



**İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ
OĞLANANASI MAHALLESİ
158 ADA 84 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN AMACI	5
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE COĞRAFİ YAPISI	7
4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI.....	7
5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ.....	9
6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM.....	11
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	12
7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	12
7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
7.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
7.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	14
8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ	15
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	20
10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ	20
11. ÖNERİ PLAN KARARLARI	21



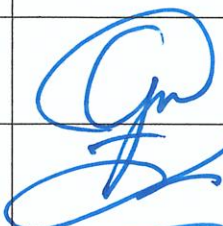
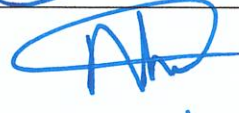
ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri.....	6
Şekil 2 İzmir İli İdari Bölünüş.....	6
Şekil 3 Menderes İlçesi Nüfus Grafiği	8
Şekil 4 Menderes İlçesi Nüfus Artış Hızı.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	10
Şekil 6: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi.....	10
Şekil 7: Planlama Alanı Kadastral Durumu	11
Şekil 8: Planlama Alanı Çevresel Durumu.....	11
Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	12
Şekil 10: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/25.000 Çevre Düzeni Planı	13
Şekil 11: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
Şekil 12: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
Şekil 13: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....	15
Şekil 14: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası...	16
Şekil 15: Vaziyet Planı	22
Şekil 16: Teklif Edilen 1/1000 Uygulama İmar Planı	23

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 İzmir İli İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)	7
Tablo 2: Planlama Alanı Büyüklüğü	22
Tablo 3: Planlama Alanı Dağılımı.....	23



PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ OĞLANANASI MAHALLESİ 158 ADA 84 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU	
		ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ		Gözde GÜZEL DEMİR	
		Önder ULUSOY	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA ŞEFİ	Ahmet BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	


GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Atakent Mah. T.C. Kalkınma Bakanlığı No:5 A/1
Kat:1 Kat:2 Kat:3 Kat:4 Kat:5 KAT:6
Tel: 0212 669 09 16 0212 669 09 16
Hizmet Y.D. 399 002 5539
Tic.Sic.No: 313376

R.Gülseren YAKINOĞLU
A. GÜLEREN
Mimar-Serhi Planları
Oda No: 4839



1. PLANLAMANIN AMACI

İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 12,11 hektar büyüklüğündeki alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 08.03.2023 tarih ve 5909764 sayılı yazısı ile (UİP-351007307 PİN numaralı) onaylanmıştır.

Plan onayını takiben alanda yapılaşmaya ilişkin çalışmalar başlamış, kamulaştırma sınırlarına göre imar uygulaması yapılmış bunun sonrasında alan sınırlarında ve ada parsel numaralarında değişiklik oluşmuş, 431 nolu parsel olan taşınmazın yeni ada parsel numarası; Oğlananası Mahallesi ada:158 parsel: 84 olarak değişmiştir.

İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı Karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.

Plan çalışması ile yargı kararları sonrasında plansız kalan alanın güncel sınırlarına göre yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Ayrıca alan için iptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile tanımlanan E:1.20 yapılaşma koşulu ile tanımlanan inşaat hakkı miktarı mevcut ruhsat ve vaziyet planı göz önüne alındığında kullanılabilen inşaat alanı miktarından fazla durumdadır. Öneri plan ile inşaat alanı miktarının azaltılması amaçlanmaktadır.

Plan çalışması İzmir İli Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi Ada:158 Parsel:84 numaralı taşınmazın sınırları içerisinde bulunan alanda 3194 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelikleri kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması ve açıklama raporunu kapsamaktadır.

Yapılan araştırma kapsamında alanın ruhsata esas vaziyet planı, yapı ruhsatı ve yürürlükteki imar planında tanımlanan yapılaşma hakları incelenerek değerlendirme yapılmış, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bulunan gösterimlere uyulmuş ve bu çerçevede Uygulama İmar Planı ve Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

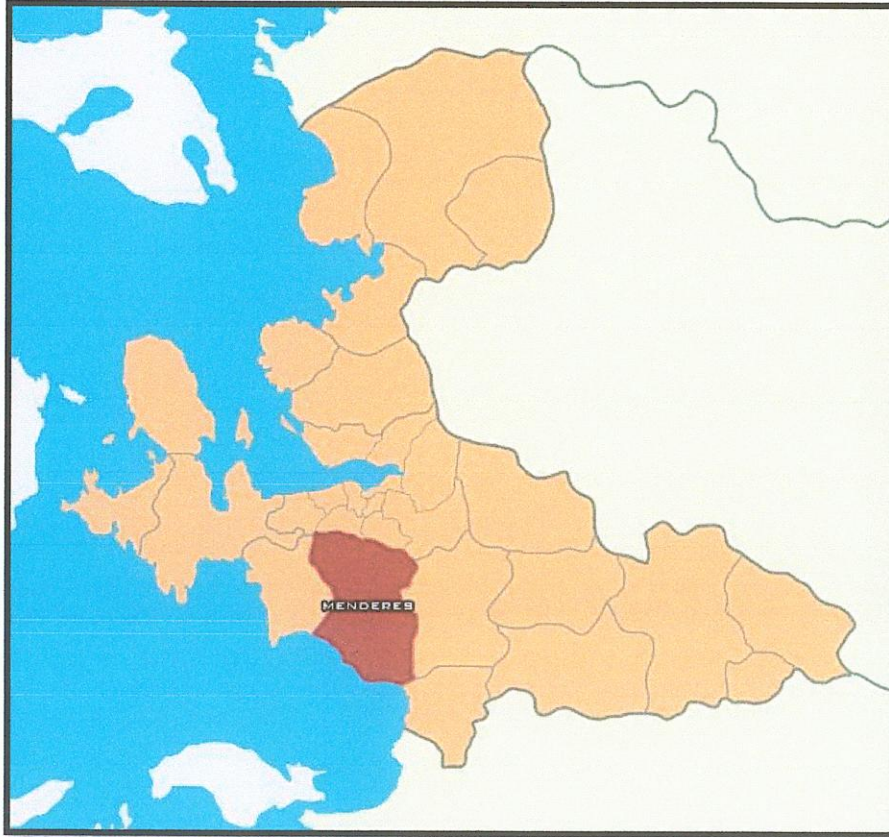
İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Yüzölçümü 12.012 km² olan İzmir ilinde nüfus yoğunluğu 374 kişi/km²'dir.

Güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ili ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır.



Şekil 1 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İzmir ilinin 30 ilçesi vardır. Bu ilçeler: Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Karaburun, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır.



Şekil 2 İzmir İli İdari Bölünüş



3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE COĞRAFİ YAPISI

Menderes, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İzmir'in güneyinde yer alan ilçenin il merkezine uzaklığı 20 km'dir. İlçenin batısında Seferihisar, kuzeyinde Gaziemir ve Karabağlar, kuzeydoğusunda Buca, doğusunda Torbalı, güneydoğusunda Selçuk ilçeleri, güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır.

Menderes'in tarihi Roma dönemine kadar uzanır. İlk yerleşimlerin Bizans dönemine ait olduğu düşünülmektedir. Bölge, 1467 yılı kayıtlarında "Cumaovası", 1665 yılında ise "Cumaabad" olarak anılmıştır. 9 Şubat 1950'de Karakuyu köyü ile birleşerek belediye statüsü kazanmış, 4 Temmuz 1987'de ise "Menderes" adını alarak ilçe olmuştur.

Tahtalı Barajı çevresi, doğa yürüyüşleri ve bisiklet turları için uygun ortamlar sunmaktadır. İlçede narenciye bahçeleri, seralar ve üzüm bağları gibi tarımsal alanlar, agro turizm faaliyetlerine açıktır. Görece Mahallesi'ndeki nazar boncuğu atölyeleri, el sanatı ve kültürel üretim açısından özgün deneyimler sağlamaktadır.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir ve Menderes'te yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İZMİR	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1938 - 2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	8.8	9.6	11.7	15.9	20.8	25.4	28.0	27.7	23.8	19.0	14.3	10.6	18.0
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	12.5	13.7	16.3	21.0	26.1	30.8	33.3	33.0	29.2	24.1	18.7	14.2	22.7
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	5.8	6.2	7.7	11.2	15.5	19.9	22.6	22.5	18.7	14.7	10.8	7.6	13.6
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	4.3	5.3	6.5	8.0	9.8	11.6	12.3	11.9	10.1	7.7	5.6	4.2	8.1
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	12.56	10.55	9.26	7.79	5.30	2.30	0.46	0.56	1.95	5.24	8.78	12.77	77.5
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	134.8	101.8	75.0	45.8	31.0	13.0	4.2	6.4	15.6	43.6	92.8	146.5	710.5
Ölçüm Periyodu (1938 - 2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22.5	27.0	30.5	32.5	37.6	41.4	43.2	43.0	40.1	36.0	30.3	26.1	43.2
En Düşük Sıcaklık (°C)	-8.2	-5.2	-3.8	0.6	4.3	9.5	15.4	11.5	10.0	3.6	-2.9	-4.7	-8.2
En yüksek ve en düşük sıcaklıkların gerçekleşme tarihini görmek için fare imlecini değerlerin üstüne getiriniz.													
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı				Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar					
29.09.2006 145.3 mm				29.03.1970 35.3 m/sn				31.01.1945 32 cm					

Tablo 1 İzmir İli İklim Verileri (Meteoroloji Genel Müdürlüğü)

Menderes, deniz, ova, dağ ve orman ekosistemlerini bir arada barındıran zengin bir coğrafyaya sahiptir. Bu coğrafi çeşitlilik; ilçeye tarım, turizm, yerleşim ve ulaşım açısından önemli avantajlar sağlamaktadır. Aynı zamanda doğal kaynaklarının korunması ve sürdürülebilir kullanımı da büyük önem taşımaktadır.

4. SOSYAL VE EKONOMİK ALTYAPI

Menderes ekonomisi tarım, hayvancılık ve turizme dayalıdır. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynaklarıdır. İlçede çeşitli sanayi kuruluşları da faaliyet göstermektedir. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarında yer almaktadır.



Menderes, birçok antik kente ev sahipliği yapmaktadır. Bunlar arasında Klaros, Notion ve Kolophon antik kentleri bulunmaktadır. Klaros Bilicilik Merkezi, Apollon'a adanmış önemli bir kehanet merkezidir. Ayrıca, ilçede Yıkık Minare, Roma Hamamı ve çeşitli camiler gibi tarihi yapılar da mevcuttur.

Menderes, 40 km'lik sahil şeridiyle dikkat çeker. Gümüldür ve Özdere gibi mavi bayraklı plajları, kamp alanları ve mesire yerleri ile doğa ve deniz turizmi açısından zengindir. Görece Mahallesi'nde üretilen nazar boncukları, ilçenin el sanatları açısından önemlidir.

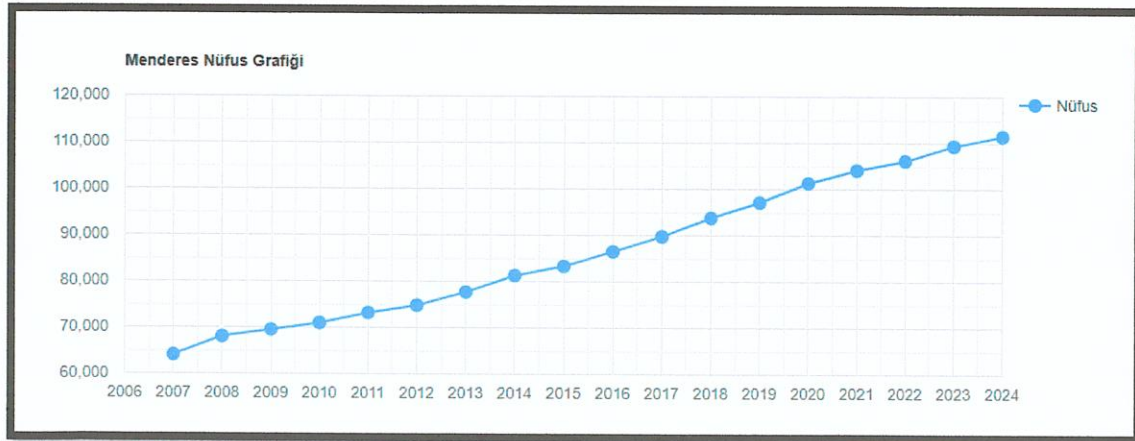
Menderes, tarihi mirası, doğal güzellikleri ve gelişen altyapısıyla İzmir'in önemli ilçelerinden biridir.

Menderes, iklimi, su kaynakları ve verimli toprakları ile İzmir'in tarımsal üretimde lokomotif ilçelerinden biridir. Narenciye, süs bitkileri ve seracılık alanlarında hem yurt içi hem de yurt dışı pazarlara hitap edecek düzeydedir.

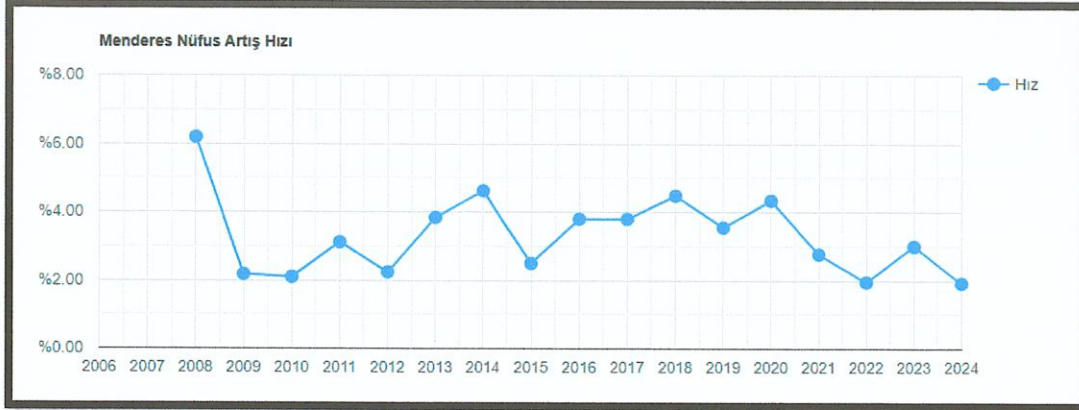
Menderes İlçe sınırları içerisinde yer alan İTOB Organize Sanayi Bölgesi (İTOB OSB), ilçenin Tekeli Mahallesi'nde 2002 yılında kurulmuştur. Toplamda 250 hektarlık bir alana yayılan İTOB OSB, 210 fabrikanın üretim yaptığı tüm alt ve üst yapısı tamamlanmış bir endüstri merkezi olup içerisinde Teknoloji Geliştirme Bölgesi de barındırmaktadır.

Menderes ilçesi, İzmir'in güneydoğusunda yer alan ve özellikle Özdere ve Gümüldür gibi sahil beldeleriyle tanınan önemli bir turizm merkezidir. İlçede çeşitli kategorilerde turistik tesisler bulunmaktadır. 2023 yılı itibarıyla Menderes ilçesinde; İşletme Belgeli Tesisler: 12 tesis, 2.888 oda, 6.039 yatak, Yatırım Belgeli Tesisler: 4 tesis, 668 oda, 1.554 yatak, Basit Konaklama Tesisleri: 59 tesis, 1.549 oda, 3.508 yatak olmak üzere toplamda, Menderes ilçesinde 75 turistik tesis, 5.105 oda ve 11.101 yatak kapasitesi bulunmaktadır.

2024 yılı itibarıyla Menderes'in nüfusu 111.453'tür. Bu nüfusun %50,12'si erkek (55.861 kişi) ve %49,88'i kadın (55.592 kişi) olarak dağılım göstermektedir. İlçeye, Türkiye'nin çeşitli illerinden ve Bulgaristan'dan göç eden aileler yerleşmiştir.



Şekil 3 Menderes İlçesi Nüfus Grafiği



Şekil 4 Menderes İlçesi Nüfus Artış Hızı

İzmir 2020 yılı Gayri Safi Yurtiçi Hasıla bakımından İzmir 307 milyar TL ile ülke genelinden % 6,1 pay almıştır. İzmir'in kişi başına gayri safi yurtiçi hasılası ise 9.945 dolardır. İzmir'den merkezi bütçeye aktarılan vergi geliri, 2020 itibariyle 95,6 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Kentimizde, tahakkuk eden 113,6 milyar TL'lik verginin 95,6 milyar TL'si tahsil edilmiştir. Ülke genelinde İzmir toplam tahsilatın % 11,2'sini karşılamaktadır. 2020 yılı itibariyle 97,7 milyar TL olan tahsilat, 2021 itibariyle 133,1 milyar dolar olmuştur. Aynı dönem itibariyle 14,8 milyar Dolar ihracat, 10,9 milyar Dolar ithalat yapılmış ve kent dış ticaret fazlası vermeye devam etmiştir Gümrük kapılarından yapılan ihracat verilerine göre İzmir, 2021 yılında 30,3 milyar Dolar ihracat gerçekleştirmiştir. Ülkemizin 2021 yılında 225,3 milyar Dolar ihracat gerçekleştirdiği göz önünde bulundurulduğunda, gümrük verilerine göre İzmir, Türkiye ihracatına % 13,4 katkı koymuştur. İzmir, bu rakamla Türkiye genelinde en çok ihracat gerçekleştiren iller sıralamasında İstanbul'dan sonra ikinci sırada yer almıştır. Dış ticaret verileri yanında her geçen yıl gelişen İzmir Fuarında Marble, Shoexpo, IF Wedding, Modeko, Fashion Prime, Pretexpo, Tarım fuarı gibi fuarlar uluslararası çapta ses getirmektedir.

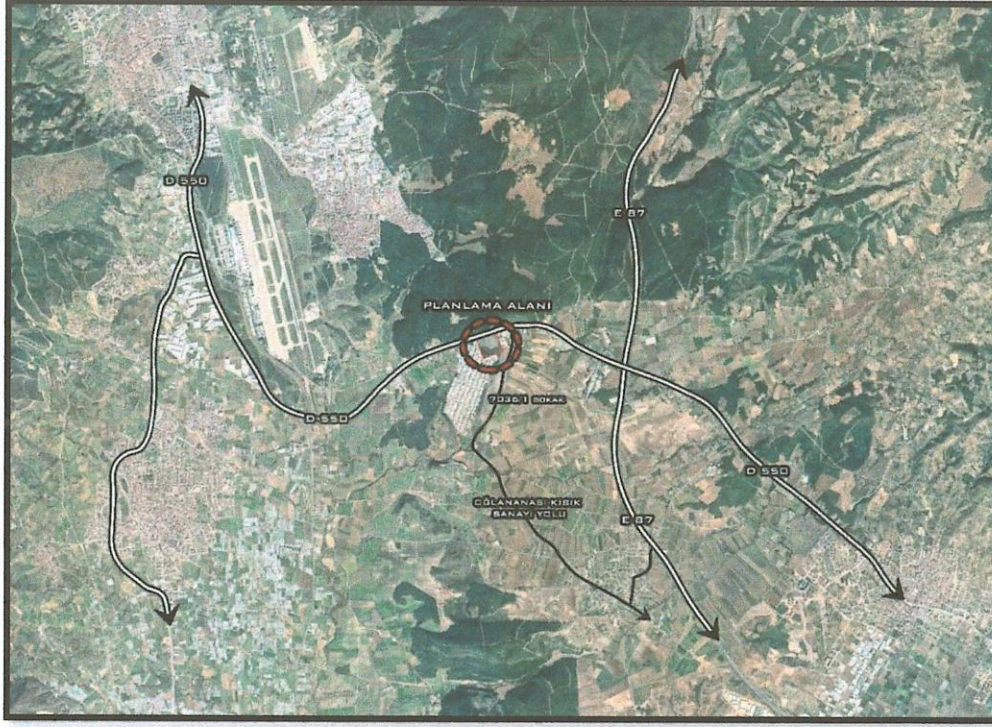
Petrokimya, plastik, demir çelik, enerji ve uzay ve havacılık gibi sektörlerinin lideri firmalar kentimizde faaliyet göstermekte olup, İzmir ekonomisine büyük katkı koymaktadır.

İzmir; 10 üniversitesi, 13 Organize Sanayi Bölgesi, 3 Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, 3 Serbest Bölgesi, 4 Teknoloji Geliştirme Bölgesi, sanayi siteleri, limanları, enerji kaynakları ile öne çıkmaktadır.

5. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

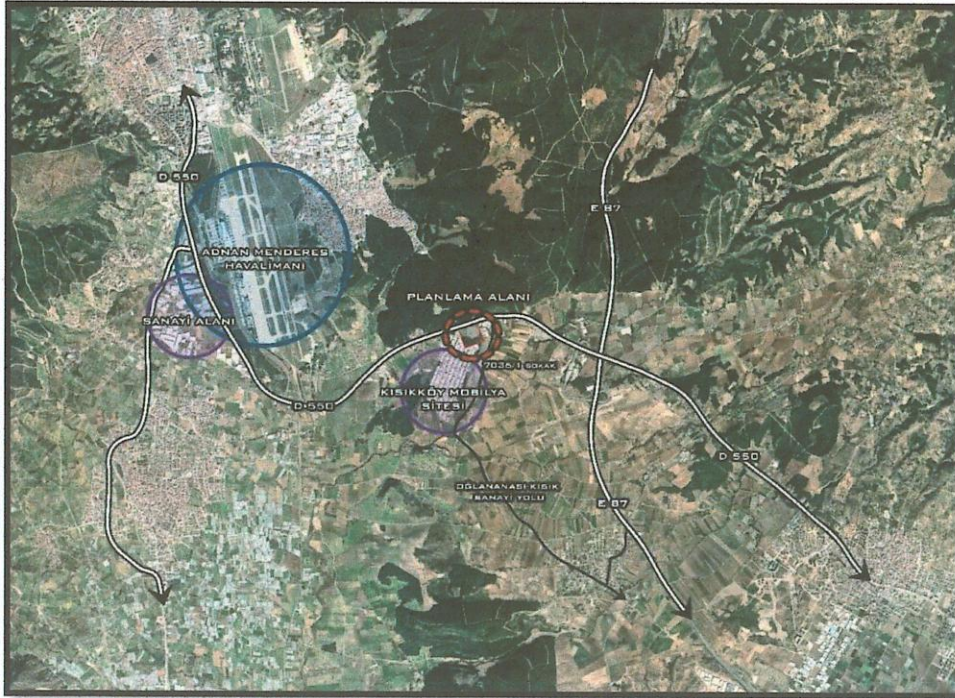
Planlama Alanı, İzmir ili Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi'nde bulunmaktadır. Planlama Alanı'nın kuzeyinden D-550 Karayolu (İzmir-Aydın Karayolu), doğusundan 7036/1 Sokak, güneybatısından Oğlananası-Kısıık Sanayi Yolu geçmektedir.

Planlama Alanı yakın çevre analizi incelendiğinde; kuzey batısında Adnan Menderes Havalimanı ve çevresinde sanayi alanları, depolama alanları ve lojistik tesisler bulunmaktadır. Planlama alanı, Kısıık Sanayi Sitesine bitişik konumda yer almakta olup en yakın yerleşim birimi yaklaşık 500 m mesafede bulunan ve kırsal niteliğini devam ettiren Kısıık Mahallesidir.



Şekil 5 Planlama Alanı Ulaşım Analizi

Planlama alanın ulaşım açısından erişilebilir bir konuma sahiptir. Planlama alanı Menderes İlçe Merkezine 7 km, Adnan Menderes Havalimanına 8 km, İzmir-Aydın Otoyoluna 3,5 km ve İTOB OSB'ye yaklaşık 15 km mesafede bulunmaktadır.



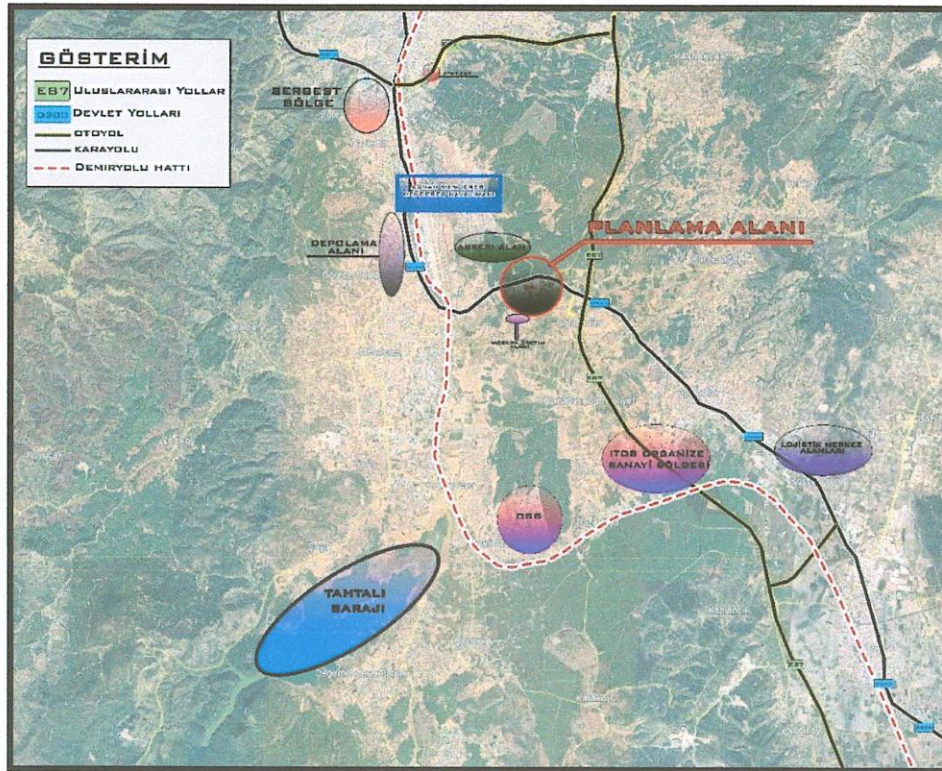
Şekil 6: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

6. MÜLKİYET BİLGİSİ, KADASTRAL YAPI VE MEVCUT DURUM

Proje alanı Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi 158 ada 84 parseli (eski 431 parsel) kapsamakta olup tamamının mülkiyeti: S.S. İzmir Güney Lojistik Depolama ve Ticaret Merkezi Toplu İşyeri Yapı Kooperatifine aittir.



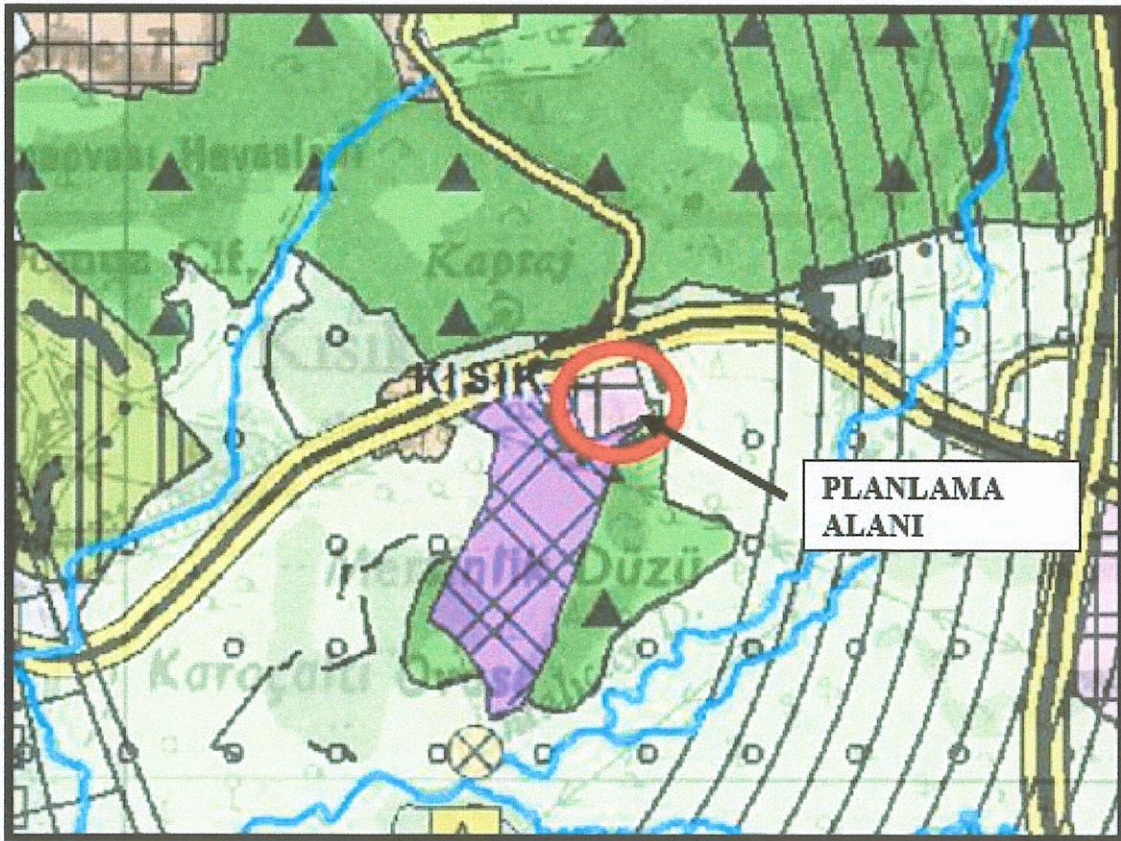
Şekil 7: Planlama Alanı Kadastral Durumu



7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir İli, Menderes İlçesinde bulunan planlama alanına ilişkin yürürlükte olan en üst ölçekli plan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.03.2023 tarih ve 5909764 sayılı yazısı ile onaylanan "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planıdır. Bu plana göre planlama alanı 'Depolama Alanı' olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Plan teklifinde bulunan bölgenin 1/100.000 ölçekli ÇDP'deki konumu aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 9: 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

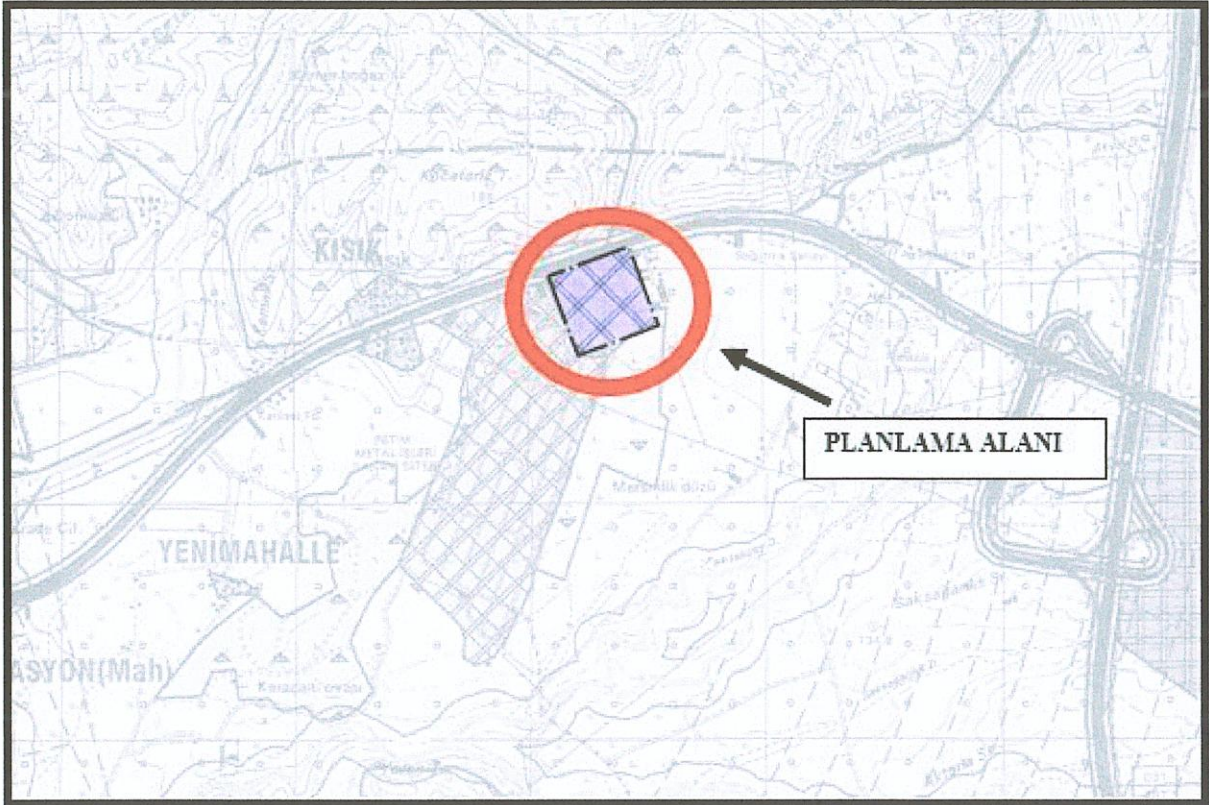
7.2 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan "1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel

Müdürlüğünün 08.03.2023 tarih ve 5909764 sayılı yazısı ile değişiklik yapılmış olup bu planda alan “Depolama Alanı” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı Karar ile 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği iptal edilmiştir.

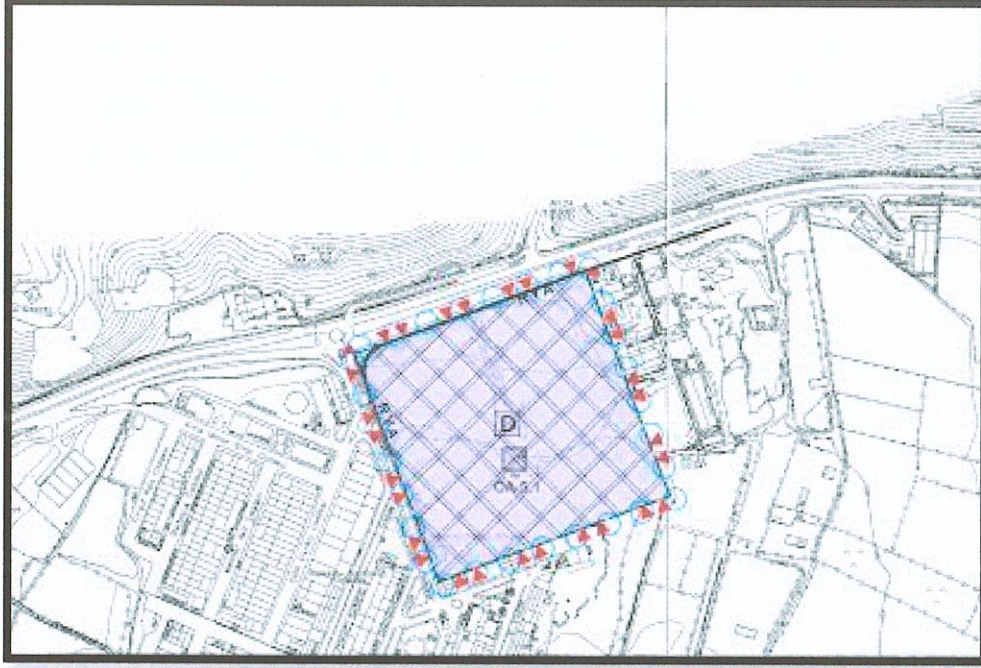
Plan teklif edilen bölgenin iptal edilen 1/25.000 ölçekli ÇDP’deki konumu aşağıda gösterilmektedir:



Şekil 10: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/25.000 Çevre Düzeni Planı

7.3 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

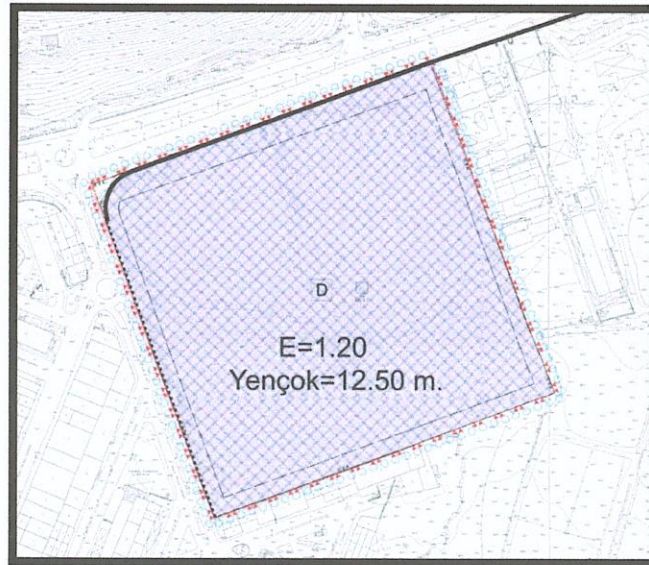
İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ada:158 parsel:84 nolu parselin içinde bulunduğu alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 08.03.2023 tarih ve 5909764 sayılı yazısı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında alan Depolama Alanı olarak planlanmış durumdadır. İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı Karar ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiştir.



Şekil 11: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

7.4 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Ada:158 parsel:84 nolu parselin içinde bulunduğu alanda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 08.03.2023 tarih ve 5909764 sayılı yazısı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında alan Depolama Alanı olarak planlanmış, Yapılaşma koşulları ise E:1.20 Yençok:12.50 m olarak belirlenmiştir. İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı Karar ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.



Şekil 12: Mahkeme Kararı ile İptal Edilen 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

04.10.2022 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Etüt Raporunda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiştir.

İL	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis/firmaya aittir.
İLÇE	MENDERES	
BELDE		
KÖY/MAH	OĞLANANASI	
PAFTA	1/5000 Ölçekli L.18a4b ve L.18a25a paftaları ile 1/1000 Ölçekli L.18a4b3c ve L.18a25a4d paftaları	
ADA	-	
PARSEL	-	
YÜZÖLÇÜMÜ	11,76 Ha	
YERBİS NO	22001200090731	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

 Mehmet Ali KAYA Jeoloji Mühendisi	 Özge KUTLUOĞLU Jeoloji Mühendisi
 Halime BOYRACI Jeofizik Yüksek Mühendisi	 Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince onanmıştır.

03.10.2022 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı	04.10.2022 Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V.
---	--

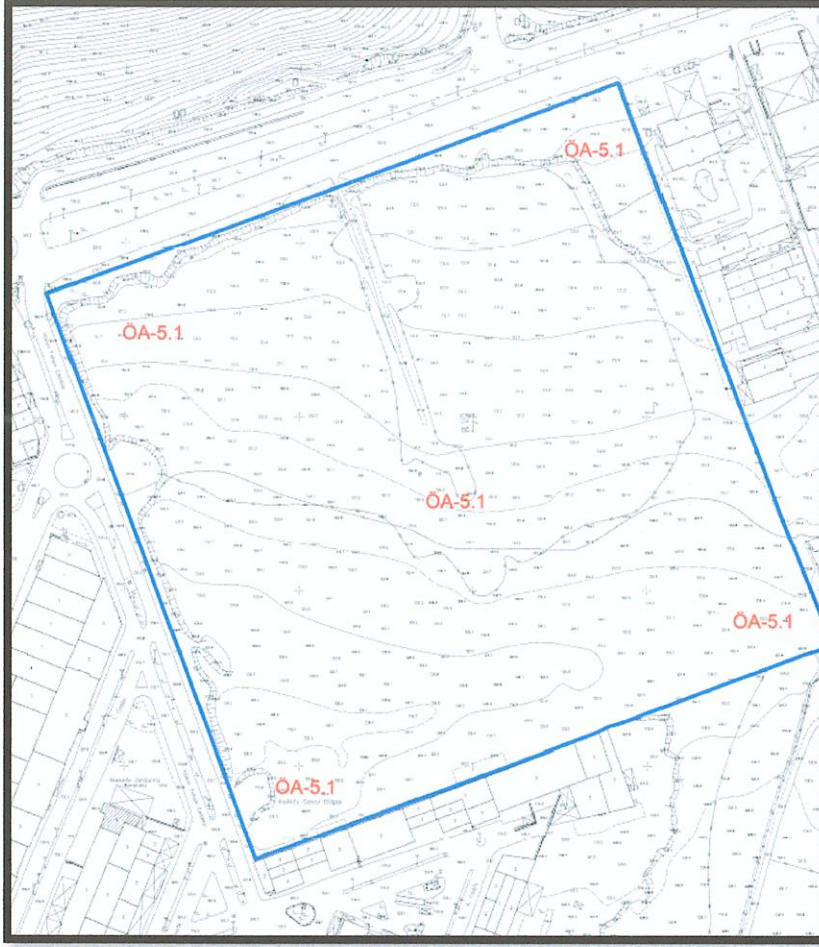
ONAY

04.10.2022

Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

Şekil 13: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

Handwritten signature



Şekil 14: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanının da yapılan arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, arazi ve laboratuvar deneyleri, literatür çalışmaları ve bunlardan elde edilen veriler dikkate alınarak, inceleme alanının yerleşim uygunluk durumu değerlendirilmiştir. Buna göre;

İnceleme alanı Kuvaterner yaşlı, orta-yüksek plastisiteli siltli kil, Alüvyon formasyonuna ait; 20,00 m’ye kadar açık kahve-bej renkli, orta-yüksek plastisiteli siltli kil, siltli-killi çakıl ve kötü derecelenmiş çakıl niteliğinde alüvyon birimlerinden oluşmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-10 aralığındadır. Birimlerdeki Plastisite değerleri göz önüne alındığında “şişme potansiyeli orta-yüksek” olarak belirlenmiştir. Oturma miktarı müsaade edilebilir sınırlar içerisinde belirlenmiştir. İnceleme alanında yer altı suyunun bulunmaması ve SPT N değerlerinin yüksek olması nedeniyle “sıvılaşma riski” beklenmemektedir.

Bu gözlemler, çalışmalar ve elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu “Önlemleri Alan (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir.



Önlemleri Alan (ÖA-5.1) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)

Bu alanların jeolojisini Kuvaterner yaşlı, açık-bej renkli, açık kahve-bej renkli, orta-yüksek plastisiteli siltli kil, siltli-killi çakıl ve kötü derecelenmiş çakıl niteliğinde alüvyon oluşturmaktadır. Topografik eğim %0-10 olup YASS bulunmamaktadır. Alüvyon birimlerin düşey ve yatay yönde litolojik değişim göstermesi, zemin özellikli birimlerin sertliği orta katı-katı-sert-çok sert, sıklığı gevşek-orta sıkı-ok sıkı aralığında, plastisitesi plastik değil-az plastik-plastik olması ve şişme potansiyeli orta-yüksek olması nedeniyle yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme – oturma açısından sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu zemin problemlerinin mühendislik önlemleri ile giderilebileceğinden dolayı (Ö.A.-5.1) **Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri belirlenmelidir.
- Bitişik parsellerde kazı dâne etkilenecek yapı varsa mevcut yapı ve tesisleri korumak üzere uygun projelendirilmiş istinat, iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanında yapı temelleri farklı birimlere oturtulmamalıdır. Farklı temellere oturması gereken temeller için iste uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Sağ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanarak zemin dayanımparametreleri arttırılmalıdır.
- Bu alandaki Alüvyon formasyonuna ait çakıllı kumlu siltli killi birimlerde yapılan sıvılaşma analizlerinde sıvılaşma gözlemlenmemiş olmakla birlikte, Alüvyon formasyonuna sıvılaşma rastlanılmadığından zemin-temel etütlerinde irdelenmeli ve gerekmesi halinde alınacak önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.



- Bu alanlar genellikle çakıllı kumlu siltli killi birimlerden oluştuğundan, Temel kazısı öncesi ve özellikle yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı ve/veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı çevresinde akar ve kuru dere bulunmamaklar birlikte ani yağışlarda taşkın ve sellenme yönünde gerekli önlemler alınmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etüdü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda elde edilecek parametreler ışığında temel sistemleri belirlenmeli ve belirlenen tedbirler uygulanmalıdır.
- Her türlü yapılaşma “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Raporda yer alan sonuçlar ve öneriler şu şekildedir:

1. Bu çalışmanın amacı; İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi 431 Parselde yer alan, 1/1000 ölçekli 2 adet L18A24B3C, L18A25A4D ve 1/5000 ölçekli 2 adet L18A24B-L18A25A paftalarında sınırları verilen 22001200090731 Barkod no’lu yaklaşık 11,76 hektarlık Alanın imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesidir. Bu rapor ; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgesi ile atıfta bulunduğu, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesi eki Format-3’e göre hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında 1/100000 ölçekli ve 1/25000 ölçekli Çevre düzeni planı bulunmaktadır. İnceleme alanı 118 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Orman Alanı olarak görünmektedir ve Şekil-5’te gösterilmektedir.
3. İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 19.07.2022 tarih ve E-18898925-952.01.04.04-340325 sayılı yazısında, söz konusu alan ile ilgili planlama çalışmaları için herhangi bir olumsuz görüşü bulunmamaktadır. Bu nedenle, inceleme alanı için Bakanlar Kurulunca veya Cumhurbaşkanlığına alınmış “AFETE Maruz Bölge” kararı bulunmamaktadır.
4. Çalışma sahasının çevresi genel olarak az eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. İnceleme alanı topografik eğim %0-10 aralığındadır.
5. İnceleme alanında 1/1000 ölçekli jeoloji eğim haritalarının sınırları belirtilmiş Alüvyon birimlerine ait 20 m’ye kadar açık kahve-bej renkli, orta-yüksek



plastisiteli kil siltli-killiçalıl ve kötü derecelenmiş çakıl niteliğinde birimlere rastlanmıştır.

6. Rapor kapsamında, 5 Serim Sismik Kırılma , 5 serim Masw çalışması, 5 noktada Mikrotremör Yöntemi çalışması yapılmıştır.
7. İnceleme alanına ait jeoteknik bulgular;
 - İnceleme alanındaki zeminin, tane boyu dağılımı, Birleşmiş Zemin Sınıflaması (USCS) TS EN ISO 14688 sistemine göre sınıflandırılmış ve simgeleri verilmiştir. Bu sınıflamaya göre; zemin tabakası grup adlandırılması **GrP** (Kötü derecelenmiş çakıllar), **clGr** (Killi Çakıl), **CIM** (Orta Plastisiteli kil), **CIH** (Yüksek Plastisiteli Kil) ve **siGr** (Siltli Çakıl) olarak belirlenmiştir.
 - SNT-N30 değerine göre bulunan Alüvyona ait zemin özellikli birimlerin sertlik tanımı **“Orta Katı-Katı-Sert-Çok Sert”**, sıkılık tanımı **“Gevşek-Orta Sıkı-Çok Sıkı”** aralığında tanımlanmıştır.
 - Laboratuvar sonuçlarında elde edilen Plastisite indislerine göre Alüvyon birimine ait zemin için kuru dayanım aralığı **“Orta-Düşük-Çok Düşük”**, plastisite derecesi aralığı **“Plastik-Az Plastik-Plastik değil , sıkışılabilirlik aralığı “Yüksek sıkışılabilirlik-Orta sıkışılabilirlik”** kıvam indisine göre **“Katı zeminler”** olarak tanımlanmıştır.
 - İnceleme alanında 1/1000 ölçekli jeoloji eğim haritalarında sınırları belirtilmiş Alüvyon ait 20 m’ye kadar Açık kahve-bej renkli, orta-yüksek plastisiteli kil, siltli-killi çakıl ve kötü derecelenmiş çakıl niteliğinde alüvyon birimleri gözlenmiştir. Bu birimlerde **Vs30 271-282 m/s**. Olarak belirlendiğinden yerel **zemin sınıfı ZD olarak tanımlanmıştır**.
 - SPT deneylerinden elde edilen oturma değerleri, hesaplanan değerlerin yapı temellerinde izin verilebilir değerleri aşmadığı tespit edilmiştir. **Yapılan tüm hesaplamalar, inceleme alanı ile ilgili genel bilgi amaçlı verilmiş olup, bina bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak hesaplanması gerekmektedir.**
 - Çalışma alanındaki birimler için Şişen Zeminlerin sınıflandırılması (Chen, 1975) tablosuna göre, çalışma alanında ki birimler orta-yüksek şişme potansiyeline sahiptir. Alt ve üst yapıların projeleri ile temel projeleri, şişme potansiyeli dikkate alınarak yapılmalıdır.
 - İnceleme alanında yapılan sondajlarda herhangi bir karstlaşma emaresine rastlanmamıştır.
 - Sıvılaşma olayı, suya doygun ince taneli kum ve silt gibi tabakaların , deprem titreşimleri sırasında boşluk suyu basıncının artması ve efektif yanal gerilmenin sıfır olması sonucu, tabakanın bir sıvı haline dönüşmesi olarak tanımlanabilir. İnceleme alanında yer altı suyunun bulunmaması ve SPT N değerlerinin yüksek



olması nedeniyle sivilaşma riski beklenmemektedir. **Sivilaşma riskinin bina bazında zemin etütlerinde ayrıntılı olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.**

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih 165545 sayılı yazısı ve 24.12.2024 tarihli Bakan Makamı Olur'u ile İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi, 158 ada 84 parsel (eski 431 nolu parsel) 120.646,86 m² büyüklüğündeki alanı yargı kararları doğrultusunda revize ederek yeniden "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.05.2025 tarih ve 19346766 sayılı yazısı ve 13.05.2025 tarihli Bakan Makam Olur'u ile İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi, 158 ada 84 parsel (eski 431 nolu parsel) kuru marjinal tarım (KTA) arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.

10. PLAN ÇALIŞMASININ GEREKÇELERİ

İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 120.646,86 m² büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan planlama çalışması ile yargı kararları ile plansız kalan alanda bölgenin ihtiyacı olan sürdürülebilir ve yaşanabilir alanlar oluşturularak, İzmir ilinin ihtiyaç duyduğu alt ve üst yapısı ile modern nitelikli bir depolama alanı yaratılması amaçlanmaktadır.

İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde 2024/1559 karar no ile "dava konusu 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları karşılaştırıldığında, tüm planlarda dava konusu parselin arazi kullanım kararının "Depolama Alanı" olarak belirlendiği, arazi kullanım kararlarının birbiriyle çelişmediği, arazi kullanım kararlarının dağılımı açısından, kullanım kararları arasında bir tutarsızlık bulunmadığı, dava konusu planlarda alt ölçeğe inildikçe yapılaşma koşullarının detaylandırıldığı ve plan dilinin ölçeğine uygun olarak daha detay kullanımlar içerdiği, arazi kullanım kararlarının sınırlarının somutlaştırıldığı, dava konusu plan kararları arasında bir tutarsızlık olmadığı, ayrıca anılan plan kararlarının, üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği kararları ile çelişmediği ve bu nedenlerle "planların kademeli birlikteliği" ilkesine uygun olduğu görülmekte ise de 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun öngördüğü sınıflandırma kriterleri doğrultusunda, toplam 120.646,86 m² büyüklüğündeki dava konusu parselin 25.714,00 m²'lik bölümünün marjinal tarım arazisi olduğu, geri kalan bölümlerinin 5403 sayılı Kanuna göre korunması gereken özel ürün arazilerinden oluştuğu,



planlama uygulamaları açısından parselin tümü üzerinden işlem yapılmasının gerekmesi nedeniyle, parselin tamamının büyüklüğü göz önüne alındığında, tamamının marjinal tarım arazisi olarak kabul edilemeyeceği, 5403 sayılı Kanuna göre, kural olarak, özel ürün arazilerinin, tarımsal üretim amacı dışında kullanılmasının mümkün olmaması gerekçesi ve İzmir ili Menderes ilçesi Oğlananası Mahallesi 431 parsel sayılı taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesinin 1/c fıkrası uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 23.06.2022 tarih ve 127907 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü işleminin, İzmir 6. İdare Mahkemesinin 10.10.2024 tarih ve E:2023/687, K:2024/1360 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği anlaşıldığından, dayanaksız hale gelen dava konusu işlemlerde bu yönüyle de hukuka uygunluk bulunmadığı" gerekçeleriyle söz konusu plana konu alana ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış ve planlar iptal edilmiştir. Söz konusu planların yargı kararıyla iptal edilmesi nedeniyle alan plansız duruma gelmiştir.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü'nün 25.12.2024 tarih 165545 sayılı yazısı ve 24.12.2024 tarihli Bakan Makamı Olur'u ile İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi, 158 ada 84 parsel (eski 431 nolu parsel) 120.646,86 m² büyüklüğündeki alanı yargı kararları doğrultusunda revize ederek yeniden "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 22.05.2025 tarih ve 19346766 sayılı yazısı ve 13.05.2025 tarihli Bakan Makamı Olur'u ile İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi, 158 ada 84 parsel (eski 431 nolu parsel) kuru marjinal tarım (KTA) arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı belirtilmiştir.

Bu durumda İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı Kararda belirtilen iki hususta da gerekli düzeltmeler yapılmıştır.

11. ÖNERİ PLAN KARARLARI

Öneri imar planı ile planlama alanının fonksiyonu depolama alanı olarak belirlenmiştir.

Plan çalışması ile parselin imar uygulaması ile oluşan yeni mülkiyet sınırları ve ada parsel bilgilerine göre uygulama imar planı yeniden düzenlenmiştir.



FONKSİYON	Meri İmar Planı	Öneri İmar Planı Değişikliği
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)
DEPOLAMA ALANI	120,937.30	120,46.86

Tablo 2: Planlama Alanı Büyüklüğü

Diğer taraftan mahkeme kararı ile iptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 120.646,86 m² büyüklüğündeki Ada: 158 Parsel:84 numaralı taşınmaz “Depolama Alanı” kullanımına ayrılmış olup E:1.20 Yençok= 12.50 m yapılaşma koşuluna sahiptir. Söz konusu alanda depolama amaçlı toplu işyeri kooperatifi tarafından yapı ruhsatı alınarak yapılaşma faaliyetlerine başlanmıştır. Alan içerisinde vaziyet planında yapı blokları oluşturulmuş, alan içerisinde ağır vasıta kullanımına uygun profilde yollar düzenlenmiş, idari ve sosyal alanlar oluşturulmuştur. Ruhsata esas vaziyet planında alan içerisinde tüm kullanımlar toplu işyeri işleyişine en uygun şekilde düzenlenmiştir. Alandaki E:1.20 yapılaşma koşuluna göre (iptal edilen uygulama imar planındaki yapılaşma koşuluna göre) alandaki inşaat alanı hakkı $120.646,71 \times 1.20 = 144.776,05$ m² olarak oluşmaktadır.



Şekil 15: Vaziyet Planı

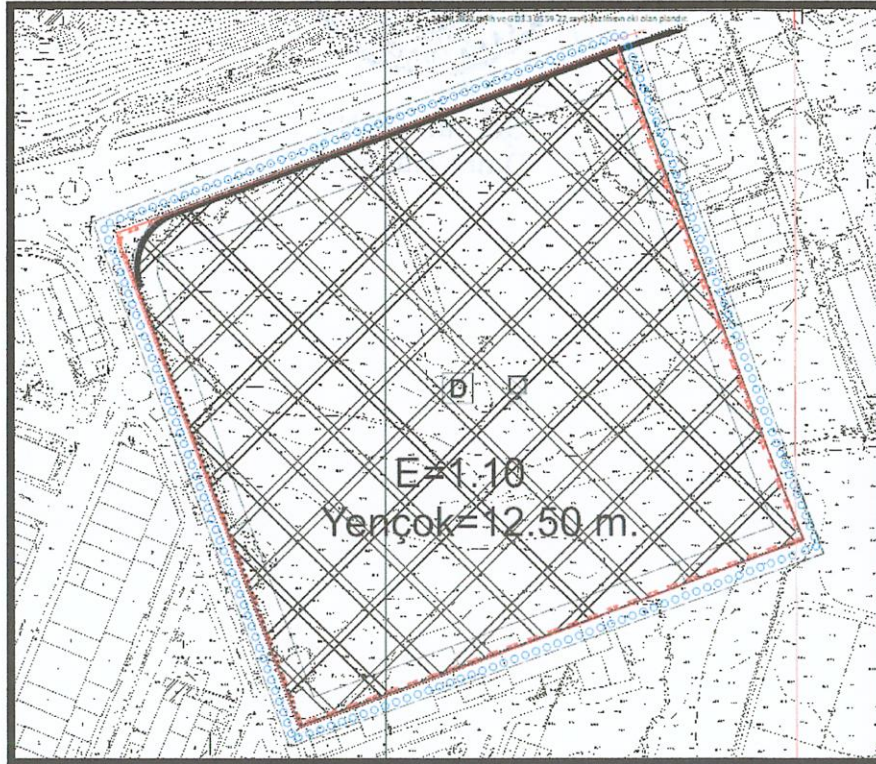


Halihazırda vaziyet planına göre kullanılan inşaat alanı miktarı, 119.199,40 m² dir. İptal edilen imar planına göre ise 144.776,05 m² inşaat alanı hakkı oluşmaktadır. Bu durumda mevcut vaziyet planına göre alan içerisinde 25.576,65 m² inşaat alanı fazlası oluşmaktadır. Öneri imar planında alandaki işleyişin korunabilmesi için yapılaşma haklarının azaltılması teklif edilmektedir. Bu amaçla alanda E=1.20 olarak belirlenen yapılaşma koşulu E:1.10 olarak değiştirilmiş, yürürlükteki imar planında belirlenen inşaat alanı miktarı azaltılmıştır. Yençok 12,50 m olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
DEPOLAMA ALANI	120.646,86	100
TOPLAM	120,646.86	100

Tablo 3: Planlama Alanı Dağılımı

Sonuç olarak plan önerisi İzmir 7. İdare Mahkemesi 2023/921 esas nolu dava dosyasında 28.11.2024 tarihinde alınan 2024/1559 numaralı kararda yer alan hususlara göre alınan yeni kurum görüşü, yeni mülkiyet sınırı düzeltilmesi ve emsal miktarının azaltılması değişikliği gerekçeleri ile hazırlanmıştır.



Şekil 16: Teklif Edilen 1/1000 Uygulama İmar Planı


Emre YILMAZER
Teknik Uzman

**İzmir İli Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi 158 ada
84 ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

25-06-2025

EKL

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 23 sayfadır.-


Hilal BÜYÜK KOKSAK
Şube Müdürü V



Serkan GENÇ
Daire Başkanı