



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KASIM 2019



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ VE KARAPINAR MEVKİİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU


Mustafa Lütfü SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA GRUBU

Zeliha DEMİREL

Banu DAYANGAÇ

Dilek DİLEK

Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı – Nazım Plan Şube Müdürü

Şehir Plancısı

KASIM 2019

İÇİNDEKİLER

HARİTALAR	iii
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:.....	1
<i>Harita 1: Kent İçindeki Konumu</i>	<i>1</i>
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:.....	1
<i>Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı.....</i>	<i>1</i>
2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	2
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	2
<i>Harita 3:Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı</i>	<i>2</i>
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	3
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	4
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
4. PLAN KARARLARI	5
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	5
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	5
<i>HARİTA 6: 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ</i>	<i>7</i>

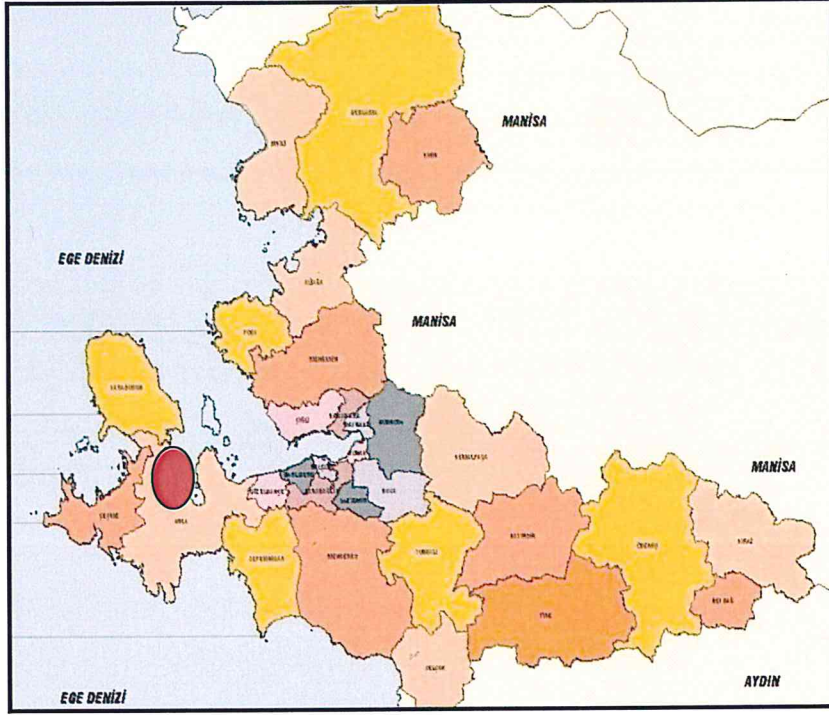
HARİTALAR

Harita 1: Kent İçindeki Konumu.....	1
Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı	1
Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ...	2
Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
Harita 5: Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
Harita 6: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	7

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alanlar, İzmir'in batısında, Urla İlçesi sınırları içinde kalmaktadır.



Harita 1: Kent İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU:

Plan değişikliği yapılan alanlar, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii'nde yer almaktadır.



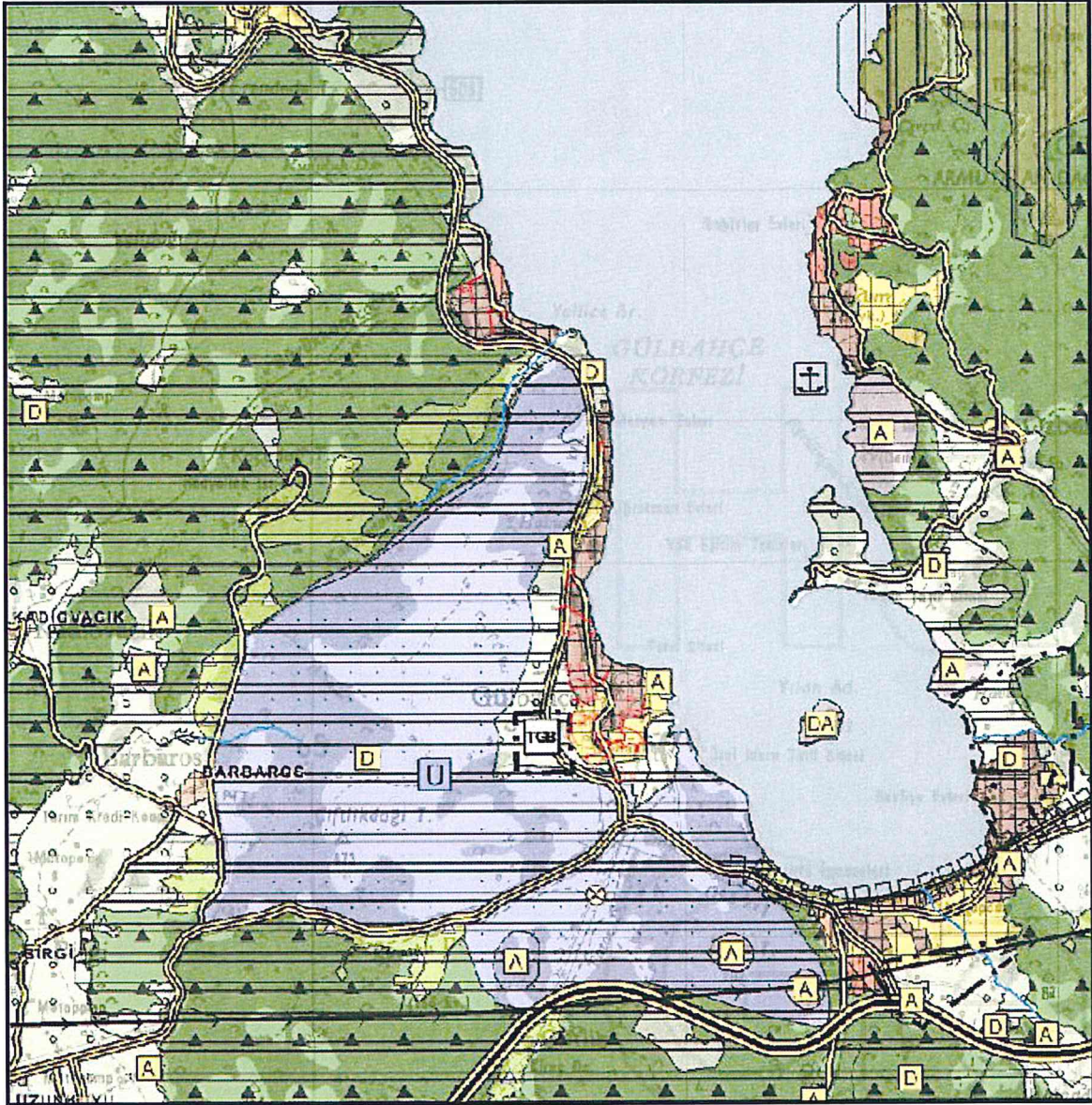
Harita 2: Planlama Alanının Konumu / Hava Fotoğrafı

2. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel Yerleşik Alan" kullanımlarında kalmaktadır.

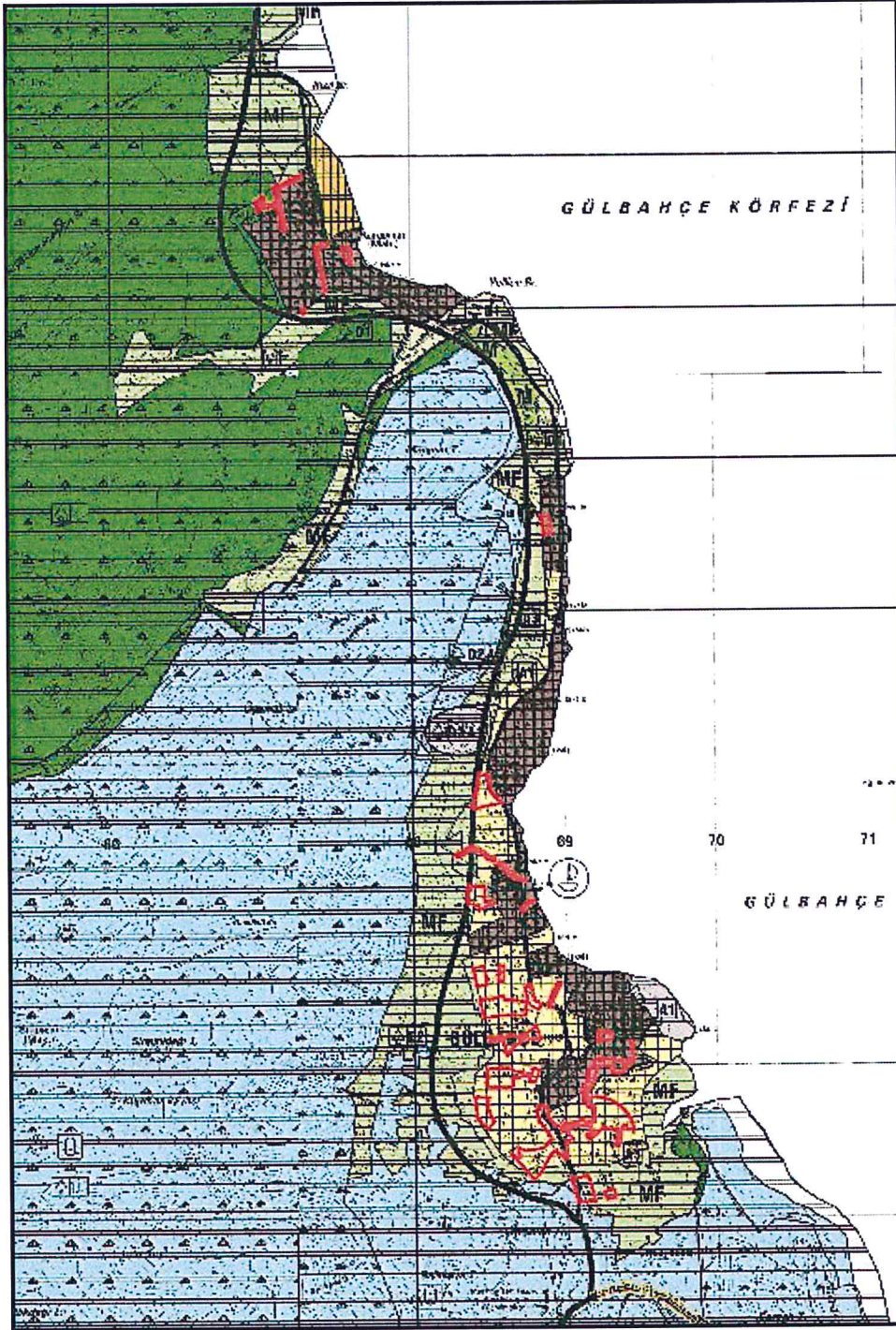
1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 8.1.1.3. maddesinde; kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanlarının yer alabileceği tariflenmiştir.



Harita 3: Planlama Alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliğine konu alanlar; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı ile uygun görülerek onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ağırlıklı olarak "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenen bölgelerde yer almaktadır.

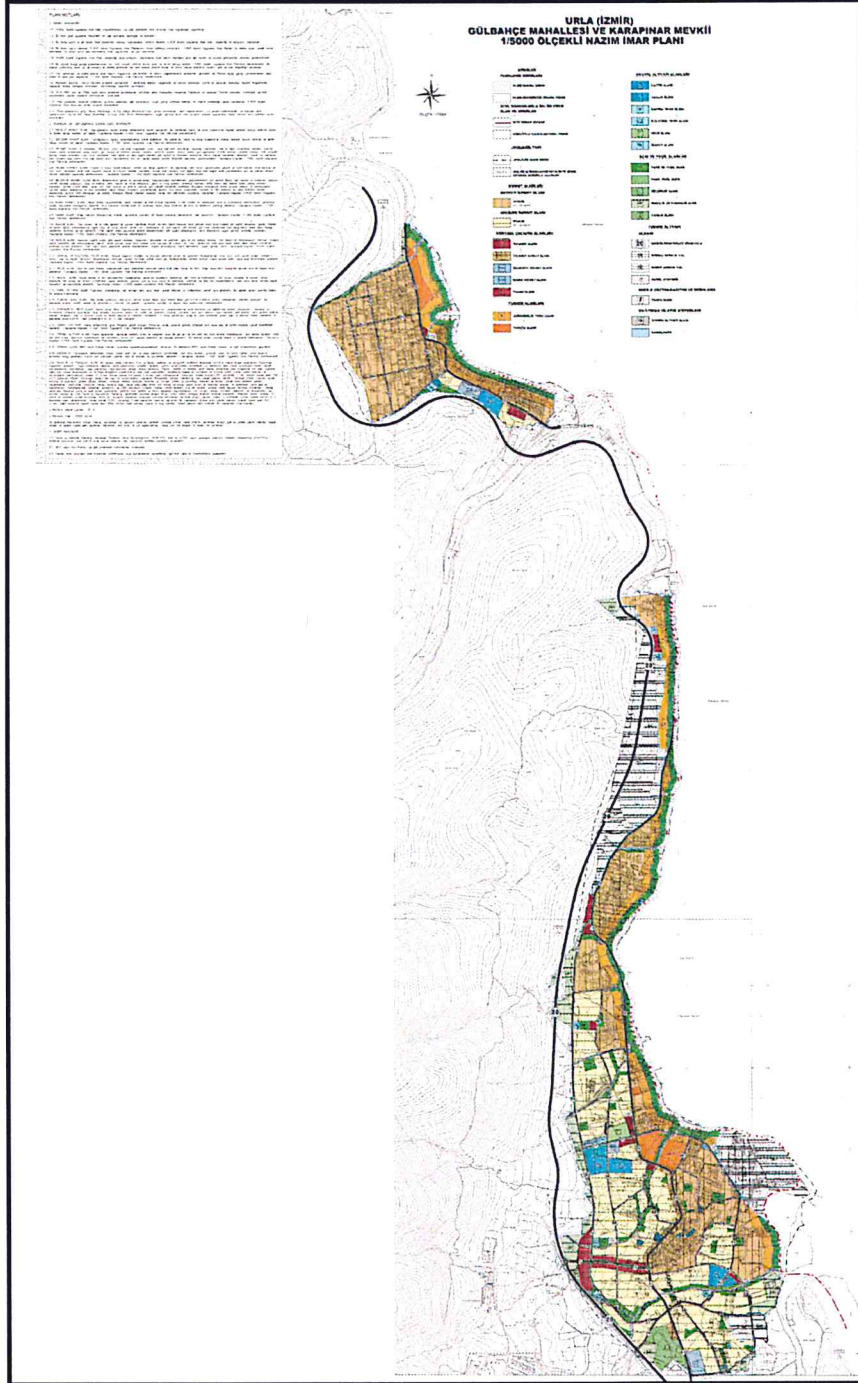


Harita 4: Planlama Alanı İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanları kapsayan bölgede; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında Belediye Başkanlığımızca hazırlanan İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Belediye Meclisimizin 08.02.2016 tarih, 05.154 sayılı Kararı ile uygun görülerek onanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğe konu alanlar ağırlıklı olarak; mevcut ve gelişme konut alanları ile bunlara yönelik ayrılan donatı alanlarında kalmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu bölgede, Urla Belediye Başkanlığınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi hazırlanmış ve 26.08.2019 tarihli ve E.23997 sayılı yazı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilmiş olup, plan meclis gündemindedir.

4. PLAN KARARLARI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir İli, Urla İlçesi, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Belediye Meclisimizin 08.02.2016 tarih, 05.154 sayılı Kararı ile uygun görülerek 07.04.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Urla Belediye Başkanlığınca hazırlanan, Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi Urla Belediye Başkanlığı'nın 17.10.2018 tarihli ve 64798094-115.01.01-E.23847 sayılı yazı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilmiştir.

Gülbahçe Mahallesi ve Karapınar Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi incelendiğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değişiklik gerektirecek hususlar içerdiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu plan önerisi ile mevcut durum ve güncel veriler dikkate alınarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bölgede Urla Belediye Başkanlığınca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında alınan İZSU Genel Müdürlüğü'nün 16.01.2018 tarihli ve 4393 sayılı görüş yazısı ile 02.06.2017 tarihli ve 43760 sayılı görüş yazılarında belirtilen hususlar kapsamında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer almayan dereler ilave edilmiş ve bu dereler kapsamında yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır.

Mevcut uygulamalar kapsamında taşıt yolu güzergahları ve bu güzergahlar çevresindeki bazı kullanım kararlarının yeri ve formu yeniden düzenlenmiştir.

Karapınar Mevkii'nde, 15 metrelik taşıt yolunun batısında, Kıyı Kanunu kapsamında belirlenen Günübürlük Tesis Alanı kararının ilk 100 metrelik alan dışında kalan kısmı "Meskun Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Gülbahçe yerleşiminin kuzeyinde, mevcut planda "Ticaret Alanı" ayrılan alanın kullanım kararı "Ticaret-Konut Alanı" olarak değiştirilmiştir.

Plandaki zaiyat oranlarının dengelenmesi amacıyla, Gülbahçe yerleşiminin doğusunda yoğunlaşan donatı alanlarının, dengeli dağılımını sağlayacak şekilde yer ve büyüklükleri düzenlenmiştir.

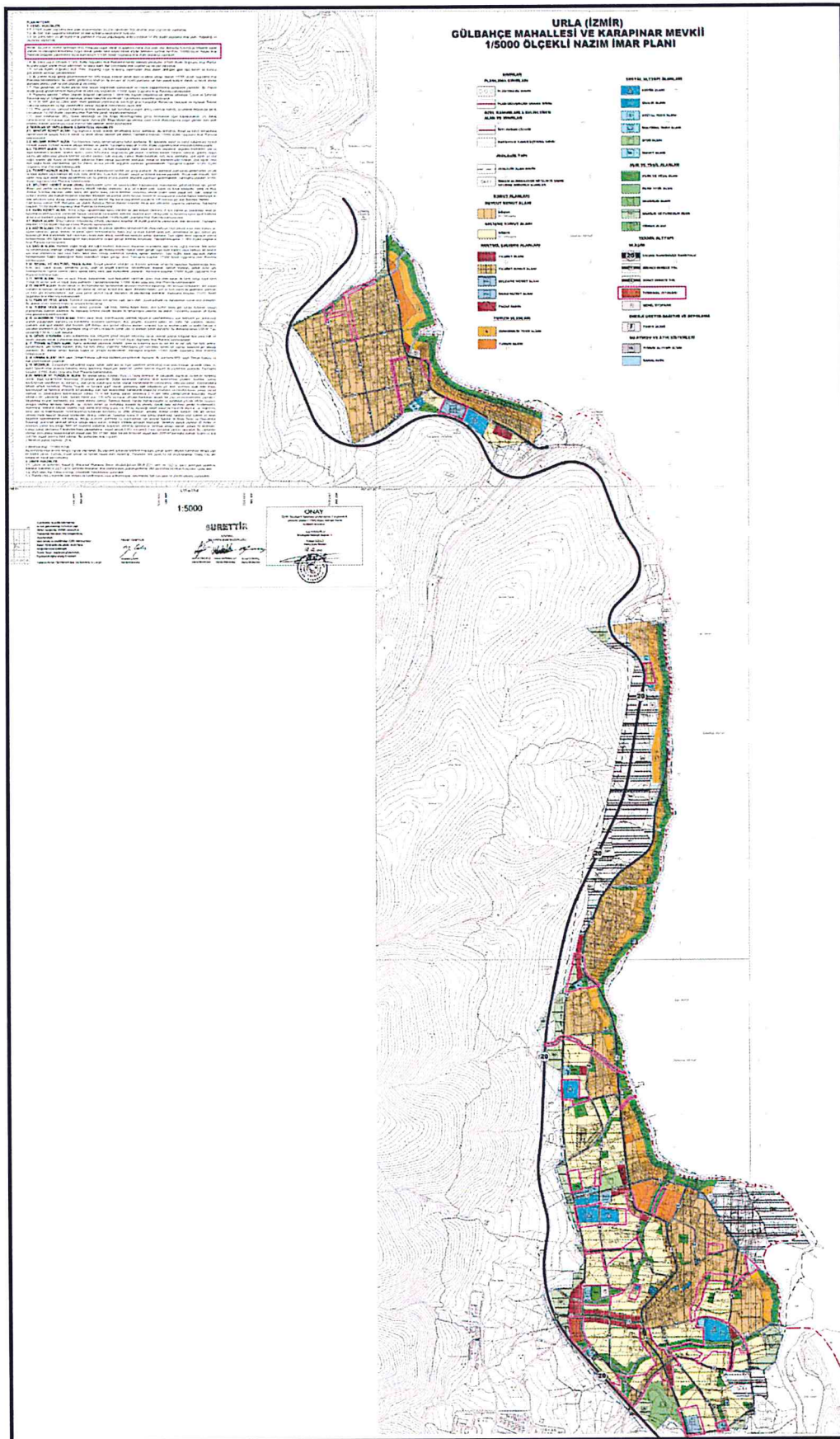
Mevcut durum dikkate alınarak, bazı donatı alanlarının yer seçimi ve fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir.

Ana akslarda yer alan "Ticaret-Konut Alanı" kullanımları, güney, kuzey ve batı aksları boyunca devam edecek şekilde devam ettirilmiştir.

Gülbahçe yerleşiminin batısında yer alan ticaret aksının güneyindeki "Ticaret Alanı"nı "Terminal (Otogar)" olarak düzenlenmiştir.

Gülbahçe'nin güneyinde, mevcutta akaryakıt istasyonu olan ve "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı alan, "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Gülbahçe yerleşiminin güney girişinde, 15 metrelik taşıt yolunun batısında kalan "Belediye Hizmet Alanı"nı Urla Belediyesi'ne ait mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenmiştir.



Harita 6: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.