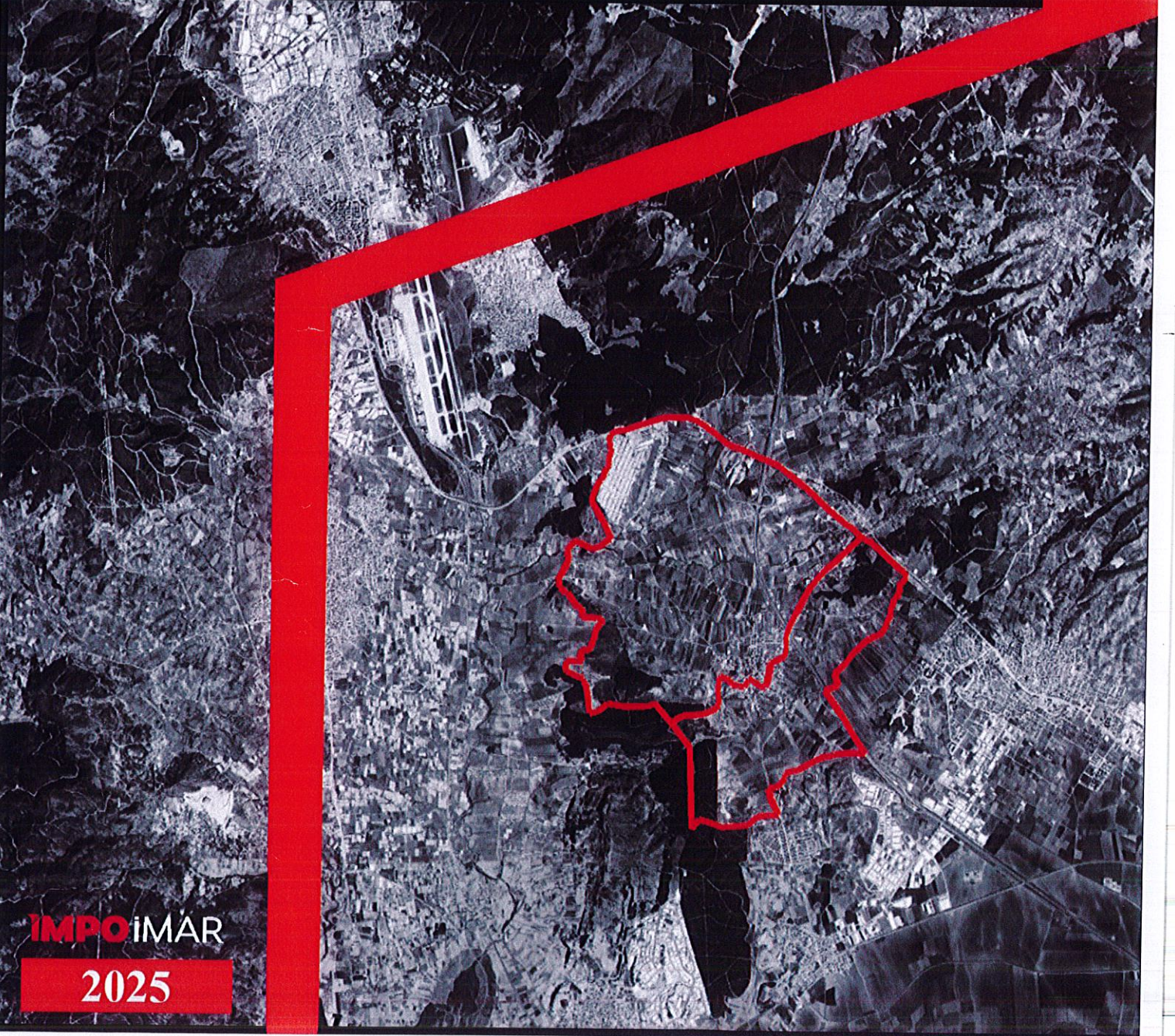


**İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ,
OĞLANANASI MAHALLESİ,
DEPOLAMA ALANINA İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**



İMPOİMAR

2025

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, OĞLANANASI MAHALLESİ
DEPOLAMA ALANINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Müberra OFLAZ	Yüksek Şehir Plancısı	İMPOİMAR İMPOİMAR A.Ş. Yenibosna Merkez Mah. Çökem Cad. İstanbul Vizyon P A-1 Blok No 3 K:5 D:7 34197 Bahçelievler/ İSTANBUL Meris No: 0474 0398 1610 0014 Yenibosna V.D. No: 474 039 8161
Azim ŞAHİN	A Grubu Şehir Plancısı	AZİM ŞAHİN (A) Grubu Şehir Plancısı Diploma No: 47907 Çob No: 484 Yenibosna Merkez Mah. Çökem Cad. IVP No: 3 Plaza K: 5 D: 58 Bahçelievler / İSTANBUL Yenibosna V.D. 790 008 5229



Meclis Karar No : 04.712
Meclis Karar Tarihi: 14.07.2025



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.2 YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ	5
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ	7
2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	7
2.1.3 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.1.4 1/25.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	10
2.2.1 1/5.000 NAZIM İMAR PLANI	10
2.2.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
3.1 FİZİKSEL YAPI	13
3.1.3 DEPREMSELLİK DURUMU	14
3.2 DEMOGRAFİK YAPI	15
4. PLANLAMA KARARLARI	21

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1: İzmir İlinin Ülke İçerisindeki Yeri	3
Şekil 2: Menderes İlçesinin İzmir İçerisindeki Konumu	4
Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	5
Şekil 4: İzmir İli İdari Bölünüşü	6
Şekil 5: İzmir-Manisa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Şekil 6: İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Şekil 7: İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Depolama Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği	9
Şekil 8: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
Şekil 9: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
Şekil 10: İzmir İli Menderes İlçesi Depremsellik Durumu	14
Şekil 11: İzmir İli Menderes İlçesi Ulaşım Bağlantıları	18
Şekil 12: Menderes İlçesi Çevresel Ulaşım Bağlantıları	19
Şekil 13: Depolama Alanlarına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği	21

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Menderes İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	15
Tablo 2: Oğlananası Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	16

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alan İzmir ilinin güneydoğusunda bulunan Menderes ilçesi sınırları içerisinde Oğlananası Mahallesi'nde yer almaktadır. Menderes ilçesi, kuzeyde Gaziemir ve Buca, doğuda Torbalı, güneyde Selçuk, batıda ise Seferihisar ilçeleri ile komşudur. İzmir il merkezine yaklaşık 20 km mesafede bulunan ilçe, Adnan Menderes Havalimanı'nı da sınırları içerisinde barındırması nedeniyle stratejik bir konuma sahiptir.

Ege Denizi kıyısında yer alan Menderes, Gümüldür ve Özdere gibi sahil bölgeleriyle turizm potansiyeli yüksek olan alanlardan biridir. İlçenin batısında yer alan kıyı şeridi, yaz turizmi açısından gelişmiş bir altyapıya sahiptir.

1.1 PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

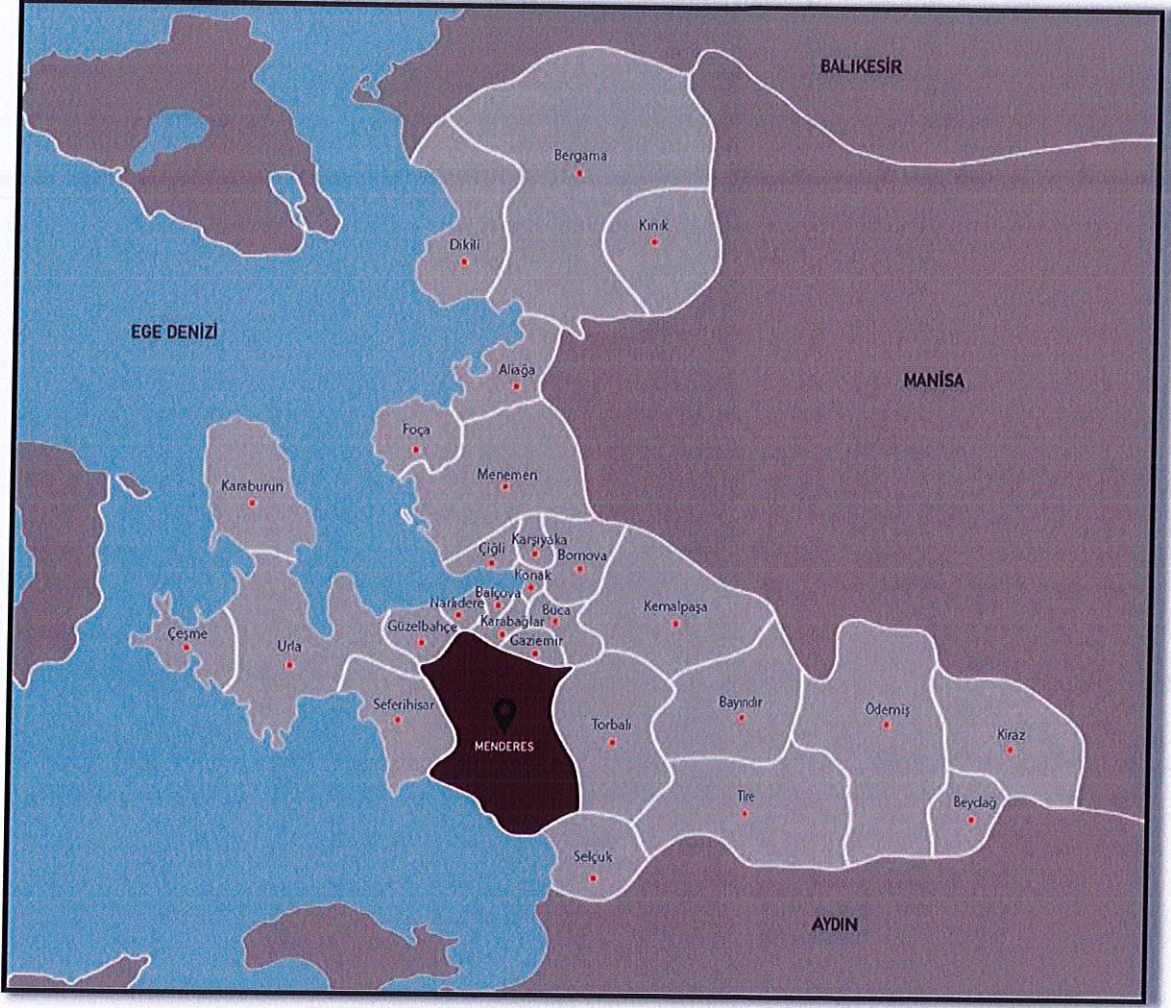
İzmir ili, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nin kıyı kesiminde yer almaktadır. Ülkenin en büyük üçüncü ili olan İzmir, hem coğrafi konumu hem de sosyo-ekonomik yapısıyla önemli bir metropol kenttir. Ege Denizi'ne kıyısı olan İzmir, batıda Çeşme Yarımadası'ndan doğuda Manisa il sınırlarına kadar uzanmakta olup kuzeyde Balıkesir, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İzmir, Ege Bölgesi'nin merkezi konumunda bulunmakta ve bölgenin ekonomik, kültürel, sosyal ve ulaşım açısından en gelişmiş kentidir. Aynı zamanda Türkiye'nin önemli liman kentlerinden biri olan İzmir, dış ticaret, sanayi, tarım ve turizm sektörlerinde ülke ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. İzmir ili, Akdeniz ikliminin etkisiyle yıl boyunca ılıman hava koşullarına sahiptir ve bu durum kentin tarımsal üretim kapasitesini olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca gelişmiş ulaşım ağı sayesinde hem karayolu hem de denizyolu bağlantıları ile ülkenin diğer bölgeleriyle etkin bir bağlantı kurmaktadır.

Şekil 1: İzmir ilinin Ülke İçerisindeki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2025

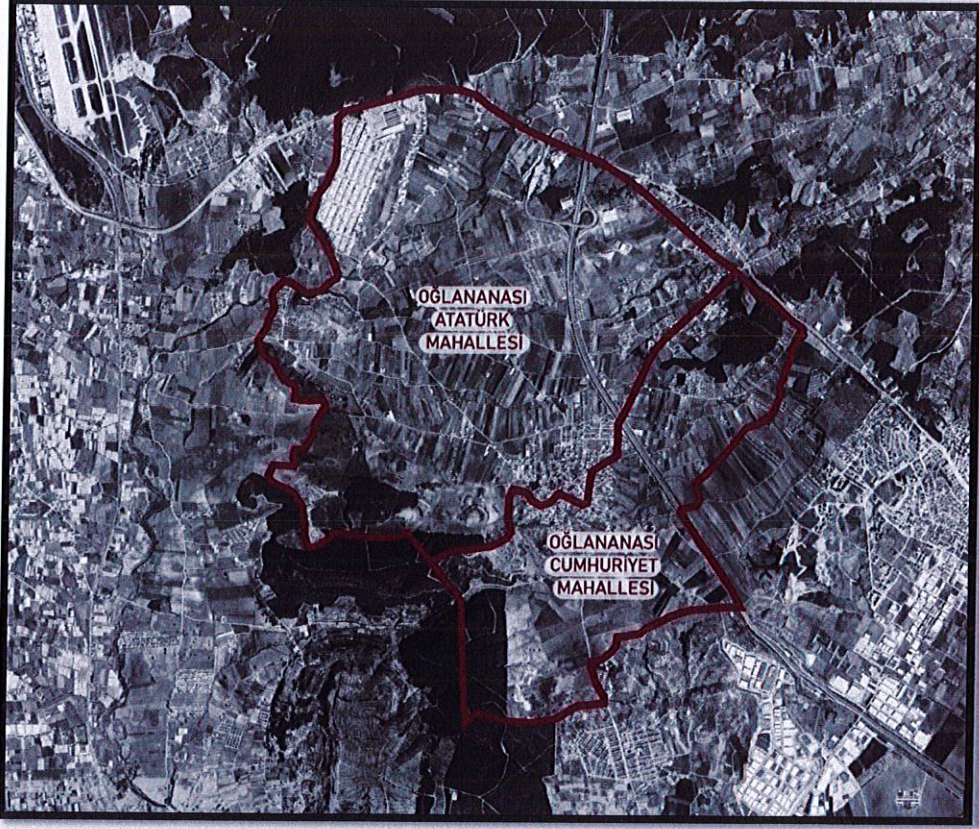
Şekil 2: Menderes İlçesinin İzmir İçerisindeki Konumu



Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2025

Planlama alanı, İzmir ili, Menderes ilçesi, Oğlananası Mahallesi sınırları içerisindedir.

Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2025

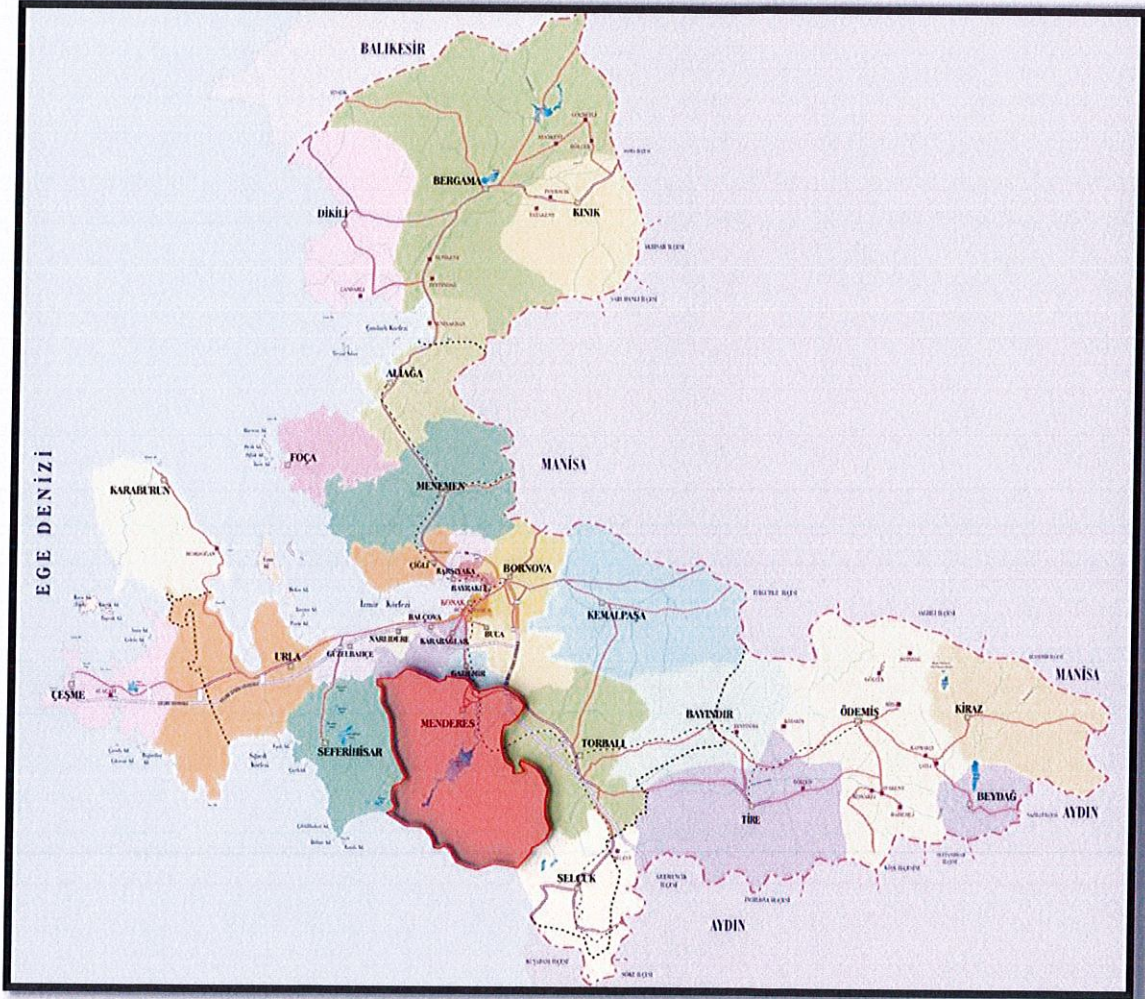
1.2 YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

İzmir ili, Türkiye'nin en büyük üçüncü kenti konumundadır. Önceden bucak merkezi konumunda olan Cumaovası, 9 Şubat 1950 tarihinde Karakuyu Köyü ile birleştirilerek belediye statüsüne kavuşmuş ve belde olarak yapılandırılmıştır. Ardından, 4 Temmuz 1987 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan kanun doğrultusunda "Menderes" adını alarak ilçe statüsüne yükseltilmiştir. Menderes ilçesi; ilçe merkezi kapsamında 28 mahalle ve 18 köy olmak üzere toplam 46 idari birimden oluşmaktadır. İlçe merkezine bağlı 18 mahallenin 9'u merkez mahalle statüsündedir. Yerleşim yapısı genel olarak dağınık bir form göstermekte olup, nüfus yoğunluğu ovalık alanlarda toplanmaktadır.

5216 Sayılı Büyükşehir Yasası'yla birlikte 2009 yılında Özdere, Gümüldür, Görece, Değirmendere, Tekeli, Oğlananası kademe belediyeleri tüzel kişilikleri kaldırılarak tüm varlıklarıyla birlikte Menderes Belediyesi'ne bağlanmıştır. 6360 Sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereği 18 köy tüzel kişiliği kaldırılarak

1 Nisan 2014 itibariyle Menderes Belediyesi'ne bağlanmıştır. Son yapılan bu değişikliklerle birlikte Menderes yüz ölçümü bakımından 44 mahallesiyle toplam yüzde bin beş yüz oranında büyümüştür. Akçaköy, Ataköy, Çakaltepe, Çamönü, Çatalca, Çile, Çileme, Develi, Efemçukuru, Gölova, Karakuyu, Keler, Kısık, Kuyucak, Küner, Sancaklı, Şaşal ve Yeniköy mahalle statüsünde ilçeye bağlanmıştır.

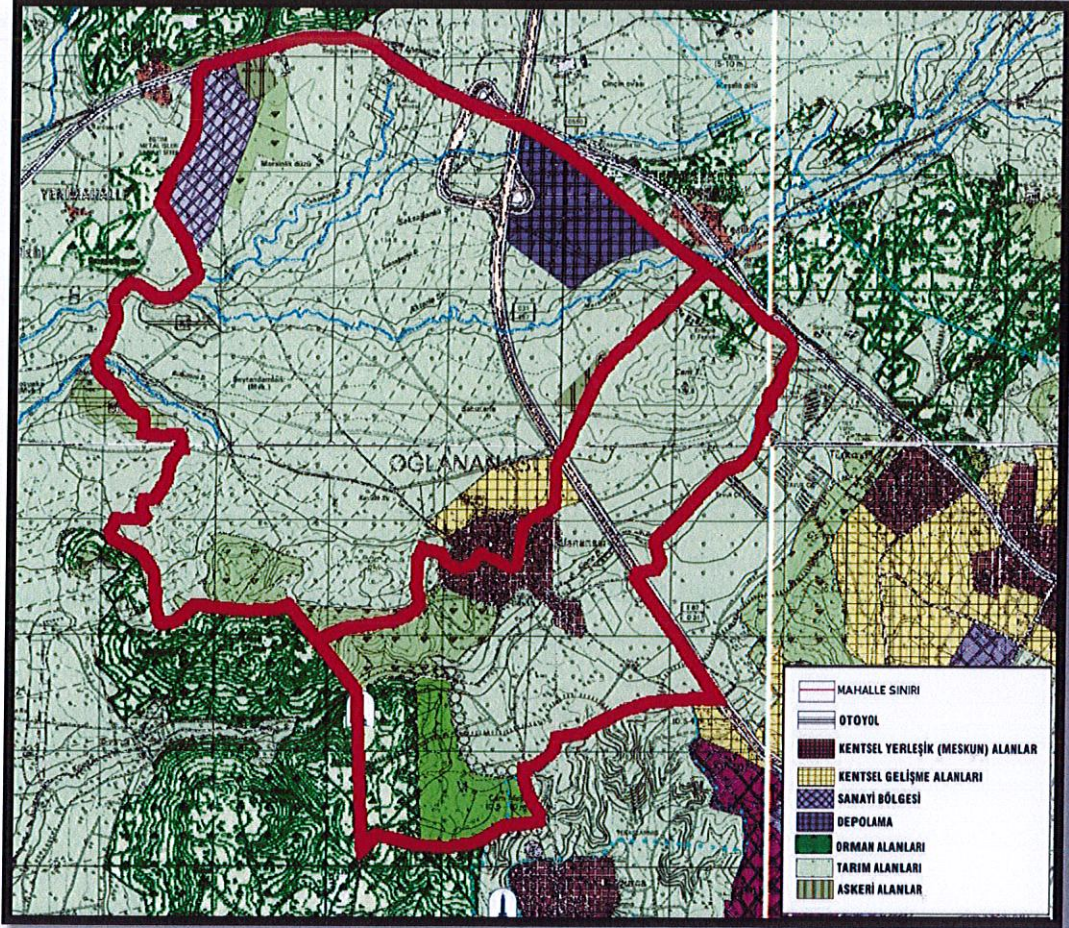
Şekil 4: İzmir İli İdari Bölünüşü



Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2025

2.1.4 1/25.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Şekil 6: İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Söz konusu planda Oğlananası Mahallesi, kentsel yerleşik (meskun) alanlar, kentsel gelişme alanları, tarım alanı, orman alanı, depolama alanı, sanayi alanı, askeri alanlar lejantlarında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükümü Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2024 ve 04.1125 sayılı kararı ile kabul edilerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi gereğince onanmıştır. Söz konusu plan notu değişikliği ile Depolama Alanları'na ilişkin plan notundaki yapı ifadesi yerine bina ifadesi eklenerek ilgili not revize edilmiştir.

Şekil 7: İzmir İli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Depolama Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği

7.38.9.2.3 Depolama Alanları: Bu alanda tarımsal depo olarak yem depoları, hububat depoları, üretime yönelik faaliyeti olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları ile yıkama ve paketlenme gibi üniteleri olmayan ürün depolarına ve inşaat emsali 0.05'i, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek koşuluyla bunların yönetim birimlerine izin verilir. Bu alanlarda sanayi tesisleri yer alamaz. Bu alanlardaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır. Bu alanlarda atık sularla ilgili olarak Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve İZSU Genel Müdürlüğü şartlarına uyulacaktır. Bu alanlarda hazırlanacak olan imar planları ilgili idaresince bir bütün halinde yapılacaktır. Yapılacak alt ölçekli imar planlarında aşağıdaki yapılaşma koşulları esas alınır. Minimum İfraz: 5000 m², Emax:0.50, Hmax:6.80 metre olarak uygulanır. (Bir bağımsız bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.) Bu alanlarda bina yüksekliği yoğunluğunu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla maksimum 12.80 metre olarak uygulanabilir. Yapılar cephe aldığı yola 10 metre, parsel hudutlarına 5 metreden fazla yaklaşamaz.

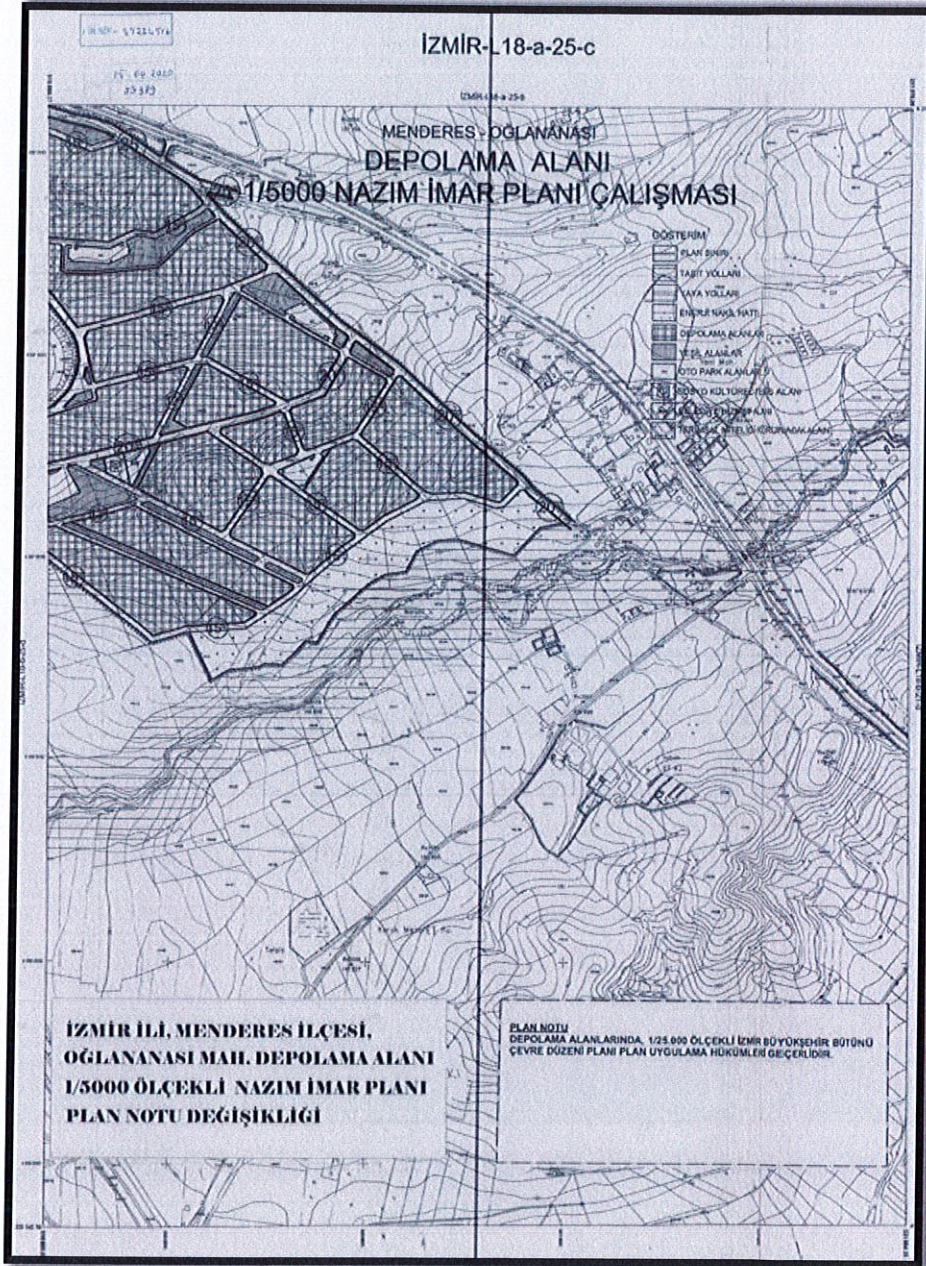
Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

2.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.2.1 1/5.000 NAZİM İMAR PLANI

Menderes İlçesi, Oğlananası Depolama Alanı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ait plan notu değişikliği 13.03.2020 tarih ve 05.351 sayılı kararla uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Şekil 8: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Menderes Belediyesi

PLAN NOTLARI

1- $E=0.50$, $H_{max}=6.80$ ve minimum ifraz 5000 m^2 cephe aldığı yola 10 m, parsel hudutlarına 5 m'den fazla yaklaşamaz. bir bölüm veya birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. Bu alanlarda yapı yüksekliği; yoğunluğu arttırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla max 12.80 m olarak uygulanabilir.

2- Bu alanda tarımsal depo olarak yem depoları, hububat depoları, üretime yönelik faaliyeti olmayan mamul malzeme depoları, soğuk hava depoları ile yıkama ve paketleme gibi üniteleri olmayan ürün depolarına ve inşaat emsali 0.05'i, toplam inşaat alanı 250 m^2 'yi geçmemek koşuluyla bunların yönetim birimlerine izin verilir.

3-1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapım aşamasında İZSU'nun olumlu görüşü alınacak ve bu alandaki mevcut ağaç dokusu korunacaktır.

4- bu alanlarda atık sularla ilgili olarak çevre kanunu, su kirliliği kontrol yönetmeliği ve ilgili tebliğlerine ve İZSU Genel Müdürlüğü'nün şartlarına uyulacaktır.

5- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tarımsal bölge olarak ayrılan alanda bayındırlık bakanlığının 29.05.2002 tarihli tahtalı barajı çevre düzeni planı plan notlarının 8.2.1 maddesi geçerlidir.

6- Depolama alanında yapı ruhsatı verilmeden önce dere ıslahı yapılmalı ve İZSU'nun olumlu görüşü alınmalıdır.

7-Plan sınırı içinde olup da plan notlarında yer almayan konularda çevre düzeni planı plan notları ile İZSU su havzaları koruma yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 FİZİKSEL YAPI

Daha önce belde statüsünde bulunan Oğlananası, günümüzde Menderes ilçesine bağlı Cumhuriyet ve Atatürk mahallelerinden oluşan bir yerleşim birimi konumundadır. İzmir il merkezine yaklaşık 26 km, Menderes ilçe merkezine ise 12 km mesafede yer alan mahalle, dağlık alanlardan ovaya doğru genişleyen yerleşim dokusuyla dikkat çekmektedir.

Mahalle, küçük ölçekli tarım arazileri ve el sanatları atölyeleri ile kırsal niteliklerini büyük ölçüde korumaktadır. Aynı zamanda, Küçük Menderes Havzası içerisinde yer alması, bölgeye tarımsal üretim açısından stratejik bir önem kazandırmaktadır. Bu havza, dünyanın önde gelen üç önemli tarım havzası arasında gösterilmektedir.

İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na olan yakınlığı, Oğlananası Mahallesi'nin ulaşım kolaylığı açısından avantajlı bir konumda bulunmasını sağlamakta; bu durum mahalledeki kırsal-kentsel etkileşimi artırmaktadır. Son yıllarda artan bu etkileşim, bölgenin yarı-kentsel bir görünüme dönüşmesine katkı sağlamaktadır.

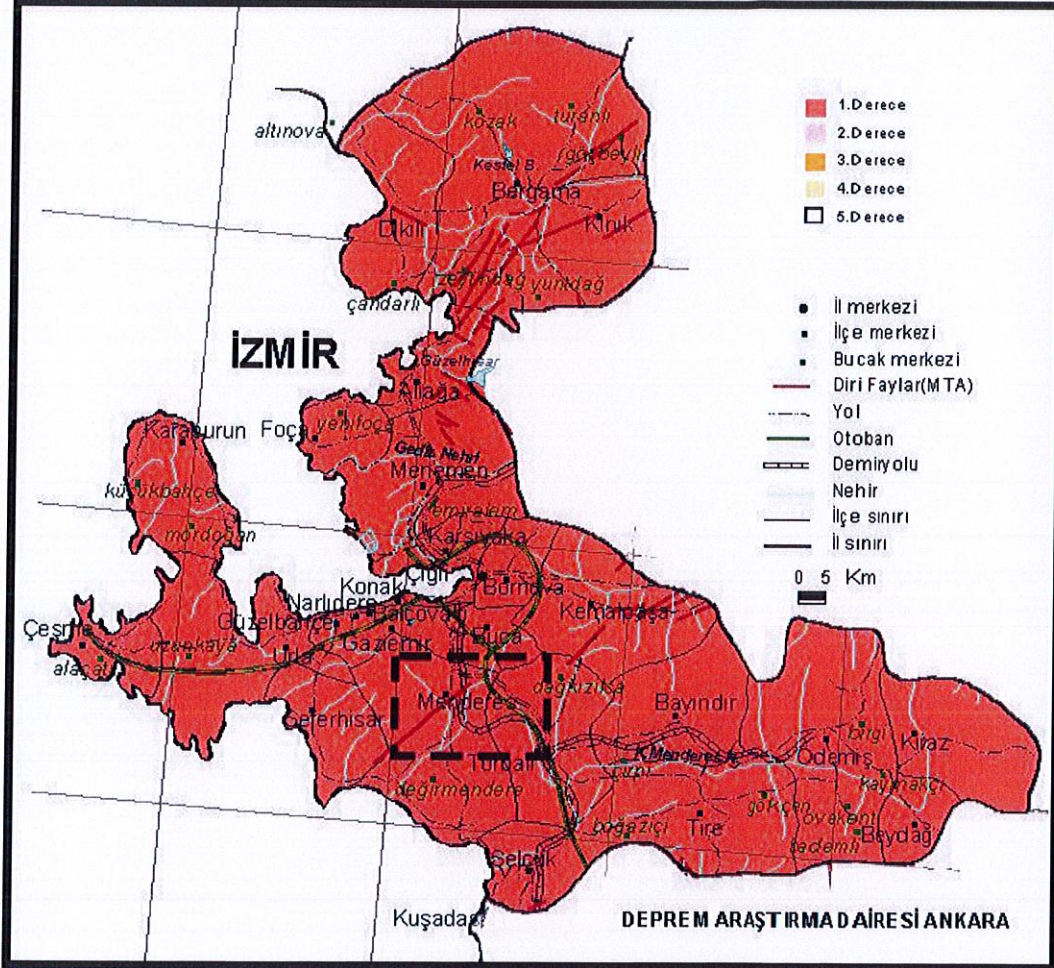
Ayrıca, mahalle Menderes ilçesinin 43 kilometrelik sahil şeridine yakın konumuyla dikkat çeker. Ahmetbeyli, Gümüldür ve Özdere gibi kıyı bölgeleri, sahip oldukları doğal koylarla birlikte turizm açısından büyük potansiyel taşımakta ve yaz aylarında bölgeye canlılık kazandırmaktadır.

Menderes ilçesi, tipik Akdeniz iklimine sahip olup, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 16-17°C civarındadır. Kıyı kesimlerinde deniz etkisiyle sıcaklık dalgalanmaları azalırken, iç kesimlerde kara etkisi nedeniyle sıcaklık farkları daha belirgindir. Bu iklim, bölgenin tarımsal üretimini olumlu yönde etkiler ve yaz aylarında turizm potansiyelini artırır.

3.1.3 DEPREMSELLİK DURUMU

Planlama alanının yer aldığı Menderes ilçesi, depremsellik durumu bakımından incelendiğinde, ilçenin 1. Derece Deprem Risk Grubunda yer aldığı görülmektedir.

Şekil 10: İzmir İli Menderes İlçesi Depremsellik Durumu



Kaynak: AFAD

3.2 DEMOGRAFİK YAPI

Menderes ilçesinde nüfus yoğunluğu sürekli artış göstermektedir. Yıllara göre nüfusu incelendiğinde, nüfusun sürekli olarak artış grafiği çizdiği görülmektedir. Bu durum, ilçenin gerek doğal nüfus artışı gerekse göç yoluyla büyüdüğünü göstermektedir. Özellikle kentsel gelişim, ulaşım olanaklarının artması ve İzmir merkezine olan yakınlığı gibi faktörler, Menderes'in nüfus artışını desteklemektedir.

Tablo 1: Menderes İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Yıllar	Nüfus		
	Erkek	Kadın	Toplam Nüfus
2007	32494	31571	64065
2008	34520	33509	68029
2009	35157	34358	69515
2010	35723	35254	70977
2011	37064	36127	73191
2012	37905	36926	74831
2013	39392	38314	77706
2014	41380	39917	81297
2015	42126	41205	83331
2016	43816	42678	86494
2017	45306	44471	89777
2018	47316	46480	93796
2019	49021	48102	97123
2020	51103	50235	101338
2021	52432	51715	104147
2022	53426	52747	106173
2023	55034	54322	109356
2024	55861	55592	111453

Kaynak: TÜİK, 2024

Tablo 2: Oğlananası Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımları

Yıllar	Nüfus
2007	8223
2008	7902
2009	7864
2010	7946
2011	7849
2012	7777
2013	7801
2014	7617
2015	7590
2016	7691
2017	7847
2018	7924
2019	8104
2020	8424
2021	8494
2022	8599
2023	8787
2024	9035

Kaynak: TUİK, 2024

3.3 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Menderes ilçesinin yakın zamana kadar Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanının isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesiyle ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir.

İlçede 33 okul öncesi, 30 ilkokul, 24 ortaokul, 7 lise bulunmaktadır. 15.344 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda 1230 öğretmen görev yapmaktadır.

Menderes ilçesinde sağlık hizmetleri, hem kamu hem de birinci basamak sağlık kuruluşları aracılığıyla yürütülmektedir. İlçede bir adet Menderes Devlet Hastanesi bulunmakta olup, bu hastane ilçenin merkezî sağlık hizmetlerini karşılamaktadır. Ayrıca ilçede 9 Aile Sağlığı Merkezi ve 1 SSK Dispanseri aktif olarak hizmet vermektedir.

Menderes ilçesinin önemli geçim kaynakları sanayi, tarım ve turizmdir. Bölgede ekolojik tarım ve turizm desteklenmelidir. Bu amaçla Özdere- Gümüldür Mahallesinde tarım geliştirme alanları planlanmıştır. Özellikle İhracata dayalı Narenciye ürünleri desteklenmelidir. İlçe deniz turizmi potansiyeli nedeniyle, özellikle ikinci konut

yerleşmelerinin yoğun olarak yer aldığı bir ilçedir. Çevre Düzeni Planı ana kararlarında, deniz turizmi potansiyeline bağlı olarak gelişecek yerleşmelerden biri olarak tespit edilmiştir. İlçe ekonomisinin önemli bir bölümü tarıma dayalı olmakla birlikte, sanayi ve turizm de önemli bir yer tutmaktadır. Yüzölçümü 77.500 hektar olan ilçede 23.342 hektar tarım alanı bulunmakta olup, bu oran toplam alanın yaklaşık %30'una karşılık gelmektedir.

Tarım sektörü, ilçenin ekonomik yapısının temelini oluşturmaktadır. Örtü altı ve açık alanda sebzeçilik, üzüm, narenciye (özellikle mandalina), hububat, tütün ve zeytin üretimi öne çıkan faaliyetler arasındadır. İlçenin de içinde yer aldığı Kemalpaşa, Menemen, Bayındır ve Torbalı ilçeleriyle birlikte üretilen çekirdeksiz sultani üzümler, "Ege Sultani Üzümü" adıyla coğrafi işaret almıştır. Bunun dışında, özellikle Özdere ve Gümüldür mevkiilerinde yoğun olarak yapılan satsuma mandalina üretimi de dikkat çekmektedir.

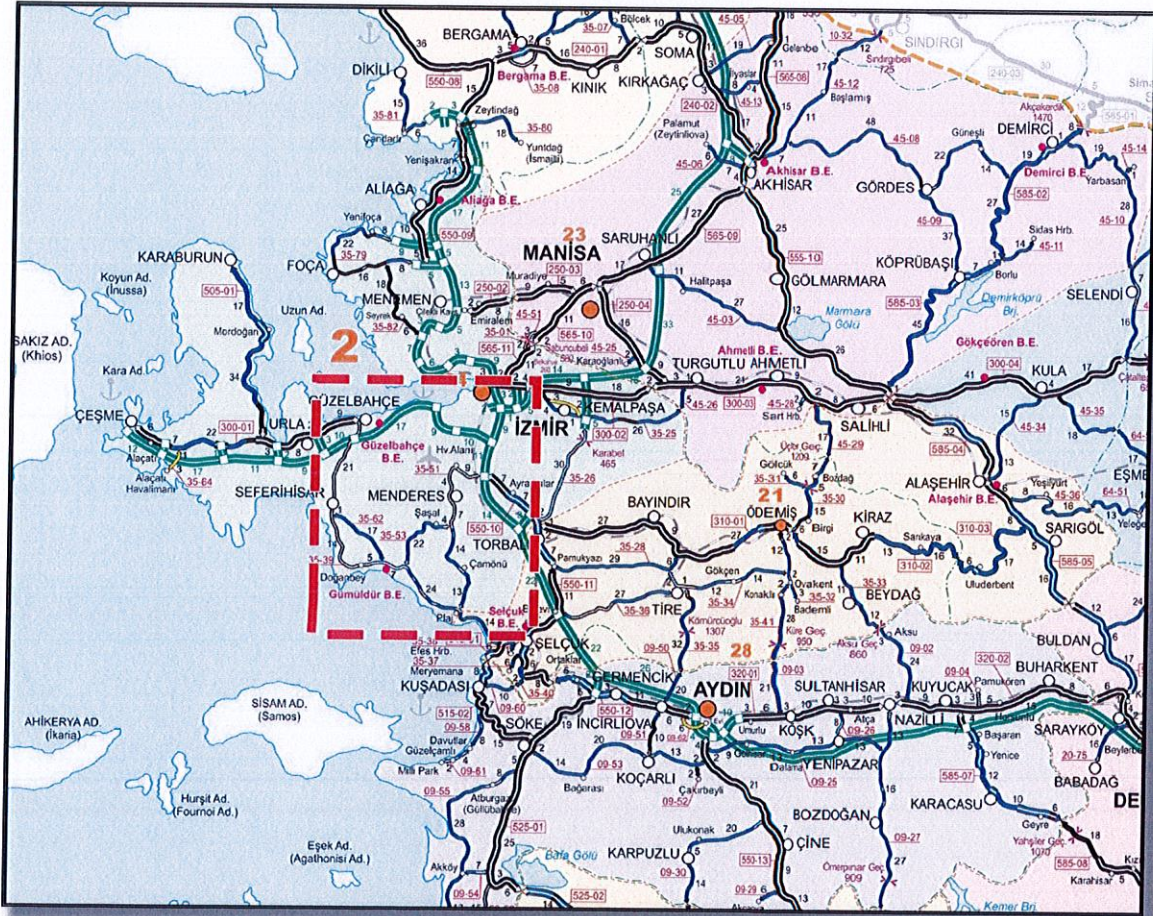
Hayvancılık faaliyetleri kapsamında ilçede 13.200 büyükbaş, 25.000 küçükbaş ve yaklaşık 834.000 kanatlı hayvan bulunmaktadır. Ayrıca, ilçede 9 adet sulama, 2 adet su ürünleri ve 9 adet tarımsal kalkınma kooperatifi faaliyet göstermektedir. Tarım ürünlerinde çeşitlilik oldukça fazladır. Buğday, mısır, üzüm, zeytin, sebzeler ve kesme çiçek yetiştiriciliği ile örtü altı ve açık alanda üretim yapılmaktadır. Meyvecilikte ise başta mandalina olmak üzere çeşitli meyve türleri yetiştirilmektedir. İlçede tarımsal sanayiye yönelik yatırımlar da bulunmaktadır. Poyraz-Tekeli Mahallesi'nde yer alan mandıra, günlük ortalama 15 ton süt işlemektedir. Ayrıca, ilçede faaliyet gösteren Çoban Et Entegre Tesisi'nde günlük ortalama 5.651 küçükbaş ve 3.653 büyükbaş hayvan kesimi yapılmaktadır. Süt ve süt ürünlerinin değerlendirilmesine yönelik 2 üretim tesisi de ilçede hizmet vermektedir.

Turizm açısından bakıldığında, ilçe 43 km uzunluğundaki Ahmetbeyli-Gümüldür-Özdere sahil şeridinde sahiptir. Bu bölgede 11 adet yıldızlı otel bulunmakta olup, sahil boyunca 6 adet mavi bayraklı plaj yer almaktadır. Bu özellikleriyle ilçe, yaz turizmi açısından da cazibe merkezi konumundadır. Doğal yapısı itibarıyla ilçenin en önemli yükseltileri Çatalkaya ve Gümüşsu Dağlarıdır. Akarsu kaynakları yönünden fakir olan ilçede Karakuyu, Görece, Kısık, Tahtalı ve Develi çayları birleşerek Bulgurca Çayı'nı oluşturmaktadır. Bu çay, daha önce Ege Denizi'ne dökülmekteyken yönü değiştirilerek Tahtalı Barajı'na akıtılmaktadır. Ayrıca, Balaban ve Sandı göletleri, tarım alanlarının sulanmasında önemli rol oynamaktadır.

3.4 TEKNİK ALTYAPI

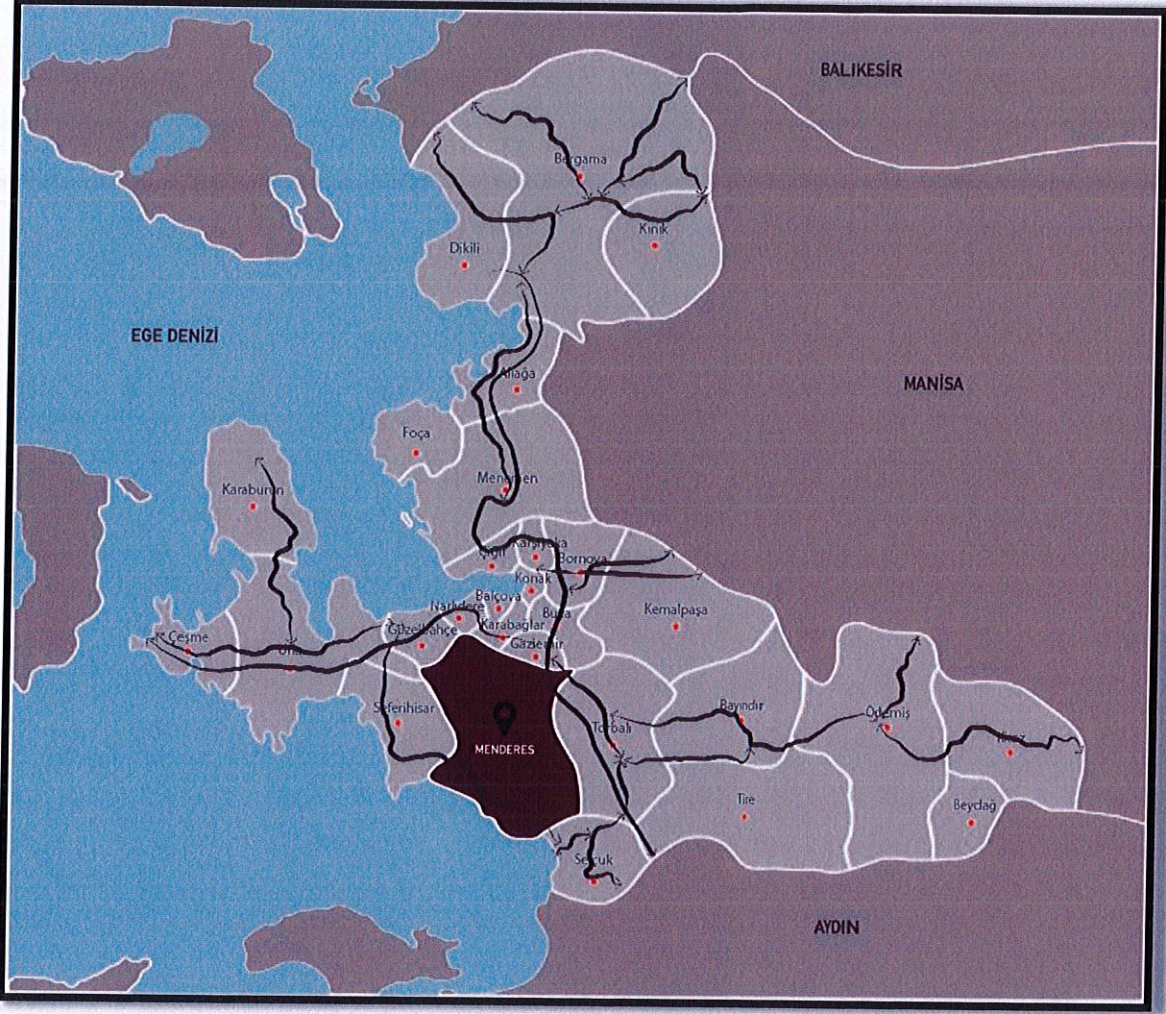
Menderes ilçesi İzmir-Aydın Otoyolu (O-31), İzmir Çevre Yolu (O-30) ve D550 Karayolu bağlantıları sayesinde kara ulaşımı açısından avantajlı bir konumdadır. İlçeye doğrudan ulaşım sağlayan bu yollar, İzmir kent merkezi ve çevre ilçelerle güçlü bir bağlantı sunmaktadır. Ayrıca ilçe sınırları içinde yer alan Adnan Menderes Havalimanı, hava ulaşımında stratejik bir avantaj sağlarken; İZBAN banliyö hattı ile İzmir şehir merkeziyle düzenli raylı ulaşım sağlanmaktadır. Bu ulaşım ağı, Menderes'in bölgesel gelişim potansiyelini artırmaktadır.

Şekil 11: İzmir İli Menderes İlçesi Ulaşım Bağlantıları



Kaynak: kgm.gov.tr

Şekil 12: Menderes İlçesi Çevresel Ulaşım Bağlantıları



Kaynak: Ofis Çalışmaları, 2025

3.5 TARİHSEL GELİŞİM

Menderes'in tarihçesi Roma devrine kadar uzanmaktadır. Bazı kalıntıların incelenmesinden anlaşıldığına göre ilk toplu hayat Bizans devrine aittir. Polis Hora Ayena adlı iki büyük şehir vardır. Bu iki şehir Taşköprü ile birbirine bağlanmıştır. Bu olay 600 yıllarına rastlar. 1071 Malazgirt savaşından evvel birçok Selçuklu Beyi, önce doğu sonra batı Anadolu'ya yerleşmişlerdir. Savaştan sonra yerleşme daha da hızlanmıştır. Yeni, köy ve şehirler kurulmuştur. Anadolu Beylikleri zamanında her iki köyü zapteden Aydın Oğulları'ndan Cüneyt Bey'e izafeten yeni kurulanköye Cüneydabat adı verildiği sanılmaktadır. 14. yüzyıl ortalarında memleketini genişleten Karasi Beyliğini ilhak eden Orhan Gazi'nin, tesir ve nüfusu İzmir'e kadar yayılmıştır. O tarihten itibaren Menderes belli bir köy olarak tanınmaya başlamıştır. 14. yüzyıl sonlarında Yıldırım Beyazıt İzmir'i ele geçirmiş ve Menderes çevresinde kendisini tanıtmış olan Cüneyt Bey'in babası İbrahim Ağayı İzmir'e subaşı olarak atamıştır. Yıldırım Beyazıt'ın seferden sefere koşması İzmir'in Rodos şövalyelerinden iyice temizlenmesini engellemiş ise de, Timur sonuca ulaşmıştır. 1402-1403 kışını bu çevrede geçiren Timur, İzmir yakınlarına gelerek şövalyelerin başı olan Gulliam ve Muni'den şehri boşaltmalarını istedi. Red cevabı üzerine şehri işgal etti. 1403 yılının ilk günlerinde İzmir, Timur'un eline geçti. Timur, Orta Asya'da yapacağı savaşlar için buradan ayrılırken eski topraklarını Aydınoğulları'na iade ettiyse de önceden Yıldırım Beyazıt tarafından subaşı olarak tayin edilen İbrahim Ağa'nın oğlu Cüneyt Bey sahneye çıktı. Cüneyt Bey Polihora (bu ad sonradan Ballı Kaya diye anıldı) denilen yere bey olarak tayin edildi. Babasının ölümü ve Timur'un burayı terk etmesinden yararlanıp, Edirne'de hüküm sürmekte olan Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Süleyman Çelebi'den de yardım görerek, Aydınoğullarını İzmir'den uzaklaştırdı. 1405-1406'dan sonra hamisi isyan ettiği için tevkif edilip Rumeli'ne sürüldü. Daha sonra bir fırsatını bulup tekrar İzmir'e geldi. Mehmet, bütün kardeşlerini saf dışı ederek Osmanlı saltanatını ele geçirdikten sonra Cüneyt'e karşı harekete geçerek 1415 yılında İzmir'i kuşattı. On günlük bir kuşatmadan sonra Cüneyt Bey İzmir'i terk ederek Bizans'a sığındı. Bizanslılar kendisini hapsedtiler ve ellerinde bir koz olarak kullanmaya başladılar. Mehmet Çelebi'nin, İzmir'i istilasında kendisine Rodos Şövalyeleri ne Midilli prensi de yardım etti. Çünkü Cüneyt Bey'den onlar da yılmışlardı. Cüneyt Bey Bizans'ta hapis kaldığı sürece boş durmadı. Çelebi Mehmet'in ölümünden sonra da bu isteğine kavuştu. Bizans tarafından tahliye edildi. Çünkü Cüneyt Bey, Bizans'ta hapis kaldığı sürece Genç Osmanlılar devamlı seferden sefere koşmuşlardı. Bu durum Bizans'ın hiç işine gelmiyordu. Bu sebeple tahliye edilen Cüneyt Bey Düzmece Mustafa hareketine katıldı. Daha sonrada 1422 tarihinde İzmir'e gelerek bir süre tekrar buraya hakim oldu . 1424 veya 1426 tarihinde İzmir'e gelerek bir süre tekrar buraya hakim oldu. 1424 veya 1426'da II. Murat tarafından yakalatılarak oğluyla beraber idam edildi. Bugün Karacağağaç'ta mezarı bulunmaktadır. Bundan sonra İzmir, dolayısıyla Menderes daimi olarak Osmanlı himayesine katılmıştır. Cüneyt Bey olduğu sıralarda, kendi adıyla anılan bir de cami yaptırmıştır. Mehmet Çelebi, Cüneyt Bey'i ortadan kaldırmak istediği sıralarda, Cüneyt Bey adını unutturmak için; Menderes'in güneyinde, bugün harabe olan ve yıkık minaresi olan camiyi yaptırmıştır. Bu bölgenin adını Cuma Tesmiye koymuştur. Cüneyt Bey'in, Sinan Fakı adlı kadısı varmış. Bu kadı hayli işler başarmış. Kadı efendi Menderes ile Gölcükler arasında kendi adıyla anılan bir köy kurmuş. Bu köyün halkı, veba salgını sonucu tümüyle ölmüş. Köyde bakımsız kaldığı için harap olmuştur. Bugün kalıntıları vardır. Rodos'un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman'ın orduları bir süre Menderes'te konaklamıştır. Tertip ve düzeni burada kararlaştırmıştır. BU sırada bölgeye Cem Ovası denildiği kayıtlardan anlaşılmıştır. 9 Eylül 1922'de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve **CUMAOVASI** adını almıştır. 3 Haziran 1988 tarihinde adı değiştirilerek "**MENDERES**" olmuş ve ilçe haline getirilmiştir.

4. PLANLAMA KARARLARI

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükmü Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2024 ve 04.1125 Sayılı Kararı ile kabul edilerek 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b Maddesi gereğince onaylanmıştır.

Depolama Alanları'na yönelik olarak yapılan değişiklik Menderes Oğlananası 1/5.000 Plan hükümlerini de etkilemektedir. Bu nedenle 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne uygun olarak Oğlananası Uygulama İmar Planı Plan Notu'nda değişiklik yapılmıştır. Söz konusu plan notu değişikliği ile yapı ifadesi yerine bina ifadesi eklenerek plan notları revize edilmiştir.

Şekil 13: Depolama Alanlarına İlişkin 1/1.000 Ölçekli Plan Notu Değişikliği

- 1- $E=0.50$, $H_{MAX}=6.80$ VE MİNİMUM İFRAZ 5000 M² ÇEPHE ALDIĞI YOLA 10 M, PARSEL HUDUTLARINA 5 M'DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ. BİR BÖLÜM VEYA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILABİLİR. BU ALANLARDA BİNAYÜKSEKLİĞİ; YOĞUNLUĞU ARTTIRMAMAK, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK, DÖŞEME İLE ARA KAT OLUŞTURMAMAK KOŞULUYLA MAX 12.80 M OLARAK UYGULANABİLİR.
- 2- BU ALANDA TARIMSAL DEPO OLARAK YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, ÜRETİME YÖNELİK FAALİYETİ OLMAYAN MAMUL MALZEME DEPOLARI, SOĞUK HAVA DEPOLARI İLE YIKAMA VE PAKETLEME GİBİ ÜNİTELERİ OLMAYAN ÜRÜN DEPOLARINA VE İNŞAAT EMSALİ 0.05'İ, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M²'Yİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA BUNLARIN YÖNETİM BİRİMLERİNE İZİN VERİLİR.
- 3- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIM AŞAMASINDA İZSU'NUN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINACAK VE BU ALANDAKİ MEVCUT AĞAÇ DOKUSU KORUNACAKTIR.
- 4- BU ALANLARDA ATIK SULARLA İLGİLİ OLARAK ÇEVRE KANUNU, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ TEBLİĞLERİNE VE İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
- 5- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TARIMSAL BÖLGE OLARAK AYRILAN ALANDA BAYINDIRLIK BAKANLIĞININ 29.05.2002 TARİHLİ TAHTALI BARAJI ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARININ 8.2.1 MADDESİ GEÇERLİDİR.
- 6- DEPOLAMA ALANINDA YAPI RUHSATI VERİLMEYEN ÖNCE DERE İSLAHI YAPILMALI VE İZSU'NUN OLUMLU GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.
- 7- PLAN SINIRI İÇİNDE OLUP DA PLAN NOTLARINDA YER ALMAYAN KONULARDA ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN NOTLARI İLE İZSU SU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 63CGPKUN	MD Tarihi: 30.04.2025 Proje Kayıt No: 34-2025-180 Üye: MÜBERRA OFLAZ (1528)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	