



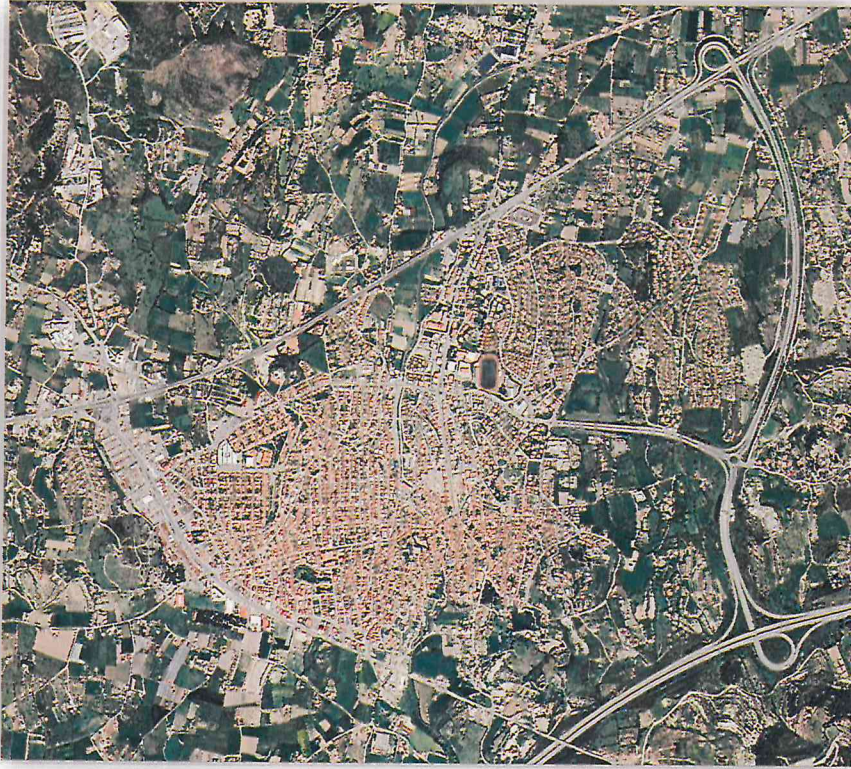
Meclis Karar No : 4. 888
Meclis Kararı Tarihi: 15. 08. 2025



Dr. Cengiz FUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

URLA (İZMİR)

**1/1000 ÖLÇEKLİ MERKEZ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. Planlama Alanının Konumu ve Tanımı.....	3
1.2. İdari Yapı.....	4
1.3. Ulaşım Bağlantıları	4
1.4. İklim Özellikleri	7
1.5. Doğal Yapı	8
1.6. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi.....	9
1.7. Demografik Yapı.....	13
1.8. Sosyo-Ekonomik Yapı	19
1.9. Genel Tarihi Olaylar ve Kentin Mekânsal Gelişimi.....	20
1.10. Genel Çevre Özellikleri ve Çevresel Elemanlar.....	21
2. MEVCUT PLAN KARARLARI.....	23
2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	23
2.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	24
2.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları.....	26
2.3.1. Urla Nazım İmar Planı	26
2.3.2. Urla Uygulama İmar Planı	28
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	29
4. PLANLAMA KARARLARI.....	50
4.1. Revizyon Gerekçeleri.....	50
4.2. Genel Kararlar	51
4.3. Kullanım Kararları	52
4.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar.....	54
4.3.2. Konut Alanları	55
4.3.3. Kentsel Çalışma Alanları	56
4.3.4. Sosyal Altyapı Alanları.....	58
4.3.5. Sağlık Tesisleri Alanları	62
4.3.6. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	63
4.3.7. İbadet Alanları	64
4.3.8. Teknik altyapı alanları	65
4.4. Plan Notları	67

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Konumu ve Tanımı

Urla İlçesi, İzmir il merkezinin batısında, Urla ilçesinin yanı sıra Karaburun ve Çeşme ilçelerinin de içinde konumlandığı, kendi adını taşıyan Yarımada'nın merkezinde yer almaktadır. Planlama çalışmasına konu olan Urla İlçe Merkezi, İzmir-Çeşme otoyolunun kuzeyinde, İzmir-Çeşme karayolunun güneyinde, iki ana ulaşım aksı arasında konumlanmıştır. 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.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu



Kaynak: Google Earth

Planlama çalışmasına konu olan ve Urla Merkez olarak tanımlanan alanlar, 2001 yılında onaylanmış olan 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde, birbirinden kopuk biçimde konumlanan, uygulama imar planı bulunan 9 bölgeden biridir. Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde, Urla Merkez bölümünün yanı sıra bütünlüklü 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunan yerleşik alanlar, Zeytinaları, İskele, Çeşmealtı, İçmeler, Torasan, Gülbahçe, Bademler ve Özbek bölümlerinden oluşmaktadır. Bu alanların yanı sıra nazım imar planı sınırları içinde parsel ölçeğinde ya da parçalar halinde, yerleşik alanlardan kopuk biçimde onaylanmış uygulama imar planlı alanlar da bulunmaktadır. 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının onaylanması sonrasında, uygulama imar planları yargı kararıyla iptal edilmiş olan Zeytinaları bölgesi planları da yeniden hazırlanarak onaylanmış, diğer bölümlerde bütünlüklü revizyon çalışmaları ise gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca 26.12.2001 yılı onaylı Urla Nazım İmar Planı haricinde Urla İlçesi Özbek mahallesi Akkum mevkiinde 14.05.2012 tarihli Özbek mahallesi Akkum Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 23.09.2016 tarihli ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Bademler mahallesinde 17.02.2017 tarihli Bademler mahallesi(Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 16.10.2020 tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Gülbahçe mahallesinde ise Gülbahçe mahallesi ve Karapınar mevkiinde 08.02.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 15.11.2019 tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Bu kapsamda, revizyon imar planı çalışmasına konu olan Urla merkez bölümü, Urla ilçe merkezini oluşturan yapılaşmış kentsel alanlar ile bu alanların çevresindeki sınırlı düzeydeki gelişme alanlarından oluşmaktadır. İlçede yer alan çoğu yapılaşma idari tesis, resmi kurum alanları ve meskun alanların bulunduğu alanları kapsamaktadır.

1.2. İdari Yapı

Planlama çalışmasına konu olan Urla ilçesi, 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.

2004 yılı öncesinde Belediye sınırları Nazım İmar Planı sınırları ile çıkan 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.

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, Hacısa, 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.

Urla İlçesinde merkez mahalleler; Altıntaş, Camiatik, Hacısa, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice ve Yenikent mahalleleridir.

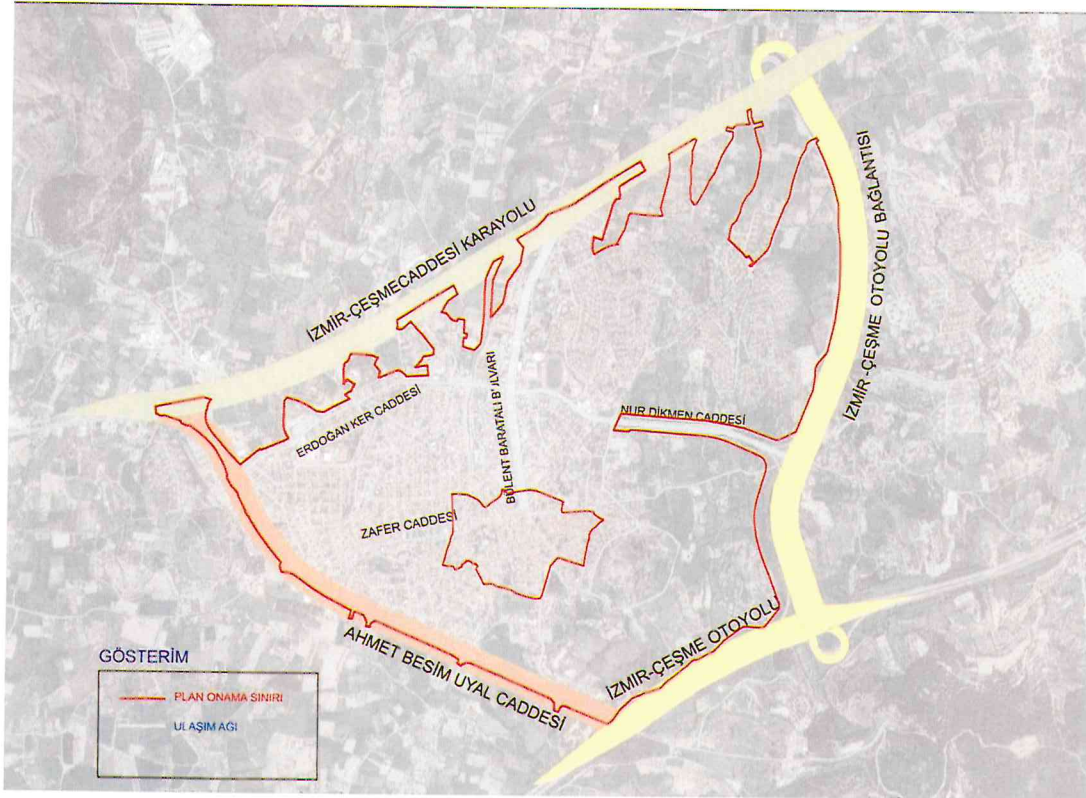
1.3. Ulaşım Bağlantıları

Planlama alanında temel ulaşım biçimi karayolu ulaşımıdır. Kent merkezinin 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.

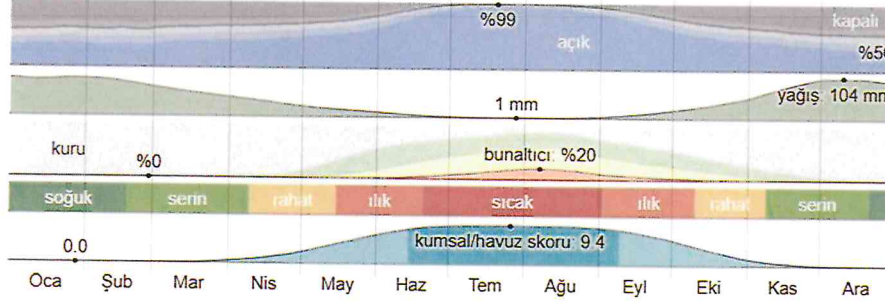


Şekil2. Urla Merkez Mevcut Plan Ulaşım Aksı

Kıyı aksı boyunca uzanan Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarı, Eski İzmir-Çeşme Karayolu ve iki çekirdeği birbirine bağlayan (sahil- urla merkez) Mithatpaşa ve 75. Yıl Cumhuriyet Caddesi en güçlü akslardır. Kıyıyı merkeze bağlayan bu kuzey güney aksı ilçenin merkezinde Zafer Caddesi ile birleşerek kent merkezini çevreler.

1.4. İklim Özellikleri

Planlama çalışmasına konu olan Urla kentinde, içinde yer aldığı Kıyı Ege'de hakim olan Akdeniz iklimi hüküm sürmekte olup yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve yağışlı geçmektedir.



Sıcak mevsim 3,1 ay uzunluğundadır ve 9 Haziran tarihinde başlayıp 13 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 28°C üzerindedir. Urla bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 31°C iken düşük sıcaklık 22°C düzeyindedir.

Serin mevsim 4,0 ay uzunluğundadır ve 25 Kasım tarihinde başlayıp 23 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 16°C altındadır. Urla bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 5°C iken yüksek sıcaklık 12°C düzeyindedir.(<https://tr.weatherspark.com>)

Yağmurlu gün en az 1 milimetre sıvı veya sıvıya eşdeğer yağışın olduğu bir gündür. Urla bölgesinde yağmurlu gün ihtimali yıl boyunca oldukça değişiklik arz etmektedir.

Yağmurlu mevsim 5,5 ay boyunca 3 Kasım tarihinden 19 Nisan tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %17 oranından yüksektir. Urla bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay 9,8 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Aralık ayıdır.

Kurak sezon 19 Nisan tarihinde başlayıp 3 Kasım tarihine kadar 6,5 ay sürer. Urla bölgesinde en az yağmurlu günün olduğu ay 0,3 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Temmuz ayıdır.

Yağışlı günler arasından, yalnızca yağmur, yalnızca kar veya bu ikisinin bir karışımını içeren günler arasında ayırım yapıyoruz. Urla bölgesinde yalnızca yağmurun en fazla sayıda gün olduğu ay Aralık olup, ortalama yağış 9,7 gün düzeyindedir. Bu kategorizasyona dayanarak yıl boyunca görülen en yaygın yağış formu yalnızca yağmur olup 22 Aralık tarihinde %33 ile en yüksek olmaktadır. (<https://tr.weatherspark.com>)

Urla ortalama saatlik rüzgar hızı yıl boyunca önemli oranda mevsimsel varyasyonlar gösterir.

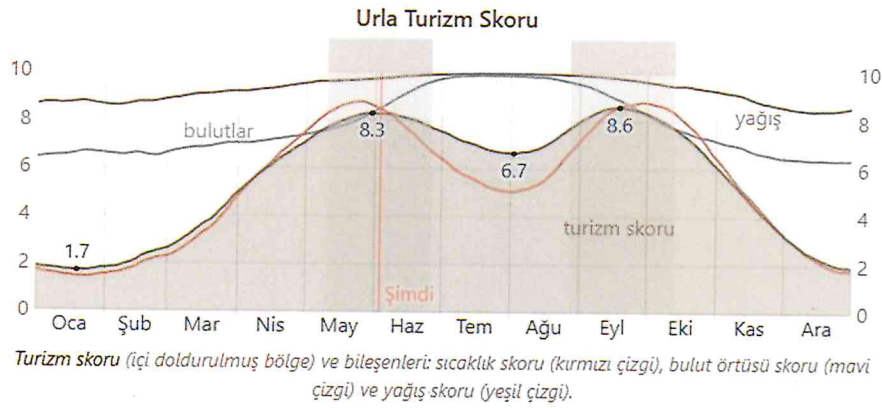
Yılın daha rüzgarlı olan dönemi 17,4 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgar hızıyla 25 Ekim tarihinden 31 Mart tarihine kadar 5,2 ay boyunca sürer. Urla

bölgesinde yılın en rüzgarlı ayı Şubat ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 20,1 kilometre/saat olmaktadır.

Yılın en sakin zamanı 31 Mart tarihinden 25 Ekim tarihine kadar 6,8 ay boyunca sürmektedir. Urla bölgesinde yılın en sakin ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 14,6 kilometre/saat olmaktadır. (<https://tr.weatherspark.com>)

Meteoroloji verilerine göre yıl boyunca yerleşmedeki hâkim rüzgâr yönü kuzey yönünden gelmektedir.

Turizm skoru açık, yağmursuz günleri ve 18°C ila 27°C arasındaki hissedilen sıcaklıkları tercih etmektedir. Bu skora bağlı olarak Urla bölgesini genel açık hava turist aktiviteleri açısından ziyaret etmek için en iyi zamanlar Mayıs ortasından Haziran sonuna ve Ağustos sonundan Ekim ortasına, en yüksek skoru alan ise Eylül ayının üçüncü haftasıdır.



1.5. Doğal Yapı

Urla ilçe merkezi çevresindeki yükseltiler Kocadağ, Veli Dağı, Camiboğazı Tepe, Kıran Dağı, Koraka Dağı, Torasan Dağı, Yağcılar Dağı, Demircili Tepe, Dikmen Dağı ve Sivri Tepe'dir. Kıran Dağı, Urla kent merkezinin güneybatısında, Dikmen Dağı ise güneydoğusunda konumlanmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu bölgede alüvyonal birimlerin gözlendiği alanlarda eğim değeri %0-10 iken, küçük tepelerin bulunduğu alanlarda eğim değeri genellikle %10-30 olup; dere yamaçları gibi lokal bölgelerde eğim değerleri %40'a kadar çıkmaktadır. Planlama alanı tamamıyla eğim değerinin %0-10 olduğu alanda bulunmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanlarda sahip olduğu eğim düzeyi nedeniyle yerleşim amaçlı kullanıma uygun olmayan alanlar bulunmamaktadır.

Bölgede üzerinde bitki örtüsünün yetişmesini sağlayan toprağın niteliği yine topoğrafya ve iklim koşullarına bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. En çok görülen bitki örtüsü fundalık, zeytinlik ve makiliktir. Kızılçamın olduğu yerlerin koru ormanı dışında maki elemanları bulunmaktadır. 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.

1.6. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

“İzmir İli, Urla İlçe Merkezini Kapsayan 733 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” çalışması 27.08.2013 yılında onaylanmıştır. Onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler bölümündeki bilgilere aşağıda yer verilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

1. Çalışmanın amacı; İzmir İli, Urla İlçe merkezini kapsayan yaklaşık 733 ha'lık alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi, bu veriler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesidir.
2. İnceleme alanında, arazi incelemelerinde, derinliği 5.00-15.00 m aralığında değişen 30 adet sondaj, 55 m açılımlı 15 adet yüzey dalgası, 95 m açılımlı 6 adet sismik kırılma ve 10 adet mikrotremor ölçüm çalışmaları yapılmıştır.
3. İnceleme alanının daha önceden onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Hazırlanan bu rapor, inceleme alanının revize imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. İnceleme alanı dahilinde genelde merkezde 1-3 katlı siteler, oteller, okullar, sahil kesimlerde ise çok katlı konutlar bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca, inceleme alanında, 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanı eğim değeri düşük ancak ondüasyonlu bir yapı göstermektedir. İnceleme alanında alüvyonal birimlerin gözlemlendiği alanlarda eğim değeri %0-10 iken neojen kireçtaşlarının mostra verdiği küçük ve yayvan tepelerde eğim değeri genellikle %10-30 olup şevlerde ve dere yamaçlarında olmak üzere lokal alanlarda ise eğim değeri %40'a kadar yükselmektedir.
5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Neojen yaşlı kireçtaşları ile Kuaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır.
6. Sondaj kuyusundan alınan numuneler üzerinde, zeminlerin index özelliklerini belirlemeye yönelik 19 adet doğal su içeriği, 19 adet elek analizi, 19 adet Atterberg Limitleri Deneyi ile 19 adet zemin sınıfı; zeminlerin mekanik özelliklerini belirlemeye

yönelik olarak 10 adet üç eksenli basınç deneyi ve 2 adet Nokta Yükleme deneyi yaptırılmıştır.

7. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (G_{max}) değerleri Alüvyon birimde (Q_{al}) 1654-1674 km/cm^2 aralığında olup zemin “orta sağlam zeminler”, Neojen Kireçtaşı (Nk) kayma modülü değerleri 5967-12301 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Sağlam zeminler/Çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında elastsiste modülü (E_d) değerleri Alüvyon birimlerde (Q_{al}) 2626-3620 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Orta sağlam zeminler”, Neojen kireçtaşı (Nk) elastsiste modülü değerleri 16893-33423 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Sağlam zeminler/Çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
8. İnceleme alanında gözlenen Neojen kireçtaşı “süreksizlik düzlemleri bulunan ayrılmış çimentolu tortul kayaçlar” olarak alüvyon birim ve ayrışma zonu ise “Katı kil ve siltli kil” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin V_{s30} hız (NEHRP) değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Alüvyon birim ve ayrışma zonunun, zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3; killi kireçtaşlarının zemin grubu B, yerel zemin sınıfı Z2’dir.
9. İnceleme alanında alüvyon birimde açılan sondaj kuyularında -3.00/-6.50 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren dere bulunmamakta olup mevsimsel akış gösteren birçok dere bulunmaktadır.
10. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, “*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)*” hükümlerine uyulmalıdır.
11. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak rapora konu alan “Önlemler Alanı” kategorisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler ve tehlike faktörleri göz önüne alındığında inceleme alanı 2 alt kategoriye ayrılmıştır:
 - Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)
 - Mühendislik Problemleri Açısından Önlemler Alanlar (ÖA-5.1)

Önlemler Alanı 2.1 (ÖA-2.1): Bu alanlar jeolojisini, Neojen yaşlı killi kireçtaşlarının oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak %10’ dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibarıyla heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrılmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerinin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime

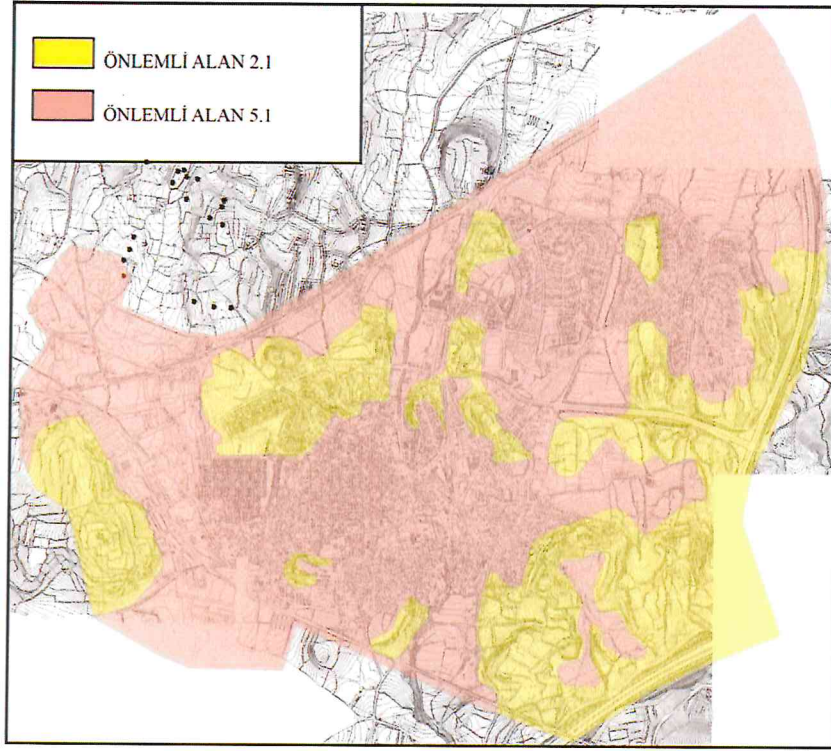
uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayırtlanmıştır. Ekli haritalarda da *ÖA-2.1* simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma yapılan ile korunmalı, yüzey ve atık sulan drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSİ'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statığıne yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon ve killi kireçtaşlarının tamamen bozuşmuş ve zemin niteliği taşıyan seviyelerinin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlarda şişme problemi "düşük-orta-yüksek-çok yüksek derecede" beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda 3.0-6.50 m derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmiştir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar *Önemli Alan-5.1* olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında *ÖA-5.1* simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme - büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
 - Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
 - Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
 - Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
 - Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
 - Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için hazırlanacak zemin etüt raporunda, temel derinliği ve temel tipi belirlenmeli, yapı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
12. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılar için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.
13. Bu çalışmanın amacı; “İzmir İli, Urla İlçe Merkezini Kapsayan 733 Ha’lık Alanın 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.

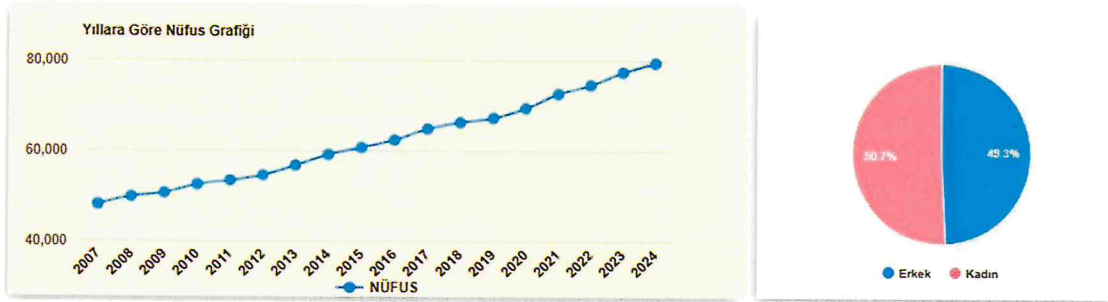


Şekil 4. Yerleşime Uygunluk Durumu

1.7. 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 nüfustur.

İZMİR URLA NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Şekil 5. Urla İlçesi Nüfusu Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılım Grafikleri

Nüfusun yıllar içindeki değişimine bakıldığında, 2007 yılından bu yana İzmir il nüfusunda olduğu gibi ilçe nüfusunun düzenli biçimde artışta olduğu görülmektedir. Planlama alanını oluşturan mahallelerde yaşayan nüfusun da 2007 yılından bu yana düzenli artış eğiliminde olduğu görülsede, 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.

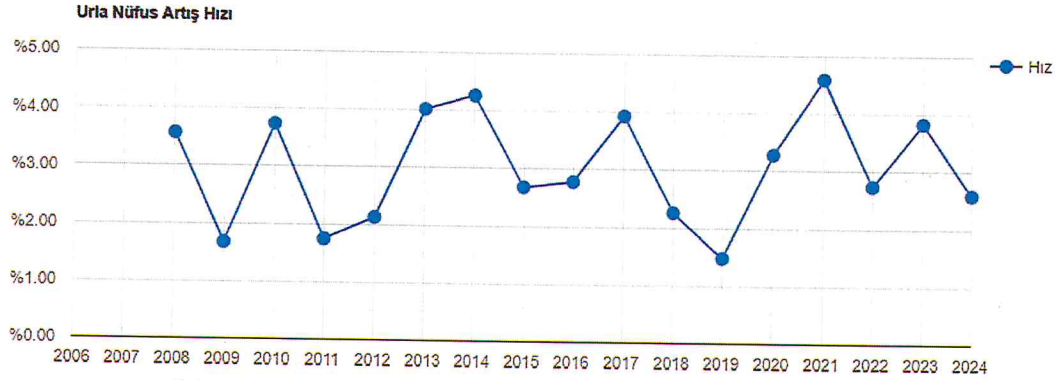
Diğer yandan, Urla ilçe nüfusunun İzmir il nüfusu içindeki payı da geçen yıllarda düzenli olarak artmaktadır. Bu durum, Urla'nın İzmir geneline göre daha yüksek oranda göç aldığını göstermektedir. İzmir'den ya da başka kentlerden Urla'ya yönelen nüfustan kaynaklı artışının büyük bölümünün Urla Merkez 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 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 6. Urla İlçesi ve Planlama Alanında Nüfusun 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.

YIL	ERKEK	KADIN
2007	25100	22958
2008	25694	24080
2009	25741	24868
2010	26710	25790
2011	26893	26524
2012	27655	26901
2013	28977	27774
2014	30181	28985
2015	30832	29918
2016	31468	30971
2017	32818	32077
2018	33397	32963
2019	33716	33623
2020	34820	34730
2021	36339	36402
2022	37279	37457
2023	38420	39179
2024	39208	40402

Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımına bakıldığında ise; Aktif nüfus olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun toplam içindeki oranı % 70 düzeyindeyken, ilçe nüfusu içinde 15 yaş altı genç nüfusun oranı yaklaşık %15, 65 yaş üstü nüfus oranı da yaklaşık %15'tir. Urla ilçesinde nüfusun yaş bağımlılık oranlarına bakıldığında, genç yaş bağımlılık oranının %21 ve yaşlı nüfus bağımlılık oranının %22 olduğu görülmektedir.

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.

Tablo.2 Urla Merkez Nüfusu Değişimi

YIL	Urla Merkez Nüfusu (TÜİK)
2007	19696
2008	20219
2009	20312
2010	20740
2011	20981
2012	21415
2013	21350
2014	21741
2015	22143
2016	22352
2017	22480
2018	22458
2019	22788
	Merkez NİP- 25122 kişi
2020	23292
2021	23565
2022	23720
2023	23866
2024	24117

Urla merkez ilçede yeni otobanın ve üniversitenin yapılmasıyla kır-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 edilen Urla'nın zamanla rekreasyon ve eğitim gibi yeni işlevlerin eklenmesiyle, kent ve kır ilişkisinin yeniden okunması gereken yerlerden biri olmuştur. Önceki yıllarda gördüğümüz sadece yaz donemi 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 seçilebilirlik değerlerini artırmıştır. (*Değişen Kır Kent İlişkisi ve Bölgesel Kentleşme, İzmir- Urla Örneği, Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu*)

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.**

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 edilmektedir. Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 4 etapta oluşmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna konu alan, İçmeler ve Merkez mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Urla(1.etap) Nazım İmar planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Gelişme Konut Alanları	Minimum Parsel Büyüklükleri	Parsel Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Gelen Nüfus		
E:0.15 - Yençok 2 KAT	1000 m ²	6	12	31		
A-2 - E:0.30	500 m ²	71	143	371		
A-2 - TAKS:0.25/KAKS:0.50	(Min. parsel cephe ve derinlik şartına göre hesaplandığında) 290 m ²	423	846	2199	NİP Projeksiyonuna Göre Fark	2024 Yılı Merkez Nüfusuna göre Projeksiyon Nüfusu Farkı
TOPLAM		500	1001	2602	772	1597

Urla Merkez Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonu TÜİK verilerine göre 2020 yılında 25.122 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde toplam gelen nüfus ve 2024 TÜİK nüfusu toplamı 26,719 kişi olarak planlanmaktadır. Buna göre 2024 yılı merkez nüfusuna göre projeksiyon nüfusu farkı 1597 kişi olarak belirlenmiştir.

Urla İlçesi Gelişme Konut Alanlarına Yönelik Nüfus ve Yapılaşma Değerlendirmesi

Tabloda sunulan veriler, planlama alanı içerisinde bulunan farklı gelişme konut alanlarının mevcut plan kararları ve nüfus projeksiyonları üzerindeki etkilerini analiz etmek amacıyla hazırlanmıştır. Özellikle parsel sayıları, bağımsız bölümler, yapılaşma koşulları ve bu alanlara yerleşecek tahmini nüfus üzerinden plan ve uygulama arasındaki uyum değerlendirilmiştir.

a. Yapılaşma Tipleri ve Nüfus Kapasitesi

Gelişme alanlarında farklı Emsal (E) ve TAKS/KAKS değerlerine sahip üç ana konut tipi planlanmıştır.

- E:0.15 - En çok 2 Kat: Toplam 6 parselde 12 bağımsız konut birimi ve 31 kişilik nüfus.
- A-2 - E:0.30: 71 parselde 143 konut birimi ve 371 kişilik nüfus.
- A-2 - TAKS:0.25 / KAKS:0.50: 423 parselde 846 konut birimi ve 2199 kişilik nüfus.

Toplamda 500 parselde 1001 konut birimi yer almakta ve bu alanlara yerleşecek toplam nüfus 2602 kişi olarak öngörülmektedir.

b. Nüfus Projeksiyonu Farkları

- NİP (Nazım İmar Planı) projeksiyonuna göre **772 kişilik bir artış** söz konusudur.
- 2024 yılı merkez nüfus projeksiyonuna göre bu fark **1597 kişidir**.

Planlanan yapı yoğunluğu ve konut üretimiyle ortaya çıkacak nüfus, mevcut projeksiyonların üzerinde seyretmektedir. Bu durum, altyapı, ulaşım, sosyal donatı gibi kamusal hizmetlerin güncellenmesini zorunlu kılmakla beraber, mevcut plan kararları çevresel sürdürülebilirlik açısından bu değerlere paralel olarak sosyal ve fiziksel altyapı öngörülerek planlanmıştır. Bölgeye yönelik konut üretimine odaklanan bir gelişmenin yanı sıra aynı zamanda nitelikli yaşam çevresi sunacak sosyal ve kamusal alanlar da yerel düzeyde planlama kararlarının nüfus dinamikleriyle entegrasyonunun sağlanması hedeflenerek bütüncül bir planlama yaklaşımı sağlanmıştır.

1.8. 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. Turizmin gelişmemesinin en önemli nedenlerinden biri, turizm sektöründe çok gelişmiş Çeşme gibi bir yerleşmeye olan yakınlık olsa da, turizmin

gelişmesinde engel oluşturan ikinci neden ise Urla sahillerinin daha çok ikinci konutlar tarafından doldurulmuş olmasıdır. Küçük sanatlar sektöründeki gelişmenin önündeki engel ise İzmir’de bu sektörün çok fazla gelişmiş olması ve İzmir’e yakınlık olarak görülebilir.

1.9. 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. Yunanistan’dan gelen Aka ve Dor göçmenleri ile Urla’nın halkı, dünyanın hayran kaldığı İyon şehirlerinden biri olan Klazomenai’yi kurmuşlardır. Oniki İon kenti arasında anılan Klazomenai kentinin kalıntıları denize komşu tarlalarda ve kıyıya yakın Karantina Adası üzerinde bulunmaktadır.



Şekil 7. Klazomenai kenti ve kuruluşu

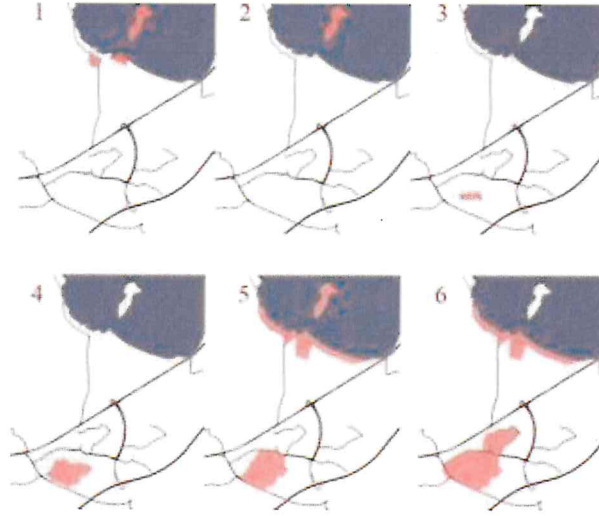
Cumhuriyet’in kuruluşundan sonra İzmir’e bağlı bir ilçe merkezi olan Urla’da belediyenin ilk kuruluşu 1866 yılına tarihlenmektedir. 1879 tarihli Aydın Vilayet Salnamesi’nden Urla Belediyesi’nin faaliyette olduğu anlaşılmaktadır.

Planlama çalışmasına konu olan Urla ilçe merkezi, ilçe sınırları içindeki Klazomenai kentinin ortadan kalkmasından sonra kentsel yapılaşmaların ilk oluştuğu bölümdür. Zaman içinde ilçenin kuzey sahillerinde bulunan Zeytinalanı, İskele, Çeşmealtı ve İçmeler bölgelerinde de kentsel gelişmeler yaşanmıştır.

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

Sonuç olarak, yaşanan tarihi olaylar ve Urla kentinin mekansal gelişimi birbirinden ayrılamaz bir bütündür. Kentte yaşanan olaylar ve mekansal gelişim birlikte anlatılmaya çalışılmıştır. Tarihi dönemlerinin ve kırılma noktalarını oluşturan olayların bilinmesi, araştırmanın odaklandığı kent gelişiminde farklılaşan dokuların tespitinde yardımcı olmuştur.



Şekil 12. Yıllara göre yerleşim yeri izi. Sırasıyla; 1- Antik dönem, 2- Pers işgali dönemi, 3- Halkın ana kara içlerine taşınması, 4-1969, 5-1984, 6-2020 yerleşim izleri. (Milioris, 2002).

2004 yılı öncesinde, ilçe merkezi çevresinde belirlenmiş belediye sınırları içinde yetkili olan Urla Belediyesi 23 Temmuz 2004 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 5216 sayılı ‘Büyükşehir Belediyesi Kanunu’ ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine katılmış, belediye sınırları İzmir Valilik Merkezi’nden 50 km uzaklıkta belirlenen sınıra kadar uzatılmıştır.

5216 sayılı ‘Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nda değişiklik yapılmasına ilişkin 12.11.2012 tarihli 6360 sayılı Kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il genelini kapsayacak biçimde genişletilirken, Urla Belediyesi sınırları da ilçe genelini kapsayacak biçimde genişletilmiştir.

1.10. 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 8415 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları genişletilmiştir. Bu alanlara ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planları yapılmıştır.

Kentin İçmeler bölgesinde 17.10.1996 tarih ve 6442 sayılı karar ile 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı ve Torasan bölgesinde ise 06.10.1995 tarih ve 5932 sayılı karar ile 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırı belirlenmesine ilişkin kararlar 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 çamlı 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.

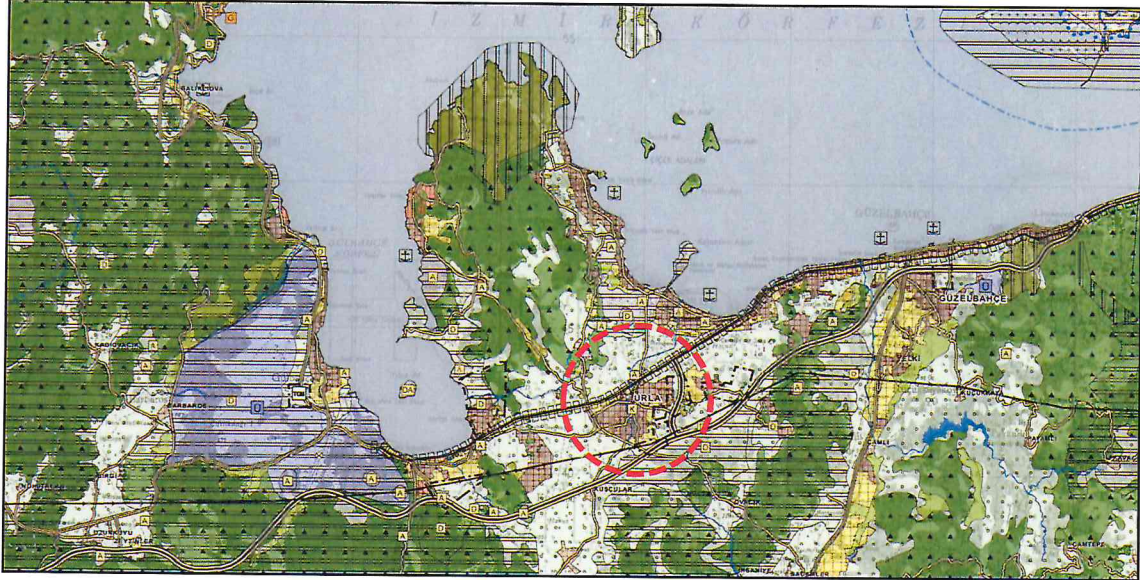
2. MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1. 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 12: İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

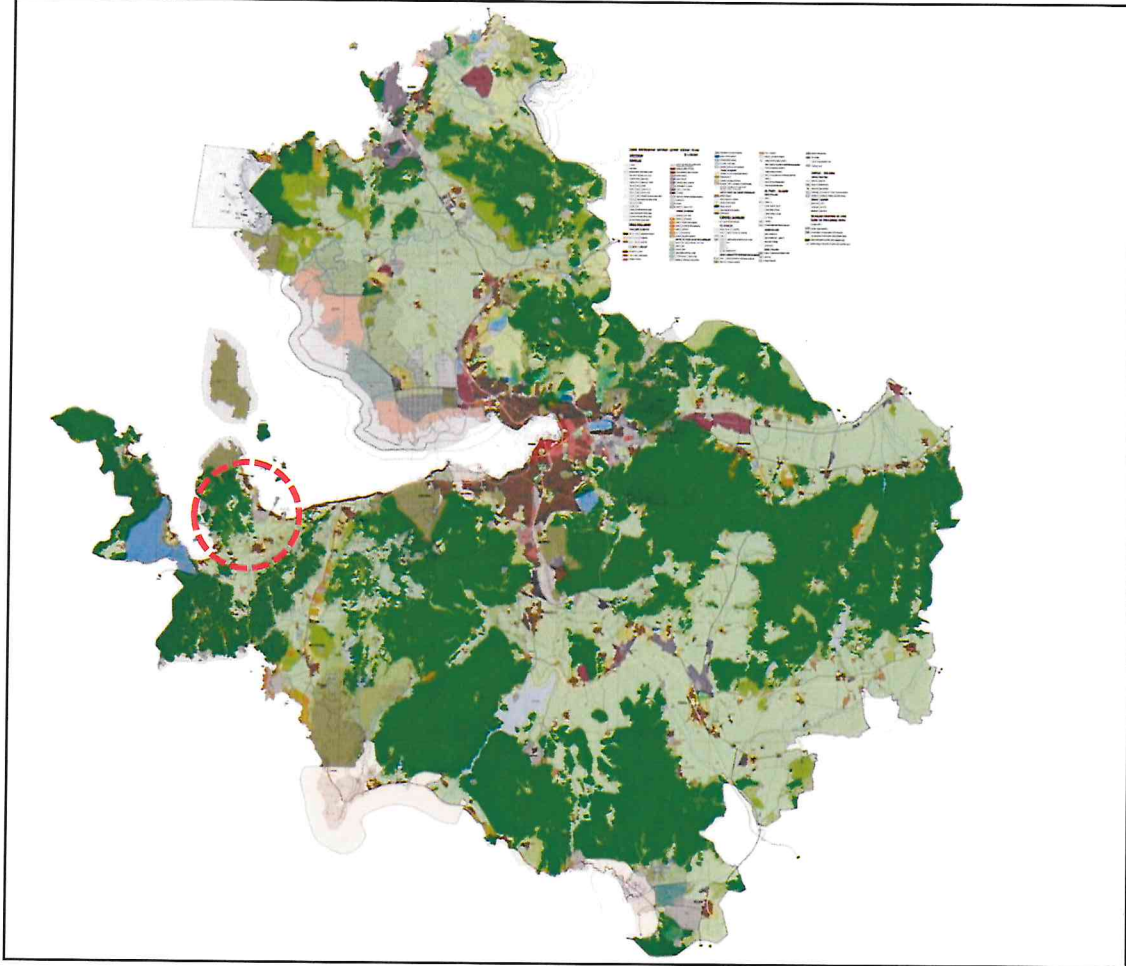


Planlama alanını oluşturan Urla kent merkezi, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda *kentsel yerleşik alan* ve *kentsel gelişme alanı* olarak tanımlanmıştır. Planlama alanının çevresindeki alanlar söz konusu çevre düzeni planında *tarım arazisi* olarak tanımlanırken;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

2.2. 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. ,

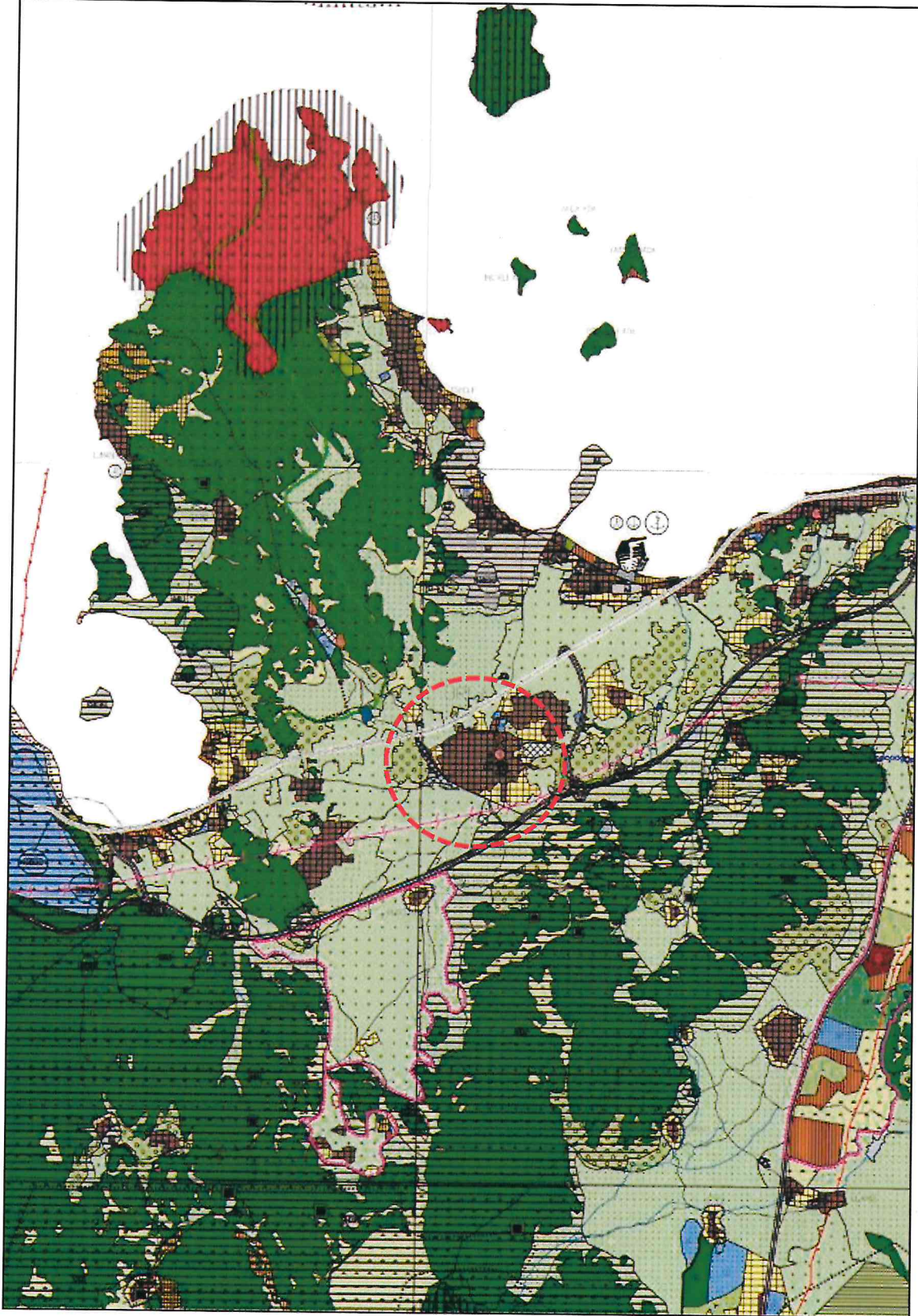
Şekil 13: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



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



2.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları

2.3.1. Urla Nazım İmar Planı

Urla kent bütünü için ilk olarak 1984 yılında onaylanan Nazım İmar Planı, kentin sınırları içine 1987 yılında dahil edilen Zeytinalanı ve Çeşmealtı yerleşmeleri nedeniyle değişime uğramıştır. 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. Büyükşehir Belediyesi uygulaması öncesinde var olan 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 “Zeytinalanı” 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.

Söz konusu planda mevcut ve gelişme konut alanları üç farklı yoğunluk grubunda değerlendirilmiştir. Mevcut nazım imar planında yerleşik konut alanlarından; maksimum KAKS değeri 0.40’dan az olan alanlar düşük yoğunluklu, KAKS değeri 0.40-0.80 arasında olan alanlar orta yoğunluklu ve KAKS değeri 0.80-1.20 olan alanlar yüksek yoğunluklu konut alanları olarak tanımlanmıştır. Gelişme konut alanları ise; maksimum KAKS değeri 0.15’den az olan alanlar düşük yoğunluklu, KAKS değeri 0.20-0.50 arasında olan alanlar orta yoğunluklu ve KAKS değeri maksimum 0.50 ve 0.50’den fazla olan alanlar yüksek yoğunluklu konut alanları olarak tanımlanmıştır.

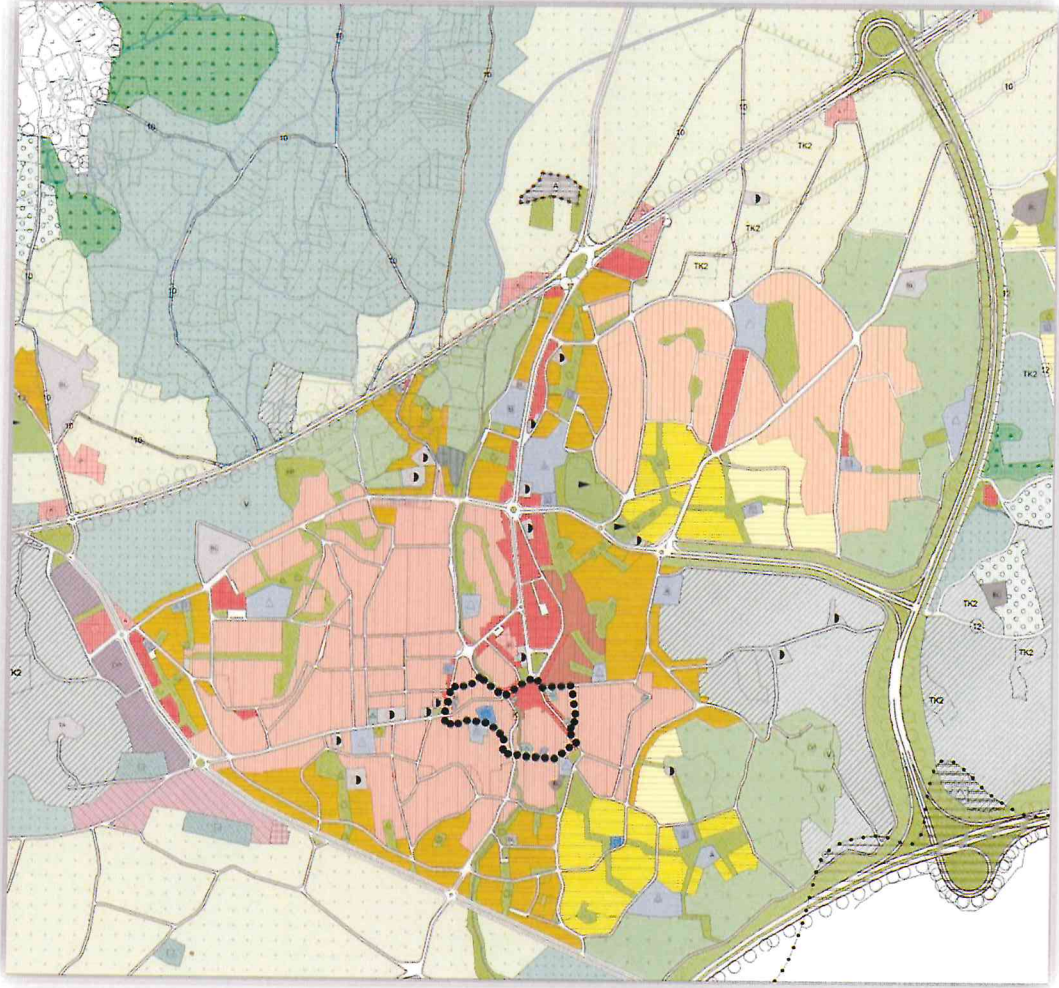
Mevcut nazım imar planında, tarım alanları için minimum ifraz 5000 m² olarak belirlenirken, içinde konuta ayrılan KAKS 0.05’i aşmamak koşulu ile her türlü tarımsal yapı kullanımı için azami KAKS 0.20 ve tek katı aşmayan yapı yapılması koşulu getirilmiştir. Tarım alanları; 1.derece tarımsal niteliği korunacak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

Onaylı 1/5.000 ölçekli 1. Etap Urla Revizyon Nazım İmar Planının, planlama çalışmasına konu olan Urla ilçe merkezini içeren bölümü aşağıda verilmiştir.

Şekil 15. Mevcut Urla Nazım İmar Planı - Kent Merkezi Bölümü



2.3.2. Urla Uygulama İmar Planı

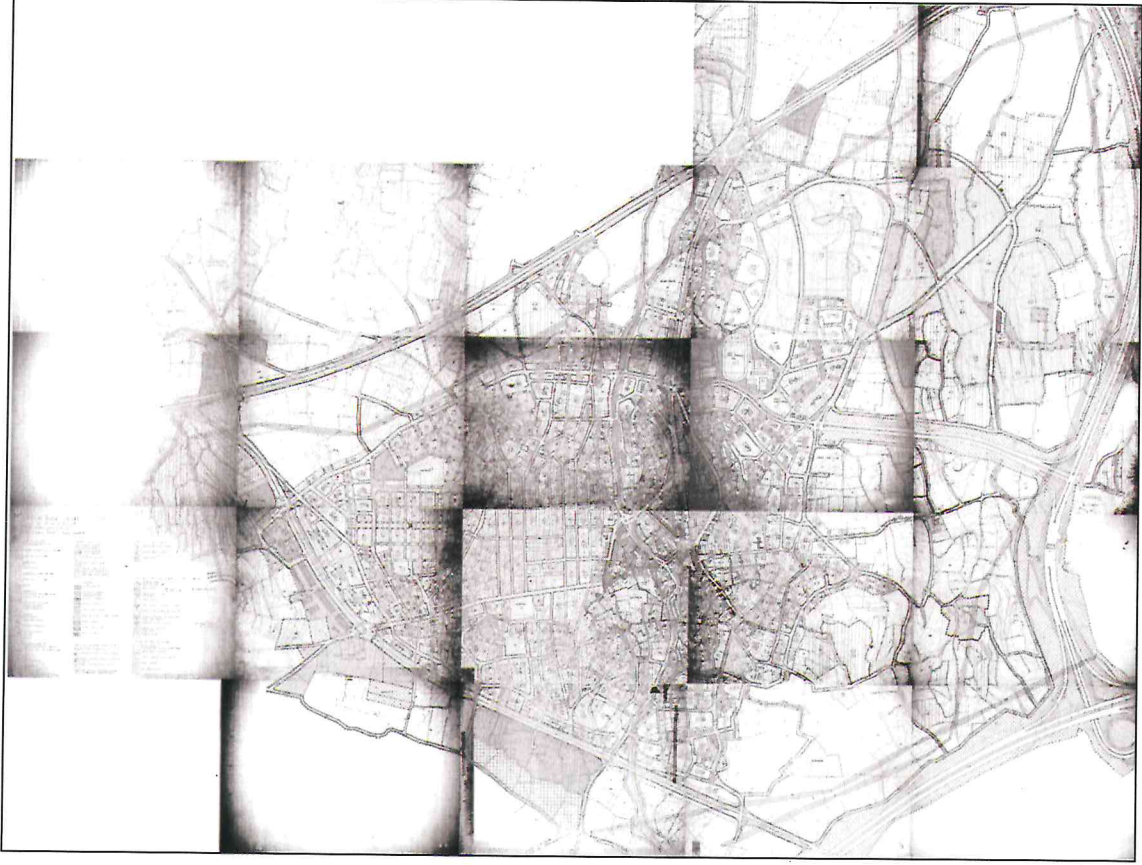
Büyükşehir Belediyesi uygulaması öncesinde var olan Urla Belediyesi sınırları içinde, tarım ve orman alanları dahil, tüm alanları kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunsa da, bütüncül bir uygulama imar planı bulunmamaktadır. Uygulama imar planları Urla Merkez, Zeytinalanı, İskele, Çeşmealtı ve İçmeler bölgeleri için parçalar halinde hazırlanmış, planların onaylanması 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.

Bütüncül Nazım İmar Planı bulunsa da, uygulama imar planlarının parçalı olması, arada kalan özel mülkiyete konu tüm alanların, nazım imar planı kararları doğrultusunda mevzii olarak planlanabilir alanlar olarak görülmesi, uygulama imar planlarının sınırlarında belirsizliklere neden olmuştur. Bu nedenle, revizyon imar planı çalışması yapılan Urla merkez kesimi uygulama imar planlarının belirlenmiş tanımlı bir sınırı bulunmamaktadır.

Ayrıca revizyonu yapılan Urla Belediye meclisinin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar planı plan notları, aynı dönemde yapılmış olan 1/1000 ölçekli Çeşmealtı Revizyon İmar Planı, Zeytinalanı Kıyı Bölümü Revizyon İmar Planı, Zeytinalanı Kıyı Arkası Revizyon İmar Planı, İskele Revizyon İmar Planı, İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planı ve Torasan Mahallesi İmar Planı ile birlikte plan notlarında yapılan değişikliklerde söz konusu imar planları kararları da gözetilmiştir. Bu kapsamda Merkez Revizyon İmar Planında planlanmasa dahi plan notlarında yapılaşma koşulları daha geniş kapsamda ele alınmıştır.

Şekil 16. Mevcut Urla (Merkez) Uygulama İmar Planı



3. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir Valiliği , İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü;

E-18898925-952.01.04.04-1007525 sayılı 08.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

İzmir ili, Urla ilçesi, Merkez Mahalleleri kapsayan ve sınırları ilgi yazı ekinde gönderilen alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; "Afete Maruz Bölge" kararına rastlanılmamıştır.

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

26106802-045-E.2949592 sayılı kurum görüşüne göre;

Koordinatları gönderilmiş olan ve imar planları yapmak için görüş talep edilen İzmir ili Urla ilçesi Merkez Mahalleleri kapsayan alanda, kuruma ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı;

E-44334596-455.99-61177 sayılı kurum görüşüne göre;

Bölgede yapılması planlanan söz konusu imar planı revizyon çalışmalarının mevcut usuller ile Kuruluşun sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir.

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

E-54495999-754-4784671 sayılı kurum görüşüne göre;

1. “Görüş istenilen alanda İdareye ait mevcut veya planlanan sulama, gölet vb. tesis bulunmamaktadır.
2. Konu dere yatakları ve taşkın yönü ile incelendiğinde;. görüş istenilen alan, planlı ve yapılaşma olan yerleşim alanında kaldığı için ilgi (b) ve (c) yazılar doğrultusunda Bölge Müdürlüğümüz ile İZSU Genel Müdürlüğü arasında yapılan mutabakat gereği konunun İZSU Genel Müdürlüğünce değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.
3. Görüş istenilen alan, 05.05.2018 tarihli ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltısuları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede 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.

4. 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” görüşü belirtilmiştir.

Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü;

“6200 Sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunu ile taşkın sular ve sellere karşı koruyucu tesisler meydana getirilmek görevi DSİ'ye

verilmekle birlikte, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile derelerin ıslahını yapmak görevi Büyükşehir ve İlçe Belediyelerine verilmiştir.

İdare tarafından Bölge Müdürlüğü sorumluluk sahasında bulunan İzmir, Manisa, Uşak illerini kapsayan Küçükmenderes, Gediz, Kuzey Ege Havzaları ve kısmen Büyükenderes Havzasında taşkın kontrol amaçlı çalışmalar yapılmaktadır. İmarlı sahalardan dışında ve yapılaşmanın bulunmadığı alanlarda dere yataklarına yapılan müdahalelerin tespiti ve men-i yönünde çalışmalar da İdaremizce yürütülmektedir.

Büyükşehir Belediyelerinden ise özellikle imarlı sahalarda ve mevcutta yapılaşma olan alanlar içerisinde kalan dere yataklarının ıslahına yönelik çalışma yapılması beklenmektedir. Bu bağlamda, ilgili Belediyeler ve yetki verdikleri Su ve Kanalizasyon İdarelerince imarlı sahalardan ve yapılaşmanın bulunduğu alanlarda bulunan ve çeşitli kullanım amaçları oluşturmak maksadıyla üzeri kapatılmış olan dere yataklarının üzerinin açılarak uygun kesite getirilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca, yetersiz kesite sahip geçiş yapıları tespit edilerek uygun kesitlerde olacak şekilde yenilenmeli ve dere yatağı içerisinde geçirilen boru hatları ve her türlü müdahale tespit edilerek dere yatağı hidrolik akış kesitini daraltmayacak ve taşkına neden olmayacak şekilde deplase edilmeli ve yatak dışarısına çıkarılmalıdır.

Yukarıda açıklanan tespit ve çözüm önerileri, konu ile ilgili teknik kriterler, genelge, yönetmelik ve kanunlar çerçevesinde oluşturulmuştur,” görüşü bildirilmiştir.

Gediz Elektrik Dağıtım;

Evrak PIN Kodu: 49313 sayılı kurum görüşüne göre;

“Mevcutta tesis edilmiş olan ve Şirketimizce hazırlanan uzun vadeli master plan çalışması kapsamında belirlenen trafo alanlarının Revizyon İmar Planına işlenmesi talep edilmektedir. Ek:1’de imar planına işlenmesi talep edilen trafo alanlarının uydudaki konumu gösterilmiştir....Urla İlçesinde Tesis Edilen Tüm Trafolar; Mevcutta tesis edilmiş olup revizyon imar planına işlenmemiş trafo alanlarını ifade etmektedir. Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde mevcut durumda tesis edilmiş 42 adet trafonun 6m x 4m boyutlarında imar planına işlenmesi talep edilmektedir. Talep Edilen Ek Trafo Alanları; Kurum tarafından hazırlanan uzun vadeli master plan çalışması kapsamında belirlenen 25 adet trafo alanlarını ifade etmektedir. 1 numaralı talebin 15m x 9m boyutlarında, kalan 24 adet trafonun ise 8m x 4m boyutlarında imar planına işlenmesi” talep edilmektedir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü;

E-73133786-754-8238270 sayılı ve 25.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

“... mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan incelemede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılması planlanan sınırlar içerisinde mülkiyetleri İdaremize ve Maliye Hazinesine ait üç adet spor tesis alanının bulunduğu bu alanların ise onaylı Nazım imar planında "spor tesisleri alanı" kullanımında kaldığı, yine İdaremiz adına tahsisli olan ve

üzerinde gençlik merkezi yapılmak üzere işlemlere başlanan Yenikent Mahallesi 3302 ada 4 parsel numaralı taşınmazın ise "sosyal tesis" kullanımında olduğu tespit edilmiştir.

Mülkiyeti Belediye Başkanlığınız ile İdaremize ait 2.350,17 m² yüzölçününe sahip Yenikent Mahallesi, 3302 ada 4 parsel numaralı taşınmazda bulunan 2.245,40 m²'lik Belediye hisseniz üzerinde gençlik merkezi yapılması amacıyla 09.08.2022 tarihinde İdaremiz adına tahsis edilmiş, tahsis doğrultusunda gençlik merkezi yapılabilmesi için İdaremizce arsanın zemin etüdü yapılmış, TUS dosyası ve projeleri hazırlanarak Belediyenize iletilmiş, söz konusu işin 23.05.2024 tarihinde ihalesi yapılarak, 27.06.2024 tarihinde yükleniciye yer teslimi yapılmıştır. İdaremiz tarafından gençlik merkezi yapımı için yatırım yapılan 3302 ada 4 parsel numaralı taşınmazın, kamu zararına sebebiyet verilmemesi için, "Sosyal Kültürel Tesis" olan plan kararının devam ettirilmesi, üzerinde spor tesislerinin bulunduğu, Yenikent Mahallesi 3299 ada 2 parsel, 3285 ada 1 parsel ile Hacısa Mahallesi 881 ada 1 parsellerin onay imar planında "Spor Tesisi" olan plan kararlarının devam ettirilmesi ve yeni önerilecek spor alanlarının kamulaştırma davalarına sebebiyet verilmemesi için Maliye ya da Belediye mülklerinden verilmesi şartlarıyla 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı doğrultusunda Belediyenizce çalışmaları yürütülen 1/1000 ölçekli Urla Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunun yapılması Kurumumuzca uygun mütalaa edilmektedir." görüşü bildirilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğü ;

E-80560737-81720-2024070816080839094 sayılı ve 08.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

"Bahse konu plan onama sınırları içinde kalan ve kurumumuza tahsisli taşınmazlardan, üzerinde halen Urla İlçe Emniyet Müdürlüğü ve Şehit Fatih DİK PMA binası bulunan Yeni Mahalle 165 ada 17 parsel numaralı taşınmazın halihazırda olduğu gibi "Resmi Kurum Alanı" vasfının korunması, Camiatik Mahallesi 4118 ada 6 parsel numaralı taşınmazın ise "Resmi Kurum Alanı" olarak ayrılması önem arz etmektedir. Ayrıca anılan bölgenin artan nüfusu ve gelecek dönemlerdeki ihtiyaçları da göz önüne alındığında planlama sınırı içinde kalan, 1000-1500 m² inşaat yapılabilecek ve kamulaştırma gerektirmeyen bir taşınmazın "Resmi Kurum Alanı" olarak ayrılması gerektiği.." belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Jandarma Komutanlığı;

E-46372335-756.01-32135659 sayılı ve 24.09.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

1. İzmir İli, Urla İlçesi, Rüstem mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait, " İçişleri Bakanlığına" (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli 4205 ada 10 numaralı parsel üzerinde Urla İlçe J.K.lığına ait hizmet binası ve eklentileri konumlu bulunmakta olup söz konusu taşınmaz üzerinde boş durumdaki alana görevli jandarma personellerinin barınma ve iskan ihtiyaçlarının karşılanması maksadıyla acil olarak lojman yapılması planlanmaktadır.

2. Söz konusu taşınmaza ait güncel imar durumunda mevcut emsal oranının (1) olup, emsal oranının (2)'ye çıkarılması için Urla İlçe Belediye Başkanlığından ilgi (a) ile talep edilmiştir. 4205 ada 13 parseldeki taşınmaz Urla İlçe Belediye Başkanlığına tahsisli bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli uygulama -imar planı revizyonu çalışmasında "Askeri Tesis Alanı" olarak planlanması sonucunda Belediyemizce mağduriyet yaratılacağı ilgi (b) ile bildirilmiş ve yazınızdan anlaşıldığı üzere Milli Savunma Bakanlığı'nın kullanımında bulunan mülkiyeti Hazineye ait Sıra Mahallesi, 2550 ada 1 parsel ile takasa konu olması istenilmektedir.
3. Yukarıda mülkiyet bilgileri yazılı söz konusu taşınmaz Milli Savunma Bakanlığının tahsisinde bulunmakta olup, 27 Temmuz 2016 tarihli ve 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde; Jandarma Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve tamamıyla İçişleri Bakanlığına bağlı genel bir kolluk kuvveti konumuna gelmiştir. Yapılan yasal değişiklikler neticesinde Jandarma Genel Komutanlığı ve bağlı birliklerin konşlu bulunduğu alanların askeri alan statüsünün olamayacağı ve askeri güvenlik bölgesi olarak değerlendirilememektedir.
4. Mülkiyeti Belediyenize ait olan Rüstem Mahallesi 4205 ada 13 numaralı parsel ile takasa konu olacak Mülkiyeti Hazineye ait Rüstem Mahallesinde eşdeğer nitelikte arazi temin çalışmalarına ilgi (c) ile başlanılmış olup, ivedi bir şekilde talebinizi gerçekleştirmek üzere Milli Emlak İl Müdürlüğü ile koordine şekilde çalışmalar devam etmektedir.
5. Bu kapsamda; Urla İlçesi, Rüstem Mahallesinde bulunan mülkiyeti Hazineye ait, "İçişleri Bakanlığına" (Jandarma Genel Komutanlığı) tahsisli 4205 ada 10 numaralı parsel için ilgi (a) ve ilgi (d) ile talepte bulunduğumuz, Belediyeniz tarafından çalışmaları yürütülen 1/1000 ölçekli Urla Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında taleplerimizin değerlendirilmesi" belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü;

E-41580197-754-105073540 sayılı ve 27.06.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

Söz konusu talebe ilişkin Bakanlık yazısı iletilmiş olup, ek olarak tarafımıza gönderilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü;

E-47499656-754-247824383 sayılı kurum görüşüne göre;

Konu ile ilgili kurumumuz bünyesinde birim görüşleri toplanmış olup ekte yer alan Aile Hekimliği Birimi görüşü doğrultusunda söz konusu alanda ASM (Aile Sağlığı Merkezi) ihtiyacı bulunduğu belirlenmiştir. Bununla birlikte yazınız ekinde yer alan plan

çalışılan tarafımızca teknik açıdan da incelenmiş olup özellikle alt ölçekli plan düzenlemelerinde planlama aşamasında alana yerleşecek bölge halkının sağlık hizmeti alabilmesi açısından ilk basamak sağlık tesislerine erişebilirliğinin göz önünde bulundurulması önem arz etmektedir. Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin 'Yürüme Mesafeleri' başlıklı 12. Maddesi'nin 2. Fıkrasında *"İmar planlarında; ...aile sağlık merkezi... fonksiyonları takriben 500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir."* denilmektedir. Ayrıca anılan yönetmeliğin planlama koşulları hususundaki Ek-2 nolu Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı başlıklı cetveli göz önünde bulundurularak söz konusu alandaki gelişim eğrileri de dikkate alındığında, birinci basamak sağlık hizmetinin sunulacağı ASM (Aile Sağlığı Merkezi) ihtiyacı bulunması sebebiyle planlanacak Aile Sağlığı Merkezleri için azami 2000 m² planlama alanı sunulması gerektiği mevzuatla belirlenmiştir. Bunlara ek olarak; sağlık tesis alanları planlamaları esnasında bu alanların kamusal mülkiyetli alanlar arasından seçilmesi de sağlık hizmet sunumunun aksamaması adına gereklidir. Belirtilen tüm durumlar göz önünde bulundurulduğunda talep konusu 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı'nın bahsi geçen kriterleri sağlaması koşuluyla tarafımızca uygun bulunacaktır, görüşü bildirilmiştir.

İzmir Valiliği, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü;

E-81615253-401[754][35281200006]-9739226 sayılı kurum görüşüne göre;

İlgi yazı ve eklerinin İdaremiz teknik personeline incelenmesi sonucunda düzenlenen 11.06.2021 tarihli teknik rapor ile;

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin "Umumi Hizmetlere ve Kanıl Hizmetlerine Ayrılan Yerlerin Oluşturulması" başlıklı 5. maddesi "imar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların ÖNCELİKLE 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inc maddesine göre uygulama yapılarak DOP'tan OLUŞTURULMASI ESASTIR " hükmünü içerdigi,

Yasa koyucunun 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile imar uygulaması sonucunda gerçekleşecek değer artışına karşılık, değerlendirme sebebi donatı alanlarının, EŞİTLİK İLKESİ doğrultusunda değeri artacak taşınmazlardan, % 45 oranında DOP adı altında bir nevi bedelsiz kamulaştırılma işleminin yasal zeminini hazırlayarak donatı alanlarının DOP'tan karşılanması esastır hükmüne bağladığını,

Bu nedenle, kentsel kullanım alanlarının şehircilik ilkeleri doğrultusunda ve yer seçim kriterleri çerçevesinde belirlenerek, kanun koyucunun amacına bir başka deyişle 3194 SAYILI KANUNUN 18 MADDESİNİN ÖZÜNE UYGUN BİR İMAR UYGULAMASI YAPILMASI OLANAĞININ PLANLAMA AŞAMASINDA SAĞLANMASI GEREKTİĞİ,

Buna göre; Askı süreci öncesi söz konusu imar planı/planlarına ilişkin bir plan teklifini gönderilmesi halinde plan kararlarına ilişkin nihai kurum görüşümüzün bildirileceği belirtilerek,

1. Tahsisli olan Hazine taşınmazlarına ilişkin "kentsel kullanım kararlarının" ilgili kurum/kuruluşun tasarruf amacı doğrultusunda belirlenmesi, aksi taktirde ilgili kurum/ kuruluşun mutla suretle uygun görüşünün alınması,

2. Eşitlik ilkesi ve mülkiyet hakları gözetilerek,

- İmar uygulaması görmüş olan Hazine taşınmazlarının kazanılmış imar haklarının korunması,
- İmar uygulaması görmemiş olan Hazine taşınmazlarının ise bir kısım gerçek veya tüzel kiş taşınmazlarının değerini artıracak orta malı gibi değil birer ortak mal olduğu bilinci ile alınacak plan kararlarında Hazine hak ve menfaatlerinin gözetilmesi,

Suretiyle HAZİNE ZARARI SONUCUNU DOĞURMAYACAK plan kararları alınması, 3- Düzenleme saha sınırlarının plan aşamasında belirlenmesi ve imar paftaları üzerine işlenmesi, KOŞULLARIYLA RAPORA KONU PLAN REVİZYONU ve/veya PLAN REVİZYONLARININ YAPILMASININ UYGUN OLDUĞU yönünde İdaremiz görüşünün bildirilmesi, Hususları raporlanmıştır.

Bu nedenle; kentsel kullanım alanlarının şehircilik ilkeleri doğrultusunda ve yer seçim kriterleri çerçevesinde belirlenerek, kanun koyucunun amacına bir başka deyişle 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNİN ÖZÜNE UYGUN BİR İMAR UYGULAMASI YAPILMASI OLANAĞININ PLANLAMA AŞAMASINDA SAĞLANMASI,

1. Tahsisli olan Hazine taşınmazlarına ilişkin "kentsel kullanım kararlarının" ilgili kurum/kuruluşun tasarruf amacı doğrultusunda belirlenmesi, aksi taktirde ilgili kurum/ kuruluşun mutlak suretle uygun görüşünün alınması,

2. Eşitlik ilkesi ve mülkiyet hakları gözetilerek,

- İmar uygulaması görmüş olan Hazine taşınmazlarının kazanılmış imar haklarının korunması,
- İmar uygulaması görmemiş olan Hazine taşınmazlarının ise bir kısım gerçek veya tüzel kişi taşınmazlarının değerini artıracak orta malı gibi değil birer ortak mal olduğu bilinci ile alınacak plan kararlarında Hazine hak ve menfaatlerinin gözetilmesi, Suretiyle HAZİNE ZARARI SONUCUNU DOĞURMAYACAK plan kararları alınması,

3. Düzenleme saha sınırlarının plan aşamasında belirlenmesi ve imar paftaları üzerine işlenmesi,

Koşullarıyla rapora konu plan revizyonu ve/veya plan revizyonlarının yapılmasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 inci maddesi uyarınca Maliye Hazinesi adına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemekte olup, askı süreci öncesi söz konusu imar planı/planlarına ilişkin bir plan teklifinin gönderilmesi halinde plan kararlarına ilişkin nihai değerlendirmenin ayrıca bildirileceği belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, Gençlik v Spor İl Müdürlüğü;

E-65710529-752.99-8195070 sayılı kurum görüşüne göre;

Mülkiyeti Belediye Başkanlığınız ile İl Müdürlüğünüze ait İzmir ili, Urla ilçesi, Yenikent Mahallesi, 3302 ada, 4 parsel numaralı ve 2.350,17 m2 yüzölçümlü (2.225,40 m2 si Başkanlığınıza, 124,77 m2 si İl Müdürlüğümüze ait) taşınmaz; Bakanlığınıza Gençlik Merkezi yapılmak üzere 25 yıllığına 09.08.2022 tarihinde tahsis edilmiştir. Tahsis işlemi gerçekleştirildikten sonra Gençlik Merkezi yapılabilmesi için İl Müdürlüğünüze arsanın zemin etüdü yapılmış, TUS doyası ve projeleri de hazırlanarak Belediye Başkanlığınıza iletilmiştir. Söz konusu işin 23.05.2024 tarihinde 2024/546085 İhale Kayıt Numaralı uygulana ihalesi gerçekleştirilmiş, 24.06.2024 tarihinde yüklenici Özbek İnş.Tic.ve San.Koll.Şti. ile sözleşme imzalanmış ve 27.06.2024 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

İlgi (a) yazımız ile Belediye Başkanlığınıza proje müellifleri ile fenni mesuller bildirilmiş olup İmar Kanununun 26. maddesine istinaden inşaat ruhsatının hazırlanması için talepte bulunulmuştur.

Ancak yüklenici firmanın ilgi (b) dilekçesi ile mezkur taşınmazın tahsisinin iptal edileceği gerekçesiyle inşaatın Başkanlığınızın zabıta ekiplerince durdurulduğu bildirilmiştir.

Belediye Başkanlığınızın ekteki yazısında Merkez Revizyon İmar Planında "Spor Alanı" kullanımı değiştirilerek "Ticaret Alanı" olarak planlandığı belirtilerek kurum görüşümüz istenilmektedir.

Yukarıda belirtilen nedenlerden İl Müdürlüğünüze yatırımın durdurulması veya iptal edilmesi kamu zararına yol açacağından inşaat faaliyetlerinin başlaması için ivedi olarak ruhsat işlemlerinin tamamlanması gerekmektedir.

Söz konusu yatırımın yapılamamasını doğuracak her türlü plan değişikliği ve tahsis iptali kamu zararı oluşturacağından Bakanlığınıza uygun bulunmamakla birlikte aksi yönde karar alınması halinde gerekli yasal sürecin başlatılacağı ihtaren bildirilmiştir.

İzmirgaz Dağıtım;

İZM12/DY-2024GDN10907 sayılı kurum görüşüne göre;

Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi ,altyapı hattı ve tasarım projesi verileri Ek'te yer almaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır .Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğal gaz altyapı projelerinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden Kurumumuzun bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz, görüşü bildirilmiştir.

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

E-29167681-045.01-1292758 sayılı 06.12.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

İlgi (a) yazı ile Urla ilçesi, Merkez Mahallelerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı revizyonu yapılmakta olduğundan bahisle kurum görüşümüz istenilmiş olup, ilgi (b) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir. İlgi (c) yazı ile ilgi (b) yazımızda belirtilen hususlar doğrultusunda değerlendirilen 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı yazı ekinde gönderilmiş ve kurum görüşümüz ile planlama alanında yer alan derelerin ve ıslah çalışmalarının imar planlarına aktarılmak üzere iletilmesi istenilmiş olup, ilgi (ç) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

İlgi (d) yazı ile yazı ekinde iletilen ve Urla ilçesi, Merkez Mahallelerini kapsayan alanda yapılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyon çalışmalarına esas kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş olup, ilgi (e) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

İlgi (f) ve (g) yazılarda Urla ilçesi Merkez Mahallelerini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda Urla Belediyesi tarafından çalışmaları devam etmekte olan 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı Revizyonuna ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş olup, ilgi (ğ) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

İlgi (h) yazıyla da ilgi (ğ) yazımız doğrultusunda yeniden düzenlenen 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Konuya ilişkin, ilgi (e), ilgi (ğ) ile verilmiş görüşlerimize ilave olarak ve 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede;

1. Planlama alanının en doğusunda yer alan Andız Deresi'nin plan onama sınırları dışında bırakıldığı,

2. Planlama alanının orta bölümünde yer alan Kaman Deresi:

-An a kolu (sağda): ilgi (ğ) yazımıza uygun olarak ana kolun Hasan Tümerk Caddesi ile Nur Dikmen Caddesi arasında kalan bölümü için derenin halihazırdaki güzergahı esas alınarak 6,00 (Altı) metre yatak genişliğinde imar planına işlendiği, yapılaşmaların yoğun olduğu bu kesimde yine ilgi (ğ) yazımıza uygun olarak işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere derenin en az bir tarafında ve dere ıslah hattına bitişik konumda 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yollarının hazırlanan planda ayrıldığı,

-Kaman Deresi, 1 numaralı yan kolu (solda): ilgi (ğ) yazımız doğrultusunda derenin halihazırdaki güzergahı esas alınarak 5,00 (Beş) metre yatak genişliğinde imar planına işlenmesi gerektiği halde, güney yönünde plan onama sınırı ile Hüseyin Zeren Caddesi arasında yapılan ölçümlerde derenin yatak genişliğinin Hüseyin Zeren Caddesi'ne yakın

kesimlerde 4,30-4,50 metre civarında tutulduğu görülmüş olup ilgi (ğ) yazımıza uygun olarak derenin yatak genişliğinin düzenlenmesi,

-Hasan Tümerk Caddesi'nin güney yönünde, ilkokul alanı ile Kaman Deresi 1 numaralı yan kolu arasında ayrılan imar yolu sehven 5,00 (beş) metre genişliğinde ölçülendirilmiş olup herhangi bir karışıklığa sebep olmaması açısından plan paftasında yanlış yazılmış bu değer düzeltilmesi,

3. Planlama alanının en batısında yer alan ve Koca Dere olarak belirtilen Tabaklar Deresi için yapılan incelemede , meri imar planında belirtilen dere güzergahı dikkate alınarak Koca Dere olarak belirtilen Tabaklar Deresi yatağının revizyon imar planı önerisine işlendiği görülmüş olup yatak genişliği, ilgi (ğ) yazımıza uygun olmayan şekilde yer yer 5,00 (beş) metrenin altına düşmüş olsa da dere kenarında bırakılmış boşluklar (yol, yeşil alan) sebebiyle 10-15 cm eksikliğinin önem arz etmeyeceği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, ilgi (ğ) yazımızda da belirtildiği üzere, İdaremizce dereye iş makineleri ile yapılacak bakım ve temizlik çalışmalarına engel olacak şekilde derenin her iki sahilinde ve dereye bitişik konumda planlanmış yeşil alanlara ağaç vs. dikilmemesi, kent mobilyaları vb. konulmaması,

İlgi (ğ) yazımızda revizyon planında derelerin yol geçişlerinin kesik çizgi ile kapalı kesit olarak gösterilmesi gerektiği belirtilmiş olmasına karşın revizyon planında derelerin yol geçişlerinin kesik çizgi ile kapalı kesit olarak, derelerin yol geçişlerinin dere aksına bağlı olarak tek kesik çizgi ile gösterildiği görülmüş olup dereler için ayrılan yatak genişlikleri ile uyumlu olacak şekilde derelerin yol geçişlerinin çift kesik çizgi ile gösterilmesi,

İlgi (ğ) yazımızda plan notlarına aktarılması gereken hükümler belirtilmiş olmakla birlikte öneri planda plan notları bulunmaması sebebiyle bu kapsamda bir değerlendirme yapılamamış olup plan notları ile ilgili olarak ilgi (ğ) yazımızda belirtilen hususlara uyulması ve düzenlenecek planda bu hususlara yer verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca ; söz konusu alanda atık suların toplanarak arıtılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakla birlikte yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik hazırlanmış yağmur suyu projemiz bulunmakta olup bahse konu projede yağmur suyu hatları halihazırda kullanılmakta olan yol güzergahlarında projelendirilmiştir. Yazımız ekinde gönderilen projelendirilmiş yağmur suyu hatlarımızın dikkate alınması ve korunması gereklidir (EK1).

Mevcut hat ve tesislerimize ilişkin yapılan incelemede, ilgi (c ve d) yazılar ile görüş sorulan plan sınırı için verilen ilgi (ç ve e) görüş yazılarımızda, DM4 Su Deposu ve Terfi Merkezinin bulunduğu alan ile DM5 Urla Dağıtım Deposunun bulunduğu alanın "BHA (İZSU)" olarak planda belirtilmesi ve iletim hattının geçtiği yolun plana işlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ancak ilgi (f ve g) yazılar ekinde gönderilen plan sınırının farklı olduğu ve görüş yazılarımızda bahsedilen ve İdaremize tahsisli Altıntaş Mahallesi, 3490 ada 7 parselde bulunan DM4 Su Deposu ve Terfi Merkezinin bulunduğu alanın bir kısmının plan sınırı içerisinde kaldığı ve işlenmediği, yine İdaremize tahsisli 3532 ada 11, 3533 ada 11 ve 16 parsellerde bulunan DM5 Urla Dağıtım Deposunun ise tamamen plan sınırı dışına çıkarıldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bu şekilde onaylandığı görülmüştür.

İlgi (h) yazı ekinde gönderilen plan sınırının ise DM4 Su Deposu ve Terfi Merkezinin, DM5 Urla Dağıtım Deposunun ve bir adet kuyu alanının (Sanayi Yeni Kuyu) tamamen plan sınırı dışına çıkarıldığı görülmektedir. Ancak, ilgi (ğ) ile belirttiğimiz hususlar, geçerliliğini korumaktadır.

İlave olarak yazımız ekinde gönderilen mevcut tüm altyapı (isale, içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu) imar planında yolda kalacak şekilde planlama çalışmalarının yürütülmesi ve üstyapı hatlarımızın (sayaç odaları) yola cephelerinin sağlanması gerekmektedir. Söz konusu planlama alanından geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması, korunması alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce İdaremiz İşletmeler

3. Bölge Dairesi Başkanlığı personelleri ile irtibata geçilmelidir (EK.2-3-4-5)

İdaremizce imar planında yapılacak plan değişikliklerinde, revizyonlarda ve/veya yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılırken, içmesuyu ana isale hatlarının yenilenmesi, oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir arıza anında can ve mal kaybına neden olunmaması için isale hattı güzergahı boyunca, 0300mm.(dahil)- 0800mm.'e kadar çaplardaki içmesuyu ana isale hatlarımız için en az 10m. genişliğinde, koridor ayrılması gerekmektedir.

Söz konusu bölgedeki imar planı çalışmalarında, içmesuyu ana isale hatlarımızın bulunduğu güzergah koridorlarının belirtilen genişlikte korunarak yol, yeşil alan vb. olarak planlanması, isale hattının plana işlenmesi, bu alan üzerinde rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmalar planlanması halinde kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarıyla uygulama yapılmasının ve planlama çalışmalarının yürütülmesinin sağlanması gereklidir.

Bununla birlikte söz konusu planlama alanında kısmen bulunan 3491 ada, 2 parselde İdaremiz adına irtifak hakkı tesis edilmiştir (EK 6).

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

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü;

E.16803100-754/1586446 sayılı 31.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

Planlama çalışması yapılacak olan alan, Bölge Müdürlüğümüzün karayolu sorumluluk ağı içerisindeki 300-01 Kontrol Kesim Numaralı İzmir-Çeşme Devlet Yolu ile İzmir-Çeşme Otoyolu'na cephe teşkil etmektedir. İzmir-Çeşme Devlet Yolu'nun ilgili kesimine ait proje paftası ile km:2+320'deki Özbek Kavşağı projesi, km:10+714'deki Çeşmealtı Kavşak projesi ve Devlet Yoluna ait kamulaştırma sınır yazımız ekinde yer almaktadır. Bununla birlikte, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmiş olan İzmir-Çeşme Otoyoluna ait sayısal Kamulaştırma Sınırı da yine yazımız ekinde gönderilmektedir. Kavşak alanları 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonu kapsamında projelerine uygun olarak İmar Planına işlenmeli, planlama alanından karayoluna yapılacak olan taşıt yolu bağlantıları proje kapsamında önerilen kavşak noktalarımızdan sağlanmalıdır. Ayrıca kamulaştırma sınırlarımız İmar Planında, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak YKK(Yol Koruma Kuşağı) olarak gösterilmeli,

kamulaştırma sınırı içinde park ve yeşil alan da dahil herhangi bir kullanım kararı getirilmemelidir.

Karayolu kenarında yapılacak olan İmar Planı çalışmalarında 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir. İmar Planı çalışmaları kapsamında, planlama alanındaki parseller karayolundan değil imar yollarından servis alacak şekilde tasarlanmalı ve kavşaklar dışında ve projede verilmiş olan bağlantılar dışında karayoluna bağlantı yapılmamalıdır. Mevcut veya yeni önerilecek olan imar adalarının doğrudan karayolundan cephe alması durumunda yukarıda adı geçen Yönetmeliğin kavşak mesafesi, cephe genişliği ve yapı yaklaşma mesafesi başlıklı maddelerinde belirlenen şartların her bir parsel için sağlanması gerekmekte olup Trafik Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu da plan notlarına eklenmelidir. Bununla birlikte; karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılar ön cephe hattının yollarımız kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır.

Erişme Kontrollü Yollarda (Otoyol) ise 6001 sayılı "Karayolları Genel Müdürlüğünün Hizmetleri Hakkında Kanunun" "Erişme Kontrolü uygulanan Karayollarına bağlantı, şehir geçişleri ve yerleşim" başlıklı 17. Maddesi ile "Karayollarında kurulacak tesisler ve yasaklanan faaliyetler" başlıklı 18. Maddesi hükümleri geçerlidir. Ayrıca; otoyola cepheli parsellerde de yukarıda adı geçen Yönetmeliğin çekme mesafesine ilişkin şartlara uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte; kamulaştırma sınır dışında bulunan her türlü tesis için Erişme Kontrolü uygulanan Karayollarına doğrudan giriş- çıkış yapılması yasaktır.

Belirtilen hususlar doğrultusunda, 1/1000 ölçekli İmar Planı teklifi hazırlandıktan sonra İdareden tekrar görüş alınması gerektiği" belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü;

E.16803100- 7 54 /1700681 sayılı 18.12.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

"İmar planına konu alanın cepheli olduğu 300-01 KK nolu İzmir Çeşme Devlet Yolu yol projesi, kavşak projeleri ve kamulaştırma planı yazımız ekinde CD olarak gönderilmiştir. Yapılan incelemede Urla-Çeşmealtı kavşağı ile Özbek kavşağı projelerinin imar planlarına işlenmediği tespit edilmiştir. Söz konusu kavşakların plan üzerinde projesine uygun olarak gösterilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma planımıza göre yaklaşık km:35+500' deki yapılan yan yol bağlantılarının karayolları tasanın kriterlerine uygun olmadığı tespit edilmiştir. İlgili kesimde bağlantı talep ediliyor ise geometrik standartlara uygun olarak hazırlanacak bağlantı yolu projelerinin tarafımıza sunulması halinde konu idareміzce değerlendirilecektir. Kamulaştırma planımızın 36+100' de kara yolumuza bağlanan 1 O metrelik yolun, İmar Planında yaya yolu niteliği taşıyor olması ve dolayısıyla karayolumuza bağlantısının kaldırım hattı ile kapatılmış olması nedeniyle, bu haliyle kalmasında sakınca görülmemektedir. Ancak, yerleşmeler içerisinde yaya yolu olarak planlanan yollara araç giriş çıkışlarının yapıldığı bilinmekte olup, karayoluna saplanan yaya yolları için bu durum geçerli değildir. Dolayısıyla, yaya

yolu niteliğinde planlanan ve İdaremizden uygun görüş alınan yollara araç giriş çıkışı yapılması kesinlikle yasaktır ve bu durum plan notlarına eklenmelidir. Ayrıca dere yatağı kenarında, imar planına göre yaya yolu şeklinde planlanmış olan 7 metrelik yollar için plan notlarına yalnızca DSI' ye ait bakım araçlarının giriş çıkış yapabileceğine ilişkin bir plan hükmü eklenmesi gerekmektedir.

Bununla beraber karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan mesken dışı yapıların ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 25 m, mesken amaçlı yapılarda ise ön cephe hattının kamulaştırma sınırından en az 5 m uzaklıkta bulunması zorunluluğu vardır. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin 41. Maddesinin (c) bendinde, "Temel kullanım amacı mesken olmakla birlikte; meskenler bünyesinde yer alan ve alanı mesken normal kat alanını geçmeyen bakkal, manav, kasap, lokanta, kahvehane, muayenehane, büro, eczane gibi ticari faaliyetlerin yapıldığı yerler ile mescit, sendika, dernek, vakıf vb. kuruluşların faaliyetlerinin yürütüldüğü bölümleri bulunan yapılar bu maddenin uygulanmasında mesken gibi değerlendirilir." denildiğinden, Ticaret-Konut (TİCK) olarak planlanması düşünülen karayoluna cepheli parsellerde temel kullanım amacının mesken olması kaydıyla, yaklaşma mesafeleri 5 m olarak uygulanabilir. Bu durum yine plan notları ile hüküm altına alınmalıdır. Eğer karayoluna cepheli TİCK alanlarında yoğunlukla ticaret kullanımları yer alacak ise çekme mesafesi karayolu sınırından itibaren 25 m olmalıdır.

Ayrıca karayolu kenarında planlanan trafo alanlarının kamulaştırma sınırımızdan itibaren 5 metre mesafede konumlandırılması gerekmektedir.

Mevcutta var olan ve 15 Mayıs 1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmi Gazete'de (Değişiklik 06.01.1998 tarihli, 23222 sayılı Resmi Gazete'de) yayınlanarak yürürlüğe giren, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve buna bağlı olarak çıkarılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ten önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunan akaryakıt istasyonları için Karayolları Genel Müdürlüğünün 10. 11.2011 tarihli ve 2011/30 Sayılı İç Genelgesinin, "Belediye Sınırları içindeki Tesislerin Kazanılmış Haklar Yönünden Değerlendirilmesi" başlıklı maddesinde: "Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Kuruluşumuzun yapım ve bakımından sorumlu olduğu karayolundaki mevcut tesisler ile inşaatına başlanmış ancak süresi içinde tamamlanmamış tesisler için yapı izninin verildiği tarihteki Yönetmelik hükümlerini sağlamaları kaydıyla geçiş yolları yönünden kazanılmış hak değerlendirmesinin belediyeler tarafından yapılması gerekmektedir" maddesi doğrultusunda gerekli değerlendirme ilgili belediye başkanlığına aittir. Yine bahsi geçen iç genelgenin aynı maddesinde: "Daha önce yapı izni aldığı halde süresi içinde inşaatına başlanılmayan (yapı kullanma ve işletme izni olmayan) yapı ve tesisler için geçiş yolları açısından kazanılmış hak bulunmamaktadır. Bu gibi yapı ve tesislere Geçiş Yolu İzin belgesi verilebilmesi için halen yürürlükteki Yönetmelik hükümlerinin sağlanması gerekmektedir." Ancak arşivimizde Yenikent mahallesi 3335 ada 1 parsel için herhangi bir kurum görüşü veya yol geçiş izni bulunmamıştır. Söz konusu taşınmazın ait geçiş izin belgesinin İdaremize gönderilmesi gerekmektedir.

Yapılan arşiv incelemesinde Hacısa Mahallesi 1247 ada 1 parsel için akaryakıt istasyonu olarak geçiş yolu izin belgesi bulunduğu dolayısıyla akaryakıt istasyonu olarak kullanılmak üzere müktesep haklarının bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak yazınız ekindeki imar planı teklifi incelendiğinde söz konusu taşınmazın ticaret alanı olarak planlandığı, kullanım karar değişikliği nedeniyle müktesep hakkının ortadan kalktığı anlaşılmakta olup Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre kavşak mesafesi, cephe genişliği, yapı

yaklaşma mesafesi şartlarını sağlaması gerekmektedir. Fakat taşınmaz kavşak alanında yer alması sebebiyle kavşak mesafesini sağlamamaktadır.

Yenikent mahallesi 3328 ada 2 parselin ise yol geçiş izin belgelerinin bulunması nedeniyle müktesap haklarının olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı revize edilerek İdareden tekrar görüş alınması gerektiği” belirtilmiştir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Projeler Dairesi Başkanlığı, Kanal Proje Şube Müdürlüğü;

42518709-314.99/ 38437 sayılı 16.05.2018 tarihli kurum görüşüne göre;

İlgi yazınız ile ülkemizde can ve mal kayıplarıyla sonuçlanan taşkınların büyük bölümünün hidrolik açıdan yetersiz kesite sahip geçiş yapıları ve dere yataklarına yapılan müdahalelerden kaynaklandığı, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun ile taşkın sular ve sellere karşı koruyucu tesisler meydana getirmek görevinin DSİ'ye, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile derelerinin ıslahının yapılması görevinin Büyükşehir ve İlçe Belediyesine verildiği, bu kapsamda tarafınızca Küçükmenderes, Gediz, Kuzey Ege ve kısmen Büyükenderes havzalarında taşkın kontrol çalışmaları ile imarlı sahalar dışında veya yapılaşmanın bulunmadığı alanlarda dere yataklarına yapılan müdahalelerin tespiti ve menn-i yönünde çalışmaların yürütüldüğü, İdareimizden ise imarlı sahalar ve mevcutta yapılaşma olan alanlar içerisinde kalan dere yataklarının ıslahına yönelik çalışmaların yapılmasının beklendiği, bu bağlamda imarlı sahalar ve yapılaşmanın bulunduğu alanlarda çeşitli amaçları oluşturmak maksadıyla üzeri kapatılmış dere yataklarının üzerinin açılarak uygun kesitte getirilmesinin sağlanması, yetersiz kesite sahip geçiş yapılarının tespit edilerek uygun kesitte yenilenmesi ve dere yatakları içerisinde geçirilmiş olan boru hatları ve her türlü müdahalenin tespiti yatak dışına deplasmanının sağlanması istenmektedir.

5216 ve 6360 sayılı kanunlar ve teşkilat yönetmeliğimiz kapsamında Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanında kalan dere yataklarının ıslahı, temizliği, bakım ve onarım çalışmaları İdareimizce yürütülmektedir. Bu çalışmalar kapsamında yaptırılan dere ıslah imalatları, yol geçişleri dışında açık kesitli olarak projelendirilerek inşası sağlanmaktadır.

Ancak imar planlarına uygun olarak ulaşım yolları, yapı adaları ve diğer kamuya açık kullanım alanları ile birlikte yapılaşmanın tamamlanmış olduğu bazı yerleşim alanlarında dere yataklarının üzeri imar yolu, yapı adası, park alanı vb gibi çeşitli kullanım alanı oluşturulması amacıyla kapalı kesit şeklinde yaptırılarak kamu kullanımına açılmış olduğu bilinmektedir.

Dere ıslah imalatlarının yer üstü yapılar olması nedeniyle imarlı alanlarda planlara işlenmesi ve imalatlarının imar planına uygun olarak yaptırılması zorunluluğu bulunduğundan, mevcut haliyle kapalı kesitli dere güzergâhlarının üzerinin açılarak uygun kesite getirilebilmesi için ilgili İlçe Belediyelerinden dere güzergâhlarının açık kesitli olarak imar planlarına işlenmesi talep edilecektir. Bilindiği üzere Kamu İhale Kanunu'nun 62/c maddesinde "Yapım işlerinde arsa temin edilmeden, mülkiyet, kamulaştırma ve gerekli hallerde imar işlemleri tamamlanmadan ve uygulama projeleri yapılmadan ihaleye çıkılamaz" denilmektedir. Bu nedenle imar plan çalışmaları tamamlanmadan İdareimizce yapım ihalesine çıkılamamakta olup dere güzergâhlarının ilgili Belediyesince imar planlarına açık kesitli olarak işlenebilmesi ve akabinde plan uygulamalarının yapılarak mülkiyet sorunlarının çözümlenebilmesi halinde İdareimizce de bu doğrultuda dere ıslah imalatları yaptırılacaktır.

Bölge Müdürlüğünüzce baraj, gölet, sulama ve kurutma kanalı projeleri veya arazi toplulaştırma projeleri vb. gibi çeşitli çalışmaların yürütüldüğü alanlarla ilişkili olan dere yatakları, Küçük Menderes, Rahımanlar menderes, Bakırçay, Gediz, Kemalpaşa Nif vb. gibi büyük dereler ile yan kolu niteliğindeki bağlantılı dereler dışındaki daha küçük ölçekli dere güzergâhlarında sel ve taşkına sebebiyet verebilecek malzemelerin alınarak hidrolik akarın sağlanmasına yönelik makineli temizlik çalışmaları İdaremiz tarafından yapılmakta olup, bundan sonra da devam edilecektir.

İlgi yazınız ile belirtilen taşkın zararlarının en aza indirilebilmesi amacıyla yapılacak dere yataklarının ıslahı, yetersiz kesitteki geçiş yapılarının tespiti ve uygun kesitte yenilenmesinin sağlanması, dere yatakları içerisinde geçirilen boru hatları ve her türlü altyapıların dere yatağı hidrolik akış kesitinin daraltmayacak ve taşkına neden olmayacak şekilde deplasmanı sağlanması çalışmalarının;

-Yerleşim alanları dışında yapılaşmanın bulunmadığı alanlar ile yukarıdaki paragrafta bahsi geçen büyük derelerde yerleşim alanı gözetmeksizin Bölge Müdürlüğünüzce,

-Bunun dışında 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Doğu, Batı, Kuzey Bölgesi Nazım İmar Planında yerleşim kararı bulunan alanlarda İdaremizce,

yürütülmesi hususu kurumlar arası koordinasyonun sağlanması ve bu doğrultuda yapılacak planlamalarla kamu kaynaklarının daha etkin ve verimli kullanılması yönünden de fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir. İlimiz sınırları içerisinde yer alan dere güzergâhlarında yapılacak çalışmaların, bu prensipler doğrultusunda devam edilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

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

E-66017023-165.99-5407929 sayılı 17.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

“ 1/1000 ölçekli Urla Merkez İmar Planı Revizyonu incelendiğinde, plan sınırının İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Konuna Bölge Kurulunun 08.04.1993 tarih ve 4383 sayılı kararıyla kentsel sit ilan edilen ve yine aynı Kurulun 02.10.2002 tarih ve 10119 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı uygun bulunan alanı da kapsadığı tespit edilmiştir. Söz konusu Urla Kentsel Sit ve Etkileme Geçiş Alanı sınırlarının, koruma amaçlı uygulama imar planı kapsamında yer alması sebebiyle yapılması planlanan Urla Merkez İmar Planı Revizyonu sınırları dışında tutulması, kentsel sit alanına yönelik yürürlükteki koruma amaçlı uygulama imar planında herhangi bir revizyon önerisi varsa bu alana ilişkin önerinin 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin plan hazırlama esasları kapsamında hazırlanarak Urla Kentsel Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı

Uygulama İmar Planı Revizyonu olarak yetkili idarelerce değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

İlgi yazı ekinde sınırları iletilen planlama alanında; kentsel sit ve etkileme geçiş alanı dışında kalan bölümüne ilişkin olarak ise Koruma Bölge Kurulunca tescillenen yapıların ve koruma alanı belirlenmiş olanların koruma alanı gösterimlerinin hazırlanacak olan planlara işlenerek, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 ve 660 sayılı ilke karar doğrultusunda bu alanlarda yapılacak her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesi ilgili Koruma Bölge Kurulundan izin alınmasına yönelik plan notunun eklenmesi gerektiği” belirtilmiştir.

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

E-660 1 7023-1 65.02.04-5418898 sayılı 22.07.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

“Yapılan arşiv incelemesinde kurum görüşü talep edilen saha içerisinde İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 22.05.1998 tarih ve 7277 sayılı kararı ile belirlenen, aynı Kurulun 02.10.2002 tarih ve 10119 sayılı kararı ile 1/1000 ve 1/500 ölçekli koruma anlaçlı uygulama imar planı uygun bulunan Urla Kentsel Sit ve Etkileşim Geçiş Alanı ile İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.06.2016 tarih ve 4721 sayılı kararı ile tescillenerek koruma alanları belirlenen köprüler ve tek yapı ölçeğinde pek çok korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli taşınmazın yer aldığı anlaşılmıştır. Kentsel sit ve etkileşime geçiş alanına ilişkin planlar 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuat gereğince koruma amaçlı imar planları olup, söz konusu planlara ilişkin süreçlerin 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuat uyarınca yürütülmesi gerekmektedir. Bu bağlamda; 2863 sayılı yasa kapsamında nihai bir görüş ve veri paylaşımının yapılabilmesi amacıyla Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde inceleme çalışmalarının yürütülebilmesine olanak sağlayacak şekilde kentsel sit ve etkileşim geçiş alanı ile yakın çevresi başta olmak üzere alanın güncel kadastral bilgilerinin yer aldığı halihazır haritalara ihtiyaç duyulmakta olup, söz konusu altlıkların Müdürlüğe iletilmesi, Müdürlükçe verilecek nihai görüşü takiben gerekli işlemlerin yürütülmesi hususu” belirtilmiştir.

İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü;

E-67970180-230.99-16316600 sayılı kurum görüşüne göre;

“... Urla kent bütünü için ilk olarak 1984 yılında onaylanmış olan Nazım İmar Planının 1995 yılında revize edildiği belirtilmiş olup; 2023-6 Sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelge'nin 11/4 maddesinde yer alan; *"10.07.2019 tarihinden önce onaylanmış köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar, 19.07.2005 tarihinden önce sahiplerince işlemleri yapılarak arsa vasfı kazanmış araziler ile bu tarihten önce onaylanmış ve halen yürürlükte bulunan 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Kanun hükümleri dışındadır. İl İdare Kurulu tarafından onaylanan köy*

yerleşik alanı sınırı ve civarında, Kanun hükümleri uygulanmayacaktır." hükmü kapsamında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının halen yürürlükte olması şartıyla, yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması için 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır. Ancak, planlama sahası içerisinde, Genelge'nin 11/4 maddesi kapsamına girmeyen alanlar olması veya daha önce hiç planlamaya dahil edilmeyen alanlar olması halinde bu alanlar için ayrıca Kurum görüşü alınması gerekmektedir.

Ayrıca, planlama sahası içerisinde Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar olması halinde bu alanların aynı şekilde korunması ve Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlara ilişkin 07.10.2024 tarihli ve E-58125898-230.04.02-1547157 sayılı yazısında belirtilen;

1-19.07.2005 tarihinden önce onaylanan 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planlarında, 28.10.2020 tarihine kadar plan yürürlükte olduğu sürece plan notları ile yapılmış olan vasıf değişikliklerinin geçerli olduğu;

2-28.10.2020 tarihinden önce yürürlükten kalkmış planlar ile plan yürürlükte olsa bile, bu tarihten sonraki plan notları ile vasıf değişikliklerinin Geçici 6'ncı madde kapsamında değerlendirilme imkânı bulunmadığı;

3-19.07.2005 tarihinden sonra onaylanan planlarda TNKA olarak ayrılan alanlarda her türlü tarımsal yapı veya tarım dışı amaçla kullanımlarda 5403 sayılı Kanun kapsamında izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü;

E-38473911-754-104669401 sayılı 14.06.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

"..Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açına, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "

...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması, "niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

+ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

+ İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. "

+ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

+ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

+ "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır. "

+ "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

+ "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, imar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

1. Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parla ve yeşilalan.

2. İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları..... "

hükmü bulunmakta olup, bu kapsamında Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlarına alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili kuruma iletilmesi, imar planlarının

ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğe iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

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

E-34703502-754-3634475 sayılı kurum görüşüne göre;

“Konuya yönelik olarak İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; Planlama alanı sınırları içinde Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı, ancak Hazineye ait Bakanlığımıza tahsisli Hacıisa Mahallesinde bulunan 1249 ada 7 parsel numaralı pilon yeri vasıflı taşınmazın bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Bakanlığa tahsisli anılan taşınmazın 1/1.000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı Revizyonunda "Pilon Yeri" olarak ayrılması ve ilgili elektrik iletim kurumundan temin edilecek elektrik iletim hatlarının plana işlenmesi” talep edilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü;

E-76086698-754-12805325 sayılı kurum görüşüne göre;

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir İli, Urla İlçesi, Merkez Mahallelerinde planlanan alanın orman kadastrolarına göre **kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı** tespit edilmiştir, görüşü belirtilmiştir.

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

E-48661910-754-914734 sayılı kurum görüşüne göre;

“Söz konusu alanda demiryolu hattı ve kuruma ait mülkiyet bulunmamaktadır” denilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, Emlak Dairesi Başkanlığı, İmar Şube Müdürlüğü;

E-37154969-754-913780 sayılı kurum görüşüne göre;

“..İmar kanununun 8-e maddesinde belirtildiği üzere, Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir denilmektedir. Konuya ilişkin olarak, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup;

tamamlanmasına müteakip, Teşekkülümüz görüşü İzmir 3.Bölge Müdürlüğümüzce tarafınıza iletilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

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

E-49752846-752.99-2592980 sayılı 01.06.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

“..Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 154 KV UZUNDERE - URLA 1 EİH, 154 KV UZUNDERE - URLA) BRŞ.N URLA 2 Enerji İletim Hatlarının isabet ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca 154 KV UZUNDERE - URLA 1 EİH'nın yenilenmesi sebebi ile değişiklik gören ancak altında irtifak ve mülkiyet haklarınızın bulunduğu eski gabari alanı ile de kesişme mevcuttur. Söz konusu Enerji İletim Hattı, eski gabari alanı ve plan sınırına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Datununda gönderilmektedir.

Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın ve korunarak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. İmar 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 gerekmektedir.

Ayrıca 154 KV UZUNDERE - URLA IEİH'nın yenileme gören bölgesinde yer alan eski gabari alanı altındaki mülkiyet ve irtifak haklarımızın işlemler sırasında korunması gerekmektedir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü;

E-11937228-754-1974923 sayılı kurum görüşüne göre;

“... Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamakta..” olduğu bildirilmiştir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü Etüt, Proje ve Çevre Dairesi Başkanlığı;

E.62888455- 754 / 1554351 sayılı ve 12.06.2024 tarihli kurum görüşüne göre;

“... imar planı alanıyla ilgili çalışmalara altlık olacak sayısal veriler (Ncz, Kml vb.) Bölge Müdürlüğüne (İzmir) gönderildiğinde imar planı yapımına esas kurum görüşünün bildirileceği..” belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü;

E.16803100- 754 / 1845822 sayılı ve 23.06.2025 tarihli kurum görüşüne göre;

İlgi (b) yazımızda;

1. “*Urla-Çeşmealtı kavşağı ile Özbek kavşağı projelerinin imar planlarına işlenmediği*

tespit edilmiştir.” denilmiştir. Söz konusu kavşaklara ait refüj ve kaldırım hatları projesine uygun şekilde düzenlenmeli, kavşak alanlarına projede yer almayan (taşıt yolu, otopark...) hiçbir bağlantı yapılmamalıdır.

2. “*Kamulaştırma planımıza göre yaklaşık km:35+500' deki yapılan yan yol bağlantılarının karayolları tasarım kriterlerine uygun olmadığı tespit edilmiştir.*” denilmiştir. Yeni yapılan düzenleme ile söz konusu bağlantı noktasının kapatıldığı anlaşılmakta olup bu hali ile uygundur.

3. “*Akaryakıt İstasyonu olarak planlanan Yenikent mahallesi 3335 ada 1 parseli ait arşivimizde herhangi bir kurum görüşü veya yol geçiş izni bulunmamıştır. Söz konusu taşınmaza ait geçiş izin belgesinin İdaremize gönderilmesi gerekmektedir.*” denilmiştir. Belediyeniz tarafından İdaremize gönderilen geçiş yolu izin belgesine istinaden söz konusu taşınmazın akaryakıt istasyonu olarak kullanılmak üzere müktesep haklarının bulunduğu tespit edilmiştir.

4. “*...yaya yolu niteliğinde planlanan ve İdareimizden uygun görüş alınan yollara araç giriş çıkışı yapılması kesinlikle yasaktır ve bu durum plan notlarına eklenmelidir.*” denilmiştir. İlgi (c) yazınız ile söz konusu plan notu ilavesinin yapıldığı belirtilmekte olup bu hali ile uygundur.

5. “*Karayolu kenarında planlanan trafo alanlarının kamulaştırma sınırimızdan itibaren 5 metre mesafede konumlandırılması gerekmektedir.*” denilmiştir. Yeni yapılan düzenleme ile trafo alanlarının kamulaştırma sınırından itibaren 5 m’de konumlandırıldığı anlaşılmakta olup bu hali ile uygundur.

6. “*Hacısa Mahallesi 1247 ada 1 parseli ait akaryakıt istasyonu olarak geçiş yolu izin belgesi bulunduğu dolayısıyla akaryakıt istasyonu olarak kullanılmak üzere müktesep haklarının bulunduğu tespit edilmiştir. Ancak yazınız ekindeki imar planı teklifi incelendiğinde söz konusu taşınmazın ticaret alanı olarak planlandığı, kullanım karar değişikliği nedeniyle müktesep hakkının ortadan kalktığı anlaşılmaktadır*” denilmiştir. Yeni yapılan düzenleme söz konusu parselin tekrar Akaryakıt İstasyonuna döndürüldüğü anlaşılmakta olup bu hali ile uygundur.

Yukarıdaki hususlar doğrultusunda, Urla-Çeşmealtı kavşağı ile Özbek kavşaklarının projesine uygun şekilde İmar Planına işlenmesi şartıyla ilgi (a) ve (c) yazılarınız ekinde sınırları verilen alanda İmar Planı Revizyonu yapılmasında sakınca bulunmamaktadır, şeklinde görüş bildirilmiştir.

4. PLANLAMA KARARLARI

4.1. Revizyon Gerekçeleri

Urla ilçe merkezine ilişkin mevcut uygulama imar planlarının 1970'li yıllarda hazırlanmış halihazır haritalar üzerinde bulunması, planların bütüncül olarak 1980'li yıllarda ve hedef yılı 2010 yılı olacak biçimde hazırlanmış olması, planın hedeflenen yılının aşılmış olması, uygulama imar planı sonrasında Nazım İmar Planı revizyonunun yapılmış olması ve planın onayından günümüze planı etkileyecek mevzuatta değişimler yaşanmış olması ve aşağıda yer verilen diğer gerekçelerle Urla merkez 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 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, kent merkezinde geniş bir alanın kentsel sit alanı ilan edilmiş olması ve bu alana yönelik koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmış olması

Onay tarihinden bugüne, uygulama 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 bölümünün yanı sıra diğer uygulama 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.

4.2. Genel Kararlar

Plan Sınırlarının Tanımlanması: Mevcut uygulama imar planlarının uygulanmasına 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 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 uygulama görmüş, 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 katılmamış, Nazım İmar Planı'nda düzenlenmiş, uygulama imar planı bulunmayan konut gelişme alanlarının ayrıca ilave imar planı çalışması olarak ele alınması ve revizyon imar planı ile bütünleştirilmesi benimsenmiştir.

Kentsel Sit Alanı: Mevcut imar planı sınırları içinde bulunsun da, kentsel sit alanı ilanı ve bu alana yönelik koruma amaçlı imar planının onaylanmış olması da dikkate alınarak kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanı plan sınırları dışında bırakılmış, sınır bölgesinde iki planın uyumlandırılması sağlanmıştır.

Plan Değişiklikleri: Mevcut uygulama imar planında zaman içinde yapılmış olan imar planı değişiklikleri planın bazı bölgelerinde bütünlüğün yitirilmesine neden olmuştur. Revizyon çalışmasında, plan değişikliklerine uygun düzenlemelerin yanı sıra, nazım imar planı değişikliği yapılmış bölümlerde bu karara uygun uygulama imar planı 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 Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" ve "Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri 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 değişikliğe gidilmemesi benimsenmiştir.

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

Plan Notları: Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan uygulama 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.

4.3. Kullanım Kararları

Revizyon imar planı çalışmasında mevcut imar planında bulunan kullanım kararları genel olarak korunmuştur. Zaman içinde nazım ve uygulama imar planında yapılan değişikliklerden kaynaklı kullanım değişiklikleri dışında arazi kullanım kararlarında değişikliğe gidilmemiştir.

Nazım imar planında konut gelişme alanı olarak tanımlı olan, ancak uygulama imar planı bulunmayan iki bölge için uygulama imar planları hazırlanmış, bu alanlardan kuzeyde Binkonutlar bölgesinde var olan alanda emsal 0.30 ile sınırlı tutulurken, güney bölgesi, nazım imar planı kararları doğrultusunda 0.30 ve 0.50 emsalli konut alanı olarak planlanmıştır. Kuzeyde yer alan bölgede mevzi planların da bulunduğu belirtilerek meskun konut alanları olarak emsal 0.7 olan alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m², emsal 0.30 ve 0.50 olan gelişme konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500m² olarak planlanmıştır. Mevcutta üzerinde yapı bulunan konut adaları 1/1000 ölçekli mevzi imar ile yapılaştığından ve ruhsatlı yapıların bulunmasından dolayı yapılar meskun(yerleşik) konut alanına girmektedir. Kuzeyde gelişme konut alanları olarak planlan bölgede konut alanları ile birlikte bölgenin ve kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, otopark alanı, belediye hizmet alanı, ilkokul ve lise alanı olarak tanımlanan alanlar planlanmıştır. Güneyde ise emsal 0.50 olarak planlanan gelişme konut alanları, mevcut planda yer alan ve Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuş, belediye hizmet alanı, otopark alanı , sağlık tesisi ve pazar alanı planlanmıştır, bununla birlikte topografya şartları dikkate alınarak yol bağlantıları bütüncül olarak geliştirilmiş, 20.04.1998 tarihli 167 sayılı meclis kararı ile onaylanan Urla Merkez Revizyon İmar Planının 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 yaşanan değişiklikler doğrultusunda zemin kat ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı bölgeler planda ticaret-konut karma kullanım alanı olarak korunurken, plan genelinde konut alanlarında ve ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve kat yüksekliklerinin korunması sağlanmış, konut alanlarında nüfus artışına neden olacak düzenleme yapılmamıştır.

Ticaret-konut karma kullanım öngörülen alanlarda zemin katların tümüyle ticaret kullanımında olması öngörüldürken, üst katların konut ya da ticaret alanı olarak kullanılabileceği biçimde düzenleme gidilmiştir. Bu kapsamda, ticaret-konut karma kullanımlı alanlarda konut oranının iki katlı bölgelerde % 50, üç katlı bölgelerde % 70 olması benimsenmiştir. Ancak, her koşulda zemin katların ticaret kullanımında olması zorunlu kılınmıştır.

Revizyon öncesi plan sınırları içinde bulunan ve kentsel sit alanı ilanıyla plansız hale gelen ve koruma amaçlı imar planları hazırlanarak onaylanmış bölüme yönelik plan kararı geliştirilmemiş, sınırlaşılın alanlarda koruma amaçlı imar planı kararlarıyla uyum sağlayacak biçimde düzenlemeye gidilmiştir.

Kent merkezinde bulunan ve Nazım İmar Planı'nda yapılan değişiklikle Özel Proje Alanı olarak tanımlanmış olan alanda, nazım imar planı kararıyla uyumlu biçimde Özel Proje Alanı tanımlamasına gidilmiştir.

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

Düzenlemelere ilişkin 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği 21.07.2017 tarih ve 243190 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi kararı ile onaylanmıştır. Ancak hazırlanan Urla Merkez Revizyon İmar Planı notları diğer mahallelerde yürürlükte olan imar planlarında da kullanılacağından bölgesel ölçekte ticaret-konut plan kullanım kararı getirilmeyerek zemin katların zorunlu ticaret alanı olması önlenmiş olup, 1998 yılından günümüze dek kullanılan plan notları gereği konutların zemin katlarında, ticaret kullanımlarının yer alabileceği plan notlarında belirtilmiştir. Böylece Urla genelinde mevcut silüet korunarak farklı kullanım kararları ve yapı tipolojisinin önüne geçilmiştir.

4.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında yerleşim açısından risk oluşturabilecek alanların varlığı alan içerisindeki yeşil alan kurgusunu yönlendiren doğal etmenlerden olmuştur. Bu doğrultuda Uygulama İmar Planı Revizyonunda toplam 168,109.54 m²'lik alan Park alanı, 25,115.28 m²'lik alan Rekreasyon Alanı ve 36,757.13 m²'lik alan ise Açık Spor Alanı olarak ayrılmıştır.

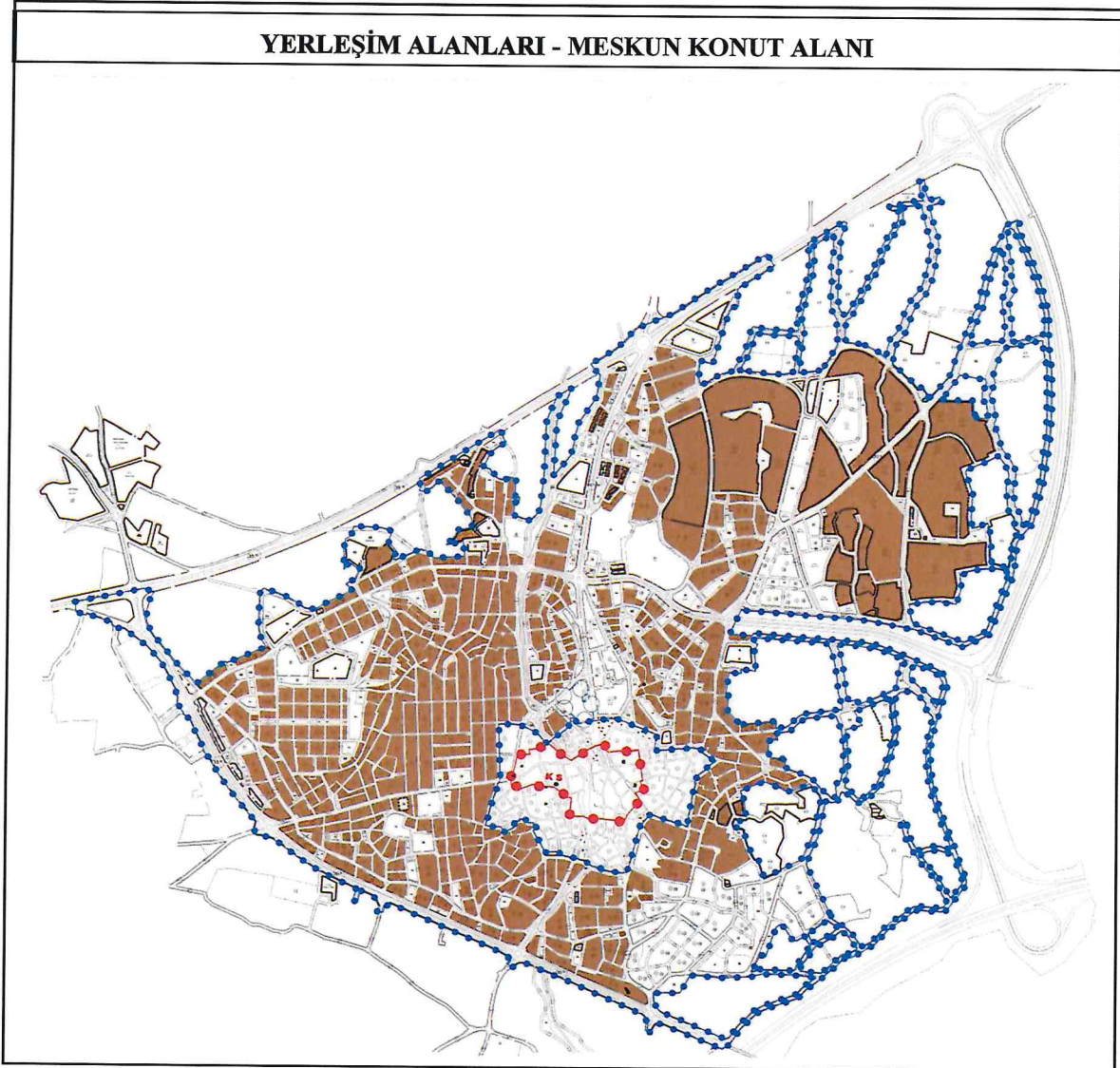


Şekil 18. Açık ve Yeşil Alanlar

4.3.2. Konut Alanları

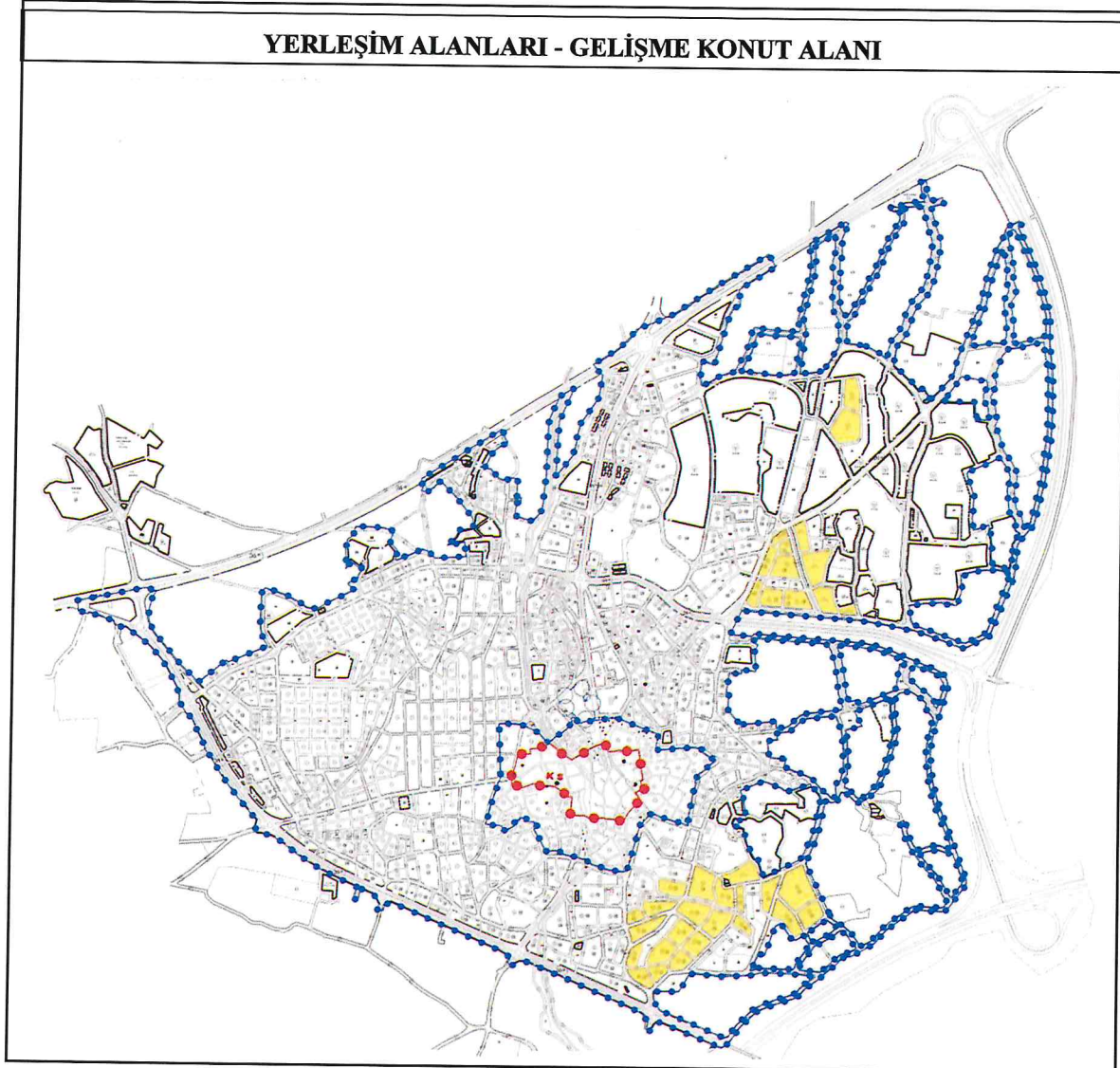
Uygulama İmar Planı Revizyonunda kendi içinde donatıları olan alt mahalle birimleri şeklinde komşuluk üniteleri oluşturulmaya çalışılmış, bu doğrultuda konut alanları planlanmıştır. Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde yoğunluk değerleri korunmuştur. Alanda “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 toplam 1,546,709.25 m² (%41.16) büyüklüğünde Meskun Konut Alanı bulunmaktadır.



Şekil 19. Meskun Konut Alanı

Planlama alanı ve çevresindeki ihtiyaçlar doğrultusunda toplam Gelişme Konut Alanı 168,141.61 m² (%4,47) olarak planlanmıştır.



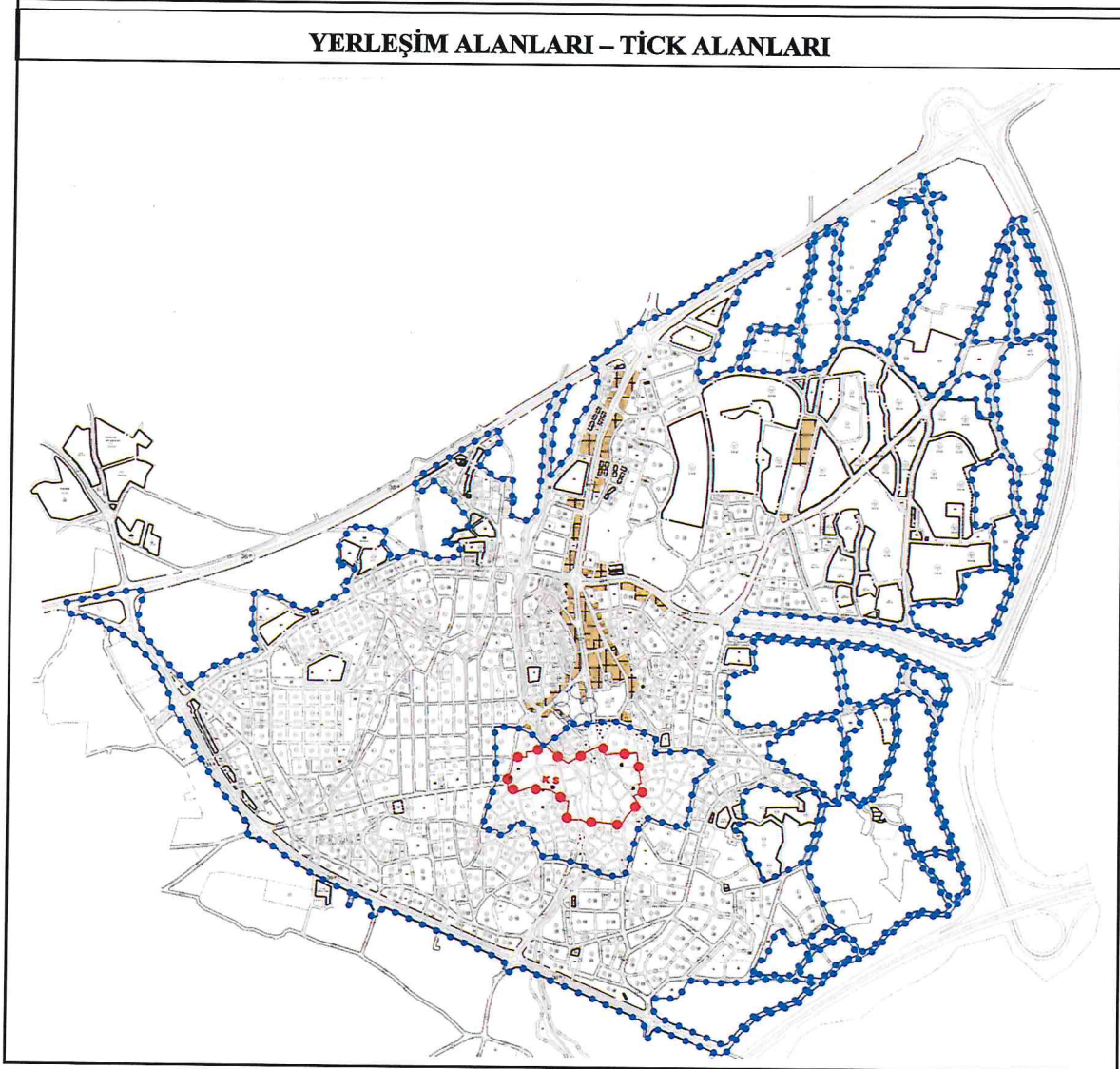
Şekil 20. Gelişme Konut Alanı

4.3.3. Kentsel Çalışma Alanları

4.3.3.1. Ticaret + Konut Alanı

Planlama alanında kuzey yönlü ilerleyen Konut + Ticaret Alanı toplam 75,481.17 m² (%2,01) olarak planlanmıştır. Planda belirlenen Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında binaların zemin katları ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda 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.



Şekil 21. Ticaret + Konut Alanı

4.3.3.2. 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 yarıdan 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 Revizyonunda planlanan toplam Belediye Hizmet Alanı 67,767.72 m² (%1,80) olarak planlanmıştır.

4.3.4. Sosyal Altyapı 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
	İlkokul
	Ortaokul
	Lise
SAGLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi
İBADET ALANLARI	Cami
	Mescit

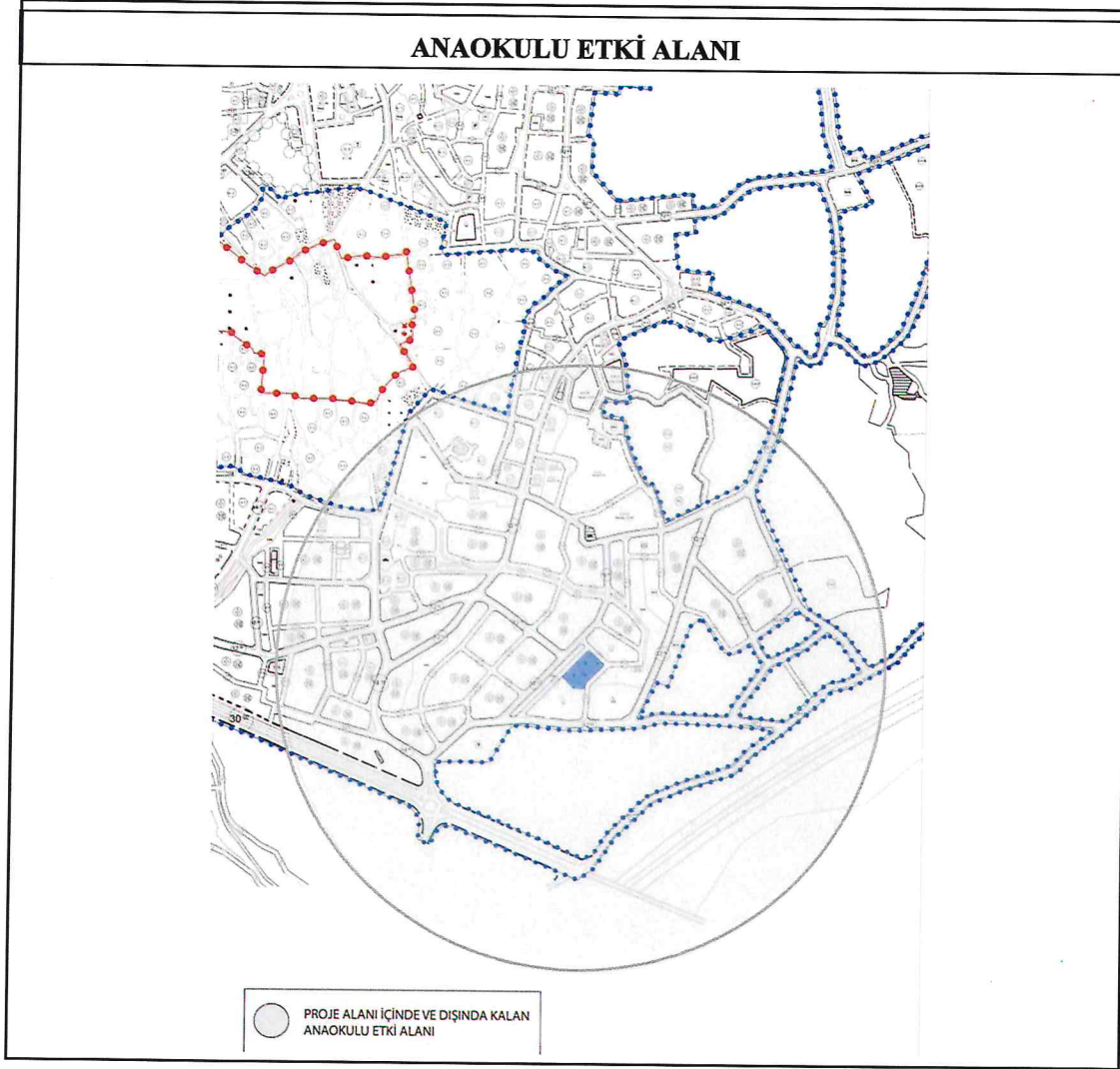
Kaynak: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

4.3.4.1. 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 Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı olmak üzere toplam 53,340.64 m² (%1,42), Lise alanı toplam 35,721.78 m² (%0,9) alan büyüklüğünde planlanmıştır. Planlama alanında eğitim tesis alanları çevrede bulunan eğitim tesisleri ile entegre olacak şekilde kurgulanmıştır.

4.3.4.2. Anaokulu Alanı

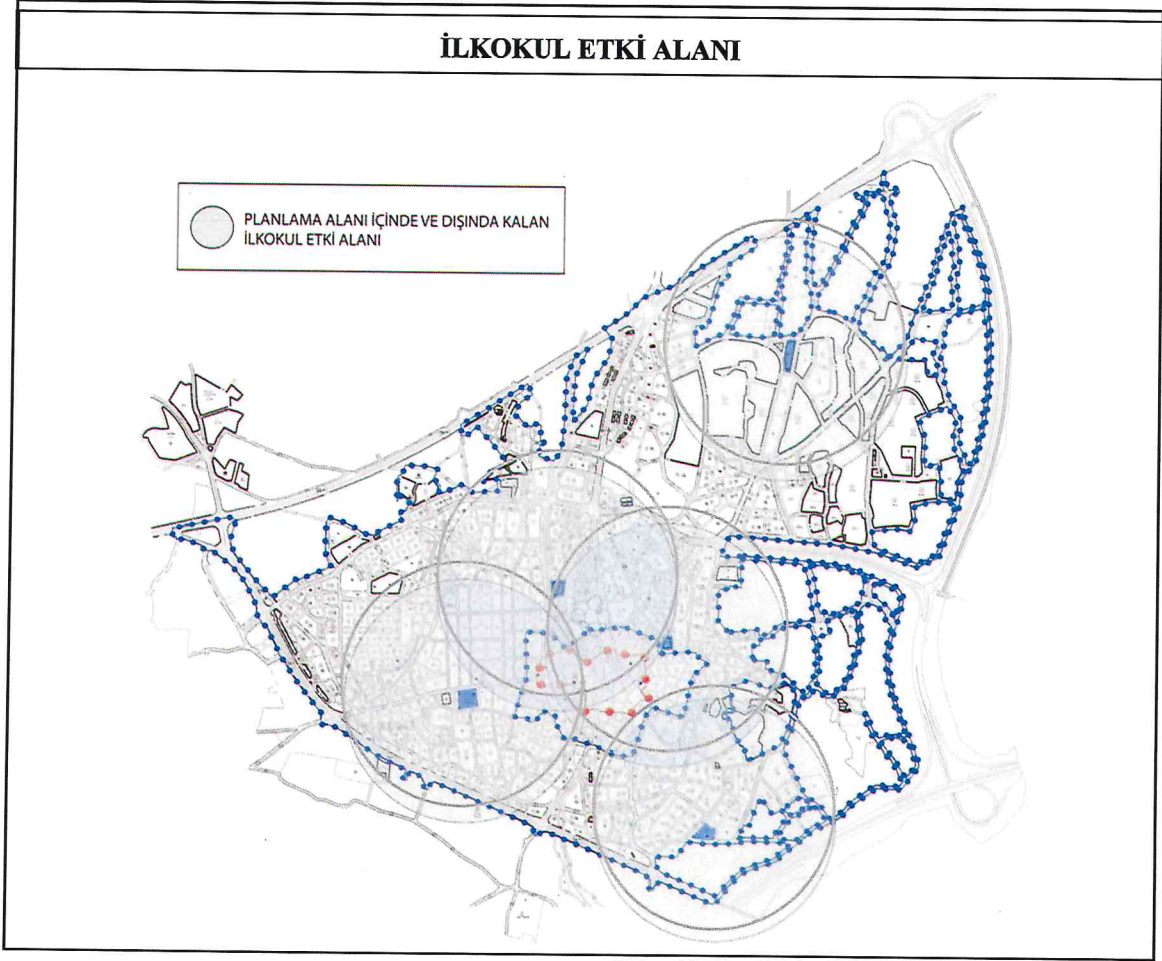
Planlama alanı için 2,419.82 m² büyüklüğünde 1 adet anaokulu planlanmış olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir.



Şekil 22. Anaokulu Etki Mesafesi

4.3.4.3. İlkokul Alanı

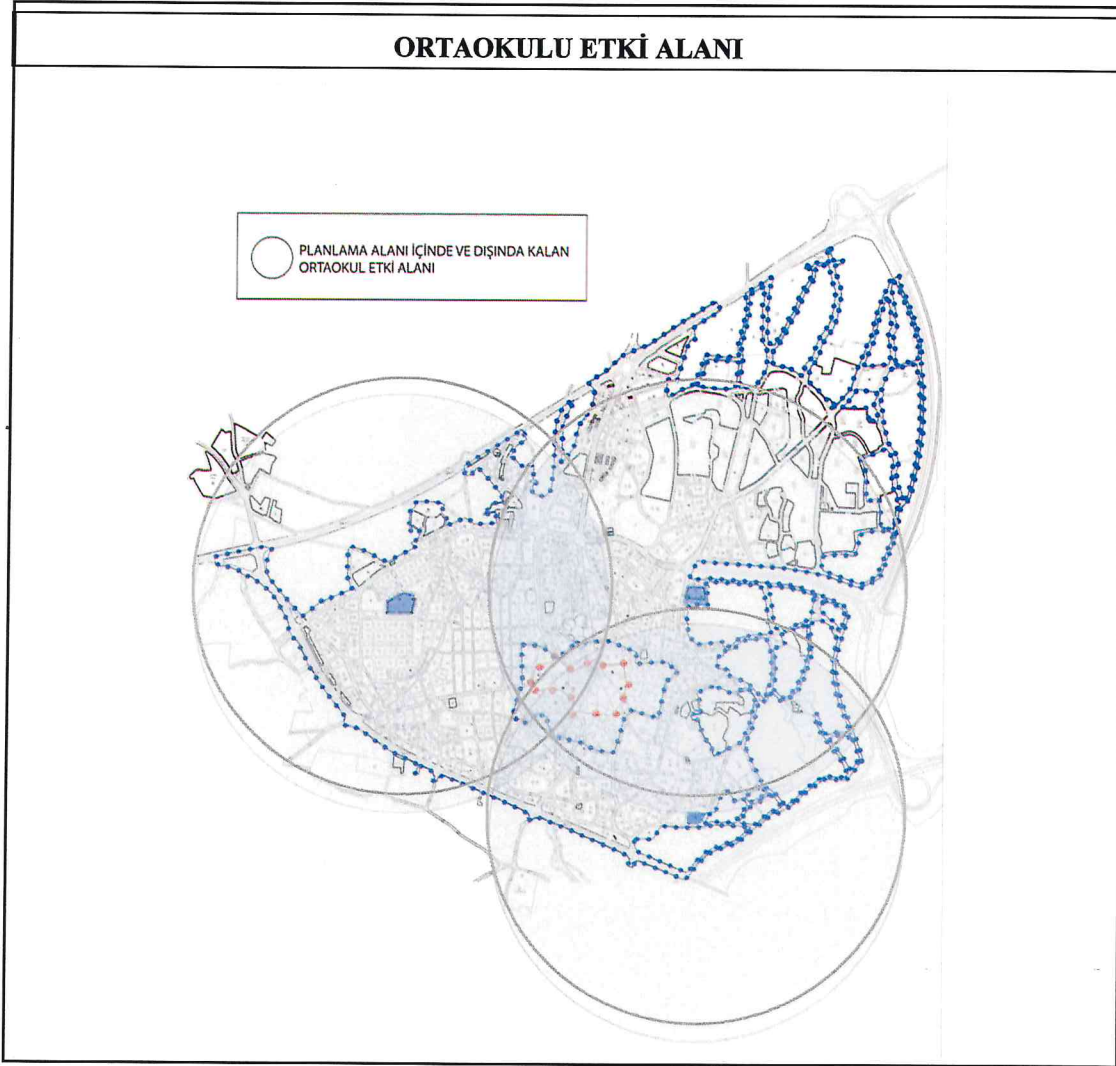
Planlama alanı için toplam **24,545.86 m²** büyüklüğünde 5 adet ilkokulu planlanmış olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.



Şekil 23. İlkokulu Etki Mesafesi

4.3.4.4. Ortaokul Alanı

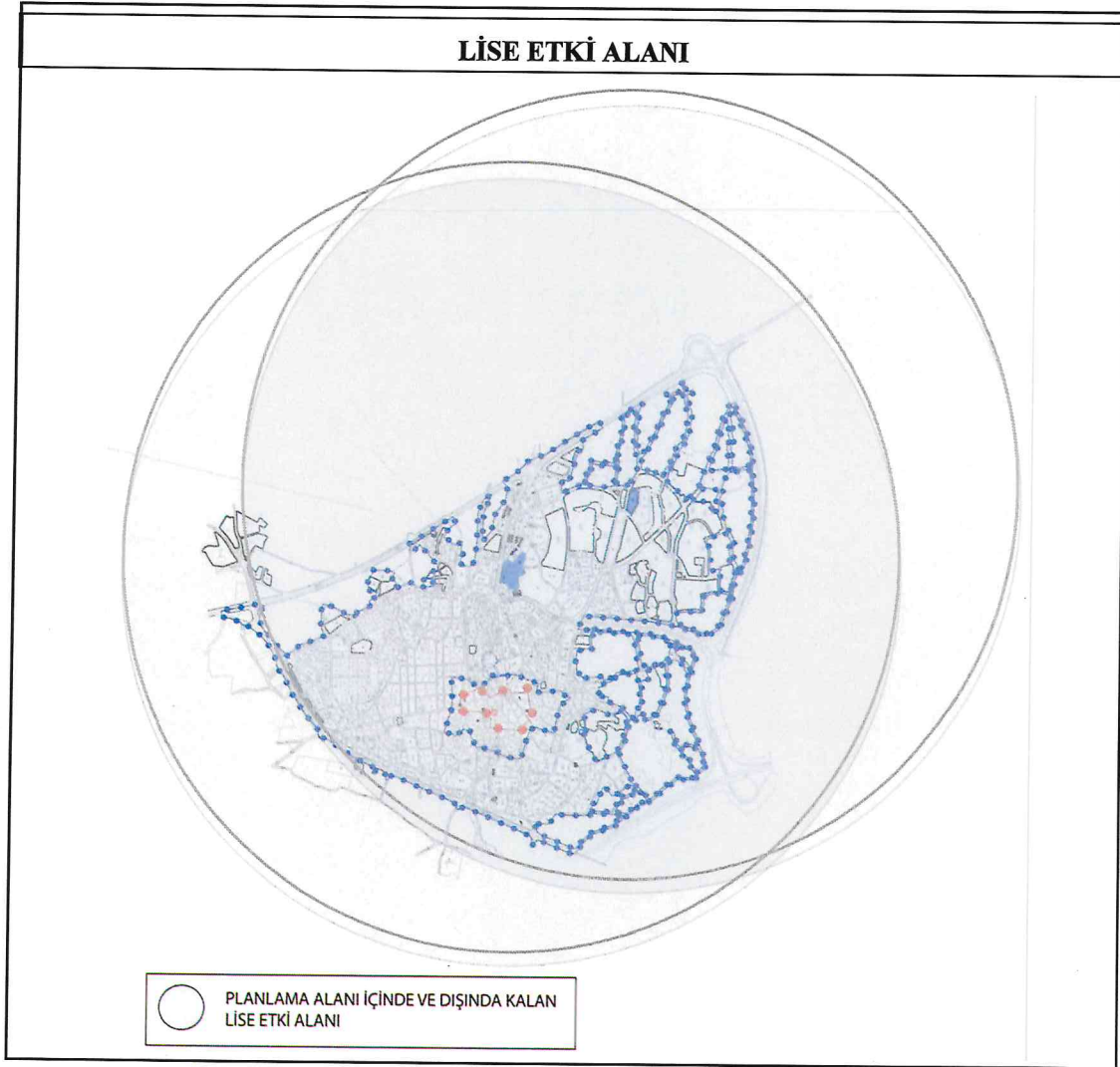
Planlama alanı için 26,374.96 m² büyüklüğünde 3 adet ortaokul alanı planlanmış olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.



Şekil 23. Ortaokulu Etki Mesafesi

4.3.4.5. Lise Alanı

Planlama alanı için **35,721.27 m²** büyüklüğünde 2 adet lise alanı planlanmıştır.



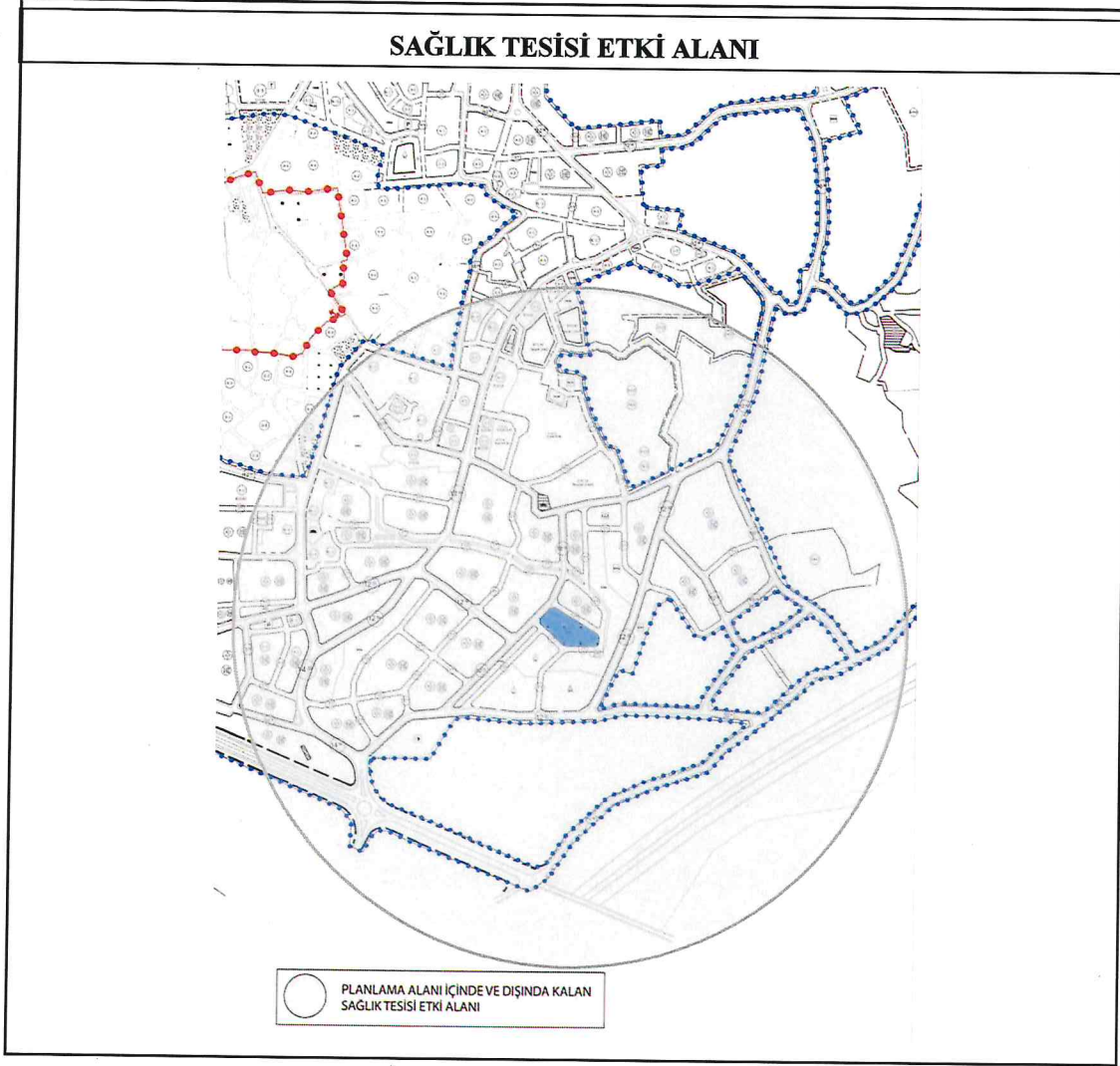
Şekil 24. Lise Alanı Etki Mesafesi

4.3.5. Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda düzenlemeler yapılmış olup, alan içerisinde yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek 2 adet "Sağlık Tesisi" alanı eklenmiştir. Planlama alanında sağlık tesis alanı çevrede bulunan sağlık tesisleri ile birlikte kurgulanmıştır. Bu alanda 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. Planlama alanı için 4,278.97 m² büyüklüğünde sağlık tesisi planlanmıştır.



Şekil 24. Sağlık Tesisi Alanı Etki Mesafesi

4.3.6. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

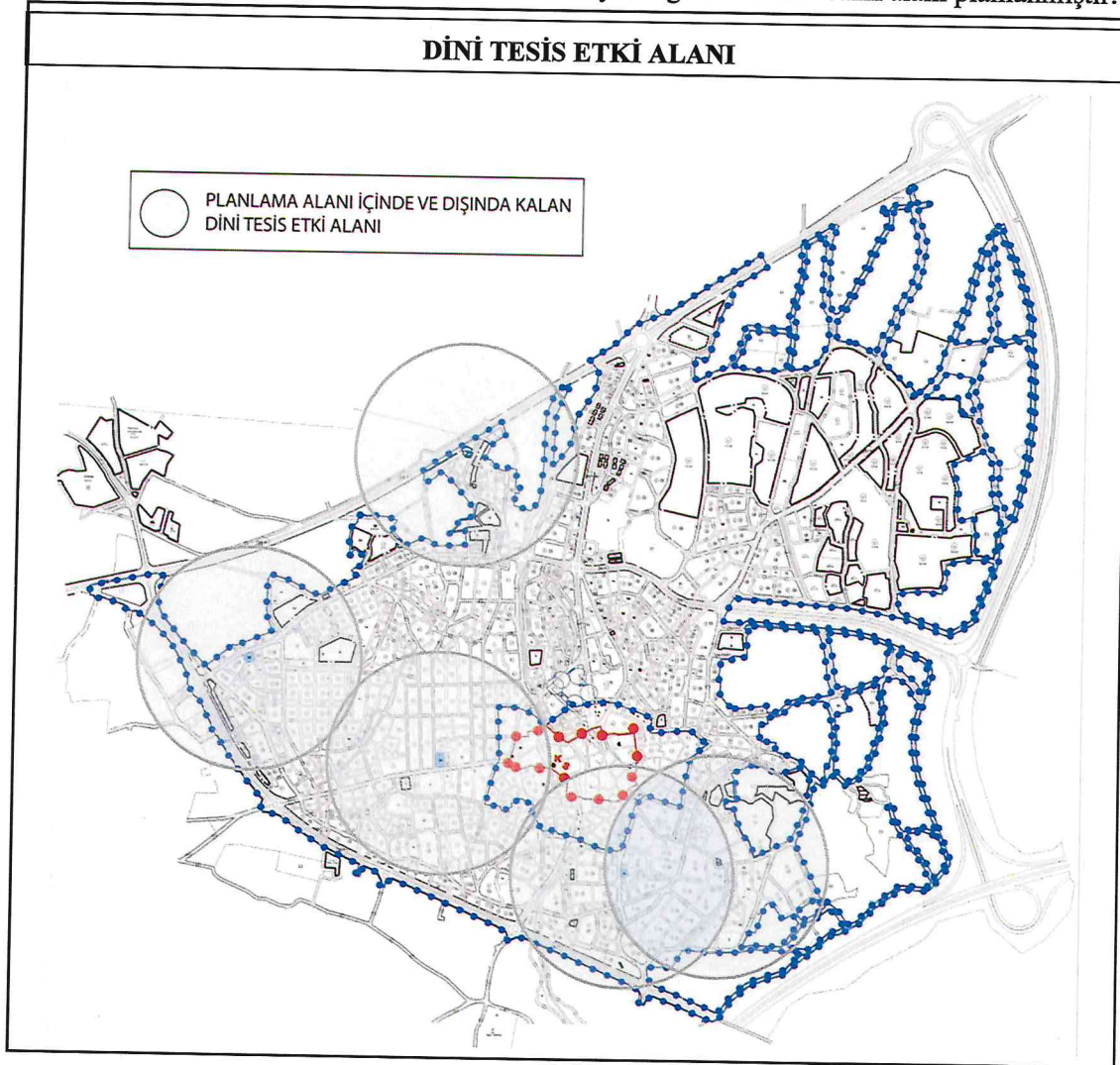
Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Planlama alanında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” önerilmiş ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak “Kültürel Tesis Alanı” ve “Sosyal Tesis Alanı” şeklinde

ayrılmıştır. Planlama alanı için 3,369.90 m² büyüklüğünde 3 adet sosyal tesis ve 4,341.84 m² büyüklüğünde 3 adet kültürel tesis olarak toplam 7,711.7 m² sosyal ve kültürel tesis alanı planlanmıştır.

4.3.7. 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 5,144.95 m² büyüklüğünde 5 adet cami alanı planlanmıştır.



Şekil 24. Dini Tesis Alanı Etki Mesafesi

4.3.8. Teknik altyapı alanları

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.

4.3.8.1. Trafo Alanları

Trafo alanları teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlara ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Planlama alanında 46 adet ve toplam 4,743.76 m² büyüklüğünde trafo alanı bulunmaktadır.

4.3.8.2. Otopark Alanları

Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Planlama alanında yol kenarı otopark alanı ve diğer açık otopark alanları olmak üzere toplam 10,534.32 m² büyüklüğünde otopark alanı bulunmaktadır.

4.3.8.3. 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. Planlama alanında 36 adet ve toplam 33,722.55 m² büyüklüğünde su yüzeyi bulunmaktadır.

Yapılan düzenlemeler sonrasında oluşan alan kullanım durumu aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 2. Planlama Alanı - Alan Kullanımları

Alan Adı	Oran	Durum (m ²)
ACIK SPOR TESİSİ	0.98%	36757.13
ANAOKULU	0.06%	2419.82
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.80%	67767.72
İBADET ALANI	0.14%	5144.95
PARK ALANI	4.47%	168109.54
İLKOKUL ALANI	0.47%	17813.77
ÖZEL İLKOKUL ALANI	0.18%	6732.09
KONUT + TİCARET ALANI	2.01%	75481.17
MEVCUT KONUT ALANI	41.16%	1546709.25
GELİŞME KONUT ALANI	4.47%	168141.61
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.12%	4341.84
LİSE ALANI	0.66%	24714.27
ÖZEL LİSE ALANI	0.29%	11007.51
ORTA ÖĞRETİM ALANI	0.70%	26374.96
PASİF YEŞİL ALAN	1.60%	60264.01
REKREASYON ALANI	0.67%	25115.28
RESMİ KURUM ALANI	0.89%	33413.66
SAĞLIK TESİSİ ALANI	0.11%	4278.97
SOSYAL TESİS ALANI	0.06%	2349.89
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.03%	1020.01
SU YÜZEYİ ALANI	0.90%	33722.55
TRAFO ALANI	0.13%	4743.76
TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	0.29%	10848.50
TİCARET ALANI	1.08%	40607.87
PAZAR ALANI	0.08%	3102.65
OTOPARK ALANI	0.28%	10534.32
BİSİKLET PARKI	0.04%	1412.29
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	0.11%	4129.05
YOL	36.20%	1360351.56
TOPLAM	100.00%	3757410

4.4. 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. Urla İmar Planının Merkez bölümünün revizyonuna yönelik çalışma kapsamında “Urla İmar ve Yapılanma Koşulları” da ele alınarak kapsamlı biçimde revize edilmiş, “Urla Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları” olarak plan paftaları üzerine aktarılmış ve bu bölümde ayrıca yer verilmiştir.

**1/1000 ÖLÇEKLİ MERKEZ REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI**

Çağrı ALPCAN

Şehir Plancısı



Yaren BAŞÇİL

Şehir Plancısı



Yasemin ÇINAR

Plan ve Proje Müd. V.



Özlem ARDIÇ

Kentsel Tasarım Müd. V.



Aysıl KAHRAMAN

Belediye Başkan Yardımcısı



Selçuk BALKAN

URLA BELEDİYE BAŞKANI

