KARABAĞLAR BELEDİYESİ
ETÜD PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BOZYAKA MAHALLESİ, 2392 ADA, 1 PARSELDE YER ALAN SOSYAL TESİS ALANINA "Ö" SEMBOLOJİSİNİN EKLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA GRUBU

Halil KILIÇASLAN	Şehir Plancısı
Gülay Aşıkoğlu ŞAHİN	Dr.Şehir Plancısı
Hande ERTENOĞLU ELGİN	Şehir Plancısı – Etüt Proje Müdür V.
Özlem ŞENYOL KOCAER	Şehir Plancısı – Başkan Yardımcısı

Mart 2025

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. 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 4

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 5

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 6

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ 10

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 12

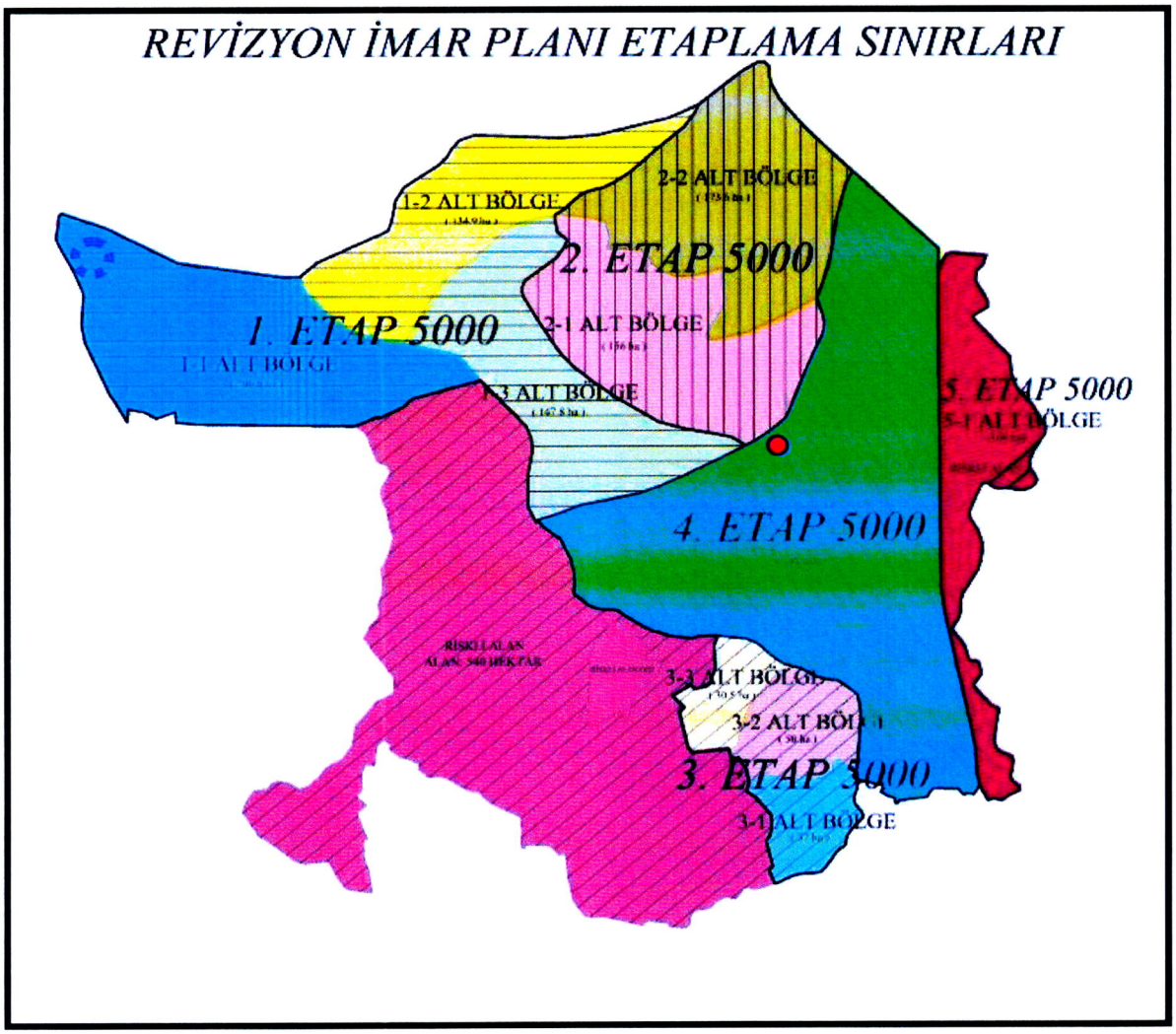
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu olan alan; Karabağlar İlçesi, Bozyaka Mahallesinde, 3095 sokak, 5714/1 sokak, 3094 sokak ve 4552 sokaklar arasında yer almakta olup, 2392 ada, 1 parseli kapsamaktadır. (Harita 1)

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, 1/1000 Ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı İmar Planı'nda kalmaktadır. (Harita 2)

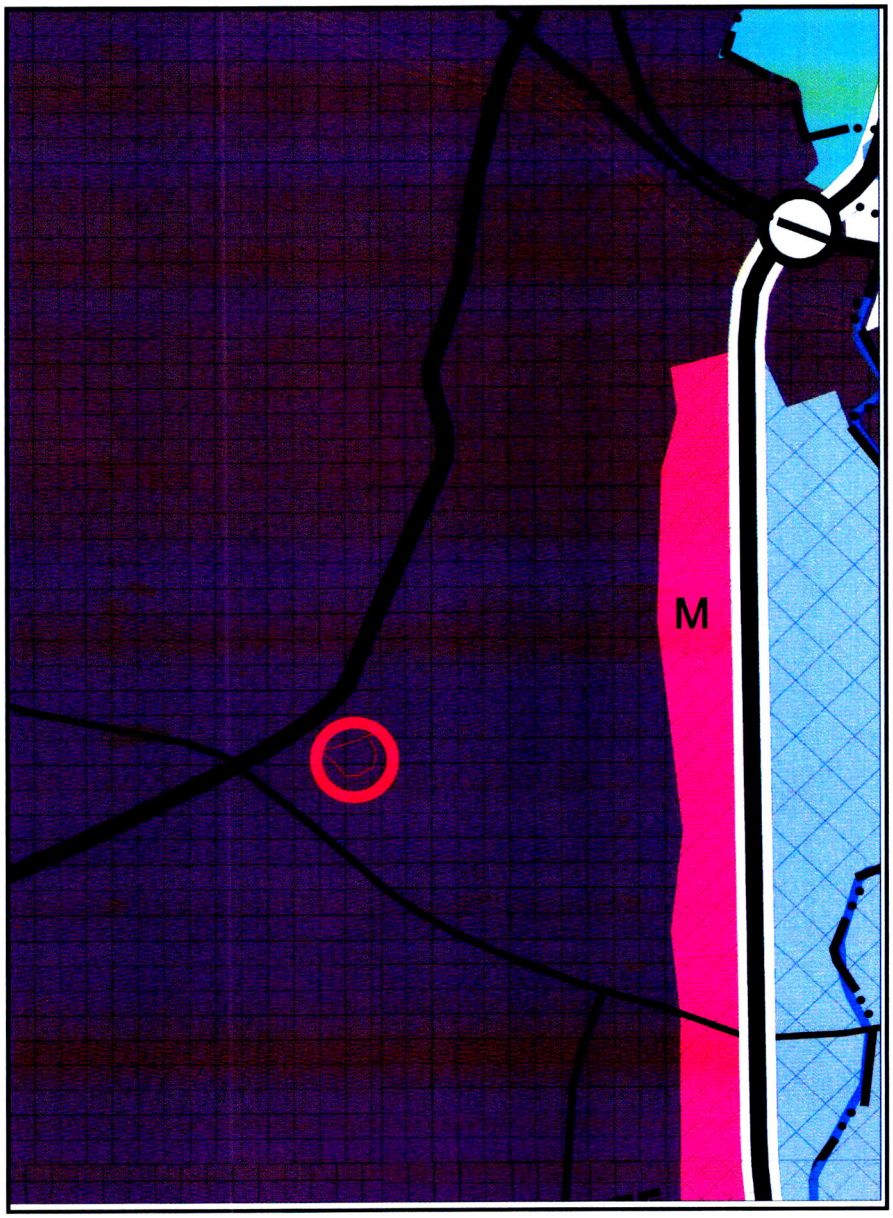


Harita 2- İmar Planı Etapları

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI BİLGİLERİ

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

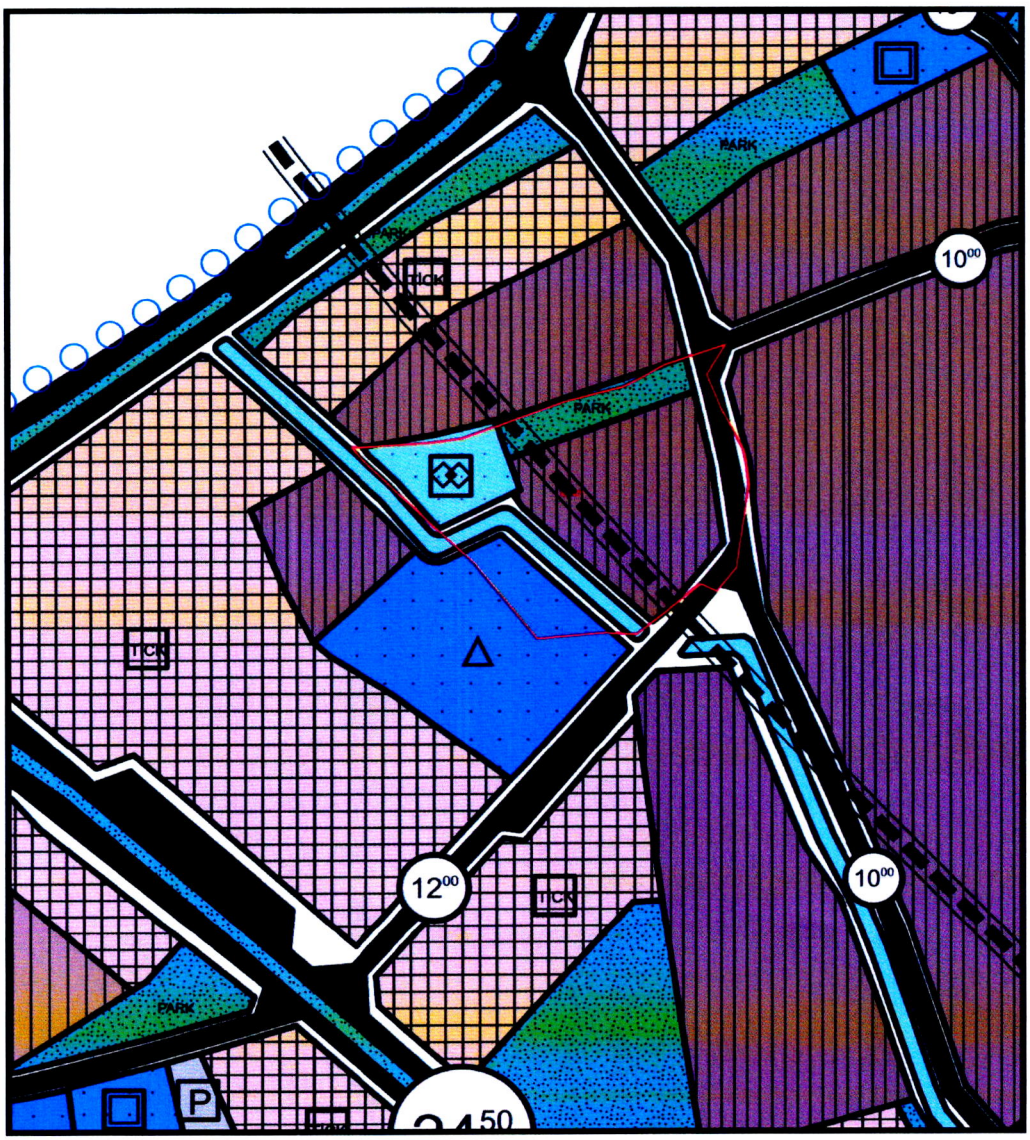
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05.843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan, 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda; plan değişikliğine konu alan "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alan"da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



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

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

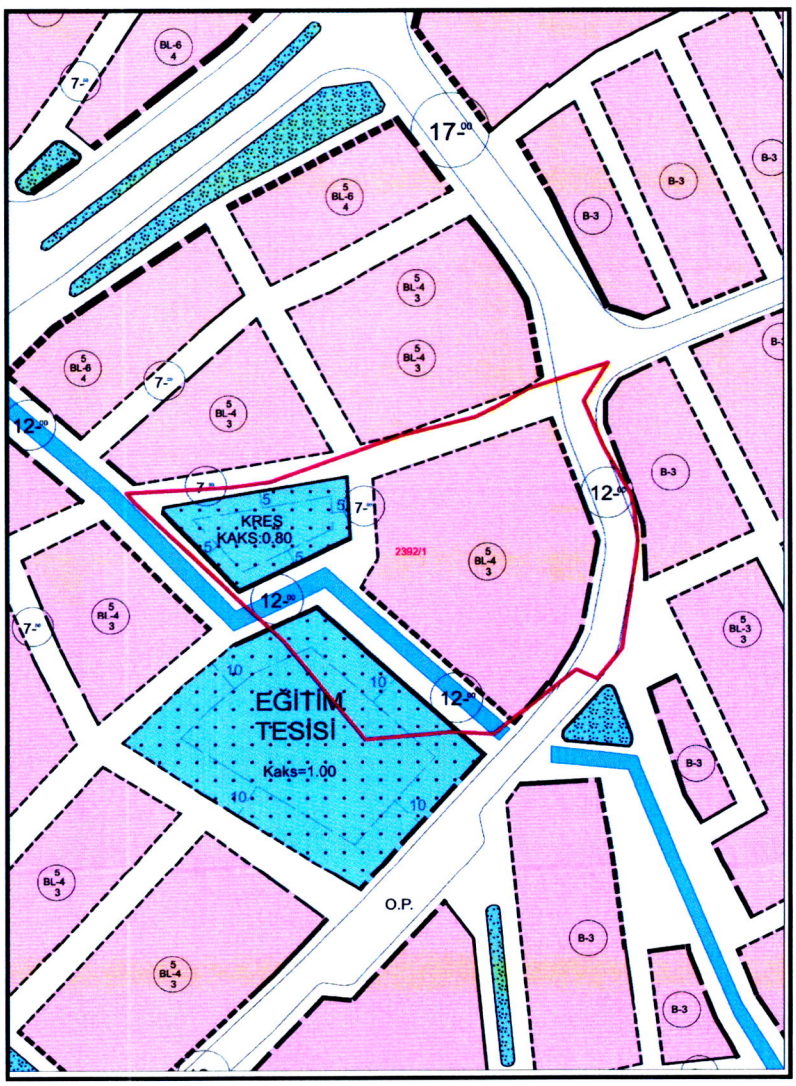
İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarih ve 05/1335 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek onaylanan 1/5000 ölçekli 4. Etap Karabağlar Günaltay Mahalleleri ve Civarı Nazım İmar Planı'nda çok yüksek yoğunlukta "Konut Alanı"nda, kısmen "Sosyal Tesis Alanı"nda, kısmen "Eğitim Alanı"nda, kısmen de "Dere" ve 12 metrelik "Taşıt Yolu"nda kalmaktadır. (Harita 4)



Harita 4: 1/5000 ölçekli 4. Etap Karabağlar Günaltay Mahalleleri ve Civarı Nazım İmar Planı

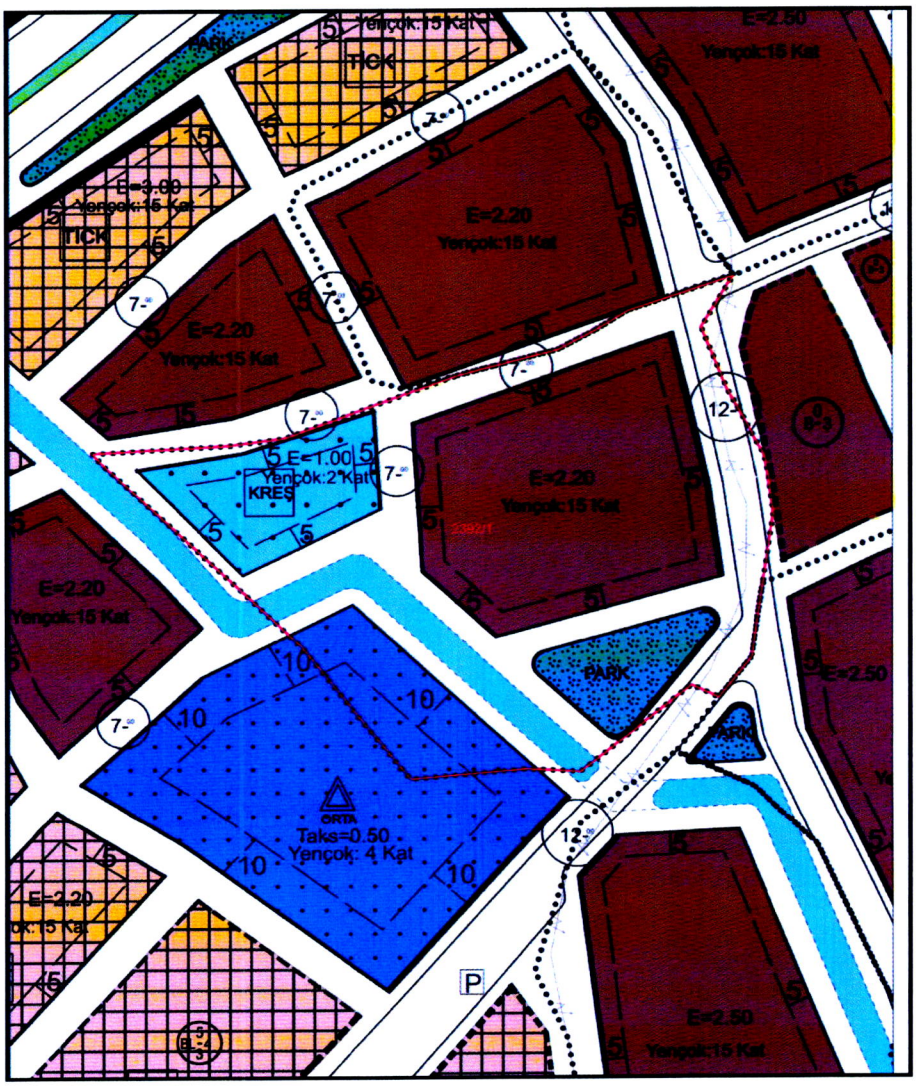
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; 27.09.1989 onaylı 1/1000 ölçekli Bozyaka ve Civarı Revizyon İmar Planı'dakısmen KAKS:0.80 yapılaşma koşullu "Kreş Alanı", kısmenKAKS:1.00 yapılaşma koşullu "Eğitim Tesisi Alanı", kısmenön bahçe mesafesi:5 m, BL-4 yapılaşma koşullu " Yerleşik Konut Alanı", kısmen de 12.00 m.lik taşıt yolu ve 7.00 m.lik yaya yoluolarak belirlenmiş olup (Harita 5), söz konusu imar planı 2392 ada 1 parsel yönünden İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 25.04.2012 tarih 2011/165 E sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



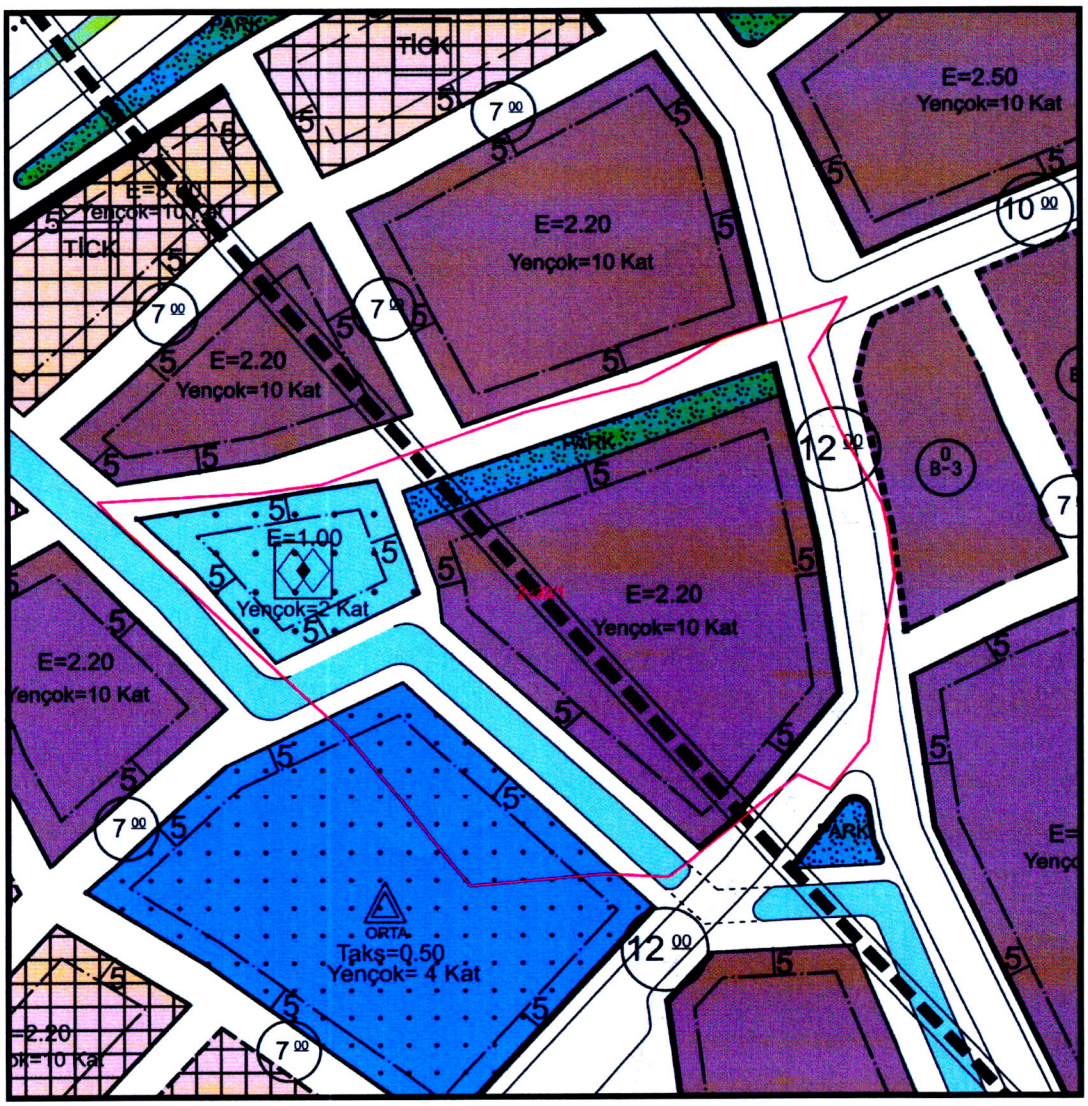
Harita 5- Parsel bazında iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Daha sonra 2392 ada, 1 parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 22.10.2020 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte olan,1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı'dakısmen E:1.00 ve Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Kreş Alanı", kısmen TAKS:0.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullu "Ortaokul Alanı", kısmen E:2.20, Yençok: 15 kat yapılaşma koşullu " Yerleşik Konut Alanı", kısmen "Park Alanı' ve "Dere Alanı", kısmen de 12.00 m.lik taşıt yolu ve 7.00 m.lik yaya yoluolarak belirlenmiştir.Ancak söz konusu plan, İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2021/672 esasına kayden açılan davada mahkemenin 05.10.2022 günlü ve 2022/1664 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.(Harita 6)



Harita 6-İptal edilen 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı

Devam eden süreçte, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2023 tarih ve 05.1353 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek onaylanan 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar Günaltay Mahalleleri ve Civarı Uygulama İmar Planı'nda "Uygulama Alan Sınırı" içerisinde kısmen E:1.00 ve Yençok:2 kat yapılaşma koşullu "Sosyal TesisAlanı"nda, kısmen TAKS:0.50 Yençok:4 kat yapılaşma koşullu "Ortaokul Alanı"nda, kısmen E:2.20, Yençok:10 kat yapılaşma koşullu " Yerleşik Konut Alanı"nda, kısmen "Park Alanı' ve "Dere Alanı"nda, kısmen de 12.00 m.lik "Taşıt Yolu" ve 7.00 m.lik "Yaya Yolu" olarak belirlenmiştir.(Harita 7)



Harita 7-Yürürlükteki4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı İmar Planı

4. MÜLKİYET BİLGİSİ

Plan değişikliğine konu alandaki **2392 ada, 1 parselin** mülkiyeti özel şahıslara aittir.Belediye Başkanlığımıza ilk olarak 28.01.2025 tarihli dilekçe ile bu dilekçeye ilgi tutulan 19.02.2025 tarihli dilekçe ve ekleri incelendiğinde ise; 2392 ada, 1 parsel maliklerine adına vekaleten yapılan başvuruda, söz konusu parsele ilişkin plan değişikliği yapılması yönünde 24 malikin muvafakat edildiğine dair belgeleri bulunduğu belirlenmiştir. (***Evrak 1***)

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

TALEP EDENLER : 1- Birsen Özkan,
2- Mukaddes Akmercanoğlu,
3- Münire Demirciefe,
4- Nevin Kavur,
5- Servet Akmercanoğlu,
6- Cem Kavur,
7- Sülün Akmercanoğlu,
8- Levent Akmercanoğlu,
9- Çiğdem Güler,
10- Nilgül Kavur,
11- Mukaddes Çelik,
12- Mahinur Kavur,
13- Nuri Kavur,
14- Fatma Akmercanoğlu,
15- Jale Şehbağcı,
16- Şefik Kavur,
17- Kemal Akmercanoğlu,
18- Behçet Akmercanoğlu
19- Yasemin Kavur,
20- Lara Kavur (Velisi Yasemin Kavur)
21- A. Behçet Tunçok MİRASÇILARI ;
22- Aylin Tunçok
23- Tunç Tunçok,
24- Özge Tunçok

VEKİLİ : **Av. Mustafa Kemal TURAN**

AÇIKLAMALAR :

EK-1 bölümünde sunulan diğer maliklerin dilekçeleri 28.01.2025 tarih, 240208 kurum sayılı ilgi dilekçe ile sunulan talebe ilişkin 2392 ada 1 parsel malikler/müvekkillerimiz muvafakat etmektedirler. Muvafakat ettiklerine yönelik dilekçemiz ile EK-2 bölümünde sunulan vekaletnamelerin kayda giriş sağlanması arz ve talep olunur. 19.02.2025

TALEP EDENLER

VEKİLİ

AV. MUSTAFA KEMAL TURAN

EK-1: 28.01.2025 tarih, 240208 kurum sayılı ilgi dilekçe

EK-2: Vekaletnamaler

Evrak 1- **2392 ada, 1 parsel** ***maliklerince verilen dilekçe***

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bozyaka Mahallesi, 2392 ada, 1 parsel malikleri tarafından 28.01.2025 tarihli ve 19.0.2025 tarihlidilekçeleri ile;uygulama imar planındaki zaiyat oranı ile parsellerindeki fiili el atmalardan kaynaklı mağduriyetlerinin giderilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması yönünde talepleri Belediyemize iletilmiştir.

Söz konusu talep kapsamında yapılan incelemelerde; yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında, 2392 ada, 1 no.lu kadastral parselden alınacak "düzenleme ortaklık payının" ilgili kanundaki yasal sınırın üzerinde kaldığı, öte yandan bu plandan önce yürürlükteki planda hesaplanan zaiyatın da üzerinde düzenlendiği, geçen süreçte 2392 ada, 1 no.lu kadastral parselin herhangi bir imar uygulamasına konu edilmeksizin, etrafından geçen yollardan kaynaklı fiili el atmalar da nedeniyle zaten kısıtlı durumda olduğu, fiili el atmalardan kaynaklı parsel maliklerince Karabağlar Belediyesi ile birlikte İZSU Genel Müdürlüğü ve İzmir Büyükşehir Belediyesi aleyhine açılan İzmir 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/494 E. ilk davasından bu yana görülen İzmir 10.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2022/421 E. sayılı son davasına esas Bilirkişi Heyeti Raporunda yüksek kamulaştırma bedellerinin bulunduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar kapsamında yürürlükteki 1/1000 ölçekli imar planında 2392 ada, 1 parsele isabet eden, eğitim, sosyal tesis ve park alanı ile dere ve yollardan kaynaklı zaiyat oranının yasal sınıra düşürülebilmesi için, fiilen kullanılan alanların dışında kalan "Sosyal Tesis Alanı"nınözel mülkiyette bırakılarak zaiyat oranının düşürülmesi amacıyla "özel" kullanıma dönüştürülebileceği öngörülerek, Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı'ndan görüş istenmiş, Bakanlık 23.03.2022 tarih, E.3053618 sayılı görüşünde özetle, *"kreş alanının kamulaştırma işleminin yapılmasının Bakanlıkça mümkün olmadığı, bu alanın ne amaçla kullanılacağının ise Belediyeniz uhdesinde alınmış bir karar olacağı"* yönünde görüş belirtmiştir.(Evrak 2)

T.C.
AİLE VE SOSYAL HİZMETLER BAKANLIĞI
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-10646188-755.01-3053618 23.03.2022

Konu : Karabağlar İlçesi, Bozyaka Mahallesi, 2392 ada, 1 parsel (Kreş Alanı)

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.03.2022 tarihli ve 96299 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Bozyaka Mahallesinde bulunan, tapuda 2392 ada 1 parselde kayıtlı 39379 ada 1 nolu parselde kayıtlı, "Kreş alanı" olarak belirlenen alanın Kurumumuzca kamulaştırma programına alınıp alınmadığı, kamulaştırma yönünde bir tasarrufta bulunulmayacak ise söz konusu "Kreş alanı"nın imar planı değişikliği kapsamında "Özel Sosyal Tesis Alanına" dönüştürülmesi hakkında görüşümüz talep edilmektedir.

Taşınmazla ilgili imar durumumun Kreş Alanı olması, taşınmazın maliklerinin iddia ettiği üzere Mülkiyet haklarına kısıtlama getirmemekle birlikte Kreş Hizmetlerinin Özel girişimciler tarafından yapılan bir hizmet olduğu aşikardır. Kreş hizmetlerinde Bakanlığımızın rolü, sadece hizmet veren kreşlerin standartlara uygunluğunun Taşra teşkilatımız tarafından denetimini yapmakla sınırlı olup, Bakanlığımızın fiili olarak hizmet vermediği bir alan için Kamulaştırma işlemi yapması mümkün görülmemektedir.

İlgi yazınıza istinaden ve Bakanlığımız kayıtlarındaki yapılan inceleme sonucunda söz konusu taşınmazın tahsisi Bakanlığımıza ait olmamakla birlikte Bakanlığımız tarafından Kreş ve Gündüz Bakım Hizmeti verilmemektedir. Bilindiği üzere imar çalışmaları kentsel düzenleme çalışmaları kapsamına girdiğinden ilgili belediyenin kentsel planlamaları dahilinde imar yapılmak üzere düzenenlenen alanların ne amaçla kullanılacağı Belediye uhdesinde alınmış bir karar olup Bakanlığımızın taraf olması mümkün bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ali Murat DUMAN
Bakan a.
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FE8C7B0E-20CE-4CC5-90EC-3513C551EB07 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ashb-ebys

Eskişehir Yolu Söğütözü Mahallesi 2177. Sokak No: 10 / A 2.Kat Pk: 06510 Çankaya / ANKARA
Tel: (0312) 705 50 51 - Faks: (0312) 705 51 17
E-posta : dhdb@ailevecalisma.gov.tr
Bilgi için:Merve ÇELİK
Mühendis
Telefon No:(312) 705 51 54

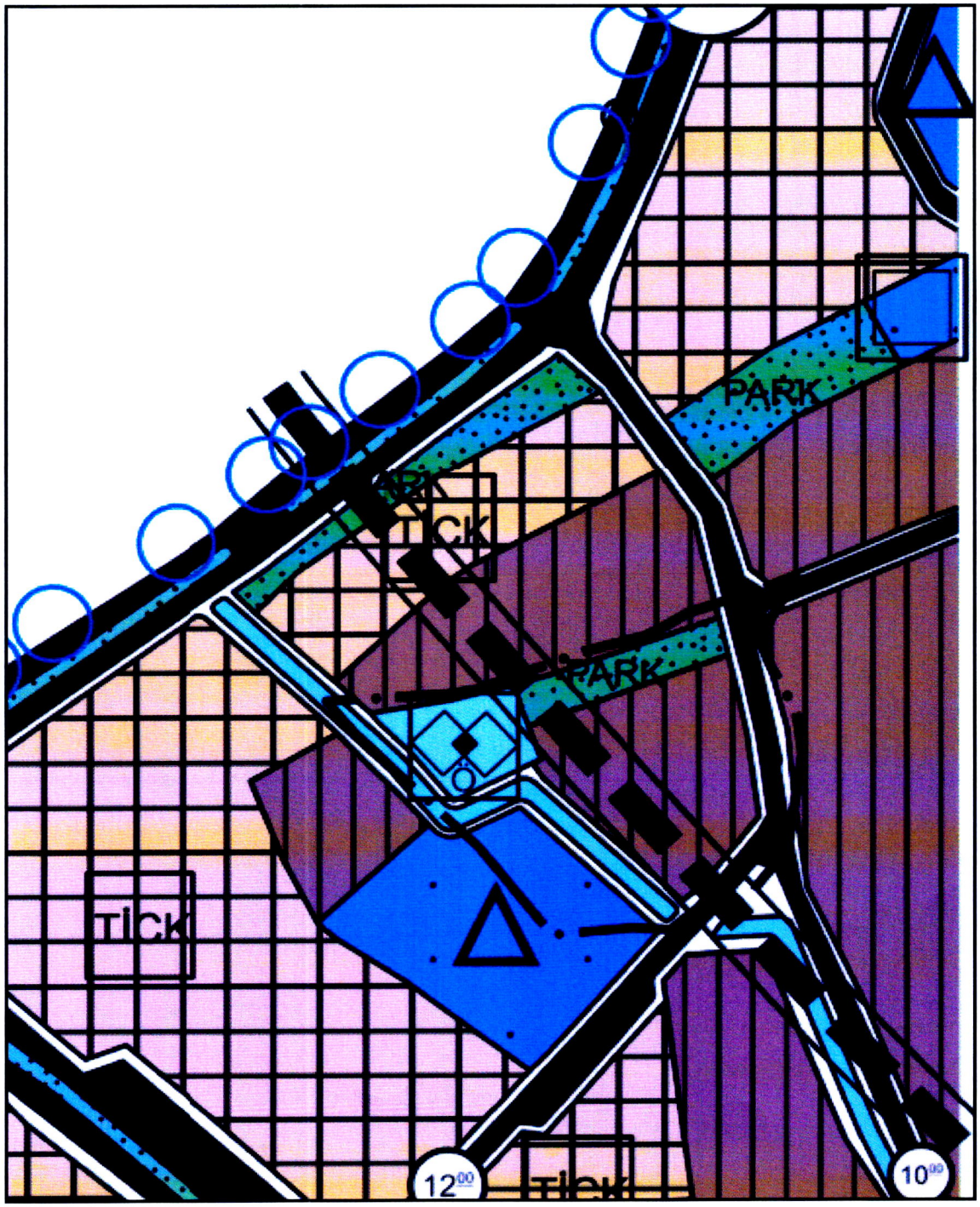
Evrak 2- Kurum görüşü

Bunun yanında donatı alanlarının özel donatı alanlarına dönüştürülmesine ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü 15.12.2014 tarih ve 2010 sayılı yazısında "*düzenleme ortaklık payından elde edilmeyen eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel alanların ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenen kamu ve özel alt yapı oranlarına uyulmak ve imar planı kararına bağlamak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel kreş gibi kullanımlara dönüştürülmesi halinde standartlara aykırılık oluşturmayacaktır*" şeklinde görüş belirtmiştir. Bunun yanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu Açıklamaları kapsamındaki 8 no.lu maddesinde özel kentsel sosyal altyapı alanlarının da kişi başı asgari standart değerlerinin içinde yer aldığı belirtilmektedir.

Talebin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde yer alan "*(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır...*" hükmü ile "*(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.*" hükmü kapsamında üst ölçekli kararlara, kurum görüşlerine, kamu yararına uygun olduğu belirlendiğinden, parsele ilişkin mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır.

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli 4. Etap Karabağlar Günaltay Mahalleleri ve Civarı Nazım İmar Planı'nda parselin "Sosyal Tesis Alanı"nda kalan kısmına plan notlarındaki "*Sosyal Tesis Alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.*" hükmüne göre "Özel (Ö)" sembolojisinin eklenmesi ve "Plan değişikliği sınırı 2392 Ada 1 Parsel sınırıdır." plan notu eklenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.(Harita 8)



Harita 8- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Harita 09- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Gösterim