



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis No: 107 / 2025

Karar No :/2025
Karar Tarihi: .../.../ 2025

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DİRENÇLİ KENTLER KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 04.11.2025 tarihli toplantısında Kentsel Dönüşüm ve Dirençli Kentler Komisyonumuza havale edilen, 31.10.2025 gün ve Z.400209 sayılı Etüd Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergisi, komisyon toplantısında incelendi.

İlgililerince verilen 12.09.2025 tarih ve 272330 ve 12.09.2025 tarih 272328 kurum sayılı dilekçeler ile Belediyemize iletilen;23.03.2023 onaylı 1/1000 ölçekli Abdi İpekçi, İhsan Alyanak ve Peker Mahalleleri Uygulama İmar Planında “Uygulama Alan Sınırı” içerisinde 5.00 m. ön bahçe mesafeli, E:2.50 Yençok:10 kat yapılaşma koşullu “Gelişme Konut Alanı” kısmen de “Yaya Yolu” olarak belirlenen 38594 ada, 2 ve 3 parsellerin malikleri tarafından uygulama imar planında düzenleme yapılması talebine istinaden alınan 17.10.2025 ve E.390362 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Etüd Proje Müdürlüğünce plan değişikliği teklifi hazırlandı.

Plan değişikliği teklifi hazırlama sürecine bakıldığında: ilk olarak; ilgilisi tarafından, Karabağlar İlçesi, 38594 ada, 2 parsel için imar izni verilmesi talebinin Karabağlar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce reddedildiği, söz konusu işlemin iptali istemiyle açılan dava neticesinde, dava konusu işlemin iptaline karar verildiği belirtilerek, mahkeme kararı gereğince, konunun Karabağlar Belediye Encümenine sevk edilerek Encümen gündemine alınması talebinde bulunulduğu görülmüştür. Karabağlar Belediye Encümenine aktarılan söz konusu talebe ilişkin, 31.07.2025 tarih ve 1109 no.lu Encümen kararı ile “Hanife AKYOL’un 04.07.2025 tarih, 263002 sayılı dilekçesi ile iletilen talebin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü açısından uygun olmadığı, ancak uygulama imar planı değişikliği olması halinde yeniden değerlendirilebileceği” şeklinde karar alındığı tespit edilmiştir.

Diğer taraftan; 38594 ada, 3 parselin 20.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Abdi İpekçi, İhsan Alyanak ve Peker Mahalleleri Revizyon imar planında “Yaya yolu” ve “Park Alanı” olarak planlandığı görülmüş olup; revizyon öncesi yürürlükte bulunan imar planına göre 2016 yılında yapı ruhsat, 2018 yılında iskan aldığı tespit edilmiştir. 20.03.2023 onaylı imar planı plan notlarının 1.13 maddesine istinaden İmar Kanununun 18. Maddesi hükümlerine tabi olan söz konusu yapının ekonomik ömrünü tamamlamasının uzunca bir süre alacağı düşünüldüğünde, adadaki diğer parsellerin dönüşümünü engelleyeceği görülmüştür. Yürürlükteki (20.03.2023) imar planı bütününde yapılan incelemede, mevcut yapı stoğunun neredeyse tamamının yapı



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ruhsatı ve iskan almada, geri kalan kısmının ise 2007 tarihli Deprem Yönetmeliği sonrası yapılmış olan yapılardan oluştuğu görülmektedir. Bu kapsamda plan bütününde yapılacak bir plan değişikliğine ihtiyaç olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu 3 parseldeki iskanlı yapının ise 3194 sayılı İmar Kanunu 29. Maddesinde belirtildiği şekilde müktesep hakkının bulunduğu ve bu hakkın kullanımının kısıtlandığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda bahsi geçen müktesep hakkın korunması amacıyla imar planı bütününde ulaşım bağlantılarında ve yeşil alan sürekliliğini bozmayacak şekilde, 2, 3, 14, 15 ve 16 parselleri kapsayan 38594 ada bütününde, revizyon öncesi plandaki gibi bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullarında imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bahse konu parsellerde yaşanan sorunlara çözüm üretirken, bir yandan da mevutta 2.50 emsal, Yençok:10 kat olarak belirlenen alanı 2 kata indiren, dolayısıyla bölgedeki yapı yoğunluğunu azaltmayı öngören plan değişikliği ve plan açıklama raporu Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun değerlendirilmiş olup, 5216 sayılı yasanın 7. maddesinin (b) bendine göre işlem yapılmasına karar verilmiştir.

Sayın meclisin onayına sunulur.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DİRENÇLİ KENTLER KOMİSYONU ÜYELERİ

Komisyon Başkanı
SERKAN YILDIZ

Başkan Vekili
EZGİ AKTAŞ

Komisyon Üyesi
KADİR DALGIÇ

Komisyon Üyesi
İBRAHİM ULUBAŞ

Komisyon Üyesi
KAZIM ERTEN



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis No: 107 / 2025

Karar No :/2025
Karar Tarihi : .../.../ 2025

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 04.11.2025 tarihli toplantısında İmar Komisyonumuza havale edilen, 31.10.2025 gün ve Z.400209 sayılı Etüd Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, komisyon toplantısında incelendi.

İlgililerince verilen 12.09.2025 tarih ve 272330 ve 12.09.2025 tarih 272328 kurum sayılı dilekçeler ile Belediyemize iletilen;23.03.2023 onaylı 1/1000 ölçekli Abdi İpekçi, İhsan Alyanak ve Peker Mahalleleri Uygulama İmar Planında “Uygulama Alan Sınırı” içerisinde 5.00 m. ön bahçe mesafeli, E:2.50 Yençok:10 kat yapılaşma koşullu “Gelişme Konut Alanı” kısmen de “Yaya Yolu” olarak belirlenen 38594 ada, 2 ve 3 parsellerin malikleri tarafından uygulama imar planında düzenleme yapılması talebine istinaden alınan 17.10.2025 ve E.390362 sayılı Başkanlık oluru doğrultusunda Etüd Proje Müdürlüğünce plan değişikliği teklifi hazırlandı.

Plan değişikliği teklifi hazırlama sürecine bakıldığında: ilk olarak; ilgilisi tarafından, Karabağlar İlçesi, 38594 ada, 2 parsel için imar izni verilmesi talebinin Karabağlar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce reddedildiği, söz konusu işlemin iptali istemiyle açılan dava neticesinde, dava konusu işlemin iptaline karar verildiği belirtilerek, mahkeme kararı gereğince, konunun Karabağlar Belediye Encümenine sevk edilerek Encümen gündemine alınması talebinde bulunduğu görülmüştür. Karabağlar Belediye Encümenine aktarılan söz konusu talebe ilişkin, 31.07.2025 tarih ve 1109 no.lu Encümen kararı ile “Hanife AKYOL’un 04.07.2025 tarih, 263002 sayılı dilekçesi ile iletilen talebin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü açısından uygun olmadığı, ancak uygulama imar planı değişikliği olması halinde yeniden değerlendirilebileceği” şeklinde karar alındığı tespit edilmiştir.

Diğer taraftan; 38594 ada, 3 parselin 20.03.2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Abdi İpekçi, İhsan Alyanak ve Peker Mahalleleri Revizyon imar planında “Yaya yolu” ve “Park Alanı” olarak planlandığı görülmüş olup; revizyon öncesi yürürlükte bulunan imar planına göre 2016 yılında yapı ruhsat, 2018 yılında iskan aldığı tespit edilmiştir. 20.03.2023 onaylı imar planı plan notlarının 1.13 maddesine istinaden İmar Kanununun 18. Maddesi hükümlerine tabi olan söz konusu yapının ekonomik ömrünü tamamlamasının uzunca bir süre alacağı düşünüldüğünde, adadaki diğer parsellerin dönüşümünü engelleyeceği görülmüştür. Yürürlükteki (20.03.2023) imar planı bütününde yapılan incelemede, mevcut yapı stoğunun neredeyse tamamının yapı



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ruhsatı ve iskan almada, geri kalan kısmının ise 2007 tarihli Deprem Yönetmeliği sonrası yapılmış olan yapılardan oluştuğu görülmektedir. Bu kapsamda plan bütününde yapılacak bir plan değişikliğine ihtiyaç olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu 3 parseldeki iskanlı yapının ise 3194 sayılı İmar Kanunu 29. Maddesinde belirtildiği şekilde müktesep hakkının bulunduğu ve bu hakkın kullanımının kısıtlandığı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda bahsi geçen müktesep hakkın korunması amacıyla imar planı bütününde ulaşım bağlantılarında ve yeşil alan sürekliliğini bozmayacak şekilde, 2, 3, 14, 15 ve 16 parselleri kapsayan 38594 ada bütününde, revizyon öncesi plandaki gibi bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullarında imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bahse konu parsellerde yaşanan sorunlara çözüm üretirken, bir yandan da mevutta 2.50 emsal, Yençok:10 kat olarak belirlenen alanı 2 kata indiren, dolayısıyla bölgedeki yapı yoğunluğunu azaltmayı öngören plan değişikliği ve plan açıklama raporu Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun değerlendirilmiş olup, 5216 sayılı yasanın 7. maddesinin (b) bendine göre işlem yapılmasına karar verilmiştir.

Sayın meclisin onayına sunulur.

İMAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Komisyon Başkanı
RAHİLE YENİ

Başkan Vekili
KADİR DALGIÇ

Komisyon Üyesi
KAZIM ERTEN



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis No: 115 / 2025

Karar No :/2025

Karar Tarihi : .../.../ 2025

KOMİSYON RAPORU

Belediye Meclisinin 02.12.2025 günlü birleşiminde komisyonumuza havale edilen 115/2025 no.lu önergede;

Karabağlar ilçesi, kuzeyde Halide Edip Adivar Caddesi, batıda Eskiizmir Caddesi ve 5714/42 Sokak, güneyde Şehit Volkan Koçyiğit Bulvarı ve doğuda Yeşillik Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 188 hektarlık alanda, 18.01.2024 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca onaylanan 4. Etap Karabağlar- Günaltay Mahalleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptaline ilişkin İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak üst ölçekli çevre düzeni planı kararları doğrultusunda Belediyemizce hazırlanan 4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Mahalleleri ve Civarı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi ve Plan Açıklama Raporu'nun incelenerek Sayın Meclis Heyetince karara bağlanması talep edilmektedir.

Komisyonumuzca önergede yapılan incelemede; 4. Etap Karabağlar- Günaltay Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İzmir 5. İdare Mahkemesinin 2024/552 E. sayılı dosyası ile açılan dava sonucu verilen 01.07.2025 tarih ve 2025/870 sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu ve ardından önergeye konu değişikliğin Meclis Heyetine sunulduğu anlaşılmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliğinin iptal edilen mahkeme kararında belirtilen teknik hususlar yönünden değerlendirilmesi ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları, teknik uygunluk vb. diğer teknik konularında incelenmesi hususlarının İmar Komisyonunun görev alanında bulunduğu anlaşılmakla, önergenin ilgili teknik komisyon tarafından incelenmesi gerektiği hususu Komisyonumuzca oybirliği ile kabul edilmiştir.

Meclis Heyetinin onayına sunulur.

HUKUK KOMİSYONU

Burcu UĞANTAŞ

Serkan YILDIZ

KOMİSYON BAŞKANI

BAŞKAN VEKİLİ

Ömer ÖKTEN

İbrahim ULUBAŞ

Fatma KUZU

KOMİSYON ÜYESİ

KOMİSYON ÜYESİ

KOMİSYON ÜYESİ



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Meclis No: 115 / 2025

Karar No : ... / 202...
Karar Tarihi : ... / ... / 202...

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Belediye Meclisimizin 02.12.2025 tarihli toplantısında, Komisyonumuza havale edilen, 27.11.2025 gün ve E.406612 sayılı Etüd Proje Müdürlüğü ifadeli Başkanlık Önergesi, İmar Komisyonu toplantısında incelendi.

Karabağlar ilçesi, kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Gaziemir ilçe sınırı, batıda Erdal Yaklav Caddesi, Dostluk Bulvarı, 5714/1 Sokak ve Eskiizmir Caddesi ile sınırları tariflenen yaklaşık 500 hektarlık alanda Belediyemizce hazırlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Makamınca 18.01.2024 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli 4. Etap Karabağlar-Günaltay Mahalleleri ve Civarı Revizyon İmar Planı'nın iptaline ilişkin İzmir 5. İdare Mahkemesi'nin 01.07.2025 günlü, E:2024/552, K:2025/870 sayılı kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak üst ölçekli çevre düzeni planı, İzmir Ulaşım Ana Planı ve İzmir Planlama Ajansı Eylem Planları ve Raporları doğrultusunda kuzeyde Halide Edip Adıvar Caddesi, doğuda Yeşillik Caddesi, güneyde Şehit Pilot Volkan Koçyiğit Bulvarı, batıda Eskiizmir Caddesi ile tariflenen alanda 4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi ve Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

Anılan mahkeme kararı ile plansız kalan 500 hektarlık alanın; doğal eşikler, ana ulaşım aksları, inşaatı devam eden parseller, düzenleme alan sahalarının dağılımı dikkate alınarak üç bölgeye ayrıldığı ve 188 hektarlık alanda söz konusu mahkeme kararındaki iptal konusu hususlar kapsamında yapılan incelemede; değişen parsel büyüklüklerine göre yapılaşma koşulu belirleyen plan notlarının kaldırıldığı, plan açıklama raporundaki nüfus hesaplarının açıklayıcı olduğu, yapılaşma oranı ve gabari değerlerindeki farklılaşmada rasyonel bir bölgeleme yapıldığı, emsal koşulu getirilen yeni imar adaları ile ada bazlı dönüşümün sağlandığı, ilgili kurumlardan alınan görüş ve taleplerin değerlendirildiği ve ilgili yönetmelikte yer alan standartların göz önünde bulundurularak daha önce onaylanan imar planlarına göre sosyal ve teknik altyapı alanların artırılarak kentsel ısı adası etkisini azaltan, hava sirkülasyonunu arttıran, yeşil alan sürekliliği ile güvenli yaya erişim bağlantılarının sağlandığı, sürdürülebilir ve iklim değişikliğine dirençli kent dokusunun oluşturulduğu değerlendirilmiş olup bu kapsamda mahkeme kararındaki hususları yerine getiren taslak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 4. Etap Karabağlar-Cennetoğlu Mahalleleri ve Civarı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı önerisi ve raporu Komisyonumuzca oy birliği ile uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7.maddesinin (b) bendine göre işlem yapılmasına karar verilmiştir.

Sayın Meclisin onayına sunulur.



T.C.
KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR KOMİSYONU ÜYELERİ

Komisyon Başkanı
RAHİLE YENİ

Başkan Vekili
KADİR DALGIÇ

Komisyon Üyesi
KAZIM ERTEN