



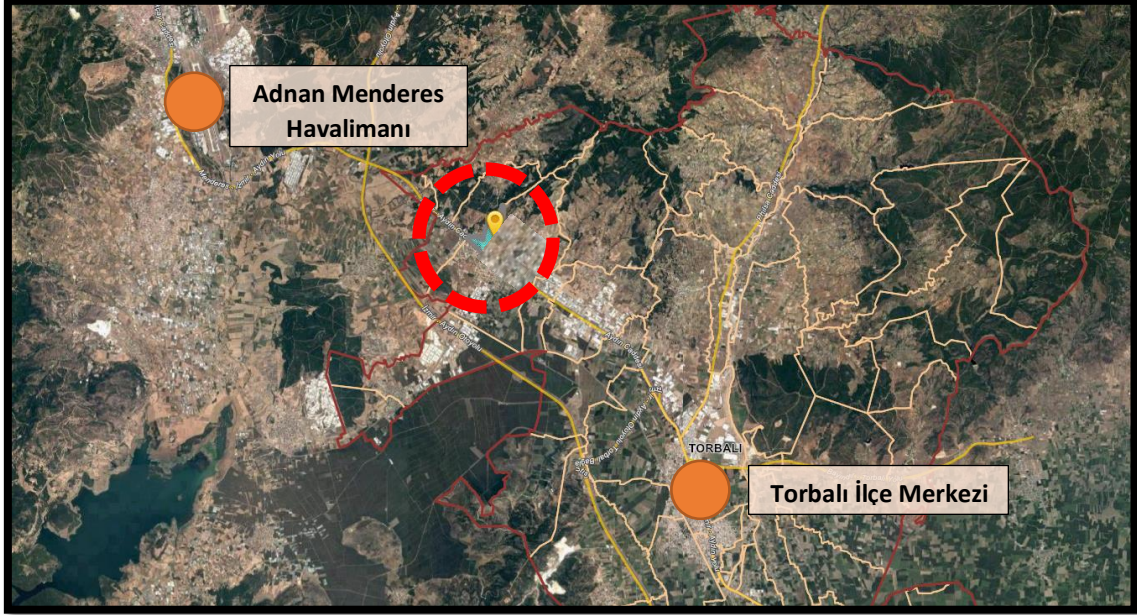
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu alan İzmir İli, Torbalı İlçesinin kuzeybatısında bulunan Ayrancılar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrancılar mahallesi, Torbalı ilçe merkezine yaklaşık 13 km ve Adnan Menderes Havalimanına da yaklaşık 10 km uzaklıkta yer almaktadır.



Şekil 1. Ayrancılar Mahallesinin Konumu

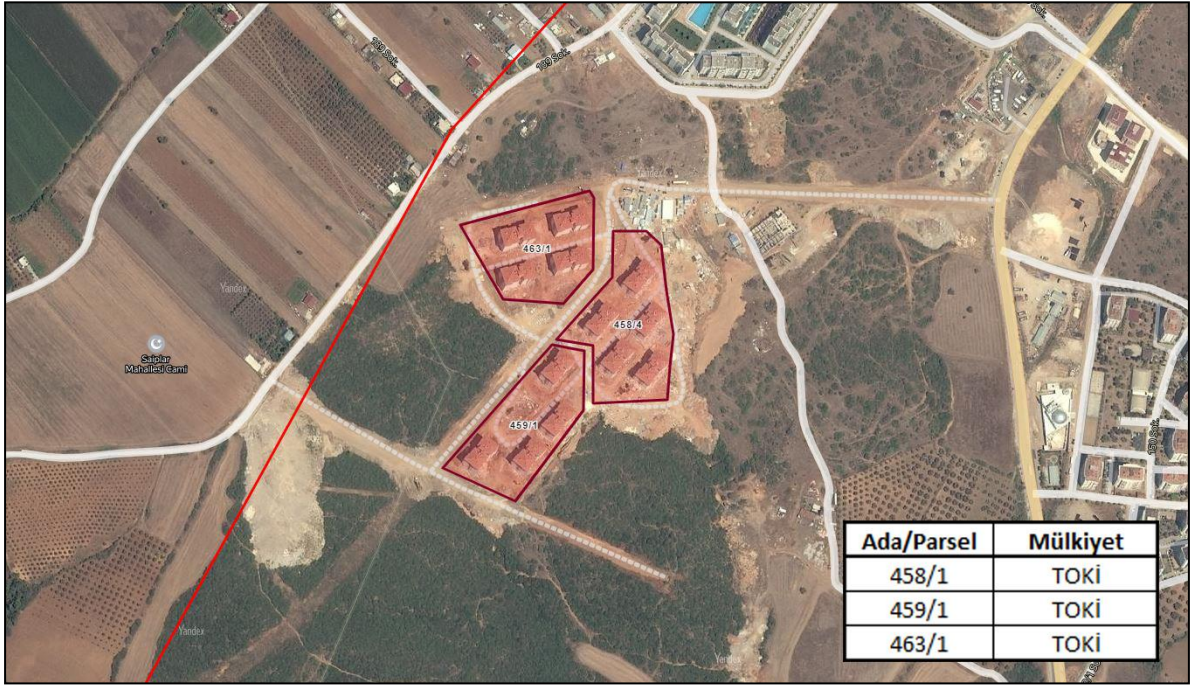
Ayrancılar Mahallesinde yer alan 458 ada 4 parsel, 459 ada, 1 parsel ve 463 ada 1 parsel İzmir-Aydın Otoyolu ile İzmir-Aydın caddeleri arasında kalmaktadır.



Şekil 2. 458 Ada 4 Parsel, 459 Ada, 1 Parsel ve 463 Ada 1 Parselin Konumu

2. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, 458 ada 4 parsel, 459 ada 1 parsel ve 463 ada 1 parseli kapsamaktadır. Ayrancılar Mahallesinde bulunan 458 ada 1 parsel 3,627 m² ve 464 ada 1 parsel 10,523 m² büyüklüğünde olup TOKİ mülkiyetinde bulunmakta iken; 07.11.2017 tasdik tarihli, 19564 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile alan tevhid edilip 458 ada 4 nolu parsel haline getirilmiştir. Parsel üzerinde inşaat işlemleri tamamlanmış olup fiilen konut alanı işlevi kazandırılmıştır.

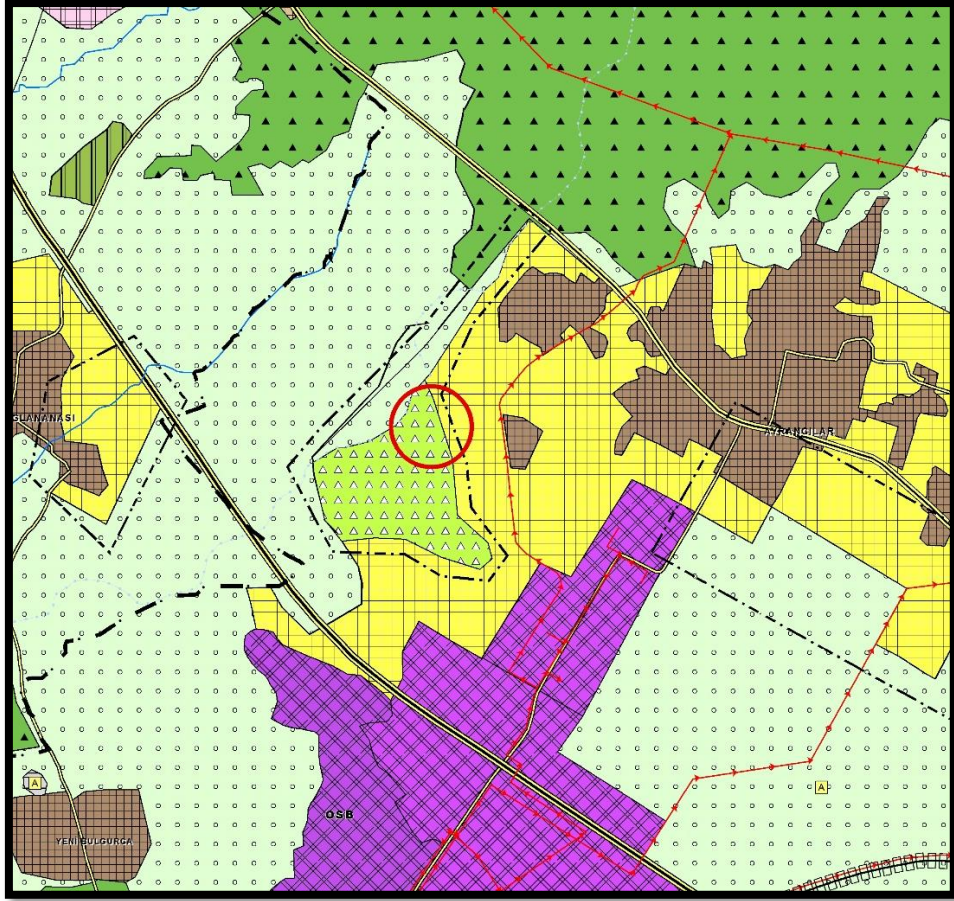


Şekil 3.Mülkiyet Durumu

3. MERİ PLAN DURUMU

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama konusu taşınmazların bulunduğu alan, son olarak 10.10.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “ağaçlandırılacak Alan” ve kısmen de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanan bölge içerisinde kalmaktadır. TOKİ Başkanlığınca gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “7.28. Bu planda kentsel yerleşme alanları içinde kalan ve Toplu Konut İdaresine (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yürütülen faaliyetlere, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabi alanlara ilişkin uygulamalara ve İller Bankası Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalara ilişkin başvurular, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri ve çevre imar bütünlüğü çerçevesinde ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir. Bu doğrultuda hazırlanacak alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.” genel hükmü düzenlenmiştir. Bununla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinde “kamu yatırımları” çevre düzeni planı değişiklik gerekçeleri arasında sayılmıştır. Planlama konusu alanın bir kamu yatırımı olması, alt gelir grubuna yönelik konut alanlarının üretilmesi, fiili durumda yapılaşmış olması ve alt kademe planların yönlendirilmesi hususları göz önünde bulundurulduğunda; öncelikle üst ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur. Dolayısıyla İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, 458 ada 4 parsel, 459 ada 1 parsel ve 463 ada 1 parselin bulunduğu alana yönelik “kentsel gelişme alanı” amaçlı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Şekil 4. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle “Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan” ve kısmen de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almaktadır.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

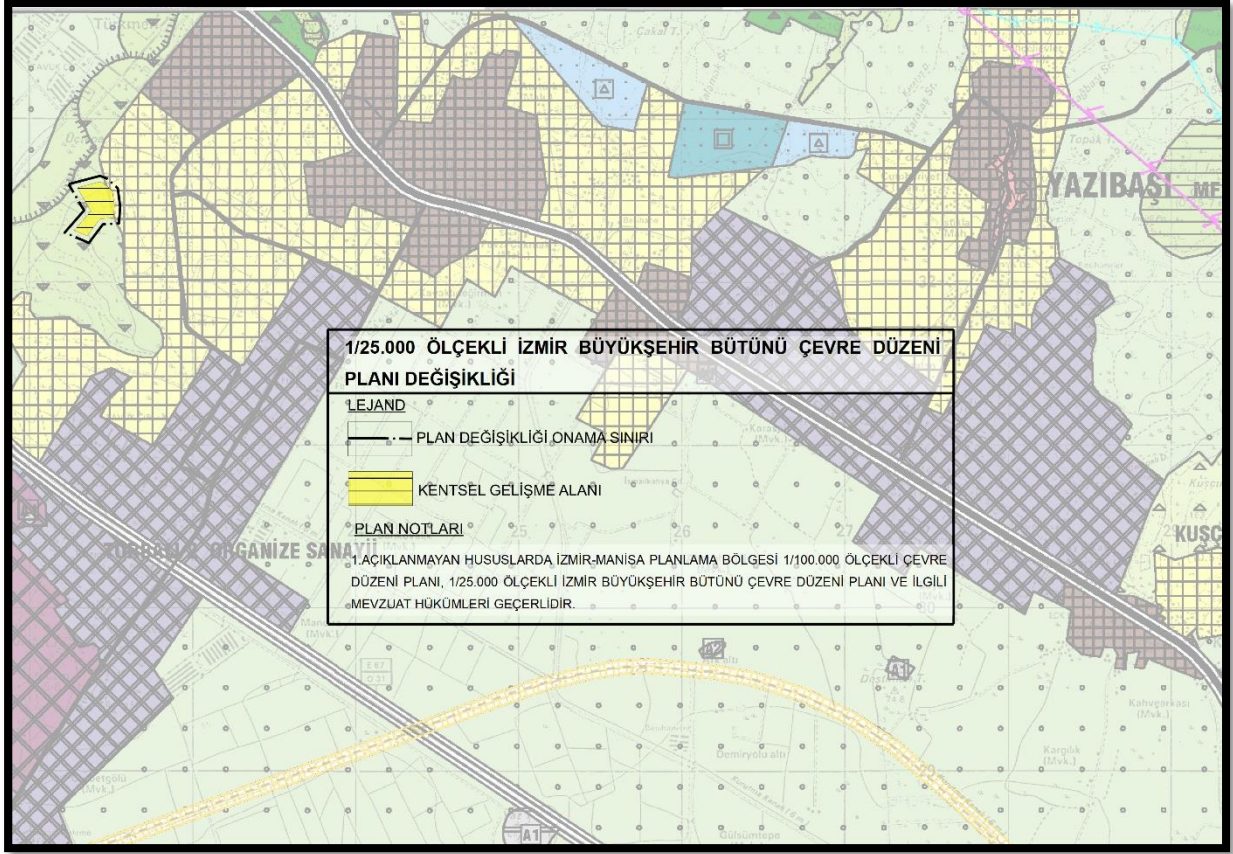
4. PLAN TEKLİFİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7. maddesinin (d) bendinde “*Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ile Nazım İmar Planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.*” ibaresi bulunmaktadır. Bu doğrultuda planlama alanının İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibarıyla “Ağaçlandırılacak Alan” ve kısmen de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanan alanda kalması; 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında ise “Doğal ve Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan” ve kısmen de “Kentsel Gelişme Alanı” olarak tanımlanan bölgede kaldığı göz önünde bulundurulduğunda, bu kararların şematik nitelikte olduğu ve kesin sınırlara esas teşkil etmediği değerlendirilmektedir.

Planlama alanını kapsayan Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, 458 Ada 1 Parsel ve 464 Ada 1 Parsele (eski parsel adlarıyla) ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 07.11.2017 tarih ve 19564 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2018/582 esasına kayden açılan davada E.2018/582-K.2019/343 sayılı karar ile söz konusu 1/1.000 ölçekli imar planı değişikliğinin iptaline karar verilmiştir. İptal edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 485 ada 1 parsel ve 464 ada 1 parsel, aralarında âtil halde kalan 7 m genişliğindeki yol ile birlikte tevhid edilmiştir. Uygulama İmar Planı Değişikliğinde alan, “Konut Alanı” ve yol ile aynı büyüklükte (588 m²) “Park” fonksiyonlarında kalmaktadır.

07.11.2017 onay tarihli İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi, 458 Ada 1 Parsel ve 464 Ada 1 Parsele (eski parsel adlarıyla) ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği doğrultusunda inşaat çalışmalarına başlanarak sosyal konut alanları üretilmiştir. Ancak imar planı değişikliğine ilişkin mahkemece verilen plan iptal kararı sebebiyle alan plansız durumda kalmakta; yapılaşmış konut alanlarıyla ilgili belirsizlikler ortaya çıkmaktadır.

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi doğrultusunda yapılaşmış alanda belirsizliklerin giderilmesi, İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2018/582 esasına kayden açılan davada E.2018/582-K.2019/343 sayılı kararında yer alan iptal gerekçelerinin ortadan kaldırılması, yaşanabilir sosyal konut alanlarının üretilmesi, kamu yararının sağlanması ve planların kademeli birlikteliği ilkesinin sağlanması amacıyla yaklaşık 4.5 hektarlık alanı kapsayan taşınmazların bulunduğu bölgede 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifine uygun olarak “Kentsel Gelişme Alanı” amaçlı 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 6. 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

5. PLAN NOTLARI

1. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.