

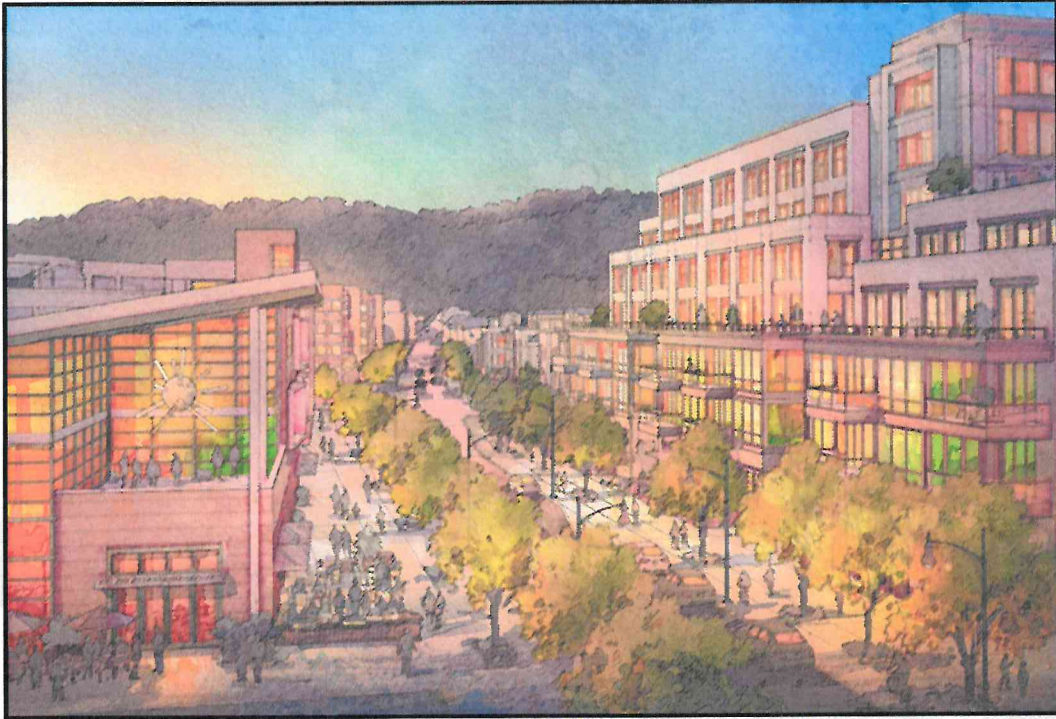
İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, TORASAN MAHALLESİ

2950 ADA VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

(2025)



Fatima ELLEZ

Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0538 857 0937 Kordon / İZMİR
Bulçova V.D. 25/8721004

Aslıhan BALDAN – Doğuş BALDAN

ŞEHİR PLANCISI

BATIPLAN

www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Mürselpaşa Cad:172/4, Mahall Bomonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1509541147 Telefon: 0232-4455696 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN, Şehir Plancısı-DEÜ, D.No: 1221

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	1
2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ	1
2.1. Planlama Alanının Konumu	1
2.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu	3
2.3. Yürürlükteki Planlar	4
2.3.1. Üst Ölçekli Planlar	4
2.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ..	4
2.3.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	5
2.3.2. Alt Ölçekli Planlar	6
2.3.2.1. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.3.2.2. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
2.4. Planlama Kararına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

İzmir İli, Urla İlçesi, Torasan Mahallesi sınırlarında konumlu 2950 ada, 11-12-13-14-15-21-22 parsel numaralı taşınmazların kısmen dahil olduğu, toplam 17.382 m² yüzölçümlü alana ilişkin yürütülen planlama çalışmasının amacı; T.C. Urla Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.12.2024 tarih, E.168130 sayılı yazısında belirtildiği doğrultuda; T.C İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 07.10.2024 tarih, 1213588 sayılı yazı ekinde iletilen Pınarlı Deresi güzergahının imar yolları ile birlikte mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na işlenmesi ve söz konusu imar hatlarının yeniden düzenlenmesidir.

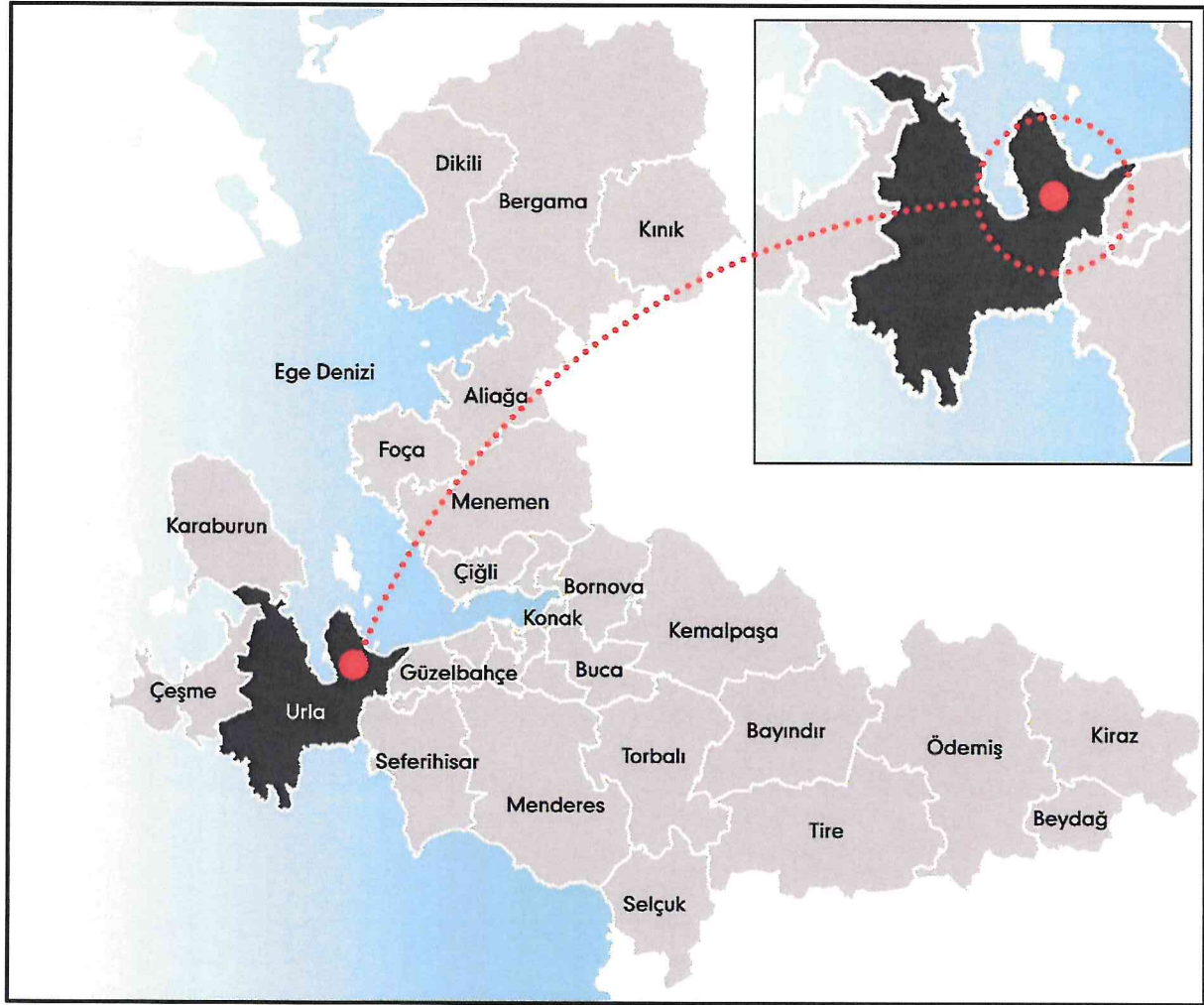
2. PLANLAMA ALANINA GENEL BAKIŞ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Plan değişikliğine sahası; İzmir İli, Urla İlçesi Torasan Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Urla Kent Merkezi'nin 2.5 km kuzeybatısında, Darüşşafaka Urla Yaşam Huzurevi'ne kuzeyinden cepheli bir noktada konumludur. Sahaya karayolu ile ulaşım, alanın doğusundan geçen Özbek Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



-İzmir İli'nin Türkiye'deki Konumu-



-Urla İlçesi'nin / Plan Değişikliği Sahasının İzmir İli'ndeki Konumu-

Alanın İzmir'in önemli merkezlerine ve çevresindeki başlıca konumlara olan mesafesi şu şekildedir:

Konum	Mesafe
Urla Devlet Hastanesi	750 m
T.C. Urla Belediyesi / Urla Kent Merkezi	2.5 km
Urla İskelesi	6 km
İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü	10 km
İzmir Kent Merkezi (Konak Meydanı)	40 km
İzmir Adnan Menderes Havalimanı	50 km

-Plan Değişikliği Sahasının Belirli Konumlara Mesafesi-



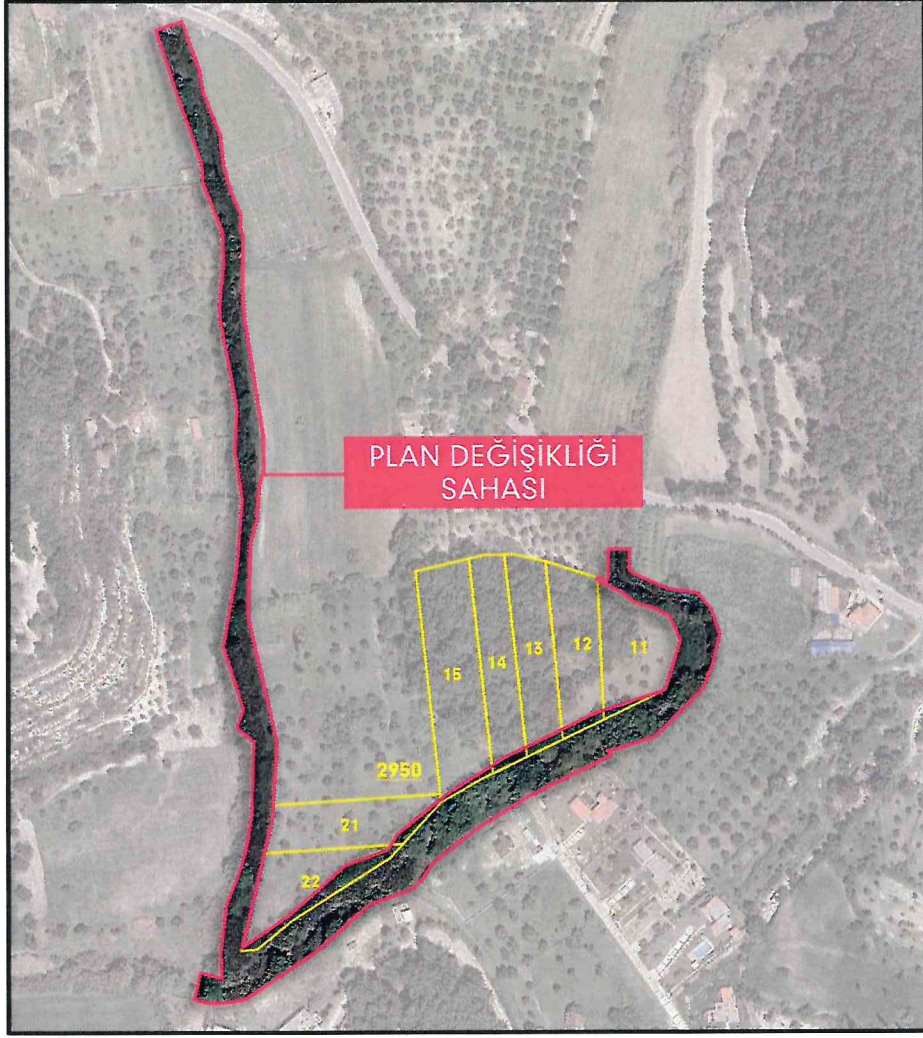
-Plan Değişikliği Sahasının Urla İlçesi'ndeki Konumu-

2.2. Planlama Alanının Fiziki Yapı Özellikleri ve Mülkiyet Durumu

Planlama çalışması kapsamında Pınarlı Deresi'nin ve imar yollarının mevcut 1/1.000 Uygulama İmar Planı'na işlenmesi ile elde edilen plan değişikliği sınırı; tapuya İzmir İli, Urla İlçesi, Torasan Mahallesi, 2950 ada 11-12-13-14-15-21-22 parsel numaraları ile kayıtlı taşınmazları kısmen kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar imar uygulaması görmüş olup halihazırda yapılaşmamış durumdadır.

Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Yüzölçümü	Plan Değ. Sahasına Dahil Kısım
Torasan	2950	11	Arsa	2,518 m ²	96 m ²
Torasan	2950	12	Arsa	2,517 m ²	147 m ²
Torasan	2950	13	Arsa	2,518 m ²	127 m ²
Torasan	2950	14	Arsa	2,519 m ²	114 m ²
Torasan	2950	15	Arsa	4,096 m ²	101 m ²
Torasan	2950	21	Arsa	2,502 m ²	146 m ²
Torasan	2950	22	Arsa	2,501 m ²	673 m ²
Toplam				19,171 m ²	1,404 m ²

-Mülkiyet Tablosu-



-Plan Değişikliği Sahasına Dahil Olan Taşınmazlar-

2.3. Yürürlükteki Planlar

Plan değişikliği sahası; günümüze dek geçen süreçte çeşitli kurumlar tarafından farklı tarihlerde hazırlanarak onanan planlama çalışmalarına konu olmuştur.

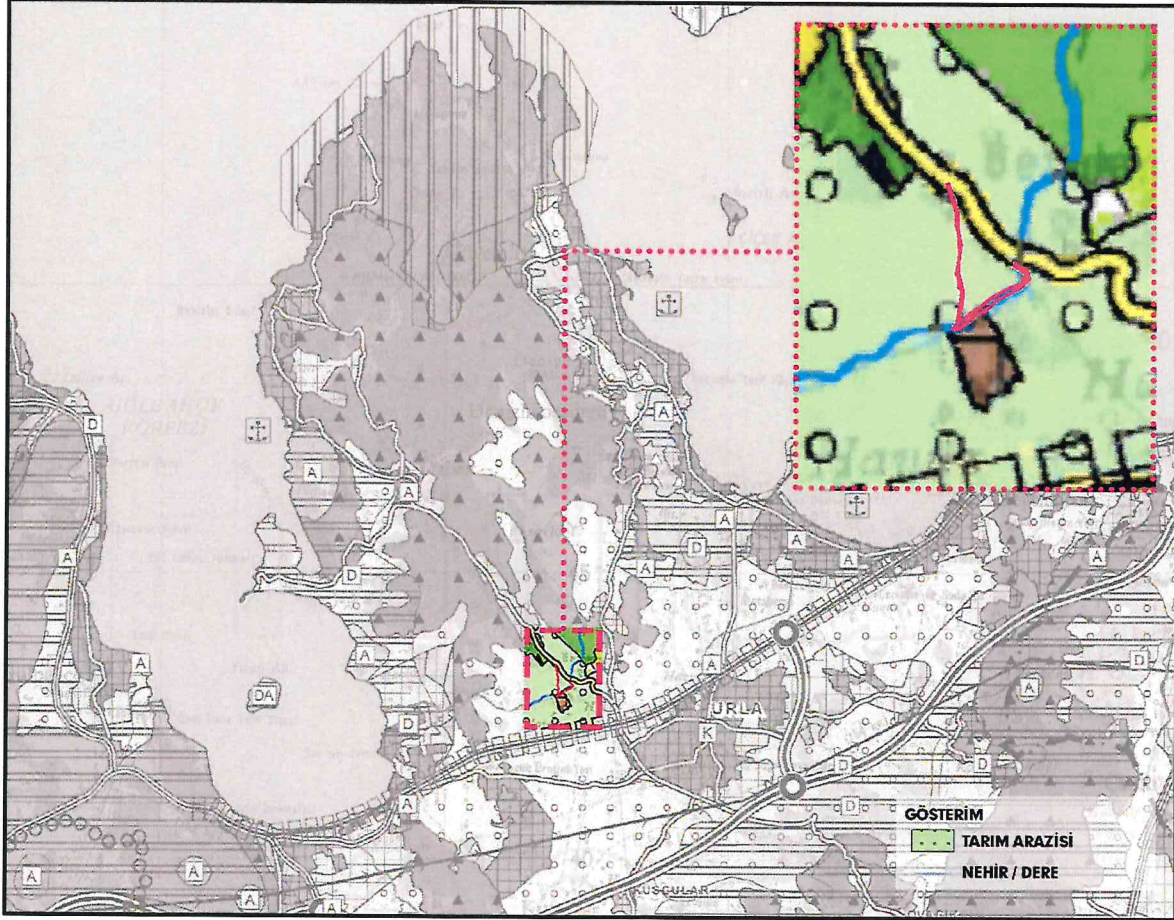
Bu çalışmalar üst ölçekli ve alt ölçekli planlama çalışmaları olmak üzere iki ana grupta toplanabilir:

2.3.1. Üst Ölçekli Planlar

2.3.1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası, (mülga) T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan ve 04.06.2024 tarihinde

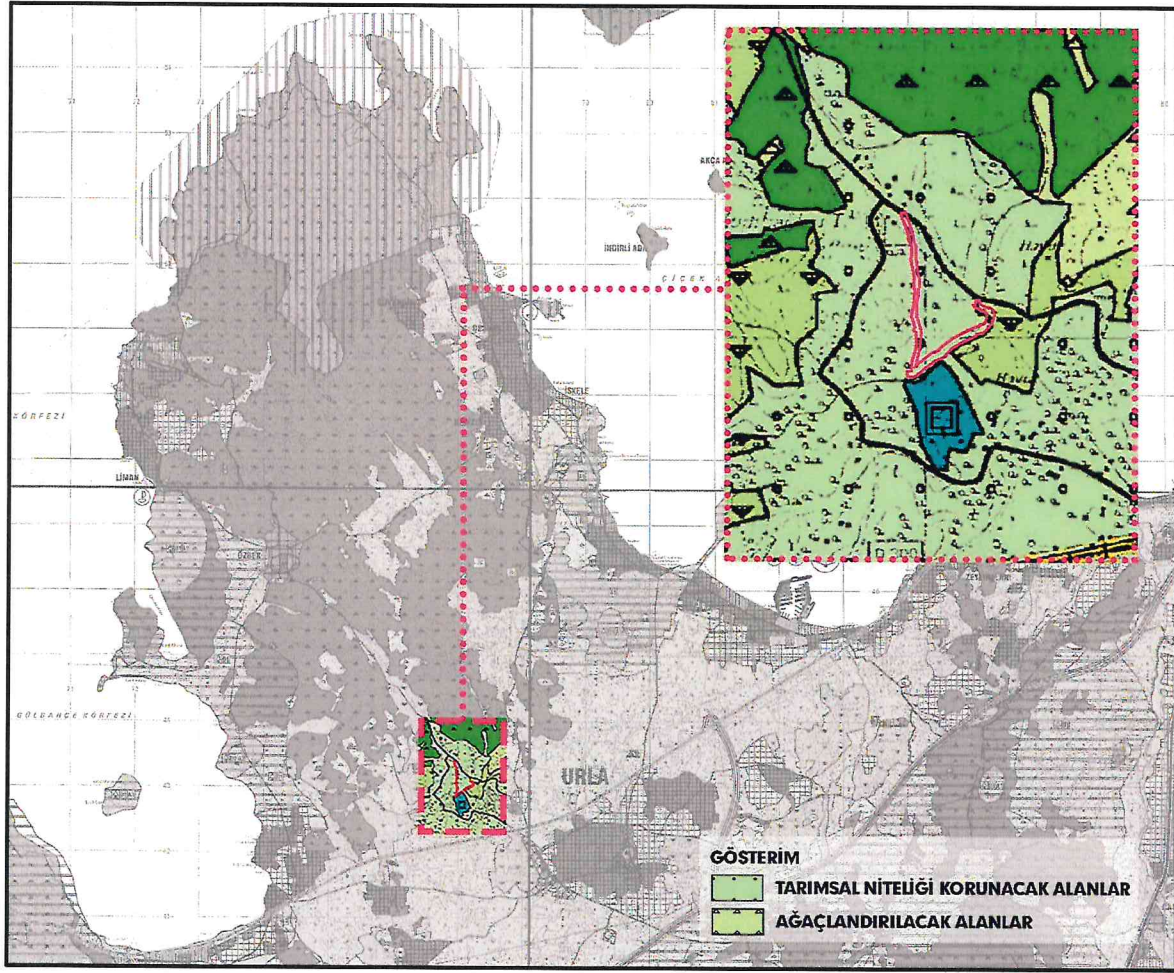
kısmi değişiklikler yapılarak son şeklini alan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı L17 paftasında yer almakta ve "Tarım Arazisi" kullanımında kalmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.3.1.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği sahası; yürürlükteki İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, L18-A3 paftasında yer almakta olup "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" kullanım kararına sahiptir.



-Plan Değişikliği Sahasının 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'ndaki Konumu-

2.3.2. Alt Ölçekli Planlar

2.3.2.1. Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği sahası; 2000 yılında onaylanan 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı'nda kısmen "TNK1 – Tarımsal Niteliği Koruncak Alan", kısmen "Yol" kullanımında kalmakla birlikte;

1/1.000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı'nın, 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı'ndan önce onaylandığı görülmüştür. (1996)

Urla Belediye Meclisinin 26.01.2001 gün ve 10 sayılı kararı ile onaylanan 1. Etap Nazım İmar Planı ile 06.08.2003 gün ve 5 sayılı kararı ile onaylanan 2. Etap Nazım İmar Planı plan notlarında TNK alanları için:

• Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (1. Derece)

Tarımsal verimlilik açısından korunacak **mutlak** tarım alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel **3000 m²**, Maksimum KAKS: **0.05'dir.**

Parselde birden fazla yapı yapılamaz. Garaj, havuz vb. kullanımlar için yapılacak ek yapılar, müştemilatlar yapılaşma emsaline dahildir.

• Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar (2. Derece)

Tarımsal alan olarak kullanılan, ancak verimlilik açısından düşük nitelikte toprak sınıflarının oluşturduğu **marjinal** tarım alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak uygulama imar planları sonucunda oluşturulacak minimum parsel 2500 m², Maksimum KAKS: **0.07'dir.**

Parselde birden fazla yapı yapılabilir. *Şöşesinde yapılırsa olmaz;* Ancak bina sayısı; (parsel büyüklüğü m² / 1500 m²) hesabıyla bulunan tam sayıyı geçemez. Bu tür uygulamalarda binalar arasındaki mesafe minimum 8 metre olarak uygulanır.

Bu alanlarda, yapı tek kat olarak yapılmak istendiğinde, maksimum bina cephesi=24 m.yi, maksimum bina derinliği 25 m.yi aşamaz.

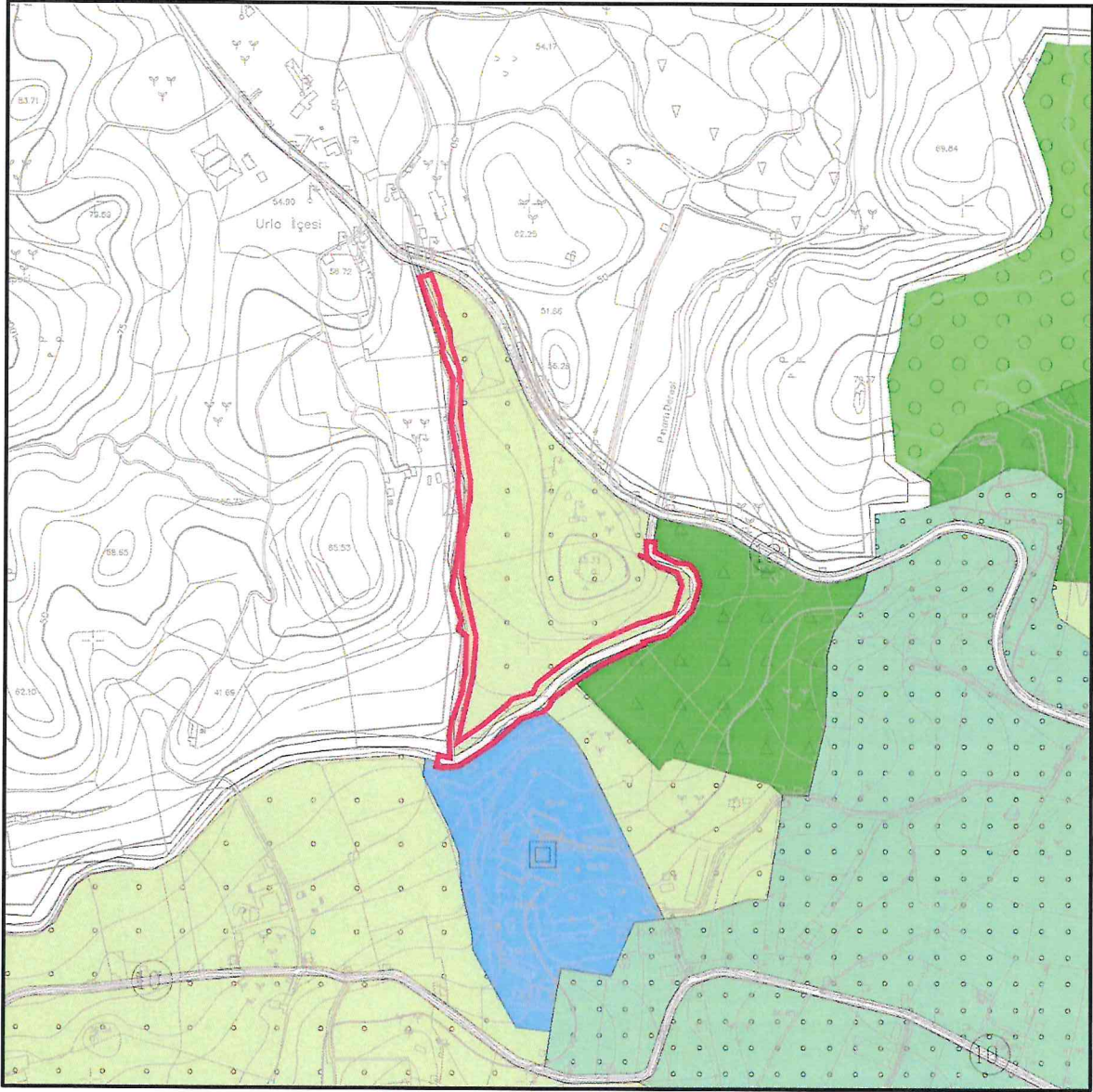
Hükümleri bulunmaktadır.

Ancak; söz konusu alan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Tarımsal Konut Alanı – TK II" olarak onaylanmış olup, bu kapsamda yine 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarına bakıldığında;

• Tarımsal Konut Alanları (TK-I ve TK-II)

Nazım İmar Planı Eski Nazım İmar Planı koşullarına göre onaylanmış uygulama imar planı bulunan, Tarımsal Konut (TK-I, TK-II) alanlarında, onaylı planlarındaki koşullar geçerlidir.

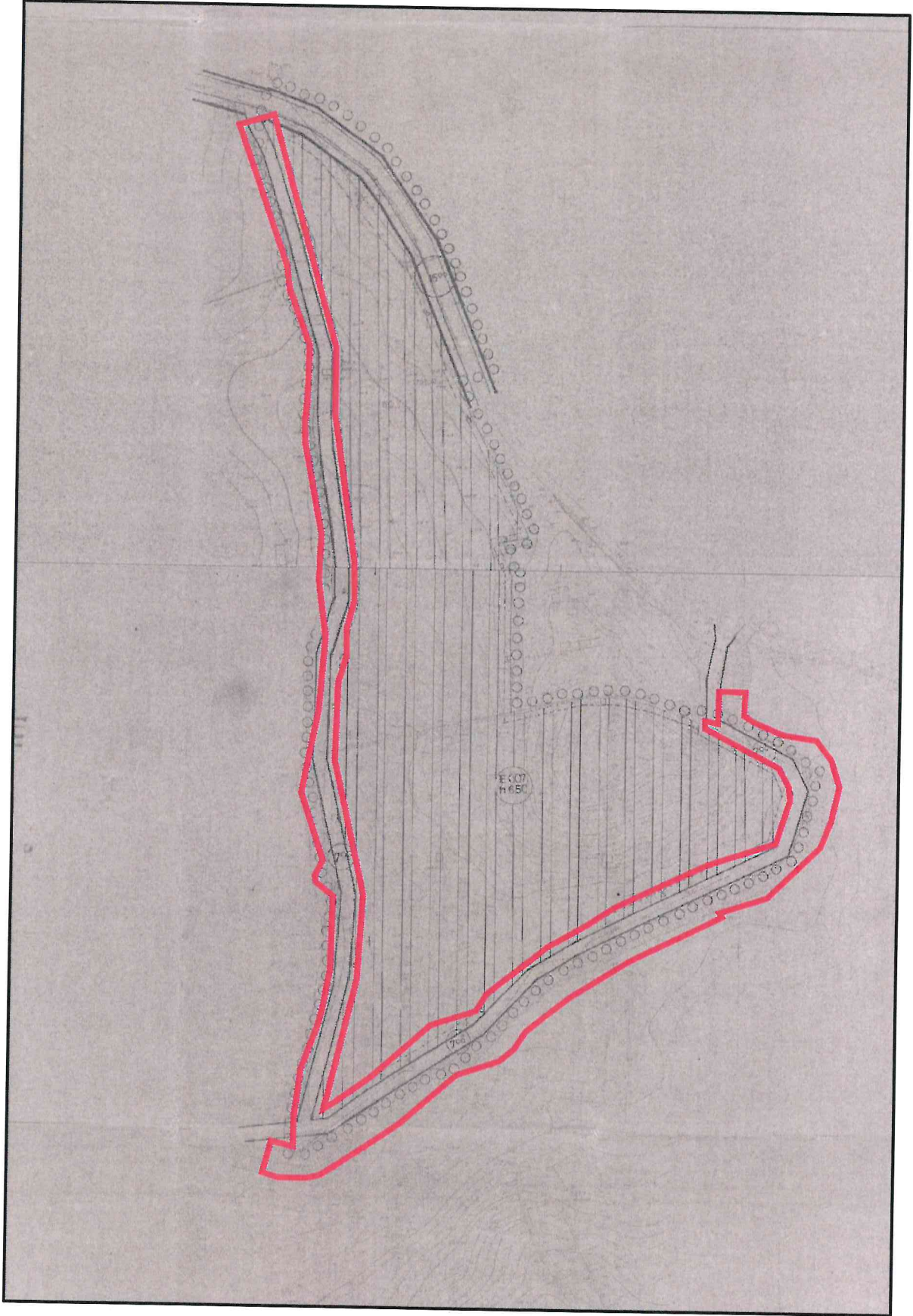
Hükmü bulunduğundan, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan plan onama koşullarının geçerli olduğu belirlenmiştir.



-Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu-

2.3.2.2. Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği sahası, yürürlükte olan 1996 onay tarihli 1/1.000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı'nda, 19C-2D ve 19C-3A paftalarında yer almakta olup, alanın bir kısmı "E=0.07, H=6.50" yapılaşma koşullu alanda, bir kısmı ise plan kararı getirilmemiş alanlarda kalmaktadır.



-Plan Değişikliği Sahasının Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu-

2.4. Planlama Kararına Eşik ve Altlık Teşkil Eden Yasal Etmenler

Rapor konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği;

- T.C. Urla Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün,
28.12.2024 tarih, E.168130 sayılı yazısı.
- T.C İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün,
07.10.2024 tarih, 1213588 sayılı yazısı.

ile belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir İli, Urla İlçesi, Torasan Mahallesi sınırlarında konumlu 2950 ada, 11-12-13-14-15-21-22 parsel numaralı taşınmazların kısmen dahil olduğu, toplam 17.382 m² yüzölçümlü alana ilişkin yürütülen planlama çalışması ile:

- T.C İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İZSU) 07.10.2024 tarih, 1213588 sayısında belirtilen: *"Yazı ekinde gönderilen 1/25.000 ölçekli halihazır harita ve uydu görüntüsünde güzergahı görünen Pınarlı Deresi'nin, 534 Sokak membaında kalan kısmında şev üst çizgileri arasında alan alanın 14 metrenin, 534 Sokak mansabında kalan kısmında ise 17 metrenin, iki yan konulun 5'er metrenin, diğer bir yan kolun ise 8 metrenin altına düşmemesi kaydıyla dere güzergahı kabul edilerek imar planına işlenmesi ve Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren derenin her iki tarafında en az 6 metre genişliğinde imar yolunun planda ayrılması gerektiği"* hususuna istinaden bahse konu su yüzeyi (dere) güzergahının ve imar yollarının mevcut 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na aktarılması sağlanmıştır.

Dere güzergahı, ilgili yazıda belirtildiği üzere doğu kısmında 8 metre, batı kısmında 14 metre genişliğinde olmak üzere, parseller ile arasında ise 6 metrelik servis / imar yolu bırakılmak suretiyle plana aktarılmıştır.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile oluşan Arazi Kullanım Tablosu şu şekildedir:

Arazi Kullanım Kararı	Mevcut Durum	Öneri Durum
"E=0.07, H=6.50 Yapılaşma Koşullu Alan" (Mevzi İmar Planı Olan)	8.029 m ²	0 m ²
Su Yüzeyi (Dere)	0 m ²	9.453 m ²
Yaya Yolu	0 m ²	7.919 m ²
Plansız Alan	9.343 m ²	0 m ²
Toplam	17.372 m²	17.372 m²

-Plan Değişikliği Çalışması ile Oluşan Arazi Kullanım Tablosu-

4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Dere güzergahına ilişkin İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih 1213588 sayılı görüşüne uyulacaktır.

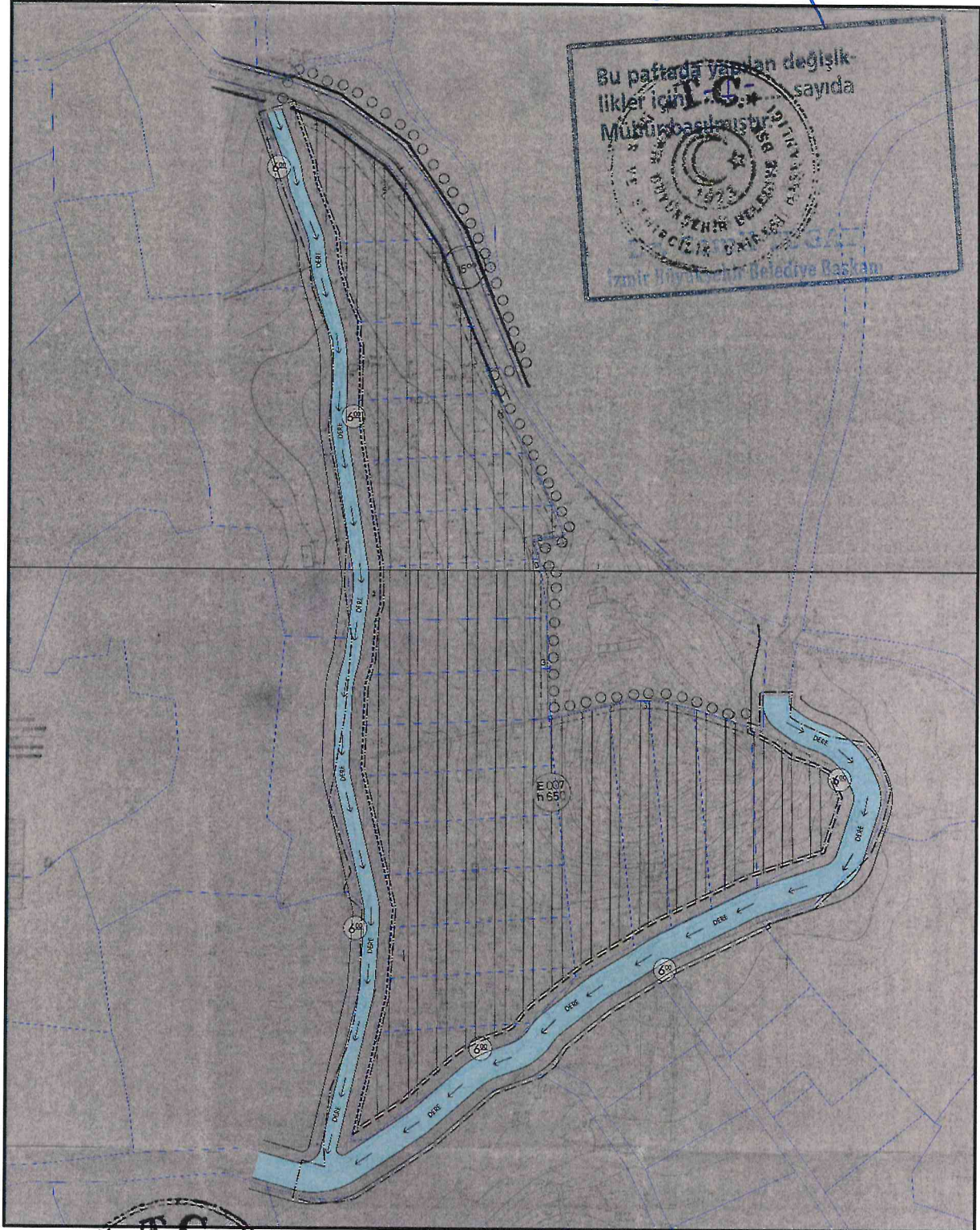
2. Belirtilmeyen hususlarda; yürürlükteki "Urla 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" Plan Notları ile "1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" Plan Notları ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Not: Görseller ölçeksiz olup bilgi verme amaçlıdır.

Saygılarımızla,
BATI PLAN

Fatima ELLEZ
Şehir Plancısı
Limanreis Mah. Ata Sokak No:14
Tel: 0538 857 0937 Narlidere / İZMİR
Balçova V.D. 25987213304

**BATIPLAN**
www.batiplan.com.tr
Şehircilik, Gayrimenkul Danışmanlığı, Mimarlık, Harita ve Müh. Tic. Ltd. Şti.
Halkapınar Mah. Mürşepaşa Caddesi:17/2/4, Mahall Bomonti B Blok, D:104
Kordon V.D. 1590561147 Telefon: 0232-4455696 GSM: 0537-5618807
Aslıhan BALDAN Şehir Plancısı-DEÜ, D.No: 1221



Öneri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği-
12n011 1044/2025 İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08. 2025 tarih ve 04.846 sayılı
Kararıyla 1944/2025 ile onaylandı.