

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇE MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ

Meclis Karar No : 05.725

UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU Meclis Karar Tarihi : 16.06.2022

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ



Mustafa Uzun SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Mithat TEKİN
Başkan

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2022

Şehir Plancısı
Hale YILDIR
Tescil No: 3511437
Yatırım - G. 1018 Sahnevleri-Narlıdere
Başp. a. V.D. 693 018 3388 - İZMİR

TMMOB Şehir Plancıları Odası KAYDEDİLMİŞTİR



5G9T1H89

MD Tarihi: 08.03.2022
Proje Kayıt No: 35-2022-0134
Üye: UĞUR BAYRAK (3564)

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.

UĞUR BAYRAK
ŞEHİR PLANLAMA

Mansuroğlu Mah. 288/5 Sokak
Batı İş Merkezi No: 8 D: 8 Bayraklı İZMİR
Tel: 0232 462 76 81
Bornova V.D. 146 116 36312

UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA
Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı - İZMİR
Tel & Faks: 0 232 462 76 81
e - mail: alternatifplanlama@gmail.com

PLANLAMA EKİBİ

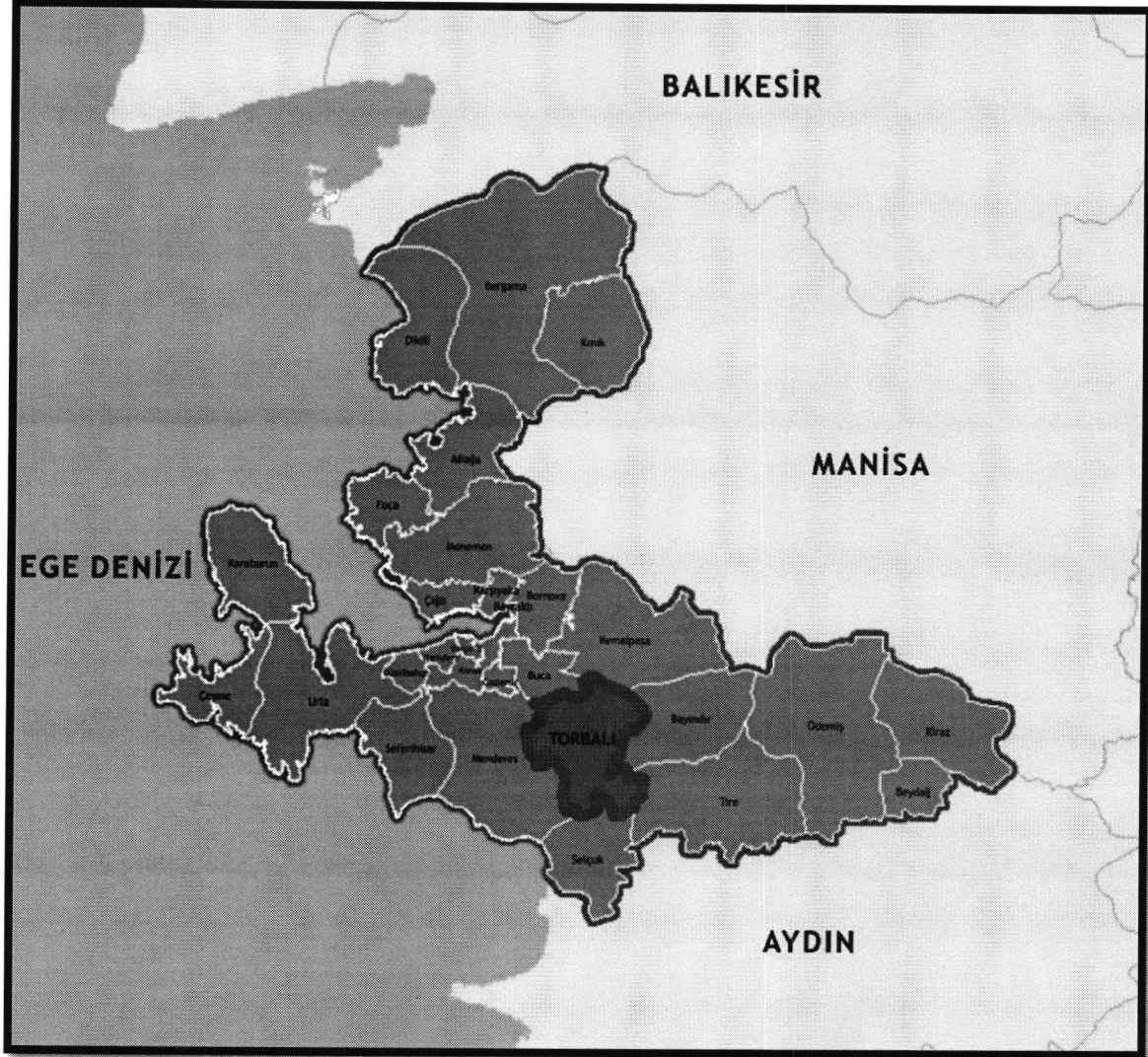
Uğur BAYRAK – Şehir Plancısı (DEÜ – 2005) - Plan Müellifi

Hale YILDIR – Şehir Plancısı (ODTÜ – 1983) - A Grubu Plan Müellifi

Buse Şimşek – Şehir Plancısı (DEÜ – 2019)- Teknik Personel

1. PLANLAMA ALANININ ANALİZİ:

Planlama alanı Ege Bölgesi'nin batısında yer alan İzmir ilinin güneydoğusunda yer alan Torbalı ilçe merkezini kapsamaktadır.



Şekil 1 : Torbalı İlçesinin İzmir İli İçerisindeki Konumu

İzmir Kenti'nin kuzeyinde Balıkesir, kuzeydoğusunda Manisa, güneyinde Aydın, Muğla, doğusunda ise Uşak, Denizli illeri yer almaktadır.

Planlama Alanı Ege Bölgesi'nin batısında yer alan İzmir İline bağlı olan Torbalı İlçe merkezini kapsamaktadır. 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.

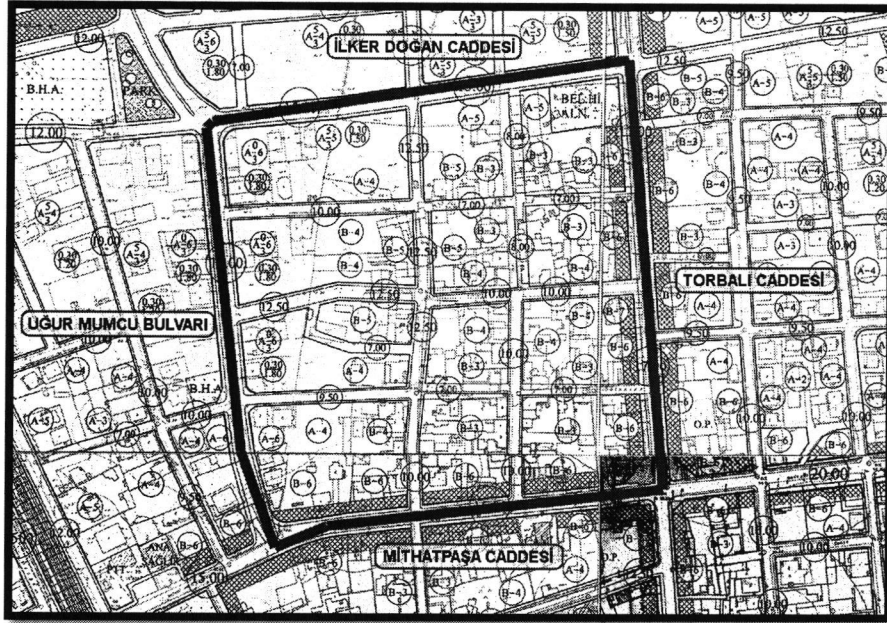
2. MEVCUT DURUM VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

2.1. 2014 YILI ONAYLI 94-95-99-100-101-102-103-104-515-516 ADALARA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12.01.2015 Tarih ve 31 sayılı meclis kararıyla onaylanan Ertuğrul Mahallesi 94, 95, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 515, ve 516 numaralı adaların mevcut durum yapılaşma koşulları; çalışma alanının doğusunda bulunan Torbalı Caddesine ve çalışma alanının güneyinde yer alan Mithatpaşa Caddesine cepheli olan parsellerde Bitişik Nizam 6 kat olarak, planlama alanının batısında bulunan Uğur Mumcu Bulvarında ise Ayrık Nizam 6 kat olarak, planlama alanının kuzeyinde bulunan İlker Doğan Caddesine cepheli parsellerde Ayrık nizam 5 kat olarak, planlama alanının içerisinde ise verilen yapılaşma koşulları Bitişik Nizam 3 kat ve Bitişik Nizam 4 kat olarak değişiklikler göstermektedir. Planlama alanında mevcutta bulunan parseller incelendiğinde bazı parsellerde verilen çekme mesafelerinden dolayı yapılaşma koşullarının uygulanamadığı gözlenmektedir.



Şekil 2 : 2014 Yılı Onaylı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Mevcut Durum Uydu Görüntüsü



Şekil 3 : 2014 Yılı Onaylı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Mevcut Plan Kararları Paftası

Mevcut durumda ve 2014 yılı onaylı planlama alanındaki yapılaşma koşullarına bakıldığında hesaplanan inşaat alanı ve getirisi nüfus da göz önünde bulundurulduğunda, kent merkezinde bulunan planlama alanı Bitişik Nizam yapılaşma koşullarından ve yol genişliklerinin az olmasından dolayı teknik altyapı eksiklikleri barındırmaktadır.

Mevcut imar planındaki yolların sürekliliğinin sağlanmamış olması ve aynı imar adaları içerisinde farklı yapılaşma nizamlarının belirlenmiş olması nedeni ile, mevcut imar planına göre alanın yapılaşması durumunda Torbalı Kent merkezinin en önemli alanlarından bir tanesi çarpık yapılaşma ile karşı karşıya kalmaktadır. Bu nedenle, planlama alanında yapı nizamlarının ve imar yollarının düzenlenmesi amacı ile planlama alanında belirlenen Bitişik Nizam İmar Planı kararları Ayrık-İkiz Nizam' a dönüştürülmüş, 7 ve 8 metrelik yollar 10 metreye, 10 metrelik bazı yollar ise 12 metreye çıkarılarak yolların düzenli şekilde devamlılığı sağlanmıştır.

PLAN NOTLARI

- 1.Aİ (Ayrık - İkiz Nizam): Bu yapı adalarında yer alan parsellerde "Ayrık Nizam" ya da "İkiz Nizam" şeklinde yapılaşma yapılabilir.
- 2.Planda "Aİ" Nizam olarak belirlenmiş olan imar adalarında ön bahçe ve yan bahçe çekme mesafeleri 3'er metre, arka bahçe çekme mesafeleri ise ilgili yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir. "Aİ" Nizam yapı adalarında TAKS, KAKS koşulu aranmaz.
- 3.Plan notlarında yer almayan hususlarda ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

TANIMLAR

- Ayrık Nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.
- İkiz Nizam: Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parsel bitişik yapı nizamıdır.

Şekil 5 : 2014 Yılı Onaylı İmar Planı Değişikliği Öneri Ayrık-İkiz Nizam Plan Notları

2.2. 2019 YILI ONAYLI TORBALI İLÇE MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

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.

Torbali İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise 2014 yılı onaylı plan değişikliği kapsamında Bitişik Nizam yapı adalarından Ayırık İkiz Nizam'a dönüşen bölgelerde yolların genişlemesi, ön bahçe çekme mesafelerinin sağlanması sebebiyle kentsel yapılaşmanın daha düzenli bir dokuya dönüştüğü görülmüştür. Bu kapsamda Torbali İlçe Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda benzer şekilde, planlama alanının 5 farklı bölgesinde Ayırık İkiz Nizam planlama kararları verilmiş ve plan notu düzenlenmiştir.

ÖNERİLER

- Yürürlükte bulunan imar planında, aynı ada üzerinde farklı yapılaşma kararları bulunan yada yol genişlikleri yeterli olmayan bir bölümü ruhsatlı olan bazı imar adalarında, hem yol genişliklerini arttırmak hemde kentsel açıklıklar yaratılarak yapılar arasında hava sirkülasyonu sağlamak ve güneşlenmesini daha fazla arttırmak amacı ile Ayırık-İkiz Nizam yapılaşma kararları önerilmiştir.



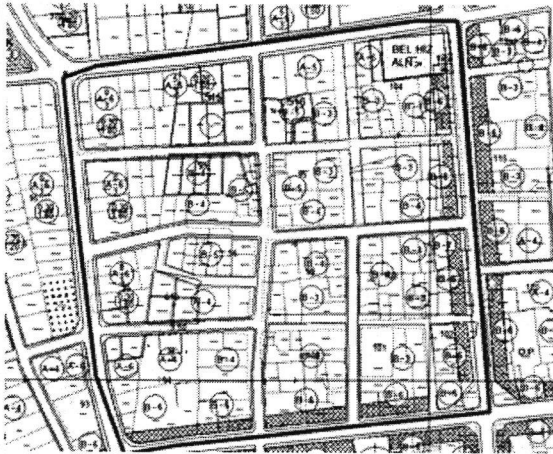
Şekil 6 : Ayırık-İkiz Nizam Yapı Adaları

- 1 numaralı alan

Ertuğrul Mah.28N2A-B-C-D paftalarında,94,95,99,100,101, 102,103,104,515,516 adaları kapsayan alanlarda,farklı yol genişlikleri ve yapılaşma koşulları kararlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2015 tarih 05.31 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Revizyon çalışmalarında da bu alan onaylı plan değişikliği kararları ile korunmuştur



2004 ONAYLI



REVİZYON



UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA

Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı - İZMİR

Tel & Faks: 0 232 462 76 81

e - mail: alternatifplanlama@gmail.com

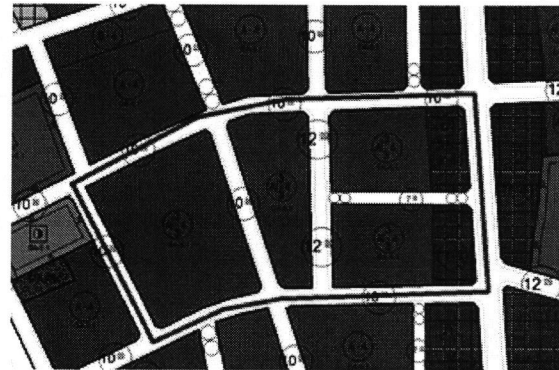
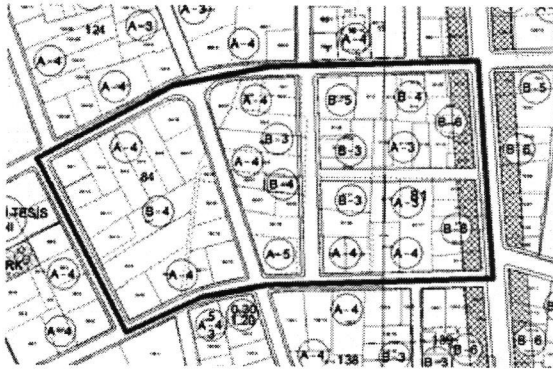
- 2 numaralı alan

Ertuğrul Mah. 81, 82 ve 84 numaralı adaları mevcut imar planında A-3, A-4, B-3 ve B-4 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bu alanlar revizyon imar planında Ayrık – İkiz Nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.



2004 ONAYLI

REVİZYON

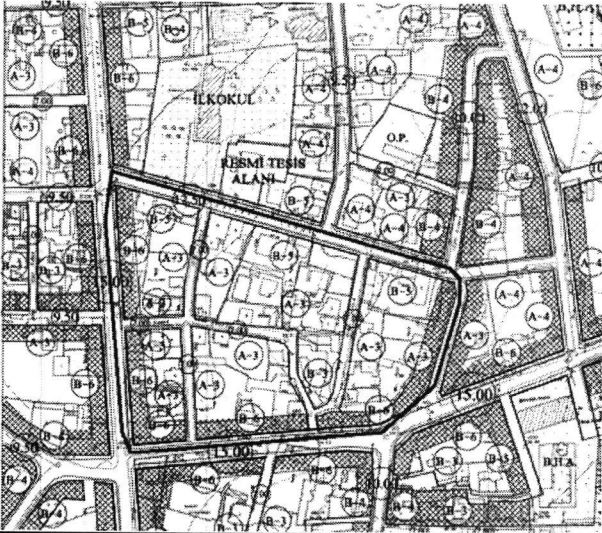


- 4 numaralı alan

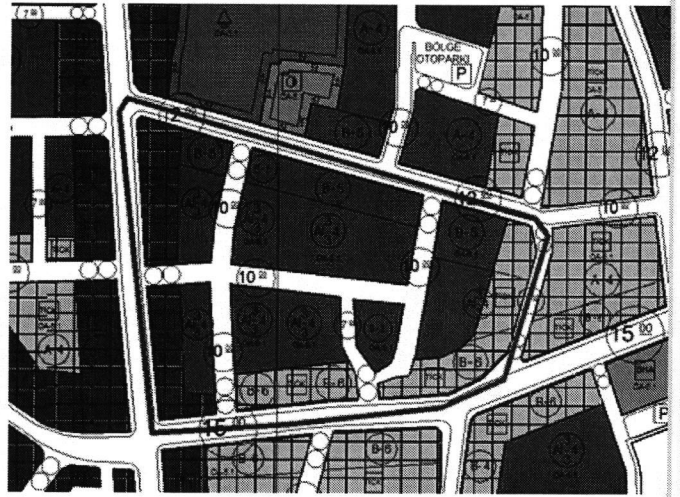
- Tepeköy Mah. 76, 77, 87, 90 ve 141 numaralı adaları mevcut imar planında A-3 yapılaşma koşullarına sahip ve yaya yollarının tamamı 7 metredir. Bu alanda tüm yollar 10 metreye çıkarılarak Ayırık – İkiz Nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.



2004 ONAYLI



REVİZYON



UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA

Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı - İZMİR

Tel & Faks: 0 232 462 76 81

e - mail: alternatifplanlama@gmail.com

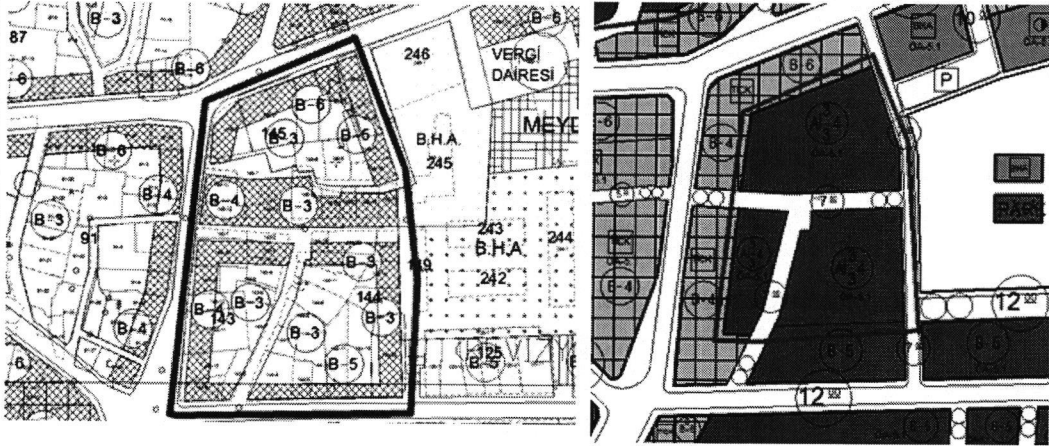
- 5 numaralı alan

Tepeköy Mah. 143, 144 ve 145 numaralı adaları mevcut imar planında B-3 ve B-5 yapılaşma koşullarına sahiptir. Bu alanlar revizyon imar planında Ayrık – İkiz Nizam 4 kat olarak belirlenmiştir.



2004 ONAYLI

REVİZYON



UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA

Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı - İZMİR

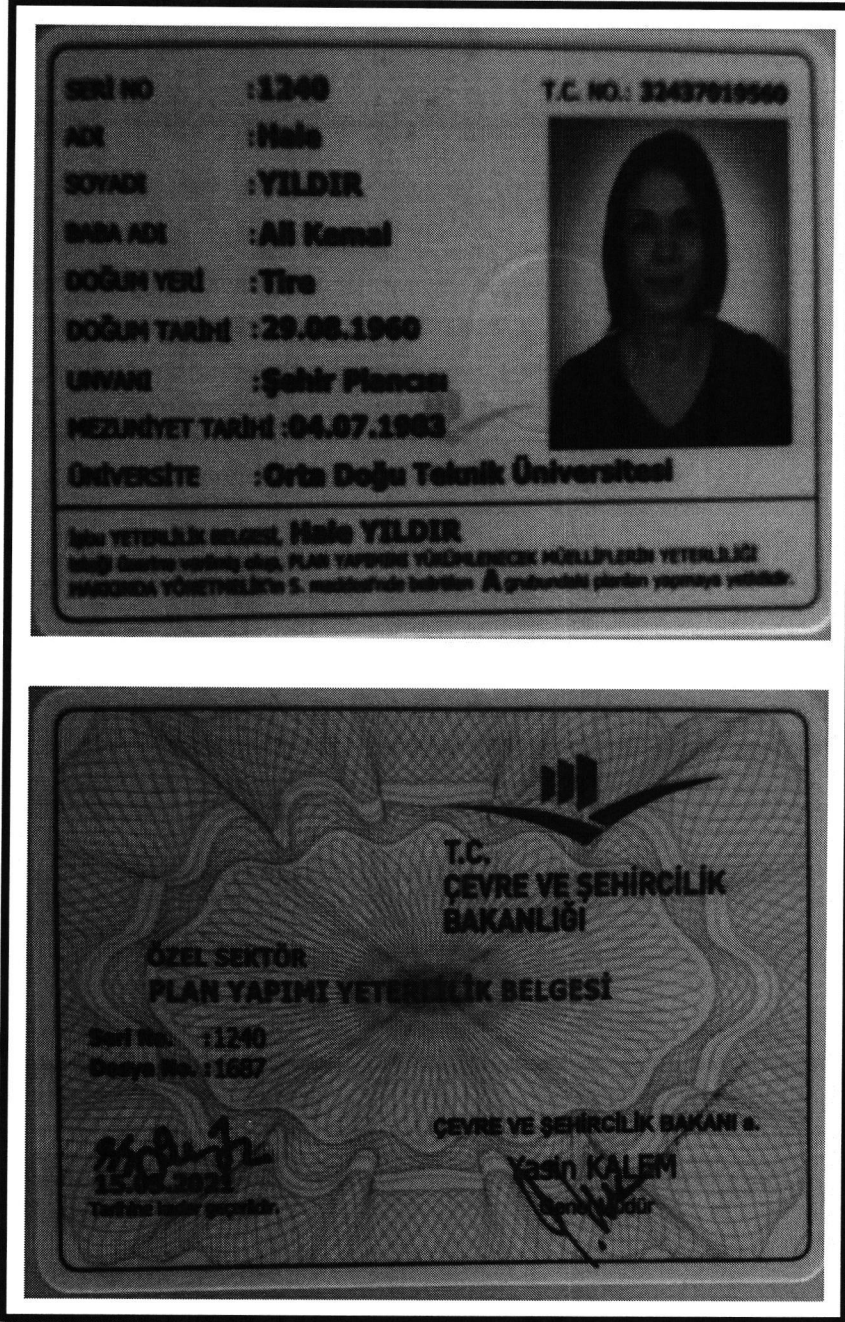
Tel & Faks: 0 232 462 76 81

e - mail: alternatifplanlama@gmail.com

EKLER:

EK-1: MÜELLİF BELGELERİ

EK-1: HALE YILDIR



EK-1: UĞUR BAYRAK

SERİ NO	:1449	T.C. NO.: 14611636312
ADI	:Uğur	
SOYADI	:BAYRAK	
BABA ADI	:Nazım	
DOĞUM YERİ	:Kepsut	
DOĞUM TARİHİ	:13.10.1981	
UNVANI	:Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	:27.06.2005	
ÜNİVERSİTE	:Dokuz Eylül Üniversitesi	

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, Uğur BAYRAK
İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen F grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
ÖZEL SEKTÖR PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

Seri No. :1449
Dosya No. :1749

28.07.2022
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANI a.
Yasir KALEM
Genel Müdür

EK-1: BUSE ŞİMŞEK



T.C.
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI
ANKARA

31.08.2021

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 38389006962
Adı Soyadı : BUSE ŞİMŞEK
Baba Adı : SELÇUK
Anne Adı : SEVCAN
Doğum Tarihi : 29.04.1994
Program : DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE
PLANLAMA
Diploma No : 201904036
Diploma Notu : 3.19 / 4
Mezuniyet Tarihi : 28.06.2019
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Dokuz Eylöl Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Buse Şimşek yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



UĞUR BAYRAK ŞEHİR PLANLAMA
Mansuroğlu Mahallesi 288/5 Sokak No: 8 Kat: 2 D: 8 Bayraklı - İZMİR
Tel & Faks: 0 232 462 76 81
e - mail: alternatifplanlama@gmail.com