



**KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**SEVGİ MAHALLESİ, 36604 ADA, 1 PARSELİN BELEDİYE HİZMET ALANI
OLARAK DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLANLAMA GRUBU

Halil KILIÇASLAN

Şehir Plancısı

Sabriye SERTEL

Y.Şehir Plancısı

Hande ERTENOĞLU

Şehir Plancısı – Etüt Proje Müdür V.

EYLÜL 2020



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2. KARABAĞLAR İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PLANLAMA ETAPLARI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN İLE İLİŞKİSİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI BİLGİLERİ	Hata!
Yer işareti tanımlanmamış.	
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
4. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	6
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	6
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	9



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Karabağlar İlçesi, Sevgi Mahallesi, 4592 sokak, 4577/2 sokak ve 4577/3 sokaklar arasında yer almakta olup, 36604 ada, 1 parseli kapsamaktadır. (Harita 1)



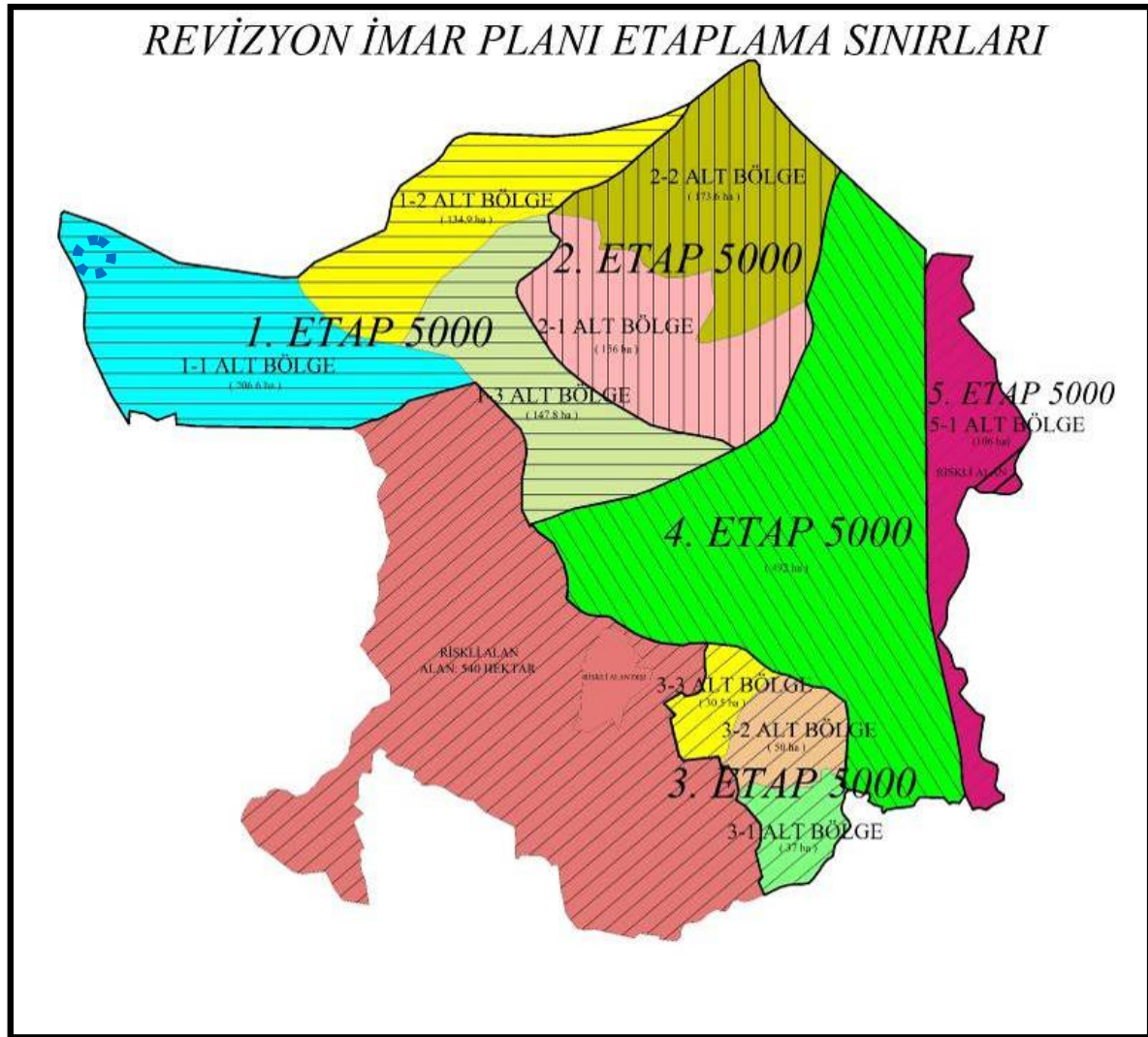


ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Harita 1- Plan Değişikliğine Konu Alan, Yakın Çevresi

2. KARABAĞLAR İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PLANLAMA ETAPLARI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN İLE İLİŞKİSİ

Yürürlükte bulunan imar planlarının revizyon çalışmaları kapsamında ilçemiz bütününde yapılan etaplamada, plan değişikliğine konu alan, 1. Etap 3.Alt Bölge Vatan Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Plan'ında kalmaktadır. (Harita 2)



Harita 2- İmar Planı Etapları

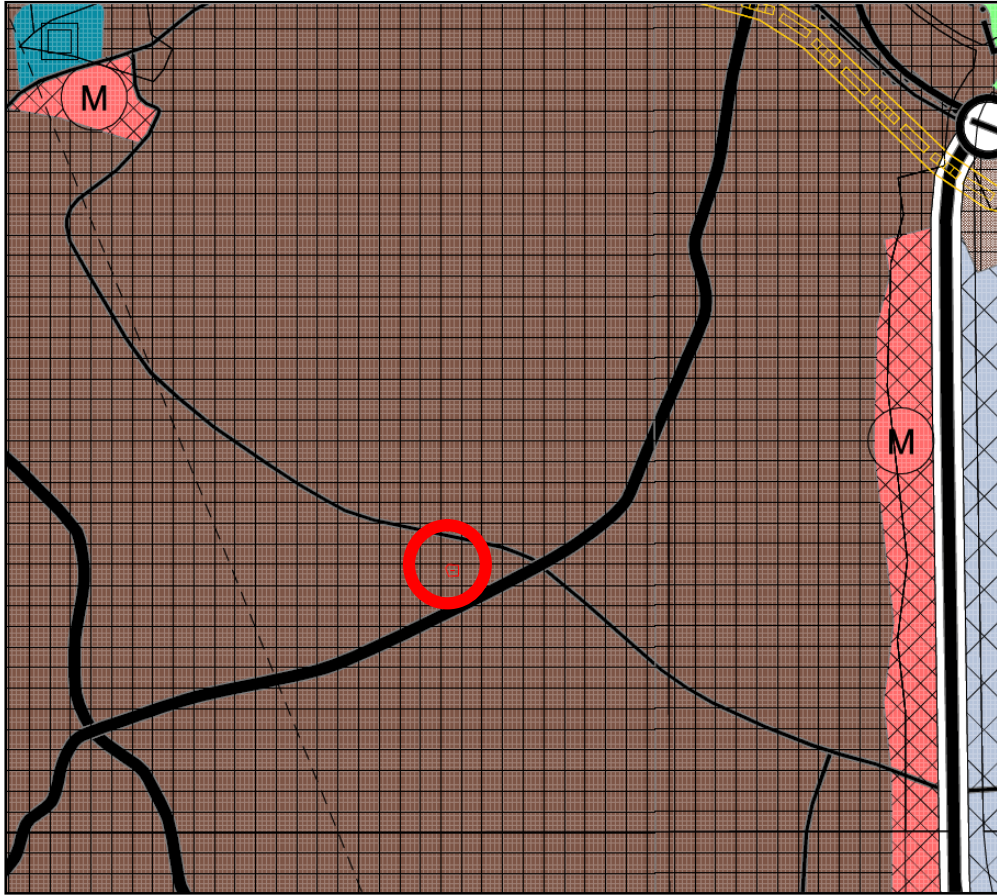


ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI BİLGİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; plan değişikliğine konu alan "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan"da kalmaktadır. (Harita 3)



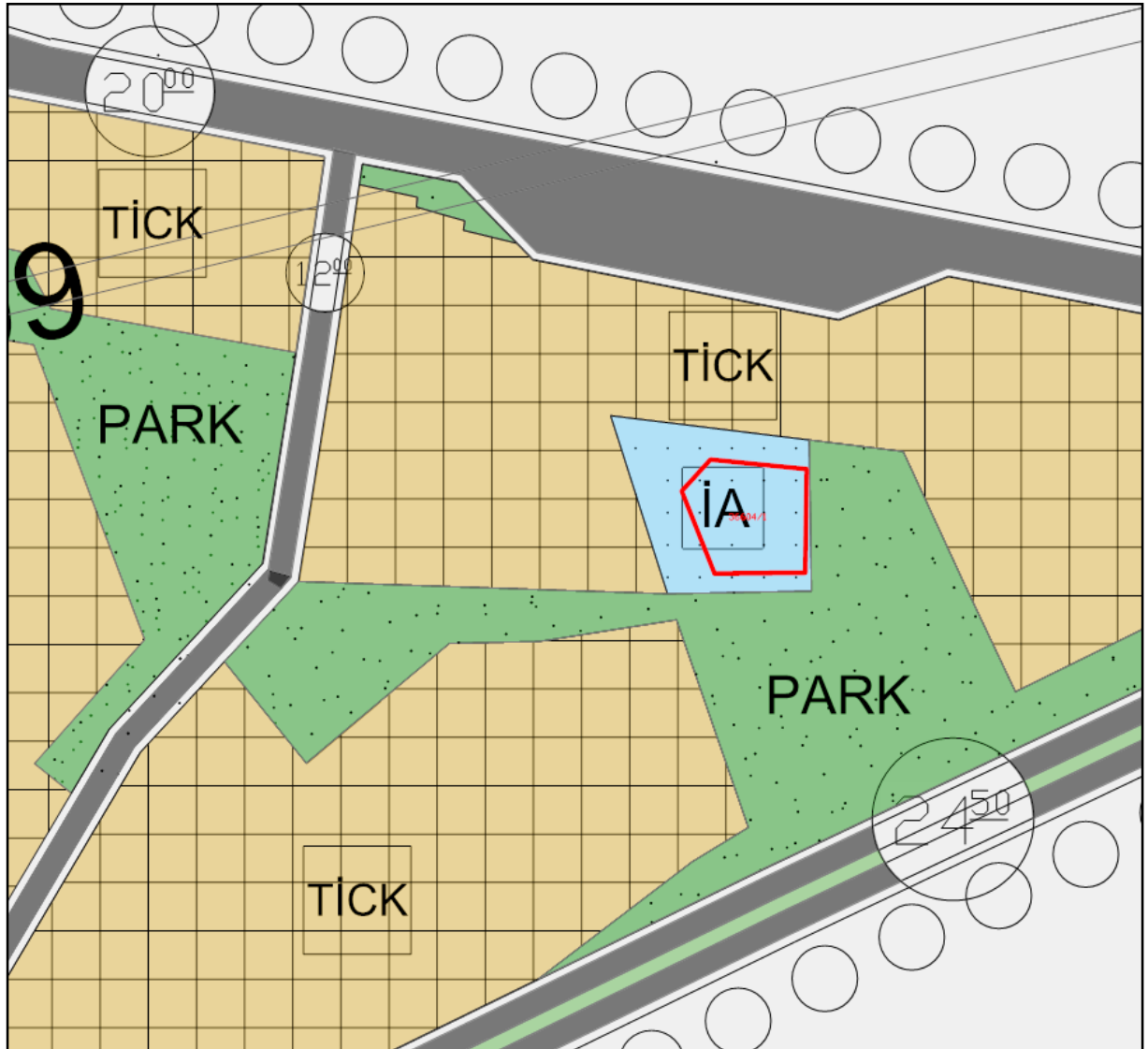
Harita 3: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2015 tarih ve 05.675 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 05.08.2015 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/5000 ölçekli Karabağlar 1. Etap (Hatay- Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu alan "İbadet Alanı"nda kalmaktadır. (Harita 4)



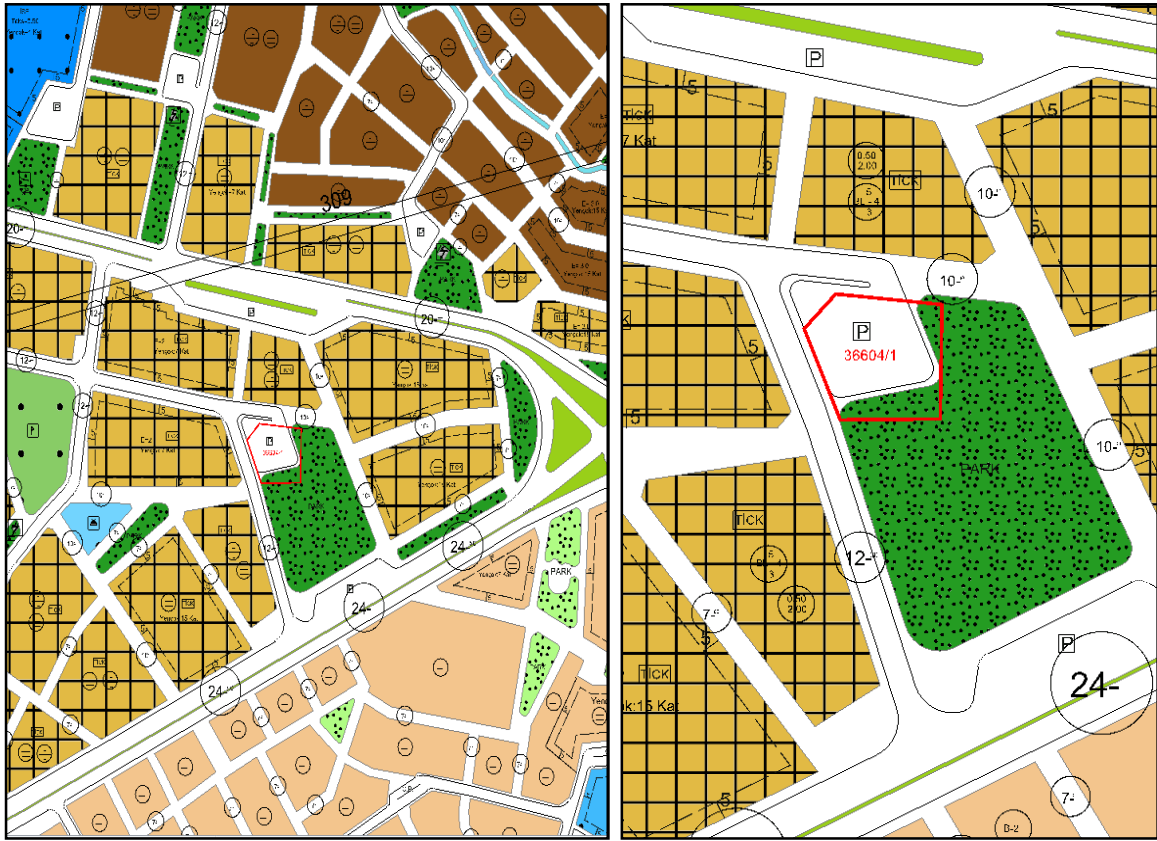
Harita 4: 1/5000 ölçekli Karabağlar 1. Etap (Hatay-Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.02.2016 gün, 22/2016 sayılı kararı ile uygun görülen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2016 tarih ve 05.695 sayılı kararı ile Başkanlık Makamınca 03.10.2016 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/1000 ölçekli 1.Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Plan'ında, kısmen "Genel Otopark Alanı" kement de "Park Alanı" olarak belirlenmiştir. (Harita 5)



Harita 5- Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alandaki 36604 ada, 1 parselin mülkiyeti özel şahıslara aittir.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Karabağlar Belediye Başkanlığımızca düzenlenen 11.02.2020 tarihli Muhtarlıklar Toplantısında Sevgi Mahallesi Muhtarı tarafından şifayen iletilen ve Muhtarlık İşleri Müdürlüğünün 17.03.2020 tarih ve E.11213 sayılı yazısı ekinde Müdürlüğümüze iletilen

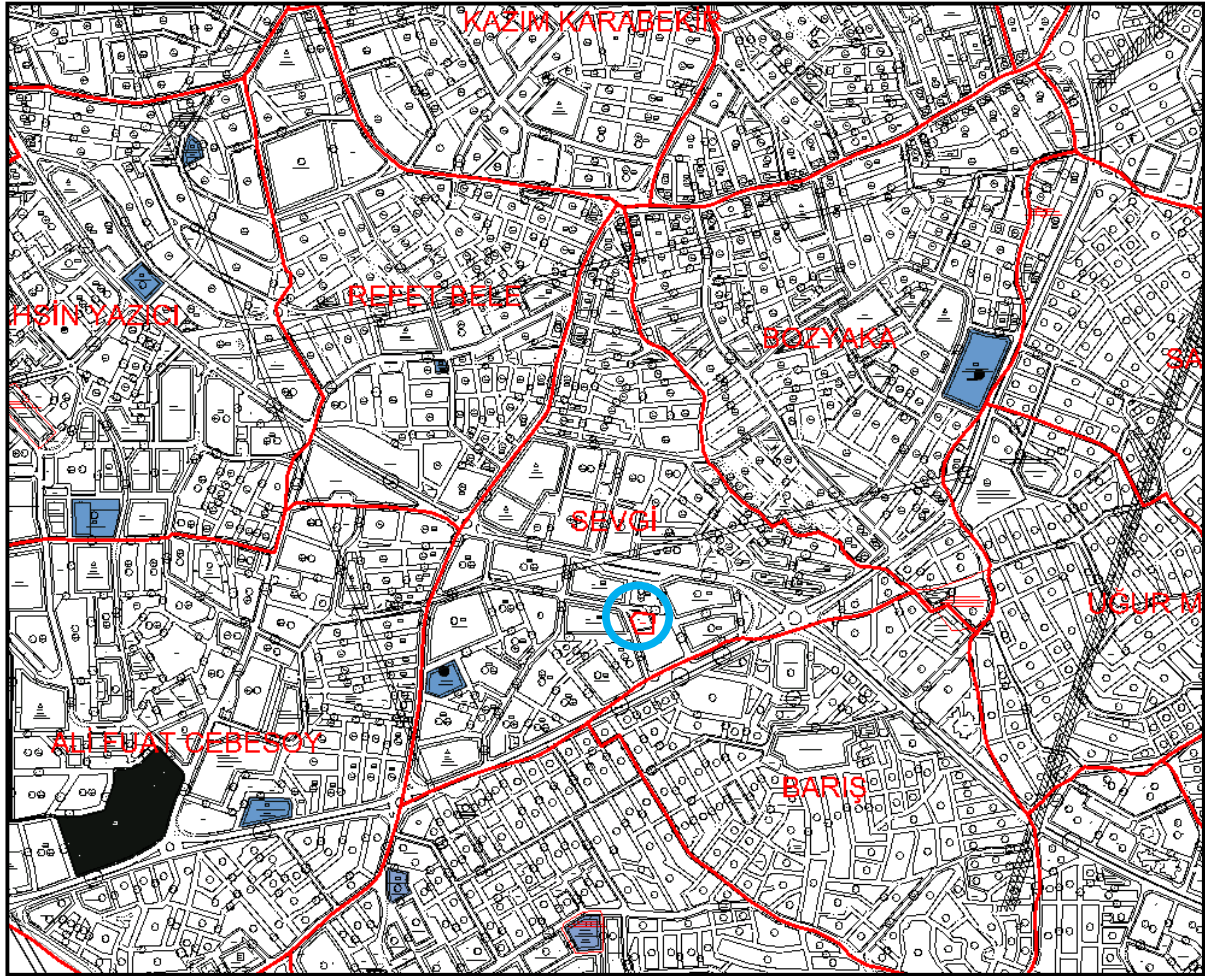


ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Sevgi Mahallesi Muhtarının 11.03.2020 tarihli Dilekçesinde belirtilen talepler doğrultusunda Sevgi Mahallesine taziye evi ve semt merkezi yapılması istenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. maddesinin (a) bendinde *"Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır."* şeklinde tanımlanmış olup, bahse konu taleplerin Belediye Hizmet Alanı oluşturularak çözüleceği öngörülmüştür.



Harita 6- Sevgi Mahallesi ve Çevresi Belediye Hizmet Alanları



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

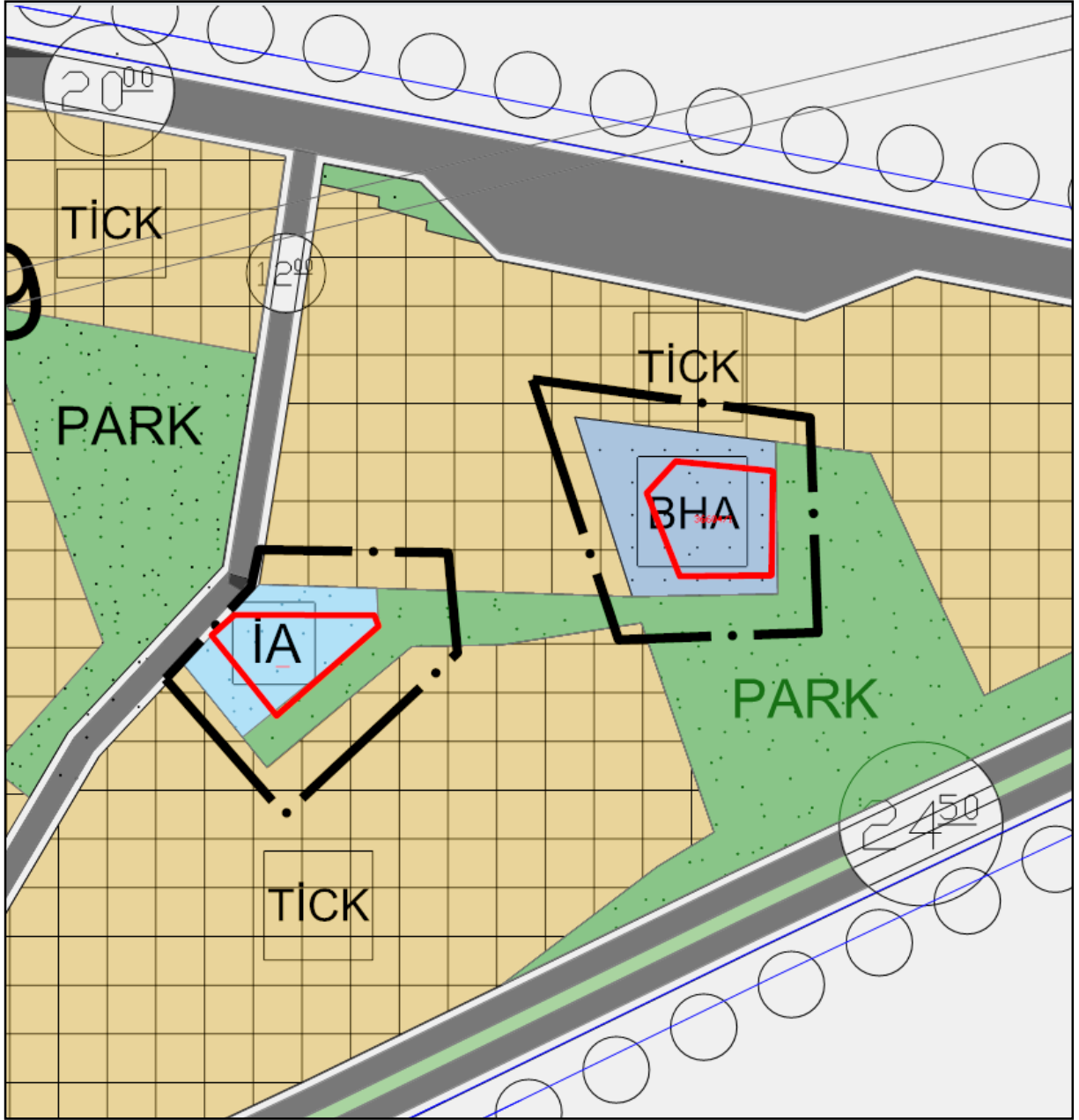
Söz konusu talepler doğrultusunda Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; Sevgi Mahallesi civarında yer alan mahallelerde Semt Merkezi ve Taziye Evlerinin imar planlarında “BHA (Belediye Hizmet Alanı)” olarak belirlenmiş alanlardan bulunduğu ancak Sevgi Mahallesinde bu amaca yönelik ayrılan “Belediye Hizmet Alanı” bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda mahallede yer seçimi için çalışma başlatılmış ve yerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı 36604 ada 1 parselde ihtiyaca cevap verilmesi uygun bulunmuştur.

36604 ada 1 parsel; 05.08.2015 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/5000 ölçekli Karabağlar 1. Etap (Hatay- Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı’nda "İbadet Alanı"nda kalmasına karşın bu plan doğrultusunda hazırlanan 03.10.2016 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/1000 ölçekli 1.Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Plan’ında kısmen "Genel Otopark Alanı" kemen de "Park Alanı" olarak, 13543 ada 1 parsel; 05.08.2015 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/5000 ölçekli Karabağlar 1. Etap (Hatay- Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı’nda "Park Alanı"nda kalmasına karşın bu plan doğrultusunda hazırlanan 03.10.2016 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/1000 ölçekli 1.Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Plan’ında "Cami" olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile birlikte İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca değerlendirilmek üzere 1/5000 plan değişikliği taslağı oluşturulmuştur.

1/5000 ölçekli plan değişikliği taslağı ile, 05.08.2015 tarihinde onaylı Karabağlar 1. Etap (Hatay- Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı’nda kullanım kararlarının hem yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hem de 13543 ada 1 parselde düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğindeki plan kararlarına uyumlandırmak amacıyla "İbadet Alanı" olarak belirlenen 36604 ada, 1 parsel "Belediye Hizmet Alanı" olarak, "Park Alanı" olarak belirlenen 13543 ada 1 parsel "İbadet Alanı" olarak düzenlenmiştir. (Harita 7)



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 7- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Taslağı

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli 1.Etap Vatan - Ali Fuat Cebesoy Mahallesi Revizyon İmar Plan'ında, kısmen "Genel Otopark Alanı" kement de "Park Alanı" olarak belirlenen; 36604 ada 1 parsel ve tescil dışı alan, 5m çekme mesafeli, E:2.00, Yençok: 4kat yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (BHA) (Sosyal ve Kültürel Tesis - Otopark)" şeklinde düzenlenmiştir. (Harita 8)

TUTANAK

Aşağıda konusu belirtilen ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. maddesi gereğince 01/04/2021 – 30/04/2021 tarihleri arasında, 30 gün (1 ay) süreyle, mesai bitimine kadar Karabağlar Belediye Başkanlığı, Cennetoğlu Mahallesi, Yeşillik Caddesi, No:232 Karabağlar/İZMİR adresinde, Etüd Proje Müdürlüğü ilan panosunda (1. kat) ve internet sayfasında (<http://www.karabaglar.bel.tr>) askıya çıkarılmış ve ilan edilmiştir.

Askı Çıkış Tarihi

01/04/2021

Halil KILIÇASLAN
Şehir Plancısı

Sabriye SERTEL
Birimler Yetkilisi

Hande ERTENOĞLU
Etüd Proje Müdürü

Askı İniş Tarihi

30/04/2021

Halil KILIÇASLAN
Şehir Plancısı

Sabriye SERTEL
Birimler Yetkilisi

Hande ERTENOĞLU
Etüd Proje Müdürü

- Sevgi Mahallesi, 36604 Ada, 1 Parselin Belediye Hizmet Alanı Olarak Düzenlenmesine İlişkin hazırlanan, Bakanlığın 35469668 Uygulama İmar Plan işlem numaralı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik önerisi,