

Meclis Karar No : 04.1303

Meclis Karar Tarihi: 13.12.2024



Dr. Cemil TUĞAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TORBALİ BELEDİYESİ

PİN: UIP-351066787

MECLİS KARAR TARİHİ: 04.09.2024

MECLİS KARAR SAYISI: 92

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, MURATBEY MAHALLESİ
221 ADA 111 NUMARALI VE TEPEKÖY MAHALLESİ
362 ADA 18,19 VE 24 NUMARALI
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Övünç DEMİR
Torbalı Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2024

Çiğdem GÜLTEKİN ELBİR
İmar Planları
Torbalı Belediyesi

Çiğdem GÜLTEKİN ELBİR
Torbalı Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürü

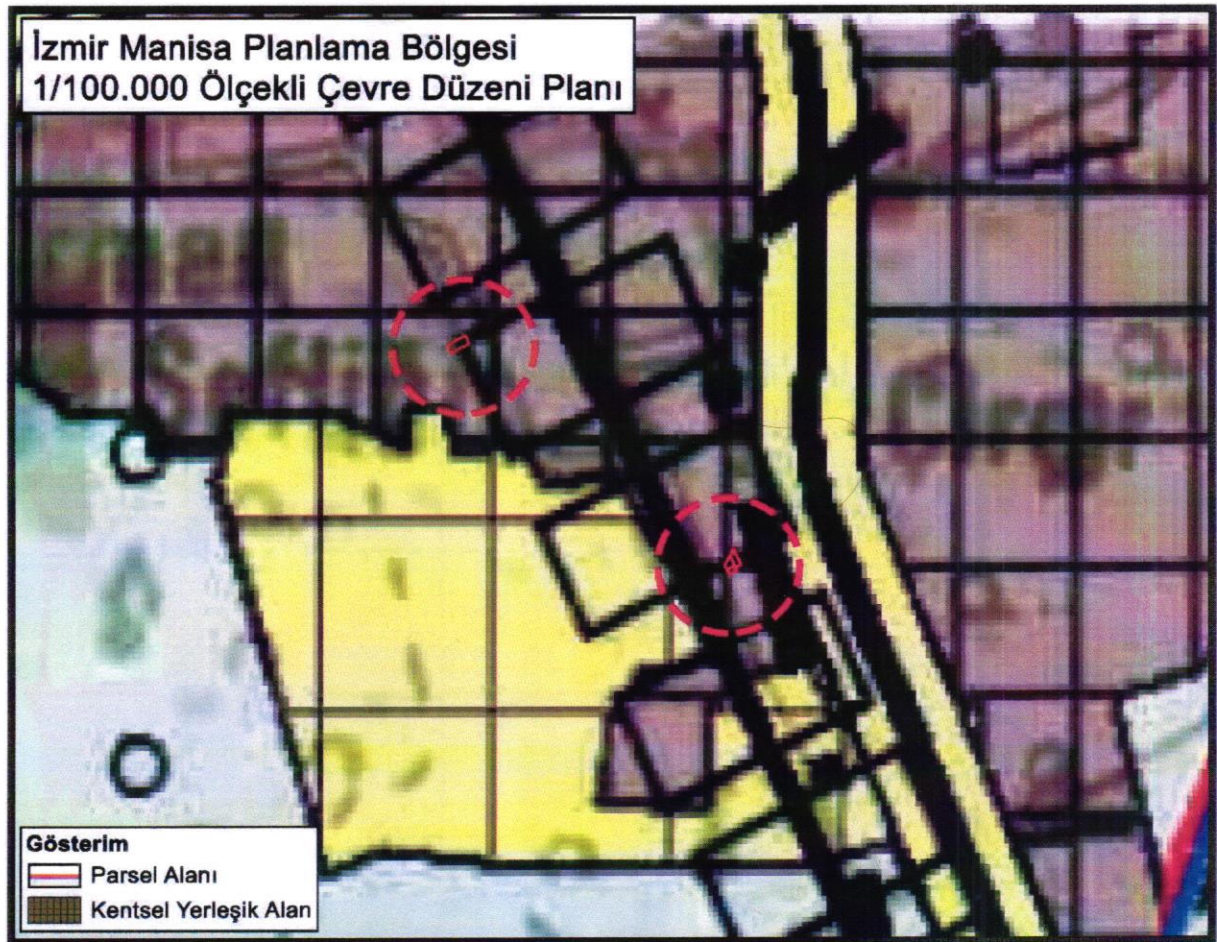
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

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 alan; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, 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 parseller “Kentsel Yerleşik Alan” olarak belirtilmiştir.



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

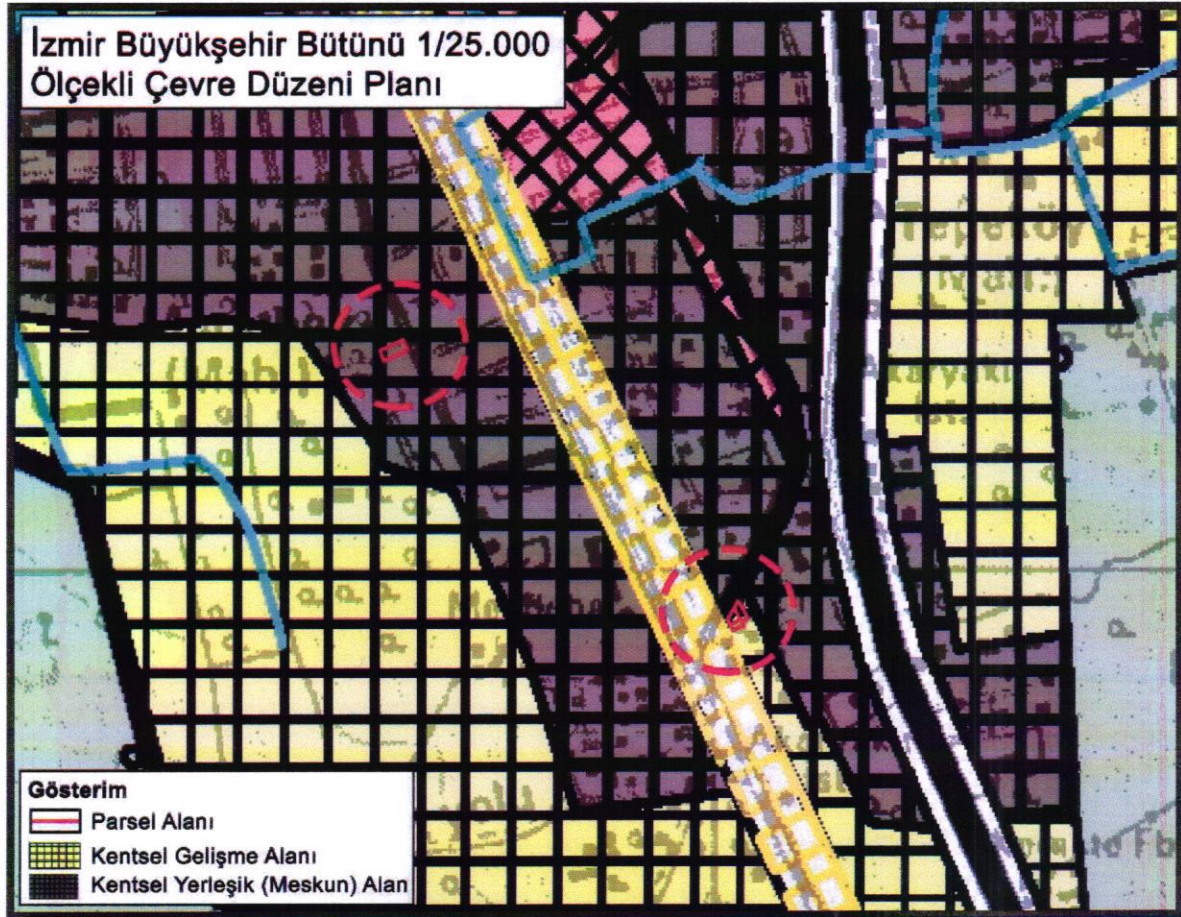
1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanları;

“Büyükşehir ve/veya İlçe Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

2.1.2. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan Değişikliğine konu alan; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Tepeköy Mahallesi 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı L18C1 Numaralı Plan Paftasında yer almaktadır. İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ilişkin farklı tarihlerde L18C1 paftasında onaylanan plan değişiklikleri sonucunda, Torbalı İlçesi, Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı parsel “Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan”, Tepeköy Mahallesi 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parsellerin kullanım kararları, L18C1 Numaralı Plan Paftasında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanı – İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

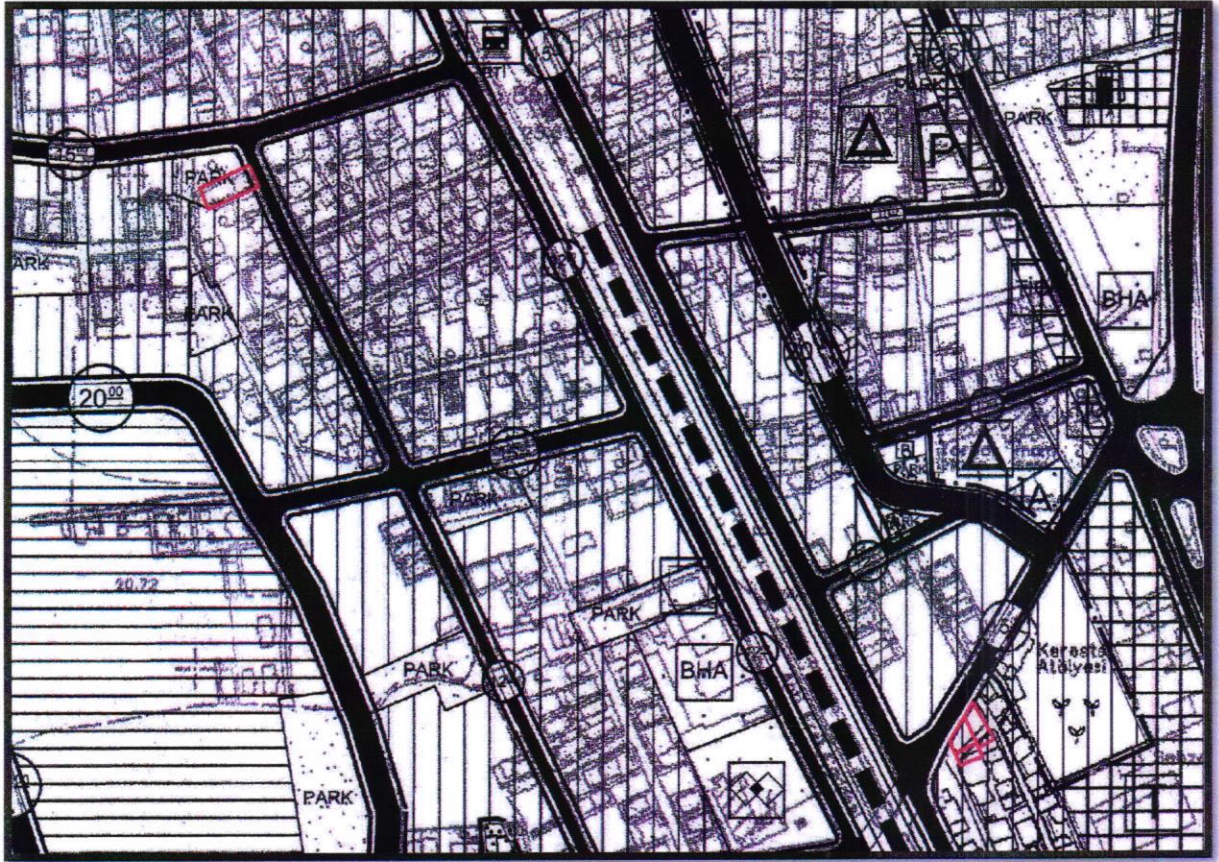
1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Gelişme Alanları;

“Büyükşehir sınırları içinde var olan henüz yapılaşmamış ve bu planla yapılaşması önerilen alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

2.1.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Değişikliğine konu olan; Tepeköy Mahallesi 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı meclis kararı ile onaylanan Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu L18C13A Plan Paftasında yer almaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bahse konu Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı Parsel “Park ve Yeşil Alan” 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, “Mevcut Konut Alanı(Yüksek Yoğunlukta)” olarak tanımlanmıştır.



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

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda 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.

Yürürlükte bulunan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Park ve Yeşil Alan;

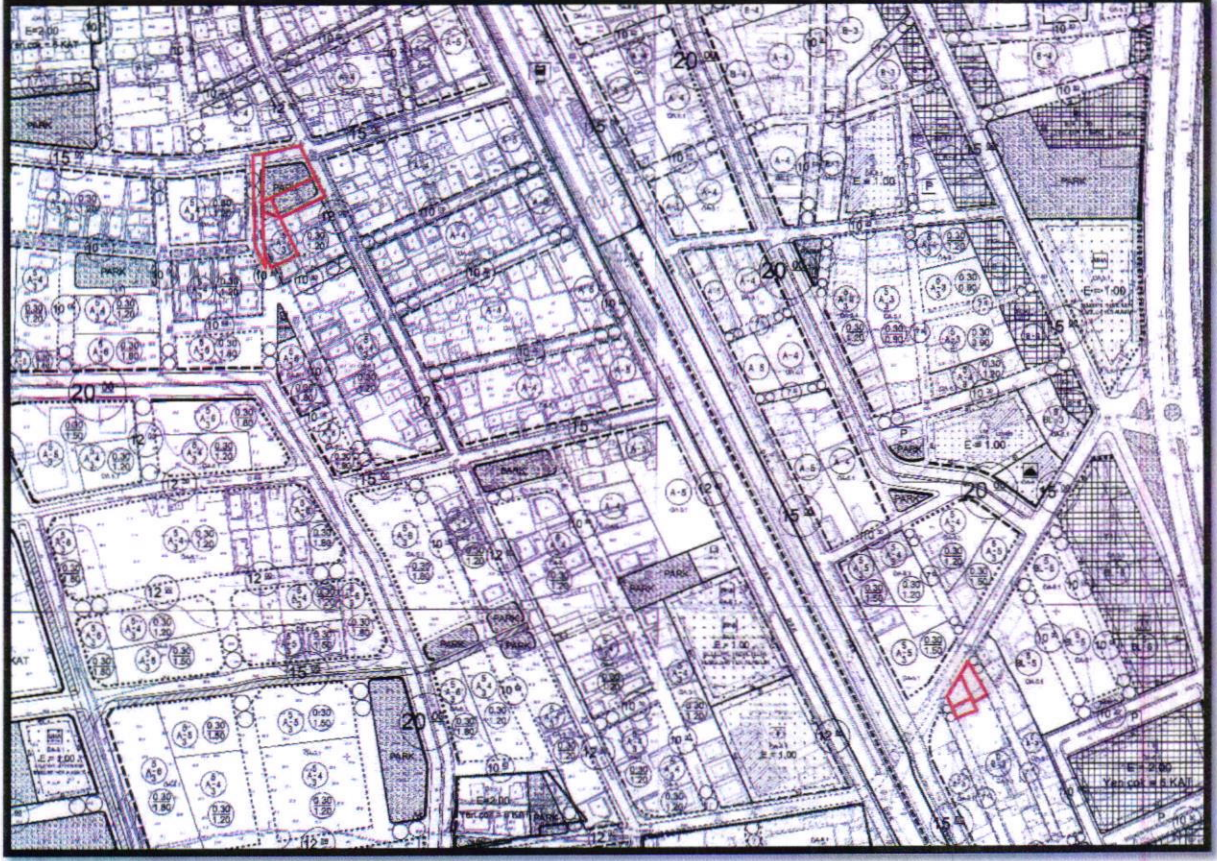
“Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun alanı, çocuk bahçesi v.b. kullanımları içeren, dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı açık alanlardır. Bu alanlar amacı dışında kullanılamaz.” Şeklinde tanımlanmıştır.

2.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yürürlükte bulunan Torbalı İlçe Merkezine ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.01.2017 tarih ve 05.90 sayılı Meclis Kararı ile 13.03.2017 tarihinde onaylanmıştır. 06.04.2017 – 08.05.2017 tarihleri arasında askı ilanı yapılan Revizyon plana ilişkin itirazlardan sonra tekrar 25.09.2017-25.10.2017 tarihleri arasında askı ilanı yapılarak kesinlik kazanmıştır.

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'nda bahse konu 221 ada 111 parsel “**Park**”, 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, “**Mevcut Konut Alanı**” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parsellere ilişkin “**Bitişik Nizam 3 Kat**” yapılaşma koşulu verilmiştir.



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

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. MEVCUT DURUM

Planlama alanının bulunduğu Tepeköy Mahallesi, Torbalı ilçe merkezinden kuzeyde İzmir ve güneyde Aydın iline devam eden İzmir-Aydın Caddesi üzerinde, plan değişikliğine konu 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller ise İzmir-Aydın Caddesi'ne bağlanan 4543 Sokak üzerinde yer almaktadır. Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı parsel ise Seyit Gezici Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3.2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama Alanını oluşturan 221 ada 111 parsel özel mülkiyet, 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller, Torbalı Belediyesi mülkiyetindedir.

4. PLANLAMA KARARLARI

4.1. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AMACI VE GEREKÇESİ

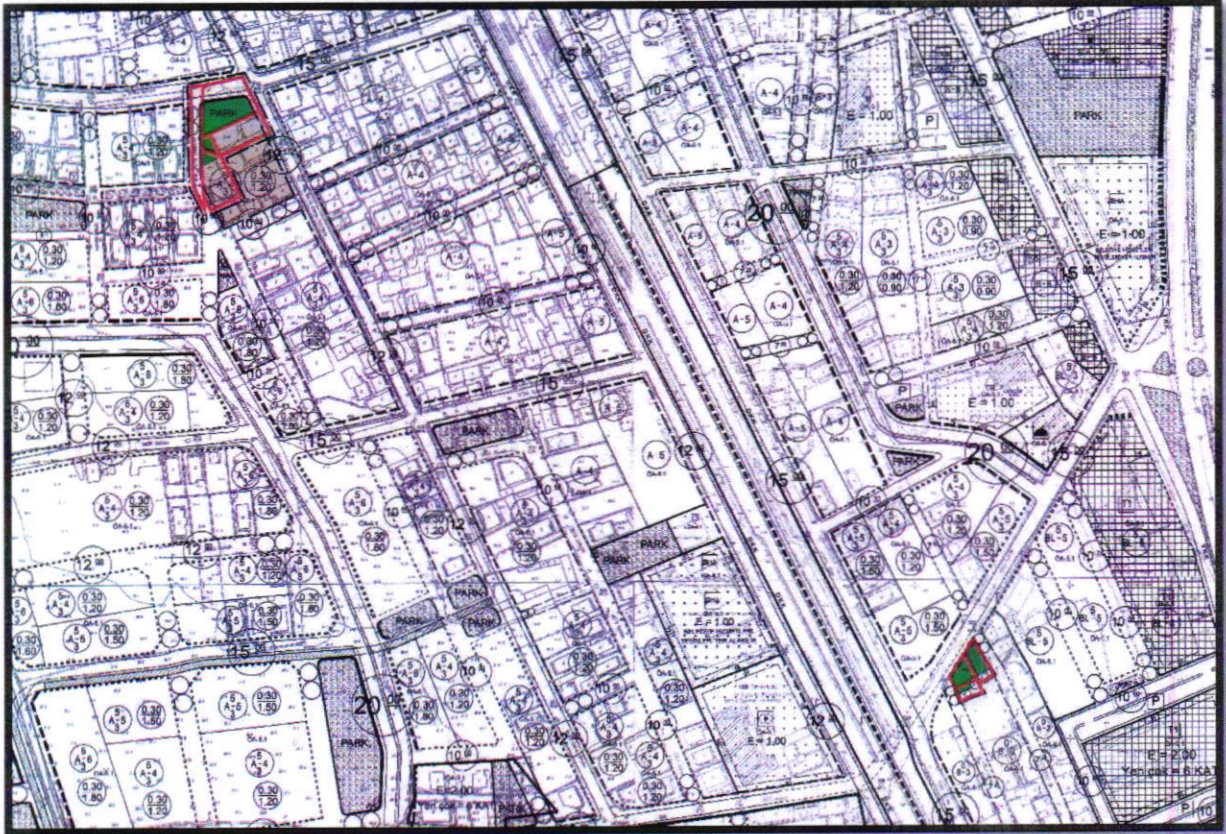
Torbalı Belediye Meclisi'nin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile uygun görülen Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle onaylanmıştır.

Yürürlükte bulunan Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonun'da Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı parsel "Park Alanı" plan kararına sahiptir. 362 ada 18,19 ve 24 numaralı parseller "Konut Alanı" olarak belirlenmiş

olup alan fiili kullanımda Park Alanı'dır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek 1. Maddesinde belirtilen "Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkanları dahilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her halde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır." Hükmü gereğince kullanım kararının Konut Alanı olacak şekilde plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

4.2. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı parselin plan kararı "Konut Alanı" olacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu alanda kaldırılan Park Alanı mülkiyeti Torbalı Belediyesine ait Tepeköy Mahallesi 362 ada 18, 19 ve 24 numaralı parsellere taşınmıştır. Yapılan plan değişikliği çalışması sonrasında toplam Park Alanı 1237 m2 olarak hesaplanmıştır.



PLAN NOTLARI:

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

EKLER:

EK-1: 221 Ada 11 Parsel Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EK-2: 362 Ada 18,19 ve 24 Parseller Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı- Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EK-1: 221 ADA 111 PARSEL MEVCUT -ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



EK-2: 362 ADA 18,19 VE 24 PARSELLER MEVCUT -ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

