

**Gölbahçe Mahallesi 464 Adanın Tamamı ile 445 ve 462 Adaların Bir Kısımını İçeren
Ticaret + Konut Alanına İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Gölbahçe Mahallesi ve
Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği**

1 Bölüm: Planlama Alanı Konumu

Urla İlçesi İzmir il merkezine 35 km. 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 yüzölçümü bakımından 728 m² ile 5. Sırada yer almaktadır.

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



Şekil 1: Gölbahçe Mahallesi

Plan değişikliğine konu alan Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı kararı ile Urla Belediye Meclisi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı kararı ile onaylanan, 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı dahilinde yer almaktadır.



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan

2 Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

Plan değişikliğine konu olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır.



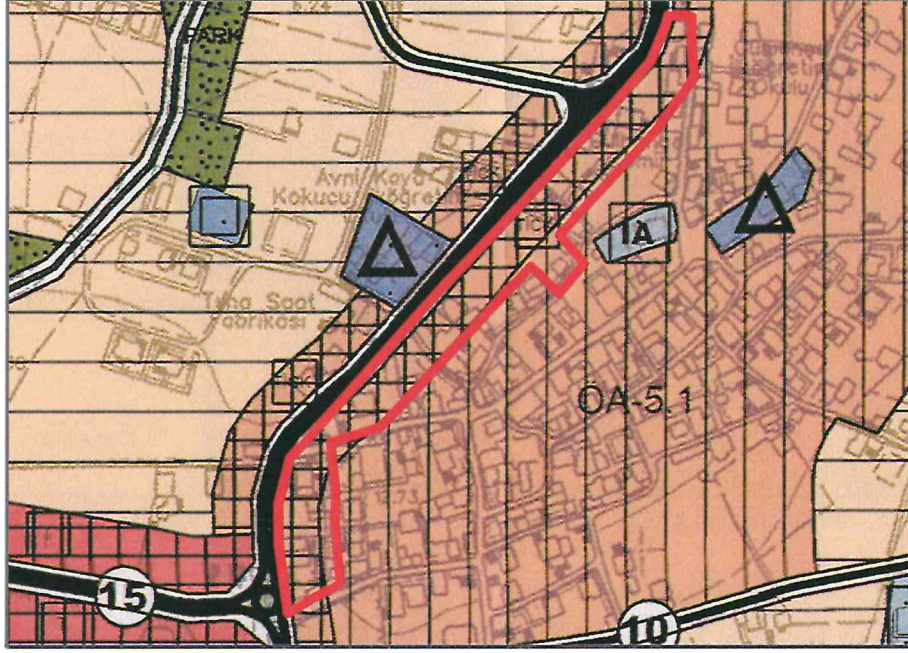
Şekil 3: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 2137 sayılı Olur'u ile Onaylanan İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer almakta olup; söz konusu alan "*Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar*" olarak planlıdır.



Şekil 4: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2016 tarih 05.705 sayılı kararı ile onaylanan, 1/5000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Nazım İmar Planı

Urla Belediye Encümeni'nin 12.03.2024 tarih, 205 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 13.06.2024 tarih 394 sayılı kararı ile 5216 sayılı Kanun'un 7/1-b maddesi ile onaylanan Gülbahçe Mahallesi 213 No'lu parselasyon planına askı süresinde yapılan itirazlar doğrultusunda Urla Belediyesi Encümeni'nin 04.09.2024 tarih 689 sayılı kararıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede:

- Söz konusu alan, İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 464 adanın tamamını ve 445 ve 462 adaların bir kısmını içermektedir,
- Bahse konu alan, yürürlükte bulunan 15.11.2019 tarih ve 05.967 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı Urla Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır,

Söz konusu alanda 464 ada "Ticaret-Konut Alanı" planlı alanda kalmakta ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında "Ticaret-Konut Alanı" planlı alanlar için "Ticaret + Konut alanlarında tek başına konut olarak kullanılmamak kaydı ile ticaret tanımının içeriğinde yer alan kullanımlardan bir veya birden fazlası birlikte yer alabilir. Ancak bu kullanım, zemin katta ticaret kullanımı, üst katta konut kullanımı olacaktır. Ticaret + Konut alanlarında yapılacak yeni düzenlemelerde minimum ifraz 500 m²dir. Plana konu karayoluna cepheli TİCK (Ticaret-Konut) kullanımlı imar adalarında "Alt kat dükkan, üst kat konut" olacak şekilde tasarlanan alanın 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 yer alabilir.” hükmü bulunmaktadır.

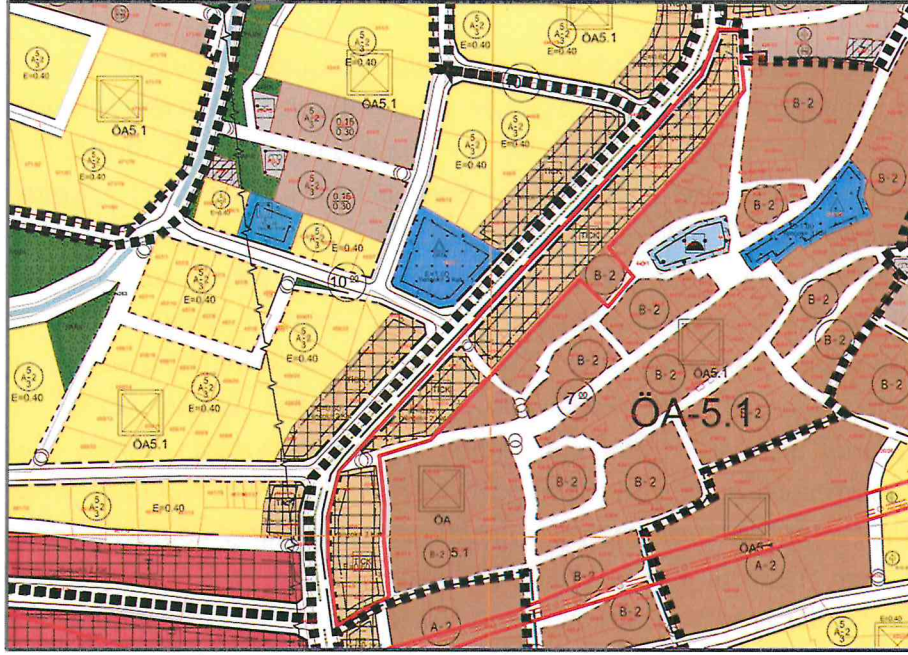
Söz konusu alanda 445 ve 462 adalarda aynı ada içerisinde “Fonksiyon Ayrım Sınırı” ile ayrılan “Ticaret-Konut Alanı” ve “Yerleşik Konut Alanı (Geleneksel Dokusu Korunacak Yerleşik Konut Alanı)” olarak planlı alanlar yer almakta olup; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında “Ticaret-Konut Alanı” planlı alanlar için “Ticaret + Konut alanlarında tek başına konut olarak kullanılmamak kaydı ile ticaret tanımının içeriğinde yer alan kullanımlardan bir veya birden fazlası birlikte yer alabilir. Ancak bu kullanım, zemin katta ticaret kullanımı, üst katta konut kullanımı olacaktır. Ticaret + Konut alanlarında yapılacak yeni düzenlemelerde minimum ifraz 500 m2dir. Plana konu karayoluna cepheli TİCK (Ticaret-Konut) kullanımlı imar adalarında “Alt kat dükkan, üst kat konut” olacak şekilde tasarlanan alanın 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 yer alabilir.” ve Yerleşik Konut Alanı (Geleneksel Dokusu Korunacak Yerleşik Konut Alanı)” planlı alanlar için “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 itibariyle) teşekkül etmiş olması halinde bina derinliklerinin tayininde mevcut binalar esas alınır.” hükümleri yer almaktadır,

Ayrıca, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarının 1.8. maddesinde “Geleneksel dokusu korunacak yerleşik konut alanı içine alan Etaplama sınırı, 18. Madde uygulamasının uygulanmayacağı bir alandır. Ancak ifraz suretiyle yola cephesi olmayan parselde oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18. Maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, köy yerleşik alanı statüsü ile yapılaşan ve bitişikte boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir.” ifadesi de yer aldığından “Yerleşik Konut Alanı (Geleneksel Dokusu Korunacak Yerleşik Konut Alanı)” olarak planlı alanlarda 18. Madde uygulaması yapılamamaktadır,

Bu doğrultuda, Gülbahçe Mahallesi 464 adanın tamamını ve 445 ve 462 adaların bir kısmını içeren ve “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlı alanda 213 no.lu parselasyon planı hazırlanmıştır.

Belediye Encümeni'nin 12.03.2024 tarih, 205 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 13.06.2024 tarih, 394 sayılı kararı ile 5216 sayılı Kanun'un 7/1-b maddesi ile onaylanan Gülbahçe Mahallesi 213 No.lu parselasyon planına askı süresinde yapılan itirazlar

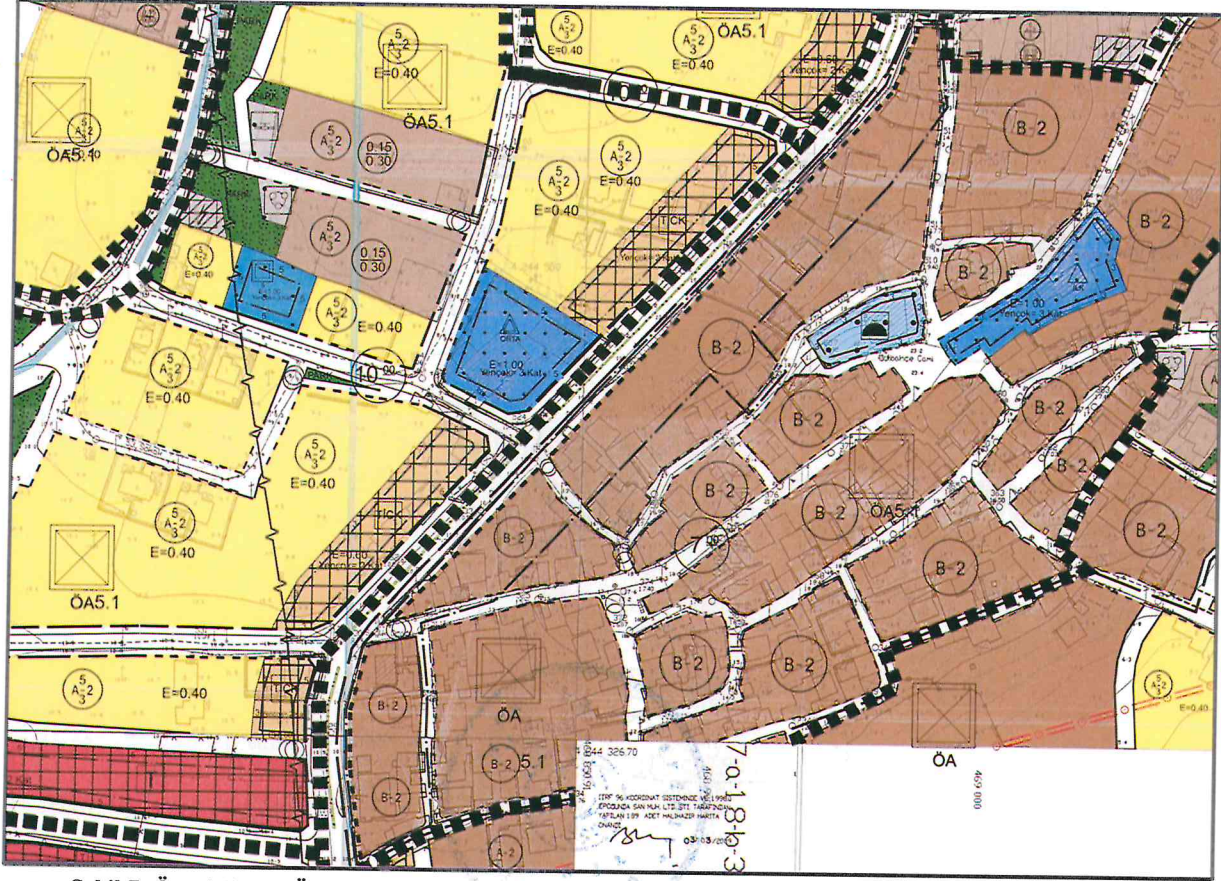
doğrultusunda Belediye Encümeni'nin 04.09.2024 tarih 689 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında değerlendirilmesine karar verilmiştir.



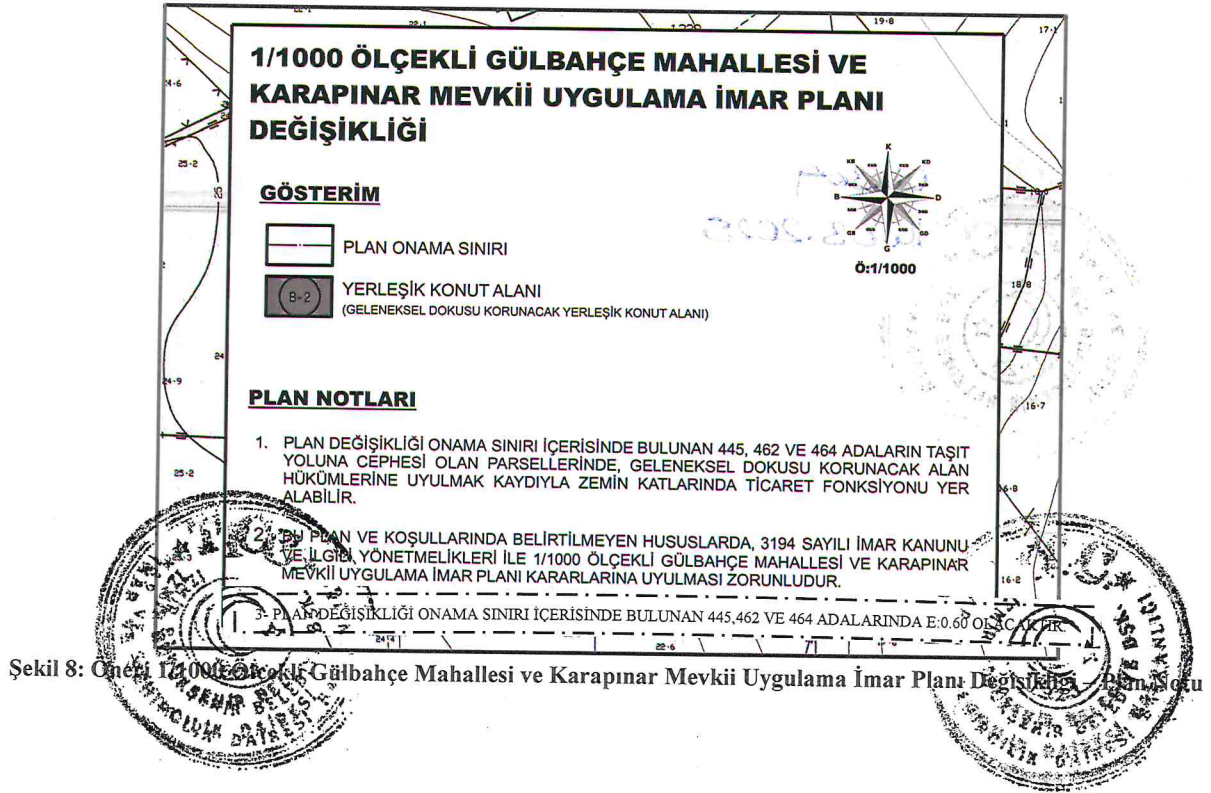
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Nazım İmar Planı

Bu kapsamda, Belediye Encümeni'nin 04.09.2024 tarih 689 sayılı kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlı olan 464 adanın tamamı, 445 ve 462 adaların bir kısmının B-2 yapılaşma koşulunda "Yerleşik Konut Alanı (Geleneksel Dokusu Korunacak Yerleşik Konut Alanı)" olacak şekilde planlanmasına ve 1/5000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Nazım İmar Planı'ndaki "Ticaret-Konut Alanı" planlanması ile tanımlanmış olan "Ticaret" kullanım fonksiyonuna ilişkin hakkın devam etmesinin sağlanması için 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına söz konusu alanda "taşıt yoluna cephesi olan parsellerde geleneksel dokusu korunacak alan hükümlerine uyulmak kaydıyla zemin katın ticaret olarak kullanılabilmesine" dair plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi hazırlanmıştır.





Şekil 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çağrı
ALPCAN
Şehir Plancısı

Yaren
BASÇIL
Şehir Plancısı

Yasemin ÇINAR
Plan ve Proje Müd. V.

Özlem ARDIÇ
Kentsel Tasarım Müd. V.

Aysu KAHRAMAN
Belediye Başkan Yardımcısı

Selçuk BALKAN
URLA BELEDİYE BAŞKANI



Meclis Karar No : 04.309
Meclis Karar Tarihi : 14.03.2025

