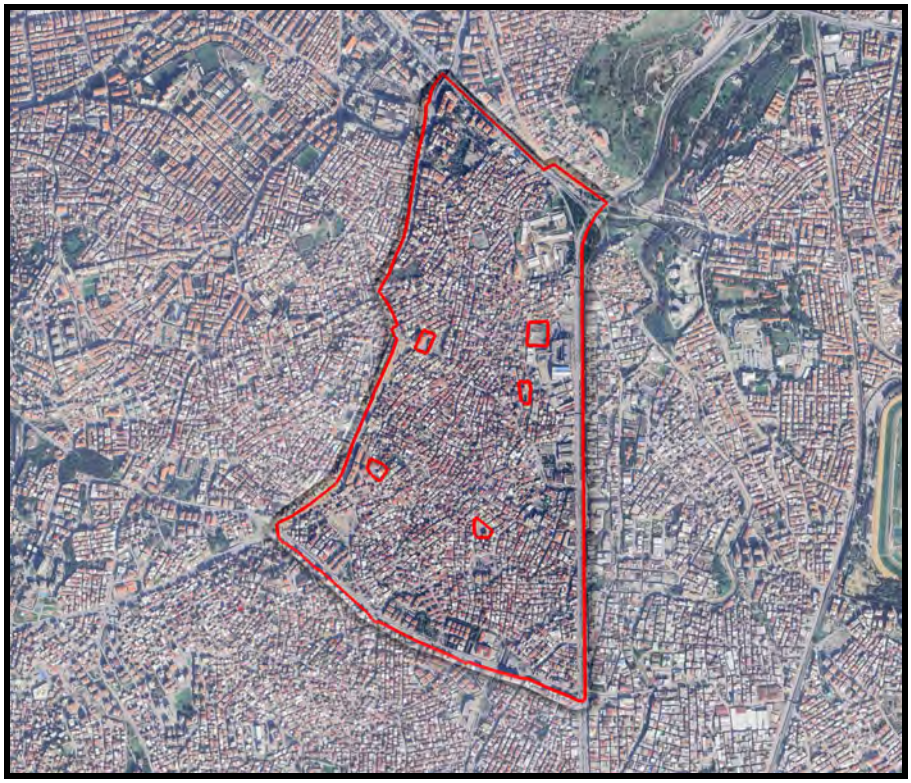
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü



İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2026
İZMİR

Yenileme Alanları Planlama Şube Müdürlüğü

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ 4
TABLO LİSTESİ 5
EK LİSTESİ 6
GİRİŞ 7
PLANLAMANIN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ 8
BÖLÜM I 9
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI 9
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 9
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU 10
1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU 11
BÖLÜM 2 12
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ 12
2.1. TARİHSEL GELİŞİM 12
2.2. PLANLAMA SÜRECİ 12
2.3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ 13
2.3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI 13
2.3.2. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 13
2.3.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 15
2.3.2. MEVCUT İMAR PLANLARI 16
2.3.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SÜRECİ 16
2.3.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ 19
BÖLÜM 3 21
3. ANALİZ ÇALIŞMALARI 21
3.1. FİZİKSEL YAPI 21
3.1.1. COĞRAFİ KONUM 21
3.1.2. JEOLOJİK DURUM 21
3.2. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI 23
3.2.1. EĞİM ANALİZİ 24
3.3. DEMOGRAFİK YAPI 25
3.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 29
3.4.1. SOSYAL YAPI 29
3.4.2. EKONOMİK YAPI 29
3.5. SEKTÖREL YAPI 30
3.5.1. SANAYİ 30
3.5.2. TARIM 30
3.5.3. TURİZM 31

3.6. TEKNİK ALTYAPI 31
3.6.1. ULAŞIM 31
3.6.2. ENERJİ 31
3.7. MEKÂNSAL ANALİZLER 32
3.7.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU 32
3.7.2. ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ ANALİZİ 32
3.7.3. YAPILAŞMA KOŞULU ANALİZİ 33
3.7.4. TAKS ANALİZİ 34
3.7.5. KAKS ANALİZİ 35
3.7.6. KAT ADEDİ ANALİZİ 36
3.7.7. MÜLKİYET DURUMU 37
3.7.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ 37
3.7.9. ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ 38
3.7.10. ÜST KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ 39
3.7.11. TİCARET KULLANIMI ANALİZİ 40
BÖLÜM 4 41
4. KURUM GÖRÜŞLERİ VE JEOLOJİK ETÜT RAPORU 41
4.1. KURUM GÖRÜŞLERİ 41
4.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU 49
BÖLÜM 5 50
5. SENTEZ 50
5.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER 50
5.2. SORUN VE POTANSİYELLER 51
5.3. DEMOGRAFİK YAPI VE YOĞUNLUK KARARLARI 53
5.3.1. BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU 55
5.3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU 55
BÖLÜM 6 60
6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI 60
6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ 60
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI 60
6.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS 64
6.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI 65
6.4.1. KONUT ALANLARI 65
6.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 65
6.4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI: 66
BÖLÜM 7 69
7. PLAN HÜKÜMLERİ 69

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu 9
Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu 10
Şekil 3: Karabağlar İlçesi Ulaşım Şeması 11
Şekil 4: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan 14
Şekil 5: Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 16
Şekil 6: İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18
Şekil 7: 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı (18.01.2024 onay tarihli) 20
Şekil 8: Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996) 22
Şekil 9: İzmir Geneli Jeoloji Haritası 23
Şekil 10: Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi 24
Şekil 11: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu 25
Şekil 12: Karabağlar İlçesi TÜİK Nüfusu (2024) Mahalle Dağılımı 26
Şekil 13: Karabağlar İlçesi Net Yoğunluk Analizi 28
Şekil 14: Yeşillik Caddesi Üzerinde Yer Alan Mobilyacılara İlişkin Sokak Görünümü 29
Şekil 15: Planlama Alanına İlişkin Ulaşım ve Kademelenme Analizi 32
Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin Yapılaşma Koşulu Analizi 33
Şekil 17: Planlama Alanına İlişkin TAKS Analizi 34
Şekil 18: Planlama Alanına İlişkin KAKS Analizi 35
Şekil 19: Planlama Alanına İlişkin Kat Sayısı Analizi 36
Şekil 20: Planlama Alanına İlişkin Parsel Büyüklüğü Analizi 37
Şekil 21: Planlama Alanına İlişkin Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi 38
Şekil 22: Planlama Alanına İlişkin Üst Kat Arazi Kullanım Analizi 39
Şekil 23: Planlama Alanına İlişkin Ticaret Kullanımı Analizi 40
Şekil 24: Planlama Alanına İlişkin Uygun ve Önlemli Alan Analizi 49
Şekil 25: Nüfus Projeksiyonu Grafiği 59
Şekil 26: Öneri Yol Kademelenmesi 62
Şekil 27: İzmir İli, Karabağlar İlçesi (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 68

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 2014-2024 Yıllarına ait İzmir İli Nüfus Verileri 25
Tablo 2: 2014-2024 Yıllarına ait Karabağlar İlçesi Nüfus Verileri 26
Tablo 3: Karabağlar İlçesi Tüik Nüfusu (2024) Mahalle Dağılımı 28
Tablo 4: Planlama Alanında Yer Alan Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı 53
Tablo 5: Planlama Alanında Yer Alan Mahallelerin Oranlanmış Mevcut Nüfusları 54
Tablo 6: Türkiye, İzmir ve Karabağlar İlçesinin Nüfus Dağılımı 54
Tablo 7: Yerleşim Ölçeğinde Yıllık Nüfus Artış Hızı 55
Tablo 8: Planlama Alanı Brüt Nüfus Yoğunluğu 55
Tablo 9: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 1 56
Tablo 10: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 2 56
Tablo 11: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu 57
Tablo 12: Üssel Artış ve Bileşik Faiz Metodu Formülasyonu 57
Tablo 13: En Küçük Kareler Yöntemi 57
Tablo 14: Nüfus Projeksiyonu 58
Tablo 15: Yoğunluğa İlişkin Alan Kullanımı Tablosu 64
Tablo 16: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu 67

EK LİSTESİ

EK 1: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu

EK 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu

EK 3: Karabağlar İlçesi Ulaşım Şeması

EK 4: İzmir-Manisa 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

EK 5: 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

EK 6: 2024 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (İPTAL)

EK 7: 2024 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (İPTAL)

EK 8: Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

EK 9: İzmir Geneli Jeoloji Haritası

EK 10: Eğim Analizi

EK 11: Karabağlar İlçesi TÜİK Nüfusu Analizi

EK 12: Karabağlar İlçesi Net Yoğunluk Analizi

EK 13: Ulaşım Sistemi Kademelenmesi Analizi

EK 14: Yapılaşma Koşulu Analizi

EK 15: TAKS Analizi

EK 16: KAKS Analizi

EK 17: Kat Sayısı Analizi

EK 18: Parsel Büyüklüğü Analizi

EK 19: Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi

EK 20: Üst Kat Arazi Kullanım Analizi

EK 21: Ticaret Kullanımı Analizi

EK 22: Uygun ve Önlemli Alan Analizi

EK 23: Öneri Yol Kademelenmesi

EK 24: Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

GİRİŞ

Karabağlar İlçesi, İzmir İli idari sınırları ve İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde İzmir Körfezi'nin güneyinde, 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile kurulmuştur.

Karabağlar ilçesi; kent merkezine yakınlığı, ulaşım ağları, kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile önemli bir ilçe konumunda olmakla beraber, 2008 yılındaki idari bölünmeden sonra yaklaşık 10.000 hektarlık alansal büyüklük ile İzmir'in en büyük merkez ilçesi, Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı nüfus verilerine göre de İzmir ilinin ikinci büyük ilçesidir.

Planlı gelişmenin sürdürülmesi amacı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanarak 08.10.2012 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda sürdürülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarını etaplar halinde yürüten Belediyemiz ile Karabağlar Belediyesi, koordineli olarak Karabağlar 1/1000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Revizyon İmar Planı çalışmalarını sürdürmektedir.

18.01.2024 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan "4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" ile dayanağı olan "Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı", TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Karabağlar Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 esasına kayden açılan davada, 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edilmiştir.

İptale konu 500 hektarlık planlama alanının, ilçenin planlı alanının dörtte bir büyüklüğünde olması ve 15 mahalleyi kapsaması sebebiyle 4. etap planlama çalışmaları üç alt bölgeye ayrılarak alt bölge bütününde sosyal ve teknik altyapı gereksinimlerinin karşılanması ve imar uygulamalarında yaşanan sorunların çözümlenmesi amaçlanmıştır.

Alt bölgelerin belirlenmesinde; doğal eşikler, ana ulaşım aksları ve analiz çalışmaları doğrultusunda inşaatı devam eden parseller, düzenleme alan sahalarının dağılımı gibi veriler dikkate alınmıştır.

Planlama alanı; kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, batıda Eskiizmir Caddesi ve 5714/42 Sokak, güneyde Şehit Volkan Koçyiğit Bulvarı ve doğuda Yeşillik Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 188 hektarlık meskun konut alanı olarak belirlenmiştir.

Söz konusu mahkeme kararı ile plansız kalan alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince ilgili kurum görüşleri ve kurumlardan elde edilen veriler güncellenerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinin 2. fıkrasına yer alan *"Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir."* hükmü gereğince söz konusu planlama alanında İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda, mahkeme kararındaki hususlar da dikkate alınarak "Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve "4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

PLANLAMANIN AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

Hazırlanan Nazım İmar Planı ile; yıllardan beri bu alanda süregelen üst ölçekli plan eksikliği sorunu çözümleyebilmek ve bölgenin planlı gelişimi sağlamak, planlama alanındaki 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölgeye ilişkin öngörülen plan ana kararlarının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aktarılarak mekansal süreklilik ve planlama hiyerarşisini sağlamak amaçlanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının temel hedefleri; Karabağlar ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentselleşmenin kontrollü gelişmenin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye erişilebilirliğin arttırılmasının sağlanması, kentsel yaşam kalitesinin ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması ve alanın planlı gelişmesinin sağlayarak sağlıklı bir fiziki yapıya kavuşturulması olarak belirlenmiştir.

Planlama alanındaki gelişim ve dönüşümün, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre sağlanması yöntem olarak belirlenmiştir.

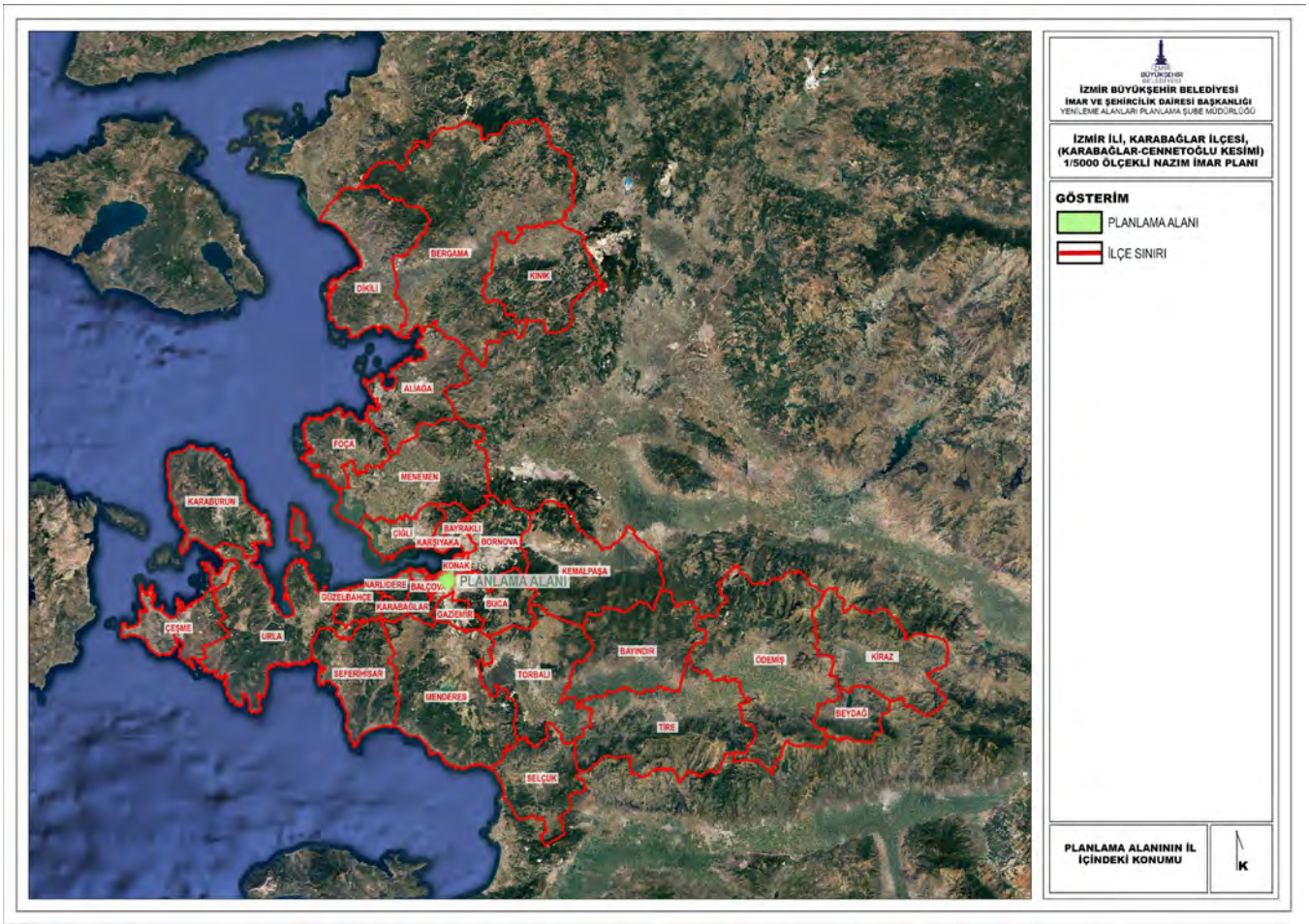
BÖLÜM I

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı İzmir ili, ülkemizin batısında, Ege Bölgesi'nde konumlanmaktadır. İzmir ilinin, İstanbul'a mesafesi 480 km, Ankara'ya mesafesi 590 km, Antalya'ya mesafesi ise 460 km'dir. İzmir ilinin batısında Ege Denizi, doğusunda Manisa ili, kuzeyinde Balıkesir ili, güneydoğusunda ise Aydın ili bulunmaktadır. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891km²'dir.

İzmir ili 30 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçeler; Aliağa, Balçova, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla'dır. Karabağlar İlçesi, İzmir İl merkezine komşu konumda, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup kent merkezine yakınlığı, kent merkezine erişim sağlayan güçlü ulaşım bağlantıları ile kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli ilçelerindendir.



Şekil 1: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu

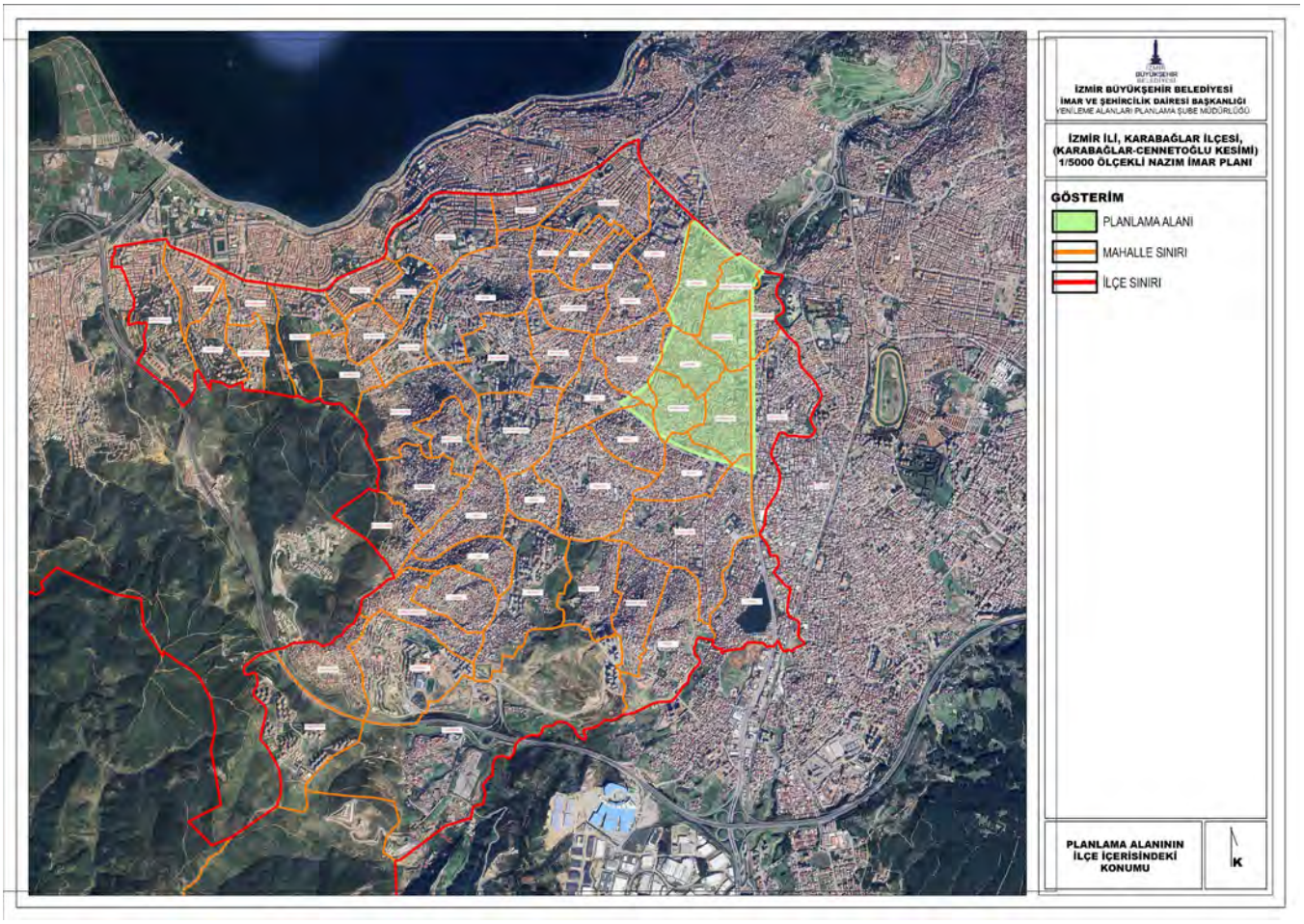
1.1.1. İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Karabağlar İlçesi, İzmir İl merkezine komşu konumda, İzmir Körfezi'nin güneyinde yer almakta olup kent merkezine yakınlığı, kent merkezine erişim sağlayan güçlü ulaşım bağlantıları ile kente hizmet sunan sektörleri bulundurması, kentsel fonksiyonların çeşitliliği, konut ve işgücü talebi artıran gelişme potansiyeli ile İzmir'in önemli ilçelerindendir.

4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kapsadığı alan; Karabağlar ilçesinin kuzeydoğu kesiminde, meskun konut dokusunun yoğun olduğu bir bölgedir. Planlama alanı sınırları; L18A13A ve L18A13B paftalarında kalmaktadır.

Söz konusu Nazım İmar Planı; General Asım Gündüz, Çalıkuşu, Cennetoğlu, Sarıyer, Karabağlar, Uğur Mumcu Mahalleleri ile Bozyaka, Barış, Yunus Emre ve Selvili Mahallelerinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 188 hektarlık alana sahiptir.

Planlama alanın güneyinde Şht. Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı, kuzeyinde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğusunda Yeşillik Caddesi, batısında Bahar, Gülyaka, Bozyaka Mahalleleri ve Eski İzmir Caddesi yer almaktadır



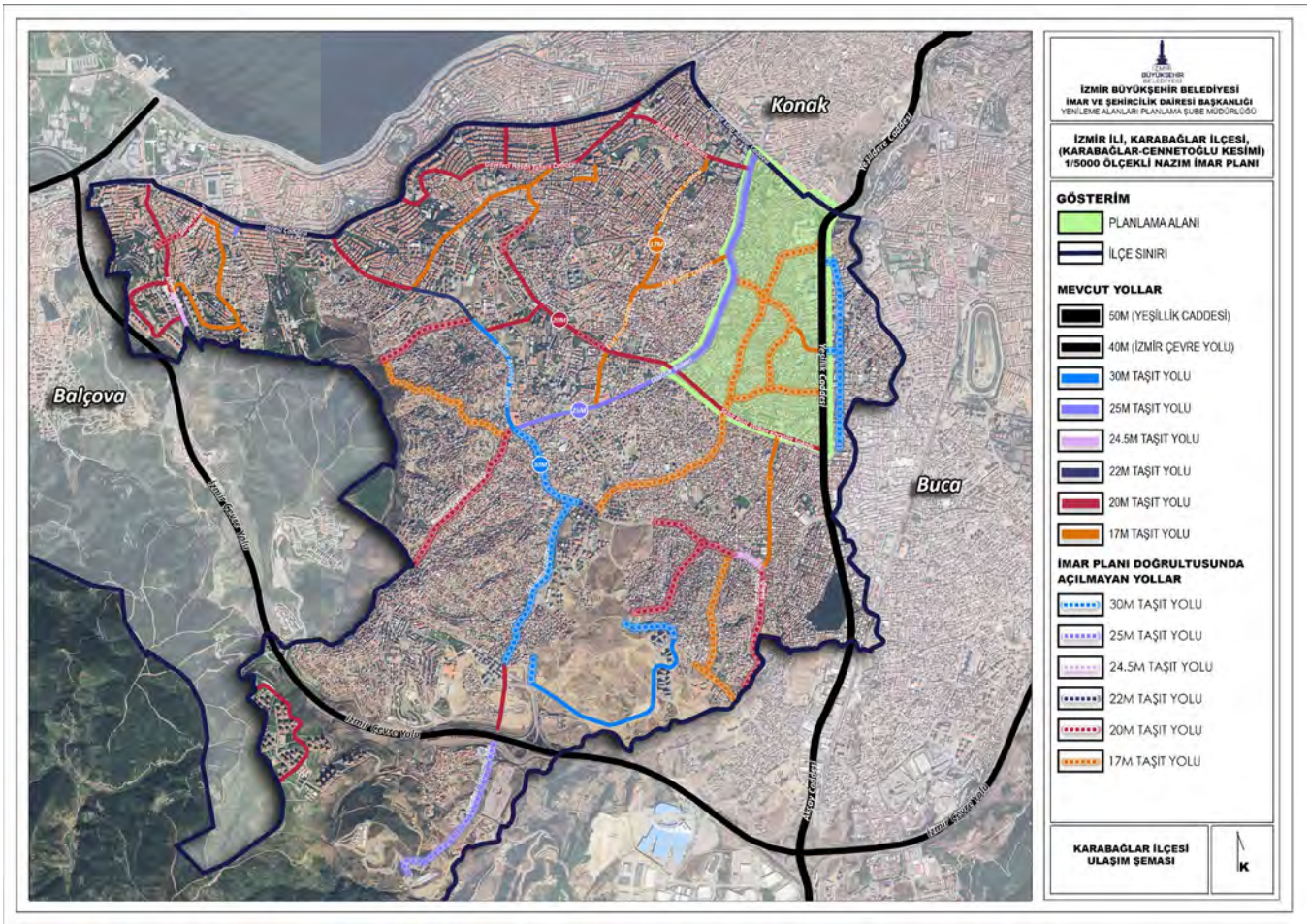
Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu

1.1.2. ULAŞIM AĞI İÇİNDEKİ KONUMU

Karabağlar, Yeşillik Caddesi bağlantısı ile kentin güney çıkış ana aksı üzerinde yer alması, Olimpiyat Köyü ve Limontepe bağlantılarıyla İzmir Otoyoluna doğrudan ulaşımı, yeni açılan Konak Tüneli ile İzmir'in merkezi konumunda olan Konak Meydanı'na çok kısa sürede bağlanabilir duruma gelmiş olması ve yeni açılan Dostluk Bulvarı ile Eski İzmir Caddesi bağlantıları ilçenin ulaşım açısından kent içindeki önemini arttırmaktadır.

İlçenin kuzeyinden İnönü Caddesi boyunca yeraltından Üçkuyular-Bornova hattı boyunca çalışan İzmir Hafif Raylı Sistemi geçmektedir. Ayrıca, İzmir'de kuzey-güney yönünde banliyö sistemi ile ulaşımı sağlayan İZBAN hafif raylı sisteminin bir bölümü de İlçe'deki Aydın Mahallesi'nden geçse de ilçede İZBAN istasyonu bulunmadığından bu toplu taşıma aracına erişim sağlanamamaktadır.

Ana bağlantı yollarına bağlanan yolların dar oluşu, otopark alanlarının yetersizliği nedeniyle dar yolların ve boşlukların otopark alanı olarak kullanılması, bunun yanı sıra yaya bölgelerinin neredeyse hiç olmaması ile ticaretin ve üretimin yoğun olduğu bölgelere büyük tonajlı taşıtların girmesi ve park etmesi ilçenin en önemli sorunlarındandır.



Şekil 3: Karabağlar İlçesi Ulaşım Şeması

BÖLÜM 2

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Analiz çalışmaları, planlama alanının geçmişten günümüze taşıdığı yapısal özellikler, idari yapılanma ile üst ve alt ölçekli planlama çalışmaları çerçevesinde ele alınmıştır.

2.1. TARİHSEL GELİŞİM

Karabağlar İlçesi'nin İzmir kent merkezi ile çevre yerleşim alanlarına yakınlığı ve kentin güney çıkış aksında yer alması, Karabağlar Bölgesi'nin küçük sanayi ve toptan ticaret açısından çekim merkezi haline gelmesini sağlamıştır. Özellikle küçük ve orta ölçekli firmalar Karabağlar'ı merkez olarak kabul etmiştir. Bölgede ağırlıklı olarak görülen faaliyetler ile yan sektörleri, ilçenin kendi dinamiklerini oluşturarak ticaret ve küçük sanayi açısından İzmir'in önemli bir merkez oluşturmasını sağlamıştır.

İlçenin tarihine bakıldığında, yaklaşık 200 yıl önce bölgede çiftliklerin ve bağ evlerinin yer aldığı ve ilçenin adını şimdiki Uzundere'den Gaziemir'e uzayan bölgede bulunan kara üzüm bağlarından aldığı bilinmektedir. Bu bağlardan Bozyaka bağları ile bugün mobilya sektörünün bulunduğu Yeşillik Caddesi ve çevresindeki bağlar 40 yıl öncesine kadar varlığını sürdürmüştür.

1950'li yıllarda başlayan göç ve gecekondulaşma sonucunda bölge hızlı bir değişim sürecine girmiş ve 1963 yılında planlama alanını da içeren şimdiki Karabağlar ilçe sınırları içerisinde Yeşilyurt Belediyesi kurulmuş ve 1980'li yıllara kadar Belediye olarak kalmıştır. Sonraki süreçte 2008 yılındaki idari bölünmeye kadar Merkez İlçe konumunda olan Konak Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

2008 yılındaki idari bölünmeden sonra kurulan Karabağlar İlçesinin yüz ölçümü yaklaşık 10.000 hektar olup, Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 473.058 kişidir. İlçe; kuzeyde Konak, Balçova, Narlıdere, doğuda Buca ve Gaziemir, batıda Güzelbahçe, güneyde Menderes İlçeleri ile sınır komşusudur.

2.2. PLANLAMA SÜRECİ

Ülke genelinde olduğu gibi İzmir kentinde de 1950 sonrası ekonomik yapıda yaşanan dönüşüm konut sorununu farklı bir boyuta taşımıştır. Sanayileşme ile tarımda makineleşmenin görüldüğü dönemde köylerden kentlere yaşanan göç tüm büyük kentlerde gecekonduların oluşmasına neden olmuştur. 1950'li yıllarda başlayan göç hareketi ile gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmalarla değişen bölgede, 1963 yılında Yeşilyurt Belediyesi kurulmuştur. 1980'li yıllarda Konak Belediyesi sınırları içerisinde yer alan ilçe, 2008 yılındaki idari bölünmeden sonra kurulmuş olup Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı nüfus verilerine göre İzmir ilinin ikinci büyük ilçesidir. Planlama alanı, 1980'lı yıllarda kentin yerleşim alanları dışında yer almış, 1980'li yıllardan sonra gelişme eğilimi göstermiştir.

2.3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre mekânsal planlar, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmakta ve plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanmaktadır.

2.3.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN NOTLARI

Planlama alanına yönelik hazırlanmış olan 2 adet üst ölçekli plan bulunmaktadır. Bu planlar; İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı olarak onaylanmıştır.

2.3.2. İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, 16.11.2015 tarihinde mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı **"Kentsel Yerleşik Alan"** olarak planlanmıştır.

İzmir- Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

4. TANIMLAR

4.7. Kentsel Yerleşik Alanlar: Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

8. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

8.1. Yerleşme Alanları

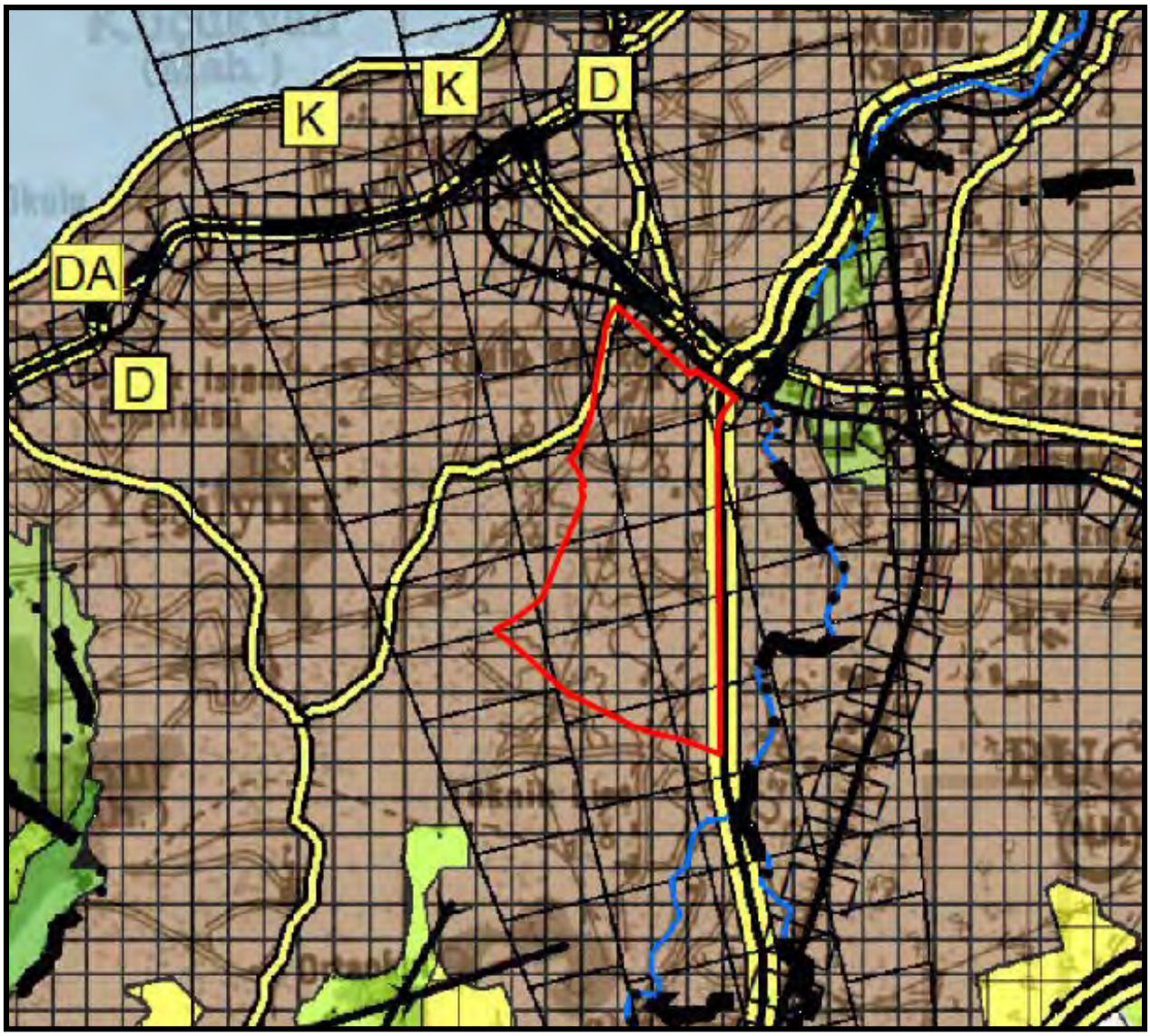
8.1.1. Kentsel Yerleşme Alanları

8.1.1.1. Bu planda kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanları olarak gösterilmiş olan alanların bütünüdür. Kentsel yerleşme alanları kapsamındaki kentsel yerleşik alanlar ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin alt ölçekli planlarda nüfus kabulleri 9. bölümde yer alan tablolara göre belirlencektir.

8.1.1.2. Bu planda kentsel yerleşme alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, bağlı bulundukları kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme alanlarında yapılacak alt ölçekli planlarda; çevre düzeni planında önerilmiş gelişme alanı varsa bu alan sınırları da dikkate alınarak, gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde ise varsa geçmişte belirlenmiş köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınırlar da dikkate alınarak, yerleşmenin kendi gereksinimi kadar alanın alt ölçekli planları hazırlanacaktır. alt ölçekli planlarda, yerleşmenin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile çevresindeki alanın doğal özelliklerinin planlama aşamasında dikkate alınması ve koruma kararlarına dönüştürülmesizorunludur.

8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir. kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz. kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. imar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.

Şeklinde hükümler yer almaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan

2.3.3. İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05.843 sayılı kararıyla uygun bulunarak onaylanan, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanının büyük bir bölümü; **"Kentsel Yerleşik** Alan**"**, geriye kalan bölümü ise Yeşillik Caddesi boyunca **''2. Ve 3 Derece Merkezler''** kullanım kararlarında kalmaktadır.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde;

4. TANIMLAR

4.6. Yerleşme Alanları: Bu planla belirlenmiş kentsel yerleşik (meskun) ve gelişme konut alanlarını kapsar.

4.6.2. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Büyükşehir Belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.

4.8. Çalışma Alanları:

4.8.1. Merkezi İş Alanı (MİA): Kentin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı kullanım alanlarıdır.

4.8.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: MİA ile ilişkileri güçlü olan alt merkezlerdir.

7. ÖZEL HÜKÜMLER

7.1. Kentsel Yerleşme Alanları: Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişme Alanlarının bütünüdür.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

7.1.4.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

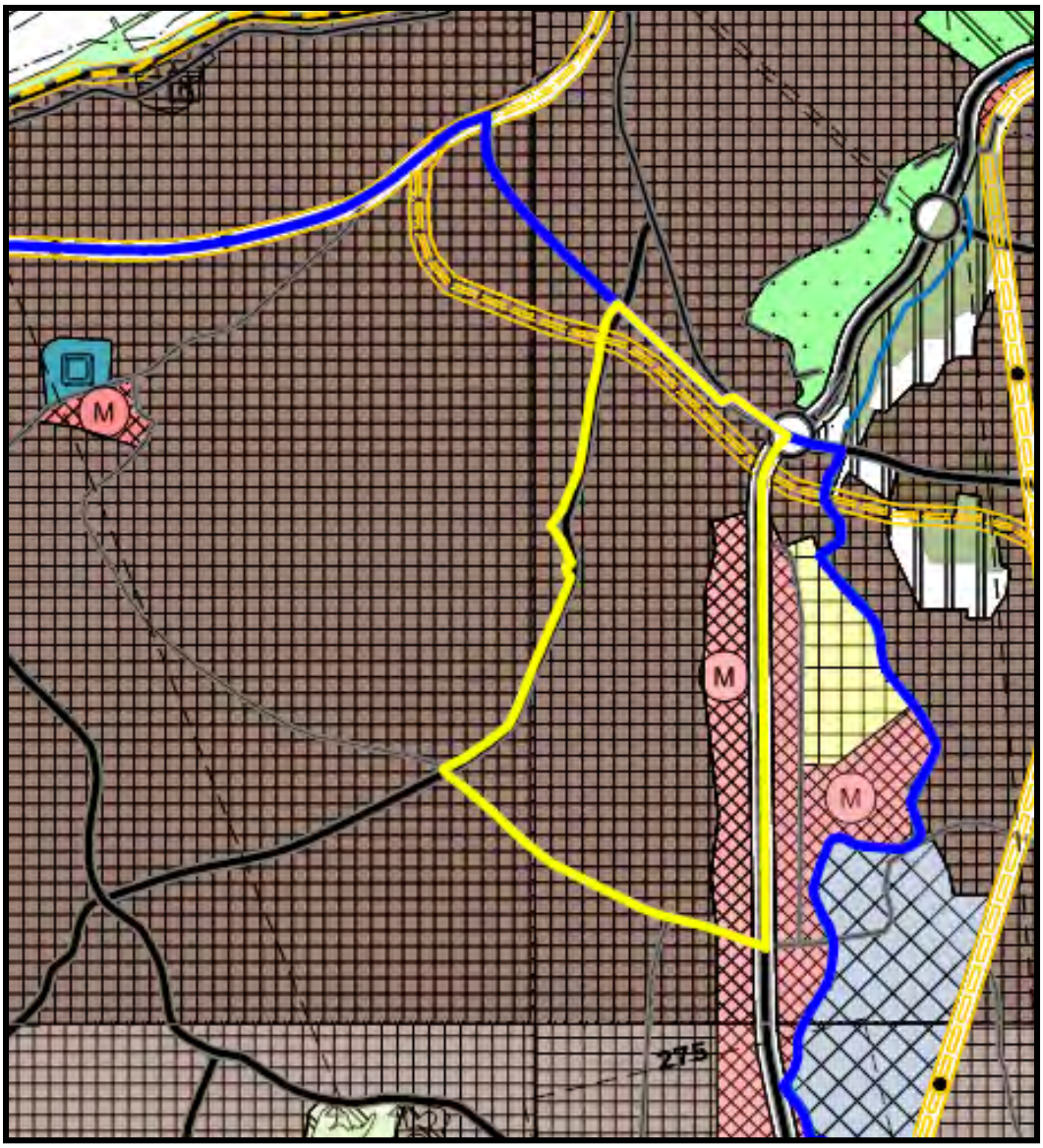
7.1.5. Bu planda kentsel yerleşim alanı olarak gösterilmiş olsun ya da olmasın, kentsel yerleşme merkezlerinden kopuk biçimde konumlanan, belediye sınırları içine alınarak köy statüsünden mahalleye dönüşmüş/dönüşecek kırsal yerleşme özelliği taşıyan alanlarda alt ölçekli imar planı yapılıncaya kadar 7.2.4 maddesi geçerlidir. Gelişme alanı belirlenmemiş yerleşim birimlerinde yapılacak alt ölçekli planlarda imar planına esas kurum ve kuruluş görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporları, nüfus projeksiyon verileri dikkate alınarak gelişme alanı belirlenecektir. Bu planlarda yerleşimin sahip olduğu geleneksel doku ve yapılaşma özellikleri ile civarının doğal özelliklerin dikkate alınması zorunludur.

7.4. Çalışma Alanları:

7.4.2. 2. ve 3. Derece Merkezler: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Bu planda 2. ve 3. Derece Merkezler olarak belirlenen alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinin, ekonomik ömürlerini tamamladıklarında bu planda Sanayi Alanı olarak belirlenen alanlara taşınması esastır. Bu alanlarda yer alan mevcut sanayi tesislerinde, faaliyet konusunu değiştirmemek ve üretim kapasitesini artırmamak kaydıyla, tesisin üretim süreci ve teknolojik ihtiyaçlarına yönelik olarak ve çevresel etkilerin iyileştirilmesi amacıyla mevcut tesisin yapı ruhsatına dayanak oluşturan uygulama imar planına uygun yatırımlar yapılabilir.

Şeklinde hükümler yer almaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.3.2. MEVCUT İMAR PLANLARI

2.3.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI SÜRECİ

Karabağlar ilçesi planlama çalışmalarının dördüncü etabı olan 500 hektarlık alanda, 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda Karabağlar ilçesi planlama revizyon çalışmalarının dördüncü etabı olan **"Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12.10.2018 tarih** ve **05.1179 sayılı kararı** ile uygun görülerek Başkanlık Makamınca **05.12.2018** tarihinde onaylanmış, ancak söz konusu Nazım İmar Planı, TMMOB Mimarlar Odası tarafından İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2019/320 esasına kayden açılan davada, mahkemenin 10/06/2020 tarih ve 2020/593 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

İptal kararı sonrasında aynı alanda yeniden hazırlanan **"Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve "1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar**

Planı" İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 22.10.2020 tarihinde onaylanmıştır. TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Karabağlar Belediyesi aleyhine İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2021/672 esasına kayden açılan davada mahkemenin 05.10.2022 tarihli ve 2022/1664 sayılı kararı ile söz konusu imar planları iptal edilmiştir.

22.10.2020 onay tarihli imar planlarının iptalinin ardından İzmir Büyükşehir Belediyesince **18.01.2024** tarihinde onaylanan **"4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"** ile **"Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı"**, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Karabağlar Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 esasına kayden açılan davada mahkemenin 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Devam eden süreçte, İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.04.2025 tarih, E.13812784 sayılı yazısı ile; Karabağlar sınırları içerisinde 27 adet okulun depreme yönelik inceleme sonucu yıkım kararı verildiği ve tahliye edildiği belirtilerek Karabağlar ilçesi, Emrullah Efendi İlkokulu (Bozyaka Mahallesi, 31734 ada, 8 parsel), Hüseyin Akdağ İlkokulu (Bozyaka Mahallesi, 30504 ada, 10 parsel), Hatice Hanım İlkokulu (Bozyaka Mahallesi, 30782 ada 12 parsel), Seniha Mayda Ortaokulu (Bozyaka Mahallesi, 10571 ada 1 parsel), 15 Temmuz Kız İmam Hatip Lisesinde (Bozyaka Mahallesi, 42361 ada 1 parsel) yeniden inşaatlara başlanabilmesi için inşaat ruhsatlarının düzenlenmesi talep edilmiştir. Söz konusu talebe istinaden, 4. etap planlama alanındaki Nazım ve Uygulama İmar Planının iptal olması nedeniyle eğitim alanlarına ilişkin imar planları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21/2. maddesi doğrultusunda Karabağlar Belediyesi tarafından eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

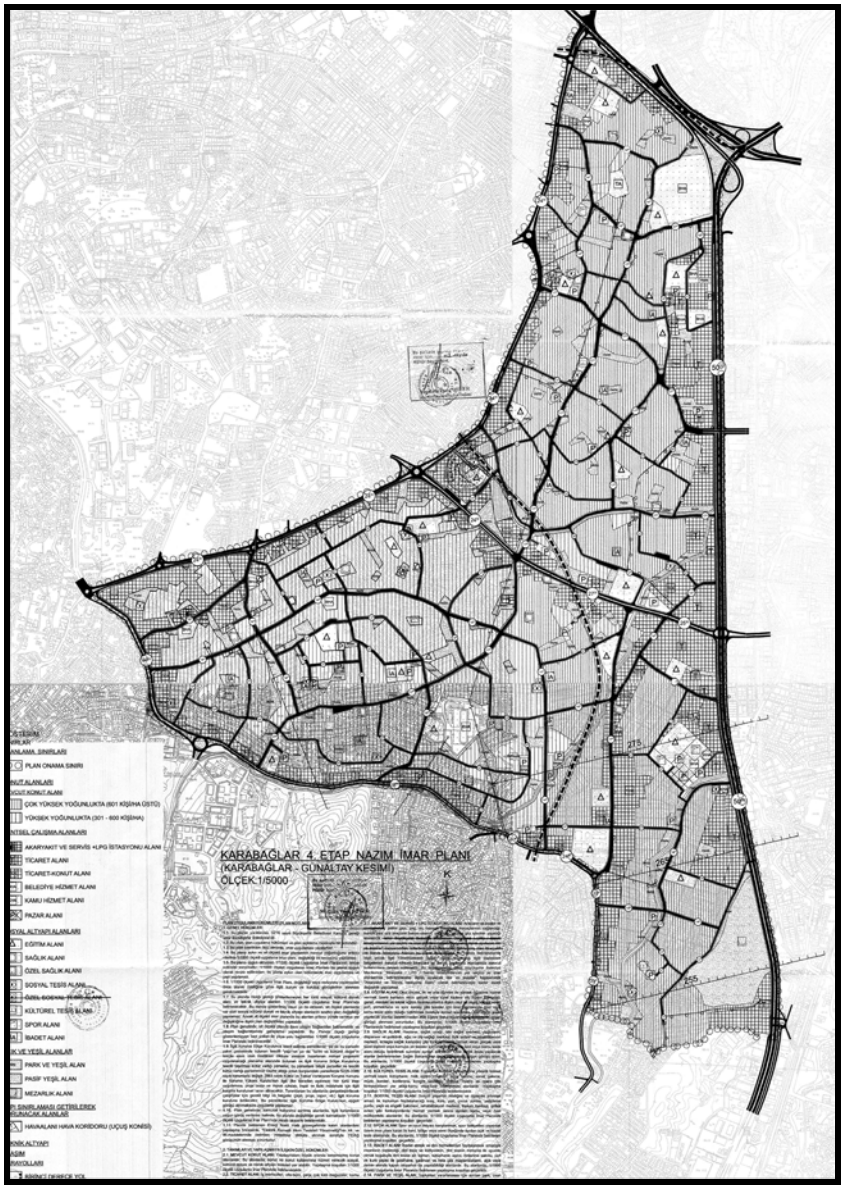
Bölgede yürürlükte imar planlarının bulunmaması nedeniyle söz konusu parsellerde yer alan eğitim yapılarına ilişkin yaptırılan deprem tahkikleri sonucu yıkım kararlarının gereğini yerine getirmek ve yeni inşaatlara İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nce başlatılmak üzere söz konusu parsellere ilişkin imar durumu verilebilmesi için ilçe belediyesince parsel bazında re'sen hazırlanan **9 adet "Eğitim Tesisleri Alanı" belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı önerisi**, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2025 tarih ve 04.871 sayılı kararı ile uygun görülerek 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesi uyarınca onaylanmış, 18.09.2025-17.10.2025 tarihleri arasında askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmadığından kesinleşmiştir. Söz konusu "Eğitim Alan"ları planlama alanına hizmet ettiğinden sosyal teknik altyapı alanlarına dahil edilmiştir.

Planlama alanına ilişkin bütüncül hazırlanan Nazım İmar Planlarının yukarıda bahsedilen mahkemelerce açılan davalarda alınan kararlarla iptalleri sonrasında, 500 hektarlık Karabağlar 4. Etap planlama alanı, düzenleme sahalarının dağılımı ve ruhsat başvurularına istinaden önceliklendirilerek 2 alt bölge olacak şekilde ele alınmıştır.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı doğrultusunda "Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı" önerisi, "4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" ile eş zamanlı olarak yeniden hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; yıllardan beri bu alanda süregelen mahkeme iptal gerekçelerine göre yeniden düzenlenerek üst ölçekli plan eksikliği sorununu çözümleyebilmek ve bölgenin planlı gelişimini sağlamak, planlama alanındaki 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda bölgeye ilişkin öngörülen plan ana kararlarının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına aktarılarak mekansal süreklilik ve planlama hiyerarşisini sağlamak amaçlanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının temel hedefleri; Karabağlar ve çevresinde yaşanan hızlı kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kontrollü gelişmenin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ulaşım şemasının güçlendirilerek bölgeye erişilebilirliğin arttırılmasının sağlanması, kentsel yaşam kalitesinin ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının arttırılması ve alanın planlı gelişmesi sağlanarak sürdürülebilir sağlıklı bir fiziki yapıya kavuşturulması olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: İptal Olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI SÜRECİ

Planlama alanının büyük bir bölümü 1985-1987 yılları arasında onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve revizyonları doğrultusunda oluşmuştur. Planlama alanının geneli 2-3 katlı konut alanı olarak planlanmış olup Halide Edip Adıvar Bulvarı boyunca 8 kat, konut-ticaret fonksiyonlu, Yeşillik Caddesi boyunca 3-4 katlı konut-ticaret fonksiyonlu, Eskiizmir Caddesi ile Dostluk Bulvarı arası 6 katlı yapılaşma koşuluna sahip konut bölgesi olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanında çeşitli tarihlerde onaylanmış olan imar planları şunlardır:

19.04.1985 tarihinde onaylanan Karabağlar Uygulama İmar Planı

18.08.1987 tarihinde onaylanan Karabağlar Revizyon İmar Planı

27.09.1989 tarihinde onaylanan Bozyaka ve Civarı Revizyon İmar Planı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinde *"(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır."* hükmü uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Büyükşehir Belediyesince 08.10.2012 tarihinde onaylanan İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2020 tarih, 05.709 sayılı kararı ile değişiklikle uygun görülerek Başkanlık Makamınca 22.10.2020 tarihinde onaylanan Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda planlama alanına ilişkin Karabağlar Belediyesince hazırlanan 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/09/2020 tarih, 05.718 sayılı kararı ile Başkanlık Makamınca 22.10.2020 tarihinde değişiklikle Nazım İmar Planı ile eş zamanlı olarak onaylanmıştır.

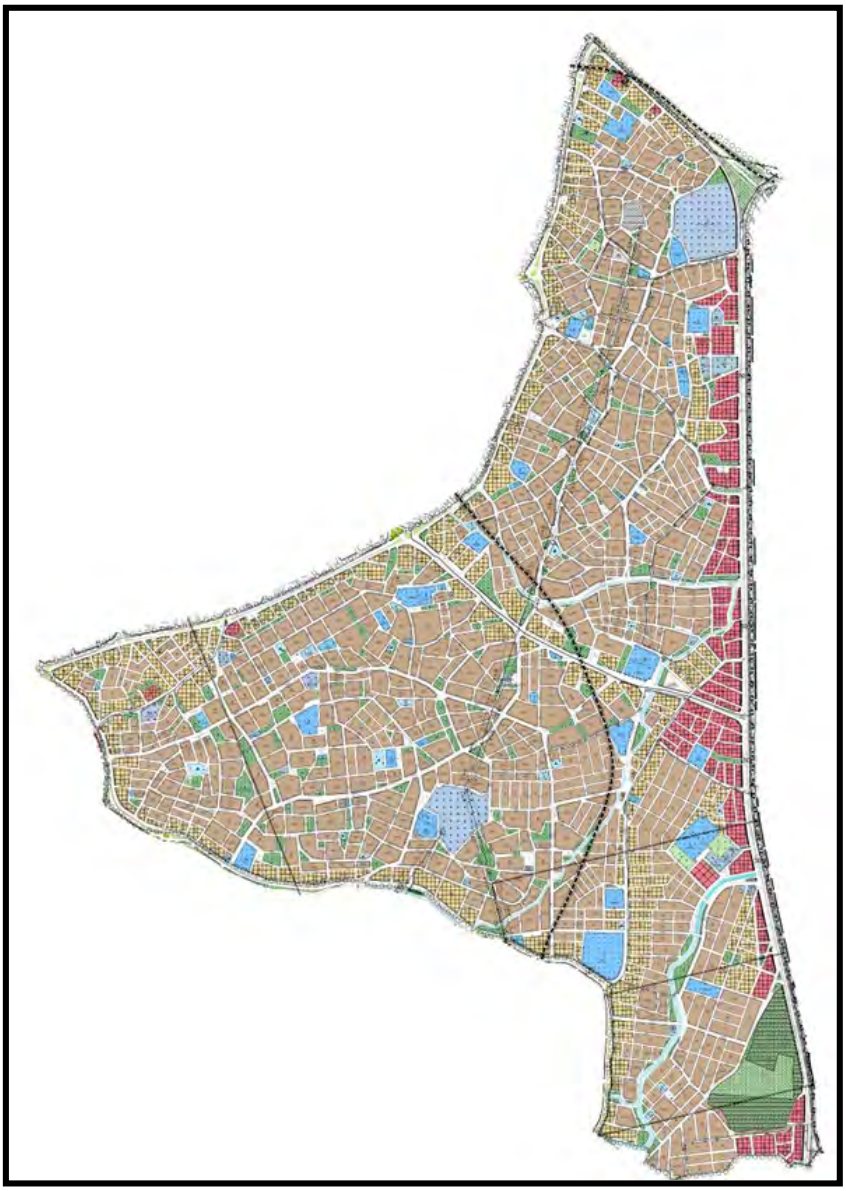
Ancak, 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı ile dayanağı Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iptali istemiyle açılan davada, İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 05.10.2022 günlü, E:2021/672, K:2022/1664 sayılı kararıyla dava konusu planlar iptal edilmiş, söz konusu 500 hektarlık alan plansız kalmıştır.

Aynı alanda yeniden hazırlanan ve 18.01.2024 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan "4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" ile dayanağı olan "Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı", TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Karabağlar Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 esasına kayden açılan davada, mahkemenin 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

İptal kararı sonrası mahkeme iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak planlama alan sınırı üç alt bölge halinde düzenlenmiştir.

Planlama çalışmaları devam ederken İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.04.2025 tarih, E.130812784 sayılı yazısı üzerine, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesi doğrultusunda eğitim alanlarına ilişkin imar planları, Karabağlar Belediyesi tarafından eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Karabağlar ilçesi, "4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nın yürürlükte olmaması nedeniyle;

- Barış Mahallesi, 34050 ada 5, 6 parseller ve 33842 ada 7 parsel,
- Cennetoğlu Mahallesi, 10486 ada 1 parsel ve 31734 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 parseller,
- Çalıkuşu Mahallesi, 30504 ada 10 parsel,
- Günaltay Mahallesi, 34066 ada 1 parsel,
- Yunus Emre Mahallesi, 34049 ada 12 ve 13 parseller,
- Karabağlar Mahallesi, 30782 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller,
- Uğur Mumcu Mahallesi, 10571 ada 1 parselde hazırlanan 9 adet "Eğitim Alanı" belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Karabağlar Belediye Meclisi'nin 03.06.2025 tarih ve 95/2025 sayılı kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.2023 gün ve 05.344 sayılı kararı ve tashihen 10.04.2023 gün 05.359 sayılı kararı ile uygun görülerek 14.04.2023 tarihinde onaylanmıştır. 18.09.2025-17.10.2025 tarihleri arasındaki askı süre içerisinde herhangi bir itiraz bulunmadığından askı süresi sonunda kesinleşmiş olup söz konusu "Eğitim Alan"ları planlama alanına hizmet ettiğinden sosyal teknik altyapı alanlarına dahil edilmiştir.



Şekil 7: 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı (18.01.2024 onay tarihli)

BÖLÜM 3

3. ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. COĞRAFİ KONUM

Karabağlar ilçesinin yüzölçümü 89 km²'dir. İlçenin kuzeyinde Konak, doğusunda Buca, güneyinde Gaziemir ilçeleri ve Menderes, batısında ise Balçova ve Narlıdere ilçeleri bulunmaktadır. Karabağlar ilçesi İzmir merkeze (Konak) yaklaşık 4 km, Gaziemir ilçesine 8 km ve Buca ilçesine 5 km uzaklıktadır.

İlçe, İzmir Körfezi'ne paralel uzanan engebeli arazi yapısı ile kıyı şeridi arasındaki geçiş bölgesinde kurulmuştur. Karabağlar, geniş bir yerleşim alanına ve yer yer yüksek eğimli yamaçlara sahiptir. İlçenin merkezi düzlük alanlarda yoğunlaşırken, batı ve güney kısımları daha engebeli bir topografya sergiler. Yeşilyurt, Hatay ve Basın Sitesi gibi semtler yoğun konut dokusuna sahipken; Limontepe, Cennetçeşme ve Uzundere gibi toplu konut bölgeleri daha yüksek ve eğimli bir arazide yer almaktadır.

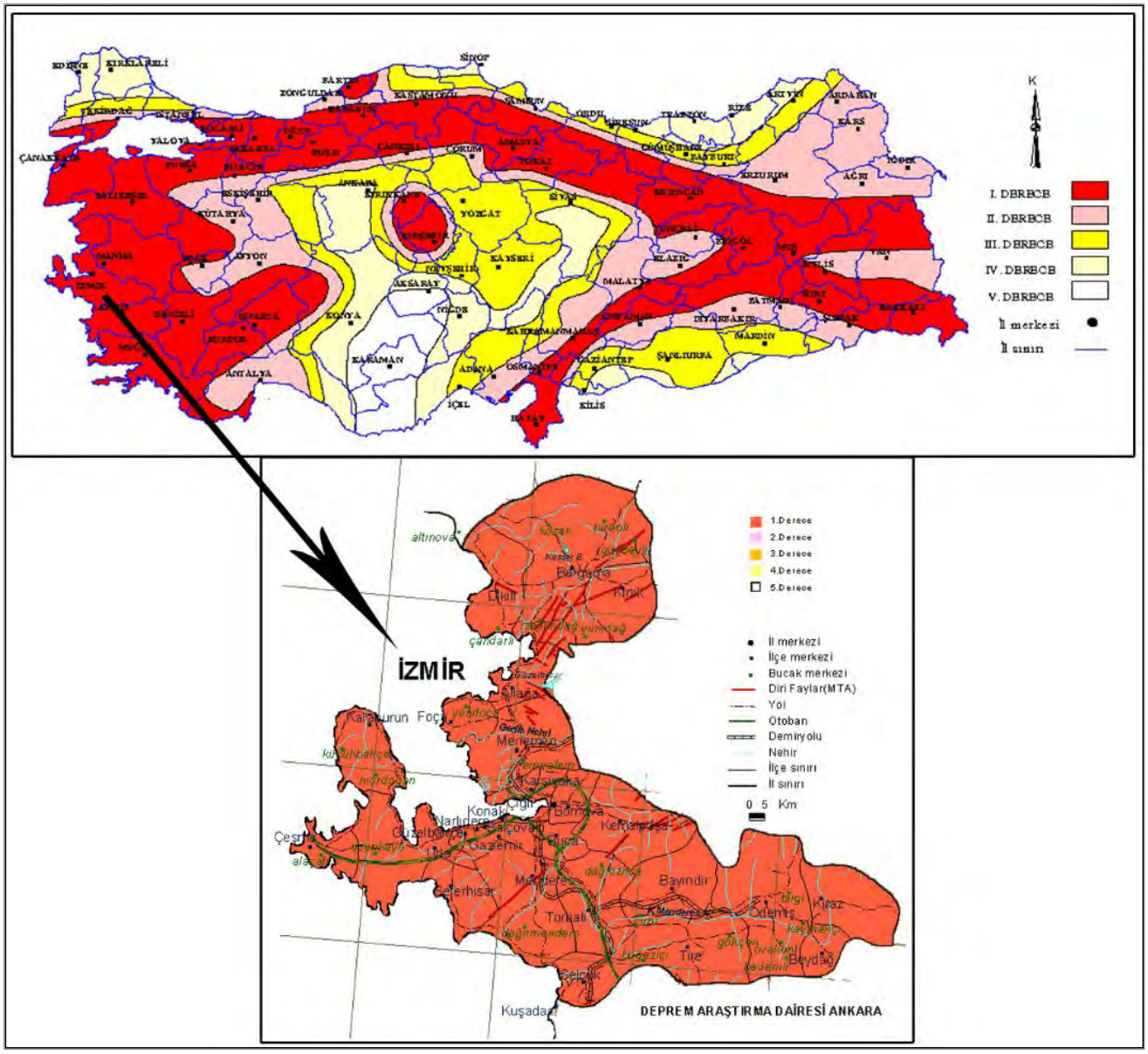
3.1.2. JEOLOJİK DURUM

Planlama alanı Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Planlama alanı İzmir ilinin merkezinde yer aldığından kentin Jeolojik yapısının tüm karakteristik özelliklerini içinde barındırmaktadır.

Bu kapsamda İzmir'in genel yapısı incelendiğinde; İzmir yöresinde üç farklı tektonik kuşak yer almaktadır. Bu kuşaklardan *"Menderes Masifi",* tabanda çok kalın bir mikaşist biriminden ve üzerindeki platform tipi karbonatların metamorfizmasıyla oluşmuş bir mermer istifinden ibarettir. Masifin batısında, *"İzmir-Ankara Zonu"* olarak adlandırılan ve İzmir dolayında genellikle *"filiş"* karakterli olan bir başka tektonik kuşak yer almaktadır. Bu zonun batısında bulunan *"Karaburun Kuşağı"* ise, platform koşullarında çökelmiş kalın bir Mesozoyik karbonat istifinden oluşmaktadır. Üst Kretase sırasında açılmış olan İzmir-Ankara zonunda, bloklu iç yapı sunan *"Bornova karmaşığı"* (melanjı) bulunmaktadır. Bu karmaşık birim, kumtaşı-şeylmatriks ile içerisindeki değişik boyutlu platform tipi kireçtaşı bloklarından oluşmuştur. Matriksin yaşı Kampaniyen-Daniyen arasında değişmektedir. Bornova karmaşığı, Daniyen'den sonra ve olasılıkla Geç Eosen sırasında bölgesel metamorfizmasını tamamlamış olan masifin metamorfikleri üzerine itilmiştir *(Özer, ve İrtem, 1982, 1989; Erdoğan, 1990; Erdoğan ve diğ., 1990).*

Temeli oluşturan tüm bu birimler, Neojen yaşlı tortul ve volkanik kayaçlar tarafından açısal uyumsuz olarak örtülmüştür. Orta Miyosen'den itibaren bölgede Neotektonik koşullar geçerli olmaya başlamıştır. Bu evrede, değişik tip ve büyüklükteki bölgesel gerilmelerin etkisi altında kalan tüm birimlerde ve jeolojik ortamlarda deformasyonlar gelişmiş, bunun sonucunda da Batı Anadolu'nun tipik horst-graben yapıları ortaya çıkmıştır (Sözbilir ve Emre, 1995; Emre, 1996).

İzmir çevresinde gözlenen faylar Doğu-Batı ve Kuzeydoğu-Güneybatı uzanım sunar Doğu-Batı gidişli normal faylar Kuzeydoğu-Güneybatı gidişli faylara göre daha geç jeolojik dönemlerde oluşmuştur.

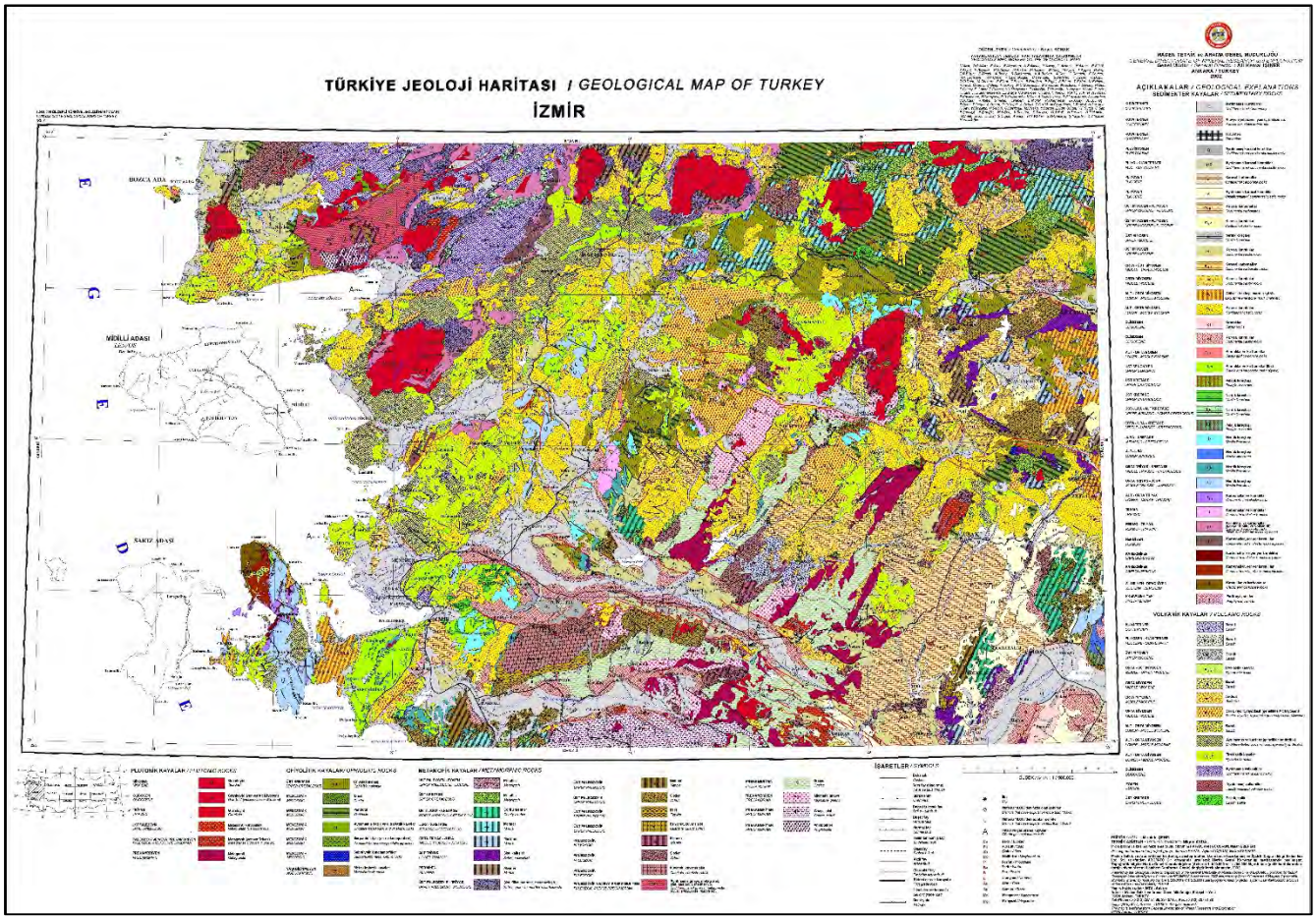


Şekil 8: Türkiye, İzmir ve İzmir İlçelerinin Deprem Riski Haritası (DAD, 1996)

İzmir Körfezi ve Bornova ovası oluşumunu günümüzde de sürdüren bir graben üzerinde yer almaktadır. Büyük ölçekli majorgravite fayları Kuzeydoğu-Güneybatı ve yaklaşık Doğu-Batı doğrultu olup, İzmir körfezinin kuzey ve güneyini etkilemiştir. Körfezin kıyılarına paralel yaklaşık D-B doğrultulu İzmir Fayı (Balçova Fayı) körfezin güneyini, Çiğli-Cumhuriyet Mahallesi–Şemikler semti boyunca K70B istikametinde uzanan ve Karşıyaka'nın kuzeyinde D-B yönünde yataylanarak Alaybey-Çay-Osmangazi semtleri yönünde devam eden fayda körfezin kuzeyini şekillendirmiştir. İzmir metropolitan alanı içerisindeki önemli fay takımları iki grupta toplanabilir: Major faylar K70D ve K85D doğrultularında ve eğimleri 70-80º olup, eğim yönleri körfeze doğrudur. İzmir fayı (Balçova fayı) ve devamı olan Konak ve Pınarbaşı graben fayları bu faylara örnek gösterilebilir. Ayrıca eğim açıları dik ve dike yakın olan K10D ve K50D doğrultulu daha küçük ölçekli faylar Körfezin güneyinde Göztepe'de, Hakimevlerinde, Üçyol'da ve Varyant'ta gözlenmiştir. Minör faylar İzmir Körfezinin kuzeyinde de dasitik tüf ve lavlarda gözlenmiştir. Planlama alanı sınırları ve yakın çevresinde fay hattı bulunmamaktadır.

3.2. TOPOGRAFYA VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Karabağlar ilçesi, kuzeydeki Konak düzlüğü ile güneydeki engebeli tepeler arasında kalan geçiş bölgesinde ve yer yer yüksek eğimli yamaçlarda kurulmuştur. İlçe, geniş bir yerleşim dokusuna ve iç kesimlere doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir. Şehir merkezi ile yüksek kesimler adeta İzmir Çevreyolu (Otoyol) ile birbirinden ayrılmış gibidir. İlçenin güney ve batı kısımları daha kayalık ve engebeli bir topografyaya sahiptir. Limontepe, Uzundere ve Cennetçeşme toplu konut alanları ile yüksek kesimlerdeki yerleşimler oldukça eğimli ve manzaralı bir bölgede yer almaktadır.

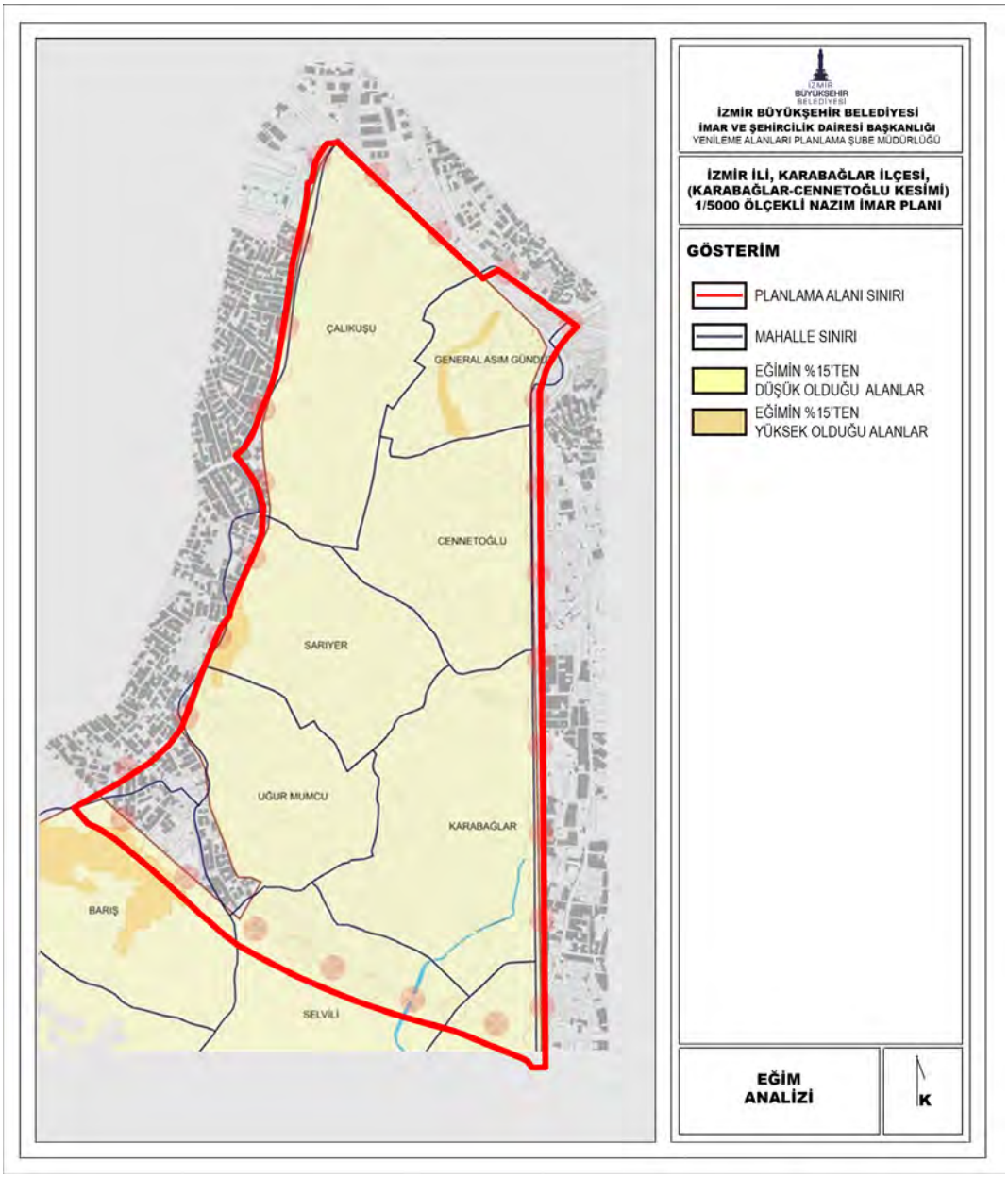


Şekil 9: İzmir Geneli Jeoloji Haritası

Planlama alanının topografya haritası incelendiğinde; kuzeydeki Konak sınırına yakın düzlüklerde rakımın yaklaşık 50m seviyelerinden başladığı, güneye ve iç kesimlere doğru ilerledikçe bu değerin yer yer 180-200m rakımlara ulaştığı görülmektedir. Alanın güney ve güneydoğu aksına, yani yerleşim merkezinden yüksek sırtlara doğru gidildikçe eğimin ve yüksekliğin belirgin şekilde arttığı gözlemlenmektedir.

3.2.1. EĞİM ANALİZİ

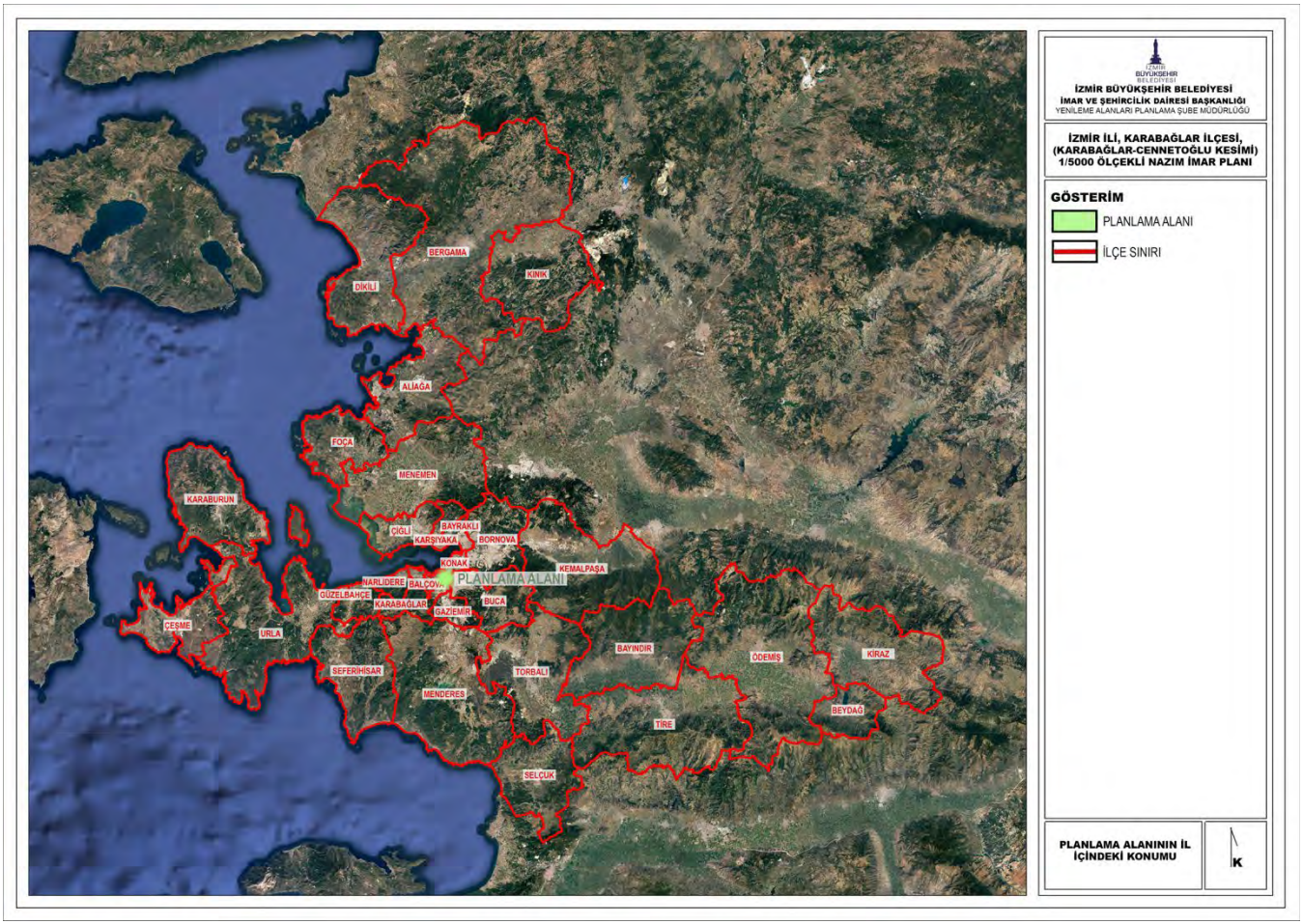
Planlama alanı genelinde eğim %15'in altında olup Sarıyer ve Generel Asım Gündüz Mahallelerinde yer yer eğim %15'in üzerindedir. Topoğrafik analizde planlama alanının büyük çoğunluğu eğim %15'in altında olmasına rağmen yerleşik dokuda eğim hareketliliği sebebiyle yol ağında ve yerleşimlerde problemler yaşanmaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanına İlişkin Eğim Analizi

3.3. DEMOGRAFİK YAPI

İzmir ili; Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) İzmir Bölge Müdürlüğü Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçlarına göre 2024 yılında Türkiye nüfusunun %5.25'ini oluşturmaktadır. İzmir ilinde 4.493.242 kişi yaşamaktadır. İzmir ili barındırdığı nüfus ile ülkemizde üçüncü sırada yer almaktadır. Bu nüfusun, 2.269.409'u kadın, 2.223.833'ü erkekten oluşmaktadır. Yüzde olarak ise % 50,51'i kadın % 49,49'u erkektir.



Şekil 11: Planlama Alanının İl İçindeki Konumu

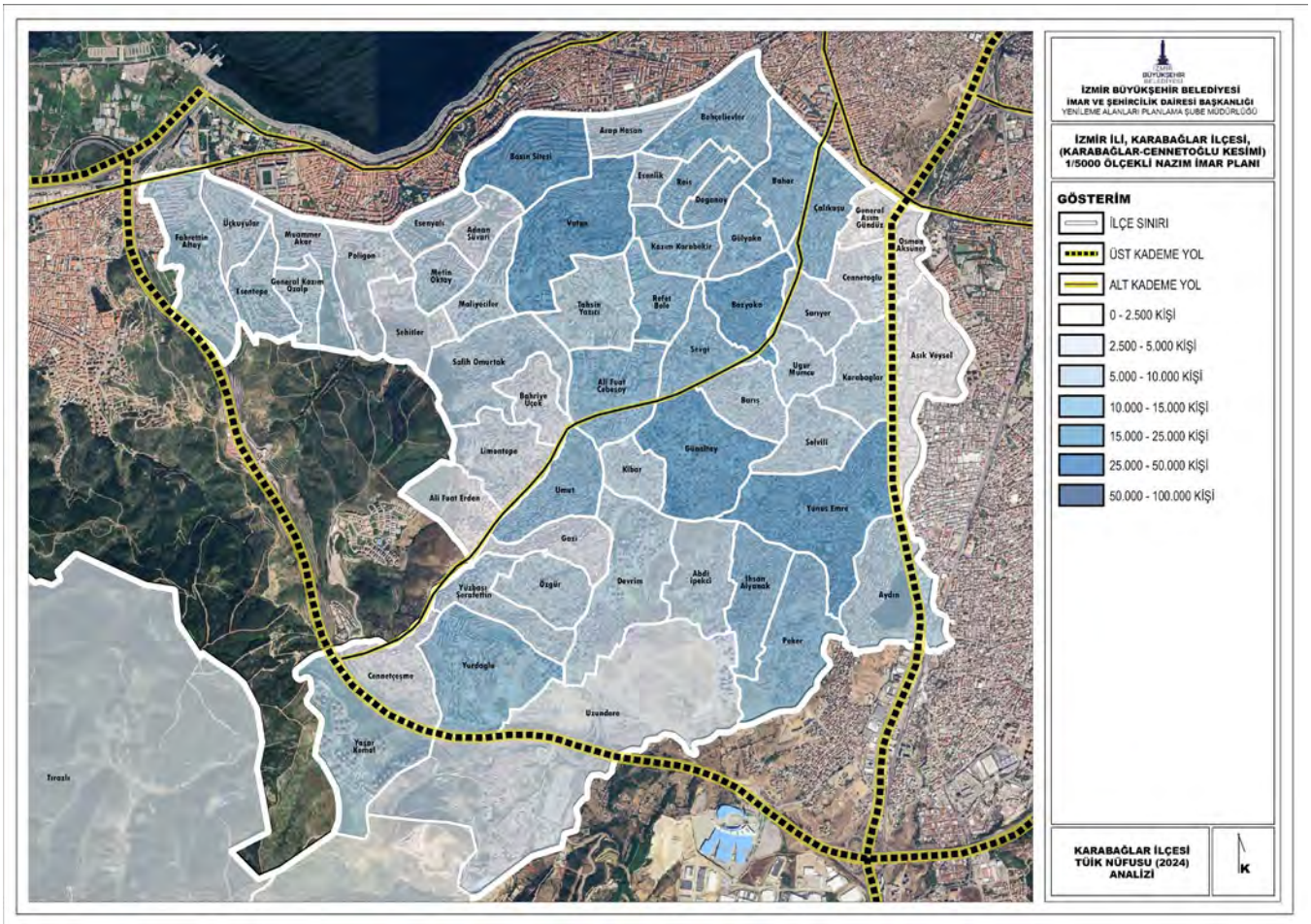
İL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
İZMİR	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519	4.367.251	4.394.694	4.425.789	4.462.056	4.479.525	4.493.242

Tablo 1: 2014-2024 Yıllarına ait İzmir İli Nüfus Verileri

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2024 nüfus sayım verilerine göre, İzmir ilinin nüfusu en çok olan ilçesi Buca, en az olan ilçesi Beydağ olarak belirlenmiştir. Planlama alanının bulunduğu Karabağlar ilçesi, nüfus sıralamasında 30 ilçeden 2. sırada yer almaktadır. 2024 nüfus sayım verilerine göre Karabağlar ilçesi toplam nüfusu 473.058 kişidir. Karabağlar ilçesi nüfusunun %49,36'sı erkek, %50,64'ü kadındır.

İLÇE	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
KARABAĞLAR	473.741	477.238	480.253	480.790	479.986	480.925	479.592	478.788	479.338	476.500	473.058

Tablo 2: 2014-2024 Yıllarına ait Karabağlar İlçesi Nüfus Verileri



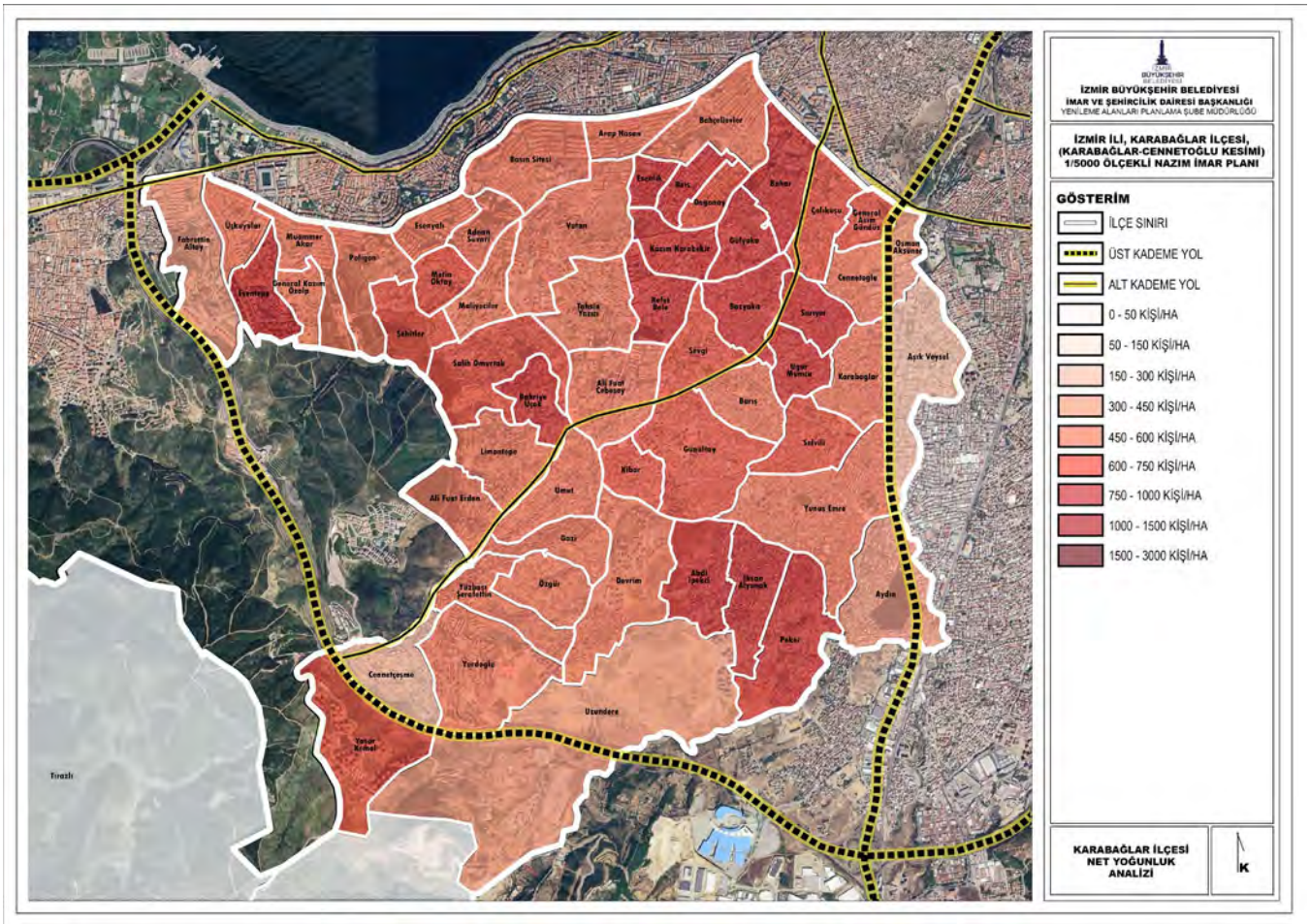
Şekil 12: Karabağlar İlçesi TÜİK Nüfusu (2024) Mahalle Dağılımı

Karabağlar ilçesi 2024 yılı nüfus verilerin Mahallelere dağılımı incelendiğinde; nüfusu en fazla olan mahallesi Bahçelievler, en az olan mahallesi Tırazlı olarak ölçülmüştür.

MAHALLE	NÜFUS (KİŞİ)
ABDİ İPEKÇİ	7,340
ADNAN SÜVARİ	3,970
ALİ FUAT CEBESOY	12,503
ALİ FUAT ERDEN	2,236
ARAP HASAN	9,165
AŞIK VEYSEL	1,692
AYDIN	8,238
BAHAR	10,935
BAHÇELİEVLER	14,125
BAHRİYE ÜÇOK	2,690
BARIŞ	7,528
BASIN SİTESİ	15,698
BOZYAKA	15,478
CENNETÇEŞME	3,166
CENNETOĞLU	3,872
ÇALIKUŞU	10,945
DEVRİM	8,134
DOĞANAY	10,541
ESENLİK	7,891
ESENTEPE	5,910
ESENYALI	7,096
FAHRETTİN ALTAY	9,587
GAZİ	4,109
GENERAL ASIM GÜNDÜZ	1,657
GENERAL KAZIM ÖZALP	5,097
GÜLYAKA	11,290
GÜNALTAY	20,835
İHSAN ALYANAK	10,491
KARABAĞLAR	7,777
KAVACIK	723
KAZIM KARABEKİR	12,057
KİBAR	5,590
LİMONTEPE	4,678
MALİYECİLER	5,783
METİN OKTAY	6,517
MUAMMER AKAR	6,915
OSMAN AKSÜNER	687
ÖZGÜR	5,585
PEKER	10,782
POLİGON	4,464
REFET BELE	12,191
REİS	10,157
SALİH OMURTAK	5,825
SARIYER	8,515
SELVİLİ	8,461
SEVGİ	9,939
ŞEHİTLER	3,276
TAHSİN YAZICI	8,758

TIRAZLI	156
UĞUR MUMCU	8,469
UMUT	9,944
UZUNDERE	4,033
ÜÇKUYULAR	9,036
VATAN	24,628
YAŞAR KEMAL	7,962
YUNUS EMRE	21,485
YURDOĞLU	10,363
YÜZBAŞI ŞERAFETTİN	6,083

Tablo 3: Karabağlar İlçesi Tüik Nüfusu (2024) Mahalle Dağılımı



Şekil 13: Karabağlar İlçesi Net Yoğunluk Analizi

Karabağlar ilçesi genelinde hazırlanan net yoğunluk analizi kapsamında, planlama alanının yer aldığı mahallelerde ortalama aralığın 300-450 kişi/ha, 450-600 kişi/ha ve 600-750 kişi/ha olduğu görülmektedir. Mahalle bazında Sarıyer ve Uğur Mumcu mahallelerinin yoğunluğunun daha yüksek olduğu; Cennetoğlu, Karabağlar ve Barış mahallelerinin ise kısmen daha az yoğun olduğu tespit edilmiştir.

3.4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

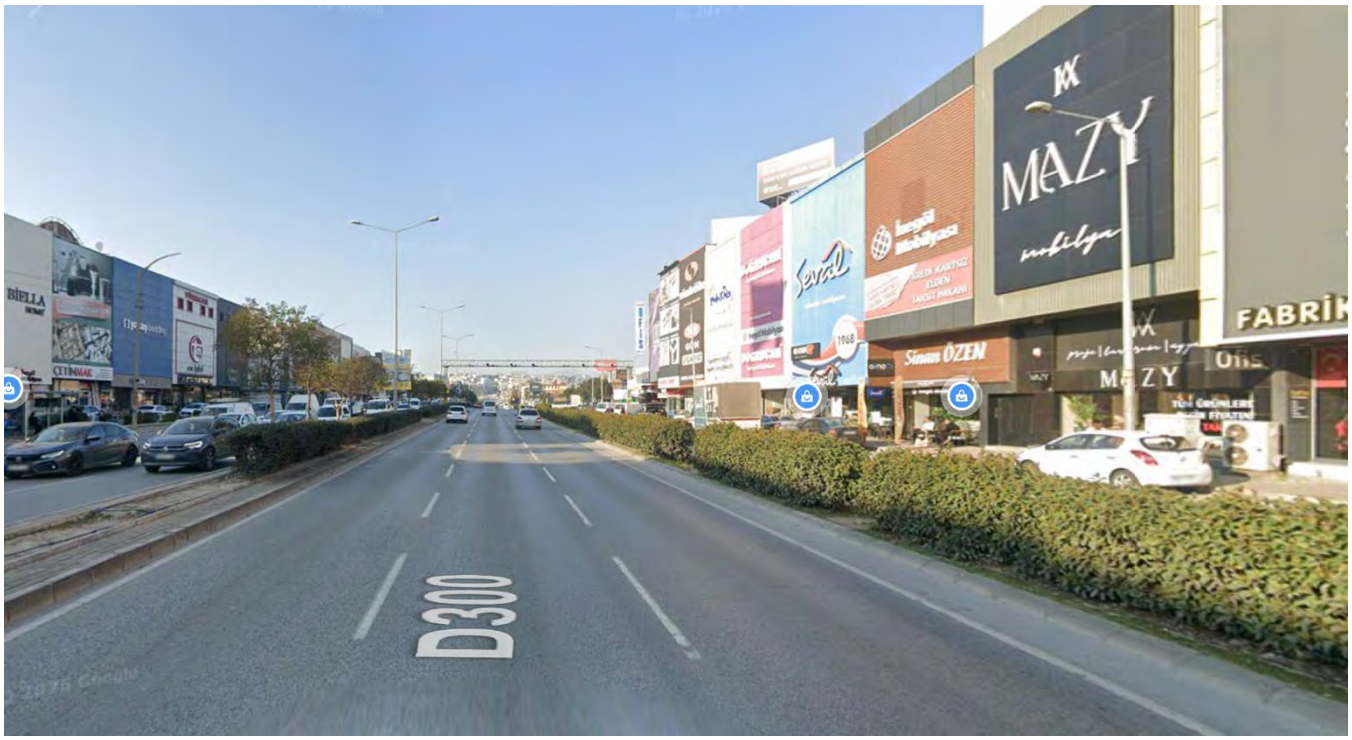
3.4.1. SOSYAL YAPI

Karabağlar ilçesinde okuma yazma istatistikleri incelendiğinde; altı yaş ve üstü okuma yazma bilenlerin oranının %97,5, genel nüfus içindeki payının ise %89 olduğu görülmektedir.

İlçede toplam okul ve eğitim kurumu sayısı 142'dir. Bunlardan 11 tanesi anaokulu, 56 tanesi ilkokul, 48 tanesi ortaokul ve 27 tanesi lise düzeyinde eğitim vermektedir. Bu kurumlarda toplam 78.450 öğrenci ve yaklaşık 5.200 öğretmen görev yapmaktadır. Ayrıca ilçede, İzmir Demokrasi Üniversitesi Rektörlüğü ve yerleşkesi bulunmaktadır. İlçede sağlık hizmetleri açısından; Atatürk Eğitim ve Araştırma Hastanesi (Yeşilyurt) ve Bozyaka Eğitim ve Araştırma Hastanesi gibi bölgeye hitap eden büyük komplekslerin yanı sıra, 1 adet Karabağlar İlçe Sağlık Müdürlüğü, 38 adet Aile Sağlığı Merkezi ve 1 adet Kanser Erken Teşhis, Tarama ve Eğitim Merkezi (KETEM) bulunmaktadır. Ayrıca ilçe genelinde hizmet veren çeşitli semt poliklinikleri, ağız ve diş sağlığı birimleri, verem savaş dispanseri ve kentsel dönüşüm alanlarında yoğunlaşan toplum sağlığı birimleri vatandaşlara sağlık hizmeti sunmaktadır.

3.4.2. EKONOMİK YAPI

Karabağlar ilçe ekonomisi ağırlıklı olarak ticaret ve mobilya sanayisine dayalıdır. Türkiye'nin en köklü mobilya üretim merkezlerinden biri olan Karabağlar Mobilyacılar Bölgesi, ilçenin ekonomik can damarıdır ve Ege Bölgesi'nin mobilya ihtiyacının büyük bir kısmını karşılamaktadır. İlçede Yeşillik Caddesi ve çevresinde yoğunlaşan ticari faaliyetler, geniş bir istihdam alanı oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra ilçe sınırları içerisinde yer alan Kavacık ve Tırazlı gibi kırsal mahallelerde bağcılık ve tarımsal ekonomi oldukça önemli yer tutmaktadır; özellikle coğrafi işaretli Kavacık üzümü ilçenin tarımsal marka değerini oluşturmaktadır.



Şekil 14: Yeşillik Caddesi Üzerinde Yer Alan Mobilyacılara İlişkin Sokak Görünümü

3.5. SEKTÖREL YAPI

Karabağlar ekonomisi, Türkiye'nin en köklü mobilya üretim merkezlerinden biri olan mobilya sanayi sitesi ve Yeşillik Caddesi boyunca yoğunlaşan ticari aks üzerine kuruludur; bu sanayi kolu, binlerce KOBİ ve yan sektörüyle ilçenin temel istihdam kaynağını oluşturmaktadır. İzmir'in merkezi sağlık üslerinden olan Bozyaka ve Yeşilyurt hastanelerinin yarattığı hizmet sektörü hareketliliği ile İzmir Demokrasi Üniversitesi'nin getirdiği sosyal dinamizm, ilçe ekonomisinin hizmet odaklı yapısını güçlendirmektedir. Şehirleşmiş dokusunun aksine, Kavacık ve Tırazlı gibi kırsal mahallelerde yürütülen coğrafi işaretli bağcılık faaliyetleri ise sanayi ve ticaretin yanında tarımsal üretimi de ilçenin sektörel yapısının ayrılmaz bir parçası haline getirmektedir.

3.5.1. SANAYİ

Karabağlar mobilya sanayi bölgesinde; esnaf odaları, camiler, çarşı içerisinde yer alan çok sayıda dükkân, banka şubeleri ve lojistik merkezi yer almaktadır. Bölge genelinde küçük ve orta ölçekli binlerce atölye, İzmir'in ticari hayatına yön veren devasa bir üretim ağı oluşturmaktadır.

Karabağlar ilçe sınırları içerisinde, Türkiye'nin en büyük mobilya üretim merkezlerinden biri yer almakta olup, bölgede aktif olarak yaklaşık 3.500 firma faaliyet göstermektedir. Bu sanayi ve ticaret aksında istihdam edilen kişi sayısı yaklaşık 45.000'dir. Bölgede mobilya imalatı, ahşap işleme, koltuk döşeme, metal aksam üretimi, tekstil, ambalaj ve lojistik sektörlerinde uzmanlaşmış firmalar ağırlıktadır.

Bölgenin yıllık ticari hacmi ve ihracat potansiyeli İzmir ekonomisi için kritik öneme sahip olup, Yeşillik Caddesi boyunca uzanan showroomlar aracılığıyla yüksek satış rakamlarına ulaşılmaktadır. Bölgedeki enerji ve altyapı hizmetleri, sürekli artan kapasiteyi karşılamak üzere modernize edilmektedir. Planlama çalışmaları kapsamında sanayi alanlarının fiziksel kalitesinin artırılması ve ulaşım akslarının iyileştirilmesi hedeflenmektedir.

İlçede Karabağlar Küçük Sanayi Sitesi, üretim merkezlerine komşu konumda yer almaktadır. Sanayi sitesinde yüzlerce işyeri bulunmakta olup; başta mobilya aksesuarları, makine imalatı, torna freze, plastik döküm ve yan sanayi ürünleri olmak üzere geniş bir yelpazede üretim yapılmaktadır. Bu sanayi kümelenmesinde usta-çırak geleneği ile yetişmiş binlerce kalifiye personel istihdam edilmekte, bölge İzmir'in imalat kültürü ve teknik beceri merkezi olma özelliğini korumaktadır.

3.5.2. TARIM

İlçede tarımsal faaliyetler ağırlıklı olarak Kavacık ve Tırazlı mahallelerinde yapılmakta olup, tarımsal faaliyetlerin büyük bir kısmında susuz tarım (bağcılık) uygulamaları görülmektedir. Yaklaşık 8.900 ha'lık yüzölçümüne sahip Karabağlar ilçesinin genel arazi dağılımında; yerleşik alanlar ve kentsel doku geniş bir yer tutarken, tarım alanları toplam alanın yaklaşık %10'unu, orman ve fundalık alanlar ise kuzey ve batı kesimlerdeki dağlık kütlelerle birlikte toplam alanın %35'ini oluşturmaktadır. Diğer araziler ve kentsel kullanım alanları, genel arazi dağılımı içerisinde en fazla yer kaplayan alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tarım alanlarının kullanım şekillerine göre dağılımı incelendiğinde, bu alanların büyük çoğunluğunu bağ alanları oluşturmaktadır. Tarıma elverişli olup kullanılmayan araziler, özellikle kentsel çeperdeki yapılaşma baskısı altındaki bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Karabağlar ilçesinde mobilya sanayi ve ticaret sektörünün baskın hale gelmesi, iş

gücünün sanayiye kaymasına ve tarımsal üretimin daha çok butik ve coğrafi işaret odaklı bir yapıya dönüşmesine yol açmıştır.

İlçedeki tarımsal geçim kaynaklarının başında, dünya çapında bilinen ve coğrafi işarete sahip olan Kavacık Üzümü yetiştiriciliği gelmektedir. Hayvancılık faaliyetleri, ilçenin kırsal mahallelerinde daha sınırlı ölçekte ve genellikle aile işletmeciliği şeklinde sürdürülmektedir. Bunun yanı sıra orman köylerinde arıcılık faaliyetleri de yürütülmekte olup, bölgenin bitki örtüsü çeşitliliği sayesinde yüksek kaliteli bal üretimi gerçekleştirilmektedir.

3.5.3. TURİZM

İlçenin batı kesiminde yer alan Kavacık ve Tırazlı bölgeleri, temiz havası ve doğal dokusuyla kentin nefes alma noktaları olarak kabul edilmektedir. Özellikle Kavacık köyü ve çevresi, sahip olduğu flora çeşitliliği ve geleneksel bağ bozumu etkinlikleriyle bölgenin önemli bir cazibe merkezi haline gelmiştir. Ayrıca ilçe genelinde kentsel doku içerisinde yer alan tarihi camiler ve sivil mimarlık örneği yapılar, tescilli taşınmaz kültür varlığı statüsünde korunmaktadır.

3.6. TEKNİK ALTYAPI

3.6.1. ULAŞIM

İzmir ilinin merkezi bölgesinde konumlanmış olan Karabağlar ilçesine ana ulaşım, kentin kuzey-güney aksındaki en önemli bağlantı yolu olan Yeşillik Caddesi ve İnönü Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Bununla birlikte İzmir Çevreyolu'nun güney aksından yapılan çıkışlar ile de ilçeye hızlı ulaşım imkanı bulunmaktadır.

İlçe, İzmir il merkezine (Konak) yaklaşık 4 km uzaklıkta olup, kentin ulaşım şebekesinin merkezinde yer almaktadır. Karabağlar ilçesinin ana ulaşım aksları Yeşillik Caddesi, Dostluk Bulvarı ve Halide Edip Adıvar Caddesi'dir. Bölgede yer alan İzmir Metrosu (Üçyol, İzmirspor ve Hatay istasyonları) ve buna bağlı aktarma otobüsleri ile geniş bir ulaşım ağı sunulmaktadır. Ayrıca ilçenin güneyinden geçen İZBAN hattı ve Konak Tramvayı ile entegre çalışan otobüs hatları, mobilya sanayi bölgelerine ve eğitim kurumlarına önemli bir erişim hizmeti sağlamaktadır.

Planlama alanının doğu ve kuzey akslarından metro ve ana arter yolları geçmektedir. Metro hattının Üçyol ve İzmirspor istasyonları planlama alanına yakındır. Ayrıca Eşrefpaşa ve Bozyaka bölgelerinden geçen yoğun otobüs hatları ile kentin diğer noktalarına kesintisiz bağlantı sağlanmaktadır.

3.6.2. ENERJİ

İzmir ilinde yaklaşık 118 elektrik santrali bulunmaktadır ve yılda yaklaşık 12.807 GWh elektrik üretimi yapılmaktadır. Karabağlar ilçesi, kentsel dokunun yoğunluğu nedeniyle büyük ölçekli santrallere ev sahipliği yapmasa da, özellikle kamu binaları ve sanayi tesislerinin çatılarında yer alan Güneş Enerji Santralleri (GES) ile yenilenebilir enerji üretimine katkı sağlamaktadır.

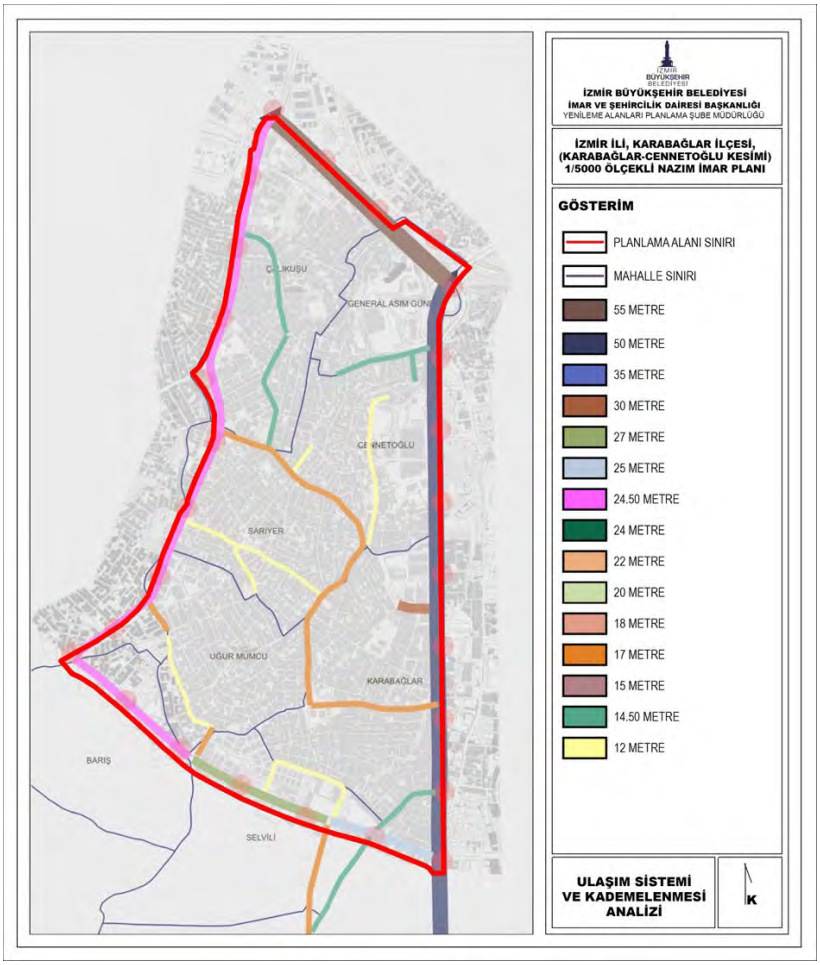
3.7. MEKÂNSAL ANALİZLER

3.7.1. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı ile ilgili olarak mevcut arazi kullanım durumu, arazide yapılan çalışmalar sonucunda elde edilmiştir.

3.7.2. ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ ANALİZİ

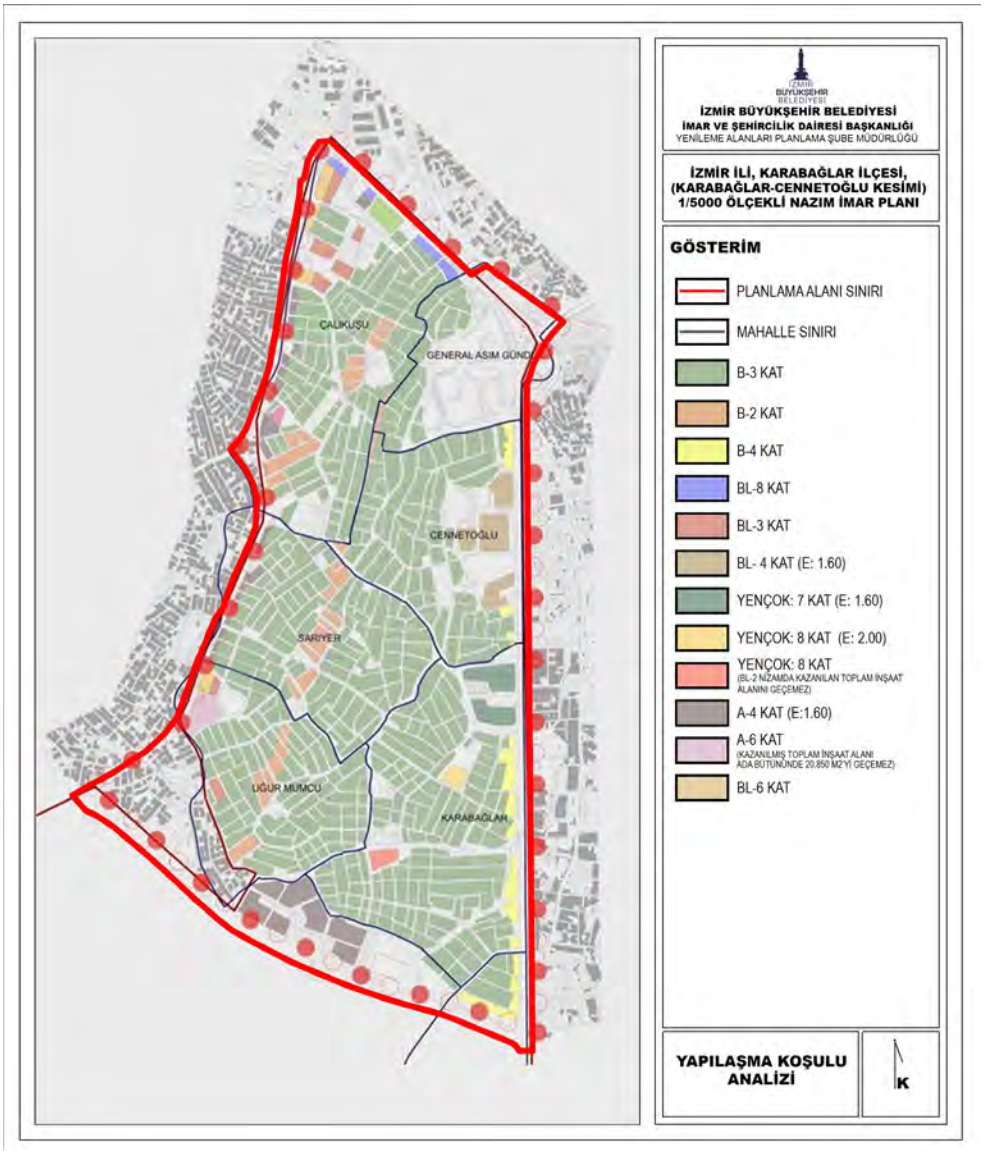
Planlama alanı ulaşım açısından değerlendirildiğinde en önemli taşıt yolları alanın kuzeyinde bulunan 55 metre genişliğindeki Halide Edip Adıvar Caddesi ile alanının doğusunda yer alan ve yürürlükteki planda 50 metre olarak belirlenen Yeşillik Caddesi planlama alanı ile Gaziemir ilçesi, havaalanı arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır.
Alanın batısında bulunan Eski İzmir Caddesi ile Dostluk Bulvarı arasında kalan 5714/41, 5714/42 sokak ve 4171 sokakta devam eden 24.50 metre genişliğindeki yol çalışmaları tamamlanmak üzeredir.
Planlama alanını güneyinde Yeşillik Caddesi ile Dostluk Bulvarını bağlayan 27 metre genişliğindeki Şehit Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarı ve planlama alanını doğu-batı yönünde bölerek Yeşillik Caddesi ile Eskiizmir Caddesini bağlayan 17 metre genişliğindeki Coşkun Kale Sokak yer almaktadır.



Şekil 15: Planlama Alanına İlişkin Ulaşım ve Kademelenme Analizi

3.7.3. YAPILAŞMA KOŞULU ANALİZİ

Planlama alanının büyük bir kısmı 1985-1987 yılları arasında onaylanan 1/1000 ölçekli revizyon ve uygulama imar plan kararları doğrultusunda oluşmuştur. Mevcut konut alanları analizleri yapılırken arazi topografyası, ruhsat almış yapıların ruhsat bilgileri ve onaylı kitle etütleri incelenmiştir.

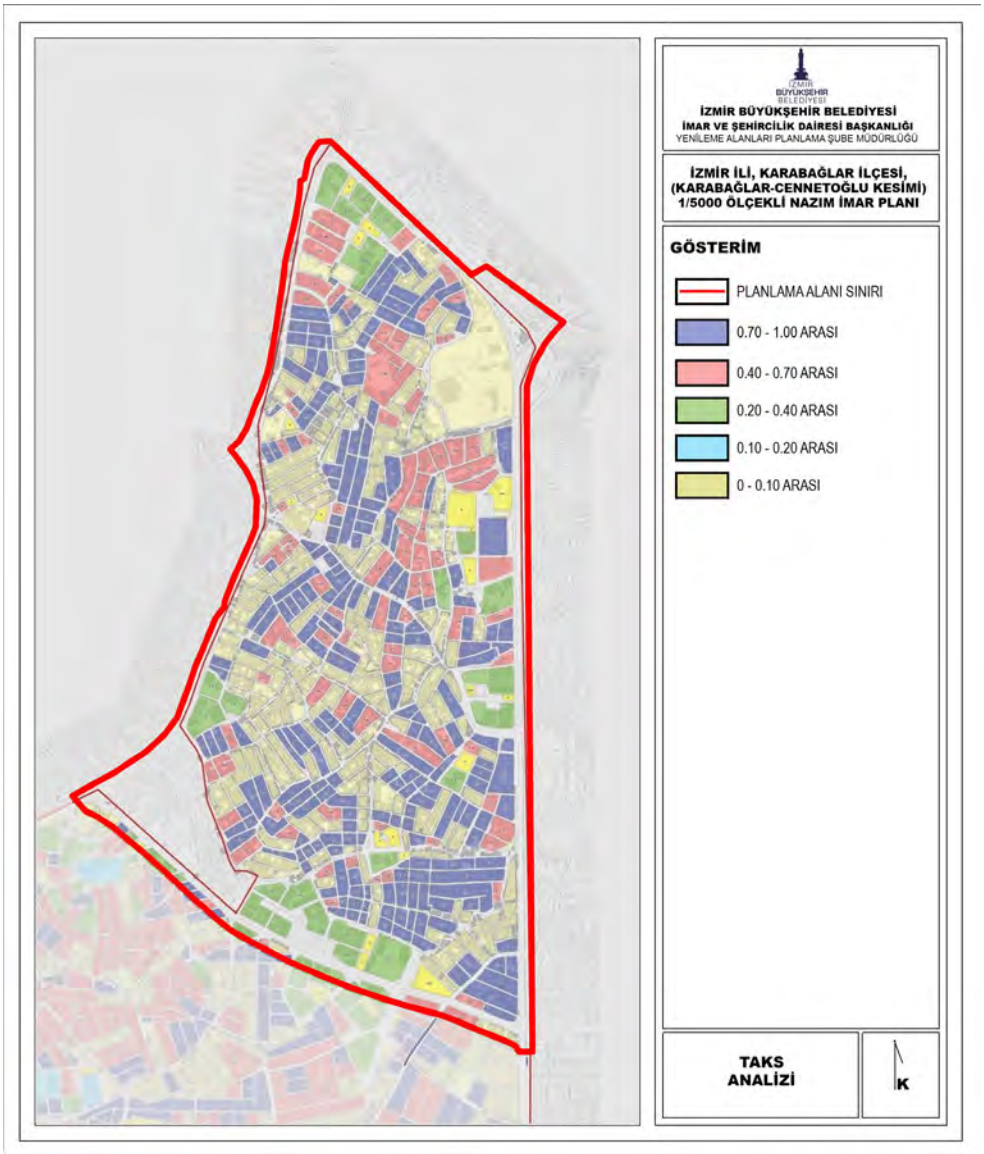


Şekil 16: Planlama Alanına İlişkin Yapılaşma Koşulu Analizi

Yapılaşma Koşulu analizinde görüleceği üzere, planlama alanının yarısından fazlasının bitişik nizam 3 kat, geriye kalan kısmının bitişik nizam 2 kat, Halide Edip Adıvar Bulvarında 8 katlı ve konut-ticaret fonksiyonlu, Yeşillik Caddesi boyunca 3-4 katlı konut-ticaret fonksiyonlu, Eskiizmir Caddesi ile Dostluk Bulvarı arası 6 katlı yapılaşma koşullarında konut bölgesi tanımlanmıştır. Revizyon imar planı öncesinde, yürürlükte olan imar planlarında bitişik nizam yapılaşmanın ağırlıklı olsa da blok nizam ve ayrık nizam yapılaşmanın da olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında mevcut planlardaki imar adalarının yapılaşma düzenleri irdelendiğinde ise farklı yapılaşma koşullu imar adalarının bulunduğu hatta aynı ada içerisinde bile farklı yapılaşma koşullunun yer aldığı görülmektedir.

3.7.4. TAKS ANALİZİ

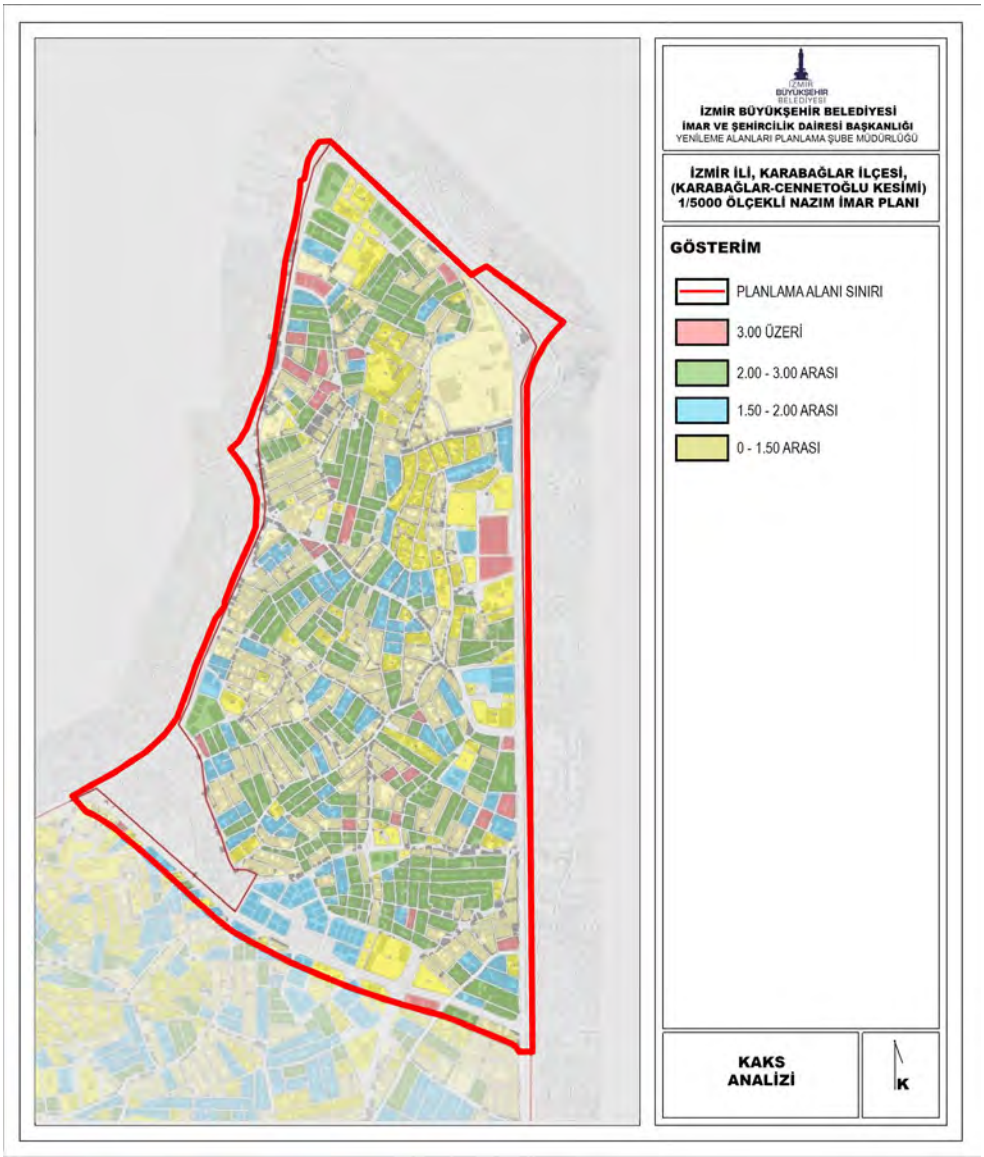
İmar adalarına ilişkin Taban Alanı Kat Sayısı analizinde görüleceği üzere; imar uygulaması tamamlanmış adalar dışındaki bölgelerin neredeyse tamamında yapılaşma süreci bitmiş olup, alanda boş parsel bulunmamaktadır.



Şekil 17: Planlama Alanına İlişkin TAKS Analizi

3.7.5. KAKS ANALİZİ

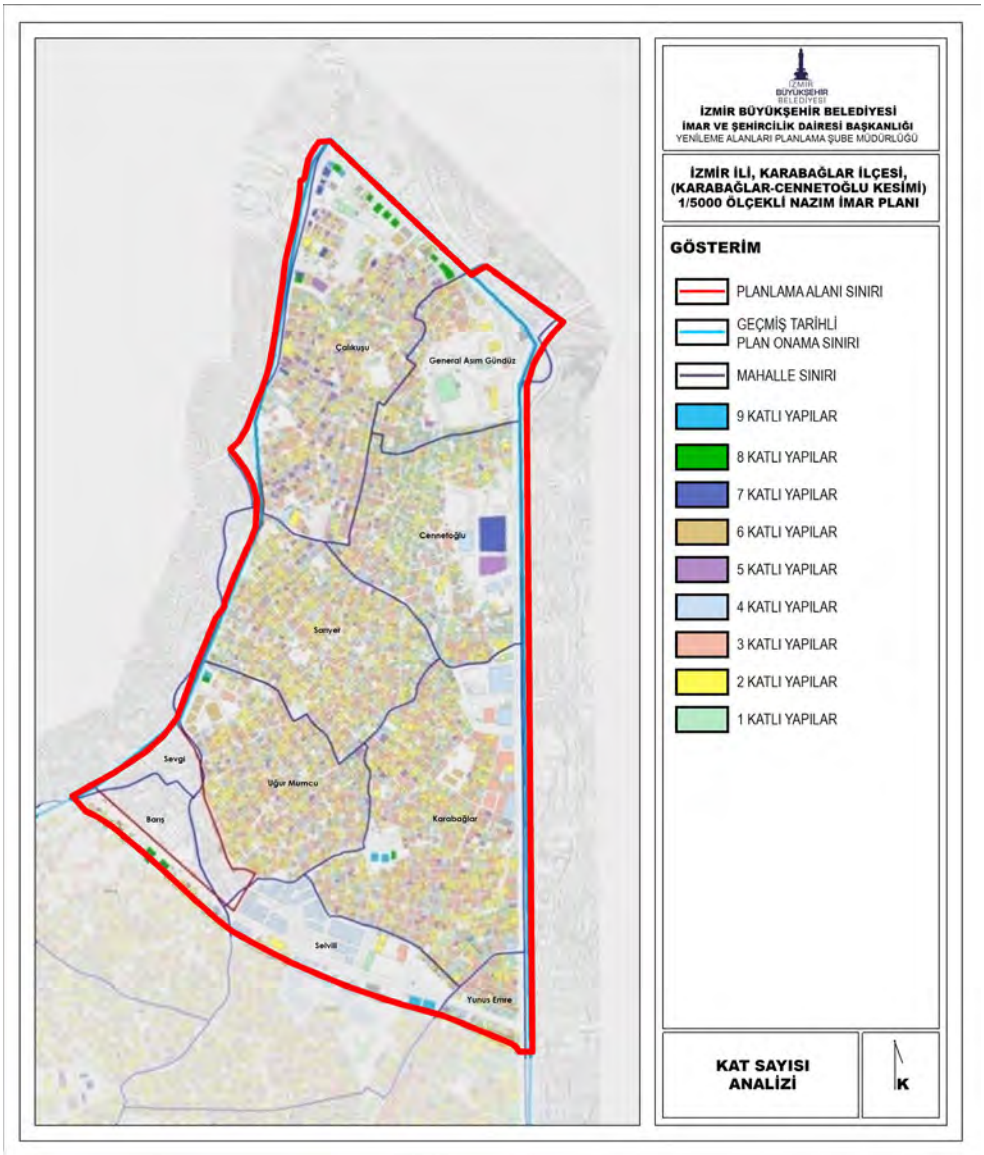
Planlama alanına ilişkin hazırlanan Katlar Alanı Kat Sayısı analizi doğrultusunda; alan genelinde mevcut durumda 0 – 1.50 arası KAKS değerinin çoğunlukta olduğu, 1.50 – 3.00 aralığındaki KAKS değerlerine sahip alanların ise planlama alanı içerisinde homojen bir dağılım gösterdiği tespit edilmiştir.



Şekil 18: Planlama Alanına İlişkin KAKS Analizi

3.7.6. KAT ADEDİ ANALİZİ

Yerinde yapılan çalışmalar sonucu planlama alanındaki yapıların kat adetlerinin 1, 2 ve 3, Yeşillik caddesi, Dostluk Bulvarı 4 kat, Halide Edip Adıvar Caddesinde ise 8, 9 katlarda yoğunlaştığı görülmektedir.



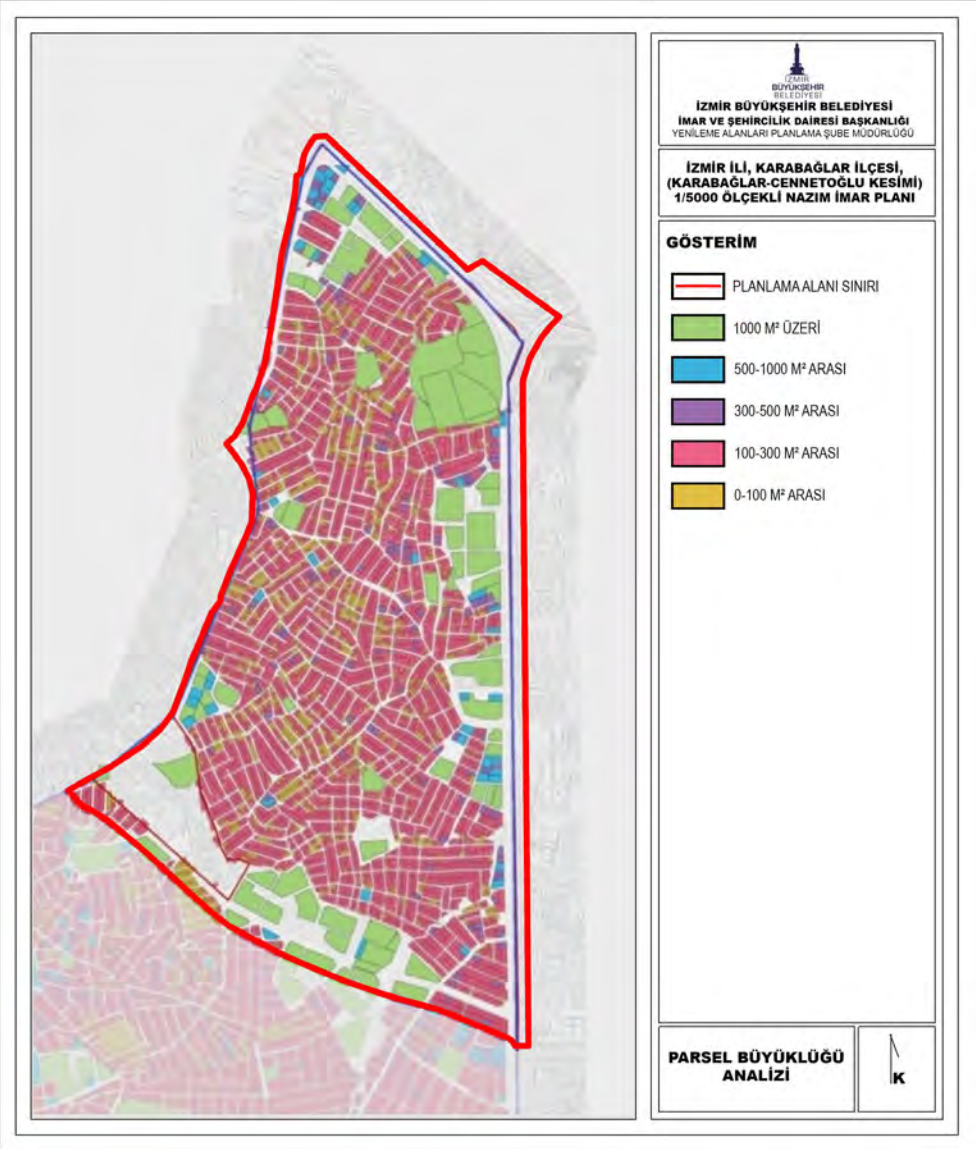
Şekil 19: Planlama Alanına İlişkin Kat Sayısı Analizi

3.7.7. MÜLKİYET DURUMU

Mülkiyet durumu planlama aşamasında dikkate alınmıştır. Planlama alanındaki taşınmazların çoğunluğu özel mülkiyete ait olup çok az bir kısmı kamuya aittir.

3.7.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

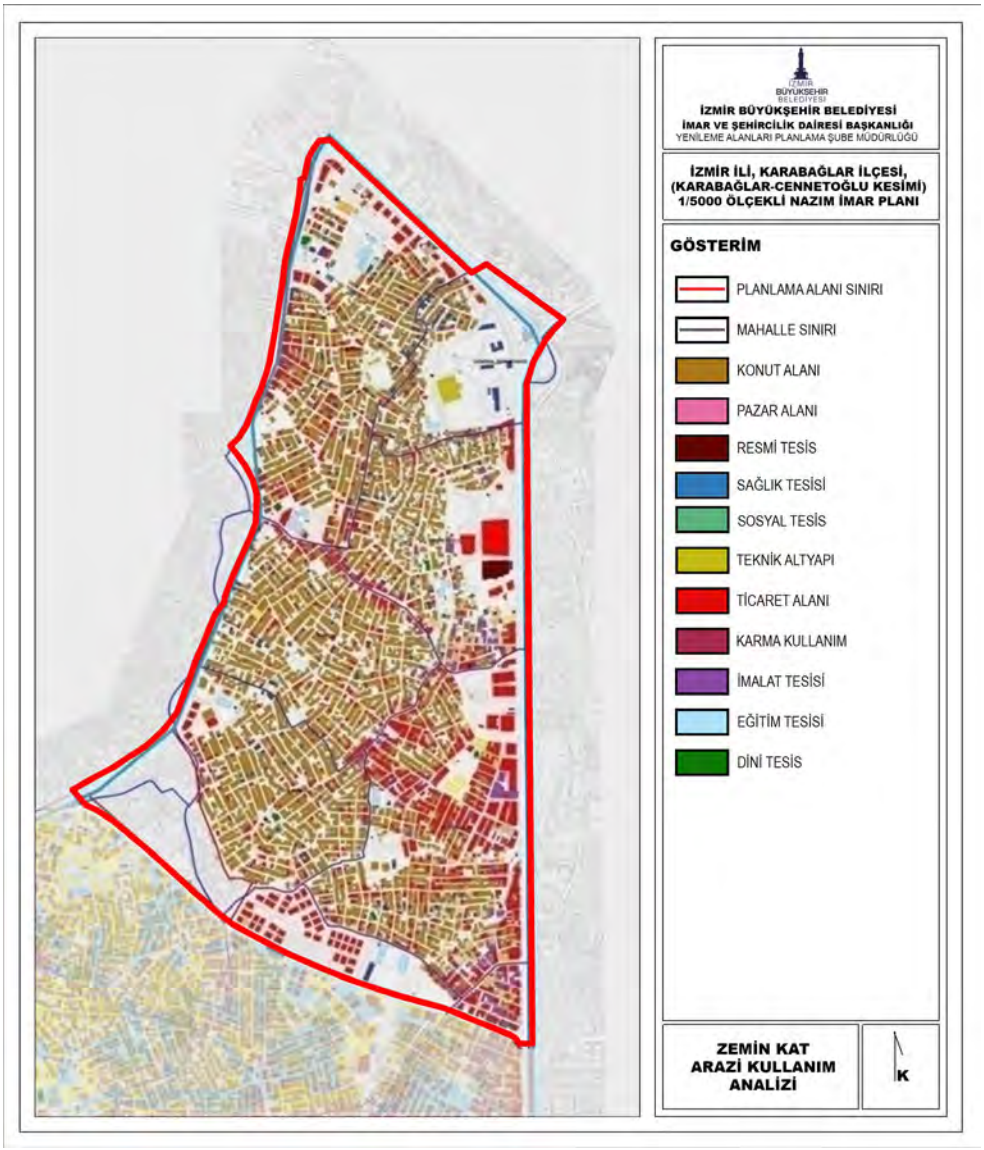
Planlama alanındaki parseller büyüklükleri açısından değerlendirildiğinde; 100-300 m² arası büyüklüğe sahip parsellerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanında 1000 m² üzeri büyüklüğe sahip parsellerin çoğunluğu sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenmişse de bu parseller sayı bakımından azdır.



Şekil 20: Planlama Alanına İlişkin Parsel Büyüklüğü Analizi

3.7.9. ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

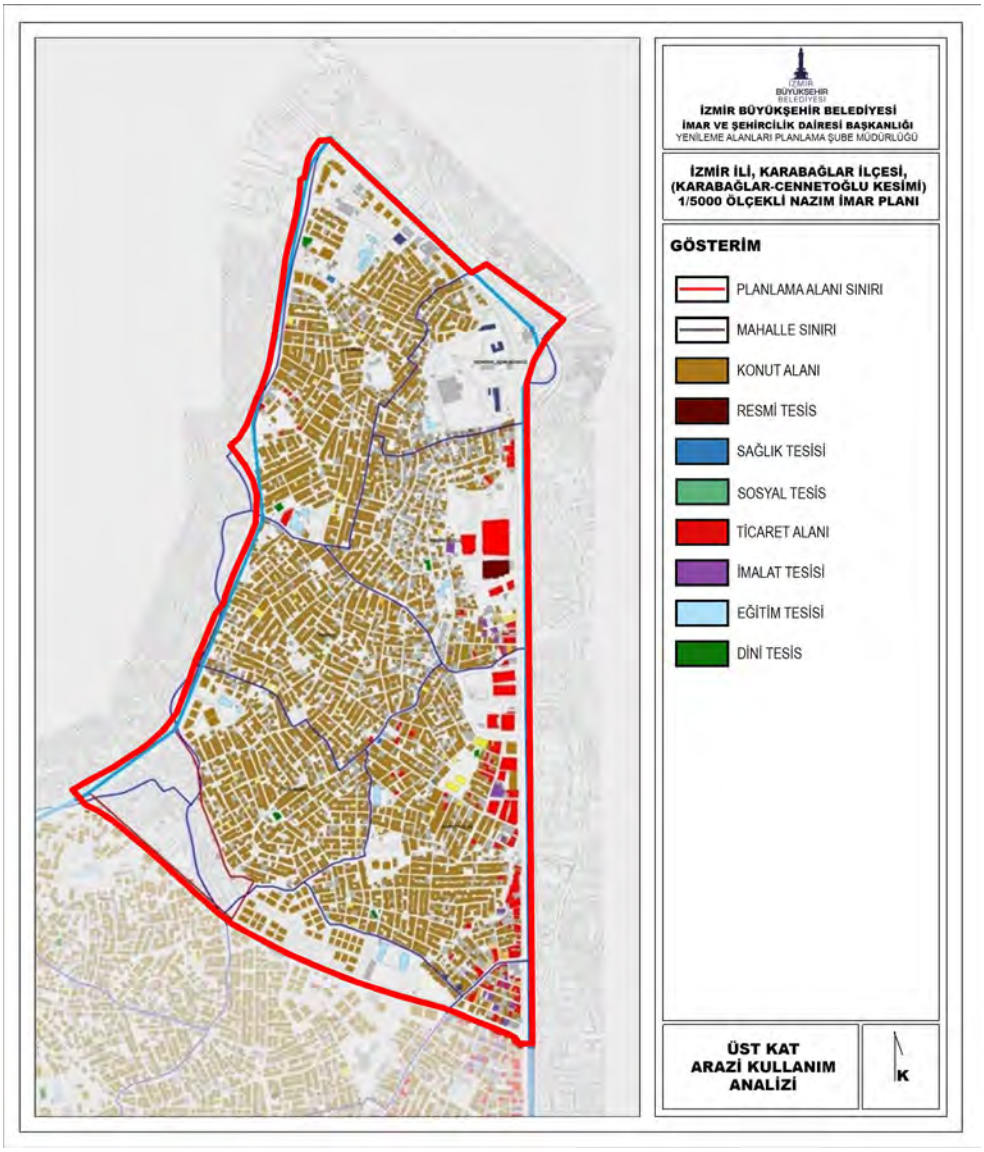
Mevcut arazi kullanım analizleri, zemin katlardaki ticari fonksiyonların homojen bir dağılım sergilediğini göstermektedir. Bu kullanımlar, temel olarak yerleşik nüfusun gündelik gereksinimlerini karşılamaya yönelik olup, konut altı ticaret niteliği taşımaktadır.



Şekil 21: Planlama Alanına İlişkin Zemin Kat Arazi Kullanım Analizi

3.7.10. ÜST KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

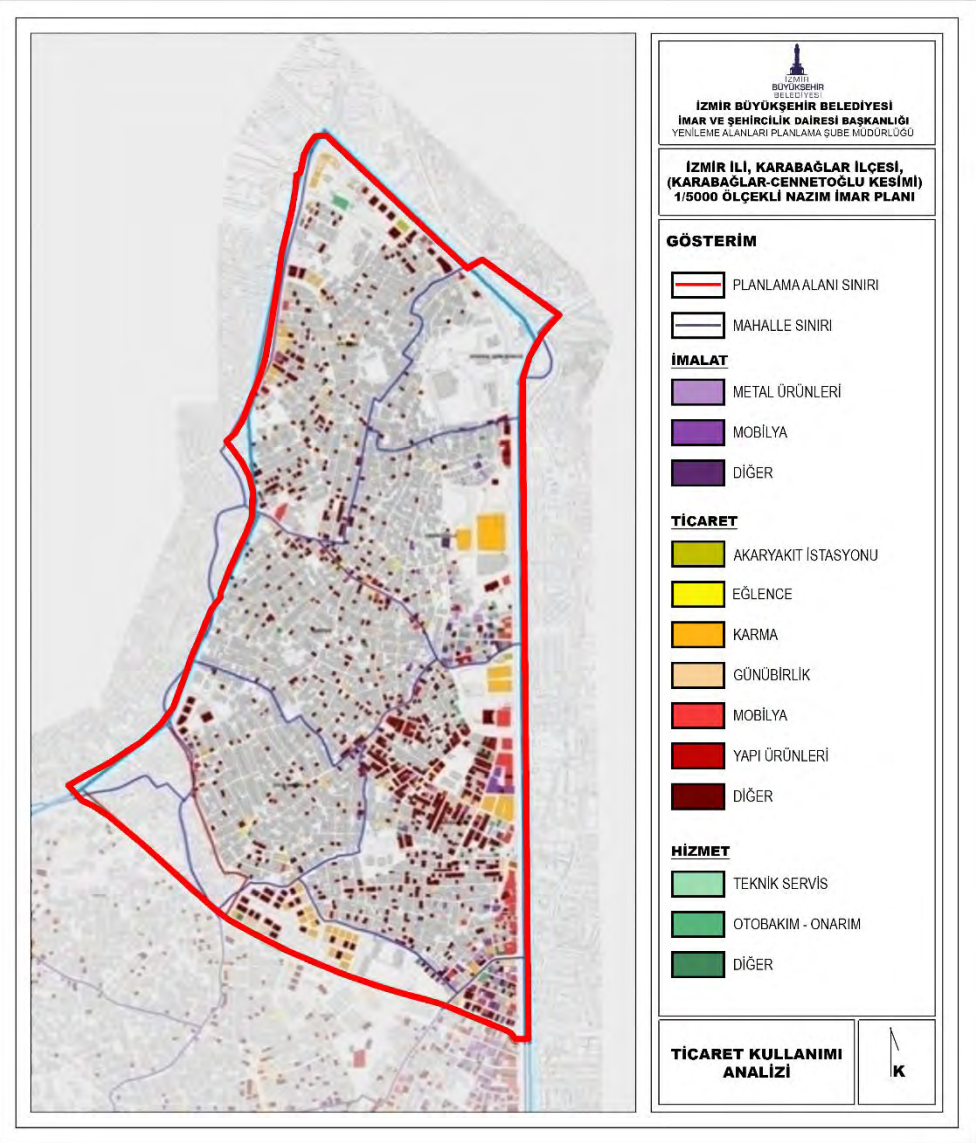
Üst kat arazi kullanım durumuna bakıldığında ise, yoğun olarak konut kullanımı mevcut iken Yeşillik Caddesi boyunca ticaret kullanımın yoğunluğunun arttığı tespit edilmiştir.



Şekil 22: Planlama Alanına İlişkin Üst Kat Arazi Kullanım Analizi

3.7.11. TİCARET KULLANIMI ANALİZİ

Planlama alanında katlara göre arazi kullanım durumu analizlerinden de görüldüğü gibi hâlihazırda Yeşillik Caddesi boyunca mobilya sektörüne yönelik ticaret kullanımı ağırlıklıdır. Bu alan dışında, ticari aktiviteler açısından özelleşmiş-uzmanlaşmış herhangi bir ticaret ve hizmet faaliyeti görülmemektedir. Cadde ve sokaklarda halkın günübirlik ihtiyacını karşılama amaçlı ticari birimler bulunmaktadır.



Şekil 23: Planlama Alanına İlişkin Ticaret Kullanımı Analizi

BÖLÜM 4

4. KURUM GÖRÜŞLERİ VE JEOLOJİK ETÜT RAPORU

4.1. KURUM GÖRÜŞLERİ

Karabağlar Belediye Başkanlığının 14.10.2025 tarih ve E-58802856-045.01-13762192 sayılı yazısına cevaben gelen;

- ***İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İzmir Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Konak Emlak Müdürlüğü)'nın 26.09.2025 tarihli ve E-58379233-000[41]-13656656 sayılı yazısında;***
    1. Yazı ekinde iletilen listede bulunan taşınmazların dosyalarının incelenerek, tahsis amacının uygunluğunun korunması,
    2. Karabağlar Mahallesinde bulunan 3059 ada, 8, 916, 919, 921 parseller, 314 ada 273 ve 284 parsel ve 43329 ada 5 nolu parsellerin imar planlarına itirazlarımız sonucu dava açılan ve davası derdest olanlara ilişkin, yeniden hazırlanacak olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik davaya konu taleplerin de göz önünde bulundurularak planlama yapılmasının uygun olacağının değerlendirildiği belirtilmiştir.
- ***İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Çed Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 12.09.2025 tarihli ve E-48657465-622.03-13527600 sayılı yazısında;***
    1. Planlama çalışması yapılacak alan ile ilgili olarak uydu görüntüleri ve haritanın iletildiği ancak alanda ne tür kullanımların yapılacağı ile ilgili herhangi bir plan açıklama raporunun yer almadığı belirtilmiş,

    2. *''Çevresel Etki Değerlendirmesinin; gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları içermekte ve ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer alan projelere uygulanmakta olup, plan teklifine esas alanlar içerisindeki faaliyetler Yönetmelik kapsamında değerlendirilmektedir. Yapılması planlanan imar planı çalışmaları ÇED Yönetmeliği'nin EK-1 (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-2 (Çevresel Etkileri Ön İnceleme Ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi) listelerinde yer almadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır. Bu bağlamda; ilgi yazıda bahsi geçen imar planı teklifine konu alanlarda ayrıca yapılması planlanan faaliyetlerin ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 Listesi kapsamına girmesi durumunda Bakanlığımıza, Ek-2 Listesi kapsamına girmesi durumunda ise İzmir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması, "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmekte olup ayrıca ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ise ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir. Söz konusu imar planı çalışmaları ile ilgili; Bakanlığımızın 24.07.2025 tarih ve 13113111 sayılı talimatında belirtilen ve 24.07.2025 tarih ve 32965 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan*

2872 sayılı Çevre Kanununun 10. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez." hükmü doğrultusunda "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir.'' denilmektedir.

- ***İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1'in 09.09.2025 tarihli ve E-71160347-299-13498922 sayılı yazısında;***

1. *Söz konusu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı,*

2. *Bununla birlikte söz konusu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirildiğinde; Plan notlarının 7.2. maddesinde "Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez…" denilmekle birlikte alanın yaklaşık olarak " Kentsel Yerleşik Alan " kullanımında kaldığı görülmektedir. Bahse konu çalışmalara yönelik olarak, yukarıda belirtilen hususlar ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanunu, Bakanlığımız (https://mpgm.csb.gov.tr/1-100.000-olcekli-i-82132) internet adresinde yayında bulunan ve Bakanlığımızca onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili bütün plan hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın ve kurum görüşlerinin dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.*

- ***Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğünün 10.09.2025 tarih ve E-54495999-754-6288385 sayılı yazısında;***

Yapılan incelemede;

1. Görüş istenilen alanda mevcut ya da planlanan herhangi bir projenin bulunmadığı,
2. İZSU ve DSİ 2. Bölge Müdürlüğünce yapılan mutabakat gereği planlı ve/veya yapılaşma olan sahalarda İZSU İdaresi tarafından, planlı olmayan ve yapılaşma bulunmayan sahalar ile nehirlerin (Küçükmenderes, Gediz, Bakırçay) taşkın riski altında bulunan sahalarda ise DSİ 2. Bölge Müdürlüğünce taşkın kontrol çalışmaları yürütüldüğü, bu nedenle söz konusu görüş istenen alan yerleşim yerinde yapılaşma olan alanda kaldığı için konu hakkında İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınması gerektiği,
3. Bahse konu alanın taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınması gerektiği ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana gelebilecek herhangi bir taşkında DSİ 2. Bölge Müdürlüğünden zarar-ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgili Belediyece kabul edilmesi gerektiği ve taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerektiği,
4. Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında DSİ 2. Bölge Müdürlüğünden görüş alınması gerektiği, dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapılarının, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılması/yenilenmesi gerektiği ve mevcut dere yataklarının ve menfezlerin belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili tarafımızca önlem alınması gerektiği,
5. Dere yataklarının üzeri kapatılmaması ve dere yatakları ile ilgili Belediye tarafından gerçekleştirilen plan çalışması neticesinde imarlı saha içerisinde kalacağından, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemlerinin (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınması gerektiği, bu hususta

herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde DSİ çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususunun kabul edilmesi gerektiği,

6. Ayrıca *"Derenin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir. Söz konusu alan sınırındaki dere yatağının makineli çalışma yapılarak ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. Görüş istenilen alanların doğusunda kalan kısmı 05.05.2018 tarihli ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan Küçük Menderes Havzası İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin Sahası yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir. Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltısuları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır."* denilmektedir.
7. Bu kapsamda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında, Kurumun görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

- ***T.C. İzmir Valiliği, İl Emniyet Müdürlüğünün 25.09.2025 tarihli ve E-80560737-81720-2025092416481691764 sayılı yazısında;***

  İmar planlarına esas görüş talep edilen çalışma alanı ile ilgili herhangi bir görüş ve önerilerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

- ***T.C. İzmir Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğünün E-47499656-754-289687353 sayılı yazısında;***

  Konut kullanımları için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 'Yürüme Mesafeleri' başlıklı 12. Maddesi'nin 2. Fıkrasında " İmar planlarında; ...aile sağlık merkezi...fonksiyonları takriben 500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." maddesine uyulması gerekliliği olduğu,

  Söz konusu alanda Karabağlar 2 Nolu ASM, Karabağlar 4 Nolu Ali İhsan Çubuk ASM, Karabağlar 5 Nolu Mehmet Akif ASM, Karabağlar 6 Nolu Günaltay ASM, Karabağlar 22 Nolu Yunus Emre ASM, Karabağlar 29 Nolu Aydın ASM ve Karabağlar 31 Nolu Demokrasi ASM hizmet verdiği ve Bahse konu ASM'lerin aynı yerlerinde, birinci basamak sağlık hizmeti sunumuna devam etmeleri ve bölgede yeni ASM (Aile Sağlığı Merkezi) ihtiyacı bulunması sebebiyle Yeni Asm Alanlarının ayrılması gerektiği iletilmiştir.

  Tapuda Bozyaka Mahallesi 30707 ada 1 parsel konumunda kayıtlı olan 5 nolu ASM'nin işlevini sürdürebilmesi için gerekli imar planı düzenlemelerinin yapılması ve mevzuata uygun şekilde işlemlerin tamamlanması talep edilmiştir.

- ***İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 31.10.2025 tarihli ve E-25337150-045.01-2729559 sayılı yazısında;***

  Söz konusu planlama alanının 08.08.2018 tarihli ve 2018/596 No.lu UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kararları kapsamında değerlendirildiği,

  ''Dostluk Bulvarı-Coşkun Kale Sokak Kesişim Kavşağı Düzenleme Projesi'' ile ''4240 Sokak-3709 Sokak ve 57141 Sokak Kesişimi Kavşak Düzenleme Projesi'' projelendirme çalışmalarının tamamlanmış olduğu ve uygulama projelerinin yazı ekinde iletildiği,

  Bölge içerisinde çalışmaları yürütülen ''Yaşayanlar Kavşağı Düzenleme Projesi''ne yönelik ihale süreci devam etmekte olan ''Karşıyaka, Karabağlar, Konak ve Gaziemir İlçelerinde Muhtelif Yol, Karayolu Köprüsü ve Sanat Yapıları Projeleri Danışmanlık Hizmeti Alımı'' işi kapsamında uygulama projelerinin temin edileceği ve ilgili Daire Başkanlığına imar planlarına işlenmesi için iletileceği,

  Planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan ''Kızılçullu Kavşağı''nın günümüz trafik koşullarına ve güncel yönetmeliklere göre yeniden planlanmasına yönelik çalışmaların''2040 Ulaşım Ana Planı'' kapsamında değerlendirmeye alınmış olduğu belirtilmiştir.

- ***İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 27.05.2025 tarihli, 2025GDN9752 sayılı yazısında;***

  Altyapı tesisi ve altyapı hattı/tasarım projesi verilerinin Ek'te yer aldığı belirtilmiş olup, ''Teknik Emniyet Şartnameleri'' gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırlarının, özel yapı izinleri haricinde genel yapı geri çekme mesafesi kadar olması gerektiği ifade edilmiştir.

- ***<u>İzmir Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı, Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğünün 03.10.2025 tarih ve E-29167681-045.01-1640233 sayılı yazısında;</u>***

  Karabağlar Atıksu Arıtma Tesisi işi ile ilgili olarak; dikkate alınması gereken hususlar şu şekilde sıralanarak General Asım Gündüz Mahallesi 3471 ada, 95-428-429 ve 431 numaralı parsellerde imar planı çalışmalarının yürütülmesi gerektiği vurgulanmıştır:

  İzmir İli, Karabağlar İlçesi Atıksu Arıtma Tesisi Fizibilite Raporu, Uygulama Projeleri ve ÇED raporunun Hazırlanması" işi kapsamında yürütülen ÇED sürecinde 14.04.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün Başkanlığında gerçekleştirilen Halkın Bilgilendirilmesi ve Sürece Katılım Toplantısında katılımcıların olumsuz görüş vermesi ve projeyi istememeleri,

  Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün ÇED Başvuru Dosyası hakkında 19.03.2025 tarih ve 1415123 sayılı yazısı ile talep ettiği görüşe cevaben tarafımıza iletilen İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.04.2025 tarih ve 274523265 sayılı yazısında, yapılması planlanan İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisinin yerleşim yerlerinin çok yakınında olması nedeni ile olumsuz görüş verilmiş olması,

  Tesisin yaklaşık 96.000 m^3/gün atıksuyun arıtılmasına olanak tanıyacak olması, buna karşılık günümüz şartlarında ortaya konan yapım maliyetinin çok yüksek olması nedeni ile tesisin yapımından vazgeçilmesi ve "İzmir İli, Karabağlar İlçesi Atıksu Arıtma Tesisi Fizibilite Raporu, Uygulama Projeleri ve ÇED Raporunun Hazırlanması" işi ile ilgili olarak İdaremiz Yönetim Kurulunca 26/08/2025 tarih ve 1030 sayılı Karar No ile sözleşmeye bağlanan işin feshedilmiş olması,

  Ayrıca planlama alanından geçen derelerde uygulama imar planında görünen genişlik, güzergah ve servis yollarının değiştirilmeyerek korunması gerektiği,

  Planlama çalışması yapılmak istenen alanın mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmekte olduğu, anılan alanda, içme suyuna yönelik çalışması devam eden ve/veya planlanan içme suyu şebeke ve tesis proje çalışmalarının bulunmadığı, ancak planlama alanını sınırlayan Yeşillik Caddesinde "Yeşillik Caddesi Mevcut Altyapı Tesislerimize Ait Deplase Projesi"nin bulunduğu ve kurum görüşü ekinde iletilen projenin dikkate alınması gerektiği,

  İlave olarak, bahse konu planlama alanının yakınında, sınırında ve içerisinde mevcut muhtelif çaplarda ana isale hatları, kolektör hatları, muhtelif çaplarda içme suyu ve kanalizasyon hatları, mevcut İZSU tesisleri ile idare mülkiyetinde yer alan pompa istasyonu, depo vb. gibi yapılar bulunduğundan mevcut tüm hat, tesis ve mülkiyetlerin planlama çalışmaları sürecinde korunması gerektiği,

  İmar planında yapılacak plan değişikliklerinde, revizyonlarda ve/veya yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılırken, ana isale hatlarının yenilenmesi, oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir arıza anında can ve mal kaybına neden olunmaması için imar planlarına işlenmesi, isale hattı güzergahı boyunca Ø1600 mm çaplı (dahil) ve üzerindeki çaplardaki ana isale hatlarımız için en az 25 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,

İsale hattı güzergahı boyunca Ø800 mm çaplı (dahil) – Ø1600 mm arasındaki çaplara sahip ana isale hatlarımız için en az 15 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,

İsale hattı güzergahı boyunca Ø300 mm çaplı (dahil) – Ø800 mm arasındaki çaplara sahip ana isale hatlarımız için en az 10 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,

Ana isale hatlarımızın bulunduğu koruma alanlarının belirtilen genişliklerde korunarak imar planlarında belirtilmesi ve bu alanların yol, yeşil alan vb. olarak planlanması, isale hattı koruma alanlarında rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmalar planlanması halinde kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarıyla uygulama yapılması, Planlama çalışmaları sürecinde koordineli çalışılması, mevcut İZSU tesisleri ile idare mülkiyetindeki parsellerin bulunduğu alanların hazırlancak imar planlarında ''BHA (İZSU)'' olarak işlenmesi ve yola cephesinin sağlanması/korunması;

Mevcut kolektör hatlarının yolda bırakılacak şekilde plan çalışmalarının yürütülmesi,

Tüm altyapı ve üst yapı tesislerinin ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlara zarar gelmemesi adına, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmaların yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlanmadan 1 gün önce İZSU Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilmesi gerektiği,

İdare mülkiyetlerinin planlama çalışmalarında dikkate alınarak korunması gerektiği ifade edilmiştir.

- ***T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün E-66017023-165.02.04-7556015 sayılı yazısında;***

Planlama alanının 2863 sayılı yasa kapsamında tespit ve tescili yapılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmadığı belirtilmekle birlikte, planlama sahası içerisinde; İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.03.2004 tarih ve 11126 sayılı kararı ile 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2020 tarih ve 10819 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen, Çalıkuşu Mahallesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, 152/1 numarada kayıtlı 6999 ada, 3 parsel ile 3206 Sokak, 12 Numarada, Kilimcitepe Parkı içinde kalan 7018 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazlar, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.05.2012 tarih ve 516 sayılı kararı ile 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, 26.07.2012 tarih ve 643 sayılı karar ile korunma alanı belirlenen 2846 ada, 2 parsel ile 43336 ada, 8 parselde devam eden yapı kalıntıları, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.11.1991 tarih ve 3327 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.11.2018 tarih ve 8193 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen 49 ada, 6-21 parsellerde kayıtlı Paşaköprü Mezarlığının yer aldığı,

Alınan tüm Kurul kararları dağıtım sürecinde iletilmekte olup, yapılacak çalışmalarda söz konusu karar ve eklerinin dikkate alınması, tescilli taşınmazlar ile korunma alanlarında Kurul izni alınmaksızın herhangi bir uygulamaya gidilemeyeceği, belirtilen tescilli taşınmazlar haricinde yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmanın derhal durdurularak en yakın mülki idare amirliğine ya da müze müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi gereğince zorunlu olduğu belirtilmiştir.

- ***T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün E-38473911-754-140733621 sayılı yazısında;***

  Planlama alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması gerektiği, bölgenin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. Ve 12. Maddesine göre gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği,

  Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-c maddesi uyarınca ''….bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması gerektiği, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış niteliklerine sahip olması gerekmektedir.'' denilmektedir.

  Ayrıca Düzenleme Ortaklık Paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınmasının esas olacağı, ''Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.'' ve ''ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları…'' denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

- ***T.C. Karabağlar Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğünün 22.09.2025 tarihli ve E-45365922-754-6821159 sayılı yazısında;***

  Planlama alanı içerisinde yer alan mahallelerdeki mevcut cami, Kur'an kursu, lojman vb. dini tesislerin yüzölçümlerinin altına düşülmemesi ve imkanlar dahilinde arttırılması, mülkiyet haklarının korunması ve nüfus yoğunluğu olan yerleşim yerlerinde ihtiyaç nispetinde başka dini tesis alanlarının da yapılabilmesi için uygun yerlerin ayrılması talep edilmiştir.

- ***T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığının 11.09.2025 tarihli, E-46715750-105.03[035]-108704 sayılı yazısında;***

  Söz konusu planlama çalışma bölgesinin büyük bir kısmının İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı yaklaşma kalkış-tırmanış yüzeyi sınırları içerisinde kaldığı,

  Bu kapsamda yapılması planlanan çalışmaların İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı ve plan notlarına riayet edilerek planlanması gerektiği belirtilmiştir.

- ***T.C. İzmir Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 10.09.2025 tarihli ve E-71160347-299-13499162 sayılı yazısında;***

  Planlama alanının herhangi bir doğal sit alanında Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığının bulunmadığı ifade edilmiştir.

- ***T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, TEDAŞ 12. Bölge Müdürlüğünün (İzmir) E-63079498-752.99-1350945 sayılı yazısında;***

  Konuya ilişkin GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 10.06.2025 tarih 199981 sayılı görüşü geçerli olup, enerji nakil hatlarına ilişkin bir konu olması halinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş ve TEDAŞ 12. Bölge Müdürlüğüne sorulması gerektiği belirtilmiştir.

- ***T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü (İzmir), İnşaat Ve Emlak Müdürlüğünün E-49752846-752.99-3139306 sayılı yazısında;***

  ''Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan Karabağlar Ve Bozyaka Trafo Merkezleri, Karabağlar-Buca, Bozyaka-Bahribaba, Bozyaka-Hatay, Karabağlar-Buca Kablo Hatları, 154 Kv Karabağlar-Buca Ve 154 Kv Uzundere-Karabağlar Enerji İletim Hatlarının isabet ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca planlama alanı üzerinde yenilemesi sebebi ile değişiklik gören ancak altında irtifak ve mülkiyet haklarımızın bulunduğu eski gabari ve direk alanları ile kesişme mevcuttur.

  Söz konusu kablo hatları ve güvenlik mesafesini (1.20 m - 1.20 m) içeren enerji iletim tesisi verileri ve plan sınırına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Datumunda gönderilmektedir. Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen trafo alanı, kablo hattı ve güvenlik mesafesi ile enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.

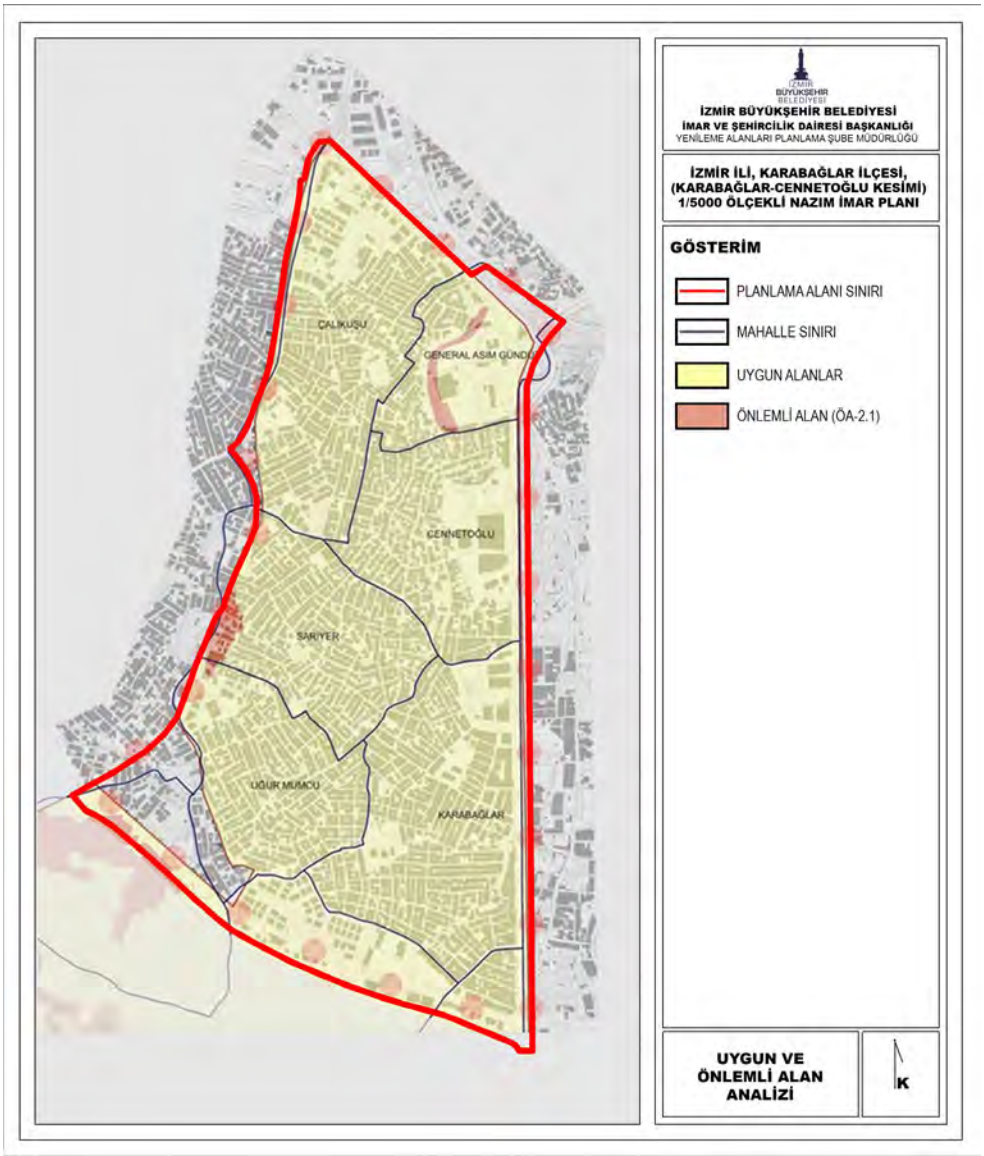
  Trafo alanları için mülkiyet alanını oluşturan parsel sınırlarına uyulması; kablo hatlarının plana emniyet mesafeleri ile beraber aktarılması gerekmektedir. İmar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve ''E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerekmektir. Değişiklik gören eski gabari alanı altındaki mülkiyet ve irtifak haklarımızın işlemler sırasında korunması; havai ve yeraltı hatlarının bulunduğu bölgelerde yapılacak çalışmalarda tekrar kurum görüşü alınması ve gözlemci personel (TEİAŞ 3. Bölge İşletme Bakım Müdürlüğü) talep edilmesi gerekmektedir. '' denilmektedir.

- ***T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 3. Bölge Müdürlüğünün 07.10.2025 tarihli ve E-49123968-754[35.525]-3098402 sayılı yazısında;***

  ''Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın ''İzmir Adnan Menderes Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edildiği, bahse konu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planı ile plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten "Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi" hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirildiği bildirilmektedir.'' denilmektedir.

4.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlama alanını da kapsayan bölgede yapılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 14.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 24: Planlama Alanına İlişkin Uygun ve Önlemli Alan Analizi

Yapılan etüd çalışması sonucunda planlama alanının büyük bir bölümü **"Uygun Alan-2 (UA-2)"** ve "Önlemli Alan-**2.1 (ÖA-2.1)"** olarak değerlendirilmiştir. Jeolojik etüt raporunda;

‘’**Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar;** topografik eğimin ≥ %10’dan fazla olduğu, yer altı suyunun bulunmadığı, orta miyosen yaşlı andezit ile alt-orta miyosen ve üst kretase-alt paleosen yaşlı kumtaşı-çamurtaşı-kireçtaşı biriminden oluştuğu alanlardır. Bu alanlarda herhangi bir kütle hareketi problemi beklenmemekle birlikte, inceleme alanında yapılacak derin kazılarda, kazı sonrası oluşacak şevlerde stabilite

problemi beklenebilecektir. bu alanlarda zeminin jeolojik özellikleri ve eğimli topoğrafya göz önüne alındığında uygun inşaat ve zemin iyileştirme teknikleri kullanılarak doğacak risklere karşı tedbirler alınarak yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar; topoğrafik eğimin <%15'den az olduğu, heyelan, kaya düşmesi afetlerini teşkil edecek herhangi bir durumun ve taşıma gücü probleminin olmadığı alanlardır.'' şeklinde açıklama yer almaktadır.

BÖLÜM 5

5. SENTEZ

5.1. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE DEĞERLENDİRMELER

Sentezin amacı, sayısallaştırılmış olan ve analizleri yapılan mekansal verilerin planlama aşamasında kullanılması amacı ile tanımlanması, analiz ve sentezinin yapılarak plan kararlarının belirlenmesidir.

Yapılan analizler sonucu; revizyon imar planı çalışmaları öncesinde parçacıl şekilde onaylanan imar planlarından önce ıslah planlarına göre alanın tamamında bitişik 2 katlı ve çoğunlukla 3 kat nizamlı yapılaşmaya konu olmuş planlama bölgesinde, ruhsatlandırılmış yapılara ilişkin yapılan incelemede, 1999 yılı öncesi ile 1999-2007 yıllar arasında ruhsatlandırılmış depreme dayanıksız yapıların olduğu alanlar öncelikli olarak tespit edilerek bu alanlar plan kararları ile müdahale edilebilecek nitelikte alanlar olarak belirlenmiştir.

Doğal ve yasal eşikler belirlendikten sonra alandaki yerleşik konut alanlarının yoğunluğu nedeniyle plan ile alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosundaki asgari standartları sağlayacak şekilde artırılamayacağı tespit edilmiş olsa da yerleşik dokuda donatı alanlarının mevcut şartlar doğrultusunda olabildiğince arttırılması hedeflenmiştir.

Ana ulaşım şemasına göre yeniden düzenlenen konut bölgelerinde; **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki** erişilebilirlik standartları esas alınarak sosyal-teknik altyapı ile açık-yeşil alanlar belirlenmiş ve rasyonel bir bölgeleme kurgulanmıştır.

Planlama çalışmasıyla asıl hedeflenen; mevcut yapılaşma ve parsel büyüklüklerinin imar uygulamasını kısıtlaması, kamusal parsellerin ise yetersiz kalması nedeniyle, ihtiyaç duyulan donatı alanlarının **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması** aracılığıyla kazandırılmasıdır.

Sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılarak kentsel ısı adası etkisini azaltan, hava sirkülasyonunu arttıran, yeşil alan sürekliliği ile güvenli yaya erişim bağlantılarının sağlandığı, sürdürülebilir ve iklim değişikliğine dirençli bir kent dokusu oluşturulması hedeflenmiştir.

5.2. SORUN VE POTANSİYELLER

Planlama alanında elde edilen verilerin değerlendirilmesi sonucunda planlama alanındaki sorun ve potansiyel durumu özetle aşağıdaki gibidir:

Islah imar planları ile yasallaşan, sonrasında plan kararlarıyla da devam eden, dar yollara cepheli bitişik nizamlı küçük konut imar adalarında, ruhsatlı yapıların artmasıyla birlikte bu alanlara müdahale imkanı ruhsatlı yapılar nedeniyle kısıtlanmaktadır.

Planlama alanında projeksiyon yıllarını tamamlamış olan parçacıl imar planlarına göre ruhsatlı yapılar olduğu kadar, imar barışından faydalanarak yapı kayıt belgesi alan yapılar da bulunmaktadır. Bu durum alana ilişkin verilerle ilgili sonuçlarda yanılmaya sebep olmaktadır.

500 hektarlık alanın tamamına yakın bölümünde yapılaşmaların, 1980'li yıllarda onaylanmış olan ıslah imar planlarına göre gerçekleşse de imar barışı gibi yasal düzenlemelerle ruhsatsız yapılaşmalar arttığından planlama alanında mevcut durumda sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersizliği dikkat çekmektedir.

Kayıt dışı nüfusun bu bölgede yoğun bir şekilde yer alıyor olması ve hesaplanamaması teknik analiz hesaplarında problem oluşturmaktadır.

- Planlama alanının bitişik nizamlı konut alanlarının bulunduğu kesimlerinde, ulaşım bağlantıları ve otopark alanları yetersizdir.
- Topografik hareketlilik avantaj kadar devazantaj da sağlamaktadır.
- Planlama alanındaki parsel büyüklüklerinin düşük olması ve iptal edilen plandan önce yürürlükte olan imar planına göre 18. Madde imar uygulamalarının tamamlanmamış olması, alanda uygulamaya yönelik sorunların yaşandığını göstermektedir.
- Islah uygulamalarıyla oluşmuş ıslah adalarının gerek formları, gerekse içindeki parsellerinin cephe ve derinlikleri imar mevzuatına uygun yapılaşmaya imkân tanımamaktadır.
- İptale konu olan imar planından önce yürürlükte olan uygulama imar planına göre kamulaştırılması gereken alanların, yüksek kamulaştırma bedelleri nedeniyle kamu eline geçememesi nedeniyle planın uygulanmasına engel teşkil etmiştir.
- Yaya sirkülasyonunun; Eski İzmir Caddesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, Yeşillik Caddesi, Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı üzerindeki ticaret kullanımından dolayı yoğun olduğu tespit edilmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Parselasyon planlarının hazırlanması" başlıklı 18. maddesinde yeni yapılan düzenlemede, *"(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir."* hükmü uyarınca planlama alanındaki henüz imar uygulaması görmemiş kadastral parsellerden % 45'e kadar tamamlanan oranda düzenleme ortaklık payı alınabilecek olup kamuya bedelsiz olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının kazandırılması sağlanabilecektir.

- Planlama alanında, analitik etütlerde belirlendiği üzere 500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişebilirlik standardına göre kreş alanı açısından yetersizlik gösterdiğinden planda yeni anaokulu ve kreş alanı ayrılması gerekmektedir.
- Planlama alanında, analitik etütlerde belirlendiği üzere 500, 1000 ve 2500 metre yürüme mesafesi şeklinde belirlenen erişebilirlik standardına göre sırasıyla ilkokul, ortaokul ve lise hizmeti almayan bir alan olmadığından revizyon imar planı çalışmalarından önce imar planlarında belirlenmiş olan fonksiyonlarına uygun olarak imar uygulamaları göre yapılaşmaları tamamlandığından bu alanlar plan çalışmalarında korunmuştur.
- Planlama alanında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile getirilen yeni düzenlemeler ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan güncellemeler doğrultusunda yapılaşmanın mümkün olmadığı durumlar tespit edildiğinden bu alanlarda plan ile yeni düzenlemelerin yapılması gerekliliği doğmuştur.

- Planlama alanında analitik etütlerde belirlendiği üzere, sağlık tesis alanı açısından erişebilirlik sorunu olan bölgelerde planlama alanında yürüme mesafesine göre sağlık alanları ayrılması gerektiğini göstermektedir.
- Planlama alanındaki enerji nakil hattı, içmesuyu ana isale hatları ve dereler eşik oluşturmakta olup bu kapsamda İZSU Genel Müdürlüğü, TEİAŞ, İzmirgaz A.Ş. ve Gediz A.Ş. gibi ilgili kurum görüşlerinden elde edilen verilerin plana aktarılması esastır.
- Alandaki enerji nakil hatlarının yeşil alanlardan, yaya yolu ve bahçe mesafelerindeki açık alanlardan geçirilmesi gerekmektedir.
- Yeşillik Caddesinden geçen havaalanı aksının planlama alanından geçmesi alanın ulaşılabilirliğini ve ilçe bütününde cazibesini artırmaktadır.
- Planlama alanının şehir merkezine yakınlığı, ulaşılabilirliği, havaalanına, yeni fuar alanına yakınlığı, ilçe bütününde cazibesini artırmaktadır.
- Planlama alanının kuzeyinden geçen yeni açılacak olan Buca metro hattına yakın olması ulaşım ağını güçlendirmektedir.
- Planlama alanının Yeşillik Caddesine komşu olan, 6306 sayılı Kanun uyarınca Bakanlar Kurulu'nun 06.06.2013 tarih ve 2013/4919 sayılı kararı ile onaylanarak 25.07.2013 tarih ve 28718 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilen 191 hektarlık "Riskli Alan"ın Karabağlar İlçesi, Osman Aksüner, Aşık Veysel Mahalleleri ile Aydın Mahallesinin bir kısmını kapsayan yaklaşık 106 hektarlık alanda Belediye Başkanlığımızca hazırlanan Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığınca 31.08.2022 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile birlikte planlama alanınındaki imar uygulamaları hızlanacaktır. Söz

konusu imar planlarında olduğu gibi Yeşillik Caddesi boyunca analitik etüt verilerinden çıkan sonuçlara göre ticaret alanlarının ayrılması gerekmektedir.

5.3. DEMOGRAFİK YAPI VE YOĞUNLUK KARARLARI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Karabağlar İlçesi'nin 2024 yılı ilçe toplam nüfusu 473.058 kişi ve 2024 yılı nüfus artış hızı % -7,25'tir. İlçe genelinde ve planlama alanında nüfus artış hızının ciddi oranda düştüğü gözlemlenmektedir.

Planlama sınırı içerisindeki 11 mahallede yerleşik doku hakimdir. Kuzey kesimdeki düzenli ve çok katlı yapılaşmaya karşın; yapı ve nüfus yoğunluğunun genel toplamda dengeli bir dağılım gösterdiği tespit edilmiştir.

MAHALLE ADI	2020 NÜFUSU	2022 NÜFUSU	2024 NÜFUSU
GENERAL ASIM GÜNDÜZ	1748	1718	1657
ÇALIKUŞU	11381	11168	10945
CENNETOĞLU	4097	4057	3872
SARIYER	8777	8743	8515
KARABAĞLAR	7739	7574	7777
UĞUR MUMCU	8745	8702	8469
BOZYAKA	15771	15752	15478
SELVİLİ	8636	8560	8461
SEVGİ	9897	10020	9939
BARIŞ	7783	7648	7528
YUNUS EMRE	21950	21851	21485

Tablo 4: Planlama Alanında Yer Alan Mahallelerin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

Yukarıdaki tabloda, mahalle sınırlarını kapsayan bölgedeki nüfusun tamamı yer almaktadır. Ancak, planlama alanı bazı mahallelerin belli bir bölümünü kapsadığından planlama alanına ilişkin mevcut nüfus hesabı yapılırken, söz konusu mahallelerin planlama alanı içerisinde kalan bölümleri esas alınmış ve mevcut nüfus hesaplanmıştır. Bu kapsamda planlama alanı içerisindeki mevcut nüfus, yaklaşık 46.000 kişi olarak belirlenmiştir.

	MAHALLE ADI	PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT NÜFUS (2024)
1	**GENERAL ASIM GÜNDÜZ**	1657
2	**ÇALIKUŞU**	10945
3	**CENNETOĞLU**	3872
4	**SARIYER**	8515
5	**KARABAĞLAR**	7777
6	**UĞUR MUMCU**	8469
7	**BOZYAKA***	925
8	**SELVİLİ***	2116
9	**SEVGİ***	305
10	**BARIŞ***	1060
11	**YUNUS EMRE***	690
TOPLAM		46331

Tablo 5: Planlama Alanında Yer Alan Mahallelerin Oranlanmış Mevcut Nüfusları

KAPSAM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	77695904	78741053	79814871	80810525	82003882	83154997	83614362	84680273	85279553	85372377	85664944
İZMİR	4113072	4168415	4223545	4279677	4320519	4367251	4394694	4425789	4462056	4479525	4493242
KARABAĞLAR	473741	477238	480253	480790	479986	480925	479592	478788	479338	476500	473058

Tablo 6: Türkiye, İzmir ve Karabağlar İlçesinin Nüfus Dağılımı

Türkiye geneli, İzmir ili ve Karabağlar ilçesi ölçeğinde son on yıllık nüfus projeksiyonları incelendiğinde; 2014-2020 döneminde yıllık artış hızının ülke genelinde %1,25 ile %1,48 bandında seyrettiği görülmektedir. Söz konusu stabil artış eğilimi 2020-2021 döneminde kırılmış; nüfus artış hızı son on yılda ilk kez %1 eşiğinin altına gerileyerek %0,55 olarak kaydedilmiştir. Yerel düzeyde İzmir ve Karabağlar verileri de genel demografik eğilimle paralellik göstermektedir.

Karabağlar ilçesi genelinde nüfus artış hızları incelendiğinde ise; 2014-2017 yılları arasındaki süreçte nüfusun aynı seviyede kaldığı, 2018-2024 aralığında ise nüfusun düşüş eğiliminde olduğu gözlemlenmekle birlikte nüfus azalış hızının da 2020 yılından sonra artışa geçtiği tespit edilmiştir.

Yerleşim ölçeğinde nüfus artış hızları incelendiğinde; son 10 yıllık süreçte Türkiye'nin ortalama %0.98 ve İzmir'in ortalama %0.89 oranında bir nüfus artış hızına sahip olduğu, Karabağlar ilçesinde ise bu oranın ortalama -2.42% olduğu tespit edilmiştir. Karabağlar ilçesinin Türkiye ve İzmir ile ortalama nüfus artışı karşılaştırıldığında ülke ve il eğiliminin tersine şekilde azalışta olduğu gözlemlenmiştir.

KAPSAM	2018-2019	2019-2020	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024
TÜRKİYE	1.40%	0.55%	1.27%	0.71%	0.11%	0.34%
İZMİR	1.08%	0.63%	0.71%	0.82%	0.39%	0.31%
KARABAĞLAR	1.95%	-2.78%	-1.68%	1.15%	-5.94%	-7.25%

Tablo 7: Yerleşim Ölçeğinde Yıllık Nüfus Artış Hızı

5.3.1. BRÜT NÜFUS YOĞUNLUĞU

Planlama alanının kapsadığı Karabağlar ilçesine bağlı 11 mahallenin 2024 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre idari sınırına oranlanması suretiyle planlama alanının brüt yoğunluğu hesaplanmıştır.

PLANLAMA ALANI	2024 YILI TÜİK NÜFUSU	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	KİŞİ/HA
11 MAHALLE	46.331	188.47	246

Tablo 8: Planlama Alanı Brüt Nüfus Yoğunluğu

Bu hesaplara göre planlama alanının brüt nüfus yoğunluğu 246 kişi/ha olarak hesaplanmıştır.

5.3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU

Nüfus projeksiyonları; sosyal ve ekonomik politikaların sayısal verilere dökülmesine imkan tanıyan, aynı zamanda sektörel bazda arz ve talep dengesini belirleyen stratejik bir araç niteliği taşımaktadır. Bu çalışmalar; doğum, ölüm ve göç hareketlerine ilişkin belirli varsayımlar ışığında, nüfusun gelecekteki gelişim eğilimini tahmin etmeyi amaçlar.

Uygulama ölçeğine göre ülke geneli, bölge, il veya alt idari birimler bazında gerçekleştirilebilen nüfus projeksiyonları; yöntemsel yaklaşımlarına göre 'matematiksel yöntemler', 'demografik bileşenler yöntemi' ve 'ekonomik yöntemler' olmak üzere üç temel grupta sınıflandırılmaktadır.

Bu kapsamda; İzmir ili, Karabağlar ilçesi (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarında, planlama alanının demografik projeksiyonlarını belirlemek amacıyla, literatürde en yaygın ve güvenilir yaklaşımlardan biri olan 'matematiksel yöntemler yardımıyla nüfus tahmini' tekniği benimsenmiştir.

İzmir ili, Karabağlar ilçesi (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının nüfusu; İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Merkez Kent için kabul edilen nüfus kapsamında, halihazırda yaşayan nüfus ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2024 yılı adrese dayalı nüfus verileri doğrultusunda matematiksel yöntemler kullanılarak belirlenmiştir.

Planlama alanının yıllara göre nüfus değişimi tablosunda son 10 yıllık (2014-2024) yıllık süreç baz alındığında, planlama alanının yıllık nüfus artış/azalış hızının ortalaması -0,74% olarak belirlenmiş ve azalış eğiliminde olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak planlama alanına ilişkin; Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan son 10 yıla ait adrese dayalı nüfus verileri kullanılarak; doğrusal, logaritmik, bileşik faiz ve üssel matematiksel modeller ile nüfus projeksiyonları hazırlanmıştır.

YILLAR	NÜFUS	INDEX	Yıllık (M) Artış	Yıllık Ortalama Artış	Yıllık Ort. Artış Hızı(log) 1	Yıllık Ort. Artış Hızı(log) 2	
2014	49,916.23	100.00					
2015	49,895.63	99.96	-21	-20.60	-0.00041	-0.00041	0.999587405
2016	50,005.92	100.22	110	110.29	0.00221	0.00221	1.002210353
2017	49,960.87	99.91	-45	-45.05	-0.00090	-0.00090	0.999099062
2018	49,290.39	98.66	-670	-670.48	-0.01351	-0.01342	0.98657992
2019	48,738.18	98.88	-552	-552.21	-0.01127	-0.01120	0.988796844
2020	48,035.63	98.56	-703	-702.55	-0.01452	-0.01441	0.985585254
2021	47,462.91	98.81	-573	-572.72	-0.01199	-0.01192	0.98807714
2022	47,469.89	100.01	7	6.98	0.00015	0.00015	1.000147052
2023	47,273.01	99.59	-197	-196.88	-0.00416	-0.00415	0.995852601
2024	46,665.92	98.72	-607	-607.09	-0.01293	-0.01284	0.98715769
ORTALAMA					**-0.00673**	**-0.00669**	

Tablo 9: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 1

YILLAR	NÜFUS P(y)	X	X^2	P(y)X	Log(P)	Log(P) X	r(Log)		$P(y)^2$
2014	49,916	-5	25	-249581.145	4.69824	-23.49121			2,491,629,913
2015	49,896	-4	16	-199582.535	4.69806	-18.79225	-0.00041	0.99959	2,489,574,270
2016	50,006	-3	9	-150017.762	4.69902	-14.09706	0.00221	1.00221	2,500,592,110
2017	49,961	-2	4	-99921.7371	4.69863	-9.39726	-0.00090	0.99910	2,496,088,384
2018	49,290	-1	1	-49290.3897	4.69276	-4.69276	-0.01342	0.98658	2,429,542,513
2019	48,738	0	0	0	4.68787	0.00000	-0.01120	0.98880	2,375,410,358
2020	48,036	1	1	48035.6332	4.68156	4.68156	-0.01441	0.98559	2,307,422,060
2021	47,463	2	4	94925.8222	4.67635	9.35271	-0.01192	0.98808	2,252,727,930
2022	47,470	3	9	142409.672	4.67642	14.02925	0.00015	1.00015	2,253,390,514
2023	47,273	4	16	189092.056	4.67461	18.69845	-0.00415	0.99585	2,234,737,854
2024	46,666	5	25	233329.597	4.66900	23.34500	-0.01284	0.98716	2,177,708,026
TOPLAM	534714.59	0.00	110.00	-40600.79	51.55254	-0.36357	-0.06691	9.93309	26008823933.07
a	P(y) / n	48610		log(a)	4.686594		Korelasyon		
b	P(y)X / X2	-369		log(b)	-0.003305		r	-0.964042027	

Tablo 10: Planlama Alanı Nüfus Projeksiyonu Tablo 2

En Küçük Kareler Metodu	
Doğrusal	**Logaritmik**
$P_t = a + bx$ $a = P / n$ $b = Px / x^2$	$\text{Log } P_t = \text{Log } a + \text{Log } bx$ $\text{Log } a = \text{Log } P / n$ $\text{Log } b = \text{Log } Px / x^2$

Tablo 11: En Küçük Kareler Metodu Formülasyonu

Üssel Artış	Bileşik Faiz
$P_t = P_o\, e^{rt}$	$P_t = P_o\,(1+r)^t$
P : Gözlem Yılı Nüfusu	n : Gözlem Yılı Sayısı
P_t : Projeksiyon Yılı Nüfusu	r : Ortalama Nüfus Artışı
P_o : 2000 Yılı Nüfusu	t : P_t Yılı - P_o Yılı

Tablo 12: Üssel Artış ve Bileşik Faiz Metodu Formülasyonu

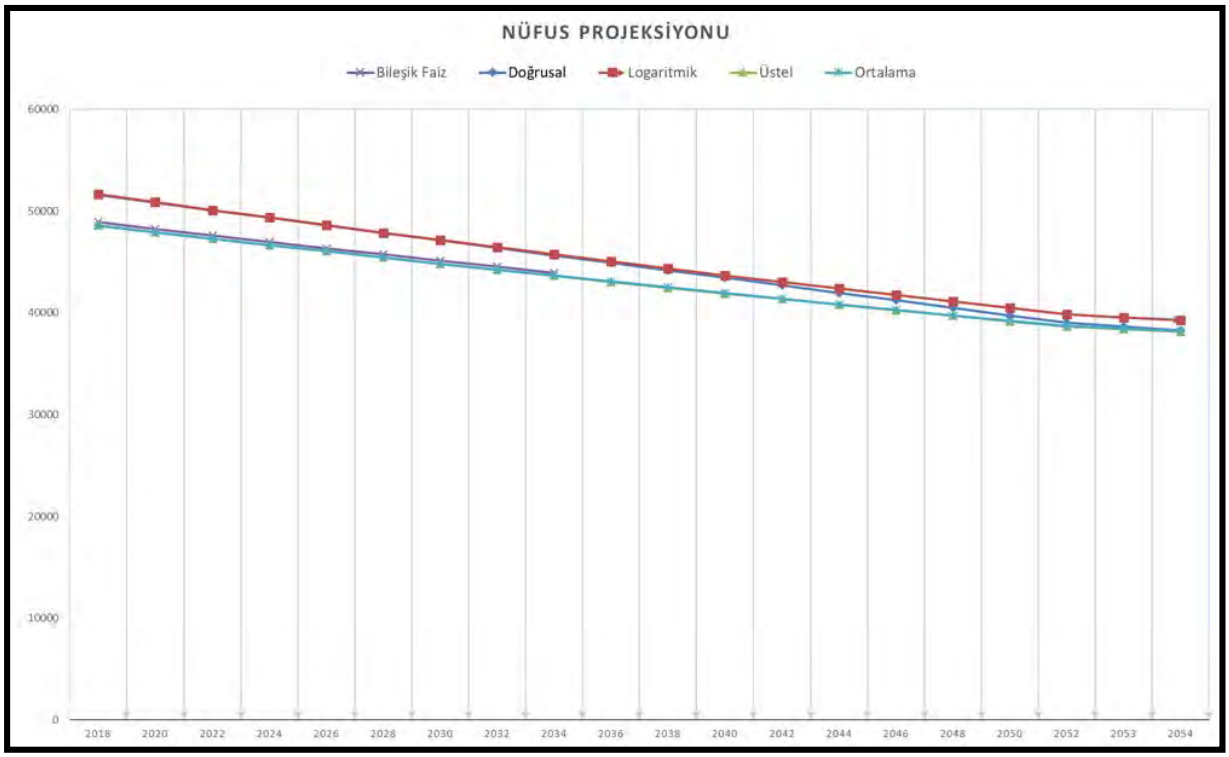
	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz	Üstsel
Yıllar	X	Doğrusal	Logoritmik		
2025	6	46396	46426	46354	46355
2026	7	46027	46074	46044	46046
2027	8	45658	45725	45735	45739
2028	9	45289	45378	45429	45434
2029	10	44919	45034	45126	45131
2030	11	44550	44693	44824	44830
2031	12	44181	44354	44524	44531
2032	13	43812	44018	44226	44234
2033	14	43443	43684	43930	43939
2034	15	43074	43353	43636	43646
2035	16	42705	43024	43344	43355

Tablo 13: En Küçük Kareler Yöntemi

	En Küçük Kareler			Bileşik Faiz		ORT	GOZ	SAP
YILLAR	X	Doğrusal	Logoritmik	Faiz	Üstsel			
2014	-5	50456	50480	49906	49895	50184	49,916	-0.54%
2015	-4	50087	50097	49572	49562	49830	49,896	0.13%
2016	-3	49718	49718	49241	49232	49477	50,006	1.06%
2017	-2	49349	49341	48911	48903	49126	49,961	1.67%
2018	-1	48980	48967	48584	48577	48777	49,290	1.04%
2019	0	48610	48595	48259	48253	48430	48,738	0.63%
2020	1	48241	48227	47936	47932	48084	48,036	-0.10%
2021	2	47872	47861	47615	47612	47740	47,463	-0.58%
2022	3	47503	47498	47297	47295	47398	47,470	0.15%
2023	4	47134	47138	46980	46979	47058	47,273	0.45%
2024	5	46765	46781	46666	46666	46719	46,666	-0.11%
2025	6	46396	46426	46354	46355	46383		
2026	7	46027	46074	46044	46046	46048		
2027	8	45658	45725	45735	45739	45714		
2028	9	45289	45378	45429	45434	45382		
2029	10	44919	45034	45126	45131	45052		
2030	11	44550	44693	44824	44830	44724		
2031	12	44181	44354	44524	44531	44397		
2032	13	43812	44018	44226	44234	44072		
2033	14	43443	43684	43930	43939	43749		
2034	15	43074	43353	43636	43646	43427		
2035	16	42705	43024	43344	43355	43107		
2036	17	42336	42698	43054	43066	42788		
2037	18	41967	42374	42766	42778	42471		
2038	19	41598	42053	42480	42493	42156		
2039	20	41228	41734	42196	42210	41842		
2040	21	40859	41418	41913	41928	41530		
2041	22	40490	41104	41633	41649	41219		
2042	23	40121	40792	41354	41371	40910		
2043	24	39752	40483	41078	41095	40602		
2044	25	39383	40176	40803	40821	40296		
2045	26	39014	39871	40530	40549	39991		
2046	27	38645	39569	40259	40279	39688		
2047	28	38276	39269	39989	40010	39386		
2048	29	37907	38971	39722	39743	39086		
2049	30	37537	38676	39456	39478	38787		
2050	31	37168	38383	39192	39215	38489		

Tablo 14: Nüfus Projeksiyonu

Planlama alanının nüfus projeksiyonu için matematiksel yöntemler yardımıyla doğrusal, logaritmik, bileşik faiz ve üstsel fonksiyonlar ile yapılan nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



Şekil 25: Nüfus Projeksiyonu Grafiği

Yapılan projeksiyon çalışmaları neticesinde; planlama alanı nüfusunun 2030 yılı için 44.830 ile 47.138 kişi, 2040 yılı için 41.913 ile 43.684 kişi ve 2050 yılı için 39.192 ile 40.483 kişi aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Söz konusu matematiksel modeller, yerleşimin geçmişteki demografik eğilimlerini baz alarak bu eğilimin gelecekte de değişmeden devam edeceği varsayımı üzerine kurgulanmıştır. Ancak, kentsel dinamikler ve planlama hedefleri doğrultusunda belirlenen 'planlama nüfusu', saf matematiksel projeksiyonların üzerinde kalmaktadır. Bu durum, matematiksel tahminlerin yerel müdahaleleri, mekansal kapasite artışlarını ve potansiyel gelişim projelerini kapsamamasına bağlı olarak ortaya çıkan yöntemsel bir farklılıktır.

Ancak planlama alanının kent merkezi olması, genç nüfus göcü alan bir bölge olması, istihdam alanlarına yakın olması ve kayıt dışı nüfusun yer alması gibi etkenlerden dolayı planlama alanındaki nüfus hesaplanırken yerleşim alanlarındaki mevcut yoğun doku göz önünde bulundurulmuştur.

Ayrıca, resmi verilere tam olarak yansımayan kayıt dışı nüfus ve mevcut yerleşim dokusundaki yüksek yoğunluklu yapılaşma karakteri, istatistiksel verilerin ötesinde bir nüfus kabulünü zorunlu kılmaktadır. Bu doğrultuda; alanın mekansal kapasitesi, mevcut yapı stoğu ve kentsel fonksiyonlar arasındaki stratejik konumu göz önünde bulundurularak, planlama nüfusu belirlenirken mevcut yoğun doku temel belirleyici kriter olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 6

6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI GEREKÇESİ

18.01.2024 tarihinde Belediye Başkanlığımızca onaylanan “4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” ile dayanağı olan “Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı”nın iptali istemi ile TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Karabağlar Belediyesi aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 esasına kayden dava açılmıştır.

Mahkemenin 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı kararında belirtilen iptal gerekçeleri göz önünde bulundurularak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri ve üst ölçekli planlar doğrultusunda 1/5000 ölçekli uygulama imar planı yeniden hazırlanmıştır.

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN KARARLARI

Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının oluşturulması sürecinde; kapsamlı analiz, araştırma ve sentez çalışmaları neticesinde elde edilen çok boyutlu veriler temel veri altlığı olarak kullanılmıştır.

Planlama çalışmaları; 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin getirdiği standartlar ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ndeki güncel düzenlemeler çerçevesinde yürütülmüştür. Bu mevzuat hükümleri ve üst ölçekli plan kararları doğrultusunda, alanın mevcut sorunlarına çözüm üreten ve gelecekteki kentsel gelişim vizyonunu belirleyen bütüncül bir nazım imar planı hazırlanmıştır.

Temel amaç; kendi teknik altyapısı ve sosyal donatı standartlarını bünyesinde barındıran, çevresiyle entegre olabilen ve fonksiyonel dengesi hem kendi içinde hem de yakın çevresinde kurulmuş nitelikli konut alanları üretmektir. Bunun yanı sıra, metropoliten ölçekteki hizmet ihtiyacına cevap verecek ticaret alanlarının stratejik olarak konumlandırılmasıyla, çağdaş şehircilik ilkelerine uygun yeni bir yerleşim odağı oluşturulması hedeflenmektedir.

Plan kararları; Karabağlar Analitik Etüt Çalışması ve TÜİK tarafından paylaşılan güncel demografik veriler ve ilgili kamu kurumlarından temin edilen veriler ışığında şekillendirilmiştir. Planlama alanının 'yerleşik alan' niteliği taşıması sebebiyle, geçmiş imar planı kararları ile mülkiyet haklarını gözeten ve hukuki sürekliliği sağlayan veriler de sentez aşamasında temel altlık olarak dikkate alınmıştır.

Öneri plan kararları geliştirilirken; yürürlükten kalkan veya iptal edilen önceki imar planlarıyla tanımlanmış, mülkiyet sahipleri açısından 'kazanılmış hak' (müktesep hak) niteliği taşıyan unsurların korunması temel ilke olarak benimsenmiştir. Bu hassasiyet gözetilerek; konut alanları, ticaret-konut karma kullanım alanları ile sosyal ve teknik altyapı alanları, güncel şehircilik standartları ve bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Meri planlar ile üst ölçekli plan kararları arasındaki eşgüdümü sağlamak amacıyla; analitik etüt raporundaki ticaret kullanım verileri ve çevre planlama etaplarındaki mevcut doku referans alınmıştır. Bu çerçevede, bölgenin ticaret potansiyelini destekleyici nitelikte Ticaret ve Ticaret-Konut alanı fonksiyonları öngörülmüştür.

Planlama alanı genelinde sosyal ve teknik altyapı alanları ile konut dokusu arasındaki mekânsal dağılımın, erişilebilirlik standartları çerçevesinde yetersiz olduğu tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; yaşam kalitesini artırmak ve donatı dengesini sağlamak amacıyla, anaokulu, kreş ve sağlık tesisi gibi temel sosyal altyapı kapasitesinin artırılması hedeflenmiş ve plana bu fonksiyonlara yönelik yeni alan kullanımları dahil edilmiştir.

Yerleşik dokunun yüksek yoğunluklu yapısı nedeniyle standartların sağlanmasındaki kısıtlar göz önünde bulundurularak, kamusal açık alanların artırılması stratejik bir hedef olarak belirlenmiştir. Alanın meskun karakteri korunarak, geçmiş dönemli parçacıl plan onamalarına kıyasla, kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarını artırmaya yönelik mekânsal düzenlemeler plana aktarılmıştır.

Planlama alanında önerilen sosyal ve teknik altyapı alanları, fiziksel bir bütünlük içerisinde ele alınmıştır. Donatı alanlarını birbirine bağlayan kesintisiz yeşil akslar kurgulanarak, alandaki açık alan sisteminin sürekliliği ve mekânsal kalitenin artırılması hedeflenmiştir.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarının artırılmasına yönelik plan kararlarıyla; kentsel ısı adası etkisini minimize eden ve doğal hava sirkülasyonunu destekleyen bir mekânsal kurgu hedeflenmiştir. Yeşil alan sürekliliği üzerinden yapılandırılan bu bütüncül yaklaşım sayesinde; ekolojik dengesi gözetilmiş, sürdürülebilir ve iklim değişikliğine dirençli bir kent dokusunun oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama bütününde üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu mevcut ana ulaşım kademelenmesi korunmuş; önerilen yeni ulaşım bağlantıları ise topografya ve eğim analizleri ile tam uyumlu olacak şekilde önerilmiştir.

İzmir Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda belediyemizce çalışmaları sürdürülen hafif raylı sistem projeleri plana işlenmiştir.

Planlama alanındaki mevcut ana ulaşım aksları ile çevre ulaşım kararları arasındaki bağlantılar detaylı olarak analiz edilmiştir. Bu çerçevede; çevredeki revizyon imar planları ile ulaşım sistemi bütünleştirilmiş, plan sınırları genelinde sürekliliği olan ve çevre dokuyla uyumlu bir ulaşım hiyerarşisi kurgulanması hedeflenmiştir.

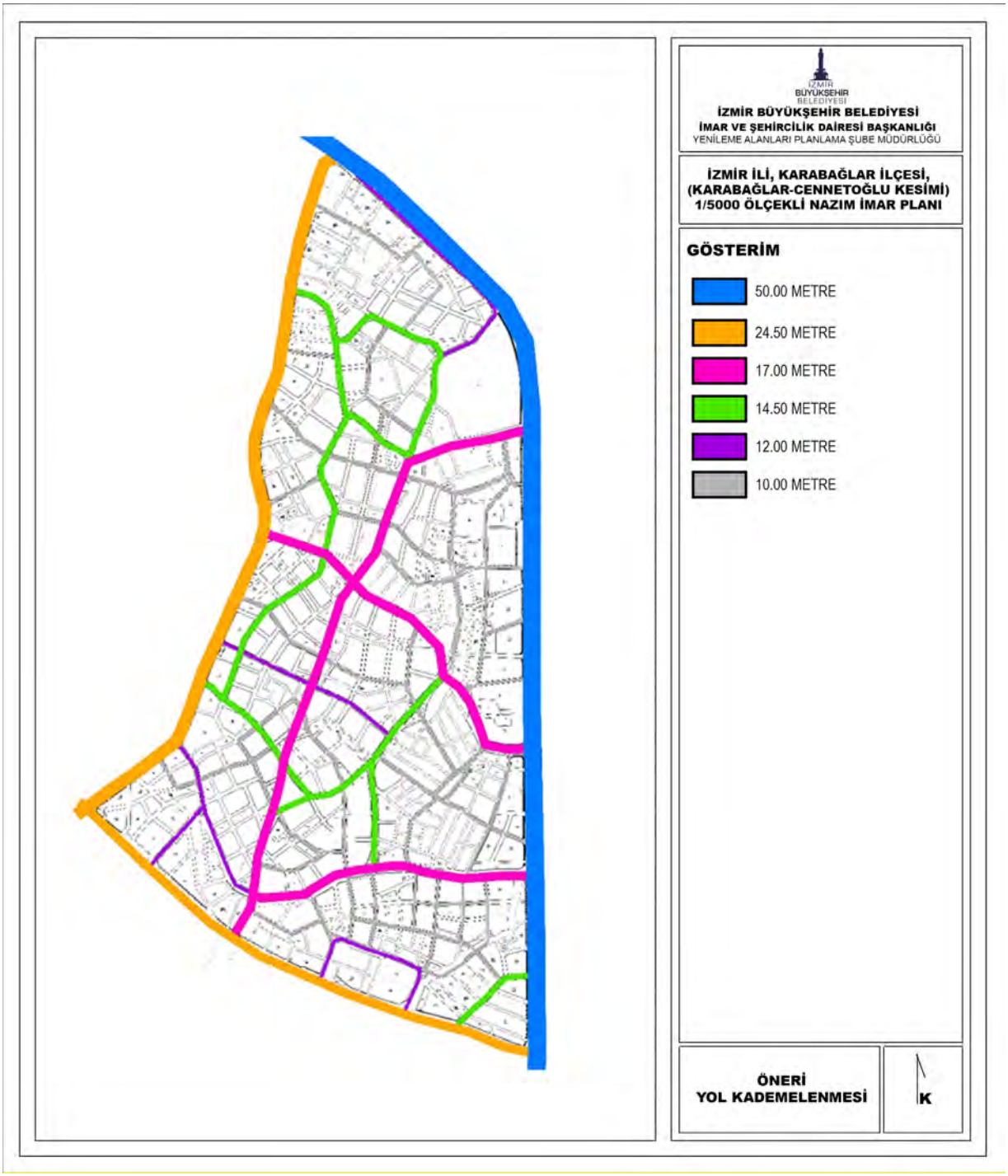
Planlama alanının doğu sınırından geçen Yeşillik Caddesi, Gaziemir İlçesi ile havaalanı bağlantısını sağlayan en önemli akslardandır.

Halide Edip Adıvar Caddesi ise şehir merkezine yakınlığı ve metro güzergahı üzerinde bulunması açısından önemli bir diğer akstır.

Halide Edip Adıvar Caddesi, Eski İzmir Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 sokak ve Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı önemli diğer ulaşım akslarından olup, bu alanlarda ticaret alanlarının bulunması aynı zamanda yaya yoğunluğunu da arttırmaktadır.

Planlama alanındaki yollarda yol genişliklerinin sürekliliği sağlanmaya çalışılmıştır. Yeşillik Caddesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, Dostluk Bulvarı, Şht. Pilot Üstteğmen Volkan Koçyiğit Bulvarı ve Eskiizmir Caddesi birinci (I.) derece kent içi yol olarak tanımlanarak, planlama alanını çevrelemektedir. Eski İzmir Caddesi ile Yeşillik Caddesini birbirine bağlayan Coşkun Kale Sokak, Coşkun Kale Sokak ile Çitlenbik deresi arasındaki 17 metrelik yol, Şehit Pilot Üsteğmen

Volkan Koçyiğit Bulvarı ile 5714/1 sokağı bağlayan 17 metrelik yol da ikinci (II.) derece yol olarak tanımlanmıştır. Birinci ve ikinci derece yolları birbirine bağlayan 12 ve 10 metrelik de taşıt yolları olarak üçüncü (III.) derece yol olarak düzenlenmiştir.



Şekil 26: Öneri Yol Kademelenmesi

Karabağlar Belediyesi ile koordineli olarak yürütülen planlama çalışmaları kapsamında elde edilen veriler ışığında yeni kentsel teknik ve sosyal altyapı alanları üretilmiştir. Planlama alanın büyük bir kısmı "Çok Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" ve "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" olarak belirlenmiştir. Ticaret-Konut (TİCK) alanları, mevcut teşekküller ve gelecekteki ihtiyaçlar doğrultusunda Eskiizmir Caddesi, Halide Edip Adıvar Bulvarı ve Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı boyunca belirlenmiştir.

Planlama çalışmalarına altlık oluşturan analiz çalışmalarıyla; ticaret kullanımının, yoğun olarak Yeşillik Caddesi üzerinde yer aldığı belirlenmiş olup ticaretin alt başlıklarına bakıldığında en büyük payın mobilya sektöründe olduğu belirlenmiştir. Ancak bu sektörde, alanda rekabet nedeniyle imalatın giderek azaldığı, aynı alan içinde mobilyanın yanı sıra sergileme salonları, aydınlatma, zemin kaplama, ev tekstili, mobilya ve metal işleri sektörlerine ait imalathaneler, toptan ve perakende satış birimleri ile otomotiv bakım/onarım sektörleri de bulunmaktadır

Meri imar planında yer alan “M -Konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri,çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Bu fonksiyonlardan bir veya birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.” koşullu “Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezi” alanları, kısmen büyütülerek “T1-Ticaret Alanı” kullanım kararına dönüştürülmüştür. Bu alanlarda merkezde yer alan imalat sektörü yerine sergileme ve satış birimlerinin yer aldığı ticari fonksiyonlar, analitik etüt çalışmalarının mekana yansıması olarak plana yansıtılmıştır.

Planda “Ticaret Alanları (T1)” olarak belirlenen alanlar, sadece ticaret kullanımına yönelik alanlar olup bu alanlarda konut kullanımı yer almamaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresindeki mevcut sosyal ve teknik altyapı alanları, hizmet etki alanı (erişilebilirlik) analizleri çerçevesinde değerlendirilerek donatı alanlarının mekânsal dağılımı ve projeksiyon nüfusun ihtiyaçları tespit edilmiştir. Bu doğrultuda; açık alan sistemini güçlendirmek amacıyla yeni yeşil alanlar (park ve çocuk oyun alanları) kurgulanmış; bu alanlar arasında mekânsal süreklilik tesis edilerek yeşil sistemin alan genelindeki erişilebilirliği ve bütünlüğü artırılmıştır. Alan içerisinde mevcut durumda yer alan eğitim tesisleri plana işlenmiştir.

Belediye hizmet alanı olarak belirlenen alanlarda bölgenin ihtiyacına göre kent sakinlerinin ihtiyaçlarını karşılamak üzere belediyemiz ve ilçe belediyemiz koordinesinde yapılabilecek tesisler, plan üzerinde belirlenmiştir. Böylelikle, belediye hizmet alanlarında yapılacak tesisler ile plan genelindeki “sosyal altyapı alanları”, “sosyal tesis alanları” ve “teknik altyapı alanları” miktarında artış sağlanması hedeflenmiştir.

Öneri plan kapsamında alanda yer alan donatı alanları önemli ölçüde arttırılmış, meskun konut dokusu içerisinde kent sakinlerinin kamusal kullanımlarının arttırılması sağlanmıştır.

Mevcut durumda yer alan sosyal donatı alanlarının erişilebilirlik kriterleri doğrultusunda değerlendirilmesiyle yetersiz bir durumda olduğu tespit edilmiş, buna ilişkin analiz çalışmaları yapılarak planda yeni eğitim ve sağlık alanları önerilmiştir.

6.3. YOĞUNLUK KARARLARI VE NÜFUS

Yoğunluk kararları ve nüfus belirlenirken 1/25.000 ölçekli ÇDP Plan notlarında yer alan,

"Kentsel yerleşik alan içinde onaylı alt ölçekli imar planlarının öngördüğü yoğunluk ve nüfus değerleri aşılamaz. Yerleşmelerin gelişme alanlarında bu planla önerilmiş nüfus değerlerine uyulacaktır. Kentsel yerleşik alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir." hükümleri doğrultusunda belirlenen genel planlama yaklaşımı çerçevesinde, ağırlıklı olarak konut ve ticaret-konut işlevini barındıran planlama alanında, mevcut uygulama imar planı kararları göz önünde bulundurularak bölgenin yoğunluğu "Yüksek Yoğunluklu" ve "Çok Yüksek Yoğunluklu" olarak tanımlanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumunun adrese dayalı nüfus kayıt sistemi üzerinden elde edilen verilerle oluşturulan matematiksel tahminlerle elde edilen nüfus ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hesaplanan kapasite nüfus arasındaki farkın nedeni; son yıllarda yıllık nüfus artış hızının ciddi oranlarda düşüşünden kaynaklı nüfus tahminlerinin de azalmasıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında mekansal kararlar anlamında düzenlemelere gidilse de daha önce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamında hesaplanan kapasite nüfus hesaplarının değişmemesi esas alınmıştır. Planlama alanının mevcut nüfusu meri imar planlarının öngördüğü nüfusa henüz ulaşmadığından ve TÜİK verilerine göre nüfus artış hızı azaldığından alanda yeni bir yoğunluk kararı getirilmemiştir.

Yapılaşması neredeyse bitmiş ve parsel ölçeğinde yenilemelerin hız kazanmış olduğu bölgede, mevcut imar planı kararlarından gelen yoğunlukların arttırılmaması ve kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının korunması hedeflenmiştir.

2024 yılı Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Karabağlar bütünü hane halkı büyüklüğü 2.85 kişi olarak belirlenmiş, ortalama konut daire büyüklüğü de 100 m² olarak kabul edilmiştir. Kapasite Nüfus hesabı yapılırken; Konut Alanı (m²) x Emsal / Ortalama Konut Büyüklüğü x Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü formülü kullanılmıştır.

Nüfus hesabına ilişkin toplam inşaat alanı hesaplanırken; Ticaret-Konut (TİCK) alanlarında % 10 "Ticaret" kullanımı, geriye kalan %90 "Konut" kullanımı kabul edilmiş olup bu kabullerle hesaplanan konut kullanım alanı büyüklüğü ve bu alanlarda planın öneri nüfusu 56.290 kişi olarak hesaplanmıştır.

ALAN KULLANIMI	ALAN (HA)
MEVCUT KONUT ALANI (Çok Yüksek Yoğunluk 601 kişi/ha üstü)	63.01
MEVCUT KONUT ALANI (Yüksek Yoğunluk 301-600 kişi/ha)	4.14
TİCARET-KONUT ALANI	17.17

Tablo 15: Yoğunluğa İlişkin Alan Kullanımı Tablosu

6.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama alanına ilişkin alınmış arazi kullanım kararları yapılan analizler doğrultusunda üst ölçekli plan kararları göz önünde bulundurularak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gösterim tekniklerine ve tanımlarına uygun olacak şekilde belirlenmiştir.

Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama alanı yaklaşık 188 hektarlık büyüklüğe sahip olup, %53,47'si Konut ve Karma Kullanım alanları, %17,36'sı Kentsel Sosyal Altyapı Alanları, %29,18'i Teknik Altyapı Alanlarıdır.

6.4.1. KONUT ALANLARI

KONUT ALANI:

Planlama alanın büyük bir kısmı "Çok Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" ve "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" olarak belirlenmiştir.

Revizyon öncesi ve iptal edilen imar planlarında tanımlanan, ayrıca hak sahiplerinin kazanılmış hakkı olarak kabul edilen toplam inşaat alanında korunmaya çalışılarak öneri planda konut alanları yeniden düzenlenmiştir.

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Parselasyon planlarının hazırlanması" başlıklı 18. maddesinde yeni yapılan düzenlemede "(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü ile ıslah parselleri yeniden düzenlemeye alınabilecektir.

6.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI (T1):

Ticaret kullanımının, yoğun olarak Yeşillik Caddesi üzerinde yer aldığı belirlenmiş olup ticaretin alt başlıklarına bakıldığında en büyük payın mobilya sektöründe olduğu belirlenmiştir. Ancak bu sektörde, alanda rekabet nedeniyle imalatın giderek azaldığı, aynı alan içinde mobilyanın yanı sıra sergileme salonları, aydınlatma, zemin kaplama, ev tekstili, mobilya ve metal işleri sektörlerine ait imalathaneler, toptan ve perakende satış birimleri ile otomotiv bakım/onarım sektörleri de bulunmaktadır.

TİCARET-KONUT ALANI:

Meri imar planındaki “M -Konut, çarşı, büro, iş hanı, her türlü ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri,çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz. Bu fonksiyonlardan bir veya birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.” koşullu “Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezi” alanları, kısmen büyütülerek “T1-Ticaret Alanı” kullanım kararına dönüştürülmüştür. Bu alanlarda merkezde yer alan imalat sektörü yerine sergileme ve satış birimlerinin yer aldığı ticari fonksiyonlar, analitik etüt çalışmalarının mekana yansıması olarak plana yansıtılmıştır.

Planda “Ticaret Alanları (T1)” olarak belirlenen alanlar, sadece ticaret kullanımına yönelik alanlar olup bu alanlarda konut kullanımı yer almamaktadır.

6.4.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

Planlama alanında mevcutta var olan sosyal-teknik alt yapı alanlarının yürüme mesafelerine göre planlama alanı çevresindeki donatı alanlarının erişim mesafeleri de dikkate alınarak mekânsal dağılımı, analizi ve nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının tespiti yapılmıştır.

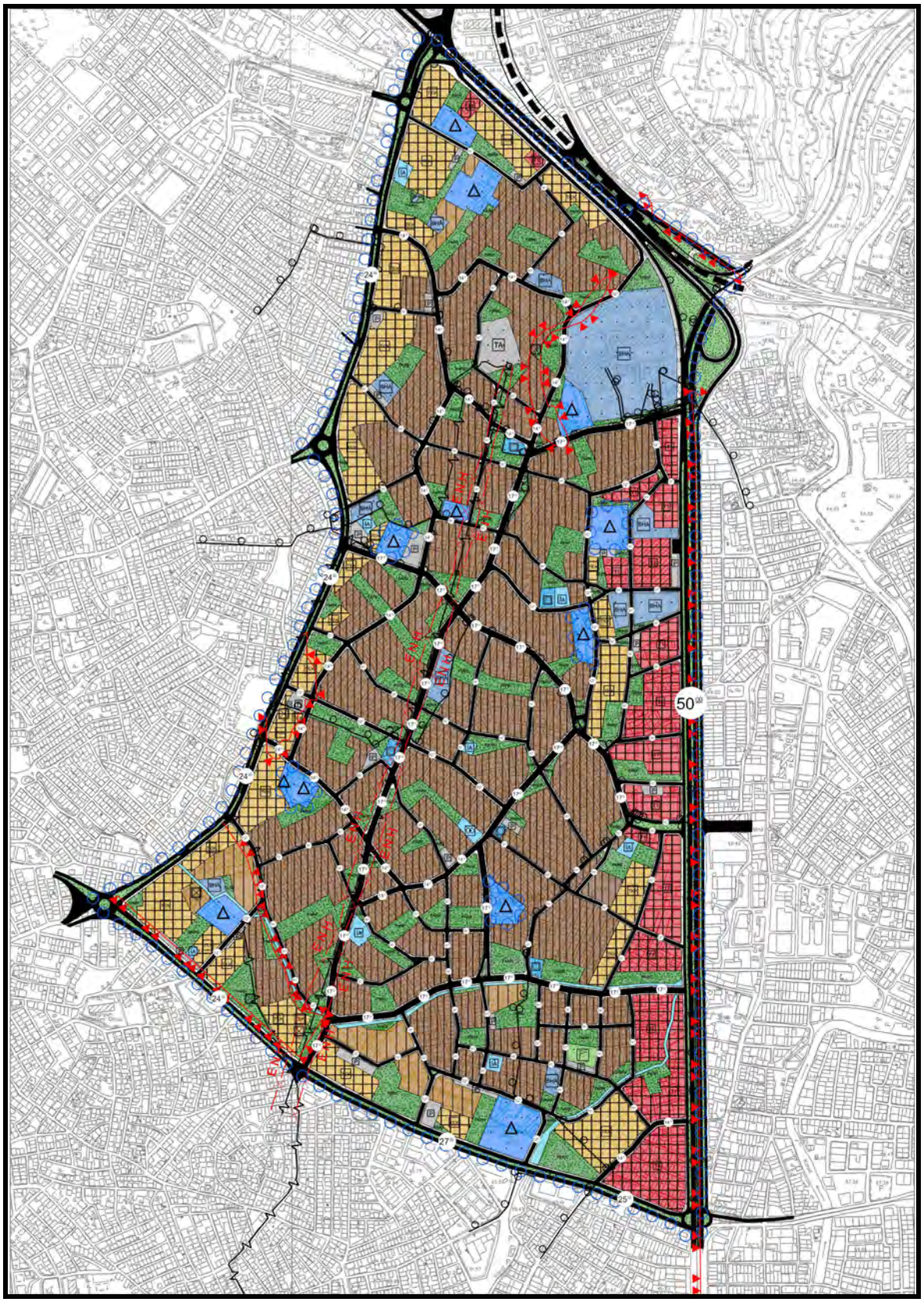
Planlama alanında yeni yeşil alanlar (park alanı-çocuk oyun alanı) oluşturulmuş ve yeşil alanlara erişimin arttırılması amacıyla yaya yolları düzenlenmiş olup yeşil alanlar mümkün olduğunca arttırılmış, bu alanların yaya yolları ile sürekliliği sağlanmıştır.

Planlama alanında bulunan eğitim tesislerindeki fiili kullanım kararları, plan kararlarına dönüştürülmüştür.

Ayrıca, planda belediye hizmet alanı olarak belirlenen alanlarda bölgenin ihtiyacına göre mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere yapılabilecek tesisler, plan üzerinde belirlenmiştir. Böylelikle, belediye hizmet alanlarında yapılacak tesisler ile plan genelindeki “sosyal altyapı alanları”, “sosyal tesis alanları” ve “teknik altyapı alanları” miktarında artış sağlanmış olacaktır.

PLAN KARARLARI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M^2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	YÜZDELİK (%)
KONUT ALANLARI			
MEVCUT KONUT ALANI (ÇOK YÜKSEK (601 KİŞİ/HA ÜSTÜ)	630095.85	63,01	%33,43
MEVCUT KONUT ALANI (YÜKSEK (301-600 KİŞİ/HA)	41358.83	4,14	%2,19
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET ALANI (T1)	131666.14	13,17	%6,99
TİCARET-KONUT ALANI	177740.09	17,77	%9,43
BELEDİYE HİZMET ALANI	80970.79	8,10	%4,30
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI			
EĞİTİM ALANI	62523.8	6,25	%3,32
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI			
SAĞLIK ALANI	5581.38	0,56	%0,30
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI			
SOSYAL TESİS ALANI	1430.7	0,14	%0,08
SPOR ALANI	2473.89	0,25	%0,13
İBADET ALANLARI			
İBADET ALANI	8812.22	0,88	%0,47
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK VE YEŞİL ALAN	240763.14	24,08	%12,77
PASİF YEŞİL ALAN	59161.34	5,92	%3,14
KARAYOLLARI			
YOL	401696.55	40,17	%21,30
OTOPARK	21178.76	2,12	%1,12
ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA			
TEKNİK ALTYAPI ALANI	8098.7	0,81	%0,43
SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ			
SU YÜZEYİ (DERE)	11231.43	1,12	%0,60
TOPLAM	**1884783.61**	**~188,47**	%100

Tablo 16: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanım Tablosu



Şekil 27: İzmir İli, Karabağlar İlçesi (Karabağlar-Cennetoğlu Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

BÖLÜM 7

7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BU PLANIN YÜRÜTÜCÜSÜ, 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU GEREĞİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİDİR.

1.2. BU PLAN, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK, İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.

1.4. BU PLANA AYKIRI VE MEVCUT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRICI NİTELİKTE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI, DEĞİŞİKLİĞİ VE REVİZYONU YAPILAMAZ.

1.5. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEYEN HER TÜRLÜ SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR. BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OLSUN YA DA OLMASIN, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA VAR OLAN SOSYAL KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ANCAK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA BU ALANLARI ARTTIRICI YÖNDE VE/VEYA YER DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILABİLİR.

1.6. PLAN GENELİNDE; ALT ÖLÇEKLİ PLANDA İLAVE ULAŞIM BAĞLANTILARI BELİRLENEBİLİR VE ULAŞIM BAĞLANTILARINDA GENİŞLEME YAPILABİLİR. BU PLANDA ÖLÇEĞİ GEREĞİ GÖSTERİLEMEYEN TAŞIT YOLLARI İLE YAYA YOLU BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.7. İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİL EDİLMİŞ PARSELLERDE YA DA BU PARSELİN YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN TESCİLLİ "YAPI"NIN YA DA "TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞER"İN TESCİLE ESAS OLAN ÖZELLİKLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANAN MİMARİ PROJELERİN UYGULANACAĞI PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLER, BU PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR

VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLGİLİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞAİİ VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. TANIMLANAN BU ALANLARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK ÇALIŞMALAR İÇİN GEREKLİ BİLGİ VE BELGELER (PLAN, PROJE, RAPOR, VB.) İLGİLİ KORUMA KURULUNA İLETİLECEKTİR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAKSIZIN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.8. PLAN GENELİNDE; KAMUSAL KULLANIMA AYRILMIŞ ALANLARDA, İLGİLİ KURUMLARCA UYGUN GÖRÜŞ VERİLMESİ HALİNDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA YERALTI OTOPARKI BELİRLENEBİLİR.

1.9. PLANDA BELİRLENEN ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA KALAN ALANLARDAKİ YAPILAŞMA ÖNCESİNDE, "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NİN 44. VE 46.MADDELERİNDE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE TEİAŞ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA, PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE KOŞULLARI İLE İLGİLİ YASAL DÜZENLENMELERE VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.11. PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK TÜM YAPILARDA, ÇEVRE DÜZENLEME PROJELERİNDE VE UYGULAMADA 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.12. PARK VE YEŞİL ALANLARDA, AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKESİ KOŞULUYLA, AFET DÖNEMİNDE KULLANILMAK ÜZERE, AFETZEDELERİN GEÇİCİ BARINMA ALANI VE TEMEL İHTİYAÇLARININ (GIDA, LOJİSTİK, İLK TIBBİ MÜDAHALE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANLAMASINI SAĞLAYACAK ALTYAPI BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

1.13. PLAN ONAMA SINIRI DIŞINDAKİ ALANLARDA İMAR PLANI BİLGİSİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN İMAR PLANLARINDAN BİLGİ AMAÇLI OLARAK AKTARILMIŞTIR. AKTARMA SURETİYLE PAFTALARA İŞLENEN İMAR PLANI BİLGİSİNE GÖRE HERHANGİ BİR İŞLEM YAPILAMAZ.

1.14. BU PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAK ÇÖZÜMLEMELERİ SEMBOLİKTİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN KAVŞAK, KÖPRÜ, BÖLÜNMÜŞ YOL, GEÇİT VE YAYA YOLU DÜZENLEMELERİ ONAYLI UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR. UYGULAMA AŞAMASINDA GÜZERGAH BOYUNCA ALTYAPI TESİSLERİ BULUNAN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

1.15. PLANLAMA ALANI İÇİNDE KAMUYA AYRILMIŞ ALANLAR (EĞİTİM ALANI, SAĞLIK ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, GENEL OTOPARK ALANI, PARK VE YEŞİL ALAN, YOL VE TEKNİK ALTYAPI VB.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZNİ VERİLMEZ.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1. MEVCUT KONUT ALANI: YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. TİCARET ALANI (T1): TİCARET KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK PLANLANAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ. T1- TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, OTOPARKLAR, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, DERSHANE, KURS GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN KULLANIMLAR YER ALABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN BU PLANDA AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. TİCARET-KONUT ALANI: TİCARET VE KONUT KULLANIMLARININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA; PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURT, KURS, DERSHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLMESİ İÇİN, BU PLANDA AMACA YÖNELİK DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. BELEDİYE HİZMET ALANI: BELEDİYELERİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDAKİ HİZMETLERİNİN GÖTÜRÜLEBİLMESİ İÇİN GEREKLİ İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLÎ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.5. EĞİTİM ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİM İLE YÜKSEK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU GİBİ TESİSLER İÇİN İMAR PLANLARINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.6. SAĞLIK ALANI: HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN İMAR PLANLARINDA ÖZEL VEYA KAMU TESİSİ ALANI OLDUĞU BELİRTİLMEK SURETİYLE AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILACAK ALANLAR BELİRLENMEDEN SAĞLIK BAKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.7. SOSYAL TESİS ALANI: SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN KAMU VEYA ÖZEL MÜLKİYETTEKİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.8. SPOR ALANI: SPOR VE OYUN İHTİYACI KARŞILANMAK, SPOR FAALİYETLERİ YAPILMAK ÜZERE İMAR PLANI KARARI İLE KENT, BÖLGE VEYA SEMT ÖLÇEĞİNDE AYRILAN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.9. İBADET ALANI: İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNÎ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNÎ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNÎ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.10. PARK VE YEŞİL ALAN: TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

2.11. TEKNİK ALTYAPI ALANI: KAMU TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ. BU ALANLARDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

2.12. KARAYOLLARI: BİRİNCİ DERECE YOL, İKİNCİ DERECE YOL VE GENEL OTOPARK ALANLARINI KAPSAMAKTADIR. BİRİNCİ DERECE YOL VE İKİNCİ DERECE YOLLAR İMAR PLANINDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİĞİ DOĞRULTUSUNDA GERÇEK ÖLÇÜLERİNDE ÇİZİLMİŞTİR.

2.12.1. BİRİNCİ DERECE YOL: PLANLAMA ALANININ KENTİN DİĞER BÖLGELERİNE BAĞLAYAN YOLLARDIR. PLANDA 17 METRE ÜZERİ OLARAK BELİRLENEN KENT İÇİ YOLLARINDA TAŞIT İZLERİ, TRETUAR, BİSİKLET VE YAYA AKSLARI YOL EN KESİTİ İÇERİSİNDEDİR. YOL GÜZERGAHINDA YER ALAN AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR.

2.12.2. İKİNCİ DERECE YOL: PLANLAMA ALANI İÇERİSİDEKİ YOLLARIN BAĞLANTISINI SAĞLAYARAK 1. DERECE YOLLARA BAĞLAYAN TAŞIT YOLLARIDIR. 17 METRE VE ALTINDA BELİRLENEN KENT İÇİ

YOLLARINDA TAŞIT İZLERİ, TRETUAR, BİSİKLET VE YAYA AKSLARI YOL EN KESİTİ İÇERİSİNDEDİR. YOL GÜZERGAHINDA YER ALAN AĞAÇLARIN KORUNMASI ESASTIR.

2.13. GENEL OTOPARK: KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA YER ALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE ZEMİN KULLANIMLARI YEŞİL ALAN VE/VEYA MEYDAN OLARAK DÜZENLENEBİLECEKTİR.

2.14. İÇME SUYU ANA HATTI: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YER ALAN İÇME SUYU ANA İSALE HATLARININ YENİLENMESİ, OLUŞABİLECEK BİR ARIZAYA MÜDAHALE EDİLEBİLMESİ VE BİR ARAZI ANINDA CAN VE MAL KAYBINA NEDEN OLUNMAMASI İÇİN PLANDA GÖSTERİLEN İÇME SUYU ANA HATTI BOYUNCA KÖK SALICI VEYA KÖKLERİ DERİNLERE İLERLEYEN KUVVETLİ KÖKLERE SAHİP AĞAÇ VB. DİKİLMEYECEKTİR.

İÇME SUYU ANA HATTI OLARAK GÖSTERİLEN GÜZERGAH BOYUNCA VE SÖZ KONUSU HATTA CEPHE ALAN PARSELLERDE HERHANGİ BİR UYGULAMA, RUHSATLANDIRMA, İNŞAİ FAİLEYET, KAZI, SONDAJ VB. ÇALIŞMALAR YAPILMASI GEREKTİĞİ DURUMLARDA ÖNCELİKLE İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.15. SU YÜZEYİ: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BELİRTİLEN SU YÜZEYLERİ DERELERİ TARİFLEMEKTE OLUP, ŞEMATİK OLARAK BELİRTİLMİŞTİR. İZMİR SU VE KANALİZASYON GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE UYGUN GÖRÜLEN DERE ISLAH PROJELERİ ARAZİDE UYGULANANA KADAR MEVCUT DERE YATAKLARI AYNEN KORUNACAKTIR. SÖZ KONUSU ALANLARDA İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3. DİĞER HÜKÜMLER:

3.1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28.09.2011 TARİH VE 102732 SAYILI GENELGESİ UYARINCA, İZMİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 14.08.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

EKLER

İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-58802856-045.01-13762192 14.10.2025
Konu : Kurum Görüşü Hk.

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.
b) İzmir Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Konak Emlak Müdürlüğü)'nın 26.09.2025 tarihli ve E-58379233-000[41]-13656656 sayılı yazısı.
c) Çed Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 12.09.2025 tarihli ve E-48657465-622.03-13527600 sayılı yazısı.
ç) Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü 1'in 09.09.2025 tarihli ve E-71160347-299-13498922 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar İlçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiği, söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere yazı ekinde iletilen planlama alanına ilişkin Kurumumuza ait taleplerin, varsa proje ve yatırımların, mevcut veya öneri tesislerin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarının kurum görüşümüz ile birlikte sayısal ortamda talep edilmektedir.

İlgi (b) yazı ile; Yazımız eki listede bulunan taşınmazların dosyalarının incelenmesinde, fiili durumu karşılarında belirtilerek listeye eklenmiştir. Bu taşınmazların tahsis amacına uygunluğunun korunması şartıyla,

Diğer yandan, Karabağlar Mahallesinde bulunan 3059 ada, 8, 916, 919, 921 parseller, 314 ada 273 ve 284 parsel ve 43329 ada 5 nolu parsellerin imar planlarına itirazlarımız sonucu dava açılan ve davası derdest olanlara ilişkin, yeniden hazırlanacak olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik davaya konu taleplerimiz de göz önünde bulundurularak planlama yapılmasının uygun olacağının değerlendirildiği,

İlgi (c) yazı ile; "İlgi yazı ve ekleri incelendiğinde planlama çalışması yapılacak alan ile ilgili olarak uydu görüntüleri ve haritanın iletildiği ancak alanda ne tür kullanımların yapılacağı ile ilgili herhangi bir plan açıklama raporunun yer almadığı görülmüştür.

Bilindiği üzere Çevresel Etki Değerlendirmesi; gerçekleştirilmesi planlanan projelerin çevreye olabilecek olumlu ve olumsuz etkilerinin belirlenmesinde, olumsuz yöndeki etkilerin önlenmesi ya da çevreye zarar vermeyecek ölçüde en aza indirilmesi için alınacak önlemlerin, seçilen yer ile teknoloji

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B7F1C390-274A-4340-BE4B-C683E0B464DA Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr
Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr
KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Ömer Yasin ARIK
Şehir Plancısı

alternatiflerinin belirlenerek değerlendirilmesinde ve projelerin uygulanmasının izlenmesi ve kontrolünde sürdürülecek çalışmaları içermekte ve ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 ve Ek-2 Listelerinde yer alan projelere uygulanmakta olup, plan teklifine esas alanlar içerisindeki faaliyetler Yönetmelik kapsamında değerlendirilmektedir.

Yapılması planlanan imar planı çalışmaları ÇED Yönetmeliği'nin EK-1 (Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi) ve EK-2 (Çevresel Etkileri Ön İnceleme Ve Değerlendirmeye Tabi Projeler Listesi) listelerinde yer almadığından ÇED Yönetmeliği kapsamında yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Bu bağlamda; ilgi yazıda bahsi geçen imar planı teklifine konu alanlarda ayrıca yapılması planlanan faaliyetlerin ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 Listesi kapsamına girmesi durumunda Bakanlığımıza, Ek-2 Listesi kapsamına girmesi durumunda ise İzmir Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvuru yapılması, "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmekte olup ayrıca ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan projeler ile ilgili olarak ise ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların Çevrimiçi ÇED Süreci Yönetim Sistemi (e-ÇED) üzerinden İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir.

Söz konusu imar planı çalışmaları ile ilgili; Bakanlığımızın 24.07.2025 tarih ve 13113111 sayılı talimatında belirtilen ve 24.07.2025 tarih ve 32965 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 2872 sayılı Çevre Kanununun 10. maddesinde yapılan değişiklik uyarınca *"Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanma ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz. Ancak bu durum söz konusu teşvik, onay, izin ve ruhsat süreçlerine başvurulmasına engel teşkil etmez."* hükmü doğrultusunda "ÇED Olumlu" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir.

İlgi (ç) yazı ile; İlgi yazı eklerinde yer alan verilere göre, söz konusu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında doğal sit alanı olarak belirlenen alanlar içinde kalmadığı ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmadığı belirtilmiştir.

Bununla birlikte söz konusu alan, 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında değerlendirildiğinde; Plan notlarının 7.2. maddesinde "Bu plandan ölçü alınarak uygulamaya geçilemez…" denilmekle birlikte alanın yaklaşık olarak " Kentsel Yerleşik Alan " kullanımında kaldığı görülmektedir. Bahse konu çalışmalara yönelik olarak, yukarıda belirtilen hususlar ile birlikte, 3194 sayılı İmar Kanunu, Bakanlığımız (https://mpgm.csb.gov.tr/1-100.000-olcekli-i-82132) internet adresinde yayında bulunan ve Bakanlığımızca onaylanan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ilgili bütün plan hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve ilgili diğer tüm mevzuatın ve kurum görüşlerinin dikkate alınması hususunda,

Bilgilerinize arz ederim.

Güneş ARKOÇ
Müdür a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

Ek: İlgi (b) Yazı Ek Listesi.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B7F1C390-274A-4340-BE4B-C683E0B464DA Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Tel. : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Faks : (232) 341 65 36 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/5 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr
KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Ömer Yasin ARIK
Şehir Plancısı

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
2. Bölge Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-54495999-754-6288385 10.09.2025

Konu : İzmir Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına Esas Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Karabağlar Belediye Başkanlığının 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazısı.
b) 16.05.2018 tarihli ve 38437 sayılı İZSU Genel Müdürlüğü yazısı.
c) 12.03.2018 tarihli ve 177607 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiği belirtilerek, söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere yazıları ekinde iletilen planlama alanına ilişkin Kurumumuza ait taleplerin, varsa proje ve yatırımların, mevcut veya öneri tesislerin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarının mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin Kurum görüşümüz ile birlikte sayısal ortamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. maddesi kapsamında Belediyelerine ivedi olarak iletilmesi istenilmektedir.

Konu, Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir. Buna göre;

1- Görüş istenilen alanda İdaremize ait mevcut ya da planlanan herhangi bir tesisimiz bulunmamaktadır.

2- İzmir ili sınırları dâhilinde, İZSU Genel Müdürlüğü ve DSİ 2. Bölge Müdürlüğünce ilgi (b) ve (c) yazılarla varılan mutabakat gereği planlı ve/veya yapılaşma olan sahalarda İZSU İdaresi tarafından, planlı olmayan ve yapılaşma bulunmayan sahalar ile nehirlerin (Küçükmenderes, Gediz, Bakırçay) taşkın riski altında bulunan sahalarda ise DSİ 2. Bölge Müdürlüğünce taşkın kontrol çalışmaları yürütülmektedir. Bu nedenle, söz konusu görüş istenen alan yerleşim yerinde yapılaşma olan alanda kaldığı için konu hakkında İZSU Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Bahse konu alanın taşkınlardan etkilenme ihtimali olduğundan taşkından korunma tedbirleri (çevre duvarı, su basman kotu vb.) alınmalı ve iklimsel koşullara bağlı olarak ilerleyen zamanda meydana

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 46679E33-DD26-445E-A1D4-7331F93823A4 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr
Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311

gelebilecek herhangi bir taşkında İdaremizden zarar-ziyan bedeli talebinde bulunulmayacağı hususu ilgili Belediyece kabul edilmelidir. Taşkından korunma ve taşkın kontrol tedbirleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Dere yatakları üzerinde yol geçişi (köprü, menfez vb.) yapılması sırasında İdaremizden görüş alınmalıdır. Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/yenilenmelidir. Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vs. atılması ilgili Belediyesince önlenmelidir.

Dere yataklarının üzeri kapatılmamalıdır. Dere yatakları ilgili Belediye tarafından gerçekleştirilen plan çalışması neticesinde imarlı saha içerisinde kalacağından, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır. Bu hususta herhangi bir olumsuzluk yaşanması halinde İdaremiz ve İdaremiz çalışanlarının sorumlu tutulmayacağı ve sorumluluğun ilgili Belediyesinde olacağı hususu kabul edilmelidir.

Derenin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan sınırından geçen dere yatağının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır. Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözümlenmesi gerekmektedir.

Söz konusu alan sınırındaki dere yatağının makineli çalışma yapılarak ıslahı, yağmur sularının drenajı vb. konulardaki tüm çalışmalar 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle; dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin hali hazırdaki ve/veya planlanan ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, su basman kotu, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltabilmek için de ilgili Belediye Başkanlığı ve Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından dere yataklarında taşkın kontrol maksatlı kalıcı ıslah tedbirleri alınmalı, ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmeden yapılaşmaya izin verilmemelidir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır.

3- Görüş istenilen alanların doğusunda kalan kısmı 05.05.2018 tarihli ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan **Küçük Menderes Havzası İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltısuyu İşletme Sahası** içerisinde kalmaktadır. Bahsi geçen bu alanda yeraltısuyu tahsisi yapılmamakta olup derin yeraltısuyu kuyusu açılmasına izin verilmemektedir.

Yapılacak faaliyetler esnasında 167 sayılı Yeraltısuları Kanunu, Tüzük ve Yönetmelikleri ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun hareket edilmelidir. Bu çerçevede sıvı fazda ve katı fazda oluşacak atıkların geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmesi sağlanmalıdır. Yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının fiziksel ve kimyasal yönden etkilenmemesi için tüm yasal mevzuatlarda belirtilen tedbirler alınmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 46679E33-DD26-445E-A1D4-7331F93823A4 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr
Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311

4- Bu sahada yapılacak uygulamalarda, 03/05/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rusübat Kontrolü Yönetmeliği, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Düzenli Atık Depolama Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla, ilgi (a) yazıda belirtilen alanda İzmir Karabağlar 4.Etap İmar Planı yapılmasında, Kurumumuz görev ve sorumluluk alanında yer alan hususlar çerçevesinde sakınca bulunmamaktadır.

İdaremiz görüşü, ilgi (a) yazı ekindeki haritada bulunan bilgilere göre verilmiş olup yazımız ekindeki 1/25.000 ölçekli haritada görüş belirttiğimiz alanın değişmesi, kayması halinde İdaremiz görüşü geçerli değildir. Söz konusu alan ile ilgili Bölge Müdürlüğümüz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğindedir. Yasal mevzuat uyarınca; istenilen amaçla kullanılması yönünde, plan kararı alma yetkisine sahip, ilgili kamu kurum veya kuruluşunun kararı öncesi değerlendirmeler için veri oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hüseyin Koray BİLGİ
Bölge Müdürü

Ek:
1 - 1/25.000 ölçekli harita (1 Sayfa)
2 - İlgi (b) yazı örneği (2 Sayfa)
3 - İlgi (c) yazı örneği (2 Sayfa)
4 - Güncel 1/25.000 lik harita

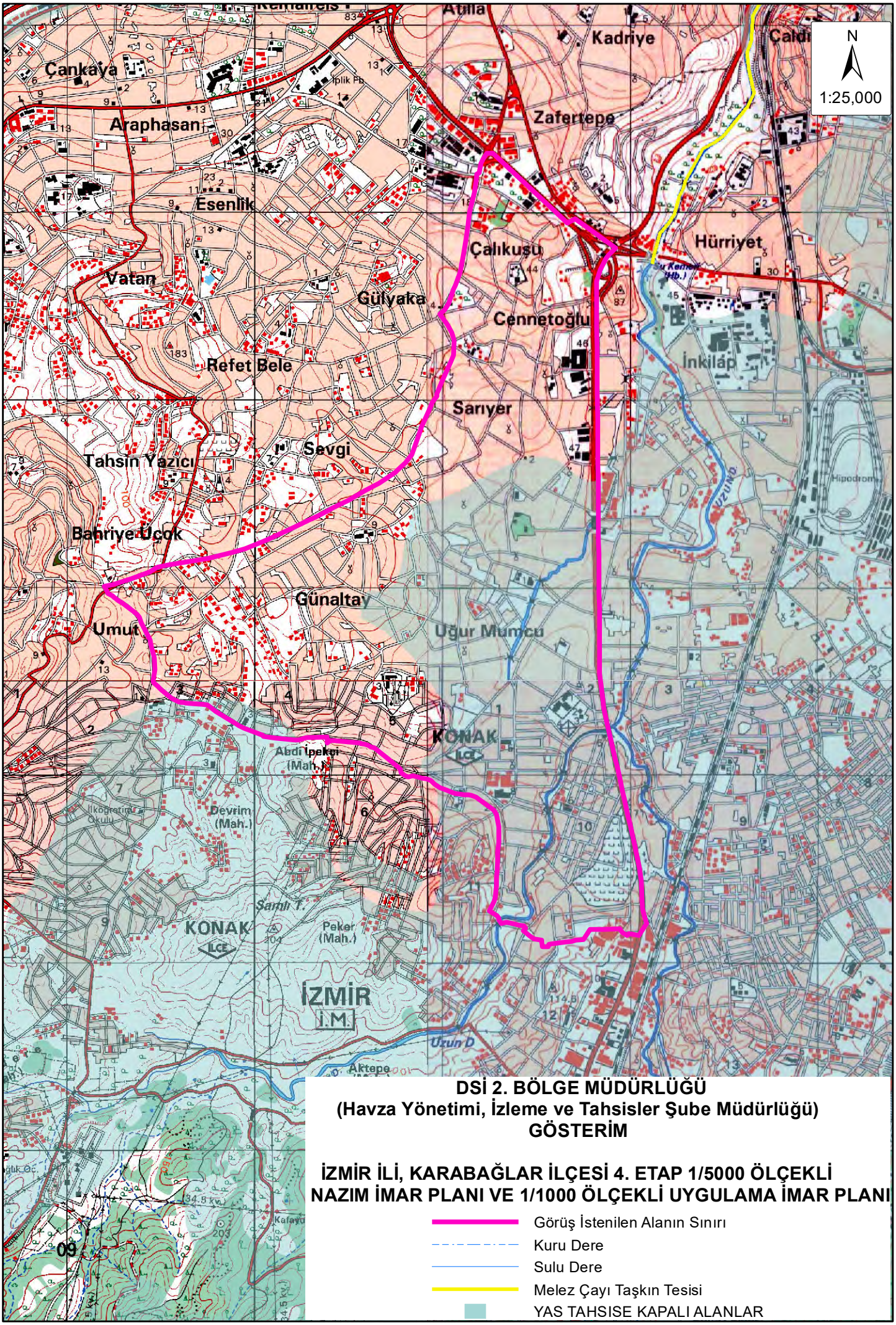
Dağıtım:
Gereği:
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bilgi:
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
TAŞKIN KONTROL ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE
YERALTISULARI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 46679E33-DD26-445E-A1D4-7331F93823A4 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Adres: DEVLET SU İŞLERİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ KAZIM DİRİK MAHALLESİ SANAYİ CADDESİ NO:39 35100 BORNOVA/İZMİR
Telefon No : Belgegeçer No :
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sebahat YILDIZ GEÇİLMEZ
Mühendis
Telefon No:(232) 435 51 00-1311



DSİ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
(Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü)
GÖSTERİM

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ 4. ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

- Görüş İstenilen Alanın Sınırı
- Kuru Dere
- Sulu Dere
- Melez Çayı Taşkın Tesisi
- YAS TAHSISE KAPALI ALANLAR

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Emniyet Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-80560737 -81720-2025092416481691764 25.09.2025
Konu : Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına Esas Kurum Görüşü

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazı.

İlgide kayıtlı yazınız ile imar planlarına esas görüşümüz talep edilen çalışma alanı ile ilgili olarak herhangi bir görüş ve önerimiz bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Aysel UYAR
İl Emniyet Müdürü a.
İl Emniyet Müdür Yardımcısı
2. Sınıf Emniyet Müdürü
E-İMZALI

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu:f61a829b-4101-4f5e-82c7-682e0c2d8565 Belge Doğrulama Adresi: https://eimza.egm.gov.tr

Adres :Gaziler Cad. No:189 Konak/İZMİR
Telefon/Fax: 7082/
Kep : emniyetgenelmudurlugu@hs01.kep.tr
Ayrıntılı Bilgi : Yusuf ÇELİK
Unvanı :
Elektronik Ağ :

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-47499656-754-289687353
Konu : Karabağlar 4. Etap İmar Planı Düzenlemesi Kurum Görüşü Hk.

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Etüd Proje Müdürlüğü)

İlgi : 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; Karabağlar ilçesi muhtelif mahallelerin ilgili bölümlerini kapsayan yaklaşık 500 hektarlık bölümünde hazırlanan 4. Etap Karabağlar- Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın İzmir 5. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiş olması sebebiyle alanda yeni plan düzenlemesi yapılması gereği oluştuğu açıklanmakta ve mevzuata bağlı olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Talep konusu plan düzenlemesi tarafımızca incelenmiş olup plan görüş sınırı dahilindeki alanlar için yapılan teknik inceleme sonucunda planlama bölgesinin Karabağlar ilçesinin belirli bölümünü kapsayan yaklaşık 500 hektar büyüklüğündeki alanda düzenlendiği, düzenleme alanı içerisinde yüksek yoğunluklu konut alanları ile çeşitli kullanım fonksiyonlarının yer almakta olduğu ve kamusal hizmet alanı içerisinde sağlık tesis alanına yer verildiği görülmektedir.

Öncelikle alanın büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda konut kullanımları için Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nin'Yürüme Mesafeleri' başlıklı 12. Maddesi'nin 2. Fıkrasında " İmar planlarında; …aile sağlık merkezi...fonksiyonları takriben 500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." maddesine uyulması gerekliliği oluşacaktır. Bununla birlikte söz konusu alanda mevcutta Karabağlar 2 Nolu ASM, Karabağlar 4 Nolu Ali İhsan Çubuk ASM, Karabağlar 5 Nolu Mehmet Akif ASM, Karabağlar 6 Nolu Günaltay ASM , Karabağlar 22 Nolu Yunus Emre ASM, Karabağlar 29 Nolu Aydın ASM ve Karabağlar 31 Nolu Demokrasi ASM hizmet vermektedir. Bahse konu ASM'lerin aynı yerlerinde, birinci basamak sağlık hizmeti sunumuna devam etmeleri ve bölgede yeni ASM (Aile Sağlığı Merkezi) ihtiyacı bulunması sebebiyle tarafımıza yeni yer ayrılması gerekliliği bulunmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalara ek olarak daha önce belirtildiği üzere plan düzenleme sınırı içerisinde yer alan ve tapuda Bozyaka Mahallesi 30707 ada 1 parsel numarasında kayıtlı olan 5 nolu ASM arsasına ait ilgili düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Söz konusu parsel üzerinde sağlık tesisi kullanımının imar mevzuatına uygun şekilde sürdürülebilmesi için gerekli işlemlerin tamamlanması sağlanmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu: AC8D92EE-65DF-4715-A5E3-457E86D3E096 Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys

Sümer Mahallesi 451. Sk. No:2 KONAK 35260
Telefon No: 02324418111
e-Posta: izmir.yatirimlar@saglik.gov.tr İnternet Adresi: https://izmirism.saglik.gov.tr
Kep Adresi: izmirilsaglik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gizem BAYRAK
Şehir Plancısı
Telefon No: 03125856534

Buna göre; belirtilen düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ile söz konusu plan değişikliğinin tarafımızca uygun mütalaa edilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Uzm. Dr. Oktay OKUŞ
İl Sağlık Müdürü a.
Destek Hizmetleri Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu: AC8D92EE-65DF-4715-A5E3-457E86D3E096 Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys

Sümer Mahallesi 451. Sk. No:2 KONAK 35260
Telefon No: 02324418111
e-Posta: izmir.yatirimlar@saglik.gov.tr İnternet Adresi: https://izmirism.saglik.gov.tr
Kep Adresi: izmirilsaglik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gizem BAYRAK
Şehir Plancısı
Telefon No: 03125856534

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

ACELE
31.10.2025

Sayı : E-25337150-045.01-2729559
Konu : Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına Esas Kurum Görüşü Hk.

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Cennetoğlu Mahallesi Yeşillik Caddesi No:232 Karabağlar/İzmir

İlgi : 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385679 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Başkanlık Makamımızca 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı, batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırı tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edilmiş olup söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan imar planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek plana ilişkin mevcut ve öneri plan/projeler ile ulaşım politikalarını içeren Daire Başkanlığı görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı, 08.08.2018 tarih ve 2018/596 No.lu UKOME Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) kararları, yatırım planları kapsamında değerlendirilmiştir.

Yapılan incelemede; planlama alanı ve çevresinde yer alan birden çok ulaşım yatırımı öngörüldüğü tespit edilmiştir. Bu kapsamda başlanılacak olan imar planı çalışmalarına veri teşkil etmek üzere İzmir Ulaşım Ana Planı (UPİ 2030) raporu yazımız ekinde yer almaktadır.

Daire Başkanlığımızca planlama çalışması yapılacak alan içerisinde yürütülen "Dostluk Bulvarı-Coşkun Kale Sokak Kesişim Kavşağı Düzenleme Projesi" ile "4240 Sokak-3709 Sokak ve 57141 Sokak Kesişimi Kavşak Düzenleme Projesi" projelendirme çalışmaları tamamlanmış olup uygulama projeleri yazımız ekinde iletilmektedir.

Bununla birlikte bölge içerisinde çalışmaları yürütülen "Yaşayanlar Kavşağı Düzenleme Projesi"ne yönelik olarak, Belediyemizce ihale süreci devam etmekte olan "Karşıyaka, Karabağlar, Konak ve Gaziemir İlçelerinde Muhtelif Yol, Karayolu Köprüsü ve Sanat Yapıları Projeleri Danışmanlık Hizmeti Alımı" işi kapsamında uygulama projeleri temin edilecek olup proje çalışmalarının tamamlanmasına müteakip imar planlarına işlenmesi için ilgili Daire Başkanlığımıza iletilecektir.

Planlama alanının kuzeydoğusunda bulunan "Kızılçullu Kavşağı"nın günümüz trafik koşullarına ve güncel yönetmeliklere göre yeniden planlanmasına yönelik çalışmalar ise Daire Başkanlığımızca yürütülen "2040 Ulaşım Ana Planı" kapsamında değerlendirmeye alınmış olup planlama aşamasının tamamlanmasının ardından gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Söz konusu alana ilişkin nihai görüşümüz, öneri planlar Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na iletildikten sonra oluşturulacaktır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 6MRG-65BD-0ZEB Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebys

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 Kültürpark içi 1 no'lu Hol Konak/İzmir
Telefon No: 02322931200 Fax No: 02322933995
e-Posta: him@izmir.bel.tr İnternet Adresi: https://www.izmir.bel.tr

Bilgi İçin: Baver TEKİN
Şehir Plancısı

Dr. Hakan UZUN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:
1- İzmir Ulaşım Ana Planı Raporu
2- Karabağlar Karayolu Düzenleme Projeleri

516770 - 31.10.2025 11:25:28

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 6MRG-65BD-0ZEB Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebys

İzmir Büyükşehir Belediyesi, Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1
Kültürpark içi 1 no'lu Hol Konak/İzmir
Telefon No :02322931200 Fax No :02322933995
e-Posta :him@izmir.bel.tr İnternet Adresi :https://www.izmir.bel.tr
Bilgi İçin: Baver TEKİN
Şehir Plancısı

Evrak Tarihi ve Sayısı: 27.05.2025-2025GDN9752

İZMİRGAZ

* B S U B B T C 4 A 4 *

Referans No : İZM12/DY-2025GDN9752
Konu : Kurum Görüşü

T.C.
İZMİR
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd Proje Müdürlüğü
Yeşillik Caddesi No: 232 Kat:2
Karabağlar/İZMİR

İlgi : 16.05.2025 tarihli ve 358601 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, Kuzeyde Halide Edip Adıvar, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4.Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve civarı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552E. sayılı dosyası ile açılan davada, mahkemenin 12.03.2025 tarihli kararıyla dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar verildiği, dava süreci devam ederken mahkeme kararı sonucuna göre bahsi geçen alanda yapılacak İmar Planı çalışmalarına altlık veri teşkil etmesi amacıyla kurum görüşümüz istenmiştir.

Yazınızda belirtilen ve ekli paftalarda sınırları işaretli alana ilişkin şirketimize ait altyapı tesisi ve altyapı hattı/tasarım projesi verileri Ek' te yer almaktadır. Bununla birlikte "Teknik Emniyet Şartnameleri" gereği yeni imar düzenlemelerinde imar yolları içinde kalması gereken doğal gaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları, özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır.

Şehrin genişlemeleri ve ihtiyaçlarına bağlı olarak geliştirilmekte olan doğal gaz altyapı projelerinin altyapısını oluşturan imar değişikliklerinden Kurumumuzun bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

e-imza	**e-imza**
Zülküf TURHAN	Ahmet YETİK
Genel Müdür Yardımcısı	Genel Müdür

Ek:

1- Yaklaşım Mesafeleri Tablosu
2- Çalışma Alanına Ait Durum Haritası
3- CD (1 Adet)

AND ISO 22301 AND ISO 27001 AND ISO 10002 AND ISO 9001 AND ISO 14001 AND ISO 45001 AND ISO 50001

Belge Takip Adresi : https://ebys.izmirgaz.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?eD=BSUBBTC4A4 **Pin Kodu :95942**
Bu belge,5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:3 Konak 35170 İzmir / Türkiye T +90 232 449 3939 F +90 232 449 5050 www.izmirgaz.com.tr

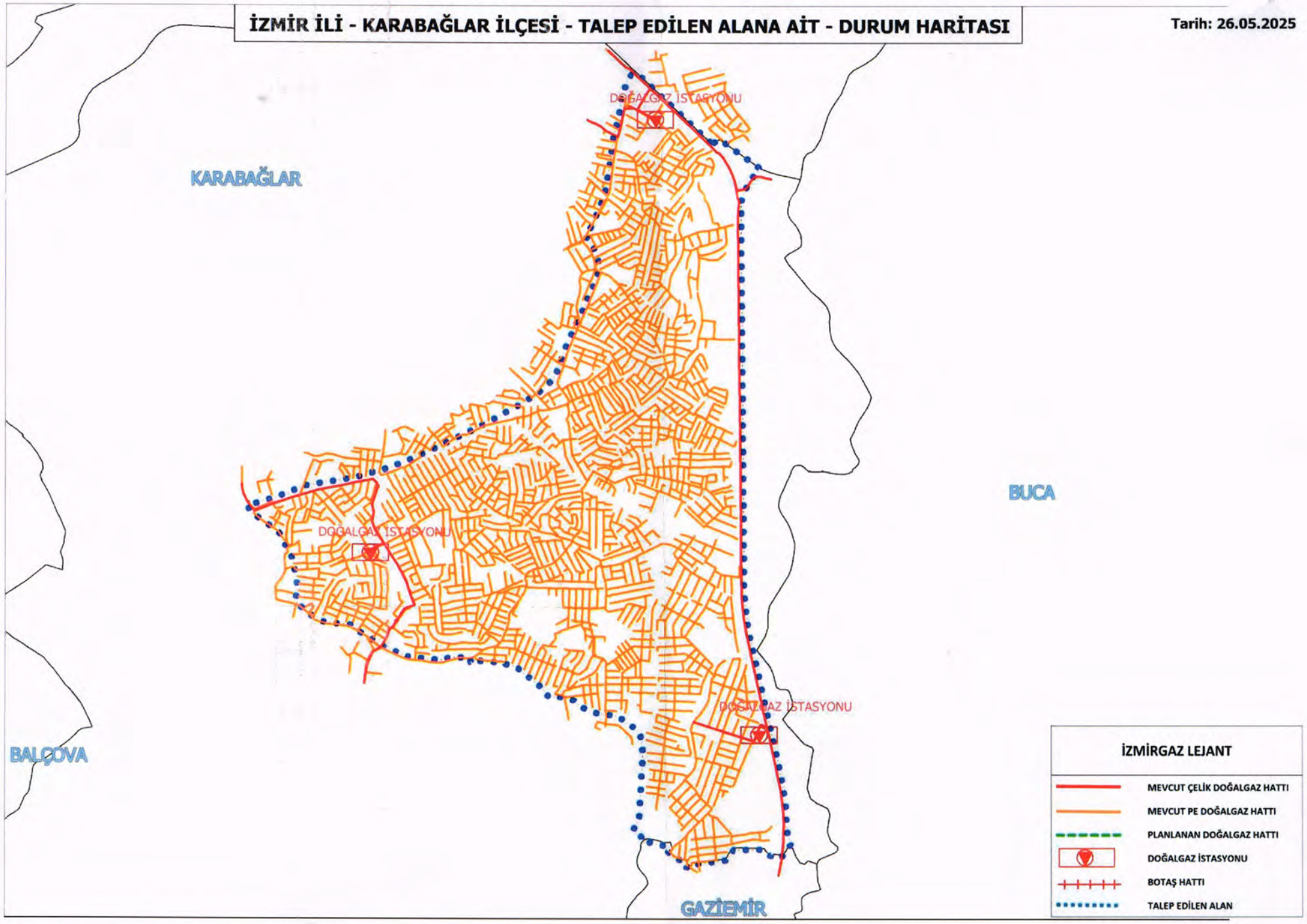
Kep Adresimiz: izmirgaz@hs03.kep.tr /izmirdogalgazdagitim

YAKLAŞIM MESAFELERİ TABLOSU

		Tanım	Açıklama	Tanımlanan Emniyet Mesafesi	İlgili Doküman
A		**Kamulaştırılarak İZMİR DOĞALGAZ adına sınırlı ayni hak tesis edilmiş olan güzergâh şeridi,**	-	Üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmez.	-
B	1	**Alçak basınç boru hatlarının yerleşim alanları ve tesislere olan emniyet mesafesi (Yol ve Standart yerleşim alanı)**	Elektrik tesislerine olan mesafeler	İlgili Dökümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"
	2		Akaryakıt tesislerine olan mesafeler için,	Dolum pompaları, yer altı veya yerüstü tanklar ve benzeri tesislere 6 metre (İZMİR DOĞALGAZ onayı ile özel güvenlik önlemleri alınarak değiştirilebilir.)	-
	3		İletim doğal gaz hattı boru hattı ve tesisleri için	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği
	4		Ekin ve benzeri tarımsal faaliyetler için	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği (Madde 6)
	5		*Ağaçlandırılacak alanlar için*	*İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar*	*Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği (Madde 9)*
C	1	**Orta basınç boru hatlarının yerleşim alanları ve tesislere olan emniyet mesafesi (Yol ve Standart yerleşim alanı)**	Doğal gaz borusu varsa, boru aksından itibaren emniyet mesafesi,	İmar planlarındaki çekme mesafesi	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"
	2		Henüz doğal gaz borusu yoksa yol orta aksından itibaren emniyet mesafesi	İmar planlarındaki çekme mesafesi	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"
	3		Elektrik tesislerine olan mesafeler için,	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"
	4		Akaryakıt tesislerine olan mesafeler için,	Dolum pompaları, yer altı veya yerüstü tanklar ve Benzeri Tesislere 20 metre (Yol orta çizgisinden olan mesafedir.)	-
	5		İletim doğal gaz hattı boru hattı ve tesisleri için	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği
	6		Ekin ve benzeri tarımsal faaliyetler için	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği (Madde 6)
	7		*Ağaçlandırılacak alanlar için*	*İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar*	*Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği (Madde 9)*
D	1	**Yer üstü vana grubu ve RM/B istasyonlarının emniyet mesafesi**	İmar planında yol ve standart yerleşim alanı olması durumunda	7 metre (İstasyon , vana grubundan olan mesafedir.)	-
	2		Elektrik tesislerine olan mesafeler için,	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"
	3		Akaryakıt tesislerine olan mesafeler için,	Dolum pompaları, yer altı veya yerüstü tanklar ve Benzeri Tesislere 50 metre	-
	4		Sanayi tesislerine olan mesafeler için,	7 metre (İZMİR DOĞALGAZ onayı ile özel güvenlik önlemleri alınarak değiştirilebilir.)	-
	5		İletim doğalgaz hattı boru hattı ve tesisleri için	İlgili Dokümanda tanımlanan metrajlar	Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı "BOTAŞ Ham Petrol Ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği
E		**Şehir içi mevcut hatların konumu ve korunması**	İZMİR DOĞALGAZ'a ait alt yapı tesislerinin mevcut kamulaştırma alanı ile sınırlıdır. Ancak, kamulaştırma yapılamayan yol, yeşil alan gibi arazilerde hat imar planına ve kadastro paftasına işlenerek korunur.	-	İZMİR DOĞALGAZ

İZMİR İLİ - KARABAĞLAR İLÇESİ - TALEP EDİLEN ALANA AİT - DURUM HARİTASI

Tarih: 26.05.2025



T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İZMİR SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita ve Yeraltı Tesisleri Şube Müdürlüğü

ÇOK İVEDİ

Sayı : E-29167681-045.01-1640233 03.10.2025
Konu : Karabağlar, 4. Etap UİP Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Karabağlar Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğü'nün 08.12.2022 tarih ve 160568 sayılı yazısı
b) 10.03.2023 tarih ve 688788 sayılı yazımız
c) Karabağlar Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğü'nün 01.08.2023 tarih ve 213750 sayılı yazısı
ç) 23.08.2023 tarih ve 845819 sayılı yazımız
d) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 11.09.2023 tarih ve 1532793 sayılı yazısı
e) 08.11.2023 tarih ve 912904 sayılı yazımız
f) İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 19.08.2024 tarih ve 2104896 sayılı yazısı
g) 15.10.2024 tarih ve 1233284 sayılı yazımız.
ğ) Karabağlar Belediye Başkanlığı, Etüd Proje Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarih ve 358601 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile Karabağlar Belediye Meclisinin 06.08.2019 tarih ve 79/2019 sayılı kararıyla kabul edilen, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2020 tarih ve 05.718 sayılı kararıyla değişiklikle uygun görülerek onaylanan UIP:39063 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı ile dayanağı NIP:35586679 plan işlem numaralı Karabağlar 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir 4. İdare Mahkemesinin 2021/672 E. Sayılı dosyası ile açılan davaya ait 05/10/2022 tarihli karar ile iptal edildiğinden bahisle yazı ekinde bilgileri iletilen yaklaşık 500 hektarlık planlama alanında yapılmak istenen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planlarına veri teşkil etmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş olup, ilgi (b) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir. İlgi (c) yazıda ilgi (b) yazımız dikkate alınarak bahse konu alana yönelik hazırlanan 4.Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisine ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş ve ilgi (ç) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

İlgi (d) yazıda Karabağlar Belediye Meclisi'nin 01.09.2023 tarih ve 111/2023 sayılı kararı ile uygun bulunan 4.Etap Karabağlar –Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiş olup, ilgi (e) yazı ile görüşümüz bildirilmiştir.

İlgi (f) yazı ile 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 25.01.2024-23.02.2024 tarihleri arasında askıya çıktığı, askı sürecinde yapılan itirazlara *(yazı ekinde gönderilen meclis kararlarında belirtilen, "Karabağlar İlçesi, Cennetoğlu Mahallesi, 31724 ada*

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu :BSRP2SHAN3 Pin Kodu :80762 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRP2SHAN3&eS=1640233

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr
Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61

3 ve 4 parsel maliki Hasan ÖZÖĞRÜNÇ tarafından söz konusu parsellerin bulunduğu imar adasında hem bitişik nizam 3 kat (B-3) yapılaşma koşulu hem de emsalli ada yapılaşmanın belirlenmesi sebebiyle B-3. nizamının kaldırılmasına ilişkin askı süresi içinde yapılan itiraz, "uygulama alan sınırı" içinde Emsal:2.50 Yençok:10 kat yapılaşma koşullu "Yerleşik Konut Alanı"ndaki söz konusu parsellerin bulunduğu imar adasında sehven yazılan bitişik nizam 3 kat(B-3) yapılaşma koşulunun plandan kaldırılmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmasına karar verildiğinden, Komisyonumuzca oy birliği ile uygun bulunmuştur." ve "General Asım Gündüz Mahallesi, mevcut İzsu Genel Müdürlüğüne ait tesislerin yer aldığı 3471 ada, 95-428-429 ve 431 parsellerde İzsu Atıksu Arıtma T esisinin yapılmasına ilişkin askı süreci içerisinde yapılan itirazı, İzsu Genel Müdürlüğünce yapılmak istenilen tesisin yoğun olarak konut bölgesinin içinde kalması, yerleşim yerlerine çok yakın olması, atık suyun deşarj edileceği sulama arazisi yakınında bulunmaması, Çevresel Etki ve Değerlendirme (ÇED) süreçlerinde başta koku problemleri olmak üzere, arıtma çamuru, arıtma çıkış suyunun ilgili yönetmeliklerce hangi deşarj standartlarında çıkacağının belirsiz olması sebepleriyle uygun bulunmadığı ve söz konusu parsellerde değişiklikle belirlenen "Atıksu Arıtma Tesisi" kullanım kararının kaldırılmasına ilişkin plan değişikliği hazırlanmasına karar verildiğinden, Komisyonlarımızca oy birliği ile uygun bulunmuştur.") yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüz istenilmiş olup, ilgi (g) yazımız ile görüşümüz iletilmiştir.

İlgi (ğ) yazı ile İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar- Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Karabağlar Belediye Başkanlığı aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan davada, mahkemenin 12.03.2025 tarihli kararıyla dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olduğundan bahisle dava süreci devam ederken mahkeme kararı sonucuna göre imar planı çalışmalarının Karabağlar Belediyesi'nce yeniden değerlendirileceği ifade edilerek 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere, yazı ekinde iletilen planlama alanında Kurumumuza ait mevcut tesisler ile iletim hatlarının varsa mülkiyet bilgileri ile birlikte yatırım projelerinize ilişkin tüm bilgi ve belgelerin gönderilmesi istenilmektedir.

4. Etap Karabağlar- Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Karabağlar Belediye Başkanlığı aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan davada, mahkeme 12.03.2025 tarihli kararıyla dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiş olması;

Ayrıca Karabağlar Atıksu Arıtma Tesisi işi ile ilgili olarak;

- İzmir İli, Karabağlar İlçesi Atıksu Arıtma Tesisi Fizibilite Raporu, Uygulama Projeleri ve ÇED Raporunun Hazırlanması" işi kapsamında yürütülen ÇED sürecinde 14.04.2025 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün Başkanlığında gerçekleştirilen Halkın Bilgilendirilmesi ve Sürece Katılım Toplantısında katılımcıların olumsuz görüş vermesi ve projeyi istememeleri,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSRP2SHAN3 Pin Kodu :80762 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRP2SHAN3&eS=1640233

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü'nün ÇED Başvuru Dosyası hakkında 19.03.2025 tarih ve 1415123 sayılı yazısı ile talep ettiği görüşe cevaben tarafımıza iletilen İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.04.2025 tarih ve 274523265 sayılı yazısında, yapılması planlanan İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisinin yerleşim yerlerinin çok yakınında olması nedeni ile olumsuz görüş verilmiş olması,
- Tesisin yaklaşık 96.000 m^3/gün atıksuyun arıtılmasına olanak tanıyacak olması, buna karşılık günümüz şartlarında ortaya konan yapım maliyetinin çok yüksek olması nedeni ile tesisin yapımından vazgeçilmesi ve "İzmir İli, Karabağlar İlçesi Atıksu Arıtma Tesisi Fizibilite Raporu, Uygulama Projeleri ve ÇED Raporunun Hazırlanması" işi ile ilgili olarak İdaremiz Yönetim Kurulunca 26/08/2025 tarih ve 1030 sayılı Karar No ile sözleşmeye bağlanan iş feshedilmiş olması,

dikkate alınarak General Asım Gündüz Mahallesi 3471 ada, 95-428-429 ve 431 numaralı parsellerde imar planı çalışmalarının yürütülmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, planlama alanından geçen derelerde uygulama imar planında görünen genişlik, güzergah ve servis yollarının değiştirilmeyerek korunması gereklidir.

Ayrıca, planlama çalışması yapılmak istenen alanın mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmekte olduğu, anılan alanda, İdaremizce içme suyuna yönelik çalışması devam eden ve/veya planlanan içme suyu şebeke ve tesis proje çalışmamızın bulunmadığı, ancak planlama alanını sınırlayan Yeşillik Caddesinde *"Yeşillik Caddesi Mevcut Altyapı Tesislerimize Ait Deplase Projesi"*nin bulunduğu görülmüştür. Yapılacak planlama çalışmalarında yazımız ekinde iletilen projemiz dikkate alınmalıdır (Ek 1).

İlave olarak, bahse konu alanın yakınında, sınırında ve içerisinde mevcut muhtelif çaplarda ana isale hatları (Ø2200, Ø1850, Ø1000, Ø900, Ø800 mm çaplı vb.), kolektör hatları, muhtelif çaplarda içme suyu ve kanalizasyon hatları, mevcut tesislerimiz ile İdaremiz mülkiyetleri (pompa istasyonu, depo vb.) bulunduğundan, yazımız ekinde iletilen (Ek 2-3-4-5-6);

- Mevcut tüm hat, tesis ve mülkiyetlerimizin planlama çalışmaları sürecinde dikkate alınarak korunması,
- İmar planında yapılacak plan değişikliklerinde, revizyonlarda ve/veya yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılırken, ana isale hatlarının yenilenmesi, ***oluşabilecek bir arızaya müdahale edilebilmesi ve bir arıza anında can ve mal kaybına neden olunmaması için;***
  - ✓ İmar planlarına işlenmesi,
  - ✓ İsale hattı güzergahı boyunca Ø1600 mm çaplı (dahil) ve üzerindeki çaplardaki ana isale hatlarımız için en az 25 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,
  - ✓ İsale hattı güzergahı boyunca Ø800 mm çaplı (dahil) – Ø1600 mm arasındaki çaplara sahip ana isale hatlarımız için en az 15 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,
  - ✓ İsale hattı güzergahı boyunca Ø300 mm çaplı (dahil) – Ø800 mm arasındaki çaplara sahip ana isale hatlarımız için en az 10 metre genişliğinde koruma alanı ayrılması,
  - ✓ Ana isale hatlarımızın bulunduğu koruma alanlarının belirtilen genişliklerde korunarak imar planlarında belirtilmesi ve bu alanların yol, yeşil alan vb. olarak planlanması,
  - ✓ İsale hattı koruma alanlarında rekreasyon, yeşillendirme vb. çalışmalar planlanması halinde kök salıcı veya kökleri derinlere ilerleyen kuvvetli köklere sahip ağaç vb. dikilmemesi koşullarıyla uygulama yapılması,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSRP2SHAN3 Pin Kodu :80762 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRP2SHAN3&eS=1640233

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61

✓ Planlama çalışmaları sürecinde İdaremizle koordineli çalışılması

- Mevcut tesislerimiz ile İdaremiz mülkiyetindeki parsellerin bulunduğu alanların hazırlanacak imar planlarına ***"BHA(İZSU)"*** olarak işlenmesi ve yola cephesinin sağlanması/korunması;
- Mevcut kolektör hatlarının yolda bırakılacak şekilde plan çalışmalarının yürütülmesi,
- Tüm altyapı ve üst yapı tesislerimizin ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan ***1 gün önce*** İdaremiz Su İsale ve Dağıtım Dairesi Başkanlığı ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı ile irtibata geçilmesi,
- İdaremiz mülkiyetlerinin plan çalışmalarında dikkate alınarak korunması,

gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda düzenlenecek olan öneri ***imar planları onaylanmadan önce*** yeniden İdaremiz görüşünün alınması gerekmektedir. Diğer hususlarda ilgi (b) yazımız geçerliliğini sürdürmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili İdaremiz görüşlerini içeren bilgiler teknik tespit niteliğinde olup, yasal mevzuat uyarınca istenilen amaca esas planlama çalışmalarına veri teşkil etmesi için hazırlanmıştır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Gürkan ERDOĞAN
Genel Müdür

Ek:

1- Deplase Projesi
2- Mevcut İçme Suyu Hat ve Tesisleri ile Mülkiyetler CAD Dosyası
3- Mevcut Atık Su Hat ve Tesisleri CAD Dosyası
4- Mevcut Kolektör Hatları CAD Dosyası
5- Mevcut İsale/İletim Hatları CAD Dosyası
6- İdaremiz Mülkiyetleri

Dağıtım:
Gereği:
Karabağlar Belediye Başkanlığına
(Etüt Proje Müdürlüğü)

Bilgi:
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSRP2SHAN3 Pin Kodu :80762 Belge Takip Adresi : https://ebelgesorgu.izsu.gov.tr/?eD=BSRP2SHAN3&eS=1640233

Adres:Çetin Emeç Mah. Fethi Bey Sk. No:1 / 2 Balçova İZMİR
Telefon:(0232) 293 2559 Faks:(0232)293 2820
E-Posta:emlakistimlakdairesi@izsu.gov.tr Elektronik Ağ:www.izsu.gov.tr
Kep Adresi: izsu@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hilal ALIPATAR
Unvanı: Şehir Plancısı
Tel No: (0232) 293 28 61

KAMULAŞTIRMA LİSTESİ

Malsahibi	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi	Toplam Yüzölçümü	Yüzölçümü	Edinmesebebi	Edinmesekli	Hisse Oranı
İZSU	KARABAĞLAR	BOZYAKA	3471	95	TARLA	9585	179	BİNA ve TESİS ALANI	Kamulaştırma	179/9585
İZSU	KARABAĞLAR	BOZYAKA	2846	111	DERE YATAĞI	546	546	DERE ISLAHI	Kamulaştırma	1/1
İZSU	KARABAĞLAR	BOZYAKA	30802	11	ARSA	40.27	40.27	KANALIZASYON HATTI	Kamulaştırma	1/1

...

İRTİFAK LİSTESİ

Malsahibi	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi	Toplam Yüzölçümü	Yüzölçümü	Edinme Sebebi	Edinme Şekli
ÖMER ÖZGÜN-EMİNE ÖZGÜN	KARABAĞLAR	BOZYAKA	30866	14	ARSA	197	9	KANALIZASYON HATTI	Irtifak
MUSTAFA DÜZOVALI	KARABAĞLAR	BOZYAKA	30453	33 (eski 7)	ARSA	130.27	20	İÇME SUYU HATTI	Irtifak
ÖMER ÖZGÜN-EMİNE ÖZGÜN	KARABAĞLAR	BOZYAKA	30866	14	ARSA	197	9	KANALIZASYON HATTI	Irtifak

TAHSİS LİSTESİ

Malsahibi	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Cinsi	Toplam Yüzölçümü	Yüzölçümü	Edinme Sebebi	Hisse Oranı
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KARABAĞLAR	BOZYAKA	3471	431	TARLA	11989	8270	BİNA ve TESİS ALANI	1/1
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KARABAĞLAR	BOZYAKA	3471	95	TARLA	9585	8859	BİNA ve TESİS ALANI	111872/4907520
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KARABAĞLAR	BOZYAKA	3471	429	2 DAMI HAVİ ZEYTİNLİ TARLA	27987	27987	BİNA ve TESİS ALANI	1/1
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KARABAĞLAR	BOZYAKA	3471	428	2 DAMI HAVİ ZEYTİNLİ TARLA	44013	15840	BİNA ve TESİS ALANI	1/1

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-66017023-165.02.04-7556015
Konu : İzmir ili, Karabağlar ilçesi, 4. etap imar planlarına esas kurum görüşü hk. (35.28/72)

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.

İzmir ili, Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan 4. Etap Karabağlar Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiğinden bahisle, söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere iletilen planlama alanına ilişkin Kurum görüşünün iletilmesinin istendiği ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

İlgi yazınıza konu planlama sahası 2863 sayılı Yasa kapsamında tespit ve tescili yaılmış herhangi bir kentsel, arkeolojik ya da tarihi sit alanında kalmamakla birlikte, planlama sahası içerisinde; İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.03.2004 tarih ve 11126 sayılı kararı ile 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2020 tarih ve 10819 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen, Çalıkuşu Mahallesi, Halide Edip Adıvar Caddesi, 152/1 numarada kayıtlı 6999 ada, 3 parsel ile 3206 Sokak, 12 Numarada, Kilimcitepe Parkı içinde kalan 7018 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazlar, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.05.2012 tarih ve 516 sayılı kararı ile 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, 26.07.2012 tarih ve 643 sayılı karar ile korunma alanı belirlenen 2846 ada, 2 parsel ile 43336 ada, 8 parselde devam eden yapı kalıntıları, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.11.1991 tarih ve 3327 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenen, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.11.2018 tarih ve 8193 sayılı kararı ile korunma alanı belirlenen 49 ada, 6-21 parsellerde kayıtlı Paşaköprü Mezarlığının yer almaktadır. Hazırlanan imar planlarının tescilli yapılar ve korunma alanlarına yönelik 2863 sayılı Yasa açısından değerlendirilmesi üzerine alınan İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.06.2020 tarih ve 10820 sayılı kararı ile imar planları tescilli

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5307963B-EDC9-4AB3-8DAE-706B7C766391 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

yapılar ve korunma alanları yönünden 2863 sayılı Yasa açısından tadilen uygun bulunmuş, söz konusu planların mahkeme kararı ile iptal edilmesi üzerine yeniden hazırlanarak tescilli taşınmazlar ve korunma alanı yönü ile iletilen plan teklifleri ise 15.11.2023 tarih ve 16726 sayılı karar ile uygun bulunmuş, 23.01.2024 tarihli ve 17021 sayılı karar ile tescilli parselleri içeren paftaların karar eki olarak ilgili Kurumlara iletilmesine karar verilmiştir.

Alınan tüm Kurul kararları dağıtım sürecinde tarafınıza da iletilmekte olup, yapılacak çalışmalarda söz konusu karar ve eklerinin dikkate alınması, tescilli taşınmazlar ile korunma alanlarında Kurul izni alınmaksızın herhangi bir uygulamaya gidilemeyeceği, belirtilen tescilli taşınmazlar haricinde yapılacak çalışmalarda herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde çalışmanın derhal durdurularak en yakın mülki idare amirliğine ya da müze müdürlüğüne haber verilmesinin 2863 sayılı Yasanın 4.maddesi gereğince zorunlu olduğu hususunda, gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Alperen AYDIN
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5307963B-EDC9-4AB3-8DAE-706B7C766391 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-140733621
Konu : İzmir Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına Esas Kurum Görüşü

İZMİR VALİLİĞİNE
(İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü (İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü)'nün 08.09.2025 tarihli ve E-41580197-754-139980623 sayılı yazısı.

İzmir ili Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar,Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi,doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasına ilişkin Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması,bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca"...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış niteliklerine sahip olması gerekmektedir. "

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır."
- "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."
- "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şartlarına ilişkin fıkraları

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3ACDED9D-DC80-4652-861F-E501583981FD Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46
e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : https://iegm.meb.gov.tr
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Kübra BABADAĞ GÜLTEKİN
Memur

- İmar Kanununun 18. maddesine;

- "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."
- "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."
- "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."
- "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.

Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları..."denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili Belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

Özer DUMANLI
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3ACDED9D-DC80-4652-861F-E501583981FD Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46
e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : https://iegm.meb.gov.tr
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Kübra BABADAĞ GÜLTEKİN
Memur

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-41580197-754-141168905 17.09.2025

Konu : İzmir Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına
Esas Kurum Görüşü

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.
b) İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 16.09.2025 tarihli ve E-38473911-754-140733621 sayılı yazısı.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan, Başkanlığınızın ilgi (a)'da kayıtlı yazısında sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4.Etap Karabağlar Günaltay Mahallesi ve civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiği ilgi (a)'da kayıtlı yazınız ile Müdürlüğümüze bildirilerek belirtilen alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas olmak üzere ekte iletilen planlama alanına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talebinize ilişkin ilgi (b)'de kayıtlı Bakanlığımız görüşü yazımız ekinde gönderilmiş olup planlama alanına ilişkin imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda, bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Adnan KAYGISIZ
Müdür a.
İl Millî Eğitim Müdür Yardımcısı

Ek: İlgi (b) Yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 161B83BA-61EB-4616-AA7C-8FA52423191F Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys

Adres: Fevzipaşa Mh. Öğretmen Sokak No: 15 Kemeraltı Konak / İZMİR
Telefon: 0232 280 35 00 / Belgegeçer: 0232 280 38 47
İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü
https://izmir.meb.gov.tr / KEP: meb@hs01.kep.tr / E-posta:
izmir.insaatemlak@meb.gov.tr
Bilgi için:Sinem YEGÜL
Büro Personeli

T.C.
KARABAĞLAR KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-45365922-754-6821159 22.09.2025
Konu : Karabağlar 4. Etap İmar Planlarına Esas Kurum Görüşü

İZMİR VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

İlgi : 11.09.2025 tarihli ve E-68124336-754-6772177 sayılı yazınız.

İlçemiz sınırları içerisinde yapılacak olan 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkında Müftülüğümüz görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınız eki Karabağlar Belediyesince; Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunusemre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir İlçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda yeniden hazırlanacak olan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli yeniden hazırlanacak olan Nazım İmar Planıyla ilgili,

1- Adı geçen mahallelerdeki mevcut cami, Kur'an kursu, lojman vb. dini tesislerin yüzölçümlerinin altına düşülmemesi ve imkanlar nispetinde arttırılması,

2- Mülkiyet haklarının yeniden hazırlanacak olan imar planında da korunması,

3- Nüfus yoğunluğu olan yerleşim yerlerinde ihtiyaç nispetinde başka dini tesis alanlarının da yapılabilmesi için uygun yerlerin ayrılması hususlarında;

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Mehmet ÖZER
Kaymakam

Ek: Tapu Bilgileri (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7C6D7802-5DF0-43A2-ABA6-8D100640ED49 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/

Bahar Mahallesi 2904 Sokak Kaymakamlık Binası Kat:6 No:4-10
Karabağlar/İZMİR
Telefon: 0 232 226 6664 Belgegeçer: 0 232 226 5670
E-posta: karabaglar@diyanet.gov.tr
Kep Adresi: izmirmuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için:Süleyman MİKEL
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni

SN	Mahalle Adı	Cami Adı	Ada/Parsel	Yüzölçümü	Mülkiyeti
1	Ali Fuat Cebesoy Mah.	Durmuş Akkuş Yeşiltepe Mrkz. C.	13609/4	631	Kazım Karabekir Mahallesi Yeşiltepe Merkez Camii Yaptırma Derneği
		Hacı Musa Kaçar Mescidi	43353/17	652	Kameriye Kaçar
2	Aydın Mah.	Yenidoğan Camii	30246/11	945	İzmir Aydın Mahallesi Cami Yaptırma ve Yaşatma Derneği
		Özer Mescidi	316/302	248	Milli Kültür ve Ahlaka Hizmet Vakfı
		Vakıf Camii	331/595	182	Vakıflar Genel Müdürlüğü
3	Barış Mah.	Abdullah Gül Özkan Camii	10584/7	420	Türkiye Diyanet Vakfı
		Yeniçamlık Aktaş Camii	33792/7	505	İzmir Karabağlar Cami Yapı Yaşatma D.
4	Bozyaka Mah.	Bozyaka Şerefiye Camii	43658/2	662	- Hacı Hafız Mehmed Nuri Efendi Bin Abdulfettah (Şerefiye Camii) Vakfı - İzmir Büyükşehir Belediyesi
		Bozyaka Yavuz Selim Camii	31001/28	298,08	Yavuz Selim Cami Yaptırma Derneği
5	Cennetoğlu Mah.	Cennetoğlu Camii	31730/6	643	İzmir Büyükşehir Belediyesi
6	Çalıkuşu Mah.	Kilimcitepe Camii	30375/1	1066	Kilimcitepe Cami Derneği
		Zincirli Kuyu Camii	13372/1	544	Türkiye Diyanet Vakfı
7	General Asım Gündüz Mah.	Cami Yok			
8	Günaltay Mah.	Günaltay Mah. Beyaz Camii	43327/1	450	Camii Günaltay Mahallesi Camii Dir.
		Mustafa Özbecerikli Camii	33774/15	793	Hacı Mustafa Özbecerikli Eğitim Kültür Sağlık ve Sosyal Yardım Vakfı
		Durmuş Akkaş Camii	3392/1	2490	Günaltay Mahallesi Hacı Durmuş Akkaş Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği
9	Karabağlar Mah.	Fatih Camii	30816/1	762	Karabağlar Mahallesi Fatih Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği
		Halili İbrahim Mescidi	10432/4	102	Türkiye Diyanet Vakfı
		Necati Burs İş Merkezi Mescidi	10735/7	1162	Ahmet Nazif Burs.
		Mustafa Kahya Camii	10739/2	725,86	Maliye Hazinesi
10	Kibar Mah.	Eski İzmir Esmaül Hüsna Camii	33725/1	2270	Maliye Hazinesi
11	Sarıyer Mah.	Hacı Ahmet Camii	30678/12	439	Karabağlar Hacı Ahmet Camii Yaptırma ve Yaşatma Derneği
12	Selvili Mah.	Yeni Çamlık Selvili Camii	10717/6	1058	Karabağlar Çamlık Camii Yaptırma Yaşatma ve Güzelleştirme Derneği
13	Sevgi Mah.	Bozyaka Sevgi Camii	13543/1	887,15	Karabağlar Belediyesi İzmir
14	Uğur Mumcu Mah.	Yeşilkaya Camii	30910/1	755	Maliye Hazinesi
15	Yunus Emre Mah.	Yunusemre Camii	3059/918	610,52	Karabağlar Yunusemre Mahallesi Merkez Cami Yaptırma Yaşatma ve Koruma Derneği
		Sinan Camii	10283/6	645	Karabağlar Radar Arkası Sinan Cami Yapma ve Yaşatma Derneği

T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

2025 AİLE YILI

Sayı : E-46715750-105.03[035]-108704 11.09.2025

Konu : İmar Planı Kurum Görüşü Hk.

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.
b) 08.03.2022 tarihli ve E-46715750-105.03[099]-26950 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınız kapsamında, konum ve koordinatları yazınız ekinde belirtilen alanda yapılması planlanan imar planı çalışmalarına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu planlama çalışma bölgesinin büyük bir kısmının İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı yaklaşma kalkış-tırmanış yüzeyi sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda yapılması planlanan çalışmaların İzmir Adnan Menderes Havaalanı Mania Planı ve plan notlarına riayet edilerek planlanması ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Oğuz ALDEMİR
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: İlgi (b) Yazı Örneği (6 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F11A2458-E0AB-4116-A731-6E9DEA930E8D Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
İnternet adresi: www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Muhammed BİRLİK
Mevzuat Uzmanı

T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : E-46715750-105.03[099]-26950 08.03.2022

Konu : Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 28/02/2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi.
ç) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).
d) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).
e) 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05/2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterleri Genelgesi.
f) 29/12/2020 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Talimatı (SHT-150/5300).

Havaalanı mânia planları kapsamında havaalanları çevresindeki yapılaşmalara ilişkin kriterleri ve mânia planları sınırları içerisindeki doğal mânialar üzerindeki yapılaşma kriterlerini belirleyen İlgi (c) Genelge Bakanlığımızca onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, İlgi (e) Genelgemiz ve İlgi (f) Talimatımız yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilindiği üzere, ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mânia planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (d) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca havaalanı işletmecileri İlgi (d) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mânia planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmecisi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

  a) İlgi (c) Genelge hükümlerine uyulması,
  b) Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgi (ç) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
  c) İlgi (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
  ç) İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgi (d) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına uyulması,

şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:
www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılacaktır.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, Bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

Prof. Dr. Kemal YÜKSEK
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
Milli Savunma Bakanlığına
Kültür ve Turizm Bakanlığı
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü)
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına
(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA
(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü)
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu Başkanlığına
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü
DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

4 - 3522074 - 3522074 - 3522074 - 3522074 - 3

DEMİRYOLU DÜZENLEME GENEL
MÜDÜRLÜĞÜNE
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA
Türkiye Belediyeler Birliği Başkanlığı
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel
Müdürlüğüne
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel
Müdürlüğüne
Adana Valiliğine
Adıyaman Valiliğine
Afyonkarahisar Valiliğine
Ağrı Valiliğine
Aksaray Valiliğine
Amasya Valiliğine
Ankara Valiliğine
Antalya Valiliğine
Ardahan Valiliğine
Artvin Valiliğine
Aydın Valiliğine
Balıkesir Valiliğine
Bartın Valiliğine
Batman Valiliğine
Bayburt Valiliğine
Bilecik Valiliğine
Bingöl Valiliğine
Bitlis Valiliğine
Bolu Valiliğine
Burdur Valiliğine
Bursa Valiliğine
Çanakkale Valiliğine
Çankırı Valiliğine
Çorum Valiliğine
Denizli Valiliğine
Diyarbakır Valiliğine
Düzce Valiliğine
Edirne Valiliğine
Elazığ Valiliğine
Erzincan Valiliğine
Erzurum Valiliğine
Eskişehir Valiliğine
Gaziantep Valiliğine
Giresun Valiliğine
Gümüşhane Valiliğine

4 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:
www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

Hakkari Valiliğine
Hatay Valiliğine
Iğdır Valiliğine
Isparta Valiliğine
İstanbul Valiliğine
İzmir Valiliğine
Kahramanmaraş Valiliğine
Karabük Valiliğine
Karaman Valiliğine
Kars Valiliğine
Kastamonu Valiliğine
Kayseri Valiliğine
Kırıkkale Valiliğine
Kırklareli Valiliğine
Kırşehir Valiliğine
Kilis Valiliğine
Kocaeli Valiliğine
Konya Valiliğine
Kütahya Valiliğine
Malatya Valiliğine
Manisa Valiliğine
Mardin Valiliğine
Mersin Valiliğine
Muğla Valiliğine
Muş Valiliğine
Nevşehir Valiliğine
Niğde Valiliğine
Ordu Valiliğine
Osmaniye Valiliğine
Rize Valiliğine
Sakarya Valiliğine
Samsun Valiliğine
Siirt Valiliğine
Sinop Valiliğine
Sivas Valiliğine
Şanlıurfa Valiliğine
Şırnak Valiliğine
Tekirdağ Valiliğine
Tokat Valiliğine
Trabzon Valiliğine
Tunceli Valiliğine
Uşak Valiliğine
Van Valiliğine

4 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:
www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

Yalova Valiliğine
Yozgat Valiliği
Zonguldak Valiliği
Havaalanı İşletme ve Havacılık Endüstrileri A.Ş.
İGA Havalimanı İşletmesi A.Ş.
TAV GAZİPAŞA ALANYA HAVALİMANI İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.
AYJET ANADOLU YILDIZLARI HAVA TAŞIMACILIĞI VE UÇUŞ EĞİTİMİ HİZMETLERİ A.Ş.NE
Zonguldak Özel Sivil Havacılık San. ve Tic. A.Ş.
TÜRK HAVA YOLLARI UÇUŞ EĞİTİM ve HAVALİMANI İŞLETME A.Ş.
Türk Hava Kurumu Genel Başkanlığı
Eskişehir Teknik Üniversitesi Rektörlüğüne
IC İçtaş Uluslararası Zafer Havalimanı Yatırım ve İşletme AŞNE
Bilgi Teknolojileri Başkanlığına
BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.NE
BİLKENT PLAZA A-2 BLOK 06800

4 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 35220744 - 3

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: www.shgm.gov.tr
KEP Adresi : shgm.gelen@hs01.kep.tr

Bilgi için:Mert ERİÇ
Mühendis
Telefon No:(312) 203 60 76

T.C.
İZMİR VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-71160347-299-13499162 10.09.2025

Konu : Karabağlar 4. etap imar planlarına esas kurum görüşü

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu, Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiği belirtilerek söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5000 nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere yazı ekinde iletilen planlama alanına ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talebe konu ilgi yazı ekinde belirtilen alan, herhangi bir doğal sit alanında Özel Çevre Koruma Bölgesinde kalmamaktadır ve alanda herhangi bir tabiat varlığı bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Aytaç YALÇINKAYA
Vali a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 5A0E1FC1-F72D-44D7-B694-614BB81E124E Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Tel : (232) 341 68 00 KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Fax : (232) 503 93 93 Adalet Mah. Anadolu Cad. No : 41/2 Bayraklı/İZMİR
E-posta : izmir@csb.gov.tr İnternet Adresi : izmir.csb.gov.tr
KEP Adresi : izmircevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Damla TEMİZ
Şehir Plancısı

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
TEDAŞ 12. Bölge Müdürlüğü (İzmir)

2025 AİLE YILI

Sayı : E-63079498-752.99-1350945
Konu : Kurum Görüşü

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Karabağlar Belediye Başkanlığının 16.05.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-358601 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Karabağlar ilçesi, Muhtelif mahallelerde 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap KarabağlarGünaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar-Günaltay Kesimi) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve İlgili Belediye aleyhine İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 Esas sayılı dosyası ile açılan davada mahkemenin 12.03.2025 tarihli kararıyla dava konusu işlemlerin yürütülmesinin durdurulmasına karar verildiğinden bahsedilerek planlama alanında Kurumumuza ait mevcut tesislere ilişkin bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

Konuya ilişkin GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 10.06.2025 tarih 199981 sayılı görüşü Kurumumuz içinde geçerli olup parsel üzerinde Kurumumuza ait enerji nakil hattı geçmesi halinde GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş ve Bölge Müdürlüğümüze sorulması hususunda;

Gereğini rica ederiz.

Murat DEMİR
Emlak ve Kamulaştırma Müdürü

Mehmet ŞİMŞEK
Bölge Müdürü

Ek: 10/06/2025 tarihli 0390043239200016-E.199981 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2AE92028-A3B3-42EE-847B-EFA4C5D132FC Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys

Üniversite Cad. No:57 35042 Bornova/İZMİR
2324610728
2324351148
KEP Adresi : tedas@hs01.kep.tr

Bilgi için:Gizem KARAKAYA
Harita Teknikeri

T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3.Bölge Müdürlüğü (İzmir)
İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü

Sayı : E-49752846-752.99-3139306
Konu : Karabağlar İlçesi, 4. Etap Plan Çalışması

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 16.05.2025 tarihli ve 23234244-358601 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 4. etap plan çalışması için Bölge Müdürlüğümüz imara esas görüşünün bildirilmesi talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde, söz konusu planlama alanı üzerine Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan KARABAĞLAR VE BOZYAKA TRAFO MERKEZLERİ, KARABAĞLAR-BUCA, BOZYAKA-BAHRİBABA, BOZYAKA-HATAY, KARABAĞLAR-BUCA KABLO HATLARI, 154 KV KARABAĞLAR-BUCA VE 154 KV UZUNDERE-KARABAĞLAR ENERJİ İLETİM HATLARININ isabet ettiği tespit edilmiştir. Ayrıca planlama alanı üzerinde yenilemesi sebebi ile değişiklik gören ancak altında irtifak ve mülkiyet haklarımızın bulunduğu eski gabari ve direk alanları ile kesişme mevcuttur.

Söz konusu kablo hatları ve güvenlik mesafesini (1.20 m - 1.20 m) içeren enerji iletim tesisi verileri ve plan sınırına ait sayısal proje, yazımız ekinde 3 derece ITRF 96 Datumunda gönderilmektedir. Teşekkülümüz sorumluluğunda bulunan ve yukarıda adı geçen trafo alanı, kablo hattı ve güvenlik mesafesi ile enerji iletim hattına ait direk yeri ve havai irtifak hakkı alanlarımızın korunarak imar planlarına işlenmesi gerekmektedir.

Trafo alanları için mülkiyet alanını oluşturan parsel sınırlarına uyulması; kablo hatlarının plana emniyet mesafeleri ile beraber aktarılması gerekmektedir. İmar planı çalışmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği gereğince belirtilen yaklaşım mesafelerine uyulması için "EKAT Yönetmeliği'nin 44. ve 46. maddelerinde belirtilen mesafelere göre uygulama yapılmasını teminen enerji iletim hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır." ve ‘‘E.İ.Hatlarımızın bulunduğu alanlardaki yapılaşmalarda ruhsat aşamasında TEİAŞ görüşünün alınması gerekmektedir" şeklindeki ifadelerin imar planı notlarına eklenmesi gerekmektir. Değişiklik gören eski gabari alanı altındaki mülkiyet ve irtifak haklarımızın işlemler sırasında korunması; havai ve yeraltı hatlarının bulunduğu bölgelerde yapılacak çalışmalarda tekrar kurum görüşü alınması ve gözlemci personel (TEİAŞ 3. Bölge İşletme Bakım Müdürlüğü) talep edilmesi geçilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Gökçe BİLGİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Levent KÖYLÜ
Bölge Müdürü

Ek: Sayısal Veri dosyası (*.ncz-ITRF96 3 Derece)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 310F5324-B399-4475-A895-53885018B419 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys

Üniversite Cad.No:57 Ağaçlı Yol Bornova-İZMİR Tel: 0(232) 477 13 00 Fax: 0(232) 477 13 15
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.3bolgemd@hs01.kep.tr
Bilgi için:Derya ÖZER
Şehir Plancısı

T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
III. Bölge Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-49123968-754[35.525]-3098402 07.10.2025
Konu : Kurum Görüşü - Karabağlar İlçesi İmar Planı

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Etüt Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 04.09.2025 tarihli ve E-65237764-115.01.06-385605 sayılı yazınız.
b) 05.09.2025 tarihli ve E.3019611 sayılı yazımız.
c) 06.10.2025 tarihli ve E-11937228-754-3066286 sayılı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazınız ile, İzmir Büyükşehir Belediyesince 18.01.2024 tarihinde onaylanan Karabağlar ilçesi, Ali Fuat Cebesoy, Aydın, Barış, Bozyaka, Cennetoğlu, Çalıkuşu, General Asım Gündüz, Günaltay, Karabağlar, Kibar, Sarıyer, Selvili, Sevgi, Uğur Mumcu ve Yunus Emre Mahallelerini kapsayan, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı, batıda ise Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda hazırlanan 4. Etap Karabağlar - Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 4. Etap (Karabağlar - Günaltay Kesimi) 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı karar ile iptal edildiği bildirilerek, söz konusu alanda yeniden hazırlanacak olan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı planlama alanına ilişkin kurumumuza ait taleplerin, varsa proje ve yatırımların, mevcut veya öneri tesislerin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmaların, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin kurum görüşümüz ile birlikte sayısal ortamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. maddesi kapsamında tarafınıza ivedi olarak iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınız ve ekleri incelenmiş, başvurunuz Bölge Müdürlüğümüz görüşü ile birlikte ilgi (b) yazımız ile Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğümüz görüşüne sunularak, tarafınıza verilecek cevaba esas Genel Müdürlüğümüz görüşünün Bölge Müdürlüğümüze bildirilmesi istenmiştir.

İlgi (c) yazı ile, Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın "İzmir Adnan Menderes Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edildiği, bahse konu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planı ile plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten "Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi" hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirildiği bildirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hakan DÖNMEZ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 443BDAEF-BB59-48ED-BBAC-59B952FCFBB7 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys

Adres: Atatürk Cad. No:99 35220 Alsancak-Konak/İzmir
Web: www.uab.gov.tr, Tlf:232 4952000 Belgegeçer: 232 4648087
E-Posta: izmir.bolge@uab.gov.tr,
KEP: udhb.izmirbolge@hs01.kep.tr
Bilgi için:İrem ELVAN
Y. Şehir Plancısı

Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - Mania Planı
2 - Genelge (6 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 443BDAEF-BB59-48ED-BBAC-59B952FCFBB7 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys

Adres: Atatürk Cad. No:99 35220 Alsancak-Konak/İzmir
Web: www.uab.gov.tr, Tlf:232 4952000 Belgegeçer: 232 4648087
E-Posta: izmir.bolge@uab.gov.tr,
KEP: udhb.izmirbolge@hs01.kep.tr

Bilgi için:İrem ELVAN
Y. Şehir Plancısı

HAVAALANLARI VE ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KURALLARI GENELGESİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar ve Kısaltmalar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Genelgenin amacı; Türkiye Cumhuriyeti sınırları içindeki sivil hava ulaşımına açık havaalanları ile heliportların çevresindeki ve doğal mânia teşkil eden topoğrafya üzerinde uygulanacak yapılaşma usul ve esaslarını belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Genelge; sivil hava ulaşımına açık havaalanları ile heliportların çevresinde ve doğal mânialar üzerinde yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin gerçek ve tüzel kişileri, imar planı yapmaya yetkili kurum ve kuruluşlar ile havaalanı işletmecilerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Genelge, 14/11/1983 tarihli ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 40, 41, 47 ve 48 inci maddeleri ile 15/07/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4 numaralı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'ne, 27/10/2016 tarihli ve 29870 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Havaalanı Sertifikasyon ve İşletim Yönetmeliği (SHY-14A)'nın 7 nci maddesine, Genel Müdürlükçe yayımlanan 09/06/2016 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES)'in 18 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 4 – (1) Bu Genelgede geçen;

a) Aletli pist: Aletli yaklaşma prosedürlerini kullanan uçakların operasyonları için öngörülmüş olan hassas olmayan yaklaşma pisti, kategori I hassas yaklaşma pisti, kategori II hassas yaklaşma pisti veya kategori III hassas yaklaşma pistini,

b) Bakan: Ulaştırma ve Altyapı Bakanını,

c) Bakanlık: Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığını,

ç) Aletsiz pist: Görerek yaklaşma prosedürleri veya yaklaşımın sonrasında görerek meteorolojik koşullarda sürdürülebileceği bir noktaya kadar bir aletli yaklaşma prosedürü kullanılarak hava araçlarının operasyonları için öngörülen bir pisti,

d) ATM: Tüm operasyon safhaları boyunca uçakların emniyetli ve etkin olarak hareket edebilmeleri için gerekli, hava trafik hizmetleri, hava sahası yönetimi ve hava trafik akış idaresi dâhil yer temelli ve havadaki fonksiyonların toplamını içeren hava trafik yönetimini,

e) CNS sistemleri: Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim sistemlerini,

f) CNS hizmet sağlayıcısı: Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşları,

g) Doğal mânia tepe noktası: Mânia planında topoğrafya ile mânia tahdit düzlemlerinin ara kesiti olarak tanımlanan kapalı alan içinde tespit edilen en yüksek noktayı veya doğal mânia sınırları içerisindeki en yüksek mevcut mânianın tepe noktasını,

h) Doğal mânia: Yürürlükte olan mânia planına göre mânia oluşturan doğal araziyi,

ı) Geçiş yüzeyi: Hususiyetleri Havaalanları Emniyet Standartları Talimatında (SHT-

HES) tarif edilen, iç yatay yüzeye doğru yukarıya ve dışa eğimli olan, şeridin yanı ve yaklaşma yüzeyinin yanının bir kısmı boyunca bir birleşik yüzeyi,

i) Genel Müdür: Sivil Havacılık Genel Müdürünü,

j) Genel Müdürlük: Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünü,

k) Havaalanı: Herhangi bir bina, tesisat ve teçhizat dâhil olmak üzere, tamamen veya kısmen hava araçlarının gelişi, kalkışı ve yüzey hareketi için kullanılması öngörülen, karada veya suda belirlenmiş bir alanı,

l) Havaalanı işletmecisi: Havaalanı işletiminden sorumlu, meydan komutanlığı haricindeki gerçek veya tüzel kişiyi,

m) Hassas olmayan yaklaşma pisti: A tipi bir aletli yaklaşma operasyonuna uygun ve görüş mesafesinin en az 1000 m olduğu iniş operasyonlarına yönelik görsel yardımcıların ve görsel olmayan yardımcının / yardımcıların hizmet verdiği bir pisti,

n) Hassas yaklaşma pisti: "Aletli pist" tanımında belirtilen pistleri,

o) İç yatay ve konik yüzey: Hususiyetleri Havaalanları Emniyet Standartları Talimatında (SHT-HES) tarif edilen; bir havaalanı ve onun çevresinin üzerinde yatay bir düzlem içerisinde bulunan yüzey ile iç yatay yüzeyin çevresinden yukarıya ve dışarıya doğru eğimli olan yüzeyi,

ö) ICAO: Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatını,

p) Kalkış tırmanış yüzeyi: Hususiyetleri Havaalanları Emniyet Standartları Talimatında (SHT-HES) tarif edilen, bir pistin veya aşma sahasının sonunun ötesindeki eğimli bir düzlem veya başka belirli yüzeyi,

r) Kat irtifakı: Bir arsa üzerinde ileride kat mülkiyetine konu olmak üzere yapılacak veya yapılmakta olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri için o arsanın maliki veya ortak malikleri tarafından Kanun hükümlerine göre kurulan irtifak hakkını,

s) Kat mülkiyeti: Bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkını,

ş) Mânia: Hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmını,

t) Mânia planı: Genel Müdürlük tarafından SHT-HES'te yer alan mânia sınırlama yüzeylerine ilişkin kriterler çerçevesinde havaalanları çevresindeki yapılaşma kriterlerini belirlemek üzere hazırlanan ve uygulanmak üzere ilgili Valilik, havaalanı işletmecisi ve ilgili mevzuat kapsamında her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar ile ilgili diğer tüm kuruluşlara gönderilen planı,

u) Mevcut mânia: Yürürlükte olan mânia planı yayımlanmadan önce, ilgili mevzuat kapsamında her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum veya kuruluşlarca ilgili mevzuat ve varsa ilgili mânia planı ile plan notları çerçevesinde yapı ruhsatı verilmiş ve yapı ruhsatına uygun inşa edilmiş olan ya da yapı kullanım izin belgesi veya kat irtifakı/kat mülkiyeti bulunan, ancak mânia planı yayımından sonra mânia oluşturan yapıyı,

ü) Pist şeridi: Pistten çıkan bir uçağın göreceği hasar riskini azaltma ve kalkış veya iniş operasyonları sırasında üzerinden uçan uçakları koruma amacı için öngörülmüş, pisti ve (varsa) durma uzantısını içerecek şekilde belirlenmiş alanı,

v) SHT-HES: Genel Müdürlüğün kurumsal internet sitesinde yayımlanan 09/06/2016 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatını,

y) SHY-14A: 27/10/2016 tarihli ve 29870 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Havaalanı Sertifikasyon ve İşletim Yönetmeliğini,

z) SHY-CNS:23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmeliği,

aa) SHY-İPC: 29/01/2013 tarihli ve 28543 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Tarafından Verilecek İdari Para Cezaları Hakkında Yönetmeliği,

bb) Yaklaşma yüzeyi: Hususiyetleri Havaalanları Emniyet Standartları Talimatında (SHT-HES) tarif edilen, eşiğin önünde yer alan, eğimli bir düzlem veya düzlemler kombinasyonunu,

cc) Yapı ruhsatı: Bir yapının 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanuna ilişkin yayımlanan yönetmelikler ile imar planı ve imar planı ilke kararlarına uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve görülerek onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan onaylı resmi izin belgesini,

çç) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM
Genel Esaslar

Havaalanları ve çevresindeki yapılaşma kurallarının belirlenmesi

MADDE 5 – (1) Havaalanları ve çevresindeki yapılaşma kurallarının belirlenmesinde Genel Müdürlükçe hazırlanan ve yayımlanan havaalanı mânia planı yükseklikleri ile plan notları esas alınır.

(2) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde kalan bölgelerde yapılan veya yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından mânia planı yükseklikleri ile plan notlarına riayet edilir.

(3) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde kalan bölgelerde yapılan veya yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından planlama aşamasında SHY-CNS Yönetmeliği ve hava seyrüsefer hizmetleri kapsamında ilgili CNS/ATM hizmet sağlayıcısından uygun görüş alınır.

(4) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde kalan bölgelerde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulanması sırasında yapılacak çalışmalarda ilk kez inşa edilecek yapılar için havaalanı mânia planı yükseklikleri ile plan notlarına riayet edilir.

(5) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde kalan bölgelerde yapılan veya yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından inşa edilecek tüm yapıların dış kaplamalarının özelliklerine ilişkin SHY-CNS Yönetmeliği ve hava seyrüsefer hizmetleri kapsamında ilgili CNS/ATM hizmet sağlayıcısından uygun görüş alınır.

(6) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde kalan bölgelerde yapılan veya yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için, 4 /6 /2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği çerçevesinde gürültü önleyici malzemeler kullanılır.

(7) Havaalanı mânia planı sınırları dışında kalan bölgelerde, arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha yüksek yapılacak her türlü yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından planlama aşamasında SHY-CNS ve seyrüsefer hizmetleri kapsamında ilgili CNS/ATM hizmet sağlayıcısından uygun görüş alınır.

(8) Havaalanı mânia planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre (MSL) belirlenir. Havaalanı mânia planları sınırları dâhilinde yapılacak olan her türlü ve ölçekteki imar düzenlemesinde Hmax yükseklikleri, yapıların çatı, baca, anten vb. tüm müştemilatı dâhil en üst noktası dikkate alınarak belirlenir.

(9) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde veya dışında kalan bölgelerde yapılan ya da yapılacak her türlü yapılaşmaya ilişkin olarak imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından, 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun'un Ek Madde 5 ve 09/07/2020 tarihli ve 31180 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Düşey Engel Verilerini Toplama ve Sunma Yönetmeliği hükümleri kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne bilgilendirme yapılır.

(10) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde iç yatay ve/veya konik yüzeyde kalan alanlarda, arazi topografyası nedeniyle havaalanı mânia planının yapılaşmayı 6,50 metreden az olacak şekilde sınırladığı alanlarda imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından, SHY-CNS ve seyrüsefer hizmetleri kapsamında ilgili CNS/ATM hizmet sağlayıcısından uygun görüş alınması şartıyla en fazla 6,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir.

11) Havaalanı mânia planı sınırları dâhilinde yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin pist başlarından uzaklaşan yönde ilk 3000 metrede kalan alanlarda, arazi topografyası nedeniyle havaalanı mânia planının yapılaşmayı 3,50 metreden az olacak şekilde sınırladığı alanlarda imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar ya da ilgili gerçek veya tüzel kişiler tarafından, SHY-CNS ve seyrüsefer hizmetleri kapsamında ilgili CNS/ATM hizmet sağlayıcısından uygun görüş alınması şartıyla en fazla 3,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Mânia Planı Sınırları Dâhilindeki Yapılaşma Kuralları

Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeyi

MADDE 6 – (1) Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin pist başlarından itibaren ilk 6.000 metrelik bölümü içerisinde; her türlü parlayıcı, patlayıcı madde içeren depolama tesisleri veya yoğun duman çıkaracak nitelikteki sanayi tesisleri planlanamaz ve inşa edilemez.

(2) Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin pist başlarından itibaren; sivil havaalanları için ilk 1.000 metrelik, Türk Silahlı Kuvvetleri envanterinde yer alıp sivil hava ulaşımına açık olan havaalanları için ilk 3000 metrelik bölümü içerisinde; sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, dispanser, ağız ve diş sağlığı merkezi gibi küçük ölçekli tesisler hariç olmak üzere sağlık tesisleri, spor tesis alanları, eğitim ve dini tesisler ile insanların toplu halde bulundukları alışveriş merkezi, düğün/konser/konferans/sinema/tiyatro/opera salonları, kongre merkezi, otogar, gar ve hal binaları planlanamaz ve inşa edilemez.

Geçiş yüzeyi

MADDE 7 – (1) Geçiş yüzeyi içerisinde yapılan ya da yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından mânia planı yükseklikleri ile plan notlarına ve bu Genelge hükümlerine riayet edilir.

İç yatay ve/veya konik yüzey

MADDE 8 – (1) İç yatay yüzey içerisinde yapılan ya da yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından mânia planı yükseklikleri ile plan notlarına ve bu Genelge hükümlerine riayet edilir.

(2) Konik yüzey içerisinde yapılan ya da yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından mânia planı yükseklikleri ile plan notlarına ve bu Genelge hükümlerine riayet edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Doğal Mânialar Üzerindeki Yapılaşma Kuralları

Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeyi

MADDE 9 – (1) Pistin uzunluğuna ve yaklaşma pisti sınıflandırmasına bakılmaksızın, yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin pistten uzaklaşan yönde ilk 3000 metresinde bulunan doğal mânialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müştemilat dâhil en fazla 3,50 metre yüksekliğinde yapılaşmaya müsaade edilir.

(2) Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin ilk 175 metresinde bulunan doğal mânialar üzerinde hiçbir yapılaşmaya müsaade edilmez.

(3) Yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin ilk 3000 metresinden sonraki bölümlerinde bulunan doğal mânialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müştemilat dâhil en fazla 6,50 metre yüksekliğinde yapılaşmaya müsaade edilir.

Geçiş yüzeyi

MADDE 10 – (1) Geçiş yüzeyinde bulunan doğal mânialar üzerinde hava seyrüsefer hizmetleri amacıyla kullanılması zorunlu olan teçhizatlar haricinde hiçbir yapılaşmaya müsaade edilmez.

İç yatay ve/veya konik yüzey

MADDE 11 – (1) İç yatay ve/veya konik yüzeyde bulunan doğal mânialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müştemilat dâhil en fazla 6,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir.

(2) İç yatay ve/veya konik yüzey ile yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin kesiştiği fakat iç yatay ve/veya konik yüzeyin daha baskın olduğu alanlarda bulunan doğal mânialar üzerinde çatı, baca, anten ve benzeri tüm müştemilat dâhil en fazla 6,50 metre yapılaşmaya müsaade edilir.

19588192 - 19588192 - 19588192 - 19588192

BEŞİNCİ BÖLÜM
Uygulama Esasları

Mânia planlarının imar planlarına işlenmesi

MADDE 12 – (1) Bu Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılacak her türlü ve ölçekte imar düzenlemesi veya yapılaşma için imar planı yapmaya yetkili kurum veya kuruluşlar tarafından bu Genelgede belirtilen hususlar ve yürürlükteki tüm mânia planları ilgili imar planlarına işlenir ve takibi yapılır.

Mevcut mânialar için uygulama esasları

MADDE 13 – (1) Bu Genelge kapsamında mevcut mânia niteliğinde olan yapılar, mevcut konum ve yüksekliklerine uygun olarak yeniden inşa edilebilir.

(2) Enerji nakil hatları, haberleşme kuleleri vb. nitelikte olan ve yapı ruhsatı gerektirmeyen yapılar, yürürlükteki havaalanı mânia planı yayımlanmadan önce inşa edilmiş olması şartıyla mevcut konum ve yüksekliklerine uygun olarak yeniden inşa edilebilir.

ALTINCI BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler

Sorumluluklar ve yaptırımlar

MADDE 14 – (1) Bu Genelge kapsamında yapılacak düzenlemelerde belirtilen kurallara uymayan işletmelere 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 437 nci maddesi ve 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 47 nci ve 143 üncü maddelerinde belirtilen idari yaptırımlar uygulanır.

Yürürlükten kaldırılan mevzuat

MADDE 15 – (1) Bu Genelgenin yayımlandığı tarihte, 29/12/2020 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Mânialar Üzerinde Yapılaşma Talimatı (SHT-150/5300) ve 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge yürürlükten kalkar.

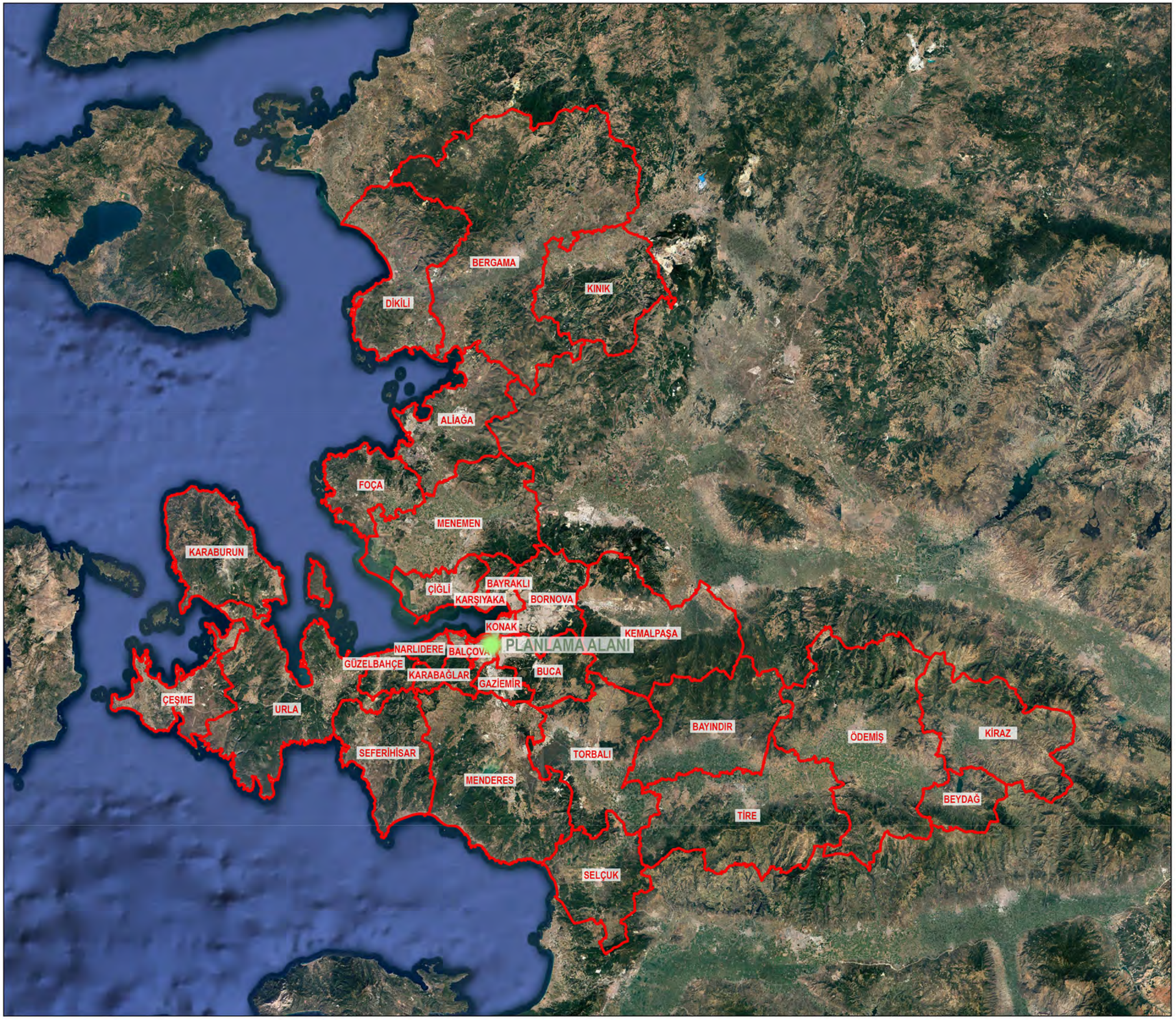
Yürürlük

MADDE 16 – (1) Bu Genelge yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 17 – (1) Bu Genelge hükümlerini Ulaştırma ve Altyapı Bakanı yürütür.

19388192 - 19388192 - 19388192 - 19388192



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

K

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- MAHALLE SINIRI
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA ALANININ İLÇE İÇERİSİNDEKİ KONUMU

K

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI
- İLÇE SINIRI

MEVCUT YOLLAR

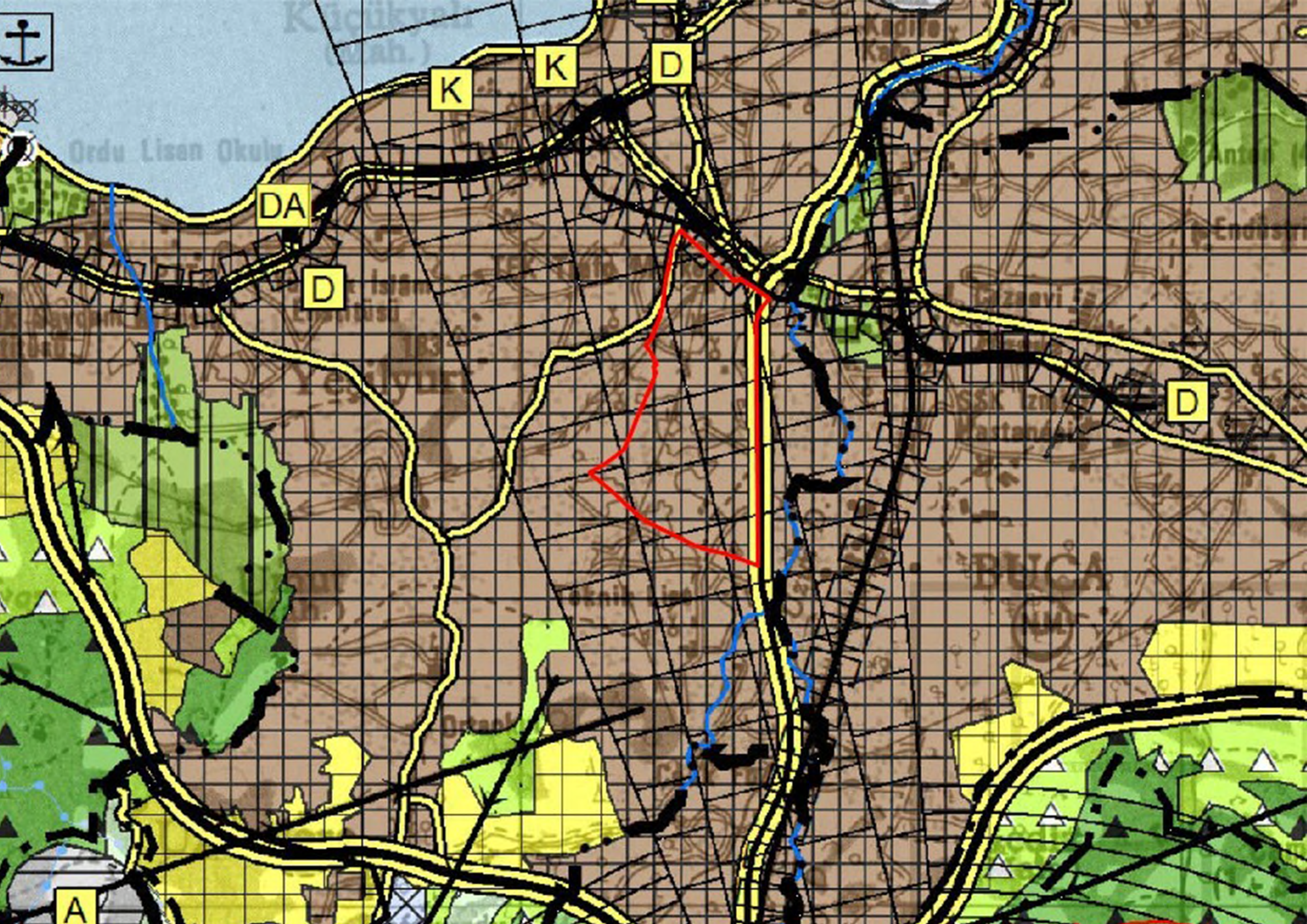
- 50M (YEŞİLLİK CADDESİ)
- 40M (İZMİR ÇEVRE YOLU)
- 30M TAŞIT YOLU
- 25M TAŞIT YOLU
- 24.5M TAŞIT YOLU
- 22M TAŞIT YOLU
- 20M TAŞIT YOLU
- 17M TAŞIT YOLU

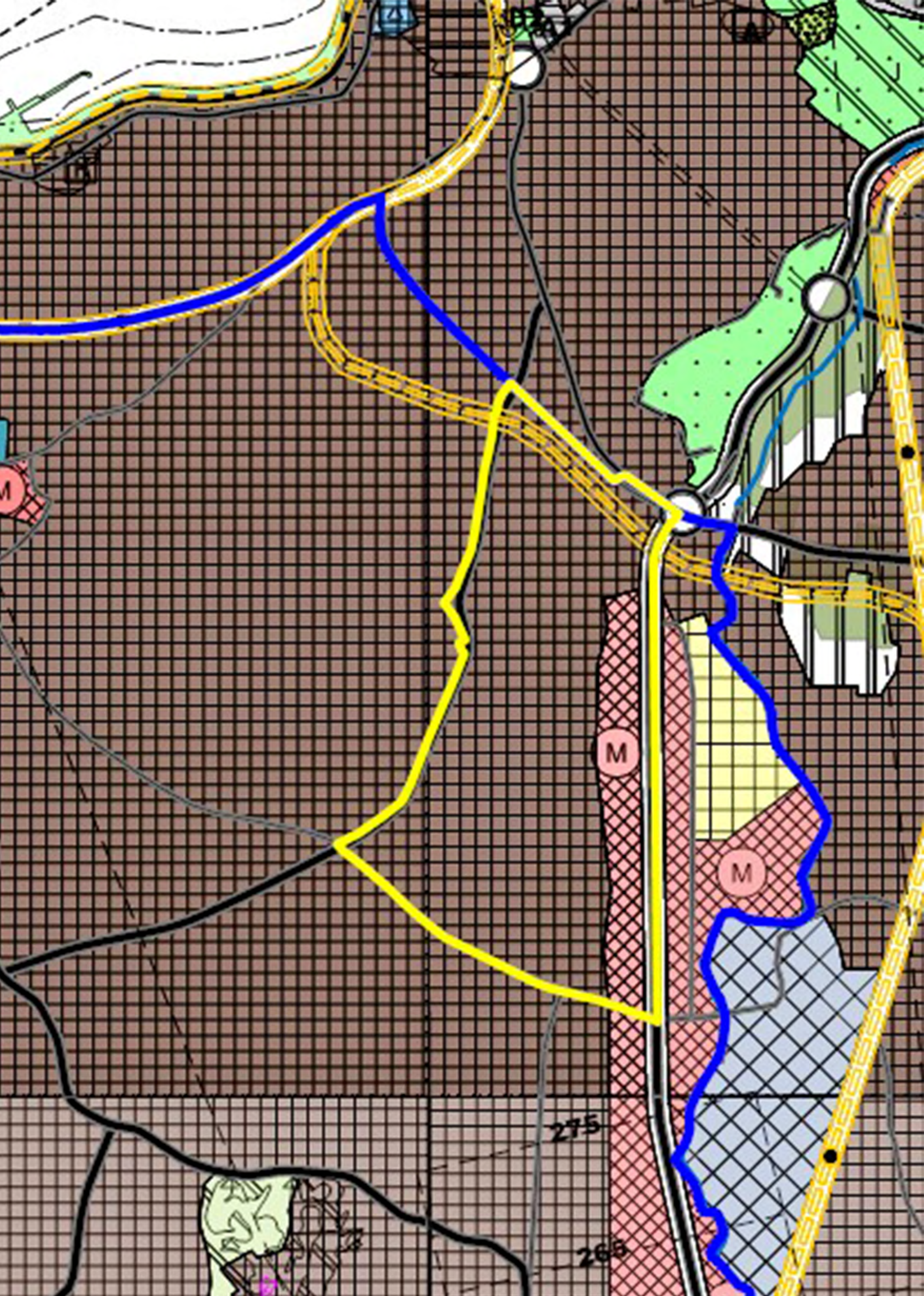
İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA AÇILMAYAN YOLLAR

- 30M TAŞIT YOLU
- 25M TAŞIT YOLU
- 24.5M TAŞIT YOLU
- 22M TAŞIT YOLU
- 20M TAŞIT YOLU
- 17M TAŞIT YOLU

KARABAĞLAR İLÇESİ ULAŞIM ŞEMASI

K


K
K
D
DA
D
D
A


M
M
M
275
268

KARABAĞLAR 4. ETAP NAZIM İMAR PLANI
(KARABAĞLAR - GÜNALTAY KESİMİ)
ÖLÇEK:1/5000

Bu paftada yapılan değişiklikler için ..... sayıda Mühür basılmıştır.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

K

PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ (PLAN NOTLARI)

1. GENEL HÜKÜMLER:

1.1. Bu planın yürütücüsü, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereği İzmir Büyükşehir Belediyesi'dir.

1.2. Bu plan; plan uygulama hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.

1.3. Bu plan üzerinden ölçü alınarak, imar uygulaması yapılamaz.

1.4. Bu plana aykırı ve alt ölçekli imar planlarının mevcut yoğunluğunu arttırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, değişikliği ve revizyonu yapılamaz.

1.5. Bu plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi zorunludur. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bu plana uygun olarak revize edilmeden, bu plana aykırı olan bölümlerde imar uygulaması ve yapı yapılamaz.

1.6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, değişikliği veya revizyonu yapılmadan önce alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması gerekmektedir.

1.7. 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 planlarda var olan sosyal kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı plan değişikliği yapılamaz. Ancak alt ölçekli imar planında bu alanları artırıcı yönde ve/veya yer değişikliğine ilişkin plan değişiklikleri yapılabilir.

1.8. Plan genelinde, alt ölçekli planda ilave ulaşım bağlantıları belirlenebilir ve ulaşım bağlantılarında genişleme yapılabilir. Bu Planda ölçeği gereği gösterilemeyen taşıt yolları ile yaya yolu bağlantıları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

1.9. İlgili Koruma Bölge Kurulunca tescil edilmiş parsellerde ya da bu parselin yakın çevresinde bulunan tescilli "yapı"nın ya da "tarihi ve kültürel değer"in tescile esas olan özellikleri dikkate alınarak hazırlanan mimari projelerin uygulanacağı planama alanında bulunan ve ilgili Koruma Bölge Kurulunca tescilli taşınmaz kültür varlığı parseller; bu parsellere bitişik parseller ve tescilli kültür varlığı parsellerinin cephe aldığı yolun karşısındaki parsellerde 5226-3386 sayılı kanunlarla değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Koruma Yüksek Kurulu'nun ilgili ilke kararları uyarınca; her türlü imar uygulaması, proje onayı ve inşaat ruhsatı, inşaii ve fiziki müdahale için ilgili koruma kurulunun kararı alınacaktır. Tanımlanan bu alanlarda gerçekleştirilecek çalışmalar için gerekli bilgi ve belgeler (plan, proje, rapor, vb.) ilgili koruma kuruluna iletilecektir. Bu parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınmaksızın uygulama yapılamaz.

1.10. Plan genelinde, kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda, ilgili kurumlarca uygun görüş verilmesi halinde, bu planda değişiklik gerek kalmaksızın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yeraltı otoparkı belirlenebilir.

1.11. Planda belirlenen Enerji Nakil Hattı güzergahında kalan alanlardaki yapılaşma öncesinde, "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği"nin 44. ve 46.maddelerinde belirtilen mesafeler dikkate alınmak suretiyle TEİAŞ görüşünün alınması zorunludur.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER:

2.1. MEVCUT KONUT ALANI: Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış konut alanlarıdır. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.7. AKARYAKIT VE SERVİS + LPG İSTASYONU ALANI: Araçların akaryakıt ve sıvılaştırılmış petrol gazı, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı, bunun yanı sıra araçların bakım-onarımı, yağlanması gibi işlerinin yapıldığı binalardır. İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uygulacak ilke ve esaslar" kapsamındaki kıstaslara göre belirlenmiş olan Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları bu plana yansıtılmıştır. Bu planda belirlenmemiş olan ancak ilgili Yönetmeliklere uygun olarak yapılmış ve ilgili idaresince belgelenen mevcut ruhsatlı Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında mevcut kullanımlara devam edilecektir. Bu istasyonlarda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisince "Akaryakıt / LPG / Servis İstasyonlarının yer seçimi ve imar planlarında belirlenmesine ilişkin uygulacak ilke ve esaslar" kapsamında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirleninceye kadar esaslı değişiklik yapılamaz.

2.8. EĞİTİM ALANI: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait, eğitim kapsamlı, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okulu ile birlikte veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının ilke kararlarının uygun görüşü alınması zorunludur. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.9. SAĞLIK ALANI: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planlarında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının ilke kararlarının uygun görüşü alınır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.10. KÜLTÜREL TESİS ALANI: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

2.11. SOSYAL TESİS ALANI: 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, şehit evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.12. SPOR ALANI: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.13. İBADET ALANI: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen yapılaşma koşulları geçerlidir.

GÖSTERİM

SINIRLAR

- PLAN ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

- ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKTA (601 KİŞİ/HA ÜSTÜ)
- YÜKSEK YOĞUNLUKTA (301 - 600 KİŞİ/HA)

ANTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- AKARYAKIT VE SERVİS +LPG İSTASYONU ALANI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- KAMU HİZMET ALANI
- PAZAR ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- EĞİTİM ALANI
- SAĞLIK ALANI
- ÖZEL SAĞLIK ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- ~~ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI~~
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- SPOR ALANI
- İBADET ALANI

ŞIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK VE YEŞİL ALAN
- PASİF YEŞİL ALAN
- MEZARLIK ALANI

API SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

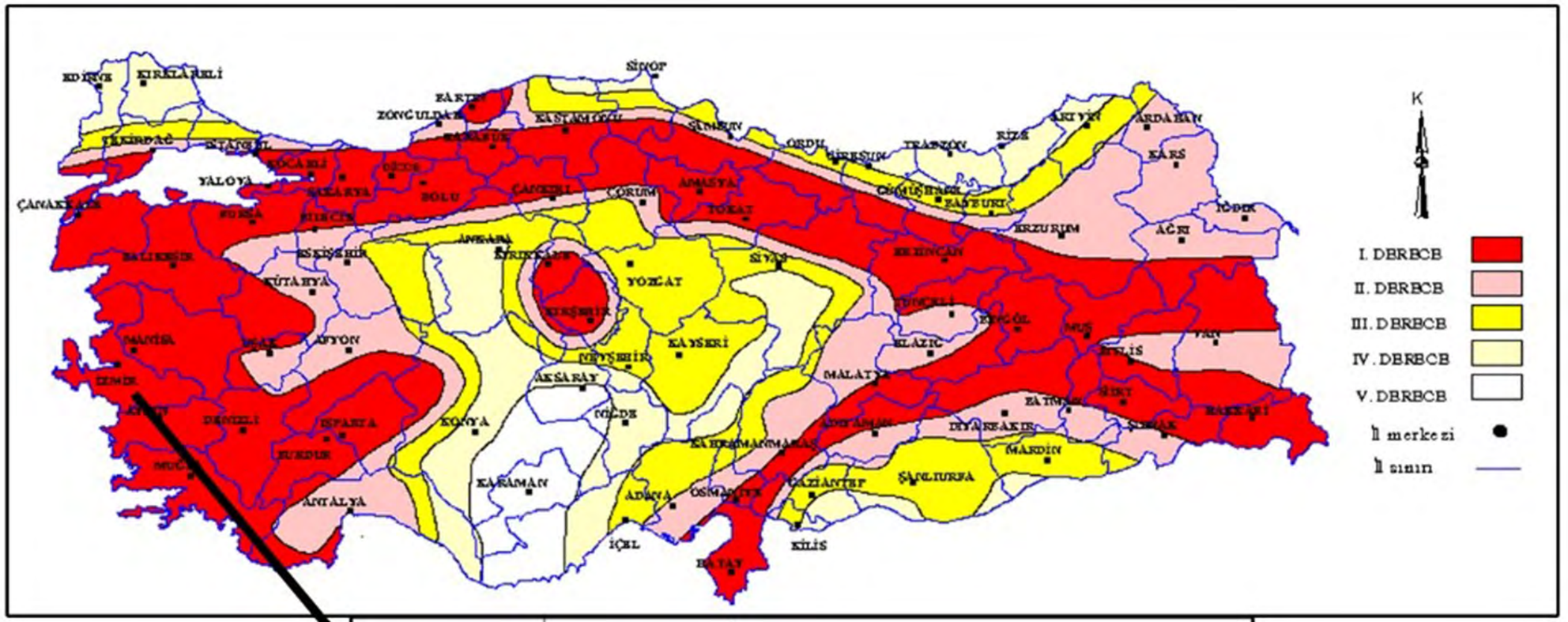
- HAVAALANI HAVA KORİDORU (UÇUŞ KONİSİ)

TEKNİK ALTYAPI

TAŞIM

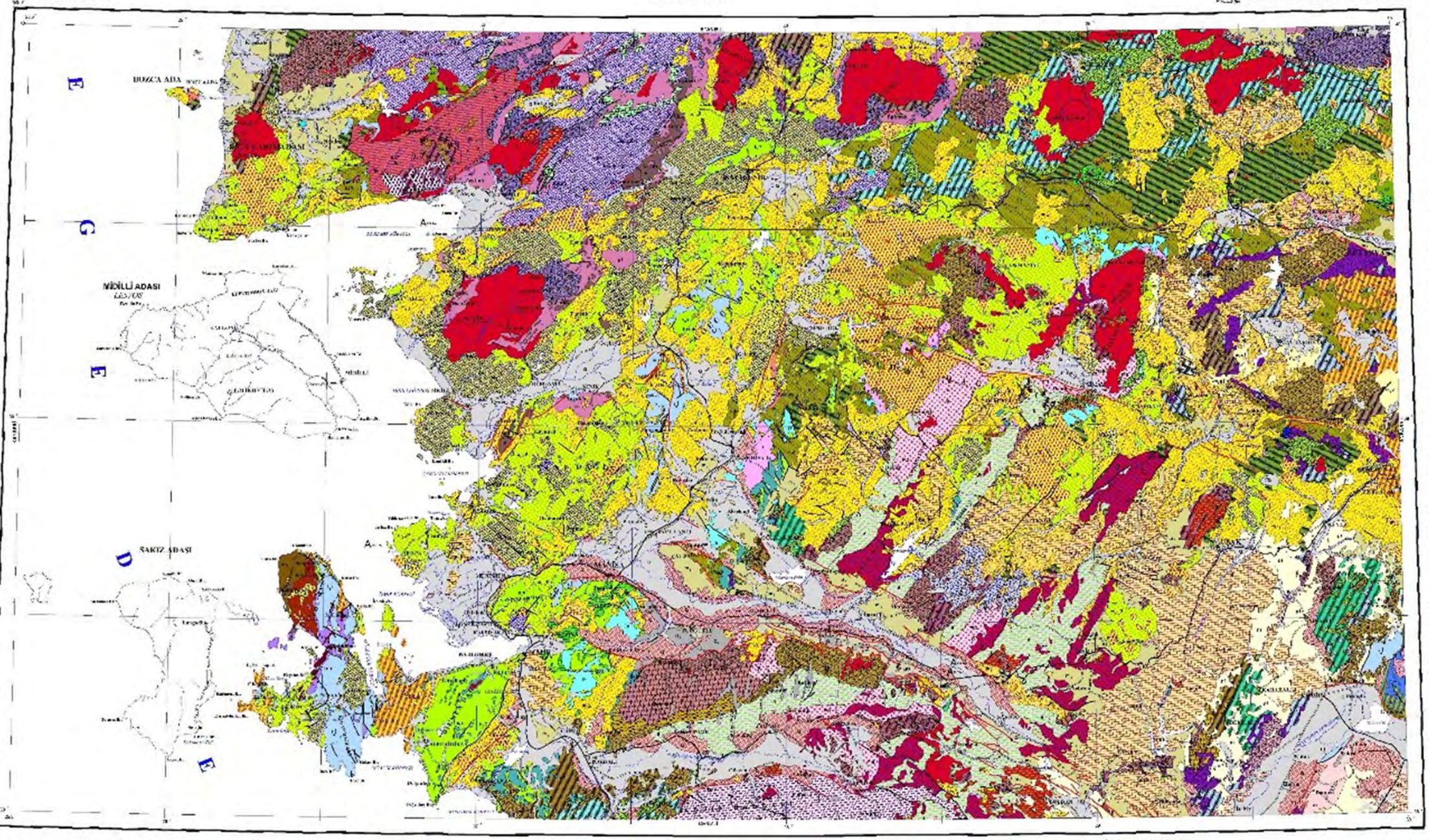
DEMİRYOLLARI




K
I. DERECE
II. DERECE
III. DERECE
IV. DERECE
V. DERECE
İl merkezi
İl sınırı
İZMİR
1.Derece
2.Derece
3.Derece
4.Derece
5.Derece
İl merkezi
İlçe merkezi
Bucak merkezi
Diri Faylar(MTA)
Yol
Otoban
Demiryolu
Nehir
İlçe sınırı
İl sınırı
0 5 Km
DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

TÜRKİYE JEOLOJİ HARİTASI / GEOLOGICAL MAP OF TURKEY

İZMİR



MADEN TETKİK VE ARAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANKARA / TURKEY
2002

AÇIKLAMALAR / GEOLOGICAL EXPLANATIONS

SEDİMENTER KAYALAR / SEDIMENTARY ROCKS

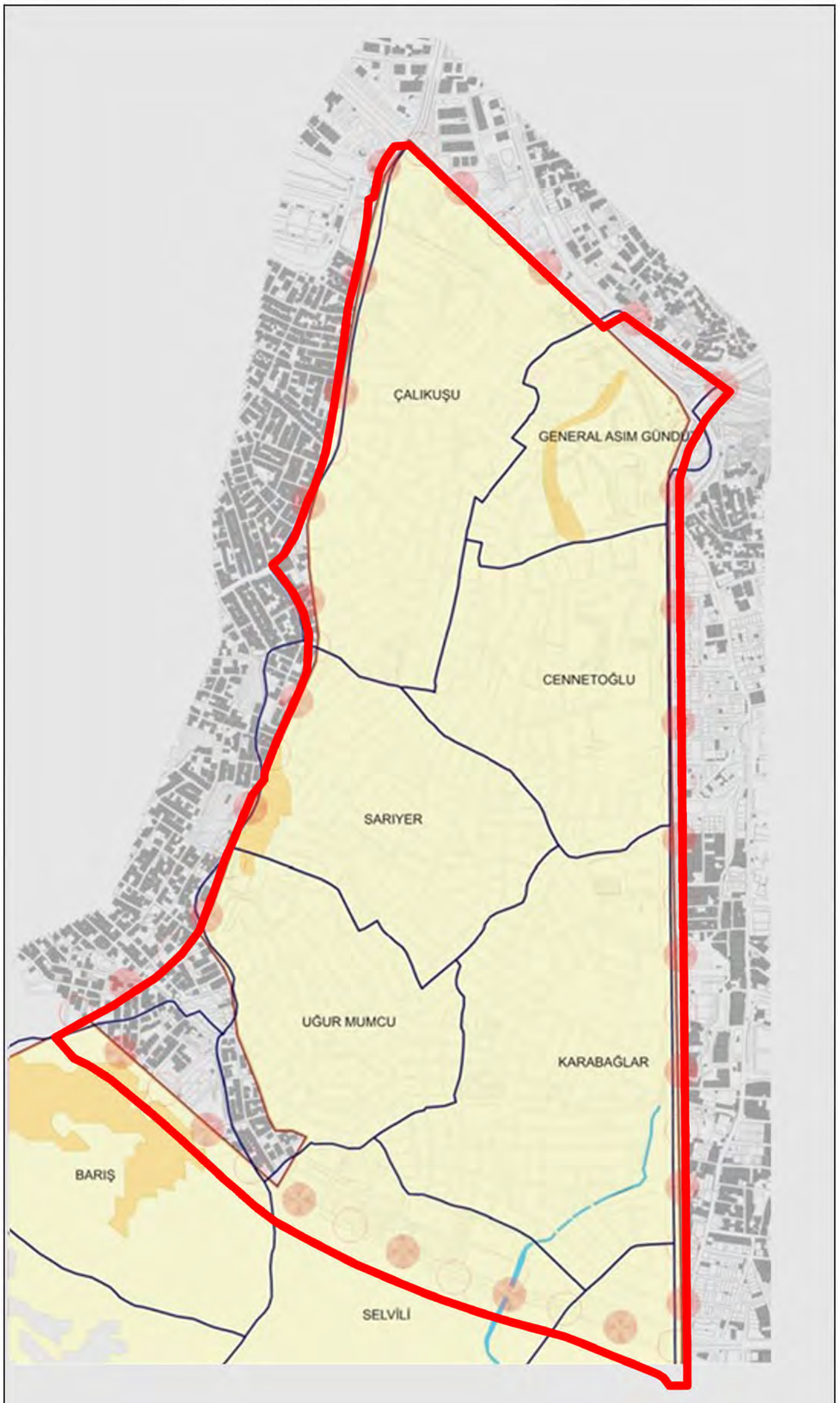
VOLKANİK KAYALAR / VOLCANIC ROCKS

PLUTONİK KAYALAR / PLUTONIC ROCKS

OFİYOLİTİK KAYALAR / OPHIOLITIC ROCKS

METAMORFİK KAYALAR / METAMORPHIC ROCKS

İŞARETLER / SYMBOLS



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- EĞİMİN %15'TEN DÜŞÜK OLDUĞU ALANLAR
- EĞİMİN %15'TEN YÜKSEK OLDUĞU ALANLAR

EĞİM ANALİZİ

K

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- İLÇE SINIRI
- ÜST KADEME YOL
- ALT KADEME YOL
- 0 - 2.500 KİŞİ
- 2.500 - 5.000 KİŞİ
- 5.000 - 10.000 KİŞİ
- 10.000 - 15.000 KİŞİ
- 15.000 - 25.000 KİŞİ
- 25.000 - 50.000 KİŞİ
- 50.000 - 100.000 KİŞİ

KARABAĞLAR İLÇESİ TÜİK NÜFUSU (2024) ANALİZİ

K

Fahrettin Altay
Üçkuyular
Muammer Akar
Esentepe
General Kazım Özalp
Poligon
Esenyalı
Metin Oktay
Adnan Süvari
Şehitler
Maliyeciler
Salih Omurtak
Bahriye Uçok
Limontepe
Ali Fuat Erden
Tırazlı
Basın Sitesi
Arap Hasan
Bahçelievler
Esenlik
Reis
Doganay
Bahar
Vatan
Kazım Karabekir
Gülyaka
Çalıkuşu
General Asım Gündüz
Osman Aksüner
Cennetoglu
Tahsin Yazıcı
Refet Bele
Bozyaka
Sarıyer
Sevgi
Aşık Veysel
Ugur Mumcu
Karabaglar
Ali Fuat Cebesoy
Barış
Günaltay
Selvili
Kibar
Umut
Yunus Emre
Gazi
Özgür
Devrim
Abdi ipekci
İhsan Alyanak
Aydın
Yüzbası Şerafettin
Peker
Yurdoglu
Cennetçeşme
Uzundere
Yaşar Kemal

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

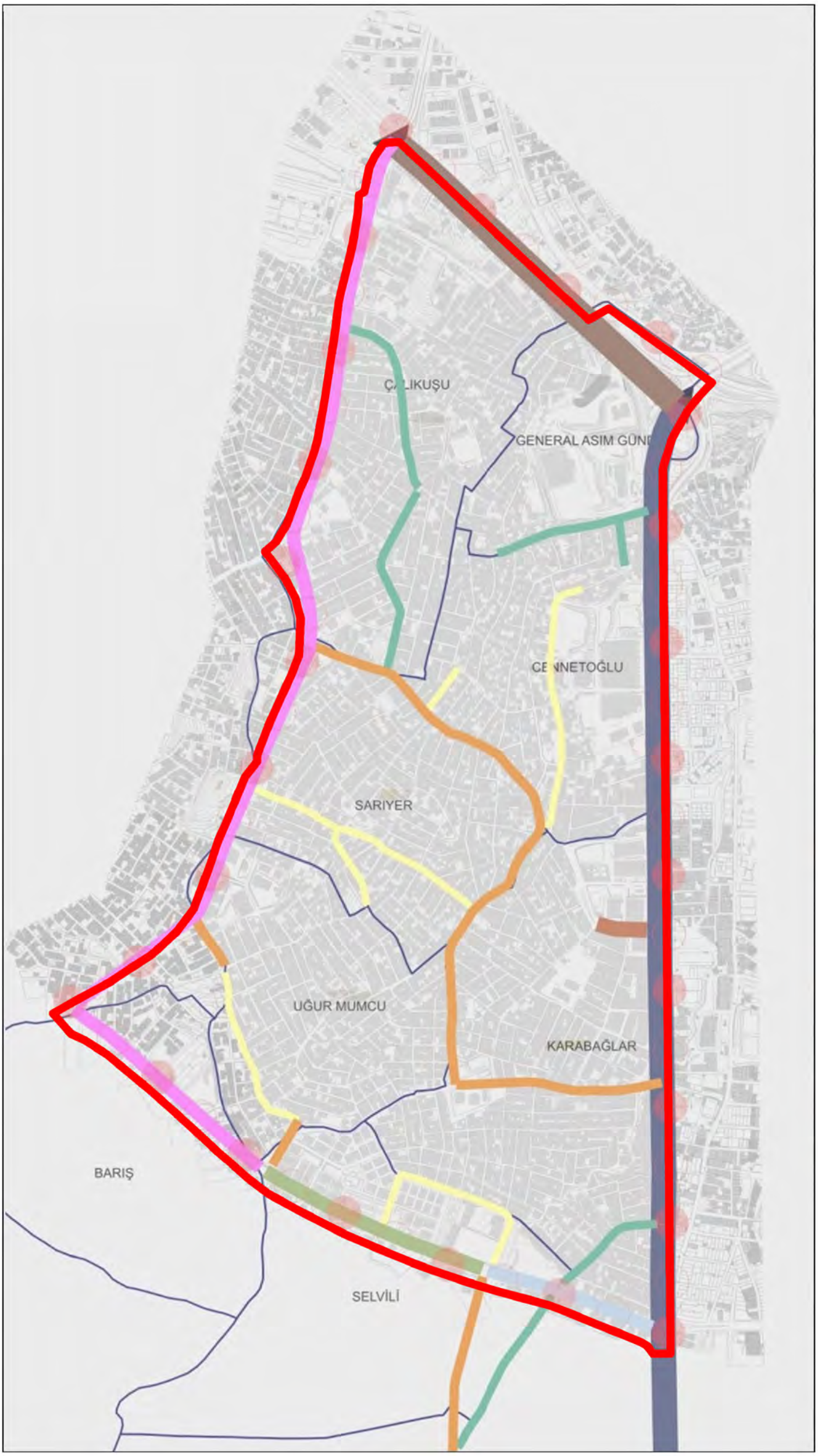
GÖSTERİM

- İLÇE SINIRI
- ÜST KADEME YOL
- ALT KADEME YOL
- 0 - 50 KİŞİ/HA
- 50 - 150 KİŞİ/HA
- 150 - 300 KİŞİ/HA
- 300 - 450 KİŞİ/HA
- 450 - 600 KİŞİ/HA
- 600 - 750 KİŞİ/HA
- 750 - 1000 KİŞİ/HA
- 1000 - 1500 KİŞİ/HA
- 1500 - 3000 KİŞİ/HA

Bahçelievler
Arap Hasan
Basın Sitesi
Esenlik
Reis
Doganay
Bahar
Çalıkuşu
General Asım Gündüz
Osman Aksüner
Fahrettin Altay
Üçkuyular
Muammer Akar
Esenyalı
Adnan Süvari
Vatan
Kazım Karabekir
Gülyaka
Poligon
Metin Oktay
General Kazım Özalp
Esentepe
Maliyeciler
Tahsin Yazıcı
Refet Bele
Bozyaka
Cennetoglu
Sarıyer
Şehitler
Salih Omurtak
Sevgi
Aşık Veysel
Ugur Mumcu
Karabaglar
Bahriye Uçok
Ali Fuat Cebesoy
Barış
Limontepe
Günaltay
Selvili
Kibar
Ali Fuat Erden
Umut
Yunus Emre
Gazi
Özgür
Devrim
Abdi ipekci
İhsan Alyanak
Aydın
Yüzbası Serafettin
Peker
Yurdoglu
Cennetçeşme
Uzundere
Yaşar Kemal
Tırazlı

KARABAĞLAR İLÇESİ NET YOĞUNLUK ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- 55 METRE
- 50 METRE
- 35 METRE
- 30 METRE
- 27 METRE
- 25 METRE
- 24.50 METRE
- 24 METRE
- 22 METRE
- 20 METRE
- 18 METRE
- 17 METRE
- 15 METRE
- 14.50 METRE
- 12 METRE

ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

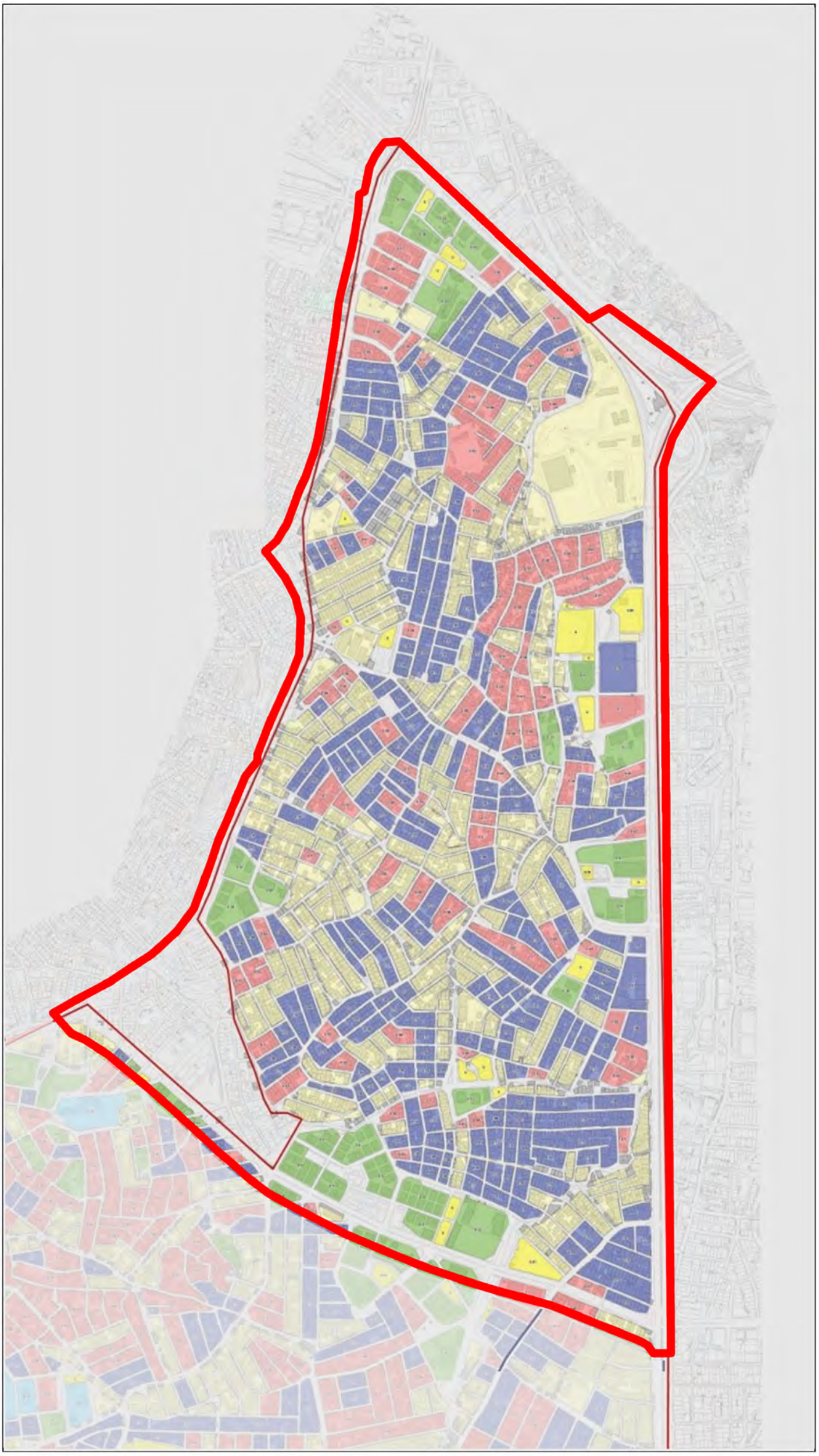
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- B-3 KAT
- B-2 KAT
- B-4 KAT
- BL-8 KAT
- BL-3 KAT
- BL- 4 KAT (E: 1.60)
- YENÇOK: 7 KAT (E: 1.60)
- YENÇOK: 8 KAT (E: 2.00)
- YENÇOK: 8 KAT
  (BL-2 NİZAMDA KAZANILAN TOPLAM İNŞAAT ALANINI GEÇEMEZ)
- A-4 KAT (E:1.60)
- A-6 KAT
  (KAZANILMIŞ TOPLAM İNŞAAT ALANI ADA BÜTÜNÜNDE 20.850 M2'Yİ GEÇEMEZ)
- BL-6 KAT

YAPILAŞMA KOŞULU ANALİZİ

K



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

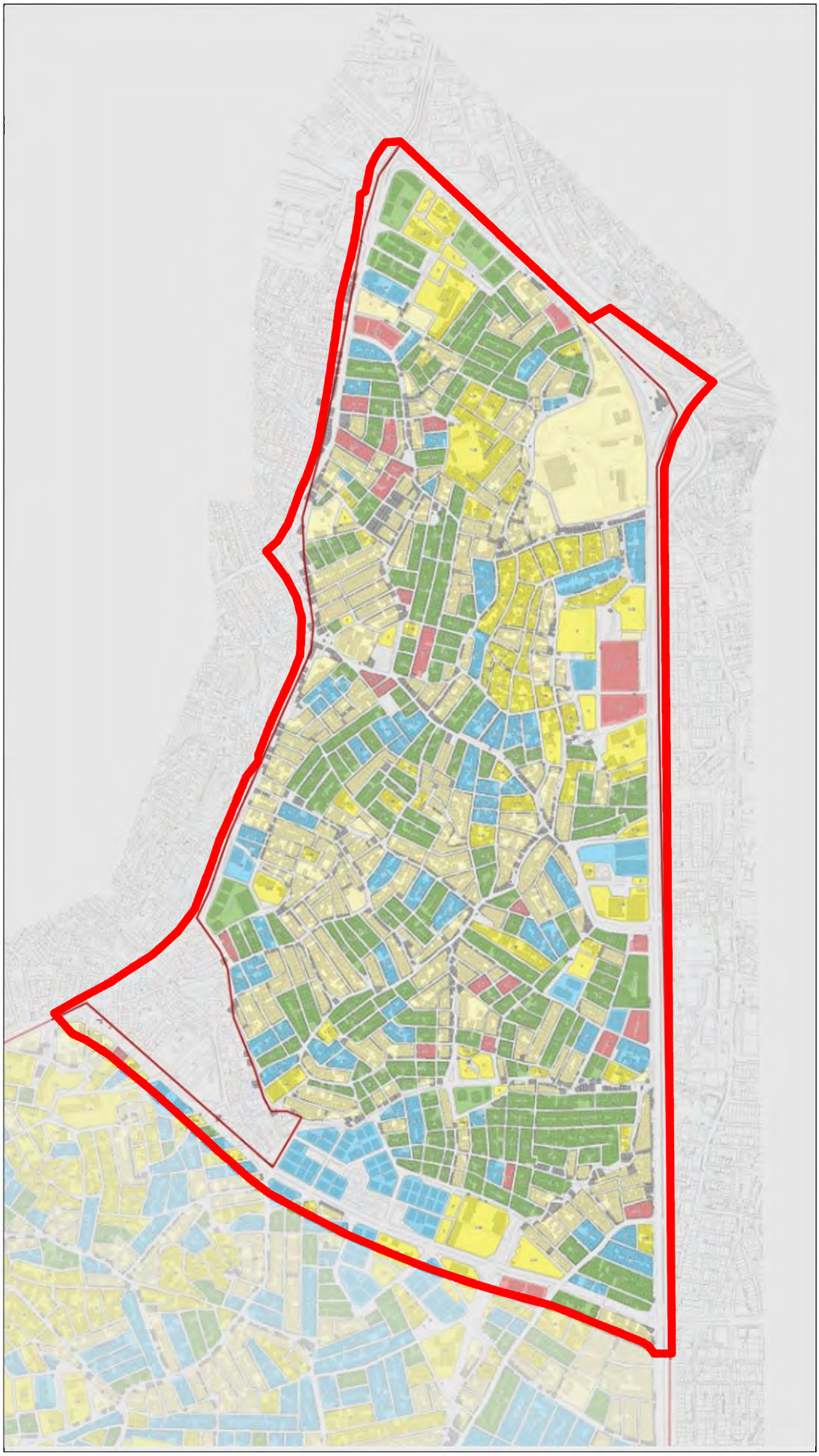
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- 0.70 - 1.00 ARASI
- 0.40 - 0.70 ARASI
- 0.20 - 0.40 ARASI
- 0.10 - 0.20 ARASI
- 0 - 0.10 ARASI

TAKS ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

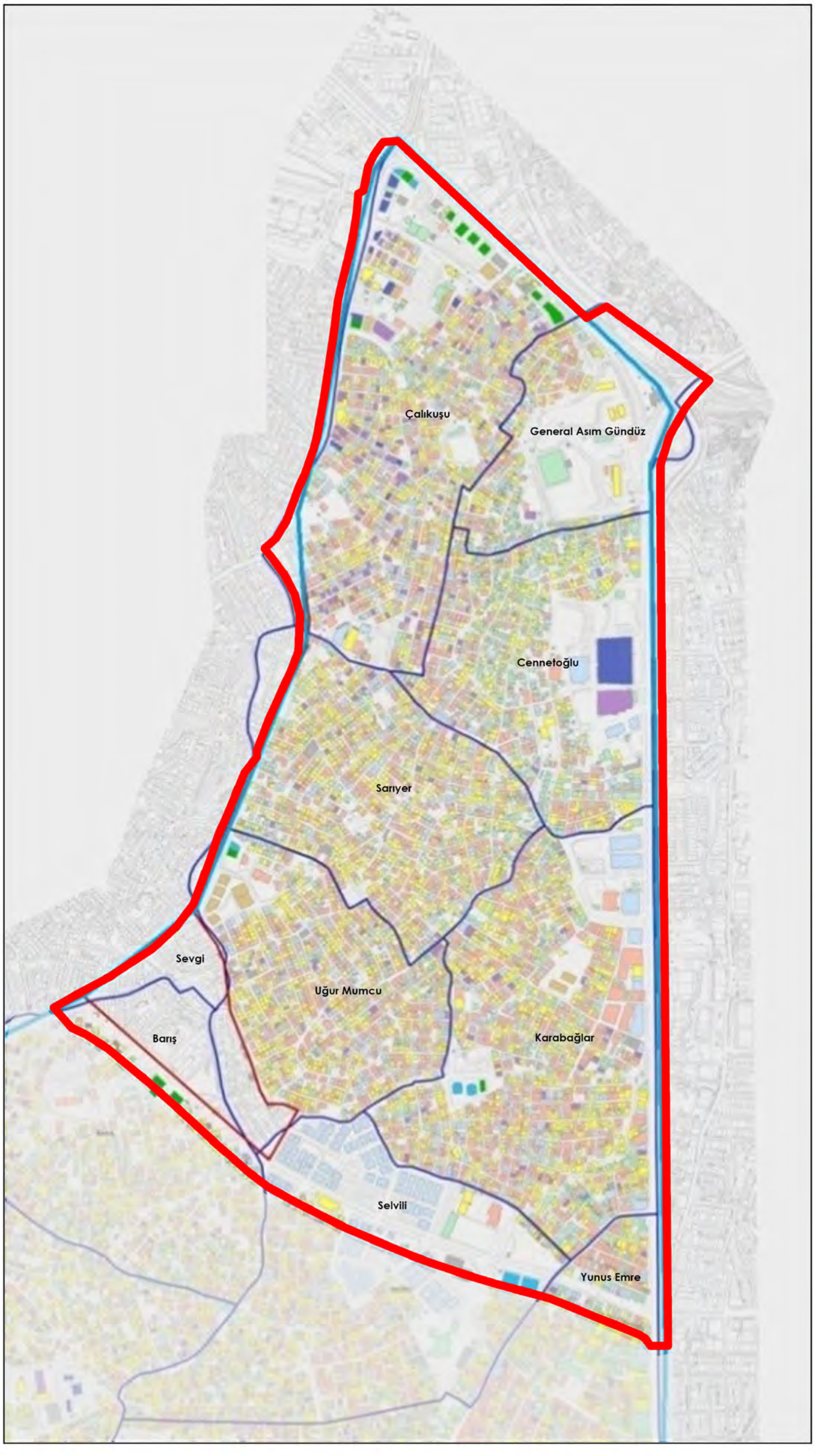
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- 3.00 ÜZERİ
- 2.00 - 3.00 ARASI
- 1.50 - 2.00 ARASI
- 0 - 1.50 ARASI

KAKS ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

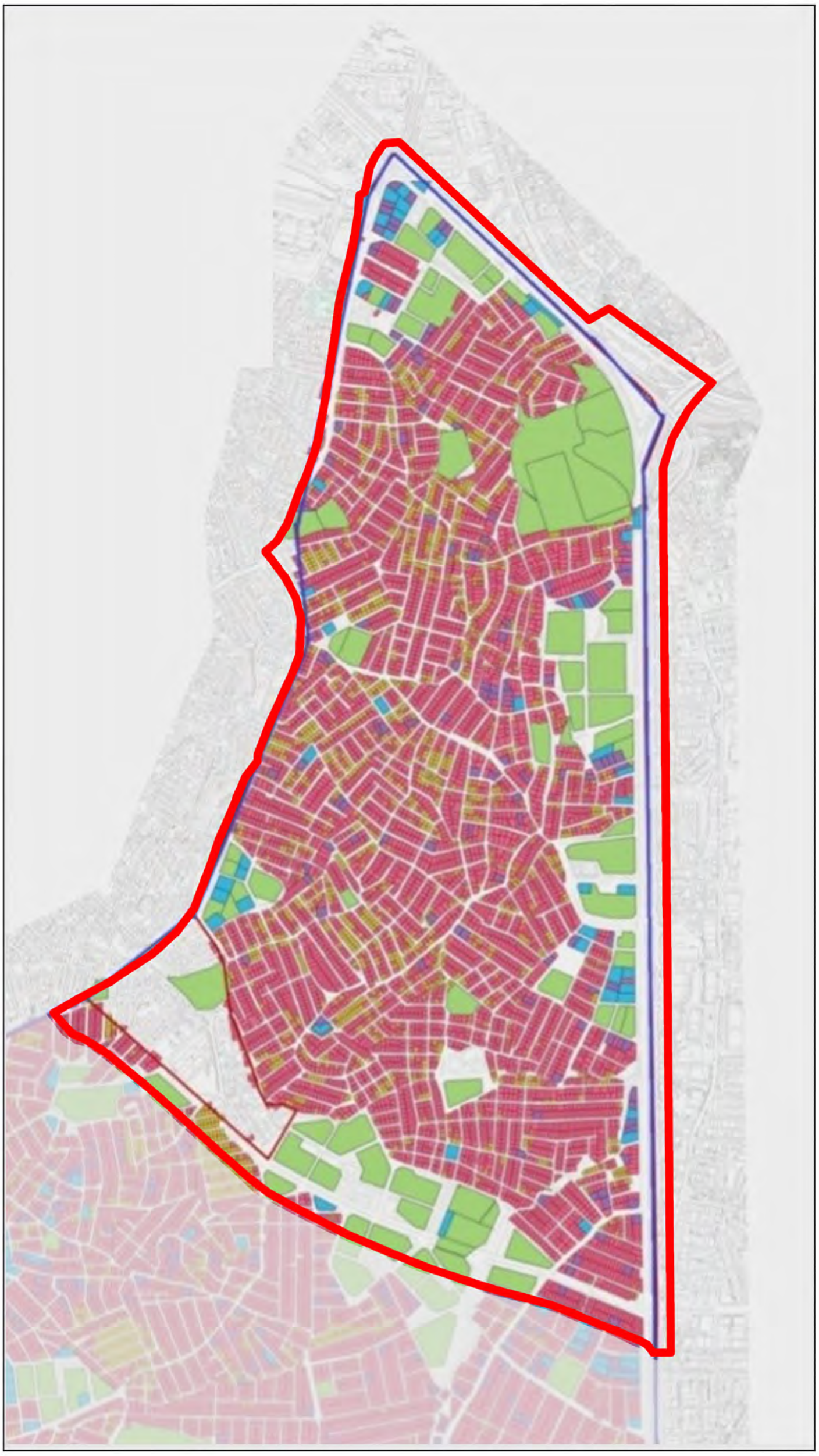
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- GEÇMİŞ TARİHLİ PLAN ONAMA SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- 9 KATLI YAPILAR
- 8 KATLI YAPILAR
- 7 KATLI YAPILAR
- 6 KATLI YAPILAR
- 5 KATLI YAPILAR
- 4 KATLI YAPILAR
- 3 KATLI YAPILAR
- 2 KATLI YAPILAR
- 1 KATLI YAPILAR

KAT SAYISI ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

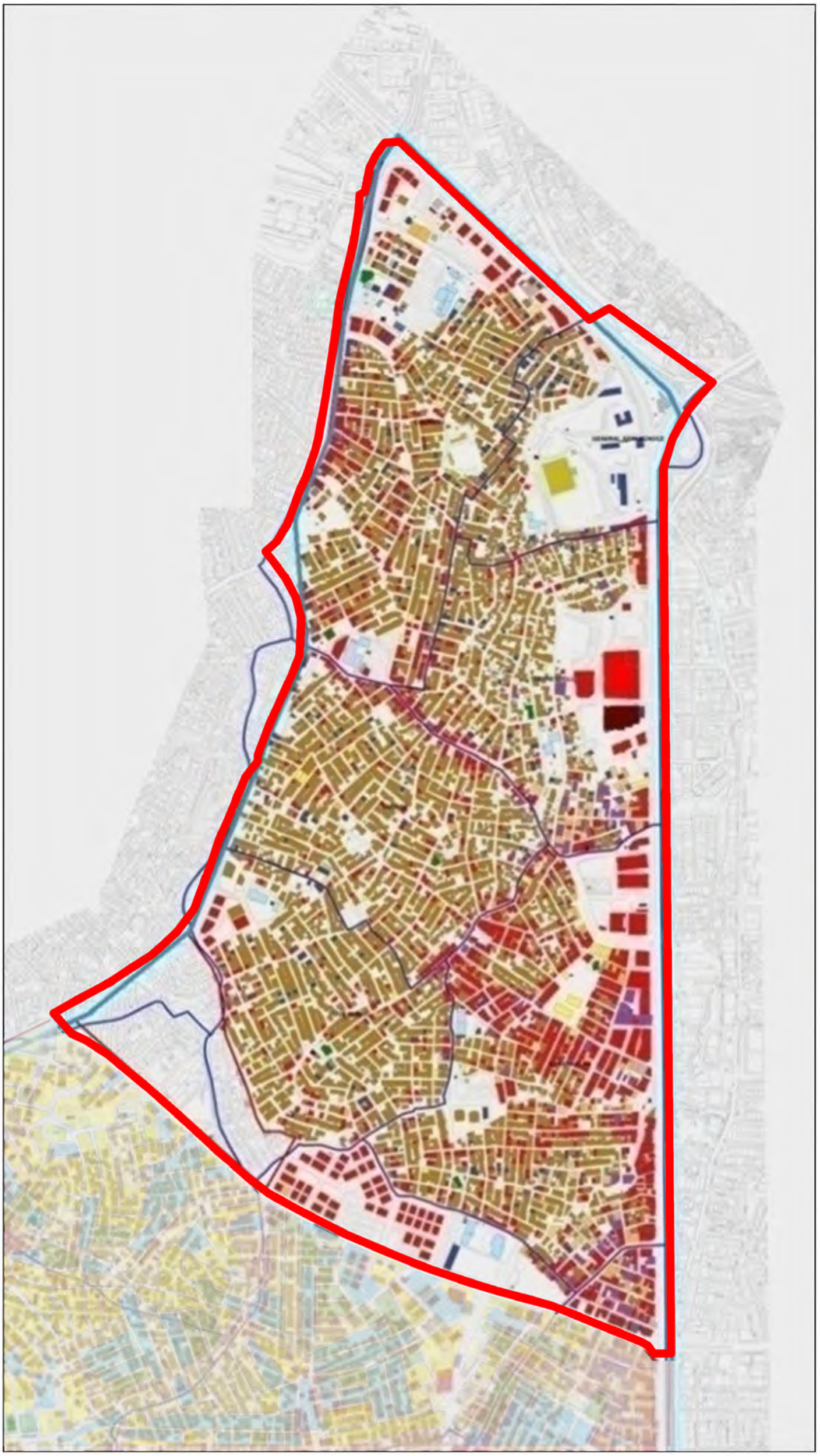
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- 1000 M² ÜZERİ
- 500-1000 M² ARASI
- 300-500 M² ARASI
- 100-300 M² ARASI
- 0-100 M² ARASI

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

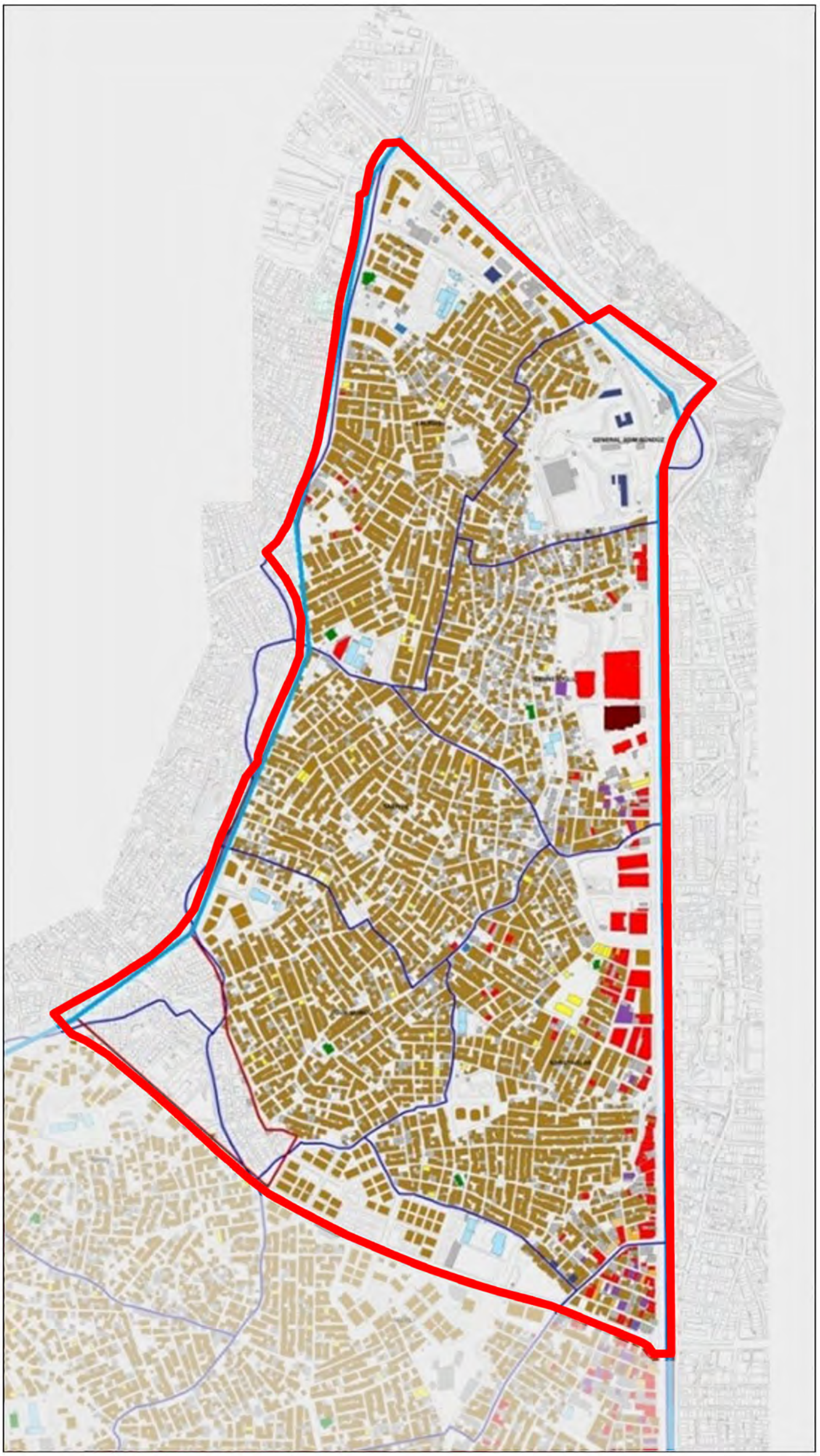
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- KONUT ALANI
- PAZAR ALANI
- RESMİ TESİS
- SAĞLIK TESİSİ
- SOSYAL TESİS
- TEKNİK ALTYAPI
- TİCARET ALANI
- KARMA KULLANIM
- İMALAT TESİSİ
- EĞİTİM TESİSİ
- DİNİ TESİS

ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

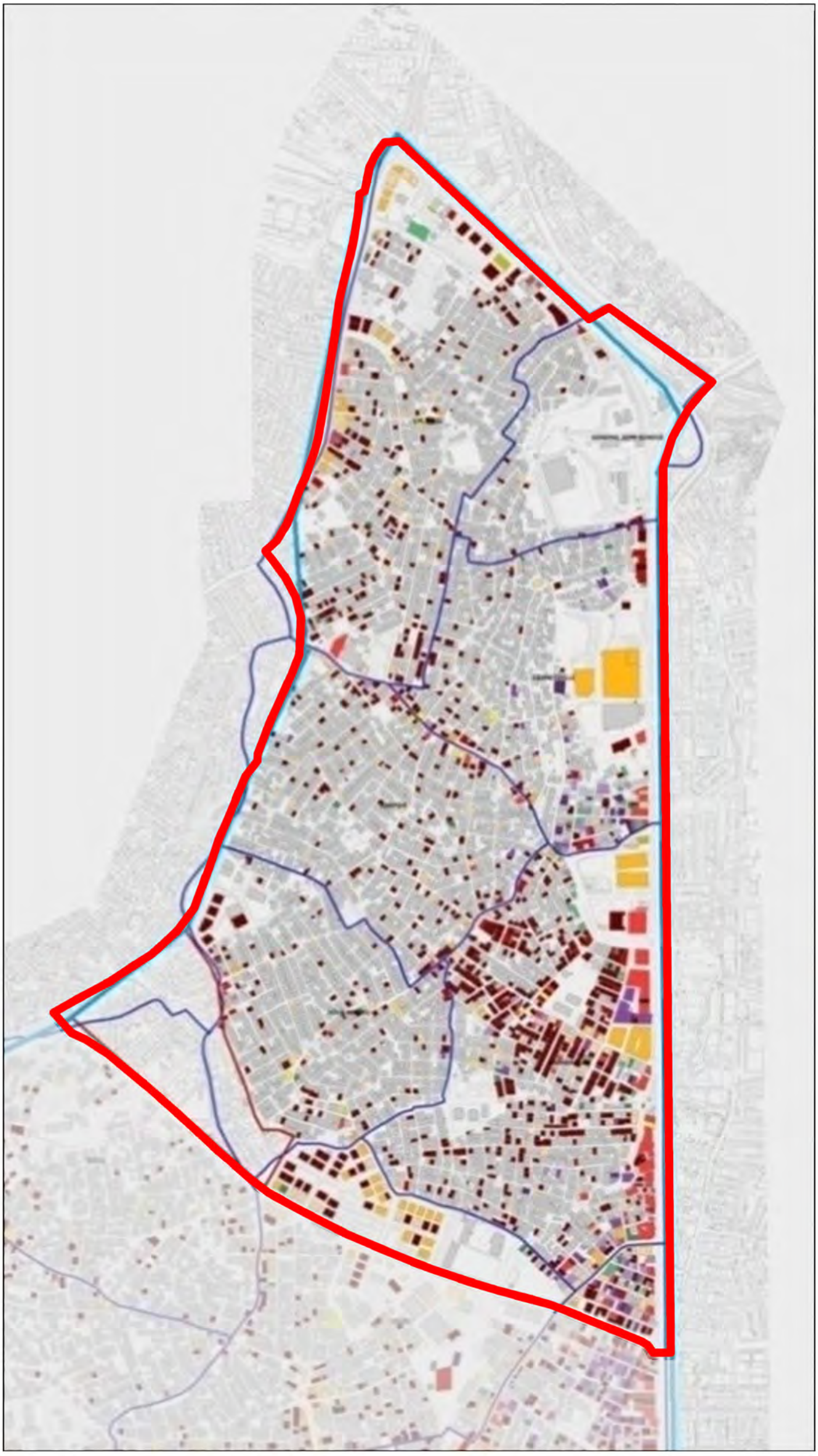
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- KONUT ALANI
- RESMİ TESİS
- SAĞLIK TESİSİ
- SOSYAL TESİS
- TİCARET ALANI
- İMALAT TESİSİ
- EĞİTİM TESİSİ
- DİNİ TESİS

ÜST KAT ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI

İMALAT

- METAL ÜRÜNLERİ
- MOBİLYA
- DİĞER

TİCARET

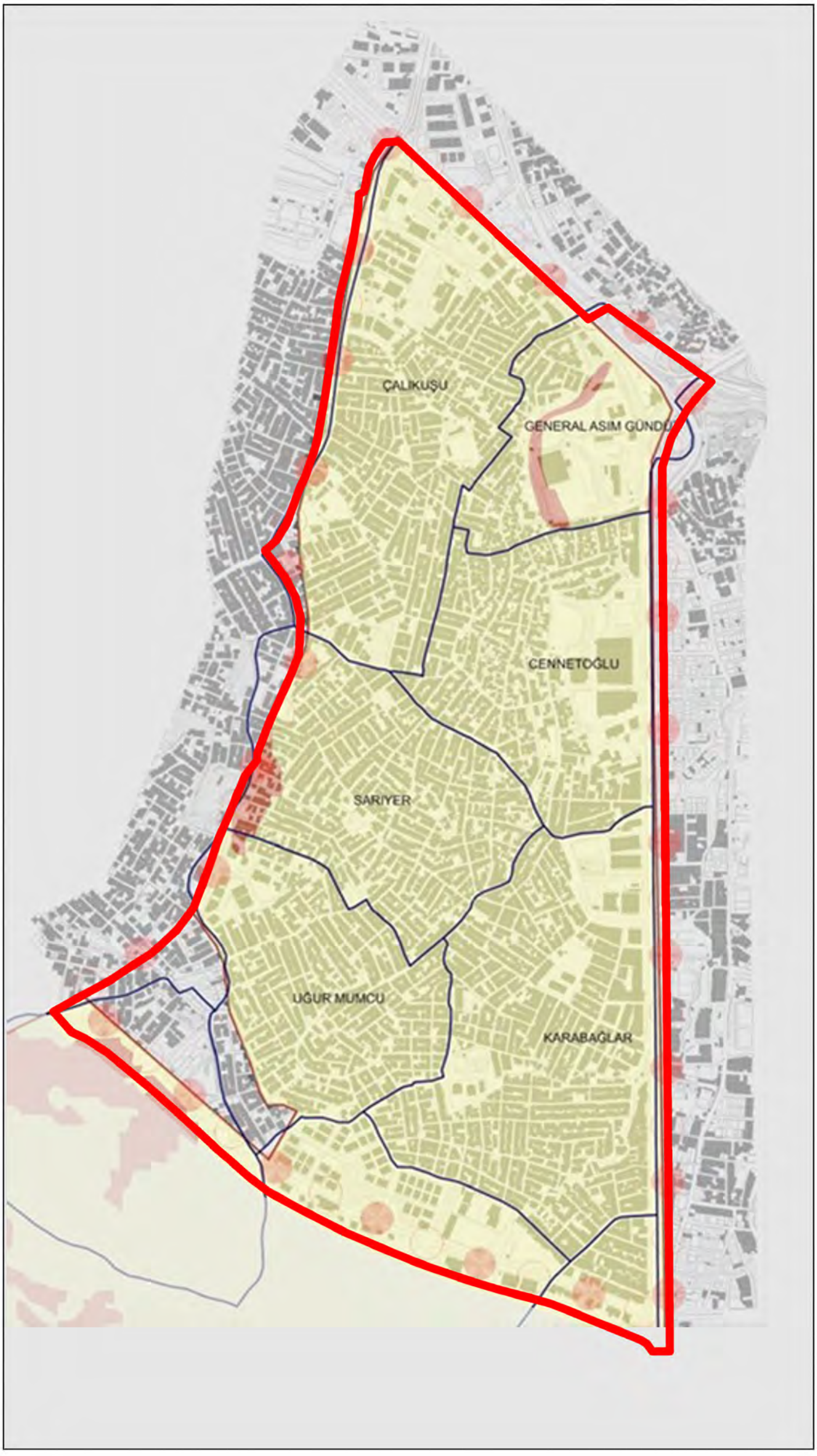
- AKARYAKIT İSTASYONU
- EĞLENCE
- KARMA
- GÜNÜBİRLİK
- MOBİLYA
- YAPI ÜRÜNLERİ
- DİĞER

HİZMET

- TEKNİK SERVİS
- OTOBAKIM - ONARIM
- DİĞER

TİCARET KULLANIMI ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

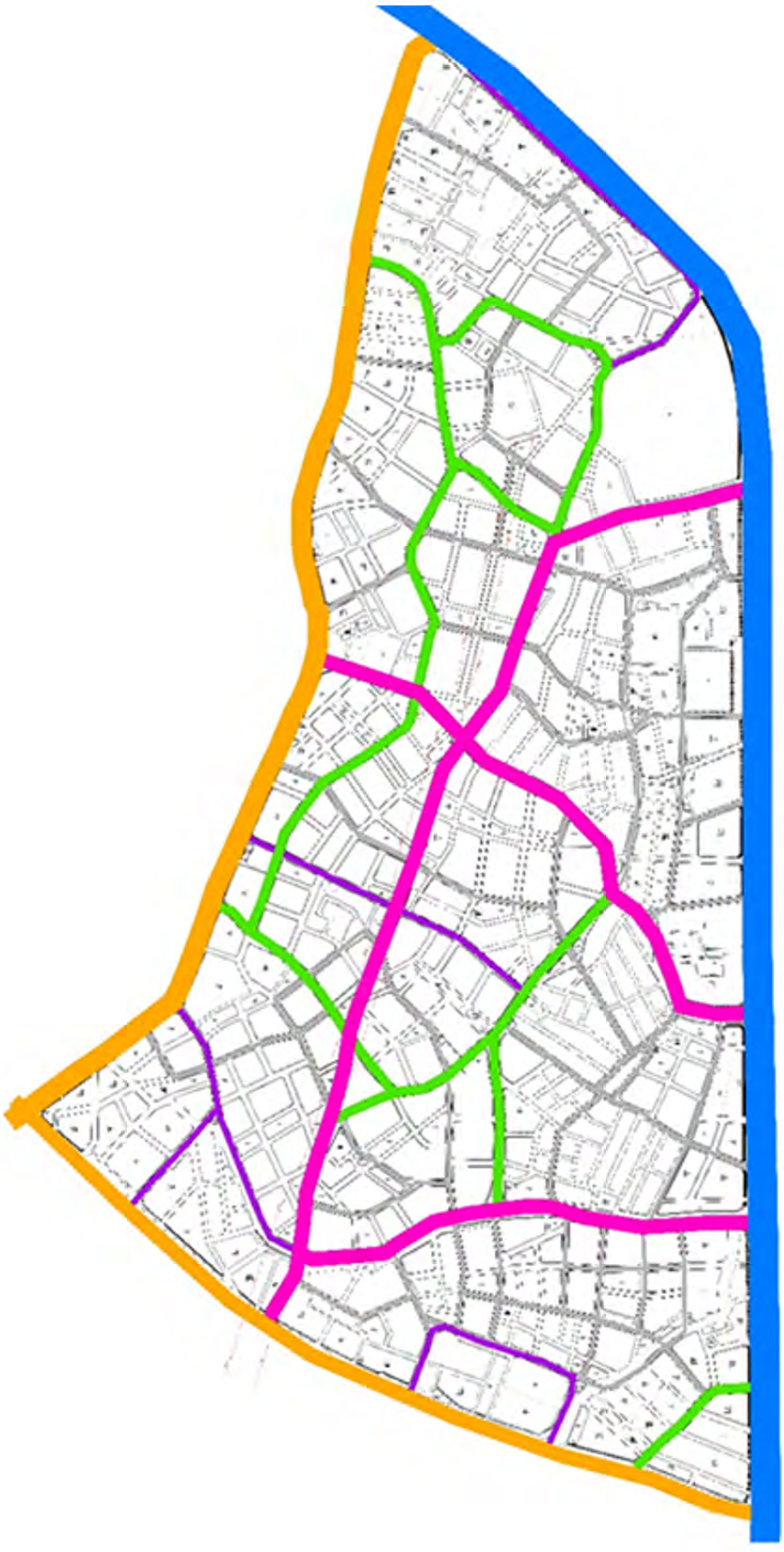
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- MAHALLE SINIRI
- UYGUN ALANLAR
- ÖNLEMLİ ALAN (ÖA-2.1)

UYGUN VE ÖNLEMLİ ALAN ANALİZİ

K



İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

YENİLEME ALANLARI PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

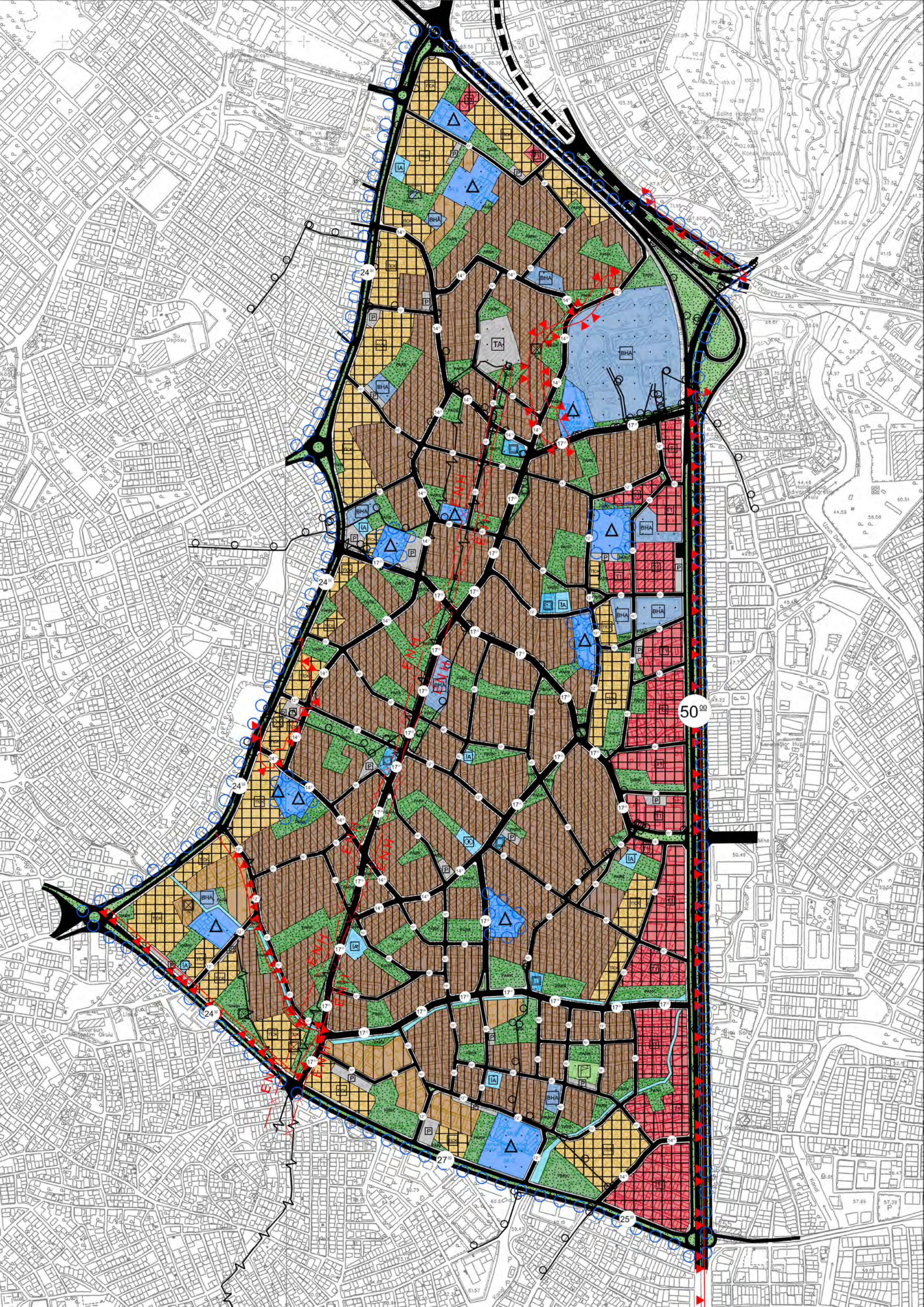
İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ, (KARABAĞLAR-CENNETOĞLU KESİMİ) 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

- 50.00 METRE
- 24.50 METRE
- 17.00 METRE
- 14.50 METRE
- 12.00 METRE
- 10.00 METRE

ÖNERİ
YOL KADEMELENMESİ

K


TİCK
PARK
BHA
IA
T1
TA
P
ENH
ENS
24 50
50 00
27 00
25 00
14
17
12
10



İZMİR
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ