

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1 ALAN TANIMI

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 alanlar; İçmeler Mahallesi kıyı kesiminde (Şekil 1 – 1. Bölge) yer alan İçmeler Caddesi ile Nuri Özbek Caddesi arasında, Çakal Deresi' nin batısında kalan alanda yer alan İçmeler Mahallesi 2684, 2685, 2687, 2688, 2690, 2691, 2693, 2694, 2695, 2697, 2698, 2748 ve 2749 adaların bulunduğu alan ile Şekil 1 – 2. Bölgede yer alan İçmeler Mahallesi 2653 ada 4 parsel, 2724 ada 8 ve 15 parseller, 2790 ada 8, 9 ve 10 parseller ile 3702 ada 3 ve 4 parsellerin bulunduğu, Şekil 1 – 3. Bölgede yer alan Altıntaş Mahallesi 3490 ada 6 parselin bulunduğu, Şekil 1 – 4. Bölgede yer alan “Yapılaşmasını Tamamlamış Olan” 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı bulunan Yenikent Mahallesi 3271 ada 6 parselin bulunduğu alanlardır.



Şekil 1 Planlama Değişikliğine Konu Alanların Konumu

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU

Yürürlükteki 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı karar ile onanmış İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı' nda planlı olan alanlar ile 1/5000 ölçekli Urla Nazım İmar Planı Revizyonu 1.Etap ile kademeli planlar arasında uyumsuzluklar bulunması,

planların uygulanması aşamasında sorunlar yaşanması amacıyla Urla Belediye Meclisi'nin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı ile Urla Belediye Meclisi'nin 20.12.2000 tarih ve 293 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı ve "Yapılaşmasını Tamamlamış Olan" 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı Planları bulunan konut alanı olarak halihazırda yapılaşmış olan ancak 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı olan alanlar ile Urla Belediye Meclisi' nin 20.12.2000 tarih ve 293 sayılı Meclis Kararı ile onaylı olan 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı' nda "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Turizm Alanı" olarak planlı olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Turizm Tesis Alanı" olarak planlı bulunan, Belediyemiz tarafından öneri 1/5000 Ölçekli Urla 1. Etap Nazım İmar Planı teklifi 22.05.2025 tarih ve 187578 sayılı yazımız ile değerlendirilmek üzere İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne iletilen, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu (1.Etap) teklifi 12.06.2025 tarih ve 189889 sayılı yazımız ile İzmir Büyükşehir Belediyesi' ne iletilen ve öneri tekliflerimizde "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" olarak önerilmekte olan plan değişiklikleri ile uyumlu olarak İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' nda yapılması gereken plan değişikliklerini içermektedir.

3 MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Planı

Planlama alanı içerisinde plan değişikliğini içeren bölgeler, 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı karar ile onanmış İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan onama sınırları içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu plan değişikliğine konu alanlar L17 – A3 ve L17 – B4 paftalarını içermekte olup, bu alanların meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki plan fonksiyonları;

1. İçmeler Mahallesi kıyı alanı "Turizm Tesis Alanı" planlı olup, bu alanlarda geçerli plan notları,

7.3. Turizm Alanları:

...

7.3.2. Turizm Tesis Alanları: Turizm kullanımı amaçlı planlaması önerilen alanlardır. Bu alanda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurları yer alabilir.

7.3.2.1. Bu alanlarda otel, tatil köyü ve 4957/2634 Sayılı "Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca yürürlükte bulunan "Turizm Yatırım ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"de yer alan diğer turistik tesisler (turizm kompleksi, sağlık ve termal turizm tesisi, otel ve kür merkezi) yapılabilir.

...

7.3.2.3. Turizm Tesis Alanı olarak planlanan alanlarda yapılacak tesislerin "Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"e uyulması zorunludur.

7.3.2.4. Turizm Tesis Alanı olarak planlanmış alanlarda yapılan turizm tesis ve yapıları başka amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine "toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi" olduğu yazılacak ayrıca tescil

işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Bu alanlarda yapılan tesisler kat mülkiyetine konu edilemez.

7.3.2.6. Bu alanlarda yer alacak günübirlik ve kamping kullanım tesisleri için Günübirlik Kullanım Alanları ve Kamping Kullanım Alanları koşulları geçerlidir.

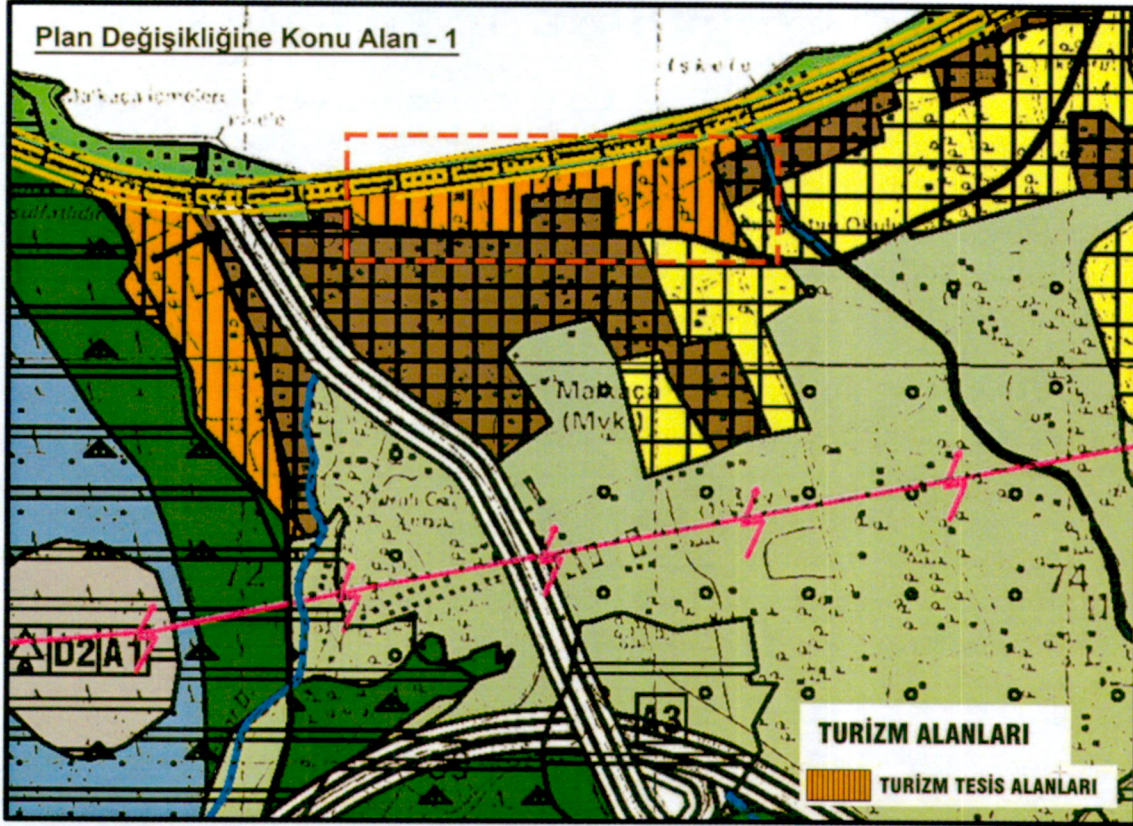
7.3.2.7. Turizm Tesis Alanları içerisinde;

Otel, motel, pansiyon, tatil köyü, termal turizm tesisi, spor turizm tesis gibi turizm amaçlı planlanması önerilen alanlardır. Bu alanlarda turizme yönelik tesisler ile tamamlayıcı unsurlar yer alabilir. Yapılanma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

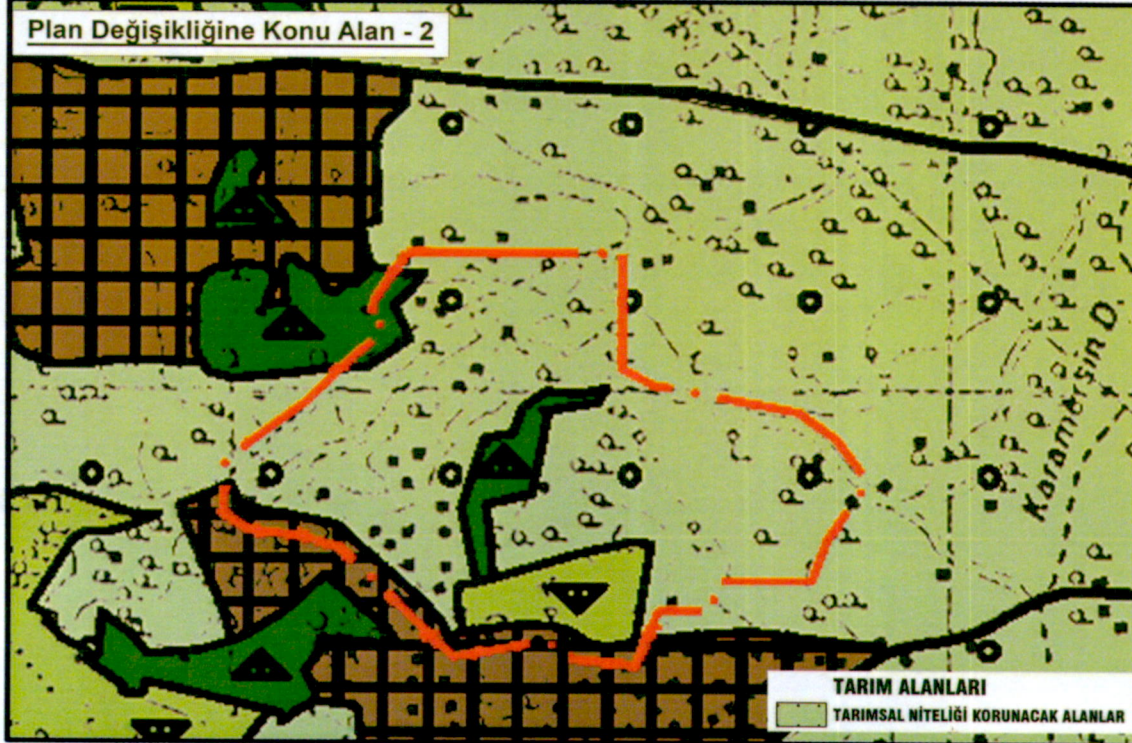
2. İçmeler Mahallesi ve Yenikent Mahallesi' nde "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlı olup "Yapılaşmasını Tamamlamış Olan" 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları bulunan ve Altıntaş Mahallesi' nde bulunan "Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlı olup "Yapılaşmasını Tamamlamış Olan" 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları bulunan alanlarda geçerli plan notları;

"6.18. Bu planın onay tarihinden önce mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzi imar planları yürürlüktedir. Bu planın onayından önce arsa ve arazi düzenlemesi tamamlanmış olanların uygulaması söz konusu planlar doğrultusunda sürdürülür. Plan onay tarihinde arsa ve arazi düzenlemesi yapılmamış mevzii imar planlarında ise; imar uygulaması öncesinde, mevzuat gereği plan onayı öncesinde alınması gereken ilgili kurumların olumlu görüşlerinin bulunduğu uygulamayı gerçekleştirecek idare tarafından kontrol edilmesi zorunludur. Mevzuat gereği alınması ve uyulması gereken kurum görüşleri eksik ya da olumsuz olan mevzii imar planlarının uygulaması yapılamaz, bu planlar uyarınca yapılaşmaya geçilemez. ..."

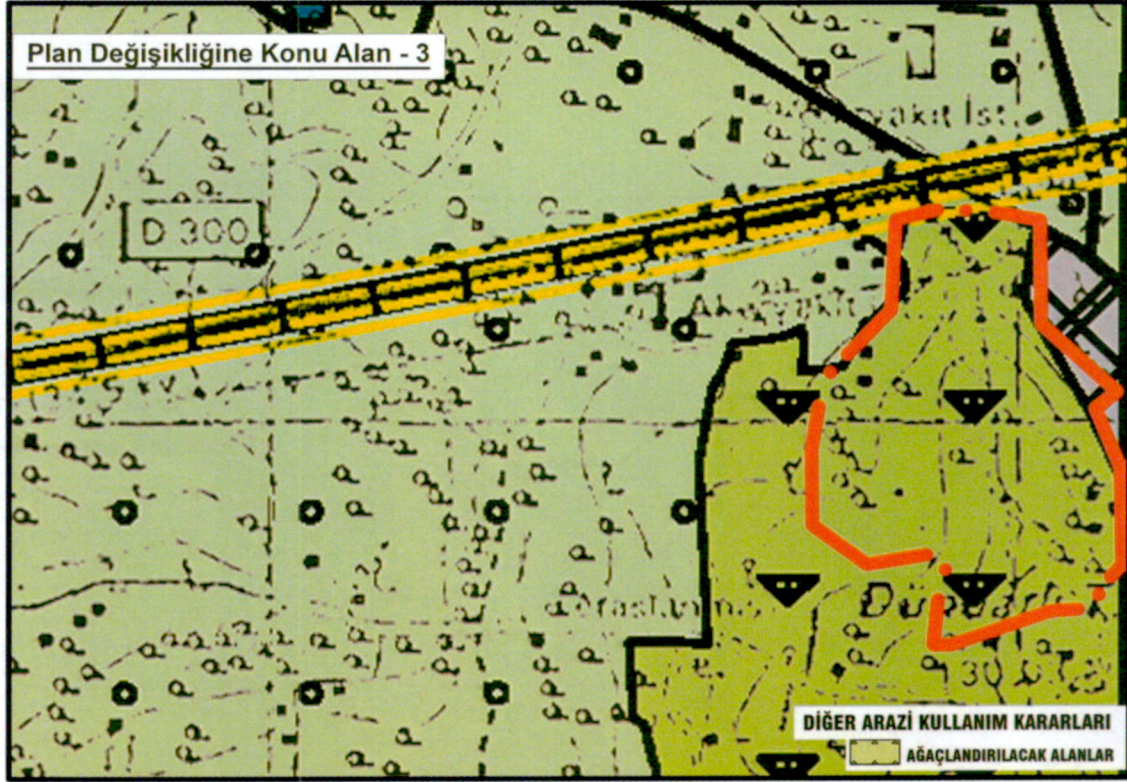
6.19. Bu plan öncesi Urla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda onaylanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile Mevzi İmar Planları geçerlidir. 5216 sayılı yasa öncesinde onaylı olan 1/5000 Ölçekli Urla Nazım İmar Planı sınırları içinde, kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda, Urla Nazım İmar Planı Hükümlerine göre uygulama sürdürülecektir. Ayrıca, Urla, Zeytinalanı Bölgesi'nde hazırlanacak olan alt ölçekli planlarda, Urla Belediye Meclisi'nin 02.03.1999 tarih ve 164 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları esas alınacaktır." denilmektedir.



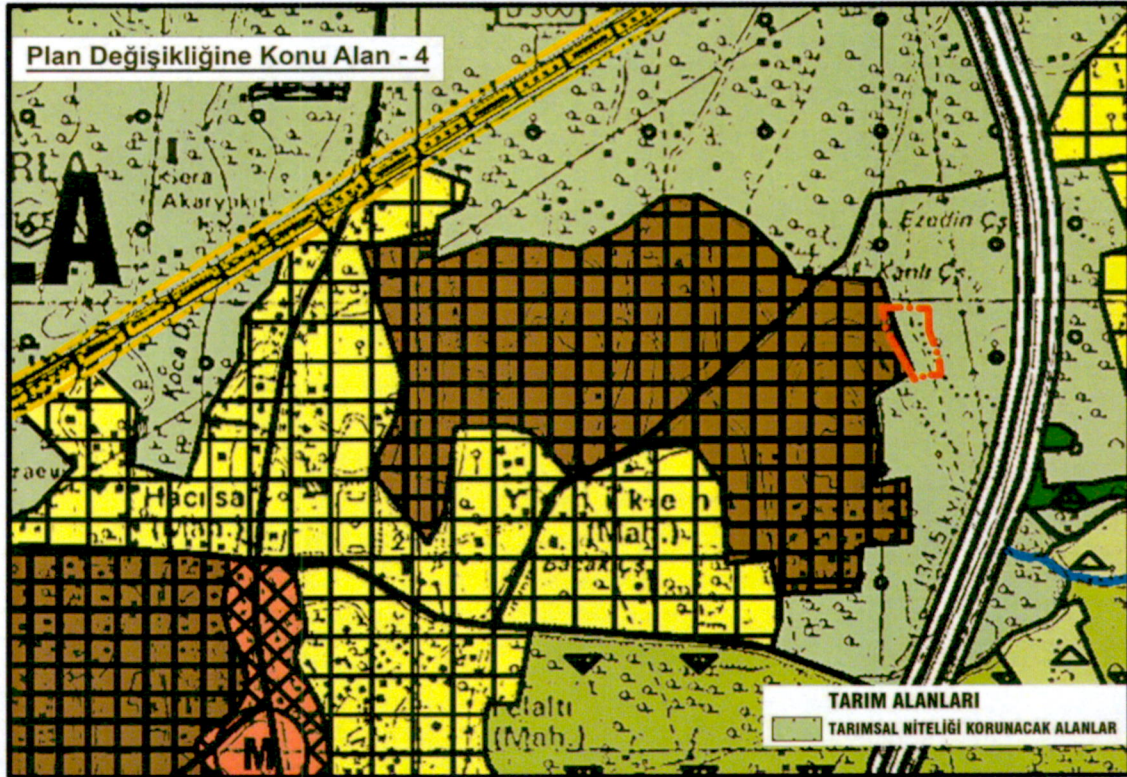
Şekil 2 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – İçmeler Mahallesi Kıyı Kesimi



Şekil 3 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – İçmeler Mahallesi Konut Kesimi



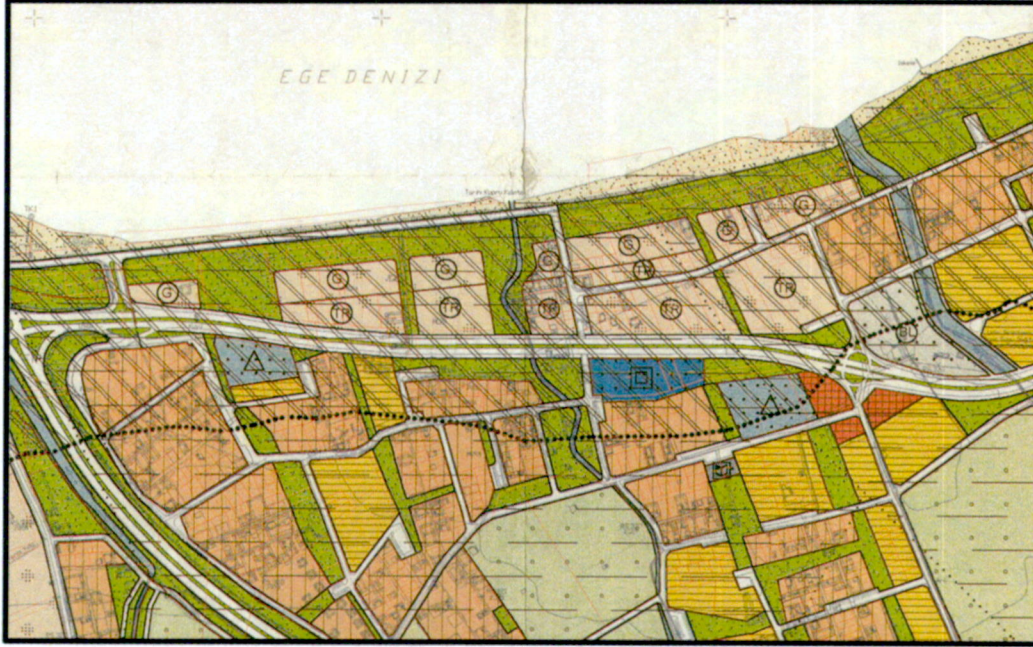
Şekil 4 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Altıntaş Mahallesi Konut Kesimi



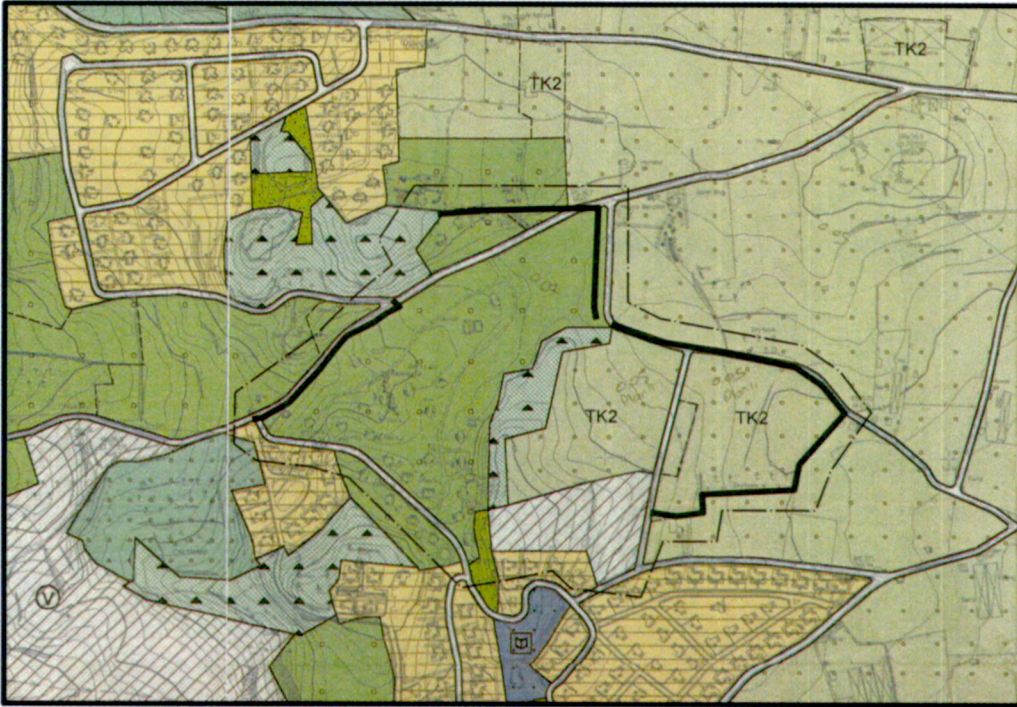
Şekil 5 İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı – Yenikent Mahallesi Konut Kesimi

3.2 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut Durumları

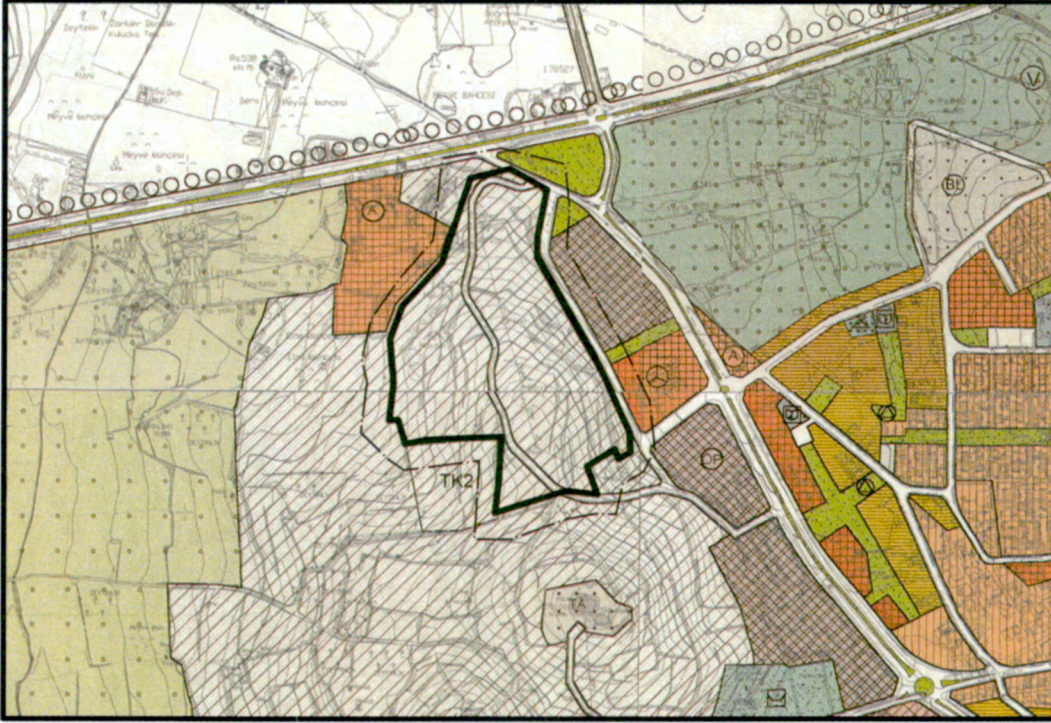
Halen yürürlükte bulunan 26.12.2001 tarih ve 200 sayılı Urla Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Urla 1. Etap Nazım İmar Planı'nda plan değişiklikleri içeren bölgeler aşağıda yer almaktadır.



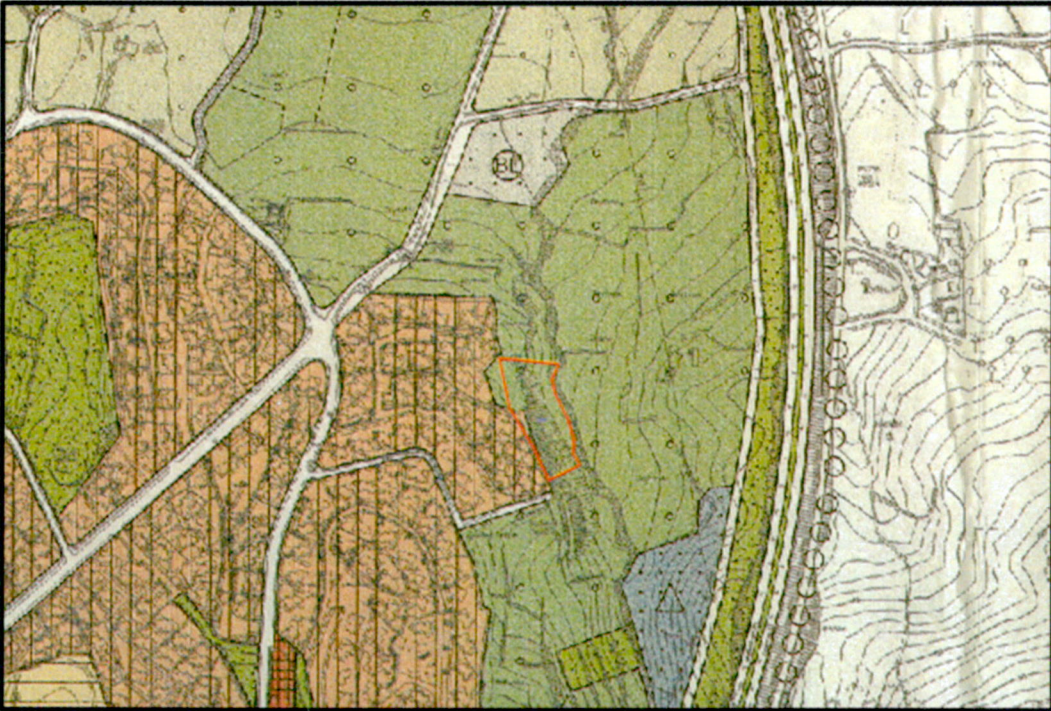
Şekil 6 1/5000 ölçekli Urla 1.Etap Nazım İmar Planı – İçmeler Mahallesi Kıyı Kesimi



Şekil 7 1/5000 ölçekli Urla 1.Etap Nazım İmar Planı – İçmeler Mahallesi Konut Kesimi



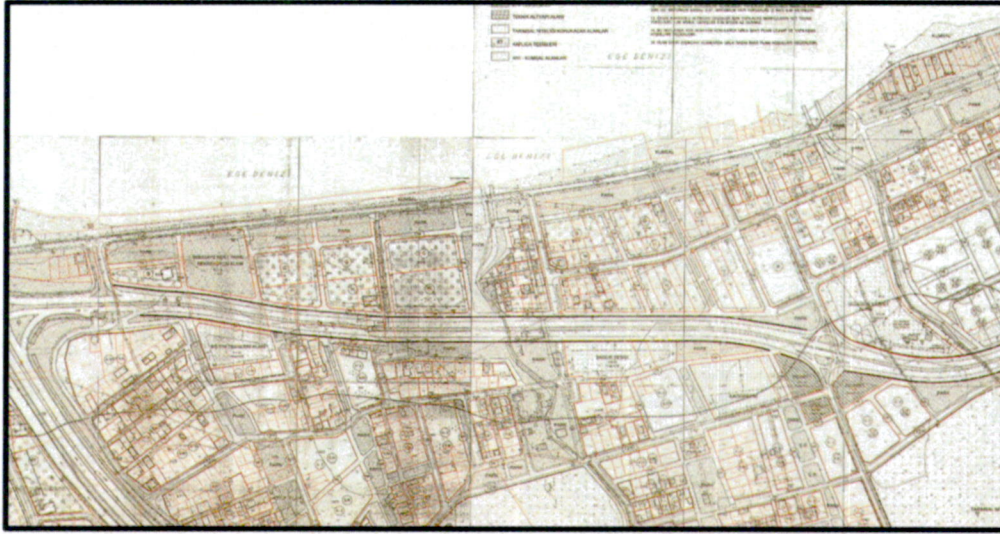
Şekil 7 1/5000 ölçekli Urfa 1.Etap Nazım İmar Planı – Altıntaş Mahallesi Konut Kesimi



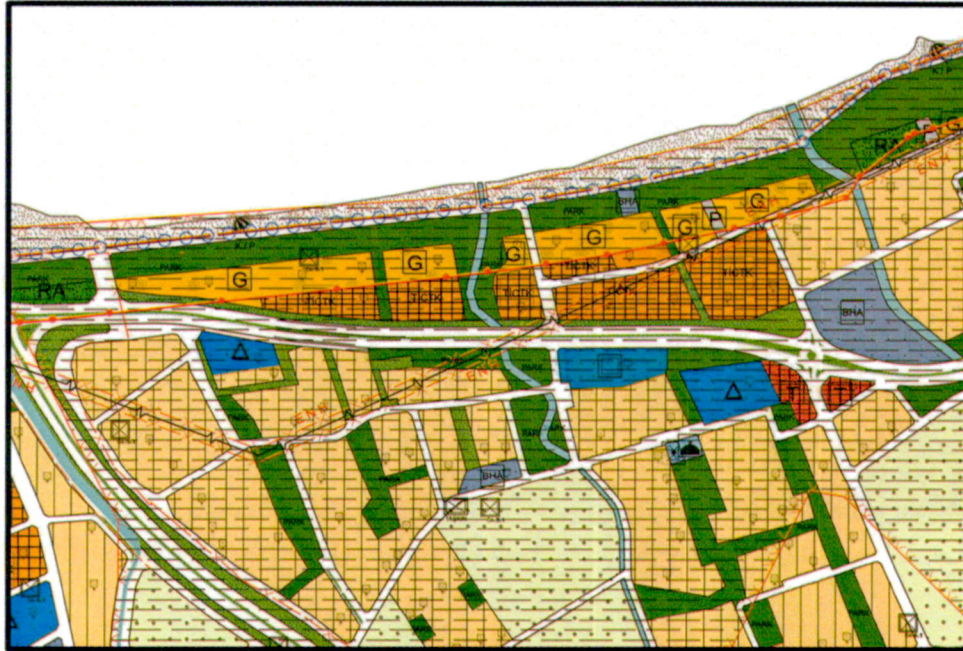
Şekil 7 1/5000 ölçekli Urfa 1.Etap Nazım İmar Planı – Yenikent Mahallesi Konut Kesimi

3.3 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Mevcut ve Öneri Durumları

Söz konusu plan çalışması kapsamında Urla Belediye Meclisi'nin 20.12.2000 tarih ve 293 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı ve "Yapılaşmasını Tamamlamış Olan" 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı Planları bulunan konut alanı olarak halihazırda yapılaşmış alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar içerisinde 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı'nda Günübirlik Tesis ve Turizm Alanı olarak planlı alanlar planlama kapsamında bulunmaktadır. İçmeler Mahallesi'nde yer alan 2653 ada 4 parsel, 3702 ada 3 ve 4 parsel, 2724 ada 8 ve 15 parseller, 2790 ada 8, 9 ve 10 parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Revizyonu (1.Etap) teklifi 12.06.2025 tarih ve 189889 sayılı yazımız İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur.

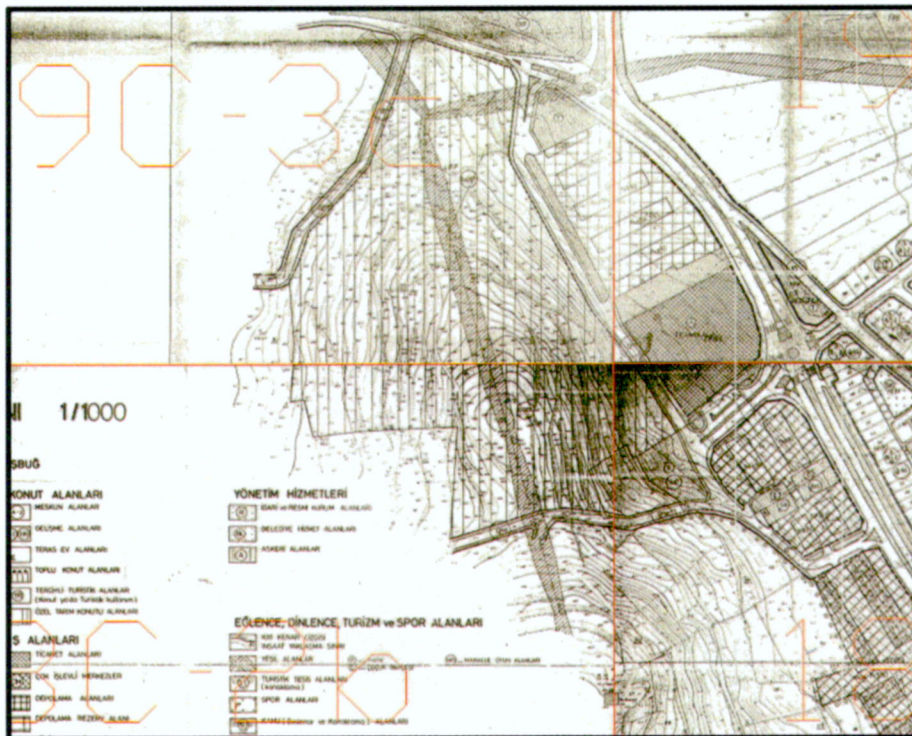


Şekil 8 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı – İçmeler Mahallesi Kıyı Kesimi Mevcut Durumu

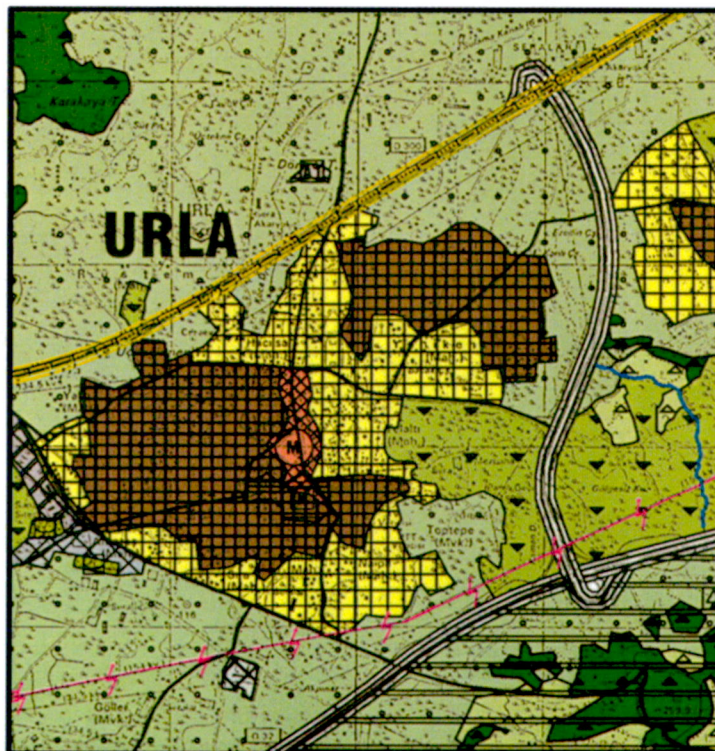


Şekil 9 1/1000 ölçekli İçmeler Revizyon İmar Planı – İçmeler Mahallesi Kıyı Kesimi Öneri Durumu

Urla Belediye Meclisi'nin 20.04.1998 tarih ve 167 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı' nda planlı olan ve 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları bulunan konut alanı olarak halihazırda yapılaşmış olan alanlar da planlama çalışması kapsamında yer almaktadır.



Şekil 11 1/1000 ölçekli Urla Merkez Revizyon İmar Planı – Altıntaş Mahallesi Konut Kesimi Mevcut Durumu





Şekil 12 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği L17B4 Paftası Öneri Durumu

L17B3 paftasında yer alan Yenikent Mahallesi 3271 ada 6 parselin bulunduğu alan "Yapılaşmasını Tamamlamış Olan" 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planları bulunan alanda yer alması sebebiyle Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar olarak plan değişikliği önerilmektedir.

Yasemin ÇINAR
Plan ve Proje Müd. V.

Özlem ARDIÇ
Kentsel Tasarım Müdür V.

Aysu KAHRAMAN
Belediye Başkan Yardımcısı



Meclis Karar No : 04.891
Meclis Karar Tarihi : 15.08.2025

