

Meclis Karar No : 04.1304
Meclis Karar Tarihi: 13.12.2024



Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TORBALİBELEDİYESİ

PIN: UIP- 351066786

MECLİS KARAR TARİHİ: 04.09.2024

MECLİS KARAR SAYISI: 92

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, MURATBEY MAHALLESİ
221, 373, 374 VE 461 NUMARALI İMAR ADALARI
(41 NUMARALI BUYA) ve 194 ADA 42 NUMARALI
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024

Çiğdem KAYA
Şehir Plancısı
Torbalı Belediyesi

Övünç DEMİR
Torbalı Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çalışma alanı Ege Bölgesi'nin batısında yer alan İzmir İline bağlı olan Torbalı İlçe Merkezi'nde yer almaktadır. Torbalı, İzmir Kenti'nin 45 km güneydoğusunda yer alan bir ilçedir. Torbalı İzmir Kenti'ne yakınlığı ve Otoyol(E87), Karayolu(E24), Havaalanı, Demiryolu gibi önemli ulaşım bağlantılarının bulunması sebebiyle de en fazla göç alan ilçelerden birisidir. Torbalı Yerleşiminin kuzeyinde Gaziemir, Buca ve Kemalpaşa, batısında Menderes, güneyinde Selçuk, doğusunda ise Tire ve Bayındır ilçeleri bulunmaktadır.



Şekil 1: Torbalı İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Konumu

Plan değişikliğine konu alan, Torbalı İlçesi, Muratbey Mahallesi'nde 221, 373, 374 ve 461 numaralı imar adaları ve 194 ada 42 numaralı parseli kapsamakta olup 41 numaralı BUYA 15937,00 m² yüzölçümüne, 194 ada 42 parsel 21355,15 m² yüzölçümüne sahiptir.

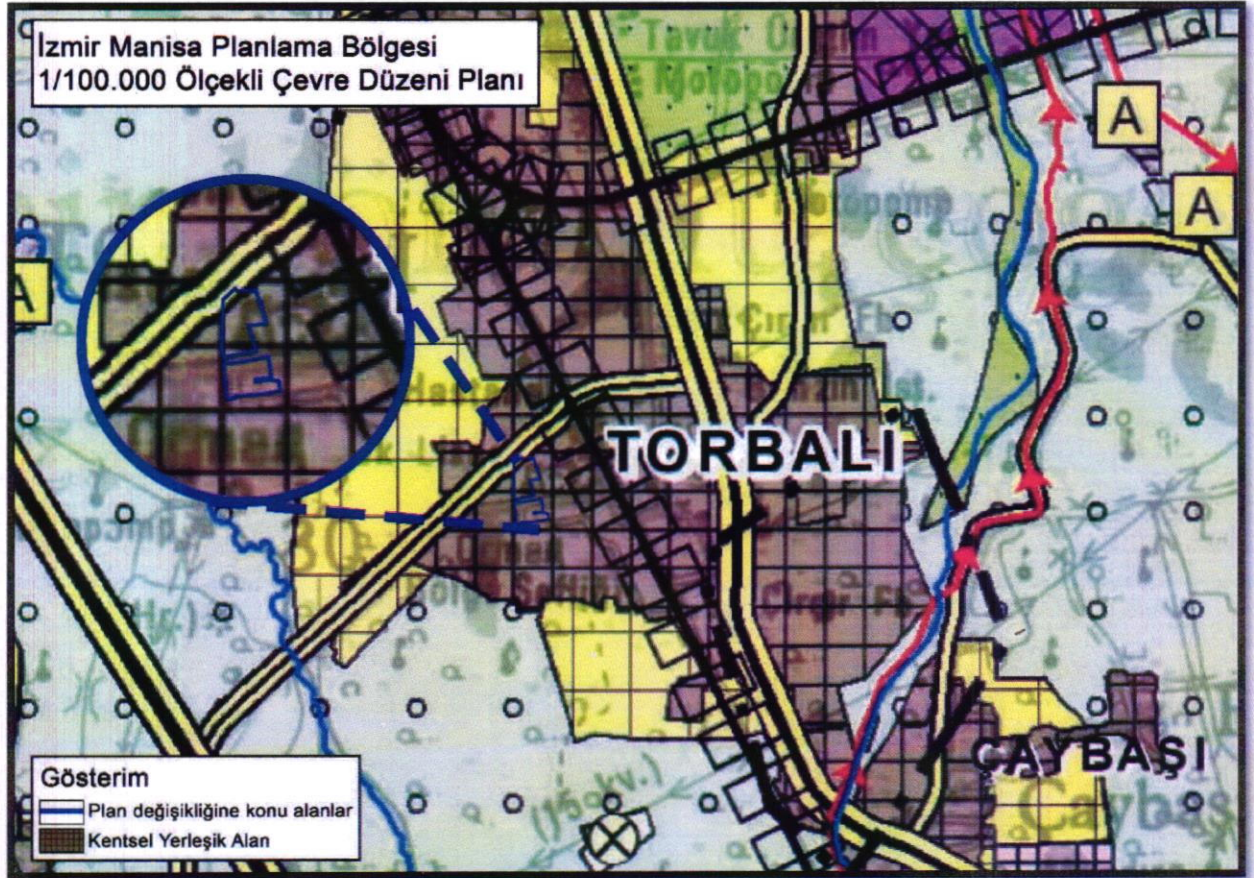
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

2.1. ÜST ÖLÇEK PLANLAMA KARARLARI

2.1.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 30.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

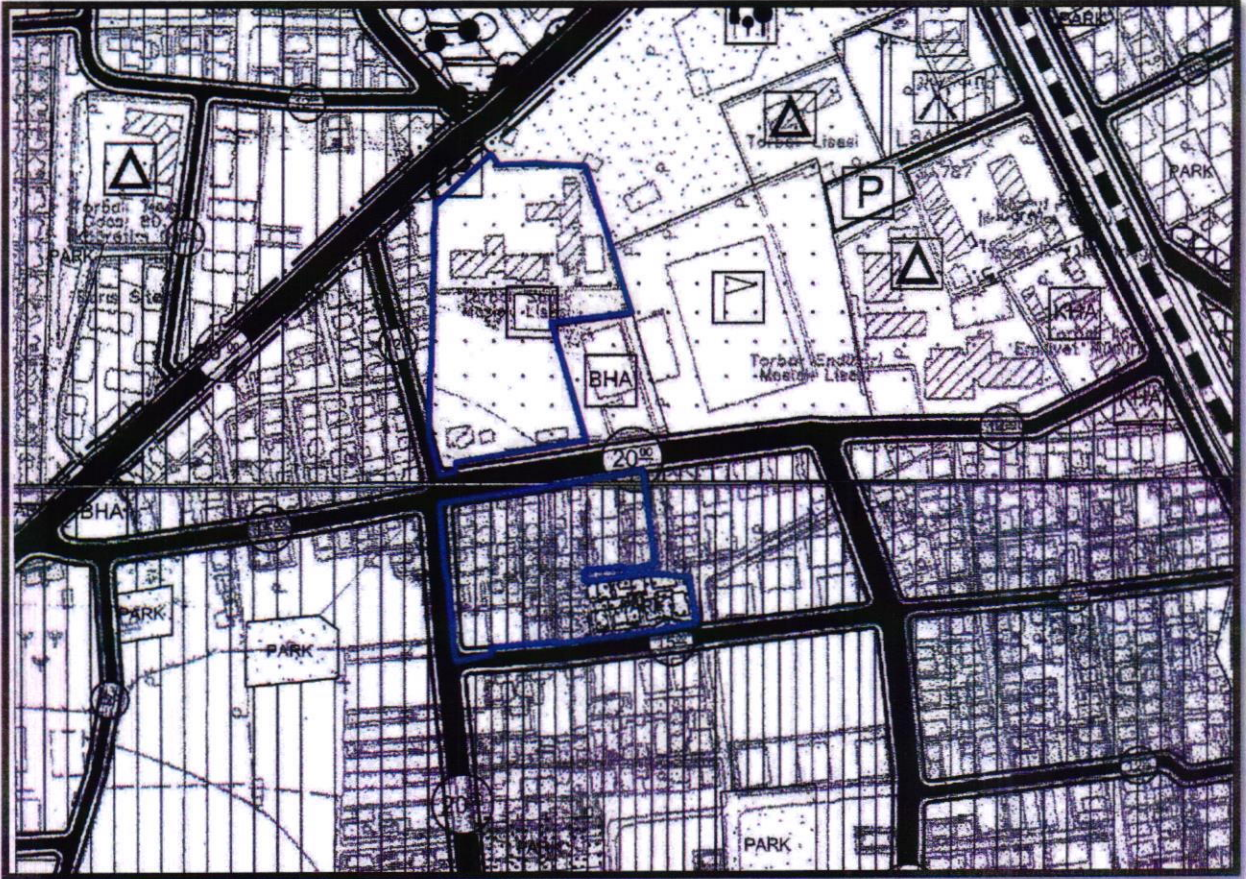
Plan Değişikliğine konu; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Muratbey Mahallesi 41 numaralı BUYA ve 194 ada 42 parsel, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18 Numaralı Plan Paftasında yer almaktadır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına ilişkin farklı tarihlerde L18 paftasında onaylanan plan değişiklikleri sonucunda L18 plan paftasının son durumuna göre planlama konusu alanlar “Kentsel Yerleşik Alan” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanı – İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Torbali İlçe Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı meclis kararı onaylanmıştır. Plan değişikliğine konu alan bu tarihte onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Mevcut Konut Alanı (Çok Yüksek Yoğunlukta)"** plan kararına sahiptir. Sonrasında yapılan değişiklikler ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı meclis kararı ile değişiklikle onaylanmıştır. Plan Değişikliğine konu olan; Muratbey Mahallesi 221, 373, 374, 461 numaralı imar adaları (41 numaralı BUYA), L18C08D ve L18C13A Plan Paftalarında yer almakta olup 374 ada 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 ve 19 numaralı parseller **"Park ve Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 194 ada 42 parsel ise **"Sağlık Alanı"** plan kararına sahiptir.



Şekil 4: Planlama Alanı –1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

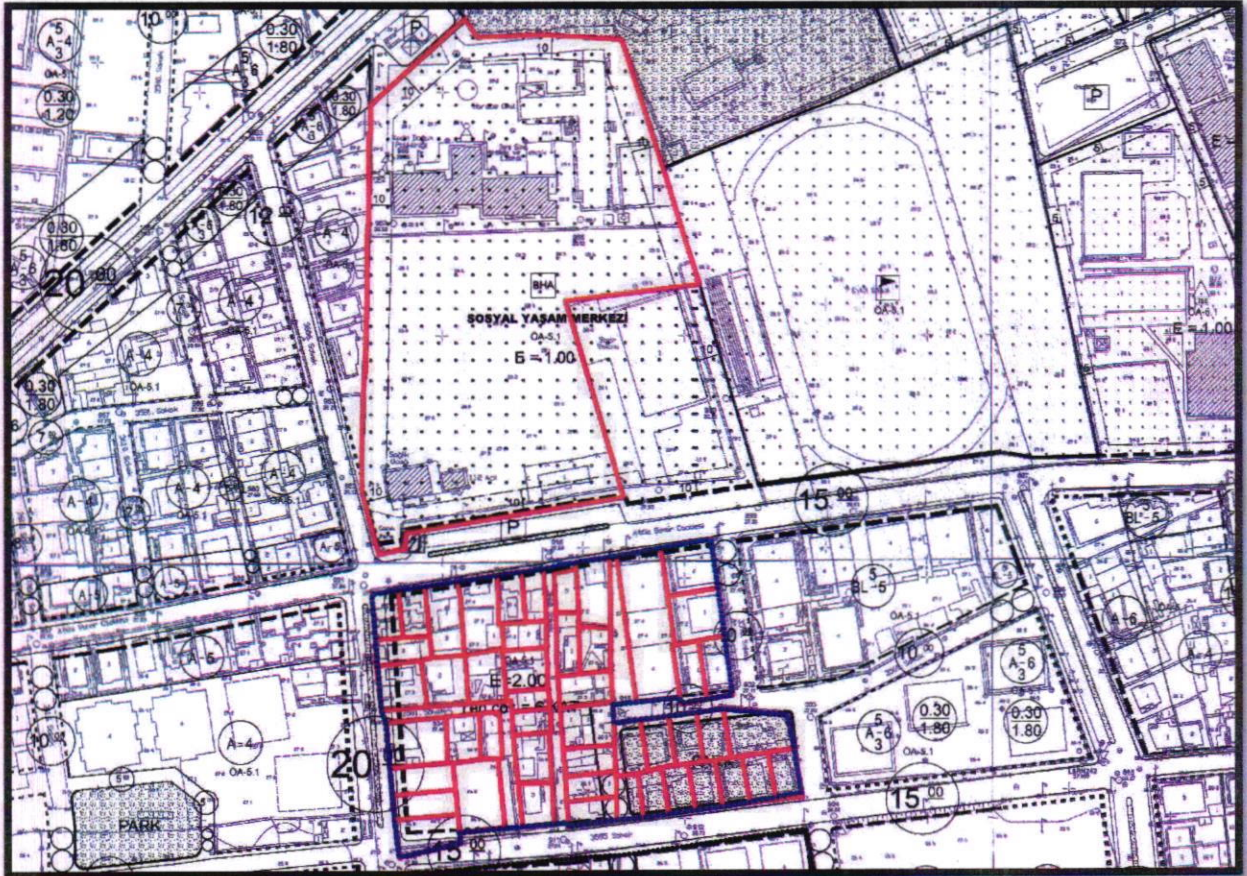
Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Mevcut Konut Alanları;

"Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer

alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.” Şeklinde tanımlanmıştır.

2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun kesinlik kazanarak yürürlüğe girmesinin ardından, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları hazırlanmış olup Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda bahse konu alan L18C08D4D ve L18C13A1A Plan Paftalarında yer almakta olup “Yerleşik Konut Alanı” ve “Park” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu alana ilişkin “E=2.00, Yençok= 6 Kat” yapılaşma koşulu belirtilmiştir. 194 ada 42 numaralı parsel ise “Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Yaşam Merkezi)” plan kararına sahip olup E=1.00” yapılaşma koşulu belirtilmiştir.



Şekil 5: Planlama Alanı –1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Yerleşik Konut Alanları;

“Bu planla belirlenmiş yerleşik konut alanları içlerinde boş olan alanları barındırsalar da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır. Bu alanlarda uygulama, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında gerçekleştirilecektir.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Park ve Yeşil Alan;

“Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi vb. kullanımları içeren, dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.” Şeklinde tanımlanmıştır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Belediye Hizmet Alanı;

“Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.” Şeklinde tanımlanmıştır.

2.1.4.1. BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN (BUYA)

Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda Torbalı İlçesi, Muratbey Mahallesi, 221 numaralı ada 59, 61, 62, 63, 64, 379, 373 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 374 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 461 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 numaralı parsellerin bulunduğu alanda “Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı (BUYA)” belirlenmiştir.

Yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Uygulama Hükümlerinde BUYA;

“İmar planında gösterilen Birlikte Uygulama Yapılacak Alan sınırları (BUYA), imar uygulaması birlikte yapılacak alan sınırlarını tanımlamaktadır. Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırları içerisinde yer alan Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Otopark, Eğitim Alanı, Karakol, Dini Tesis Alanı (İbadet Alanları), Resmi Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Pazar Alanı, Spor Tesis Alanı gibi kamusal kullanımlar bedelsiz olarak kamu eline geçmeden

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, MURATBEY MAHALLESİ 221, 373, 374 VE 461 NUMARALI İMAR ADALARINA (41
NUMARALI BUYA İLİŞKİN) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO
221	59	374	3
221	61	374	4
221	62	374	5
221	63	374	6
221	64	374	7
221	379	374	10
373	1	374	11
373	2	374	12
373	3	374	13
373	4	374	14
373	5	374	15
373	6	374	16
373	7	374	17
373	8	374	18
373	9	374	19
373	10	374	20
373	11	374	21
373	15	461	1
373	16	461	2
373	17	461	3
373	18	461	4
373	19	461	5
374	1	461	6
374	2	461	7

Tablo 1: Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı İçerisindeki Parseller

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. MEVCUT DURUM

Planlama alanı Muratbey Mahallesi, Doğan Bursalıoğlu ve Atilla Sunar Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanında özel mülkiyete ait ve Torbalı Belediyesi mülkiyetinde parseller bulunmaktadır.

3.3. BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN (BUYA)

2.1.4.1 Numaralı başlıkta da belirtildiği gibi İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda 46 adet Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı belirlenmiştir. BUYA Alanlarında 4 farklı model bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu Torbalı İlçesi, Muratbey Mahallesi, 221 numaralı ada 59, 61, 62, 63, 64, 379, 373 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 374 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ve 461 numaralı ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 numaralı parsellerin bulunduğu BUYA, Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "41 numaralı BUYA" olarak belirlenmiştir ve "model 4" kapsamında tanımlanmıştır.

"Model 4: BUYA 1 – BUYA 4 ile BUYA 33 ile BUYA 42 arasındaki alanları kapsamaktadır. Bu alanlardan sadece BUYA 1 üzerinde ruhsatlı yapılaşma bulunmasına rağmen ada yapısı formunun düzenlenmesi için uygulama sınırı önerilmiş diğer BUYA alanlarının ise tamamında herhangi bir yapı bulunmamakta ve parseller kadastral varlığını devam ettirmektedir. Bu alanların bazılarında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planından gelen kararlar ile bazılarında ise Uygulama İmar planı Revizyonu ile sosyal donatı alanları Eklenmiş ve tüm alanlarda zaiyatlar %40 dolaylarında belirlenmiştir. Bu alanlarda uygulamaların 18. Madde doğrultusunda yapılabilmesi için BUYA alanları belirlenmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.

3.3.1. RUHSATLI YAPILAŞMA ANALİZİ

Günümüzde, belirlenen sınır içerisinde 221 ada 61, 63, 64, 379 numaralı, 373 ada 1, 3, 4, 5, 8, 16 numaralı, 374 ada 11, 15, 18, 20 ve 461 ada 4 numaralı parsellerin bulunduğu alanda ruhsatlı yapılaşma bulunmaktadır.

ADA NO	PARSEL NO	RUHSAT TARİHİ
221	61	1999
221	63	1998
221	64	2018
221	379	1995
373	1	2016
373	3	2018
373	4	2003
373	5	2018
373	8	2005
373	16	2014
374	11	2002
374	15	2005
374	18	1998
374	20	2007
471	4	2017

11

4. PLANLAMA KARARLARI

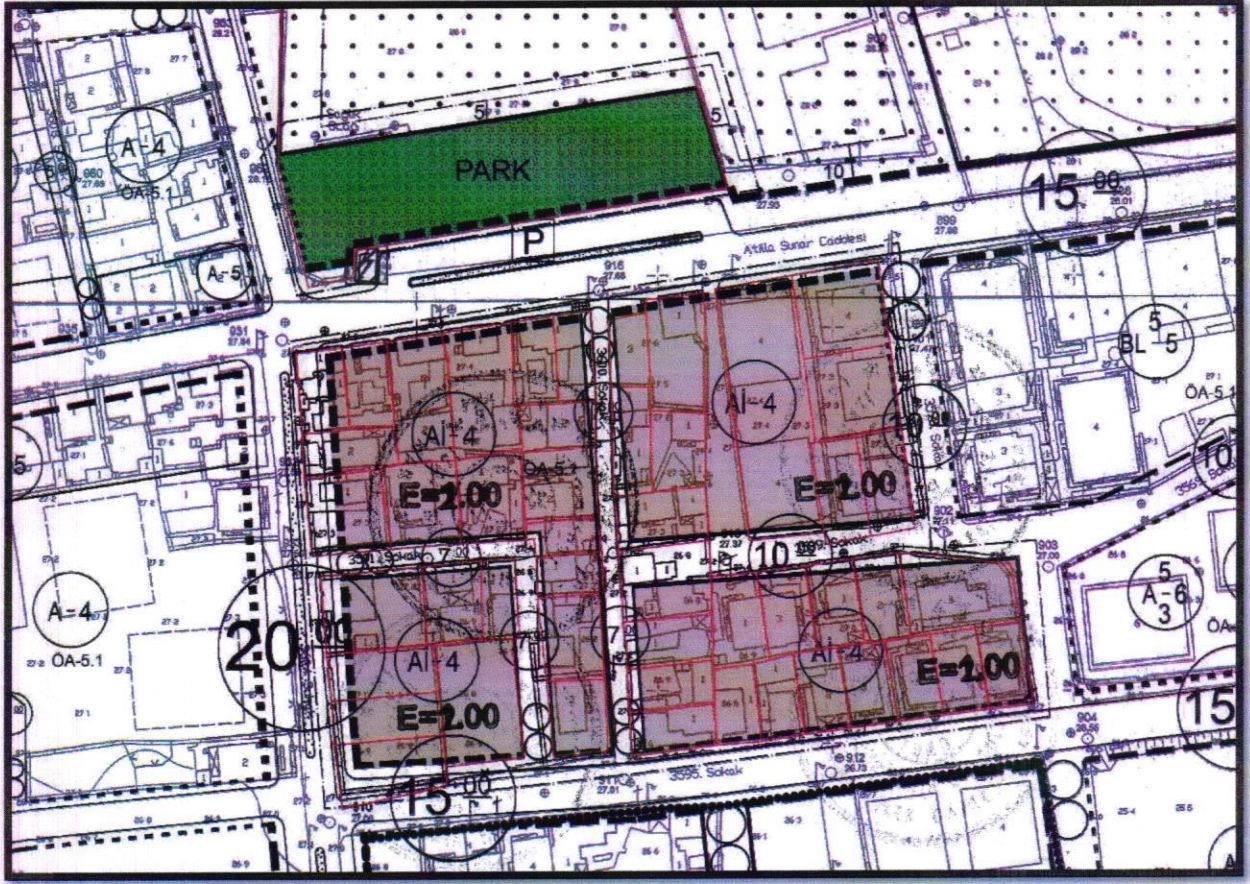
4.1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.

Yürürlükte bulunan Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda genellikle yolların dar olduğu ve yapılaşmaların nizam çeşitliliği olduğu alanlarda "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA)" sınırları belirlenerek uygulamaların daha büyük alanlarda yapılmasına yönelik tasarımlar geliştirilmiştir. Her ne kadar bu yaklaşım ilkesel olarak doğru olsa da yapılan incelemelerde 221, 373, 374 numaralı imar adalarında ruhsatlı yapılaşma sayısının fazla olduğu, söz konusu ruhsatlı yapılaşmalardan dolayı bu alanların tekrardan 18. Madde uygulamasına gidemediği belirlenmiştir. Bu kapsamda Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) sınırlarının ruhsatlı yapılaşmalardan dolayı gerçekleşmemesi nedeniyle farklı bir tasarım düzenlemesi yapılması zorunluluğu doğmuştur.

4.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu 41 numaralı Birlikte Uygulama Yapılacak Alan (BUYA) alanında imar uygulaması işlemlerinin uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla yapılan analizler sonucu belirlenen ruhsatlı yapılaşmalar göz önünde bulundurularak kullanım kararları yeniden değerlendirilmiş ve tasarım değişikliği yapılmıştır. Bu alandaki BUYA sınırı iptal edilmiştir. Söz konusu alan 4 imar adasına bölünmüş, imar adaları arasında 10 metre taşıt yolu ve 7 metre yaya yolları oluşturulmuştur. Yapılaşma koşulları "Ayrık-İkiz Nizam 4 Kat" olarak önerilmiştir. Söz konusu alanda kaldırılan park alanı mülkiyeti belediyeye ait 194 ada 42 numaralı parsel taşınmıştır.



Şekil 10: Planlama Alanı – Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLAN NOTLARI:

- 1- TORBALI İLÇE MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

EK:

EK-1: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

SOSYAL YAŞAM MERKEZİ

OA-5.1

E=1.00

Yen çok = 6 KAT

E=2.00

Yen çok = 6 KAT

Yen çok = 6 KAT

PARK

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SOSYAL YAŞAM MERKEZİ

OA-5.1

E=1.00

PARK

E=2.00

E=2.00

E=2.00

OA-5.1

E=2.00

By partıyā yapılan değişik-
likler içilē. 8. sayda
Mühür basılmıştır.

Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

PARK ALANI= 2621 M2