



**İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GEREKÇE RAPORU

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8257 Parsel

2019

(Bu rapor kapak dahil 47 sayfadır.)

İÇİNDEKİLER TABLOSU

AMAÇ VE KAPSAM	6
1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	7
1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	7
1.1.1. KONUM	7
1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	8
2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU	12
2.1. ALİAĞA İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİM	12
2.2. ALİAĞA İLÇESİ KENTSEL GELİŞİM.....	13
2.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	16
2.3.1. KENT İÇİ ULAŞIM.....	18
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI	22
3.1. EĞİM ANALİZİ.....	22
3.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ	22
3.3. YÖNELİŞ ANALİZİ.....	23
3.4. GÖRÜNÜRLÜK ANALİZİ	23
3.5. ÜÇ BOYUTLU ARAZİ MODELLEMESİ	25
3.6. YEŞİL ALAN ANALİZİ.....	26
3.7. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ	26
3.8. DEPREMSELLİK ANALİZİ	28
4. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER	30
4.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	30
5. PLANLAMA SÜRECİ	31
5.1. 1.100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI	31
5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	34
5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	38
6. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI	40
6.1. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	46
6.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI	46
6.2. SONUÇ.....	46

HARİTA

Harita 1: İzmir İlinin konumu	7
Harita 2: İzmir İli Aliağa İlçesi konumu	8
Harita 3: İzmir İli – Aliağa İlçesi ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları (Kaynak: www.kgm.gov.tr).....	16
Harita 4: Aliağa ve Nemrut Liman Bölgesi Haritası	17
Harita 5: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere olan Uzaklığı – Uydu Fotoğrafı	18
Harita 6: Aliağa İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları – Uydu fotoğrafı	19
Harita 7: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Aksları – Uydu Fotoğrafı	19
Harita 8: Planlama Alanı ve Çevresi İlişkileri.....	20
Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İlişkileri.....	21
Harita 10: Planlama Alanı Parsel Bilgileri	21
Harita 11: Türkiye Sismik Tehlike Haritası	28
Harita 12: İzmir Sismik Tehlike Haritası	29
Harita 13: Aliağa İlçesi Sismik Tehlike Haritası.....	29
Harita 14: 1/100.000 Ölçekli İzmir – Manisa Çevre Düzeni Planı – 1	31
Harita 15:1/100.000 ölçek İzmir- Manisa Çevre Düzeni Planı - 2	32
Harita 16:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı - 1.....	34
Harita 17:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı – 2.....	35
Harita 18: 18.09.1985 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	39
Harita 19: İzmir İli, Aliağa İlçesi Aliağa Mahallesi, 8257 Parsele Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	47

TABLolar

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Aliğa İlçesinin yıllara göre Nüfus ve Nüfus Artış Değişimleri (1965-2017).....	9
Tablo 2: İzmir İli ve Aliğa İlçesi Yıllara Kent-Kır Nüfus Verileri.....	10
Tablo 7: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı	46

ŞEKİLLER

Şekil 1: Eğim Analizi	22
Şekil 2: Yükseklik analizi.....	22
Şekil 3: Yöneliş Analizi	23
Şekil 4: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 1.....	23
Şekil 5: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 2	24
Şekil 6: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 3.....	24
Şekil 7: Üçboyutlu arazi modellemesi.....	25
Şekil 8: 3Boyutlu Model üzerinden Arazi Kesiti	25
Şekil 9: Yeşil Alan Analizi.....	26
Şekil 10: Çevresel Durum Analizi – 1.....	26
Şekil 11: Çevresel Durum Analizi – 2.....	27
Şekil 12: Çevresel Durum Analizi – 3.....	27

GRAFİKLER

Grafik 1: Yıllara göre İzmir İli ve Aliğa İlçesi Nüfus Artış Hızı Değişimleri (1965-2017).....	9
--	---

BELGELER

Belge 1: Tapu Kayıt Belgesi.....	30
----------------------------------	----

AMAÇ VE KAPSAM

Konu parseller, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde ve İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kalmakta olup Toplu Konut İdaresi Başkanlığı programları çerçevesinde değerlendirilebilmesi amacıyla 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8257 parsel numaralı taşınmaz, yakın çevresindeki gelişmeler, mevcut imar planları ve genel karakter dikkate alınarak planlanmıştır. Aliağa İlçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede bulunması ve bitişiğindeki eski 2014 yeni 8287 sayılı parselde devlet hastanesi yapılacak olması dikkate alınarak, yerel yönetimler tarafından alanın güneyinde yapılan imar planı çalışmaları ile uyumlu olacak şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Planlamaya konu alan, Aliağa ilçesi yerleşik alanına komşu bir konumdadır. Yerel yönetimler tarafından yapılan imar planı çalışmalarında 8257 parselin güney sınırına kadar imar planlarına dahil edilmiş ve bitişiğinde devlet hastanesi projelendirilmiştir.

Yakın çevredeki planların uygulanması ve bu plan sınırları dahilinde donatı alanlarının kullanıma açılmasının geniş zamana yayılacağı ve devlet hastanesi yapılacak olması göz önünde bulundurularak, 8257 parsel için alt ölçekli hazırlanacak olan imar planları ile uyumlu olacak nitelikte 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı, yapılacak olan devlet hastanesine yakın olması itibari ile hastane çalışanlarına ve hastalara en yakın donatı alanlarına sahip yerleşim alanı olacaktır.

Bu rapor İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8257 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği açıklamalarını içermektedir.

1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1.1. KONUM

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.



Harita 1: İzmir İlinin konumu

Planlama alanına konu olan Aliağa İlçesi, doğusunda Manisa, güneybatısında Foça, kuzeyinde Bergama ve güneyinde Menemen ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Ege Denizi'nin kıyısında, güneydoğusunda Dumanlı Dağı ve kuzeydoğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiştir İlçenin yüzölçümü 412,50 km²'dir (İzmir İl Kültür Turizm Müdürlüğü).



Harita 2: İzmir İli Aliağa İlçesi konumu

1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI

1927 yılında İzmir nüfusu 532.009 kişi iken; 1965 yılında 1.234.667 kişidir. 38 yıllık bu süreçte Türkiye'nin toplam nüfusu, %2,2 kat artış gösterirken; İzmir nüfusu %1 katlık bir artış göstermiştir. Bu dönemde İzmir'in nüfus artışı, Türkiye'nin nüfus artışından daha düşüktür.

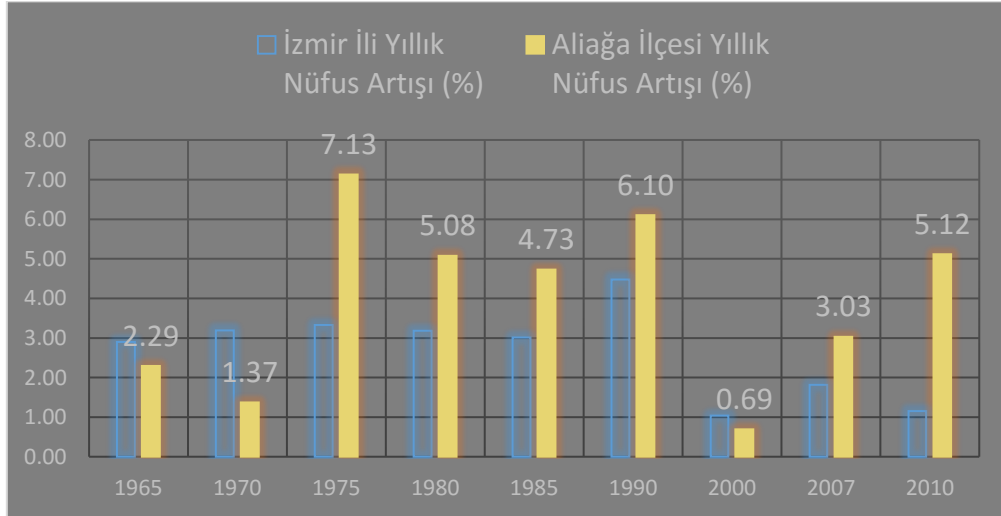
1965 yılında Türkiye nüfusu 31.391.421 kişi iken, 2017 yılı nüfusu 80.810.525 kişidir. İzmir nüfusu ise 2017 yılında 4.279.677 kişiye ulaşmıştır. 1965-2017 yılları arasını kapsayan 52 yıllık süreçte ise, Türkiye'nin toplam nüfusu %1,8 katlık bir artış gösterirken; İzmir'in nüfusu %2,5 katlık bir artış göstermiştir.

Kalkınma Bakanlığı tarafından 2011 yılında yayınlanan "İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na (SEGE) göre İzmir Türkiye sıralamasında üçüncü durumdadır. İstanbul'un birinci, Ankara'nın ikinci konumda olduğu bu sıralama çalışması demografi, eğitim, sağlık, istihdam, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, mali kapasite, erişilebilirlik ve yaşam kalitesi olmak üzere 8 alt kategoride 61 değişken kullanılarak hazırlanmıştır.

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Aliğa İlçesinin yıllara göre Nüfus ve Nüfus Artış Değişimleri (1965- 2017)

Yıl	Türkiye	Türkiye Yıllık Nüfus Artışı (%)	İzmir	İzmir İli Yıllık Nüfus Artışı (%)	Aliğa İlçesi	Aliğa İlçesi Yıllık Nüfus Artışı (%)
1965	31,391,421	–	1,234,667	–	15,049	–
1970	35,605,176	2.52	1,427,173	2.90	16,875	2.29
1975	40,347,719	2.50	1,673,966	3.19	18,072	1.37
1980	44,736,957	2.07	1,976,763	3.33	25,813	7.13
1985	50,664,458	2.49	2,317,829	3.18	33,272	5.08
1990	56,473,035	2.17	2,694,770	3.01	42,150	4.73
2000	67,803,927	3.66	3,370,866	4.48	57,192	6.10
2007	70,586,256	0.40	3,739,353	1.04	60,043	0.69
2010	73,722,988	1.45	3,948,848	1.82	65,753	3.03
2017	80,810,525	1.31	4,279,677	1.15	94,070	5.12

Kaynak: TÜİK Genel Nüfus Sayımı, ADNKS Verileri (1965-2017)



Grafik 1: Yıllara göre İzmir İli ve Aliğa İlçesi Nüfus Artış Hızı Değişimleri (1965-2017)

Kaynak: TÜİK Genel Nüfus Sayımı, ADNKS verilerinden derlenmiştir.

İzmir 2017 yılındaki 4.279.677 nüfus büyüklüğü ile Türkiye nüfusunun % 5,3'ünü oluştururken, Aliğa İlçesi ise 2017 yılındaki 94.070 kişi nüfus büyüklüğü ile İzmir İli'nin %2,2'sini oluşturmaktadır. İzmir İli, hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada yer almaktadır.

Aliğa İlçesi, 2004 yılında Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanan ve İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik düzeyini gösteren çalışmada Türkiye’de 872 ilçe arasında 5. sıradadır. Bu konumuyla Aliğa, çalışma kapsamına giren ilçeler arasında İzmir’in en gelişmiş ilçesi ve ülke genelinde de 1. derece gelişmiş ilçeler arasında sayılmaktadır.

Tablo 2: İzmir İli ve Aliğa İlçesi Yıllara Kent-Kır Nüfus Verileri

Yıl	KENT NÜFUSU		KIR NÜFUSU	
	İZMİR	ALİAĞA	İZMİR	ALİAĞA2
1965	621,553	3,087	613,114	11,962
1970	753,041	4,915	674,132	11,960
1975	905,059	5,727	768,907	12,345
1980	1,059,183	11,129	917,580	14,684
1985	1,800,797	17,578	517,032	15,694
1990	2,314,816	25,450	559,954	16,700
2000	2,732,669	37,537	638,197	19,655
2007	3,175,133	43,822	564,220	16,221
2010	3,606,326	56,440	342,522	11,992
2017	4,279,677	94,070	–	–

Kaynak: TÜİK Genel Nüfus Sayımı, ADNKS Verileri (1965-2017)

Aliğa, 1965 yılına kadar tarımsal niteliğinin ön planda olduğu bir merkez iken, kent, ülke ve bölge ekonomik planlarında bir sanayi bölgesi olarak tanımlandığı 1960’lı yılların ortalarından itibaren, hızla kabuk değiştirmiş ve sanayileşme sürecine bağlı olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmuştur. Aliğa’nın bir sanayi kentine dönüşmesinin ilk adımı da, yapımına 1967’den itibaren başlanan ve 1972’de işletmeye açılan İzmir Rafinerisi olmuştur. Rafinerinin açılması, sadece nüfus artışına neden olmakla kalmamış, Aliğa’nın 1982’de ilçe yapılması ile noktalanan sürecin de başlangıcı olmuştur (Işık 2005). Aliğa 1982 yılına kadar Menemen ilçesine bağlı bir bucak iken (Coşar 1992), bu tarihten sonra, başka ilçelere bağlı köylerin dahil edildiği yeni bir ilçe statüsü kazanmıştır.

Aliğa’nın nüfusunda önemli artışlar yaşanan bir başka dönem de 1975-1985 yıllarını içine alan 10 yıllık dönemdir. 1975-1980 dönemi, Aliğa’da en yüksek nüfus artışının meydana geldiği bir dönemdir. 1975 yılında 5727 olan kent nüfusu, binde 133’lük bir artış kaydederek 1980’de 11129’a yükselmiştir. Nüfusun yaklaşık ikiye katlandığı bu dönem, Aliğa’da petrokimya tesislerinin yapımının sürdüğü, demir-çelik ve diğer sanayi kollarında yeni tesislerin kurulmaya başlandığı, TPAO ve diğer bazı tesislerin lojmanlarının kullanıma girdiği bir dönemdir.

Aliğa'nın bir sanayi kenti kimliğı kazanarak ulaştığı bu hızlı büyüme, İzmir ili içinde de özel bir yere sahiptir. İzmir'e bağılı ilçe merkezlerinin 1965 sonrası nüfus verilerine bakıldığında en yüksek artışın Aliğa'da gerçekleştiğı gözlenmektedir.

Aliğa kentinde 1970'li yıllardan sonra başlayan ve giderek hızlanan sanayileşme süreci, etkisini büyük ölçüde kentsel nüfus artışında göstermekle beraber, kırsal nüfusu da etkilemiştir. Aliğa İlçesinin kırsal nüfus verileri incelendiğinde, sanayileşmeye bağılı olarak kırsal nüfusun gelişiminde de farklılıklar meydana gelmiştir.

1965- 1970 dönemi ise kırsal nüfus artışının en düşük düzeyde olduğı bir dönemdir. 1965 yılında 11.962 olan nüfus, 1970 yılında 11.960 olmuştur. Bu düşük artışta, Aliğa'da yapımı devam eden rafineri inşaatının kırsal alanlardan aldığı göçler de etkili olmuştur. 1970 yılından itibaren kırsal nüfus artışında da bir önceki döneme göre oldukça farklı bir eğilim ortaya çıkmıştır. 1975 yılına kadar ana çizgileriyle giderek azalan bir artış varken, bu tarihten sonra Aliğa'nın kır nüfusu belirgin bir artış sürecine girmiştir. 1975-1980 döneminde, binde 35 gibi yüksek bir yıllık ortalama artış kaydeden kırsal nüfus, 1980 yılında 14.684'e yükselmiştir. 1980 yılından sonra da kırsal nüfus her sayım arası dönemde binde 12-16 arasında artarak 2000 yılında 19.655'e yükselmiştir.

Aliğa'daki kırsal nüfusun zaman içinde gösterdiği artış eğilimleri incelendiğinde Türkiye bütünündeki kırsal nüfus artış eğilimlerinden son derece farklı bir tablo ile karşılaşıldığı açıktır. 1950'den günümüze kadar Türkiye'de kırsal nüfusun artış hızı -birkaç dönemdeki küçük artışlar dışında- sürekli gerilemiştir. Bu gerileme 1980'den sonra sadece artış hızıyla sınırlı kalmamış ve bu tarihten itibaren kırsal nüfus miktar olarak da azalarak artış hızı negatif olmuştur. Aliğa'da ise Türkiye'de gerçekleşen eğilime ters bir kırsal nüfus artışı yaşanmaktadır. 1965'e kadar yükselme, 1965-1975 arasında ise azalma eğilimi gösteren kırsal nüfus artış hızı, 1975 sonrasında oldukça yüksek bir artış eğilimine girmiştir. Kırsal nüfus artış hızındaki bu yükselmede sanayileşmenin dışında ulaşım ve yazlık konutların etkili olduğı gözlenmektedir.

2. KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

2.1. ALİAĞA İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİM

Aliağa, 1937 yılında Bucak, 1952 yılında Belediye statüsü kazanmış, 21 Ocak 1982 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 2585 sayılı Kanun ile İlçe statüsüne kavuşmuştur.

Adını Ali Ağa adındaki bir kişinin çiftliğinden alan Aliağa'nın kuruluşunun 4. Murat dönemine kadar uzandığı bilinmektedir. 4. Murat, Bağdat'tan zafer alayı ile dönerken Bağdat Savaşında Osmanlı Ordusuna yardımı dokunanları beraberinde getirir. Onlara Batıda geniş topraklar verir. Bu bölgeyi de Arapoğulları'ndan Abdül Kerim Ağaya verir. Abdül Kerim Ağa ölünce toprakları dört oğlu arasında paylaşılmıştır. Abdül Kerim Ağanın oğullarından Kuzu Beyi ile Kerim Ağa, Kuzubeyli taraflarına, Çelebi Bey ile Ali Ağa da şimdiki Aliağa topraklarına yerleşmiştir. Ali Ağanın torunları Bergama, Bölcek Köyü, Turanlı Alibey ve Çandarlı gibi yerlere dağılmıştır.

Bir rivayete göre Çiftliğin sahibi Ali Ağa, ne sebepten bilinmez, bir suç işler. İstanbul da ölüne mahkum edilir. Avusturalyalı Baltacı Edwars (sonradan Müslüman olmuş ve Kenan adını almıştır) vasıtasıyla bu cezadan kurtulur. Ali Ağa bu can bağışının altında kalmaz ve adını değiştirmemek şartı ile çiftliğini Edwars'a bırakır. Edwars buraya, Aliağa'nın ilk yapısı olduğu değerlendirilen üç katlı bir malikane yaptırır. 1922 yılında kıyıyı top ateşine tutan İngilizler tarafından bu binanın üçüncü katı yıkılmıştır. 1933 yılında İzmir Valisi Kazım Dirik tarafından bu malikane ilkokul haline getirilmiştir. 1972'de yapı yıkılarak yerine Atatürk İlkokulu yapılmıştır (Aliağa Kaymakamlığı internet sitesi).

Aliağa bir sanayi kenti olmasına rağmen bölgede özellikle tarih ve doğa turizmi için çeşitli olanaklar vardır. Ege kıyılarında sayıları 30'u aşan Aiolia kentlerinin en büyük ve en önemlilerinden altısı, Pitane (Çandarlı), Larissa (Buruncuk), Aigaia, Kyme (Nemrutkale), Myrina ve Gryneion (Çıfıtkale) Aliağa ilçesi sınırları içindedir. Tarihi değerlerinin yanı sıra, Çandarlı Körfezi'nin farklı özelliklere sahip birçok koyu, antik kalıntıların süslediği kıyılarda denizin keyfini çıkarmanızı da sağlıyor. 4 km uzunluğundaki kumlarla kaplı plajları günübirlik tatil imkanı sunar. Karakuzu Köyü'ne 7 km. uzaklıktaki Uçansu Şelalesi ilçenin görülmeye değer doğal güzelliklerindendir. Güzelhisar Deltası ve Kuş Cenneti, özellikle yaz ayları dışında yılın dokuz ayı görülmesi gereken bir çevre ve doğa harikasıdır.

2.2. ALİAĞA İLÇESİ KENTSEL GELİŞİM

İzmir şehri, körfezin bitim noktasında kurulmuş ve en eski çağlardan bu yana gelişip büyüyerek, Ege Bölgesi'nin en önemli yerleşim merkezi haline gelmiştir. Türkiye'nin en önemli ihraç ve ithal kapılarından biri olan İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük kentsel yerleşim merkezini oluşturur. Özellikle 1950 yılından bu yana, gerek ticaret, gerek sanayi ve gerekse de kültürel yaşam bakımından hızla gelişmekte ve geleneksel dokuyla ilgili özelliklerim kaybetmektedir (Sözer 1988). Yakın çevrede bilinen ilk yerleşim noktası, geçmişi Neolitik Çağ'a kadar inen bir yerleşme katmanının bulunduğu, Bornova'daki Yeşilova Höyüğü'dür. Daha sonraki bir yerleşim noktası ise, günümüzde karalaşmış olan Bayraklı'daki Tepekule'dir. Şehir, Helenistik Dönem'de körfezin güneyine taşınmış ve Pagos Dağı'nın eteklerinden yayılışını günümüze kadar sürdürmüştür.

17. yüzyılın ilk çeyreğinde Batı dünyası ile kurulan bağlar, İzmir'in bugünkü kimliği üzerinde belirleyici olmuştur. Osmanlı İmparatorluğu'nun sağladığı kapitülasyonların da etkisiyle kent, Batı dünyasının ilgisini çekmeye başlamış; *konumu, uygun limanı* ve doğal kaynaklar açısından zengin, geniş *art ülkesi* sayesinde Akdeniz'de önemli bir ticaret kentine dönüşmüştür. 17. Yüzyıl'ın başlarında kazanmaya başladığı bu ticari önem gittikçe artarak 19. Yüzyıl'da doruk noktasına ulaşmış ve bu dönemde şehrin “*kolonyal bir liman şehri*” (Pınar 2001) kimliğini kazanmasını sağlamıştır (Südaş ve Mutluer 2013).

Doğal bir liman ve kıyı kenti olması; çevresini kuşatan dağlar arasında genelde doğu-batı yönlü uzanan ve kolay geçilebilen alüvyal düzlüklerin bulunması, kentin iç bölgelerle olan kara ulaşımını ve diğer alanlarla olan denizyolu ulaşımını kolaylaştırmıştır (Koçman 1991). Dışa açılabilme olanağı bulunan doğal bir körfez çevresinde kurulan İzmir, çevre koşullarının elverişliliği nedeniyle hızla nüfuslanarak yatay yönde genişleme göstermiştir. Yatay yönlü olan bu alansal genişleme ile kent, daha da büyümekte ve çevrede bulunan yerleşimleri de etki alanına almaktadır.

1950'li yıllara kadar hem nüfus artışı hem de şehrin buna bağlı fiziksel yayılışı, göreceli olarak durağan bir seyir izlemiş ve dikkat çekici değişim (nüfus ile ilgili kısımda ele alındığı gibi) 1950'li yıllarla birlikte gelmiştir. Cumhuriyet'ten hemen önce ve 1940'ların sonuna kadar, İzmir halen körfez kıyısında küçük bir alan kaplayarak uzanan, ayrı sosyo-kültürel ve mekânsal özellikler sergileyen, geçen onyıllar boyunca kentsel nüfusu 250-300 bin

dolaylarında seyretmiş bir şehirdir. Buca, Bornova, Karşıyaka gibi yerleşmeler, şehir merkeziyle çok güçlü bir bağlantısı bulunmayan “uzak” olan yerlerdir.

İzmir’de son yıllarda farklı yerleşim çevrelerine doğru, bu şekilde nüfus hareketleri gözlenmeye başlanmıştır. Şehir merkezinden göreceli olarak uzakta konumlanmış Urla, Seferihisar gibi ilçelerin kırsal kesimlerine olduğu kadar, örneğin şehirle bütünleşmiş Bornova, Kemalpaşa gibi ilçelerin, halen kırsal nitelik taşıyan (ancak bugün artık yasal olarak “mahalle” sayılan) kesimlerine yönelişler söz konusudur. Bundan başka, müstakil, bahçeli evlerde yaşama arzusu, kendi içinde kapalı, villa tarzı evlerden oluşan güvenli siteler de şehirselleşme bir alternatif olarak görülmektedir. İzmir’de sayıları giderek artan kapalı yerleşmeler-güvenlikli siteler, şehirden mekânsal olarak uzaklaşmanın bir aracı haline gelmiştir.

1990’ların sonuna gelindiğinde, kentin sınırları kuzeyde Menemen’e, güneyde Menderes’e (Cumaovası), batıda Urla’ya ve doğuda Kemalpaşa’ya doğru genişlemiştir (Karadağ 2000:73). Nüfus gelişiminin ele alındığı bölümde değinileceği gibi, 2010’lu yıllarda, şehirselleşmenin dış sınırlarını oluşturan bu ilçelerde, ama özellikle de kuzey yönünde, nüfus artışı hızla devam etmiştir. Son on yılda, Çiğli’nin nüfusu %21,6, Aliağa’nın %46,2, Menderes’in %27,1 ve Kemalpaşa’nın %19,1 oranında artmıştır. Kentsel yayılma sürecinde, iç göçün yol açtığı nüfus artışıyla birlikte gecekondular, İzmir peyzajının ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir.

2017 yılı sonunda 4.279.677’ye ulaşan toplam nüfus, İzmir’in sahip olduğu otuz ilçeye oldukça dengesiz bir şekilde dağılmıştır. En belirgin mekânsal farklılaşma, ilin kıyı kesimi ile iç kesimleri arasında söz konusudur. Nüfus, hem kuzey hem de güneyde olmak üzere, büyük ölçüde Körfez kıyılarında toplanmıştır. İzmir kent bütünü içinde nüfus miktarı açısından önde gelen ilçeler Buca (492.252) ve Karabağlar’dır (480.790). Yarım milyona yaklaşan nüfusları bu ilçeler ilk iki sıradır. Önemli nüfus toplanma alanlarında olan, kuzeyde Çiğli’nin komşusu Menemen (170.090) ve güneyde Gaziemir’in komşusu Torbalı (172.359) ilçeleridir. Menemen ve Torbalı ilçeleri, şehir içi ulaşımında yoğun bir biçimde yararlanılan ve İzmir’i kuzey-güney yönünde birbirine bağlayan bir banliyö hattının iki ucunda yer alır. Dolayısıyla erişilebilirlikleri söz konusu hat sayesinde oldukça artmıştır. Erişilebilirlikteki bu artış, nüfusu bu iki ilçeye çeken bir etken olarak rol oynar. Bu iki ilçe, “metropol alan” dışında, İzmir’de nüfusun kuzey ve güney yönünde yöneldiği yeni toplanma alanlarına işaret etmektedir.

Menemen'in hemen kuzeyinde yer alan **Aliğa** ilçesi ise ilin kuzeyindeki bir diğer nüfuslanma alanıdır. Bu ilçenin nüfus gelişimini ve yapısını inceleyen Işık (2005), coğrafi konum ve buna bağlı gelişen ulaşım olanakları sayesinde hızlı bir kentleşme ve demir-çelik ve petro-kimyaya dayalı bir sanayileşme sürecinin yaşandığını ortaya koymaktadır. Başlangıçta kırsal nitelik taşıyan küçük bir yerleşme halinde olan Aliğa'da, 1950'den günümüze toplam nüfus sekiz misli artarak 2017'de 94.070'e ulaşmıştır. Son on yıl boyunca ise Aliğa nüfusu %46 oranında artmıştır ki ilçe bu açıdan İzmir'de ilk sırada yer almaktadır.

İlçe merkezlerinin konumları değerlendirildiğinde; kentin kuzeyinde Aliğa'nın, doğusunda Kemalpaşa'nın ve güneyinde Torbalı'nın İzmir Merkez Kentten kopuk, ancak sahip olduğu işlevlerle ve sınırları içinde yaşanan endüstriyel gelişmelerle, İzmir kentinden önemli oranlarda etkilenen, kentleşen yerleşmelere dönüştükleri gözlenmektedir.

2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşan İzmir Büyükşehir Belediyesinin, 5216 sayılı Yasa sonrasında genişleyen sınırları; kuzeyde Aliğa, güneyde Selçuk ilçe merkezlerini içine alacak biçimde, Valilik merkez alınarak 50 kilometre yarıçaplı daire içinde büyütülmüştür.

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. Aliğa'da mevcut sanayi tesislerinin yanı sıra, yeni kurulma aşamasında olan Organize Sanayi Bölgesi, Yat Tekne Üretim Alanı ve Kuzey Ege Limanı projeleri ile İzmir'de nüfusun kuzey yöndeki ilerleyişinin önemli bir durağının gelecekte bu ilçe olacağı anlaşılmaktadır.

Endüstriyel amaçlı mevzi gelişmelerin büyük bölümü İzmir kent merkezinin çevresinde gerçekleşmiştir. Özellikle kentin çevre ile ana ulaşım bağlantıları olan Aliğa, Kemalpaşa ve Torbalı akslarındaki gelişmeler dikkat çekici boyutlara ulaşmış, bu gelişmeler yerel yönetimler tarafından plan kararları ile desteklenerek genişleme göstermektedir. Mevcut veriler, plan kararları ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, arazi kullanım kararlarında ilçe sınırları içinde mahalleye dönüşen eski köylerin çevresinde ve sanayi alanlarına yakın bölümlerde yeni gelişme alanları düzenlenmiştir (1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Çevre Düzeni Planı).

2.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

İzmir, gelişmiş bir karayolu ağı ile çevre illere bağlanır. İzmir-Çeşme ve İzmir-Aydın arasında otoyol bulunur. Otoyollar dışında, İzmir'in çevre illeri ile bağlantısını sağlayan devlet karayolları genellikle bölünmüş yol şeklindedir.

İzmir'in kuzey yönünde iki karayolu hattı mevcuttur. Birincisi, Manisa üzerinden Balıkesir, Bursa ve İstanbul ile bağlantıyı sağlar. İkincisi, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Aliğa ve Bergama üzerinden Çanakkale'ye bağlanır. İzmir'den doğuya giden karayolu ise, Uşak ve Afyon'dan geçerek Ankara'ya uzanır. Bu yol, Ege Bölgesi'nin iç kısımlarını ve İç Anadolu'yu Ege Denizi'ne bağlar. İzmir'den güney yönüne de iki devlet karayolu hattı bulunur. Birinci hat, Ege Denizi kıyılarını izleyerek Seferihisar ve Kuşadası'na; ikincisi ise İzmir-Aydın otoyoluna paralel olarak Aydın'a ulaşır.

İzmir ili sınırları içinde karayolu ile ulaştırma; 534 km devlet yolu, 756 km il yolu, 334 km otoyol ve 4.293 km. köy yolu ile sağlanmaktadır. Toplam 5.887 km yol ağının %70'i İl Özel İdaresi Genel Sekreterliğinin görev kapsamındadır. Köy yollarının % 30'u TCK ve hizmet dışı olup, %78'i asfalt, %9'u stabilize, %10'u tesviye ve %3'ü ham yoldur. Bu yollardan 672 köy ve 509 mahalle yararlanmaktadır (1/25.000 Ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planı Raporu).



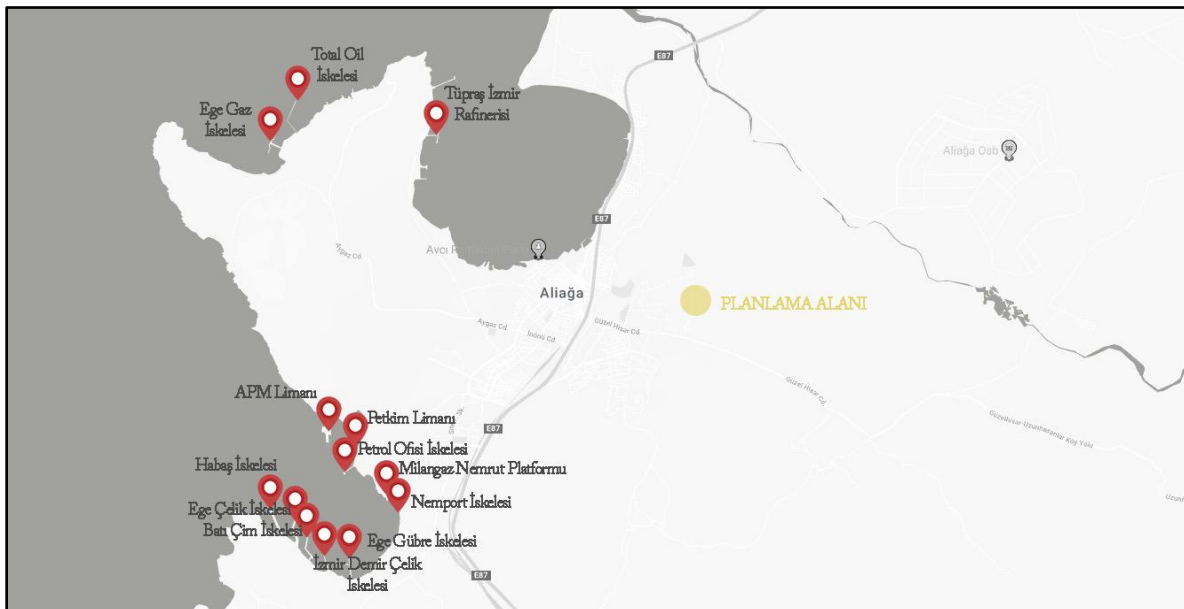
Harita 3: İzmir İli – Aliğa İlçesi ve Çevresi Ulaşım Bağlantıları (Kaynak: www.kgm.gov.tr)

İzmir ilindeki otoyollar, İzmir-Aydın, İzmir- Çeşme ve İzmir çevre otoyollarıdır. Kuzeyde Menemen- Aliaga karayolu bölünmüş yol olarak işletilmektedir. Menemen İlçesinden Manisa'ya bağlanmaktadır.

Aliğa ilçesi, karayolu, demiryolu ve denizyolu ulaşım olanaklarına sahip olmaması sebebiyle İzmir İli içerisinde ön plana çıkan bir ilçedir. Aliğa, 80 kilometrelik Aliğa-Menderes hızlı banliyö sisteminin hizmete girmesiyle ulaşımında önemli bir avantaja daha sahip olmuştur. Aliğa-Alsancak-Halkapınar (kuzey) ve Halkapınar-Alsancak-Cumaovası (güney) aksı olarak iki ana bölümden oluşan 80 km uzunluğunda banliyö hattı bulunmaktadır.

İzmir, denizyolu ulaşımını çok etkin ve yaygın kullanan bir merkez ve Türkiye'nin deniz yoluyla dışa açılan kapısı konumundadır. İzmir Alsancak Limanı ile Çeşme, Aliğa-Nemrut ve Dikili ilçelerindeki limanlar deniz ulaşımında önemli noktalardır.

Aliağa ve Nemrut'ta bulunan limanlar; Ege Gübre, Batıçim, İzmir Demir Çelik, Ege Çelik, Habaş, APM, Ege Çelik, Nemport, Petlim, Tüpraş İzmir, Ege Gaz, Milangaz Nemrut, Total Oil liman ve iskelelerinin ülke ekonomisine katkısı önemli bir noktadadır. Nakliye sektörü de son derece gelişmiş olup, otobüs, tır ve gemi filosu ile yurt içi ve yurt dışı taşımacılık yapılmaktadır.

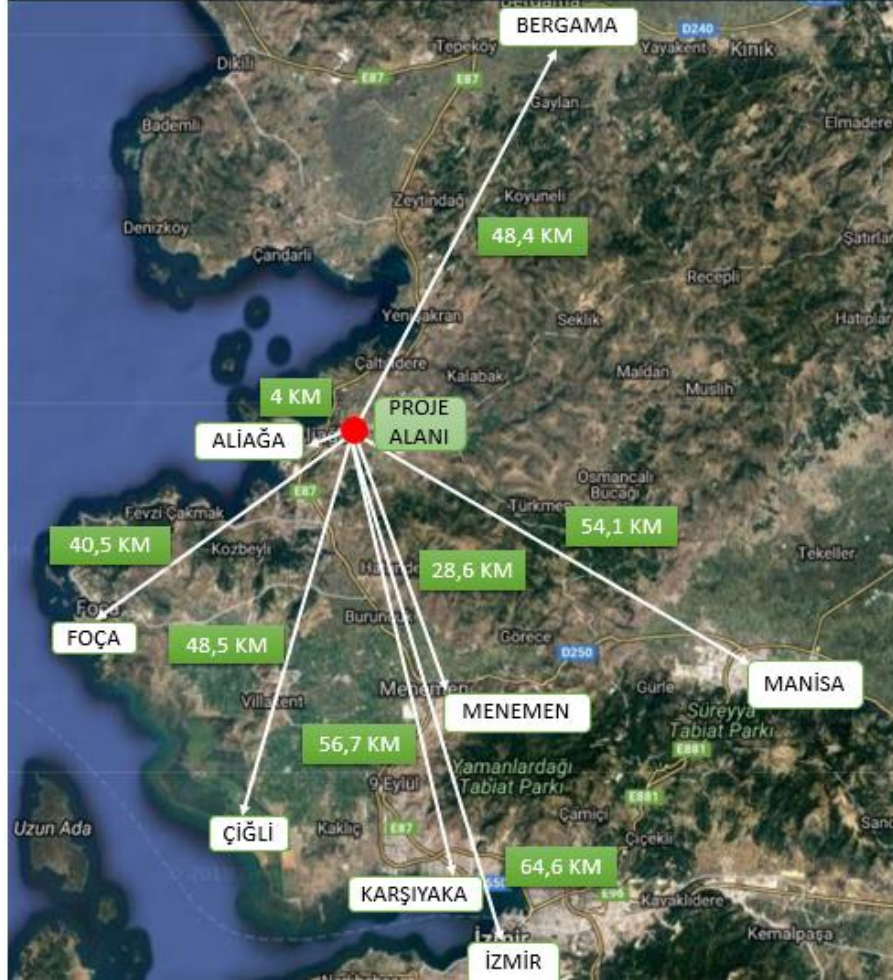


Harita 4: Aliğa ve Nemrut Liman Bölgesi Haritası

(Kaynak: <http://www.investinizmir.com/tr>)

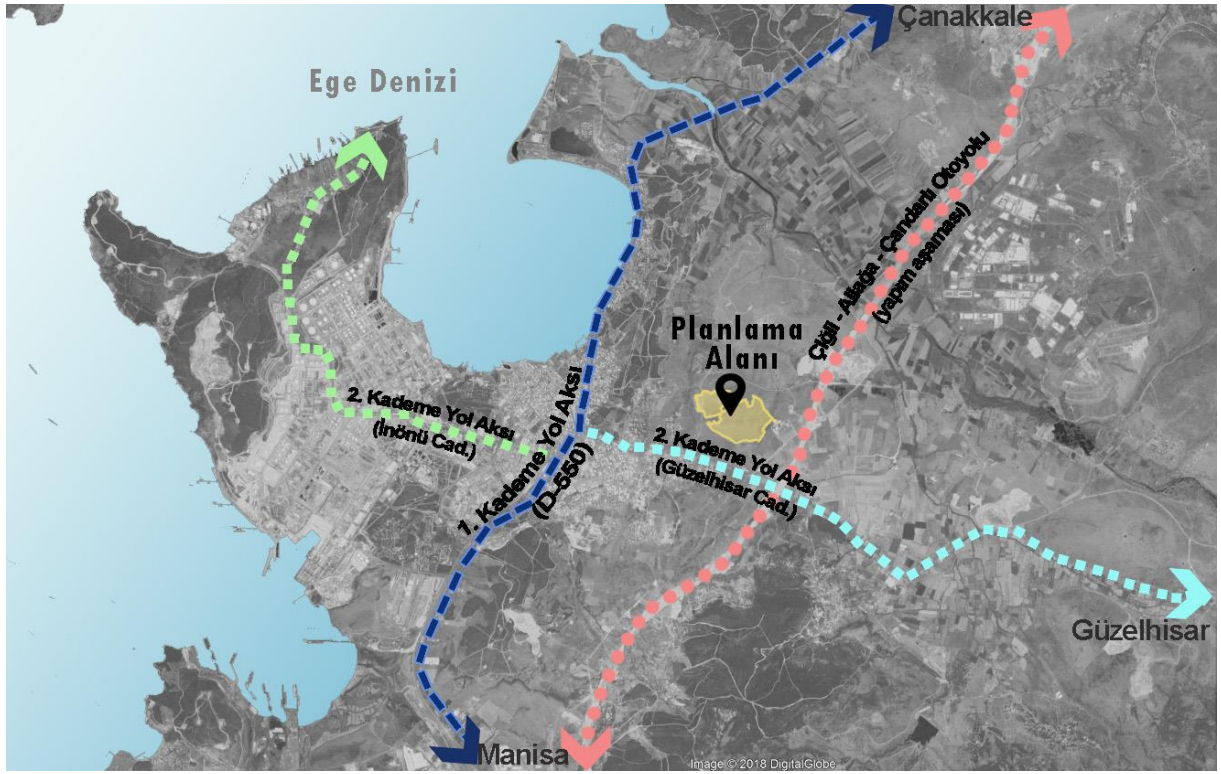
2.3.1. KENT İÇİ ULAŞIM

Planlama Alanı, Aliağa Merkez ile 4 km, İzmir Merkez ile 64,6 km, Bergama İlçesi ile 48,4 km, Foça İlçesi ile 40,5 km, Karşıyaka İlçesi ile 56,7 km, Çiğli İlçesi ile 48,5 km, Menemen İlçesi ile 28,6 km ve Manisa İli ile 54,1 km mesafede yer almaktadır (Harita 5).

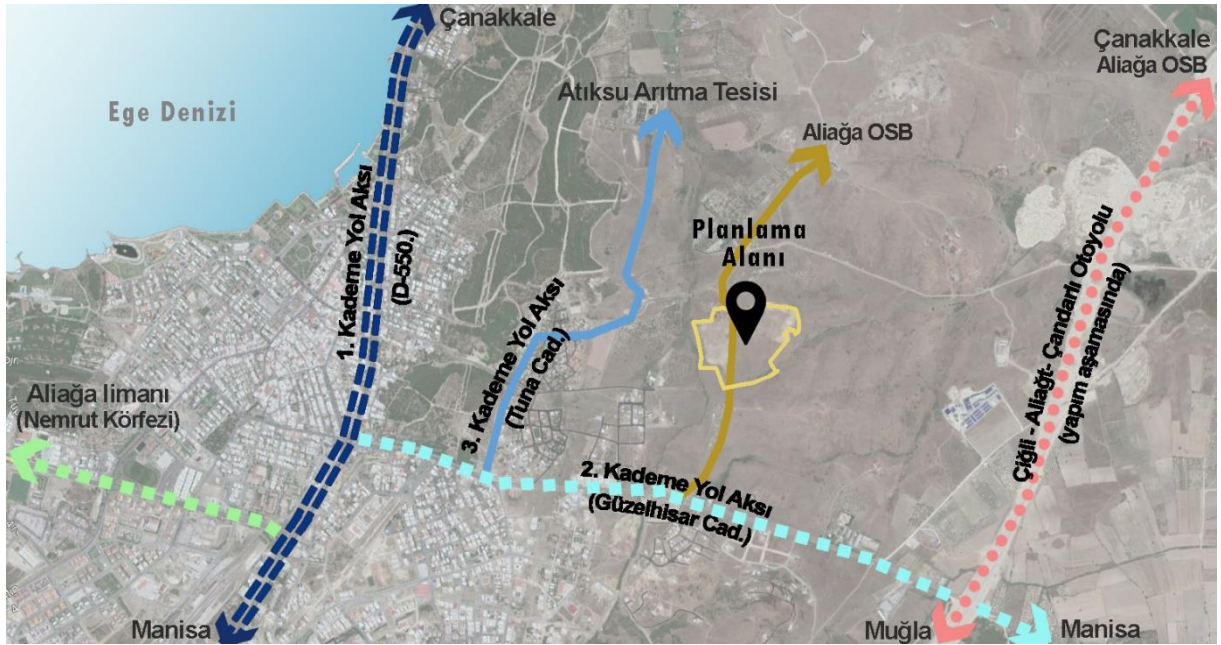


Harita 5: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere olan Uzaklığı – Uydu Fotoğrafı

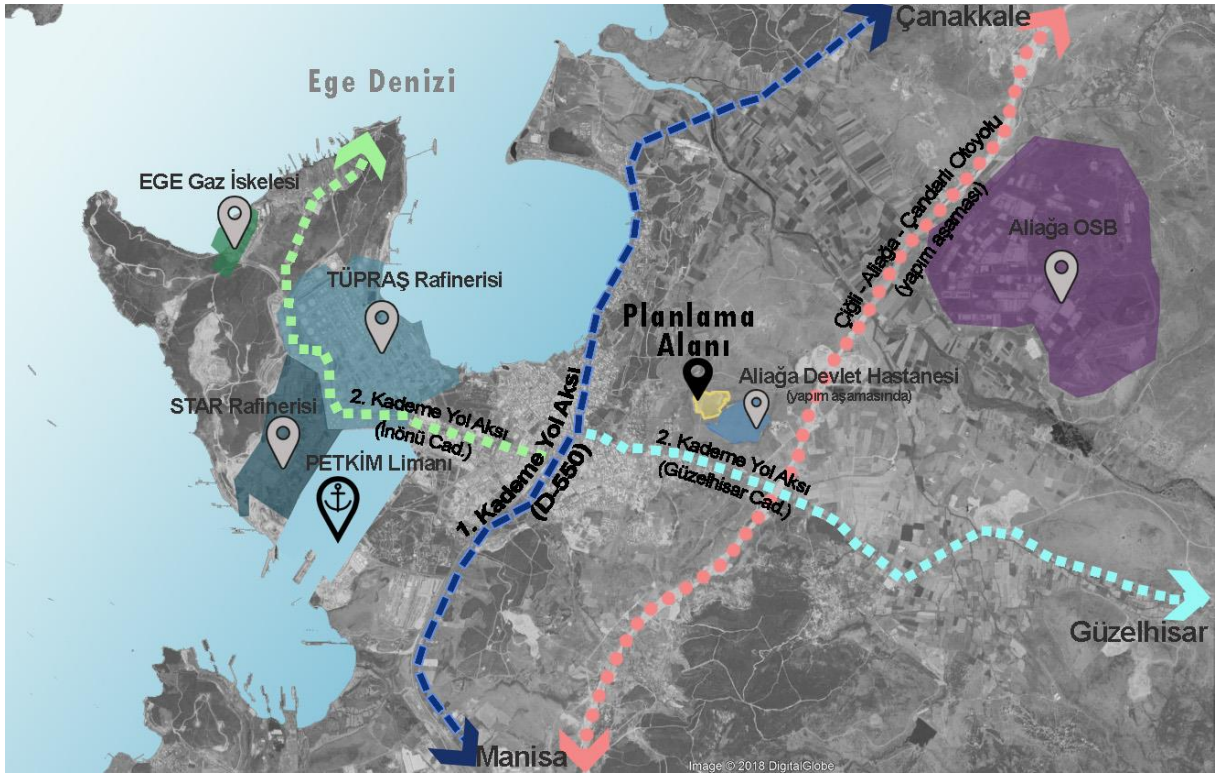
Aliağa ilçesi içerisinde geçen 1. Kademe yol olan D550 bölünmüş karayolu, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. 2. Kademe yol olan Güzelhisar Caddesi ise Güzelhisar üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. 2. Kademe olan diğer yol olan İnönü Caddesi ise Aliağa Limanı'na ulaşım sağlamaktadır. Yapım aşamasında olan Çiğli – Aliağa ve Çandarlı otoyolu Aliağa OSB'si üzerinden Çandarlı Limanı'na bağlantı sağlayacak olup Bergama üzerinden Çanakkale'ye ulaşacaktır.



Harita 6: Aliaga İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları – Uydu fotoğrafı
(Kaynak: Google Earth)



Harita 7: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Aksları – Uydu Fotoğrafi
(Kaynak: Google Earth)



Harita 8: Planlama Alanı ve Çevresi İlişkileri

Plan değişikliğine konu olan 8257 parsel, Aliaga İlçesi, Aliaga Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Güzelhisar Caddesinden başlayarak Aliaga Mezarlığı'na giden düşük kademeli ve bakımsız bir yol geçmektedir. Bu yoldan devam edilerek Aliaga Organize Sanayi Bölgesine ulaşılabilir olmasına karşın OSB ulaşımı için tercih edilmemektedir.

Alanın çevresel bağlantılarına bakıldığında; Kuzeydoğusunda Aliaga OSB alanı yer alırken, Güneydoğusunda ise mevcutta 13 hektarlık alanda planlanan hastane inşaat alanı yer almaktadır. Proje alanının batısında ise mevcut yerleşim yerinin dışında TÜPRAŞ, Star Rafineri Akaryakıt Sanayi Alanı ve Petkim Limanı yer almaktadır.

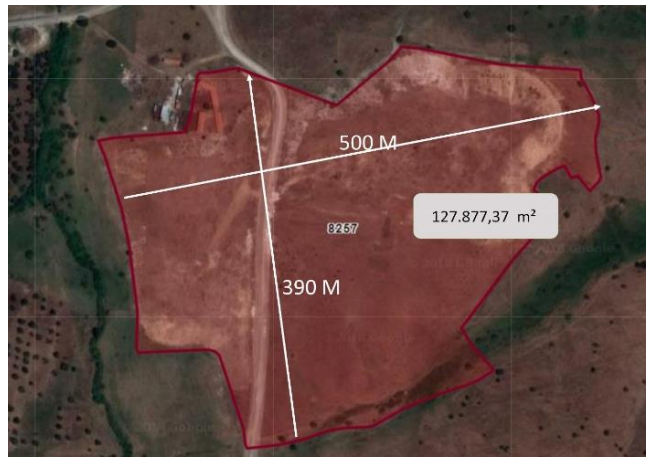
D-550 karayoluna bağlanan Güzelhisar Caddesi, planlama alanının yakın çevresinde bulunan ana ulaşım aksıdır. Güzelhisar Caddesi üzerinden Aliaga Mezarlığı ile bağlantıyı sağlayan yol planlama alanının içerisinde geçmektedir (Bknz Harita 9). Arıtma Tesisine ulaşan ve 3. kademe yol olan Tuna Caddesi, planlama alanı içerisinde geçen yol ile bağlanmaktadır. Ayrıca Aliaga yerleşimi kompakt bir yerleşim iken Güzelhisar Caddesi üzerinde Planlama alanı yol kesişimine doğru saçaklandığı gözlemlenmektedir. Ayrıca Devlet Hastanesinin açılacak olması sebebiyle bu saçaklanmanın artması ve yerleşim alanının o yönde ilerlemesi beklenmektedir (Bknz Harita 9).



Harita 9: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İlişkileri

Yaklaşık 13 hektar yüzölçümüne sahip olan planlama alanının kuzeyinde 9,38 hektarlık Aliğa Mezarlığı, batısında yaklaşık 57 hektar yüzölçümüne sahip olan Aliğa Trafik Hatıra Ormanı bulunmaktadır. Plana konu olan alanın arazi niteliği ham toprak olarak görülmektedir (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü).

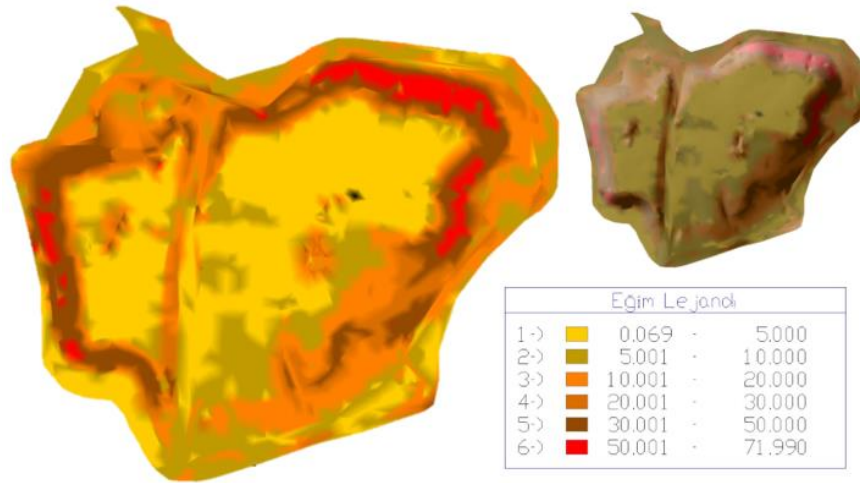
8257 parselin genişliği ~500 metre, derinliği ise ~390 metre, yüzölçümü 127.877,37 m²'dir. Konu parsel, güneydoğu cephesinde kalan alana devlet hastanesi yapılacak olması ve Aliğa OSB, Aliğa- Nemrut Limanı ve Aliğa merkeze yakın olması sebebiyle önemli bir nokta yer almaktadır. Ayrıca yeni yapılacak olan otoyola olan yakınlığı parselin önemini daha da artıracaktır.



Harita 10: Planlama Alanı Parsel Bilgileri

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI

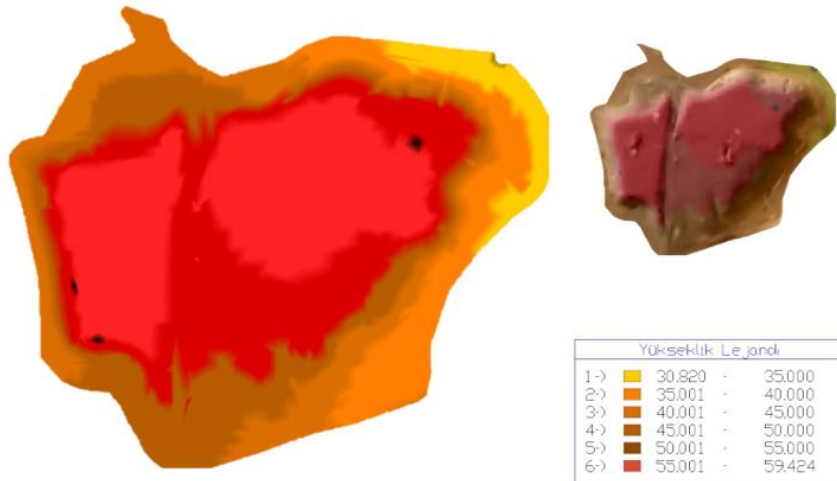
3.1. EĞİM ANALİZİ



Şekil 1: Eğim Analizi

Proje alanının eğim analizine bakıldığında; alanın büyük bir kısmında eğim %0-5 ile %10-20 arasında yer almaktadır. Alanın kuzey ve batısındaki alt kotlarda eğim %50 ‘nin üstüne çıkmaktadır.

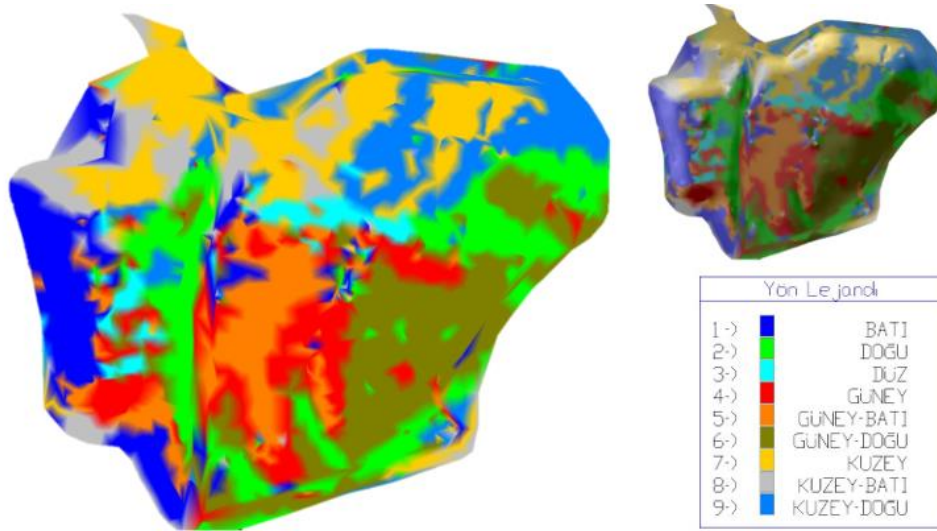
3.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ



Şekil 2: Yükseklik analizi

Proje alanının yükseklik analizine bakıldığında; proje alanının merkezine doğru yaklaştıkça kot yükselmektedir. Alanın %45 ‘i düz alanlardan oluşmaktadır ve düz alanların çoğunluğu alanın merkezinde yer almaktadır.

3.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

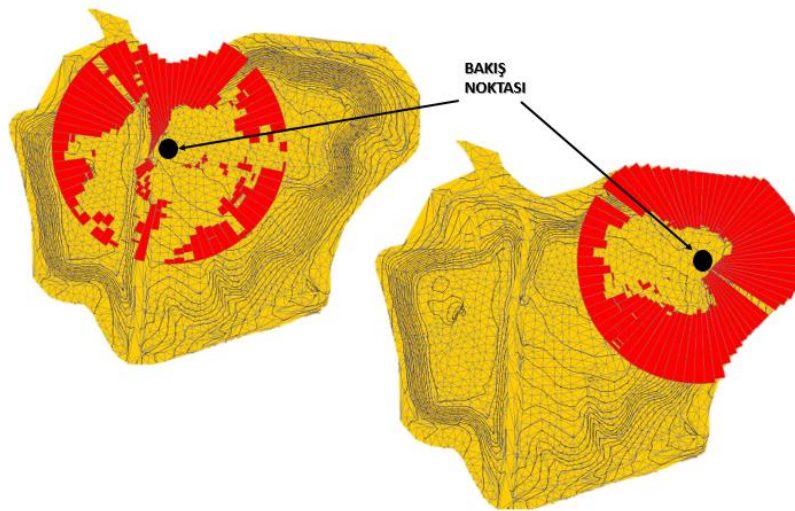


Şekil 3: Yöneliş Analizi

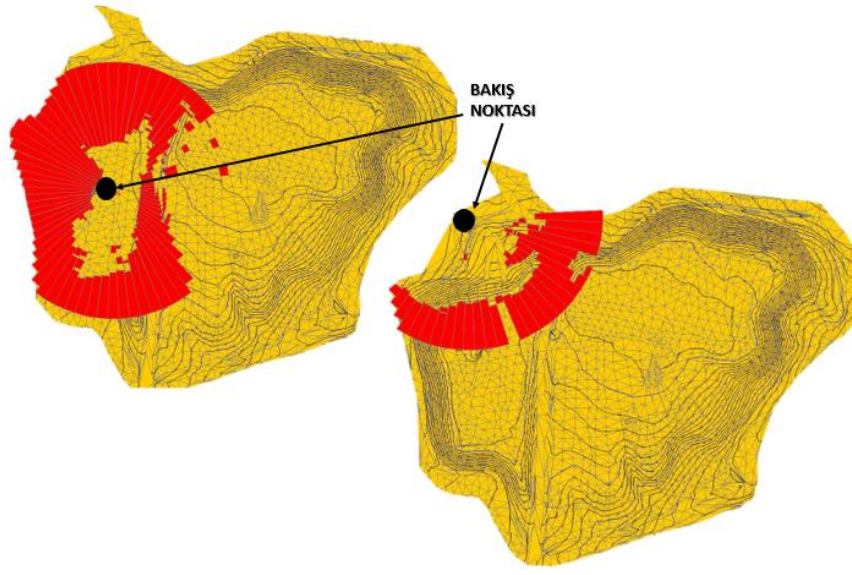
Proje alanının yöneliş analizine bakıldığında; alanın büyük bir kısmında yöneliş doğu ve güneydoğu yönünde yer almaktadır. Alanda % 50 oranındaki eğimli alanlar kuzey ve batı yönlerinde kalmaktadır (Şekil 3).

3.4. GÖRÜNÜRLÜK ANALİZİ

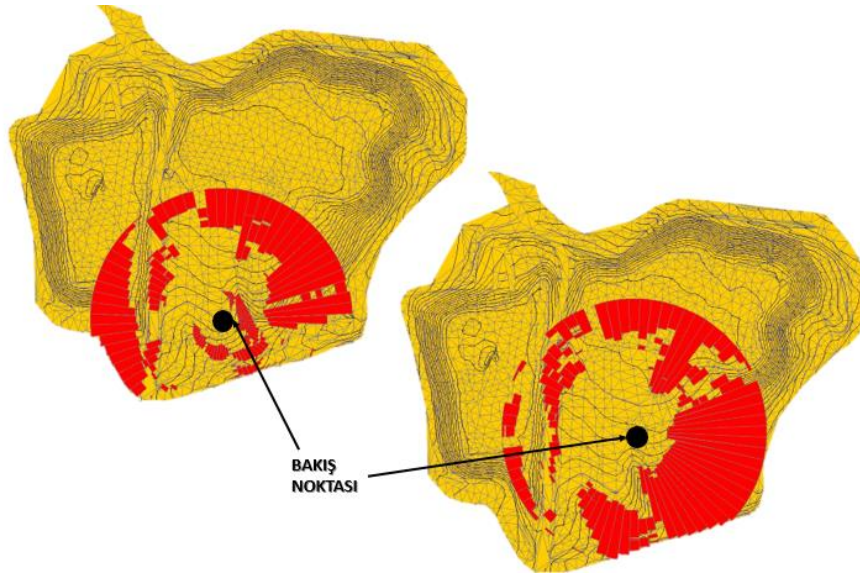
İnsan ölçeğinden bakış noktasına göre yapılan görünürlük analizleri yer almaktadır. Planlama alanında, çeşitli bakış noktalarından alınan örnekler ile insan ölçeğinden görülebilen arazi alanı tespit edilmiştir.



Şekil 4: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 1



Şekil 5: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 2



Şekil 6: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 3

3.5. ÜÇ BOYUTLU ARAZİ MODELLEMESİ

Proje alanının 3 boyutlu arazi modellemesine bakıldığında; alandan geçen yolun etrafındaki alanların yükseldiği ve belirli bir seviyeden sonra düz bir şekilde devam ettiği görülmektedir.



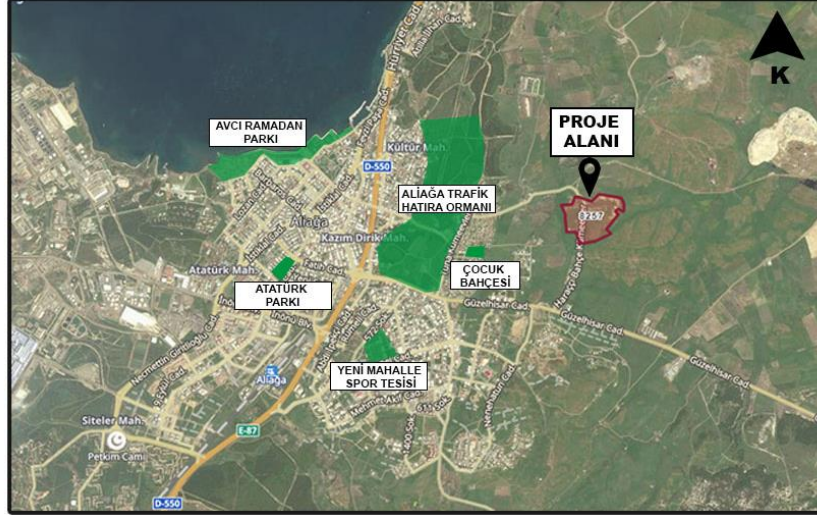
Şekil 7: Üçboyutlu arazi modellemesi



Şekil 8: 3Boyutlu Model üzerinden Arazi Kesiti

3.6. YEŞİL ALAN ANALİZİ

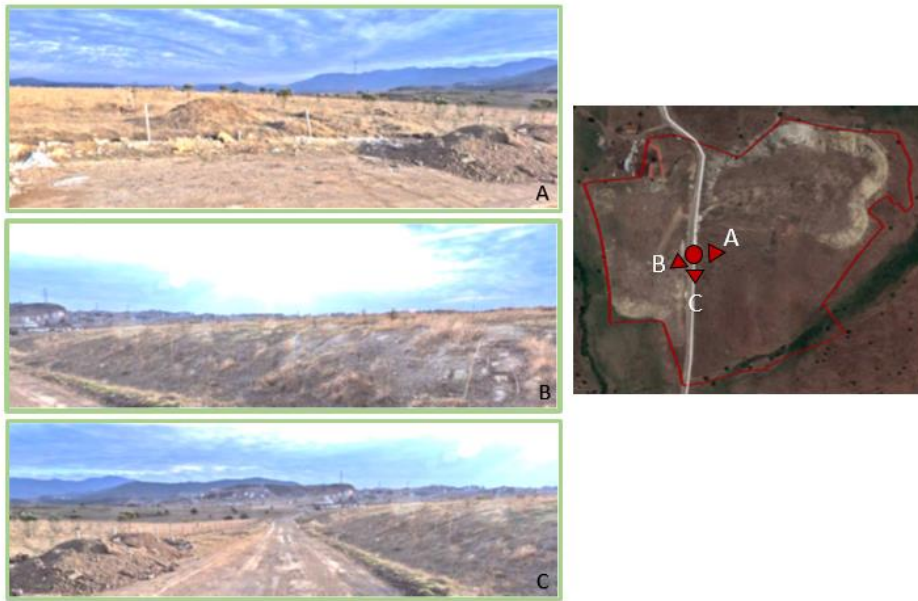
Planlama alanının batısında yaklaşık 57 hektar yüzölçümüne sahip olan Aliğa Trafik Hatıra Ormanı ve Çocuk bahçesi, güneybatısında Yenimahalle Spor Tesisi ve Atatürk Parkı bulunmaktadır.



Şekil 9: Yeşil Alan Analizi

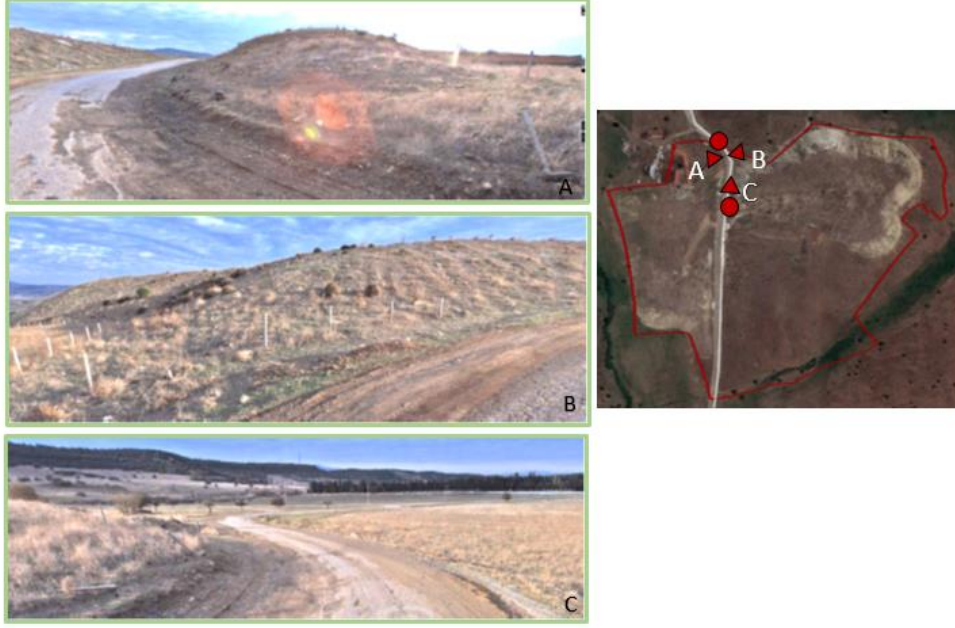
3.7. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde geçen yol üzerinde A-B-C bakış noktaları ile alanın mevcut arazi durumu görülmektedir. Yolun etrafındaki alanların yol kotunda daha yüksekte kaldığı gözlemlenmektedir (Şekil 10).



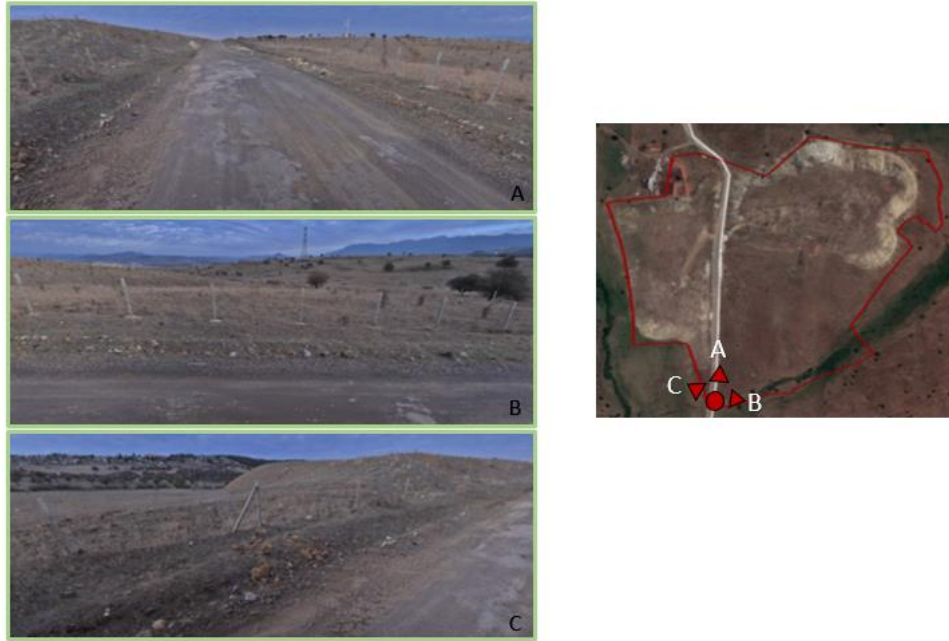
Şekil 10: Çevresel Durum Analizi – 1

Planlama Alanından Aliğa OSB alanına doğru olan alan çıkışındaki A-B-C bakış noktaları ve alan görüşleri aşağıda görülmektedir (Şekil 11).



Şekil 11: Çevresel Durum Analizi – 2

Güzelhisar Caddesi tarafından Planlama Alanı girişindeki A-B-C bakış noktaları ve alan görüşleri aşağıdaki görülmektedir (Şekil 12).

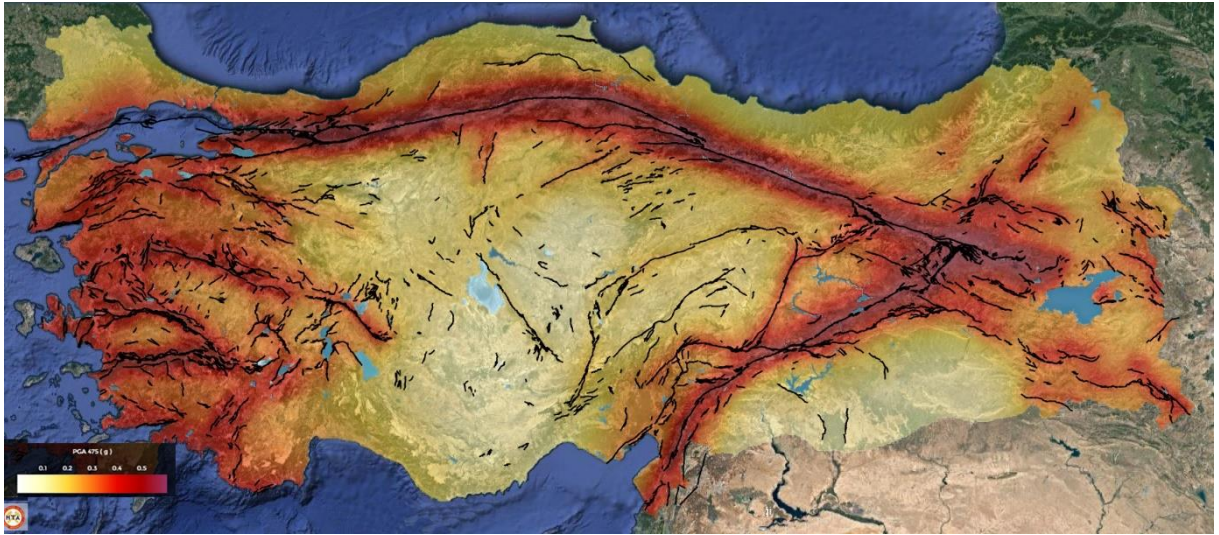


Şekil 12: Çevresel Durum Analizi – 3

3.8. DEPREMSELLİK ANALİZİ

İzmir ve yakın çevresi, Doğu Akdeniz’de tarihsel çağlarda pek çok uygarlığın hüküm sürdüğü bir bölge olması nedeniyle tarihsel dönem deprem kayıtlarının en fazla olduğu bölgelerimizden biridir. Kayıtlar, İzmir kent merkezi ve yakın çevresindeki çoğu yerleşmenin tarihsel dönemde çok sayıda depremde etkilendiğini ortaya koymaktadır. 1900’lü yılların başından itibaren “Alel Dönem” olarak adlandırılan ve günümüze kadar ki dönemi içeren zaman diliminde İzmir kenti ve yakın çevresini etkileyen çok sayıda deprem meydana gelmiştir. İzmir kenti merkez olmak üzere yaklaşık 50km yarıçaplı bir daire içerisinde kalan alanda, 1900 yılından günümüze kadar magnitüdü 4.0’ten büyük 190 deprem meydana gelmiştir. Bu depremlerin bazıları bölgede can kaybı ve büyük maddi hasarlara sebep olmuştur (Aktepe E, Aydın C.2013).

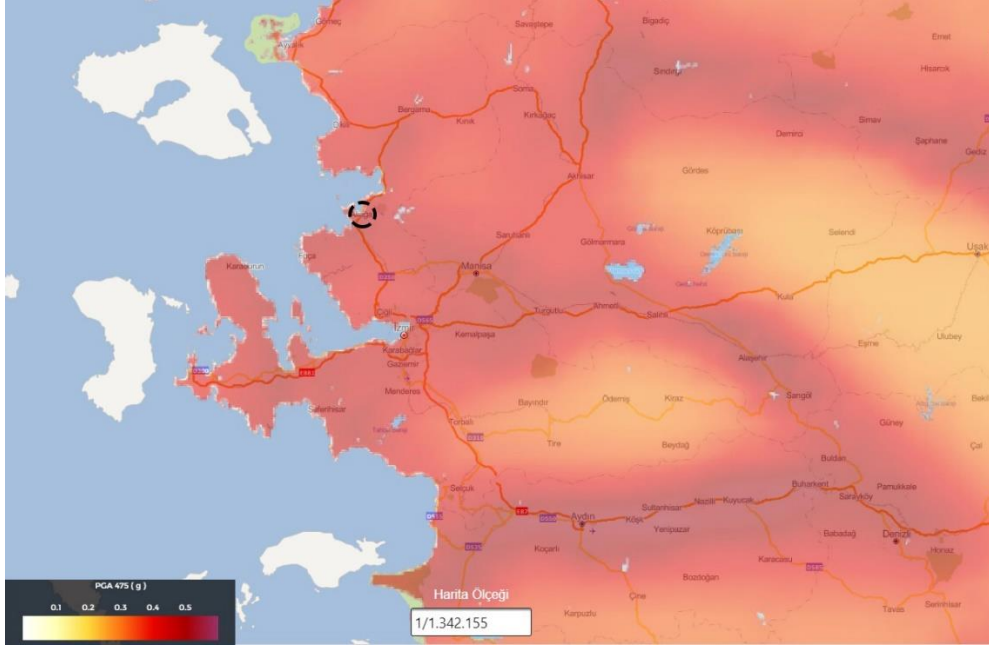
Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planı (UDSEP-2023) kapsamında, Boğaziçi Üniversitesi, Çukurova Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Sakarya Üniversitesi öğretim üyeleri ile beraber Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA) ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında hazırlanan Türkiye Sismik Tehlike Haritası aşağıda görülmektedir.



Harita 11: Türkiye Sismik Tehlike Haritası

(Kaynak: www.tdth.afad.gov.tr adresi üzerinden alınmıştır)

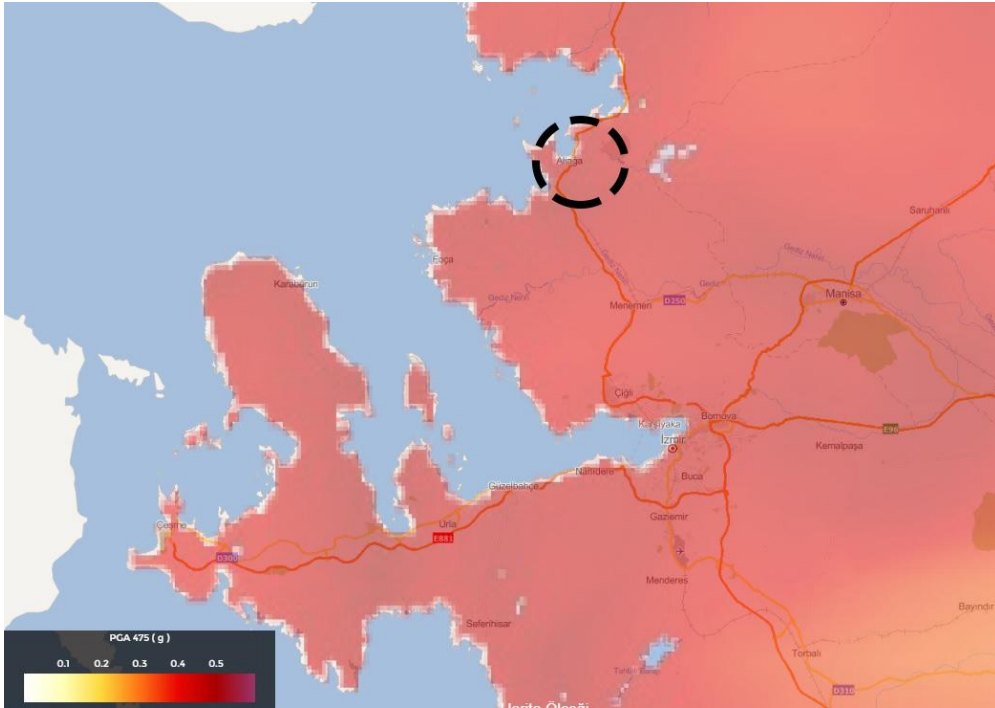
Sismik Haritalar incelendiğinde İzmir İli depremsel risk taşıyan bir il olduğu söylenebilir. Bu bağlamda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerekmektedir.



Harita 12: İzmir Sismik Tehlike Haritası

(Kaynak: www.tdth.afad.gov.tr adresi üzerinden alınmıştır)

İzmir kıyı şeridi risk taşıyan bölge iken Torbalı, Bayındır, Tire, Ödemiş, Kiraz İlçeleri'nin deprem tehlikesinin daha az olduğu görülmektedir. Deprem haritası incelendiğinde, Aliğa İlçesi'nin deprem tehlikesinin yüksek olduğu görülmektedir.



Harita 13: Aliğa İlçesi Sismik Tehlike Haritası

(Kaynak: www.tdth.afad.gov.tr adresi üzerinden alınmıştır)

4. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlama alanı, 127.877,37 m2 yüzölçümlü İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa Mahallesi, 8257 parselden oluşmaktadır. Konu parsel T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetindedir.

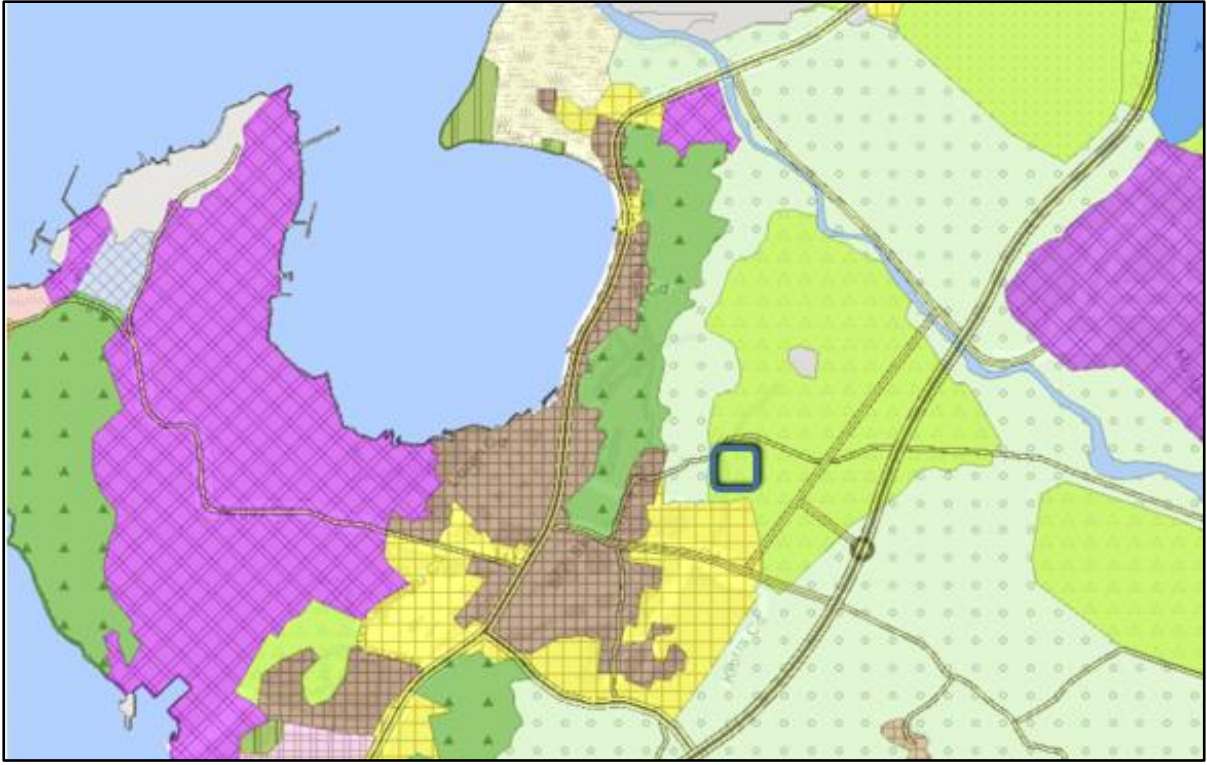
	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM ALAN(M2)
PROJE ALANI	İZMİR	ALİAĞA	ALİAĞA	0	8257	127.877,37 m2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada / Parsel	: / 8257	
Zemin No	:95602220	Arsa Alanı	:127877.37000	
İl / İlçe	:İZMİR / ALİAĞA	Nitelik	:Ham Toprak	
Kurum Adı	:Aliağa	Taşınmaz Durumu	Aktif	
Mahalle / Köy Adı	:ALİAĞA K			
Mevkii	:			
Cilt / Sayfa No	:178 / 17532			
HISSE BİLGİSİ				
Ad	Hisse Pay / Payda	Edinme Tarihi	Yevmiye No	Edinme Şekli
(SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	1.000 / 1.000	17/11/2017	9313	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri
ŞERH BİLGİSİ --				
BEYAN BİLGİSİ				
Yevmiye No	Yevmiye Tarihi	Cümle		
9313	17/11/2017	Açıklama: Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilecektir.		
İRTİFAK BİLGİSİ --				
REHİN BİLGİSİ --				

Belge 1: Tapu Kayıt Belgesi

5.1. 1.100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

31



Harita 15:1/100.000 ölçek İzmir- Manisa Çevre Düzeni Planı - 2

1/100.000 Ölçekli İzmir – Manisa Çevre Düzeni Planı’nda Aliğa ilçesi için alınan kararlar aşağıda belirtilmiştir.

KENTSEL YERLEŞİM KARARLARI

Aliğa ve çevresindeki alanlar, İzmir il sınırları içinde en büyük ölçekli sanayi gelişmelerinin yaşandığı alandır. Yapılan hesaplamalar sonucunda hedef yıl için öngörülen nüfus 127.000 kişi olarak hesaplanmıştır. Aliğa Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni kurulmuş olması ve giderek tesis sayısının artması, diğer sanayi alanlarındaki gelişmeler, başta Kuzey Ege 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, 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 il sınırları içinde en önemli sanayi tesislerinin olduğu alanlardan biri olan Aliğa'da, Petkim bölgesinin yanı sıra, Çakmaklı ve Horozgediği mahallelerinin çevresinde bulunan, büyük bölümünde nazım ve uygulama imar planı bulunan, bir bölümünde imar uygulamaları tamamlanmış sanayi alanları Çevre Düzeni planında korunmuştur. Ayrıca mevcut sanayi bölgesinin yakınlarında cürufların depolanması ve geri kazanılmasına ilişkin alanlar planlanmıştır. Sanayi alanları ve konut alanlarının bitişik olduğu bölümlerde, topoğrafya ve eşikler dikkate alınarak düzenlemelere gidilmiştir.

ULAŞIM KARARLARI

İzmir-İstanbul Otoyolu projesinin gerçekleşmesi, bölgesel ticaret limanı olarak işlev gören İzmir Limanı'na karayolu ile Kuzey Ege'den erişimi kolaylaştıracak, karayolu trafiğini arttıracaktır. İzmir Limanı'na alternatif olarak Çandarlı'da projelendirilmiş olan Kuzey Ege Limanı'nın devreye girmesiyle, liman nedeniyle oluşan trafiğin bir bölümü Çandarlı'ya ulaşan tali yollara yönelirken, önemli bir bölümü de İzmir Çevre Yolu'nu geçerek kuzeye ulaşacaktır. Bu durum, Aliğa'da bulunan rafineri başta olmak üzere diğer sanayi tesisleri nedeniyle bu yönde var olan ağır taşıt trafiğinin daha da artmasına neden olacaktır. Yapılan değerlendirmeler sonucunda, Kuzey Ege yönünden, Balıkesir, Bursa, İstanbul çevresinden gelerek gerek Kuzey Ege Limanı'na ve gerekse Aliğa'ya ulaşmak isteyen karayolu kullanıcılarının güvenli ve hızlı erişimini sağlamak amacıyla Soma-Aliğa arasında otoyol standartlarında yeni bir yol düzenlemesinin yapılması ve bu yolun İzmir Çevre Yolu'ndan başlayarak kuzeye Aliğa'ya erişimi sağlayan yolla bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Yapılan düzenleme ile Liman ve sanayi tesisleri nedeniyle oluşacak ağır taşıt trafiğinin, kentsel bağlantı yoluna dönüşmüş olan İzmir-Aliğa-Bergama-Kınık karayolu bağlantılarından ayrıştırılması amaçlanmıştır. Yapılan düzenleme ile, İzmir'in özellikle kuzey kesimlerinden İstanbul yönüne alternatif bir bağlantı sağlanması, İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu otoyol aksında oluşacak yoğunluğun bir bölümünün azaltılması da amaçlanmıştır.

Planda, İzmir-Aydın, İzmir-Manisa-Balıkesir, İzmir-Manisa-Uşak, demiryolu bağlantılarının yanı sıra, İzmir- Aliğa, İzmir-Bayındır-Ödemiş, İzmir-Bayındır-Tire arasında erişimi sağlayan demiryolu bağlantıları ile proje aşamasında olan İzmir-Kemalpaşa-Turgutlu demiryolu bağlantısı da planda gösterilmiştir. Plan kararlarıyla, İzmir-Aliğa arasında mevcut olan ve metro standartlarına yükseltilmesi amacıyla çalışmaların sürdüğü hattın, kuzeyde Kuzey Ege Limanı'na bağlanması, buradan aynı hattın Bergama üzerinden Soma'ya ulaştırılması ve İzmir-İstanbul arasında demiryolu erişimini sağlayan hatta bağlantının

sağlanması amaçlanmış ve buna uygun düzenleme yapılmıştır. Yapılan demiryolu önerisi ile bir yandan Adnan Menderes Havaalanı ile yoğun turist çeken Bergama arasında doğrudan bir bağlantı sağlanırken, diğer yandan Kuzey Ege Limanı'na ülkenin değişik bölümlerinden demiryolu ile erişimin kolaylaştırılması amaçlanmıştır.

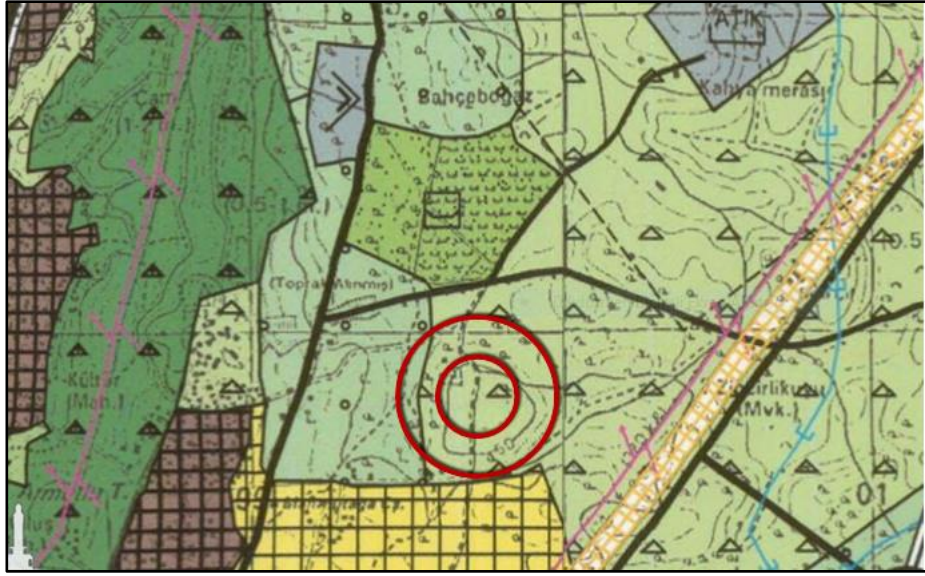
Menderes-Aliğa arasında var olan demiryolunun hafif raylı sisteme dönüştürüleceği de dikkate alındığında, planda önerilmiş olan raylı sistemin tamamlanmasıyla, İzmir'in kuzey, güney, doğu ve batı yönlerinde var olan önemli konut alanları ile kent merkezi ve çalışma alanları arasında raylı sistem bağlantısı sağlanmış olacaktır.

5.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Harita 16:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı - 1

Planlamaya konu olan alan, Üst ölçekli 1/100.000 İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı kararlarına uygun olarak 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda “Ağaçlandırılacak Alan” olarak işlenmiştir.



Harita 17:1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı – 2

Bölgenin tarihi ve doğal değerlerinin korunması suretiyle Aliaga merkezli mevcut sanayi kimliğini sürdürmesi ve barındırdığı liman, iskeleler ve hinterlandıyla olan ulaşım olanakları nedeniyle aktarım noktası rolünü üstlenmesi öngörülmüştür. Ayrıca kuzey aksına yüklenen bir başka önemli rolde Merkez Kentte oluşan nüfus yığılmasının önemli bir bölümünün ulaşım aksları ve yerleşime uygunluğu ile Menemen İlçesi'nde karşılanacak olmasıdır. Kuzey aksına merkezden ulaşım mevcut durumda İzmir-Çanakkale Karayolu ve Aliaga-Menderes banliyö hattı ile sağlanmaktadır. Ayrıca bölgede sanayi kuruluşlarınca kullanılan yükleme ve boşaltma limanları bulunmaktadır. 1/25000 Çevre Düzeni Planında önerilen ulaşım bağlantıları ile mevcut bağlantıların güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca projelendirilen Çiğli-Aliaga-Çandarlı Otoyolu ve Aliaga İlçesi'nden başlayan Bandırma-İzmir Demiryolu güzergahları plana aktarılmıştır. Aliaga'nın üretim ve üretime dayalı hammadde ihtiyacı düşünüldüğünde bölgedeki kıyı kullanımının iyileştirilmesi ve geliştirilmesine ihtiyaç bulunduğu açıktır. Bu doğrultuda bölgede Bakanlıkça Kıyı Kanunu kapsamında onaylanan planlarda dikkate alınarak iki liman önerilmiştir. Aliaga'ya ulaşan mevcut demiryolu hattı ile Nemrut Limanı arasında sanayi alanları içerisinde geçen bir demiryolu hattı önerilmiş, böylece demiryolu ve liman bağlantısı güçlendirilmiştir.

Aliaga İlçesi'ndeki mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ve bu planlara göre büyük oranda imar uygulaması tamamlanan "Sanayi Alanı" kararlarının bölge için yeterli büyüklükte olduğu tespit edilmiş ve bu planlı alanlar dışında 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yeni sanayi alanı ayrılmamıştır. Aliaga

İlçesi'nde üç bölgede, bölgelerin sanayi alanları ile iç içe olan konumu, güçlü ulaşım bağlantıları ve bu yöndeki ihtiyaçlar göz önüne alınarak depolama alanları belirlenmiştir. Ayrıca Aliğa ve Foça İlçe sınırlarının kesiştiği Aliğa İlçesi güneyindeki bölgede demir çelik tesislerinin kurulduğu günden bugüne bölge için ciddi sorun yaratan demir-çelik cürufları v.b. atıkların depolanacağı ve geri dönüşümünün yapılabileceği bölgeler için “Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanı” olarak plan kararı getirilmiştir. Bu alanların kapasitesinin dolması ve bu durumun belgelenmesi halinde kullanılmak üzere Yukarı Şehit Kemal Köyü'nün kuzey batısında “Rezerv Cüruf Depolama ve Cüruf Geri Kazanım Alanı” belirlenmiştir.

Bölgede bulunan sanayi tesisleri nedeni ile ortaya çıkan yüksek orandaki enerji ihtiyacı, bölgede kurulu bulunan doğalgaza dayalı enerji üretim tesislerinden ve rüzgar enerji santrallerinden karşılanmaktadır. Bu kapsamda bölgede kurulu bulunan ve ilgili idarelerce onaylı planı bulunduğu tespit edilen üç alan Doğalgaza Dayalı Mevcut Enerji Üretim Alanları olarak plana aktarılmıştır. Ayrıca EPDK tarafından verilen üretim lisansına istinaden Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamının 22.08.2011 tarih ve 101548 sayılı Olur'ları ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi uyarınca re'sen onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kömüre dayalı termik santral alanı olarak belirlenen alan, Kömüre Dayalı Mevcut Enerji Üretim Alanı olarak plana aktarılmıştır. Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen Aliğa İlçesi'nin batısındaki enerji yatırım bölgesinde yalnızca yenilenebilir enerjiye dayalı tesisler yapılması ilkesi doğrultusunda plan notlarına “Bakanlar Kurulunca ilan edilmiş ve bu planda Enerji Yatırım Bölgesi olarak belirlenen alanda yalnızca yenilenebilir enerji (rüzgar, güneş, jeotermal) kaynaklarına dayalı enerji santralleri yer alabilir.” hükmü eklenmiştir.

Aliğa İlçesi'nde denizle ilişkiyi güçlendirmek ve Ülkemiz denizcilik sektörünün gelişmesine katkı sağlamak üzere tersane ve tekne-yat imalat alanları önerilmiştir. Aliğa İlçesi'nin batısında mevcut durumda Gemi Söküm Tesislerinin bulunduğu bölge, Ülkemiz ve Ege Bölgesi genel ihtiyaçları, alanın konumu ve bölgedeki sektörler göz önünde bulundurularak “Tersane Alanı” olarak düzenlenmiştir. Ayrıca Aliğa İlçesi kuzeyinde bulunan Çaltılıdere Köyü, Hacı Ahmet Koyu'nda Bakanlıkça 1/1000 ölçekli imar planları onanarak “Tekne ve Yat İmalat Alanı” olarak belirlenen bölge, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında da aynı karar sürdürülerek “Tekne ve Yat İmalat Alanı” olarak belirlenmiştir.

Mevcut durum ve alt ölçekli imar planları ile gelişen endüstriyel üretim, enerji ve deniz taşımacılığına yönelik sektörlerin teknolojik gelişmeler doğrultusunda yenilenmeleri ve gelişmelerini sürdürmeleri koşuluyla bu sektörlere yönelik plan kararları sürdürülmüştür.

Aliağa İlçe Merkezini kapsayan kentsel yerleşme alanlarında onaylı ve yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakta, kadastral durum incelendiğinde bu alanların büyük kısmında imar planları doğrultusunda imar uygulamalarının tamamlandığı görülmektedir. Bu nedenle oluşan fiili durum dikkate alınarak kentsel yerleşme alanı olarak belirlenen alanların genelinde mevcut imar planı kararları dikkate alınmıştır. Ancak söz konusu planlarda yapılan irdeleme sonucu tarım, orman gibi korunması gerekli eşiklerde kaldığı tespit edilen bölümler planda koruma kararına dönüştürülmek suretiyle revize edilmiştir. Kyme antik kentinin doğusunda bulunan ve Tarım İl Müdürlüğüne zeytinlik olduğu tespit edilen alan buna en iyi örnek olup, 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve “Orman Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca Horozgediği Köyü çevresindeki 1/5000 ölçekli imar planlarında konut alanında yer alan bölge zeytinlik alanlar ve sanayi alanlarına olan yakın konumu da göz önüne alınarak Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak düzenlenmiştir. Kentsel Yerleşme Alanı doğusundaki bölümde ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu konut alanında bulunan bölge kamusal ihtiyaçlar dikkate alınarak Eğitim Tesis Alanı ve Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla bütün bu düzenlemeler sonucunda Aliağa İlçesinin (Aliağa İlçe Merkezi, Helvacı Mahallesi ve orman köyleri toplamı olmak üzere) “Kentsel Meskun Alan”daki 2011 yılı nüfusu 64.128 kişi, “Kentsel Gelişme Alanları”ndaki ilave nüfus da 82.036 kişidir. Kentsel Yerleşik Alan sınırları içerisinde yürürlükteki alt ölçekli imar planlarının tam doluluğa ulaşması halinde 77.099 kişilik ilave nüfus kapasitesi bulunduğu görülmektedir. Bu açıklamalarla birlikte Aliağa İlçesi (Aliağa İlçe Merkezi, Helvacı Mahallesi ve orman köyleri toplamı olmak üzere) toplam plan nüfusu 223.263 kişi olarak hesaplanmıştır. Söz konusu nüfus büyüklüğünün alanda ciddi istihdam yaratacak potansiyele sahip kentsel kullanım kararlarının bulunduğu ve Aliağa İlçesinin Ege Bölgesi için ciddi bir sanayi yükü taşıdığı dikkate alındığında abartılı olmadığı görülmektedir. Aliağa İlçesi kuzeyinde bulunan Çaltılıdere Köyü’nde, Aliağa İlçesi ve yakın çevresindeki zengin sektörel çeşitlilik göz önüne alınarak bunun bilimsel açıdan değerlendirilmesi öngörüsüyle bir Üniversite Yerleşke Alanı belirlenmiştir. Aliağa İlçesi kuzeyindeki bölgelerde, kentin merkezindeki aktif yeşil alanlara ilave olarak, yeşil alan ihtiyacını karşılamak üzere Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alanlar önerilmiştir.

Bölgenin kuzey ve güneyinde bulunan 1. Derece Arkeolojik Sit alanı olarak tescilli kültür varlıklarının bulunduğu bölgeler yapı yasaklı alanlar olarak gösterilmiş olup, bu bölgelerin korunması ve gelecek nesillere aktarılmasının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca Güzelhisar Çayı güneyinde bulunan Adacık Mevki olarak bilinen bölge sazlık bataklık alan olarak düzenlenmiştir. Bu alan plan notlarında da belirtildiği üzere sulak alan niteliği taşımakta olup, ilgili mevzuat doğrultusunda sulak alan ve koruma bölgelerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirlenmesi, kesinleşen sınırların planlara işlenmesi gerekmektedir. Samurlu Köyü sınırları içerisinde bulunan jeotermal kaynağın, İl Özel İdaresince onaylanan kaynak koruma alanı etüdünde belirtilen hususlara uyulması kaydıyla korunması sağlanmalıdır. Aliaga İlçesi, Helvacı Mahallesi'nde Kentsel Yerleşme Alanının büyük kısmında alt ölçekli imar planları bulunmaktadır. Söz konusu alanda kadastral durum incelendiğinde imar uygulamasının kuzeydeki alanlar dışında büyük oranda tamamlandığı görülmektedir. Helvacı Mahallesi'nde Gediz Ovası'ndaki tarımsal faaliyetleri desteklemek ve bu alanlara hizmet vermek amacıyla, bir kısmı mevcut imar planları ile sanayi, depolama alanı olarak belirlenen karayolu doğusundaki bölümlerin, yalnızca tarım ürünlerinin depolanıp, işlenebileceği "Tarımsal Sanayi Alanı" alanı olarak düzenlenmesi, bu doğrultuda alt ölçekli imar planlarının revize edilmesi öngörülmüştür.

5.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Aliaga Belediyesi'nden alınan bilgi ve belgelere göre söz konusu 8257 sayılı parselin, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 18.09.1985 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği korunacak alanda kaldığı ve İller Bankası tarafından 20.01.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dışında plansız alanda kaldığı anlaşılmıştır.



Harita 18: 18.09.1985 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

Plan çalışmalarına başlanılmadan önce ilgili kurumların görüşleri alınmış ve bu görüşler dikkate alınarak planlar hazırlanmıştır.

Milli Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 12.03.2018 tarih ve 920 sayılı yazısına göre; planlama sahasında Askeri Alan, Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) bulunmamaktadır.

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün, 09.03.2018 tarihli E.4669 sayılı yazısına göre; İmar planı yapılacak alanın bölgedeki sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiş olup, hazırlanacak söz konusu imar planlarında ilgi yazıda belirtilen mevzuata uyulması gerektiği belirtilmiştir.

DHİM İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 15.02.2018 tarih ve E.18028 sayılı yazısına göre; Yapılan incelemede; hava seyrüsefer usulleri açısından planlanan yapılaşma alanının havalimanı için yayınlanmış aletli alçalma usulleri açısından olumsuz etkilerinin olamayacağı, elektronik sistemler açısından sorumluluklarında bulunan Elektronik Sistemlerin performansı açısından sakınca oluşturmayacağı, işletme kriterleri açısından proje yerinin işletme envanterinde bulunan havalimanları mania planları kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Ayrıca yazıda belirtilen yönetmelik hususlarının ihlal edilmemesi, Çiğli Askeri Havalimanına 18 NM mesafede yer alması sebebiyle askeri birimlerinde görüşünün alınması gerektiği belirtilmiştir.

TCDD İstanbul 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğünün, 09.02.2018 tarih ve E.54710 sayılı yazısına göre; Planlama alanına yakın konumda Aliğa'da sonlanan İZBAN Banliyö Sisteminin Bergama'ya uzatılması ve Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden devredilen "Bandırma-İzmir Demiryolu Projesi" bulunmakta olup, projelerin söz konusu alanla etkileşime girmediği, demiryolu projesi kapsamında henüz proje ve kamulaştırma çalışmalarına başlanılmamış olup, çalışmaların revize edilebileceği belirtilmiştir.

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığının 20.02.2018 tarih ve E.1830804 sayılı yazısına göre; Sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 18.02.2018 tarih ve 124237 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde mevcut veya planlanan herhangi bir tarla içi geliştirme projesi ve sulama tesis bulunmadığı, içme suyu temin edilen göl veya baraj su toplama havzasında yer almadığı, içerisinde dere geçtiği, dere yatağı için 3 m, servis yolu için derenin bir sahilinde en az 5.00 m olmak üzere 8.00 m genişliğinde şeritvari alan dere yatağı olarak ayrılmalı ve imar planlarına "dere ve servis yolu" olarak işlenmesi, bu alanda yapılaşmaya izin verilmemesi, servis yolu yapılmayan sahilinde 5.00 m genişliğinde şeritvari alanda yapılaşmaya izin verilmemesi, servis yolunda ilerleyen zamanda yaşanabilecek olumsuzlukların önlenmesi amacıyla gerekli önlemlerin alınması, dere yatağı üzerinde yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları için gerekli kanun, genelge ve kriterlere uyulması, derenin ıslahı yapılmıyaya kadar dere yataklarının kadastral plandaki mevcut şeritvari genişliklerine müdahale edilmemesi, suyun akışını engelleyecek uygulama yapılmaması, bu durumunun plan notu olarak işlenmesi, dere ıslahı yapılmıyaya kadar dere vasfındaki mevcut doğal yatak güzergahında yapılaşmaya izin verilmemesi belirtilerek, dere yatağı güzergahının arazisinin topografyası gereği doğal güzergah olduğu, yapılaşma ve benzeri nedenlerle söz konusu güzergahta değişiklik yapılması, ıslahı gerçekleştirecek olan belediyenin ve/veya su ve kanalizasyon idaresinin sorumluluğunda belirtilmiştir. Ayrıca İZSU Genel Müdürlüğü görüşü alınması, topografik yapıya bağlı olarak yamaç yüzey sularının drenajı sağlanması ve erozyonu önleyici tedbirler alınması, derenin hidrolojik akışını engellenmemesi, varsa bertaraf edilmesi, kesitin daraltılmaması, serbest akışını engelleyici müdahalelerden kaçınılması, belirtilen mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 20.03.2018 tarih ve E.592591 sayılı yazısına göre; Planlama alanı 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre orman sınırları dışında kalmakta olduğu, aynı kanunun 2/B maddesine göre orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı, yapılacak imar planı çalışmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İzmir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 14.02.2018 tarih ve E.4663 sayılı yazısına göre; Planlama alanında herhangi bir tabiat varlığına rastlanmamıştır. Ancak söz konusu alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb koruma alanında kalıp kalmadığı hususunun Orman ve Su İşleri Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne sorulması, İzmir-Manisa ÇDP'nda 8257 parsel Ağaçlandırılacak Alanda alanında kaldığı belirtilmiştir.

İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 05.03.2018 tarih ve E.4657949 sayılı yazısına göre; asgari standartlar ile yer seçim kriterleri açısından belirtilen koşullarda ve bedelsiz temin edilebilecek Eğitim Alanları ayrılması ve bu hususların plan notlarında belirtilmesi şartıyla uygun bulunmuştur.

İzmir İl Sağlık Müdürlüğünün 20.02.2018 tarih ve E.205 sayılı yazısına göre; Planlama alanına sınır konumda bulunan Aliğa mahallesi eski 2014 parsel yeni 8287 parsel sayılı maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan taşınmaza 250 yataklı yeni bir hastane yapılması planlandığı, yapılacak çalışmalarda bu durumun göz önünde bulundurulması gerektiği belirtilmiştir.

İzmir İl Kültür Turizm Müdürlüğünün 05.02.2018 tarih ve E.105497 sayılı yazısına göre; Proje alanının, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı, 5226-3386 sayılı yasalarla değişik 2863 sayılı kanun kapsamında ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden de görüş alınması kaydıyla yürürlükte mevzuat çerçevesinde iş ve işlemlerin yürütülmesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İzmir Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğünün 19.02.2018 tarih ve E.109054 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde yatırım yapılabilmesi için oluşturulacak spor tesisi alanlarının Kamulaştırma işlemlerine konu olmaması açısından mülkiyetin devletin hüküm ve tasarrufu altında bırakılması talep edilmiştir.

Karayolları 2. Bölge Müdürlüğünün 09.02.2018 tarih ve E.55941 sayılı yazısına göre; Planlama alanının, sorumluluk ağı içerisindeki devlet yolu, il yolu ve otoyollara cephesi bulunmadığı anlaşılmış olduğundan imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğünün 07.02.2018 tarih ve E.57871 sayılı yazısına göre; Planlama alanı içerisinde kuruma ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin bulunmadığı belirtilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 05.03.2018 tarih ve E.56826 sayılı yazısına göre; 1/25000 Ölçekli Planlarda planın "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlandığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 18.09.1985 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği korunacak alanda kaldığı, plan kararlarına uyulması,

plan bütünlüğünü bozucu nitelikte değişiklik yapılmaması, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planlar, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli halihazır haritaların ise ücretin karşılığında temin edilebileceği belirtilmiştir.

Kültür Ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 01.03.2018 tarih ve E.188697 sayılı yazısına göre; Planlama alanı 2863 sayılı Kanun kapsamında yetki çerçevesinde kalan, bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir sit veya korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı koruma alanı içerisinde kalmadığı, ancak alanda yapılacak olan çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmaların derhal durdurularak en yakın mülki İdare Amirliğine veya en yakın Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince zorunlu olduğu belirtilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 19.02.2018 tarih ve 2018GDN3911 sayılı yazısına göre; Planlama alanında bulunan mevcut altyapı tesisi ve tasarım projeleri cd ortamında sunulmuş ve imar planı değişikliklerinin bildirilmesi talep edilmiştir.

GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 08.02.2018 tarih ve 6530 sayılı yazısına göre; Planlama alanını etkileyen Enerji Nakil Hattı ve Alçak Gerilim Şebekesi bulunmadığı ve imar planı çalışmalarını kısıtlayan herhangi bir durum bulunmadığı belirtilmiştir.

Aliağa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.01.2018 tarihli ve 1008 sayılı yazısı ile 15.02.2018 tarih ve E.2064 sayılı yazısına göre; Planlama çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere planlama alanına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Bütünü Çevre Düzeni Planı, çevresine ait 18.09.1985 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İller Bankası tarafından 20.01.1987 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve İller Bankası tarafından 25.04.2008 tarihinde onaylanan halihazır haritalar gönderilmiştir. Alanın güneyinde İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile koordineli yürütülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmaları yapıldığı belirtilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 16.05.2018 tarih ve 38273 sayılı yazısına gre; Dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak kabul edilmesi ve dere şev üst çizgisinden itibaren her iki tarafından derenin temizlik, bakım ve servisi için

en az 5 m genişliğinde olmak üzere imar yollarının ayrılması, derelere bitişik konumda ayrılacak olan imar yollarının kamuya bedelsiz terklerinin sağlanması, imar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip inşaat aşamasında, faaliyetler ve sonrasında; -dere yatağının korunması ve hidrolojik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yatağına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda derenin derhal temizlenmesi, -dere yatağının hafriyat toprağı, inşaat yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli tedbirin alınması, görüşte belirtilen mevzuat hükümlerine uyulması, derelerde can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin (korkuluk, duvar vb.) ilgili Belediyesince ve/veya mülk sahiplerince alınması ve bu konuda İZSU Genel Müdürlüğünün herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığının kabul edilmesi, planlama alanında ayrılan imar yollarında belediyesi tarafından yol projesi yapılırken yağmur suyu projesinin de yapılması ve yine yol imalatının yağmur suyu imalatı ile birlikte belediyesince yapılmasının sağlanması, söz konusu alanda atıksuların toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareimizce yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmasının bulunmakta olup, proje alanlarının atıksu ve yağmursuyu şebeke projelerinin mevcut atıksu/yağmursuyu şebekesine bağlantısı yönünden değerlendirilmek üzere onaylatılması, söz konusu alanda içme suyuna yönelik planlanan, tamamlanan ve/veya çalışması devam eden herhangi bir tesis ve iletim hattı projesi bulunmamakta olup; imar planı çalışmalarında öngörülen nüfusun gereksinimi olan içme suyu ihtiyacının TOKİ tarafından karşılanması ve hazırlanan projelerin İZSU tarafından onaylatıldıktan sonra onaylı projeye göre uygulama yapılması, "TOKİ tarafından hazırlanacak içme suyuna teknik altyapı projeleri (içme suyu şebeke ve iletim projesi, terfi istasyonu, depo vb.) İZSU Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınmak koşuluyla, onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır." ibaresinin plan notuna eklenmesi, planlama çalışmalarında önerilecek teknik altyapı alanlarının BHA (İZSU) Alanı olarak ayrılması ve kamu eline geçmesinin sağlanması, Karabağlar ilçesi muhtelif 37 adet parsele ilişkin planlama alanından geçen hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarına zarar gelmemesi için arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce irtibata geçilmesi gerektiği hususları belirtilmiştir.

İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 25.04.2018 tarih ve E.64737 sayılı yazısına göre; Afete Maruz Bölge bulunmadığı belirtilmiştir.

Planlama alanı yakın çevresindeki gelişmeler, mevcut imar planları ve genel karakter dikkate alınarak plan kararları üretilmiştir. Aliğa İlçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede bulunması ve bitişiğindeki eski 2014 yeni 8287 sayılı parselde devlet hastanesi yapılacak olması dikkate alınarak, yerel yönetimler tarafından alanın güneyinde yapılan imar planı çalışmaları ile uyumlu olacak şekilde imar planları hazırlanmıştır.

Planlamaya konu alan, Aliğa ilçesi yerleşik alanına komşu bir konumdadır. Yerel yönetimler tarafından yapılan imar planı çalışmalarında söz konusu 8257 parselin güney sınırına kadar imar planlarına dahil edilmiştir. Ayrıca bitişiğinde 250 yataklı devlet hastanesi projelendirilmiştir.

Yakın çevredeki planların uygulanması ve bu plan sınırları dahilinde donatı alanlarının kullanıma açılmasının geniş zamana yayılacağı ve devlet hastanesi yapılacak olması göz önünde bulundurularak, 8257 parsel için eş zamanlı olarak 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı, yapılacak olan devlet hastanesine yakın olması itibari ile hastane çalışanlarına ve hastalara en yakın donatı alanlarına sahip yerleşim alanı olacaktır.

Planlama çalışmasında, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla planlı, nitelikli ve çağdaş şehircilik anlayışı hedeflenmektedir. Ayrıca planlama çalışmasında; ilgili kamu kurumlarından alınan görüşler ile bölge ihtiyaçları ve bölge emsalleri göz önünde bulundurulmuştur. Bölgenin gelişme eğilimleri ve çevre yapı stoku göz önüne alınarak alanda 127.877,37 m² alana sahip 8257 nolu parsel Kentsel Gelişme Alanı olarak plana işlenmiştir. Alanda ihtiyaç olan diğer ticaret alanları ve sosyal donatı alanları (Park Alanı, Eğitim Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Spor alanı ve İbadet Alanı gibi kullanımlar) alt ölçekli (1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında) detaylı bir şekilde gösterilerek önerilmiştir.

6.1. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

6.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI

Mülkiyeti TOKİ Başkanlığına ait 127.877,37 m² büyüklüğündeki İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8257 parsel, yapılan düzenleme sonucunda “**Kentsel Gelişme Alanı**” olarak planlanmıştır.

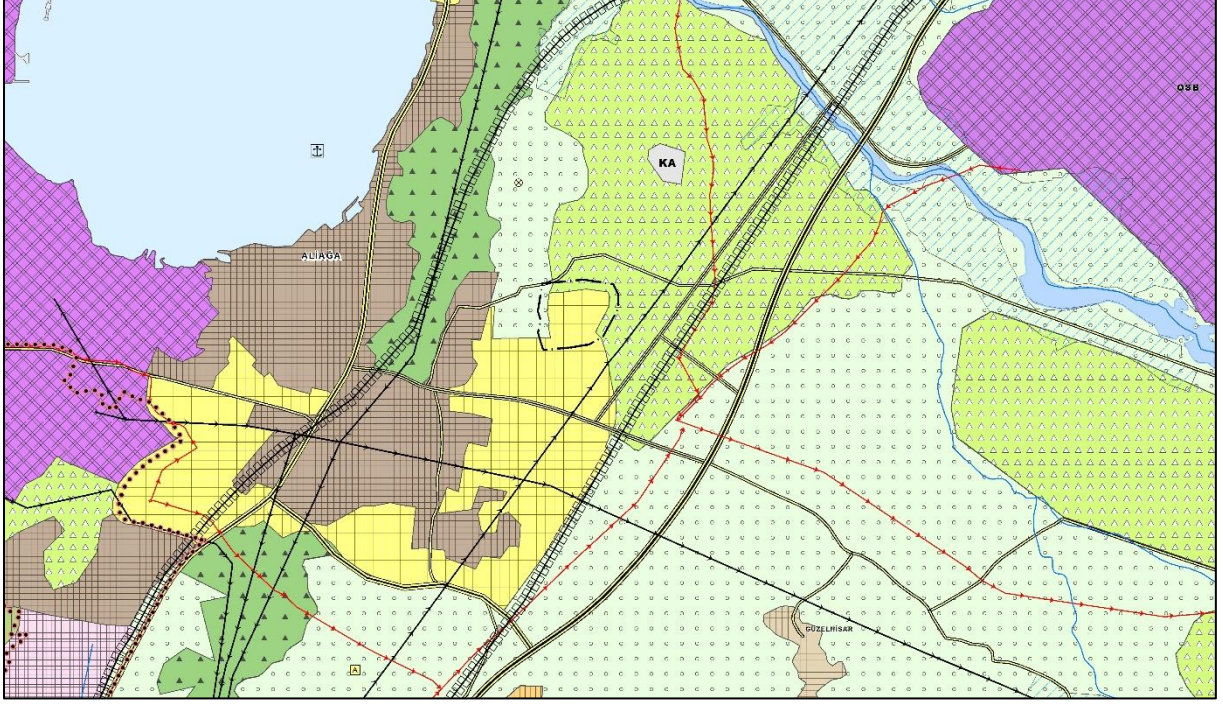
Tablo 3: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)
KENTSEL GELİŞME ALANI	127.877,37

6.2. SONUÇ

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 8257 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla, ilgili kamu kurumlarından alınan görüşler ile bölge ihtiyaçları ve bölgesel gelişim potansiyeli göz önünde bulundurularak, nitelikli sosyal donatı ve konut ihtiyacını karşılamak, modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek, çevre ile uyumlu mekânlar oluşturarak, kamu parselinin etkin ve verimli kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır. İmar Planı değişikliği hazırlanırken ilgili kurum görüşleri alınmış, bu görüşler göz önünde bulundurularak alt ölçekte yapılacak imar planı çalışmalarında gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ ALİAĞA MAHALLESİ, 8257 PARSEL,
İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 19: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği