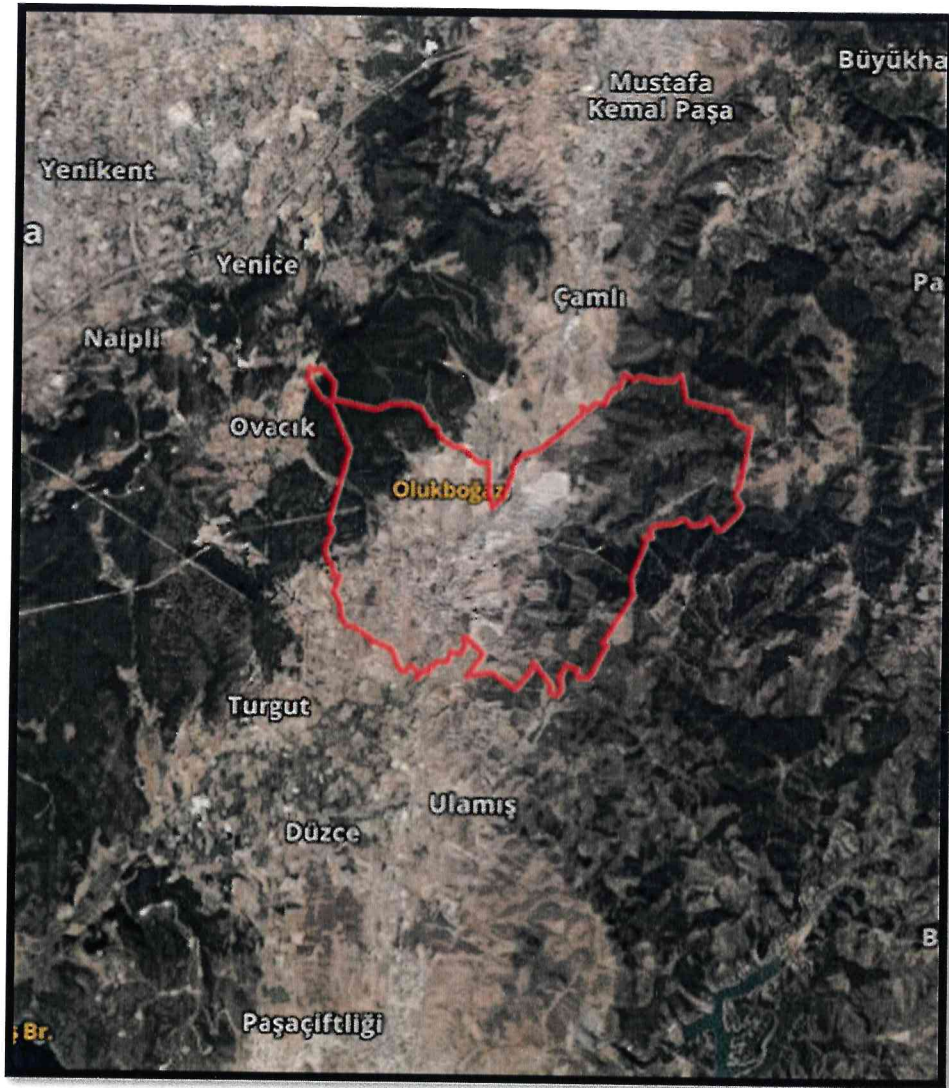


1/1000 ÖLÇEKLİ BADEMLER MAHALLESİ (ÇAMLI-ULAMIŞ YERLEŞMELERİ ARASI) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.Bölüm: Planlama Alanı Konumu

Urla ilçesi İzmir il merkezine 35 kilometre uzaklıkta, İzmir körfezinin güneybatı kesiminde yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde Ege Denizi, batısında Çeşme ve güneyinde Seferihisar ilçeleri yer almaktadır. Urla ilçesi İzmir ilinde yer alan ilçeler arasında yüz ölçümü bakımından 728 km² ile 5. sırada yer almaktadır.

Planlama alanı, idari olarak Urla Kaymakamlığı ve Urla Belediye Başkanlığı yetki alanı sınırları içinde kalmakta olup aynı zamanda İzmir Büyükşehir Belediyesi yetki alanı sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 1: Bademler Mahalle Sınırı

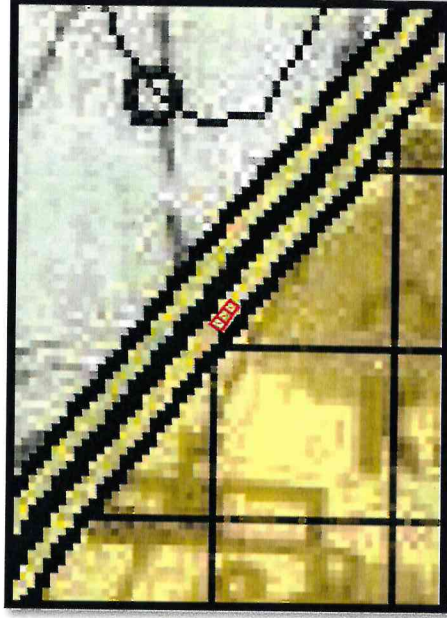
1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı, İlçemiz Bademler Mahallesi'nin bir bölümünü kapsamakta olup; Urla Belediye Meclisi'nin 06.07.2020 tarih ve 410 sayılı kararıyla uygun görülerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.893 sayılı kararıyla onanmıştır.



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alan

2.Bölüm: Plan Hiyerarşisi ve Planlama Alanının Gelişim Süreci

Plan değişikliğine konu alana esas talebin geldiği parseller olan Bademler Mahallesi 140 ada 9, 10, 11 parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Yol" ve kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



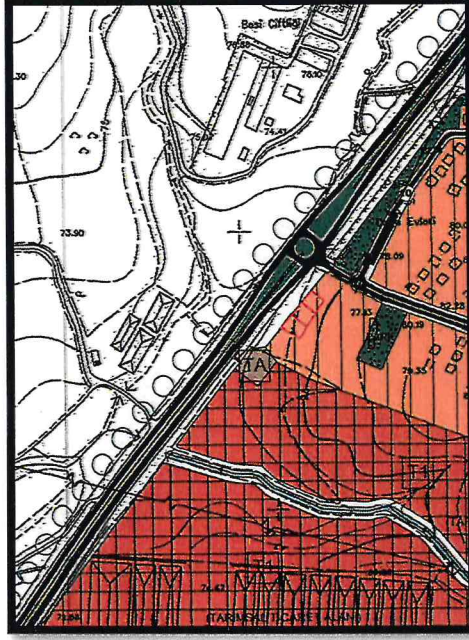
Şekil 3: 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda yer almakta olup; söz konusu alanın tamamı "Yol" olarak planlıdır.



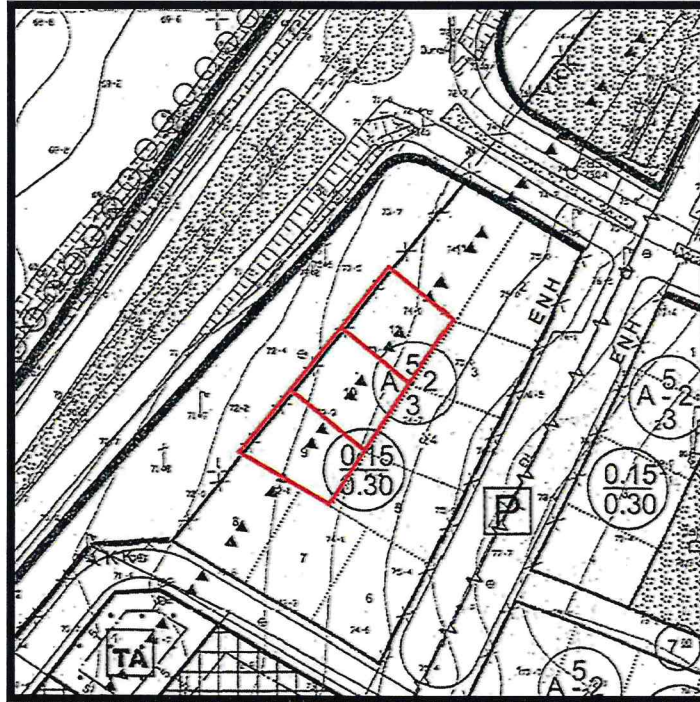
Şekil 4: 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Söz konusu parseller 1/5000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 5: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı'nda "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlı ve A-2, TAKS:0,15, KAKS:0,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

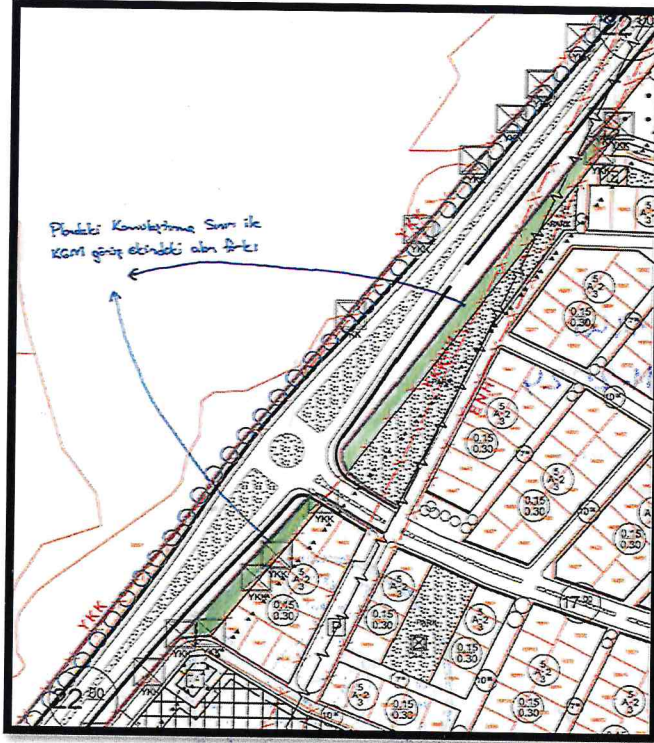


Şekil 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.08.2023 tarih ve 110031 sayılı yazısı ile; İlçemiz Bademler Mahallesi 140 ada 11 parsele ilişkin kitle ve kot onayı başvurusunda bulunulduğu, taşınmazın 1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olan söz konusu taşınmazın cephe aldığı tek yolun "Karayolu Koruma Kuşağı Sınırı" içerisinde kaldığından ve Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nden alınan görüşe göre geçiş izni verilmediği ifade edildiğinden konunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi talep edilmektedir.

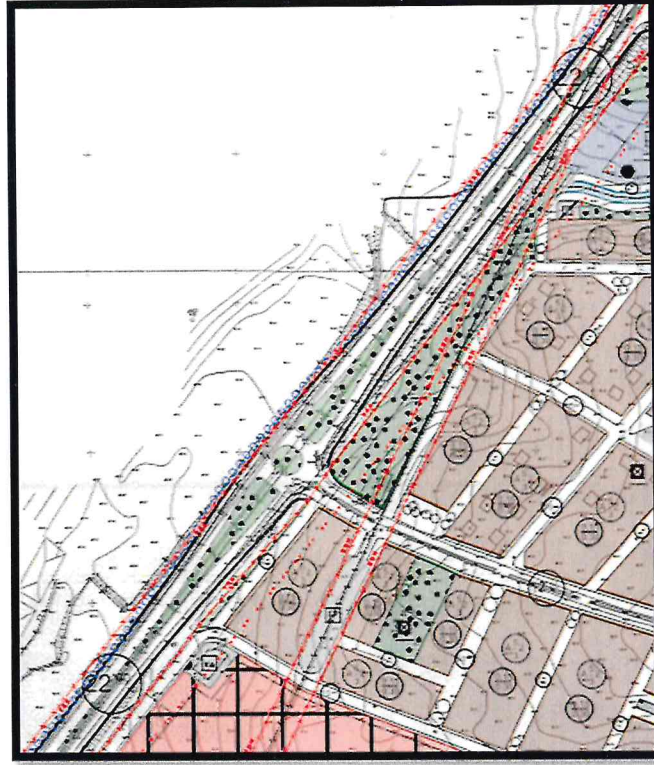
Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede:

- İlçemiz Bademler Mahallesi 140 ada 9 ve 11 parsellerin "Arsa" ve 140 ada 10 parselin "Betonarme Dupleks Konut ve Arsası" niteliğinde ve şahıs mülkiyetinde olduğu,
- Bademler Mahallesi 140 ada 9, 10, 11 parsellerin cephe aldığı tarafın "Karayolu Kamulaştırma Sınırı"nın içerisinde yer aldığı,
- Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 04.04.2024 tarih ve 136868 sayılı ve 24.04.2024 tarih ve 137935 sayılı yazılarıyla Bademler Mahallesi K-5 Hekimköy (Revize) Dönel Kavşağı doğrultusunda imar planı bütününde "Karayolu Kamulaştırma Sınırı" talep edilmiş olup; Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2024 tarihli ve E.16803100-752.01-1539311 sayılı yazısıyla güncel "Karayolu Koruma Kuşağı Sınırı" iletildiği gözlemlenmiştir.



Şekil 7: Karayolları Görüşüyle İletilen Kamulaştırma Sınırı ile Planda Yer Alan Kamulaştırma Sınırı Karşılaştırması

Bu kapsamda, “Karayolu Kamulaştırma Sınırı” ile İlçemiz Bademler Mahallesi 140 ada 1, 8, 9, 10, 11 parsellerin batısındaki alan ve 140 adanın kuzeyinde yer alan “Park Alanı” planlı alan arasındaki alana ilişkin 1/1000 ölçekli Bademler Mahallesi (Çamlı-Ulamış Yerleşmeleri Arası) Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Çağrı ALPCAN

Şehir Plancısı

Yaren BAŞÇİL

Şehir Plancısı

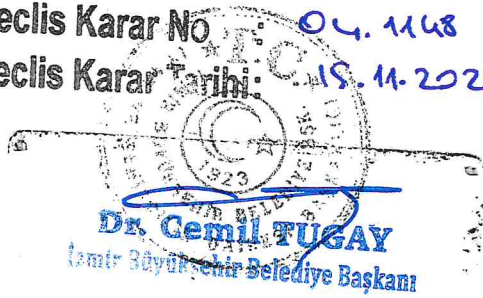
Yasemin ÇINAR

Plan ve Proje MÜD. V.

Özlem ARDIÇ

Kentsel Tasarım MÜD. V.

Meclis Karar No: 04.1168
Meclis Karar Tarihi: 19.11.2024



Aysu KAHRAMAN
Belediye Başkan Yardımcısı V.

Selçuk BALKAN
URLA BELEDİYE BAŞKANI

