

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, KOCATEPE MAHALLESİ, 50030 ADA 3 PARSELİN TİCARET ALANI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI, AÇIKSPOR TESİSİ ALANI BELİRLENMESİ VE ADATEPE MAHALLESİ, 750 ADA 58 PARSELİN BİR KISMINDA AÇIK SPOR TESİSİ OLARAK BELİRLENMESİNE YÖNELİK HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



PLANLAMA EKİBİ

Ecem DAĞLI Şehir Plancısı	
Hande ERTENOĞLU ELGİN Şehir Plancısı – İmar Planlama 2 Şube Müdürlüğü Müdürü	
Banu BULAKERİ Şehir Plancısı – İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı	

Meclis Karar No : 04.517
Meclis Karar Tarihi: 17.04.2026

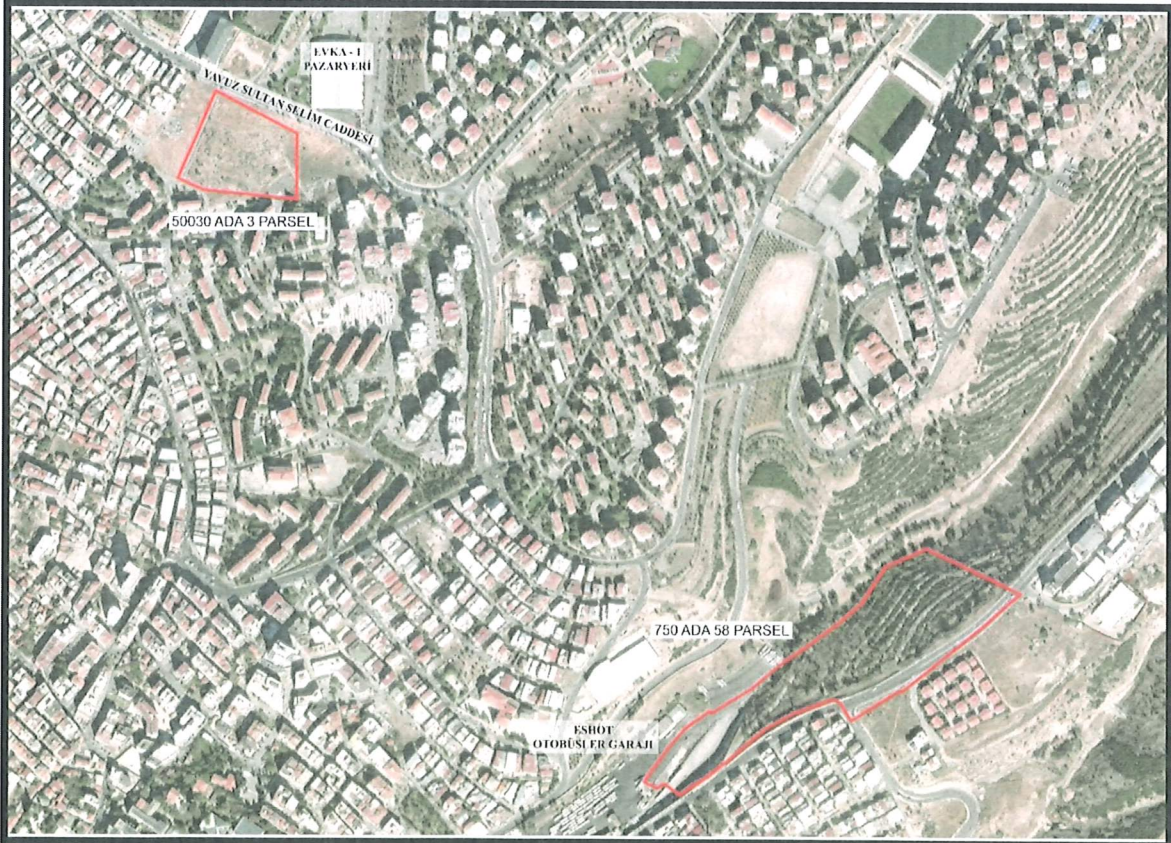


1-PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KONUSU VE GEREKÇESİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 30.03.2026 tarih, 2942587 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen talep doğrultusunda, Belediye Başkanlığımızca kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla güncel ihtiyaçlar gözetenilerek 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 Kanununun Geçici 41. Maddesi gereğince ilgili kuruma satış sureti ile devrinin yapılabilmesi amacıyla Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi'nde yer alan mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan 50030 ada 3 parselde, 'Ticaret Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı' olarak belirlenmesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğininin 26. Maddesi 'İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.' ifadesi doğrultusunda 50030 ada 3 parseldeki eksilen Açık Spor Tesisi Alanı'na eş değer alanın, yaklaşık 1 km uzaklıktaki Adatepe Mahallesi 750 ada 58 parselin bir kısmında 'Açık Spor Tesisi Alanı' belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2-MÜLKİYET DURUMU:

Plan değişikliğine konu Buca ilçesi, Kocatepe Mahallesi, 50030 ada 3 parselin ve Adatepe Mahallesi 750 ada 58 parselin mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine aittir.



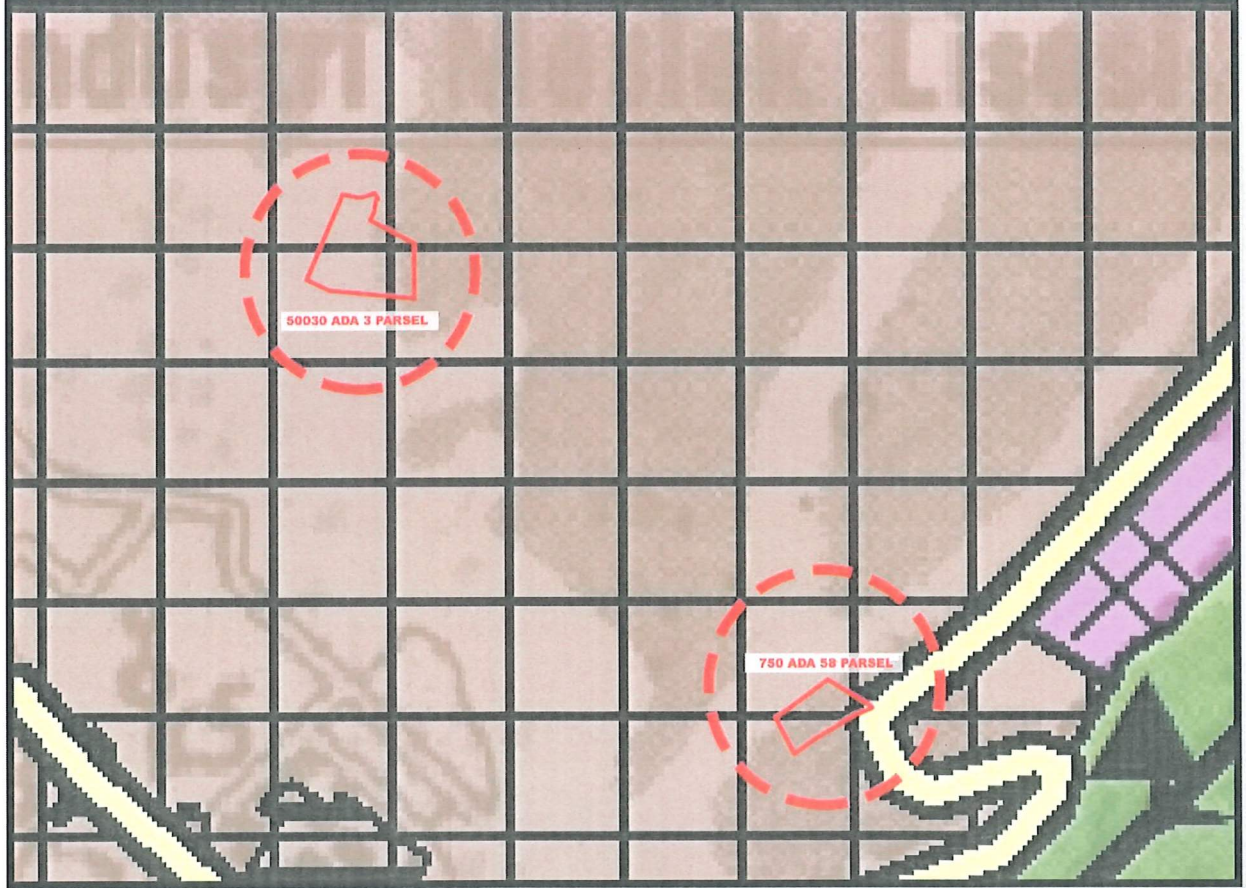
Şekil 1: Planlama Alanı

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.



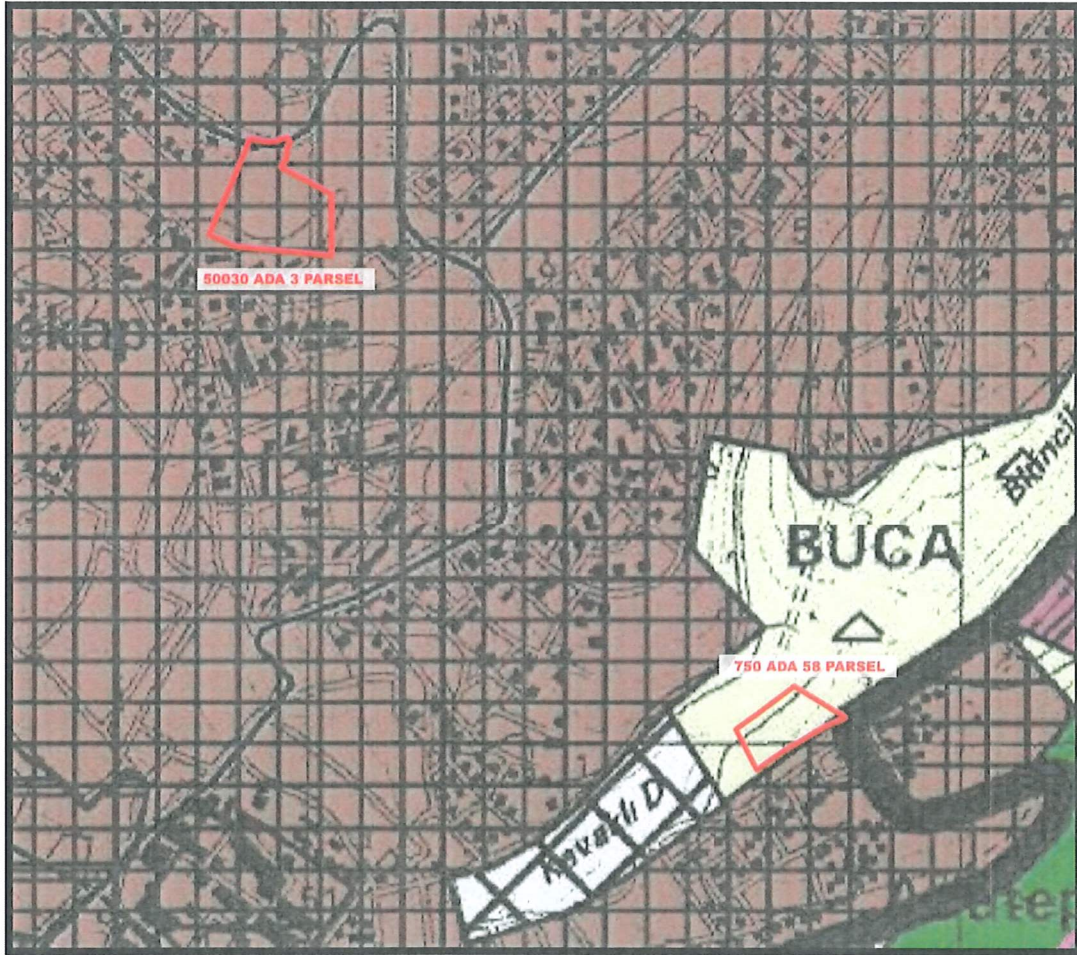
Şekil 2: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

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 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50030 ada 3 parsel "Kentsel Yerleşik (Meskun) Konut Alanları" kullanımında; Buca İlçesi, Adatepe Mahallesi, 750 ada 58 parselin plan değişikliği sınırı içerisinde kalan kısmı ise, 'Ağaçlandırılacak Alanlar' kullanımında kalmaktadır.

Söz konusu planın plan uygulama hükümlerinde; '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 sitesivb. gibi kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.'

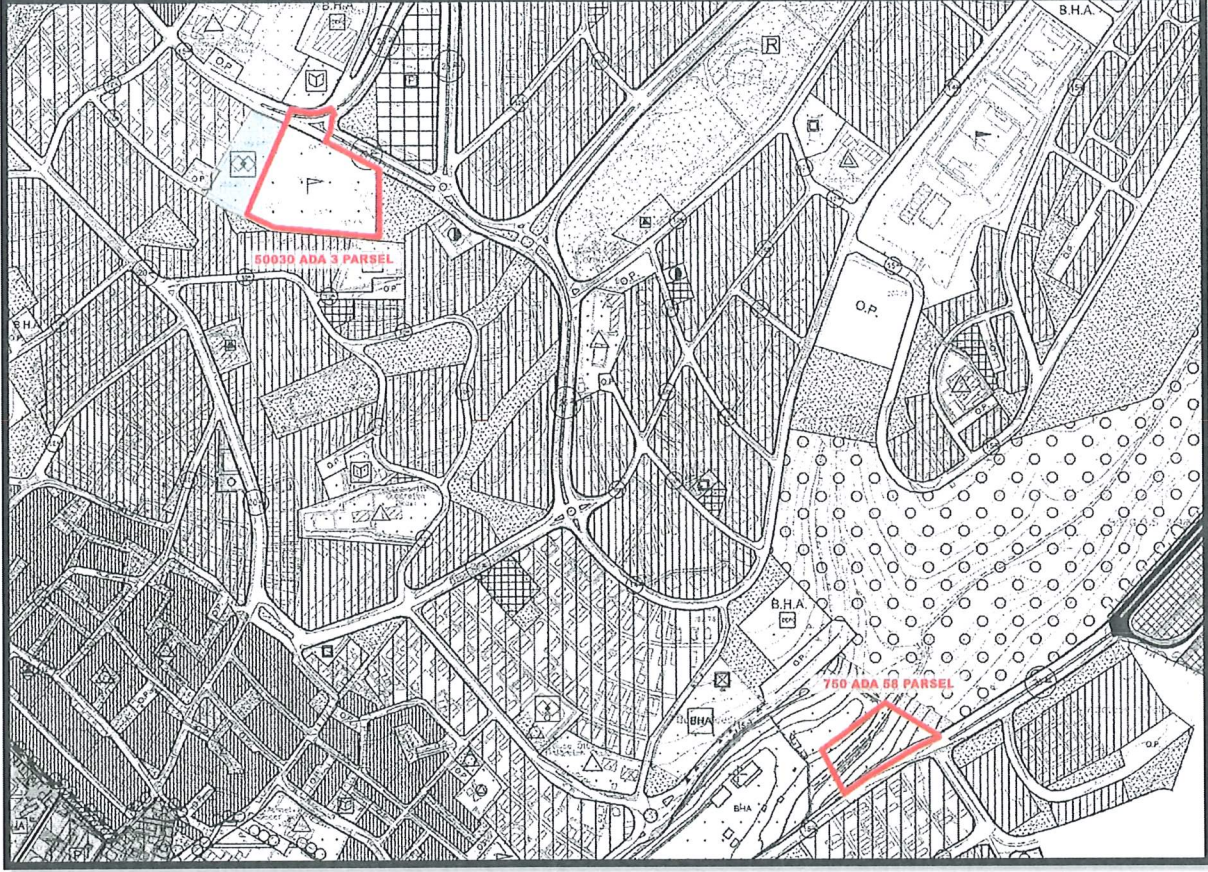
'7.11. Ağaçlandırılacak Alanlar: Bu alanlar, orman niteliğini kaybetmiş açıklıkları, tarımsal amaçlı fidecilik alanlarını, jeolojik yapı ve benzeri nedenlerle planlarda ağaçlandırılması önerilen alanları ve yerleşmelerin çevresinde yeşil kuşak oluşturulması amacıyla düzenlenmiş pasif yeşil alanları kapsar. Bu alanların, mülkiyet durumuna bağlı olarak ilgilileri tarafından ağaçlandırılması zorunludur.' hükümleri bulunmaktadır.



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

3.3. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı:

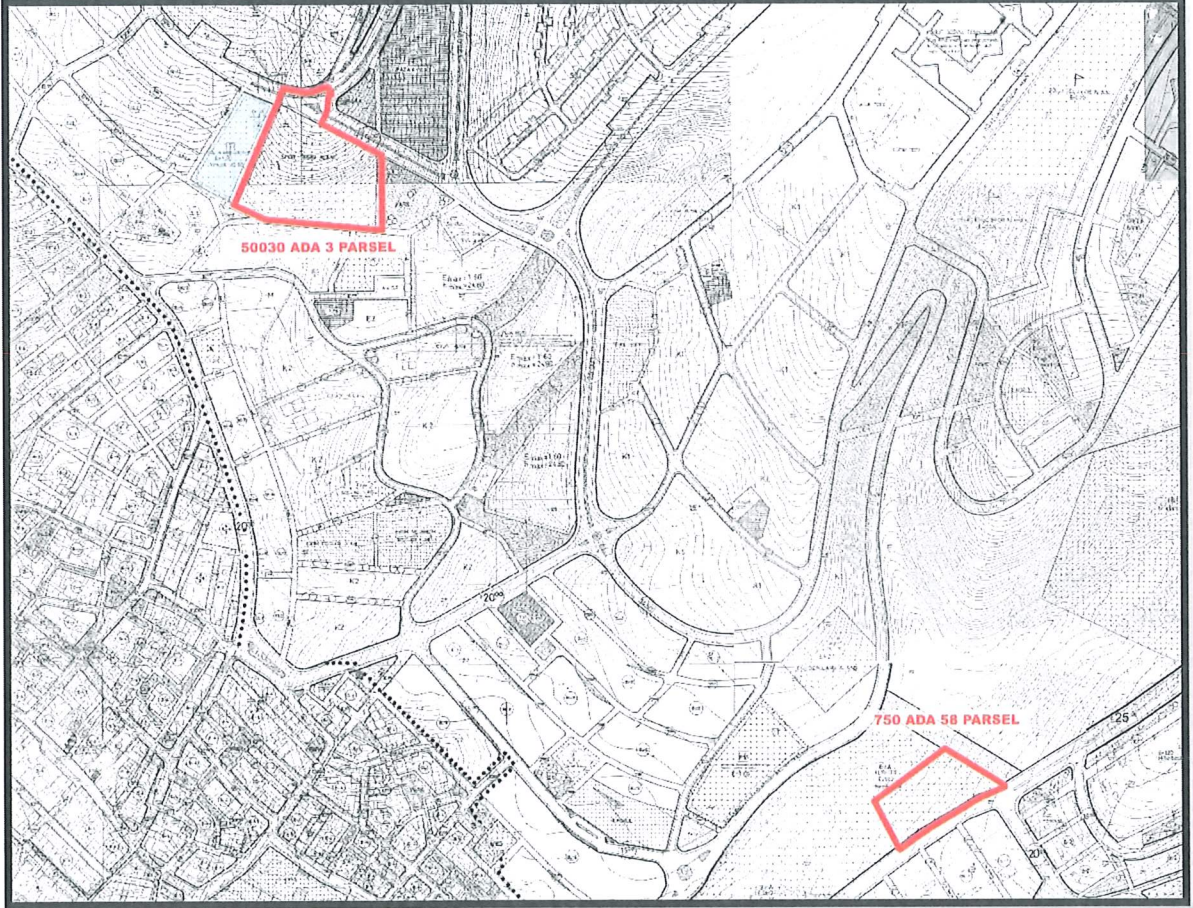
Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50030 ada 3 parsel “Spor Alanı” kullanımında; Buca İlçesi, Adatepe Mahallesi, 750 ada 58 parselin plan değişikliği sınırı içerisinde kalan kısmı ise, ‘Belediye Hizmet Alanı’ kullanımında kalmaktadır.



Şekil 4: Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.4. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı:

Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50030 ada 3 parsel “Spor Tesis Alanı” kullanımında; Buca İlçesi, Adatepe Mahallesi, 750 ada 58 parselin plan değişikliği sınırı içerisinde kalan alan ise, ‘Belediye Hizmet Alanı (ESHOT)’ kullanımında kalmaktadır.



Şekil 5: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4- KURUM GÖRÜŞLERİ:

Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığının 30.03.2026 tarih, 2942587 sayılı yazısı ile kamu kaynaklarının verimli kullanılması amacıyla, mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait olan, Buca İlçesi, Kocatepe Mahallesi, 50030 ada 3 parselin kullanım kararlarının yeniden düzenlenerek; 'Açık Spor Tesisi Alanı' kullanım kararı, "Ticaret Alanı, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Açık Spor Tesisi Alanı" olarak, Adatepe Mahallesi, 750 ada, 58 parselin bir kısmında 'Açık Spor Tesisi 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. İzmir Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Ruhsat Denetim Şube Müdürlüğü'nün 14.04.2026 tarih ve 2963640 sayılı yazısı.

"Akaryakıt ve oto gaz (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 sayılı ile Daire Başkanlığımıza iletmış olduğu akaryakıt pompa ve/veya kanopisine ilişkin yazısında "3194 sayılı İmar Kanununun 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 oto gaz (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 yapı çekme mesafeleri 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 düşünülmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'te hastane, okul, topluma açık yerler belirtilmektedir. Ayrıca TSE 11939 standardında topluma açık binalar konaklama kısmında kapalı spor salonu, kamu kurum ve kuruluşları, hastane, okul tanımlanmıştır. Bu nedenle planlama sürecinde Belediye Meclisimizin 16.01.2026 tarihli ve 04.113 sayılı kararı 16 ncı belirtilen asgari emniyet mesafeleri ile ilgili hususlara uyulması önem arz etmektedir." şeklinde ifade edilmiştir.

4.2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nün 15.04.2026 tarih ve 2965388 sayılı yazısı.

"...söz konusu plan değişikliği önerisi, mevcut trafik düzeni ve 16.01.2026 tarihli, 113 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı ile onaylanan "Akaryakıt Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" 3. maddesinde tanımlanmış hususlar açısından uygun görülmüştür.

Bununla birlikte;

- Plan değişikliğine konu Yavuz Sultan Selim Caddesi'nin güney kesiminde mevcut kot farkları ve sanat yapısı ihtiyacı sebebiyle caddenin projelendirme ve uygulama çalışmalarının yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenmiş imar hattına uygun olarak tamamlanamadığı ve bu nedenle mevcut durum ile plan arasında farklılık bulunduğu,

- Plan değişikliği kapsamında planlama alanının kuzeyinde 1060/1 Sokak kesişiminde bulunan kavşağın, "Akaryakıt Servis İstasyonlarının Yer Seçimi ve İmar Planlarında Belirlenmesine İlişkin Uyulacak İlke ve Esaslar" 3.maddesine uygun biçimde orta refüj ile kapatılarak kavşak niteliğinin sonlandırılması nedeniyle, plan değişikliğine konu akaryakıt istasyonuna ve ticaret alanına doğu

yönünden erişim sağlamak isteyen kullanıcıların fazladan 1,6 kilometre yol kat ederek alanın 800 metre batısında bulunan Yavuz Sultan Selim Caddesi-Gazi Osman Paşa Caddesi kavşağından "U" dönüşü yapmak durumunda kalacağı tespit edilmiştir.

Özetle söz konusu plan değişikliği önerisi; ulaşım bağlantıları, trafik düzeni ve 16.01.2026 tarihli, 113 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi Kararı'nın ilgili maddeleri çerçevesinde incelenmiş ve uygun görülmüştür.

Bununla birlikte, inşaat aşaması öncesi kot farkı sebebiyle oluşabilecek sanat yapılarına ilişkin uygulama projelerinin ve vaziyet planının teknik açıdan incelenmek üzere Daire Başkanlığımıza iletilmesi ve sürecin Daire Başkanlığımız ile koordineli yürütülmesi önem teşkil etmektedir." şeklinde ifade edilmiştir.

4.3. İzmir Büyükşehir Belediyesi ESHOT Genel Müdürlüğü Yapı Tesisleri Dairesi Başkanlığı'nın 15.04.2026 tarih ve 327320 sayılı yazısı.

"Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi uyarınca Buca İlçesi, Adatepe Mahallesi, 750 ada 58 parselde "Açık Spor Tesis Alanı" belirlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisine ilişkin, Daire Başkanlığımızca incelenmiş, değişikliklerin yapılması uygun bulunmuştur. " şeklinde belirtilmiştir.

6- 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.
- BU PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ PLANI PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

7- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

- KANOPİLER İÇİN ÇEKME MESAFESİ, UYGULAMA SONRASI TERKLER YAPILARAK YENİ OLUŞACAK PARSEL SINIRINDAN 10 (ON) METREDİR.
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANINDA, TABAN ALANI, YAPI YÜKSEKLİĞİ, SAÇAK VE KİTLE BOYUTLARI, BAHÇE TESFİYELERİ, KOT ALMA NOKTASI VB. HUSUSLAR PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEK OLUP, PROJE İLE BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇERİSİNDE İSTİNAT DUVARI, RAMPALAR, MERDİVENLER VE ÇEVRE DÜZENLEMESİNE YÖNELİK KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ PLANI PLAN NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.