



Meclis Karar No : 04.888
Meclis Karar Tarihi: 15.08.2025



URLA (İZMİR)
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
1.ETAP AÇIKLAMA RAPORU



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Planlama Alanının Konumu.....	1
1.2. Planlama Alanının Amacı ve Kapsamı.....	1
1.3. Planlamanın Yöntemi	2
2. ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	2
2.1. İdari Yapı	2
2.2. Ulaşım Bağlantıları	3
2.3. İklim Özellikleri.....	4
2.4. Doğal Yapı.....	4
2.5. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi	5
2.6. Demografik Yapı	13
2.7. Sosyo-Ekonomik Yapı.....	18
2.8. Genel Tarihi Olaylar ve Kentin Mekânsal Gelişimi	19
2.9. Genel Çevre Özellikleri ve Çevresel Elemanlar	20
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	21
3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	21
3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	22
3.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları	24
3.3.1. Urla Nazım İmar Planı	24
3.3.2. Urla Uygulama İmar Planı	27
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	29
5. PLANLAMA KARARLARI.....	33
5.1. Revizyon Gerekçeleri	33
5.2. Genel Kararlar.....	34
5.3. Kullanım Kararları.....	35
5.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar.....	36
5.3.2. Konut Alanları.....	37
5.3.3. Kentsel Çalışma Alanları	39
5.3.3.1. Ticaret + Konut Alanı.....	39
5.3.3.2. Ticaret +Turizm+ Konut Alanı.....	40

5.3.3.3. Ticaret Alanı	41
5.3.3.4. Belediye Hizmet Alanı	42
5.3.3.5. Kamu Hizmet Alanı	43
5.3.3.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	44
5.3.3.7. Küçük Sanayi Alanı	45
5.3.3.8. Pazar Alanı	46
5.3.4. Turizm Alanları	48
5.3.4.1 Turizm Alanı	48
5.3.4.2. Günöbirlik Tesis Alanı	48
5.3.5. Sosyal Altyapı Alanları	49
5.3.5.1 Eğitim Alanı	49
5.3.5.2 Sağlık Alanı	50
5.3.5.3 Sosyal Tesis Alanı	51
5.3.5.4 Kültürel Tesis Alanı	51
5.3.5.5 Spor Alanı	52
5.3.5.6 İbadet Alanı	53
5.3.6. Teknik Altyapı Alanları	53
5.3.6.1 Teknik Altyapı Alanı	53
5.3.6.2 Otopark Alanları	53
5.3.6.3 Terminal Alanları	53
5.3.6.4 Su Yüzeyi	53
5.4. Plan Notları	55

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Konumu

Urla İlçesi, İzmir il merkezinin batısında, Urla ilçesinin yanı sıra Karaburun ve Çeşme ilçelerinin de içinde konumlandığı, kendi adını taşıyan Yarımada'nın merkezinde yer almaktadır. Urla İlçesinin kuzey ve güney sınırlarını Ege Denizi oluştururken, batıda Çeşme, kuzeyde Karaburun, doğuda Güzelbahçe ve Seferihisar ilçeleri ile komşudur. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 704 km²'dir. Planlama çalışmasına konu alan Urla İlçe Merkezi, İçmeler Mahallesi ile İzmir-Çeşme otoyolunun kuzeyinde, İzmir-Çeşme karayolunun güneyinde, iki ana ulaşım aksı arasında Zeytinler Mahallesi kuzeydoğusunda konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu (Kaynak: Google Earth)

1.2. Planlama Alanının Amacı ve Kapsamı

Planlama çalışmasına konu alan Urla Merkez-İçmeler olarak tanımlanan alanların yer aldığı 26.12.2001 tarih ve 200 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 29547 PİN' lı 1/5.000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı 1.Etap (Urla Merkez-İçmeler) sınırlarının bulunduğu alan yaklaşık 1896 hektar alanı kapsamakta olup sit sınırları da bilgi amaçlı planda gösterilmektedir.

Urla kentinin sahip olduğu mevcut nazım imar planlarının İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan 1999 ve 2000 yıllarında onaylanan halihazır haritalar üzerine yapılmış olması nedeniyle yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla yenilenen halihazırlar altlık olacak şekilde analizler yapılarak planlama yaklaşımı geliştirilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' na ve hedeflerine uygun olarak kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonalite sağlanması, planlama ortak dilinin oluşturulması ve planlı

gelişmenin sürdürülmesi amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap sınırları, bütünlüklü 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunan, Altıntaş, Camiatik, Hacıisa, İçmeler, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı Yeni, Yenice, Yenikent Mahalleleri'nden oluşmaktadır.

Urla kenti belediye sınırları içinde onaylı nazım imar planları bulunmakta olup, tümüyle planlı olan bu alanların büyüklüğü ve gerekse kentin birbirinden farklılaşan parçalı yapısı nedeniyle Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 4 etap halinde yapılacaktır. Urla Nazım İmar Planı, ana ulaşım akslarından ve doğal sınırlayıcılardan geçen bir bölümlenme ile 4 parçaya ayrılmıştır. Bu ayırım sonucunda Urla Merkez ve İçmeler bölgesi 1.etap, Kalabak ve Zeytinalanı bölümü 2.etap, İskele ve Torasan bölümü üçüncü etap, Çeşmealtı bölümü ise 4.etap olarak belirlenmiştir.

1.3. Planlamanın Yöntemi

Urla Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasına kent merkezinden başlanmıştır. İlk etabın sınırlarını batıda otoyolun Urla bağlantısı oluşturmaktadır. Çalışmanın kuzeydeki sınırını İzmir-Çeşme karayolu oluşturmaktadır. İlk etap planlama sınırı batıda İçmeler Mahallesi'ni içine alarak, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü sınırlarına kadar devam etmektedir. Güney sınırı ise İzmir-Çeşme otoyolu oluşturmaktadır.

Bu kapsamda, nazım imar planı revizyonu çalışmasına konu olan Urla merkez ve İçmeler bölümü, Urla ilçe merkezini oluşturan yapılaşmış kentsel alanlar ile bu alanların çevresindeki sınırlı düzeydeki gelişme alanlarından oluşmaktadır. Urla İlçesinde merkez mahalleler; Altıntaş, Camiatik, Hacıisa, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice ve Yenikent Mahalleleri olup merkez mahallelere ilaveten İçmeler Mahallesi de dahil edilerek Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap sınırı belirlenmiştir..

2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. İdari Yapı

Planlama çalışmasına konu olan Urla İlçesi, idari açıdan İzmir İline bağlı 30 ilçe arasında yer almaktadır. Belediye hizmetleri açısından ilçe sınırları içinde kalan alanların tamamı Urla Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.

Urla İlçesi 1867 yılında İzmir İli'ne bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır İlçedeki mahalleler; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıçay, Demircili, Denizli, Gülbahçe, Güvendik, Hacıisa, İçmeler, İskele, Kadıovacık, Kalabak, Kuşçular, M.Fevzi Çakmak, Naipli, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinalanı, Zeytineli, Zeytinler' dir.

2004 yılı öncesinde Belediye sınırları Nazım İmar Planı sınırları ile çakışan ve Büyükşehir Belediyesi sınırları dışında olan Urla ilçesi, 23.07.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun ile İzmir Büyükşehir Belediyesi

Kıyı aksında yer alan İçmeler Caddesi, Çeşme Urla Asfaltı Caddesi ile Çeşme Yolu Caddesi arasında bağlantı sağlamaktadır. Çeşme Urla İzmir Asfaltı Caddesi ile İzmir Çeşme Otoyolu Bağlantısı Urla kent merkezini çevrelemektedir. İçmeler Mahallesi' nde yer alan Nuri Özbek Caddesi' nden de İzmir Çeşme Otoyoluna bağlantı sağlanmaktadır. Urla'nın ulaşım aksında yıllar içindeki değişimi ile beraber İzmir kenti ile ilişkisi Yarımada'daki diğer ilçelere göre daha kuvvetli olmuş ve kesintisiz bir yerleşim aksı sağlamıştır.

2.3. İklim Özellikleri

Planlama çalışmasına konu olan Urla kentinde, Akdeniz iklimi hüküm sürmekte olup yaz ayları sıcak ve kurak, kış ayları ise ılık ve yağışlı geçmektedir.

Aylık ortalama sıcaklığın 18°C olduğu yerleşmede, en düşük aylık ortalama sıcaklık 8.6°C ile Ocak ayında, en yüksek sıcaklık ise aylık ortalama 27.6°C ile Temmuz ayında olmaktadır. Ortalama yüksek sıcaklık yıllık 22.4°C iken, en yüksek sıcaklık 32.9°C ile Ağustos ayında gerçekleşmektedir. Ortalama düşük sıcaklık ise yıllık 13°C iken, en düşük sıcaklık 5.6°C ile Ocak ayında gerçekleşmektedir.

Urla ve çevresinde uzun yıllar Meteoroloji verilerine göre yıllık ortalama yağış miktarı 700.2 mm olurken, Aralık ayı 167.5 mm ile en fazla, Temmuz ayı 1.0 mm ile en az yağış alan aylar olmaktadır.

Urla ilçe merkezinde aylık ortalama rüzgar kuvveti 3.5 m/sec olup, en kuvvetli esen rüzgar yönü güneydoğu, kuvveti ise 41,2 m/sec'dir.

Meteoroloji verilerine göre yerleşmedeki hâkim rüzgâr yönü kuzeydoğudur.

2.4. Doğal Yapı

İzmir İli Anadolu Yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi' nin doğusunda 38-39 Enlem, 26-27 Boyamlar arasında bulunmaktadır. Deniz seviyesinden 65 metre yükseklikteki İlçede hakim bitki örtüsü; delice, zeytin, koca yemiş, defne, mersin ve makilerdir. Arazi yapısı dağlık ve tepeliktir. Dağlar bozuk baltalık ormanlarla kaplıdır. Urla ilçe merkezi çevresindeki yükseltiler Kocadağ (495 m), Veli Dağı (301 m), Camiboğazı Tepe (377 m), Kıran Dağı (712 m), Koraka Dağı (408 m), Torasan Dağı (443 m), Yağcılar Dağı (581 m), Demircili Tepe (205 m)'dir. Kocadağ, planlama alanının güneydoğusunda, Yağcılar Dağı ise güneybatısında konumlanmaktadır.

Bölgenin makilik alanını kermes meşesi, akçe kesme, menengia, laden, abdestbozan, adaçayı, kekik, kocayemiş, sandal, yabani sakız, keçioıldüren, yabani zeytin, altınçiçeği, keçiboynuzu, sığırkuyruğu, peygamber çiçeği, sumak, pırnal meşesi gibi bitkiler oluşturmaktadır.

Urla çevresinde var olan ve tarımsal amaçlarla kullanılan alanlara bakıldığında zeytinlik alanlar öne çıkmaktadır. Bu alanların yanı sıra bağ alanları da son yıllarda artış göstermektedir. Tarla tarımı yapılan alanlar içinde yöreye özgü enginar vb. sebze üretimi ve tahıl ekimi yapılan alanlara da rastlanır.

2.5. Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Planlama alanı içerisinde yer alan alana ait jeolojik yapıyı ve yerleşime uygunluğu gösteren etüt raporları 2 kısımdan oluşmakta olup, “İzmir İli, Urla İlçe Merkezini Kapsayan 733 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ile çalışması 27.08.2013 yılında onaylanmış, İçmeler Bölgesinin de yer aldığı “Bademler, Balıklıova, Barbaros, Çeşmealtı, Demircili, İçmeler, İskele, Kuşçular, Ovacık, Torasan, Yağcılar, Zeytinalanı Mahalleleri” ne ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” ise 16.03.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından onaylı “İzmir İli, Urla İlçe Merkezini Kapsayan 733 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” nda planlama alanına ilişkin sonuç ve öneriler bölümündeki aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

Sonuç ve Öneriler

1. Çalışmanın amacı; İzmir İli, Urla İlçe merkezini kapsayan yaklaşık 733 ha’lık alanın imar planına esas jeolojik ve jeoteknik verilerinin elde edilmesi, bu veriler ışığında yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesidir.
2. İnceleme alanında, arazi incelemelerinde, derinliği 5.00-15.00 m aralığında değişen 30 adet sondaj, 55 m açılımlı 15 adet yüzey dalgası, 95 m açılımlı 6 adet sismik kırılma ve 10 adet mikrotremor ölçüm çalışmaları yapılmıştır.
3. İnceleme alanının daha önceden onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmaktadır. Hazırlanan bu rapor, inceleme alanının revize imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. İnceleme alanı dahilinde genelde merkezde 1-3 karlı siteler, oteller, okullar, sahil kesimlerde ise çok katlı konutlar bulunmaktadır. İnceleme alanında daha önceden hazırlanmış imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır. Ayrıca, inceleme alanında, 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.
4. İnceleme alanı eğim değeri düşük ancak ondüasyonlu bir yapı göstermektedir. İnceleme alanında alüvyonal birimlerin gözlendiği alanlarda eğim değeri %0-10 iken neojen kireçtaşlarının mostra verdiği küçük ve yayvan tepelerde eğim değeri genellikle %10-30 olup şevlerde ve dere yamaçlarında olmak üzere lokal alanlarda ise eğim değeri %40’a kadar yükselmektedir.
5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Neojen yaşlı kireçtaşları ile Kuaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır.
6. Sondaj kuyusundan alınan numuneler üzerinde, zeminlerin index özelliklerini belirlemeye yönelik 19 adet doğal su içeriği, 19 adet elek analizi, 19 adet Atterberg Limitleri Deneyi ile 19 adet zemin sınıfı; zeminlerin mekanik özelliklerini belirlemeye

yönelik olarak 10 adet üç eksenli basınç deneyi ve 2 adet Nokta Yükleme deneyi yaptırılmıştır.

7. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında kayma modülü (G_{max}) değerleri Alüvyon birimde (Q_{al}) 1654-1674 km/cm^2 aralığında olup zemin “orta sağlam zeminler”, Neojen Kireçtaşı (Nk) kayma modülü değerleri 5967-12301 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Sağlam zeminler/Çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanında yapılan sismik çalışmalarında elastsiste modülü (E_d) değerleri Alüvyon birimlerde (Q_{al}) 2626-3620 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Orta sağlam zeminler”, Neojen kireçtaşı (Nk) elastsiste modülü değerleri 16893-33423 kg/cm^2 aralığında olup zemin “Sağlam zeminler/Çok sağlam zeminler” olarak değerlendirilmiştir.
8. İnceleme alanında gözlenen Neojen kireçtaşı “süreksizlik düzlemleri bulunan ayrılmış çimentolu tortul kayaçlar” olarak alüvyon birim ve ayrışma zonu ise “Katı kil ve siltli kil” olarak tanımlanmıştır. Dolayısıyla inceleme alanındaki birimlerin V_{s30} hız (NEHRP) değerlerine ve jeolojik yapılarına göre zemin grubu ve yerel zemin sınıfı belirlenmiştir. Bu verilere göre Alüvyon birim ve ayrışma zonunun, zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3; killi kireçtaşlarının zemin grubu B, yerel zemin sınıfı Z2’dir.
9. İnceleme alanında alüvyon birimde açılan sondaj kuyularında -3.00/-6.50 m aralığında yer altı suyu gözlenmiştir. İnceleme alanında sürekli akış gösteren dere bulunmamakta olup mevsimsel akış gösteren birçok dere bulunmaktadır.
10. İnceleme alanı Bakanlar Kurulunun 18 Nisan 1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, “*Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)*” hükümlerine uyulmalıdır.
11. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, sismik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve depremsellik özellikleri ve elde edilen veriler ışığında inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak rapora konu alan “Önlemleri Alan” kategorisinde değerlendirilmiştir. Elde edilen veriler ve tehlike faktörleri göz önüne alındığında inceleme alanı 2 alt kategoriye ayrılmıştır:

- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)
- Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-5.1)

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Bu alanlar jeolojisini, Neojen yaşlı killi kireçtaşlarının oluşturduğu ve topografik eğimin genel olarak %10’ dan fazla olduğu alanlardır. Bu alanlarda mevcut durum itibariyle heyelan, yüzey akması gibi stabilite problemi beklenmemektedir. Ancak, bu alanlardaki üstteki ayrılmış/altere malzeme kalınlığı ve alttaki kaya birimlerinin mekanik özelliklerine bağlı olarak oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite problemleri ile karşılaşılacağı düşünülmekte olup bu alanlar yerleşime

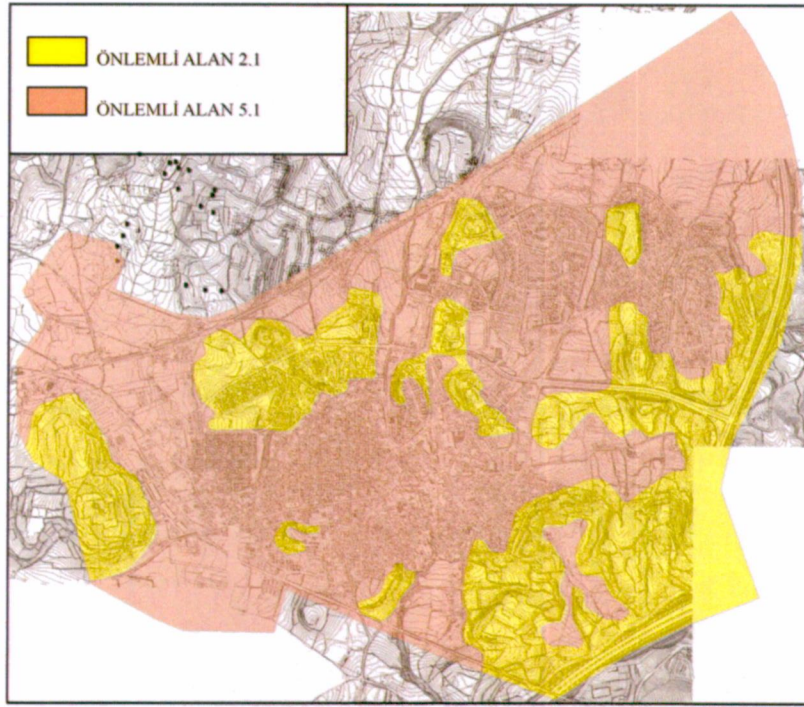
uygunluk haritalarında önlem alınabilecek stabilite sorunlu alanlar olarak ayrırtlanmıştır. Ekli haritalarda da *ÖA-2.1* simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma yapılan ile korunmalı, yüzey ve atık sulan drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapı temelleri üstteki ayrırmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazı etütlerinde irdelenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı vb. önlemler alınmalıdır.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Bu alanlarda doğal drenajı korunmalı; tüm dere yatakları için taşkın riski açısından planlama öncesinde DSI'den görüş alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için zemin etüt çalışmaları yapılarak temel tipi, temel derinliği ve yapı statğine yönelik veriler zemin etüt çalışmalarında detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemlerli Alan 5.1 (ÖA-5.1): İnceleme alanında jeolojisini, alüvyon ve killi kireçtaşlarının tamamen bozuşmuş ve zemin niteliği taşıyan seviyelerinin oluşturduğu ve eğim değerinin <%10 olduğu alanlarda şişme problemi "düşük-orta-yüksek-çok yüksek derecede" beklenmekle beraber oturma ve taşıma gücü problemi beklenmemektedir. Alüvyon birimlerin gözlendiği alanlarda açılan kuyularda 3.0-6.50 m derinliğinde yer altı su seviyesi gözlenmiştir. Dolayısıyla inceleme alanında tanımlanan bu alanlar *Önlemlerli Alan-5.1* olarak değerlendirilmiş olup yerleşime uygunluk haritalarında *ÖA-5.1* simgesiyle gösterilmiştir.

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanda yer altı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme - büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.

- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
 - Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
 - Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
 - Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
 - Ayrıca, inceleme alanında doğal drenaj korunmalı planlama öncesi, bu alan içinde akış gösteren dereler ile ilgili DSİ görüşü mutlaka alınmalıdır.
 - Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için hazırlanacak zemin etüt raporunda, temel derinliği ve temel tipi belirlenmeli, yapı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
12. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılar için “*Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik*” hükümlerine uyulmalıdır.
13. Bu çalışmanın amacı; “*İzmir İli, Urla İlçe Merkezini Kapsayan 733 Ha’lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması*” olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.



Şekil 3. Yerleşime Uygunluk Durumu

İzmir İli Urla İlçesi İçmeler Mahallesi' ni de kapsayan "İzmir İli, Urla İlçesi Bademler, Balıklıova, Barbaros, Çeşmealtı, Demircili, İçmeler, İskele, Kuşçular, Ovacık, Torasan, Yağcılar, Zeytinalanını Mahallelerini Kapsayan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" çalışması 16.03.2017 yılında onaylanmıştır.

İçmeler Bölgesinin yer aldığı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından 16.03.2017 tarihinde onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" nda ise aşağıdaki bilgilere yer verilmiştir.

İçmeler Bölgesi için; İnceleme alanında yapılan mikrotremör çalışmalarında elde edilen T0 değeri 0,20-0,97 sn arasında, Masw çalışmasından elde edilen Zemin Büyütmesi Ak değeri 1,29-2,12 arasında gözlemlenmiştir. Spektral büyütmelere göre tehlike düzeyi A(düşük) olarak gözlemlenmiştir. Mikrobölgeleme ölçütlerine göre tehlike düzeyi dört farklı formasyondan dolayı A(düşük), B(orta), C(yüksek) ve D(çok yüksek) olarak gözlemlenmiştir. Yerel Zemin Sınıflamasına göre dört farklı formasyondan dolayı Z1, Z2, Z3 ve Z4 sınıfı inceleme alanında gözlemlenmiştir. Etkin yer ivme katsayısı (A0) (Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 1999)' na göre İzmir İli 1.derece deprem bölgesi sayılmaktadır.

Kütle Hareketleri (Şev duyarsızlığı); İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak eğimin %10' dan büyük olduğu gözlemlendiği alanlarda yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite problemleri gelişebilir.

Su Baskını; İnceleme alanında su baskını tehlikesi yaratacak dere ve mevsimsel akış gösteren kuru dereler vardır. Planlama öncesi İZSU ve DSİ’ den görüş alınarak planlamanın İZSU ve DSİ görüşü doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Diğer Doğal Afet Tehlikeleri (Çökme-Tasman,-Karstlaşma-Tsunami-Tıbbi Jeoloji vb.) ve Mühendislik Problemlerinin Değerlendirilmesi; İnceleme alanında çökme, tasman, karstlaşma vb. mühendislik problemleri beklenmemektedir.

İçmeler Mahallesi’ nin Yerleşime Uygunluk Açısından değerlendirilmesi sonucu; yerleşime uygunluk %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 aralığındadır.

Orta Triyas-Kretase (t2k); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-1, Sk-3 ve Sk-32 sondajlarında ve Zeytinalanı Mahallesi’ nde açılan Sk-7 ve Sk-8 Orta Triyas-Kretase kireçtaşları gözlenmiştir.

Alt-Orta Miyosen (Üst Seri); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-7, Sk-8, Sk-10, Sk-11, Sk-12, Sk-13, Sk-14, Sk-15, Sk-16, Sk-17, Sk-18, Sk-19, Sk-20, Sk-21, Sk-22, Sk-23, Sk-24, Sk-25, Sk-26, Sk-27, Sk-28, Sk-29, Sk-30, Sk-31, Sk-32, Sk-33, Sk-34, Sk-35, Sk-36, Sk-37, Sk-38, Sk-39, Sk-40 sondajlarında Urla kireçtaşı gözlenmiştir.

Kuvaterner (Q); İçmeler Mahallesi’ nde açılan Sk-2, Sk-4, Sk-5, Sk-6, Sk-9 ve Sk-41 sondajlarında Kuvaterner Alüvyon gözlenmiştir.

İçmeler Mahallesi’ nde; Kuvaterner Alüvyon içindeki killi birimler Likit Limit ve Plastisite İndisine göre genel olarak “düşük-orta-yüksek” şişme derecesine sahiptir.

Bu alanda faylara yönelik hendek çalışmaları yapılmış ve Yağcılar fayı üzerinde geçmişte meydana gelen depremler de göz önüne alındığında; Yağcılar fayına eşlik eden sentetik bileşenler üzerinde, yüzey faylanmasının gelişmeyeceği düşünülerek , İçmeler Mahallesi içinden geçen Yağcılar fayı boyunca, **yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.**

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında;

İçmeler Mahallesi’ nde alüvyon, Orta triya-Kretase ve Urla kireçtaşının yer aldığı düzlükler **Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar, eğimin %10’ dan fazla olduğu alanlar **Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak ve sondaj ve jeofizik çalışmalar için girilemeyen alanlarda yerbilimsel veri eksikliği sebebiyle jeoteknik değerlendirme yapılamamıştır. Bu alanlar Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE) olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında İçmeler Mahallesi’ nde eğimin %10’ dan fazla olduğu alanlar, **Önemli Alan 2.1(Ö.A-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. **Önemli Alan (Ö.A-2.1)** simgesi ile belirtilmiştir.

- Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.
- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında şişme oturma problemleri ile rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle şişme, oturma, taşıma gücü sorunları bulunmasından Önemli Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

- İnceleme alanında yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, şişme, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

Sonuç ve Öneriler kısmında;

1. T.C. İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 23.01.2017 tarih 18898925-952.01.04.04/11821 sayılı yazısında İçmeler Mahallesi' nde inceleme alanıyla ilgili olarak yapılan incelemede 7269 sayılı yasaya göre "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı belirtilmiştir.
2. İçmeler Mahallesi' nde eğim, %0-10, %10-20, %20-30, %30-40 aralığındadır.
3. İnceleme alanında Orta Triyas-Kretase, İçmeler Mahallesi' nin batısında, Zeytinaları Mahallesi' nin güneydoğusunda küçük bir alanda yayılım sunmaktadır. İçmeler Mahallesi' nde açılan Sk-1, Sk-3 ve Sk-32 sondajlarında Orta Triyas-Kretase kireçtaşları gözlenmiştir.
4. Sondaj logları ve laboratuvar deney bulguları ve sismik dalga hızı vs. dikkate alındığında inceleme alanının, alüvyon için; zemin grubu C, yerel zemin sınıfı Z3-Z4, Ayrılmamış Volkanitler, Urla Kireçtaşı için zemin grubu B, yerel zemin sınıfı ise Z2, Ayrılmamış Volkanitler Ayrışma Zonu ve Urla Kireçtaşı Rezidüeli için; zemin grubu C, yerel zemin sınıfı ise Z2 olarak belirlenmiştir.
5. İçmeler Bölgesi' nde 17 adet sismik kırılma ve masw çalışması yapılmıştır. Yapılan değerlendirmeler sonucu iki farklı elastik ortam görülmüştür. Birinci tabakanın ortam kalınlığı 2-10 m arasında değişmektedir. Birinci tabakada Vp hızı 411-1088 m/sn arasında, Vs hızı ise 169-734 m/sn arasında gözlemlenmiştir. İkinci tabakada Vp hızı 1195-2446 m/sn arasında, Vs hızı ise 351-698 m/sn olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanında Zemin Hakim Titreşim Periyodu (T_0) 0.29-0.60 sn arasında, Midorikawa ya göre hesaplanan Zemin Büyütme değerleri ise 1.33-2.13 arasında gözlemlenmiştir.
6. İçmeler Bölgesi' nde yapılan MT-55, MT-56, MT-57, MT-58, MT-59, MT-60, MT-61, MT-62, MT-63, MT-64, MT-65 nolu çalışmalarda T_0 değeri 0,20-0,97 arasında, H/V oranı ise 0.93-2.25 arasında gözlemlenmiştir. MT-59, MT-64 ve MT-65 noktaları inceleme alanı içerisinde kireçtaşı formasyonunu, diğer noktasal ölçüler ise kuvarterner alüvyon formasyonunu tanımlamaktadır.
7. İçmeler Mahallesi' nde; Alüvyonda 0,30-4,00 aralığında, Urla Kireçtaşında 2,00-7,00 aralığında yeraltısuyuna rastlanmıştır.
8. İnceleme alanında yapılacak her türlü yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

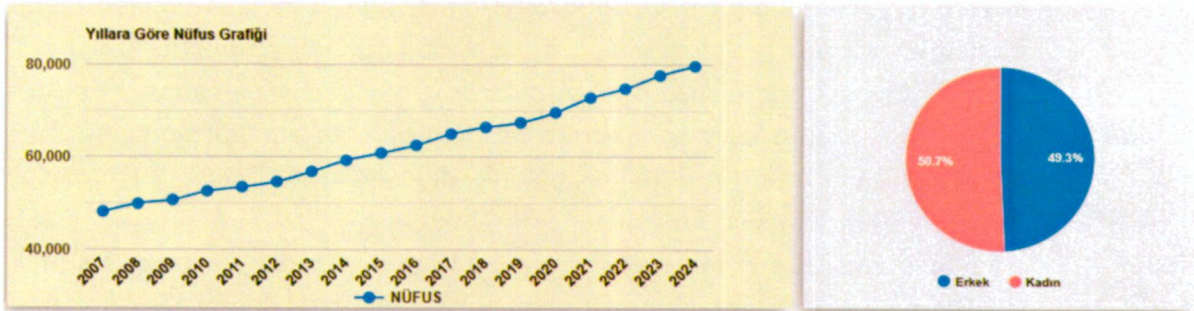
9. İçmeler Mahallesi içerisinde geçen Yağcılar fayı boyunca, **yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamıştır.**
10. Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar, Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda **“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.**

İçmeler Bölgesi’ nin de yer aldığı çalışma; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İller Bankası Anonim Şirketi Mekansal Planlama Daire Başkanlığı tarafından hazırlanan 16.03.2017 tarihinde onaylı “İzmir İli, Urla Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması” olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

2.6. Demografik Yapı

Nüfusun Gelişimi: Urla Belediyesi sınırları içinde kalan alanda 2024 yılı toplam nüfusu 79.610 kişidir. Bu nüfusun yaklaşık % 49,3'lük bölümünü oluşturan erkek nüfusu, %50,7'lik bölümünü oluşturan kadın nüfusedir.

İZMİR URLA NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Şekil 4. Urla İlçesi Nüfusu Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılım Grafikleri

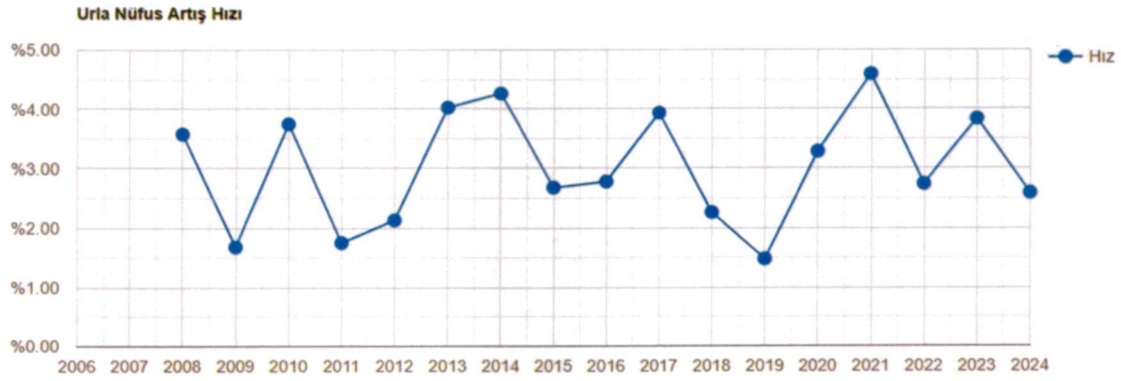
Nüfusun yıllar içindeki değişimine bakıldığında, 2007 yılından bu yana ilçe nüfusunun düzenli biçimde artışta olduğu görülmektedir. Planlama alanını oluşturan mahallelerde yaşayan nüfusun da 2007 yılından bu yana düzenli artış eğiliminde olduğu görülse de, bu bölgede artış oranının Urla ilçe genelinde var olan artış oranından daha düşük olduğu görülmektedir. 2007 yılında Urla ilçesi içinde yaşayan nüfusun yaklaşık % 41'i planlama alanını oluşturan mahallelerde yaşamaktayken, 2024 yılına gelindiğinde bu oranının yaklaşık % 33'e gerilediği görülmektedir. Bu nüfusun bir bölümünün de planlama alanını oluşturan mahallelerin plan revizyonuna konu olan alan sınırları dışında kalan, parsel ölçeğinde yapılaşmalardan oluşan site benzeri yerleşmelerde yaşadığı dikkate alındığında, merkezin toplam içindeki oranının daha da düşük oranlara gerilediği görülmektedir.

Diğer yandan, Urla ilçe nüfusunun İzmir il nüfusu içindeki payı da geçen yıllarda düzenli olarak artmaktadır. Bu durum, Urla'nın İzmir geneline göre daha yüksek oranda göç aldığını göstermektedir. İzmir'den ya da başka kentlerden Urla'ya yönelen nüfustan kaynaklı artışın büyük bölümünün Urla Merkez dışında kalan alanlarda yerleştiği görülmektedir. Bu durumun ortaya çıkmasında, diğer bölgelerde oluşan site türü yapılaşma alanlarının çokluğunun etkili olmasının yanı sıra Urla Merkez bölümünde yapılaşmaya uygun gelişme alanlarının oldukça sınırlı düzeyde olması da etkili olmaktadır. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nden elde edilen nüfus verileri aşağıdaki tabloda düzenlenmiştir. Bu verilere dayanılarak 2007-2024 tarihleri arasında Urla İlçe nüfusunun İzmir İli içerisindeki oranının giderek arttığı gözlemlenmektedir.

Tablo.1 İzmir İli ve Urla İlçesi Nüfus Gelişimi

YILI	İZMİR İL NÜFUSU	URLA İLÇE NÜFUSU	İL İÇİNDE ORANI (%)
2007	3739353	48058	1.29
2008	3795978	49774	1.31
2009	3868308	50609	1.31
2010	3948848	52500	1.33
2011	3965232	53417	1.35
2012	4005459	54556	1.36
2013	4061074	56751	1.4
2014	4113072	59166	1.44
2015	4168415	60750	1.46
2016	4223545	62439	1.48
2017	4279677	64895	1.52
2018	4320519	66360	1.54
2019	4367251	67339	1.54
2020	4394694	69550	1.58
2017	4279677	64895	1.52
2018	4320519	66360	1.54
2019	4367251	67339	1.54
2020	4394694	69550	1.58
2021	4425789	72741	1.64
2022	4462056	74736	1.68
2023	4479525	77599	1.73
2024	4493242	79610	1.77

Kaynak: TÜİK ADNKS



Şekil 5. Urla İlçesi Nüfus Artış Hızı Gelişimi (Kaynak: TÜİK ADNKS)

Nüfusun Demografik Nitelikleri: Urla ilçesinde nüfusun cinsiyetlere göre dağılımına bakıldığında dengeli bir dağılım görülmektedir. Toplam nüfusun yaklaşık %49.3'ünü erkekler oluştururken %50.7'sini kadınlar oluşturmaktadır. Urla ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğü 2,62 olup, bu değer 2,77 olan İzmir il geneli ortalamasından ve 3,14 olan Türkiye ortalamasından daha düşüktür.

Urla merkez ilçede çevreyolunun ve üniversitenin yapılmasıyla kır-kent ilişkisi farklılaşan ve bugüne kadar bir sayfiye yeri olarak kabul edilen Urla'nın merkez ve kıyı alanlarındaki demografik değişimi tablodaki gibidir. Önceleri yazlık bir yer olarak kabul gören ve çoğunlukla ikincil konutların inşa edildiği Urla'nın zamanla rekreasyon ve eğitim gibi yeni işlevlerin eklenmesiyle, kent ve kır ilişkisinde değişimler meydana gelmiştir. Önceki yıllarda gördüğümüz sadece yaz dönemi gerçekleşen göçten farklı olarak metropol kent merkezinde belli bir sermaye birikimi sağlanması planlama alanına daha yüksek kalitede bir yaşam standardı getirmiştir. İzmir-Çesme Karayolu merkezin lokal ölçekte seçilebilirliğini arttırmıştır.

Tablo.2 Urla Nazım Plan Revizyon Alanı 2020 yılı Nüfusu

Mahalle	2020 yılı Nüfusu (TÜİK)
Altıntaş Mahallesi	3412
Camiatik Mahallesi	893
Hacısa Mahallesi	1583
Naipli Mahallesi	312
Rüstem Mahallesi	1224
Sıra Mahallesi	2998
Yaka Mahallesi	4748
Yelaltı Mahallesi	1656

Yenice Mahallesi	2566
Yenikent Mahallesi	3225
Yeni Mahalle	675
İçmeler	3033
2020	26325

Tablo.3 Urla Nazım Plan Revizyon Alanı Nüfusu

Mahalle	2024 yılı Nüfusu (TÜİK)
Altıntaş Mahallesi	3445
Camiatik Mahallesi	816
Hacısa Mahallesi	1648
Naipli Mahallesi	357
Rüstem Mahallesi	1371
Sıra Mahallesi	3200
Yaka Mahallesi	4946
Yelaltı Mahallesi	3287
Yenice Mahallesi	1306
Yenikent Mahallesi	3121
Yeni Mahalle	620
İçmeler	3436
2024	27553

Projeksiyon Nüfusu: Planlama alanını da içine alan üst ölçekli planlama çalışmalarından olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak onaylanmış 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Urla İlçesi geneline yönelik, **2025 yılı hedefli olarak belirlenmiş olan nüfus projeksiyonu 112.000 kişidir.**

2020 yılı için TÜİK verilerine göre Urla Merkez mahalleleri(Altıntaş, Camiatik, Hacısa, Naipli, Rüstem, Sıra, Yaka, Yelaltı, Yenice, Yenikent, Yeni, İçmeler) nüfusu **26.325 kişi** olarak belirtilmiştir. 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı plan açıklama raporunda belirtilen 2020 yılı için öngörülen kent nüfusu 76.000 kişi olacağı tahmin edilmektedir. Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 4 etapta oluşmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna konu alan, İçmeler ve Merkez mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Urla(1.etap) Nazım İmar planı sınırları içerisinde yer almaktadır.

Gelişme Konut Alanları	Minimum Parsel Büyüklükleri	Parsel Sayısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Gelen Nüfus		
E:0.15 - Yençok 2 KAT	1000 m ²	6	12	31		
A-2 - E:0.30	500 m ²	71	143	371		
A-2 - TAKS:0.25/KAKS:0.50	290 m ²	423	846	2199	NİP Projeksiyonuna Göre Fark	2024 Yılı Merkez Nüfusuna göre Projeksiyon Nüfusu Farkı
TOPLAM		500	1001	2602	772	1597

Urla Merkez Nazım İmar Planı nüfus projeksiyonu TÜİK verilerine göre 2020 yılında **25.122** kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanı sınırları içerisinde toplam gelen nüfus ve 2024 TÜİK nüfusu toplamı **26,719 kişi** olarak planlanmaktadır. Buna göre 2024 yılı merkez nüfusuna göre projeksiyon nüfusu farkı 1597 kişi olarak belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonuna konu alan, İçmeler ve Merkez mahallelerini kapsayan 1/5000 ölçekli Urla(1.etap) Nazım İmar Planı Revizyonu' nda, 2030 yılı hedef yıl olarak belirlenmiş olup öneri konut alanları Yenikent ve Yenice Mahalleleri' nde geliştirilmiştir.

2.7. Sosyo-Ekonomik Yapı

Urla kentinde merkezi oluşturan mahalleler ile sahil kesimlerinde yer alan mahallelerin sosyal yapısı farklılık göstermektedir. İkinci konut kullanımının yoğunlaştığı çevre/kıyı mahallelerde İzmir ve çevresinde oturan orta üst ve üst gelir gruplarından ailelerin yazlık ve hafta sonu kullanımları söz konusu iken, merkezi oluşturan mahallelerde ise daha karma bir nüfus yapısının varlığından söz etmek olasıdır. Urla belediye sınırları içinde geçmiş yıllarda daha çok sahil kesimlerine yönelen yazlık nüfus ve ikinci konut yapılaşması, son yıllarda çeşitlenme göstermiş, bu bölgelerde artan yoğunlaşmanın da etkisi ile tarım alanlarında, zeytinlik alanlarda ve orman alanlarının yakın çevresinde, daha seyrek bir dağılımla, düşük yoğunluklu ikinci konut yapılaşmaları başlamıştır.

İzmir Urla arasında karayolu ulaşımında süreyi kısaltan otoyolun da etkisi ile Urla İzmir kentinde yaşayan üst gelir grubunun banliyö alternatifi haline gelmiştir. Bu tercih Urla'da ikinci konut olarak başlamış konut yapılaşmalarının bir bölümünü sürekli kullanılan konutlar haline getirirken, olumlu olarak nitelenebilecek bu değişim, doğal çevrede daha hızlı

bir yapılaşmayı da beraberinde getirdiği için bir olumsuzluğa da dönüşmüştür. Son yıllardaki benzer çiftlik yapılaşmaları nedeniyle, sahil kesimlerde geçmişte yapılmış yazlık konutlar orta - üst gelir grubunun kullanım alanları olarak kalırken, üst gelir grubu, denizden içerde, düşük yoğunluklu bir yapılaşmayı tercih eder hale gelmiştir. Bu yapılaşma türü ve kullanıcı tercihleri sonrasında Urla genelinde üç farklı sosyal yapı ve bunun yansıması fiziksel çevre oluşmaya başlamıştır.

Urla ilçe genelinde tarımsal üretimin bir ağırlığı söz konusu ise de, İzmir'e yakın bir alt-merkez ve ilçe merkezi olması nedeniyle çalışanların iş kollarına dağılımında çeşitlilik gözlenmektedir. Diğer yandan, ekonomik eylemlerin mevsimlere göre değişimi tarım ve turizm (hizmet) sektörlerinde mevsimlik çalışanlar kesimini doğurmaktadır. İzmir ile ulaşım gereksinimindeki artışa paralel olarak ulaşım sektöründe çalışan sayısı da artmaktadır. Urla içinde çalışan nüfusun sektörel dağılımı açısından en alt sıralarda turizm ve küçük sanatlar yer almaktadır.

2.8. Genel Tarihi Olaylar ve Kentin Mekânsal Gelişimi

Tarih bakımından çok zengin olan Urla'da İskele ve Liman Tepe civarında yapılan kazılarda büyük sur duvarları ortaya çıkarılmıştır. Surların kuvvetli oluşumu buranın merkez durumunda ve çağdaş bir kültür şehri olduğunu ortaya koymaktadır. Yunanistan'dan gelen Aka ve Dor göçmenleri ile Urla'nın halkı, dünyanın hayran kaldığı iyon şehirlerinden biri olan Klazomenai'yi kurmuşlardır. Ayrıca bulunan kalıntılar burada Hititlerin de yaşadığını göstermektedir. Oniki İon kenti arasında anılan Klazomenai kentinin kalıntıları denize komşu tarlalarda ve kıyıya yakın Karantina Adası üzerinde bulunmaktadır.



Şekil 6. Klazomenai kenti ve kuruluşu (Miliotis, 2002).

Liman Tepe yerleşkesindeki Klazomenai antik kenti, antik dönemden bu yana Urla'nın bir liman kenti olarak kullanılmış olduğuna işaret ederken, ilçenin tarih turizmine yönelik önemli bir değerdir. Klazomenai'nin hemen karşısında 5000 yıllık tarihi boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış Cumhuriyet döneminde ağaçlandırması gerçekleştirilen Karantina Adası bulunmaktadır. Ada, başta Urla olmak üzere genel olarak batı kesimindeki diğer sayfiye yerleşimlerine hizmet veren bir sağlık merkezi konumunda olmuştur.

Klazomenai Antik Kenti' nin yanı başında yer alan Klazomen (Urla) Tahaffuzhanesi 1865 yılında Fransızlar tarafından yaptırılmıştır.

Bölge tarih boyunca Pers, Yunan, Roma ve Bizans dönemlerinde merkez şehir olma özelliğini korumuştur. Urla, etrafındaki yeşillikler ve sahip olduğu güzelliklerinden dolayı Bizans imparatorları tarafından ele geçirilmiştir. Daha sonra Haçlı Seferlerinde Haçlıların eline geçmişse de 1403 yılında alınarak Aydınoğulları' na verilmiştir. 16.yy' da Urla, Türklerin yerleşim merkezi olmuş daha sonra Osmanlılar hüküm sürmüştür. 1919-1922 yılları arasında Yunanlılar tarafından işgal edilen ilçe 12 Eylül 1922' de düşman işgalinden kurtarılmıştır.

Cumhuriyet'in kuruluşundan sonra İzmir'e bağlı bir ilçe merkezi olan Urla'da belediyenin ilk kuruluşu 1866 yılına tarihlenmektedir. 1879 tarihli Aydın Vilayet Salnamesi'nden Urla Belediyesi'nin faaliyette olduğu anlaşılmaktadır.

Kent makroformunu oluşturan tarihi olaylar maddelenecek olursa;

- Antik dönemde halk kıyıda yaşamıştır.
- Türk döneminde kıyılardan gelen saldırılar sonucu halk ana karaya taşınmıştır.
- Türklerin bölgeye yerleşmesiyle Urla merkezdeki yerleşim gelişmiştir

2.9. Genel Çevre Özellikleri ve Çevresel Elemanlar

Urla Belediyesi sınırları içinde farklı derecelerde belirlemesi yapılmış çok sayıda Arkeolojik Sit Alanı bulunmaktadır. Arkeolojik Sit Alanlarının dışında Urla merkez bölgesinde yer alan çok sayıda tescilli Anıtsal Kültür Varlığı ve Sivil Mimarlık Örneği bulunmaktadır. Urla'nın eski kent dokusunu içinde, özellikle merkezde var olan çok sayıda tescilli sivil mimarlık örneğinin yoğunlaştığı bölge Kentsel Sit Alanı olarak belirlenmiş durumdadır. Klazomenai kentinin kazıları sırasında bulunan çok sayıda Arkeolojik buluntu ve kent içinde yer alan Anıtsal Kültür Varlıkları Urla kentinde tarihsel çevrenin en önemli öğeleridir.

Urla'nın İskele bölgesindeki Klazomenai'nin bulunduğu Arkeolojik Sit Alanı sınırlarına ilişkin değişik tarihlerde yeni kararlar alınmıştır. İskele bölgesindeki 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının belirlenmesine ilişkin 05.07.1996 tarihli karar sonrasında 23.03.2000 tarihinde alınan 8415 sayılı Koruma Kurulu Kararı ile 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları genişletilmiştir. Bu alanlara ilişkin Koruma Amaçlı İmar Planları yapılmıştır.

Kentin İçmeler ve Torasan bölgelerinde yer alan Arkeolojik Sit Alanlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin kararlar da 06.10.1995 ve 17.10.1996 tarihlerinde alınmıştır. Bu bölgelerde Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları henüz tamamlanmamıştır. Urla kent merkezinin bulunduğu bölgede yer alan Kentsel Sit Alanı sınırları da 08.04.1993 tarihinde alınan Kurul Kararı ile belirlenmiştir. Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmış, Koruma Kurulu'nca uygun görülerek onaylanmış ve uygulaması sürmektedir.

Urla belediye sınırları içinde sınırları belirlenmiş, arkeolojik ve kentsel sit alanlarının dışında, kentin ve otoyolun güneyindeki alanlar doğal sit alanları olarak koruma altına alınmıştır. Kurulun 06.10.1995 tarihinde aldığı kararla bir bölümü 1. Derece ve bir bölümü de 3. Derece sit alanı olarak belirlenmiş olan bölgeye ilişkin zaman içinde oluşan yargı kararları sonrasında, 01.02.2001 tarihinde alınan Koruma Kurulu kararıyla otoyol güneyinde kalan alanlarda 1. Derece doğal sit alanı olan alanlar, 3. Derece doğal sit alanına dönüştürülmüştür.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı (No:113)" ile sit statüsünün yeniden değerlendirilmesi kapsamında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" çerçevesinde, kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları olarak tescil edilen doğal sit alanları için koruma ve kullanma koşulları belirlenmiş olup, 16.10.2019 tarihli ve 109 sayılı "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanım Koşulları İlke Kararı" yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlüğe giren yeni yönetmelikle doğal sitler 3 kategoride belirlenecektir. Bunlar:

- Kesin Korunacak Hassas Alanlar
- Nitelikli Doğal Koruma Alanları
- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları olarak belirlenmiştir.

Urla belediye sınırları içinde yer alan adalar, sahil bölgeleri, ormanlık alanlar ve zeytinlik alanlar kentin önemli doğal verileri durumundadır. Urla merkez ile İskele bölgesini birbirine bağlayan ağaçlı yol başta olmak üzere, kent estetiğini oluşturan her biri birer değer olan çok sayıda veriye sahiptir.

Planlama çalışmasına konu olan Urla merkez bölgesinin çevresindeki alanlar ile otoyolun güneyinde kalan Kuşçular Mahallesi çevresindeki alanlarda son yıllarda artan tarımsal faaliyetler özellikle zeytincilik ve bağcılık konularında yoğunlaşmış olup, her iki tarımsal gelişme de turizm etkinliklerini arttıran unsurlara dönüşmüştür. Urla ilçesinin sahil kesimleri, İzmir merkez kente yakın konumu ve kolay erişilebilir olması nedeniyle özellikle hafta sonlarında yoğunlaşan günlük turizm hareketlerinden etkilenmektedir.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

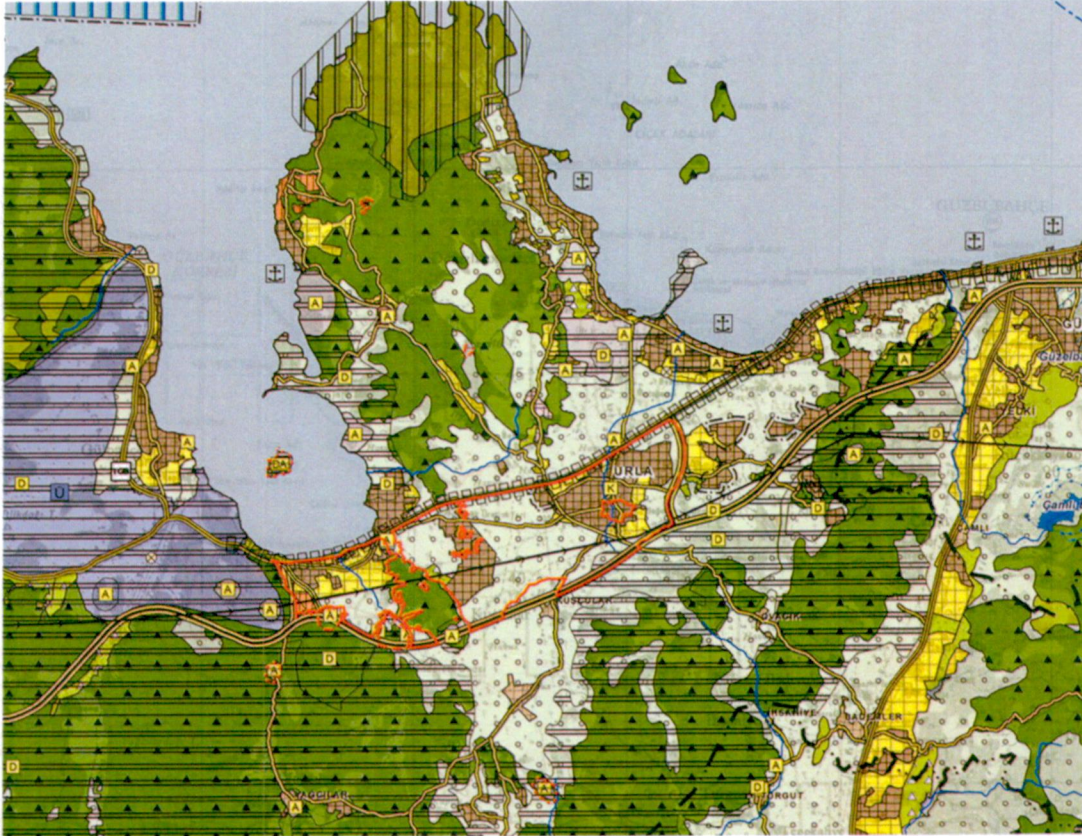
3.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama çalışmasına konu olan Urla kenti ve çevresindeki alanları etkileyen üst ölçekli planlama çalışmalarından ilki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bölgesel ölçekte hazırlanan 1/100.000 ölçekli "İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"dır.

Söz konusu plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilk olarak 23 Haziran 2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmış ve askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30 Aralık 2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden

düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (J-17, J-18, K-17, K-18, K-20, L-16, L-17, L-18, L-19, L-20 paftaları ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16 Kasım 2015 tarihinde onaylanmıştır.

Şekil 12: İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı



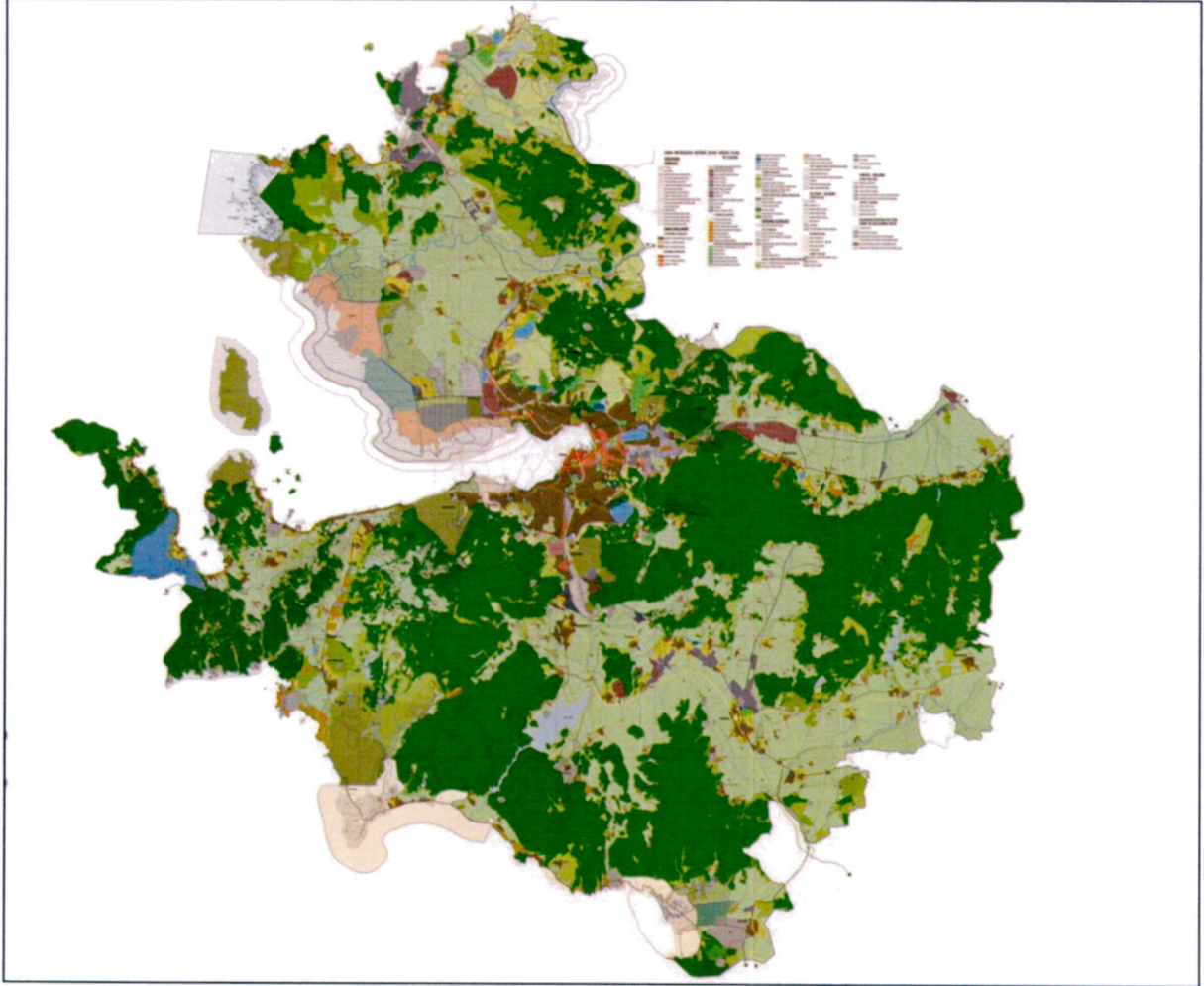
Şekil 7. Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu

Planlama alanını oluşturan Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, *kentsel yerleşik alan* ve *kentsel gelişme alanı*, *tarım alanı*, *orman alanı*, *turizm tesis alanı*, *tercihli kullanım alanı* kullanımları tanımlanmıştır. Planlama alanının çevresindeki alanlar söz konusu çevre düzeni planında tarım arazisi olarak tanımlanırken; planlama alanının kuzeyi ve güneybatı kesimlerinde orman alanı kararları mevcuttur. Ayrıca çevre düzeni planı ile planlama alanının kuzeyinde, mevcut karayolu bağlantılarının yanı sıra kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda planlanan, İzmir merkez kent ile İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü arasında raylı toplu taşımayı amaçlayan raylı sistem kararı bulunmaktadır.

3.2. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Urla kentini kapsayan bir diğer üst ölçekli plan ise İzmir Büyükşehir Belediyesince Büyükşehir Belediyesi kanunu ve 644 sayılı KHK da tanımlanan yetki kullanılarak hazırlanmış olan "1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı"dır. Söz

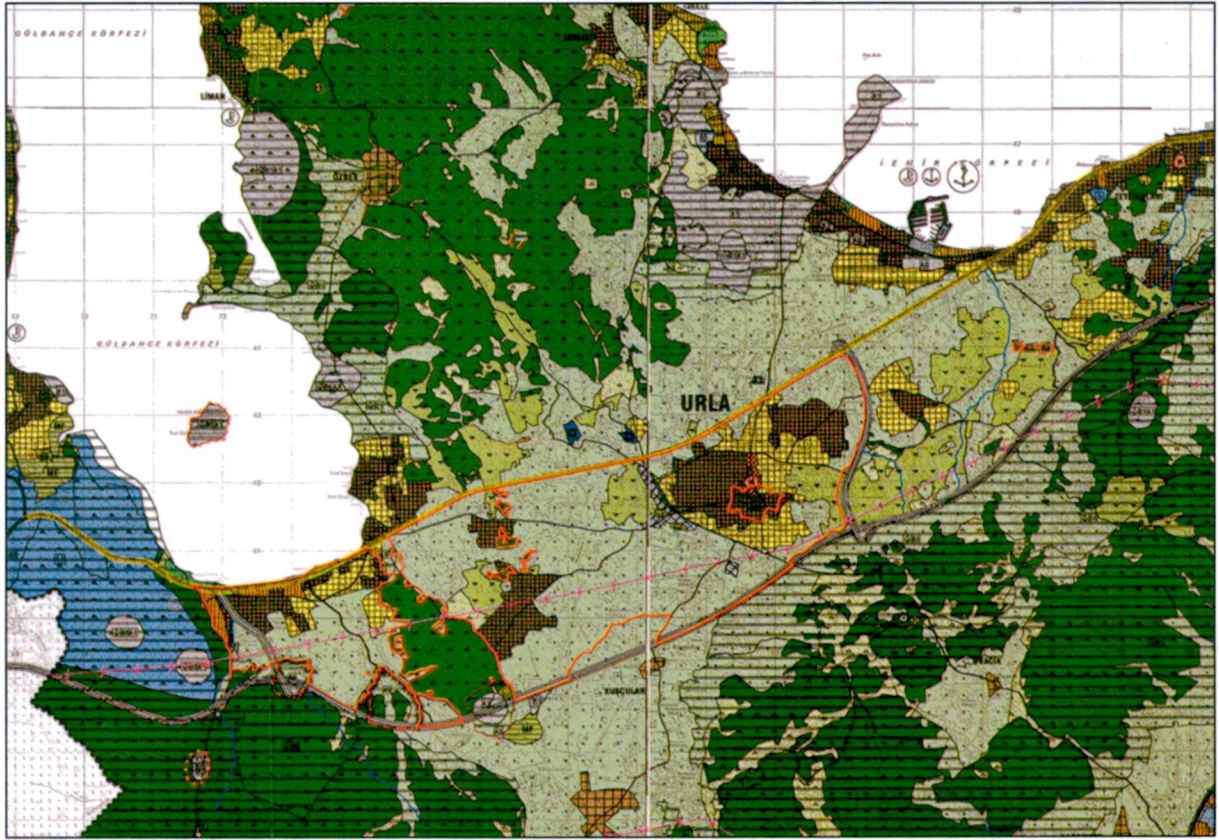
konusu plan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır. ,



Şekil 8. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planın amacı; İzmir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacıl ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi olarak belirlenmiştir.

Planlama alanının yer aldığı, İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda *kentsel yerleşik (meskun) alanlar* ile *kentsel gelişme alanları*, *tarım alanı*, *orman alanı*, *turizm alanı* şeklinde alan kullanımları tanımlanmıştır. Urla kent merkezinin yakın çevresini oluşturan alanlar ise genel olarak *tarımsal niteliği korunacak alanlar* olarak tanımlanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Konumu

3.3. Nazım ve Uygulama İmar Planları

3.3.1. Urla Nazım İmar Planı

Urla kent bütünü için ilk olarak 1984 yılında onaylanan Nazım İmar Planı, kentin sınırları içine 1987 yılında bu planlara ilavelerin yapılmıştır. Zamanla yaşanan değişiklikler ile kent planları 1995 yılında revize edilmiştir. 1995 yılı sonrasında belirlenen sit alanı sınırları ile mevcut sınırlarda değişiklikler yaşanmış ve koruma amaçlı planların yapılması zorunlu hale gelmiştir. Urla Belediyesi sınırları içinde kalan tüm alanın mevcut nazım imar planı, 1999 ve 2000 yıllarında yenilenen halihazır haritalar ile kentin birbirinden farklılaşan alanları ve tescil edilen yeni sit alanları dikkate alınarak revize edilmiş olup etaplar halinde hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Urla Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmasının birinci etabında “Urla Merkez” ve “İçmeler” bölgeleri yer alırken bu etap Urla Belediye Meclisi’nin 26.12.2001 tarih ve 200 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Nazım imar planının ikinci etabında “Kalabak” ve “Zeytinalanı” bölümleri yer almış ve bu etap Urla Belediye Meclisi’nin 06.08.2003 tarih ve 81 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Çalışmanın üçüncü etabında “İskele” ve “Torasan” bölümü ile dördüncü etabında “Çeşmealı” bölümü planlanmış, bu iki etap ise Urla Belediye Meclisi’nin 25.12.2003 tarih ve 202 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Birbiri ile bütünleşen etaplar halinde revize edilmiş olan Urla Nazım İmar Planı onaylandığı tarihten günümüze

yaklaşık 20 yıldır yürürlüktedir. Urla Nazım İmar Planı'nda hedef yıl 2020 olarak belirlenmiş olup, günümüzde planın hedef yılı aşılmıştır. Nazım İmar Planında hedef yıla ilişkin Urla kenti projeksiyon nüfusu 76.000 kişi olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu planda mevcut ve gelişme konut alanları üç farklı yoğunluk grubunda değerlendirilmiştir. Mevcut nazım imar planında yerleşik konut alanlarından; maksimum KAKS değeri 0.40'dan az olan alanlar düşük yoğunluklu, KAKS değeri 0.40-0.80 arasında olan alanlar orta yoğunluklu ve KAKS değeri 0.80-1.20 olan alanlar yüksek yoğunluklu konut alanları olarak tanımlanmıştır. Gelişme konut alanları ise; maksimum KAKS değeri 0.15'den az olan alanlar düşük yoğunluklu, KAKS değeri 0.20-0.50 arasında olan alanlar orta yoğunluklu ve KAKS değeri maksimum 0.50 ve 0.50'den fazla olan alanlar yüksek yoğunluklu konut alanları olarak tanımlanmıştır.

Mevcut nazım imar planında, tarım alanları için minimum ifraz 5000 m² olarak belirlenirken, içinde konuta ayrılan KAKS 0.05'i aşmamak koşulu ile her türlü tarımsal yapı kullanımı için azami KAKS 0.20 ve tek katı aşmayan yapı yapılması koşulu getirilmiştir. Tarım alanları; 1.derece tarımsal niteliği korunacak alanlar, 2.derece tarımsal niteliği korunacak alanlar, tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları ve tarımsal konut alanları olmak üzere dört farklı kategoride değerlendirilmiştir.

Söz konusu planla *turizm yerleşme alanları* olarak tanımlanan *günübirlik turizm alanları* için maksimum KAKS 0.10, *tercihli turizm alanları* için maksimum KAKS 0.30 ve *kaplıca alanları* için maksimum KAKS 0.30 olarak belirlenmiştir. Maksimum kat yükseklikleri günübirlik turizm alanları için 1, tercihli turizm alanları ve kaplıca alanları için 2 kat olarak belirlenmiştir. Revizyon İmar Planı onama sınırı içinde turizm alanı plan kapsamında yoktur.

Onaylı 1/5.000 ölçekli 1. Etap Urla Revizyon Nazım İmar Planının, planlama çalışmasına konu olan Urla ilçe merkezini içeren bölümü aşağıda verilmiştir.



Şekil 10. Mevcut Urla Nazım İmar Planı - Kent Merkezi Bölümü

4 etaptan oluşan Nazım İmar Planı Revizyonu yanı sıra nazım imar planı sınırları içinde parsel ölçeğinde ya da parçalar halinde, yerleşik alanlardan kopuk biçimde onaylanmış uygulama imar planlı alanlar da bulunmaktadır. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nun onaylanması sonrasında, uygulama imar planları yargı kararıyla iptal edilmiş olan Zeytinalanı bölgesi planları da yeniden hazırlanarak onaylanmış, diğer bölümlerde bütünlüklü revizyon çalışmaları ise gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca 26.12.2001 yılı onaylı Urla Nazım İmar Planı haricinde Urla İlçesi Özbek Mahallesi Akkum Mevkiinde 14.05.2012 tarihli Özbek Mahallesi Akkum Mevkii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 23.09.2016 tarihli ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Bademler Mahallesinde 17.02.2017 tarihli Bademler Mahallesi(Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 16.10.2020 tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

Gülbağçe Mahallesinde ise Gülbağçe Mahallesi ve Karapınar Mevkiinde 08.02.2016 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 15.11.2019 tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

3.3.2. Urla Uygulama İmar Planı

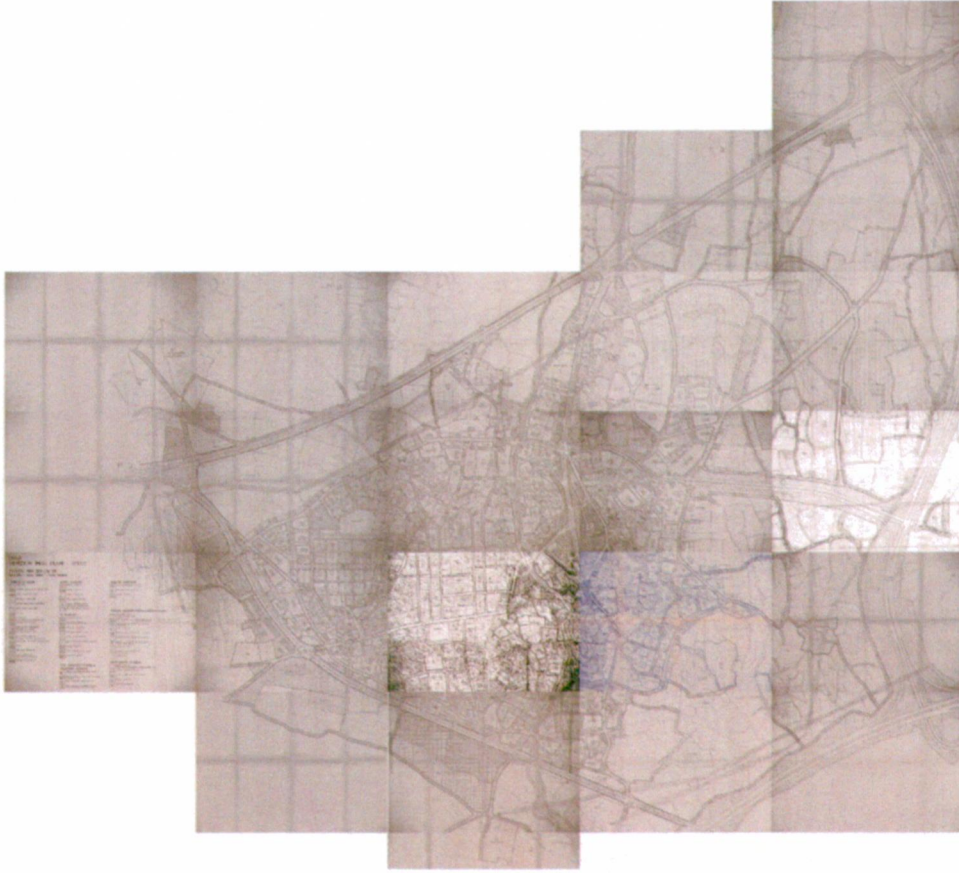
Büyükşehir Belediyesi uygulaması öncesinde var olan Urla Belediyesi sınırları içinde, tarım ve orman alanları dahil, tüm alanları kapsayan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunsada, bütüncül bir uygulama imar planı bulunmamaktadır. Uygulama imar planları Urla Merkez, Zeytinalanı, İskele, Çeşmealtı ve İçmeler bölgeleri için parçalar halinde hazırlanmış, planların onaylanması sonrasında bu bölgeler arasında kalan alanlarda çok sayıda mevzii nitelikte uygulama imar planları hazırlanmış ve onaylanmıştır.

Revizyon imar planı çalışmasına konu olan Urla kentine ait uygulama imar planları, nazım imar planının bütüncül olarak hazırlandığı 1980’li yıllarda ele alınıp hazırlanmış, her iki planda 1995 yılında revize edilmiştir. Uygulama imar planı ile birlikte hazırlanmış olan Nazım İmar Planı’nda planın hedef yılı olarak 2010 yılı kabul edilmiştir.

Revizyonu yapılan Urla Belediye meclisinin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar planı plan notları, aynı dönemde yapılmış olan 1/1000 ölçekli Çeşmealtı Revizyon İmar Planı, Zeytinalanı Kıyı Bölümü Revizyon İmar Planı, Zeytinalanı Kıyı Arkası Revizyon İmar Planı, İskele Revizyon İmar Planı, İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planı ve Torasan Mahallesi İmar Planı ile birlikte plan notlarında yapılan değişikliklerde söz konusu imar planları kararları da gözetilmiştir. Bu kapsamda Merkez Revizyon İmar Planında planlanmasa dahi plan notlarında yapılaşma koşulları daha geniş kapsamda ele alınmıştır.

Urla Belediye Meclisi’ nin 20.12.2000 tarih ve 293 sayılı meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İçmeler Mahallesi Revizyon İmar Planı plan notları bulunmakta olup bu notlarda yer almayan konularda “Urla İmar Planı Lejant ve Yapılaşma Koşulları geçerlidir” ibaresi yer almaktadır. Urla Merkez Revizyon İmar Planı, Urla Belediye Meclisi’ nin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı Meclis Kararı ile onaylıdır.

Planlama alanı içerisinde, İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı yanı sıra İçmeler planı öncesi ve sonrasında onaylanmış mevzi planlar bulunmakta olup Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap çalışmamız sınırları içinde yer almaktadır.



Şekil 11. Mevcut Urla (Merkez) Uygulama İmar Planı



Şekil 12. Mevcut İçmeler Revizyon Uygulama İmar Planı

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 3.Bölge Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü;

E-49752846-0.30.04.02-3109318 sayılı kurum görüşüne göre;

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu plan sınırları üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan 154 KV URLA TM, 154 KV URLA-KORES-MAZI-ALAÇATI (YENİLEME) EİH, 154 KV ALAÇATI-URLA-TAHTALI EİH, 154 KV (UZUNDERE-URLA) BRŞN URLA II EİH (ÇİFT DEVRE), 154 KV UZUNDERE-URLA YENİLEME Enerji İletim Hattı'nın isabet ettiği tespit edilmiştir. Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen trafo merkezi ve enerji iletim hatlarına ait mülkiyet alanı, direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi ve imar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve "E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerektiği yönünde görüş bildirilmiştir.

GEDİZ ELEKTRİK DAĞITIM

Evrak Kodu-38423 nolu kurum görüşüne göre;

Bahse konu alanı etkileyen, Elektrik şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan, imar planı çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır. Alana isabet eden elektrik şebekeleri ± 10 m hassasiyetinde iletilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü;

E-18898925-952.01.04.04-1348267 sayılı kurum görüşüne göre;

İzmir İli, Urla İlçesinde bulunan ve yazı ekinde uydu görüntüsü ile koordinatları verilen alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede;"Afete Maruz Bölge" kararına rastlanmadığı görüşü bildirilmiştir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü;

E-29167681-045.01-1479226 sayılı kurum görüşüne göre;

Kocadere, Sungurlu ve Tabaklar Dereleri için İdareimiz 26.08.2024 tarihli yazı ile planlara işlenmek üzere dere genişlik ve güzergahlarının bildirildiği, görüşünün sorulduğu alanın İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre verilmiş Tarım Alanları, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar ile Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar kullanımlarının yer aldığı ve yerleşim yeri dışında kalan bu kesimde birçok dere yatağının bulunduğu tespit edilmiştir.

Yerleşim alanı içi ve dışında kalan derelerde yapılacak uygulamalara ilişkin DSİ ve İdaremizin görev ve sorumluluklarının belirtildiği DSİ 2.Bölge Müdürlüğü' nün 12.03.2018 tarih ve 177607 sayılı yazısı ve 2/6/2024 tarih ve 32564 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği' nin 14.Maddesi doğrultusunda bahse konu dere yatakları ile ilgili plan notlarına aktarılması gereken hususlar belirtilmiştir.

Planlama kararlarında “suyun” planlama verisi olarak ele alınması, bölgeye düzenli ve sağlıklı içme/kullanma suyu temin edilmesine olanak sağlamak için nüfus arttırıcı ve su kullanımını arttırıcı plan kararlarının oluşturulmaması, planlama alanında bulunan irtifak hakkı tesisi, mülkiyet, tahsis işlemi ve tahsis talebi işlemi bulunan belirtilen parsellerin yapılacak çalışmalarda dikkate alınması belirtilmiştir.

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü;

E-91587970-115.01.02-2507816 sayılı kurum görüşüne göre;

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca belediyemiz sınırları içinde nazım imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olup, yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olup, yürürlükteki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda, söz konusu bölgeye ilişkin kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve analiz sentez çalışmalarının hazırlanması aşamalarının tarafınızca yürütülebileceği ve imar planı çalışmalarının Belediye Başkanlığımız ile koordineli bir şekilde yürütülerek bölgenin onaylı jeolojik etütleri ile birlikte taslak plan şeklinde tarafımıza iletilebileceği görüşü bildirilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, İl Sağlık Müdürlüğü;

E-47499656-754-276222159 sayılı kurum görüşüne göre;

Söz konusu plan onama sınırı içerisinde yer alan sağlık tesisi alanlarının öncelikli olarak korunma ihtiyacı bulunmaktadır. Bununla birlikte plan onama sınırının genişliği dikkate alındığında bölgedeki yapılaşma koşullarının değişmesi durumunda Mekansal Planlar Yönetmeliği' nin ‘Yürüme Mesafeleri’ başlıklı 12.Maddesi' nin 2.Fıkrasında “İmar planlarında; ...aile sağlık merkezi... fonksiyonları takriben 500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.” Maddesine uyulması gerekliliği oluşacaktır. Söz konusu alandaki gelişim eğrileri de dikkate alındığında , birinci basamak sağlık hizmetinin sunulacağı ASM ihtiyacı bulunabileceği değerlendirilmekte, söz konusu 1.basamak sağlık tesis alanları planlanırken mümkün olduğunca kamusal alanlar içerisinde değerlendirilmesi görüşü bildirilmiştir.

CUMHURBAŞKANLIĞI, Diyanet İşleri Başkanlığı, Yönetim Hizmetleri Genel Müdürlüğü;

E-16225293-754-6316535 sayılı kurum görüşüne göre;

Bölgenin nüfus yoğunluğuna göre, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ‘Yürüme Mesafeleri’ başlıklı 12.maddesinin 3 nolu bendinde belirtilen, “Ayrıca imar planlarında; dini

tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir” hükmüne göre planlama yapılması, yapılaşmaya uygun olarak alan büyüklüğünün Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari alan büyüklükleri tablosuna göre belirlenmesi belirtilmiştir. Yeni oluşturulacak cami alanlarının, İmar Kanunu gereği düzenleme ortaklık payından (DOP) oluşturulması, kible açısının dikkate alınması, yapı yaklaşma mesafelerinin 5 m’ den fazla bırakılmaması, Plan notlarına Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’ nin ‘Tanımlar’ başlıklı 4.maddesinin 1.Fıkrasının (ğğ) bendinde belirtilen İbadet Yeri tanımına uygun olarak plan notu eklenmesine yönelik görüş bildirilmiştir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3.Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü;

E-48661910-754-1259349 sayılı kurum görüşüne göre;

Urla ilçesi, Denizli Mahallesi 3744 Ada 6 Parselde kayıtlı Teşekkülümüz mülkiyetinde bulunan kamp sahasının 1/5000 ölçekli nazım imar planda "TCDD Ulusal ve Uluslararası Acil-Afet Eğitim ve Simülasyon Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir. Şeklinde görüş bildirmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, İl Jandarma Komutanlığı;

E-46372335-000-38947462 sayılı kurum görüşüne göre;

Tapunun 4205 ada 13 parsel numaralı 722 m² yüzölçümlü Urla Belediye Başkanlığı mülkiyetindeki taşınmazın imar planında “Askeri Alan” olarak gösterilmesi ile Urla İlçesi Rüstem Mahallesi’ nde bulunan mülkiyeti Hazineye ait “İçişleri Bakanlığına (J.Gn.K.lığına) tahsisli 4205 ada 10-11-12-14-15 numaralı parseller için talepte bulunulduğunu ve Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında değerlendirilmesi görüşü bildirilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, İl Emniyet Müdürlüğü;

E-2025051414350250721 sayılı kurum görüşüne göre;

Urla İlçesi’ nde kurumumuza tahsisli taşınmazların bilgisi ve meri imar durumlarındaki kullanımları liste halinde gönderilmiş, taşınmazların imar planındaki kullanımlarının korunması, yapılacak olan revizyon çalışmalarında taşınmazlarla ilgili hisselendirme ve kamulaştırmaya konu olabilecek şekilde herhangi bir işlem tesis edilmemesi, ilçe merkezinde ya da merkeze yakın mahallelerde mülkiyeti Hazineye veya Belediyenize ait kamulaştırma gerektirmeyen, hisselendirme yapılmamış, 1500 m²-3000 m² yüzölçümü arası boş bir taşınmazın 1/5000 ölçekli planda veya ilçe genelinde Resmi Kurum Alanı olarak ayrılması, Urla İlçesi’ ne görevlendirilen personelimizin barınma ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yaklaşık 6000 m² inşaat alanına sahip “Vardiya Yatakhane” projesinin uygulanabileceği mülkiyeti Hazineye ve Belediyenize ait kamulaştırma gerektirmeyen, hisselendirme yapılmamış mevcut 1/5000 planlama çalışması içerisinde Resmi Kurum Alanı ayrılması görüşü bildirilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı;

E-88352391-000-302257 sayılı kurum görüşüne göre;

Mülkiyeti Başkanlığımıza ait İçmeler Mahallesi' nde bulunan 2635 ada 1 ve 2 parsel nolu taşınmazlar ile Yaka Mahallesi' nde bulunan 474 ada 3 parsel nolu taşınmazın imar planı çalışma sınırı içerisinde kaldığı anlaşılmış olup anılan taşınmazların mevcut imar planında ayrıldığı amaçlar ile revizyon sonrasında ayrılması düşünülen amaçların Başkanlığımıza iletilmesi görüşü bildirilmiştir.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü;

E-21924027- 309.99[005]-6727842 sayılı kurum görüşüne göre;

Plan revizyonuna konu alan, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Bununla birlikte plan revizyon çalışmaları kapsamında Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği görüşü bildirilmiştir.

İZMİRGAZ;

E-İZM12/DY-2025GDN8920 sayılı kurum görüşüne göre;

Şirketimize ait altyapı tesisi, altyapı hattı ve tasarım projesi verilen ek yer almakta, bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olduğu doğalgaz altyapı projelerinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinin Kurumumuza bildirilmesi görüşü iletilmiştir.

İZMİR VALİLİĞİ, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü;

E-65710529-754-10953182 sayılı kurum görüşüne göre;

Yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu alan sınırları içinde kalan İdaremize ait ya da İdareimiz tasarrufunda bulunan spor alanlarının "Spor Alanı", yurt alanlarının "Sosyal Tesis Alanı" olan plan kararlarının korunması, yeni oluşturulacak "Spor Alanları" ile yurt alanlarının yapılacağı "Sosyal Tesis Alanları" nın ise kamulaştırma taleplerine sebebiyet verilmemesi için Hazine ya da Belediyelere ait taşınmazlardan oluşturulması görüşü iletilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1 Revizyon Gerekçeleri

Urla ilçe merkezine ilişkin mevcut nazım imar planlarının İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından yaptırılan 1999 ve 2000 yıllarında hazırlanmış halihazır haritalar üzerinde bulunması, planların bütüncül olarak 2001 yılında ve hedef yılı 2020 yılı olacak biçimde hazırlanmış olması, planın hedeflenen yılının aşılmış olması ve planın onayından günümüze planı etkileyecek mevzuatta değişimler yaşanmış olması ve aşağıda yer verilen diğer gerekçelerle Urla Merkez ve İçmeler bölümünde imar planlarının revize edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

Urla kenti imar planlarının altlığını oluşturan halihazır haritaların yenilenmiş olması, sayısal ortamda, güncellenmiş halihazır haritaların elde edilmiş olması.

Hali hazır haritaların onayı sonrasında Urla Nazım İmar Planı'nın, yapıldığı tarihte güncel olan halihazır haritalar üzerinde etaplar halinde ele alınarak revize edilmiş olması.

Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile planın hedef yılının 2020 yılı, hedef yıl nüfusunun (yazlık nüfus dahil edilmeksizin) 76.000 kişi olarak revize edilmiş olması.

Planda var olan yazlık nüfus oranının (% 35) sabit kaldığı varsayıldığında hedef yıl yaz nüfusunun 117.000 kişiye yükselmesiyle, onaylı planlarda bulunan konut alanlarının nüfus kapasitesinin yetersiz hale gelmesi.

1999 depremi sonrasında değişen mevzuat uyarınca Urla kent merkezine yönelik imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerin hazırlanmış ve onaylanmış olması.

Plan sınırları içinde, sit sınırlarının güncellenmiş olması, kent merkezinde geniş bir alanın kentsel sit alanı ilan edilmiş olması ve bu alana yönelik koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmış olması.

Onay tarihinden bugüne, nazım imar planı içinde kalan alanlarda çok sayıda imar planı değişikliği ile mevzi planların bulunması.

Urla'yı da kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Bakanlık tarafından, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olması.

Planın hazırlandığı dönemlerde yalnızca ilçenin kıyı kesimlerinde İzmir kaynaklı ikinci konut yapılaşmaları ve tarımsal alanlarda sınırlı düzeyde 'çiftlik evleri' yapılaşmaları bulunurken, geçen süre içinde Urla'nın tüm bölümlerinde (merkez, kıyılar ve tarımsal, kırsal alanlar) konut amaçlı yapılaşma taleplerinin artması, yapılaşmaların gerçekleşmesi.

Planların hazırlanmasına ilişkin mevzuatta değişiklik gerçekleşmiş olması ve planlara ilişkin gösterimlerin, standartların, tanımların yenilenmiş olması.

Urla Merkez ve İçmeler bölümünün yanı sıra diğer mevzi imar planı bulunan alanlar için de kullanılan Plan Notları ile yürürlükteki mevzuat içinde zaman içinde çelişkilerin ortaya çıkmış olması, plan notlarının mevzuat dikkate alınarak değiştirilmesinin zorunlu hale gelmesi.

Orman Bölge Müdürlüğü' nden alınan kesinleşmiş orman sınırlarının, dere güzergâhlarının ve genişliklerinin ele alınarak taşkın riskine yönelik afetlerden arındırılmış sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturulması, mevcut ulaşım sistemi ile topoğrafyanın yeniden irdelenmesi, planlama alanının ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, erişimin kolaylaşması, bölge içi ulaşım sisteminin iyileştirilmesi, akılcı bir yol kademelenmesinin oluşturulması amaçlanmıştır.

İmar planı yapımına esas kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda, mekânsal planlar yapım yönetmeliği usul ve esaslarına uygun, gelişme potansiyeli, yapılaşma ve dönüşüm eğilimleri ile doğal yapıların korunması esas alınarak planlama kararları geliştirilmesi plan yapım gerekçelerini oluşturmaktadır.

5.2. Genel Kararlar

Plan Sınırlarının Tanımlanması: Mevcut nazım imar planının uygulanmasına tereddütlere neden olan sınır belirsizliğini ortadan kaldırmak üzere, revize edilen planlı alanların sınırı tanımlı hale getirilmiştir. Plan sınırları, bütünleşik kentsel yerleşik alanlar esas alınarak düzenlenmiş, yer yer yol bağlantıları ile merkezle bütünleşen, mevzii nitelikte planlanmış alanlar da plan sınırları içine dahil edilmiştir. Kadastral yollar bütünlüğün ve genişliğin sağlanması amacıyla plana dahil edilmiştir. Plan sınırları içine alınan bölümlerde revizyon imar planı kararlarının, sınır dışında kalan alanlarda ise mevcut imar planı kararlarının geçerli olması benimsenmiştir.

İlave Gelişme Alanları: Mevcut imar planında gelişme konut alanları olarak düzenlenmiş alanların tamamına yakını uygulama görmüş, büyük bölümü yapılaşmış ve yerleşik alana dönüşmüştür. Bu nedenle planda bu alanlar mevcut konut alanları olarak tanımlanmıştır. Revizyon imar planı çalışması sınırları içine ilave gelişme alanları dahil edilmiş, Revizyon Nazım İmar Planı'nda düzenlenmiştir.

Kentsel Sit Alanı: Mevcut imar planı sınırları içinde bulunsa da, kentsel sit alanı ve bu alana yönelik koruma amaçlı imar planının onaylanmış olması da dikkate alınarak kentsel sit alanı ve etkileme geçiş alanı plan sınırları dışında bırakılmış, sınır bölgesinde iki planın uyumlandırılması sağlanmıştır.

Arkeolojik Sit Alanı: Mevcut imar planı sınırları içinde bulunsa da, bu alanlara yönelik herhangi bir planlama kararı geliştirilmemiştir.

Plan Değişiklikleri: Mevcut nazım imar planında zaman içinde yapılmış olan imar planı değişiklikleri planın bazı bölgelerinde bütünlüğün yitirilmesine neden olmuştur. Revizyon çalışmasında, plan değişikliklerine uygun düzenlemelerin yanı sıra, nazım imar planı değişikliği yapılmış bölümlerde bu karara uygun planlama kararları geliştirilmiştir.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt: İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt kararları plan üzerine aktarılmış, önlemleri alan kararlarının sınırları türlerine göre plan üzerinde tanımlanmış, bu konuda plan notu düzenlemeleri de yapılmıştır. Bu kapsamda; planlama alanı yerleşilebilirlik açısından; "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-

2.1)” ve “Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlar (ÖA-5.1)” olmak üzere iki grupta ele alınmıştır.

Yapılaşma Kararları: Planlama alanının tamamına yakının yerleşik konut alanı niteliğinde olması ve yapılaşmaların genel olarak plan kararları doğrultusunda gerçekleşmiş olması da dikkate alınarak plan genelinde yapılaşma yoğunluklarının korunması, yapılaşma koşullarında kısmi değişikliğe gidilmesine yönelik kararlar geliştirilmiştir.

Hatların Güncellenmesi: Halihazır harita ve sayısal kadaströ verileri dikkate alınarak planda bulunan hatlar, ada kenarları, ada ayırımı ve bölünme çizgilerinde gerekli değişiklikler yapılarak, plan genelinde düzenleme yapılmıştır.

Plan Notları: Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan imar planları, birbirinden kopuk parçalar halinde hazırlanmış ve onaylanmış olsa da tümünde kullanılan Plan Notları, mevcut plan kararları, jeolojik-jeoteknik etüt sonuçları ve mevzuatta yaşanmış değişiklikler gözetilerek bütüncül olarak ele alınmış ve yenilenmiştir.

5.3. Kullanım Kararları

Revizyon imar planı çalışmasında mevcut imar planında bulunan kullanım kararları genel olarak korunmuştur. Zaman içinde nazım ve uygulama imar planında yapılan değişikliklerden kaynaklı kullanım değişiklikleri de planlamaya dahil edilmiştir.

Nazım imar planında konut gelişme alanı olarak tanımlı olan, ancak uygulama imar planı bulunmayan bölgeler için uygulama imar planları hazırlanmış, bu alanlardan kuzeyde Binkonutlar bölgesinde var olan alanda emsal 0.30 ile sınırlı tutulurken, güney bölgesi, nazım imar planı kararları doğrultusunda 0.50 emsallli konut alanı olarak planlanmıştır. Kuzeyde yer alan bölgede mevzi planların da bulunduğu belirtilerek yerleşik konut alanları olarak emsal 0.7 olan alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m², emsal 0.30 olan alanlarda minimum parsel büyüklüğü 500 m² olarak planlanmıştır. Mevcutta üzerinde yapı bulunan konut adaları 1/1000 ölçekli mevzi imar ile yapılaştığından ve ruhsatlı yapıların bulunmasından dolayı yapılar meskun (yerleşik) konut alanına girmektedir. Kuzeyde gelişme konut alanları olarak planlanan bölgede konut alanları ile birlikte bölgenin ve kentin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, otopark alanı, belediye hizmet alanı, lise ve ilköğretim alanı olarak tanımlanan alanlar planlanmıştır. Güneyde ise emsal 0.50 olarak planlanan gelişme konut alanları, mevcut planda yer alan ve Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda donatı alanları oluşturulmuş, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Otopark Alanı planlanmış, topografya şartları dikkate alınarak yol bağlantıları bütüncül olarak geliştirilmiştir. 20.04.1998 tarihli 167 sayılı meclis kararı ile onaylanan Urla Merkez Revizyon İmar Planının plan onama sınırı içinde kalan mevcut konut alanları için yol güzergahları ve donatı alanları dahil edilmiş olup var olan iki kat yapı yüksekliği kararı plan genelinde korunmuştur.

İçmeler için önerilen gelişme konut alanı olarak tanımlı alanlarda emsal 0,15 ile sınırlı tutulmuştur. Gelişme konut alanı olarak planlanan bölgede mevcut konut alanlarının da yer

alması sebebiyle Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı planlanmıştır.

Mevzuatta ve gösterimlerde yaşanan değişiklikler doğrultusunda merkez mahallelerde zemin kat ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı bölgeler planda ticaret-konut karma kullanım alanı olarak korunurken, plan genelinde konut alanlarında ve ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve kat yüksekliklerinin korunması sağlanmış, konut alanlarında nüfus artışına neden olacak düzenleme yapılmamıştır.

Ticaret-konut karma kullanım öngörülen alanlarda zemin katların tümüyle ticaret kullanımında olması öngörülürken, üst katların konut ya da ticaret alanı olarak kullanılabilmesi biçimde düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda, ticaret-konut karma kullanımlı alanlarda konut oranının iki katlı bölgelerde % 50, üç katlı bölgelerde % 70 olması benimsenmiştir. Ancak, her koşulda zemin katların ticaret kullanımında olması zorunlu kılınmıştır.

Ticaret ve Turizm karma kullanımının olduğu alanlarda iki kat yapı yüksekliğine sahip kullanım alanında, iki kullanımın birlikte yer alması halinde Ticaret kullanımı %20' yi geçemeyeceğine yönelik kullanım kararları geliştirilmiştir.

Ticaret, Turizm ve Konut karma kullanım alanlarında karma kullanımın yer alması halinde, konut kullanım oranı %50' yi geçmemesine yönelik kullanım kararı geliştirilmiştir.

Revizyon öncesi plan sınırları içinde bulunan ve kentsel sit alanı ilanıyla plansız hale gelen ve koruma amaçlı imar planları hazırlanarak onaylanmış bölüme yönelik plan kararı geliştirilmemiştir.

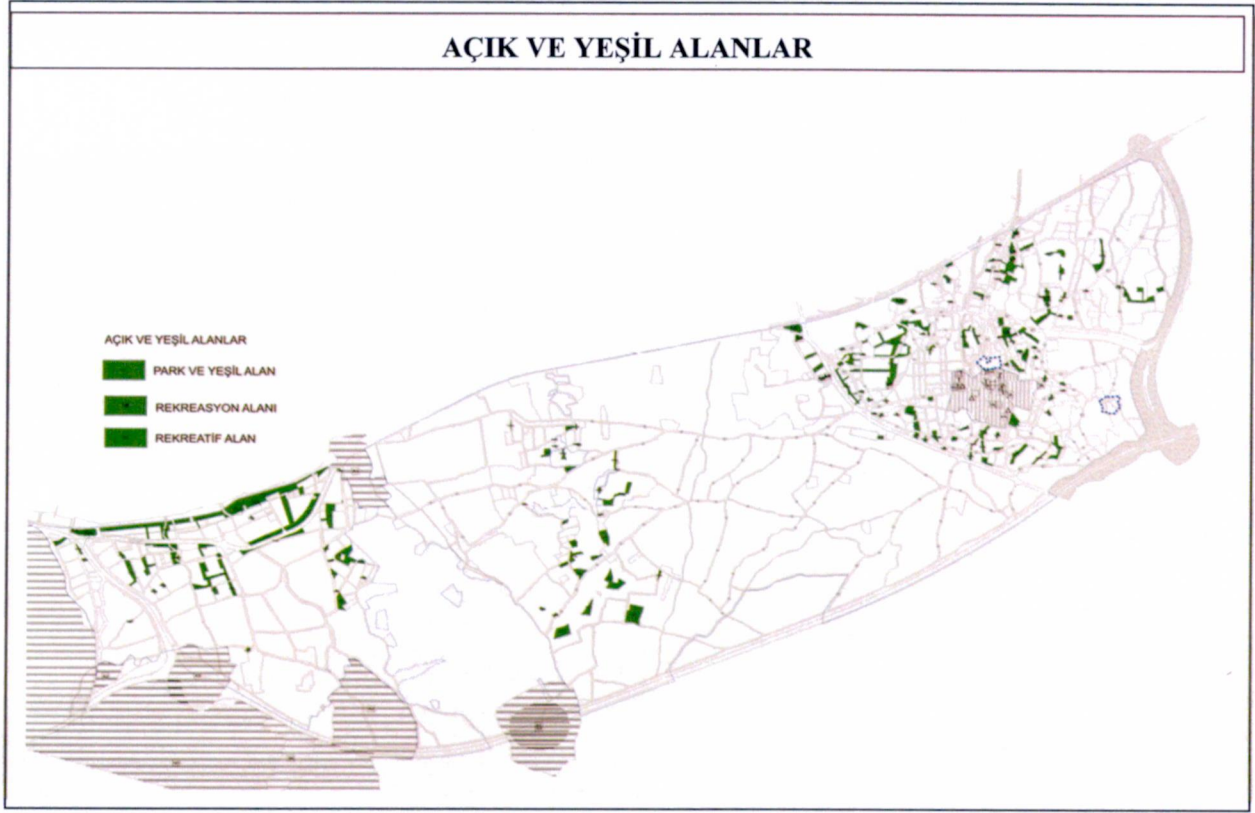
Kent merkezinde bulunan ve Urla Merkez Revizyon İmar Planı'nda yapılan değişiklikle Kentsel Tasarım Özel Proje Alanı olarak tanımlanmış olan alanda, nazım imar planı kararıyla uyumlu biçimde Özel Proje Alanı tanımlamasına gidilmiştir.

Mevcut uygulama imar planında ve Nazım İmar Planında tanımlanmış olan küçük sanayi kullanımındaki alanlar da bulunduğu alanda korunmuştur.

Urla Rüstem, Yelaltı, Naipili ve Hacıisa Mahalleleri' nin bulunduğu alanda da 21.09.2017 tarih ve 243190 onay sayılı ve 15567,2 PİN numaralı 1/5000 Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmıştır. Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap Planı notları ile Urla genelinde mevcut silüet korunarak farklı kullanım kararları ve yapı tipolojisinin önüne geçilmiştir.

5.3.1. Açık ve Yeşil Alanlar

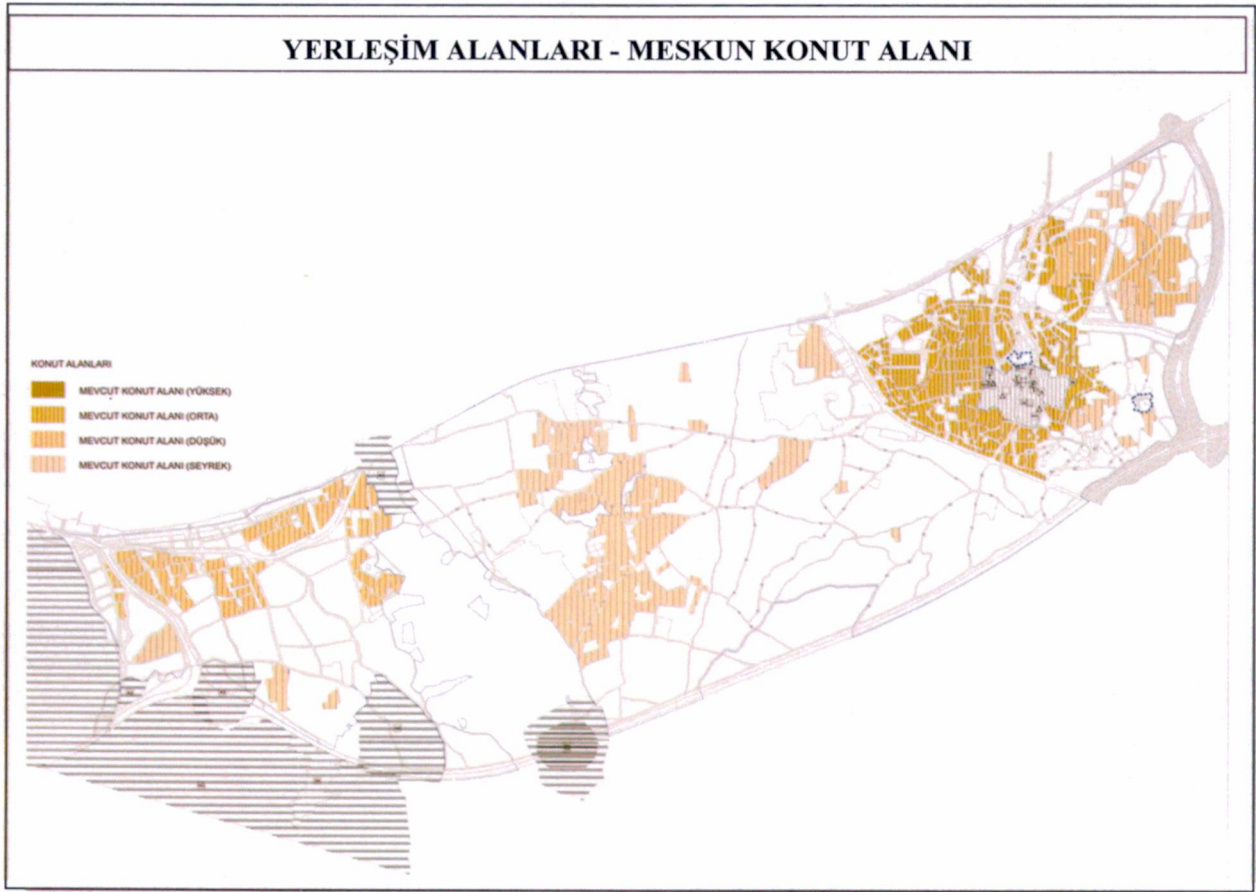
Planlama alanında yerleşim açısından risk oluşturabilecek alanların varlığı alan içerisindeki yeşil alan kurgusunu yönlendiren doğal etmenlerden olmuştur. Bu doğrultuda Nazım İmar Planı Revizyonunda toplam 411.121 m²'lik alan Park Alanı, 34.595 m²'lik alan Rekreasyon Alanı ve 13.523 m²'lik alan ise Rekreatif Alan olarak ayrılmıştır.



Şekil 13. Açık ve Yeşil Alanlar

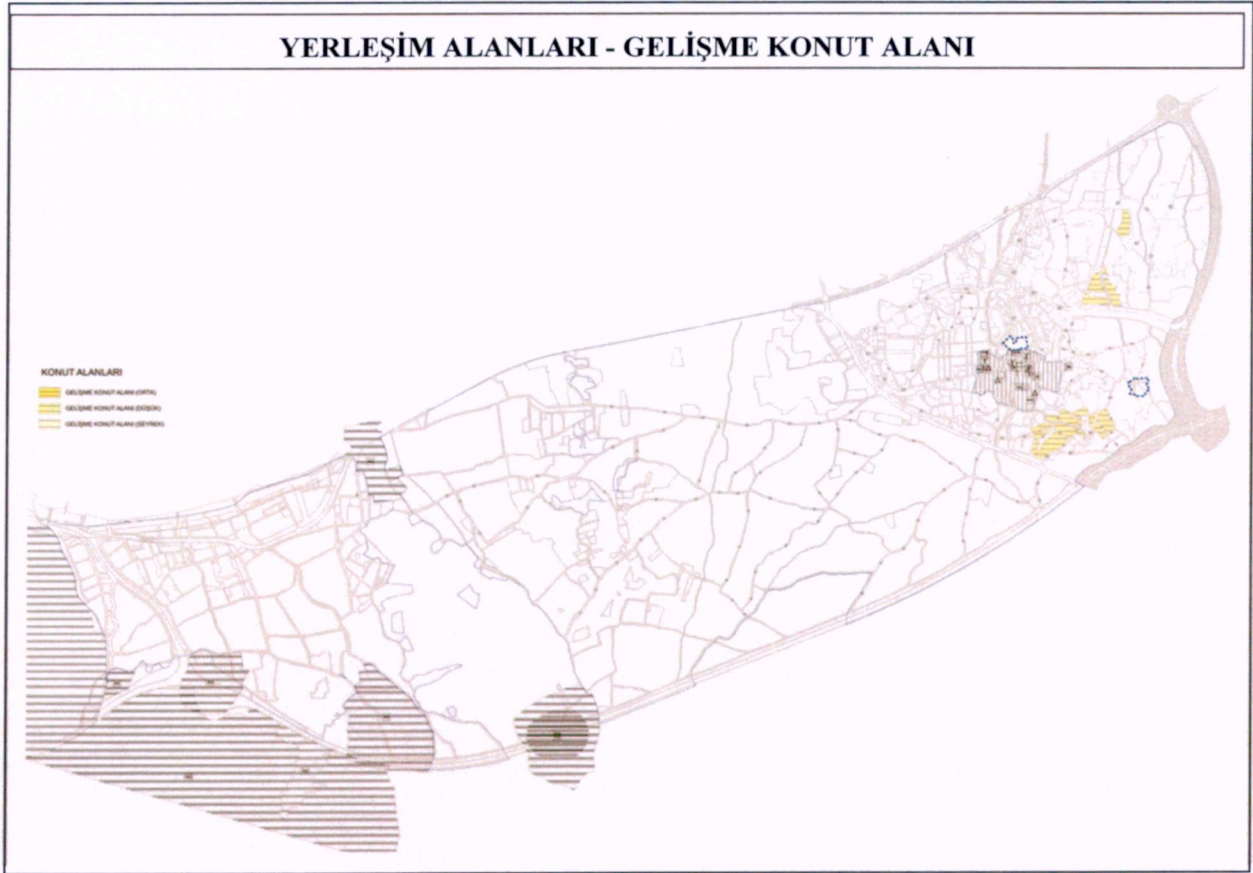
5.3.2. Konut Alanları

Uygulama İmar Planı Revizyonunda kendi içinde donatıları olan alt mahalle birimleri şeklinde komşuluk üniteleri oluşturulmaya çalışılmış, bu doğrultuda konut alanları planlanmıştır. Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde yoğunluk değerleri korunmuştur. Alanda “Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar oluşturmak” hedefleriyle bağlantılı olarak sağlıklı, açık ve yoğunluğun seyrek olduğu komşuluk grupları oluşturulmuştur.



Şekil 14. Meskun Konut Alanı

Planlama alanı ve çevresindeki ihtiyaçlar doğrultusunda toplam Gelişme Konut Alanı **m² (%)** olarak planlanmıştır.



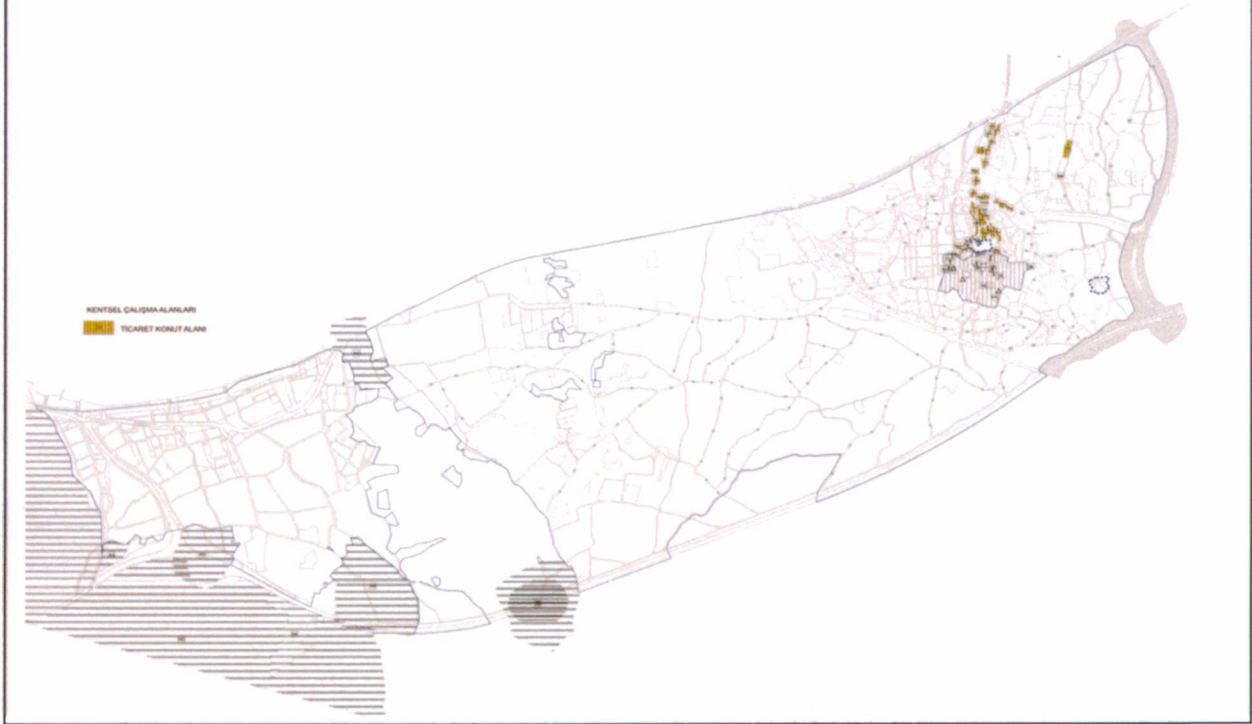
Şekil 15. Gelişme Konut Alanı

5.3.3. Kentsel Çalışma Alanları

5.3.3.1. Ticaret + Konut Alanı

Planlama alanında kuzey yönlü ilerleyen Konut + Ticaret Alanı planlanmıştır. Planda belirlenen Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında binaların zemin katları ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, zemin kat ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü plan ve plan notlarında belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi kullanımlara yönelik ticaret ve hizmetlere yönelik bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yapılabilir.

YERLEŞİM ALANLARI – TİCARET_KONUT ALANLARI

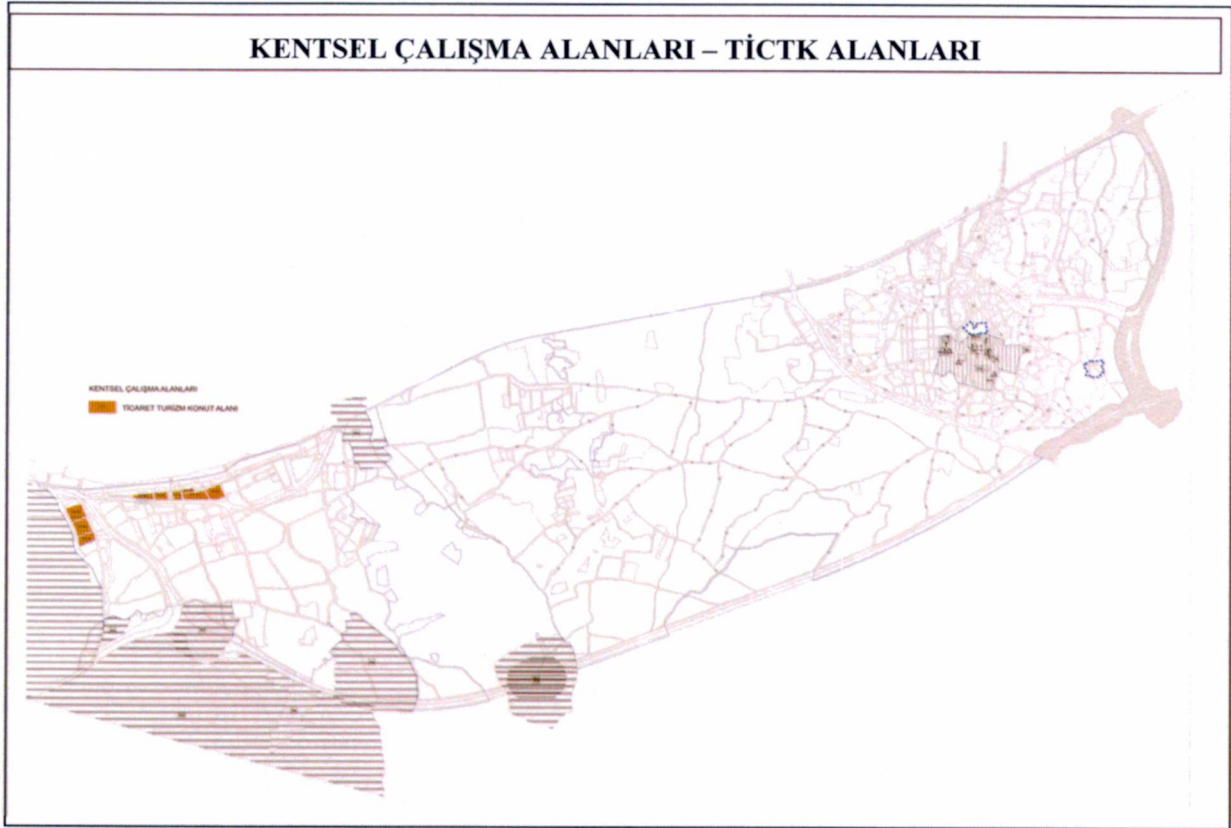


Şekil 16. Ticaret + Konut Alanı

5.3.3.2 Ticaret + Turizm + Konut Alanı

Planlama alanında kuzey ve kuzeybatı yönlü Ticaret + Turizm + Konut Alanı planlanmıştır. Tek başına konut olarak kullanılmamak şartıyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda karma kullanımın yer alması halinde, karma kullanım oranında konut kullanım oranı %50' yi geçemez.

Planda belirlenen Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK) alanlarında, mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, zemin kat ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü plan ve plan notlarında belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi kullanımlara yönelik ticaret ve hizmetlere yönelik bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yapılabilir. Bu alanda plandaki kullanım kararına bağlı olarak turizm tesisi yapılması halinde cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda parlayıcı, patlayıcı, gürültü, hava vb. çevre kirliliği yaratan ticari kullanımlar yer almayacaktır. Turizm Tesis Alanı olarak tanımlanan alanlarda yapılacak tesislerin yürürlükteki turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygunluğu zorunludur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez.

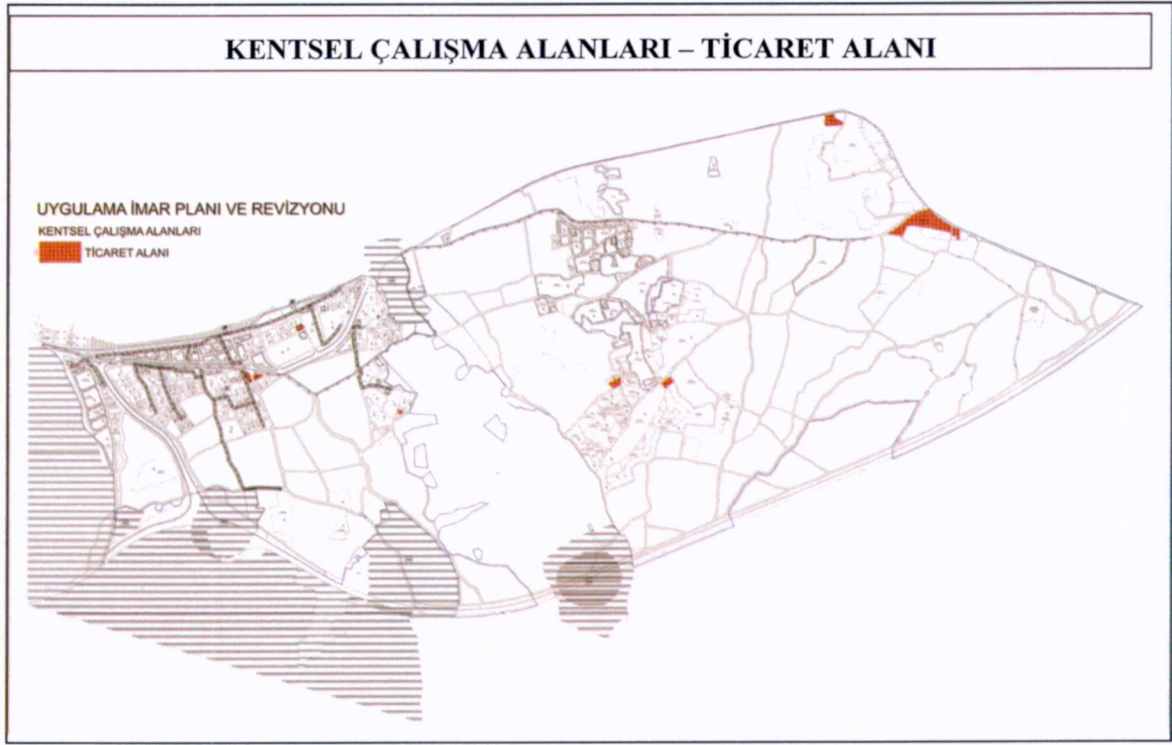


Şekil 17. Ticaret + Turizm + Konut Alanı

5.3.3.3 Ticaret Alanı

Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, fırın, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Bu alanlarda tüm katlarda yalnızca ticaret kullanımları yer alabilir. Ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz. Ticaret alanlarında parselin yol cephesine bahçe duvarı yapılması halinde 50 cm'yi geçemez. Planlama alanında Ticaret Alanı kullanımı 100.086 m² (%0.49) olarak planlanmıştır.

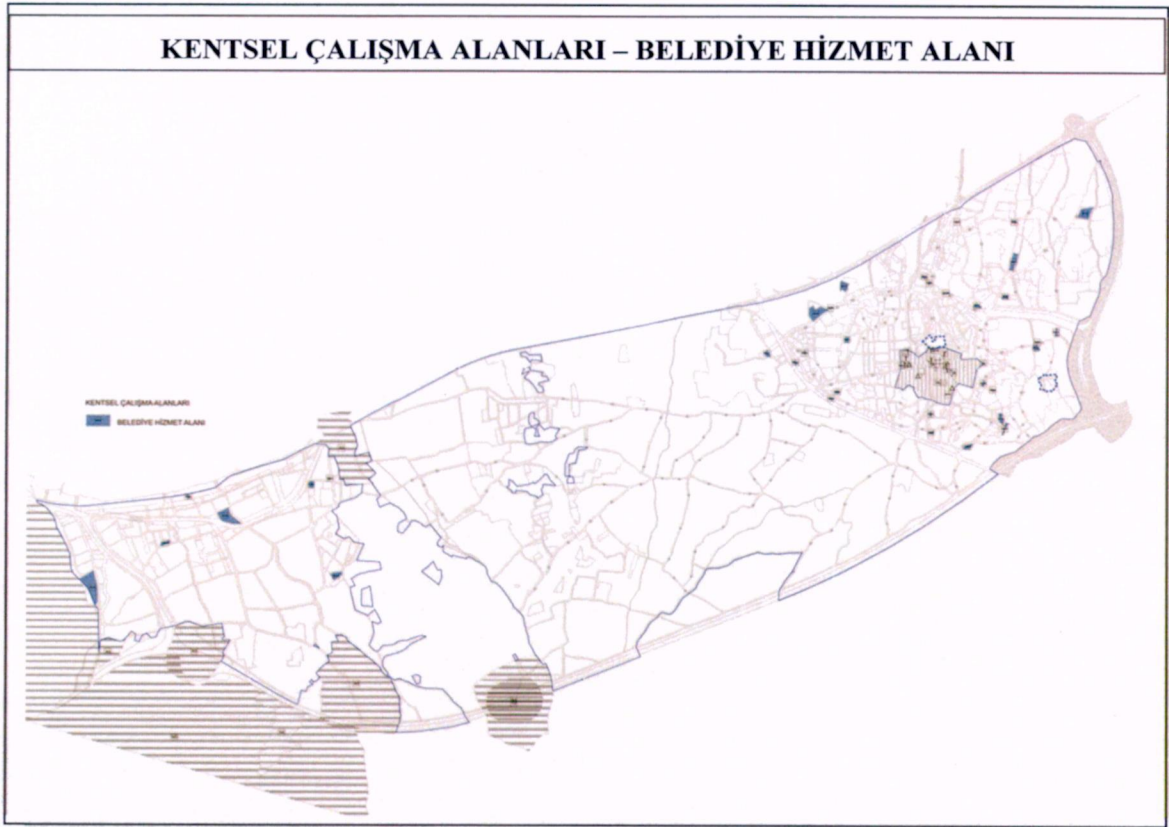


Şekil 18. Ticaret Alanları

5.3.3.4 Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanı, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli yerel yönetimlerce belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, semt pazarı, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda çevre yapılaşma koşulları ve plan notları dikkate alınarak, ilgili belediyesince onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

Nazım İmar Planı Revizyonunda planlanan toplam Belediye Hizmet Alanı 106.316 m² (%0,52) olarak planlanmıştır.

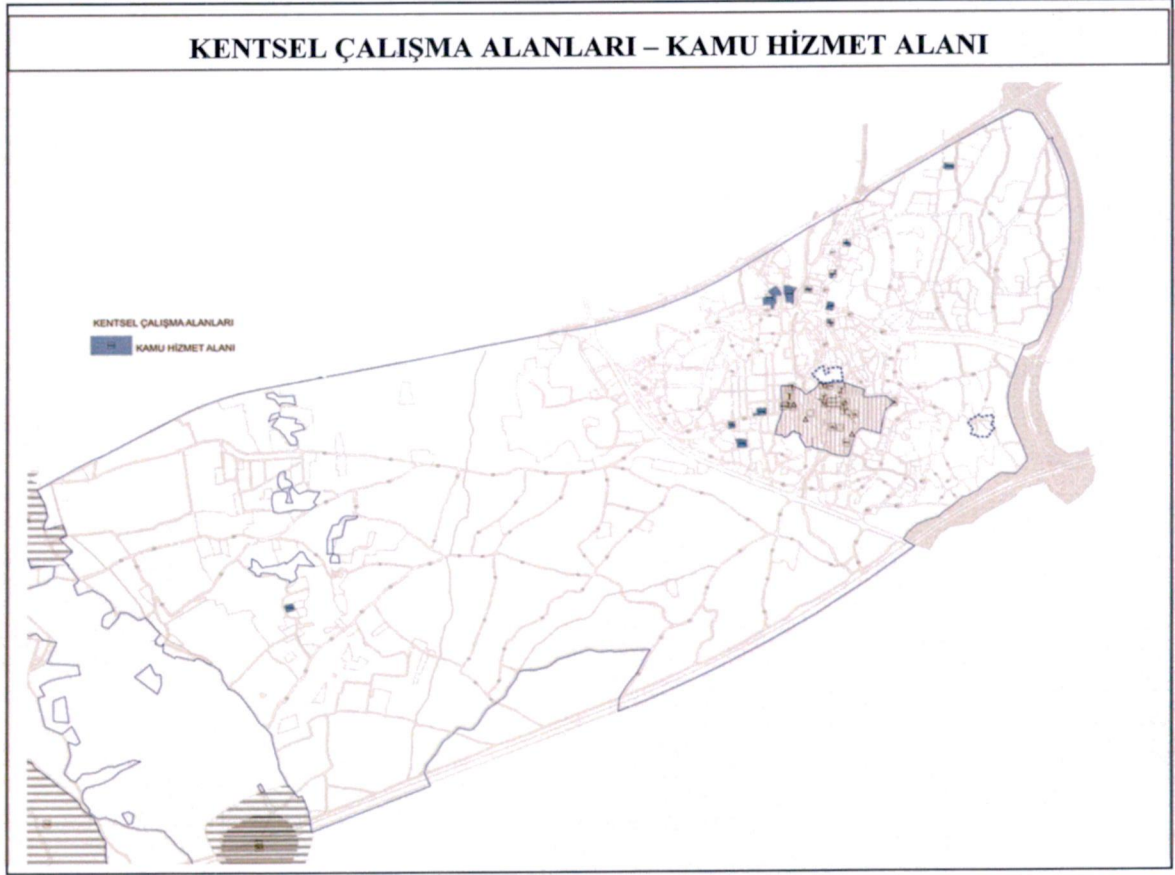


Şekil 19. Belediye Hizmet Alanları

5.3.3.5 Kamu Hizmet Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

Nazım İmar Planı Revizyonunda planlanan toplam Kamu Hizmet Alanı 44.467 m² (%0,22) olarak planlanmıştır.

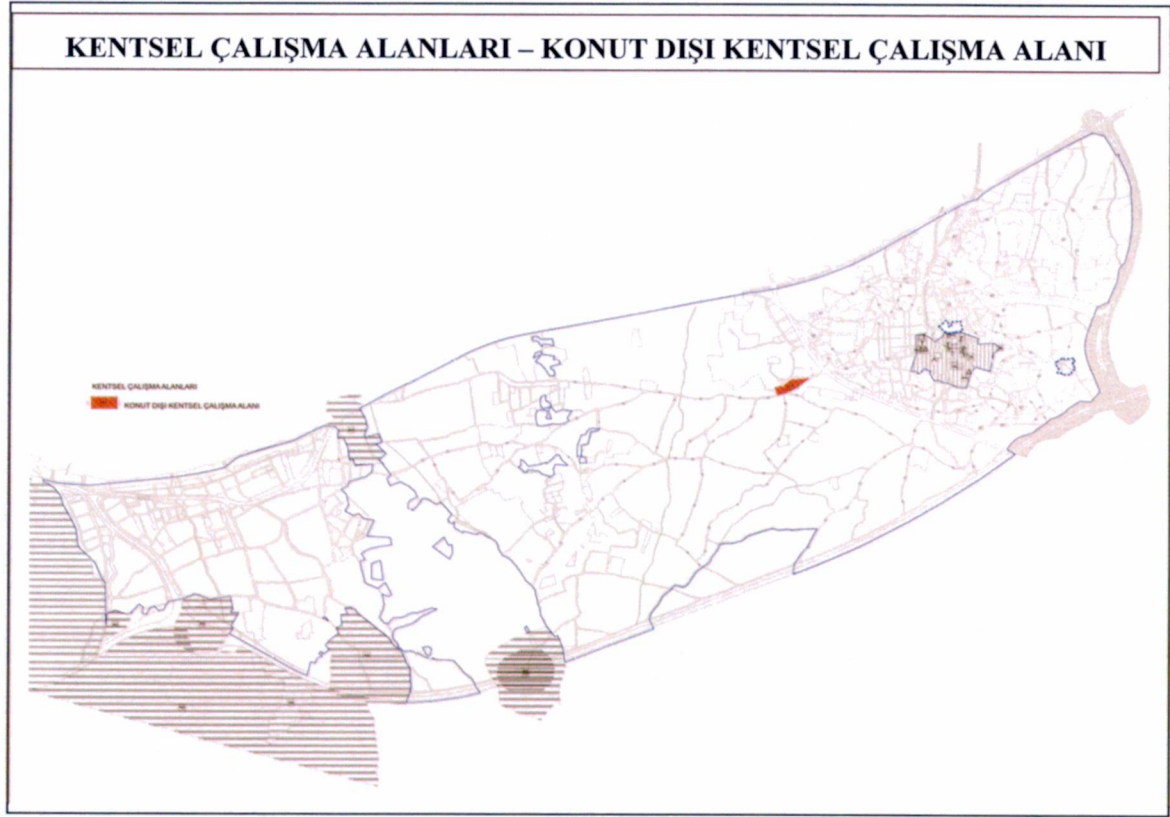


Şekil 20. Kamu Hizmet Alanları

5.3.3.6 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonlarının yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını oluşturmaktadır.

Nazım İmar Planı Revizyonunda planlanan toplam Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı 22.217 m² (%0,11) olarak planlanmıştır.



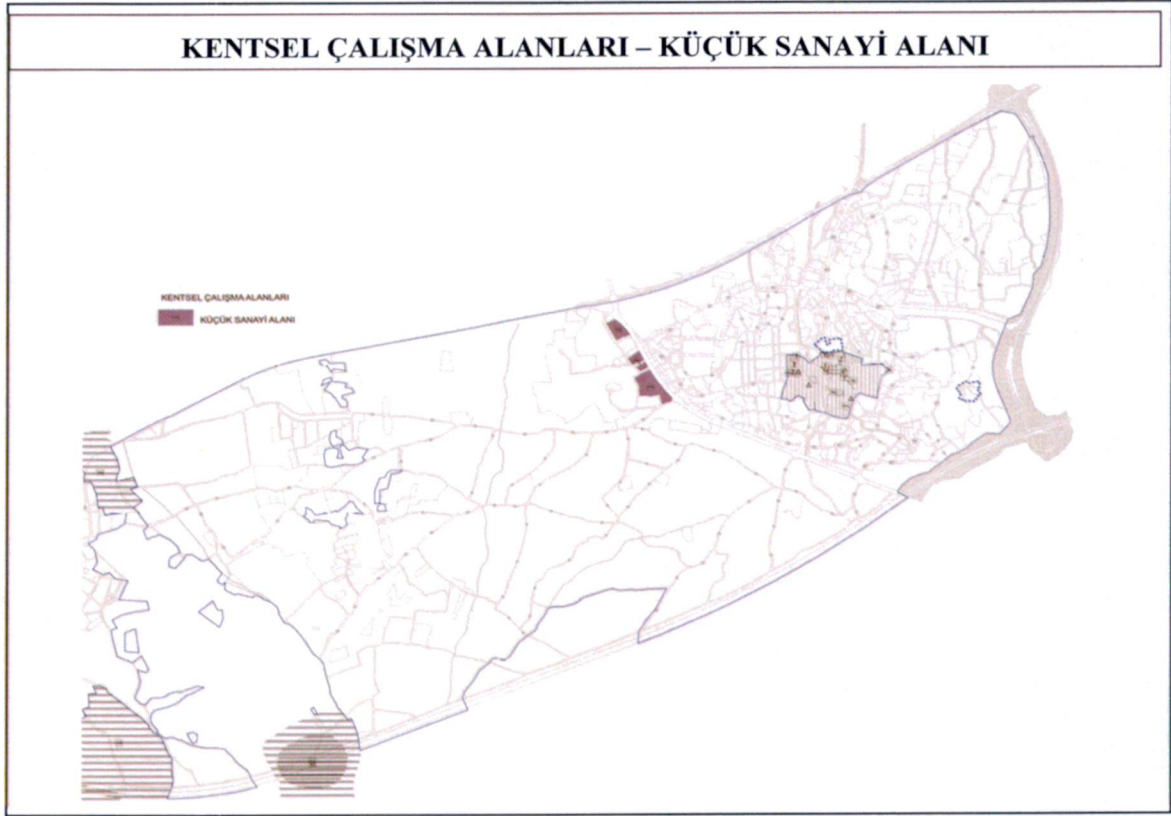
Şekil 21. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

5.3.3.7 Küçük Sanayi Alanı

Küçük Sanayi Alanı, bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları Uygulama İmar Planı ve Revizyonunda belirlenecektir. Birden fazla işletmenin yer alacağı biçimde yapılacak Küçük Sanayi Sitesi uygulamalarında, alan geneline yönelik hazırlanacak ve Belediye tarafından uygun bulunacak Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

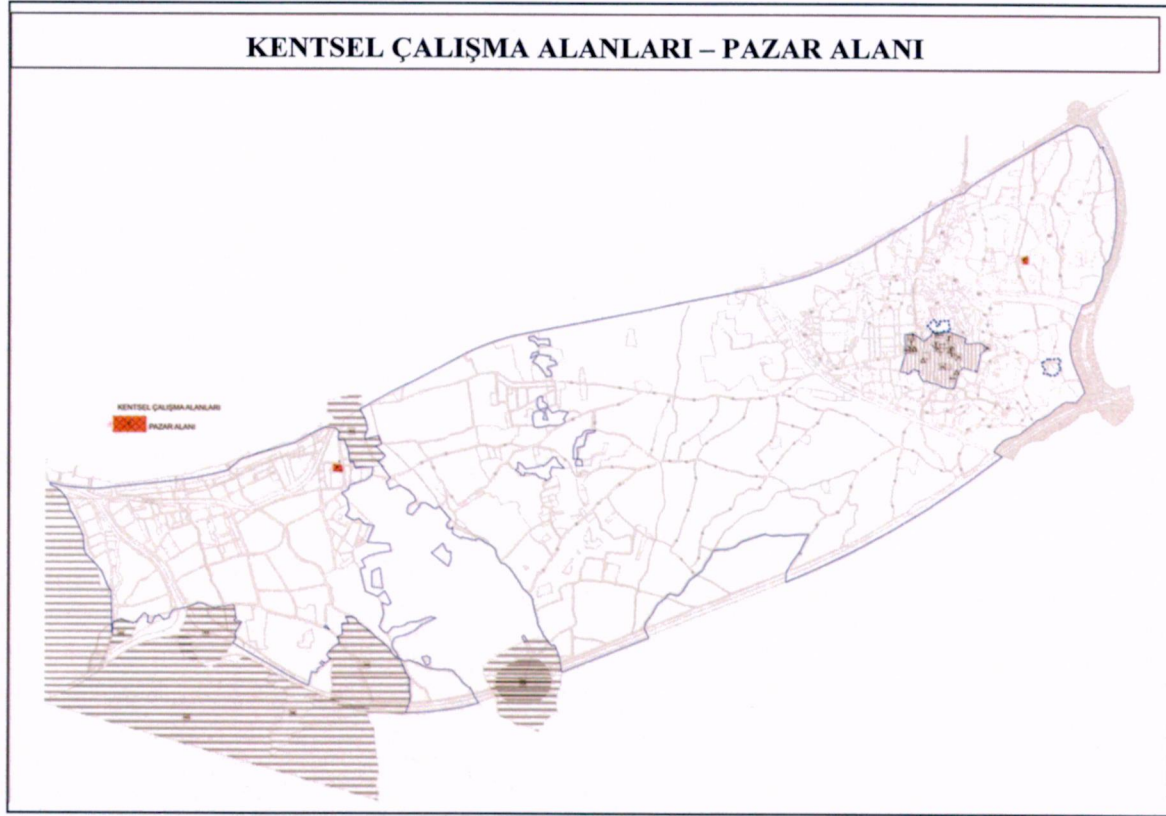
Nazım İmar Planı Revizyonunda planlanan toplam Küçük Sanayi Alanı 62.674 m² (%0,38) olarak planlanmıştır.



Şekil 22. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

5.3.3.8 Pazar Alanı

Üreticiler ve pazarcılar tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı alanlardır. Değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla planda farklı bir karar getirilmemişse çekme mesafelerinin içinde kalmak şartıyla örtü yapılabilir. Planlama alanı içerisinde planlı olan yaklaşık 9545 m² büyüklüğünde 2 adet Pazar Alanı yer almaktadır.

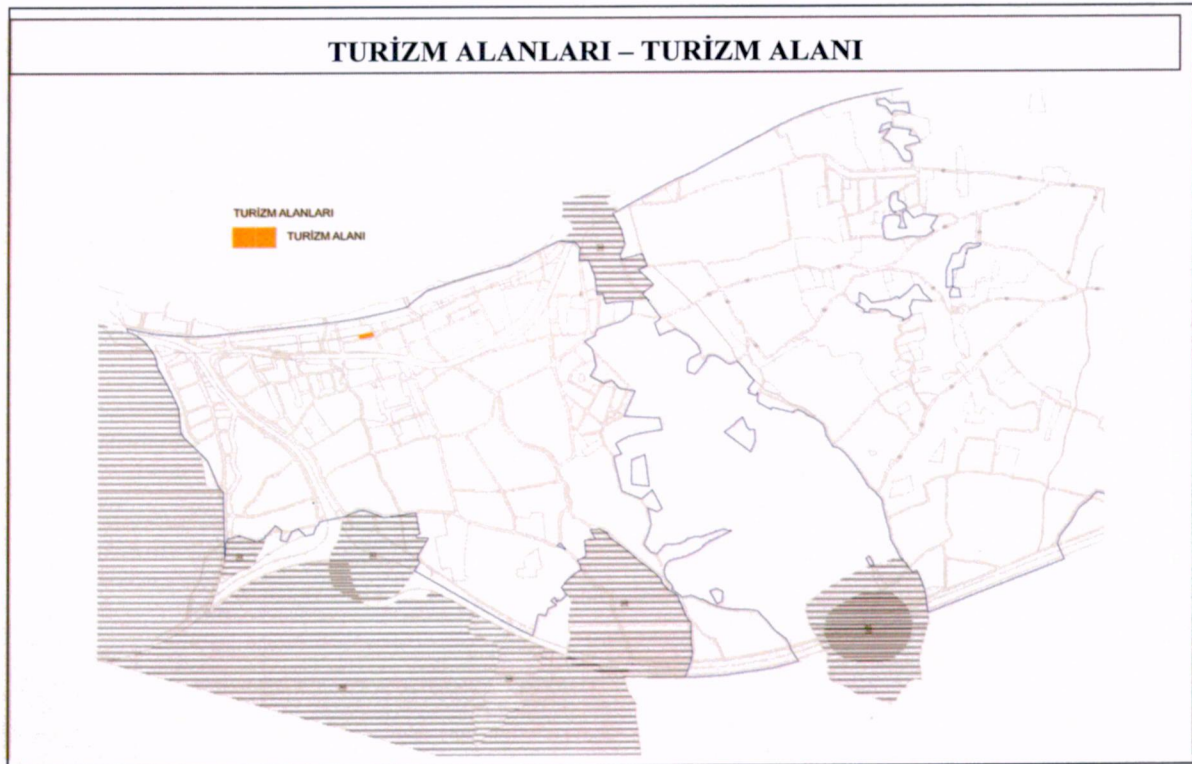


Şekil 23.Pazar Alanı

5.3.4. Turizm Alanları

5.3.4.1 Turizm Alanı

Bu alanlarda otel, motel, hotel vb. turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan turizm tesisleri yapılabilir. Tanımlanan alanlarda yapılacak tesislerin yürürlükteki turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygunluğu zorunludur. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Turizm tesisi yapılması istenildiğinde imar uygulaması sonucunda oluşacak parsellerde minimum parsel büyüklüğü 1000 m² olacaktır.



Şekil 24. Turizm Alanı

5.3.4.2 Günöbirlik Tesis Alanı

Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olduğundan; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, mini golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisleri içeren alanlardır. Minimum parsel büyüklüğü 1000 m² dir.



Şekil 25. Günübirlik Tesis Alanı

5.3.5. Sosyal Altyapı Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi doğrultusunda planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir.

5.3.5.1 Eğitim Alanı

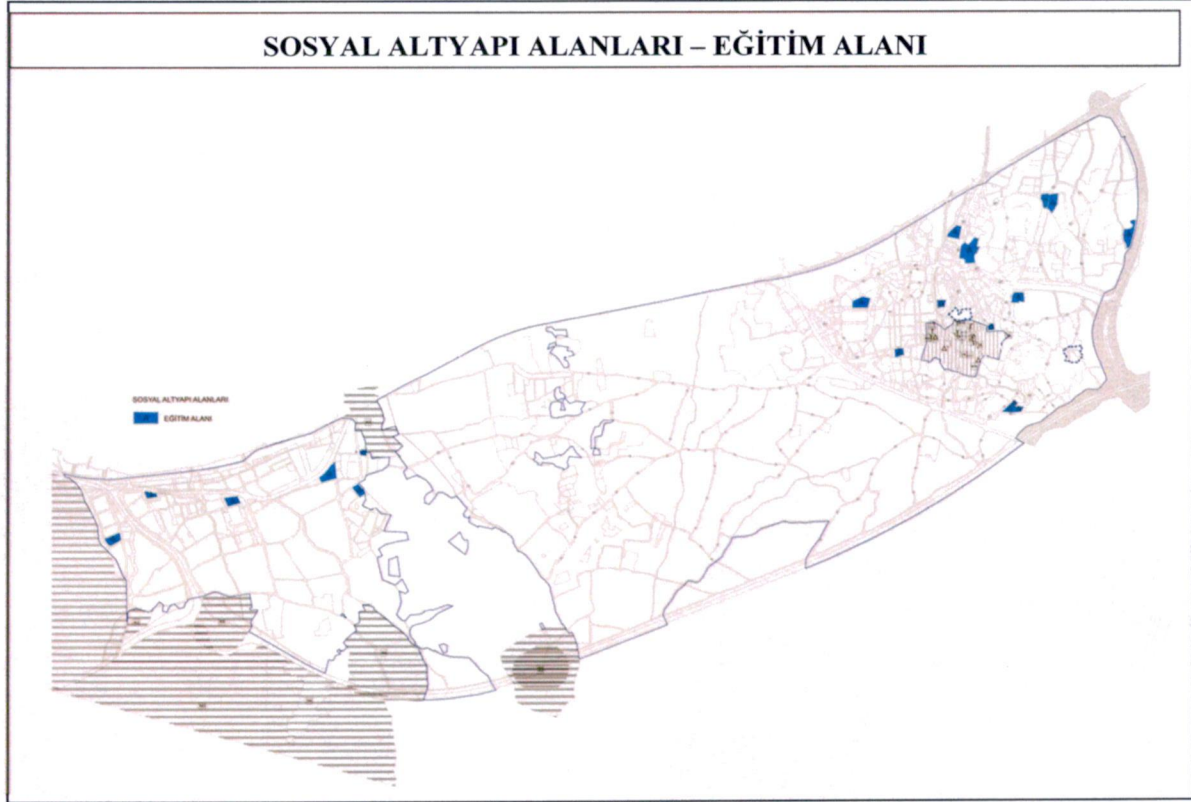
Eğitim tesisleri alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen erişilebilirlik mesafeleri ve standartları açısından kurgulanmış ve ihtiyaç duyulan yerlerde planlanmıştır. Alan sınırları içerisinde Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı olmak üzere toplam 47,607.59 m² (%1,27), Lise alanı toplam 35,721.27 m² (%1,00) alan büyüklüğünde planlanmıştır. Planlama alanında eğitim tesis alanları çevrede bulunan eğitim tesisleri ile entegre olacak şekilde kurgulanmıştır.

Planlama alanı için 2419.78 m² büyüklüğünde 1 adet anaokulu planlanlı olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir.

Planlama alanı için 17,813.52 m² büyüklüğünde 4 adet ilkokulu ve 5231.3 m² büyüklüğünde 1 adet özel ilkokulu olarak toplam 23,044.82 m² ilkokul alanı planlanmış olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.

Planlama alanı için 26,695.19 m² büyüklüğünde 3 adet ortaokul alanı planlanlı olup, bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.

Planlama alanı için 24,713.92 m² büyüklüğünde 1 adet lise ve 11,007.35 m² büyüklüğünde 1 adet özel lise olarak toplam 35,721.27 m² lise alanı planlanmıştır.

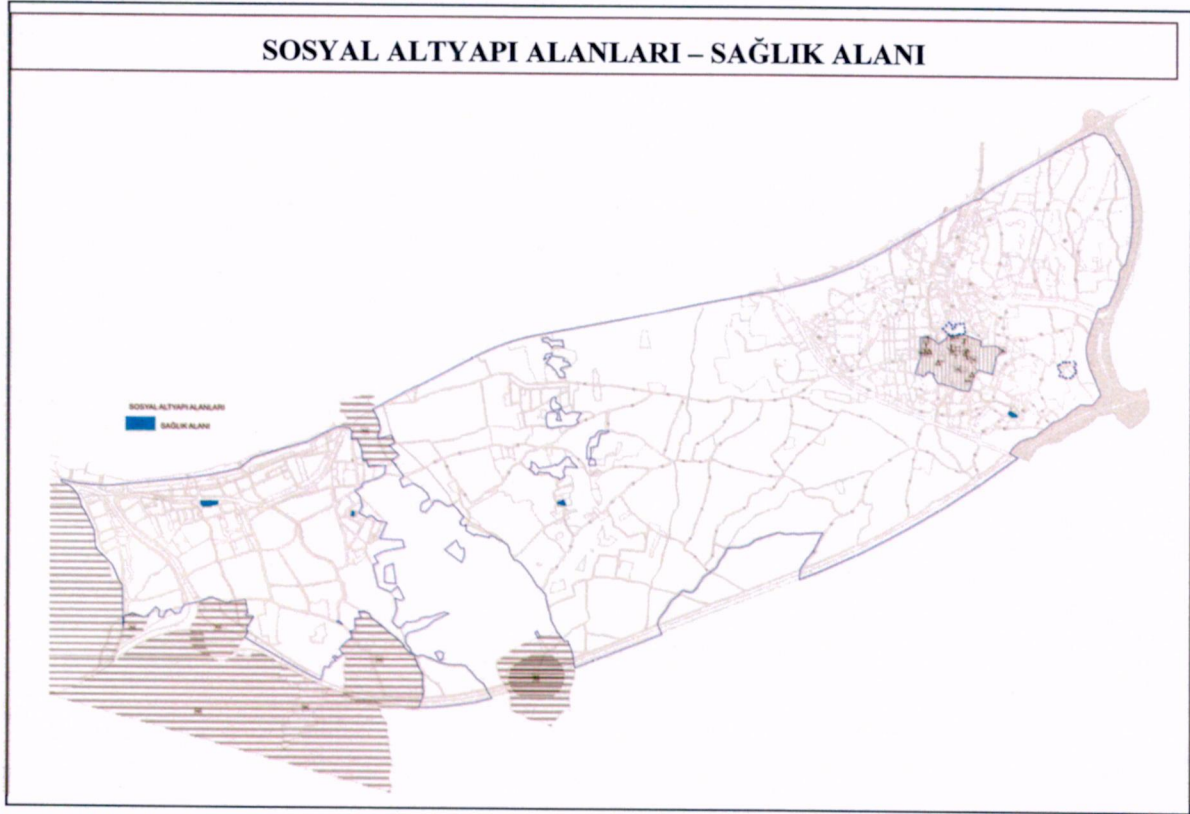


Şekil 26. Eğitim Alanı

5.3.5.2 Sağlık Alanı

Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda düzenlemeler yapılmış olup, alan içerisinde yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek 1 adet “Sağlık Tesisi” alanı eklenmiştir. Planlama alanında sağlık tesis alanı çevrede bulunan sağlık tesisleri ile birlikte kurgulanmıştır. Bu alanda ihtiyaç dahilinde ilgili kurum görüşleri alınarak “Aile sağlığı merkezi, hastane, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü” gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait veya özel gösterimi ile özel sağlık tesisi olduğu ifade edilen tüzel kişilerin yer aldığı alanlar yer alabilir.

Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun olarak, sağlık bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda ilgili belediyesince onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Planlama alanı için 3,028.79 m² büyüklüğünde 1 adet sağlık tesisi planlanmıştır.



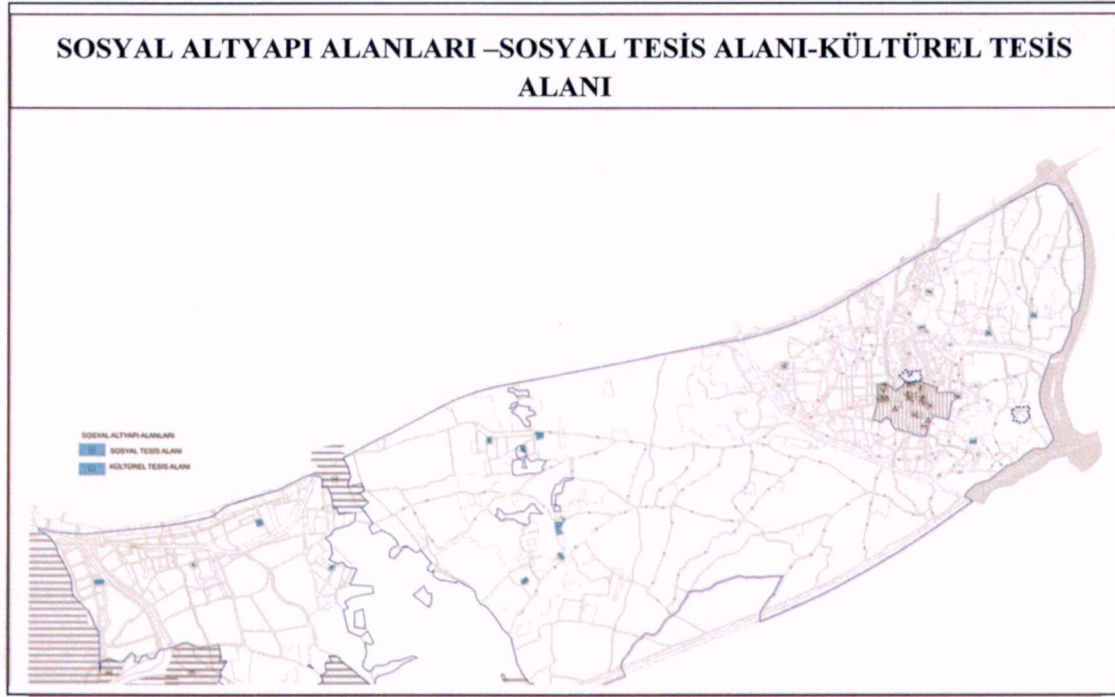
Şekil 27.Sağlık Alanı

5.3.5.3 Sosyal Tesis Alanları

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

5.3.5.4 Kültürel Tesis Alanları

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu ve özel mülkiyetteki alanlardır.



Şekil 28.Sosyal Tesis Alanı-Kültürel Tesis Alanı

5.3.5.5 Spor Alanı

Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır.



Şekil 29.Spor Alanı

5.3.5.6 İbadet Alanları

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla, alana özel hazırlanacak mimari projesine uygun şekilde planlanan alanlardır. İmar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir. Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda plan sınırı içerisinde ihtiyaç duyulan alanlarda toplam cami alanı planlanmıştır.

5.3.6 Teknik Altyapı Alanları

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

5.3.6.1 Teknik Altyapı Alanı

Bu alanlarda trafo alanları teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlara ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Planlama alanında toplamda 63345 m² büyüklüğünde teknik altyapı alanı bulunmaktadır.

5.3.6.2 Otopark Alanları

Bölgenin ihtiyacına yönelik otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez. Planlama alanında yol kenarı otopark alanı ve diğer açık otopark alanları planlanmıştır.

5.3.6.3 Terminal Alanı

Bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere şehirlerarası çalışan otobüslerin yolcularını aldıkları ve indirdikleri alanda mevcut planda olduğu şekliyle planlıdır.

5.3.6.4 Su Yüzeyi (Dere/Kanal)

Bu alanlar, imar planı içerisinde bulunan dere ve yan kollarının gösterildiği alanlar ile derelerin ilgili kurum tarafından projelendirilmiş olan kanallardır. Dere ve kanalların üstü hiçbir şart altında kapatılmayacaktır. Taşkına maruz alanlarda taşkın risk haritaları göz önünde bulundurulacaktır.

Tablo 3. Planlama Alanı - Alan Kullanımları

ALAN ADI	ORAN	DURUM (m ²)
İBADET ALANI	%0.03	42.337 m ²
PARK ALANI	%2.52	411.121 m ²
REKREASYON ALANI	%0.21	34.595 m ²
REKREATİF ALANI	%0.08	13.523 m ²
KAMU HİZMET ALANI	%0.27	44.467 m ²
SAĞLIK TESİS ALANI	%0.11	18.020 m ²
SOSYAL TESİS ALANI	%0.20	32.983 m ²
PAZAR ALANI	%0.05	9565 m ²
EĞİTİM ALANI	%0.65	105.276 m ²
MEVCUT KONUT SEYREK	%10.43	1.699.095 m ²
MEVCUT KONUT DÜŞÜK	%2.7	439.231 m ²
MEVCUT KONUT ORTA	%7.36	1.199.333 m ²
MEVCUT KONUT YÜKSEK	%0.03	4182 m ²
GELİŞME KONUT DÜŞÜK	%0.38	62.445 m ²
GELİŞME KONUT ORTA	%0.73	118.495 m ²
BELEDİYE HİZMET ALANI	%0.47	76.528 m ²
ÖZEL EĞİTİM ALANI	%0.12	20.295 m ²
KÜLTÜREL TESİS ALANI	%0.03	5381 m ²
SPOR ALANI	%0.26	42.603 m ²
OTOGAR	%0.06	10.229 m ²
TİCARET ALANI	%0.61	99.991 m ²
TİCARET-TURİZM ALANI	%0.06	9634 m ²
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI	%0.56	97.194 m ²
DEPOLAMA ALANI	%0.02	4438 m ²
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	%0.38	62.674 m ²
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	%0.39	68.688 m ²
TURİZM ALANI	%0.01	2353 m ²
TARIM ALANI	%47.52	8.267.488 m ²

DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	%2.61	453.502 m ²
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	%1.43	232.782 m ²
SU YÜZEYİ	%0.47	82.217 m ²
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	%6.04	983.476 m ²
TEKNİK ALTYAPI	%0.29	46.524 m ²
TRAFO ALANI	%0.01	1092 m ²
ATIKSU TESİSİ	%0	308 m ²
PASİF YEŞİL	%0.27	47.435 m ²

5.4 Plan Notları

Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde bulunan tüm uygulama imar planı bulunan alanlarda uygulanmakta olan “Urla İmar ve Yapılanma Koşulları”, Urla İmar Planı ile birlikte, plan notları olarak hazırlanmış olan bu notlardan bir bölümü zaman içinde mevzuat ile çelişir duruma gelmiş, bütünlüğünü yitirmiş, bütüncül bir yaklaşımla revize edilmemiştir. Urla İmar Planının Merkez bölümünün revizyonuna yönelik çalışma kapsamında “Urla İmar ve Yapılanma Koşulları” da ele alınarak kapsamlı biçimde revize edilmiş, “Urla Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları” olarak plan paftaları üzerine aktarılmış ve bu bölümde ayrıca yer verilmiştir.

URLA 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

Plan Notları ve Yapılaşma Koşulları

1. Genel Hükümler

- 1.1. Bu plan; plan paftaları, uygulama hükümleri ve açıklama raporu ile bir bütündür.
- 1.2. Bu plan üzerinden ölçü alınarak imar uygulaması yapılamaz.
- 1.3. Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.
- 1.4. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revizesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.
- 1.5. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.
- 1.6. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan ve plan değişikliği yapılamaz.
- 1.7. Plan genelinde; alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu planda ölçeği gereği gösterilmeyen taşıt yolu ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.
- 1.8. Planlama alanının TÜRKİYE Deprem Bölgeleri haritasında 1. Derecede deprem bölgesinde yer alması sebebiyle "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 1.9. Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler hakkında yönetmelik ve ilgili yönetmelikte yapılan değişiklik hükümlerine uyulacaktır.
- 1.10. Plan genelinde, kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda; ilgili kurumlarca uygun görüş verilmesi halinde, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yeraltı otoparkı belirlenebilir.
- 1.11. Dere yataklarının İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınmadan üzeri kapatılmamalı, yol olarak kullanılmamalı ve mansap şartı sağlanmalıdır. Ayrıca DSİ Bölge Müdürlüğü'nün ve/veya İZSU Genel Müdürlüğü'nce uygun görülen dere ıslah projeleri arazide uygulanana kadar mevcut dere yatakları aynen korunacaktır.
- 1.12. EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46. Maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

2. Tanımlar ve Yapılaşmaya İlişkin Özel Hükümler:

2.1. Konut Alanları

- 2.1.1. Mevcut Konut Alanı: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan ve uygulama imar planında konut amacıyla plan kararı getirilmiş alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Planda Meskun Konut Alanlarında Seyrek, Düşük, Orta, Yüksek Yoğunluklu olmak üzere 4 ayrı yoğunluk değeri bulunmaktadır. Söz konusu yoğunluklar;

Seyrek Yoğunluk: Emsal=0.05-0.15

Düşük Yoğunluk: Emsal=0.15-0.40

Orta Yoğunluk: Emsal=0.40-0.80

Yüksek Yoğunluk: Emsal=0.80 ve üstü olarak belirlenmiştir.

1/5000 ölçekli 1.Etap Nazım İmar Planı Revizyonu' nda Mevcut Konut Alanı (Seyrek) olarak planlı olan ve 1/1000 ölçekli Urla Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu plan notunda parsel numaraları ve plan onama tarihleri belirtilen parsellerin uygulama imar planı revizyonu üzerinde yer alan yapılaşma hükümleri geçerlidir. Açıklanmayan hükümlerde ise 1/1000 ölçekli Urla Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerine uyulacaktır.

- 2.1.2.** Gelişme Konut Alanı: Yapılaşmasını henüz tamamlamamış konut alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Planda Gelişme Konut Alanlarında Seyrek, Düşük, Orta Yoğunluklu olmak üzere 2 ayrı yoğunluk değeri bulunmaktadır. Emsal aralıkları;
Düşük Yoğunluk: Emsal=0.15-0.40
Orta Yoğunluk: Emsal=0.40-0.80 olarak belirlenmiştir.
- 2.1.3.** Yapı nizamları E=0.05 ve E=0.07 olarak belirlenmiş yapı adalarında; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında, gelişme konut alanında ve/veya meskun konut alanında kalan onama sınırı dahilinde kalan söz konusu alanlar; yapılaşma koşulu olan E=0.15'i alabilmesi için, yasal 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 yapılabilir.

2.2. Kentsel Çalışma Alanları

- 2.2.1. Ticaret Alanı:** İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için bu planda amaca yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 2.2.2. Ticaret-Konut Alanı:** Ticaret ve konut kullanımlarının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda; plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için, bu planda amaca

yönelik değişiklik yapılması gerekmektedir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.2.3. Turizm Alanı:** Bu alanlarda otel, motel, hotel vb. turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelikte tanımlanan turizm tesisleri yapılabilir.

Tanımlanan alanlarda yapılacak tesislerin yürürlükteki turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygunluğu zorunludur. 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan “Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik” uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan “Turizm İşletmesi Belgesi” alınmadan inşaat ruhsatı verilemez. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.2.4. Turizm+Ticaret+Konut (TİCTK) Alanlarında:** İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, alışveriş merkezleri ve turizm tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane gibi ticaret fonksiyonları ile konut ve yüksek nitelikli konut (rezidans) yapılabilir. Konut, ticaret ve/veya turizmin aynı yapıda yer alması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret kullanımında olması ve konut ve turizm için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.2.5. Belediye Hizmet Alanı (BHA):** Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda planda belirtilmediği sürece itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal, kültürel tesisler yer alabilir. Koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.2.6. Kamu Hizmet Alanı:** Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.2.7. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı:** Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel

çalışma alanlarını kapsayan alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.8. Küçük Sanayi Alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.2.9. Pazar Alanı: Bölge halkının ihtiyaçlarına yönelik, yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek olan alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.2.10. Günöbirlik Tesis Alanı: Kamu yararı ilkesi doğrultusunda üzerinde toplumun yararlanmasına açık tesislerin yer alabileceği alanlar olduğundan; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisleri içeren alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

2.3. Sosyal Altyapı Alanları

2.3.1. Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması zorunludur. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.2. Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.3.3. Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi

fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 2.3.4. Kültürel Tesis Alanı:** Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 2.3.5. Spor Alanı:** Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 2.3.6. İbadet Alanı:** İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla, alana özel hazırlanacak mimari projesine uygun şekilde planlanan alanlardır. Cami olarak tanımlanan alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dini tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar, açık veya zemin altında kapalı otopark yapılabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.4. Açık ve Yeşil Alanlar

- 2.4.1. Park ve Yeşil Alan:** Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- 2.4.2. Pasif Yeşil Alan:** Pasif yeşil alan kentlinin doğrudan kullanımına açık olmayan, daha çok koruma, çevre sağlığı, estetik amaçlı alanlardır.
- 2.4.3. Rekreasyon Alanı:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda, alan genelinde tek yapı yapılmak koşuluyla, kır kahvesi, çay bahçesi, lokanta, büfe vb. tesisler yapılabilir. ~~Bu alanlarda maksimum Emsal:0,10, Yençok:4,50 metredir.~~
- 2.4.4. Rekreatif Alan:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda, alan genelinde tek yapı yapılmak koşuluyla, kır kahvesi, çay bahçesi, lokanta, büfe vb. tesisler yapılabilir. ~~Bu alanlarda maksimum Emsal:0,05, Yençok:4,50 metre (1 kat)dir.~~

- 2.7.1. Genel Otopark:** Kamu kullanımına açık, bölgenin genel otopark ihtiyacına cevap verecek şekilde bölgesel açık veya katlı ve yeraltı otoparkı olarak düzenlenen alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.
- 2.7.2. Terminal(Otogar):** Bölgenin ihtiyacını karşılamak üzere şehirlerarası çalışan otobüslerin yolcularını aldıkları ve indirdikleri alanlarda konumlanır.
- 2.7.3. Su Yüzeyi (Dere/Kanal):** Bu alanlar, imar planı içerisinde bulunan dere ve yan kollarının gösterildiği alanlar ile derelerin ilgili kurum tarafından projelendirilmiş olan kanallardır. Dere ve kanalların üstü hiçbir şart altında kapatılmayacaktır. Dere yataklarının – kanalların ıslahı sırasında memba yatağı ile mansap yatağı bağlantısı mutlaka sağlanacaktır. Dere ve kanal üzerinden geçen yolların geçişleri için menfez, köprü ve benzeri sanat yapıları yapılacaktır.
- 2.7.3.1.** Su kanalları koruma kuşağı(dere işletme bandı) ile imar sınırının çakıştığı durumlarda, tereddüt oluşan yerlerde, imar sınırı su kanalları esas alınarak belirlenir.
- 2.7.3.2.** Su kanalları koruma kuşağı içerisinde kalan alanda hiçbir şekilde derenin akışını bozacak herhangi bir yapılaşma yapılamaz ve açık dere mecralarının üzeri kapatılamaz.
- 2.7.3.3.** Taşkına maruz alanlarda taşkın risk haritaları göz önünde bulundurulacaktır.

2.8. Afet ve Tehlikeli Alanlar

- 2.8.1. Yapı Yasaklı Alan:** Arazi kullanım planlaması kararları arasında yer alan “deprem nedeniyle yasaklı alan” kavramı özünde **aktif fay hatlarına, zemin özelliklerinden bağımsız kırık mekanizmasına bağlı olarak, bırakılan tampon alanları** ifade etmektedir. Bu alanlar ikamet açısından **her koşulda sakıncalı yapılaşma açısından ise belirli kısıtlar çerçevesinde** kullanılabilecek (bina türü yapılaşmaya ve kimyasal vb çevre için zararlı olmayan maddelerin depolanma tesislerine tümüyle yasaklanırken genel amaçlı depolara izin verilebilmektedir) alanlar olarak değerlendirilmektedir.
- 2.8.2. Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1):** Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlarda;
- Bu alanlarda yapılacak kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş dayanma yapıları ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
 - Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Yapı yüklerinin taşıtılacağı birimlerin mühendislik parametreleri parsel/bina bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.
 - Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik

problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

- Her türlü temel ve yol kazısı sonucu oluşacak şevler için istinat duvarı, zemin ıslahı, vb. önlemler alınmalıdır.
- Temeller aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.

2.8.3. **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1):** Mühendislik problemleri açısından önlemler alanlarda;

- Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi düşük-orta-yüksek-çok yüksek olarak bulunmuştur. Bu alanlarda yeraltı suyunun gözlenmesi, yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu açıkta bırakılan temellerde göçme ve temellerde kabarma türü risklere karşı önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmemelidir.
- Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı; yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yol edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlenmelidir.
- Mevsimsel koşullara bağlı olarak yer altı suyu statik seviyesinde değişimler olabileceğinden derin kazı koşullarında yer altı suyunun temel kanısı ve yapı temellerin etkisi irdelenerek gerekli drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için hazırlanacak zemin etüt raporunda, temel derinliği ve temel tipi belirlenmeli, yapı etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile zemin parametreleri ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlemelidir.

2.8.4. **Özel Önlemler**

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, yapılacak yapının net taban basıncı, temel genişliği ve temel uzunluğuna göre oturma açısından problem beklenen, suya doygun alüvyonun yayılım gösterdiği bazı bölgeler “**Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan (ÖA-1.1)**” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda;

- Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli zemin iyileştirmesi yoluyla yanal yayılma ve sıvılaşma olasılığı ortadan kaldırılmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü, yanal yayılma vb) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılması düşünülen yapıların temel tipi, temel derinliği ve zemin özellikleri göz önüne alındığında, temel hesaplamalarında kullanılacak taşıma gücü-emniyetli zemin gerilmesi, zemin oturması, zemin grubu-sınıfı, zemin hakim periyodu değerleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde ayrıntılı incelenerek belirlenmelidir.
- Alanda yeraltı ve yüzey sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj önlemlerinin alınması, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinin şişme, oturma, taşıma gücü, sıvılaşma tehlikeleri projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yükleri alanda bulunan birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine taşıtılmalıdır.

2.8.5. İçmeler, Torasan, Çeşmealtı, İskele, Zeytinaları Bölgelerine Özel Önlemler

Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde, Uygulama İmar Planı bulunan diğer alanlarda (İçmeler, Torasan, Çeşmealtı, İskele, Zeytinaları bölümleri ile mevzii olarak onaylanmış uygulama imar planı bulunan alanlar) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 16.03.2017 tarihinde onaylanan “Urla (İzmir) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”nda belirlenen önlemlere uyulması zorunludur.

İçmeler, Torasan, Çeşmealtı, İskele, Zeytinaları bölümleri ile mevzii olarak onaylanmış uygulama imar planı bulunan alanlarda, imar durumu verilmesi aşamasında mevcut plan koşullarının yanı sıra parselin jeolojik-jeoteknik etüt içindeki konumuna bakılarak bu bölümde yer verilen ilgili hükümler imar durumunda belirtilecektir.

2.8.6. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, **topografik eğimin %10’un üzerinde olduğu, bazı bölgeler “Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)”** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılacak yapılar homojen zemine oturtulmalıdır.
- Her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

2.8.7. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda, şişme oturma problemleri ile rezidüel zon ve alüvyonun yanal ve düşey yönde değişimi nedeniyle şişme, oturma, taşıma gücü sorunları bulunan alanlar “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda;

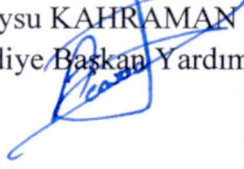
- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmesi yöntemleri uygulanmalıdır.
- Her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, kazı öncesi komşu parsel, bina mühendislik yapısı ve kendi parselinin güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

Çeşmealtı, İçmeler, İskele ve Zeytinaları bölgelerinde yüksek eğim sebebiyle sondaj ve jeofizik çalışmalar için girilemeyen alanlarda yer bilimsel veri eksikliği

sebebiyle jeoteknik değerlendirme yapılamamıştır. Bu alanlar **Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)** olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda yapılaşma öncesinde ayrıntılı jeoteknik etüt çalışmaları yapılarak belirlenen önlemlere uyulması zorunludur.

Yasemin Ç. K.
Plan Ve Proje M.


Özlem ARDIÇ
Kentsel Tasarım Müdür V.


Aysu KAHRAMAN
Belediye Başkan Yardımcısı




Selçuk BALKAN
URLA BELEDİYE BAŞKANI




Ticaret-Turizm Alanı: İçerisinde turizm ve ticaret kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari kat, ottopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Yapılaşma koşulları ve oranları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Atıksu Tesisleri Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi): Bu planın bütünü içinde her türlü sıvı atıkların ilgili mevzuatta belirtilen standartları sağlayacak şekilde arıtılması ve/veya bertaraf edilmesi zorunludur. İzmir Körfezinin korunması ve gelecek nesillere aktarılması amacıyla koruma kullanma dengesi içerisinde bu planda belirlenen arıtma tesis alanlarında onaylı alt ölçekli imar planları geçerlidir. Yeni arıtma tesis alanı ihtiyacı olması durumunda bu alanların yer seçim ve uygulaması bu planın ilkeleri çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak belediyeler, kurum ve kuruluşlar, mahalli idare hizmet birlikleri tarafından yapılabilir.

