

**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ, 334
ADA 18 VE 21 PARSELLERDE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR
BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

TMMOB Şehir Plancıları Odası

KAYDEDİLMİŞTİR



7Y8BPECZ

MD Tarihi : 24.09.2026

Proje Kayıt No : 35-2026-00305

Üye : RUKİYE KOCATUĞ (641)

Yukarıda bilgileri verilen planın, ilgili mevzuatla yetkili planlama, Ölçülere Kayıt ve İncelenme Kurulunda; söz konusu iş için ölçülere bağlanıldığı tarihi itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlı olduğu belirtilmemiştir. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi ile doğrulanmıştır.

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. PLAN HİYERARŞİSİ	6
2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	6
2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	7
2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	8
2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	8
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	9
4. PLANLAMA KARARLARI.....	10
4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI.....	10
4.2. PLAN TEKLİFİ VE PLANLAMA ALANINDAKİ İŞLEMLER.....	10
4.3. PLANLAMA KARARLARI.....	12
4.4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ.....	12

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, YAZIBAŞI MAHALLESİ, 334 ADA 18 VE 21 PARSELLERDE 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

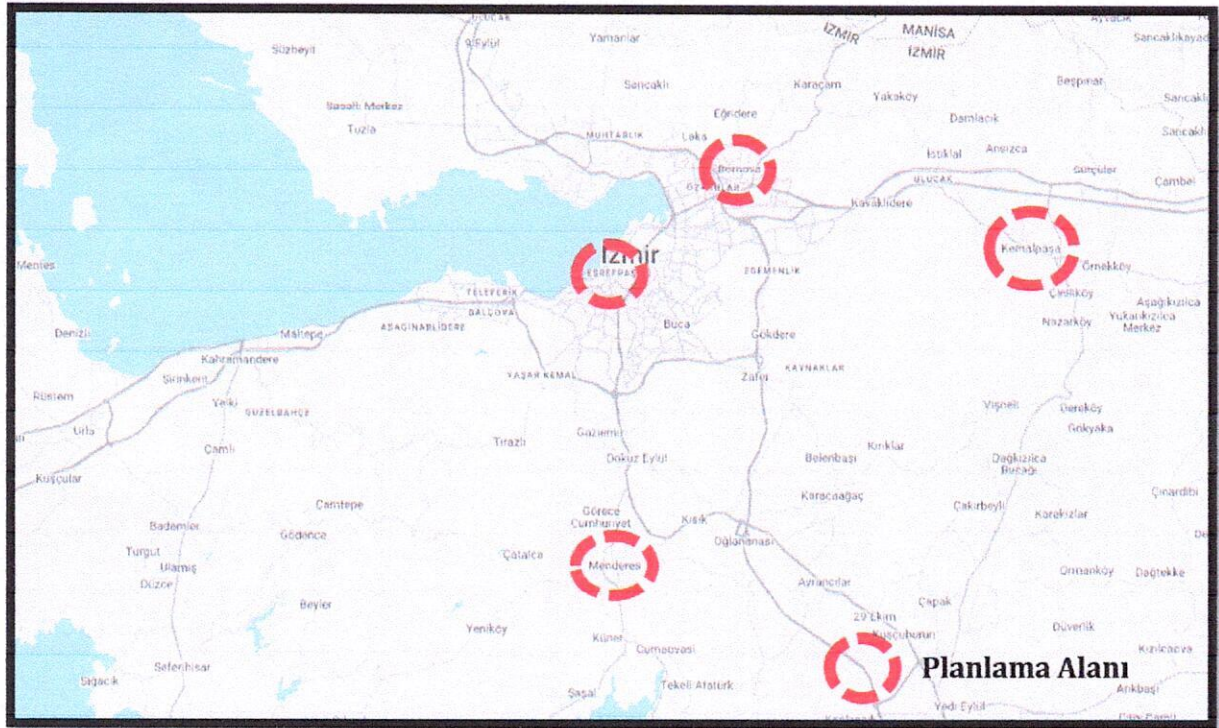
1. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan çalışmasına konu alanın yer aldığı Torbalı İlçesi, Küçük Menderes Havzası üzerinde 600 km²'lik bir alan üzerinde kurulu olup, doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes ve Buca, kuzeyinde Kemalpaşa ve güneyinde ise Selçuk ilçeleri yer almaktadır.

Torbalı ilçesi İzmir merkeze 50 km, Bayındır ilçesine 30 km, Tire İlçesine 37 km, Menderes İlçesine 30 km, Buca İlçesine 44 km, Kemalpaşa İlçesine ise 37 km uzaklıktadır.

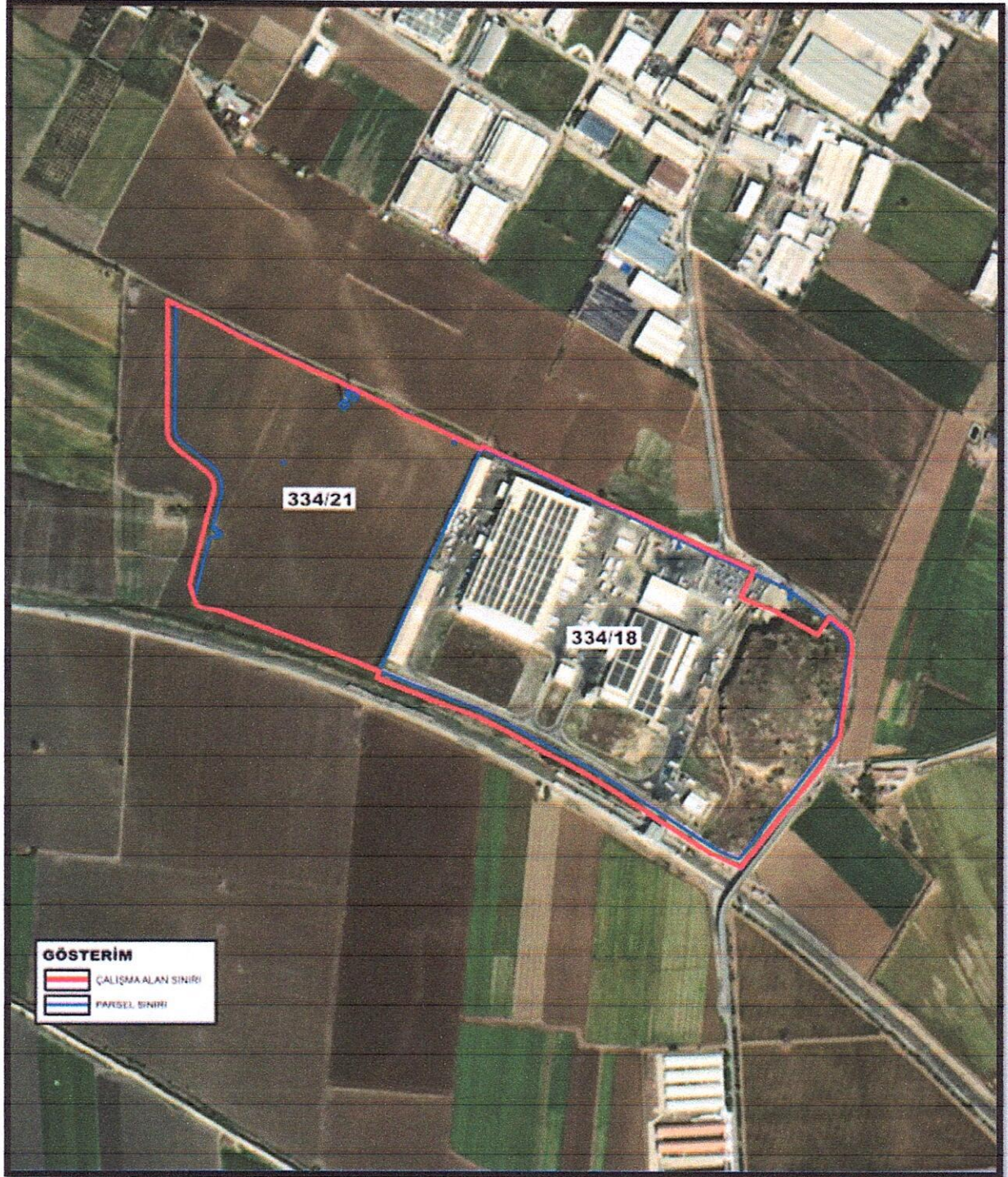
İzmir kent merkezinin güneydoğusunda bulunan Torbalı ilçesindeki planlama alanının yer aldığı Yazıbaşı Mahallesi, ilçe merkezinin 9 km kuzeybatısında konumlanmaktadır. Kentin güney aksında, kentin çıkışı konumundadır.



Harita 1: Planlama Alanının şehir içindeki konumu

Planlamaya konu alanda Torbalı İlçesi, Yazıbaşı ilçesi, 334 ada 18 ve 21 parsel numaralı taşınmazlar bulunmaktadır. Torbalı ilçesi doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes ve Buca, kuzeyinde Kemalpaşa ve güneyinde ise Selçuk ilçeleri yer almaktadır.

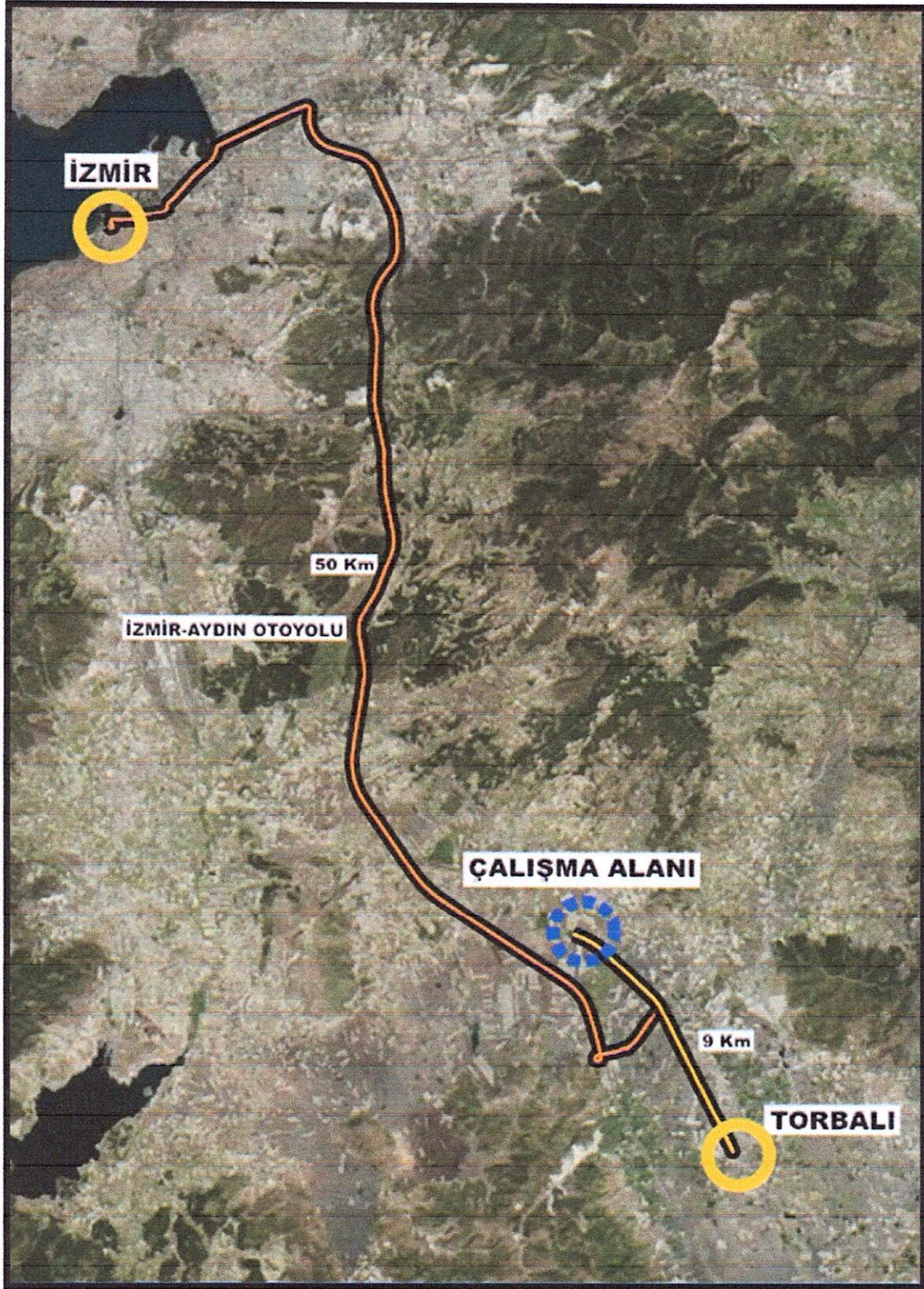
İzmir kent merkezinin güneydoğusunda bulunan Torbalı ilçesindeki planlama alanı ilçe merkezinin 9.7 km kuzeybatısında kentin güney aksı çıkışıdır.



Harita 2: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

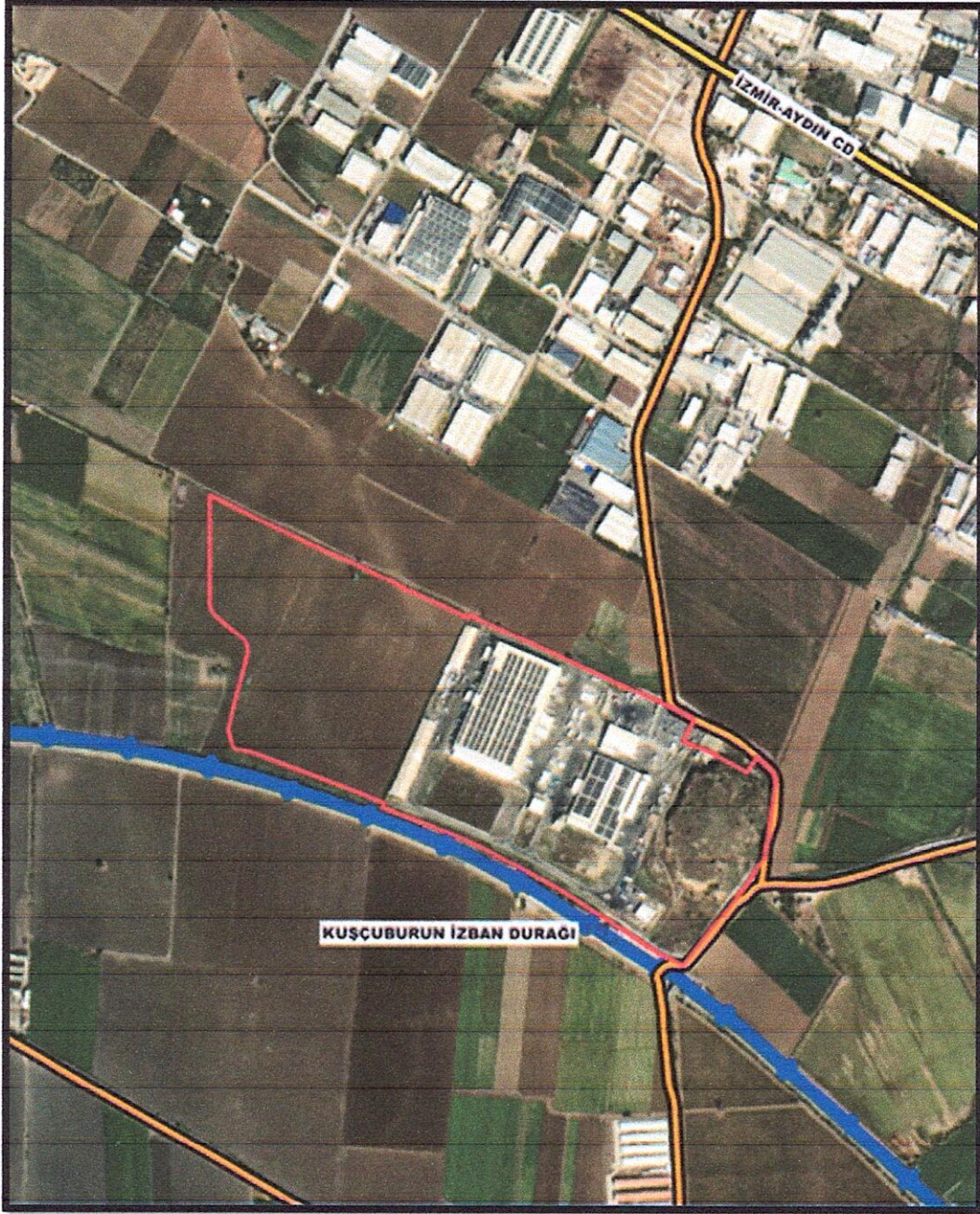
1.2. ULAŞIM

Söz konusu alana ulaşım otoyol bağlantı yolları 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.

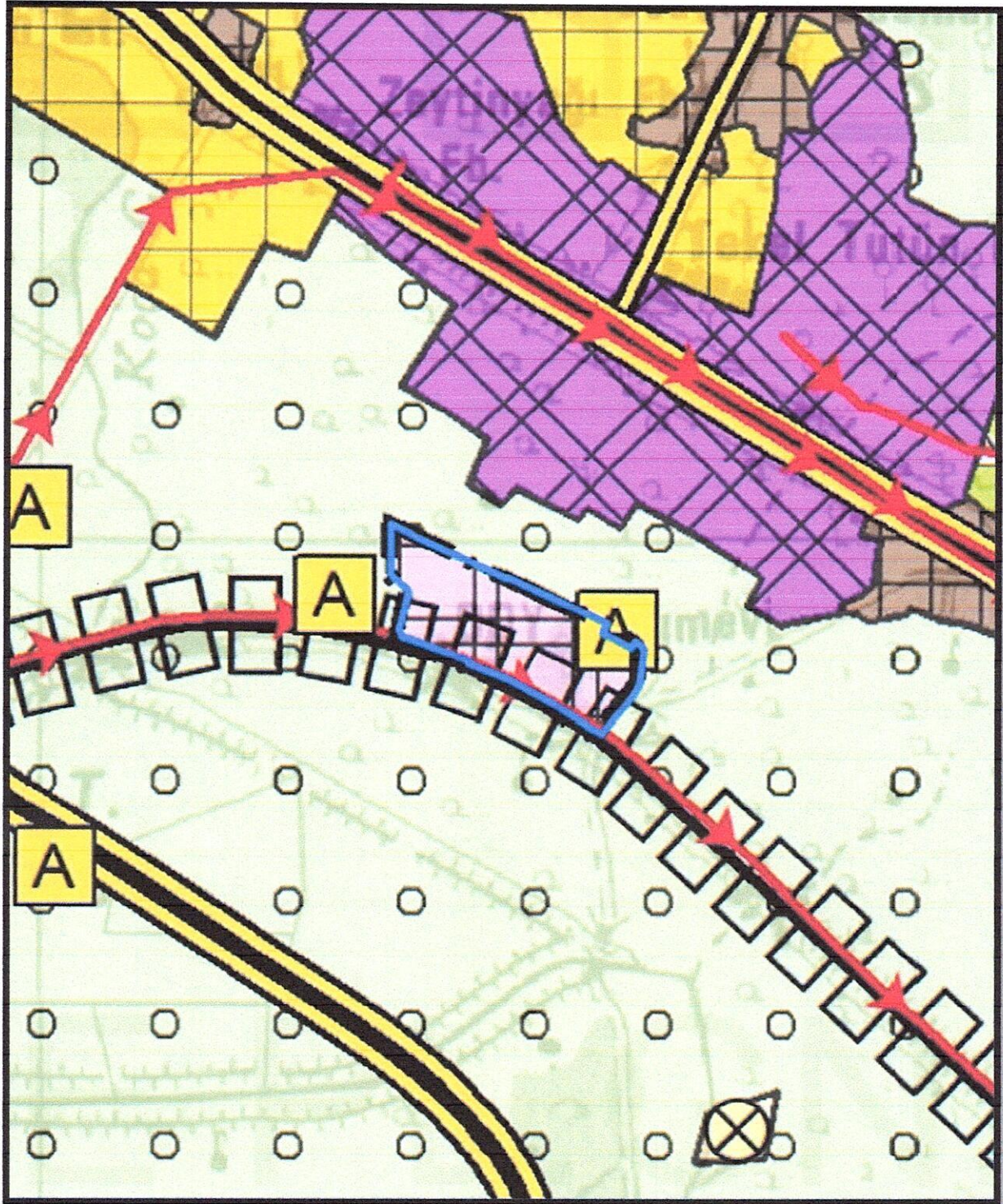


Harita 4: Planlama alanının yakın ulaşım bağlantıları

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.

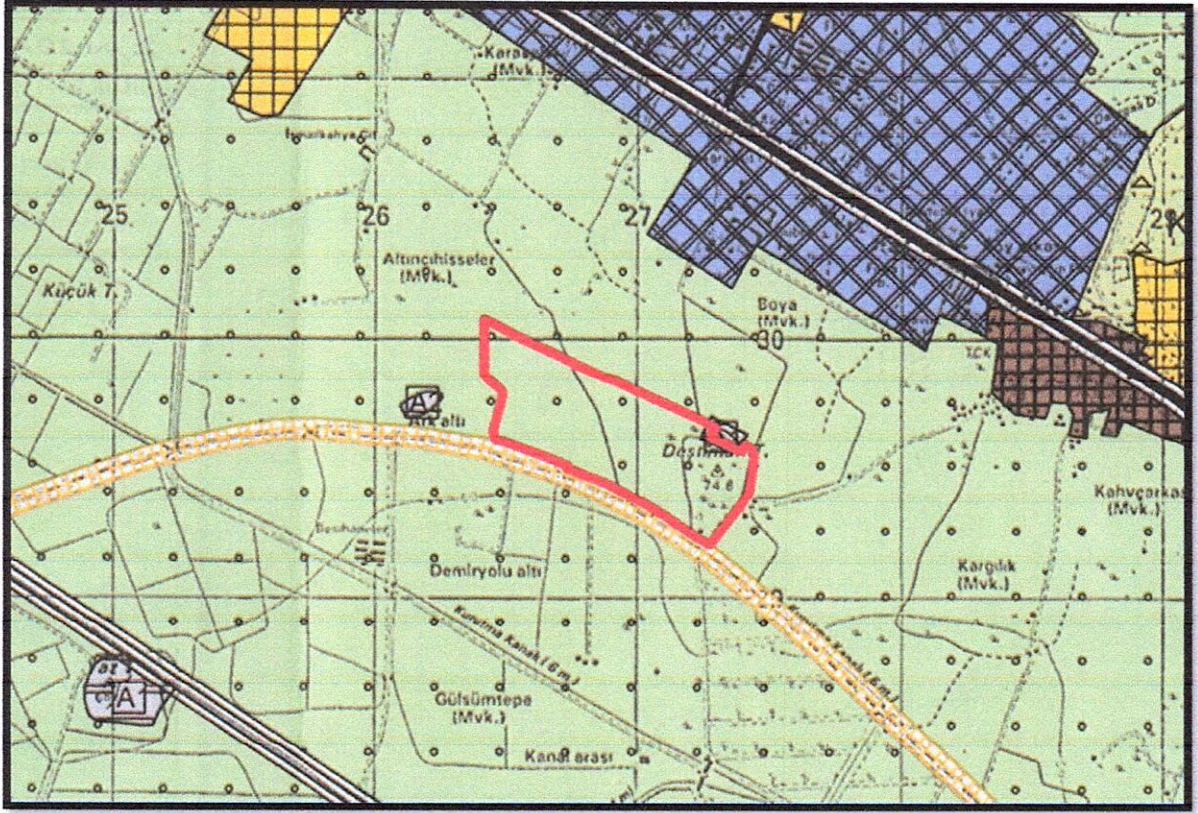
Torbalı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup, aynı zamanda Torbalı Belediyesi'nin yetki ve sorumluluk alanında bulunmaktadır.



Harita 6: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.2. 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. KURUM GÖRÜŞLERİ

9 / 12

4. PLANLAMA KARARLARI

4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI

Söz konusu 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 sonucunda yapılan analizler doğrultusunda 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. 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği bu amaçla hazırlanmıştır.

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.

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

4.2. 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.

- 21.06.2006 tarih ve 2006/22 sayılı yapı ruhsatı belgesi
- 04.05.2007 tarih ve 2007/38 sayılı ilave yapı ruhsatı belgesi
- 16.05.2007 tarih ve 2007/T-4 sayılı tadilat yapı ruhsatı belgesi
- 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.

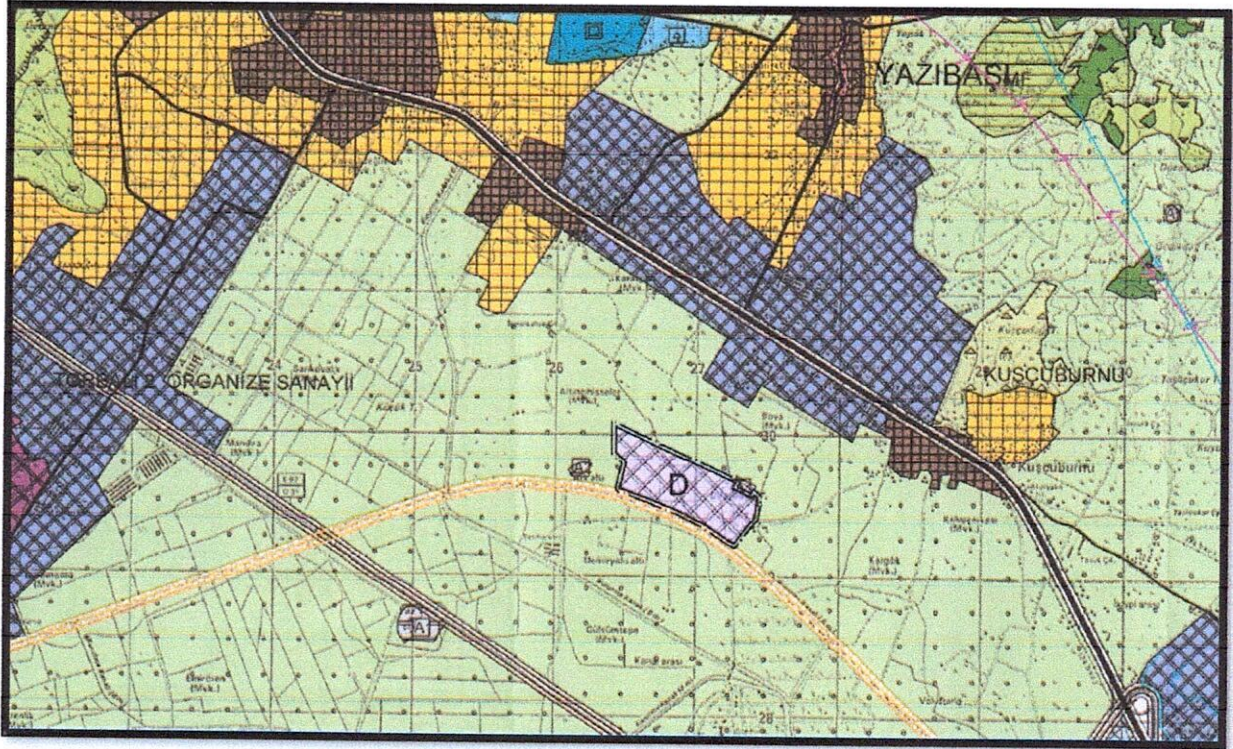
Yukarıda da verilen tarihler doğrultusunda söz konusu parselde ait 2006 ve 2007 yıllarında alınan yapı ruhsatları göre inşaat başlanmış ve kısmen tamamlanmıştır. Biten kısımları için yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 1992 yılı onaylı imar planı, ilgili taşınmaz özelinde geçerli bir sebep yok iken, 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 Talaşlı 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.

4.3. 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 alınarak bölgenin depolama alanına olan ihtiyacının kısmen karşılanması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda alanda 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde depolama alanı belirlemesi yapılmıştır.



Harita 9: 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

4.4. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1- 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

RUKİYE KOÇATUĞ
Şehir Plancısı, Ölçütü No: 31/71-Korne Grubu: A
Akmesit Mah. Ölçütü No: 31/77 Yunusemre/MANİSA
Tel: 0 236 34 52 66 - GSM: 0 530 941 76 06
Mesir Y.D 547 002 7154 - kocatugrukiye@gmail.com