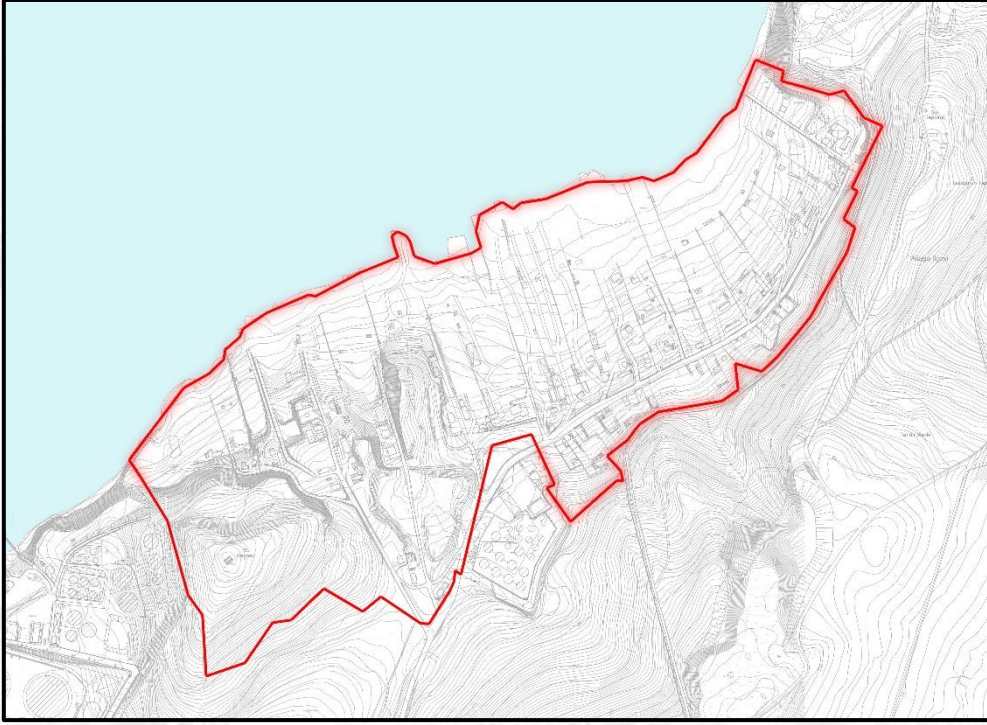


**İZMİR İLİ, ALIĞA İLÇESİ,
"GEMİ SÖKÜM BÖLGESİ" AMAÇLI
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU
(2026)**



**Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN
ŞEHİR PLANCISI**

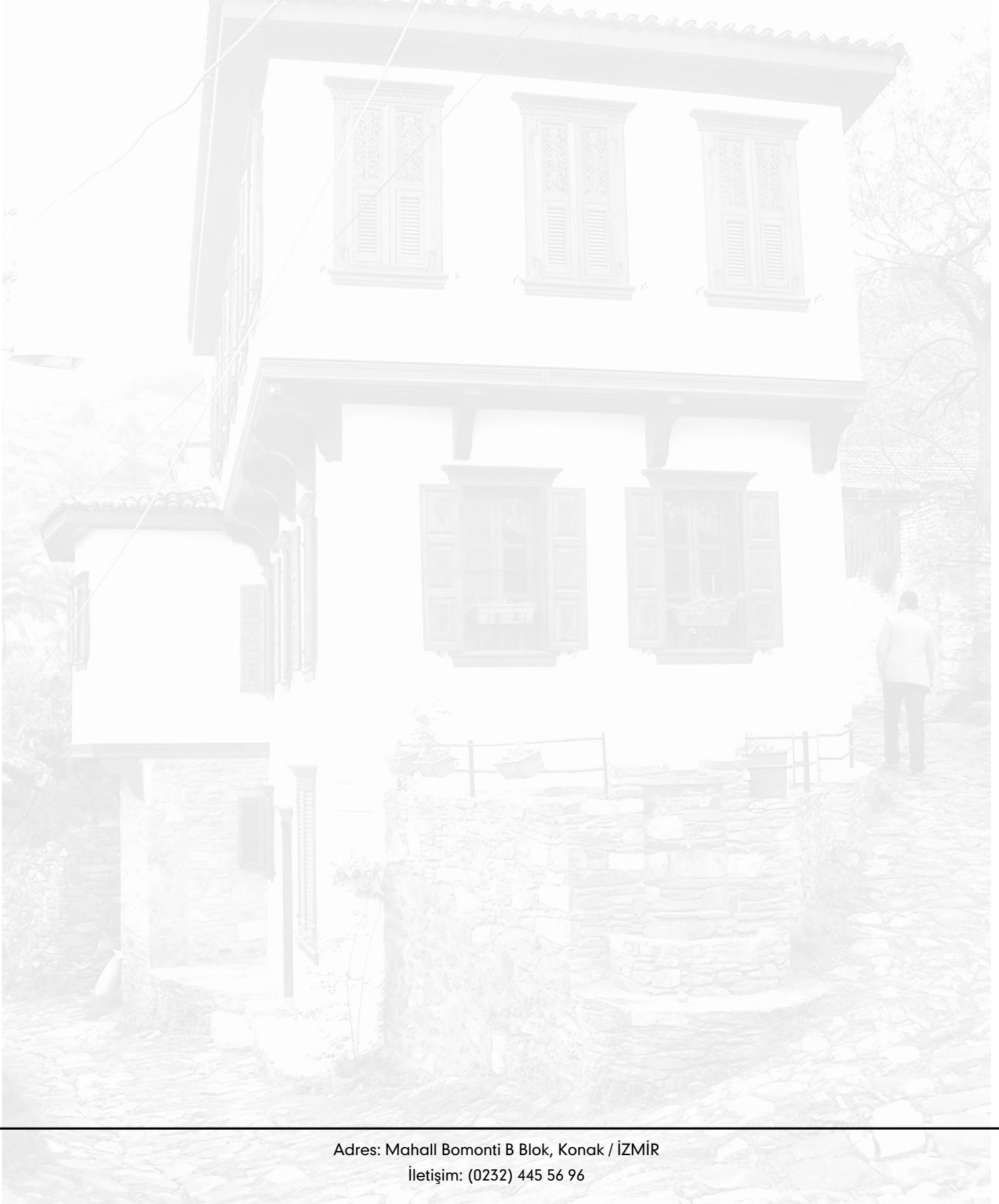
İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. PLAN SAHASININ GENEL ÖZELLİKLERİ | 1 |
| 1.1. Konum | 1 |
| 1.2. İdari Yapı..... | 3 |
| 1.3. Ulaşım Bağlantıları..... | 4 |
| 1.4. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Yapı | 6 |
| 2. PLAN SAHASININ COĞRAFİ & DOĞAL YAPISI | 9 |
| 2.1. Genel Coğrafi & Doğal Yapı | 9 |
| 2.2. Kıyı Karakteristiği..... | 10 |
| 3. MÜLKİYET BİLGİSİ | 14 |
| 4. MERİ PLAN KARARLARI | 16 |
| 4.1. Üst Ölçekli Plan Kararları..... | 16 |
| 4.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 16 |
| 4.1.2. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı..... | 17 |
| 4.2. Alt Ölçekli Planlar | 18 |
| 4.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 18 |
| 4.2.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 21 |
| 4.3. Halihazır Harita & Kıyı Kenar Bilgisi..... | 23 |
| 5. JEOLJİK & HİDROGRAFIK ETÜT RAPORLARI | 27 |
| 5.1. Jeolojik-Jeoteknik Durum..... | 27 |
| 5.2. Hidrografik ve Oşinografik Durum | 32 |
| 6. PLAN KARARLARI | 35 |

ŞEKİLLER

| | |
|--|----|
| Şekil 1: Plan Sahasının İzmir Kuzey Kesimindeki Konumu | 1 |
| Şekil 2: Plan Sahasının İlçedeki Konumu..... | 2 |
| Şekil 3: Aliağa İlçesinin Türkiye İdari Bölünüş Haritasındaki Konumu | 3 |
| Şekil 4: Aliağa İlçesinin İzmir İlindeki Konumu..... | 4 |
| Şekil 5: Aliağa İlçesinin Türkiye Ulaşım Ağındaki Yeri | 5 |
| Şekil 6: Aliağa İlçesinin Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri..... | 5 |
| Şekil 7: Yıllara Göre Aliağa İlçe Nüfusu | 6 |
| Şekil 8: Aliağa Gemi Söküm Bölgesi | 8 |
| Şekil 9: Aliağa Gemi Söküm Bölgesi Yıllara Göre Gemi Söküm Verileri | 8 |
| Şekil 10: Deniz Derinliğini Gösterir Bilgiler | 12 |
| Şekil 11: Plan Sahası Yakın Çevresindeki Kıyı Tesisleri..... | 13 |
| Şekil 12: Plan Sahasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu | 16 |
| Şekil 13: Plan Sahasının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu | 17 |
| Şekil 14: Plan Sahasının 1985 Onaylı Nazım İmar Planı..... | 19 |
| Şekil 15 :Plan Sahasının 2021 Onaylı Nazım İmar Planı'ndaki Konumu | 19 |
| Şekil 16: Plan Sahası Yakın Çevresi Meri Nazım İmar Planı Bilgisi | 20 |
| Şekil 17: Plan Sahası Yakın Çevresi Meri Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Durumu Bilgisi | 20 |
| Şekil 18: Plan Sahasının 1986 Onaylı Mevzi İmar Planı | 22 |
| Şekil 19 :Plan Sahasının 2021 Onaylı Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu | 22 |
| Şekil 20: Plan Sahası Yakın Çevresi Meri Uygulama İmar Planı Bilgisi | 23 |
| Şekil 21: Plan Sahası Yakın Çevresi Meri Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Durumu Bilgisi | 23 |
| Şekil 22: 1/5.000 ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı | 24 |
| Şekil 23: 1/1000 ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı | 25 |
| Şekil 24: 1/1.000 ölçekli Halihazır Pafta Kıyı Kenar Çizgisi Aktarım Şeması..... | 26 |
| Şekil 25 :Planlama Alanına Ait Köşe Koordinatları Bilgisi..... | 27 |
| Şekil 26: İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu Bilgisi..... | 28 |
| Şekil 27 : 27 metrelik Öneri Taşıt Yoluna İlişkin Kesit..... | 36 |

| | |
|---|----|
| Şekil 28 : 27 metrelik Yolun Dönüş Alanına İlişkin Kesit..... | 37 |
| Şekil 29: Plan Kararları Tablosu..... | 37 |
| Şekil 30: Öneri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı..... | 38 |



1. PLAN SAHASININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. Konum

"Gemi Söküm Bölgesi" amaçlı hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na konu alan; İzmir İli, Aliağa İlçesi sınırlarında konumlu olup 77,6 ha'lık yüzölçümüne sahiptir. (Nemrut Körfezi) Aliağa Limanı'nın kuzeyinde konumlu olan alan Çandarlı Körfezi'ne cepheli olup dolgu alanları ile birlikte 1,6 kilometrelik kıyı şeridine sahiptir.

Plan sahası; İzmir Kent Merkezi'nin 67 km. kuzeybatısında, Aliağa İlçe Merkezi'ne 8 km. mesafede konumlu olup, Türkiye'nin başlıca petrol rafinerisi, akaryakıt terminalleri ve dolum tesisleri gibi sanayi kuruluşlarının bulunduğu, kentin yerleşik alanlarından izole bir bölgededir.



Şekil 1: Plan Sahasının İzmir Kuzey Kesimindeki Konumu



Şekil 2: Plan Sahasının İlçedeki Konumu

1.2. İdari Yapı

Aliağa, idari teşkilatlanma yönünden 1937 yılında bucak ilan edilmiş, 1952 yılında ise belediye teşkilatının kurulmasının ardından belde belediyesi olarak hizmet vermeye başlamıştır.

1970'li yıllarda İzmir Rafinerisi gibi önemli sanayi tesislerinin kurulması ile birlikte hızla büyüyen ve nüfusu artan Aliağa kasabası, 1982 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

İlçe, 2004 yılında yayınlanan "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu" uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

2008 yılında "5747 sayılı Kanun" çerçevesinde; büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilmesi neticesinde ilçe sınırlarında bulunan Helvacı Belediyesi kapatılmıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren "6360 sayılı Kanun" neticesinde köylerin mahalle statüsüne geçirilmesinin ardından Aliağa 21 adet mahalleye, 2023 senesinde meydana gelen sınır değişikliklerinin ardından ise 32 adet mahalleye sahip olmuştur.

İlçe; batısından Ege Denizi'ne, kuzeyinden Dikili ve Bergama ilçelerine, güneyinden Foça ve Menemen ilçelerine, doğusundan ise Manisa iline komşudur.

Plan sahası; Aliağa İlçesine bağlı Atatürk Mahallesinde konumlu olup Siteler, Kazım Dirik Mahallesi, Kurtuluş ve Yeni Mahallelerine komşudur.



Şekil 3: Aliağa İlçesinin Türkiye İdari Bölünüş Haritasındaki Konumu



Şekil 4: Aliğa İlçesinin İzmir İlindeki Konumu

1.3. Ulaşım Bağlantıları

İzmir İli, kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir bir konumda olup (kuş uçuşu) Ankara'ya 565 km ve İstanbul'a 585 km uzaklıktadır. Aliğa İlçesi ise İzmir'in başlıca karayolu ve demiryolu güzergahları üzerinde bulunması sayesinde ulaşım bakımından avantajlı bir durumdadır. Bu güzergahlardan:

- Kuzey Ege Otoyolu ile güneyde İzmir Çevre Yolu (Menemen) Koyundere Kavşağı'na, kuzeyde (Dikili) Çandarlı Kavşağı'na,
- Avrupa E87 Karayolu ile güneyde İzmir Kent Merkezi, Aydın, Denizli ve Antalya'ya kuzeyde Balıkesir, Çanakkale ve Kırklareli'ne,

Karayolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Kuzeydeki son durağına ev sahipliği yaptığı İzmir Banliyö Sistemi sayesinde ilçeden İzmir Kent Merkezi'nin başlıca noktalarına, Adnan

Menderes Havalimanı'na ve en güneyde Selçuk İlçesine demiryolu ile ulaşım imkânı bulunmaktadır. İlçede banliyö güzergahına ek olarak yük taşımacılığına yönelik de demiryolları bulunmaktadır.

Plan sahasına ulaşım; sanayi alanları ve kent merkezinden geçerek E87 Karayolu'na bağlanan Aygaz Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 5: Aliğa İlçesinin Türkiye Ulaşım Ağındaki Yeri



Şekil 6: Aliğa İlçesinin Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri

Aliağa, deniz ticaretinde hızla gelişmekte olup, Nemrut Körfezi'ndeki iskelelerden ticari dökme ve kuru yük ulaşımı sağlanmaktadır. Ege Gübre, Batıçim, İzmir Demir Çelik, Ege Çelik, Habaş, TCE EGE, Nempont, Petkim, Tüpraş, Ege Gaz, Total Gaz gibi işletmelere ait limanların ve iskelelerin bulunduğu Aliağa Limanı, gemi trafiği ve yük elleçlemesi bakımından Türkiye'de 2. sıradadır. 2026 itibariyle denizyolu ile yolcu taşımacılığına başlanan ilçeden (Yunanistan) Midilli'ye arabalı vapur seferleri düzenlenmektedir.

1.4. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Yapı

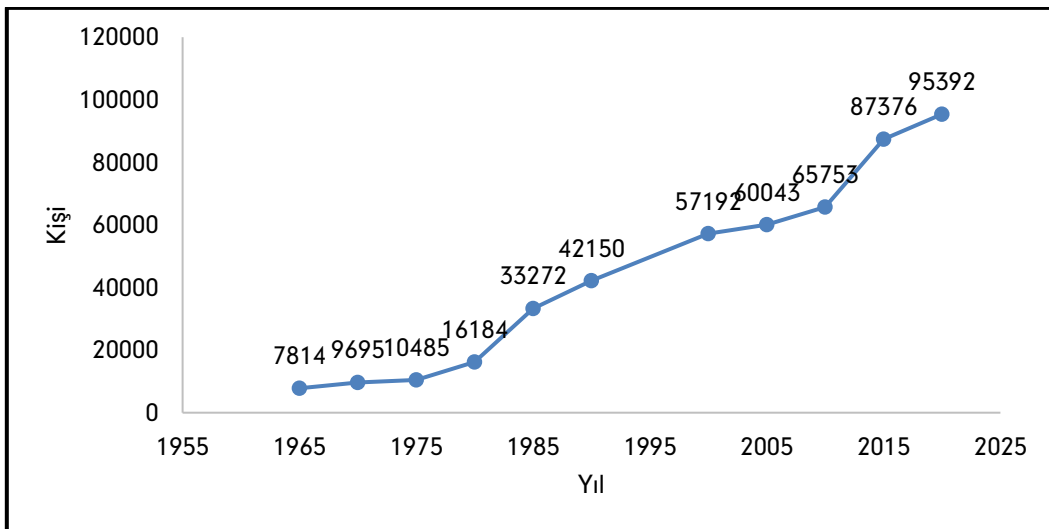
Demografik Yapı

Nüfus

1960'lı yıllarda küçük bir balıkçı köyü olan Aliağa, bilhassa 1970'li yıllardan itibaren aldığı sanayi yatırımları ile birlikte hızla büyüyerek her sene artan bir nüfus yapısına sahip olmuştur. 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (TÜİK) verilerine göre ilçenin güncel nüfusu 110.892 kişidir.

Bilhassa sanayi istihdamı ile öne çıkan Aliağa, 35,4 medyan yaş ile İzmir'in en genç nüfus ortalamasına sahip ilçelerinden birisi olup (İzmir ortalama medyan yaş: 39), en büyük çoğunluğa sahip yaş aralığı 35-39'dur.

Plan sahasını barındıran ve kent merkezinin bir kısmını kapsayan Atatürk Mahallesi'nin nüfusu 9.153 kişidir.



Şekil 7: Yıllara Göre Aliağa İlçe Nüfusu

Eğitim

Aliağa İlçesi, %96 olan okur-yazarlık oranı ile İzmir'de birinci sıradadır. İlçe nüfusunun %41,9'u ilköğretim, %29,9'u ortaöğretim, %25,4'ü ise yüksek okul ve sonrası mezuniyet düzeyine sahiptir.

2024 yılı verilerine göre ilçede 12 ortaöğretim, 44 ilköğretim kurumu, 13 anaokulu ile Aliağa Meslek Yüksekokulu bulunmaktadır.

Sağlık

İlçe sınırları dahilinde 75 yatak kapasitesi ile hizmet veren bir adet devlet hastanesi, 10 adet aile sağlığı merkezi, 5 adet acil sağlık hizmetleri istasyonu bulunmakta olup, İzmir'de ilk olacak olan Mesleki ve Çevresel Hastalıklar Hastanesi'nin yapımı devam etmektedir.

Ekonomik Yapı

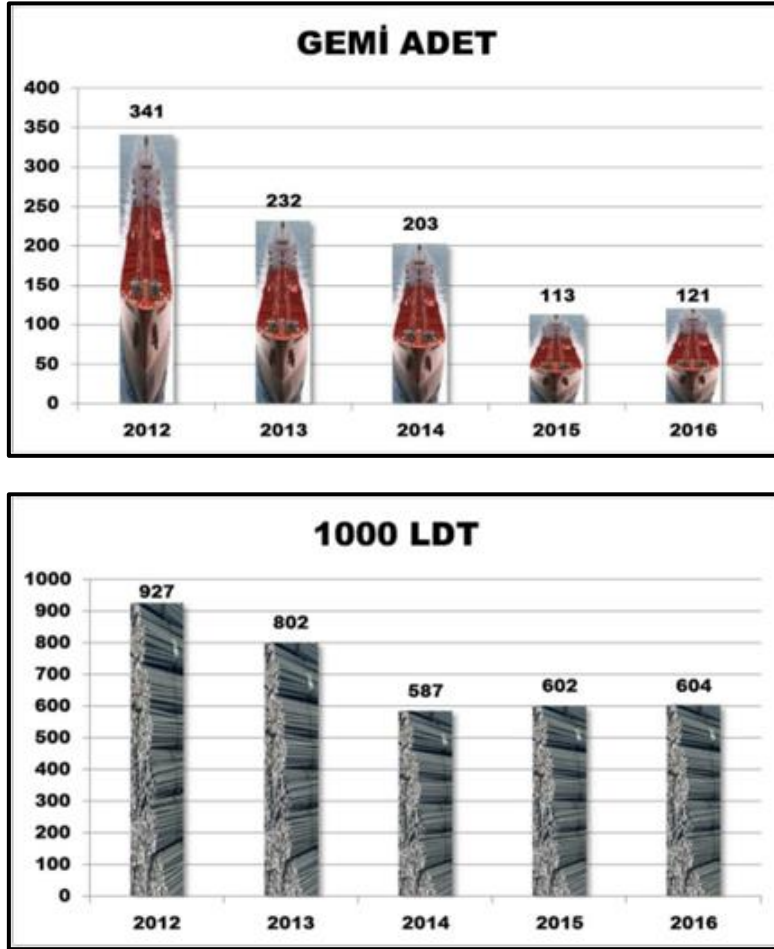
Makro ölçekli kararlar uyarınca 1970'li yıllardan itibaren sanayi yoğunluklu bir ekonomi modeline sahip olarak gelişen Aliağa, Türkiye'nin en büyük petro-kimya endüstrisine, bilhassa demir-çelik sektöründe ülkenin başlıca tesislerine, Türkiye'nin ilk Kimya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi olan Aliağa Organize Sanayi Bölgesi'ne, enerji santrallerine ve lojistik hizmeti veren limanlara sahip olmasından ötürü ulusal ekonomi açısından büyük önem arz etmektedir. Petkim, Tüpraş, Petrol Ofisi, Egegaz, Milangaz, Alpet, Habaş, Kocaer Çelik, Ege Çelik, Ege Gübre, Nempont, İdç, Enka gibi pek çok önemli tesis Aliağa ilçe sınırlarında faaliyetlerini sürdürmektedir.

Plan sahasında yer alan ve 07.11.1974 tarihli, 7/8951 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Aliağa Gemi Söküm Bölgesi" ilan edilen bölge, Türkiye'de gemi söküm faaliyetlerinin yapıldığı tek sanayi bölgesidir. Kullanım ömürlerini yitirmiş olan gemilerin hurda demir olarak parçalarına ayrılması, makine, donanım ve benzeri ekipmanlarının çıkarılması işleminden ibaret olan gemi söküm-geri dönüşüm sanayisine dayalı bölgede günlük 2.500 kişi istihdam edilmekte ve yan sektörler ile birlikte dolaylı olarak yaklaşık 10.000 kişiye istihdam sağlanmaktadır. T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Tersaneler ve Kıyı

Yapıları Genel Müdürlüğü'nden "Gemi Söküm Yetki Belgesi" almış 22 lisanslı firmayı bünyesinde barındıran bölge gemi söküm faaliyetlerinde dünyada üçüncü sıradadır.



Şekil 8: Aliğa Gemi Söküm Bölgesi



Şekil 9: Aliğa Gemi Söküm Bölgesi Yıllara Göre Gemi Söküm Verileri

2. PLAN SAHASININ COĞRAFİ & DOĞAL YAPISI

2.1. Genel Coğrafi & Doğal Yapı

Aliağa İlçesi; güneydoğusundan "Dumanlı Dağı" ve kuzeydoğusundan "Yunt Dağı" ile çevrelenmiş olup batısından Ege Denizi'ne cephelidir. İlçe toprakları dağlar, platolar, alçak tepeler ile "Güzelhisar Deltası", "Güzelhisar Grabeni", kıyı düzlükleri ve alüvyal düzlüklerden oluşmaktadır. Güzelhisar Grabeni dahilinde bulunan "Güzelhisar Çayı", Ege Denizi'ne döküldüğü alanda 4,7 km² büyüklüğünde bir delta oluşturmaktadır. Bu ve benzeri grabenlerin oluşum sürecinde tektonizma sonucu meydana gelen kırıklar volkanik malzemeler oluşturmuş ve bu malzemelerden volkanik tepeler şekillenmiştir. Karahasan Dağı (854 mt), Çirkince Tepe (509 mt), Akkemik Dağı (498 mt), Karadevrit Tepe (423 mt) gibi ilçenin önemli yükseltileri bu volkanik tepelerden başlıcalarıdır.

İlçe topraklarının %67,9'sini tarıma uygun olmayan 5. 6. ve 7. sınıf araziler, %32,1'ini ise 1., 2., 3. ve 4. sınıf araziler oluşturmaktadır.

İlçe kıyıları enine tip kıyıları olup pek çok koy ve burundan oluşur. 37 km'si alçak kıyı, 26 km'si yüksek kıyı toplam 63 km uzunluğunda kıyıya sahiptir. Aliağa Yarımadası'nın batı ucunda, Ilıca Burnu'nda tektonik sıcak su kaynağı bulunur. Çandarlı Körfezi'nde kıyıya yakın Akkuş, Bozburun, İkiz gibi küçük adalar bulunur.

%67,5'si volkanik kayalar üzerinde bulunan kireçsiz kahverengi topraklardan oluşan Aliağa'nın bitki örtüsünü ağırlıklı olarak makiler ve kısa boylu dikenli çalılardan oluşan garig türü topluluklar oluşturmaktadır.

İlçede "yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı" olarak özetlenen tipik ılıman Akdeniz iklimi görülmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 16,5 °C olup, en soğuk dönem (ocak-şubat) 8,2 °C, en sıcak ay (temmuz) 26,2 °C ortalamaya sahiptir. Ağırlıklı olarak kuzeydoğu yönünden rüzgar alan ilçede yıllık yağış ortalaması 484 mm'dir.

Plan sahası sınırlarında herhangi bir kültür ve/veya tabiat varlığı ile herhangi bir koruma alanı kararı bulunmamaktadır. Sahaya en yakın konumlu koruma alanı 9 km mesafedeki "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olup, Nemrut Körfezi'nin güneyinde, eski bir liman kenti kalıntılarının bulunduğu "Kyme Antik Kenti" yer almaktadır.

2.2. Kıyı Karakteristiği

Hidrografik ve oşinografi etüt raporlarından elde edilen bilgilere göre kıyı kesiminin karakteristik özellikleri şu şekildedir.;

- Karaağaç Koyu'nun doğusunda yer alan plan sahası, Zeytindağ Formasyonuna ait volkanik-sedimanter serinin oluşturduğu topografyanın deniz ile birleştiği bir bölgede kalmaktadır ve kıyı kesimi bu gemi söküm tesislerine ait çekek yeri ve dolgu alanlarından meydana gelmektedir.
- Bölgede önemli yayılım gösteren Erken Miyosen yaşlı Zeytindağı Formasyonu yüzeylediği birçok yerde tabanda kırmızı renkli çakıltası-kumtası ile başlayıp, kumtası, kiltası, marn, şeyl, killi kireçtaşı, kireçtaşı, tuf, ve tüfit ardalanması ile kömür-turba ara seviyeler ile devam eder.
- Plan sahasını içine alan koyun doğu kesiminde dar bir alanda kıyıda alüvyon birikimlerde mevcuttur. Sahadan toplanan çeşitli yüzey sedimanları üzerinde gerçekleştirilen laboratuvar analizleri sonucunda örnek sedimanların içerdiği malzemelerin tane boyu oranlarının; çakıl: %0.26-8.94, kum: %3.70-90.52, silt: %5.70-71.56, kil: %0-26.90 arasında değiştiği belirlenmiştir.
- Yoğun tekne trafiği ve endüstriyel faaliyetlerin yansımaları olarak plan sahasının deniz tabanında yayılım gösteren yüzey sedimanlarının yapısının hidrokarbonik yağlar başta olmak üzere farklı kimyasal bileşenlerden etkilendiği ve sediman örneklerinin koyu renkli (siyah-kahverengi) ve kokulu olduğu tespit edilmiştir. Sedimanlar içerisinde eser miktarda biyojenik kökenli malzemelere (kavkı, midye, deniz çayırı, v.b.) rastlanmıştır. Saha gözlemleri ve yandan taramalı sonar kayıtlarında, proje sahası doğu sınırında dar bir alanda deniz tabanında deniz çayırıların yayılım gösterdiği tespit edilmiştir.
- Farklı oranlarda çakıl, kum, silt ve kil boyutunda malzeme içeren plan sahası yüzey sedimanları için üç farklı folk sınıfı belirlenmiştir. Kıyı kesimlerinden alınan örnek sedimanların genelinde folk sınıfı "(g)S-Az Çakıllı Kum" iken kıyının en batısından örneklenen SED-07'nin folk sınıfı ise "gmS-Çakıllı Çamurlu Kum"dur. Derinlik artışıyla beraber sedimanların folk sınıfları "Z-Silt"e dönmektedir.

- Kıyı-deniz etkileşim yoğun olduğu kıyı alanlarında genellikle sedimanlarda iri taneli malzemelerin (çakıl+kum) ağırlıkta olduğu gözlemlenirken, düşük enerjili nispeten daha derin deniz seviyesine sahip alanlarda ince taneli materyallerin (silt+kil) yoğunluğu gözlenmektedir. Buna benzer şekilde dağılım gösteren kıyı sedimanlarında genellikle iri taneli malzeme miktarı baskınken, derinlik artışına paralel olarak ince taneli malzeme miktarı artmaktadır. Plan sahasının yüzey sedimanlarındaki malzeme birikiminin genel olarak deniz dibi topografyası ve hidrodinamik hareketlere bağlı olarak sahil kesimini oluşturan kayalık litolojiden aşınan malzemelerin birikimi ile şekillendiği düşünülmektedir.
- Kıyının denizle birleştiği bölgelerde (gemi söküm tesislerinin önlerindeki dolgu alanları hariç) dik bir topografya oluşturan kayalık birimlerin deniz tabanında devamlılığı bulunmaktadır.
- Plan sahası boyunca su derinliği değişimi ve sedimanların tane boyu içerikleri arasında doğrusal bir ilişki gözlenmektedir.
- Tane boyu dağılım eğrisi simetrisindeki, yüzey sedimanlarının içeriğindeki kaba taneli veya ince taneli malzemenin baskınlığını gösteren yamukluk değerleri kıyı sedimanlarında pozitifken, daha derinden örneklenen sedimanlarda negatiftir.
- Histogram grafikleri incelendiğinde ise 4, 5 ve 6 no'lu sedimanlar dışında kalan sedimanların kötü boylanma gösterdiği belirlenmiştir.

Deniz Derinliği

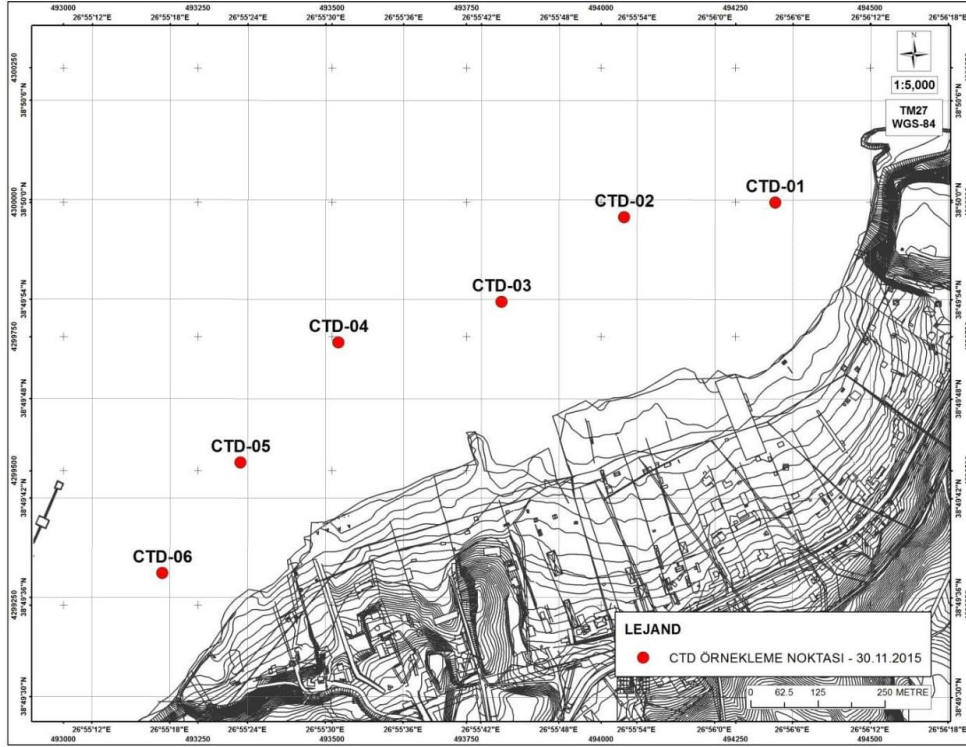
Hidrografik ve oşinografik etüt raporları incelendiğinde plan sahası kapsamında deniz derinliğinin en çok 28,50 mt. olduğu görülmektedir.

Bölgedeki Kıyı Tesisleri

Plan sahasını oluşturan "Gemi Söküm Bölgesi"nin kuzeyinde ve batısında Çandarlı Körfezi, güney batısında Total Dolum Tesisi ve Egegaz LNG Terminali, güneyinde Alpet Aliağa Dolum Tesisi, Tüpraş İzmir Rafinerisi ve Petkim gibi büyük önem taşıyan sanayi kuruluşları yer almaktadır.

Tablo 13 CTD İstasyonları Koordinat ve Derinlik Bilgileri (01.12.2015)

| İSTASYON NO | ÖLÇÜM ZAMANI | KOORDİNATLAR (WGS-84) | | DERİNLİK (metre) |
|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|
| | | Enlem (K) | Boylam (D) | |
| CTD – 01 | 08:23 | 38°50'00.18"K | 26°55'50.71"D | 21.5 |
| CTD – 02 | 08:25 | 38°50'04.12"K | 26°55'59.56"D | 18.0 |
| CTD – 03 | 08:27 | 38°49'53.11"K | 26°55'43.80"D | 15.6 |
| CTD – 04 | 08:30 | 38°49'45.65"K | 26°55'23.00"D | 28.5 |
| CTD – 05 | 08:36 | 38°49'51.30"K | 26°55'29.66"D | 26.8 |
| CTD – 06 | 08:38 | 38°49'37.95"K | 26°55'18.75"D | 18.2 |



Şekil 54 CTD Ölçüm İstasyonları Lokasyon Haritası (Ölçeksiz) – 30.11.2015



Şekil 11: Plan Sahası Yakın Çevresindeki Kıyı Tesisleri

3. MÜLKİYET BİLGİSİ

77,6 ha yüzölçümlü plan sahası tamamı imar uygulaması görmüş ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait toplam 57,6 ha yüzölçümlü 74 adet taşınmazdan, kıyı kenar çizgisinin deniz kısmında kalan bölümünden ve kadastral boşluklardan oluşmaktadır.

74 adet taşınmazın tamamı halihazırda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iyeliğinde olup 27.02.2025 tarihinde imzalanan protokol kapsamında taşınmazların Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Tic. A.Ş.'ne devri gerçekleştirilecektir.

| İlçe | Mahalle | Ada | Parsel | Yüzölçümü | Nitelik |
|--------|---------|------|--------|-----------------------|---------|
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 11 | 14,624 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 12 | 17,928 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 13 | 15,940 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 14 | 14,668 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 15 | 15,772 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 16 | 14,447 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 18 | 14,630 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 19 | 15,372 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 20 | 15,086 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 21 | 16,337 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 22 | 16,274 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 24 | 16,447 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 25 | 22,534 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 26 | 16,403 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 27 | 10,712 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 29 | 14,642 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 30 | 13,850 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 31 | 12,845 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 32 | 16,200 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 33 | 17,292 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 34 | 19,037 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 36 | 9,062 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 38 | 9,820 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 40 | 12,091 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 42 | 13,049 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 44 | 13,784 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 46 | 13,418 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1409 | 48 | 14,094 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1410 | 2 | 3,476 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1411 | 1 | 18,266 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1411 | 2 | 4,255 m ² | Arsa |

| | | | | | |
|--------|---------|------|----|-----------------------|------|
| Aliağa | Atatürk | 1412 | 1 | 1,810 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1412 | 2 | 2,911 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1412 | 3 | 3,328 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 7 | 1,521 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 8 | 366 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 9 | 1,840 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 10 | 2,257 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 11 | 650 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 12 | 850 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 13 | 740 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 14 | 860 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 15 | 885 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 16 | 1,058 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 17 | 1,047 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 18 | 1,694 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 19 | 1,600 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 20 | 2,490 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 23 | 910 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 24 | 1,004 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 25 | 1,080 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 26 | 1,020 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 28 | 836 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 29 | 1,035 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 30 | 1,032 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 31 | 914 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 33 | 1,900 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 34 | 2,000 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 35 | 2,000 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 36 | 2,000 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 37 | 1,720 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 38 | 8,825 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 39 | 1,810 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 40 | 2,278 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 41 | 4,721 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 42 | 527 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 43 | 555 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 44 | 689 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 45 | 1,425 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 46 | 926 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1413 | 47 | 1,501 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1571 | 1 | 3,732 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1572 | 1 | 55,442 m ² | Arsa |
| Aliağa | Atatürk | 1573 | 1 | 7,613 m ² | Arsa |

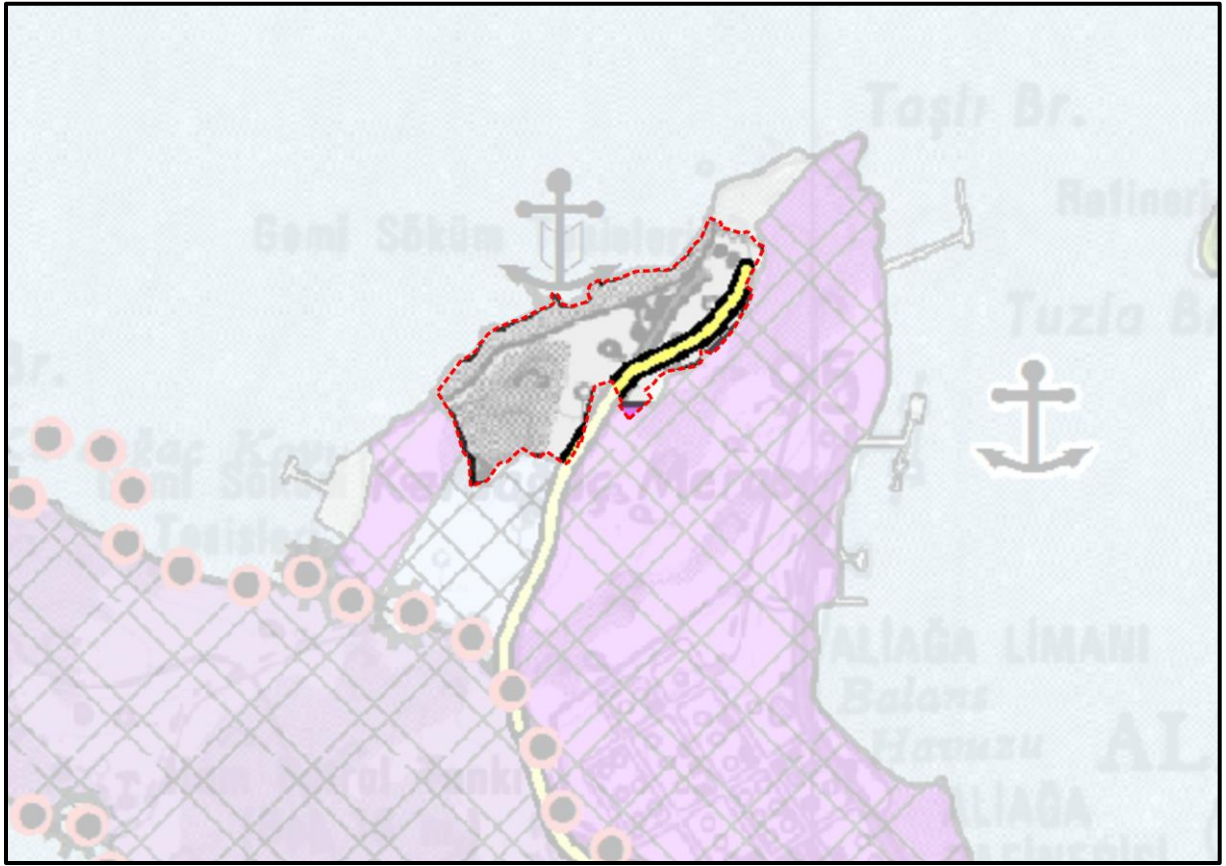
Tablo 1: Plan Sahası Mülkiyet Tablosu

4. MERİ PLAN KARARLARI

4.1. Üst Ölçekli Plan Kararları

4.1.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan sahası; 16.11.2015 tarihinde (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanan ve 07.01.2026 tarihinde yapılan değişiklik ile son halini alan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda K17 paftasında, "Tersane Alanları ve Tekne – Yat İmalat Alanları" lejantında kalmaktadır.



Şekil 12: Plan Sahasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu

Tersane Alanları ve Tekne – Yat İmalat Alanları, plan uygulama hükümlerinin 4.19. maddesinde: "Her tür, nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının inşa, bakım, onarım, söküm ve kışlatma faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarının

Tersane Alanları, plan uygulama hükümlerinin 4.8.14. maddesinde, *"Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa, bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım v.b.) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır"* şeklinde tanımlanmaktadır.

Söz konusu plan uygulama hükümlerinin 7.7.5. maddesinde ise Tersane Alanları için, *"Her tür nitelik ve kapasitedeki deniz araçlarının gemi inşa, bakım, onarım ve söküm faaliyetlerinin yapılmasına uygun olarak donatılmış teknik, idari ve sosyal altyapıya sahip tesisler ile bunların bütünleyicisi olan her türlü kıyı yapılarını (kızak, iskele, rıhtım vb) ve bunlara yönelik yan sanayi tesislerinin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, Denizcilik Müsteşarlığının uygun görüşüyle 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uyularak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda, arazinin mevcut yapısı dikkate alınarak teknolojinin gerektirdiği şekilde alt ölçekli imar planlarında yapılanma koşulları belirlenecektir"* denilmektedir.

Planlama alanının çevresinde ise çoğunlukla "Sanayi Bölgesi" ve "Doğalgaza Dayalı Mevcut Enerji Üretim Alanları" kullanımları yer almaktadır.

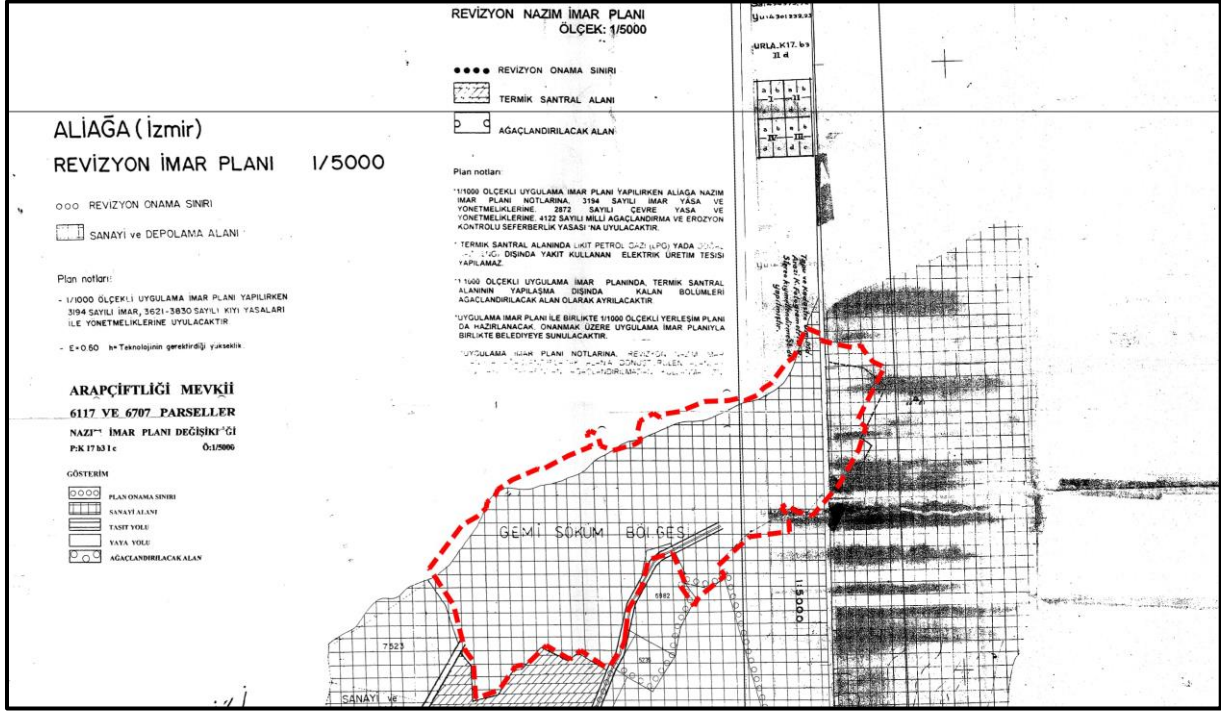
4.2. Alt Ölçekli Planlar

4.2.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

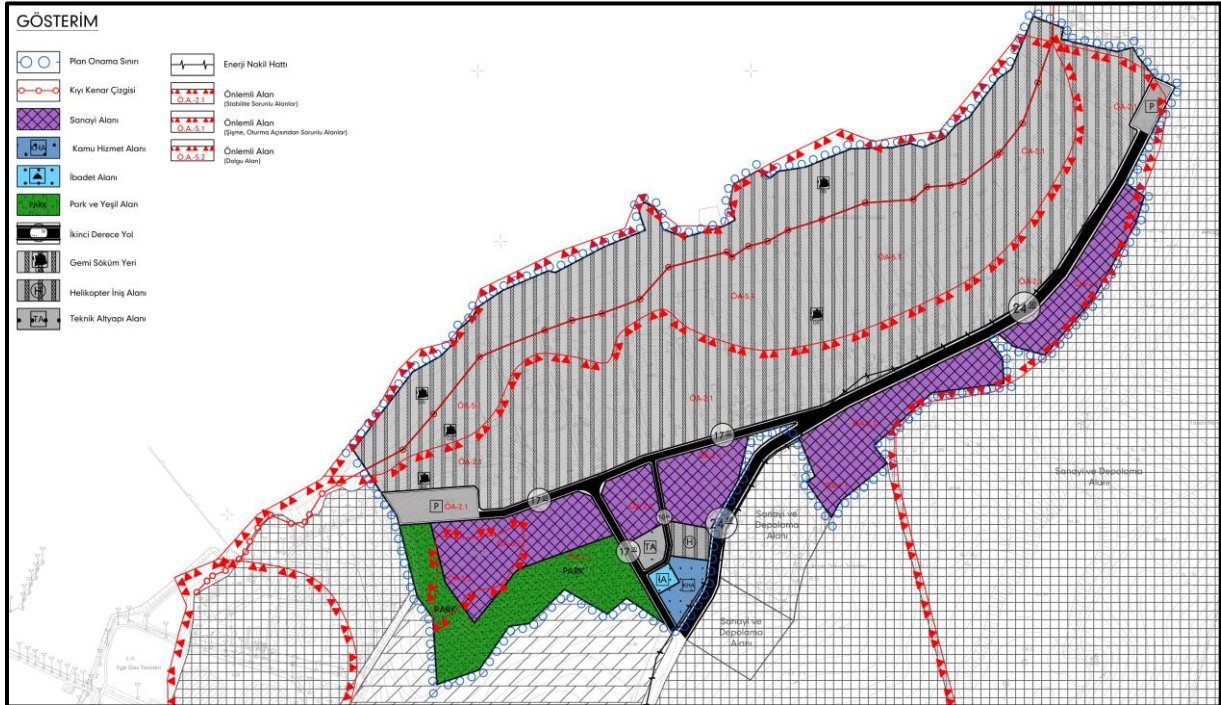
Plan sahası ilk olarak (mülga) T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 18.09.1985 tarihinde onanmış olan "1/5.000 ölçekli Aliağa Revizyon İmar Planı"nda *"Gemi Söküm Tesis Alanı"* olarak ayrılmıştır.

2021 yılında ise güncel ihtiyaçlara cevaben ve yürürlükteki Mevzuat'a uygun olarak hazırlanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, "Gemi Söküm Bölgesi" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu"; T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 15.03.2021 tarihli, 523390 sayılı yazısı ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 no'lu Kararnamesinin 97 ve 102. maddeleri ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın iptaline yönelik açılan dava neticesinde plan; planın ana ulaşım omurgası olan 24,5 mt. genişlikli yolun otopark alanları ile sonlanması ve otopark alanlarının erişilebilir bulunmaması sebebi

ile İzmir 5. İdare Mahkemesi tarafından 2021/1371 esas no, 2022/1839 no'lu mahkeme kararı ile kısmen iptal edilmiştir.



Şekil 14: Plan Sahasının 1985 Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 15: Plan Sahasının 2021 Onaylı Nazım İmar Planı'ndaki Konumu

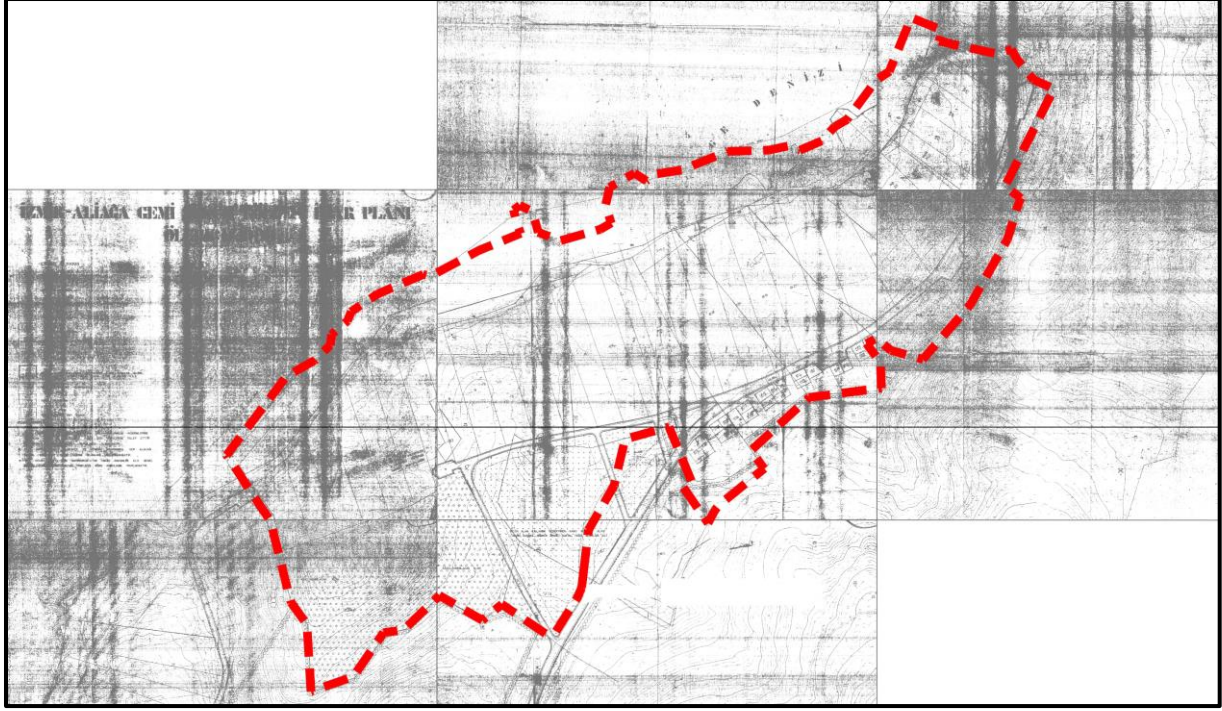
4.2.2. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan sahası için bu ölçekte hazırlanan ilk plan olan "Gemi Söküm Bölgesi"ne yönelik olarak hazırlanmış olan 1/1.000 ölçekli Mevzi İmar Planı; (mülga) T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 24.06.1986 tarihinde onanmıştır. 2009 yılında ise (mülga) T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, 16.01.2009 tarihli, B.09.TAU.0.17.00.00-44 sayılı yazısında bölge için güncel Mevzuat'a uygun olarak, "3261 sayılı Kıyı Kanunu" ile "3194 sayılı İmar Kanunu" hükümlerine göre değerlendirilmek üzere yeniden plan hazırlanması gerektiğini bildirmiştir.

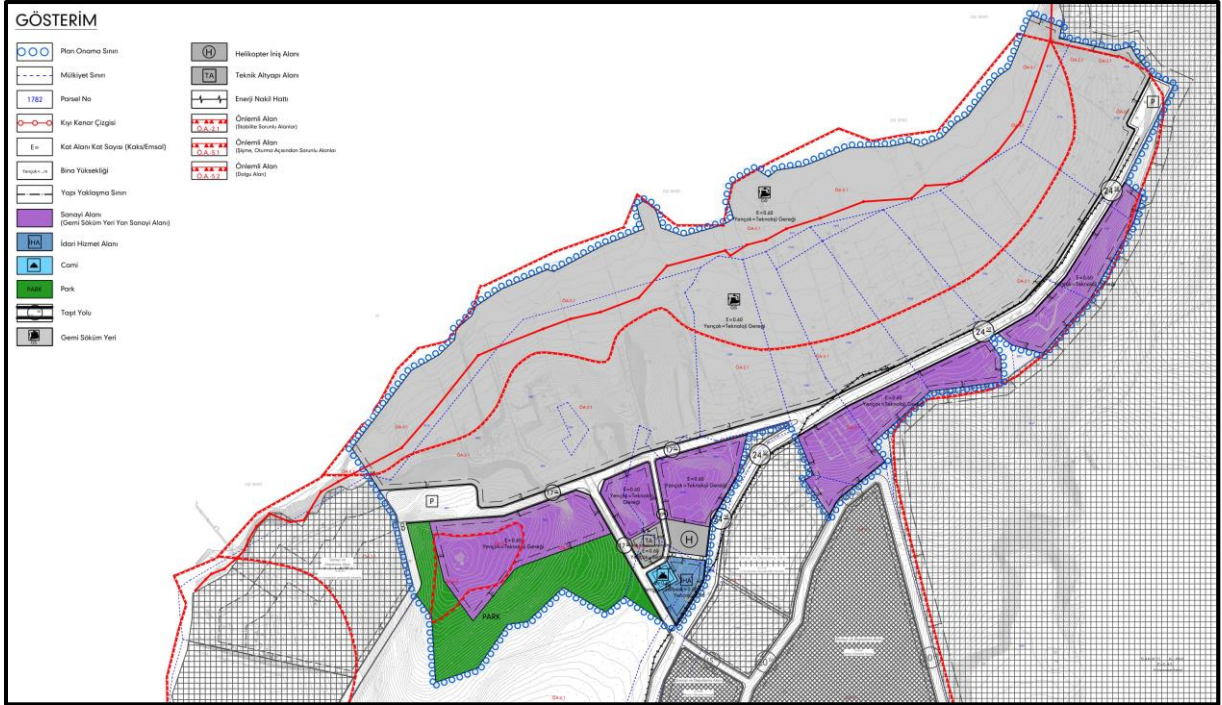
Ardından 2021 yılında; güncel ihtiyaçlara cevaben ve yürürlükteki Mevzuat'a uygun olarak hazırlanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, "Gemi Söküm Bölgesi" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu"; T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 15.03.2021 tarihli, 523390 sayılı yazısı ile Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı 1 no'lu Kararnamesinin 97 ve 102. maddeleri ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca Bakanlık Makamınca onaylanmıştır. Ancak söz konusu planın iptaline yönelik açılan dava neticesinde plan; planın ana ulaşım omurgası olan 24,5 mt. genişlikli yolun otopark alanları ile sonlanması ve otopark alanlarının erişilebilir bulunmaması sebebi ile İzmir 5. İdare Mahkemesi tarafından 2021/1371 esas no, 2022/1839 no'lu mahkeme kararı ile kısmen iptal edilmiştir.

Sonrasında; mahkeme kararları doğrultusunda yapılan yeni düzenlemeler neticesinde hazırlanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, "Gemi Söküm Bölgesi" amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 04.04.2023 tarihli, 6131099 sayılı yazısı ile onanmıştır. Ancak söz konusu plan; otopark alanlarına dair yer seçimi kararlarının hatalı bulunması gerekçesi ile İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2023/1771 esas no'lu, 26.09.2024 tarihli kararı ile iptal edilmiş ve alan plansız duruma düşmüştür.

Plan sahasının çevresinde ise farklı tesisler için farklı tarihlerde hazırlanarak onanmış olan sanayi alanlarına yönelik hazırlanmış çeşitli planlar yürürlüktedir.



Şekil 18: Plan Sahasının 1986 Onaylı Mevzi İmar Planı



Şekil 19 :Plan Sahasının 2021 Onaylı Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| K17-b-19a İzBB Onaylı | K17-b-19b İzBB Onaylı |
| K17-b-19c İzBB Onaylı | K17-b-19d İzBB Onaylı |

Şekil 22: 1/5.000 ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı

1/1.000 ölçekli Halihazır Haritalar:

Planlama çalışması için kullanılan 9 adet 1/1000 ölçekli halihazır harita paftası güncellik durumuna göre seçilmiştir. Bunlardan 8'i, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 28.06.2010 tarihinde toplamda "8" adet onaylanmış paftalardan oluşmakta, 1'i ise 25.04.2008 tarihinde İller Bankası'nca toplamda "435" adet onaylanmış pafta grubu içinde yer almaktadır.

Plan sahası, 8 adedi İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 28.06.2010 tarihinde onaylanmış, 1 adedi İller Bankası tarafından 25.04.2008 tarihinde onaylanmış halihazır harita pafta dahilinde kalmaktadır.

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | | K17-b-19b-4b İzBB Onaylı | K17-b-19b-3a İzBB Onaylı |
| K17-b-19a-3c İzBB Onaylı | K17-b-19b-4d İzBB Onaylı | K17-b-19b-4c İzBB Onaylı | K17-b-19b-3d İzBB Onaylı |
| K17-b-19d-2b İzBB Onaylı | K17-b-19c-1a İzBB Onaylı | K17-b-19c-1b İller Bankası Onaylı | |

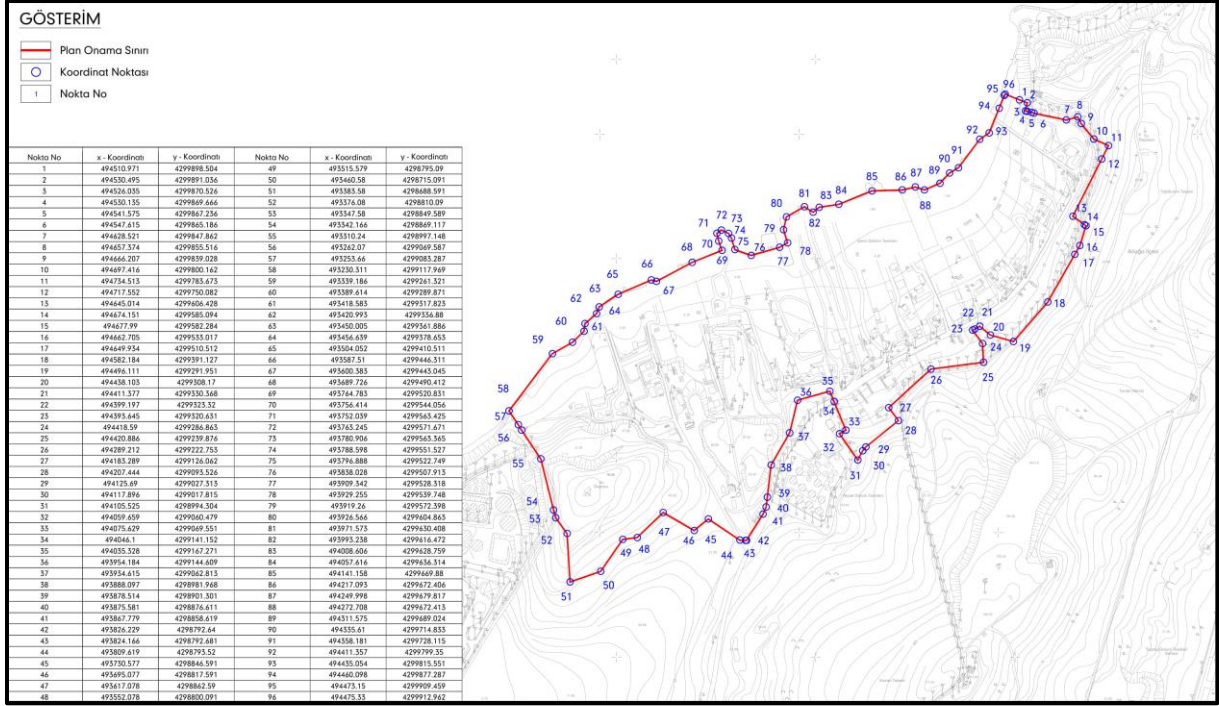
Şekil 23: 1/1000 ölçekli Halihazır Pafta Anahtarı

Kıyı Kenar Çizgisi

Çeşitli tarihlerde onayları yapılan "Kıyı Kenar Çizgisi", İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından güncel halihazır haritalar üzerine 14.07.2010 tarihinde aktarılmıştır.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | K17-b-19b-4b 27.03.1985 20J-1b | K17-b-19b-3a 12.03.1996 21J-4c 20J-1b + 27.03.1985 20J-1b |
| K17-b-19a-3c 27.03.1985 20İ-2c | K17-b-19b-4d 27.03.1985 20İ-2c + 27.03.1985 20J-1d | K17-b-19b-4c 27.03.1985 20J-1b + 27.03.1985 20J-1d | |
| K17-b-19d-2b 27.03.1985 20İ-2c + 06.01.1997 20İ-3b | | | |

Şekil 24: 1/1.000 ölçekli Halihazır Pafta Kıyı Kenar Çizgisi Aktarım Şeması



Şekil 25 :Planlama Alanına Ait Köşe Koordinatları Bilgisi

5. JEOLJİK & HİDROGRAFİK ETÜT RAPORLARI

5.1. Jeolojik-Jeoteknik Durum

İlbank tarafından Aliağa ilçe bütünü için hazırlanmış olup plan sahasını kapsayan "Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"; (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 11.12.2012 tarihinde onaylanmıştır. Bununla birlikte, alanın kuzeyinde yer alan 6756 ve 8112 no'lu parsellerin yaklaşık 5.000 m² yüzölçümüne sahip bölümü için ilave bir çalışma daha yapılmış olup (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 03.10.2017 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca alanın doğusundaki 358 m²'lik alan (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 04.06.2018 tarihinde onaylanmış olan inceleme alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

11.12.2012 onay tarihli "Aliağa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda plan sahası; kıyı kuşağında "Ö.A-5.1: Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alanlar", kara kısımlarında "Önlemlenilen Alan-2.1: Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar" olarak tanımlanmakta olup, sahanın batısında batısında yer alan dolgu sahası olarak kullanılmış ve tepeleşmiş bölge, "Önlemlenilen Alan-5.2: Dolgu alanları" sınıfındadır.

sağlayacak önlemler alınmalıdır. Kayaların üstünde bulunan, altere olmuş çürük kısım varsa, kalınlığı belirlenmeli inşaat sırasında sıyrılarak alınmalıdır. Temellerin oturacağı kaya zeminden alınacak karot numunelerinden kaya kalitesinin (RQD) belirlenmesi, tek eksenli basınç dayanımları ve taşıma güçleri hesaplanmalıdır. Bu parametrelerin istenilen değerlerde çıkmaması veya kayaların aşırı eklemli olduğu, parsel etütlerinde tespit edilmesi durumunda uygun temel sistemlerinin uygulanması önerilir. Farklı litolojilerden oluşan bu alanda bina temellerinin farklı davranış gösteren zeminler üzerine oturtulması engellenmeli ve gerekli iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır.

Ö.A-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Çalışma alanında gözlenen Foça Tüfünün rezidüyel zonları (Mf) ve Alüvyondan (Qal) oluşan alanları kapsamaktadır. Önlemlenilen alanlar 5.1 olarak değerlendirilmiş olan bu alanlar, 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda açılan bazı jeoteknik sondaj kuyularındaki yeraltı su seviyesinin yüksek olması, SK-6 nolu kuyumuzun olduğu bölgede orta dereceli sıvılaşma potansiyeli, SK-7 ve SK-16 nolu sondajların olduğu alanlarda ise çok düşük dereceli sıvılaşma potansiyeli tespit edilmesi, kayma dalga hızı (Vs) değerlerinin düşük olması nedeniyle hesaplanan zemin büyütme değerlerinin risk sınırının üzerinde çıkması, ayrıca alanımızda görülen killerin ağırlıklı olarak montmorillonit sınıfında olması ve genellikle de orta şişme potansiyeline sahip olması ve taşıma gücü değerleri ile SPT-N değerlerinin nispeten düşük değerlere sahip olması nedeniyle bu alanlar "Önlemlenilen Alan-5.1" olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; Yerleşime Uygunluk ve Mühendislik Jeolojisi Haritalarında ÖA-5.1 ile gösterilen bu alanlarda yapılaşma öncesinde her katlı bina için parsel bazında zemin etüdü yapılmalı ve arazi ve laboratuvar deneylerinden elde edilen zeminin indeks ve esas özelliklerinden yararlanılarak şişme, oturma, çökme ve taşıma gücü gibi mühendislik parametrelerin tespitinden sonra yapı yüküne, bina önem katsayısına, hangi yerel zemin sınıfında bulunduğu ve zemin büyütme değerlerine göre uygun temel tipi ve derinliği seçilmelidir. Zemin hakim titreşim periyotları ve zemin büyütmeleri yapı durumuna göre ayrıntılı olarak hesaplanmalı,

binada kaçınılması gereken yapı periyot aralıkları belirlenmeli ve yapı-yer uyumu sağlanması önerilir.

Çalışma alanında zeminin %50 oranında ince taneli malzemeden meydana gelmesi ve kil oranının yüksek olması nedeniyle parsel bazında yapılacak etütlerde bu durumun göz önüne alınarak killi zeminin şişme miktarı, şişme yüzdesi ve basıncı ile aktif zon derinliği belirlendikten sonra zeminde meydana gelebilecek olası şişmeyi önleyebilecek nitelikte inşaat ve zemine dayalı gerekli tedbirler alınmalıdır.

Depremden bağımsız ve deprem anında meydana gelebilecek zemin oturmalarını minimize etmek ve taşıma gücünü artırmak için yapılacak olan temel ve zemin iyileştirme çalışmalarından sonra yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır. Yapıların tasarımında ve inşaatında meydana gelebilecek olan olası bir sıvılaşmadan kaynaklanabilecek zararların en aza indirilebilmesi için esas alınabilecek yöntemleri şöyle sıralayabiliriz; Sıvılaşabilir zeminin kazılması ve yeniden sıkıştırılması, arazideki malzemenin sıkıştırılması, binaların altındaki zeminlerin dayanımı zayıf ise, kazıklarla sıkıştırılması, bina temelini sıvılaşabilecek zeminin altındaki sağlam zemine oturtulması, binanın altına ağır ve kalın bir bodrum yapılması, Kayaların olduğu alanlarda ise, emniyetli taşıma gücü değeri, uygun temel tipi ve temel derinliği ile jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Farklı litolojilerden oluşan bu alanda bina temellerinin farklı davranış gösteren zeminler üzerine oturtulması engellenmeli ve gerekli iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır.

Ö.A-5.2: Dolgu Alanları

Çalışma alanında gözlenen Foça Tüfü (Mf) üzerinde bulunan ve 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında "ÖA-5.2" simgesiyle gösterilmiş alanlardır.

Parsel bazında yapılacak etütlerde; Yerleşime Uygunluk ve Mühendislik Jeolojisi Haritalarında ÖA-5.2 ile gösterilen bu alanlarda, Temel ve zemin etüt çalışmalarında öncelikle dolgu derinliğinin belirlenmesi gerekmektedir. Dolgu derinliğinin az olması durumunda dolgunun kaldırılması, yapı temellerinin sağlam zemine oturtulması, dolgu kalınlığının fazla olmasından dolayı bunun yapılamaması veya ekonomik olmadığı durumlarda dolgunun sıkıştırılması veya uygun analizler ile uygun temel tipi, zemin iyileştirme ve inşaat teknikleri kullanılarak, kat yüksekliğinden dolayı doğacak risklere karşı yapılaşma öncesi tedbirler alınması önerilir.

03.10.2017 tarihinde onaylanan ve 6756 ve 8112 no'lu parsellerin bir bölümü için hazırlanmış olan, "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda ise ilgili alan kısmen Ö.A-2.1, deniz kenarına yakın kısımları için ise Ö.A-5.2. sınıfına dahil edilmiştir:

Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında topografik eğimin %10'dan fazla olduğu alanlar Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-2.1.) simgeleri ile belirtilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.

İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duyarlılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

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, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Ö.A-5.2: Dolgu Alanları

Tüm jeolojik ve Jeoteknik parametreler incelendiğinde çalışma alanında dolgu alanların mevcut olmasından dolayı Önlemler Alan (ÖA-5.2.) olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında (ÖA-5.2.) simgeleri ile belirtilmiştir.

İnceleme alanında Sk-1 sondajında 1,60 m'de yeraltı suyu gözlenmiş olup, Sk-1 sondajında belirlenen Ek-3'te mühendislik jeolojisi haritalarında sınırları belirlenmiş dolgu alanlar için oturma ve taşıma gücü açısından problem beklenebilir.

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 hâkim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde incelenerek belirlenmelidir.

Plan sahasının doğusunda yer alan 358 m²'lik alan ise 04.06.2018 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu"nda, Ö.A-2.1. sınıfına dahil edilmiştir. Söz konusu raporda bu bölgelerde önlem olarak yapılması gerekenler: *"Eğimin yüksek olduğu yerlerde; eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır. İnceleme alanında oluşabilecek kaya düşmesi riskine karşı gerekli önlemler alınmadan inşa aşamasına geçilmemeli, zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak kalıcı mühendislik önlemleri belirlenmeli, kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmeli, kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalı, yeraltı yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmekte, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite sorunları temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmeli, hafriyattan çıkan malzemenin dolguda kullanılıp kullanılmayacağı belirlenmelidir."* şeklinde tariflenmektedir.

5.2. Hidrografik ve Oşinografik Durum

Plan sahasına ilişkin hazırlanmış olan hidrografik-oşinografik etüt çalışmalarının analiz sonuçları şu şekildedir:

- Çalışma sahasında yapılan hidrografik ölçümler sonucunda proje sahasının 1/1.000 ölçekli batimetri haritası hazırlanmıştır. İnceleme sahasında su derinliğinin kıyıda doğru genellikle düzenli bir artış gösterdiği

belirlenmiştir. Proje sahasında ölçülen en sığ nokta 2.9 metre iken en derin nokta 30 metredir.

- Farklı oranlarda çakıl, kum, silt ve kil boyutunda malzeme içeren proje sahası yüzey sedimanları için üç farklı folk sınıfı belirlenmiştir. Kıyı kesimlerden örneklenen sedimanların genelinde folk sınıfı "(g)S-Az Çakıllı Kum" iken kıyıda en batıdan örneklenen SED-07`nin folk sınıfı "gmS-Çakıllı Çamurlu Kum"dur. Derinlik artışıyla beraber sedimanların folk sınıfları "Z-Silt"e dönmektedir. Çalışma sahası yüzey sedimanlarındaki malzeme birikiminin genel olarak deniz dibi topografyası ve hidrodinamik hareketlere bağlı olarak sahil kesimini oluşturan kayalık litolojiden aşınan malzemelerin birikimi ile şekillendiği düşünülmektedir.
- Sismik verilerin değerlendirilmesi sonucunda proje sahası taban/tabanalıtı stratigrafisinin iki farklı litolojik birimden meydana geldiği belirlenmiştir. Bunlardan üstte olanı suya doymuş nispeten yumuşak (sertleşmemiş) güncel sedimanları oluşturan düşük yansıtıcı karakterli, paralel yansıma şekillenmesi gösteren ve düzenli sediman çökeli ile oluşan A birimidir. Bu birimin altında ise temel kaya olarak yorumlanan ve güçlü yansıtıcı yüzeyi kesitlerde tam olarak süreklilik arz etmeyen, aşınma yüzeyleri içeren B birimi mevcuttur.
- Proje sahası gemi söküm tesislerinin bulunduğu deniz sahasında yer aldığından, özellikle kıyı kesimlerde deniz tabanında, gemi ve platformların kıyıya çekilirken sürtünmeden dolayı ve bazı bölgelerde de dolgu ve kazı çalışmalarından dolayı oluşan morfolojik değişimleri gösteren renk ve ton farklılaşmaları mevcuttur. Gemi söküm sahasına yakın kıyı bölgelerde metal atık olduğu düşünülen objeler belirlenmiştir. Proje sahasının güneydoğu sınırında kalan dar bir alanda kayalık kıyı topoğrafyasının denize uzantısı niteliğindeki birimler de YTS kayıtlarında tespit edilmiştir. Ayrıca bu bölgede deniz tabanında dar bir alanda yayılım gösteren deniz çayırıları mevcuttur.
- 09 – 13 Aralık 2015 tarihleri arasında çalışma sahasında oluşturulan akıntı ölçüm istasyonunda yapılan ölçümler sonucunda proje sahası ve çevresinde hakim akıntı yönünün "Güney"e doğru olduğu görülmektedir. Belirlenen vektörel ortalama akıntı yönü 185⁰ ve akıntı hızı 7.8 cm/sn`dir. Proje sahasında hakim akıntı rejiminin yerel meteorolojik şartlara ve hidrodinamik hareketlere bağlı

olarak değişim gösterdiği ve bu akıntı rejiminin proje şartlarını zorlaştırıcı bir etkisinin bulunmadığı belirlenmiştir.

- Proje sahasında iki farklı günde gerçekleştirilen CTD ölçümleri sonucunda deniz suyu fiziksel parametreleri için belirlenen değerler aşağıdaki gibidir;

30.11.2015

- Sıcaklık değerleri yüzeyde 17.88°C - 18.00°C arasında değişirken, deniz tabanında önemli bir değişim göstermemekte ve 17.90°C - 18.02°C arasında değişmektedir.
- Deniz yüzeyinde tuzluluk değerleri, 38.77 - 38.86 psu arasında değişmekte olup, deniz tabanında 38.81 – 38.87 psu değeri arasında değiştiği belirlenmiştir.
- Deniz yüzeyinde yoğunluk değerleri 28.17 - 28.26 sigma-t arasında değişirken, deniz tabanında en yüksek yoğunluk değerine (28.35 sigma-t) CTD-05 istasyonunda 24.9 m. derinlikte ulaşılmıştır.
- Proje sahasında deniz suyu iletkenlik değeri 50.19 – 50.41 mS/cm arasında, ses hızı değerleri ise 1519 – 1520 m/sn arasında değişmektedir.

01.12.2015

- Deniz yüzeyi sıcaklık değerlerinin 17.98°C – 18.06°C arasında değiştiği gözlemlenirken, deniz tabanında bu değerlerin 18.00°C - 18.08°C arasında kaldığı belirlenmiştir.
- Tuzluluk değerleri ise yüzeyde 38.79 – 38.91 psu, tabanda ise 38.89 - 38.92 psu arasında değişmektedir.
- Proje sahasındaki deniz suyu yoğunluk değerleri yüzeyde 28.17 – 28.27 sigma-t arasında değişirken, tabanda 28.33 – 28.40 sigma-t arasındadır.
- Proje sahasında deniz suyu iletkenlik değeri 50.32 – 50.53 mS/cm arasında, ses hızı değerleri ise 1520.16 – 1520.81 m/sn arasında değişmektedir.

6. PLAN KARARLARI

Yürütülen planlama çalışması ile; T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 04.04.2023 tarihli, 6131099 sayılı yazısı ile onanan "İzmir İli, Aliağa İlçesi, "Gemi Söküm Bölgesi" Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" nun; İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 26.09.2024 tarihli, 2023/1771 esas no'lu kararı ile iptal edilmesine istinaden plansız duruma düşen alanın yeniden planlı hale getirilmesi sağlanmaktadır. Bu bağlamda 77,6 ha yüzölçümlü plan sahası dahilinde:

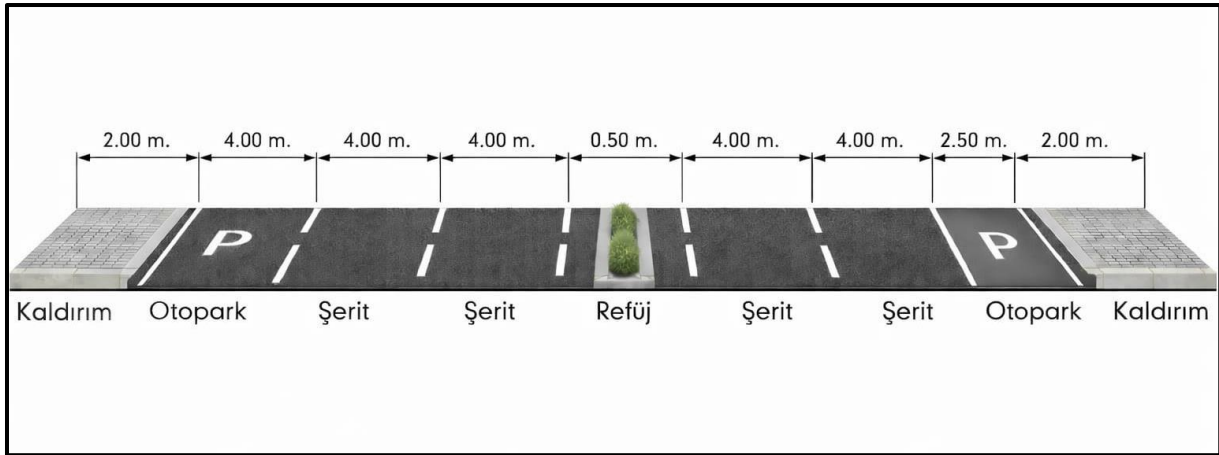
- Gemi söküm faaliyetlerine kullanılmak üzere 54.3 ha'lık "Gemi Söküm Yeri",
- Yan sanayi işlevinde değerlendirilmek üzere 13.9 ha'lık "Sanayi Alanı",
- Sosyal ve teknik altyapı unsurları kapsamında 6.712 m²'lik "İdari Hizmet Alanı",
- 1.804 m²'lik "İbadet Alanı",
- 4.266 m²'lik "Helikopter İniş Alanı",
- 3.489 m²'lik "Teknik Altyapı Alanı" ile,
- 11.704 m²'lik "Park ve Yeşil Alan"

kullanım kararları belirlenmiştir. İlgili mahkeme kararında gerek 2021 gerek 2023 onay tarihli planlar ile belirlenmiş ulaşım kararlarına ve otopark alanlarına ilişkin belirtilen hususların bertaraf edilmesi, planın öncelikli amaçlarından biri olarak ele alınmıştır. Bu kapsamda:

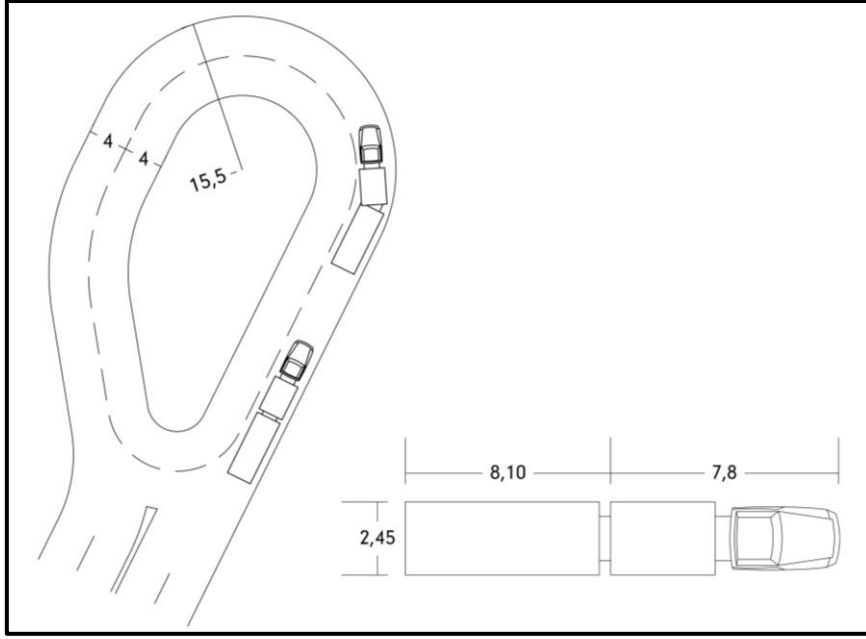
- Geniş ölçekli araçların hareket ve manevra kabiliyetinin artırılması, acil durum, tahliye ve müdahale koşullarının temin edilmesi ve yol boyu parklanma imkanı sağlanması adına plan sahasının ana taşıt arteri olan 24,5 mt.'lik taşıt yolu 27 mt. genişliğine, 17 mt.'lik taşıt yolu ise 20 mt. genişliğine çıkartılmıştır.
- Şerit genişliği 4 mt. olarak belirlenmiş olup 27 mt.'lik taşıt yolunda 0.5 mt.'lik refüj ayrılmıştır.
- Mahkemece iptal edilen 2023 onay tarihli planın iptal kararında; *"Gemi Söküm Bölgesinde önemli bir parklanma problemi olduğu, 15 mt.'lik yol üzerinde sıralı olarak bekleyen çok sayıda geniş ölçekli araç gözlemlendiği, yol üzerinde çift taraflı park etme yasağı uygulamasının bulunduğu ancak fiili durumda yasağa*

karşın parklanmaların devam ettiği, bölgedeki işletmelerin özellikleri itibariyle sadece bu işletmelerde çalışanların ya da ziyaretçilerin otopark gereksinimi açısından değil, aynı zamanda yükleme, boşaltma ve taşıma gibi nedenlerle işletmelere giren bütün araçlar temelinde lojistik değerlendirme yapılmasının büyük önem taşıdığı, dolayısıyla işletme sınırları içerisinde hareketli araçlar ve durağan araçlar için ayrı ayrı düzenleme yapılması gerektiği, ancak kamusal otopark alanlarının farklı işlevlerinin bulunduğu" belirtilmekte olup bu duruma istinaden işletmeler içerisine alınamayan ya da beklemede olan araçların taşıt taşıt trafiğini olumsuz etkilemeden parklanabilmeleri adına 27 mt., 20 mt. ve 17 mt. genişliğindeki yolların tamamında uluslararası standartlara uygun olarak parklanma kısımları belirlenmiş, ek olarak plan sahasının batısında bir adet "Genel Otopark Alanı" ayrılmıştır.

- Geniş ölçekli araçlar için ayrılan parklanma alanı ölçüleri 4*20 mt., binek araç için ayrılan parklanma alanı ölçüleri 2,5*5 mt.'dir.
- Belirtilen ölçüler üzerinden plan sahasında bulunan "Gemi Söküm Yeri" ve "Sanayi Alanı" kullanımlarına cepheli taşıt yolları üzerinde ayrılan ve plan sahasının batısında "Genel Otopark Alanı" olarak belirlenen alanda geniş araçlar için toplam 60 araç, binek araçlar için toplam 400 araç kapasiteli parklanma imkanı oluşturulmuştur.



Şekil 27 : 27 metrelik Öneri Taşıt Yoluna İlişkin Kesit



Şekil 28 : 27 metrelik Yolun Dönüş Alanına İlişkin Kesit

| Arazi Kullanım Türü | Yüzölçümü |
|---|------------------------------|
| Gemi Söküm Yeri | 543.810 m ² |
| Sanayi Alanı (Gemi Söküm Yeri Yan Sanayi Alanı) | 139.896 m ² |
| İdari Hizmet Alanı | 6.218 m ² |
| Cami | 1.804 m ² |
| Park | 11.704 m ² |
| Helikopter İniş Alanı | 4.266 m ² |
| Teknik Altyapı Alanı | 3.489 m ² |
| Yol ve Otopark Alanları | 64.897 m ² |
| Toplam | 776.084 m² |

Şekil 29: Plan Kararları Tablosu

Plan sahası içinde bulunan kullanımlara ilişkin yapılaşma koşulları şu şekildedir:

- "Gemi Söküm Yeri" : E=0,60 – Yençok=15,50 metre,
- "Sanayi Alanı" : E=0,60 – Yençok=15,50 metre,
- "İdari Hizmet Alanı" : E=0,60, Yençok=9,80 metre,
- "Teknik Altyapı Alanı" : E=0,60 - Yençok=9,80 metre,
- "Cami" : E=0,60.

