

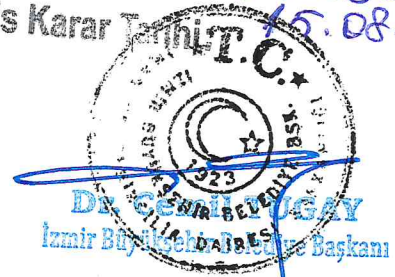


URLA (İZMİR)

1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI VE REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Meclis Karar No : 04.890
Meclis Karar Tarihi : 15.08.2025



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Planlama Alanının Konumu.....	1
1.2. Planlama Alanının Amacı ve Kapsamı	1
1.3. Planlamanın Yöntemi	2
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	2
2.1. İdari Yapı	2
2.2. Ulaşım Bağlantıları	3
2.3. İklim Özellikleri.....	4
2.4. Doğal Yapı.....	5
2.5. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	5
2.6. Demografik Yapı	9
2.7. Sosyo-Ekonomik Yapı.....	13
2.8. Genel Tarihi Olaylar ve Kentin Mekânsal Gelişimi	14
2.9. Genel Çevre Özellikleri ve Çevresel Elemanlar	15
3. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	17
3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	17
3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	18
3.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları	19
3.3.1. Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap	19
3.3.2. İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı.....	21
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	23
5. PLANLAMA KARARLARI.....	37
5.1. Revizyon Gerekçeleri	37
5.2. Genel Kararlar.....	38
5.3. Kullanım Kararları.....	39
5.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar.....	40
5.3.2. Konut Alanları.....	39
5.3.3. Kentsel Çalışma Alanları	41
5.3.3.1. Ticaret + Turizm + Konut Alanı.....	41
5.3.3.2. Resmi Kurum Alanı.....	44

5.3.3.3 Belediye Hizmet Alanı.....	45
5.3.3.4.Ticaret Alanı.....	46
5.3.3.5. Pazar Alanı.....	47
5.3.3.6. Küçük Sanayi Alanı.....	48
5.3.3.7. İmalathane Alanı.....	49
5.3.3.8. Depolama Alanı.....	49
5.3.4. Turizm Alanları.....	50
5.3.4.1. Otel Alanı.....	50
5.3.4.2. Günübirlik Tesis Alanı.....	51
5.3.5. Sosyal Alt Yapı Alanlar.....	51
5.3.5.1. Eğitim Tesis Alanları.....	51
5.3.5.1.1. İlkokul Ortaokul Alanı.....	52
5.3.5.1.2. Lise Alanı.....	52
5.3.5.2. Sağlık Tesisleri Alanları.....	53
5.3.5.3. Sosyal ve Kültürel Tesisleri Alanları	54
5.3.5.3.1.Sosyal Tesis Alanları.....	54
5.3.5.4. İbadet Alanları.....	55
5.3.6. Teknik Altyapı Alanları.....	55
5.3.6.1. Trafo Alanları	56
5.3.6.2. Su Yüzeyi.....	57
5.4. Plan Notları.....	58

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Konumu

Urla İlçesi, İzmir İl Merkezi' nin batısında, Urla İlçesinin yanı sıra Karaburun ve Çeşme ilçelerinin de içinde konumlandığı, kendi adını taşıyan Yarımada'nın merkezinde yer almaktadır. Urla İlçesinin kuzey ve güney sınırlarını Ege Denizi oluştururken, batıda Çeşme, kuzeyde Karaburun, doğuda Güzelbahçe ve Seferihisar ilçeleri ile komşudur. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 704 km²'dir. Planlama çalışmasına konu alan Urla İçmeler ile İzmir-Çeşme otoyolunun kuzeyinde, İzmir-Çeşme karayolunun güneyinde, iki ana ulaşım aksı arasında, Zeytinler Mahallesi kuzeydoğusunda konumlanmıştır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Kaynak: Google Earth

1.2. Planlama Alanının Amacı ve Kapsamı

Planlama çalışmasına konu alan Urla İçmeler ve merkez mahallelerinin bir kısmının yer aldığı, 26.12.2001 tarih ve 200 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 29547 PİN' li 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı 1.Etap (Urla Merkez-İçmeler) sınırlarının içinde yer alan yaklaşık 1519 hektar alanı kapsamakta olup sit sınırları da bilgi amaçlı planda gösterilmektedir.

Urla kentinin sahip olduğu mevcut nazım imar planlarının İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan 1999 ve 2000 yıllarında onaylanan halihazır haritalar üzerine yapılmış olması nedeniyle yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla yenilenen halihazır altlık olacak şekilde analizler yapılarak planlama yaklaşımı geliştirilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' na ve hedeflerine uygun olarak kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonalite sağlanması, planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı

gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu hazırlanmıştır. Uygulama İmar Planı ve Revizyonu sınırları içerisinde, İçmeler Mahallesi ile Altıntaş, Camiatik, Sıra, Naipli Mahalleleri yer almaktadır.

Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 4 etap halinde yapılacak olup, hazırlanan uygulama imar planı ve revizyonu, Urla Nazım İmar Planı 1.Etap sınırları içerisinde yer almaktadır.

1.3. Planlamanın Yöntemi

Uygulama İmar Planı ve Revizyonu çalışmasına konu alan İçmeler, Altıntaş, Camiatik, Naipli ve Sıra Mahallerinin bulunduğu alanı yaklaşık 1739 ha' lık alanı kapsamaktadır. Alan sınırlarını batıda otoyolun Urla İçmeler bağlantısı oluşturmaktadır. Çalışmanın kuzeydeki sınırını İzmir-Çeşme karayolu oluşturmaktadır. Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının tamamlanmasının ardından başlanan, 1.Etap Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları dahilinde yer alan ve oluşturulan planlama sınırı batıda İçmeler Mahallesi' ni içine alarak, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü sınırlarına kadar devam etmektedir. Güney sınırı ise İzmir-Çeşme otoyolu oluşturmaktadır.

Bu kapsamda, uygulama imar planı ve revizyonu çalışmasına konu olan Urla İçmeler ve Merkezin bir kısmı, yapılaşmış kentsel alanlar ile bu alanların çevresindeki sınırlı düzeydeki gelişme alanlarından oluşmaktadır. Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap sınırı, Urla İlçesinde merkez mahalleler; Altıntaş, Camiatik, Hacıisa, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice ve Yenikent Mahalleleri ve İçmeler Mahallesi' nden oluşmaktadır. Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap planlama yaklaşımı doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planı ve revizyonuna altlık olacak şekilde güncellenen halihazır haritalar, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporları, imar planına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve arazi kullanım çalışmaları doğrultusunda planlama yaklaşımı geliştirilmiştir.

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. İdari Yapı

Planlama çalışmasına konu olan Urla İlçesi, idari açıdan İzmir İline bağlı 30 ilçe arasında yer almaktadır. Belediye hizmetleri açısından ilçe sınırları içinde kalan alanların tamamı Urla Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.

Urla İlçesi 1867 yılında İzmir İli' ne 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, Hacıisa, İçmeler, İskele, Kadıovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi Çakmak, Naipli, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinalanı, Zeytineli, Zeytinler' dir.

2004 yılı öncesinde Belediye sınırları Nazım İmar Planı sınırları ile çakışan ve Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında olan Urla ilçesi, 23.07.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının 50 km. yarıçaplı alan içinde büyütülmesi sonrasında Büyükşehir İlçe Belediyesi haline gelmiştir. İlçe sınırları içinde kalan alanların büyük bölümü bu düzenleme ile belediye sınırları içine katılmıştır.

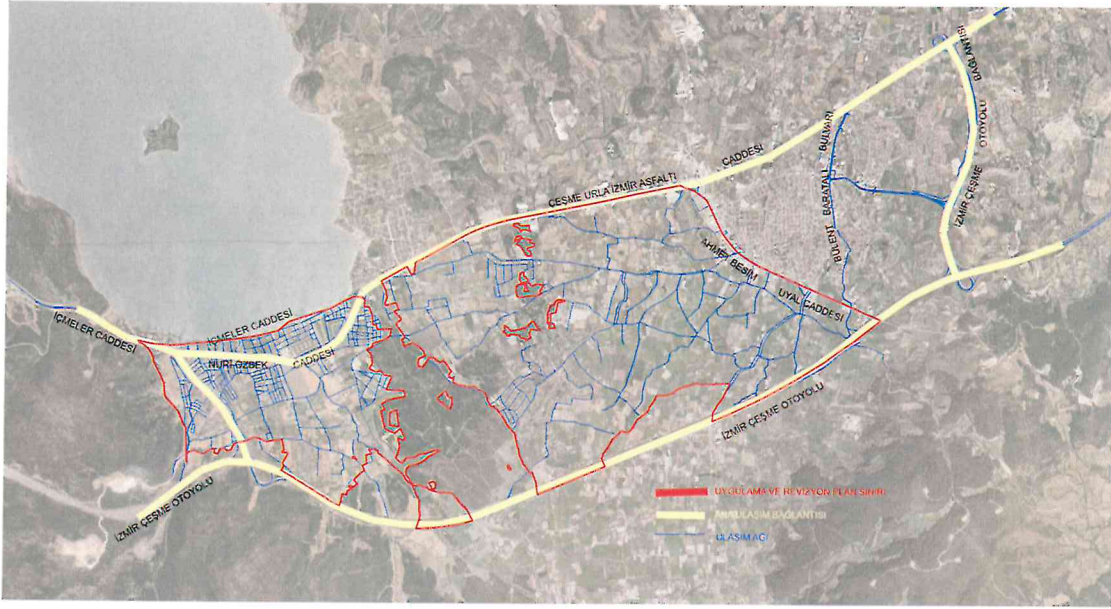
6 Aralık 2012 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 6360 sayılı Kanun ile de Urla Belediyesi'nin sınırları bir kez daha genişletilmiş, belediye sınırları ilçe mülki sınırlarını kapsayacak hale gelmiştir. Böylelikle ilçe sınırları içinde kalan köylerin tüzel kişilikleri 30 Mart 2014 Yerel Yönetim Seçimleri sonrasında sona ererek bu yerleşmelerin tamamı da mahalle statüsüne geçmiştir.

2.2. Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanında temel ulaşım biçimi karayolu ulaşımıdır. Planlama sınırı güneyinden; güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda İzmir-Çeşme otoyolu, kuzeyinden ise İzmir-Çeşme karayolu olarak da anılan D-300 karayolu geçmektedir. Urla ilçe merkezine, İzmir-Çeşme otoyolundan Urla çıkışı olarak bilinen bağlantı üzerinden ve Urla Çeşme karayolundan giriş sağlayan bağlantılarla erişim sağlanmaktadır. Otoyoldan girişi sağlayan aks Otoyol ile D-300 karayolunu birbirine kontrollü kavşaklarla bağlayan güçlü bir aks niteliğine de sahiptir. İzmir il merkezine yaklaşık 35 km uzaklıkta konumlanan yerleşmeye, İzmir kent merkezinden toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir.

Urla ilçe merkezinin kuzeyinde bulunan İskele Mahallesi'nden İzmir Konak iskelesine İZDENİZ tarafından yaz aylarında hafta sonları tarifeli feribot seferleri gerçekleştirilirken, bu seferler dışında denizyolundan toplu ulaşım olanağı bulunmamaktadır.

Urla kentine demiryoluna erişimi bulunmayıp, en yakın demiryolu bağlantısına Konak ilçesinde bulunan Basmane ve Alsancak Garları üzerinden erişilmektedir. Urla yerleşmesine havayolu ile erişimi sağlayan en yakın havalimanı da İzmir Adnan Menderes Havalimanı olup, yerleşmeye yaklaşık 60 km mesafede bulunmaktadır.



Şekil 2. Planlama Sınırı Mevcut Plan Ulaşım Aksı

Kıyı aksında yer alan İçmeler Caddesi, Çeşme Urla Asfaltı Caddesi ile Çeşme Yolu Caddesi arasında bağlantı sağlamaktadır. Çeşme Urla İzmir Asfaltı Caddesi ile İzmir Çeşme Otoyolu Bağlantısı Urla kent merkezini çevrelemektedir. İçmeler Mahallesi'nde yer alan Nuri Özbek Caddesi'nden de İzmir Çeşme Otoyoluna bağlantı sağlanmaktadır. Urla'nın ulaşım aksında yıllar içindeki değişimi ile beraber İzmir kenti ile ilişkisi Yarımada'daki diğer ilçelere göre daha kuvvetli olmuş ve kesintisiz bir yerleşim aksı sağlamıştır.

2.3. İklim Özellikleri

Planlama çalışmasına konu olan Urla kentinde, Akdeniz iklimi hüküm sürmekte olup yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve yağışlı geçmektedir.

Aylık ortalama sıcaklığın 18°C olduğu yerleşmede, en düşük aylık ortalama sıcaklık 8.6°C ile Ocak ayında, en yüksek sıcaklık ise aylık ortalama 27.6°C ile Temmuz ayında olmaktadır. Ortalama yüksek sıcaklık yıllık 22.4°C iken, en yüksek sıcaklık 32.9°C ile Ağustos ayında gerçekleşmektedir. Ortalama düşük sıcaklık ise yıllık 13°C iken, en düşük sıcaklık 5.6°C ile Ocak ayında gerçekleşmektedir.

Urla ve çevresinde uzun yıllar Meteoroloji verilerine göre yıllık ortalama yağış miktarı 700.2 mm olurken, Aralık ayı 167.5 mm ile en fazla, Temmuz ayı 1.0 mm ile en az yağış alan aylar olmaktadır.

Urla ilçe merkezinde aylık ortalama rüzgar kuvveti 3.5 m/sec olup, en kuvvetli esen rüzgar yönü güneydoğu, kuvveti ise 41,2 m/sec'dir.

Kışın kuzey rüzgarları, yazın ise batıdan esen imbat hakim rüzgarlardır.

2.4. Doğal Yapı

İzmir İli Anadolu Yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi' nin doğusunda 38-39 Enlem, 26-27 Boyamlar arasında bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 65 metre yükseklikteki İlçede hakim bitki örtüsü; delice, zeytin, koca yemiş, defne, mersin ve makilerdir. Arazi yapısı dağlık ve tepeliktir. Dağlar bozuk baltalık ormanlarla kaplıdır. Urla ilçe merkezi çevresindeki yükseltiler Kocadağ (495 m), Veli Dağı (301 m), Camiboğazı Tepe (377 m), Kıran Dağı (712 m), Koraka Dağı (408 m), Torasan Dağı (443 m), Yağcılar Dağı (581 m), Demircili Tepe (205 m)'dir. Kocadağ, planlama alanının güneydoğusunda, Yağcılar Dağı ise güneybatısında konumlanmaktadır.

Bölgenin makilik alanını kermes meşesi, akçe kesme, menengia, laden, abdestbozan, adaçayı, kekik, kocayemiş, sandal, yabani sakız, keçiöldüren, yabani zeytin, altınçiçeği, keçiboynuzu, sığırkuyruğu, peygamber çiçeği, sumak, pırnal meşesi gibi bitkiler oluşturmaktadır.

Urla çevresinde var olan ve tarımsal amaçlarla kullanılan alanlara bakıldığında zeytinlik alanlar öne çıkmaktadır. Bu alanların yanı sıra bağ alanları da son yıllarda artış göstermektedir. Tarla tarımı yapılan alanlar içinde yöreye özgü enginar vb. sebze üretimi ve tahıl ekimi yapılan alanlara da rastlanır.

2.5. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İzmir İli Urla İlçesi İçmeler Mahallesi' ni de kapsayan "İzmir İli, Urla İlçesi Bademler, Balıklıova, Barbaros, Çeşmealtı, Demircili, İçmeler, İskele, Kuşçular, Ovacık, Torasan, Yağcılar, Zeytinalanını Mahallelerini Kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" çalışması 16.03.2017 yılında onaylanmıştır.

İçmeler Bölgesinin yer aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından 16.03.2017 tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" nda ise aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

İçmeler Bölgesi için; İnceleme alanında yapılan mikrotremör çalışmalarında elde edilen T0 değeri 0,20-0,97 sn arasında, Masw çalışmasından elde edilen Zemin Büyütmesi Ak değeri 1,29-2,12 arasında gözlemlenmiştir. Spektral büyütmelere göre tehlike düzeyi A(düşük) olarak gözlemlenmiştir. Mikrobölgeleme ölçütlerine göre tehlike düzeyi dört farklı formasyondan dolayı A(düşük), B(orta), C(yüksek) ve D(çok yüksek) olarak gözlemlenmiştir. Yerel Zemin Sınıflamasına göre dört farklı formasyondan dolayı Z1, Z2, Z3 ve Z4 sınıfı inceleme alanında gözlemlenmiştir. Etkin yer ivme katsayısı (A0) (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1999)' na göre İzmir İli 1.derece deprem bölgesi sayılmaktadır.

Kütle Hareketleri (Şev duyarsızlığı); İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak eğimin %10' dan büyük olduğu gözlemlendiği alanlarda yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite problemleri gelişebilir.

Su Baskını; İnceleme alanında su baskını tehlikesi yaratacak dere ve mevsimsel akış gösteren kuru dereler vardır. Planlama öncesi İZSU ve DSİ’ den görüş alınarak planlamanın İZSU ve DSİ görüşü doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Diğer Doğal Afet Tehlikeleri (Çökme-Tasman,-Karstlaşma-Tsunami-Tıbbi Jeoloji vb.) ve Mühendislik Problemlerinin Değerlendirilmesi; İnceleme alanında çökme, tasman, karstlaşma vb. mühendislik problemleri beklenmemektedir.

İçmeler Mahallesi’ nin Yerleşime Uygunluk Açısından değerlendirilmesi sonucu; yerleşime uygunluk %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 aralığındadır.

Orta Triyas-Kretase (t2k); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-1, Sk-3 ve Sk-32 sondajlarında ve Zeytinaları Mahallesi’ nde açılan Sk-7 ve Sk-8 Orta Triyas-Kretase kireçtaşları gözlenmiştir.

Alt-Orta Miyosen (Üst Seri); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-7, Sk-8, Sk-10, Sk-11, Sk-12, Sk-13, Sk-14, Sk-15, Sk-16, Sk-17, Sk-18, Sk-19, Sk-20, Sk-21, Sk-22, Sk-23, Sk-24, Sk-25, Sk-26, Sk-27, Sk-28, Sk-29, Sk-30, Sk-31, Sk-32, Sk-33, Sk-34, Sk-35, Sk-36, Sk-37, Sk-38, Sk-39, Sk-40 sondajlarında Urla kireçtaşı gözlenmiştir.

Kuvaterner (Q); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-2, Sk-4, Sk-5, Sk-6, Sk-9 ve Sk-41 sondajlarında Kuvaterner Alüvyon gözlenmiştir.

İçmeler Mahallesi’ nde; Kuvaterner Alüvyon içindeki killi birimler Likit Limit ve Plastisite İndisine göre genel olarak “düşük-orta-yüksek” şişme derecesine sahiptir.

Bu alanda faylara yönelik hendek çalışmaları yapılmış ve Yağcılar fayı üzerinde geçmişte meydana gelen depremler de göz önüne alındığında; Yağcılar fayına eşlik eden sentetik bileşenler üzerinde, yüzey faylanmasının gelişmeyeceği düşünülerek, İçmeler Mahallesi içinden geçen Yağcılar fayı boyunca, **yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.**

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında;

İçmeler Mahallesi’ nde alüvyon, Orta triya-Kretase ve Urla kireçtaşının yer aldığı düzlükler **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, eğimin %10’ dan fazla olduğu alanlar **Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak ve sondaj ve jeofizik çalışmalar için girilemeyen alanlarda yerbilimsel veri eksikliği sebebiyle jeoteknik değerlendirme yapılamamıştır. Bu alanlar **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)** olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında İçmeler Mahallesi’ nde eğimin %10’ dan fazla olduğu alanlar, **Önlemleri Alan 2.1(Ö.A-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. **Önlemleri Alan (Ö.A-2.1)** simgesi ile belirtilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında şişme oturma problemleri ile rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle şişme, oturma, taşıma gücü sorunları bulunmasından Önlemleri Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Sonuç ve Öneriler kısmında;

1. T.C. İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 23.01.2017 tarih 18898925-952.01.04.04/11821 sayılı yazısında İçmeler Mahallesi' nde inceleme alanıyla ilgili olarak yapılan incelemede 7269 sayılı yasaya göre "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmiştir.
2. İçmeler Mahallesi' nde eğim, %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 aralığındadır.
3. İnceleme alanında Orta Triyas-Kretase, İçmeler Mahallesi' nin batısında, Zeytinalanı Mahallesi' nin güneydoğusunda küçük bir alanda yayılım sunmaktadır. İçmeler Mahallesi' nde açılan Sk-1, Sk-3 ve Sk-32 sondajlarında Orta Triyas-Kretase kireçtaşları gözlenmiştir.
4. Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı vs. dikkate alındığında inceleme alanının, alüvyon için; zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3-Z4, Ayrılmamış Volkanitler, Urla Kireçtaşı için zemin grubu B, yerel zemin sınıfı ise Z2, Ayrılmamış Volkanitler Ayrışma Zonu ve Urla Kireçtaşı Rezidüeli için; zemin grubu C, yerel zemin sınıfı ise Z2 olarak belirlenmiştir.
5. İçmeler Bölgesi' nde 17 adet sismik kırılma ve masw çalışması yapılmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucu iki farklı elastik ortam görülmüştür. Birinci tabakanın ortam kalınlığı 2-10 m arasında değişmektedir. Birinci tabakada Vp hızı 411-1088 m/sn arasında, Vs hızı ise 169-734 m/sn arasında gözlemlenmiştir. İkinci tabakada Vp hızı 1195-2446 m/sn arasında, Vs hızı ise 351-698 m/sn olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanında Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) 0.29-0.60 sn arasında, Midorikawa ya göre hesaplanan Zemin Büyütme değerleri ise 1.33-2.13 arasında gözlemlenmiştir.
6. İçmeler Bölgesi' nde yapılan MT-55, MT-56, MT-57, MT-58, MT-59, MT-60, MT-61, MT-62, MT-63, MT-64, MT-65 nolu çalışmalarda T_0 değeri 0,20-0,97 arasında, H/V oranı ise 0.93-2.25 arasında gözlemlenmiştir. MT-59, MT-64 ve MT-65 noktaları inceleme alanı içerisinde kireçtaşı formasyonunu, diğer noktasal ölçüler ise kuvarterner alüvyon formasyonunu tanımlamaktadır.
7. İçmeler Mahallesi' nde; Alüvyonda 0,30-4,00 aralığında, Urla Kireçtaşında 2,00-7,00 aralığında yeraltısuyuna rastlanmıştır.
8. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

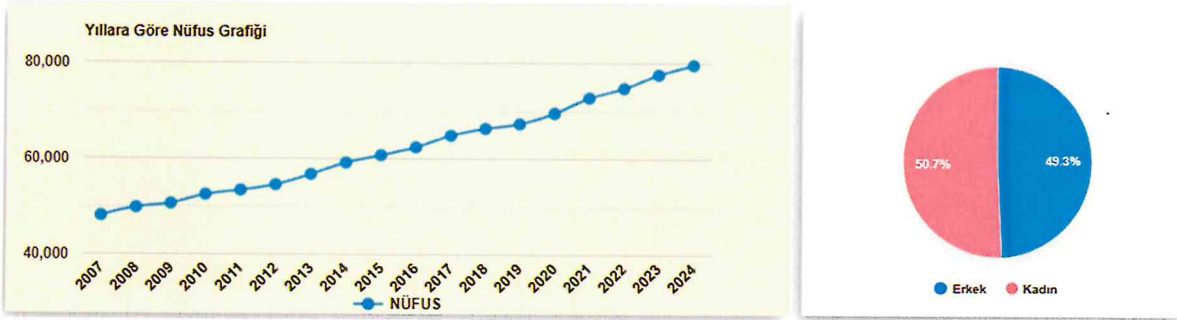
9. İçmeler Mahallesi içerisinde geçen Yağcılar fayı boyunca, **yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.**
10. **Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar, Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteler Sorunlu Alanlarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.**

İçmeler Bölgesi’ nin de yer aldığı çalışma; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan 16.03.2017 tarihinde onaylı “İzmir İli, Urla Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması” olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

2.6. Demografik Yapı

Nüfusun Gelişimi: Urla Belediyesi sınırları içinde kalan alanda 2024 yılı toplam nüfusu 79.610 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık % 49,3’lük bölümünü oluşturan erkek nüfusu, %50,7’lik bölümünü oluşturan kadın nüfusedir.

İZMİR URLA NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Şekil 3. Urla İlçesi Nüfusu Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılım Grafikleri

Nüfusun yıllar içindeki değişimine bakıldığında, 2007 yılından bu yana ilçe nüfusunun düzenli biçimde artışta olduğu görülmektedir. Planlama alanını oluşturan mahallelerde yaşayan nüfusun da 2007 yılından bu yana düzenli artış eğiliminde olduğu görülse de, bu bölgede artış oranının Urla ilçe genelinde var olan artış oranından daha düşük olduğu görülmektedir. 2007 yılında Urla ilçesi içinde yaşayan nüfusun yaklaşık % 41’i planlama alanını oluşturan mahallelerde yaşamaktayken, 2024 yılına gelindiğinde bu oranının yaklaşık % 33’e gerilediği görülmektedir. Bu nüfusun bir bölümünün de planlama alanını oluşturan mahallelerin plan revizyonuna konu olan alan sınırları dışında kalan, parsel ölçeğinde yapılaşmalardan oluşan site benzeri yerleşmelerde yaşadığı dikkate alındığında, merkezin toplam içindeki oranının daha da düşük oranlara gerilediği görülmektedir.

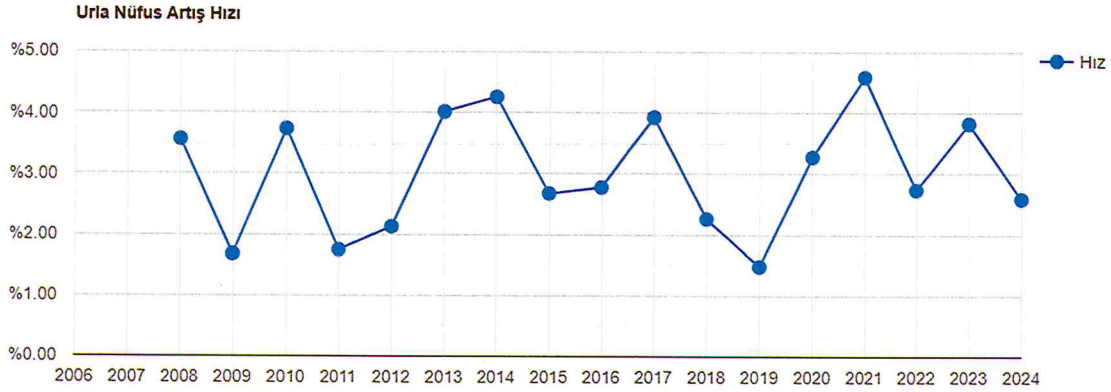
Diğer yandan, Urla ilçe nüfusunun İzmir il nüfusu içindeki payı da geçen yıllarda düzenli olarak artmaktadır. Bu durum, Urla'nın İzmir geneline göre daha yüksek oranda göç aldığını göstermektedir. İzmir'den ya da başka kentlerden Urla'ya yönelen nüfustan kaynaklı artışının büyük bölümünün Urla Merkez dışında kalan alanlarda yerleştiği görülmektedir. Bu durumun ortaya çıkmasında, diğer bölgelerde oluşan site türü yapılaşma alanlarının çokluğunun etkili olmasının yanı sıra Urla Merkez bölümünde yapılaşmaya uygun gelişme alanlarının oldukça sınırlı düzeyde olması da etkili olmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nden elde edilen nüfus verileri aşağıdaki tabloda düzenlenmiştir.

Tablo.1 İzmir İli ve Urla İlçesi Nüfus Gelişimi

YILI	İZMİR İL NÜFUSU	URLA İLÇE NÜFUSU	İL İÇİNDE ORANI (%)
2007	3739353	48058	1.29
2008	3795978	49774	1.31
2009	3868308	50609	1.31
2010	3948848	52500	1.33
2011	3965232	53417	1.35
2012	4005459	54556	1.36
2013	4061074	56751	1.4
2014	4113072	59166	1.44
2015	4168415	60750	1.46
2016	4223545	62439	1.48
2017	4279677	64895	1.52
2018	4320519	66360	1.54
2019	4367251	67339	1.54
2020	4394694	69550	1.58
2017	4279677	64895	1.52
2018	4320519	66360	1.54
2019	4367251	67339	1.54
2020	4394694	69550	1.58
2021	4425789	72741	1.64
2022	4462056	74736	1.68
2023	4479525	77599	1.73
2024	4493242	79610	1.77

Kaynak: TÜİK ADNKS

Şekil 4. Urla İlçesi Nüfus Artış Hızı Gelişimi



Kaynak: TÜİK ADNKS

Nüfusun Demografik Nitelikleri: Urla ilçesinde nüfusun cinsiyetlere göre dağılımına bakıldığında dengeli bir dağılım görülmektedir. Toplam nüfusun yaklaşık %49,3'ünü erkekler oluştururken %50,7'sini kadınlar oluşturmaktadır. Urla ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2,62 olup, bu değer 2,77 olan İzmir il geneli ortalamasından ve 3,14 olan Türkiye ortalamasından daha düşüktür.

Urla merkez ilçede çevreyolunun ve üniversitenin yapılmasıyla kırsal-kent ilişkisi farklılaşan ve bugüne kadar bir sayfiye yeri olarak kabul edilen Urla'nın merkez ve kıyı alanlarındaki demografik değişimi tablodaki gibidir. Önceleri yazlık bir yer olarak kabul gören ve çoğunlukla ikincil konutların inşa edildiği Urla'nın zamanla rekreasyon ve eğitim gibi yeni işlevlerin eklenmesiyle, kent ve kırsal ilişkisinde değişimler meydana gelmiştir. Önceki yıllarda gördüğümüz sadece yaz dönemi gerçekleşen göçten farklı olarak metropol kent merkezinde belli bir sermaye birikimi sağlanması planlama alanına daha yüksek kalitede bir yaşam standardı getirmiştir. İzmir-Çesme Karayolu merkezin lokal ölçekte seçilebilirliğini arttırmıştır.

Tablo.2 Uygulama İmar Planı ve Revizyonu Alanı Nüfusu

Mahalle	2024 yılı Nüfusu (TÜİK)
Altıntaş Mahallesi	3445
Camiatik Mahallesi	816
Hacıisa Mahallesi	1648
Naipli Mahallesi	357
Rüstem Mahallesi	1371
Sıra Mahallesi	3200
Yaka Mahallesi	4946

Yelaltı Mahallesi	3287
Yenice Mahallesi	1306
Yenikent Mahallesi	3121
Yeni Mahalle	620
İçmeler	3436
2024	27553

Projeksiyon Nüfusu: Planlama alanını da içine alan üst ölçekli planlama çalışmalarından olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak onaylanmış 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Urla İlçesi geneline yönelik, 2025 yılı hedefli olarak belirlenmiş olan nüfus projeksiyonu 112.000 kişidir.

Alt ölçekli tüm planlama çalışmaları açısından bağlayıcı kararlar içeren Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Urla İlçesi için 112.000 kişi kabul edilen hedef yıl nüfusunun günümüzde var olan oranlar dikkate alındığında yaklaşık 37.500 kişilik bölümünün Planlama Alanı sınırları içine giren ilçe mahallelerde yaşayacağı tahmin edilmektedir.

2020 yılı için TÜİK verilerine göre Urla Merkez mahalleleri (Altıntaş, Camiatik, Hacisa, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı, Yenice, Yenikent, Yeni) nüfusu 23.292 kişi olarak belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı plan açıklama raporunda belirtilen 2020 yılı için öngörülen kent nüfusu 76.000 kişi olacağı tahmin edilmiştir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu 4 etaptan oluşmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama ve revizyon imar planına konu olan, İçmeler ve Merkez mahallelerinin bir kısmını kapsayan planlama çalışması 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap sınırları içerisinde yer almaktadır.

Nazım imar planı revizyonu planlama alanı sınırları içinde kalan mahallerde yaşayan nüfusun 27.553 kişi olduğu dikkate alındığında, mevcut nüfusa ilave yaklaşık 90 kişinin daha planlama alanını oluşturan mahallelerin sınırları içine yerleştirilebileceği belirlenmiştir.

2.7. Sosyo-Ekonomik Yapı

Urla kentinde merkezi oluşturan mahalleler ile sahil kesimlerinde yer alan mahallelerin sosyal yapısı farklılık göstermektedir. İkinci konut kullanımının yoğunlaştığı çevre/kıyı mahallelerinde İzmir ve çevresinde oturan orta üst ve üst gelir gruplarından ailelerin yazlık ve hafta sonu kullanımları söz konusu iken, merkezi oluşturan mahallelerde ise daha karma bir nüfus yapısının varlığından söz etmek olasıdır. Urla belediye sınırları içinde geçmiş yıllarda daha çok sahil kesimlerine yönelen yazlık nüfus ve ikinci konut yapılaşması, son yıllarda çeşitlenme göstermiş, bu bölgelerde artan yoğunlaşmanın da etkisi ile tarım alanlarında, zeytinlik alanlarda ve orman alanlarının yakın çevresinde, daha seyrek bir dağılımla, düşük yoğunluklu ikinci konut yapılaşmaları başlamıştır.

İzmir Urla arasında karayolu ulaşımında süreyi kısaltan otoyolun da etkisi ile Urla İzmir kentinde yaşayan üst gelir grubunun banliyö alternatifi haline gelmiştir. Bu tercih Urla'da ikinci konut olarak başlamış konut yapılaşmalarının bir bölümünü sürekli kullanılan konutlar haline getirirken, olumlu olarak nitelenebilecek bu değişim, doğal çevrede daha hızlı bir yapılaşmayı da beraberinde getirdiği için bir olumsuzluğa da dönüşmüştür. Son yıllardaki benzer çiftlik yapılaşmaları nedeniyle, sahil kesimlerde geçmişte yapılmış yazlık konutlar orta - üst gelir grubunun kullanım alanları olarak kalırken, üst gelir grubu, denizden içerde, düşük yoğunluklu bir yapılaşmayı tercih eder hale gelmiştir. Bu yapılaşma türü ve kullanıcı tercihleri sonrasında Urla genelinde üç farklı sosyal yapı ve bunun yansıması fiziksel çevre oluşmaya başlamıştır.

Urla ilçe genelinde tarımsal üretimin bir ağırlığı söz konusu ise de, İzmir'e yakın bir alt-merkez ve ilçe merkezi olması nedeniyle çalışanların iş kollarına dağılımında çeşitlilik gözlenmektedir. Diğer yandan, ekonomik eylemlerin mevsimlere göre değişimi tarım ve turizm (hizmet) sektörlerinde mevsimlik çalışanlar kesimini doğurmaktadır. İzmir ile ulaşım gereksinimindeki artışa paralel olarak ulaşım sektöründe çalışan sayısı da artmaktadır. Urla içinde çalışan nüfusun sektörel dağılımı açısından en alt sıralarda turizm ve küçük sanatlar yer almaktadır.

2.8. Genel Tarihi Olaylar ve Kentin Mekânsal Gelişimi

Tarih bakımından çok zengin olan Urla'da İskele ve Liman Tepe civarında yapılan kazılarda büyük sur duvarları ortaya çıkarılmıştır. Surların kuvvetli oluşumu buranın merkez durumunda ve çağdaş bir kültür şehri olduğunu ortaya koymaktadır. Yunanistan'dan gelen Aka ve Dor göçmenleri ile Urla'nın halkı, dünyanın hayran kaldığı iyon şehirlerinden biri olan Klazomenai'yi kurmuşlardır. Ayrıca bulunan kalıntılar burada Hititlerin de yaşadığını göstermektedir. Oniki İon kenti arasında anılan Klazomenai kentinin kalıntıları denize komşu tarlalarda ve kıyıya yakın Karantina Adası üzerinde bulunmaktadır.



Şekil 5. Klazomenai kenti ve kuruluşu (Milioris, 2002).

Liman Tepe yerleşkesindeki Klazomenai antik kenti, antik dönemden bu yana Urla'nın bir liman kenti olarak kullanılmış olduğuna işaret ederken, ilçenin tarih turizmine yönelik önemli bir değerdir. Klazomenai'nin hemen karşısında 5000 yıllık tarihi boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış Cumhuriyet döneminde ağaçlandırması gerçekleştirilen Karantina Adası bulunmaktadır. Ada, başta Urla olmak üzere genel olarak batı kesimindeki diğer sayfiye yerleşimlerine hizmet veren bir sağlık merkezi konumunda olmuştur. Klazomenai Antik Kenti'nin yanı başında yer alan Klazomen (Urla) Tahaffuzhanesi 1865 yılında Fransızlar tarafından yaptırılmıştır.

Bölge tarih boyunca Pers, Yunan, Roma ve Bizans dönemlerinde merkez şehir olma özelliğini korumuştur. Urla, etrafındaki yeşillikler ve sahip olduğu güzelliklerinden dolayı Bizans imparatorları tarafından ele geçirilmiştir. Daha sonra Haçlı Seferlerinde Haçlıların eline geçmişse de 1403 yılında alınarak Aydınöğulları'na verilmiştir. 16.yy'da Urla, Türklerin yerleşim merkezi olmuş daha sonra Osmanlılar hüküm sürmüştür. 1919-1922 yılları arasında Yunanlılar tarafından işgal edilen ilçe 12 Eylül 1922'de düşman işgalinden kurtarılmıştır.

Cumhuriyet'in kuruluşundan sonra İzmir'e bağlı bir ilçe merkezi olan Urla'da belediyenin ilk kuruluşu 1866 yılına tarihlenmektedir. 1879 tarihli Aydın Vilayet Salnamesi'nden Urla Belediyesi'nin faaliyetinde olduğu anlaşılmaktadır.

Kent makroformunu oluşturan tarihi olaylar maddelenecek olursa;

- Antik dönemde halk kıyıda yaşamıştır.
- Türk döneminde kıyılardan gelen saldırılar sonucu halk ana karaya taşınmıştır.
- Türklerin bölgeye yerleşmesiyle Urla merkezdeki yerleşim gelişmiştir

2.9. Genel Çevre Özellikleri ve Çevresel Elemanlar

Urla Belediyesi sınırları içinde farklı derecelerde belirlenmesi yapılmış çok sayıda Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Arkeolojik Sit Alanlarının dışında Urla merkez bölgesinde yer alan çok sayıda tescilli Anıtsal Kültür Varlığı ve Sivil Mimarlık Örneği bulunmaktadır. Urla'nın eski kent dokusunu içinde, özellikle merkezde var olan çok sayıda tescilli sivil mimarlık örneğinin yoğunlaştığı bölge Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmiş durumdadır. Klazomenai kentinin kazıları sırasında bulunan çok sayıda Arkeolojik buluntu ve kent içinde yer alan Anıtsal Kültür Varlıkları Urla kentinde tarihsel çevrenin en önemli öğeleridir.

Urla'nın İskele bölgesindeki Klazomenai'nin bulunduğu Arkeolojik Sit Alanı sınırlarına ilişkin değişik tarihlerde yeni kararlar alınmıştır. İskele bölgesindeki 1. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının belirlenmesine ilişkin 05.07.1996 tarihli karar sonrasında 23.03.2000 tarihinde alınan 8415 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları genişletilmiştir. Bu alanlara ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planları yapılmıştır.

Kentin İçmeler ve Torasan bölgelerinde yer alan Arkeolojik Sit Alanlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin kararlar da 06.10.1995 ve 17.10.1996 tarihlerinde alınmıştır. Bu bölgelerde Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Urla kent merkezinin bulunduğu bölgede yer alan Kentsel Sit Alanı sınırları da 08.04.1993 tarihinde alınan Kurul Kararı ile belirlenmiştir. Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmış, Koruma Kurulu'nca uygun görülerek onaylanmış ve uygulaması sürmektedir.

Urla belediye sınırları içinde sınırları belirlenmiş, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının dışında, kentin ve otoyolun güneyindeki alanlar doğal sit alanları olarak koruma altına alınmıştır. Kurulun 06.10.1995 tarihinde aldığı kararla bir bölümü 1. Derece ve bir bölümü de 3. Derece sit alanı olarak belirlenmiş olan bölgeye ilişkin zaman içinde oluşan yargı kararları sonrasında, 01.02.2001 tarihinde alınan Koruma Kurulu kararıyla otoyol güneyinde kalan alanlarda 1. Derece doğal sit alanı olan alanlar, 3. Derece doğal sit alanına dönüştürülmüştür.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı (No:113)" ile sit statüsünün yeniden değerlendirilmesi kapsamında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" çerçevesinde, kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları olarak tescil edilen doğal sit alanları için koruma ve kullanma koşulları belirlenmiş olup, 16.10.2019 tarihli ve 109 sayılı "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanım Koşulları İlke Kararı" yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlüğe giren yeni yönetmelikle doğal sitler 3 kategoride belirlenecektir. Bunlar:

- Kesin Korunacak Hassas Alanlar
- Nitelikli Doğal Koruma Alanları
- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak belirlenmiştir.

Urla belediye sınırları içinde yer alan adalar, sahil bölgeleri, ormanlık alanlar ve zeytinlik alanlar kentin önemli doğal verileri durumundadır. Urla merkez ile İskele bölgesini birbirine bağlayan ağaçlı yol başta olmak üzere, kent estetiğini oluşturan her biri birer değer olan çok sayıda veriye sahiptir.

Planlama çalışmasına konu olan Urla merkez bölgesinin çevresindeki alanlar ile otoyolun güneyinde kalan Kuşçular Mahallesi çevresindeki alanlarda son yıllarda artan tarımsal faaliyetler özellikle zeytincilik ve bağcılık konularında yoğunlaşmış olup, her iki tarımsal gelişme de turizm etkinliklerini arttıran unsurlara dönüşmüştür. Urla ilçesinin sahil kesimleri, İzmir merkez kente yakın konumu ve kolay erişilebilir olması nedeniyle özellikle hafta sonlarında yoğunlaşan günlük turizm hareketlerinden etkilenmektedir.

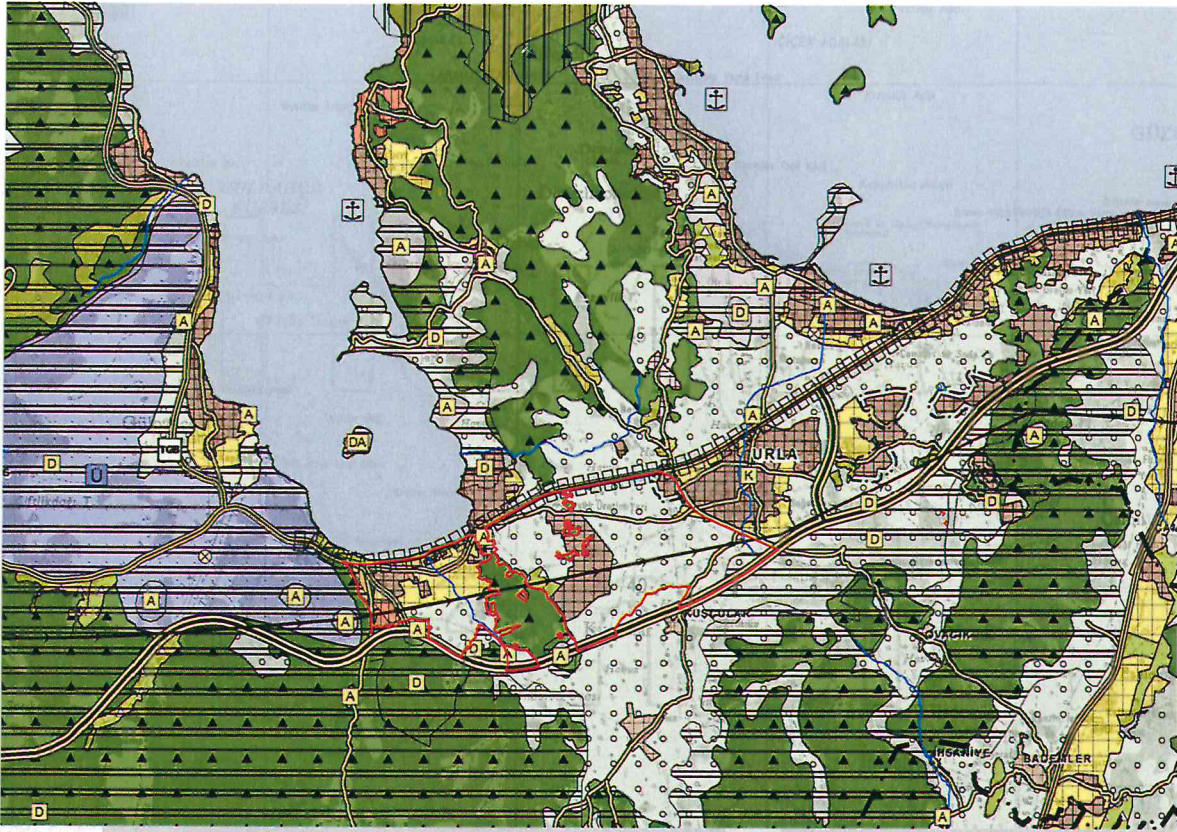
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama çalışmasına konu olan Urla kenti ve çevresindeki alanları etkileyen üst ölçekli planlama çalışmalarından ilki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bölgesel ölçekte hazırlanan 1/100.000 ölçekli “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”dır.

Söz konusu plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilk olarak 23 Haziran 2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış ve askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30 Aralık 2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. 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 Kasım 2015 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 6: İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı



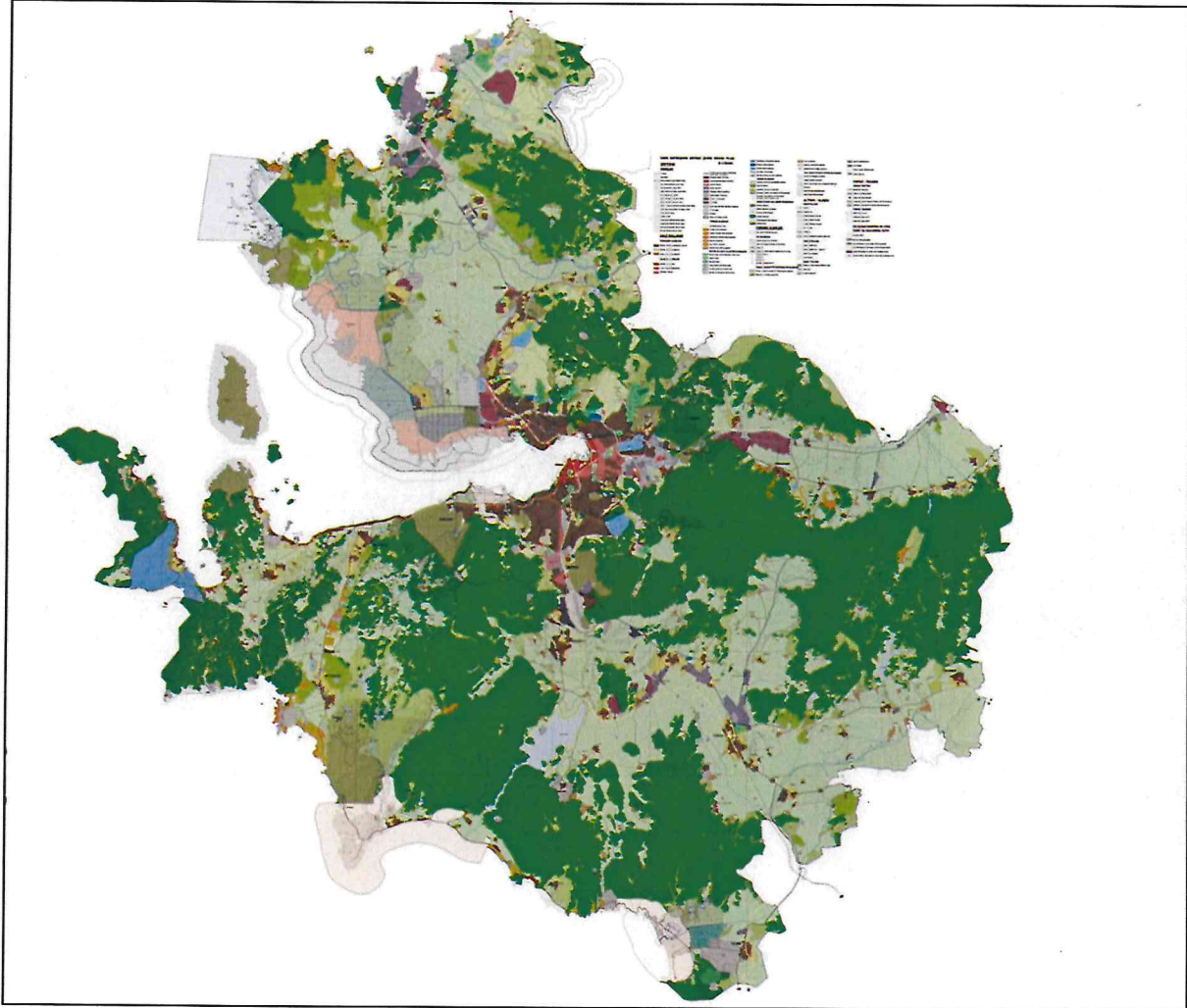
Planlama alanını oluşturan Urla kent merkezi, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda *kentsel yerleşik alan* ve *kentsel gelişme alanı* olarak tanımlanmıştır. Planlama alanının çevresindeki alanlar söz konusu çevre düzeni planında *tarım arazisi* olarak tanımlanırken; planlama alanının kuzeybatı ve güneydoğu kesimlerinde *orman alanı* kararları mevcuttur. Ayrıca çevre düzeni planı ile planlama alanının

kuzeyinde, mevcut karayolu bağlantılarının yanı sıra kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda planlanan, İzmir merkez kent ile İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü arasında raylı toplu taşımayı amaçlayan *raylı sistem* kararı bulunmaktadır.

3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Urla kentini kapsayan bir diğer üst ölçekli plan ise İzmir Büyükşehir Belediyesince Büyükşehir Belediyesi kanunu ve 644 sayılı KHK da tanımlanan yetki kullanılarak hazırlanmış olan “1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı”dır. Söz konusu plan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır. ,

Şekil 7: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

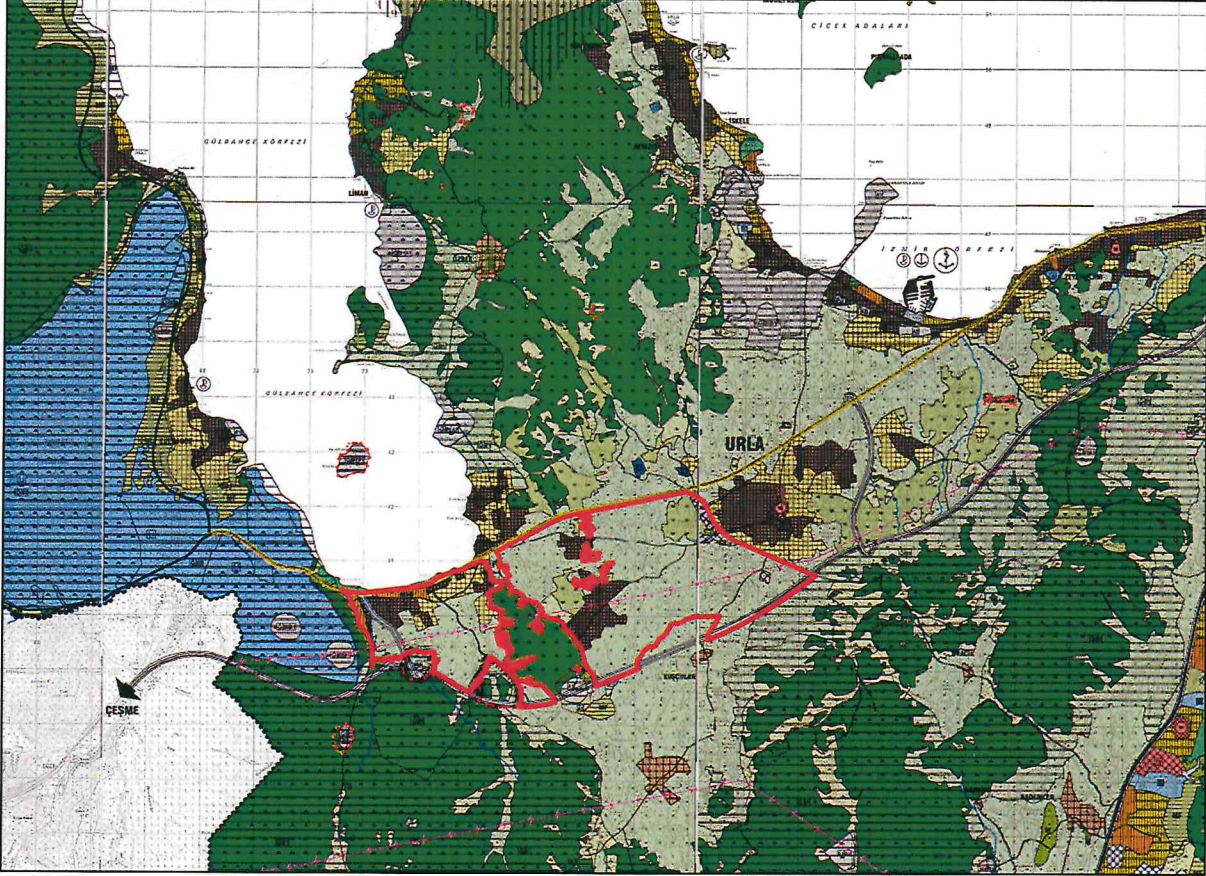


Planın amacı; İzmir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacıl ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve

doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda *kentsel yerleşik (meskun) alanlar* ile *kentsel gelişme alanları* şeklinde tanımlanmıştır. Urla kent merkezinin yakın çevresini oluşturan alanlar ise genel olarak *tarımsal niteliği korunacak alanlar* olarak tanımlanmıştır.

Şekil 8: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu



3.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları

3.3.1. Urla Nazım İmar Planı

Urla kent bütünü için ilk olarak 1984 yılında onaylanan Nazım İmar Planı, kentin sınırları içine 1987 yılında bu planlara ilavelerin yapılmıştır. Zamanla yaşanan değişiklikler ile kent planları 1995 yılında revize edilmiştir. 1995 yılı sonrasında belirlenen sit alanı sınırları ile mevcut sınırlarda değişiklikler yaşanmış ve koruma amaçlı planların yapılması zorunlu hale gelmiştir. Urla Belediyesi sınırları içinde kalan tüm alanın mevcut nazım imar planı, 1999 ve 2000 yıllarında yenilenen halihazır haritalar ile kentin birbirinden farklılaşan alanları ve tescil edilen yeni sit alanları dikkate alınarak revize edilmiş olup etaplar halinde hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Urla Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasının birinci etabında “Urla Merkez” ve “İçmeler” bölgeleri yer alırken bu etap Urla Belediye Meclisi'nin 26.12.2001 tarih ve 200

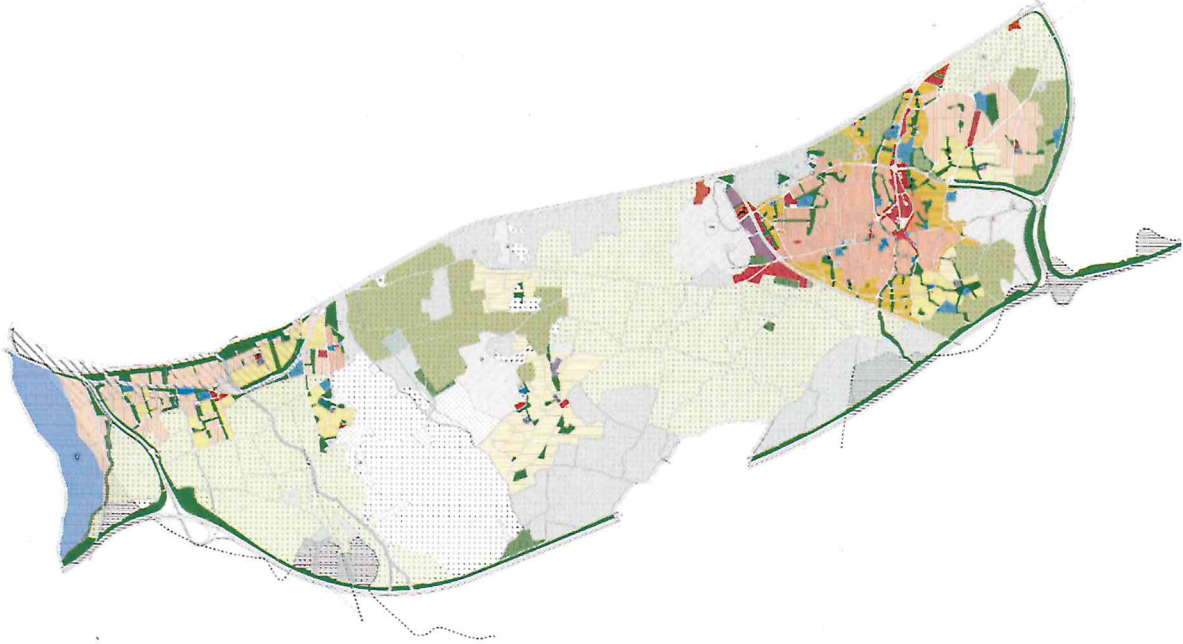
sayılı kararıyla onaylanmıştır. Nazım imar planının ikinci etabında “Kalabak” ve “Zeytinaları” bölümleri yer almış ve bu etap Urla Belediye Meclisi’nin 06.08.2003 tarih ve 81 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Çalışmanın üçüncü etabında “İskele” ve “Torasan” bölümü ile dördüncü etabında “Çeşmealtı” bölümü planlanmış, bu iki etap ise Urla Belediye Meclisi’nin 25.12.2003 tarih ve 202 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Birbiri ile bütünleşen etaplar halinde revize edilmiş olan Urla Nazım İmar Planı onaylandığı tarihten günümüze yaklaşık 20 yıldır yürürlüktedir. Urla Nazım İmar Planı’nda hedef yıl 2020 olarak belirlenmiş olup, günümüzde planın hedef yılı aşılmıştır. Nazım İmar Planında hedef yıla ilişkin Urla kenti projeksiyon nüfusu 76.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Mevcut nazım imar planında, tarım alanları için minimum ifraz 5000 m² olarak belirlenirken, içinde konuta ayrılan KAKS 0.05’i aşmamak koşulu ile her türlü tarımsal yapı kullanımı için azami KAKS 0.20 ve tek katı aşmayan yapı yapılması koşulu getirilmiştir. Tarım alanları; 1.derece tarımsal niteliği korunacak alanlar, 2.derece tarımsal niteliği korunacak alanlar, tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları ve tarımsal konut alanları olmak üzere dört farklı kategoride değerlendirilmiştir.

Söz konusu planla *turizm yerleşme alanları* olarak tanımlanan *günübirlik turizm alanları* için maksimum KAKS 0.10, *tercihli turizm alanları* için maksimum KAKS 0.30 ve *kaplıca alanları* için maksimum KAKS 0.30 olarak belirlenmiştir. Maksimum kat yükseklikleri günübirlik turizm alanları için 1, tercihli turizm alanları ve kaplıca alanları için 2 kat olarak belirlenmiştir. Revizyon İmar Planı onama sınırı içinde turizm alanı plan kapsamında yoktur.

Planlama çalışmasına konu olan Urla İçmeler ve İlçe Merkezinin bir kısmını içeren bölümün yer aldığı yürürlükteki 1/5.000 ölçekli 1. Etap Urla Revizyon Nazım İmar Planı aşağıda verilmiştir.

Şekil 9. Mevcut Urla Nazım İmar Planı – İçmeler ve Kent Merkezi Bölümü



3 etaptan oluşan Nazım İmar Planı Revizyonu yanı sıra nazım imar planı sınırları içinde parsel ölçeğinde ya da parçalar halinde, yerleşik alanlardan kopuk biçimde onaylanmış uygulama imar planlı alanları da bulunmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu' nun onaylanması sonrasında, uygulama imar planları yargı kararıyla iptal edilmiş olan Zeytinalanı bölgesi planları da yeniden hazırlanarak onaylanmış, diğer bölümlerde Özbek Mahallesi Akkum Mevkii, Bademler Mahallesi, Gülbahçe Mahallelerinde bütünlüklü 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

3.3.2. Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediyesi uygulaması öncesinde var olan Urla Belediyesi sınırları içinde, tarım ve orman alanları dahil tüm alanları kapsayan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunsa da, bütüncül bir uygulama imar planı bulunmamaktadır. Uygulama imar planları Urla Merkez, İçmeler, Zeytinalanı, İskele, Çeşmealtı bölgeleri için parçalar halinde hazırlanmış, planların onaylanması öncesi ve sonrasında bu bölgeler arasında kalan alanlarda çok sayıda mevzii nitelikte uygulama imar planları hazırlanmış ve onaylanmıştır.

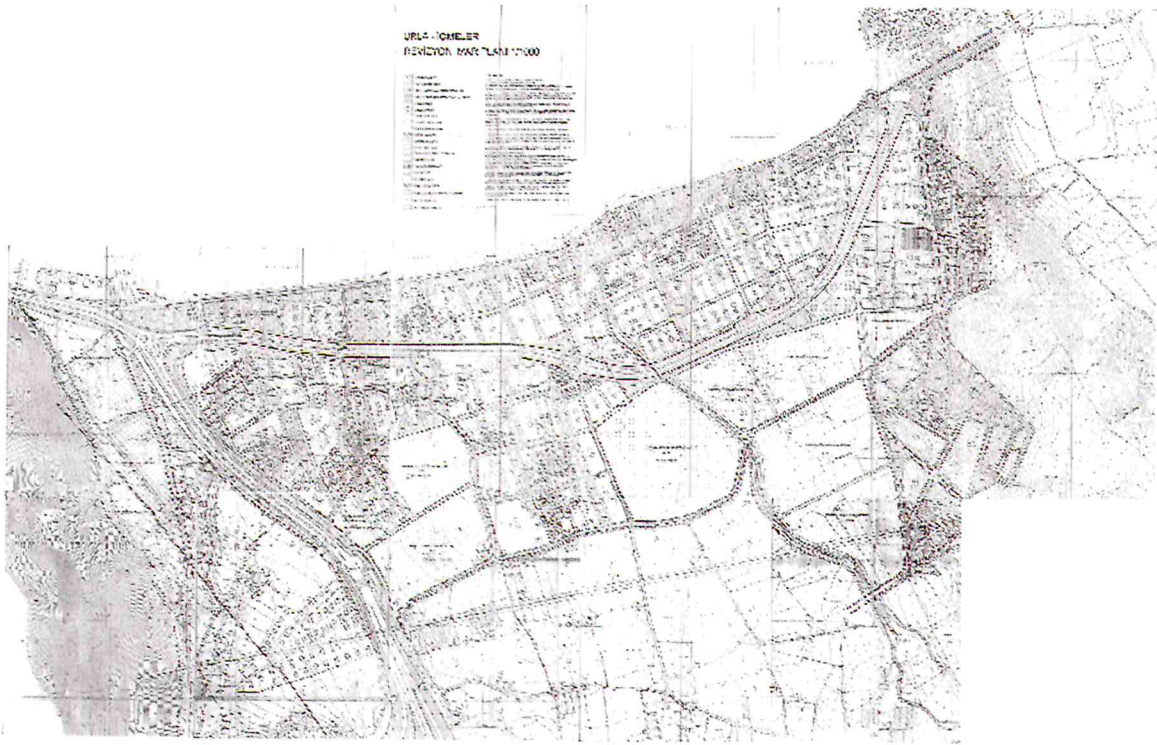
Revizyon imar planı çalışmasına konu olan Urla kentine ait uygulama imar planları, nazım imar planının bütüncül olarak hazırlandığı 1980'li yıllarda ele alınıp hazırlanmış, her iki planda 1995 yılında revize edilmiştir. Uygulama imar planı ile birlikte hazırlanmış olan Nazım İmar Planı'nda planın hedef yılı olarak 2010 yılı kabul edilmiştir.

Uygulama İmar Planı ve Revizyonu yapılan Urla Belediye Meclisi' nin 20.12.2000 tarih ve 293 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planı plan notları bulunmakta olup bu notlarda yer almayan konularda "Urla İmar Planı

Lejant ve Yapılaşma Koşulları geçerlidir” ibaresi yer almaktadır. Urla Merkez Revizyon İmar Planı, Urla Belediye Meclisi’ nin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı Meclis Kararı ile onaylıdır. Bu kapsamda Merkez Revizyon İmar Planında planlanmasa dahi plan notlarında yapılaşma koşulları daha geniş kapsamda ele alınmıştır.

Planlama alanı içerisinde, İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı yanı sıra İçmeler planı öncesi ve sonrasında onaylanmış mevzi planlar bulunmakta olup Uygulama İmar Planı ve Revizyon Plan çalışmamız sınırları içinde yer almaktadır.

Şekil 10. Mevcut İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı



Urla Belediye Meclisinin 20.12.2000 tarih ve 296 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı; 1990 yılı İçmeler Uygulama İmar Planının revizyonu niteliğindedir. Söz konusu uygulama imar planında genel anlamda “Tercihli Kullanım Alanı” adı altında parselde konut ve otel/ apart otel yapımına izin veren hükümler bulunmakla birlikte yapılaşma TAKS: 0.15; KAKS: 0,30 olarak tutulmuştur. Söz konusu imar planının revizyonu ile birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca parsellerde Turizm ve Konut kullanımının bir arada yer alabileceği TİCTK(Turizm- Ticaret- Konut) kullanım karar getirilmiştir.

Aynı zamanda söz konusu uygulama imar planında tarım alanlarında E: 0.07 minimum ifraz 3000 m2 olacağı imar planı üzerinde hükme bağlanmıştır. Ancak imar planının tarım görüşüne arşivde rastlanılmadığından söz konusu alanlar tarım alanı olarak planlanarak 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu ve İlgili yönetmelik hükümleri uyarınca İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nden görüş alınmadan uygulamaya geçilememektedir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE REVİZYON ile NAZIM İMAR PLANI ÇALIŞMALARINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Milli Savunma Bakanlığı , Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ;

E-34703502-754-4808233 sayılı kurum görüşüne göre;

Planlamaya konu alanda Askerî Alan, Askerî Yasak Bölge ve Askerî Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Cumhurbaşkanlığı Diyanet İşleri Başkanlığı Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü;

E-16225293-754-6373105 sayılı kurum görüşüne göre;

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasında "Cami" olarak gösterilecek alanlarda;

1. Bölgenin nüfus yoğunluğuna göre, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'Yürüme Mesafeleri' başlıklı 12. maddesinin 3 nolu bendinde belirtilen, "Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir" hükmüne göre planlama yapılması,

2. Yapılaşmaya uygun olarak alan büyüklüğünün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari alan büyüklükleri tablosuna göre belirlenmesi,

3. Yeni oluşturulacak cami alanlarının, İmar Kanunu gereği düzenleme ortaklık payından (DOP) oluşturulması, özel mülkiyetli cami alanları oluşturulmaması, kamu mülkiyeti olarak tapuda tescil edilmesi ve cami için ayrılan alanların kamuya tahsisi yapılmadan yapı ruhsatı verilmemesi,

4. Kible açısı dikkate alınarak caminin cephesini kuzey yönden alması ve cami alanına bitişik olarak planlanan park ve yeşil alanların caminin kible yönünde yerleştirilmemesi,

5. Yapı yaklaşma mesafelerinin güney kısmında 5 m'den fazla bırakılmaması, diğer cephelerden ise cami yapısının sığacağı şekilde değerlendirilmesi,

6. Plan notlarına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 'Tanımlar' başlıklı 4. maddesinin, 1. Fıkrasının (ğğ) bendinde belirtilen İbadet yeri tanımına uygun olarak "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda, İbadet Etmek ve Dini Hizmetlerden Faydalanmak Amacıyla İnsanların Toplandığı Tesisler İle Bu Tesislerin Külliyesi, Dinî Tesisin Mimarisiyle Uyumlu Olmak Koşuluyla Dinî Tesise Ait; Lojman, Kütüphane, Aşevi, Dinlenme Salonu, Taziye Yeri, Yurt ve Kurs Yapısı, Gasilhane, Şadırvan ve Tuvalet Gibi

Müştemilatlar, Açık veya Zemin Altında Kapalı Otopark Yapılabilir" ibaresi ile "Cami Olarak Tanımlanan Alanlarda Diyanet İşleri Başkanlığınca Uygun Görülecek Mimari Proje ve Vaziyet Planına Göre Uygulama Yapılacaktır" ibaresinin eklenmesi, hususlarına dikkat edilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü İzmir Adnan Menderes Havalimanı Başmüdürlüğü;

E-30958054-302.01-23200 sayılı kurum görüşüne göre;

Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde söz konusu imar planı yapılacak bölgede Havalimanı için AIP' de ilan edilmiş olan aletli geliş, yaklaşma/iniş ve kalkış usulleri ile Kuruluşu sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü (SHGM) tarafından yayımlanan İmar Planı yapmaya yetkili kuruluşlarca uyulması zorunlu olan, Mania Planı/ICAO Annex 14 Mania Sınırlama Yüzey Kriterlerinin ve 28.02.2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesinin kesinlikle ihlal edilmemesi gerektiği bildirilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı;

E-46372335-000-39753773 sayılı ve 12.06.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Bu kapsamda; yapılacak imar planı çalışmasına esas teşkil etmek üzere söz konusu mahallelerde özel güvenlik bölgesi (İzmir İl Jandarma Komutanlığına ait hizmet binaları, Karakol, arsa ve benzeri yerler) içerisine dahil olmadığı belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü ;

E-80560737 -81720-2025060314152594780 sayılı ve 03.06.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Konu ile ilgili olarak Yeni Mahalle, 165 ada 17 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan Urla İlçe Emniyet Müdürlüğü binası yetersiz şartlarda hizmet vermekte olduğundan, vatandaşlarımıza verilen asayiş ve güvenlik hizmetinin arttırılması adına yeni bir İlçe Emniyet Müdürlüğü binası yapılması için öncelikle 1/1000 Ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde, yaklaşık 1500 m² inşaat alanına sahip, kamulaştırma gerektirmeyen, hisselendirilmemiş ve hazine adına kayıtlı bir taşınmazın "Resmi Kurum Alanı" olarak ayrılması,

İlk olarak 1/1000 Ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde yeni bir İlçe Emniyet Müdürlüğü binası yapılması için taşınmaz ayrılamıyor ise ilgede kayıtlı yazınız ile görüşümüz talep edilen 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (İçmeler, Altıntaş, Sıra, Camiatik Mah.) çalışma sınırının en doğusunda, ilçe merkezine en yakın konumda, 1500 m² inşaat alanına sahip, kamulaştırma gerektirmeyen, hisselendirilmemiş ve hazine adına kayıtlı bir taşınmazın "Resmi Kurum Alanı" olarak ayrılması gerektiği,

Ayrıca yaz aylarında Urla ilçesinin artan nüfusuna bağlı olarak vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğinin sağlanması, verilen asayiş hizmetinin arttırılmasına yönelik olarak il merkezinden Urla İlçesine görevlendirilen personelin barınma ihtiyacını karşılamak için yapılması planlanan "Vardiya Yatakhane" projesi kapsamında ilgi sayılı yazınız ekinde belirtilen çalışma alanı sınırları içerisinde, 6000 m² inşaat alanına sahip, kamulaştırma gerektirmeyen, hisselendirilmemiş ve hazine adına kayıtlı bir taşınmazın "Resmi Kurum Alanı" olarak ayrılması hususu talep edilmektedir.

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

E-66017023-165.02.02-6860393 sayılı kurum görüşüne göre;

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.05.2010 tarih ve 5030 sayılı kararıyla 1.derece arkeolojik sit olarak belirlenen alanın bir bölümü, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 06.10.1995 tarih ve 5932 sayılı kararıyla belirlenen ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.01.2015 tarih ve 2750 sayılı kararıyla sit sınırları sayısallaştırılan 1.derece arkeolojik sit alanının bir bölümü,

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.11.2018 tarih ve 8347 sayılı kararıyla sit sınırları güncellenerek, sayısallaştırılan 3.derece arkeolojik sit alanının bir bölümü,

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.06.2022 tarih ve 14076 sayılı kararıyla belirlenen 3.derece arkeolojik sit alanı,

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.07.2006 tarih ve 1610 sayılı kararıyla belirlenen ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2022 tarih ve 14169 sayılı kararıyla sit sınırları sayısallaştırılan 1. ve 3.derece arkeolojik sit alanının bir bölümü,

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 17.10.1996 tarih ve 6442 sayılı kararıyla belirlenen ve İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2022 tarih ve 14167 sayılı kararıyla sit sınırları sayısallaştırılan 3.derece arkeolojik sit alanı,

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.06.2022 tarih ve 14164 sayılı kararıyla belirlenen 1.derece arkeolojik sit alanının bir bölümü,

İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 06.06.2003 tarih ve 10600 sayılı kararıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, tapunun eski 533 ada 31 parselinde, yeni 2723 ada 33 parselinde kayıtlı Samut Baba Türbesi, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 27.11.2008 tarih ve 3650 sayılı kararıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, tapunun eski 449 ada 5 parselinde, yeni 3528 ada 5 parselinde kayıtlı taşınmaz, ilgi yazınız ekinde sınırları iletilen planlama alanı içinde yer almaktadır.

2863 sayılı Kanunun 17.maddesi gereğince planlama alanı sınırları içinde yer alan ve yukarıda bilgileri iletilen 1. ve 3. derece arkeolojik sit olarak tescilli alanlara yönelik hazırlanacak koruma amaçlı imar planlarının; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı İlke Kararının 1. ve 3.derece arkeolojik sitlere ilişkin hükümleri dikkate alınarak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunun 17.maddesi ile "*Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin*

Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflere İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda sit sınırları bütününde hazırlanarak, ilgili idarelerin meclis kararlarıyla birlikte değerlendirilmek üzere Müdürlüğe iletilmesi gerekmektedir.

1.ve 3.derece arkeolojik sitlerin yanı sıra planlama sınırı kapsamında yer alan 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazda her türlü fiziki- inşai uygulama için Koruma Bölge Kurulundan izin alınması, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazda, tescilli taşınmazlara ait korunma alanlarında ve korunma alanı belirlenmemiş tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren tüm parsellerde basit onarım kapsamındaki uygulamalar için İzmir Büyükşehir Belediyesi KUDEB Biriminden, bunun dışındaki her türlü işlem (imar durumu belirlenmesi, yeni yapılaşma, esaslı onarım vb.) için Koruma Bölge Kurulundan izin alınmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

İzmir İli, Urla İlçesinde yer alan ve ilgi yazı ekinde sınırları iletilen İçmeler, Altıntaş, Sıra ve Camiatik Mahallelerinde yürütülecek planlama çalışmalarına esas olacak nihai görüşün iletilebilmesi için alanlara yönelik yerinde inceleme çalışmaları yapılması gerekmekte olup; görüş istenilen alanların büyüklükleri göz önüne alındığında konuya ilişkin sağlıklı bir çalışma yürütülebilmesi amacıyla görüş istenilen alanların etaplara ayrılması ve oluşturulacak etaplara yönelik öncelik sıralaması yapılarak iletilmesi halinde Müdürlükçe gerekli incelemeler yapılarak, alanların tamamına yönelik nihai görüşün iletileceği belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü ;

E-65710529-754-11051193 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu alan sınırları içinde kalan İdaremize ait ya da İdareimiz tasarrufunda bulunan spor alanlarının "Spor Alanı", yurt alanlarının "Sosyal Tesis Alanı" olan plan kararlarının korunması, yeni oluşturulacak "Spor Alanları" ile yurt alanlarının yapılacağı "Sosyal Tesis Alanları"nın ise kamulaştırma taleplerine sebebiyet verilmemesi için Hazine ya da Belediyelere ait taşınmazlardan oluşturulması halinde yapılacak plan çalışmalarının uygun olacağı bildirilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü;

E-91587970-115.01.02-2507816 sayılı ve 29.04.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Arşiv kayıtlarında yapılan incelemede; Urla I. – II. – III. ve IV. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonlarının kapsamına giren alanların; urla merkez yerleşimi, 1. derece arkeolojik sitler ve orman alanları dışında kalan bölümlerinde 2017 yılı onaylı jeolojik etütler bulunduğu tespit edilmiştir. Belediye ile yapılan şifahi görüşmelerde urla merkez yerleşimine ait 2012 yılı onaylı jeolojik etüt bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Bu kapsamda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca Büyükşehir Belediye sınırları içinde nazım imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olup, yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda, söz konusu bölgeye ilişkin kurum ve kuruluş

görüşlerinin alınması ve analiz (mevcut yapı analizi, mevcut arazi kullanım analizi, mülkiyet analizi, parselasyon analizi, kamulaştırma analizi, ulaşım analizi, yürürlükteki olan plan analizi vb.) sentez çalışmalarının (sorun ve potansiyeller, eşik sentezi vb.) hazırlanması aşamalarının tarafınızca yürütebileceği ve imar planı çalışmalarının Belediye Başkanlığımız ile koordineli bir şekilde yürütülerek bölgenin onaylı jeolojik etütleri ile birlikte taslak plan şeklinde tarafımıza iletilebileceği, bu doğrultuda 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi kapsamında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanabileceği hususlarında bilgi ve gereği rica edilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü

E-48661910-754-1260298 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu alanda demiryolu hattı ve kuruma ait mülkiyet bulunmamaktadır.

İzmir Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı;

E-51349449-750-302234 sayılı ve 20.05.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Yapılacak İmar Planı çalışmalarıyla ilgili, mer'i mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla kurum açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü;

E-11642474-754-19663661 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu alan 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğünce sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Urla Kaymakamlığı, İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü;

E-24878935-250-10732 sayılı ve 22.05.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Anılan plan çalışmasında kamu kurum ve kuruluşlarına ait alanların korunması, kamu hizmet alanlarının (eğitim, sağlık, güvenlik, sosyal donatı vb.) sürekliliğini engelleyecek herhangi bir olumsuzluğa sebebiyet verilmemesi, afet ve acil durum koşullarına uygun plan kararlarının benimsenmesi, afet toplanma alanları ve acil ulaşım güzergâhlarının kesintisiz şekilde planlanması, plan kararlarının mevcut ulaşım, altyapı ve kamu hizmetlerinin sürdürülebilirliği açısından uygunluk göstermesi, trafik yoğunluğunu artıracı kararların yerel ihtiyaçlar doğrultusunda değerlendirilmesi, Hazineye ait parsellerin mülkiyet durumuna

uygun şekilde ve kamu yararı gözetilerek belirlenmesi, meri mevzuat hükümlerine uyulması hususları ile İlçemizde hizmet vermekte olan kamu kurum ve kuruluşlarının talep ve görüşlerinin dikkate alınarak planlama yapılması koşuluyla ilgi yazıya konu plan çalışmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü;

E-11937228-754-2775896 sayılı kurum görüşüne göre;

Bahse konu imar planı çalışmasında herhangi bir kıyı yapısı planlaması bulunması halinde "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" hükümleri kapsamında imar planı teklif dosyasının hazırlanarak plan onamaya yetkili Kurum vasıtası ile gönderilmesi halinde Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün nihai görüşü oluşturulacaktır.

Gediz Elektrik Dağıtım;

Kurum görüşüne göre;

Hazırlanması öngörülen plan çalışmasında 12.05.2025 tarih 193882 sayı ile iletilen ilgi (b) yazımızın esas alınması; buna ek olarak planlama sınırı içerisinde yürürlükteki imar planlarında ayrılmış lan trafo yerlerinin korunarak, Kurumumuza ait mevcut trafolar ile plan kararları doğrultusunda artması öngörülen enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli trafo alanlarının imar planına işlenmesi talep edilmektedir.

Talep edilen yeni trafo alanları EK:2'de verilmiştir. Buna göre;

Mevcut Trafolar; Kuruma ait mevcut durumda yerinde tesis edilmiş 19 adet 6,00 x 4,00 metre boyutlarında imar planına işlenmesi talep edilen trafo yerlerini ifade etmektedir.

Talep Edilen Trafo Yerleri; Kısa - Orta ve Uzun Vadede artan nüfusa paralel olarak ortaya çıkması öngörülen enerji ihtiyacını karşılamak için gerekli 25 adet trafo yerini ifade etmektedir. Bahse konu 25 trafo yerinden

Ek:2*kmz'de belirtilmiş olan 24 trafo 6,00 x 4,00 metre, 25 numara ile belirtilen İçmeler Mahallesi 2839 ada 1 parseli isabet eden trafo yeri ise "Dağıtım Merkezi" olarak planlanmasından dolayı 10,00 x 20,00 metre boyutlarında plana işlenmesi talep edilmektedir. Ek olarak son yıllarda artan kentleşmeye bağlı olarak yoğun nüfus artışı gözlenmekte, bu da yeni enerji taleplerinin ortaya çıkmasına sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla;

1. Urla ilçesi İçmeler, Altıntaş, Sıra ve Camiatik Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan çalışmasına ilişkin Şirketimiz görüşünün geçerlilik süresi 2 yıl olup planların 2 yıl içerisinde hazırlanmaması durumunda tekrar Kurum görüşünün alınması,
2. Görüşlerde talep edilen alanlar belediye tarafından onaylanmaz veya değişiklik yapılır ise, bu durumun uygunluğu ile ilgili tekrar Kurum görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü;

E-29167681-045.01-1504452 sayılı 11.06.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

Konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita, 1/1000 ölçekli imar planı ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; planlama alanının içerisinden birçok derenin geçtiği görülmüş olup söz konusu derelere ilişkin aşağıda belirtilen hususlara uyulması, plan ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir:

- Karapınar, Malkoca, Çakal ve Küp Derelerinin güzergahları ve genişlikleri sayısal olarak (.ncz) yazımız ekinde (EK1) gönderilmekte olup imar planı çalışmalarında bu dere genişlik ve güzergahlarının dikkate alınması,
- Malkoca Deresine ilişkin 27.05.2025 tarihli ve E-42518709-045.01-1485247 sayılı yazımızdaki (EK2) hususlar geçerliğini korumakta olup yapılacak olan imar planı çalışmaların bu doğrultuda yürütülmesi,
- Görüşümüzün sorulduğu alanın büyük bölümünün; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, *Tarım Alanları, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar* sınırları içerisinde ve yerleşim yeri dışında kalan bu kesimlerde de birçok dere yatağının bulunduğu görülmüş olup bahse konu dereler ile ilgili olarak Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin 14. Maddesi gereği "*planı yapan kurum veya kuruluş tarafından hazırlatılacak*" hidrolojik ve hidrolik etüt raporu da dikkate alınmak suretiyle DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından uygun görülen yatak genişliği ile güzergahının hazırlanacak olan imar planına işlenmesi,
- İmar planına işlenecek dere yatağı sınırlarına bitişik konumda olmak üzere, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere derelerin her iki tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yolunun ayrılması,
- 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi'nin 2. Maddesinde yer alan hükümler ile Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin 4. Bölüm 17. Maddesinin 2 numaralı bendinde yer alan "*Derelerin üzeri zaruri hallere münhasır olmak üzere DSİ Genel Müdürlüğünün izni alındıktan sonra gerçekleştirilecek işlemler hariç kapatılamaz.*" hükmü gereği yol geçişleri hariç olmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan derelerin açık kesit şeklinde imar planına işlenmesi,

-Bununla birlikte; hazırlanacak imar planında derelerin yol geçişlerinin kesik çizgi ile kapalı kesit olarak gösterilmesi, aşağıda belirtilen hususların plan notlarına aktarılması ve yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda düzenlenecek olan imar planı ile ilgili yeniden İdare görüşü alınmasından sonra imar planının onaylanması gerekmektedir.

Plan notlarına aktarılması gereken hükümler:

İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

-Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,

-Can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması, 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması gereklidir.

Ayrıca; söz konusu alanda atıksuların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce; "İzmir İli Urla İlçesi İçmeler ve Torasan Mahalleleri Atıksu Revizyon ve Yağmursuyu Uygulama Projeleri" ve "İzmir İli Urla İlçesi Merkez Altıntaş, Yaka ve Yenikent Mahalleleri Yağmursuyu Şebeke Uygulama Projesi" hazırlanmış olup bahsi geçen projelerin ".kml" formatında dosyaları yazımız ekinde gönderilmekte (EK3) olup hatların korunması gereklidir.

Yapılan incelemede, söz konusu alanda İdare tarafından içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, plan sınırı içerisinde İdareye ait 11 adet atık su terfi merkezi, 1 adet ileri biyolojik arıtma tesisi, 1 adet paket atıksu arıtma tesisi, 19 adet içme suyu kuyusu, 13 adet içme suyu deposu, 2 adet içme suyu terfi istasyonu ve muhtelif sokaklarda içme suyu şebeke, isale (Ø150mm, Ø160mm, Ø250mm Ø300mm ve Ø400 mm) hatları, kanalizasyon ve yağmur suyu hatları bulunmakta olup, hatlarımızın yolda kalacak şekilde korunması; terfi ve arıtma tesisi merkezlerinin ise BHA (İZSU) olarak planda gösterilmesi, yola cephelerinin sağlanması gereklidir.(EK 4-5-6)

Planlama alanında yer alan ve mevcut içme suyu şebeke sistemini besleyen yaklaşık 2000 hektarlık bir alana yayılan kuyular, Devlet Su İşleri tarafından "Tahsise Kapalı Alanlar" olarak belirlenen bölge içerisinde kalmaktadır. Ayrıca, yer altı ve yüzey suyu kaynaklarının sınırsız olmaması ve son yıllarda yaşanan kuraklık nedeniyle mevcut su kaynaklarının potansiyellerinde azalmalar yaşanması ve ileriki yıllarda iklim değişikliğine bağlı olarak yaşanabilecek daha ciddi kuraklık durumunda su kaynaklarının potansiyellerinde daha da azalmaların yaşanabileceği dikkate alınarak, gelecek yıllarda yaşayacak nüfusun içme suyuna ilişkin arz-talep dengesinin korunması gerekmektedir.

Bu sebeple, plan çalışmalarında Urla ilçesinin içme suyu şebekelerini besleyen mevcut içme suyu kuyu alanlarımızın mutlak surette korunması ve Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmeliğinin "Yeraltı Suyu Koruma Alanlarına" ilişkin 13. Maddesinde belirtilen koşullara uyulması gerekmektedir.

İçmesuyu ana isale hatlarının yenilenmesi, oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir arıza anında can ve mal kaybına neden olunmaması için isale hattı güzergahı boyunca;

- Ø300 mm.(dahil) – Ø800mm.'e kadar çaplardaki içmesuyu ana isale hatları için en az 10m. genişliğinde koruma alanı ayrılması,

- Söz konusu bölgedeki imar planı çalışmalarında, içme suyu ana isale hatların bulunduğu koruma alanlarının belirtilen genişlikte korunarak yol, yeşil alan vb. olarak planlanması,

- Bu alan üzerinde rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmalar planlanması halinde kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarıyla uygulama yapılması ve plan çalışmalarının yürütülmesi,
- Tüm ana isale hatlarının imar planlarına işlenmesi
- Mevcut yerleşik alanda bulunan nüfusun içme/kullanma suyu ihtiyacının günümüzde zor koşullarda sağlanması nedeniyle nüfus artırıcı/su kullanımını artırıcı plan kararlarının oluşturulmaması,
- Bölgeye düzenli ve sağlıklı içme/kullanma suyu temin edilebilmesi için yürütülecek planlama sürecinde İdaremiz ile koordineli çalışılması gerekmektedir.

Bununla birlikte, anılan planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlara zarar gelmemesi için plan çalışmalarında hatlarımızın yolda kalacak şekilde planlanması, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdare İşletmeler 3. Dairesi Başkanlığı personelleri ile irtibata geçilmelidir.

İlave olarak, İdarece bölgede bulunan Atıksu Arıtma Tesislerinde oluşacak çamurların kurutulması amacıyla Solar Kurutma Tesisı yapılması planlanmış olup gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda mevcut arıtma tesisi alanlarının solar kurutma tesisi yapılabilmesi için yetersiz olduğu ortaya çıkmıştır. Solar Kurutma Tesisleri; tesis alanının müsait olması halinde her arıtma tesisi içine kurulabilen standart üniteler olup, halihazırda yerleşim alanı dışında, yola cepheli, yaklaşık 30.000 m² alana ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda; 1. - 2. - 3. - 4. Etap halinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında konunun değerlendirilerek gerekli alanın planda ayrılması gerekmektedir.

Ayrıca, planlama alanında İdareye ait irtifak hakkı tesisi, kamulaştırma ve tahsisli taşınmaz listesi yazı ekinde yer almaktadır (EK7).

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

İzmirgaz Dağıtım;

İZM12 / DY-2025G DN9591 sayılı kurum görüşüne göre;

Belirtilen alana ilişkin kuruma ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi verileri Ek' te yer almaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerin de imar yolları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.

Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğalgaz altyapı projelerinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden kurulun bilgilendirilmesi talep edilmiştir.

TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 3.Bölge Müdürlüğü (İzmir) İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü;

E-49752846-030.04.02-3109318 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu plan sınırları üzerine teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 154 KV URLA TM, 154 KV URLA-KORES-MAZI-ALAÇATI (YENİLEME) EİH, 154 KV ALAÇATI-URLA-TAHTALI EİH, 154 KV (UZUNDERE-URLA) BRŞN URLA II EİH (ÇİFT DEVRE), 154 KV UZUNDERE-URLA YENİLEME Enerji İletim Hattı'nın isabet ettiği tespit edilmiştir. Söz konusu Enerji İletim Hattı ve plan sınırına ait sayısal proje, yazı ekinde 3 derece ITRF 96 Datumunda gönderilmektedir.

Kurumun sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen trafo merkezi ve enerji iletim hatlarına ait mülkiyet alanı, direk yeri ve havai irtifak hakkı alanların korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

İzmir Valiliği , İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü;

E-18898925-952.01.04.04-1354958 sayılı 30.05.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

İzmir İli, Urla İlçesinde bulunan ve yazı ekinde uydu görüntüsü ile koordinatları verilen alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmamıştır.

İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü;

E-41580197-754-133677677 sayılı kurum görüşüne göre;kültür var

Talebe ilişkin, Bakanlığın ilgi (b)'de kayıtlı Bakanlığın cevabî yazısı ilişikte gönderilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Elektrik İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

E-54495999-754-5885821 sayılı kurum görüşüne göre;

Konu, Bölge Müdürlüğünce incelenmiştir. Buna göre;

1. Görüş istenilen alandan, master plan aşamasındaki Urla Göleti İletim Hattı geçmekte olup, söz konusu imar planlarında ekte yer alan güzergah boyunca, iletim hattının sağından ve solundan 12,5 m yaklaşma mesafesi bırakılmalı ve herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır.

İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır.

4. Görüş istenilen alan, 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan Küçük Menderes Havzası İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

İmar planı revizyonu yapılması planlanan alan içerisinde İçmeler-1 (ED50 6 derece 471591 - 4240441) ve İçmeler-2 (ED50 6 derece 471737 - 4240285) kaynakları mevcuttur. 10.10.2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde bahsi geçen kaynakların ilerleyen dönemlerde kaynak koruma alanı çalışmaları yapılması durumunda; ilandan sonra oluşacak hükümlere uyulması gerekmektedir.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltısuları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

5. Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, ilgi (a) yazı ekindeki alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdarenin görüşü, ilgi(a) yazı ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/100.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdare görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğün görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır, görüşü bildirilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı;

26106802-045-E.3116573 sayılı kurum görüşüne göre;

Uygulama imar planı yapmak için görüş talep edilen İzmir ili Urla ilçesinde belirtilen alanda, Kuruma ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü;

E-21924027-309.99[005]-6795563 sayılı kurum görüşüne göre;

Plan revizyonu yapımına konu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlük tarafından yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.

Bununla birlikte plan revizyon çalışmaları kapsamında Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca Bakanlığın turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği hususuna ilişkin kurum görüşü belirtilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü;

E-67970180-230.99-20583807 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılan inceleme sonucunda; 19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış bulunan ve halen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı anlaşılan, Ekli listenin "kapsam" sütununda "tarım dışı kullanım-imarlı alan" olarak belirtilmiş bulunan parsellerin, 2023-6 sayılı Bakanlık Genelgesinin 13.maddesinin 2.fikrasında yer alan "19/07/2005 tarihinden önce onaylanmış ve halen yürürlükte olan 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları izinli kabul edilecektir." Hükmü gereği 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bu parseller haricinde kalan, listede "kapsamı ve kullanım kararı" Tarımsal Niteliği Korunacak Alan (TNKA) olarak belirtilen parseller ve listede "kapsamı" Tarım Alanı olarak belirtilen parseller ile listede bulunmayan ancak üst ölçekli planlarda TNKA, Doğal Karakteri Korunacak Alan, Özel Mahsül Alanı, Tarım Alanı v.b. olarak ayrılan tüm tarımsal vasıflı alanlar üzerinde yapılmak istenen her türlü tarımsal yapı veya tarım dışı amaçlı kullanımlarda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamındaki izinlerin alınması gerektiği belirtilmiştir.

ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü;

E-43814841-754[14/GENEL]-16231114 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu taşınmaz üzerinde yapılan inceleme neticesinde; Urla İlçesi, İçmeler Mahallesi sınırları içinde bulunan İmara konu planlama sınırının kayıtlarımıza ve orman kadastrolarına göre KISMEN ORMAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALDIĞI tespit edilmiş olup, imra konu alanların bitişiğinde devlet ormanı bulunduğundan olası bir orman yangınına müdahale açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili Mevzuatı gereğince Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte yer alan "orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılır" hükmüne göre hazırlanması gerektiğinden yapılacak iş ve işlemler kurumumuzca uygun görülmemiştir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 2.Bölge Müdürlüğü;

E.16803100-754/1845821 sayılı kurum görüşüne göre;

Karayolu kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmaları sırasında;

1. 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Parsellerin Belediye sınırları dışında veya içinde olmasına göre karayolu kenarındaki yapı ve tesisler için uygulanacak olan kriterler Yönetmelikte ayrı ayrı hüküm altına alınmıştır. Buna göre planlama alanı içerisinde mevcut veya yeni önerilecek olan imar adalarında adı geçen Yönetmeliğin kavşak mesafesi, cephe genişliği ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı maddelerinde belirlenen şartların sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla; Trafik Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu plan notlarına eklenmelidir.
2. Mümkün olduğunca İdareміz tarafından projelendirilen kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Kavşaklar dışında karayoluna bağlantı yapılmasının zorunlu olması durumunda ise karayoluna bağlanan taşıt yollarının birbiri ile ya da kavşaklar ile arasında en az 300 m mesafe bulunması gerekmektedir.
3. Anayola her noktadan bağlantının önlenmesi ve güvenli bir trafik akışının sağlanması amacıyla toplu katılma ve ayrılma imkanı sağlayacak şekilde planlama alanı içerisinde toplayıcı yollar planlanmalıdır.
4. Planlama alanı içerisinde yer alan akaryakıt istasyonları için tesis bazında değerlendirme yapılması gerekmekte olup, bu tesisler için İdareміzden ayrıca alınan veya alınacak olan görüşler geçerlidir. Bu husus plan notlarına eklenmelidir.
5. “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” doğrultusunda karayolu kenarındaki konut adalarında kamulaştırma sınırından itibaren 5 m, konut dışı kullanım kararı önerilmiş olan adalarda ise 25 m çekme mesafesi uygulanması gerekmekte olduğu bildirilmiştir.

E.16803100-754/1894110 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu İmar Planı Revizyonuna konu alanın; İzmir İli Urla İlçesi sınırları içerisinde kalan İçmeler, Altıntaş, Sıra, Camiatik mahallelerini kapsadığı aynı zamanda İzmir-Çeşme Otoyolu ile 300-01 KKN' li İzmir-Çeşme Devlet Yoluna cephe teşkil ettiği tespit edilmiş, bu doğrultuda mevcut otoyolun ve devlet yolunun ilgili kesimlerine ait yol projesi, kavşak projeleri ve kamulaştırma sınırları yazı ekinde Kurumumuza gönderilmiş, bununla birlikte karayoluna cepheli adalarda proje yapım kriterleri ve Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri göz önünde tutularak plan onama sınırı dahilinde kalan ve revize edilmesi gereken noktalar yazı ekinde detaylıca anlatılmıştır. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan akaryakıt istasyonları için tesis bazında değerlendirme yapılması gerekmekte olup bu tesisler için İdaremizden ayrıca alınan veya alınacak olan görüşlerin geçerli olacağı ve bu hususların plan notlarına eklenmesi gerekliliği bildirilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1. Revizyon Gerekçeleri

Urla ilçe merkezine ilişkin mevcut nazım imar planlarının İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan 1999 ve 2000 yıllarında hazırlanmış halihazır haritalar üzerinde bulunması, planların bütüncül olarak 2001 yılında ve hedef yılı 2020 yılı olacak biçimde hazırlanmış olması, planın hedeflenen yılının aşılmış olması ve planın onayından günümüze planı etkileyecek mevzuatta değişimler yaşanmış olması ve aşağıda yer verilen diğer gerekçelerle Urla Merkez ve İçmeler bölümünde imar planlarının revize edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Urla kenti imar planlarının altlığını oluşturan halihazır haritaların yenilenmiş olması, sayısal ortamda, güncellenmiş halihazır haritaların elde edilmiş olması.

Halihazır haritaların onayı sonrasında Urla Nazım İmar Planı'nın, yapıldığı tarihte güncel olan halihazır haritalar üzerinde etaplar halinde ele alınarak revize edilmiş olması.

Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile planın hedef yılının 2020 yılı, hedef yıl nüfusunun (yazlık nüfus dahil edilmeksizin) 76.000 kişi olarak revize edilmiş olması.

Planda var olan yazlık nüfus oranının (% 35) sabit kaldığı varsayıldığında hedef yıl yaz nüfusunun 117.000 kişiye yükselmesiyle, onaylı planlarda bulunan konut alanlarının nüfus kapasitesinin yetersiz hale gelmesi.

1999 depremi sonrasında değişen mevzuat uyarınca Urla kent merkezine yönelik imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin hazırlanmış ve onaylanmış olması.

Plan sınırları içinde, sit sınırlarının güncellenmiş olması.

Onay tarihinden bugüne, nazım imar planı içinde kalan alanlarda çok sayıda imar planı değişikliğinin gerçekleştirilmiş olması.

Urla'yı da kapsayan 1/100.000 ölçekli çevre Düzeni Planı'nın Bakanlık tarafından, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olması.

Planın hazırlandığı dönemlerde yalnızca ilçenin kıyı kesimlerinde İzmir kaynaklı ikinci konut yapılaşmaları ve tarımsal alanlarda sınırlı düzeyde ‘çiftlik evleri’ yapılaşmaları bulunurken, geçen süre içinde Urla’nın tüm bölümlerinde (merkez, kıyılar ve tarımsal, kırsal alanlar) konut amaçlı yapılaşma taleplerinin artması, yapılaşmaların gerçekleşmesi.

Planların hazırlanmasına ilişkin mevzuatta değişiklik gerçekleşmiş olması ve planlara ilişkin gösterimlerin, standartların, tanımların yenilenmiş olması.

Urla Merkez ve İçmeler bölümünün yanı sıra diğer nazım imar planı bulunan alanlar için de kullanılan Plan Notları ile yürürlükteki mevzuat içinde zaman içinde çelişkilerin ortaya çıkmış olması, plan notlarının mevzuat dikkate alınarak değiştirilmesinin zorunlu hale gelmesi.

Orman Bölge Müdürlüğü’nden alınan kesinleşmiş orman sınırlarının, dere güzergahlarının ve genişliklerinin ele alınarak taşkın riskine yönelik afetlerden arındırılmış sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması, mevcut ulaşım sistemi ile topoğrafyanın yeniden irdelenmesi, planlama alanının ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması amaçlanmıştır.

İmar planı yapımına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda, mekânsal planlar yapım yönetmeliği usul ve esaslarına uygun, gelişme potansiyeli, yapılaşma ve dönüşüm eğilimleri ile doğal yapıların korunması esas alınarak planlama kararları geliştirilmesi plan yapım gerekçelerini oluşturmaktadır.

5.2. Genel Kararlar

Plan Sınırlarının Tanımlanması: Mevcut uygulama imar planı revizyonunun uygulanması ve mevzi planlarda tereddütlere neden olan sınır belirsizliğini ortadan kaldırmak üzere, revize edilen planlı alanların sınırı tanımlı hale getirilmiştir. Plan sınırları, bütünleşik kentsel yerleşik alanlar esas alınarak düzenlenmiş, yer yer yol bağlantıları ile merkezle bütünleşen, mevzii nitelikte planlanmış alanlar da plan sınırları içine katılmıştır. Kadastral yollar bütünlüğün ve genişliğin sağlanması amacıyla plana dahil edilmiştir. Plan sınırları içine alınan bölümlerde uygulama ve revizyon imar planı kararlarının, sınır dışında kalan alanlarda ise mevcut imar planı kararlarının geçerli olması benimsenmiştir.

İlave Gelişme Alanları: Mevcut imar planında gelişme konut alanları olarak düzenlenmiş alanların tamamına yakını büyük bölümü yapılaşmış ve yerleşik alana dönüşmüştür. Bu nedenle planda bu alanlar mevcut konut alanları olarak tanımlanmıştır. Revizyon imar planı çalışması sınırları içine ilave gelişme alanları katılmış, Revizyon Nazım İmar Planı’nda düzenlenmiştir.

Plan Değişiklikleri: Mevcut uygulama imar planı revizyonunda zaman içinde yapılmış olan imar planı değişiklikleri planın bazı bölgelerinde bütünlüğün yitirilmesine neden olmuştur. Uygulama İmar Planı ve Revizyonu çalışmasında, plan değişikliklerine

uygun düzenlemelerin yanı sıra, mevzi imar planı yapılmış bölümlerde bu karara uygun planlama kararları geliştirilmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt: İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt kararları plan üzerine aktarılmış, önemli alan kararlarının sınırları türlerine göre plan üzerinde tanımlanmış, bu konuda plan notu düzenlemeleri de yapılmıştır. Bu kapsamda; planlama alanı yerleşilebilirlik açısından; “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)” ve “Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar (ÖA-5.1)” olmak üzere iki grupta ele alınmıştır.

Yapılaşma Kararları: Planlama alanının tamamına yakının yerleşik konut alanı niteliğinde olması ve yapılaşmaların genel olarak plan kararları doğrultusunda gerçekleşmiş olması da dikkate alınarak plan genelinde yapılaşma yoğunluklarının korunması, yapılaşma koşullarında kısmi değişikliğe gidilmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Hatların Güncellenmesi: Halihazır harita ve sayısal kadaströ verileri dikkate alınarak planda bulunan hatlar, ada kenarları, ada ayırım ve bölünme çizgilerinde gerekli değişiklikler yapılarak, plan genelinde düzenleme yapılmıştır.

Plan Notları: İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planı sınırları içinde bulunan imar planları ve çevresinde yer alan mevzi imar planları, birbirinden kopuk parçalar halinde hazırlanmış ve onaylanmış olsa da tümünde kullanılan Plan Notları, mevcut plan kararları, jeolojik-jeoteknik etüt sonuçları ve mevzuatta yaşanmış değişiklikler gözetilerek bütüncül olarak ele alınmış ve yenilenmiştir.

5.3. Kullanım Kararları

Uygulama İmar Planı ve Revizyonu çalışmasında mevcut imar planında bulunan kullanım kararları genel olarak korunmuştur. Zaman içinde nazım ve uygulama imar planlarında yapılan değişikliklerden kaynaklı kullanım değişiklikleri dışında arazi kullanım kararlarında değişikliğe gidilmemiştir.

Mevcutta üzerinde yapı bulunan konut adaları 1/1000 ölçekli mevzi imar ile yapılaştığından ve ruhsatlı yapıların bulunmasından dolayı yapılar meskun(yerleşik) konut alanına girmektedir. Gelişme konut alanları olarak planlan bölgede konut alanları ile birlikte bölgenin ve kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, otopark alanı, belediye hizmet alanı, park alanı olarak tanımlanan alanlar planlanmıştır. Emsal 0.30 ve Yençok: 2 kat olarak planlanan gelişme konut alanları, mevcut planda yer alan ve Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuş, bununla birlikte topografya şartları dikkate alınarak yol bağlantıları bütüncül olarak planlanmıştır. 20.12.2000 tarihli 293 sayılı meclis kararı ile onaylanan İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planının ve mevzi planların, plan onama sınırı içinde kalan mevcut konut alanları için yol güzergahları ve donatı alanları dahil edilmiş olup var olan iki kat yapı yüksekliği kararı plan genelinde korunmuştur.

Mevzuatta ve gösterimlerde ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve kat yüksekliklerinin korunması sağlanmış, konut alanlarında nüfus artışına neden olacak düzenleme yapılmamıştır.

Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım öngörülen alanlarda, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından sadece biri veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlar olup bu kapsamda, bu alanlarda karma kullanımın yer alması halinde, karma kullanım oranında konut kullanım oranı %50' yi geçemez.

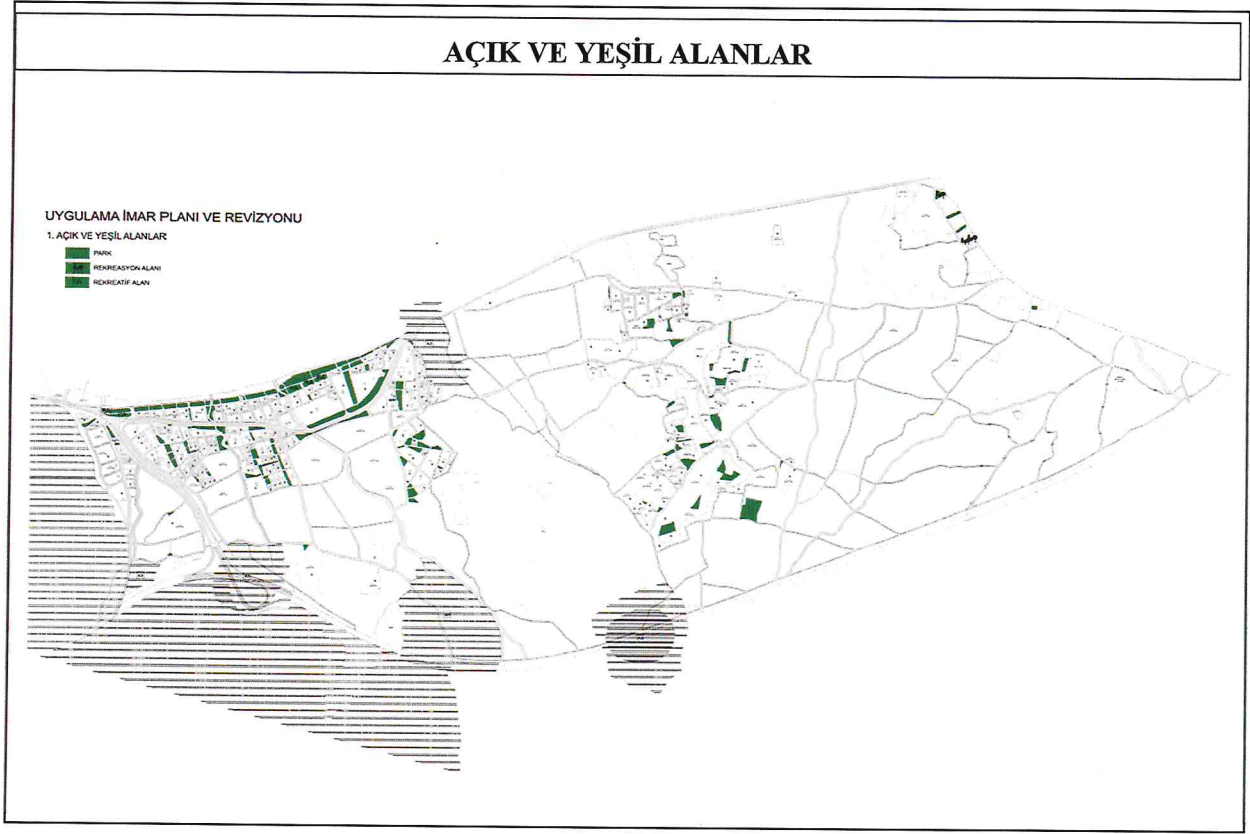
İki kat yapı yüksekliğine sahip Ticaret ve Turizm karma kullanım alanında, iki kullanımın birlikte yer alması halinde Ticaret kullanımı %20' yi geçemez.

Plan sınırları içinde bulunan ve arkeolojik sit alanı olarak planlı alanlara yönelik plan kararı geliştirilmemiş, herhangi bir düzenlemeye gidilmemiştir.

Mevcut uygulama imar planında ve Nazım İmar Planında tanımlanmış olan küçük sanayi kullanımındaki alanlar da bulunduğu alanda korunmuş, söz konusu alan plan onama sınırı içerisinde kalmaktadır.

5.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında yerleşim açısından risk oluşturabilecek alanların varlığı alan içerisindeki yeşil alan kurgusunu yönlendiren doğal etmenlerden olmuştur. Bu doğrultuda Nazım İmar Planı Revizyonunda toplam 323.837 m²'lik alan Park alanı, 4411 m²'lik alan Rekreasyon Alanı, 13.523 m² Rekreatif Alan olarak toplamda 341.771 m² Açık ve Yeşil Alan ayrılmıştır.



Şekil 11. Açık ve Yeşil Alanlar

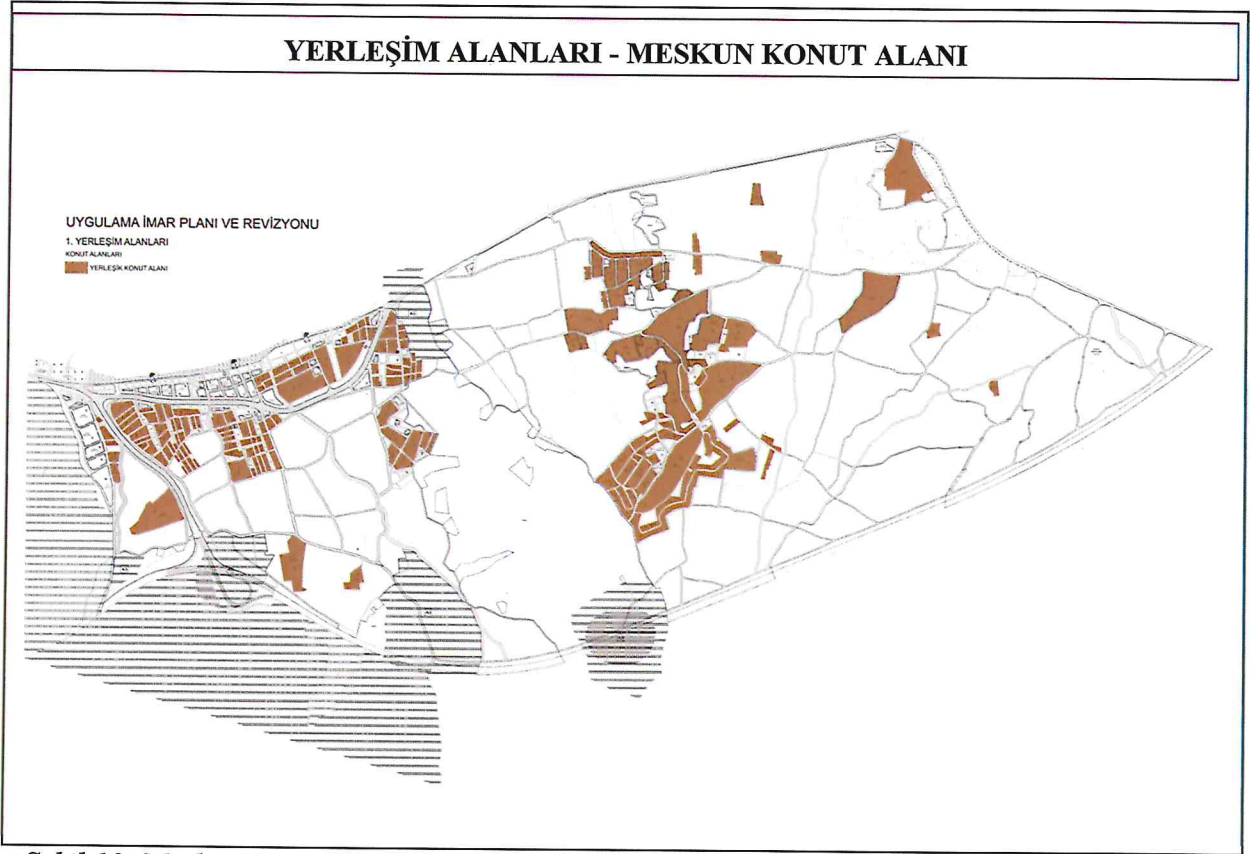
5.3.2. Konut Alanları

Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda kendi içinde donatıları olan alt mahalle birimleri şeklinde komşuluk üniteleri oluşturulmaya çalışılmış, bu doğrultuda konut alanları planlanmıştır. Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde yoğunluk değerleri korunmuştur. Alanda “Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar oluşturmak” hedefleriyle bağlantılı olarak sağlıklı, açık ve yoğunluğun seyrek olduğu komşuluk grupları oluşturulmuştur.

Planlama alanında iki farklı mevcut konut alanı bulunmaktadır. İlk olarak İçmeler Revizyon İmar Planı dahilinde kalan ve imar planında konut alanı olarak planlı alanlar; aynen korunarak uygulama imar planına aktarılmıştır.

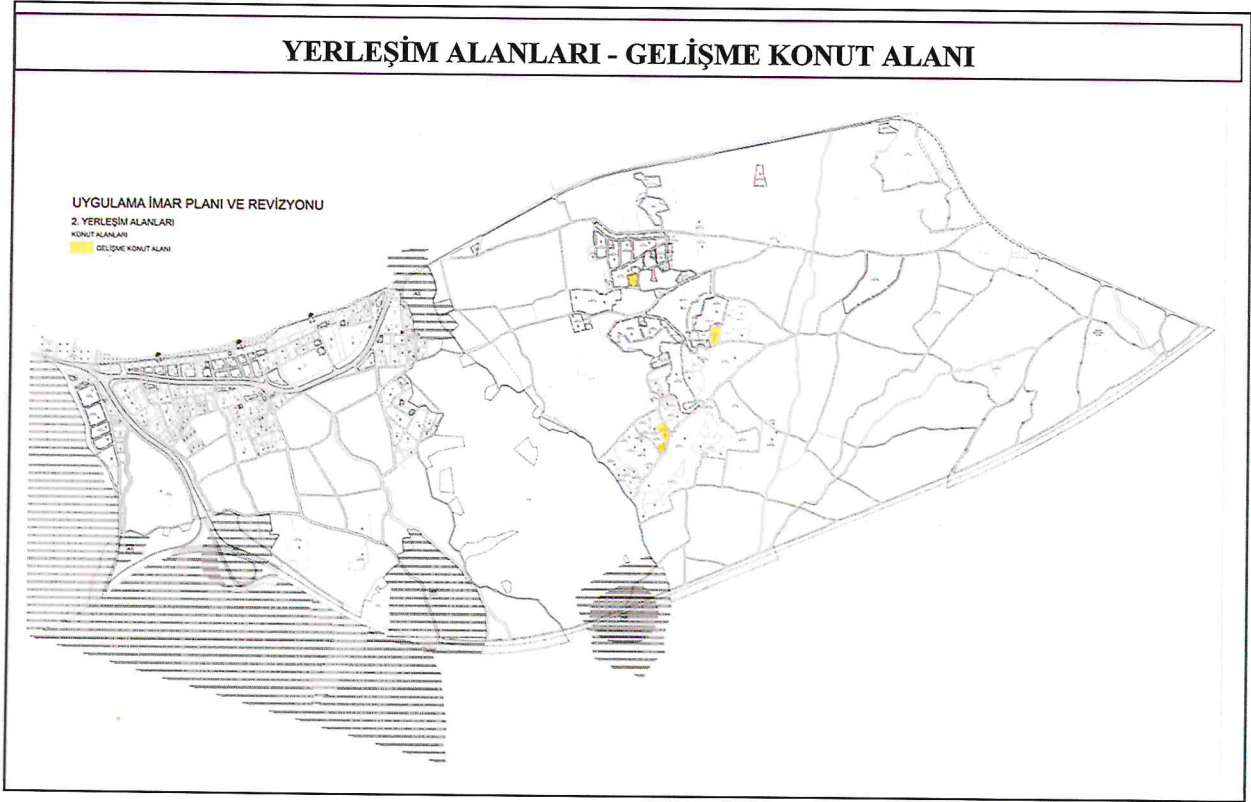
İkinci olarak nazım imar planı doğrultusunda uygulama imar planı yapılan ve parsel bazında yapılaşmış olan mülga mevzi imar planlarının bulunduğu alanlar bütünleştirilerek mevcut konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu plan kararı ile birlikte parçacıl olarak onaylanan mevzi imar planları bütünleştirilerek yapılaşma oranları aynen korunmuş, parsellerde ifraz şartları değiştirilmemiştir.

Aynı zamanda İçmeler Revizyon İmar Planında Tercihli Kullanım Alanında kalan alanlar; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri uyarınca TİCTK olarak planlanmış, söz konusu alanlar yönetmelik ile uyumlandırılmıştır.



Şekil 12. Meskun Konut Alanı

Planlama alanı ve çevresindeki ihtiyaçlar doğrultusunda toplamda 3 adet Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Planlama alanında 2.055.053 m² Mevcut Konut Alanı yer almakta olup Gelişme Konut Alanı 26.070 m² büyüklüğündedir.



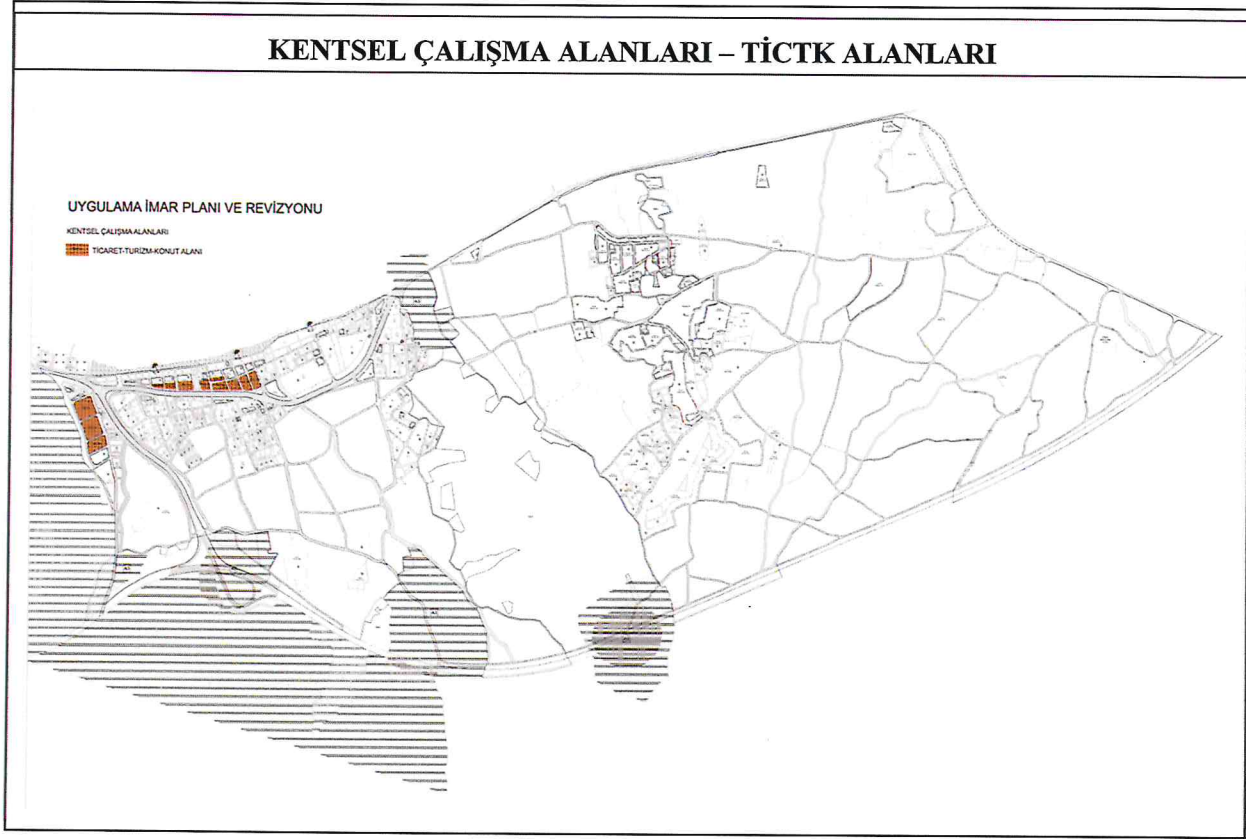
Şekil 13. Gelişme Konut Alanı

5.3.3. Kentsel Çalışma Alanları

5.3.3.1. Ticaret + Turizm + Konut Alanı

Planlama alanında kuzey ve kuzeybatı yönlü Ticaret + Turizm + Konut Alanı toplam 97.194 m² (%0.12) olarak planlanmıştır. Tek başına konut olarak kullanılmamak şartıyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda karma kullanımın yer alması halinde, karma kullanım oranında konut kullanım oranı %50' yi geçemez.

Planda belirlenen Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK) alanlarında, mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, zemin kat ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü plan ve plan notlarında belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi kullanımlara yönelik ticaret ve hizmetlere yönelik bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yapılabilir. Bu alanda plandaki kullanım kararına bağlı olarak turizm tesisi yapılması halinde cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır. Turizm Tesis Alanı olarak tanımlanan alanlarda yapılacak tesislerin yürürlükteki turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygunluğu zorunludur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Bu alanlarda E:0.40, Yençok: 2 kattır.



Şekil 14. Ticaret + Turizm + Konut Alanı

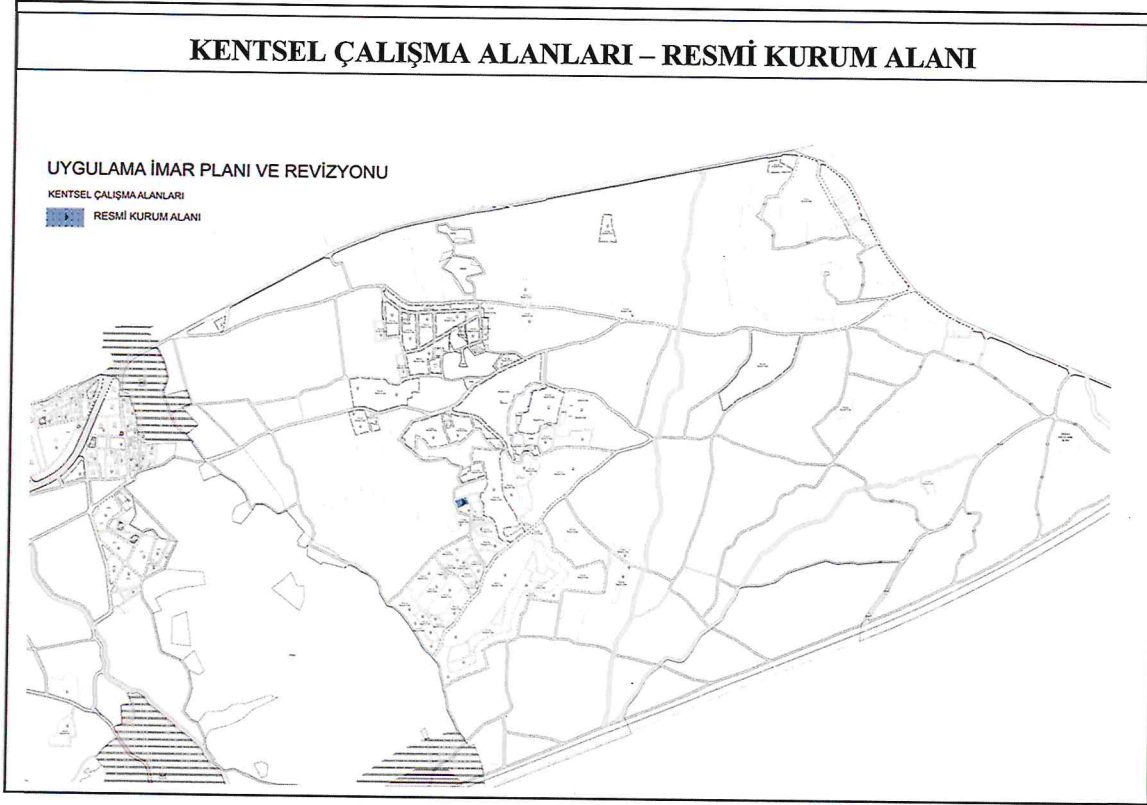
5.3.3.2. Resmi Kurum Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda planlanan toplamda 2664 m² (%0.02) olarak Resmi Kurum Alanı planlanmıştır.

Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal=0.40, Yençok: 2 kat, bahçe mesafesi en az 5 metre olarak uygulanacaktır.

Bu alanlarda gerekli teknik hacimler ile otoparkların yer aldığı gömülü bodrum katlar(otopark giriş-çıkışı hariç) emsale dahil değildir.



Şekil 15. Resmi Kurum Alanı

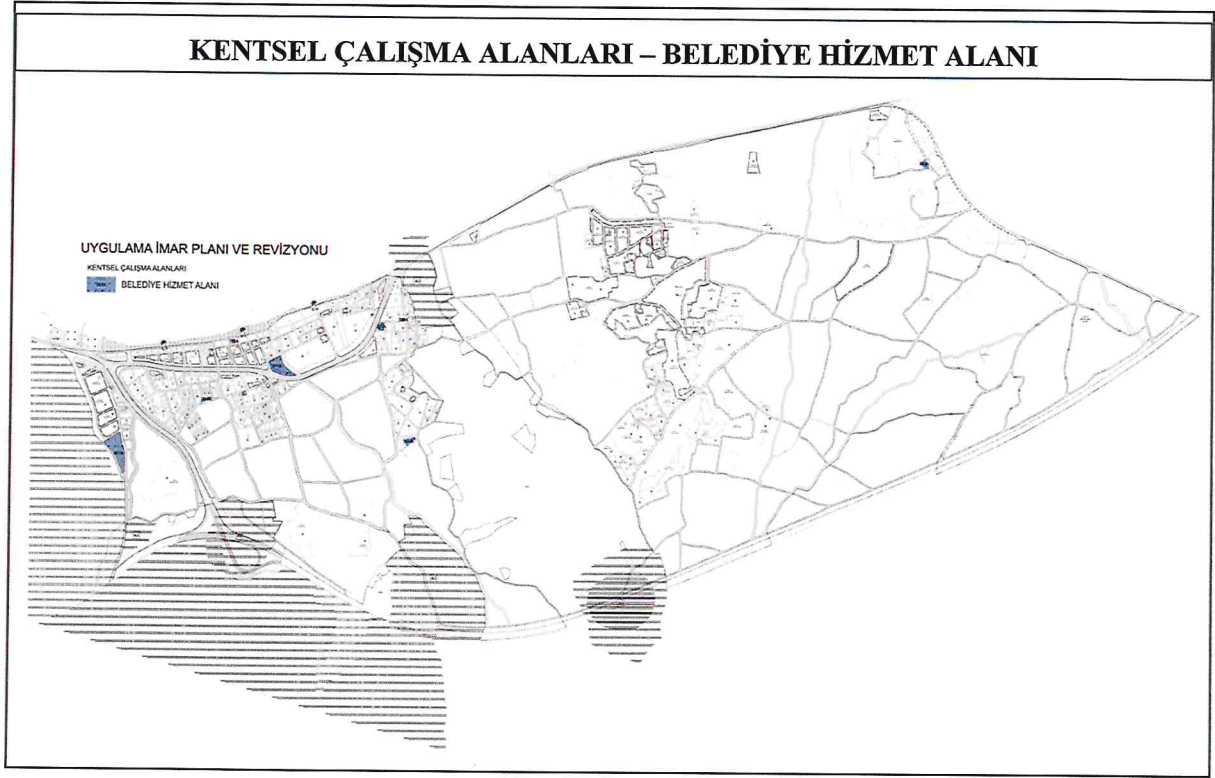
5.3.3.3 Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanı, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli yerel yönetimlerce belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, semt pazarı, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda çevre yapılaşma koşulları ve plan notları dikkate alınarak, ilgili belediyesince onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda planlanan toplam Belediye Hizmet Alanı 49.132 m² (%0.06) olarak planlanmıştır.

Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal=0.40, Yençok: 2 kat, bahçe mesafesi en az 5 metre olarak uygulanacaktır.

Bu alanlarda gerekli teknik hacimler ile otoparkların yer aldığı gömülü bodrum katlar(otopark giriş-çıkışı hariç) emsale dahil değildir.

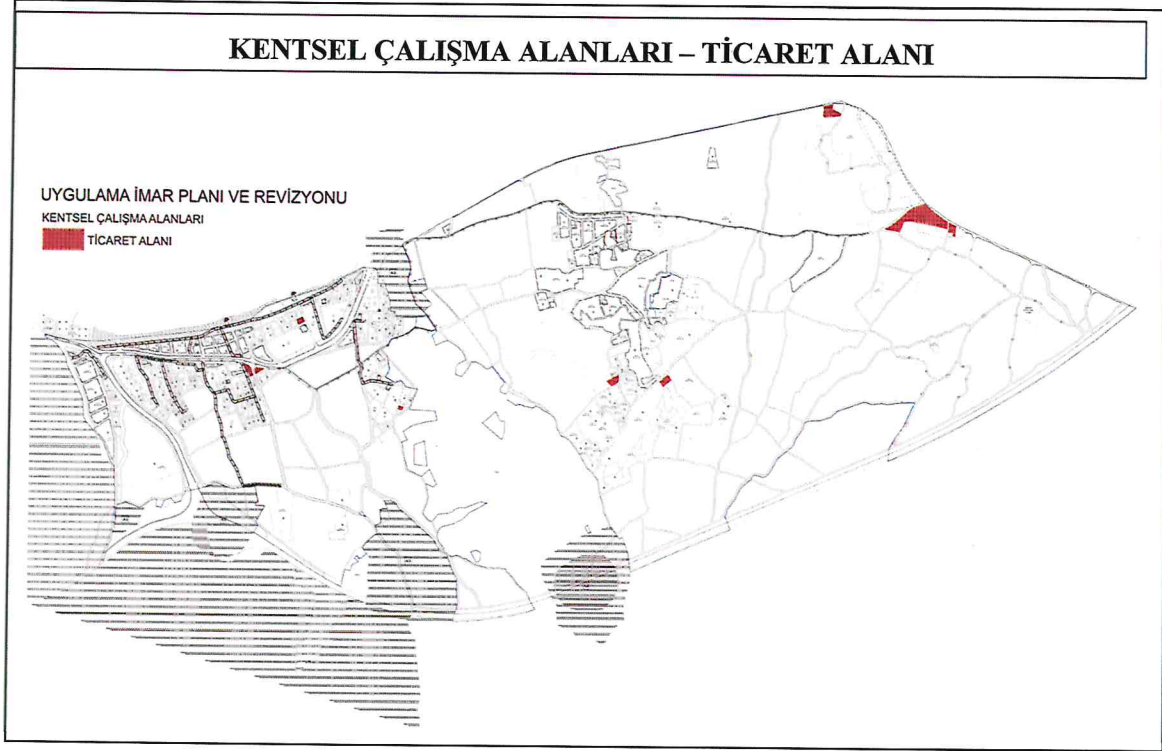


Şekil 16. Belediye Hizmet Alanları

5.3.3.4 Ticaret Alanı

Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, fırın, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

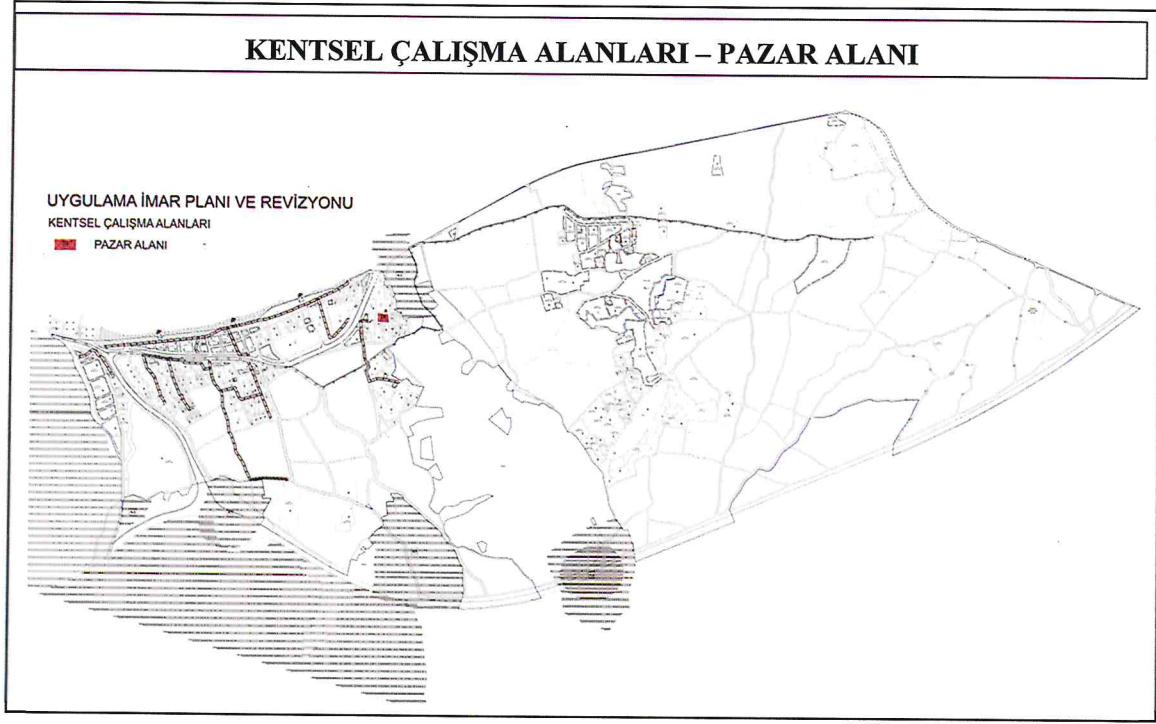
Bu alanlarda tüm katlarda yalnızca ticaret kullanımları yer alabilir. Ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz. Planda ayrıca belirtilmemişse E:0.40 Y:ençok:6.50 m' dir. Ticaret alanlarında parselin yol cephesine bahçe duvarı yapılması halinde 50 cm'yi geçemez.



Şekil 17. Ticaret Alanları

5.3.3.5 Pazar Alanı

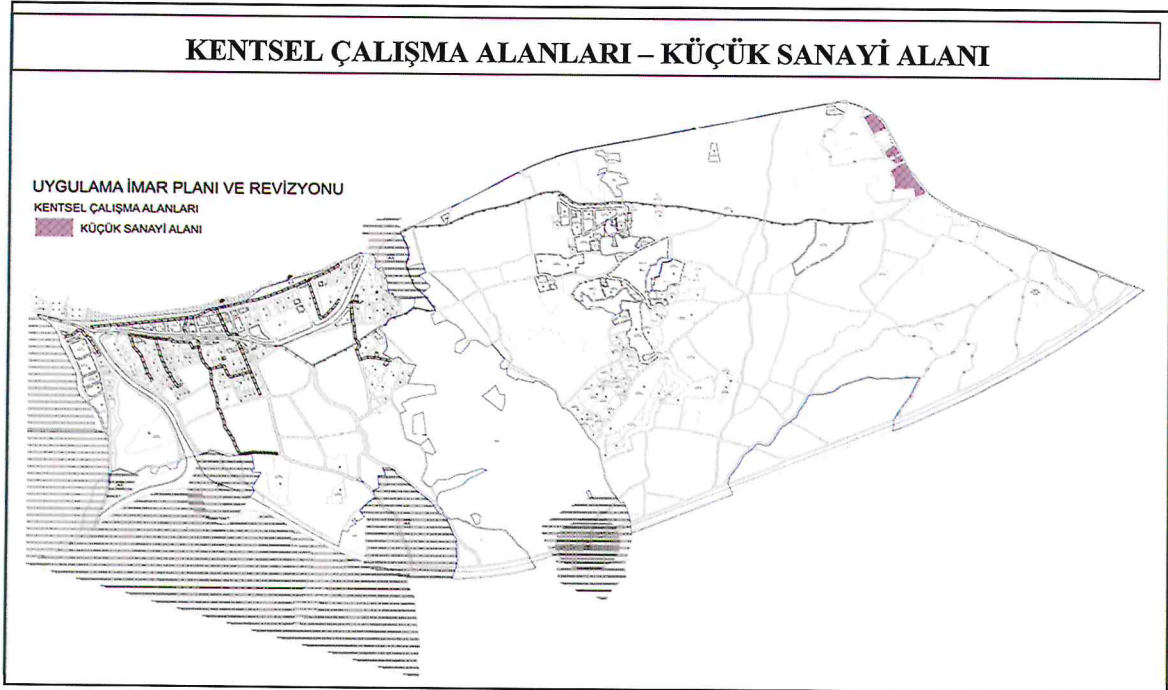
Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı alanlardır. Değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla planda farklı bir karar getirilmemişse çekme mesafelerinin içinde kalmak şartıyla örtü yapılabilir. Planlama alanı içerisinde halihazırda planlı olan yaklaşık 5439 m² büyüklüğünde 1 adet Pazar Alanı yer almakta olup öneri Pazar Alanı geliştirilmemiştir. Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal=2.00, Yençok: 3 Kat, bahçe mesafesi en az 5 metre olarak uygulanacaktır.



Şekil 18.Pazar Alanı

5.3.3.6 Küçük Sanayi Alanı

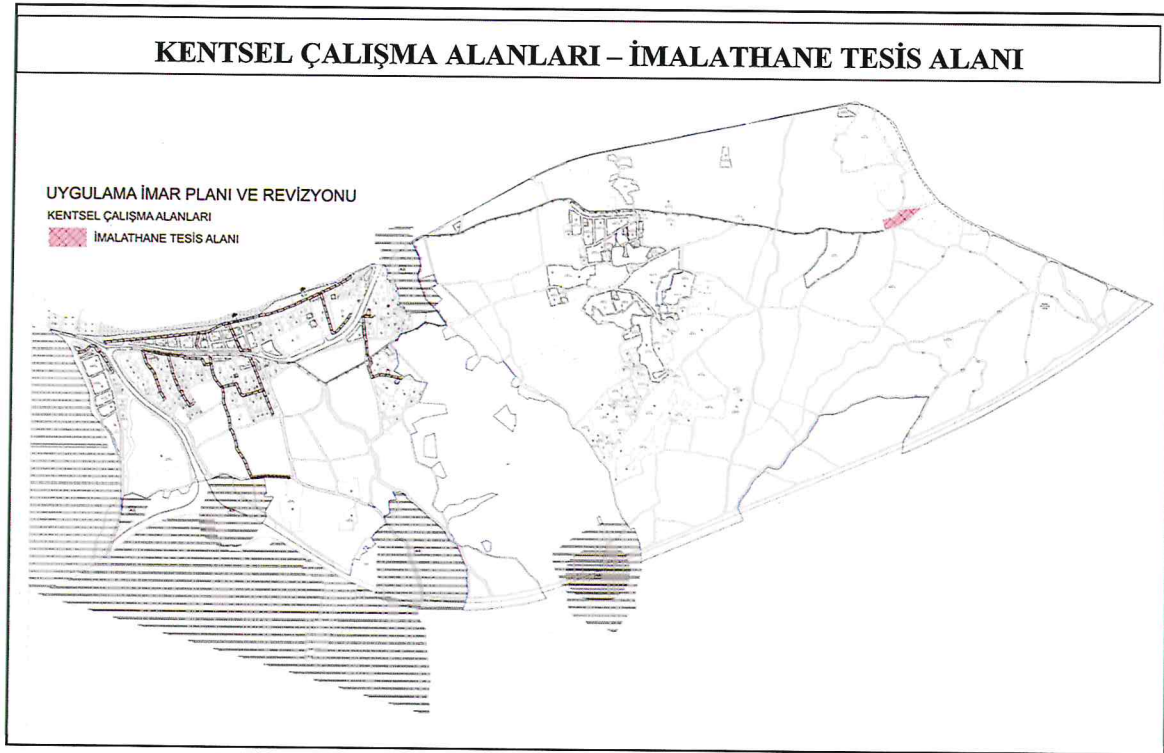
Bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır. Birden fazla işletmenin yer alacağı biçimde yapılacak Küçük Sanayi Sitesi uygulamalarında, alan geneline yönelik hazırlanacak ve Belediye tarafından uygun bulunacak Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



Şekil 19. Küçük Sanayi Alanları

5.3.3.7 İmalathane Tesis Alanı

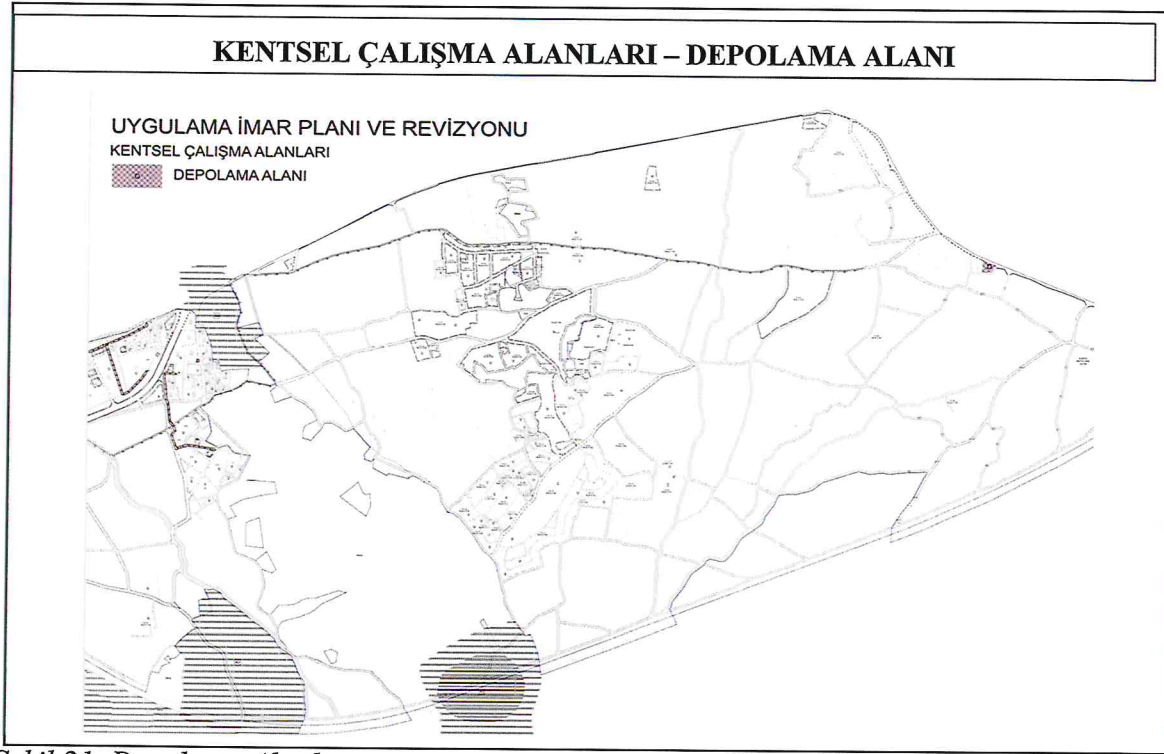
İmalathane Tesis Alanı olarak belirtilen alanlarda; küçük ölçekli üretim, montaj, bakım-onarım, tamirat gibi faaliyetlerde bulunan imalathaneler de yer alabilir. Ağır sanayi tesislerine izin verilmez. İmalathane alanlarında çevreye rahatsızlık vermeyen nitelikteki iş kollarına yer verilebilir. Bu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, toptan ticaret alanları yer alabilir. İmalathane Tesis Alanlarında konut kullanımı yer alamaz. Planda ayrıca belirtilmemişse E:0.40 Yençok:6.50 m' dir.



Şekil 20. İmalathane Tesis Alanları

5.3.3.8 Depolama Alanı

Bu alanlarda patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen açık ve kapalı depolar yapılabilir. Depolama alanlarında yapılacak kapalı tesislerde, planda ayrıca belirtilmemişse Emsal=0.50, Yençok=8.50 metredir.



Şekil 21. Depolama Alanları

5.3.3. Turizm Alanları

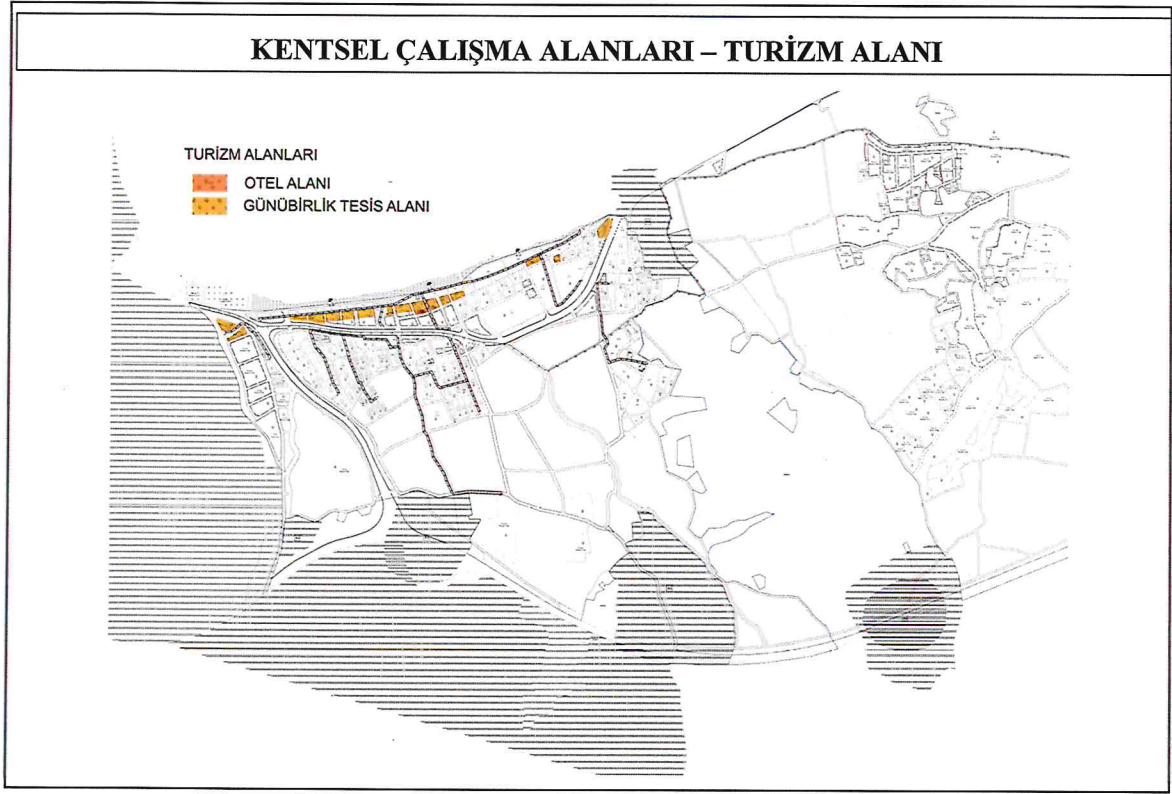
5.3.4.1 Otel Alanı

Bu alanlarda otel, motel, hotel vb. turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan turizm tesisleri yapılabilir. Tanımlanan alanlarda yapılacak tesislerin yürürlükteki turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygunluğu zorunludur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Maksimum Emsal: 0.40 olup, Yençok:2 Kat şeklindedir.

Turizm tesisi yapılması istenildiğinde imar uygulaması sonucunda oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olacaktır.

5.3.4.2 Günübirlilik Tesis Alanı

Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olduğundan; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, mini golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisleri içeren alanlardır. Günübirlilik Tesis Alanlarında Emsal=0.20 Yençok:4.50 m olacaktır. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m² dir.



Şekil 22. Turizm Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi doğrultusunda planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Donatı alanlarının etki mesafeleri Tablodaki gibidir.

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAGLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Kaynak: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

5.3.4. Sosyal Altyapı Alanları

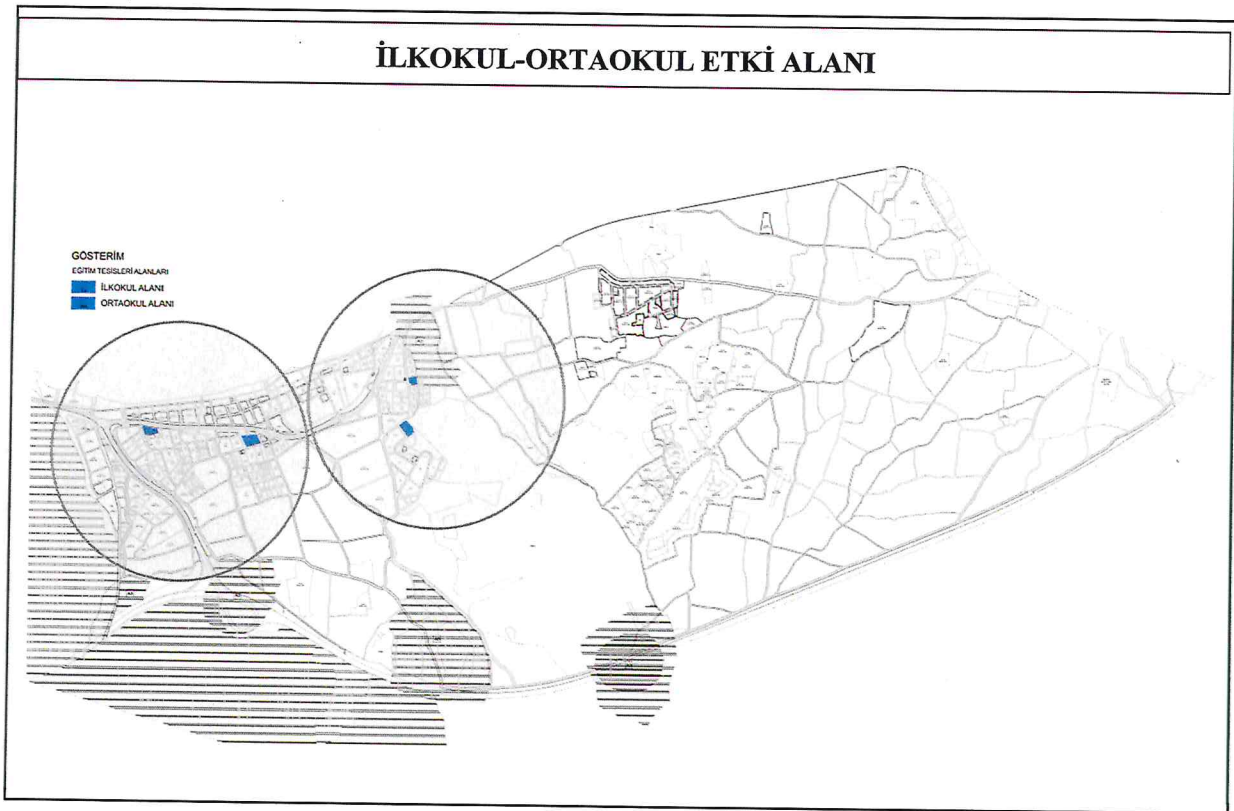
5.3.5.1 Eğitim Tesisleri Alanları

Eğitim tesisleri alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen erişilebilirlik mesafeleri ve standartları açısından kurgulanmış ve ihtiyaç duyulan yerlerde planlanmıştır. Alan sınırları içerisinde İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı olmak üzere toplam 25.506 m² (%0.04), Lise alanı toplam 24.312 m² (%0.03) alan büyüklüğünde toplamda 49.818

m² olarak planlanmıştır. Planlama alanında eğitim tesis alanları çevrede bulunan eğitim tesisleri ile entegre olacak şekilde kurgulanmıştır.

5.3.5.1.1 İlkokul-Ortaokul Alanı

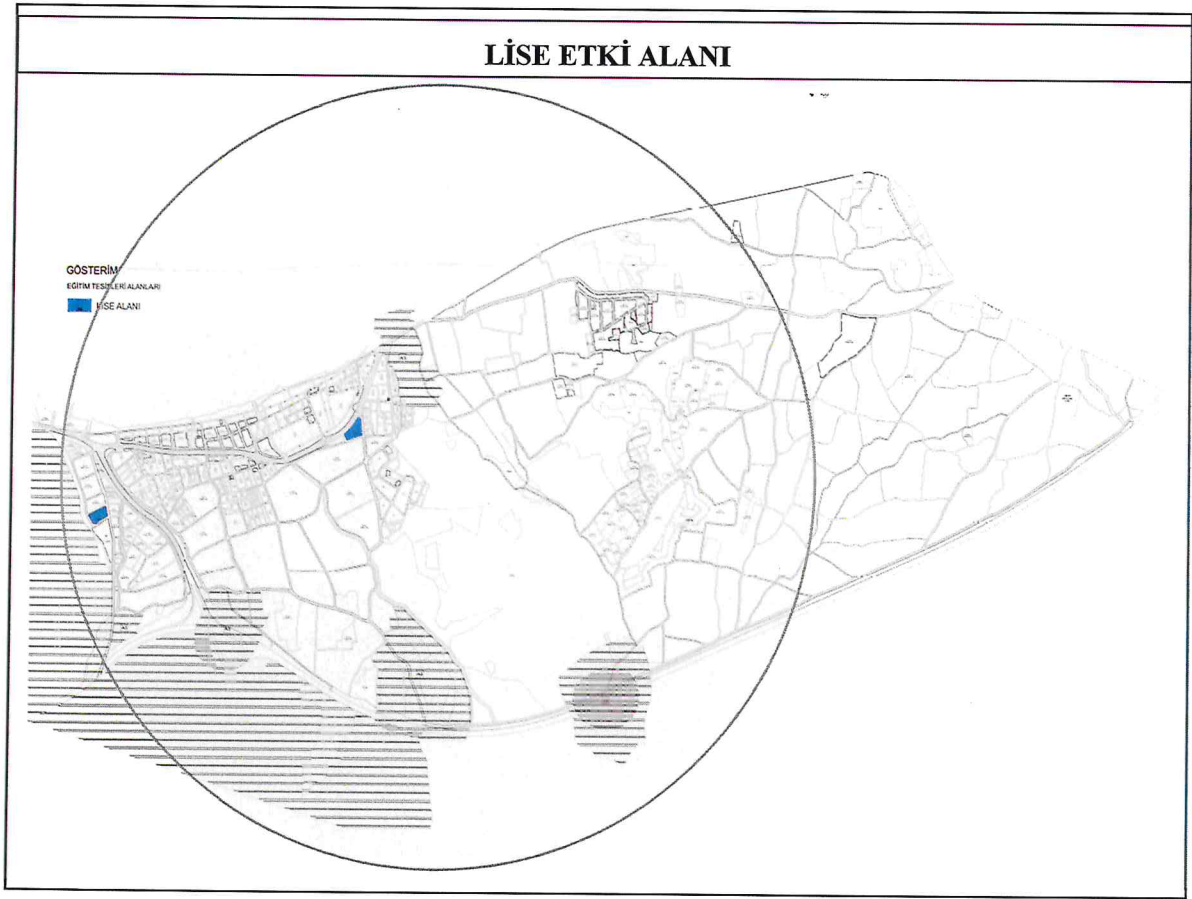
Planlama alanı için 19.936 m² büyüklüğünde 3 adet ilkokulu ve 5570 m² büyüklüğünde 1 adet ortaokulu olarak toplam 25.506 m² ilkokul ve ortaokul alanı planlanmış olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir. Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal:0,40, Yençok: 2 kat olarak uygulama yapılacaktır. Projesi Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.



Şekil 21. İlkokul-Ortaokul Etki Mesafesi

5.3.5.1.2 Lise Alanı

Planlama alanı içinde 2 adet olmak üzere toplamda 24.312 m² lise alanı planlanmıştır. Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal:0,40, Yençok: 2 kat olarak uygulama yapılacaktır. Projesi Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.



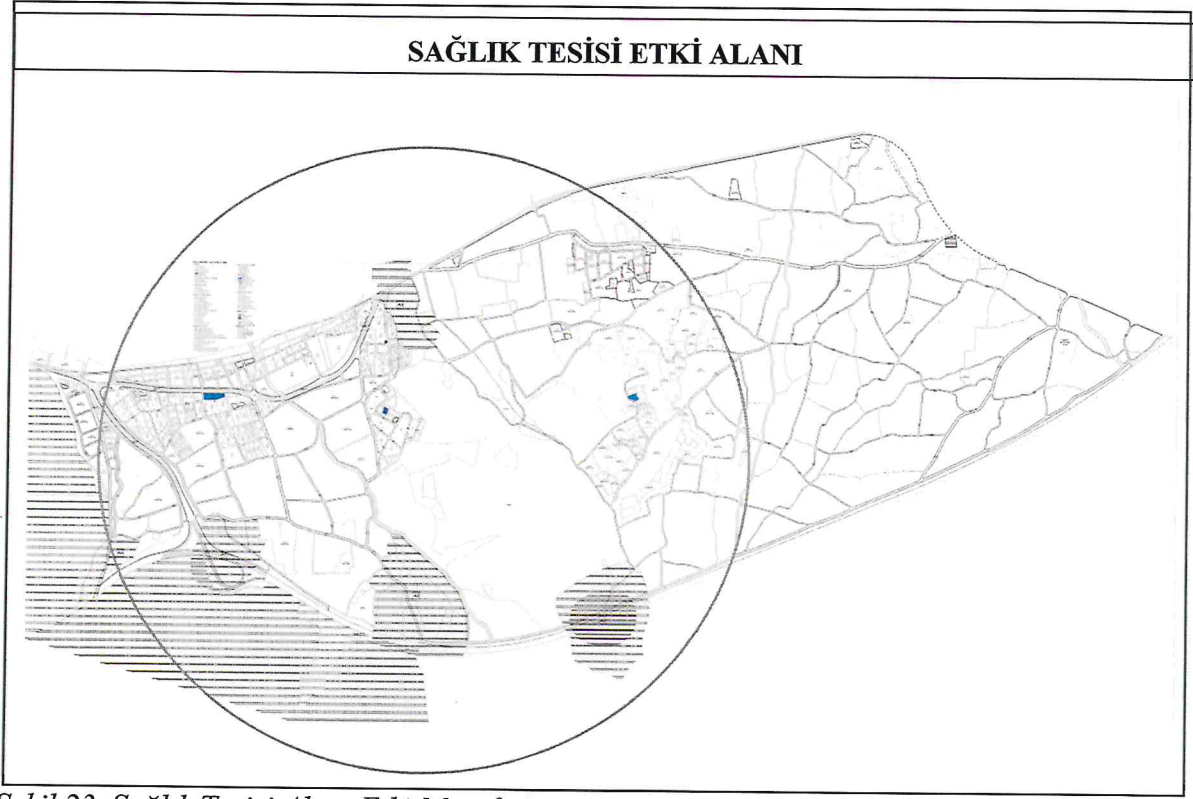
Şekil 22. Lise Alanı Etki Mesafesi

5.3.5.2 Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak “Aile sağlığı merkezi, hastane, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü” gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait veya özel gösterimi ile özel sağlık tesisi olduğu ifade edilen tüzel kişilerin yer aldığı alanlar yer alabilir.

Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun olarak, sağlık bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda ilgili belediyesince onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. 3087 m² büyüklüğünde 1 adet sağlık tesisi önerilmiş olup planlama alanı içinde 12.759 m² büyüklüğünde 3 adet sağlık tesisi planlıdır.

Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal:0,40, Yençok: 2 kat olarak uygulama yapılacaktır. Projesi Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

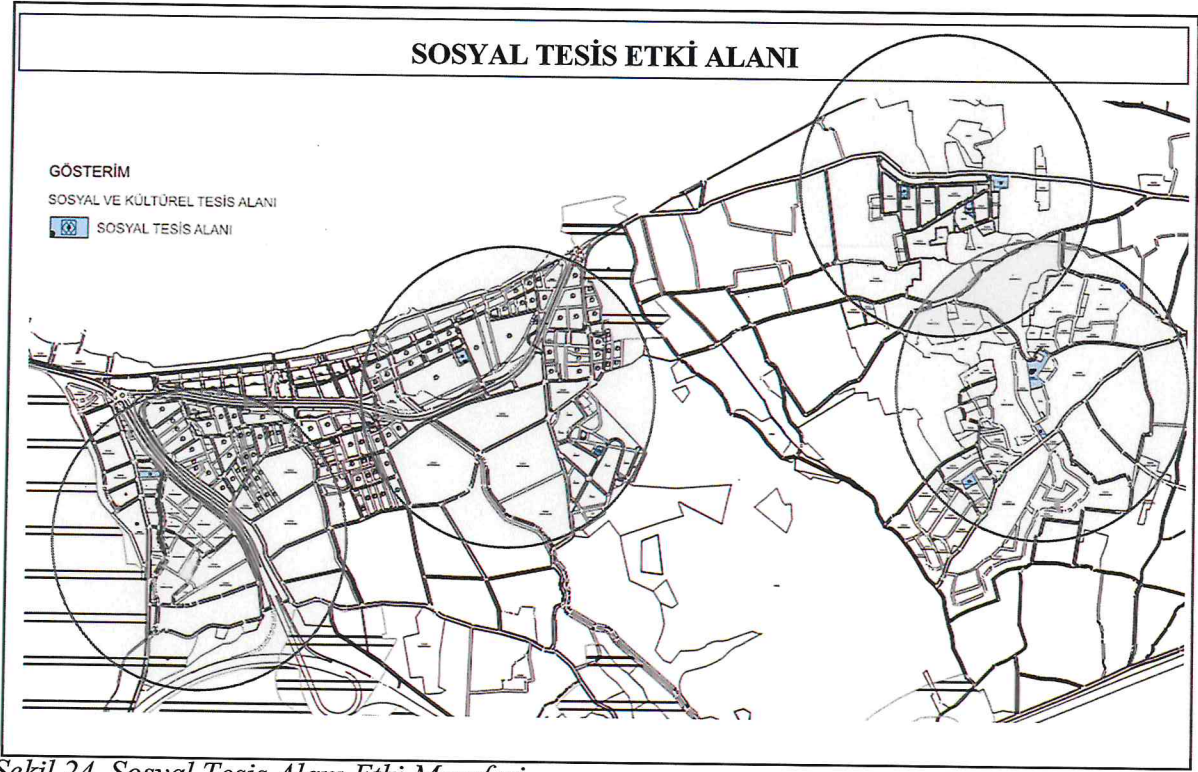


Şekil 23. Sağlık Tesisi Alanı Etki Mesafesi

5.3.4.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

5.3.4.3.1. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Planlama alanı içerisinde toplamda 31051 m² büyüklüğünde sosyal tesis alanı planlıdır. Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse Emsal:0.40, Yençok: 2 kat olarak uygulama yapılacaktır. Projesi Belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.

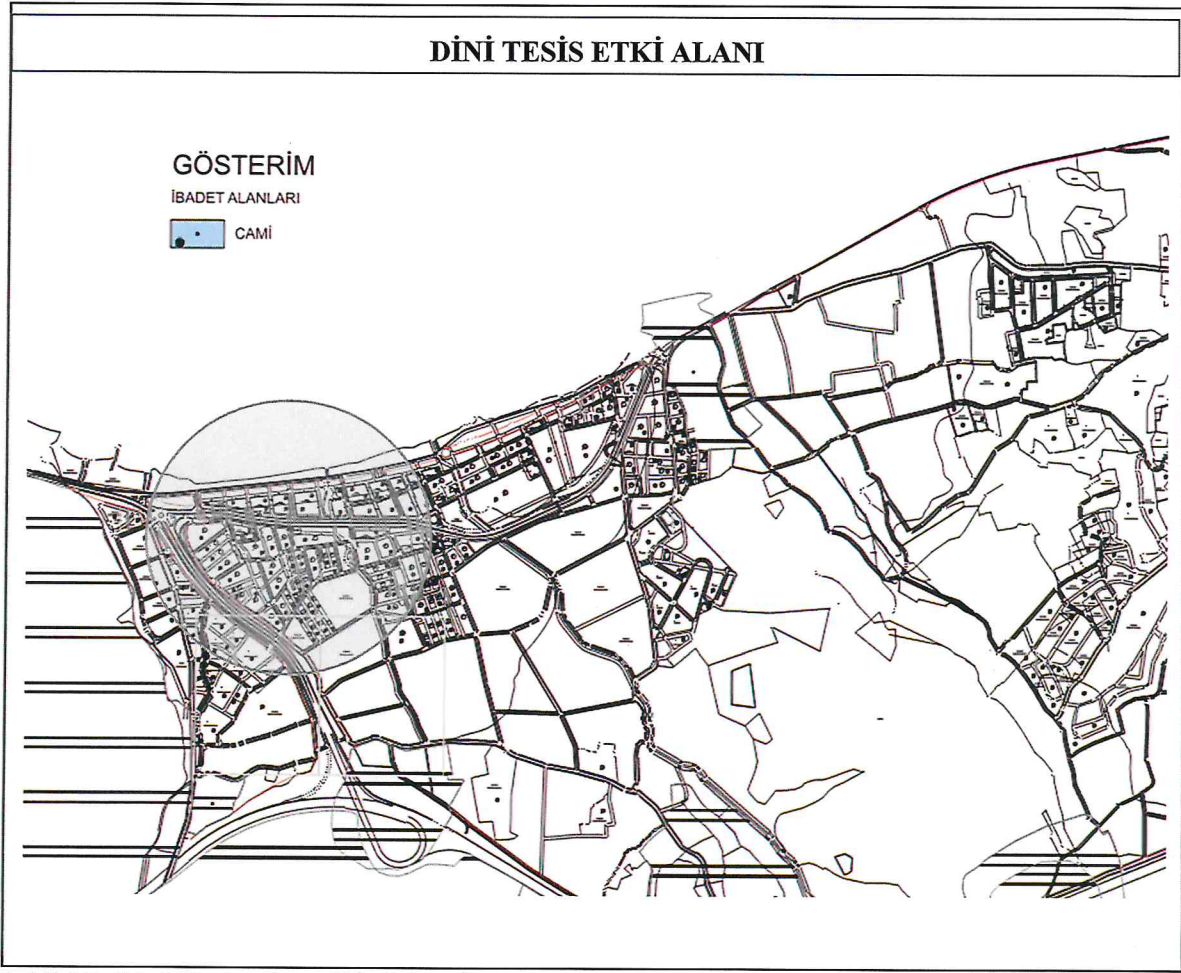


Şekil 24. Sosyal Tesis Alanı Etki Mesafesi

5.3.4.4 İbadet Alanları

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla, alana özel hazırlanacak mimari projesine uygun şekilde planlanan alanlardır. İmar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir. Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda plan sınırı içerisinde ihtiyaç duyulan alanlarda toplam 771 m² büyüklüğünde 1 adet cami alanı planlıdır.

Bu alanlarda planda ayrıca belirtilmemişse maksimum Emsal:0,40 olarak uygulanır. Yapı yüksekliği, yapının niteliği ve teknolojinin gereklerine göre belirlenir. Tek katlı ayrı bina olarak taziye evi yapılabilir.



Şekil 25. Dini Tesis Alanı Etki Mesafesi

5.3.5 Teknik Altyapı Alanları

5.3.5.1 Teknik Altyapı Alanı

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.3.5.2 Trafo Alanları

Trafo alanları teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlara ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Mevcuttaki duruma (Ağaç dokusu, çocuk oyun alanı, eğitim vb.) dikkat edilerek trafo alanı 1 metreye kadar kaydırılabilir.

5.3.5.3 Su Yüzeyi (Dere/Kanal)

Bu alanlar, imar planı içerisinde bulunan dere ve yan kollarının gösterildiği alanlar ile derelerin ilgili kurum tarafından projelendirilmiş olan kanallardır. Dere ve kanalların üstü hiçbir şart altında kapatılmayacaktır. Taşkına maruz alanlarda taşkın risk haritaları göz önünde bulundurulacaktır.

Yapılan düzenlemeler sonrasında oluşan alan kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Planlama Alanı - Alan Kullanımları

ALAN ADI	ORAN	DURUM (m ²)
İBADET ALANI	%0	771 m ²
PARK ALANI	%0.73	323.837 m ²
REKREASYON ALANI	%0.01	4411 m ²
REKREATİF ALANI	%0.03	13.523 m ²
RESMİ KURUM ALANI	%0.02	2664 m ²
SAĞLIK TESİS ALANI	%0.02	12.759 m ²
SOSYAL TESİS ALANI	%0.04	31.051 m ²
PAZAR ALANI	%0.01	5254 m ²
İLKOKUL ALANI	%0.03	19936 m ²
ORTAOKUL ALANI	%0.01	5.570 m ²
LİSE ALANI	%0.03	24.312 m ²
MEVCUT KONUT ALANI	%2.6	2.055.053 m ²
GELİŞME KONUT ALANI	%0.03	26.070 m ²
BELEDİYE HİZMET ALANI	%0.06	49.132 m ²
OTOGAR	%0.01	10000 m ²
TİCARET ALANI	%0.1	79.662 m ²
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	%0.12	97.194 m ²
DEPOLAMA ALANI	%0.02	3899 m ²
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	%0.08	62.324 m ²
İMALATHANE ALANI	%0.03	22.218 m ²
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	%0.08	68.688 m ²

OTEL ALANI	%0	2243 m ²
TARIM ALANI	%12.04	9.520.725 m ²
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	%0.79	623.729 m ²
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	%0.44	349.381 m ²
SU YÜZEYİ	%0.14	112.777 m ²
TEKNİK ALTYAPI	%0.09	67.272 m ²
TRAFO ALANI	%0	1133 m ²
ATIKSU TESİSİ	%0	330 m ²
PASİF YEŞİL	%0.3	233.922 m ²
MEZARLIK	%0.09	67.350 m ²
BİSİKLET PARKI	%0.01	5719 m ²

5.4 Plan Notları

Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan tüm uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulanmakta olan “Urla İmar ve Yapılanma Koşulları”, Urla İmar Planı ile birlikte, plan notları olarak hazırlanmış olan bu notlardan bir bölümü zaman içinde mevzuat ile çelişir duruma gelmiş, bütünlüğünü yitirmiş, bütüncül bir yaklaşımla revize edilmemiştir. Uygulama İmar Planı ve Revizyonu çalışması kapsamında “Urla İmar ve Yapılanma Koşulları” da ele alınarak kapsamlı biçimde revize edilmiş, “Uygulama İmar Planı ve Revizyonu Plan Notları” olarak plan paftaları üzerine aktarılmış ve bu bölümde ayrıca yer verilmiştir.