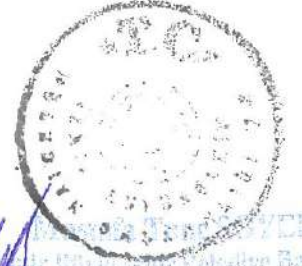




**İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ  
ATAKENT VE BOSTANLI  
MAHALLELERİ EMLAK BANKASI  
3. VE 5. ETAP KONUTLARI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı







**İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 168

BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 01.12.2020

ÖLÇEK:1/1000

UİP:35021616

**KONU: BOSTANLI VE ATAKENT MAHALLELERİ EMLAK BANKASI 3. VE 5. ETAP KONUTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**İdül HASANKÖYOĞLU**  
Şehir Plancısı

**Neşe YÜKSEL**  
Plan ve Proje Müdürü

**Zeki YILDIRIM**  
Şehir Plancısı  
Başkan Yardımcısı

**Gemil TUGAY**  
Karşıyaka Belediye Başkanı

BOSTANLI VE ATAKENT MAHALLELERİ EMLAK BANKASI 3. VE 5. ETAP KONUTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU 50 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

Zeki YILDIRIM  
Şehir Planlama  
Başkan Yardımcısı

İsmail HASANKÖYÜCÜ  
Şehir Planlama



## İÇİNDEKİLER

GİRİŞ 5

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ .....	6
1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇERSİNDEKİ KONUMU.....	6
1.2. İDARİ YAPI.....	8
1.3. DOĞAL YAPI.....	9
1.4. JEOLJİK YAPI.....	10
1.5. KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI.....	11
1.6. EKONOMİK YAPI.....	13
2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ.....	14
2.1. KARŞIYAKA 'NIN MEKÂNSAL/TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ.....	14
2.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR .....	22
2.2.1. Alanın Planlı Gelişimi.....	22
2.2.2. Yürürlükteki Planlar .....	28
2.2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planı .....	28
2.2.2.2. 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı .....	29
2.2.2.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı .....	30
2.2.1.4. 07.03.1984 onaylı İzmir-Bostanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı .	31
3. MEKANSAL ANALİZLER VE ARAZİ KULLANIM.....	32
3.1. JEOLJİK YAPI.....	32
3.2. KENTSEL DOKU VE GELİŞİMİ.....	33
3.3. MÜLKİYET DURUMU .....	35
3.4. KAT ADETLERİ .....	38
3.5. BAĞIMSIZ BÖLÜM .....	40
3.6. KİTLE TİPLERİ ve ÖLÇÜLERİ.....	41
3.7. TABAN ALANI KATSAYISI.....	43
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve GEREKÇESİ.....	46
4.1. PLANLAMA ALANININ GAYRİMENKUL PİYASASI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRMESİ.....	47
4.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ .....	49

## **SEKİL LİSTESİ**

Şekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu.....	6
Şekil 2: Planlama Alanının Konumu.....	8
Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi .....	10
Şekil 4: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları .....	11
Şekil 5: Yılında 1764 Yapılan 'İzmir Körfezi Haritası' Gravürü.....	14
Şekil 6: 19. yy.'da İzmir Kent Alanı.....	16
Şekil 7: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi.....	17
Şekil 8: 1930'lu Yıllarda Karşıyaka Vapur İskelesi.....	18
Şekil 9: 1940'lı Yıllarda Karşıyaka Yalı Caddesi .....	19
Şekil 10: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi.....	22
Şekil 11: Karşıyaka Sahilinde Yapılaşmalar .....	23
Şekil 12: 16.05.1955 Tarihinde Onanan 1/2000 ölçekli Karşıyaka İmar Planı.....	24
Şekil 13: 18.09.1979 onaylı 1/2000 ölçekli T. Emlak Bankası A. O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı.....	27
Şekil 14: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	29
Şekil 15: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	30
Şekil 16: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	31
Şekil 17: Planlama Alanında Peyzaj Öğeleri .....	34
Şekil 18: Planlama Alanında Adaların Konumlanması .....	36
Şekil 19: Planlama Alanında Parsel Büyüklükleri .....	37
Şekil 20: Planlama Alanında Yapıların Kat Adetleri .....	39
Şekil 21: Planlama Alanında 1979 Onaylı İmar Planı ile Belirlenen Kitle Tipleri .....	42
Şekil 22: Planlama Alanında Taban Alanı Katsayıları.....	45

## **TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu .....	12
Tablo 2: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı .....	12
Tablo 3: Yıllara Göre Mahalle Nüfusları .....	13
Tablo 4: Planlama Alanında Yer Alan Parseller .....	35
Tablo 5: Planlama Alanında Yapıların Kat Adetleri.....	38
Tablo 6: Bağımsız Bölüm Sayısı.....	40
Tablo 7: 1979 Onaylı Planda Belirlenen Kitle Tipleri ve Ölçüleri .....	41
Tablo 8: Mevcut ve Yürürlükteki Taban Alanı Katsayılarının Karşılaştırılması .....	43

# BOSTANLI VE ATAKENT MAHALLELERİ EMLAK BANKASI 3. ve 5. ETAP KONUTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## GİRİŞ

Planlama, sosyal, ekonomik, politik, psikolojik, antropolojik ve teknolojik faktörleri içeren çok yönlü bir faaliyet; disiplinler arası, kuralcı, demokratik katılımcılığa açık, alternatif eylem yollarını arayıcı mekânsal bir bilim dalı olarak tanımlanmaktadır. Tanımda da belirtildiği gibi planlama, yalnız fiziksel bir düzenlemeyi değil; sosyal, ekonomik, kültürel ve doğal değerlerin korunması gibi pek çok farklı boyutuyla ortak geleceği tasarlayan, sürekliliği olan bir kavramdır. Dolayısıyla planlama, yerelin özgün değerlerini ve dinamiklerini farklı boyutlarıyla birlikte gözeten, bilimsel verilerle dayanan, katılımcı bir anlayışla oluşturulmalıdır.

Atakent ve Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde Emlak Bankası 3. ve 5. Etap Konutları olarak bilinen Planlama Alanı, onandığı dönemin planlama yaklaşımı ve gösterim tekniklerini yansıtan; vaziyet planları üzerinde belirlenen kitleler uyarınca yapılaşmış 2,5 ha ve 4,6 ha ile toplam 7,1 ha.büyükliğindeki bölgeleri kapsamaktadır. Mevcut yeşil alan ve yapı yoğunluğu dengesi ile İzmir'in prestij noktaları arasında sayılan ve 14.03.1979 tarihinde onaylanan Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planına belirlenen kitle tipleri ve ölçülerine göre ruhsatlı ve kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış şekilde yapılaşan Emlak Bankası 3. ve 5. Etap Konutlarında ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların dönüşümünde zorluklar yaşandığı görülmektedir.

Parsel bazında uzlaşa esasıyla yenilemenin hız kazandığı günümüzde Planlama Alanında yerleşik dokunun korunarak ruhsatlı olarak yapılmış yapıların dönüşümünde yaşanan zorlukları gidermek amacı ile plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



# 1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

## 1.1. PLANLAMA ALANININ KENT İÇERSİNDEKİ KONUMU

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Kuzey'de Balıkesir, Doğuda Manisa, Güney'de Aydın illeri ve Ege Denizi ile sınırlanmaktadır. 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 Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere toplam 30 ilçe bulunmaktadır. İzmir ili 11.906 km<sup>2</sup>lik yüzölçümüne sahiptir. Nüfusu, 2019 ADKS'ye göre 4.367.251 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 5462 ha olan ilçenin, denizden yüksekliği 1-700 metre arasında değişmektedir. Karşıyaka Belediyesi, 1984 yılında İzmir Büyükşehir Belediyesinin kurulması ile Büyükşehir Belediyesine bağlı ilçe belediyesi olmuştur.

Sekil 1: Karşıyaka İlçesinin Konumu





Karşıyaka ilçesi Aralık 2019 tarihli ADNKS sonuçlarına göre 349.290 kişidir. Merkez ilçe konumunda olan Karşıyaka, kentsel ölçekte önemli ticaret alanları, konut alanları ve kentsel fonksiyonlar ile önem taşımaktadır. Karşıyaka ilçesi 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 bir bölge olup ulaşım yönünden gelişmiş durumdadır.

Kuzeye yönelen D550 karayolu İzmir ilinin kuzey ilçelerini (Menemen, Aliağa, Bergama, Dikili) İzmir il merkezine bağlamaktadır. Kuzey yönünde Dikili ilçesinden il sınırları dışına çıkan karayolu aynı zamanda İzmir ilini Balıkesir, Çanakkale illeri ile Bursa üzerinden İstanbul'a bağlayan bölgenin en önemli karayolu ulaşım aksıdır.

Deniz ulaşımının tercih edilmesi halinde Karşıyaka ilçesinden Konak, Alsancak, Pasaport, Göztepe ve Üçkuyular'a vapur hattı bulunmaktadır. Üçkuyular'a Bostanlı İskelesi'nden arabalı vapur seferleri ile de ulaşılabilir. Yaz aylarında Karşıyaka ile Karaburun-Mordoğan ve Foça arası hafta sonu gemi seferleri düzenlenmekte, cumartesi ve pazar günleri düzenlenen karşılıklı seferler İzmirli tarafından yoğun biçimde kullanılmaktadır.

Alaybey-Karşıyaka-Mavişehir arasındaki 9,8 kilometrelik güzergah üzerinde 15 durak ve 17 araç ile hizmet veren tramvay hattı, gidiş-geliş şeklinde çift hat olarak çalışmakta ve Alaybey'den başlayıp sahil tarafından Bostanlı İskelesi'ne, oradan da İsmail Sivri Sokak, Şehit Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak ve Caher Dudayev Bulvarı'nı takip ederek Mavişehire ulaşan tramvay hattı, İZBAN, vapur ve otobüslere aktarma da sağlamaktadır.

İZBAN, Aliağa-Cumaovası arasında banliyö hattında hizmet veren, havalimanı bağlantılı kent içi raylı toplu taşıma sistemidir. Günde 225 bin yolcu kapasitesine ulaşmıştır. Günde 550 bin yolcu hedefi amaçlanan İZBAN'ın, güneyde Cumaovası ile Selçuk arasındaki ve kuzeyde Aliağa ile Bergama arasındaki kısımlarının açılmasıyla birlikte hat uzunluğu 185 kilometreyi bulacaktır.

Planlama Alanı, Karşıyaka ilçe merkezine 2,6 km uzaklıkta, ilçenin güneyinde yer alan Atakent ve Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Cengiz Topel Caddesi, Selçuk Yaşar Sokak, Bestekar Sadı Hoşses Sokak, Bestekar Yusuf Nalkesen Sokak, 2018 Sokak ve Hasan Ali Yücel Bulvarı alana ulaşımı sağlayan ana karayolu ulaşım akslarıdır. Ulaşım olanakları bakımından zengin olan planlama alanına yürüyüş mesafesinde tramvay durakları, yaklaşık 1,1 km uzaklıkta Demirköprü İZBAN İstasyonu yer almaktadır. 3. Etap Bostanlı Vapur İskelesi'ne 700 m, 5. Etap ise 1,5 km uzaklıktadır. 3. ve 5. Etaplar Olof Palme Parkı ve Bostanlı Pazarı gibi kentin en yoğun kullanılan ticaret ve rekreasyon alanlarına da oldukça yakın bir konumdadır.

Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



## 1.2. İDARİ YAPI

Osmanlı Devleti'nde belediyeler kurulmadan önce belediye başkanlığı görevi kadılar tarafından yürütmektedir. 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 Vilayeti'nden 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 bugünkü idari sınırlarına kavuşmuştur. Günümüzde Karşıyaka'ya bağlı belde bulunmazken ilçeye bağlı 25 mahalle ile 2 köy/mahalle (Yamanlar ve Sancaklı Mahalleleri) bulunmaktadır. İlçe, toplamda 27 mahalle ile 5462 ha büyüklüğündedir.

Planlama Alanı, Atakent ve Bostanlı Mahalleleri sınırları içerisinde yer almaktadır.

### 1.3. DOĞAL YAPI

İzmir ili, Anadolu yarımadasının batısında ve kıyı şeridinde, Ege Denizi'nin doğusunda 38-39 enlem, 27-28 boylamlar arasında yer almaktadır. Doğu-batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları ilin yeryüzü şekillerinin ana hatlarını oluşturmaktadır. İl sınırları içerisinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay ile birlikte sel karakterli küçük akarsular bulunmaktadır.

Orta enlem kuşağında, denizsel etkilere açık, iç deniz özelliği gösteren körfez yapısı ve Ege kıyılarının tektonik özelliğine göre iklimsel karakter göstermektedir. Akdeniz ikliminin "Kıyı Ege" alt tipine özgü Mayıs ayı ortalarından başlayıp Eylül ayı sonuna kadar süren yaz mevsiminin sıcak ve kurak, Mart-Aralık aylarında yaşanan kışların ılık ve yağışlı geçtiği İzmir ve genel olarak İzmir iklim özelliklerini taşıyan Karşıyaka'da bahar ayları ise geçiş özelliği göstermektedir.

İlin güneşlenme potansiyeli yüksektir. Rüzgâr durumu denize açık kıyı şeridi ve farklı topografik yapıları bir arada bulundurması nedeni ile önemli bir potansiyel oluşturmaktadır. Güneşlenme süresi ve yeterli düzeyde yağış miktarına bağlı olarak toprak yapısı tarımsal açıdan uygun iklim özelliğine sahiptir. Yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgâr ve güneş) açısından da önemli sayılabilecek düzeyde potansiyeline sahiptir. Uzun yıllar ortalama sıcaklığı 17.9°C'dir ve sıcaklık artış trendine sahiptir. Bu güne kadar ölçülen günlük maksimum sıcaklık 43,0 °C'dir (12.08.2002). Bu güne kadar ölçülen günlük minimum sıcaklık -8,2 °C'dir (04.01.1942).

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/m<sup>2</sup>'dir. Ay başına düşen ortalama yağışlı gün sayısı ise 6.56'dır. En yağışlı aylar aralık, ocak ve şubat aylarıyken, temmuz ve ağustos yağışlı gün sayısının en az olduğu aylardır.

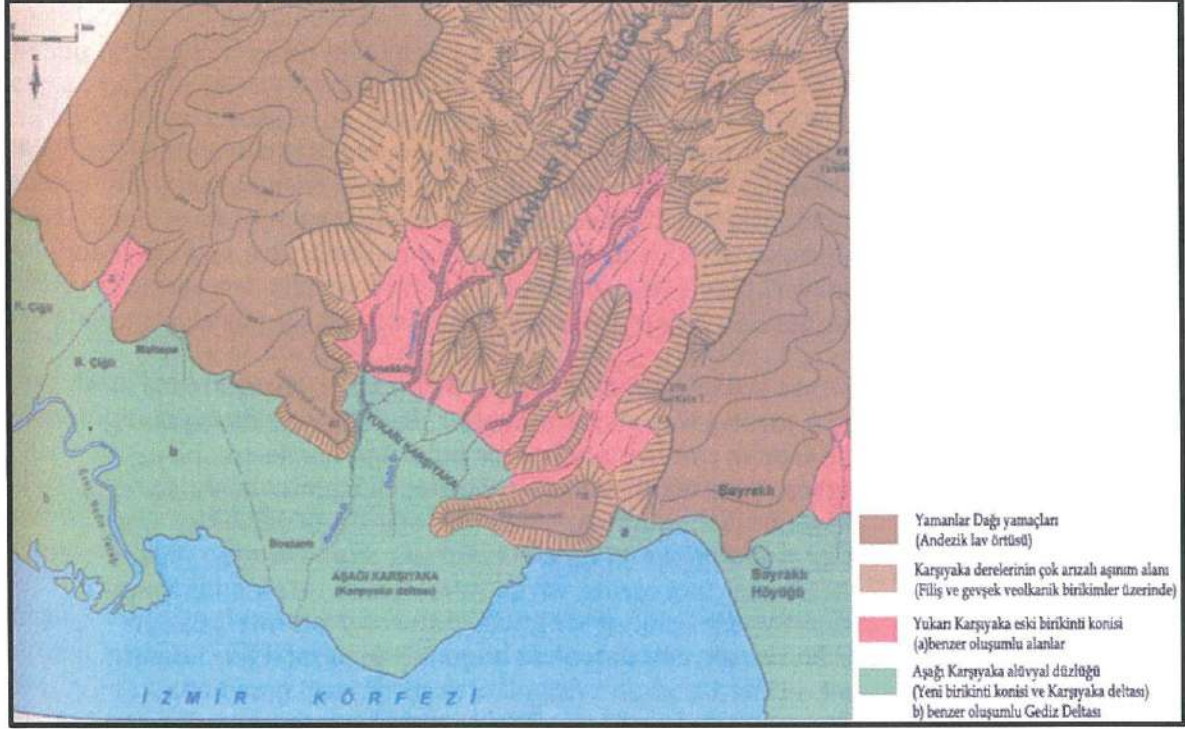
İzmir'in hakim rüzgâr yönü güney-güneydoğu, mevsimsel değişimlere bağlı olarak ikincil derece hakim rüzgâr yönü batı-kuzeybatıdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece İzmir'e aittir.



#### 1.4. JEOLJİK YAPI

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

Şekil 3: Karşıyaka ve Çevresi Jeomorfolojisi



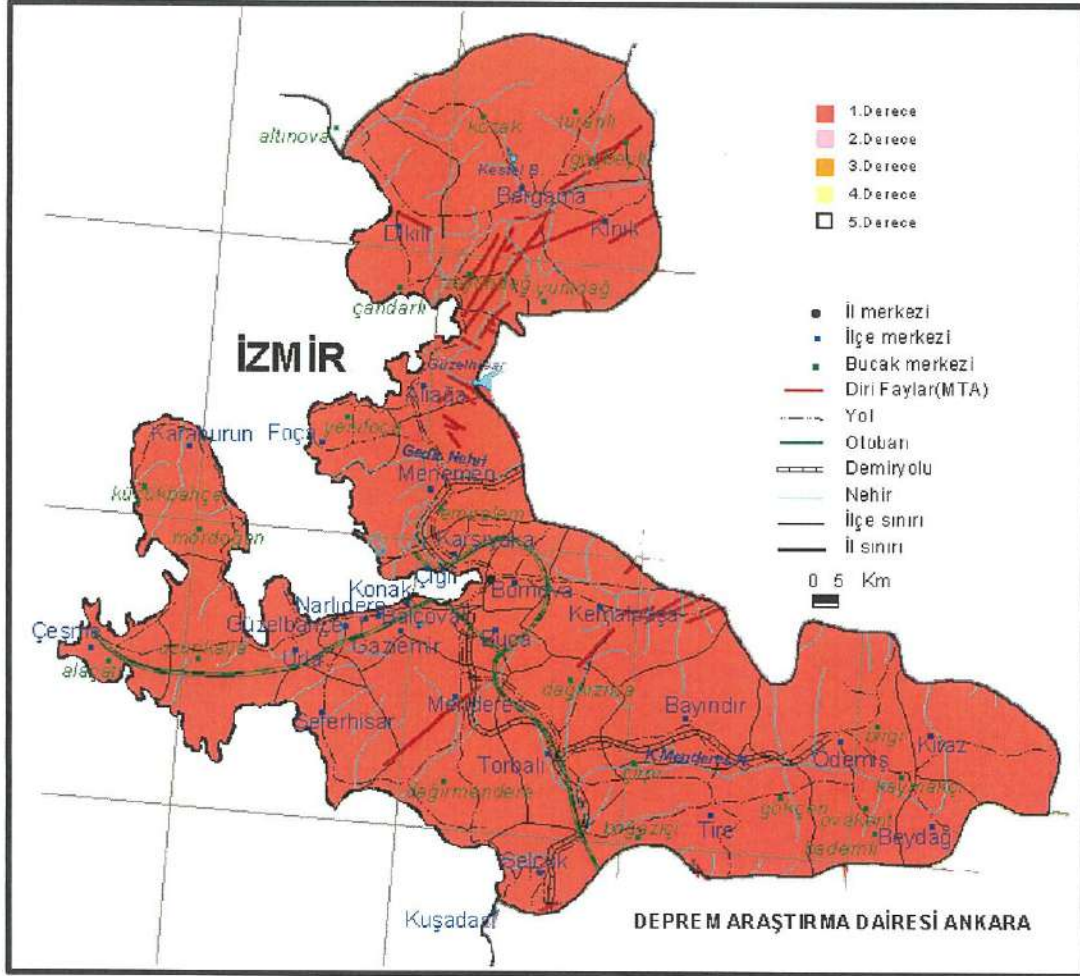
Karşıyaka deltası; Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan dağ derelerinin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu bir delta alanıdır. Yamanlar Dağı'nı oluşturan volkanik taşlar iki gruba ayrılır. İlk grup alt katmanda bulunan aşınmaya dayanıksız, anglomera ve açık renkli gevşek 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 renklerde, sert ve aşınmaya dayanıksız andezitlerdir. Güney yamaçlardaki derelerle parçalanmış yamaç bölümleri bu yapı üzerinde şekillenir (Öner ve Kayan, 2006).

Yamanlar dağ grubunun güney yamaçlarını içine alan ilçede İzmir Körfezine 12 km. kıyısı bulunmaktadır. Planlama Alanı ise kıyı çizgisine oldukça yakın konumdadır.

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.

Karşıyaka, 1. Derece Deprem Bölgesi'nde yer almakta olup Simav Grabeni, Gediz Grabeni ve Büyük Menderes Grabeninin yakın olması dolayısıyla ülkemizin deprem açısından en aktif bölgelerinden biridir. İzmir Bölgesi'nde var olan diri faylar aşağıdaki haritada gösterilmiştir.

Şekil 4: İzmir ve Yakın Çevresi Fay Hatları



## 1.5. KENTSEL NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Öncesinde küçük bir kıyı yerleşimi olan Karşıyaka, özellikle 1975 sonrası kırsal kesimden aldığı yoğun göç nedeniyle büyük bir nüfus artışı yaşamıştır. Kısa sürede İzmir-Çanakkale yolu olarak bilinen geçiş yolunun kuzeyinin neredeyse tamamı göçle oluşmuş yaşam alanlarıyla örülmeye başlanmış, Örnekköy ve Cumhuriyet Mahalleleri gibi gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Bu gelişmelerin yanında Karşıyaka, üst gelir gruplarının yaşam alanı tercihlerine de ön plana çıkmaya başlamış; batı yönünde Bostanlı, Atakent ve Mavişehir gibi prestijli konut bölgeleri oluşmuştur. Dolayısıyla Karşıyaka'daki nüfus değişimlerini göçler ve kent içerisinde yüksek bütçeli konut alanlarına yönelen tercihler biçiminde izleyebilmek mümkündür

1950'li yıllarda 15.453 kişi olan Karşıyaka nüfusunun 7.636'sını kent nüfusu, geri kalan 7.817'sini ise kırsal nüfus oluşturmaktadır. 1960'larda, Karşıyaka kent merkezi 64.194 kişiden, köy nüfusu ise 13.683 kişiden oluşmaktadır. 1980'lere gelindiğinde ise Karşıyaka'nın nüfusunun yaklaşık 4 kat artarak 272.623 kişiye ulaştığı izlenmektedir. Karşıyaka'nın artan nüfusu içerisinde gözlenen önemli özellik, kırsal nüfusta olan değişimdir. 1960'larda 13.683 olan köy nüfusu 1980'lerde 44.833'e ulaşmış, izleyen dönemlerde ise düşüş göstermiştir.



2000 yılı nüfus sayımına göre ilçe merkez nüfusu 438.430 olan Karşıyaka'da nüfusun %0.1'i köylerde yaşamaktadır.

2007 yılında 515.184 ulaşan ilçe nüfusu, 2008 yılında Bayraklı bölgesinin ayrılması ve ilçe ilan edilmesinden sonra günümüzde 350 binlere kadar gerilemiştir. Ancak 2008 yılında son halini alan Karşıyaka ilçesinin bu tarihten itibaren düzenli olarak arttığı görülmektedir.

**Tablo 1: Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu**

Yıllar	Toplam	Erkek	Kadın
2007	515.184	251.847	263.337
2008	296.031	141.364	154.667
2009	304.507	144.831	159.676
2010	310.061	147.208	162.853
2011	312.213	148.175	164.038
2012	315.294	149.415	165.879
2013	321.870	152.353	169.517
2014	325.717	153.894	171.823
2015	333.250	157.457	175.793
2016	338.485	159.700	178.785
2017	342.062	160.855	181.207
2018	344.140	161.345	182.795
2019	349.290	163.693	185.597

Karşıyaka ilçesi'nin 2019 yılı nüfus artış hızı %14,9 olarak gerçekleşmiş olup aynı yıla ait İzmir ili nüfus artış hızı %14,9'dur.

2019 yılı verilerine göre Karşıyaka, İzmir'in en yüksek nüfusa sahip ilçeleri arasında 5. sıradadır. Karşıyaka ilçesinde yaşayanların oranı, İzmir ili nüfusunun yaklaşık %8'ini oluşturmaktadır.

**Tablo 2: 2019 Yılı İlçelere Göre İzmir İli Nüfus Dağılımı**

İlçeler	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Buca	510.695	%11,6
Karabağlar	480.925	%11
Bornova	450.992	%10,3
Konak	351.572	%8
Karşıyaka	349.290	%8
Bayraklı	312.264	%7,1
Çiğli	200.211	%4,6

Karşıyaka yerleşiminin nüfus yoğunluğu mekânsal olarak irdelendiğinde, Anadolu Caddesi ile sahil kesimi arasında deniz seviyesine yakın bölgelerde yoğunluğun yüksek; yamaçlarda kalan mahallelerde ise görece düşük olduğu görülmektedir.



Tablo 3: Yıllara Göre Mahalle Nüfusları

Yıllar	Atakent Mahallesi Nüfusu	Bostanlı Mahallesi Nüfusu
2007	7354	35686
2008	7443	34620
2009	7527	34874
2010	7589	34735
2011	7338	34199
2012	7252	34128
2013	7174	33660
2014	7177	33164
2015	7305	33078
2016	7052	32555
2017	7094	31738
2018	7207	31708
2019	7196	32398

## 1.6. EKONOMİK YAPI

Karşıyaka ilçesi yüzölçümünün %65'i yerleşim alanı, %19'u orman alanı, geri kalanı ise mera alanı, tarım alanı, köy yerleşik alanı, hazine arazileri, çalılık ve makilik şeklindedir. 260 ha'lık tarım alanının %90'ı zeytinlik alandır. Geri kalan %10'luk kısım sebze ve meyve alanıdır.

İlçe kuruluşundan günümüze kadar İzmir kentine konut bölgesi olarak hizmet vermiş bir yerleşim olup günümüzde de ulaşım kolaylığı, modern görünümüne 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. Ayrıca Mavişehir bölgesinde konumlanan yeni alışveriş merkezleri çekim noktası oluşturmaktadır.

Yapılan araştırmalarda Karşıyaka'yı ön plana çıkaran özelliklerinin spor, kültür, eğlence ve Karşıyaka Çarşısı olduğu görülmektedir. Kentte 12 ay boyunca kültür sanat etkinlikleri gerçekleştirilmektedir. İlçede 8 tane kültür merkezi, açık ve kapalı olmak üzere toplam 6 adet müze bulunmaktadır. Karşıyaka'da, Uluslararası Üniversiteler Spor Federasyonu (FİSU) standartlarına uygun olarak yapılmış 5 bin seyirci kapasiteli toplam 11,650 m<sup>2</sup>'lik alana kurulmuş olimpik kapalı spor kompleksi Karşıyaka Arena Spor Salonu bulunmaktadır. Karşıyaka'da spor denince ilk akla gelen Karşıyaka Spor Kulübüdür (KSK). 1912 yılında kurulan kulübün bünyesinde futbol, basketbol, voleybol, tenis, yelken, bowling, bilardo, motosiklet ve yüzme branşları bulunmaktadır.

Ayrıca, Karşıyaka sınırları içinde askeriyeye ait bir de tersane bulunmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANININ MEKÂNSAL GELİŞİMİ

### 2.1. 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 bulunduğu 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).

Şekil 5: Yılında 1764 Yapılan 'İzmir Körfezi Haritası' Gravürü, (Aksoy, 1999, s.58-59).



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 köşklerle bezenmeye başladığı belirtilmektedir. Bu dönemde kentte yerleşim yalı bölgesi ve köşkerlerin 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.

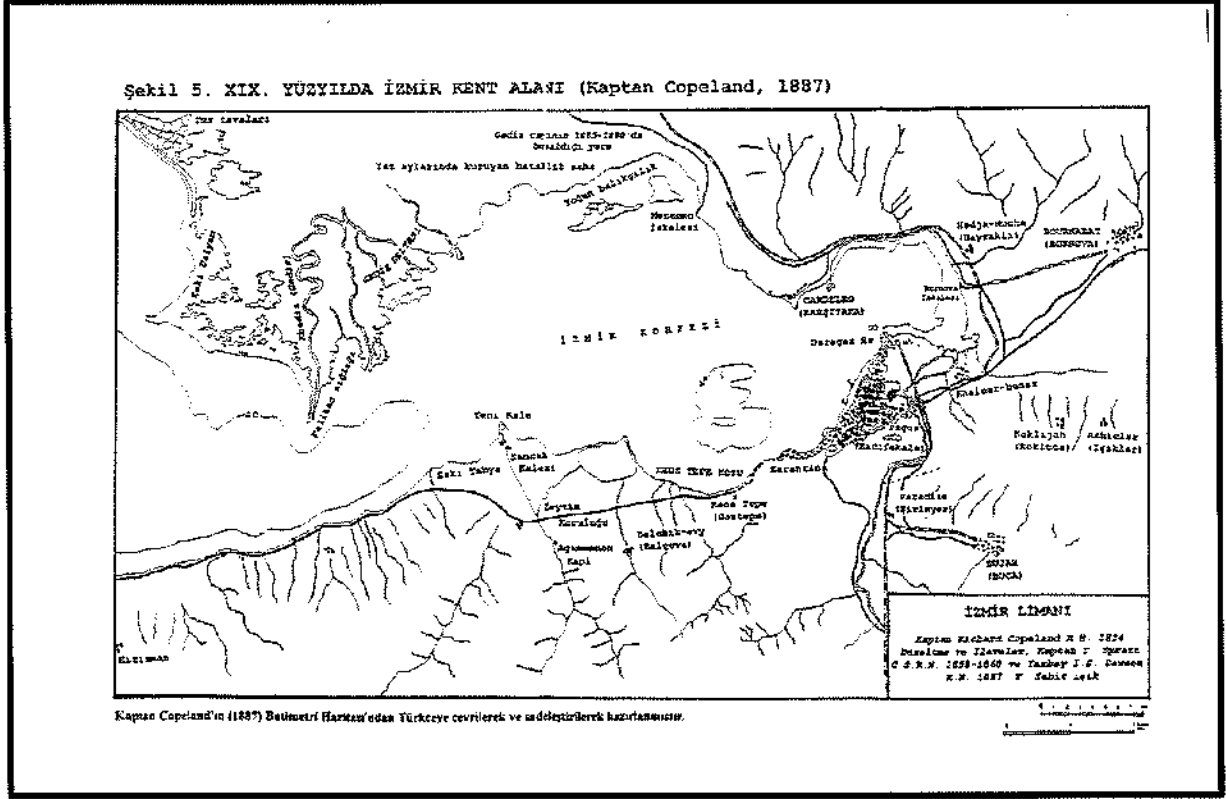
1865 yılında bölgeye demiryolu hattının inşa edilmesi yamaçlarda yaşayanları demiryolunun sağ ve soluna doğru yaklaştırmış ve kentin bugüne dek belirgin biçimde varlığını koruyacak olan yerleşim örüntüsünün ilk izlerini ortaya çıkarmıştır. 1884 yılında vapur seferlerinin başlaması ise bölgede ikinci 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



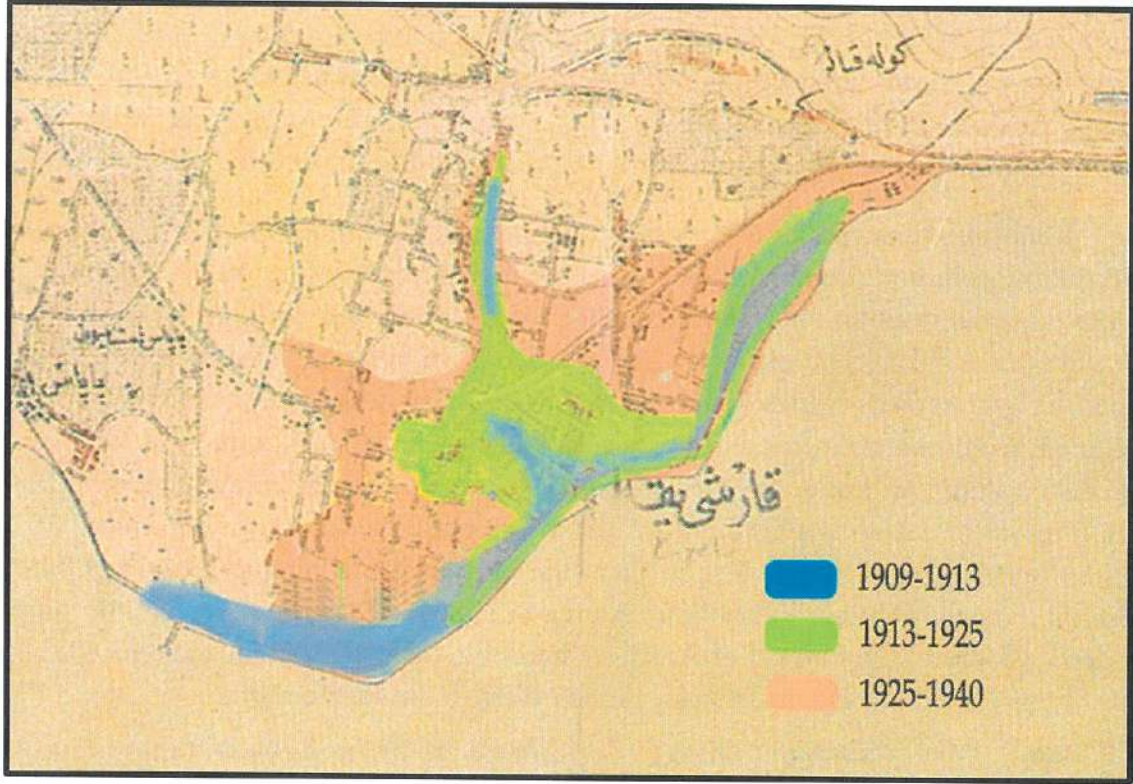
Körfezi'nin iki yakasında yaşayanların ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla Körfez vapurlarını Karşıyaka'ya da işletilmeye başlamıştır (Ürük, 2003). 1885 yılında ise İzmir-Karşıyaka şosesinin tamamlanmıştır. Karşıyaka'da bu 1889'da İzmir-Kasaba Demiryolu Şirketi'nin, Hamidiye Vapur Şirketi'nin Karşıyaka'ya yaptığı işleme imrenerek, Karşıyaka'ya günde 5-10 kez sefer düzenlediği bilinmektedir.

Şekil 6: 19. yy.'da İzmir Kent Alanı



Karşıyaka Belediyesi'nin ilk dönemi olan 1887-1908 yılları arasında doğrudan Karşıyaka Belediyesi'nin eliyle gerçekleştirilmiş 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 rıhtım 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).

Sekil 7: Karşıyaka'nın Kentsel Gelişimi (Atay, 1998, s.31, Karadag, 2000, 1940 yılı, İzmir Şehri Rehberi)



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, ulaşım da 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 yalıtılacak 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.

Şekil 8: 1930’lu Yıllarda Karşıyaka Vapur İskelesi Bekleme Salonu. (karsiyaka.fotolari.googlepages.com).



Karşıyaka İlçesi bu dönemde tren istasyonu ile sahil arasında sayfiye yeri olarak görünmekte olup, rıhtım 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 atılmıştır. 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.

*Şekil 9: 1940'lı Yıllarda Karşıyaka Yalı Caddesi (Uçar, H. 2005, s.22)*



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 gecekondu 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 yönelinmektedir (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 inşaaı sonrasında yüksek yoğunluklu konut alanına dönüşmektedir.

1964te denizin kirlenmesi ve denize girilmesinin yasaklanması ile sahil aksı yaya kullanımını 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 eklenen 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.

## 2.2. ALANIN PLANLI GELİŞİMİ ve YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

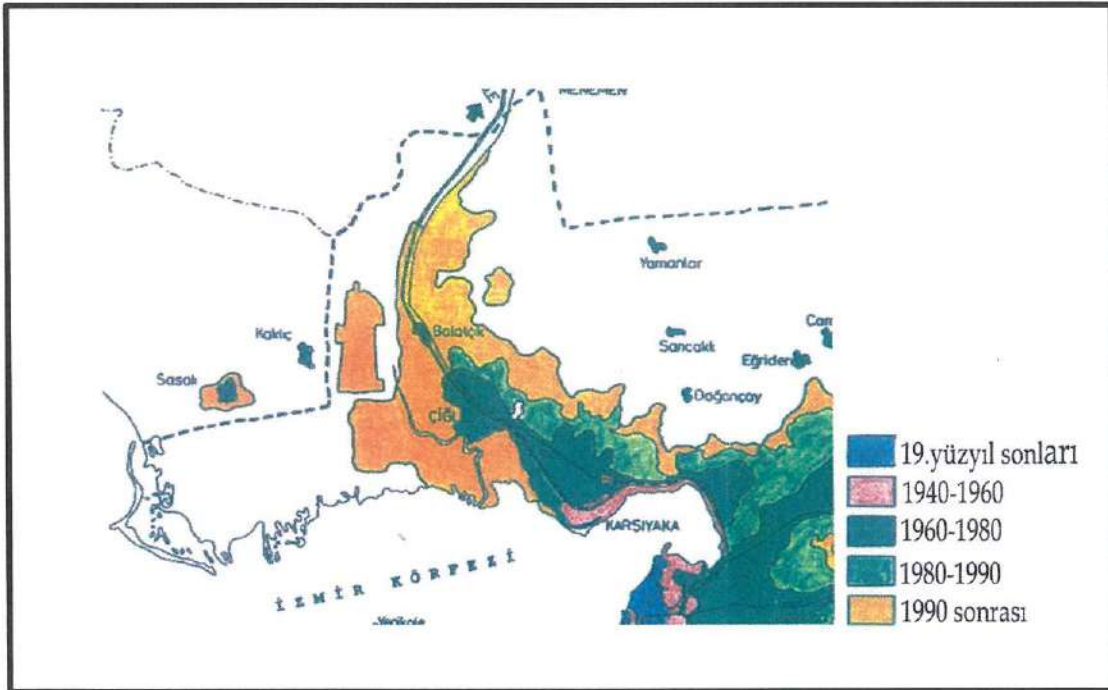
### 2.2.1. Alanın Planlı Gelişimi

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).

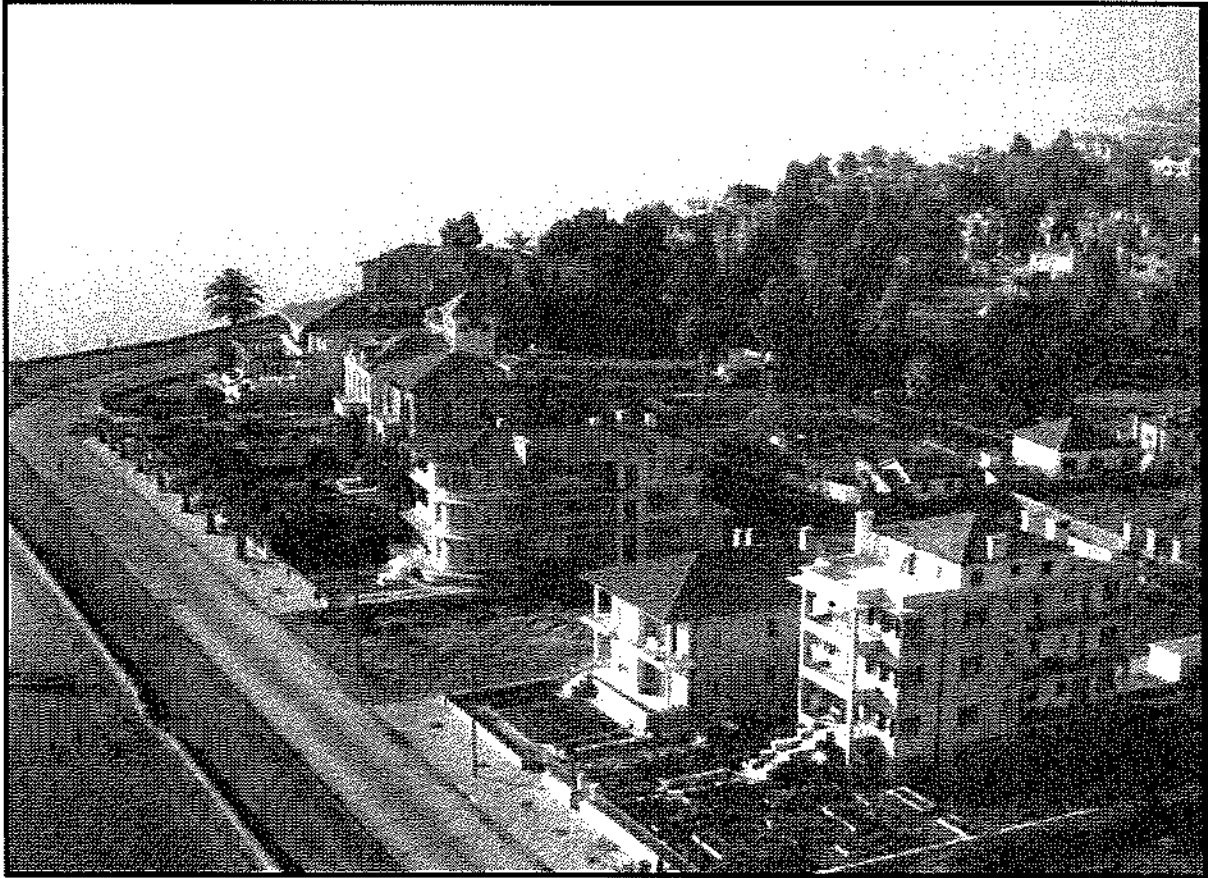
Şekil 10: Karşıyaka ve Çevresi Plan Gelişimi





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 m<sup>2</sup> 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).

Şekil 11: Karşıyaka Sahilinde Yapılaşmalar



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 ayırık 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 25L-Ic, 25L-Id, 25L-IVa ve 25L-IVb paftalar, 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487 adaları kapsayan 5. Etap ve 25L-IVc pafta, 5503 parsel ile 9447 adayı kapsayan 3. Etaptan oluşan Planlama Alanı; ilk olarak yapılaşmaya açıldığı 16.05.1955 tarihinde onanan Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan 1/2000 Ölçekli İmar Planında "Ha üzerine 0-200" yoğunluk ile İskan Tesvi Bölgesi olarak belirlenmiş, ayrıca bölgede Park, Çocuk Oyun Alanı ve Otopark gibi kullanımlar ayrılmıştır.

Şekil 12: 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'na değerlendirilmişse onaylanmamıştır. Dolayısıyla 1970'lerin başına kadar kent, 1955 yılında onaylanan ve sık sık revize edilen planla gelişimini sürdürmüştür (www.izmimod.org.tr).

Şekil 13: 1957 yılı Karşıyaka Sahili



### EMLAK KREDİ BANKASI A.O ELİYLE YAPILAN İŞLEMLER

2001 yılında tasfiye edilmiş olan Türkiye Emlak Bankası, 1926 yılında “Emlak ve Eytam Bankası” adı altında inşaat projelerini desteklemek, kredi imkânı vermek ve yetim haklarını korumak amacıyla kurulmuştur. 1946-1988 yılları arasında ise kurumsal yapısı ve ismi değişen banka, Türkiye Emlak ve Kredi Bankası olarak konut sahibi olmak isteyenlere ve kooperatiflere konut kredisi vererek konut üretmişlerdir (Sayar Y., Süer D., 2006) Emlak Bankası İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük kentlerde, kentsel gelişmeyi yönlendirici projelere öncülük etmiştir. “Sosyal konut” üretimi yerine bütün gelir gruplarına yönelik “ticari konut” yapımına yönelmişlerdir.

Planlama Alanı, 1970’li yıllarda daha da artan göç ile hızlı bir kentleşme sürecine girilmiş olan İzmir’de 1969 yılından itibaren yapılaşmayı disiplin altına almayı amaçlayan ve barınma açığını kapatmayı hedefleyen Emlak Bankası’nın orta ve üst gelirli gruplarına yönelik ticari konut üretimine geçişini sergileyen ilk örneklerdendir (Kıldış, S., 2006).



Kooperatiflerin konut üretiminden aldıkları payın artması, kentlerin büyüme süreçleri üzerinde de önemli ölçüde etkili olmuş, ölçeklerinden ötürü daha büyük alan gerektiren kooperatif girişimleri, çoğunlukla kent çevresindeki ucuz arsaları tercih etmiş ve böylelikle kentlerin desantralizasyon sürecini hızlandırmıştır (Güvenç&Işık, 1999). Bu süreçte, kent merkezlerinde parselasyon sistemi içinde gelişen yap-satçı apartman bloklarının, çeperinde ise gecekondular ile kooperatifler ve/veya kamu-özel girişimciler tarafından üretilen, farklı nitelikteki toplu konut öbeklerinin belirdiği gözlemlenebilir. Bu bağlamda Emlak Bankası Türkiye’de konut sunum sürecinin her aşamasında, kent içi ve kent çeperinde ürettiği konut alanları ile öncü rol yüklenen mekanizmalarından biri konumundadır (Ege mimarlık 2006-2-57).

Emlak Bankasının Konutlarının bulunduğu bölgeyi kapsayan toplu konut uygulama alanı Hazine ve İzmir Belediyesinden 1955 yılında satın alınmıştır. 1969 yılından 1984 yılına kadar 9 etap halinde sırasıyla Bostanlı Konutları, Atakent Konutları ve Mavişehir Konutları şeklinde yapılaşmalar devam etmiştir (Sayar Y., Süer D., 2006). Bölgede Emlak Bankası toplu konutlarının inşa edilmesi ile kentsel gelişme ivme kazanmış, toplu konut alanlarına bitişik olarak imarlı kentsel gelişmeler izlenmiştir. Karşıyaka ilçesinde gerçekleştirilen Toplu Konut uygulamaları ülke ölçeğinde Emlak Bankasının sosyal konut üretiminden ticari konut üretimine geçişini bir arada sergileyen örneklem alanlardan biridir.

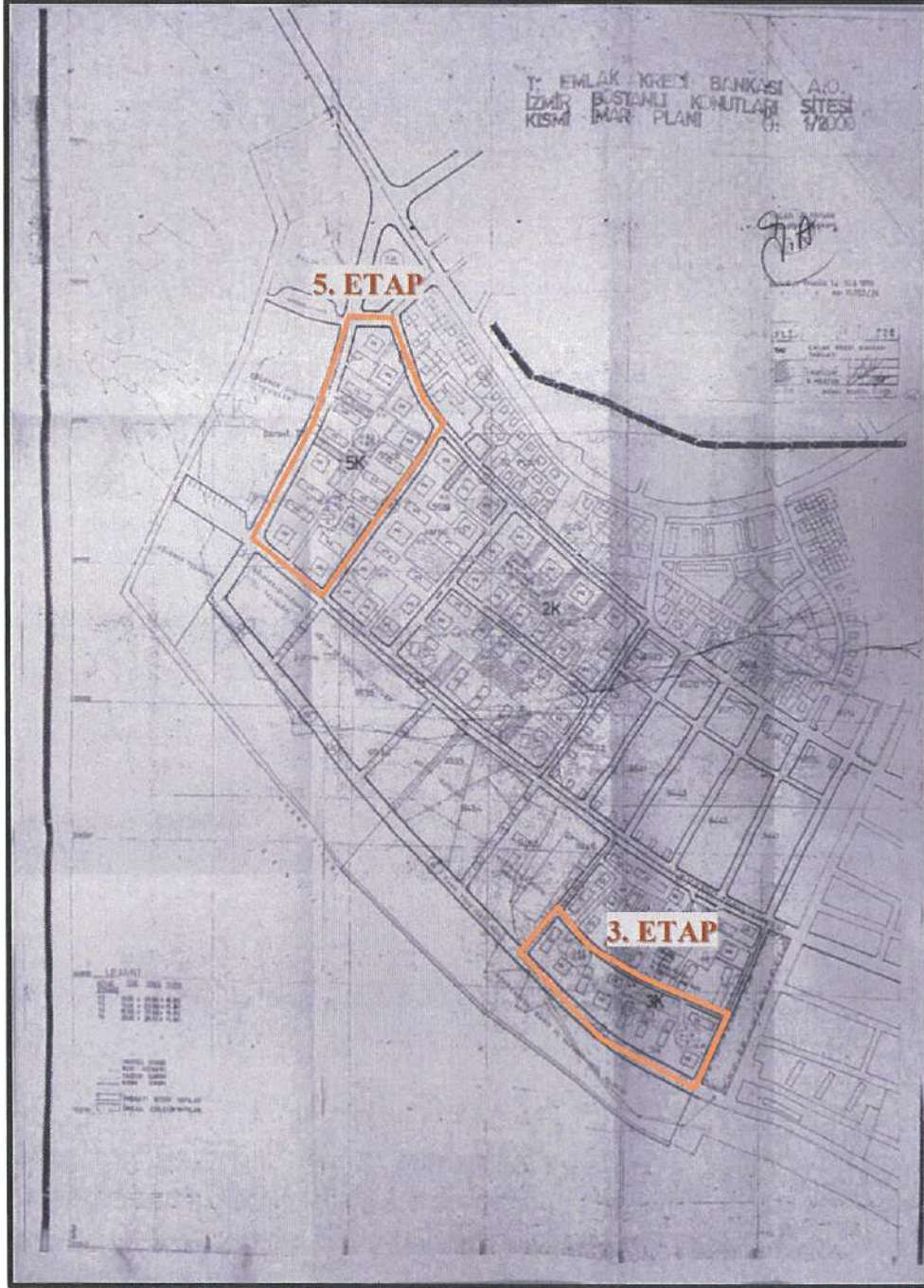
1960’lı yıllar ile birlikte Türkiye’de planlı kalkınma politikaları kapsamında Metropolitan Alan Nazım İmar Planı Büroları kurulmaktadır. İzmir’de 1965’te kurularak çalışmalarına başlayan büronun, geniş araştırmaları sonucunda üretilen 1/25.000 ölçekli İzmir metropolitan alan nazım planı ile acil ihtiyaçlara cevap verebilmek için Üçkuyular-Konak-Hatay ve Bayramyeri bölgelerini kaplayan analiz üniteleri ile Karşıyaka’da belirtilen bölgelerde aynı ünitelere göre hazırlanan rapor ve planlar hakkında başkanlık önergesi verilmiştir (www.izmimod.org.tr, 06.02.1970 tarihli İzmir Belediyesi Meclis Tutanağı). Ayrıca Büro tarafından Türkiye Emlak Kredi Bankası’nın Bostanlı’da inşa edeceği tesisler için gerekli planları hazırladığı, sonrasında bu planların Bayındırlık Komisyonu tarafından kabul edildiği 23.02.1970 tarihli İzmir Belediyesi Meclis tutanaklarından anlaşılmaktadır. Tüm bu çalışmalarda binaların tertibinde yeknesaklığı gidermek ve iyi bir görünüm elde edilecek şekilde blokların yerlerinin belirlendiği belirtilmektedir.

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun çıkarılması, bu dönemde İzmir ve Karşıyaka’nın da hızla yapılaşmasında büyük bir rol oynamıştır. Yasa ile Karşıyaka’nın mevcut dokusunu oluşturan yapılar yıkılarak, yap-satçı üretim mekanizması ile yeni yüksek yapılar inşa edilmeye başlanmıştır. Konut sorununa çözüm olarak iyi niyetli ve toplumun her kesimini tatmin eden bu seçeneğin uygulamaya geçilmesi ile mevcut kent parselleri üzerindeki iki katlı bahçeli evlerin yerine bağımsız birimlerden oluşan apartman bloklarının yapılmasına ortam hazırlanmıştır. Karşıyaka’nın sakin ve insan ölçekli kent dokusu; yapıları, sokakları ve kültürel dokusu ile kabuk değiştirmiştir. (Sayar, 2006, s.36 ve Gündüz, 2006, s.33).

1970’li yıllara gelindiğinde, 1955 onaylı Plan’da revizyona gidilmiş; 1/2000 ölçekli Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı kapsamında paftalar üzerinde kitle boyutları ve yükseklikleri belirlenmiştir. Emlak Kredi Bankası A.O.

İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı; İzmir Belediye Meclisi'nin 14.03.1979 tarih ve 11-752/26 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Şekil 14: 18.09.1979 onaylı 1/2000 ölçekli T. Emlak Bankası A. O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı



Emlak Bankası tarafından Karşıyaka- Bostanlı mevkiindeki Bankaya ait olan 772-773-766-779 nolu parseller üzerine 766 parselde 1. Kısım 16.04.1969 tarihinde, 773 parselde 2. Kısım 1971 tarihinde İmar ve İskan Bakanlığınca tasdikli 1971 Bostanlı Nazım İmar Planına uygun olarak 1. Kısım 150 konutluk, 2. Kısım 1151 konutluk inşaatların başlamasına karar alınmıştır. Belediye Meclisi Bayındırlık Komisyonunca kıyı çizgisi belirli olmayan Emlak Kredi Bankası tarafından 1979 yılında 3. Kısımda 180 konutluk ve 5. Kısımda 323 konutluk

yerleşimi öngören plan tadilatı önerileri ile kıyıda gezi ve eğlence yeri olarak sahil bandı önerilmiştir. 1982 yılında başlanan 5. Etap inşaatları, 2 farklı tipte 5 katlı 17 blokta projelendirilen 372 konut ve 10 dükkanlı bir çarşuyu kapsamaktadır. İnşaatlar konvansiyonel sistemle yapılmıştır. Kullanılan arsa alanı 66.00 m<sup>2</sup>'dir. Konutların tümünün net alanı 100 m<sup>2</sup>'nin altındadır.

Şekil 15: Bostanlı Sahil Kesimi



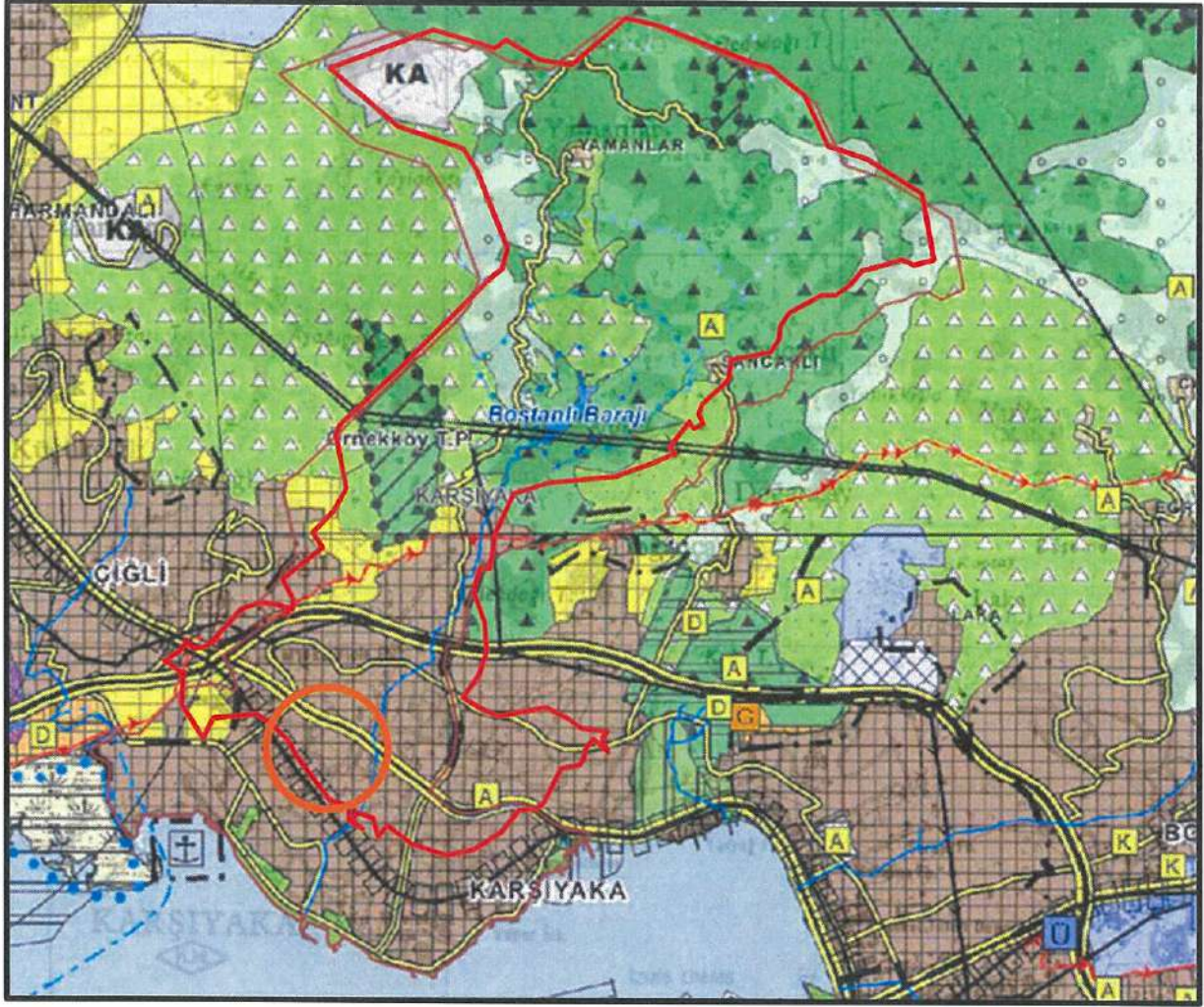
## 2.2.2. Yürürlükteki Planlar

### 2.2.2.1. 1/100.000 Ölçekli İzmir-Manisa 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. Bu plan ile Emlak Bankası 3. ve 5. Etap konutlarının bulunduğu bölge 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 16: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



#### 2.2.2.2. 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. Söz konusu plana göre çalışma alanının büyük çoğunluğu Kentsel Yerleşik (Meskûn) Alan içerisinde kalmaktadır.

Plan hükümlerinde Kentsel Yerleşik Alanlar, "Konut ve konut kullanıma hizmet verecek, sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel atık su üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama alanları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır." şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda;

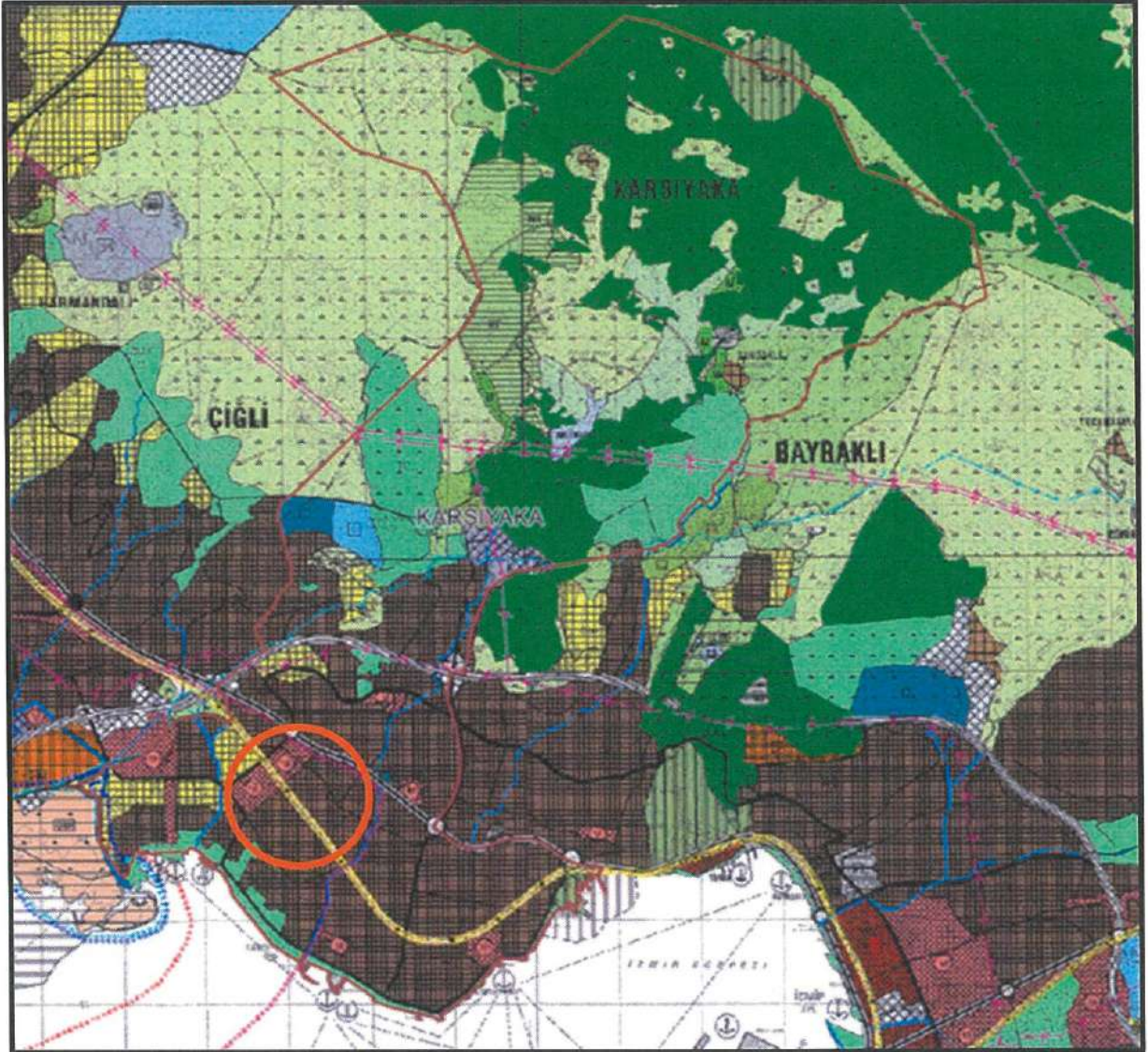
- Planlama aşamasında alanın özelliğine göre ilgili kurum görüşlerinin alınacağı,
- Kentsel yerleşik alanlarda onaylı imar planlarının öngördüğü nüfusun aşamayacağı,



-İmar planlarında var olan sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı alanlarının azaltılamayacağı,

-Kentsel yerleşik alanlarda yapı stokunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine alanın, jeolojik yapısına göre koruma/yenileme, sağlıklılaştırma veya tasfiye amaçlı plan ve projelerin yapılabileceği” belirtilmektedir. Karşıyaka ilçesi yerleşik alanlar içinde boş alanları da barındıran büyük ölçüde yapılaşmış alanlardır.

Şekil 17: 1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı



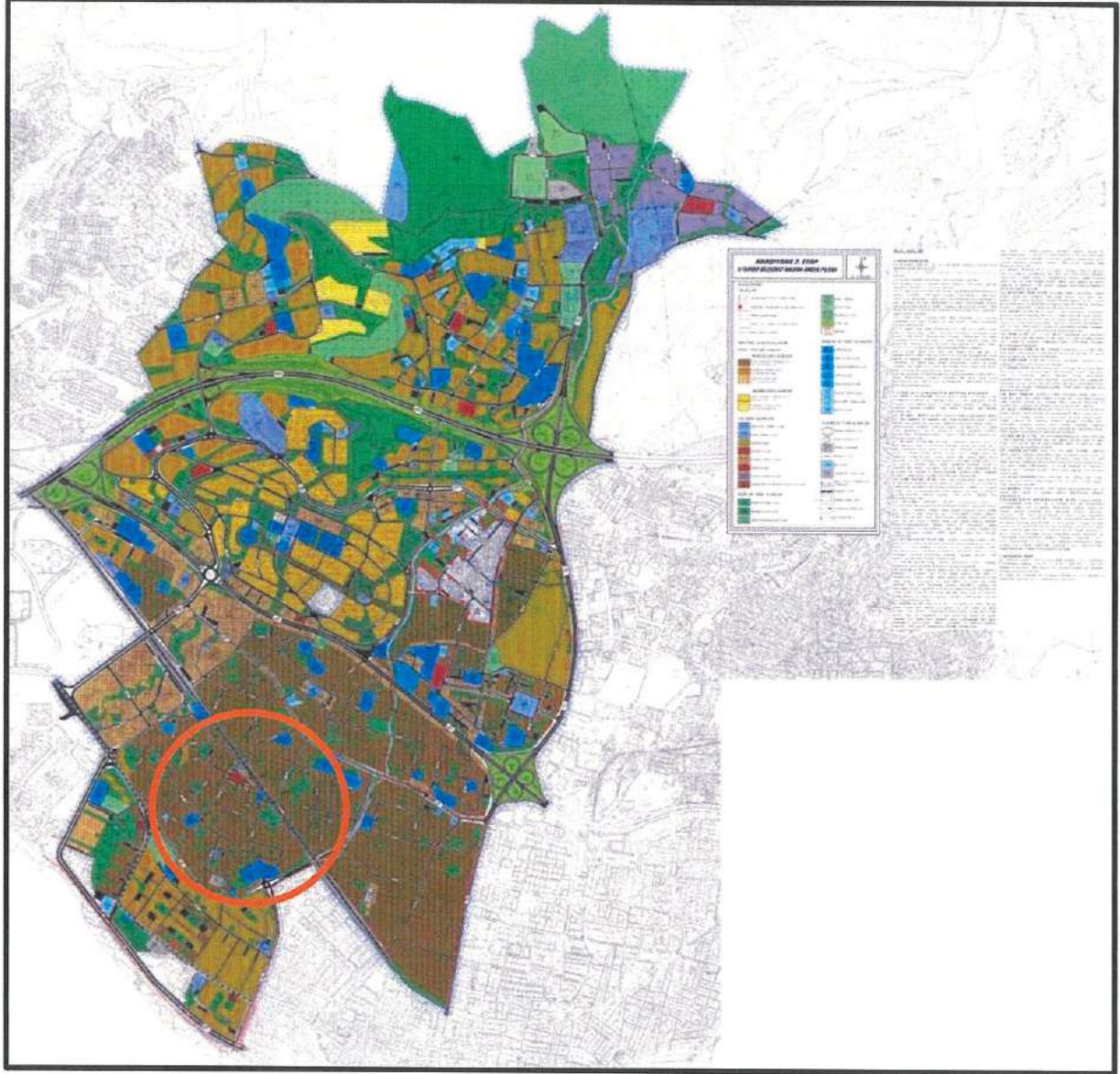
### 2.2.2.3. 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı

Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı, İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 12.11.2013 tarih ve 2012/899 E.-2013/1810 K. sayılı kararı ile iptal edildikten sonra; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 05.117 sayılı kararı ile uygun görülerek, Başkanlık Makamınca 27.03.2019 tarihinde onanarak askıya çıkarılmıştır. Konu plana askı süreci içerisinde yapılan itirazlar sonrası değerlemeler sonucunda ise İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 05.561 sayılı meclis kararı ile onanmıştır.



Planlama Alanı, 1/5000 Ölçekli Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta (151-300 Kişi/7Ha Brüt Yoğunluk) Yoğunlukta Meskun Konut Alanları, Park ve Otopark kullanımları belirlenmiştir.

Sekil 18: Karşıyaka 2. Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



#### 2.2.1.4. 07.03.1984 onaylı İzmir-Bostanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

07.03.1984 onaylı İzmir-Bostanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 1984 yılında onanan İmar Planı İzmir Belediyesi tarafından hazırlanmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.



### 3. MEKANSAL ANALİZLER VE ARAZİ KULLANIM

#### 3.1. JEOLojİK YAPI

İzmir ili Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda 30.09.2016 tarihinde onaylanmış olup Planlama Alanı söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (Ö.A.1.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Ö.A.1.1, morfolojik açıdan topografik eğimin %0-5 arasında olduğu, jeolojik açıdan temel zemini (Q-21 k) kuvaterner yaşlı alivyonlardan oluşan, yer altı suyu seviyesi 0,5 m ile 5,00 m arası değişen, yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanal yayılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü soruları yaşanabilecek alanlardır.

Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtildiği üzere Ö.A.1.1'de:

- Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek zemin büyümesi, sıvılaşma, şişme, oturma, yanal yayılma, taşıma gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesi gerekir.
- Deprem Yönetmeliği'nde yer alan elastik tasarım tepki spektrumunun bu tür yumuşak zemin koşullarında aşılma ve bilhassa yüksek yapı sınıfına giren yapılarda güvensiz tarafta kalacak şekilde deprem yüklerinin gerekenden daha düşük hesaplanma riskine karşı Deprem Yönetmeliği'nin de ön gördüğü üzere gerekli görülmesi halinde parsel bazında dinamik zemin davranışı analizleri yapılarak deprem yükleri belirlenmelidir.
- Yapılaşmaları olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, sıkıştırma enjeksiyonu, zemin değiştirme, dinamik kompaksiyon, taş kolon, drenaj vb. önlemlerden uygun olanlar), geoteknik konusunda uzman mühendisler tarafından projelendirilerek belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları ile korunmalıdır.
- Hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri artırılmalıdır.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal

yayıma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyümesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.

- Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

### 3.2. KENTSEL DOKU VE GELİŞİMİ

Planlama Alanı 1981 yılında inşasına başlanan Emlak Bankası 3. Etap ve 1982 yılında başlanan 5. Etap Konutlarını kapsamaktadır. 3. Etap Konutları çoğunluğu İzmir körfezine doğru konumlandırılan 5 katlı toplam 10 bloktan oluşmakta; 5. Etapta ise 2 farklı tipte 5 katlı toplam 17 adet bina bulunmaktadır. Emlak Bankası konutlarının hepsinin geniş özel bahçeleri bulunmaktadır. Konut kullanım alanlarının yanı sıra mahalle ölçeğinde hizmet veren otopark, park, çocuk oyun alanları, basket sahaları gibi kamusal kullanımlar yer almaktadır.

Emlak Bankası konutlarının hepsinin geniş özel bahçeleri bulunmaktadır. Konut kullanım alanlarının yanı sıra mahalle ölçeğinde hizmet veren otopark, park, çocuk oyun alanları gibi kamusal kullanımlar yer almaktadır (Sayar ve Süer, 2006). Şehit Cengiz Topel Caddesine cepheli yapıların büyük çoğunluğunda ticari faaliyetler yer almaktadır.

Bostanlı Mahalle sınırları içerisinde raylı sistem, deniz ulaşımı, karayolu ve çevre yolu bağlantılarının yanı sıra son olarak tamamlanan tramvay hattı dolayısıyla kentle kurulan güçlü bağlar ile sahille bütünleşme olanakları, bölgeyi parsel ölçeğinde yenileme uygulamalarının en fazla gözlendiği bölge haline getirmiş ve yapılaşma baskısını artırmıştır.

Ayrıca bölgenin güneyinde Emlak Bankası'nın 4. etap olarak adlandırdığı, yeşil alan ve sosyo-kültürel tesislerin kullanımına ayrılmış geniş bir alan bulunmaktadır (Sayar ve Süer, 2006).

Şekil 19: Planlama Alanında Peyzaj Öğeleri





### 3.3. MÜLKİYET DURUMU

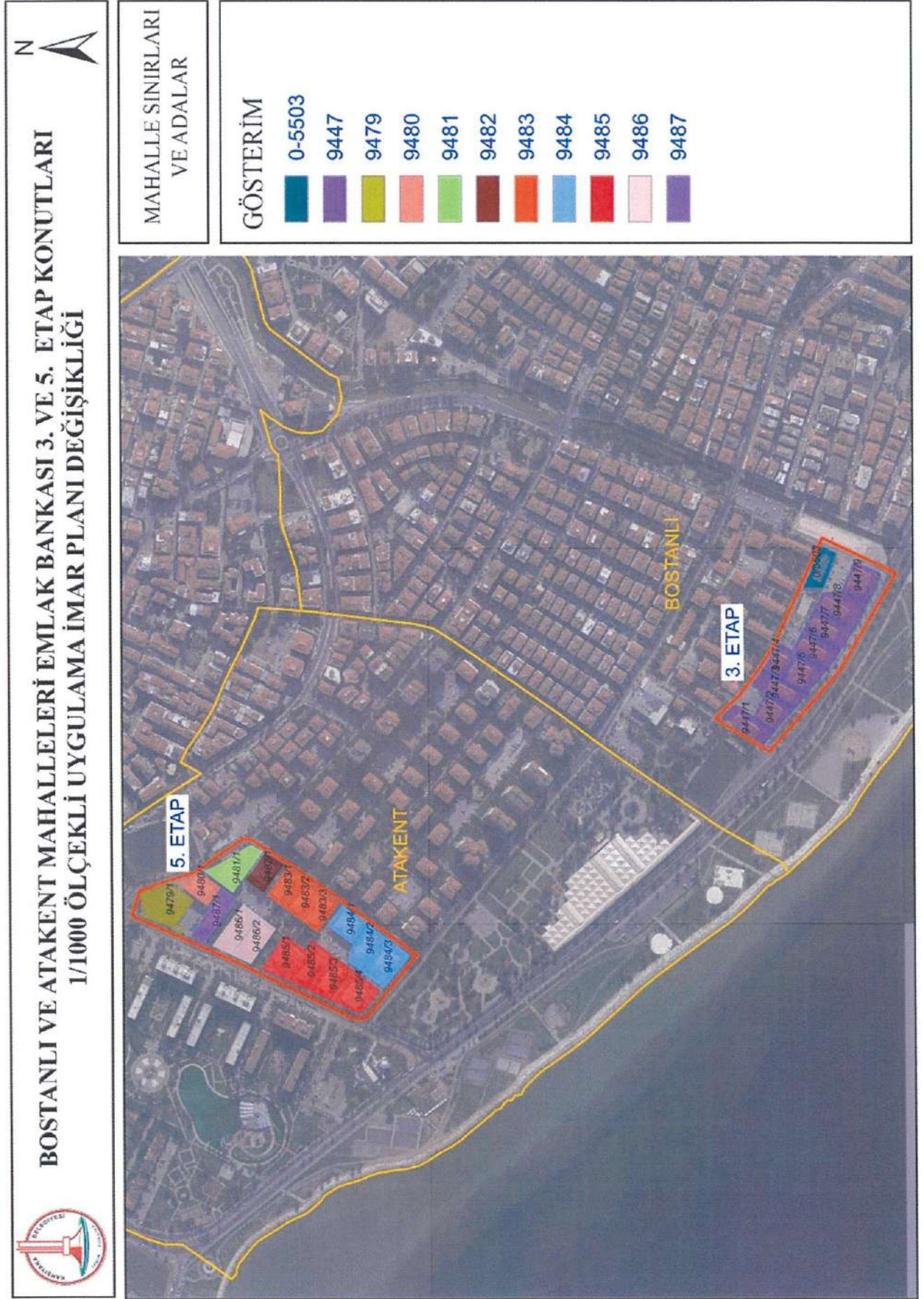
Planlama Alanı, Bostanlı ve Atakent Mahalleleri, 25L-Ic ve 25L-Id, 25L-IVa, 25L-IVb,25L-IVc paftalar, 0 ada 5503 parsel ile 9447 ada (3. Etap) ve 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487 adalar (5. Etap) üzerinde toplam 27 parselden oluşmaktadır. Parsellerin toplam yüzölçümü 3. Etapta 19.637 m<sup>2</sup>; 5. Etapta ise 35.433 m<sup>2</sup>dir.

Tablo 4: Planlama Alanında Yer Alan Parseller

ETAP NO.	ADA	PARSEL	TAPU ALAN (m2)
3. ETAP	0	5503	1,584.00
	9447	1	1,786.00
		2	1,810.00
		3	2,035.00
		4	1,465.00
		5	2,012.00
		6	2,183.00
		7	2,205.00
		8	2,507.00
		9	2,050.00

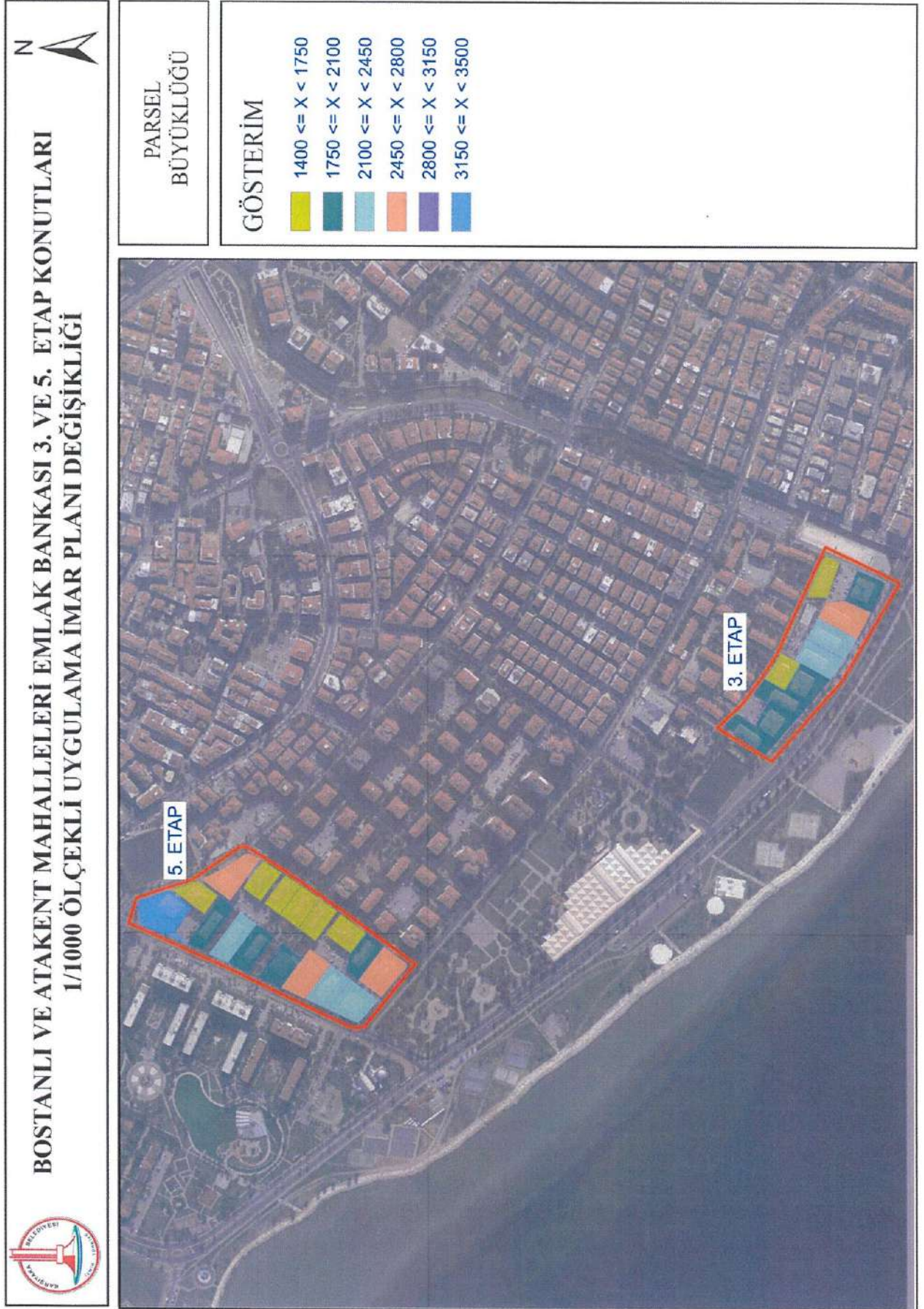
ETAP NO.	ADA	PARSEL	TAPU ALAN (m2)
5. ETAP	9479	1	3,418.00
	9480	1	1,584.00
	9481	1	2,584.00
	9482	1	1,580.00
	9483	1	1,438.00
		2	1,738.00
		3	1,640.00
	9484	1	1,697.00
		2	1,880.00
		3	2,576.00
	9485	1	2,052.00
		2	2,498.00
		3	2,100.00
		4	2,409.00
	9486	1	2,202.00
		2	2,053.00
	9487	1	1,984.00

Şekil 20: Planlama Alanında Adaların Konumlanışı





Şekil 21: Planlama Alanında Parsel Büyüklükleri





### 3.4. KAT ADETLERİ

Planlama Alanının, onandığı dönemin planlama yaklaşımı ve gösterim tekniklerini yansıtan; vaziyet planları üzerinde belirlenen kütleler uyarınca yapılaşmış 5 katlı yapılardan oluşmaktadır.

Tablo 5: Planlama Alanında Yapıların Kat Adetleri

ETAP NO.	ADA	PARSEL	KAT SAYISI
3. ETAP	0	5503	5
	9447	1	5
		2	5
		3	5
		4	5
		5	5
		6	5
		7	5
		8	5
		9	5
5. ETAP	9479	1	5
	9480	1	5
	9481	1	5
	9482	1	5
	9483	1	YAPI YOK
		2	YAPI YOK
		3	5
	9484	1	5
		2	5
		3	5
	9485	1	5
		2	5
		3	5
		4	5
	9486	1	5
		2	5
	9487	1	5

Şekil 22: Planlama Alanında Yapıların Kat Adetleri





### 3.5. BAĞIMSIZ BÖLÜM

Aşağıda Planlama Alanında bulunan yapıların mevcut bağımsız bölüm sayıları, aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Toplam bağımsız bölüm sayısı ....dır.

Tablo 6: Bağımsız Bölüm Sayısı

ETAP NO.	ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
3. ETAP	0	5503	20
	9447	1	21
		2	26
		3	21
		4	16
		5	26
		6	21
		7	21
		8	17
		9	26
5. ETAP	9479	1	26
	9480	1	23
	9481	1	38
	9482	1	22
	9483	1	21
		2	21
		3	23
	9484	1	25
		2	21
		3	23
	9485	1	23
		2	21
		3	21
		4	25
	9486	1	22
		2	20
9487	1	22	



### 3.6. KİTLE TİPLERİ ve ÖLÇÜLERİ

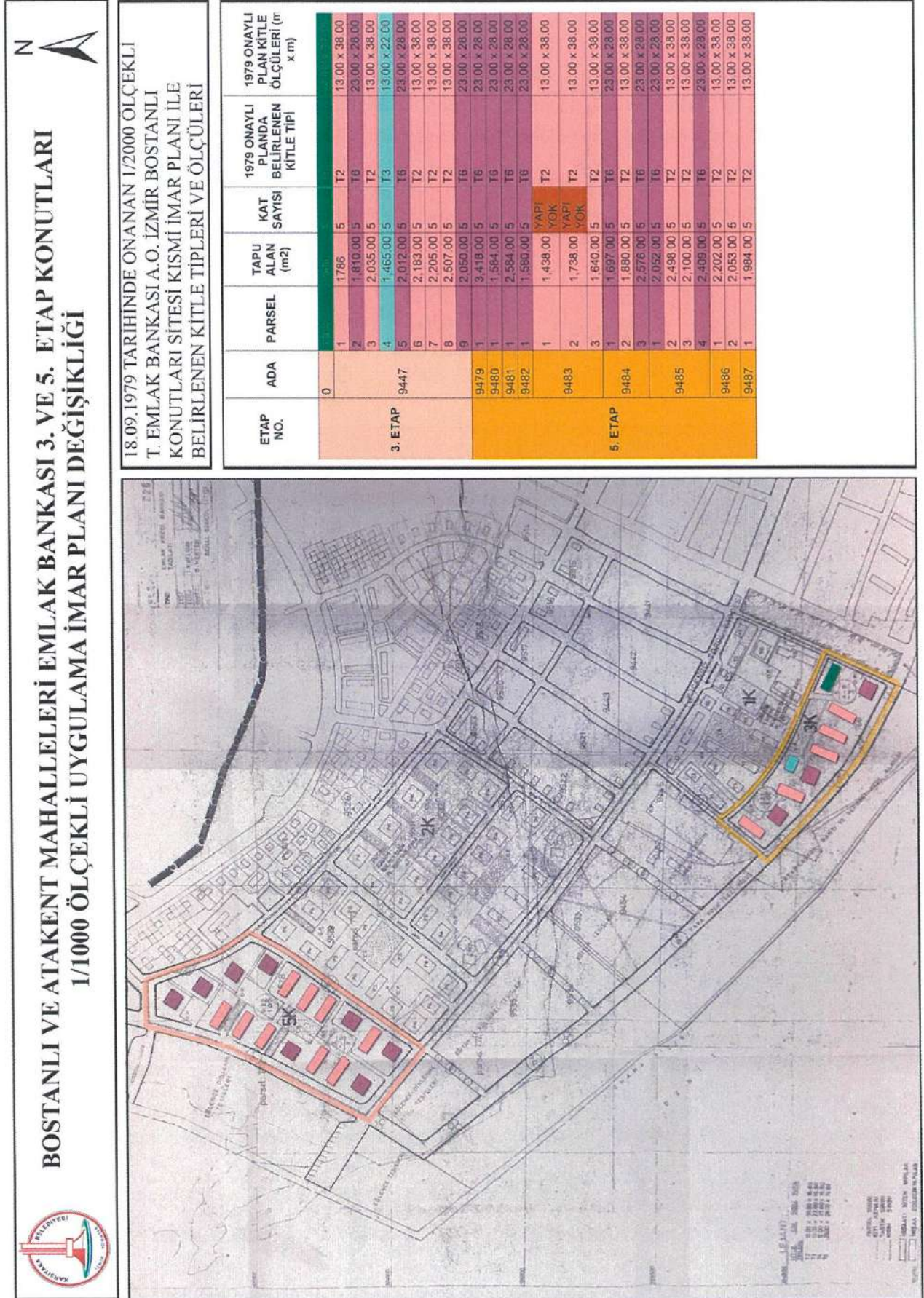
Planlama Alanında kitleler 3. Etapta 4 tip, 5. Etapta 2 tip olacak şekilde belirlenerek konut üretimi gerçekleştirilmiştir. Bölgedeki taşınmazların zeminde halihazır ölçümleri ile ruhsata esas mimari projelerine ilişkin arşiv taramaları yapılmıştır. Söz konusu ölçüm ve tarama sonuçları bilgi paftasında iletilmiş olup 1979 onaylı imar planında belirlenen kitleler ile ruhsata esas mimari projelerin ölçülerinin karşılaştırılması aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 7: 1979 Onaylı Planda Belirlenen Kitle Tipleri ve Ölçüleri

ETAP NO.	ADA	PARSEL	1979 ONAYLI PLANDA BELİRLENEN KİTLE TİPİ	1979 ONAYLI PLANDA BELİRLENEN KİTLE ÖLÇÜLERİ (m x m)	RUHSATA ESAS MİMARİ PROJE ÖLÇÜLERİ (m x m)
3. ETAP	0	5503	T4	12.00 x 37.00	12.00 x 37.00
	9447	1	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		2	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
		3	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		4	T3	13.00 x 22.00	13.10 x 22.00
		5	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
		6	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		7	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		8	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		9	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
5. ETAP	9479	1	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9480	1	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9481	1	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9482	1	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9483	1	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		2	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		3	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
	9484	1	T6	23.00 x 28.00	22.90 x 28.00
		2	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		3	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9485	1	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
		2	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		3	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		4	T6	23.00 x 28.00	23.00 x 28.00
	9486	1	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
		2	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00
	9487	1	T2	13.00 x 38.00	13.00 x 38.00



Şekil 23: Planlama Alanında 1979 Onaylı İmar Planı ile Belirlenen Kitle Tipleri





### 3.7. TABAN ALANI KATSAYISI

Planlama Alanında yer alan parsellerin TAKS oranları yürürlükteki imar planında 0.21 olarak belirlenmiştir. 1979 onaylı planla belirlenen kitlelere göre yapılaşmış olan alanda mevcut TAKS oranları değişkenlik göstermekte olup mevcut ve yürürlükteki planda belirlenen TAKS oranları aşağıdaki tabloda karşılaştırılmaktadır.

Tablo 8: Mevcut ve Yürürlükteki Taban Alanı Katsayılarının Karşılaştırılması

ETAP NO.	ADA	PARSEL	TAPU ALAN (m <sup>2</sup> )	1979 ONAYLI PLANDA BELİRLENEN KİTLE TİPİ	1979 ONAYLI PLAN KİTLE ÖLÇÜLERİ (m x m)	1979 ONAYLI KİTLEYE GÖRE TAKS	İMAR PLANI TAKS
3. ETAP	0	5503	1,584.00	T4	12.00 x 37.00	↑ 0.28	0.21
	9447	1	1,786.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.28	0.21
		2	1,810.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.36	0.21
		3	2,035.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.24	0.21
		4	1,465.00	T3	13.00 x 22.00	↓ 0.20	0.21
		5	2,012.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.32	0.21
		6	2,183.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.23	0.21
		7	2,205.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.22	0.21
		8	2,507.00	T2	13.00 x 38.00	↓ 0.20	0.21
		9	2,050.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.31	0.21
5. ETAP	9479	1	3,418.00	T6	23.00 x 28.00	↓ 0.19	0.21
	9480	1	1,584.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.41	0.21
	9481	1	2,584.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.25	0.21
	9482	1	1,580.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.41	0.21
	9483	1	1,438.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.34	0.21
		2	1,738.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.28	0.21
		3	1,640.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.30	0.21
	9484	1	1,697.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.38	0.21
		2	1,880.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.26	0.21
		3	2,576.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.25	0.21
	9485	1	2,052.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.31	0.21
		2	2,498.00	T2	13.00 x 38.00	↓ 0.20	0.21
		3	2,100.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.24	0.21
		4	2,409.00	T6	23.00 x 28.00	↑ 0.27	0.21
	9486	1	2,202.00	T2	13.00 x 38.00	0.22	*
		2	2,053.00	T2	13.00 x 38.00	0.24	*
	9487	1	1,984.00	T2	13.00 x 38.00	↑ 0.25	0.21

\*Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki maddi hata dolayısıyla 9486 no.lu imar adasında yapılaşma koşulu belirlenmemiştir.

Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere Planlama Alanında Emlak Bankasınca vaziyet planlarına uygun olarak inşa edilen yapılardan sadece 4 adedi yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenen TAKS oranı altında yapılaşmış durumdadır. İnşa edildiği dönemde kentin çeperinde bataklı özelliği gösteren bir arazi üzerinde birlikte tasarlanan ve kentsel parselasyon mantığına benzer şekilde oluşturulan yapı adaları içine konumlanan bağımsız bloklardan oluşan ilk 5 etabın sadece 3. ve 5. Etabında TAKS/KAKS



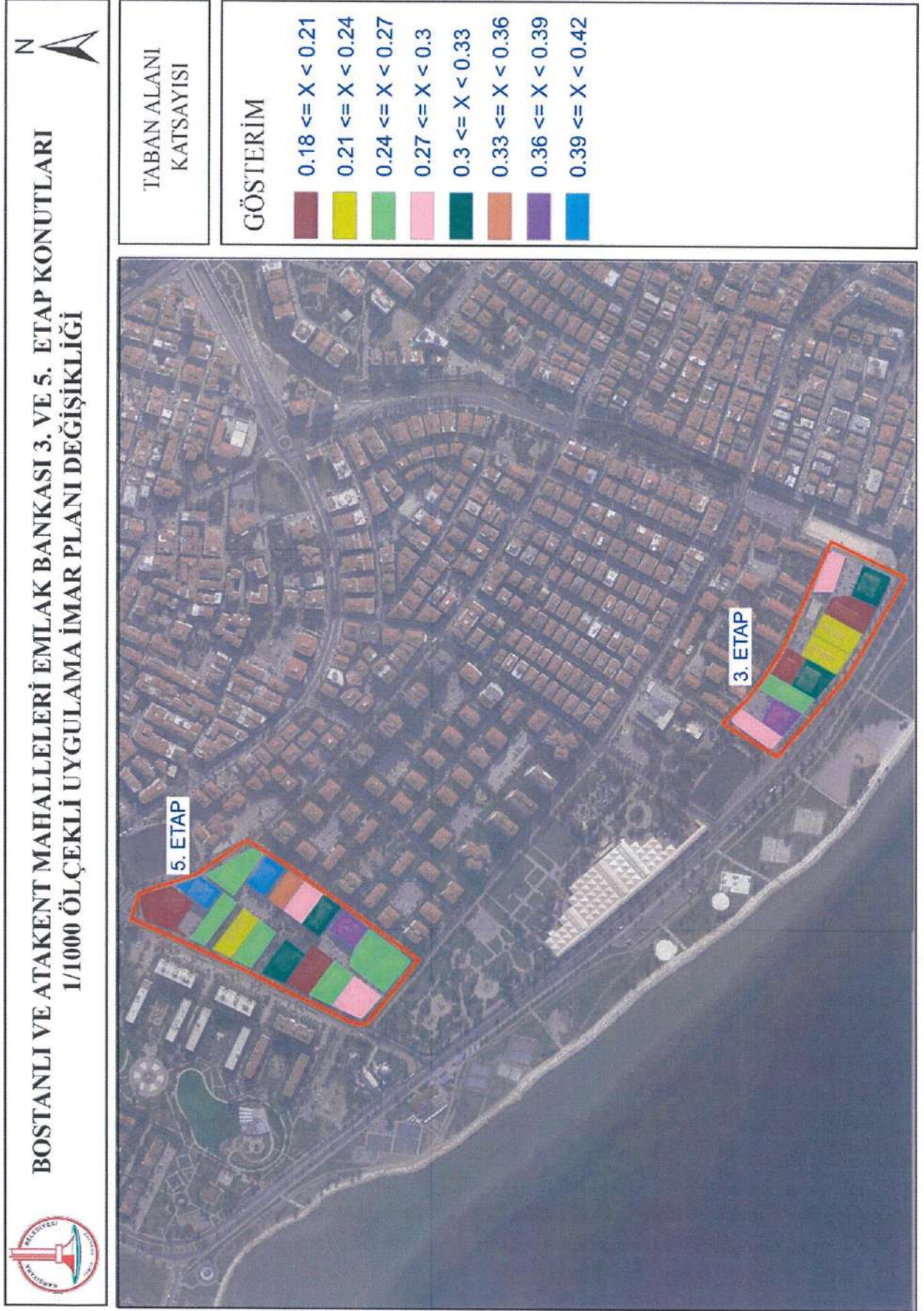
belirlenmesi durumu, günümüzde eskiyen ve dayanıksız duruma düşen yorgun yapı stokunun, ilk yapıldığı dönemdeki yapılaşma koşulları ile yenilenmesi sürecinde sorun yaratmaktadır.

Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen ve vaziyet planı ölçeğinde ele alınan yapılaşma düzenine göre gerçekleştirilmiş Planlama Alanında yer alan yapıları, ayırt edici özelliği ortak yeşil alan kullanımının getirdiği avantajlar ile taşıt yollarından bağımsız ele alınan konut bloklarıdır. Söz konusu bölgenin bir diğer özelliği ise geleneksel komşuluk ilişkilerinin devam etmesi olarak tarif edilebilmektedir.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli planlar, plan notları ve plan hükümlerine göre; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine tabii olmayan bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması esnasında mevcut taban alanları ve emsal değerleri açısından Emlak Bankasına bir bütün olarak gerçekleştirilen yapılardan farklı oranda yapılaşmasını gerektiren bir durum ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan öneri plan değişikliğinde 1984 imar planları getirilen TAKS/KAKS oranları ve çekme mesafelerini belirten notasyonlar plan üzerinden kaldırılarak mekânsal yapılanması ile döneminin özelliğini yansıtan ve İzmir de gerçekleştirilen ilk toplu konut örneklerinden olan 3. ve 5 Etapta mevcut mekânsal yapılaşma düzeninin korunması amaçlanmaktadır. Böylelikle tarihsel gelişimi içerisinde kıyıya odaklı gelişen bölgenin nüfus, yapı yoğunluğu, kentsel donatı oranları korunmaktadır.

Şekil 24: Planlama Alanında Taban Alanı Katsayıları





#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve GEREKÇESİ

Planlama Alanı, Bostanlı ve Atakent Mahalleleri, 25L-Ic ve 25L-Id, 25L-IVa, 25L-IVb,25L-IVc paftalarda 3. Etap olarak belirlenen 0 ada 5503 parsel ile 9447 ada ve 5. Etap olarak bilinen 9479, 9480, 9481, 9482, 9483, 9484, 9485, 9486, 9487 adaları kapsamaktadır.

Karşıyaka kent merkezinin planlı gelişimi ilk olarak 1955 yılı onaylı 1/2000 ölçekli imar planları ile başlamış olup söz konusu imar planı ile yapılaşmaların sadece kat yüksekliği yönü ile ele alındığı, nizama ve yapıların parsel oturma alanları ile ilgili herhangi bir karar üretilmediği görülmektedir.

Sonrasında 1/2000 ölçekli Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı kapsamında paftalar üzerinde kitle boyutları ve yükseklikleri belirlenmiştir. Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı; İzmir Belediye Meclisi'nin 14.03.1979 tarih ve 11-752/26 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden yıllarda 07.03.1984 onaylı İzmir-Bostanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İzmir Belediyesi tarafından hazırlanmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Bu planda Planlama Alanında konut alanları için Ayrık Nizam 5 Katlı TAKS=0.21 KAKS=1.02 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

Ancak 14.03.1979 tarihinde onaylanan Emlak Kredi Bankası A.O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planına belirlenen kitle tipleri ve ölçülerine göre ruhsatlı ve kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış şekilde yapılaşan Emlak Bankası 3. ve 5. Etap Konutlarında mevcut TAKS oranları değişkenlik göstermekte; 07.03.1984 onaylı İzmir-Bostanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 0.21 olarak belirlenen TAKS oranı ile ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların dönüşümünde zorluklar yaşandığı görülmektedir.

İzmir ili Karşıyaka İlçesi Yaklaşık 1358 ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda 30.09.2016 tarihinde onaylanmış olup Planlama Alanı söz konusu raporda yerleşime uygunluk açısından "Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar (Ö.A.1.1)" olarak değerlendirilmiştir.

Ö.A.1.1, morfolojik açıdan topografik eğimin %0-5 arasında olduğu, jeolojik açıdan temel zemini (Q-21-k) kuvaterner yaşlı alivyonlardan oluşan, yer altı suyu seviyesi 0,5 m ile 5,00 m arası değişen, yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanıl yayılma beklenen alanlardır. Bununla birlikte, alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanıl ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiğinden şişme-oturma ve taşıma gücü soruları yaşanabilecek alanlardır.

Zaman içerisinde yeni oluşan şartlar, değişen koşullar, gereksinimler, dengeler ve zorunluluklar nedeni ile kullanım kararı ile yapılaşma koşullarına operasyonel müdahale gerektiği İmar Kanununda da belirtilen bir zorunluluktur. Bu kapsamda Emlak Bankası Konutlarının etaplar halinde yapılarak bir bütün oluşturduğu ve birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmekte; mevcut teşekkül ve mülkiyet hakları dikkate alındığında, yerleşik

kentsel dokunun korunmasının plan bütünlüğü, uygulamalar, fiziksel çevre nitelikleri açısından uygun ve belirli bir rasyoneli bulunduğu görülmektedir.

Bölgedeki yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması nedeniyle parsel bazında uzlaşa esasıyla yenilemenin hız kazandığı günümüzde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 5. maddesini uyarınca yapılan uygulamalar, Planlama Alanında yapı yoğunluğunu artırması sonucunu doğurmaktadır; 1/1000 ölçekli uygulama imar planına plan notu ilavesi ile yerleşik dokunun nitelikli kentsel peyzaj karakterinin korunması amaçlanmaktadır. Emlak Bankasının 1969 yılından itibaren sunduğu konut alanları her dönemde kullanıcılar tarafından tercih edilen yaşam alanları olmuştur. Günümüzde bölge, artık bir prestij alanı olarak öne çıkmaktadır. Ayrıca kent içerisinde binaların yıkılıp yeniden yapılaşması süreçlerinde yapı yoğunluklarının artması, trafik baskısının yükselmesi, hava kirliliği vb. çevresel koşulların bozulması ile kullanıcıların yeni yaşam alanları olarak kent merkezinde bulunan bu tür alanlara eğiliminin arttığı görülmektedir.

Plan Açıklama Raporunda da belirtildiği gibi Emlak Bankası tarafından gerçekleştirilen ve vaziyet planı ölçeğinde ele alınan yapılaşma düzenine göre gerçekleştirilmiş olan bu yapıları çevresinden ayırt eden ortak yeşil alan kullanımının getirdiği avantajlar ve taşıt yollarından bağımsız ele alınan konut bloklarıdır. Söz konusu bölgenin bir diğer özelliği olarak geleneksel komşuluk ilişkilerinin devam ettiği şeklinde belirtilmektedir.

Plan Açıklama Raporunda da açıkça belirtildiği gibi yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Planlarla birlikte geçerli plan notları hükümlerine göre Planlı Alanlar Yönetmeliğine tabii olmayan bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması esnasında mevcut taban alanları ve emsal değerleri açısından Emlak Bankasıyla bir bütün olarak gerçekleştirilen yapılardan farklı oranda yapılaşmasını gerektiren bir durum ortaya çıkmıştır.

Bu kapsamda plan değişikliği ile 1984 imar planları ile getirilen TAKS/KAKS oranları ile çekme mesafelerini belirten notasyonların plan üzerinden kaldırılması ile mekânsal yapılanması ile döneminin özelliğini yansıtan ve 5 etap olarak planlanan ve İzmir de gerçekleştirilen ilk toplu konut örneklerinden olan bu alanın mevcut mekânsal yapılanma düzeninin korunması amaçlanmaktadır. Böylelikle bölgede nüfus, yapı yoğunluğu, tarihsel gelişimi içerisinde kıyıya odaklı gelişen bu bölgenin kentsel donatı oranları korunmaktadır.

Bölgedeki yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış olması nedeniyle parsel bazında uzlaşa esasıyla yenilemenin hız kazandığı günümüzde, ruhsatlı olarak yapılmış yapıların dönüşümünde yaşanan zorlukları gidermek amacı ile plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

#### **4.1. PLANLAMA ALANININ GAYRİMENKUL PİYASASI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRMESİ**

Karşıyaka, İzmir'in kuzeyinde denizle buluşan uzun kıyı şeridi, geniş rekreasyon alanları ve isim yapmış eski-yeni konut projeleri ile konut alıcısını ve kiracısını cezbetmektedir. Karşıyaka'da yaklaşık 12 km'lik sahil şeridine açılan ve denize ulaşan mahalleler konut talebinin nedenini oluşturmaktadır. Son 5-6 yılda ise ilçedeki yatırımlar talebin artmasına sebep olmuştur. Kıyı şeridinin düzenlenmesi, yürüyüş ve bisiklet yollarının yapılması, İZBAN hattının Havaalanı bağlantısı sağlanması, 8,8 km'lik güzergâh üzerinde Karşıyaka Tramvayı ilçeye olan talebi ciddi ölçüde artırmıştır. Süreç içerisinde tramvay



duraklarına ve Bostanlı Vapur İskelesi'ne yakın mesafede olan Planlama Alanında parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamaları hız kazanmıştır.

Gediz Deltasının etkisi ile bataklık alanından oluşan bölge, zemin açısından sorunlu olmakla birlikte konum özellikleri ile birlikte mekânsal gelişme kararlarının etkisiyle konut yatırımlarının hedefi olan bir alana dönüşmüştür.

Nüfusun ve kentsel sorunların giderek artmasıyla birlikte kent içerisinde soluk noktaları olan açık-yeşil alanlara olan ihtiyacın daha da önem kazanacağı bir gerçektir. Mevcut açık-yeşil alan dokusu günümüz koşullarına uygun halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde yeniden ele alınmalıdır.

Kentsel mekânın temel öğeleri olarak tanımlanan, yapılar, sokaklar ve boşluklar, taşıdıkları özellikleri ile kentlilerin sosyal ilişkilerinin ve deneyimlerinin üretiminde ve kişilerin kendilerini ifade etmelerinde etkili olmuştur. Toplumsal ilişkilerin üretildiği kamusal mekân olarak tarif edebileceğimiz mekânlarda, kullanıcıların deneyimlerinin ve etkileşimlerinin kentsel kimliğin oluşumu üzerinde önemli etkileri bulunmaktadır. Kamusal mekânlar, bireylerin ya da kullanıcıların bir arada sosyo-kültürel etkileşim içerisinde buldukları ve farklı grupların bir araya gelebildiği, toplumsal entegrasyona olanak sağlayan mekânlardır. Kişiler kamusal mekânlarda sosyalleşir, erişim, dinlenme, alışveriş gibi gereksinimlerini karşılarlar. Bu nedenle farklı gruplardan insanlarla ve yabancılarla etkileşim ve iletişimin üretilmesi ve toplumsal gelişim açısından kamusal mekânların varlığı çok önemlidir (Farklı Özelliklere Sahip Kentsel Dokularda Kamusal Mekân Özelliklerinin Mekânın Sosyal Kullanımına Etkisinin İncelenmesi-İzmir-Bostanlı Örneği, Deniz TEPE, İpek Özbek SÖNMEZ).

Son zamanlarda değişen İmar Yasası ve bağlı yönetmelikler ile 6306 sayılı Kanunun getirdiği parsel ölçeğinde dönüşüm hız kazanmıştır. Mevcut ve yoğun yapılaşmamış bu alana, farklı çözüm yolları üretilen bir şekilde yaklaşılması gerekmektedir. Nitelikli ve estetik tasarımların ön plana çıkabileceği yaşam alanı yaratılması, bu kapsamda imar planında tüm yapı yaklaşma mesafelerinin, doğal aydınlatmadan maksimum faydalanılması önem kazanmakta olduğundan mevcut dokunun korunması önem kazanmıştır.

## 4.2. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Kentsel dönüşümde parsel bazında bina yenileme yaklaşımının egemen olduğu günümüz kentleşme pratikleri içerisinde, yaşam alanlarımız yapı-nüfus-yaşam kalitesi bağlamında inşaat faaliyetlerine teslim olmakta; Karşıyaka ilçesi parsel bazında yenileme uygulamalarının yoğunluğu ile dikkat çekici bir konumda bulunmaktadır. Bu kapsamda Bostanlı Mahallesi sınırları içerisinde Emlak Bankası 3. ve 5. Etap Konutları olarak bilinen Planlama Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve plan notu ilavesi ile yerleşik dokunun nitelikli kentsel peyzaj karakterinin korunması amaçlanmaktadır. Ayrıca plan notu ilavesi, halen yürürlükte olan Plan Notları açısından oluşan tereddüdü gidermek açısından önem taşımaktadır.

Atakent ve Bostanlı bölgesinde Emlak Bankası konutları olarak bilinen bölgedeki imar uygulamalarına ilişkin yapılan yazışmalarda İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 05.11.2019 tarih ve 265499 sayılı yazısında Emlakbank Konutları olarak bilinen bölgeyi kapsayan Mülga İmar ve İskan Bakanlığınca 07.03.1984 tarihinde onaylanan planlar kapsamında kaldığı ve bu tarihte onaylanan imar planı plan notlarının 'Uyulması zorunlu diğer şartlar' başlığı altında 13 madde yer aldığı,

Ancak söz konusu plan bölgesinin bitişiğinde yer alan Bostanlı Planlarının bir kısmı ile Karşıyaka 1. Etap olarak adlandırılan bölgede son olarak halen yürürlükte olan 1/1000 Ölçekli 21.12.1984 Kıyı Kesimine istinaden Bakanlık onanlı İmar Planları ile bir bütün olan plan notlarına göre "1/1000 ölçekli İzmir Özel Uygulama İmar Planı özel işaretler ve uyulması zorunlu diğer koşullar tablosuna göre uygulama yapılacaktır" ibaresi bulunduğu, Uyulması Zorunlu Diğer Şartlar kısmınının 14. maddesinde; "Uygulamada imar adası içindeki tescilli parselasyon planlarında belirlenen kitle nizamına uyulacaktır." şeklinde plan notu yer aldığı belirtilmektedir.

İzmir Büyükşehir Belediyesinin yazısında her iki imar planının onama süreçlerinde ve eklerinde yaşanan farklılığın nedeninin anlaşılamadığı belirtilmekle birlikte, bölgenin mevcut yeşil alan ve yapı yoğunluğu dengesinin, tercih edilmesinde önemli bir kriter olduğu belirtilerek bölge sakinlerinin yerleşim dokusunun korunması yönündeki taleplerinin ilgili Belediyesince değerlendirilmesi iletilmiştir.

Gelinen noktada; yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İzmir Şehri Plan Notları'nın 6. maddesinde yer alan "Merkez İlçe, Bornova ve Karşıyaka Belediye hudutları içerisinde" ifadesi ve pafta üzerinde yer alan Karşıyaka ilçesine ait farklı plan notları ile Karşıyaka Anadolu Caddesinin altına ilişkin plan hükümlerinin geçerli olması, söz konusu Plan Notlarının 'Uyulması Zorunlu Diğer Şartlar' kısmınının NOT ibaresinde 'Bu lejant İzmir Belediyesince yapılan bu ve bundan önce onanan tüm planlar için geçerlidir. Bu plan notunda olmayan mevzii planların plan notları o plan için geçerlidir.' şeklinde düzenleme bulunması, 21.12.1984 tarihinde onanan ve sonrasında 1985 ve 2013 tarihli plan notu değişiklikleri ile günümüze kadar gelen plan lejantı hükümlerinin **14. maddesinde** "Uygulamada imar adası içindeki tescilli parselasyon planlarında belirlenen kitle nizamına



uyulacaktır.” şeklinde plan notu belirlenmiş olması nedeniyle uygulamada karşılaşılan tereddütleri gidermek amacıyla Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan plan değişikliği önerisi ile yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı üzerinde belirlenmiş olan TAKS/KAKS ve çekme mesafelerini belirten notasyonların kaldırılması ile birlikte:

“18.09.1979 onaylı 1/2000 ölçekli T. Emlak Bankası A. O. İzmir Bostanlı Konutları Sitesi Kısmi İmar Planı uyarınca belirlenen konumları ile tabloda düzenlenen kat adetleri, kitle ebatları geçerlidir. ~~Ancak zorunlu durumlarda yan bahçe mesafelerini kitleyi kaydırarak belirlemeye Belediye yetkilidir.~~”

ETAP NO.	ADA	PARSEL	KİTLE TİPİ	KAT SAYISI	KİTLE ÖLÇÜLERİ (m x m)
3. ETAP	0	5503	T4	5	12.00 x 37.00
	9447	1	T2	5	13.00 x 38.00
		2	T6	5	23.00 x 28.00
		3	T2	5	13.00 x 38.00
		4	T3	5	13.00 x 22.00
		5	T6	5	23.00 x 28.00
		6	T2	5	13.00 x 38.00
		7	T2	5	13.00 x 38.00
		8	T2	5	13.00 x 38.00
		9	T6	5	23.00 x 28.00
5. ETAP	9479	1	T6	5	23.00 x 28.00
	9480	1	T6	5	23.00 x 28.00
	9481	1	T6	5	23.00 x 28.00
	9482	1	T6	5	23.00 x 28.00
	9483	1	T2	5	13.00 x 38.00
		2	T2	5	13.00 x 38.00
		3	T2	5	13.00 x 38.00
	9484	1	T6	5	23.00 x 28.00
		2	T2	5	13.00 x 38.00
		3	T6	5	23.00 x 28.00
	9485	1	T6	5	23.00 x 28.00
		2	T2	5	13.00 x 38.00
		3	T2	5	13.00 x 38.00
		4	T6	5	23.00 x 28.00
	9486	1	T2	5	13.00 x 38.00
		2	T2	5	13.00 x 38.00
	9487	1	T2	5	13.00 x 38.00

şeklinde plan notu önerilmiştir.

