

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

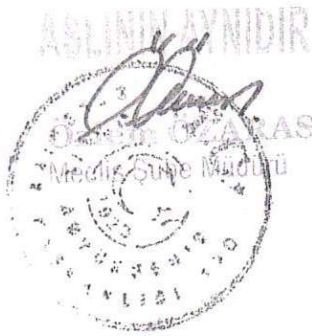
Karar No : 97509404.105.04.1029
Karar Tarihi : 14/09/2026

MECLİS KARARI

Meclisimizin 10/08/2026 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Tarım, Orman ve Hayvancılık Komisyonlarına havale edilen Başkanlık Önergesine ilişkin, İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 11/08/2026, Çevre ve Sağlık Komisyonunun 11/08/2026, Tarım, Orman ve Hayvancılık Komisyonunun 10/09/2026 tarihli Komisyon Raporunda;

Belediye Meclisimizin 10/08/2026 tarihli toplantısında Komisyonlarımıza havale edilen, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Planlama 2 Şube Müdürlüğünün 04/08/2026 tarihli ve E.3102758 sayılı Başkanlık Önergesi; İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzun 11/08/2026, Çevre ve Sağlık Komisyonumuzun 11/08/2026, Tarım, Orman ve Hayvancılık Komisyonumuzun 10/09/2026 tarihli toplantısında incelendi. Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı 27/01/2026 tarihli ve E.2854265 sayılı Yazısı ile talep edilen; Torbalı Belediye Başkanlığının 10/04/2026 tarihli ve 739 no'lu Meclis Kararı ile Belediyemiz adına 25 (Yirmibeş) yıl süre ile bedelsiz olarak tahsis edilen; Torbalı ilçesi, Torbalı Mahallesi, 833 ada, 11 parseldeki taşınmazın yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Yençok: Serbest, E:1.00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmetleri Tesisleri Yer Alabilir)" olarak belirlenmiş kullanım kararının Yençok:15.80 m, E:1.00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (İBŞB Mezbahe ve Et Entegre Tesisi)" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7(c) maddesi uyarınca Komisyonlarımızca oybirliği ile uygun bulunmuştur. Sayın Meclisimizin onaylarına sunulur. Denilmektedir.

Yukarıda metni yazılı Müsterek Rapor, Başkanlıkça okutturularak görüşülmüş olup; söz konusu raporun, İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Tarım, Orman ve Hayvancılık Komisyonlarından geldiği şekilde kabulüne, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanunu gereği, Meclisimizce oybirliği ile karar verildi.



Bilge KASIRGA SÖZCÜ
Divan Kâtibi

Gizem ÇETİNKAYA ÜLKER
Divan Kâtibi

Görkem ÇOLAK
Divan Kâtibi
(Bulunmadı)

Dr. Zafer Levent YILDIR
Meclis I. Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Gözde ÇELİK ÖZOĞUL
Divan Kâtibi

Emrah EROL
Divan Kâtibi

**TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ, 833 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



AĞUSTOS 2026

Meclis Karar No : 04.1023
Meclis Karar Tarihi: 14.09.2026

PLANLAMA EKİBİ
Dr. Z. Levent YILDIR
İzmir Büyükşehir Belediyesi
Başkan Vekili

Dr. C. TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı Y.

Aybüke GÜMÜŞAKYILDIZ

Şehir Plancısı

Hande ERTENOĞLU ELGİN
İmar Planlama 2 Şube Müdür V.

Şehir Plancısı

Banu BULAKERİ

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Şehir Plancısı

1. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI

1.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

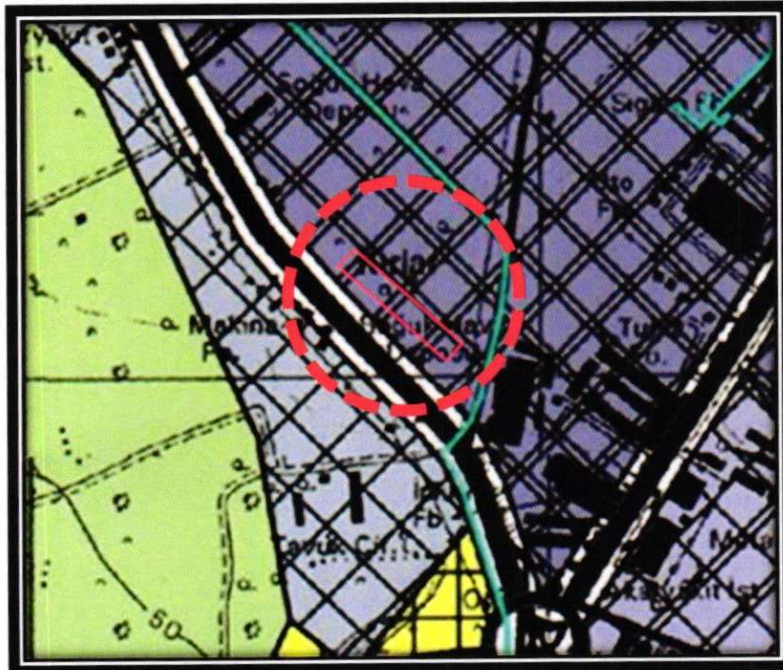
Planlama alanı; Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanarak Bakanlık Makamınca 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, plan ölçeği gereği şematik olmakla birlikte, "Sanayi Alanı" kullanım kararında kalmaktadır.



1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

1.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek 09.10.2012 tarihinde Başkanlık Makamınca onanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Bölgesi" kullanım kararlarında kalmaktadır.

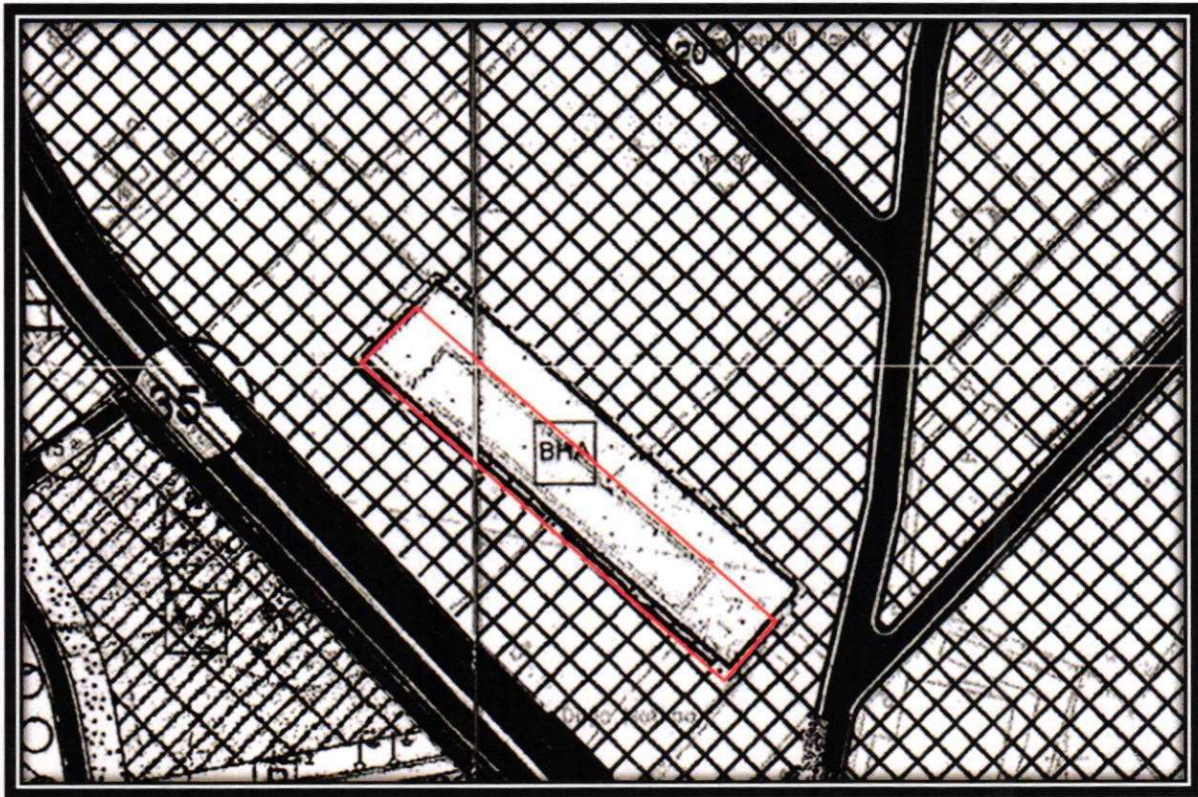


1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

1.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı ilk kez 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı Torbalı Belediye Başkanlığınca onanan “Torbalı Nazım İmar Planı” ile planlama faaliyetine alınmış olup 23.07.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun uyarınca Belediyemiz yetki alanına dâhil edilen Torbalı Belediye Başkanlığı tarafından o dönem yürürlükte olduğu ifade edilen imar planı paftaları 31.05.2005 tarih ve 2005/3013 sayılı yazı ekinde "Aslı Gibidir" yapılarak Belediye Başkanlığımıza teslim edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 05.951 sayılı kararı ile uygun görülerek uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 06.12.2019 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanı” kullanım kararında kalmaktadır.



06.12.2019 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

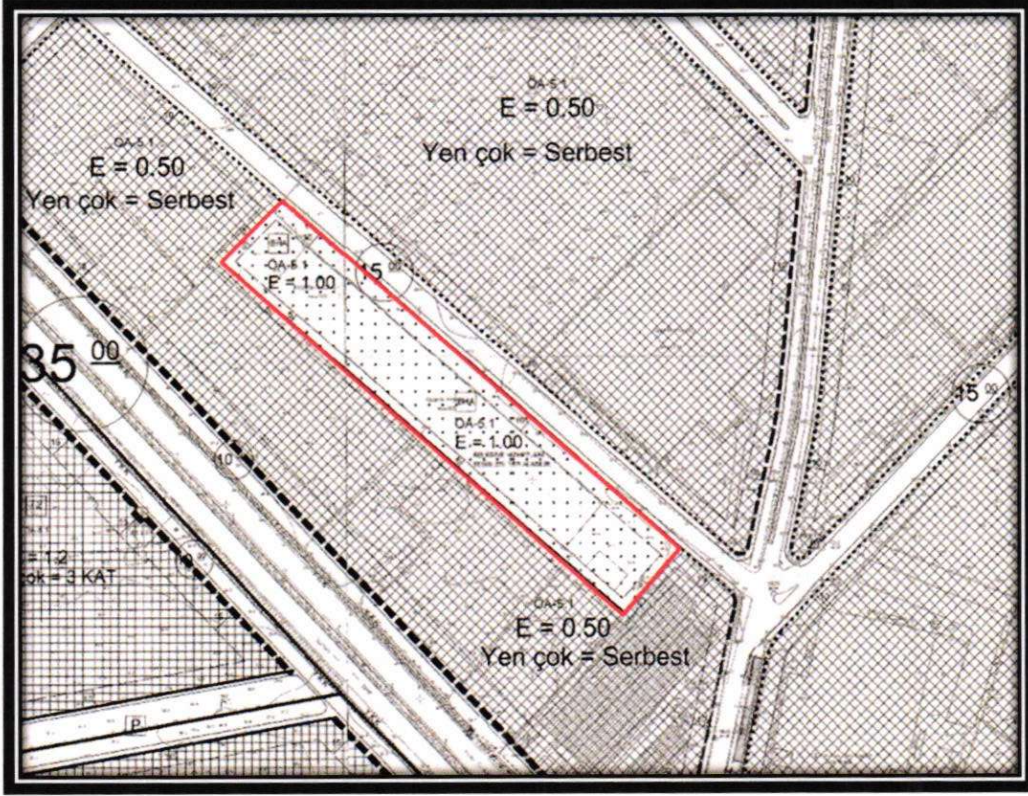
1.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı ilk kez 12.07.2004 tarih ve 10 sayılı Torbalı Belediye Başkanlığınca onanan “Torbalı Revizyon İmar Planı” ile planlama faaliyetine alınmış olup 23.07.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanun uyarınca Belediyemiz yetki alanına dâhil edilen Torbalı Belediye Başkanlığı tarafından o dönem yürürlükte olduğu ifade edilen imar planı paftaları 31.05.2005 tarih ve 2005/3013 sayılı yazı ekinde "Aslı Gibidir" yapılarak Belediye Başkanlığımıza teslim edilmiştir.

Bahse konu alan; Torbalı Belediye Meclisinin 05.07.2019 tarih ve 84 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2019 tarih ve 05.965 sayılı kararıyla değişiklikle

uygun görülerek Başkanlık Makamınca 28.11.2019 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde E:1.00 yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Tesisleri Yer Alabilir)” kullanım kararında,

Torbalı Belediye Meclisinin 07.11.2019 tarih ve 120 sayılı kararı ile kabul edilerek İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2020 tarih ve 05.890 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 28.12.2020 tarihinde onanan “Torbalı İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”nda Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar sınırında ve E:1.00 yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmet Tesisleri Yer Alabilir)” kullanım kararında kalmaktadır.



28.12.2020 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

2. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu 833 ada, 11 parsel 12416 m² olup Torbalı Belediye Başkanlığı'nın 10/04/2026 tarih, 739 no.lu Meclis Kararı ile Belediyemiz adına 25 (Yirmibeş) yıl süre ile bedelsiz olarak tahsis edilmiştir.

3. ÖNERİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ

Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı'nın 20.07.2026 tarih ve 3080588 sayılı yazısı ile iletilen; Torbalı Belediye Başkanlığı'nın 10/04/2026 tarih, 739 no.lu Meclis Kararı ile Belediyemiz adına 25 (Yirmibeş) yıl süre ile bedelsiz olarak tahsis edilen, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 833 ada 11 (12.416,10 m²) no.lu kayıtlı taşınmazda, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2026 tarihli ve 2854265 sayılı yazısı ile "Mezbaha ve Et Entegre Tesisi" yapılması talep edilmiş olup Torbalı Mahallesinde yer alan ve yürürlükteki uygulama imar planında kullanım kararının E:1.00 ve Hmax: Serbest yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Belediye Hizmetleri Tesisleri Yer Alabilir)" olduğu görülmüştür.

20.02.2020 tarih ve 31054 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 6.maddesi ile 13.maddesi kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen 8.maddesindeki "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez." hükmü uyarınca imar planlarında imar adalarında belirlenen "Yençok: Serbest" koşulunun kaldırılarak gerekli plan değişikliğinin Belediye Başkanlığımızca yapılması gerekmektedir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

10.04.2026 tarihli Genel Sekreter Makamı Oluru ile yürürlüğe giren Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı Mezbaha Şube Müdürlüğü Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönerge ile ilgili şube müdürlüğünün iş ve görevleri arasında; İlgili mevzuat çerçevesinde kesimi istenen hayvanların hijyenik şartlarda kesiminin yapılması ve soğuk zincir altında karkasın teslim edilmesi sürecini yürütmek bulunmaktadır. Plan değişikliği sonrasında kurulması planlanan Mezbaha ve Et Entegre Tesisi; halk sağlığını gözeterek hijyenik ve kontrollü kesim yapılmasını, elde edilen et ve iç organların ilgili mevzuat ve yönetmeliklerde belirtilen uygun sıcaklık koşullarında soğutulmasını ve muhafaza edilmesini sağlayacak; etlerin işlenmesi, paketlenmesi ve sevkine kadar geçen tüm süreçleri kapsayacak şekilde planlanan bir tesis niteliğindedir. Söz konusu tesisin; hayvan kesim işlemlerinin hijyenik, kontrollü ve mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmesi ile birlikte etin işlenmesi, muhafazası ve sevkine yönelik süreçlerin tek merkezde yürütülmesini sağlaması hedeflenmektedir. Planlanan et entegre tesisinin Torbalı ilçesi ve çevresindeki hayvancılık faaliyetlerine hizmet etmesi, bölgedeki hayvancılık potansiyelinin desteklenmesi, kayıtlı kesim ve et işleme oranlarının artırılması ile üretici ve tüketicilere sağlıklı, sürdürülebilir ve güvenilir bir hizmet sunulmasına önemli katkılar sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2026 tarih ve 2854265 sayılı yazısı ile iletilen; 20.02.2026 tarihli ve 2890050 sayılı Başkanlık Olur'una istinaden mülkiyeti Torbalı Belediyesi'ne ait tapuda Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi'nde yer alan ve yürürlükteki imar planlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı" kullanım kararında kalan 833 ada 11 parselin "Belediye Hizmet Alanı (İBŞB Mezbaha ve Et Entegre Tesisi)" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili çalışmalara başlanmıştır.

Plan değişikliği sınırında İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup olmadığı incelenmiş ve 12.06.2016 tarihinde ÇŞB İzmir İl Müdürlüğü'nce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunduğu tespit edilmiştir.

Bahse konu alan onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA 5.1) olarak belirlenmiştir. Raporda yapılaşmaya ilişkin öneriler aşağıdaki gibidir:

- Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır. Derin kazılarda şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemine olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.
- Alanda şişme, oturma tehlikesine karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve sıvılaşma analizleri yapılarak ve olası problemlere karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- "Afet Bölgelerinde Yapılacak Olan Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

Tüm değerlendirmeler sonucunda hazırlanan plan değişikliği ile 833 ada 11 parselde yapılaşma koşulları E:1.00 ve Yençok: 15.80 m ve kullanım kararı "Belediye Hizmet Alanı (İBŞB Mezbaha ve Et Entegre Tesisi)" olarak belirlenmiştir.

4.2. Plan Notları

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde plan notlarına;

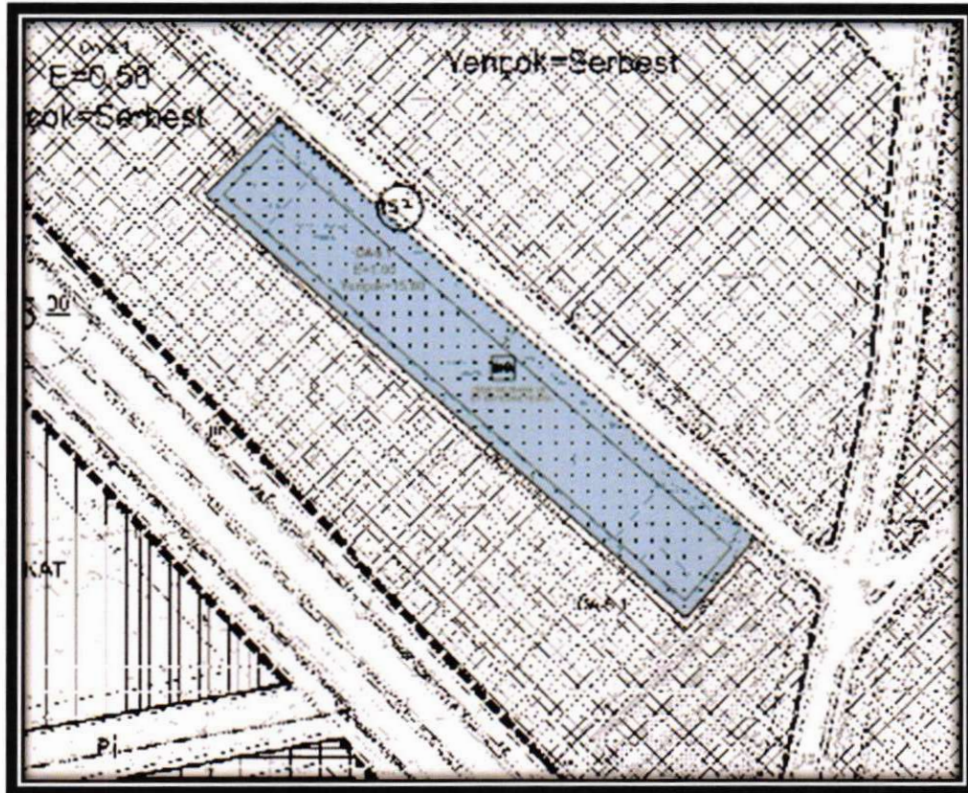
"1. Plan, Plan açıklama raporu, Plan hükümleri bir bütündür.

2. Plan notlarında belirtilmeyen konularda 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna dayalı olarak çıkartılmış olan yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

3. Belediye Hizmet Alanında (Mezbaha ve Et Entegre Tesisi); 5216 ve 5393 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla yapılacak hizmet binalarından mezbaha ve et entegre tesisi birimleri ve yardımcı üniteleri (kesim, parçalama, muhafaza soğuk hava depoları, paketlenme, vb.) ile idari yapıları yer alacaktır. Emsal 1.00'dır, Yençok 15.80 m.'dir.

4. Bu planda belirlenen Belediye Hizmet Alanında; taban alanı, yapı yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, bahçe tesfiyeleri, kot alma noktası, gölgelikler vb. Hususlar projesine göre belirlenecek olup, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde proje ile belirlenen istinat duvarı, rampalar, merdivenler, otopark alanı ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar vb. yer alabilir.

5. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu, 6331 sayılı İş Güvenliği Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanunlara dayalı olarak çıkartılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, çevre ve toplum sağlığını koruyucu tüm tedbirlerin alınması zorunludur." hükümleri getirilmiştir.

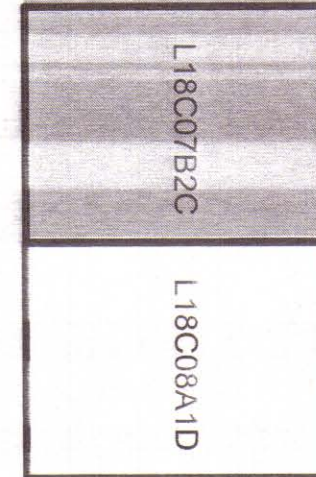


1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ,
TORBALI MAHALLESİ, 833 ADA 11 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK
DAİRESİ BAŞKANLIĞI



Ayhan AKYILDIZ
Şehir Plancısı

Haride ERTEÑOĞLU ELGİN
Şehir Plancısı
İmar Plan. 2.000 Mülki V.

Banu BULAKERİ
Şehir Plancısı
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Doğru No : 35.20.01.14/3187925
Değişiklik No : 240
Pim - Uip : 351149884

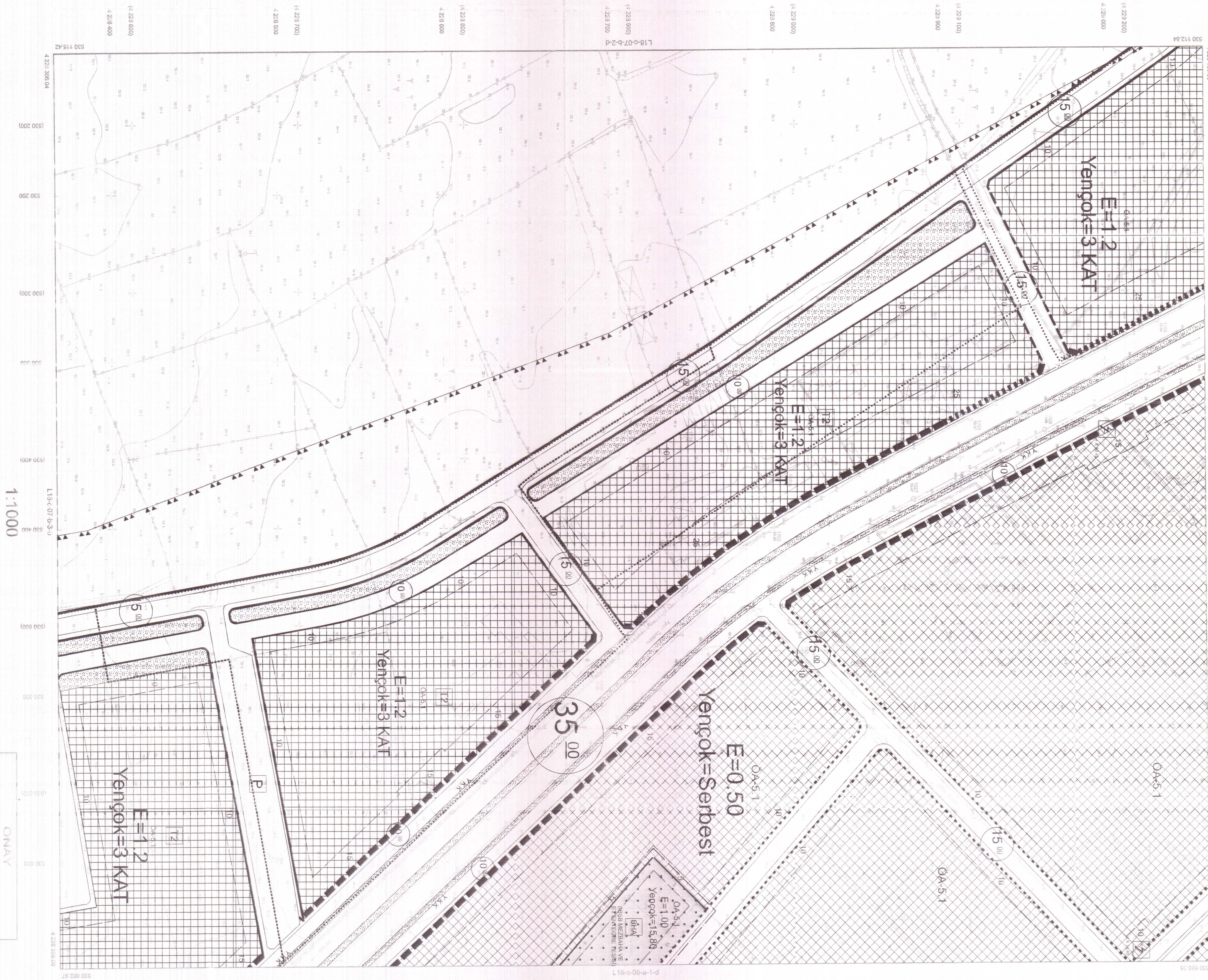
İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan Torbalı İlçe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2024 ve 04.02.2025 tarihli toplantılarında görüşülerek, 17. maddesi gereğince onayla, 02.12.2025 tarih 2025/17 sayılı karar ile onaylanmıştır.
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı



İL:İZMİR

İZMİR

L18-C-07-b-2-C



01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30

Koordinatlar ve diğer teknik bilgiler için proje dosyasına bakınız.
2006'da yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2024 ve 04.02.2025 tarihli toplantılarında görüşülerek, 17. maddesi gereğince onayla, 02.12.2025 tarih 2025/17 sayılı karar ile onaylanmıştır.

MERKEZİ MÜHÜR

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

KOORDİNATLAR

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

ONAY

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı



