

# GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ

## 1 Bölüm: Planlama Alanı Konumu

Urla ilçesi İzmir il merkezine 35 kilometre uzaklıkta, İzmir körfezinin güneybatı kesiminde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Ege Denizi, batısında Çeşme ve güneyinde Seferihisar ilçeleri yer almaktadır. Urla ilçesi İzmir ilinde yer alan ilçeler arasında yüz ölçümü bakımından 728 km<sup>2</sup> ile 5. Sırada yer almaktadır.

Planlama alanı, idari olarak Urla Kaymakamlığı ve Urla Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup aynı zamanda İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1: Gülbahçe Mahalle Sınırı

## 2 Bölüm: Planlama Alanı

Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Urla belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı Kararı ile değişiklik ile onaylanmıştır.

Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde Blok boyuna ilişkin bir hüküm bulunmadığından uygulama aşamasında problemlere ve silüet açısından farklılıklara neden olmaktadır.

Konuya ilişkin olarak Belediye Meclisimizin 07.10.2025 tarih ve 459 sayılı Kararı ile; "İlçenin Gülbahçe Mahallesi Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarının "Genel Hükümler" başlığı altına "Tarımsal amaçlı yapılar, kamu yapıları, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri ve geleneksel dokusu korunacak yerleşik alanda yapılacak yapılar hariç blok boyu 40 metreyi geçemez." hükmünün eklenmesine,..." karar verilmiştir.

Belediye Meclisimizin 07.10.2025 tarih ve 459 sayılı Kararı doğrultusunda Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

1.12.	mevzuat hükümlerine uyulacaktır.	
1.13.	Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. 05.05.2017 tarih, 20921 sayılı görüşüne göre alandaki enerji nakil hatları, mevcut trafo binaları, müşterek direkli elektrik hatlarının korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması esas olup, ruhsat aşamasında ilgili idareden görüş alınması gerekmektedir.	
1.14.	Dere ıslah hattına paralel oluşan parsellerde İZSU Genel Müdürlüğünden görüş alınmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez. Kıyıda (100 metrelik sahil şeridi içinde) kalan ve kırsal yerleşik alan içindeki dönemin mevzuatına uygun olarak yapıldığı tespit edilen yapılar mevcut haliyle aynen korunacak olup, ancak bu alanlarda Kıyı Kanununda tariflenen kullanım kararına göre tariflenen yapılar dışında yeni yapı yapılamayacaktır. Mevcut yapılarda, yeni kat mülkiyeti tesis edilmemesi herhangi bir müktesep hak teşkil etmemek ve mevcut kontur ile gabari aşılıp aşılmama kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği, onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir.	2.12.
1.15.	1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın onaylanması halinde, koruma amaçlı uygulama imar planı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılacak uygulamalarda, koruma amaçlı uygulama imar planının düzenleme ortaklık payının yasal zaiyat oranını aşması durumunda, her iki imar planının düzenleme sanaları birlikte değerlendirilebilir.	2.13.
1.16.	Tarımsal amaçlı yapılar, kamu yapıları, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri ve geleneksel dokusu korunacak yerleşik alanda yapılacak yapılar hariç blok boyu 40 metreyi geçemez.	2.14.
2.	<b>TANIMLAR ve YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER</b>	
2.1.	<b>Yerleşik Konut Alanları</b>	
2.1.1.	<b>Geleneksel Dokusu Korunacak Yerleşik Alan</b> Geleneksel dokusu korunacak alan olarak tanımlanan ve yerleşik dokunun sık olduğu bölgede yapı nizamı B-2, ön bahçe mesafesiz yapılaşma yapılabilir. Min bina derinliği 7 metredir. Ancak parselin, parsel derinliği nedeniyle bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi halinde; arka bahçe mesafesini 2 metreye kadar azaltmaya ilgili Belediyesi yetkilidir. Bitişik Nizam ile oluşan imar adalarında yapılacak inşaatlarda Blok boyu 70 metreyi, bina derinlikleri 22 metreyi geçemez. Bitişik Nizam 2 kat adalarda, adanın %50 sinden fazlasının (sayı-ve/veya taban alanı itibarıyla) teşekkül etmiş olması halinde bina derinliklerinin tayininde mevcut binalar esas alınır.	2.15.
2.1.2.	<b>Meskun Konut Alanı</b> Meskun Konut Alanlarında yapı nizamı A-2, Hmax=7 metre olarak belirlenmiştir. Çekme mesafeleri yönümlük hükümlerine ve mevcut yapılaşma teşekküllerine göre ilgili beledyesince tanımlanacaktır. Her koşulda Taks=0.40'ı geçemez. Meskun Konut Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 300 m <sup>2</sup> 'dir.	2.16. 2.17.

Şekil 2: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği

Yaren BAŞÇİL  
Şehir Plancısı

Çağrı ALPCAN  
Şehir Plancısı

Yasemin ÇINAR  
Plan ve Proje Müd. V.

Özlem ARDIÇ  
Kentsel Tasarım Müd. V.

Acil Karar No : 04.312  
Acil Karar Tarihi: 09.03.2026

Aysu KAHRAMAN  
Başkan Yardımcısı

Selçuk BALKAN  
Belediye Başkanı