

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

(1/1000)

AÇIKLAMA RAPORU

. 2026 .



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
2. PLANLAMA SÜRECİ.....	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ.....	6
4. DEMOGRAFİK YAPI.....	8
4.1. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü.....	9
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	11
5.1. Topografik Yapı Analizleri.....	11
Eşyükselti.....	11
Eğim.....	11
Bakı.....	12
6. MEVCUT DURUM VE ARAZİ KULLANIM.....	13
6.1. Mülkiyet Durumu.....	15
6.2. Jeolojik Durum.....	16
7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
8. MERİ PLAN KARARLARI.....	17
8.1. 23.06.2014 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	17
8.2. 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	19
8.3. 19.02.2020 t.t.'li 1/100.000 ve 1/25000 Ölçekli Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin ÇDP Değişiklikleri.....	20
8.4. 19.02.2020 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	21
8.5. 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi.....	22
8.6. 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi.....	22
8.7. 12.03.2020 t.t.'li İzmir ili, Aliağa İlçesi, Kültür (Aliağa) Mahallesi, 8287 Parsel No.lu Taşınmaza İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı.....	23
8.8. 22.01.2020 t.t.'li Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi.....	24
8.9. 22.01.2022 t.t.'li 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ve İlavesi.....	25
8.10. 26.04.2024 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	25
8.11. 26.04.2024 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	26
8.12. 26.04.2024 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	27
9. YAKIN ÇEVRE DONATI ANALİZİ.....	28
10. EŞİK ANALİZİ.....	29
11. SENTEZ.....	30
12. PLANLAMA YAKLAŞIMI.....	31
12.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı.....	31
12.2. Nüfus Kestirimi.....	32
13. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK KARARLAR.....	32
Mahkeme Kararına İlişkin Alınan Kararlar.....	33
Konut Alanlarına İlişkin Kararlar.....	35
Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar.....	35

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Aliağa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı	8
Tablo 2: Kişi Başı İnşaat Alanı Hesabı	10
Tablo 3: İmar Uygulaması Sonrası Parsel Numarası ve Büyüklükleri	15
Tablo 4: 06.12.2019 t.t.'li NİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı	22
Tablo 5: 12.03.2020 t.t.'li UİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı	23
Tablo 6: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği ve İlavesi	25
Tablo 7: Nüfus Hesabı	32
Tablo 8: Alan Dağılımı	36
Tablo 9: Donatı Alanları Hesabı	37

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım	8
Harita 2: Eşyükselti Analizi	11
Harita 3: Eğim Analizi	12
Harita 4: Bakı Analizi	12
Harita 5: Planlama Alanı Geometrisi ve Uydu Görüntüsü	13
Harita 6: Planlama Alanı ve Çevresi	13
Harita 7: İmar Uygulaması Öncesi Mülkiyet Durumu	15
Harita 8: İmar Uygulaması Sonrası Parsel Sınırları	16
Harita 9: Jeolojik – Jeoteknik Etüt	17
Harita 10: 23.06.2014 t.t.'li İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	19
Harita 11: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	20
Harita 12: 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin ÇDP Değişikliği	21
Harita 13: 19.02.2020 T.T.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	21
Harita 14: 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	22
Harita 15: 12.03.2020 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi	23
Harita 16: 12.03.2020 t.t.'li İzmir ili, Aliağa İlçesi, Kültür (Aliağa) Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı	23
Harita 17: 22.01.2022 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi	25
Harita 18: 26.04.2024 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı	26
Harita 19: 26.04.2024 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	27
Harita 20: 26.04.2024 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı	27
Harita 21: İlkokul Yürüme Mesafesi (500 m) - Ortaokul Yürüme Mesafesi (1000 m)	28
Harita 22: Lise Yürüme Mesafesi (2500 m) - Sağlık Alanı Yürüme Mesafesi (ASM 500m)	28
Harita 23: Cami Yürüme Mesafesi (400 m) - Yeşil Alan Kurgusu	28
Harita 24: Eşik Analizi	29
Harita 25: Sentez	30
Harita 26: 250 Yataklı Aliağa Devlet Hastanesi	31
Harita 27: Uygulama İmar Planı	38

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1: Aliağa İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği	9
Grafik 2: 2024 Yılı Nüfus Piramidi ve Yaş Grubu Dağılımı	9

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-1 (2025)	14
Fotoğraf 2: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-2 (2025)	14

1. GİRİŞ

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

Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi tarafından sosyal konut üretiminin gerçekleştirilmesi amacıyla "Sosyal Konut Projesi" çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 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.

2020 yılı "100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi kuzeyinde kalan mülkiyeti Toplu Konut İdaresine (TOKİ) ait taşınmazın bulunduğu alanda İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

2. PLANLAMA SÜRECİ

Toplu Konut İdaresini Başkanlığına 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile yükümlenen görevler ve Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı arasında yer alan, dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amacıyla mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, eski 959 parsel sayılı taşınmazda "Sosyal Konut Projesi" kapsamında planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Söz konusu 959 parsel ve yakın çevresi 23.06.2014 t.t.'li 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen bölge dâhilinde yer almaktadır. 959 parsel, 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Sağlık Tesisleri Alanları", "Eğitim Tesis Alanları" ve "Kentsel Gelişme Alanı" kalmaktadır. 959 parsel, 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi ile 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında kalmaktadır. 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 ölçekli nazım imar planında planlama alanı; kısmen Sağlık Alanı, kısmen Eğitim Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı, kısmen Park ve Yeşil Alan, kısmen Gelişme Konut Alanı ve kısmen de Yol fonksiyonunda planlanmış alanda kalmaktadır. Planlama alanının bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır. 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde; yürürlükte olan nazım imar planı

fonksiyonlarına uygun olarak; kısmen Ayrık Nizam 4 Kat ve E=1,00 yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı, kısmen Hastane Alanı, kısmen Ortaokul Alanı, kısmen Lise Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen de Yol Alanı fonksiyonunda planlanmıştır.

Diğer taraftan, eski 959 parselin takriben 2 km kuzeydoğusunda yer alan 8287 parsel üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi (Sağlık Tesisi Alanı) yapılması planlanmıştır. Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından söz konusu alan, **İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları kapsamında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak planlanmış ve bu planlar 19.02.2020 tarihinde onaylanmıştır.**

Sosyal Konut Projesi kapsamında hazırlanacak planlama çalışmalarına temel oluşturması amacıyla Eski 959 parsel ve çevresine yönelik ilgili kurumlardan kurum görüşleri talep edilmiştir. Yatırımcı kurum olan Sağlık Bakanlığı'ndan talep edilen görüşe cevaben iletilen 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşte özetle;

"..hazırlanacak imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo 'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları belirlenmesi durumunda, hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı"

şeklinde görüş verilmiştir. İlaveten, parsele ilişkin olarak temin edilen TEİAŞ ve BOTAŞ kurum görüşlerinde Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği ve Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Genel Müdürlüğü (BOTAŞ) Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşma mesafelerine uyulması talep edilmiştir.

Kurum görüşleri doğrultusunda, Sosyal Konut Projesi hedefine uygun olarak hazırlanan *"İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 959 parsel ve çevresindeki bir takım muhtelif parsellere ilişkin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi"* 27.01.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Onaylı imar planı kapsamında 01.06.2023 tarihinde imar uygulaması işlemleri tamamlanarak parseller tescil edilmiştir.

"100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında Aliağa ilçesinde **759 adet konut için alınan 30,187 talep doğrultusunda, 23.11.2022 tarihinde "İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 759 Adet Konut, 16 Adet Dükkan ve 1 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi"**nin ihalesi **tamamlanarak** inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır.

TOKİ Başkanlığı tarafından 2020 yılı **"100.000 Sosyal Konut Projesi"** kapsamında hazırlanan **"22.01.2022 t.t.' li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ve İlavesi"**ne ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada söz konusu plan değişiklikleri İzmir 6. İdare Mahkemesinin 28.09.2023 tarihli 2022/1116 Esas ve 2023/1466 Karar sayısıyla iptal edilmiş ve alan plansız kalmıştır.

Mahkeme kararlarının yerine getirilmesi ve kura yöntemiyle hak sahipleri belirlenmiş ancak inşaat faaliyetlerinin tamamlanamamasından dolayı ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesi için sosyal konutlara yönelik hazırlanan imar planları 17.07.2024 tarihinde onaylanmıştır. 17.07.2024 t.t.'li 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarihli E:2024/1115 ve K:2025/1650 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup söz konusu kararın gerekçesi olarak,

- Alt ölçekli planlarda yeşil alan büyüklüğünü azaltıcı bir etki yaratıldığı, dava konusu planlarda küçültülen Sağlık Alanı kullanımına eşdeğer bir plan kararı bulunmadığı,
- Dava konusu planlama çalışmaları kapsamında üst ölçekli plan nüfuslarına ek olarak yaklaşık 27 hektarlık bir planlama alanında 2269 kişilik bir ilave nüfus öngörüsünde bulunmadığı, söz konusu nüfusun üst ölçekli planlar ile öngörülen koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ile nüfus kabullerine aykırı olduğu,
- 12.632,30 m² daha eğitim tesis alanına gereksinim bulunduğu, 2.519,15 m² ilave açık ve yeşil alana gereksinim bulunduğu, sağlık tesis alanının azaltılmış olduğu, 66.555,2 m² ilave sağlık tesis alanına gereksinim bulunduğu,
- İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı Mahkeme kararı gerekçelerinin karşılanmamış olduğu hususları birlikte değerlendirildiğinde dava konusu 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, planlama esaslarına, plan tekniğine, imar mevzuatına aykırı olduğu,

ifadelerine yer verilmiştir. Bu sebeple, alanda yürütülmesi öngörülen Sosyal Konut Projesinin devam ettirilmesi ve mahkeme kararında belirtilen gerekçelerin yerine getirilmesine yönelik olarak imar planlarının yeniden hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÇEVRESİ

Aliağa'da Belediye teşkilatı 1952 yılında kurulmuştur. 1982 yılına kadar belde belediyesi olarak hizmet veren belediye teşkilatı, 14 Ocak 1982 tarihinde Bakanlar Kurulu kararıyla ilçe belediyesi durumuna dönüşmüştür.

Aliağa; 2004 yılında 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun yayınlanmasından sonra İçişleri Bakanlığı'nın 03.08.2004 tarih ve 119 sayılı genelgesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.¹

Aliağa Belediye Meclisi, Yeni Mahalle'nin bölünerek Örnekkent Mahallesi'nin de kurulmasına yönelik olarak 4 Temmuz 2023 tarihli oturumunda oy birliği ile karar aldı. 5393 Sayılı Belediye kanunu gereğince alınan karar üzerine Aliağa Kaymakamlığı da uygunluk görüşü verdi ve karar Valiliğe gitti.

¹ <https://www.aliaga.bel.tr/kurumsal/belediye-tarihcesi>

Planlama alanı, TKGM kayıtlarında Samurlu Mahallesi olarak geçmesine karşın İzmir Valiliği tarafından alınan 18 Ağustos 2023 tarihli Valilik Oluru'yla kurulan Örnekkent Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır².

Planlama alanı, İzmir ili, Aliağa ilçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 959 numaralı parselin tamamını ve çevresinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Alan, kent merkezinin güneydoğusunda, O-30 Otoyolu ile D-550 Karayolu arasında yer almakta olup kent merkezine 3-4 km. mesafededir.

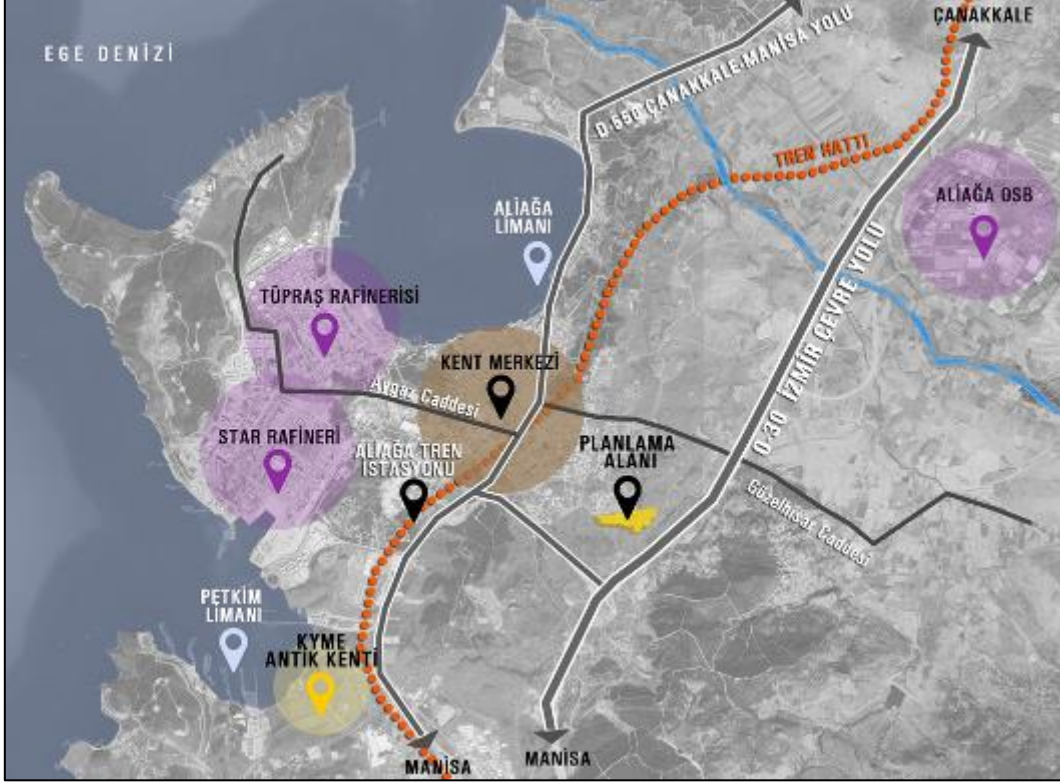
D-550 İzmir-Çanakkale Karayolu, Edirne'nin Havsa ilçesinde D100'den başlayıp, Muğla'nın Marmaris ilçesinde D400'de sona eren bir devlet karayoludur. Edirne, Çanakkale, Balıkesir, İzmir, Aydın ve Muğla illerinden geçen yolun toplam uzunluğu 748 km.'dir.

Planlama alanının kuzeyinden geçen ve Aliağa ilçesi için 2. derece yol niteliğinde olan Güzelhisar Caddesi ise Güzelhisar üzerinden Manisa'ya bağlanmaktadır. Bununla birlikte, Aliağa ilçesi için 2. Derece yol niteliğinde olan diğer aks İnönü Caddesi'dir. Bu yol üzerinden Aliağa Limanı'na ulaşım sağlamaktadır.

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

Planlama alanının çevresindeki bölgelere bakıldığında; kuzeybatısında kent merkezi ile Aliağa Limanı, kuzeydoğusunda Aliağa Organize Sanayi Bölgesi, batısında yerleşim alanının dışında TÜPRAŞ, Star Rafineri Akaryakıt Sanayi Alanı ve Petkim Limanı yer almaktadır. Alanın güneybatısında ise Kyme Antik kenti bulunmaktadır.

² <https://www.aliaga.bel.tr/haber/buyuyen-aliaga-nin-31-mahallesi-kuruldu/1317>



Harita 1: Çevresel İlişkiler ve Ulaşım

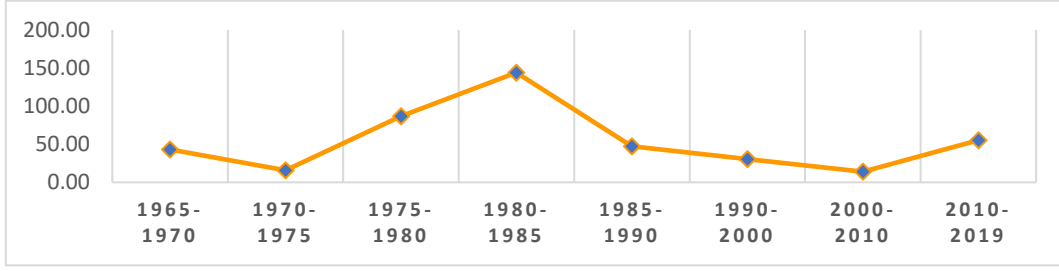
Planlama alanı yakın çevresinde nitelikli bir ulaşım ağı bulunmamakta olup, alana köy yolu niteliğindeki toprak yollar hizmet vermektedir. Çevrede 5–7 m genişliğinde alt kademe yollar bulunmakta olup alanın batısında yer alan kuzey–güney akslı Samurlu Yolu, Aliğa merkezi ile Samurlu Mahallesi arasındaki temel ulaşım bağlantısını oluşturmaktadır.

4. DEMOGRAFİK YAPI

Aliğa ilçesinin 1965-2019 yılları arasında, belirli aralıklarla nüfus büyüklüklerini ve nüfus artış hızını gösteren tablo aşağıda verilmiştir. Nüfus artış hızı grafiğindeki en çarpıcı yükselme 1980-1985 yılları arasında gerçekleşmiştir. 1980'li yılların başından itibaren nüfus artışı hızlanmıştır. Nüfus artışında görülen bu değişimin sebebi, Aliğa'nın sanayileşme süreci ile açıklanabilir. Tüpraş ve Petkim gibi iki büyük ölçekli sanayi tesisinin kurulması ile yeni iş olanakları yaratılmış ve yerleşme göç almaya başlamıştır.

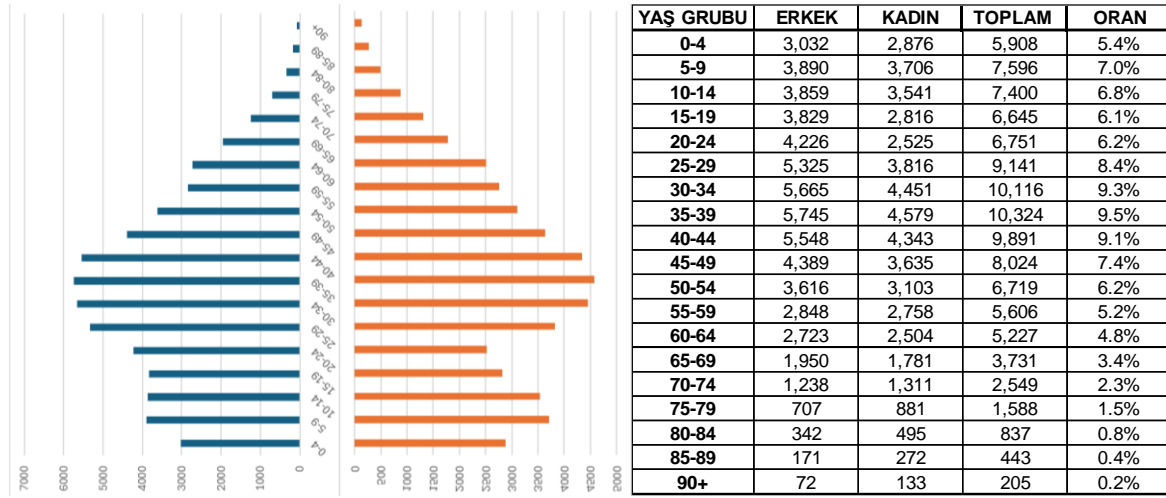
YILLAR	ALİĞA NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ	ALİĞA NÜFUS ARTIŞ HIZI
1965	7,814	-
1970	9,695	43.14
1975	10,485	15.67
1980	16,184	86.82
1985	33,272	144.14
1990	42,150	47.30
2000	57,192	30.52
2010	65,753	13.95
2019	96,974	55.51

Tablo 1: Aliğa İlçesi Nüfus Büyüklükleri ve Nüfus Artış Hızı



Grafik 1: Aliağa İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği

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



Grafik 2: 2024 Yılı Nüfus Piramidi ve Yaş Grubu Dağılımı

Nüfus piramidi, Samurlu İlçesinin düşük doğurganlık nedeniyle daralan bir tabana, geniş bir 20–39 yaş aralığına ve giderek artan bir yaşlı nüfus yapısına sahip olduğunu göstererek bölgenin çalışabilir nüfusça güçlü, ancak orta–uzun vadede yaşlanma eğilimine giren olgun bir demografik yapıya sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Bu nüfus piramidinden, bölgenin düşük doğurganlık nedeniyle genç nüfusu azalan, buna karşılık 20–39 yaş grubunun yoğunluğu sayesinde çalışma çağındaki nüfusu güçlü olan ve önümüzdeki yıllarda yaşlı nüfusun artmasıyla birlikte belirgin bir yaşlanma sürecine girecek bir demografik yapıya sahip olduğu; dolayısıyla eğitim altyapısına olan ihtiyacın zamanla azalırken sağlık, bakım hizmetleri ve yaşlı dostu kentsel düzenlemelere olan ihtiyacın artacağı sonucu çıkarılmaktadır.

4.1. Konut Yapısı ve Hane Halkı 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; bu değer **Aliağa'da ortalama 2.97 kişi'dir.**

Kişi başına düşen konut alanı araştırması amacıyla Türkiye İstatistik Kurumu tarafından hazırlanan "Yapı İzin İstatistikleri" kapsamında daire sayısı ve yüzölçüm değerlerine bakılarak

Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı Değeri hesaplanmış olup tespit edilen değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yıl	Daire Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Daire Büyüklüğü (m ²)	Hanehalkı Büyüklüğü (m ²)	Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı (m ²)
2024	664	107,287	161.58	2.97	54.4
2023	813	125,142	153.93	2.98	51.7
2022	672	110,142	163.90	2.99	54.8
2021	591	92,410	156.36	3.01	51.9
2020	566	99,465	175.73	3.07	57.2

Tablo 2: Kişi Başı İnşaat Alanı Hesabı

TÜİK tarafından temin edilen veriler doğrultusunda ilçenin ortalama daire büyüklüğü ve ortalama hane halkı değerinin karşılaştırılması sonucu kişi başına düşen inşaat alanı değerinin yıllar içerisinde değiştiği dikkate alınarak, bu değer ortalama 51-57 m² bandında olduğu görülmektedir. Ulusal konut edindirme politikaları, bölge dinamikleri, talep edilen daire tipolojileri ve sosyal konut politikasındaki yaklaşımlar dikkate alınarak plan çalışmasında kabul edilen konut alanı değeri kişi başına 40 m² olmuştur.

4.2. Eğitim Bilgileri

T. C. Milli Eğitim Bakanlığı 2024 Yılı Bütçe Raporunda; 2022-2023 eğitim öğretim döneminde ülke genelinde resmi ve özel eğitim kurumları olmak üzere, 6,300 anaokulunda 859,549 öğrenci, anasınıfı bulunan 20,239 okul/kurumda 659,018 öğrenci eğitim almıştır. Aynı dönem 23.117 ilkokulda 5.186.811 öğrenci, 16.378 ortaokulda 5.098.298 öğrenci, 7021 lisede 3.833.485 öğrenci eğitim almıştır.

Ülke ortalaması olarak her bir

- Anaokuluna 136,
- Anasınıfına 32,
- İlkokula 224,
- Ortaokula 311,
- Liseye 546,

öğrenci düşmektedir. Söz konusu eğitim ve demografik veriler, mekânsal planlama ilkeleri doğrultusunda birlikte değerlendirilerek; eşik analizinde ortaya konulan fiziki, çevresel ve sosyo-ekonomik sınırlılıklar ile yönlendirici unsurlar da dikkate alınmak suretiyle, planlama alanında önerilmesi gerekli eğitim tesislerinin türü, büyüklüğü ve konumuna ilişkin kararlar oluşturulacaktır.

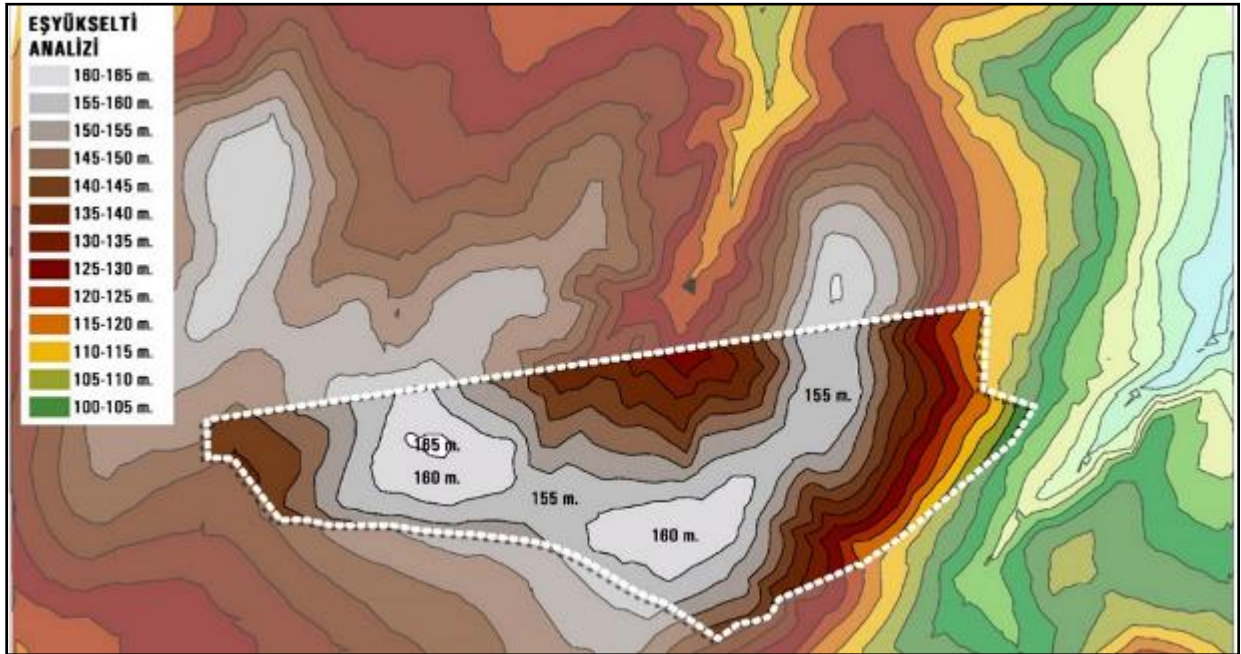
5. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

5.1. Topografik Yapı Analizleri

Topografik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla eşyüksekti analizi, sorunlu alanların belirlenmesi için eğim analizi, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı/yöneliş analizi yapılmıştır.

Eşyüksekti

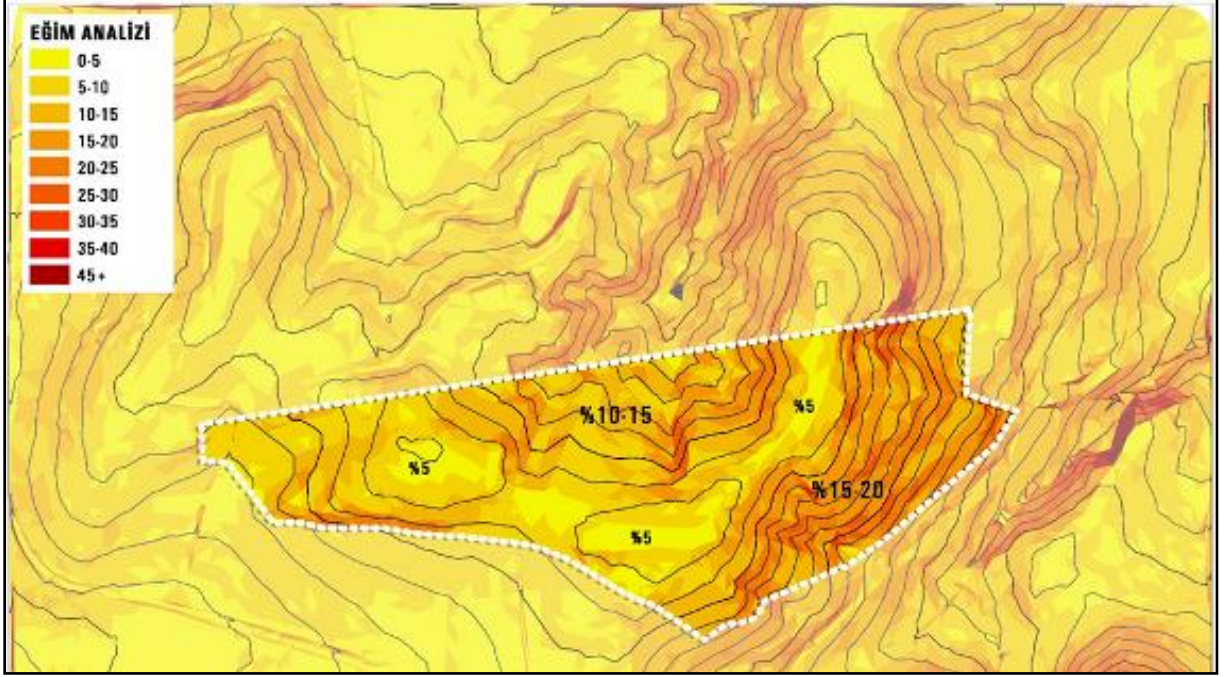
Eşyüksekti analizi yapılırken aralıklar 5 metre kabul edilmiştir. Çalışma alanında en düşük kot 100 metre, en yüksek kot ise 165 metre yüksekliktedir. Yükseklik doğuya doğru azalmaktadır. Çalışma alanında iki adet tepe noktası bulunmaktadır. Bunlar alanın güneybatısında yer almaktadır. Tepe bölgeleri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



Harita 2: Eşyüksekti Analizi

Eğim

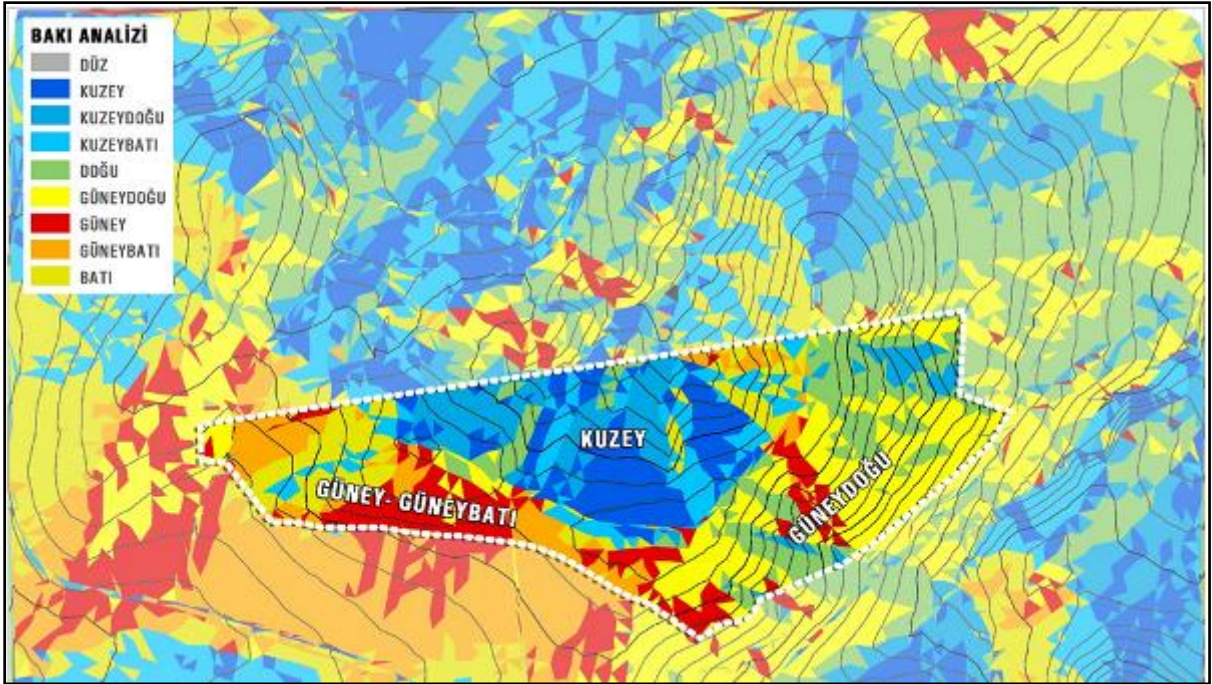
Eğim analizi %5'lik aralıklarla hazırlanmıştır. Eğim çizgileri ise 5 metre aralıklarla geçmektedir. Çalışma alanına ilişkin eğim analizi incelendiğinde, çalışma alanının büyük bir bölümü %5-15 eğim aralığında bulunduğu görülmektedir. En yüksek eğim değerleri (%15-%20) çalışma alanının doğusunda yer almaktadır.



Harita 3: Eğim Analizi

Baki

Çalışma alanının yöneliş durumu incelendiğinde, alanın ağırlıklı olarak kuzey ve güney olmak üzere iki ana yönelişi bulunduğu söylenebilir. Alanın güney yamaçlarının güneye, kuzeydeki yamaçlarının ise kuzeye doğru yönlendiği görülmektedir.



Harita 4: Baki Analizi

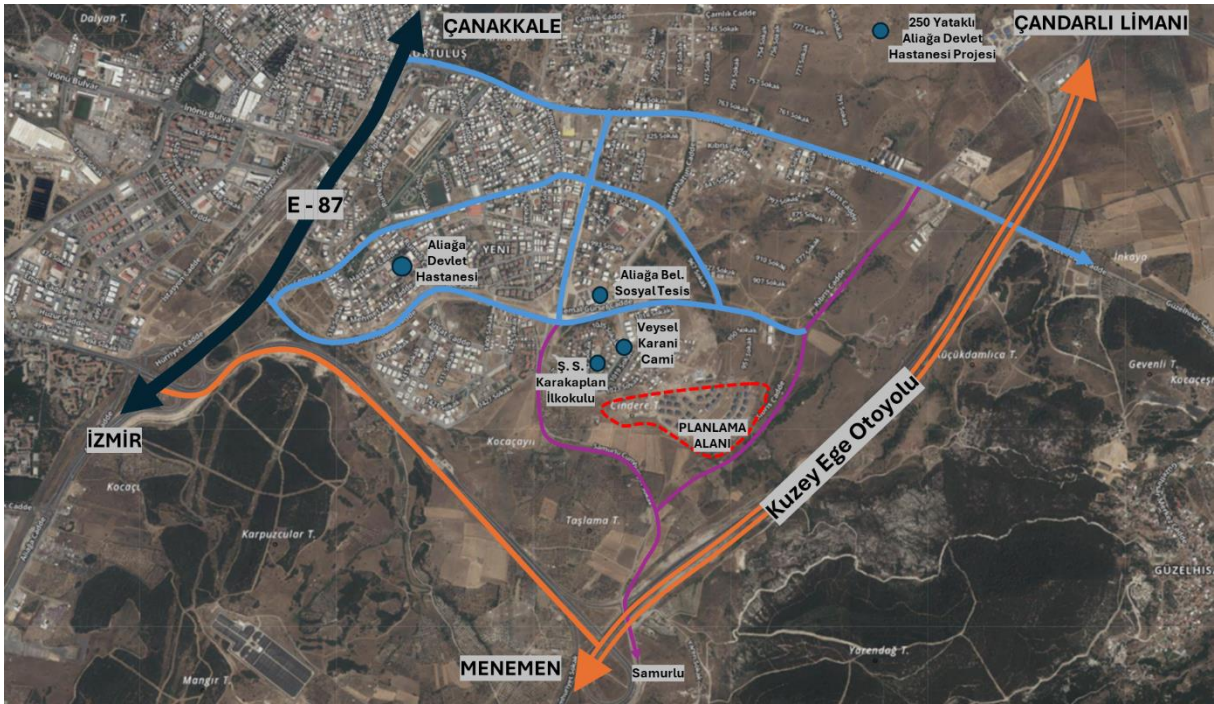
6. MEVCUT DURUM VE ARAZİ KULLANIM

Planlama alanı içerisinde sosyal konut projesi kapsamında yürütülen konutların inşaatları yer almaktadır. Çevresindeki yapılaşma ve arazi kullanımına bakıldığında; alanın kuzey ve kuzeybatısında 1-2 katlı konutların bulunduğu görülmektedir.



Harita 5: Planlama Alanı Geometrisi ve Uydu Görüntüsü

Planlama alanına yaklaşık 300 metre mesafede, ortak kullanımlı bir yapı içerisinde Şehit Sebahattin Karakaplan İlkokulu ve Ortaokulu bulunmaktadır. Planlama alanının yaklaşık 300 metre kuzeyinde Veysel Karani Camii, 500 metre mesafede Aliğa Belediyesi Sosyal Tesisi ve yaklaşık 1000 metre mesafede Aliğa Devlet Hastanesi yer almaktadır. Planlama alanının batı ve kuzeybatısında kalan bölgede kentsel yerleşimin olduğu görülmektedir.



Harita 6: Planlama Alanı ve Çevresi

“100.000 Sosyal Konut Projesi” kapsamında Aliğa İlçesinde 759 adet konut için alınan 30,187 talep doğrultusunda, 23.11.2022 tarihinde “İzmir İli, Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi, 759 Adet Konut, 16 Adet Dükkan ve 1 Adet Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi”nin ihalesi tamamlanarak inşaat faaliyetlerine başlanılmıştır.

Plan ile projelendirme çalışmaları tamamlanan ve inşaat faaliyetleri belirli bir aşamaya gelmiş alanda planlara yönelik İzmir Belediye Başkanlığınca açılan davada İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarih ve E:2024/1115, K:2025/1650 sayılı 26.04.2024 t.t.’ li İmar Planları iptal edilmiştir.



Fotoğraf 1: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-1 (2025)

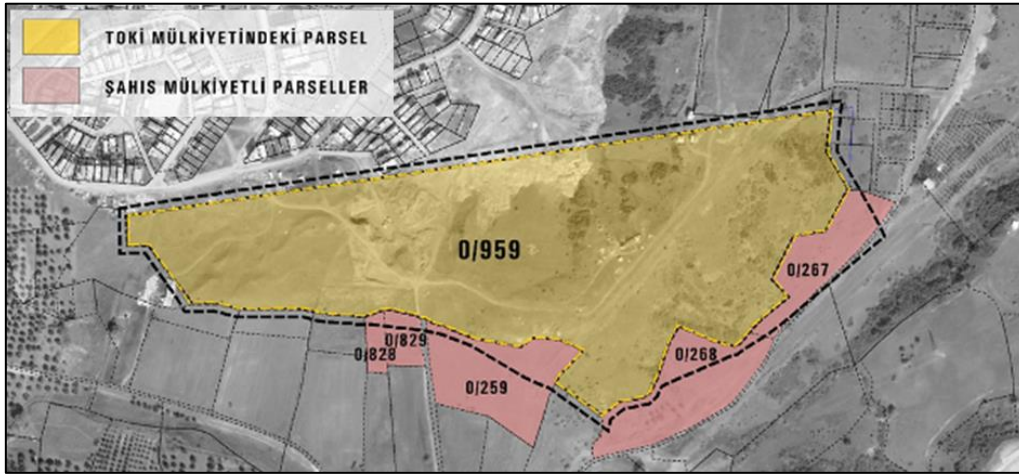


Fotoğraf 2: Sosyal Konutların Mevcut Durumları-2 (2025)

6.1. Mülkiyet Durumu

Planlama alanı, Kadastro kayıtlarında Aliğa İlçesi, Samurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 959 numaralı parseli tamamını ve çevresinde yer alan 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.

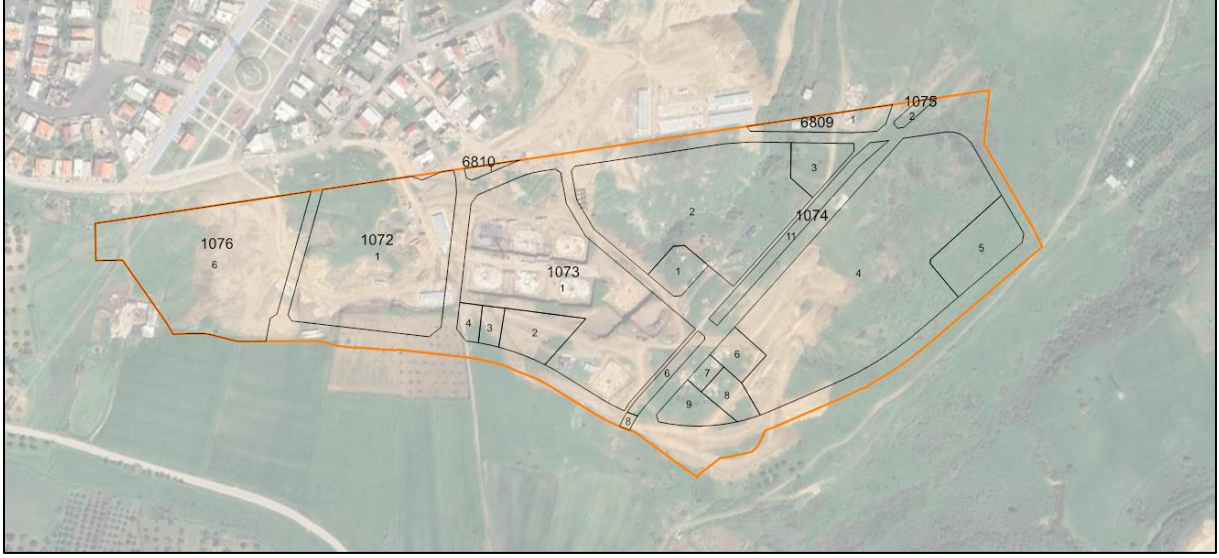
0/959 numaralı parselin tamamı TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır. 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parseller ise şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır. 27.01.2022 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi'ne göre 23.11.2023 tarihinde imar uygulaması yapılmıştır.



Harita 7: İmar Uygulaması Öncesi Mülkiyet Durumu

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m ²)
6809	1	1,901.92
6810	1	324.83
1072	1	18,368.75
1073	1	22,962.57
	2	2,563.73
	3	714.41
	4	691.04
	6	978.21
	8	151.46
1074	1	1,494.60
	2	19,243.43
	3	1,948.30
	4	31,102.86
	5	3,849.41
	6	1,346.18
	7	534.29
	8	1,372.77
9	1,723.65	
	11	2,272.82
1075	2	371.86
1076	6	17,806.28
Tescil Harici Alan		35,210.64
Toplam		166,934.01

Tablo 3: İmar Uygulaması Sonrası Parsel Numarası ve Büyüklükleri



Harita 8: İmar Uygulaması Sonrası Parsel Sınırları

6.2. Jeolojik Durum

Jeolojik etüt çalışmaları, İller Bankası Anonim Şirketi, Yeraltı Etütleri Dairesi Başkanlığı tarafından Aliğa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında yapılarak 11.12.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı, 1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında, “ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)” simgesiyle gösterilmiş alan içerisinde kalmaktadır.

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1);

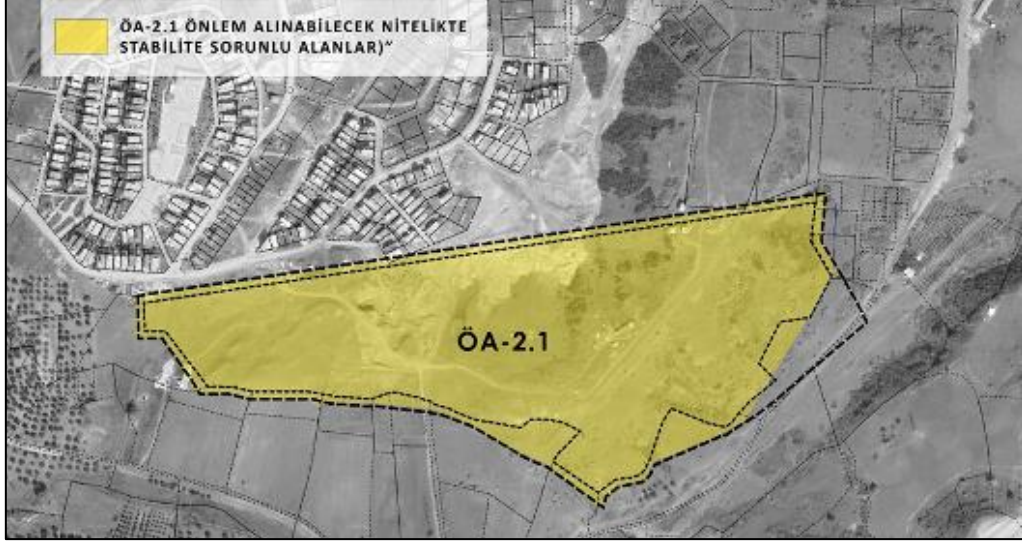
Çalışma alanında topografik eğimin nispeten yüksek olduğu alanlardır. Bu alanların jeolojisini Aliğa Kireçtaşı (Ma), Foça Tüfü (Mf), Zeytindağ Formasyonu (Mz) oluşturmaktadır. Yapılan gözlemlerde bu alanlarda kaya düşmesi, heyelan ve kütle hareketleri gözlenmektedir ancak eğime ve litolojiye bağlı olarak bu alanlarda yapılacak kazı esnasında açığa çıkacak şevlerde stabilite problemleriyle karşılaşılacağı bilinmelidir. Stabiliteye yönelik belirlenen mühendislik önlemlerinin alınması sonucunda bu alanlarda stabilitenin sağlanacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1) rumuzlu alanlar, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Ek-1 Yerleşime Uygunluk ve Mühendislik Jeolojisi Haritalarında ÖA-2.1 ile gösterilen bu alanlarda; Parsel bazında yapılacak etütlerde,

- Temel ve zemin etüt çalışmalarında yamaç boyunca stabiliteyi sağlayacak önlemlerin belirlenmesi ve uygulanması gerekmektedir.
- Kazı öncesi komşu parsel, yol ve altı yolların güvenliğini 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.



Harita 9: Jeolojik – Jeoteknik Etüt

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

İdaremiz mülkiyetinde bulunan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesi 959 parsel sayılı taşınmazın içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliağa Belediyesi tarafından hazırlanan Aliağa Merkez Nazım ve Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda kurum görüşleri (uygulamaları, yatırım programları ve projeleri) talep edilerek, kurum görüşleri alınmıştır. Planlama çalışması kapsamında bölge planına ilişkin kurum görüşlerinin İdaremiz mülkiyetindeki 959 parseli etkileyen kısımları, plan çalışması aşamasında dikkate alınmıştır.

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

8. MERİ PLAN KARARLARI

8.1. 23.06.2014 t.t.’li 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

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

Ölçek kararları dikkate alındığında, alt ölçekli planlar dahilinde plan değişikliğine konu edilen donatı alanlarının gösterimlerine yer verildiği, üst ölçekli planda kentsel alan olarak gösterildikleri görülmektedir.

1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunda Aliğa İlçesine yönelik olarak,

“ALİĞA: Aliğa ve çevresindeki alanlar, İzmir il sınırları içinde en büyük ölçekli sanayi gelişmelerinin yaşandığı alandır. Oldukça geniş bir alanda imar planlarına sahip olan Aliğa'da, planların büyük bölümü sanayi kullanımına aittir. Yapılan hesaplamalar sonucunda hedef yıl için öngörülen nüfus 160.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Aliğa Organize Sanayi Bölgesi'nin yeni kurulmuş olması ve giderek tesis sayısının artması, diğer sanayi alanlarındaki gelişmeler, başta Kuzey Ege Çandarlı Limanı kararı olmak üzere yapımı süren diğer limanlar ile İzmir Aliğa arasında ulaşımı kolaylaştıracak yatırımların sürmesi nedeniyle, gelecek dönemde nüfus artışının beklenenin üzerinde gerçekleşmesi olası görüldüğünden, gereksinmenin üzerinde de olsa onaylı planların bulunduğu alanlar korunmuştur.

Mevcut veriler, plan kararları ve gelişme eğilimleri dikkate alınarak, arazi kullanım kararlarında, onaylı planlardan farklı düzenlemeler yapılmış, ilçe sınırları içinde mahalleye dönüşen eski köylerin çevresinde ve sanayi alanlarına yakın bölümlerde yeni gelişme alanları düzenlenmiştir. Kentsel gelişme alanları içinde konut kullanımı dışında kentsel çalışma alanları ve küçük sanayi sitelerinin de önemli yer tutması sebebiyle, büyük bölümünde onaylı imar planları bulunan alanlar, gelişme alanı olarak kabul edilmiştir.”

şeklinde tanımlama yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

denilmektedir.

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

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

ifadesine yer verilmiştir.

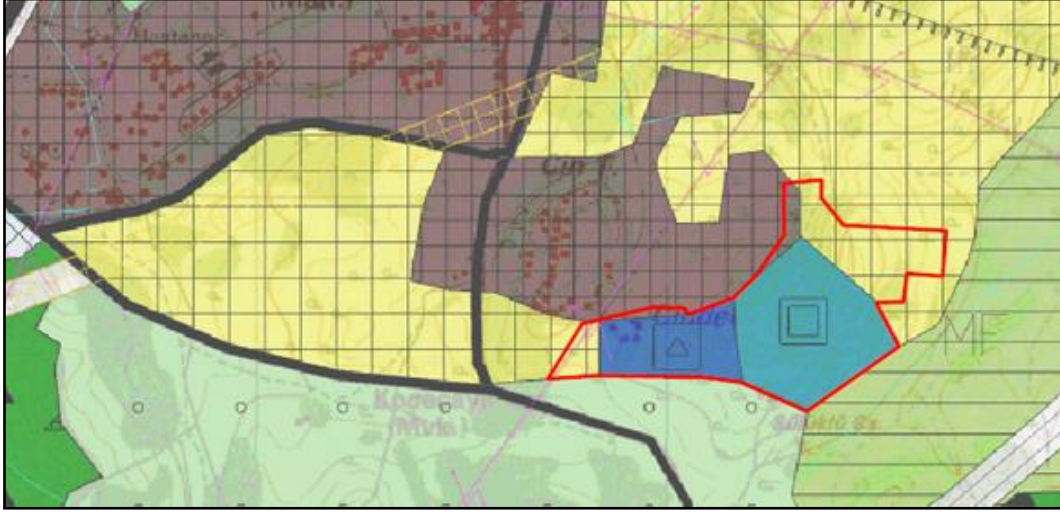


Harita 10: 23.06.2014 t.t.'li İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

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

Planlama alanı, İzmir Belediye Başkanlığınca hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı (K17-b3 paftası) kapsamında kalmaktadır.

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



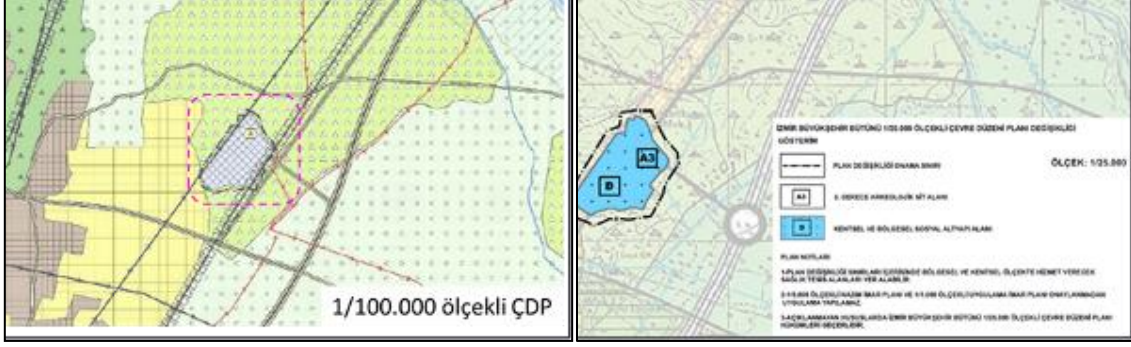
Harita 11: 12.09.2012 t.t.'li 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

8.3. 19.02.2020 t.t.'li 1/100.000 ve 1/25000 Ölçekli Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin ÇDP Değişiklikleri

250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığı Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne devri yapılan 215,883.63 m² büyüklüğündeki 8287 parsele yönelik 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği kapsamında kısmen "Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanı" bir kısmı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.07.2019 tarih ve 11558 sayılı kararı doğrultusunda "2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak şematize edilmiştir. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı" ve bir kısmı İzmir 2 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.07.2019 tarih ve 11558 sayılı kararı doğrultusunda "3. Derece Arkeolojik Sit" Alanı olarak planlanmıştır. 19.02.2020 t.t.'li 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Açıklama Raporlarında plan değişikliğinin amacı ve kapsamı hakkında;

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

Şeklinde bahsedilmiştir.



Harita 12: 19.02.2020 t.t.'li İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin ÇDP Değişikliği

8.4. 19.02.2020 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Eski 959 parselin kuzeydoğusunda yer alan İzmir İli, Aliağa İlçesi, 0/8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yapılması amacıyla hazırlanan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı 19.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. Sağlık Bakanlığı tarafından yatırımı planlanan 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi alanı, sosyal konut projesi çalışmaları yürütülen alana yaklaşık 2 km. mesafede, Nazım İmar Planına konu edilen alanın kuzeybatısında yer almaktadır.

Bu kapsamda planlama alanının yakın çevresinde (0/8287 parselde) Sağlık Bakanlığı tarafından 250 yataklı yeni Devlet Hastanesi'nin yatırım programında bulunması, ilgili kurum görüşüne göre eski 0/959 parselde sağlık tesis alanına yönelik bir çalışma olmaması ve 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanı olarak planlanmış olması hususları göz önünde bulundurularak, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Sağlık Tesisi Alanı" olan planlanmış olan yaklaşık 7.9. hektarlık alanda Çevre Düzeni Planı Değişikliği yapılmış ve bu alanda üst ölçekli plan kararlarına bakılarak "Kentsel Gelişme Alanı" olarak plan kararı alınmıştır. Söz konusu plan İzmir 6. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2023 tarih ve E:2022/1116, K:2023/1466 kararı ile iptal edilmiştir.



Harita 13: 19.02.2020 t.t.'li 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

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

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 06.12.2019 tarihinde onaylanan "1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi" kapsamında kalmaktadır.

Nazım imar planında planlama alanı; kısmen Sağlık Alanı, kısmen Eğitim Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı, kısmen Park ve Yeşil Alan, kısmen Gelişme Konut Alanı ve kısmen de Yol fonksiyonunda planlanmıştır. Planlama alanının bir kısmı da plansız alanda kalmaktadır.

Yürürlükteki nazım imar planında; alanın %38.1'i sağlık alanı olarak planlanmıştır. Yerleşme alanı olarak yüksek yoğunluklu (251-400 k/ha) gelişme konut alanı bulunmaktadır. Alanın %3.2'si gelişme konut alanı olarak planlanmıştır.

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

Tablo 4: 06.12.2019 t.t.'li NİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı



Harita 14: 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

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

Planlama alanında içinde bulunduğu bölgeye yönelik olarak Aliağa Belediye Başkanlığı tarafından Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, Aliağa Belediye Meclisi'nin 09.07.2020 tarih ve 125 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12.03.2021 tarih ve 05.304 sayılı kararları ile kabul edilmiştir.

1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesinde; nazım imar planı fonksiyonlarına uygun olarak, kısmen Ayrık Nizam 4 Kat ve E=1,00 yapılaşma koşullu Gelişme Konut Alanı, kısmen Hastane Alanı, kısmen Ortaokul Alanı, kısmen Lise Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Rekreasyon Alanı ve kısmen de Yol Alanı planlanmıştır.

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI (YÜKSEK)	7588.50	4.4
HASTANE ALANI	64230.50	37.6
ORTAOKUL ALANI	11213.50	6.6
LİSE ALANI	17438.70	10.2
BHA	1463.30	0.9
PARK ALANI	6374.8	3.7
REKREASYON ALANI	23940.90	14.0
YOL+OTOPARK	23374.9	13.7
PLANSIZ ALAN	21655.80	12.7
TOPLAM ALAN	177,280.90	100,0

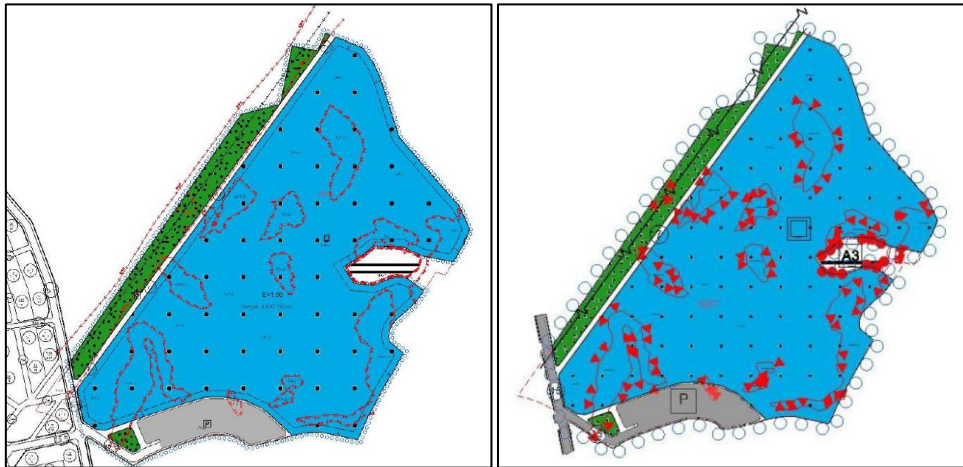
Tablo 5: 12.03.2020 t.t.'li UİP Revizyonu ve İlavesinde Planlama Alanına İlişkin Alan Dağılımı



Harita 15: 12.03.2020 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi

8.7. 12.03.2020 t.t.'li Aliğa İlçesi, Kültür (Aliğa) Mahallesi, 8287 Parsele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı

İzmir İli Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 215,883,63 m² yüzölçümlü 8287 numaralı parsel, 250 yataklı Aliğa Devlet Hastanesi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığı'nın programları çerçevesinde değerlendirilebilmesi amacıyla söz konusu alanda Hastane yapılabilmesi için 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planı hazırlanmış, her iki planda 170.024 m²'lik kısmı "Sağlık Alanı" olarak planlanmıştır.



Harita 16: 12.03.2020 t.t.'li 8287 Parsele İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı

8.8. 22.01.2022 t.t.' li Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

22.01.2022 t.t.'li planlar Eski 0/959 parselin tamamını ve çevresinde yer alan 0/259, 0/267, 0/268, 0/828, 0/829 numaralı parsellerin bir kısmını kapsamaktadır. İmar planı değişikliği hazırlanması aşamasında İdaremiz mülkiyetindeki 959 parsel bitişiğinde yer alan taşınmazlar plan bütünlüğü açısından imar planı değişikliği kapsamına alınmıştır. Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 06.12.2019 tarihinde onaylanan "1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi" kapsamında sağlık alanı, eğitim alanı, rekreasyon alanı, park ve yeşil alan ve gelişme konut alanı fonksiyonunda planlanmış alanda kalmaktadır.

Sağlık Bakanlığı tarafından 8287 parselde 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yatırımı planlanmış ve eski 959 parselin Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen Sosyal Konut hedefi doğrultusunda "gelişme konut alanı" olarak planlanması öngörülmüştür. Bu doğrultuda imar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulmuş, Genel Müdürlüğün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşünde;

"Talebinize ilişkin İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü ile yapılan ilgi (b) ve (c) 'de kayıtlı yazışmalar neticesinde; 959 parsel üzerindeki Sağlık Alanları ile ilgili olarak hazırlanacak imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları belirlenmesi durumunda, tarafınızca hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesi durumunda imar planı değişikliği teklifinizin uygun olacağı değerlendirilmektedir"

Nazım İmar planı ilavesi ve değişikliği ile 06.12.2019 onaylı bölgeye ilişkin Nazım İmar Planında bulunan "Sağlık Alanı" fonksiyonu kısmen korunmuştur.

Planlama sınırları içerisinde kalan 1,078.80 m² bölge planına uygun olarak "Sağlık Alanı" olarak planlanmıştır. Plan çalışması bütüncül olarak değerlendirildiğinde, planlama alanının kuzeyinde, planlama sınırı dışında kalan yaklaşık 19,360.30 m² (toplamda yaklaşık 20,439.10 m²) sağlık alanı bulunmaktadır. Sağlık Bakanlığı'nın görüşünde belirtilen hususlara (1 basamak sağlık tesisleri için yönetmelikte belirtilen ölçülere -3000 m²-) uygun olarak planlanmıştır.

Planlama alanında yaklaşık 84,205 m² (8.42 ha) büyüklüğünde yüksek yoğunluklu gelişme konut alanı oluşturulmuştur. Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında yoğunluk değeri 275 kişi/ha olarak kabul edilmiştir. Planlama alanı nüfusu 2,315 kişi olarak belirlenmiştir. İlgili nazım imar planı değişikliği ve ilavesi, İzmir Büyük şehir Belediye Başkanlığı tarafından açılan davada İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarihli 2022/1116 Esas ve 2023/1466 Karar sayısıyla iptal edildiğinden alan plansız kalmıştır.

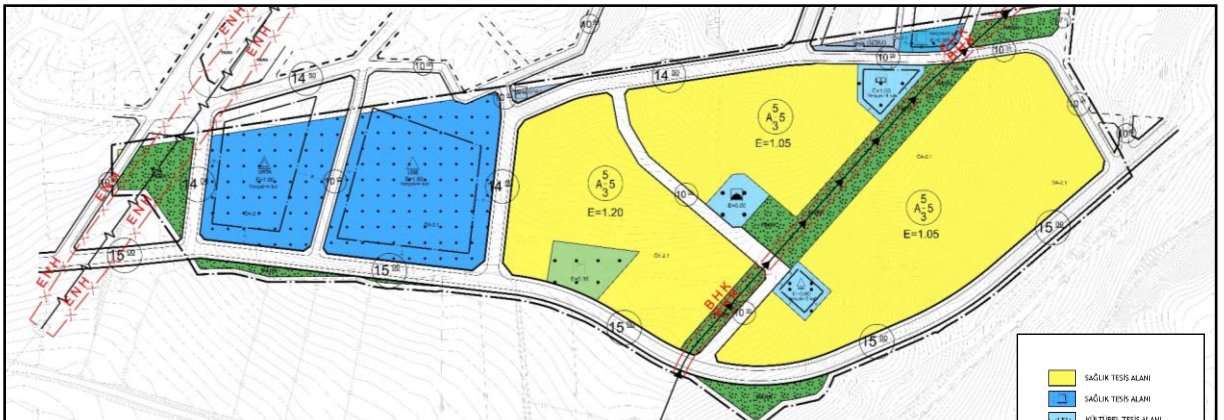


Tablo 6: 22.01.2022 t.t.'li NİP Değişikliği ve İlavesi

8.9. 22.01.2022 t.t.' li 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ve İlavesi

Eski 959 parselde 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında 750 adet Sosyal Konut yapılması öngörülmüş ve buna istinaden hazırlanan proje doğrultusunda Uygulama İmar Planı ile Gelişme Konut Alanı büyüklüğü 82,193.00 m² olarak planlanmıştır. Alanının batısında kalan imar adası için E=1,20, diğer imar adaları için ise E=1.05 yapılaşma koşulu belirlenmiştir. Bu doğrultuda planlama alanında belirlenen Konut Alanları için toplam inşaat alanı büyüklüğü 89,958.00 m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı için kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü ise yaklaşık 40 m² olarak öngörülmüştür.

Cumhurbaşkanlığı tarafından hazırlanan 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında İzmir İli, Aliğa İlçesinde 750 adet Sosyal Konut yapılması amaçlanmıştır. Buna istinaden TÜİK tarafından açıklanan verilere göre; Aliğa ilçesi ortalama hane halkı büyüklüğü 3.10 kişidir. Bu hesaptan hareketle; planlama alanı projeksiyon nüfusun nüfusu (750 x 3.10) 2325 kişi olarak öngörülmüştür. **İlgili plan İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 sayılı karar ile iptal edildiğinden alan plansız kalmıştır.**



Harita 17: 22.01.2022 t.t.' li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi

8.10. 26.04.2024 t.t.' li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

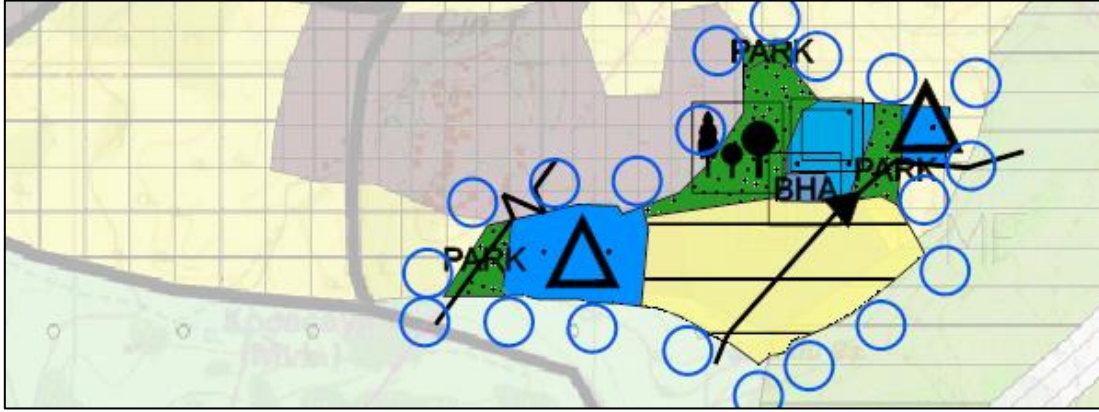
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" teknik ve

gösterimler bağlamında 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyuşmamaktadır. Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Geçici Madde 2’de özetle; yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarının, üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planı plan türüne dönüştürülmesi gerektiği-belirtilmektedir.

Bu doğrultuda, eski 959 parsel ile yakın çevredeki muhtelif parseller için 06.12.2019 t.t.’li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda tanımlanan fonksiyon kararları, alan büyüklükleri ve ölçek ilişkileri değerlendirilmiş; bu değerlendirme sonucunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer verilen kurallar çerçevesinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına konu edilecek proje sınırları bütüncül bir yaklaşımla genişletilerek hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı 26.04.2024 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

26.04.2024 t.t.’ li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Eski 959 parsel Sosyal Konut Projesi doğrultusunda Gelişme Konut Alanı, Eğitim Alanı ve Park Alanı fonksiyonunda kalmaktadır. Yakın çevresinde yer alan muhtelif parsellerse 06.12.2019 t.t.’li 1/5000 ölçekli NİP doğrultusunda Rekreasyon alanı, Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

İzmir Belediye Başkanlığınca açılan davada İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarih ve E:2024/1115, K:2025/1650 sayılı kararıyla 26.04.2024 t.t.’ li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.

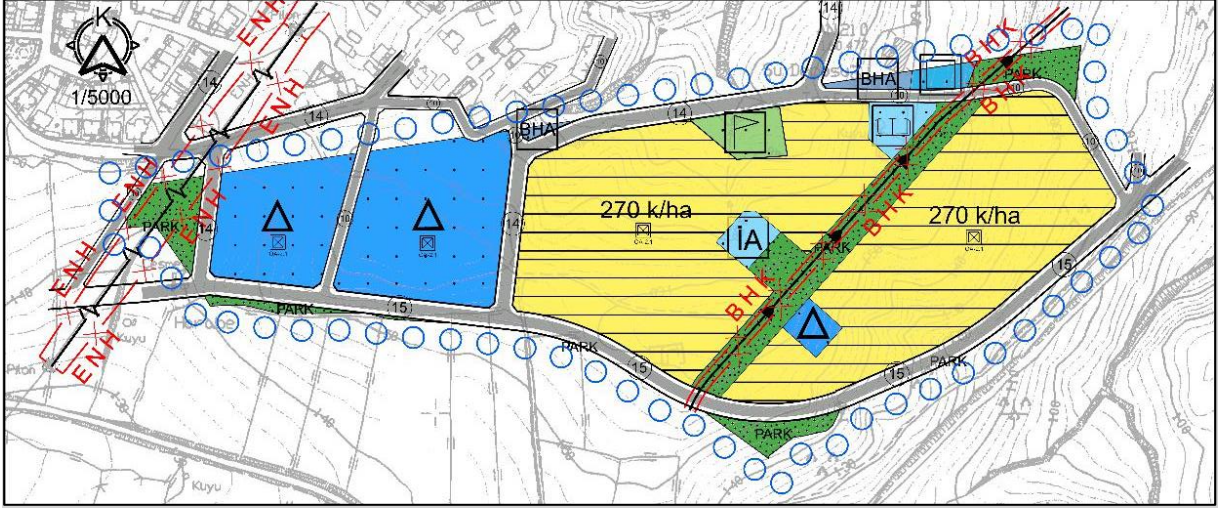


Harita 18: 26.04.2024 t.t.’ li 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

8.11. 26.04.2024 t.t.’ li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, “22.01.2022 t.t.’ li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İlavesi” kapsamındayken İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı karar ile iptal edildiğinden alan plansız kalmıştır.

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 26.04.2024 t.t.’ li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. İzmir Belediye Başkanlığınca açılan davada İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarih ve E:2024/1115 , K:2025/1650 sayılı kararıyla 26.04.2024 t.t.’ li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.



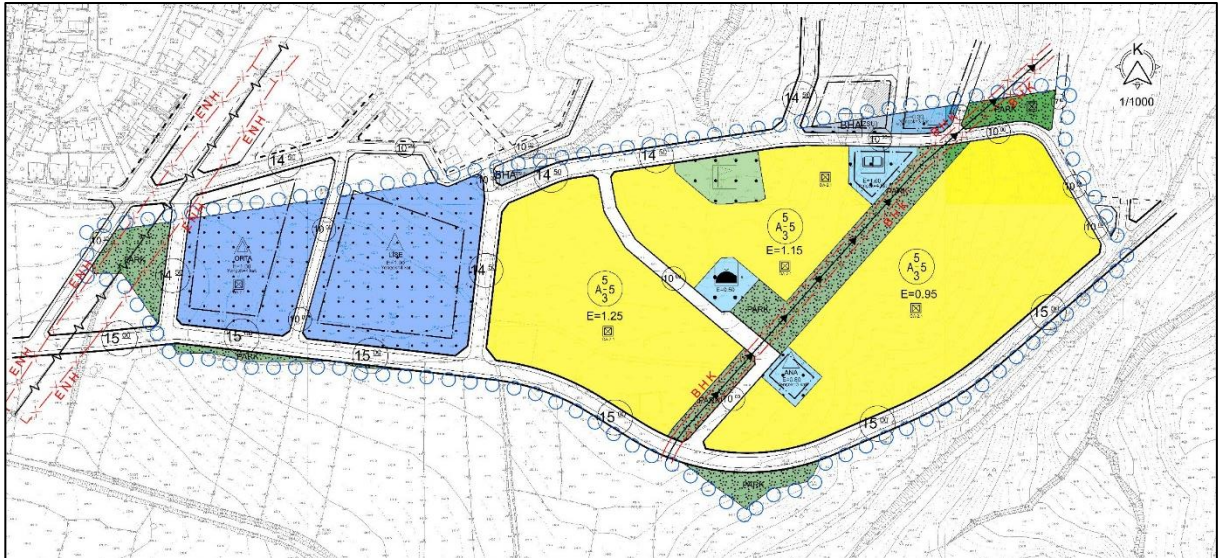
Harita 19: 26.04.2024 t.t.'li 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

8.12. 26.04.2024 t.t.' li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, "22.01.2022 t.t.' li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi" kapsamında iken İzmir 6. İdare Mahkemesi tarafından 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı karar ile iptal edildiğinden alan plansız kalmıştır.

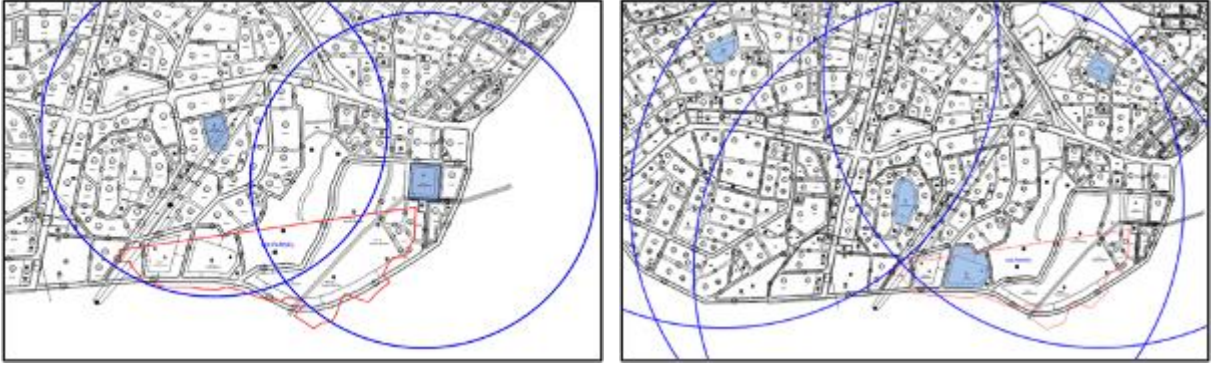
Mahkeme kararı sonucunda plansız kalan alan üzerinde kamu yatırımlarının aksamaması, kamu yararının yeniden tesis edilebilmesi, dar gelirli vatandaşların konut ediniminin sağlanabilmesi ve mahkeme kararındaki gerekçelerin yerine getirilebilmesi adına 26.04.2024 t.t.' li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

İzmir Belediye Başkanlığınca açılan davada İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarih ve E:2024/1115, K:2025/1650 sayılı 26.04.2024 t.t.' li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.



Harita 20: 26.04.2024 t.t.'li 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

9. YAKIN ÇEVRE DONATI ANALİZİ



Harita 21: İlkokul Yürüme Mesafesi (500 m) - Ortaokul Yürüme Mesafesi (1000 m)



Harita 22: Lise Yürüme Mesafesi (2500 m) - Sağlık Alanı Yürüme Mesafesi (ASM 500m)



Harita 23: Cami Yürüme Mesafesi (400 m) - Yeşil Alan Kurgusu

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı madde 12'de belirlenen standartlara göre 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliğa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kararları incelenmiştir. Yapılan analizde 959 parselin yakın çevresinde ilkokul alanına ilgili yönetmelikle belirlenen standartlarda erişim sağlanmaktadır. 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planında planlama alanı ve yakın çevresinde anaokulu bulunmamaktadır. 959 parsel ve yakın çevresinde 4 adet ortaokul, 3 adet lise alanları bulunmaktadır. Yürüme mesafeleri dikkate alındığında ilgili parselin yakın çevresindeki ortaokul ve lise alanlarına erişim sağlanmaktadır.

MPYY'nin ilgili maddesine belirlenen yürüme mesafeleri bağlamında 959 parselin çevresinde bulunan Aile Sağlığı Merkezine erişim sağlanmaktadır. Ayrıca 959 parselinde içerisinde bulunduğu takriben 2000 m'lik çap içerisinde 3 adet Sağlık Tesisi Alanı (Hastane) bulunduğu,

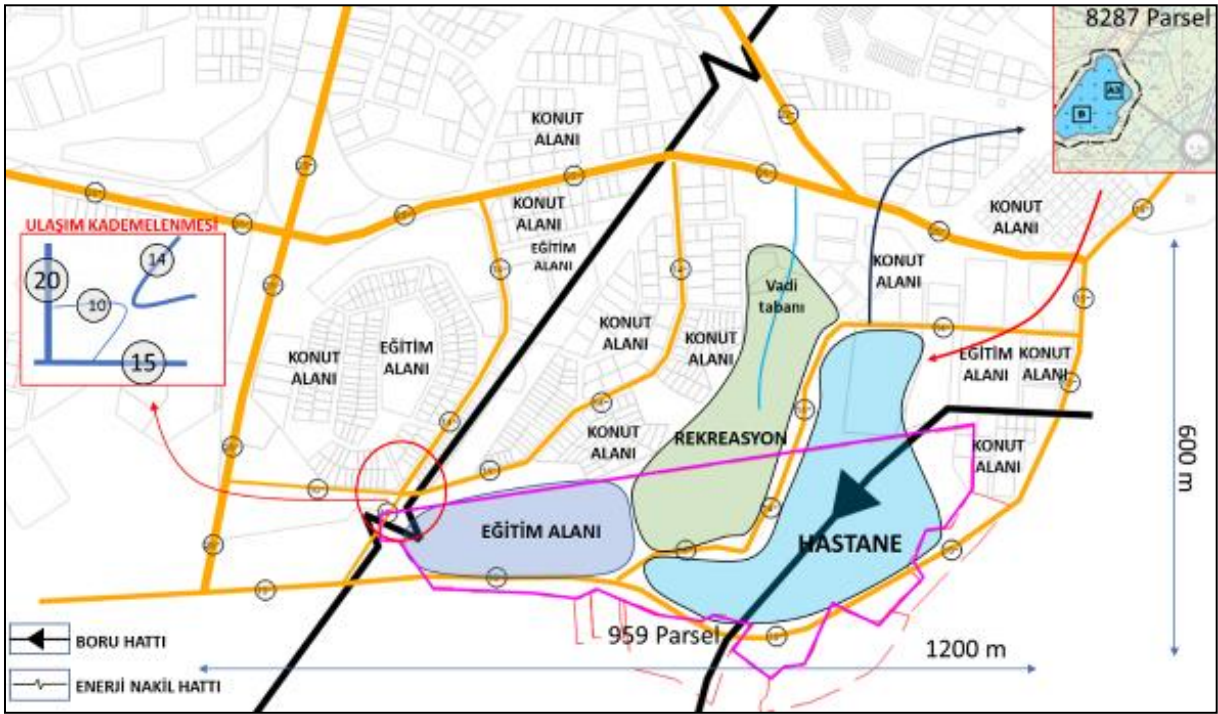
1000m'lik çap içerisinde de 3 adet ASM alanının meri planlarda yer aldığı, ilgili parselin 2000 m kuzeydoğusunda bulunan 8287 parselde 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi alanı yapımına başlanılmıştır.

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

10. EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında 1 adet enerji nakil hattı ve 1 adet doğalgaz işletme boru hattı ve kuzeydoğu-güneybatı akslı olarak geçen bir enerji nakil hattı bulunmaktadır. Kurum görüşünde de belirtildiği üzere plan çalışması yapılırken, enerji nakil hattının koruma kuşağı içerisine giren alanın, yeşil alan olarak bırakılması gerekmektedir. Bununla birlikte, alanda enerji nakil hattının doğusunda yine kuzeydoğu-güneybatı akslı olarak geçen bir boru hattı bulunmaktadır. Kurum görüşünde boru hattı koruma kuşağının da yeşil alan olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Meri uygulama imar planında belirlenen yol aksları yer yer genişleyip daralmakta olup ulaşım kademelenmesinde aksaklıklar oluşmaktadır. Ayrıca planlama alanı kuzeyinde 14.50m ile 10m yolların bağlandığı noktada dolgu alanı bulunmaktadır.

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



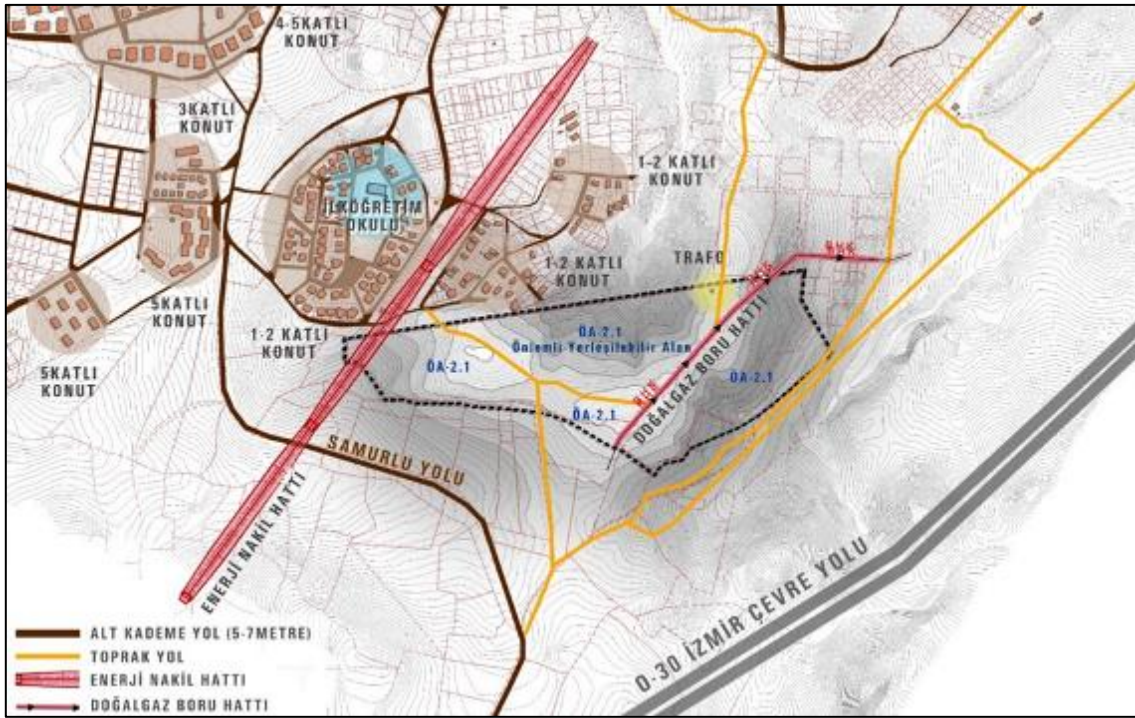
Harita 24: Eşik Analizi

11. SENTEZ

Planlama alanı, D-550 (Çanakkale-Manisa) Karayolu ve O-30 İzmir Çevre Yolu olmak üzere iki önemli aks arasında kalmaktadır. D-550 Karayolu, Aliğa ilçesi için 1. derece yol niteliğinde olup, kuzeyde Çanakkale'ye güneyde ise Menemen üzerinden Manisa ve İzmir'e bağlanmaktadır. İzmir Çevre Yolu ise Aliğa Organize Sanayi Bölgesi üzerinden Çandarlı Limanı'na bağlantı sağlayarak, Bergama üzerinden Çanakkale'ye ulaşmaktadır.

Planlama alanı, 23.06.2014 tasdik tarihli "İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Kentsel Gelişme Alanı"nda yer almakta, "1/25.000 Ölçekli İzmir İl Bütünü Çevre Düzeni Planı"nda ise; Kentsel Gelişme Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisi Alanları, Makilik ve Fundalık Alanları, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan lejantlarında kalmaktadır.

11.12.2012 onay tarihli "Aliğa (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu" doğrultusunda planlama alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. Planlama alanı, "ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)" simgesiyle gösterilmiş alan içerisinde kalmaktadır. Bu alanlar, topografik eğimin nispeten yüksek olduğu alanlardır. Yapılan gözlemlerde bu alanlarda kaya düşmesi, heyelan ve kütle hareketleri gözlenmektedir ancak jeolojik etüt raporunda da detaylı olarak belirtilen mühendislik önlemlerinin alınması gerekmektedir.



Harita 25: Sentez

Planlama alanında 1 adet enerji nakil hattı ve 1 adet doğalgaz işletme boru hattı ve kuzeydoğu-güneybatı akslı olarak geçen bir enerji nakil hattı bulunmaktadır. Kurum görüşünde de belirtildiği üzere plan çalışması yapılırken, enerji nakil hattının koruma kuşağı içerisinde giren alanın, yeşil alan olarak bırakılması gerekmektedir. Kurum görüşünde boru hattı koruma kuşağının da yeşil alan olarak ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanı kentin gelişme alanında yer aldığı için, nitelikli bir ulaşım bağlantısına sahip değildir. Bununla birlikte, çevresinde hizmet alabileceği kentsel sosyal donatı alanları

yetersizdir. Plan çalışması yapılırken, ulaşım bağlantıları kent merkezi ile entegre olacak şekilde çözülmeli ve hem plan değişikliği çalışmasının oluşturacağı nüfusa hem de çevresindeki nüfusa hizmet edebilecek düzeyde kentsel sosyal altyapı alanları düzenlenmelidir.

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

İmar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşünde; imar planlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo 'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları belirlenmesi durumunda, hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı belirtilmiştir.

Bu kapsamda 250 yataklı Devlet Hastanesi'nin yatırım programında bulunması göz önüne alındığında, Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşünde belirtildiği üzere planlama alanının bulunduğu bölgede sağlık alanı ihtiyacı 1. Basamak Sağlık Tesisi ile karşılanacaktır.



Harita 26: 250 Yataklı Aliağa Devlet Hastanesi

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI

12.1. Planlama İlkeleri ve Yaklaşımı

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

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

12.2. Nüfus Kestirimi

22.01.2022 t.t.'li ve 26.04.2024 t.t.'li imar planlarında; Cumhurbaşkanlığı tarafından hazırlanan 2020 yılı Sosyal Konut Eylem Planı kapsamında İzmir İli, Aliğa İlçesinde 759 adet Sosyal Konut yapılması amaçlanmış, buna istinaden TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü ile orantılanarak; planlama alanı **projeksiyon nüfusu (759 x 2.99) 2,269** kişi olarak belirlenmiştir.

Teklif uygulama imar planı kapsamındaysa E=1,25, E=1,15 ve E=0,95 yapılaşma koşulu konut alanları için toplam inşaat alanı büyüklüğü 89,081.83 m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı için kişi başına düşen inşaat alanı büyüklüğü ise yaklaşık 40 m² olarak öngörülmüştür. Bu bağlamda planlama alanı **projeksiyon nüfusu 2,227** kişi olarak öngörülmüş ve önceki planlara göre aşağı yönlü revize edilmiştir.

FONKSİYON	EMSAL	ALAN	EMSAL ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT (M ²)	NÜFUS
E:1.25 GELİŞME KONUT	1.25	26,855.43	33,569.29	40.00	839
E:1.15 GELİŞME KONUT	1.15	16,434.43	18,899.59	40.00	472
E:0.95 GELİŞME KONUT	0.95	38,539.94	36,612.94	40.00	915
TOPLAM					2,227

Tablo 7: Nüfus Hesabı

13. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK KARARLAR

Sosyal konut projesi yürütülen ve İdaremiz mülkiyetinde kalan eski 959 parseli kapsayan bölgeye yönelik Aliğa Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından hazırlanarak onaylanan İmar Planının planlama ve onay süreci İdaremiz görüşüne başvurulmadan yürütülmüştür. Bu kapsamda İdaremiz mülkiyetinde kalan 959 parsel ve bitişindeki muhtelif parsellerin bir kısmını kapsayan alana yönelik olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ve ilavesi hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Sosyal konut projesi kapsamında hazırlanan "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve İlavesi" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 22.01.2022 tarihinde onaylanmış olup İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca açılan davada İzmir 6. İdare Mahkemesi 28.09.2023 tarih ve 2022/1116 Esas, 2023/1466 Karar sayılı karar ile iptal edilmiştir. Akabinde kura yolu ile hak sahipleri belirlenen ancak inşaat faaliyetleri henüz tamamlanmamış sosyal konutlara yönelik 17.07.2024 t.t.'li imar planları, mahkeme kararları da gözetilerek onaylanmıştır.

17.07.2024 t.t.'li imar planlarına yönelik olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca açılan dava kapsamında da İzmir 8. İdare Mahkemesinin 30.10.2025 tarih ve E:2024/1115, K:2025/1650 sayılı kararında özetle;

- Alt ölçekli planlarda yeşil alan büyüklüğünü azaltıcı bir etki yaratıldığı,
- Dava konusu planlarda küçültülen Sağlık Alanı kullanımına eşdeğer bir plan kararı bulunmadığı, sağlık tesis alanının azaltılmış olduğu, 66.555,2 m² ilave sağlık tesis alanına gereksinim bulunduğu,
- Dava konusu planlama çalışmaları kapsamında üst ölçekli plan nüfuslarına ek olarak yaklaşık 27 hektarlık bir planlama alanında 2269 kişilik bir ilave nüfus öngörüsünde bulunulmakta olup, söz konusu nüfusun üst ölçekli planlar ile öngörülen koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ile nüfus kabullerine aykırı olduğu,

- 12.632,30 m2 daha eğitim tesis alanına gereksinim bulunduğu,
- 2.519,15 m2 ilave açık ve yeşil alana gereksinim bulunduğu,

Yönünde belirtilen gerekçelerle 17.07.2024 t.t.'li imar planlarının iptaline karar verilmiştir.

Mahkeme Kararına İlişkin Alınan Kararlar

Ülke ve bölge düzeyinde geline süreçte, barınma ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle İzmir İli, Aliağa İlçesi, Samurlu Mahallesinde bulunan eski 959 parsel sayılı taşınmazlarda "2020 yılı 100.000 Sosyal Konut Projesi" kapsamında kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır. Eski 959 parsel önceki planlarda;

- 1- 23.06.2014 t.t.'li İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Gelişme Alanı" ve kısmen "Kentsel Yerleşik Alan" olarak şematik olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almaktadır.
- 2- 12.09.2012 t.t.'li İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Enerji Nakil Hatları", "**Sağlık Tesisi Alanları**", "Eğitim Tesisi Alanları", "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" ve "Kentsel Gelişme Alanlar" olarak şematize edilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- 3- 06.12.2019 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Aliağa Merkez Nazım İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında kısmen "**Sağlık Alanı**", kısmen "Eğitim Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Park ve Yeşil Alan", kısmen "Gelişme Konut Alanı" ve kısmen de "Yol Alanı"nda kalmaktadır.
- 4- 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi kapsamında kısmen Ayrık Nizam 4 Kat ve E=1,00 yapılaşma koşullu "Gelişme Konut Alanı", kısmen "**Hastane Alanı**", kısmen "Ortaokul Alanı", kısmen "Lise Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı" ve kısmen de "Yol Alanı"nda kalmaktadır.

Şeklinde belirtilen fonksiyonlarda yer almaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı Madde 26'da;

"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

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

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

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

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.”

şeklinde ifade edilmektedir. Özetle, ilgili mevzuat çerçevesinde imar planlarında tanımlı sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya konumlarının değiştirilmesi, ancak ilgili yatırımcı bakanlıklar ile yetkili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşlerinin alınması suretiyle mümkündür.

Eski 959 parsel ile ilgili imar planı değişikliğine yönelik olarak Sağlık Bakanlığı görüşü talep edilmiştir. Sağlık Bakanlığı'nın 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı yazısında;

“Talebinize ilişkin İzmir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü ile yapılan ilgi (b) ve (c) 'de kayıtlı yazışmalar neticesinde; 959 parsel üzerindeki Sağlık Alanları ile ilgili olarak hazırlanacak imar planlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanları belirlenmesi durumunda, tarafınızca hazırlanan imar planı değişikliği teklifinin uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında Ek.2 Tablo'da yer alan ölçülerde 1.Basamak Sağlık Tesis Alanlarının belirlenmesi durumunda imar planı değişikliği teklifinizin uygun olacağı değerlendirilmektedir.”

Şeklinde görüş bildirmektedir. Mezkur yönetmeliğin Ek-2 Tablosunda; Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisi olarak değerlendirilmekte olup en az alan ölçüsü 750 m2 olarak belirlenmiştir.

Planlamaya konu eski 959 parselin kuzeydoğusunda bulunan takriben 21 ha alanı kapsayan 8287 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Sağlık Bakanlığı'nca 250 yataklı Aliağa Devlet Hastanesi yapılması amacıyla 19.02.2020 tarihinde çevre düzeni planı ve imar planı yapılmış ve yatırıma başlanılmıştır. Yine 959 parsel 1 km kuzeybatısında bulunan takriben 1 ha alanı kapsayan 330 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde faaliyeti devam eden Aliağa Devlet Hastanesi bulunmaktadır.

Yatırımcı kuruluş olan Sağlık Bakanlığı 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı kurum görüşünde plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresine hizmet etmek üzere “1.Basamak Sağlık Tesis Alanı” belirlenmesinin en uygun plan kararı olacağı ifade edilmektedir.

Bu raporun “Yakın Çevre Donatı Analizi” bölümünde 09.07.2020 t.t.'li 1/1000 ölçekli Aliağa Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Yürüme Mesafeleri” başlıklı 12.Maddesi kapsamında irdelenmiş olup eski 959 parsel ve yakın çevresinin sadece anaokulu ve cami yönünden yaya hizmet etki alanı dışında kaldığı tespit edilmiştir. Planlama alanının %49'u Sosyal konut Projesi kapsamında %51'i sosyal ve teknik altyapı alanları olarak ayrılmıştır.

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.

Planlama çalışması kapsamında, E:0.95 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları için 38.539,94 m², E:1.15 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları için 16.434,43 m² ve E:1.25 yapılaşma koşullu gelişme konut alanları için 26.855,43 m² büyüklüğünde alan öngörülmüştür.

Donatı Alanlarına İlişkin Kararlar

Sağlık Tesisi Alanı

Sağlık Bakanlığı'nın 14.10.2020 tarih ve E.769 sayılı görüşü doğrultusunda ayrılması istenen 1. Basamak sağlık tesis alanına (ASM) Uygulama imar planı çalışmasında yer verilmiş olup bu alan yaklaşık 1,078.80 m²'dir.

Plan çalışması bölgesel düzeyde yapılan kamusal yatırımlarla bütüncül olarak değerlendirildiğinde, planlama alanının kuzeyinde, 2018 Parsel ve 613 ada 1 Parsele yönelik hazırlanan 12.03.2020 t.t.'li plan kararlarından gelen "Sağlık Alanı" fonksiyonunun (19,360.30 m²) daha olduğu görülmektedir.

Cami Alanı

Yapılan analiz ve sentez doğrultusunda planlama alanı ve yakın çevresinde yürüme mesafeleri kapsamında yeterli cami alanı bulunmamaktadır. Bu bağlamda planlama alanında 1.494 m² büyüklüğünde cami alanı ilave edilmiştir.

Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır. Planlama alanı içerisinde 1,948.30 m² "Kültürel Tesis Alanı" yer almaktadır.

Anaokulu Alanı

Planlama alanı ve yakın çevresi (12.03.2020 t.t.'li uygulama imar planı) incelenmiş olup Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında 1,346 m² anaokulu alanı önerilmiştir.

Ortaokul Alanı - Lise Alanı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu” kapsamında “Ortaokul Alanı” 11,050 m² ve “Lise Alanı” 18,372 m² yer ayrılmıştır.

Park Alanı

Planlama alanında 1 adet enerji nakil hattı ve 1 adet doğalgaz işletme boru hattı geçmektedir. Kurum görüşünde de belirtildiği üzere koruma kuşağı içerisine giren alanın, yeşil alan olarak bırakılması gerekmektedir. Bu kapsamda bu alanlar “Park Alanı” olarak işlenmiştir.

Yeşil alanlar konut ve donatı alanları arasında devam ettirilmiş olup gerek rekreatif gerekse de ihtiyaç dahilinde yapılacak yaya sirkülasyonunu ve erişimlerini kolaylaştıracaktır.

Açık Spor Tesisi Alanı

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere 2,628 m² Açık Spor Tesisi Alanı yer ayrılmıştır.

Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Belediye Hizmet Alanı

Sosyal konut Projesi kapsamında ikamet edecek vatandaşın elektrik ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla trafo alanları ayrılmıştır. İçme-kullanma suyu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Belediye Hizmet Alanı (İZSU) ve Teknik Altyapı Alanları ayrılmıştır.

ALAN DAĞILIMI		ORAN
125 GELİSME KONUT A.	26,855.43	16%
115 GELİSME KONUT A.	16,434.43	10%
095 GELİSME KONUT A.	38,539.94	23%
CAMİ ALANI	1,494.60	1%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1,078.80	1%
ANAOKULU	1,346.18	1%
ORTAOKUL ALANI	11,050.20	7%
LİSE ALANI	18,372.19	11%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1,948.30	1%
PARK	16,855.69	10%
AÇIK SPOR TESİSİ	2,628.65	2%
BHA	1,155.80	1%
TEKNİK ALTYAPI	205.06	0%
TRAFO ALANI	116.54	0%
YOL	28,852.20	17%
TOPLAM ALAN	166,934.01	98%

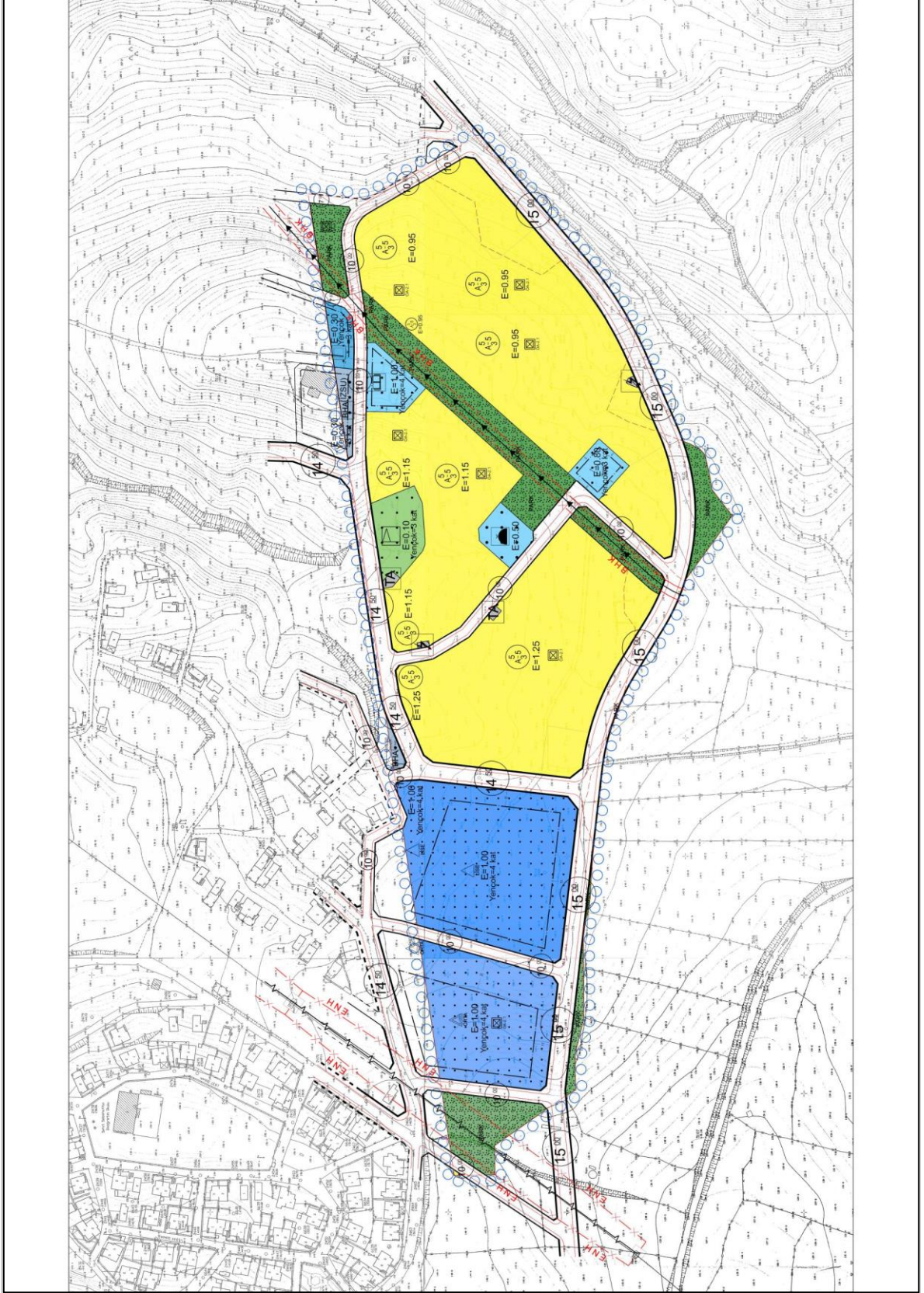
Tablo 8: Alan Dağılımı

NÜFUS	STANDART		PLANLANAN		
	KİŞİ BAŞI M2	EN AZ ALAN TOPLAMI M2	PLAN M2	TOPLAM	KİŞİBAŞI (m ²)
2,227					
FONKSİYON					
ANAOKUL	0.50	1,113.52	1,346.18	1,346.18	0.60
ORTAOKUL	2.00	4,454.09	11,050.20	18,673.70	8.38
LİSE	2.00	4,454.09	18,372.19	12,910.66	5.80
PARK	10.00	22,270.46	16,855.69	19,484.34	8.75
AÇIK SPOR TESİSİ			2,628.65		
CAMI	0.50	1,113.52	1,494.60	1,494.60	0.67
SAĞLIK*	- *	750.00	1,078.80	1,078.80	0.48
KÜLTÜREL TESİS	0.75	1,670.28	1,948.30	1,948.30	0.87
TAY*	- *	HAT GÖSTERİMİ	116.54	1,477.40	0.66
TRAFO*			205.06		
BELEDİYE HİZMET ALANI (İZSU)*			1,155.80		
* KURUM GÖRÜŞLERİ KAPSAMINDA GÖSTERİLMİŞTİR.					

Tablo 9: Donatı Alanları Hesabı

Yol Alanları

Erişim taleplerinin en az maliyet ve süreyle çözümlenebilmesine yönelik yol akslarının kurgulanmasına özen gösterilmiş olup nazım imar planı kararlarındaki mekansal yapı gözetilerek, yakın çevrede bulunan yol akslarının da devamlılığını sağlayacak şekilde ve kendi içindeki ulaşım kademelenmesini de kurabilecek biçimde yol ağları tasarlanmıştır.



Harita 27: Uygulama İmar Planı