

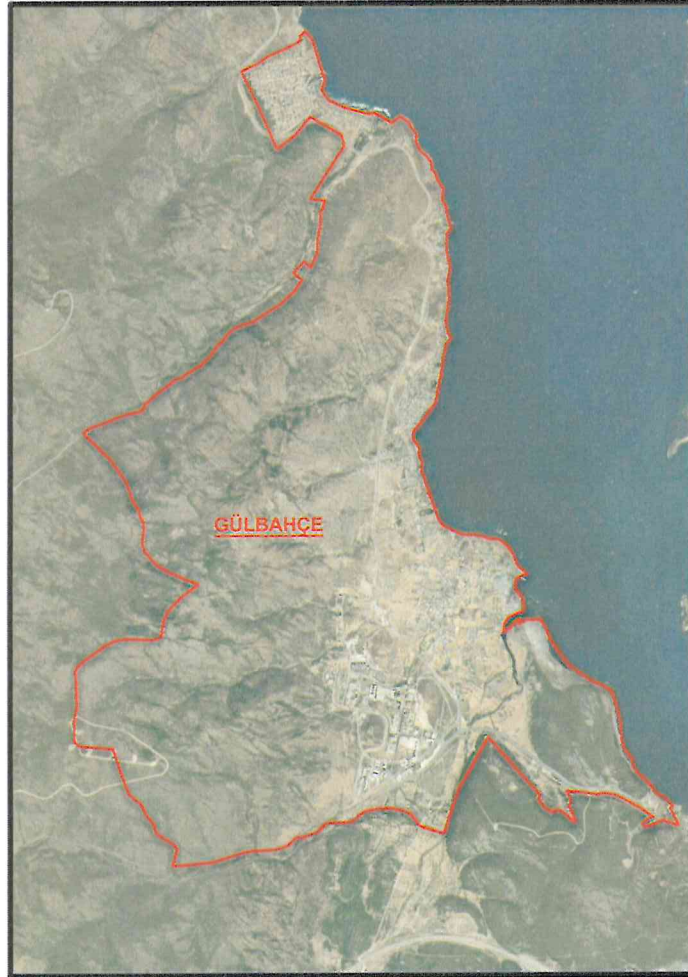
GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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.

Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, İlçemiz Gülbahçe Mahallesi'nin bir bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 1: Gülbahçe Mahalle Sınırları

Plan değişikliğine konu alan Gülbahçe Mahallesi sınırları içerisinde kalmakta olup, İzmır 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, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı dahilinde yer almaktadır.



şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan

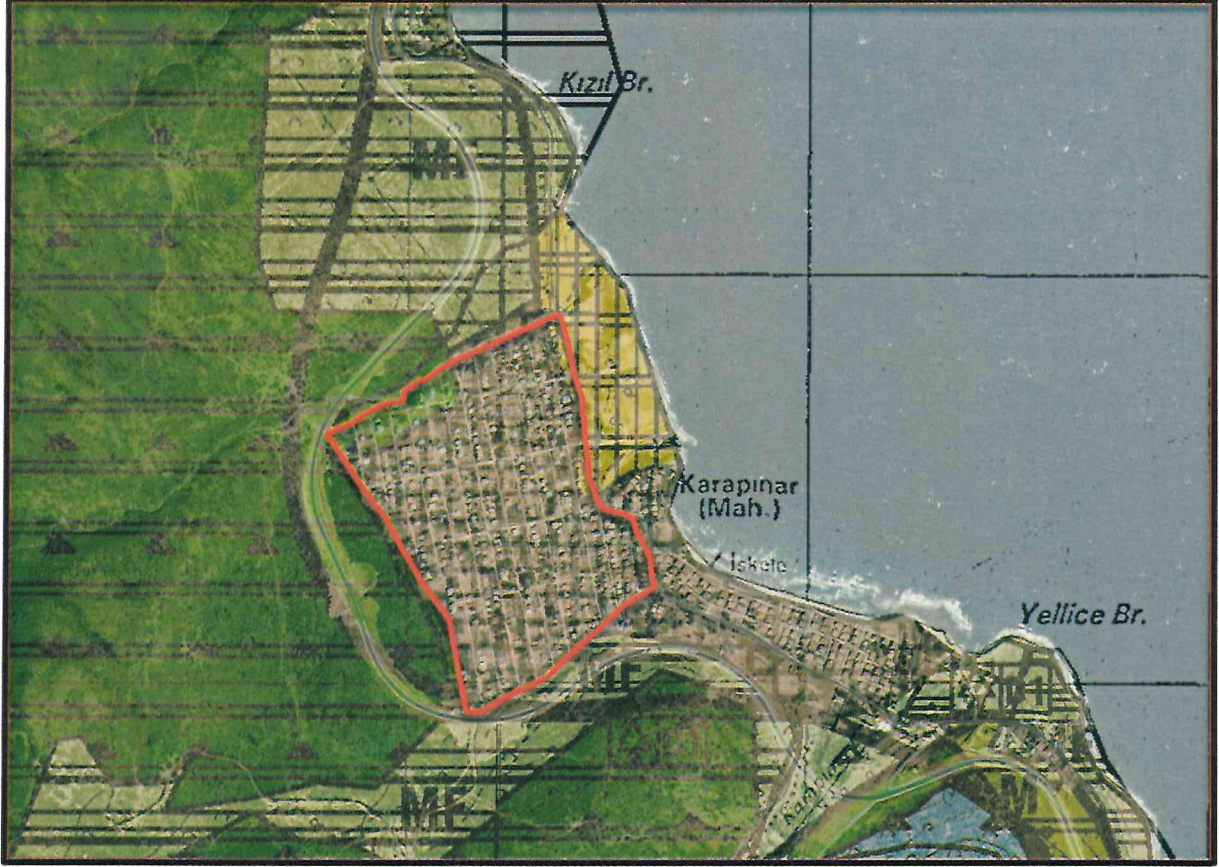
2.Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

Plan değişikliğine konu alan; 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylı İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlıdır.



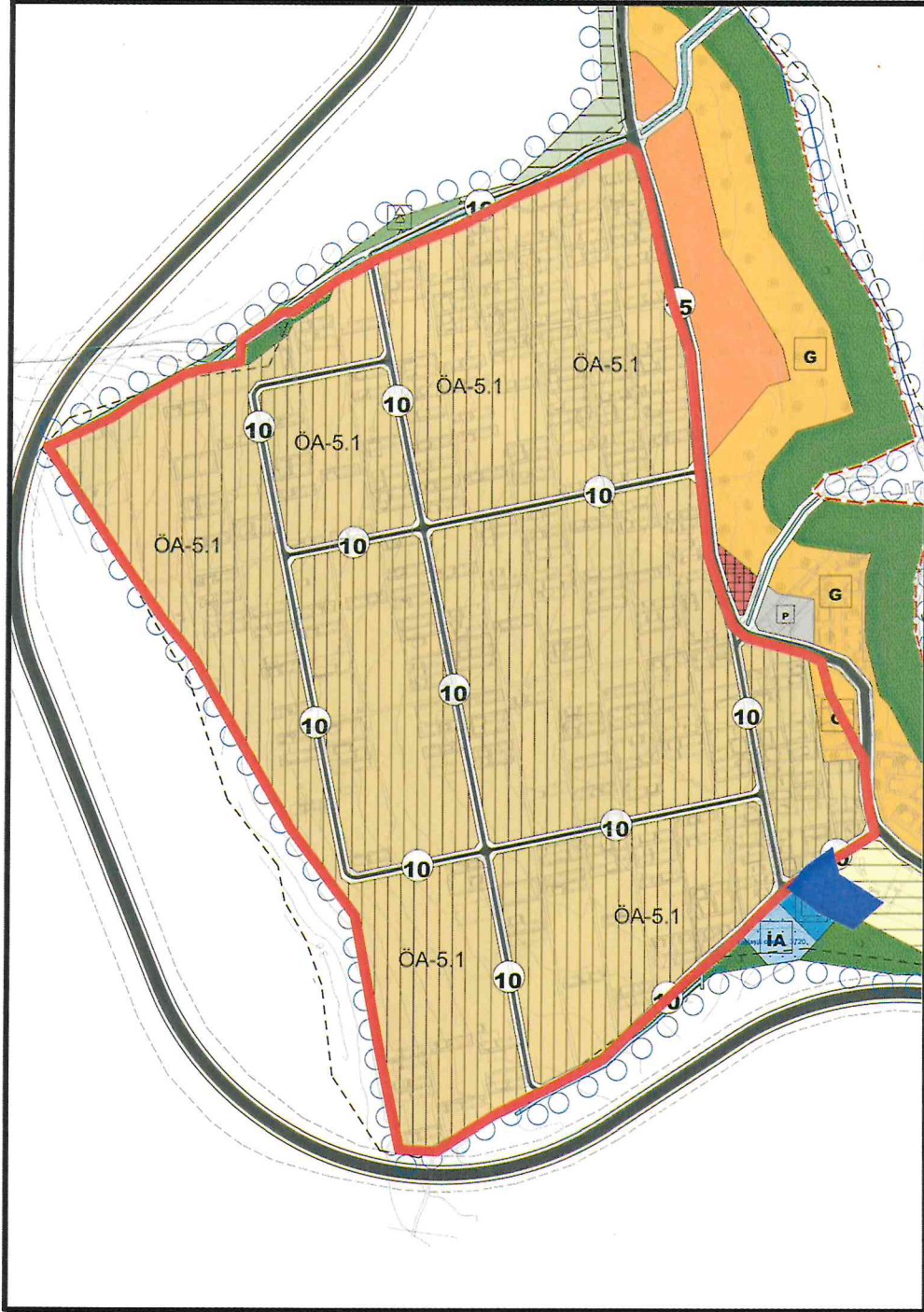
Şekil 3: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.583 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde yer almakta olup; söz konusu alanın büyük bölümü “Kentsel Yerleşik(Meskun) Alanlar” ve bir kısmı “Orman Alanları” 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

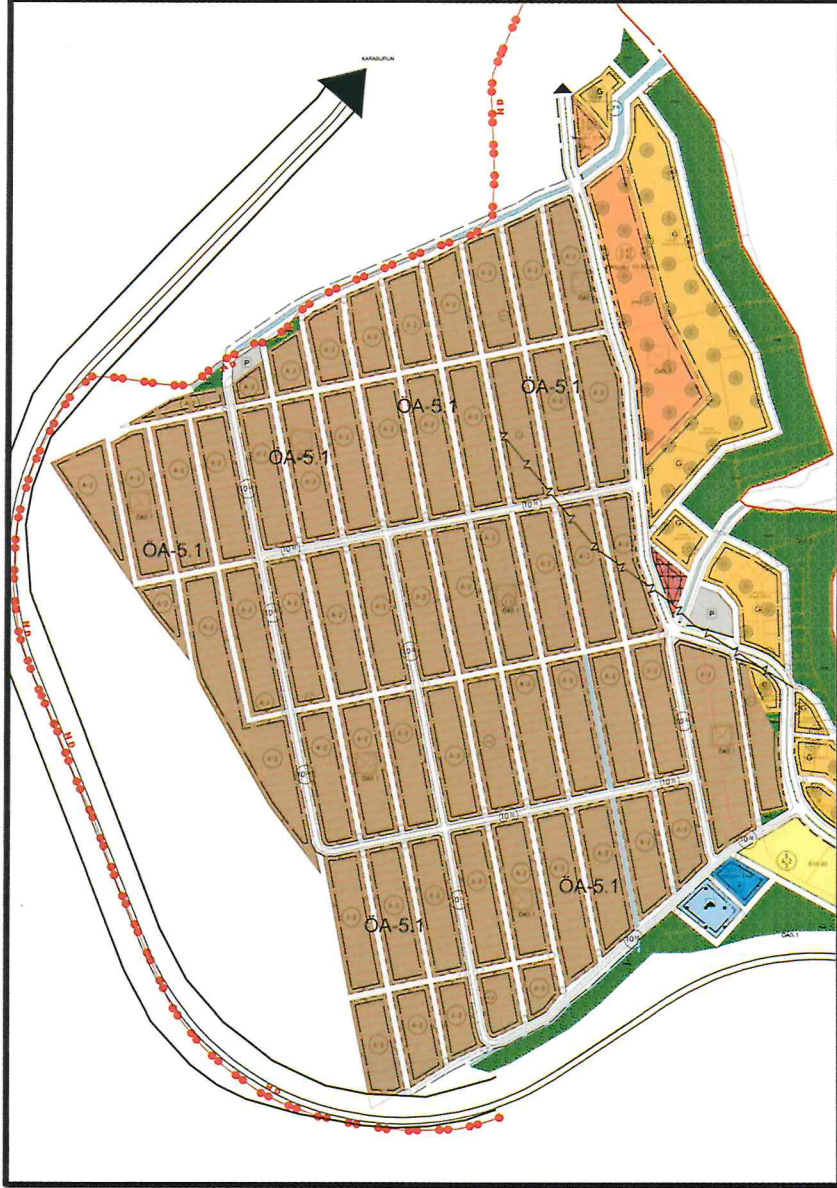
Plan değişikliğine konu alan, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 08.02.2016 tarih ve 05.705 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı – Düşük(51-150 ki/ha)" olarak planlıdır.



Şekil 5: İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 08.02.2016 tarih ve 05.705 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı Meclis Kararı, Urla Belediye'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı Meclis Kararı ile değişiklikle onaylanan; Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır.

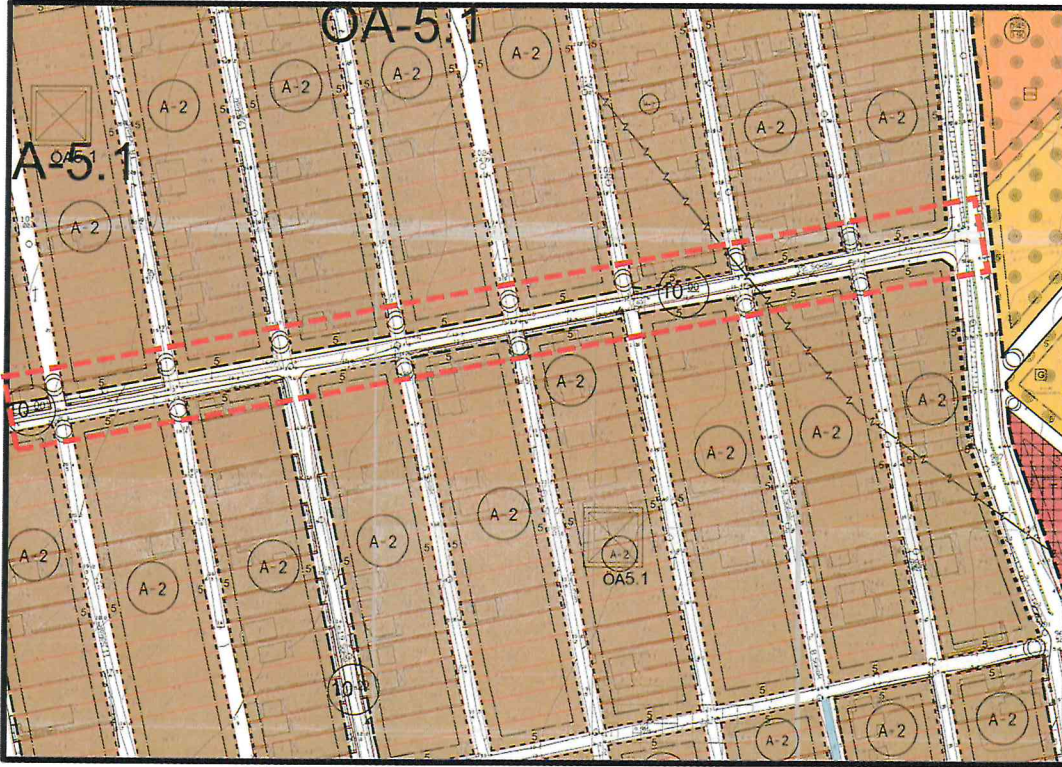
Söz konusu alan, İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305 adaları kapsamaktadır.



Şekil 6: İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 15.11.2019 tarih ve 05.1025 sayılı Meclis Kararı, Urla Belediyesi'nin 06.08.2019 tarih ve 276 sayılı Meclis Kararı ile değişiklikle onaylanan Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alanda Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 2. Maddesi Tanımlar ve Yapılaşmaya İlişkin Hükümler, 2.1 Yerleşik Konut Alanları başlığı altında, 2.1.2 Meskun Konut Alanı; “Meskun konut alanlarında yapı nizamı A2, Hmax=7 metre olarak belirlenmiştir. Çekme mesafeleri yönetmelik hükümlerine ve mevcut yapılaşma teşekküllerine göre ilgili belediyesince tanımlanacaktır. Her koşulda Taks: 0.40’ı geçemez. Minimum parsel büyüklüğü 300 m²’dir. Meskun Konut Ayrık Nizam yapı koşulları esas olup, parselin bir veya iki yanında ruhsatlı bina bulunması ve/veya yönetmeliğin tariflediği bahçe mesafeleri ayrıldığında, bina cephesinin yönetmelikte belirtilen cephe şartının altına düştüğü durumlarda; planda belirlenen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve ada bütününde kitle etüdü yapılmak kaydıyla gerektiğinde ikili blok yapılabilir. Ancak bu durumda her yapının Yapı Sayısı=Parsel Büyüklüğü/300 m² değeri sonucunda bulunan adet sayısı geçilemez.” Hükümü bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde, Yerleşik Konut Alanı olarak gösterilen adalarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metredir.



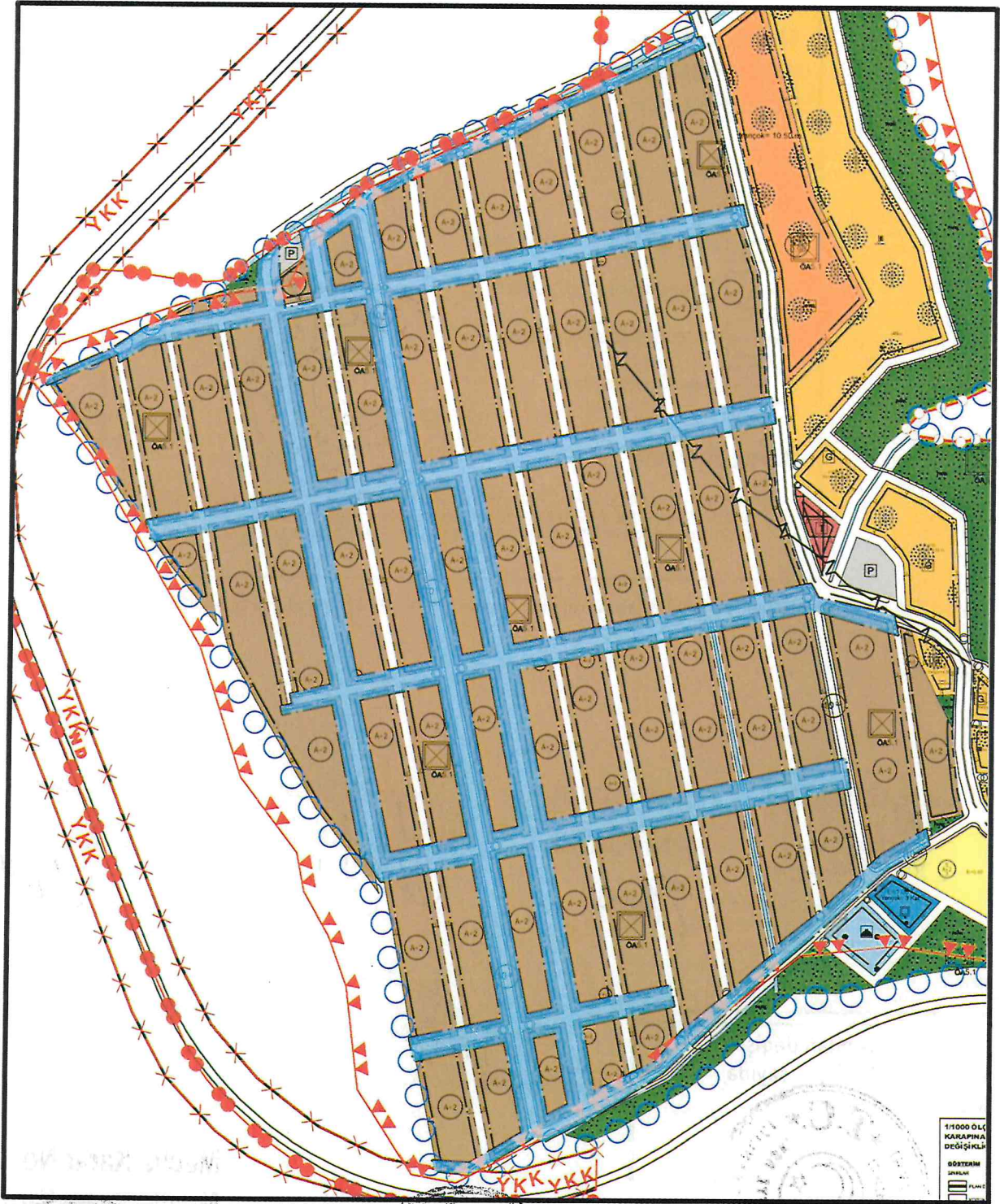
Şekil 7: Plan Değişikliğine Konu Alan İçerisinde Yapı Yaklaşma Mesafesi Nedeniyle Yapılaşamayan Köşe Parsellerin Örneği

Ayrıca, söz konusu alanda Belediye Encümeni’nin 14.02.2023 tarih, 141 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. Maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkındaki yönetmeliği 9. Maddesine göre, yaklaşık Düzenleme Ortaklık Payı Oranı(D.O.P.O) %5 olarak hesaplanarak 217 plan numarası ile düzenleme sahası seçilmiştir.

Belediye Encümeni’nin 14.02.2023 tarih, 141 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. Maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkındaki yönetmeliği 9. Maddesine göre 217 Plan numarası ile düzenleme sahası seçilmesine karar verilen alanın 18.

Madde uygulama kararının iptaline yönelik taleplere ilişkin; Belediye Encümeni'nin 05.12.2024 tarih, 1002 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ardından değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda Belediye Encümeni'nin 05.12.2024 tarih, 1002 sayılı kararı doğrultusunda Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda A-2 yapılaşma koşulunda "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlı, 5 metre yapı yaklaşma mesafeleri olan 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305 adaların diğer yapılaşma koşulları aynı şekilde korunarak, yapı yaklaşma mesafelerinin 3 metre olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi hazırlanmıştır.



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

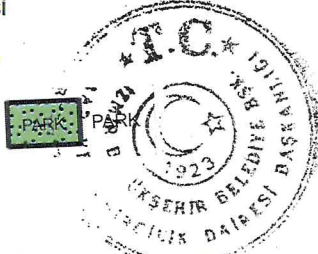
14.07.2025 TARİH VE 04.694 SAYILI MECLİS KARARI İLE DEĞİŞİKLİKLE ONANMIŞTIR.

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

GÖSTERİM

SINIRLAR

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	KORUNACAK CEPHE ÇİZGİSİ
	DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI



PLAN NOTLARI

1. BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSEARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

Şekil 9: Öneri Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği - Lejant

Çağrı ALPCAN

Şehir Plancısı

Yaren BAŞÇİL

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 : 04.694

Meclis Karar Tarihi: 14.07.2025

