



İZMİR-TORBALI



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ İZMİR-AYDIN CADDESİ VE ÇEVRESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Meclis Karar No : 05-107
Meclis Karar Tarihi : 13.04.2023

RK

Mustafa T. SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

RUKIYE KOCATUĞ
ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ

Akmescit Mahallesi 4107 Sk. No:37/7 Yunusmire-MANİSA

E-Posta: kocatugrukiye@gmail.com

GSM: 0. 530.9417606 / 0.544.2009722 / 0.535.9371263
TEL: 0. 236.2345268 / FAKS: 0. 236.2374205

Mithat TEKİN
Başkan



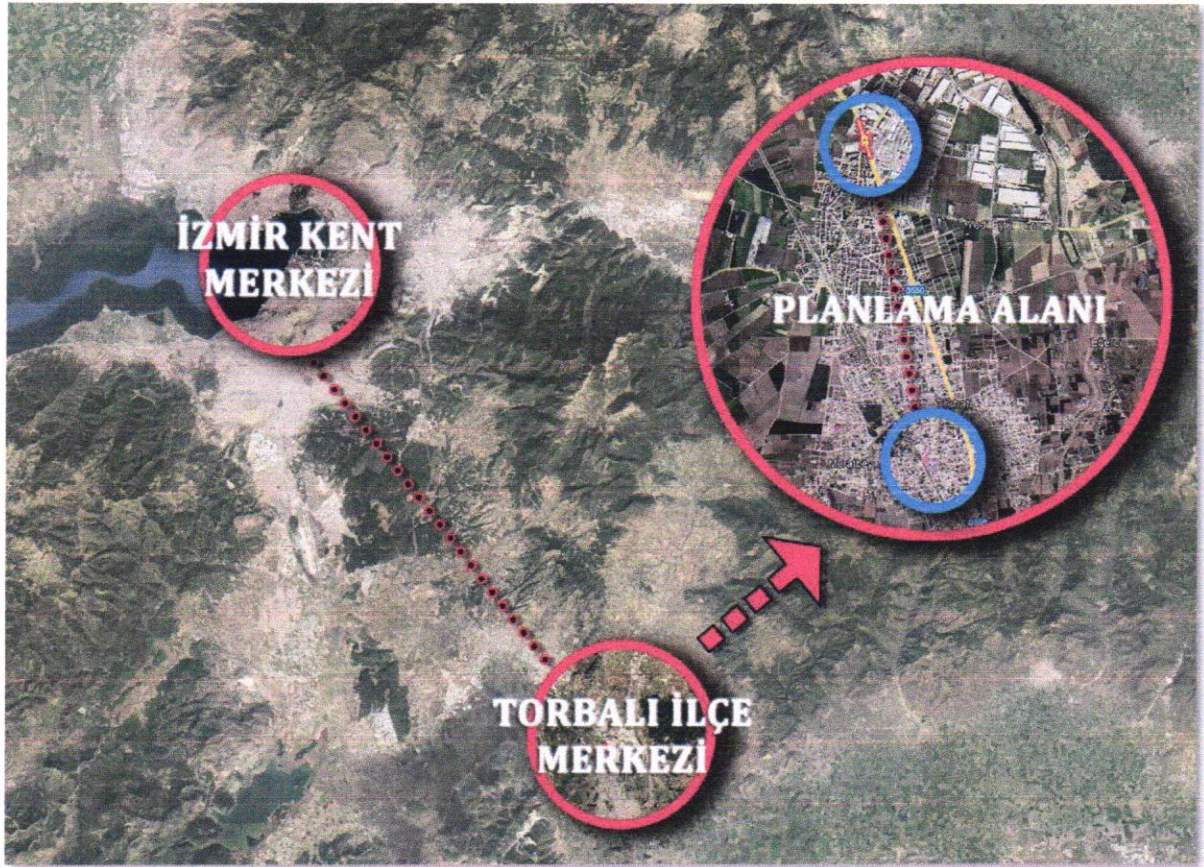
İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR.....	4
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ.....	5
2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ	5
2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	7
2.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	9
3. PLANLAMA KARARLARI	10
3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI.....	10
3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	10
3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	11
3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU	13
3.5. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU	13
3.6. NÜFUS HESABI	13
3.7. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	13
3.8. DONATI ALANLARI TABLOSU	13
3.9. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI.....	13
4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	14

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, TORBALI MAHALLESİ İZMİR-AYDIN CADDESİ VE ÇEVRESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İzmir il sınırları içerisinde Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yetki ve sorumluluğundaki; Torbalı ilçe merkezini İzmir il merkezine ve İzmir-Aydın Otoyoluna bağlayan kuzey-güney aksındaki Aydın Caddesi üzerindeki Torbalı Mahallesi sınırları içerisinde kalan alanı, Aydın Caddesiyle kuzeyden kesişen, Torbalı ilçe merkezini Ankara Caddesi'ne bağlayan kuzeydoğu-güneybatı aksındaki Philsa Caddesi üzerindeki alanı ve Aydın Caddesiyle güneyden kesişen, kuzeydoğu-güneybatı aksındaki Metropolis Bulvarını kapsamaktadır. Söz konusu alan İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesiinde yer almakta ve yerleşim alanından geçtiği bölgelerde karayolu çevresinde yapılaşma bulunmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanı ve Çevresi Uydu Görüntüsü

Planlama alanını kapsayan Torbalı Mahallesi İzmir kent merkezine yaklaşık 45 km, Torbalı ilçe merkezine yaklaşık 3.4 km uzaklıkta konumlanmaktadır.

Planlama alanı İzmir kent merkezinin yaklaşık 41 km güneyinde, Torbalı ilçe merkezinin yaklaşık 4.2 km kuzeyinde konumlanmaktadır.



Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü



Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

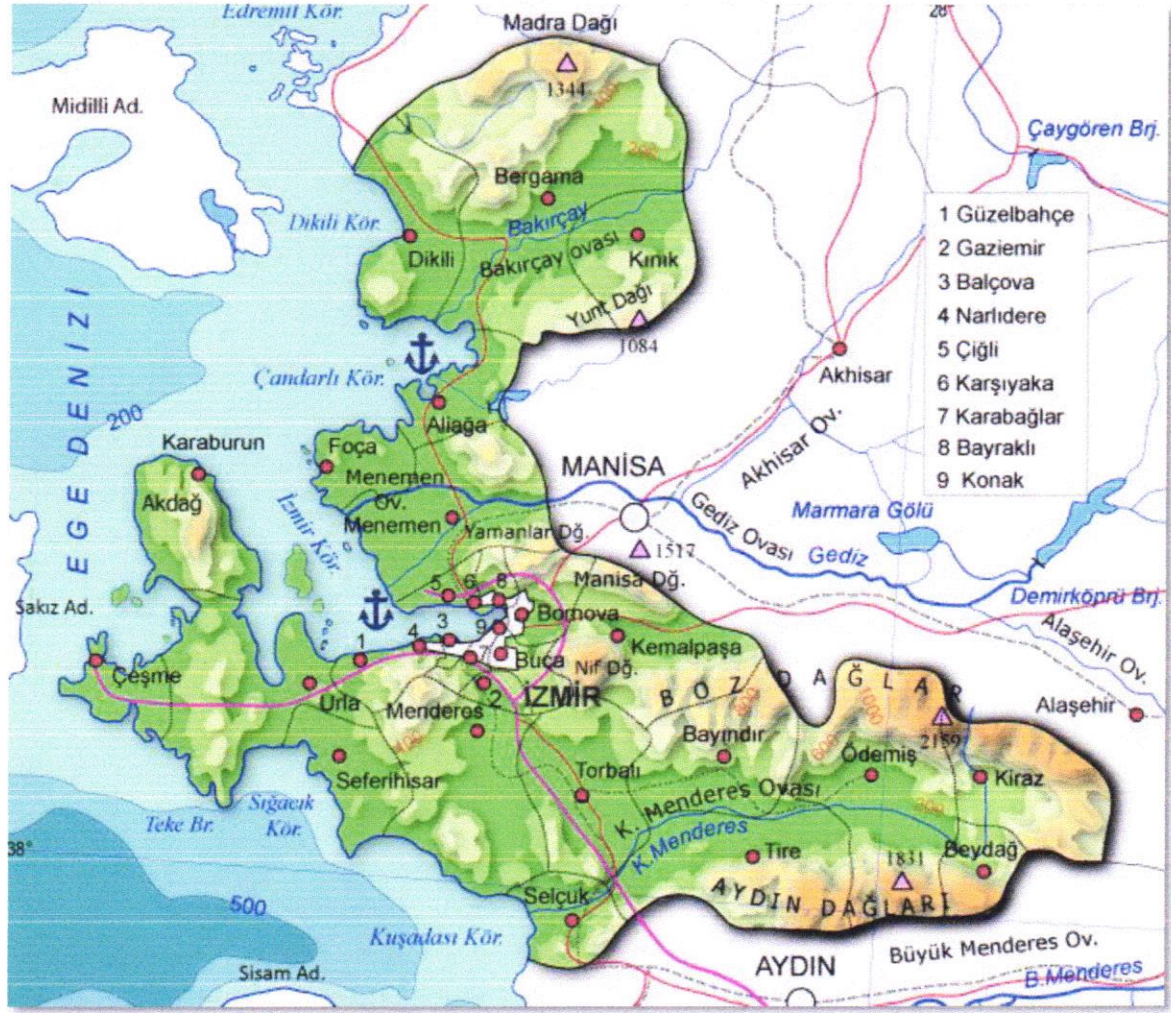
1.1. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının konumlandığı Torbalı ilçesi, İzmir'in güneydoğusunda yer alır. İl merkezine uzaklığı yaklaşık 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa, doğusunda Bayındır ve Tire, güneyinde Selçuk, batısında Menderes ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 577 km²'dir. 60 mahallesi bulunmaktadır. Torbalı nüfusu 2021 yılına göre 201476 kişidir.

Torbalının Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın Şehzadesi Ertuğrul Bey'in vali olarak Aydına atanmasıyla başlamış, Torbalı o dönemde İzmir Sancağına bağlı bir yerleşim birimi olarak kayıtlara geçmiştir. 1425 yılından sonra ise Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Birinci Dünya Savaşını müteakiben 15 Mayıs 1919-7 Eylül 1922 yılları arasında 40 aya yakın süre işgal altında kalan Torbalı, Kurtuluş Savaşının kazanılması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte İzmirin Sancağı olarak kurulmuş, bundan sonra İzmir'e bağlı bir nahiye olmuştur.

Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediyelik olmuştur.



Harita 4: İzmir İli İdari Bölünüşü

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE PLANLAMA ALANININ GELİŞİM SÜRECİ

2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Torbalı; tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi içerisinde kalmış olup İyonların on iki ünlü şehirlerinden biri olan Metropoliten bir diğer adıyla Triyanna ya da Tripoliten aldığı rivayet edilmektedir. Metropoliten ören yeri ve tarihi kalıntıları Torbalı ilçesinin Yeniköy ve Özbey köyleri arasında yer almaktadır. Küçük Menderes havzasında verimli topraklar üzerinde kurulmuş olup Ephessos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede M.Ö. 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir. Metropolis kentiyle birlikte M.Ö. 2500 yılında Hititler zamanında yörenin geliştiği, M.Ö. VII yy.da Lydia zamanında en parlak çağını yaşadığı anlaşılmıştır. Sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç

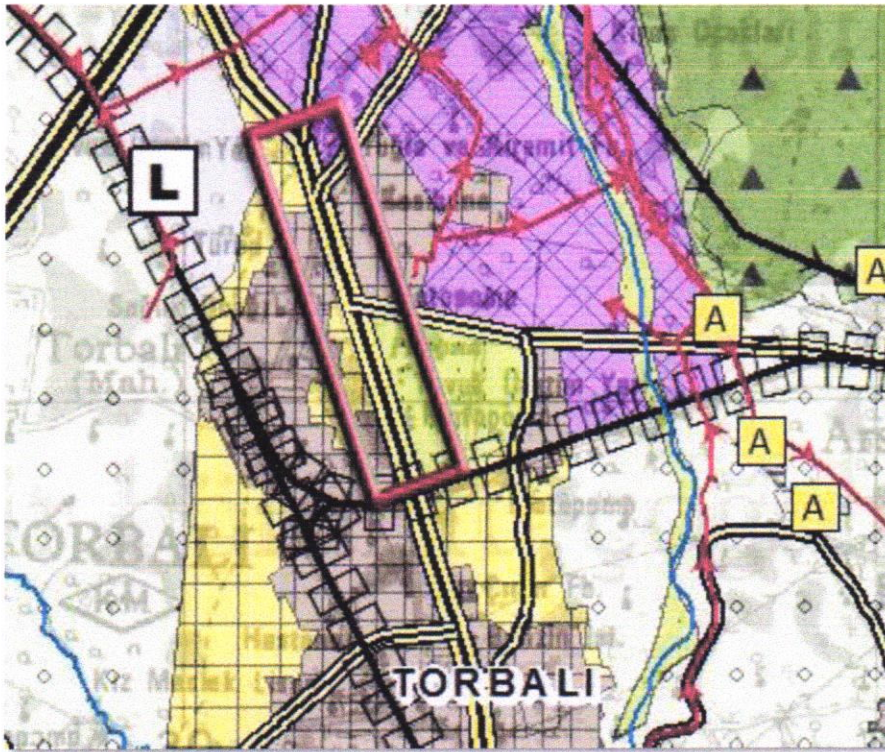
Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınoğulları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır.

Cumhuriyet ilanı ile beraber 20 Nisan 1924 tarihli 491 sayılı Teşkilatı Esasiye Kanunun 89-91. maddelerine göre sancaklar kaldırılmış, yerine vilayetler kurulmuştur. Bunun sonucu Aydın vilayeti parçalanmış, İzmir merkez sancağı da İzmir Vilayeti olarak kurulmuştur. Torbalı da İzmir'e bağlı bir nahiye halini almıştır. 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile Torbalı ilçe haline gelmiştir. 1927 yılında ise belediyelik olmuştur.

1980lerde yapılan halihazır haritalarda planlama alanında yapılaşma gözlemlenmemiş, 2000li yıllar sonrası bu sürecin başladığı, 2004 yılında İlçe Belediyesince yapılan düzenlemeler ile 2004 sonrası Büyükşehir Belediye Başkanlığına bağlanması sonucunda alanın günümüzdeki halini aldığı tespit edilmiştir.

2.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

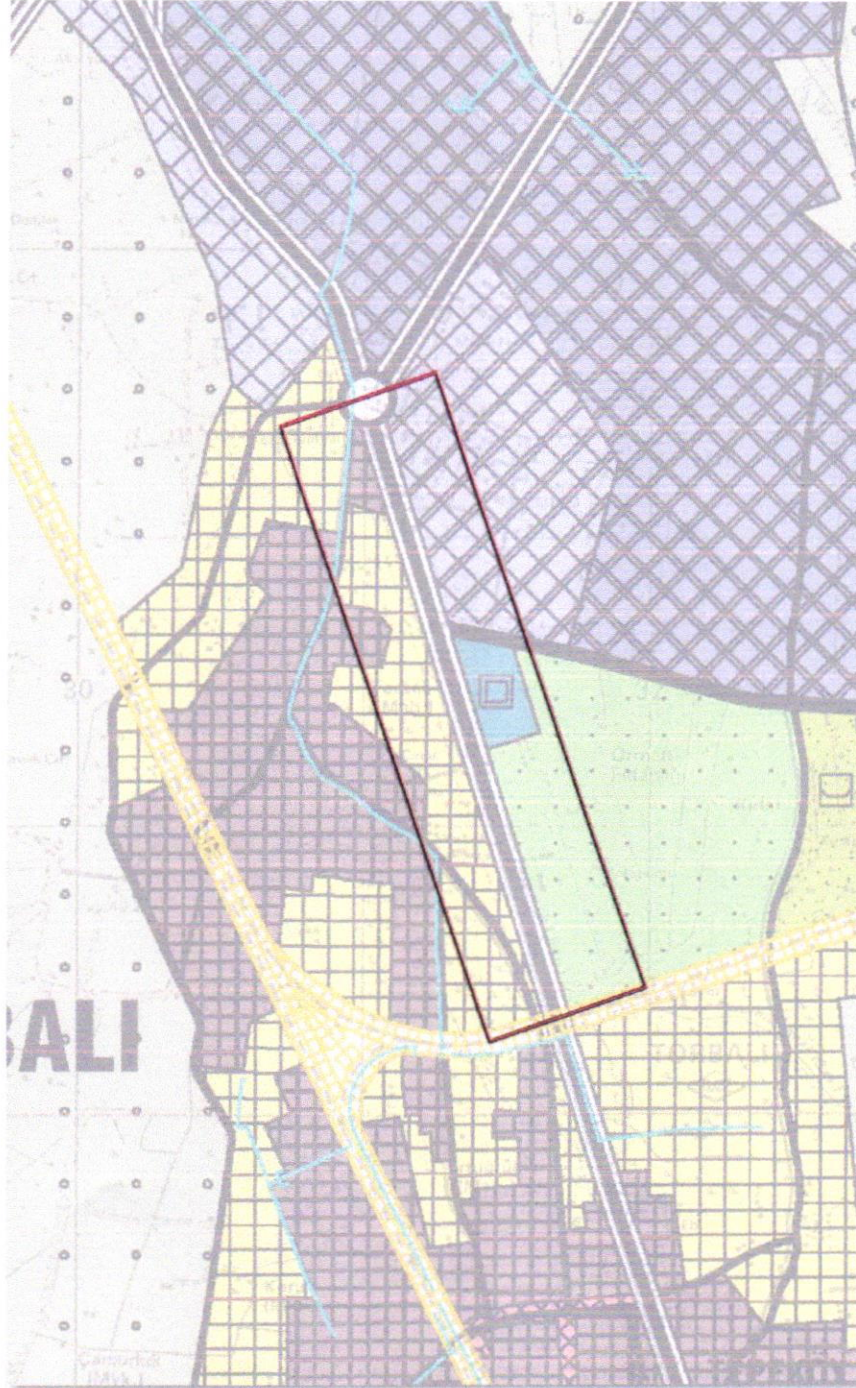
Planlama alanı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planına göre planlama alanı "Otoyol-Ekspres Yol", "Birinci Derece Yol" kullanımlarında yer almaktadır.



Harita 5: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

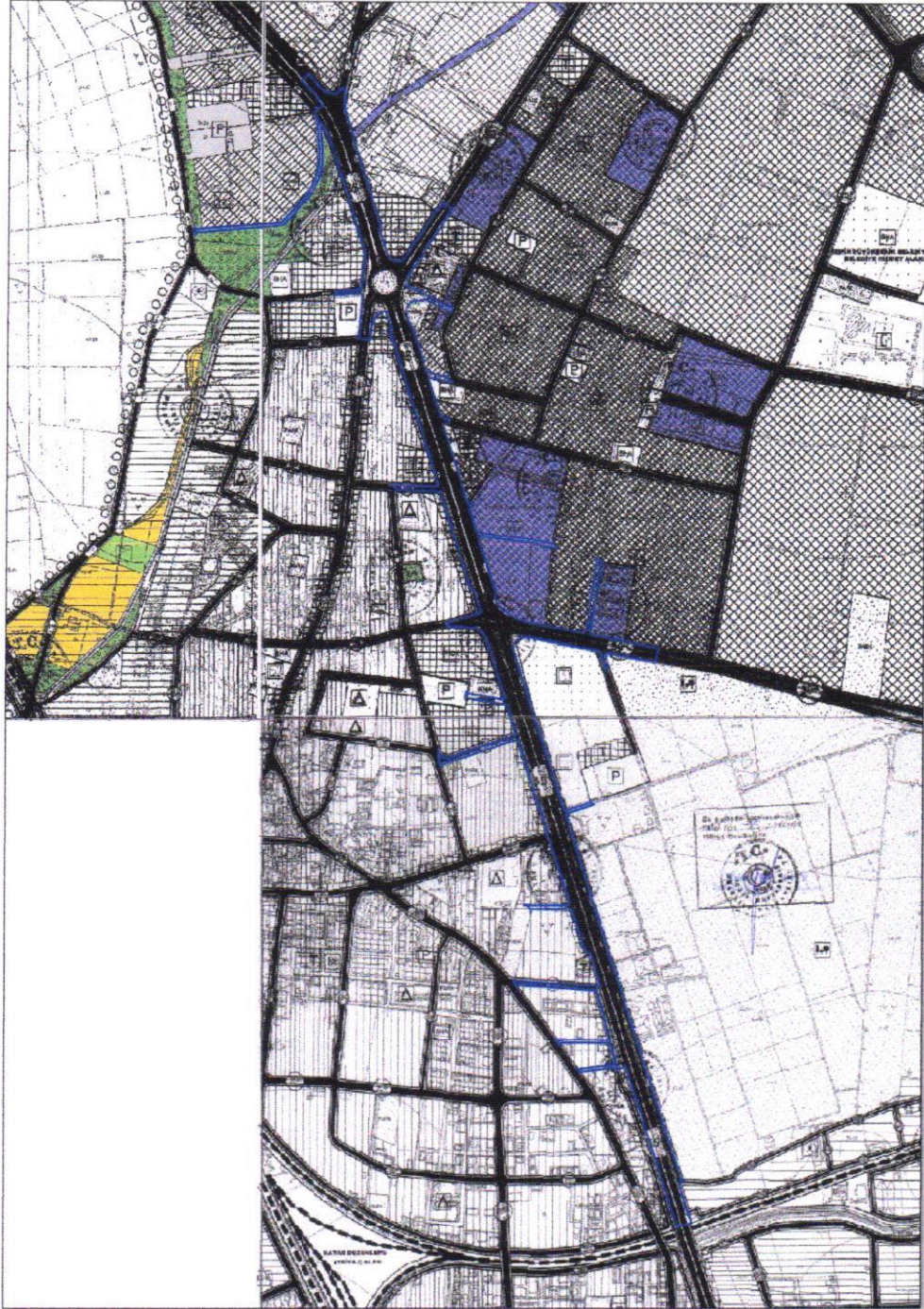
İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde hazırlanan ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından ilk olarak 2012’de onaylanan daha sonra çeşitli tarihlerde değişiklikleri olan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliğine göre planlama alanı “Otoyol” ve “Birinci Derece Yol” kullanımlarında yer almaktadır.



Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.4. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

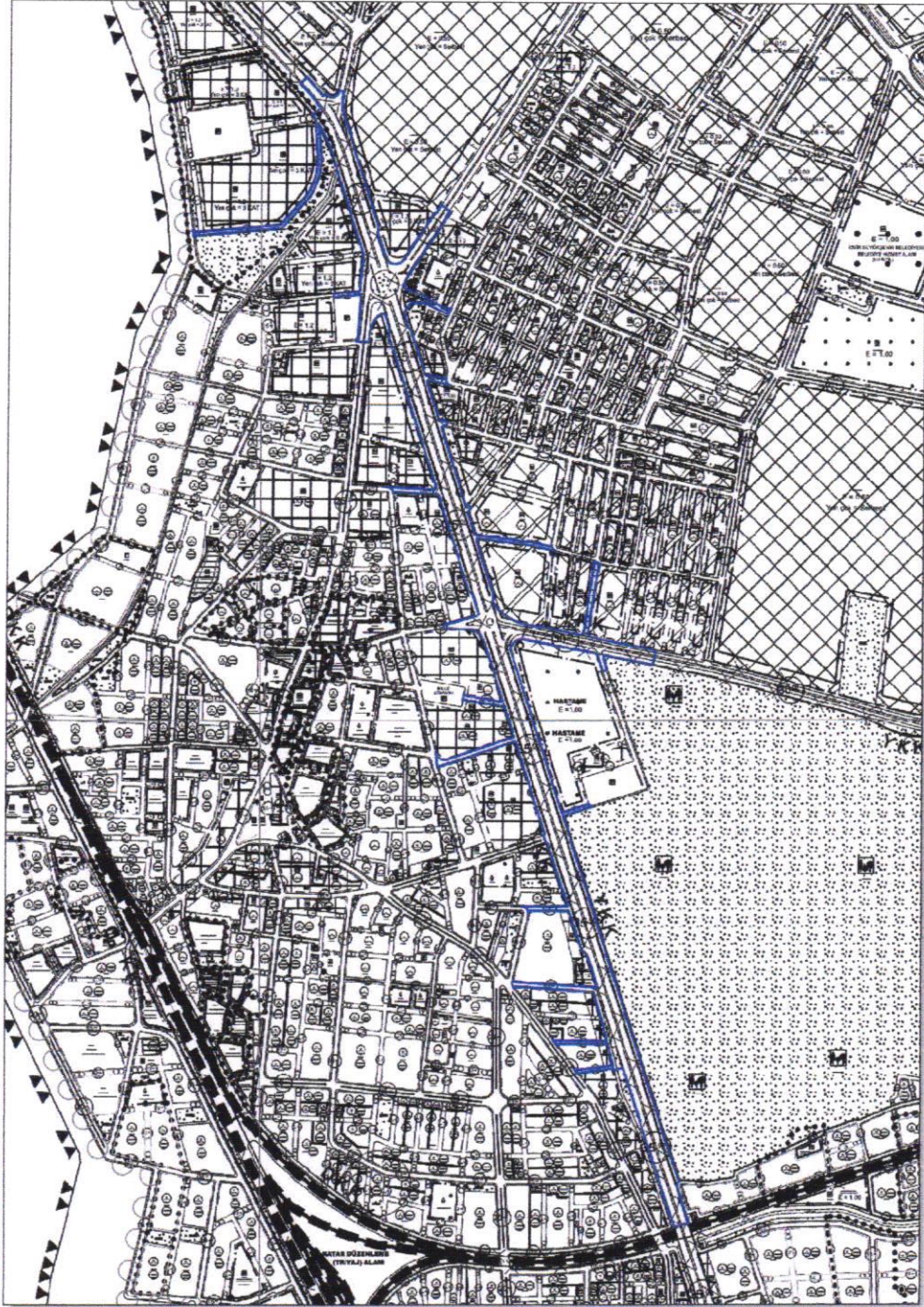
Planlama alanı; Torbalı İlçe Merkezi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “Yol” kullanımında kalmaktadır.



Harita 7: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; 1/1000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonunda 35 metre genişliğinde “Erişme Kontrollü Karayolu”, 30 metre genişliğinde “Bölünmüş Taşıt Yolu”, 25 metre genişliğinde “Taşıt Yolu” ve “Pasif Yeşil Alan” kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLANLAMA KARARLARI

3.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Planlama alanı; mevcutta 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunan, İzmir il sınırları içerisinde Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü yetki ve sorumluluğundaki; Torbalı ilçe merkezini İzmir il merkezine ve İzmir Aydın Otoyoluna bağlayan kuzey-güney aksındaki Aydın Caddesi üzerindeki alanı, Aydın Caddesiyle kuzeyden kesişen, Torbalı ilçe merkezini Ankara Caddesi'ne bağlayan kuzeydoğu-güneybatı aksındaki Philsa Caddesi yol aksı üzerindeki alanı ve Aydın Caddesiyle güneyden kesişen, kuzeydoğu-güneybatı aksındaki Metropolis Bulvarını kapsamaktadır.

Plan değişikliğinin yapılma sebebi Karayolları projesi ile detaylandırılan yol ve kavşakların çözümünün imar planına aktarılarak plan kararlarını oluşturmaktır. Ancak planlama alanı, söz konusu karayolları projesinin kamulaştırma sınırları ve yapımı sırasında meri plandaki etkilenen alanlarda da meri plandan gelen hakların korunması için yapılan plan çalışmasının içine alınmıştır. Planlama çalışması sadece kavşak projesinin ve kamulaştırma sınırının imar planlarına işlenmesi olarak ele alınmamış, bu alanların imar planına aktarılmasının yanında değişen plan kararlarını da içine almıştır.

Plan çalışması 3194 Sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve meri mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

3.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Yapılan çalışmayla; kamu yatırımı olan ve Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü tarafından yapımı gerçekleştirilecek olan yol ve kavşak projesinin imar planına aktarılmasının yanısıra mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile şahısların taşınmazları üzerinde elde ettikleri kullanım haklarının korunarak mağduriyete sebep vermeden kamu yatırımı ve özel mülkiyet haklarının arasındaki dengenin korunması sağlanmıştır. Plan yapılan alanda yol ve kavşak alanlarının plan kararlarının oluşturulması kamu yararı yanında, meri planlarla elde edilen kullanım haklarının da devamlılığının sağlanması ve korunmasına dikkat edilerek müktesep haklar gözetilmiştir.

3.3. MEVCUT PLAN VE ÖNERİ PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Yapılan plan çalışmasıyla

- Mevcuttaki İmar Planı kullanım türü kararları değiştirilmemiş karayolundan olan cephelerin çekme mesafeleri ve akaryakıt istasyonunun kullanılmasına yönelik usul ve esaslar ile Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik kapsamında ve meri plandan gelen müktesep haklara göre düzenleme yapılarak meri plandaki çekme mesafeleri aynı bırakılmıştır.
- Karayolu kamulaştırma sınırı içerisindeki yola giriş-çıkışlar ulaşımın daha sağlıklı ve efektif olabilmesi amacıyla bazı noktalarda kapatılmış, bazı noktalarda ise Karayolları projesine göre yeni girişler açılmıştır.



Harita 9: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.4. PLAN TEKLİFİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde Yol ve Pasif Yeşil Alan kullanımları yer almaktadır. Bu kullanımlar haricinde alansal ya da kullanım kararı değişikliği yapılmamıştır.

3.5. KARŞILAŞTIRMALI ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanı içerisinde Yol ve Pasif Yeşil Alan kullanımları yer almaktadır. Bu kullanımlar haricinde alansal ya da kullanım kararı değişikliği yapılmamıştır.

3.6. NÜFUS HESABI

Yapılan plan çalışması Karayolları projesinin imar planına aktarılması şeklinde olup nüfus hesabına konu herhangi bir kullanım barındırmamaktadır.

3.7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan çalışması kapsamında alınan kurum görüşü bulunmamaktadır.

3.8. DONATI ALANLARI TABLOSU

Planlama alanı içerisinde donatı alanı niteliği taşıyan bir kullanım yer almamaktadır.

3.9. MEVCUT VE ÖNERİ ZAYİAT HESABI

Plan çalışması kapsamında herhangi bir zayıt alınmamıştır. Mevcut plan kararları korunmuştur.

4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ TORBALI İLÇE MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ TORBALI İLÇE MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

RUKİYE KOCATUĞ

A Grubu

Şehir Plancısı

RUKİYE KOCATUĞ

Şehir Plancısı: Oda Sicil No: 641-Karne Grubu: A
Kemerli Mah. 1107 Sk. No: 31/7 Yunusemre/MANİSA
Tel: 0 256 234 52 68 - GSM: 0 530 941 74 86
Mers: YD 547 008 7154 - kocatugrukiye@gmail.com