



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, ZEYTİNELİ MAHALLESİ KIYI
KORUMA YAPISI (DALGAKIRAN) AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA
AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**



SELMA KISA PLANLAMA

ERGENE MAH.545 SOK NO:4/303 KOCAOĞLU İŞHANI BORNOVA / İZMİR
0232 3888870-0507 9409851
skplanlama@gmail.com
selmakisasehirplanlama@hs01.kep.tr

2026

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ	4
1.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	5
1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTADAKİ DURUM	6
1.4. UYDU GÖRÜNTÜSÜ	7
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI	9
2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	9
2.2.1. 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	9
2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
2.3. MERİ İMAR PLANLARI	11
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
3.1. FİZİKSEL YAPI	12
3.1.1. İKLİM	13
3.1.1.1. SICAKLIK	13
3.1.1.2. YAĞIŞ	14
3.1.1.3. RÜZGAR	15
3.1.1.4. NEM	16
3.1.2. BİTKİ ÖRTÜSÜ	16
3.1.3. DEPREM DURUMU	17
3.1.4. EĞİM ANALİZİ	18
3.1.5. JEOLJİK DURUM	18
3.2. DEMOGRAFİK YAPI	21
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	21
3.4. TEKNİK ALTYAPI	21
3.5. DERE	21
3.6. ARAZİ KULLANIMI	22
3.7. ULAŞIM	22
3.8. SEKTÖREL YAPI	22
3.9. YAPI YASAKLI ALANLAR	23
3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	23
3.11. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	23
3.12. MÜLKİYET YAPISI	23
3.13. YERLEŞME/YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	24
3.14. FOTOĞRAFLAR	25
3.15. KURUL KARARLARI	26
3.16. KORUNAN ALANLAR	26
3.17. BİLİMSEL RAPORLAR	28
3.18. KIYIYA İLİŞKİN BİLGİLER	28
3.18.1. KIYI KENAR PAFTASI	28
3.18.2. BATIMERTİ HARİTASI	29
3.18.3. HİDROGRAFİK OŞİNOGRAFİK ETÜT RAPORU	29
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	30
5. SENTEZ	49
6. PLAN TEKLİFİ	51
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	51
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	51
6.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	51
6.4. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU	54
EKLER	55
1. BİLİMSEL RAPORLAR	55
2. MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGE	55

3. KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ	55
4. MÜLKİYET BİLGİLERİ (KROKİ)	55
5. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI.....	55
6. KURUM GÖRÜŞLERİ	55
7. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA BİLGİ PAFTASI.....	55
8. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI PLAN NOTLARI.....	55
9. MERİ İMAR PLANLARI PLAN NOTLARI	55
10. DOĞAL SİT PAFTASI	55
11. KIYIKENAR PAFTASI.....	55
12. MAHKEME KARARI YAZISI.....	55
13. BÜRO TESCİL BELGESİ.....	55
14. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ.....	55
15. ŞEHİR PLANCISI %51 HİSSESİNİ GÖSTERİR BELGE.....	55
16. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER	55
17. VEKALETNAME.....	55
18. ANALİZ PAFTALARI.....	55

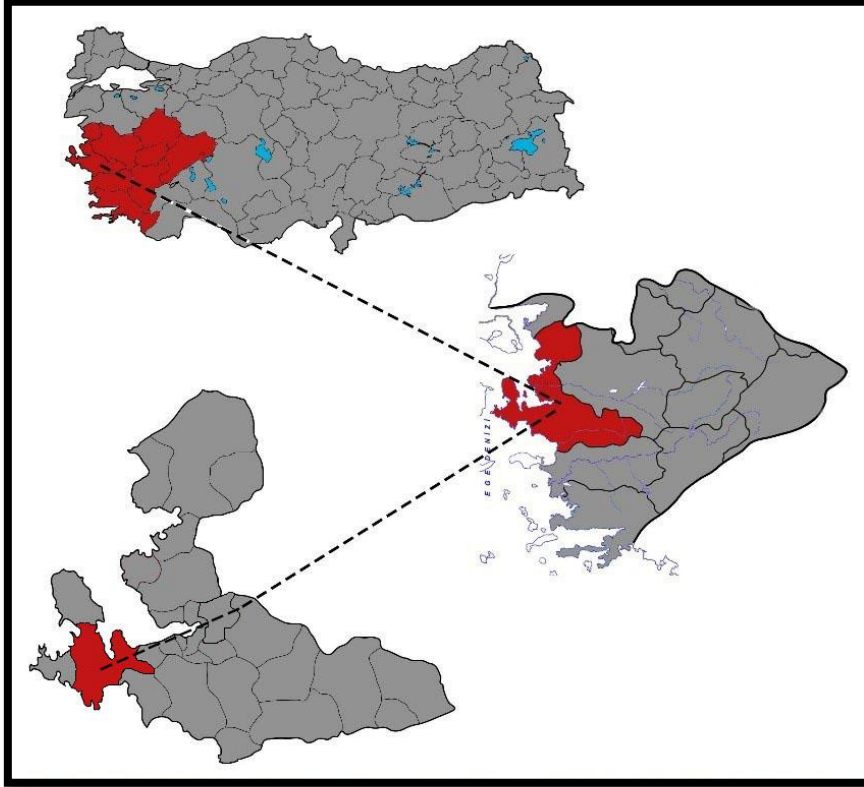
**İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, ZETİNELİ MAHALLESİ, KIYI KORUMA YAPISI
(DALGAKIRAN) AMAÇLI KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alan İzmir İli Urla İlçesi Zeytineli Mahallesi'nde yer almaktadır.

İzmir İl'inin yüzölçümü 12.012 km² olup, ülkemizin yaklaşık %1,56'sını kapsamaktadır. Bu alan büyüklüğü ile ülkemizde yüzölçümü bakımından orta büyüklükte bir kent konumunda yer almaktadır. İzmir İl'inin kuzeyinde Madra Dağları, güneyinde Kuşadası Körfezi, batısında Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğusunda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiştir.

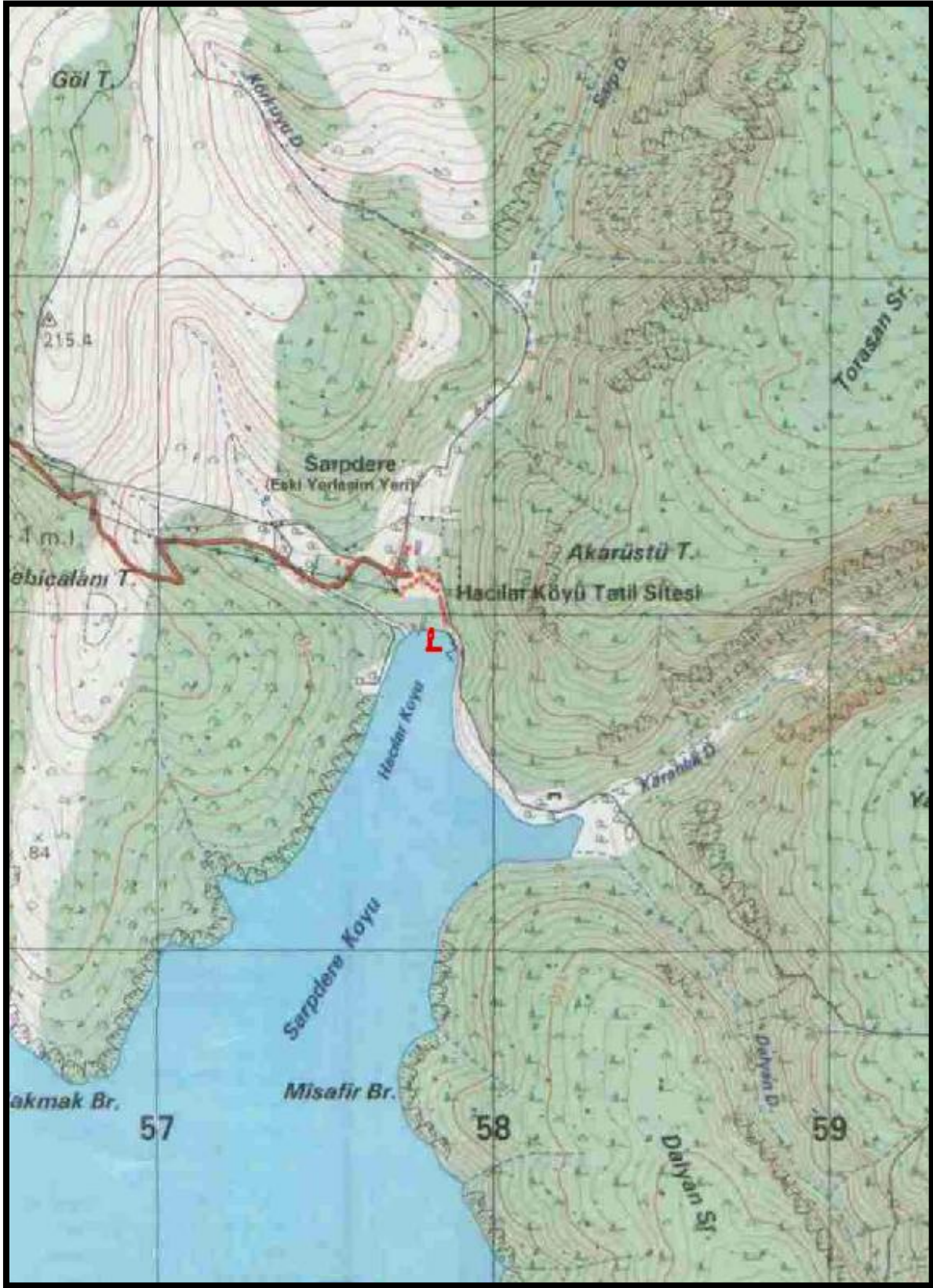


Harita 1: Planlama Alanının Ülke ve Bölgesinde Yeri

İzmir İli, Batı Anadolu'da 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleriyle, 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Ülkemizin üçüncü büyük kenti olan İzmir İli'nin, kuzey - güney doğrultusundaki uzunluğu 200 km., doğu - batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir.

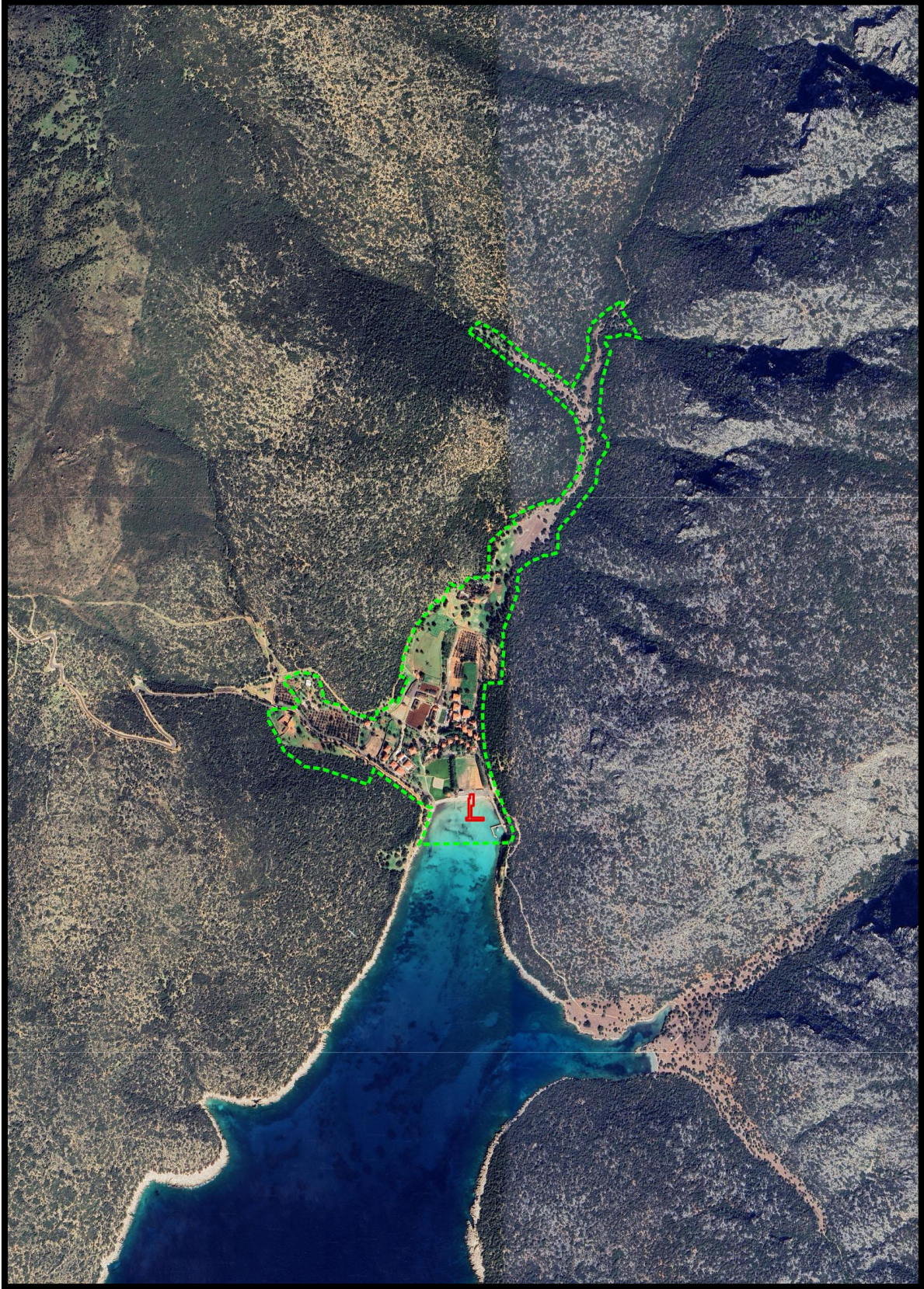
Urla'nın kuzeyinde ve güneyinde Ege Denizi, güneyinde Seferihisar ilçesi, batısında Çeşme ilçesi, doğusunda ise Güzelbahçe ilçesi yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 728 km²'dir.

1.3. 1/25000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTADAKİ DURUM

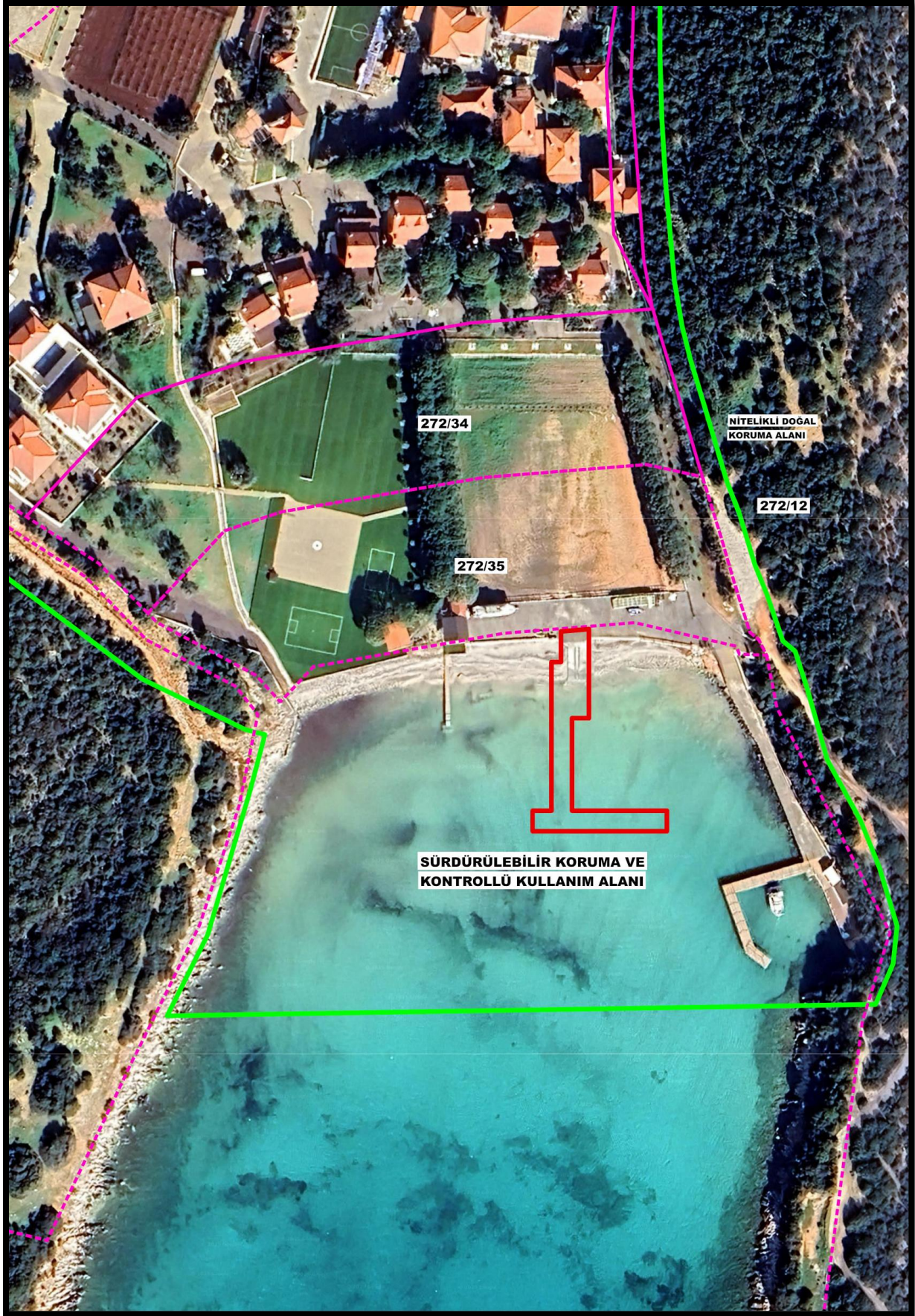


Harita 3:1/25.000 ölçekli Halihazır

1.4. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Harita 4: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü (Uzak)



Harita 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü(Yakın)

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR
Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MAHKEME KARARLARI

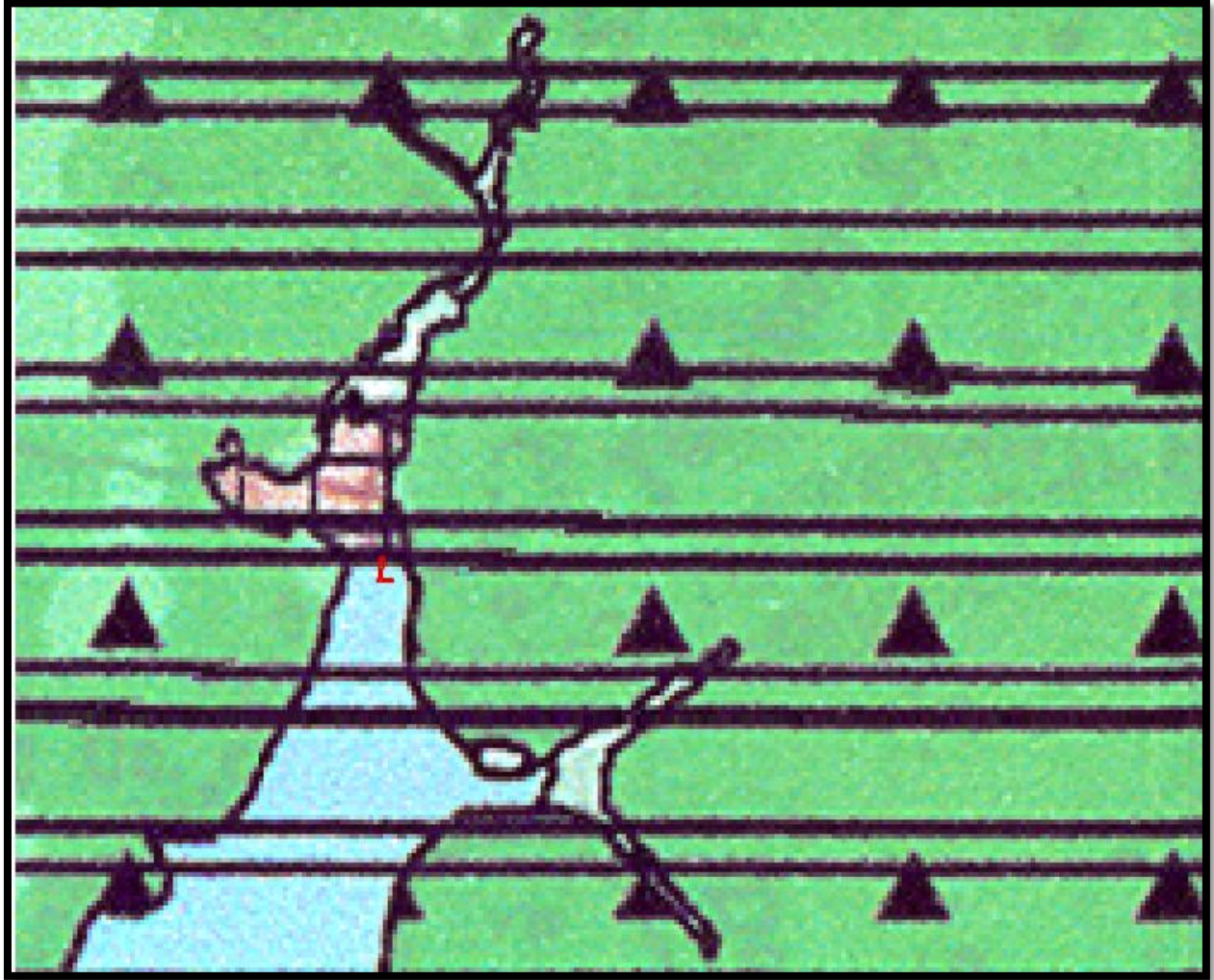
Planlamaya konu alanda daha önce onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama planı bulunmamaktadır.

Alana yönelik alınmış mahkeme kararı bulunmamaktadır.

2.2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.2.1. 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği paftasında Çevre düzeni planına göre “meskun (yerleşik) alan” sınırları içinde yer alan 272 ada 35 parsel önünde ve “deniz” sınırları içerisinde “doğal sit alanı” içinde kalmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümlerinde sit alanlarına ilişkin plan hükümlerinde;

“8.17.7. SİT ALANLARI

8.17.7.1. BU PLAN KAPSAMINDAKİ ARKEOLOJİK, TARİHİ, KENTSEL VE KENTSEL ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI VE BAKANLIĞA BAĞLI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

8.17.7.2. BU PLAN KAPSAMINDAKİ DOĞAL SİT ALANLARINDA (PLANDA GÖSTERİLMİŞ YA DA GÖSTERİLEMEMİŞ), ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VE BAKANLIĞA BAĞLI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ VE BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN ALINMIŞ KARARLAR İLE BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI YÜRÜRLÜKTEDİR.

8.17.7.3. ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA YERLEŞME ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLAN SİT ALANLARINDA YAPILACAK KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARININ NÜFUSU, SİT ALANININ BULUNDUĞU İLÇE İÇİN ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA KABUL EDİLEN NÜFUS DAHİLİNDE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

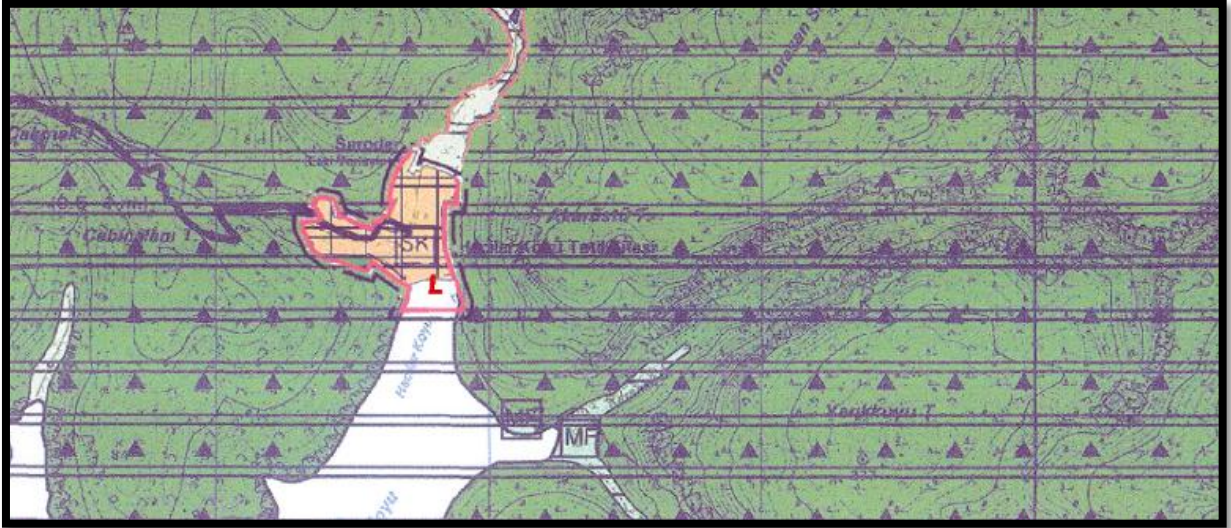
8.17.7.4. SİT İLAN EDİLEN, STATÜSÜNDE DEĞİŞİKLİK YAPILAN VEYA STATÜSÜ KALDIRILAN SİT ALANLARINDA AŞAĞIDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA İŞLEM TESİS EDİLİR: BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANI, MEVZİ İMAR PLANI BULUNAN ALANLARIN SİT ALANI İLAN EDİLMESİ DURUMUNDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İLKE KARARLARI VE YENİ KORUMA STATÜLERİ DOĞRULTUSUNDA, SİT ALANI İLANI ÖNCESİNDE ONAYLANAN İMAR PLANLARINDAKİ KARARLARIN İNCELENEREK İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, MEVZUAT GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ OLAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE MEVZUATINA UYGUN OLARAK ONAYLANMIŞ İMAR PLANI, MEVZİ İMAR PLANI VARKEN, SONRASINDA SİT İLAN EDİLEN ALANLARIN KORUMA STATÜSÜNÜN KALDIRILMASI DURUMUNDA, SİT ALANI İLANINDAN ÖNCE ONAYLANAN İMAR PLANLARINDAKİ KARARLAR İNCELENEREK MEVZUAT GEREĞİ ZORUNLU OLAN İMAR PLANINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMASIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANABİLİR. ONAYLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI BULUNAN SİT ALANLARINDA, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA HAZIRLANAN BİLİMSEL ARAŞTIRMA RAPORU SONUCUNA GÖRE KORUMA STATÜSÜNDE

DEĞİŞİKLİK OLMASI DURUMUNDA, BU ALANLARA İLİŞKİN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARINA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER, BELİRLENEN YENİ STATÜ DİKKATE ALINARAK BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK OLMAKSIZIN 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 1 NUMARALI CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE İLKE KARARLARI GEREĞİNCE ONAYLANABİLİR.”

Denilmektedir.

2.2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1/25.000 Ölçekli L17D1 numaralı paftasında yer almaktadır. Kullanım izni talep edilen alanda plan kararı bulunmayıp 1/25.000 Ölçekli nazım imar planında kentsel gelişme alanı kullanımının önünde ve “deniz” sınırları içerisinde “doğal sit alanı” içinde yer almaktadır.



Harita 7: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.15. KORUMA ALANLARI:

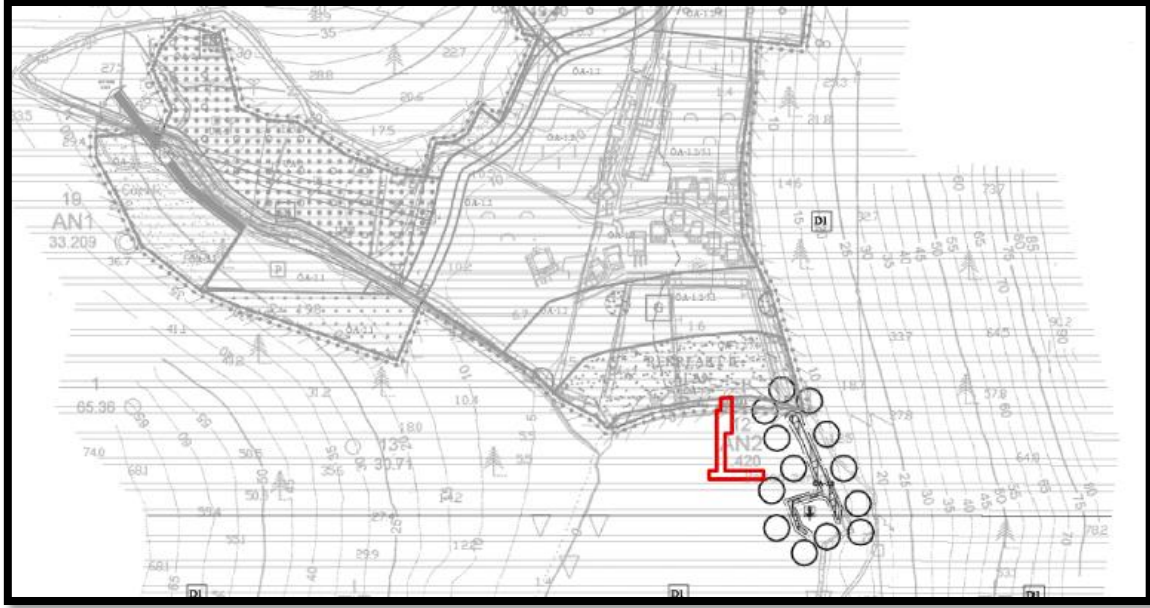
4.15.1. SİT ALANLARI: 2863 SAYILI “KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU” UYARINCA, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLEN ALANLARDIR.

4.15.1.1. DOĞAL SİT: JEOLojİK DEVİRLERLE, TARİH ÖNCESİ VE TARİHİ DEVİRLERE AİT OLUP, ENDER BULUNMALARI VEYA ÖZELLİKLERİ VE GÜZELLİKLERİ BAKIMINDAN KORUNMASI GEREKLİ YER ÜSTÜNDE, YER ALTINDA VEYA SU ALTINDA BULUNAN KORUNMASI GEREKLİ ALANLARDIR.

2.3. MERİ İMAR PLANLARI

2.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

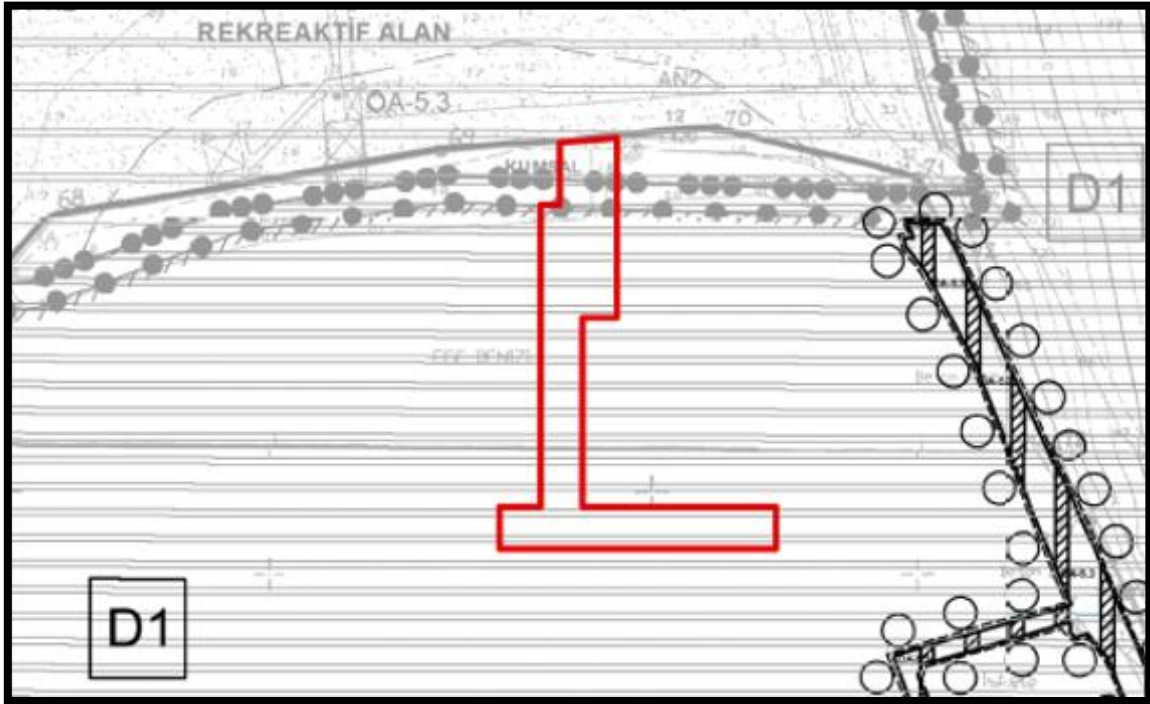
Planlama 1/5.000 Ölçekli L17D06A numaralı paftada yer almaktadır. Plan çalışması yapılan alanda plan kararı bulunmayıp nazım imar planında rekreasyon alanı kullanımının önünde yer almaktadır.



Harita 8: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1.000 Ölçekli L17D06A3A ve L17D06A2D numaralı paftalarda yer almaktadır. Plan çalışması yapılan alanda plan kararı bulunmayıp uygulama imar planında rekreasyon alanı kullanımının önünde yer almaktadır.



Harita 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

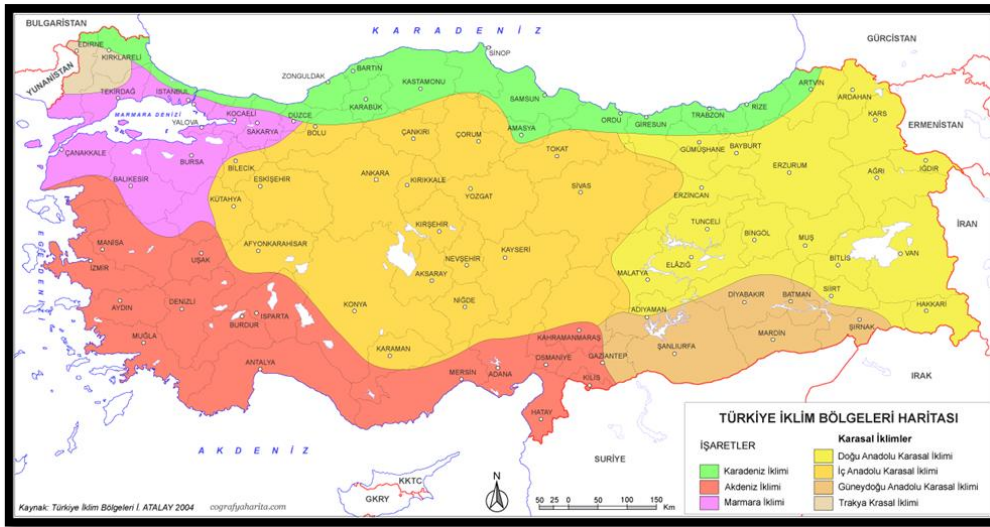
3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. İKLİM

Ülkemiz ılıman kuşak ile subtropikal kuşak arasında yer almaktadır. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, dağların uzanışı ve yeryüzü şekillerinin çeşitlilik göstermesi, farklı özellikte iklim tiplerinin doğmasına yol açmaktadır. Kuzey Anadolu Dağları ve Toros Sıradağları deniz etkilerinin iç kesimlere girmesini engellemektedir. Bu nedenle, kıyı bölgelerinde denizlerin etkisiyle daha ılıman iklim özellikleri görülmektedir. Dünya ölçüsünde yapılan iklim tasniflerinde kullanılan ölçütler esas alınarak yapılan sınıflandırmaya göre; ülkemiz 'Karasal İklim, Akdeniz İklimi, Marmara (Geçiş) İklimi ve Karadeniz İklimi' olmak üzere 4 kısma ayrılmıştır.

Planlama alanında, 'Akdeniz İklimi' özellikleri görülmektedir. Bu iklim, Ege Bölgesi'nin büyük bir bölümü ile İç Anadolu Bölgesi'nin batı kesiminde ve Akdeniz Bölgesi'nde Torosların güneye bakan kesimlerinde etkili olmaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır.

Kıyı kuşağında kar yağışı ve don olayları nadir olarak görülmektedir. Yüksek kesimlerde kışlar karlı ve soğuk geçmektedir. Kıyı kuşağının doğal bitkisini, sıcaklık ve ışık isteği yüksek ve kuraklığa dayanıklı olan kızılcım ve bunların tahrip edildiği yerlerde her zaman yeşil olan makiler oluşturmaktadır.



Harita 10: Türkiye İklim Bölgeleri Haritası(<http://cografyaharita.com>)

3.1.1.1. SICAKLIK

Akdeniz iklim kuşağı içinde yer alan İzmir'de yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İl bütününde yükseklik, bakı ve kıyından uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları; sıcaklık, yağış ve güneşlenme açısından iklim farklılıklarına yol açmaktadır.

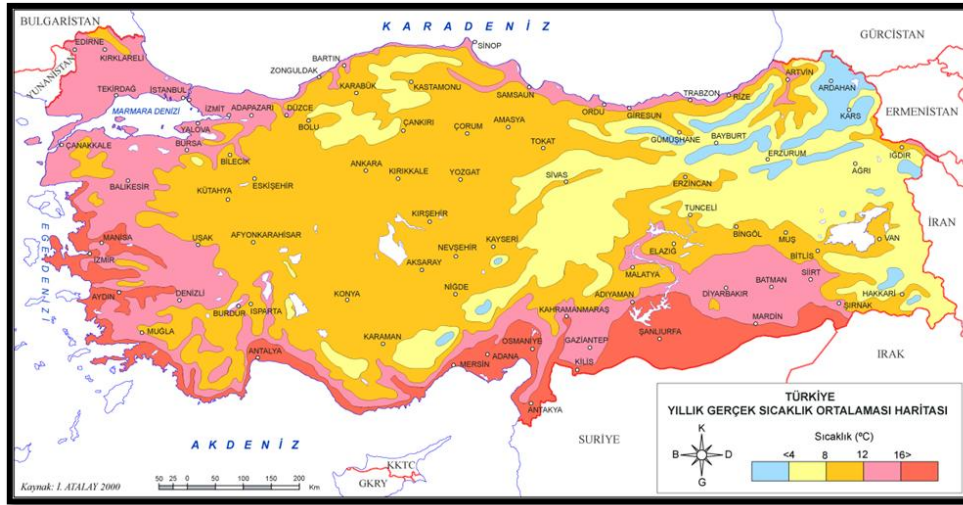
İzmir il'inde yıllık ortalama sıcaklık, alçak kesimlerde 14 – 18 °C arasında değişmektedir. İzmir il merkezinde yıllık sıcaklık ortalaması 17,60°C'dir. İl'de en sıcak aylar Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat'tır.

Yazın kıyı kesiminde sıcaklık, deniz melteminin etkisiyle iç kesimlere göre 1 – 2 °C daha düşük olmaktadır. Kış mevsiminin de ortalama sıcaklık 7 °C olup; zaman zaman kuzey ve kuzey batıdan esen denizel hava kütleleri nedeniyle düşmektedir. İl genelinde ortalama sıcaklık çok düşmemekle birlikte, yaz ayları sıcak, kış aylarında ılıman bir iklim hâkimiyetinde yer almaktadır.

Urla ilçesi İzmir iklim özelliklerini yansıtmakla birlikte ilçede yıllık sıcaklık ortalaması 16,8 derece, nisbi nemlilik ise %61 civarındadır. Yılın 195–200 gününün açık ve güneşli, 30–39 gününün kapalı, 120 gününün ise parçalı bulutlu geçtiği Urla'da etkili olan rüzgârlar “poyraz” ve “Iodos”tur. Kuzey rüzgârlarına açık olması, ilçenin İzmir merkeze göre 2 derece daha serin olmasına yol açmaktadır. Bu durum özellikle yaz aylarında yerleşim için ilçenin tercih edilmesine neden olmaktadır.

İklimin etkisiyle bitki örtüsü ağırlıklı makilik alanlardan oluşmakta ve Uzunkuyu, Zeytineli, Yağcılar, Demirciler köyleri civarında çam ormanları bulunmaktadır. Ayrıca çınar, zeytin, kavak, incir ve meyve ağaçları ilçenin genel bitki örtüsü içinde yer almaktadır.

İklimin etkisiyle bitki örtüsü çoğunlukla makilik alanlardan oluşmakta olup Uzunkuyu, Zeytineli, Yağcılar, Demirciler Köyleri civarında çam ormanları bulunmaktadır. Ayrıca zeytin, çınar, incir, kavak ve meyve ağaçları ilçenin genel bitki örtüsü içinde yer almaktadır.



Harita 11: Türkiye Yıllık Sıcaklık Ortalaması Haritası(<http://cografyaharita.com>)

3.1.1.2. YAĞIŞ

Yağış; hava kütlelerinin soğuk bir hava tabakası ile karşılaşarak, soğuk bir yerden geçerek ya da yükselerek soğuması sonucunda içerisindeki su buharının yoğunlaşarak sıvı veya katı halde yeryüzüne inmesi olarak tanımlanmaktadır.

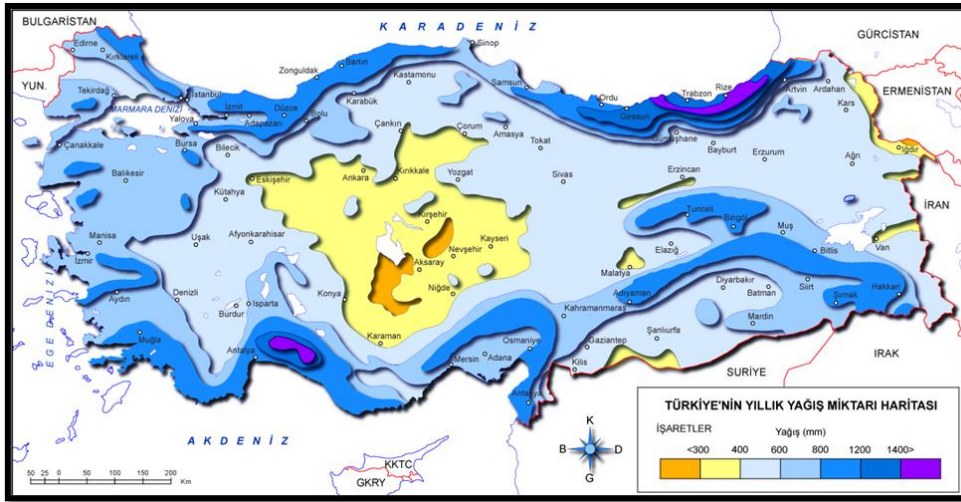
Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, kıyılar boyunca yüksek sıradağların uzanması, ani yükselti değişiklikleri ve kıyıya olan uzaklık, iklim özelliklerinin kısa mesafelerde farklılaşmasına sebep olmaktadır. İklim özelliklerine bağlı olarak yağış miktarı da farklılıklar göstermektedir. Ülkemizde; yağışın alansal dağılımında olduğu gibi, zamansal dağılımında da çok çeşitlilik

göstermektedir. Yıllık yağışın % 37'si kış mevsiminde, % 28'i ilkbahar, % 24'ü sonbahar ve % 11'i de yaz mevsiminde görülmektedir. Ege Bölgesi yıllık yağışın çoğunu kışın almaktadır.

Urla aylık yağış miktarında aşırı mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır.

Yılın yağmurlu dönemi en az 13 milimetre miktarında hareketli 31 günlük yağış miktarı ile 8,4 ay boyunca 19 Eylül tarihinden 31 Mayıs tarihine sürmektedir. Urla bölgesinde en yağmurlu ay Aralık olup, ortalama yağış 102 milimetre düzeyindedir.

Yılın yağmursuz dönemi 31 Mayıs tarihinden 19 Eylül tarihine kadar 3,6 ay boyunca sürmektedir. Urla bölgesinde en az yağmurlu ay Temmuz olup, ortalama yağış 1 milimetre düzeyindedir.(<https://tr.weatherspark.com/>)



Harita 12: Türkiye Yıllık Yağış Miktarı Haritası(<http://cografyaharita.com>)

3.1.1.3. RÜZGAR

Havanın bütün gazlar gibi genişleme ve akma kabiliyeti bulunmaktadır. Yatay yönde yer değiştiren bir hava kütesinin hareketine 'rüzgâr' denilmektedir. Komşu bölgedeki soğuk hava bu bölgeye doğru akmaya başlamakta ve rüzgâr meydana gelmektedir.

İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülmektedir.

Urla ortalama saatlik rüzgar hızı yıl boyunca önemli oranda mevsimsel varyasyonlar gösterir.

Yılın daha rüzgarlı olan dönemi 17,4 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgar hızıyla 25 Ekim tarihinden 31 Mart tarihine kadar 5,2 ay boyunca sürer. Urla bölgesinde yılın en rüzgarlı ayı Şubat ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 20,1 kilometre/saat olmaktadır.

Yılın en sakin zamanı 31 Mart tarihinden 25 Ekim tarihine kadar 6,8 ay boyunca sürmektedir. Urla bölgesinde yılın en sakin ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 14,6

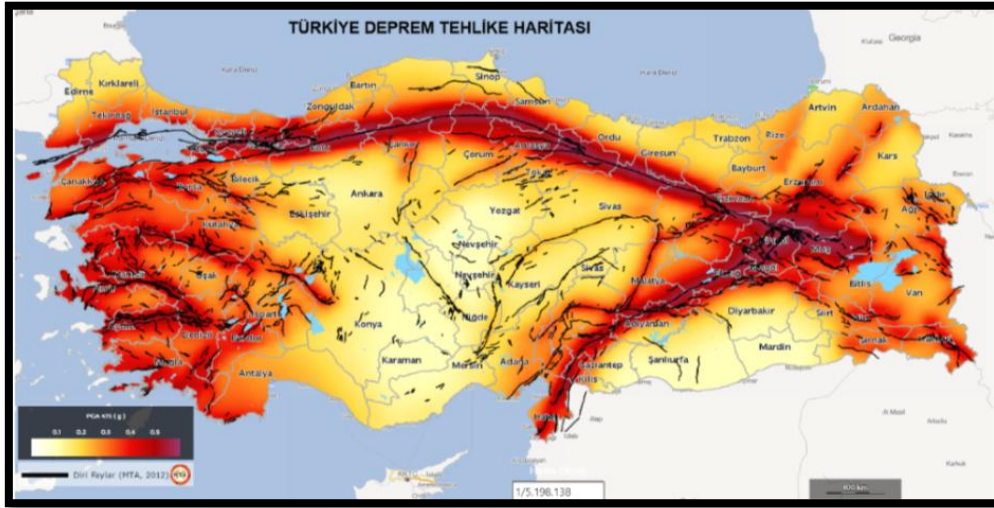
İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altında yer almaktadır. İzmir İl'inde Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girmektedir. Makilik alanlar, denizden 600 metre yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlık olup; il topraklarının %41'ini kapsamaktadır. Denizden 600 metre yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları bulunmaktadır

Urla'da hâkim bitki örtüsü; delice, zeytin, koca yemiş, defne, mersin ve makilerdir. Arazi yapısı dağlık ve tepeliktir.(<https://www.ktb.gov.tr>)

3.1.3. DEPREM DURUMU

Ülkemizde güncel aktif tektonik yapısının oluşmasında etkin olan kuvvetler ve enerji boşalımları Kuzey Anadolu Fayı ve Doğu Anadolu Fayı'nın aktivitesinden kaynaklanmaktadır.

İzmir ve çevresi neotektonik dönemde açılmalı tektonik rejimin egemen olduğu Batı Anadolu'da yer almaktadır. İzmir kent yerleşimi söz konusu açılmalı tektonik rejimin ürünü olan Gediz Grabeninin batı ucunda Doğu - Batı uzanımlı bir tektonik oluğa yerleşmiş aynı adla da körfezi çevrelemiştir. İzmir ve çevresi tarihsel dönemlerden bu yana yoğun deprem aktivitesine sahne olmuştur. İzmir İli ve çevresinde 13 adet aktif fay yer almaktadır. Güzelhisar Fayı, Menemen Fay Zonu, İzmir Fayı, Bornova Fayı, Tuzla Fayı, Gülbahçe Fayı, Gümüldür Fayı, Gediz Graben Sistemi Fayları (Gediz Grabeni Ana Sıyrılma Fayı, Dağkızılca Fayı, Kemalpaşa Fayı, Manisa Fayı, Foça - Bergama Fay Zonu) aktif olarak faaliyette bulunmaktadır.

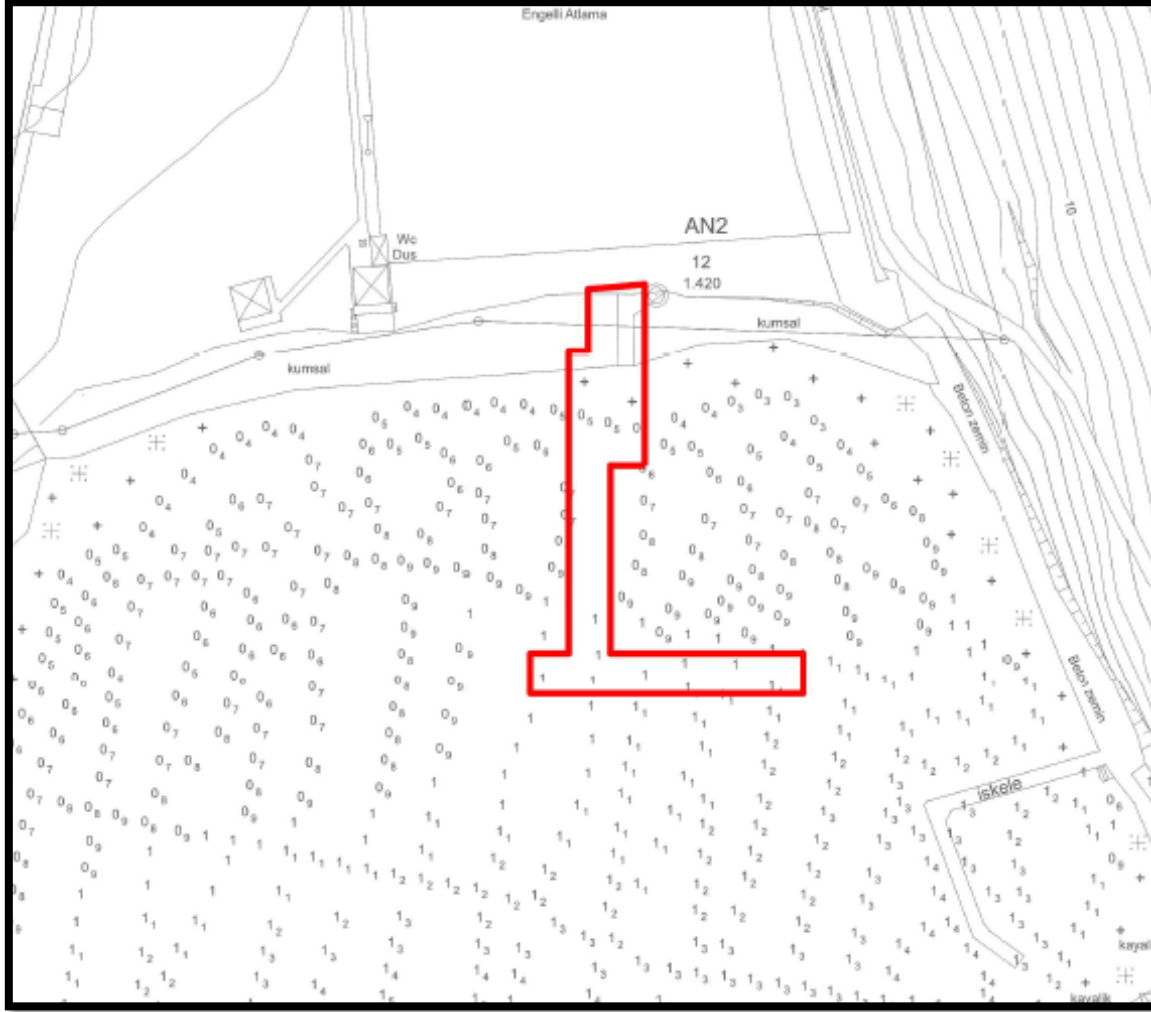


Harita 15:Türkiye Deprem Tehlike Haritası

18.03.2018 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak 01.01.2019 Tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre; planlama alanının da içinde bulunduğu İzmir İli ve Urla İlçesi 'I. Derece Deprem Bölgesi' içerisinde yer almaktadır.

3.1.4. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanı genelinde eğim %0-%10 aralığında değişmektedir.



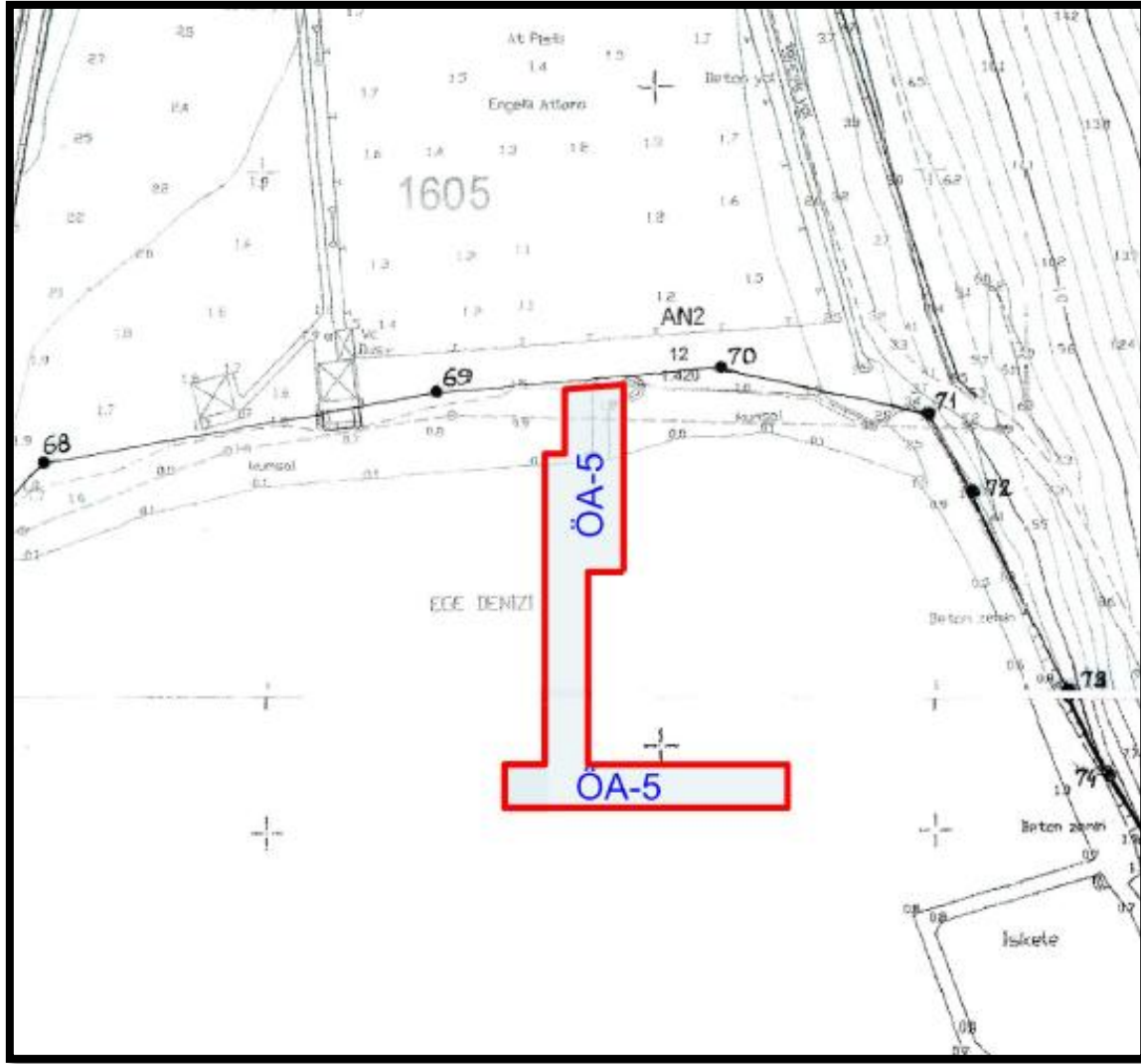
Harita 16: Eğim Haritası

3.1.5. JEOLJİK DURUM

Urla Yarımadası'nın batı uzantısında yer alan çalışma alanı, Miyosen sonrası dönemde Batı Anadolu'da etkin olan çekme rejimi sonucu gelişmiş KB-GD, KD-GB ve K-G yönlü doğrultulu eğim atımlı normal faylarla parçalanmış ve çeşitli bloklara ayrılmıştır. Bu jeolojik yapı, bölgede çok sayıda koy ve çöküntü alanının oluşmasına neden olmuştur. Saha, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Kuzeyde Sarp Deresi, kuzeydoğuda Torasan Sırlı ve Akarüstü Tepesi, batıda Çebiçalı Tepesi ve güneydoğuda Karanlık Deresi ile çevrilidir. Bölgenin genel jeolojisi incelendiğinde, Paleozoyik ve Mesozoyik yaşlı kireçtaşlarının yanı sıra Mesozoyik kumtaşı, çamurtaşı, çakıltaşı ve dolomitik kireçtaşları temel litolojik birimleri oluşturmaktadır. Bu birimlerin üzerinde ise Senozoyik yaşlı Neojen Detritik Birim, Neojen volkanitler, Neojen kireçtaşları ve Holosen yaşlı alüvyon birimleri yer almaktadır. Özellikle Paleozoyik ve Mesozoyik kireçtaşları oldukça dayanımlı, karstik özellikli ve tektonik olarak çatlaklı bir yapıya sahiptir. Neojen volkanitleri ise

geniş yayılıma sahip olup; andezit, bazalt, riyolit, dasit, aglomera ve tuf bileşiminden oluşmaktadır.

İzmir ili, Urla İlçesi Zeytineli mahallesi 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planına esas ve 1/1000 uygulama imar planına esas jeolojik etüt raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 24.11.2025 tarihinde onaylanmıştır. Çalışma alanı Jeolojik-Jeoteknik etüt raporunda Önlemlenilen alan 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar yerleşime uygunluk sınıfında yer almaktadır.



Harita 17: Yerleşime Uygunluk Haritası

İL	İZMİR
İLÇE	URLA
KÖY/MAHALLE	ZEYTİNELİ
MEVKİİ	
PAFTA	2 ADET 1/1000 ÖLÇEKLİ L17-D-06-A-2-D, L17-D-06-A-3-A NOLU HÂLİHAZIR PAFTALARI VE 1 ADET 1/5000 ÖLÇEKLİ L17-D-06-A NOLU HÂLİHAZIR PAFTASI
ADA-PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, jeofizik çalışmalar, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı genelgesi gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


Tuha OTHAN
Jeoloji Y. Mühendisi


Ferhat KACARCI
Jeofizik Mühendisi


Sezai ÖZKAN
Jeoloji Mühendisi


Atiye Gözde ÖZBEN
İmar ve Planlama Şube Müdürü


Güneş ARKOÇ
İl Müdür Yardımcısı

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 102732 sayılı Genelgesi gereğince onanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

ONAY
24 / 2025

Atiye YALÇINKAYA
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Belge 1: Planlama alanına ait 24.11.2025 Tarihli Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Demografi; nüfus olaylarını istatistik yöntemlerle inceleyen ve bu konuda genel kanunlara ulaşmaya çalışan bilim dalı olarak tanımlanmaktadır.

1927 yılında İzmir İl'inin nüfusu 531.579 kişi olarak tespit edilmiş olup; büyüklük açısından 63 il arasında İstanbul İl'inden sonra ikinci sırada yer almaktadır. Ancak; Ankara'nın başkent ilan edilmesi nedeniyle nüfusun hızla artması sonucunda İzmir İli zamanla üçüncü sıraya gerilemiştir. İzmir İl'inin 1927 yılında 531.579 kişi olan nüfusu, 1980 yılında 1.976.763 kişiye, 2018 yılında da 4.320.519 kişiye yükselmiştir. Bilindiği gibi, İzmir İli; ülkemizde İstanbul ve Ankara'dan sonra en önemli ve gelişmiş üçüncü il konumunda yer almaktadır.

İzmir İli, 1927 - 1950 yılları arasında ülke içinde nüfustan aldığı pay sürekli düşmesine rağmen; 1950'li yıllarda gelişen politikalar ve tarımda makineleşmeye geçilmesi ile yavaş yavaş ülke içinde nüfustan aldığı pay artmaya başlamıştır.

1980 yılında ülkemizde sanayinin gelişmesi, deniz ticaretinin artması sonucunda İzmir İl'inin önemi daha da artmış, bu da hızlı bir göç dalgasına sebep olmuş ve ülke nüfusunda İzmir İl'inin payının yüzde 5'lerin üzerine çıkmasına sebep olmuştur.

Urla nüfusu 2024 yılına göre 79.610. Bu nüfus, 39.208 erkek ve 40.402 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,25 erkek, %50,75 kadındır.

Zeytineli Mahallesi nüfusu 431 kişidir.

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Urla'da Yerli halk 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. Bilhassa dışarıdan tayinle gelmiş memurlar yönünden sıkıntı hissedilmektedir. Bu soruna çözüm olmak üzere yapı kooperatifleri mevcuttur. Toplu konut kredilerinin düşük ve orta gelirli ailelere güven verici ve avantajlı şartlarda verilmesi yoluyla son yıllarda alınan ekonomik tedbirler sonunda İlçemizde kurulmuş ve kurulacak olan konut kooperatiflerinin desteklenmesinin konut problemine ve düşük nitelikli ruhsatsız kaçak inşaat yoluyla oluşan çarpık yapılaşmaya çözüm olacağı değerlendirilmektedir.

İlçe genelinde sanayi tesisleri küçük işletmeler halindedir. Büyük Sanayi kuruluşu yoktur.

3.4. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. Herhangi bir alt yapı tesisi bulunmamaktadır.

3.5. DERE

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır.

3.6. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır.

3.7. ULAŞIM

Zeytineli Mahallesi merkezine yaklaşık 9 km, Urla İlçesi merkezine yaklaşık 42 km uzaklıktadır. İzmir kent merkezine yaklaşık olarak 80 km, Çeşme ilçe merkezine yaklaşık 40 km mesafede bulunmaktadır. İzmir-Çeşme Otoyolu'nun 20 km güneyinde yer almaktadır. Alanın batısından geçen yollar aracılığıyla Zeytineli Mahallesine erişim sağlanmakta ve bu yol aracılığıyla İzmir – Çeşme otoyolu ile İzmir kent merkezine ulaşılabilir.



Harita 18: Planlama Alanına Ulaşım

3.8. SEKTÖREL YAPI

Urla'nın istihdam olanaklarının çok fazla olmadığı görülmektedir. Toplam işgücünün %35'i ziraat avcılık, ormancılık ve balıkçılık sektöründedir. Elektrik gaz ve su sektöründe %24, İnşaat sektöründe %7,2, toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller sektöründeki payı %13,3, sosyal ve kişisel hizmetler sektöründe %27,6'dır. İlçenin nüfusunun büyük bir kısmı çiftçilikle ilgilenirken, işçi, esnaf-sanatkar ve memur olan kesim homojen bir şekilde dağılım göstermektedir.

İlçe genelinde sanayi tesisleri küçük işletmeler halinde olup, büyük sanayi kuruluşu bulunmamaktadır. İlçede toplam tarım alanı 11704 hektardır. Bunun 2400 hektarı tarla, 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.

3.9. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almaktadır. Herhangi bir yapı yasaklı alan kararı bulunmamaktadır.

3.10. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanında Özel Kanunlara Tabi Alanlar bulunmamaktadır.

3.11. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı İzmir ve Manisa İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi Grup 38 Doğal Sit Paftasında, “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”nda yer almaktadır.

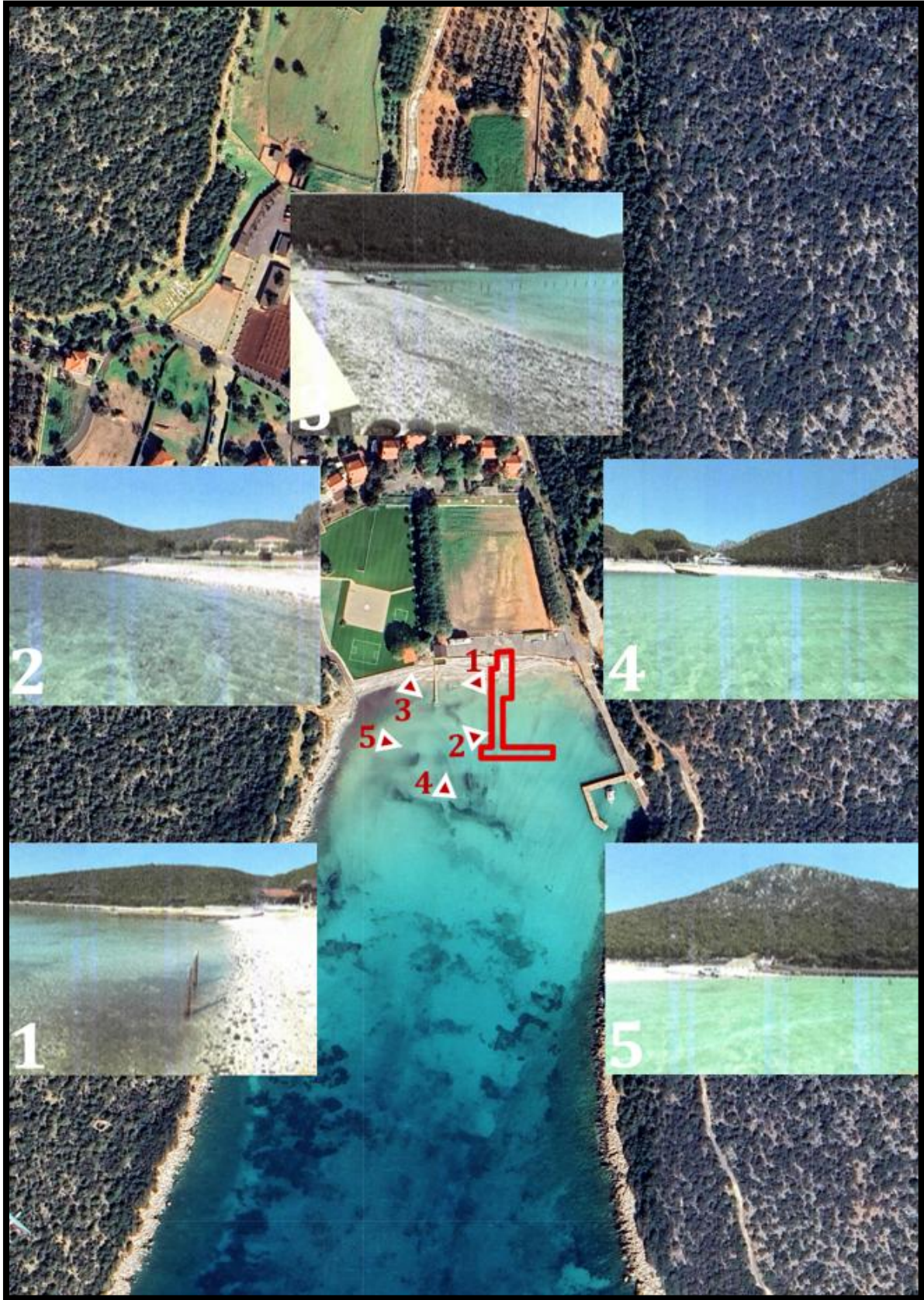


Harita 19:Doğal Sit Bilgi

3.12. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında yer almakta olup tapuya tescilli herhangi bir mülkiyet bulunmamaktadır. 17.04.1990 tarih ve 20495 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlar sınıfına girmektedir.

3.14. FOTOĞRAFLAR



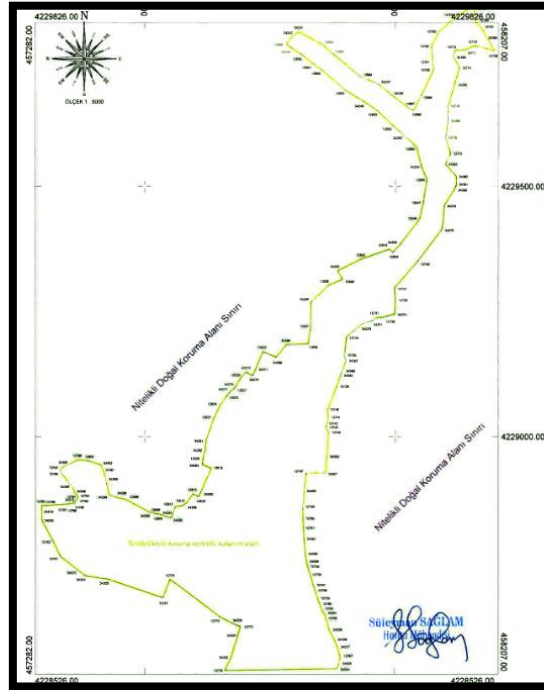
Şekil 1:Alana İlişkin Fotoğraflar

3.15. KURUL KARARLARI

Planlamaya konu Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan, İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı amaçlı ön izin/ kullanma izni ön izin talebi İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.03.2025 Tarih ve 2283 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. İzmir 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 15.01.2026 Tarih ve 2449 sayılı kararı ile; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde yer alan, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kıyı ve deniz alanında, Kıyı Koruma Yapısı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifinin sit sınırları açısından ve 113 sayılı İlke Kararı doğrultusunda uygun olduğuna (OLUMLU), plan teklifinin, mer'i mevzuat hükümleri kapsamında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109. maddesi gereği değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

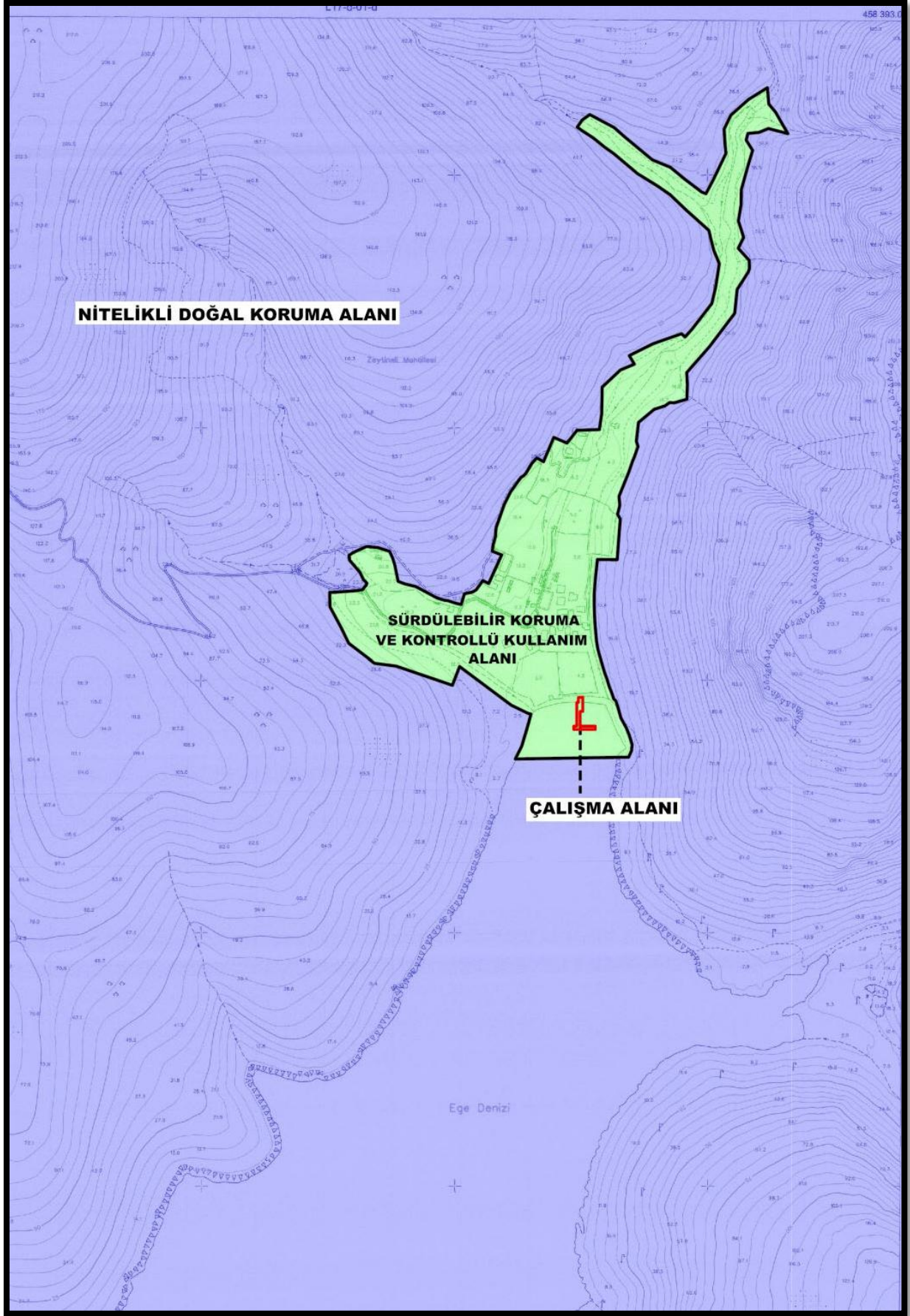
3.16. KORUNAN ALANLAR

Planlama alanı İzmir Valiliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü İzmir 2 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 11.01.2018 tarih ve 306 sayılı kararı ile belirlenen İzmir ve Manisa İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi içerisinde yer alan Çeşme İlçesi 38 Grup Doğal Sit Paftasında, "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda yer almaktadır.






Harita 21: Sit Paftası

SELMA KISA PLANLAMA



Harita 22 Korunan Alan Sınırları Bilgi Paftası

SHOD BAŞKANLIĞI	
PROJE YERİ : İZMİR İLİ, URLA İLÇESİ, ZEYTİNELİ MAHALLESİ, SARPDERE MEVKİİ	
PROJE ADI : SARPDERE KOYU DALGAKIRAN PROJESİ	
ÖLÇÜMLERİN DOĞRULUĞUNA İLİŞKİN TEKNİK SORUMLULUK RAPORU HASTIYI AYAN FİRMA / KURUMA AİTTİR	
 Ş. Avni DİNÇER Jeofizik Y. Müh. Kontrol Mühendisi	 Şenol AYDIN Jeoloji Müh. Kontrol Mühendisi
HAZIRLANAN RAPORUN www.tccb.gov.tr/Hizmetler ADRESİNDE BELİRTİLEN FORMAT VE İÇERİK STANDARTLARINA UYGUN OLDUĞU GÖRÜLMÜŞTÜR	
29 / 05 / 2015	
 Eray KALEM Müh. Üstm. Yeri Analiz ve Değ. Ş. Md.	

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas kurum görüşleri;

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 23.09.2025 Tarih ve 7308286 Sayılı Yazısında;

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

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü 10.11.2025 Tarih ve 7170809 sayılı yazısında;

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

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 11.08.2025 Tarih ve 5105671 Sayılı Yazısında;

"İzmir ili Urla ilçesi Zeytineli Mahallesiindeki Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan 272 ada 35 parsel numaralı taşınmazın önündeki 765,36 m yüzölçümlü 2 alanda yapılması planlanan "Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı)" amaçlı Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşünün bildirilmesi İlgî (a) ile talep edilmiştir. Konuya yönelik olarak İlgî (b) Yönerge gereği Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Mekânsal Gayrimenkul Sisteminde (MEGSİS) ve Saymanlık kayıtlarında yapılan inceleme neticesinde; planlama alanda Askeri Alan, Askeri Havaalanı Mânia Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesi ile NATO Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir. Arz ve rica ederim." Denilmektedir.

T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 01.09.2025 Tarih ve 13427600 Sayılı Yazısında;

"İlimiz, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesiinde bulunan ve tapununun 272 ada 35 parsel numaralı taşınmazın ön kısmında 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı yapılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 10 yıl süreli kullanma izni verilmesinin uygun görüldüğü, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı/Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel numaralı taşınmazın ön kısmında 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alana ilişkin imar planı yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması, ilgili kurumlardan izin alınması amacıyla Ankara 54. Noterliğinde 04.08.2025 tarihli ve 20491 numaralı Ön İzin Sözleşmesinin imzalandığı ve belirtilen söz konusu

alana yönelik hazırlanacak Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olacak kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi dilekçe ile talep edilmiştir.

Konuya ilişkin verilecek kurum görüşümüze esas olmak üzere İdaremiz Teknik Personelince yapılan inceleme neticesinde; Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü tarafından Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesinde 272 ada 35 parsel no.lu taşınmazın ön kısmında kalan 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanına ilişkin imar planı yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması, onaylanması ve ilgili kurumlardan izin alınması amacıyla 04.08.2025 tarihli ve 26491 sayılı sözleşme ile ön izin verildiğinin anlaşıldığı, Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 60 ıncı ve 61 inci maddelerine göre doğal sit alanlarında kalan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki alanlarda ön izin/kullanma izni verilmesine ilişkin her türlü yetkinin Bakanlığımız Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğünde olması nedeniyle 123 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri gereğince konuya ilişkin teknik inceleme yapılmasına gerek bulunmadığı ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 inci maddesinin (b) bendi kapsamında söz konusu alanda koruma amaçlı imar planı yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığının değerlendirildiği bildirilmiştir.

Bu nedenle; Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel numaralı taşınmazın ön kısmında 765,36 m² yüzölçümlü [Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı)] alana ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8 inci maddesinin (b) bendi kapsamında Maliye Hazinesi adına Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğümüzce (Taşınmaz Geliştirme ve İmar Takip Emlak Müdürlüğü) herhangi bir sakınca görülmemektedir.” Denilmektedir.

İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 29.01.2026 Tarih ve 14763359 Sayılı yazısında;

“Bilindiği üzere Çevresel Etki Değerlendirmesi; gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları içermekte ve ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer alan projelere uygulanmakta olup, plan teklifine esas alanlar içerisindeki faaliyetler Yönetmelik kapsamında değerlendirilmektedir.

Yapılması planlanan imar planı çalışmaları ise ÇED Yönetmeliği'nin EK-I (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-II (Çevresel Etkileri Ön İnceleme Ve

Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi) listelerinde yer almadığından dolayı ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır, Ancak söz konusu dalgakıran faaliyeti 29.07.2022 tarih ve 31907 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren ÇED Yönetmeliği'nin Ek-2 Listesi "Madde 28- c)Yanaşma, bağlanma, yaslanma yeri olarak kullanılmayan dalgakıran, mahmuz ve mendirek projeleri (bunların bakımı onarımı hariç)," kapsamında değerlendirilmekte olup, dalgakıran yatırımına başlamadan önce Müdürlüğümüze e-ÇED sistemi üzerinden başvuru yapılması gerekmektedir.

Bu bağlamda; ilgi yazıda bahsi geçen imar planı değişikliğine konu alanda yapılması planlanan faaliyet ÇED Yönetmeliği'nin Ek-2 Listesi kapsamında değerlendirildiğinden İzmir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması, "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmekte olup ayrıca ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ise ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir." Denilmektedir.

T.C. İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 16.09.2025 Tarih ve 13534167 Sayılı Yazısında;

"Konu incelenmiş olup, söz konusu parsel önü denizel alana ilişkin planlama çalışmalarında 06.07.2011 tarihli ve 27986 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğüne giren Kıyı Yapı ve Tesislerinde Plânlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri doğrultusunda işlem yapılması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." Denilmektedir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü İzmir Orman Bölge Müdürlüğü 10.09.2025 Tarih ve 16900162 Sayılı Yazısında;

"İlgi dilekçeniz ile istenen; İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytineli Mahallesi 272 ada 35 parsel önü 765,36 m². yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin Kurum görüşü talebiniz, Gaziemir Orman İşletme Müdürlüğü heyeti marifeti ile incelenmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunan İnceleme Raporuna göre; İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytineli Mahallesi'nde bulunan, 272 ada 35 parsel önü planlanan dalgakıran (deniz üstünde) alanı kayıtlarımız orman kadastro suna göre orman sınırlarının dışında kaldığı tespit edilmiş olup, yapılacak çalışmalarda Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü 01.09.2025 Tarih ve 20809618 Sayılı Yazısında;

"Yapılan inceleme sonucunda; söz konusu alan 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 ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde tanımlanan sulak alanlar içerisinde yer

almamakta olup bahse konu planlama çalışmalarının yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü
08.09.2025 Tarih ve 6271532 Sayılı Yazısında;**

“Yapılan inceleme neticesinde;

1- Görüş istenen sahada İdaremize ait mevcut ve planlanan herhangi bir sulama tesisimiz bulunmamaktadır.

2- Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada sınırları işaretlenen 72 ada 35 no.lu parselin önu 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılacak alanın dere ile doğrudan irtibatı bulunmamaktadır. Ancak topoğrafyaya bağlı olarak yüzeysel suların drenajı sağlanmalıdır.

Söz konusu sahanın yüzey sularından etkilenme ihtimali olduğundan gerekli tedbirler arazi sahibince alınmalı ve bu tedbirlerin alınmaması halinde ilerleyen zaman içerisinde meydana gelebilecek herhangi bir olumsuzlukta İdaremizden zarar ziyan bedeli talep edilmemelidir.

3- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında, dere yataklarının ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalarda Büyükşehir Belediyeleri de yetkili kılındığından, görüş istenen alanda dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU İdaresi tarafından da değerlendirilmesi gerekmektedir.

4- Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmî 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 alanda yapılacak uygulamalarda, 2872 Sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, 03.05.2019 tarih ve 30763 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği, Atık Yönetimi 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; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 no.lu parselin önu 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan

yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi yazınız ekindeki bilgilere göre verilmiştir. Yazımız ekindeki 1/10.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz 272 ada 35 no.lu parselin önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) na ait alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir.

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

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü 14.08.2025 Tarih ve 3265503 Sayılı Yazısında;

"İlgi yazı ile İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı için Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir. Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerinde Teşekkülümüze ait herhangi bir enerji iletim tesisinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ulusal İletim Sistemi Master Planında yer almakla birlikte henüz güzergâh seçimi yapılmayan projelerimizle ilgili olarak güzergâh ve yer seçimi işleri tamamlandığında, ilgi yazı konusu planlama sahası içine isabet eden tesislerimiz için hazırlanacak plan ve imar planı tadilatlarına yönelik müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır." Denilmektedir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı 20.08.2025 Tarih ve 3167304 Sayılı Yazısında;

"İzmir ili Urla ilçesi Zeytineli Mahallesi sınırları dahilinde yapılması planlanan Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) amaçlı imar planı çalışması ile ilgili olarak Kuruluşumuz görüşünün talep edildiği ilgide kayıtlı yazı incelenmiş olup ekli haritada sınırları belirtilen planlama alanı dahilinde Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır." Denilmektedir.

İzmirgaz 25.08.2025 Tarih ve 15211 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." Denilmektedir.

GDZ 13.08.2025 Tarih ve 216096 Sayılı Yazısında;

“Bahse konu alanı etkileyen herhangi bir Elektrik Dağıtım Şebekesi bulunmamakta olup, yapılması planlanan çalışmalar ile ilgili kısıtlamamız yoktur.” Denilmektedir.

**Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü Elektronik Dairesi Başkanlığı
18.08.2025 Tarih ve 78968 Sayılı Yazısında;**

“İlgi yazıda; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada, 35 parselde 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanda imar planı çalışmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşleri talep edilmiştir. Konu hakkında ICAO PANS-OPS Dok. 8168 Cilt II ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; Söz konusu imar planının, arazi zemin seviyesinden itibaren 30 metreye kadar yükseklikte yapılaşma planlanması halinde Ülkemiz AIP'sinde ilan edilmiş mevcut usuller ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Arazi zemin seviyesinden itibaren 30 metre yüksekliği aşacak planlama yapılması halinde; bahse konu bölgenin köşe koordinatlarının (WGS84 Formatında) işlendiği .KMZ Uzantılı Google Earth görüntü dosyası ile yapılaşma/tesislerin ortalama deniz seviyesine göre yükseklik bilgilerinin Kuruluşumuza iletilmesini müteakip tekrar değerlendirme yapılabilecektir.” Denilmektedir.

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü 14.08.2025 Tarih ve 1345640 Sayılı Yazısında;

“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım alanı içinde bulunan İzmir İli, Urla İlçesi, Zeytineli Mahallesi 272 ada 35 parsel önü Dalgakıran yapımına ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacağından bahisle Teşekkür görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir. Bahse konu alanda Teşekkürümüze ait mülkiyetimiz ve demiryolu hattımız bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü
30.09.2025 Tarih ve 3075709 sayılı yazısında;**

“Konu ile ilgili olarak yapılan inceleme neticesinde; Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı yapılmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10 (On) yıllığına kullanım izninin uygun görüldüğü, Dalgakıran yapılış amacının ani rüzgar, fırtına, yüksek dalga boyu durumlarındaki zararları önlemek adına olduğunun, kıyı koruma yapısında herhangi bir ticari ve sinai üretim planlanmadığının beyan edildiği, İlgi (b) yazıda, bahse konu dalgakıranın yaklaşık 25 metre güney doğusunda tekne bağlama amaçlı bir kıyı yapısı bulunduğu görüldüğü, geçmişe yönelik uydu görselleri üzerinden yapılan gözlemlerde kıyı hattının korunduğu, bu kapsamda dalga etkilerine dair kıyının zarar gördüğüne dair bir çalışmanın taraflarına sunulmadığı ve kıyı koruma yapısının nitelik ve özelliklerin belirtilmediğinin tespit edilmediği, bu bağlamda planlanan kıyı

koruma yapısının kıyıya olası etkilerinin irdelendiği bir modelleme çalışmasının yapılması ve geçmiş yıllara yönelik varsa kıyıda oluşan deformasyonun ortaya konulduğu bir raporlamanın yapılmasının gerektiği değerlendirildiği, bahse konu hususlar çerçevesinde gerçekleştirilmesi düşünülen planlamanın ileride kıyıya olası olumsuz etkilerinin önüne geçilmesi açısından önem arz ettiği düşünülmekle birlikte görüşü talep edilen imar planı çalışmasının yatırımlarımız açısından sakıncası bulunmadığının belirtildiği, hususları tespit edilmiştir. 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı plan notlarına;

a) Tekne yanaşma ve bağlaması yapılamaz,

b) Yapılacak olan dalgakırana herhangi bir deniz aracının yanaşıp bağlanmasına imkan sağlayacak baba, anele, usturma vb. donanıma yer verilmeyecektir,

c) Yapımı planlanan alanların inşaatı ve kullanımında deniz kirliliği ve sığlaşmaya neden olunmaması, seyir emniyeti, can, mal ve deniz güvenliğinin sağlanması açısından gerekli tedbirlerin alınarak, gece ve gündüz uygun işaretlerle markalanacaktır,

ç) Dalgakıran üzerine sundurma ve benzeri üst yapı yapılmayacaktır, hükümlerinin eklenmesi gerekmektedir.

Bu itibarla; ilgi (b) yazıda belirtilen çalışmanın yapılması ve yukarıda belirtilen plan notlarının eklenmesi kaydıyla, ilgi (a) yazıya konu imar planı teklifi uygun bulunmuştur." Denilmektedir.

**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü
20.04.2026 Tarih ve 3579443 sayılı yazısında;**

"İlgi: a) 30.09.2025 tarihli ve 3075709 sayılı yazımız.

b) Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2026 tarihli ve 3467167 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile kıyı koruma yapısının kıyıya olası etkilerinin irdelendiği bir modelleme çalışmasının yapılması kaydıyla, İzmir İli, Urla İlçesi, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin İmar Planı teklifinin uygun bulunduğu bildirilmiştir.

Bu defa alınan ilgi (b) yazı ile, söz konusu alana ilişkin "Proje Etkileri Teknik Raporu" nun sunulduğu ve Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin hazırlanan imar planı teklifinin yatırımlarımız açısından sakıncasının bulunmadığı belirtilmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz/rica ederim." Denilmektedir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü 01.09.2025 Tarih ve 1906655 Sayılı Yazısında;

"İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli mahallesi sınırları içerisinde, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanma Alanı kapsamında kalan, 272 ada 35 parselin önündeki 765,35 m² yüzölçümlü alanda dalgakıran (kıyı koruma yapısı) yapılmasına yönelik hazırlanacak koruma amaçlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarına esas İdareimiz görüşünün bildirilmesinin istenmiş olduğu ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Yapılan incelemede; imar planı yapılacak bahse konu alanın, Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk alanında bulunan yollara cephe teşkil etmediği tespit edilmiş olup yapılacak planlama çalışmaları açısından İdareimizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." Denilmektedir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü 25.09.2025 Tarih ve 3036946 sayılı yazısında;

"İlgi : a) Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğünün 27.08.2025 tarihli ve 2994905 sayılı yazısı.

b) İzmir Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 29.08.2025 tarihli 13401691 sayılı yazısı.

c) III. Bölge Müdürlüğünün 12.08.2025 tarihli ve 2954377 sayılı yazısı.

İlgi (a) ve (b) yazılar ile, Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalan, İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önüne 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı yapılmak üzere Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10 (On) yıllığına kullanma izni verilmesinin uygun görüldüğü ve anılan Bakanlığın Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü ile bahse konu alana imar planı yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması, onaylanması ve ilgili kurumlardan izin alınması amacıyla Ankara 54. Noterliğinde 04.08.2025 tarih ve 26491 no ile ön izin sözleşmesi imzalandığı belirtilerek, söz konusu alanda Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin Koruma Amaçlı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Koruma Amaçlı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Bakanlığımız III. Bölge Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ile bildirilen görüşler ve tarafımızca yapılan incelemeler neticesinde; bahse konu dalgakıranın yaklaşık 25 metre güney doğusunda tekne bağlama amaçlı bir kıyı yapısı bulunduğu görülmekle birlikte, geçmişe yönelik uydu görselleri üzerinden yapılan gözlemlerde kıyı hattının korunduğu, bu kapsamda dalga etkilerine dair kıyının zarar gördüğüne dair bir çalışmanın tarafımıza sunulmadığı ve kıyı koruma yapısının nitelik ve özelliklerin belirtilmediği tespit edilmiştir. Bu bağlamda planlanan kıyı koruma yapısının kıyıya olası etkilerinin irdelendiği bir modelleme çalışmasının yapılması ve geçmiş yıllara yönelik varsa kıyıda oluşan deformasyonun ortaya konulduğu bir raporlamanın yapılmasının gerektiği değerlendirilmektedir.

Bahse konu hususlar çerçevesinde gerçekleştirilmesi düşünülen planlamanın ileride kıyıya olası olumsuz etkilerinin önüne geçilmesi açısından önem arz ettiği düşünülmekle birlikte görüşü talep edilen imar planı çalışmasının yatırımlarımız açısından sakıncası bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Denizcilik Genel Müdürlüğü 05.09.2025 Tarih ve 3014124 Sayılı Yazısında;

“Konunun, deniz emniyeti ve güvenliği hususları göz önünde bulundurularak proje sahasında yapılan tetkikler neticesinde, ilgi yazıya konu imar planı tekliflerinin uygulanmasında deniz emniyeti ve trafiği açısından herhangi bir sakınca görülmemekle birlikte, söz konusu dalgakıranın yapımı sırasında olabilecek can ve mal kaybı ile çevre kirliliğine karşı gerekli tüm önlemlerin alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” Denilmektedir.

T.C. Millî Savunma Bakanlığı Genelkurmay Başkanlığı Harekât Başkanlığı Tarih ve 2178593 Sayılı Yazısında;

“İlgi: Selma KISA'nın 08.08.2025 tarihli başvurusu. 1. İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineler mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan imar planı teklifi hakkında İlgi yazı ile görüş talep edilmiştir. 2. Yapılan inceleme neticesinde; a) Söz konusu talep hakkında Genelkurmay Başkanlığınca değerlendirilecek herhangi bir husus bulunmadığı, b) Konunun; askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve askeri güvenlik bölgeleri bakımından incelenebilmesi için Millî Savunma Bakanlığı İzmir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına başvurulması gerektiği tespit edilmiştir.” Denilmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Mekansal Planlama Şube Müdürlüğü'nün 07.10.2025 tarih ve 2683725 sayılı yazısında;

“Talebe ilişkin yapılan incelemede;

- Bakanlık Makamının 27.04.2018 tarihli ve 76074 sayılı Olur'u ile onaylanan 38.Grup Çeşme-Urla-Güzelbahçe-Seferihisar ilçeleri Etabı Doğal Sit Alanında “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisinde yer aldığı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 10.10.2018 tarihinde onaylanan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Doğal Sit Alanı” sınırları içerisinde, “Kentsel Yerleşik Alan”, “Deniz” kullanım kararlarında kaldığı,
- Bakanlık Makamının 06.12.2018 tarih ve 228778 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesininin 109.maddesi uyarınca onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisinde “Mevcut Konut Alanı Düşük (51-150 Ki/ha)” ve denizel alanda kaldığı,

• Bakanlık Makamının 22.01.2015 tarih ve 872 sayılı Olur'u ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Sarpdere Mevkii Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında "Rekreatif Alanlar" ve denizel alan olarak, 1/1.000 ölçekli Sarpdere Mevkii Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Kıyı Kenar Çizgisinin deniz tarafında Kumsal ve denizel alan olarak planlandığı,

o Söz konusu planlara açılan davada İzmir 2. İdare Mahkemesinin 28.01.2020 tarihli ve E:2015/1596 – K:2020/92 sayılı kararı ile "...alana servis sağlayan 7 metrelik bir yaya yolu planlanmış olmasına rağmen "Günübirlik Tesis Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" ile kıyıya yaya erişiminin kesintiye uğraması nedeniyle planın 7 metrelik yaya yolu ile kıyı bağlantısını sağlayan mevcut yaya yolu bağlantısının dikkate alınmadığı gibi plan kararına yansıtılmadığı; kıyının ilk 50 metrelik kısmının rekreatif alan, ikinci 50 metrelik kısmının ise günübirlik tesis alanı olarak planlanmış olmasına karşın kamunun bu alanlara ve kumsala yaya erişimini sağlayacak bir ulaşım bağlantısı önerilmemiş olmasının bu açıdan planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığı ve dava konusu planda "Konut Alanı" olarak belirlenen alanın, mevcut yapılaşma sınırlarını da asacak biçimde belirlenmiş olmasının koruma ilkelerine aykırı olduğu..." gerekçeleriyle "dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği,

o İzmir 1 nolu Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 22.05.2020 tarih ve 870 sayılı kararı ile plan sınırları içerisinde uygulanmak üzere "Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları"nın belirlendiği,

o Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca istinafa taşınan planlara ilişkin İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3.İdari Dava Dairesinin E:2024/1954 – K:2024-2179 sayılı kararıyla "... uyuşmazlık konusu planların kıyı alanlarına erişimi sağlayacak ulaşım bağlantısı öngörülmemesi kısmı dışındaki plan kararları yönünden hukuka, imar mevzuatına, koruma ilkeleri ve kamu yararına uygun olduğu anlaşıldığından, anılan kısımlar yönünden davanın reddine karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşıldığından..." istinaf başvurusunun kabulüne karar verildiği,

o Danıştay 6. Dairesinin 06.05.2024 tarih ve E:2021/94 – K:2024/2692 sayılı kararıyla; "Rekreatif Alanlar" ile ilgili kısmın iptaline diğer kısımlarla ilgili plan kararlarının yürürlüğünün devamına karar verildiği,

• Ayrıca söz konusu alanın çevresinde kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında Bakanlık Makamınca 29.02.2016 tarih ve 2018 sayılı Olur'u ile onaylanan Güneşlenme İskelesi amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının bulunduğu, tespit edilmiştir.

Doğal Sit Alanlarında her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamakla yetkili kurum Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüdür.

Konunun ilgisi nedeniyle, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında yapılması planlanan kıyı yapı ve tesislerine ilişkin uygulamalara yönelik 06.07.2011 tarih ve 27986 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" doğrultusunda yapılan incelemede;

- Yatırımın yapılacağı alanın; 1/5.000 ölçekli veya 1/25.000 ölçekli veyahut da her iki ölçekte hâlihazır paftalar üzerinde, var ise onaylı çevre düzeni plânı, nâzım imar plânı veya uygulama imar plânı ile irtibatlandırılarak, yakın çevresine ilişkin mevcut durumu da gösterecek şekilde analiz paftasının,

- Onaylı kıyı kenar çizgisi bulunan mer'î uygulama imar plânı üzerine, aynı pafta üzerinde onaylı tüm imar planlarını da gösterecek şekilde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde belirtilen hususlar ve yapılacak kıyı yapısının boyutlarını ve özelliklerini de gösterecek şekilde 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plânı teklifinin,

- Yatırımın niteliği, çevreye etkileri, istihdama katkısı ve kamu yararının tespitine yönelik verilerin de bulunduğu, bilgi, belge ve gerekçesi ile plân kararlarını ihtiva eden İmar Plânı Açıklama Raporunun,

- Deniz Kuvvetleri Komutanlığı Seyir, Hidrografi ve Oşinografi Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanacak Hidrografik ve Oşinografik Raporunun,

- 15.3.2009 gün ve 27170 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kıyı Tesisleri Yapım Taleplerinin Değerlendirilmesine Dair Tebliğ kapsamında Fizibilite Raporunun,

- Denizcilik Müsteşarlığı Deniz Ulaştırması Genel Müdürlüğü tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlarca Modelleme Raporunun, gerektiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi amacıyla yapılacak olan plan çalışmasının öncelikle üst ölçekli planlar kapsamında, bölge bütününde ulaşım bağlantıları ve özellikle kıyıya erişilebilirlik hususunun mahkeme iptal gerekçelerini de göz önünde bulunduracak şekilde planlanmasının daha doğru bir yaklaşım olacağı değerlendirilmekle birlikte bahsi geçen bilgi ve açıklamalar kurumumuzca verilen görüş niteliğinde olmayıp, projeye yönelik ihtiyaç ve gerekçeler ile analitik çalışmaların yer aldığı plan açıklama raporunun, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekilde hazırlanan plan paftaları ile birlikte plana esas alınan kurum/kuruluş görüşleri ve onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının yer aldığı plan dosyasının planları onaylayacak olan ilgili Bakanlık tarafımıza iletilmesi halinde, söz konusu çalışmalara yönelik detaylı inceleme yapılarak Belediye Başkanlığımız görüşünün iletilebileceği hususunda bilgilerinizi rica ederim"
Denilmektedir.

T.C. İzmir Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı 29.08.2025 Tarih ve 323496 Sayılı Yazısında;

"Bu yazının imzalandığı tarih itibariyle ilgi yazı ekinde yer alan proje koordinatları incelendiğinde; proje alanının 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ile Kanuna bağlı Uygulama Yönetmeliği hükümleri kapsamında düzenlenen ve ruhsat iptaline ilişkin davası devam eden İR: 2173 nolu jeotermal kaynak işletme ruhsatı sınırları ile çakışmakta olduğu tespit edilmiştir. Ruhsat alanının Kültür Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi sınırlarında kalması nedeniyle ruhsat sahasının ihalesi vb. konularda Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşüne istinaden Başkanlığımızca işlem gerçekleştirilecek olup KTKGB alanlarında yer alan ruhsat sahalarında yapılacak faaliyetlere ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşü alınmasında önem ve yarar görülmekle birlikte Başkanlığımızın bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar ve ruhsatlara bağlı mevzuata bağlı haklarımız saklı kalmak üzere, söz konusu alanda yapılacak proje ile ilgili olarak Başkanlığımız Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Bununla birlikte diğer grup madenler ile ilgili olarak Genel Müdürlüğünüzce Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünden görüş alınması uygun olacaktır.

Söz konusu alan ile ilgili Başkanlığımız görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca istenilen amaçla kullanılması yönünde karar yetkisine sahip ilgili kamu kurum veya kuruluşun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır." Denilmektedir.

T.C. İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü 05.09.2025 Tarih ve 1603569 Sayılı Yazısında;

"Konuya ilişkin olarak 1/25000 ölçekli standart topoğrafik harita ve uydu görüntülerinde, taşkın riski ve dere yatakları açısından yapılan incelemede; görüş sorulan alanın herhangi bir dere ile irtibatının bulunmadığı görülmekte olup iklim değişikliği etkisiyle meydana gelebilecek ani yağışlar sonrasında bölgenin zarar görmemesi için gerekli tedbirlerin alınarak yüzeysel suların drenajının sağlanması, subasman kriterlerine ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ile Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği'nin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Bununla birlikte yapılması planlanan Dalgakıranın (Kıyı Koruma Yapısı) kuzey batısından geçen, tarımsal alanda devam eden dere yatak güzergahının Hacılar Koyu'na mansaplanan, dere deniz çıkış ağız noktasında yerleşimin (Hacılar Köyü Tatil Sitesi) bulunması nedeniyle dere ağzının daimî olarak açık bırakılması, dere taşkını ve taşkın zararlarının önlenmesinde önem arz etmektedir (EK). Her ne kadar görüş sorulan alanın herhangi bir dere ile irtibatı bulunmasa da söz konusu dere

güzergahının, dere servis yolunun ve yerleşim alanı yanından koya mansaplanması nedeniyle dere çıkış ağzının planlarda korunması ve bununla birlikte tarımsal alanda ve kadastral planlı alanda kalan dereye ilişkin nihai görüşün DSİ 2. Bölge Müdürlüğünden de alınması gerekmektedir.

Ayrıca; söz konusu dalgakıranın bulunduğu alanda atık suların toplanarak arıtılması ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Yapılan incelemede, görüş istenen alanda, İdaremizce içme suyuna yönelik çalışmaları devam eden ve/veya planlanan herhangi bir içme suyu şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışmasının bulunmadığı görülmüştür." Denilmektedir.

T.C. Urla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü 10.09.2025 Tarih ve 198512 Sayılı Yazısında;

"Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede talebe konu alan;

- İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Deniz" olarak planlı olduğu,*
- Bakanlık Makamı'nın 06.12.2018 tarih ve 228778 sayılı Olur'u ile 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onaylı 1/25000 ölçekli İzmir Batı Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği bulunduğu,*
- İzmir ve Manisa İlleri Doğal Sit Alanlarının Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Projesi Grup 38 Paftasında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde kaldığı,*
- Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 29.11.2024 tarihli ve 11101193 sayılı yazısı ile; İlçemiz Zeytineli Mahallesi, Sarpdere Mevkii, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1640 ve 1819 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 22.01.2015 tarihli, 872 sayılı Oluru ile onaylanan 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının iptali" talebiyle İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2015/1596 esasına kayden İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından Bakanlığın aleyhine açılan davada verilen "dava konusu işlemin iptaline" kararı doğrultusunda Bakanlığın temyiz başvurusuna ilişkin İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 11/11/2020 tarih ve E:2020/356, K:2020/810 sayılı kararın dava konusu imar planlarının kıyı alanlarına erişimi sağlayacak ulaşım bağlantısı öngörülmemesi bakımından iptaline ilişkin kısmına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine ilişkin kısmının onanmasına, diğer kısımlar yönünden bozulmasına, yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine ... " kesin olmak üzere karar verildiği*

ve bozulan kısım yönünden İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi'nin 07/11/2024 tarihli ve E.2024/1955-K.2024/2176 sayılı kararı ile; " ... istinaf başvurularının kabulüne, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 28/01/2020 günlü, E:2015/1596, K:2020/92 sayılı kararının, dava konusu 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının kıyı alanlarına erişimi sağlayacak ulaşım bağlantısı öngörülmemesi bakımından iptaline ilişkin kısmı dışındaki bölümlerinin kaldırılmasına, bu bölümleri yönünden davanın reddine ... " karar verildiğinin belirtildiği,

- L17D06A2D pafta numaralı kıyı kenar çizgisi paftasına arşivimizde rastlanamamıştır ancak Bakanlık onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 06.03.2012 tarihinde onayla kıyı kenar üzerine yapıldığı ve talebe konu alanın kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kaldığı görülmüştür.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 12.02.2025 tarih ve 11745907 sayılı yazısı ile sit statüsüne ilişkin bilgi için " ... işlem yapılacak alanlara ilişkin Valiliğimizden (İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 2863 sayılı Kanuna istinaden güncel görüş alınması ... " gerektiği belirtilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar da dikkate alınarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında ilgili diğer Kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak görüşler, ilgili yönetmelik ve mevzuatlar ile yakın çevrede bulunan İmar Planları ve mevcut fauna ve flora dengesi, jeolojik etüt, arkeolojik ve/veya tabiat değerleri dikkate alınması gerekmekte olup, söz konusu alan doğal sit alanı sınırları içerisinde ve kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalmakta olduğundan yetki gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne başvurulması gerekmektedir." Denilmektedir.

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 22.08.2025 Tarih ve 547911 Sayılı Yazısında;

"İlgi yazınızda; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi sınırları içerisinde 272 ada, 35 parsel önü 765,36 m yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı amaçlı imar planı çalışmaları yapılacağı belirtilerek; konuya ilişkin Kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir. Görüş talep edilen alana karşılık gelen 1/25.000 ölçekli L17-d1 paftasına ait Jeoloji Haritası arşivimizde sayısal olarak mevcuttur. Söz konusu alana ilişkin raporlar ile 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli jeoloji ve heyelan haritalarına Genel Müdürlüğümüz WEB sayfası, E-Ticaret Portal'ından ulaşılabilir ve ücreti karşılığı satın alınabilir. Genel Müdürlüğümüz tarafından 1/25.000 ölçek hassasiyetinde detaylı arazi çalışmaları ile hazırlanmış ve deprem kaynağı olan diri fayları gösteren "Türkiye Diri Fay Haritası (2013)"na sayısal ortamda ".kmz" ve ".shp" uzantılı olarak <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir. Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak

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

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı 04.09.2025 Tarih ve 350288 Sayılı Yazısında;

“Bakanlığımız Enerji İşleri Genel Müdürlüğünce; rüzgar, güneş, jeotermal ve biyokütle kaynaklarına dayalı elektrik üretim tesisleri kurulmak amacıyla yapılan ön lisans veya lisanssız elektrik üretim faaliyeti başvuruları için 6446 sayılı Kanunun 7 nci maddesinin dördüncü ve dokuzuncu fıkraları kapsamında oluşturulan görüşlerimiz, başvuru şekline göre Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu (EPDK) veya ilgili şebeke işletmecisine bildirildiğinden, ilgi yazınızda belirtilen alanın görüş verdiğimiz elektrik üretim tesislerini etkileyip etkilemediğine ilişkin olarak EPDK ve/veya ilgili şebeke işletmecisinden alınacak nihai görüşler doğrultusunda değerlendirilmektedir.

Konuya ilişkin olarak, Bakanlığımız bağlı ve ilgili kuruluşlarından alınan yazıların birer örneği ekte gönderilmekte olup yazılarda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.” Denilmektedir.

a) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü 13.08.2025 Tarih ve 2025390591 Sayılı Yazısında;

“Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 12.08.2025 tarihinde yapılan incelemede; görüş talep edilen proje alanının yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat sahası ile girişimli olmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 0,08 hektar alanda Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) projesinin gerçekleşmesinde ve bu alanda imar planı çalışması yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3537441 sayılı Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) projesi özel izin alanı olarak işlenmiştir.

Bu alana yapılacak olan maden ruhsat taleplerine ilişkin 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüz tarafından ilgili Kuruma 3 (üç) ay süre verilerek izin alınması için görüş talep edilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan projelerin herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda da Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” Denilmektedir.

b) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü Jeoloji Etütleri Dairesi Başkanlığı 20.08.2025 Tarih ve 547766 Sayılı Yazısında;

“İlgi: a) SKP Selma KISA Planlamanın 08.08.2025 tarihli ve 2025637 sayılı yazısı.

b) 11.08.2025 tarihli ve E-58336634-045.99-345379 sayılı yazınız.

İlgi (b) yazınızda; ilgi (a)'da kayıtlı yazıya istinaden; İzmir ili, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi sınırları içerisinde 272 ada, 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) alanı yapılması amaçlı imar planı çalışmalarına esas Bakanlığımız görüşü istenildiği belirtilerek; konuya ilişkin Kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

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

Genel Müdürlüğümüz tarafından 1/25.000 ölçek hassasiyetinde detaylı arazi çalışmaları ile hazırlanmış ve deprem kaynağı olan diri fayları gösteren "Türkiye Diri Fay Haritası (2013)"na sayısal ortamda ".kmz" ve ".shp" uzantılı olarak <https://www.mta.gov.tr/v3.0/hizmetler/diri-fay-haritalari> linkinden ücretsiz erişim sağlanabilmektedir. Başta deprem olmak üzere, Ülkemizin doğa kaynaklı afet riski dikkate alınarak işlem tesis edilmesi önerilmektedir.

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

c) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı 13.08.2025 Tarih ve 3261641 Sayılı Yazısında;

"Teşekkürümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu çalışma alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir." Denilmektedir.

d) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim ve Piyasa İşlemleri Daire Başkanlığı 3163183 Sayılı Yazısında;

"Konu ile ilgili olarak; Resmî Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru

hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, söz konusu imar planı çalışmalarının belirtilen parselde yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

e) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Kömür İşletmeleri Kurumu Genel Müdürlüğü Etüt Proje ve Arama Dairesi Başkanlığı'nın ve 4968494 Sayılı Yazısında;

“Söz konusu alanın Kurumumuzun ruhsat sahaları ile çakışma durumu incelenmiş olup, belirtilen alanda Kurumumuza ait ruhsat sahası bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

f) T.C Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklığı Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı'nın 22.08.2025 Tarih ve 475440 Sayılı Yazısında;

“Yapılan inceleme neticesinde, bahsi geçen alanda Genel Müdürlüğümüze ait herhangi bir yatırım bulunmadığı tespit edilmiştir.” Denilmektedir.

g) T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü Üretim ve Koordinasyon Dairesi Başkanlığı'nın 13.08.2025 Tarih ve 372692 Sayılı Yazısında;

“Konu incelenmiş olup söz konusu alanda Genel Müdürlüğümüze ait ruhsatlı maden sahası bulunmadığı tespit edilmiştir.” Denilmektedir.

T.C. İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.08.2025 Tarih ve 1449151 Sayılı Yazısında;

“Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesinde bulunan ve ilgi dilekçe ekinde koordinatları ve uydu görüntüsü verilen 272 ada 35 parsel önündeki Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki alanla ilgili olarak arşivde yapılan incelemede; “Afete Maruz Bölge” kararına rastlanmamıştır.” Denilmektedir.

T.C. İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 21.08.2025 Tarih ve 41623926 Sayılı Yazısında;

“Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alanda Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmaz olmadığı ve Jandarma Genel Komutanlığına ait özel güvenlik bölgesinde bulunmadığı tespit edilmiş olup, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili Milli Savunma Bakanlığı, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulan özel güvenlik bölgeleri ile ilgili Emniyet Genel Müdürlüğü görüşünün de alınmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.” Denilmektedir.

T.C. İzmir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 29.09.2025 Tarih ve 21249658 sayılı yazısında;

“İlgi : 08.09.2025 tarihli ve 2025672 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla, İlimiz, Urla ilçesi, Zeytineli Mahallesi, 272 ada 35 parsel önü 765,36 m² yüzölçümlü Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılmasına ilişkin TAD Portal Sistemine 2025-35-000664 takip

numarası ile giriş yapıldığı, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin Kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir. Konu ile ilgili olarak, 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanununun 7. Maddesinde; "Genel, katma ve özel bütçeli idareler ile Devletin ve kamu iktisadi teşebbüslerinin hüküm ve tasarrufu altında bulunan su ürünleri üreme ve istihsal yerlerinin doldurulması, kurutulması, kısmen veya tamamen şeklinin değiştirilmesi veya buralardan kum, çakıl, taş çıkarılması, taş, toprak, moloz ve benzeri maddelerin dökülmesi gibi üreme ve istihsale olumsuz tesir edebilecek teşebbüslerde bulunulmadan önce mülga Tarım Orman ve Köyişleri Bakanlığının mütalaasına dayalı olarak ilgili mercilerden izin alınması zorunludur" hükmü bulunmaktadır.

1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu'na dayanılarak çıkartılan Su Ürünleri Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde ise; "Genel, katma ve özel bütçeli idareler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan su ürünleri istihsal yerlerinin doldurulması, kurutulması, kısmen veya tamamen şeklinin değiştirilmesi ile baraj gölü, ark, barınak, çekek yeri, barınma yeri, mendirek, set, liman, iskele, pompaj, sun'i ada, platform gibi tesislerin yapılması, su ürünleri istihsal yerlerinden kum, çakıl, taş, maden gibi maddelerin çıkarılması, bu yerlere taş, toprak, moloz gibi madde ve malzemeler ile araç ve gereçlerin atılması, dökülmesi ve yerleştirilmesi hususunda ilgili kuruluşların izninden önce, Bakanlığın olumlu görüşünün alınması zorunludur " hükmü yer almaktadır.

Bu bağlamda;

- Faaliyetin inşaatı aşamasında deniz ortamına ilave bir kirliliğin eklenmemesi,
- İnşaat ve işletme aşamasında su sirkülasyonunun doğal akışının etkilenmemesi,
- Planda belirtilen alan dışına çıkılmaması,
- İşletme sırasında bu alana gemiler ve diğer yollarla gelebilecek zararlı maddelerin denize dökülerek flora ve faunanın zarar görmesine müsaade edilmemesi,
- Projenin inşaatı ve işletilme sırasında çevreye zarar vermemesi için gerekli tedbirler alınarak 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu ve Yönetmeliğinde yer alan su kirliliği ve su ürünleri ile ilgili hükümlere uyulması gerekmektedir.

Ayrıca inşaat aşamasında balıkçılık faaliyetlerine engel olunmaması ve 6/1 Numaralı Ticari Amaçlı Su Ürünleri Avcılığının Düzenlenmesi Hakkındaki Tebliğ ve 6/2 Numaralı Amatör Amaçlı Su Ürünleri Avcılığının Düzenlenmesi Hakkındaki Tebliğ'e uygun şekilde davranılması, 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu ve Yönetmeliğinde yer alan, su kirliliğini önleyici hükümler ile Yönetmeliğin Ek-6'sında yer alan atık su deşarj değerlerine, deniz suyunda çözünen ve zararlı kimyasal maddeler içeren dolgu malzemelerinin kullanılmamasıyla ilgili hükümlere uyulması ve bu hükümlerin imar planlarında yer alması gerekmektedir.

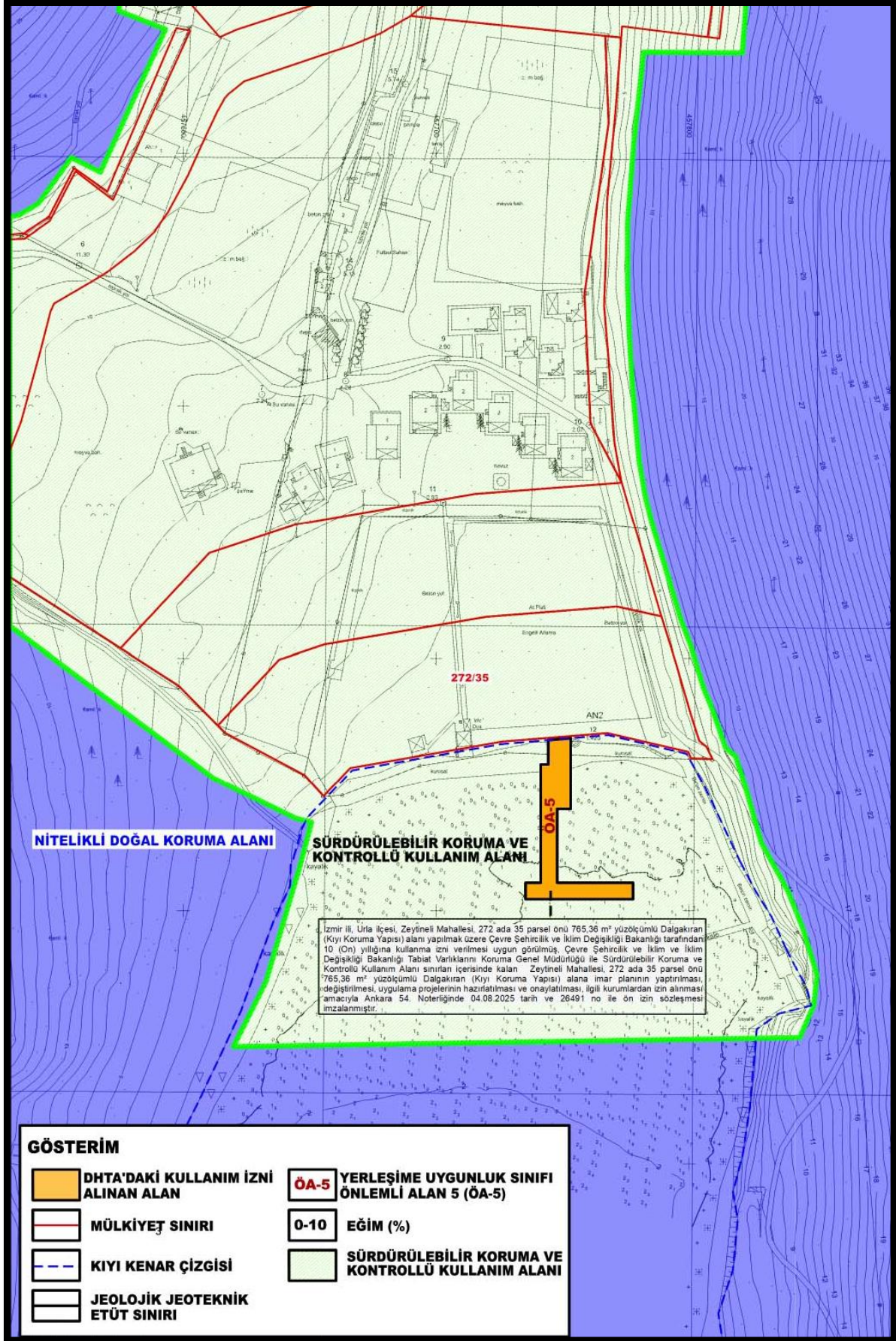
Adı geçen dalgakıran yapımı, Kurumumuz tarafından belirtilen şartlara uyulması ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı 3. Bölge Müdürlüğü'nden gerekli izinlerin alınması koşuluyla uygun bulunmaktadır." Denilmektedir.

T.C. İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü 30.09.2025 Tarih ve 63193 Sayılı Yazısında;

“Bahse konu Dalgakıran (Kıyı Koruma Yapısı) yapılması planlanan alanda idaremize tahsisli taşınmaz yer almadığından imar plan çalışmaları ile ilgili herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.” Denilmektedir.

5. SENTEZ

Planlama alanı sınırları içerisinde kalan alanda, Koruma Amaçlı İmar Planına altlık oluşturmak amacı ile doğal yapısı, mülkiyet durumu, meri plan durumları, yapısal durumu, korunan alanlara ilişkin durum analiz edilmiştir.



Harita 23: Sentez

SELMA KISA PLANLAMA

ADRES: Ergene mah.545 sok No:4/303 Kocaoğlu İşhanı BORNOVA / İZMİR

Tel & Faks: 0232 3888870 GSM: 0507 9409851 E-mail: skplanlama@gmail.com

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Urla ilçesi İzmir'in yarımada içindeki en özel ilçelerindedir. Kendine has dokusu ve son yıllarda yaz kış nüfus farklılığı giderek azalmış tüm yol boyu yerleşik alan haline gelmiştir. İklim yapısı olarak zaman zaman sert rüzgarlar ve bunların etkisi ile denizden karaya esen rüzgarla birlikte kıyının su altında kaldığı ve buradaki açık alan düzenlemesini bozan kötü hava şartları nedeniyle olumsuzluklar yaşanmaktadır. Bu olumsuzlukların yaşandığı durumlarda alandaki, zararı gidermek değişen iklim değişikliği nedeniyle olası zararları önlemek adına kıyıda kıyı koruyucu düzenleme yapılması düşünülmüştür.

3194 Sayılı imar kanunu, 3621 Sayılı Kıyı Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan teklifi hazırlanmıştır.

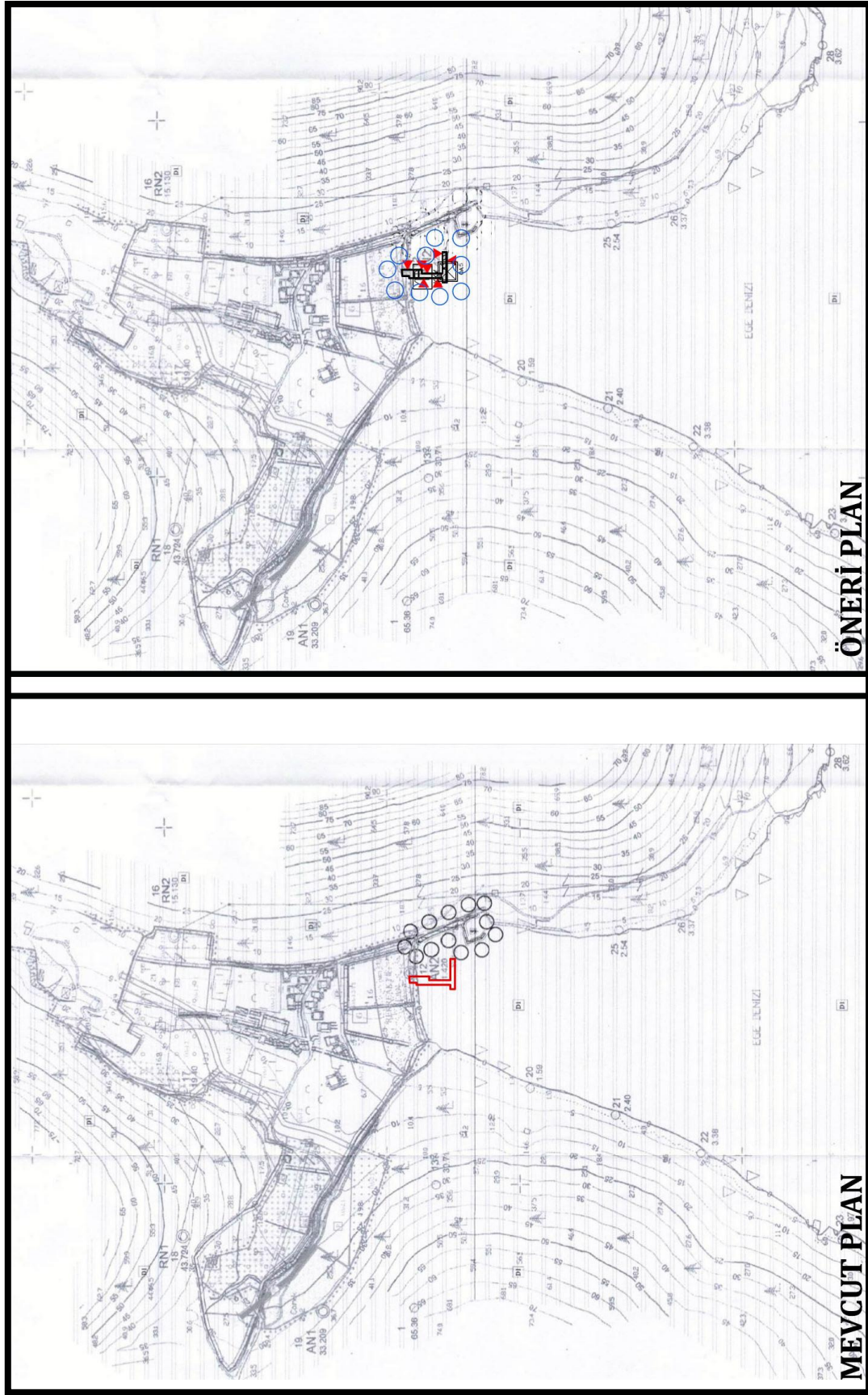
6.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

İmar Planı ile olumsuz hava koşullarından zarar gören kıyıyı korumak amacıyla Kıyı Koruma Yapısı (Dalgakıran) belirlenmiştir.

6.3. MEVCUT PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Alanda mevcut durumda onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT ALAN (M ²)	ÖNERİ ALAN (M ²)
Kıyı Koruma Yapısı (Dalgakıran)	0	765,36



Harita 23: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.4. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Mevcut imar planı bulunmadığından öneri planın arazi kullanım tablosu hazırlanmıştır.

Tablo 1:Öneri Plan Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (M ²)
Kıyı Koruma Yapısı (Dalgakıran)	765,36

Gizem KÜÇÜKPEHLİVAN
Y.Şehir Plancısı

Selma KISA
A Grubu Şehir Plancısı

EKLER

1. BİLİMSEL RAPORLAR
2. MÜLKİYETE İLİŞKİN BELGE
3. KADASTRO PAFTASI ÖRNEĞİ
4. MÜLKİYET BİLGİLERİ (KROKİ)
5. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI
6. İZMİR 1 NUMARALI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYON KARARI
7. KURUM GÖRÜŞLERİ
8. 1/25.000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR HARİTA BİLGİ PAFTASI
9. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI PLAN NOTLARI
10. MERİ İMAR PLANLARI PLAN NOTLARI
11. DOĞAL SİT PAFTASI
12. KIYIKENAR PAFTASI
13. MAHKEME KARARI YAZISI
14. BÜRO TESCİL BELGESİ
15. PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
16. ŞEHİR PLANCISI %51 HİSSESİNİ GÖSTERİR BELGE
17. PLANLAMA EKİBİNE İLİŞKİN BELGELER
18. VEKALETNAME
19. ANALİZ PAFTALARI