



**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ
AYRANCILAR MAHALLESİ
0 ADA 1123, 1124 VE 2250 PARSELLERDE
YAKLAŞIK 3.75 HA'LİK ALANDA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2. SOSYAL – EKONOMİK YAPI	6
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLJİ RAPORU VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMASI	8
3.1. SONUÇ VE ÖNERİLER	9
3.2. ONAY SAYFASI.....	16
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU	17
5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	17
6. EŞİK SENTEZİ.....	17
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU	19
7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	19
7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	20
7.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANI.....	20
7.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI	21
8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	22



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekiller Listesi

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu	5
Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu	6
Şekil 3. Planlama Alanına Ait Eşik Sentezi	18
Şekil 4. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	19
Şekil 5. Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu	20
Şekil 6. Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu	21
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	23

Tablolar Listesi

Tablo 1. Planlama Alanına Ait Parsel Alanları	17
Tablo 2. 1/1000 Ölçekli Meri Plan ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu	22



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



PLANIN İSMİ		İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ, AYRANCILAR MAHALLESİ 0 ADA 1123, 1124 VE 2250 PARSELLERDE YAKLAŞIK 3.75 HA'LIK ALANDA 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA
ARAS PLANLAMA	PLANLAMA EKİBİ	Volkan ÖZ	
		Mehmet FUTTU	
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA EKİBİ	Yasin ERSÖZ	
		Ahmet Hakan BIÇKICI	
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL	



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

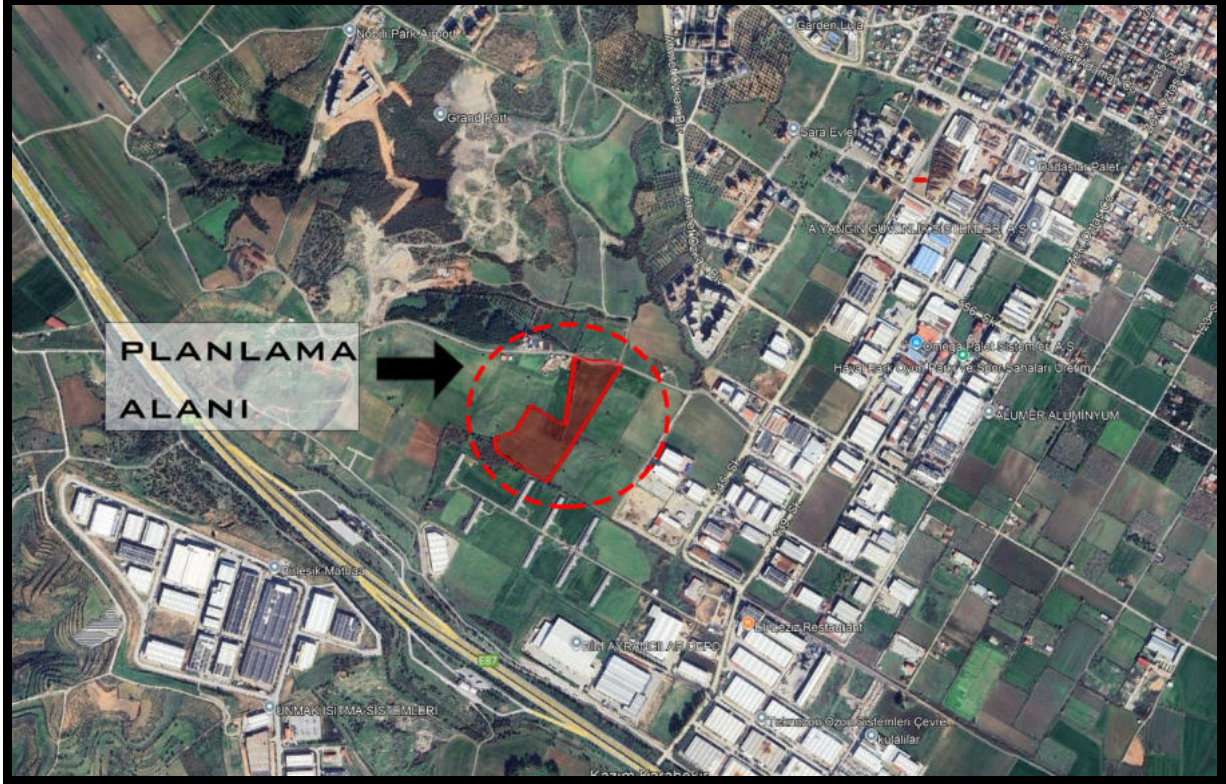
Planlama alanı; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi'nde yer alan 0 Ada 1123, 1224 ve 2250 Nolu Parselleri kapsamaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı Konumu





Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Kent İçerisindeki Konumu



2. SOSYAL – EKONOMİK YAPI

Torbalı ilçesi, DPT uzmanları tarafından 1996 ve 2004 yıllarında yapılan “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Seviyelerine Göre Sıralanması Araştırması”nda, sosyo-ekonomik ölçütlere en gelişmiş ilçeler arasında sırasıyla 103. ve 54. sıralarda yer almıştır.

1996 itibariyle 1. Derecede Gelişmiş İl grubunda bulunan İzmir ili ve ilçelerinin 1996 yılında 858, 2004 yılında da 872 ilçe içindeki konumunu gösteren sıralama aşağıdaki tabloda görülmektedir. Bu tablonun incelenmesinden de anlaşılacağı üzere, ülke sanayisinin önemli merkezlerinden biri olan Torbalı, otomotiv ve madencilik sektörlerinde yapılan yeni yatırımlar sayesinde sıralamadaki başarısını 103.'lükten 54.'cülüğe yükselterek, daha önce kendisinden geride kaldığı Ordu, Sivas, Kütahya, Afyon, Çorum, Giresun, Muğla, Diyarbakır, Elazığ, Kahramanmaraş gibi illeri; merkez ilçeleri, Seferihisar, Selçuk, Menemen, Foça gibi ilçelerin önüne geçmiş, bağlı olduğu İzmir ilinin en gelişmiş 5 ilçesi arasına ilk kez özel konumuyla yer kazanmıştır.



2004 araştırmasında ilçe ile ilgili çeşitli göstergeler incelendiğinde,

- Sahip olduğu 144.293'lük nüfus ile 138. sırada,
- %40,5 oranındaki şehirleşme oranıyla 457. sırada,
- %0,2635 oranındaki nüfus artış hızıyla 113. sırada,
- Km²'ye düşen 265 kişi ile nüfus yoğunluğunda 189. sırada,
- %54,1 değerindeki nüfus bağımlılık oranıyla 556. sırada,
- 4 kişilik ortalama hane halkı büyüklüğü ile 690. sırada,
- Tarım sektöründe çalışan %60,9 oranındaki işgücü değeri ile 661. sırada,
- Sanayi sektöründe çalışan %16 oranındaki işgücü değeri ile 86. sırada,
- Hizmetler sektöründe çalışan %23,1 oranındaki işgücü değeri ile 340. sırada,
- %5,4 oranındaki işsizlik oranı ile 502. sırada,
- %25,4 oranındaki okuryazarlık oranı ile 436. sırada,
- %0,3855 oranındaki bebek ölüm hızı ile 451. sırada,
- Fert başına düşen 6.074.916.000.-TL. İlk genel bütçe geliri ile 2. sırada,
- %0,17136 oranındaki vergi gelirlerinin ilçe içi payı ile 40. sırada,
- %0,43439 oranındaki kişi başına ilçe içi tarımsal üretim payı ile 84. sırada

yer aldığı görülmektedir. Burada belirtilmesi gereken bir diğer önemli husus; İzmir ve Torbalı'da işgücüne katılabilecek 15 ve üstü yaş grubunun oranı, Türkiye ortalamalarından daha yüksek olmasıdır. Türkiye'deki 15+ yaş nüfusunun toplam nüfus içindeki payı 2009 yılında %71,2, 2010 yılında %71,3 olduğu halde; bu oranların İzmir'de sırasıyla %77,5 ve %77,7; Torbalı'da ise sırasıyla %76,4 ve %75,0 olduğunu eklemek gerekir.



3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN JEOLJİ RAPORU VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMASI

Planlama alanını kapsayan İzmir İli, Torbalı İlçesi'nde Yaklaşık 798 Hektar Alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından 12.03.2019 tarihinde onaylanmıştır.

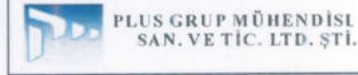
Planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiştir ve uygunluk haritasında önlemlenilen alan "(ÖA- 5.1)" sembolü ile gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.
- Temel derinliğini değiştirmeden sıkılaşabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,
- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,
- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
- -Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.



3.1. SONUÇ VE ÖNERİLER

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



Ek-1

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan bu çalışmanın amacı "İzmir İli, Torbalı İlçesi'nde yer alan 1/5000 ölçekli L18-B-21-C, L18-B-21-D, L18-C-01-A, L18-C-01-B, L18-C-01-D, L18-C-02-A ve L18-D-05-B nolu 7 adet halihazır harita paftaları ve 1/1000 ölçekli L18-B-21-C-4-C, L18-B-21-C-4-D, L18-B-21-D-3-D, L18-B-21-D-4-C, L18-C-01-A-1-B, L18-C-01-A-1-C, L18-C-01-A-1-D, L18-C-01-A-2-A, L18-C-01-A-2-B, L18-C-01-A-2-C, L18-C-01-A-2-D, L18-C-01-A-3-A, L18-C-01-A-3-B, L18-C-01-A-3-C, L18-C-01-A-3-D, L18-C-01-A-4-A, L18-C-01-A-4-B, L18-C-01-A-4-C, L18-C-01-A-4-D, L18-C-01-B-1-A, L18-C-01-B-1-B, L18-C-01-B-1-C, L18-C-01-B-1-D, L18-C-01-B-2-A, L18-C-01-B-2-B, L18-C-01-B-2-C, L18-C-01-B-2-D, L18-C-01-B-3-A, L18-C-01-B-3-B, L18-C-01-B-4-A, L18-C-01-B-4-B, L18-C-01-B-4-D, L18-C-01-D-1-B, L18-C-01-D-2-A, L18-C-01-D-2-B, L18-C-02-A-1-A, L18-C-02-A-1-C, L18-C-02-A-1-D, L18-C-02-A-2-D, L18-D-05-B-3-B ve L18-D-05-B-3-C nolu 41 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 798,00 hektar alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt" araştırmalarının yapılarak, imar planı ve yapılaşma koşullarını etkileyecek olumsuzluklar varsa, tespit edilerek bunların ortadan kaldırılması için gerekli Jeolojik/Jeoteknik önlemlerin belirlenmesi ve yerleşime uygunluk kriterlerinin değerlendirilmesidir.
2. İnceleme alanında İzmir Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilen 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli halihazır haritalar üzerinde, imar planı yapılacak sınır içerisinde çalışılmıştır.
İnceleme alanında mevcutta konut tipi, sanayi tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.
Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (L-18 paftası ve plan hükümleri) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L18 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 27.01.2017 tarihinde onaylanmıştır. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L18 Plan Paftası, Plan Hükümleri ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesi uyarınca 10.04.2018 tarihinde onaylanmıştır
İnceleme alanı, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Tarım Arazisi, Orman Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişim Alanı, Organize Sanayi Bölgesi"nde kalmaktadır.

İlkay HASOĞLU
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 6592

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlıkevler Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 5199



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Ek-1

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JELOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2012 tarihli ve 05.843 sayılı kararı ile uygun bulunarak Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında da bahse konu parsel "Tarım Arazisi, Ağaçlandırılacak Alan, Kentsel Yerleşik Alan, Kentsel Gelişim Alanı, Organize Sanayi Bölgesi"nde kalmaktadır.

3. İnceleme alanının geneli %0-10, yer yer %10-20 ve %20-30 eğimli bir topografyaya sahiptir.

4. İnceleme alanında, belirlenen formasyonlar;

Neojen İstifi-Karasal Kırıntılılar

Havza çevresinde geniş yayılım sunan ve kırıntılı-karbonat-volkanik kayalardan yapıli istifi Neojen istifi olarak tanımlanmaktadır.

İnceleme alanında açılan Sk-1, Sk-2, Sk-7, Sk-10, Sk-28, Sk-30, Sk-48 sondajlarında kuyu boyunca, Sk-3 (10,50-30,00m), Sk-6 (2,00-15,00m), Sk-16 (12,00-15,00m), Sk-17 (14,10-15,00m), Sk-31 (15,00-20,00m), Sk-36 (9,00-20,00m), Sk-46 (15,00-20,00m) Sk-47 (14,00-20,00m), Sk-52 (2,00-15,00m), Sk-57 (3,50-30,00m), Sk-58 (18,50-30,00m), Sk-59 (15,00-30,00 metreler arasında yer yer tamamen ayrılmış-ayrışmış, yer yer orta derecede ayrılmış-az ayrılmış, genel olarak düşük dayanımlı kilaşı-killi kireçtaşı birimi gözlenmiştir.

Alüvyon:

Alüvyon düzlüğü çökelleri güncel akarsularca beslenir ve havzanın merkezinde geniş yüzlekler verir. Bu akarsulara ait kanal ve taşkın düzlükleri boyunca tane destekli çakıl, çakıllı çamur ve yer yer çakıl ve blok içerikli ayrılmış topraktan oluşur.

İnceleme alanında; hakim birimin yapılan sondajlar neticesinde, alanın genelinde; >30 kalınlığına kadar ulaşan Kuvaterner yaşlı Alüvyon biriminin çok sıkı-sıkı nitelikte çakılı-kumlu seviyelerinin ve çok katı-katı-sert nitelikte siltli-killi seviyelerinin olduğu gözlenmiştir.

5. Sondaj çalışmaları 26.09.2018-08.11.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. İnceleme alanında uygun görülen yerlerde, derinlikleri 15,00m-30,00m aralığında olmak üzere 60 adet toplamda 1.171,50m sondaj çalışması yapılmıştır.

6. SPT, UD, KAROT numunelerinden deneyler yapılmış olup sonuçları ve örnek derinlikleri, analiz sonuç föyleri Ek -7 'de verilmiştir.

7. İnceleme alanında jeofizik yöntemlerden 60 adet Sismik Kırılma, 60 adet Masw, 60 adet Mikrotremor, 10 adet Elektrik Rezisivite Tomografi (ERT) ve 10 adet elektrik öz direnç (DES) çalışması yapılmıştır. Jeofizik çalışmalar ilgili konu başlıkları altında rapor içerisinde anlatılmaktadır.

8. Yapılan sismik kırılma çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı 3-15 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vp dalga hızı 437,00-1274,00 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vp dalga hızı 839,00-2485,00 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Sismik Kırılma çalışması Masw çalışmasıyla birlikte korele edilerek detaylı olarak Masw çalışması başlığı altında irdelenmiştir.

İlker HASOĞLU
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 6592

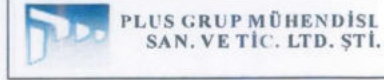
Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9159

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlikevier Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

246



İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



Ek-1

9. Yapılan Masw çalışmalarına göre; 1. tabaka kalınlığı yaklaşık 2,3- 7,0 m arasında değiştiği gözlemlenmiştir. 1. Tabakada Vs dalga hızı 208,00-563,00 m/sn aralığında, 2. Tabakada ise Vs dalga hızı 261,00-679,00 m/sn aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Vs30 kayma dalga hızı ise 263,00-711,50 m/sn aralığında gözlemlenmiştir.

10.Yapılan Mikrotremör çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında yapılan 60 adet mikrotremör çalışmasında Spektral Oranlar (Hv) 0,595- 1,97 arasında, periyot değerleri ise 0,31-0,72 sn arasında görülmektedir. Zemin Büyütmesi ise (Ak) 1,322-2,170 arasında görülmektedir.

11.Yapılan Des çalışmaları sonucunda; 1. tabakada, 0.4926-1.31 m kalınlığında 4.31-22.09 ohm.m arasında özdirenç sahip siltli killi çakıl birimler görülmektedir. 2. Tabaka da, 0.64-2.292 m kalınlığında 22.38-168.7 ohm.m arasında özdirenç sahip ayrılmış kilaşı ve kireçtaşı çakılları birimlerinin varlığı tespit edilmiştir. 3. Tabaka da ise 2.97-29.5 m kalınlığında 1.43-17.6 ohm.m özdirenç sahip çakıllı kumlu siltli kil birimler ve 4. tabaka da ise 32 m ye kalınlığında 19.42-667 ohm.m arasında özdirenç sahip çakıl killi kireçtaşı birimlerin devam ettiği gözlenmiştir.

12.ERT Çalışmaları Sonucunda ;

ERT-1: Çalışma alanının kuzey-batısında yapılan bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 0.0492-28664 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, belirgin bir süreksizlik(fay ya da yanal geçiş) bulunmamaktadır. Profilin genelinde görülen yüksek özdirenç alüvyon birimlerin içerisindeki çakıllı zon olarak yorumlanabilir.

ERT-2: Çalışma alanının batısında yapılan bu çalışmada; özdirenç değerlerinin 7.51-37.5 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, yüksek özdirençli alüvyon birimler bulunmaktadır. Özdirenç değerlerine göre belirgin bir süreksizlik(fay ya da yanal geçiş) bulunmamaktadır.

ERT-3: Çalışma alanının güneyinde ki bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 8.26-90.1 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, özdirenç değerleri geçişli olsa da bu düzensizlikler, bir süreksizliği işaret ettiği düşünülemez. Ölçümde özdirenç değerleri

ERT-4: Çalışma alanının kuzeyinde alınan bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 0.0479-27853 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup,özdirenç değerleri hemen hemen aynı olmakla beraber mevcut formasyonu yansıtmaktadır. Özdirenç değerlerine göre alanda bir süreksizliğin varlığı görülmemektedir.

ERT-5: Çalışma alanının güneyinde kalan bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 4.02-66.4 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, yanal bir süreksizlik bulunmamaktadır. Profilin kuzeyinde ki özdirenç geçişleri mevcut formasyonun yapısına bağlı olarak değişmektedir. Alüvyon içerisindeki yüksek özdirençli kireçtaşı birimler görülmektedir.

ERT-6: Çalışma alanında yapılan 6. ERT profilinde; özdirenç değerlerinin 4.53-28.0 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, özdirençler genelde düşüktür. Arada düzensiz bazı özdirenç geçişleri olsa da bunların bir süreksizliğe işaret ettiği düşünülemez. Yüzeyde, yer yer ince çakıllı seviyeler görülmektedir.

ERT-7: Çalışma alanının batısındaki bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 0.838-90.8 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, genel olarak düşük özdirençli birimler

İlkay HASOĞLU
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 6589

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Dinlikevler Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9159



Ek-1

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JELOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



PLUS GRUP MÜHENDİSLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

gözlenmektedir. Yerin karmaşık yapısı özdirenç kesitinde görülmektedir. Özdirenç değerlerine göre bu alanda belirgin bir süreksizliğin (fay ya da yanal geçiş) varlığından bahsedilemez.

ERT-8: Çalışma alanının batısındaki bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 8.45-340 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, genel olarak düşük ve yüksek özdirençli birimler gözlenmektedir. Yerin karmaşık yapısı özdirenç kesitinde görülmektedir. Özdirenç değerlerine göre bu alanda belirgin bir süreksizliğin (fay ya da yanal geçiş) varlığından bahsedilemez.

ERT-9: Çalışma alanının batısındaki bu ölçümde; özdirenç değerlerinin 5.69-533 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, genel olarak düşük ve yüksek özdirençli birimler gözlenmektedir. Yerin karmaşık yapısı özdirenç kesitinde görülmektedir. Özdirenç değerlerine göre bu alanda belirgin bir süreksizliğin (fay ya da yanal geçiş) varlığından bahsedilemez.

ERT-10: Çalışma alanının kuzeyinde alınan bu ölçüm de; özdirenç değerlerinin 5.85-42.8 ohm.m arasında değiştiği tespit edilmiş olup, özdirenç değerleri hemen hemen aynı olmakla beraber mevcut formasyonu yansıtmaktadır. Özdirenç değerlerine göre alanda bir süreksizliğin varlığı görülmemektedir.

Özdirenç değerleri genel olarak 0,0479-8,45 ohm.m ile 28-28664 ohm.m arasında değişmekte olan yaklaşık 1-2,05 m derinliğe kadar siltli kil altında yaklaşık 27,4 m derinliğe kadar killi çakıllı kumlu birimlerin varlığı ve derinlere doğru kili çakıllı birimdeki tane boyunun arttığı gözlemlenmiştir.

13.İnceleme alanında zemin türü olarak belirlenen formasyonlar Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimi ve Karasal Kırıntılılar rezidüelidir.

İnceleme alanında; Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimi, -çok az siltli, kötü derecelenmiş çakıl (GP), -az siltli-killi, kötü derecelenmiş çakıl (GP-GC), -siltli çakıl (GM), -killi çakıl (GC), -killi kum (SC), -düşük plastisiteli kil (CL), -orta plastisiteli kil (CI) ve -yüksek plastisiteli kil (CH) özelliğinde, Karasal Kırıntılılar rezidüeli; -killi çakıl (GC), - killi kum (SC), -düşük plastisiteli kil (CL), -orta plastisiteli kil (CI) özelliğindedir.

Karasal Kırıntılıların Rezidüelinde; kohezyonlu zeminlerin kıvamlilik indisine göre sınıflandırılması yapıldığında; genel olarak "**çok katı-katı-sıkı**" olarak sınıflandırılmıştır.

Karasal Kırıntılıların Rezidüelinde; laboratuvar sonuçlarından elde edilen Plastisite indislerine göre; plastisite derecesi "**plastik**", kuru dayanımı "**orta**" olarak sınıflandırılmıştır.

Karasal Kırıntılıların Rezidüelinde; Holtz ve Kovacs (1981) göre likitlilik indisine (I_L) göre sınıflandırılması; "**kırılgan katı-plastik katı**" özellikte olduğu değerlendirilmiştir.

Karasal Kırıntılıların Rezidüelinde; sıkışma indisi değerlerine göre ince taneli zeminlerde sıkışabilirlik değerlendirmesi yapıldığında "**düşük-orta sıkışabilir**" olarak değerlendirilmiştir.

Kuvaterner yaşlı Alüvyon biriminde; kohezyonlu zeminlerin kıvamlilik indisine göre sınıflandırılması yapıldığında; genel olarak "**çok katı-katı-sıkı**" yer yer "**yumuşak-çok yumuşak**" olarak sınıflandırılmıştır.

İlkay HASOĞLU
Jeolojik Mühendisliği
Tic. Sicil No: 6592

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlıkevler Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendisliği
Tic. Sicil No: 6159



Ek-1

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEolojİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



- Kuvaterner yaşlı Alüvyon biriminde gözlenen siltli-orta plastisiteli killer ve siltli-yüksek plastisiteli killerde (CI-CH) şişme sorunu öngörülmektedir.
15. İnceleme alanında yapılan oturma analizlerine göre hesaplanan oturma miktarları kabul edilebilir aralıklardadır. Ancak yapılacak olan farklı kat yüksekliğine sahip yapılarda yapı yükü değerleri farklılık göstereceğinden bölgede oturma problemi beklenebilir.
16. Yapılan hesaplamalar sonucunda inceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Alüvyon brimi için taşıma gücü değeri $q_d(\min) = 3,02 \text{ kg/cm}^2$, $q_d(\max) = 11,74 \text{ kg/cm}^2$ aralığında, inceleme alanında yer alan Karasal Kırıntılılar için taşıma gücü değeri $q_a(\min) = 0,31 \text{ kg/cm}^2$, $q_a(\max) = 46,92 \text{ kg/cm}^2$ aralığındadır. Bu değerler çalışma alanında yer alan birimlerin taşıma gücü değerleri hakkında bir fikir vermesi amacıyla verilmiş olup yapılacak olan yapının, kitle boyutları ve temel derinlikleri belli olduktan sonra taşıma gücü değerleri yeniden belirlenmelidir.
17. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltısuyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan yeraltısuyu ölçümlerine göre; yeraltısuyu 1,50-22,80m arasında gözlenmiştir.
18. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan haritaya göre, Çalışma alanı ve çevresi 1. dereceden tehlikeli deprem bölgesi sınırları içinde kalmaktadır.
19. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, kaya düşmesi, taşkın v.b. doğal afet riski bulunmamaktadır. **İzmir İli ve geneli 1.Derece Deprem Bölgesinde yeraldığından olası deprem riski unutulmamalı ve planlama sonrası yapılacak olan projelerde "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.**
20. İnceleme alanı, 1. derece tehlikeli deprem bölgesi sınırlarında bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yürürlükteki "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik**" hükümlerine aynen uyulmalıdır.
21. İnceleme alanında açılan sondajlarda belirlenen Karasal Kırıntılıların belirlendiği alanların kaya ortam olması ve Alüvyon biriminin belirlendiği alanların ağırlıklı olarak kohezyonlu ve çakıllı seviyelerden oluşmasından dolayı deprem anında sıvılaşma riski yoktur.
22. İnceleme alanında içme suyu amaçlı kullanılan üç adet kaynak (Küçüksu Kaynağı, Büyükpnar Gazine Kaynağı, Başdeğirmen Kaynağı) bulunmaktadır. Ayrıca DSİ görüşüne göre alan içerisinde DSİ'e ait kurutma kanalı geçmekte olup, bu kanal için 30m şeritvari alan kurutma kanalı olarak ayrılmalı imar planına kurutma kanalı olarak işlenmelidir. İnceleme alanında akar/kuru ve üzeri kapatılmış dereler geçmekte olup, planlama aşamasında DSİ ve İZSU görüşleri alınmalı (DSİ/İZSU görüşü EK-12), bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. T.C. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet ve su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2018 tarih ve 164201 sayılı yazısına istinaden; inceleme alanının bir kısmı Tahtalı Barajının "Uzun Mesafeli Koruma Alanı" içerisinde kalmakta olup, İZSU Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen "Su Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümlerine tabi bulunmaktadır. Bu nedenle sahada yapılacak planlama için İZSU görüşü alınmalı, ve (DSİ/İZSU görüşü EK-12), bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

İlkay HASOĞLU
Jeolojik Mühendis
Orta Sicil No: 6592

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlıkevler Mahallesi, Çevrelli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendis
Orta Sicil No: 3159



Ek-1

İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU



PLUS GRUP MÜHENDİSİ
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

23. İnceleme alanının yerleşime uygunluk haritası hazırlanarak bölgenin yerleşime uygunluğu irdelenmiştir. Yerleşime uygunluk haritası jeoloji, jeofizik, mühendislik jeolojisi, jeomorfoloji, iklim, yeraltısuyu jeolojisi ve jeoteknik araştırmalar ve bu araştırmaların değerlendirilmesi sonucunda hazırlanmıştır. İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik çalışmalar ışığında Yerleşime Uygunluk Açısından; Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında sınırları işlenmiştir

Önlemler Alan (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde; topoğrafik eğimin %20-30 olduğu, zemin, yapılan deneyler ve gözlemler sonucunda her ne kadar stabil gözükse de alanın genel eğiminin değişim göstermesi nedeniyle stabilite sorunlu alanlar "**Önlemler Alanlar (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir ve uygunluk haritasında önlemler alan "(ÖA-2.1)" sembolü ile gösterilmiştir.

-Bu alanlarda yapılacak hafriyatlar sırasında kazılarda meydana gelebilecek olası kaymalara karşı gerekli güvenlik önlemleri alınmalı, hafriyat sonucunda oluşacak dik şevler kesinlikle açıkta bırakılmadan uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Alanda yağışlarla oluşabilecek yerüstü sularına karşı uygun drenaj sistemleri oluşturulmalı ve bu drenaj sistemleriyle yüzey ve zemin suları ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.

-Yapılacak yapılar homojen homojen zemin üzerine oturtulmalıdır.

-Yapılarda radye temel kullanılması tavsiye edilmektedir.

-Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ve kaya düşmesi/blok kayması gibi yamaç duraylılığı problemleri ayrıntılı olarak araştırılmalıdır.

Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yürütülen jeolojik ve jeoteknik parametreler incelendiğinde topoğrafik eğimin %20'den az olan killi seviyelerde şişme problemi beklenmektedir. Bu nedenle bu alanlar "**Önlemler Alan (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**" olarak değerlendirilmiştir ve uygunluk haritasında önlemler alan "(ÖA-5.1)" sembolü ile gösterilmiştir.

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında temel ve zemin etütlerinde, şişme, oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma problemleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.

- Heterojen yapıya sahip birimlerde meydana gelebilecek farklı oturma sorunlarına karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalıdır.

- Temel derinliğini değiştirmeden sıkışabilen zemin tabakaların uzaklaştırılması,

- Temel zeminindeki yanal hareketlerin önlenmesi,

İlkay HASOĞLU
Jeoteknik Mühendisi
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Ada Sicil No: 6592

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlıkevler Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

Turgay GÜZEL
Jeoteknik Mühendisi
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Ada Sicil No: 6159



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



**İZMİR İLİ, TORBALI İLÇESİ'NDE YAKLAŞIK 798 HEKTAR
ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE
JEOTEKNİK ETÜT RAPORU**



**PLUS GRUP MÜHENDİSLİK
SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

Ek-1

- İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
 - Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.
 - Yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
 - Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
24. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgesi uyarınca İmar planına Esas jeolojik -Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup Zemin Etüt raporu yerine kullanılamaz.

Hazırlanan "İzmir İli, Torbalı İlçesi'nde yer alan 1/5000 ölçekli L18-B-21-C, L18-B-21-D, L18-C-01-A, L18-C-01-B, L18-C-01-D, L18-C-02-A ve L18-D-05-B nolu 7 adet halihazır harita paftaları ve 1/1000 ölçekli L18-B-21-C-4-C, L18-B-21-C-4-D, L18-B-21-D-3-D, L18-B-21-D-4-C, L18-C-01-A-1-B, L18-C-01-A-1-C, L18-C-01-A-1-D, L18-C-01-A-2-A, L18-C-01-A-2-B, L18-C-01-A-2-C, L18-C-01-A-2-D, L18-C-01-A-3-A, L18-C-01-A-3-B, L18-C-01-A-3-C, L18-C-01-A-3-D, L18-C-01-A-4-A, L18-C-01-A-4-B, L18-C-01-A-4-C, L18-C-01-A-4-D, L18-C-01-B-1-A, L18-C-01-B-1-B, L18-C-01-B-1-C, L18-C-01-B-1-D, L18-C-01-B-2-A, L18-C-01-B-2-B, L18-C-01-B-2-C, L18-C-01-B-2-D, L18-C-01-B-3-A, L18-C-01-B-3-B, L18-C-01-B-4-A, L18-C-01-B-4-B, L18-C-01-B-4-D, L18-C-01-D-1-B, L18-C-01-D-2-A, L18-C-01-D-2-B, L18-C-02-A-1-A, L18-C-02-A-1-C, L18-C-02-A-1-D, L18-C-02-A-2-D, L18-D-05-B-3-B ve L18-D-05-B-3-C nolu 41 adet halihazır harita paftalarında işaretlenmiş yaklaşık 798,00 hektar alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 25.10.2018 tarih ve 189987 sayılı yazısına uygundur.

İlkay HA SOĞLU
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 6592

Turgay GÜZEL
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 9159

PLUS GRUP MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ
Aydınlıkevler Mahallesi, Çevreli Caddesi, No: 9, D: 4, Altındağ / ANKARA
Tel&Faks: 0 312 347 03 46 Mail: plusgrup@hotmail.com

252



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu





3.2. ONAY SAYFASI


İL	İZMİR
İLÇE	TORBALI
KÖY/MAHALLE	-
MEVKİİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ L18-B-21-C, L18-B-21-D, L18-C-01-A, L18-C-01-B, L18-C-01-D, L18-C-02-A VE L18-D-05-B NOLU 7 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI 1/1000 ÖLÇEKLİ L18-B-21-C-4-C, L18-B-21-C-4-D, L18-B-21-D-3-D, L18-B-21-D-4-C, L18-C-01-A-1-B, L18-C-01-A-1-C, L18-C-01-A-1-D, L18-C-01-A-2-A, L18-C-01-A-2-B, L18-C-01-A-2-C, L18-C-01-A-2-D, L18-C-01-A-3-A, L18-C-01-A-3-B, L18-C-01-A-3-C, L18-C-01-A-3-D, L18-C-01-A-4-A, L18-C-01-A-4-B, L18-C-01-A-4-C, L18-C-01-A-4-D, L18-C-01-B-1-A, L18-C-01-B-1-B, L18-C-01-B-1-C, L18-C-01-B-1-D, L18-C-01-B-2-A, L18-C-01-B-2-B, L18-C-01-B-2-C, L18-C-01-B-2-D, L18-C-01-B-3-A, L18-C-01-B-3-B, L18-C-01-B-4-A, L18-C-01-B-4-B, L18-C-01-B-4-D, L18-C-01-D-1-B, L18-C-01-D-2-A, L18-C-01-D-2-B, L18-C-02-A-1-A, L18-C-02-A-1-C, L18-C-02-A-1-D, L18-C-02-A-2-D, L18-D-05-B-3-B VE L18-D-05-B-3-C NOLU 41 ADET HALİHAZIR HARİTA PAFTALARI
ADA-PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, v.b. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelgede gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İNCELEME KOMİSYONU


Selahattin SOYLU
Jeoloji Mühendisi


Ferhat KARAOĞLU
Jeofizik Mühendisi


Muzaffer ORHAN
Jeoloji Mühendisi

İmar ve Planlama Şube Müdürü
A. Gözde OZBEY

28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı
Genelge Gereğince Onanmıştır.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ
ONAY
28/9/2019

Zühre ÇAM
İl Müdür Yrd. V.




4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi'nde yer alan 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Nolu Parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parsellerin toplam büyüklüğü 37.458.02 m²'dir. Bahse konu parsellerin mülkiyeti T.C. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) bulunmaktadır.

Tablo 1. Planlama Alanına Ait Parsel Alanları

ADA	PARSEL	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)
0	1123	21.000,00
0	1224	17.200,00
0	2250	711,66
TOPLAM ALAN		38.911,66

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1224 ve 2250 Parsellerde yaklaşık 3.75 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas temin edilen kurum-kuruluş görüşleri rapor eki CD içerisinde yer almaktadır.

6. EŞİK SENTEZİ

Bu raporda verilen bilgi ve belgeler ile kurum görüşleri neticesinde eşik sentezi oluşturulmuştur.

Gelen kurum görüşleri ve arazi incelmesinin ardından, alan çevresinden ve içinden kuru dere, içme suyu iletim hattı ve doğalgaz iletim hattı geçtiği tespit edilmiştir. Alan sınırının bitişiğinde 3.Derece Arkeolojik Sit alanı görülmektedir.

T.C. Kültür Ve Turizm Bakanlığı İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 26.03.2024 tarih ve 4924487 sayılı kurum görüşünde belirtilen kısmen 1122, 1121 ve 740/1 parseller 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediyesi İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından 18.04.2024 tarih ve 1063589 sayılı kurum görüşünde belirtilen içme suyu projesine uygun olarak planlama çalışması yapılmıştır.



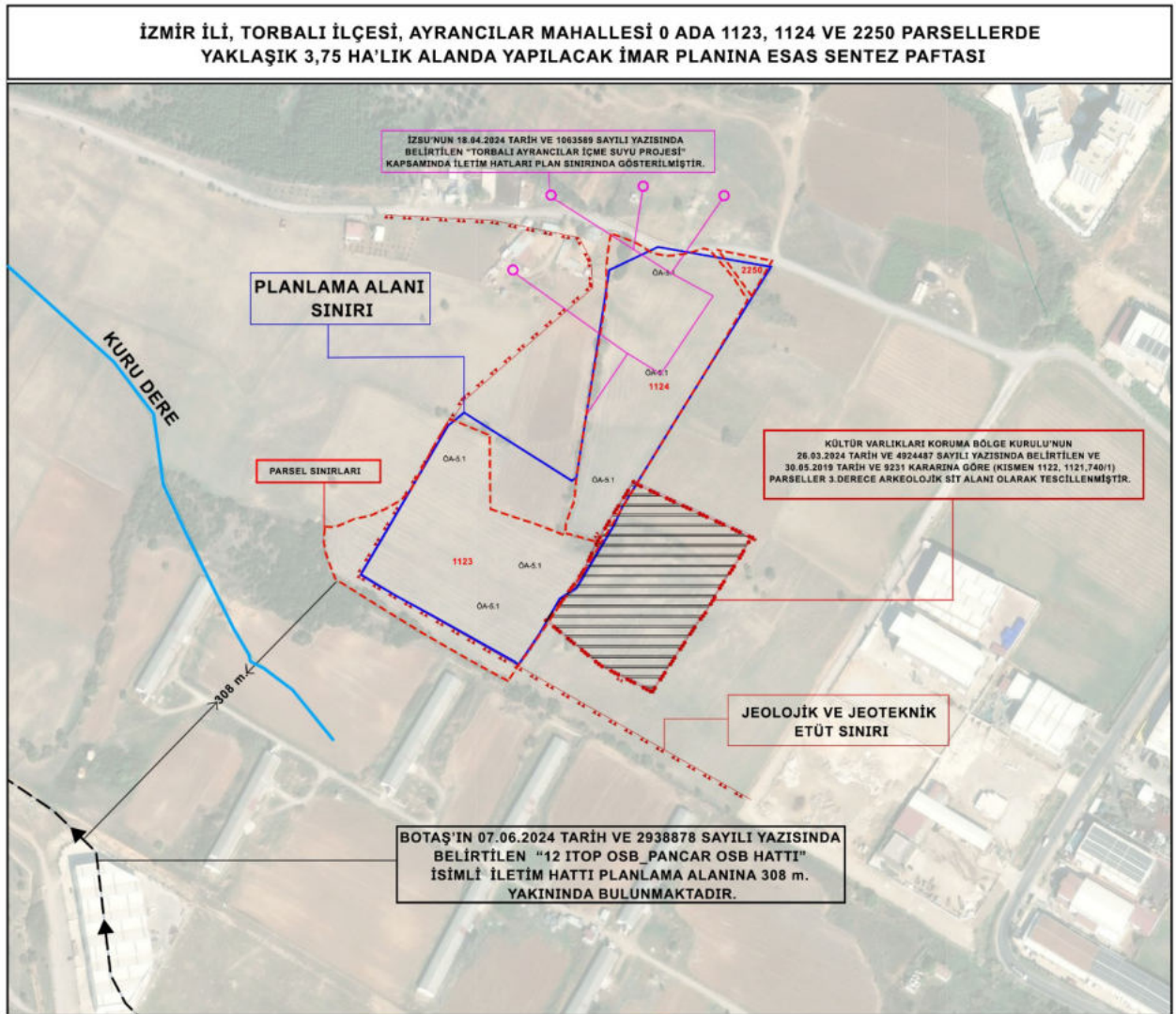
İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



T.C. Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. 07.06.2024 tarih ve 2938878 sayılı kurum görüşünde belirtilen "12 İTOP OSB_PANCAR OSB HATTI" planlama alanına 308 metre uzaklıkta olup plan sınırı dışında yer almaktadır.

T.C. Tarım Ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri 2.Bölge Genel Müdürlüğü 15.03.2024 tarih ve 4441983 sayılı kurum görüşünde belirtilen derelerin planlama alanı içerisinde olmadığı tespit edilmiştir.

Şekil 3. Planlama Alanına Ait Eşik Sentezi





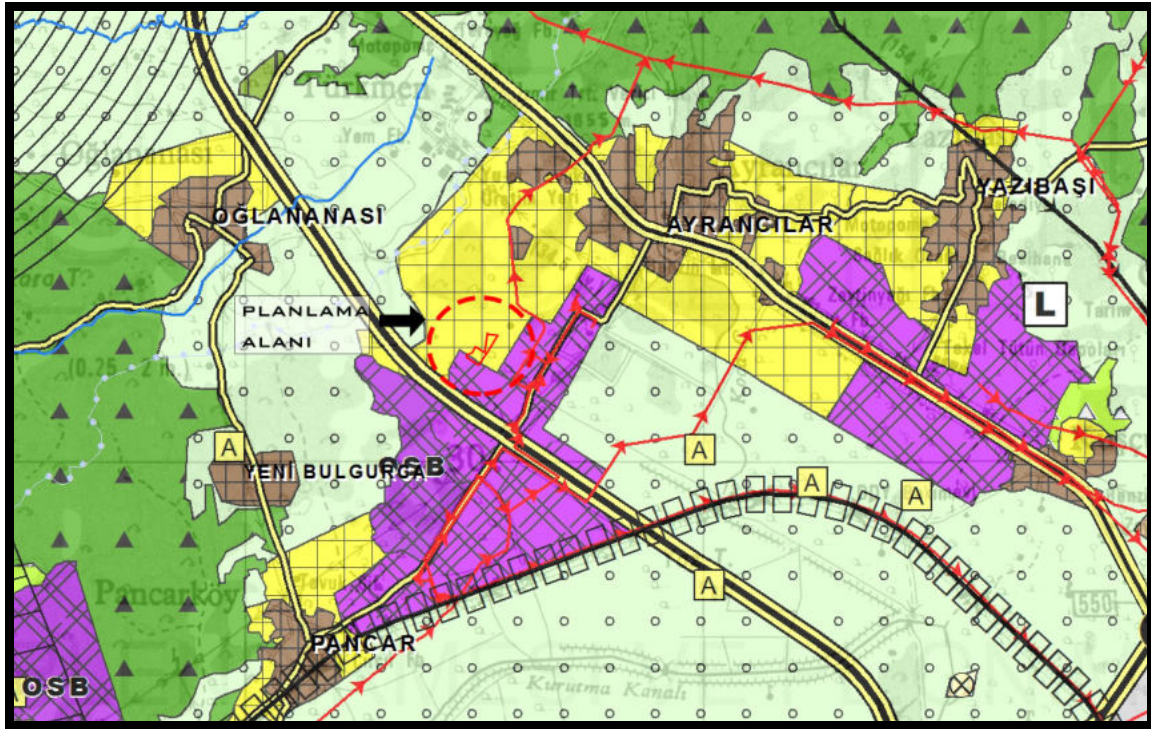
7. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN DURUMU

7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (L18 Plan Paftası ve Plan Değişikliği Gerekçe Raporu) 27.01.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Planlama alanı; L18 nolu paftada kalmakta olup İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" kullanımlarında kalmaktadır.

Şekil 4. Planlama Alanının Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

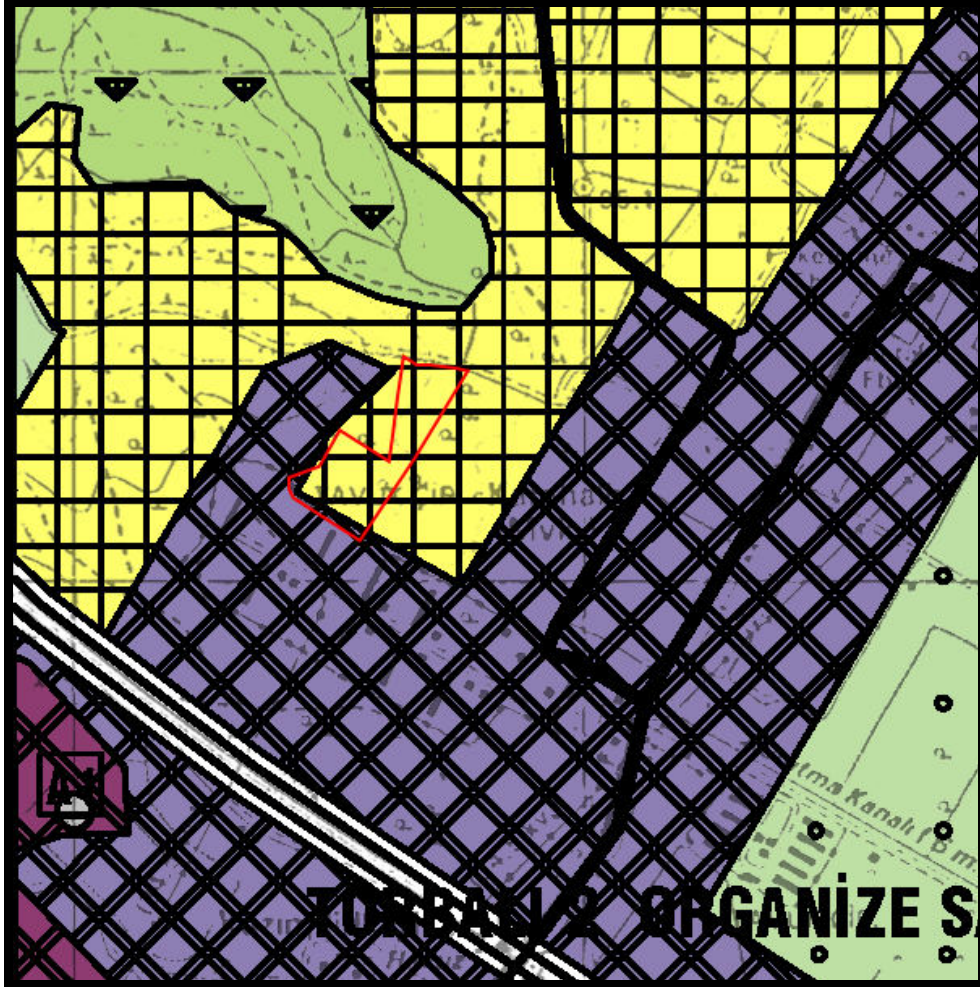




7.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bahse konu planlama alanı, 08.10.2012 tarih onaylı 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanları" kullanımında kalmaktadır.

Şekil 5. Planlama Alanının Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu



7.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZİM İMAR PLANI

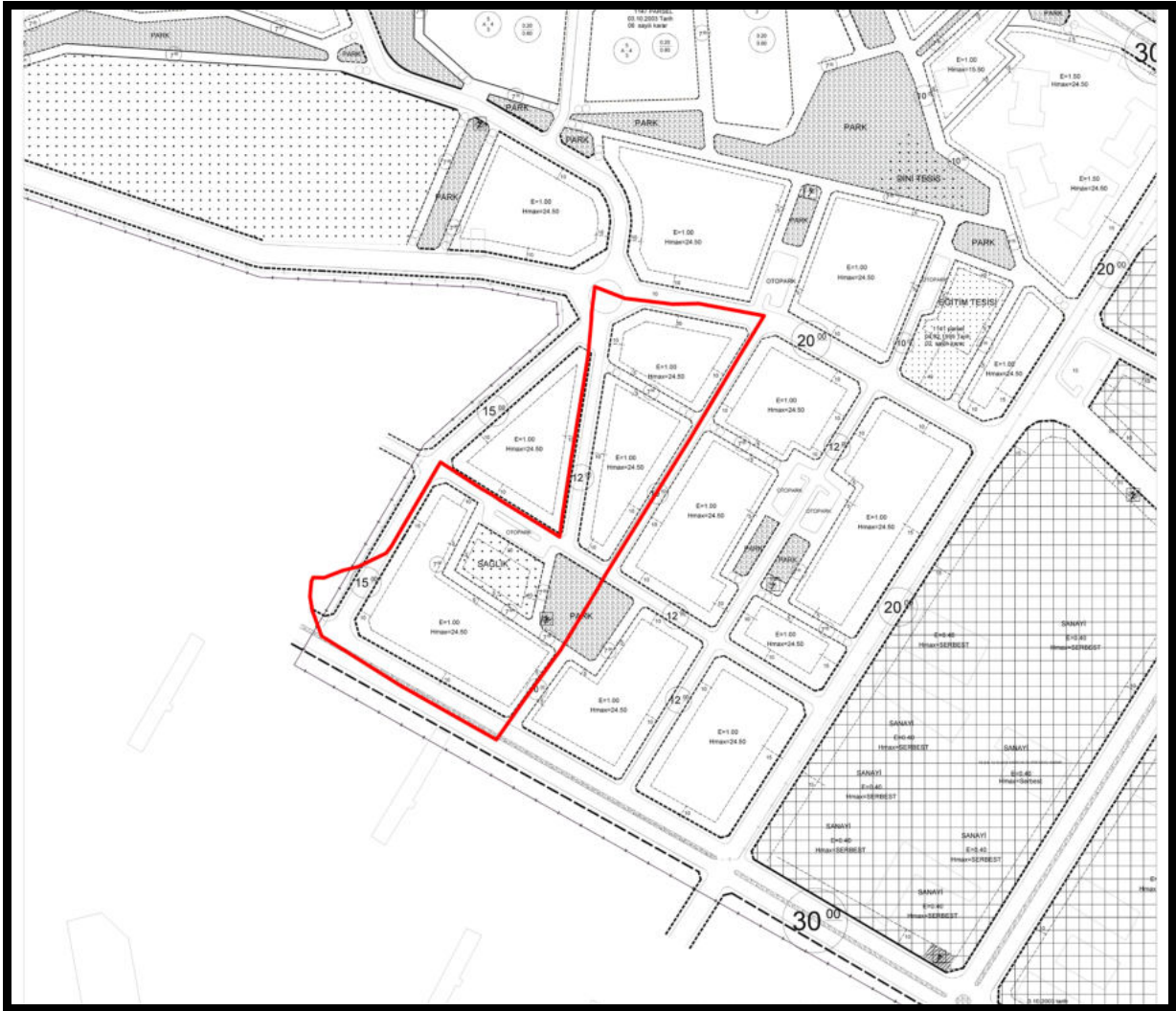
Bahse konu planlama alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



7.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bahse konu planlama alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 07.11.2019 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı'nda “Gelişme Konut Alanı”, “Sağlık Alanı” ve “Park Alanı” kullanımlarında kalmaktadır.

Şekil 6. Planlama Alanının Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu





8. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanının toplam büyüklüğü 37.458.02 m²'dir. Planlama alanında çevre alan kullanımları, yapılaşma kararları ve gelişme trendleri göz önünde bulundurularak “Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Sağlık Alanı, Trafo Alanı ve Park” kullanımı önerilmiştir.

Öneri imar planı değişikliği ile; 12.421,98 m² alan Küçük Sanayi Alanı olarak, 1.308,86 m² Ticaret Alanı olarak, 2.884,60 m² Sağlık Alanı olarak, 3.650,69 m² alan Park Alanı olarak, 382,91 m² alan Teknik Altyapı Alanı olarak, 38,76 m² Trafo Alanı ve 16.291,80 m² yol olarak planlanmıştır.

Proje alanındaki ‘Küçük Sanayi Alanlarında’ teklif plan ile; Emsal=0.40 Yençok= 7.50 m, Emsal=1 Yençok= 7.50 m, Emsal=1.10 Yençok=7.50 m yapılaşma koşulları önerilmiştir. “Sağlık Tesisi Alanında” teklif plan ile; Emsal=0.50 Yençok=6.50 metre ve “Ticaret Alanında” teklif plan için Emsal=1.00 Yençok=7.50 m koşulları önerilmiştir.

Tablo 2. 1/1000 Ölçekli Meri Plan ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı Tablosu

ALAN KULLANIMLARI	MERİ	ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ALAN (M2)	%
GELİŞME KONUT ALANI	25.297	-	-
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	-	12.421,98	33.16
TİCARET ALANI	-	1.308,86	3.49
SAĞLIK TESİSİ ALANI	2.784,12	2.884,60	7.70
PARK	1.791,45	3.650.69	9.75
PASİF YEŞİL ALAN	-	478.42	1.28
TEKNİK ALTYAPI	-	382,91	1.02
TRAFO	-	38,76	0.10
YOL	7.585.45	16.291,80	43.49
TOPLAM ALAN	37.458.02	37.458.02	100.00



İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği





İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Mahallesi 0 Ada 1123, 1124 ve 2250 Parsellerde
Yaklaşık 3.75 Ha'lık Alanda
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İŞTİRAKİDİR**