

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ,  
313/1, 263/31, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120

PARSELLERE İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Meclis Kararı No : 05.207

Meclis Kararı Tarihi : 15.02.2022

  
Mühtar Yılmaz SOYER  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

2021

## İÇİNDEKİLER

|     |                                                                                                                                                                                                           |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                                                                                                                                                                            | 3  |
| 2   | ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....                                                                                                                                                                           | 5  |
| 2.1 | İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....                                                                                                                                  | 5  |
| 2.2 | İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....                                                                                                                                          | 8  |
| 2.3 | İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ, 313/1, 263/31, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ..... | 9  |
| 3   | UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI .....                                                                                                                                                                       | 11 |
| 3.1 | PLAN NOTLARI .....                                                                                                                                                                                        | 14 |

### ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1 İzmir İlçe İdari Sınırları İçinde Urla.....                                                                                                                             | 3  |
| Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Yeri.....                                                                                                                               | 4  |
| Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü .....                                                                                                                                     | 5  |
| Şekil 4 23.06.2014 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçinde Planlama Alanı .....                                                | 6  |
| Şekil 5 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....                                                                                                        | 8  |
| Şekil 6 İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamiş Yerleşmeleri Arası) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....                                                      | 10 |
| Şekil 7 İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 Numaralı Parsellere İlişkin Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ..... | 13 |

### TABLO LİSTESİ

|                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1 İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamiş Yerleşmeleri Arası) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu.....                                                     | 9  |
| Tablo 2 İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 Numaralı Parsellere İlişkin Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu ..... | 11 |
| Tablo 3 Planda Önerilen Donatı Alanları ve Asgari Standartların Karşılaştırılması.....                                                                                                               | 11 |

## 1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi'nde yer almaktadır. Urla, İzmir kent merkezinin güneybatısında yer almaktadır ve İzmir kent merkezine uzaklığı yaklaşık 40 km'dir. Kuzeyinde Karaburun ve Ege Denizi; doğusunda Çeşme; batısında Güzelbahçe ve Seferihisar; güneyinde Ege Denizi ile çevrilidir.

Urla İlçesi 1867 yılında İzmir iline bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır. İlçedeki Mahalleler; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıçay, Demircili, Denizli, Gülbahçe, Güvendik, Hacısca, İçmeler, İskele, Kadiovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi, Naipili, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinalanı, Zeytineli, Zeytinler'dir.

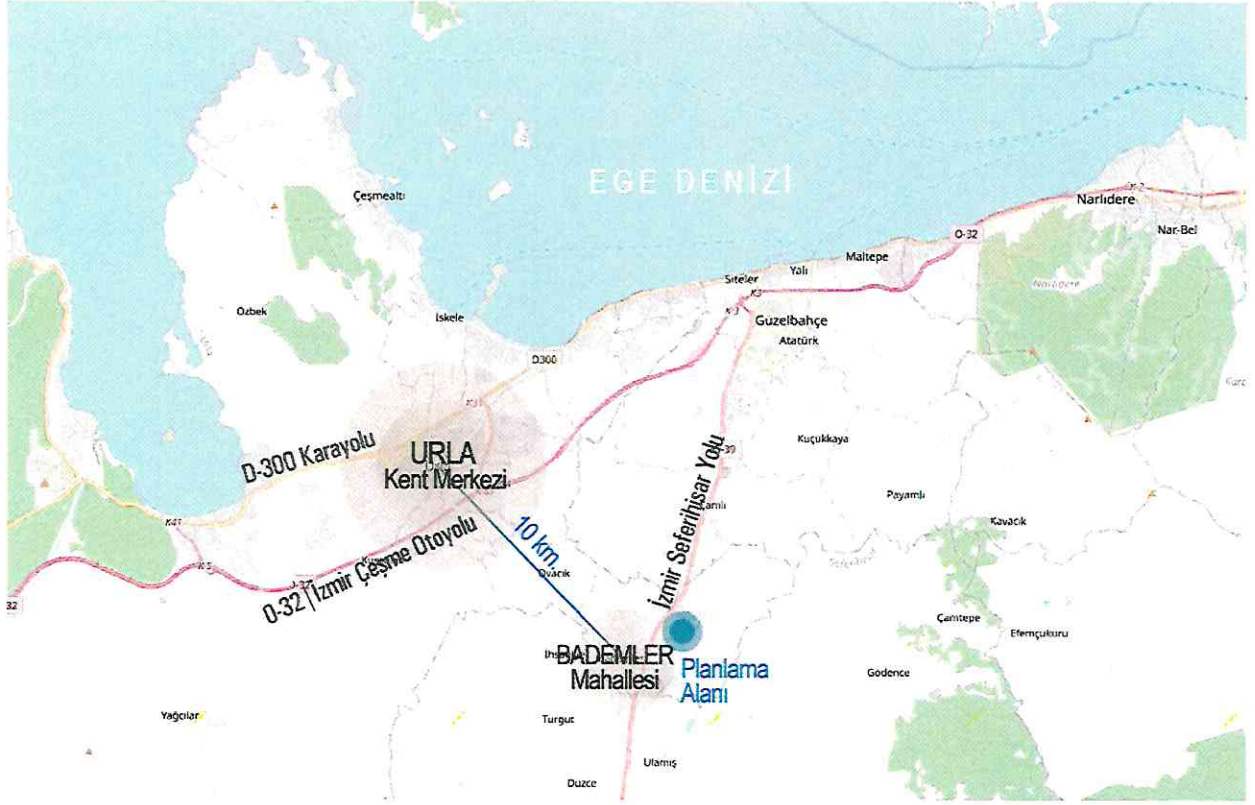
Şekil 1 İzmir İlçe İdari Sınırları İçinde Urla



Planlama alanı, Urla kent merkezinin güneydoğusunda, Urla kent merkezine yaklaşık 10 km. mesafede yer almaktadır. Planlama alanının yer aldığı bölgenin birinci derece ulaşım aksı İzmir-Seferihisar Yolu'dur.

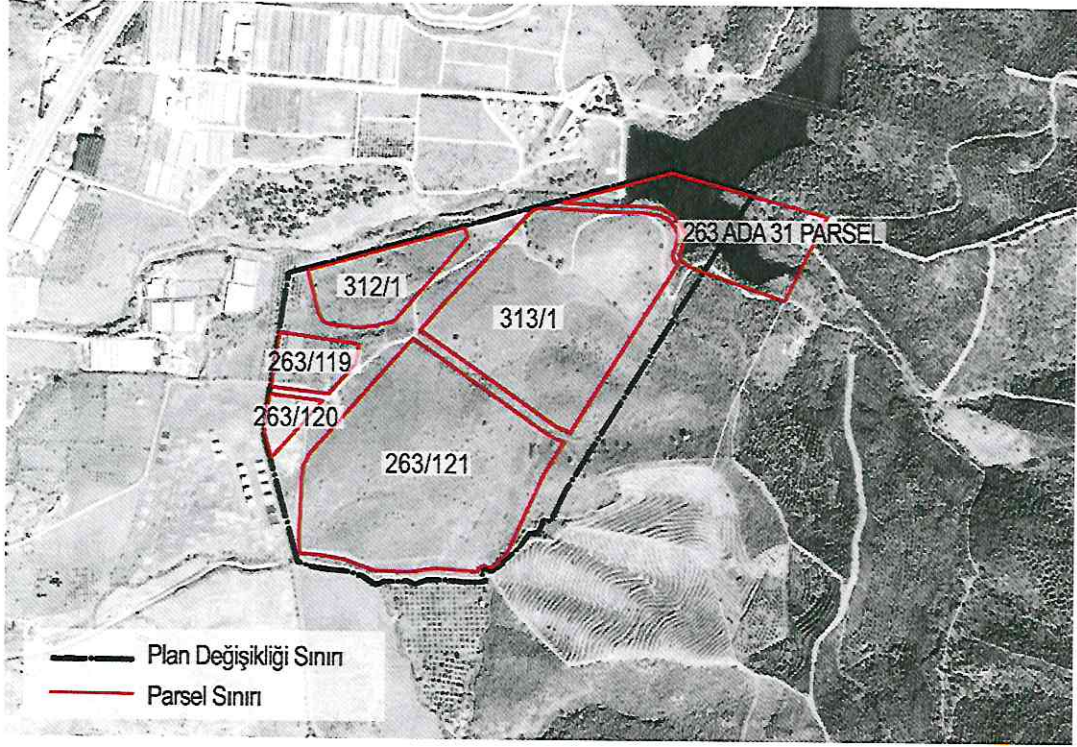
Planlama alanının önemli merkezlere olan uzaklığı incelendiğinde; İzmir kent merkezine 40 km, Seferihisar'a 9 km., Güzelbahçe'ye 12 km. mesafede yer aldığı görülmektedir.

Şekil 2 Planlama Alanının Kent İçindeki Yeri



Planlama alanı İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120 numaralı parselleri ve 263/31 numaralı parselin bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanın büyüklüğü yaklaşık 29 hektardır.

Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

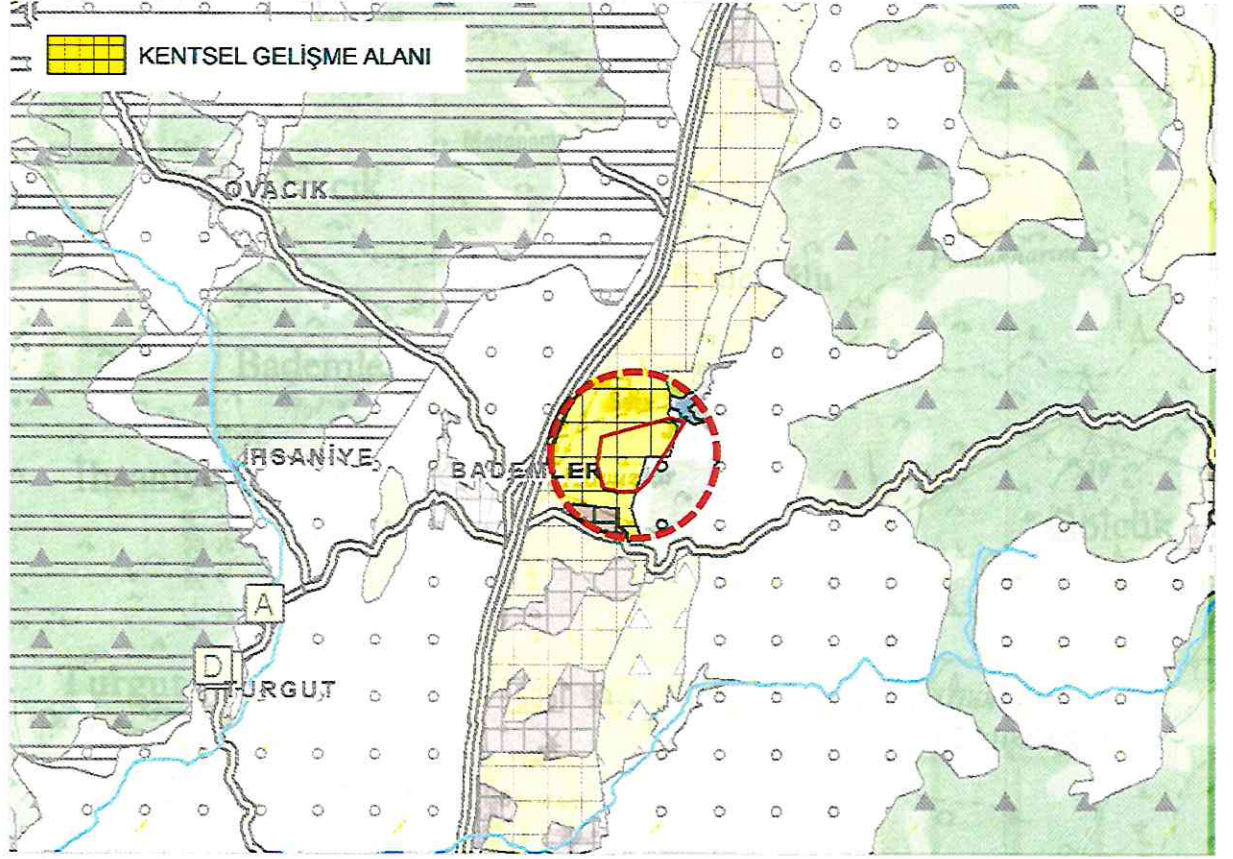


## 2 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

### 2.1 İZMİR MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 23.06.2014 tasdik tarihli “İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” lejantında kalmaktadır. Daha sonra planlama alanının bulunduğu paftayı da (L-17) kapsayacak şekilde 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 07.07.2020 tarihinde tekrardan itirazlar değerlendirilerek onaylanmıştır.

Şekil 4 23.06.2014 Tasdik Tarihli İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçinde Planlama Alanı



İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı raporunda **Urla ilçesi kentsel gelişme alanına yönelik** olarak yapılan tanım aşağıda yer almaktadır.

**“URLA:** Urla ilçe merkezi, 5216 sayılı Yasa öncesinde Merkez, Zeytinalan, İskele, İçmeler ve Çeşmealtı gibi bölümlerden oluşan parçalı bir yapı sergilerken, yapılan düzenlemeler sonucunda belediye sınırları içine katılan ve mahalleye dönüşen köyler ile birlikte daha parçalı bir görünüm kazanmıştır. Urla belediye sınırları içinde var olan yerleşme bölümleri, farklı tarihlerde farklı kurumların yetki alanında, farklı plan kararlarıyla geliştiğinden, yapılaşma yoğunlukları ve ifraz koşulları başta olmak üzere önemli farklılaşmalar göze çarpmaktadır.

Hedef yıl için 112.000 kişilik nüfus kabul edilen Urla İlçesi sınırları içindeki alanlarda, yerleşme bölümlerinin, yeterli gelişme alanına sahip olmayan bölümlerinde (Merkez, Zeytinalan vb.) yapılan ilave gelişme alanı düzenlemeleri dışında, 5216 sayılı yasa öncesinde var olan Nazım İmar Planı kararlarının (yoğunluk, ifraz, arazi kullanım vb.) korunması hedeflenmiştir.

Urla belediye sınırları içinde kentsel yerleşik alan ve kentsel gelişme alanı olarak gösterilmiş olan alanların büyük bölümü ikinci konut niteliğinde olduğundan, bu alanlar yukarıda verilen hesaplamalara katılmamış, onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre uygulamanın sürmesi, Çevre Düzeni Planı ile

önerilen yeni gelişme alanlarının belirlenen yoğunluğa uygun olarak alt ölçekli planlarının hazırlanması amaçlanmıştır.

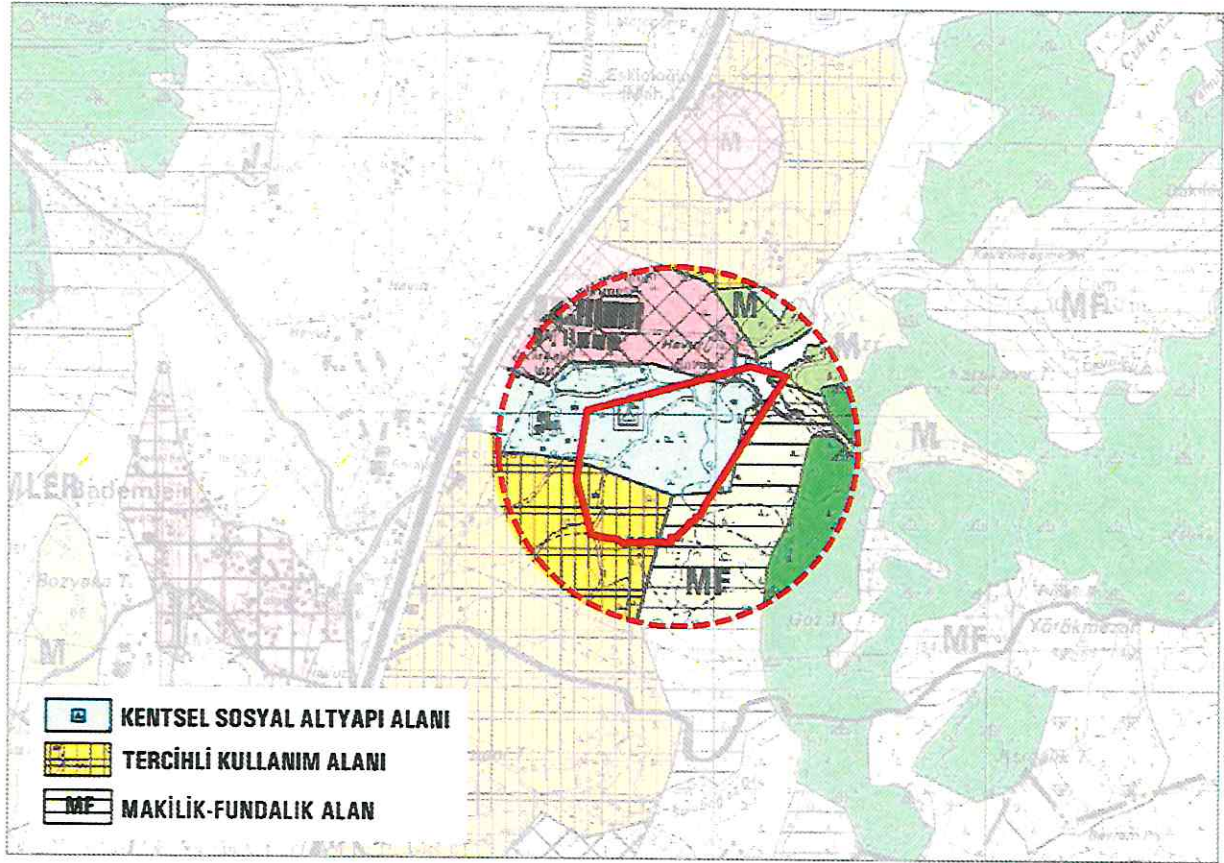
**5216 sayılı Yasa öncesinde Urla Belediyesi sınırları içinde olmayan, Belediye sınırları içine 5216 sayılı Yasa ile katılan, tamamı planlı olmayan ve önemli oranda ikinci konut gelişmesi gözlenen bölgelerde, (Gülbahçe, Özbek, Balıklıova, Bademler vb.) ilkesel olarak varsa onaylı imar planı kararlarının (yoğunluk, ifraz vb.) korunması, benimsenmiştir.**

Urla ilçe sınırları içinde yer alan ve mahalleye dönüşmüş kırsal niteliğini koruyan yerleşik alanlar çevresinde, kentsel gelişme alanı önerilmemiş olan bölümlerde, alt ölçekli planların bu planda kırsal yerleşmeler için önerilmiş olan kurallara uygun olarak hazırlanması gerekecektir."

## 2.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 12.09.2012 tasdik tarihli 05.843 sayılı karar ile onanmış olan “İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” (L17-B4 Pafta) kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plana göre L17-B4 paftasında yer alan 313/1, 263/31, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120 numaralı parseller “**Kentsel Sosyal Altyapı Alanı**”, “**Tercihli Kullanım Alanı**”, “**Su yüzeyi**” ve “**Makilik ve Fundalık Alanlar**” lejantlarında kalmaktadır.

Şekil 5 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



## 2.3 İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ, 313/1, 263/31, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

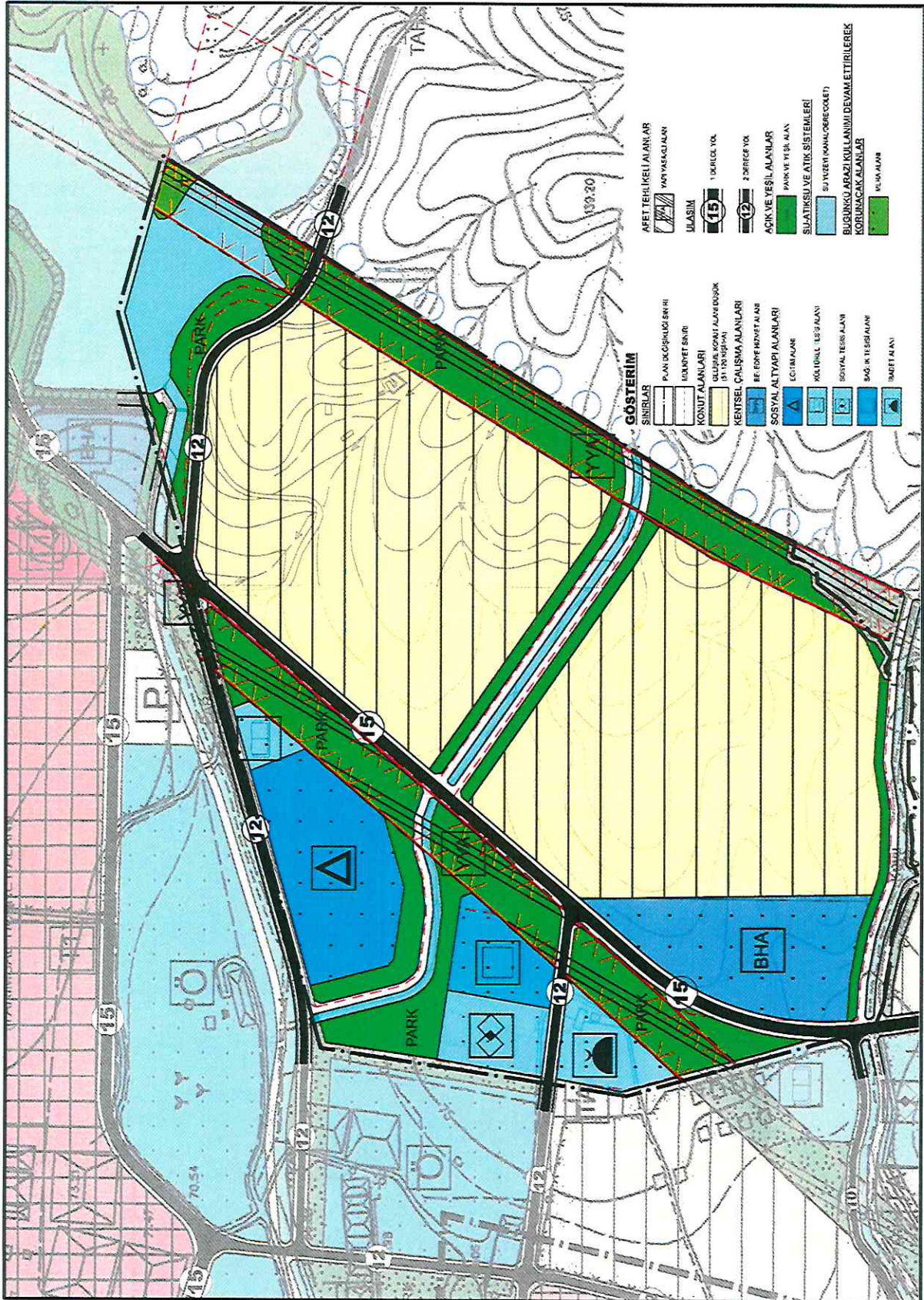
İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, L17-B-22-B, L17-B-23-A paftalarında yer alan 313/1, 263/31, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120 numaralı parsellere ait meri 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 03.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu plana göre planlama alanı, **Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park ve Yeşil Alan, Mera Alanı,** olarak planlı olduğu belirlenmiştir.

Tablo 1 İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

| ÖNERİ NAZIM İMAR PLANI FONKSİYONLARI | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2) | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HEKTAR) | ORAN (%) |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| GELİŞME KONUT ALANI                  | 144233.3            | 14.42                   | 49.33    |
| EĞİTİM ALANI                         | 15161.9             | 1.52                    | 5.19     |
| İBADET ALANI                         | 4600.6              | 0.46                    | 1.57     |
| SAĞLIK ALANI                         | 5039.2              | 0.50                    | 1.72     |
| SOSYAL TESİS ALANI                   | 4841.7              | 0.48                    | 1.66     |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI                 | 1671.3              | 0.17                    | 0.57     |
| PARK VE YEŞİL ALAN                   | 60458.6             | 6.05                    | 20.68    |
| SU YÜZEYİ                            | 14875.6             | 1.49                    | 5.09     |
| MERA ALANI                           | 907.1               | 0.09                    | 0.31     |
| BELEDİYE HİZMET ALANI                | 16039.4             | 1.60                    | 5.49     |
| YOL                                  | 24581.5             | 2.46                    | 8.41     |
| TOPLAM                               | 292410.27           | 29.24                   | 100.00   |

Şekil 6 İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 Numaralı Parsellere İlişkin 1/5.000



### 3 UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 numaralı parsellerin, üst ölçekli plan değişikliği ve ilavelerine uyumlu olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır. Planlama alanı içerisinde fonksiyonlar; "Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Cami, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Ortaokul Alanı, Su Yüzeyi, Mera Alanı, Trafo Alanı ve Park Alanı"dır.

Tablo 2 İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 313/1, 263/121, 312/1, 263/119, 263/120, 263/31 Numaralı Parsellere İlişkin Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılım Tablosu

| ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI FONKSİYONLARI | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2) | ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HEKTAR) | ORAN (%) |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------|
| GELİŞME KONUT ALANI                     | 144162.92           | 14.42                   | 49.27    |
| İLKÖĞRETİM ALANI                        | 6669.24             | 0.67                    | 2.28     |
| ORTAOKUL ALANI                          | 7043.58             | 0.70                    | 2.41     |
| CAMİ ALANI                              | 4001.14             | 0.40                    | 1.37     |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI                     | 5039.23             | 0.50                    | 1.72     |
| SOSYAL TESİS ALANI                      | 4226.82             | 0.42                    | 1.44     |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI                    | 1671.3              | 0.17                    | 0.57     |
| PARK ALANI                              | 52583.21            | 5.26                    | 17.97    |
| SU YÜZEYİ                               | 14828.89            | 1.48                    | 5.07     |
| MERA ALANI                              | 907.8               | 0.09                    | 0.31     |
| BELEDİYE HİZMET ALANI                   | 14409.75            | 1.44                    | 4.92     |
| TRAFO ALANI                             | 80.01               | 0.01                    | 0.03     |
| OTOPARK ALANI                           | 857.54              | 0.09                    | 0.29     |
| YOL                                     | 36118.54            | 3.61                    | 12.34    |
| TOPLAM                                  | 292599.96           | 29.26                   | 100.00   |

Donatı alanlarının plan değişikliği yapılan alana yeterliliği "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" 11. Maddesinin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine göre değerlendirilmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde önerilen 14.42 hektarlık konut alanında yürürlükteki Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak yoğunluk 120 kişi/ha olarak tanımlanmıştır. Bu yoğunluğa göre söz konusu alanda yaşayacak nüfus 1730 kişi olarak hesaplanmaktadır. Hesaplanan nüfusun ihtiyacı olan tüm donatı alanları yönetmelikteki standartlarda belirtilen şartları karşılayacak şekilde önerilmiştir. Tablo 3'te belirtildiği üzere, plan değişikliği yapılan alanda önerilen donatı alanlarının tamamının yönetmelik standartlarının üzerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 3 Planda Önerilen Donatı Alanları ve Asgari Standartların Karşılaştırılması

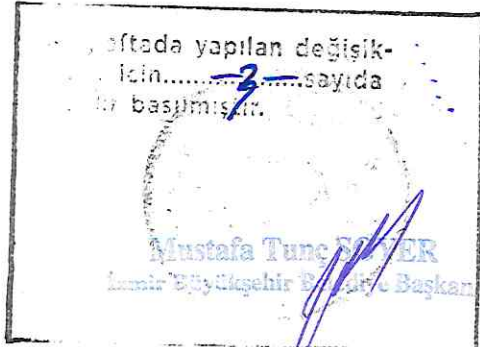
| DONATI ALANLARI                 | ÖNERİ (ALAN M <sup>2</sup> ) | NÜFUSA GÖRE ASGARİ ALAN<br>GEREKSİNİMİ (ALAN M <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| EĞİTİM<br>(İLKÖĞRETİM+ORTAOKUL) | 13,712                       | 11,245                                                        |
| CAMİ ALANI                      | 4,001                        | 865                                                           |
| SOSYAL TESİS                    | 4,226                        | 1,297                                                         |
| KÜLTÜREL TESİS                  | 1,671                        | 1,297                                                         |
| PARK                            | 52,583                       | 17,300                                                        |
| SAĞLIK ALANI                    | 5,039                        | 2,595                                                         |



### 3.1 PLAN NOTLARI

1. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANDA OLMAYAN HÜKÜMLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ İZMİR İLİ URLA İLÇESİ BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI VE ULAMIŞ YERLEŞMELERİ ARASI) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMİ FİRİ GECERLİDİR.
3. ~~PLAN BUTUNUNDA~~ **BELEDİYE HİZMET ALANI** BİRLİKTE HAREKET EDİLECEK ALAN SINIRI ~~PLAN BUTUNUNDA~~ DONATI ALANLARI (YOL, YEŞİL ALAN, EĞİTİM, SAĞLIK, CAMİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI) AYRICA SU YÜZEYLERİ KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. ~~KONUT ALANLARINDA, BU ALANLARIN İHTİYACINA YÖNELİK SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER EMSALE DAHİL OLMAK, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE KALMAK VE MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENMEK KOŞULUYLA YER ALABİLİR.~~
5. 1/500 ÖLÇEKLİ VAZİYET PLANI ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
6. ~~GEREKLİ HALLERDE 7 METRELİK YAYA YOLLARINDAN ARAÇ GİRİŞİ SAGLANABİLİR~~

Murtaza DAYANÇ  
Kaymakam  
Urla Belediye Başkan Vekili



|                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası                                                                                                                                                                                                                                                   |                               | <b>KAYDEDİLMİŞTİR</b> |
| <br>D6DN8D2K                                                                                                                                                                                | MD Tarihi: 08.10.2020         |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                | Proje Kayıt No: 34-2020-13508 |                       |
| Üye: İSMAİL GÜNAL (906)                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |                       |
| Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilini bulduğuna; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir. |                               |                       |

**PROMER PLANLAMA**  
**MÜH. İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.**  
Beşiktaş V.D. 7330409564 Tic.Sic.No:293180  
Balmumcu Mh. Gazi Umur Paşa Sk.  
No:6/3 Beşiktaş - İstanbul  
Tel: 0212 347 12 36-7-8 Faks: 0212 347 12 20  
İSMAİL GÜNAL  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Diploma No: 13921 (YTÜ)  
Şehir Plancıları Oda No: 906  
Yeterlilik Belge No: 604