İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

İZMİR İLİ TORBALI İLÇESİ TORBALI MAHALLESİ
830 ADA 20 VE 33 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

T.C.
Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
YRAAFOVK	MD Tarihi: 11.10.2019 Proje Kayıt No: 35-2019-9561 Üye: ŞEBNEM TABAK (527)

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

PLANLAMA EKİBİ

ŞEHİR PLANCISI ŞEBNEM TABAK
HARİTA MÜHENDİSİ A.MURAT TABAK
ŞEHİR PLANCISI M.METİN DOĞRUL

İÇİNDEKİLER

1-AMAÇ 2

2-ALANIN TANIMI 2

2.1.TARİHÇE 2

2.2.KONUM 3

2.3.ULAŞIM İLİŞKİLERİ 5

2.4.JEOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI 9

2.5.COĞRAFİ VE İKLİM YAPISI 9

2.6.DEMOGRAFİK - SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 10

3. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM 17

3.1.ÇALIŞMA ALANINDAN GÖRÜNTÜLER 19

4. PLAN DURUMU 20

5. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI 24

5.1. NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI 29

1-AMAÇ

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 830 Ada 20 ve 33 numaralı parsellerin yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Torbalı(Merkez) Uygulama İmar Planındaki Sanayi Alanı niteliğinin 1/5000 ölçekli Torbalı(Merkez) Nazım İmar Planında da sürdürülmesini sağlamak, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu hale getirerek plan kademelenmesini sağlamak ve Sanayi Alanı alt bölgesi bütünlüğünü korumaktır.

2-ALANIN TANIMI

2.1 TARİHÇE

İsmini antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan **Metropolis** diğer adıyla **Triyanna** ya da Tripolis'ten aldığı rivayet edilen **Torbalı**, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır.

Torbalı, Küçük Menderes Havzası'nın verimli toprakları üzerine kurulmuştur. Ephesos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede, MÖ 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir.

Metropolis kentiyle birlikte yöreye gelişmiş, MÖ 7. yüzyılda Lydia zamanında en parlak çağını yaşamış, daha sonrada sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınoğulları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır.

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

Osmanlı döneminde İzmir-Aydın Demiryolunun ilk etabı olan İzmir-Torbalı hattı 1860'ta işletmeye açılmıştır. Böylece günümüz Türkiye'sindeki ilk tren seferleri İzmir-Torbalı arasında yapılmaya başlanmış ve dönemin küçük bir nahiyesi olan Torbalı cazibe merkezi haline dönüşmüştür.

Nahiyenin yıldızının asıl parlaması 1879'dan sonra Sultan II. Abdülhamid'in Tepeköy merkez olmak üzere yörede çiftlikler satın almasıyla gerçekleşir. Sultan Abdülhamid sahibi olduğu pek çok köye (Tepeköy, Özbey, Yeniköy, Ahmetli, Çaybaşı, Şehitler, Eğerci, Pamukyazı, Subaşı, Naime, Tulum, Bülbülderesi) bizzat kendi hazinesinden camiler, mektepler, havuzlar, çeşmeler ve su şebekeleri yaptırmıştır. Günümüzde Tepeköy'de perşembe günleri kurulan pazar da ilk olarak Sultan Abdülhamid döneminde, 1896'da ihdas edilmiştir.

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

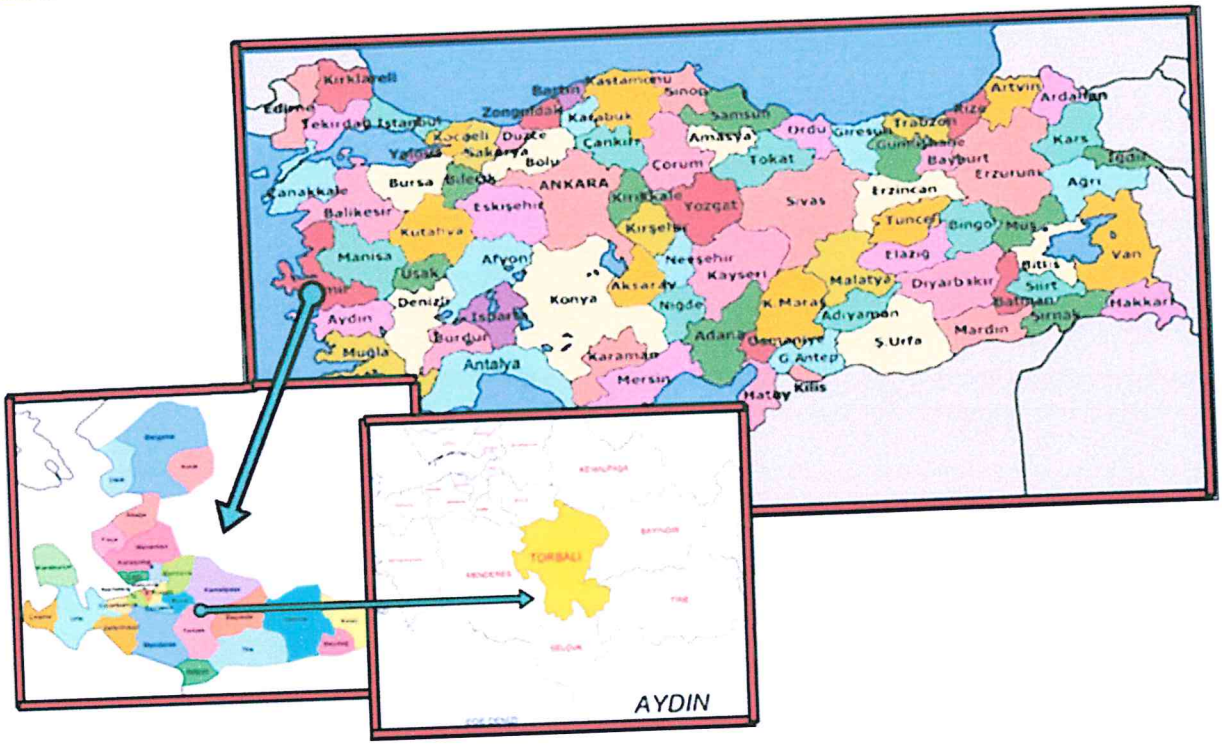
Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile ilçe haline getirilmiş, II. Meşrutiyet döneminde "Tepeköy Belediyesi" adıyla belediye yönetiminin kurulduğu Torbalı'da, ilçeye dönüşümün ardından "Tepeköy Belediyesi" mülga edilmiş ve 1927 yılında "Torbalı Belediyesi" kurulmuştur. Günümüzde Torbalı, 13.7.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 5393 Sayılı Belediye Kanunu'yla İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Torbalı Belediyesi'nin görev alanı içerisindedir.

2.2-KONUM

Ülke ve Bölge İçinde İzmir:

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer alır. kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.

İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüz ölçümü 12.012 km'dir.



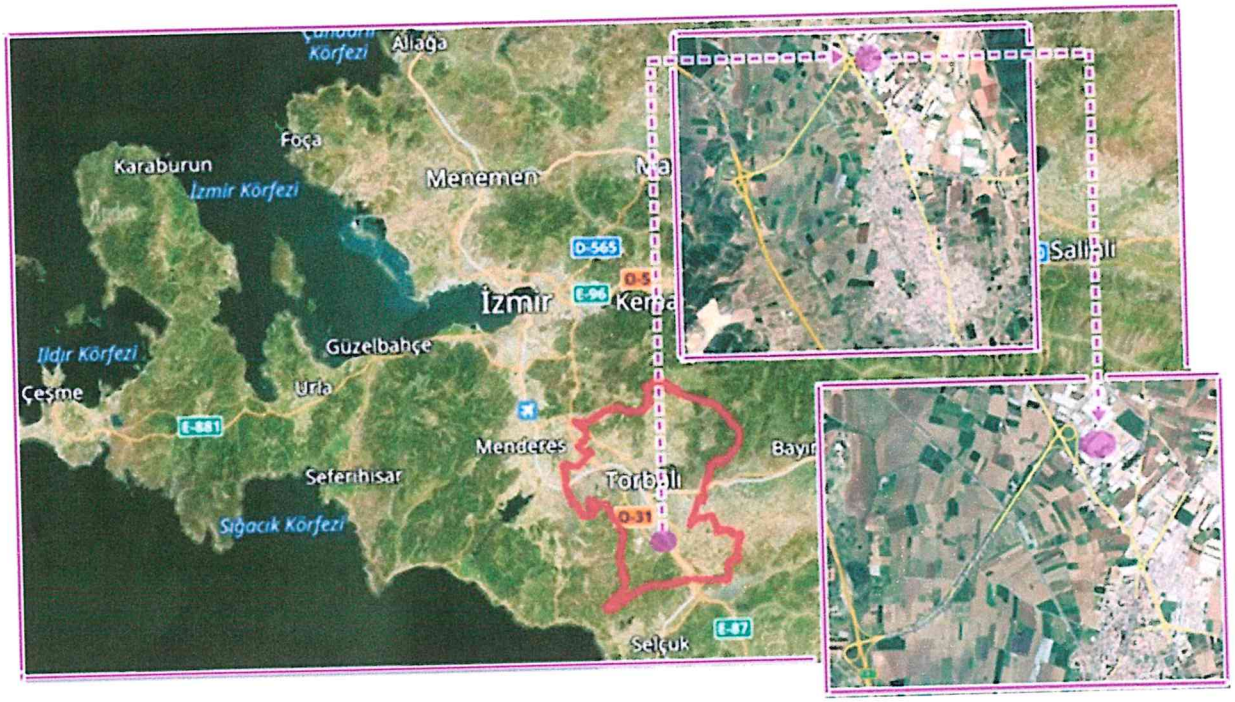
Görsel 1:Torbalı İlçesi - Ülke ve İl içindeki konumu

İzmir içinde Torbalı:

Torbalı 380 09' kuzey paralelleri ile 270 23' doğu meridyenleri arasında kalan ve İzmir kent merkezine 46 km. uzaklıkta olan bir ilçedir. Torbalı, orta, batı, güney kısmı ova, kuzey ve kuzeydoğu ile güney batı kısmı dağlar ile çevrili Küçük Menderes Havzası üzerinde 603 km2 lik bir alan üzerinde kuruludur. Doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk İlçeleriyle komşudur. 60 mahalleden oluşan torbalı ilçesi 603 km2'lik bir alana sahiptir.

Planlama alanı:

Torbalı kent merkezinin kuzey yönünde yaklaşık 5 km'lik mesafede bulunan Torbalı Mahallesi sınırları içinde, İzmir Aydın Otoyolu Torbalı Bağlantısının Aydın Caddesi ile kesişiminde, Özgörkey Caddesi ile Aydın Caddesi arasında yer almaktadır.

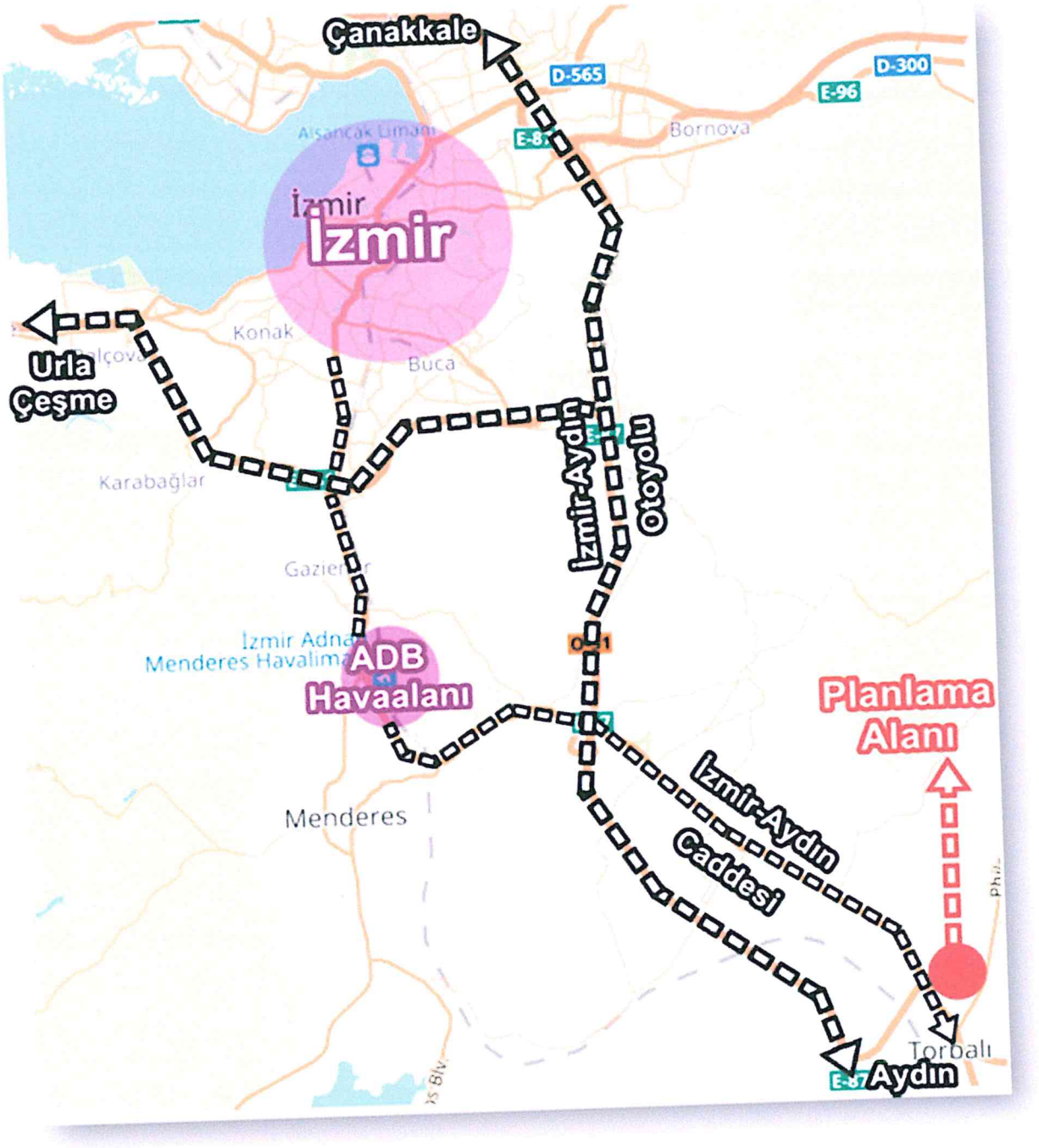


Görsel 2:Planlama Alanının Torbalı içindeki konumu

2.3-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

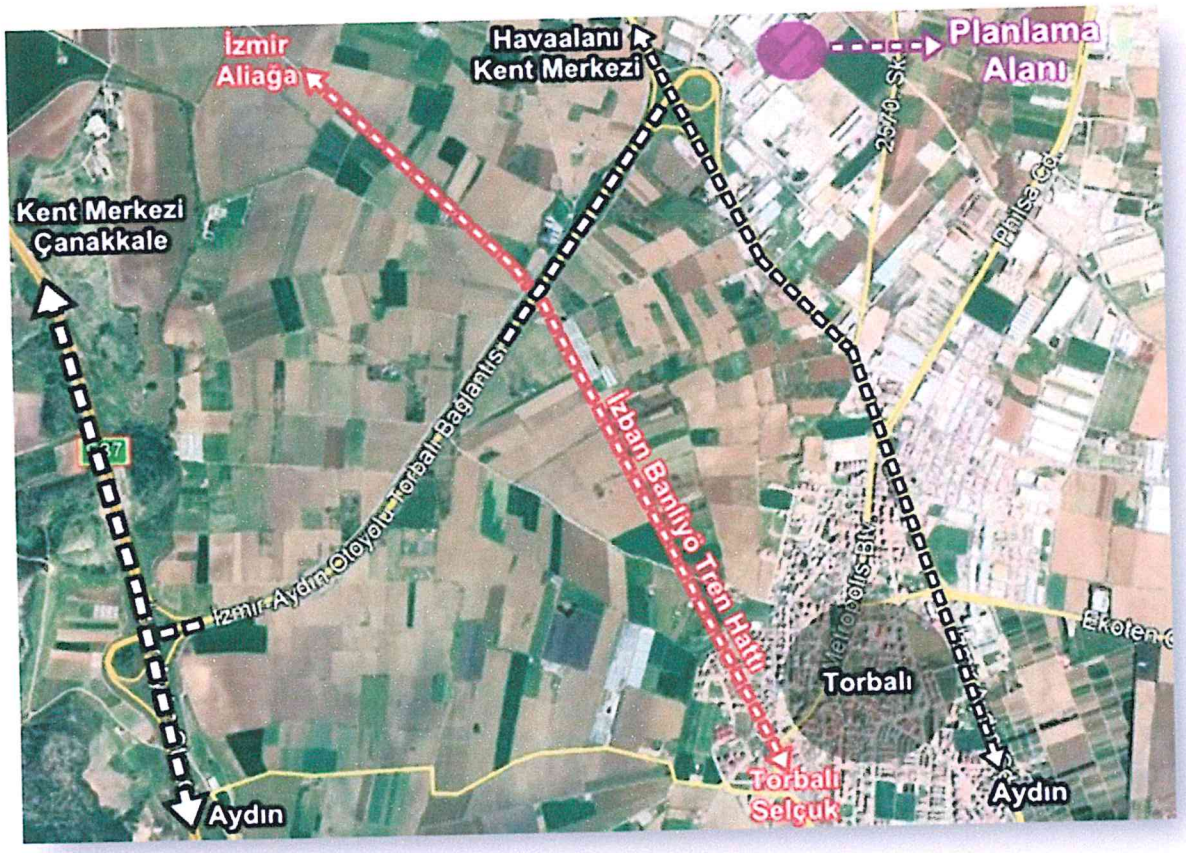
İzmir Kent Merkezi ile:

İzmir Kent Merkezini ve yerleşik alanlarını besleyen en önemli ulaşım aksları İzmir-Aydın Karayolu ve İzmir-Aydın Otoyollarıdır. Söz konusu ulaşım aksları kent içinde merkezi noktalar arasında ki ulaşım ilişkilerini sağlayarak düzenlediği gibi aynı zamanda ilin en önemli turizm bölgesi olan Urla ve Çeşme yarımadalarına da erişimi büyük oranda sağlamaktadır.



Görsel 3:Planlama Alanının İzmir Ulaşım ağındaki konumu

İzmir-Aydın Otoyolu planlama alanının yaklaşık 4 km. batısından geçmekte olup, Otoyol bağlantısını sağlayan ulaşım aksı planlama alanının önünden geçmektedir. İzmir kent merkezi ile ulaşım ilişkilerini sağlayan bir diğer aks olan İzmir-Aydın Caddesi ise planlama alanının yaklaşık 700 m. batısından geçmektedir.



Görsel 4:Planlama Alanının Torbalı Ulaşım ağındaki konumu

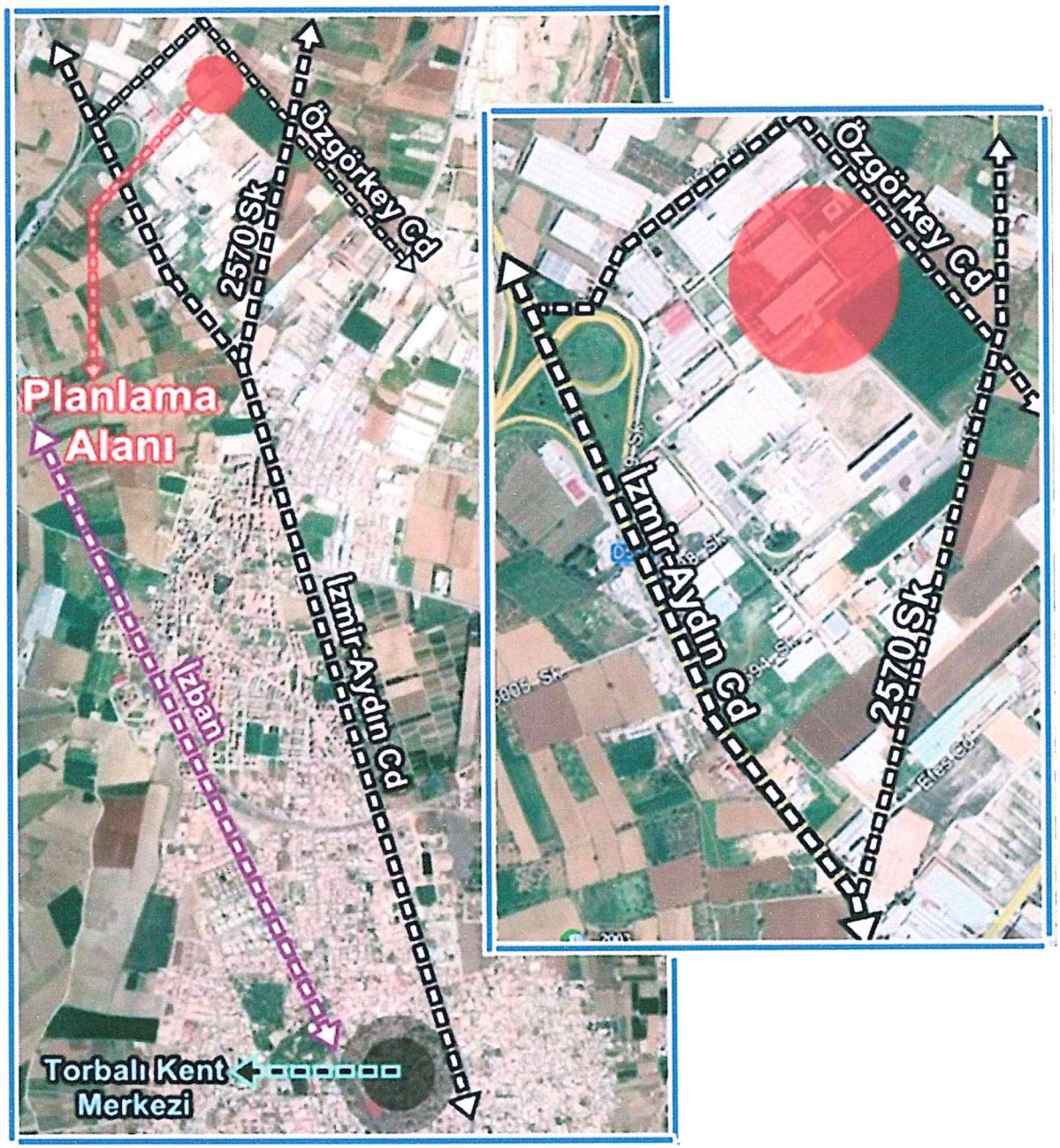
İzmir'in bir ucunu diğer ucuna bağlayan raylı toplu taşıma sistemi olan İzmir Banliyö(İzban) Tren güzergahı çalışma alanının yaklaşık 2 km. güneyinden geçmekte olup, yaklaşık 4 km. mesafedeki Torbalı istasyonundan İzmir kent bütününe ve yerleşim alanlarına ulaşılabilmektedir.

Planlama Alanı; İzmir Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 20 km, Alsancak Limanına 32 km, Şehirler Arası Otobüs Terminaline 28 km, Fuar İzmir'e 24 km, Konak Merkezine 31 km, Bayraklı Merkezine 32 km. ve Torbalı Merkezine 5 km mesafede bulunmaktadır.

Torbalı Kent Merkezi ile:

İzmir-Aydın Caddesi üzerinden yaklaşık 4 km. mesafede bulunan 2570. Sokağa girildikten yaklaşık 1.5 km sonra Özgörkey Caddesi üzerinde yaklaşık 500 m. mesafede bulunan planlama alanına ulaşılmaktadır. Aynı zamanda Torbalı Kent Merkezine İzban Banliyö Treni Torbalı durağına toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Toplayıcı

ve dağıtıcı nitelikteki birinci derecede ulaşım aksı olan İzmir-Aydın Caddesi planlama alanını hem Torbalı kent merkezine hem İzmir kent merkezine bağlamaktadır.



Görsel 5:Planlama Alanının Yakın Çevre ile Ulaşım İlişkisi

Yaklaşık 800 m. mesafedeki İzmir-Aydın Caddesi bütün toplu taşıma araçlarının kullandığı Anakentin ve Torbalının en önemli ulaşım akslarındandır.

2.4 JEOLOJİK VE TOPOĞRAFİK YAPI

Topoğrafya ve yerleşime elverişlilik

Topoğrafya, İzmir ve çevresindeki mekansal oluşumun en önemli belirleyicilerinden birisidir. Denize dik inen dağlar ve bunların arasındaki ovalar ve kıyılardaki düzlükler, başlıca bölgesel altyapının ve yerleşmelerin geliştiği alanlardır.

Topoğrafya merkez çevresinde yerleşim açısından oldukça kısıtlı gelişmeye olanak vermektedir. İzmir Merkezin kent yerleşim alanları genelde topoğrafik eşiklerle çevrilidir. Çiğli– Menemen aksının doğusu, Aliağa ve çevresi, Bornova'nın doğusu, Ulucak – Kemalpaşa –Turgutlu Aksı, A. Menderes **Havaalanı – Torbalı aksı**, Güzelbahçe – Urla, yelki – Seferihisar aksları topoğrafik bakımdan yerleşmeye elverişlidir.

2.5 COĞRAFİ VE İKLİM YAPISI

Küçük Menderes Havzası'ndaki Torbalı'nın orta, batı ve güney kısmı ova; kuzey, kuzeydoğu ve güney batı kısmı ise dağlarla çevrilidir. İlçe 603 km2'lik bir alana sahiptir. Denizden yüksekliği 40 m. civarında olup en yüksek noktası 781 metre ile Keçikalesi Dağı'dır. Bölgede Akdeniz iklimi hakimdir. Doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk ilçeleriyle komşudur.

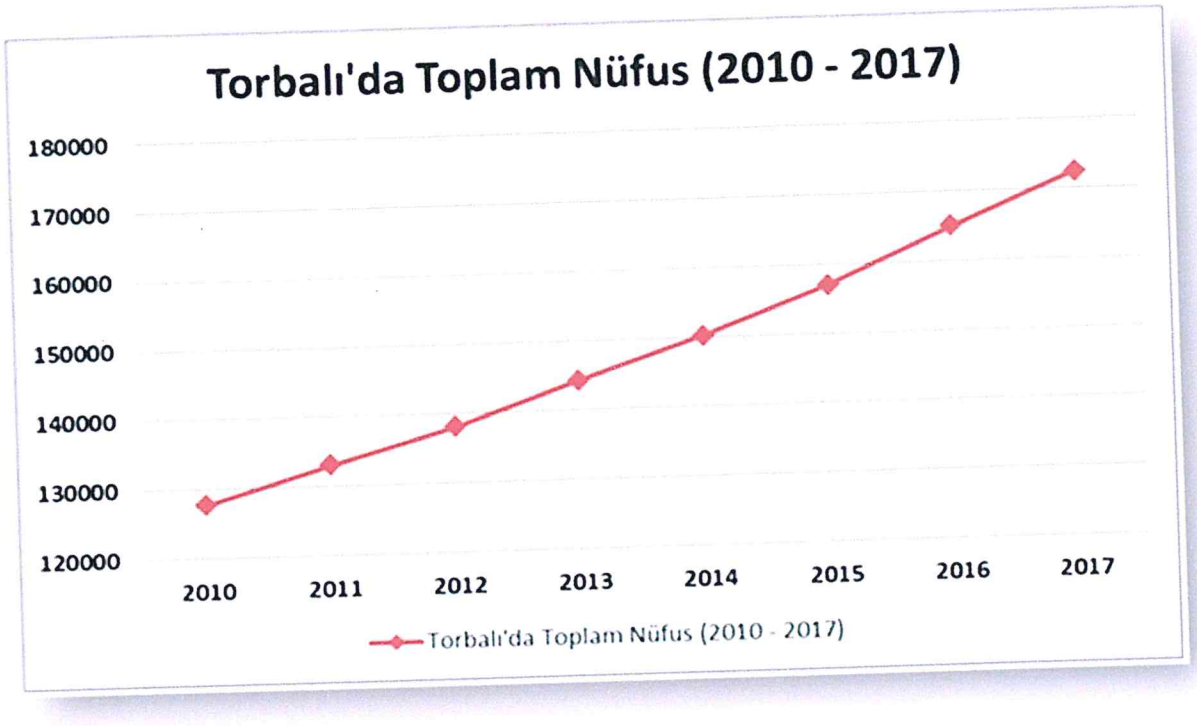
Alüvyal malzemelerle kaplı olan ve kendi adıyla anılan bir ovada yer alan Torbalı kuzeyden Bozdağları, Güneyden Aydın Dağları ile sınırları çizilmiş, ismini ovayı sulayan nehirden alan Küçük Menderes Grabeni'nin en batı ucunda yer almaktadır. İlçenin doğu sınırını Küçük Menderes Grabeni'nde doğu sınırını çizen Kocadin Dağı (656 m) ve onun kuzey uzantısı olan Arapkahve Dağı (310 m) çizmektedir. İlçe kuzeyden Kemalpaşa (Nif) Dağı'nın güney eteklerini oluşturan tepelik alanlar ile kuzeybatıdan ise Bozdağların devamı olan Gurgur Dağı (392 m) ile sınırlandırılmaktadır. Sözü edilen bu dağlar arasında ise ilçenin geçmişte olduğu gibi günümüzde de stratejik önemini kazandıran geçitler bulunmaktadır. Arapkahve (310 m) ile Kemalpaşa Dağı arasındaki Kuşburnu civarında bulunan boğaz Torbalı'nın kuzeye açılan kapısıdır. Burası aynı zamanda Türkiye'nin üçüncü Ege Bölgesi'nin en büyük kenti olan İzmir'i karayoluyla güneye bağlayan en önemli karayollarının geçtiği koridordur. Kuzeyde yükseltisi 1000 metreyi aşan iki önemli dağ kütlesi olan Kemalpaşa Dağı ve Bozdağlar arasında yer alan Karabel Geçidi de Torbalı'yı kuzeyde Kemalpaşa ve Manisa'ya bağlamaktadır.

Güneyden Torbalı ilçesi Küçük Menderes Nehri'nin denize dökülmek üzere Selçuk Ovası'na açıldığı Belevi Boğazı üzerinden Selçuk'a açılır.

2.6 DEMOGRAFİK - SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Demografik ve Sosyal Yapı:

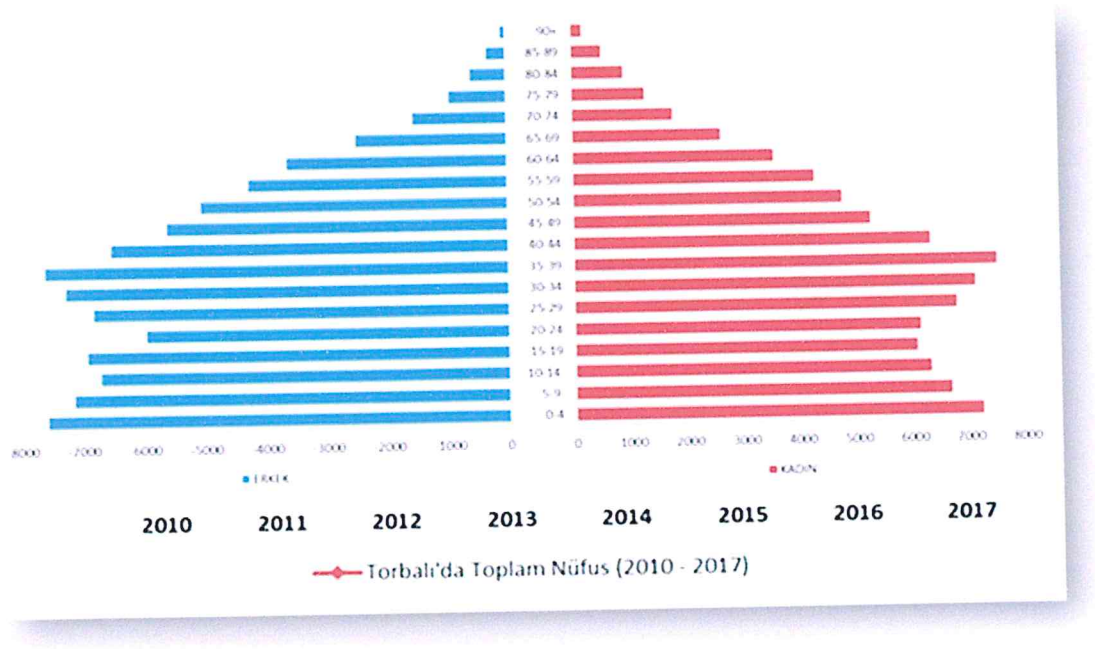
Torbalı'da nüfus doğumdan çok göçe bağlı olarak artmaktadır. Bu da ülkemizdeki ekonomik koşulların yanı sıra Torbalı'daki iş imkânlarının günden güne artmasına paralel bir seyir izlemektedir.



Görsel 6:Yıllara göre Torbalı İlçe Nüfusu

2017 TÜİK verilerine göre Torbalı'da yaşayan 172.359 kişinin 94.236'sı başka bir ilin nüfusuna kayıtlıdır.

Nüfusun cinsiyet dağılımının ise dengeli olduğu görülmektedir.



Görsel 7:Yaş Aralığına göre Torbalı İlçe Nüfusu Grafiği

2017 yılı itibariyle Torbalı'daki mahalle sayısı 60'tır. 2017 Nüfus verilerine göre mahalle bazında nüfus verileri aşağıdaki gibidir:

NO	MAHALLE	KİŞİ SAYISI
1	19 Mayıs Mahallesi	754
2	Ahmetli Mahallesi	1049
3	Alpkent Mahallesi	8271
4	Arslanlar Mahallesi	805
5	Atalan Mahallesi	470
6	Atatürk Mahallesi	12669
7	Ayrancılar Mahallesi	14243
8	Bahçelievler Mahallesi	3432
9	Bozköy Mahallesi	390
10	Bülbüldere Mahallesi	171

NO	MAHALLE	KİŞİ SAYISI
11	Çakırbeyli Mahallesi	532
12	Çamlıca Mahallesi	194
13	Çapak Mahallesi	1691
14	Çaybaşı Mahallesi	1390
15	Cumhuriyet Mahallesi	9365
16	Dağkızılca Mahallesi	793
17	Dağtekke Mahallesi	161
18	Demirci Mahallesi	475
19	Dirmil Mahallesi	749
20	Düverlik Mahallesi	147
21	Eğerci Mahallesi	903
22	Ertuğrul Mahallesi	16471
23	Fevzi Çakmak Mahallesi	10300
24	Gazi Mustafa Kemal Mahallesi	1060
25	Göllüce Mahallesi	637
26	Helvacı Mahallesi	249
27	İnönü Mahallesi	11751
28	İstiklal Mahallesi	2294
29	Kaplancık Mahallesi	235
30	Karakızlar Mahallesi	389
31	Karakuyu Mahallesi	530
32	Karaot Mahallesi	280
33	Karşıyaka Mahallesi	2913
34	Kazım Karabekir Mahallesi	1960

NO	MAHALLE	KİŞİ SAYISI
35	Kırbaş Mahallesi	245
36	Kuşçuburun Mahallesi	2009
37	Muratbey Mahallesi	15928
38	Mustafa Kemal Atatürk Mahallesi	1082
39	Naime Mahallesi	317
40	Ormanköy Mahallesi	208
41	Ortaköy Mahallesi	97
42	Özbey Mahallesi	3086
43	Pamukyazı Mahallesi	2228
44	Pancar Mahallesi	1286
45	Sağlık Mahallesi	140
46	Saipler Mahallesi	249
47	Şehitler Mahallesi	857
48	Subaşı Mahallesi	2508
49	Taşkesik Mahallesi	477
50	Tepeköy Mahallesi	6304
51	Torbalı Mahallesi	16797
52	Tulum Mahallesi	407
53	Türkmenköy Mahallesi	1103
54	Yazıbaşı Mahallesi	2853
55	Yedieylül Mahallesi	1658
56	Yemişlik Mahallesi	1056
57	Yeniköy Mahallesi	1401
58	Yeni Mahalle	1477

NO	MAHALLE	KİŞİ SAYISI
59	Yeşilköy Mahallesi	531
60	Yoğurtçular Mahallesi	332
	Toplam	**172.359**

Görsel 8:Torbalı Mahalle Nüfusları Tablosu

Torbalı nüfusunun kozmopolit yapısı; ilçe kültürünün farklı kaynaklardan beslenmesine neden olmuştur. Bir evde Girit mutfağının sağlıklı "ot yemekleri" ni yerken, diğer yandan burnunuza doğunun buram buram kokan tandır ekmeğinin kokusu gelir. Yüzlerce yıllık Yörük kültüründen süzülüp gelen deve güreşlerini seyrederken, hemen yan tarafta zeybek oynayıp coşan Afrika kökenli bir Torbalı'lı görebilirsiniz. Torbalı Mahallesi'nde eski bir Rum evinin önünden geçerken, açık pencereden süzülen bir Balkan ezgisi gelir kulağınıza. İlçe merkezinden uzaklaşıp bir köye konuk olduğunuzda ise yüz yıllık Yörük kiliminin solmamış renkleri sizi karşılar. İkram edilen bir bardak kekik çayını keyifle yudumlarken, motiflerini dikkatle inceleyebilirsiniz.
Özellikle son yıllarda Torbalı halkını bir araya getirmeye yönelik etkinlikler Torbalı Belediyesi tarafından organize edilmektedir. Bunların başlıcaları:

-Geleneksel Deve Güreşleri: 2005 yılından beri Şubat aylarında Özbey mahallesinde düzenlenmektedir.
-Geleneksel Rahvan At Yarışları: 2006 yılından beri nisan aylarında Karakuyu'da yapılmaktadır.
-Uçurtma Şenliği: Her yıl nisan ayında Özbey Mahallesi'nde yapılmaktadır.
-Hıdırellez Şenlikleri: Mayıs ayının ilk haftasında Koruluk çevresinde yapılmaktadır.
-Ramazan Sokağı: 2014 yılından itibaren her yıl ramazan ayında düzenlenmektedir.

2014 yılında hizmete giren Torbalı Belediye Kültür Merkezi (BKM) yıllardır hissedilen önemli bir açığı kapatmıştır. Bu merkez 1000 kişinin üzerinde seyirci kapasitesine sahip salonuyla Torbalı birçok kültürel etkinliğe imkân sağlamaktadır. Ayrıca merkez bünyesinde belediye tarafından çeşitli kültürel ve sportif kurslar düzenlenmekte, fotoğraf- resim sergileri açılmakta ve tiyatro-sinema gösterimleri yapılmaktadır.

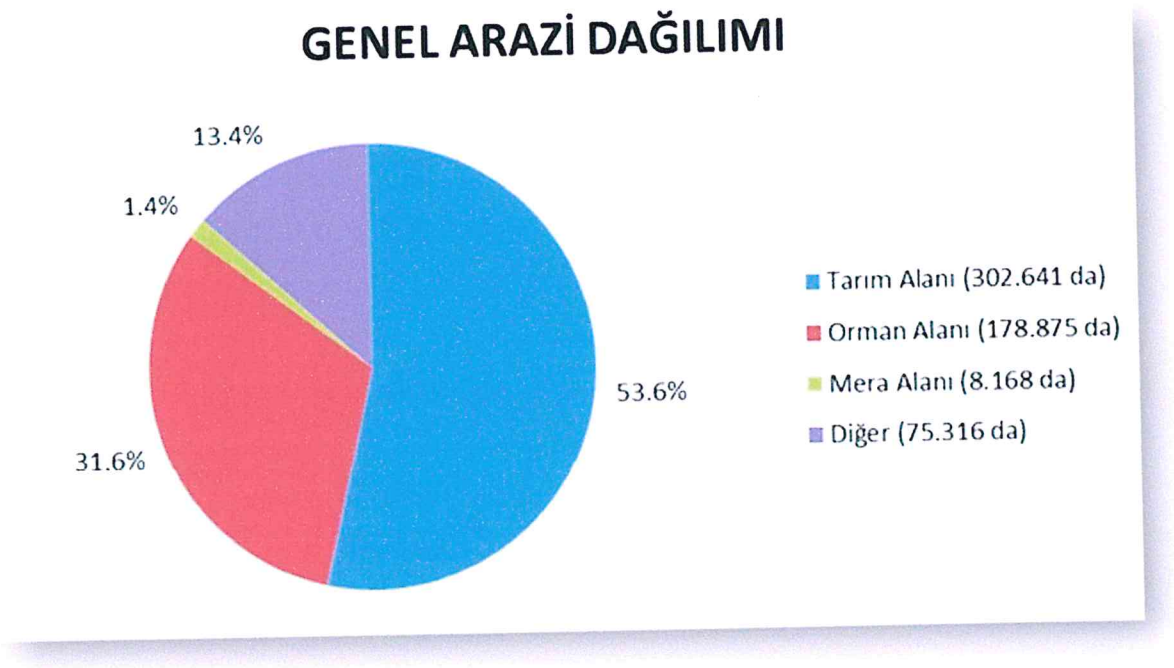
Torbalı'da ortak bir kent kültürü oluşumuna katkıda bulunmak, kent belleğini canlı tutmak ve unutulmaya yüz tutmuş kent tarihini aydınlatmak üzere 2013 yılında hizmete

açılan Torbalı Kent Arşivi ve Tanıtım Merkezi, Torbalı Belediyesi kapsamında çalışmalarını sürdürmektedir.

Ekonomik Yapı:

Torbalı İlçesinin, tarım alanlarının verimli olması, iklimi, jeopolitik konumu, sanayileşme gibi çeşitli nedenlerle tarımsal ürün çeşitliliği ve üretim miktarı açısından tarımsal üretim ve hayvansal üretim potansiyeli oldukça yüksektir. Ancak sanayinin gelişmesiyle tarım arazileri daralmaya başlamış ve geleneksel üretim yapılan ürünlere göre sanayiye yönelik ürünlerde artış yaşanmıştır.

565.000 da yüzölçümlü İlçenin %53,6'lık bölümü tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Oransal olarak Bayındır ilçesinden sonra ilin yüzölçümüne göre tarım alanı olarak kullanılan arazi oranı en yüksek olan ilçedir Torbalı.

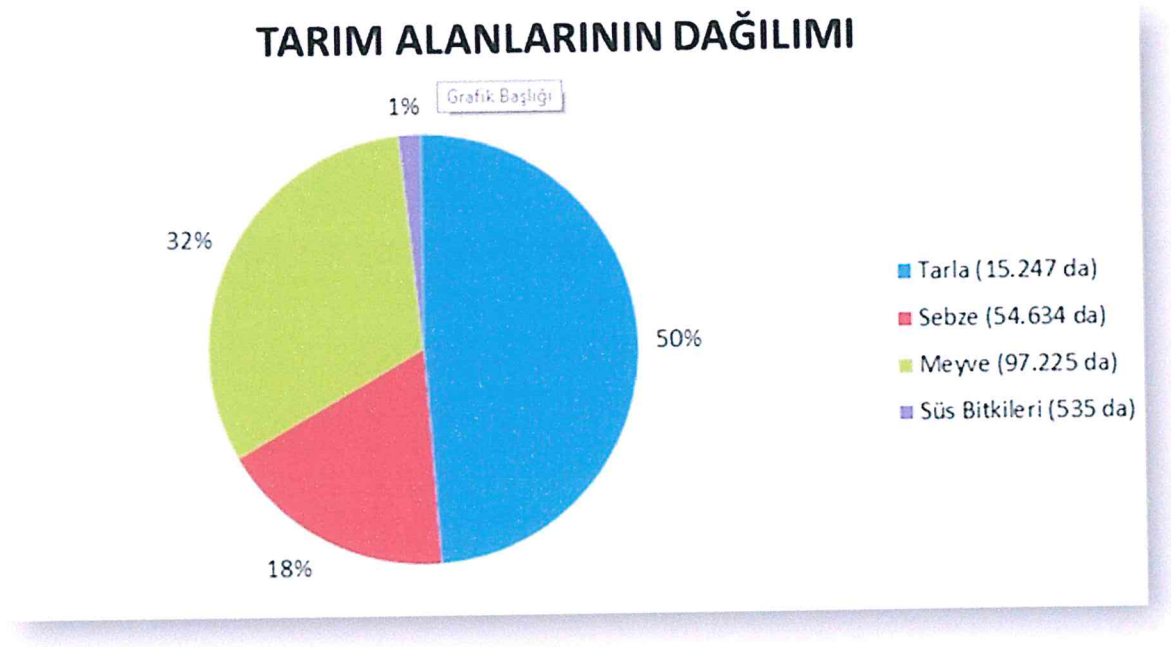


Görsel 9:Torbalı Genel Arazi Dağılımı Grafiği

Yılda üç ürün alınabilen ilçede yetiştirilen başlıca ürünler domates, pırasa, karnıbahar, zeytin, üzüm, incir, şeftali ve mısırdır.

Sanayiye yönelik ürünlere ihtiyaç duyulması ile sözleşmeli üretimlerin artması, arazilerin sulanabilirliği ve iklim koşulları gibi faktörlerle bir yılda birden fazla ürün alınabilmesi

nedeniyle tarım alanı olarak kullanılan alanın genişliği aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



Görsel 10:Torbalı Tarım Alanları Dağılım Grafiği

İlçe'de 302.106 da tarım alanı içinde 231.531 da sulanan tarım arazisi bulunmaktadır.

İzmir İlinde ve Torbalı İlçesinde üretilen başlıca ürün gruplarının üretim değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ürün Grupları	İzmir Üretim Değeri (TL)	Torbalı Üretim Değeri (TL)
Tarla Ürünleri	1.802.355.086	195.410.260
Sebzeler	1.470.338.647	45.554.968
Meyveler	4.026.786.750	125.179.098
Süt (Sığır, Koyun, Keçi)	2.043.171.772	70.531.029
Yumurta	342.192.797	18.685.510

Görsel 11:Ürün Gruplarına Göre Tarım Alanlarının İzmir ve Torbalı İçindeki Üretim Değeri Tablosu

2017 yılsonu verilerine göre Torbalı'da ödenen vergi miktarı 35.104.333.174,92 TL'dir. Torbalı, bu rakamla Türkiye genelinde il ve ilçeler vergi sıralamasında 5. sırada yer almaktadır. 2017 Vergi Tahsilatı 34.713.997.871,24 TL ve % 98,88 Tahsilat oranı ile Türkiye 1. si durumundadır. Türkiye'nin 500 büyük sanayi kuruluşu arasında Torbalı'dan 6 firma yer almaktadır.

Torbalı ilçesi sınırları içerisinde Sosyal Güvenlik Kurumuna bağlı olarak işçi çalıştıran 4301 faal işyeri olup bu işyerlerinde Aralık 2017 tarihi itibariyle 13.722'si kadın 36.333'ü erkek olmak üzere toplamda 53.055 işçi çalışmaktadır.

Torbalı OSB ve Pancar OSB ile yılda 10 bin kişiye istihdam sağlanmaktadır. Pancar OSB, 1.284.000 m² alan üzerine kurulmuş ve bünyesinde 88 işletme yer almaktadır. Torbalı OSB, 690.000 m² alan üzerine kurulmuş ve bünyesinde 43 işletme yer almaktadır.

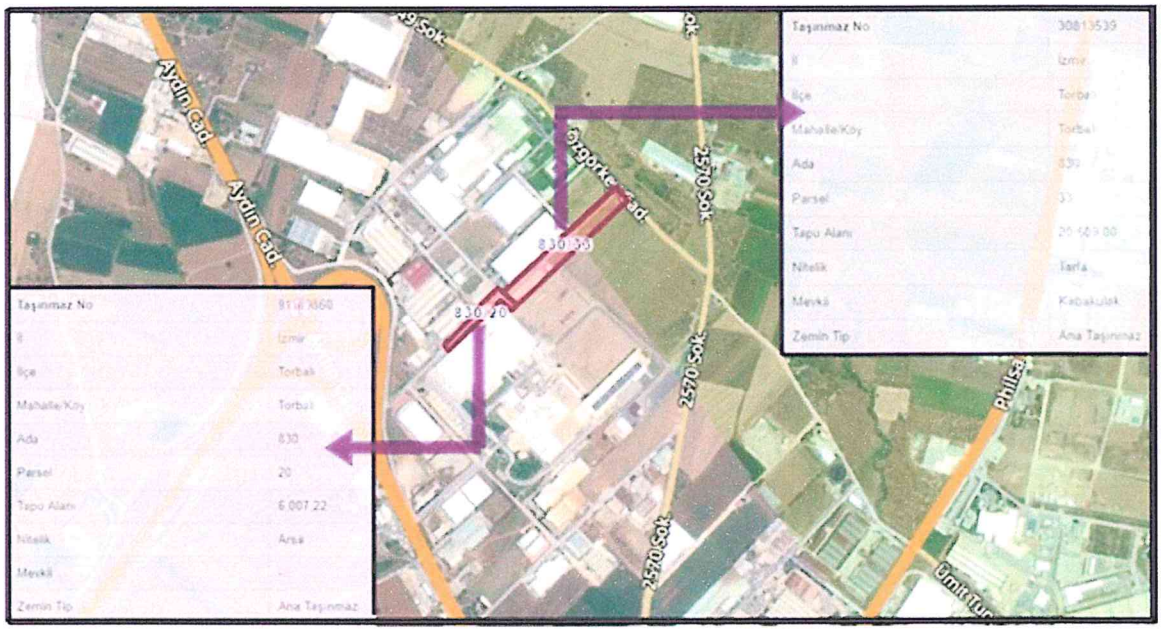
2016 yılı sonu itibari ile sektörel olarak ihracat rakamları her yıl artış göstererek 932.504.805,14 milyon olarak gerçekleşmiştir. Sektörlere göre tütün ürünleri ihracatta ilk sırada yer alırken, ağaç ürünleri, tekstil ürünleri ve metal ürünleri de ilçe ihracatında önemli paya sahiptir. Sektörlerinde dünya markası haline gelmiş birçok firma ilçe'de faaliyet göstermektedir. İşletmeler yoğun olarak Yazıbaşı, Pancar, Subaşı ve Ayrancılar bölgelerinde bulunmaktadır.

Torbalı Ticaret Odası 7 meslek Komitesi 47 meslek komitesi üyesi 20 meclis üyesi 11 personel Oda sicil ve Ticaret Sicil, KOSGEB birimleri ile 2419 üyeye hizmet vermektedir.

Torbalı Ticaret Odasına kayıtlı olan tam üye sayısı 2017 yılı sonu itibariyle 2419'dur. 2017 yılı sonu itibariyle odaya yeni kayıt olan üye sayısı 387'dir. 2017 yılı sonu itibariyle odadan ayrılan üye sayısı 111'dir.

3. MÜLKİYET VE KADASTRAL DURUM

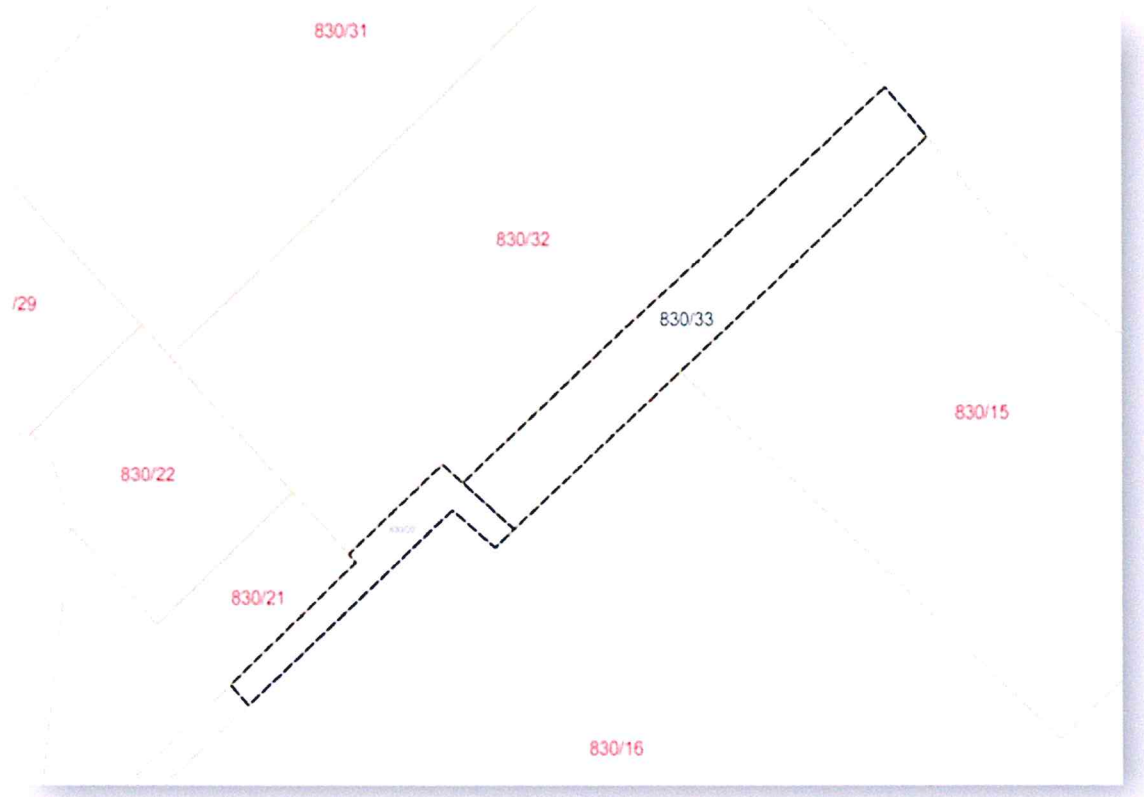
Tapuya İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 830 Ada 20 parsel olarak Özgörkey Otomotiv Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı taşınmaz 6.007,22 m^2'dir.



Görsel 12:Çalışma Alanı Parselleri Uydu Görüntüsü

Tapuya İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 830 Ada 33 parsel olarak Özgörkey Otomotiv Turizm Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı taşınmaz 20.509 $m^{2'}$dir.

İmar Plan Değişikliğine konu 830 Ada 20 ve 33 numaralı taşınmazlar günümüz kadastral durum ve sınırları ile tescil olmuştur.



Görsel 13:Çalışma Alanı Parselleri Kadastral Durum

3.1.ÇALIŞMA ALANINDAN GÖRÜNTÜLER

4. PLAN DURUMU

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

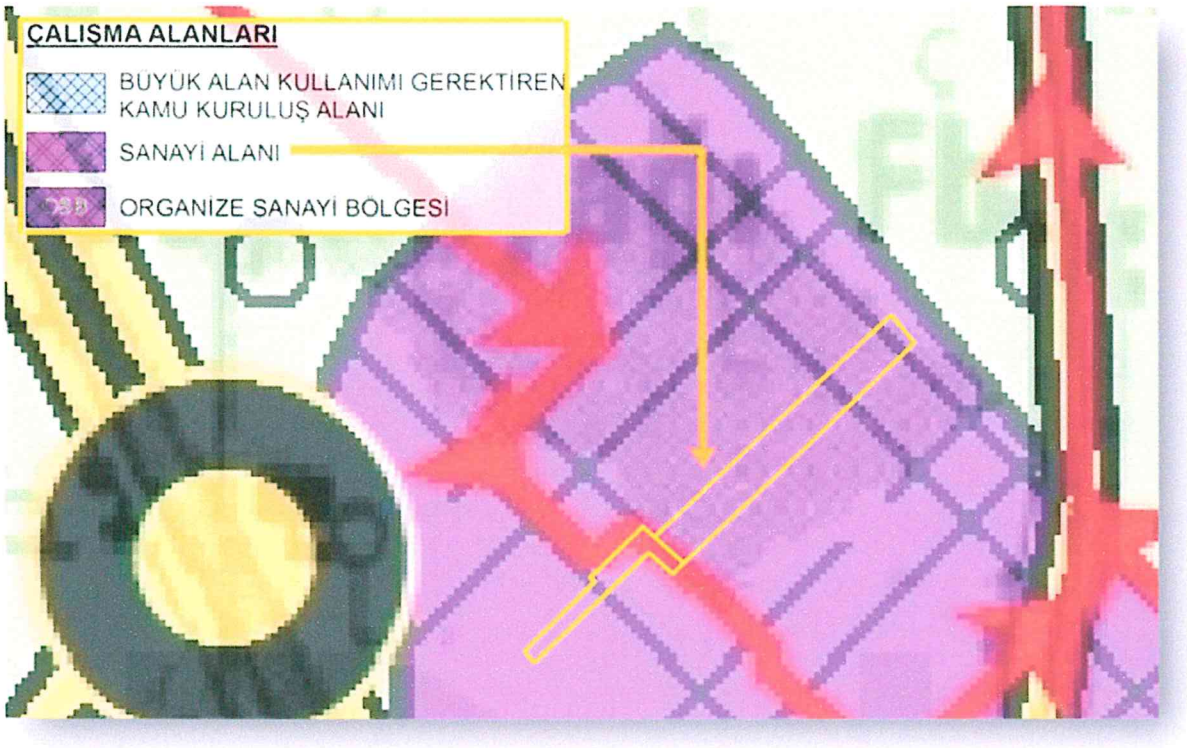
İzmir İli, Torbalı İlçesi, Pancar Mahallesi sınırları içinde yer alan planlama alanında yürürlükte olan İmar Planlarının üst ölçekli planı niteliğindeki ilk plan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'dır.

Bu plan 23.06.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığından onaylanmış, yapılan itirazlar değerlendirilerek 16.11.2015 tarihinde tekrar onaylanarak askıya çıkarılmıştır. Ancak 10.04.2018 tarihinde paftalar güncellenerek tekrar askıya çıkarılmıştır.

Bu plana göre Sanayi Alanı (Görsel 14) lejantı ile belirlenen alanda kalan çalışma alanı için İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Uygulama Hükümlerinin 4. Maddesindeki tanımlar bölümünde ;

4.11. Sanayi Alanları: *Orta büyük ölçekli sanayi işletmelerinin 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen her türlü sanayi tesislerinin yer alabileceği alanlardır.*

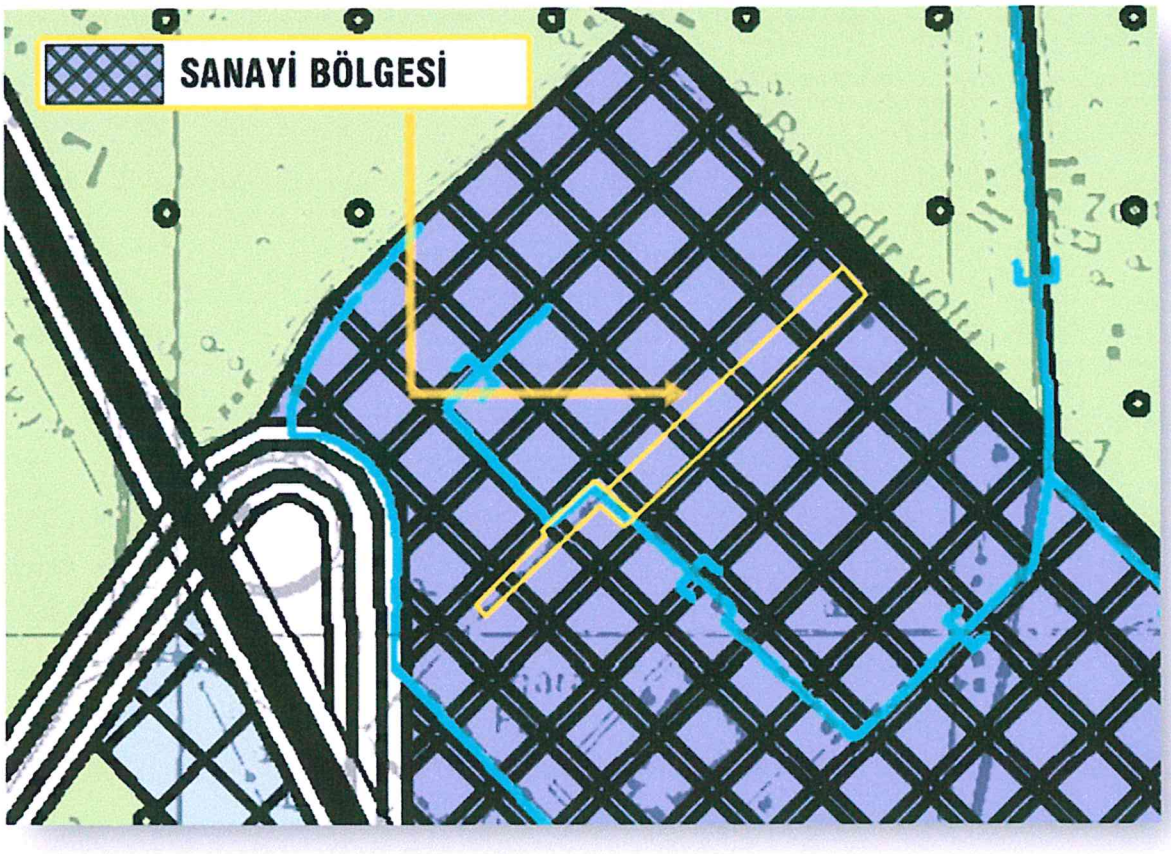
denilmektedir.



Görsel 14:Çalışma Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yukarıda sözü edilen İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planından sonraki üst ölçekli plan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planıdır. Bu plan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarih ve 051-843 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana göre çalışma alanımız Sanayi Bölgesi kullanımındadır.(Görsel 15)



Görsel 15:Çalışma Alanı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Durumu

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükümleri Tanımlar Bölümünde Sanayi Bölgelerini;

4.8.7. Sanayi Bölgesi: Orta ve büyük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı 1593 sayılı "Umumi Hıfzıssıhha Kanunu" ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

şeklinde tarif etmektedir.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükümleri Özel Hükümler Bölümünde Sanayi Bölgelerinde uyulması gereken koşullar belirtilmektedir.

7.4.6. Sanayi Alanları: Planda sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda sanayi ve depolama tesisleri yer alabilir. Bu alanların organize sanayi bölgesi statüsünde düzenlenmesi, ilgili mevzuat doğrultusunda organize sanayi bölgesine dönüştürülmeleri esastır. Ancak, bu plan öncesinde onaylı imar planı bulunan ve kısmen yapılaşmış olan ve organize sanayi bölgesine dönüştürülemeyen sanayi alanlarında aşağıdaki hükümlere uyulması zorunludur.

7.4.6.1. Sanayi alanı belirlemesine yönelik yeni taleplerin öncelikle planlı sanayi alanlarından karşılanması esastır. Mevcut planlı sanayi alanlarının yapılaşma kapasiteleri % 90 oranına ulaşmadan yeni sanayi alanları açılamaz.

7.4.6.2. Bu alanlarda yer alan/alacak, atık suyu olan sanayi tesislerinin atıksu arıtma tesisi oluşturması zorunludur. Sanayi tesislerinde arıtma yapılıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez. Mevcut kurulu sanayi tesislerinin, atıksu arıtma tesislerini 5491 sayılı Kanun ile değişik 2872 sayılı Çevre Kanunu'nun geçici 4'ncü maddesinde belirlenen süreler içinde gerçekleştirmesi zorunludur.

7.4.6.3. *Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.*

7.4.6.4. Bu alanlarda kurulacak sanayi ve depolama türlerine göre "İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik" uyarınca mülkiyet içerisinde Sağlık Koruma Bandı bırakılacaktır.

7.4.6.5. Bu alanlarda, nazım imar planı ile uygulama imar planları onanmadan ve imar uygulamaları onaylı planlara göre tamamlanmadan inşaat yapılamaz.

7.4.6.6. Sanayi alanlarında yapılaşma emsali ve yapı yükseklikleri, mevzuat, tür, teknoloji vb. unsurlar dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belirlenir.

7.4.6.7. Çevre kirliliğini önlemek amacıyla belirlenen önlemler ile birlikte "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği"nin "Teknik Usuller Tebliği"nde belirtilen kriterler sağlanmadan hiçbir yapı ve tesise iskan ve işletme ruhsatı verilemez.

7.4.6.8. Sanayi amaçlı yapılaşacak parsellerde, emsal dahilinde sanayi hammadde ve mamul madde depoları, idari büro ve servis mekanları da oluşturulabilir.

7.4.6.9. Bu alanlarda yer alacak tesisler ÇED'e tabi olması halinde ÇED Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

1/5.000 Ölçekli Nazım Planı

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2017 tarihli kararı ile onaylanan, L18-C-02-C, 13.03.2017 tarihli kararı ile onaylanan, L18-C-03-D ve L18-C-07-B paftalarına isabet eden 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda;

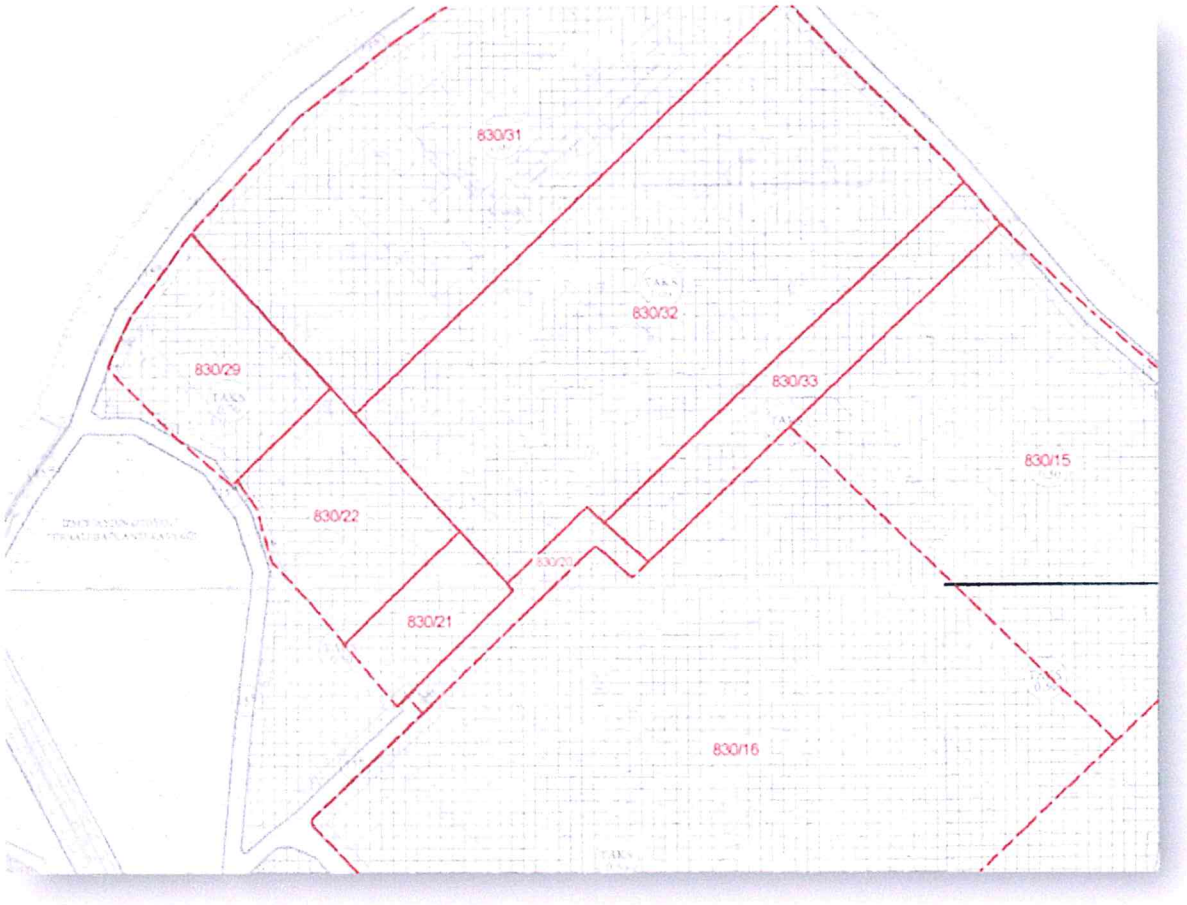
İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi kütüğüne 830 Ada 20 ve 33 numaralı parseller kısmen İkinci Derece Yol, kısmen de Sanayi Alanı şeklinde belirlenmiştir. (Görsel 16)

Görsel 16: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu

1/1.000 Ölçekli Uygulama Planı

Torbalı Belediye Meclisinin kararı ile onaylanan 30N-1B, 30N-1C, 30N-2A paftalarına isabet eden planlama alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

830 Ada 20 ve 33 numaralı parseller E=1.00 yapılaşma koşulu esas alınarak Sanayi Alanı şeklinde belirlenmiştir. Sanayi Alanı için ulaşım akslarından 10'ar m.'lik yapı yaklaşma sınırı esas alınmıştır. (Görsel 17)



Görsel 17:Planlama Alanının yer aldığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda Torbalı ve çevresindeki alanlarda yoğun bir sanayi gelişmesi varlığına dikkat çekmektedir. Bu gelişim dikkate alınarak yakın çevrede organize sanayi bölgeleri için yer belirlemelerinin yapılması ile de desteklenmiştir. Bu durum, aynı aksta sanayi gelişim çevrelerinde konut alanlarında genişlemeyi ve sanayi bölgelerine bağlı saçaklanmayı da beraberinde getirmiştir. 2000 yılı nüfus sayımı öncesinden başlayan bu gelişmelerin bir bölümü, yapılan nüfus kabulüne de yansımıştır. Bu çerçevede; Torbalı ilçe merkezinin yanı sıra, 5747 sayılı Yasa ile mahalleye dönüştürülmüş olan ve aslen ilçe merkezinden kopuk konumda bulunan Ayrancılar, Yazıbaşı ve Pancar yerleşme bölümlerinde geçmişte benzer niteliğe ve büyüklüğe sahip olan diğer yerleşmelere oranla önemli nüfus değerleri ortaya çıkmıştır. İzmir merkez kentin saçaklanmasıyla çevrelerinde son yıllarda önemli endüstriyel gelişmeler yaşanan Torbalı, Ayrancılar ve Yazıbaşı gibi bölümlerde nüfusta artış ivmesinin sürmesi kaçınılmaz görünmektedir.

Çoğunluğu, saçaklanmış İzmir Merkez kentin uzantısı olan ve İzmir'in etkisinde olan bu yerleşmelerin bir bölümü, zaman içinde İzmir'den kaynaklanarak artan nüfusun yerleşeceği, çalışacağı alanlardır. Bu nedenle, planlama kararları üretilirken kentsel gelişme alanı büyüklükleri İzmir'in etkileri de dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ancak gelinen süreçte İzmir'in etki alanında bulunan bu yerleşmelerde belirlenen gelişme alanlarındaki konut arzının konut talebinin üzerinde gerçekleştiği ve boş olan konut adedinin fazla olduğu gözlenmiştir. Ülkemizdeki siyasi, ekonomik, politik nedenlerle sanayi gelişim ivmesinin Torbalı ve yakın çevresindeki alanlarda da düşüş göstermesine bağlı olarak 2000'li yıllarda hızlı gerçekleşen saçaklanma etkisi de yavaşlamış gibi görünse de esasında üretilen konutun niteliği ve konutun üretildiği bölgenin sahip olduğu sosyal-kültürel-eğlence-dinlenme, ulaşım olanakları gibi donatı alanlarından faydalanma düzeyiyle de bağlantılıdır.

Organize sanayisiyle ön plana çıkan Torbalı ilçesinin bahsi geçen sanayi gelişimine bağlı ortaya çıkan Sanayi Alanları bölgelerinden biri de çalışma alanımızın da bulunduğu bölgeyi teşkil etmektedir. Önceki bölümlerde Türkiye'nin en büyük 500 sanayi kuruluşu arasında Torbalı ilçesinden 6 firmanın bulunduğuna değinmiştik. 2017 yılı verilerine göre Torbalı ekonomisinin sadece vergi açısından ülke ekonomisine sağladığı fayda yaklaşık 35 milyar TL'dir. Bu vergi düzeyiyle ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından Türkiye'deki ilçeler arasında ilk beş içinde yer almaktadır. Vergi tahsilatında ise yaklaşık 34,5 milyar TL ve %98'lik oran ile ilk sırada yer almaktadır.

Aynı şekilde Torbalı tarihinin anlatıldığı ilk bölümde İzmir-Aydın Demiryolu hattının ilk etabı olan Torbalı-İzmir Demiryolu hattı, 1860 yılında Osmanlı zamanında hizmete açılarak günümüz Türkiye'sinin ilk demiryolu seferi gerçekleştirilmiştir. İhracat yapan firmaların Torbalı'da yer seçmesi tesadüf olmaktan öte ulaşım ağı gelişkinliği nedeniyle stratejik bir karar olarak ön plana çıkmaktadır. Özellikle ulaşım ağının gelişimi sanayi alanlarının yer seçiminde çok büyük rol oynamaktadır. Kara, hava ve demir yolu bağlantıları ve İzmir Limanı ile ilişkileri Torbalıyı sanayi yer seçiminde eşsiz bir üretim sahası alanına dönüştürmektedir.

Sanayinin yer seçiminde etkili olan bir diğer unsur ise gelişim düzeyine bağlı olarak gelişme alanlarının varlığı ile kapasite artışını destekleyecek arazi kullanım kararlarının

imar planlarında öngörülmüş olmasıdır. Yer seçiminde etkili olan bir diğer faktör de teknik altyapı düzeyinin ve iletişim-haberleşme olanaklarının sağlanmış olmasıdır.

Uzun yıllardan beri kurulu olan planlama alanının yer aldığı Torbalı sanayi alanı hem teknik altyapı düzeyi hem ulaşım olanakları hem de iletişim-haberleşme düzeyiyle gelişimini büyük oranda tamamlamıştır. Bu alanda yer seçmiş ve yıllardan beri faaliyet gösteren sanayi kuruluşları ülke ekonomisine sağladığı katma değer ve işgücü potansiyeli ile ön plana çıkmaktadır. Araştırma-Geliştirme birimlerini oluşturarak sürekli yeni ürün ve üretim gerçekleştiren firmalar için gelişimlerini sürdürecekleri ek alana ihtiyaç duyulmaktadır. Firmalar tesisin kurulu olduğu alanla bütünleşecek ve gelecek vizyonuna hizmet edecek boş alan ihtiyaçlarını genellikle önceden verdikleri kararlarla karşılarlar.

Planlama Alanını teşkil 830 Ada 20 ve 33 numaralı parseller 830 Ada 15 numaralı parsel ile birlikte 830 Ada 30 ve 31 numaralı parsellerin gelişim alanı olarak öngörülmüş olup, 830 Ada 30 ve 31 numaralı parseller üzerinde kurulu ve faal olan tesisin ek alan ihtiyacına yönelik talebini karşılamak üzere firma mülkiyetine alınmıştır.

Ancak 2017 yılında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda, yürürlükteki Uygulama İmar Planının mekânsal kararları ve parsellerin mülkiyet durumları göz önünde bulundurulmadan Sanayi Alt bölgesini teşkil eden 830 numaralı imar adasının ortasından 15 m. genişliğinde taşıt yolu geçirilerek 830 numaralı imar adası ikiye bölünmüştür. Nazım İmar Planı Revizyonunda 830 numaralı imar adasını ikiye bölerek oluşturulan 15 m. genişliğindeki taşıt yolundan hizmet alan hiçbir imar parseli bulunmadığı gibi Sanayi Bölgesindeki genel ulaşım ağına her hangi bir erişim kolaylığı da sağlamamaktadır.

14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin imar planı değişiklikleri başlıklı 26.maddesinde;

*"**(1)** İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz."

yapılacak imar plan değişikliklerinin çerçevesi çizilmektedir. İmar adasını ortadan ikiye bölen, hiçbir parsele hizmet vermeyen ve genel ulaşım ağında hiçbir erişim kolaylığı sağlamayan Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Plan Revizyonuyla oluşturulan 15 m. genişliğindeki taşıt yolu sanayi alanı bütünlüğünü bozduğu gibi bu imar yolunun kısmen kapatılmasına yönelik yapılacak bir imar plan değişikliğinin önceki paragrafta çerçevesi çizilen 'kamu yararı amaçlı yapılır' hükmü üzerine birkaç noktaya değinmekte fayda vardır.

Torbalı ilçesinin ülke ekonomisine sadece vergisel açıdan sağladığı katma değer ile Türkiye'deki ilçeler arasında ilk beş sırada, vergi tahsilatında ise ilk sırada yer almasının en büyük nedeni ilçe genelinde yer alan büyük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının varlığıdır. Bu kuruluşların ülke ekonomisine sağladığı katkı elbetteki sadece vergisel olmayıp aynı zamanda işgücü yaratma ve işgücüne katılım oranına sağladığı olumlu katkı da göz önünde bulundurulması gereken bir diğer husustur.

Planlama alanının da yer aldığı sanayi bölgesinde yer seçmiş sanayi kuruluşları uzun yıllardır bu alanda faaliyet göstermekte olup, üretim faaliyetlerine yönelik stratejik kararlarını oluşturmuş ve bu strateji ile ülke ekonomisine katkı sağlayan kuruluşlardır. Bir sanayi tesisinin gelecek dönem vizyonu doğrultusunda gelişme alanı olarak belirlediği ve mülkiyetine kattığı toprak parçasının imar planı marifetiyle, neye hizmet ettiği belli olmayan ulaşıma yönelik bir plan kararıyla tesisten koparılması sanayi tesisinin üretim süreçlerini olumsuz etkileyebileceği gibi zamanla alan yetersizliği nedeniyle bu ihtiyacını karşılamak üzere başka alanlara taşınmasına da neden olabilmektedir. Dolayısıyla bundan ülkeye sağladığı katma değer ve istihdam olanakları ile direk etkilenecek olan bir ilçe ekonomisi ve dolayısıyla ülke ekonomisi söz konusu olmaktadır.

Bu açılardan yaklaşıldığında önerilen imar plan değişikliğinin özelde İzmir'i genelde ülkeyi ilgilendiren bir etkiye sahip olma beklentilerinden ötürü kamu yararına bir düzenleme olacağı aşikardır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin, Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri başlıklı 5. maddesinin 4. fıkrasında;

"Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır"

plan ölçekleri arasında bir bütünlük olması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Sanayi Alanı, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Sanayi Bölgesi, 1/1000 Ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Uygulama İmar Planında Sanayi Alanı şeklinde belirlenen planlama alanının 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonunda taşıt yolu şeklindeki alanın bir kısmının Nazım İmar Plan Değişikliği ile Sanayi Alanı kullanımına dönüştürülmesi ile ölçek bütünlüğü sağlanmış olacaktır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Uygulama Hükümleri Özel Hükümler Bölümünün 7.4.6.3. maddesinde;

'Bu alanlarda taleplerin yönlendirilerek aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesi esastır.'

aynı sanayi türlerinin bir araya getirilmesine yönelik hüküm bulunmasına rağmen parsel düzeni ve parsel büyüklükleri oluşmuş, parsellerin mahreç alacağı ulaşım aksları belirlenmiş ve başlı başına alt bölge ilkelerine uygun olan 830 numaralı imar adasını ikiye bölerek birbirinden ayıran imar yolu ile 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan hükümlerine aykırı hareket edilmiştir. Üst ölçek plan kararlarına uygun olmayan, Nazım İmar Plan Revizyonu ile 830 numaralı meskun sanayi alanı imar adasını ikiye bölen imar yolunun meşruiyeti bulunmamaktadır. Her ne kadar 1/5000 ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Plan Revizyonu, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 2017 tarihli kararı ile yasallığa kavuşturularak yürürlüğe konulmuşsa da 830 numaralı imar adası ile ilgili meşru olmayan ve yeni oluşturulan 15 m. genişliğindeki ulaşım kararı nedeniyle söz konusu yeni ulaşım kararının uygulama kabiliyeti de olmayacaktır.

Açıklama Raporunda sunulan gerekçeler doğrultusunda, sürekliliği olmayan, imar adası içindeki hiç bir parsele hizmet etmeyen, Sanayi Alanı ve imar adası bütünlüğünü bozan, üst ölçek plan hükümlerine aykırı olan, 830 numaralı imar adasını ikiye bölen 15 m. genişliğindeki ikinci derece yolun 33 numaralı parsele denk gelen kısmı kapatılmış olup,

20 numaralı parsele isabet eden bölümünde ise 20 numaralı parsel sınırları içinde otopark cebi oluşturularak 15 m. genişliğindeki taşıt yolu sonlandırılmıştır. Nazım İmar Plan Değişikliği ile kapatılan alanlar Sanayi Alanına dönüştürülerek plan bütünlüğü sağlanmıştır.

5.1.NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1-) 830 ADA 20 PARSELE İSABET EDEN KAMUSAL TERK ALANLARI TERKİN EDİLMEDEN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.

2-) BU PLAN VE RAPORUNDA BELIRTILMEYEN HUSUSLARDA MERI PLAN HÜKÜMLERINE VE İMAR KANUNU ILE ILGILI YÖNETMELIK HÜKÜMLERINE UYULACAKTIR.

KAYNAKÇA:

http://www.torbali.gov.tr/ilcemizin-genel-tanimi

1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI AÇIKLAMA RAPORU

http://www.torbali.bel.tr/torbali/torbali-tarihi/

Şebnem TABAK
Şehir ve Bölge Plancısı
Adalet Mh. Manas Blv. No:39 K:33 D:3310
Tel:0232 445 25 92 Bayraklı-İZMİR
Karşıyaka V.D.815 004 6001 Oda No:572
T.C. Kimlik No: 276 104 27010
mail:sebnemtabak@hotmail.com.tr

GÖRSEL LİSTESİ

Görsel 1:Torbalı İlçesi - Ülke ve İl içindeki konumu

Görsel 2:Planlama Alanının Torbalı içindeki konumu

Görsel 3:Planlama Alanının İzmir Ulaşım ağındaki konumu

Görsel 4:Planlama Alanının Torbalı Ulaşım ağındaki konumu

Görsel 5:Planlama Alanının Yakın Çevre ile Ulaşım ilişkisi

Görsel 7:Yaş Aralığına göre Torbalı İlçe Nüfusu Grafiği

Görsel 8:Torbalı Mahalle Nüfusları Tablosu

Görsel 9:Torbalı Genel Arazi Dağılımı Grafiği

Görsel 10:Torbalı Tarım Alanları Dağılım Grafiği

Görsel 11:Ürün Gruplarına Göre Tarım Alanlarının İzmir ve Torbalı İçindeki Üretim Değeri Tablosu

Görsel 12:Çalışma Alanı Parselleri Uydu Görüntüsü

Görsel 13:Çalışma Alanı Parselleri Kadastral Durum

Görsel 14:Çalışma Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

Görsel 15:Çalışma Alanı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Plan Durumu

Görsel 16: Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Torbalı İlçe Merkezi Nazım İmar Planı Revizyonu

Görsel 17:Planlama Alanının yer aldığı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı