

GÜLBAHÇE MAHALLESİ 376 ADA 56 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1 Bölüm: Planlama Alanı Konumu

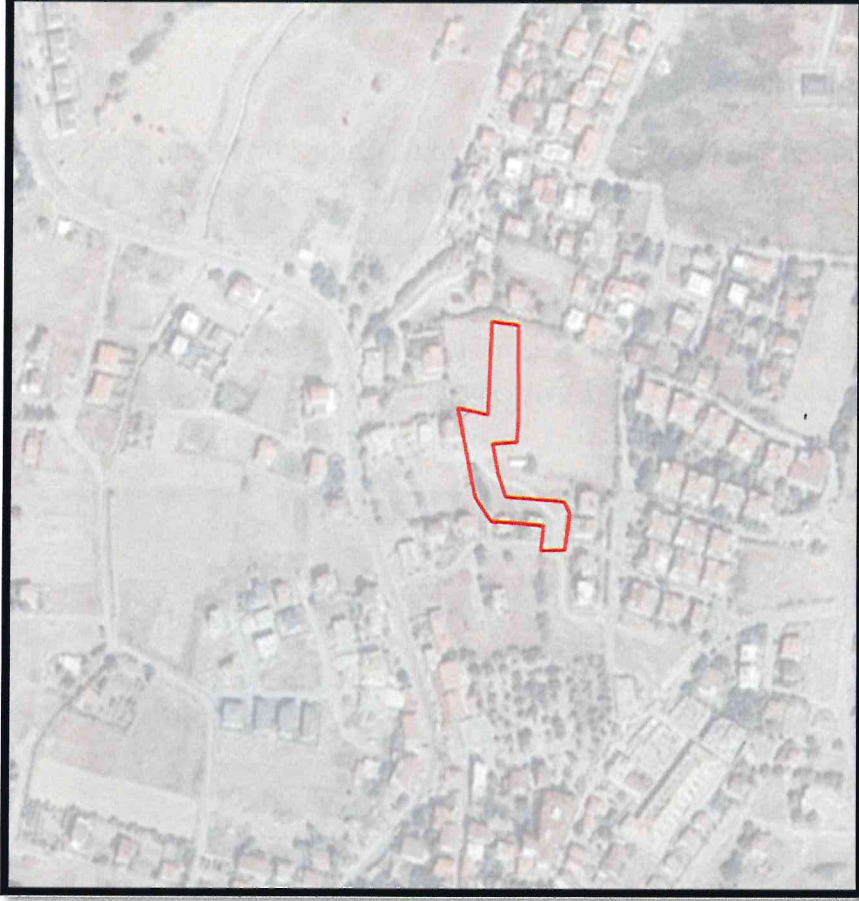
Urla İlçesi İzmir il merkezine 35 km. uzaklıkta, İzmir körfezinin güneybatı kesiminde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Ege Denizi, batısında Çeşme ve güneyinde Seferihisar ilçeleri yer almaktadır. Urla ilçesi İzmir ilinde yer alan ilçeler arasında yüzölçümü bakımından 728 m² ile 5. Sırada yer almaktadır.

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: Gülbahçe 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 Urfa 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

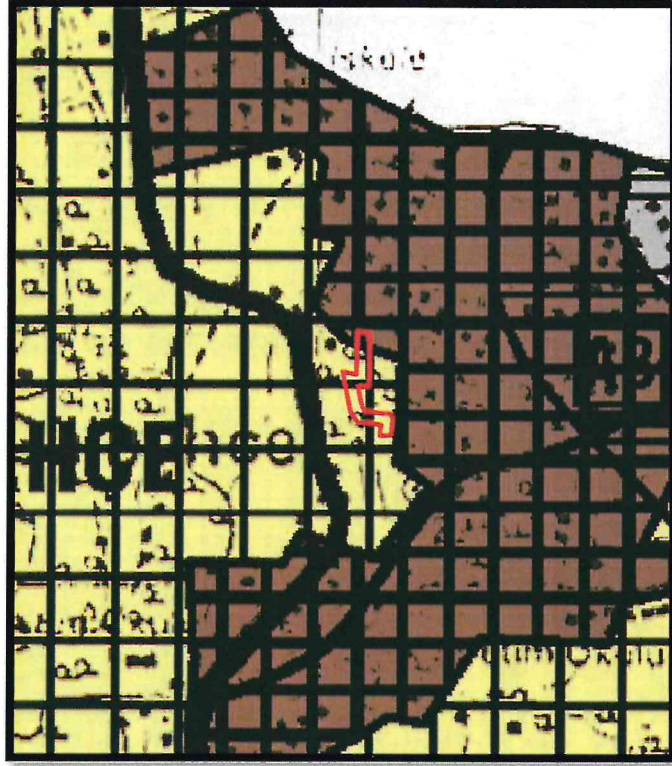
2 Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

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.



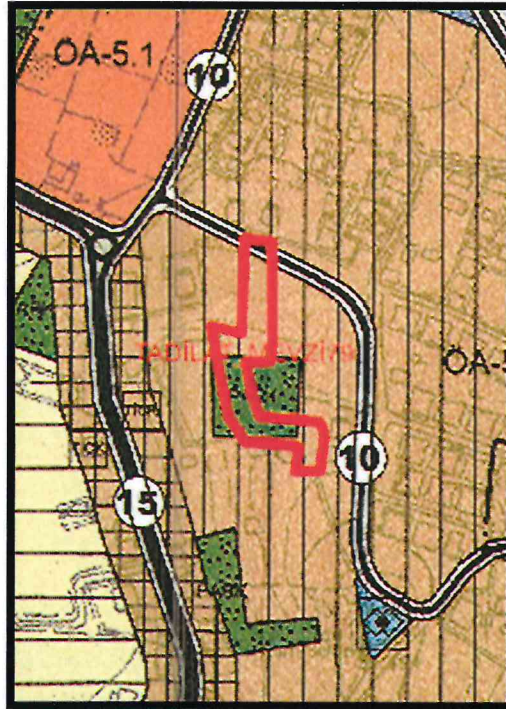
Şekil 3: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 2137 sayılı Olur'u ile Onaylanan İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 kısmen "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" ve kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



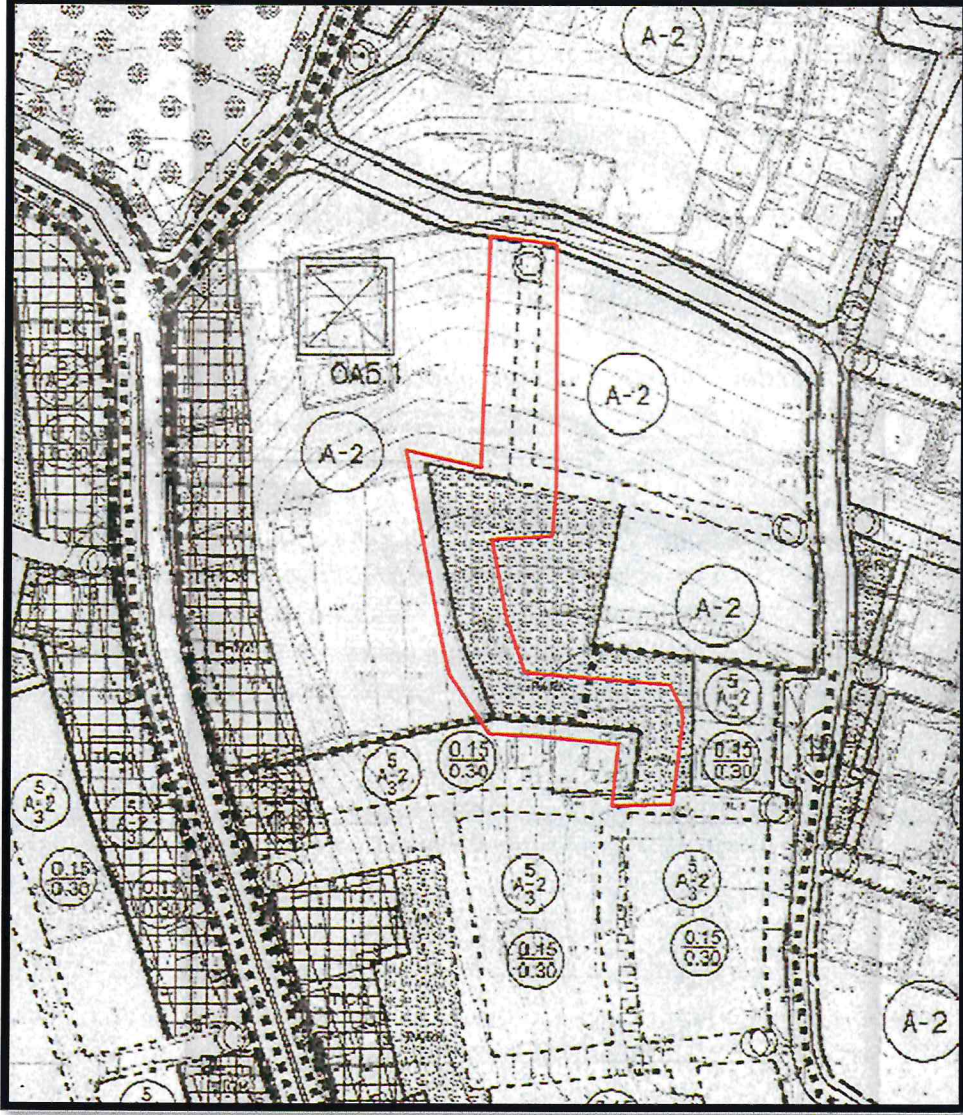
Şekil 4: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

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

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Yerleşik Konut Alanı", kısmen "Park Alanı" olarak planlıdır.



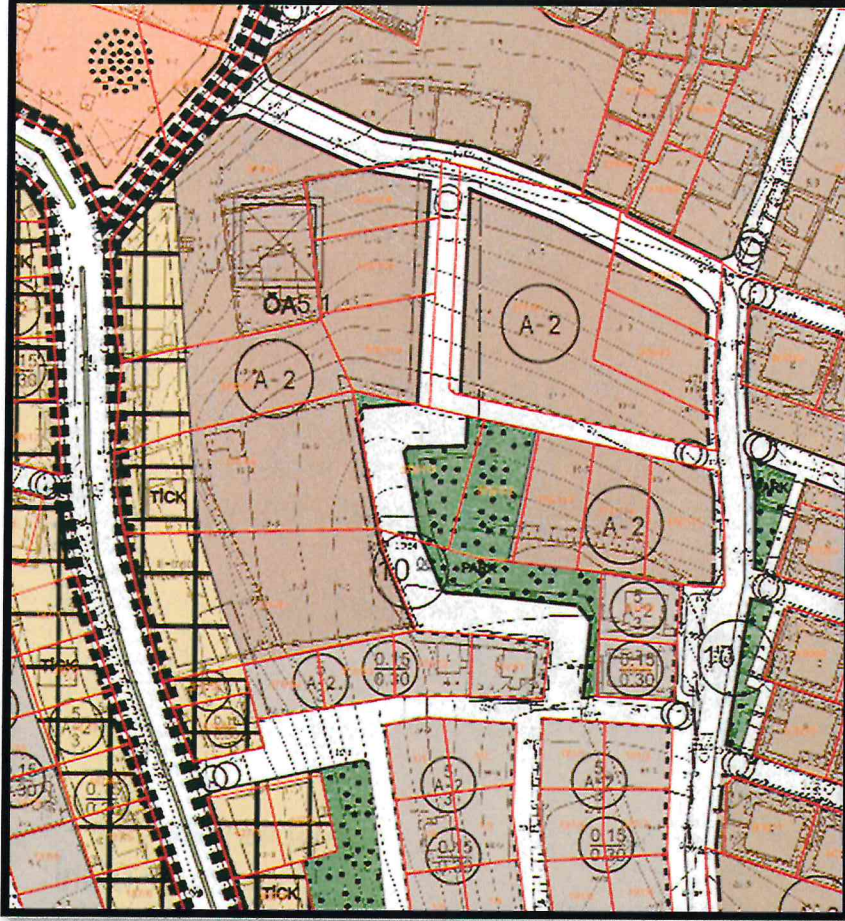
Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.03.2025 tarihli ve E-35308427-000 180456 sayılı yazısı ile; İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 376 ada 56 parsel ile ilişkin 28.03.2025 tarih ve 2025.3.13 sayılı Etüt Komisyon Raporu doğrultusunda plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bu doğrultuda, Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede:

- Gülbahçe Mahallesi 376 ada 56 parsel, “Arsa” vasfında olup; şahıs mülkiyetinde yer almaktadır,
- Söz konusu İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 376 ada 56 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda kısmen “Yol” ve kısmen “Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır,
- Bahse konu alan, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Ticaret-Konut Alanı” ve kısmen “Yerleşik Konut Alanı (Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar)” olarak planlıdır,
- 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 dükkân, 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 ve “Onaylı Mevzi İmar Planı Bulunan Alanlar” planlı alanlar için *“Mevzi İmar Planlarında, yapı nizamları $E=0.30$ olarak belirlenmiş olup, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, gelişme konut alanında ve/veya meskun konut alanında kalan Mevzi İmar Planlarının onama sınırı dahilinde; gelişme konut alanı içerisinde kalan alanlar, gelişme alanının yapılaşma koşulu olan $E=0.40$ ’ı, meskun konut alanında kalan alanlar ise A-2 yapılaşma koşullarını alabilmesi için, içinde yer aldıkları uygulama alan sınırının DOP oranının altına düşmemek kaydıyla gerekli sosyal teknik altyapı alanlarını ayırmak suretiyle 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmaksızın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.”* hükmü bulunmaktadır,
- Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 28.03.2025 tarihli ve E-35308427-000 180456 sayılı yazısıyla İlçemiz Gülbahçe Mahallesi 376 ada 56 parsel ile ilişkin 28.03.2025 tarih ve 2025.3.13 sayılı Etüt Komisyon Raporu’nda; 376 ada 56 parselin yer aldığı iki fonksiyona dair 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarında geçen *“1.9. Mülkiyet ve imar planı hattının uyumsuzluğundan kaynaklanan 80 cm’e kadar olan uyumsuzlukları yolun genişliği ve güzergahı değişmemek kaydı ile düzeltmeye belediyesi yetkilidir.”* hükmüne istinaden uyumsuzluğun 80 cm.den daha fazla olmasından dolayı plan değişikliği yapılması talep edilmektedir,
- Ayrıca, henüz 18. madde uygulaması tamamlanmamış bölgede yer alan ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda kısmen “Ticaret + Konut Alanı” ve “Yerleşik Konut Alanı” olarak planlı (376 ada 57 ve 58 parsellerin bulunduğu alan) olup; imar uygulaması yapıldıktan sonra söz konusu söz konusu taşınmazların bulunduğu “Yerleşik Konut Alanı” planlı alanın cephe alabileceği herhangi bir yol güzergahına rastlanılmamıştır.

Bu kapsamda, 28.03.2025 tarih ve 2025.3.13 sayılı Etüt Komisyon Raporu, “Park Alanı” olarak planlı alandan 18. madde uygulaması sonrasında “Yerleşik Konut Alanı” planlı alanda parsel oluşturabilmesi ve imar uygulaması görmeden önce yaklaşık 5 metrelik yaya yolunun genişletilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği

10.11.2025 tarih ve 04.1213 sayılı kararımız ile değişiklikle onandı.





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

04.1213

Meclis Karar Tarihi:

10.11.2025

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı