İZMİR İLİ, ALİAĞA İLÇESİ, ALİAĞA MAHALLESİ, TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

-2025-

İÇİNDEKİLER:

1. GİRİŞ 4
2. PLANLAMA SAFAHATI 5
3. MAHKEME KARARLARI 7
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ 10
5. DEMOGRAFİK YAPI 14
6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI 15
6.1. EĞİM ANALİZİ 15
6.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ 15
6.3. YÖNELİŞ ANALİZİ 16
6.4. GÖRÜNÜRLÜK ANALİZİ 16
6.5. ÜÇ BOYUTLU ARAZİ MODELLEMESİ 18
6.6. DEPREMSELLİK ANALİZİ 19
6.7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU 20
7. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER 22
7.1. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ 22
7.2. MÜLKİYET BİLGİLERİ 24
8. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ 26
9. PLANLAMA SÜRECİ 30
9.1. İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 30
9.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 31
9.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 32
9.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 33
9.5. YEŞİL ALAN ANALİZİ 36
9.6. YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİ ANALİZİ 36
10. PLANLAMA YAKLAŞIMI 38
10.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı 38
10.2. Nüfus Kestirimi 38
11. PLAN KARARLARI 39
11.1. Konut Alanlarına İlişkin Kararlar 40
11.2. Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar 40
11.3. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar 40
11.4. Ulaşıma İlişkin Kararlar 40

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere olan Uzaklığı – Uydu Fotoğrafı 10
Harita 2: Aliağa İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları – Uydu fotoğrafı 11
Harita 3: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Aksları – Uydu Fotoğrafı 11
Harita 4: Planlama Alanı ve Çevresi İlişkileri 12
Harita 5: Aliağa İlçesi Mahalle Haritası 12
Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İlişkileri 13
Harita 7: Planlama Alanı Kök Parsel Bilgileri 13
Harita 8: Türkiye Sismik Tehlike Haritası 19
Harita 9: Aliağa İlçesi Sismik Tehlike Haritası 20
Harita 10: Parsel Haritası 24
Harita 11: 1/100.000 ölçek İzmir- Manisa Çevre Düzeni Planı Değişikliği 30
Harita 12: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı 31
Harita 13: 06.01.2020 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 32
Harita 14: 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 33
Harita 15: 06.01.2020 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 34
Harita 16: 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 35
Harita 17: Planlama Alanı ile Çevresindeki Yürürlükte Olan Planlarının Yapılaşma Kararları ... 36
Harita 18: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 42

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Aliağa İlçesinin yıllara göre Nüfus Verileri (2017-2024) 14
Tablo 2: Kişi başına Düşen İnşaat Alanı 14
Tablo 3: İmar Uygulaması Parsel Listesi 25
Tablo 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı 38
Tablo 5: Alan Dağılımı 41
Tablo 6: Donatı Alanları Hesabı 41

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Eğim Analizi 15
Şekil 2: Yükseklik analizi 15
Şekil 3: Yöneliş Analizi 16
Şekil 4: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 1 16
Şekil 5: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 2 17
Şekil 6: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 3 17
Şekil 7: Üçboyutlu arazi modellemesi 18
Şekil 8: 3Boyutlu Model üzerinden Arazi Kesiti 18
Şekil 9: Yerleşime Uygunluk Durumu 21
Şekil 10: Çevresel Durum Analizi – 1 22
Şekil 11: Çevresel Durum Analizi – 2 22
Şekil 12: Çevresel Durum Analizi – 3 23
Şekil 13: Çevresel Durum Analizi – 4 23
Şekil 14: Yeşil Alan Analizi 36
Şekil 15: Eşik Analizi ve Sentez 37

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 sürdürecek 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 gelirliler 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 "50.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında üretilecek yapılar için belirlenen noktalardan biri de İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazın bulunduğu lokasyondur.

2. PLANLAMA SAFAHATI

İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi sınırları içerisinde yer alan eski 8257 parsel sayılı taşınmaz Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde yer almaktadır. Cumhurbaşkanlığı himayelerinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2019 yılı içerisinde yapılacak 50.000 adet Sosyal Konut Projesi kapsamında planlama alanında 600 adet sosyal konut yapılması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı planlama çalışmaları ile eşgüdümlü olarak projelendirme çalışmaları da yürütülerek tamamlanmıştır.

TOKİ yürütülen Sosyal Konut Projeleri kapsamında değerlendirilebilmesi amacıyla söz konusu eski 8257 parsel sayılı taşınmaza yönelik olarak hazırlanan 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişiklikleri ile 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.01.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 8257 parsele ilişkin imar uygulaması onaylanması aşamasında, taşınmazında içinde bulunduğu bölgede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce ilgili mevzuat uyarınca Kadastro Yenileme işlemi yapılmış, bu kapsamda bahsi geçen parselin kadastral sınırlarında bazı kaymalar olduğu tespit edilmiş ve buna istinaden imar planı kararları ile parsel sınırları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmıştır.

Ayrıca, 06.01.2020 onaylı imar planları doğrultusunda imar uygulaması işlemleri tamamlanarak, 03.03.2021 tarih ve 382066 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmıştır. Bununla birlikte kadastral kaymaların da giderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Bu sebeple, İdaremizce yürütülen 2019 yılı içerisinde yapılacak 50.000 adet Sosyal Konut Projesi kapsamındaki 600 adet sosyal konut projesine çalışmalarının aksamaması ve bununla birlikte kadastral sınır kaymalarından kaynaklı imar planı kararları ile oluşan uyumsuzluklar ve mülkiyet kaynaklı problemleri ortadan kaldırılması amacıyla 06.01.2020 t.t.'li imar planlarında revizyon yapılması gerekliliği oluşmuştur. Bu bağlamda 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 16.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 06.01.2020 t.t.'li ve 16.12.2022 t.t.'li planlara yönelik olarak;

- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın açmış olduğu Danıştay 6. İdare Mahkemesi'nin 09.03.2023 tarih ve E:2020/11301 sayılı kararında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı ve yürütmenin durdurulması isteminin reddine,
- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararında, 06.01.2020 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın şehircilik ilke ve planlama esaslarına aykırı olduğu,
- Ahmet Mahir Yolcu tarafından açılan davada İzmir 7. İdare Mahkemesi 03.05.2024 tarih ve E: 2023/639 K: 2024/484 sayılı kararında İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararı **gerekçe gösterilerek** 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **iptaline,**
- Mehmet Fatih Yazan tarafından açılan davada İzmir 6. İdare Mahkemesi 20.09.2024 tarih ve E: 2023/215 K: 2024/1253 sayılı kararında İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararı **gerekçe gösterilerek** 16.12.2022 t.t.'li

1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **iptaline,**

denilmiş olup sosyal konut üretilmesi adına hazırlanan 06.01.2020 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin yürürlükte olduğu, 06.01.2020 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği anlaşılmaktadır.

Gelinen süreçte Mahkeme kararı sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına plan çalışmalarına başlanılmıştır.

3. MAHKEME KARARLARI

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın açmış olduğu **Danıştay 6. İdare Mahkemesi 09.03.2023 tarih ve E:2020/11301** sayılı davada;

> *Dava konusu İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ilişkin gerekçe raporunda; uyuşmazlık konusu alanın, Aliağa ilçesi yerleşik alanına komsu bir konumda olması, yerel yönetimler tarafından yapılan imar çalışmalarında 8287 parselin güney sınırına kadar imar planlarına dahil edilmesi ve bitişiğinde devlet hastanesi projelendirilmesi, yakın çevredeki planların uygulanması ve bu plan sınırları dahilinde donatı alanlarının kullanımına 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 planlama alanında, yapılacak olan devlet hastanesine yakın olması itibarıyla hastane çalışanlarına ve hastalara en yakın donatı alanlarına sahip yerleşim alanı olması, nitelikli sosyal donatı ve konut ihtiyacını karşılamak, modern, çağdaş ve yasam kalitesi yüksek, çevre ile uyumlu mekanlar oluşturarak, kamu parselinin etkin ve verimli kullanılması amacıyla söz konusu alana kentsel gelişme alanı kullanım kararı getirildiği belirtilmiştir.*
> *Bu durumda, çevre düzeni planı ölçeği gereği çevre düzeni planı değişikliğine konu olabilecek **12,8** hektarlık dava konusu taşınmazda, anılan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurumlardan alınan görüşlere uygun olarak çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak yapılmış olduğu, kentsel gelişme alanlarının tamamının alt ölçekli planlarda yerleşime açılacağı anlamına gelmediği, değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli ve geçerli sebeplere dayalı olarak İzmir İli, Aliağa İlçesindeki **"Ağaçlandırılacak Alan"** kullanımının daraltılarak, 12,8 hektarlık alanın, **"Kentsel Gelişme Alanı"** olarak belirlenmesinde, çevre düzeni planının ilke, hedef ve stratejileri ile planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.*

gerekçesiyle 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine yönelik yürütmenin durdurulması isteminin çevre düzeni planının ilke, hedef ve stratejileri ile planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırılık bulunmaması nedeniyle reddine karar verilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin açmış olduğu davada **İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411** sayılı kararında özetle;

- *Üst ölçekli plan kararlarına göre ek gelişme alanı ihtiyacı bulunmaması, plan bütünlüğünü bozucu kararlar öngörülmüş olması ve plan yapım gerekçesinin meşru olmaması hususları temelinde 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın amacı, plan ilkeleri ve uygulama hükümlerine uygun olmadığı,*
- *Kamu yatırımına yönelik yer seçim olarak çevre düzeni planı ölçeğinde ağaçlandırılacak alan, nazım plan düzeyinde ise tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı dava konusu parsel yerine 1/25.000 ve 1/5000 ölçeklerde plan değişikliğine gidilmesinin ve 1/1000 ölçekte kentsel yerleşim planlaması yapılmasının kamu yararının zorunlu kılacağı nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere sahip olmadığı, bu itibarla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi 1. fıkrası hükmüne uygun olmadığı,*
- *Açık Spor Tesisi Alanı ile Kültürel Tesis Alanı anılan 10 m'lik Taşıt Yolu'ndan erişim alan otopark alanı üzerinden servis aldığı; söz konusu ulaşım şeması erişilebilirlik açısından değerlendirildiğinde, yoğun kamusal kullanıma konu olabilecek donatı alanlarının*

sürekliliği olan alt kademe erişim yollarından servis almamasının ulaşım planlaması ilkelerine ve plan tekniğine uygun olmadığı,

- *Dava konusu alanda trafo yerlerinin kurum görüşü ile netleştirilmemiş olmasının plan kararlarını yönlendirici verilerin eksik olduğunu göstermekte olup, bu hususun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin analitik veriler ve kurum görüşlerine ilişkin 8. maddesi hükümlerine aykırılık gösterdiği, trafo yerlerinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmemiş olmasının planlama esasları, şehircilik ilkeleri, imar mevzuatı ve kamu yararına uygun olmadığı,*
- *Dava konusu planlardan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları kapsamında mevzuat hükümlerinde karma kullanıma olanak veren işlev alanları tanımlanmış olduğu halde, ticaret işlevinin konut alanları içerisinde sadece oran olarak verilmesinin mevzuat hükümlerine uyarlık göstermediği,*
- *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelendiğinde, temel olarak, plan hükmünde değişiklik öncesinde 2000 m2 olan park büyüklüğünün 1000 m2'ye ve 100 m2 olan yapılaşmanın 15 m2'ye indirilmiş olduğu, ancak davacı idarenin farklı kullanım kararı olarak ayrıştırılması gerektiğini ifade ettiği piknik alanları, rekreasyon alanları ve kültürel aktivite alanları kullanımlarına ilişkin hükümlerde değişiklik konu edilmediği; söz konusu alanların imar mevzuatında ayrı tanım ve yapılaşma koşullarına tabi alanlar kapsamında olup, plan hükümleri içinde Açık ve Yeşil Alanlar'a ilişkin koşullardan ayrı olarak tanımlanmalarının imar mevzuatı gereği olduğu; anılan nedenle, 2.4.1 sayılı plan hükmüne yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin planlama esasları ve imar mevzuatına uygun olmadığı,*

gerekçeleriyle 06.01.2020 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hukuka ve mevzuata uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ahmet Mahir Yolcu tarafından açılan davada İzmir 7. İdare Mahkemesi 03.05.2024 tarih ve E: 2023/639 K: 2024/484 sayılı kararında özetle;

- *Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.01.2020 tarihli Olur ile onaylanan ve önceki 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak belirlenen bölgede yer alan dava konusu parselin "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımına ayrıldığı 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planına dayandığı, anılan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 27.09.2023 tarih ve E:2020/1706, K:2023/1411 sayılı kararı ile iptaline karar verilmiş olması nedeniyle, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 16.12.2022 tarihinde onaylanan ve 26.12.2022-24.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin dayanaksız kaldığı anlaşıldığından, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin de iptaline karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.*

gerekçeleriyle 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon imar planlarını iptal edilmiştir.

Mehmet Fatih Yazan tarafından açılan davada **İzmir 6. İdare Mahkemesi 20.09.2024 tarih ve E: 2023/215 K: 2024/ 1253** sayılı kararında özetle;

- *17.01.2020-16.02.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilen dava konusu 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın anılan mahkeme kararı ile iptal edildiği görülmekle, iptal kararlarının hukuki niteliği gereği, iptal edilen işlem tesis edildiği tarihten itibaren hukuk aleminden kalkacağından, konusu kalmayan işbu davanın esası hakkında karar verilmesine olanak bulunmamaktadır.*
  İmar planlarının kademeli birlikteliği ilkesine göre, planlama kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olduğu, Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planların uygun olması gereken üst ölçekli planın kademeli olarak Çevre Düzeni Planı olduğu, İmar Kanunu'nun 6. maddesinde tanımlı hiyerarşik planlama ilişkisine göre, bir planın üst ölçekli plan tarafından yönlendirilmesi ve ona uyumu noktasında denetlenmesi gerektiği açıktır.
  Bu durumda, 26.12.2022-24.01.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun dayanağı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın, İzmir 3. İdare Mahkemesinin 27.09.2023 tarih ve E:2020/1706, K:2023/1411 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği dikkate alındığında; dayanaksız kaldığı anlaşılan dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda bu yönüyle hukuka uyarlık bulunmadığı ve iptaline karar verilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

gerekçeleriyle 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon imar planlarını iptal edilmiştir.

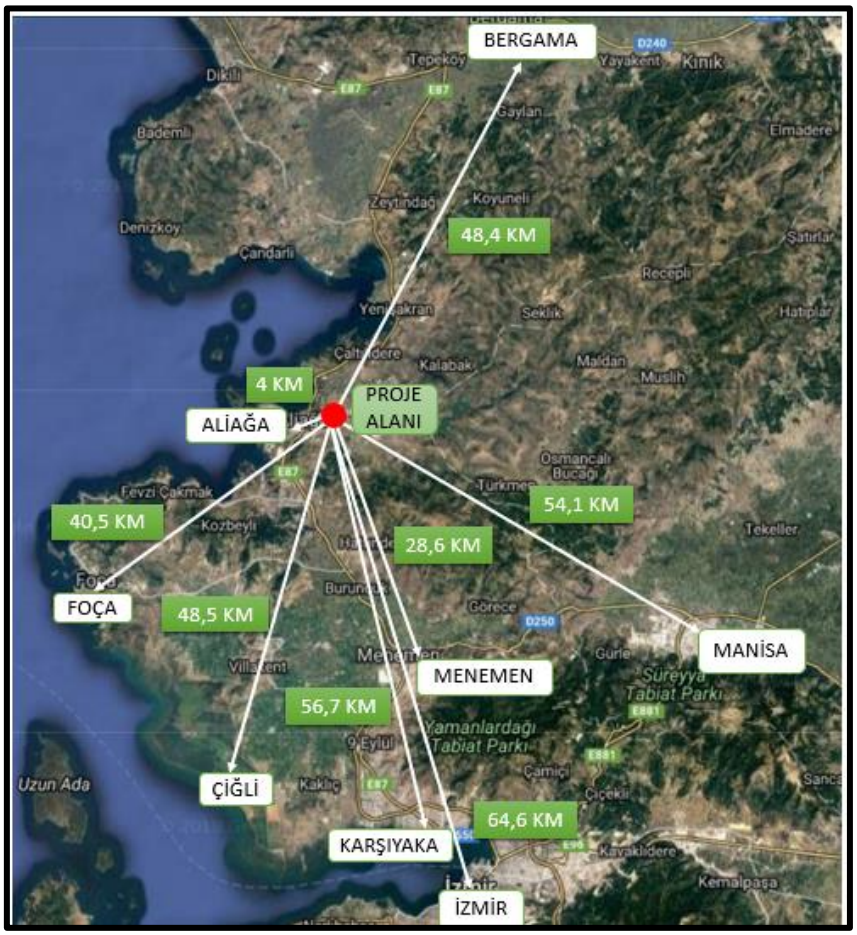
Yukarıda yer verilen Mahkeme Kararları doğrultusunda sosyal konut üretilmesi adına hazırlanan;

- 06.01.2020 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nin Danıştay 6. İdare Mahkemesi 09.03.2023 tarih ve E:2020/11301 sayılı kararı dikkate alındığında yürürlükte olduğu,
- 06.01.2020 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın İzmir 3. İdare Mahkemesinin 27.09.2023 tarih ve E:2020/1706, K:2023/1411 sayılı kararı ile İzmir 7. İdare Mahkemesi 03.05.2024 tarih ve E: 2023/639 K: 2024/484 sayılı kararı ve İzmir 6. İdare Mahkemesi 20.09.2024 tarih ve E: 2023/215 K: 2024/ 1253 sayılı kararı kapsamındaysa iptal edildiği,

değerlendirilmektedir.

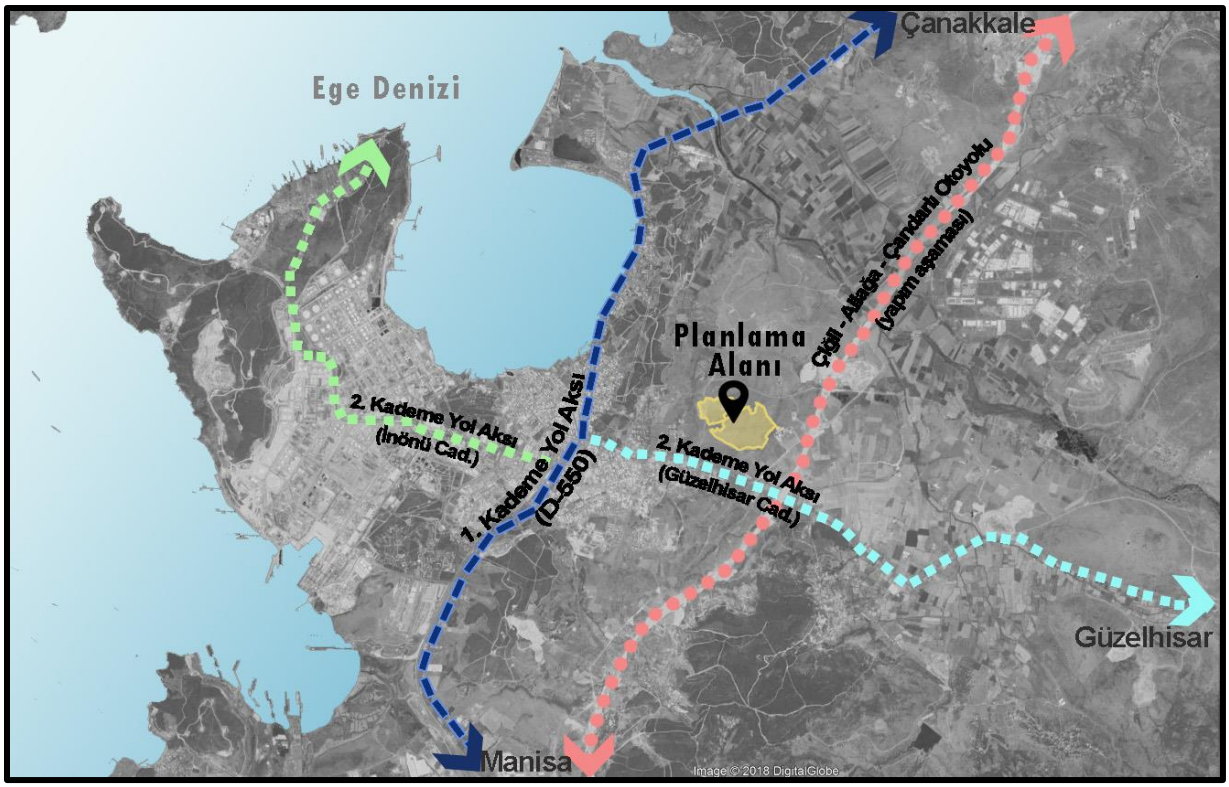
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL GELİŞME EĞİLİMLERİ VE POTANSİYELLERİ

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.

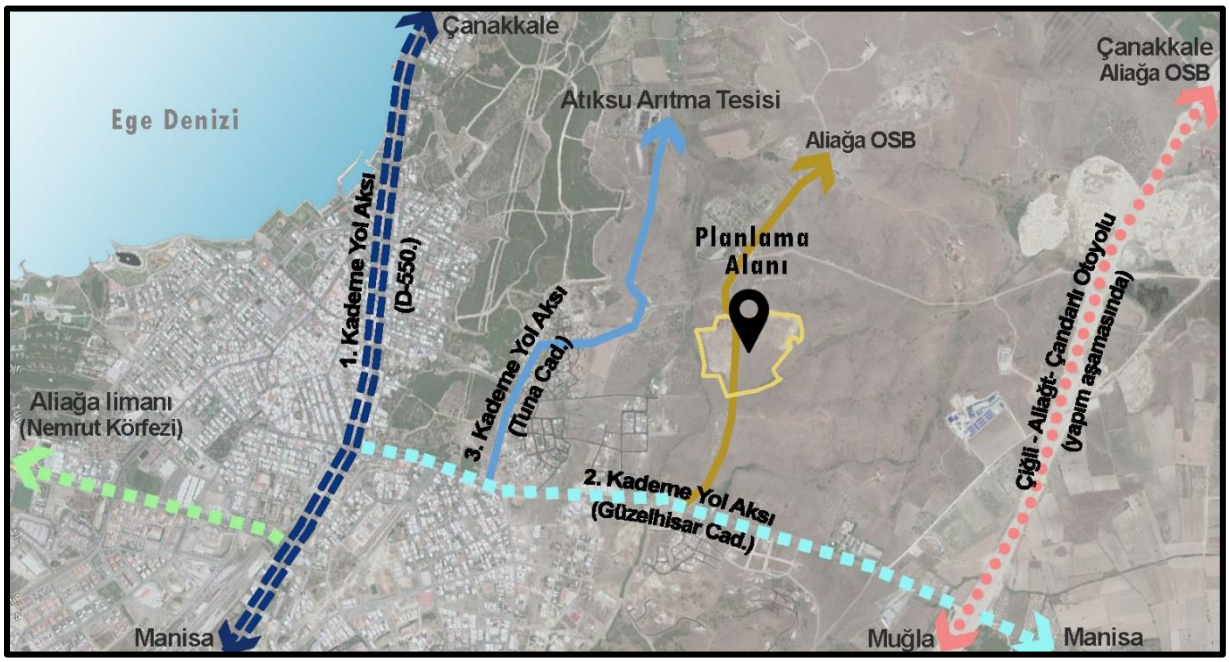


Harita 1: Planlama Alanı Çevre İl ve İlçelere olan Uzaklığı – Uydu Fotoğrafı

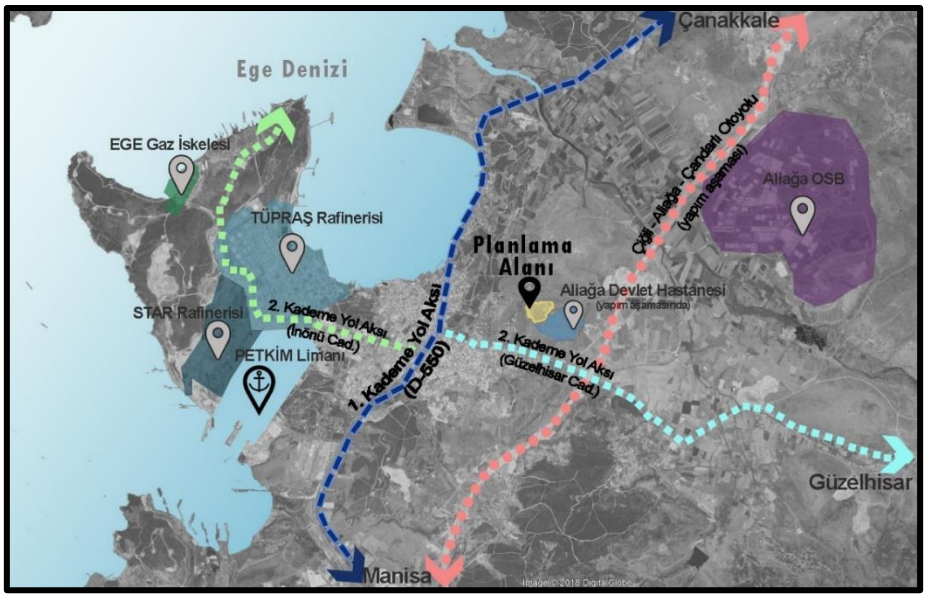
Aliağa ilçesi içerisinden geçen 1. Kademe yol olan D550 bölünmüş karayolu, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. 2. Kademe yol olan Güzelhisar Caddesi ise Güzelhisar üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. 2. Kademe olan diğer yol olan İnönü Caddesi ise Aliağa Limanı'na 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 2: Aliağa İlçesi Çevresi Ulaşım Bağlantıları – Uydu fotoğrafı

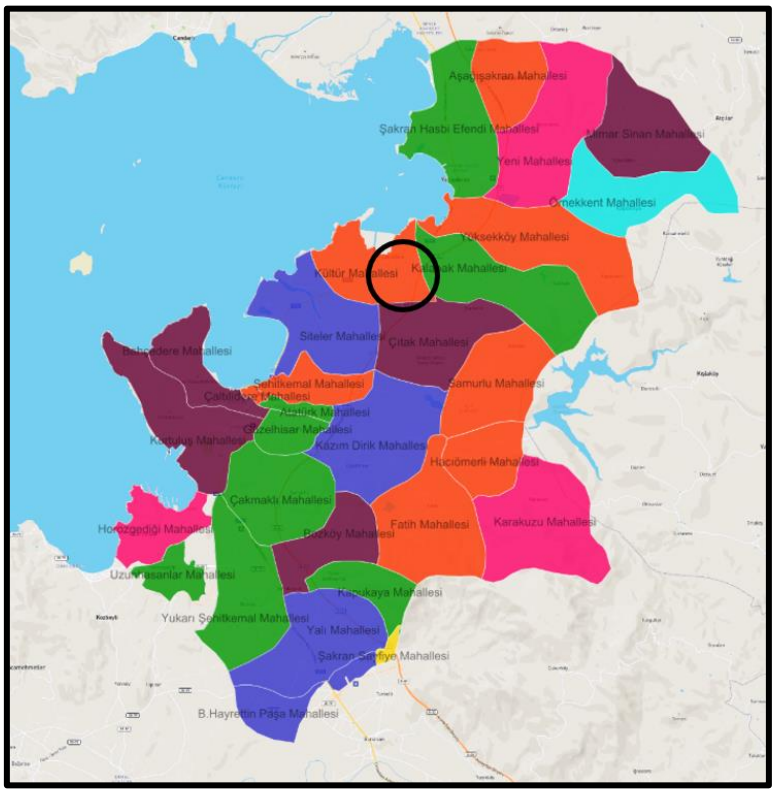


Harita 3: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Aksları – Uydu Fotoğrafı



Harita 4: Planlama Alanı ve Çevresi İlişkileri

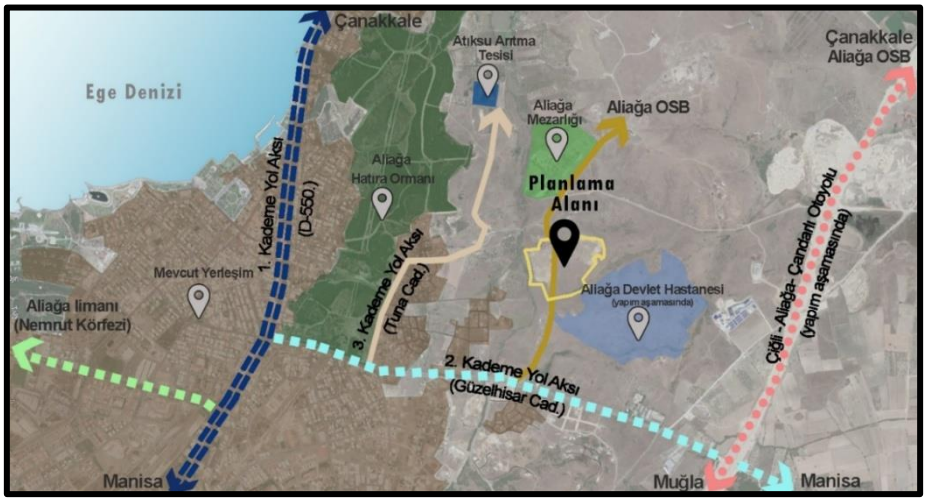
Planlamaya konu olan eski 8257 parsel, Aliağa İlçesi, Aliağa (Kültür) Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Güzelhisar Caddesinden başlayarak Aliağa Mezarlığı'na giden düşük kademeli ve bakımsız bir yol geçmektedir. Bu yoldan devam edilerek Aliağa Organize Sanayi Bölgesine ulaşılabilir olmasına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



Harita 5: Aliağa İlçesi Mahalle Haritası

Alanın çevresel bağlantılarına bakıldığında; Kuzeydoğusunda Aliağa 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.

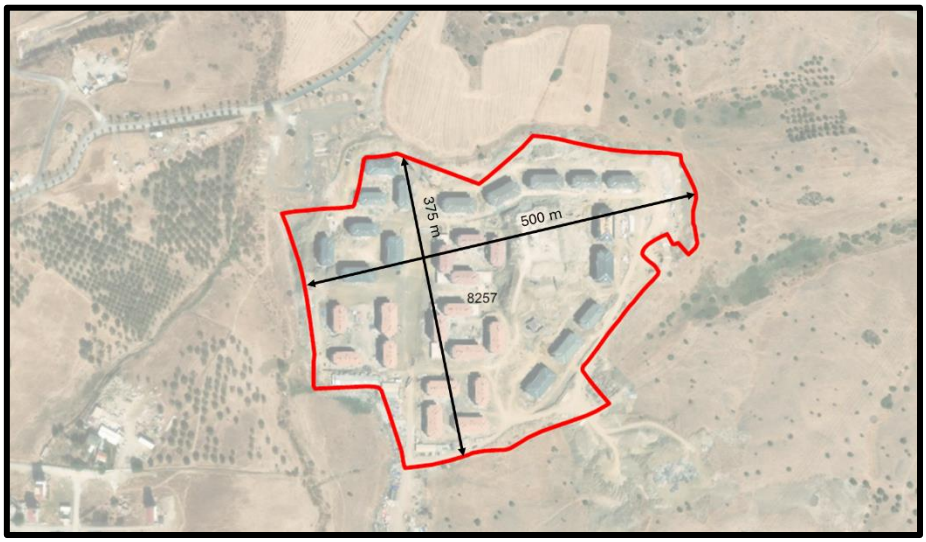
D-550 karayoluna bağlanan Güzelhisar Caddesi, planlama alanının yakın çevresinde bulunan ana ulaşım aksıdır. Güzelhisar Caddesi üzerinden Aliağa Mezarlığı ile bağlantıyı sağlayan yol planlama alanının içerisinden geçmektedir. Arıtma Tesisine ulaşan ve 3. kademe yol olan Tuna Caddesi, planlama alanı içerisinden geçen yol ile bağlanmaktadır. Aliağa 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.



Harita 6: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi İlişkileri

Yaklaşık 13 hektar yüzölçümüne sahip olan planlama alanının kuzeyinde 9,38 hektarlık Aliağa Mezarlığı, güneyinde Örnekkent Mahallesi, batısında yerleşim alanı, doğusunda yer seçimi yapılmış olan Devlet Hastanesi Sahası bulunmaktadır.

Planlama alanının takribi olarak genişliği 500 metre, derinliği ise 375 metredir. Konu parsel, güneydoğu cephesinde kalan alana devlet hastanesi yapılacak olması ve Aliağa OSB, Aliağa-Nemrut Limanı ve Aliağa merkeze yakın olması sebebiyle önemli bir nokta yer almaktadır. Ayrıca yeni yapılacak olan otoyola olan yakınlığı parsellerin önemini daha da artıracaktır.



Harita 7: Planlama Alanı Kök Parsel Bilgileri

5. 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, 2024 yılı nüfusu 85,664,944 kişidir. İzmir nüfusu ise 2024 yılında 4,493,242 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.

Yıl	Türkiye	Türkiye Yıllık Nüfus Artış Hızı(binde)	İzmir	İzmir İli Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)	Aliağa	Aliağa Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)
2017	80,810,525	12.4	4,279,677	13.2	94,070	32.89
2018	82,003,882	14.66	4,320,519	9.5	95,392	13.96
2019	83,154,997	13.94	4,299,912	10.76	96,974	16.45
2020	83,614,362	5.51	4,394,694	6.26	101,242	43.07
2021	84,680,273	12.67	4,425,789	7.05	103,364	20.74
2022	85,279,553	7.05	4,462,056	8.16	104,828	14.06
2023	85,372,377	1.09	4,479,525	3.91	106,168	12.7
2024	85,664,944	3.42	4,493,242	3.06	108,701	23.58

Tablo 1: Türkiye, İzmir İli ve Aliağa İlçesinin yıllara göre Nüfus Verileri (2017-2024)

Türkiye 2023-2024 yılları arasındaki nüfus artış hızı binde 3.42'dir. İzmir ilinin 2024 yılı nüfusu 4,493,242 kişi olup, nüfusu yıllara göre genellikle artma eğilimi göstermiştir. İlin 2024 yılı nüfusu ülke nüfusunun %5.24'ünü oluşturmaktadır. İlin, 2023-2024 yılları arasındaki yıllık nüfus artış hızı ise binde 3.06'dir. Aliağa ilçesinin ise 2024 yılı nüfusu 108,701 kişi olup, yıllık nüfus artış hızı 2023-2024 yılları arasında binde 23.58'tir. İlçenin nüfusu İzmir ilinin %2.41'ini oluşturmaktadır.

5.1. KONUT YAPISI VE HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Ortalama hanehalkı büyüklüğü, hanehalkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. 2024 yılında TÜİK tarafından yayınlanan verilere göre Türkiye, İzmir ve Aliağa'nın ortalama hanehalkı büyüklükleri incelendiğinde; **Aliağa'daki ortalama hanehalkı büyüklüğü 2.97** kişi'dir.

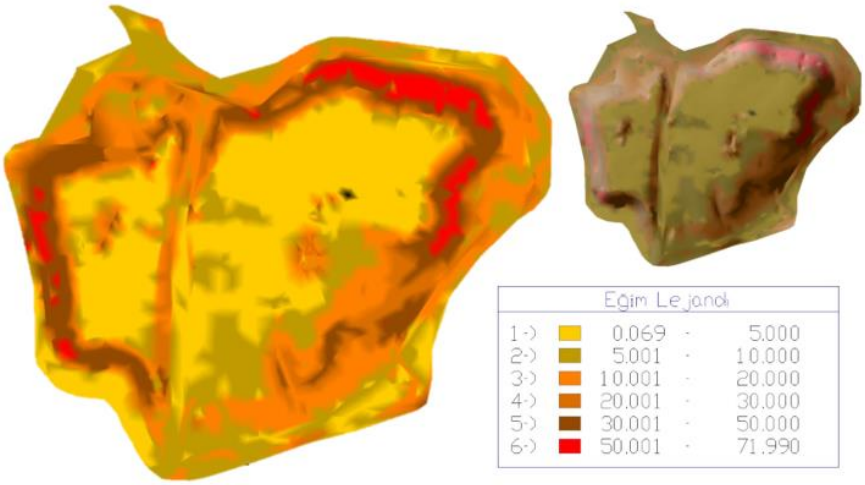
Yıl	Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Daire Sayısı	Yapı Kullanma İzin Belgesine Göre Toplam Yüzölçümü (m²)	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	Kişi başına Düşen İnşaat Alanı (m²)
2020	566	99,465	3.07	57
2021	591	92,410	3.01	52
2022	672	103,730	2.99	52
2023	813	125,142	2.98	52
2024	664	107,287	2.97	54

Tablo 2: Kişi başına Düşen İnşaat Alanı

İlçe özelinde inceleme yapıldığında "Yapı Kullanma İzin İstatistikleri"ne ilişkin TÜİK verileri dikkate alındığında 2024 yılı Aliağa İlçesinin 161 m² brüt daire büyüklüğüne sahip olduğu görülmektedir.

6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI

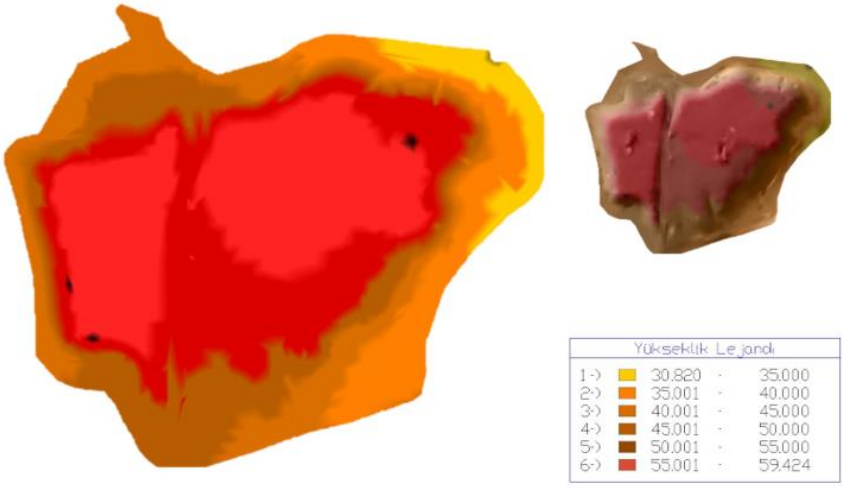
6.1. EĞİM ANALİZİ



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.

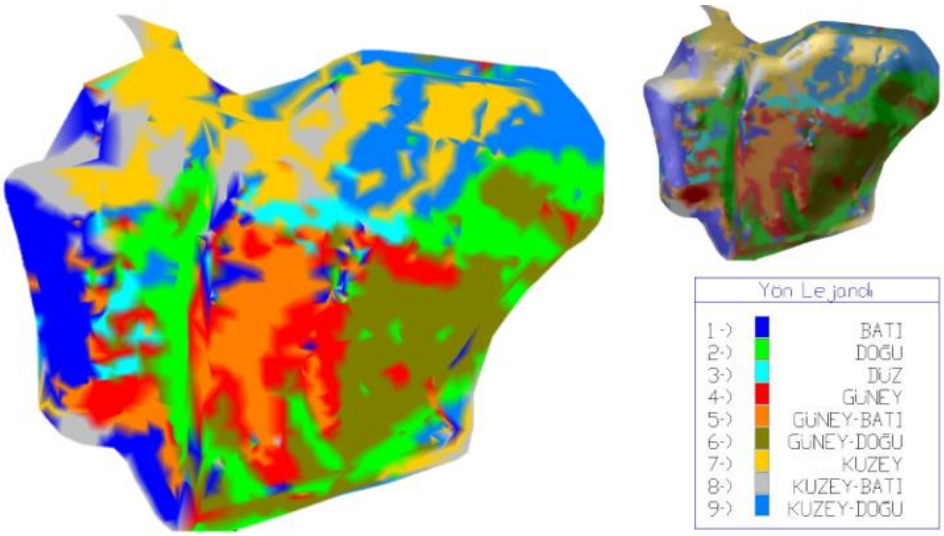
6.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ



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.

6.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

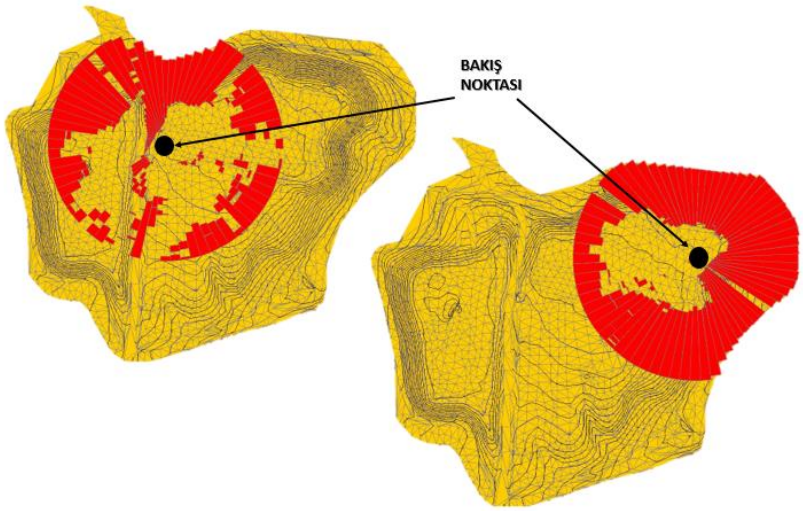


Şekil 3: Yöneliş Analizi

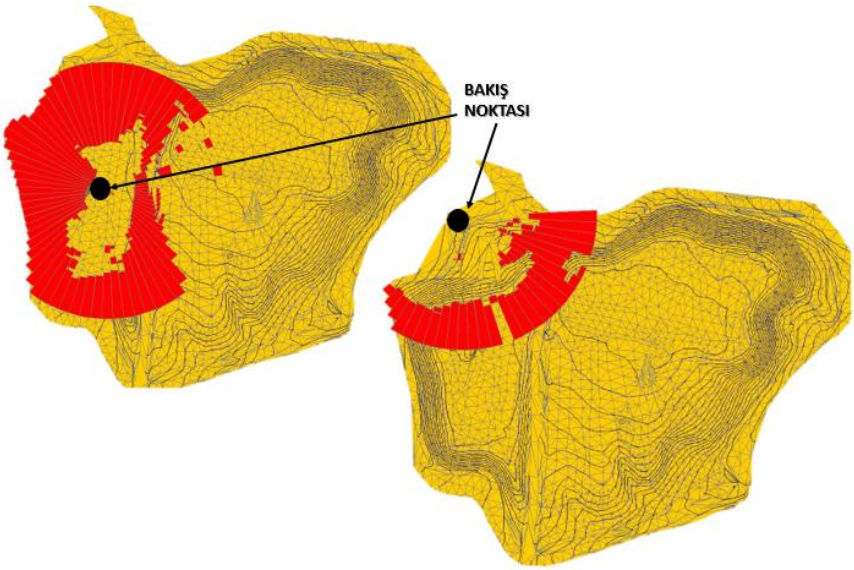
Proje alanının yöneliş analizine bakıldığında; alanın büyük bir kısmında yöneliş doğu ve güneydoğu yönünde yer almaktadır. Alanda %50 oranındaki eğimli alanlar kuzey ve batı yönlerinde kalmaktadır (Şekil 3).

6.4. GÖRÜNÜRLÜK ANALİZİ

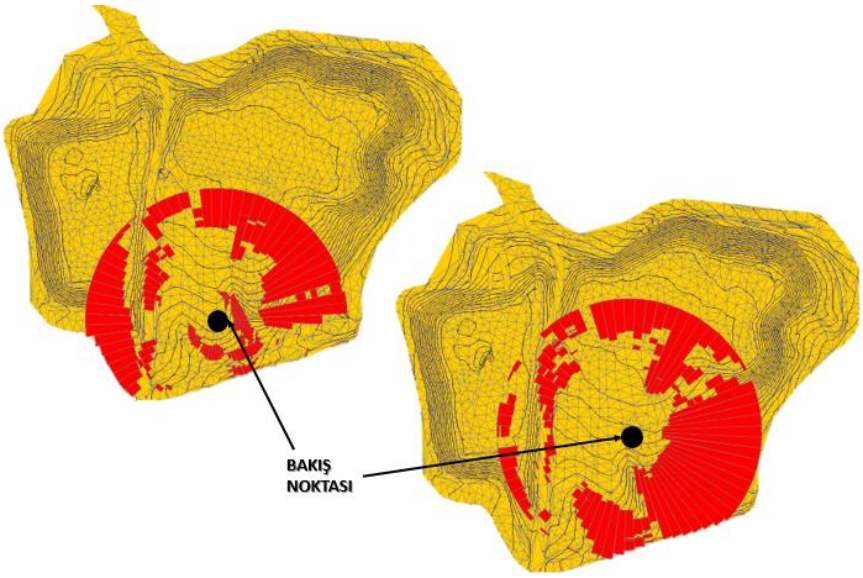
İnsan ölçeğinden bakış noktasına göre yapılan görünürlük analizleri yer almaktadır. Planlama alanında, çeşitli bakış noktalarından alınan örnekler ile insan ölçeğinden görülebilen arazi alanı tespit edilmiştir.



Şekil 4: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü - 1



Şekil 5: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 2

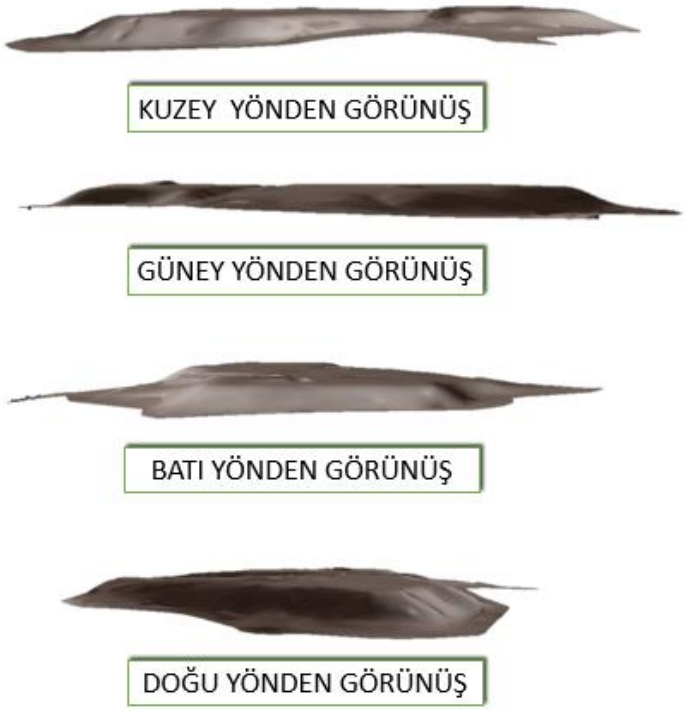


Şekil 6: Bakış Noktasına Göre Alan Görünürlüğü – 3

6.5. 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

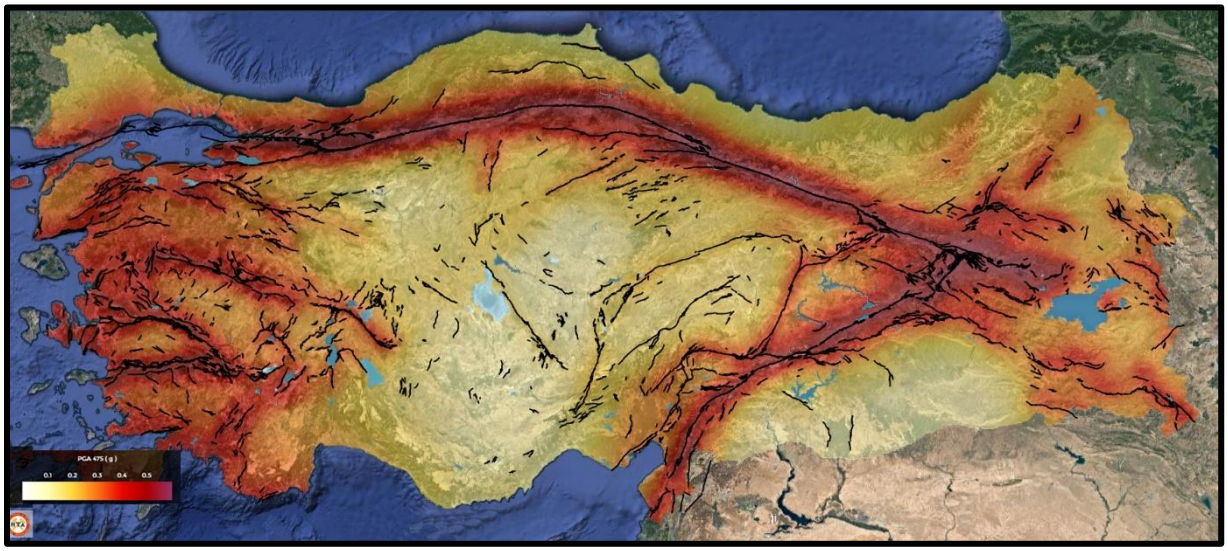


Şekil 8: 3Boyutlu Model üzerinden Arazi Kesiti

6.6. DEPREMSELLİK ANALİZİ

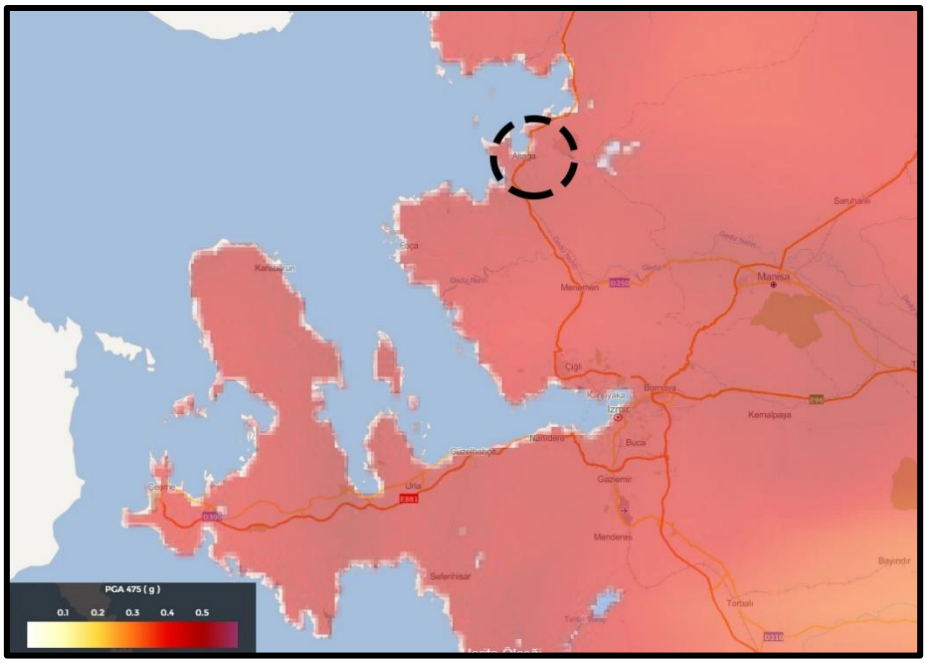
İzmir ve yakın çevresi, Doğu Akdeniz'de tarihsel çağlarda pek çok uygarlığın hüküm sürdüğü bir bölge olması nedeniyle tarihsel dönem deprem kayıtlarının en fazla olduğu bölgelerimizden biridir. Kayıtlar, İzmir kent merkezi ve yakın çevresindeki çoğu yerleşmenin tarihsel dönemde çok sayıda depremden etkilendiğini ortaya koymaktadır. 1900'lü yılların başından itibaren "Aletsel 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 8: Türkiye Sismik Tehlike Haritası

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



Harita 9: Aliağa İlçesi Sismik Tehlike Haritası

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

6.7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

"Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Genelgesi" doğrultusunda planlama alanı içerisinde imar planına esas jeolojik ve Jeoteknik etüt çalışmaları hazırlanmış olup, söz konusu rapor ve yerleşime uygunluk haritaları 29.08.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İnceleme alanında yapılan gözlemsel ve laboratuvar çalışmaları birlikte değerlendirilmiş ve alanın dolgu ile kaplı alanların tamamı Önlemli Alan, diğer kısımlar ise Uygun Alan olarak değerlendirilmiştir.

Önlemli Alan — 5.2 (Ö.4.-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında yapılan arazi gözlemleri, sondajlar ve jeofizik ölçümleri sonucunda inceleme alanının Doğu, Batı ve Kuzey kenar kısımlarında SK-1/2/3/4/5/6/7 nolu kuyularda Dolgu kalınlıkları sırasıyla 12,50m/ 14,00m/ 9,00m/ 4,50m/ 2,00m/ 11,50m/7,00 metre maden ocağı hafriyatından oluşan kontrolsüz heterojen özelliğe sahip kontrolsüz dolgular tespit edilmiş ve ortaya konulmuştur. Bu alanlarda gerekli zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak ani oturma, göçme, taşıma gücü vb. mühendislik sorunlarının ortadan kaldırılması gerekmektedir. İnceleme alanı Önlemli Alan — 5.2 (ÖA-5.2) olarak değerlendirilmiştir.

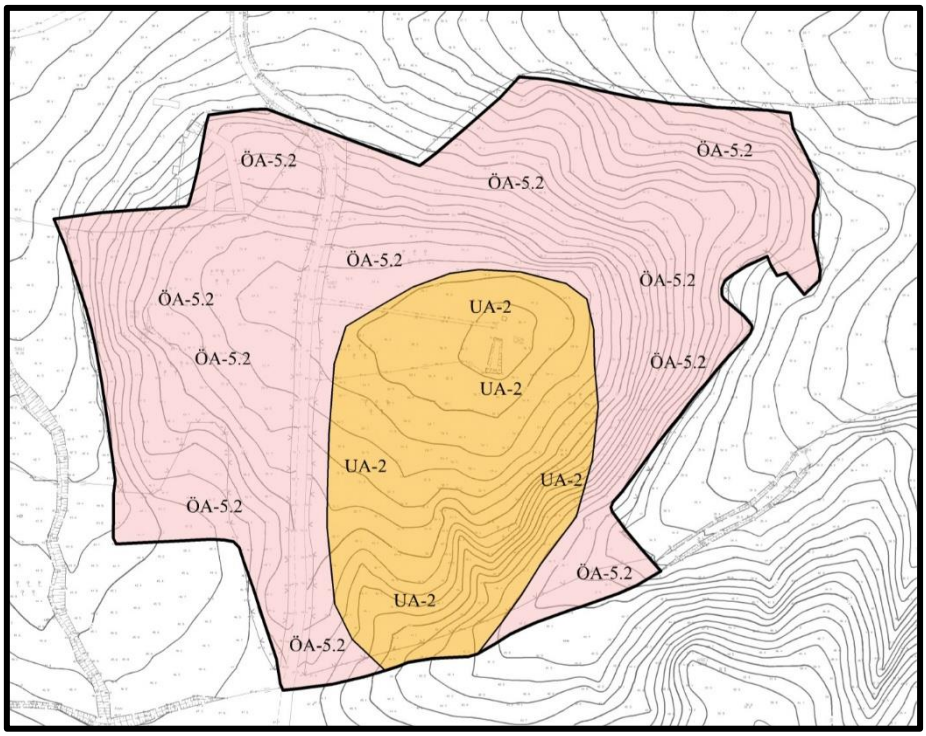
İnceleme alanının Dolgu olan bölümleri" Önlemli Alan — 5.2 (ÖA-5.2) "Dolgu Alanlar" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemli alan (ÖA-5.2) simgeleri ile belirtilmiştir. İnceleme alanında yer alan Dolgu birimi taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, alanda bina veya bina türü yapılar yapılacağı zaman üstteki dolgu, hafredilmeli ve yapılacak binaların homojen ve sağlam kaya birimlerine oturtulmasını gerekmektedir. Zemin etütlerinde detaylı olarak Dolgunun niteliği uygun sıkılıkta ve nitelikte olup olmadığı çeşitli deneylerle tespit edilmelidir.

Uygun Alan-2 (UA-2): Kaya Ortamlar

İnceleme alanında SK-8,9,10,11,12,13 nolu kuyuların bulunduğu bazalt, birimlerin gözlendiği alanlardır. Bu alanlarda topoğrafik eğim "03-209 arasında olduğu bazaltlar kaya ortamlardır. İnceleme alanı Uygun Alan —2 (UA-2) Kaya Ortamlar olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının Kuzey kesiminden iç kısımları "Uygun Alan —2 (UA-2) "Kaya Ortamlar" olarak değerlendirilmiş olup 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında önlemli alan (UA-2) simgeleri ile belirtilmiştir.

İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir

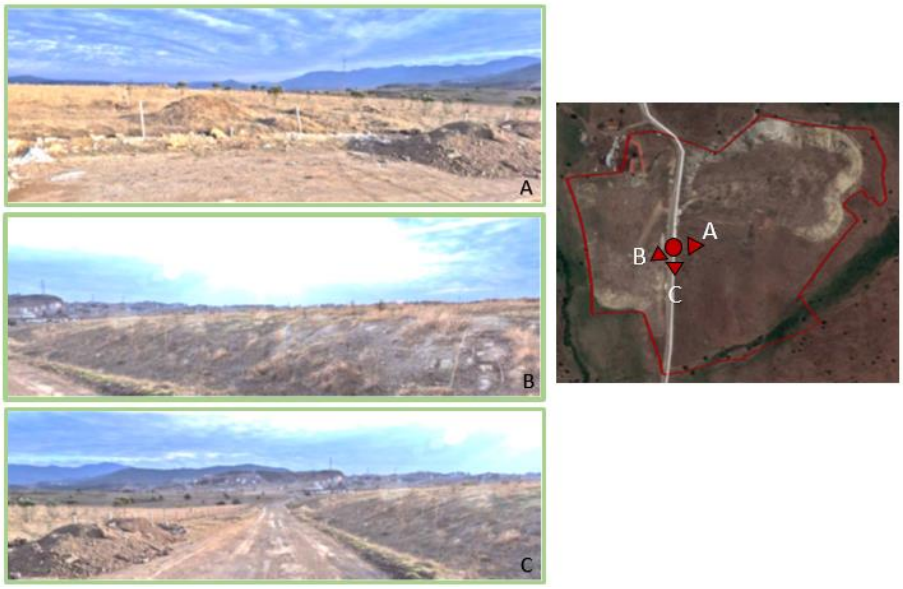


Şekil 9: Yerleşime Uygunluk Durumu

7. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER

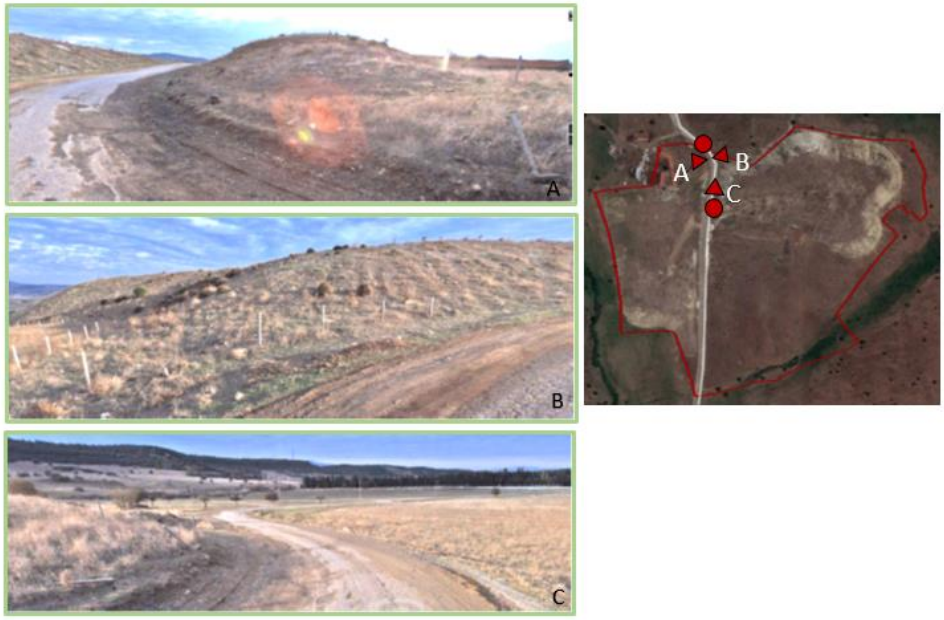
7.1. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ

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.



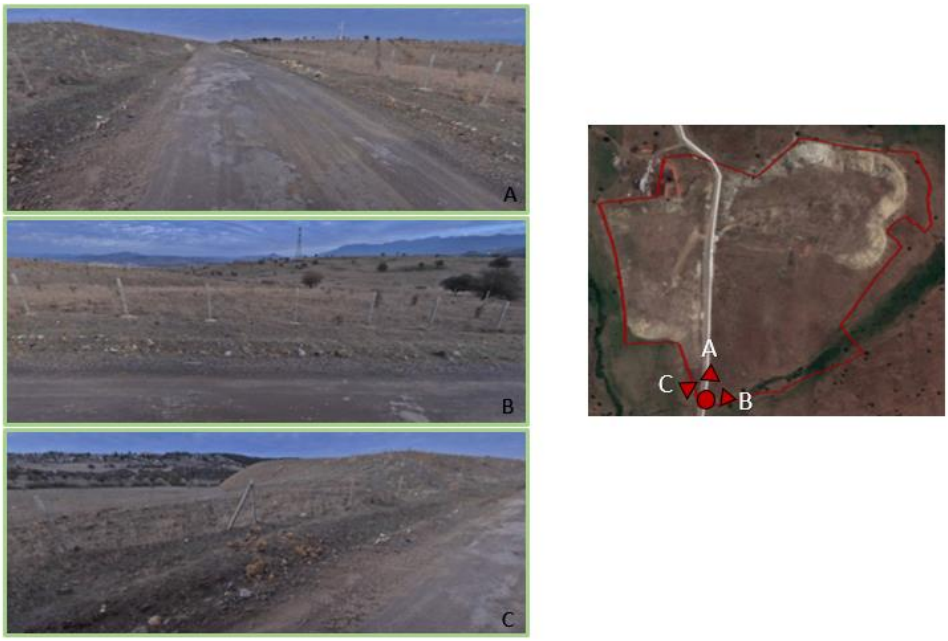
Şekil 10: Çevresel Durum Analizi – 1

Planlama Alanından Aliağa OSB alanına doğru olan alan çıkışındaki A-B-C bakış noktaları ve alan görüşleri aşağıda görülmektedir.



Şekil 11: Çevresel Durum Analizi – 2

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



Şekil 12: Çevresel Durum Analizi – 3

Gelinen süreçte 2019 Yılı 50.000 Sosyal Konut Projesi kapsamında plan ile projelendirme çalışmaları tamamlanmış ve inşaat faaliyetleri belirli bir aşamaya gelmiş alan görüşü aşağıda görülmektedir.

Şekil 13: Çevresel Durum Analizi – 4

Planlama alanında, Cumhurbaşkanlığı'nın himayelerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın koordinesi, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın destekleriyle 2019 yılı içerisinde yapılacak Sosyal Konut hedefine istinaden 600 adet sosyal konut proje çalışmaları kapsamında inşaat çalışmaları yürütülmektedir. Bununla birlikte yol vb. altyapı çalışmaları alanda gerçekleştirilmektedir.

7.2. MÜLKİYET BİLGİLERİ

İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa Mahallesi, eski 8257 parsel düzeltme öncesinde 127,877,37 m2 yüz ölçüme sahip olup imar uygulaması onaylanması aşamasında, taşınmazında içinde bulunduğu bölgede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce Kadastro Yenileme işlemi yapılmış olup parselin kadastral sınırlarında tespit edilen kadastral kaymalar düzeltilmiş ve akabinde eski 8257 parselin yüz ölçümü 128.826,89 m2 olarak kayda alınmıştır.

Planlama alanı, önceden İzmir ili, Aliağa ilçesi, Aliağa Mahallesi, 8257 parsel iken, söz konusu parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca yapılan ifraz ve tevhit planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 03.03.2021 tarih ve 382066 sayılı Bakanlık Oluru ile uygun görülerek, yeni parseller tescil edilmiştir.

Planlama alanında uygulama sonucu,

- Konut Alanı olarak 1455 ada 1 parsel, 1456 ada 2, 5, 8 ve 9 parseller, 1457 ada, 1 parsel, 1458 ada, 1 parsel, 1460 ada, 1 parsel, 1461 ada, 1 parsel
- İlkokul Alanı olarak 1459 ada, 1 parsel,
- Cami Alanı olarak 1463 ada, 1 parsel
- Kültürel Tesis Alanı olarak 1456 ada, 4 parsel
- Belediye Hizmet Alanı olarak 1465 ada, 3 parsel
- Açık Spor Tesis Alanı olarak 1456 ada 3 parsel

tescil edilmiştir.

Harita 10: Parsel Haritası

Planlama alanında uygulama sonucu oluşan parsellerden, 1455 ada 1 parsel, 1456 ada 2, 5, 8 ve 9 parseller, 1457 ada, 1 parsel, 1458 ada, 1 parsel, 1460 ada, 1 parsel, 1461 ada, 1 parsel, 1459 ada, 1 parsel ve 1463 ada, 1 parsel, 1456 ada, 4 parsel, 1465 ada, 3 parsel, 1456 ada 3 parsel sayılı taşınmazlar Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir

İZMİR İLİ ALİAĞA İLÇESİ ALİAĞA MAHALLESİ 0 ADA 8257 PARSEL
İMAR UYGULAMASI PARSEL LİSTESİ

Uygulamaya Giren Parsel Listesi

Sıra No	Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m2)	Malik	Hisse
1	0	8257	Tarla	128,826.89	TOKİ	TAM
				128,826.89		

Uygulama Sonrası Oluşan Parsel Listesi

Sıra No	Ada	Parsel	Nitelik	Alan (m2)	Plan Fonksiyonu	Emsal	Malik	Hisse
1	1455	1	Arsa	4,961.34	Konut	1.10	TOKİ	TAM
2	1455	3	Arsa	2,341.77	BHA	-	TOKİ	TAM
3	1456	2	Arsa	10,614.02	Konut	1.10	TOKİ	TAM
4	1456	3	Arsa	4,099.33	Spor Alanı	-	TOKİ	TAM
5	1456	4	Arsa	1,877.22	Kültürel Tesis	0.60	TOKİ	TAM
6	1456	5	Arsa	4,871.49	Konut	1.10	TOKİ	TAM
7	1456	8	Arsa	6,956.70	Konut	1.00	TOKİ	TAM
8	1456	9	Arsa	7,585.55	Konut	1.10	TOKİ	TAM
9	1457	1	Arsa	9,590.92	Konut	1.00	TOKİ	TAM
10	1458	1	Arsa	6,836.75	Konut	1.20	TOKİ	TAM
11	1459	1	Arsa	5,006.06	İlkokul	-	TOKİ	TAM
12	1460	1	Arsa	8,500.43	Konut	1.00	TOKİ	TAM
13	1461	1	Arsa	8,208.29	Konut	1.20	TOKİ	TAM
14	1463	1	Arsa	1,943.18	Cami	-	TOKİ	TAM
				83,393.05				

Tablo 3: İmar Uygulaması Parsel Listesi

8. KURUM GÖRÜŞLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Plan çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesine istinaden ilgili kurum ve kuruluş görüşleri talep edilmiştir. Söz konusu kurum görüşlerinden;

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

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün, 09.03.2018 tarihli E.4669 sayılı yazısında; "imar 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"

DHMİ İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığının 15.02.2018 tarih ve E.18028 sayılı yazısında; "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"

TCDD İstanbul 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğünün, 09.02.2018 tarih ve E.54710 sayılı yazısında; "planlama alanına yakın konumda Aliağa'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"

BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığının 20.02.2018 tarih ve E.1830804 sayılı yazısında; "sınırları belirtilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projelerinin bulunmadığı"

İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün 20.03.2018 tarih ve E.592951 sayılı yazısında; "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"

İzmir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünün 14.02.2018 tarih ve E.4663 sayılı yazısında; "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli ÇDP'nda 8257 parselin Ağaçlandırılacak Alanda alanında kaldığı, planlama alanının herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, herhangi bir tabiat varlığı ve/veya doğal sit alanlarında olmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu alanın milli park, tabiat parkı, sulak alan vb koruma alanında kalıp kalmadığı hususunun Orman ve Su İşleri Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü'nce tespit edilmesi gerektiği"

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

İzmir İl Sağlık Müdürlüğünün 20.02.2018 tarih ve E.205 sayılı yazısında "planlama alanına sınır konumda bulunan Aliağa mahallesi eski 2014 parsel yeni 8287 parsel sayılı maliye hazinesi

mülkiyetinde bulunan taşınmaz mahalline 250 yataklı yeni bir hastane yapılması planlandığı, yapılacak çalışmalarda bu durumun göz önünde bulundurulması gerektiği"

İzmir İl Kültür Turizm Müdürlüğünün 05.02.2018 tarih ve E.105497 sayılı yazısında; "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"

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

İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E.518646 sayılı görüş yazısında; "planlama alanının "kuru marjinal tarım arazisi" (KTA)'nın, tarım dışı amaçla kullanılması uygun bulunduğu"

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

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 18.02.2018 tarih ve 124237 sayılı yazısında; "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 yapılıncaya kadar dere yataklarının kadastral plandaki mevcut şeritvari genişliklerine müdahale edilmemesi, suyun akışını engelleyecek uygulama yapılmaması, bu durumunun plan notu olarak işlenmesi, dere ıslahı yapılıncaya 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, kesitinin daraltılmaması, serbest akışını engelleyici müdahalelerden kaçınılması, belirtilen mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği"

TEİAŞ 3.Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğünün 07.02.2018 tarih ve E.57871 sayılı yazısında; "planlama alanı içerisinde kuruma ait herhangi bir Enerji İletim Tesisinin bulunmadığı"

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

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 19.02.2018 tarih ve 2018GDN3911 sayılı yazısında; "planlama alanında bulunan mevcut altyapı tesisi ve tasarım projeleri cd ortamında sunulmuş ve imar planı değişikliklerinin bildirilmesinin talep edildiği"

Aliağa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 22.01.2018 tarihli ve 1008 sayılı yazısında; "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 gönderildiği"

Aliağa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 15.02.2018 tarih ve E.2064 sayılı yazısında; "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"

Aliağa Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 06.02.2019 tarih ve 1730 sayılı görüş yazısında; "üst ölçekli plan hükümleri ve ilçenin ihtiyaçları doğrultusunda, imar planı tekliflerinin ilgili idare tarafından onaylatılmasında bir sakınca görmemektedirler. Söz konusu plan teklifinin onaylanması durumunda alanda belediyece yatırım yapılabilmesi için plandaki Kültürel Tesis Alanı olarak planlanan alanın kamulaştırma işlemine konu olmaması için devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlara bırakılması ve tahsisinin belediyeye yapılması"

Kültür Ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 01.03.2018 tarih ve E.188697 sayılı yazısında; "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"

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 05.03.2018 tarih ve E.56826 sayılı yazısında; "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"

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 16.05.2018 tarih ve 38273 sayılı yazısında; "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 İdaremizce 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”

İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 25.04.2018 tarih ve E.64737 sayılı yazısında; “Afete Maruz Bölge bulunmadığı”

Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün E.883848 sayılı yazısında; “tescilli bir koruma alanının yer almadığı tespit edilmiş ve planlama çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı”

İzmir Valiliği İl Müftülüğü’nün 26.03.2019 tarih ve E.85678 sayılı yazısında; “TOKİ tarafından yapılacak alan üzerine Cami, Cami Lojmanı, 4-6 Yaş Öğrencileri için Kur’an Kursu, yetişkinler için Kur’an Kursu, Aile ve Dini Rehberlik Bürosu için mekan talebinde bulunulduğu”

Hava Kuvvetleri Komutanlığı 2. Ana Jet Üs Komutanlığı Destek Grup Komutanlığı 26.03.2019 tarih ve 7221 sayılı yazısında; “parselin 2. Ana Jet Üs. K.lığı Mania Planları ve Askeri Güvenlik Bölgelerinin dışında kaldığı” hususları İdaremize iletilen kurum görüşlerinde belirtilmiştir.

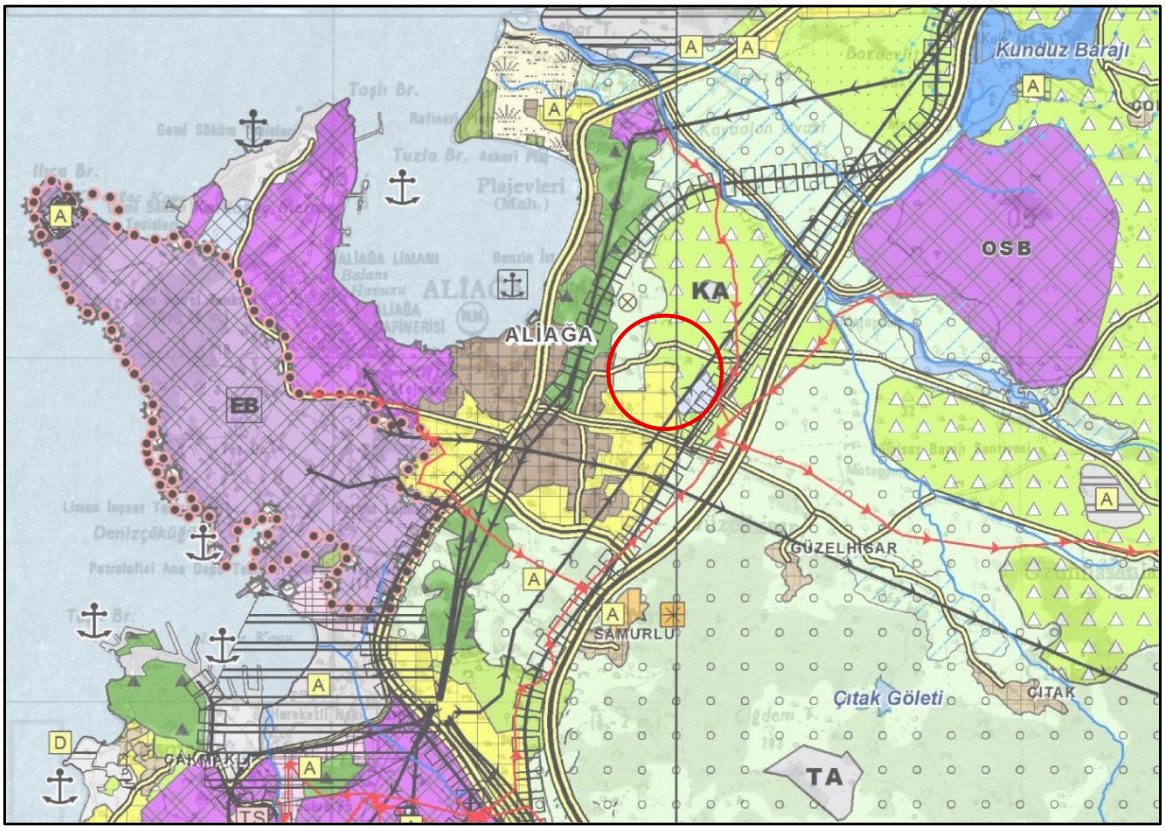
İmar planı çalışmaları kapsamında İdaremize iletilen kurum görüşlerinde belirtilen hususlar detaylıca ele alınarak, plan kararları üretilmiştir. Bu kapsamda özellikle, DSİ 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU Genel Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda planlama alanı içerisinde kalan dere alanına yönelik olarak imar planında gerekli plan kararları üretilmiştir.

9. PLANLAMA SÜRECİ

9.1. İZMİR-MANİSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanında içinde bulunduğu İzmir ve Manisa illerini kapsayan, 1/100,000 ölçekli İzmir Manisa-Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Çevre Düzeni Planı Değişikliği 07.07.2020 tarihinde onaylamıştır. Söz konusu plan değişikliğinde planlama alanı "Kentsel Gelişme Alanı" fonksiyonunda planlanmış alanda kalmaktadır.

Alanın, batısı Tarım Alanı, kuzeyi ve doğusu Ağaçlandırılacak Alan, güneyi ise Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanmış alanda kalmaktadır.



Harita 11: 1/100.000 ölçek İzmir- Manisa Çevre Düzeni Planı Değişikliği

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın açmış olduğu Danıştay 6. İdare Mahkemesi'nin 09.03.2023 tarih ve E:2020/11301 sayılı kararında 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğin planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı ve yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yürürlüktedir.

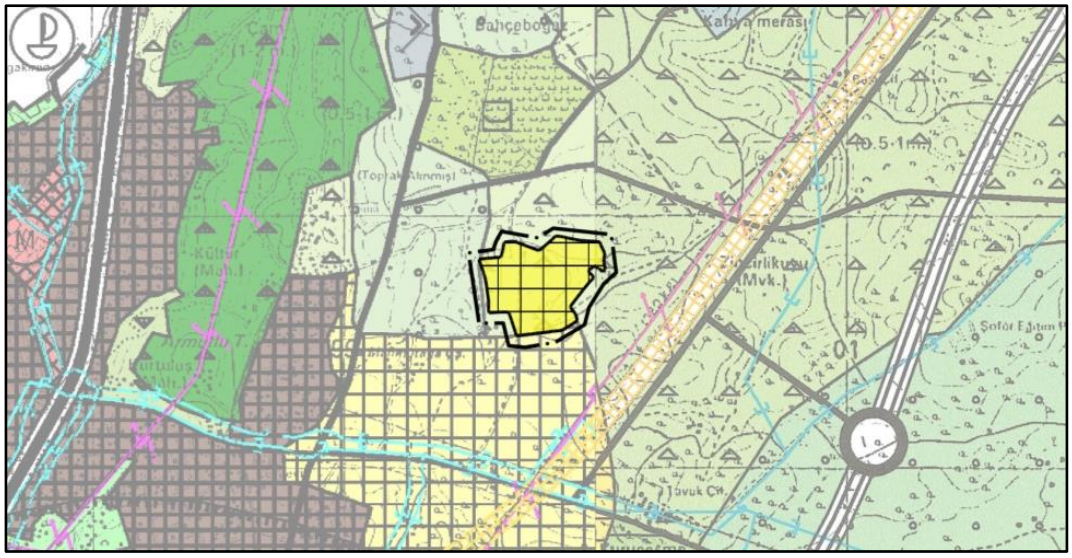
9.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.01.2020 tarihinde onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünün Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanmış alanda kalmaktadır.

Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeye ilişkin 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Notlarında;

> *"6.26. Kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları dışında gereksinim duyulması halinde; Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nca yürütülen projelere ilişkin başvurular ilgili kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etütler bu planın genel ilke ve hükümleri doğrultusunda değerlendirilecek, talebin uygun görülmesi halinde bu planda değişiklik yapılacaktır."*

Hükmü yer almaktadır.



Harita 12: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

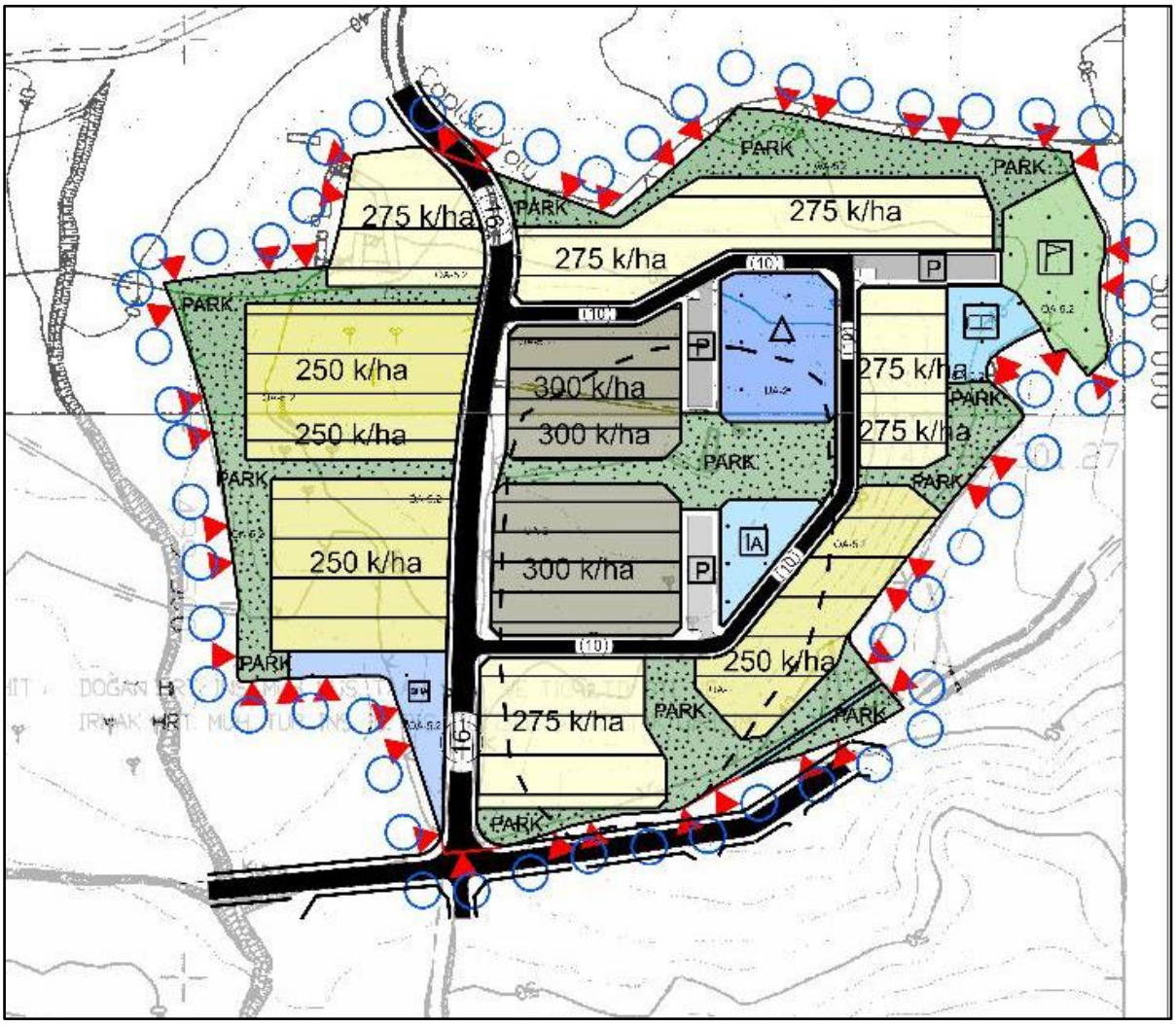
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararında,

> *"…üst ölçekli plan kararlarına göre ek gelişme alanı ihtiyacı bulunmaması, plan bütünlüğünü bozucu kararlar öngörülmüş olması ve plan yapım gerekçesinin meşru olmaması hususları temelinde 1/100.000 ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nın amacı, plan ilkeleri ve uygulama hükümlerine uygun olmadığı,*
>
> *Kamu yatırımına yönelik yer seçim olarak çevre düzeni planı ölçeğinde ağaçlandırılacak alan, nazım plan düzeyinde ise tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlı dava konusu parsel yerine 1/25.000 ve 1/5000 ölçeklerde plan değişikliğine gidilmesinin ve 1/1000 ölçekte kentsel yerleşim planlaması yapılmasının kamu yararının zorunlu kılacağı nitelikte bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere sahip olmadığı, bu itibarla Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesi 1. fıkrası hükmüne uygun olmadığı,"*

bahsetmekte olup, 06.01.2020 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği şehircilik ilke ve planlama esaslarına aykırı olduğu gerekçeleriyle iptal etmiştir. Söz konusu Mahkeme kararında 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hakkında;

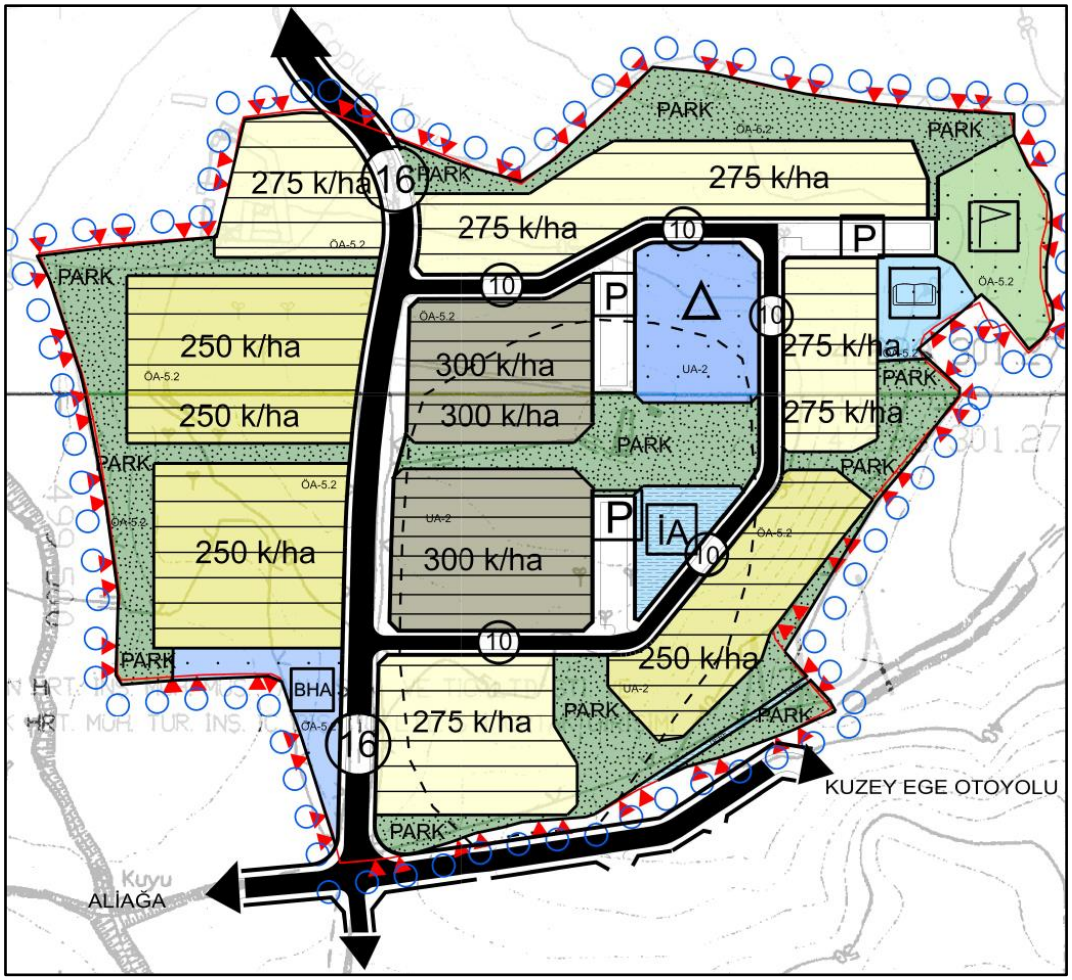
9.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi 8257 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 06.01.2020 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 13: 06.01.2020 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu eski 8257 parsele ilişkin imar uygulaması onaylanması aşamasında, taşınmazında içinde bulunduğu bölgede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce ilgili mevzuat uyarınca Kadastro Yenileme işlemi yapılmış, bu kapsamda bahsi geçen parselin kadastral sınırlarında bazı kaymalar olduğu tespit edilmiş ve buna istinaden imar planı kararları ile parsel sınırları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmıştır. Kadastral sınır kaymalarından kaynaklı imar planı kararları ile oluşan uyumsuzluklar ve mülkiyet kaynaklı problemleri ortadan kaldırılması amacıyla 06.01.2020 t.t.'li imar planlarında revizyon yapılması gerekliliği oluşmuştur. Bu bağlamda 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 16.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.



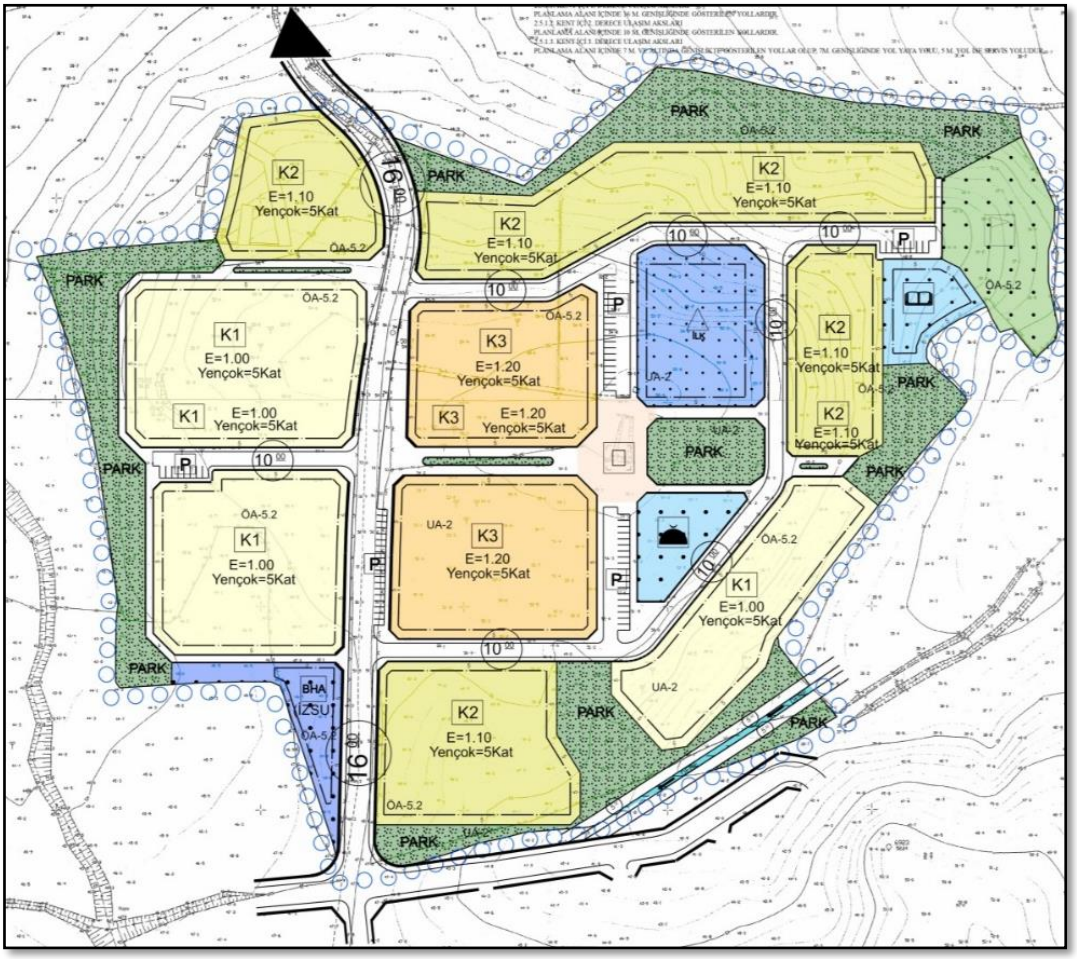
Harita 14: 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

06.01.2020 onaylı imar planlarına İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararında, 06.01.2020 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nı <u>şehircilik ilke ve planlama esaslarına aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.</u>

Ahmet Mahir Yolcu tarafından açılan davada İzmir 7. İdare Mahkemesi 03.05.2024 tarih ve E: 2023/639 K: 2024/484 sayılı kararında ve Mehmet Fatih Yazan tarafından açılan davada İzmir 6. İdare Mahkemesi 20.09.2024 tarih ve E: 2023/215 K: 2024/1253 sayılı kararında, İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararı gerekçe gösterilerek 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın **iptaline karar verilmiştir.**

9.4. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

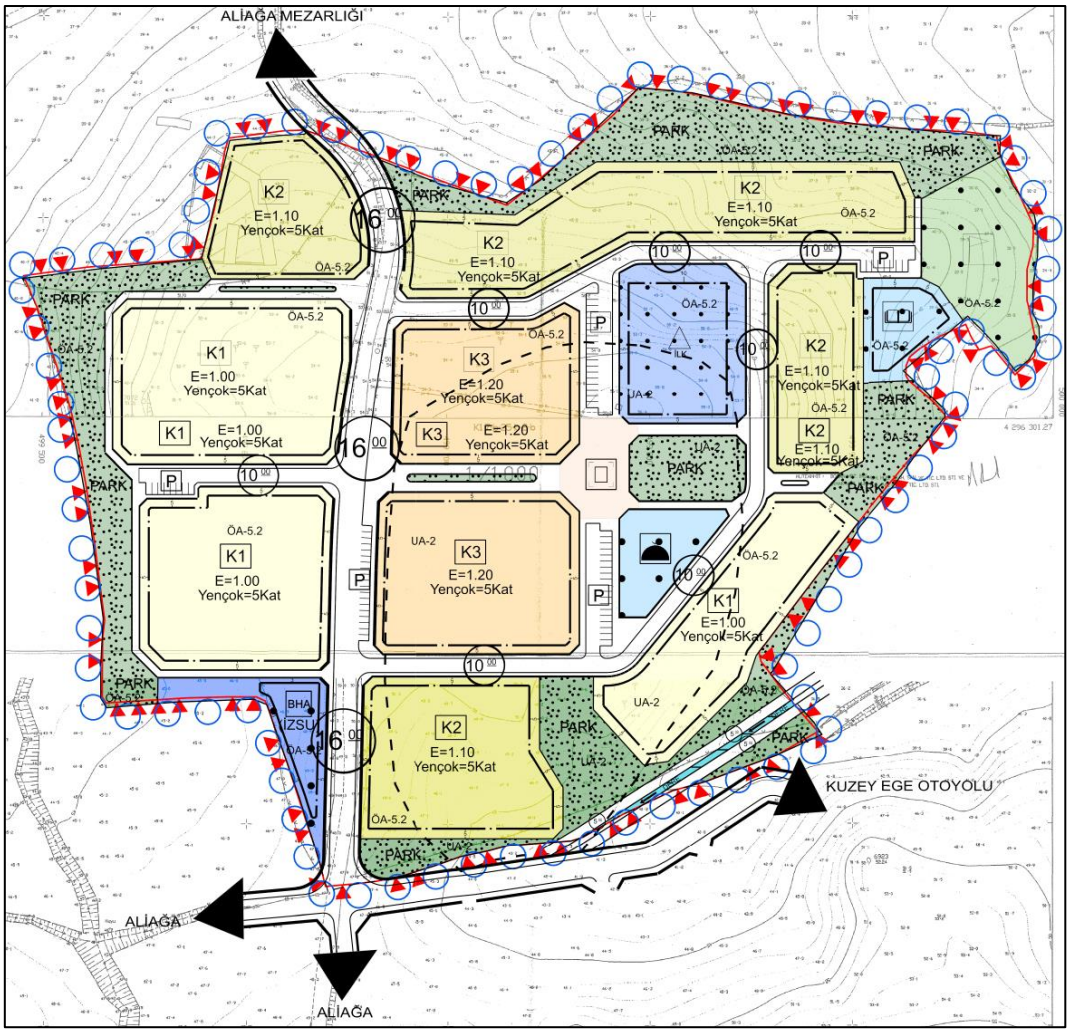
Kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla planlı, nitelikli, çağdaş şehircilik anlayışı ile İdaremizin yapılaşmaya yönelik "Yeni Yerleşimler Yenilenen Şehirler" vizyonu doğrultusunda "geleneksel kentsel ve mimari dokuyu esas alan yaklaşımı", "az katlı konut üretimini benimseyen yatay mimari yaklaşımı" ve "geleneksel semt kültürünün gelişimine zemin hazırlayan mahalle konsepti" prensiplerine uygun biçimde imar planlarının hazırlanması amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi 8257 Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile birlikte 06.01.2020 onaylı Uygulama İmar Planı yapılmıştır.



Harita 15: 06.01.2020 Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu eski 8257 parsele ilişkin imar uygulaması onaylanması aşamasında, taşınmazında içinde bulunduğu bölgede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce ilgili mevzuat uyarınca Kadastro Yenileme işlemi yapılmış, bu kapsamda bahsi geçen parselin kadastral sınırlarında bazı kaymalar olduğu tespit edilmiş ve buna istinaden imar planı kararları ile parsel sınırları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmıştır. Kadastral sınır kaymalarından kaynaklı imar planı kararları ile oluşan uyumsuzluklar ve mülkiyet kaynaklı problemleri ortadan kaldırılması amacıyla 06.01.2020 t.t.'li imar planlarında revizyon yapılması gerekliliği oluşmuştur. Bu bağlamda 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı 16.12.2022 tarihinde onaylanmıştır.

06.01.2020 onaylı imar planlarına İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararında, 06.01.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nı şehircilik ilke ve planlama esaslarına aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.



Harita 16: 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı

Ahmet Mahir Yolcu tarafından açılan davada İzmir 7. İdare Mahkemesi 03.05.2024 tarih ve E: 2023/639 K: 2024/484 sayılı kararında ve Mehmet Fatih Yazan tarafından açılan davada İzmir 6. İdare Mahkemesi 20.09.2024 tarih ve E: 2023/215 K: 2024/1253 sayılı kararında, İzmir 3. İdare Mahkemesi 27.09.2023 tarih ve E: 2020/1706, K: 2023/1411 sayılı kararı gerekçe gösterilerek 16.12.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **iptaline karar verilmiştir.**

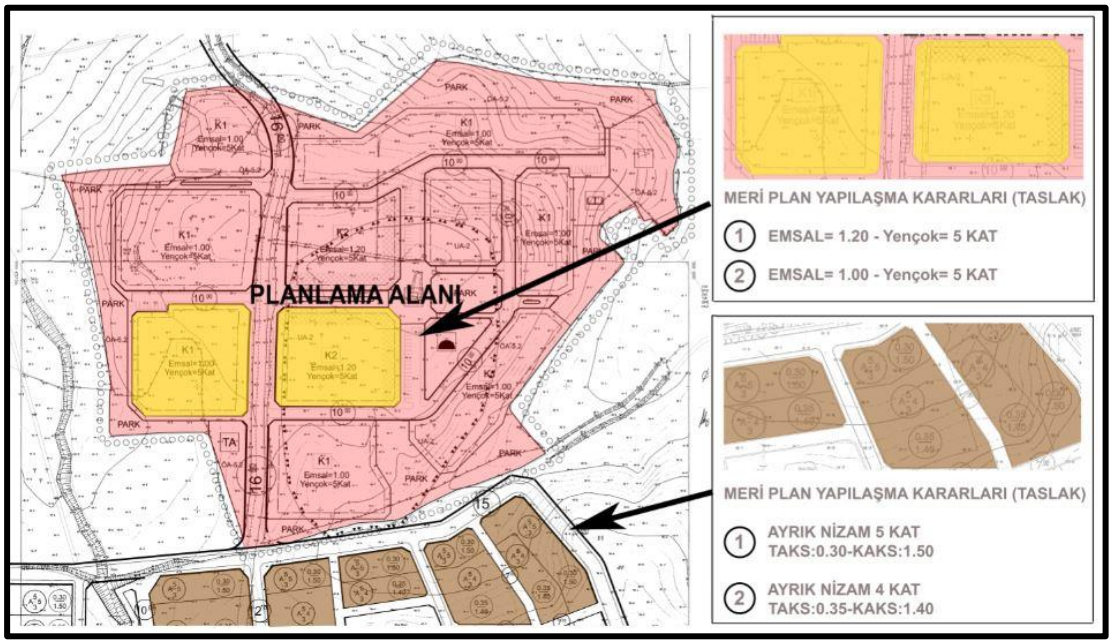
9.5. YEŞİL ALAN ANALİZİ

Planlama alanının yaklaşık 750 m batısında yaklaşık 57 hektar yüzölçümüne sahip olan Aliağa Trafik Hatıra Ormanı ve Çocuk bahçesi, güneybatısında Yenimahalle Spor Tesisi ve Atatürk Parkı bulunmaktadır.

Şekil 14: Yeşil Alan Analizi

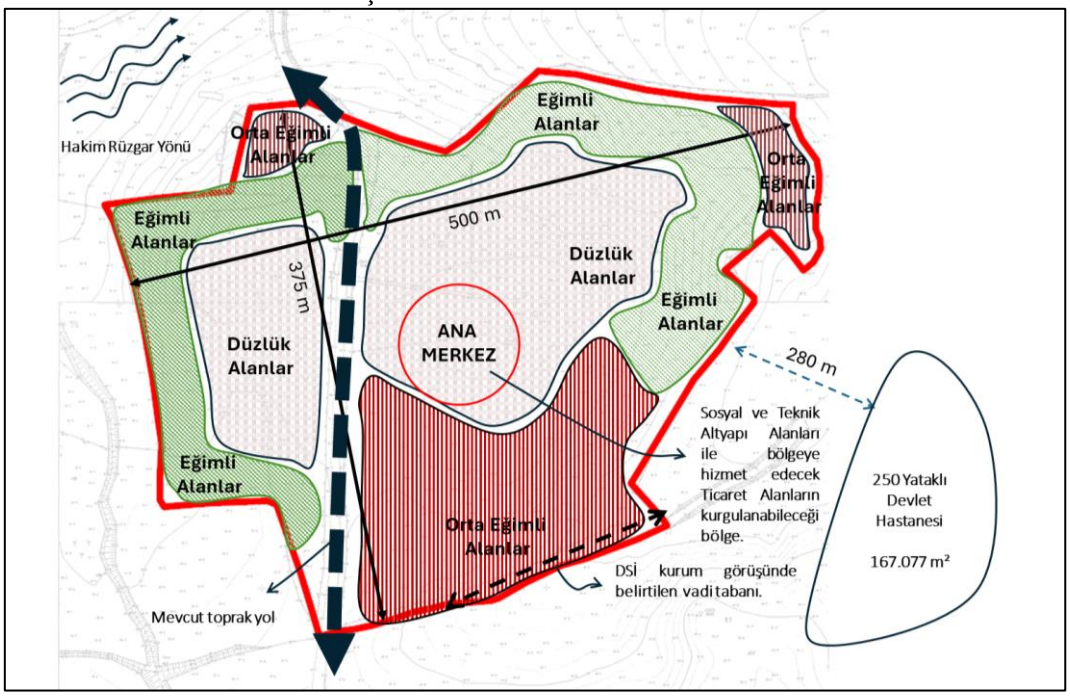
9.6. YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİ ANALİZİ

Planlama alanının güneyinde bulunan alanda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.03.2021 tarih ve 05.304 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi bulunmakta olup, söz konusu planda Ayrık Nizam, 4 Kat, 0.30 Taks ve 1.40 Kaks ile Ayrık Nizam, 5 Kat, 0.35 TAKS, 1.50 KAKS yapılaşma koşullarında iki ayrı Konut Alanı bulunmaktadır.



Harita 17: Planlama Alanı ile Çevresindeki Yürürlükte Olan Planlarının Yapılaşma Kararları

EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ



Şekil 15: Eşik Analizi ve Sentez

1-Planlama alanının büyüklüğü yaklaşık 13 ha'dir.

2-Planlama alanı topografik yapısı nedeniyle düz, hafif eğimli ve eğimli alanlar olarak üçe ayrılmıştır. Planlama alanının %18'i yüksek eğimli (%50 ve üzeri) yerleşmeye uygun olmayan alanlardan oluşmaktadır.

3-Planlama alanının çeperlerinden düşük kottan başlayan yüksek eğimli alanlar, merkeze doğru gidildikçe düzleşmektedir. Düz alanlar yüksek kotta kalmaktadır.

4-Yüksek kottaki düz alanlar ile düşük kottaki hafif eğimli alanlar arasında bulunan yüksek eğimli alanlar sebebiyle yerleşime uygun alanlarda kısmen kopukluklar oluşmaktadır.

5-Planlama alanı güneyinde, yapılaşmaya uygun olmayan vadi tabanları ve su toplama alanları bulunmaktadır.

6-Vadi tabanları ve çeperde kalan eğimli alanlar yeşil kuşaklama yapılarak değerlendirilebilir.

7-Planlama alanı ortasından geçen ve alanı ikiye ayıran mevcut yol, ana ulaşım arterleri ile bağlantıyı sağlayan tek yoldur.

8- Eşikler ve planlama alanının geometrik formu dikkate alındığında asgari yürüme mesafeleri içerinde sosyal teknik altyapı alanları yer alabilecektir.

9-Ana ulaşım aksı ve topografik yapı dikkate alınarak belirlenecek merkezde günlük ihtiyaçların ve mahalle birimlerine hizmet sağlayacak ticaret kullanımları tanımlanabilecektir.

10-Planlama alanına komşu 250 yataklı devlet hastanesi projesinin olması planlama alanı içerisinde yer alacak konut, ticaret ve sosyal altyapı alanlarının mekânsal kurgusunda önemli etkiye sahip olacak.

10.PLANLAMA YAKLAŞIMI

10.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım sürdürebilir 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.
- Mahkeme kararları dikkate alınarak planlama meri imar planı kararlarında düzenleme yapılacaktır.

10.2. Nüfus Kestirimi

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, yerleşim olarak belirlenen Gelişme Konut Alanları ile Ticaret+Konut Alanlarının yoğunlukları bulunduğu konum, arazinin topografik özellikleri ve imar planındaki belirlenen sosyal donatı alanları ile ilişkisi değerlendirilerek belirlenmiştir. Bu kapsamda Konut alanları için 250 kişi/ha, 275 kişi/ha ve 300 kişi/ha olmak üzere üç farklı yoğunluk değeri belirlenmiştir.
İmar planında Gelişme Konut Alanı olarak planlanan K1 rumuzlu 250 ki/ha yoğunluklu konut alanı 2.55 hektar, K2 Rumuzlu 275 kişi/ha yoğunluklu konut alanı 2.81 ha ve 300 kişi/ha yoğunluklu Ticaret+Konut Alanı 1.59 hektar olmak üzere konut alanları toplamı 6.87 hektar konut alanı bulunmaktadır.
İmar planında K1 ve K2 Rumuzlu Konut Alanları içerisinde ticari amaçlı fonksiyonlar bulunmamaktadır. TİCK Rumuzlu Ticaret + Konut Alanı, kentsel sosyal donatı alanları ile kent meydanı olarak tasarlanan alana bitişik konumda olduğundan, bu alanlar içerisinde toplam inşaata konu alanının %10'unu geçmeyecek oranda ticari amaçlı bağımsız birimler yapılabilecektir. Yapılacak ticari birimler, planlama alanının günlük ihtiyacını karşılayamaya yönelik olarak tasarlanmıştır.
K1 Rumuzlu konut alanları ile önerilen nüfus 638 kişi, K2 Rumuzlu konut alanları ile önerilen nüfus ise 773 kişi ve TİCK alanları ile önerilen nüfus ise 429 kişi olmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda önerilen toplam nüfus 1.840 kişi olarak hesaplanmıştır. Kişi başına düşen inşaat alanı 40 m2 olarak kabul edilmiştir.

FONKSİYON	1/5000 ALAN (m^2)	1/5000 ALAN (ha)	YOĞUNLUK (K/H)	KONUT ORANI	NÜFUS
K1 Konut A.	25,506.70	2.55	250	1.00	638
K2 Konut A.	28,119.81	2.81	275	1.00	773
TİCK	15,897.29	1.59	300	0.90	429
TOPLAM	**69,523.80**	**6.95**	-	-	1,840

Tablo 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı

11. PLAN KARARLARI

Planlama alanı ve yakın çevresindeki kentsel gelişme eğilimleri, kurum görüşlerinde belirtilen hususlar, mevcut imar planları ve bölgede imar planları ile belirlenmiş genel yapılaşma karakteri dikkate alınarak plan kararları üretilmiştir.

Aliağa İlçe merkezine yaklaşık 4 km mesafede bulunan ve planlama alanı bitişiğindeki 8287 sayılı parselde 250 yataklı Devlet Hastanesi yapılacak olması ve bu hususun ilgili kurum görüşünde de belirtilmesi dikkate alınarak, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Aliağa Belediye Başkanlığı tarafından alanın güneyinde hazırlanarak onaylanan Nazım ve Uygulama İmar Planı plan kararları ile uyumlu olacak şekilde imar planları hazırlanmıştır.

Planlama çalışmalarında, alanın yakın çevredeki planların uygulanması ve bu plan sınırları dahilinde donatı alanlarının kullanıma açılmasının geniş zamana yayılacağı ve devlet hastanesi yapılacak olması göz önünde bulundurularak, donatı alanlarına ilişkin yer seçimi ve arazi kullanım kararları belirlenmiştir.

Bununla birlikte Cumhurbaşkanlığı'nca açıklanan sosyal konut hedefi doğrultusunda, İdaremiz mülkiyetinde bulunan taşınmazların İdaremizin sosyal konut üretilebilmesine yönelik olarak projelerinin geliştirilmesi ve 2019 yılı sosyal konut yapımına yönelik belirlenen hedefler doğrultusunda 600 konuta ilişkin çalışmalarda esas alınarak, söz konusu muhtelif parsellerde planlama çalışmalarının tamamlanması hedeflenmiştir. Gelinen nokta itibarı ile alanda proje çalışmaları önemli oranda tamamlanmıştır.

Planlama alanının, içinde bulunduğu bölgenin gelişme eğilimleri, yakın çevresindeki plan kararları, alandaki yapılaşma durumu ve donatı alanları dikkate alınarak, planlama alanı içerisinde, Konut Alanı fonksiyonu ile birlikte Park Alanı, İlkokul Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı, Cami Alanı ve Meydan gibi arazi kullanım kararları belirlenmiştir. Bununla birlikte Merkezde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabilmesine yönelik olarak TİCK Alanları içerisinde ticari birimlerin yer alması planlanmıştır.

06.01.2020 t.t.'li 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 16.12.2022 t.t.'li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyonu Mahkeme kararları nedeniyle iptal olmuş söz konusu alan plansız kalmaktadır. İmar planlarına yönelik Mahkeme kararları özetle;

- Trafo alanlarının işlenmemiş olması,
- Açık spor tesisi alanı ile kültürel tesis alanı anılan 10 m'lik taşıt yoluna bağlı olan otopark alanı üzerinden servis alması,
- Ticaret işlevinin konut alanları içerisinde sadece oran olarak verilmesi,
- Park alanında yer alabilecek kullanımların yapılaşma koşullarına ilişkin plan notlarında değişikliğe gidilmesi,

şeklinde bahsedilmekte olup, bu kararlara yönelik;

- 16.12.2022 t.t.'li revizyon imar planında yer alan K3 rumuzlu Konut Alanı, Konut + Ticaret Alanına çevrilmiştir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Trafo Alanları belirlenmiştir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında dönüş kurbu olmayan otopark alanları taşıt geri dönüş kurblu (Küldesaklı) olarak tasarlanmıştır.
- Park Alanlarına ilişkin olarak plan notu yeniden düzenlenmiştir.

şeklinde düzeltmeler yapılmıştır.

11.1. Konut Alanlarına İlişkin Kararlar

Planlanan konut alanlarının yapı formları ve tipolojileri ile ilgili olarak;

- Farklı blok varyasyonları ile perspektif zenginliğinin oluşturulması gerek ada içi gerek ada dışında yer alan açık alanların görünebilir olması, birbirinin manzarasını kesmeyen bir mekânsal dokunun oluşturulması,
- Avlu tipi bahçelerin oluşturularak yüz yüze sosyal etkileşimi teşvik eden mekânların tanımlanması,
- Konut alanlarının sosyal ve kültürel birimlerle olan etkileşimi gözetilerek tasarlanması öngörülmüştür.

Rapor kapsamında yapılan tespitler doğrultusunda kentin ortalama daire büyüklükleri, ortalama hane halkı değerleri, talep edilen daire tipolojileri ve sosyal konut politikasındaki yaklaşımlar çerçevesinde kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü 40 m² olarak kabul edilmiştir.

11.2. Çalışma Alanlarına İlişkin Kararlar

Mahalle olgusunun yakalanabilmesi adına yaşayanların ihtiyaç duyacağı gündelik alışveriş ve diğer hizmetlere yönelik olarak faaliyet gösterecek bakkal, manav, kırtasiye, fırın, berber, pastane, çiçekçi gibi ticari birimlerin yer alabileceği karma kullanımlı Ticaret + Konut Alanları tasarlanmıştır. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 16.05.2018 tarih ve 38273 sayılı görüşü kapsamında Belediye Hizmet Alanı (İZSU) ayrılıştır.

11.3. Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Açık Alanlar ve Peyzaj Unsurları

Kentsel gelişmenin yaşanması ve sosyal amaçlı olarak konut üretiminin yanı sıra Ekolojik değerlerin de korunabilmesi planlama çalışmasının öncelikleri arasında yer almaktadır. Bu bakımdan alana hizmet edecek ve karbon döngüsüne destek olacak yeşil alanların kurgusu yapılmıştır. Taşkın sahası olan alanlar, açık mecra olarak tutulmuş ve yeşil sistemin bir parçası olarak park alanı şeklinde planlanmıştır.

Açık ve yeşil alanların doğal iklimlenme sağlayacak şekilde konumlandırılması ile serinletici nitelikteki hava akımlarının yapı adaları arasında ve içlerine dahil olabilmesi adına mekansal formları oluşturulmuştur.

Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

Eğitim, ibadet, kültürel ve sosyal alanların kurgusunda yaya olarak konfor ve güvenlik içerisinde erişilebilirliğin sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda arazi yapısı, yapay ve doğal eşikler gibi yönlendirici unsurlarla birlikte mevzuat kapsamında sosyal ve teknik altyapı alanları yürüme mesafeleri dikkate alınarak mekansal kurgu oluşturulmuştur.

11.4. Ulaşıma İlişkin Kararlar

Erişim taleplerinin en az maliyet ve süreyle çözümlenebilmesine yönelik yol akslarının kurgulanmasına özen gösterilmiş olup yakın çevrede bulunan onaylı planlarda tanımlanan yol akslarının da devamlılığını sağlayacak ancak kendi içindeki ulaşım kademelenmesini de kurabilecek şekilde yol ağları tasarlanmıştır.

Ulaşım kademelenmesini oluşturan taşıt ve yaya yolları şu şekildedir:

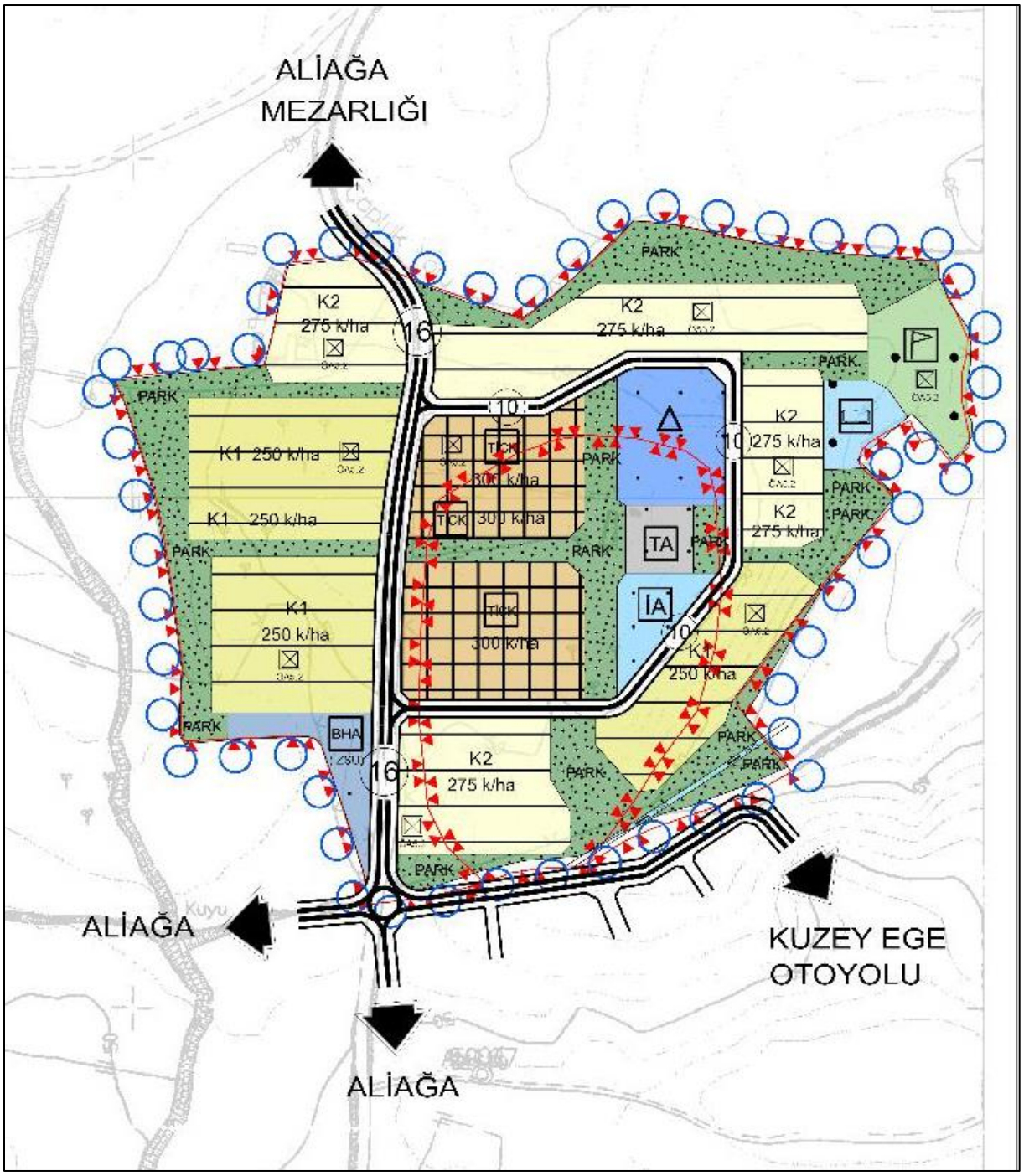
- Semt Dağıtıcıları (Ana Yol/Cadde): Planlama alanını, kentin diğer bölgelerine (kent merkezi, iskân alanları, sanayi vb.) bağlayan yollardır. İmar planında tanımlanan 16 m genişliğindeki taşıt yolları bu kapsamda yer almaktadır.
- Yerel Dağıtıcılar (Toplayıcı Yol): Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak semt dağıtıcısı olan ana yollara aktaran taşıt yollarıdır. İmar planındaki 10 m genişliğindeki taşıt yolları bu gruba girmektedir.

PLAN KARARLARI		
FONKSİYON	ALAN (m^2)	ORAN
KONUT 250	25,506.70	19.80%
KONUT 275	28,119.81	21.83%
KONUT TICARET	15,897.29	12.34%
PARK	29,949.52	23.25%
AÇIKSPOR	4,217.57	3.27%
SU YUZEYI	318.86	0.25%
EGITIM	5,022.97	3.90%
KÜLTÜREL	1,877.65	1.46%
IBADET ALANI	2,152.63	1.67%
TEKNIK ALTYAPI	1,591.30	1.24%
BHAİZSU	2,601.34	2.02%
YOL	11,572.64	8.98%
TOPLAM	**128,828.28**	**100.00%**

Tablo 5: Alan Dağılımı

NÜFUS	STANDART		PLANLANAN		
1,840	KİŞİ BAŞI M2	EN AZ ALAN TOPLAMI M2	PLAN M2	TOPLAM M2	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN M2
FONKSİYON					
EĞİTİM	2.00	3,680	5,023	5,023	2.73
PARK	10.00	18,402	29,950	34,167	18.57
SPOR			4,218		
KÜLTÜREL TESİS	0.75	1,380	1,878	1,878	1.02
İBADET	0.50	920	2,153	2,153	1.17
TEKNİK ALTYAPI	1.00	1,840	1,591	4,193	2.28
BHA (İZSU)			2,601		

Tablo 6: Donatı Alanları Hesabı



Harita 18: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı