

İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, KUŞÇULAR MAHALLESİ 227 ADA 40, 52 VE 53 PARSELLERE İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU



2025

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÇALIŞMA GRUBU

Saliha Ayda MAÇ

A Grubu Şehir Plancısı

Prof. Dr.
Bahar TÜRKYILMAZ

Peyzaj Mimarı
Emekli Öğretim Görevlisi

Tamer KARACA

Harita Mühendisi

Beray BİRBUDAK

Şehir Plancısı

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM:	5
PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	5
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	7
1.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDE PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİ GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI	8
1.4. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	9
2. BÖLÜM:	10
PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	10
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	10
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	12
3. BÖLÜM:	15
ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	15
3.1. FİZİKSEL YAPI	15
3.1.1. Jeolojik Durum	15
3.1.2. Akarsular ve Taşkın Alanları	20
3.1.3. Eş Yükselti ve Eğim Analizi	21
3.1.4. İklim Yapısı	21
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	22
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	23
3.4. TEKNİK ALTYAPI	24
3.5. ARAZİ KULLANIMI	26
3.6. SEKTÖREL YAPI	27
3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR	27
3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	27
3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	28
3.10. MÜLKİYET YAPISI	30
3.12. FOTOĞRAFLAR	31
3.13. KOMİSYON (ve/veya KURUL) KARARLARI	32
3.14. BİLİMSEL RAPORLAR	33
4. BÖLÜM:	33
KURUM GÖRÜŞLERİ	33
5. BÖLÜM:	48
SENTEZ	48
6. BÖLÜM:	49
PLAN TEKLİFİ	49
6.1. PLANIN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI	49
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	49

6.3. MEVCUT VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	52
6.3.1. KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARŞILAŞTIRILMASI	52
6.3.2. KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARŞILAŞTIRILMASI	53

HARİTALAR TABLOSU

Harita 1. İzmir İlinin Ülke İçindeki Konumu	5
Harita 2. Urla İlçesinin İl İçindeki Konumu	5
Harita 3. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Planlama Alanı ve Çevresini Gösteren Bilgi Paftası	8
Harita 4. Planlama Alanın Uydu Görüntüsü	9
Harita 5. Etaplama Paftası	11
Harita 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenindeki Durumu	12
Harita 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzenindeki Durumu	14
Harita 8. İzmir İli Deprem Haritası	16
Harita 9. Yerleşime Uygunluk Haritası	20
Harita 10. Dere ve Dere Yataklarını Gösterir Harita	20
Harita 11. Eğim Haritası	21
Harita 12. 38. Grup Doğal Sit Alanları Haritası	28
Harita 13. Doğal Koruma Alanları Haritası	29
Harita 14. Sentez Haritası	48

ŞEKİLLER TABLOSU

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	6
Şekil 2. Urla Mahalle Haritası	7
Şekil 3. Urla İli Ortalama Sıcaklık Grafiği (Kaynak: WeatherSpark)	21
Şekil 4. Rüzgar ve Güneş Yönü	22
Şekil 5. Urla İlçesi Nüfus ve Cinsiyet Grafiği	22
Şekil 6. Urla, Kuşçular Mahallesi Nüfus ve Cinsiyet Grafiği	23
Şekil 7. Ulaşım Haritası	25
Şekil 8. Mülkiyet Haritası	30
Şekil 9. Planlama Alanı Fotoğraflar Bilgi Paftası	31
Şekil 10. 1 Numaralı Fotoğraf	31
Şekil 11. 2 Numaralı Fotoğraf	32
Şekil 12. 3 Numaralı Fotoğraf	32
Şekil 13. 4 Numaralı Fotoğraf	32
Şekil 14. 5 Numaralı Fotoğraf	32
Şekil 15. 6 Numaralı Fotoğraf	32
Şekil 16. Mevcut ve Teklif Nazım İmar Planı Karşılaştırması	52
Şekil 17. Mevcut ve Teklif Uygulama İmar Planı Karşılaştırması	53

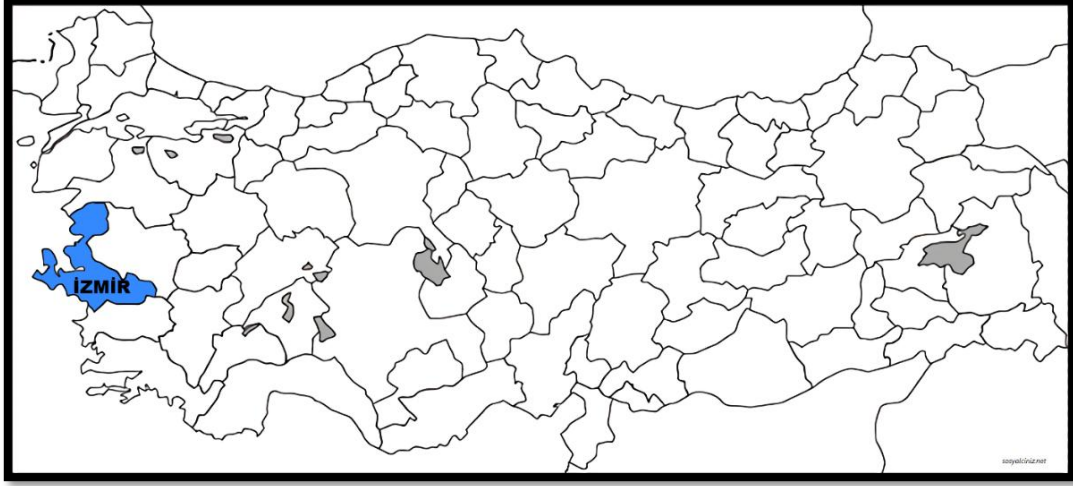
TABLolar

Tablo 1. Urla İlçesi Sektörel İşgücü Dağılımı	24
Tablo 2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu	53

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU

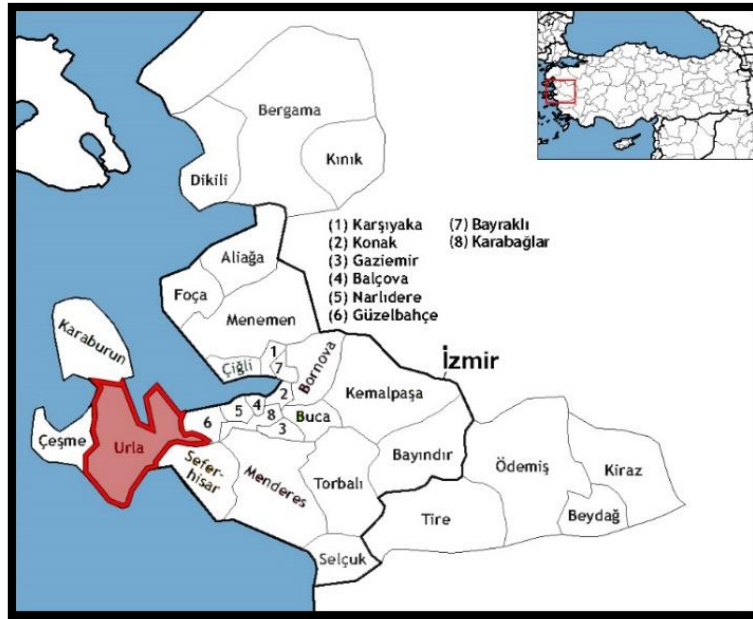
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanının yer aldığı İzmir ili, Türkiye'nin batısında ve Ege Bölgesinde yer almaktadır. İzmir ilinin batısında Ege Denizi, doğusunda Manisa ili, kuzeyinde Balıkesir ili, güneydoğusunda ise Aydın ili konumlanmaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir.



Harita 1. İzmir İlinin Ülke İçindeki Konumu

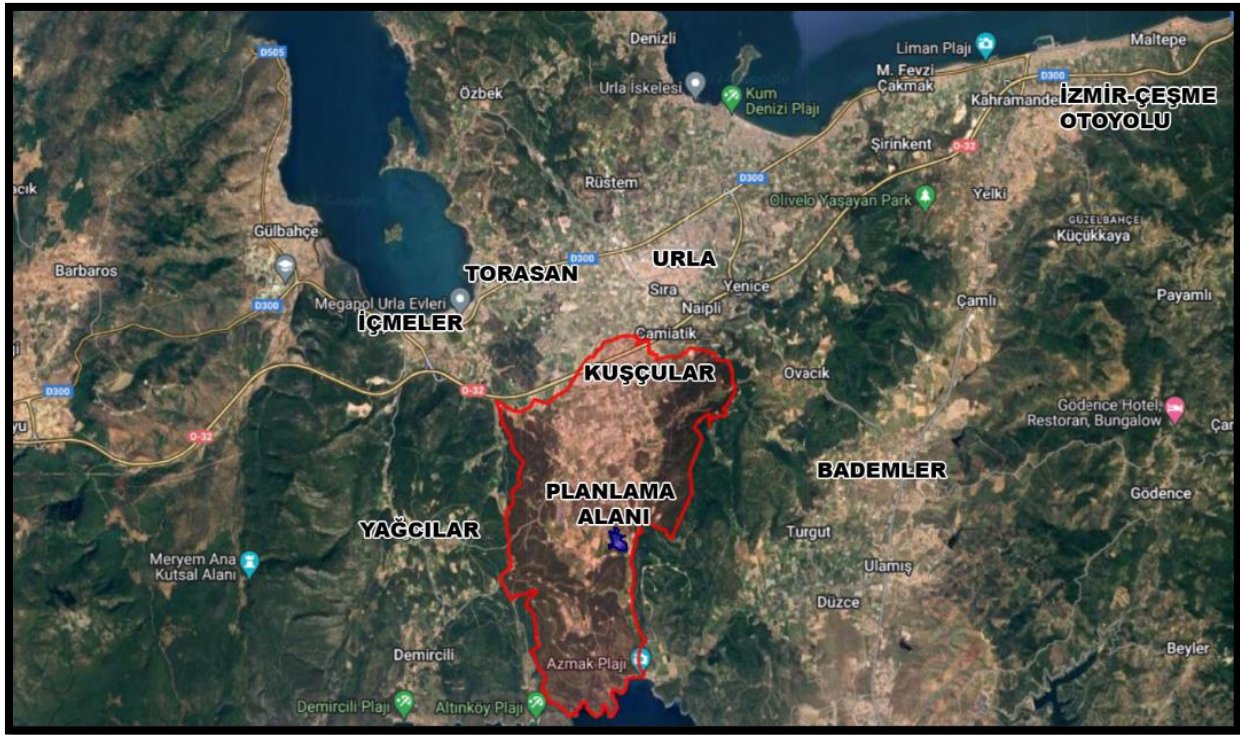
Planlama alanının bulunduğu Urla ilçesi, İzmir ilinin batısında yer almakta olup çevresinde ise; kuzeyinde Karaburun, batısında Çeşme, doğusunda Seferihisar ve Güzelbahçe ilçeleri bulunmaktadır. Güneyinde ise Ege Denizi ile çevrilidir. Urla ilçesi toplam yüzölçümü 728 km²'dir.



Harita 2. Urla İlçesinin İl İçindeki Konumu

Planlama alanı Urla'nın Kuşçular mahallesinde yer almaktadır. Kuşçular mahalle yüzölçümü ise 35,5 km²'dir. Kuşçular mahallesinin batısında Yağcılar mahallesi, kuzeyinde Camiatik, Sıra ve İçmeler mahalleleri, güneyinde Ege Denizi, doğusunda ise Seferihisar ilçesi ile çevrilidir.

İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular mahallesinde yer almakta olan planlama alanı, 227 ada 40, 52 ve 53 numaralı parselleri kapsamaktadır. 227 ada 40 numaralı parsel 9,173.21 m² yüzölçümünde ve 227 ada 52 numaralı parsel ise 143.658,54 m² yüzölçümündedir. Pilon yeri niteliğinde 227 ada 53 numaralı parsel 39,06 m² yüzölçümündedir. Etaplama sınırı kapsamında yer alan planlama alanı; 2 adet özel mülkiyet parseli ve 1 adet pilon yeri ile birlikte toplam 152.870,81 m² (15,3 hektar) yüzölçümündedir.



Şekil 1. Planlama Alanı Konumu

Planlama alanının Urla merkeze uzaklığı 9 km, İzmir kent merkezine uzaklığı ise yaklaşık 51 km'dir. Alanın çevresindeki mahallelere uzaklığı ise, Yağcılar mahallesine 10 km, Bademler mahallesine 15 km, İçmeler mahallesine 10 km'dir.

1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanı İzmir kenti, Türkiye Cumhuriyeti'nin nüfus bakımından üçüncü büyük kenti olup, Anadolu yarımadasının batısında, Ege Denizi'nin kıyısında yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi,

- 2004 yılında 5216 Sayılı yasa öncesinde 9 ilçe belediyesinden oluşmaktaydı. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 19 ilçe ve 38 ilk kademe belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil edilmiştir.
- 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 Sayılı Kanun ile 37 belde belediyesi bağlı oldukları ilçe belediyelerinin mahallesi statüsüne getirilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içine 21 ilçe belediyesi ve 167 köy statüsündeki yerleşmeler dâhil edilmiştir.
- 12.11.2012 tarihli 6360 Sayılı Kanun'un "On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un 1. Maddesi gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları il sınırına dayanarak ilçe sayısı 30'a çıkmıştır. Büyükşehir belediyesi sınırlarının il mülki sınırlarına genişletilmesi üzerine köyler de Urla Belediyesi'ne bağlı mahallelere dönüştürülmüştür.

Urla ilçesi 1867 yılında İzmir iline bağlı ilçe statüsüne kavuşmuş olup ilçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur.

Bir merkez belediyesi, merkez belediyesine bağlı 37 mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır. İlçedeki Mahalleler; Altıntaş, Atatürk, Bademler, Balıklıova, Barbaros, Birgi, Camiatik, Çamlıçay, Demircili, Denizli, Gülbahçe, Güvendik, Hacısca, İçmeler, İskele, Kadiovacık, Kalabak, Kuşçular, Mareşal Fevzi Çakmak, Naipili, Nohutalan, Ovacık, Özbek, Rüstem, Sıra, Şirinkent, Torasan, Uzunkuyu, Yağcılar, Yaka, Yelaltı, Yeni, Yenice, Yenikent, Zeytinanı, Zeytineli, Zeytinler'dir.



Şekil 2. Urla Mahalle Haritası

1.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA ÜZERİNDE PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNİ GÖSTEREN BİLGİ PAFTASI



Harita 3. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Planlama Alanı ve Çevresini Gösteren Bilgi Paftası

1.4. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 4. Planlama Alanın Uydu Görüntüsü

2. BÖLÜM:

PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI

Planlama alanının da yer aldığı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Sonrasında düzenleme yapılan “İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanın yer aldığı; 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih 05/843 sayılı kararıyla kabul edilmiştir. Planlama alanın da bulunduğu L17B4 paftasının yer aldığı İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerinde plan değişikliği yapılarak 07.11.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu alanda herhangi bir alt ölçekli plan kararı bulunmamaktadır.

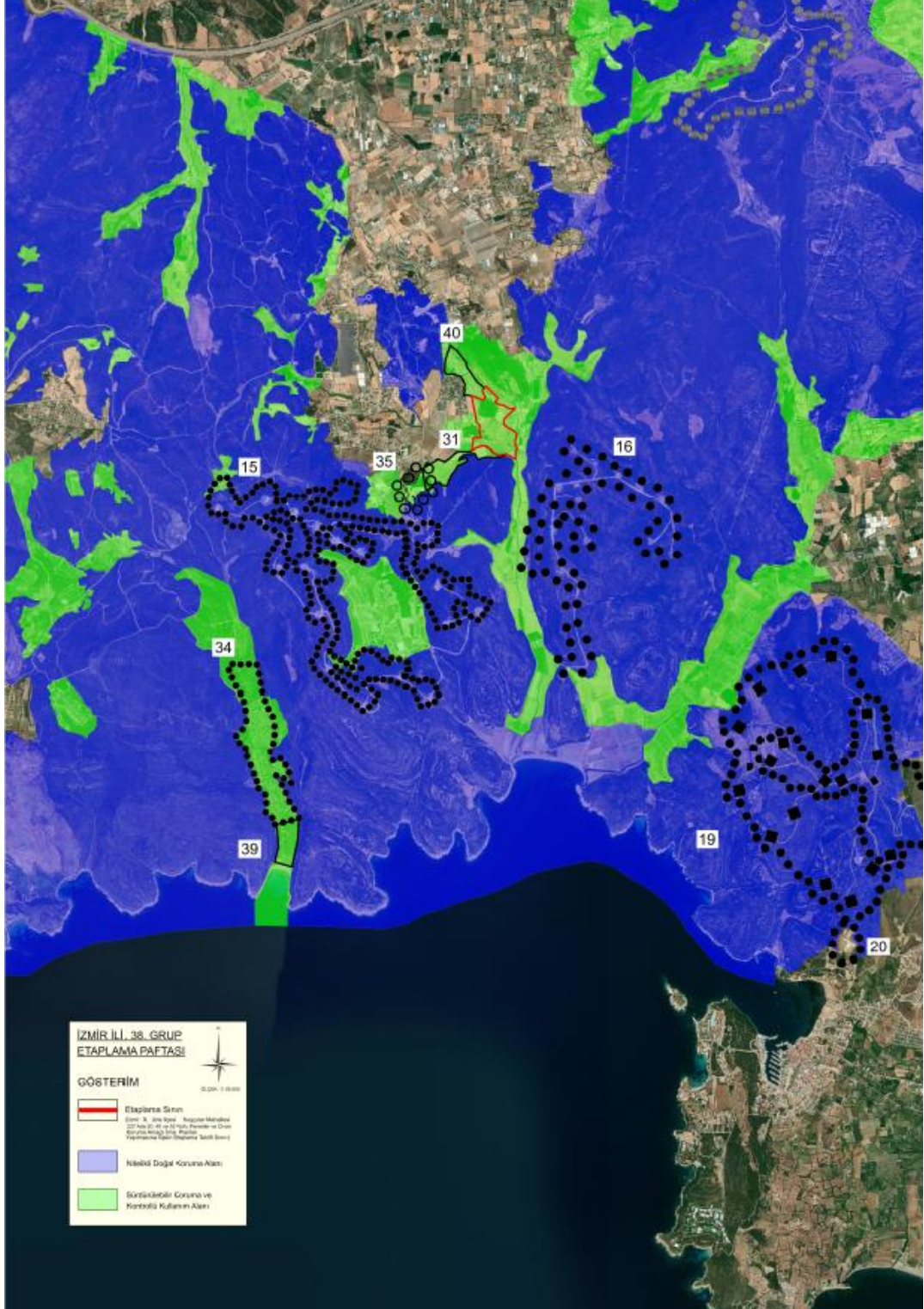
İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı doğrultusunda, 27.10.2017 tarihli 30223 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve 644 sayılı KHK'nın 13/A-(2) maddesi doğrultusunda mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bakanlık Makamınca 27.04.2018 tarihli 76074 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanan İzmir İli, 38.Grup (Çeşme, Urla, Güzelbahçe, Seferihisar ilçeleri) Doğal Sit Alanlarının statülerinin, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanma Alanı" olarak tescillenmiştir.

16.02.2024 tarih ve 8792427 sayılı yazı ve ekleri ile Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne etaplama başvurusunda bulunmuş olup 23.02.2024 tarih ve 8868880 sayılı yazı ile 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" uyarınca oluşturulan Plan İnceleme Kurulu'nun 23.02.2024 tarihli kararı doğrultusunda, İzmir İli, Urla İlçesi, Kuşçular Mahallesi, 227 ada 20, 40 ve 52 nolu parseller ve çevresinin Etap olarak planlanması Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından uygun görülmüştür.

Planlama alanı içerisinde bulunan 59.454,59 m² yüzölçümünde Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alan için; 13.11.2024 tarih ve 11063612 sayılı yazı ve ekleriyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne kullanma izni talebinde bulunmuş olup 05.02.2024 tarih ve 11138057 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında iletilen İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.11.2024 Tarihli ve 2185 Numaralı Kararı'nda; söz konusu 59.545,59 m² yüzölçümündeki Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alana ilişkin, imar planı yapılmak amacıyla kullanma izni ve ön izin verilmesi uygun görülmüştür.

227 ada 53 nolu parsel ise Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kamulaştırılarak “Pilon Yeri” olarak belirlenmiştir ve yüzölçümü 39,06 m²'dir. Söz konusu parsel ile Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından 06.12.2024 tarih ve 160194 sayılı yazı ile planlama alanına dahil edilmesine muvafakat verilmiştir.

03.11.2025 tarih ve 13961885 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında; İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular mahallesi 227 ada 20,40,52 ve 53 no.lu parsellerin bitişiğinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alana ilişkin **“Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2024/38 Esas sayılı davasının görüldüğü”** bildirilmiştir.

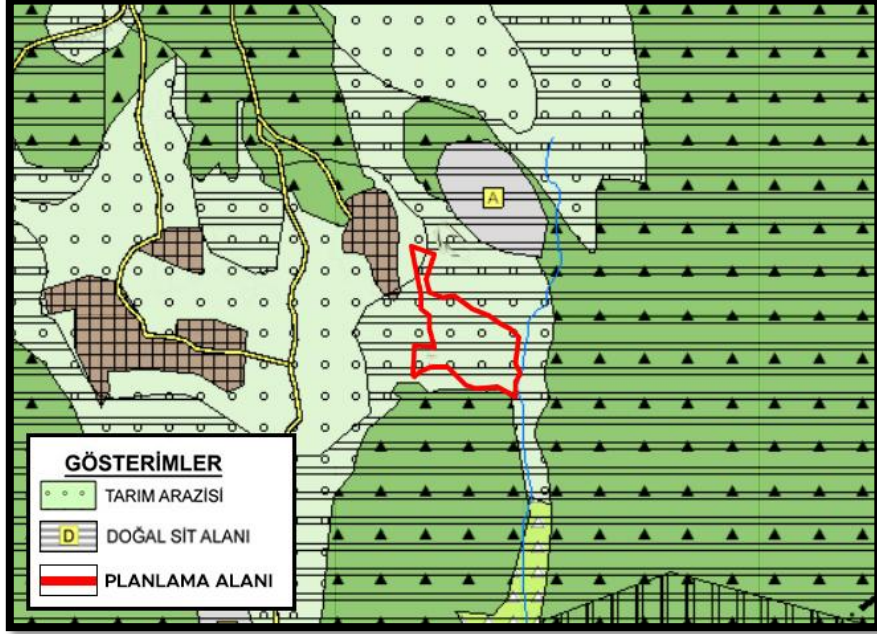


Harita 5. Etaplama Paftası

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

• 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ YERİ:

Planlama alanı, 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 08.09.2023 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Tarım Arazisi" ve "Doğal Sit Alanı" olarak planlanmıştır.



Harita 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzenindeki Durumu

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri;

“4.42. TARIM ARAZİLERİ: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir.

4.57. SİT ALANLARI: İlgili mevzuat uyarınca ilan edilmiş; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu, sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.

4.57.2. DOĞAL (TABİİ) SİT ALANLARI: Jeolojik devirlere ait olup ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan, korunması gerekli alanlardır.

8.17.7. SİT ALANLARI

8.17.7.1. Bu plan kapsamındaki arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), Kültür Ve Turizm Bakanlığı Ve Bakanlığa bağlı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlükte.

8.17.7.2. Bu plan kapsamındaki doğal sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilememiş), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ve bakanlığa bağlı Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez ve Bölge Komisyonu tarafından alınmış kararlar ile bu plandan önce onaylanmış koruma amaçlı imar planları yürürlükte.

8.17.7.3. Çevre düzeni planında yerleşme alanı olarak gösterilmiş olan sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının nüfusu, sit alanının bulunduğu ilçe için çevre düzeni planında kabul edilen nüfus dahilinde değerlendirilecektir.

8.17.7.4. Sit ilan edilen, statüsünde değişiklik yapılan veya statüsü kaldırılan sit alanlarında aşağıdaki plan hükümleri doğrultusunda işlem tesis edilir:

Bu planın onayından önce mevzuata uygun olarak onaylanmış imar planı, mevzi imar planı bulunan alanların sit alanı ilan edilmesi durumunda, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri ile ilke kararları ve yeni koruma statüleri doğrultusunda, sit alanı ilanı öncesinde onaylanan imar planlarındaki kararların incelenerek ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda, mevzuat gereği yapılması gerekli olan koruma amaçlı imar planları, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince onaylanabilir.

Bu planın onayından önce mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planı, mevzii imar planı varken, sonrasında sit ilan edilen alanların koruma statüsünün kaldırılması durumunda, sit alanı ilanından önce onaylanan imar planlarındaki kararlar incelenerek mevzuat gereği zorunlu olan imar planına ilişkin düzenlemeler, bu planda değişikliğe gerek olmaksızın alt ölçekli planlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde ilgili idaresince onaylanabilir.

Onaylı koruma amaçlı imar planı bulunan sit alanlarında, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri uyarınca hazırlanan bilimsel araştırma raporu sonucuna göre koruma statüsünde değişiklik olması durumunda, bu alanlara ilişkin koruma amaçlı imar planlarına ilişkin değişiklikler, belirlenen yeni statü dikkate alınarak bu planda değişikliğe gerek olmaksızın 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, ilgili yönetmelikler ve ilke kararları gereğince onaylanabilir.

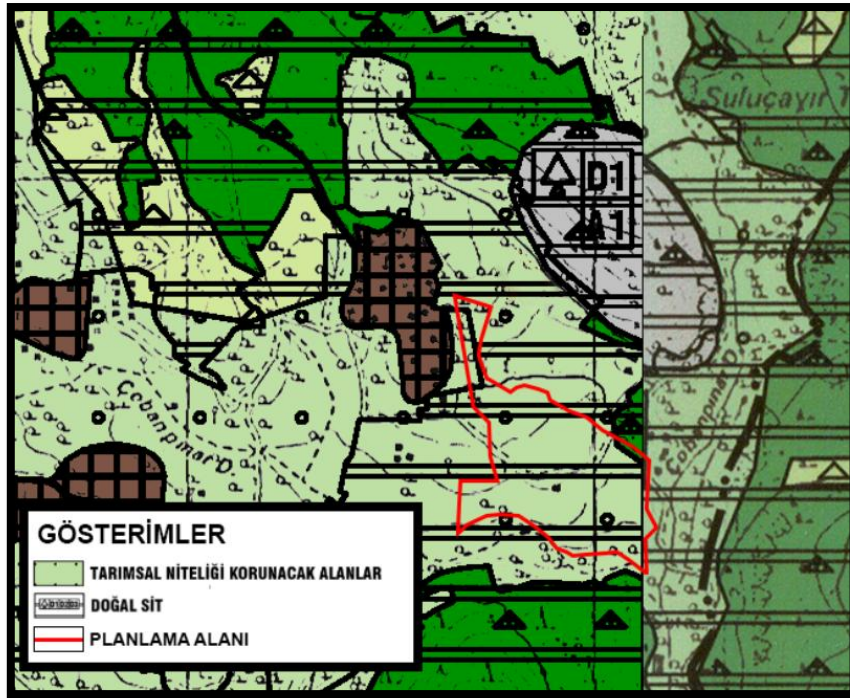
8.17.7.5. *Bu plan kapsamındaki doğal, arkeolojik, tarihi, kentsel ve kentsel-arkeolojik sit alanlarında (planda gösterilmiş ya da gösterilmemiş) 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve ilgili yönetmelikleri 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 planın ilgili plan hükümleri uygulanır.”*

Ayrıca, İzmir - Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (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 eklenmiştir.

• **1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU:**

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda söz konusu etaplama sınırı içerisinde kalan alan “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” ve “Doğal Sit Alanı” olarak planlanmıştır.



Harita 7. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzenindeki Durumu

1/25.000 ölçekli Çevre Düzen, Planı plan hükümleri;

“4.15. KORUMA ALANLARI:

4.15.1. SİT ALANLARI: 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu” uyarınca, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından tescil edilen alanlardır.

4.15.1.1. DOĞAL SİT: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır.

7.36. SİT ALANLARINA ÖZEL HÜKÜMLER:

7.36.1. 2863 Sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, İlgili Yönetmelikler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun ilke kararları ile ilgili koruma kurullarının kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

7.36.2. Bu planın onayından önce belirlenmiş olan sit alanlarında, bu planın arazi kullanım kararlarına ve plan notlarına uygun olanların alt ölçekli koruma amaçlı imar planları ve yapılaşma koşulları geçerlidir.

7.36.3. Bu planın onayından sonra belirlenecek sit alanları ile, sınır ve derece değişiklikleri yapılacak sit alanlarında; sit alanı sınırları bu plana işlenecek ve arazi kullanım kararları KTVKYK’nun ilgili ilke kararlarına uygun olmak kaydıyla 1/25000 ölçekli çevre düzeni planında belirlenecektir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulları 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı yapılaşma koşullarına uygun olmak üzere ve koruma kurullarının uygun görüşünü almak koşuluyla alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

7.36.4. Bu planda gösterilemeyecek kadar küçük, parsel bazında yapılan tescil kararlarında bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın alt ölçekli koruma amaçlı imar planı ve uygulamaları yapılabilir.

7.36.5. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında koruma kurullarınca sit alanı ilan edilmeden önce, mevzuata uygun olarak onaylanmış mevzii imar planı bulunan yerlerde; alandaki sit kararının ilgili mevzuat doğrultusunda yapılaşmaya olanak sağlayacak şekilde değiştiği durumlarda, bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, sit kararı öncesi yürürlükte olan imar planındaki yapılaşma haklarını arttırmamak ve ilgili kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun olmak koşuluyla, alt ölçekli koruma amaçlı imar planları yapılabilir.” Plan hükümleri bulunmaktadır.

3. BÖLÜM:

ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

Planlama alanı ve çevresinin fiziksel yapısı aşağıdaki alt başlıklar altında detaylıca incelenmiştir.

3.1.1. Jeolojik Durum

İzmir ili 1. Derece deprem bölgesi içerisinde yer almakta olduğundan tarihsel dönemden günümüze birçok deprem aktivitesine şahit olmuştur. Bunda da en etkili unsur, İzmir il sınırları içindeki alanların ülkemizin önemli çizgisel yapılarından olan Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeni üzerinde yer almasıdır.

İzmir ve yakın çevresi tektonik yönden önemli özelliklere sahiptir. Yörenin morfolojik yapısı tektonikle yakından ilgilidir. Şehir bütünü genelinde değişik kökenli kayaların bulunması kıyıların girintili çıkıntılı olması, doğu-batı uzantılı ovaların bulunması bölgenin tektonik açıdan önemine işaret etmektedir. Ayrıca hem geçmişte hem de günümüzde zaman zaman değişik şiddetlerde depremlerin meydana gelmesi bölgenin jeolojik evrimini tamamlayamadığını göstermektedir.

İZMİR

DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

1. Derece
2. Derece
3. Derece
4. Derece
5. Derece

• İl merkezi
 • İlçe merkezi
 • Bucak merkezi
 — Dirî Faylar(MTA)
 — Yol
 — Otoban
 — Demiryolu
 — Nehir
 — İlçe sınırı
 — İl sınırı
 0 5 Km

16

4- İnceleme sahasında zeminin özelliklerini saptamak ve laboratuvar deneyleri yapmak amacıyla 8 adet derinliği 7,5-10,5 m arasında değişen zemin sondajı, V_p derinlik değerleri ve tabaka sayısını elde etmek için 8 profil de **MASW Kırılma** ölçüsü, V_s derinlik değerleri, tabaka sayısı, Kayma dalgası hızı (V_{s30}) ve zemin büyütmesini elde etmek için 8 profilde **Yüzey Dalgası Analizi**(V_{s30} MASW) ölçümü, Zemin Hakim Titreşim Periyodunu belirlemek için 8 noktada **Microtremör** ölçümleri yapılmıştır.

5- İnceleme alanında açılan sondajlardan karot numuneleri alınmış ve bu numuneler üzerinde Zemin mekaniği laboratuvarında 31 adet su içeriği (su emme), 31 adet boşluk oranı, 31 adet özgül ağırlık, 31 adet birim hacim ağırlık, 31 adet porozite, 31 adet nokta yükleme, 4 adet kayada tek eksenli, 8 adet kayada üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır.

6- İnceleme alanında yapılan gözlemsel, jeolojik ve jeofizik çalışmalar sonucunda;

İnceleme alanın jeolojisi Orta-Üst Miyosen yaşlı yaşlı Urla kireçtaşı formasyonuna ait beyaz-bej-krem renkli kilaşı-marn ve kilaşı-marn arakatkılı kireçtaşlarından oluşturmaktadır. Birim bol karbonatlıdır.

7- Yapılan sismik kırılma çalışmalarında 2 tabaka ayrımı yapılmış 1.tabaka kalınlığı 6,70-9,40 m arasında olup V_p hızları 1. tabakada 703-1121 m/sn, 2. tabakada 2773-3533 m/sn aralığında bulunmuş, V_s hızları 1. tabakada 393-467 m/sn, 2. tabakada 868-1175 m/sn bulunmuştur.

8- MASW ölçümleri sonucunda V_{s30} hızları 622,90-733,30 m/sn aralığında bulunmuştur.

9- Çalışma alanında yapılan tüm Mikrotremör ölçümleri sonucunda inceleme alanının tamamı için hesaplanan Zemin Hakim Titreşim Periyodu (Z.H.T.P.) değerleri ise 0.18-0.29 sn. aralığında ortalama: 0.23 sn. olarak hesaplanmıştır

10- Arazinin Ortalama Zemin Büyütme Değerleri $A_{k0} = 1,341$ olarak hesaplanmıştır.

11-İnceleme alanında yapılan jeolojik ve jeofizik çalışmalar sonucu alandaki zemini gösterdiği fiziksel ve indeks özellikler, yaş, oluşum koşulları oluşum zamanına göre, Miyosen yaşlı Urla kireçtaşlı formasyonunu iki farklı mühendislik zonunda tanımlayabiliriz.

I. ZON: Kilaşı-marn ardalanmasından oluşan zon.

II. ZON: Killi kireçtaşı ve kireçtaşlarından oluşan zon.

12- Ege Bölgesi'nde morfolojik olarak en belirgin tektonik yapılar D-B doğrultulu normal faylardır. Bununla beraber, KD-GB ve KB-GD doğrultulu faylar da, özellikle İzmir civarında önemli rol oynamaktadır. Ve bu fayların kinematik özellikleri İzmir kuzeyi ve güneyinde farklılaşmaktadır. Normal faylar İzmir Körfezi doğusunda yer alırken, Gediz graben sistemi dışında kalan yapılar doğrultu atımlı faylardan oluşmaktadır. Tarihsel ve günümüz depremleri, İzmir ve çevresinin oldukça yüksek sismik aktiviteye sahip olduğuna açıkça göstermektedir.

Orta-Üst Miyosende başlayıp günümüzde devam eden ve Batı Anadolu'daki grabenleri oluşturmuş doğu batı uzanımlı neotektonik yapılar; eski tektonik kuşakları kesmiş ve parçalamıştır. Graben tektoniği, paleotektonik kuşakları tanınmayacak ölçüde birbirinden ayırmasa da çöküntü alanlarını dolduran tortul dolgu, birçok yerde bu sınırları örterek gizlemiştir. Özellikle Karaburun kuşağı ile İzmir-Ankara zonunun arasındaki ilişkiyi, birkaç

sınırlı alan dışında, Neojen tortulları örtmektedir. Bu yoğun tektonik olaylar bölgede pek çok kırılmalara neden olmuş ve bunun sonucu olarak çökme ve yükselmeler meydana gelmiştir. Bölgede neotektonik olaylar halen devam etmektedir

İnceleme alanının en yakın fay olan İçmeler fayına uzaklığı 5,6 km, Seferihisar fayına uzaklığı 8 km. 'dir

13- Kaya birimlerinden oluşan zeminlerde karot yüzdeleri (RQD) bakımından Orta-Üst Miyosen yaşlı Urla kireçtaşı formasyuna ait kilaşı-marn ve kireçtaşları iyi, orta ve çok kötü kaliteli kayaçlar sınıfındadır.

14- Ayırışma dereceleri açısından Orta-Üst Miyosen yaşlı Urla kireçtaşı formasyuna ait kilaşı-marn ve kireçtaşları, az ayırışmış (W2), orta derecede ayırışmış (W3) sınıftadır.

15- Nokta yükleme direncine göre kayaç dayanım sınıflandırılmasına göre Orta-Üst Miyosen yaşlı Urla kireçtaşı formasyu çok düşük dayanımlı, orta dayanımlı ve yüksek dayanımlı kayaçlar sınıfındadır.

16- Tek eksenli basınç dayanımına göre kayaç dayanım sınıflandırılmasına göre Orta-Üst Miyosen yaşlı Urla kireçtaşı formasyu çok düşük-düşük-orta dayanımlı kayaçlar sınıfındadır.

17- Alanda taşıma gücü değerleri ;

Nokta yükleme deneyi sonuçlarına göre = 5,22 kg/cm² – 100,60 kg/cm²

Tek eksenli basınç dayanımına göre = 9,3669 kg/cm² – 75,6814 kg/cm²

Üç eksenli basınç dayanımına göre = 3,363066 kg/cm² – 91,6067 kg/cm² değerler almaktadır.

18- İnceleme alanında yapılan çalışmalarda yeraltı suyunu rastlanmamıştır.

19- İZSU ve DSİ görüşüne göre (**EK-17**) parsel alanın sınırından geçen dere ve akar bulunmaktadır. Yinede planlama yapılırken DSİ ve İZSU görüşlerine aynen uyulmalıdır.

20- İnceleme alanının tamamı kaya zeminler olduğundan sivilaşma riski bulunmamaktadır.

21- İnceleme alanında yapılan jeoloji-jeofizik çalışmaların sonucu ;

YEREL ZEMİN SINIFI : ZC olarak belirlenmiştir.

22- İnceleme alanı T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan haritaya göre Deprem Yer Hareki Düzeyi DD-2 dir ve tekrarlanma periyodu 475 yıldır.

İnceleme alanı için belirlenen deprem parametreleri:

ZC Zeminler için:

SS = 1,107 S1 = 0.265 PGA = 0.456 PGV = 26,556

SDS = 1,328 SDI = 0.397

23- İnceleme alanında oturma ve şişme potansiyeline sahip zeminler bulunmamaktadır.

24- Bu çalışma ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Kuşçular mahallesi sınırları içerisinde, 2 adet 1/5000 Ölçekli (L17-a-25-c, L17-d-21-d), 3 adet 1/1000 Ölçekli (L17-a-25-c-3-b, L17-a-25-c-3-c, L17-b-21-d-4-d) Halihazır Paftalarında yaklaşık 22,70 hektar alan sınırları dahilinde yapılan jeoloji, jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileri ve alana yönelik yapılan analizler sonucu inceleme alanı Uygun Alanlar (UA-2) olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

1-Uygun Alanlar (UA-2)

inceleme alanın jeolojisi Orta-Üst Miyosen yaşlı yaşlı Urla kireçtaşı formasyonuna ait beyaz-bej-krem renkli kilitaşı-marn ve kilitaşı-marn arakatlı kireçtaşlarından oluşturmaktadır. Birim bol karbonatlıdır.

Birim ayrışma derecesine göre W2-W3 (az ve orta derecede ayrışmış), RQD'ye göre çok kötü-kötü ve iyi kaliteli kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük-orta ve yüksek dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım dayanımına göre çok düşük ve orta dayanımlı kayaç grubundadır.

Bu alanda gözlenen kaya birimlerde şişme-oturma-taşıma gücü v.b mühendislik problemleri beklenmediğinden ve eğim derecesi %0-10 ve %10-20 olduğu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Uygun Alanlar 2 (Kaya Ortamlar)** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında UA-2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş, iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

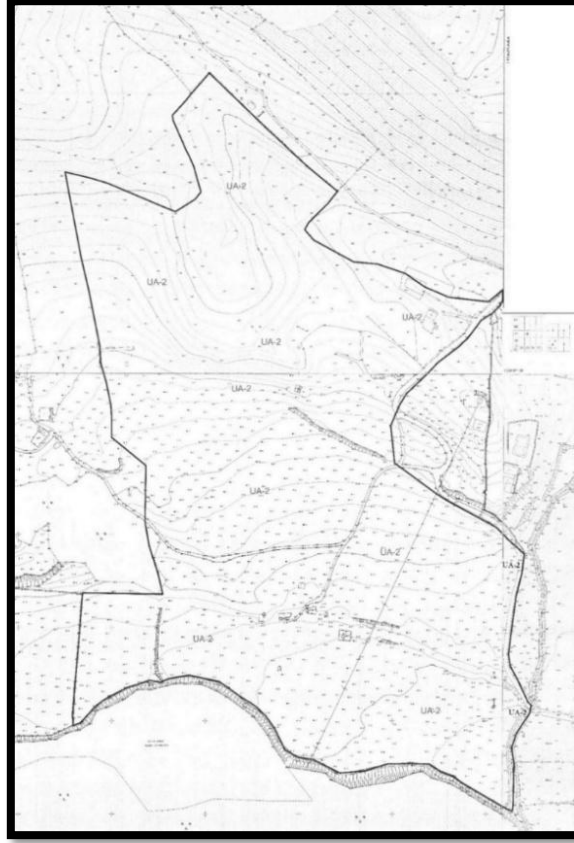
-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

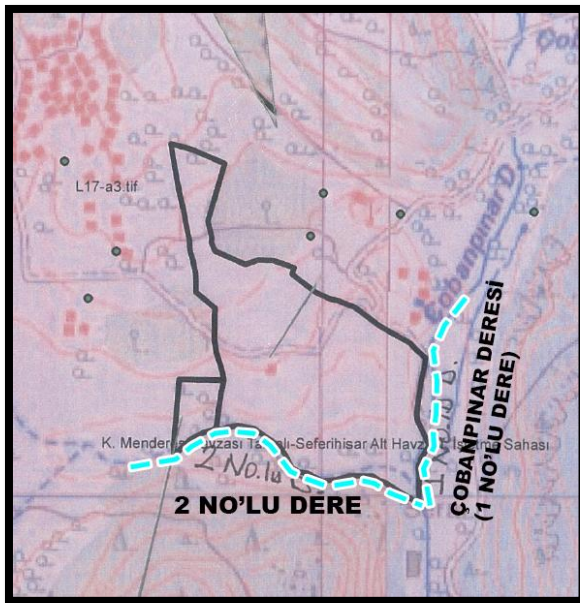
25- Bu rapor İzmir İli, Urla İlçesi, Kuşçular mahallesi 227 ada 20-40-52 parselleri de kapsayan 22,70 hektar alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, rapor içerisinde yapılan tüm hesaplama analiz ve yorumlar inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından, bu hesaplama analiz ve yorumlar projeye esas zemin ve

temel etüt çalışmalarında; yapılacak yapının tüm özelliklerine ve temelin oturacağı zeminin özelliklerine uygun olarak, ayrıntılı şekilde yeniden yapılmalıdır. Bu rapor Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma esnasında ilgili yönetmelik ve genelge hükümlerine göre, bu rapordaki uyarılar da dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.”



Harita 9. Yerleşime Uygunluk Haritası

3.1.2. Akarsular ve Taşkın Alanları

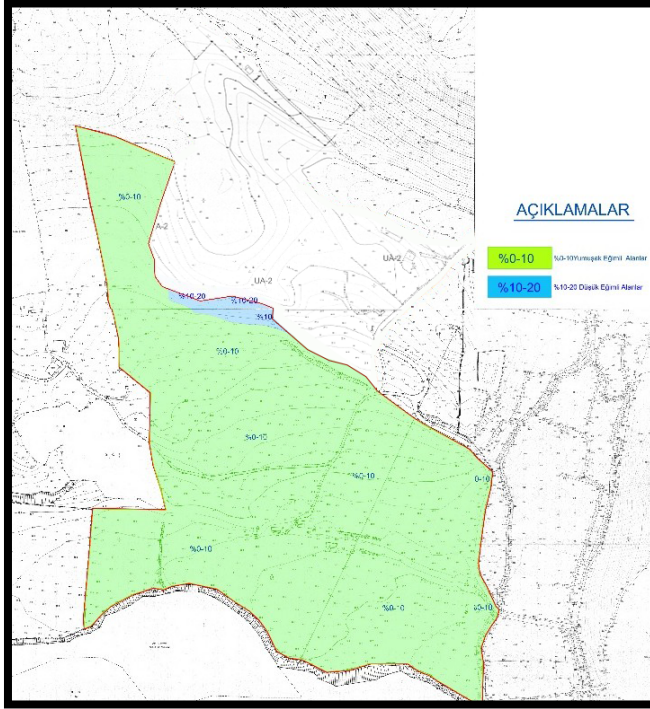


Harita 10. Dere ve Dere Yataklarını Gösterir Harita

Planlama alanının bulunduğu alan 05.05.2018 tarihli 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Tahtalı Alt Havzası Yeraltısu Yönetimi Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanlarda yeraltısu tahsis yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Ayrıca, planlama alanının doğusundan Çobanpınar deresi (1 Nolu Dere) ve güney sınırından ise 2 No.lu dere yatağı geçmektedir. Söz konusu dere ve dere yatakları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün yazısında dere yatağı ve şeritvari yol bırakılması gerektiği bilgisi yer almaktadır.

3.1.3. Eş Yükselti ve Eğim Analizi



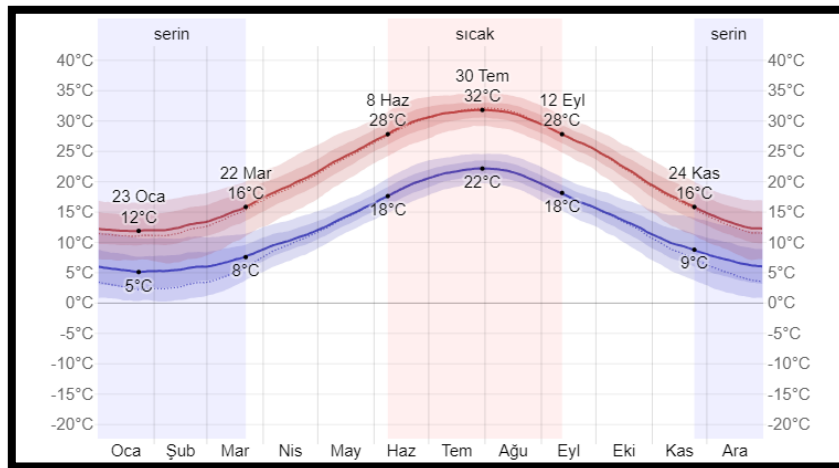
Planlama alanının topografik yapısı çoğunlukla düz olup alanda eğim, eğim haritasında da görüleceği üzere %0 - %10 ve %10-% 20 aralığındadır.

Harita 11. Eğim Haritası

3.1.4. İklim Yapısı

İzmir ilinde Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazları kurak ve sıcak kışları ılık ve yağışlı geçer. Temmuz-ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Mevsimlere göre sıcaklık ortalamaları incelenecek olursa Kış mevsimi ortalaması 9.53 ° C, Yaz mevsimi sıcaklık ortalaması 27.03 ° C, İlkbahar mevsimi sıcaklık ortalaması 16.03 ° C, Sonbahar mevsimi sıcaklık ortalaması 18.76 ° C'dir. İzmir'de ortalama yıllık sıcaklık farkı ise 19.20 ° C'dir.

Urla bölgesinde yazlar sıcak, kurak ve açık; kışlar uzun, soğuk, yağışlı ve parçalı bulutlu ve hava yıl boyu rüzgarlı. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 5°C ila 32°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren 0°C altında ve 35°C üzerinde olur.



Şekil 3. Urla İli Ortalama Sıcaklık Grafiği (Kaynak: [WeatherSpark](#))

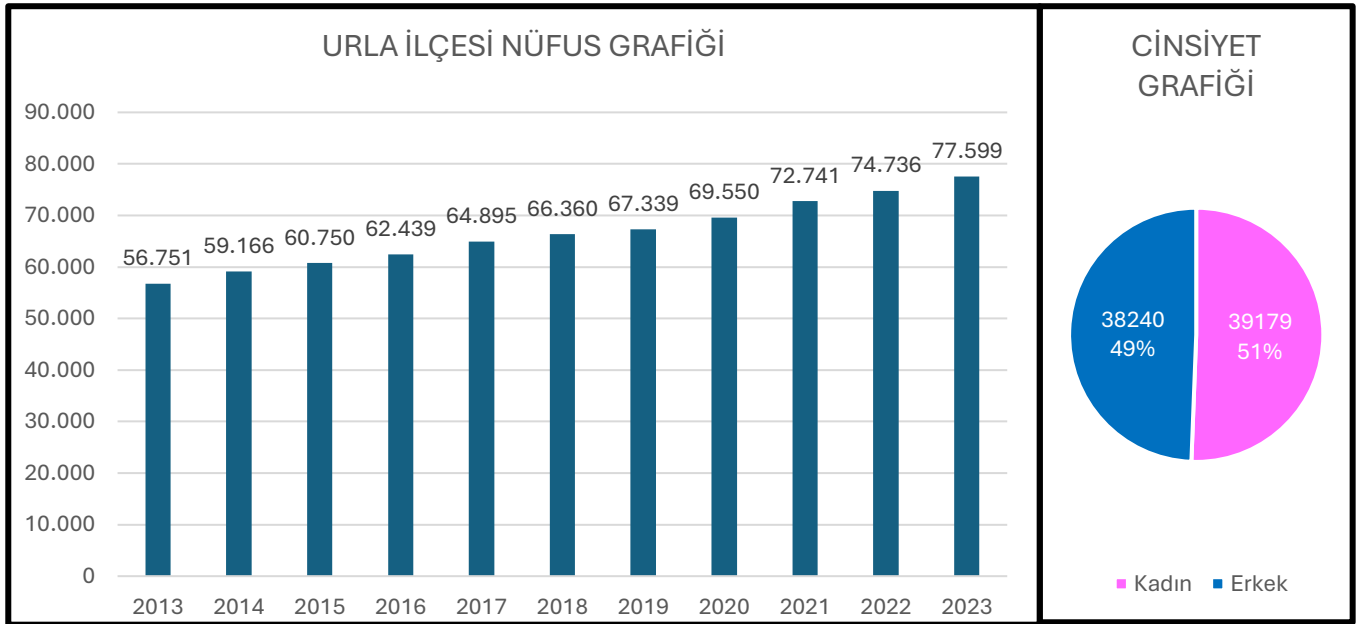


Şekil 4. Rüzgar ve Güneş Yönü

Planlama alanına rüzgar kuzey yönünden eserirken, güneşin doğuş ve batışı yukarıdaki haritada detaylıca gösterilmiştir.

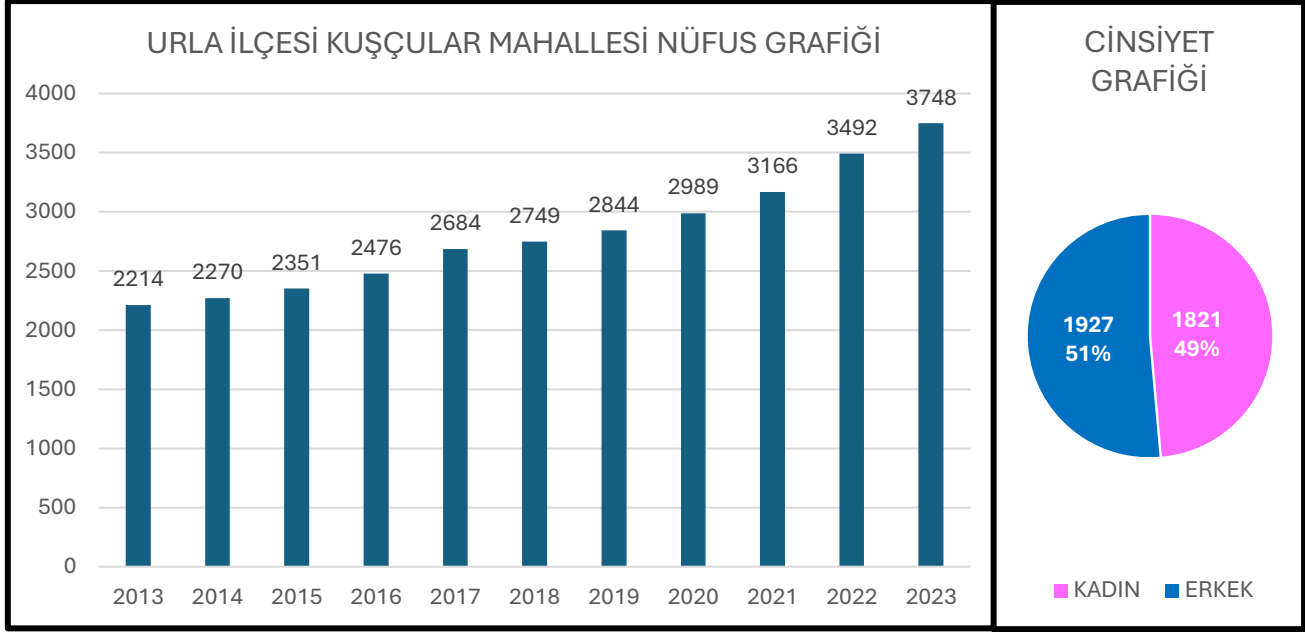
3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Urla ilçesi TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2023 yılı nüfusu 77.599 kişidir. Bu nüfus, 38.240 erkek ve 39.179 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,51 erkek, %50,49 kadındır.



Şekil 5. Urla İlçesi Nüfus ve Cinsiyet Grafiği

Planlama alanının bulunduğu Urla ilçesi, Kuşçular mahallesinin TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2023 yılı nüfusu ise 3.748 kişidir. Bu nüfusun, %51,4'ü yani 1927 kişisi erkek, %48,6'si yani 1821 kişisi ise kadın nüfustan oluşmaktadır.



Şekil 6. Urla, Kuşçular Mahallesi Nüfus ve Cinsiyet Grafiği

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Urla yerli halkı genelde; mülkiyeti kendisine ait bir ya da iki katlı yığma taş binalarda oturur. Kıyı kesiminde yerli halkın satış yoluyla elinden çıkardığı arsalarda İzmir ve yakın çevresinden gelen sosyal statüsü yüksek kesimin yaptığı ve ikinci konut olarak kullandığı, büyük bölümü imar planlarına aykırı olarak yapılmış 4000 civarında konut vardır. Konut sıkıntısı mevcuttur.

İlçe genelinde sanayi tesisleri küçük işletmeler halindedir. Büyük Sanayi kuruluşu yoktur. 1 adet kireç fabrikası, 1 adet Deniz Ürünleri İşleme Tesisi, 1 adet yumurta pastörizasyon tesisi, 15 adet Zeytinyağı sıkım tesisi, 4 adet un değirmeni, 3 adet mandıra, 1 adet et mamul işleme tesisi, 1 adet mezbaha belli başlı tesislerdir. 5 adet Su Ürünleri Kooperatifi, 5 adet Tarımsal Kalkınma Kooperatifi, 1 adet Tarım Kredi Kooperatifi, 1 adet sulama kooperatifi çalışmalarını sürdürmektedir.

Urla ilçesinde, özellikle zeytin ve üzüm gibi ürünlerin yetiştiriciliği önemli bir ekonomik faaliyettir. Aynı zamanda incir, keçiboynuzu ve sebzeçilik gibi tarım ürünleri de ilçede önemlidir. Tarımın yanı sıra bağcılık ve zeytinyağı üretimi gibi sektörler de ekonomiye katkı sağlar. İlçedeki zeytinlik arazilerin %75'i dağlık arazilerde, %20'si yamaç ve taban arazilerde yetiştirilmektedir. İlçede mevcut olan 831.180 adet zeytin ağacından ortalama 10.200 ton/yıl zeytin hasat edilmekte olup bunun ¾'ü zeytinyağı olarak ¼'i sofralık olarak tüketilmektedir. Toplanan zeytinler ilçede mevcut 12 adet zeytinyağı fabrikasında işlenerek ilçe ekonomisine katkı sağlamaktadır. Seralar ilçe çiftçisi için önemli bir gelir kaynağıdır.

Urla, sahip olduğu doğal güzellikler, tarihi yapılar turizm açısından da önemlidir. Sahil şeridi boyunca yer alan plajlar, restoranlar, konaklama tesisleri ve marinalar turistler için çekim

merkezidir. Ayrıca, antik kentler, müzeler ve doğal koruma alanları da ilçenin turistik cazibe noktaları arasındadır.

Urla'da küçük ölçekli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bu tesisler genellikle gıda işleme, el sanatları, seramik ve mobilya üretimi gibi alanlarda faaliyet gösterir. El sanatları ve yerel ürünler, turizm sektöründe de önemli bir yer tutar. İlçede eğitim ve kültür alanında çeşitli faaliyetler bulunmaktadır. Okullar, kütüphaneler, kültür merkezleri ve sanat galerileri gibi kurumlar, ilçenin sosyal yaşamına ve eğitim seviyesine katkıda bulunur.

İzmir ilçeleri arasında istihdam oranlarına bakıldığında TÜİK verilerine göre Urla'nın istihdam olanaklarının fazla olmadığı görülmektedir. Toplam işgücünün %35'i tarım sektöründedir. Elektrik, gaz ve su sektöründe %24, inşaat sektöründe %7,2, ticaret, lokanta ve oteller sektöründeki payı %13,3, sosyal ve kişisel hizmetler sektöründeki payı ise %27,6'dır.

SEKTÖR	KİŞİ SAYISI	%
Tarım	7041	35.0
Madencilik	23	0.1
İmalat Sanayi	1654	8.2
Elektrik, Gaz ve Su	48	0.2
İnşaat	1452	7.2
Ticaret, Lokanta, Oteller	2683	13.3
Ulaştırma, Haberleşme	682	3.4
Finansal Hizmetler	958	4.8
Toplum Hizmetleri	5555	27.6
Diğer Faaliyetler	14	0.1

Tablo 1. Urla İlçesi Sektörel İşgücü Dağılımı

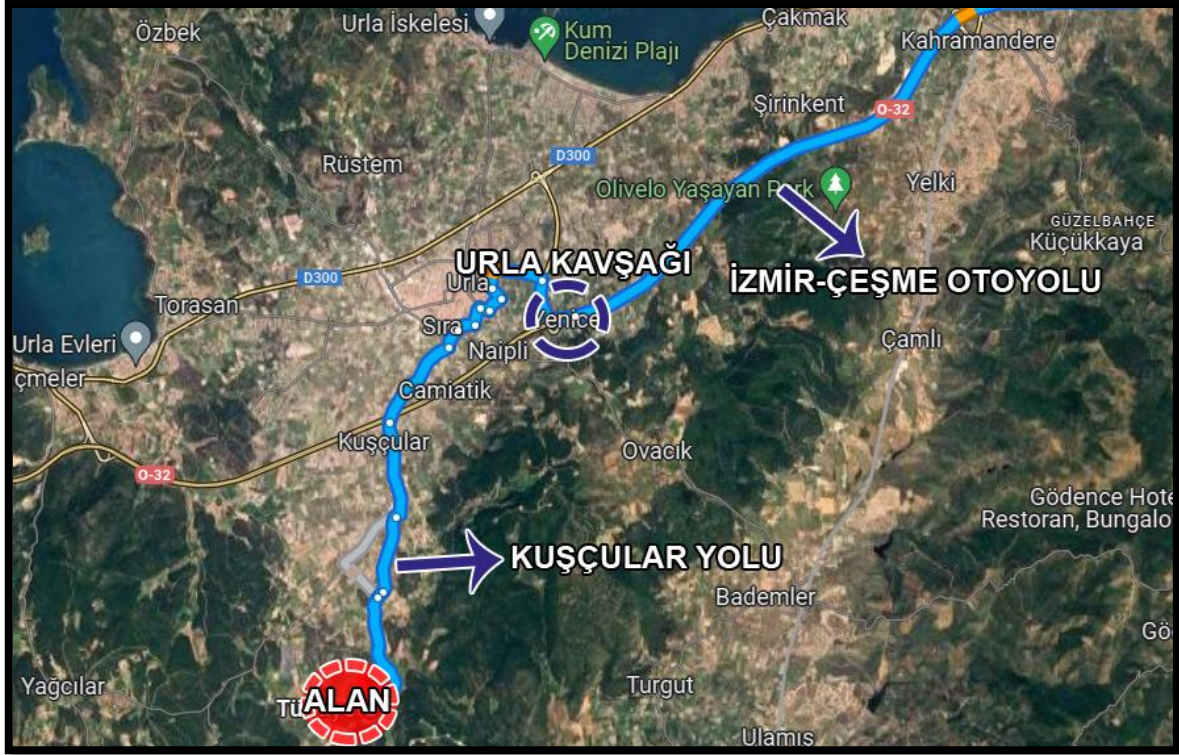
3.4. TEKNİK ALTYAPI

İzmir ilinin ve Urla ilçesinin elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon gibi teknik altyapıları bulunmaktadır ve yeterli düzeye ulaşması, ihtiyaçlara cevap vermesi için çalışmalar devam etmektedir.

3.4.1. Ulaşım

Gelişmiş bir ara yol ağına sahip olan Urla Yarımadası'nda İzmir merkezden iki önemli güzergâh vardır. Bunlar; İzmir- Çeşme otoyolu ile denize paralel devam eden İzmir Çeşme karayolu (eski yol)'dur.

Urla'da toplu taşıma yoğunlukla özel dolmuş hatları yoluyla yapılmaktadır. İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin Urla'ya bir otobüs hattı bulunmakla birlikte gün içindeki sefer sıklığı dolmuşa göre çok daha azdır. Çeşmealtı-İzmir, Urla-İzmir ve Urla-Zeytinalanı dolmuşları sefer sıklığı en fazla olan dolmuş hatlarıdır. İlçe içinde eski köy statüsündeki uzak mahallelere ulaşım, sefer sayılarının az olmasından dolayı daha zordur.



Şekil 7. Ulaşım Haritası

Kuşçular mahallesinde yer alan planlama alanına, İzmir-Çeşme Otoyolu üzerindeki Urla kavşağından çıkılarak yaklaşık 11 km sonra ulaşılmaktadır. Söz konusu alana erişim, Kuşçular Caddesine bağlanan 8034 Sokak üzerinden sağlanmaktadır.

3.4.2. Enerji

İzmir ilinde yaklaşık 118 elektrik santrali bulunmaktadır ve yılda yaklaşık 12.807 GWh elektrik üretimi yapılmaktadır. Planlama alanın bulunduğu Kuşçular mahallesinin enerji ihtiyacı GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından karşılanmaktadır.

3.4.3. İçme Suyu

İzmir'in içme ve kullanma suyu; yeraltı su kaynaklarından (derin kuyular) ve yüzeysel su kaynaklarından (barajlar, kaynak suları) sağlanmaktadır.

3.4.4. Kanalizasyon

İzmir ilinde arıtım yapan 23 ileri biyolojik, 37 biyolojik, 6 adedi ise doğal atıksu arıtma tesisi bulunmaktadır. Günlük arıtma kapasiteleri olan 949.848 m³ olan 66 adet atıksu arıtma tesisi işletilmektedir.

Planlama alanının içinde bulunduğu Urla ilçesine de hizmet veren 2 adet tesis bulunmaktadır. Bu tesislerde Urla Merkez, İskele, Çeşmealtı, Kalabak ve Zeytinalanı bölgelerinin atıksuları arıtılmaktadır.

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 ilkini, İlçe Merkezi yerleşimi oluşturmaktadır. İlçe resmi kurumları ve sürekli yaşayan nüfusun konutları yoğunlukla, 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 yerleşimdir 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, İçmeler 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 İçmeler 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 herhangi bir yapı olmayan alan fiili olarak boş durumdadır.

3.6. SEKTÖREL YAPI

Urla ilçesi turizm ve tarım sektörünün ön plana çıktığı görülse de istihdam olanaklarının çok fazla olmadığı görülmektedir. Toplam işgücünün % 50'si tarım (çiftçi) sektöründedir. İşçi % 10, memur % 11, Esnaf-Sanatkar sektöründeki payı % 12, diğer hizmetler sektörü ise % 17'dir.

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, 1638 hektarı sebze 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

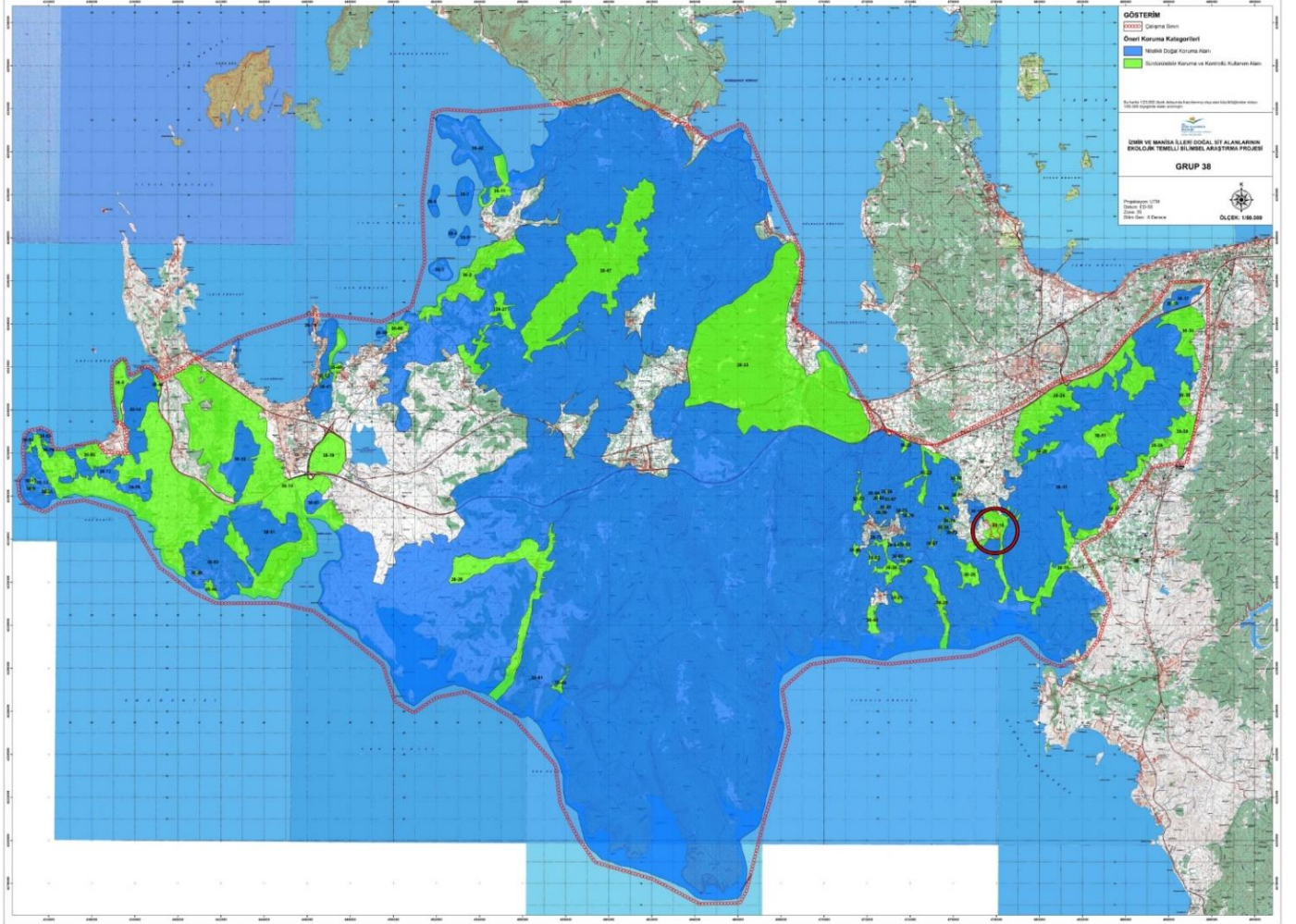
Planlama alanına ait yapılan jeolojik etüt çalışmasına göre ve çevresinde yapılmış diğer çalışmalara göre alan ve çevresinde yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

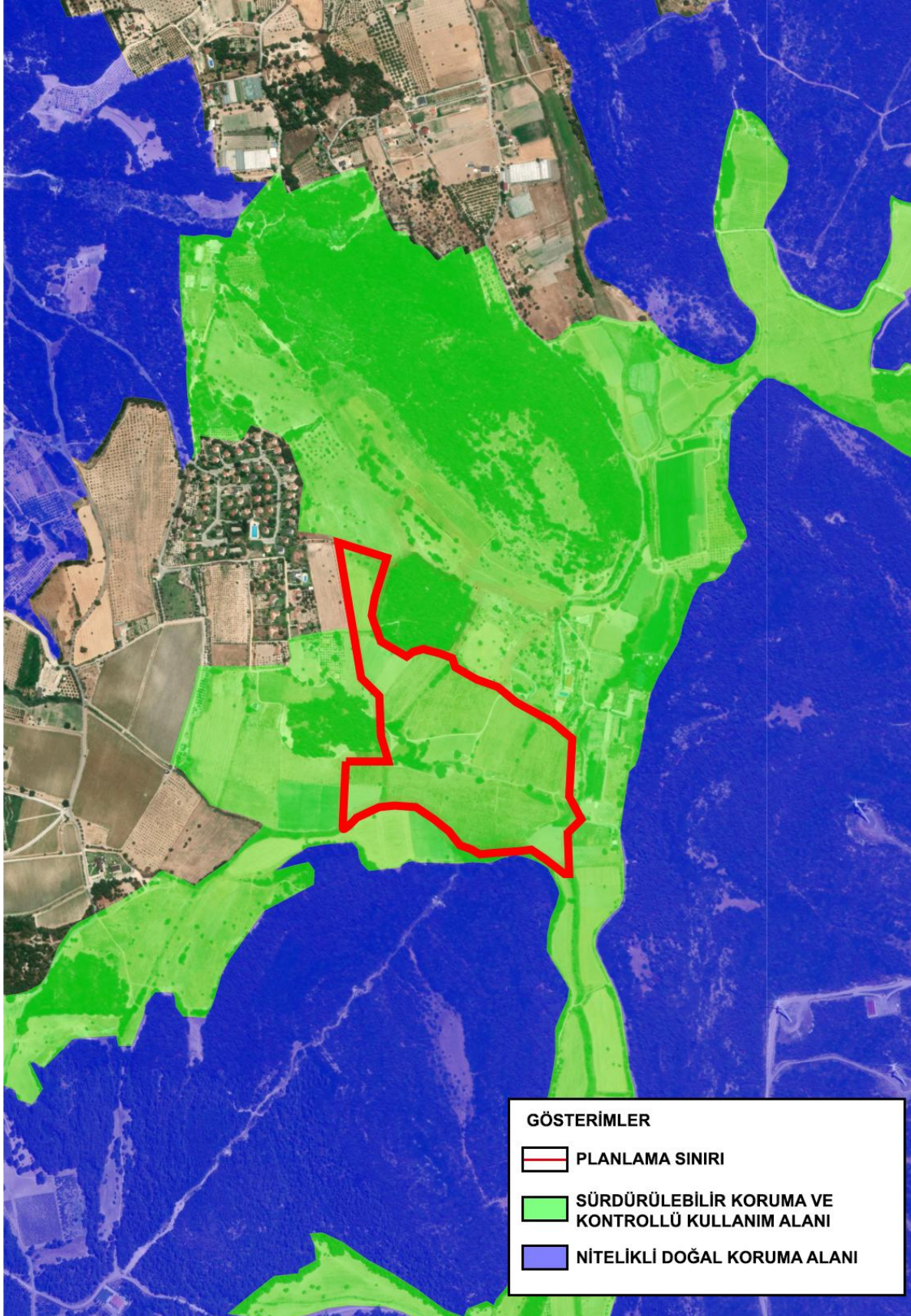
Planlama alanı doğal sit statüsü olan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı statüsünde olup ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Bunun dışında planlama alanında herhangi bir özel kanuna tabi alan bulunmamaktadır.

3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı; İzmir İli, Çeşme, Urla, Güzelbahçe ve Seferihisar İlçeleri (38. Grup) sınırları içerisinde yer alan 1., 2., 3., derece doğal sit alanlarının koruma statülerinin “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmesini içeren 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile onaylanan eki paftalarda, etaplama sınırı kapsamında kalan alan “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde yer almaktadır.



Harita 12. 38. Grup Doğal Sit Alanları Haritası



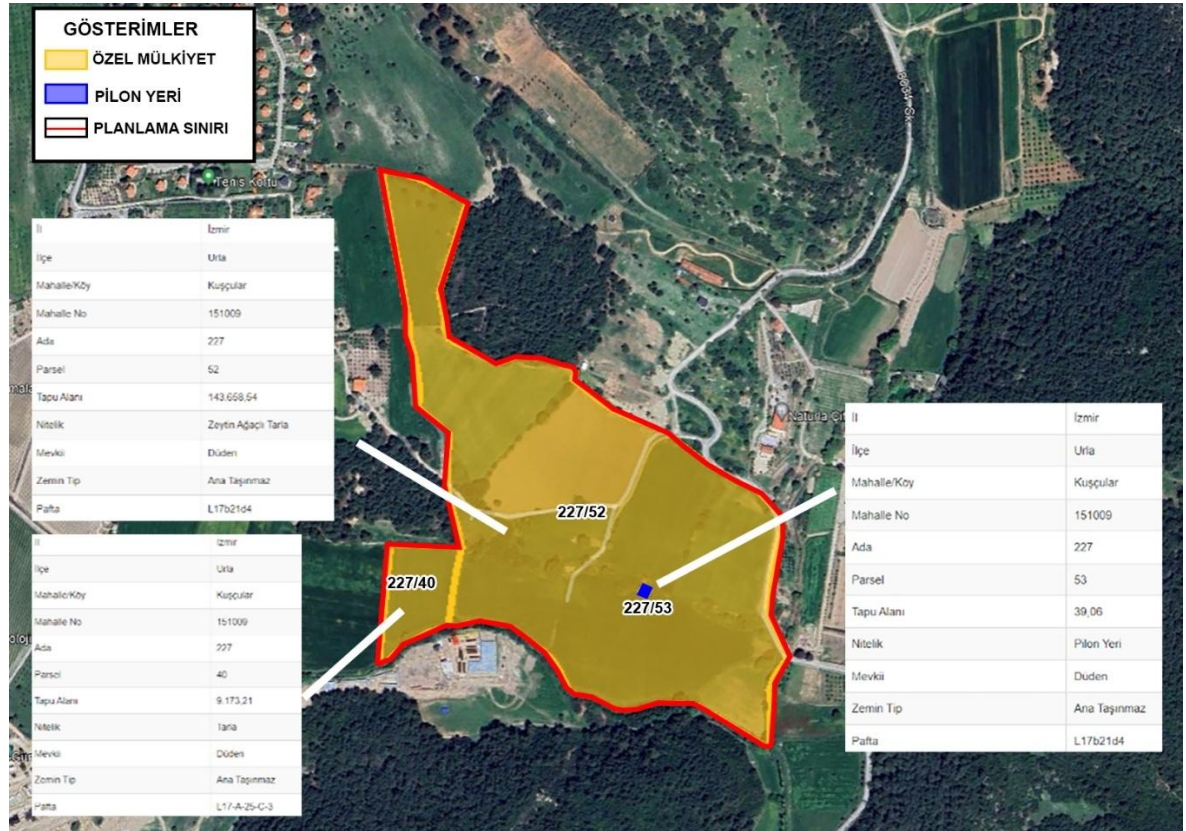
Harita 13. Doğal Koruma Alanları Haritası

3.10. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanının toplam yüzölçümü; 152.870,81 m²'dir. Alan içerisinde toplam 3 adet özel mülkiyete ait parsel bulunmaktadır. 227 ada 40 nolu parsel yüzölçümü; 9,173.21 m² olup tapuda niteliği ise Tarladır. 227 ada 52 nolu parsel yüzölçümü; 143.658,54 m² olup tapuda niteliği; Zeytin Ağaçlı Tarladır. Söz konusu 2 adet özel mülkiyete ait parselin toplam yüzölçümü 152.831,75 m²'dir.

227 ada 53 nolu parsel ise Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından kamulaştırılarak "Pilon Yeri" olarak belirlenmiştir ve yüzölçümü 39,06 m²'dir. Söz konusu parsel ile Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından 06.12.2024 tarih ve 160194 sayılı yazı ile planlama alanına dahil edilmesine muvafakat verilmiştir.

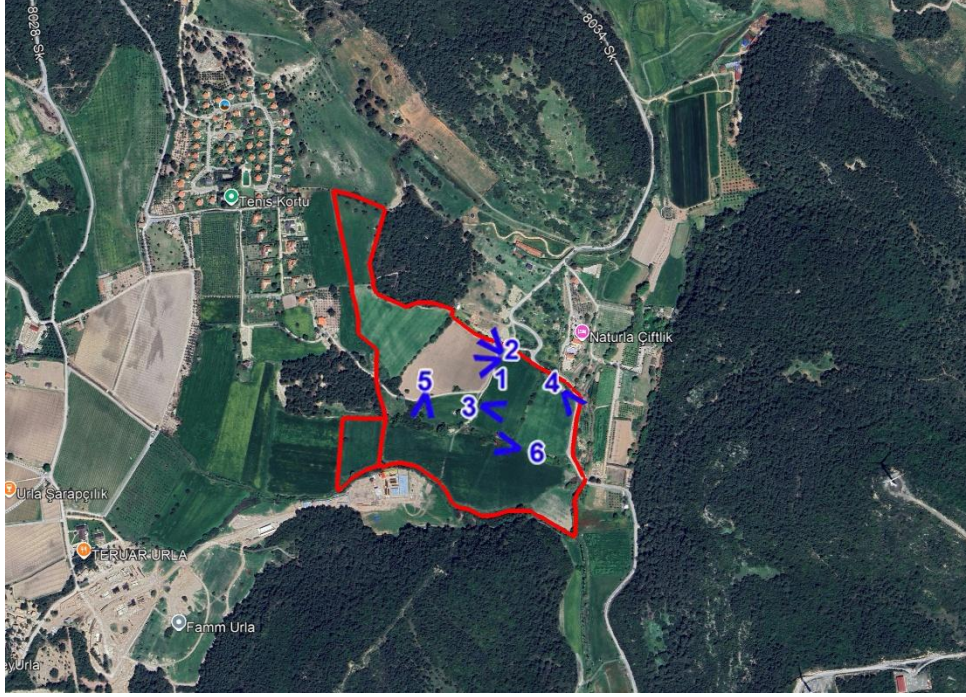
Söz konusu parsellere ve tescil harici alana ilişkin tapu ve muvafakat belgeleri ekte yer almaktadır.



Şekil 8. Mülkiyet Haritası

3.11. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanı üzerinde mevcutta herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Alan içerisinde 2 adet elektrik hattı geçmektedir.



Şekil 9. Planlama Alanı Fotoğraflar Bilgi Paftası

3.12. FOTOĞRAFLAR



Şekil 10. 1 Numaralı Fotoğraf



Şekil 11. 2 Numaralı Fotoğraf



Şekil 12. 3 Numaralı Fotoğraf



Şekil 13. 4 Numaralı Fotoğraf



Şekil 14. 5 Numaralı Fotoğraf



Şekil 15. 6 Numaralı Fotoğraf

3.13. KOMİSYON (ve/veya KURUL) KARARLARI

İzmir I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.01.2018 tarih ve 334 sayılı kararı doğrultusunda, 27.10.2017 tarihli 30223 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve 644 sayılı KHK'nın 13/A-(2) maddesi doğrultusunda mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bakanlık Makamınca 27.04.2018 tarihli 76074 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanan İzmir İli, 38.Grup (Çeşme, Urla, Güzelbahçe, Seferihisar ilçeleri) Doğal Sit Alanlarının statülerinin, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanma Alanı" olarak tescillenmiştir.

16.02.2024 tarih ve 8792427 sayılı yazı ve ekleri ile Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'ne etaplama başvurusunda bulunulmuş olup 23.02.2024 tarih ve 8868880 sayılı yazı ile 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan uyarınca oluşturulan Plan Alanlarda

Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" İnceleme Kurulu'nun 23.02.2024 tarihli kararı doğrultusunda, İzmir İli, Urla İlçesi, Kuşçular Mahallesi, 227 ada 20, 40 ve 52 nolu parseller ve çevresinin Etap olarak planlanması Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından uygun görülmüştür.

Planlama alanı içerisinde bulunan 59.454,59 m² yüzölçümünde Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alan için; 13.11.2024 tarih ve 11063612 sayılı yazı ve ekleriyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne kullanma izni talebinde bulunulmuş olup 05.02.2024 tarih ve 11138057 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün yazısında iletilen İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 28.11.2024 Tarihli ve 2185 Numaralı Kararı'nda; söz konusu 59.545,59 m² yüzölçümündeki Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alana ilişkin, imar planı yapılmak amacıyla kullanma izni ve ön izin verilmesi uygun görülmüştür.

Planlama alanı içerisinde bulunan ve "Pilon Yeri" olarak ayrılmış olan 39,06 m² büyüklüğünde ve Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'e devredilmiş olan 227 ada 53 parsel ile Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den 06.12.2024 tarih ve 160194 sayılı yazı ile planlama alanına dahil edilmesine ilişkin muvafakat alınmıştır.

3.14. BİLİMSEL RAPORLAR

Planlama alanı, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olması ve korunan alanlarda yapılacak imar planlarına ait mevzuat gereği farklı uzmanlık alanı içeren raporun olması gerekmektedir. Bu nedenle alanın özelliğine göre; peyzaj mimarı ve harita mühendisinin uzman raporları alınmış olup ekte yer almaktadır.

4. BÖLÜM:

KURUM GÖRÜŞLERİ

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

- **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.02.2024 tarih ve 4815585 sayılı yazısında;** " Söz konusu planlama alanına ilişkin Müdürlük arşivinde ve yerinde yapılan inceleme sonucunda; alanın 2863 sayılı Yasa kapsamında tespiti ve tescili yapılmış herhangi bir arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanın 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." Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 28.03.2024 tarih ve 4932691 sayılı yazısında;** "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." Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 20.03.2024 tarih ve 3370474-495 sayılı yazısında;** “konuya yönelik olarak İlgi (b) Yönerge kapsamında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekansal Gayrimenkul Sistemi (MEGSİS) ve saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün 01.02.2024 tarih 10870744 sayılı yazısında;** “227 ada 20 ve 40 parsellerin orman dışında kaldığı; İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi’nde 227 ada 28 parselin ifrazla pasif durumda olduğundan yeni parsel numaraları ile talepte bulunmanız halinde cevap verilecektir.” Şeklinde belirtilmiştir.
Orman Bölge Müdürlüğü’nün yazısına cevaben, 227 ada 28 parselin yeni tapu bilgileri ile tekrardan kurum görüşü sorulmuştur.
- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün 29.03.2024 tarih ve 11445043 sayılı yazısında ise;** “İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular mahallesi 227 ada 28 parsel taşınmazın ifraz sonrası 227 ada 52 ve 53 parsel olarak ayrılan parsellerin de kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı tespit edilmiştir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Orman ve Bakanlıı, 4. Bölge Müdürlüğü’nün 12.02.2024 tarih ve 13206211 sayılı yazısında;** “Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı), 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmamakta olduğu ve ilan edilmiş sulak alanlar içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.
Ancak; kayıtlarımızda bahse konu projeye ilişkin devam eden ya da tamamlanmış bir ÇED raporuna rastlanılmamıştır.
Bu minval üzere; söz konusu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak kurum görüşümüz saklı kalmak üzere söz konusu planlama çalışmalarının yapımında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü’nün 28.02.2024 tarih 4382936 sayılı yazısında;** “...Yapılan inceleme neticesinde,
1- Görüş istenen taşınmazların bulunduğu sahada İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir sulama tesisimiz bulunmamaktadır.
Ancak, söz konusu taşınmazların bulunduğu alan 05.05.2018 tarihli 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "Tahtalı Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanlarda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.
2- Yazımız ekindeki haritada siyah renkle işaretlenen 227 ada 20 no.lu taşınmazın dere yatağı ile irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.
Plan çalışması yapılacak sahalardan geçen ve yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen dere yatağı güzergahları, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahlar 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 imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla dere yataklarının tabi akış koşullarına müdahale edilmemesi ve hidrolik açıdan yeterli yatak genişliğinin temin edilmesi büyük önem arz etmektedir.

Yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen 227 ada 28 no.lu parsel 1 no.lu (Çobanpınar deresi) ve 2 no.lu dere yatakları ile ve 227 ada 40 no.lu parsel ise 2 no.lu dere yatağı ile irtibatlıdır.

İmar planlarında;

1 no.lu dere (Çobanpınar deresi) **yatağı için;** 15,00 metre dere yatağı ve derelerin her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere 12,00 metre yol şeridi olarak **toplamda 27,00 metrelik** şeritvari saha,

2 no. lu dere yatağı için; 18,00 metre dere yatağı ve derelerin her iki tarafında 6'şar metre olmak üzere 12,00 metre yol şeridi olarak **toplamda 30,00 metrelik** şeritvari saha ayrılmalı, bu şeritvari alanlar tüm planlarda üzeri açık olacak şekilde **"DERE YATAĞI"** ve **"YOL ŞERİDİ"** olarak işlenmelidir. Bu hususlar ayrıca plan notları içerisinde de belirtilmelidir. Dere yatakları, yol şeridi için ayrılan sahalarda yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Derelerin kadastral yatak genişliğinin, tarafımızca bildirilen yatak ve yol şeridi genişliklerinden fazla olması durumunda kadastral yatağın tamamı kullanılacak şekilde genişlik verilmeli ve planlara işlenmelidir.

Bahse konu parsellerin bulunduğu sahanın 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 ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgisince kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Dere yatağı ile irtibatı olan/olacak her türlü yapı "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olacak şekilde planlanmalı, projelendirilmeli ve uygulamaya geçirilerek işletilmelidir. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmeli, hidrolik kesit açısından daha küçük ebatlar yeterli olsa dahi, dere yatakları üzerinde yapılacak geçiş yapılarının akış kesitinin en az 2,00x2,00 m. olması sağlanmalıdır.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyece alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyede olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derelerin ıslahı yapılınca kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemelidir.

Faaliyet esnasında çıkacak hafriyat ve her türlü atık malzemelerin dere yataklarına atılmaması gerekmektedir. Dere kenarları malzeme stok alanı olarak kullanılmamalı ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.

İslah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.

Plan çalışması yapılacak sahadan geçen ve yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen dere yatakları güzergahı, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yatağıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahı esas alınarak tespit edilmiştir. Dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

3- Plan çalışması yapılan sahaların doğal topografik yapısı gereği, olması gereken dere yatağı güzergahları ve genişlikleri yazımız ekindeki haritada belirtilmiştir. Söz konusu alandaki dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar ilgili kanun gereği İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergâhları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, 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 tüm dere yataklarının, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. Bu bağlamda dere yataklarının güzergahlarının işlenmesi, İZSU İdaresi tarafından yapılmalıdır.

4- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

5- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu;... alanda imar planları yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge müdürlüğü(İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarih ve 2282364**

sayılı yazısında; “Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu taşınmazlar üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.” Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Ege İşletme Müdürlüğü’nün 15.01.2024 tarih ve 1994 sayılı yazısında;** söz konusu taşınmazlarda ve yakınında Kurumumuza ait Doğal Gaz boru hattımızın geçmediği tespit edilmiştir. BOTAŞ Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğine göre, yapılacak olan imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca görülmemektedir, şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü’nün 22.01.2024 tarih ve 1433894 sayılı yazısında;** “Söz konusu parsellerin sorumluluk ağıımız içerisindeki Devlet ve İl Yolları ile Otoyollara cephesi bulunmadığı anlaşılmış olup, “Gelişme Konut Alanı” amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü’nün 24.01.2024 tarih 784519 sayılı yazısında;** “Bahse konu alanda Teşekkülümüze ait demiryolu hattımız ve mülkiyetimiz bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, III. Bölge Müdürlüğü’nün 02.04.2024 tarih ve 1823188 sayılı yazısında;** “söz konusu alanlarda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **Gdz Elektrik Genel Müdürlüğü’nün 29.01.2024 tarih ve 93212 sayılı yazısında;** “Bahse konu parseller içinde kalan Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır. Ancak alanın yapılaşmaya açılacak olması halinde, enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile yapılacak planlarda oluşturulacak yeşil alanlar içerisine yola cepheli 2 (iki) adet (8.00m x 5.00m) ebatlarında 40 m²’lik Yer Üstü Trafo yeri ayrılması gerekmektedir. Söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli olan alanlar; plan üzerine işlenecek ve bu doğrultuda görüş bildirilecektir. Alanlara isabet eden Elektrik Şebekeleri AutoCAD olarak DWG formatında ± 10.00 metre hassasiyetinde aktarılmış olup yazı ekindedir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü’nün 01.03.2024 tarih ve 1025478 sayılı yazısında;** “Taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; 1/25000 ölçekli standart topoğrafik haritalarda ve uydu görüntülerinde planlama alanının güney ve doğu sınırından iki ayrı derenin geçtiği görülmüş olup söz konusu derelere ilişkin aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir (EK):
1. Derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; derelerin bakım ve temizliği için dere şev üst çizgilerinden itibaren parsel tarafında en az 6 (altı) metre genişliğinde olmak üzere servis amaçlı 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 tedbir 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. Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması,

5. İmar planının hazırlık sürecinde; gerek planlama gerekse kullanım kararları ve plan notlarının belirlenmesi aşamasında İdareimiz ile koordineli çalışılması ve öneri imar planları onaylanmadan önce yeniden İdareimiz görüşünün alınması gerekmektedir.

Yapılan incelemede, görüş sorulan alanda, içme suyuna yönelik yürütülen ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması bulunmamakta olup, yapılacak planlama çalışmalarında, planlama kararları ile öngörülecek nüfusun gereksinimi olacak içme ve kullanma suyunun girişimcisi tarafından karşılanacağına ilişkin plan notunun plana ait plan notlarına ilave edilmesi gerekmektedir." Şeklinde belirtilmiştir.

- **İzmir Doğal Gaz A.Ş.'nin 24.01.2024 tarih ve 1824 sayılı yazısında;** "Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi, tasarım projesi ve altyapı hattı bulunmamaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır." Şeklinde belirtilmiştir.

- **Urla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 28.03.2024 tarih ve 136185 sayılı yazısında;** "talebe konu alan, 1/100000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" olarak ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" olarak planlıdır. Ayrıca, söz konusu alan 38. Grup Sit Paftası'nda "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içerisinde yer almaktadır.

İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında; "Tarım Arazisi" olarak planlı alanlarda 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu uyarınca belirlenecek tarım arazileri sınıflamalarına göre uygulamaya geçileceği belirtilmiştir. Bu nedenle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün görüşüne ek olarak İzmir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden de görüş alınması gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılması planlanan 1/100000 ve 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı değişiklik önerilerinin onaylanmasından sonra hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli koruma

amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı önerilerine esas İdarelerimizden yeniden görüş alınması gerekmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Daire Başkanlığı’nın 27.08.2024 tarih ve 10295749 sayılı yazısında;** “...hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait plan notlarında “İmar planı sınırları dahilindeki alanın imar uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılacaktır” şeklinde plan notu düzenlemesinin uygun olacağı belirtilerek, söz konusu alanda plan çalışması yapılmasında itirazı gerektirir bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Buna göre; Kuşçular Mahallesi’nde bulunan ve tapunun 227 ada 20 parsel numaralı ve 14.240,75 m² yüzölçümlü, 227 ada 40 parsel numaralı ve 9.173,21 m² yüzölçümlü ve 227 ada 52 parsel numaralı ve 143.658,54 m² yüzölçümlü taşınmazların bulunduğu planlama sınırı kapsamındaki alanda “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı 1/100000 ölçekli ve 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve “Gelişme Konut Alanı” amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Uygulama İmar Planı çalışması yapılmasında 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (e) bendi uyarınca Maliye Hazinesi adına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğümüzce (Taşınmaz Geliştirme ve İmar Takip Emlak Müdürlüğü) bu aşamada herhangi bir sakınca görülmemekle,...”
- **T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 19.08.2024 tarih ve 15471233 sayılı yazısında;** “...Parsellerin Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu; Urla İlçesi, Kuşçular Mahallesi’nde bulunan 227 ada 20,40 ve 52 parsellerde kayıtlı 16,7010 hektar taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi(KTA) niteliğinde olduğu tespit edilmiştir 5403 sayılı “Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu”nun 13. maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda arazinin 16.7010 hektar marjinal tarım arazisi kısmında ‘1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı’ yapılması uygun görülmüştür...” şeklinde belirtilmiştir.

Diğer taraftan planlama alanı kapsamında bulunan tescil harici alan (59.454,59 m²) ve pilon yeri olarak belirlenmiş olan 227 ada 53 nolu parsel ile ilişkin kurum görüşleri yeniden sorulmuş olup yinelenen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

- **T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı’nın 26.08.2024 tarih ve 2092217 sayılı yazısında;** “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 31/4 maddesinde; “İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20’sini aşmaması şartı aranır.” hükmü bulunmaktadır.
Görüş talep edilen alan içerisinde muvafakati bulunmayan tescil harici alan bulunduğu ve bu alanın görüş sorulan alanın %20’sini geçtiği (yaklaşık %26) tespit edilmiştir. Yukarıdaki yönetmelik hükmü uyarınca planlamaya konu edilen alanlardan muvafakat/vekalet alınması esas olup, muvafakat/vekaleti olmayan yerlerin maliklerine ulaşamıyorsa bunun ilgili idarece belgelendirilmesi gerekmektedir.
Türk Medeni Kanununun 715. Maddesinde sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. İlgili dilekçe ekinde iletilen bilgi ve belgeler kapsamında yapılan incelemede, tescil harici alana ilişkin olarak ilgili

kurumdan alınmış muvafakatin bulunmadığı görülmüş olup, görüş talep edilen alandaki vekaleti bulunan parsellere ilişkin yapılan incelemede;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" içerisinde kaldığı,
- 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 Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "1. Derece Doğal Sit Alanı" içerisinde kaldığı,
- Alt ölçekli imar planlarının bulunmadığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Oluru ile onaylanan 38. Grup Doğal Sit Alanları kapsamında yapılan incelemede "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edildiği, 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.

... " Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Urla Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı'nın 07.08.2024 tarih ve 30938997 sayılı yazısında;** "... Komutanlığımızca genel emniyet ve asayiş ile ilgili tanzim edilen tutanağın Ek'te gönderildiği..." şeklinde belirtilmiş olup söz konusu Ek'te; "... Komutanlığımız tarafından yapılan araştırma neticesinde güvenlik ve asayiş korunması açısından kolaylıkla kontrol edilebilecek bir yerde ve konumda olduğu, emniyet ve asayiş bakımından bir sakınca bulunmadığı..." Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 17.09.2024 tarih ve 15824136 sayılı yazısında;** "...İlgi (c) yazınızda bütüncül imar amaçlı izin verilen parsel çevresindeki mülkiyeti maliye hazinesine ait tescil harici alanın da ilave edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Adı geçen tescil harici alanın işaretlenmiş haritası, kml dosyası ve Taşınmaz Geliştirme ve İmar Takip Emlak Müdürlüğü'nün izin yazısına istinaden imar planlarında ekte gönderilen alanın bütüncül imar amaçlı ilave edilmesinde sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), Emlak Servis Müdürlüğü'nün 12.11.2024 tarih 1063664 sayılı yazısında;** "... tescil harici 59.459,94 m2 büyüklüğündeki alan ile 227 ada 53 parselin de dahil olduğu ifade edilerek Teşekkülümüz görüşünün bildirilmesi istenmiştir. Bahse konu alanda Teşekkülümüze ait demiryolu hattımız ve mülkiyetimiz bulunmamaktadır." Şeklinde belirtilmiştir.
- **İzmir Doğal Gaz A.Ş.'nin 07.11.2024 tarih ve 17890 sayılı yazısında;** "İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi, 227 ada 53 parsel ve tescil harici alan (59.459,94 m²) için ...

Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi, tasarım projesi ve altyapı hattı bulunmamaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır." Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 11.11.2024 tarih ve 129490 sayılı yazısında;** "İzmir ili Urla ilçesi Kuşçular Mahallesi sınırları içinde bulunan 227 ada 20, 40 ve 52 parsel numaralı taşınmazların bitişiğinde yer alan 59.454,94 m yüzölçümlü tescil harici 2 alan ile pilon yeri olarak devredilmiş olan 39,06 m2 yüzölçümlü 227 ada 53 parsel numaralı taşınmazda ...
... yapılan inceleme neticesinde; planlamaya konu alanda Askeri Alan, Askeri Havaalanı Mânia Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattı'nın bulunmadığı tespit edilmiştir." Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge müdürlüğü(İzmir), İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 13.11.2024 tarih ve 2774804 sayılı yazısında;** "... 227 ada 53 parsel için yapılan incelemede söz konusu taşınmaz üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca herhangi bir eksikliğe mahal verilmemesi için 227 ada 20,40 ve 52 parsel numaralı taşınmaz için tekrar inceleme yapılmış olup söz konusu taşınmaz üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir..." Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Ege İşletme Müdürlüğü'nün 12.11.2024 tarih ve 41268 sayılı yazısında;** "... yazınız ekinde sınırları belirtilen 59.454,94 m² büyüklüğündeki tescil harici alan ve 227 ada 53 parsel nolu taşınmazda "Gelişme Konut Alanı" amaçlı hazırlanacak olan "1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" çalışmalarının yapılmasında Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir..." şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 12.11.2024 tarih ve 1669927 sayılı yazısında;** "... 227 ada 53 parsel ve yazı ekinde belirtilen tescil harici alanda, Söz konusu alanlar sorumluluk ağıımız içerisindeki Devlet ve İl Yolları ile Otoyollara cephesi bulunmadığı anlaşılmış olup, Gelişme Konut Alanı amaçlı İmar Planı hazırlanmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." Şeklinde belirtilmiştir.
- **Urla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.11.2024 tarih ve 162761 sayılı yazısında;** "Kadastro Müdürlüğü'nden alınan veriler incelendiğinde taşınmazın kuzey ve güney sınırında tescil harici alan bulunduğu, taşınmazın içinde 227 ada 53 parselde ait pilon yeri bulunduğu, üzerinden enerji nakil hattı geçtiği ve güney / güneydoğu sınırından dere geçtiği görülmüştür.
İlçemiz Kuşçular Mahallesi 227 ada 53 parsel; ; İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarım Arazisi" olarak, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar" olarak planlı olup, İzmir ve Manisa illeri Doğal sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi (Grup 38) 'inde "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde

kalmaktadır. Taşınmaz niteliğinin pilon yeri olduğu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan veriler incelendiğinde bölgeden enerji nakil hattı geçtiği görülmüştür.

Söz konusu alana ilişkin hazırlanacak plan ve plan değişikliklerinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili Kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak görüşler, ilgili yönetmelik, mevzuatlar ve plan notları ile yakın çevrede bulunan İmar Planlarının da dikkate alınması gerekmektedir...” Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih ve 5955444 sayılı yazısında;** “İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi içinde bulunan ve yazınız ekinde sınırları iletilen 227 ada 20, 40 ve 52 parsel numaralı taşınmazlar ve çevresinde...

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.” Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih 5234953 sayılı yazısında;** “...planlama sınırı kapsamındaki tescil harici alan (59.454,94 m²) ve pilon yeri olarak devredilmiş olan 227 ada 53 no.lu (39,06 m²) ilişkin koruma amaçlı imar planı yapılmak istenildiği belirtilerek, söz konusu parseller ile ilgili İdaremiz görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde,

1- Görüş istenen taşınmazların ve tescil harici sahanın bulunduğu alanda İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir sulama tesisimiz bulunmamaktadır.

Ancak, söz konusu taşınmazların bulunduğu alan 05.05.2018 tarihli 30412 sayılı Resmi Gazete ile İlanı yapılan "**Tahtalı Alt Havzası Yeraltısu Yönetim Alanı**" içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanlarda yeraltısu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

2- Yazımız ekindeki haritada siyah renkle işaretlenen 227 ada 20 no.lu taşınmazın, tescil harici alanın ve 227 ada 53 no.lu parselin bulunduğu sahaların dere yatağı ile irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. Plan çalışması yapılacak sahalardan geçen ve yazımız ekinde yer alan haritada işaretlenen dere yatağı güzergahları, arazinin doğal topografyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergahlar esas alınarak tespit edilmiştir

...

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu; İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi 227 ada 20 no.lu (14.240,75 m²), 52 no.lu (143.697,60 m²) ve 40 no.lu (9.173,21 m²), tescil harici alan (59.454,94 m²) ve pilon yeri olarak devredilmiş olan 227 ada 53 no.lu (39,06 m²) büyüklüğündeki parselleri kapsayan alanda "**Kentsel Gelişme Alanı**" amaçlı 1/100.000 Ölçekli ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve "**Gelişme Konut Alanı**" amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır...” şeklinde belirtilmiştir.

- **Gdz Elektrik Genel Müdürlüğü'nün 28.11.2024 tarih ve 158772 sayılı yazısında;** “227 ada, 20, 28, 40, 53 no'lu parseller ve tescil harici alan için yapılacak imar planı çalışmalarına esas, şirket görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu parseller içinde kalan Elektrik Şebekelerimizin korunması kaydı ile yapılması planlanan imar çalışmaları ile ilgili bir kısıtlamamız bulunmamaktadır. Ancak alanın yapılaşmaya açılacak olması halinde, enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile yapılacak planlarda oluşturulacak yeşil alanlar içerisinde yola cepheli 2 (iki) adet (8.00m x 5.00m) ebatlarında 40 m²'lik Yer Üstü Trafo yeri ayrılması gerekmektedir.

Söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli olan alanlar, plan üzerine işlenecek ve bu doğrultuda görüş bildirilecektir.

Alanlara isabet eden Elektrik Şebekeleri AutoCAD olarak DWG formatında ± 10.00 metre hassasiyetinde aktarılmış olup yazı ekindedir.” Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 29.11.2024 tarih ve 6006530 sayılı yazısında;** “ 227 ada 20, 28 ve 40 parsel ile tescil harici alan ve pilon yeri olarak devredilmiş olan 53 parseli de kapsayan alana ilişkin ... İlgi yazı (a) ekinde sınırları iletilen planlama alanına ilişkin ilgi (b) yazımızda da belirtildiği üzere 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.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Daire Başkanlığı’nın 28.11.2024 tarih ve 11085626 sayılı yazısında;** “Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesinde bulunan 227 ada 20 parsel numaralı ve 14.240,75 m² yüzölçümlü, 227 ada 40 parsel numaralı ve 9.173,21 m² yüzölçümlü, 227 ada 52 parsel 227 ada 53 parsel numaralı ve 39,06 m yüzölçümlü numaralı 143.658,54 m² yüzölçümlü, 2 taşınmazlar ile Devletin hüküm ve Tasarrufu Altındaki 59.454,59 m yüzölçümlü taşınmazın bulunduğu 2 alanda yapılacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, gelişme konut alanı amaçlı yapılacağından, yapılacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları içerisinde planlama ilkeleri ve imar mevzuatı gereği kamusal alan kullanımları ayrılacağından (park, yol vb), kamusal alanların imar uygulamasının 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulaması ile yapılmasının Hazine yararına olacağı görüşüyle, hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ait plan notlarında "İmar planı sınırları dahilindeki alanın imar uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacaktır" şeklinde plan notu düzenlenmesi koşulu ile Mekansal Planlama Yönetmeliğinin 8 inci maddesi uyarınca herhangi bir sakınca görülmemekte...” şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 06.12.2024 tarih ve 16993450 sayılı yazısında;** “... geçen 227 ada 53 parsel de bulunan 39,06 m² lik kısmının imar plan çalışmalarına bütüncül imar amaçlı ilave edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube**

Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve 1290962 sayılı yazısında; İlgi (c) yazı ile yazı ekinde 59.454,94 m2lik tescil harici alan ve 53 parsel dahil edilerek gönderilen planlama alanına ilişkin (227 ada 20,40,52,53 parseller ile 59.454,94 m2lik tescil harici alan) yapılacak koruma amaçlı imar planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzerine Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu 59.454,94 m2lik alanın tescil harici alanda kaldığı ve herhangi bir mülkiyet bilgisinin bulunmadığı görülmekte olup yapılan değerlendirme yazı eki ile gönderilen plan sınırı üzerinden yapılmıştır.

Konuya ilişkin, 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; ilgi (b) yazımızda belirtildiği üzere planlama alanının güney ve doğu sınırından iki ayrı derenin geçtiği görülmüş olup söz konusu derelere ilişkin aşağıda belirtilen hususlara uyulması ve plan notlarına aktarılması gerekmektedir (EK):

1. Derelerin şev üst çizgileri arasında kalan alanın dere güzergahı olarak belirlenmesi ve imar planlarına işlenmesi; Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili hükmü gereği işletme ve bakım yolu olarak da kullanılmak üzere dere şev üst çizgilerinden itibaren 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. Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümleri gereği DSİ 2. Bölge Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması, 5. İmar planının hazırlık sürecinde; gerek planlama gerekse kullanım kararları ve plan notlarının belirlenmesi aşamasında İdareimiz ile koordineli çalışılması ve öneri imar planları onaylanmadan önce yeniden İdareimiz görüşünün alınması gereklidir.

...

Yapılan incelemede, söz konusu alanda, İdareimizce 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." Şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, 4. Bölge Müdürlüğü'nün 20.11.2024 tarih ve 16758639 sayılı yazısında;**
İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi mücavir alanı içinde yer alan 227 ada 53 parsel (39,06 m) ve bu parsel bitişik 59.454,94 m büyüklüğündeki tescil harici 2 2 alan için Gelişme Konut Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı NİP ile 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı UİP için kurum görüşümüz istenmektedir.
Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında yer alan korunan alanlarda (Milli Park, Tabiat Parkı, Tabiat Koruma Alanı, Tabiat Anıtı) ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamındaki kısıtlı alanlarda (Yaban Hayatı Koruma ve Geliştirme Alanında) kalmadığı, ilan edilmiş Sulak Alan niteliği taşıyan yerler içerisinde bulunmadığı, Ulusal Biyolojik Çeşitlilik Envanter İzleme Projesi İzmir İli'nin Karasal ve İç Su Ekosistemleri Biyolojik Çeşitlilik Envanteri Projesi kapsamında söz konusu alanda endemik tespiti olmadığı görülmüş olup bahse konu imar planı çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.
- **T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, III. Bölge Müdürlüğü'nün 22.11.2024 tarih ve 2330627 sayılı yazısında;** “söz konusu planlama alanı kapsamında bulunan ve parsellerin bitişğinde yer alan 59.454,94m² büyüklüğündeki tescil harici alan ve 227 ada, 53 nolu parsel ile ilişkin ... söz konusu alanlarda Genel Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmadığı bildirilmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Urla Kaymakamlığı, İlçe Jandarma Komutanlığı'nın 25.11.2024 tarihli yazısında;** “... Kuşçular mahallesinde yer alan 227 ada 53 No'lu Parsel (39,06 m²) büyüklüğündeki parselin bulunduğu planlama sınırı kapsamındaki alanda ... Komutanlığımız tarafından yapılan araştırma neticesinde güvenlik ve asayiş korunması açısından kolaylıkla kontrol edilebilecek bir yerde ve konumda olduğu, emniyet ve asayiş bakımından bir sakınca bulunmadığı...” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Ege Ordu Komutanlığı'nın 23.12.2024 tarih ve 23250322 sayılı yazısında;** “İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesinde bulunan 227 ada 20,40,52,53 parsel numaralı taşınmazlar ile 59.454,59 m² büyüklüğündeki tescil harici alanı kapsayan ve İlgi (d) dilekçe Ek'inde sınırları gösterilmiş alanda ... yapılan inceleme sonucunda; söz konusu taşınmazlar ile ilgili Komutanlık görüşünün oluşturulabilmesi için başvurunun, izin ve ruhsat vermeye yetkili makamlar olan Valilik, İl Özel İdaresi, Kaymakamlık, Belediye Başkanlığı gibi makamlar tarafından yapılmasının gerektiği belirlenmiştir. Sonuç olarak; söz konusu talebin ilgili kurumlara yapılmasına müteakip Komutanlık görüşünün oluşturulmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” Şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.12.2024 tarih 2313945 sayılı yazısında;** “... söz konusu tescil harici alan ile pilon yerine ait 227 ada 53 parsel ile ilişkin gerekli izin ve muvafakatlerin ekte sunulacak, bahsi geçen pilon yer ile tescil harici alan için kurum görüşümüzün oluşturulması istenmektedir. 227 ada 53 parsel ile tescil harici alana ilişkin yapılan incelemede;
 - Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" olarak belirlenen bölgede ve "Doğal Sit Alanı" içerisinde kaldığı,
 - 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 Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenen bölgede ve "1. Derece Doğal Sit Alanı" içerisinde kaldığı,

- Alt ölçekli imar planlarının bulunmadığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 27.04.2018 tarih ve 76074 sayılı Oluru ile onaylanan 38. Grup Doğal Sit Alanları kapsamında yapılan incelemede "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edildiği, 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 Planı; 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. ...

Yukarıda açıklanan ilke ve stratejiler kapsamında, plan çalışmasına konu edilen alanların yer aldığı bölge; 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu alanlardaki yapılaşma koşulları plan uygulama hükümlerinde açıklanmıştır.

1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü 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.

. ...” şeklinde belirtilmiştir.

- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2024 tarih ve 14038683 sayılı yazısında;** “Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular mahallesi, 227 ada 20 ve 40 parseller arasında kalan tescil harici alan (59.454,94 m².) ile ilgili sınırı orman kadastrolarına göre tespit edilmiş kısmen orman sınırları içinde kaldığı olup, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında yapılacak iş ve işlemlerin Kurumumuzca uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.” Şeklinde belirtilmiştir.

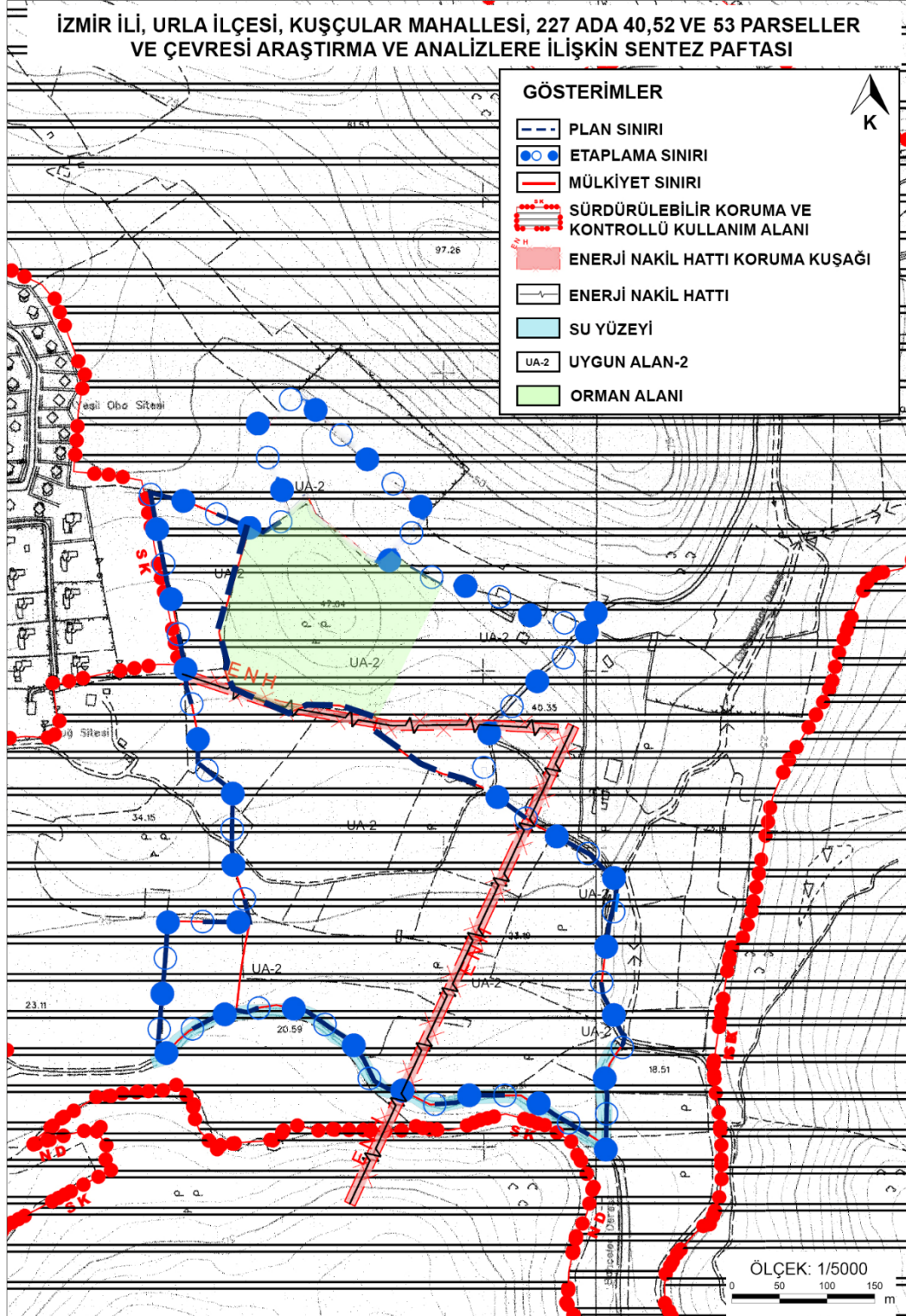
Söz konusu Orman Genel Müdürlüğü görüşü doğrultusunda, tescil harici alanın orman sınırları içerisinde kalan kısmının plan sınırları dışına çıkarılacağından Orman Genel Müdürlüğü'ne orman sınırları için tekrar görüş sorulmuştur.

- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2024 tarih ve 14237438 sayılı yazısında;** *"İzmir ili, Kuşçular Mahallesi Akpınar D.O.-V Devlet Ormanına ait Koordinat Özet Çizelgesi (ITRF9627⁰) yazımız ekinde gönderilmiştir."* Şeklinde belirtilmiş olup koordinatlar tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu koordinatlar plana işlenmiştir.
- **T.C. Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğü'nün 25.04.2025 tarih ve 15390763 sayılı yazısında;** *"... İlgi ekli harita incelendiğinde ise; planlama sınırı orman parseli dışında bırakacak şekilde sınırlama yapıldığından yapılacak iş ve işlemlerde Kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır."* Şeklinde belirtilmiş olup uygunluk görüşü alınmıştır.

Tescil Harici Alanın Orman Sınırları içerisinde kalan kısmı planlama sınırı dışına çıkarılmış olup kalan 24.486,42 m² yüzölçümündeki alana ilişkin; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü ile İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne yeniden görüş sorulmuş olup gelen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir;

- **T.C. İzmir Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 25.07.2025 tarih ve 20174986 sayılı yazısında;** *"Talep için, ilgi (c) yazınız ile Urla İlçesi Kuşçular mahallesi sınırları içerisinde "Koruma Amaçlı İmar Planının" bulunmadığı belirtildiğinden dolayı; 227 ada 20, 40, 52 ve 53 numaralı parsellerin bitişiğinde bulunan 24.486,42 m² yüzölçümlü tescil harici alanın Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yerinde incelenmesi ile hazırlanan tarımsal etüt raporunun İl Müdürlüğümüz tarafından değerlendirilmesi sonucu; Urla İlçesi, Kuşçular Mahallesinde bulunan 24.486,42 m² yüzölçümlü tescil harici taşınmazın kuru marjinal tarım arazisi(KTA) niteliğinde olduğu tespit edilmiştir 5403 sayılı "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu"nun 13. maddesinin 2. Fıkrası doğrultusunda arazinin 2.4486 hektar marjinal tarım arazisi kısmında "1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı" yapılması uygun görülmüştür."* şeklinde belirtilmiştir.
- **T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarih 5914368 sayılı yazısında;** 28.02.2024 tarih 4382936 sayılı yazılarında belirtilen tüm hususlar yinelenmiş olup özetle; *"...2- Yazımız ekindeki haritada siyah renkle işaretlenen 24.486,42 m² yüzölçümündeki tescil harici alanın dere yatağı ile irtibatlı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır. ... Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla söz konusu; İzmir ili, Urla ilçesi, Kuşçular Mahallesi 24.486,42 m² yüzölçümündeki tescil harici alana ilişkin koruma amaçlı planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır."* Şeklinde belirtilmiştir.

5. BÖLÜM: SENTEZ



Harita 14. Sentez Haritası

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alan sınırı ve bu sınırın esas alındığı etaplama sınırı içinde kalan, fiziki eşik su yüzeyi olan dere hatları, teknik veri olan enerji nakil hatları birlikte değerlendirilmiştir. Bu sentezler sonucunda, plan kararları oluşturulmuştur.

6. BÖLÜM:

PLAN TEKLİFİ

6.1. PLANIN AMACI, GEREKÇESİ, YASAL DAYANAĞI

Öneri imar planındaki temel amaç; doğal sit ilanı niteliğinde sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı statüsündeki alanda bu statüye uygun kullanımların hayata geçirilerek alanın korunmasını korunurken yaşatılmasını yaşarken korunmasını sağlamaktır.

İzmir ili Urla ilçesi Kuşçular Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda doğal karakterin zarar görmemesi amacı ile yapılan 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.

İzmir ili Urla ilçesi Kuşçular Mahallesi sınırları içerisinde kalan sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak belirlenen alanda bu amaçlar esasında; onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının 8.17.7.5. maddesine göre koruma amaçlı imar planı çalışması yapılmıştır.

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, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

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.

28.11.2024 tarih ve 2185 Numaralı İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyon kararı ile kullanma izni ve ön izin verilmesi uygun görülen Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 59.454,59 m² alana ilişkin;

Orman Bölge Müdürlüğü'nden alınan 17.12.2024 tarih ve 14038683 sayılı görüş doğrultusunda; 227 ada 52 parsel ile 227 ada 20 parsel komşu olan 34.968,08 m² büyüklüğündeki alanın "Orman Alanı" olması nedeniyle bu alanın planlama kapsamı dışına çıkartılması gerekliliği hasıl olmuştur.

Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 03.11.2025 tarih ve 13961885 sayılı yazısı ile, söz konusu Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alana ilişkin Urla 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde 2024/38 Esas sayılı davasının bulunduğu tarafımıza bildirildiğinden, söz konusu Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 59.454,59 m² yüzölçümündeki alan planlama alanı kapsamı dışına çıkartılmıştır.

DHTA alanının plan sınırı dışına çıkarılması nedeniyle, 14.240,75 m² yüzölçümündeki 227 ada 20 nolu parsel, planlama alanı kapsamındaki 227 ada 40 ve 52 nolu parseller ile entegre edilemediğinden söz konusu parsel de planlama alanına dahil edilmemiştir.

Dolayısıyla, planlama alanı 152.870,81 m² yüzölçümündeki alanı kapsamaktadır.

Alana giriş 8034 sokak üzerinden sağlanarak alan içerisinde 10 metrelik taşıt yolu ile ulaşım ağı oluşturulmuştur. Diğer taraftan, orman alanının batısına sınır olan ve planlama alanı kapsamında kalan alanda, 10 metrelik taşıt yolu sağlanmıştır. Alan içerisinde 5 metrelik yaya yolları ile yapı adaları ve yeşil alanlar arasında erişim sağlanmıştır.

Alanda, 2 adet dere bulunmakta olup, doğusunda yer alan Çobanpınar deresi ve güney sınırından geçen dere boyunca, gerek Devlet Su İşleri'nin 28.02.2024 tarih 4382936 sayılı yazısında gerekse İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 01.03.2024 tarih ve 1025478 sayılı ve 21.11.2024 tarih ve 5234953 sayılı yazılarında da belirtildiği üzere, dere yatakları imar planına işlenmiş olup planlama alanında kalan kısımlarına paralel "Servis Yolu" olarak da kullanılabilecek 10 metrelik taşıt yolu dere yatağını takip edecek şekilde planlanmıştır.

Gdz Elektrik Genel Müdürlüğü'nün 29.01.2024 tarih ve 93212 sayılı ve 28.11.2024 tarih ve 158772 sayılı yazılarında belirtildiği üzere, planlama alanı içerisinde 8 m x 5 m her biri 40 m² büyüklükte olacak şekilde toplam 80 m² büyüklüğünde yola cepheli 2 adet trafo alanı ayrılmıştır. Ayrıca, yazı ekinde dwg formatında gönderilen Elektrik Şebekeleri imar planına aynen işlenmiş olup yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir.

Alanda bulunan ve Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'e devredilen 227 ada 53 parselde bulunan 39,06 m²'lik "Pilon Yeri" korunarak planlara işlenmiştir. Söz konusu pilon yeri için 06.12.2024 tarih ve 160194 sayılı yazı ile söz konusu parselin planlama alanına dahil edilmesine ilişkin muvafakat alınmıştır.

• 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 100 m² kabul edilerek hesaplanmıştır. Toplam gelişme konut alanı yüzölçümü 94.946 m² olarak planlanmıştır.

Yapılaşma koşulları:

E: 0,30

Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

Öngörülen Nüfus Hesabı ise aşağıdaki şekildedir;

Gelişme Konut Alanı Yüzölçümü	: 94.946 m ²
Emsale Konu Konut İnşaat Alanı	: 28.484 m ²
Ortalama Konut Büyüklüğü Kabulü	: 100 m ²
Öngörülen Konut Adedi	: 285 adet
Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	: 2,62 (Kaynak: TÜİK)
Öngörülen Nüfus	: 746 kişi
Nüfus Yoğunluğu	: 49 kişi/hektar (Seyrek Yoğunluk)

Yukarıdaki hesaplamalar doğrultusunda alandaki nüfus yoğunluğu seyrek yoğunluk olarak belirlenmiştir.

- **Ticaret-Turizm Alanları (TİCT)**

Planlama alanında ayrılan Ticaret-Turizm alanı yüzölçümü; 7.881 m²'dir.

Maksimum yapılaşma koşulları Emsal:0,50, Yençok: 2 Kat'dır.

Ticaret-Turizm alanları; ticaret ve turizm kullanımlarının birinin veya ikisinin birlikte yer aldığı alanlardır.

Ticaret-Turizm alanlarında; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane, konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleri yer alabilir.

- **Sosyal Donatı Alanları**
- **Aile Sağlık Merkezi**

Planlama alanı içerisinde öngörülen ve çevresinde bulunan nüfusun ihtiyacını karşılayacak bir Aile Sağlık Merkezi tasarlanmış olup 750 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alanın yapılaşma koşulları ise;

Emsal:0,60 Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

- **Özel Yaşlı Bakımevi Alanı**

Planlama alanı içerisinde yaşlı bireylerin barınma, bakım, korunma, sağlık, rehabilitasyon ve sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla 6.419 m² büyüklüğünde özel yaşlı bakımevi alanı ayrılmış olup bu alanın yapılaşma koşulları;

Emsal:0,60 Yençok: 2 Kat olarak belirlenmiştir.

- **Açık Ve Yeşil Alanlar**
- **Park Alanı**

Planlama alanında park alanı yüzölçümü 11.721 m²'dir. Park alanlarında, çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak, çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan

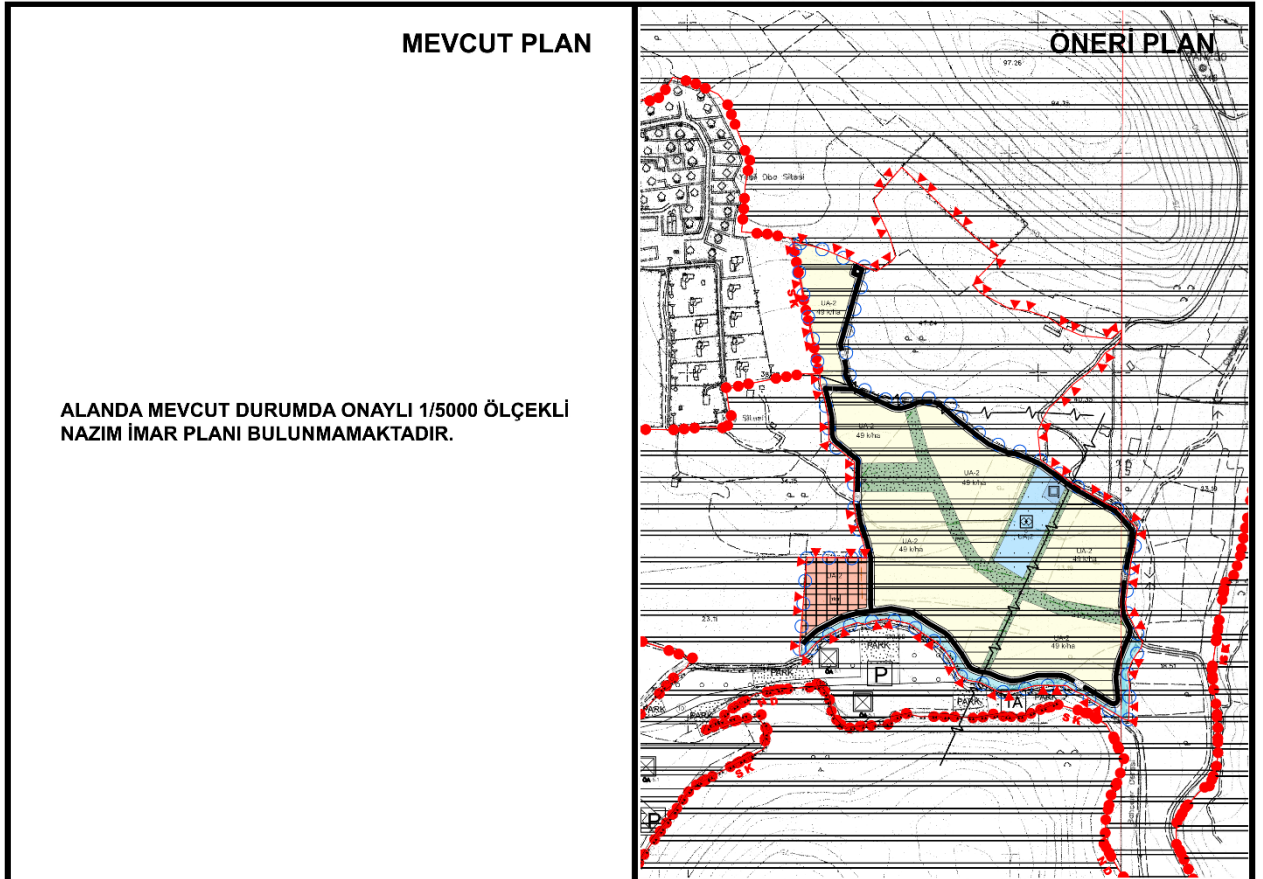
olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilecektir.

Alan içerisinde sürdürülebilir aktif yeşil alanlar tasarlanarak 5 metrelik yaya yolları ile gelişme konut adaları ve yeşil alanlar içerisinde erişebilirlik sağlanmıştır.

6.3. MEVCUT VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

6.3.1. KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARŞILAŞTIRILMASI

MEVCUT- ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI

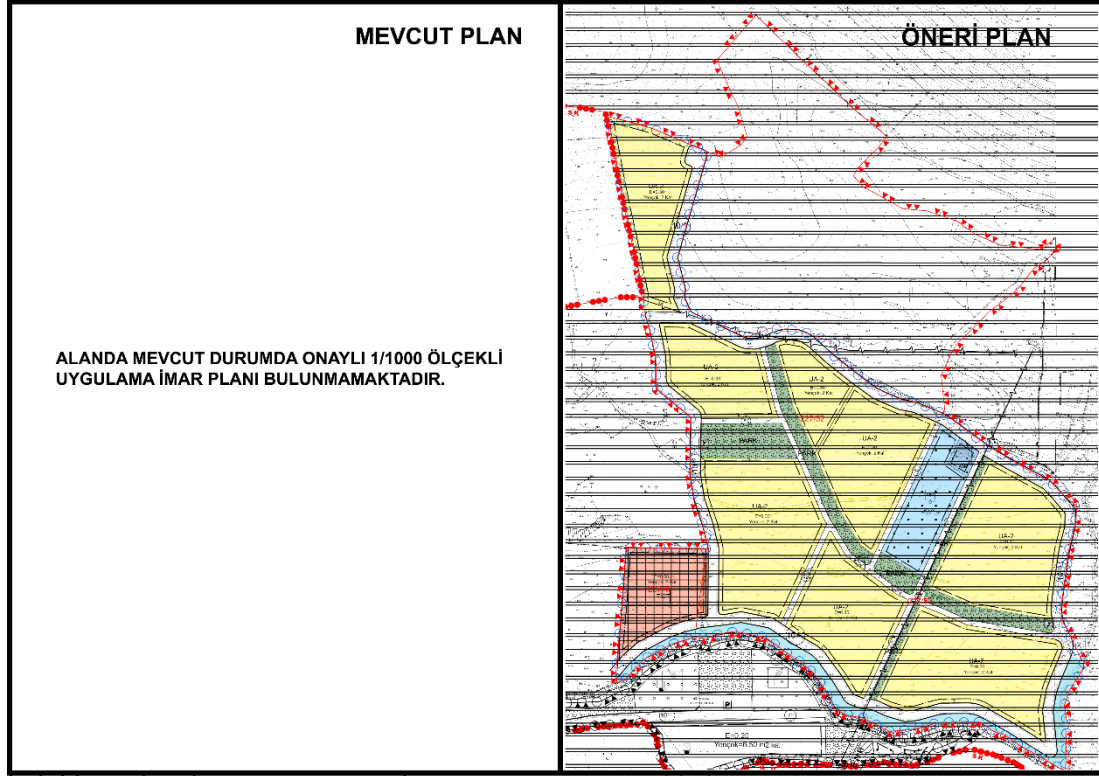


İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, KUŞÇULAR MAHALLESİ 227 ADA 40,52,53PARSELLERE İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Şekil 16. Mevcut ve Teklif Nazım İmar Planı Karşılaştırması

6.3.2. KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARŞILAŞTIRILMASI

MEVCUT- ÖNERİ PLAN KARŞILAŞTIRMASI



İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, KUŞÇULAR MAHALLESİ 227 ADA 40, 52, 53 PARSELLERE İLİŞKİN
KORUMA AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Şekil 17. Mevcut ve Teklif Uygulama İmar Planı Karşılaştırması

KULLANIM AMACI	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
GELİŞME KONUT ALANI	94.946 m ²
TİCARET-TURİZM ALANI	7.881 m ²
ÖZEL YAŞLI BAKİMEVİ ALANI	6.419 m ²
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	750 m ²
PARK ALANI	11.721 m ²
TRAFO ALANI	80 m ²
TEKNİK ALTYAPI ALANI (PİLON YERİ)	39 m ²
SU YÜZEYİ	6.519 m ²
YOLLAR	24.516 m ²
TOPLAM DOP ALANI	43.625 m ²
TOPLAM ALAN	152.871 m ²

Tablo 2. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Arazi Kullanım Tablosu

S. AYDA MAÇ
A Grubu
ŞEHİR PLANCISI