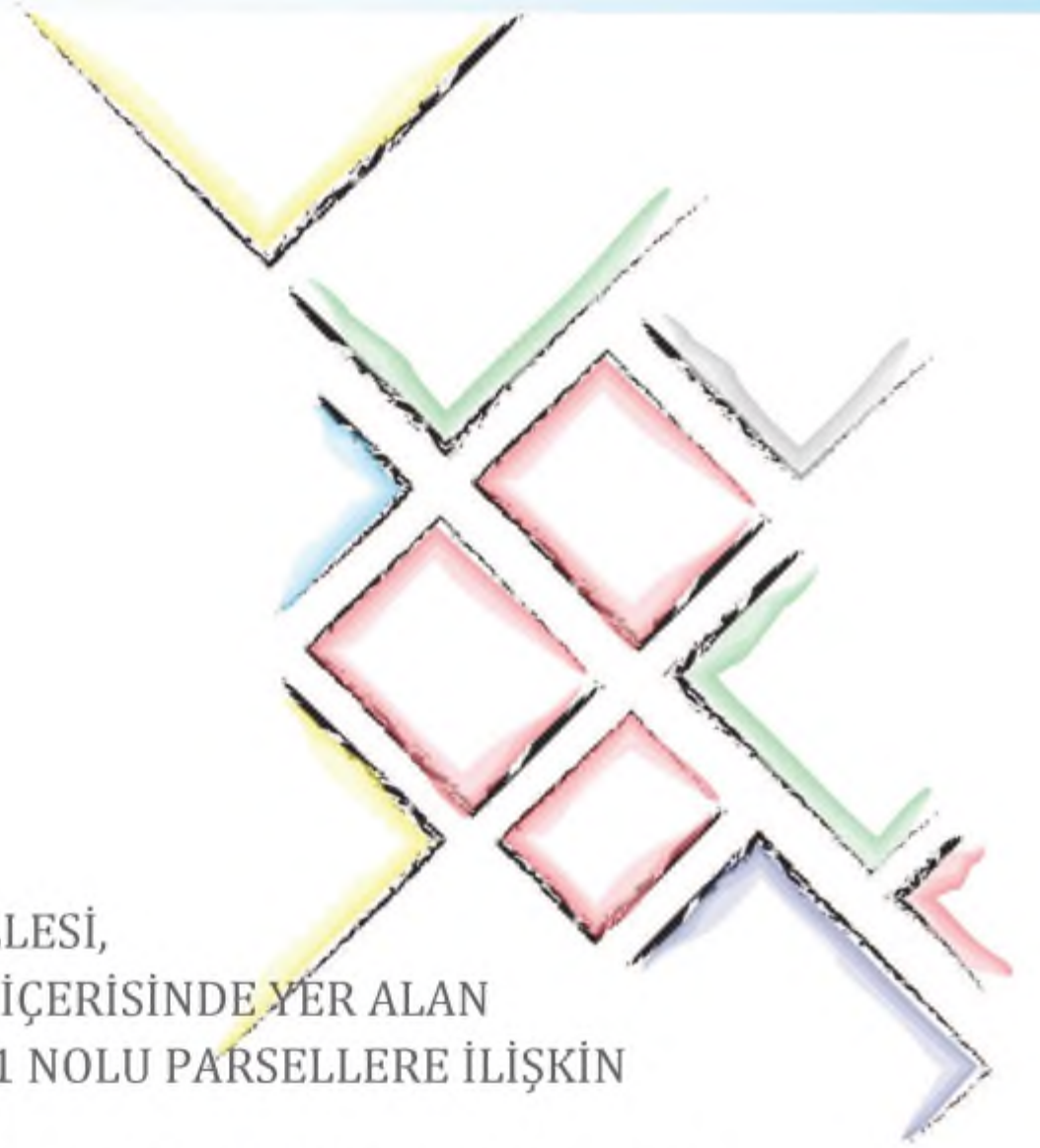




İZMİR İLİ,
URLA İLÇESİ,
YAĞCILAR MAHALLESİ,
DOĞAL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN
280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI
1/5000 NAZIM İLE 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



PLANLAMA EKİBİ

Adı Soyadı	Ünvan	İmza
Prof. Dr. Bahar TÜRKYILMAZ	Peyzaj Mimarı	
Hayri BÖREKÇİ	Şehir Plancısı	
Balatgazi ÇALIŞ	Harita Mühendisi	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	4
1.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTADAKİ DURUM	8
1.4 UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	10
2.2 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	10
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
3.1. FİZİKSEL YAPI	13
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	13
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	14
3.4. TEKNİK ALTYAPI	16
3.5. ARAZİ KULLANIMI	16
3.6. SEKTÖREL YAPI	17
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR	18
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	18
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	19
3.10. MÜLKİYET YAPISI	19
3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	19
3.12. FOTOĞRAFLAR	20
3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARI	21
3.14. KOMİSYON (ve/veya KURUL) KARARLARI	23
3.15. BİLİMSEL RAPORLAR	24
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	24
5. SENTEZ	40
6. PLAN TEKLİFİ	41
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	41
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	44
6.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	47

6.4. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN TEKLİFİ	47
6.5.ARAZİ KULLANIM TABLOSU	48

ŞEKİLLER

Şekil 1. İzmir İli İdari Bölünüşü.....	5
Şekil 2. Planlama Alanının İzmir İli Genelinde Konumu	5
Şekil 3. Planlama Alanının Urla İlçesindeki Genelinde Konumu	6
Şekil 4. Planlama Alanının Yağcılar Mahallesi Genelinde Konumu	7
Şekil 5. Planlama Alanının Çevresi.....	9
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
Şekil 8.Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38)	12
Şekil 9. 280 Ada 8 Nolu Parselin Nitelikli Koruma Alanında Kalan Kısım.....	12
Şekil 10. 1/5000 Ölçekli Talep Alanı Haritası.....	42
Şekil 11. 1/25.000 Ölçekli Talep Alanı Haritası	40

TABLolar

Tablo 1. Koordinat Özeti(ITRF96-3 DERECE)	43
Tablo 2. Koordinat Özeti(ED50-6 DERECE)	43

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı; İzmir İli, Urla İlçesi sınırları dâhilinde, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerini kapsamaktadır. Tapuya 280 ada 8 numara ile kayıtlı olan parsel 44.452,10 m² yüzölçümüne sahip olup, 280 ada 9 numara ile kayıtlı parsel de 4.906,32 m² yüzölçümüne sahip olup, 280 ada 11 numara ile kayıtlı parsel ise 14.644,80 m² yüzölçümüne sahip olmak üzere planlama alanı toplam 64.003,22 m² yüzölçümüne sahiptir.

Parseller mevcutta boş bir durumda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanının yakın çevresi orman alanları ile kaplı olup yer yer zeytin bahçeleri ve hali arazi şeklinde tarım alanları bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım Demirciler ile Yağcılar mahallelerini birbirine bağlayan 9023 nolu sokaktan sağlanmaktadır. Yol asfalt kaplama olup günlük yaşamda kullanılan önemli bir akstır.

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının bulunduğu Ege Bölgesi, Türkiye'nin batısında, adını aynı denizden alan, ülkemizin 7 coğrafi bölgesinden biridir. Batıdan Ege Denizi, kuzeyden Marmara, doğudan İç Anadolu, güneyden Akdeniz Bölgesiyle sınırlanan Ege Bölgesi; İzmir, Manisa, Aydın, Kütahya, Uşak illerinin tümünü, Muğla, Afyonkarahisar, Denizli illerinin büyük bölümünü, Balıkesir ve Bursa illerinin küçük bölümünü içerir. Bölgede yer alan İzmir Türkiye'nin 3. Büyük ilidir.

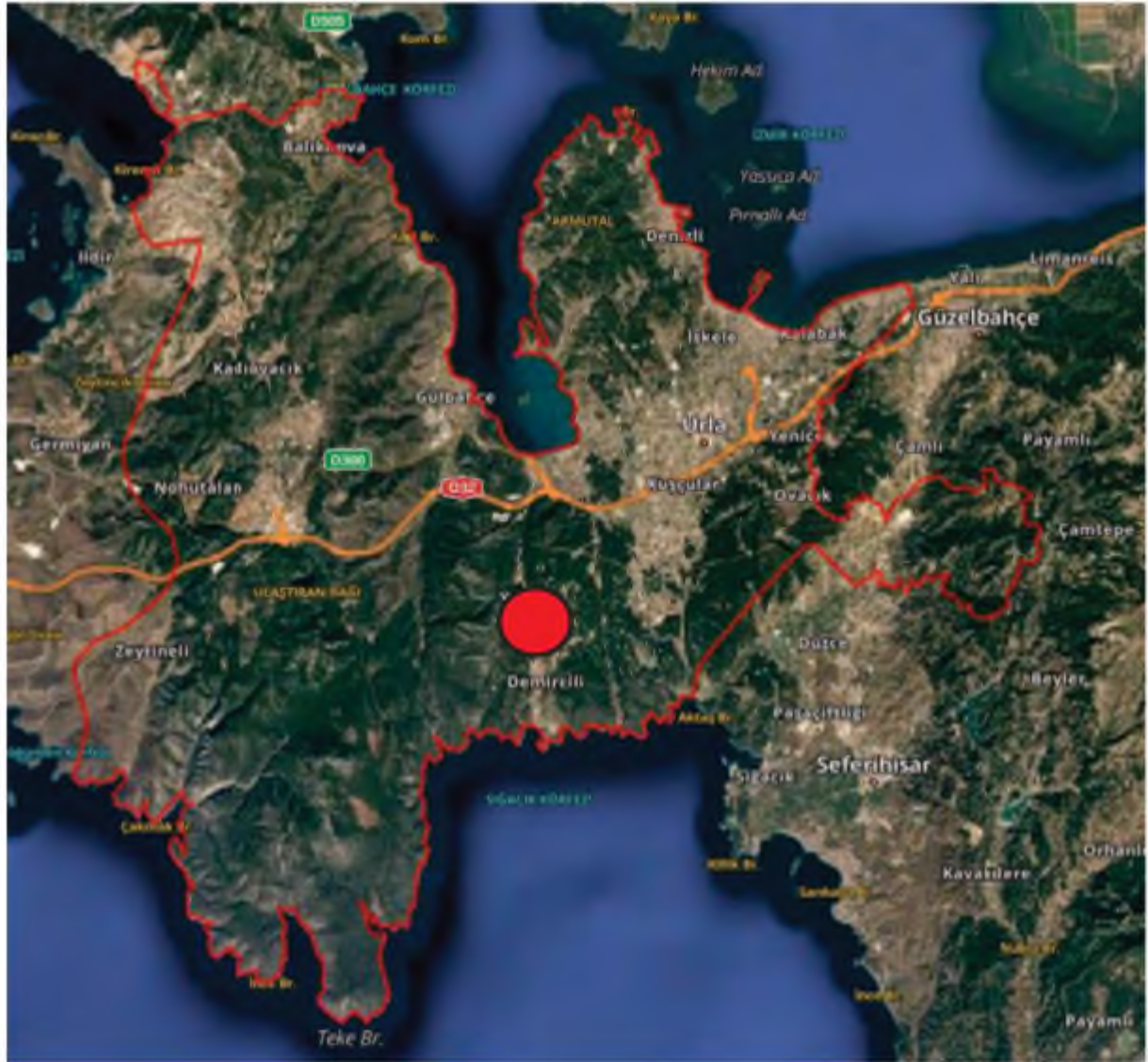
İzmir, kıyı Ege'de, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırlarıyla, batıda ise kendi adıyla anılan körfezle çevrilidir.

İzmir, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. Kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12 bin 12 km²'dir.

Planlama alanının bulunduğu Urla ilçesi, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır.

Planlama alanının Urla İlçesi içerisindeki konumu Şekil 3'te gösterilmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının Urla İlçesindeki Genelinde Konumu

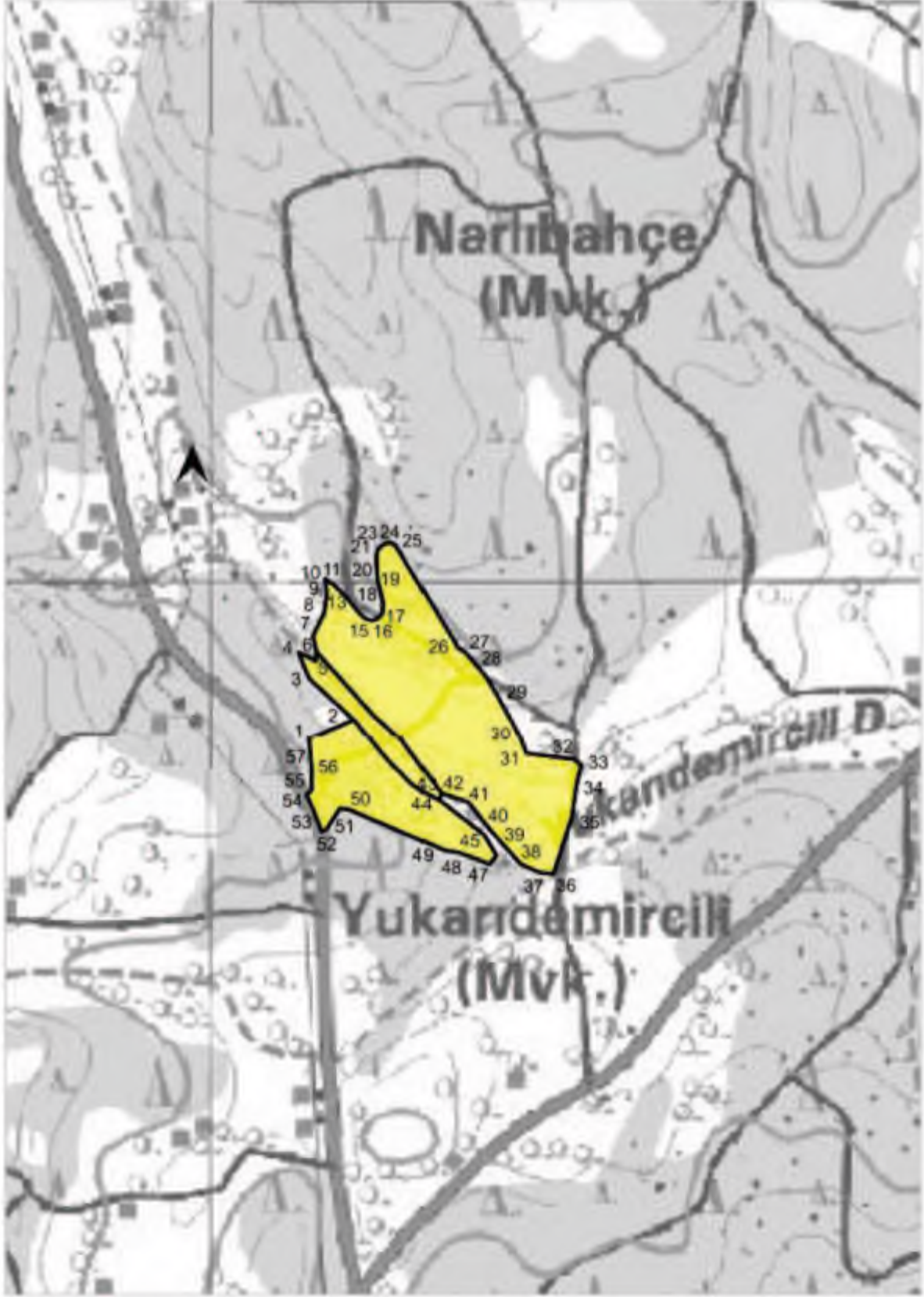
Urla'nın güneydoğusundaki dağlık kesimde İçmeler'den Demircili'ye bağlanan vadi içindeki Yağcılar Değirmen-tepe, Erken Tunç Çağı II başlarına ait görünen bir yerleşim yeridir. Urla'ya yaklaşık 12 km mesafede yer alan Yağalar, geçmişte bir Türk köyü iken, yaşanan salgın hastalıklar nedeniyle terk edilmiştir. Türklerin çekildiği köye 18. yüzyıl sonu ve 19. yüzyıl başında Urla, Gülbahçe, Çeşme ve Sisam'dan gelenler yerleşmeye başlamıştır. Gelenler ziraatla uğraşmış, özellikle bağcılık köylüler için çok büyük bir geçim kaynağı olmuştur. Bunun yanı sıra köyde hayvancılıkta yapılmıştır. Rum nüfus nedeniyle köyde çok sayıda bugün yıkılmış olan kilise bulunmaktadır. Köyün çevresindeki küçük kiliselerin dışında meydana 19. yüzyıl ortalarında inşa edilmiş ve Aya Triada'ya adanmış bir köy kilisesi bulunmaktadır. Sadece birkaç sütun parçası günümüze ulaşan kilisenin olduğu yerde bugün cami ve muhtarlık binası yer almaktadır.

Planlama alanının Yağcılar Mahallesi içerisindeki konumu Şekil 4'te gösterilmektedir.



Şekil 4. Planlama Alanının Yağcılar Mahallesi Genelinde Konumu

1.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR PAFTADAKİ DURUM



Harita 5: 1/25000 ölçekli halihazır harita

1.4 UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerin mahalle içerisindeki konumu ve çevresiyle beraber Şekil 5'te gösterilmektedir.



Şekil 5. Planlama Alanının Çevresi

Planlama alanının yakın çevresi orman alanları ile kaplı olup yer yer zeytin bahçeleri ve hali arazi şeklinde tarım alanları bulunmaktadır.

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanı ile ilgili mahkeme kararı bulunmamaktadır.

2.2 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda;

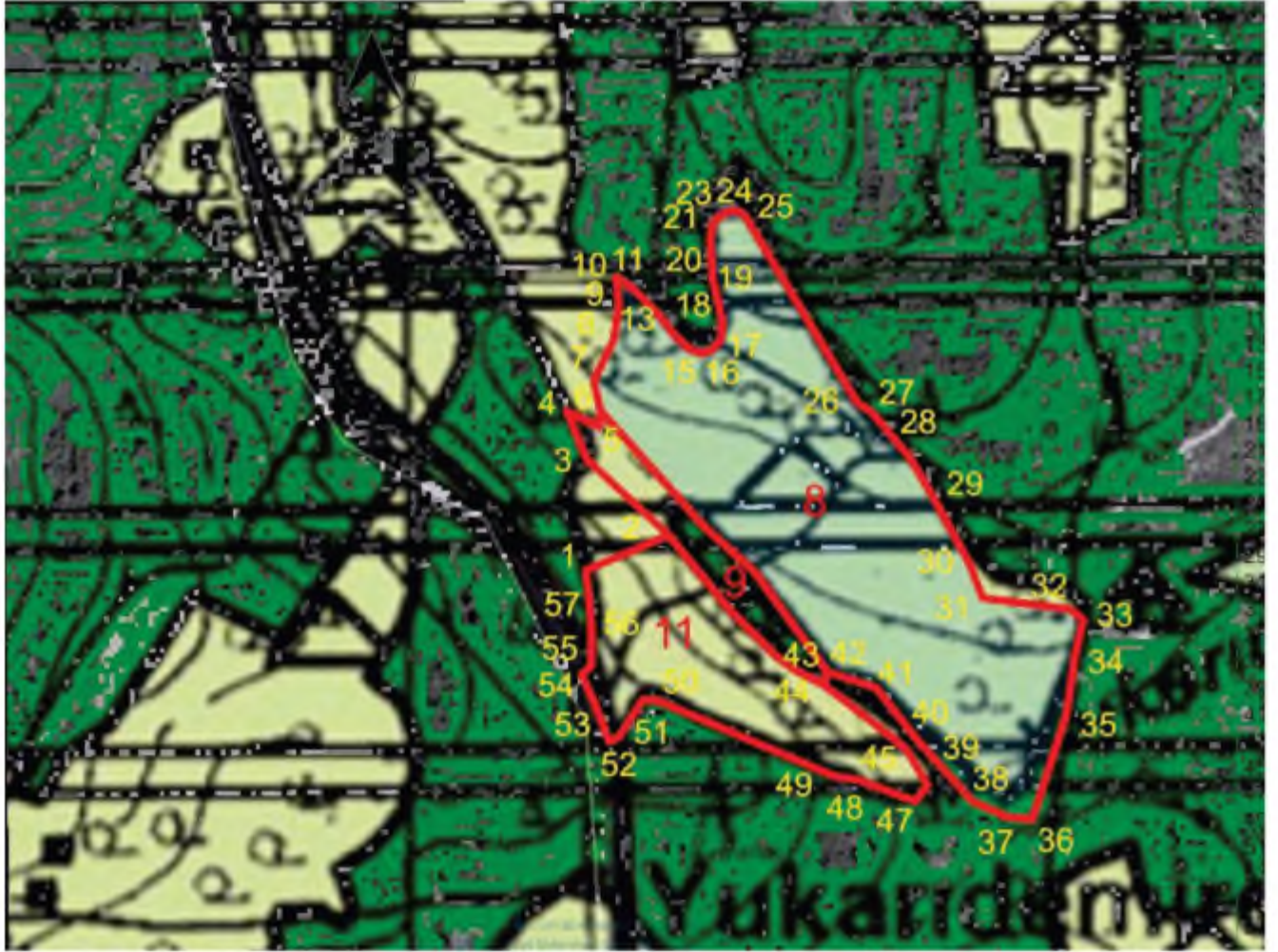
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Orman Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda:

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05. 843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, "Ağaçlandırılacak Alanlar" olarak belirlenen bölgede ve "1.Derece Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde yer aldığı, 280 ada 8 parselin küçük bir kısmı ise "Orman Alanları" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.



Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

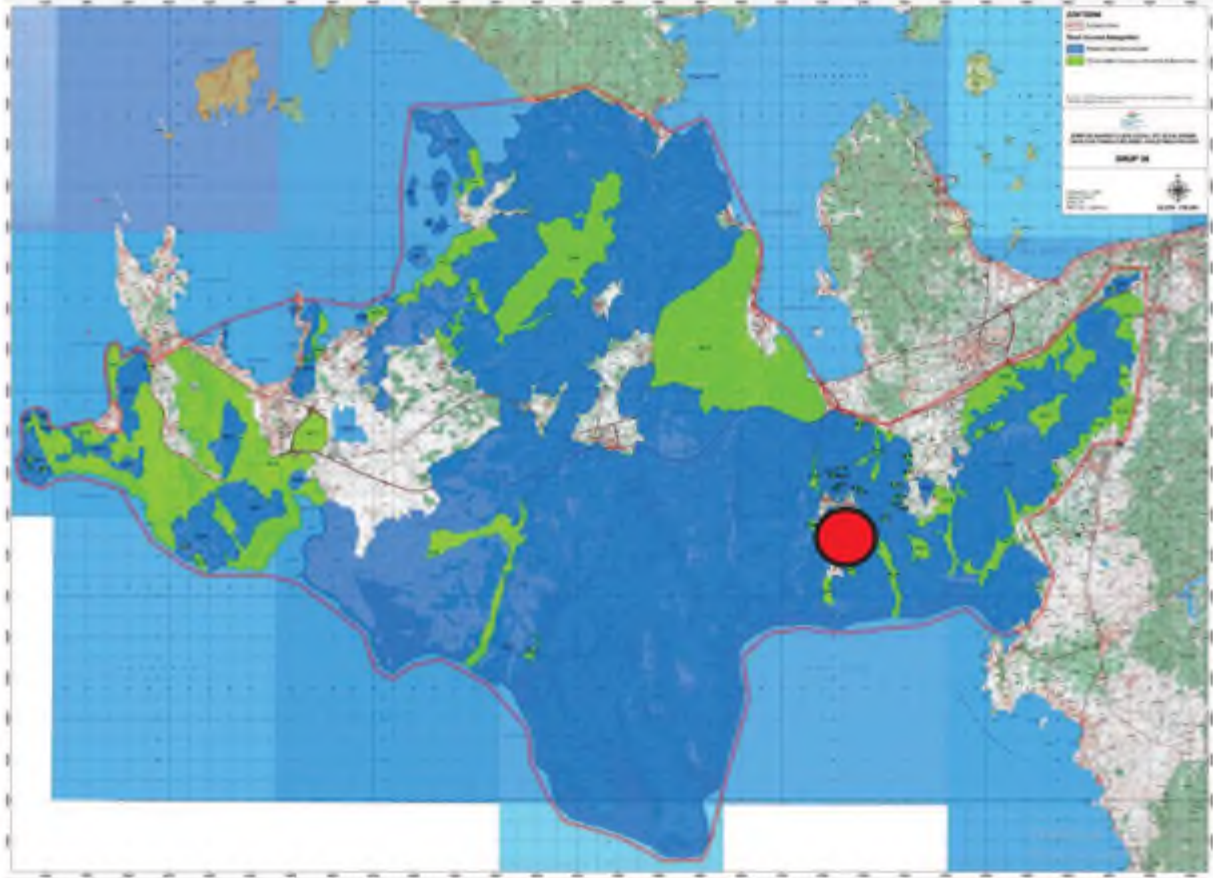
1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama imar planları:

Planlama alanına ait 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama imar planları bulunmamaktadır.

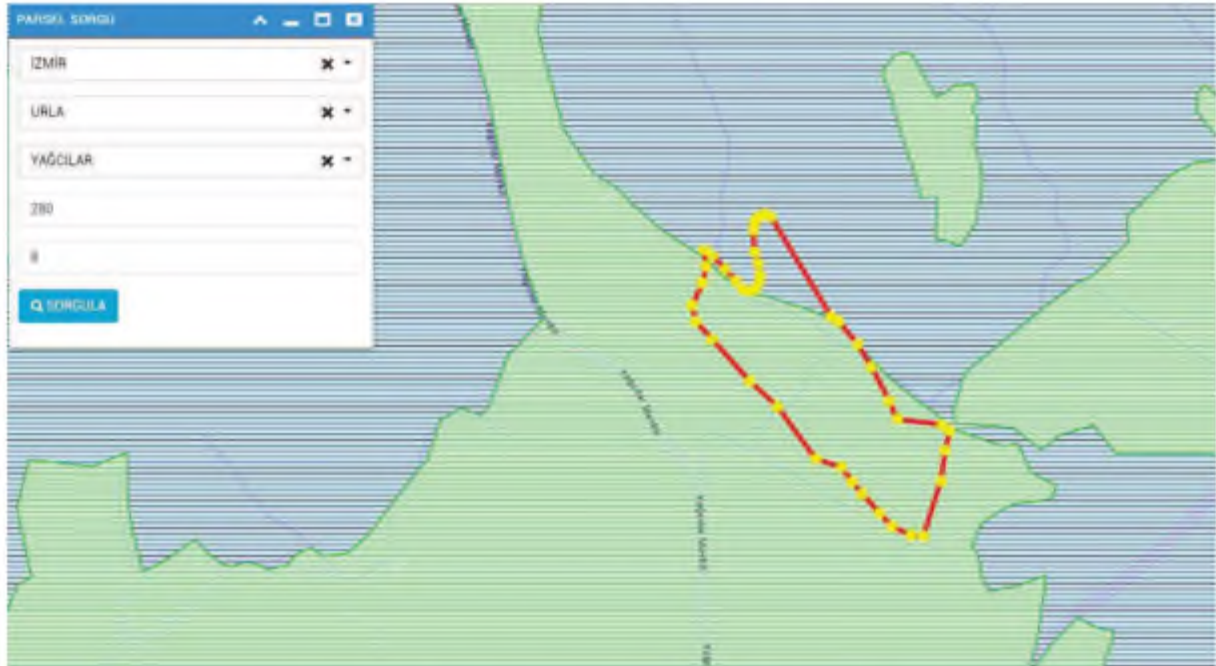
Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38):

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Makam Oluru ile onaylanan 38.Grup Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri Etabı Doğal Sit Alanları kapsamında "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım**

Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde kaldığı, 280 ada 8 parselin bir kısmının ise **"Nitelikli Doğal Koruma Alanı"** olarak tescil edilen alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 8.Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38)



Şekil 9. 280 Ada 8 Nolu Parselin Nitelikli Koruma Alanında Kalan Kısım

Ayrıca planlama alanı; 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer **almamaktadır**.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Alanın fiziksel yapısını ortaya koyan jeolojik etüt çalışmasının onayına esas; İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 16.05.2025 tarih ve 2306 sayılı kararında;

"...Neva Planlama Harita İmar Proje İnşaat Müşavirlik Eğitim Hizmetleri Gıda Süt Ürünleri Tarım Canlı Hayvan Pazarlama Veterinerlik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.03.2025 tarihli dilekçesinde; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi; 280 ada 8, 9 ve 11 no.lu parsellerde; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında zemin sondajı talebine ilişkin, İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) teknik personeline hazırlanan 08.05.2025 tarihli rapor okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

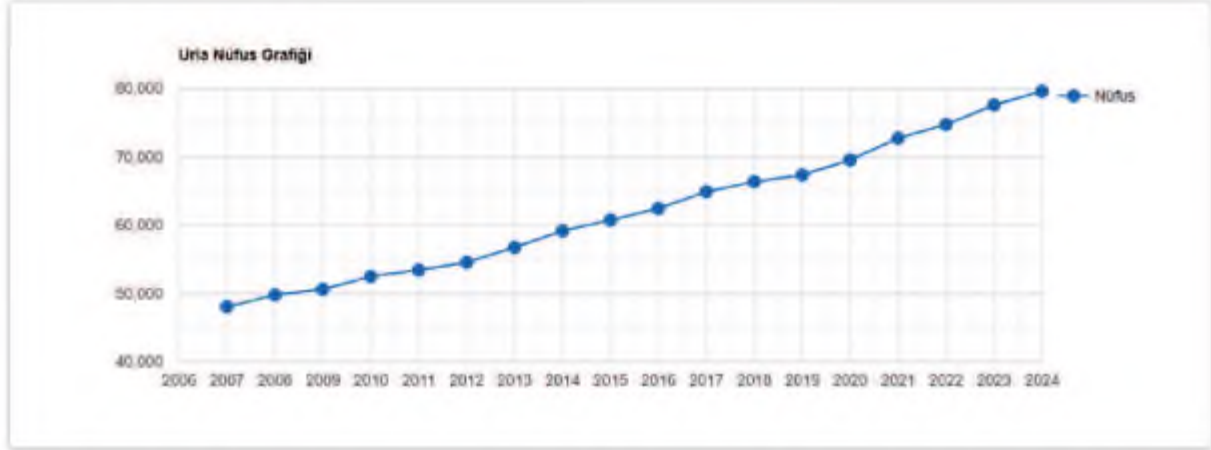
İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi; 280 ada 8, 9 ve 11 no.lu parsellerde; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında zemin sondajı talebinin 113 sayılı İlke Kararı gereğince uygun olduğuna (OLUMLU), oy birliği ile karar verilmiştir." Denilerek çalışmalara izin verilmiştir.

Bunun sonucunda; jeolojik-jeoteknik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 2309.2025 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan jeolojik jeoteknik etüt raporuna göre planlama alanının bir kısmı Uygun Alan-2(Kaya Ortamlar), bir kısmı ise Önlemlili Alan-2.1 (Önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak belirlenmiştir.

Onaylanan jeolojik etüt çalışmasına göre alanda yapılanmaya engel bir durum bulunmamaktadır. Alanın eğimi yerleşim uygun uygun özelliktedir.

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Urla nüfusu 2024 yılına göre 79.610'dur. Bu nüfusun, 39.208 erkek ve 40.402 kadından oluşmaktadır.



Planlama alanının bulunduğu Yağcılar Mahallesi nüfusu ise 2024 yılına göre 548 kişidir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

İlk yerleşimi M.Ö. II. yüzyıla dayandığı belirlenen Urfa ilçesi toplam 70.400 hektar arazi miktarına sahip olup bunun %12,2'si olan 8.600 hektarlık alanda tarım yapılmaktadır. İlçenin ekonomisi tarıma ve hayvancılığa dayalıdır. Narenciye, meyve, sebze, bağ, süs bitkileri ve zeytin alanları bulunmaktadır. Ayrıca ilçede seracılık gelişmiştir. Su ürünleri Fakültesi ile Su ürünleri Kooperatifleri mevcuttur.

İlçede 4342 sayılı Mera Kanunu çerçevesinde tespit ve tahdit işlemleri bitirilmiştir.

Seracılık: Urfa ilçesinde 1.020 adet sera, 973 dekar üretim alanı mevcut olup bunun 700 dekarında çiçek, 259 dekarında sebze yetiştirilmektedir. Kalan alan ise boş sera alanıdır.

Zeytincilik: Urfa ilçesindeki toplam tarım alanının 4.770 ha'lık kısmında zeytin yetiştiriciliği yapılmaktadır. İlçede zeytinlik arazilerin %75'i dağlık arazilerde, %20'si yamaç ve taban arazilerde yetiştirilmektedir.

Açıkta Sebze ve Çiçekçilik: 250 ha alanda 3.250 ton enginar, 250 ha alanda 6.250 ton kavun, 90 ha alanda 2.700 ton domates, 50 ha alanda 125 ton bamya. Toplamda 1.230 ha alanda açıkta sebze yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Dış Mekan Süs Bitkileri Üretimi: Urfa ilçesinde 200 dekar alanda dış mekan süs bitkileri üretimi yapılmaktadır. Buna ilişkin işletme sayısı 28, bitki sayısı 3.500.000, çeşit sayısı 91 olup başlıca bitki çeşitleri; Palmiye, Dağ Muşmulası, Selvi, Taflan, Fenix, Yucca, Hurma ağacı, Ateş dikenidir.

Açıkta Kesme Çiçek Yetiştiriciliği: Urfa ilçesinde 38 dekar alanda açıkta kesme çiçek yetiştiriciliği yapılmakta olup başlıca çiçek çeşitleri; Krizantem, Pat, Sümbül, Nergis, Glayöldür.

Fidan Yetiştiriciliği: Urfa ilçesinde 5 da-10da kapasiteli 2 işletmede meyve fidanlıkları yetiştiriciliği yapılmakta olup başlıca fidan çeşitleri; zeytin (yağlık, domat, ayvalık, trilye), mandalina, limon, çeşitli meyve fidanlarıdır. Yıllık fidan sayıları 24.000'dir.

Narenciye: Urla ilçesinde 50 ha alanda 500 ton mandalina yetiştirilmektedir.

Bağcılık: Urla ilçesinde toplam 145 ha'lık bağ alanının 55 ha'lık kısmında 850 ton şaraplık üzüm, 90 ha'lık kısmında 2.200 ton sofralık üzüm üretimi yapılmaktadır.

Tarla Ürünleri: Urla ilçesinde 300 ha'lık alanda 1.500 ton buğday, 100 ha'lık alanda 250 ton arpa, 90 ha'lık alanda 225 ton yulaf, 75 ha'lık alanda 375 ton yonca (kuru ot), 50 ha'lık alanda 500 ton fiğ (kuru ot), 50 ha'lık alanda 2.500 ton mısır-silaj üretimi yapılmaktadır.

Turizm: Denize dik inen ve yaz kış yeşilliğini koruyan tepelerin eteklerinde meydana gelen düzlükler ve koylar değerlendirilmesi gereken önemli turizm potansiyeline sahiptir. Urla, deniz kenarında bir ilçe olması sebebiyle turizm açısından da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Urla İskelesi, Yücesahil, Yıldıztepe, Çeşmealtı, Denizli, Zeytinalanı, Özbek, Gülbahçe, Balıklıova, Kadıovacık, Uzunkuyu, Zeytineli ve Yağcılar mahalleleri gerek sahil gerekse sahip oldukları ormanlar bakımından ilçemizin turizm potansiyelinin önemli mevkilerindendir. Urla kıyıları ve önündeki 12 ada ile İzmir Körfezi, en güzel şekilde Urla ilçesinin Güvendik sırtlarından seyredilmektedir.

Urla köyleri denildiğinde; tiyatrosu ve sera çiçekçiliği ile ünlü Bademler Köyü, iç kısımda kalmasına karşın önemli ölçüde turist çekmeyi başaran Barbaros Köyü, kıyıdaki Özbek, Balıklıova, Gülbahçe Köyleri ile cazibe merkezi olmaya devam etmektedir.

İlçenin turizm yönünden en önemli özelliği İzmir'in en yakın denize girme imkanının Urla'da bulunmasıdır. İlçe; kumsalı, denizi ile tamamlanan projeler sayesinde en önemli turizm merkezi durumundadır. Özellikle yaz aylarında Kalabak sahilinden, Balıklıova sahillerine kadar uzanan yaklaşık 40 km'lik sahil şeridinde büyüklü küçüklü özel tesisler ve kamu kuruluşlarına ait kamp ve çeşitli alanlara kurulan çadırlarla birlikte denizden yararlananların sayısı oldukça yüksektir.

İlçedeki Malgaça İçmeleri, mide hastalıklarına iyi gelen içme sularıyla ünlüdür. Çeşme-Kuşadası arasındaki eski kervan yolunun kalıntısı olan iki köprü bu kıyılarda denizin içinde kalmıştır. Gülbahçe kıyı sahillerindeki 70 santigrat derecedeki sıcak su kaynağı da Urla'nın jeotermal enerji kaynaklarından biridir.

İlçe genelinde Köprülü Mescidi, Denizli Mahallesindeki İslam ve Türk eserleri Rüstempaşa Camii ve Hamamı, Yahşibey Külliyesi, Helvacılar Camii ve Hamamı, Sübyan Mektebi, Kılıç Hocaali Camii, Fatih İbrahimbey Camii ve Külliyesi, Kütükminare Camii İlçede sayılabilecek önemli tarihi eserlerdir.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

Gelişmiş bir karayolu ağına sahip olan Urla Yarımadası'nda, İzmir merkezden iki önemli güzergah ile erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bunlar; İzmir-Çeşme otoyolu ile denize paralel devam eden İzmir-Çeşme karayoludur.



Urla'da toplu taşıma çoğunlukla özel dolmuş hatları ile yapılmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Urla'ya bir otobüs hattı bulunmakla birlikte otobüsü gün içindeki sefer sıklığı azdır. Çeşmealtı-İzmir, Urla-İzmir, Urla-Zeytinalanı sefer sıklığı en fazla olan dolmuş hatlarıdır. Fakat ilçe içinde eski köy statüsündeki uzak mahallelere ulaşım, sefer sayılarının az olmasından dolayı daha zordur.

İlçede araç sahibi olma oranı artış göstermekle birlikte araçların çoğunlukla benzinli ya da dizel olduğu görülmektedir. TÜİK'in 2024 yılı verilerine göre il genelinde 2 milyon 20 bin 832 kayıtlı araç vardır.

3.5. ARAZİ KULLANIMI

Geçmiş M.Ö. 2000 yılına dek uzanan Urla yerleşimi, çok parçalı ve dağınık bir yerleşim biçimine sahiptir. Bu parçalı yerleşim yapısının ilkinin, İlçe Merkezi yerleşimi oluşturmaktadır. İlçe resmi kurumları ve sürekli yaşayan nüfusun konutları çoğunlukla, Kasaba merkezinde yer almaktadır. Denizden yaklaşık olarak 4 km. içerde konumlanmış olan Urla Merkez yerleşiminde, genellikle 2-3 katlı yapılar bulunmaktadır. Kasabanın kuzey güney doğrultusunda uzanan ana caddesinin iki yanında apartmanlar biçiminde konut yapıları yer almaktadır. Kent merkezine yaklaştıkça, bu apartmanların alt katlarında ticaret birimleri bulunmaktadır. Bu ana cadde, Kasabanın meydanına ve geleneksel ticaret merkezi, "arasta"sına ulaşmaktadır. Kasabanın kuzey-

doğusunda “Bin Konutlar” olarak adlandırılan ve kooperatifler tarafından inşa ettirilen müstakil konutlardan oluşan siteler yerleşimi yer almaktadır. Bu konut siteleri, sürekli olarak Urla’da yaşayan kentlilerin yerleştiği sitelerdir. Kasaba merkezi olan bu yerleşim alanı, kendi içinde bütünlüğü olan bir yerleşimdir. Çok nitelikli ve kültürel, mimari değeri yüksek yapısal stok, kasabanın kimliğine değer katmaktadır.

Parçalı yerleşim yapısının ikinci bileşeni, kasabanın deniz kıyısındaki yerleşimidir ve kuruluş tarihi daha eskidir. Urla İskelesi ve Çeşmealtı olarak adlandırılan bu yerleşimler, hem sürekli yaşayanların, hem de yalnızca yazın kullanılan ikinci konutların bulunduğu yerleşim alanlarıdır. Önemli arkeolojik sit alanlarından birisi olan ve tarihi M.Ö.2000 yılına dek uzanan Klazomenai antik yerleşimi, Urla-İskele’de yer almaktadır. Küçük bir ticaret merkezi, balıkçı lokantaları ve kafelerin, turistik tesislerin ve konut alanlarının yer aldığı Urla-İskele yerleşimi, İzmirliilerin tüm sene hafta sonları sıklıkla gittikleri, yeme-içme-dinlenme mekanlarının yer aldığı bir kıyı yerleşimidir. Urla yerleşiminin parçalı yapısının üçüncü bileşenini, Gülbahçe Körfezinin güney-doğu kıyısındaki Özbek Köyü ve çevresindeki yapılaşma, İcmeler ve çevresindeki yapılaşma ve Gülbahçe Köyü ve çevresindeki yapılaşma oluşturmaktadır. Bir yandan sürekli yaşayan yerel halkın konutları, bir yandan da yalnızca yazları kullanılan ikinci konutlar ve siteler yer almaktadır. Gülbahçe ve İcmeler yerleşimleri arasında İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü yer almaktadır.

Urla yerleşiminin parçalı yapısının dördüncü bileşeni Balıklıova Köyü ve Gülbahçe-Balıklıova arasındaki ikinci konut siteleridir. Gülbahçe ile Balıklıova köyü arasında, Karapınar’da daha yoğun olmak üzere sürekli konut ve ikinci konut yerleşimleri kıyıya paralel olarak yer almaktadır. Urla İlçesi’ndeki beşinci grup yerleşmeleri, ayrı ayrı ve mevzii imar planlarıyla yapılaşmış, müstakil konut siteleri oluşturmaktadır. İzmir-Çeşme otoyolunun kuzey ve güneyinde yapılaşmış ve yapılaşmakta olan bu siteler, sürekli konut veya ikinci konut olarak inşa edilmişlerdir. Böylesi dağınık bir yapılaşma biçimi ise kentsel servislerin sunumunda sorunlara neden olabilmektedir.

İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Raporu’nun 2006 yılı tespitlerine göre, Urla’daki toplam 4448,35 ha alanda 899,3 ha konut alanı, 6,5 ha MİA ve alt merkez, 6,5 ha çalışma alanı, 3473,3 ha kamu tesis alanı, 13,2 ha turizm tesis alanı, 11,8 ha arazi rekreasyon ve spor alanı ile 31,15 ha altyapı alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu çevrede de, ikincil konutlar, şarapçılık ve bağcılık amaçlı açılan ticari mekanlar ve tarımsal amaçlı yapılar bulunmakla beraber; üzerinde her hangi bir yapı olmayan alan fiili olarak boş durumdadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Urla’nın istihdam olanaklarının çok fazla olmadığı görülmektedir. Toplam işgücünün % 35’i ziraat avcılık, ormancılık ve balıkçılık sektöründedir. Elektrik gaz ve su sektöründe % 24, İnşaat sektöründe % 7,2, toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller sektöründeki payı % 13,3, sosyal ve kişisel hizmetler sektöründe % 27,6’dır.

İlçenin nüfusunun büyük bir kısmı çiftçilikle ilgilenirken, işçi, esnaf-sanatkar ve memur olan kesim homojen bir şekilde dağılım göstermektedir.

İlçe genelinde sanayi tesisleri küçük işletmeler halinde olup, büyük sanayi kuruluşu bulunmamaktadır. İlçede toplam tarım alanı 11704 hektardır. Bunun 2400 hektarı tarla, 1638hektarısebze alanı, 150 hektarı bağ alanı, 5485 hektarı zeytin alanı, 84,2 hektarı süs bitkileri alanı,66,9 hektarı meyve alanı, 74,9 hektarı narenciye alanı, 2 hektarı da kavaklık alanından oluşmaktadır.

İlçede turizm potansiyeli bakımından hem deniz hem kültürel turizm olanakları bulunmaktadır.

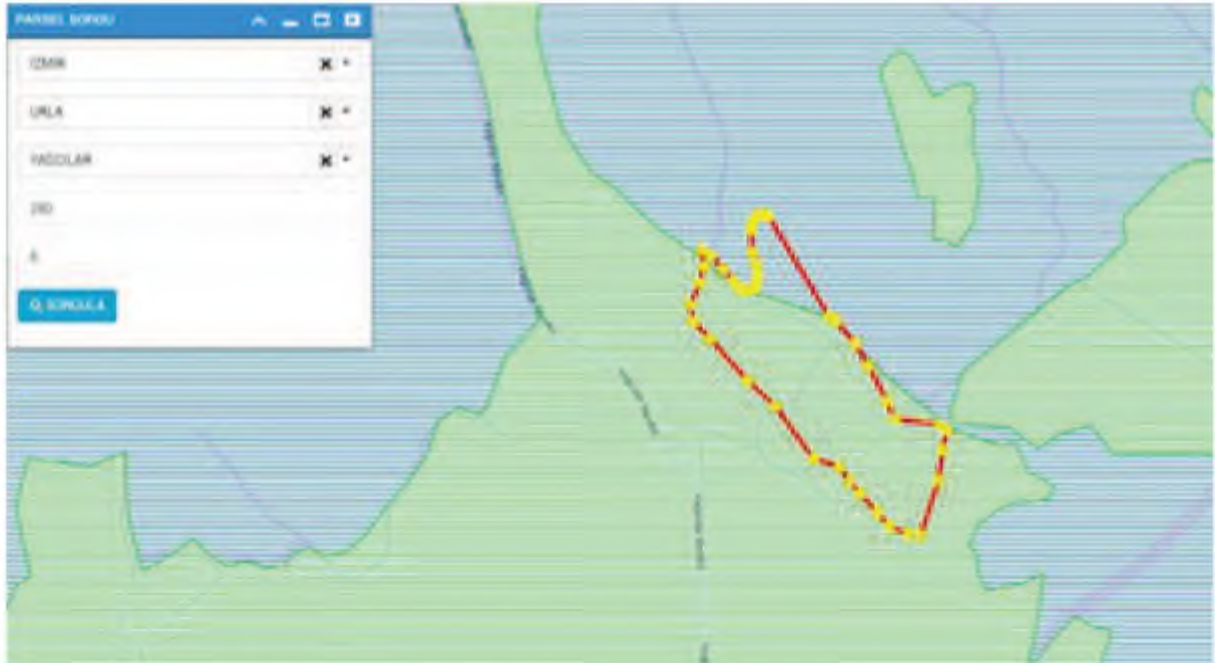
Planlama alanının bulunduğu çevrede tarımsal faaliyetler görülmekte, bağcılık ve şarapçılık bulunmaktadır.

3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanına ait yapılan jeolojik etüt çalışmasına göre ve çevresinde yapılmış diğer çalışmalara göre alan ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı İzmir 1.numaralı Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarihli ve 334 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık makamı oluru ile tescil edilen kısmen "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" ve kısmen "nitelikli doğal koruma alanında" kalmaktadır.



Şekil 9. 280 Ada 8 Nolu Parselin Nitelikli Koruma Alanında Kalan Kısmı

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "İzmir İli Doğal Sitlerinin Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma projesi", kapsamında yapılan çalışma neticesinde alan; 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan paftalarda Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak belirlenmiştir.

3.14. Korunan alan sınırları başlığı altında detaylı inceleme yapılmıştır.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

Söz konusu planlama alanı; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerden oluşmaktadır.

280 ada 8 nolu parsel 44.452,10 m², 9 nolu parsel 4906,32 m² ve 11 nolu parsel 14644,80 m² olmak üzere toplam 64.003,22 m² yüzölçümüne sahiptir.

- 280 ada 8 nolu parsel 44.452,10 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.

- 280 ada 9 nolu parsel 4906,32 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.

- 280 ada 11 nolu parsel 14644,80 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp, fiili olarak boş durumdadır.

3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanı mevcutta boş bir durumdadır, herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

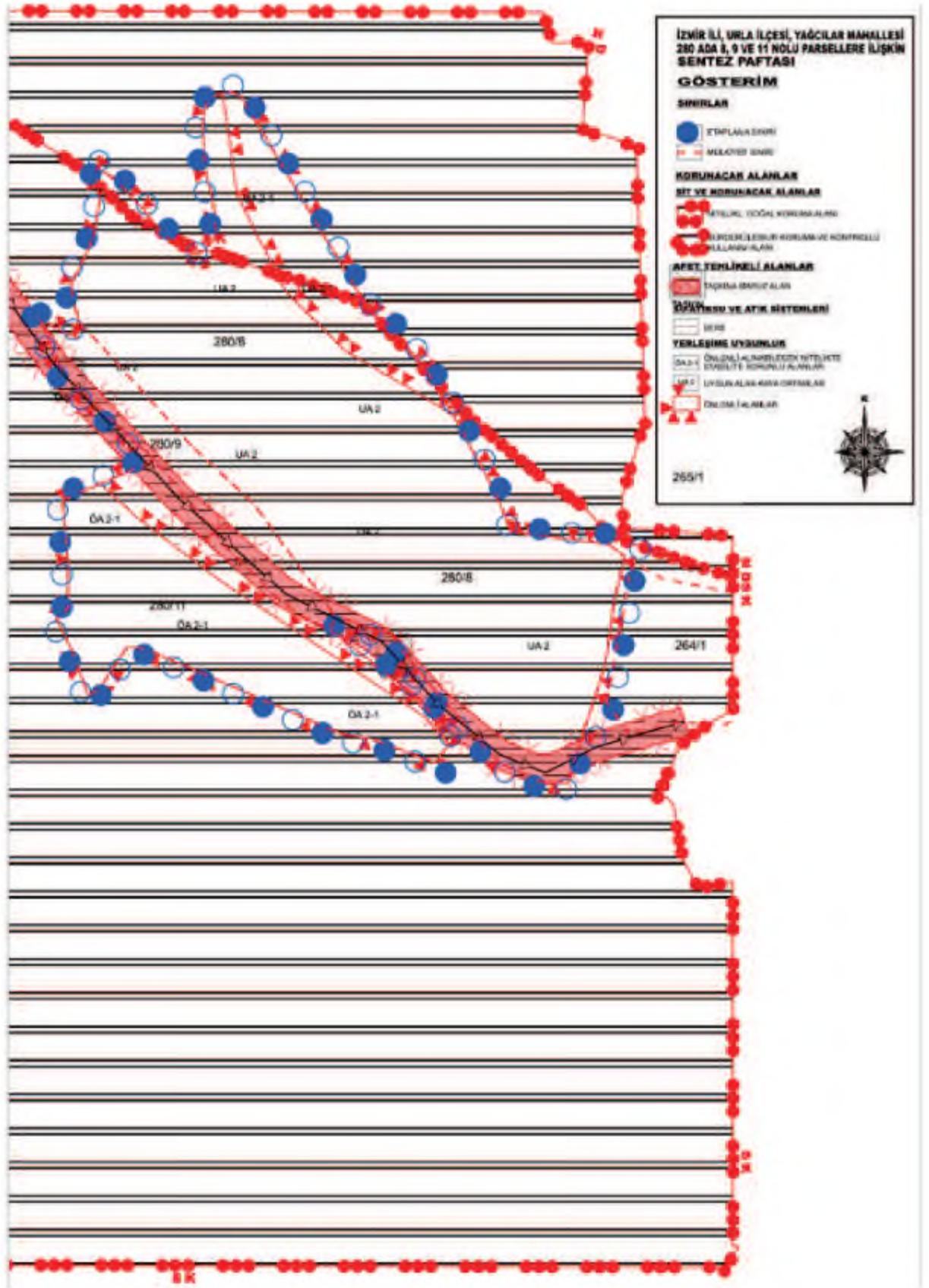
Planlama alanında otsu bitkiler hakimdir.

3.12. FOTOĞRAFLAR



3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARI

Planlama alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "İzmir İli Doğal Sitlerinin Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma projesi", kapsamında yapılan çalışma neticesinde alan; 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u eki paftalarda "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edildiği belirlenmiştir.



Şekil 9. Korunan Alan Sınırları

3.14. KOMİSYON (ve/veya KURUL) KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı "İzmir İli Doğal Sitlerinin Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma projesi", kapsamında 38. Grupta kalan alan, İzmir İli, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 parsel; İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarih 334 sayılı kararı ve 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u eki paftalarda "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edildiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne 26.11.2024 tarih ve 11070178 sayılı yazı ile etaplama talebi başvurusunda bulunulmuştur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı / Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 11.02.2025 tarih ve E.11730351 sayılı yazısında;

Dosyasında yapılan incelemede;

- Etaplama alanının, İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı ile uygun bulunarak, 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı"nda kaldığı,
- Söz konusu alanın, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde "Orman Alanı" kullanımında kaldığı,
- İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Orman Alanı" ve kısmen de "Ağaçalandırılacak Alan" kullanımlarında kaldığı,
- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 7.6. nolu plan hükmünde; "İzmir Büyükşehir Belediyesi, tarafından bu planın onama tarihinden önce onaylanmış olan çevre düzeni planının bu plana aykırı olmayan bölümleri geçerlidir, söz konusu çevre düzeni planının bu plan kararlarına göre revizyonu zorunludur, revizyon yapıncaya kadar farklılık gösteren plan kararlarında üst ölçekli plan olan bu planın kararları ve hükümleri esas alınarak uygulama yapılır. Diğer tüm çevre düzeni planları ise ölçeğine bakılmaksızın, yürürlükten kaldırılmış olup bu alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda, bu planın kararları ve hükümleri geçerlidir." hükmü bulunduğu,
- İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından 21.01.2025 tarih ve 11560587 sayılı Makam Olur'u ile onaylanan plan hükmü ilavesi ile, "ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR" başlıklı 8.17. maddesinin "SİT ALANLARI" alt başlıklı 8.17.7. maddesine, 8.17.7.5. numaralı plan hükmü olarak; "Bu plan kapsamındaki doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş) 2863 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı

Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporuna uygun olarak değişiklik olması durumunda (sit alanlarının adlarının, derecelerinin veya sınırlarının değiştirilmesi); belirlenmiş veya belirlenecek olan yeni durum dikkate alınarak, ilgili koruma bölge kurulu veya tabiat varlıklarını koruma merkez ve bölge komisyonu tarafından alınan kararlar, ilke kararları ve bu planın ilke ve esasları çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın koruma amaçlı imar planları hazırlanabilir. Bilimsel araştırma raporu sonucuna göre sit statüsünün tamamen kaldırılması durumunda, mevcut arazi kullanım kararlarına uygun olarak bu planın ilgili plan hükümleri uygulanır." hükmü eklendiği,

- 280 ada 8 nolu parsel 44.452,10 m² yüzölçümlü "Zeytin Ağaçlı Tarla", 9 nolu parsel 4.906,32 m² yüzölçümlü "Zeytin Ağaçlı Tarla" ve 11 nolu parsel 14.644,80 m² yüzölçümlü "Zeytin Ağaçlı Tarla" vasfında bulunduğu,
- Söz konusu alanda yürürlükte olan herhangi bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı,
- Etap istenilen alanda "Gelişme Konut Alanı" amaçlı alt ölçek planların yapılmak istendiği,
- Hususları tespit edilmiş olup, 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" uyarınca oluşturulan Plan İnceleme Kurulu'nun 27.01.2025 tarihli kararı doğrultusunda; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerin Etap olarak planlanması Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından uygun görülmüştür.

Denilerek talebimiz kabul edilmiştir.

3.15. BİLİMSEL RAPORLAR

Planlama alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olması ve korunan alanlarda yapılacak imar planlarına ait mevzuat gereği farklı uzmanlık alanlarının raporları olması gerekmektedir. Bu nedenle alanın özelliğine göre; orman mühendisi, peyzaj mimarı ve ziraat mühendisi uzman raporları alınmıştır.

UZMAN RAPORLARI

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Koruma amaçlı imar planı yapımı sırasında esas alınan kurum görüşleri ve bu görüşlerin özetleri şöyledir:

- Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü 26.12.2024 tarih ve E-76086698-754[754]-14191782 sayılı yazısında;

"İlgide kayıtlı dilekçeniz gereği; İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 280 ada 8,9 ve 11 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde "Gelişme Konut Alanı" amaçlı; 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin Kurum görüşü talebiniz Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; "İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 280 ada 8,9 ve 11 parsel numaralı taşınmazların Kesinleşmiş Orman Kadastrolarına göre Orman sınırları dışında kaldığı arazide ve büroda yapılan incelemelerle tespit edilmiş olup, söz konusu alanda yapılacak iş ve işlemlerle ilgili Kurumumuzca herhangi bir sakıncanın BULUNMADIĞI kanaatiyle" denmekte olup, Gereği bilginize sunulur." denilmektedir.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 12.09.2024 tarih ve E-65116061-045.01-450853 sayılı yazısında;**

"İlgi yazınızda; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar mahallesi, 280 ada 8, 9 ve 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı 1/5.000 Ölçekli Nazımı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının devam ettiği belirtilerek; ekli krokide sınırları belirlenmiş alanda Kurumumuzca herhangi bir yatırım ya da projenin bulunup bulunmadığı ve imar planına ilişkin Kurum görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi talep edilmektedir.

Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli L17-d2 paftasına ait Jeoloji ve Diri Fay Haritaları arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir.

"Türkiye Diri Fay Haritası (2013)" Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden 1/250.000 ölçeğinde görüntülenebilmekte; 1/25.000 ölçek hassasiyetinde de sayısal ortamda ".kmz" ve ".shp" uzantılı olarak <https://www.mta.gov.tr/v3.0/bilgi-merkezi/turkiye-diri-fay-haritasi-sayisal> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir. Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

Belirtilen alan çevresinde Kurumumuzun bundan sonra yapabileceği olası çalışmalara ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, söz konusu alanda Kurumumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederiz." Denilmektedir.

- **Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 05.09.2024 tarih ve 26106802-045-E.2980119/32014 sayılı yazısında;**

"İlgi yazınız ile koordinatları gönderilmiş olan ve gelişme konut alanı amaçlı imar planları yapmak için görüş talep edilen İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9, 11 parsellerde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederiz." Denilmektedir.

- **İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 05.09.2024 tarih ve E-51349449-750-243339 sayılı yazısında;**

"İlgi yazınızla, İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, tapunun 208 ada, 8,9 ve 11 parsellerinde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarının devam ettiği belirtilerek, Başkanlığımızın görüşü sorulmaktadır.

Söz konusu parsellerde Başkanlığımızın herhangi bir yatırımı bulunmamakta olup, çalışmaları devam eden 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarıyla ilgili, mer'i mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla Başkanlığımız açısından herhangi bir sakınca görülmektedir.

Gereğini rica ederim." Denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 3.Bölge Müdürlüğü(İzmir) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü 04.09.2024 tarih ve E-49752846-754-2651763 sayılı yazısında;**

"İlgi yazı ile İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 280 ada 8, 9 ve 11 parsel numaralı taşınmazlar için Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir. Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu taşınmazlar üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh ve yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet eden tesislerimiz için hazırlanacak plan ve imar planı tadilatlarına yönelik müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır. Gereğini rica ederiz." Denilmektedir.

- **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3.Bölge Müdürlüğü(İzmir) Emlak Servis Müdürlüğü 06.09.2024 tarih ve E-48661910-754-1000982 sayılı yazısında;**

"İlgi dilekçeniz ile İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 280 ada 8, 9, 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmasına yönelik çalışma yapılacağından bahisle Teşekkül görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Bahse konu alanda Teşekkülümüze ait demiryolu hattımız ve mülkiyetimiz bulunmamaktadır. Bilgi ve gereğini rica ederim." Denilmektedir.

- **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 03.09.2024 tarih ve E-34703502-754-3891601 sayılı yazısında;**

İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 280 ada 8, 9 ve 11 parsel numaralı taşınmazlarda yapılması planlanan "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hakkındaki kurum görüşünün bildirilmesi İlgi (a) ile talep edilmiştir.

Konuya yönelik olarak İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yönerge Mekânsal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlama alanında Askeri Alan, Askeri Havaalanı Mania Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir. Arz ve rica ederim." Denilmektedir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 09.09.2024 tarih ve E-21924027-307.02.99[005]-5639269 sayılı yazısında;**

"İlgi başvuru ile İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde bulunan 280 ada 8, 9 ve 11 parsel numaralı taşınmazlarda "Gelişme Konut Alanı" amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasına ilişkin Bakanlığımız görüşünün iletilmesi istenilmektedir.

Söz konusu alan, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Turizm Merkezi veya Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırları içerisinde kalmamakta olup anılan alanda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Bilgilerinizi rica ederim." Denilmektedir.

- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 16.09.2024 tarih ve E-11937228-754-2152191 sayılı yazısında;**

"İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 280 ada 8, 9 ve 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam ettiği ilgi yazınız ile tarafımıza iletilerek, bahse konu alanlara ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazınız ve eki incelenmiş olup, söz konusu alanlarda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Denilmektedir.

- **Urla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 16.09.2024 tarih ve E-64798094-115.01.05-154476 sayılı yazısında;**

"İlgi dilekçeniz ile; İlçemiz Yağcılar Mahallesi 280 ada 8,9,11 parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

İlçemiz Yağcılar Mahallesi 280 ada 8,9,11 parseller; İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" olarak, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Orman Alanları" kısmen "Ağaçlandırılacak Alanlar" olarak planlıdır. İzmir ve Manisa İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli bilimsel Araştırma Projesi Grup 38 paftasında Yağcılar Mahallesi 280 ada 8 parsel kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde, Yağcılar Mahallesi 280 ada 9,11 parseller "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Kadastradan alınan veriler incelendiğinde; Yağcılar Mahallesi 280 ada 8,9,11 parsellerin "Zeytin Ağaçlı Tarla" niteliğinde olduğu, taşınmazların çevresinde tescil harici orman alanı bulunduğu, taşınmazların güneyinden dere geçtiği, 9 ve 11 parsellerin yolunun bulunmadığı ve 8 parsele ulaşan yolun çıkmaz yol olduğu görülmüştür.

Söz konusu parsellere ilişkin hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmada; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili Kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak görüşler, yukarıda belirtilen hususlar, ilgili plan hükümleri ile yakın çevrede bulunan İmar Planlarının da

dikkate alınması gerekmektedir. Taşınmazlara ilişkin hazırlanacak plan teklifinin tarafımıza iletilmesinin ardından nihai görüşümüz tarafınıza bildirilebilecektir.

Bilgilerinize rica ederim." Denilmektedir.

- **Urla Kaymakamlığı İlçe Jandarma Komutanlığı 23.09.2024 tarih ve E-88085768-540.05.12-32200955 sayılı yazısında;**

"1. İzmir İli Urla İlçesi Yağcılar Mahallesi 280 Ada 8,9 ve 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut alanı" kullanımlı koruma amaçlı İmar Planı Çalışması devam ettiği ve konu hakkındaki kurum görüşünün bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

2. Konu hakkında yapılan araştırmada; Jandarma Genel Komutanlığının Yağcılar Mahallesi 280 Ada 8,9 ve 11 numaralı parsellerde yatırım ve projesinin bulunmadığını arz ederim." Denilmektedir.

- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 10.10.2024 tarih ve E-66017023-165.99-5790318 sayılı yazısında;**

"İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 280 ada 8, 9 ve 11 numaralı parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının devam ettiği belirtilerek bu doğrultuda ekli krokide sınırları belirlenmiş alanda Kurumumuzca herhangi bir sakınca olup olmadığı ve imar planına dair görüşümüzün 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi gereği kurum görüşünüzün bildirilmesi hususunun talep edildiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Söz konusu alana ilişkin Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucunda; alanın 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer almadığı, alanda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına ilişkin herhangi bir tescil kaydı ile koruma alanı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak alanda yapılacak çalışmalar sırasında kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi uyarınca uygulamanın derhal durdurularak mahallin en büyük mülki amirine veya en yakın müze müdürlüğüne haber verilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Denilmektedir.

- **İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 08.10.2024 tarih ve E-91587970-115.01.02-2165617 sayılı yazısında;**

"İlgi yazınız ve ekleri ile Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, 280 ada, 8, 9 ve 11 parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımına yönelik, Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının yapıldığı belirtilerek, bahse konu alanın bulunduğu bölgede herhangi bir yatırım ya da projemizin bulunup bulunmadığı hususunun da belirtilerek, konuya ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede, bahse konu parsellerin;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Orman Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde yer aldığı,

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05. 843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda, "Ağaçlandırılacak Alanlar" olarak belirlenen bölgede ve "1.Derece Doğal Sit Alanı" sınırı içerisinde yer aldığı, 280 ada 8 parselin küçük bir kısmının ise "Orman Alanları" olarak belirlenen bölgede kaldığı,

Alt ölçekli imar planlarının bulunmadığı,

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Makam Oluru ile onaylanan 38.Grup Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri Etabı Doğal Sit Alanları kapsamında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde kaldığı, 280 ada 8 parselin bir kısmının ise "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde yer aldığı, bu doğrultuda 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109 maddesinin (1/c) bendindeki "Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma ve yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak" görevleri kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne verildiği, tespit edilmiştir.

Çevre düzeni planları uzun döneme yönelik bir projeksiyonun ürünü olarak kapsadıkları alana ilişkin genel arazi kullanım kararları ve ilkeleri belirleyen planlar olup hangi koşullarda değiştirileceği mevzuatta tanımlanmıştır. 1/100.000 Ölçekli ve 1/25.000 Ölçekli planlarda herhangi bir değişiklik yapılması için teklifin öncelikle ilgili planların ana kararlarını sürekliliğini, bütünlüğünü bozmayacak nitelikte olması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 20.Maddesi'nde geçen "a) Kamu yatırımlarına, b) Çevrenin korunmasına, c) Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine, dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." hükümlerine haiz olması gerekmekte olup, bu kapsamda parsel bazındaki kentsel gelişme talepleri söz konusu yönetmelik hükümleri kapsamına girmemektedir.

Bununla birlikte, 1/25000'ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni İlanı; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde parçacı yaklaşımlarla plan bütünlüğünün bozulmaması, kentsel gelişmenin ulaştığı yoğunluk ve sorunların çözülmesi, sosyo ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimleri ile taleplerin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik ile planlı ve sürdürülebilir gelişmenin sağlanması amacı ile hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı hazırlanırken; kentsel gelişme eğilimlerinin değerlendirilmesinde mekânsal gelişme bütünlüğünün planlı olarak sürdürülmesi hedeflenmiş, bu doğrultuda plan kararları üretilmiş, mekânsal büyümenin kontrol edilmesi ilkesinden hareketle, ağırlıkla orman, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alan, ağaçlandırılacak alan, yapı yasağı getirilmiş alanlar gibi büyük bölgesel açık alanlar ile tarımsal alanlardan oluşan ve gelişme alt yörelerini sınırlayıcı nitelikte olan yeşil kuşak program alanları belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan ilke ve stratejiler kapsamında, plan çalışmasına konu parsellerin yer aldığı bölge; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planında "Ağaçlandırılacak Alanlar" ve "Orman Alanları" olarak belirlenmiş olup, bu alanlardaki yapılaşma koşulları plan uygulama hükümlerinde açıklanmıştır.

Bununla birlikte, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 6.6. maddesinde "Bu plan sınırları içerisinde plan bütünlüğünü bozucu yönde noktasal sanayi, konut, ikinci konut, turizm tesisi, v.b. kullanım kararları oluşturulamaz." denilmektedir.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planı, birbiriyle uyumlu kentsel politika ve stratejiler doğrultusunda alt ölçekli planlama çalışmalarına yön verebilecek temel kararları içermekte olup, bu kapsamda ilgi dilekçeye, konu parsel ölçeğindeki talepler planın genel ilke, kararları ve uygulama hükümleri ile örtüşmemektedir.

Buna ilaveten, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planı Plan Uygulama Hükümlerinin 6.15. maddesindeki "Kırsal Yerleşme Alanları, Tarım Alanları, Makilik ve Fundalık Alanlar, Mera Alanları, Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alanlar, Orman Alanları ve Ağaçlandırılacak Alanlarda; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütün Çevre Düzeni Planı üzerinden uygulama yapılacaktır. Bu gibi alanlarda yer alan taşınmazların birden fazla kullanımda kalması durumunda uygulama, oran olarak fazla olan kullanım kararı esas alınarak mevcut arazi durumuna bakılmak suretiyle sadece bir plan kararı üzerinden yapılacaktır. Plan kararı çizgisi esas alınarak ifraz yapılamaz" hükmü kapsamında uygulamalar alt ölçekli plan yapılmaksızın bu plan üzerinden ilçe belediyeleri tarafından yürütülmektedir.

Sonuç olarak; söz konusu parsellerde yürütülecek planlama çalışması, yürürlükteki 1/100.000 Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının temel ilke ve stratejileri ile plan uygulama hükümlerine ve plan bütünlüğüne aykırı, yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olmadığı değerlendirilmiş olup, söz konusu parsellerin "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" sınırları içerisinde bulunduğu dikkate alındığında, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi gereği bu alanlarda her ölçekteki planı yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait olduğundan hazırlanacak 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı önerilerinin başvuru yapılan idare tarafından kurum görüşü alınmak üzere Belediye Başkanlığıımıza iletilmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi rica ederim." Denilmektedir.

- **İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü 06.12.2024 tarih ve E-29167681-045.01-1289570 sayılı yazısında;**

"İlgi dilekçede Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 parsellerin Gelişme- Konut Alanına alınması için hazırlanacak 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak, 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede, alanın içerisinde bir dere yatağının geçtiği, aynı derenin batı yönündeki uzantısının 9 Numaralı parselin sınırında yer aldığı görülmüş olup bahse konu dere yatağı ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlara uyularak plan ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir:

1. Yazımız ekinde gönderilen 1/25000 ölçekli standart topoğrafik haritada (EK1) güzergahı görünen derenin;

- Görüş sorulan alanın içerisinde geçen kısmında, dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın 7 (yedî) metrenin altına düşmemesi kaydıyla dere güzergâhı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi; Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren derenin her iki tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yolunun ayrılması,

-Söz konusu derenin 9 Numaralı parselin sınırında yer alan kuzeybatı yönündeki uzantısında, dere şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergâhı olarak kabul edilerek imar planına işlenmesi; Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren derenin parsel tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere imar yolunun ayrılması,

2. İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;

-Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmemesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rüsubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,

-Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması, -Parsel malikleri/yatırımcısı tarafından can ve mal güvenliği için her türlü güvenlik tedbirlerinin alınması,

3. 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulması,

4. İmar planlarındaki dere yataklarının genişlik ve güzergâhlarının nihai olarak değerlendirilebilmesi amacıyla Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması,

5. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda düzenlenecek olan imar planı ile ilgili yeniden İdaremiz görüşünün alınmasından sonra imar planının onaylanması gerekmektedir.

Ayrıca; yerleşim yeri dışında bulunan söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdareміzce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup planlama alanında ihtiyaç duyulacak teknik altyapı tesislerinin yatırımcısı tarafından kendi bünyesinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Yapılan incelemede, üst ölçekli planlarda ağaçlandırılacak alanda kalan söz konusu alanda, İdareміzce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışmasının bulunmadığı görülmüştür. Bu nedenle, planlama çalışması yapılacak alanda, planlama kararları ile öngörülecek nüfusun gereksinimi olacak içme ve kullanma suyunun girişimcisi tarafından karşılanacağına ilişkin imar planı ve plan notlarının oluşturulması gerekmektedir.

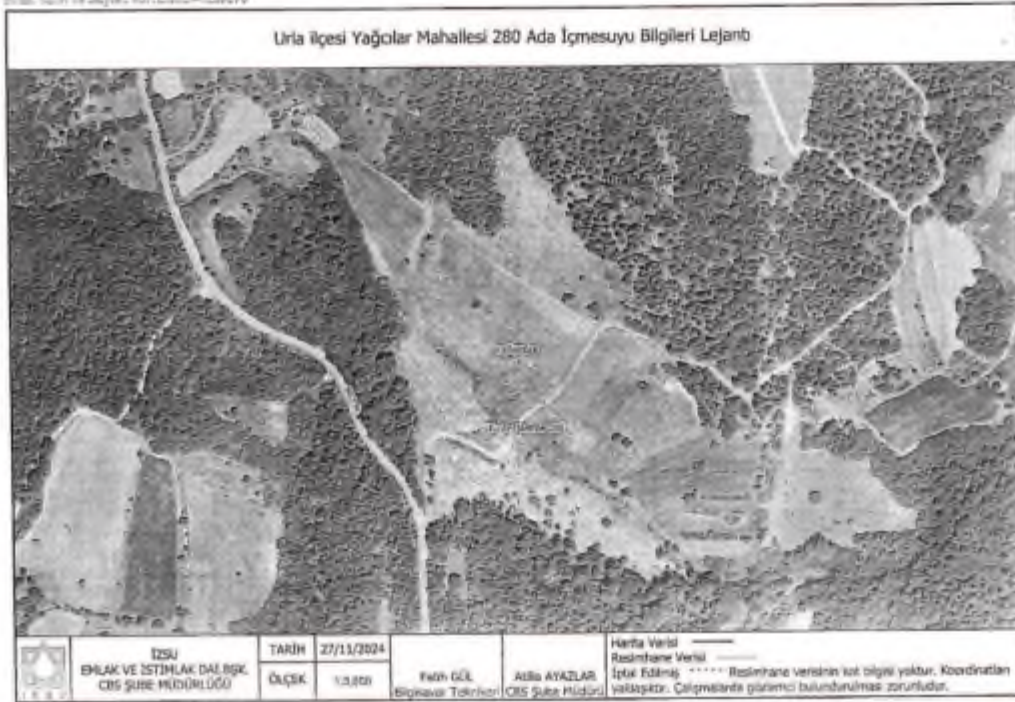
Bununla birlikte, 280 ada, 11 parsele cephesi olan 9023 numaralı sokakta İdareміze ait içme suyu şebeke hattı (EK2) ve alan içerisinde kuyu alanı bulunmakta olup, söz konusu kuyu alanının korunması ve hattımızın geçtiği güzergâhın yol olarak planlanması gereklidir.

Söz konusu alan ile ilgili İdareміz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır. Bilgilerinize arz ve gereğini rica ederim.” Denilmektedir.

010001 280 Ada 8, 9 ve 11 Nolu Parsellerin Koruma Amaçlı Plan Araştırması



010001 280 Ada 8, 9 ve 11 Nolu Parsellerin Koruma Amaçlı Plan Araştırması



- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü 01.10.2024 tarih ve E-54495999-120-5079775 sayılı yazısında;

"İlgi yazıda; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi'nde 280 ada 8-9-11 no.lu parsellerde "Gelişme Konut Alanı" kullanımlı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

çalışmasının devam ettiği belirtilerek, konuya ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde;

1- Plan çalışması yapılacak sahalardan geçen ve yazımız ekinde yer alan 1/15.000 ölçekli haritada işaretlenen dere yatağı güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derenin doğal yatağıdır. Dere yatak genişliği söz konusu edilen doğal güzergah esas alınarak tespit edilmiştir.

Küresel ısınmadan kaynaklı iklim değişiklikleri nedeniyle meteorolojik olaylarda yaşanan düzensizlikler, mevzi ve etkili yağışlar meydana getirmektedir. Bu nedenle herhangi bir derenin, taşkına neden olmayacağı konusunda kesin bir hüküm verilmesi imkânı bulunmamaktadır.

Görüş istenilen alanların, yazımız ekindeki 1/15.000 ölçekli haritada mavi renkle gösterilen 1 nolu dere ile irtibatlı olduğu görülmüştür.

1 nolu dere (Yukarıdemircili Deresi) için: 16,00 metre dere yatağı ve derenin her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere 12,00 metre yol şeridi olarak toplamda 28,00 metrelik şeritvari saha ayrılmalı, bu şeritvari alanlar planda "DERE YATAĞI" ve "YOL ŞERİDİ" olarak işlenmelidir. Dere yatağı ve yol şeridi için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir.

Derenin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve servis yolu genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu alanların taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar-zıyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgili Belediyece kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdaremizden görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalıdır. Dere yatakları ilgili Belediye tarafından gerçekleştirilen plan çalışması neticesinde imarlı saha içerisinde kalacağından, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derenin ıslahı yapılmaya kadar, söz konusu alanları sınırından geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel

olacak uygulamalar yapılmamalıdır. İslah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

2- Söz konusu alanlardaki dere yatağının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslahı güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkı alanları vb. tüm hususları İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır.

İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suları drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

3- Görüş istenen alan, 05.05.2018 tarihli ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Küçük Menderes Havzası Tahtalı-Seferihisar Alt Havzası İşletme Sahası" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanlarda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Bu alan içerisinde şahıs kuyuları mevcut olup; bu yeraltısuyu kuyularını tahrip edilmemesi için gereken tüm önlemler alınmalıdır.

4- Bu sahada yapılacak faaliyetlerde, Yeraltı suları Kanunu, Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu alanda bahse konu tesisin yapılmasında Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekinde gönderilen harita ve koordinat bilgilerine göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanların değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Gereğini rica ederim." Denilmektedir.

"İlgi yazınızla; İzmir İli, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 280 ADA 8,9 ve 11parsel numaralı taşınmazlarda hazırlanacak olan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas İdareміz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsellerin sorumluluk ağıımız içerisindeki Devlet Yolu, İl Yolu ve Otoyollarla ilişkisinin bulunmadığı anlaşılmış olup, İmar Planı çalışması yapılmasında İdareміz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini rica ederim." Denilmektedir.

- **İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü E-67970180-230.04.02-16784097 sayılı yazısında;**

"İlgi yazı ile Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 numaralı parseller üzerinde "Gelişme ve Konut Alanı kullanımlı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı" çalışması yapılmak istendiği belirtilerek kurum görüşümüzün verilmesi talep edilmiştir. 09.05.2023 tarih ve E-9637520 sayılı Bakanlık Genelgesinin 4.maddesi hükmü gereğince TAD-Portal sistemi üzerinden 2024-35-000768 takip numarası ile girişi yapılmıştır.

Bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca hazırlanan tarımsal etüt raporunda 280 ada 8, 9 ve 11 parseller Kuru Marjinal Tarım (KTA) arazisi olarak değerlendirilmiş olup "Gelişme ve Konut Alanı kullanımlı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı" çalışması yapılmasında sakınca yoktur.

Talep konusu tarım dışı amaçlı başvuru olup, 5403 Sayılı Kanunun 13. maddesi ile 09.05.2023 tarih ve E-9637520 sayılı Bakanlık Genelgesinin (2023-6) 9. Maddesinin 10.Fıkrası hükmünce arazi kullanımına ilişkin verilen izinlerin, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilir.

09.05.2023 tarih ve E-58125898-230.04.02-9637520 sayılı Olur'u ile yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin, 12. maddesinin 7. bendine; "Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımının tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır." hükmü gereğince yazımızın tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde planın onaylanması gerekmektedir. Süresi içerisinde planın onaylanmaması durumunda görüşümüz geçerliliğini yitirecek olup belirtilen sürenin bitiminden sonra planın onaylanmak istenmesi halinde yeniden Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.

5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesinde yer alan istisnalar kapsamında verilen izinlerin yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmekte olup, farklı bir amaçla kullanılmak istenilmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." Denilmektedir.

- **Gediz Elektrik Perakende Satış A.Ş. 29/08/2024 tarihli ve 83135 sayılı yazı,**

- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu 16.05.2025/203 toplantı tarih ve nolu ve 16.05.2025/2306 karar tarih ve nolu kararda;**

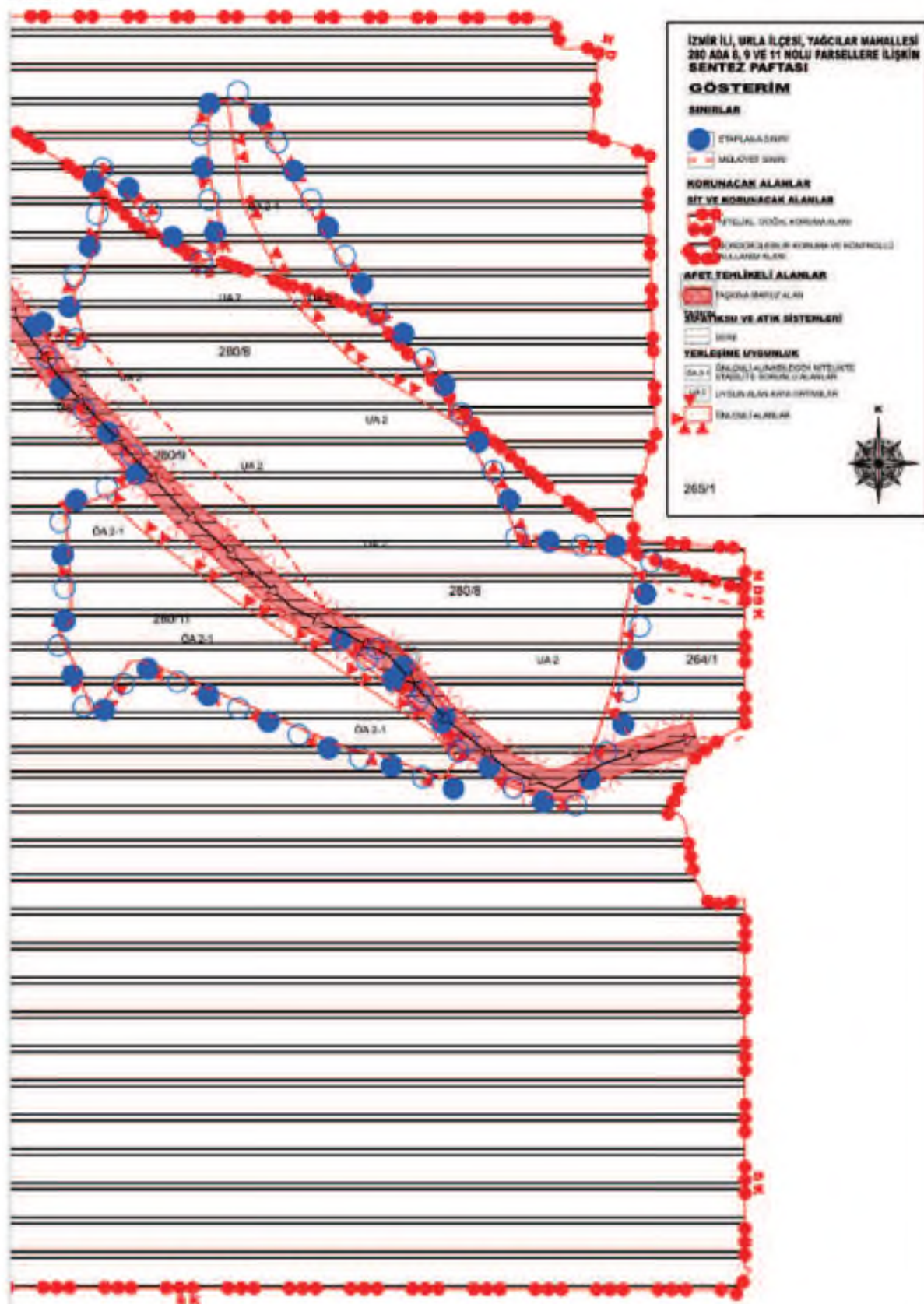
"İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi; 280 ada; 9 ve 11 no.lu parseller ile 8 no.lu parselin büyük bir kısmı, 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Oluru ile onaylanan 38.Grup doğal sit alanı karar eki sit paftasında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde, 8 numaralı parselin küçük bir kısmı ise "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır.

Neva Planlama Harita İmar Proje İnşaat Müşavirlik Eğitim Hizmetleri Gıda Süt Ürünleri Tarım Canlı Hayvan Pazarlama Veterinerlik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'nin 18.03.2025 tarihli dilekçesinde; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi; 280 ada 8, 9 ve 11 no.lu parsellerde;

1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında zemin sondajı talebine ilişkin, İzmir Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) teknik personeline hazırlanan 08.05.2025 tarihli rapor okundu, işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi; 280 ada 8, 9 ve 11 no.lu parsellerde; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışması kapsamında zemin sondajı talebinin 113 sayılı İlke Kararı gereğince uygun olduğuna (OLUMLU), oy birliği ile karar verilmiştir." Denilmektedir.

5.SENTEZ



Şekil 10. Sentez Paftası

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı ve Nitelikli Doğal Koruma Alanı sınırlarıyla çakışan etaplama sınırı içerisine, fiziki eşik kuru dere yatağı ve taşkın sahası, teknik veri jeolojik-jeoteknik etüt sonucu sentez paftasına işlenerek planlama kararları oluşturulmuştur.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Planlama alanındaki temel amaç; doğal sit ilanı niteliğinde sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı statüsündeki alanda bu statüye uygun kullanımların hayata geçirilerek alanın korunmasını, yaşatılmasını ve yaşarken korunmasını sağlamaktır. Bunun yanında doğal sit ilanı ilanı ile koruma amaçlı imar planı olarak değerlendirilmesi gereken mevzi imar planı ve bu plana göre oluşmuş mülkiyet haklarının gözetilmesine çalışılmıştır. Oluşmuş mülkiyetin kullanımına hazır hale getirilmesi hedeflenmiştir.

İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım ve nitelikli koruma alanı olarak belirlenen alanda doğal karakterin zarar görmemesi ve mülkiyet haklarının korunabilmesi amacı ile yapılacak olan koruma amaçlı imar planı çalışmasında esas alınan ilkeler şunlardır:

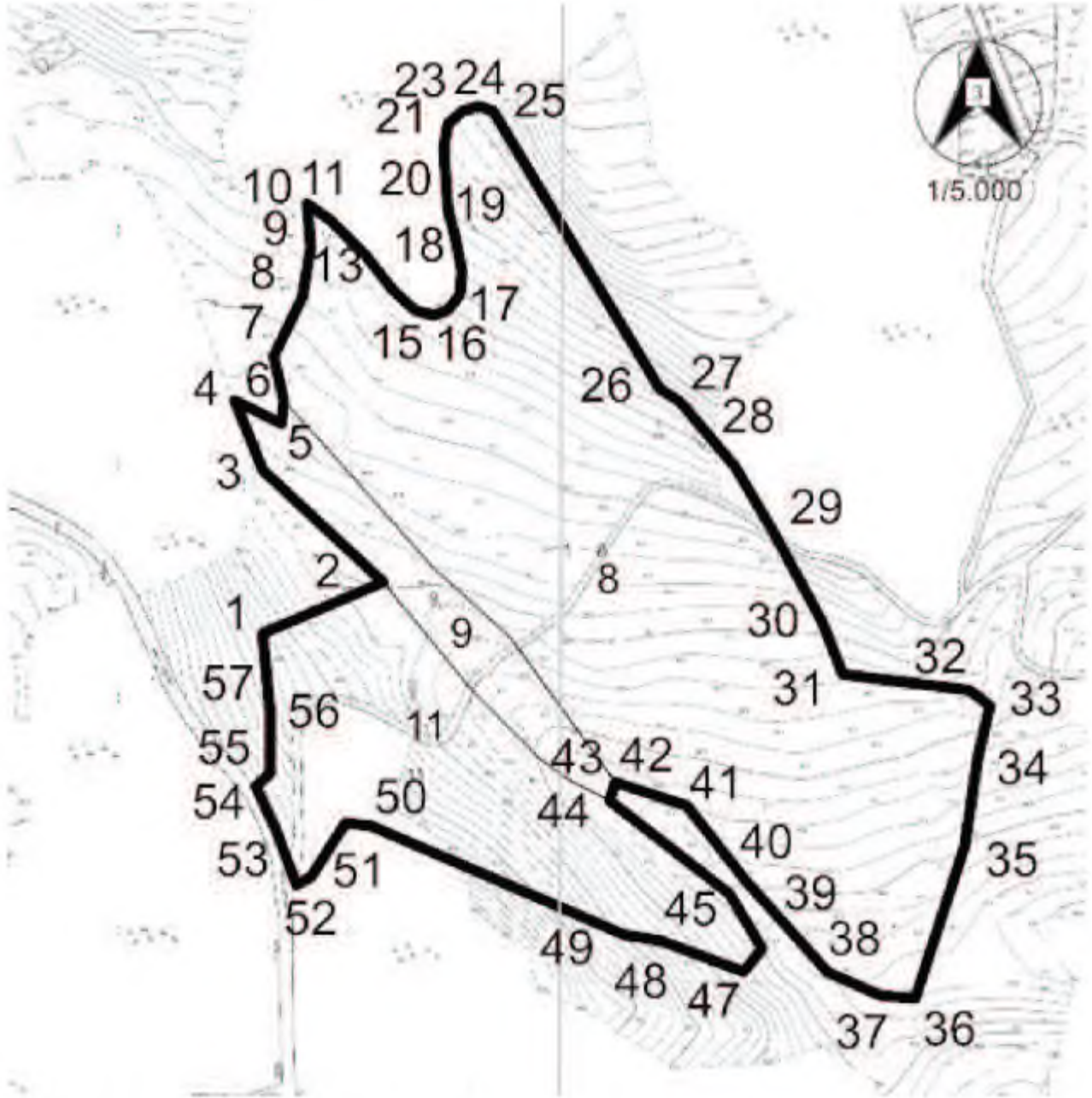
- Koruma-kullanma dengesi içerisinde alanın değerlendirilmesi,
- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu karar ile uyumlu olarak yapılaşma koşulları belirlenerek alanın karakteri ile uyumlu bir çevre yaratmak,
- Kentli var olduğunu bildiği ve kullanımına açık olan olguyu korumayı düşünebilmektedir. Farkında olmadığı ve kullanımına açık olmayan alanın yağmalanması kentinin korumaya değer bulmamasından değil farkında olmadığından kaynaklanmaktadır. Bu nedenledir ki özellikle doğal sit alanlarında korumanın kullanımla dengelenerek varlığının fark edilmesinin sağlanması esastır.
- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanın korunurken yaşatılması-yaşatılarak korunması ve günümüz gelişimleriyle uyumunun sağlanması ve kendini gösterebilmesi esasıyla planlama yapılması esastır.

Planlama alanı doğal sit statüsünde olduğundan korunan alanlara ilişkin mevzuat hükümlerine tabidir. Planlama çalışması Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planlarına Ait Mevzuat Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu amaçlar esasında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı kullanımlı çalışma yapılmaktadır.

ETAPLAMA TALEP EDİLEN ALAN

Bu doğrultuda yukarıda sayılan nedenlerden dolayı planlama çalışmasına başlanılmıştır. Söz konusu alana ait 3 ve 6 derece olmak üzere koordinatlı alan özetleri oluşturulmuştur.



Şekil 11. 1/5000 Ölçekli Talep Alanı Haritası

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	473061.845	4234327.909	2	473113.569	4234349.938
3	473062.077	4234397.840	4	473049.921	4234427.851
5	473070.022	4234417.794	6	473070.931	4234427.781
7	473066.617	4234446.656	8	473078.958	4234472.156
9	473082.529	4234493.235	10	473080.841	4234512.111
11	473090.449	4234505.419	12	473106.155	4234489.826
13	473117.487	4234475.358	14	473127.088	4234466.446
15	473134.859	4234464.200	16	473141.094	4234466.400
17	473146.389	4234473.042	18	473147.278	4234483.029
19	473144.695	4234496.358	20	473141.238	4234509.690
21	473139.575	4234536.336	22	473141.359	4234546.321
23	473147.506	4234551.850	24	473154.516	4234554.047
25	473160.637	4234551.807	26	473232.029	4234432.798
27	473240.765	4234427.219	28	473264.310	4234399.390
29	473279.980	4234372.698	30	473301.734	4234332.666
31	473310.415	4234310.436	32	473364.671	4234303.598
33	473373.403	4234296.909	34	473368.074	4234273.616
35	473362.701	4234237.003	36	473341.475	4234171.581
37	473326.596	4234172.740	38	473303.867	4234182.805
39	473289.039	4234199.504	40	473268.977	4234221.771
41	473256.771	4234237.352	42	473243.695	4234254.045
43	473213.087	4234264.136	44	473210.435	4234256.375
45	473261.955	4234216.244	46	473275.885	4234192.887
47	473267.973	4234182.923	48	473232.123	4234196.362
49	473217.248	4234198.631	50	473107.971	4234245.614
51	473097.469	4234246.759	52	473082.509	4234223.498
53	473076.369	4234220.188	54	473067.692	4234243.528
55	473059.001	4234262.427	56	473065.147	4234267.957
57	473065.232	4234293.467			

Tablo 1. Koordinat Özeti(ITRF96-3 DERECE)

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	473120.262	4232812.479	2	473171.987	4232834.508
3	473120.495	4232882.410	4	473108.338	4232912.421
5	473128.440	4232902.364	6	473129.349	4232912.351
7	473125.034	4232931.236	8	473137.375	4232956.726
9	473140.947	4232977.804	10	473139.259	4232996.681
11	473148.866	4232989.988	12	473164.572	4232974.396
13	473175.905	4232959.928	14	473185.505	4232951.016
15	473193.377	4232948.770	16	473199.512	4232950.969
17	473204.787	4232957.612	18	473205.695	4232967.599
19	473203.113	4232980.928	20	473199.656	4232994.260
21	473197.993	4233020.906	22	473199.777	4233030.891
23	473205.923	4233036.420	24	473212.934	4233038.617
25	473219.054	4233036.377	26	473290.446	4232917.368
27	473299.182	4232911.789	28	473322.727	4232883.960
29	473338.397	4232857.268	30	473360.152	4232817.235
31	473368.833	4232795.006	32	473423.089	4232788.168
33	473431.821	4232781.479	34	473426.492	4232758.186
35	473421.119	4232721.573	36	473399.892	4232656.151
37	473385.013	4232657.310	38	473362.284	4232667.375
39	473347.456	4232684.074	40	473327.394	4232706.341
41	473315.189	4232721.921	42	473302.112	4232738.615
43	473271.505	4232748.706	44	473268.853	4232740.945
45	473320.372	4232700.814	46	473334.303	4232677.457
47	473326.391	4232667.493	48	473290.541	4232680.932
49	473275.665	4232683.201	50	473166.388	4232730.184
51	473155.886	4232731.329	52	473140.926	4232708.068
53	473134.787	4232704.758	54	473126.110	4232728.098
55	473117.418	4232746.997	56	473123.565	4232752.527
57	473123.650	4232778.057			

Tablo 2. Koordinat Özeti(ED50-6 DERECE)

6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Plan kararları alandaki fiziki ve doğal eşikler dikkate alınarak, ilgili kurumlardan alınan görüşler ve yaşayacak nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulmuştur. Bu doğrultuda;

Alanın ulaşım aksı Orman alanlarını birbirine bağlayacak şekilde 10 metrelik taşıt yolu ile kurgulanmıştır. Ayrıca günümüzde artan orman yangınlarına daha hızlı müdahale edilebilmesi ve yerleşim yeri ile orman alanının birbirinden ayrılması amacıyla konut alanlarıyla orman alanı arasına 10 metrelik taşıt yolu önerilmiştir.

Alanın ortasında bir adet kuru dere bulunmakta olup DSİ ve İZSU'nun görüşleri doğrultusunda dere ekseninden 6 metre sağ ve sol koruma kuşağı şeklinde Taşkına Maruz Alan sınırları belirlenmiş, derenin her iki tarafına da bakım onarım amaçlı 7 metrelik yollar önerilmiştir.

Gdz Elektrik A.Ş'nin görüşü doğrultusunda alanda 48 m² ve 59 m² olmak üzere 2 adet trafo alanı ayrılmıştır.

- **Gelişme Konut Alanları**

Planlama alanında yer alan konut alanı kullanımına ayrılmış yapı adalarının tamamında konut yapılacağı varsayılarak nüfus yoğunluğu hesabı yapılmıştır. Planlama alanındaki nüfus, her bir bağımsız birim büyüklüğü 150 m² kabul edilerek hesaplanmıştır.

Toplam gelişme konut alanı yüzölçümü 42.208 m² olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları:

E: 0,30, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Öngörülen Nüfus Hesabı ise aşağıdaki şekildedir;

Gelişme Konut Alanı Yüzölçümü : 42.208 m²

Emsale Esas Konut İnşaat Alanı : 42.208*0,30= 12.662 m²

Ortalama Konut Büyüklüğü Kabulü : 150 m²

Öngörülen Konut Adedi : 12.662/150= 85 adet

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü : 2,79 (Kaynak: TÜİK)

Öngörülen Nüfus : 85*2,79= 237 kişi

Nüfus Yoğunluğu : 237/6.4 ha = 37 kişi/hektar (Düşük Yoğunluk)

Yukarıdaki hesaplamalar doğrultusunda alandaki nüfus yoğunluğu düşük yoğunluk olarak belirlenmiştir.

- **Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları**

Planlama alanında yukarıda yapılan nüfus hesabı doğrultusunda sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Donatı hesabı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ek 2 tablosundaki asgari kişi başı donatı alanı kullanımına göre yapılmıştır.

Planlama alanında 237 kişiye toplam 4921 m² donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Plan önerisinde ise 6118 m² donatı alanı ayrılmıştır. Öneri planda "**Park Alanı, Özel Anaokul Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Özel Sağlık Alanı ve Trafo Alanları**" ayrılmıştır. Ayrılan donatı alanları nüfus hesabına ile birlikte Ek-2 tablosunda yer alan kullanımlara ait asgari büyüklük şartlarına göre planlanmıştır.

Yönetmeliğe göre ayrılması gereken, Cami ve Teknik Altyapı alanlarının yüzölçümü asgari alan büyüklüklerini sağlamadığı için planda ayrılmamış olup, bu alanların yüzölçümleri park, sosyal tesis, anaokulu ve sağlık alanlarının üzerine eklenmiştir.

EK-2 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Büyüklük Tablosu

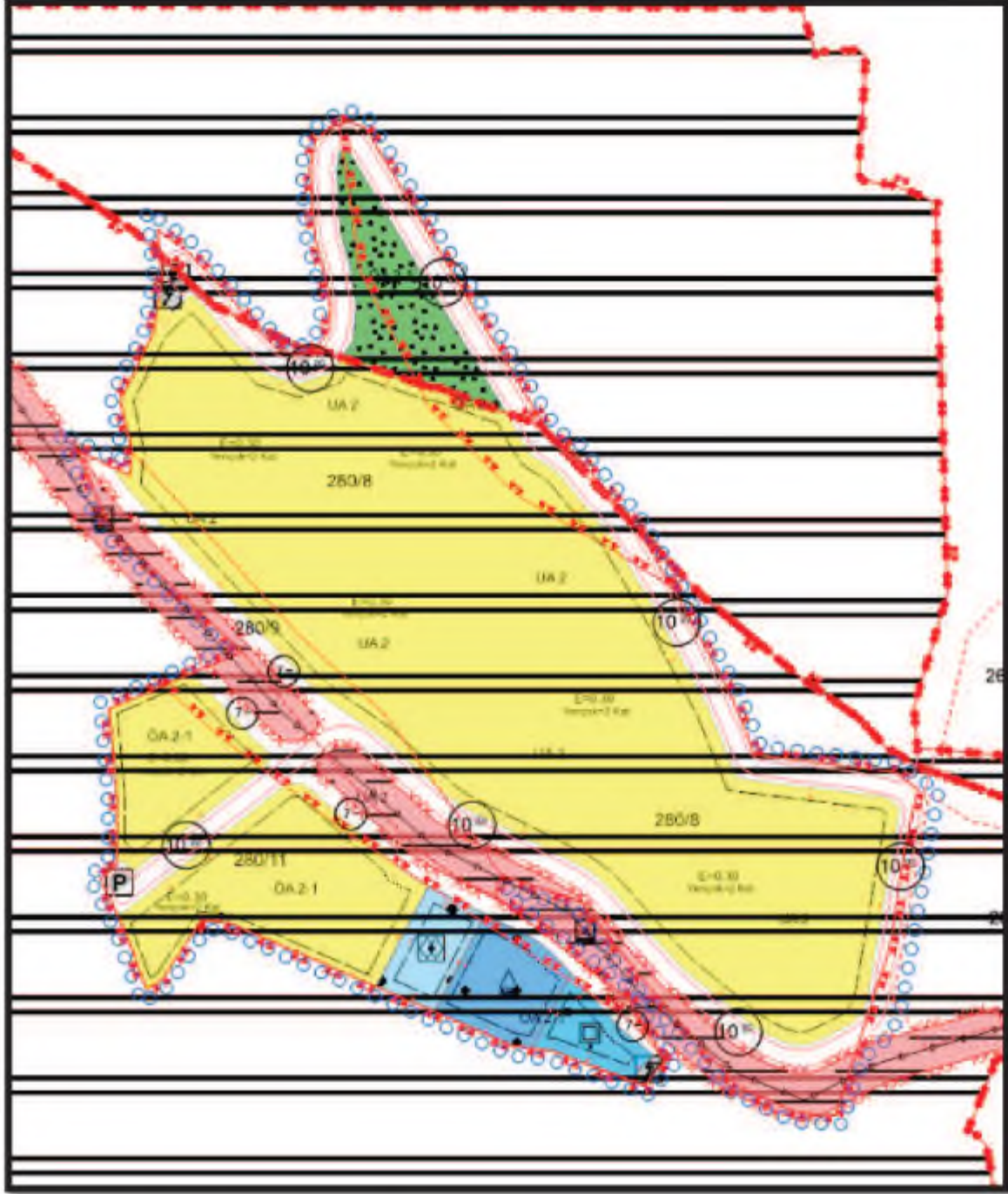
		Yönetmelik		Öneri (m ²)	Fark (m ²)
		m ² /kişi	237		
EĞİTİM TESİS ALANLARI	ANAKULU	6.5	1,540.5	1,597	+56.50
	İLKOKUL				
	GÜNDÜZLÜ LİSE				
	YATILI LİSE				
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ				
	ÖZEL EĞİTİM REHABİLİTASYON				
	HALK EĞİTİM MERKEZİ				
AÇIK YEŞİL ALANLAR İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	ÇOCUK BAHÇESİ	10	2,370	2,503	+133
	PARK				
	MEYDAN				
	SEMT SPOR ALANI				
	BOTANİK PARKI				
	MESİRE YERİ				
	REKREASYON				
İL BÜTÜNÜ YAPILAN PLANLAMAR	AĞAÇLANDIRILACAK, FUAR, PANAYIR, KENT ORMANI VB.	5	1185	0	-1185
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.5	355.5	860	+504.5
	BASAMAK SAĞLIK TESİSİLERİ				
	AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ				
	DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ				
	İHTİSAS /EĞİTİM VE ARAŞTIRMA HASTANELERİ				
	FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON HASTANELERİ				
	SAĞLIK KAMPÜSLERİ				
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	178	1051	+873
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.5	119	0	-119
	ORTA İBADET YERİ				
	BÜYÜK İBADET YERİ VE KÜLLİYESİ				
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1	237	107	-130
TOPLAM			5,985	6,118	+133

6.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Planlama alanının mevcut imar planları bulunmamaktadır.

6.4. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN TEKLİFİ

Planlama alanının mevcut imar planları bulunmamaktadır.



Şekil 12. Öneri Koruma Amaçlı İmar Planı

6.5.ARAZİ KULLANIM TABLOSU

KULLANIM AMACI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	42.208 m ²
PARK ALANI	2503 m ²
ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	860 m ²
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	1051 m ²
ÖZEL ANAOKUL ALANI	1597 m ²
TRAFO ALANI	107 m ²
TAŞKINA MARUZ ALAN	3792 m ²
YOLLAR	11.885 m ²
TOPLAM DOP ALANI	18.287 m ²
TOPLAM ALAN	64.003 m²

Planlama alanında Sosyal ve Teknik Altyapı alanlarının toplam yüzölçümü 6,118 m² ile % 9,5 olurken, park alanı, yol, otopark, trafo ve taşkına maruz alanlarının toplam yüzölçümü ise 18,287 m² ile DOP oranı %28,6 olarak hesaplanmıştır.

EKLER

MÜLKİYET BİLGİLERİ



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR		
	İlçe:	URLA		
	Mahalle/Köy:	YAĞCILAR		
	Mevki:	Narlıbahçe (Yağhane		
	Ada:	280	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	14.644,80 m2	Cilt/Sayfa No:	4 - 331
	Niteliği:	Zeytin Ağaçlı Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	RNS TURİZM İNŞAAT GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Tam	14.644,80

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	91875674	Satış	1.650.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun:	
	17/05/2024 - 9127	Verildi Tarihi: 17/05/2024 Tapu Çekim Etkisi: Yetkili Mülkiyet Yürümleri	



Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR		
	İlçe:	URLA		
	Mahalle/Köy:	YAĞCILAR		
	Mevki:	Narlıbahçe (Yağhane		
	Ada:	280	Parsel:	9
	Yüz Ölçümü:	4.906,32 m2	Cilt/Sayfa No:	4 - 325
	Niteliği:	Zeytin Ağaçlı Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	RNS TURİZM İNŞAAT GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	Tam	4.906,32

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	91875672	Satış	650.000,00
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk:	
	17/05/2024 - 9127	Veriliş Tarihi: 17/05/2024 Faydası Değer: 1000000 Yetkili Müdür: Yurdanüst	

Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İZMİR
	İlçe:	URLA
	Mahalle/Köy:	YAĞCILAR
	Mevki:	Narlıbahçe
	Ada:	280
	Parsel:	8
	Yüz Ölçümü:	44.452,10 m2
	Cilt/Sayfa No:	4 - 354
	Niteliği:	Zeytin Ağaçlı Tarla

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	RNS TURİZM İNŞAAT GIDA TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	Tam	44.452,10

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	91875671	Satış	4.800.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		17/05/2024 - 9127	Veriliş Tarihi: 17/05/2024 Fatma Özden ÇODUR Yetkili Müberrir Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

T.C.
ANKARA 79.
NOTERLİĞİANKARA 79. NOTERİ
AHMET SIVASİŞÇİ BLOKLARI MAH.
HASAN CELAL GÜZEL
CAD. NO:25/A 100. YIL
ÇANKAYA / ANKARA
Tel:+903122860825
Fax:+903122860825

DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME

No 21511

Ondokuz Ağustos İkibinyirmidört, Pazartesi günü 19/08/2024

Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ANKARA 79. NOTERİ AHMET SIVAS Yerine İmzaya Yetkili Katip GÜLCİN ALTAY İŞÇİ BLOKLARI MAH. HASAN CELAL GÜZEL CAD. NO:25/A 100. YIL ÇANKAYA / ANKARA adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine İşlerinin yoğunluğu ve aciliyeti nedeni ile gidilen Erdem Holding-İşçi Blokları Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. Regnum Sky Tower No:57/25 Kat:10 Çukurambar, Çankaya/Ankara adresinde 7352085597 vergi numaralı Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. Egs Business Park No: 12 / 1 Bakırköy / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan RNS TURİZM İNŞAAT GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 14/05/2032 geçerlilik tarihli, A36B38492 seri numaralı , fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre , baba adı MEHMET , ana adı FATMA , doğum tarihi 14/06/1963 olan, 15100253478 T.C. kimlik numaralı, halen Seyranbağları Mah. Seyran Cad. No: 30 / 11 Çankaya / ANKARA adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili MUAMMER SÜRÖZÜ , bana başvurarak VEKALETNAME düzenlenmesini istedi. İlgilinin kimliği hakkında yukarıda yazılı belge ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneğinin bulunduğunu ve ilgiliden MUAMMER SÜRÖZÜ adlı kişinin okuryazar olduğunu anladım. ANKARA 49. Noterliği'nden 20/04/2023 tarih ve 3942 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden RNS TURİZM İNŞAAT GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren Münferiden Aksi Karar Alıncaya Kadar süre ile temsile MUAMMER SÜRÖZÜ isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgili MUAMMER SÜRÖZÜ şu suretle söze başladı.

"Temsil ve ilzama yetkili bulunduğum şirketimizin Maliki bulunduğu veya bulunacağı İZMİR ili, URLA ilçesi, YAĞCILAR mahallesi/köyü, 280 ada, 8 parsel numarasına kayıtlı, ZEYTİN AĞAÇLI TARLA nitelikli taşınmazdaki , yine;İZMİR ili, URLA ilçesi, YAĞCILAR mahallesi/köyü, 280 ada, 9 parsel numarasına kayıtlı, ZEYTİN AĞAÇLI TARLA nitelikli taşınmazdaki , yine;İZMİR ili, URLA ilçesi, YAĞCILAR mahallesi/köyü, 280 ada, 11 parsel numarasına kayıtlı, ZEYTİN AĞAÇLI TARLA nitelikli taşınmazlar ile ilgili olarak her ölçekte imar planı yapmaya, imar planına ait projeleri hazırlamaya ve sunmaya, imar uygulaması ve parselasyon yapılabilmesi için gerekli müracaatlarda bulunmaya, dilekçe, vesair evrak ve belgeleri tanzim, imza ve takdime, tevhit, imar parselasyonu, ifraz yapmaya, rızai taksim yapmaya, aplikasyon yaptırmaya, cins değişikliği yaptırmaya, bütün iş ve işlemler sonucu tespit ve subut bulacak parsellerin müstakil veya hisseli tapularını ve çaplarını almaya, yol, yeşil alan gibi kamu yararına terki gereken kısımları ivazlı veya ivazsız, bedelli veya bedelsiz olarak terke, ilgili tapu dairesi, belediye, imar ve fen işleri, tapu kadastro müdürlükleri ve alakalı makam ve mercilerdeki her türlü iş ve işlemleri ifa ve ikmale, tarafımızdan istenilen belge ve evrakları tanzim, imza ve takdime, bilimum vergilerini yatırmaya, beyannamelerini tanzim, imza ve takdime, tebliğ ve tebellüğe, yukarıda yazılı hususlarda son derece temsile, gerektiğinde başkalarının da tevkil, teşrik ve azle yetkili vekilim ile aramızdaki mutabakat sonucu vekalet sözleşmesi kurulmuş olduğundan, iş bu vekaletnamenin fiilen teslimi yerine geçmek üzere, TNBBS Elektronik arşivine taranmasını, vekilin talebi halinde elektronik arşivden çıktısının alınarak Noterlik işlemlerinde dayanak olarak kullanılmasını kabulle, işlemin yapıldığı noterlik ile diğer noterlik dairelerinden fiziki veya elektronik arşivden örnek almaya Birlikte veya ayrı ayrı vekaleti ifaya yetkili olmak üzere baba adı İBRAHİM doğum tarihi 10/10/1971 olan 13843115916 T.C.Kimlik Numaralı HAYRİ BÖREKÇİ ,baba adı ÖMER doğum tarihi 12/06/1986 olan 41884237298 T.C.Kimlik Numaralı YAKUP ÇELİK ,006254 - MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜD. vergi dairesinde kayıtlı 6310519359 vergi numaralı NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ tarafımdan vekil tayin edildi." diye sözlerini bitirdi.

Yazılan bu tutanak, okuryazar ilgiliye okunması için verildi. Okudu.Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuryazar ilgilinin bildirmesi üzerine okuryazar ilgili tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Ondokuz Ağustos İkibinyirmidört, Pazartesi günü 19/08/2024

İLGİLİ

RNS TURİZM-İNŞAAT GIDA TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 7352085597
Yeşilköy Mah. Atatürk Cad. Egs Business Park No: 12 / 1 Bakırköy / İSTANBUL
YETKİLİSİ:
MUAMMER SÜRÖZÜ 15100253478



MÜELLİF BİLGİLERİ



T.C.
GAZİ ÜNİVERSİTESİ



SAYI : 94880057/302.15.06/
KONU : Mezuniyet Belgesi

MÜHENDİSLİK MİMARLIK FAKÜLTESİ

T.C. KİMLİK NO : 13843115916
ADI SOYADI : HAYRİ BÖREKÇİ
BABA ADI : İBRAHİM
ANA ADI : FİKRİYE
OKUL NO : 88-70086
DOĞUM YERİ/YILI : EMİRLER-10.10.1971
MEZUN OLDUĞU BÖLÜM : ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
MEZUN OLDUĞU TARİH : 26.01.1994
DİPLOMA NO : 161

Yukarıda kimliği yazılı ve fotoğrafı bulunan Hayri BÖREKÇİ, Gazi Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi'ne 1988-1989 öğretim yılında kaydolup, bu Fakültede öğrenimini tamamlayarak mezun olmuş ve ŞEHİR PLANLAMACISI unvanını almaya hak kazanmıştır.

Bu belge adı geçeninin daha önce almış olduğu diplomasını kaybettiğini beyan eden 25.08.2016 tarihli dilekçesine istinaden hazırlanarak bir defaya mahsus olmak üzere kendisine verilmiştir.

PROF. DR. İBRAHİM USLAN
REKTÖR

PROF. DR. CEMİLE NAKİŞ KARAMAĞARALI
DEKAN V.



TMMOB
Şehir Plancıları Odası

NEVA PLANLAMA HAR. İMAR PR. İNŞ. MÜŞ. EĞT. HİZ. GIDA SÜT
ÜRN. TARIM CANLI HAYVAN PAZARLAMA VET. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

09.12.2017 tarihinde, Odamıza 1970 sicil numarasıyla serbest şehircilik hizmetlerini yapmak üzere ilk tescil kaydını gerçekleştirmiştir.

Genel Başkan

Orhan SARIALTUN

Genel Sekreter

Hüseyin G. ÇANKAYA

Belge No: 00736

Bu belge hiç bir yolla çoğaltılamaz, Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği gereği her yıl yapılması zorunlu olan tescil yenileme işlemi yerine geçmez.



TMMOB Şehir Plancıları Odası

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 18.12.2025
Sayı : 06.25.4021

İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **NEVA PLANLAMA HAR. İMAR PR. İNŞ. MÜŞ. EĞT. HİZ. GIDA SÜT ÜRN. TARIM CANLI HAYVAN PAZARLAMA VET. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **NEVA PLANLAMA HAR. İMAR PR. İNŞ. MÜŞ. EĞT. HİZ. GIDA SÜT ÜRN. TARIM CANLI HAYVAN PAZARLAMA VET. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 2025** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, YAĞCILAR MAH. 280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	NEVA PLANLAMA HAR. İMAR PR. İNŞ. MÜŞ. EĞT. HİZ. : GIDA SÜT ÜRN. TARIM CANLI HAYVAN PAZARLAMA VET. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		
Tescil No	: 0661970	İlk Tescil Tarihi	: 09.12.2017
Yetkili Serbest Şehirci	: HAYRİ BÖREKÇİ	Tescil Yenileme Tarihi	: 16.01.2025
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Sicil No	: 1794
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Diploma No/Yılı	: 161/1994
Bitirdiği Üniversite	GAZİ ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA		
Büro Adresi	MUSTAFA KEMAL MAH. 2120. CADDE NO:14/5 06100 ÇANKAYA / ANKARA		

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 13843115916
Adı Soyadı : HAYRİ BÖREKÇİ
Belge Grubu : A
Sektör : Özel
Geçerlilik Tarihi : 13.04.2026

Yukarıda bilgileri verilen **13843115916** T.C. Kimlik No'lu **HAYRİ BÖREKÇİ** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ TİP SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 TARAFLAR :

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU (SŞB)

SŞB Adı/Firma Ünvanı:
Büro Tescil No: Tescil Yenileme Tarihi:/200.....
Adres:
V.D. ve No:

İŞVEREN:

Adı, Soyadı/Ünvanı: RUS İNŞAAT İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
Adres:
Tel :
V.D. ve No:

arasında aşağıda yazı koşulları dahilinde sözleşme yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflar "SŞB" ve "İşveren" olarak, TMMOB Şehir Plancıları Odası, "Oda" olarak anılacaktır.

MADDE 2 SÖZLEŞME KONUSU SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETİ: Serbest Şehircilik Hizmetinin Açık Tanımı (Adı, Türü, Ölçeği, Alanı (ha) Ekleri):

İl	İlçe	Belediye	Mah/Köy/Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Alan (ha)
İzmir	Uşak		YATIRILAR		280	8.9.11	6.5

Sözleşme, yukarıda tanımlanan araştırma, etüd, plan ve projelerin ilgili kurum tarafından onama işleminin tamamlanmasına değin yapılacak şehircilik hizmetlerini kapsar.

MADDE 3 ŞEHİRCİLİK HİZMETİNİN TAMAMLANMASI: SŞB, onama süresinde, sözleşme kapsamındaki Şehircilik hizmetine ilişkin ilgili idare tarafından istenen değişiklikleri, yasalar, yönetmelikler ve şehircilik ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla, sözleşmenin süresine bakmadan zamanında ve aksatmadan yerine getirmekle yükümlüdür.

MADDE 4 ŞEHİRCİLİK HİZMETİ, ÜCRETİ VE ÖDENMESİ: İşverenin, SŞB'na Madde 2'de tanımlanan işler için ödemesi gereken;

Toplam Ücret : #500.000# -TL. (Yazıyla: Beşyüzbin Türk Lirası) TL'dir.
Ödeme Planı : Peşin Ödeme

MADDE 5 EK HİZMET ve ÜCRETİ: 2.Maddede belirtilen hizmetler dışındaki şehircilik hizmetleri veya ek çalışmalar ile bunlara ödenecek ücretler sözleşmenin 13.Özel Hükümler Maddesi'nde gösterilmiştir.

MADDE 6 HİZMETİN TESLİMİ: SŞB, sözleşmenin 2.maddesi'nde (ve 13 Maddesinde) tanımlanan işleri içinde tamamlayacaktır. Bu sürenin hesaplanışında Serbest Şehircilik Hizmetine ilişkin plan ve projelerin SŞB'nde bulunduğu süreler esas alınır. İşverenle ve/veya plan onama kurumlarında geçen süreler, toplam süreden oluşur.

MADDE 7 SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU'NUN GÖREV, HAK ve SORUMLULUKLARI: SŞB'nun hazırlayacağı Serbest Şehircilik Hizmetleri, yasalar ve ilgili yönetmeliklerine, imar planı yapılacak yerin imar yönetmeliğine, varsa üst plan kararlarına, planlama ve şehircilik ilkelerine, Şehir Plancıları Odası Tüzük ve Yönetmeliklerine uygun olacaktır.

MADDE 8 SÖZLEŞMENİN FESHİ: Taraflardan biri aşağıdaki şartlardan sözleşmeyi bozabilir.

İşin tamamından veya bir kısmından vazgeçilmesi veya bu sözleşmenin hükümlerine aykırı işler ve işlemler yapılması hallerinde karşı taraf bu davranışlarda bulunan tarafa 15 gün süreli ve noter aracılığıyla bir bildirim gönderir. Bu süre içerisinde ileri sürülen hususlar düzeltilmezse fesih hakkı doğar.

MADDE 9 ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ: SŞB ile İşveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde, taraflardan herhangi birinin isteği üzerine Şehir Plancıları Odasının atayacağı hakem tarafından çözülür. Hakem ücreti, Planlama, İmar ve Şehircilik Hizmetleri Bilirkişilik, Ekspertlik, Hakemlik ve Teknik Müşavirlik Yönetmeliğine göre hesaplanır ve şikayetçi tarafından peşinen Odaya ödenir. İnceleme sonucunda şikayet edilen taraf haksız çıkarsa bu ücret, ondan alınarak şikayetçiye geri verilir.

MADDE 10 ODA'NIN MÜDAHİLİĞİ: Taraflar, konunun yargıya intikali halinde Odanın müdahilini kabul ederler.

MADDE 11 KANUNİ İKAMETGAH: SŞB ve İşveren, 1.Maddedeki adresleri kanuni ikametgah olarak tasdik ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin kendilerine yapılmış sayılacağını şimdiden kabul ederler.

MADDE 12 BELGE ve BİLGİ: İşveren, ön izin koşullarının sağlanması için gerekli olan belgeleri SŞB'na temin etmek ve masraflarını üstlenmek ile yükümlüdür.

MADDE 13 ÖZEL HÜKÜMLER:

MADDE 14 Bu sözleşme Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır.

14 maddeden oluşan bu sözleşme 15.08/2004 tarihinde SŞB ile İşveren arasında imzalanmış ve 2 nüsha olarak düzenlenmiştir.

SŞB Yetkilisi

İŞVEREN

ODA ONAYI

NEVA PLANLAMA
HARİTA İMAR İNŞAAT İÇARET LİMİTED ŞİRKETİ
MUSTAFA KEMAL MAH. ŞEHİT ÖZDEMİR SENAY
AYDURE YALÇIN CAD. NO:145 ÇANKAYA/ANKARA
MALTEPE V.D. VERGİ NO: 6310519553

(Kaşe İmza)
Muammer Sürücü

(Kaşe İmza)

VERGİ LEVHASI

Gelir İdaresi
Başkanlığı

MÜKELLEFİN

ADI SOYADI

VERGİ
DAİRESİ

MALTEPE

TİCARET ÜNVANI

NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİVERGİ KİMLİK
NO

İŞ YERİ ADRESİ

MUSTAFA KEMAL MAH. ŞEHİT ÖĞRETMEN ŞENAY AYBÜKE
YALÇIN CAD. NO: 14 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA/ ANKARA

TC KİMLİK NO

VERGİ TÜRÜ

KURUMLAR VERGİSİ

İŞE BAŞLAMA
TARİHİ

22.11.2006

FAALİYET KOD VE
ADLARI

711102-ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA FAALİYETLERİ (NAZIM İMAR PLANI, VAZİYET PLANI VB. DAHİL)

TAKVİM YILI	BEYAN OLUNAN MATRAH	TAHAKKUK EDEN VERGİ	ONAY KODU
2023	MatrahsÃ±z	MatrahsÃ±z	
2022	91.615,48	21.071,56	
2021	22.335,43	5.583,86	

<https://ivd.gib.gov.tr> adresinden güncelliğini ve doğruluğunu sorgulayabilirsiniz.

T.C.
ANKARA 2.
NOTERLİĞİ

İMZA SİRKÜLERİ

No 03663

ANKARA 2. NOTERİ
SÜLEYMAN POLATMUSTAFA KEMAL MAH.
2120. CAD. N:8/8
ÇANKAYA / ANKARA
Tel:+903122197235
Fax:+903122197235

ÜNVANI : NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED
ŞİRKETİ
ADRES : Mustafa Kemal Mah. Şehit Öğretmen Şenay Aybükü Yalçın Cad. No: 14 / 5
Çankaya / ANKARA
YETKİLİ : HAYRİ BÖREKÇİ 13843115916
YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN
TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : MÜDÜR/AKSİ KARAR ALININCAYA KADAR
TİCARET SİCİL ADI - NO : ANKARA - 229671
VERGİ DAİRESİ - NO : 006254 - MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜD. - 6310519359

Yukarıda adresi yazılı NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı şirketin Müdürler / Yetkililer Müdürlüğe Seçilenler ***** T.C Kimlik No'lu Şehit Osman Avcı Mah. Malazgirt 1071 Cad. A Blok No:39a İç Kapı No:54 Etimesgut / Ankara adresinde ikamet eden, Hayri Börekçi; Aksî Karar Alıncaya Kadar Müdür olarak seçilmiştir. Yetki Şekli:Münferiden Temsile Yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzanın onaylanmasını talep ederim.

NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (MÜDÜR) HAYRİ BÖREKÇİ

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem altındaki imzanın 6310519359 vergi numaralı NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 19/06/2028 geçerlilik tarihli, A11Y22443 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İBRAHİM, ana adı FİKRİYE, doğum tarihi 10/10/1971 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 13843115916 T.C. kimlik numaralı HAYRİ BÖREKÇİ isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Onbir Şubat İkibinyirmibeş, Salı günü 11/02/2025

DAYANAK: EKLI TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN 27 KASIM 2017 TARİH 9460 SAYI 56. SAYFASINDA HAYRİ BÖREKÇİ MÜDÜR OLARAK AKSİ KARAR ALININCAYA KADAR MÜNFERİDEN TEMSİL VE İLZAMA YETKİLİ OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR VE YİNE EKLI TÜRKİYE TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN 15 ŞUBAT 2024 TARİH 11023 SAYI 103 VE 104.SAYFALARINDA ŞİRKETİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ GÖRÜLMÜŞTÜR.

ANKARA 2. NOTERİ
SÜLEYMAN POLAT

(Başarılı 199 . Sayfada)

Yeni Atanan Temsilciler

***** Kimlik No'lu, Demetevler, Mah. 357 Cad. Havacılar Sitesi 3-Blok No: 42/3 İç Kapı No: 10 Yenimahalle/Ankara adresinde ikamet eden, Hüseyin Nergiz; 1.6.2019 Tarihine Kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımındaki Değişiklik

Daha önceden Temsile Yetkili görevi olan ***** Kimlik No'lu Demetevler Mah. 357 Cad. Havacılar Sitesi 3-Blok No: 42/3 İç Kapı No: 10 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden Hüseyin Nergiz'in önceki bu görevi sona ermiştir.

(5/A)(13/335492)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28612****Mersis No: 0420031745200019****Ticaret Sicil/Dosya No: 253616****Ticaret Ünvanı****GÜLİPEK EĞİTİM****ÖĞRETİM BASIN YAYIN****DANIŞMANLIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Adres: Kazım Karabekir Mahallesi Şehit Hasan Öztürk Caddesi No: 18 Etimesgut/Ankara
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Müdürler / Yetkililer

Tescile Delil Olan Belgeler:

Ankara 25.Nt. nin 7.6.2018 tarih 09949 sayılı ile tasdikli, (Temsil İlam Kararı)

4.6.2018 tarihli 2018-1 sayılı Genel Kurul Kararı

Müdürler/Yetkililer**Müdürliğe Seçilenler**

***** Kimlik No'lu, Turgut Özal Mah. 2286-T Cad. No: 3 İç Kapı No: 20 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden, Birol Aydın; 4.6.2019 Tarihine Kadar Müdür olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımındaki Değişiklik

Daha önceden Müdür görevi olan ***** Kimlik No'lu Turgut Özal Mah. 2286-T Cad. No: 3 İç Kapı No: 20 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden Birol Aydın'ın önceki bu görevi sona ermiştir.

(5/A)(13/335635)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28617****Mersis No: 0139004079300017****Ticaret Sicil/Dosya No: 505-Çubuk****Ticaret Ünvanı****BALOĞLU TARIM****ÜRÜNLERİ SANAYİ VE****TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Adres: Pazaryeri 2, Sokağ No:4 Çubuk/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Müdürler / Yetkililer

Tescile Delil Olan Belgeler:

Çubuk 1.Nt. nin 5.6.2018 tarih 05096 sayılı ile tasdikli, (Karar)

5.6.2018 tarihli 20 sayılı Genel Kurul Kararı

Müdürler/Yetkililer**Müdürliğe Seçilenler**

***** Kimlik No'lu, Yavuzselim Mah. PTT. Cad. No: 17 İç Kapı No: 4 Çubuk / Ankara adresinde ikamet eden, Rızzan Bal; 5.6.2018 Tarihine Kadar Müdür olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımındaki Değişiklik

Daha önceden Müdür görevi olan ***** Kimlik No'lu Yavuzselim Mah. PTT. Cad. No: 17 İç Kapı No: 4 Çubuk / Ankara adresinde ikamet eden Rızzan Bal'in önceki bu görevi sona ermiştir.

(2/A)(13/335544)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28673****Mersis No: 0069048502600001****Ticaret Sicil/Dosya No: 371331****Ticaret Ünvanı****ANKARA GÜVENLİ YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ**

Adres: Fatih Mahallesi Ali Kuşçu Sokak No:1/6 Pursaklar/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Pay Devri, Müdürler / Yetkililer

Tescile Delil Olan Belgeler:

Ankara 61. Nt. nin 1.6.2018 tarih 11367 sayılı ile tasdikli, (Hisse Devir Kararı)

1.6.2018 tarihli 2018/01 sayılı Genel Kurul Kararı

Pay Devri**Pay Değişikliği**

Şirket Ortaklarından ***** Kimlik Numaralı Osman Uzgören 30.000,00 TL sermaye karşılığı 100 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile ***** Kimlik Numaralı Buse Karaali Çelik'e devretmiştir.

Tek Ortaklık Bilgisi

Şirket tek ortaklı bir Limited Şirkettir. Bu ortak, Uğur Mumcu Mah. 1587 Cad. C Blok No: 24/3 İç Kapı No: 5 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden ***** Kimlik Numaralı Buse Karaali Çelik 'dir.

Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Buse Karaali Çelik: Beheri 300,00 Türk Lirası değerinde 100 adet paya karşılık gelen 30000,00 Türk Lirası,

Müdürler/Yetkililer**Müdürliğe Seçilenler**

***** Kimlik No'lu, Uğur Mumcu Mah. 1587 Cad. C Blok No: 24/3 İç Kapı No: 5 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden, Buse Karaali Çelik; Aksi Karar Alıncaya Kadar Müdür olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımındaki Değişiklik

Daha önceden (Müdür) Temsile Yetkili görevi olan ***** Kimlik No'lu Kırkever Mah. Kastamonu Şosesi Sk. Hüner Sitesi B/ Blok No: 5 İç Kapı No: 20 Merkez / Çankırı adresinde ikamet eden Osman Uzgören'in önceki bu görevi sona ermiştir.

(5/A)(13/335518)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28669****Mersis No: 0631051935900013****Ticaret Sicil/Dosya No: 229671****Ticaret Ünvanı****NEVA PLANLAMA HARİTA İMAR PROJE İNŞAAT MÜŞAVİRLİK EĞİTİM HİZMETLERİ GIDA SÜT ÜRÜNLERİ TARIM CANLI HAYVAN PAZARLAMA VETERİNERLİK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**

Adres: Emirler Köyü No:487 Gölbaşı/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Pay Devri, Müdürler / Yetkililer

Tescile Delil Olan Belgeler:

Yenimahalle 2. Nt. nin 5.6.2018 tarih 8170 sayılı ile tasdikli, (Hisse Devir Kararı)

5.6.2018 tarihli 2018/1 sayılı Genel Kurul Kararı

Pay Devri**Pay Değişikliği**

Şirket Ortaklarından ***** Kimlik Numaralı Kevser Şirin 24.500,00 TL sermaye karşılığı 49 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile ***** Kimlik Numaralı Hayri Börekci'e devretmiştir.

Şirket Ortaklarından ***** Kimlik Numaralı Kaan Aslan 25.500,00 TL sermaye karşılığı 51 adet payını hukuki ve mali yükümlülükleri ile ***** Kimlik Numaralı Hayri Börekci'e devretmiştir.

Tek Ortaklık Bilgisi

Şirket tek ortaklı bir Limited Şirkettir. Bu ortak, Şehit Osman Avcı Mah. Malazgirt 1071 Cad. A Blok No: 39A İç Kapı No: 54 Etimesgut / Ankara adresinde ikamet eden ***** Kimlik Numaralı Hayri Börekci 'dir.

Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hayri Börekci: Beheri 500,00 Türk Lirası değerinde 100 adet paya karşılık gelen 50000,00 Türk Lirası,

Müdürler/Yetkililer

Görev Dağılımındaki Değişiklik

Daha önceden Müdür (Müdürler Kurulu Başkanı) görevi olan ***** Kimlik No'lu Serhat Mah. Mehmet Zahit Kotku Cad. Tümerkent Sitesi No: 32B İç Kapı No: 25 Yenimahalle / Ankara adresinde ikamet eden Kevser Şirin'in önceki bu görevi sona ermiştir.

(3/A)(13/335728)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28607****Mersis No: 7352365646985784****Ticaret Sicil/Dosya No: 357754****Ticaret Ünvanı****MİNE PLASTİK VE ENDÜSTRİYEL ÜRÜNLER SERT MADENCİLİK KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SINCAN ŞUBESİ**

Adres: Saray Adnan Menderes No:47 Kahramankazan/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şube ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Yetkililer

Tescile Delil Olan Belgeler:

Ankara 59. Nt. nin 31.5.2018 tarih 16223 sayılı ile tasdikli, (Temsil İlam Kararı)
23.5.2018 tarihli 2018/01 sayılı Genel Kurul Kararı

Yetkililer**Yeni Atanan Temsilciler**

***** Kimlik No'lu, Aşağı Öveçler Mah. 1066 Cad. No: 2 İç Kapı No: 11 Çankaya/ Ankara adresinde ikamet eden, Emin Semih Onar; 23.5.2018 Tarihine Kadar Şube Müdürü olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev

Dağılımındaki Değişiklik
Daha önceden (Şube Müdürü) Temsile Yetkili görevi olan ***** Kimlik Nolu Koza Mah. 98034 Sk. No: 11 Seyhan / Adana adresinde ikamet eden Hasan Kartal'ın önceki bu görevi sona ermiştir.

(5/A)(13/335708)

Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğünden**İlan Sıra No: 28559****Mersis No: 0621078975800002****Ticaret Sicil/Dosya No: 422753****Ticaret Ünvanı****MİRA DİZAYN YAPI ELEMANLARI İNŞAAT BOYA HIRDAVAT MÜHENDİSLİK PROJE SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ SİTELER ŞUBESİ**

Adres: Gültepe Mahallesi 689 Sk. No: 29 Altındağ/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şube ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.6.2018 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Kuruluş

Tescile Delil Olan Belgeler:

Ankara 40. Nt'nin 12.6.2018 tarihli ve 19891 yevmiye numarası ile tasdik edilen 11.6.2018 tarihli Müdürler Kurulu Kararı

1. Merkeze Ait Bilgiler

Unvanı: Mira Dizayn Yapı Elemanları İnşaat Boya Hırdavat Mühendislik Proje Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi

Kayıtlı oldu TSM: Ankara Ticaret Sicili Müdürlüğü
Tescil Tarihi: 05-06-2018 10:53:00

Mersis No: 0621078975800001
Sermayesi: 500000,00 TL

Merkezi: Seyranbağları Mahallesi Bağlar Cad. No: 79 D Çankaya/Ankara

İşletme Konusu: Sözleşmesinde yazılı hususlar.

Süresi: Sınırsız
Merkezin yetkili kişileri
Adı Soyadı: Necati Doğan
Vatandaşlığı: Türkiye
Kimlik Numarası: *****
Yerleşim Yeri: Merkez Mah. Özal Bul. No: 29 İç Kapı No: 3 Pursaklar / Ankara

2. İşletmeye Ait Bilgiler

Şubenin Kuruluşuna Karar Veren Yetkili Organın; Adı: Müdürler Kurulu Kararı
Karar No: 2018/01
Karar Tarihi: 11-06-2018

Ticaret Ünvanı: Mira Dizayn Yapı Elemanları İnşaat Boya Hırdavat Mühendislik Proje Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi Sıteles Şubesi

Şubenin Merkezi: Gültepe Mahallesi 689 Sk. No: 29 Altındağ/Ankara

3. Şubenin Temsilcilerine Ait Bilgiler

Adı Soyadı/Unvanı: Necati Doğan
Kimlik/Pasaport No/Mersis No: *****

Yerleşim Yeri: Merkez Mah. Özal Bul. No: 29 İç Kapı No: 3 Pursaklar / Ankara

Görev: Şube Müdürü

Temsil Yetkisinin Kapsamı: Münferiden Temsile Yetkilidir

Yetki Süresi: Aksi Karar Alıncaya Kadar

(5/A)(13/335710)



**İZMİR İLİ,
URLA İLÇESİ,
YAĞCILAR MAHALLESİ,
DOĞAL SİT ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN
280 ADA 8, 9 VE 11 NOLU PARSELLERE AİT
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANINA İLİŞKİN
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI
DEĞERLENDİRME RAPORU**

 **NEVA PLANLAMA**
HARİTA İMAR İNŞAAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
MUSTAFA KEMAL MAH. ŞEHİR ÖĞRETMEN ŞENAY
AYBUKE YALÇIN CAD. NO:14/5 ÇANKAYA/ANKARA
MALTEPE V.D. VERGİ NO: 6310519359

Hayri BÖREKÇİ
ŞEHİR PLANCISI (A)
Oda Sicil No: 1794

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	2
1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR PAFTADAKİ DURUM.....	5
1.4 UYDU GÖRÜNTÜSÜ	6
2. MEVCUT PLAN DURUMU	7
3. MÜLKİYET YAPISI	10
4.PLAN TEKLİFİ, AMACI VE GEREKÇESİ.....	10
5.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ.....	14

ŞEKİLLER

Şekil 2. Planlama Alanının İzmir İli Geneline Konumu	2
Şekil 3. Planlama Alanının Urla İlçesindeki Geneline Konumu	3
Şekil 4. Planlama Alanının Yağcılar Mahallesi Geneline Konumu	4
Şekil 5. Planlama Alanının Çevresi.....	7
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
Şekil 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
Şekil 8.Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38)	9
Şekil 9. 280 Ada 8 Nolu Parselin Nitelikli Koruma Alanında Kalan Kısmı.....	10

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

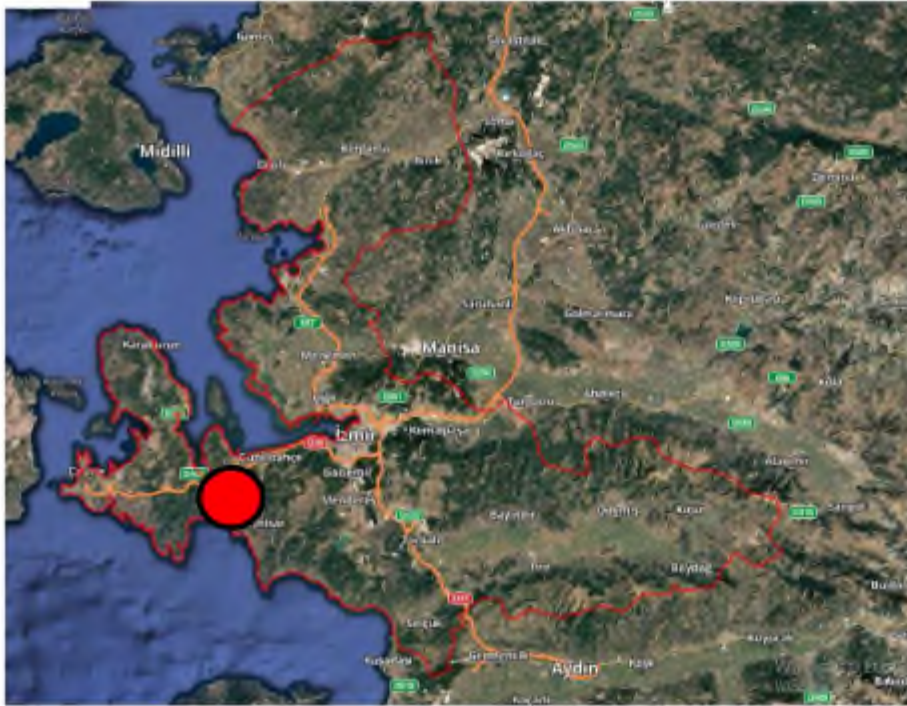
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı; İzmir İli, Urla İlçesi sınırları dâhilinde, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerini kapsamaktadır. Tapuya 280 ada 8 numara ile kayıtlı olan parsel 44.452,10 m² yüzölçümüne sahip olup, 280 ada 9 numara ile kayıtlı parsel de 4.906,32 m² yüzölçümüne sahip olup, 280 ada 11 numara ile kayıtlı parsel ise 14.644,80 m² yüzölçümüne sahip olmak üzere planlama alanı toplam 64.003,22 m² yüzölçümüne sahiptir.

Parseller mevcutta boş bir durumda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanının yakın çevresi orman alanları ile kaplı olup yer yer zeytin bahçeleri ve hali arazi şeklinde tarım alanları bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım Demirciler ile Yağcılar mahallelerini birbirine bağlayan 9023 nolu sokaktan sağlanmaktadır. Yol asfalt kaplama olup günlük yaşamda kullanılan önemli bir akstır.

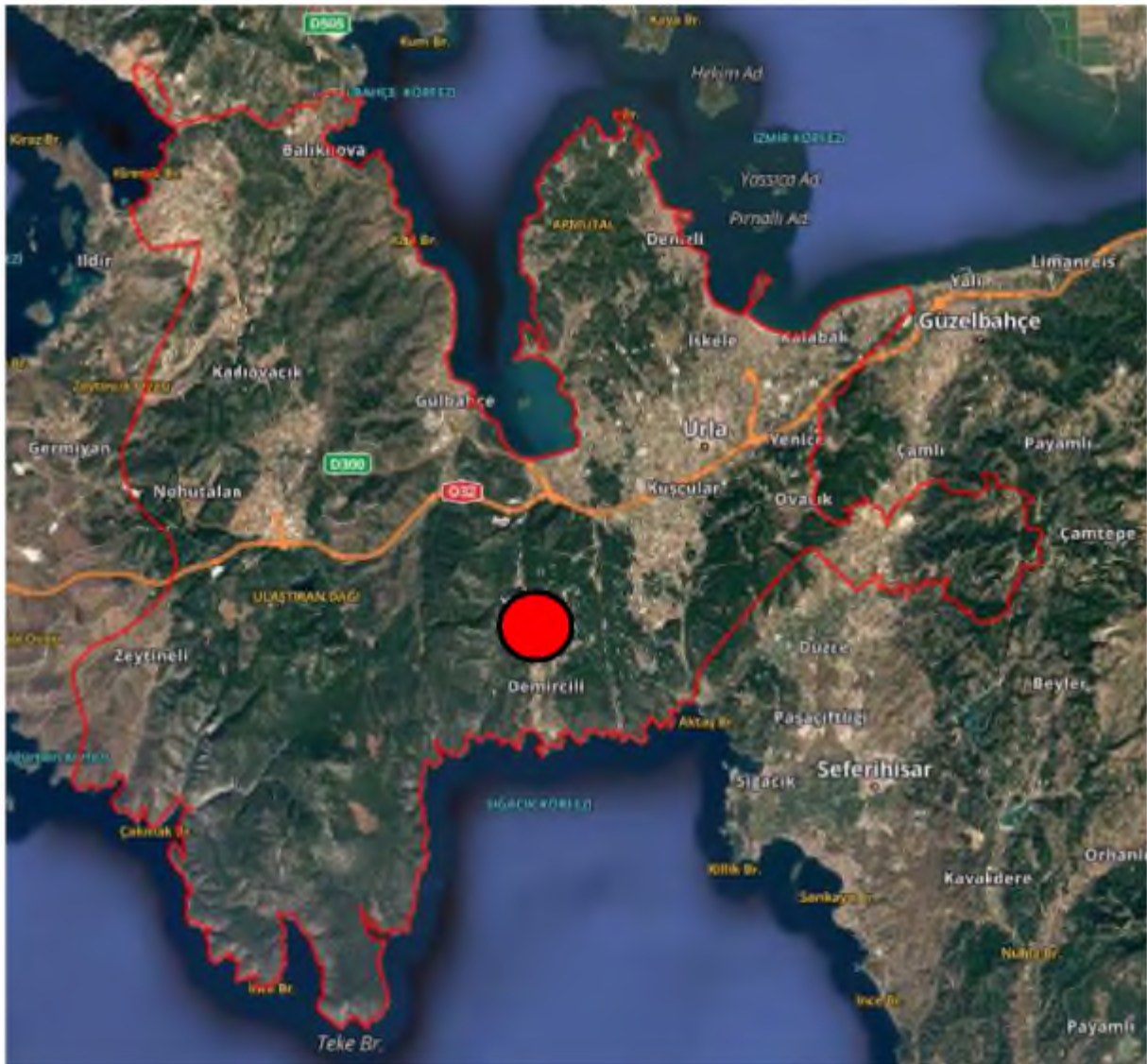


Şekil 1. Planlama Alanının İzmir İli Genelinde Konumu

Planlama alanının bulunduğu Urla ilçesi, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Nüfusu TÜİK 2020 yılı verilerine göre 69.550'dir.

Şehir merkezine 35 km uzaklıkta yer alır. İlçenin doğusunda Güzelbahçe ve Seferihisar, batısında Çeşme, kuzeybatısında Karaburun ve Ege Denizi, kuzeyinde İzmir Körfezi ve güneyinde Ege Denizi bulunmaktadır. Yüzölçümü 727 km²'dir. Otuz altı mahallesi vardır.

Planlama alanının Urla İlçesi içerisindeki konumu Şekil 3'te gösterilmektedir.



Şekil 2. Planlama Alanının Urla İlçesindeki Genelinde Konumu

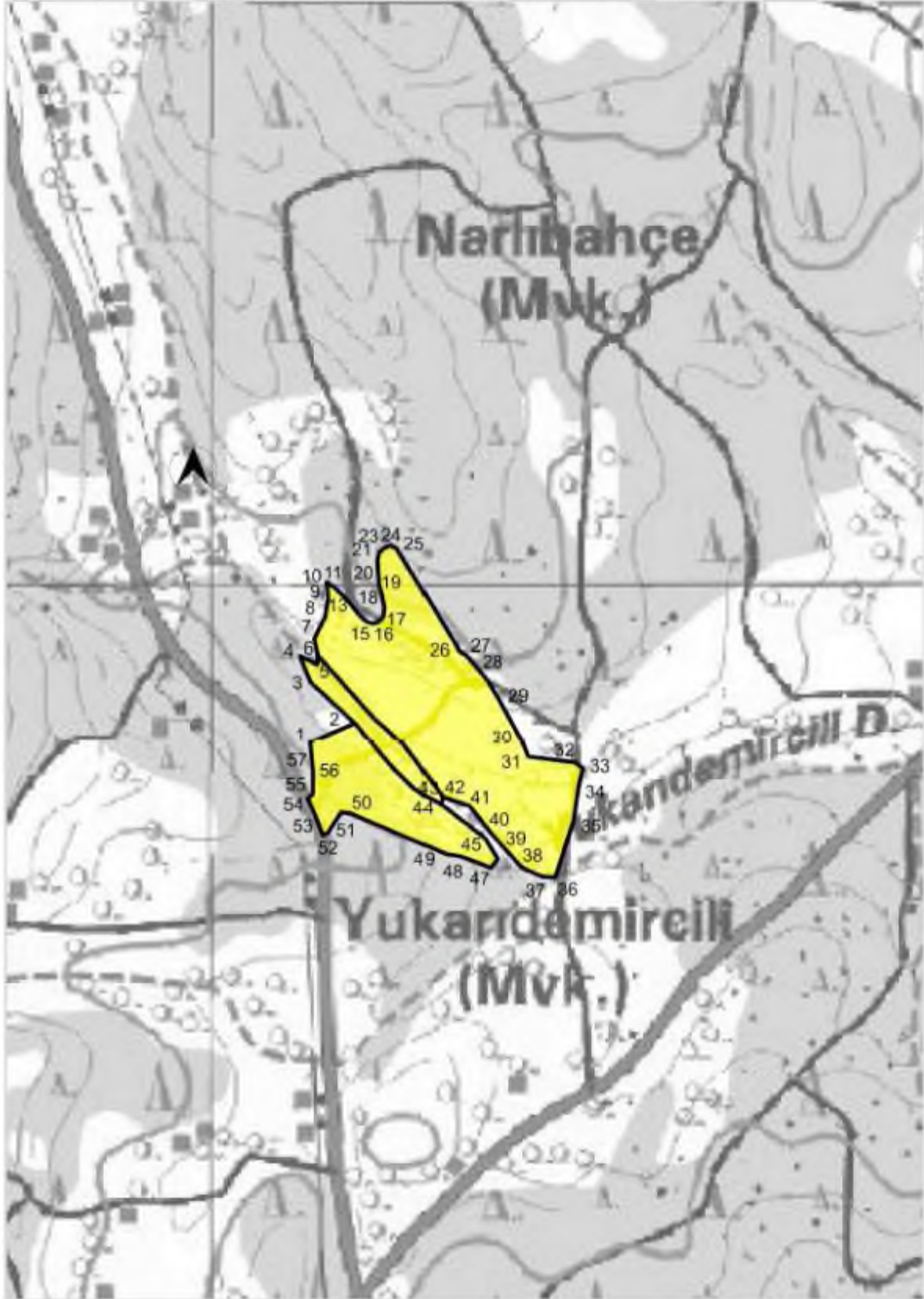
Urla'nın güneydoğusundaki dağlık kesimde İçmeler'den Demircili'ye bağlanan vadi içindeki Yağcılar Değirmentepe, Erken Tunç Çağı II başlarına ait görünen bir yerleşim yeridir. Urla'ya yaklaşık 12 km mesafede yer alan Yağalar, geçmişte bir Türk köyü iken, yaşanan salgın hastalıklar nedeniyle terk edilmiştir. Türklerin çekildiği köye 18. yüzyıl sonu ve 19. yüzyıl başında Urla, Gülbahçe, Çeşme ve Sisam'dan gelenler yerleşmeye başlamıştır. Gelenler ziraatla uğraşmış, özellikle bağcılık köylüler için çok büyük bir geçim kaynağı olmuştur. Bunun yanı sıra köyde hayvancılıkta yapılmıştır. Rum nüfus nedeniyle köyde çok sayıda bugün yıkılmış olan kilise bulunmaktadır. Köyün çevresindeki küçük kiliselerin dışında meydanda 19. yüzyıl ortalarında inşa edilmiş ve Aya Triada'ya adanmış bir köy kilisesi bulunmaktadır. Sadece birkaç sütun parçası günümüze ulaşan kilisenin olduğu yerde bugün cami ve muhtarlık binası yer almaktadır.

Planlama alanının Yağcılar Mahallesi içerisindeki konumu Şekil 4'te gösterilmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının Yağcılar Mahallesi Genelinde Konumu

1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR PAFTADAKİ DURUM



Harita 5: 1/25000 ölçekli halihazır harita

1.4 UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerin mahalle içerisindeki konumu ve çevresiyle beraber Şekil 5'te gösterilmektedir.



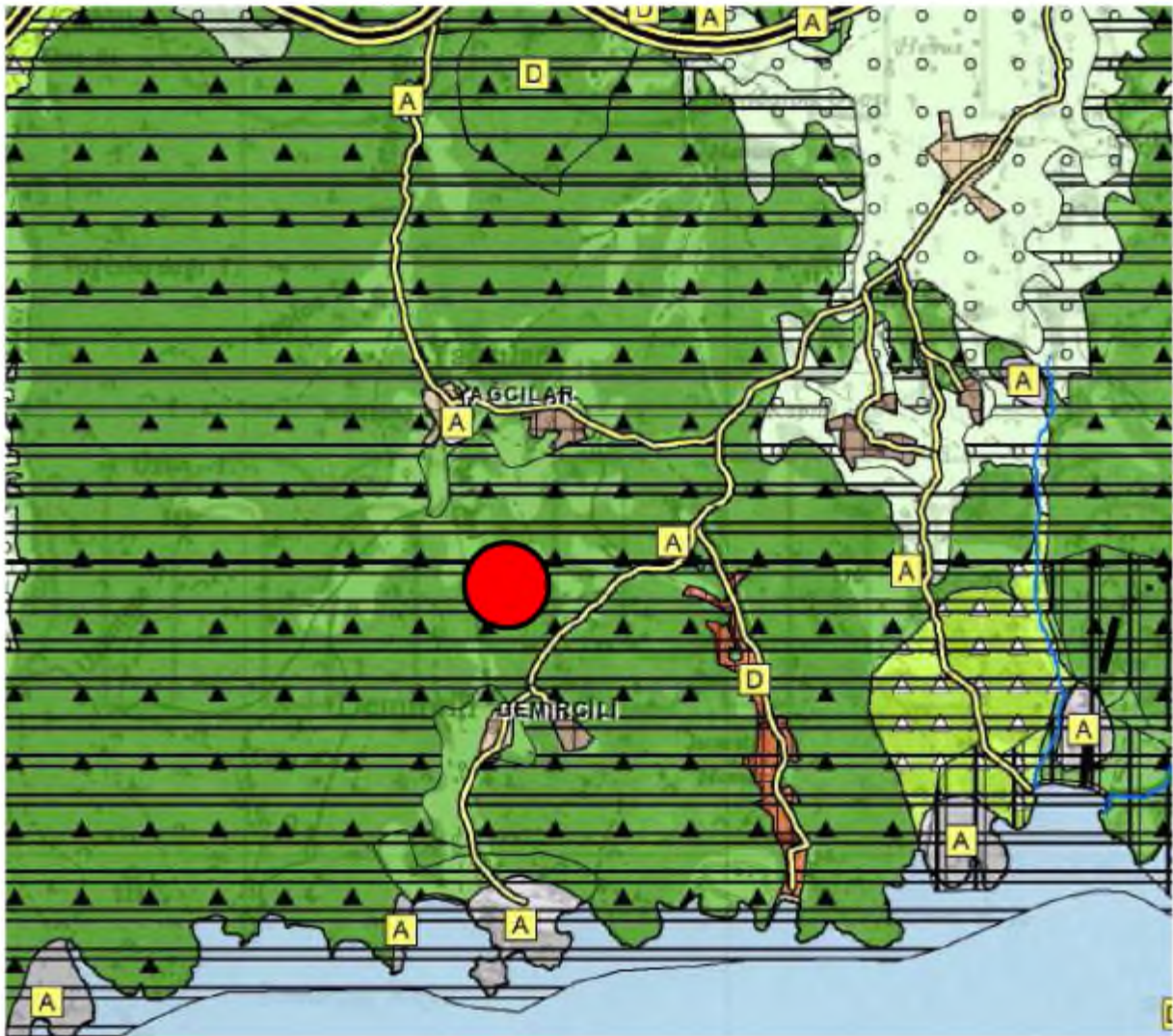
Şekil 4. Planlama Alanının Çevresi

Planlama alanının yakın çevresi orman alanları ile kaplı olup yer yer zeytin bahçeleri ve hali arazi şeklinde tarım alanları bulunmaktadır.

2. MEVCUT PLAN DURUMU

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda;

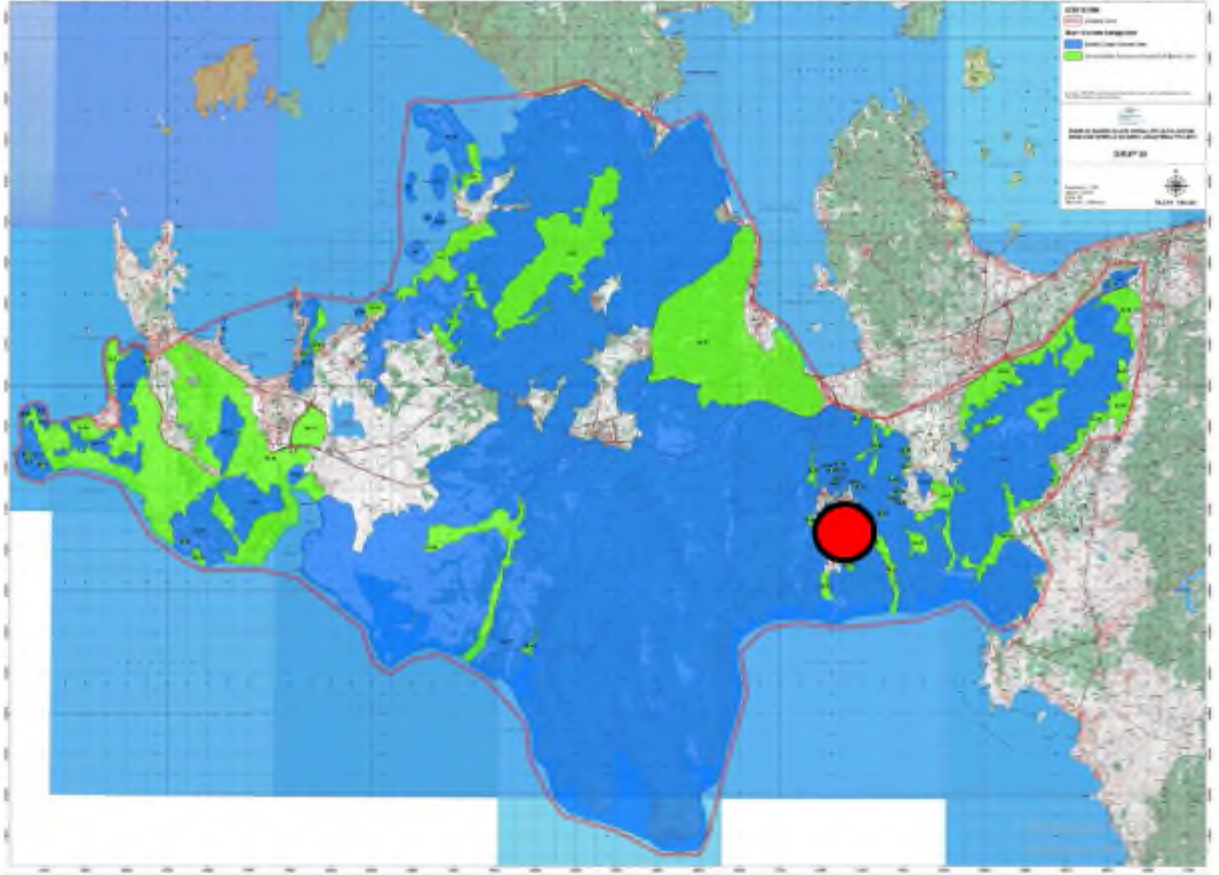
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, "Orman Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.



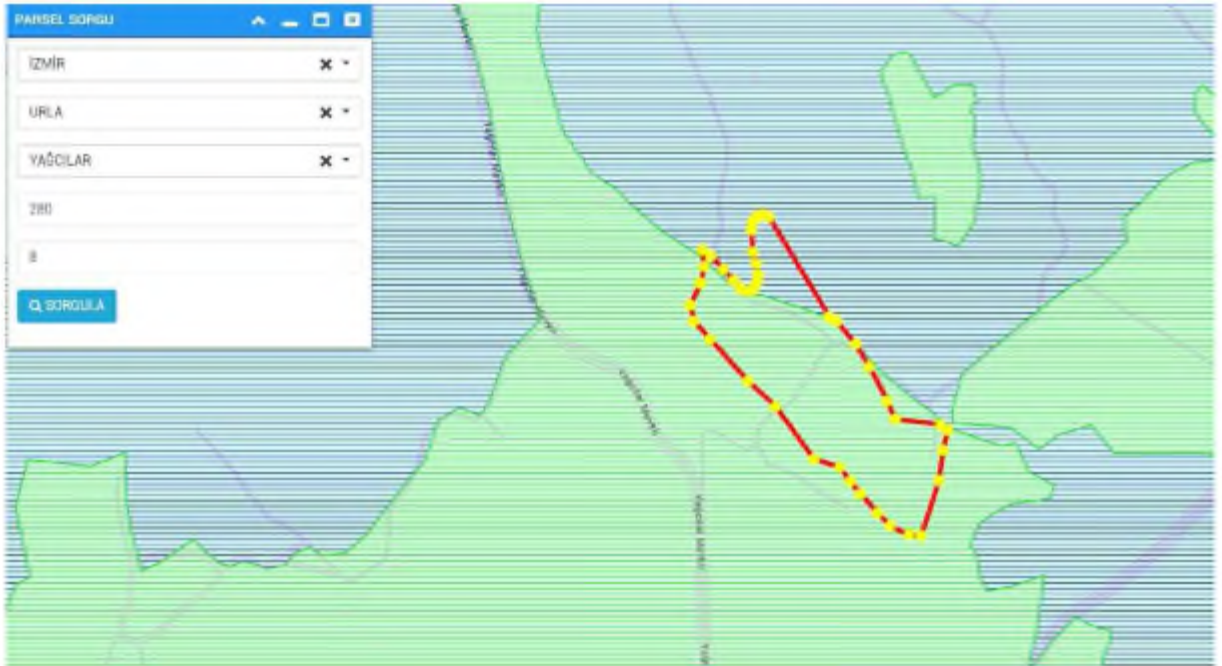
Şekil 5. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda;

Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde kaldığı, 280 ada 8 parselin bir kısmının ise **"Nitelikli Doğal Koruma Alanı"** olarak tescil edilen alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 7.Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38)



Şekil 8. 280 Ada 8 Nolu Parselin Nitelikli Koruma Alanında Kalan Kısım

Ayrıca planlama alanı; 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanında yer almamaktadır.

3. MÜLKİYET YAPISI

Söz konusu planlama alanı; İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerden oluşmaktadır.

280 ada 8 nolu parsel 44.452,10 m², 9 nolu parsel 4906,32 m² ve 11 nolu parsel 14644,80 m² olmak üzere toplam 64.003,22 m² yüzölçümüne sahiptir.

- 280 ada 8 nolu parsel 44.452,10 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.
- 280 ada 9 nolu parsel 4906,32 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.
- 280 ada 11 nolu parsel 14644,80 m² yüz ölçümü ile RNS Turizm İnşaat Gıda Ticaret Limited Şirketi adına tescillidir.

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayıp, fiili olarak boş durumdadır.

4. PLAN TEKLİFİ, AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama alanındaki temel amaç; doğal sit ilanı niteliğinde sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı statüsündeki alanda bu statüye uygun kullanımların hayata geçirilerek alanın korunmasını, yaşatılmasını ve yaşarken korunmasını sağlamaktır. Bunun yanında doğal sit ilanı ilanı ile koruma amaçlı imar planı olarak değerlendirilmesi gereken mevzi imar planı ve bu plana göre oluşmuş mülkiyet haklarının gözetilmesine çalışılmıştır. Oluşmuş mülkiyetin kullanımına hazır hale getirilmesi hedeflenmiştir.

İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım ve nitelikli koruma alanı olarak belirlenen alanda doğal karakterin zarar görmemesi ve mülkiyet haklarının korunabilmesi amacı ile yapılacak olan koruma amaçlı imar planı çalışmasında esas alınan ilkeler şunlardır:

- Koruma-kullanma dengesi içerisinde alanın değerlendirilmesi,
- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu karar ile uyumlu olarak yapılaşma koşulları belirlenerek alanın karakteri ile uyumlu bir çevre yaratmak,
- Kentli var olduğunu bildiği ve kullanımına açık olan olguyu korumayı düşünebilmektedir. Farkında olmadığı ve kullanımına açık olmayan alanın yağmalanması kentlinin korumaya değer

bulmamasından değil farkında olmadığından kaynaklanmaktadır. Bu nedenledir ki özellikle doğal sit alanlarında korumanın kullanımla dengelenerek varlığının fark edilmesinin sağlanması esastır.

- Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanın korunurken yaşatılması-yaşatılarak korunması ve günümüz gelişimleriyle uyumunun sağlanması ve kendini gösterebilmesi esasıyla planlama yapılması esastır.

Planlama alanı doğal sit statüsünde olduğundan korunan alanlara ilişkin mevzuat hükümlerine tabidir. Planlama çalışması Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planlarına Ait Mevzuat Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

İzmir ili Urla ilçesi Yağcılar Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu amaçlar esasında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı kullanımlı çalışma yapılmaktadır.

Plan kararları alandaki fiziki ve doğal eşikler dikkate alınarak, ilgili kurumlardan alınan görüşler ve yaşayacak nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulmuştur. Bu doğrultuda;

Alanın ulaşım aksı Orman alanlarını birbirine bağlayacak şekilde 10 metrelik taşıt yolu ile kurgulanmıştır. Ayrıca günümüzde artan orman yangınlarına daha hızlı müdahale edilebilmesi ve yerleşim yeri ile orman alanının birbirinden ayrılması amacıyla konut alanlarıyla orman alanı arasına 10 metrelik taşıt yolu önerilmiştir.

Alanın ortasında bir adet kuru dere bulunmakta olup DSI ve İZSU'nun görüşleri doğrultusunda dere ekseninden 6 metre sağ ve sol koruma kuşağı şeklinde Taşkına Maruz Alan sınırları belirlenmiş, derenin her iki tarafına da bakım onarım amaçlı 7 metrelik yollar önerilmiştir.

Gdz Elektrik A.Ş'nin görüşü doğrultusunda alanda 48 m² ve 59 m² olmak üzere 2 adet trafo alanı ayrılmıştır.

• Gelişme Konut Alanları

Planlama alanında yer alan konut alanı kullanımına ayrılmış yapı adalarının tamamında konut yapılacağı varsayılarak nüfus yoğunluğu hesabı yapılmıştır. Planlama alanındaki nüfus, her bir bağımsız birim büyüklüğü 150 m² kabul edilerek hesaplanmıştır.

Toplam gelişme konut alanı yüzölçümü 42.208 m² olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları:

E: 0,30, Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Öngörülen Nüfus Hesabı ise aşağıdaki şekildedir;

Gelişme Konut Alanı Yüzölçümü : 42.208 m²

Emsale Esas Konut İnşaat Alanı : 42.208*0,30= 12.662 m²

Ortalama Konut Büyüklüğü Kabulü : 150 m²

Öngörülen Konut Adedi : 12.662/150= 85 adet

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü : 2,79 (Kaynak: TÜİK)

Öngörülen Nüfus : 85*2,79= 237 kişi

Nüfus Yoğunluğu : 243/6.4 ha = 37 kişi/hektar (Düşük Yoğunluk)

Yukarıdaki hesaplamalar doğrultusunda alandaki nüfus yoğunluğu düşük yoğunluk olarak belirlenmiştir.

- **Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları**

Planlama alanında yukarıda yapılan nüfus hesabı doğrultusunda sosyal donatı alanları ayrılmıştır. Donatı hesabı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin ek 2 tablosundaki asgari kişi başı donatı alanı kullanımına göre yapılmıştır.

Planlama alanında 243 kişiye toplam 4921 m² donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Plan önerisinde ise 5067 m² donatı alanı ayrılmıştır. Öneri planda "**Park Alanı, Özel Anaokul Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı ve Trafo Alanları**" ayrılmıştır. Ayrılan donatı alanları nüfus hesabına ile birlikte Ek-2 tablosunda yer alan kullanımlara ait asgari büyüklük şartlarına göre planlanmıştır.

Yönetmeliğe göre ayrılması gereken, Cami ve Teknik Altyapı alanlarının yüzölçümü asgari alan büyüklüklerini sağlamadığı için planda ayrılmamış olup, bu alanların yüzölçümleri park, sosyal tesis, anaokulu ve sağlık alanlarının üzerine eklenmiştir.

KULLANIM AMACI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	42.208 m ²
PARK ALANI	2503 m ²
SAĞLIK TESİS ALANI	860 m ²
SOSYAL TESİS ALANI	1051 m ²
ÖZEL ANAOKUL ALANI	1597 m ²
TRAFO ALANI	107 m ²
TAŞKINA MARUZ ALAN	3792 m ²
YOLLAR	11.885 m ²
TOPLAM DOP ALANI	21.795 m ²
TOPLAM ALAN	64.003 m²

EK-2 Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Asgari Büyüklük Tablosu

		Yönetmelik		Öneri (m ²)	Fark (m ²)
		m ² /kişi	237		
EĞİTİM TESİS ALANLARI	ANAOKULU	6.5	1,540.5	1,597	+56.50
	İLKOKUL				
	GÜNDÜZLÜ LİSE				
	YATILI LİSE				
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ				
	ÖZEL EĞİTİM REHABİLİTASYON				
	HALK EĞİTİM MERKEZİ				
AÇIK YEŞİL ALANLAR İLÇE SINIRLARI DÂHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	ÇOCUK BAHÇESİ	10	2,370	2,503	+133
	PARK				
	MEYDAN				
	SEMT SPOR ALANI				
	BOTANİK PARKI				
	MESİRE YERİ				
	REKREASYON				
İL BÜTÜNÜ YAPILAN PLANLAMAR	AĞAÇLANDIRILACAK, FUAR, PANAYIR, KENT ORMANI VB.	5	1185	0	-1185
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.5	355.5	860	+504.5
	BASAMAK SAĞLIK TESİSİLERİ				
	AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ				
	DOĞUM VE ÇOCUK BAKIM EVLERİ				
	İHTİSAS /EĞİTİM VE ARAŞTIRMA HASTANELERİ				
	FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON HASTANELERİ				
	SAĞLIK KAMPÜSLERİ				
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	178	1051	+873
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.5	119	0	-119
	ORTA İBADET YERİ				
	BÜYÜK İBADET YERİ VE KÜLLİYESİ				
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)		1	237	107	-130
TOPLAM			5,985	6,118	+133

5.SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Planlama alanındaki temel amaç; doğal sit ilanı niteliğinde sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı statüsündeki alanda bu statüye uygun kullanımların hayata geçirilerek alanın korunmasını, yaşatılmasını ve yaşarken korunmasını sağlamaktır. Bunun yanında doğal sit ilanı ile koruma amaçlı imar planı olarak değerlendirilmesi gereken mevzi imar planı ve bu plana göre oluşmuş mülkiyet haklarının gözetilmesine çalışılmıştır.

Planlama alanının orman ve sit alanı içerisinde yer alması sebebiyle 2 katlı çok seyrek konut alanı önerisi ve bu konuta istinaden bölgede yaşayacak nüfusa hizmet edecek sosyal donatı alanları ayrılarak sürdürülebilir bir planlama önerisi getirildiği görülmektedir.

Sosyal ve teknik donatı alanlarının yönetmelik standartlarının üzerinde ayrıldığı görülmektedir. Taşkın saha ve ulaşım kurgusunun rantlı bir şekilde planlanmamasıyla yaşanabilir kent kurgusu oluşturulduğundan planlama alanının Sosyal Ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi yönünden uygun olduğu düşünülmektedir.

Peyzaj Mimarı
Uzman Görüşü



Şekil 3: İncelenen parsellerin imar durumu (Yağcılar köyü sınırları içindeki konumu)

(Handwritten signature)

İncelenen kıyı yapısını çevreleyen alanın doğal ve kültürel yapısı:

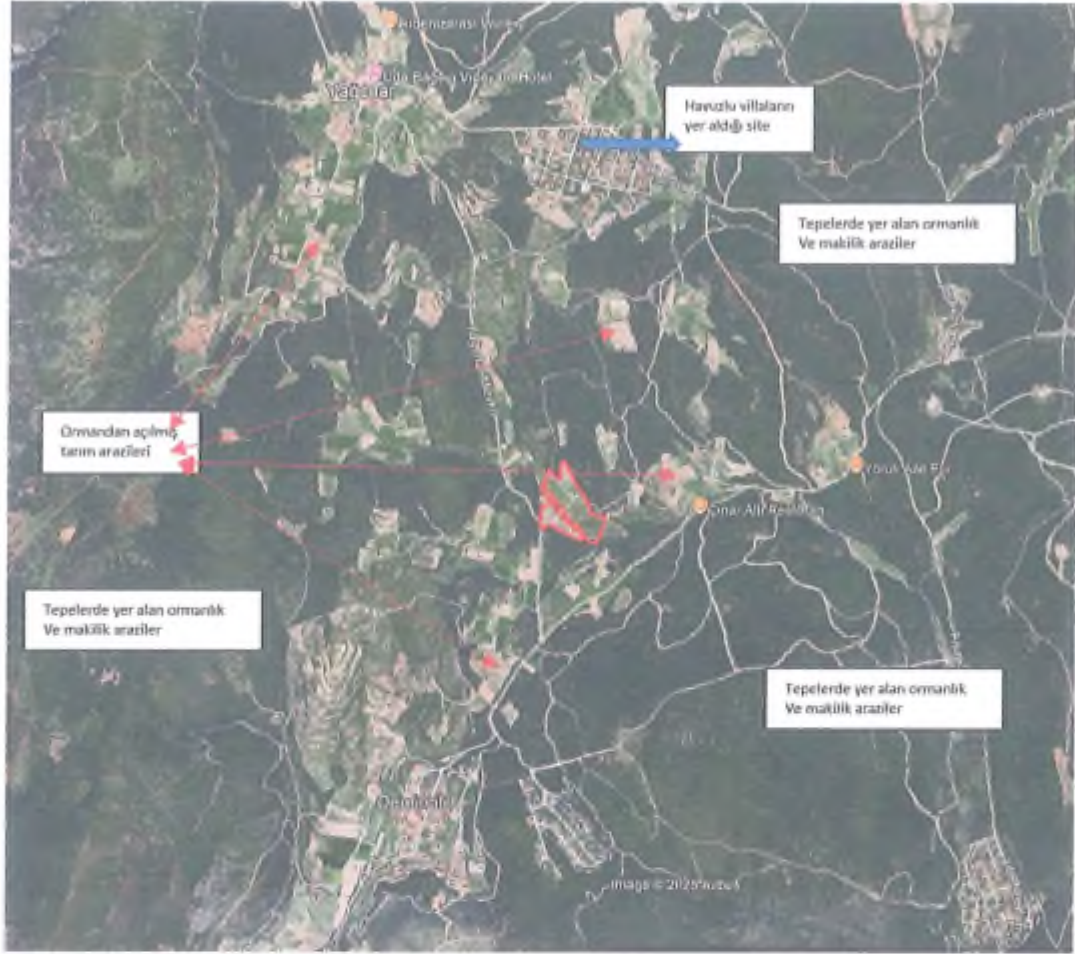
İncelenen parseller kendi içinde ve çevresi ile birlikte ele alındığında ormanlık arazilerden parça parça açılmış tarım arazileri ile çevrili olduğu ve söz konusu parsellerin de şu anda çıplak bir durumda olmakla birlikte eski tarım arazileri olduğu söylenebilir. Parsellerin kuzey batısında 2 km uzakta Yağcılar köy yerleşimi bulunmaktadır. Kuzeyinde oldukça büyük ve villa tipi havuzlu evlerin oluşturduğu bir site bulunmaktadır. Güney batısında ise Demircili köyü gözlemlenmiştir. İncelenen parseller ve çevresindeki tarım arazileri, köy sakinlerinin tarım ile geçimini sağlamakta olduğunu göstermektedir. İncelenen parsel ve çevresinde parçalar halinde gözlemlenen tarım arazileri genel olarak düz ve düze yakın topoğrafik yapıdadır. Çevreleyen tepelik araziler ormanlık yapılarıyla doğal görünümlemlerini koruyabilmişlerdir. Tarımsal faaliyetlerin sürdürüldüğü ya da tarımdan terkedilmiş arazilerde az yoğun olarak zeytin ağaçları gözlemlenmiştir.

Doğal bitki örtüsü, nispeten düz topoğrafik yapıdaki arazileri çevreleyen tepelik arazilerde yer almaktadır ve doğal yapı buralarda değişime uğramamıştır. Aslında Ege Bölgesi'nin doğal orman formasyonunda baskın türler çoğunlukla *Pinus brutia* (Kızıl çam) olmak üzere, *Pinus halapensis* (Sarı çam) ve *Juniperus macrocarp* (Ardıç)'dır. incelenen arazilerin içinde yer aldığı düz ve düze yakın alanları çevreleyen tepeler üzerinde daha çok **maki ve orman formasyonu** gözlenmiştir. Tarım için açılıp terkedilmiş araziler (incelenen parseller de dahil) yer yer çıplak yer yer de zayıf bir **frigana formasyonu (otsu türler)** ile örtülüdür. Frigana elemanları *Sarcopoterium spinosum* (Abdest bozan), *Cistus ciretigus*, *Cistus parviflora*, *Cistus salviifolius* (Laden), *Lavandula stoechas* (Lavanta), *Thymus vulgaris* (Kekik), *Verbascum sinuatum* L. (Sığırkuyruğu) türlerinden oluşmaktadır. Tepeler üzerinde yer alan *Cercis siliquastrum* (Erguvan), *Pistacia terebintus* (Menengiç) *Olea europea* (Delice), *Vitex agnus-castus* (Hayıt) dışında kalan maki elementleri yapraklarını dökmemektedir. Bu nedenle tepelerin üzeri herdem yeşil bir örtü ile örtülü durumdadır. Mevcut maki formasyonu kurakçıl, yarı nemli ve nemcil maki birlikleri şeklinde üç gruba ayrılmaktadır. Andezit, aglomera ve tüften ibaret volkanitler üzerinde yer alan kurakçıl maki elementleri; *Quercus coccifera* (Kermes meşesi), *Pistacia lentiscus* (Sakız), *Olea europea* (Delice) ve *Juniperus oxicedrus* (Katrana ardıcı) ile temsil edilmektedir. Bu türler Akdeniz doğal bitki örtüsünü de temsil eden **tipik bitki türleridir** ve özellikle tepelik ve eğimli arazilerde erozyonu önleyen önemli türler olup görsel anlamda da estetik değer taşımaktadırlar (Şekil 4, 5). Alan bütünü içerisinde ender ya da endemik bir tür bulunmamaktadır.



Şekil 4: İncelenen araziler terkedilmiş tarım toprakları olup çıplak arazilerdir. Çevreleyen tepelerde ormanlık araziler yer almaktadır. Toprak işlenmediği için doğal süksesyonun bir gereği olarak frigana olarak adlandırılan otsu türler yerleşmiştir. Ormanlık alanlar maki formasyonu ile birlikte yayılım göstermektedir ki bu da Akdeniz bitki örtüsünün tipik durumudur. İncelenen araziler içinde tek tük zeytin ağaçları gözlemlenmiştir.

(Handwritten signature)

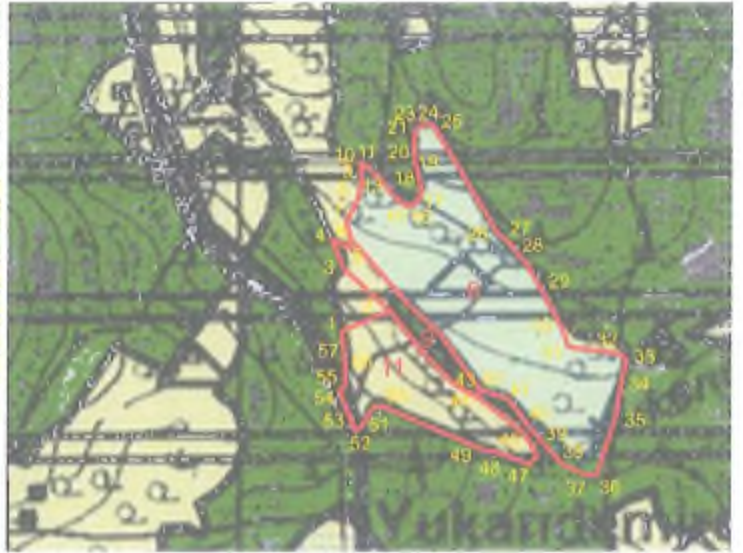


Şekil 5: İncelenen parsellerin doğal ve kültürel yapısı

Arazinin Doğal Sit Açısından İncelenmesi:

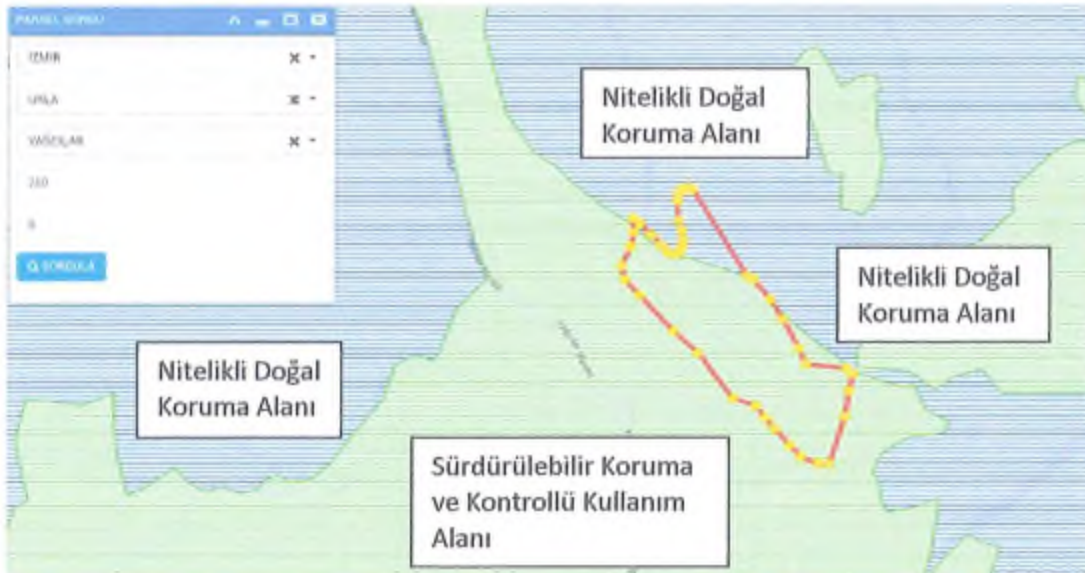
İncelenen parseller “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde yer almaktadır (Şekil 6). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda, “Orman Alanı” olarak belirlenen bölgede ve “Doğal Sit Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır (Şekil 7).

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 05. 843 sayılı kararı ile uygun bulunarak onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda, “Ağaçlandırılacak Alanlar” olarak belirlenen bölgede ve “Doğal Sit Alanı” sınırı içerisinde yer aldığı, 280 ada 8 parselin küçük bir kısmı ise “Orman Alanları” olarak belirlenen bölgede kalmaktadır (Şekil 6).



Şekil 6: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Şekil 7: 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi(Grup 38)' e göre; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Makam Oluru ile onaylanan 38.Grup Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri Etabı Doğal Sit Alanları kapsamında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde kaldığı, 280 ada 8 parselin bir kısmının ise "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilen alan içerisinde yer aldığı belirlenmiştir (Şekil 8).



Şekil 8: 280 parsel 8 nolu parsel "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ndadır ancak kuzeyinde kalan bir kısmı "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" içinde yer almaktadır.

(İmza)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.11.2019 tarihinde Resmi Gazete' de yayımlanan 16.10.2019-36 ve 109 tarih ve sayılı "*Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı*" gereğince;

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmi Gazetede 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* belirlenmiştir. Buna göre;

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı: *Barındırdığı siluet, jeolojik ve ekolojik değerlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla alanın potansiyeli ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta faaliyetler, turizm ve yerleşimlere izin veren alanlardır.*

Bu alanlar; ulusal, bölgesel ve yerel seviyelerde doğal kaynakların sürdürülebilir kullanımına ve kalkınmaya destek olan, insanlar ve doğa arasında dengeli ilişkilerin geliştirilmesine ve muhafaza edilmesine katkıda bulunan, ekonomik ve sosyal boyutları dikkate alarak doğal kaynakların sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanımına elverişli yerlerdir.

Bu alanlar; Kesin korunacak hassas alanlar veya nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren tampon bölgeler olup düşük yoğunluklu yerleşim yerleri olarak planlanabilir. Sit kararı öncesi alınan ruhsatlı yapılar mevcudiyetini korur.

Kentsel yerleşik alanlarda ve kentsel dönüşüm alanlarında yoğunluk, yapılacak koruma amaçlı imar planlarında belirlenebilir.

Bu alanlarda sanayi tesislerine izin verilmez, ancak mevcut ruhsatlı sanayi tesisleri, gerekli çevresel tedbiri almak koşulu ile kullanılabilir.

Bu alanlarda; koşulları, kapsamı, süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek şartı ile aşağıdaki faaliyetlere izin verilebilir.

- Kesin Korunacak Hassas Alanlar ile Nitelikli Doğal Koruma Alanlarındaki faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.
- Teknik rapor ile tespit edilmiş zorunlu haller dışında delme-patlatma yöntemlerinin

kullanılmaması, habitat bölünmesi ile flora, fauna kaybının en aza indirilerek ekolojik koridor oluşturacak tedbirlerin alınması, bölgeye ilişkin olarak ekolojik etki değerlendirme raporu hazırlanması koşullarıyla; Madencilik Faaliyetleri ile Bozulan Arazilerin Doğaya Yeniden Kazandırılması Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuata uygunluğun sağlanması şartlarıyla madencilik faaliyetleri yapılabilir. Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak kum, çakıl, taş, maden vb. malzeme alınabilir, bu amaçla ocak açılabilir, ancak bozulan alanların doğaya yeniden kazandırılması amaçlı toprak dökümü hariç toprak, cüruf, çöp, hafriyat, sanayi artığı vb. dökülemez.

- c. Koruma amaçlı imar planına uygun olması koşulu ile turizm tesisleri, yat limanı, tekne imal ve çekek yeri ve I. sınıf hariç düzenli depolama tesisi yapılabilir.
- ç. Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olmak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebilir.

İncelenen arazilerden 8 nolu parselin bir kısmı Nitelikli Doğal Koruma Alanında kaldığı için yasal anlamda incelenmiştir.

Nitelikli Doğal Koruma Alanı Nitelikli doğal koruma alanı, doğal yapısı değişmemiş veya az değişmiş, modern yaşam ve önemli ölçüde insan faaliyetleri tarafından etkilenmemiş, doğal süreçlerin hakim olduğu, koruma amaçlarına uygun olarak yörede yaşayanların alanın mevcut kaynaklarını kullanmasını sağlayarak doğal hayata dayalı geleneksel yaşam şekillerinin korunduğu kara, su, deniz alanları olarak tanımlandı.

Bu şekilde tescili yapılmadan önce mevcut bulunan ve bu ilke kararı kapsamında yenisine izin verilemeyen mevzuata uygun yapılar, ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar kullanılabilir.

Nitelikli doğal koruma alanlarında madencilik faaliyeti yapılamayacak, taş, toprak, kum alınamayacak, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı gibi malzeme dökülemeyecek.

Bu alanlarda, koşulları, kapsamı, süresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından belirlenmek koşulu ve faaliyetin niteliğine göre geçiş dönemi koruma koşulları ve kullanım şartları veya koruma amaçlı imar planlarıyla şu faaliyetlere izin verilebilecek:

"- Kesin Korunacak Hassas Alanlarda izin verilebilen faaliyetler bu alanlarda da yapılabilir.

- Entegre tarım ve hayvancılık uygulamaları hariç, barınma amaçlı olmamak ve diğer kurum görüşlerindeki sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla tarım ve hayvancılık faaliyetlerine izin verilebilir.

- Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetler sürdürülebilir.

- Koruma amaçlı imar planı yapılması koşulu ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yönelik iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi inşa edilebilir.

- Günübirlik alanlar, A tipi hariç mesire alanları ile kıyı mevzuatına uygun olarak park ve rekreatif alanlar yapılabilir.

- Doğal kaynak suyunun kullanımına ve kaynak tuzlasına yönelik uygulamalar, ekolojik dengeye etkisine ilişkin ÇED izin Denetim Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ve Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda yapılabilir.

- Herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden Avlakların Kuruluşu, Yönetimi ve Denetimi Esas ve Usulleri ile İlgili Yönetmelik çerçevesinde avlak sahası ayrılabilir.

- Zorunluluk halinde atık su arıtma tesisi, atık su deşarjı, kanalizasyon şebekesi, içme suyu temini, jeotermal suyun çıkartılması ve iletim hattı, enerji nakil hattı, trafo, şalt sahası, iletişim hattı, ulaşım hattı, açık otopark, teleferik ve telesiyer inşa edilebilir.

- İmar planı yapılmasına gerek duyulmayan denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini, büfe, tuvalet, su sporları için kullanılan malzemelerin depolanabileceği sökülür takılır nitelikte yapılar ve ahşap iskele ile koruma amaçlı imar planı yapılması koşuluyla iskele yapılabilir.

- Sulama amaçlı baraj ve göletlerde Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izin alınarak su ürünleri faaliyetlerine izin verilebilir.

- Şehitlik ve mezarlık alanları açılabilir.

- Koruma amaçlı imar planı veya geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına uygun olarak süs bitkisi, tıbbi ve aromatik bitki, fidan üretilebilir. "

- **Kamping alanları düzenleme;**

Nitelikli doğal koruma alanlarında, kadastral yola cepheli parsellerde koruma amaçlı imar planı yapılması veya imar planlarında fonksiyon ayrılması koşuluyla Turizm Tesislerinin Belgelendirmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik çerçevesinde ve vaziyet planı doğrultusunda kamping alanları düzenlenebilir.

Kamping alanları 10 bin metrekarenin altında olamayacak. Kampçı ünitesi başına en az 200 metrekare birim alan hesaplanacak. Kamping alanının büyüklüğüne bakılmaksızın 150 kampçı ünitesinden fazla yapılamayacak. Bungalovlar kampçı ünite sayısının en fazla yüzde 20'si kadar ve bölge dokusuna uygun malzemedir yapılacak. Bungalovların taban alanı 45 metrekareyi, yüksekliği ise 4,5 metreyi aşmayacak.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan görüşler çerçevesinde; incelenen arazide yerinde yapılan gözlemler ve incelenen uydu görüntüleri ve haritalar da dikkate alındığında **“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** olarak tescil edilmiş olan İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi'nde yer alan 280 ada, 8,9 ve 11 nolu parsellerdir. 8 nolu parselin küçük bir kısmı **“Nitelikli Doğal Koruma alanı”** nda kalmaktadır. İncelenen araziler için önerilen Koruma Amaçlı İmar Planında **“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** kapsamında gelişme konut alanı, park alanı, sağlık tesis alanı, anaokulu alanı, trafo alanı, yollar gibi kullanım önerileri bulunmaktadır. **“Nitelikli Doğal Koruma alanı”** içerisinde kentsel bir öneri bulunmamaktadır ve orman alanı olarak korunmuş durumdadır. Alan çıplak ve yer yer otsu türlerle örtülü olup zayıf bir toprak yapısına sahiptir. Yasal mevzuatta belirlenen ölçüler dışına çıkılmaması koşuluyla önerilen **“Koruma Amaçlı İmar Planı”** nın uygun olduğu kanısına varılmıştır.

Peyzaj Mimarı

Prof. Dr. Bahar TÜRKYILMAZ (Emekli Öğretim Üyesi)



T. C.
EGE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS DİPLOMASI

(Master of Science)

(ZİRAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ)

Diploma No: 84

1 / 5 / 1961 tarihinde İZMİR'de doğan A. KEMAL X oğlu / kızı
BAHAR TÜRKYILMAZ

Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü PEYZAJ MİMARLIĞI Ana Bilim Dalı

REKREASYON

Bilim Dalı Yüksek Lisans öğretim programını

Yüksek öğretim Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre tamamladıktan sonra 27 / 3 / 1985

tarihinde kabul edilen İZMİRDE BAZI YOLLARIN KAPATILARAK YAYA BÖLGELERİ OLUŞTURMA VE KENT PEYZAJINI

GELİŞTİRME AÇISINDAN YENİDEN PLANLANMASI ÜZERİNDE ARAŞTIRMALAR

konulu tezi ile Yüksek Lisans diploması almaya hak kazanmış olup Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden yararlanmak üzere kendisine bu diploma verilmiştir. 14 / 1 / 1987

Rektör

Prof. Dr. Sermet AKGÜN

Müdür

Prof. Dr. Feridun TOPALOĞLU



T. C.
EGE ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
DOKTORA DİPLOMASI

(Doctor of Philosophy=Ph. D)

Diploma No. : 212

1 / 5 / 1961 tarihinde İZMİR'de doğan A. KEMAL oğluk / kızı

BAHAR TÜRKVİLMAZ

Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü PEVZAJ MİMARLIĞI Anabilim Dalı

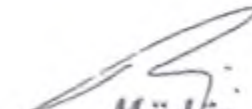
Bilim Dalı Doktora öğretim programını

Yüksek öğretim Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre tamamladıktan sonra 7 / 10 / 1991 tarihinde kabul edilen TÜRKİYE'DE DOĞA KORUMA ALANLARI VE DOĞAL SİTLERİN BELİRLEME VE SINIFLANDIRILMASINDA KULANILACAK KRİTERLERİN SAPTANMASI AMACIYLA İZMİR/KEMALPAŞA ÖRNEKLEMESİNE DAVALI YÖNTEM ARAŞTIRMASI

konulu tezi ile Bilim Doktoru diploması almaya hak kazanmış olup, Türkiye Cumhuriyeti kanunlarının tanıdığı bütün hak ve yetkilerden yararlanmak üzere kendisine bu diploma verilmiştir. 5 / 6 / 1992


Rektör

Prof. Dr. Sermet AKGÜN


Müdür

Prof. Dr. Feridun TOPALOĞLU

T.C.
ÜNİVERSİTELERARASI KURUL

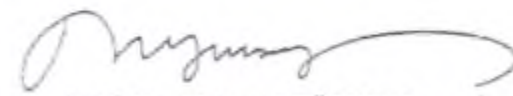
Doçentlik Belgesi

2547 Sayılı Yükseköğretim Kanununun ilgili maddeleri ve
Doçentlik Sınav Yönetmeliği hükümleri uyarınca girdiği
Doçentlik Sınavını başaran Dr. Bahar Zafer'e

17.10.1995 tarihinde Peyzaj Mimarlığı

Ana Bilim Dalında Üniversite Doçenti ünvan ve yetkisi
verilmiştir.

Bahar Zafer'e
F. Ziraat Fakültesi
Fakülte Sekreteri



Prof. Dr. Mehmet YÜCESOY

ÜNİVERSİTELERARASI KURUL
BAŞKANI



Profesörlük Belgesi

2547 Sayılı Yükseköğretim Kanunu Uyarınca
Ege Üniversitesi Yönetim Kurulu Kararıyla
Akademik Aşamaları Başarıyla Tamamlayan

Prof. Dr. Bahar TÜRKYILMAZ TAHTA

20 Aralık 2006 tarihinde Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı'nda **Profesör Unvan ve Yetkisini Almıştır.**


Prof. Dr. Candegir Yilmaz
Rektör



Harita Mühendisi
Uzman Görüşü

İzmir İli, Urla İlçesi, Yağcılar Mahallesi, Doğal Sit Alanı İçerisinde Yer Alan 280 Ada 8, 9 Ve 11 Nolu Parsellere İlişkin Koruma Amaçlı İmar Planına Ait Uzman Görüşü

Planlama alanı; İzmir İli, Urla İlçesi sınırları dâhilinde, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8, 9 ve 11 nolu parsellerini kapsamaktadır.

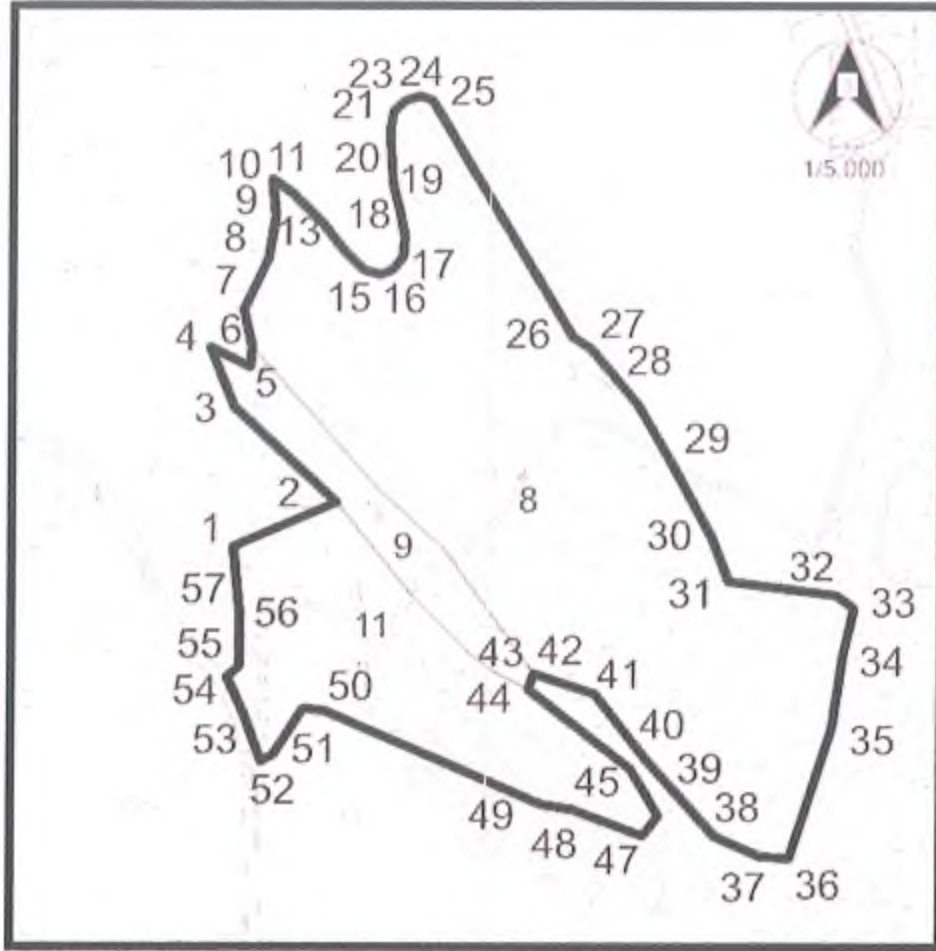
Tapuya 280 ada 8 numara ile kayıtlı olan parsel 44.452,10 m² yüzölçümüne, 280 ada 9 numaralı parsel 4.906,32 m² yüzölçümüne, 280 ada 11 numaralı parsel ise 14.644,80 m² yüzölçümüne sahip olmak üzere planlama alanı toplam 64.003,22 m² yüzölçümüne sahiptir.

Parseller mevcutta boş bir durumda olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanının yakın çevresi orman alanları ile kaplı olup yer yer zeytin bahçeleri ve hali arazi şeklinde tarım alanları bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım Demirciler ile Yağcılar mahallelerini birbirine bağlayan 9023 nolu sokaktan sağlanmaktadır. Yol asfalt kaplama olup günlük yaşamda kullanılan önemli bir akstır.

Esat Gazi ÇALIŞ
Emlak Müfettişi



Şekil 1. Düzenleme Sınır Haritası

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	473061.845	4234327.809	2	473113.569	4234349.938
3	473082.077	4234397.840	4	473049.921	4234427.851
5	473070.022	4234417.794	6	473070.931	4234427.781
7	473066.617	4234446.666	8	473076.958	4234472.156
9	473082.529	4234493.235	10	473080.841	4234512.111
11	473090.449	4234505.419	12	473106.155	4234489.826
13	473117.487	4234475.358	14	473127.088	4234466.446
15	473134.959	4234464.200	16	473141.094	4234466.400
17	473146.369	4234473.042	18	473147.278	4234483.029
19	473144.695	4234496.358	20	473141.238	4234506.690
21	473139.575	4234536.336	22	473141.359	4234546.321
23	473147.506	4234551.850	24	473154.516	4234554.047
25	473160.637	4234551.807	26	473232.029	4234432.798
27	473240.765	4234427.219	28	473264.310	4234399.390
29	473279.980	4234372.698	30	473301.734	4234332.666
31	473310.415	4234310.436	32	473364.671	4234303.598
33	473373.403	4234296.909	34	473368.074	4234273.616
35	473362.701	4234237.003	36	473341.475	4234171.581
37	473326.596	4234172.740	38	473303.867	4234162.805
39	473289.039	4234199.504	40	473268.977	4234221.771
41	473256.771	4234237.352	42	473243.685	4234254.045
43	473213.087	4234264.136	44	473210.435	4234256.375
45	473261.855	4234216.244	46	473275.885	4234192.887
47	473267.973	4234182.923	48	473232.123	4234196.362
49	473217.248	4234198.631	50	473107.971	4234245.614
51	473097.469	4234246.759	52	473082.509	4234223.408
53	473076.369	4234220.188	54	473067.692	4234243.528
55	473059.001	4234262.427	56	473065.147	4234267.957
57	473065.232	4234293.487			

Tablo 1. Koordinat Özeti(İTRF96-3 DERECE)

Emel Gazi SAĞIŞ
Emlak ve İmar Müdürü

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	473120.262	4232812.479	2	473171.987	4232834.508
3	473120.495	4232882.410	4	473105.338	4232912.421
5	473128.440	4232902.364	6	473129.349	4232912.351
7	473125.034	4232931.236	8	473137.375	4232956.726
9	473140.947	4232977.804	10	473139.259	4232996.691
11	473148.868	4232989.988	12	473164.572	4232974.396
13	473175.905	4232959.928	14	473185.505	4232951.016
15	473193.377	4232948.770	16	473199.512	4232950.969
17	473204.787	4232957.612	18	473205.695	4232967.599
19	473203.113	4232980.926	20	473199.656	4232994.260
21	473197.993	4233020.906	22	473199.777	4233030.891
23	473205.923	4233036.420	24	473212.934	4233038.817
25	473219.054	4233036.377	26	473290.446	4232917.368
27	473209.182	4232911.789	28	473322.727	4232883.960
29	473338.397	4232857.266	30	473360.152	4232817.235
31	473368.833	4232795.006	32	473423.009	4232788.168
33	473431.821	4232781.479	34	473426.492	4232758.186
35	473421.119	4232721.573	36	473399.892	4232656.151
37	473385.013	4232657.310	38	473362.284	4232667.375
39	473347.456	4232684.074	40	473327.394	4232706.341
41	473315.109	4232721.921	42	473302.112	4232738.615
43	473271.505	4232748.706	44	473268.853	4232740.945
45	473320.372	4232700.814	46	473334.303	4232677.457
47	473326.391	4232667.493	48	473290.541	4232680.932
49	473275.665	4232683.201	50	473166.388	4232730.164
51	473155.886	4232731.329	52	473140.926	4232708.068
53	473134.787	4232704.758	54	473126.110	4232728.098
55	473117.418	4232746.997	56	473123.565	4232752.527
57	473123.650	4232778.057			

Tablo 2. Koordinat Özeti(ED50-6 DERECE)

Planlama alanı doğal sit statüsünde olduğundan korunan alanlara ilişkin mevzuat hükümlerine tabidir. Planlama çalışması Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planlarına Ait Mevzuat Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmelikleri doğrultusunda planlanmaktadır.

Planlama alanı sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu amaçlar esasında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı kullanımlı çalışma yapılmaktadır.

Planlama alanında 3194 sayılı kanun gereği yapılacak olan uygulama da 3 adet konut adası, dere taşkın alanları ve bazı sosyal donatı alanları oluşmaktadır.

Planlama alanına DOP yaklaşık %32 olarak hesaplanmış olup ilgili kanun ve yönetmeliklerce uygun olduğu gözlemlenmiştir.

Emel GÖZLÜ ÇALIŞ
Emel GÖZLÜ ÇALIŞ
Emel GÖZLÜ ÇALIŞ



05 Eylül 2012
No 21573



NÜFUSA KAYITLI OLDUĞU YER			
İLİ	:Ankara	CİLT NO	:050/01
İLÇESİ	:Haymana	AİLE SIRA NO:	78
KÖY/MAH	:Karahoca	KÜTÜK SIRA NO	27-72



08 ARA 2006
No 50884



T.C.
YILDIZ
TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

BAHATTİN OĞLU, 1971 HAYMANA DOĞUMLU

BALAT GAZİ ÇALIŞ

1993-1994

EĞİTİM - ÖĞRETİM YILINDA

İNŞAAT FAKÜLTESİ

JEODEZİ - FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜNDEKİ

ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE

JEODEZİ - FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ
DİPLOMASI

VERİLMİŞTİR.

DEKAN

Prof. Dr. İ. Kutay ÖZAYDIN

Diploma Numarası

6178

REKTÖR

Prof. Dr. Turgut UZEL

Diploma Tarihi

5.9.1994

**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, YAĞCILAR MAHALLESİ
280 ADA 8, 9 VE 11 NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

Perihan ÇAMLIK KURT
Şehir Plancısı

Burhan ÖZDEMİR
3. Bölge Planlama Şube
Müdürü V.

Plan İşlem No: : KNİP-351127934 ve KUİP-351127934
Kurum Arşiv No: 2026/33
Ölçek: 1/5000 ve 1/1000

Bakanlık Makamı'na 23.02.2026 tarih ve 14983187 sayılı Oluru ile
onayladığım "*İzmir ili, Urla ilçesi, Yağcılar Mahallesi 280 ada 8,9 ve 11
numaralı parsellere ilişkin*" -1- paftalık Koruma Amaçlı 1/5000
ölçekli Nazım İmar Planı ve -2- paftalık Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı.

EKİDİR

-Bu Plan Araştırma ve Açıklama Raporu -1- cilttir-

Şule DURGUT ÖZTÜRK
Daire Başkanı