



İZMİR İLİ URLA İLÇESİ KALABAK MAHALLESİ
4607 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



ÇAKANŞİMŞEK
Planlama İnş.San. ve Tic.Ltd.Şti
Gaziosmanpaşa Bul.Esen Han No:9/507
35210 Alsancak/İZMİR
Tel&Fax: 4834742 GSM:05323142874
Konak V.d No: 2200032351

Dilek ÇAKANŞİMŞEK
Şehir Plancısı
Oda No: 615
B İmar planı yeterlilik belgesi

Meclis Kararı No : 04.745
Meclis Kararı Tarihi: 18.07.2025

Dr. Cemil YÜĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



ZZF6PZEY

MD Tarihi: 22.08.2025
Proje Kayıt No: 35-2022-0055
Üye: DİLEK ÇAKANŞİMŞEK (615)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

DİLEK ÇAKANŞİMŞEK – ŞEHİR PLANCISI
Gaziosmanpaşa Bulvarı Esen Han No: 9/507 35210 Alsancak-İZMİR
TEL-(FAX):0-232-4834743 GSM:0-532-3142874
dilekcakansimsek@hotmail.com



İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ.....	2
2	PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	2
2.1	EKONOMİK YAPI.....	4
2.2	TURİZM.....	4
2.3	NÜFUS DURUMU	5
3	PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU	6
4	ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	7
4.1	1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....	7
4.2	1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	8
4.3	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
5	ÖNERİ PLAN KARARLARI	10
6	PLAN NOTLARI	12



1 GİRİŞ

Ege bölgesi, İstanbul ve Antalya ile birlikte Türk turizminin en önemli üç destinasyonundan biridir. Ege bölgesi Marmara Bölgesi'nden sonra turizm geliri en fazla ikinci bölgesidir. Akdeniz ikliminin görüldüğü kıyılar deniz turizmi açısından zengindir. Bunlardan Çeşme, Kuşadası, Didim, Urla, Bodrum en ünlüleridir. Bölgede ilkçağ uygarlıklarından ve Türk Devletleri'nden kalan tarihi eserlerde turistlerin ilgisini çeken yerlerdir.

2 PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Urla, İzmir'in 38 km. batısında, kendi adını taşıyan yarımada'nın merkezindeki eski bir yerleşim merkezidir. Kuzeyinde Ege Denizi, güneyinde Düden Körfezi ve Seferihisar ilçesi, batısında Çeşme ilçesi, doğusunda ise Güzelbahçe ilçesi yer almaktadır.

Urla ilçesindeki en yüksek dağ 650 metre rakımıyla ilçenin güneybatısındaki Teke Dağları'dır. Bu dağ dışında yüksekliği 200 metre biraz aşan birkaç dağ vardır. Bunların dışında arazi genellikle yükseklikleri 200 metreyi aşmayan tepeler ve ovalardan meydana gelmiştir. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu Urla'da yıllık sıcaklık ortalaması 16,8 derece, nisbi nemlilik ise %61 civarındadır. Yılın 195–200 gününün açık ve güneşli, 30–39 gününün kapalı, 120 gününün ise parçalı bulutlu geçtiği Urla'da etkili olan rüzgârlar kuzey-kuzeydoğudan “poyraz”, güneyden lodostur.

İklimin etkisi nedeniyle bitki örtüsü bodur çalılardan oluşan makilerin ağırlık gösterdiği alanlardan oluşur. Uzunkuyu, Zeytineli, Yağcılar, Demirciler köyleri civarında bakır çam ormanları vardır. Bunların dışında çınar, zeytin, kavak, incir ve meyve ağaçları genel bitki örtüsü içinde yer alır.

Urla'nın İzmir Körfezi'ndeki sahilinde on iki adası bulunmaktadır. Bu adalardan dördü iskâna açıktır. Diğerleri ise günübirlik turizmde önemli bir üs olarak kullanılmaktadır. Urla'da tarım ekonomik yapının belirleyicisidir. Tarım sektöründeki en çok uğraşı alanı tahıl, zeytincilik, sebze, meyve ve çiçekçiliktir. 1980'li yıllardan bu yana ise İçmeler, Özbek, Zeytinalanı mahalleleri ile Bademler ve Kuşçular köylerinde seracılık faaliyetleri önem kazanmıştır. Zeytinalanı ve İçmeler Mahallesi ile Kuşçular Köyü'ndeki seralarda sebze üretimi yoğunluktayken Bademler Köyü ve Özbek Mahallesi'nde kesme çiçek ve süs bitkileri üretilmektedir.

Tarım dışında büyükbaş ve küçükbaş hayvan besiciliği ve balıkçılık ekonomik girdinin diğer önemli kaynakları arasındadır. Balıkçılık konusunda yeni yeni uygulamaya başlayan “tarla balıkçılığı” bir zamanlar geriler durumdaki balıkçılığımızın yeniden canlanmasında etkili olmuştur.

Urla ılımlı iklim kuşağında, Akdeniz iklimi ve Akdeniz bitki örtüsüyle yılın yedi ayı turizme hizmet vermektedir.

Urla'nın sahip olduğu doğal zenginliklerden Malgaca İçmeleri, Özbek ve Gülbahçe'deki şifalı suları, Çamlıçay Mahallesi'nden Balıklıova Köyü'ne kadarki sahillerinin temiz kumu ve denizi özellikle Demircili, Yağcılar ve Zeytineli kıyılarında henüz insan elinin değmediği ormanlar ve koylar bulunmaktadır.

Günümüzden 8 bin yıl öncesinden başlayarak bütün çağların ve kültürlerin yeşerdiği Urla'da arkeolojik ve tarihi alanların sayısı oldukça fazladır. İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü M.Ö. 6 bin yıla kadar uzanmaktadır. Yine İskele'deki Klazomenai şehri 12 büyük İon şehrinde birisidir. Limantepe ve Klazomenai şehirlerinde yürütülen bilimsel kazılarda ele geçen buluntular İzmir ve Manisa müzelerinde sergilenmektedir. Ve günümüzde Demircili Köyü sahilinde küçük bir yarımada üzerinde bulunan Airai Kenti, Teos ve Erithrai arasındaki bir liman olarak M.Ö. 6 yy için önemli bir yerleşim merkezidir. Airai'den Zeytineli ve Alaçatı'ya kadar uzanan bir sahil boyunca Roma ve Bizans dönemlerine tarihlenen pek çok yerleşme bulunmaktadır.

Özbek civarında, Çarpan Körfezi'ndeki Tavşan Adası'nda ve Gülbahçe'de İon, Roma ve Bizans dönemlerinden kalıntılar bulunmaktadır. 14. yüzyılın ilk yarısında (1320'lerde) Türklerin Urla yarımadasına hâkim olmalarıyla birlikte bugünkü Urla bir Türk yerleşim merkezi olarak kurulmuştur. Bu dönemden kalma Fatih İbrahim Bey Camii ve Hamamı halen kullanılmaktadır.

Bu eserlerin dışında Çarşı Camii (15. yy), Kapan (Hacı Turan) Camii ve Mektebi (14.-15. yy), Kütük Minare Camii (14.-15. yy), Hersekzade Ahmet paşa Hamamı (1508), cami, mektep, türbe, hamam ve çeşmeden oluşan Kamanlı Külliyesi (15. yy) hemen sayılabilecek olanlardır.

Yapılan araştırmalarda Urla ve köylerinde toplam 13 tarihi cami ve mescidin, 10 hamamın, 4 türbenin ve 20'nin üzerinde çeşmenin olduğu saptanmıştır.

Büyük İskender'den bu yana görkemli bir tarihe sahne olan Urla, doğal güzellikleriyle görülmeye değer bir beldedir.

Urla'nın en önemli tarihi kişiliklerinden birisi ünlü İon tarihçisi ve felsefecisi Anaxagoras'tır. Anaxagoras'ın diğer bir önemli tarafı ise gelmiş geçmiş en büyük filozoflardan biri olan Sokrates'i yetiştirmesidir. Urla'nın kozmopolit bir etnik yapısı vardır. Anadolu'nun her tarafından önemli göç alan Urla'nın nüfusunun büyük bir kısmını Romanya, Bulgaristan, Yugoslavya, Yunanistan ve Arnavutluk göçmenleri oluşturur.

2.1 EKONOMİK YAPI

Urla ilçe genelinde sanayi tesisleri küçük işletmeler halindedir. Büyük Sanayi kuruluşu yoktur. 1 adet kireç fabrikası, 1 adet Deniz Ürünleri İşleme Tesisi, 1 adet yumurta pastörizasyon tesisi, 15 adet zeytinyağı sıkım tesisi, 4 adet un değirmeni, 3 adet mandıra, 1 adet et mamul işleme tesisi, 1 adet mezbaha belli başlı tesislerdir.

5 adet Su Ürünleri Kooperatifi, 5 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 1 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 1 adet sulama kooperatifi çalışmalarını sürdürmektedir. Toplam tarım alanı 11.704 hektar miktarındadır.

İlçede 1020 adet sera, 973,1 dekar alanda üretim yapmaktadır. Seralardan 741 adedinde 700,2 dekar alanda çiçek; 262 adetinde 259.1 dekar alanda sebze yetiştirilmektedir. Seralar İlçe çiftçisi için önemli bir gelir kaynağıdır.

İlçedeki tarım alanları miras ve satış yoluyla çok küçülmüştür. Bu sebeple birim alandan en fazla gelir sağlama imkanı olan seracılığa olan eğilim artmıştır. Bunun dışında balıkçılık, zeytincilik de yapılmaktadır.

2.2 TURİZM

Urla İskeleyi, Yücesahil, Yıldıztepe, Çeşmealtı, Denizli, Zeytinalanı , Özbek, Gülbahçe mahalleleriyle Balıklıova, Kadıovacık, Uzunkuyu, Zeytineli ve Yağcılar Köyleri gerek sahil gerekse sahip oldukları ormanlar bakımından ilçemizin turizm potansiyelinin önemli mevkilerindendir.

İlçenin turizm yönünden en önemli özelliği İzmir'in en yakın denize girme imkanının Urla'da bulunmasıdır. İlçe; kumsalı, denizi ile projeler tamamlandığında en önemli turizm merkezi olmak durumundadır. Özellikle yaz aylarında Kalabak sahilinden, Balıklıova sahillerine kadar uzanan yaklaşık 40 km'lik sahil şeridinde büyüklü küçüklü özel tesisler ve kamu kuruluşlarına ait 6 kamp ve çeşitli alanlara kurulan çadırlarla birlikte denizden yararlananların sayısı oldukça yüksektir.

İlçe genelinde Köprülü Mescidi, Denizli mahallesindeki İslam ve Türk eserleri Rüstempaşa Camii ve hamamı, Yahşibey Külliyesi, Camii/hamamı ve külliyesi, Helvacılar camii ve hamamı, Sübyan Mektebi, Kılıç Hocaali camii, Fatih İbrahimbey camii ve Külliyesi, Kütükminare camii İlçede sayılabilecek tarihi eserlerdir.

2.3 NÜFUS DURUMU

MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
YAKA MAHALLESİ	4.748
KALABAK MAHALLESİ	4.455
GÜLBAHÇE MAHALLESİ	3.713
ATATÜRK MAHALLESİ	3.654
ALTINTAŞ MAHALLESİ	3.412
GÜVENDİK MAHALLESİ	3.321
YENİKENT MAHALLESİ	3.225
M.FEVZİ ÇAKMAK MAHALLESİ	3.135
DENİZLİ MAHALLESİ	3.072
İÇMELER MAHALLESİ	3.033
SIRA MAHALLESİ	2.998
KUŞÇULAR MAHALLESİ	2.989
İSKELE MAHALLESİ	2.696
ÇAMLIÇAY MAHALLESİ	2.610
YENİCE MAHALLESİ	2.566
ZEYTİNALANI MAHALLESİ	2.150
BADEMLER MAHALLESİ	2.123
ÖZBEK MAHALLESİ	1.835
ŞİRİNKENT MAHALLESİ	1.835
YELALTI MAHALLESİ	1.656
HACI İSA MAHALLESİ	1.583
TORASAN MAHALLESİ	1.505
RÜSTEM MAHALLESİ	1.224
BALIKLIOVA MAHALLESİ	1.113
CAMİATİK MAHALLESİ	893
YENİ MAHALLESİ	675
YAĞCILAR MAHALLESİ	533
UZUNKUYU MAHALLESİ	425
ZEYTİNLER MAHALLESİ	395
ZEYTİNELİ MAHALLESİ	362
BARBAROS MAHALLESİ	361
NAİPLİ MAHALLESİ	312
DEMİRCİLİ MAHALLESİ	256
KADIOVACIK MAHALLESİ	255
NOHUTALAN MAHALLESİ	156
OVACIK MAHALLESİ	140
BİRGİ MAHALLESİ	136

Şekil 1: Mahallere Göre Nüfus Dağılımları

2020 yılı TÜİK verilerine göre Urla İlçesi Toplam nüfusu 69.550'dir. 34.820 'sini erkek nüfusu, 34.730'unu kadın nüfusu oluşturmaktadır.

3 PLANLAMA ALANI COĞRAFİ KONUMU



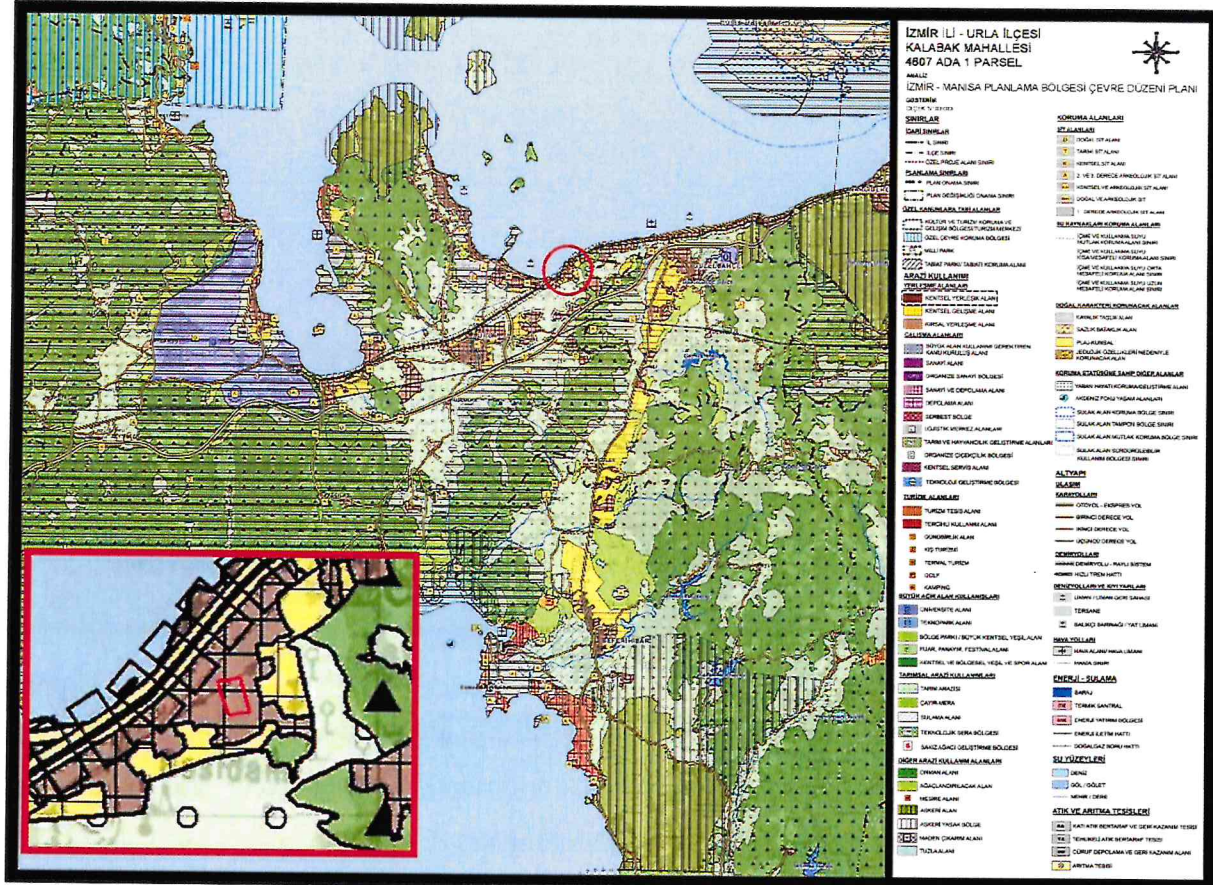
Şekil 2: Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü

Planlama alanı İzmir İli, Urla İlçesi, Kalabak Mahallesi 4607 ada 1 parselde yer almaktadır. Planlama alanı kuzey doğusunda Gülbahçe, doğusunda Güzelbahçe, güneydoğusunda Seferihisar ve kuzeyinde ise Ege Denizi ile sınırlanmıştır.

4 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

4.1 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

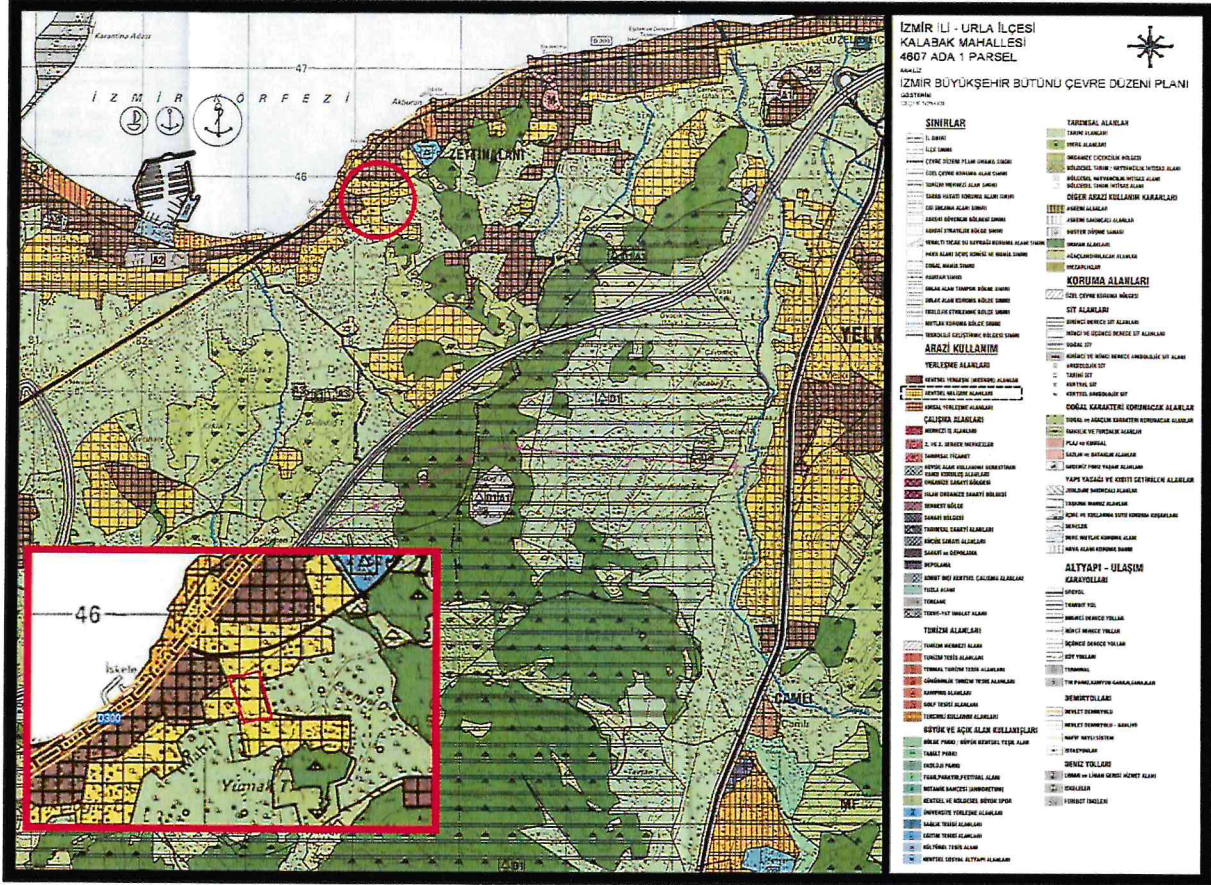
Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nce 07-07-2020 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında “**Kentsel Yerleşik Alan**” olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

4.2 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Söz konusu Kalabak Mahallesi 4607 ada 1 parsele ilişkin mevcut planlama süreci irdelendiğinde; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.483 sayılı Belediye Meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında, **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak belirlenen alanda kalmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Üzerindeki Konumu

4.3 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu planlama alanına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.441 sayılı kararı ile uygun görülerek 09.05.2023 tarihinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onanmıştır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Üzerindeki Konumu

5 ÖNERİ PLAN KARARLARI

Yerleşim planlarının sistematik olarak düzenlenmesi ve belli bir nizam usulüyle yapılaşması, kentlerin gelişimi ve düzeni açısından çok önemlidir. Bu bağlamda imar planları, fiziksel, beşeri ve coğrafi şartları göz önünde bulundurarak yapılaşma nizamını, düzeni ve koordinasyonunu belirler.

Ayrıca 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında da belirtildiği üzere, Urla ilçesinde son yıllarda artan ulaşım olanaklarına bağlı olarak ikinci konuttan günlük konut kullanımına dönüşümün artması, İzmir merkezli düşük yoğunluklu konut talebinin bu ilçe sınırları içinde yoğunlaşması, Urla nüfusunda gözlemlenen artış ivmesinin gelecekte daha da yükseleceğini göstermektedir. Bunun yanında, İzmir merkezden kaynaklanan yerleşme eğiliminin planlama kararları aşamasında dikkate alınması, elde edilen nüfus projeksiyonu değerinin üstünde bir nüfusun Urla sınırları içinde yerleşme talebinde bulunacağını dikkate alınması gerekmektedir.

Planlama alanı, İzmir ili, Urla ilçesi, Kalabak mahallesinde, 1/1000 Ölçekli L17B12D3B imar paftalarında bulunmakta ve Özel Sosyal Tesis Alanı olarak belirlenen alan 1.206,39 m²'lik alanı kapsamaktadır. Özel Sosyal Tesis Alanının batısında bulunan Sosyal Kültürel Tesis Alanı da Kreş, Gündüz Bakımevi olarak belirlenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarih ve 05.441 sayılı kararı ile uygun görülerek 09.05.2023 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan parsel etrafında 18 uygulaması yapılacak bir alan bulunmaması sebebi mevcut plan zayıyatı % 49,78 olarak gerçekleşmektedir. Parsel maliklerinden birinin zihinsel engelli olması sebebi ile mahkeme tarafından vasi tayin edilmiş olup, bu tür imar uygulamalarında yasal zayıyat oranı olan % 45 in üzerinde muvaffakat verilmesi hukuken mümkün değildir. Yukarıda bahsedilen hukuki zorunluluk(vasi) nedeni ile planda yer alan "Kültürel Tesis Alanının yasal zayıyata (%45) göre uygulama yapılabilecek şekilde "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzeltilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

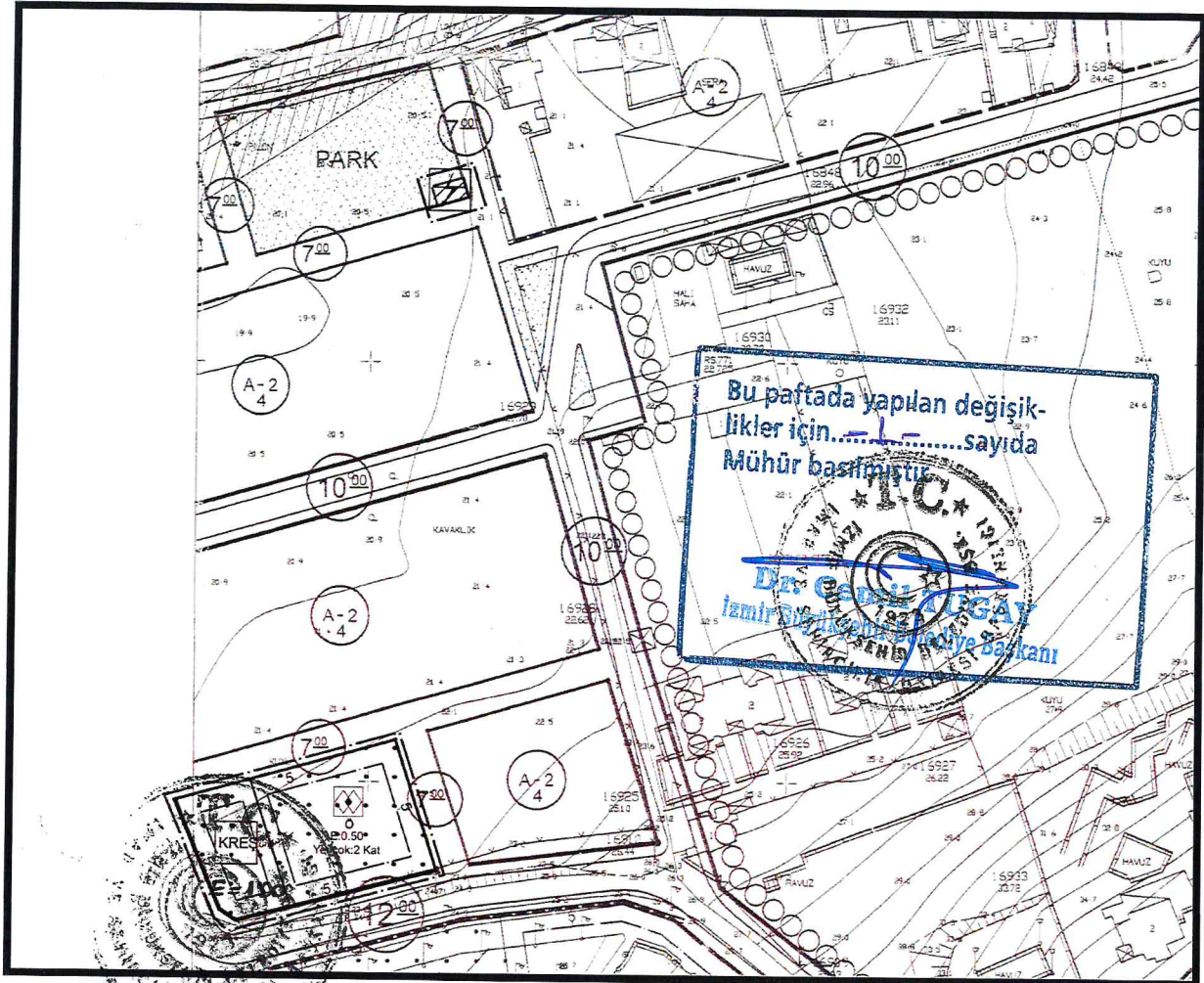
Parsel üzerinde bulunan Enerji Nakil Hattı Gediz A.Ş'nin 18.11.2024 tarih ve 156221 sayılı yazısında da belirttiği üzere yer altına alınmış olup, görüşlerinde belirttikleri 8mx5m=40m²'lik Trafo Alanı Parselin kuzeyinde bulunan Park Alanı içerisinde ayrılmıştır.

**İZMİR İLİ URLA İLÇESİ KALABAK MAHALLESİ 4607 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

ARAZİ KULLANIM	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
GELİŞME KONUT ALANI	12.680,19	12.680,19
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.442,4	2.442,4
PARK ALANI	1.885,37	1.845,37
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.770,09	-
ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	1.206,39
KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ	-	563,7
TRAFO ALANI	-	40
YOL+OTOPARK ALANI	6.469,9	6.469,9
TOPLAM	25.247,95	25.247,95

Parselde İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılacak olup, Kadastro Müdürlüğünden plan değişikliğine konu parselin etrafında yapılan uygulaması kesinleşmiş sayısal veriler kullanılarak yol genişlikleri ve ada büyüklüklerine göre hesaplama yapılmıştır.

(Alan Kullanım Hesapları 4607 Ada 1 Parsel bütününde yapılmış olup, plan zayıyatı %45'tir.)



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı



İZMİR İLİ URLA İLÇESİ KALABAK MAHALLESİ 4607 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

6 PLAN NOTLARI

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE/VEYA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- GEDİZ A.Ş'NİN 18.11.2024 TARİH VE 156221 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.



