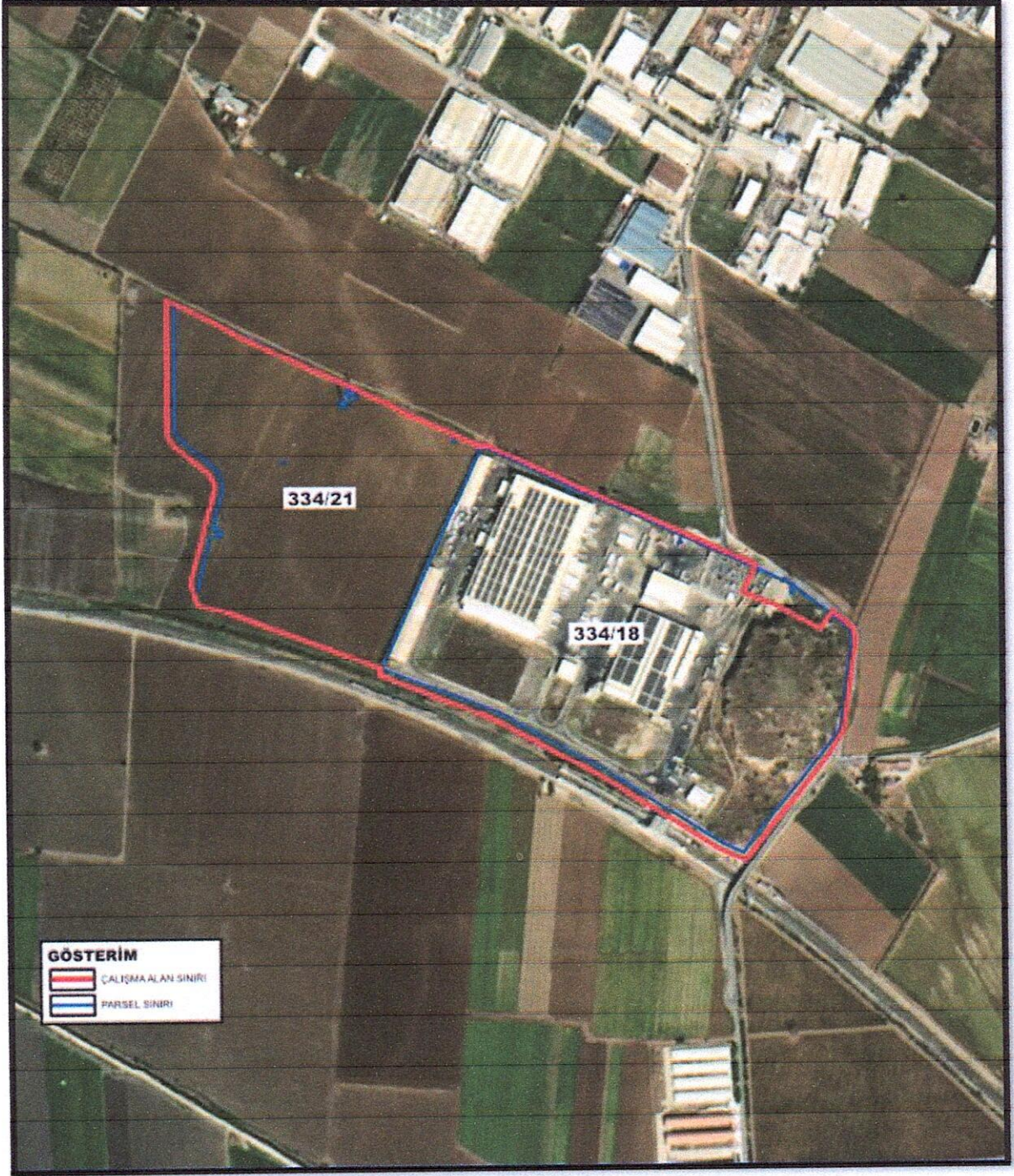


**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ, 334
ADA 18 VE 21 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

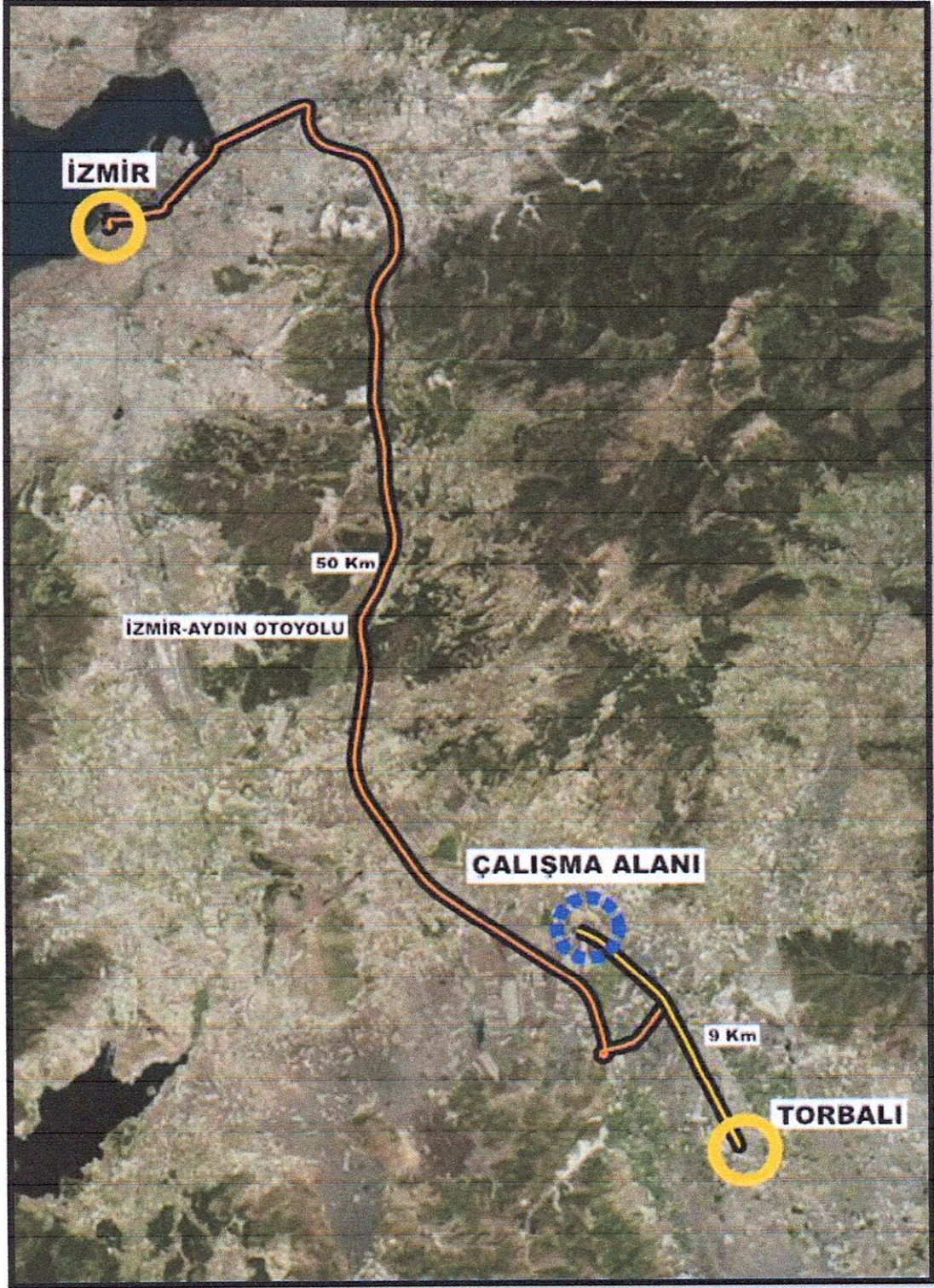
1. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU.....	2
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	2
1.2. ULAŞIM	3
1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	5
2. PLANLAMA ALANIN MEVCUT DURUMU	6
2.1. MÜLKİYET DURUMU	6
2.2. İMAR UYGULAMASI VE RUHSAT SÜREÇLERİ	7
2.3. ARAZİ KULLANIM DURUMU	12
3. ÜST ÖLÇEK PLANLAR.....	13
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	15
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	16
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	16
6. PLANLAMA KARARLARI	17
6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI	17
6.2. PLAN TEKLİFİ VE PLANLAMA ALANINDAKİ İŞLEMLER.....	17
6.3. PLANLAMA KARARLARI.....	18
6.4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ	19



Harita 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

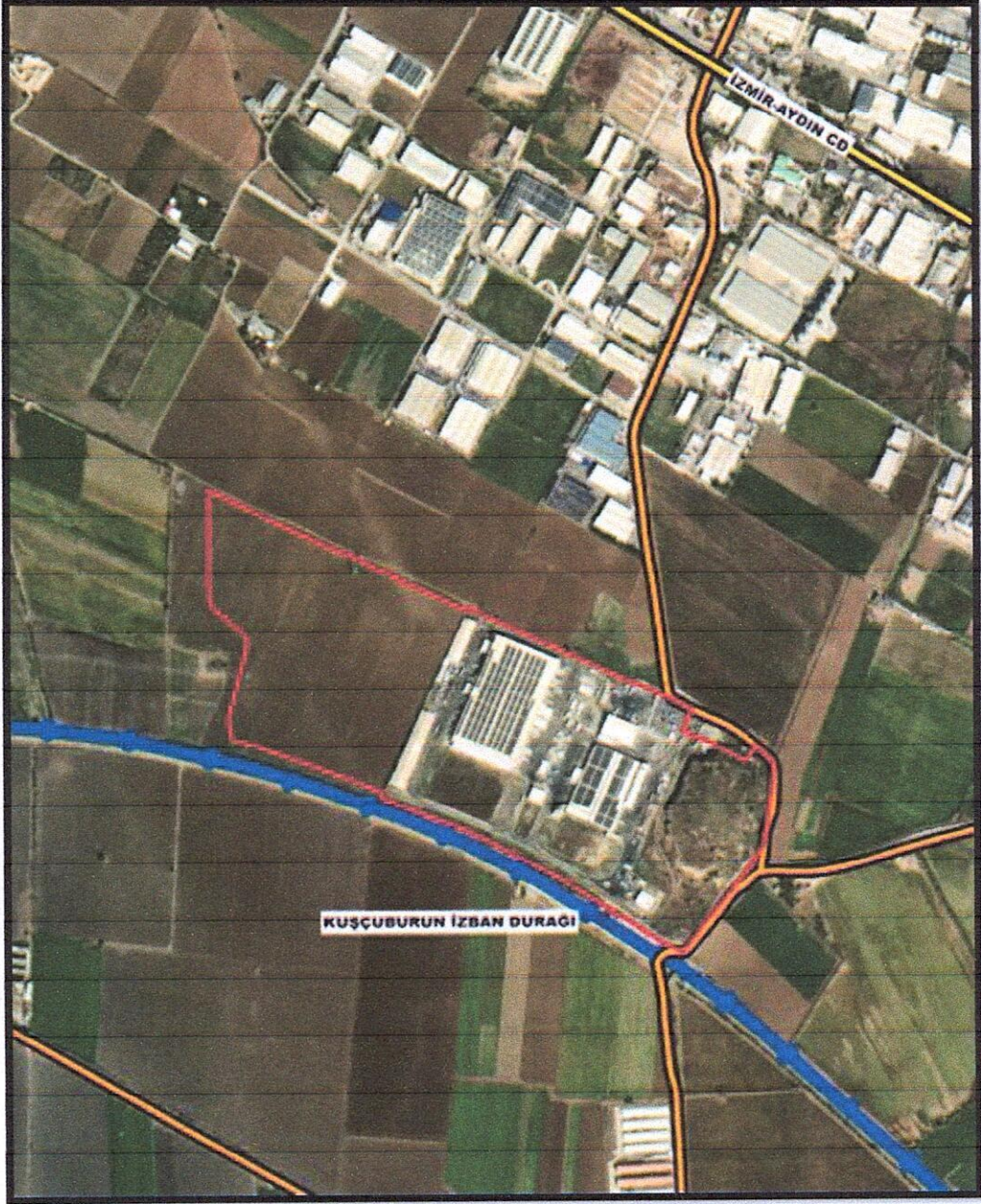
1.2. ULAŞIM

Söz konusu alana ulaşım otoyol bağlantıları ile ulaşılan İzmir-Aydın otoyolundan sağlanmaktadır. Alan, İzmir-Aydın Otoyolu ile İzmir-Aydın Caddesi arasında kalmakta olup güneyinde Kuşçuburun İZBAN İstasyonu bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama alanının şehir içindeki ulaşım durumu

Planlama alanı, kuzey-güney aksındaki İzmir İzban güzergahının kuzeyinde yer almakta olup; hem araç hem de toplu ulaşım türünde bağlantılara sahip bir alandır. Alanın mevcut toplu taşıma araç ve duraklarına erişilebilirliği bulunmaktadır.



Harita 4: Planlama alanının yakın ulaşım bağlantıları

1.3. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Planlama alanının yer aldığı Torbalı İlçesi, Türkiye'nin batısında, Ege Bölgesi'nde yer alan İzmir ilinin önemli ilçelerinden biridir. İzmir ili, 11.891 km² yüzölçümüne ve 2025 yılı sonu itibarıyla 4.504.185 kişilik nüfusa sahip olup, Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili konumundadır. İzmir; ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan ülkenin önde gelen şehirleri arasında yer almaktadır.

Torbalı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, aynı zamanda Torbalı Belediyesi'nin yetki ve sorumluluk alanında bulunmaktadır.

Planlamaya konu alandaki 334 ada 18 parsel taşınmaz imar uygulaması görmüş "Üzerinde kuru depo soğuk hava deposu üç adet servis binası ve üç adet bekçi kulübesi akaryakıt ve servis istasyonu ve arsası" niteliğindedir. 334 ada 21 parsel "arsa" niteliğindedir.

2.2. İMAR UYGULAMASI VE RUHSAT SÜREÇLERİ

334 ada 18 ve 21 parsellerin geldisi yazıbaşı mahallesi 3134, 3187 ve 3190 parsellerdir. Mülga Yazıbaşı Belediyesi tarafından 1992 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı uyarınca 22.05.2002 tarih ve 2316 yevmiye numaralı imar kanunun 18. Madde uygulaması sonucunda arsa nitelikli 334 ada 1 parsel tapuya tescil edilmiştir.

TORBALI YAZIBAŞI			
3134	3187	3190	Tarla
3134 ,3187, 3190 Parsellerin 22/05/2002 tarih ve 2316 yevmiye numaralı imar uygulaması			
334 Ada 1 Parsel			Arsa
27/06/2003 tarih ve 3098 yevmiye ile yapılan ifraz uygulaması 334 8,9,10,11,12,13,14,15			
334/6		334/7	Arsa
		22/10/2003 tarih 5251 yevmiye numarasıyla ifraz edilmesi	
		334/8	Arsa
334/2,3,4,6,8			
12.04.2006 Tarih 3281 Yevmiye no ile tevhid			
334/17			
18/07/2023 Tarih 25912 yevmiye no ile ifraz			
334/21, 22, 23, 24			

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ 334 ADA 18 VE 21 PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

KURUM D. No 43

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ: İZMİR İLÇESİ: TORBALI MAH. / KÖY: YAZIBAŞI

Mevkii: 45
Koyu: 7

Düzeltilme - Ayırma - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak Hakkı - Yola Terki/İndas - Mühdesat Terkini - Kamulaştırma

KURUM Sa.no	Paşe No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü			Cins	Malik	Düğünceler ve İşlemin şekli
				H	m2	dm2			
4876	31M-IC 31M-IVA	334	17	15	0000	00	ARSA	İZMİR TİCARET BORSASI	İFRAZEN A. B. B1 VE B2 OLDU
		21	A	14	9853	03	ARSA	İZMİR TİCARET BORSASI	TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 5223.03 522.03 VE 522.04 HAKKINDA TESPİT EDİLMİŞTİR
		22	B	-	0116	59	DİREK YERİ	TEDAŞ	Kamulaştırılan kısım
		23	B1	-	0110	17	DİREK YERİ	TEDAŞ	Kamulaştırılan kısım
		24	B2	-	0116	21	DİREK YERİ	TEDAŞ	Kamulaştırılan kısım

ONAY
Kadastro Müdürü a.

16.09.2022/1855

Fen Kayıt No 2019 764	Düzenleyen	Kontrol Eden	Paftasına ve Klasörüne	Belediye Encümeni /i Encümeni
	Kadastro Müdürü / Lisanslı Biny	Kontrol Memuru Kontrol Mühürü	İşlenmiş	Tarih: / / 20 No:
Adı Soyadı S. 102 C. 102	Tarih 16.09.2022	İmza A. 102	Belediye Encümeni /i Encümeni	Tarih: 21.7.2022 Tarih ve 26.4.22 Yürürlük Numarası ile tescil edilmiştir.

Belge 1:18.07.2023 Tarihli İmar Uygulaması Tescil Bildirimi

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Yazıbaşı mahallesi 334 ada, 18 parselde 1992 yılı onaylı 1/1000 ölçekli imar planı ve 13.04.2006 tarihli imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan ve Yazıbaşı Belediyesi'nce onaylanan uygulama projeleri kapsamında;

- 11 / 19

- 28.03.2007 tarih ve 2007/5 sayılı kısmi kullanım iznine dair yapı ruhsatı belgesi
- 08.08.2007 tarih ve 2007/16 sayılı kısmi kullanım iznine dair yapı ruhsatı belgesi
- 08.08.2007 tarih ve 2007/17 sayılı kısmi kullanım iznine dair yapı ruhsatı belgesi
- 08.08.2007 tarih ve 2007/18 sayılı kısmi kullanım iznine dair yapı ruhsatı belgesi

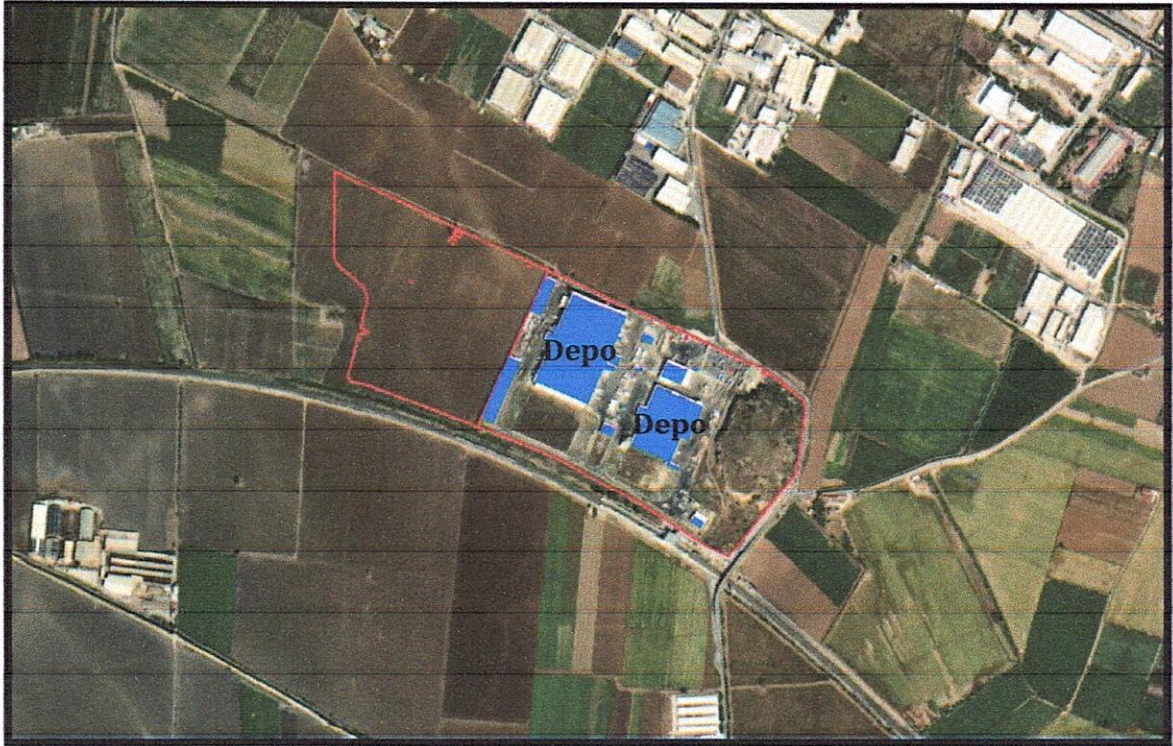
Düzenlenmiştir.

Yukarıda da verilen tarihler doğrultusunda söz konusu parselde ait 2006 ve 2007 yıllarında alınan yapı ruhsatlarına göre inşaat başlanmış ve kısmen tamamlanmıştır. Biten kısımları için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

2.3. ARAZİ KULLANIM DURUMU

Yazıbaşı mahallesi 334 ada 18 parsel depo binaları yer almaktadır. Fiili durumda depo ve dağıtım alanı olarak kullanılmaktadır.

334 ada 21 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Harita 11: Planlama Alanı Kullanım Durumu

Alan çevresindeki kullanımlara bakıldığında; planlama alanının yakın çevresinde sanayi alanları olduğu görülmektedir. Taşınmazların güneyinde demiryolu hattı bulunmaktadır. Hat aynı zamanda İzban hattı olarak da kullanılmakta ve İzban Torbalı istasyonu yer almaktadır. Karayolu ve demiryolu bağlantısı mevcuttur. Ulaşılabilirliği yüksek düzeyde olan alanın çevre ana ulaşım yollarına bağlantısı güçlüdür.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

“8.2.3. DEPOLAMA ALANLARI

8.2.3.1. ONAYLI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA DEPOLAMA ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEVCUT PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YOĞUNLUK ARTIRICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

8.2.3.2. BU ALANLARDA SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLER İÇİN, AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI İLE BUNLARIN İHTİYACI OLAN AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR VE ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR.

8.2.3.3. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞME ALANLARI İÇERİSİNDE ENDÜSTRİYEL HAMMADDE İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL MAMUL ÜRÜNLERİNİN AÇIK YA DA KAPALI OLARAK DEPOLANACAĞI TESİSLERİN YER SEÇİMİNE İZİN VERİLEMEZ.

8.2.3.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA, AYNI DEPOLAMA ALANI İÇİNDE YER ALABİLECEK SANAYİ HAMMADDE VE ÜRETİM MALZEMELERİ İLE BİTKİSEL VE HAYVANSAL ÜRÜNLERİN AYRI BÖLGELERDE DEPOLANMALARINA YÖNELİK KARARLAR ÜRETİLECEKTİR.

8.2.3.5. BU ALANLARDA İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET SINIRLARI İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILMASI ZORUNLUDUR.

8.2.3.6. BU ALANLARDA TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİMİ, İTHALİ, TAŞINMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL VE ESASLARINA İLİŞKİN TÜZÜKTE BELİRTİLEN HER TÜR ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMA YAPILAMAZ.

8.2.3.7. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.”

Hükümleri yer almaktadır.

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

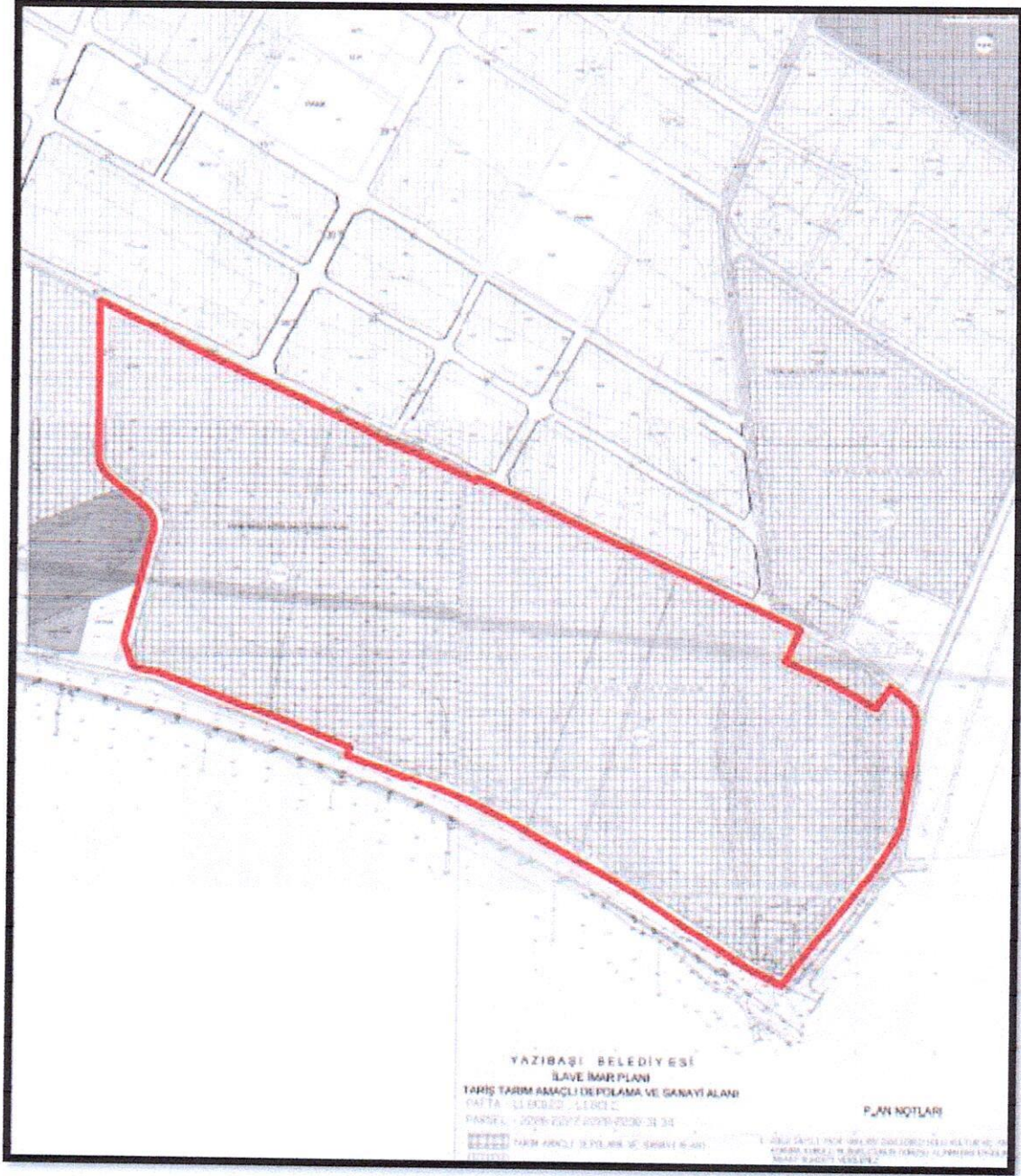
1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda planlama alanı “**Tarım Alanları**” kullanımında yer almaktadır.

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Taşınmazda bu plan kararları uyarınca imar uygulaması işlemleri gerçekleştirilmiştir.334 ada 18 ve 21 parsellerin geldisi yazıbaşı mahallesi 3134, 3187 ve 3190 parsellerdir. Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama planı uyarınca 22.05.2002 tarih ve 2316 yevmiye numaralı imar kanunun 18. Madde uygulaması sonucunda arsa nitelikli 334 ada 1 parsel tapuya tescil edilmiştir.

1992 yılı onaylı imar planı, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 11.06.2014 tarih ve 05.596 sayılı meclis kararı ile yeniden imar planı yapılmak üzere iptal edilmiş olduğundan alanda yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.



Harita 14: İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 11.06.2014 tarih ve 05.596 sayılı meclis kararı ile iptal olan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çalışma alanında 334 ada 18 parsel İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 20.01.2020 tarihinde onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporu içerisinde yer almaktadır.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir ili Torbalı İlçesi, Yazıbaşı mahallesi 334 ada 18 ve 21 parsellerle ilgili imar planına esas alınan kurum görüşleri CD ekinde sunulmaktadır.

6. PLANLAMA KARARLARI

6.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Torbalı ilçesi, İzmir'in ve Ege Bölgesi'nin en dinamik sanayi ve üretim merkezlerinin başında gelmektedir. Özellikle Yazıbaşı bölgesi, mevcut üretim tesisleri ve lojistik akslara otoban, demiryolu ve liman bağlantılarına yakınlığı nedeniyle sanayi yatırımları için elverişli bir konumundadır.

Torbalı genelinde sanayi alanlarındaki yüksek doluluk oranları ve üretime paralel olarak imar planlarında yaşanan depolama alanı yetersizliği, bu planlama çalışmasının temel gerekçesini oluşturmaktadır.

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Yazıbaşı Mahallesi 334 Ada 18 ve 21 parsellerin bulunduğu alanda; Torbalı ve yakın çevresinde gelişen sanayi faaliyetleri ile lojistik sektörünün yarattığı depolama alanına olan ihtiyaçların giderek artması yapılan analizler sonucunda 15.04.2026 Tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile "Depolama Alanı" belirlemesi yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Planların Kademeli Birlikteliği" ilkesi uyarınca, alt kademe planların üst kademe plan kararlarına uyumlu olması gerekliliği doğrultusunda 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Depolama Alanı" kullanımında olan alanın 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması gerekliliği doğmuştur. İmar Planı değişikliği bu amaçla hazırlanmıştır.

Yapılan plan çalışması 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile plan hiyerarşisi gözetilerek hazırlanmıştır.

6.2. PLAN TEKLİFİ VE PLANLAMA ALANINDAKİ İŞLEMLER

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Yazıbaşı mahallesi 334 ada, 18 ve 21 parsel numarası ile kayıtlı 389.534,66 m² yüzölçümlü taşınmazların yer aldığı alanda Mülga Yazıbaşı Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1992 yılında onaylanmıştır. Bu plana göre taşınmaz "Tarım Amaçlı Depo ve Sanayi Alanı" nda yer almakta olup; yapılanma koşulları E=0.50 'dir.

Taşınmazda bu plan kararları uyarınca imar uygulaması işlemleri gerçekleştirilmiştir. 334 ada 18 ve 21 parsellerin geldisi Yazıbaşı mahallesi 3134, 3187 ve 3190 parsellerdir. Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama planı uyarınca 22.05.2002 tarih ve 2316 yevmiye numaralı imar kanunun 18. Madde uygulaması sonucunda arsa nitelikli 334 ada 1 parsel tapuya tescil edilmiştir.

Daha sonra farklı tarihlerde yapılan tevhit ve ifrazlar sonucunda 334 ada 18 ve 21 parsel oluşmuştur.

İzmir ili, Torbalı ilçesi, Yazıbaşı mahallesi 334 ada, 18 parselde 1992 yılı onaylı 1/1000 ölçekli imar planı ve 13.04.2006 tarihli imar durum belgesine uygun olarak hazırlanan ve Yazıbaşı

Belediyesi'nce onaylanan uygulama projeleri kapsamında; düzenlenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

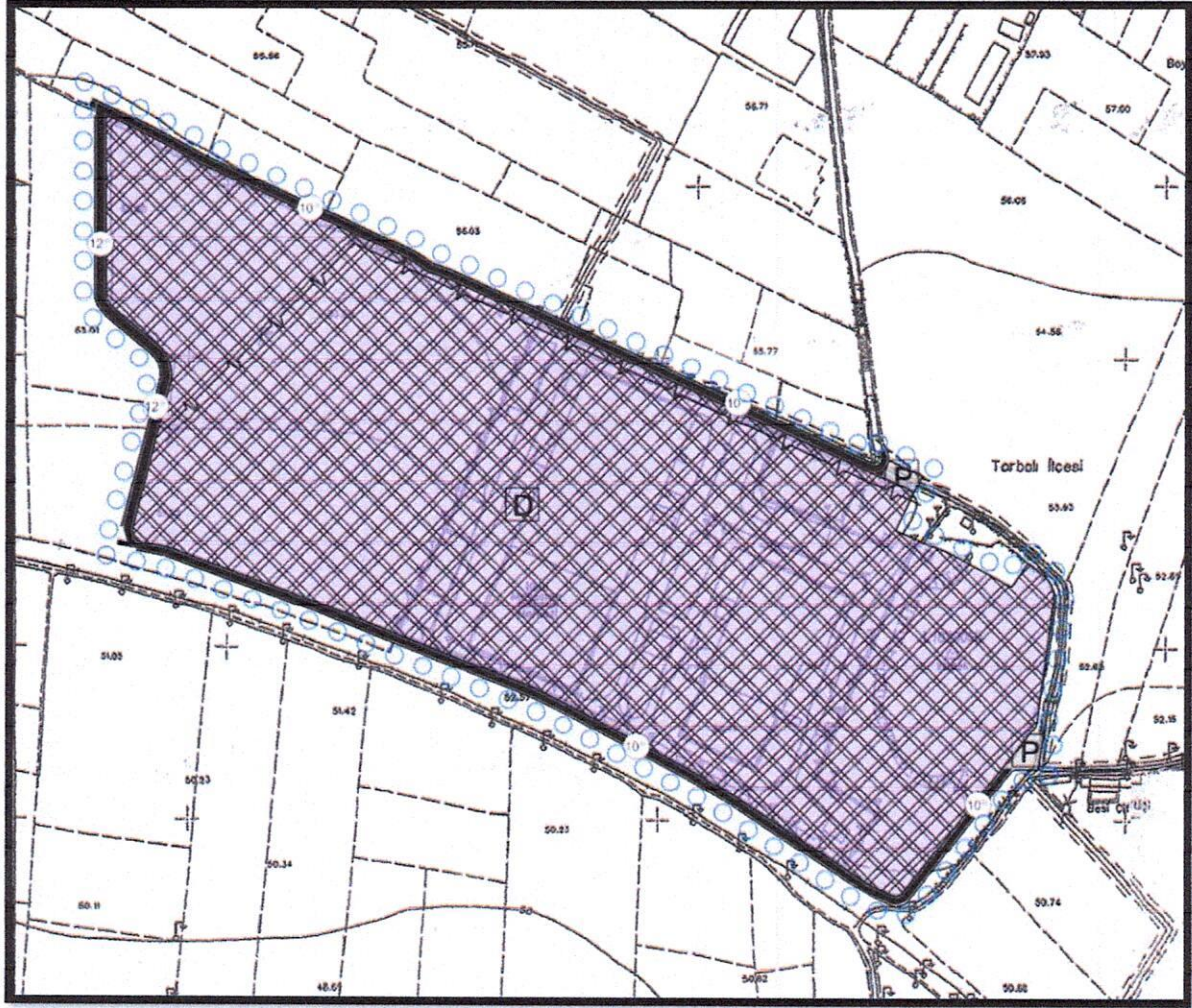
Ruhsat süreçlerinde aktarılan tarihler doğrultusunda söz konusu parselde ait 2006 ve 2007 yıllarında alınan yapı ruhsatları göre inşaatla başlanmış ve kısmen tamamlanmıştır. Biten kısımları için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 1992 yılı onaylı imar planı, ilgili taşınmaz özelinde geçerli bir sebep yok iken, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 11.06.2014 tarih ve 05.596 sayılı meclis kararı ile yeniden imar planı yapılmak üzere iptal edilmiş ancak geçen süreçte yeni imar planı yapılmamıştır. Yapı kullanma izin belgelerinin alındığı tarihte ise su basman seviyesine yaklaşan ancak ilerleyen süreçte ihtiyaç doğrultusunda yapılması için ara verilen inşaatlara Yazıbaşı Mahallesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.06.2014 tarih ve 05.596 sayılı kararı ile iptal edilmiş olmasından dolayı devam edilememiştir.

15.04.2026 Tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği raporunda; İzmir Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 06.02.2026 tarih ve 7717276 sayılı yazısında Torbalı İlçesinde Sanayi Sicil Bilgi Sistemine kayıtlı 1054 firma ve 42405 çalışan bulunduğu, Torbalı İlçesinde Torbalı Karma ve Mobilya OSB (1,291,900 m2) ve Pancar OSB (1,289,000 m2) olarak 2 adet OSB yer aldığı; Torbalı Ticaret Odası 10.02.2026 tarih ve 0482 sayılı yazısında; 60 farklı sektör, 1500 sanayi kuruluşu. 3000 ticarethane ve 65.000 çalışan bulunduğu, Ticari faaliyetlerin Talashlı imalat, Mobilya, Tütün ve Geri dönüşüm ile Tarım, Gıda, Hayvancılık sektörlerinde yoğunlaştığı, istihdam yapısının olarak sanayi, tarım ve hizmet sektörleri etrafında şekillendiği, Torbalı Organize Sanayi Bölgesi başta olmak üzere ilçede faaliyet gösteren Sanayi tesisleri, özellikle imalat sanayi alanında yoğun bir istihdam sağladığı, bunun yanı sıra tarımsal üretimin yaygın olması nedeniyle tarım ve tarıma dayalı sanayi de ilçenin istihdam yapısında önemli bir yer tuttuğu belirtilmiştir. Bütün bu kullanımların depolama alanına ihtiyacı bulunmaktadır.

6.3. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan çalışmada; mülga Yazıbaşı Belediyesi döneminden onaylı imar planına göre yapılaşmış alanda mevcutta fiili olarak depolama ve paketleme gibi faaliyetlerin sürdürülmesi ve 2006-2007 yıllarında ruhsatlandırılmış ancak inşası yarım kalmış tesislerin tamamlanarak depolama alanı kazandırılması ile İlçe genelindeki depolama alanı ihtiyacını karşılamak ve plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla, 334 ada 18 ve 21 parseller birlikte ile alınarak bölgenin depolama alanına olan ihtiyacının kısmen karşılanması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda alanda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında depolama alanı belirlemesi yapılmıştır.



Harita 15: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

RUKİYE KOCAOĞU
Şehir Planlama ve Çevre Müh. Karne Grubu: A
Akmesit Mah. 334 Ada 18/21 Parselleri
Tel: 0 232 234 52 68 - GSM: 0 530 941 76 06
Mesir V.D 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com