

1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞMELERİ ARASI) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 km² 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- Bademler Mahalle Sınırı

1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamiş Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı, İlçemiz Bademler Mahallesi'nin bir bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 2- Plan Değişikliğine Konu Alan

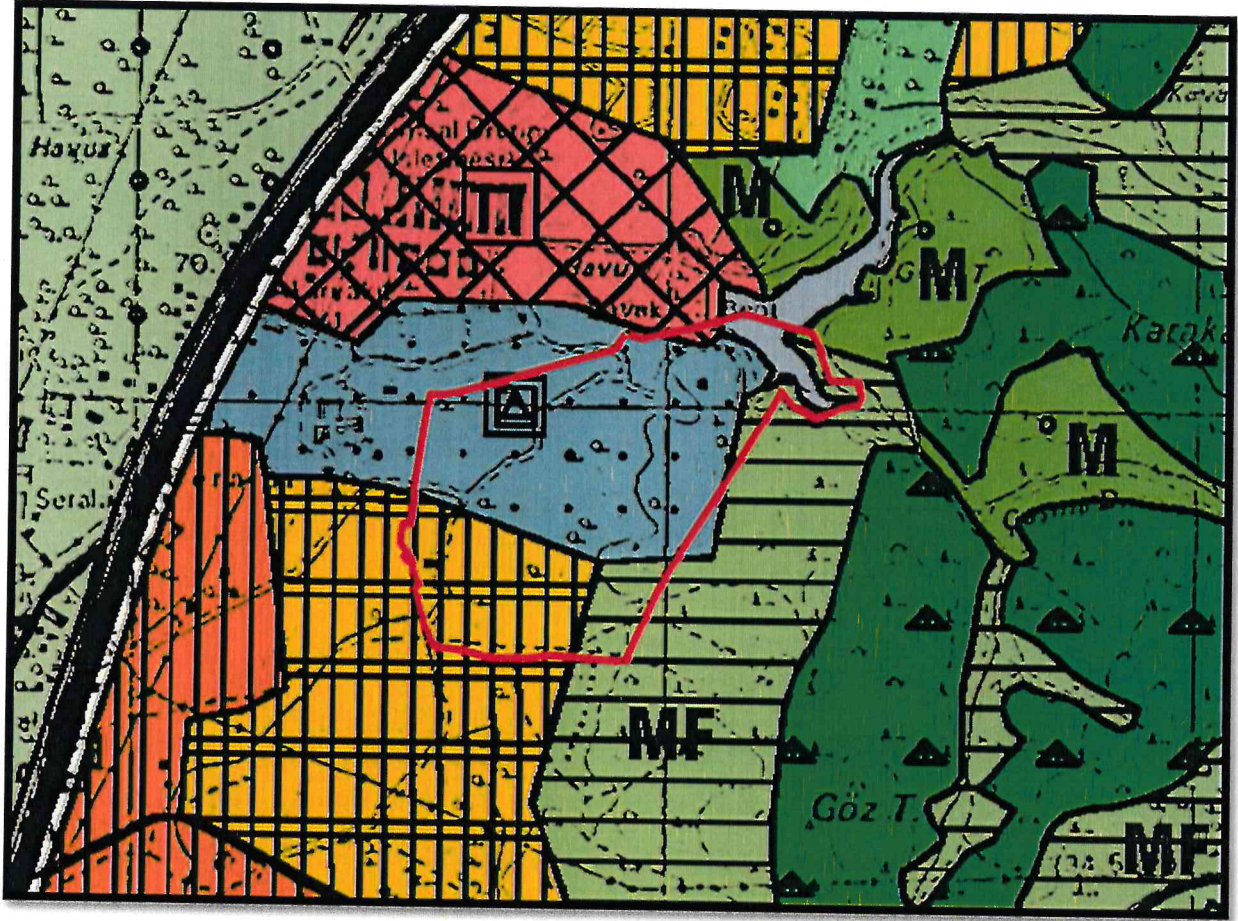
2.Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

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 kısmen "Kentsel Gelişme Alanı", kısmen "Tarım Arazisi" ve kısmen "Göl/Gölet" olarak planlıdır.



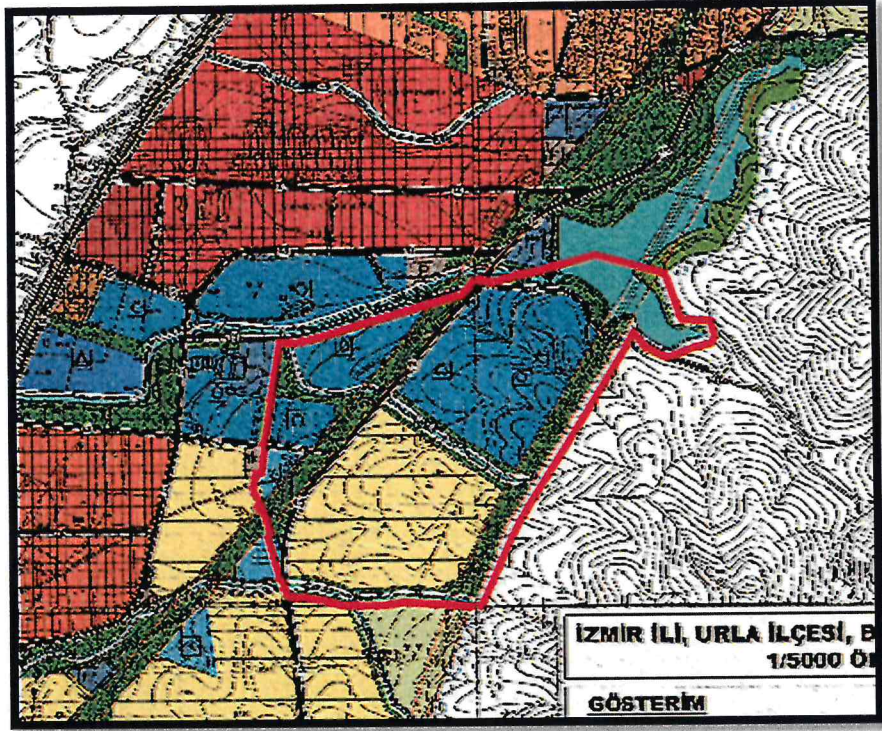
Şekil 3- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 kısmen "Tercihli Kullanım Alanı", kısmen "Kentsel Sosyal Altyapı Alanı", kısmen "Makilik-Fundalık Alan", kısmen "Mera Alanı", kısmen "Barajlar-Göletler" olarak planlıdır.



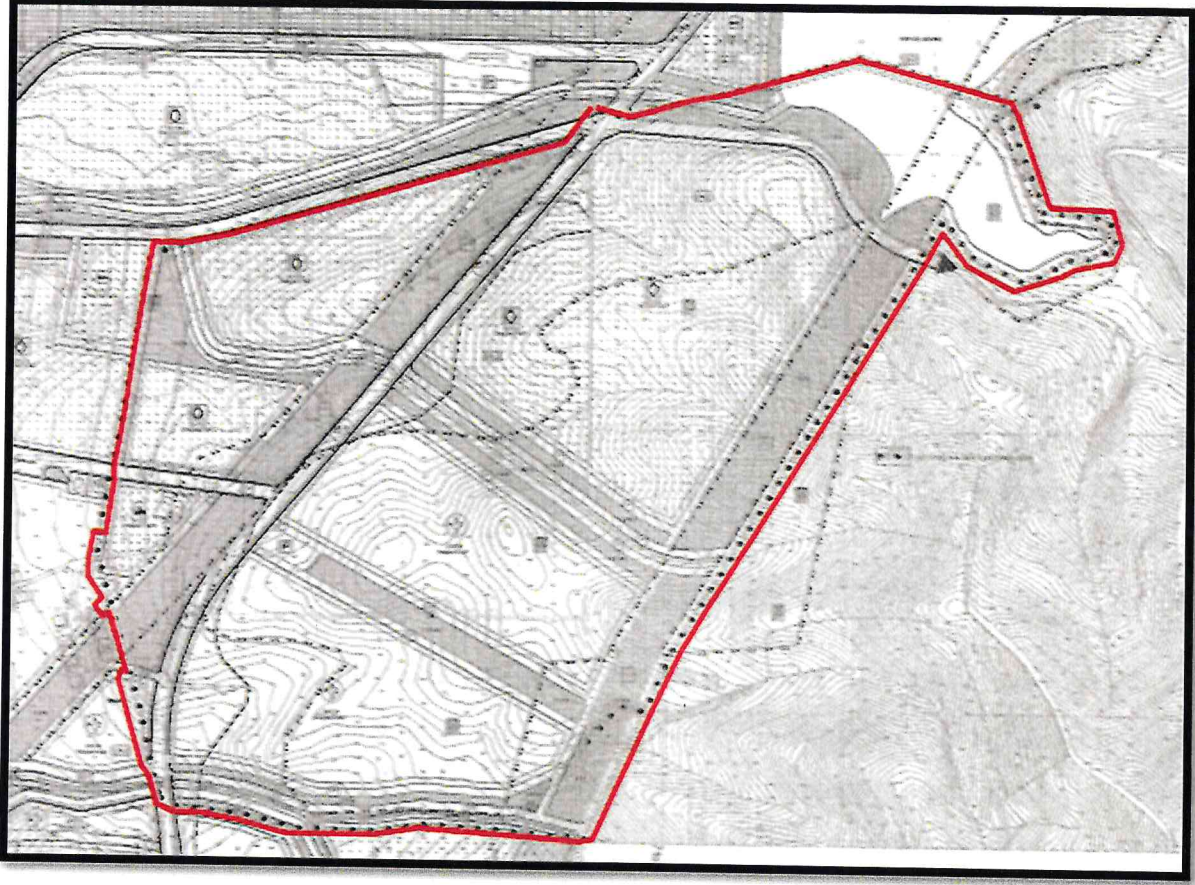
Şekil 4- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.02.2017 tarih ve 05.204 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamiş Yerleşmeleri Arası) Nazım İmar Planı'nda söz konusu alan; kısmen "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı", kısmen "Park Alanı", kısmen "İbadet Alanı", kısmen "Kültürel Tesis Alanı", kısmen "Özel Sosyal Altyapı Alanı", kısmen "Su Yüzeyi", kısmen "Mera Alanı", kısmen "1. Derece Yol" ve kısmen "2. Derece Yol" olarak planlı olup söz konusu alanda "Yapı Yasaklı Alan" sınırlarına giren alanlar yer almaktadır.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Urla Belediyesi'nce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, Urla Belediye Meclisi'nin 06.07.2020 tarih ve 410 sayılı Kararı ile uygun bulunarak değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiş olup; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.893 sayılı Kararı ile; planlama alanında yer alan 263 ada 31 parsel numaralı taşınmaza ilişkin "....Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca re'sen onaylanan, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İzmir 4. İdare Mahkemesinin 03.07.2020 tarihli ve E.2019/453-K.2020/924 sayılı Kararı ile iptali sonrasında söz konusu bölgenin eski, 1/5000 ölçekli Plan Kararları kapsamına 1/1000 Planda bölgenin E:0.30 Yapılaşma Koşullu "Gelişme Konut Alanı", E:1.00 Yapılaşma koşullu "Özel Sosyal Altyapı Alanı" ve söz konusu alanlara hizmet eden "Teknik ve Sosyal Altyapı Alanları"na yönelik kararlar olacak şekilde düzenlenmesi ..." şeklinde değişiklikle onanmıştır.



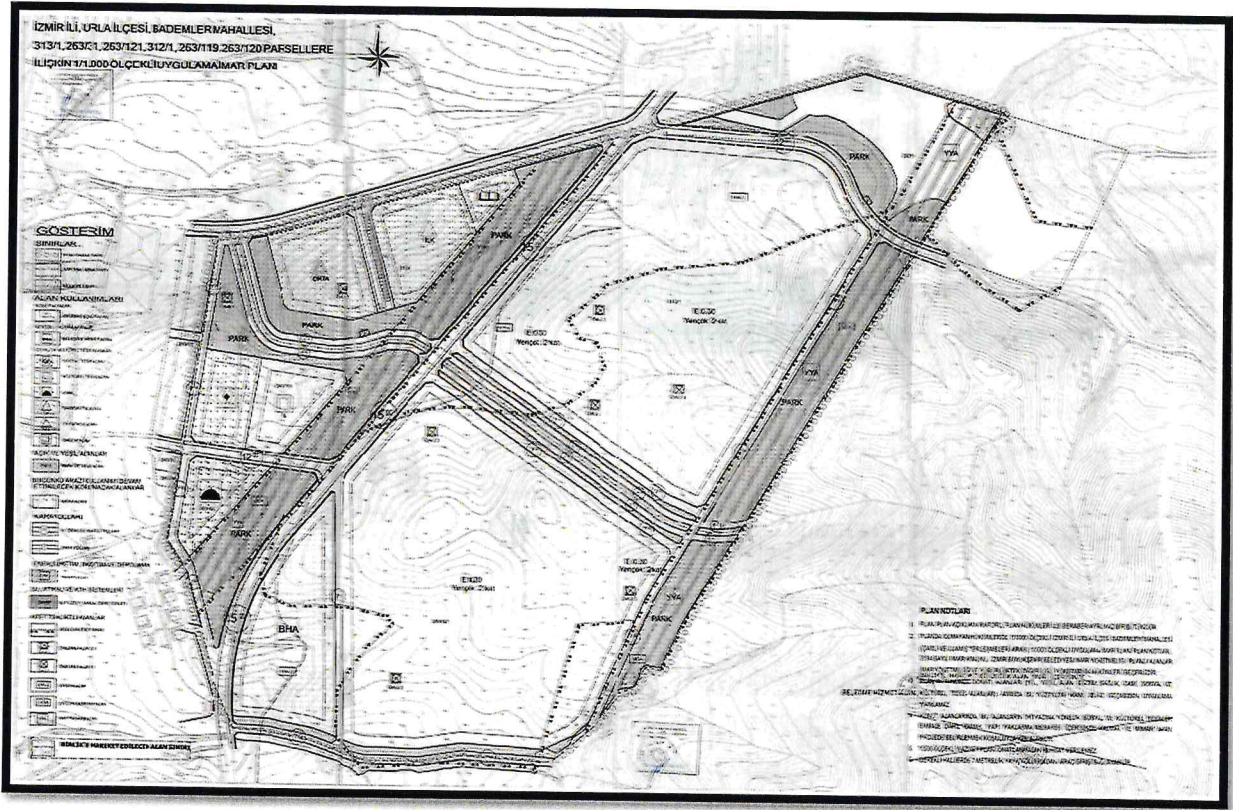
Şekil 6: Mülga 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 tarih ve 05.609 sayılı Kararı ile; Bademler Mahallesi 263 ada 31, 119, 120, 121 parseller ile 312 ada 1 parsel ve 313 ada 1 parsel ile ilişkin OYAK İnşaat A.Ş. tarafından yapılan itiraz kapsamında; 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Özel Hükümler kısmının 7.9.4. Kentsel Sosyal Altyapı Alanı başlıklı plan notlarına: "Seferihisar Karayolu Bademler aksında yer alan ve alt ölçekli planlarda Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak belirlenen alanlarda, alt ölçek planlarda ada bazında talep edilmesi halinde, yasal zaiyat oranının altına düşülmemek kaydıyla yeterli kamusal sosyal altyapı alanları ayrılması koşulu ile konut, ticaret, turizm vb. kullanımlar yer alabilir." şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.885 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanan ve 11.12.2020 – 11.01.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılan; Bademler Mahallesi (Çamlı – Ulanış Yerleşmeleri arası) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine; Bademler Mahallesi 263 ada 31, 119, 120, 121 parseller ile 312 ada 1 parsel ve 313 ada 1 parsel ile ilişkin OYAK İnşaat A.Ş. tarafından yapılan itirazın ve itiraz ekinde sunulan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından

değerlendirilerek; ayrılan kamusal alanlara ilave olarak %10 ilave kamusal alan ayrılması ve kamuya terklerinin yapılmadan uygulamaya geçilmemesi koşuluyla değişiklikle kabul edilmiş, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi ve ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Özel Sosyal Altyapı alanlarına ilişkin nazım imar planı plan notlarına "Bu alanlarda parsel maliklerince ada bazında değişiklik talep edilmesi halinde nazım imar planının genel ilke ve yoğunluk kararlarına uyulması, nüfus, donatı, altyapı dengesinin sağlanması, ulaşım bağlantıları vb. planlama ve tasarım ilkelerine uyulması ve plan bütünündeki kamusal sosyal donatı alanlarını dengesinin korunması şartıyla yasal zaiyat oranının altına düşülmemek kaydıyla özel sosyal altyapı alanının düşük yoğunluklu konut, ticaret, turizm vb. fonksiyonlar ile kamusal sosyal altyapı alanına dönüştürülmesine yönelik plan değişiklikleri yapılabilir." Şeklinde plan notu ilave edilmesi İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 tarih ve 05.611 sayılı Kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.

OYAK İnşaat A.Ş.'nin 23.09.2021 tarih ve 40396 sayılı dilekçe ve eki ile; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 tarih ve 05.611 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Bademler Mahallesi 313 ada 1 parsel, 263 ada 31, 119, 120, 121 parsel, 312 ada 1 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Belediyemizce incelenmesi ve değerlendirilmesi istemi doğrultusunda, Söz konusu plan değişikliği Urla Belediye Meclisi'nin 05.11.2021 tarih ve 472 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.207 sayılı Kararı ile; Urla İlçesi Bademler Mahallesi 313 ada 1 parsel, 312 ada 1 parsel ve 263 ada 31, 119, 120, 121 parsellerin yer aldığı alanda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi; Plan Notlarından 4-5-6 numaralı maddelerin kaldırılması, 3 numaralı plan notu maddesindeki "Plan Bütününde" ifadesinin kaldırılarak yerine "Birlikte Hareket Edilecek Alan Sınırı" ifadesinin ve tariflenen donatı alanlarına "Belediye Hizmet Alanı" kullanımının eklenmesi ve plan değişikliği önerisi olan alanda "Birlikte Hareket Edilecek Alan Sınırı"nın belirlenmesi koşuluyla, değişiklikle onanmıştır.



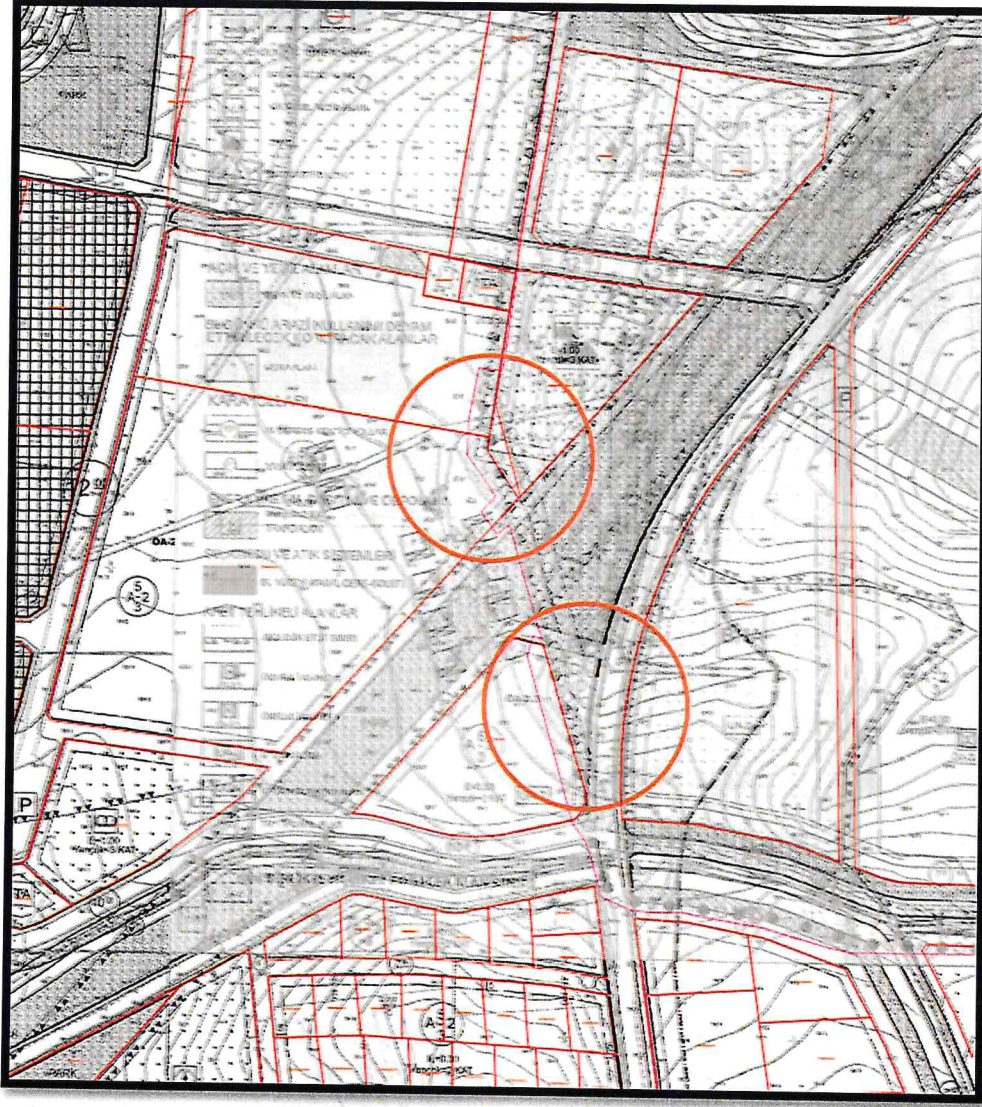
Şekil 7: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.207 sayılı Kararı ile değiştirerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Urla Belediye Meclisi'nin 05.11.2021 tarih ve 472 sayılı kararıyla uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2022 tarih ve 05.207 sayılı kararıyla değişiklikle onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla **iptal** edilmiştir.

Konuya ilişkin arşivde yapılan incelemede:

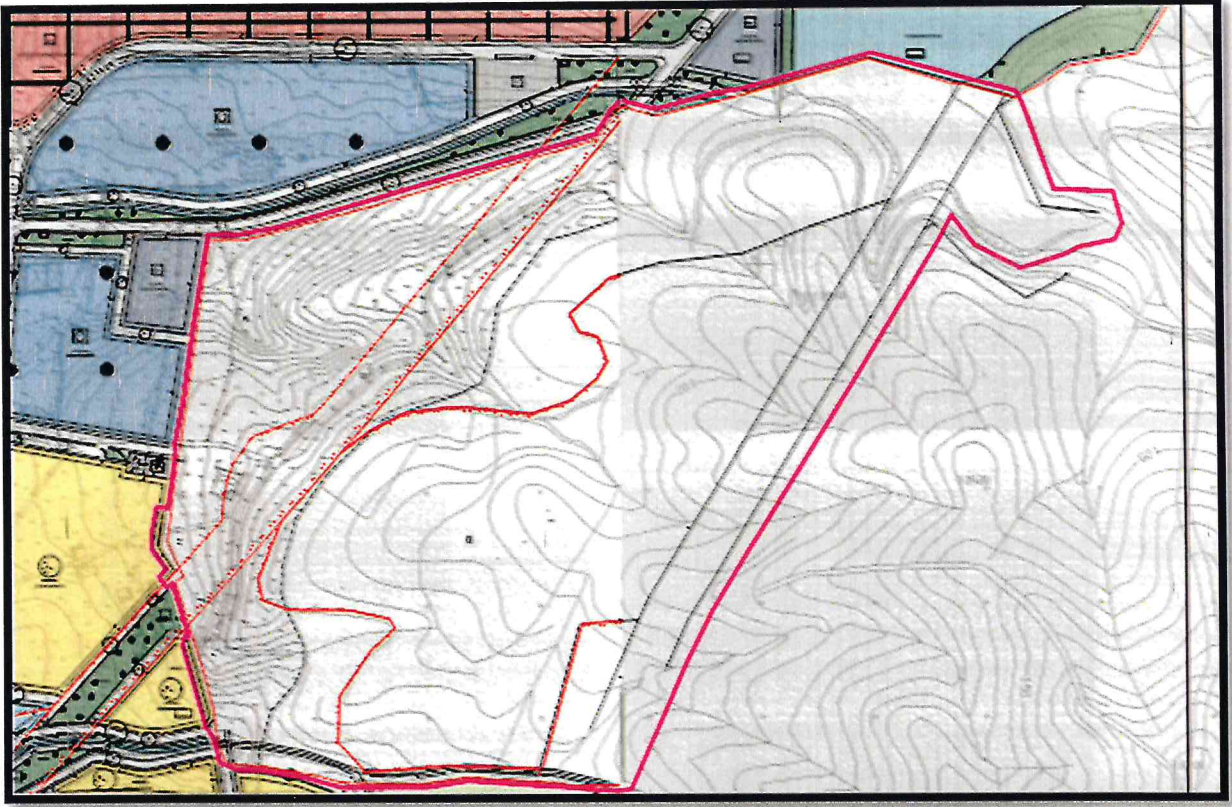
- Söz konusu alan; Bademler Mahallesi 263 ada 120 ve 127 parsellerin, 404 ada 1 ve 2 parsellerin, 405 ada 1 parselin, 406 ada 1 parselin, 407 ada 1 ve 2 parsellerin, 408 ada 1 parselin, 409 ada 1 parselin, 410 ada 1 parselin ve 411 ada 5 parselin tamamını ve 263 ada 31, 88 ve 89 parsellerin, 367 ada 1 parselin ve 366 ada 1 ve 2 parsellerin bir kısmını içermektedir,
- Bademler Mahallesi, 263 ada 29, 30, 108, 109, 110, 111, 112, 113 parsel, 272 ada 1, 2, 3 parsel, 288 ada 1 parsellerin tamamı ve 263 ada 90, 107, 114 parsel sayılı taşınmazların bir kısmını ve dereden ihdas alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenen 193 no.lu Parselasyon Planı ve dağıtım cetvelleri, Belediye Encümenimizin 15.08.2023 tarih, 678 sayılı kararı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 05.10.2023 tarih, 01.1066 sayılı kararı ile 5216 sayılı Kanun'un 7/1-b maddesi gereği onaylanmış olup; 14.08.2024 tarih, 14306 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

- İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 193 no.lu Parselasyon Planı tapuya tescil edildiği aşamada sadece yürütmeyi durdurma kararı bulunduğundan söz konusu imar planındaki imar hatları doğrultusunda hazırlanmıştır,
- İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na konu alan, Bakanlık Makamının 29.09.2024 tarihli ve 111848 sayılı Olur'u ile 6306 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca; 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 4'üncü maddesi ile 6306 sayılı Kanun'un 6'ncı maddesinin beşinci fıkrası kapsamında uygulama yapmak üzere "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir,
- İlçemiz Bademler Mahallesi 366 ada 2 parselle ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden 193 nolu parselasyon planı ile tescilinin yapıldığı ancak Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarih ve 157838 sayılı çizili imar durumu belgesindeki, söz konusu taşınmazın imar uygulamasına konu alan içinde olup olmadığı bilgisi ve oluyorsa plan değişikliğine konu olup olmadığı hususun Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından değerlendirilmesi yapıldıktan sonra uygulama geçilmesi gerektiği ibaresi doğrultusunda, İlçemiz Bademler Mahallesi'nde Belediye Encümenimizin 15.08.2023 tarih, 678 sayılı kararı, İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 05.10.2023 tarih, 01.1066 sayılı kararı ile onaylanan 193 no.lu Parselasyon Planı doğrultusunda tapuya tescil edilen 366 ada 2 parsel ve 367 ada 1 parselde söz konusu taşınmazların doğusunda yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla iptal edilmesi nedeniyle imar hatlarının ve imar planı sınırlarının düzenlenmesi gerekmektedir,
- İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın olduğu alan plansız kaldığından çizili imar durumu talebine konu 366 ada 2 parsel ve benzer durumdan etkilenen 366 ada 1 parsel ve 367 ada 1 parsellerde 1/1000 ölçekli sonra söz konusu Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı ile uyumsuzluk olduğu gözlemlenmiştir.



Şekil 8: Uyuşmazlığa İlişkin Bilgi Paftası

Bu kapsamda; hem tapuya tescil edilmiş olan 193 no.lu Parselasyon Planı sonucunda oluşan parseller hem de Rezerv Alan olarak ilan edilen ve İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin E. 2019/1497, K. 2020/1082 sayılı kararıyla iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan kaynaklı uyuşmazlıkların düzeltilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 9: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çağrı ALPCAN

Şehir Plancısı

Yaren BAŞÇİL

Şehir Plancısı

Yasemin ÇINAR

Plan ve Proje Müd. V.

Özlem ARDIÇ

Kentsel Tasarım Müd. V.

Meclis Karar No : 04.587

Meclis Karar Tarihi: 11.06.2025


Dr. Cemil FUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Aysu KAHRAMAN
Belediye Başkan Yardımcısı

Selçuk BALKAN
URLA BELEDİYE BAŞKANI