

İZMİR-MENDERES

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, CUMAOVASI MAHALLESİ,
ADLİYE KAVŞAĞI VE ÇEVRESİNE YÖNELİK 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU



RK

RUKİYE KOCATUĞ

ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

Akmesat Mahallesi 4107 Sk. No:377 Yunusçayırı-MANİSA

E-Posta: kocatigrukiye@gmail.com

GSM: 0. 530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263

TEL: 0. 236.2345266 / FAKS: 0. 236.2374206

İZMİR-2022



İÇİNDEKİLER

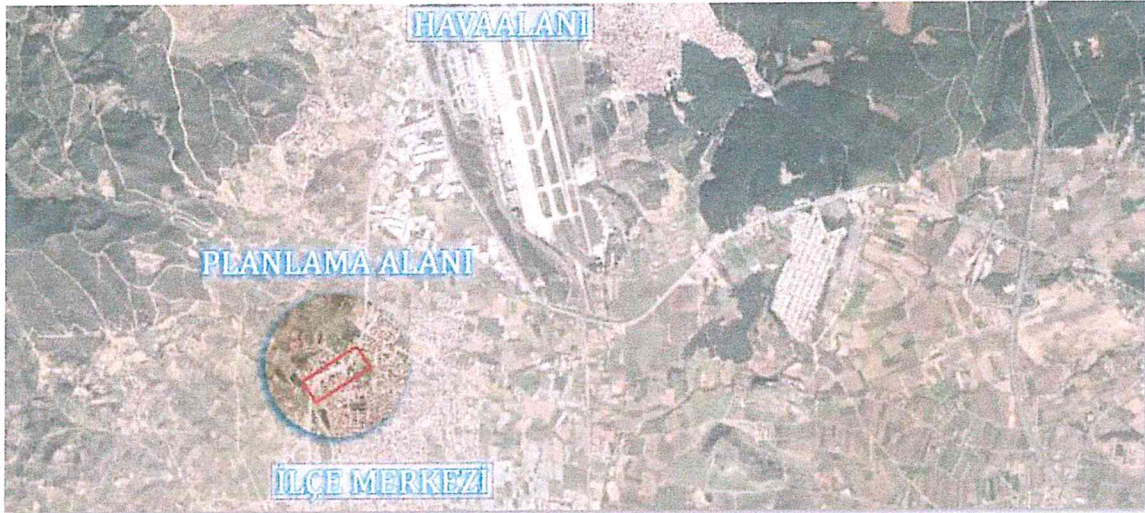
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ	4
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	4
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
2.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
3. PLANLAMA KARARLARI	6
3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	6
3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	7
3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	7
3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU	7
3.5. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU	7
3.6. NÜFUS HESABI	7
3.7. KURUM GÖRÜŞLERİ	7
3.8. DONATI ALANLARI TABLOSU	8
3.9. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI	8
4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	8

İZMİR İLİ, MENDERES İLÇESİ, CUMAOVASI MAHALLESİ, ADLİYE KAVŞAĞI VE ÇEVRESİNE YÖNELİK NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İzmir il sınırları içerisinde Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yetki ve sorumluluğundaki İzmir İli, Menderes İlçesi, Cumaovası Mahallesi, Adliye Kavşağı ve çevresini kapsamaktadır.

Planlamaya konu alan; İzmir kentinin güneyinde yer alan Menderes İlçesi sınırlarındadır. Planlama alanı kent merkezinin yaklaşık 20 km güneyinde, Menderes ilçe merkezinde yer almaktadır. Ayrıca alan; İzmir Adnan Menderes Havalimanının yaklaşık 7 km güneyinde yer almaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı Uzak Uydü Görüntüsü



Harita 2: Planlama Alanı Yakın Uydü Görüntüsü

Planlama alanı Gaziemir ilçe merkezi ile Gümüldür arasındaki aks olan Menderes İlçe merkezindeki Çevreyolu Bulvarının bir kısmını ve Çevreyolu Bulvarının güneyde Atatürk Caddesi, kuzeyde 264 Sokak ile oluşan kavşakları kapsamaktadır.

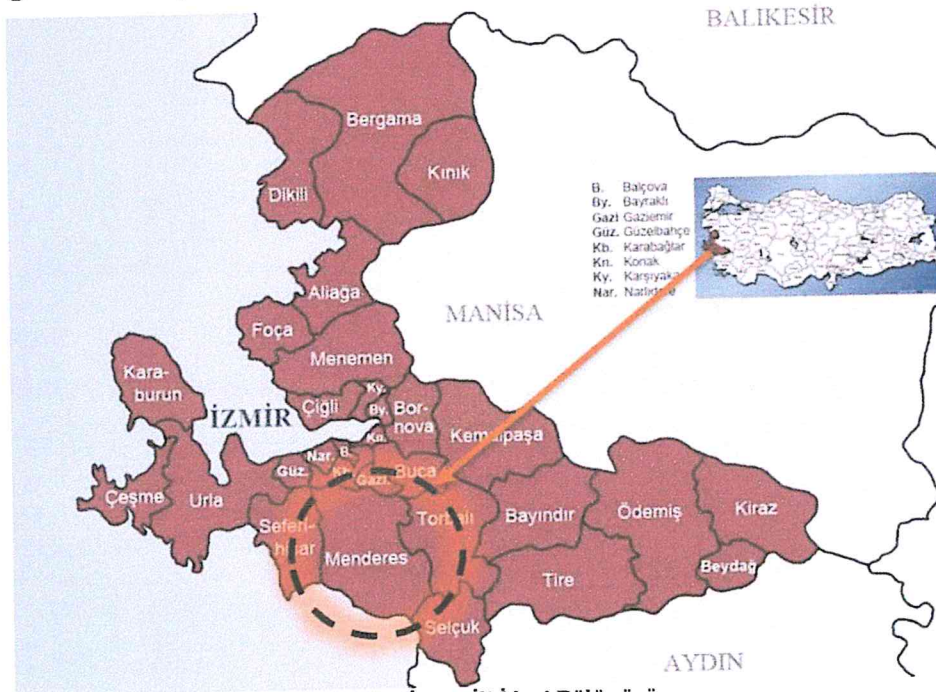


Harita 3: Planlama Alanı Çevresi Ana Ulaşım Bağlantıları

1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı İzmir İli, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ilidir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen illerden biridir. Nüfusu 2021 yılı itibarıyla 4.425.789 kişidir.

Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.



Harita 4: İzmir İli İdari Bölünüşü

Menderes, eski adıyla Cumaovası, 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. İlçenin yüzölçümü 777 km²'dir. Nüfusu 2021 yılı itibariyle 104.147 kişidir.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

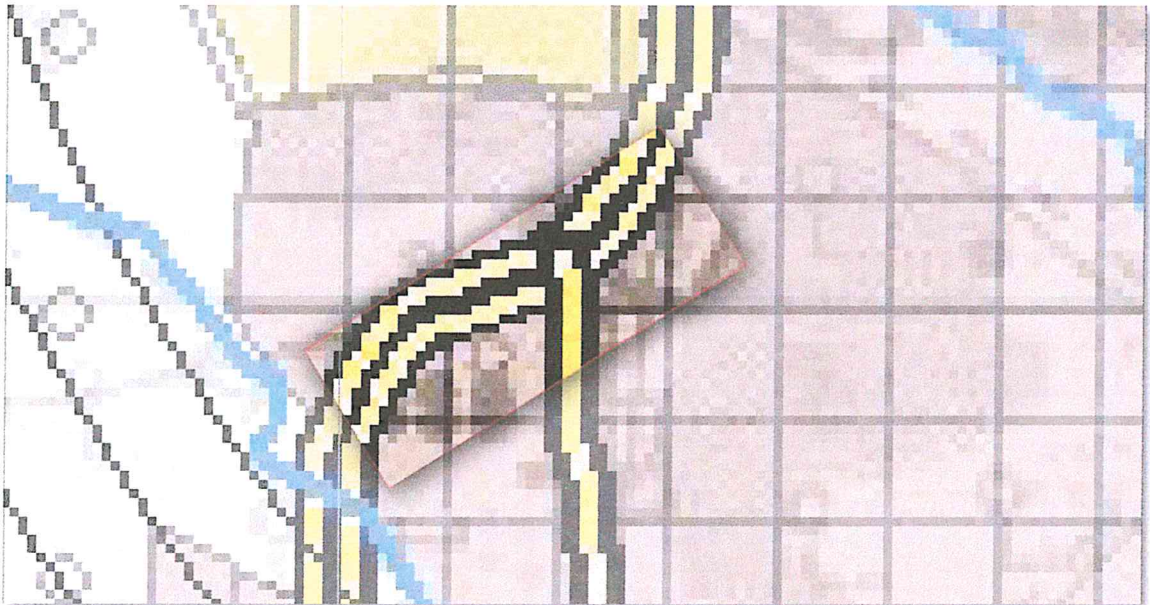
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Menderes İlçesi 9 Eylül 1922'de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve Cumaovası adını almıştır. 3 Haziran 1988 tarihinde adı değiştirilerek Menderes olmuş ve ilçe haline gelmiştir.

Kentin planlama tarihi açısından bakıldığında Menderes ilçesini ilgilendiren en önemli stratejik kararlar İzmir kenti ve yakın çevresindeki 13 belediye ile bunlara bağlı 31 köyü kapsayan 1973 Büyükşehir Bütünü planında verilmiştir. Plan kapsamında Aliğa ile güneyde Gaziemir-Cumaovası yerleşmeleri arasında sanayi gelişmesi, kuzey-güney aksında demiryolunun planlama aracı olarak geliştirilmesi, Menemen-Gaziemir-Cumaovası DDY hattının çift hatta çıkarılması bu kararlardandır.

2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre çalışma alanı "İkinci Derece Yol" kullanımında kalmaktadır.



Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

gelmesini sağlayacaktır. Yapılacak kavşaklar ve bağlantılı yollarının imar planlarına aktarılarak öncelikle kamulaştırmanın yapılması sağlanacaktır.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında hazırlanan Karayolları Genel Müdürlüğüne ait yol projelerinin incelenmesinin ardından Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu doğrultusunda imar planı değişikliği yapılmıştır.

3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Yapılan çalışmayla; kamu yatırımı olan ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından yapımı gerçekleştirilecek olan yol ve kavşak projesi mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun şekilde imar planına aktarılmıştır.

3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Yapılan plan çalışmasıyla:

- Mevcut imar planı kullanım türü kararları değiştirilmemiş, Karayolları projesine uygun şekilde yol kullanımlarında düzenleme yapılmıştır.
- Karayolu kamulaştırma sınırı içerisindeki yola giriş-çıkışlar ulaşımın daha sağlıklı ve efektif olabilmesi amacıyla bazı noktalarda kapatılmış, bazı noktalarda ise Karayolları projesine göre yeni girişler açılmıştır.

3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde Yol ve Pasif Yeşil Alan kullanımları yer almaktadır. Bu kullanımlar haricinde alansal ya da kullanım kararı değişikliği yapılmamıştır.

3.5. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde Yol ve Pasif Yeşil Alan kullanımları yer almaktadır. Bu kullanımlar haricinde alansal ya da kullanım kararı değişikliği yapılmamıştır.

3.6. NÜFUS HESABI

Yapılan plan çalışması Karayolları projesinin imar planına aktarılması şeklinde olup nüfus hesabına konu herhangi bir kullanım barındırmamaktadır.

3.7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışması mevcut planda da yol alanı olarak belirlenmiş alanda Karayollarının sorumluluğundaki yolda yol projesinin plan değişikliği ile aktarılması amacıyla yol düzenlemesi çalışması olduğundan Karayolları görüş doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.8. DONATI ALANLARI TABLOSU

Planlama alanı içerisinde donatı alanı niteliği taşıyan bir kullanım yer almamaktadır.

3.9. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYIAT HESABI

Plan çalışması kapsamında herhangi bir zayıat alınmamıştır. Mevcut plan kararları korunmuştur.

4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ TORBALI İLÇE MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ TORBALI İLÇE MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

RUKİYE KOCATUĞ
A Grubu
Şehir Plancısı