

# 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir Kenti ülkemizin ve Ege Bölgesinin nüfus ve mekânsal kullanımını açısından hızla büyümekte olan önemli Metropoliten merkezlerinden biridir. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planına ve bu planda belirtilen hedeflere uygun olarak, kentteki nüfus artışı ve bununla birlikte kentleşmenin getirdiği sorunların çözümlenmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması ve gelişmenin planlı olarak yönlendirilebilmesi amacı ile Gülbahçe ve Karapınar Mahallesi'nde 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları yapılmıştır.

Çalışmalar kapsamında İzmir ilinin batısında bulunan bölge; topoğrafyası, tarım alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları, jeolojik-jeomorfolojik yapısı ve doğal yapısı ile farklı nitelikteki eşiklere sahip olduğu görülmüştür. Planlama alanını içinde kalan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit alanı kapsamı gereği farklı planlama disiplinine tabi olduğundan planlama alanının dışında bırakılmıştır.

Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii'nde; Kuzeyde Karapınar Mevkii yerleşim alanının üst sınırı, batıda 1. Derece Doğal Sit alanı sınırı, doğuda Ege Denizi ve güneyde Gülbahçe mahallesi mezarlığı ile sınırlanan yaklaşık 310 hektarlık alanda Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin değerlendirmeleri sonucunda 12.07.2016 tarih ve 05.688 sayılı meclis kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.

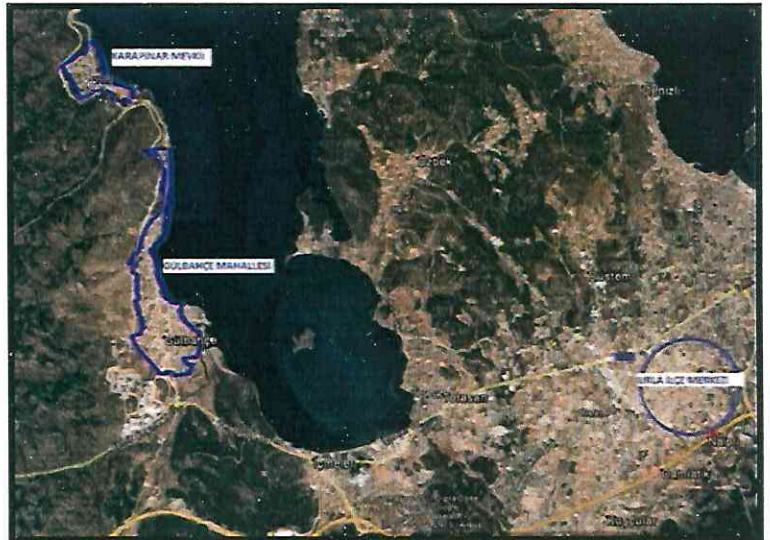
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Urla Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanarak kesinleşmiştir.

## 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.

Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı planlama sınırı, Urla ilçesinin batı kesiminde yaklaşık 310 hektar yüzölçümüne sahip Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii'ni kapsamakta olup, İzmir il merkezine 45 kilometre, Urla İlçe merkezine 10 kilometre uzaklıktadır. Urla ilçe merkezinin kuzeyinde bulunan yerleşim tek mahalleden oluşmaktadır. Planlama alan sınırı, 1. ve 2. Derece doğal sit alanları ile 1. ve 3. Derece Arkeolojik sit alanları ile çevrilidir.



Şekil 1- Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sınırı

Meclis Karar No : 04.353

Meclis Karar Tarihi : 15.03.2024



## 2 Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

Planlama alanının bulunduğu bölgede; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2016 tarih ve 05.154 sayılı Meclis Kararı ile onaylı Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; Urla Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanarak kesinleşmiştir.

Kesinleşen 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı doğrultusunda, imar uygulamaları devam etmekte olup, imar uygulaması aşamasında yaşanan sorunlardan kaynaklanan birkaç eksik tespit edilmiştir.

Tespit edilen eksiklikler doğrultusunda hazırlanan plan değişiklikleri, Belediye Başkanlığımızca imar planına aktararak değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli ve 05.939 sayılı kararıyla **bölgedeki uygulamaya ilişkin sorunların plan bütününde yapılacak revizyon kapsamında ele alınması uygun olacağından reddine** karar verilmiştir.

Bu kapsamda, plan bütününde uygulamaya ilişkin teknik sorunların çözümüne, mahkeme kararlarının söz konusu imar planına aktarımına ve Kurumumuzca hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi Koruma amaçlı uygulama imar planına esas oluşturması amacıyla 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği dört ana başlık altında değerlendirilmiştir.

1. Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planının kesinleşmesinin ardından Belediye Başkanlığımıza iletilen kurum görüşleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan Orman Alanna ilişkin sınır düzeltmesi, dere genişliği ve dere kenarı servis yolunun düzenlenmesi ve jeotermal koruma alanının imar planına aktarılmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. Belediyemiz tarafından çalışılan Gülbahçe Mahallesi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planına esas olmak üzere, uygulama imar planının hazırlanması aşamasında, koruma amaçlı imar planının uygulama imar planı sınırı ile kesiştiği noktalarda uyumsuzluk olduğu tespit edilmiş olup, iki planı uyumlu hale getirebilmek adına plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

3. Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı kesinlik kazanmasından sonra imar uygulaması aşamalarında problemler yaşanmaması adına Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” olarak planlı alalar ve plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

4. Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mvkii Uygulama İmar Planı'na açılan davalar neticesinde, Belediyemiz lehine sonuçlanan kararlar doğrultusunda imar planında düzenlemeler yapılmıştır.

Yapılan değişiklikler değerlendirildiğinde;

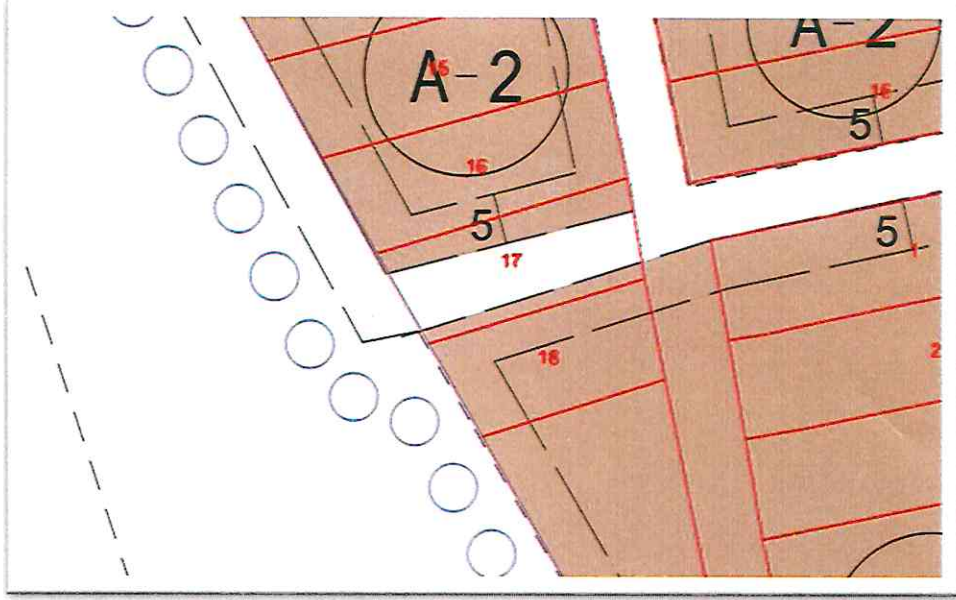
- Urla Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı kararı ile uygun bulunan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nın plan onama sınırlarını kapsayan alanda planın onay tarihinden önce çoğunlukla İl Özel İdaresi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli mevzi

imar planları bulunmakta olup; söz konusu 1/1000 ölçekli mevzi imar planlarındaki konut alanı, sosyal ve teknik altyapı vb. planlı kullanım fonksiyonları yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'na doğrudan aktarılmıştır. Söz konusu alanlara ilişkin Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notlarının 2.2. maddesinde "... Mevzi İmar Planlarında yer alan Teknik Altyapı Alanları (Aritma Tesisi, Trafo Alanı, Su Deposu vb.) kamunun eline geçmeden esaslı tadilat, imar uygulaması ve inşaat ruhsatı düzenlemez." hükmü yer almaktadır.

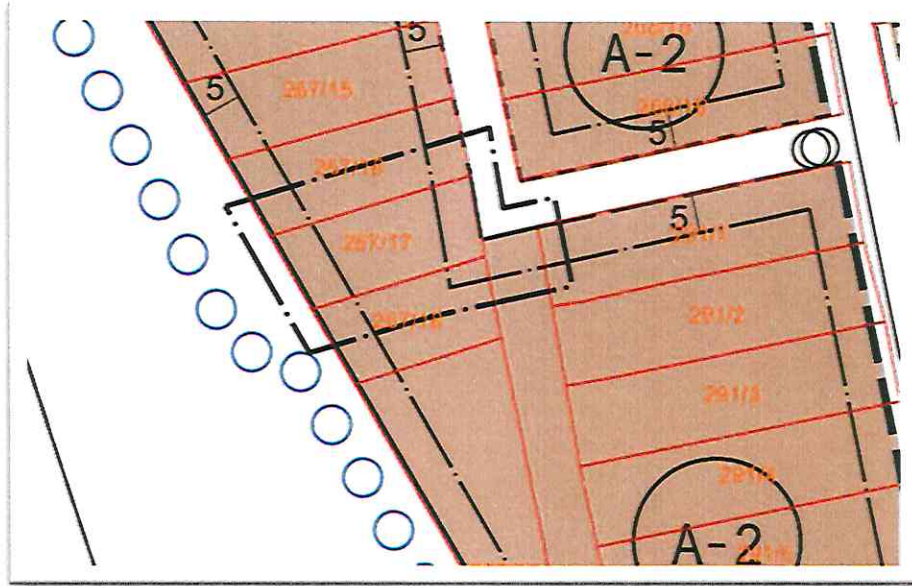
Mülga 1/1000 ölçekli mevzi imar planı plan onama sınırları içerisinde kalan teknik altyapı alanlarının (Aritma Tesisi, Trafo Alanı, Su Deposu vb.) mülkiyet bilgileri incelenmiş olup; geçmişte yapılan imar uygulamalarında ortak kullanım alanı olarak belirlenerek müşterek methal (ortaklaşa kullanılan yer) şeklinde tescil edildiği gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda, mülga 1/1000 ölçekli mevzi imar planı plan onama sınırları içerisinde kalan ve söz konusu plan onama sınırları içerisinde müşterek methal (ortaklaşa kullanılan yer) şeklinde tescil edilmiş teknik altyapı planlı alanı bulunan "Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar" planlı konut alanlarında inşaat ruhsatı düzenlenebilmesine ilişkin; Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı plan notlarının 2.2. maddesinin devamına "...Ancak Tapu Sicili Tüzüğü'nün 29. maddesine göre oluşan ortak mülkiyetlerle, Medeni Kanun'un 701. maddesi kapsamında oluşan elbirliği mülkiyetleri bu hükmün dışındadır. Ayrıca bu alanlar sadece kamusal kullanım için ayrılmış alanlar olup, plan değişikliği yoluyla kamusal kullanımdan başka bir kullanım kararı getirilemez." hükmünün ilavesine ilişkin Plan notu ilavesi hazırlanmıştır.

- İzmir 4. İdare Mahk. 2022/1363 E. - 2023/1960 K. sayılı ilamıyla; "...267 ada, 17 parsel sayılı taşınmazla ilişkin dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ile öngörülen kısmen Yaya Yolu plan kararının... parsel gerisinde servis vereceği bir başka parsel olmaması, orman alanına ulaşması ve anılan yolun bağlantısının orman alanında yol oluşturularak düzenlenmesi nedenleriyle zorunluluk içermediği ve kamu yararına aykırı olduğu..." kararı verilerek, dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.



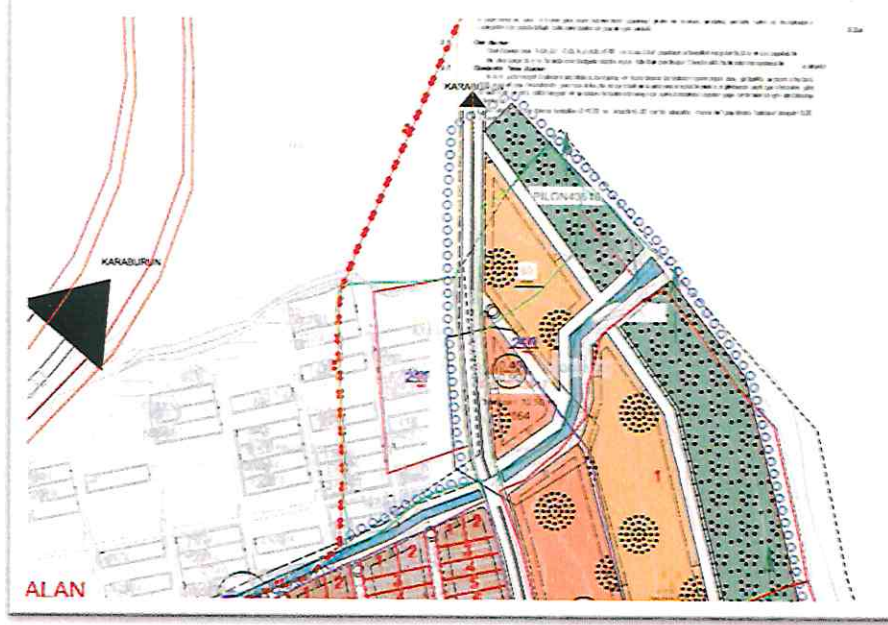
2- 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı ( İptal edilen - 267 /17)



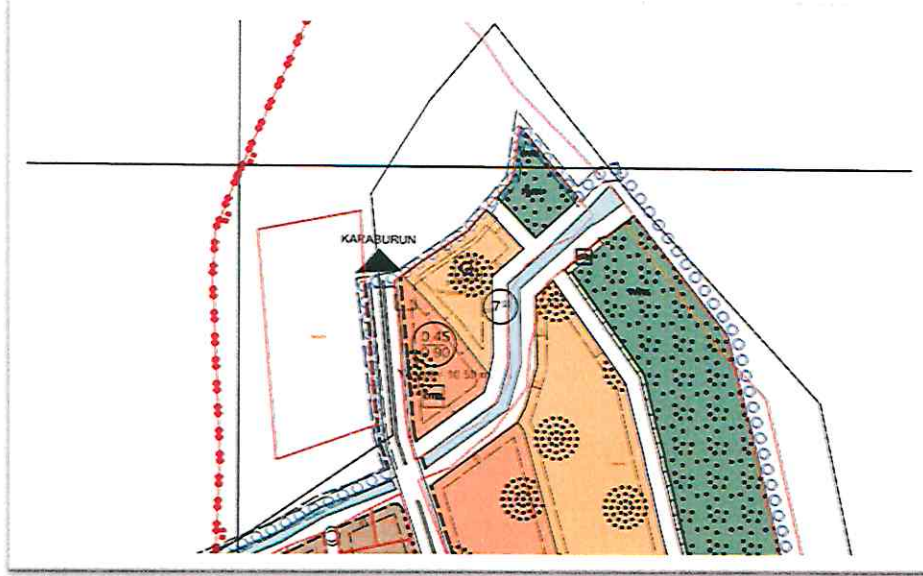
3- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

Mahkeme kararı doğrultusunda 267 ada 17 parseldeki Yaya Yolu'nun kaldırılarak "Mevcut konut Alanı" olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.(2-3)

- İlçemiz Balıklıova Mahallesi 210 ada 1 parselin kuzey kısmında yer alan "Tescil Harici" alanın plan onama sınırı içinde kalan kısmı ve 210 ada 1 parselin güneyinde yer alan dereden ihdas alanı ve çevresini kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmeliğin 9. maddesine göre belirlenen 215 no.lu Parselasyon Planı'nın düzenleme sınırında ve Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gerekli değişikliğin yapılabilmesi için bahse konu "Tescil Harici" alanı kapsayan alanda bulunan orman sınırı iletilerek gerekli plan değişikliğinin yapılması talep edilmekte olduğundan; Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı plan onama sınırının Orman sınırı doğrultusunda revize edilmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (4-5)

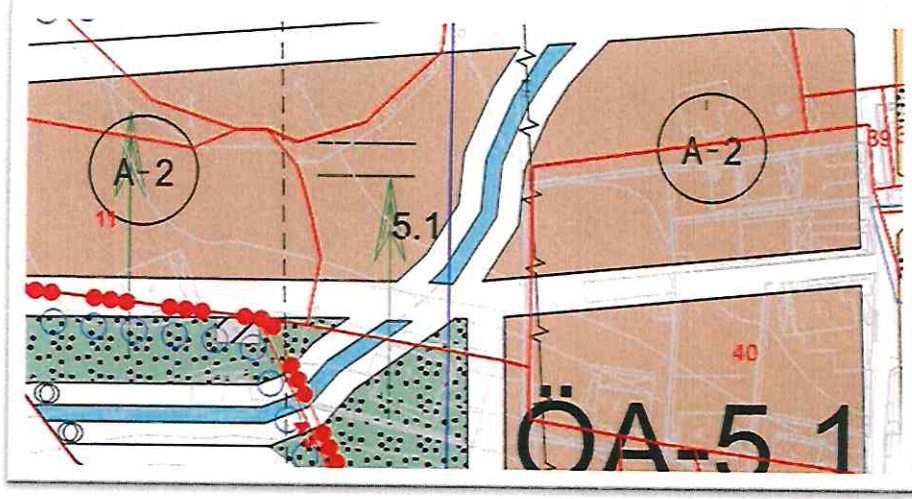


4- 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

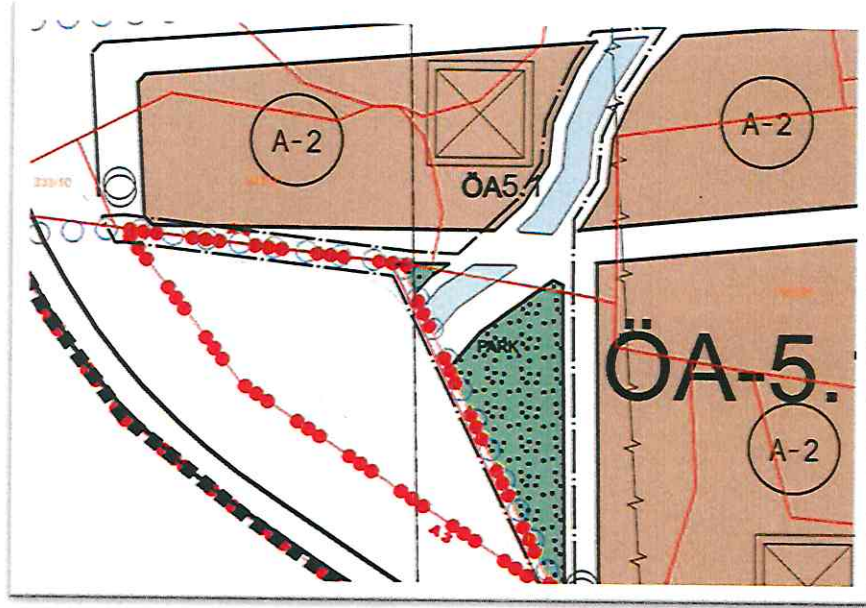


5- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

• İlçemiz Gülbahçe Mahallesi sınırlarında yer alan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına esas alınan Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün E: 1861017 sayılı görüşü ile, **1 nolu dere için**; 6,00 metre dere yatağı ve 6,00 metre yol şeridi olmak üzere toplamda 12,00 metrelik şeritvari saha ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu görüş doğrultusunda bahsi geçen derenin Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nda kalan kısmına düzenleme yapılmıştır. (6-7)

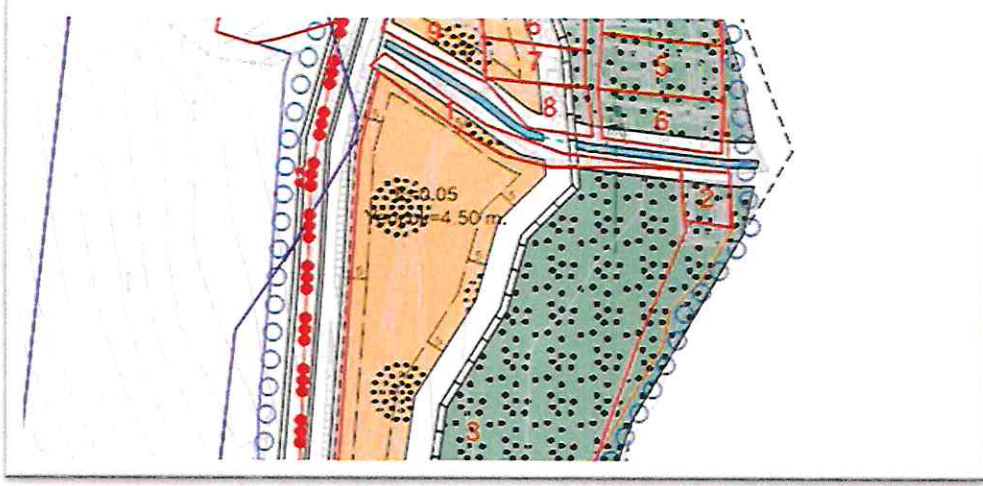


6- 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

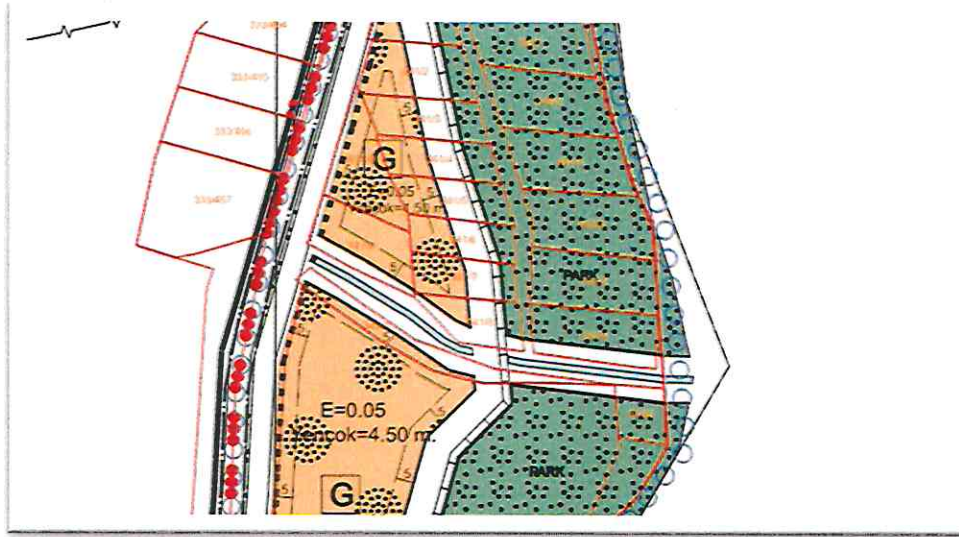


7- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

- İlçemiz Gülbahçe Mahallesi sınırlarında yer alan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2017 tarih ve 05.705 sayılı kararı ile onaylanmış olup, Belediye Başkanlığımız tarafından 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına başlanıldığından; sit sınırı ile plan onama sınırının yeniden düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (8-9)



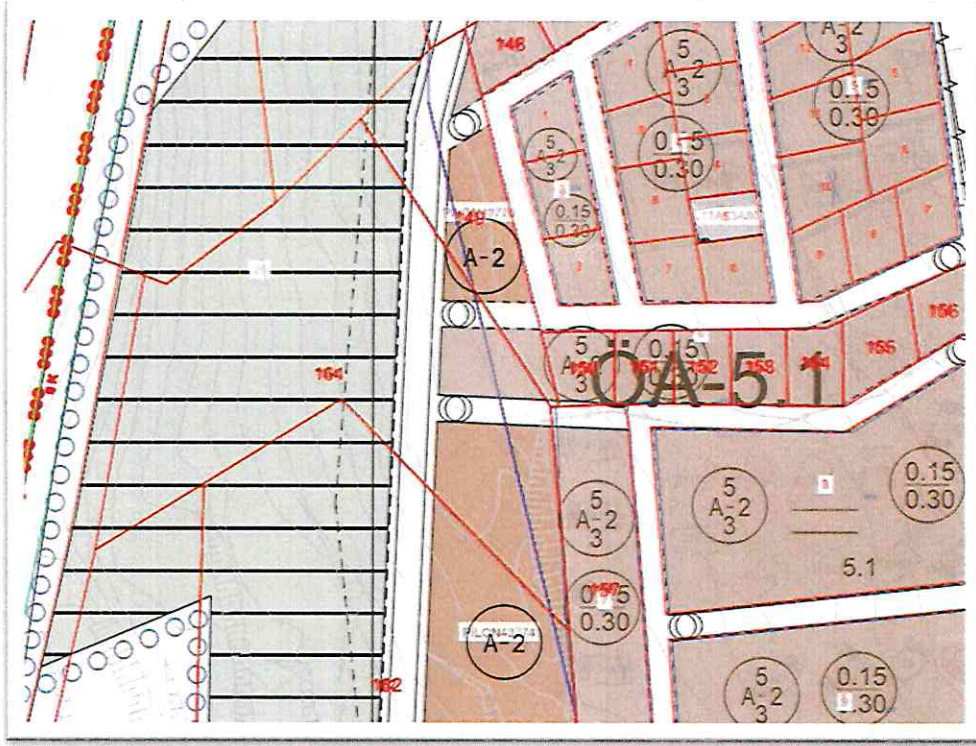
8- Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



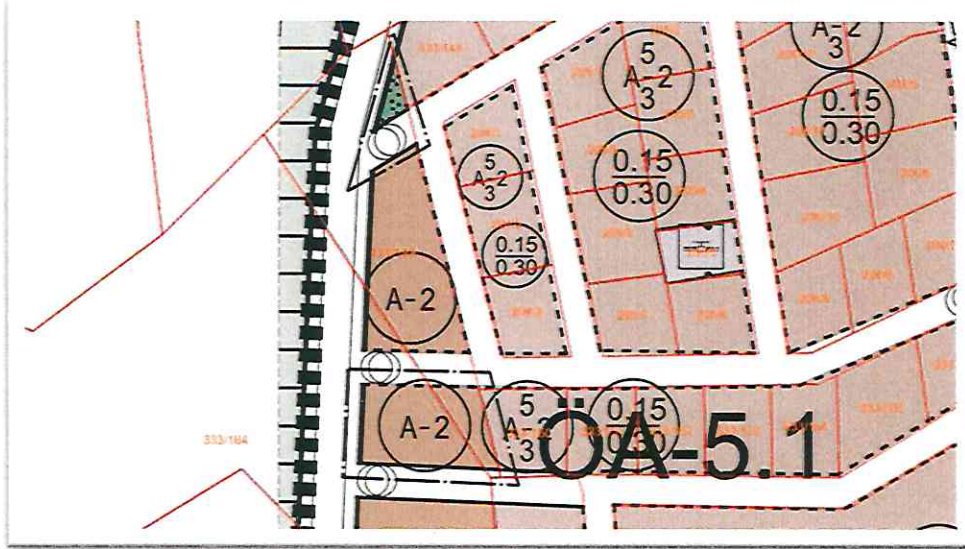
9- Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

- İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 333 ada 149 ve 164 parseller, kadastral parsel olmasına rağmen bir kısmının mevzi imar planı dahilinde kalması sebebi ile imar uygulaması yapılamamaktadır.

Gülbahçe Mahallesi 333 ada 149 parselde “Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” olarak planlı olan kısımlarında parselin kuzeyi “Park” alanı olarak, parselin güneyi “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin ve 333 ada 164 parselde “Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” olarak planlı olan kısmının “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği, Belediye Meclisimizin 06.10.2023 tarih ve 281 sayılı kararı ile uygun bulunmuş olup, 5216 sayılı Kanun gereği değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilmiştir. (10-11)



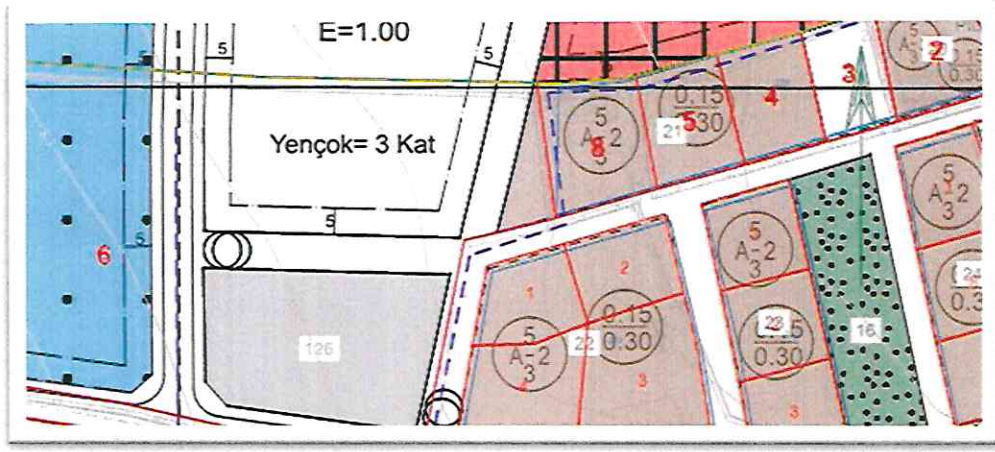
10- Mevcut 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı



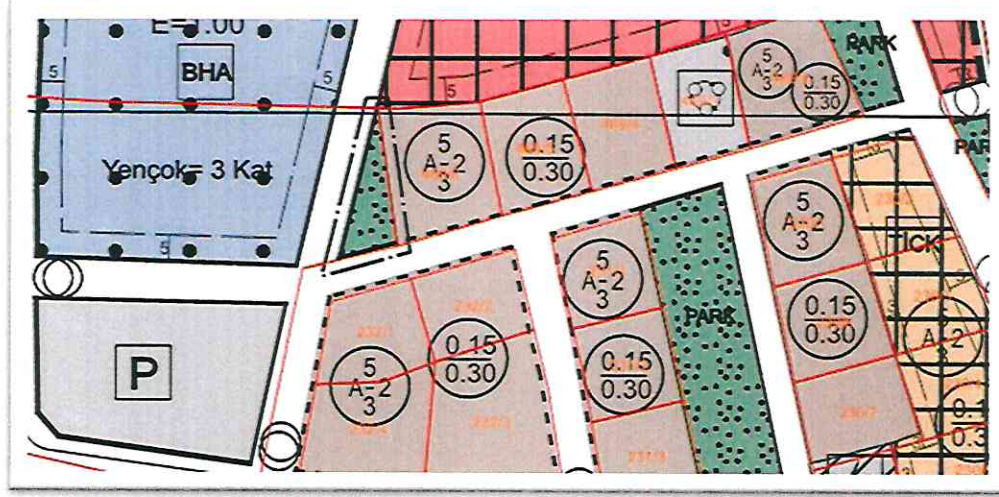
11- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

• Gülbahçe Mahallesi 469 ada 6 parsel, kadastral parsel olmasına rağmen bir kısmı “Onaylı Mevzi İmar Planı bulunan Alanlar” olarak planlı olduğundan imar uygulaması yapılmamakta olup; söz konusu alanın “Park” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (12-13)





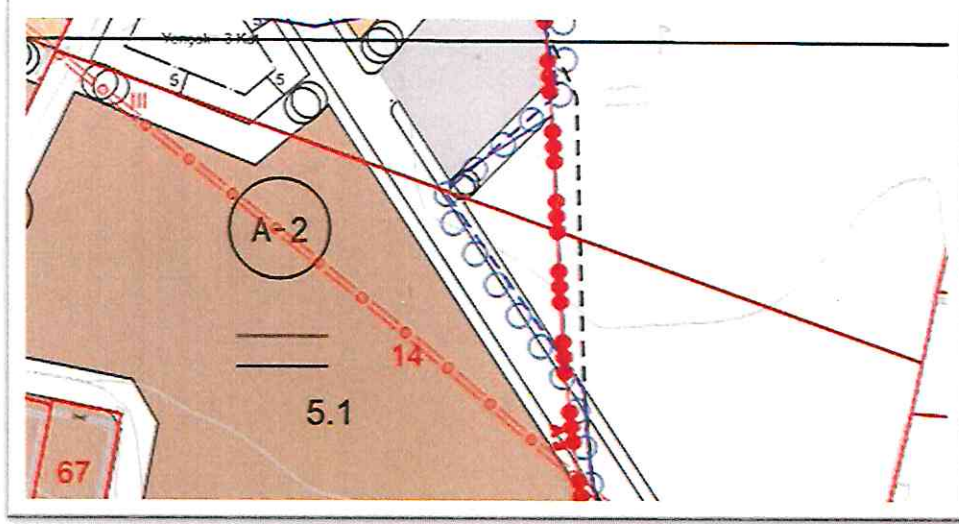
1- Mevcut 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı



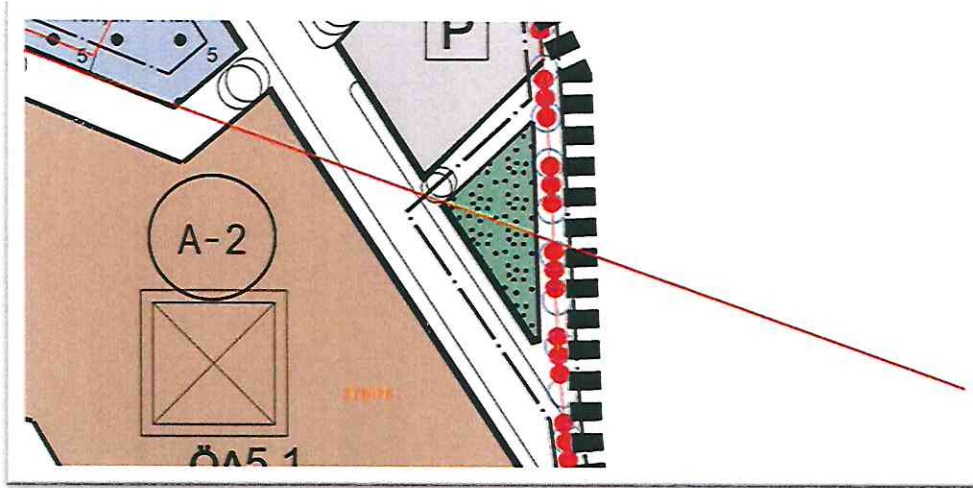
13- Öneri Uygulama İmar Planı değişikliği

- Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 02.08.2018 tarih ve 291673 sayılı yazısı ile gönderilen karayolu kamulaştırma sınırı doğrultusunda Gülbahçe Mahallesi 333 ada 65 ve 79 parsellerin bulunduğu alanda yapılaşmalar, karayolu kamulaştırma sınırı esas alınacak şekilde düzenlenmiştir.

- İlçemiz Gülbahçe Mahallesi sınırlarında yer alan 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda, Belediye Başkanlığımız tarafından 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına başlanıldığından; sit sınırı ile uygulama imar planı arasında kalan alanda plan kararı getirilmemiş alanın Park olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (14-15)



24- Mevcut 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı



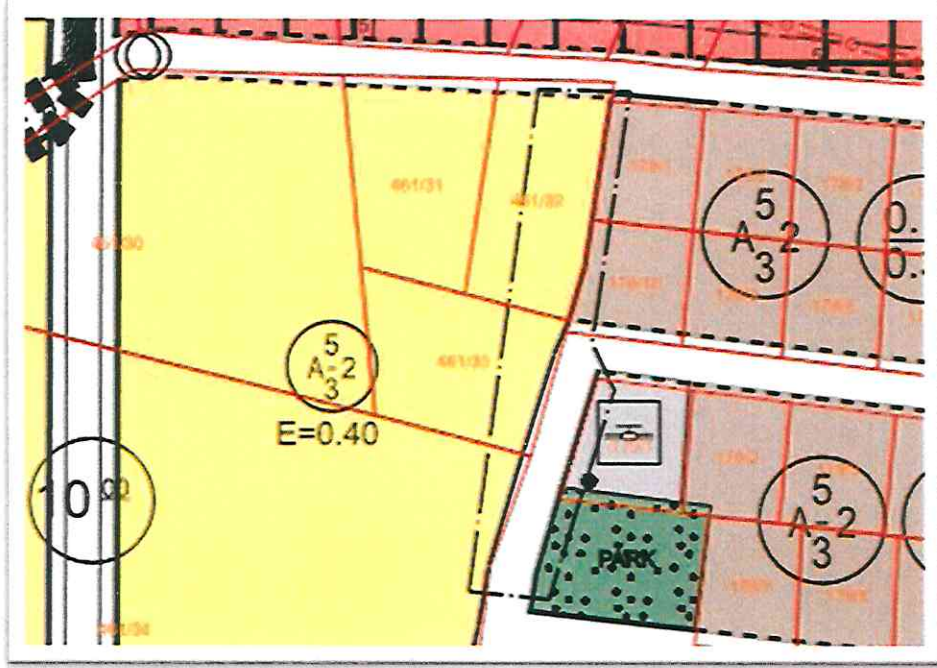
15- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

- Gülbahçe Mahallesi 461 ada 32 ve 33 parsellerin bulunduğu alanda parsel malikleri tarafından açılan İzmir 4. İdare Mahk. 2020/899 E. - 2022/1006 K. sayılı ilam ile uygulama imar planının iptaline karar verilmiş, yapılan temyiz talebi ise İzmir Bölge İdare Mahk. 3. İdari Dava Dairesi 2022/1774 E. - 2022/K. sayılı ilamı ile istinaf başvurusu reddedilmiştir.

Mahkeme kararı gereği 461 ada 32 ve 33 parsellerden geçen yaya yolunun 178 ada 1 ve 10 parselin batısından kaldırılmasına, 179 ada 1 parsel ve batısında bulunan alanın mülga İl İdare Kurulu'nun 22.11.1996 tarih ve 200 sayılı Kararı ile onaylı Mevzi İmar Planı doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ve imar uygulamasında yaşanan sıkıntıların önlenmesi amacıyla yaya yolunun devamında yer alan Gülbahçe Mahallesi 461 ada 35 parselin "Onaylı Mevzi İmar Planı" bulunan alanlar olarak planlı kısmının "Park" olarak planlanmasına ilişkin değişiklik hazırlanmıştır. (16-17)



16- Mevcut 1/1000 ölçekli Gülbağçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

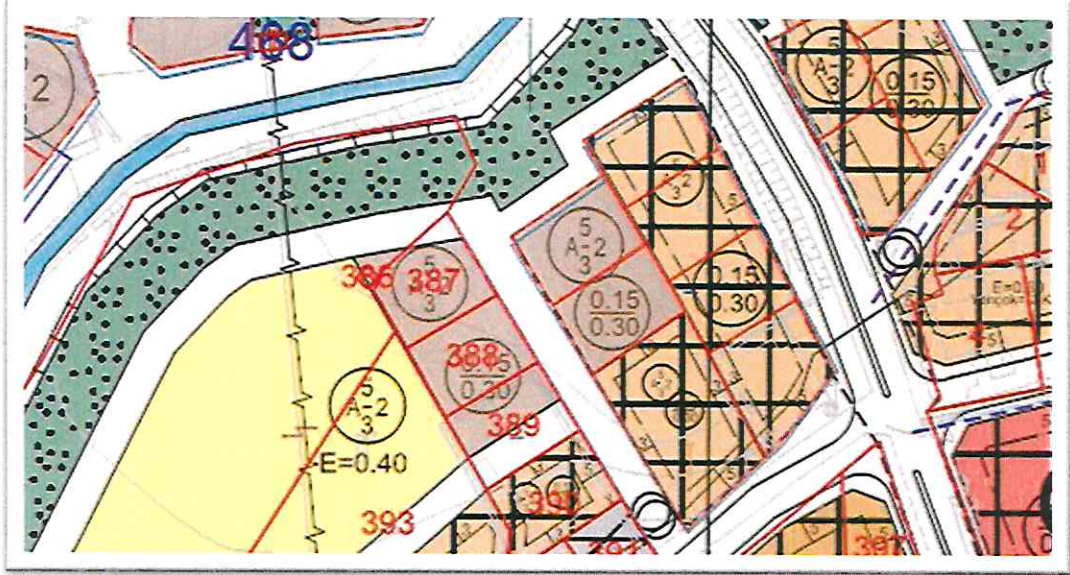


37- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbağçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

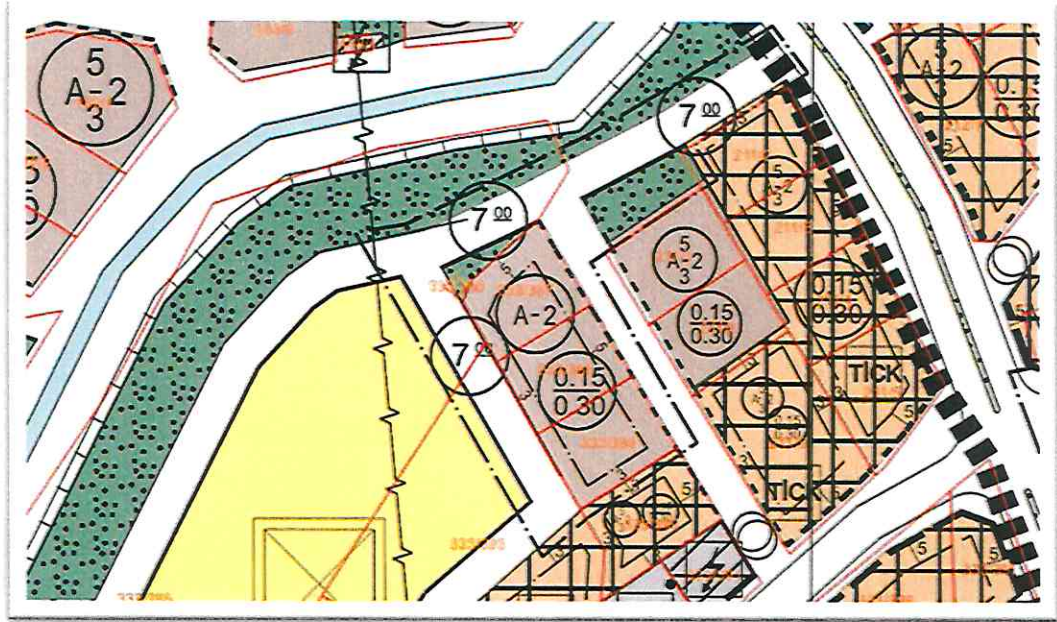
• İlçemiz Gülbağçe Mahallesi 333 ada 385 parsel kısmen “Park”, kısmen “Gelişme Konut Alanı”, kısmen “Yol / Yaya Yolu”, kısmen “Ticaret-Konut Alanı”, kısmen “Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” olarak planlandığı görülmektedir. Mülga İl İdare Kurulu’nun 19.11.1996 tarih ve 196 sayılı Kararı ile onaylı Mevzi İmar Planı doğrultusunda 333 ada 387 ve 389 parseller “Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” olarak düzeltilerek, 333 ada 385 doğusu uygulama aşamasında sorun yaşanmaması adına 7m “Yaya Yolu” olarak planlanmış ve kuzey doğusunda bulunan “Park” ve “Yaya Yolu” yeniden düzenlenerek, 386 parsel kısmen “Park” kısmen “Yaya Yolu” olarak, 393 parselin ise doğusu “Yaya Yolu” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (18-19)

Söz konusu plan değişiklikleri değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilmiş olup, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2023 tarihli ve 05.939 sayılı

kararıyla bölgedeki uygulamaya ilişkin sorunların plan bütününde yapılacak revizyon kapsamında ele alınması uygun olduğundan oybirliği ile reddine karar verilmiştir.

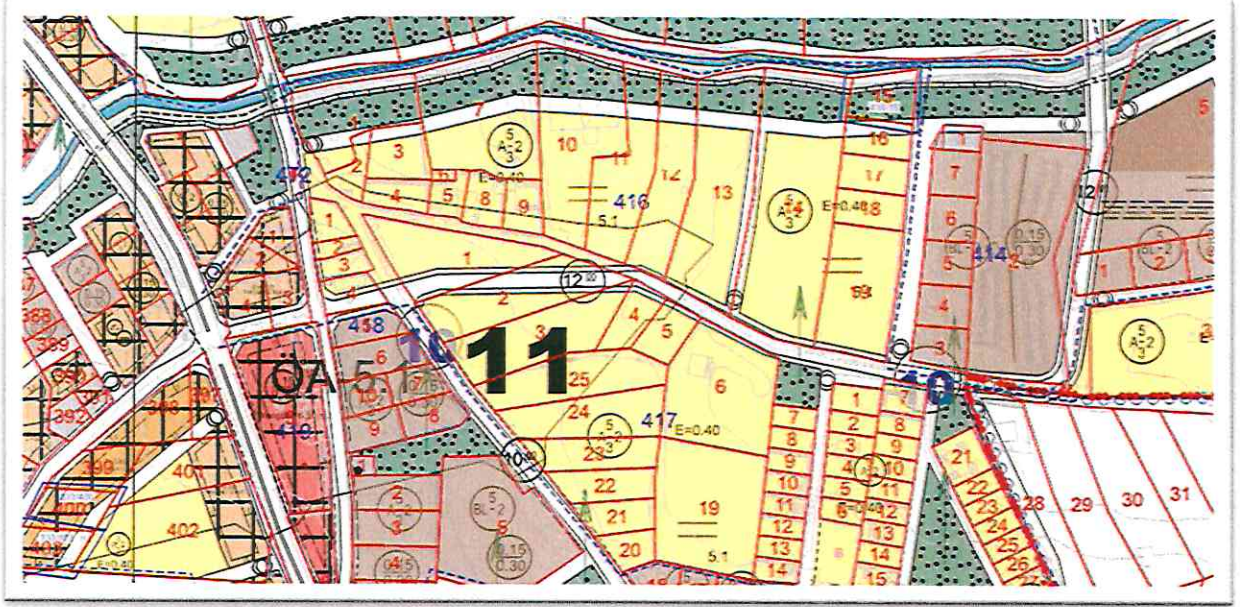


18- Mevcut 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

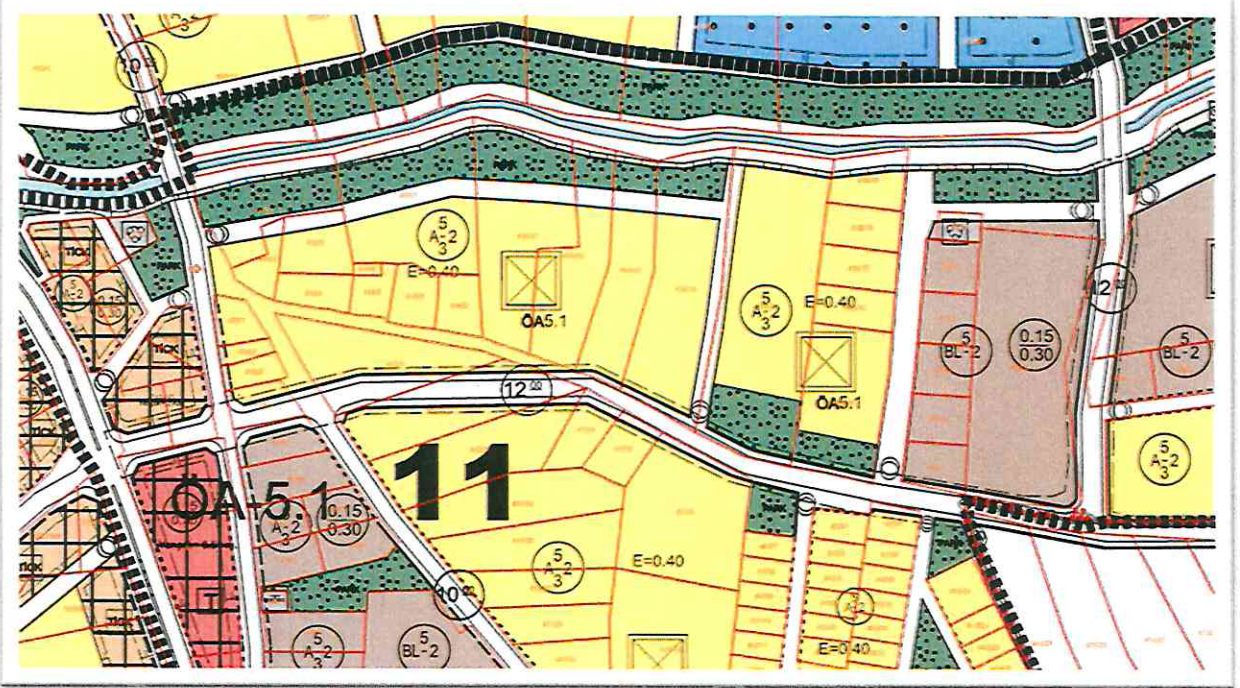


19- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

• İzmir 4. İdare Mahk. 2020/882 E. 2021/2329 K. sayılı ilamıyla, 1/5000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nda planlanan 12 metre genişlikteki yol kararının "Yerel Dağıtıcı" nitelikte olmadığı, 90 dereceye varan keskin dönüşler öngörüldüğü ve yol güzergâhının bu tür bir değişikliğin şehircilik ilkelerine uygun olmadığı gerekçesi ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptaline karar verilmiş olduğundan, mahkeme kararı doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

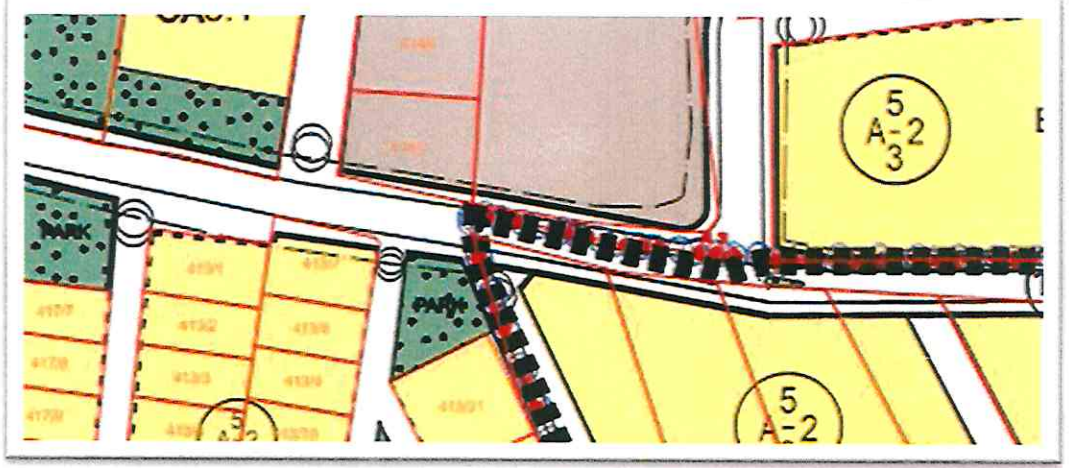


4- İptal edilen 12. m. yolun bulunduğu Uygulama İmar Planı



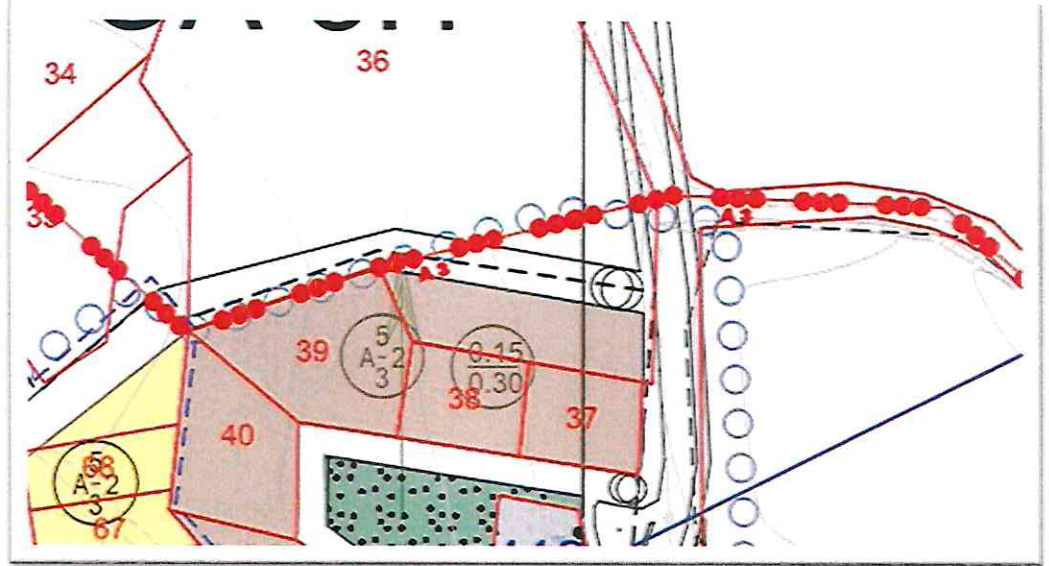
21- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbağçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Gülbağçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği ile iptal edilen 12 m. yol yeniden imar planına aktarılmış olup, bilirkişi raporunda 12 metrelik yolun doğusu kısmen 3. Derece Arkeolojik sit alanında kalmakta olduğundan, çalışması devam eden Gülbağçe Mahallesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kısmen 12 m. genişliğinde devam ederek; kavşak düzenlemesi yapılarak imar planına aktarılmıştır. (20-21-22)

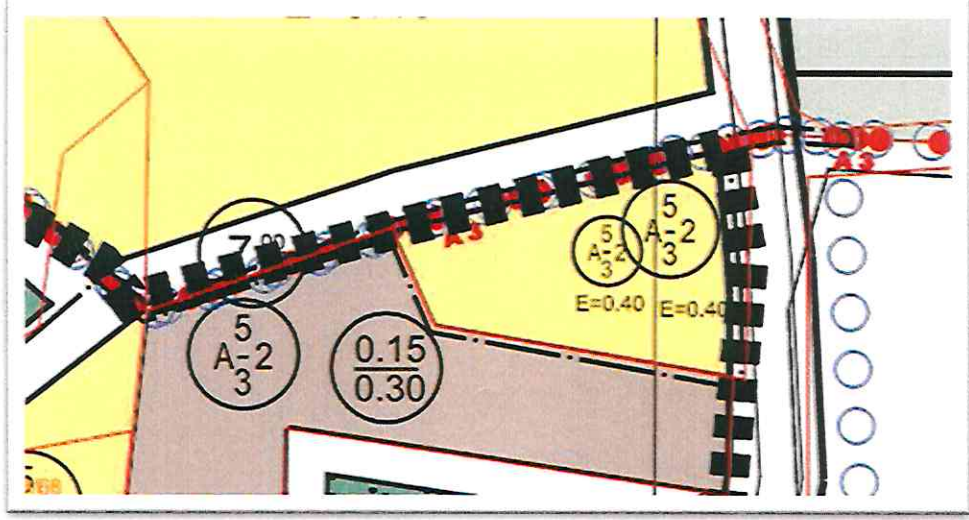


5- Gülbahçe Uygulama İmar Planı, Gülbahçe Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

• Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı ile 3. Derece Arkeolojik sit sınırının bulunduğu alanda; plan onama sınırı dahilinde kalan içerisinde tanımsız alan olduğundan, 3. Derece arkeolojik Sit Sınırı Plan onama sınırı esas alınacak şekilde yeniden düzenlenmiş olup; Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılaşma kararı doğrultusunda; yapılaşma kararı getirilmeyen alan sit alanı sınırına kadar “Gelişme Konut Alanı” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (23-24)

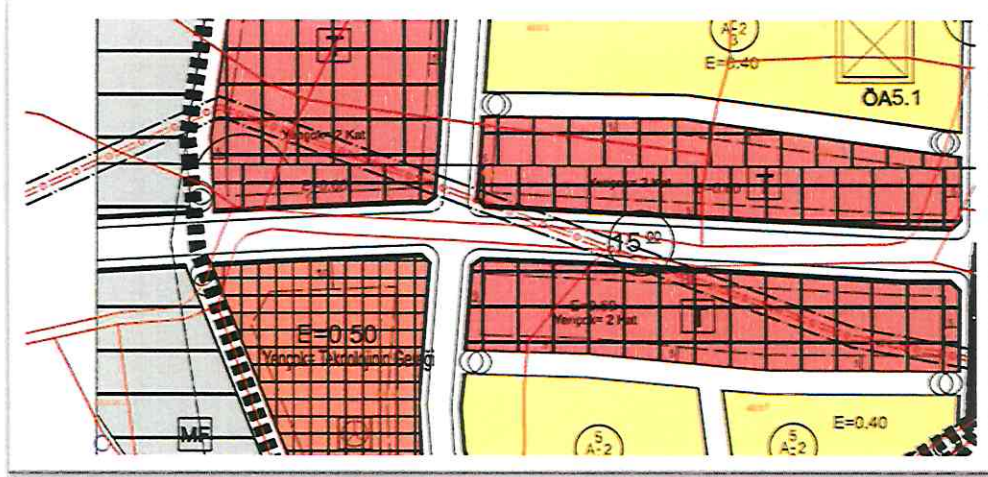


23- Mevcut Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı



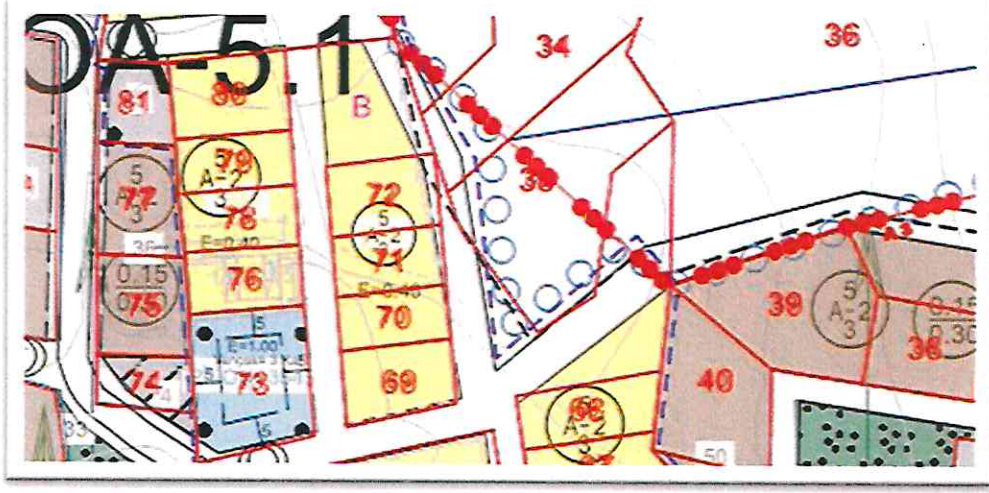
6- Öneri 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği

- İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 15.12.2023 tarih ve 188899 sayılı yazısı ile iletilen ve değişiklik bulunan jeotermal koruma sahaları imar planına aktarılmıştır. (25)

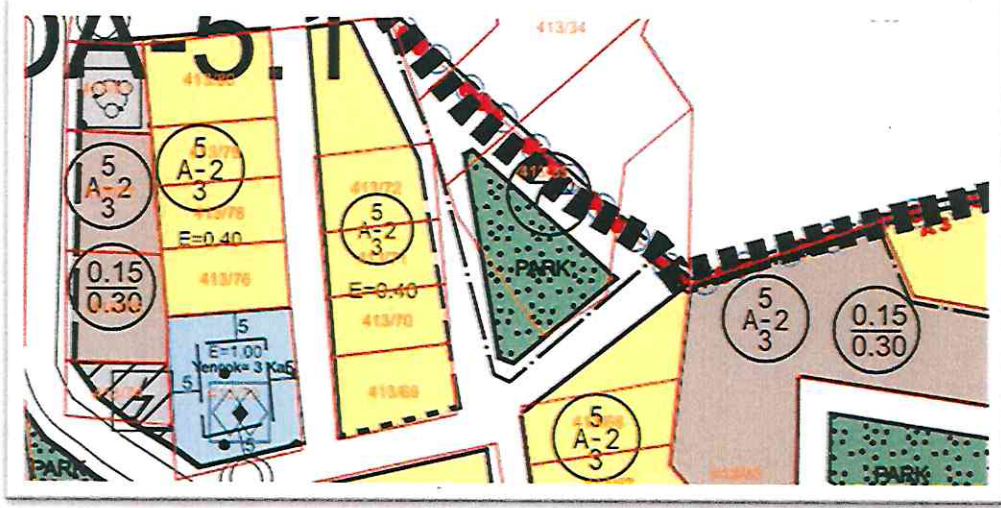


25-Jeotermal Koruma Alanı belirlenmesi amaçlı Öneri Plan Değişikliği

•Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı ile 3. Derece Arkeolojik sit sınırının bulunduğu alanda; plan onama sınırı dahilinde kalan içerisinde tanımsız alan olduğundan, yapılaşma kararı getirilmeyen alanın “Park” ve “Yaya Yolu” olarak planlanmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. (26-27)



26-Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı



27-neri Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişikliği



• Glbaħe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı ile 3. Derece Arkeolojik sit sınırının bulunduğu alanda; Glbaħe Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı ile uygulama imar planı bütüncül olarak planlandığı göz önünde bulundurulduğunda; yapılacak imar uygulamalarında olası mağduriyetlerin yaşanmaması adına 1/1000 lçekli Glbaħe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı plan notlarına "1/1000 lçekli Glbaħe 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 sahaları birlikte değerlendirilebilir." Şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

  
Çaėrı ALPCAN  
Őehir Plancısı

  
Yaren BAŐCIL  
Őehir Plancısı

  
Yasemin ÇINAR  
Őehir Plancısı

  
Özlem ARDIÇ  
Őehir Plancısı

  
Zeynep TURAN  
Belediye Bařkan Yardımcısı

  
Mustafa GZLET  
Urta Kaymakamı  
Belediye Bařkanı V.