

1/5000 ÖLÇEKLİ BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞMELERİ ARASI) NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞMELERİ ARASI) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.Bölüm: Planlama Alanı Konumu

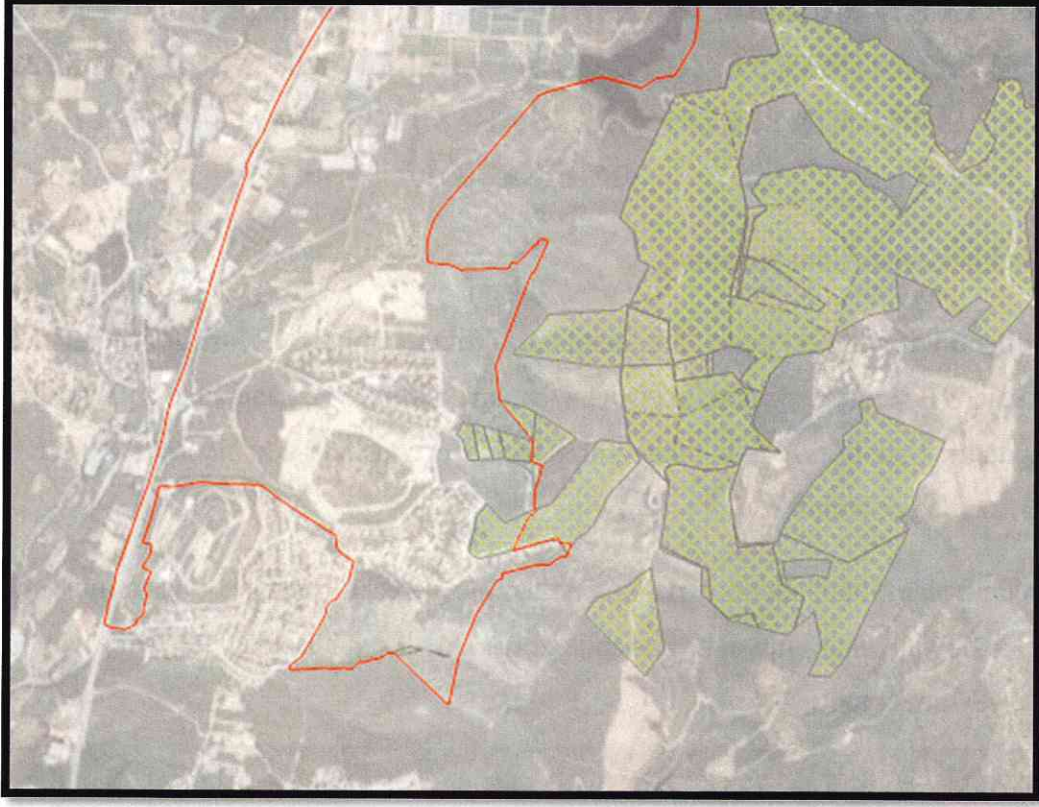
Urla ilçesi İzmir il merkezine 35 kilometre uzaklıkta, İzmir körfezinin güneybatı kesiminde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Ege Denizi, batısında Çeşme ve güneyinde Seferihisar ilçeleri yer almaktadır. Urla ilçesi İzmir ilinde yer alan ilçeler arasında yüz ölçümü bakımından 728 km² ile 5. sırada yer 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

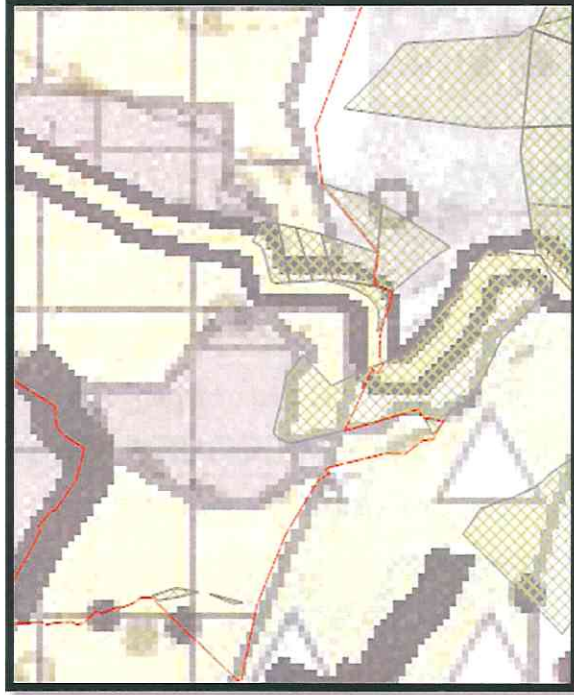
1/5000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Nazım İmar Planı 1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı, İlçemiz Bademler Mahallesi'nin bir bölümünü kapsamaktadır.



Şekil 2- Plan Değişikliğine Konu Alan

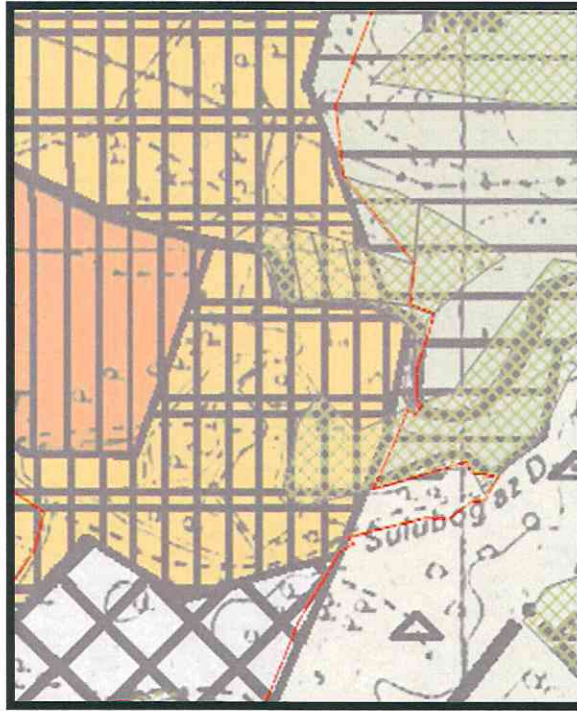
2.Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

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 "Yol" ve kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



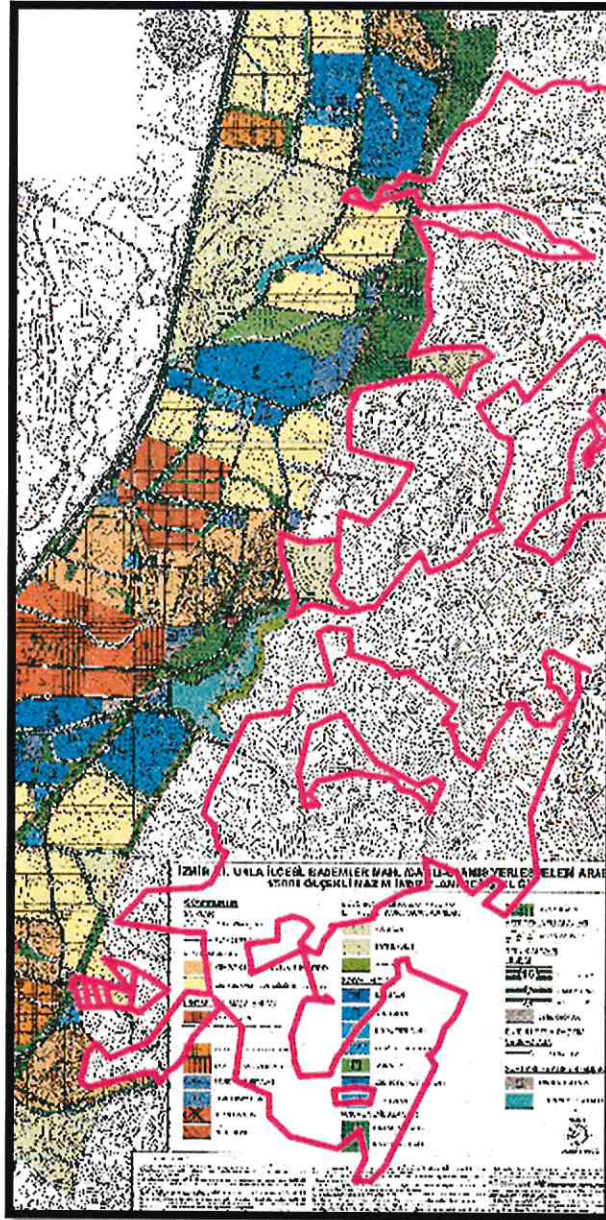
Şekil 3- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer almakta olup; söz konusu alan "Tercihli Kullanım Alanları" olarak planlıdır.



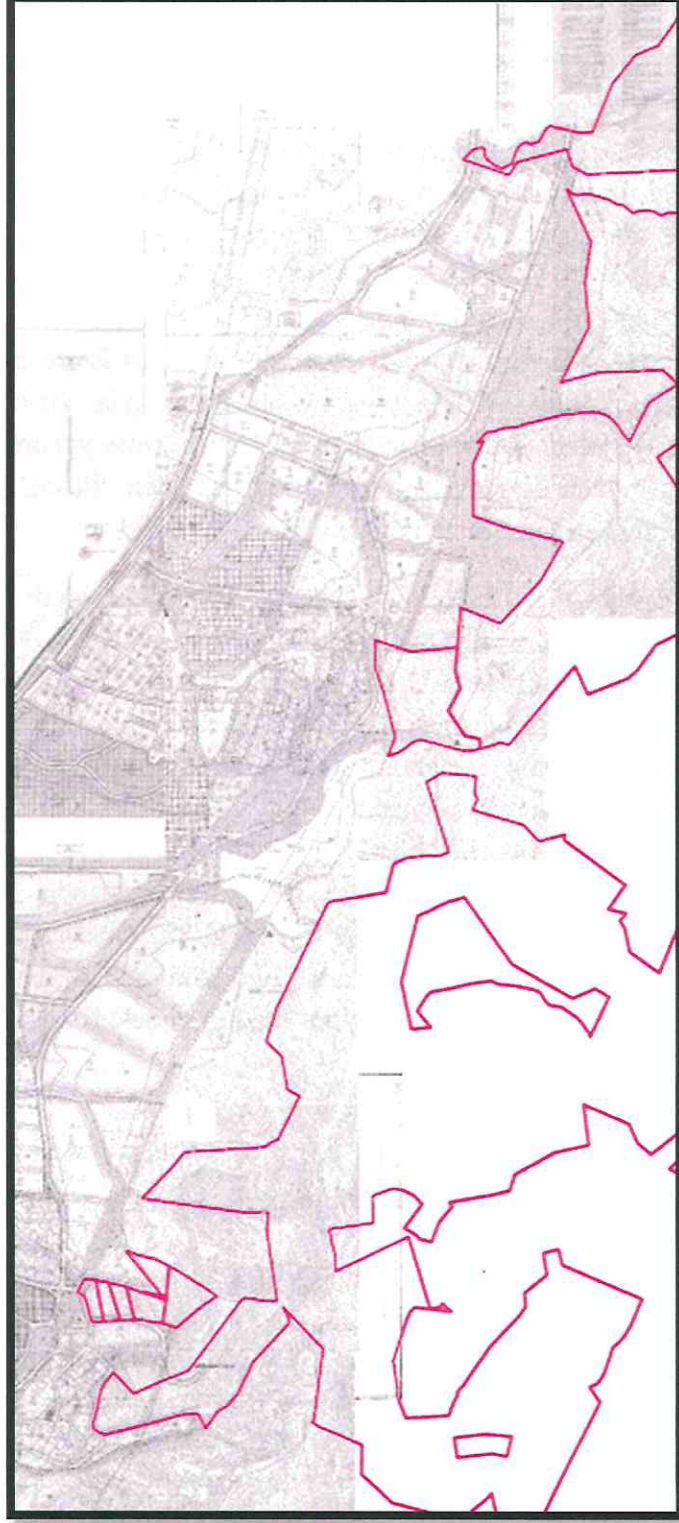
Şekil 4- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarih ve 167072283 sayılı yazı ekinde yer alan "Orman Kadastro Haritası" incelendiğinde 1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde olan veya kısmen dahil olan 262 ada 48 parsel, 263 ada 101, 103, 104, 105, 106, 150 parseller, 444 ada 4 parsel, 445 ada 7 parsel, 446 ada 1 parselin "Orman Alanı" olarak belirlendiği gözlemlenmiştir. Yukarıda belirtilen parsellerin tanımladığı alanın bir kısmı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 17.02.2017 tarih ve 05.204 sayılı kararıyla onanan 1/5000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulaşmış Yerleşmeleri Arası) Nazım İmar Planı'nda bulunmakta olup; kısmen "Park Alanı", kısmen "Dere", kısmen "Otopark", kısmen "Tarım Alanı", kısmen "Gelişme Konut Alanı (Düşük)", kısmen "Mevcut Konut Alanı (Düşük)" olarak planlıdır.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Yukarıda belirtilen parsellerin tanımladığı alanın bir kısmı, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Yol", kısmen "Park Alanı", kısmen "Belediye Hizmet Alanı", kısmen "Otopark Alanı", kısmen "Trafo Alanı", kısmen "Yapı Yasaklı Alan", kısmen "Gelişme Konut Alanı", kısmen "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 6: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Müdürlüğümüzün 09.04.2025 tarih ve 16707283 sayılı yazısıyla; İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'ne İlçemiz Bademler Mahallesinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde herhangi bir orman tescilli alan olup olmadığı, var ise söz konusu alanın plan değişikliği yapılabilmesi için tarafımıza iletilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarih ve 167072283 sayılı yazısıyla; İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Mahallesinde yapılması planlanan imar planı onama sınırları içine giren 262 ada 49 parsel 263 ada 106, 105, 104, 103, 99, 102 parseller ile O.S. 297,298,299,300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314 orman sınır noktalarıyla ayrılan Göztepe Devlet Ormanı (445 ada 7 parsel) ayrıca 269 ada 13,14 parsellerde belirtilen alanların kesinleşmiş orman kadastrolarına göre orman sınırları içinde kaldığı tespit edildiğinden söz konusu imar planının uygun görülmediği ve "20/11/2021 tarihli ve 31665 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21/7 Maddesi gereği" (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü gereği imar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılır." hükmüne uyulması kaydıyla, söz konusu imar planında kısmen orman sınırları içerisinde kalan imar planı onama sınırının yazımız ekinde gönderilen orman kadastro haritasındaki orman sınırlarına göre yeniden düzenlenerek gönderilmesi halinde tekrar incelenebileceği tarafımıza iletilmiştir.

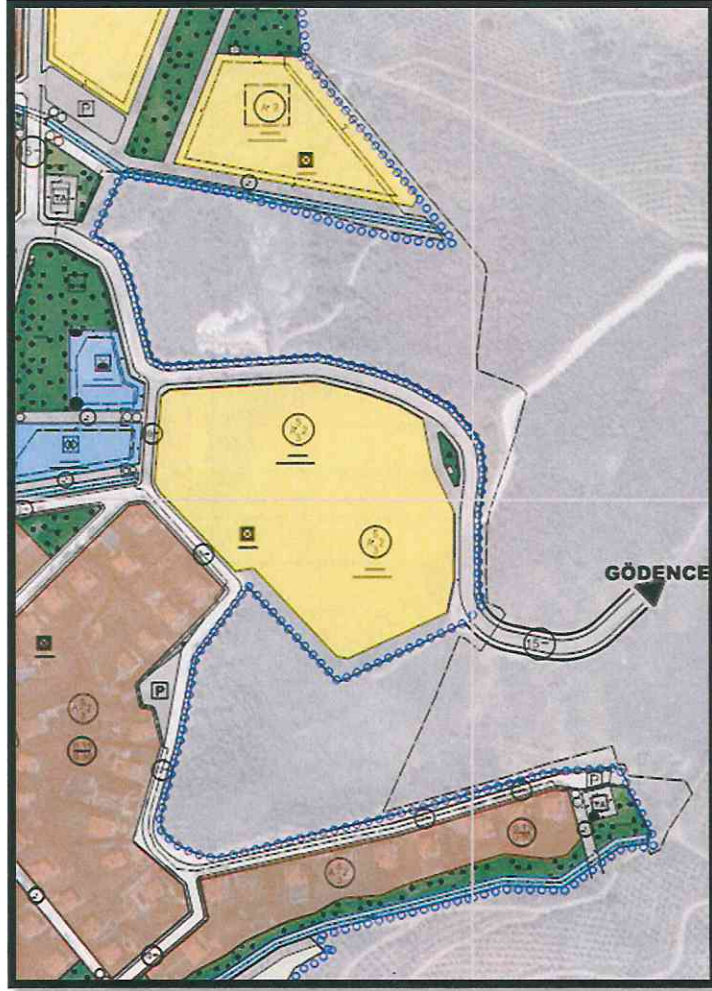
Ayrıca Müdürlüğümüzün 12.08.2025 tarih ve 16695967 sayılı yazısıyla; Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü'ne İzmir İli Urla İlçesi Bademler Mahallesi 263 ada 101, 103, 104, 105 ve 106 parsel sayılı taşınmazların da beyanlar hanesinde "Devlet Ormanı" şerhi bulunduğu, söz konusu taşınmazlara ilişkin kurumumuz aleyhine açılmış iptal davası bulunup bulunmadığının bildirilmesi, var ise dava süreçleri hakkında bilgi verilmesi talep edilmiştir. Bu doğrultuda Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarih ve 16695967 sayılı yazısıyla; Urla İlçesi, Bademler Mahallesi sınırları içinde bulunan 263 Ada 101 parsel hakkında Urla Kadastro Mahkemesinin 2024/28 Esasında, 263 Ada 105 parsel hakkında Urla 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/222 Esasında Kadastro (Orman Kadastrolarına İtiraz) davaları açıldığı ve davaların derdest olduğu tespit edilmiş olup, diğer parseller ile ilgili herhangi bir dava kaydına rastlanılmadığı ifade edilmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede:

- Söz konusu alanların bir kısmında Urla Belediye Meclisi'nin 09.05.2025 tarih ve 221 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği bulunmaktadır,
- İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarih ve 167072283 sayılı yazında "Orman Alanı" olarak belirlenen alanlarda "20/11/2021 tarihli ve 31665 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21/7 Maddesi gereği" (Ek:RG-20/11/2021-31665-CK-4825/5 md.) Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz hükmü gereği imar planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasında asgari 10 metre yol bırakılır." hükmüne uyulması gerektiği ifade edilmiştir,

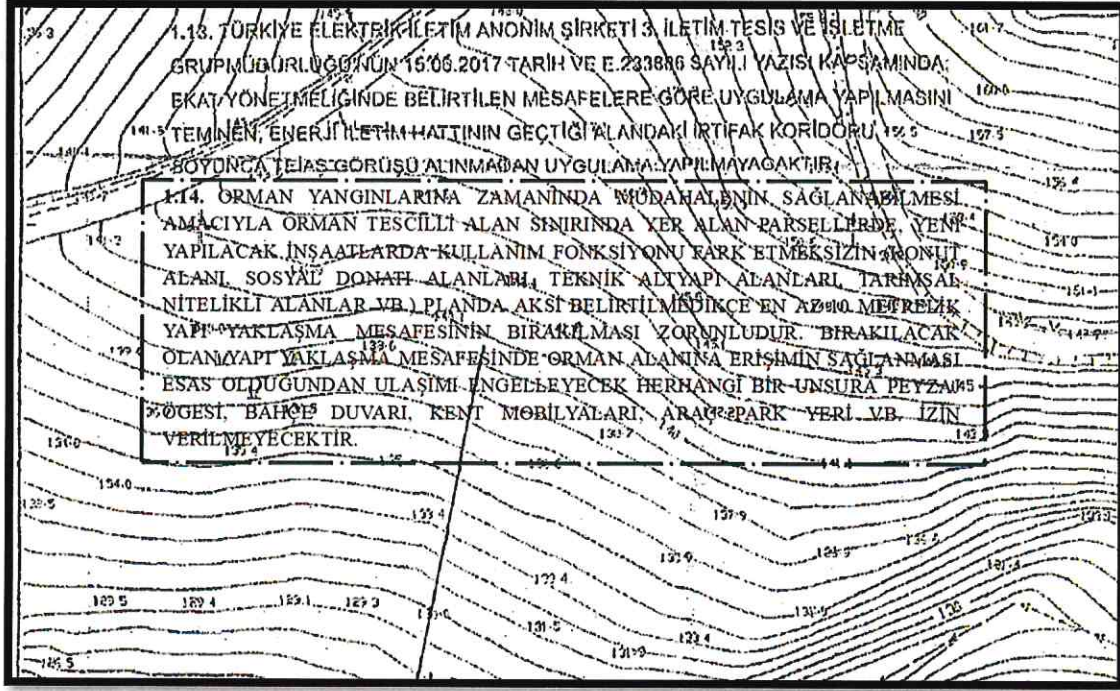
- Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.08.2025 tarih ve 16695967 sayılı yazısıyla; Urla İlçesi, Bademler Mahallesi sınırları içinde bulunan 263 Ada 101 parsel hakkında Urla Kadastro Mahkemesinin 2024/28 Esasında, 263 Ada 105 parsel hakkında Urla 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/222 Esasında Kadastro (Orman Kadastrosuna İtiraz) davaları açıldığı ve davaların derdest olduğu tespit edildiği ve diğer parseller ile ilgili herhangi bir dava kaydına rastlanılmadığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir,
- Bademler Mahallesi 446 ada 1 parselin batısında yer alan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı 370 ada 1 parsel, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca hazırlanan parselasyon planı doğrultusunda oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda; güncel orman sınırı doğrultusunda orman vasıflı alanların imar planına konu olamayacağı ve 20/11/2021 tarihli ve 31665 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 21/7 Maddesi gereği orman sınırı ile parsel arasında en az 10 metre yol bırakılması gerektiği göz önünde bulundurulduğunda orman alanlarının plan onama sınırı dışına çıkarılması ve en az 10 metrelik alanın acil müdahaleler için bırakılması ve söz konusu alanların çevresinde yer alan imar uygulaması tamamlanmış alanların da göz önünde bulundurulması gerektiğinden bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu değişiklik önerisi ve bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklik önerisi hazırlanmıştır.

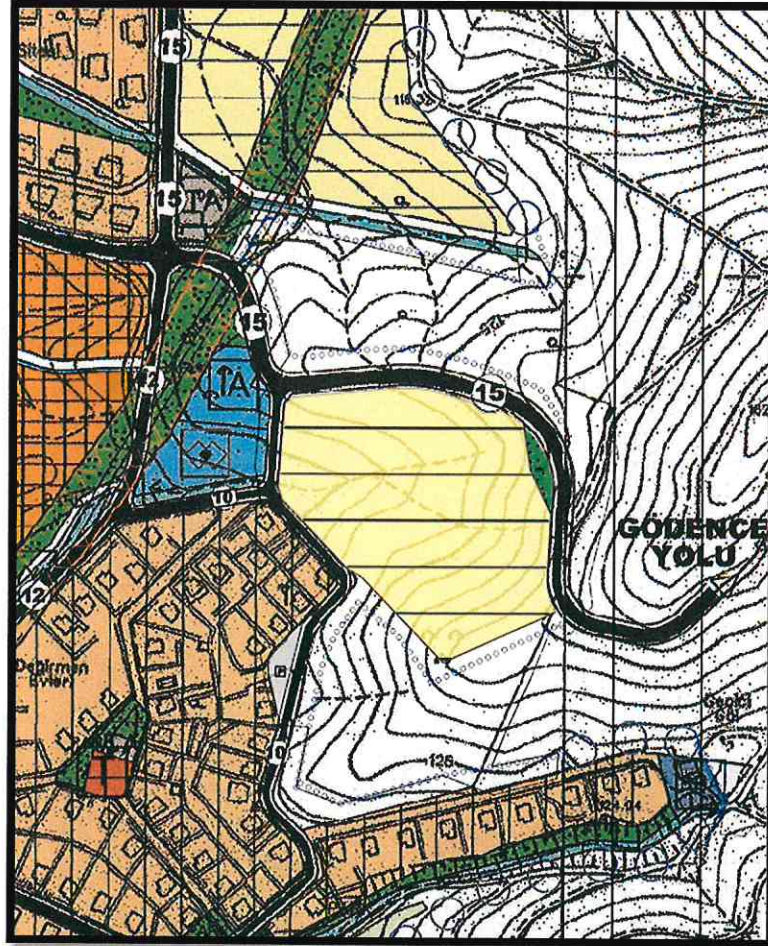


Şekil 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 16.01.2026 tarih ve 04.76 sayılı Kararı ile değişiklikle onanmıştır.



Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği



Şekil 9: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Önerisi

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



Bu paftada yapılan değişik-
likler için..... sayıda
Mühür basılmıştır.

Dr. Cemil FUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

