



**İZMİR İLİ MENDERES İLÇESİ OĞLANANASI
MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN
431 PARSELE İLİŞKİN**

**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



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



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	2
3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
4. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	4
4.1. KADASTRAL DURUM	5
4.2. MÜLKİYET	5
4.3. NÜFUS	5
4.4. ULAŞIM ANALİZİ	8
4.5. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	9
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BÖLGENİN MEVCUT DURUMU	11
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ & İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI	12
6.1. PLAN NOTLARI	12

TABLolar

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu	5
Tablo 2: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	6
Tablo 3: İzmir İli ve İlçeleri Nüfus Bilgisi	7

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri	1
Harita 2: Planlama Alanı Ülkedeki Konumu	2
Harita 3: Planlama Alanı İlçe Sınırları	3
Harita 4: Planlama Alanı İldeki Konumu	3
Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	4
Harita 6: Planlama Alanı Kadastral Durumu	5
Harita 7: Planlama Alanı Ulaşım Analizi	8
Harita 8: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi	9
Harita 9: Planlama Alanı Çevresel Durumu	10
Harita 10: Plan Değişikliğine Konu Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi	11
Harita 11: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	12

1. GİRİŞ

İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) çalışması; bölgenin tarihi, kültürel ve doğal değerlerini koruma-kullanma dengesi gözetilerek sürdürülebilir kalkınmasını amaçlamaktadır. Çevre düzeni planı ile planlama bölgesinin ekonomik, sosyal ve fiziksel gelişmesi öngörülürken doğal, tarihi ve kültürel değerler ile bölgenin ekolojik yapısının korunması esas alınmaktadır. Bunun yapılabilmesi için bölgenin sosyal, demografik, fiziksel ve ekonomik olarak düzenli ve dengeli gelişmesinin sağlanması, kamu yatırımlarının bölgenin ekonomik ve sosyal yapısına göre dengeli bir şekilde dağıtılması amaçlanmıştır.

Planlama Bölgesini oluşturan İzmir - Manisa İlleri; ülkemizin batısında bulunmaktadır.

Planlama alanı, İzmir İli Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi sınırları içinde kalan 431 parselinin içinde bulunduğu alan içerisinde kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde nüfus yoğunluğu 369/km²'dir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

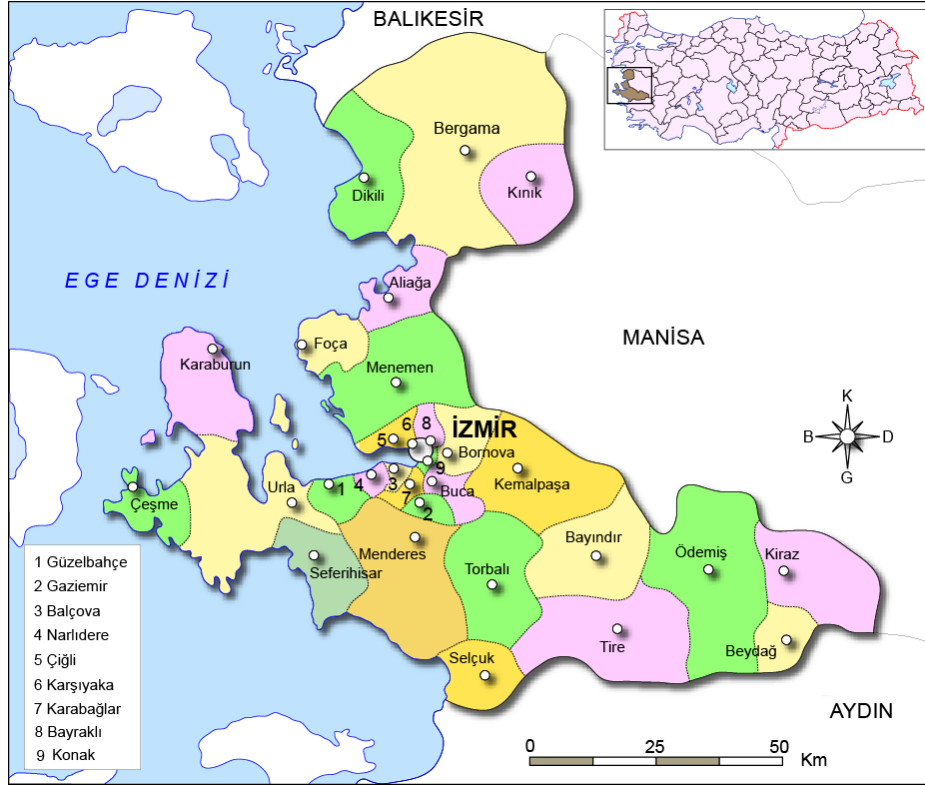
İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.



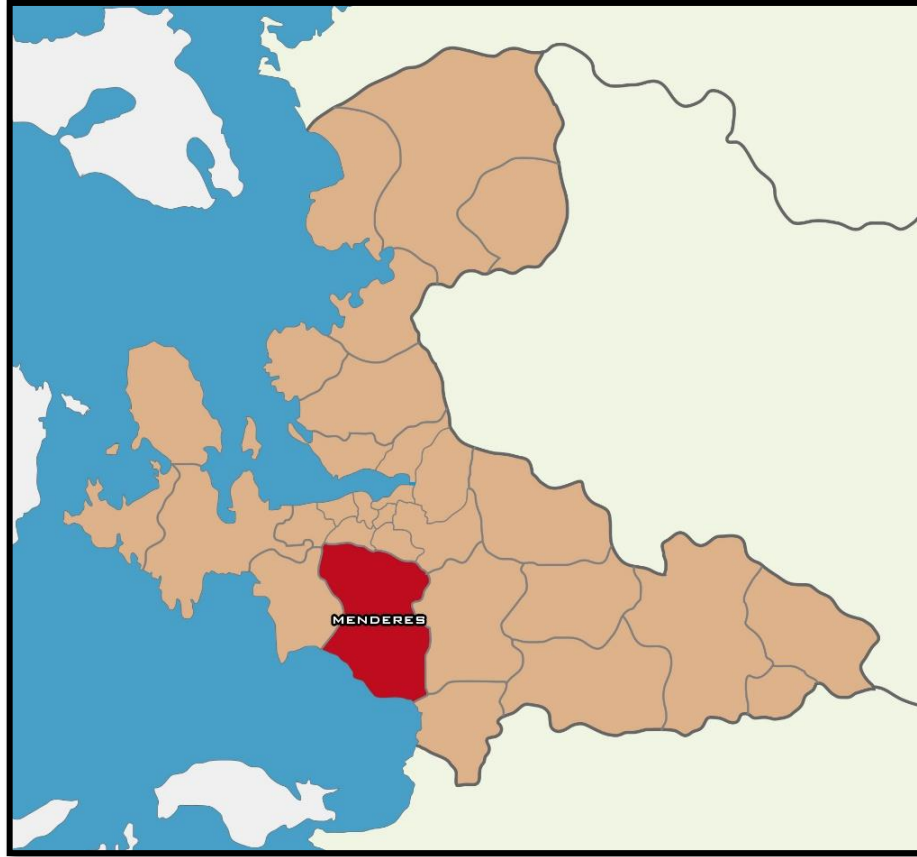
Harita 2: Planlama Alanı Ülkedeki Konumu

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.

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. Nüfusu 2021 yılı itibarıyla 104.147 kişidir.



Harita 3: Planlama Alanı İlçe Sınırları



Harita 4: Planlama Alanı İldeki Konumu

3. PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.



Harita 5:Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

4. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla kadastral durum, mülkiyet durumu, nüfus durumu, ulaşım ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.

4.1. KADASTRAL DURUM

Planlama alanının kadastral durum analizinde alanda mevcut durumda bulunan kadastral parseller yer almaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Kadastral Durumu

4.2.MÜLKİYET

Proje alanı 431 parseli kapsamakta olup tamamının mülkiyeti TOKİ'ye aittir.

Tablo 1: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL NO	MÜLKİYET
431 PARSEL	TOKİ

4.3.NÜFUS

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise



nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi.

Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır.

2021 yılı itibarıyla il nüfusu 4.425.789 kişidir. 2021 sonu verilerine göre yıllık nüfus artış hızı %0,71'dir. İlde nüfus yoğunluğu 369 kişidir.

Tablo 2: İzmir İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

2021 yıl sonu TÜİK verilerine göre 30 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.294 mahalle bulunmaktadır.

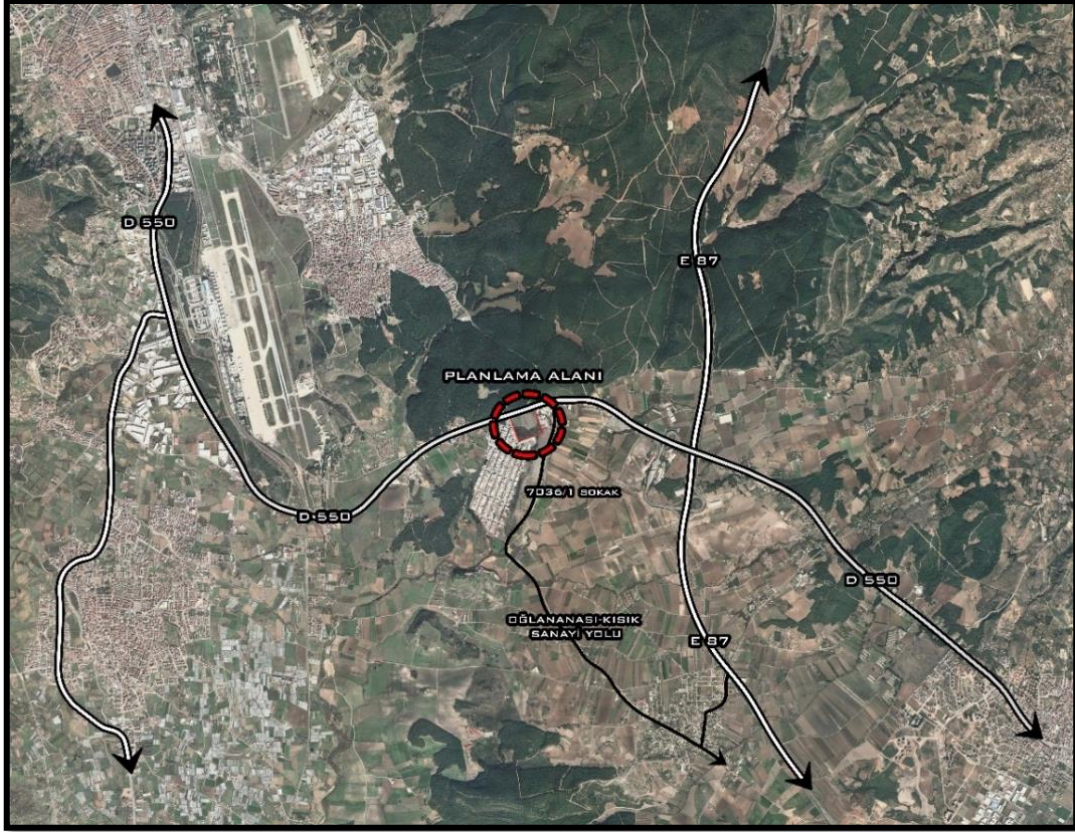


Tablo 3: İzmir İli ve İlçeleri Nüfus Bilgisi

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2021	Buca	517.963	257.169	260.794	% 11,70
2021	Karabağlar	478.788	235.862	242.926	% 10,82
2021	Bornova	452.867	224.889	227.978	% 10,23
2021	Karşıyaka	347.023	162.189	184.834	% 7,84
2021	Konak	336.545	164.439	172.106	% 7,60
2021	Bayraklı	296.839	147.606	149.233	% 6,71
2021	Çiğli	209.951	104.609	105.342	% 4,74
2021	Torbali	201.476	101.543	99.933	% 4,55
2021	Menemen	193.229	98.451	94.778	% 4,37
2021	Gaziemir	137.856	69.308	68.548	% 3,11
2021	Ödemiş	132.769	66.077	66.692	% 3,00
2021	Kemalpaşa	112.049	56.978	55.071	% 2,53
2021	Bergama	104.98	52.773	52.207	% 2,37
2021	Menderes	104.147	52.432	51.715	% 2,35
2021	Aliağa	103.364	56.673	46.691	% 2,34
2021	Tire	86.758	42.773	43.985	% 1,96
2021	Balçova	80.513	39.422	41.091	% 1,82
2021	Urla	72.741	36.339	36.402	% 1,64
2021	Narlıdere	63.438	31.253	32.185	% 1,43
2021	Seferihisar	52.507	26.27	26.237	% 1,19
2021	Çeşme	48.167	24.477	23.69	% 1,09
2021	Dikili	46.587	23.254	23.333	% 1,05
2021	Kiraz	43.674	22.172	21.502	% 0,99
2021	Bayındır	40.049	19.937	20.112	% 0,90
2021	Selçuk	37.689	18.771	18.918	% 0,85
2021	Güzelbahçe	37.572	18.481	19.091	% 0,85
2021	Foça	33.611	18.642	14.969	% 0,76
2021	Kınık	28.513	14.191	14.322	% 0,64
2021	Beydağ	12.197	6.128	6.069	% 0,28
2021	Karaburun	11.927	6.179	5.748	% 0,27

4.4. ULAŞIM ANALİZİ

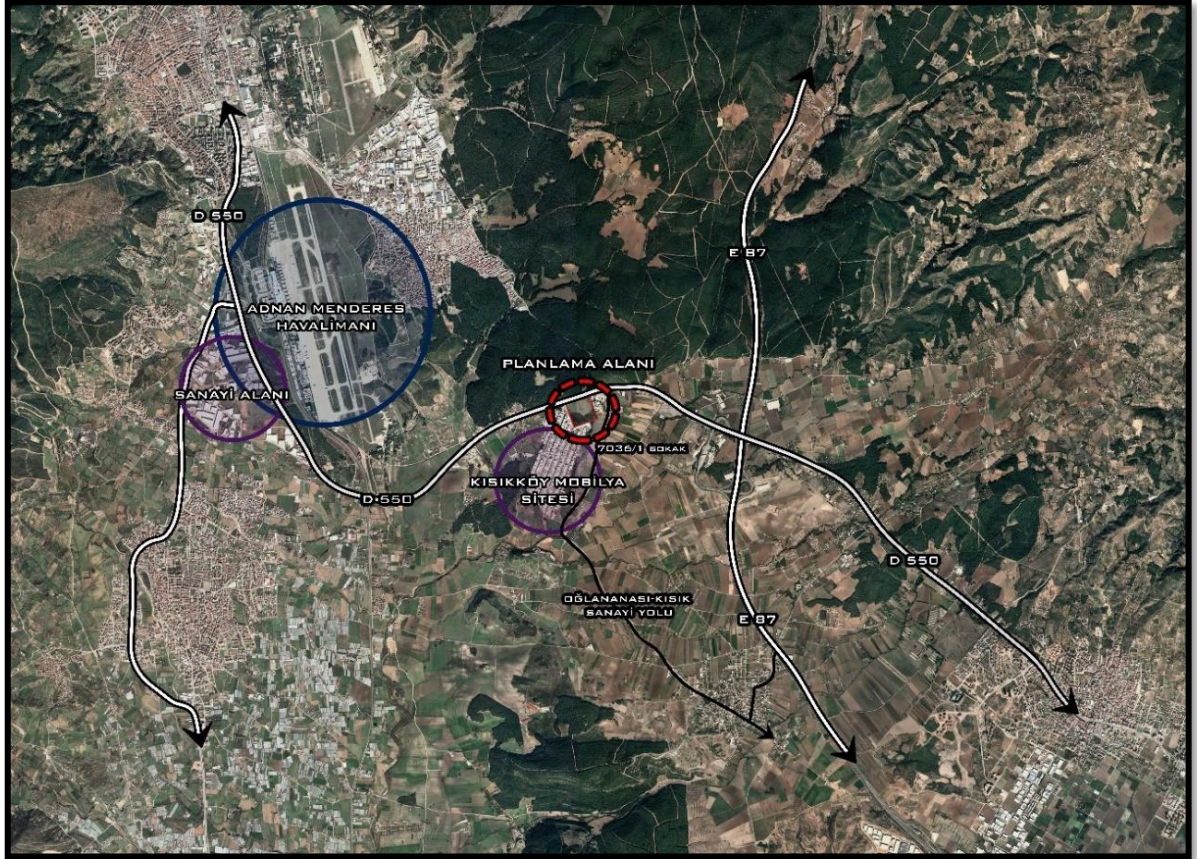
Planlama Alanı, İzmir ili Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi'nde bulunmaktadır. Planlama Alanı'nın kuzeyinden D-550 Karayolu, doğusundan 7036/1 Sokak, güneybatısından Oğlananası-Kısıık Sanayi Yolu geçmektedir.



Harita 7:Planlama Alanı Ulaşım Analizi

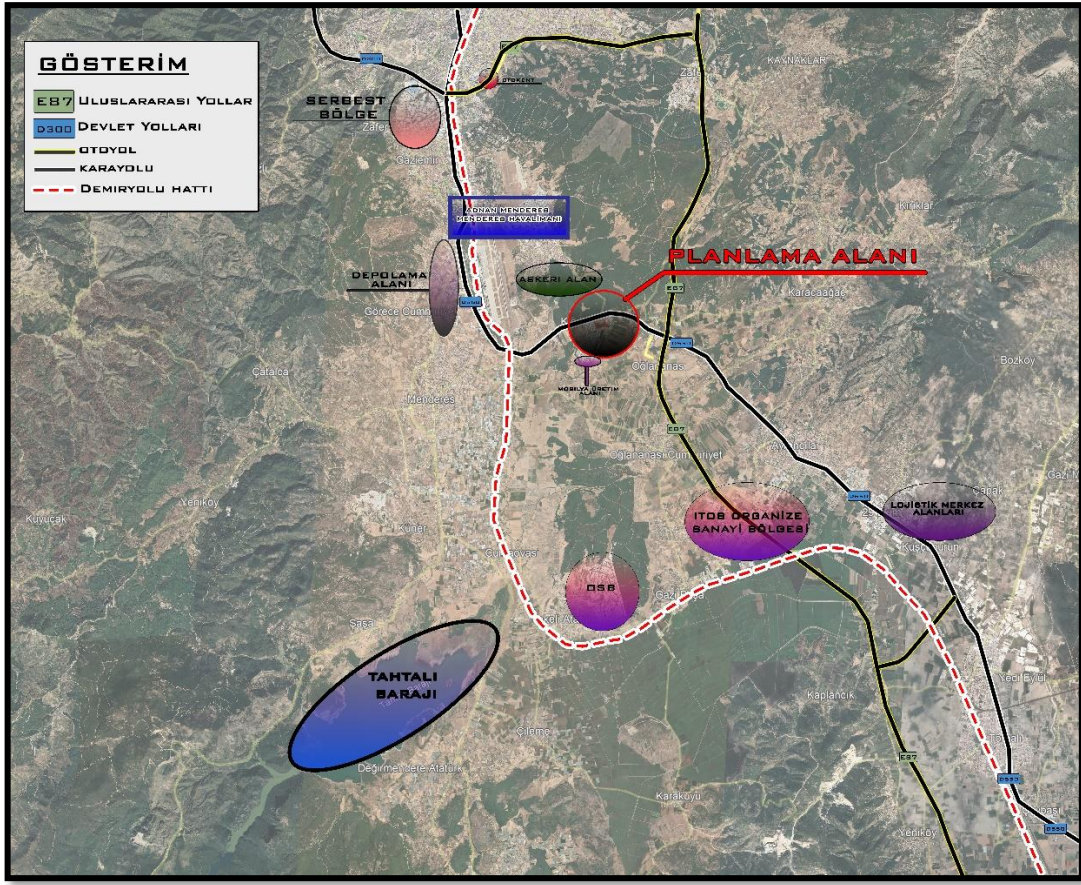
4.5. YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Planlama Alanı yakın çevre analizi incelendiğinde; kuzey batısında Adnan Menderes Havalimanı ve çevresinde sanayi alanları, depolama alanları ve lojistik birimler bulunmaktadır. Planlama Alanın ulaşım açısından önemli konuma sahiptir. Alanın demiryolu, karayolu ve otoyollarına bağlantısı bulunmaktadır.



Harita 8: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

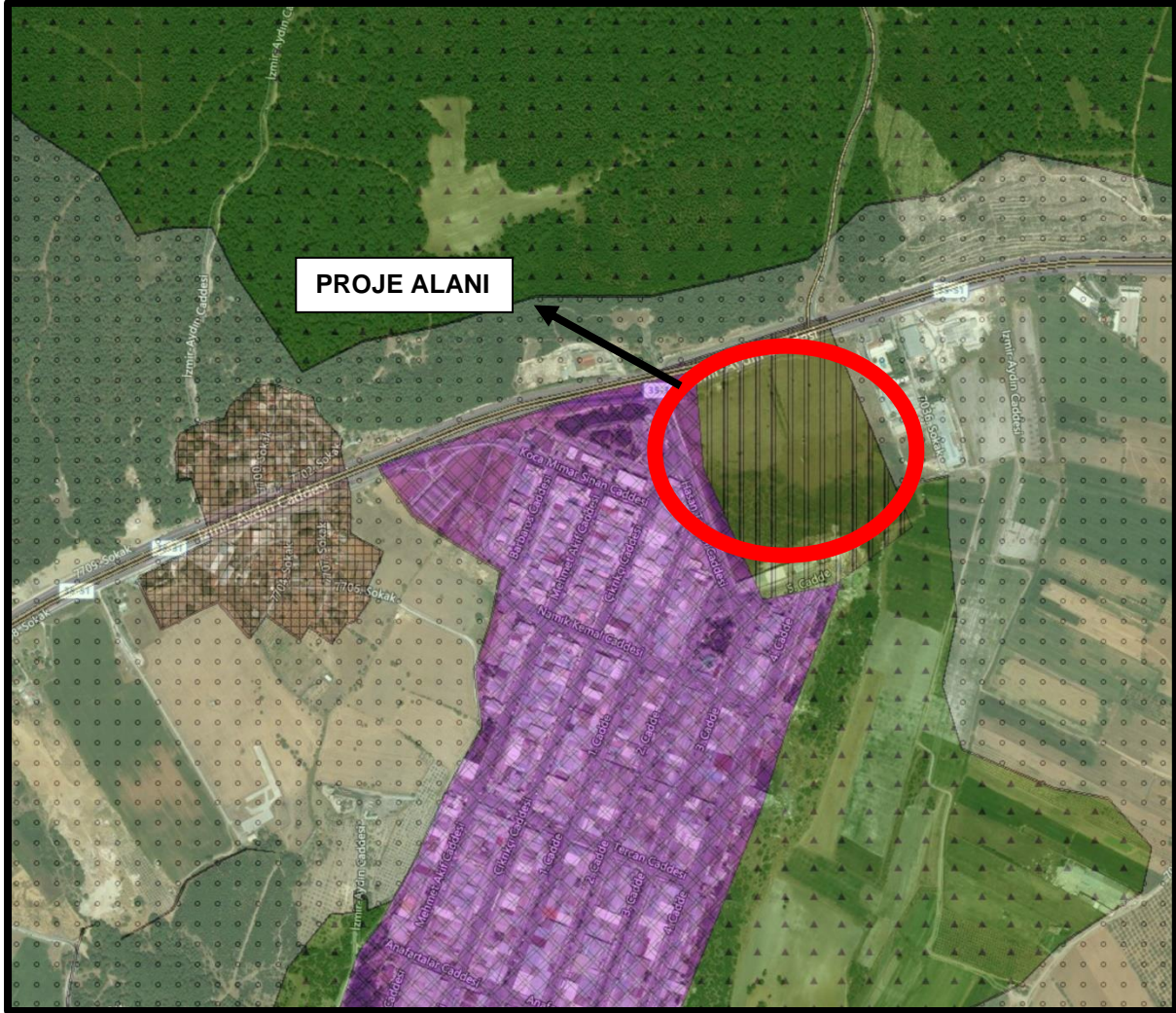
Planlama Alanın Tahtalı Barajı uzun mesafe alanında kalmaktadır. Çevresinde Havalimanı, Demiryolu hattı, karayolu ve otoyol bağlantıları bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde Askeri Alan ve güney bölgesinde sanayi alanları bulunmaktadır.



Harita 9:Planlama Alanı Çevresel Durumu

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN BÖLGENİN MEVCUT DURUMU

“İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)”na işlenmesine yönelik hazırlanan 1/100.000 ölçekli ÇDP değişikliği talebi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na iletilmiştir. Planlama Alanının mevcut durumu ‘Askeri Alan’dır. Plan Değişikliğine ilişkin bölgenin 1/100.000 ölçekli ÇDP’deki konumu Harita-10’da verilmektedir.

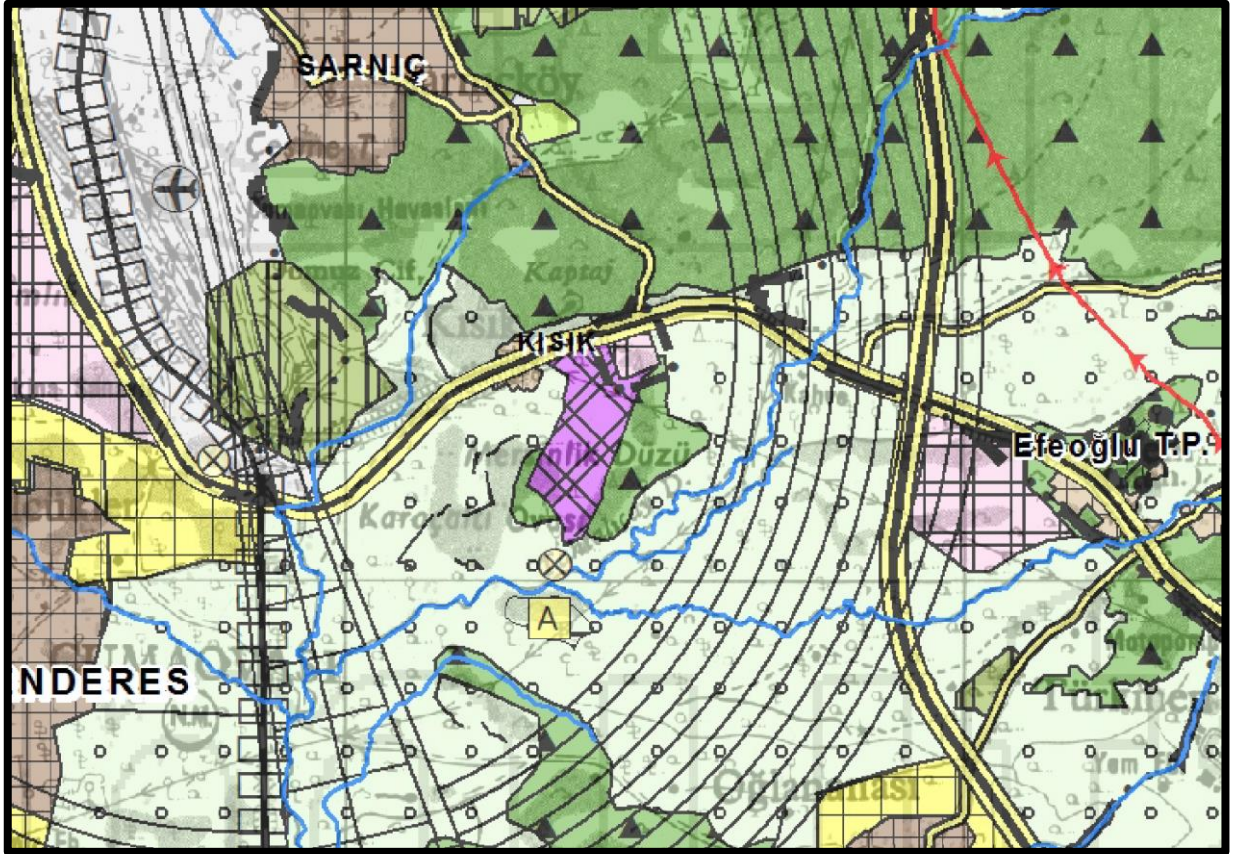


Harita 10: Plan Değişikliğine Konu Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ndaki Konumu

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇELERİ & İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI

Planlama Alanının çevresinde bulunan sanayi alanlarının yüksek doluluk oranından kaynaklı olarak depolama alanı ihtiyacı oluşmuştur. Bu sebepten ötürü alanda plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli ÇDP amaç, ilke ve stratejileri ve alınmış olan kurum/kuruluş görüşleri çerçevesinde yapılan incelemeler ve değerlendirmeler neticesinde, İzmir İli, Menderes İlçesi sınırları içinde ve yürürlükte bulunan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı L-18 Nolu Plan Paftasında, plan değişikliği onama sınırları içerisinde yer alan söz konusu alan, “Depolama Alanı” olarak düzenlenmiştir.



Harita 11:İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

6.1. PLAN NOTLARI

1- BU ALANLARDA İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



PLANIN İSMİ		İzmir İli Menderes İlçesi Oğlananası Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 431 Parsele İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Açıklama Raporu	1/100.000
Çevre Düzeni Planı Değişikliği Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA EKİBİ	Gözde GÜZEL	
		Önder ULUSOY	
	PLANLAMA ŞEFİ	Muhammet BÜLBÜL	
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	

18.07.2022 tarih ve GD3.3-0733-22 sayılı yazımızın eki olan rapordur.