

İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 01.08.2023

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 136

ÖLÇEK:1/1000

PİN:UİP-351025652

KONU: İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, TUNA MAHALLESİ, 9241 ADA 5, 6, 46, 47 PARSELLERDE RESMİ KURUM VE TİCARET+KONUT KULLANIMLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ ve 9241 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ İMAR PLANINA İŞLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Gizem ADIPEKİN
Şehir Plancısı

Nehir YUKSEK
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Başkan Yardımcısı

Meclis Karar No : 05.1358
Meclis Karar Tarihi: 15.12.2023

Dr. Cemil TUGAY
Ezmir Büyükşehir Belediye Başkanı

Dr. Cemil TUGAY

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, TUNA MAHALLESİ, 9241 ADA 5, 6, 46, 47 PARSELLERDE RESMİ KURUM VE TİCARET+KONUT KULLANIMLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ ve 9241 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ İMAR PLANINA İŞLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU 20 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ, TUNA MAHALLESİ, 9241 ADA 5, 6, 46, 47 PARSELLERDE RESMİ KURUM VE TİCARET+KONUT KULLANIMLARININ YENİDEN DÜZENLENMESİ ve 9241 ADA 6 PARSELDE YER ALAN 2. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞININ İMAR PLANINA İŞLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



KARŞIYAKA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

İÇİNDEKİLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ.....	1
2.2. İDARİ YAPI.....	3
2.3. DOĞAL YAPI.....	4
2.4. JEOLojİK YAPI.....	4
3. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ.....	6
3.1. KARŞIYAKA'NIN MEKÂNSAL/TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ	6
3.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ	12
4. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	14
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	18

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu.....	2
Şekil 2:Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu	3
Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi	5
Şekil 4.İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları	6
Şekil 5.Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi.....	13
Şekil 6.16.05.1955 Tarihinde Onanan 1/2000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı.....	14
Şekil 7.1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa ÇDP	15
Şekil 8.İzmir Büyükşehir Bütünü ÇDP	16
Şekil 9.Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	17
Şekil 10.1/1000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı.....	17
Şekil 11.Plan değişikliğine konu parsellerin kadastral durumu	18
Şekil 12.Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	20

TABLO LİSTESİ

Tablo 1.Plan değişikliği önerisine konu parsellerin mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları..	19
Tablo 2.Plan değişikliği önerisine konu parsellerin öneri uygulama imar planındaki mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları.....	20

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

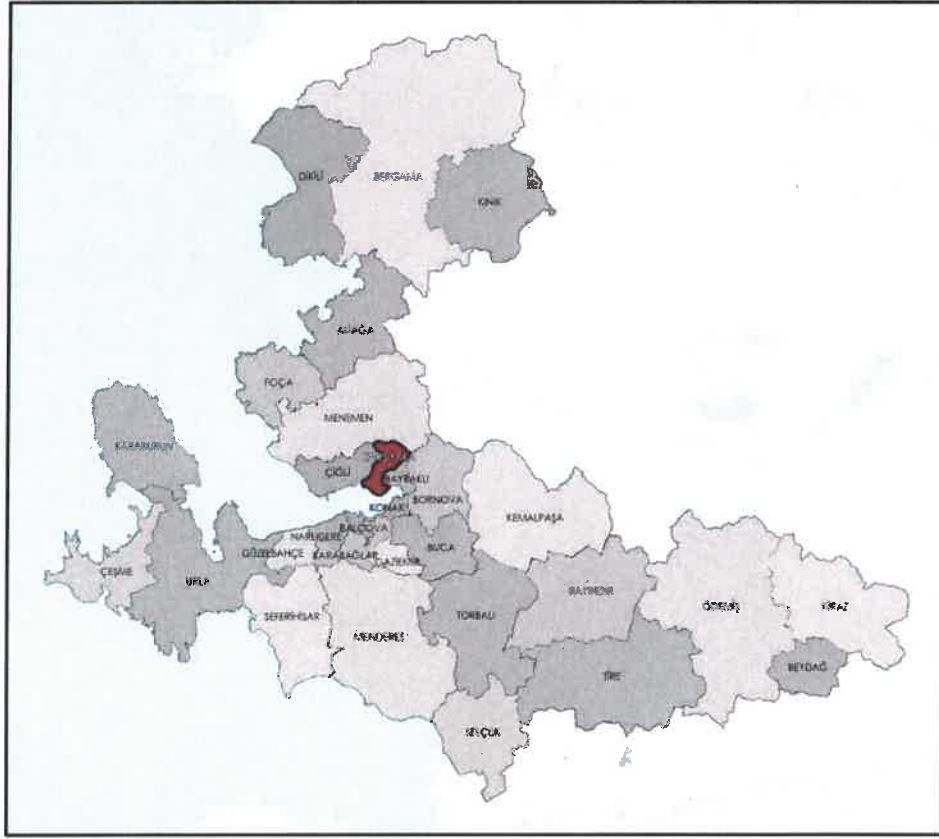
Plan değişikliği, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Tuna Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Tesis Alanı ve TM koşullu olarak belirlenen 9241 ada 5, 6, 46 ve 47 parsellerde arazi kullanım kararlarının, fonksiyon alanlarının ve yapılaşma koşullarının mülkiyet verileri doğrultusunda değerlendirilerek Resmi Kurum ve Ticaret+Konut Alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmesi; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı Kararı ile 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 9241 ada, 6 parselde yer alan taşınmazın tescil kararının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Plan değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı TM kullanımında kalan kamu mülkiyetindeki parsel ve Resmi Tesis Alanı kullanımında kalan özel mülkiyette olan alanın yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda alan büyüklükleri korunarak ile kamulaştırma sorunun ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile belirlendiği üzere İzmir il sınırı, Büyükşehir Belediyesi sınırlarını tanımlamaktadır. İzmir iline bağlı Aliaęa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydaę, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabaęlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır.



Şekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu

İzmir ili 11.906 km²lik yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2022 ADKS'ye göre 4.462.056 kişidir. İzmir hem nüfus büyüklüğü hem de sosyoekonomik gelişmişlik bakımından 81 il içinde üçüncü sırada, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.

Karşıyaka, İzmir il sınırları içerisinde ve il merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda Bayraklı ilçesi, batısında Çiğli ilçesi, güneyinde İzmir Körfezi ve kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Yamanlar Dağı eteği ile deniz arasında kalan kısım yerleşik alandır. Yüzölçümü 5172 ha olan ilçenin, denizden yüksekliği 1-1000 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka ilçesi 2022 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 346.264 kişidir. Kentsel ölçekteki ticaret alanları, konut alanları ve diğer kentsel fonksiyonlar ile ön plana çıkmakta olup ülkesel ölçekte önemli karayolu ve demiryolu bağlantılarına sahiptir. Kent ölçeğinde ise karayolu bağlantılarının yanı sıra otobüs, İZBAN, tramvay ve deniz yolu gibi toplu ulaşım akslarının yoğunlaştığı ilçe, ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

İlçe kuruluşundan günümüze kadar İzmir kentine konut bölgesi olarak hizmet vermiş bir yerleşim olup günümüzde de ulaşım kolaylığı, modern görünüme sahip olması nedeniyle rağbet görmektedir. İlçede tüketim ve hizmet birimleri yoğunlaşmakta; İzmir kent merkezinde ticaretin yoğunlaştığı çarşılarından biri olan Karşıyaka Çarşısı, kentin alışveriş mekânları arasında önemli bir yer tutmaktadır. Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'yı ön plana çıkaran özelliklerinin spor, kültür, eğlence ve Karşıyaka Çarşısı olduğu görülmektedir.

Planlama Alanı, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Tuna Mahallesi sınırları içerisinde 9241 ada 5, 6, 46 ve 47 parselleri kapsamaktadır. 1710 ve 1712 Sokak'tan cephe alan söz konusu

taşınmazlar, İzmir ilinin en önemli ticaret bölgelerinden biri olan Karşıyaka Çarşısı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar, ilçe merkezine ve Karşıyaka Belediyesi'ne 500m, Karşıyaka Vapur İskelesine 250m uzaklıktadır.



Şekil 2: Karşıyaka İlçesi İçerisinde Planlama Alanının Konumu

2.2. İDARİ YAPI

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütülmektedir. Ancak bir liman kenti olan İzmir'de, ticari faaliyet gösteren grupların şehrin ıslahıyla daha rahat çalışabileceklerini düşünerek yeni bir yönetim birimi oluşturulması taleplerini Osmanlı Devleti'ne iletmesi sonrasında; bölge halkına daha iyi hizmet verebilmek ve ticareti daha güvenilir bir şekilde denetlemek amacıyla 1868 tarihinde İzmir Belediyesi kurulmuştur. 19. yüzyıl başlarında küçük bir köy olan Karşıyaka'da ise belediye örgütlenmesi 1887 yılında kurulmuştur.

1924 tarihinde 491 sayılı Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile, İzmir Merkez Sancağı, Aydın Vilayetinden ayrılarak İzmir Vilayeti adını almıştır. Karşıyaka 1927 yılında merkeze bağlı bucak statüsü kazanmıştır. 1930 yılında kentin altyapı eksikliklerinin belediyenin mevcut yapısı ve gelirleriyle çözülemeyeceği düşünüldüğünden Karşıyaka Belediyesi lağvedilerek İzmir Belediyesi sınırları içerisine alınmıştır. 1949 yılında yürürlüğe giren 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu ile merkezi yönetim taşra örgütlenmesinin yeniden düzenlenmesi sonucu 1950 yılında İzmir'de ilçe sayısı 17, köy sayısı 682 olup merkez ilçeye bağlı 6 bucak (Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka) bulunmaktadır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinde 1. sınıf ilçe olmuştur. 1984 yılında yayımlanan 195 sayılı "Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ve 3030 sayılı Büyükşehirler Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediye sınırları içerisinde birden fazla ilçesi bulunan İzmir, Büyükşehir Belediyesi'ne dönüştürülmüş; 1984 yılı mahalli idare

seçimleri ile faaliyete başlamıştır. Dolayısıyla, Karşıyaka Belediyesi 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur. 1992 tarihinde Çiğli Belediyesinin kurulması/ayrılması ve son olarak 2008 yılında yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamına doğusunda Bayraklı Belediyesinin kurulması ile Karşıyaka ilçesi bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Son olarak 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile büyükşehir belediyelerinin sorumluluk alanı il sınırlarına genişletilmesi, ilçe mücavir alanlarının ilçe idari sınırları haline gelmesi il sınırları içinde yer alan köylerin, mahalleye dönüşmesi sonucunda günümüzde Karşıyaka ilçesine bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 27 mahalle bulunmaktadır.

2.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ile Kıyı Ege şeridinin tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Orta enlem kuşağında yer alması ve kıyı şehri olması nedeni ile Akdeniz iklimi karakteri hâkimdir.

İzmir'de Akdeniz ikliminin “Kıyı Ege” alt tipi görünmektedir. Bölgede mayıs ayı ortalarından başlayıp eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsimi sıcak ve kurak, mart ve aralık aylarında hüküm süren kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 17,4°C olup 27,4 °C sıcaklıkla temmuz yılın en sıcak, 8,5°C sıcaklık ile ocak yılın en soğuk ayıdır.

Zarar verici meteorolojik olayların (kuvvetli yağış, dolu ve fırtına vb.) oluşma sıklığı özellikle kış aylarında yüksektir. İzmir iline ait ortalama yağış miktarı 58,48 kg/m²'dir. Aylık ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. Ortalama 2 mm yağışla temmuz yılın en kurak ayı olup ortalama 159 mm yağış miktarıyla en fazla yağış aralık ayında görülmektedir.

Güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgar durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

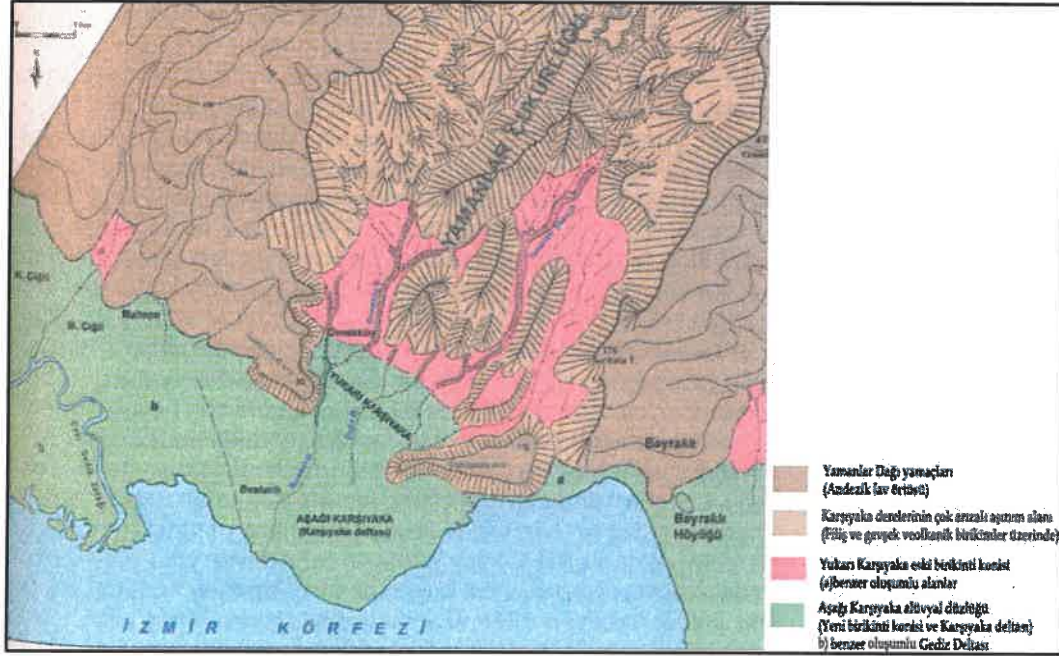
İzmir'in hakim rüzgar yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgar yönü batı-kuzeybatıdır.

Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan Karşıyaka'nın İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır. Karşıyaka genel olarak İzmir kentinin iklim özelliklerini içermektedir.

2.4. JEOLJİK YAPI

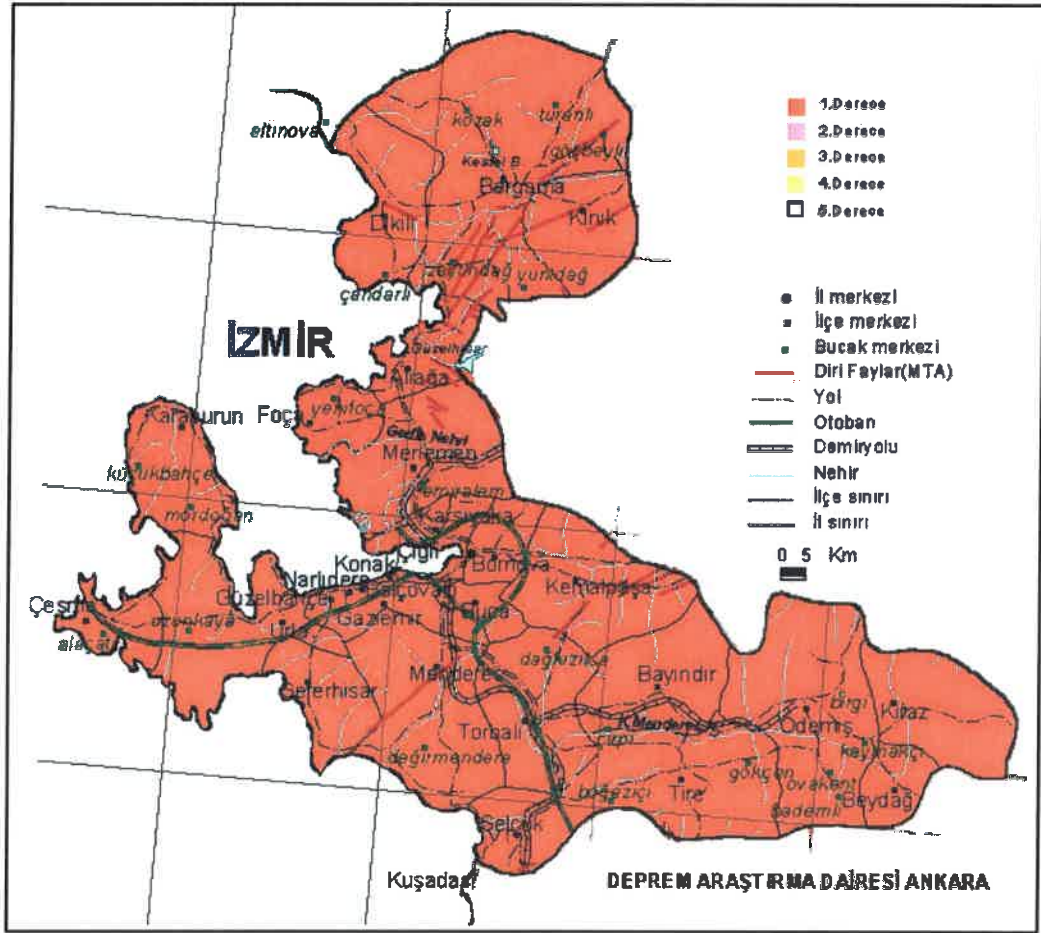
İzmir yarımadası, Gediz ve Küçük Menderes vadileri arasında kalan alanda bulunmaktadır. Gediz nehrinin dolayısıyla Gediz vadisinin Ege Denizi ile buluştuğu noktada bulunan Yamanlar Dağı ve akarsular, Gediz nehrinin getirdiği alüvyonlarla oluşan Menemen ovası, Karşıyaka'nın jeolojik yapısını etkileyen önemli etmendir.

Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevsek dokulu andezitik taşlardır. Bu taşların ayrışmasından oluşan, kumlu yüzey örtüleri, Karşıyaka dereleri ile yıkanarak aşağılara taşınmıştır. İkincisi ise kabuk şeklinde dağın güney yüzünü kaplayan, koyuca pembe renklere, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006).



Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi

Karşıyaka ilçesinin tamamı Bakanlar Kurulu'nun 18.04.1996 sayılı kararı ile yürürlüğe giren Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almaktadır.



Şekil 4.İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2012 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi uyarınca 02.05.2013 tarihinde onanan Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- Önemli Alan-1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar,
- Önemli Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar,
- Önemli Alan-5.3: Yüksek Yeraltı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar belirlenmiştir.

3. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ

3.1. KARŞIYAKA 'NIN MEKÂNSAL/TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

19. yüzyılda çok önemli bir liman kenti haline gelen İzmir, modern ulaşım araçları sayesinde, yakın çevresi ile ilişki kurmaya başlamıştır. Böylece kent çevresindeki mesirelerin; ki Karşıyaka bunun ilk örneklerinden biri olarak gösterilmektedir, kentlinin yaşantısında yoğun biçimde yer almaya başladığı görülmektedir. Kent-mesire ilişkisinin yanı sıra İzmir merkez alanı, artan nüfus ve konutlardan dolayı bu dönemde sıkışıp merkez dışına taşmaya başladığından, üst ve orta gelir grubundaki kentliler şehirden kopup kent dışında sürekli konut

alanları yaratmaya ve yeni alt merkezler oluşturmaya doğru yönelmişlerdir. Bu süreçte Karşıyaka, İzmir'e olan yakınlığı ve ulaşım araçlarının varlığı ile kolay erişebilir olması çerçevesinde kent merkezinden ayrılmak isteyenler tarafından özellikle tercih edilir olması ile gelişiminde oldukça önemli etkiler yaratmıştır.

19 yüzyılın ilk yarısında İzmir kenti ortalama 240 ha'lık alan içerisinde ve bugünkü Kemeraltı-Alsancak bölgesi sınırları içerisindeydi. Yüzyılın ikinci yarısından başlayarak hızlı bir değişime uğrayan kentte 1863'de İzmir-Manisa Demiryolu'nun açılması, Basmane İstasyonu'ndan Menemen'e doğru körfez çevresinde gelişmeyi teşvik etmiştir.

Coğrafi konumu nedeniyle İzmir'in karşı kıyısında bulunduğundan Karşıyaka adıyla anılan yerleşim bölgesinin tarihi, ilk çağda Yamanlar sırtlarında, İyon dönemine kadar gitmektedir. Bir yerleşim bölgesi olarak Karşıyaka'nın tarihi, İzmir kadar eskilere dayanmasa da kentleşme bağlamında yörenin önem kazanıp düzenli bir yerleşim alanı haline gelmesi 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra gerçekleşmiştir. Karşıyaka, İzmir'in önemli bir mekânsal parçası olarak İzmir'de yaşanan gelişmelerden her dönemde etkilenmiştir (Yetkin, 2003).

İzmir Körfezi iç ucunun kuzey alanında yayılım gösteren Karşıyaka'da, 19. yüzyıl başlarında İtalyan, Fransız, Hollandalı, Yunan asıllı kentlilerin Karşıyaka sahilinde büyük arsalar aldıkları bilinmektedir.

Çeşitli kaynaklarda, 19. yüzyıl öncesinde denizin demiryoluna kadar yayıldığı, 1860'larda o günkü deniz kıyısı boyunca demiryolu döşendikten sonra Karşıyaka Tren İstasyonu ile Cemal Gürsel Caddesi arasındaki sığ denizin doldurularak kazanıldığı, sonrasında deniz kıyısı ile demiryolu arasında kıyının Rum-Ermeni Burjuvazisi tarafından bahçe içi köşklelerle bezenmeye başladığı belirtilmektedir. Bu dönemde kentte yerleşim yalı bölgesi ve köşklelerin yer aldığı sahil bandı ile iç bölgeler olmak üzere iki yönde gelişmiştir (Akkurt, 2005, s.108). 19. yüzyılda Türkler Soğukkuyu, Levantenler ise sahil kesiminde yerleşmiştir.

1865'te İzmir-Kasaba Demiryolunun tamamlanması ve hizmete açılan tren istasyonu, 1884'de Hamidiye Vapur Şirketinin seferleri, 1880'li yılların ikinci yarısında başlayan İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanması, Karşıyaka'nın İzmir ile olan bağlantısının güçlenmesini sağlamış, ulaşım sorunlarının çözülmesini takiben coğrafi avantajları nedeniyle yoğun bir nüfusu çekmeye başlayan Karşıyaka'da kentleşme ivme kazanmıştır. Yerleşim, ilk gelişme aşamasında Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan ve Cordelio adıyla anılan kumsallık bir kıyıda başlamıştır. Kuruluş dönemlerindeki resmi kayıtlarda şehrin sayfiye yeri olarak tanımlanması da bu nedenle olmuştur. (Yetkin 2003)

İzmir körfezinin kuzeyinde yer alan Karşıyaka'nın asıl gelişmesi 1880'lerden sonra gerçekleşmiştir. Dönemin İzmir gazetelerinden Ahenk gazetesinde, 1908 yılında yayımlanan bir makalede, Karşıyaka'nın tarihine ilişkin aktarılan bilgilerde; 1860-70'li yıllarda buranın sazlıklardan oluştuğu, İzmirli avcılarının çulluk avladıkları kırsal bir alan olduğu ve düzgün bir sahili olmadığı belirtilmiştir. Yine 1891 yılında yayınlanmış olan resmi Vilayet Yıllığı, Karşıyaka'da 832 hane olduğunu ve burada toplam 1080 kişinin yaşadığını belirtmektedir. Aynı yıllarda Karşıyaka, devletin resmi belgelerinde de karye-köy olarak tanımlanmakta ve idari açıdan da Bornova'ya bağlı olarak gösterilmektedir (Yetkin, 2003).

İncelenen kaynaklarda Karşıyaka yerleşmesinin bu dönemlerde sayfiye özelliklerinin yanı sıra kırsal bir nitelik taşıdığı belirtilmektedir. Nitekim belgelerde Karşıyaka'nın 19. yüzyılın son çeyreğinde bile kırsal ekonominin temel özelliklerini sergilediği görülmektedir. Bu dönemde Yamanlar'da ve eteğindeki Soğukkuyu'da bulunan tarla, bağ ve bahçelerde yetiştirilen sebze ve meyveler, eşek ve at arabalarıyla Karşıyaka sahiline getirilip yelkenliler ya da takalar aracılığı ile İzmir kent merkezine taşınmış böylece kente beslenme alanında ciddi katkılar sağlamıştır.

1865 yılında bölgeye demiryolu hattının inşa edilmesi yamaçlarda yaşayanları demiryolunun sağ ve soluna doğru yaklaştırmış ve kentin bugüne dek belirgin biçimde varlığını koruyacak olan yerleşim örüntüsünün ilk izlerini ortaya çıkarmıştır. 1884 yılında vapur seferlerinin başlaması ise bölgede ikinci nüfus hareketini beraberinde getirmiştir. Demiryolu ve denizyollarının ulaşımına açılması sonrası nüfus 10.000'lere yükselmektedir.

Demiryolunun Karşıyaka'yı İzmir'e bağlaması sonucu artan nüfusun merkeze taşınması için, 1880'li yıllarda deniz ve karayolu ulaşımının da hizmete girmesi, kentin gelişme sürecini hızlandıran ulaşım ile ilgili yatırım kararlarıdır. 1884 yılında İzmir Körfezi'nin iki yakasında yaşayanların ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla Körfez vapurlarını Karşıyaka'ya da işletilmeye başlamıştır (Ürük, 2003). 1885 yılında ise İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanmıştır. Karşıyaka'da bu 1889'da İzmir-Kasaba Demiryolu Şirketi'nin, Hamidiye Vapur Şirketi'nin Karşıyaka'ya yaptığı işleme imrenerek, Karşıyaka'ya günde 5-10 kez sefer düzenlediği bilinmektedir.

Karşıyaka Belediyesi'nin ilk dönemi olan 1887-1908 yılları arasında doğrudan Karşıyaka Belediyesi'nin eliyle gerçekleşmiş önemli yatırımlar 1900 yılında, Karşıyaka tren istasyonundan Soğukkuyu'ya uzanan yolun açılması ve 1905 yılında Donanmacı iskelesinden başlayarak üç kola ayrılan, birincisi Soğukkuyu'ya, ikincisi Osmanzade yönünde Papas iskelesine, üçüncüsü Naldöken'e varan toplam 5750 metre uzunluğundaki tramvay hattının yapılması ve atlı tramvayların Karşıyaka'da işletilmeye başlanmasıdır. Karşıyaka'nın belediye sınırları içinde yaşanan ulaşım sıkıntısını gidermek üzere kurulan tramvay hatları, aynı zamanda Karşıyaka Belediyesi'nin en önemli gelir kaynaklarından biri olmuştur. Tramvay hattı döşenmesiyle paralel yürütülen bir diğer çalışma, aydınlatmada amacıyla havagazı altyapısının Karşıyaka'ya getirilmesi tramvay hattı boyunca ve kentin çeşitli yerlerine havagazı fenerlerinin dikilmesidir. Yine bu dönemdeki Alaybey civarından Bostanlı istikametine doğru dört kilometre uzunluğunda, düzgün bir ritim inşa edilmiştir. Kentleşmeye ilişkin bir diğer gelişme ise 1904'de yeni bir belediye binasının inşa edilmesidir. (Berber, 2005 ve Serçe, 2005). (Gündüz ve Kiray, 2005, s.83).

Karşıyaka'nın fiziksel gelişiminde Gediz Nehri önemli bir fiziksel eşik olarak ortaya çıkmaktadır. 1867 yılında İzmir'de yeni bir limanın inşaa edilmeye başlanması sonrasında kentin ticaret hacminin artması, körfeze giren gemilerin tonajının da artmasına neden olmuş; gemilerin karaya oturma sorunları yaşanması ile açığa çıkan Gediz Nehri'nin getirdiği alüvyonların körfezi doldurma ve sığlaştırma tehlikesi, nehir yatağının değiştirilmesi ihtiyacını doğurmuştur. 1886 yılında başlayan çalışmalar sonucunda Gediz'in yatağı dış körfeze çevrilmiş ve 1888 yılından itibaren Gediz'in eski yatağındaki bataklığın kurutulmasına başlanmıştır. Bu çok önemli çalışmalar sonrasında Karşıyaka'nın gelişmesi daha büyük bir ivme kazanmış, bir yandan körfezin giderek alüvyon tabaka ile dolmasının

önüne geçilirken, diğer yandan da ilçenin yeni yerleşim alanları ile gelişim göstermesinin yolu açılmıştır.

Tramvayların vapur seferleriyle bağlantılı bir şekilde işlemeye başlaması, havagazının gelmesi, yeni yolların açılması, mevcut yolların iyileştirilmesi, İzmir'e telgraf hattının çekilmesi Karşıyaka'ya olan rağbeti büyük ölçüde artırmış; 1891 yılında 1.080 olan Karşıyaka nüfusu, 1906'da Karşıyaka ve çevresi ile 10.500 kişiye ulaşmış; 10.500 nüfusun 9.000'i Müslüman, 1.500'ü Hıristiyan olarak belirlenmiştir. Aynı sayımda bina sayısı 2.706'sı Müslümanlara ve 600'ü Hıristiyanlara ait olmak toplam 3.306 olarak saptanmıştır. 1910 yılına gelindiğinde yerleşmenin nüfusu 13.000'e ulaşmıştır. Ancak hızlı kentsel gelişmenin olumsuz etkileri olarak altyapı yetersizliği, bu dönemde yayımlanan gazetelerde su sıkıntısı, bataklıkların yarattığı tehlikeler, düzensiz yapılaşma, yolların yetersizliği, esnaflar üzerindeki denetimsizlik, ulaşımda meydana gelen aksaklıklar vb. sorunlara ilişkin şikayetlerde kendini göstermektedir.

Öte yandan, 1865 yılından başlayarak yaşanan gelişmelerin kentte yarattığı değişimler 20. yüzyıla gelindiğinde Karşıyaka sahili boyunca güzel yalılar, köşkler, deniz banyoları şeklinde karşımıza çıkmaktadır. İzmir'de olduğu gibi, Karşıyaka'daki kozmopolit yapı içerisinde de farklı etnik grupların kendilerini diğer gruplardan ayırtacak şekilde bir sosyal yaşam sürmemişlerdir. Örneğin bu dönemde, Karşıyaka'da 5 Ortodoks, 2 Ermeni, 1 Katolik Kilisesi, Alaybey'de bir Havra bulunmaktaydı. Ayrıca Soğukkuyu'da 2 adet cami ve çarşı içerisindeki bir mescit bu doku içerisinde yer almaktaydı (Gündüz ve Kiray, 2005, s.83-90).

Karşıyaka kozmopolit nüfus yapısı ve iktisadi olarak varlıklı insanların rağbet etmesi nedeniyle modern kent hayatına ilişkin unsurları barındırmıştır. Karşıyaka'nın kıyı boyunca düzgün konutlara sahip olmasının ardından, Yalı olarak adlandırılan bu aks boyunca eğlenceye yönelik kahveler, lokantalar, kulüpler, deniz banyoları gibi sosyal aktivite unsurları da gelişim göstermiştir. Ayrıca kentin özellikli yapısından dolayı erken tarihlerden itibaren, özellikle Rumlar tarafından kurulmuş olan spor kulüpleri ile deniz ve kara spor aktiviteleri de bölgedeki canlılığı arttıracak önemli kullanımlar olarak varlıklarını sürdürmüşlerdir (Yetkin, 2004).

Ancak kaynaklarda, 1922'li yıllara kadar demiryolu ile deniz kıyısı arasında Türklerin sayısının son derece az olduğu, Küçük Yamanlar Dağı eteğinde yer alan Soğukkuyu'nun ise Türklerin bölgesi olduğu, Yamanların Alurca-Sıralıköy (Doğançay) yörelerinde yaşayan Türklerin yerleşerek bugünkü Karşıyaka alanında ilk toplu yerleşimin olduğu, 1930'larda geniş bağlar, bahçeler arasında dağınık evlerden oluştuğu belirtilmektedir.

Karşıyaka İlçesi bu dönemde tren istasyonu ile sahil arasında sayfiye yeri olarak görünmekte olup, rihtim boyunca gezi için çok geniş "promenade" yapılmış ve 1950 başlarına kadar bu görüntü korunmuştur. İzmir'in tüm kıyı yerleşimlerinde olduğu gibi Karşıyaka'nın sosyal hayatında da deniz banyolarının çok önemli bir yeri olmuştur. 19. yüzyılın sonlarına kadar İzmir'de denize girilebilecek düzgün bir plaj bulunmaması ve o dönemin yaşam biçimi olarak açıkta denize girmenin hoş karşılanmaması nedeni ile, denize girebilmek için deniz banyoları inşa edilmeye başlanmıştır. Karşıyaka yalısında erken dönemlerde birkaç tane deniz banyosu bulunurken 1930'lu yıllarda iskeleden başlayıp çamlık yönüne doğru kıyı bandı deniz banyolarıyla dolmuş ve yol boyunca söz konusu banyo yapılarının sayısı 15'e

ulaşmıştır. Denizle bütünleşmiş Karşıyaka, deniz banyolarıyla ve her evin önünde bağlı kayıklarıyla simgeleşmiş; bugüne dek varlığını sürdürmeyi başaracak farklı bir sosyal yaşantının temelleri o dönemlerde atmıştır. Karşıyaka, İzmir'in çok dilli, çok dinli, çok kültürlü yapısının küçük bir modeli olmuş ve tarihsel sürecinde daima kozmopolit bir nüfusu barındırmıştır. Karşıyaka'da modern bir yaşam biçimi, modern kent kültürü ve hepsinden önemlisi hoşgörü, farklı kitlelerin birlikte yaşamının dinamiklerini gerçekleştirmiştir.

Behçet Uz'un Belediye Başkanlığı döneminde ise Karşıyaka'nın bataklıklarının kurutulması, sahil bandının ana cadde olarak genişletilmesi, yeni betonarme iskele yapılması ve diğer gelişmeler kentte canlılığı arttırmıştır.

Cumhuriyet öncesi yıllarda İzmir kenti ile bütünleşen bir kasaba konumunda olan Karşıyaka'da kentsel kimlik, ahşap cumbalı yalılar ve Levanten konutları ile kendini göstermektedir.

Cumhuriyet sonrasında İzmir'in merkezdeki nitelikli konut stokunun büyük ölçüde yanması sonrasında İzmir gibi büyük bir tahribata uğramamış olmasına karşın her türlü ticari ve sosyal yaşantı açısından İzmir'e doğrudan bağımlı olan Karşıyaka zorluklardan olumsuz olarak etkilenmiştir. Diğer yandan sahip olduğu zengin doğal ortamı ve fiziksel dokusu ile Karşıyaka, Cumhuriyet sonrasında İzmir'de ve çevre illerde yaşayan aileler ile mübadele yoluyla gelen varlıklı ailelerin yerleşmek için öncelikle tercih ettikleri yerlerden birisi olmuştur (Gündüz ve Kiray, 2005, s.84).

1930'lu yıllarda yapılan iskele, kurutulan bataklıklar ve su hizmetinin gelmesiyle yerleşim, 1940'lı yıllarda artık İzmir'in itibar gören semtlerinden biri; varlıklı ailelerinin yaşadığı bir konut alanı haline gelmiştir. Bölgeye varlıklı ve aydın kesimin yerleşimi, Karşıyaka'yı cazip hale getirmesi konut talebini de artırmıştır. Artan konut talebi önce 2 katlı bahçeli evler, 1930'lu yıllardan itibaren de varlıklı ailelerce gelir amaçlı olarak yapılan 3 katlı apartmanlar (kira apartmanı/aile apartmanı) ile karşılanmıştır (Özkaban,2008). 1955'li yıllardan itibaren Donanmacı, Bahariye, Aksoy ve Alaybey Mahallelerinde yapılaşmalar başlamıştır. Anadolu Caddesinin güneyinde üst ve orta gelir gruplarının, kuzeyindeki gecekonduların yerleşmelerinin yoğunlaştığı kesimlerde ise, büyük ölçüde alt gelir gruplarının yer aldığı görülmektedir (Kıldış, 2006, s.16).

1950'li yıllar Karşıyaka'da kentsel mekânı etkileyen değişim/dönüşüm sürecinin başlangıç evresidir. 1950'li yıllarda kadar olan dönemde Karşıyaka cazip bir yaşam mekânı olarak kentin özellikli bölgesi konumunda gelişimler yaşamış ve sürekli artış gösteren nüfusla karşı karşıya kalmıştır. Nitekim hızla artan nüfus yoğunluğu yörede konut ihtiyacını ortaya çıkararak o döneme kadar bahçeler içerisinde 2 katlı olarak konumlanan konut biçimini değiştirmiştir. Ayrıca bu dönemde tüm yurt genelinde egemen olan ulusal kimliği oluşturma çabalarının etkinliğinden söz etmek mümkündür. Nitekim Cumhuriyet'in ilanına kadar Karşıyaka'da Levanten topluluklarca sürdürülen görkemli yaşam, Cumhuriyet'in ilanı ve sonrasında çoğunluğunun bölgeyi terk etmesiyle ortadan kalkarken, tarihsel doku yeni gelişmekte olan ulusal kimliğin yansıtıldığı modern yapı tarzıyla kuşatılmaya başlamıştır. Böyle bir yapılanma süreci içerisinde yerel kimliğin korunması ve sürdürülmesi kaygısı yer almamakta, doğrudan çağdaş kentsel, mimari ve toplumsal etkileşimlere yönelmektedir (Kiray, 2006). Bu yıllarda Yalı'da ve iç bölgelerde, yüksek mimari kalite ve özene sahip, modernist yaklaşımlarla üretilmiş 2 katlı villalar, konut kooperatifleri ve 4-5 katlı apartman

uygulamaları başlamıştır(Özkaban,2008). Bu yeni oluşan konut biçimi ile yapıların boyut olarak büyüme göstermesi, ortak mülkiyetli apartman yapılarından uzaklaşmayı sağlamış, 1965 tarihli Kat Mülkiyeti Yasası'nın yürürlüğe girmesine zemin hazırlamıştır. Bu yasa ile mevcut kent parselleri üzerinde bağımsız oluşan apartman bloklarının yapımı başlamış, yapı yoğunluğu artmıştır (Gündüz, 2006).

Türkiye'de savaş sonrası döneme damgasını vuran diğer gelişme, Türk ve Müslüman nüfusunun ülke içerisinde yeniden yerleşmeye başlamasıyla oluşan nüfus hareketi ve sanayileşme ile birlikte kırsal kesimden kente göç hareketlerinin başlamasıdır. Kentsel gelişmelerin önemli bir parçası haline gelen göç olgusu, kapitalistleşme ve modernleşme süreciyle birlikte etkileri günümüze kadar süren, kırdan toprağa dayalı işlerden kopuşa, kentlerde ise sanayi sektörü için ciddi anlamda işgücü gereksinimine neden olmuştur. İzmir de bu dönemde tüm Türkiye kentlerinde olduğu gibi yoğun göçe maruz kalmıştır. İzmir'de gelişme öncelikli sanayi alanlarının yakın çevresinde meydana gelen konut alanları ile ticari gelişme akslarına doğru kayma eğilimi göstermiştir. Bu gelişmeleri sağlayan önemli nedenlerden biri ulaşım alanındaki kolaylıklar olmuştur. Dolayısıyla, İzmir'de kentsel gelişim, merkezden itibaren yakın çevresine bağlayan anayollar üzerinde bulunan sanayi ve ticaret bölgeleri yönünde olmuştur. Karşıyaka yerleşimi de nüfus artışına paralel şekilde mekânsal yapılanmasında önemli etkiler yaratacak gelişmeler yaşanmaya başlamıştır.

Fiziksel yapısı olarak Anadolu Caddesi, bölgeyi kuzeyde Çanakkale'ye, güneyde Aydın'a bağlayan kent geçişi niteliği ile Karşıyaka'yı, güneyde Körfez'e kadar uzanan kesim ve sonradan yapılaşmış olan kuzeydeki yamaç alanları olmak üzere ikiye bölmekte; yerleşim için belirleyici bir sınır teşkil etmektedir. Üst ve orta gelir gruplarının yerleştiği Anadolu Caddesi güneyinde yer alan Donanmacı, Bahariye, Aksoy ve Alaybey Mahallelerinde 1955 yıllardan itibaren 1/2000 ölçekli planlar ile imarlı yapılaşma başlamıştır. 1960'lı yıllarda ile birlikte planlı gelişen eski kent dokusu etrafında gecekondu yerleşimleri yayılmaya başlamıştır. Alaybey'den başlayarak özellikle bu dönemde belirginleşen farklı tipte yerleşmeler birbirini takip etmektedir. Alaybey'de kıyıda yer alan sanayi tesisleri, tersanenin inşası sonrasında yüksek yoğunluklu konut alanına dönüşmektedir.

1964te denizin kirlenmesi ve denize girilmesinin yasaklanması ile sahil aksı yaya kullanımı için doldurulmuştur. 1970'li yıllarda rekreasyon alanına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Bu dönemde orta gelir grubu hedef alınarak Bostanlı'da, Emlak Bankası tarafından başlatılan toplu konut hamleleri Atakent ve Mavişehir, Çiğli'deki Evka-2 ve Egekent-1 hamleleri ile devam etmiştir. Karşıyaka ilçesinde konut alanları özellikle Emlak Bankası'nın toplu konut çalışmaları sonucu batıya doğru hızlı bir büyüme süreci içerisine girmiştir. Daha sonraları Atakent, Mavişehir konutları ile birlikte konut yerleşmelerinin sınırı Atatürk Organize Sanayi Bölgesi'ne dayandığı görülmektedir. Başladığı yıllarda orta gelir grubuna hedefleyen ve Karşıyaka'nın büyümesinde önemli bir etken olan toplu konut uygulamaları, izleyen yıllarda üst gelir gruplarına yönelik olarak devam etmiş; Karşıyaka kent dokusu ile bütünleşmeden eklenilen kapalı, özel güvenli konut alanlarının oluşmuştur.

1990'lı yıllarla birlikte Karşıyaka'dan Konak'a ve Alsancak'a yapılan seferlerin yanı sıra Üçkuyular ve Bostanlı iskeleleri de inşa edilerek ulaşım ağı genişletilmiştir.

Günümüzde kuzey aksı halen devam etmekte olan konut yatırımlarının yoğunluklu bölgesidir. Son dönemde Yalı Mahallesi, Soyak Toplu Konut Alanları vb. proje uygulamaları

bu bölgenin gelişim gösterdiğinin önemli bir işaretidir. Karşıyaka'nın eski kent dokusu ise bu yapılaşmadan etkilenerek bozulmaya uğramış, çoğunlukla yıkılan tarihi yapıların yerlerinde apartmanlar yükselmiştir.

İlçe sahilinde yer alan tarihi köşklerin bir kısmı korunabilmiştir. Bunların en önemlileri Mustafa Kemal Atatürk'ün eşi Latife Hanım'a ait olan ve annesi Zübeyde Hanım'ın son günlerini yaşadığı Uşşakizade Latife Hanım Köşkü, İzmirli Alyottiler tarafından 1914 yılında yaptırılan Çamlık Caddesi'nin girişinde Karşıyaka yalısında yer alan Durmuş Yaşar Köşkü, Ünlü Türk dostu Heinrich Van Der Zee tarafından yaptırılan Van Der Zee Köşkü ile 1930'da Karşıyakalı İtalyan ailelerinden Armando Penetti tarafından yaptırılan ve Türk dostu Dede Penetti'nin bir armağanı olarak halen Karşıyaka sahilini süsleyen Penetti Köşkü'dür.

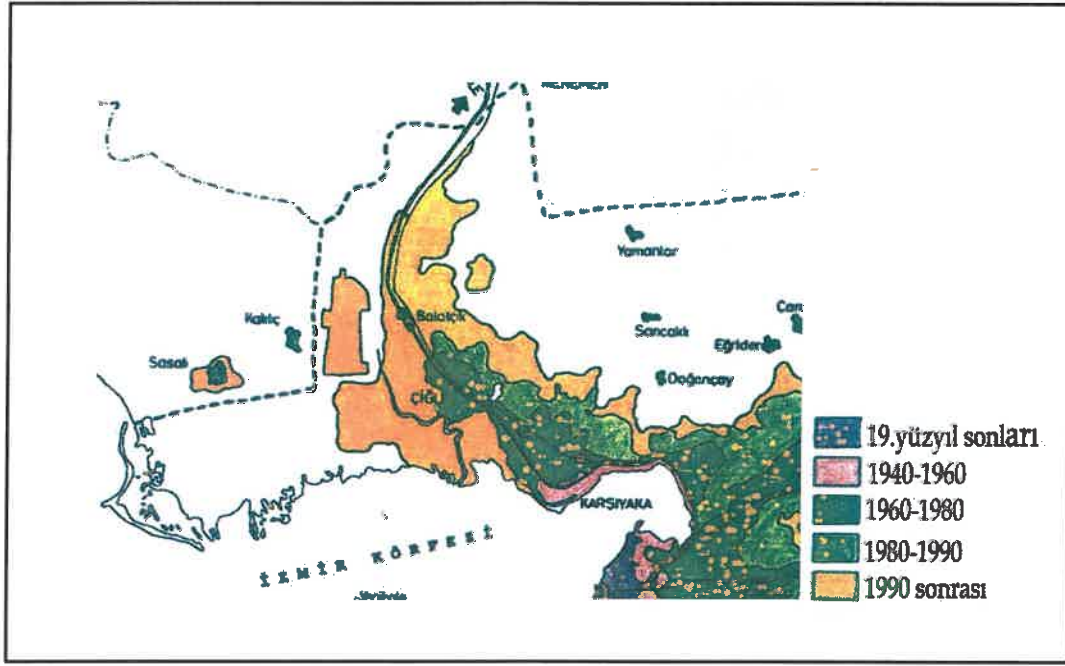
Mustafa Kemal Atatürk'ün annesi Zübeyde Hanım'ın kabri, anıt mezar şeklinde Zübeyde Hanım Caddesi üzerinde bulunan parkın içerisinde yer almaktadır.

3.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ

İzmir Kent Bütününe dair 1905, 1925 yıllarına ait planlama çalışmaları içerisinde yer almadığı görülen Karşıyaka ilçesine yönelik ilk planlama çalışmalarının 1950'lerde onanan 1/2000 Ölçekli İzmir Şehri Planları olduğu görülmektedir.

Kentin mekânsal yapılanmasının şehircilik ilkelerine göre düzenlenmesini amaçlayan bir Cumhuriyet modernite projesi olarak başlayan Danger-Prost Planı'nda Karşıyaka'ya ilişkin bir karar yer almamaktadır. İzmir'de imar planlamaya ilişkin ilk çalışma olan planın uygulama aşamasında çıkmaza girmiş olması nedeniyle 1932'de İzmir'e davet edilen Mimar Henri Jansen, İzmir için apartman türünün en sakıncalı inşaat türü olduğunu söylemiştir. Ayrıca Danger-Prost Planı'nın yol genişliklerini fazla bulmuş, caddelerin normal bir düzeyde inşası ile tasarruf sağlanacağını belirtmiştir (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.64).

İzmir Belediye Başkanı Behçet Uz döneminde kentin imarı konusunda Le Corbusier ile görüşülmüş, ancak Fransa'nın işgali gibi olumsuzluklardan dolayı 1949 yılında teslim alınan çalışmada "yeşil kent" teması etrafında geliştirilmiş olan İzmir Nazım Planı önerisi, kentin tüm tarihsel dokusunun dönüşümünü önerdiği gibi toprak mülkiyetini de tamamen yadsıması nedeniyle uygulanmamıştır. Le Corbusier'in İzmir nüfusunun 2000 yılına kadar 400.000 kişi olacağı öngörüsü üzerine oluşturduğu Nazım Plan önerisinde dikkati çeken en önemli noktalardan biri, "Yeşil İzmir" yaratma düşüncesi ile Karafatma, Poligon, İnciraltı, Karşıyaka, Bayraklı ve Gaziler bölgelerinde yaklaşık 1.000 hektarlık yeşil alan önerisi olmuştur. Planda, Karşıyaka Menemen Karayolu'nun kuzeyinde 100,65 ha alanda yerleşimi öngörmektedir. (Serçe, Yılmaz ve Yetkin, 2003, s.64).



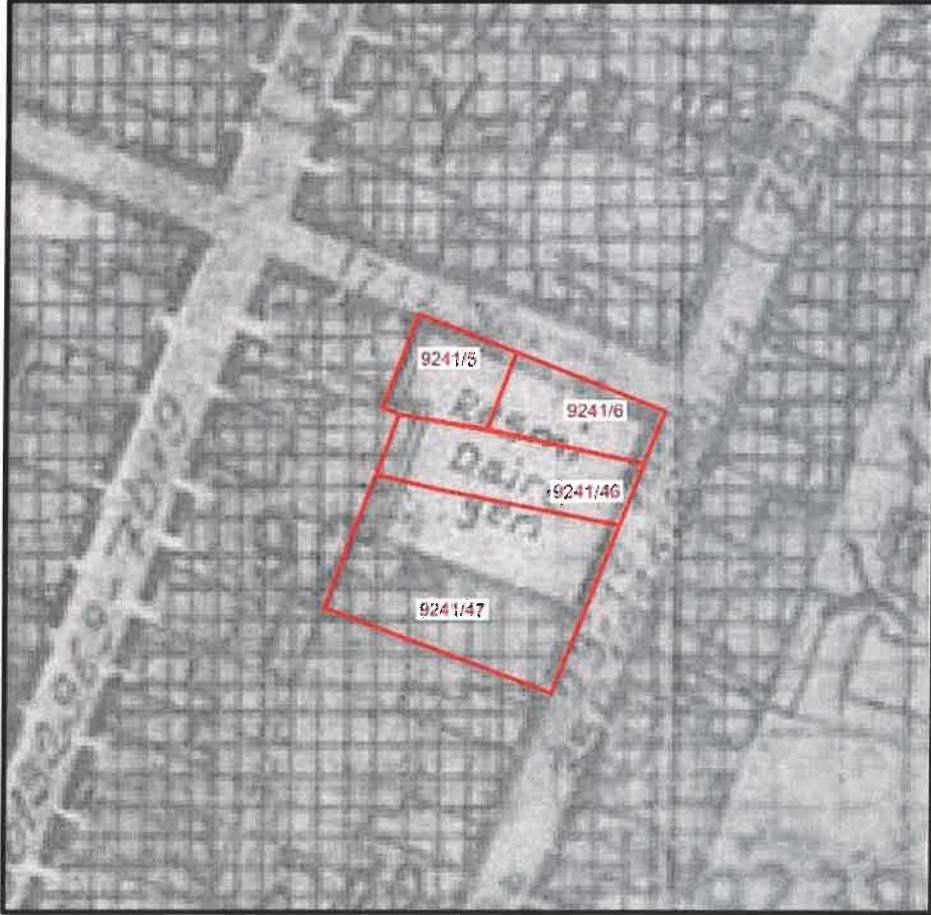
Şekil 5.Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi

1955 yılında İzmir Belediyesi tarafından açılan yarışma sonucu elde edilen Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İzmir Şehir Planı, Karşıyaka'ya ilişkin kararların üretildiği ilk onaylı plan olma özelliğini taşımaktadır. 1/2000 Ölçekli İzmir Şehir Planı; demir yolu güzergahı ile ana yol şebekesinin kurulması, merkezin Karşıyaka'ya bağlanması, Aydın yolunun Alsancak Limanına kadar uzatılması, liman istasyonu ile demir yolu ayırma garının en iyi şekilde yerleştirilmesi, planın genel itibarıyla kolayca uygulanabilir nitelikte olması, ticaret merkezi ile eski şehir için getirilen yapıcı tekliflerin varlığı, Karşıyaka sınırlarındaki gelişme alanlarının şehrin bünyesine uygun bulunması gibi özellikleri nedeniyle seçilmiştir. (İğci, 2006, s.86).

Söz konusu Plan ile Planlama Alanı ve çevresinin yerleşime açılması, arazi tahsisi bakımından genel ortalamanın nüfus başına 100 m² olması, ana yollarda 3-4 katlı; Yalı Caddesi boyunca 6-7 katlı konut alanlarının belirlenmesi, tren yolunun kuzeye kaydırılarak yolun kuzeyinde düşük yoğunluklu gelişme alanları oluşturulması gibi kararlar üretilmiştir (Bayraktar, 1973, s.118 naklen İğci, 2006, s.89-90). Ayrıca planda, gelişme sahası olarak açılan 270 hektarlık alanda 40.000 nüfusun yerleşeceği öngörülmüş ve deniz dolgularının temeli atılarak Naldöken'den Bostanlı'ya uzanan bir sahil ve gezinti yolu tasarlanmıştır (23 Şubat-3 Mart 1955 Yeni asır Gazetesi naklen Özkan, 2006, s.92).

Aynı dönemde ilçe statüsüne kavuşan yerleşim sayfiye yeri olmaktan çıkıp kentin üst gelir grubu tarafından iskan edilmeye başlamıştır. 1950'lerin başındaki 15.453 kişilik nüfusun; 1960'larda Bayraklı ve Çiğli ilçeleri dahil 77.877 kişiye ulaştığı görülmektedir. Yerleşime ait 1962 halihazır haritalarında ayrıık nizam 2-3 katlı müstakil yapılar görülmekte iken 1965 tarihinde çıkan Kat Mülkiyeti Kanunu ile mevcut yapıların yıkılarak yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir sürece girmiştir. 1972 yılı halihazır haritalarında Karşıyaka'nın sakin kent dokusunun yerini bitişik nizamda apartmanların aldığı dönem görülmektedir.

Günümüzde Tuna Mahallesi, 9241 ada 5, 6, 46 ve 47 parseller ilk olarak yapılaşmaya açıldığı 16.05.1955 tarihinde onanan Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planında, Y=12,80m yapı yüksekliği koşulu ile Resmi Daire Yeri ve Ticaret Bölgesi belirlenmiştir.



Şekil 6.16.05.1955 Tarihinde Onanan 1/2000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı

1959 yılında İzmir'e Birleşmiş Milletler örgütü aracılığı ile davet edilen İsviçreli uzman Albert Bodmer, ilk kez İzmir Şehri Planı'nı Büyükkent ölçeğinde ele almıştır. 1960 yılında tamamlanan Albert Bodmer Planı İmar ve İskan Bakanlığı'nca değerlendirilmişse de onaylanmamıştır. Dolayısıyla, 1970'lerin başına kadar kent, 1955 yılında onaylanan ve sık sık revize edilen planla gelişimini sürdürmüştür (www.izmimod.org.tr).

4. YÜRÜRLÜKTEKİ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanmıştır. Askı sürecindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında 30.12.2014 tarih ve 21137 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na, askı süreci içerisindeki itirazların değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenleme yapılarak 16.11.2015 tarihinde

onaylanmıştır. Planlama alanı, İzmir-Manisa Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda plan uygulama hükümlerine göre “Konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo v.b. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir.” ibaresi bulunmaktadır.

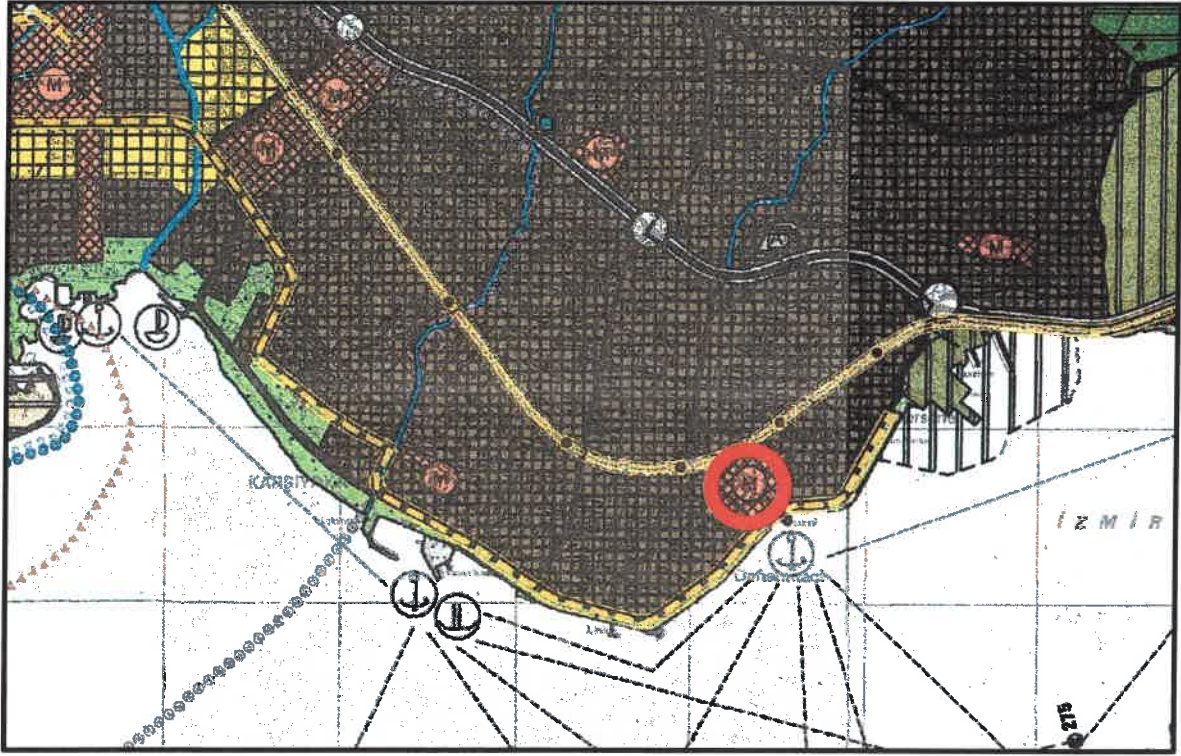


Şekil 7.1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa ÇDP

4.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir kent bütününe kapsayan 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih, 05/843 sayılı karar ile onaylanmıştır. Planlama Alanı söz konusu plana göre 2. ve 3. Derece Merkezler kullanımında kalmaktadır.

Plan hükümlerinde 2. ve 3. Derece Merkezler “Yerleşimlerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımının yer aldığı merkezlerdir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde tanımlanmıştır.



Şekil 8. İzmir Büyükşehir Bütünü ÇDP

4.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 1. Etap Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, İzmir Büyükşehir Belediyesince 21.01.2011 tarihinde onanan 1. Etap Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı, Tali İş Merkezi (2. ve 3. Derece Merkez), Yönetim Merkezi (Resmi Tesis Alanı) olarak belirlenmiştir. Plan notlarında söz konusu kullanım kararlarına ilişkin olarak aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

“6.2.1. Yönetim Merkezleri: Her tür resmi tesis ve yönetim birimlerinin yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenen alan büyüklükleri, yapılaşma koşulları aynen korunacaktır.”

“6.2.4. Tali İş Merkezleri (2. ve 3. Derece Merkezler)” kullanımı için, “Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, MİA ile ilişkileri güçlü olan alt merkezlerdir. Bu alanlarda zemin+1. kat ticaret, üst katlar konut, ticaret alanlarında turistik tesisler, büro, çarşı, perakende ticaret yer alabilir. Yukarıda belirtilen fonksiyonlara özdeş, ayrıntılı yapılanma koşulları uygulama imar planında belirlenecektir.”

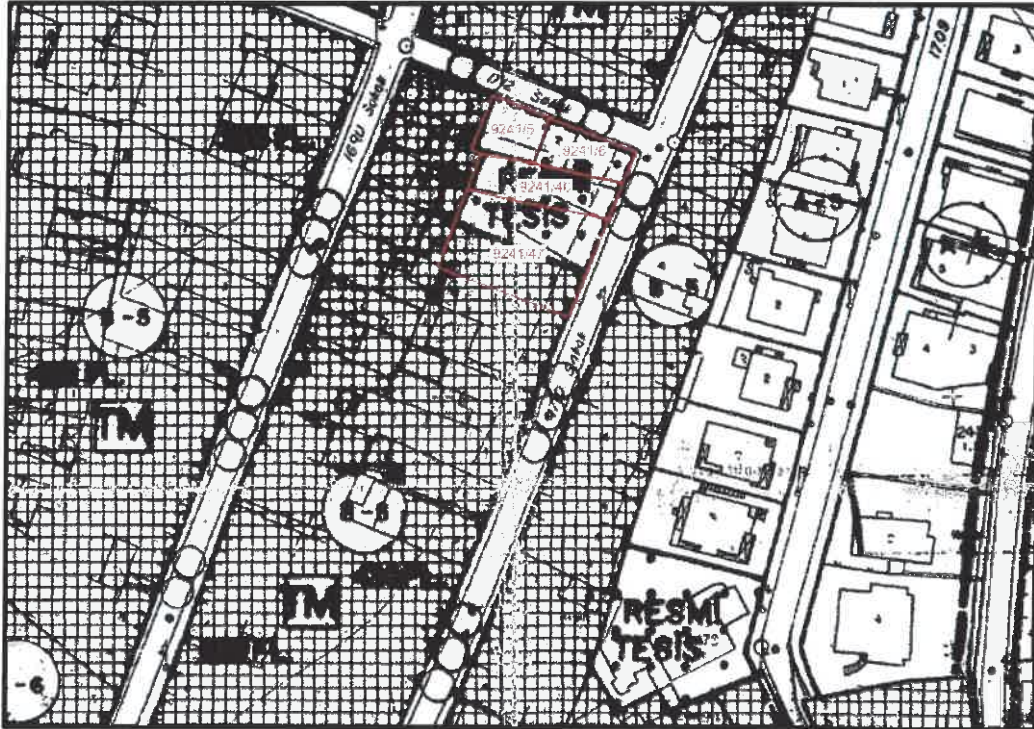


Şekil 9. Karşıyaka 1. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4.4. 1/1000 Ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 07.03.1984 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı ile Tuna Mahallesi, 9241 ada 5, 6, 46 ve 47 parseller Resmi Tesis Alanı ve TM koşullu olarak belirlenmiştir.

Daha sonra, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.01.2011 onama tarihli 1/5000 ölçekli 1. Etap Karşıyaka Nazım İmar Planı uyarınca hazırlanarak 14.06.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda, aynı şekilde Resmi Tesis Alanı ve TM koşullu olarak belirlenen taşınmazların kullanım kararı korunmuştur.



Şekil 10. 1/1000 ölçekli Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Plan değişikliği, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Tuna Mahallesi sınırları içerisinde, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Tesis Alanı ve TM koşullu olarak belirlenen 9241 ada 5, 6, 46 ve 47 parsellerde arazi kullanım kararlarının, fonksiyon alanlarının ve yapılaşma koşullarının mülkiyet verileri doğrultusunda değerlendirilerek Resmi Kurum ve Ticaret+Konut Alanı olacak şekilde yeniden düzenlenmesi; İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı Kararı ile 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 9241 ada, 6 parselde yer alan taşınmazın tescil kararının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre 9241 ada 5, 6 ve 46 parseller Resmi Tesis olarak belirlenmiş; 9241 ada 47 parselin ise bir kısmı Resmi Tesis, bir kısmı TM Koşullu olarak belirlenmiştir. Ayrıca, 9241 ada 6 parsel İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı Kararı ile 2. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Mevcut durumda tescilli parsel üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır. Tescilli yapı, Tuna Mahallesi, 1712 Sokak No:3 adresinde kayıtlıdır.



Şekil 11. Plan değişikliğine konu parsellerin kadastral durumu

Plan değişikliği önerisine konu parsellerin mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları aşağıda tabloleştirilmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	MALİK BİLGİSİ	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP KULLANIM KARARI
9241	5	123,00	ŞAHİS	RESMİ TESİS
	6	139,00	ŞAHİS	RESMİ TESİS (TESCİLLİ)
	46	212,00	İZSU	RESMİ TESİS
	47	502,00	TEDAŞ	RESMİ TESİS+TM
TOPLAM		976,00		

Tablo 1.Plan değişikliği önerisine konu parsellerin mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Tesis olarak belirlenen arazi kullanım kararının büyüklüğü 714 m², TM Koşulu kullanım kararının yüzölçümü ise yaklaşık 262 m²'dir.

Plan değişikliği kapsamında, 9241 ada 5 ve 6 parseller, bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullu Ticaret+Konut adası olarak belirlenmiş; 9241 ada 6 parsel ve üzerindeki yapıya ilişkin tescil kararı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına işlenmiştir. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Tesis olarak belirlenmiş olan 9241 ada 46 parselin kullanım kararı korunarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimleri uyarınca Resmi Kurum olarak belirlenmiş; bir kısmı Resmi Tesis bir kısmı ise TM Koşullu belirlenmiş olan 47 parselin tamamı, mülkiyet verileri göz önüne alınarak plan değişikliği kapsamında bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 28.09.2012 tarih ve 102732 Genelgesi uyarınca 02.05.2013 tarihinde onanan jeolojik jeoteknik etüt raporunun Ö.A-1.1, Ö.A-5.1 ve Ö.A 5.3 şeklinde belirtilen yerleşime uygunluk kararları imar planı paftasına işlenmiştir.

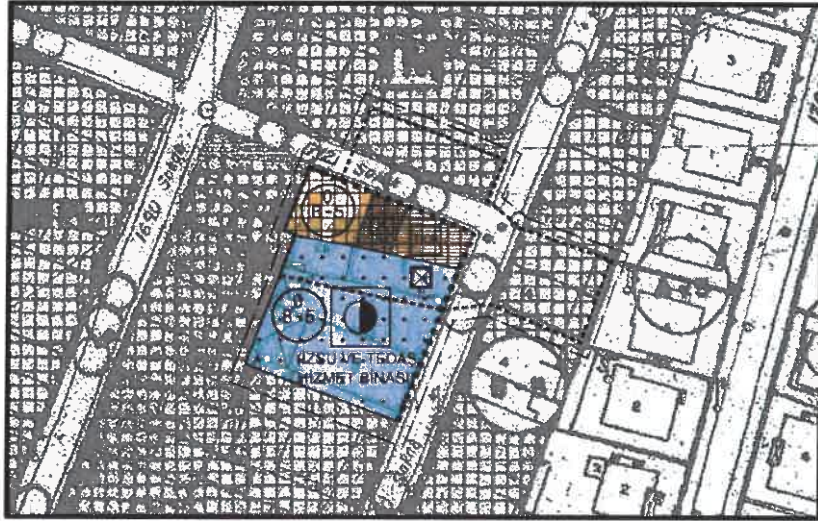
İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı kararı ile belirlenen 9241 ada 6 parsel ile ilişkin koruma alanı sınırı, öneri plan değişikliğinde bahse konu kurul kararı eki paftasında belirlendiği şekli ile işlenmiştir.

Plan değişikliği önerisine konu parsellerin öneri uygulama imar planındaki mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları aşağıda tablolştırılmıştır.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	MALİK BİLGİSİ	ÖNERİSİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİĞİ KULLANIM KARARI
9241	5	123,00	ŞAHİS	TİCARET+KONUT
	6	139,00	ŞAHİS	TİCARET+KONUT (TESCİLLİ)
	46	212,00	İZSU	RESMİ KURUM
	47	502,00	TEDAŞ	RESMİ KURUM
TOPLAM		976,00		

Tablo 2.Plan değişikliği önerisine konu parsellerin öneri uygulama imar planındaki mülkiyet bilgileri ve kullanım kararları

Dolayısıyla öneri plan değişikliği ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen donatı alanının yüzölçümü korunmak suretiyle mülkiyet verileri üzerinden düzenleme yapılmıştır. Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Tesis olarak belirlenen arazi kullanım kararının büyüklüğü 714 m². TM Koşulu kullanım kararının yüzölçümü ise yaklaşık 262 m² olarak korunmuştur.



Şekil 12.Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Değer artış yönetmeliği yönüyle değerlendirildiğinde 9241 ada 5 parselde yer alan yapının ruhsat tarihi itibariyle risk teşkil ettiği değerlendirilmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin **Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler bölümü 7.maddesi 5.fıkrasında** “Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, değer artış payı alınmaz.” belirtildiği üzere söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olmadığı, Bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere üst ölçekli plan kararları ile uyumlu, süreklilik, bütünlük, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayan, kamu yararı içeren, yasal ve teknik gerekçelere uygun bir plan değişikliği olduğu düşünülmektedir.