

**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ İLİ GÜLBAHÇE MAHALLESİ,
330 ADA 1 VE 2 NUMARALI PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU**



**TEMA PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK
DANIŞMANLIK TURİZM LTD. ŞTİ.**
Mustafa Kemal Mh. 2125 Sokak No:6C/8 Çankaya, Ankara
☎ +90 312 219 5671 ✉ temaplanlama@gmail.com

**TEMA PLANLAMA MİM. MÜH.
DANIŞMANLIK TURİZM LTD. ŞTİ.**
Mustafa Kemal Mah. 2125 Sok. No: 6C/8
Tel: (0.312) 219 56 71 Çankaya - ANKARA
Maltepe V.D. 837 655 8043 - Tic. Sic. No: 396304

Engin ZORLU
Şehir Plancısı
Dip. No 2008-11700620
Oda Sicil No 4354

E. Meral ERCAN
Şehir Plancısı
Dip No 13295 Oda Sicil No 384

Meclis Karar No : 04. 1079

Meclis Karar Tarihi: 16. 10. 2025



TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 Y6UTU64R	MD Tarihi: 13.02.2025 Proje Kayıt No: 06-2024-1333 Üye: ENGİN ZORLU (4354)
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.	

2025

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	3
AMAÇ KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ	4
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	8
3.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ...	10
4. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ VE ARAZİ KULLANIMI	10
4. 1. NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI	10
4. 2. ARAZİ KULLANIMI	11
5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN RAPORLAR.....	11
5.1. JEOLojİK YAPI.....	11
5.1.1 DEPREM DURUMU.....	13
5.1.2 İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ ...	13
6. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	25
7.EŞİK ANALİZİ.....	32
8. PLAN KARARLARI	34
9. PLAN NOTLARI.....	37

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü.....	4
Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görünümü	5
Harita 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri	6
Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Koruma Alanları.....	7
Harita 5: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu.....	9
Harita 6: Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu.....	10
Harita 7: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	11
Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	36

ŞEKİLLER

Şekil 1: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu onay sayfası.....	12
Şekil 2: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Yeri	13

1. GİRİŞ

AMAÇ KAPSAM

İzmir ili, Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları kapsamında bulunan 330 ada 1 ve 2 numaralı parseller hazine mülkiyetinde olup toplam 32.209,12 m² yüzölçümünde bir alanı kapsamaktadırlar.

Söz konusu parseller üzerinde Güven Eğitim ve Sağlık Vakfı imar planında ayrıldığı amaç/imar planıyla getirilecek kullanım kararlarına uygun sağlık tesisleri, sağlık turizmi tesisleri, yaşlı bakım merkezi, fizik tedavi ve spor merkezi yapılması amacıyla 30 yıl süreli irtifak hakkı tesisi talep etmiştir.

İmar planında ayrıldığı amaç/imar planıyla getirilecek kullanım kararlarına uygun sağlık tesisleri, sağlık turizmi tesisleri, yaşlı bakım merkezi, fizik tedavi ve spor merkezi yapılması amacıyla fiili kullanım olmaksızın öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlattırılması ve onaylatılması amacıyla Güven Eğitim ve Sağlık Vakfına ön izin verilmiştir. Bu amaçla ilgili kuruluşun talebi üzerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına başlanılmıştır. Ayrıca bu kapsamda planın onaylanıp kesinleşmesi sonrasında parselasyon planlarının da tamamlanarak tapuya tescil işlemlerinin yapılması talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı Ege Bölgesi; Ege Bölümü, İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. İzmir ilinin; kuzeyinde Balıkesir, güneyinde Aydın, doğusunda Manisa ili, batısında Ege Denizi yer almaktadır. Urla ilçesi; kuzeyinde Karaburun ilçesi ve Ege Denizi, güneyinde Seferihisar İlçesi ve Ege Denizi, doğusunda Güzelbahçe İlçesi, batısında Çeşme ilçesi ile çevrilidir.

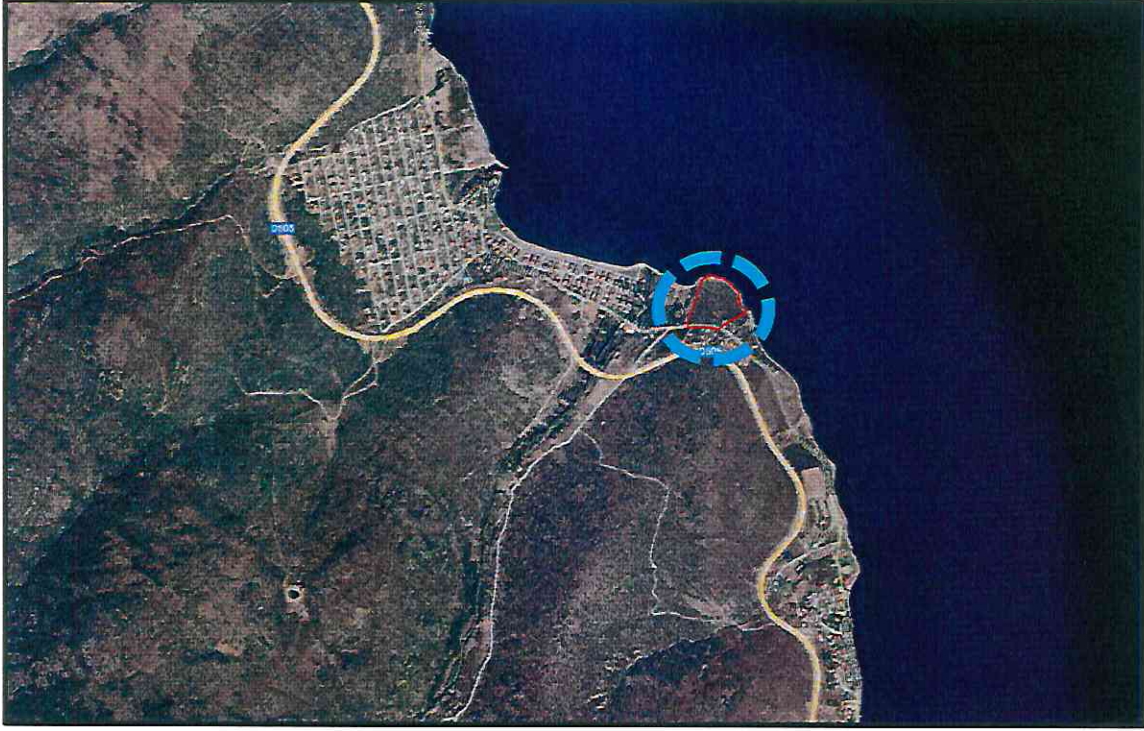
Urla İlçesinde önemli üç karayolu ana ulaşım aksı yer almaktadır. Bu akslar O-32 Otoyolu (İzmir-Çeşme Otoyolu), D-300 ve D-505 karayoludur. Planlama alanı D-505 Karayoluna kuşbakışı uzaklığı 100 metre, O-32 Otoyoluna (İzmir-Çeşme Otoyolu) yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Urla ilçesine hizmet veren halihazırda herhangi bir Raylı Sistem bulunmamaktadır.

Planlama alanına konu olan 330 ada 1 ve 2 numaralı parseller Urla İlçe merkezinin kuzeydoğusunda Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 330 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin; kuzeyinde Ege Denizi, güneyinde Gülbahçe Caddesi, batısında Karapınar yerleşmesi bulunmaktadır. Parsellere ulaşılabilirliğin son derece kolay olduğu söylenebilir.

Harita 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uzak Uydu Görüntüsü



Harita 2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yakın Uydu Görünümü



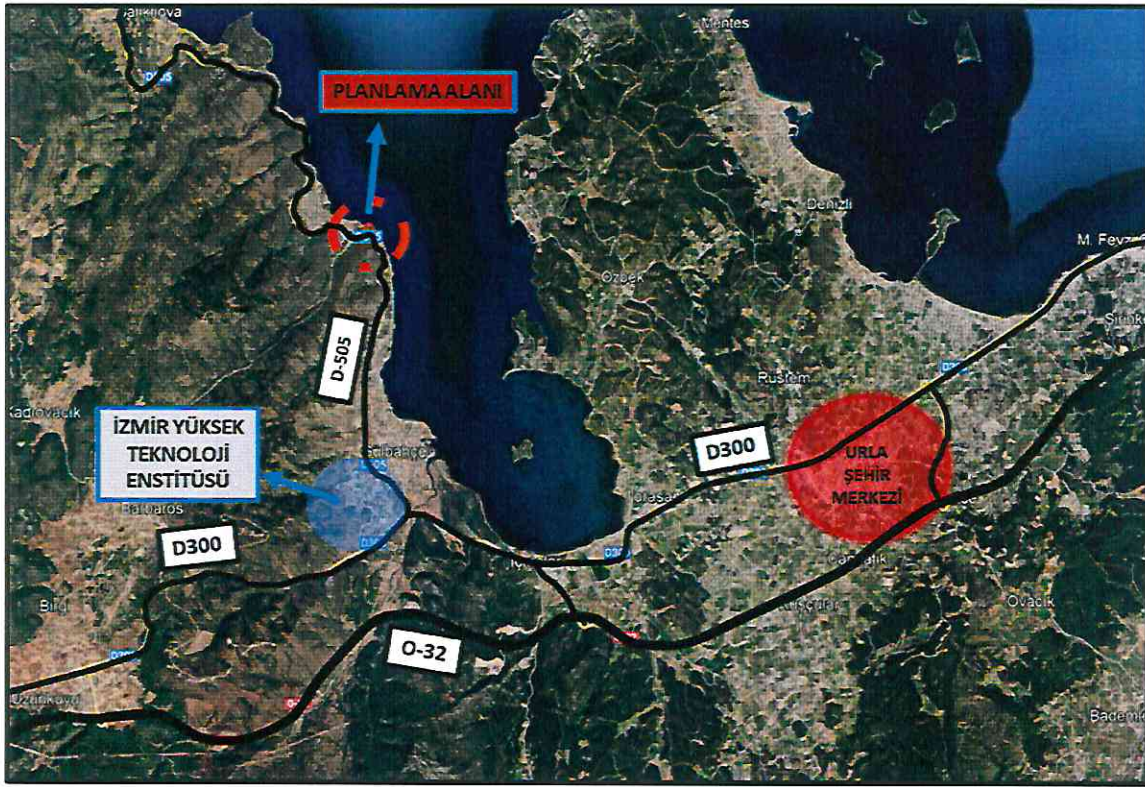
Planlama alanının deniz seviyesinden yüksekliği 3 ile 16 m arasında değişmektedir. Söz konusu alanın eğimi %0-10 eğim aralığındadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 2023 yılı TÜİK ADNKS verilerine göre 4.479.525 kişi, Urla ilçesinde ise 77.599 kişi yaşamaktadır. Planlamaya konu parsellerin bulunduğu Gülbahçe Mahallesinin 2023 nüfusu ise 6291 kişidir. Urla ilçesinin nüfusu her geçen yıl artmakta olup buna bağlı olarak gelişip büyümektedir.

Urla ilçesine ulaşım, ilçe sınırları içinden geçen İzmir-Çeşme Otoyolu (O-32), Urla'yı diğer ilçelere bağlayan D-300 ve D-505 karayolları ve bu yollara bağlanan ara yollar ile sağlanmaktadır. İlçeye ulaşım minibüs, otobüs ve taksi gibi toplu taşıma araçlarıyla erişim sağlanabilmektedir. Planlama alanına konu olan 330 ada 1 ve 2 numaralı parsellere ulaşım D-505 Karayoluna bağlanan Gülbahçe Caddesinden sağlanmaktadır.

Urla İlçesinde önemli üç karayolu ana ulaşım aksı yer almaktadır. Bu akslar O-32 Otoyolu (İzmir-Çeşme Otoyolu), D-300 ve D-505 karayoludur. Planlama alanı D-505 Karayoluna kuşbakışı uzaklığı 100 metre, O-32 Otoyoluna (İzmir-Çeşme Otoyolu) yaklaşık 11 km mesafede yer almaktadır. Urla ilçesine hizmet veren halihazırda herhangi bir Raylı Sistem bulunmamaktadır.

Harita 3: Planlama Alanının Yerel Ulaşım Ağındaki Yeri



Kaynak: Ofis Çalışmaları

Ülkenin önemli hava limanlarından olan yurt içi ve yurt dışı uçuş hizmeti veren Adnan Menderes Havalimanı il sınırları içerisinde yer almaktadır. Planlama Alanının Adnan Menderes Havalimanına uzaklığı yaklaşık 65 km'dir.

Planlama alanı sınırları içerisinde özel kanunlara tabi orman alanı, sit alanı, milli park, sulak alan, özel çevre koruma bölgesi vb. bir alan bulunmamaktadır. Ancak imar Planına konu parsellerin güney kesiminde söz konusu parsellere yaklaşık 110 metre mesafede Doğal Sit Alanı (Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı) bulunmaktadır. Söz konusu alan ile parseller arasında Gülbahçe Caddesi, Yapılaşmış alanlar ve D505 Karayolu yer almaktadır. Dolayısıyla planlama alanını doğrudan ya da dolaylı olarak etkilememektedir.

Harita 4: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Koruma Alanları



Kaynak: <http://www.says.gov.tr>

Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 330 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin mülkiyeti hazineye aittir. Söz konusu parseller üzerinde imar planında ayrıldığı amaç/imar planıyla getirilecek kullanım kararlarına uygun sağlık tesisleri, sağlık turizmi tesisleri, yaşlı bakım merkezi, fizik tedavi ve spor merkezi yapılması amacıyla fiili kullanım olmaksızın öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlattırılması ve onaylatılması amacıyla Güven Eğitim ve Sağlık Vakfına ön izin verilmiştir. 330 ada 1 numaralı parsel 18.787,47 m² , 330 ada 2 numaralı parsel ise 13.421,65 m² yüzölçüme sahiptir.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İZMİR- MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır.

Söz konusu planın askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlar Makamı tarafından onaylanan planın askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L- 16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

İmar Planına konu parseller, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında "İzmir L17" paftasında " Tarım Arazisi " sınırları kapsamında yer almaktadır.

1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında planlamaya konu parsellerin batısı Kentsel Yerleşik Alan güneyi ise Kentsel Yerleşik Alan ve Üniversite Alanı olarak planlanmıştır.

Bu plana göre "Tarım Arazisi" lejantı ile kullanımı belirlenen alanda kalan parsellerde İzmir-Manisa planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının uygulama hükümlerinin 8.7.4. maddesi aşağıdaki gibidir.

8.7.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞININ İZİNİ ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

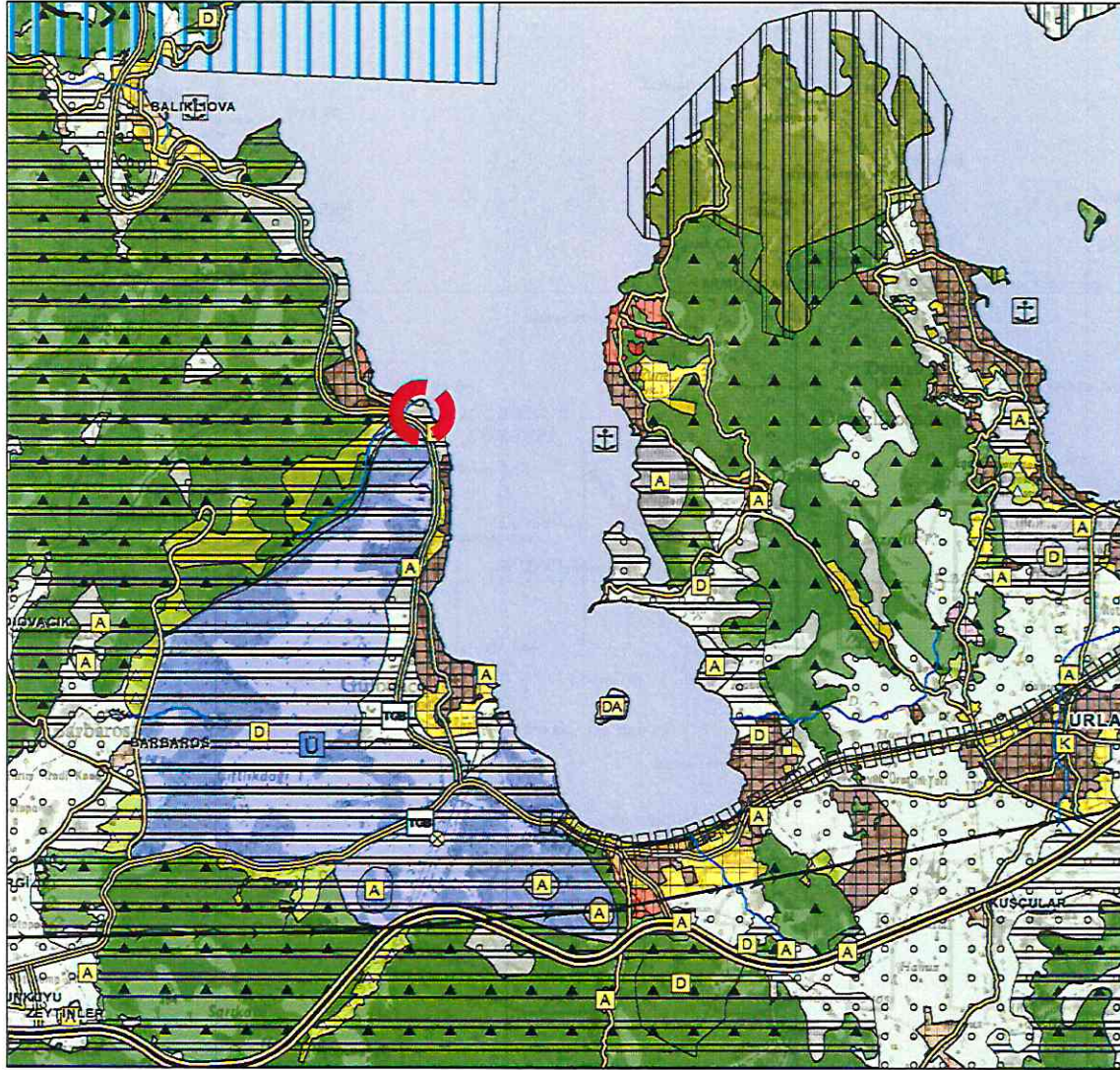
Ayrıca 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının Genel hükümlerinin 7.26. maddesi aşağıdaki gibidir.

7.26. BU PLAN İLE BELİRLENEN ALANLARDA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GÜVENLİK, SAĞLIK, EĞİTİM V.B. SOSYAL DONATI ALANLARI, BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR, KENT VEYA BÖLGE/HAVZA BÜTÜNÜNE YÖNELİK HER TÜRLÜ ATIK BERTARAF TESİSLERİ VE BUNLARLA ENTEGRE GERİ KAZANIM TESİSLERİ, ARITMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI, BELEDİYE HİZMET ALANI, MEZBAHA, AMAÇLI İMAR PLANLARI; ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA KALANLAR İÇİN “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ OLUMLU” VEYA “ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ GEREKLİ DEĞİLDİR” KARARININ BULUNMASI, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMI DIŞINDA OLANLAR İÇİN İSE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ OLMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN, KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE

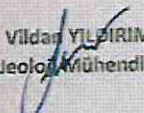
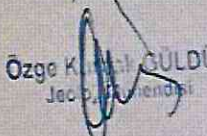
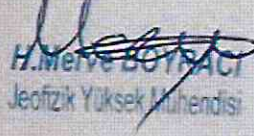
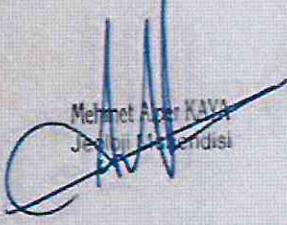
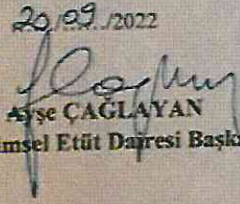
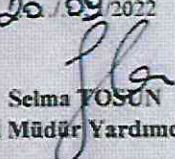
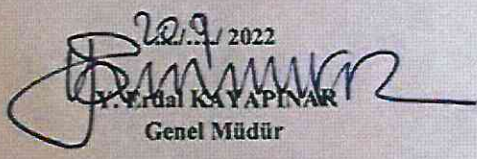
UYULARAK İLGİLİ İDARESİNCE HAZIRLANIR VE ONAYLANIR. ONAYLANAN PLANLAR SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR. SÖZ KONUSU TESİSLER/TESİS ALANLARI AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR. “

Yukarıda ifade edilen hükümler doğrultusunda Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi 330 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yapılacak olan Özel Yaşlı Bakımevi Alanı kullanımına yönelik İmar Planı çalışmaları söz konusu çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil etmemektedir.

Harita 5: Planlama Alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



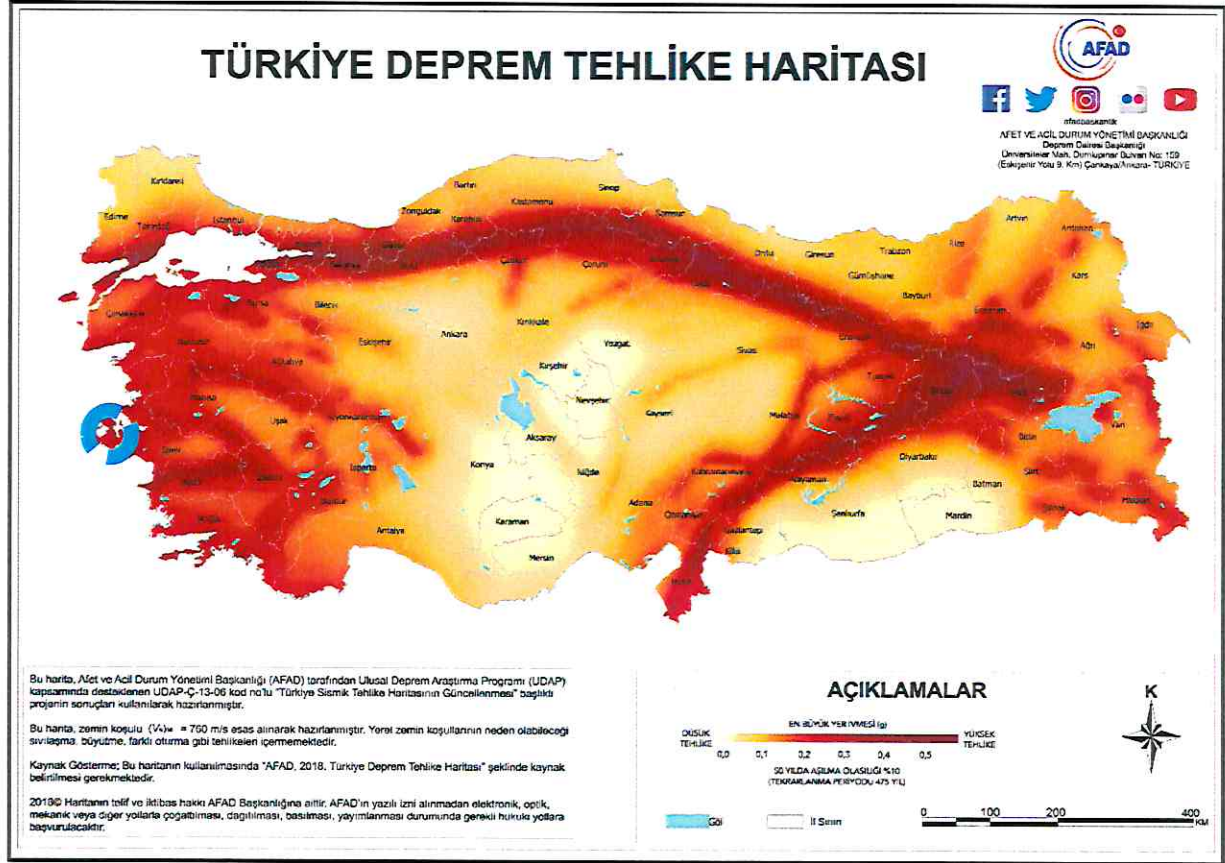
Şekil 1: İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu onay sayfası

İL	İZMİR	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa ALTAN Jeoloji Mühendisi  Esra Ergi BAKSI Jeofizik Y.Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	URLA	
MAH.	GÜLBAHÇE	
MEVKİİ		
PAFTA	2 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ L17-A-13-B-3-D, L17-A-13-C-2-A ve 2 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ L17-A-13-B, L17-A-13-C PAFTALAR	
ADA		
PARSEL		
ALAN	7.4 HA	
YERBİS NO	22001300091428	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Özge K. GÜLDÜ Jeoloji Mühendisi  H. Merve BÖYÜK Jeofizik Yüksek Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi  Mehmet Akar KAYA Jeoloji Mühendisi		
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102 Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine dayanarak 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır. 20.09/2022  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 20.09/2022  Selma TOSUN Genel Müdür Yardımcısı V.		
ONAY 20.09/2022  Y. Yurdal KAYAPINAR Genel Müdür		

5.1.1 DEPREM DURUMU

Planlamaya konu parseller AFAD'ın 2018 yılında hazırladığı Türkiye Deprem Haritası'na göre 0.4 g ile 0.5 g yer ivmesi arasında bulunmaktadır. Söz konusu haritanın en yüksek tehlike seviyesi 0.5 üzeri , en düşük tehlike seviyesi 0.0 olduğu için tehlike seviyesi "orta-yüksek" olarak nitelendirilebilir. Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1.derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Şekil 2: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Yeri



5.1.2 İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi yaklaşık 7,4 hektarlık alan" teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Paleosismolojik çalışmalar, Jeofizik çalışmalar (*MASW*, *SİSY*, *MT*) ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- Jeolojik,
- Morfolojik,
- Litolojik,

- Mühendislik
- Jeoteknik,
- Hidrojeolojik,
- Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda; Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

1. Kuvaterner yaşlı Alüvyon,
2. Alt Miyosen yaşlı Kocadağ volkanitleri bulunmaktadır. Kocadağ volkanitlerine ait rezidüel birim çok az bulunduğundan jeoteknik parametre hesapları yapılmamıştır.

İnceleme alanında topoğrafik eğim % 0-10, %30-40 ve %40-50 olarak değişmektedir. **Alüvyonun** gözlemlendiği alanlarda derinliği 20.00 m olan SK-1 sondaj kuyusunda üst seviyelerde gözlenmiştir. Koyu gri renkli, siltli kum, killi çakıl görülmektedir.

Alüvyon; %50'si iyi derecelenmiş siltli kum (SW-SM), %50'si killi çakıl (GC)'den oluşmaktadır.

Alüvyon Holtz ve Gibbs, 1956'ya göre Düşük, Chen, 1975'e göre "Orta", O'neil ve Poormoayed, 1980'e göre "Düşük" şişme potansiyeli özelliğindedir. Oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde.

Relatif sıkılık değerlendirmesi çok sıkı olarak yapılmıştır. Plastisite derecesinin plastisite indisine göre değerlendirmesi " Plastik değil-Az plastik" kuru dayanımı "çok düşük-düşük" tür.

Kocadağ Volkanitleri (Tmk)

İnceleme alanında geniş alan kaplayan Kocadağ volkanitlerinde 8 ayrı noktada toplam 100.00 m sondaj çalışması yapılmıştır. Koyu kahverengi renkli, yer yer killeşme ve limonitleşme içeren andezit bulunmaktadır. RQD değerlerine göre "çok kötü-kötü-çok iyi kaya" sınıfında, tek eksenli basınç dayanımı deneyine göre "zayıf-orta derecede sağlam kaya (R2-R3)", nokta yükleme deneyine göre "zayıf-orta derecede sağlam kaya (R2-R3)", ayrışma derecesine göre "tamamen bozunmuş-artık zemin (W4-W5)"dir. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından

- Önlemleri Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar,
- Önlemleri Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,

- Önemli Alanlar 2.2 (Ö.A.-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,

olmak üzere 3 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında verilmiştir.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, düşük şişme değerine sahip olduğu görülmektedir. Alüvyon birimlerde beklenebilecek şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü, yanal yayılma vb. mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları ve atık suları ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon (Qal) birimde sığ derinlikte görülen birimlerin şişmeye yönelik sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve Alüvyonda sıvılaşma detaylı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve mutlaka uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında bina temelleri aynı jeolojik, litolojik birimlerin aynı jeoteknik özellikteki seviyeleri üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmaya yönelik gerekli mühendislik önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak olan her türlü kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Ayrıca inceleme alanı denize sınır olduğundan stabilite değerlendirmelerinde deniz suyu etkileşimine dikkat edilmelidir.

- İnceleme alanı içerisinde geçen akar ve kuru dereler için, taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü doğrultusundan planlama yapılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında olan Kocadağ volkanitlerinde yapılan çalışmalar sonucunda andezit birimlerin %20-50 aralığında eğim değeri değişmektedir. Bu alanlarda beklenebilecek İnceleme alanının bu kesimlerinin eğimli olması, bozuşmuş zeminin yer yer fazla olması, eğimli alanların fazlalığı, yüzey ve çevre suyu etkisi ile rezidüel zonda kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebileceğinden dolayı bu kesimler önemli alanlar 2.1 (ÖA-2.1) kapsamına alınmış ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazıları planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite yönelik (kinematik, limit denge, vb) analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.
- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- Bu alanlarda çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalı, temel kazılarında yer altı suyuna rastlanan kesimlerde drenajının sağlanması gereklidir.
- Doğal ve kazılar sonrası oluşan şevler, açıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri önlemlerle daha güvenli hale getirilmelidir.
- Temellerin aynı birimlerin üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.
- Kazı şevleri, tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton vb) tedbirler ile desteklenmelidir. Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini

sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, taşıma gücü vb.) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değeriendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı veya taşıtıtırılmalıdır.

Önlemlı Alanlar 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında olan Kocadağ volkanitlerinde yapılan çalışmalar sonucunda denize bakan kesimlerde eğim değeriinin % 40-50 olduğu alanlardır. Hem eğimin yüksek olması hem de andezit birimler kırıklı-çatlaklı olması sebebiyle eğim aşağı yönde kaya bloklarının düşme problemi olması beklenebilir. Bu alanlarda kaya düşmesi olabileceğinden önlemlı alanlar 2.2 (ÖA-2.2) kapsamına alınmış ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanında meskun alan içindeki ve dışındaki tepelerin yamaçlarında andezit kaya birimlerinin yer yer askıda, yuvarlanmış ve düşebilecek halde kaya blokları bulunmakta olup, yapılaşma öncesi oluşabilecek muhtemel kaya düşmesi problemini önlemek için bu kaya bloklarının yerinde kırılarak imha edilmesi, enjeksiyon, kontrollü olarak hendeğe devirme vb. önlem yöntemleri ile kaya düşme riskinin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Ayrıca kayaların kırıntılı ve parçalı olarak bulunduğu yüksek eğimli alanlarda yuvarlanma, düşme ve devrilme riskine karşı stabil halinin korunması için gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda bölge bazında gerekli kaya düşmesi koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Yapılacak kinematik analiz sonucunda önlem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil tüm yamaç boyunca ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazıları planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite yönelik (kinematik, limit denge, vb.) analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir. Andezit birimlerden oluşan bu alanlarda ilgili idarenin kontrolünde gerekli ıslah çalışmaları yapıldıktan ve kaya düşmesi bertaraf edildikten sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Bu alanlarda temel açma, yol yapım kazıları vs. işlerinde stabilite problemi yaşanabileceği, hususta gerekli mühendislik tedbirlerinin alınması,
- Temel alanı, kazı şevleri vs. atmosferik koşullara uzun süre maruz kalacak şekilde açık bırakılmamalı, şevler istinat duvarları ile desteklenmeli, inşaat aşamasına çabuk geçilmelidir.
- Yapılaşma esnasında her bir yapı için; yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılmalıdır. Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Zemin yaygın olarak kaya birimden oluştuğundan, üstteki rezidüel ayrılmış kısım kaldırılarak bina temelleri ayrılmamış kaya seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli alınacak önlemler zemin temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; yapı temellerini taşıyacak seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve şekli hakkında öneri getirilecek etütler ayrıca yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

Rapor içerisinde ABYYH (AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK) ve TBDY (TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ) kısaltmaları kullanılmıştır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi, L17-A-13-B, L17-A-13-C no'lu 2 adet 1/5000 ölçekli ve L17-A-13-B-3-D, L17-A-13-C-2-A no'lu 2 adet 1/1000 ölçekli harita paftalarında yaklaşık 7,4 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu" işi olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ile Akademi Etüt Proje Müh. Müş. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır. Hazırlanan İPEJJE raporunda yerleşime uygunluk belirlenerek rapor tamamlanmıştır.
2. İnceleme alanı, 2 adet 1/5000 ölçekli ve 2 adet 1/1000 ölçekli halihazır haritalarda belirlenmiş sınırlardan oluşmaktadır. İnceleme alanı 7,4 hektardır.
3. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 10,00 m ve 20,00 m derinlikte toplam 100,00 m derinliğinde 8 adet sondaj kuyusu açılmıştır. İnceleme alanında açılan jeoteknik kuyulardan alınan örselenmiş zemin numunelerin 3 adedi, karot numunelerinden 48 adedi üzerinde deney yapılmıştır. Sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT) ve karot numuneleri şartnameye uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve şartnamede belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS EN ISO 17892 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır. İnceleme alanı içerisinde taşkın sahaları, sit alanı ve koruma bölgeleri kararları hakkında gerekli olan görüşler planlanma aşamasında alınmalıdır.
4. İnceleme alanı çevresinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihine onaylanan Planlama alanın İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100 000 ve 1/25 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır. İnceleme alanı kentsel yerleşik alan, kentsel gelişme alanı ve tarım arazisi içerisinde yer almaktadır.
5. İnceleme alanının da İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.09.2022 tarihli ve 375396 sayılı yazısında alınmış bir "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmamaktadır .
6. İnceleme alanında eğim değerleri % 0-10, %30-40 ve %40-50'dir.
7. Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi,
 - (1) Kuvaterner yaşlı Alüvyon,
 - (2) Alt Miyosen yaşlı Kocadağ volkanitleriolmak üzere 2 farklı birimden oluşmaktadır.
8. İnceleme alanında lokal alanda sığ derinlikte görülen sadece SK-1 kuyusunda Alüvyona rastlanmıştır. Koyu gri renkli, siltli kum, killi çakıl olarak görülmektedir. SK-1 kuyusu 20.00 m olup, ilk 3.50 m'sinde görülmektedir.

9. İnceleme alanında geniş alan kaplayan Kocadağ volkanitinde 7 ayrı noktada toplam 80.00 m sondaj çalışması yapılmıştır. Koyu kahverengi renkli, yer yer killeşme ve limonitleşme içeren andezit bulunmaktadır.
10. İnceleme alanında açılan jeoteknik kuyulardan alınan örselenmiş zemin numunelerin 3 adedi, karot numunelerinden 48 adedi üzerinde deney yapılmıştır. Tüm bu deneylerin toplu sonuçları ve deney föyleri rapora ek olarak konulmuştur
11. İnceleme alanı içerisindeki Alüvyonda; %50'si iyi derecelenmiş siltli kum (SW-SM), %50'si killi çakıl (GC)'den oluşmaktadır. İnceleme alanındaki sondajlardan alınan 2 adet zemin numunesinin laboratuvar analiz sonuçlarına göre, inceleme alanındaki zeminlerin 2 adedi (% 100) iri danelidir. Plastisite derecesinin plastisite indisine göre değerlendirmesi " Plastik değil-Az plastik" kuru dayanımı "çok düşük-düşük"tür.
12. İnceleme alanında karstlaşmaya neden olabilecek kireçtaşları bulunmadığından karstlaşma riski beklenmemektedir.
13. İnceleme alanında açılan jeoteknik sondaj kuyularında SK-1 kuyusunda 1.80 m'de ve SK- 7 kuyusunda 1.50 m'de yeraltı suyuna rastlanmıştır. İnceleme alanında eğim %0-10,%30-40, % 40-50 arasında değişmekte olup, arazide heyelan, su baskını, akma türü hareketler gözlenmemiştir. Ancak deniz kıyısına yakın olan şevlerde kaya düşmesi problemi beklenmektedir. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-50 arasında olan kesimlerde derin kazılarda stabilite problemleri görülebilir. Birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde eğimli alanlarda yapılacak derin- kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duraysızlık oluşabileceğinden dolayı stabilite problemleri yaşanabilecektir. İnceleme alanında MTA'nın heyelan envanter haritasına göre heyelanlı alanlar bulunmamaktadır.
14. İnceleme alanındaki mevsimsel akış/sürekli akış gösteren dereler için ve kuru dereler için taşkın ve sellenme tehlikesi yönünden planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
15. İzmir 9 Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü Genel Jeoloji Anabilim Dalından Prof. Dr. Hasan SÖZBİLİR ve Öğr.Gör.Dr. Özkan Cevdet ÖZDAĞ tarafından yapılan "Arazi gözlemleri sonucunda, jeolojik ve jeomorfolojik veriler ile jeofizik ve paleosismolojik tabanlı hendek verileri, Gülbahçe Fay Zonuna ait kolların inceleme alanı içinden geçmediğini göstermektedir. Bu bulgulara göre, çalışma alanı içinde 'Yüzey Faylanma Tehlike Kuşağı (Fay tampon bölge)' oluşturmaya gerek olmadığı" ifadesi kullanılmıştır.
16. Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi;

Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Alüvyon (Qal) biriminin eğim değeri % 0-10 olup, düşük şişme değeriine sahip olduğu görülmektedir. Alüvyon birimlerde beklenebilecek şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü, yanal yayılma vb. mühendislik problemleri sebebi ile yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları ve atık suları ortamdan uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon (Qal) birimde sığ derinlikte görülen birimlerin şişmeye yönelik sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ve Alüvyonda sıvılaşma detaylı olarak irdelenmeli, alınacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve mutlaka uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında bina temelleri aynı jeolojik, litolojik birimlerin aynı jeoteknik özellikteki seviyeleri üzerine oturtulmalıdır. Mümkün olmadığı durumlarda farklı oturmaya yönelik gerekli mühendislik önlemleri mutlaka alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak olan her türlü kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır. Ayrıca inceleme alanı denize sınır olduğundan stabilite değerlendirmelerinde deniz suyu etkileşimine dikkat edilmelidir.
- İnceleme alanı içerisinde geçen akar ve kuru dereler için, taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü doğrultusundan planlama yapılmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazlı zemin etütlerde temel tipi, temel derinliği ve temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile şev duyarlılığına yönelik uygun analizler yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik esaslarına uyulmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

Önlemleri Alanlar 2.2 (ÖA-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında olan Kocadağ volkanitlerinde yapılan çalışmalar sonucunda denize bakan kesimlerde eğim değerinin % 40-50 olduğu alanlardır. Hem eğimin yüksek olması hem de andezit birimler kırıklı-çatlaklı olması sebebiyle eğim aşağı yönde kaya bloklarının düşme problemi olması beklenebilir. Bu alanlarda kaya düşmesi olabileceğinden önlemleri alanlar 2.2 (ÖA-2.2) kapsamına alınmış ve 1/1000 - 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

- İnceleme alanında meskun alan içindeki ve dışındaki tepelerin yamaçlarında andezit kaya birimlerinin yer yer askıda, yuvarlanmış ve düşebilecek halde kaya blokları bulunmakta olup, yapılaşma öncesi oluşabilecek muhtemel kaya düşmesi problemini önlemek için bu kaya bloklarının yerinde kırılarak imha edilmesi, enjeksiyon, kontrollü olarak hendeğe devirme vb önlem yöntemleri ile kaya düşme riskinin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Ayrıca kayaların kırıntılı ve parçalı olarak bulunduğu yüksek eğimli alanlarda yuvarlanma, düşme ve devrilme riskine karşı stabil halinin korunması için gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda bölge bazında gerekli kaya düşmesi koruma önlemlerinin bütünsellik içinde alınması gereklidir. Yapılacak kinematik analiz sonucunda önlem projeleri geliştirilirken sadece parsel bazında değil tüm yamaç boyunca ve yapıların stabilite güvenliği de gözetilecek şekilde bütünlüklü bir yaklaşım oluşturulmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, yapılacak kazıları planlanacak yapı yükleri ve dış yüklerde hesap edilerek yamaç boyunca stabilite yönelik (kinematik, limit

denge, vb) analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli, belirlenen önlemler alındıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

- Andezit birimlerden oluşan bu alanlarda ilgili idarenin kontrolünde gerekli ıslah çalışmaları yapıldıktan ve kaya düşmesi bertaraf edildikten sonra plan uygulamasına geçilmelidir.
- Bu alanlarda temel açma, yol yapım kazıları vs. işlerinde stabilite problemi yaşanabileceği, hususta gerekli mühendislik tedbirlerinin alınması,
- Temel alanı, kazı şevleri vs. atmosferik koşullara uzun süre maruz kalacak şekilde açık bırakılmamalı, şevler istinat duvarları ile desteklenmeli, inşaat aşamasına çabuk geçilmelidir.
- Yapılaşma esnasında her bir yapı için; yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri yapılmalıdır. Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Zemin yaygın olarak kaya birimden oluştuğundan, üstteki rezidüel ayrılmış kısım kaldırılarak bina temelleri ayrışmamış kaya seviyelerine taşıtılmalıdır.
- Binalardaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik ve jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtılmalı, mümkün olmadığı durumlarda ise farklı oturmaya karşı gerekli alınacak önlemler zemin temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Parsel bazında yapılacak çalışmalarda; yapı temellerini taşıyacak seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve şekli hakkında öneri getirilecek etütler ayrıca yapılmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen kesimlerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

17. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

18. Hazırlanan bu rapor İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe mahallesi, L17-A-13-B, L17A-13-C no'lu 2 adet 1/5000 ölçekli ve L17-A-13-B-3-D, L17-A-13-C-2-A no'lu 2 adet 1/1000 ölçekli harita paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 7,4 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

6. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi, 330 ada 1 ve 2 numaralı parseller için alınan imar planına esas kurum ve kuruluş görüşlerine aşağıda yer verilmiştir.

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı

Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı, Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, İnşaat Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün 13.03.2025 tarih ve E-99549475-755.99-15350561 sayılı kurum görüşünde; söz konusu taşınmaza ilişkin Bakanlığın mevcut yatırım/ kamulaştırma programı dahilinde bir tasarrufunun bulunmadığı görülmüş olup yapılacak tesisin İzmir Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğünde görevli ilgili personel tarafından da incelenmesi hususu bildirilmiştir.

İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün;

- 02.07.2024 tarih ve 9824536 sayılı kurum görüşünde; Plan Teklifi dosyasının incelendiği, söz konusu teklife ilişkin İl Müdürlüğünce (İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü) Teknik İnceleme Raporunun hazırlandığı ifade edilmiştir. Teknik İnceleme raporunda sonuç olarak plan tekliflerinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değerlendirilmesi hususu bildirilmiştir.
- 30.07.2024 tarih ve 10088572 sayılı kurum görüşünde; Söz konusu talebe konu İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi, 330 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde herhangi bir doğal sit alanı, Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalmadığı, alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı ifade edilmiştir.
- 02.07.2024 tarih ve 9850279 sayılı kurum görüşünde; söz konusu alanda planlanan faaliyetler kapsamında, sağlık turizmi tesisleri 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliğinin Ek-1 (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) "Madde 40- 250 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." ve Ek-2 (Çevresel Etkileri Ön İnceleme ve Değerlendirmeye Tabi Projeler) Listesi " Madde 29-50 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri vb." hükümleri gereği, kapasitesi itibarıyla değerlendirilmesi gereken faaliyetler içerisinde bulunmakta olup, kapasitenin Yönetmelik eşik değerinden yüksek planlanması halinde "ÇED Gerekli Değildir" ya da "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerektiği, ayrıca planlanan faaliyetler arasında yine

aynı Yönetmeliğin Ek-2 Listesi "Madde 32-Temalı parklar (10.000 m² ve üzeri alanda; bilim, kültür, doğa veya spor gibi herhangi bir temayı esas alarak izleme, eğlenme ve bilgilenme hizmetleri sunan alanlar)," hükmünde yer alan hususlar da yer alacaksa söz konusu madde göz önüne alınarak faaliyetlere başlanmadan Bakanlığa başvurulması gerektiği, Yukarıda anılan faaliyetler dışında Yönetmeliğe tabi herhangi bir faaliyet gerçekleştirilecekse yine faaliyetlere başlanmadan Bakanlığa başvurulması gerektiği, diğer yandan söz konusu imar planı çalışmaları ile ilgili 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği Madde 6-(3) (Bu Yönetmeliğe tabi projeler için "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir" kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili teşvik, onay, izin, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez.") hükmü doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerektiği hususları bildirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 05.06.2024 tarih ve 9676795 sayılı görüşünde; taşınmazların bulunduğu alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında (ÇDP) genel arazi kullanım kararları itibariyle "tarım arazisi" ve "doğal sit alanı" olarak tanımlanan bölge içerisinde yer aldığı tespit edilmekle birlikte Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) üzerinden yapılan incelemede bahse konu taşınmazların bulunduğu alanın sit statülü alanların dışında yer aldığı tespit edilmiştir. ÇDP'de içerisinde huzurevi, yaşlı bakımevi vb.. kullanımların da yer aldığı sosyal altyapı alanlarına ilişkin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "7.26. Bu plan ile belirlenen alanlarda ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim vb.. sosyal donatı alanları, büyük kentsel yeşil alanlar, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, sosyal ve teknik alt yapı, belediye hizmet alanı, mezbaha, amaçlı imar planları; ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" veya "çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir" kararının bulunması, ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamazlar." Genel hükmünün düzenlendiği,

Plan teklifine ilişkin açıklama raporunun 29. sayfasında g n birlik tesis alanları "Bu alanlarda Kıyı Kanunu uyarınca Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, du , gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta,  ayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları park  ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m2'yi geçmeyen sergi ve sat   ünitelerini içeren yapı ve tesisler yer alabilir. " şeklinde tanımlanmıştır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planında ise g n birlik kullanımlarla ilgili olarak "8.4.6.1. Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, du , gölgelik, soyunma kabini, WC gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve sat   ünitelerini içeren yapı ve tesisleri yer alabilir." hükümünün düzenlendiği dolayısıyla plan teklifine ilişkin açıklama raporunun g n birlik tesis alanlarına ilişkin kısmının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planında yer alan g n birlik tesis alanları ile 8.4.6.1 plan h k m  dikkate alınarak revize edilmesi gerektiği

Bu kapsamda söz konusu alanda "sağlık tesisi alanı" ve "g n birlik tesis alanı" amaçlı alt ölçekli planlama çalışmalarının, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planının 7.26 ve 8.4.6.1 plan hükümlerinde belirtilen esaslar çerçevesinde başta İl Tarım ve Orman Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda Daire Başkanlığınca y r t lebiyece i hususları bildirilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğünün 4654213 sayılı kurum görüşünde Konunun Bölge Müdürlüğünce incelendiği ve ilgi yazı ekinde 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin , İdarenin görev ve sorumluluk alanında bulunan hususlar çerçevesinde uygun bulunduğu ifade edilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğünün 29.05.2024 tarih ve 1540368 sayılı kurum görüşünde Söz konusu alanın sorumluluk a ı içerisindeki (İzmir- eşme) Ayr.-Karaburun Devlet Yoluna yaklaşık 90 m mesafede yer aldı ının anlaşıldığı, hazırlanan İmar Planı teklifinde İdare açısından herhangi bir sakınca tespit edilmediği ifade edilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 12179398 sayılı kurum görüşünde Bölge Müdürlüğünce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde kalan 330 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların; kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığının tespit edildiği ifade edilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı'nın 21.02.2025 tarih ve 26106802-045-E.3074441 sayılı kurum görüşünde; İzmir ili Urla ilçesi Gülbahçe Mahallesi 330 ada 1, 2 parsellerde, Kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü (İzmir) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü'nün 21.02.2025 tarih ve E-49752846-752.99-2960192 sayılı kurum görüşünde; Bölge Müdürlüğünce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu taşınmazlar üzerinde Teşekküle ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığının tespit edildiği, Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerle ilgili olarak güzergâh ve yer seçimi işleri tamamlandığında, planlama sahası içine isabet eden tesisler için hazırlanacak plan ve imar planı tadilatlarına yönelik müracaatların ilgili idarelere yapılacağı hususları belirtilmiştir.

Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi

Gediz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 31.05.2024 tarih ve 121208 sayılı kurum görüşünde; bahse konu parselleri etkileyen herhangi bir Elektrik Dağıtım Şebekesi bulunmamakta olup, yapılması planlanan imar plan çalışmaları ile ilgili kısıtlamalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü

T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 31.07.2024 tarih ve 249870275 sayılı kurum görüşünde; kurumun bünyesinde görüşlerin toplandığı ve söz konusu plan değişikliği talebinin teknik açıdan incelendiği, büyüklüğü yaklaşık 32.000 m² olan hazine taşınmazlarının sağlık hizmet sunumuna konu bir alanda yer almadığı ve taşınmazlar üzerinde yakın veya orta vadede

herhangi bir sağlık tesis planlamasının olmadığının anlaşıldığı, bahse konu plan değişikliğinin uygun mütalaa edildiği hususları bildirilmiştir.

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 5328803 sayılı kurum görüşünde; taşınmazların; 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmadığı ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescili ve korunma alanı kaydı bulunmadığı, yerinde yapılan incelemede taşınmazlarda bu yönde bir niteliğe de rastlanmadığı; ancak, anılan taşınmazlar kapsamında yapılacak uygulamalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber verme zorunluğu başlıklı "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Bu gibi varlıklar, askeri garnizonlar ve yasak bölgeler içinde bulunursa, usulüne uygun olarak üst komutanlıklara bildirilir. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte durumu en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve müze müdürü bu Kanun hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." şeklindeki 4.maddesi doğrultusunda uygulamanın derhal durdurularak en yakın Mülki İdare Amirliği veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesinin zorunlu olduğu hususları bildirilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü

İzmir Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün 06.06.2024 tarih ve 1106891 sayılı kurum görüşünde Konu ile ilgili 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 etkisi ile meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerektiği ifade edilmiş, 330 ada, 1 ve 2 numaralı parsellere cephesi olan Karapınar caddesinde

İdareye ait mevcut içme suyu şebeke hattı ve kanalizasyon hattının bulunduğu bilgi olarak verilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığına(Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü)

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 5394328 sayılı görüşünde; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8 inci maddesinin (F) fıkrasına eklenen(1) numaralı bent ile, *"Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri dışında kalan ve imar planları ile turizm amaçlı kullanıma ayrılan;*

a) Kamu hizmetlerinde kullanılanlar ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler hariç, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar, tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerleri,

b) Jeotermal suyun kullanımına yönelik turizm amaçlı kullanıma konu edilebilecek Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerleri, konaklama tesisleri yapılmak amacıyla yatırımcılara tahsis etmeye münhasıran Bakanlık yetkilidir." hükmü yürürlüğe konulmuştur. Buna göre, söz konusu plan teklifleri incelenmiş olup, teklif planlarda "özel sağlık tesisi" alanı kullanım kararı bulunduğundan ve bu kullanım içerisinde "sağlık turizm tesisi" kullanımının da yer alabileceği belirtildiğinden bahse konu planların plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca, Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgesi" alınmasının zorunlu olduğu ve taşınmazların turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin de eklenmesinin gerektiği, sonuç olarak, bahse konu planların yukarıda belirtilen hususları kapsayacak şekilde onaylanmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı hususu bildirilmiştir.

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 5626210 sayılı görüşünde; Sonuç olarak, Bakanlık Makamının 3/9/2024 tarihli ve 5601686 sayılı Oluru gereğince, plan tekliflerinde yer alan "Özel Sağlık Tesis Alanları"na yönelik 1 no.lu Plan Notunun; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesi hükümlerine uyumlu olacak şekilde "Özel Sağlık Tesis Alanlarında; Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere ait tesislere ayrılan alanlardır." şeklinde düzenlenmesi şartıyla imar planı teklifleri Bakanlıkça (Genel Müdürlükçe) uygun görülürken

olup, anılan taşınmazların Bakanlığa tahsis edilmesi (tasarruf hakkının Bakanlığa verilmesi) taleplerinden vazgeçildiği bildirilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 21.05.2024 tarih ve 2024GDN9821 sayılı kurum görüşünde alana ilişkin şirkete ait altyapı tesisi ve altyapı hattı bulunmamakta olup tasarım projesi verilerinin Ek'te yer aldığı bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır. Hususu bildirilmiştir.

T.C. İzmir Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü

T.C. İzmir Valiliği İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih ve E-67970180-230.04.02-16703937 sayılı kurum görüşünde;

- Talep ile ilgili olarak, Urla İlçesi Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde "Özel Yaşlı Bakımevi" yapılabilecek alan bulunmadığı belirtildiğinden, 330 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin Müdürlük teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi sonucu hazırlanan tarımsal etüt raporu değerlendirilmiştir. Yapılan değerlendirme sonucunda, Urla İlçesi Gülbahçe Mahallesi'nde bulunan 330 ada 1 ve 2 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 3,2208 hektar taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi (KTA) niteliğinde olduğu tespit edildiği, 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. maddesinin 2. fıkrası doğrultusunda, ekte gönderilen krokide belirtilen 3,2208 hektarlık marjinal tarım arazisinde "Özel Yaşlı Bakımevi" yapılması uygun görülmüştür.
- Talep konusu, tarım dışı bir başvuru olup, 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesi ve 09.05.2023 tarihli E-9637520 sayılı Bakanlık Genelgesi'nin (2023-6) 9. maddesi, 10. fıkrası uyarınca, arazi kullanımına ilişkin verilen izinlerin, izin tarihinden itibaren iki yıl içinde tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz sayılacağı belirtilmiştir.
- 09.05.2023 tarihli ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Bakanlık Olur'u ile yürürlüğe giren "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge"nin 12. maddesinin 7. bendi uyarınca, verilen izinler amacı dışında kullanılamayacağı, amacı dışında kullanım tespit edilmesi durumunda, Kanun'un 20 ve 21. maddelerine göre işlem yapılacağı, bu nedenle, yazı tarihinden itibaren iki yıl içinde

tarım dışı kullanıma esas planın onaylanması gerektiği, süre içinde planın onaylanmaması hâlinde görüşün geçerliliğini yitireceği; belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanması istenirse Müdürlük görüşünün yeniden alınması gerekeceği

- Bakanlık Makamı'nın 09.05.2023 tarihli ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Olur'u ile yürürlüğe giren "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge"nin 9. Maddesinin 15. bendi uyarınca, verilen iznin ruhsata bağlandığı tarihten itibaren idarece bir ay içinde İl Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği
- 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesinde yer alan istisnalar doğrultusunda verilen izinlerin, yalnızca talep edilen amaçla sınırlı kalınarak kullanılması zorunlu olduğu, bu izinlerin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi hâlinde, Kanun çerçevesinde yeniden izin alınması gerektiği hususları bildirilmiştir.

7.EŞİK ANALİZİ

Planlama alanına konu olan parseller çevresinde yer alan en önemli doğal eşik Ege Denizi'dir. Kıyı Kenar çizgisi parsellerin kuzey kesiminden geçmektedir. Kıyı Kenar Çizgisi parsellere isabet ettiğinden yapılacak planlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinde özel kanunlara tabi orman alanı, sit alanı, milli park, sulak alan, özel çevre koruma bölgesi vb. bir alan bulunmamaktadır. İmar Planına konu parsellerin güney kesiminde söz konusu parsellere yaklaşık 110 metre mesafede Doğal Sit Alanı (Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı) bulunmaktadır.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından

- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alanlar 2.1 (Ö.A.-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar,
- Önemli Alanlar 2.2 (Ö.A.-2.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, olmak üzere 3 kategoride değerlendirilmiştir. Yapılaşmalarda Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne 20.09.2022 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporuna uyulması gerekmektedir.

Prof. Dr. Hasan SÖZBİLİR ve Öğr.Gör.Dr. Özkan Cevdet ÖZDAĞ tarafından yapılan arazi gözlemleri sonucunda, jeolojik ve jeomorfolojik veriler ile jeofizik ve paleosismolojik tabanlı hendek verileri, Gülbahçe Fay Zonuna ait kolların inceleme alanı içinden geçmediğini göstermektedir. Bu bulgulara göre, çalışma alanı içinde "Yüzey Faylanma Tehlike Kuşağı (Fay tampon bölge)" oluşturmaya gerek olmadığı değerlendirilmiştir.

Planlamaya konu parseller AFAD'ın 2018 yılında hazırladığı Türkiye Deprem Haritası'na göre 0.4 g ile 0.5 g yer ivmesi arasında bulunmaktadır. Bu nedenle Her türlü yapılaşmada '18.03.2018 tarih 30364 sayılı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulması gerekmektedir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin kurum görüşünde alana ilişkin şirkete ait altyapı tesisi ve altyapı hattı bulunmamakta olup tasarım proje verilerinin gönderildiği Teknik Emniyet Şartnamelerine uyulması gerektiği ifade edilmiştir.

İzmir Su ve Kanalizasyon Genel Müdürlüğü'nün görüşünde 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 etkisi ile meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli önlemlerin alınması, yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerektiği ifade edilmiş, 330 ada, 1 ve 2 numaralı parsellere cephesi olan Karapınar caddesinde İdareye ait mevcut içme suyu şebeke hattı ve kanalizasyon hattının bulunduğu bilgi olarak verilmiştir.

8. PLAN KARARLARI

Parsellerin stratejik önem ve konumu nedeni ile bu alanda Özel Yaşlı Bakımevi Alanı ve bu alan içerisinde yer alacak kullanımlara yönelik olarak planlama yapılması ve sonrasında bu karar doğrultusunda hayata geçirilecek projenin bölgesel, ülkesel ve uluslararası kullanılabilirliğinin ülke ekonomisine katkısının olacağı aşikârdır. Söz konusu parsellerde yer alacak kullanımların bölgenin Sosyal ve Teknik Altyapı ihtiyacına da olumlu anlamda katkı sunması amaçlanmıştır.

ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanına ulaşım D-505 Devlet Karayoluna (Urla-Karaburun) karayoluna bağlanan İmar Planlarında 15 m. genişliğinde öngörülen Gülbahçe Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bu nedenle plan kapsamında da bu yol ana ulaşım bağlantısı olarak belirlenmiş, 15 metrelik taşıt yolundan Günübirlik Tesis Alanı, Park ve Yeşil Alan ile Rekreatif Alana ulaşım sağlayan 10 metre genişliğinde bir taşıt yolu planlanmıştır.

KULLANIM VE YOĞUNLUK KARARLARI

Yukarıda ifade edilen 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri doğrultusunda Urla ilçesi, Gülbahçe Mahallesi 330 Ada 1 ve 2 numaralı parsellerde yapılacak olan tesise ilişkin İmar Planı çalışmaları söz konusu çevre Düzeni Planına aykırılık teşkil etmemektedir. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Kıyı Kenar çizgisi parsellerin kuzey kesiminden geçmektedir. Kıyı Kenar Çizgisi parsellere isabet ettiğinden 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri uyarınca kıyı kenar çizgisinin deniz tarafı planlama sınırları dışında tutulmuştur.

Kıyı kanunu uyarınca Sahil Şeridinin ilk 50 metresi Rekreatif Alan ve Park Alanı, İkinci 50 metresi ise Günübirlik Tesis Alanı olarak, parsellerin Sahil Şeridi dışında kalan kısmı ise Özel Yaşlı Bakımevi Alanı olarak planlanmıştır.

Özel Yaşlı Bakımevi Alanı:

Bu alanda; Yaşlı Bakımevi, Evde Bakım Merkezi, Palyatif Bakım Merkezi, Tıp Merkezi, Sağlıklı Yaşam Merkezi, Spor Merkezi gibi kullanımları birlikte ve ayrı ayrı yer alabilir.

Özel Yaşlı Bakımevi Alanında Yapılaşma Koşulu; E=2.00 Yençok= 3 Kat, Yapı Yaklaşma Mesafeleri tüm cephelerden 5 metre olarak belirlenmiştir.

Günöbirlik Tesis Alanları:

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında yer alan 8.4.6.1 numaralı plan hükmü gereği Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, WC gibi altyapı tesislerinin yanı sıra yeme-içme, eğlence ve spor tesisleri ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisleri yer alabilir. Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak Günöbirlik Tesis Alanı için yapılanma koşulları kıyı Kanunu uyarınca $E= 0.20$ Yençok= 1 Katı (4.50 m.) asma katlı yapılması halinde 5.50 metreyi geçemez. Yapı yaklaşma mesafeleri bütün cephelerden 5'er metre olarak belirlenmiştir.

Rekreatif Alan:

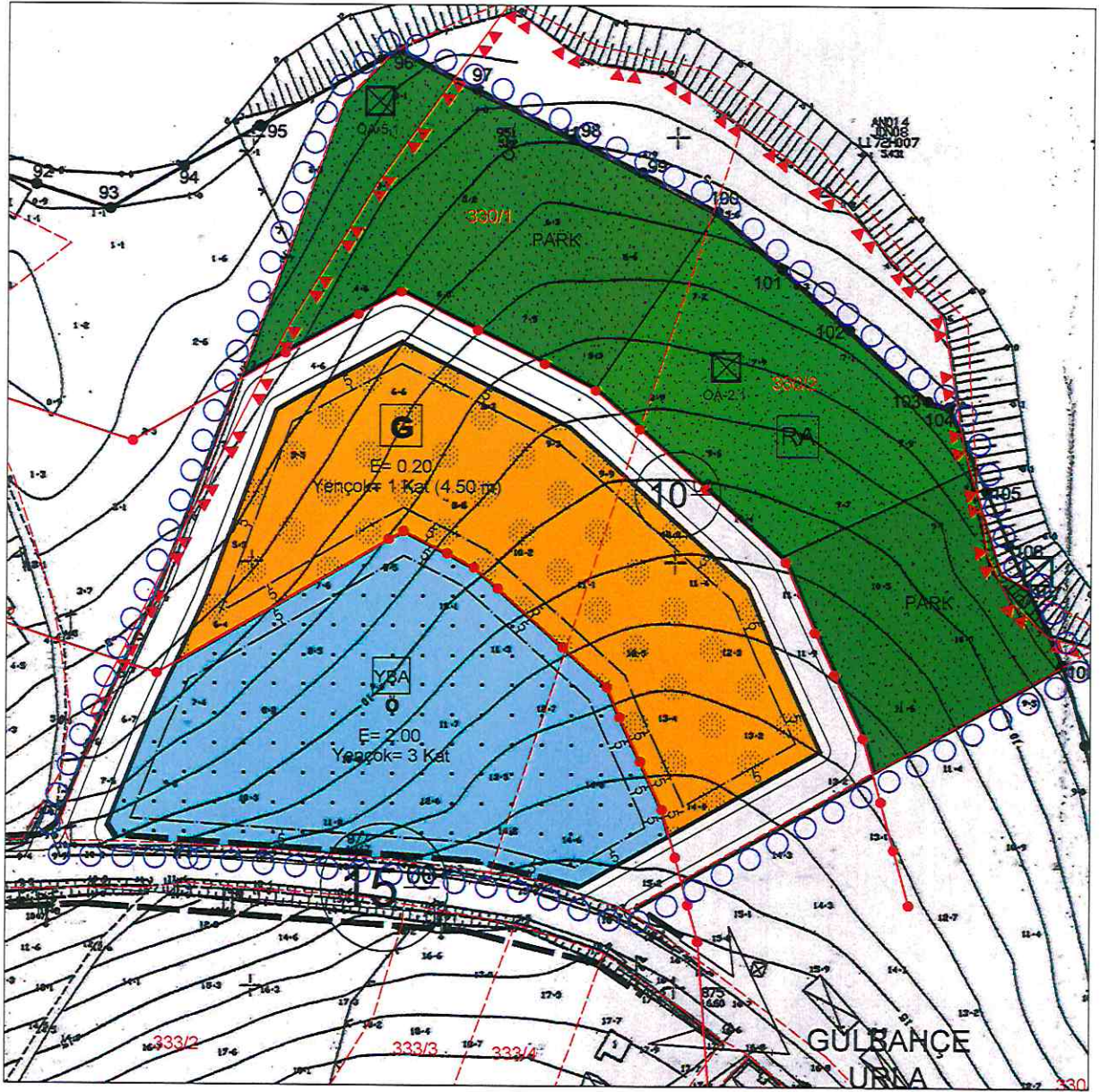
"Rekreatif Alan" kullanımı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanan kullanımı kapsamaktadır.

Rekreatif Alan; Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanlardır. Rekreatif Alan Sahil Şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde planlanmıştır.

Tablo 1: Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	ALAN m ²	YÜZDE (%)
ÖZEL YAŞLI BAKİMEVİ ALANI	6999.91	24.60
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	6763.12	23.76
REKREAKTİF ALAN	3630.37	12.76
PARK	7294.56	25.63
YOL	2856.87	10.04
TOPLAM	28460.38	100.00

Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi



9. PLAN NOTLARI

1. ÖZEL YAŞLI BAKİMEVİ ALANINDA; YAŞLI BAKİMEVİ, EVDE BAKIM MERKEZİ, Palyatif Bakım Merkezi, Tıp Merkezi, Sağlıklı Yaşam Merkezi, Spor Merkezi KULLANIMLARI BİRLİKTE VE AYRI AYRI YER ALABİLİR.
2. ÖZEL YAŞLI BAKİMEVİ ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULU $E=2.00$ $Y_{en\check{c}ok}=3$ KATTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TÜM CEPHELERDEN 5 METREDİR.
3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU $E=0.20$ $Y_{en\check{c}ok}=1$ KAT (4.50 METRE), ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE 5.50 METREYİ GEÇEMEZ. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ TÜM CEPHELERDEN 5 METREDİR.
4. REKREAKTİF ALAN: HALKIN EĞLENCE VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK, AÇIK OLARAK DÜZENLENEN OTURMA VE YEMEK YERLERİ, YEMEK PİŞİRME YERLERİ, ÇEŞMELER, AÇIK HAVUZLAR, OYUN VE AÇIK SPOR ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ ALANLARI, YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ VE KIYI YAPISININ ELVERDİĞİ YERLERDE DENİZE İNİŞ RAMPALARI BULUNAN KAMU YA DA ÖZEL ALANLARDIR.
5. REKREAKTİF ALAN VE PARK ALANLARI BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK OLUP PEYZAJ DÜZENLEMESİ PARSEL MALİKİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
6. PLAN SINIRI İÇİNDE YAPILACAK YAPILAR, BİTİŞİK, AYRIK VEYA BLOK NİZAM YAPILABİLİR.
7. YAPILAR YOLDAN, TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA PARSEL İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. ARAZİNİN MAKSİMUM ± 2.00 METREYE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLİR.
8. YAPILARA GİRİŞ SAĞLANMASI AMACIYLA YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA YOLDAN BAŞLATTIRILARAK RAMPA, KÖPRÜ, VEYA PLATFORMLAR YOLA HERHANGİ BİR AÇIDA VEYA PARALEL OLACAK ŞEKİLDE ARAÇLAR VEYA YAYALAR İÇİN DÜZENLENEBİLİR. PARSELLERİN ± 0.00 KOTUNUN ALINDIĞI YOLA BAKAN CEPHELERİNDE OTOYOL YAPMAK AMACIYLA YOL SEVİYESİNDE DOLGU VEYA TESVİYE YAPILABİLİR.
9. YEŞİL ÇATI OLARAK KULLANILAN ÇATI TERASLARI VE KAT TERASLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
10. HER TÜRLÜ YAPIYA İLİŞKİN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" NUN 4. MADDESİ UYARINCA; PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER

ESNASINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI BULANLAR, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ARAZİNİN İÇİNDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI BULUNDUĞUNU BİLENLER VEYA YENİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİLYETLER, BUNU EN GEÇ ÜÇ GÜN İÇİNDE, EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE VEYA KÖYDE MUHTARA VEYA DİĞER YERLERDE MÜLKİ İDARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MECBURDURLAR. BU GİBİ VARLIKLAR, ASKERİ GARNİZONLAR VE YASAK BÖLGELER İÇİNDE BULUNURSA, USULÜNE UYGUN OLARAK ÜST KOMUTANLIKLARA BİLDİRİLİR.

12. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 20.09.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS MİKRO BÖLGELEME ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
13. İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ETKİSİ İLE MEYDANA GELEBİLECEK ANİ YAĞIŞLAR SONRASINDA BÖLGENİN ZARAR GÖRMEMESİ İÇİN GEREKLİ ÖNLEMLERİN ALINMASI, YÜZEYSEL SULARIN DRENAJININ SAĞLANMASI, SUBASMAN KRİTERLERİNE VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ İLE TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
14. BU PLANDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE, 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.