





### **1. Önerinin Konusu:**

İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 14.03.2022 tarihli ve E-39751725- 220.04.02-363755 sayılı yazısında belirtildiği üzere Aliğa İlçesi Çaltıldere Mahallesi de oluşan atıksuların arıtılması amacıyla kanalizasyon ve paket atıksu arıtma tesisi proje çalışmaları kapsamında, imar planında BHA (Atıksu Arıtma Tesisi) olarak ayrılan ve mevcutta bir betonarme yapının da bulunduğu alanın yine BHA (Atıksu Terfi Merkezi) olarak korunması ve bu alanın mevcutta gelen atıksuların yeni atıksu arıtma tesisi alanı olarak belirlenen ve buradan kot olarak yüksekte olan alana atıksuların terfilendirilmek üzere kullanılması için yazı ekinde büyüklüğü, geometrisi ve koordinatları belirtilen alana ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişik önerileri.

### **2. Önerinin Gerekçesi:**

İzsu Genel Müdürlüğünün talebi üzerine hazırlanan plan değişikliğinin amacı Aliğa İlçesi Çaltıldere Mahallesi ve çevresinde oluşan atıksuların arıtılması amacı ile talep edilmiş ancak Dokuz Eylül Üniversitesi Mesleki ve Çevresel Hastalıklar Hastanesinin talebi üzerine mevcut durumda planda belirlenen Belediye Hizmet Alanı içerisinde yapılması planlanan tesis yetersiz olacağından mevcut planda belirlenen Belediye Hizmet Alanında atıksu terfi merkezi, bu alanın kuzeyinde yaklaşık 3,700 m2 alanın ise Atıksu Arıtma tesisi olarak planlanması talep edilmiştir.

### **3.Mülkiyet Bilgisi :**

3784 ada 23 parsel ve 3787 ada 2 parsel kamu orta malı ve mera vasfındadır.

### **4.Yürürlükteki İmar Planlarındaki Konumu:**

Plan değişikliğine konu olan alanın içinde yer aldığı bölgeyi kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planları şu şekildedir ;

#### **4.1.İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı :**

Plan değişikliğine konu alan , 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan, İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre ; “ Üniversite Alanı, Gelişme Konut Alanı ve Otoyol “ kullanımında kalmaktadır.



-- Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu --

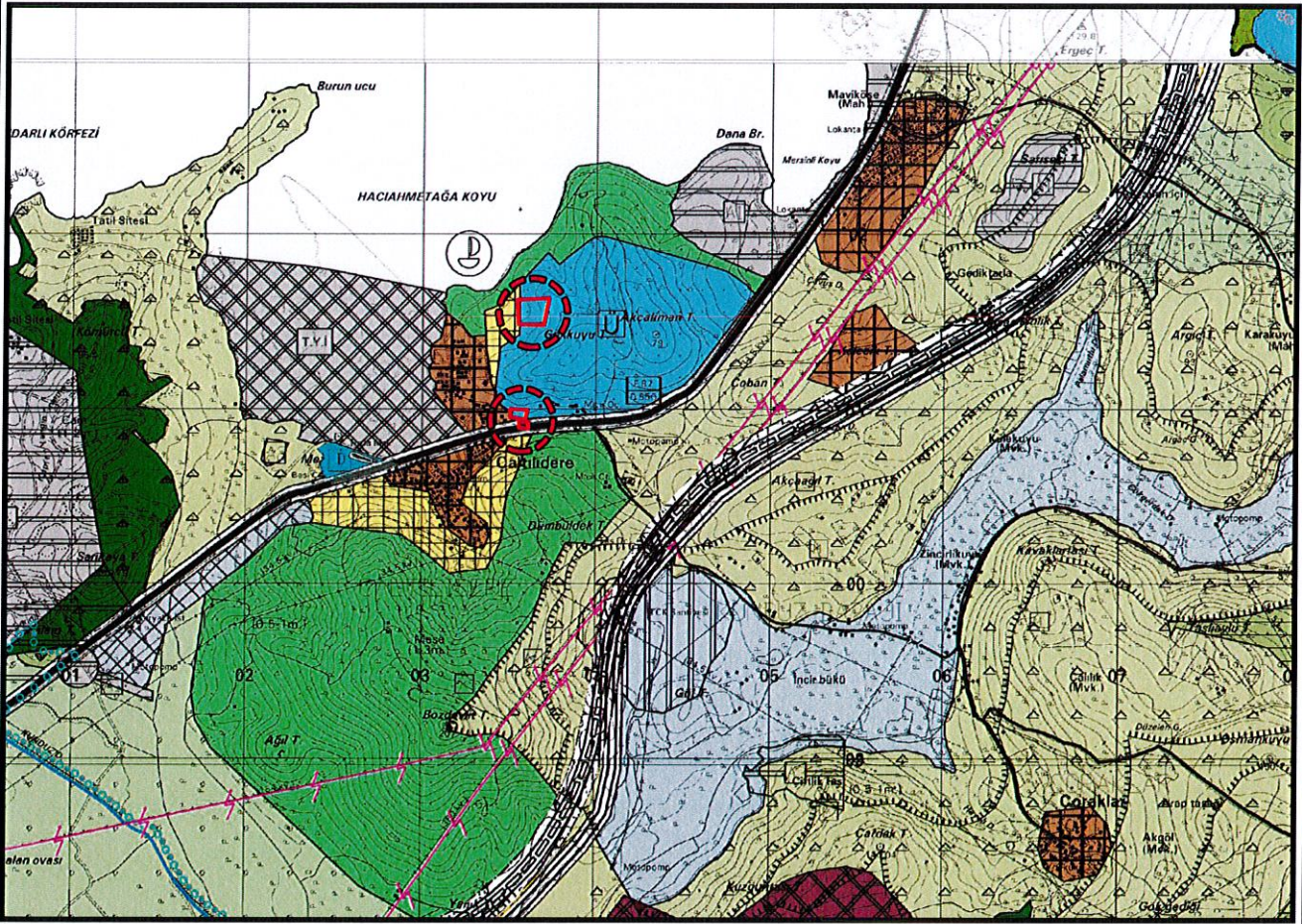
Me



İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde 7.26. maddesinde;

“Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, (...), yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz (...).” hükmü yer almaktadır.

#### 4.2 Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı :



*Plan Değişikliği Alanının Yürürlükteki İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu*

Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.03.2018 tarih ve 05.398 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan İzmir Kuzey Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında; “Yüksek Öğretim Alanı, İkinci Derece Yol” plan kararında kalmaktadır.

Söz konusu planın Plan Uygulama Hükümleri'nin ;

6.15. maddesinde; “Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, **ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı**, kamu hizmet alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait **alt ölçekli imar planları, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır.** Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz.”

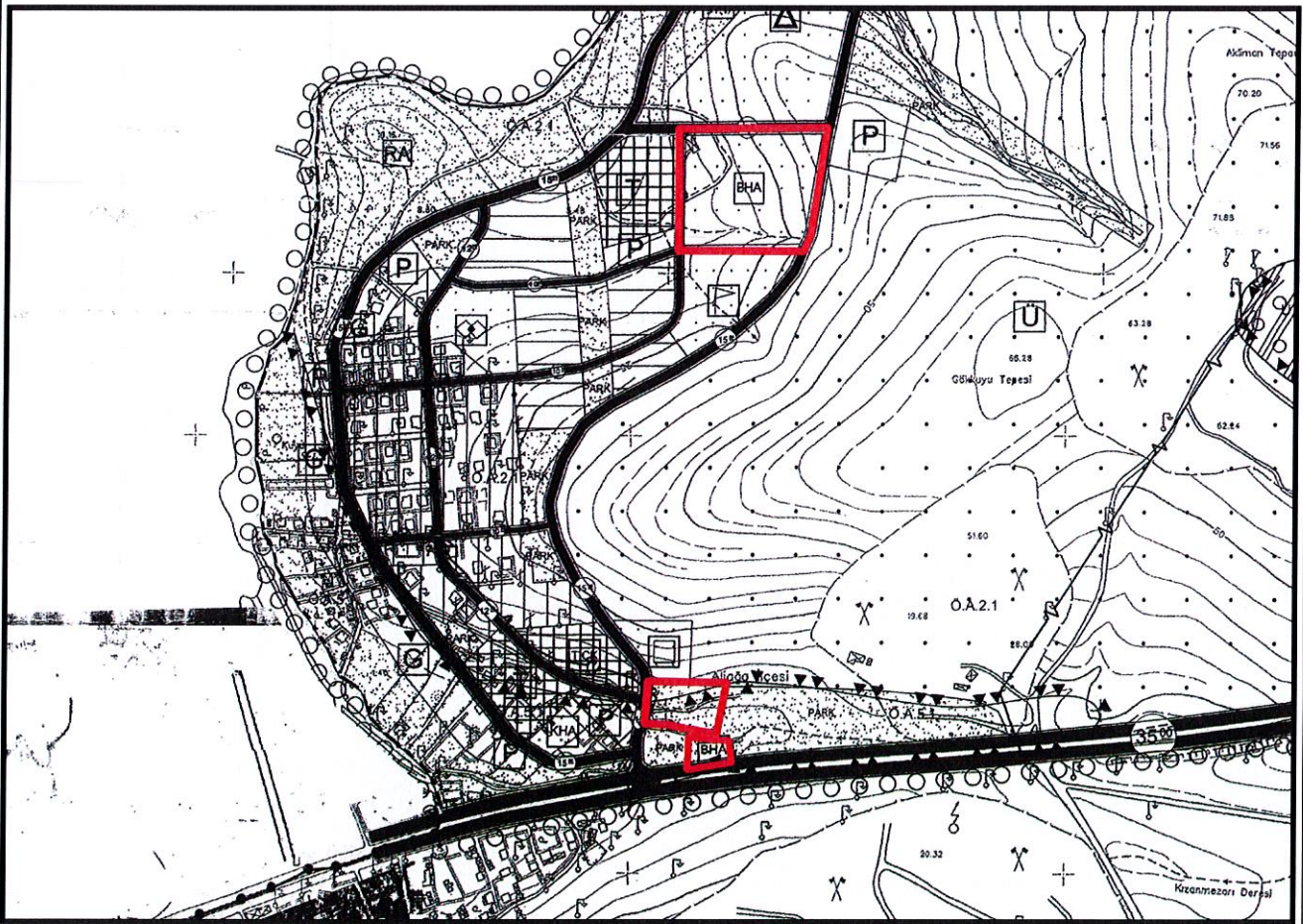
*M*



7.13.2. Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi) maddesinde;

'Bu planın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma kullanma dengesi içerisinde bu planda belirlenen arıtma tesis alanlarında onaylı alt ölçekli imar planları geçerlidir. **Yeni arıtma tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından yapılabilir.**' hükmü bulunmaktadır.

**4.3 Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**



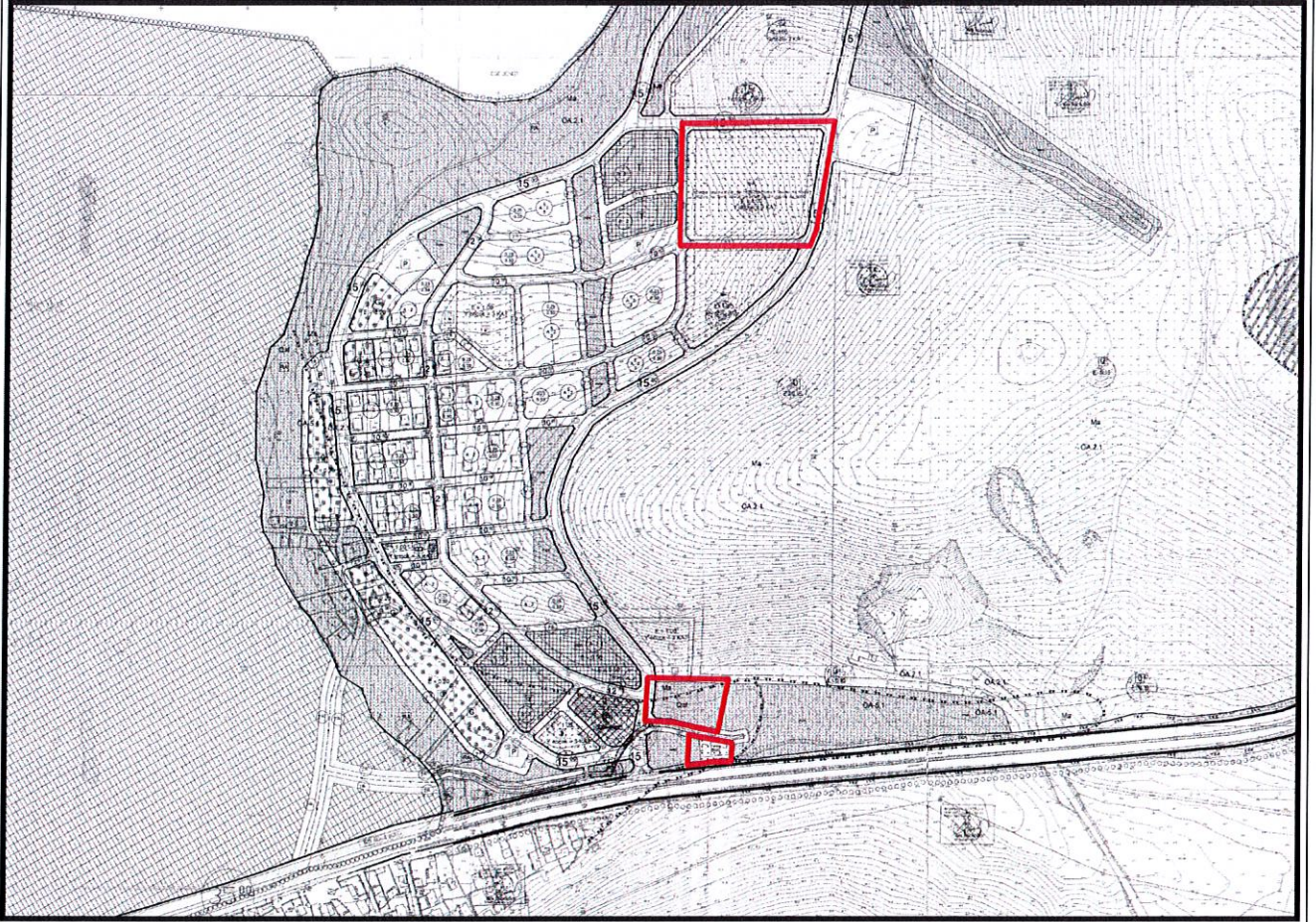
*Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki konumu*

İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.08.2016 tarih ve 05.839 sayılı kararı uygun görülerek onaylanan Aliağa İlçesi çaltıdere Mahallesi Kuzey Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanlar " Belediye Hizmet Alanı ve Park " kullanımlarında kalmaktadır.

W.



#### 4.4 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



*Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu*

Aliağa Belediye Meclisinin 04.04.2017 tarih ve 78 sayılı kararı ile uygun görülerek Belediyemize iletilen İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 18.08.2017 tarih ve 05.1075 sayılı kararı uygun görülerek onaylanan Aliağa İlçesi çaltılıdere Mahallesi Kuzey Kesimi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve İlavesi söz konusu alanlar “ Belediye Hizmet Alanı ve Park “ kullanımlarında kalmaktadır.

#### 6. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi :

Talep edilen yaklaşık 3700 m<sup>2</sup> lik yeni Belediye hizmet Alanı yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park alanında kaldığından talep edilen alanın kuzeyinde bulunan ve yürürlükteki imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen alanın 3700 m<sup>2</sup> lik kısmı park alanı olarak belirlenmiş ve plandaki kamusal alanlara ayrılmış alanlar içerisindeki yeşil alan dengesi korunmuştur. Ayrıca mevcut durumda 3787 Ada 2 Parselde yapımına başlanan atıksu terfi merkezinin imar planlarında uyumsuzluk olduğu parselin bir kısmının park bir kısmının ise yeşil alanda kaldığı tespit edildiğinden, mülkiyet sınırları ile plan kararı uyumlandırılmıştır.

Plan notlarında ;

*M.*



## GENEL HÜKÜMLER

1. Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

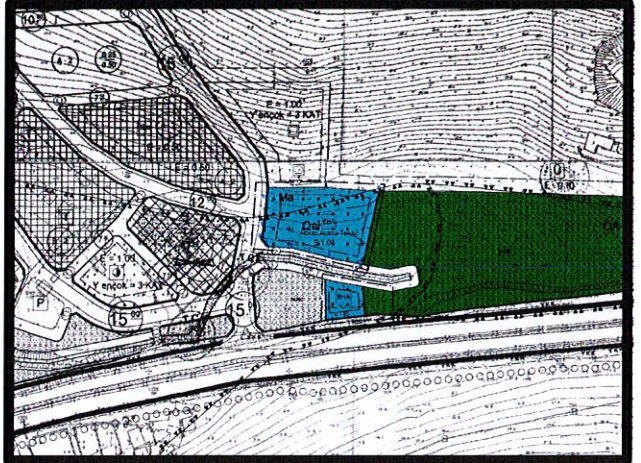
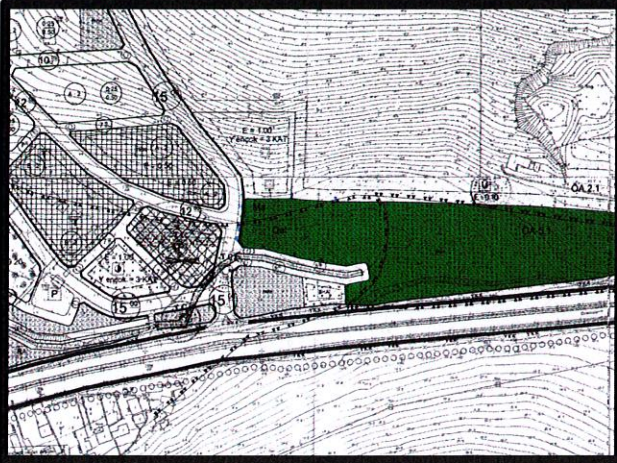
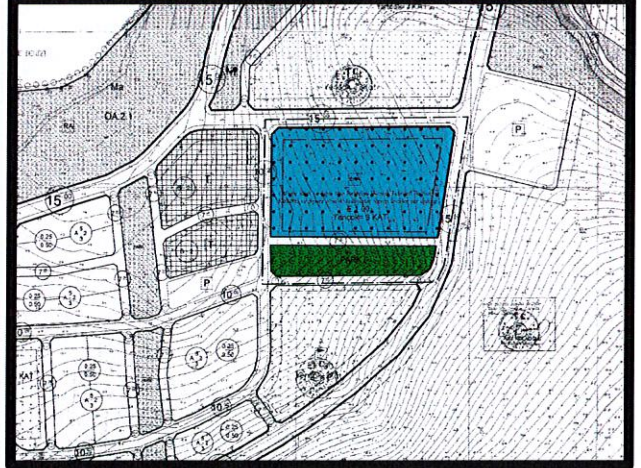
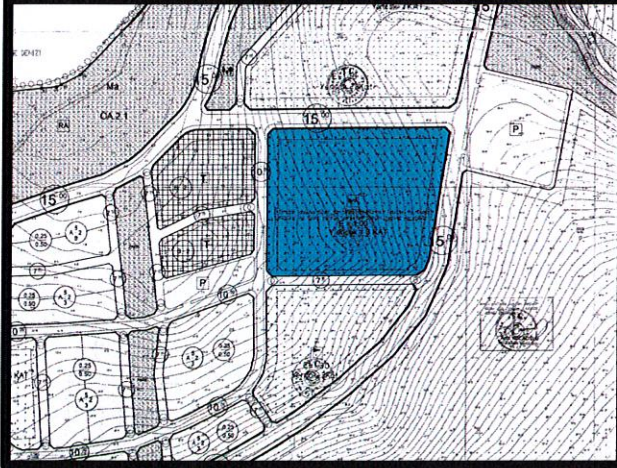
2. Bu Planda belirlenen Belediye Hizmet Alanında; Taban alanı, yapı yüksekliği, saçak ve Kitle Boyutları, Bahçe Tesfiyeleri, Kot Alma Noktası vb. hususlar özel projesine göre belirlenecek olup, planda belirlenen yapı yaklaşma mesafesi içerisinde istinat duvarı, rampalar, merdivenler ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar yer alabilir.

3. Plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda Çaltılıdere Mahallesi Kuzey Kesimi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri maddeleri ile imar mevzuatı açısından yürürlükte olan kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine uyulacaktır.

4. Planlama alanı kapsamında idari bina, elektrik kontrol odası, trafo, bekçi kulubesi gibi işleyiş için zorunlu yapılar için "Yençok: 6.50 m.", Atıksu Arıtma Tesisleri ve Terfi Merkezleri için ise "Yençok: Tesis Teknolojisi Gereği" olup, bütün alan için toplam "Emsal: 1.00" olacaktır.

MEVCUT

ÖNERİ



– – İmar Planı Önerisi Bilgi Paftası – –

**Not:** Resimler ölçeksiz olup, bilgi amaçlıdır.

**Mustafa Sahin ÇEM**  
Şehir Plancısı