



**KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, BASIN SİTESİ MAHALLESİ,
6446 ADA 8 PARSELİN KULLANIM KARARINDA DÜZENLEME YAPILMASINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

PLANLAMA GRUBU

Aylin TOZKOPARAN
Gülay AŞIKOĞLU ŞAHİN
Sabriye SERTEL
Hande ERTENOĞLU

Şehir Plancısı *A. Tozkoparan*
Dr. Şehir Plancısı – Birim Yetkilisi *Aylin*
Y. Şehir Plancısı – Birimler Yetkilisi *SABRİ SERTEL*
Şehir Plancısı – Etüd Proje Müdür V. *Hande*



KASIM 2020





ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU.....	2
2. KARABAĞLAR İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ PLANLAMA ETAPLARI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN İLE İLİŞKİSİ.....	3
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI BİLGİLERİ.....	4
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	
4. MÜLKİYET BİLGİSİ	7
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	9
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	11



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Karabağlar İlçesi, Basın Sitesi Mahallesi, 168 sokak ve 220 sokak arasında yer almakta olup 6446 ada 8 parseli kapsamaktadır. (Harita 1)



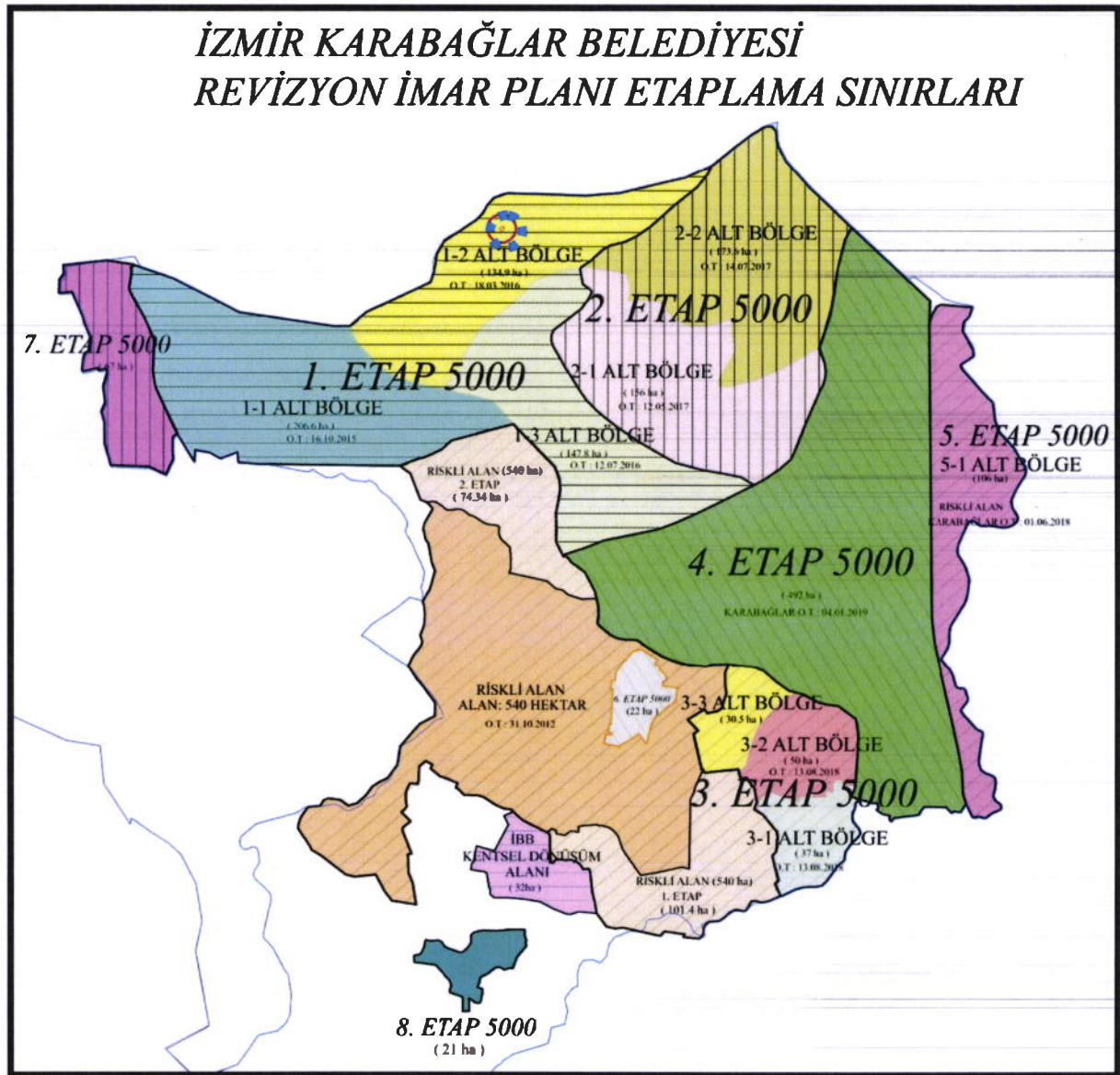
Harita 1- Plan Değişikliğine Konu Alan, Yakın Çevresi



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 2. Alt Bölge Basın Sitesi ve Civarı Revizyon İmar Planı'nda 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)



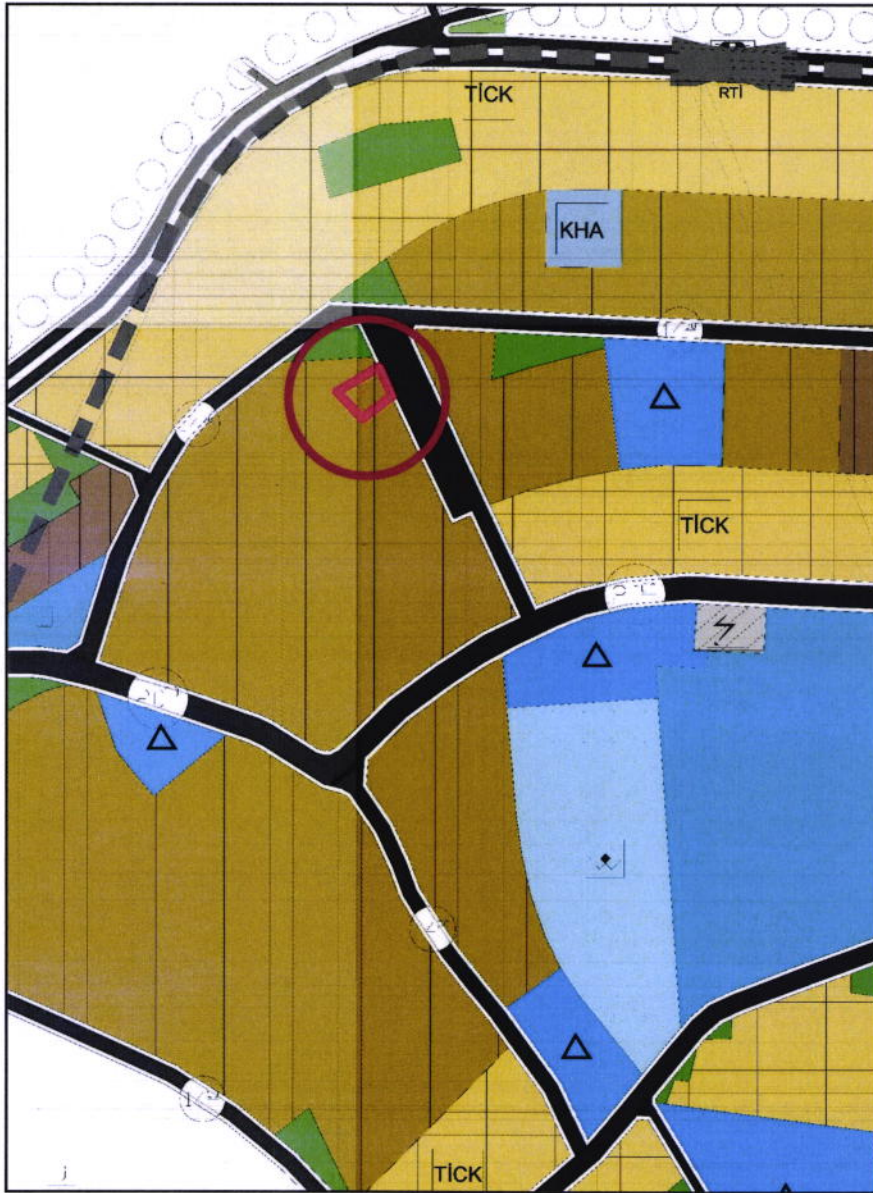
Harita 3: 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



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 14.04.2016 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/5000 ölçekli Karabağlar 1. Etap (Hatay- Üçkuyular Kesimi) Nazım İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu alan “Mevcut Konut 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

4. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alandaki 6446 ada 8 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup taşınmazın Emniyet Genel Müdürlüğüne tahsisine ilişkin belgesi ve tapu kaydı aşağıda yer almaktadır.

T.C
MALİYE BAKANLIĞI
Milli Emlâk Genel Müdürlüğü

Tahsis BELGESİ

3. Eylül 1971

Şube : 4 M.H.K.İ.
Sayı : 3821-14594/19424
Konu : Tahsis Hakkında.

İZMİR VALİLİĞİNE

İLGİ: 10.3.1971 günlü ve Defterdarlık 190137-4082-1/177 sayılı yazınız.

İl Merkezi Güstepe Mahallesi 168 numaralı sokağında Tapunun 6.5.1954 tarih ve cilt 4 sayfa 795 numarasında Hazine adına kayıtlı parçta 373, Ada 2716 parsel 28 sayılı 628 M2 yüzölçümlü arsa Polis Karakol binası inşaa edilmek üzere 1050 sayılı Muhasebat Umumiyet Kanununun 23. maddesi gereğince İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsis olunmuştur.

Bilgi Edinilmesi ve iş bu yazınız gün ve sayısının Milli Emlâk esas defterindeki kaydının düşünceler hanesi ile (B) cetveli ikinci parçası özel yerine işlenmesi rica olunur.

İmza
Maliye Bakanı Y.
Milli Emlâk Genel Müdürü
Feyyaz Yalçınkaya

Aşılının ayındır.
28



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 64463		
Zemin No	: 18205686	Yüzölçüm	: 624,00 m2		
İl/İlçe	: İZMİR/KARADAĞLAR	Ana Tap. Niteliği	: ZEMİN KATTA POLİS KARAKOLU OLAN DÖRT KATLI ÜNİTİ DAİRELİ KARGIR APARTMAN		
Kurum Adı	: Karabağlar TM				
Mahalle / Köy Adı	: BASIN SİTESİ Mah.				
Mevki	: GÖZTEPE				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 26				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ekirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edine Sebebi - Tarih - Yev.
43313227	MALİYE HAZİNESİ		TAM	624,00	İmar (TSM) - 09/10/1971 - 1492
S/B	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Vesufla	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	03/12/1971 TARİHİ 2397 YEVMIYE İHS: 121		03/12/1971 - 2397		

* Tesis edilen çerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK33589
Hacer GÜÇTEKİN
Kaydına Uygunluk
14.05.2020

Rapor Tarihi : Sayı : 14.05.2020 14.30

Ayrıca yerinde yapılan incelemede Karabağlar İlçe Emniyet Müdürlüğüne bağlı Basın Sitesi Polis Merkezi Amirliği binasının boş ve kullanılamaz durumda olduğu tespit edilmiştir.





ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İzmir İl Emniyet Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarih ve 80560737-518 sayılı yazısı ile Belediyemize iletilen; Karabağlar İlçesi, Basın Sitesi Mahallesi, 6446 ada 8 parsel numaralı taşınmazın üzerine Polis Merkezi Binası yapılması planlanmakta olduğu ve Karabağlar İlçe Emniyet Müdürlüğüne bağlı Basın Sitesi Polis Merkezi Amirliği binasının üzerinde bulunduğu taşınmazın fiziki olarak merkezi bir konumda bulunması ve bölgede polis merkezi yapılabilecek tahsisli başka bir taşınmaz bulunmaması nedeniyle imar planlarında konut alanında kaldığı belirtilen söz konusu parselin Belediye Başkanlığımız tarafından yapılacak imar planı değişikliği ile "Resmi Kurum Alanı (Karakol)" olarak ayrılması talep edilmiştir.

Karabağlar İlçesi, Basın Sitesi Mahallesi, 6446 ada 8 parsel, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na 03.02.1984 tarihinde ilk onaylanan 1/1000 ölçekli Üçkuyular-Hatay Bayramyeri Uygulama İmar Planı'nda, ayırık nizam 4 kat (A-4) yapılaşma koşullu "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Belediyemiz tarafından etaplar halinde yürütülen imar planı revizyonu çalışmaları kapsamında söz konusu parseli de kapsayan bölgede hazırlanan, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.12.2015 tarih ve 178/2015 sayılı kararı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.03.2016 tarih ve 05/334 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 14.04.2016 tarihinde onaylanan ve şuan yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli 1. Etap 2. Alt Bölge Basın Sitesi ve Civarı Revizyon İmar Planı'nda söz konusu ada ön bahçe 5 metre yan bahçe 3 metre yapı yaklaşma mesafeli ayırık nizam 4 kat (A-4) yapılaşma koşullu "Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu parsel, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.07.2015 tarih ve 05.675 sayılı kararı ile uygun görülen Karabağlar 1. Etap (Hatay-Üçkuyular Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı" belirlenmiş alanda kalmakla birlikte, Plan Uygulama Hükümlerinin 1.7.maddesinde yer alan; *"Bu planda ölçeği gereği gösterilemeyen her türlü sosyal, kültürel donatı alanı ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir. Bu planda gösterilmiş olsun ya da olmasın alt ölçekli*



ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz." hükmü kapsamında 6446 ada 8 parselin kullanım kararı değişikliğine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik önerisinin hazırlanmasına gerek bulunmadığı, ayrıca taşınmaz üzerinde Basın Sitesi Polis Merkezi Amirliği binasının da bulunduğu dikkate alındığında, bu kapsamda Belediyemizce hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi Belediye Meclisimizde değerlendirilmek üzere gündeme alınmıştır.

Plan Değişikliği ile; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Alanı olarak belirlenen 6446 ada 8 parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olduğu, bölgede polis merkezi yapılabilecek tahsisli başka bir taşınmaz bulunmadığı ve üzerinde Basın Sitesi Polis Merkezi Amirliği binasının da bulunduğu dikkate alındığında söz konusu parsel "Resmi Kurum Alanı (Karakol)" olarak belirlenmiştir.





