İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR İLİ, TİRE İLÇESİ, İPEKÇİLER MAHALLESİ, 1485 ADA 1 PARSELDE AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI VE BELEDİYE HİZMET ALANI BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek Belediyemizin doğrudan ya da dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketlerin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığına ve Vergi Dairelerine olan borçlarına karşılık, Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait taşınmazın 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 10. Maddesinin 5. Fıkrası gereğince teminat olarak gösterilmesi veya 5510 sayılı Kanunun Geçici 41. Maddesi gereğince ilgili kuruma satış sureti ile devrinin yapılabilmesi amacıyla Tire İlçesi, İpekçiler Mahallesinde yer alan mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan 1485 ada 1 parselde "Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı (*İtfaiye vb. Belediye Hizmet Tesisleri Yer Alabilir.*)" olarak belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

2-MÜLKİYET DURUMU:

Plan değişikliğine konu Tire ilçesi, İpekçiler Mahallesi, 1485 ada 1 parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine aittir.



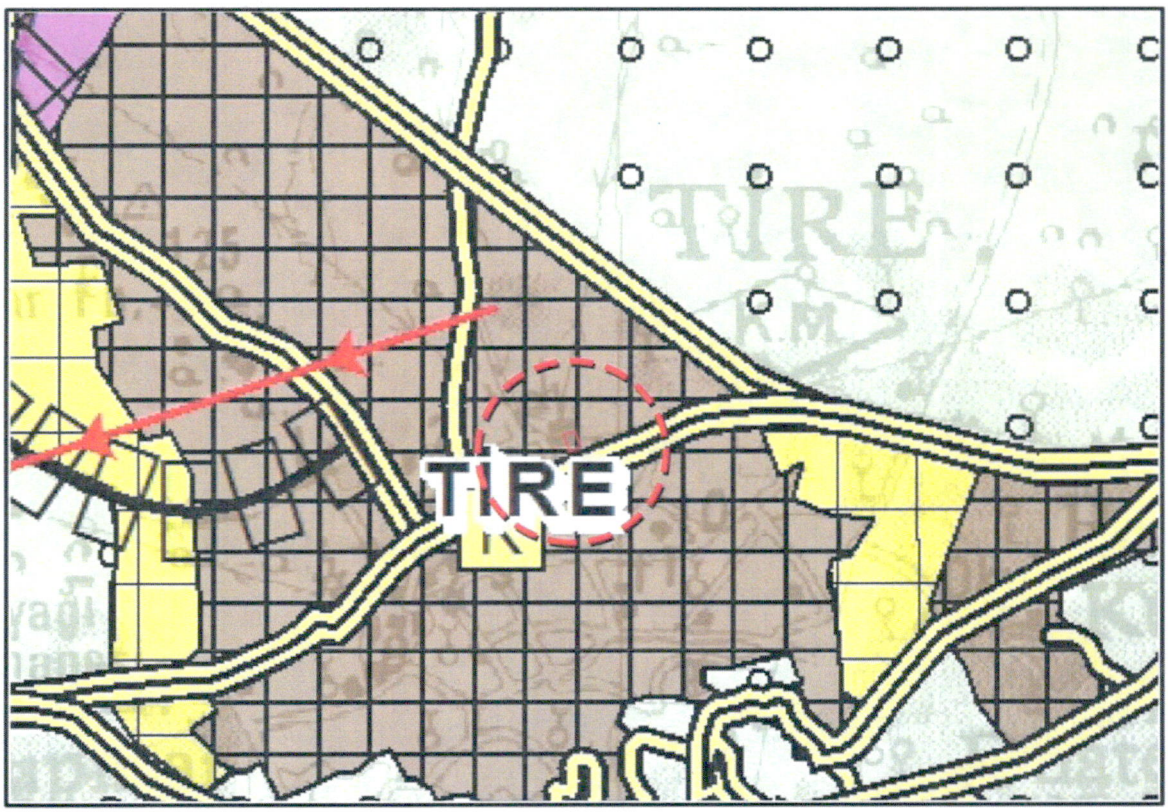
Şekil 1:Planlama Alanı

3- YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI KARARLARI;

3.1. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı:

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 16.11.2015 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu planın plan uygulama hükümlerinde; "*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.*" hükmü bulunmaktadır.



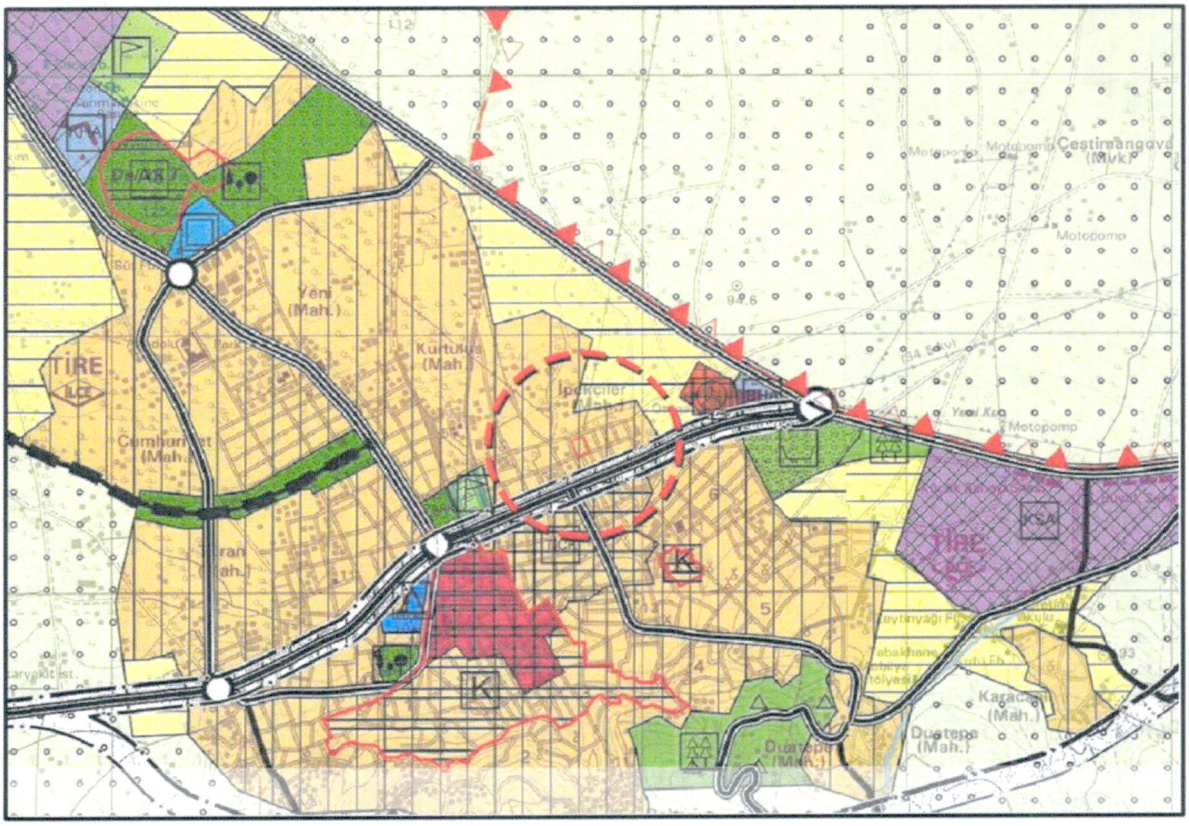
Şekil 2:1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı:

Planlama alanı; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.04.2017 tarih ve 05.354 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Mevcut Konut Alanı Orta (151-300 Ki/Ha)" kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu planın plan uygulama hükümlerinde; "*7.1.3. Mevcut Konut Alanı: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm, sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve 21 küçük sanayi sitesi vb. gibi kullanımlar yer alabilir. Bu alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.*"

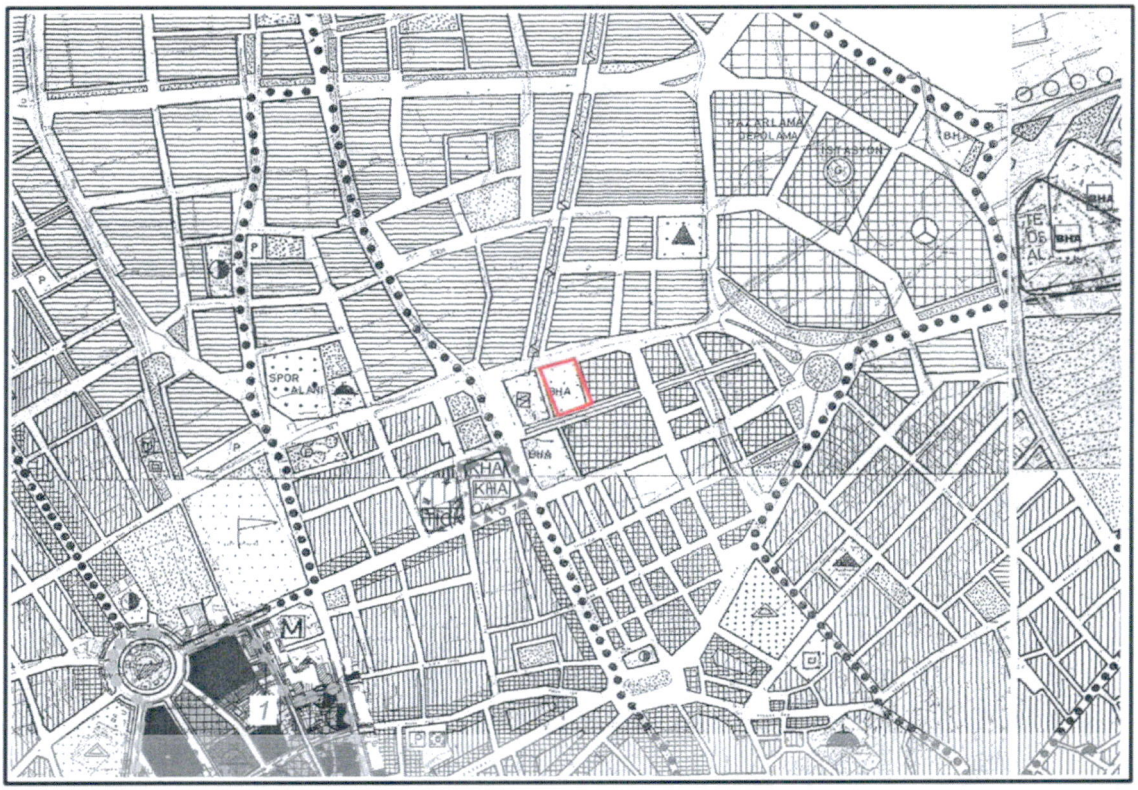
7.1.3.1 Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, sağlıklaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir." hükümleri bulunmaktadır.



Şekil 3:İzmir Doğu Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı:

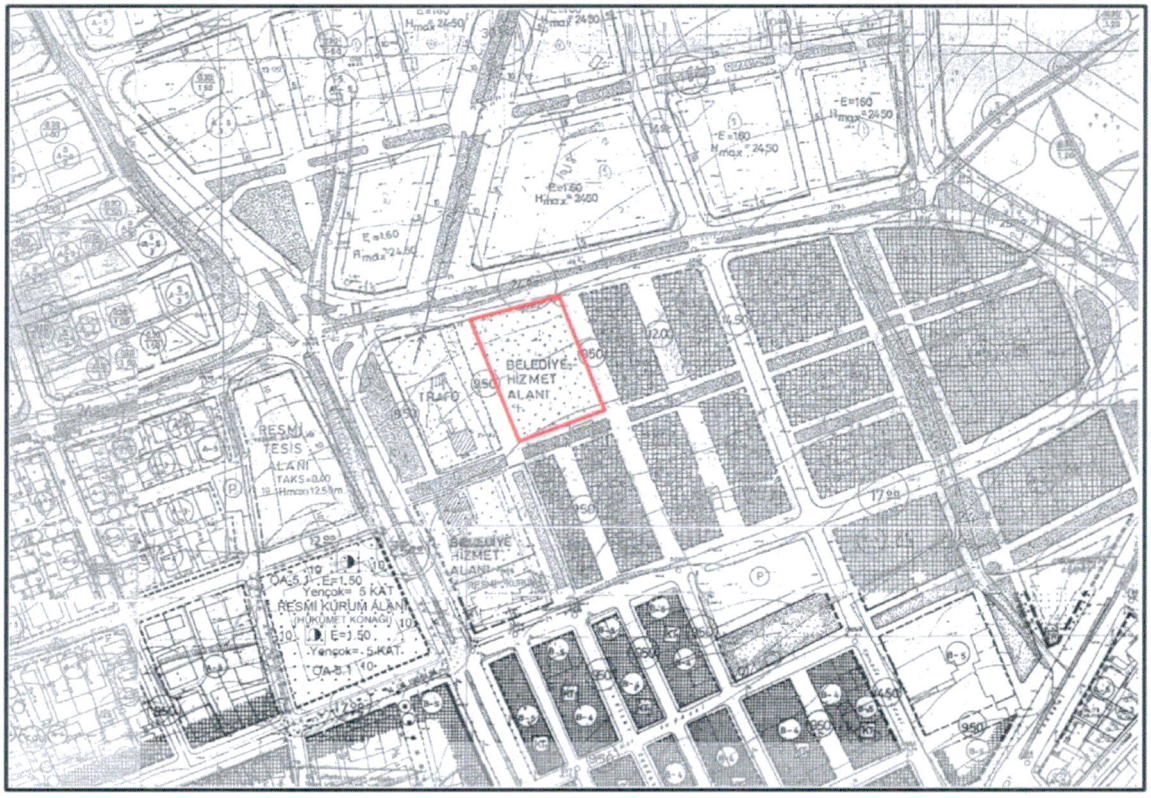
Tire Belediye Meclisi'nin 28.02.1997 tarih ve 09 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/5.000 ölçekli Tire (İzmir) Revizyon ve İlave İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Tire Belediye Meclisi'nin 05.06.1997 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanan 1/1.000 ölçekli İzmir - Tire Revizyon Uygulama İmar Planında "Belediye Binası Tesisleri Alanı" kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4- <u>KURUM GÖRÜŞLERİ:</u>

Mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan, Tire İlçesi, İpekçiler Mahallesi, 1485 ada 1 parselde, Belediye kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetilerek Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarihli 2600798 sayılı yazısı ile talep edilen, Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerine veri oluşturmak üzere, ilgili kurumlar ile Belediye Başkanlığımızın birimlerinden görüşler talep edilmiş olup,

4.1. Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 11.12.2025 tarih ve 12353 sayılı yazısı.

"Bahse konu parseli etkileyen herhangi bir Elektrik Dağıtım Şebekesi bulunmamakta olup, parselle ile ilgili kısıtlamamız yoktur." denmektedir.

4.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 11.12.2025 tarih ve 2792337 sayılı yazısı.

"Yapılan incelemede;

-Tire ilçesi, İpekçiler Mahallesi, 1485 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın cepheli olduğu 24.00 metre genişliğindeki Şehit Selahattin Çakır Caddesi'nin taşıt yolu niteliğinde planlanmış olduğu,

-Şehit Selahattin Çakır Caddesi'nin 08.08.2018 tarih ve 2018/596 No'lu UKOME Genel Kurul Kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren İzmir Ulaşım Ana Planı UPİ2030 kapsamında "Kırsal Hat, 2. Derece Aks" olarak yer aldığı,

-Planlama alanının mevcut planlarda tek ada tek parsel olacak şekilde bir imar adası olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.10.2013 tarih 05/1291 sayılı kararı ile yürürlüğe konulmuş olan Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonlarının Yer Seçimi Ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar uyarınca yapılan değerlendirmede,

-Tesisin tek yapı adası oluşturduğu,

-Tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planı değişikliği paftasında parsel cephesinin 46.9 metre ve parsel alanının 1642 m² olduğu,

-Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nün 11.12.2025 tarihli 2792754 sayılı yazısı ile parselden kavşak kırılım noktasına olan mesafenin 41.90 metre olarak tarafımıza iletildiği,

-1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararında "Konut-Ticaret Alanı" olarak görülen alanın, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarında "Ticaret Alanı" kullanımındaki bitişik yapı adaları ile arasında 10 mt. Genişliğinde mesafe sağlayacak bir bant bulundurulduğu,

-Otopark girişi yapılamayacağı belirtilen istisnai alanlardan olmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan değerlendirmede; öneri imar planı değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.10.2013 tarih 05/1291 sayılı kararı ile yürürlüğe giren "Akaryakıt, LPG ve Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar"nın ulaşıma ilişkin ilgili hükümlerine aykırı bir durum içermediği mütalaa edilmiştir." denmektedir.

4.3. İzmir Büyükşehir Belediyesi, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 10.12.2025 tarih ve 2790625 sayılı yazısı.

"Ruhsat ve Denetim Ekibimizce 10.12.2025 tarihinde yerinde yapılan denetimde parselin boş olduğu

parselin çevresinde yakın mesafede okul, hastane, vb. herhangi bir yapının yer almadığı tespit edilmiştir.

Akaryakıt ve otogaz (LPG) satış istasyonları; ruhsatlandırma sürecinde "İşyeri Açma ve Çalışma

Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin" 5. maddesi (c) bendi kapsamında "özel yapı şeklini gerektiren ve faaliyet konusuna uygun Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi gereken" tesislerdendir. Ayrıca İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar İşleri Şube Müdürlüğü' nün 31.08.2009 tarih ve 2397 sayı ile Daire Başkanlığımıza iletmiş olduğu akaryakıt pompa ve/veya kanopisine ilişkin yazısında "3194 sayılı İmar Kanunun 5. maddesinde yer alan yapı tanımı dikkate alındığında, kanopilerin yapı niteliği taşıması nedeniyle, kanopi imalatını oluşturan taşıyıcı kolonların imar planları ile belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde yapılamayacağı" belirtilmektedir.

Akaryakıt ve/veya otogaz (LPG) satış istasyonlarında araçlara yakıt ikmalinin gerçekleştirildiği akaryakıt/LPG dispenserleri söz konusu kanopi imalatının altında tesis edilmektedir. Ancak akaryakıt ve LPG dispenserlerinin yola olması gereken asgari emniyet mesafeleri ilgili mevzuat hükümlerinde farklılık göstermektedir. (Karayolları Kenarında Yap. ve Açıl. Tesis. Hk. Yönetmelik' te 5 metre, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik' te 6 metre, TS 12820 Standardında 7,5 metre korugan/duvar olması şartıyla 4 metre, TS11939 Standardında 5 metre) Bu nedenle; bilgi amaçlı öneri İmar Planında 25 metre olarak belirtilen yapı çekme mesafesi içerisinde kanopiye ait; "parselin karayolu cephesindeki kanopiler için çekme mesafesi, uygulama sonrası terkler yapılarak yeni oluşacak parsel sınırından 10 (on) metrede bulunabileceğine" dair plan notunun eklenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Yapılması planlanan "Akaryakıt İstasyonu Alanı" nın bulunduğu parselin, aynı yön güzergâhında, 1000 (bin) metre öncesi ve 1000 (bin) metre sonrası mesafe içerisinde kurulu ve/veya ruhsatlı herhangi bir Akaryakıt ve/veya Otogaz (LPG) İstasyonunun yer almadığı tespit edilmiştir." denmektedir.

4.4. İzmir Büyükşehir Belediyesi, İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nın 10.12.2025 tarih ve 2790119 sayılı yazısı.

"Söz konusu parselin (Belediye Hizmet Alanı) bir bölümünde İtfaiye Hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla projelendirilmiş olan İtfaiye İstasyonu inşası planlanmaktadır.

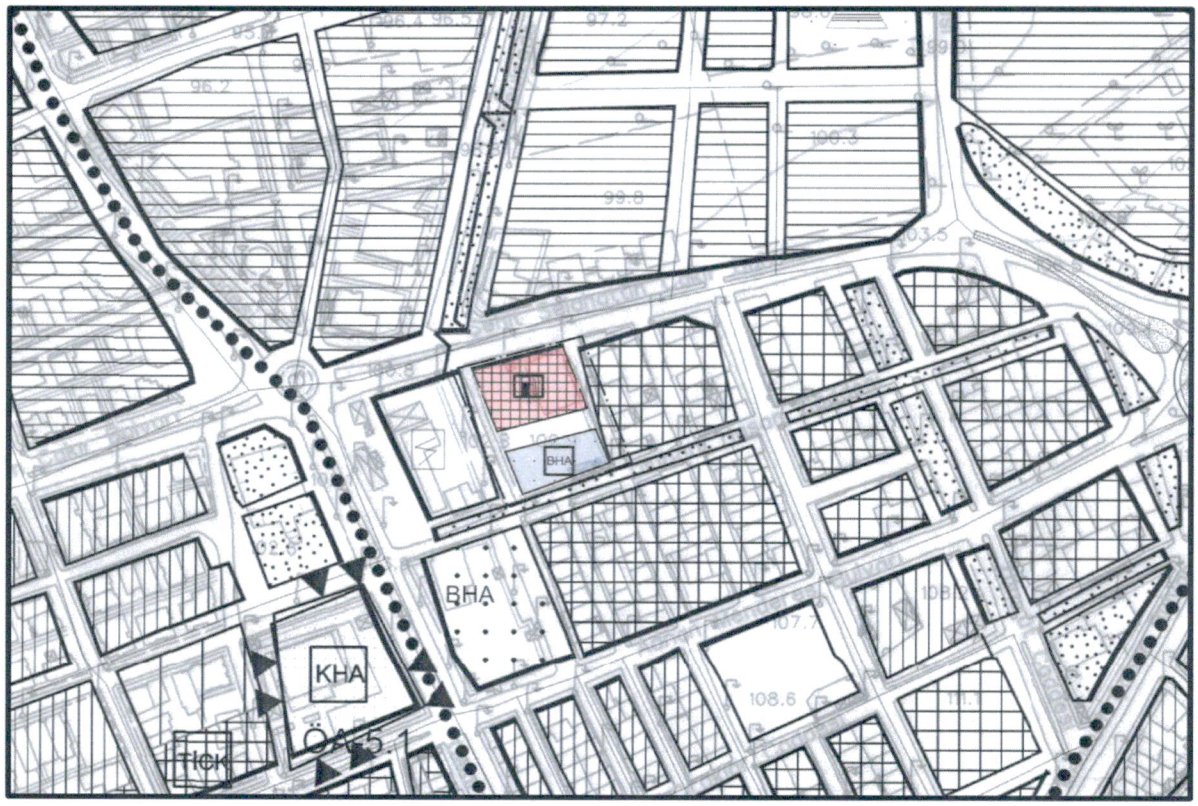
Bu durum göz önünde bulundurularak, İtfaiye İstasyonu projesinin kapladığı alan ve güvenlik mesafeleri korunduğu takdirde, parselin kalan kısmının Akaryakıt/LPG/Servis İstasyonu Alanı olarak

belirlenmesi, yürürlükteki ilgili mevzuat çerçevesinde değerlendirilebilir ve uygun olacağı düşünülmektedir." denmektedir.

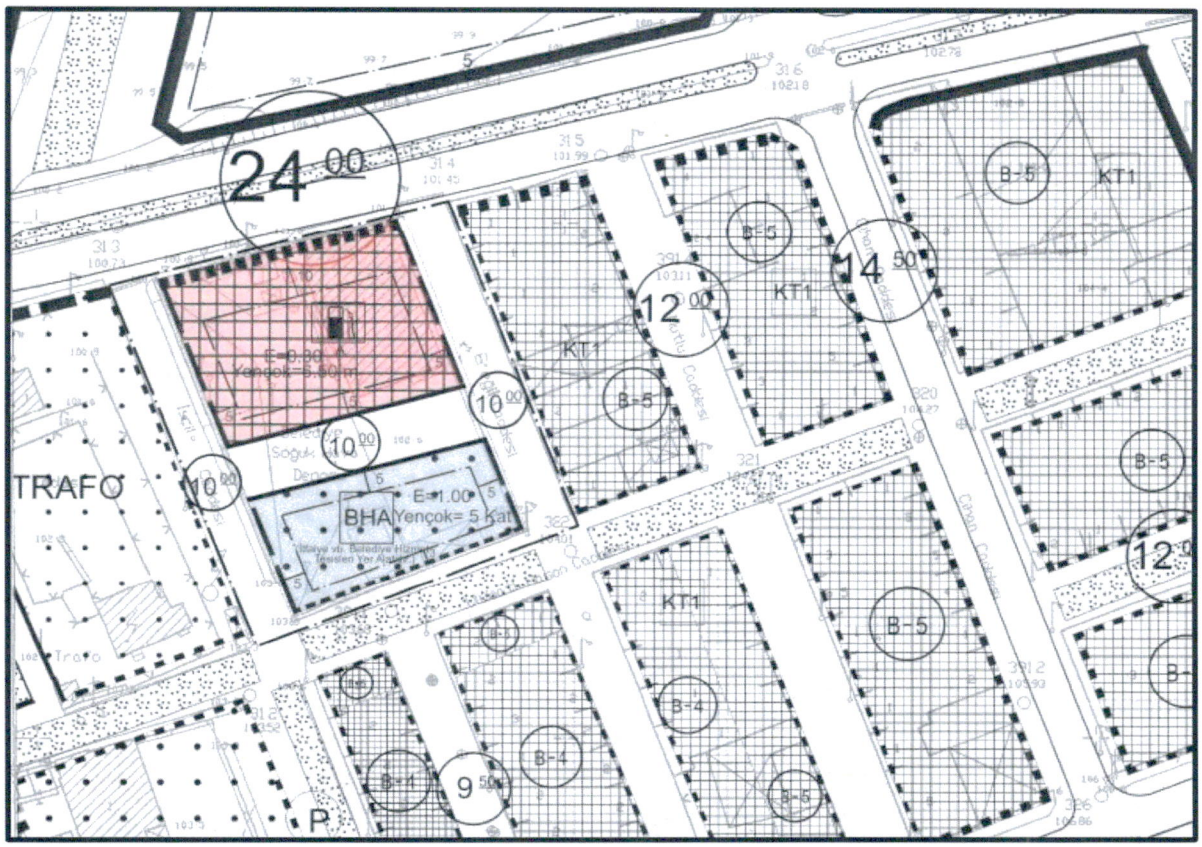
5- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ:

5.1. Plan Değişikliği Önerisi

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 10.07.2025 tarih, 2600798 sayılı yazısı ve İtfaiye Dairesi Başkanlığının 10.12.2025 tarih ve 2790119 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talepler doğrultusunda, Belediye Meclisimizin 25.10.2013 tarih ve 05.1291 sayılı kararı ile uygun görülen "*Akaryakıt / Lpg /Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar*" kapsamında; İzmir İli, Tire İlçesi, İpekçiler Mahallesinde, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş olan 1485 ada 1 parselin "Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Binası Tesisleri Alanı" olarak belirlenen parselin, E=0.30, Yençok: 6.50mt yapılaşma koşullu "Akaryakıt Servis İstasyonu Alanı" ve E=1.00 Yençok: 5 kat yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (*İtfaiye vb. Belediye Hizmet Tesisleri yer alabilir*)" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 6:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 7:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

6- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

1-)Belediye hizmet alanında; taban alanı, yapı yüksekliği, saçak ve kitle boyutları, bahçe tesfiyeleri, kot alma noktası vb. Hususlar özel projesine göre belirlenecek olup, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde istinat duvarı, rampalar, merdivenler ve çevre düzenlemesine yönelik kullanımlar vb. Yer alabilir.

2-)Kanopiler için çekme mesafesi, taşıt yolundan cephe alan ve uygulama sonrası terkleri yapılacak yeni oluşacak parsel sınırından minimum 10 metredir.

3-)Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunun ilgili hükümleri geçerlidir.