V.

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, 29 EKİM MAHALLESİ
829 ADA, 1 PARSELİN BATISINDA TRAFO ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP NEFESOĞLU

VENGE PLAN TİCARET
Mehtap NEFESOĞLU
Hacı İsa Mahallesi Necati Cumalı Cad. No: 18/3
Tel: 0546 419 91 41 Urla/İZMİR
URLA V.D. T.C. No: 590 065 67806

L18A15C4B

UİP-351132208

Buca Belediyesi Meclis Karar Tarihi: 02.04.2026

Buca Belediyesi Meclis Karar Sayısı: 2026/48

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Dosya No : 35.05.01.02/3066739
Değişiklik No : 1196
PİN – UİP : 351132208

Buca Belediye Meclisinin 2.04.2026 ve 2026/48 sayılı kararı ile kabul edilen *1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.06.2026 ve 04.745 sayılı kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/b maddesi gereğince değişiklikle onandı.

06 Temmuz 2026

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Görkem DUMAN
Buca Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası	**KAYDEDİLMİŞTİR**
URVCKY2M	MD Tarihi: 25.02.2026 Proje Kayıt No: 35-2023-0190 Üye: MEHTAP NEFESOĞLU (7041)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibariyle herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, **Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi** düzenlenmiştir.

Bu paftada yapılan değişiklikler için ...15... sayıda Mühür basılmıştır.
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

İZMİR İLİ, BUCA İLÇESİ, 29 EKİM MAHALLESİ 829 ADA, 1 PARSELİN BATISINDA TRAFO ALANI AMAÇLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

K

GÖSTERİM

1. SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

[ ] **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

2. ALAN KULLANIMLARI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

▨ **TRAFO ALANI**

PLAN NOTU

1-MEVCUTTAKİ DURUMA (AĞAÇ DOKUSU, ÇOCUK OYUN ALANI, EĞİM VB.) DİKKAT EDİLEREK TRAFO ALANI 1 METREYE KADAR KAYDIRILABİLİR.

2-PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA BUCA BELEDİYESİ İMAR PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3-TRAFO ALANLARINDA ZIRHLI YAPI YAPILACAKTIR VE YÜKSEK GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.

İZMİ
ÖLÇ

VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE
MİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK
E İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK
ASI KAYDIYLA OTOPARK VE HAVUZ İLE
KATI, H=4,50 M.'Yİ VE TABAN ALANI KAT
ÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN
ÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK,
ABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ
YANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE
LANLARDIR.

-5 YAŞ GRUBUNUN İHTİYAÇLARINI
İLE ÇOCUKLARIN OYUN İÇİN GEREKLİ
OLE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİS

ELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI
RS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME
REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM
RDA HİZMET VERMEK ÜZERE AYRILAN
DIR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA
AL:1 YENÇOK:2 KATTIR.

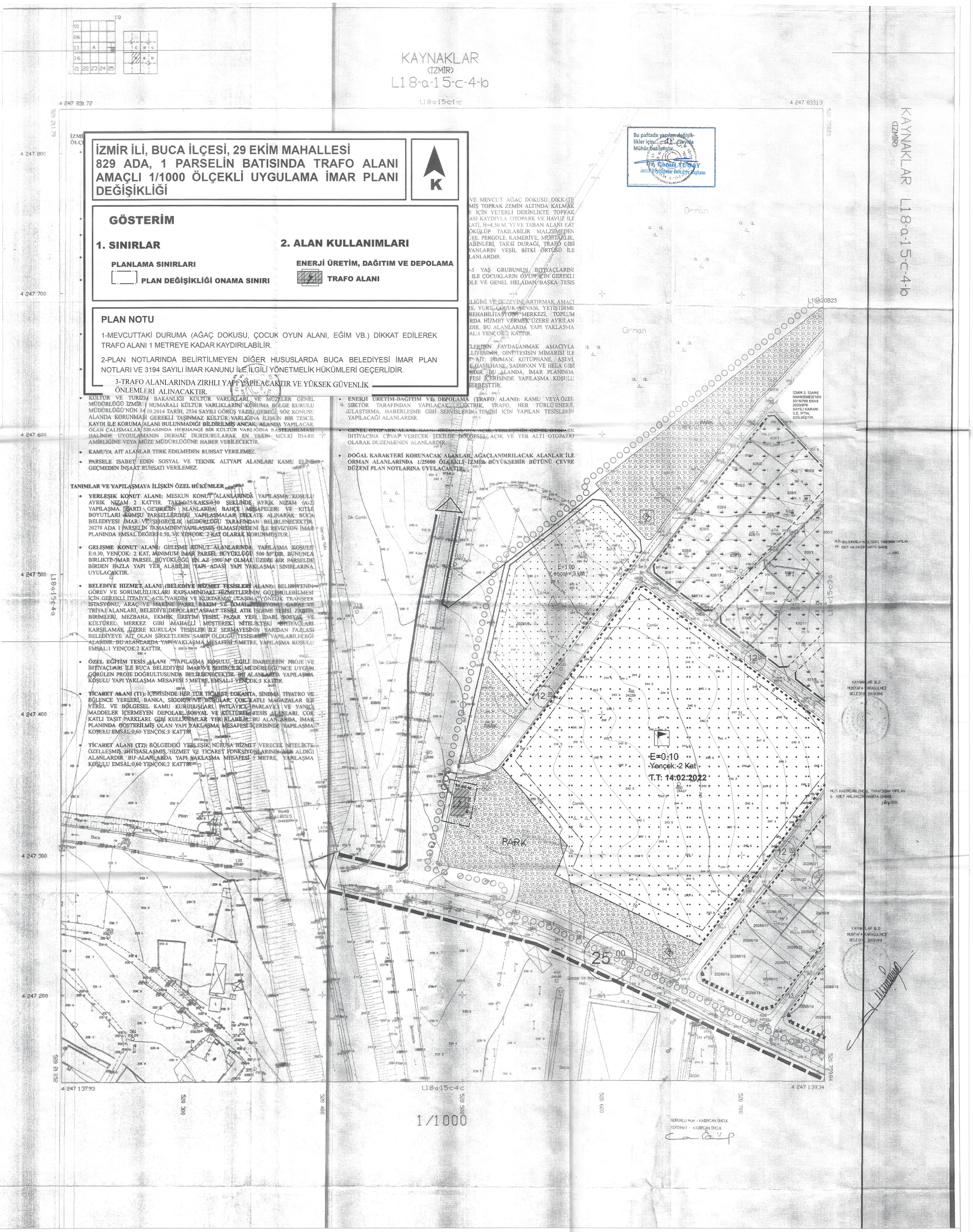
TLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA
LLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE
E AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ,
E GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ
RDIR. BU ALANDA, İMAR PLANINDA
FESİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULU
SERBESTTİR.

- KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 14.10.2014 TARİH, 2534 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI GEREĞİ; SÖZ KONUSU ALANDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞINA İLİŞKİN BİR TESCİL KAYDI İLE KORUMA ALANI BULUNMADIĞI BİLDİRİLMİŞ ANCAK, ALANDA YAPILACAK OLAN ÇALIŞMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE UYGULAMANIN DERHAL DURDURULARAK EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLECEKTİR.
- KAMUYA AİT ALANLAR TERK EDİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ.
- PARSELE İSABET EDEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

- **YERLEŞİK KONUT ALANI:** MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK NİZAM 2 KATTIR. TAKS:0.25/KAKS:0.50 ŞEKLİNDE AYRIK NİZAM (A-2) YAPILAŞMA ŞARTI GETİRİLEN ALANLARDA BAHÇE MESAFELERİ VE KİTLE BOYUTLARI KOMŞU PARSELLERDEKİ YAPILAŞMALAR DİKKATE ALINARAK BUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR. 20278 ADA 1 PARSELİN TAMAMININ YAPILAŞMIŞ OLMASI NEDENİ İLE REVİZYON İMAR PLANINDA EMSAL DEĞERİ 0.50, VE YENÇOK: 2 KAT OLARAK KORUNMUŞTUR.
- **GELİŞME KONUT ALANI:** GELİŞME KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULU E:0.30, YENÇOK: 2 KAT, MİNİMUM İMAR PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR. BUNUNLA BİRLİKTE İMAR PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 1000 M² OLMAK ÜZERE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YER ALABİLİR. YAPI ADASI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINA UYULACAKTIR.
- **BELEDİYE HİZMET ALANI (BELEDİYE HİZMET TESİSLERİ ALANI):** BELEDİYENİN 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 MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLERİN YAPILABİLECEĞİ ALANDIR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE, YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL:1 YENÇOK:2 KATTIR.
- **ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI** : YAPILAŞMA KOŞULU, İLGİLİ İDARELERİN PROJE VE İHTİYAÇLARI İLE BUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NCE UYGUN GÖRÜLEN PROJE DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE, EMSAL:1 YENÇOK:3 KATTIR.
- **TİCARET ALANI (T1):** İÇERİSİNDE HER TÜR TİCARET, LOKANTA, SİNEMA, TİYATRO VE EĞLENCE YERLERİ, BANKA, SİGORTA VE BÜROLAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR İLE YEREL VE BÖLGESEL KAMU KURULUŞLARI, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, ÇOK KATLI TAŞIT PARKLARI. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL:0,60 YENÇOK:3 KATTIR.
- **TİCARET ALANI (T2):** BÖLGEDEKİ YERLEŞİK NÜFUSA HİZMET VERECEK NİTELİKTE ÖZELLEŞMİŞ, İHTİSASLAŞMIŞ, HİZMET VE TİCARET FONKSİYONLARININ YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE, YAPILAŞMA KOŞULU EMSAL:0,60 YENÇOK:2 KATTIR.

- **ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA (TRAFO ALANI):** KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK, ELEKTRİK, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR.
- **GENEL OTOPARK ALANI:** KAMU KULLANIMINA AÇIK, YERLEŞİMİN GENEL OTOPARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL, AÇIK VE YER ALTI OTOPARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.
- **DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALANLAR, AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR İLE ORMAN ALANLARINDA 1/25000 ÖLÇEKLİ İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ ÇEVRE DÜZENİ PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.**


18
01
06
11
A
16
21 22 23 24 25
c d c
a b
KAYNAKLAR
(İZMİR)
L18-a-15-c-4-b
L18-a-15-c-1-c
4 247 831.72
4 247 833.13
520 213.79
520 758.05
4 247 800
4 247 700
4 247 600
4 247 500
4 247 400
4 247 300
4 247 200
4 247 137.93
4 247 139.34
520 213.52
520 759.84
520 300
520 400
520 500
520 600
520 700
L18-a-15-c-4-a
L18-a-15-c-4-c
L18-a-15-c-3-d
L18A20B23
Orman
PARK
E=1.00
Yençok=3 kat
E=0.10
Yençok: 2 Kat
T.T: 14.02.2022
12.00
25.00
10.00 M
20.00 M
Buca
Pilon
Servis Yolu
Sk Çamlık
Çamlık
Sebze Ve Meyve Hali
Depo
Kuyu
828/1
828/2
828/3
828/4
828/5
828/6
828/7
828/8
828/9
828/10
828/11
828/12
828/13
828/14
830/2
830/3
830/4
830/5
830/6
830/11
830/12
831/8
20281/8
826/6
20286/22
20286/21
20286/20
20286/19
20286/18
20286/17
20286/16
20286/15
20286/14
20286/13
20286/12
20286/11
20286/10
20286/9
20286/8
20285/15
20285/14
20285/13
İZMİR 3. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2018/768 ESAS 2020/976 SAYILI KARARI İLE, İPTAL EDİLMİŞTİR.
MUTİ BULGUROĞLU MUHENDİSLİK TARAFINDAN YAPILAN 49 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
MUTİ KADIRCAN ÖNCÜL TARAFINDAN YAPILAN 6 ADET HALİHAZIR HARİTA ONANDI.
KAYNAKLAR BLD. MUSTAFA KARAGÜLMEZ BELEDİYE BAŞKANI
KAYNAKLAR
(İZMİR)
L18-a-15-c-4-b
1/1000
SORUMLU MUH. : KADIRCAN ÖNCÜL
TERSİMAT : KADIRCAN ÖNCÜL