



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

İzmir İli, Aliağa İlçesi, Çaltıldere Mahallesi, 425 parsel

ANKARA 2019

İÇİNDEKİLER

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER	3
1.1. ALAN TANIMI.....	3
1.2. KONUMU VE ULAŞIM DURUMU.....	3
1.3. MÜLKİYET DURUMU	4
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	5
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	5
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	6
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	6
4. ÖNERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
5. PLAN NOTLARI.....	9

ÇALIŞMA GRUBU

SELMA KISA	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	
GİZEM KÜÇÜKPEHLİVAN	Y. ŞEHİR PLANCISI CBS UZMANI	
SEDA ERCAN	Y. ŞEHİR PLANCISI	

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

1. MEVCUT DURUMA İLİŞKİN VERİLER

1.1. ALAN TANIMI

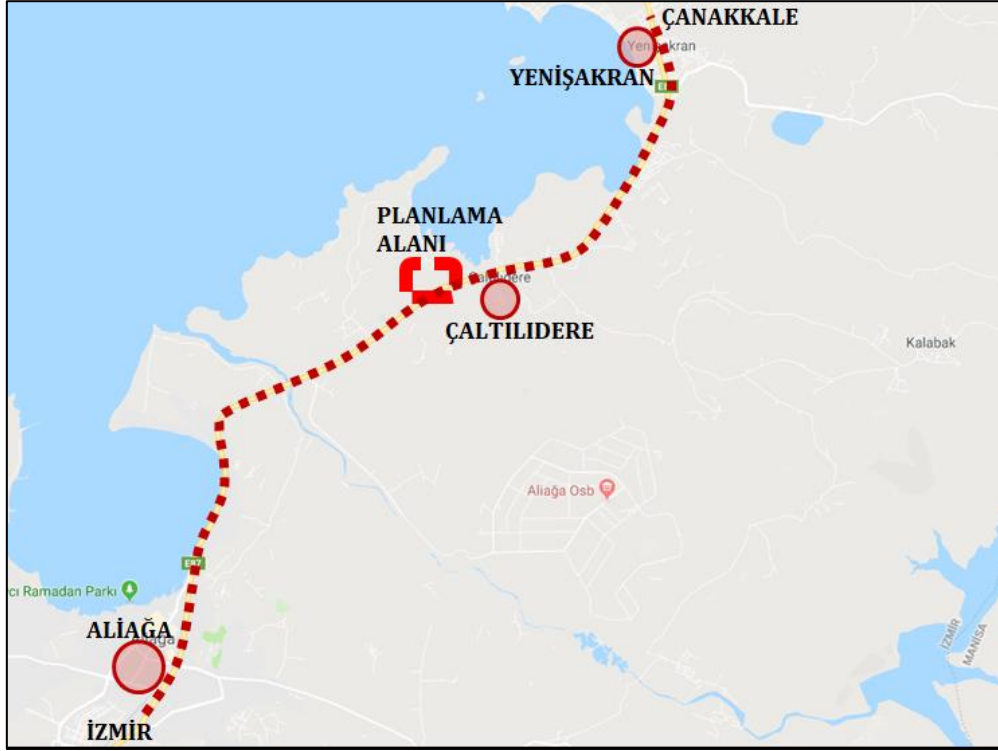
Planlama alanı, İzmir ili, Aliağa ilçesi, Çaltılıdere mahallesinde tapuya 425 parsel numarası ile kayıtlı 50500m² yüzölçümüne sahip taşınmazı kapsamaktadır. Planlama alanı mevcutta boş bir durumda olup, yapılaşma bulunmamaktadır.



Harita 1: Uydu görüntüsü

1.2. KONUMU VE ULAŞIM DURUMU

Parsel İzmir-Çanakkale yoluna cepheli bir durumda olup ulaşılabilir bir konumdadır. Planlama alanı; Çaltılıdere mahalle merkezine yaklaşık 200 metre uzaklıkta, Aliağa ilçe merkezine yaklaşık 9 km uzaklıkta ve İzmir kent merkezine ise yaklaşık 60 km uzaklıkta bulunmaktadır.

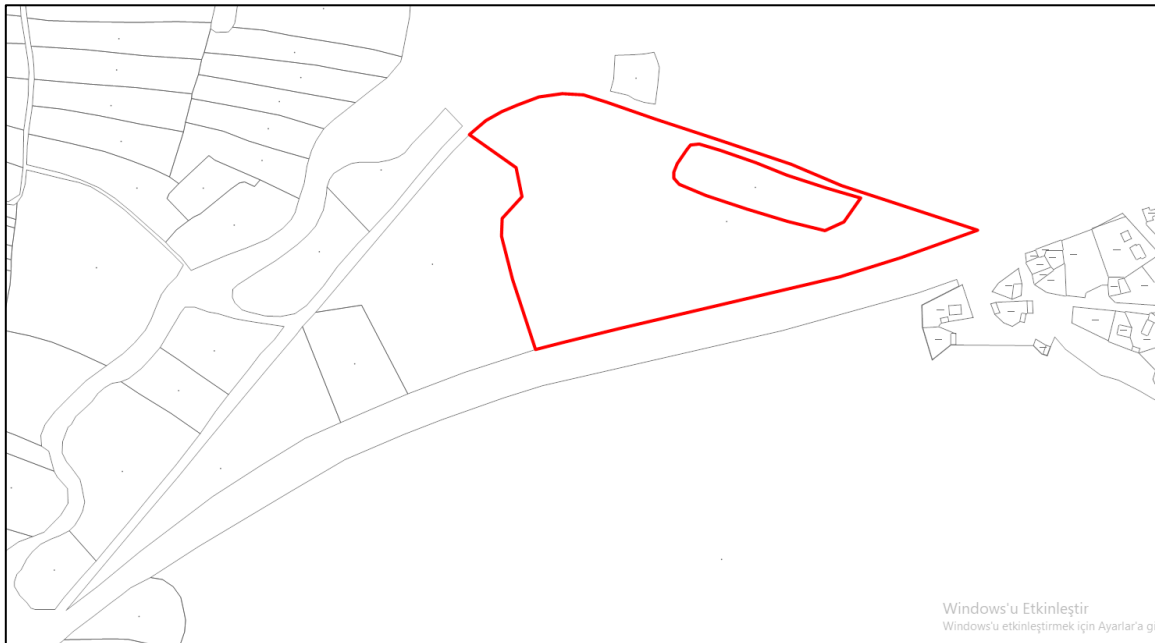


Harita 2: Planlama alanı ulaşım durumu

Planlama alanı İzmir-İstanbul Çevreyolu, Çaltılıdere bağlantısına ve yapımı planlanan İzmir-Bergama İZBAN Çaltılıdere İstasyonuna kuşbakışı yaklaşık 2 km uzaklıkta yer almaktadır. Planlama alanı güneyinde Çaltılıdere köyü bulunmaktadır.

1.3. MÜLKİYET DURUMU

Parsel İzmir ili, Aliğa ilçesi, Çaltılıdere mahallesinde tapuya 425 parsel numarası ile kayıtlı olup 50500 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel tam hisse ile Dokuz Eylül Üniversitesi adına kayıtlıdır.



Harita 3: Mülkiyet durumu

üretimi, liman hizmetleri ve lojistik hizmetler alanlarında faaliyet gösteren çok sayıda tesis ve kuruluş bulunmaktadır.

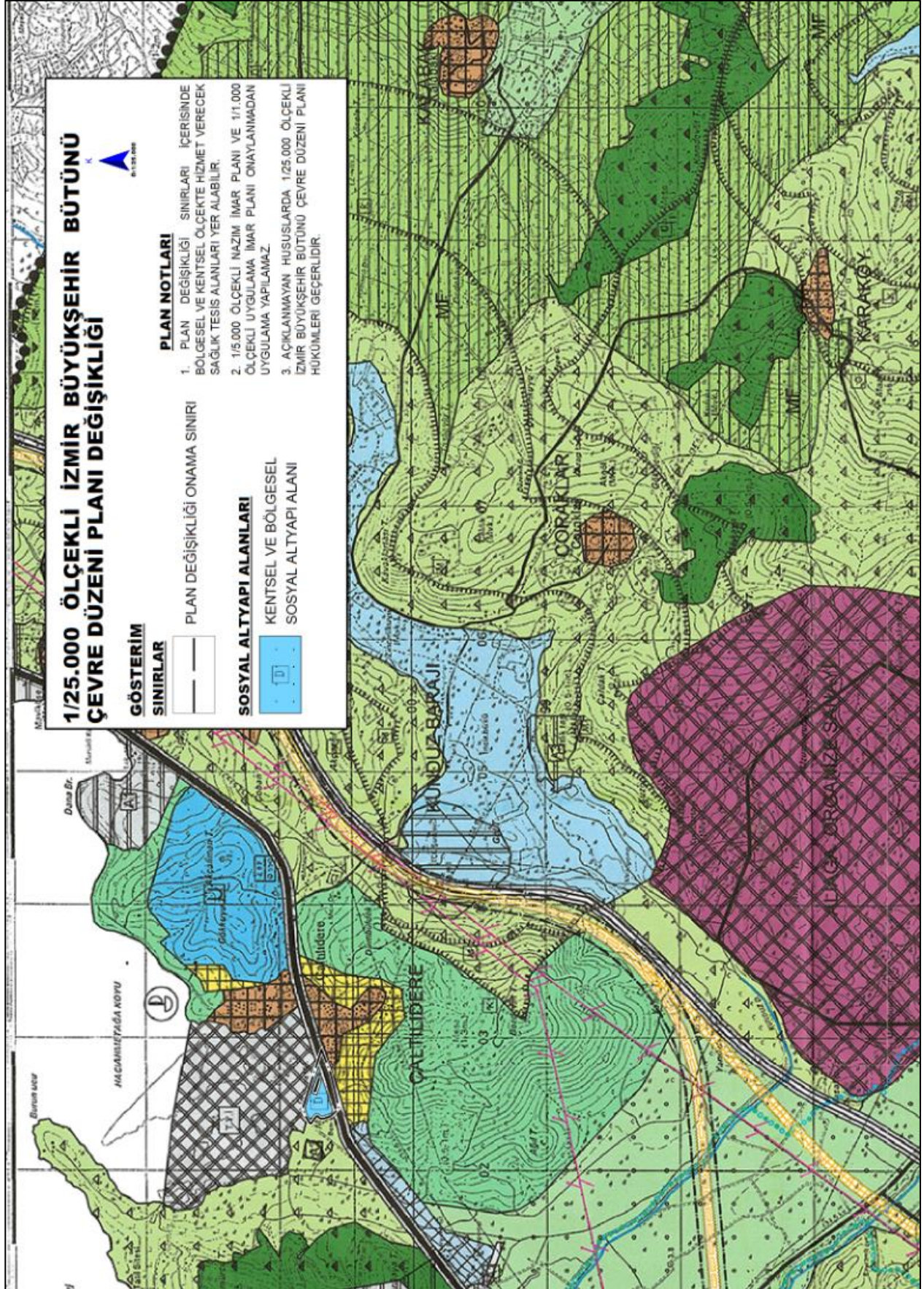
İlçe nüfusu, son 10 yıllık süreçte sanayi ve lojistik sektörünün gelişimine bağlı olarak hızlı bir gelişim göstermiştir. 2008 yılında 62.258 olan ilçe nüfusu, 2018 yılında, yaklaşık %53'lük bir artışla 95.392'ye ulaşmıştır. İlçede sanayi sektörünün gelişimi ve nüfus artışına bağlı olarak iş kazalarına ve meslek hastalıklarına yönelik hizmet verecek sağlık birimlerine ihtiyaç duyulmuştur. Aliğa İlçe Merkezinde bulunan 65 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi bu ihtiyaçların karşılanması için yetersiz kalmıştır. Bununla birlikte İzmir İlinin kuzey kesiminde ilçe geneline hizmet verecek nitelikli bir üniversite hastanesinin yapılması amaçlanmaktadır.

Bu çerçevede İzmir İli, Aliğa İlçesi, Çaltıldere Mahallesi'nde yer alan mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversitesi'ne ait 425 parselin sağlık tesis alanı olarak düzenlenmesine yönelik planlama çalışması yapılmıştır.

4. ÖNERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bölgesel ve sektörel ihtiyaçlar doğrultusunda ihtisaslaşmış bir sağlık tesis alanının Aliğa İlçesi'ne kazandırılması amacını taşıyan plan değişiklik teklifi, kamu yararı taşımakta olup gerek İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın gerekse 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın ilke ve stratejileri ile uyumludur. Yapılan düzenleme sonucunda ilçede sosyal donatı alanlarında artış sağlanacaktır.

İzmir İli, Aliğa İlçesi, Çaltıldere Mahallesi'nde yer alan mülkiyeti Dokuz Eylül Üniversitesi'ne ait 425 parselin bulunduğu alan, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifinde "kentsel ve sosyal altyapı alanları" olarak düzenlenmiştir.



5. PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BÖLGESEL VE KENTSEL ÖLÇEKTE HİZMET VERECEK SAĞLIK TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.
2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

SELMA KISA
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI