



**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ
L17-B4 PAFTASI 263 ADA 31 PARSELİN
BİR KISMINA İLİŞKİN 1/25.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İMPO İmar A.Ş.
A.y.bosna merkez mh. 29 ekim cd. no:3
İstanbul vizyon park a-1 blok kat: 5 d: 51 bahçelievler - İstanbul
T 0212 662 78 62 - 0212 603 28 28 F 0212 662 78 63 M impo@impomar.com
www.impomar.com

İÇİNDEKİLER

SAYFA

İÇİNDEKİLER.....	ii
HARİTA LİSTESİ	ii
TABLO LİSTESİ.....	ii
A. İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ, PLANLAMA ALANINA AİT ANALİTİK BİLGİLER.....	2
A.1. PARSELİN KONUMU	2
A.2. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU	4
B.MERİ PLAN BİLGİLERİ.....	5
• MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	5
• MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	8
C. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
D. ALAN DAĞILIMI.....	10
E. PLAN NOTLARI.....	11

HARİTA LİSTESİ

<i>Harita 1: Urla İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Yeri</i>	<i>2</i>
<i>Harita 2: Planlama Alanının Urla İlçesi İçerisindeki Konumu</i>	<i>3</i>
<i>Harita 3: Planlama Alanının Yakın Çevresi İçerisindeki Konumu.....</i>	<i>3</i>
<i>Harita 4: Planlama Alanının İzmir Deprem Haritasındaki Durumu.....</i>	<i>4</i>
<i>Harita 5: Planlama Alanının 16.11.2015 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı.....</i>	<i>5</i>
<i>Harita 7: Planlama Alanının 12.09.2012 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....</i>	<i>8</i>

TABLO LİSTESİ

<i>Tablo 1: 263 Ada 31 Parselin Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 'nda Alan Dağılımı ...</i>	<i>10</i>
<i>Tablo 2: 263 Ada 31 Parselin Öneri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 'inde Alan Dağılımı.....</i>	<i>10</i>

A. İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, BADEMLER MAHALLESİ, PLANLAMA ALANINA AİT ANALİTİK BİLGİLER

A.1. PARSELİN KONUMU

Urla ilçesi konum itibari ile İzmir il merkezinin güneybatısında kalmakta olup; batısında Çeşme, doğusunda Güzelbahçe, kuzeyinde Karaburun ve güneyinde Ege Denizi ile çevrelenmektedir.

Urla ilçesinin 37 mahallesi bulunmaktadır. Söz konusu çalışma alanı olan Bademler Mahallesi Urla ilçesinin güneydoğusunda yer almaktadır.



Harita 1: Urla İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Urla İlçesi İçerisindeki Konumu

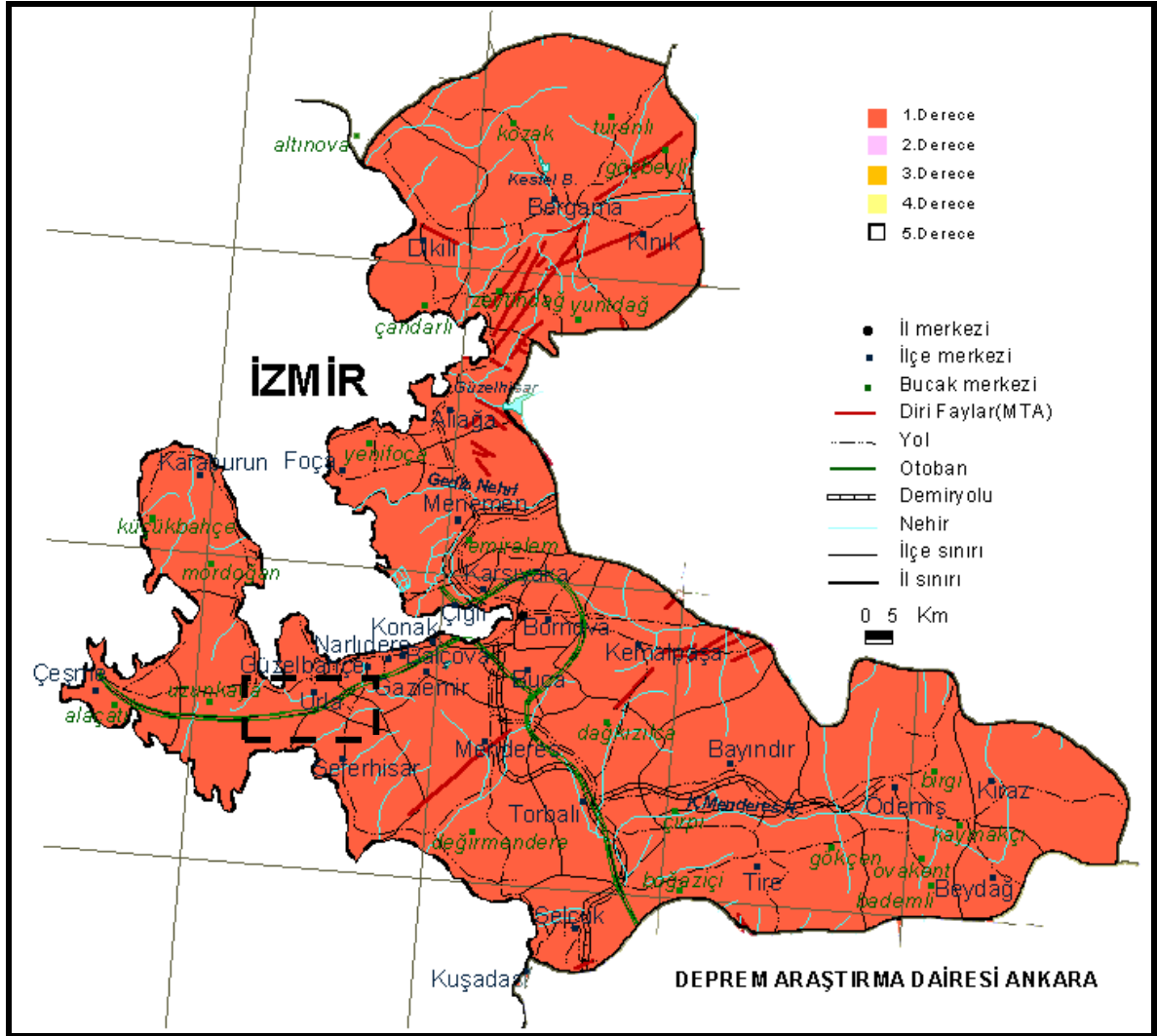
İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi sınırları dahilinde kalmakta olan 263 ada 31 numaralı parselin toplam alanı 36,78 hektar olup olup plan değişikliğini içeren kısmı ise 27.48 hektardır.



Harita 3: Planlama Alanının Yakın Çevresi İçerisindeki Konumu

A.2. PLANLAMA ALANININ JEOLojİK DURUMU

Urla ilçesi, İzmir deprem haritasında 1. Derece Deprem Bölgesi lejantında kalmaktadır.

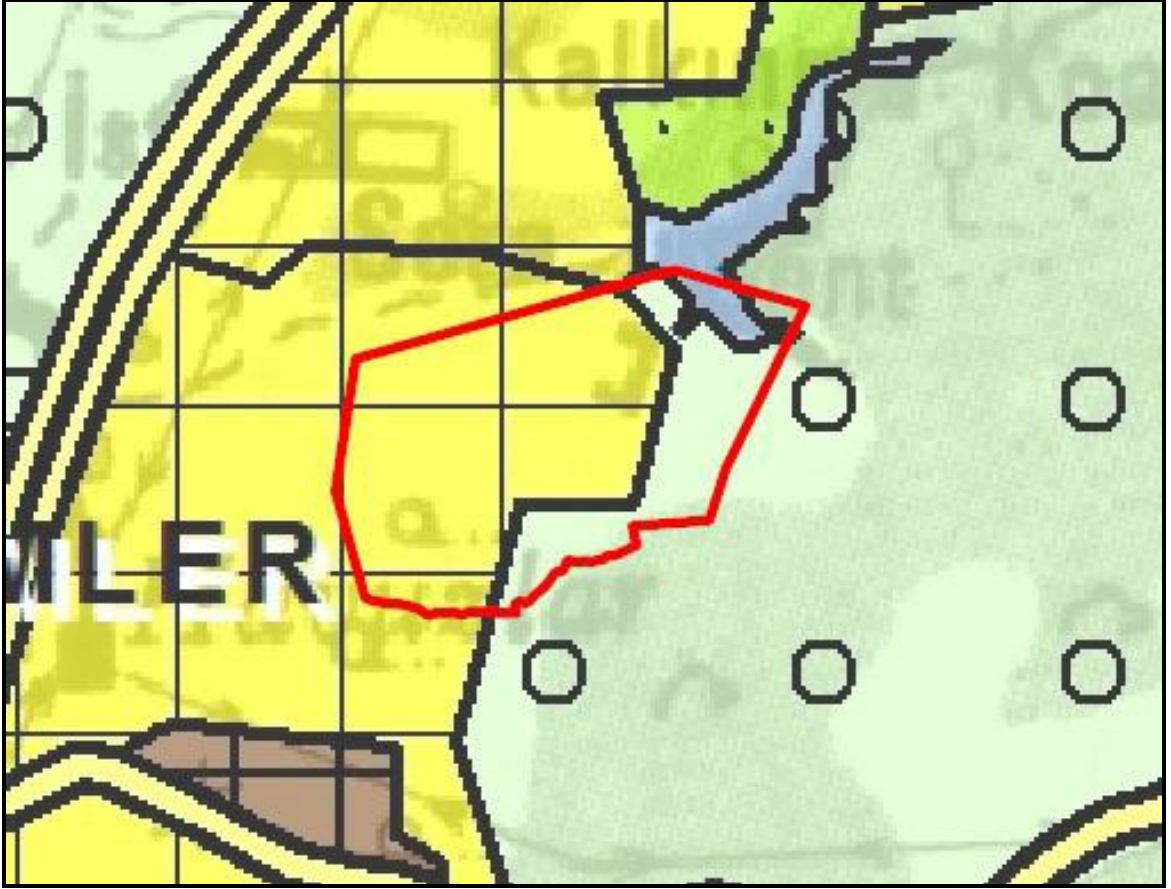


Harita 4: Planlama Alanının İzmir Deprem Haritasındaki Durumu

B.MERİ PLAN BİLGİLERİ

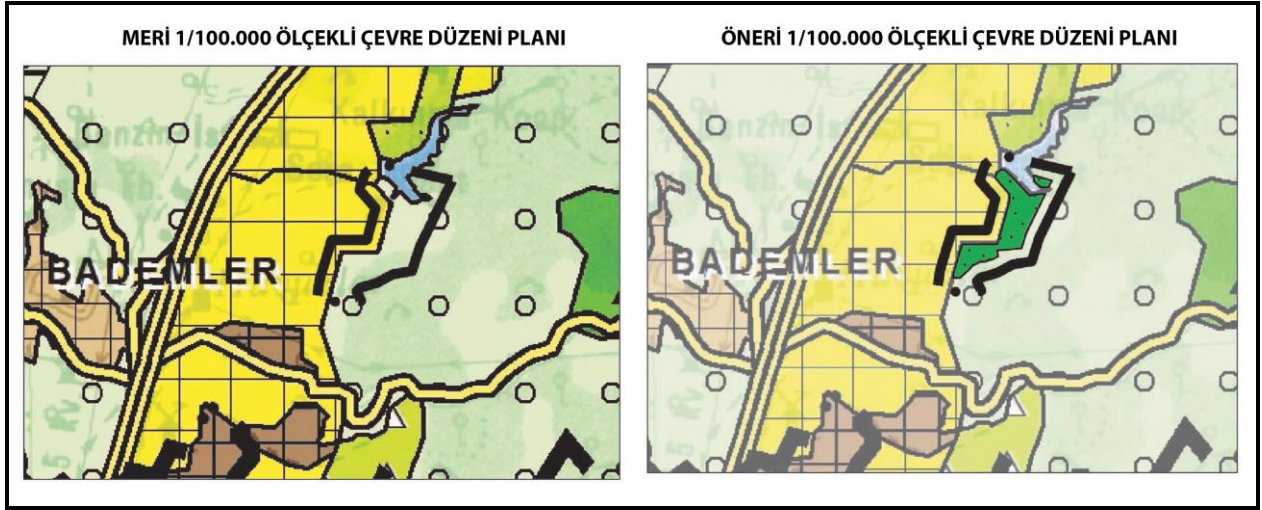
- **MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU**

İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, L17 Pafta 263 ada 31 parseli ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planı incelendiğinde; planlama alanının “**16.11.2015 Tasdik Tarihli onanmış olan İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**”nda kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu plana göre L17 Paftasında yer alan 263 ada 31 parselin bir kısmı “**Tarım Alanı**”, bir kısmı “**Kentsel Gelişme Alanı**”, bir kısmı ise “**Göl/Gölet**” lejantında kalmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının 16.11.2015 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İzmir- Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama hiyerarşisi gereği 1/100.000 ölçekte parsel sınırları dahilinde parselin alt ölçekli planlarda tamamının planlanması ve bölgenin donatı ihtiyacının sağlanması amacıyla “**Tarım Alanı**” olan kısmı için “**Büyük Kentsel Yeşil Alan**” fonksiyonu önerilmiş olup 24.04.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na plan değişikliği teklifi sunulmuştur. (Harita: 6)



Harita 6: İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, L17 Pafta, 263 Ada, 31 Numaralı Parselin Bir Kismına İlişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na Sunulan Plan Değişikliği Teklifi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün sunulan plan değişikliği teklifine ilişkin 30.04.2018 tarih 75418 sayılı yazısında (EK 1) ;

“- Taşınmazın bulunduğu alanın İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda genel arazi kullanım kararları itibariyle “kentsel gelişme alanı” kısmen de “tarım arazisi” olarak tanımlanan bölge içerisinde kaldığı,

- Plan değişikliğine konu alanın taşınmazın kentsel gelişme alanı dışında kalan kısmını kapsadığı

- Taşınmazın yaklaşık 37 ha. büyüklüğünde olduğu

-ÇDP değişikliğine konu alanın ise yaklaşık 11 ha büyüklüğünde olduğu hususları tespit edilmiştir.

İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanlarının kesin sınırlarına ilişkin “7. 2. Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez. Bu plan ile belirlenen kentsel gelişme alanları, bu alanların tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Bu alanların sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda, bu planda ve plan hükümleri ekinde yer alan tabloda belirlenen hedef nüfus dikkate alınarak kesinleştirilir.” genel hükmü bulunmaktadır.

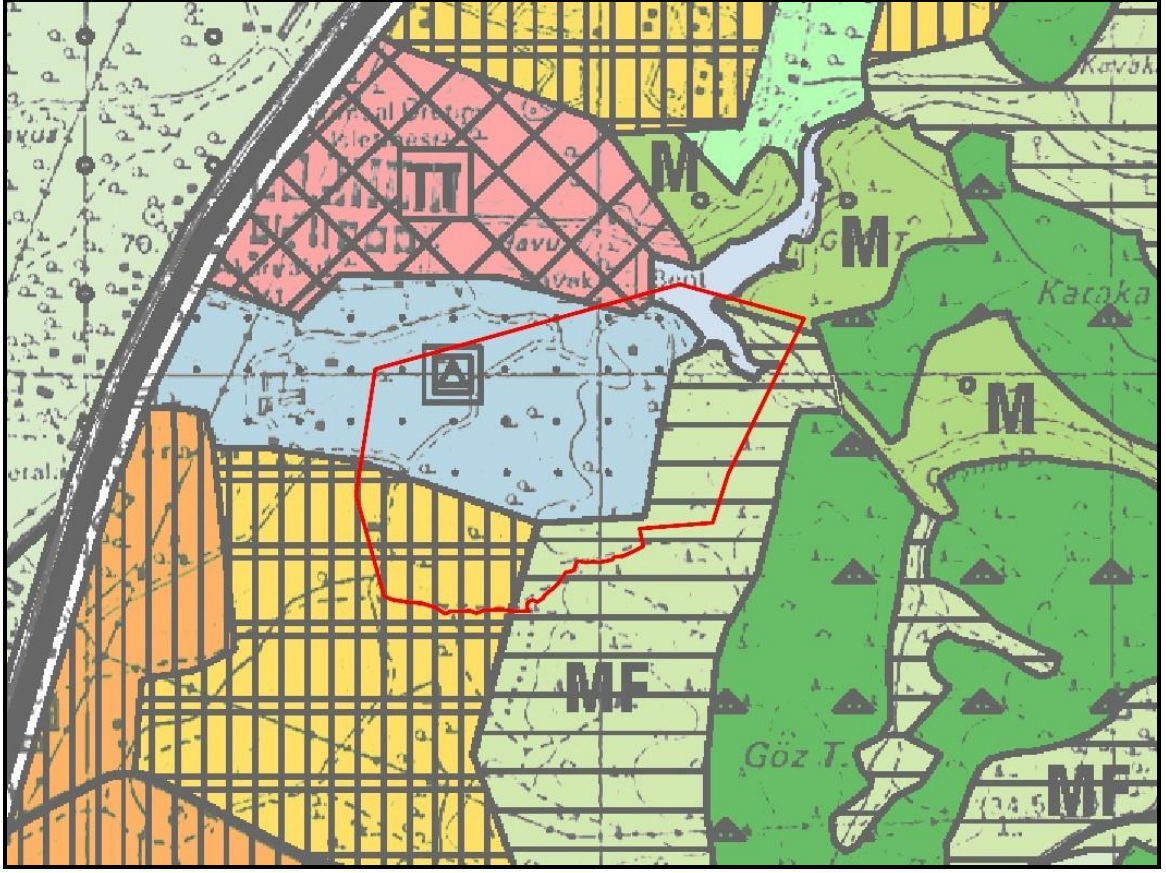
Bununla birlikte ÇDP'de içerisinde kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanlarının da yer aldığı kullanımlara ilişkin “7.26. Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik,

sağlık, eğitim, bölge parkı/ büyük kentsel yeşil alanlar vb. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, ÇED Yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirilmesi gerekli değildir kararının bulunması; ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz.” genel hükmü bulunmaktadır.

Bu kapsamda söz konusu parselin ÇDP’de “tarım arazisi” olarak tanımlanan kısmında, ÇDP’nin 7.2 ve 7.26 genel hükümleri doğrultusunda çevre düzeni planı değişikliğine gerek olmaksızın “kentsel ve bölgesel yeşil ve spor” amaçlı alt ölçekli planlama çalışması yürütülebileceği değerlendirildiğinden, İzmir – Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda yeni bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmadığı “ şeklinde belirtilmiştir.

- **MERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU**

İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, L17-B4 Pafta 263 ada 31 numaralı parselle ait 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı incelendiğinde; planlama alanının “**12.09.2012 Tasdik Tarihli 05.843 sayılı karar ile onanmış olan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**”nda kaldığı belirlenmiştir. Söz konusu plana göre L17-B4 Paftasında yer alan 263 ada, 31 numaralı parselin bir kısmı “**Kentsel Sosyal Altyapı Alanları**”, bir kısmı “**Tercihli Kullanım Alanları**”, bir kısmı “**Dereler**” ve bir kısmında “**Makilik ve Fundalık Alanlar**” lejantında kalmaktadır.

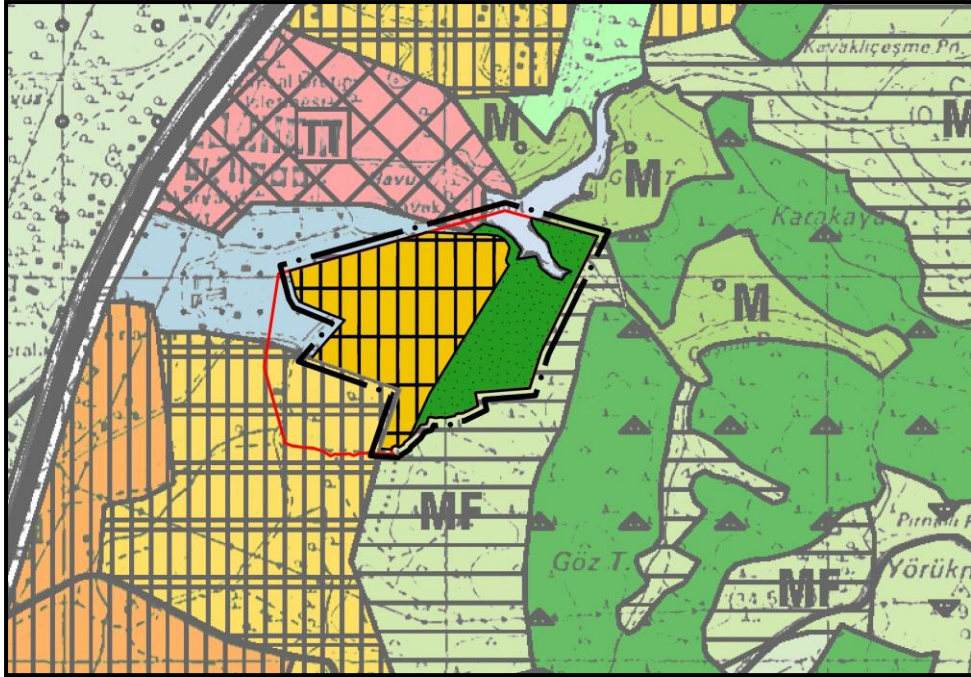


Harita 7: Planlama Alanının 12.09.2012 Tasdik Tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

C. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, 263 ada, 31 numaralı parselin plan hiyerarşisinin sağlanması amacıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “**Kentsel Gelişme Alanı**” fonksiyonuna sahip olması, çevresi bölgesel ve/veya kentsel ölçekte turizm ihtiyacını karşılaması ve kıyı aksında devam eden turizm tesis alanlarının gelişim potansiyeli düşünülerek devamlılığının sağlanması amacıyla 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**Kentsel Sosyal Altyapı Alanları**” lejantında kalan alanın bir kısmının “**Tercihli Kullanım Alanı**” lejantı olarak düzenlenmesine ve söz konusu parselin tamamının alt ölçekli planlar kapsamında planlanarak düzenlemeye tabi tutulabilmesi ve bölgenin ihtiyacı olan kentsel yeşil alan ihtiyacının karşılanabilmesi amacıyla, parselin 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda “**Makilik ve Fundalık Alanları**” olan kısmının “**Bölge Parkı/ Büyük Kentsel Yeşil Alan**” olarak düzenlenmesine, ilişkin plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan değişikliği sınırları içerisinde söz konusu parselin; “**Kentsel Sosyal Altyapı Alanları**” ve “**Makilik ve Fundalık Alanlar**” lejantında kalan alanlarının bir kısmı “**Tercihli Kullanım Alanı**” ve “**Bölge Parkı/Büyük Kentsel Yeşil Alan**” fonksiyonu olarak düzenlenmiştir.



Harita 8: İzmir ili, Urla ilçesi, Bademler Mahallesi, L17-B4 Pafta, 263 Ada, 31 Numaralı Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

D. ALAN DAĞILIMI

Tablo 1: 263 Ada 31 Parselin Meri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Alan Dağılımı

MEVCUT PLAN	ALAN(HEKTAR)
TERCİHLİ KULLANIM ALANI	6.87
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	19.56
TARIMSAL TİCARET ALANI	0.17
SU YÜZEYİ	1.34
MAKİLİK VE FUNDALIK ALANI	8.51
MERA ALANI	0.33
TOPLAM	36.78

Tablo 2: 263 Ada 31 Parselin Öneri 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'inde Alan Dağılımı

ÖNERİ PLAN	ALAN (HEKTAR)
TERCİHLİ KULLANIM ALANI	23.44
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	2.26
TARIMSAL TİCARET ALANI	0.17
SU YÜZEYİ	1.34
BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN	9.57
TOPLAM	36.78

E. PLAN NOTLARI

1. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.