

**BUCA (İZMİR) KENTSEL SİT ALANI  
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

  
**Aziz KOCAOĞLU**  
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

# BUCA KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

## PLANLAMA EKİBİ

<i>Adı</i>	<i>Mesleği</i>	<i>İmza</i>
<b>Necati UYAR</b>	Plan Müellifi Şehir Plancısı	
<b>Hüseyin YELDİREN</b>	Şehir Plancısı	
<b>Özgür SEVİM</b>	Restoratör Mimar	
<b>Cengiz GÜRBIYIK</b>	Sanat Tarihçisi	
<b>Özlem ERSAVAŞ</b>	Sosyolog	
<b>Ayşen ÇALOĞLU SEVİM</b>	Peyzaj Mimarı	

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Planlama Alanının Genel Tanımı .....	1
1.2. Kentin Tarihsel Gelişimi .....	2
1.3. Nüfus Yapısı ve Göçler .....	3
1.4. Ekonomik Yapı.....	4
2. MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARININ OLUŞUMU .....	5
2.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci.....	5
2.2. Kentin Planlama Geçmişi .....	5
3. DEĞERLENDİRMELER.....	6
3.1. Yerleşme Ölçeğinde Değerlendirmeler .....	6
3.2. Yapılaşmaya İlişkin Değerlendirmeler.....	6
3.3. Koruma ve Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler .....	7
4. AMAÇ VE HEDEFLER .....	9
4.1. Sosyo-Kültürel/Demografik Hedefler .....	9
4.2. Ekonomik Hedefler .....	9
4.3. Fiziki Mekâna Yönelik Hedefler .....	10
4.4. Yönetmel Hedefler .....	10
5. PLAN KARARLARI .....	11
5.1. Arazi Kullanım Kararları:.....	12
5.2. Ulaşım ve Trafik Düzeni .....	15

## TABLolar

Tablo 1.Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Arazi Kullanım Değerleri.....	12
--	----

# BUCA (İZMİR) KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

### 1.1. Planlama Alanının Genel Tanımı

Buca İlçesi bağlı olduğu İzmir'in 9 kilometre güneydoğusunda, Nif Dağı'nın güney eteklerinde konumlanmaktadır. Buca İlçesi'nin denizden yüksekliği 38 metre, yüzölçümü ise 134 km<sup>2</sup>'dir. Buca İlçesi; batıda Konak ve Gaziemir, doğuda Kemalpaşa, kuzeyde Bornova, güneyde ise Menderes ve Torbalı ilçeleri ile çevrilidir.

İzmir kent merkezinin 9 km güneydoğusunda yer alan Buca'ya hem demiryolu hem de karayolu ile ulaşılabilir. Buca'ya ulaşan demiryolu hattında Alsancak-Buca seferi yapan banliyö treninin düzenli olarak seferleri bulunmaktadır. Karayolu bağlantılarında ise İzmir-Aydın otobanı Buca bağlantısı bulunmakta olup; Bornova, Gaziemir, Balçova ve Menderes Havaalanına 15 dakika mesafededir. Şehir içinden ise Konak Meydanı'na 20 dakika mesafededir.

Planlama alanını oluşturan Buca kentsel sit alanı, Buca İlçe Merkezi'nde yer almaktadır.

İzmir İli Buca İlçesi'ndeki kentsel sit alanı sınırları, ilk olarak 1978 yılında belirlenmiş, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 tarih ve 2015 sayılı kararı ile de son halini almıştır. Ayrıca planlama alanı sınırları içinde, 3 farklı alan doğal sit olarak tescil edilmiş durumdadır.

Planlama alanı içinde 5 mahalle yer almaktadır. Bunlar Adatepe, Dumlupınar, Menderes, Valirahmibey ve Yaylacık (eski Bahçekapı Mahallesi) Mahalleleridir. Alan içinde en büyük bölümü Dumlupınar Mahallesi kaplamaktadır.

Kuzeyde Menderes Caddesi ve Erdem Caddesi, güneyde Özmen Caddesi, doğuda Kıbrıs Caddesi ile sınırlanan alandaki doku Kentsel Sit Alanını oluşturmaktadır. Uğur Mumcu Caddesi kuzeydoğu-güneybatı yönünde devam ederek alanı ana ulaşım aksları olan Menderes ve Özmen Caddelerine bağlamaktadır.

Planlama alanı geleneksel kent merkezi niteliğini büyük ölçüde kaybetmiş olsa da tarihi ve kültürel özellikleri ile hala canlılığını korumaktadır. Alanın merkez işlevinin esaslı değişimini, 1950'lerden sonra gerçekleşen kentleşme ve kentsel büyümeyle ilişkilendirmek gerekir. Bu büyüme hem yeni, modern cadde ve sokakların yapılması hem de dönemin ihtiyaçlarına uygun yeni konut alanları yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır. 1950'li yıllarda İstasyon Caddesi Buca'nın ticari faaliyetlerinin yoğunlaştığı alan iken artık günümüzde

Buca, tarihsel geçmişi ile bünyesinde çok önemli ve günümüzde de yasayan eserler barınağıdır. George King Forbes, Gout, Prenses Borghese, Kont Dr. Aliberti, De Jongh, Dimostanis Baltacı Malikâneleri, tarihi İngiliz Protestan Kilisesi, Su Kemerleri, Buca'da yaşamış ve ölmüş birçok ünlü ailelerin mezarları ve Rum Evleri bunların başlıcaları arasında yer almaktadır.

### 1.3. Nüfus Yapısı ve Göçler

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi resmi sonuçlarına göre İzmir İli toplam nüfusu 4.005.459 kişi, Buca İlçesi'nin toplam nüfusu ise 446.491 kişidir. Buca Kentsel Sit Alanı'nın da içinde yer aldığı Buca Belediyesi nüfusu ise 443.091 kişidir.

1923 yılında İzmir Vilayetinin İzmir'de yaptığı bir nüfus araştırmasında Buca'da 225 kişi ve 80 hanenin yaşadığı belirlenmiş olup bu durum Kurtuluş Savaşı'nın hemen ardından Buca'nın Rum nüfusunun tamamen boşalmış olduğu ve belli bir göçmen topluluğunun mevcut olduğunu göstermektedir.

Buca'ya yerleşen göçmenlerin çoğunluğu Mübadele'yle, 1923 ve 1924 yıllarında, buraya gelmişlerdir. Ancak sonraki yıllarda, daha önceleri Anadolu'nun kimi yerlerine dağılmış olmakla birlikte Buca'daki göçmenlerle irtibatı olan kimi göçmen aileleri Buca'ya yerleşmişlerdir. Alanda yaşayanlarla yapılan mülakatlara göre köken olarak Balkan göçmeni olan kimi yöre sakinleri, üst kuşak atalarının önce Balkanlardan Anadolu'nun çeşitli yerlerine, sonra 1930'lar ya da 1940'larda Buca'ya yerleşmişlerdir. Diğer bir bilgiye göre 1950'lerde Yugoslavya ve Bulgaristan'dan yeni göçmen grupları Buca'ya gelmiştir.

1950'lerden sonra yeni göçmen dalgaları gelmiştir. Bu dalgaların bir kısmı Balkan ülkelerinden ve diğer bir kısmı ise iç göç yoluyla ülkenin farklı yörelerinden gelmiştir. Alanda yapılan mülakatlardan 1950'lerin sonlarında Yugoslavya'dan (Üsküp, Kosova ve Makedonya'dan) gelenlerin olduğu ve bunların Buca civarına yerleştiği öğrenilmiştir.

1950'lerden sonra Türkiye'de köyden kente hızlı göç dalgası bir zaman sonra Buca'yı da etkilemiş ve özellikle 1960'lardan sonra Buca, İzmir'in yakınında olması nedeniyle, kırdan göç olarak hızla büyümüştür. Gelen nüfus Buca'nın tarihi dokusu dışında çevre alanlara yerleşmiştir. Bu dönem göç edenler genellikle Karadeniz Bölgesi, Konya, Nevşehir ve Kahramanmaraş illerinden gelenlerdir.

Göçün son halkası olarak, yakın zamanda (1980 sonrası) Doğu ve Güneydoğu illerinden Buca ilçesine yoğun göç yaşanmıştır. Böylece 2000 li yıllara gelindiğinde Buca, çevresi tarımsal alanlarla kaplı ve İzmir'in banliyösü olma özelliklerinden çıkarak düzensiz yapılaşmayla birlikte yaklaşık 400.000 nüfuslu bir ilçeye dönüşmüştür.

Buca'da göçle ilgili diğer bir özellik, yerleşmede Dokuz Eylül Üniversitesi'nin pek çok fakültesinin bulunması nedeniyle, belli bir düzeyde öğrenci barınıyor olmasıdır. Geçmişte

## 2. MEVCUT KORUMA VE PLAN KARARLARININ OLUŞUMU

### 2.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Buca İlçesi'ndeki kentsel sit alanı sınırları, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın (İstanbul) 10.03.1978 tarih ve 993 sayılı kararı belirlenirken, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 07.04.1983 gün ve 4323 sayılı kararıyla da etkileme geçiş alanı sınırları belirlenmiştir. Bu sınırlar Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 29.08.1986 tarih ve 2614 sayılı kararı ile Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 07.04.1983 gün ve 4323 sayılı kararı ile belirlediği etkileme geçiş alanı sınırları yeni kentsel sit alanı sınırları olarak kabul edilmiştir. Ancak daha sonra İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.01.2007 tarih ve 2015 sayılı kararı ile sit sınırları revize edilerek yeni kentsel sit sınırları belirlenmiştir.

Ayrıca Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun (Ankara) 29.08.1986 gün ve 2614 sayılı kararı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 19.06.2002 gün ve 9932 sayılı kararı, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.02.2003 gün ve 10399 sayılı kararı ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.01.2007 gün ve 2015 sayılı kararı ile alandaki birçok anıtsal yapı ve sivil mimarlık örneği yapı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

### 2.2. Kentin Planlama Geçmişi

Öncelikle planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlara bakıldığında, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 557 bin hektarlık planlama alanına sahip "1/25.000 Ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı"nın yapılmış olduğu görülmektedir. Bu plan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 09.10.2006 tarihinde oyçokluğuyla kabul edilerek yürürlüğe konulmuştur.

Buca Kentsel Sit Alanı; 17.05.2013 onay tarihli İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarına göre Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar kapsamında kalmaktadır.

Alanı kapsayan bir diğer plan da Buca Kentsel Sit Alanı ve çevresinde yapılmış olan III. Etap Genel Revizyon İmar Planı'dır. Bu plan Buca Belediyesi tarafından 14.06.1995 tarihinde onaylanmış, 09.07.1984 gün ve 3030 sayılı kanunun 6/A maddesi gereği, 26.06.1995 tarihinde de İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Alanda daha önceden gerçekleştirilen koruma amaçlı imar planı çalışması ise Buca Belediyesi tarafından hazırlatılan ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 15.05.1997 gün 67931 sayılı kararı ile uygun bulunan plandır. Bu planla, kentsel sit alanı sınırlarının içerisi planlanmıştır. Hazırlanan plan yaklaşık 15 ha alanı kaplamaktadır. Planlama alanının yaklaşık %62'si konut alanı, yaklaşık %24'ü ise yol olarak planlanmıştır. Hazırlanan planla çocuk bahçesi, park alanı ayrılmıştır. Ayrıca planlama alanında mevcutta bulunan ilkokul , cami , resmi kurumlar, kilise ve tren istasyonu da plan kararları ile korunmuştur.

bahçeli genellikle taş yığma konutlarda yaşamıştır. Tüm bunlar planlama alanındaki konut dokusunun genel özelliklerini yansıtmaktadır.

Günümüzdeki duruma bakıldığında, Buca'da geleneksel doku içindeki görece iyi korunmuş ve standardı yüksek eski konutları alanlar, konutu restore ettirerek oturmaktadırlar. Ancak kiracılık oranının yüksek olduğu, alanın doğusunda ve kuzeyinde bulunan geleneksel doku kısmen tahrip edilmiş ve bu alanlarda özgün dokuya göre daha yoğun bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Görece standardı ve çevre kalitesi düşük bu yapılarda genellikle düşük gelirli aileler oturmaktadır.

Kentsel sit alanında yer alan yapılarda günümüz şartlarına uyum sağlayabilmek için bir takım değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerin çok büyük bölümü mutfak, banyo ve tuvalet ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bunların yanı sıra, konfor olanaklarının artırılması, yapının ısıtılması, yeni oda kazanılması gibi nedenlerle de yapılarda değişiklikler yapılmıştır. Geleneksel konutlarda yaşanan fiziksel sorunlar arasında uyumsuz eklentilerin yanı sıra, bakım eksikliğinden kaynaklanan sorunlar da bulunmaktadır.

Kentsel sit alanı içinde, sit alanının bütünlüğünü bozacak türden yeni yapılaşma azdır. Belirli bölgelerde var olan bu yapılaşmalar genelde kat yüksekliği ikiden fazla ve taban alanı aşırı büyük olan binalardır. Planlama alanı içerisinde var olan yeni yapılaşmalar gerek kullanılan malzeme, gerek yapım tekniği ve gerekse parsel düzeni ve kütleleri açısından geleneksel doku ile uyumlu değildir.

### **3.3. Koruma ve Planlama Sürecine İlişkin Değerlendirmeler**

Alanda yapılmış olan Koruma Amaçlı İmar Planı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 10.03.1978 tarih ve 993 sayılı kararı ile belirlediği sit alanı sınırlarını kapsamaktadır. Ancak Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 29.08.1986 tarih ve 2614 sayılı kararı ile Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 07.04.1983 gün ve 4323 sayılı kararıyla belirlediği etkileme geçiş alanı sınırları yeni kentsel sit alanı sınırları olarak kabul edilmiştir. Mevcut sit alanına ilave edilen bu yerler için koruma amaçlı imar planının olmaması nedeniyle koruma anlayışına aykırı bazı yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Yine bu alanda koruma amaçlı imar planı olmamasından dolayı tescilli yapıların onarım sürecinin işleyişi ve onarım/bakım maliyeti konusunda sıkıntı yaşanmaktadır. Bu nedenle dokuya uygun yapılaşma koşullarının getirilmesi gerekmektedir.

Tarihi dokunun önemli parçaları olan sivil mimarlık örnekleri ve tescillenmemiş olmasına rağmen geleneksel özelliklere sahip yapılar alan için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Kentsel sit alanında yer alan tescilli yapılar incelendiğinde tescilli yapı

## 4. AMAÇ VE HEDEFLER

Buca Kentsel Sit Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasında; bölgede bulunan kentsel dokunun korunması ve gelecek nesillere aktarılması genel amaçtır. Koruma ilkeleri doğrultusunda alana yönelik baskıları ve tahribatı önleyecek koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, çalışma alanı içinde kentsel dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi amaçlanmaktadır.

Yerleşmenin sahip olduğu mimari ve kültürel değerleri, geleceğe taşınması gereken bir miras olarak kabul eden anlayışla yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, bölgenin günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevreye dönüştürülmesi ve korumada sürdürülebilirliğin sağlanması yapılan çalışmaların temel hedefidir. Planlama çalışmaları sonrasında hayata geçecek hedefler dört ana başlık altında toplanmış ve aşağıda detaylandırılmıştır.

### 4.1. Sosyo-Kültürel/Demografik Hedefler

Alan içinde yaşayanların, yaşadığı çevre ile barışık, koruma bilincine erişmiş bir kullanıcı profiline sahip olmasını sağlayacak kararların geliştirilmesi, yaratılacak olanaklarla geleneksel yapıların günümüz koşullarında kullanım sorunlarının ve eksikliklerinin giderilmesi, plan sınırları içinde yaşayanların yaşam koşullarının kolaylaştırılması, yapılan çalışmaların sosyo-kültürel ve demografik hedeflerindedir.

Tüm tarihi kent dokularında olduğu gibi planlama alanında yer alan geleneksel konutlar da büyüklük ve konfor açısından günümüzdeki konut konfor olanaklarını yeterince sağlayamamaktadır. Geleneksel yapıların günümüzdeki gereksinmelere uygun şekilde restore edilmesi, yeni yapılaşmaların geleneksel doku ile uyumlu, ancak güncel konfor gereksinimlerini karşılayacak biçimde tasarlanması alanın korunması açısından temel hedeflerden biri olmak durumundadır.

Koruma amaçlı imar planı ve bu plan kararlarının uygulanmasına yönelik projelerde başlıca demografik hedef, bölgenin konut alanı olarak sürekli yaşanabilir duruma getirilmesidir.

### 4.2. Ekonomik Hedefler

Koruma çabalarının başarıya ulaşmasını sağlayacak ekonomik canlanmanın yaratılması, bu alanlara yeni girdilerin sağlanmasıyla olanaklıdır. Ticaret ve turizm amaçlı işlev değişikliklerinin kontrollü olarak gerçekleştirilmesi, alan içinde yaşayan sakinlerin ekonomik açıdan gelişmesinin desteklenmesi de planlama çalışmasının hedeflerindedir.

Alanın sahip olduğu, kültürel değer turizm sektörü açısından mutlak değerlendirilmesi gereken bir unsurdur. Kültürel değerlerin koruma kullanma dengesi içerisinde turizm faaliyetlerinde kullanılması yerleşmenin ekonomik yönden kalkınmasına katkıda bulunacaktır. Turizmin desteklenmesi, alanda ticaret yaşamının canlılığının korunması, turizmin talep ettiği işlevlerin alan içinde yer seçiminin sağlanması ve yapıların bozulmaya neden olmadan işlev değişikliğinin desteklenmesi, yöreye özgü yerel üretim biçimlerinin



## 5. PLAN KARARLARI

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışmasına konu olan alan, Eski Buca'nın büyük bir kısmını içermektedir. Planlama alanı sınırları içindeki kentsel doku kentin özgün mimarisini yansıtan bir alan olup, eski Rum evleri ve dükkânların bulunduğu merkezin korunması amacıyla sit alanı olarak tescillenmiştir. Alan içinde 1860 ile 1920 yılları arasındaki dönemde yapılmış çok sayıda tescilli sivil mimarlık örnekleri ve anıtsal yapılar yer almaktadır. Planlama çalışması ile bu dokuya uyumlu yapısal ve mekânsal gelişmeyi sağlayacak kararların üretilmesi amaçlanmıştır.

Planlama çalışmasında, Buca kentsel sit sınırları içindeki alanların tek yapı ölçeğindeki koruma anlayışından sıyrılarak bütünlüklü olarak korunması temel strateji olarak benimsenmiştir. İlkesel olarak yalnızca tescilli yapılar değil, dokuyu oluşturan tüm geleneksel yapı ve özelliklerin korunmasının sağlanması gerekmektedir.

Ayrıca planlama alanı sınırları içinde 3 farklı alan doğal sit olarak tescillenerek koruma altına alınmış durumdadır. Bu alanlar içerisinde aynı zamanda tescilli taşınmaz kültür varlıkları yer almaktadır.

Buca Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun kentsel sitler ve doğal sitler hakkındaki ilke kararları ile belirlenmiş koruma ve kullanma koşullarına uygun olarak öneriler getirilmiş, düzenlemeler yapılmıştır.

Yerleşmenin sahip olduğu kültürel birikimin ve doğal değerlerin geleceğe taşınmasını sağlayacak yeni yapılaşma kurallarının oluşturulması, alanın ve bu alanda yer alan yapıların günümüz koşullarına uygun yaşanabilir bir çevrenin parçası haline getirilmesi ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu yapılan alan, kentsel sit sınırlarını kapsamakta olup toplam 39,17 hektar büyüklüğündedir.

Kentsel sit sınırları içerisinde yer alan 0,58 ha büyüklüğündeki Kasaplar Meydanı daha önceden özel proje alanı olarak planlandığından ve Söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı İzmir I. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.06.2013 tarih ve 1362 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2013 gün ve 97509404.301.05.870 sayılı kararı ile uygun bulunarak 24.06.2013 tarihinde onaylanmış olup uygulama imar planı çalışma kapsamında yer almamaktadır.

Plan sonrasındaki duruma genel olarak bakıldığında, alanın %43,42'sini konut alanları %24,22'sini ise karma kullanım alanları oluşturmaktadır. Eğitim tesis alanları, dini tesis alanları, ibadet alanları, kültürel tesis alanları, sosyal tesis alanları, belediye hizmet alanı ve kamu hizmet alanlarından oluşan sosyal donatı alanları, toplam alanın %6,13'ünü

özel sosyal kültürel tesisler, sinema, perakende ticari birimler, planda ve plan uygulama hükümlerinde yer alan yapılaşma şartlarına göre yer alacaktır.

Bu alanlarda eğitim tesisleri ile ilköğretim ve ortaöğretime hizmet eden öğrenci yurtları yer almayacaktır.

#### **ÖPA-1:**

118 ada, 8-5 ve 12 parselleri kapsayan alanda özel projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda K1 (karma kullanım) ile tanımlanan işlevler yer alacaktır.

Proje kapsamında kalan parsellerin toplam alanının minimum %30'u kamuya ait yol, otopark ve açık alan olarak planlanacaktır. Kütle ve konumlandırma projesine göre belirlenecektir.

Kat sayısı 2 katı, yüksekliği maksimum 7 metreyi geçmeyecektir. Toplam taban alanı en fazla 1850 m<sup>2</sup> olarak tasarlanacaktır.

Hazırlanacak özel projenin Belediyesinin ön onayını takiben Koruma Bölge Kurulunca uygun bulunmasından sonra uygulamaya geçilecektir. Taban alanı toplamının maksimum kullanılıp kullanılmayacağına özel projesi kapsamında Koruma Bölge Kurulu karar verilecektir.

#### **Eski İstasyon Alanı Özel Proje Alanı:**

Koruma Amaçlı İmar Planı içinde "Eski İstasyon Özel Proje Alanı" olarak tanımlanan alan 5469,82 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı içinde "ESKİ İSTASYON ÖZEL PROJE ALANI" olarak tanımlanan alanın; kafe, restoran, sosyal, kültürel tesis olarak düzenlenmesi amacıyla özel proje hazırlanacak, proje ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından sonra yürürlüğe girecektir. Bu alanda ilave hiçbir yapı yapılmayacağına ilişkin plan hükmü oluşturulmuştur.

#### **BHA (Belediye Hizmet Tesisleri Alanı):**

Planda belediye hizmet tesisleri alanı olarak tanımlanan alan Buca Belediyesi tarafından Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Ayrıca Restore edilerek Kent Müzesi olarak kullanılması düşünülen 108 Ada 10 Parselde kayıtlı taşınmaz da bu kullanıma ayrılmıştır. Söz konusu alanlar toplam 2184,77 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

#### **Resmi Tesis Alanı:**

Planda resmi kurum olarak tanımlanan alan Buca Asayiş Şube Müdürlüğü olup alanın büyüklüğü 1051,8 m<sup>2</sup>'dir.

Yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

Esirgeme Kurumu ve Kız Yetiştirme Yurdu olarak kullanılmaktadır. Planlama alanında 79 Ada, 3 Parseldeki doğal sit alanında ise konut kullanımı yer almaktadır. Söz konusu üç doğal sit alanlarını toplam büyüklüğü 16072,19 m<sup>2</sup> olup bu alanlar üzerinde aynı zamanda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı yer almaktadır. Söz konusu 3 doğal sit alanında da sit dereceleri bulunmamaktadır.

## 5.2. Ulaşım ve Trafik Düzeni

Planlama alanı içinde yer alan cadde, sokak ve meydancıkların oluşturduğu doku 58019,69 m<sup>2</sup> alan kaplamakta olup tüm alanın %8,82'sini oluşturmaktadır.

Ayrıca Tarihi Buca Tren İstasyonu planlama alanı sınırları içinde bulunmakta olup 5469,82 m<sup>2</sup> alan kaplamaktadır.

Planlama alanının kuzeyinden geçen Menderes Caddesi ve Erdem Caddesi, güneyinden geçen Özmen Caddesi ve doğusundan geçen Kıbrıs Caddesi alanın ulaşım bağlantılarını sağlayan ana akslar olup aynı zamanda toplu taşıma araçlarının kullandıkları anayollardır. Ayrıca kuzeydoğu-güneybatı yönünde devam eden Uğur Mumcu Caddesi, Menderes ve Özmen Caddelerini birbirine bağlamakta olup, bu cadde üzerinde ticari birimler yer almaktadır.

Alandan transit geçen taşıt trafiği ve akslar üzerinde yer alan kullanımların yarattığı taşıt ve yaya yoğunluğu, taşıt parklama ihtiyacı alandaki trafik sorunun temel kaynağıdır.

Planlama alanı sınırları içerisinde geçerek Dokuz Eylül Üniversite kampüsü ve diğer fakülteleri kent merkezine bağlayan Erdem Caddesi alandaki transit trafiğin en önemli aksıdır. Bu nedenle söz konusu aksın planlama alanın kuzeyine taşınmasının uygun olacağı böylece transit trafiğin alan dışına aktarılacağı öngörülmüştür.

Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kararları geliştirilirken, mevcut sokak ve caddelere yönelik ulaşım kararları, planlama alanının kent içindeki konumu, işlevi ile alan kullanımları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Necati UYAR

Şehir Plancısı



