin kuzeyinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazın bulunduğu lokasyondur.

Analiz, sentez ve kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan “İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 959 parsel ve çevresindeki bir takım muhtelif parsellere ilişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi” 27.01.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Akabinde onaylanan imar planı kapsamında imar uygulaması işlemleri tamamlanarak, projenin inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır. Başlanan çalışmalar esnasında sosyal konut üretilecek alanların bir kısmında dolgu alanına rastlanılmıştır. 27.01.2022 tarihinde onaylanan çevre düzeni planı değişikliği ve imar planı değişikliklerinin iptaline ilişkin olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından dava açılmıştır. 27.01.2022 t.t.'li planlara yönelik olarak İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı kararı ile imar planları iptal edilmiştir.

Gelinen süreçte hem inşai faaliyetler esnasından karşılaşılan güçlüklerde, hem de İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarihli iptal kararında bahsedilen hususların yerine getirilmesi adına çevre düzeni planı ile 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının hazırlanmasına başlanılmıştır.

Ancak 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 teknik ve gösterimler bağlamından 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyumsuzdur. Bu bağlamda İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlamıştır.

3. PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ

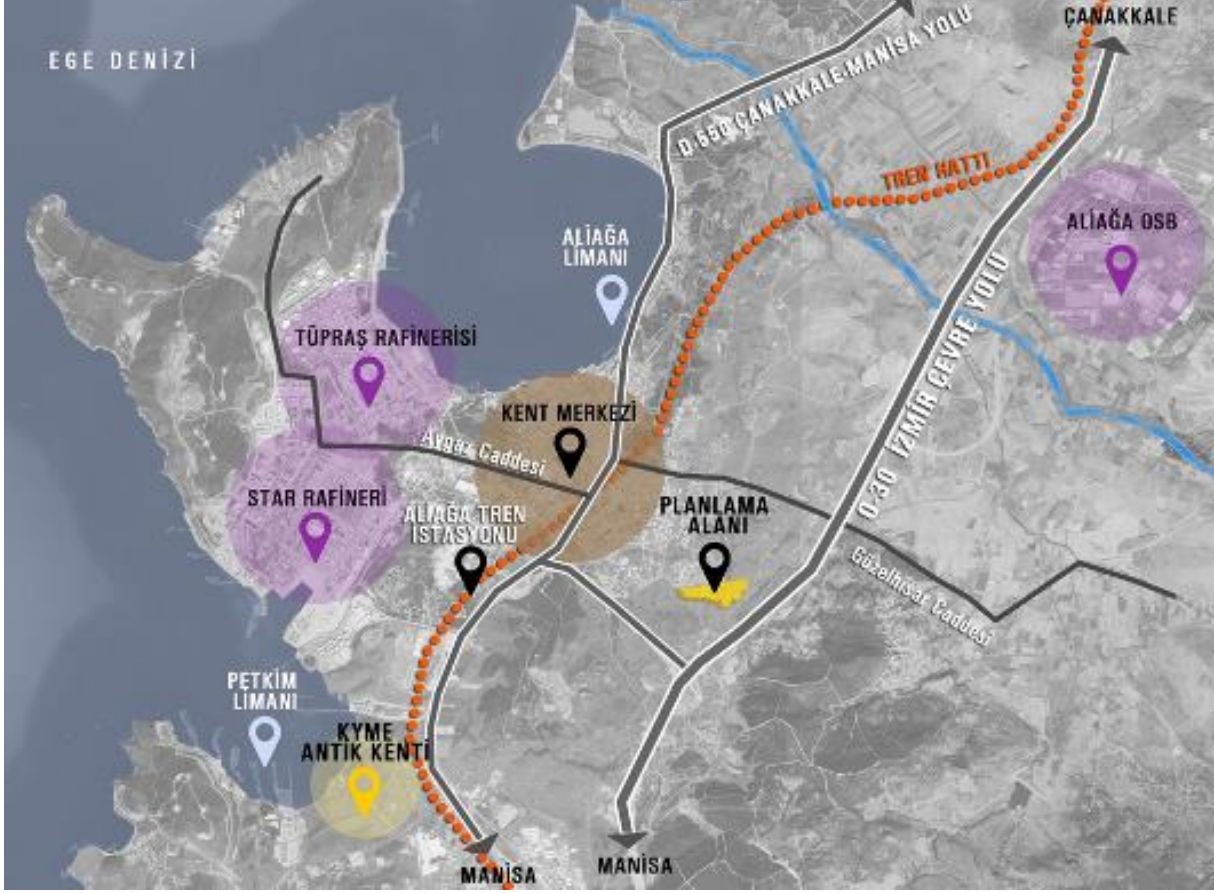
Planlama alanı, İzmir ili, Aliağa ilçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 959 numaralı parseli tamamını ve çevresinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır.

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

Planlama alanı, kent merkezinin güneydoğusunda, O-30 Otoyolu ile D-550 Karayolu arasında yer almaktadır. Planlama alanı kent merkezine 3-4 km. mesafededir.

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” Aliağa merkez ile

Samurlu Mahallesi'ni birbirine bağlamaktadır. Planlama alanına için en önemli ulaşım aksının Samurlu Yolu olduğu söylenebilir.



Harita 7: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım

D-550 İzmir-Çanakkale Karayolu, Edirne'nin Havsa İlçesinde D100'den başlayıp, Muğla'nın Marmaris İlçesinde D400'de sona eren bir devlet karayoludur. Edirne, Çanakkale, Balıkesir, İzmir, Aydın ve Muğla illerinden geçen yolun toplam uzunluğu 748 km.'dir. Bu yol çift yönlü olup yön başına ikişer şeritten toplam dört şeride sahiptir.

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.

Planlama alanına 4 km. mesafede (İzmir Banliyö Sistemi) İZBAN Hattı'na ait Aliğa Tren İstasyonu bulunmaktadır. İZBAN, İzmir'de hizmet veren banliyö treni sistemidir. 2010 yılında yolcu taşımacılığına başlayan İZBAN Hattı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve TCDD ortaklığında hayata geçirilmiştir. İzmir'in Aliğa ile Selçuk ilçeleri arasındaki 136 kilometrelik demiryolu hattı üzerinde 41 istasyon bulunmaktadır. Hat bu özelliği ile Türkiye'nin en uzun şehir içi banliyö hattı konumundadır. Kuzeyde Bergama'ya kadar uzanacak olan İZBAN hattı, proje tamamlandığında 188 kilometreye ulaşacaktır. Planlama alanından Adnan Menderes Havalimanı'na karayolu ve İZBAN tren hattı ile ulaşılabilir.

Planlama alanının yakın çevresindeki bölgelere bakıldığında; kuzeybatısında kent merkezi ile Aliağa Limanı, kuzeydoğusunda Aliağa 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.

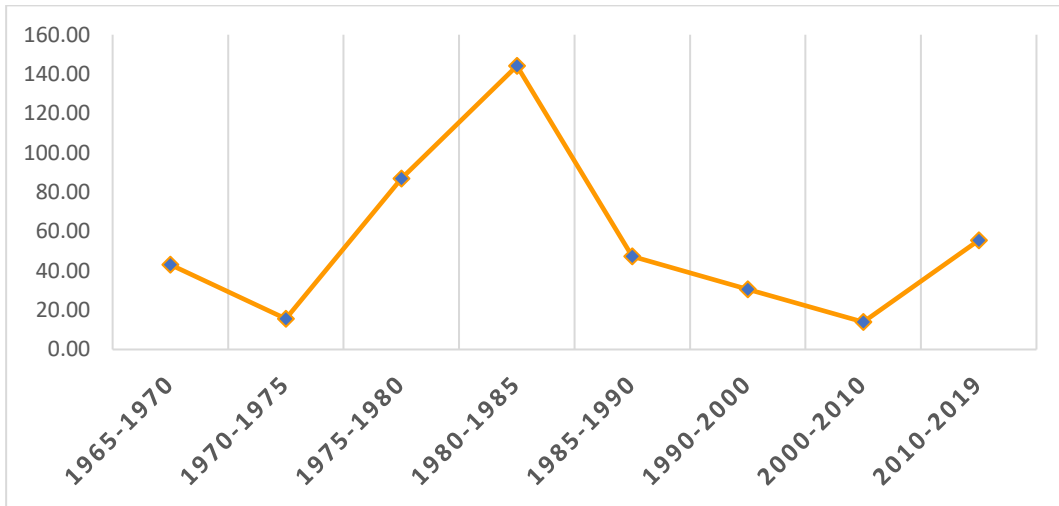
4. DEMOGRAFİK YAPI

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.

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

Tablo 1: Aliağa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı



Grafik 1: Aliağa İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği

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

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

Tablo 2: Aliğa 2019 Mahalle Nüfusları

4.1. ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Ortalama hanehalkı büyüklüğü, hanehalkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. 2022 yılında TÜİK tarafından yayınlanan verilere göre Türkiye, İzmir ve Aliğa'nın ortalama hanehalkı büyüklükleri incelendiğinde; **Aliğa'daki ortalama hanehalkı büyüklüğü 2.99 kişi'dir.**

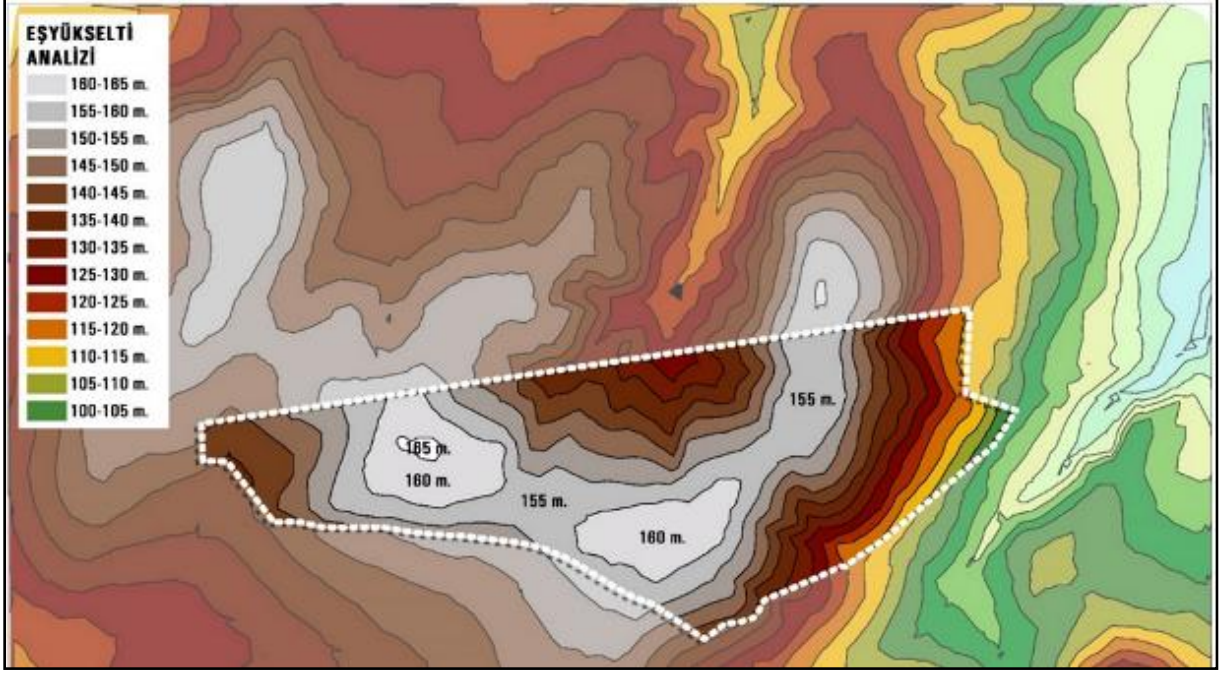
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

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.

EŞYÜKSELTİ

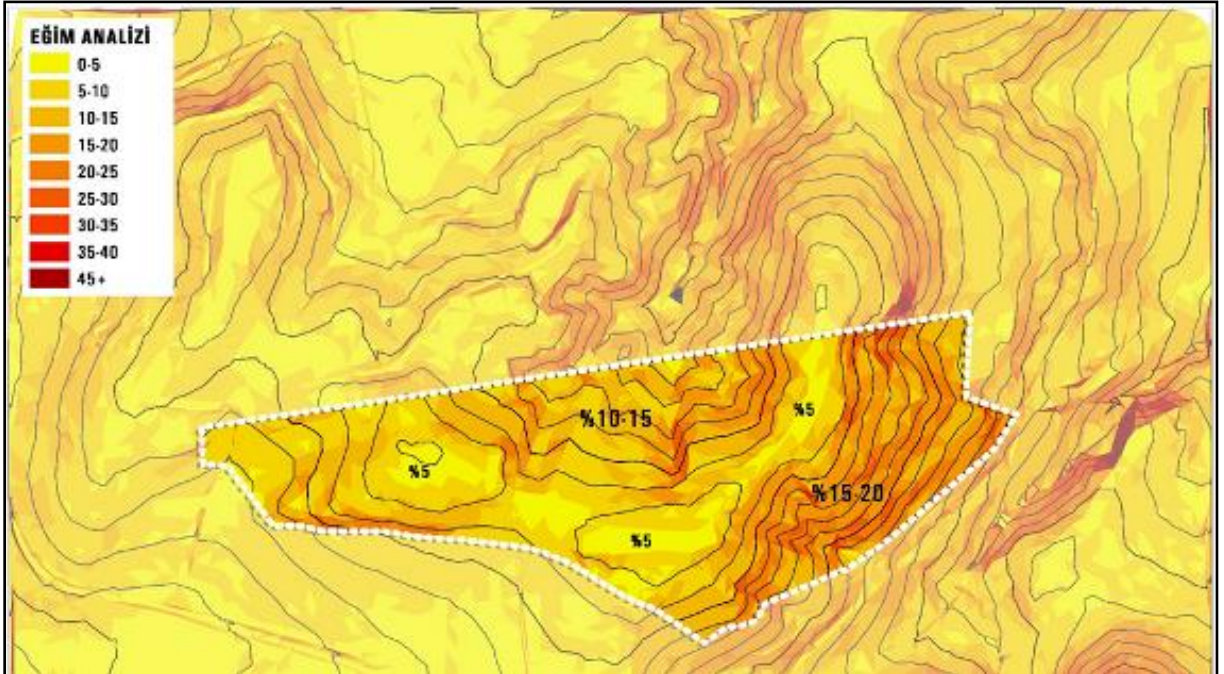
Eşyüksekti analizi yapılırken aralıklar 5 metre kabul edilmiştir. Çalışma alanında en düşük kot 100 metre, en yüksek kot ise 165 metre yüksekliktedir. Yükseklik doğuya doğru azalmaktadır. Çalışma alanında iki adet tepe noktası bulunmaktadır. Bunlar alanın güneybatısında yer almaktadır. Tepe bölgeleri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



Harita 8: Eşyüksekti Analizi

EĞİM

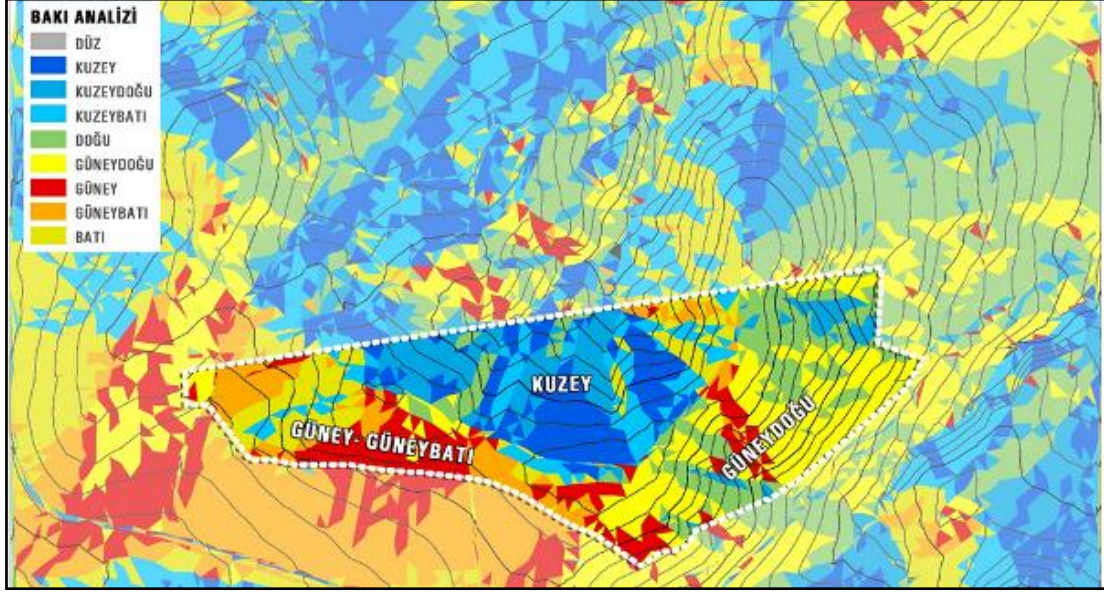
Eğim analizi %5'lik aralıklarla hazırlanmıştır. Eğim çizgileri ise 5 metre aralıklarla geçmektedir. Çalışma alanına ilişkin eğim analizi incelendiğinde, çalışma alanının büyük bir bölümü %5-15 eğim aralığında bulunduğu görülmektedir. En yüksek eğim değerleri (%15-%20) çalışma alanının doğusunda yer almaktadır.



Harita 9: Eğim Analizi

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.



Harita 10: Bakı Analizi

6. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı, Aliağa ilçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan eski 959 numaralı parseli tamamını ve çevresinde yer alan 0/2018, 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829, 613/1, 620/1, 0/1122 numaralı parsellerin bir kısmını ve bir kısım tescil harici alanı kapsamaktadır.



Harita 11: Mülkiyet Durumu

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

İdaremiz mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi 959 parsel sayılı taşınmazın içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliğa Belediyesi tarafından hazırlanan Aliğa 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.

Planlama alanına ilişkin İmar planı, kurum görüşlerinde belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanmış olup, kurum görüşleri plan eki CD’de yer almaktadır.

8. MERİ PLAN KARARLARI

8.1. İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 23.06.2014 onay tarihli “İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, K17 plan paftasında ve genel arazi kullanım kararları itibariyle kısmen “Kentsel Gelişme Alanı” ve kısmen “Kentsel Yerleşik Alan” olarak şematik olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almaktadır.

Ölçek kararları dikkate alındığında plan değişikliğine konu edilen donatı alanlarının gösterimlerine alt ölçekli planlar dahilinde yer verildiği görülmektedir.



Harita 12: 23.06.2014 T.t.'li İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunda Aliğa İlçesine yönelik olarak yapılan tanımlar aşağıda yer almaktadır.

“ALİĞA: Aliğa ve çevresindeki alanlar, İzmir il sınırları içinde en büyük ölçekli sanayi gelişmelerinin yaşandığı alandır. Oldukça geniş bir alanda imar planlarına sahip olan Aliğa'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 Aliağa 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.”

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanlarında yer alabilecek kullanımlara ilişkin 8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında;

“8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlenecektir.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar vb. yer alabilir.

Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

Kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.”

hükmü düzenlenmiştir. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinden “7. Genel Hükümler” başlığı altında;

“7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda

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

Hükmü yer almaktadır.

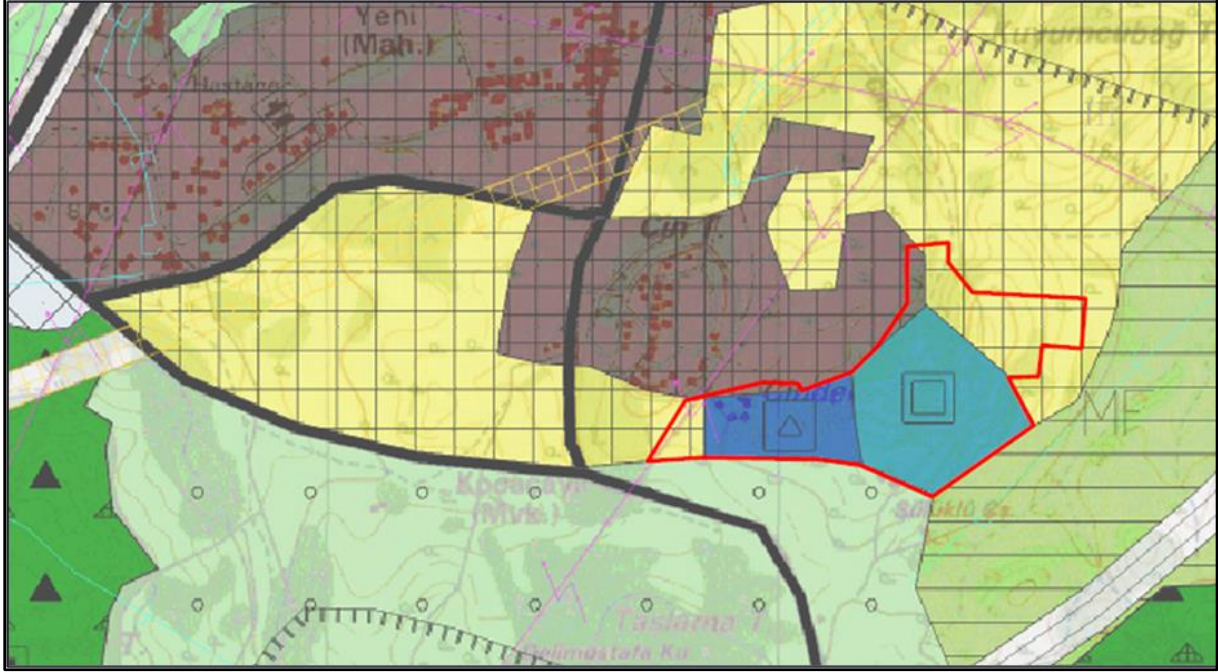
Ayrıca İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında nüfusun kent içi dağılımı ile ilgili olarak;

“7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. Bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.”

hükmü düzenlenmiştir.

8.2. 12.09.2012 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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.



Harita 13: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda; “Enerji Nakil Hatları”, “Sağlık Tesisi Alanları”, “Eğitim Tesisi Alanları”, “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar” ve “Kentsel Gelişme Alanlar” olarak şematize edilen bölge içerisinde kalmaktadır.

8.3. 19.02.2020 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen 100.000 Sosyal Konut Hedefi doğrultusunda, Sosyal Konut Projelerinin geliştirilmesi ve yapımına yönelik işlemler TOKİ Başkanlığınca yürütülmektedir. Bu kapsamda İzmir İli, Aliağa 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.

0/959 parselin kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 0/8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı’na 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi yapılması amacıyla hazırlanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları 19.02.2020 tarihinde 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.



Harita 14: 19.02.2020 T.T.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Bu kapsamda planlama alanının yakın çevresinde (0/8287 parselde) Sağlık Bakanlığı tarafından 250 yataklı Devlet Hastanesi'nin yatırım programında bulunması ve ilgili kurum görüşüne göre 0/959 parselde sağlık tesis alanı amaçlı bir çalışma olmaması ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanı olarak planmış olması hususları göz önünde bulundurularak, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Sağlık Tesisi Alanı” olan planmış olan yaklaşık 7.9. hektarlık alanda Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır. İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 27.04.2023 tarih ve 2022/1116 E. sayılı karar yürütmeye durdurulmuştur.

8.4. 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliği

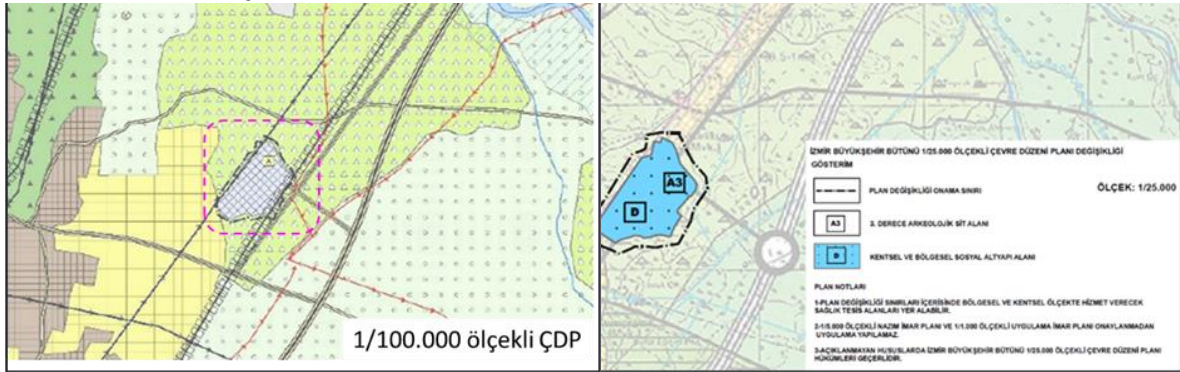
250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne devri yapılan 215.883,63 m² büyüklüğündeki 8287 parsel için 1/100.000

ölçekli çevre düzeni planı değişikliği kapsamında kısmen "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" bir kısmı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.07.2019 tarih ve 11558 sayılı kararı doğrultusunda "2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak şematize edilmiştir. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" ve bir kısmı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.07.2019 tarih ve 11558 sayılı kararı doğrultusunda "3. Derece Arkeolojik Sit" Alanı olarak planlanmıştır.

19.02.2020 t.t.'li 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Açıklama Raporlarında plan değişikliğinin amacı ve kapsamı hakkında;

" İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8287 parseline ilişkin hazırlanan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla, ilçenin artan nüfusu sonucu yeni bir devlet hastanesine ihtiyaç duyulması, alanın hazine mülkiyetinde olması, güçlü ulaşım bağlantılarının bulunması hususları dikkate alınarak nitelikli sosyal donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla hazırlanmıştır."

Şeklinde bahsedilmiştir.

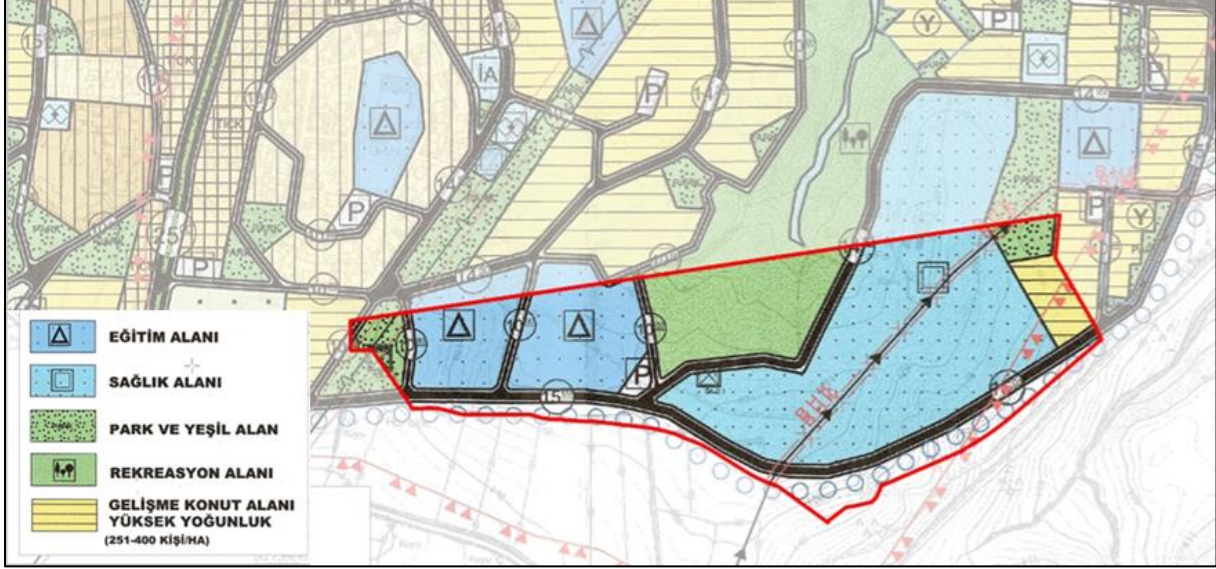


Harita 15: 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8287 Parsel İlişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliği

8.5. 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli Aliğa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

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.



Harita 16: 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa 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.

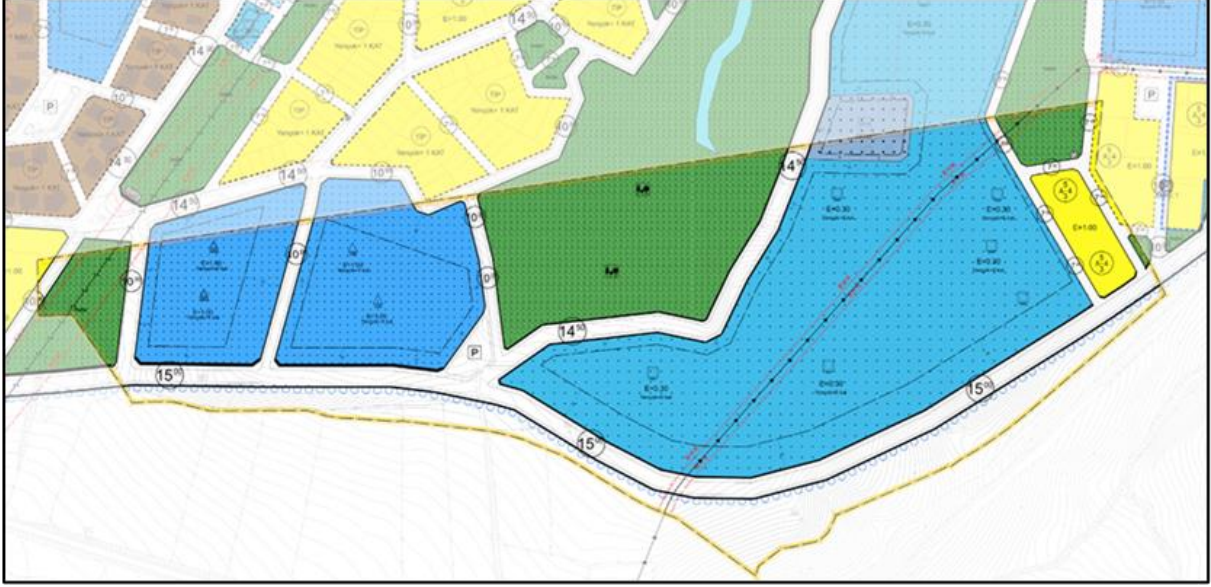
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	5.473,7	3.2
SAĞLIK ALANI	65.208,9	38.1
EĞİTİM ALANI	27.841,8	16.3
PARK VE YEŞİL ALAN	6.121,9	3.6
REKREASYON ALANI	22.705,9	13.3
YOL+OTOPARK	28,272.9	16.5
PLANSIZ ALAN	21,655.80	12.7
TOPLAM ALAN	177,280.90	100,0

Tablo 3: 06.12.2019 t.t.'li NİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

8.6. 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

Planlama alanında içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliağa Belediye Başkanlığı tarafından Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, Aliağa 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 Rekreasyon Alanı ve kısmen de Yol fonksiyonunda planlanmış alanlarda kalmaktadır.



Harita 17: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

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

Tablo 4: 12.03.2020 t.t.'li UİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı

8.7. 22.01.2022 t.t.' li Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

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. İmar planı değişikliği hazırlanması aşamasında İdaremiz mülkiyetindeki 959 parsel bitişğinde yer alan taşınmazlar plan bütünlüğü açısından imar planı değişikliği kapsamına alınmıştır.

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.

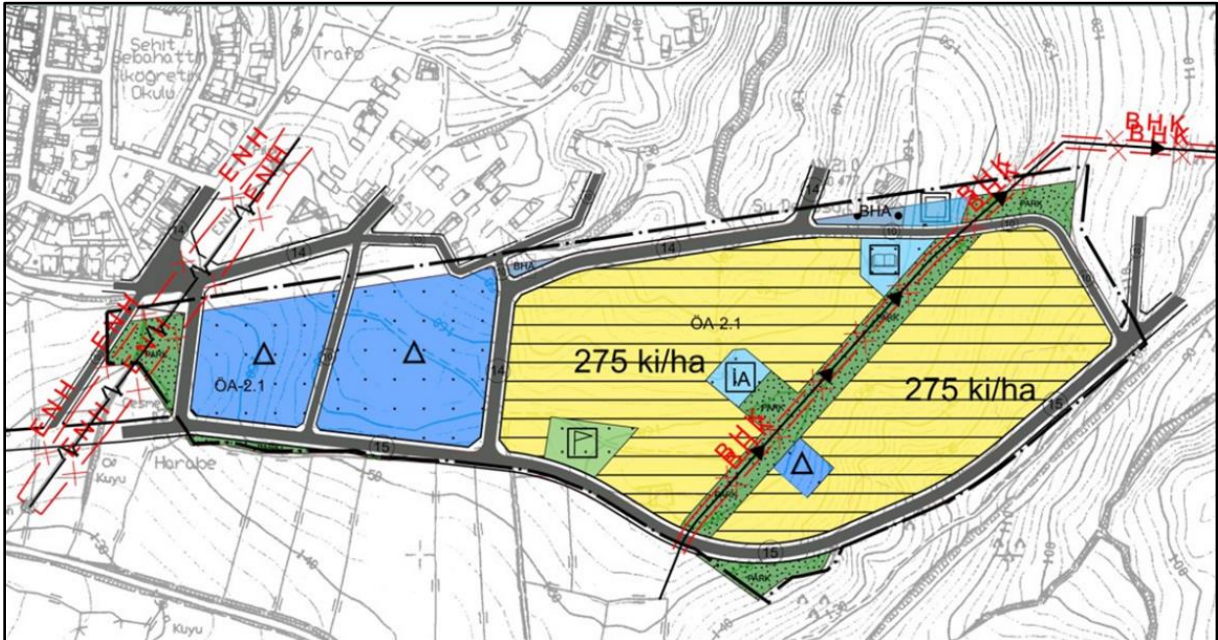
Sağlık Bakanlığı tarafından 8287 parselde yatırımı planlanan 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır.

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 06.12.2019 onaylı bölgeye ilişkin Nazım İmar Planında bulunan “Sağlık Alanı” fonksiyonu kısmen korunmuştur. Bu doğrultuda, planlama sınırları içerisinde kalan 1,078.80 m² bölge planına uygun olarak “Sağlık Alanı” olarak planlanmıştır. 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 Bakanlığının görüşünde belirtilen hususlara (1 basamak sağlık tesisleri için yönetmelikte belirtilen ölçülere -3000 m²-) uygun olarak planlanmıştır.

Planlama alanının % 47,50’si yüksek yoğunluklu (251-400 k/ha) gelişme konut alanı, % 0.85’i ibadet alanı, % 0.60’ı sağlık alanı, % 17.36’sı eğitim alanı, % 0.65’i belediye hizmet alanı, %1.10’u kültürel tesis alanı, % 7.06’sı park ve yeşil alan, %1,45’i spor alanı ve %23.43’ü yol+otopark alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanında yaklaşık 84.205 m² (8,42 ha) büyüklüğünde yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı oluşturulmuştur. Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında yoğunluk değeri 275 kişi/ha olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı nüfusu 2.315 kişi olarak belirlenmiştir. İlgili plan İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 27.04.2023 tarih ve 2022/1116 E. sayılı karar yürütmeye durdurulmuştur.



Tablo 5: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği ve İlavesi

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	84,204.84	47.50
İBADET ALANI	1,507.10	0.85
SAĞLIK ALANI	1,078.80	0.60
EĞİTİM ALANI	30,768.60	17.36
BELEDİYE HİZMET ALANI	1,155.80	0.65
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,974.26	1.10
PARK VE YEŞİL ALAN	12,507.50	7.06
SPOR ALANI	2,563.70	1.45
YOL+OTOPARK	41,513.10	23.43
TOPLAM ALAN	177,280.90	100.00

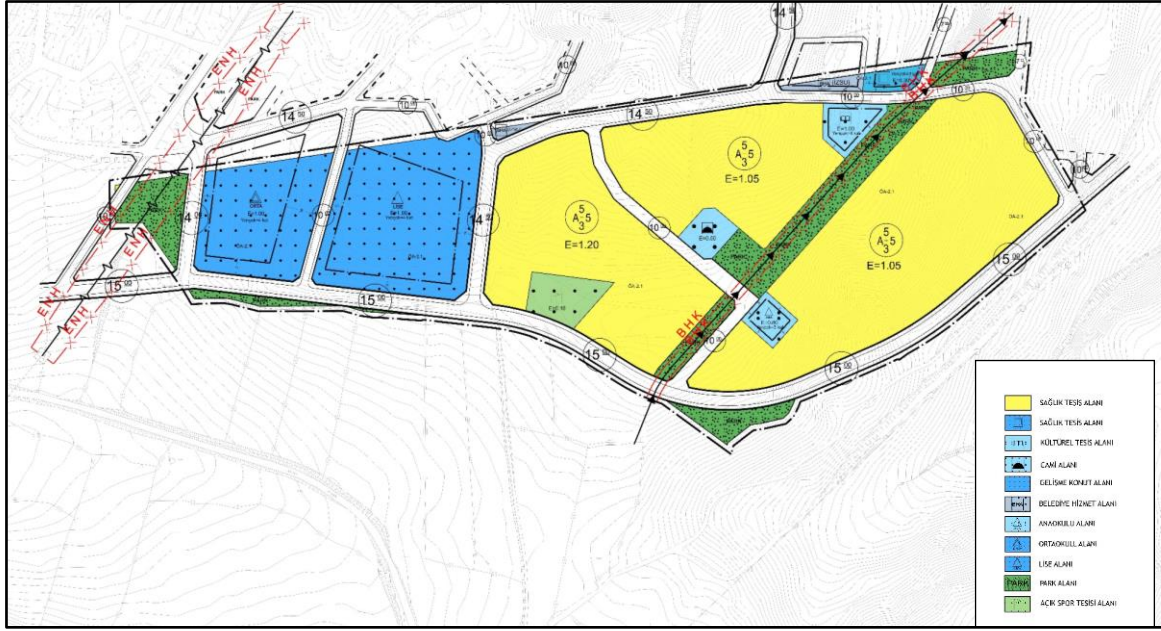
Tablo 6: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği Alan Dağılımı

8.8. 22.01.2022 t.t.' li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

Cumhurbaşkanlığı tarafından hazırlanan 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında İzmir İli, Aliğa İlçesinde 750 adet Sosyal Konut yapılması amaçlanmıştır. Buna istinaden TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; Aliğa ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü 3.10 kişidir. Bu hesaptan hareketle; planlama alanı projeksiyon nüfusun nüfusu (750 x 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 batısında 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.



Harita 18: 22.01.2022 T.T.' Li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

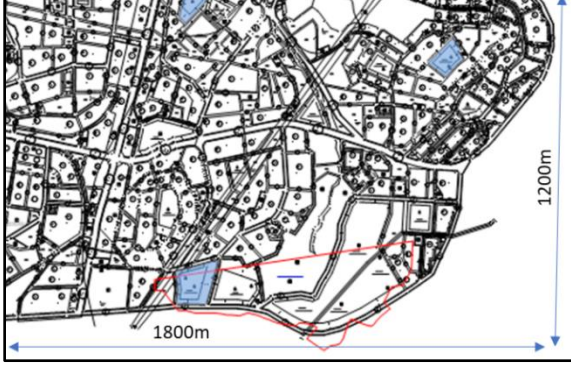
FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	82,193.00	46.38
CAMİ ALANI	1,494.60	0.84
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,078.80	0.60
ANAOKULU	1,346.20	0.76
ORTAOKUL ALANI	11,050.20	6.23
LİSE ALANI	18,372.20	10.36
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,948.30	1.10
PARK	16,335.96	9.21
AÇIK SPOR TESİSİ	2,563.70	1.45
BHA	1155.80	0.65
YOL+OTOPARK	39,718.80	22.35
TOPLAM ALAN	177,280.90	100.0

Tablo 7:22.01.2022 t.t.' li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi Alan Dağılımı

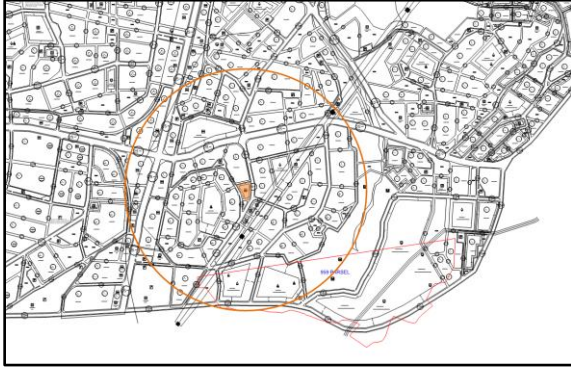
9. YAKIN ÇEVRE DONATI ANALİZİ



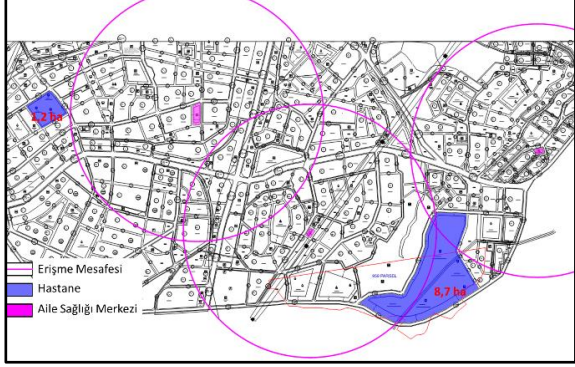
Harita 19: İlkokul Yürüme Mesafesi (500 m) - Ortaokul Yürüme Mesafesi (1000 m)



Harita 20:Lise Yürüme Mesafesi (2500 m) - Sağlık Alanı Yürüme Mesafesi (ASM 500m)



Harita 21: Cami Yürüme Mesafesi (400 m) - Yeşil Alan Kurgusu



Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı madde 12'de belirlenen standartlara göre meri uygulama imar planı kararları incelenmiştir. Yapılan analizde 959 parselin yakın çevresinde ilkokul alanına ilgili yönetmelikle belirlenen standartlarda erişim sağlanmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde anaokulu bulunmamaktadır.

Ortaokul ve lise alanları 959 parselin çevresinde 3'er adet bulunmaktadır. Yürüme mesafeleri dikkate alındığında ilgili parselin yakın çevresindeki ortaokul ve lise alanlarına erişim sağlanmaktadır.

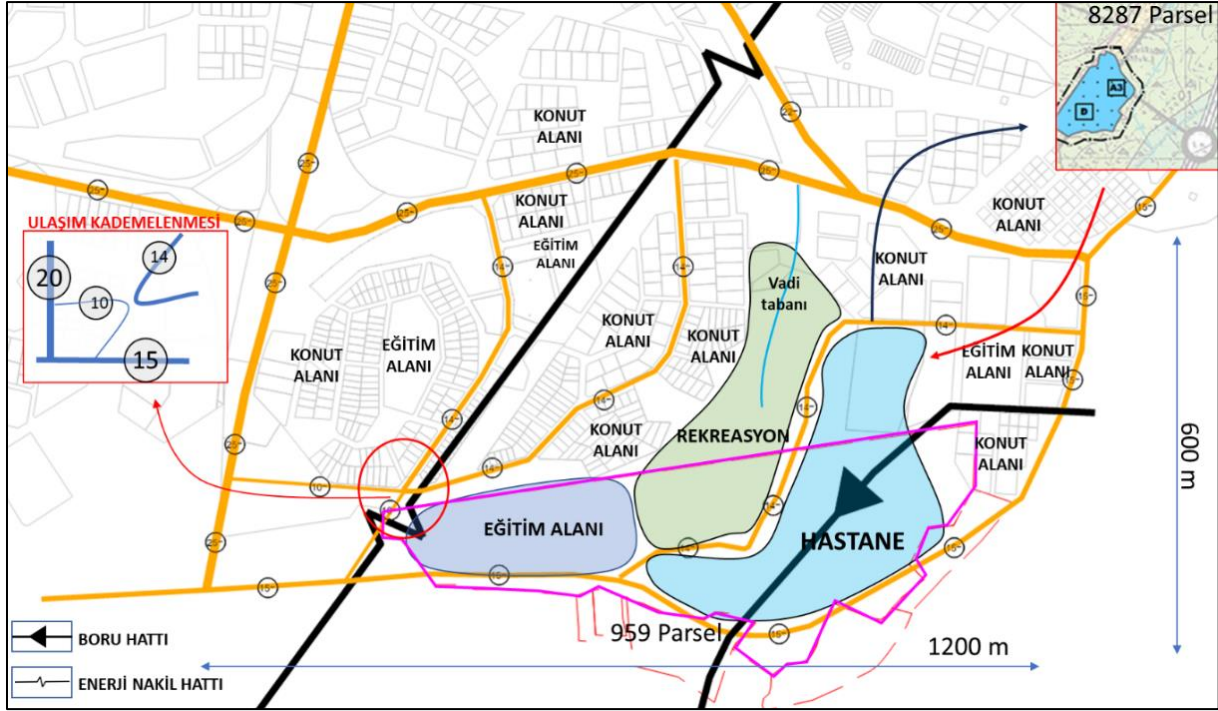
MPYY'nin ilgili maddesince belirlenen yürüme mesafeleri bağlamında 959 parselin çevresinde bulunan Aile Sağlığı Merkezine erişim sağlanmaktadır. Ayrıca 959 parselinde içerisinde bulunduğu takriben 2 km² alan içerisinde 2 adet Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) bulunduğu, ilgili parselin 2 km kuzeydoğusunda bulunan 8287 parsel 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi alanı yapımına başlanıldığı görülmektedir.

959 parselin yakın çevresinde 1 adet cami alanı bulunmakta olup ilgili parsel ve yakın çevresi için yeterli miktarda ibadet alanı ayrılmadığı görülmektedir.

10. EŞİK ANALİZİ

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 içerisinde 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. Ayrıca planlama alanı kuzeyinde 14.50m ile 10m yolların bağlandığı noktada dolgu alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının 2 km. kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliğa İlçesi, 0/8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığınca “250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi” yapına başlanıldığı bilinmektedir.



Harita 22: Eşik Analizi

11. SENTEZ

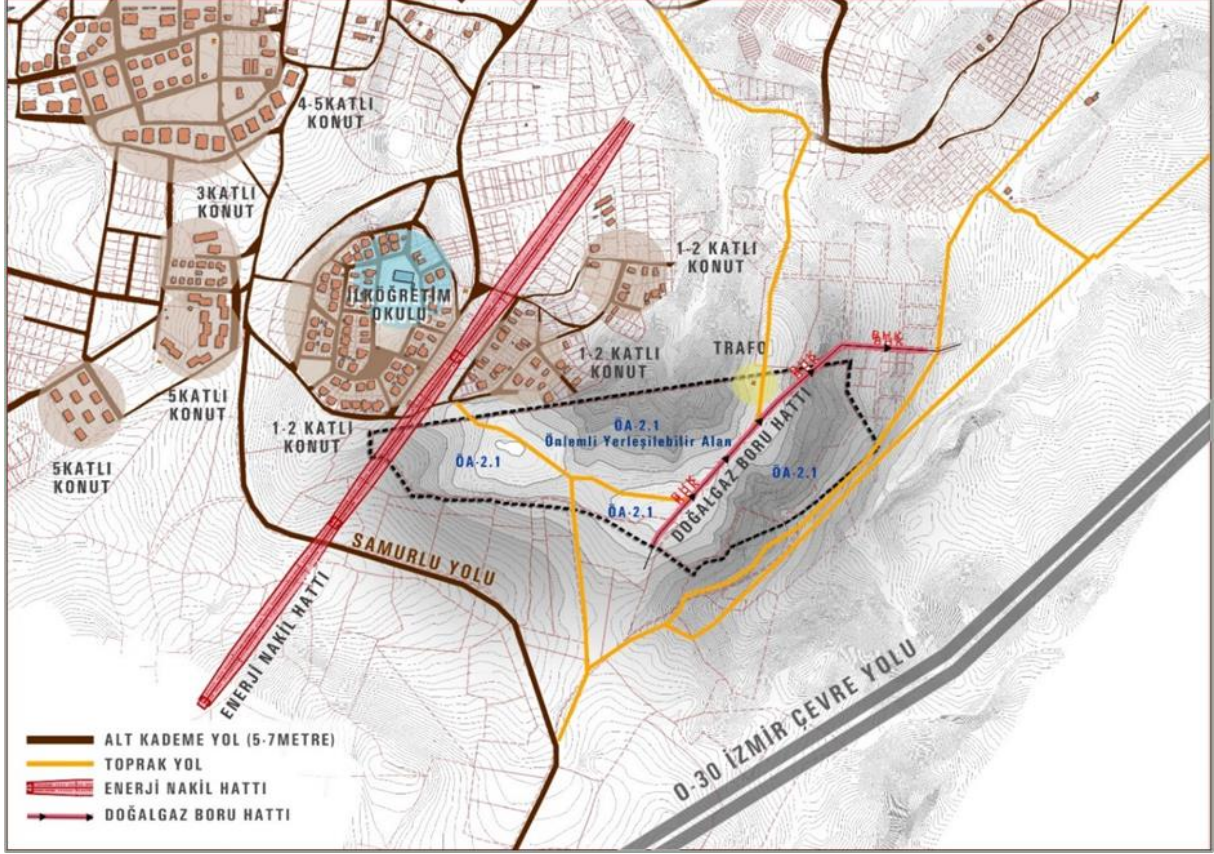
Planlama alanı, D-550 (Çanakkale-Manisa) Karayolu ve O-30 İzmir Çevre Yolu olmak üzere iki önemli aks arasında kalmaktadır. D-550 Karayolu, Aliğa ilçesi için 1. derece yol niteliğinde olup, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa ve İzmir'e bağlanmaktadır. İzmir Çevre Yolu ise Aliğa 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 lejanlarında 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.



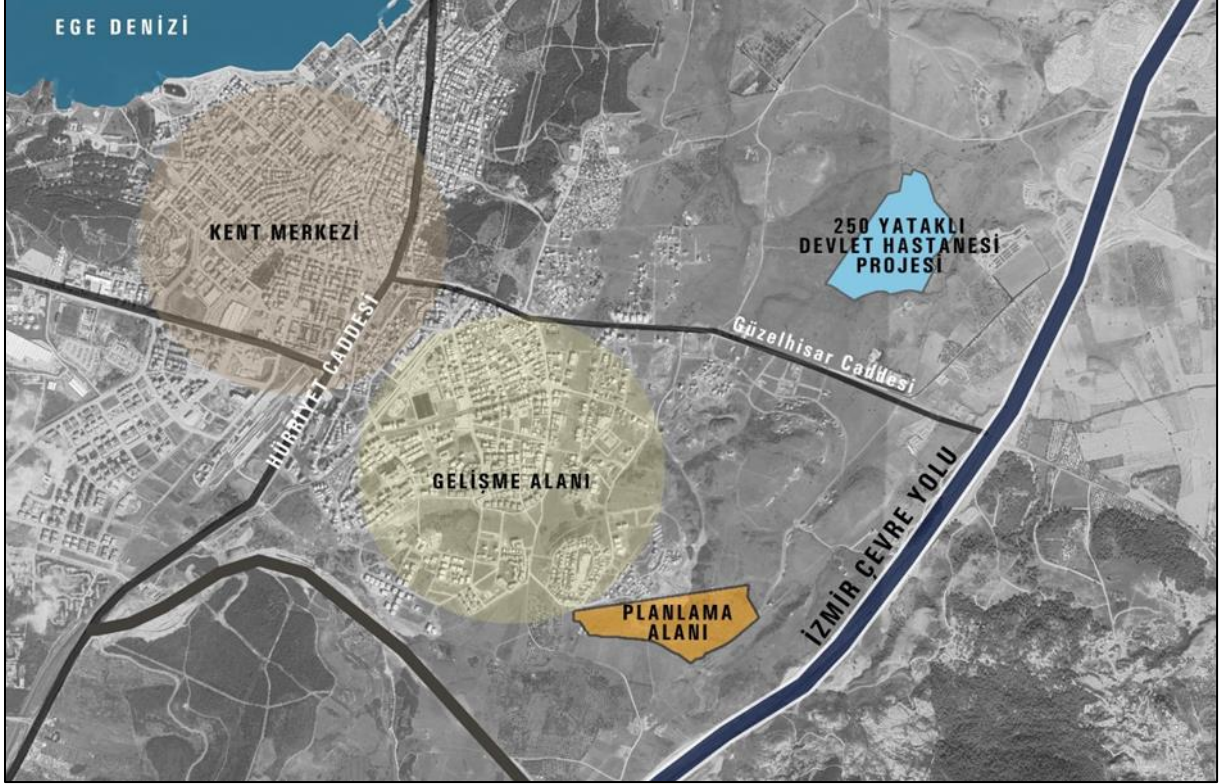
Harita 23: Sentez

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.

Planlama alanının 2 km. kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliağa İlçesi, 0/8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca "250 yataklı Aliağa 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.



Harita 24: 250 Yataklı Aliağa Devlet Hastanesi

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI

12.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım sürdürülebilir kent kavramı kapsamında ele alınarak genel hatlarıyla şu şekilde özetlenebilir:

- Yasal, yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlara uygun olan alan planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.
- Doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak araziyle uyumlu bir mekan organizasyonu yaklaşımı benimsenmiştir.

12.2. Nüfus Kestirimi

Planlama alanı için elde edilen kurum görüşleri doğrultusunda yapılan analizler sonucu konut alanı olarak planlanabilecek alan büyüklüğü yaklaşık 11,8 ha olarak belirlenmiştir. Sosyal konut projesi kapsamında 759 konut üretilecek planlama alanı için belirlenen projeksiyon nüfus doğrultusunda brüt yoğunluk değeri 2269 kişi/11.8 ha = ~195 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

13. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

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 teknik ve gösterimler bağlamından 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyuşmamaktadır. Bu bağlamda İzmir Büyükşehir Belediye 1/25.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlamıştır. Planlama alanı mülkiyeti TOKİ’ye ait olan eski 0/959 numaralı parselin tamamını ve çevresinde yer alan muhtelif parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.

13.1. Konut Alanları

Bu planda gelişme konut alanı olarak gösterilmiş olan alanlarda; planın ölçeği gereği gösterilememiş olup alt ölçekli plan kararlarında, konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, sosyal ve kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer almaktadır. Ancak bu fonksiyonlardan alansal olarak belirli bir büyüklüğün üstüne bulunanlar yine planın ölçeği gereği ayrıştırılarak plan kararı olarak yer almaktadır. Orta yoğunluklu gelişme konut alanında brüt yoğunluk 195 k/ha’dır.

13.2. Kentsel Çalışma Alanları

Belediye Hizmet Alanında; belediyeye ait hizmet birimleri, hizmet verdiği mahalli nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere ayrılan alanlardır.

13.3. Sosyal Altyapı Alanları

Kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, dini vb. sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır. Planın ölçeği gereği alansal olarak belirli bir büyüklüğün üstüne bulunan fonksiyonlarla ilgili plan kararı yer almaktadır.

Sağlık Bakanlığı tarafından 8287 parselde yatırımı planlanan 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede yer almaktadır. Mevcut Devlet Hastanesi 1 km mesafede yer almaktadır. Bu sebeple, 959 parselde Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut Projesi kapsamında kullanılması kararı alınmıştır. Bu doğrultuda imar planı yönelik 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.

13.4. Açık ve Yeşil Alanlar

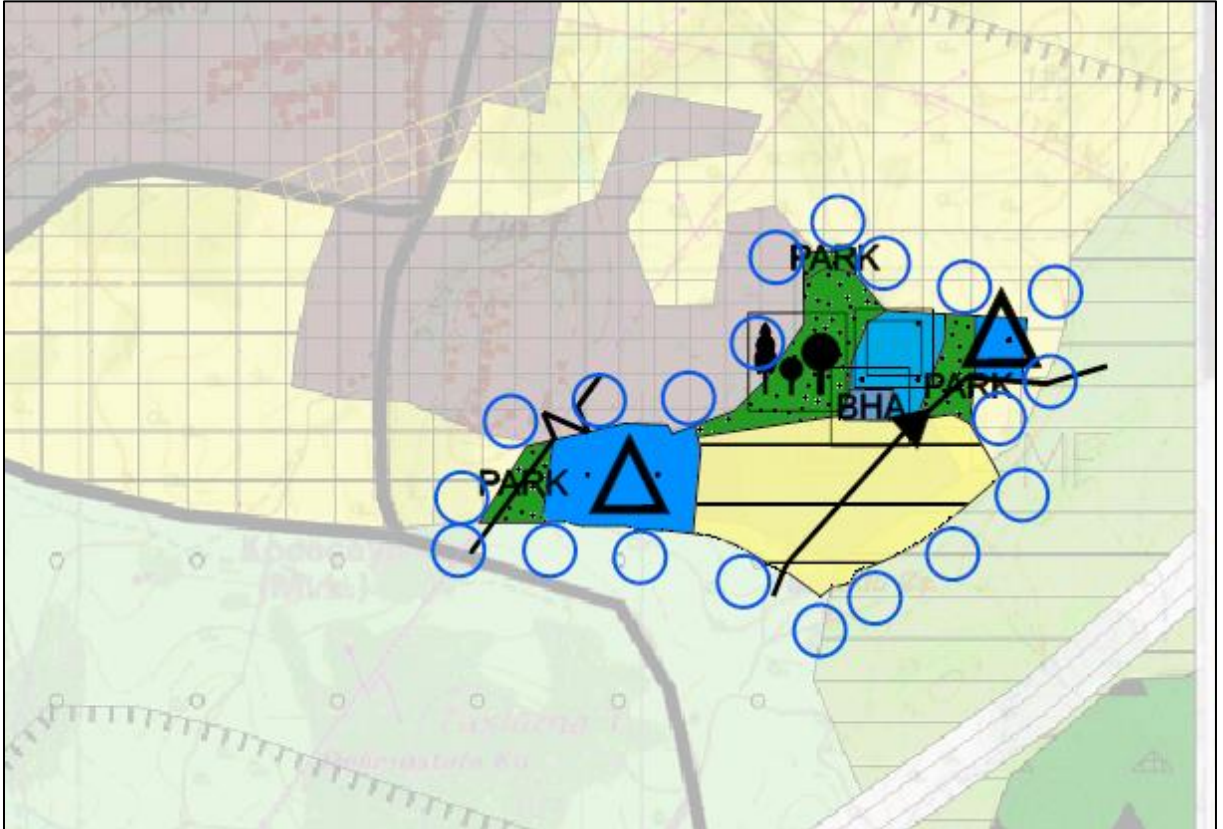
Sosyal Konut projesi kapsamında yer alacak nüfusun gereksinmelerini karşılamaya yönelik, içerisinde çocuk bahçesi, oyun alanı, rekreasyon alanı, yaya ve bisiklet yolları v.b açık alanları içeren kullanımlardır.

13.5. Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama

Planlama alanı içerisinde Akaryakıt Boru Hattı ve Enerji Nakil Hattı geçmektedir. Bu alanlarda BOTAŞ ve TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır

ALAN ADI	DURUM (M ²)
Park ve Yeşil Alanı	27,276.71
Sağlık Alanı	22,793.54
Eğitim Alanı	55,974.47
Belediye Hizmet Alanı	4,428.48
Rekreasyon Alanı	39,664.92
Gel. Konut Alanı	119,460.43
TOPLAM	269,598.55

Tablo 8: Alan Dağılımı



Harita 25: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Şeması

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından hazırlanan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi Toplu Konut Alanı Muhtelif Parsellere İlişkin 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -35- sayfadır-

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

T.C.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI**

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.