

İZMİR İLİ,
MENDERES İLÇESİ,
KASIMPAŞA MAHALLESİ,
38 ADA 17 PARSELE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Meclis Karar No: 04.182
Meclis Karar Tarihi: 09.02.2026



Dr. Cemil YUĞAR
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 9U2D8D8D	MD Tarihi: 10.09.2025 Proje Kayıt No: 35-2025-333 Üye: HALİL TÜRKMEN (773)
<small>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.</small>	



İlkay ÇİÇEK
Menderes
Belediye Başkanı

MAKROPLAN
12.09.2025

MAKROPLAN
ŞEHİR PLANCILIK İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN
Buro Tescil No: 4541865
Tel 0236 714 62 85 Gsm: 0 532 227 62 91
Atatürk Mh 638. Sk. Akgöl İş Merkez No: 3/107 Salihli/MANİSA
Açıl Oral V.D. 611 063 9291

Fatma ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Akb. Sk. No:14
Tel: 0538 85 24 71 Menderes/İZMİR
Balçova V.D. 0538 721 3504



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	1
1.2. YÖNETİMSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ.....	2
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ	4
2.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	4
2.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
2.1.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	4
2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	5
2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	7
3.1. DEPREMSELLİK DURUMU	7
3.2. KADASTRAL DURUM	8
3.3. MÜLKİYET.....	9
3.4. NÜFUS	9
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ	10
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	10
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
EKLER.....	13



RESİMLER

Resim 1. Planlama Alanının Ülkedeki Konumu	1
Resim 2. Planlama Alanının İldeki Konumu	2
Resim 3. Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Yeri.....	3
Resim 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Görseli	4
Resim 5. 1/25.000 Ölçekli Plan.....	5
Resim 6. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
Resim 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
Resim 8. İzmir İli Depremsellik Haritası.....	8
Resim 9. Kadastral Durum.....	8
Resim 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi	11

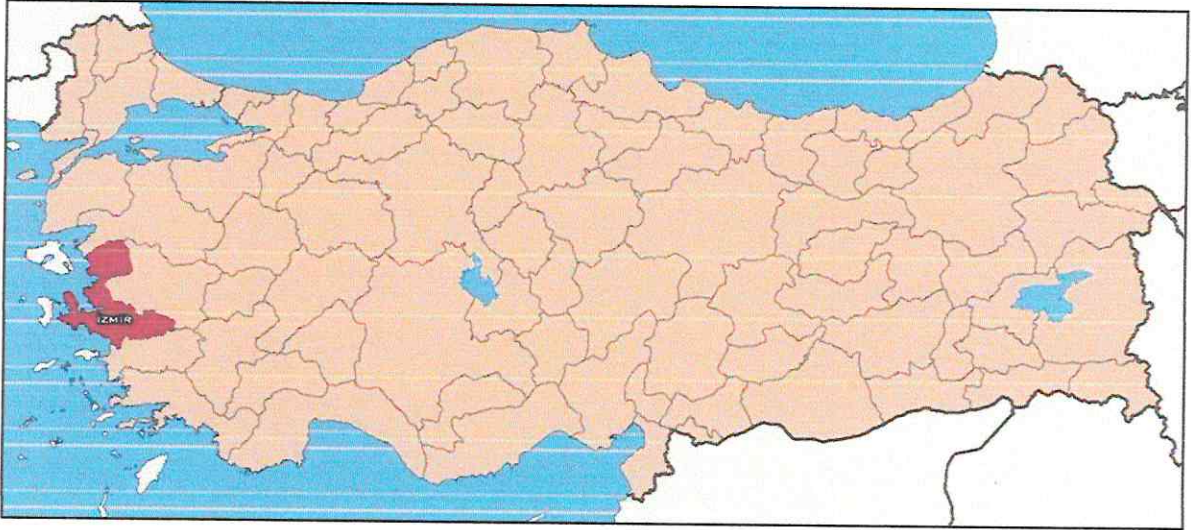
TABLolar

Tablo 1. Plan Değişikliğine Konu Alan Mülkiyet durumu	9
Tablo 2. Menderes İlçesi Nüfus Dağılımı.....	9
Tablo 3. Plan Değişikliği Öneri Alan Dağılımı.....	11

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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. Nüfusu 2021 itibarıyla 4.425.789 kişidir. Yüzölçümü 12.00 km² olan İzmir ilinde nüfus yoğunluğu 369/km²'dir. Güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Manisa ili ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

İzmir Kenti, İzmir Körfezinin çevresinde 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.

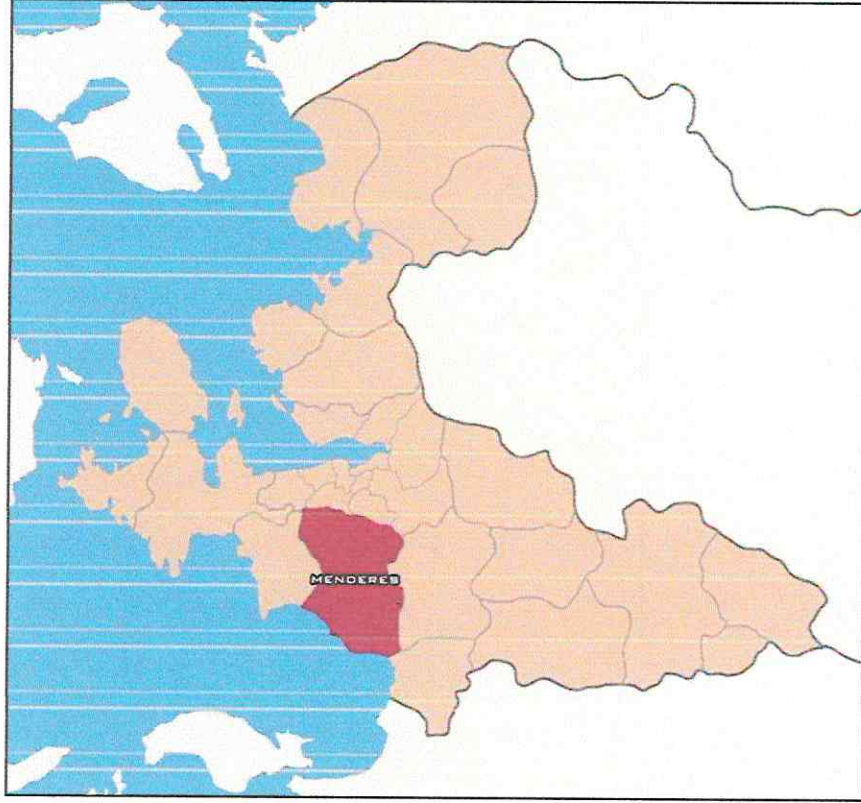


Resim 1. Planlama Alanının Ülkedeki Konumu

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.

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

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 2024 yılı itibarıyla 111.453 kişidir.



Resim 2. Planlama Alanının İlerdeki Konumu

Planlama alanı; İzmir İli, Menderes İlçesi, tapuda Menderes (Cumaovası) idari olarak ise ilçe merkez mahallelerinden Kasımpaşa Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

1.2. YÖNETİMSSEL YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

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 Resmi Gazete’de yayımlanan karar ile “Menderes” adını alarak ilçe statüsüne yükseltilmiştir. Menderes ilçesi; 28 mahalle ve 18 adet köy statüsünden mahalle statüsüne dönüşen yerleşim birimi 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 yasasıyla birlikte 2009 yılında Özdere, Gümüldür, Görece, Değirmendere, Tekeli, Oğlananası kademe belediyeleri tüzel kişilikleri kaldırılarak tüm varlıklarıyla birlikte Menderes Belediyesi’ne bağlanmıştır. On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun gereği 18 köy tüzel kişiliği kaldırılarak 1 Nisan 2014 itibarıyla



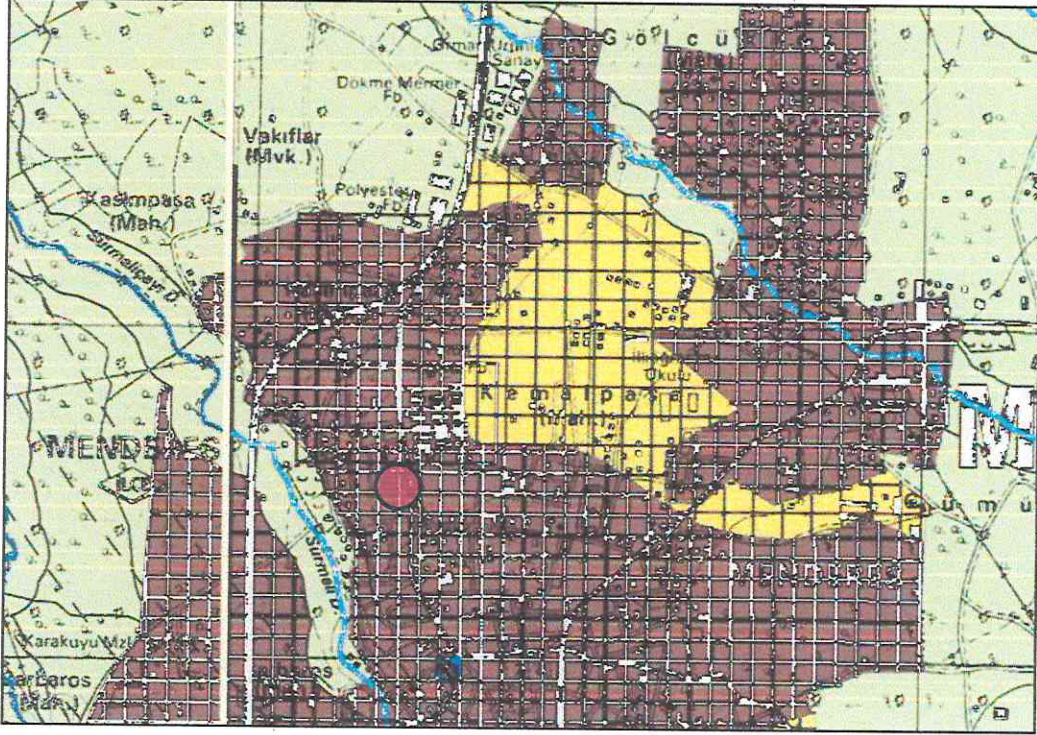
Menderes Belediyesi'ne bağlanmıştır. Son yapılan bu değişikliklerle birlikte Menderes yüz ölçümü bakımından 44 mahalleliye toplam yüzde bin 500 oranında büyümüştür. Akçaköy, Ataköy, Çakaltepe, Çamönü, Çatalca, Çile, Çileme, Develi, Efemçukuru, Gölova, Karakuyu, Keler, Kısık, Kuyucak, Küner, Sancaklı, Şaşal ve Yeniköy mahalle statüsünde ilçeye bağlanmıştır.



Resim 3. Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Yeri

Düzeni Planı”nda değişikliğe konu alan ‘Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar’ olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Plan Değişikliğine ilişkin bölgenin 1/25000 ölçekli plandaki konumu Resim-5’de gösterilmektedir.



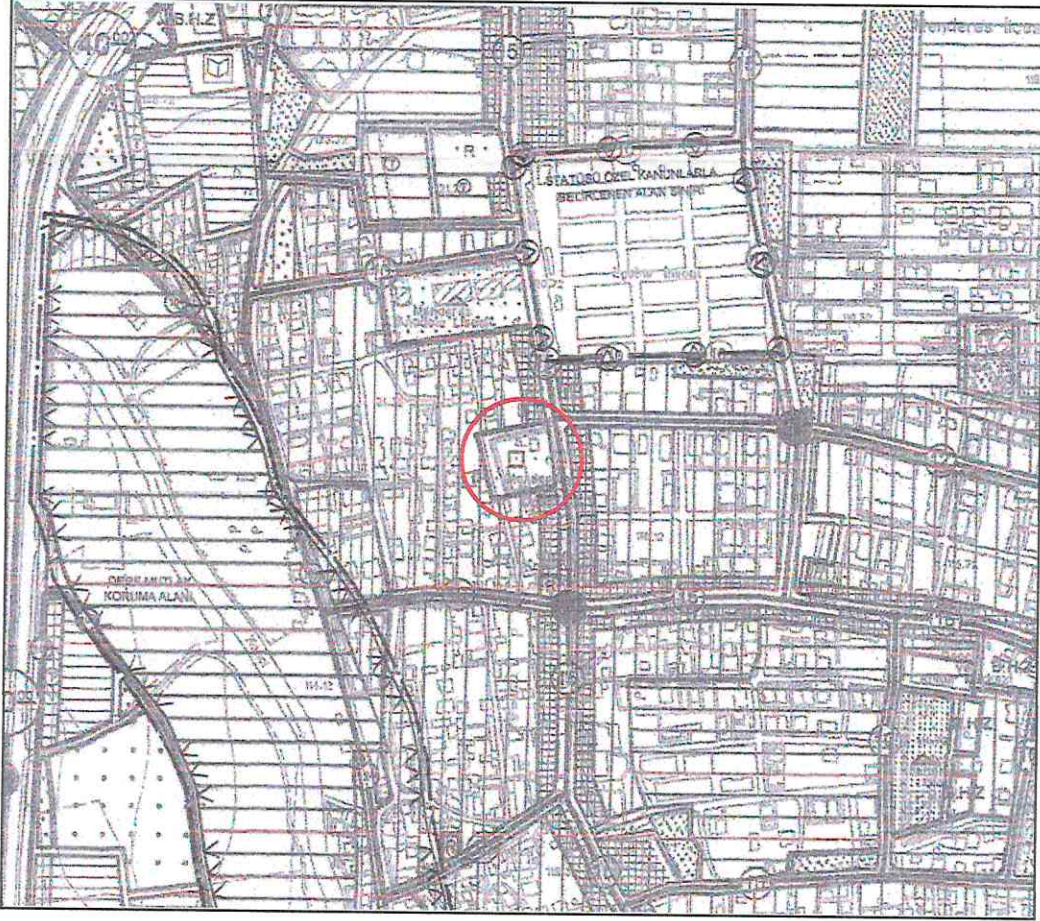
Resim 5. 1/25.000 Ölçekli Plan

2.2. ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Değişikliğine konu alan; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.06.2006 tarih ve 02/510 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 18.08.2006 tarihinde onaylanan “1/5000 ölçekli MENDERES (İZMİR) Merkez Yerleşim Alanı Revizyon Nazım İmar Planı”nda ‘Sağlık Tesis Alanı’ olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Plan Değişikliğine ilişkin bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planındaki konumu Resim-6’de gösterilmektedir.

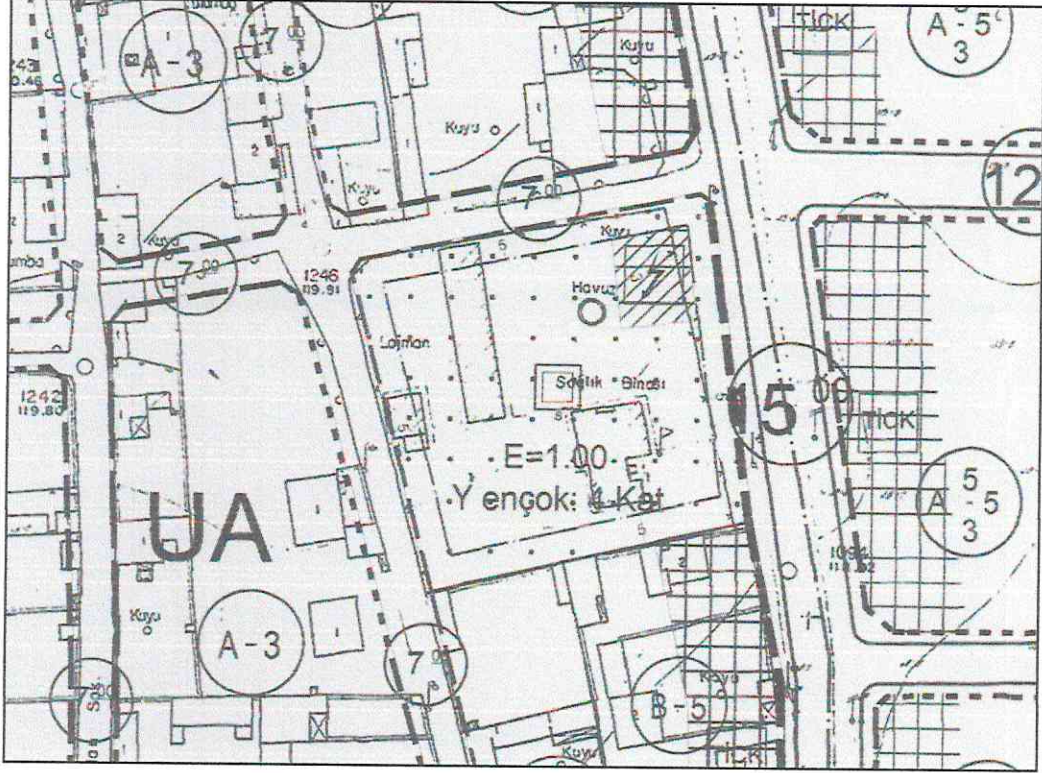


Resim 6.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Değişikliğine konu alan; 14.09.2015 tasdik tarihli “Menderes İlçesi, Merkez Yerleşim Alanı ve Gazipaşa Kesimi Kapsamında Kalan Alana Yönelik Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İlavesi ve Revizyonu”nda ‘Sağlık Tesisi Alanı’ olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

Plan Değişikliğine ilişkin bölgenin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planındaki konumu Resim-7’de gösterilmektedir.



Resim 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin araştırma ve analiz çalışmaları yer almaktadır. Sırayla depremsellik durumu, kadastral durum, mülkiyet durumu, nüfus durumu, ulaşım ve yakın çevre analizleri yer almaktadır.

3.1. DEPREMSELLİK DURUMU

İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Planlama alanı ve çevresi 1. Derece Deprem bölgesinde bulunmaktadır. İzmir ilinin deprem haritası Resim-8'de gösterilmiştir.



3.3. MÜLKİYET

Plan Değişikliğine konu alan; İzmir ili, Menderes İlçesi, Kasımpaşa (tapuda Menderes (Cumaovası)) mahallesi 38 Ada 17 parsel ve bir kısım tescil harici alanı kapsamakta olup 2861.03 m² hissesi Maliye Hazinesine, 349.06 m² hissesi Menderes Belediyesine aittir.

Tablo 1. Plan Değişikliğine Konu Alan Mülkiyet durumu

ADA/PARSEL NO	MÜLKİYET
38 ADA 17 PARSEL	MALİYE HAZİNESİ MENDERES BELEDİYESİ

3.4. NÜFUS

Menderes ilçesinin yıllar içerisindeki nüfusu düzenli olarak artış göstermektedir. Yıllara göre nüfusu incelendiğinde, Merkez mahalleler ve yakın çevredeki mahalle nüfuslarının diğer mahallelere göre daha hızlı olduğu gözlemlenmektedir. Bu durumun sebebi olarak doğal nüfus artışı ve göç yoluyla olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle kentsel gelişim, ulaşım olanaklarının artması (İzbanın uzatılması), İzmir merkeze yakınlığı, sahil şeridinde kıyısı olması, ve yatay mimarinin yaygın olması gibi faktörler Menderesin nüfus artış hızını desteklemektedir.

Tablo 2. Menderes İlçesi Nüfus Dağılımı

Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	111453	55861	55592
2023	109356	55034	54322
2022	106173	53426	52747
2021	104.147	52.432	51.715
2020	101338	51103	50235
2019	97123	49021	48102
2018	93796	47316	46480
2017	89777	45306	44471
2016	86494	43816	42678
2015	83331	42126	41205
2014	81297	41380	39917



4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.01.2025 tarih ve 277716059 sayılı Ek-1 yazısında; *“İlimiz Menderes İlçesi sağlık tesisleri yatırımları kapsamında 2025 yılı yatırım programına alınan Menderes Sağlıklı Hayat Merkezi + ASM (Aile Sağlığı Merkezi) + 112 ASHİ (112 İstasyonu) yatırımının halihazırda üzerinde Menderes İlçe Sağlık Binası'nın yer almakta olduğu 3210 m² büyüklüğündeki Menderes (Cumaovası) Mahallesi 38 Ada 17 parsel üzerinde yapılması uygun görülmektedir.*

Söz konusu yatırıma ait arsa çalışmaları kapsamında yürürlükte olan Menderes Revizyon İmar Planı çerçevesinde parselin yapılaşma koşullarının Emsal:1 Kat Sayısı:4 olacak şekilde belirlendiği anlaşılmaktadır. Bakanlığımız yatırım programına istinaden taşınmaz üzerinde yeni yapılacak sağlık tesisi yapılarının 4500 m² kapalı alan olacak şekilde yatırımda yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda mevcut yapılaşma koşullarının yeni yatırıma ait binalar için yeterli olmaması sebebiyle yapılacak plan değişikliği ile Emsal değerinin 1.5 olarak düzenlenme gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında; ilçeniz Menderes (Cumaovası) Mahallesi 38 ada 17 parsel numaralı taşınmazın yapılaşma koşullarının Emsal:1.5 ve Kat Sayısı:5 olacak şekilde düzenlenmesi...” talebi doğrultusunda, Menderes İlçesinin yıllar içerisindeki nüfus artışı ve sağlık tesisleri alanındaki donatı eksikliği de göze alındığında plan değişikliği yapma gerekliliği hasıl olmuştur.

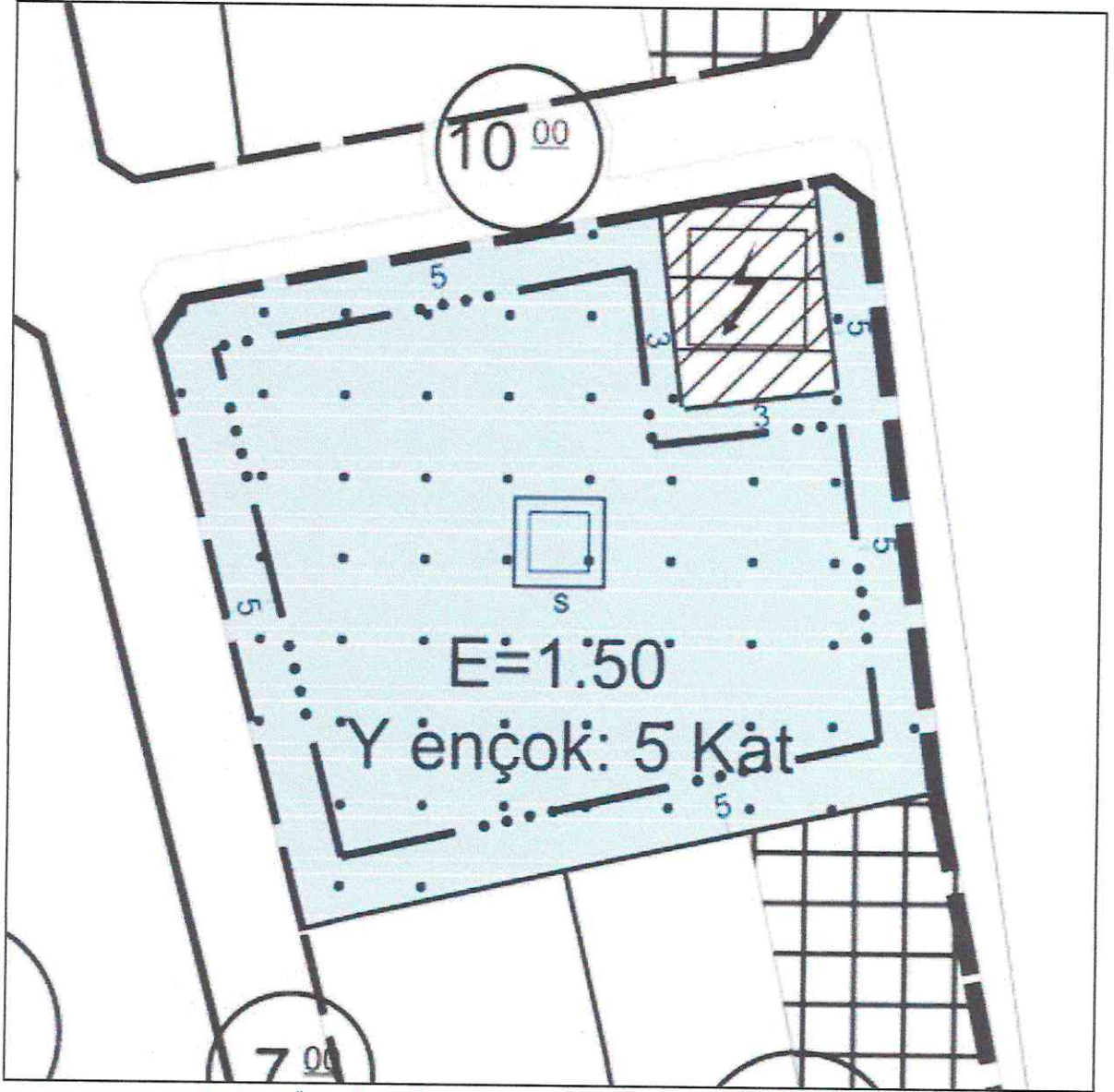
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir İli, Menderes İlçesi, Kasımpaşa (tapuda Menderes (Cumaovası)) Mahallesi sınırları içerisinde mülkiyeti Maliye Hazinesi, Menderes Belediyesi ve bir kısım tescil harici yaklaşık 3423 m² büyüklüğündeki alana ilişkin kurgulanan plan değişikliği çalışması ile 38 Ada 17 Parsel nolu taşınmaz “Sağlık Tesisi Alanı” ve “Trafo Alanı” olarak önerilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile konu parselin 3004,28 m²'lik kısmı “Sağlık Tesisi Alanı” ve yapılaşma şartları Emsal=1.50 Yençok= 5 Kat olarak plan kararı önerilmiştir. Meri plandaki “Trafo Alanı” kararı aynen korunmuş ve “Trafo Alanı” kararından 3 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir. Ayrıca 38 ada 17 parsel nolu taşınmazın dışarısında bulunan tescil harici alan ihdas çıkmaması adına yol alanı olarak mevcuttaki 7 m'lik yaya yolu, 10 m'ye çıkartılmıştır.

Tablo 3. Plan Değişikliği Öneri Alan Dağılımı

FONKSİYON	TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(m ²)	ALANSAL ORANI (%)
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3004,28	88
TRAFO ALANI	205,81	6
YOL ALANI	212,92	6



Resim 10. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi



PLAN NOTLARI

- Plan, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz.
- Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile yürürlükteki ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- "Sağlık Tesisi Alanı"nda çekme mesafeleri "Trafo Alanı"ndan 3 m diğer taraflardan 5 m'dir.
- "Sağlık Tesisi Alanı"nda Sağlık Bakanlığı'nca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır.
- Yapılaşma koşulu "Sağlık Tesisi Alanı"nda E=1.50 Yençok:5 Kat'dır.

Bu paftada yapılan değişiklikler için... 2... sayıda Mühür basılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

MAKROPLAN
ŞEHİRCİLİK İNŞ.SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Şehir Plancısı Halil TÜRKMEN
Buro Tescil No:4541866
Tel 0236 714 62 85 Gsm:0 532 227 62 91
Atatürk Mh 638.Sk Akgöl İş Merz. No:3/107 Sahibi/MANİSİ
Ağıl Oral V.D.611 063 9291

Fatma ELLER
Şehir Plancısı
İmza No: 2004/104
ZMİR

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 05.11.2025 tarih, 1684534 sayılı görüşünde belirtilen hususlara uyulacaktır.

İmar adası içerisinde projesine göre trafo alanı yer değişikliği yapılabilir.



EKLER

1- İzmir İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.01.2025 tarih ve 277716059 sayılı yazısı



T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-47499656-754-277716059
Konu : Menderes (Cumaovası) Mah. 38 ada 17
parşel Emsal Artışı Hk.

MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlimiz Menderes ilçesi sağlık tesisi yatırımları kapsamında 2025 yılı yatırım programına alınan Menderes Sağlıklı Hayat Merkezi + ASM (Aile Sağlığı Merkezi) + 112 ASHİ (112 İstasyonu) yatırımının halihazırda üzerinde Menderes İlçe Sağlık Binası'nın yer almakta olduğu 3.210 m² büyüklüğündeki Menderes (Cumaovası) Mahallesi 38 ada 17 parşel üzerinde yapılması uygun görülmektedir.

Söz konusu yatırıma ait arsa çalışmaları kapsamında yürürlükte olan Menderes Revizyon İmar Planı çerçevesinde parşelin yapılaşma koşullarının Emsal:1 Kat Sayısı:4 olacak şekilde belirlendiği anlaşılmaktadır. Bakanlığımız yatırım programına istinaden taşınmaz üzerinde yeni yapılacak sağlık tesisi yapılarının 4500 m² kapalı alan olacak şekilde yatırımda yer aldığı göz önünde bulundurulduğunda mevcut yapılaşma koşullarının yeni yatırıma ait binalar için yeterli olmaması sebebiyle yapılacak plan değişikliği ile Emsal değerinin 1.5 olarak düzenlenme gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalar ışığında; ilçemiz Menderes (Cumaovası) Mahallesi 38 ada 17 parşel numaralı taşınmazın yapılaşma koşullarının Emsal:1.5 ve Kat Sayısı:5 olacak şekilde düzenlenmesine tarafınızca uygun görülmesi durumunda onay verilerek işlemlerin yürütülmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Yenal DUĞRAL
İl Sağlık Müdürü a.
Destek Hizmetleri Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 5405960D-D64C-46C6-B9CC-6441695A8FEA

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Sümer Mahallesi 451. Sk. No:2 KONAK 35260

Telefon No: 02324418111

e-Posta: izmir.yatirimlar@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://izmirism.saglik.gov.tr>

Keş Adresi: izmirilsaglik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gizem BAYRAK
Şehir Plancısı
Telefon No: 03125856534





2- İZSU'nun 09.07.2025 Tarih ve 1533707 Sayılı Kurum Görüşü



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

Sayı : E-29167681-045.01-1533707
Konu : Menderes, Kasımpaşa Mah. 38 Ada 17
Numaralı Parsel Hk.

09.07.2025

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Menderes Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 127715 sayılı yazısı
b) Menderes Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün Bila tarih ve 128012 sayılı yazısı

İlgi (a) ve (b) yazılar ile Menderes ilçesi, Kasımpaşa (Menderes-Cumaovası) Mahallesi, 38 ada 17 numaralı parselde yer alan "Menderes Aile Sağlığı Merkezi"nin mevcut binasının yetersiz gelmesi nedeniyle büyütülmesine ve yenilenmesine ihtiyaç duyulduğu belirtilerek, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sağlık Tesisi Alanı" kullanımına sahip 38 ada 17 numaralı parselin E=1, Yençok: 4 kat yapılaşma koşulunun E=1.5, Yençok: 5 kat olarak değiştirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

İlgi (a) ve (b) yazıların ekleri ile iletilen İl Sağlık Müdürlüğü'nün 277716059 sayılı yazısında; Menderes ilçesi sağlık tesisi yatırımları kapsamında 2025 yılı yatırım programına alınan Menderes Sağlıklı Hayat Merkezi + ASM (Aile Sağlığı Merkezi) + 112 ASHİ (112 İstasyonu) yatırımının halihazırda üzerinde Menderes İlçe Sağlık Binası'nın yer aldığı, 3.210 m² büyüklüğündeki Menderes (Cumaovası) Mahallesi 38 ada, 17 parsel üzerinde yapılmasının uygun görüldüğü, bu parselde Bakanlıkların yatırım programına istinaden taşınmaz üzerinde yeni yapılacak sağlık tesisi yapılarının 4500 m² kapalı alan olacak şekilde yatırımda yer aldığı, parseldeki mevcut yapılaşma koşullarının yeni yatırıma ait binalar için yeterli olmaması sebebiyle Emsal değerinin 1.5 olarak düzenlenme gerekliliğinin ortaya çıktığı belirtilmiştir.

Yapılan incelemede, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; söz konusu parsel, Tahtalı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı içerisinde, ayrıca 'Kentsel Yerleşik Alan' olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Notlarının "7.38.9. Tahtalı Havzası Yapılanma Koşulları"nın Genel Hükümler bölümünün 7.38.9.1.7. maddesinde "Orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında; yerleşik nüfusun gereksinimlerine yanıt verecek, Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet alanı, kapalı tesis alanı olmayan açık spor alanları, atık transfer tesis alanları ile ilgili Bakanlıkların yatırım programlarında yer alan ticari niteliği bulunmayan temel eğitim ve orta eğitim gibi eğitim tesislerine, dispanser ve sağlık ocaklarının yapılmasına, ilgili Bakanlıkların tip projelerine uygun olmak ve İZSU'nun uygun görüşü alınmak koşuluyla bu planda değişiklik yapılmasına gerek kalmaksızın alt ölçekli imar planları hazırlanıp ilgili idarece onaylanabilir." hükmü ve İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliği'nin Uzun Mesafeli Koruma Alanı Madde-8'in 4.bendinde "c)Bu alanda yerleşik nüfusun ihtiyacına cevap verecek ilgili bakanlığın yatırım programında yer alan ticari niteliği olmayan ve yatılı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS429V0SNZ Pin Kodu :18392

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS429V0SNZ&eS=1533707>

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdaresi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin SOLMAZ ÖZTÜRK

Unvanı: Şehir Planeci





olmayan temel eğitim tesisleri (ilköğretim ve lise), dispanser ve sağlık ocağı yapılmasına ilgili Bakanlıkların tip projesine uygun olması, ilgili kurum tarafından imar mevzuatı açısından değerlendirilmesi, atıkları ile ilgili olarak bu Yönetmelik ve İZSU Genel Müdürlüğü Havza Koruma Yönergesinde belirtilen tedbirleri almak şartıyla, İZSU Genel Müdürlüğü Yönetim Kurulu'nca uygun görüldüğü takdirde izin verilir." yer alan hüküm kapsamında ilgili Bakanlığın yatırım programında yer alan sağlık tesis alanı yapılmasına ilgili Bakanlığın tip projesine uygun olması ve İdaremiz uygun görüşünün alınması koşuluyla izin verilebileceği belirtilmektedir.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 277716059 sayılı yazısı kapsamında, Menderes İlçesi, Kasımpaşa (Menderes-Cumaovası) Mahallesi, 38 ada, 17 parselde Bakanlıklarının yatırım programı doğrultusunda taşınmaz üzerinde yeni yapılacak sağlık tesisi yapılarının 4500 m² kapalı alan olacak şekilde yatırımda yer aldığı belirtildiğinden, söz konusu plan değişikliğine ihtiyaç duyulduğu anlaşılmış olup, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve İZSU Su Havzaları Koruma Yönetmeliğinin ilgili hükümlerince "E:1.5, Yençok: 5 kat yapılaşma koşullu Sağlık Tesisi Alanı" olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması uygun görülmekle birlikte planların hazırlanması sonrasında onama öncesi İdaremiz uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; görüş sorulan alanın herhangi bir dere ile irtibatının bulunmadığı görülmekte olup iklim değişikliği etkisiyle meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınarak yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca; söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda atıksuların toplanarak arıtılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakla birlikte söz konusu taşınmazın doğu yönünde cephe aldığı Atatürk Caddesinde yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik planlanmış ve yapıma gönderilmiş yağmur suyu projemiz bulunmakta olup yapılacak çalışmalarda projelendirilmiş yağmur suyu hatlarımız hatlarımız yolda kalacak şekilde korunmalıdır (EK1).

Bununla birlikte söz konusu parseli çevreleyen yollarda İdaremize ait Ø100 mm içmesuyu hatları (EK2) ile usta bilgisine dayalı olarak işlenmiş Atatürk Caddesinden geçen Ø300 mm ve parseli çevreleyen diğer yollardan geçen Ø200 mm kanalizasyon hatları bulunmakta olup hatlarımızın korunması, her türlü çalışma ve uygulamada mevcut altyapı unsurlarına ve tesislerimize zarar verilmemesi adına gerekli önlemlerin alınması, insan sağlığı ve çevre açısından risk oluşturabilecek faaliyetlerin önlenmesi ve dikkate alınması gereklidir (EK3).

İlave olarak, alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdaremiz İşletmeler 2. Bölge Dairesi Başkanlığı personelleri ile irtibata geçilmelidir.

Yapılan incelemede, planlama çalışması yapılacak alanın mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenen bölgede olduğu ve anılan alanda İdaremizce içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışmasının olmadığı görülmüştür.

Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Gürkan ERDOĞAN
Genel Müdür

Ek:

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS429V0SNZ Pin Kodu :18392

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS429V0SNZ&eS=1533707>

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdaireesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin SOLMAZ ÖZTÜRK
Unvanı: Şehir Planecisi





- 1- Projelendirilmiş Olan Yağmur Suyu Hattı
- 2- İçmesuyu hattı
- 3- Kanalizasyon hattı

Dağıtım:

Gereği:

Menderes Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS429V0SNZ Pin Kodu :18392

Belge Takip Adresi : <https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BS429V0SNZ&eS=1533707>

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR

Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820

E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr

Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yasemin SOLMAZ ÖZTÜRK


Unvanı: Şehir Plancısı





Menderes İlçesi Kasımpaşa (Menderes-Cumaovası) Mah. 38 Ada 17 Parsel Çevresi İçmesuyu Şebeke Bilgileri



	IZSU EMLAK VE İSTİMLAK DAİ.BSK. CBS ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	TARİH	26/06/2025	Mehmet Ali Gültekin Harita Teknikeri	Ayila AYAZLAR CBS Şube Müdürü	— Harita Verisi Çalışmalarda gözlemci bulundurulması zorunludur.
		ÖLÇEK	1:2.000			



3- GDZ Elektrik Dağıtım'ın 29.08.2025 Tarih ve 220266 Sayılı Kurum Görüşü

Evrak Tarih ve Sayısı: 29/08/2025-220266



Sayı : YBD-PKM
Konu : İzmir İli Menderes İlçesi Kasımpaşa Mahallesi 38 Ada 17 Numaralı
Parsel (Trafo Alanı) Hk.

İZMİR
MENDERES BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kasımpaşa, Atatürk Cd. No: 1, 35470 Menderes/İzmir

İlgi : 70055945 28/08/2025 tarih ve Bila- E.E-70055945-115.01.06-134335 sayılı yazısı

İlgi yazınız ile; Menderes ilçesi Menderes (Cumaovası) mahallesi 38 ada 17 parselde yer alan "Menderes Aile Sağlığı Merkezi"nin mevcut binasının yetersiz gelmesi nedeniyle büyütülmesine ve yenilenmesine ihtiyaç duyulduğu, Menderes Kaymakamlığı ve Sağlık Bakanlığı'nın Menderes merkez ilçede yer alan söz konusu aile sağlığı merkezini yenileyerek ilçenin bu ihtiyacını karşılamak yönünde yatırım planı bulunduğu ve bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan çalışmasının yapılmakta olduğu belirtilmektedir.

Mevcut durumda taşınmazda ve yürürlükteki imar planında "Trafo Alanı" yer alıyor olması sebebiyle Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili Kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Şirketimizce mevcut ve öneri Uygulama İmar Planı incelenmiş olup uygun değerlendirilmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla.

e-İmzalıdır
Emre AYĞIN
Yapım İşleri ve Bakım Direktörü

e-İmzalıdır
Mehmet KAYA
Kamulaştırma Yöneticisi

Ekler :İlgi Yazı Ve Ekleri

Evrak Doğrulamak İçin :

<https://dovuzala.gdzelektrik.com.tr/en/Vision/Sorumlu/BelgeDogrulama.aspx?cd=BSI3EMACD6B>

Evrak Pin Kodu : 24123

Gdz Elektrik Dağıtım – Üniversite Cad., No.57, 35042, Bornova-İzmir – Türkiye

T 0232 477 26 00 E bilgi@gdzelektrik.com.tr

www.gdzelektrik.com.tr

Bu belge, 6070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.