

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Karar No : 97509404.105.04.860

Karar Tarihi : 16/07/2026

MECLİS KARARI

Meclisimizin 13/04/2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, 14/07/2026 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 13/04/2026 tarihli toplantısında Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Planlama 2 Şube Müdürlüğünün, 08/04/2026 tarihli ve E.2948078 sayılı Başkanlık Önergesi, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 14/07/2026 tarihli toplantısında incelendi.

Torbalı Belediye Meclisinin 04/04/2025 tarihli ve 4/37 (3.Madde) sayılı Kararı ile kabul edilen ve Torbalı Belediye Başkanlığının 03/03/2026 tarihli ve E.5085 sayılı Yazısı ekinde Belediye Başkanlığımıza iletilen; Torbalı ilçesi, Yazıbaşı Mahallesi 1434 parseli ilişkin alınan İzmir 6. İdare Mahkemesinin 26/04/2018 tarihli ve E.2026/904, K.2018/553 sayılı Kararı ve İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 06/11/2018 tarihli ve E.2018/1120, K.2018/1173 sayılı Kararı doğrultusunda, söz konusu parselin kullanım kararlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi; Akıllı Şehir ve Kent Bilgi Sistemleri Dairesi Başkanlığı'mızın 30/04/2026 tarihli ve E. 2984853 sayılı Görüşü kapsamında, Belediye Hizmet Alanı (BHA) kullanım kararının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında plan ve gösterimlere "BHA (Torbalı Belediyesi İdari Tesisleri yer alacaktır)" alt açılımı ile işlenmesi, ayrıca parseli kapsayacak şekilde planda "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı"nın işlenmesi ve gösterimlere eklenmesi, plan notlarına "İZSU Genel Müdürlüğünün 06/07/2026 tarihli ve E.1990686 sayılı Yazısındaki hususlara uyulacaktır." hükmü ve "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırı içerisinde kamusal kullanıma (BHA, Yol vb.) ayrılan alanlar kamu eline geçmeden, inşaat ruhsatı düzenlenemez" hükmünün ilave edilmesi koşulları ile Komisyonumuzca **değişiklikle oybirliği ile uygun bulunmuştur**. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup, söz konusu raporun İmar ve Bayındırlık Komisyonundan geldiği şeklinde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.

ASLININ AYNI DİR



Bilge KASIRGA SÖZCÜ

Divan Kâtibi

Gizem ÇETİNKAYA ÜLKER

Divan Kâtibi

Gözde ÇELİK ÖZOĞUL

Divan Kâtibi

Ender BEYAZYILDIRIM

Divan Kâtibi

Emrah EROL

Divan Kâtibi

T.C.
TORBALI BELEDİYESİ
2025 YILI NİSAN AYI MECLİS TOPLANTISI
1. BİRLEŞİMİN 1. OTURUMUNA AİT
MECLİS KARARI

Karar Tarihi	: 04.04.2025	Karar No	: 53172231 /4/37
Birleşim No	: 1.	Oturum No	: 1.

1- Komisyonlardan gelen raporların görüşülmesi

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tetkik edilmek üzere Komisyonumuza havale edilen konular; Komisyonumuzca gerek mahallinde gerekse krokiler üzerinde incelenerek, Komisyonumuz görüşü aşağıda maddeler halinde belirtilerek karar verilmiştir. 21.03.2025

1) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 20 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; GDZ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 17.12.2024 tarihli ve 162193 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan İlçemiz, Ertuğrul Mahallesi 998 ada 8 numaralı parselin kuzeyinde kalan ve UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda kamuya terkli "Park Alanına" isabet eden alan içerisinde 4 metre x 6 metre ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;

İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**

2) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 21 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; GDZ Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin 24.12.2024 tarihli ve 163805 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza sunulan UİP-41051 plan işlem numaralı Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Belediye Hizmet Alanı" kullanımına isabet eden mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz, Ertuğrul Mahallesi 1098 ada 14 numaralı parsel içerisinde 4 metre x 6 metre ebatlarında "Trafo Alanı" belirlenmesine ilişkin hazırlattırılan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;

İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**



ASLI
GİZEM DEMİR ÖZKAN
Şehir Planlama
Torbalı Belediyesi
Plan ve Proje Müdürlüğü

3) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 22 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının İlçemiz, Yazıbaşı Mahallesi 1434 numaralı parsel ile ilişkin kısmının iptali talebiyle "Üstün Isıtma ve Soğutma Ekipmanları İmalat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi" tarafından açılan davaya ait İzmir 6. İdare Mahkemesinin 26.04.2018 tarih ve E:2016/904, K:2018/553 sayılı kararı ve İzmir Bölge İdare Mahkemesi Üçüncü İdari Dava Dairesinin 06.11.2018 tarihli ve E:2018/1120, K:2022/1173 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanarak parsel maliki vekili Beril ÖZALP tarafından 06.11.2024 tarih ve 29945 sayılı dilekçe ile Belediye Başkanlığımıza sunulan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisinin; 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **kabul edilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;

İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**

4) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 24 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarih ve 92 sayılı kararı (1. madde) ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2024 tarih ve 04.1304 sayılı kararı ile değişiklikle *(yapılaşma koşulunun Emsal:2.00 olması koşuluyla)* onaylanan ve Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İlan Panosunda 22.01.2025-20.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan İlçemiz, Muratbey Mahallesi 221, 373, 374 ve 461 numaralı imar adalarının bulunduğu alandaki "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırının (BUYA)" kaldırılarak alandaki plan kararlarının düzenlenmesi ve Muratbey Mahallesi 194 ada 42 numaralı parselin bir kısmının "Park Alanı" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan UİP-351066786 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisine "Hüseyin BULUT" tarafından 20.02.2025 tarih ve 2025-14570 sayılı dilekçe ile askı süresi içerisinde yapılan itiraza yönelik incelemelerde; itiraza konu Muratbey Mahallesi 373 ada 17 numaralı parselde yaşanacak kaybin bölge/ada bazında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca yapılacak imar uygulaması işlemi ile çözülebileceği tespit edildiğinden; bahse konu itirazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **reddedilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;

İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**

5) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 25 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarih ve 92 sayılı kararı (1. madde) ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2024 tarih ve 04.1304 sayılı kararı ile değişiklikle *(yapılaşma koşulunun Emsal:2.00 olması koşuluyla)* onaylanan ve Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İlan Panosunda 22.01.2025-20.02.2025 tarihleri arasında askıya çıkarılan İlçemiz, Muratbey Mahallesi 221, 373, 374 ve 461 numaralı imar adalarının bulunduğu alandaki "Birlikte Uygulama Yapılacak Alan Sınırının (BUYA)" kaldırılarak alandaki plan kararlarının düzenlenmesi ve Muratbey Mahallesi

194 ada 42 numaralı parselin bir kısmının "Park Alanı" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan UİP-351066786 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisine "Bilal BULUT" tarafından 04.02.2025 tarih ve 2025-9954 sayılı dilekçe ile askı süresi içerisinde yapılan itiraza yönelik incelemelerde; itiraza konu Muratbey Mahallesi 373 ada 18 numaralı parselin bulunduğu imar adası ile plan değişikliğinde yer alan diğer imar adalarının kat adedinin 4 kat olarak belirlendiği ve plan değişikliği öncesindeki yapılaşma koşullarının (Emsal:2.00) korunduğu tespit edildiğinden; bahse konu itirazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **reddedilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;
İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**

6) Belediye Meclisimizin 07.03.2025 tarih ve 26 sayılı kararı ile Komisyonumuza havale edilen; Belediye Meclisimizin 04.09.2024 tarih ve 92 sayılı kararı (2. madde) ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2024 tarih ve 04.1303 sayılı kararı ile onaylanan ve Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İlan Panosunda 31.01.2025 tarihinde başlamak üzere 30 gün süreyle askıya çıkarılan Torbalı İlçe Merkezi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda "Park Alanı" kullanımına isabet eden İlçemiz, Muratbey Mahallesi 221 ada 111 numaralı parselin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Ek 1. maddesi gereğince kullanım kararının "Konut Alanı" olarak değiştirilmesi ve söz konu alanda kaldırılan "Park Alanının" mülkiyeti Belediyemize ait İlçemiz, Tepeköy Mahallesi 362 ada 18, 19 ve 24 numaralı parseller üzerinde belirlenmesine yönelik hazırlanan UİP-351066787 plan işlem numaralı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisine "Rengin ÇAKMAK" tarafından 19.02.2025 tarih ve 2025-14605 sayılı dilekçe ile askı süresi içerisinde yapılan itiraza yönelik incelemelerde; itiraza konu Muratbey Mahallesi 221 ada 112 numaralı parselde düzenlenen imar durumu ve yapı ruhsatı belgelerinin plan değişikliği öncesi yürürlükte olan plan kararlarına göre tanzim edildiği tespit edildiğinden; bahse konu itirazın 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (c) bendi gereğince **reddedilmesinin** uygun olacağına oybirliği ile karar verilmiştir denilmektedir.

Yapılan müzakereler ve açık oylama sonucunda;
İmar Komisyon Raporunun komisyondan geldiği şekilde kabulüne mevcudun **oy birliği ile karar verildi.**



Sultan İPEK Lİ AKSOY
KÂTİP

Ali YAŞLAK
KÂTİP



İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ	2
1.1. Planlama Alanının Konumu ve Coğrafi özellikleri	2
1.2.Mülkiyet Bilgileri	4
2.PLANLAMA ALANINA YÖNELİK YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAMA SÜRECİ	5
2.1. 1/100000 Ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	5
2.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı	6
2.3. 1/5000 Ölçekli İzmir – Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap Nazım İmar Planı	7
2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Süreci	8
2.4.1.Mülga 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	8
2.4.2.1/1000 Ölçekli İzmir – Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı	9
3.PLANLAMANIN AMACI VE PLAN YAPIM GEREKÇELERİ	9
4.1/ 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	10
4.1.Plan Kararları	10
4.2. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10

1.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ

1.1. Planlama Alanının Konumu ve Coğrafi özellikleri

Torbalı İlçesi, İzmir'in güneydoğusunda yer almakta olup; İzmir İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. Kuzeyinde Kemalpaşa, doğusunda Tire ve Bayındır, batısında Menderes, güneyinde Selçuk ile çevrelenmektedir. İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlantısı olup; İzmir-Aydın otoyolu karayolu ulaşımını hızlandırmıştır. *Adnan Menderes Havalimanı*'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır. Karabel üzerinden, Kemalpaşa – Ankara karayoluna bağlantısı vardır.

Planlama Alanı Torbalı İlçesinin kuzeybatısında yaklaşık 10 km'lik mesafede bulunmaktadır. Planlama alanının doğusunda Kuşçuburun Mahallesi, kuzeyinde İstiklal Mahallesi, batısında 29 Ekim Mahallesi ve Bahçelievler Mahallesi bulunmaktadır.



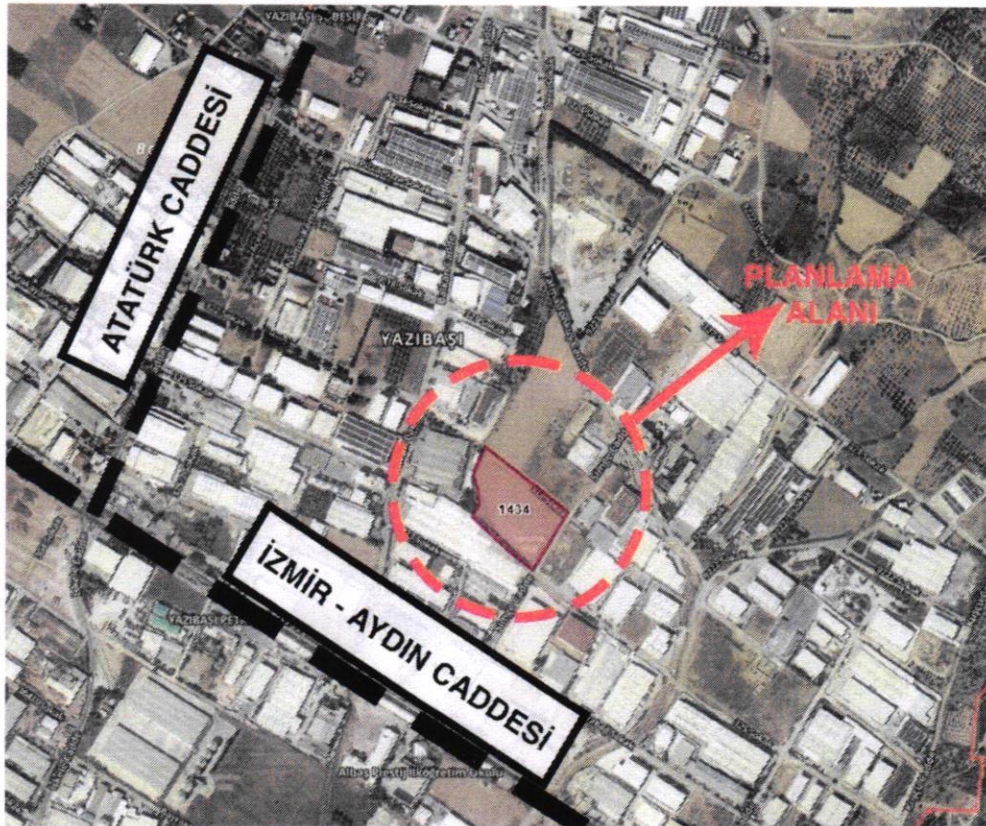
Şekil 1. Plana Konu Alan

Planlama alanı, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi, 1434 parselde kayıtlı toplam 19753,79 m² yüzölçümlü bir alana yayılmaktadır. Batısında Balkan Caddesi ve Atatürk Caddesi, güneyinde İzmir-Aydın Caddesi, doğusunda Simge Caddesi, kuzeyinde ise 322. Sokak bulunmaktadır.



Şekil 2. Plan Yapımına Konu Alan

Henüz yapılaşmamış olan plan yapımına konu alanın yakın çevresi sanayi yapıları ile çevrilidir.



Şekil 3. Plan Yapımına Konu Alan

1.2.Mülkiyet Bilgileri

Planlama alanı, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi, 1434 parselde kayıtlı toplam 19753,79 m² yüzölçümlü bir alanı kapsamakta olup; taşınmaza ait tapu ve mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

İL	İLÇE	MAHALLE	PARSEL	NİTELİK	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PAFTASI
İZMİR	TORBALI	YAZIBAŞI	1434	TARLA	19753,79	L18C02D

Şekil 4. Mülkiyet Tablosu



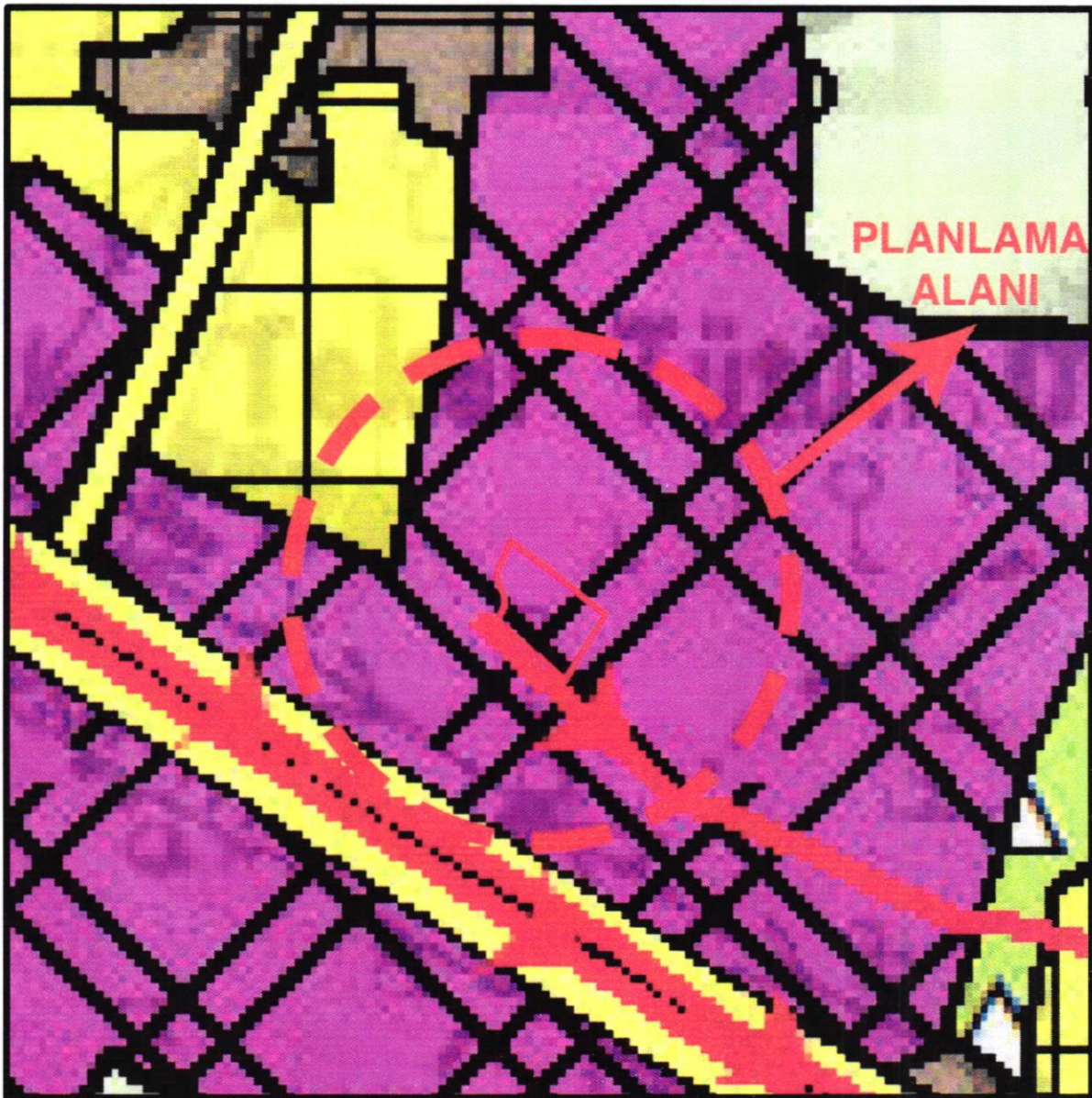
Şekil 5. Mülkiyet Bilgileri Uydu Görüntüsü

2.PLANLAMA ALANINA YÖNELİK YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAMA SÜRECİ

Plan yapımına konu alanın yer aldığı taşınmazı kapsayan farklı ölçeklerdeki meri planlar şu şekildedir;

2.1. 1/100000 Ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 16.11.2015 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve 10.10.2018 tarihinde yapılan değişikliklerle son halini alan 1/100000 Ölçekli İzmir – Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında “**Sanayi Alanı**” olarak belirlenmiştir.



Şekil 6. Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli İzmir – Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.2. 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

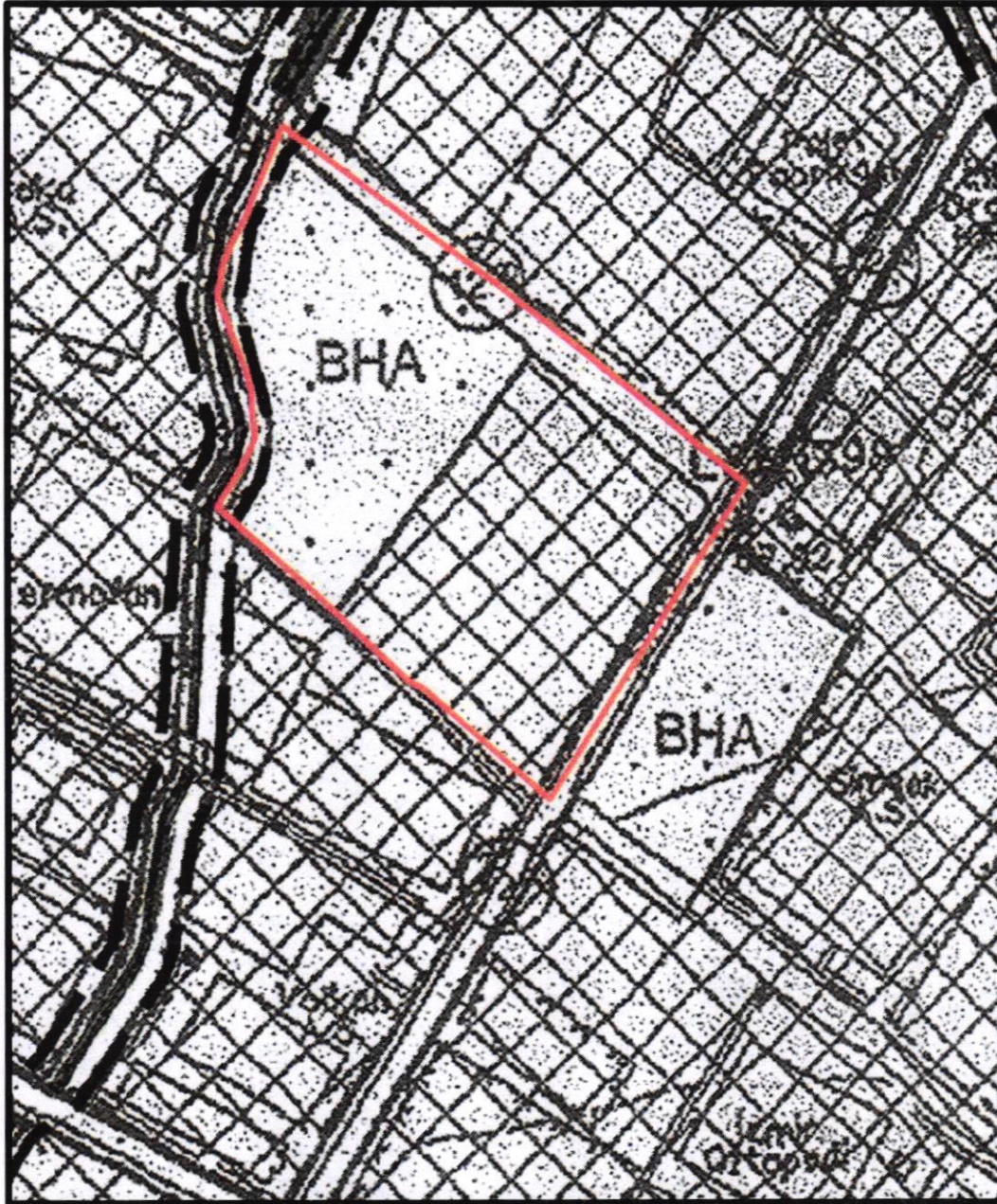
Planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek, 08.10.2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanan, "İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında; "**Sanayi Bölgesi**" olarak belirlenmiştir.



Şekil 7. Planlama Alanının İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

2.3. 1/5000 Ölçekli İzmir – Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap Nazım İmar Planı

Plan yapımına konu alanda konumlanan taşınmaz İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.03.2014 tarih ve 1346 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanmış olan; İzmir-Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında L18c02d paftasında kalmakta olup; taşınmazların büyük bir kısmı "Sanayi Alanı" bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı", bir kısmı da "Taşıt Yolu" olarak belirlenmiştir.



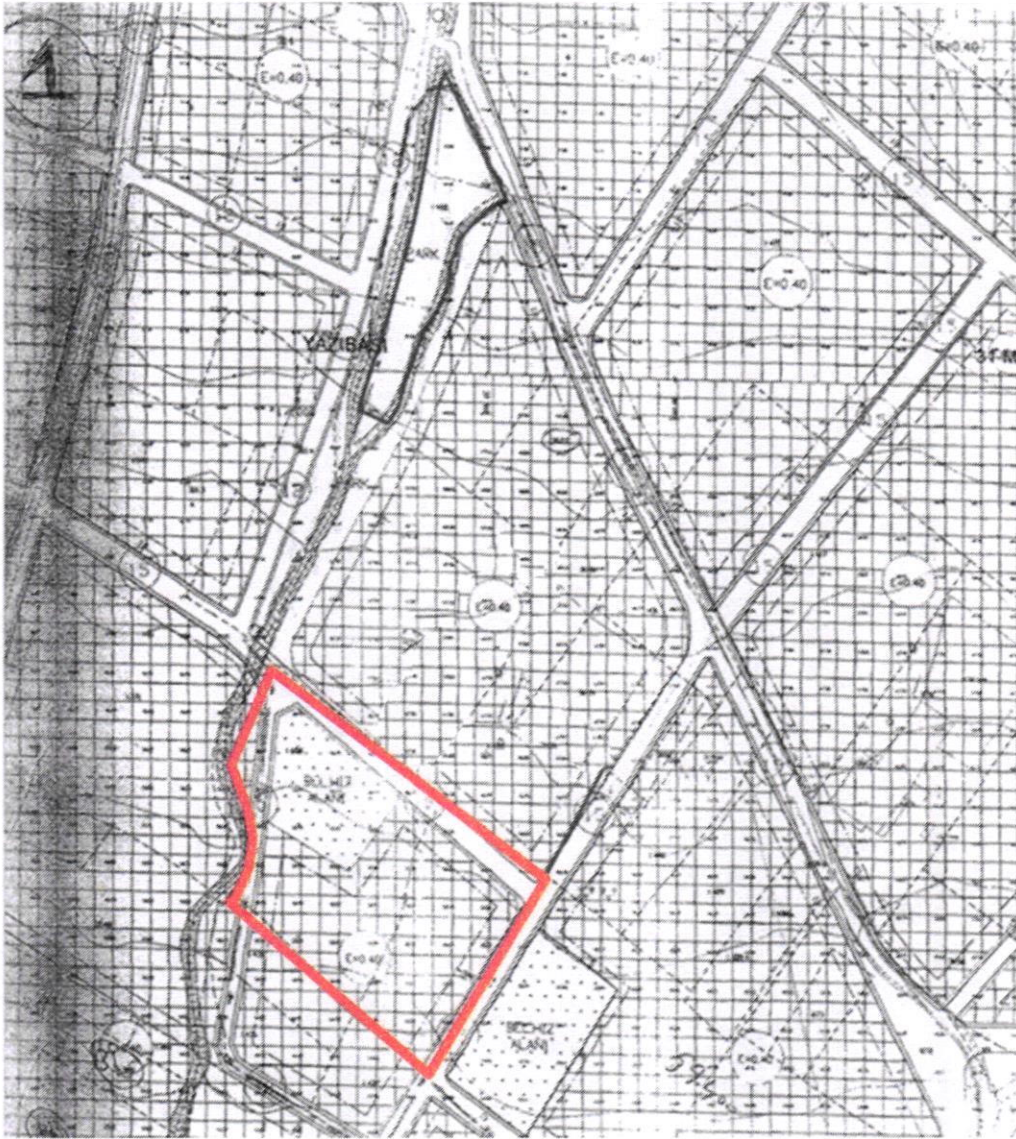
Şekil 8. İzmir-Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan'ındaki Konumu

2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Süreci

2.4.1. Mülga 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Mülga Yazıbaşı Belediyesi imar planları plan yapımına konu taşınmazı da kapsamaktadır. Zira; mülga Yazıbaşı Belediyesi de resmi bir kurum olup; onayladığı imar planlarının o dönem için geçerliliği bulunmaktadır. Bu nedenle bu plan raporunda planlama sürecine dahil edilmiştir.

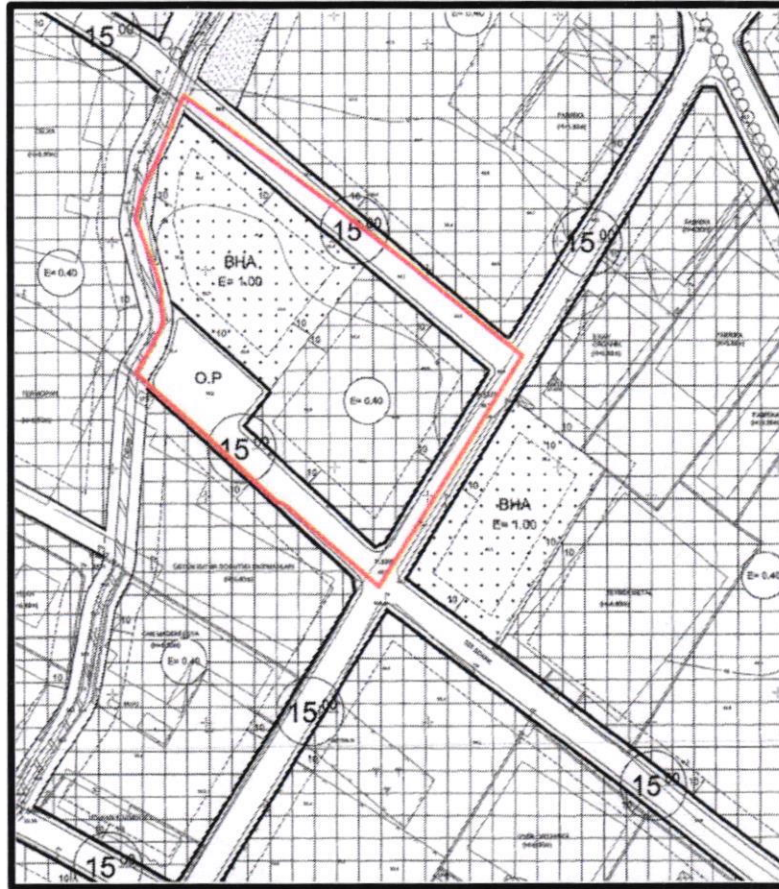
Ancak; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2014 tarih ve 05.596 sayılı kararı ile Yazıbaşı 2.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 5216 sayılı yasa öncesi Belediyesince onanlı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının iptal edilmesi koşuluyla uygun görülmüştür.



Şekil 9. Mülga Yazıbaşı Belediyesi Tarafından Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.4.2.1/1000 Ölçekli İzmir – Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap Uygulama İmar Planı

Plan yapımına konu taşınmaz İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 04.07.2014 tarih ve 68 sayılı kararıyla uygun görülerek onaylanmış olan; İzmir-Torbalı İlçesi, Yazıbaşı Mahallesi 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında L18c02d2b paftasında kalmakta olup; taşınmazın bir kısmı "Sanayi Alanı" bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı", bir kısmı da "Taşıt Yolu ve Otopark Alanı" olarak belirlenmiştir.



Şekil 10. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.PLANLAMANNIN AMACI VE PLAN YAPIM GEREKÇELERİ

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Yazıbaşı mahallesi, Bademlik mevkii,1434 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik İzmir 6. İdare Mahkemesi Esas no:2016/904 kayden açılan davada 2018/553 sayılı karar ile Yazıbaşı Mahallesi 2.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yönünden iptali kararı alınmıştır. **Bu karar anılan taşınmazın plansız kalması anlamını taşımaktadır.**

Bu planın temel yapım gerekçesi yargı kararı uyarınca planlama alanının yeniden düzenlenerek planlama sürecinin tamamlanması işlemidir.

4.1/ 1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1.Plan Kararları

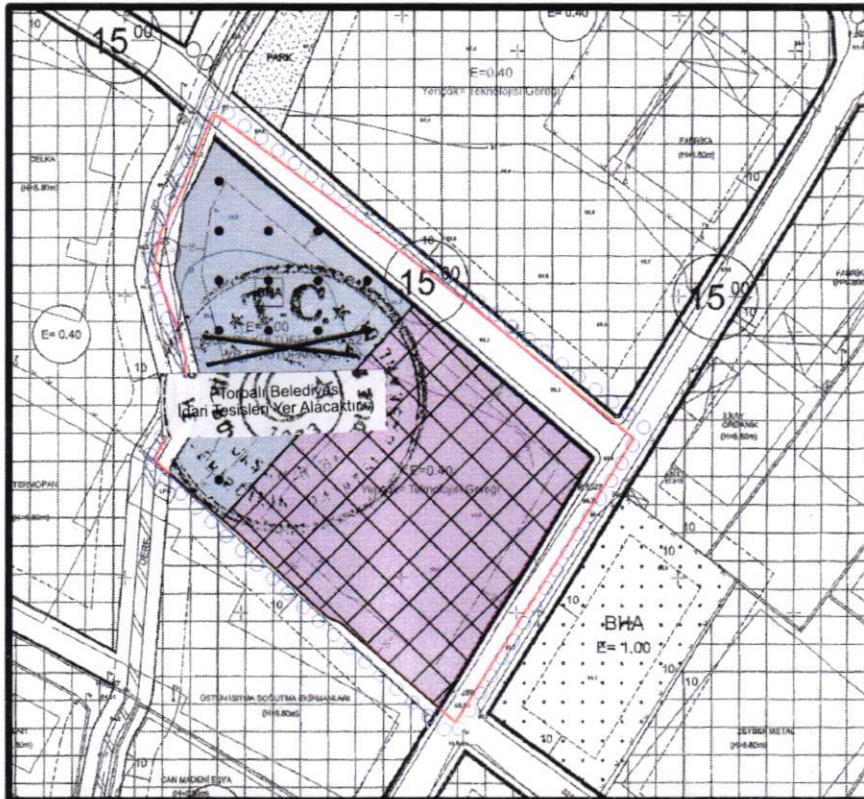
Planlama alanı bütünlüğü olarak ve yürürlükteki imar planındaki hak ihlalleri yeniden düzenlenerek kamu yararını da gözeten bir anlayışla planlanmıştır.

Yargı kararı ile iptal edilen ve 1434 parselin güneyinde belirlenen 15 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı kaldırılarak "Sanayi Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

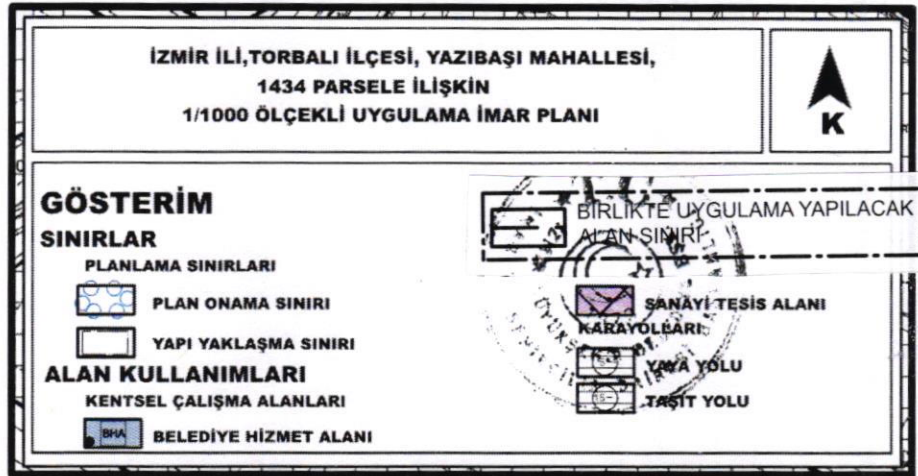
MEVCUT PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU			ÖNERİ PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
ALAN ADI	YÜZ ÖLÇÜMÜ	ORAN %	ALAN ADI	YÜZ ÖLÇÜMÜ	ORAN %
SANAYİ	7173,45	36,31	SANAYİ	9937,57	50,31
BHA	6291,89	31,85	BHA	6291,57	31,85
OTOPARK	1692,66	8,57	OTOPARK (YARGI KARARI İLE İPTAL EDİLEN YOL VE OTOPARK SEBEBİYLE METREKARE AZALMIŞTIR.)	0,00	0,00
YOL	4595,80	23,27	YOL (YARGI KARARI İLE İPTAL EDİLEN YOL VE OTOPARK SEBEBİYLE METREKARE AZALMIŞTIR.)	3524,66	17,84
TOPLAM	19753,79	100,00	TOPLAM	19753,79	100,00

Şekil 11. Yürürlükteki Plan- Öneri Plan Arazi Kullanım Karşılaştırması Tablosu

4.2. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

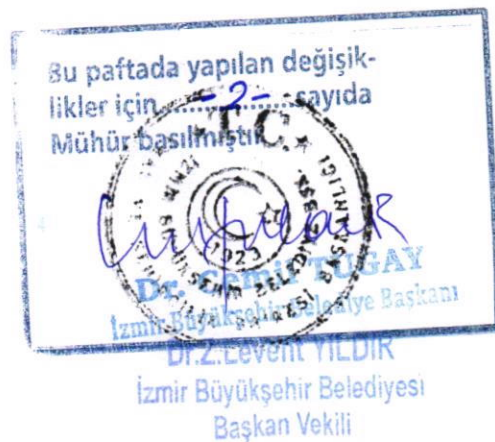


Şekil 13. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Lejanti

Parsel Malikleri Vekili

A Grubu Şehir Plancısı

Beril ÖZALP



EK:

1- Planlama Alanının Çevresindeki 18. Madde Uygulaması Sonrası Zaiyat Oranları

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. ve TİC. A.Ş.

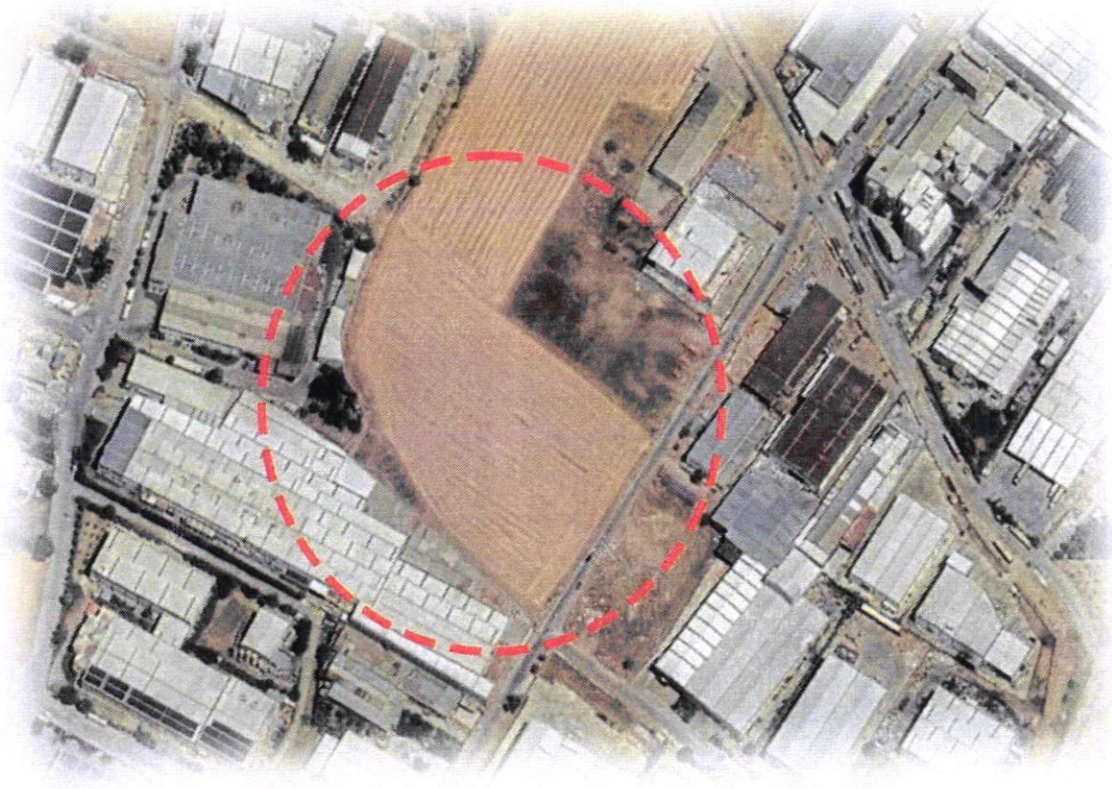
Adres: İsmet Kaptan Mahallesi Şevket Özçelik Sokak Efes İş Hanı No:57/102 Konak /İZMİR GSM: 0 532 741 23 83
Web: www.berginplan.com - GSM: 0 532 741 23 83 - E-posta: berginplan@gmail.com



-Planlama Alanının Çevresindeki 18. Madde Uygulaması Sonrası Zaiyat Oranları-

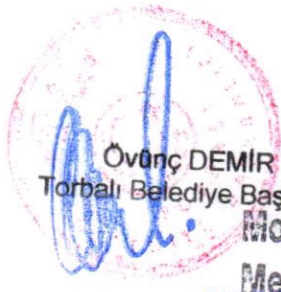
Adres: İsmet Kaptan Mahallesi Şevket Özçelik Sokak Efes İş Hanı No:57/102 NO:19680000000000000000
Web: www.berginplan.com - GSM: 0 532 741 23 83 - E-posta: berginplan@gmail.com

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ,
1434 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI KENTSEL ALTYAPI RAPORU**



KASIM

2024


Övünç DEMİR
Torbalı Belediye Başkanı

Meclis Karar No : 04.860

Meclis Kararı Tarihi: 16.07.2026

Dr.Z.Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili


Dr. Cemal TUNALI
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MD Tarihi: 28.04.2020 Proje Kayıt No: 35-2020-9794 Üye: BERİL ÖZALP (1210)
TVSPFCGS	

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

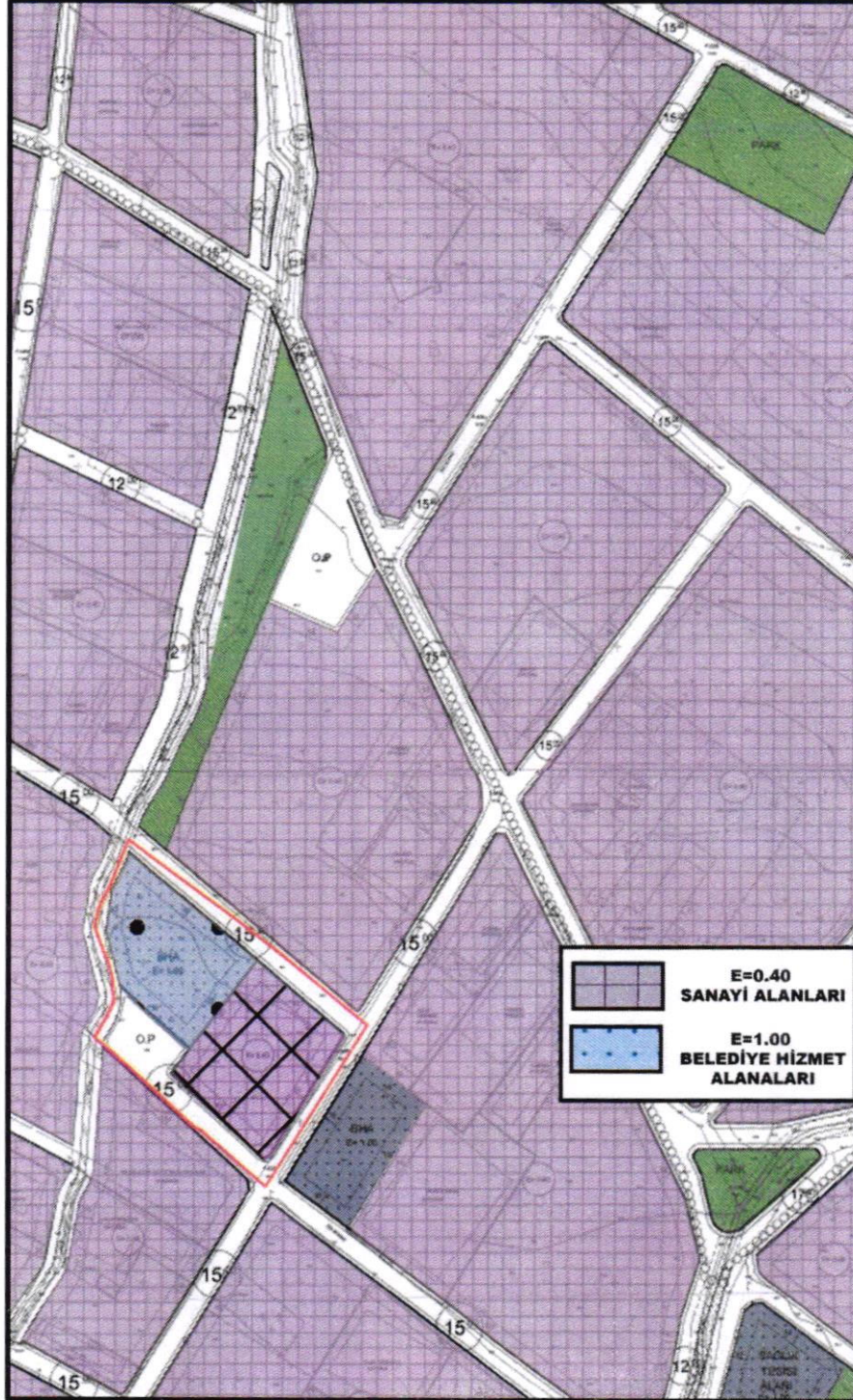
BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. ve TİC. A.Ş.
İsmet Kaptan Mah. Şevket Özçelik Sk. No 57/102
Konak / İZMİR Gsm: 0 532 741 23 83
Konak V.D. 145 031 6281
Mersis No: 01 145 031 6281 0001



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ YAPILAŞMA ANALİZİ.....	1
2. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ.....	2
4.1. Planlama Alanı Taşıt Yolları.....	3
4.2. Toplu Ulaşım.....	4
3. ÇEVRE KOŞULLARI	5
5.1. İklim.....	5
5.2. Ortalama Sıcaklık	7
3.3. Yağış Miktarı	8
4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME.....	9

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ YAPILAŞMA ANALİZİ

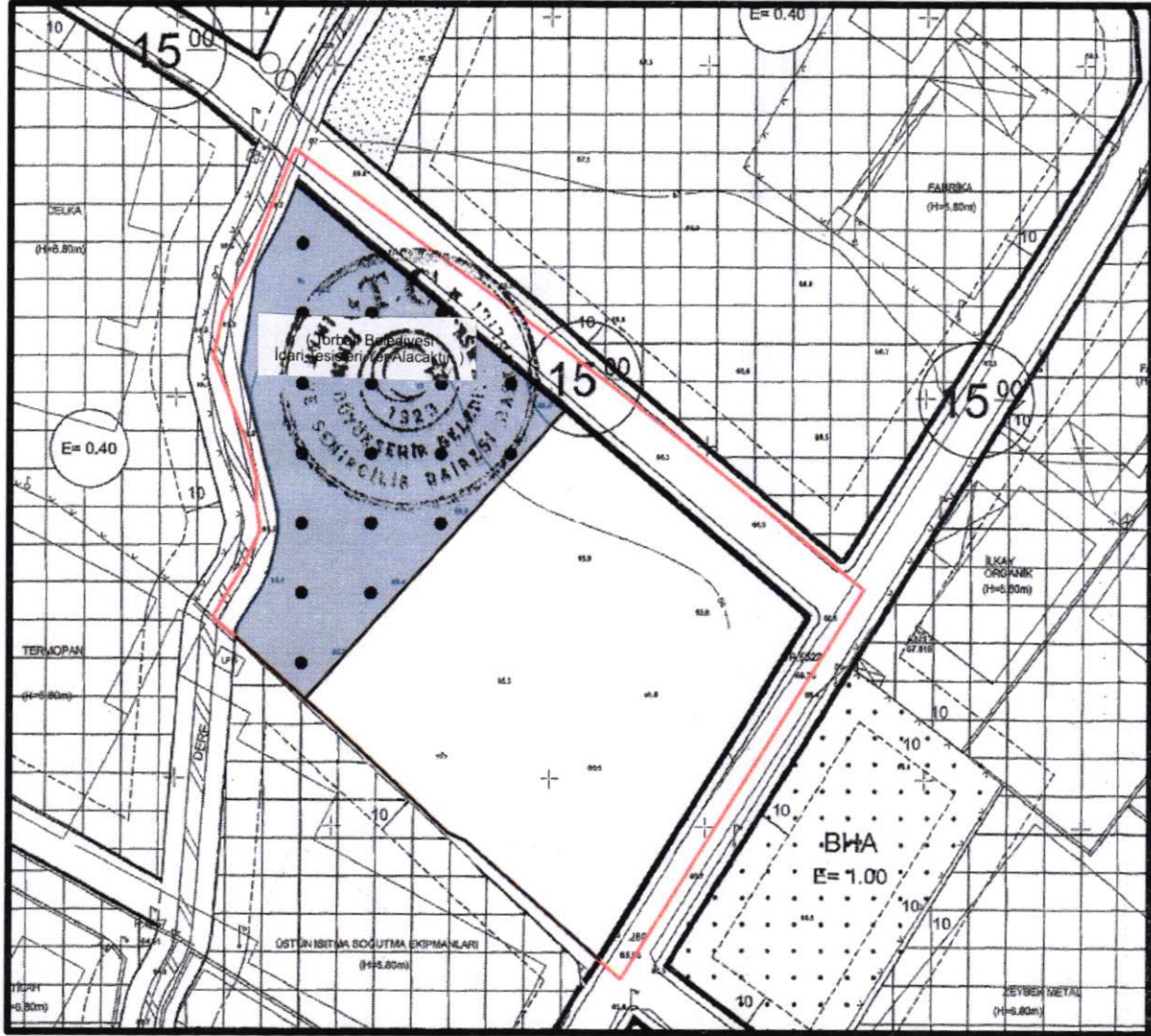


1

-Planlama Alanı Çevresi Yürürlükteki Plan Fonksiyonları-

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. VE TİC. A.Ş.

Adres: İsmet Kaptan Mahallesi Şevket Özçelik Sokak Efes İş Hanı No:57/102 Kızıllar/İzmir
Web: www.berginplan.com - GSM: 0 532 741 23 83 - E-posta: berginplan@gmail.com
İsmet Kaptan Mah. Şevket Özçelik Sk. No:57/102 Kızıllar/İzmir
KonaK / İZMİR GSM: 0 532 741 23 83
KonaK M.D. 165 031 4196
Mersis No: 0165 031 4196 0001 0001 0001 0001



-Planlama Alanı Öneri Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları-

4.1. Planlama Alanı Taşıt Yolları

Planlama alanı yer alan İzmir'in merkezinden Torbalı'nın merkezine kadar uzanan uzanan İzmir-Aydın caddesi olarak nitelendirilen ana arterin Kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama alanının İzmir- Aydın Caddesine, alanın doğu cephesinden geçen 12 metrelik taşıt yolu güzergahından uzaklığı yaklaşık 330 metredir. Planlama alanın da cephesi bulunduğu, kuzeyinde yer alan planlarda 322. Sokak bulunmaktadır.



BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. ve TİC. A.Ş.

Adres: İsmet Kaptan Mahallesi Şevket Özçelik Sokak Efes İş Hanı No:57/102 Konak / İZMİR GSM: 0 532 741 23 83
Web: www.berginplan.com - GSM: 0 532 741 23 83 - E-posta: berginplan@gmail.com

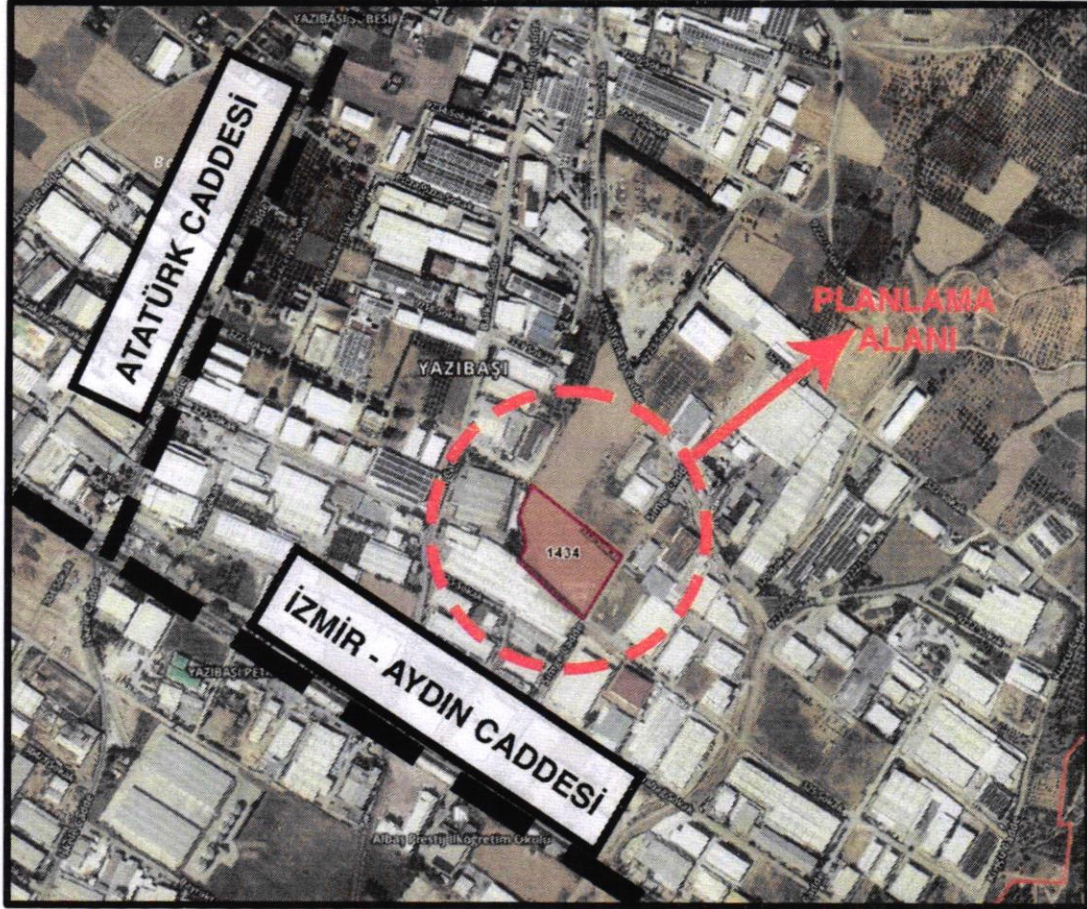


...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...
...the ... of the ...



RECEIVED
SAN FRANCISCO
JAN 10 1964

RECEIVED
SAN FRANCISCO
JAN 10 1964



- Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı- 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Taşıt Yolları Karşılaştırması-

Planlama Alanında ortasından geçen 15 metre genişliğinden bir taşıt yolu bulunmaktadır.

4.2. Toplu Ulaşım

Planlama alanı yer alan İzmir'in merkezinden Torbalı'nın merkezine kadar uzanan uzanan İzmir-Aydın caddesi olarak nitelendirilen ana arterin Kuzeyinde bulunmaktadır. Bu cadde üzerinde İzmir lastik tekerlekli toplu taşıma sistemi olan ESHOT durakları bulunmaktadır. Bu hat Atatürk Caddesine doğru da devam etmektedir. Bu duraklardan geçen hatlar ile Torbalı kent merkezine ulaşım sağlanabilmektedir.

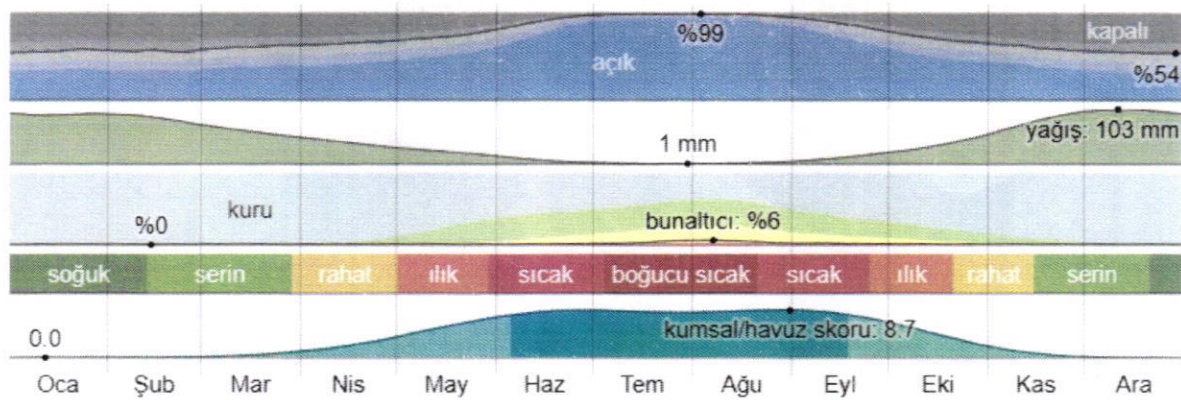


- Planlama Alanı ve Çevresi Toplu Taşıma Durakları ve Hattı-

3. ÇEVRE KOŞULLARI

5.1. İklim

Torbalı, Ege Bölgesinde, İzmir kent merkezine 46, Adnan Menderes Havalimanına 35, İzmir Limanına 60 km mesafede, 194.285 nüfuslu bir ilçedir. Torbalı, doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk ilçeleriyle komşu, önemli turizm merkezleri olan Çeşme, Kuşadası, Bodrum, Marmaris ve Efes Antik Kentine de yakın mesafedir. 603 km²'lik bir yüzölçümüne sahip İlçede rakım 40 m olup Akdeniz iklimi hüküm sürer



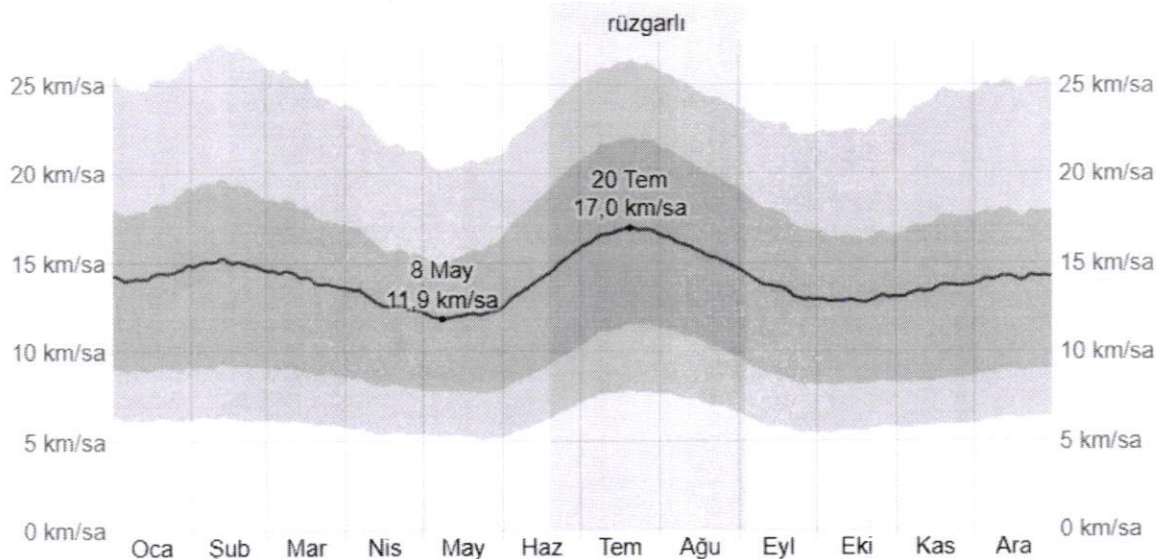
-Torbalı İlçesi İklim Verileri-

Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis

Bu bölümde yerden 10 metre yükseklikteki geniş alan saatlik ortalama rüzgar hızları tartışılmaktadır. Herhangi bir lokasyonda deneyimlenen rüzgar yerel topografyaya ve diğer faktörlere çok bağımlıdır ve anlık rüzgar hızı ve yönü saatlik ortalamalardan çok daha fazla değişkenlik göstermektedir.

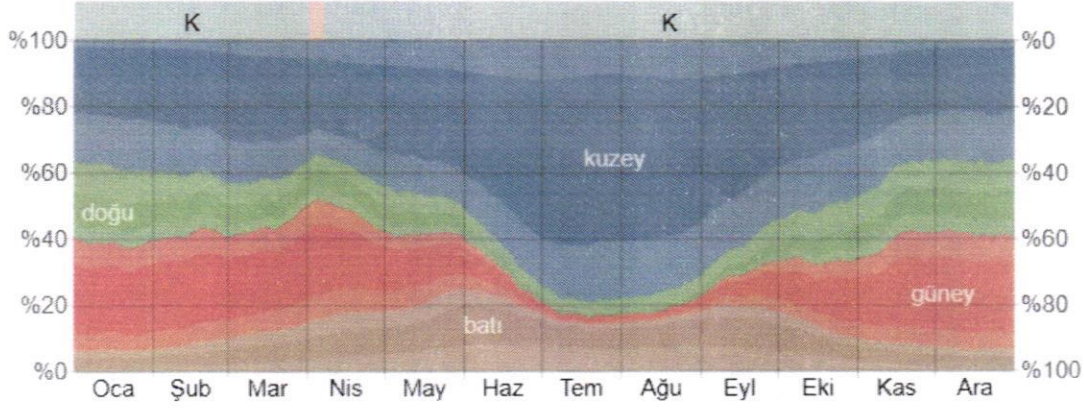
Torbalı ortalama saatlik rüzgar hızı yıl boyunca önemli oranda mevsimsel varyasyonlar gösterir. Yılın daha rüzgarlı olan dönemi 14,4 kilometre/saat düzeyinin üstünde ortalama rüzgar hızıyla 18 Haziran tarihinden 3 Eylül tarihine kadar 2,5 ay boyunca sürer. Torbalı bölgesinde yılın en rüzgarlı ayı Temmuz ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 16,6 kilometre/saat olmaktadır.

Yılın en sakın zamanı 3 Eylül tarihinden 18 Haziran tarihine kadar 9,5 ay boyunca sürmektedir. Torbalı bölgesinde yılın en sakın ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgâr hızı 12,1 kilometre/saat olmaktadır.



-Torbalı İlçesi Rüzgar Hızı Verileri-

Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis

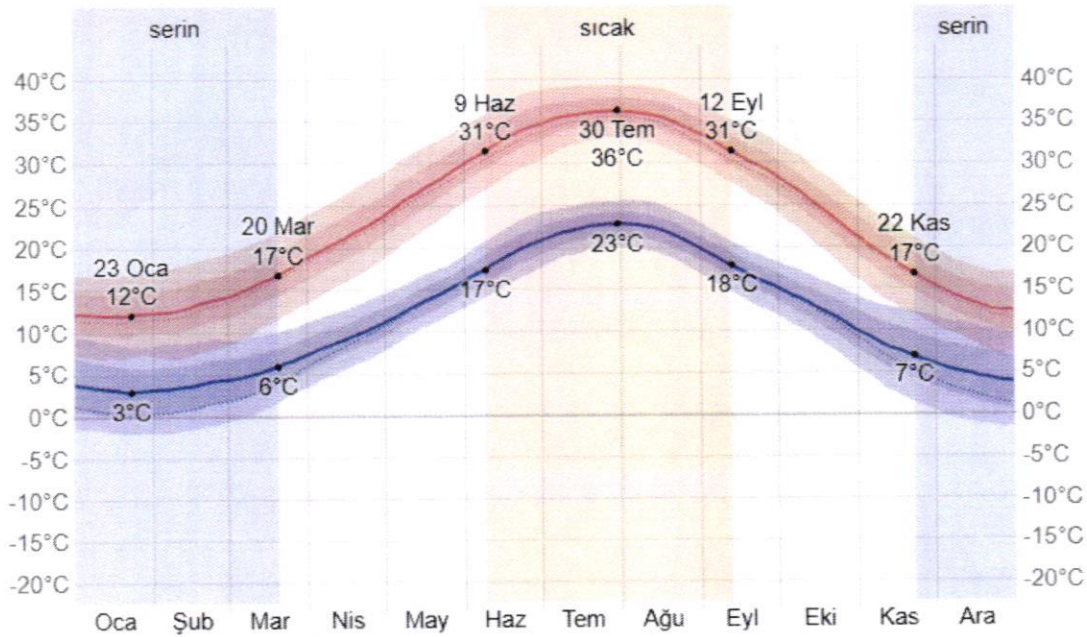


-Torbalı İlçesi Rüzgar Yönü Verileri-
Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis

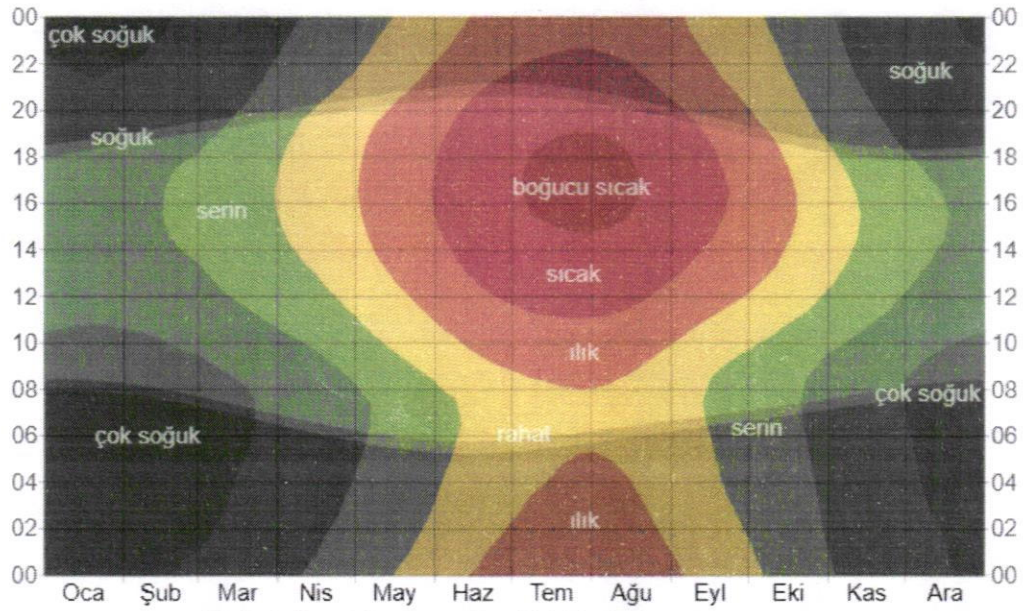
5.2. Ortalama Sıcaklık

Sıcak mevsim 3,2 ay uzunluğundadır ve 8 Haziran tarihinde başlayıp 15 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 31°C üzerindedir. Tire bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 36°C iken düşük sıcaklık 21°C düzeyindedir.

Serin mevsim 3,8 ay uzunluğundadır ve 24 Kasım tarihinde başlayıp 18 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 16°C altındadır. Tire bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 3°C iken yüksek sıcaklık 12°C düzeyindedir.



-Torbalı İlçesi Ortalama Sıcaklık Verileri-
Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis



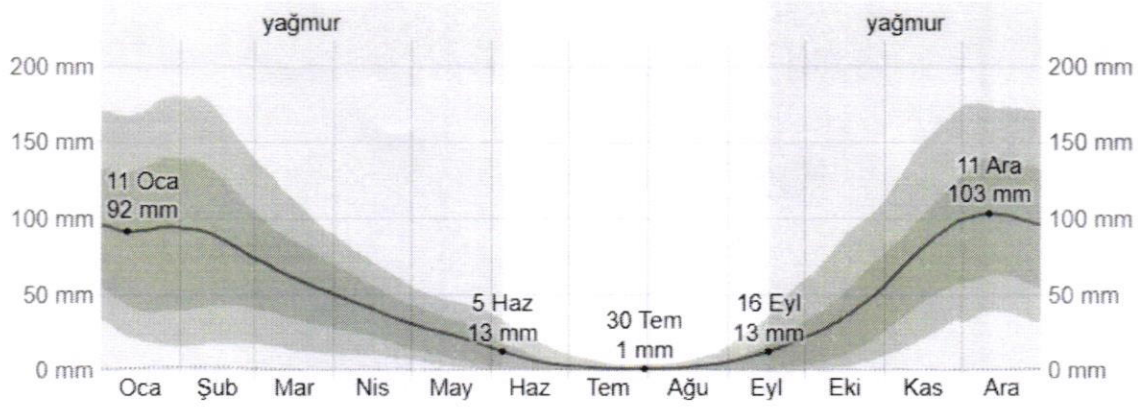
-Torbalı İlçesi Ortalama Sıcaklık Verileri-

Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis

3.3. Yağış Miktarı

Yağmurlu gün en az 1 milimetre sıvı veya sıvıya eşdeğer yağışın olduğu bir gündür. Torbalı bölgesinde yağmurlu gün ihtimali yıl boyunca oldukça değişiklik arz etmektedir. Yağmurlu mevsim 5,5 ay boyunca 4 Kasım tarihinden 21 Nisan tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %17 oranından yüksektir. Torbalı bölgesinde en çok yağmurlu günün olduğu ay 9,8 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Aralık ayıdır. Kurak sezon 21 Nisan tarihinde başlayıp 4 Kasım tarihine kadar 6,5 ay sürer. Torbalı bölgesinde en az yağmurlu günün olduğu ay 0,4 gün ortalamasıyla en az 1 milimetre miktar yağışın olduğu Temmuz ayıdır.

Yağışlı günler arasından, yalnızca yağmur, yalnızca kar veya bu ikisinin bir karışımını içeren günler arasında ayırım yapıyoruz. Torbalı bölgesinde yalnızca yağmurun en fazla sayıda gün olduğu ay Aralık olup, ortalama yağış 9,7 gün düzeyindedir. Bu kategorizasyona dayanarak yıl boyunca görülen en yaygın yağış formu yalnızca yağmur olup 21 Aralık tarihinde %34 ile en yüksek olmaktadır.



-Torbalı İlçesi Ortalama Yağış Verileri-
Kaynak: NASA MERRA-2 Modern-Era Retrospective Analysis

4. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

- Planlama alanının yakın çevresindeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının konumu nitelikleri büyüklükleri ve uzaklarına dair analiz yapılmış ve planlama alanının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 12 maddesinde belirtilen sosyal altyapı alanlarına yürüme mesafeli standartlara uygun olduğu belirlenmiştir.
- Ulaşım sistemi analizi yapılmış olup; planlama alanına özel araçla ulaşım akslarından erişilebilir olduğu ve toplu ulaşım hatları ile de ulaşılabilir olduğu tespit edilmiştir.
- Altyapı sistemi analizi yapılmış olup; planlama alanı kentsel yerleşik konumda olması nedeniyle elektrik ve su hatlarının mevcut olduğu ve bu hatların erişilebilir olduğu tespit edilmiştir.
- İklim, Hava Kirliliği, Su Kirliliği, Gürültü Kirliliği analizi yapılmış olup; planlama alanında olumsuz hava koşulları, sağlıksız hava kirliliği, su kirliliği değerleri ve sorunlu görüntü kaliteleri tespit edilmemiştir.
- Özetle; üst ölçekli plan kararları doğrultusunda tamamlanan plan çalışması ile sürdürülebilir, erişilebilir ve çevreye duyarlı bir planlama yaklaşımı öngörülmüştür.

Parsel Maliki Vekili
A Grubu Şehir Plancısı
Beril ÖZALP



BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. ve TİC. A.Ş.

Adres: İsmet Kaptan Mahallesi Şevket Özçelik Sokak Efes İş Hanı No:57/102 Konak/İZMİR
Web: www.berginplan.com - GSM: 0 532 741 23 83 - E-posta: berginplan@gmail.com

İsmet Kaptan Mah. Şevket Özçelik Sk. No:57/102
Konak/İZMİR
Gsm: 0 532 741 23 83
V.D. 165 031 4196
Mersis No: 01650000000000000000

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ,
1434 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

ŞEHİR PLANCISI(A)
BERİL ÖZALP

BERGİN PLAN PROJE DANIŞMANLIK
SAN. VE TİC. A.Ş.
İzmir Karşıyaka - Yeniköy Mahallesi D. No: 5/102
Karşıyaka - İzmir - 45110
Ticaret Sic. No: 27310
Vergi No: 2731000000

L18C-02D-2B

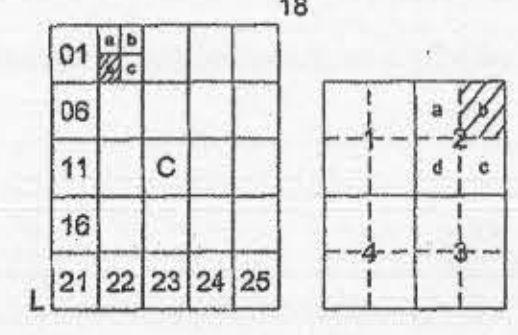
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Dosya No : 35.20.05.14/3108155
Değişiklik No : 238
PIN - UIP : 351125898

Torbalı Belediye Meclisinin 04.04.2025 ve 4/37 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2025 ve 04.860 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişikliğe onandı.

Dr. Cemil R. GÜNGÖR
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

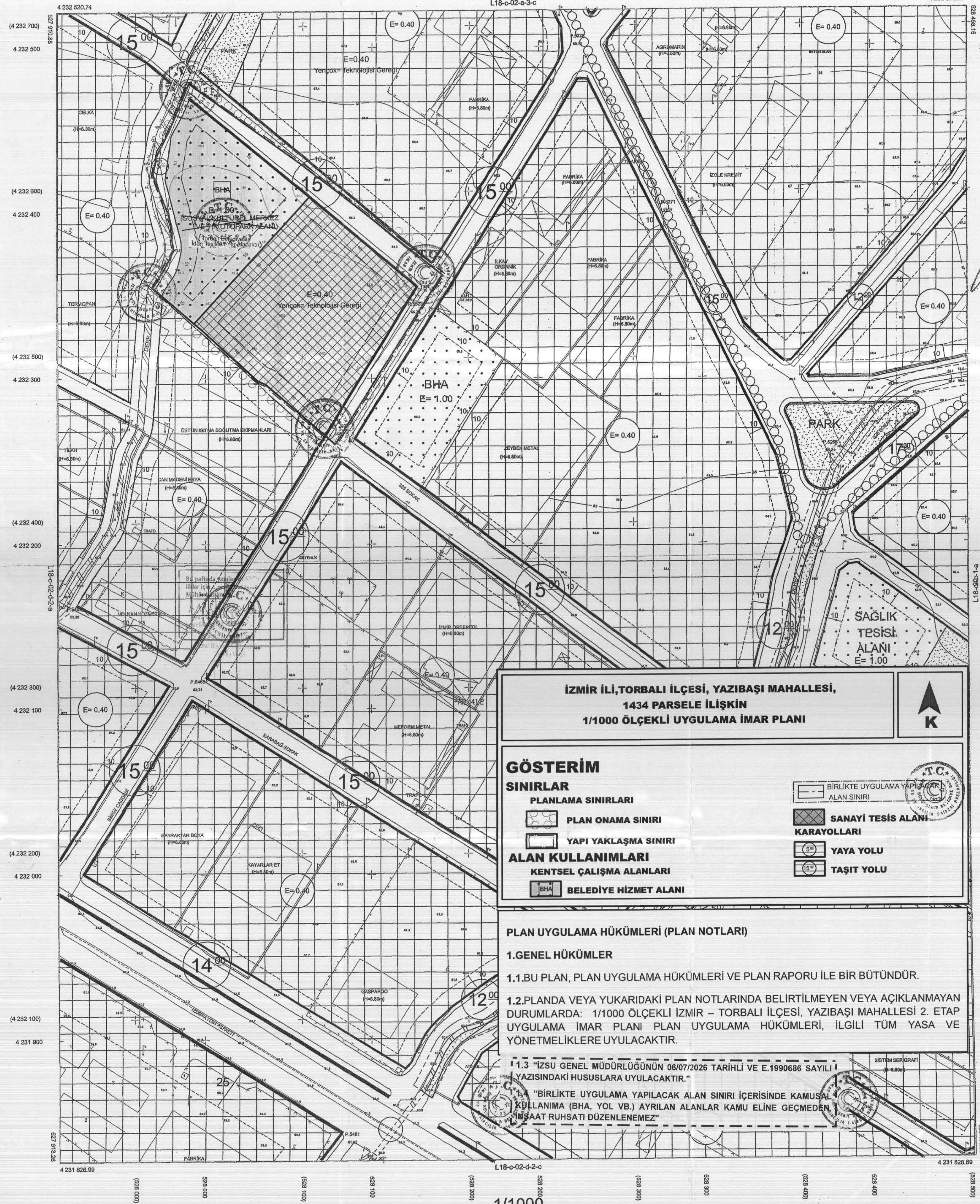
TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLDİ
MD Tarih: 28.04.2025
Proje Kayıt No: 35-2020-9794
Üye: BERİL ÖZALP (1210)

TVSPFGCS



E=0.40
Yeniköy Teknoloji Gereği

TORBALI
(İZMİR)
L18-c-02-d-2-b



**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ,
1434 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BELEDİYE HİZMET ALANI

BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI

SANAYİ TESİS ALANI
KARAYOLLARI

YAYA YOLU

TAŞIT YOLU

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. PLANDA VEYA YUKARIDAKİ PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN VEYA AÇIKLANMAYAN DURUMLARDA: 1/1000 ÖLÇEKLİ İZMİR - TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ, İLGİLİ TÜM YASA VE YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR.

1.3. "İZSU GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/07/2026 TARİHLİ VE E.1990686 SAYILI YAZISINDAKİ HUSUSLARA UYULACAKTIR."

1.4. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.5. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.6. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.7. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.8. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.9. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.10. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

1.11. "BİRLİKTE UYGULAMA YAPILACAK ALAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUSAL KULLANIMA (BHA, YOL VB.) AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ"

TORBALI L18-c-02-d-2-b
(İZMİR)