



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
NAZIM PLAN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, PANCAR MAHALLESİ, 1684, 2078, 2079, 2080, 2082, 2083, 2084, 2085, 2087, 2088, 2089 ve 2090 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

EKİM 2019



İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
HARİTALAR	i
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU	1
1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU	1
2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	2
2.1. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	3
3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	5
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
4. JEOLojİK ETÜT RAPORU VE İLGİLİ KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	6
4.1. JEOLojİK ETÜT RAPORU	6
4.1. İLGİLİ KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	6
5. PLAN KARARLARI	7
5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ	7
5.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	8

HARİTALAR

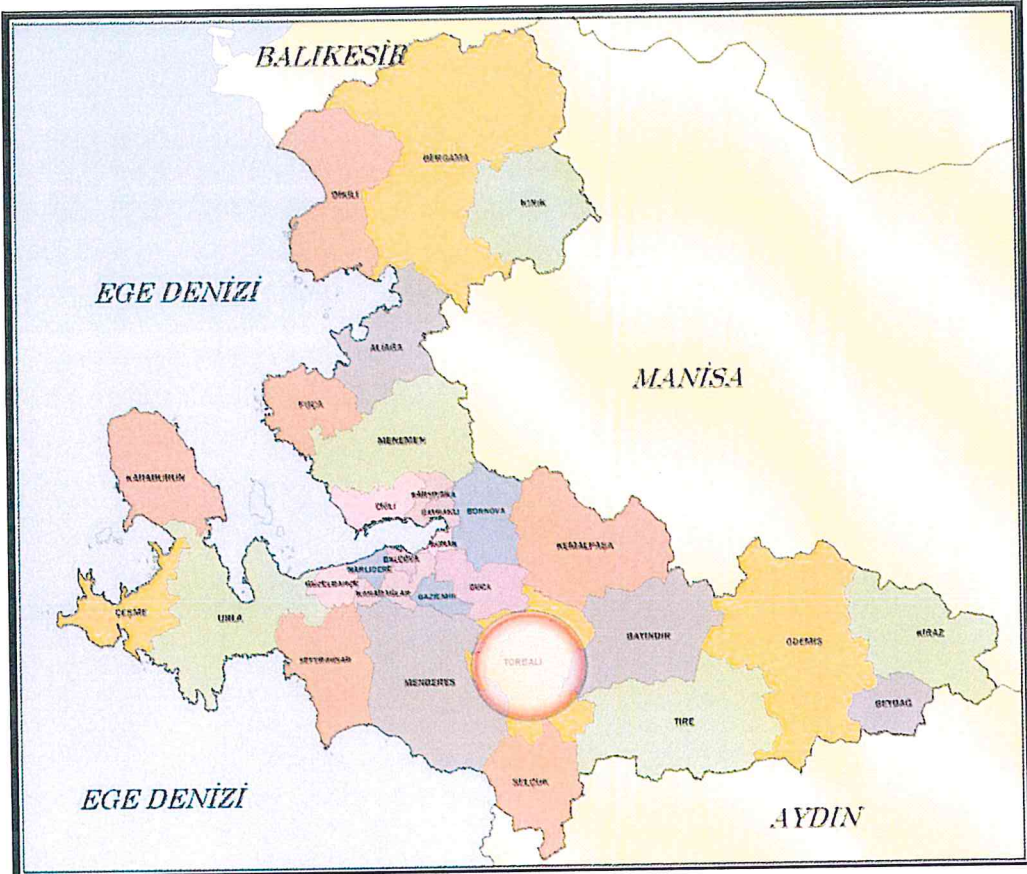
Harita 1: İl İçindeki Konumu	1
Harita 2: Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü	2
Harita 3: 16.11.2015 onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	2
Harita 4: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih, 05.1043 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği	3
Harita 5: Mülga Pancar Belediye Başkanlığının, 01.02.2005 Gün ve 76 Sayılı Yazısı Eki Pancar Beldesi 1/1000 Ölçekli İmar	5
Harita 6: Torbalı, Pancar Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	5
Harita 7: Torbalı, Pancar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	6
Harita 8: İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	8

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

1.1. KENT İÇİNDEKİ KONUMU

Torbalı İlçesi İzmir İli'nin güneyinde yer almaktadır. İlçe; doğuda Bayındır, batıda Menderes, kuzeyde Buca, kuzeydoğuda Kemalpaşa, güneyde Selçuk, güneydoğuda ise Tire ilçeleri ile çevrilidir.



Harita 1: İl İçindeki Konumu

1.2. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Torbalı İlçe Merkezinin kuzey batısında yer alan Pancar Mahallesinin, batı bölgesinde Pancar Organize Sanayi Bölgesi ve Bulgurca Mahallesi, Kuzeyinde Oğlananası ve Ayrancılar Mahalleleri, batı bölgesinde Tekeli Mahallesi, doğu kesiminde ise Torbalı İlçe Merkezi yer almaktadır. Alanın içinden ise Aliğa-Cumaovası banliyö hattı geçmektedir.

Pancar yerleşimi, 2008 yılında yürürlüğe giren "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanun" öncesinde Belde statüsünde ve Belediyesi mevcut iken, söz konusu kanun yürürlüğe girdikten sonra Mahalle statüsüne geçirilmiştir.

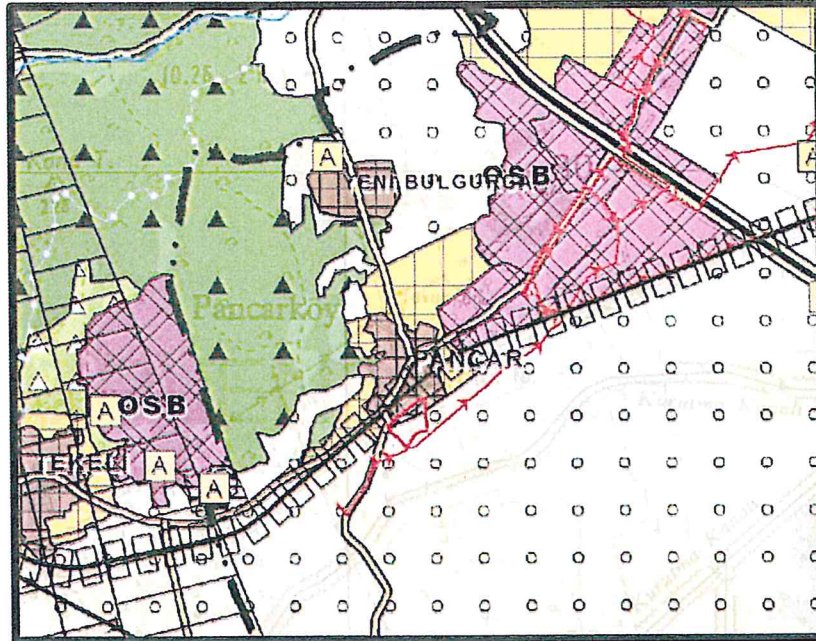


Harita 2: Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü

2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

2.1. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliği yapılan alan, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. maddesi uyarınca hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Tarım Arazisi" kullanım kararlarında yer almaktadır.

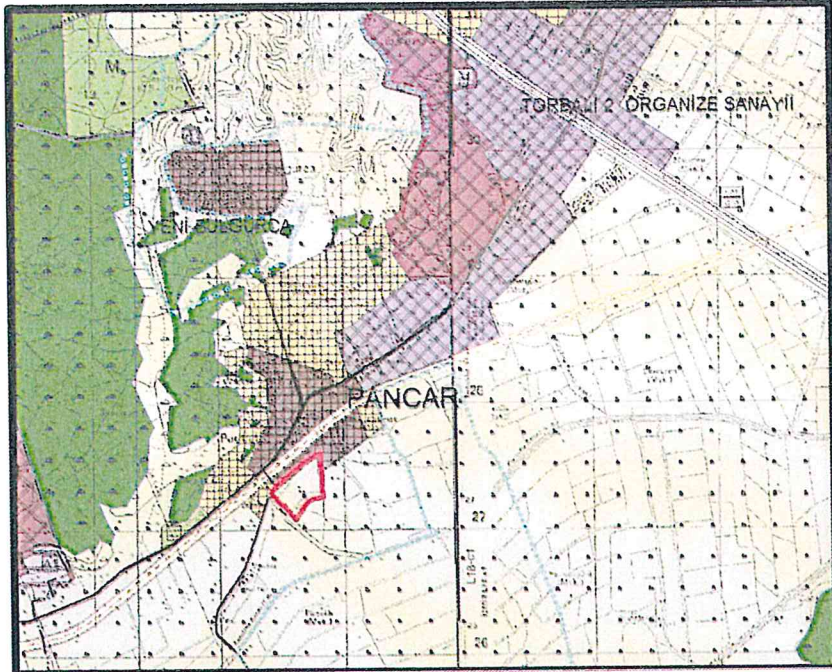


Harita 3: 16.11.2015 onaylı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bu planın plan uygulama hükümlerinin ilgili maddesinde "7.26. Bu plan kapsamındaki alanlarda, ihtiyaç olması halinde güvenlik, sağlık, eğitim, bölge parkı/büyük kentsel yeşil alanlar v.b. gibi sosyal donatı alanları; kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık bertaraf tesisleri ve bunlarla entegre geri kazanım tesisleri, arıtma tesisleri, belediye hizmet alanı, mezbaha, karayolu, demiryolu, havaalanı, baraj, enerji iletimi, yenilenebilir enerji üretim ve doğalgaz depolama gibi teknik altyapı alanları, organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri ve serbest bölgeler, yapılabilir. Bu kullanımlara ilişkin imar planları, çed yönetmeliği kapsamında kalanlar için çevresel etki değerlendirmesi olumlu veya çevresel etki değerlendirmesi gerekli değildir kararının bulunması; çed yönetmeliği kapsamı dışında olanlar için ise, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü olması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek olmaksızın, kurum ve kuruluşların görüşlerine uyularak ilgili idaresince hazırlanır ve onaylanır. Onaylanan planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu tesisler/tesis alanları amacı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

2.2. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan ve 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih, 05.1043 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine konu alan "Kentsel Yerleşik Alan" ve "Tarım Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 4: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2016 tarih, 05.1043 sayılı kararı ile uygun görülerek onanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Bu planın plan uygulama hükümlerinin ilgili maddesinde "6.16. Kamu yararı içeren kamu yatırımlarına gereksinim ortaya çıkması durumunda, eğitim siteleri, sağlık tesis alanı, ticari nitelik taşımayan belediye hizmet ve resmi tesis alanı, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, kent veya bölge/havza bütününe yönelik her türlü atık toplama, bertaraf tesisleri ve bunlarla bütünleşmiş geri kazanım tesisleri, yenilenebilir enerji üretimi ve iletimine ilişkin kullanımlara ait alt ölçekli imar planları,

(konaklama, lojman ve sosyal tesis vb. ek tesisler içermemek koşuluyla) yürürlükteki mevzuat çerçevesinde 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılmadan, ilgili idaresince bu planın ilke ve esasları doğrultusunda hazırlanır. Söz konusu alanlar amacı dışında kullanılamaz." hükmü yer almaktadır.

3. ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

23.07.2004 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı yasa uyarınca, Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmış, bu kapsamda; ilçe ve beldelere ait mevcut planlar, meclis kararları ile plan onama sürecine ilişkin bilgi ve belgeler talep edilmiş, Mülga Pancar İlk Kademe Belediyesi ile yapılan yazışmalar ve imar planlarına ilişkin incelemeler neticesinde;

5216 Sayılı yasa uyarınca Mülga Pancar Belediye Başkanlığından, Belediye Başkanlığımızın 16.08.2004 gün ve 2233 sayılı, 25.10.2004 gün ve 3011 sayılı ve 31.12.2004 gün ve 4207 sayılı yazıları ile yürürlükteki imar planları ile söz konusu imar planlarına ilişkin bilgi ve belgeler istenmiş, Mülga Pancar Belediye Başkanlığı, 01.02.2005 gün ve 76 sayılı yazısı ve ekleri ile Beldesine ait 1/1000 ölçekli imar planlarından birleşme bilgi niteliğindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını arşivimize teslim etmiştir.

Söz konusu İmar Planlarının incelemeleri sonucunda planların, 3194 Sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği'nin 3/1 ve 3/2 Maddelerinde belirtilen hususlara aykırı olarak 'onaylı olmayan halihazır haritalar' üzerine hazırlanmış oldukları, ayrıca plan yapına esas kurum ve kuruluş görüşlerinin bulunmadığı ve 3194 Sayılı İmar Kanununun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğine ilişkin birçok yasal gerekliliğin sağlanmadığı belirlenmiş, bu nedenle de Belediye Başkanlığımızın 14.04.2006 gün ve 2237 sayılı yazısı ile Mülga Pancar İlk Kademe Belde Belediyesine, planları kapsayan alanda uygulama ve imar işlemlerinin yapılmaması hususunda gereği bildirilmiştir.

Daha sonra, Mülga Pancar Belediye Başkanlığı 11.09.2006 gün ve 478 sayılı yazısı ile Belediye Başkanlığımıza, onaylı halihazır üzerine hazırlanmış başka bir plan örneğini Büyükşehir Belediye Başkanlığımıza iletmiştir. Ancak söz konusu planlara ilişkin "3194 sayılı İmar Kanunu Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği" uyarınca plana altlık teşkil eden ve alınması zorunlu Kurum ve Kuruluş görüşleri, Beldenin arşivinde yer alan tüm eski imar planları ve meclis kararları, bazı bölgelere ilişkin meclis kararı veya eki onanlı imar planları Belediyemize iletilmemiştir. Bu doğrultuda Belediye Başkanlığımızın 27.11.2006 gün ve 603 sayılı Mülga Pancar Belediye Başkanlığına cevabi yazımız iletilmiştir.

Planlama alanının tamamına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yasal dayanaklara uygun olarak hazırlanmadığı, söz konusu plan kararları dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda günümüze dek yapılan imar uygulamaları ile 1/1000 ölçekli imar plan değişiklikleri sonucunda ortaya çıkan mevcut durumun ve mevcut uygulama imar planı kararlarının, onaylı üst ölçekli (1/25000) plan kararları ile uyumsuzluk yarattığı, bu kapsamda Pancar Mahallesiine ait 1/5000 ölçekli nazım imar planının bulunmadığı da göz önüne alınınca, 1/5000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmasının gerekliliği ortaya çıkmıştır.

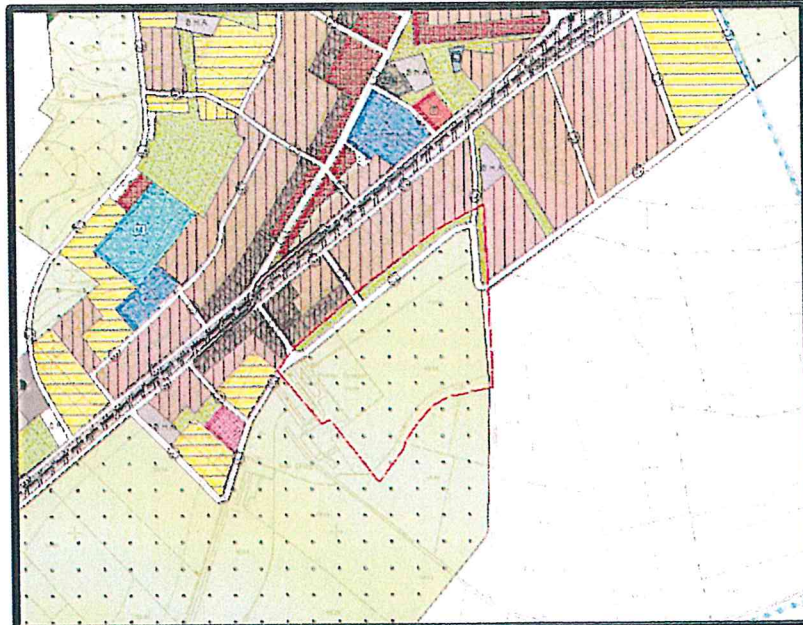
Bu kapsamda Pancar yerleşiminin bütününe ilişkin Belediye Başkanlığımızca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2014 tarih ve 05.520 sayılı kararı ile uygun görülerek 04.07.2014 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 5: Mülga Pancar Belediye Başkanlığının, 01.02.2005 Gün ve 76 Sayılı Yazısı Eki Pancar Beldesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

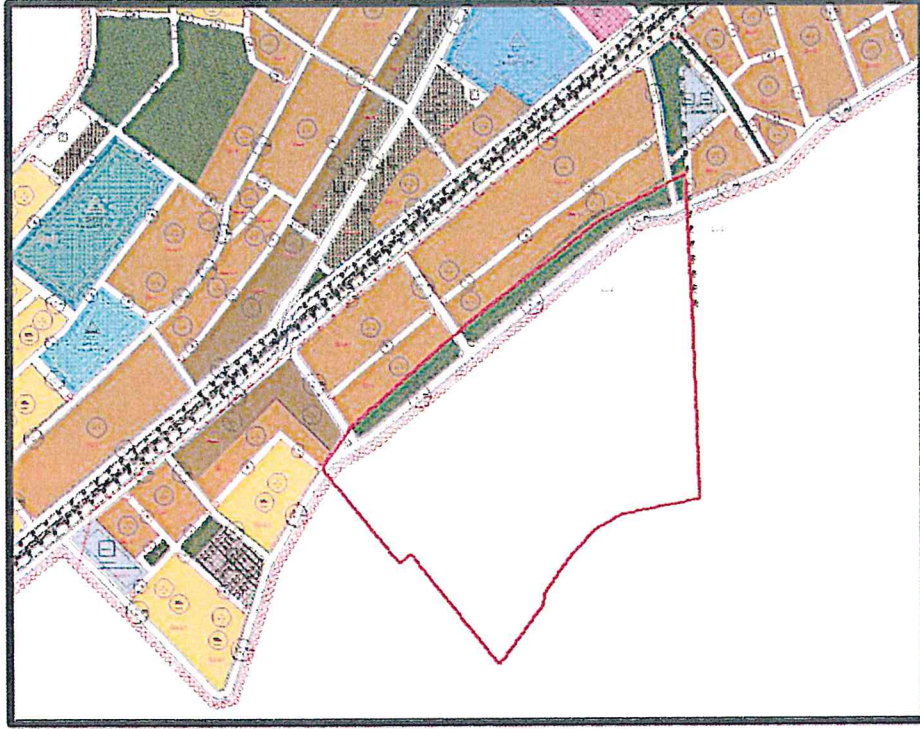
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.06.2014 tarih ve 05.520 sayılı kararı ile onaylanan Torbalı, Pancar Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda, plan değişikliğine konu alan Tarım Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanları ve Kent İçi Yollar kullanımlarında kalmaktadır.



Harita 6: Torbalı, Pancar Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2015 tarih ve 05.449 sayılı kararıyla onaylanan Torbalı, Pancar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu alanın bir kısmı Park ve 1., 2. ve 3. derece Taşıt Yolu Kent İçi Yollar olarak planlanmış olup, büyük bir kısmı da plan onama sınırı dışında yer almaktadır.



Harita 7: Torbalı, Pancar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. JEOLJİK ETÜT RAPORU VE İLGİLİ KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

4.1. Jeolojik Etüt Raporu

Alanın bir kısmı 29.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylı, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1/5000 ölçekli L18C-01a / L18C-01d / L18D-5b / L18D-5c / L18D-10a / L18D-10b paftaları, üzerinde yaklaşık 560 ha'lık alanda yer almaktadır.

Alanın bir kısmı da 09.10.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylı, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesinde 1/5000 ölçekli L18D-10b pafta ile 1/1000 ölçekli L18D-10b-1c paftalarda yer alan yaklaşık 7 hektarlık alanın Nazım ve Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu kapsamında, yer almaktadır.

Planlama alanı söz konusu raporlarda; Önemli Alan 5.1:(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

4.1. İlgili Kurum Kuruluş Görüşleri

Torbalı Belediye Başkanlığının 12.07.2019 gün ve 30597936-121.02-E.9445/10693 sayılı yazısı ve önceki tarihli bazı yazıları ile mülkiyeti Tornalı Belediye Başkanlığına ait Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1684, 2078, 2079, 2080, 2082, 2083, 2084, 2085, 2087, 2088, 2089 ve 2090 numaralı parsellerin il bütününe ve ilçe geneline hizmet verecek bir "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanacak imar planı

çalışmalarına/değişikliklerine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talep edilmiştir. Bu görüşlerden;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 08.12.2017 tarih, E.3127878 sayılı görüş yazısı,
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 21.03.2018 tarih, E.860492 sayılı görüş yazısı,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğünün bila tarih, E.20117 sayılı görüş yazısı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün bila tarih, E.2563 sayılı yazısı ve eki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğünün 25.12.2018 tarih, E.245347 sayılı yazısı ve eki 24.12.2018 tarihli Kamu Yararı Kararı (Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1684 parsel) verilmesine ilişkin Bakanlık Makamı Oluru,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğünün 22.08.2019 tarih, 533850 sayılı ve 02.09.2019 tarih, 551744 sayılı görüş yazıları,
- İZSU Genel Müdürlüğünün 04.09.2019 tarih, 63361 sayılı görüş yazısı,
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol taşıma A.Ş.nin 30.07.2019 tarih, E.2102115/26618 sayılı görüş yazısı,
- Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir) Emlak Servis Müdürlüğünün bila tarih, E.254874 sayılı görüş yazısı,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.09.2019 tarih, E.711852 sayılı görüş yazısı,
- Orman Genel Müdürlüğü, İzmir Orman Bölge Müdürlüğünün 04.09.2019 tarih, E.1762450 sayılı görüş yazısı,

ile ilgili kurum-kuruluş görüşleri alınarak plan çalışmaları yürütülmüştür.

5. PLAN KARARLARI

5.1. Plan Değişikliğinin Gerekçesi

İzmir İlindeki kentsel ve bölgesel ölçekte yeşil ve spor alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla mülkiyeti Torbalı Belediye Başkanlığına ait Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1684, 2078, 2079, 2080, 2082, 2083, 2084, 2085, 2087, 2088, 2089 ve 2090 numaralı parsellerin il bütününe ve ilçe geneline hizmet verecek bir "kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı" olarak planlanmasına yönelik hazırlanacak imar planı çalışmalarına/değişikliklerine ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş talep edildiği Torbalı Belediye Başkanlığının 30.07.2019 tarih, E.9664/11034 sayılı yazısıyla Belediye Başkanlığımıza bildirilmiştir.

Bu kapsamda; 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca belediyemiz sınırları içinde nazım imar planı yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi İzmir Büyükşehir Belediyesine ait olduğundan, bölge ihtiyaçları da gözetilerek kamusal amaçlı, mülkiyeti Torbalı Belediyesine ait, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi 1684, 2078, 2079, 2080, 2082, 2083, 2084, 2085, 2087, 2088, 2089 ve 2090 numaralı parsellerde "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" belirlenmesine ilişkin, Belediye Başkanlığımızca "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" önerisi hazırlanmıştır.

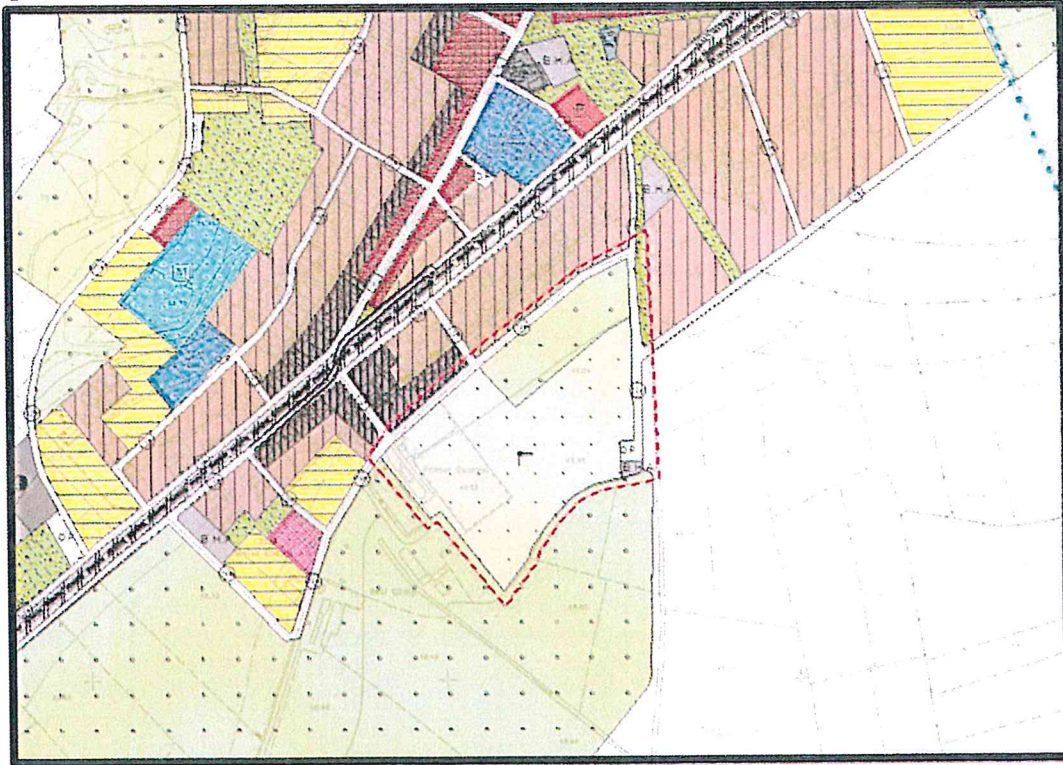
5.2. Plan Değişikliği Kararları

Yapılan incelemede; mevcut konut alanlarının güneyinde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen 12 metrelik taşıt yolunun, halihazırda daha kuzeyden geçtiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşıt yolu halihazırdaki güzergahına kaydırılarak mevcut konut alanlarının hemen güney bitişiğinde planlanmıştır.

Söz konusu parsellerden 1684 numaralı parsel için Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınmış kamu Yararı Kararı bulunduğu ancak, Tarım ve Orman Bakanlığınca söz konusu Kamu Yararı Kararının sonuçlanmadığı tespit edildiğinden söz konusu parsel planda "Tarım Alanları" olarak planlanmıştır.

İZSU Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2019 tarih ve 63361 sayılı görüş yazısında alanın güneyinde köşe koordinatları belirtilen 550,86 m²'lik alanın terfi merkezi yapılmak üzere İdaremiz adına tahsisi yapıldığından, yazımız ekinde iletilen alanın imar planında "BHA (İZSU)" olarak ayrılması ve imar yoluna cephesinin sağlanması talep edilmiştir. Söz konusu alanda daha önce, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 2090 parselin bir kısmında Terfi Merkezi belirlenmesine ilişkin Belediye Meclisimizin 10.11.2014 tarih, 05.992 sayılı Kararı ile uygun görülerek onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alan "Belediye Hizmet Alanı" olarak, ayrıca bu alana ulaşan taşıt yolu ve bitişiğinde otopark alanı planlanmıştır.

Söz konusu alanlar ayrıldıktan sonra bölgenin geriye kalan kısmı ise, il bütününe ve ilçe geneline hizmet vermesi amacıyla, yaklaşık 67.214 m² "Kapalı ve Açık Semt Spor Alanı" olarak planda belirlenmiştir.



Harita 8: İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının arazi kullanım dağılımı ise şöyledir:

KULLANIM TÜRÜ	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	550.86	0.49
TARIM ALANI	1	17948.95	15.90
DİNİ TESİS ALANI	1	67214.12	59.57
YOLLAR-OTOPARK		27122.76	24.04
TOPLAM		112836.69	100