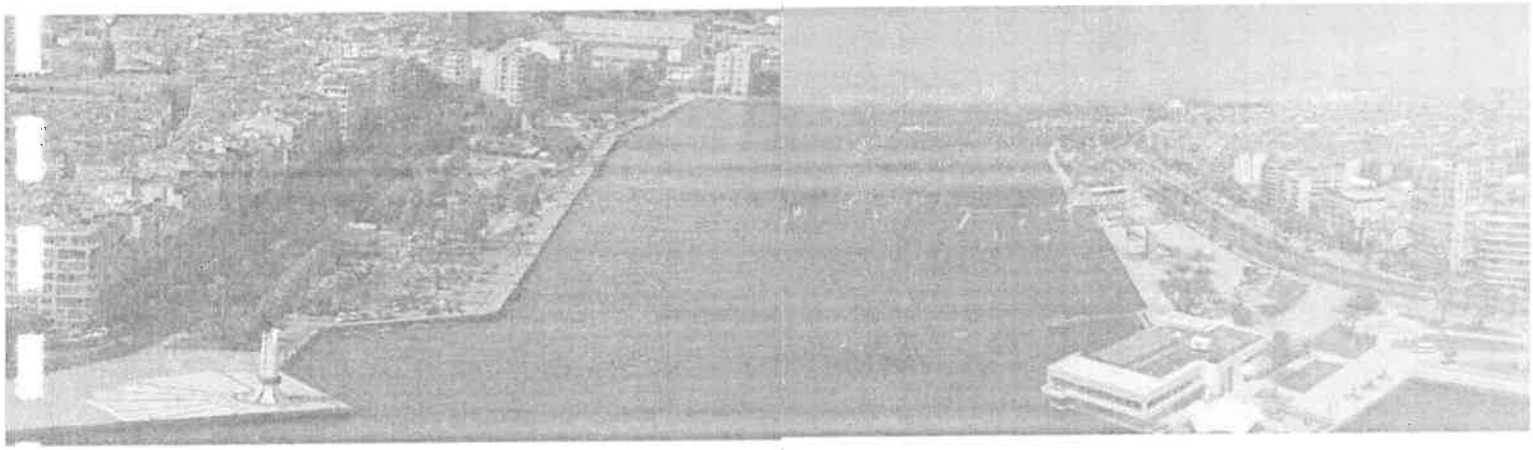
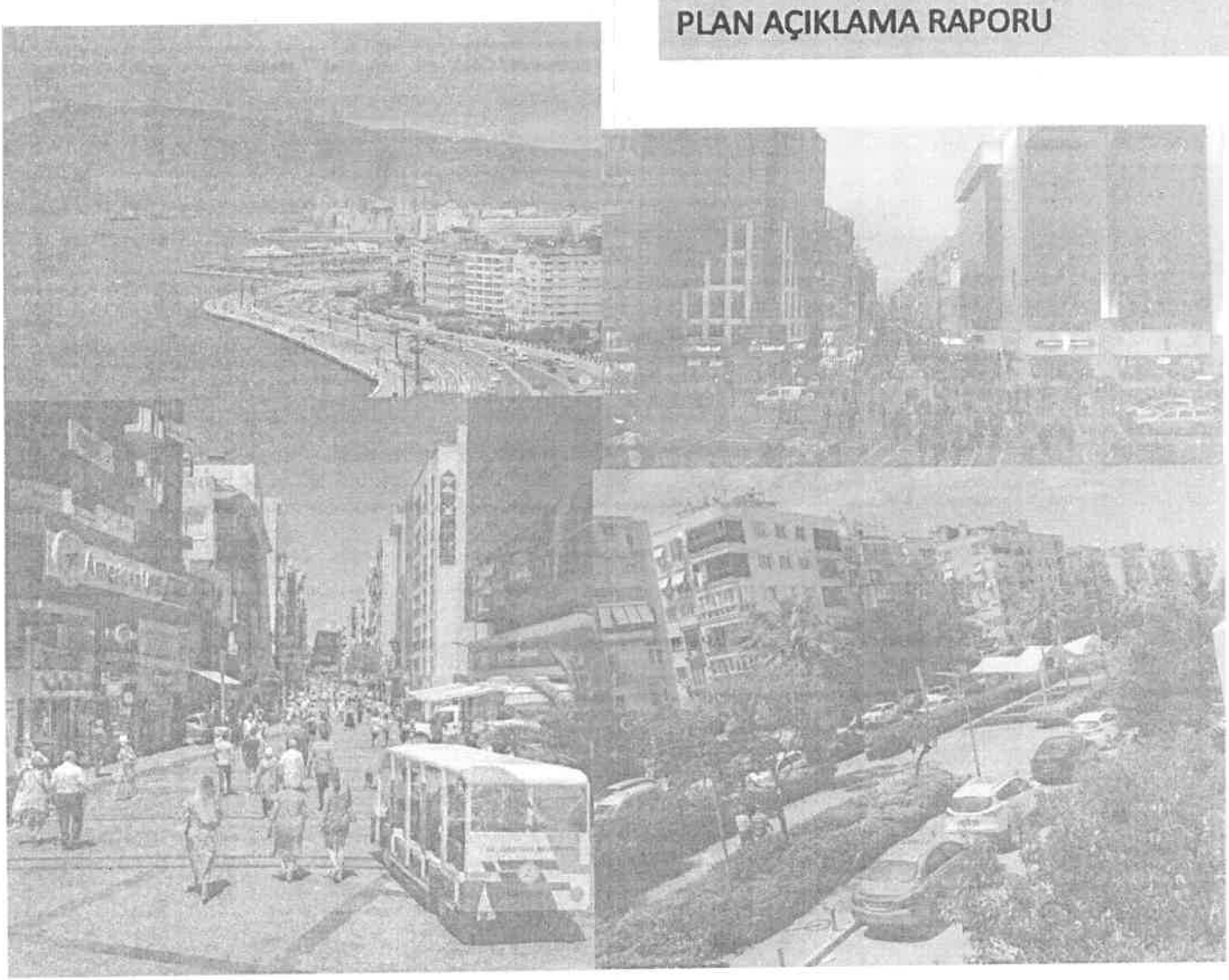
T.C. KARŞIYAKA
BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



KARŞIYAKA

1.ETAP
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İZMİR KARŞIYAKA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
BELEDİYE MECLİS KARAR SAYISI: 11	ÖLÇEK:1/1000
BELEDİYE MECLİS KARAR TARİHİ: 01.02.2024	
PİN:UİP-351045306	
KONU: KARŞIYAKA 1.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU	

Demet SAATCİ
Şehir Plancısı

Nehir YÜKSEL
Plan ve Proje Müdürü

Zeki YILDIRIM
Şehir Plancısı
Başkan Yardımcısı

Meclis Karar No : 04.404
Meclis Karar Tarihi: 13.05.2024

T.C.
Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.
Cemil TUGAY
Karşıyaka Belediye Başkanı

ŞUBAT, 2024

KARŞIYAKA BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLAN ÇALIŞMA EKİBİ

Demet SAATCİ		Şehir Plancısı
Gizem ALPTEKİN		Şehir Plancısı
Hava Nur DERTLİOĞLU		Şehir Plancısı
İdil HASANKÖYOĞLU		Şehir Plancısı
Neşe ÇELİK		Şehir Plancısı
Nehir YÜKSEL	Plan ve Proje Müdürü	Şehir Plancısı
Zeki YILDIRIM	Başkan Yardımcısı	Şehir Plancısı

KARŞIYAKA 1. ETAP
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU 243
SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.

İçindekiler

GİRİŞ 11

1 PLANLAMA ALANI 13

1.1 KONUM VE SINIRLAR 13
1.2 YÖNETSEL YAPI 14
1.3 PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ 15
1.4 ULAŞIM BAĞLANTILARI 16

2 KENTİN MEKÂN OLUŞUMU 19

2.1 TARİHSEL GELİŞİM 19
2.1.1 19. YÜZYILDA KARŞIYAKA 19
2.1.2 20. YÜZYILIN İLK YILLARINDA KARŞIYAKA 21
2.1.3 CUMHURİYET'İN İLK YILLARINDA KARŞIYAKA 22
2.1.4 1950-1980 ARASI KARŞIYAKA 24
2.1.5 1980'Lİ YILLAR SONRASI KARŞIYAKA 27
2.2 TARİHSEL ÇEVRE 28
2.2.1 TARİHİ SİT ALANI 28
2.2.2 ANITSAL KÜLTÜR VARLIKLARI 30
2.2.3 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR 38
2.2.4 DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA OLAN ALANLAR 42

3 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 44

3.1 İKLİM ÖZELLİKLERİ 44
3.1.1 SICAKLIK 44
3.1.2 YAĞIŞ 44
3.1.3 RÜZGÂR 45
3.1.4 NEM 46
3.1.5 BULUTLULUK VE GÜNEŞLENME 46
3.2 JEOMORFOLOJİK VE JEOLOJİK YAPI 47
3.2.1 JEOMORFOLOJİK YAPI 47
3.2.2 GENEL JEOLOJİ 47
3.2.3 YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU 48
3.3 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLOJİK YAPI 53

4 KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI 57

4.1 NÜFUSUN GELİŞİMİ **57**
4.2 PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARI **60**
4.3 NÜFUSUN DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ **61**
4.1 NÜFUS KAPASİTESİ **67**

5 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI **70**

5.1 SOSYAL YAPI **70**
5.2 EKONOMİK YAPI **72**

6 FİZİKSEL YAPI **76**

6.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI **76**
6.1.1 KONUT KULLANIMLI ALANLAR 79
6.1.2 KARMA KULLANIMLI ALANLAR 79
6.1.3 TİCARET KULLANIMLI ALANLAR 80
6.1.4 KAMUSAL HİZMET ALANLARI 86
6.1.5 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 87
6.1.6 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR 94
6.1.7 TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ 98
6.2 YAPILAŞMA DURUMU **105**
6.2.1 DOKU ANALİZİ 105
6.2.2 MEVCUT YAPILAŞMALARIN NİTELİKLERİ 114
6.3 MÜLKİYET YAPISI **124**
6.3.1 KADASTRAL DOKU 124
6.3.2 MÜLKİYET ANALİZİ 124

7 ULAŞIM **127**

7.1 ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ **127**
7.2 TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI **132**
7.3 YAYA BÖLGELERİ, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI **136**
7.4 OTOPARK KAPASİTESİ VE DAĞILIMI **138**

8 MEVCUT PLAN KARARLARI **141**

8.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI **141**
8.1.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 141
8.1.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI 142
8.1.3 KARŞIYAKA 1.ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI 144
8.2 ÖNCEKİ PLANLAR **146**
8.3 YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI **151**
8.3.1 GENEL KULLANIM KARARLARI 151

8.3.2 KONUT ALANLARI 155
8.3.3 METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZLERİ 159
8.3.4 DİĞER ÇALIŞMA ALANLARI 163
8.3.5 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 164
8.3.6 ONAYLI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ 165
8.4 ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ 167
8.5 ARSA METREKARE BİRİM DEĞERLERİ (RAYİÇ BEDELLER) 174

9 SENTEZ, DEĞERLENDİRME 177

9.1 REVİZYON GEREKÇELERİ 177
9.2 SENTEZ 178

10 KARŞIYAKA 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU 184

10.1 UYGULAMA ÖNERİLERİ 186
10.1.1 İMAR HATTI DÜZENLEMELERİ: 186
10.1.2 YAPI NİZAMI DÜZENLEMELERİ: 190
10.1.1 YAPI YAKLAŞMA SINIRI, KADEME HATLARI VE FONKSİYON AYRIM SINIRLARININ DÜZENLENMESİ 191
10.1.2 ADA BAZINDA YAPILAŞMA ÖNERİLERİ: 191
10.1.3 SAĞLIKLAŞTIRMA VE İYİLEŞTİRME ALANLARI ÖNERİLERİ: 192
10.1.1 SAĞLIKLAŞTIRMA VE İYİLEŞTİRME ALANLARI ÖNERİLERİ: 196
10.2 ALAN KULLANIMLARI 198
10.2.1 KONUT ALANLARI 202
10.2.2 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI 204
10.2.1 KORUNACAK ALANLARI 208
10.2.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI 209
10.3 PLAN NOTLARI 225
10.4 EK- KURUM GÖRÜŞLERİ 239
10.5 SÖZÜ GEÇEN ÇALIŞMALAR 240

HARİTALAR

Harita 1: Karşıyaka 1. Etap Planlama Alanı Sınırı 13
Harita 2: Planlama Alanı Mahalle Sınırları 15
Harita 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları 18
Harita 4: 1817 ve 19.yy son çeyreğinde Karşıyaka ve Çevre Yerleşimleri 20
Harita 5: 20. Yüzyılın Başında Atlı Tramvay Hatları ve Mahalleler 21
Harita 6: 20.Yüzyılın Başında 925 Yılında Karşıyaka ve Çevresi 21
Harita 7: 1934'de İnşa Edilen Betonarme İskele Ve İskele Yanındaki Çay Bahçesi Ve 1940'li Yıllarda Karşıyaka 23
Harita 8:Kemal Ahmet Aru ve Ekibi Tarafından Hazırlanan İzmir İmar Planı 25
Harita 9: Karşıyaka Yalı Caddesi Üzerindeki Yapılaşmanın 1950-1970'li Yıllar Arasındaki Değişimi Ve Geçmişten Bugüne Vapur İskelesi 26
Harita 10: Tarihi Sit Alanı Sınırı 29
Harita 11: Tescil Kararları ve Koruma Alanlar 41
Harita 12: İzmir Deniz 1. Bölge Plan Sınırı 42
Harita 13:103 Ada 88 Parsel ile 26675 Ada 11,12 Parseller 43
Harita 14: Yerleşime Uygunluk Durumu Analiz 52
Harita 15:Hidrolojik Durum 56
Harita 16: Mevcut Arazi Kullanımı 77
Harita 17: Ticaret Kullanım Alanlarının Dolu/Boş Analizi 81
Harita 18: Zemin Kat Ticaret Sınıflandırması 84
Harita 19: Üst Kat Ticaret Sınıflandırması 85
Harita 20: Mevcut Kullanımda Olan Sosyal ve Kültürel Tesisler 92
Harita 21: İçme Suyu İletim ve Şebeke Hatları 101
Harita 22: Atık Su ve Yağmur Suyu Mevcut Şebeke Hatları 102
Harita 23: Enerji İletim Hatları 103
Harita 24: Doğalgaz Dağıtım Hatları 104
Harita 25: Yapılaşma Nizamları ve Doluluk/Boşluk Durumu 105
Harita 26: Doluluk-Boşluk Analizi 111
Harita 27: Parsel Büyüklükleri Analizi 112
Harita 28: Yapı Taban Alanı Büyüklükleri Analizi 113
Harita 29: Yapı Kat Adetleri Analizi 115
Harita 30: Parsel Bazında TAKS Analizi 118
Harita 31: Parsel Bazında KAKS Analizi 119

Harita 32: Ağır, Orta ve Az Hasarlı Yapılar Analizi 120
Harita 33: Riskli Yapılar Analizi 121
Harita 34: Planlama Alanında Ruhsatlı Yapıların Yıllara Göre Dağılımı 122
Harita 35: Planlama Alanında Ruhsatlı Yapıların Yıllara Göre Dağılımı 123
Harita 36: Planlama Alanında Mevcut Kadastral Doku 125
Harita 37: Mülkiyet Durumu Analizi 126
Harita 38: Ulaşım ve Çekim Odakları Konsept Paftası 127
Harita 39: Planlama Alanı Yol Kademelenmesi 130
Harita 40: Kurumsal Yetki Alanlarına Göre Yollar ve Meydanlar 131
Harita 41: Planlama Alanı Toplu Ulaşım Güzergâhları 135
Harita 42: Yaya ve Bisiklet Yolları (Projesiz halihazırda kullanımında olan) 137
Harita 43: Planlama Alanındaki Bölgesel Otoparklar 139
Harita 44: Planlama Alanı Yol Boyu Otopark Kullanımı 140
Harita 45: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı 141
Harita 46: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı 143
Harita 47: Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 144
Harita 48: Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı Sınırları İçerisinde ve Çevresinde Onaylı Planlar 145
Harita 49: Kemal Ahmet Aru ve Ekibi Tarafından Hazırlanan İzmir İmar Planı 146
Harita 50: 1955 Planı içinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı 147
Harita 51: 1955 Planında Karşıyaka Çarşısı ve Çevresi 147
Harita 52: 1955 Planında Bostanlı Çarşısı ve Çevresi 148
Harita 53: 1955 Planında Demiryolu Kuzeyi Gelişme Alanları 149
Harita 54: 1984 Planı İçinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı 149
Harita 55: 2011 Planı İçinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı 151
Harita 56:Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı/Mevcut İmar Planı 154
Harita 57: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Ticaret-Konut(Ticaret) Alanları Yapı Nizamları 156
Harita 58: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Konut Alanları Yapı Nizamları 157
Harita 59: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Yapılaşma Yoğunlukları 158
Harita 60: Metropoliten Aktivite Merkezleri Yapılaşma Koşulları 161
Harita 61: Planlı Ticaret Alanları ve Yol Boyu Ticaret Teşekkülü Kararı Verilmiş Güzergahlar 162
Harita 62: 2011 Yılı Sonrası Onaylı Plan Değişiklikleri 166
Harita 63: Anaokulu Erişim Analizi 168
Harita 64: İlkokul Alanlarına Erişim Analizi 169
Harita 65: Ortaokul Alanları Erişim Analizi 170

Harita 66: Lise Alanları Erişim Analizi 170
Harita 67: Planlama Alanında Yer Alan Eğitim Alanları 171
Harita 68: Aile Sağlık Merkezlerine Erişim Analizi 172
Harita 69: Mevcut Sağlık Tesisleri 172
Harita 70: Mevcut İbadet Alanları Erişim Analizi 173
Harita 71: Mevcut Planlı Açık ve Yeşil Alanlar 174
Harita 72: 2024 Yılı Sokak Bazında Arsa M² Birim Değerleri 176
Harita 73: Planlama Alanı Odak Ve Bağlantı Noktaları 180
Harita 74: Bitişik Nizam ve Yapı Yoğunluğu 3 Emsal ve Üzeri Alanlar 181
Harita 75: Planlama Alanı Yoğunluk Bölgelemesi 181
Harita 76: Planlama Alanı Ulaşım, Erişilebilirlik Açısından Riskli Alanlar 182
Harita 77: Sentez Paftası 183
Harita 78: Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları 195
Harita 79: Karşıyaka Çarşı İçerisindeki Sokaklardaki Ticari Aktivite Yoğunluğunun Dağılımı (Ticari Birim/Sokak Uzunluğu) ve Nitelikli Yapıların Dağılımı 197
Harita 80: Özel Proje Alanı Sınırı 198
Harita 81: Revizyon Plan Yapı Nizamları Dağılımları 200
Harita 82: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Yerleşik Konut Alanları 203
Harita 83: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Ticaret + Konut Alanları 205
Harita 84: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Kentsel Çalışma Alanları 207
Harita 85. Uygulama İmar Planı Revizyonu - Korunacak Alanlar 208
Harita 86: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Sosyal Altyapı Alanları 210
Harita 87: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Açık Yeşil Alanlar 212
Harita 88: Planlama Alanı Yaya ve Bisiklet Yolu Rotası Öneri Analiz Çalışması 214
Harita 89: Planlama Alanı Çarşı Bölgesi Odak Noktaları 215
Harita 90: Planlama Alanı Yeşil Aks, Kültür Yolu 215
Harita 91: Planlama Alanı Çamlık Caddesi Güzergahı 216
Harita 92: Planlama Alanı Odak Alan ve Aks Önermesi 216
Harita 93: Uygulama İmar Planı Revizyonu – Erişim Kararları 220
Harita 94: Uygulama İmar Planı Revizyonu Ana Yaya Aksları ve Tarihi Akslar 221
Harita 95: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Trafo ve Regülatör Alanları 222
Harita 96: Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisi 224

ŞEKİLLER

Şekil 1. 1920'li yıllarda Karşıyaka Sahili 23
Şekil 2. Zübeyde Hanım Anıt Mezarı 30
Şekil 3. Ferik Hacı Osman Paşa Camii 33
Şekil 4. Soğukkuyu Camii 33
Şekil 5. Alaybey Camii 34
Şekil 6. Santa Helena Kilisesi 34
Şekil 7. Köşk Löhner 35
Şekil 8. Köşk Alliotti 36
Şekil 9. Latife Hanım Köşkü 37
Şekil 10. Van Der Zee Köşkü 37
Şekil 11. Alibey Hamamı 38
Şekil 12. İzmir İli Aylara Göre Ortalama Rüzgâr Hızları Grafiği 45
Şekil 13. İzmir Rüzgâr Gülü 46
Şekil 14. Planlama Alanı Yakın Çevresinde Bulunan Dereler 53
Şekil 15. Karşıyaka İlçesi Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022) 58
Şekil 16. Planlama Alanı Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022) 58
Şekil 17. Planlama Alanı Mahallelerinde Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022) 60
Şekil 18. İzmir, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022) 62
Şekil 19. Karşıyaka, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022) 62
Şekil 20. Planlama Alanı, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022) 63
Şekil 21. Aktif Nüfus, Bağımlı Nüfus Oranları Grafikleri, 2022 63
Şekil 22. Aktif Nüfus, Bağımlı Nüfus Oranları Grafikleri, 2022 64
Şekil 23. Karşıyaka İlçesinde Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri Değişim Grafiği 66
Şekil 24: Katolik Kilisesi 93
Şekil 25: Mezaket Arabim (Kaal Kadoş) Havrası 94
Şekil 26: Bahçelievler, Bahariye, Bahriye Üçok, Donanmacı, Bostanlı Mahallelerinde Peyzaj Dağılımları 95
Şekil 27: Tuna Mahallesinde Peyzaj Dağılımı 96
Şekil 28:Aksoy Mahallesinde Peyzaj Dağılımı 97
Şekil 29: Tersane Mahallesinde Peyzaj Dağılımı 97
Şekil 30:Bahariye Mahallesi 9164 - 9184 Ada / Bitişik Nizam TAKS Örneği 106
Şekil 31: Bitişik Nizam Konut Yapılaşmaları 107
Şekil 32: Blok Nizam Konut Yapılaşmaları 107
Şekil 33: Aksoy Mahallesi 9374 Ada / Blok Nizam TAKS Örneği 108

Şekil 34: Ayrık ve İkiz Nizam Konut Yapılaşmaları 109
Şekil 35: Parsel Bazında TAKS Değerleri 117
Şekil 36: Parsel Bazında KAKS Değerleri 117
Şekil 37: İzmir Toplu Ulaşım Haritası 134
Şekil 38: Planlama Alanı İçerisinde Rayiç Bedel Örnekleri 175
Şekil 39: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-1 187
Şekil 40: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-1 187
Şekil 41: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-2 188
Şekil 42: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-2 188
Şekil 43: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-3 189
Şekil 44: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-2 189
Şekil 45: 2011 yılı Onaylı Mevcu Uygulama İmar Planı – Ayrık - İkiz Nizam İmar Adası 190
Şekil 46: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Ayrık Nizam Önerisi 190
Şekil 47: 164 ve 165 İmar Adaları Mevcut ve Öneri İmar Planı 192
Şekil 48: 179,178 ve 9914 İmar Adaları Mevcut ve Öneri İmar Planı 192

TABLOLAR

Tablo 1. Karşıyaka İlçesi Mahalleleri 14
Tablo 2. 1.Grup Cami ve Anıtsal Yapılar 31
Tablo 3. 2.Grup Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar 39
Tablo 4. İzmir Kenti Sıcaklık Verileri (°C) 44
Tablo 5. İzmir Kenti Yağış Verileri 45
Tablo 6. İzmir Kenti Aylara Göre Ortalama Güneşlenme Süreleri (saat/gün) 46
Tablo 7. Planlama Alanı, İlçe ve İl Geneli Nüfus Gelişimi (2008-2022) 57
Tablo 8. Planlama Alanını Oluşturan Mahallelerin Nüfus Gelişimi (2008-2022) 59
Tablo 9. Mahalle Alan Büyüklüğü ve Nüfusu İtibarı ile Yoğunluk Durumu 60
Tablo 10. Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, 2022 61
Tablo 11. Planlama Alanı, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı(2022) 62
Tablo 12. Bağımlı Nüfus ve Oranları, 2022 63
Tablo 13. Planlama Alanı Bağımlı Nüfus ve Oranları, 2022 64
Tablo 14. İzmir İli ve Karşıyaka İlçesinde Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı 65
Tablo 15. Planlama Alanında 2022 yılı Kadın-Erkek Nüfusunun Mahallelere Göre Dağılımı 65
Tablo 16. Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri Değişimi, 2022 66
Tablo 17: Karşıyaka İlçesi Göç Durumu (2015-2019) 67

Tablo 18. Mevcut İmar Planında Yapılaşma Emsallerine ve Kitle Belirlemelerine Göre Hesaplar 69
Tablo 19: Planlama Alanında 2000-2019 Hane Halkı Sayısı ve Nüfusun Değişimi 70
Tablo 20. Planlama Alanında Hane Halkı Sayısı ve Nüfusun Değişimi, 2022 71
Tablo 21. Anket Katılımcılarına Göre Planlama Alanında Medeni Durum, 2019 71
Tablo 22. Araştırma Verilerine Göre Planlama Alanında Çocuk Sayısı, 2019 72
Tablo 23. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Göre Dağılımı (2000) 73
Tablo 24. Yaşayanların Asıl Mesleklerine Göre Dağılımı (2000) 74
Tablo 25. Araştırma Verilerine Göre Hanede Çalışan Sayıları,2019 74
Tablo 26. Araştırma Verilerine Göre Hanede Çalışma Durumları,2019 75
Tablo 27. Araştırma Verilerine Göre Hane Geliri,2019 75
Tablo 28: Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu Alan Dağılımları 78
Tablo 29: Zemin Kat Ticaret Sınıflandırması 82
Tablo 30: Ticaret Kullanımının katlara Göre Dikey Yayılımı 83
Tablo 31: Planlama Alanında Bulunan Kamu Hizmet Alanları 86
Tablo 32: Planlama Alanında Mevcut Kamusal Eğitim Tesisleri (2021) 87
Tablo 33: Planlama Alanında Mevcut Özel Eğitim Tesisleri (2021) 88
Tablo 34:Planlama Alanında Bulunan 1. Basamak Sağlık Tesisleri (2021) 89
Tablo 35: Planlama Alanında Bulunan 2. Basamak Özel Sağlık Tesisleri (2021) 90
Tablo 36: Planlama Alanında Mevcut Kültürel Tesisler (2021) 91
Tablo 37: Planlama Alanında Mevcut Sosyal Tesisler (2021) 91
Tablo 38: Planlama Alanında Mevcut İbadet Yerleri (2021) 93
Tablo 39: Planlama Alanında Düzenlemesi Yapılmış Yeşil Alanlar (2021) 95
Tablo 40: Planlama Alanı Mevcut Parsel ve Yapı Büyüklükleri 110
Tablo 41: Planlama Alanı Mevcut Yapılaşma Kat Durumu (2021) 114
Tablo 42: Planlama Alanı Mevcut Yapılarda Parsel Bazında TAKS Değerleri 116
Tablo 43: Planlama Alanı Mevcut Yapılarda Parsel Bazında KAKS Değerleri 117
Tablo 44:Ağır, Orta ve Az Hasarlı Yapıların Dağılımları 120
Tablo 45: Ruhsatlı Yapıların Dönemlere Göre Dağılımı 122
Tablo 46: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu, 2021 124
Tablo 47: İzmir BŞB Yetki ve Görev Alanında Kalan Cadde ve Sokaklar, 2020 129
Tablo 48: Planlama Alanına Hizmet Veren Otobüs Hatları, 2021 133
Tablo 49: Planlama Alanına Hizmet Veren Bölgesel Otoparkların Kapasiteleri, 2021 138
Tablo 50: Planlama Alanı Sınırının Kapsadığı Alanda ve Çevresinde Onaylanmış Nazım İmar Planları 145

Tablo 51: Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Kullanım Değerleri (Planlama alanı dışında analize konu 45 h.lık tersane, iskele ve kıyı düzenlemeleri dâhildir.) 153

Tablo 52: Metropoliten Aktivite Merkezleri Kullanım Tanımlamaları 160

Tablo 53: Metropoliten Aktivite Merkezleri Yapılaşma Koşulları 160

Tablo 54: Planlı Diğer Çalışma Alanları 163

Tablo 55: Planlı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları 164

Tablo 56: 2011 Yılı Sonrası Onaylı İmar Planı Değişiklikleri 165

Tablo 57: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Plan Nüfus Hesap Tablosu 201

Tablo 58: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Alan Kullanımları Dağılımı 223

GİRİŞ

Geçmişten günümüze kentsel mekânların çağın gereksinimlerine göre planlı veya plansız dönüşmekte olduğunu görmekteyiz. Kentsel mekânların dönüşümü çağımızın gerektirdiği yeni ihtiyaçları estetik kaygılar ile tasarım ilkeleri ile birlikte ele alınarak kentlerin var olan dokusunu ortaya çıkarma eğiliminde olmalıdır.

Planlamaya konu alan "Karşıyaka 1.Etap Bölgesi" yoğun ve planlı yapılaşmış yerleşim dokusu ile çarşı ve çevresindeki yoğun ticaret kullanımlarını, tarihi kentsel sit alanlarını, kıyı kesimine ait dokuyu ve rekreatif alanları bir arada bulunduran bir çalışma alanını kapsamaktadır.

Karşıyaka 1. Etap olarak tanımlanan kısımda geçmişten günümüze gelen süreçte 2011 yılında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylı olsa da; söz konusu alanın geçmişten günümüze taşıdığı kimlikli yapısını geleceğe aktarmak, kentin risklere karşı daha dirençli hale getirilmesine ve bölgenin gereksinimlerini karşılamak üzere kentsel mekân tasarımında yeni yerleşim alanları yaratmak yerine mevcut yerleşmesinin sorunlarına çözüm oluşturacak yeni tasarım ilkelerine ve bu ilkeleri mekâna yansıtacak yeni uygulama araçlarına gereksinim duyulmaktadır. Ayrıca 1/1000 ölçekli yürürlükte bulunan plandaki gösterimler planın okunmasında yetersiz kalmakta olduğundan planın, imar kanunu ile mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki gösterim diline getirilmesi ve yerel paftaların ülke koordinatında imar paftalarına güncellenmesi ihtiyacı doğmaktadır.

Planlama alanını yoğun yerleşim dokusu açısından incelediğimizde; alanın kuzey doğusu Alaybey Tersanesinden itibaren Tuna, Alaybey ve Donanmacı ile Bahariye Mahallesinin bir kısmının yoğun ve sıkışık bir yerleşim dokusuna sahip olduğu görülmektedir. Söz konusu bölgeler gerek bitişik nizam yoğun yapılaşmanın gerek bu sıkışık yapılaşma içerisinde oluşan dar yolları ile ulaşım açısından getirdiği güçlüklerle günümüz gereksinimlerine cevap veremez durumda olup Karşıyaka bölgesinin en eski yerleşim yerlerinden biri olmakla birlikte sahip olduğu kentsel kimliği taşıyamamaktadır.

Bu nedenle, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'na ve hedeflerine uygun olarak, kentteki hızlı kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyo-ekonomik ve mekânsal tasarım ilkelerinin yeniden tanımlanması, kuzeyde Anadolu Caddesi ve İzban hattı (1671 Sokak), batıda Bostanlı Deresi ve Girne Bulvarı, güney ve güneydoğuda İzmir Körfezi ve Tersane (Askeri Alan) ile sınırlanan bölgede 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu çalışmalarına başlanılmış planlama alanı içerisinde yer alan sit alanları ve farklı kurumların yetki ve sorumluluğunda olan alanlar kapsamı gereği farklı planlama disiplinine tabi olduğundan planlama alanı dışında bırakılmış olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda Karşıyaka 1. Etap 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Ayrıca Karşıyaka Belediyesince Sürdürülebilir Enerji ve İklim Eylem Planı, Yeşil Altyapı Geliştirmek için Ekosistem Hizmetleri Değerlendirmesi, Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Kentsel Gıda Strateji Belgesi, Kentsel Dirençlilik Açık Kamusal Alan Master Planı, Yeşil Bina- Yeşil Site-Yeşil İşletme vb. araştırma ve strateji raporlarına yönelik çalışmalar kısmen tamamlanmış kısmen de devam etmektedir.

Yaşadığımız afetler sonrasında İzmir ve Karşıyaka için bir deprem olasılığı bilim çevrelerinde ve İlçe sakinleri tarafından sıklıkla dile getirilmektedir. Afetler tarih boyunca İzmirde de

yaşanmıştır ve gelecekte de yaşanma olasılığı bulunmaktadır. İlimiz ve İlçemiz coğrafi konumu, mevcut yapılaşma durumu ve niteliği, yaşanmakta olan iklim krizi vb nedenlerle birçok doğal afetin oluşma riskini taşımaktadır. Afet yönetimi, farklı disiplinlerden birçok bilgiye ihtiyaç duyan, bütünleşik bir yaklaşımla ele alınması gereken oldukça kapsamlı bir konudur. Karşıyaka merkez yerleşiminde yapılan analizlerde donatı alanlarının standartların altında olduğu, mevcut ruhsatlı yapılaşmaların olduğu yerleşik alanlarda daha sağlıklı, donatı alanları sağlanmış konut çevrelerinin sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde enerji etkin ve iklime duyarlı hale getirilmesi için bir dizi yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştır.

Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yeni yapılacak yapılarda yaşam standardı, enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir bölgeler ve katılımcı bir planlama anlayışıyla mekanın dönüşümü ve kullanıcılar ile bütünleşme sürecine dayalı kentsel dönüşüm süreci amaçlanmaktadır. Bu kapsamda pilot uygulama önerileri hazırlanmaktadır. Bölgenin zemin koşulları ile birlikte ivedilikle değerlendirilmesi, mevcut konut stokunun da dikkate alınarak nüfus ve yapılaşma yoğunluğu arasında min. eşiklerin ve dengenin kurulmasına, gerekli teknik ve sosyal altyapı alanlarının arttırılmasına yönelik yasal düzenlemelerin ve üst ölçekli plan çalışmalarında sosyal ve teknik donatı alanlarına yönelik min. mekânsal standartların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, planlama çalışmasına veri oluşturmak üzere yapılan saha çalışmaları, analiz ve sentez çalışmaları, planlama ve hukuki süreçlerin irdelenmesi ve ilgili yasal mevzuatların getirdiği değişiklikler birlikte değerlendirilerek;

Planlama alanında nazım imar planını Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirmek,

Planlama alanı içerisinde bulunan farkı plan notlarını bütünleştirmek ve güncel yönetmelik hükümleri ile birlikte değerlendirmek,

1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Referans paftaları ile kent bütününe yönelik sürdürülebilir ulaşım, trafik sirkülasyonu ve eşitlikçi erişime dair referans paftalarını elde etmek,

Karşıyaka Çarşı için hazırlanacak olan alt ölçekli Özel Proje Alanı ve Yönetişim Planı'nın hükümlerine uygun dönüşmesini sağlamak, müdahale alanlarını belirlemektir.

Planlama alanında, mülkiyet dokusu, yapı durumu, kat adetleri, ulaşım bağlantıları mekânsal ve tarihsel süreçler, üst ölçekli plan kararları gibi analizler ile Çarşı Bölgesi değerlendirilmesi yapılarak her bir kullanımın birbiriyle olan ilişkilerinin tespit edilmesi, afetlere karşı dirençli, geçmişin bilgisini koruyarak günümüzle entegre edebilen, alanın kimliğini yansıtabilen kentsel mekanlar oluşturmak üzere; üst ölçekli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kararları ile plan uygulama hükümlerinin üretilmesi hedeflenmiştir.

1 PLANLAMA ALANI

1.1 KONUM VE SINIRLAR

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlar, İzmir İli Karşıyaka İlçesi'nde, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınmış 14.06.2010 tarih ve 826 sayılı karar ile onaylanmış olan "Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı" sınırları içinde kalan alanlardan oluşmaktadır. Revizyon imar planı çalışması yapılacak olan alanın yanı sıra bu alanların kıyı kesiminde bulunan dolgu alanlarını da kapsayacak biçimde belirlenmiş olan Araştırma Raporu çalışmasına konu olan alanların büyüklüğü yaklaşık 447 hektardır.

Karşıyaka ilçesinin geleneksel merkezini oluşturan Çarşı ve çevresinde ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı alanlar ile ilçenin yönetsel işlevlerinin de önemli bir bölümünü kapsayan I. Etap planlama alanı, merkez işlevlerinin yanı sıra genel olarak yoğun ve planlı oluşmuş konut adalarından ve konut alanlarına hizmet veren sosyal ve teknik altyapı kullanımlarından oluşmaktadır.

Çalışma alanı sınırlarının güney sınırını İzmir Körfezi oluştururken, batı sınırını Bostanlı Deresi ve Girne Bulvarı iki kademeli olarak oluşturmaktadır. Alanın Girne Bulvarı batısında kuzey sınırını İZBAN hattı oluştururken, Girne Bulvarı doğusunda ise Anadolu Caddesi planlama alanının kuzey sınırını oluşturmaktadır. Alanın doğu sınırında ise Alaybey Tersanesi bulunmaktadır.

Alanın kıyı kesiminin doğu ucunda Alaybey Tersanesi bulunurken, batı ucunda ise Bostanlı Vapur İskelesi ve Balıkçı Barınağı yer almaktadır. Karşıyaka Çarşısı'nın kıyı ile buluştuğu noktada bulunan Karşıyaka Vapur İskelesi de çalışma alanı sınırları içinde bulunmaktadır. Çalışmaya konu olan alanların sınırları aşağıda güncel uydu görüntüsü üzerinde tanımlanmıştır.

Harita 1: Karşıyaka 1. Etap Planlama Alanı Sınırı

Kaynak: Google Earth, 2021

1.2 YÖNETSEL YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanların içinde bulunduğu Karşıyaka ilçesi, İzmir il sınırları içinde bulunan 30 ilçeden biridir. İzmir il sınırları içinde bulunan ilçelerden 19'u (Aliağa, Bayındır, Bergama, Beydağ, Çeşme, Dikili, Foça, Karaburun, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Menderes, Menemen, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla) İzmir kentini oluşturan yerleşik alan dışında konumlanan ilçelerdir. Karşıyaka İlçesi, Metropol İzmir kentinin bütünleşik yerleşik alanını oluşturan 11 ilçe (Balçova, Bayraklı, Bornova, Buca, Çiğli, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karşıyaka, Konak, Narlıdere) arasında bulunmaktadır. İlçenin batısında Çiğli İlçesi, doğusunda ise Bayraklı ilçesi sınırı tanımlarken, kuzeyde Menemen İlçesi, güneyde ise İzmir Körfezi sınır oluşturmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanı öncesinde ilk olarak Aralık 1887'de Karşıyaka'da belediye kuruluşunun gerçekleştirildiği, 1918 yılı başlarında Karşıyaka Belediyesi'nin feshedildiği ve İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube haline getirildiği, 1919 yılında yeniden bağımsız yapıya kavuştuğu bilinmektedir. Cumhuriyet'in ilanı sonrasında, 1930 yılında Karşıyaka Belediyesi kapatılıp İzmir Belediyesi'ne bağlanırken, 1954 yılında ilçe statüsü kazanmış olan Karşıyaka'da belediyenin yeniden kuruluşu, İzmir'de Büyükşehir Belediyesi kuruluşu ile birlikte 1984 yılında gerçekleşmiştir (Sormaykan, 2008).

Karşıyaka İlçesinde günümüzde 27 mahalle bulunmaktadır. Karşıyaka İlçesi sınırları içinde bulunan tüm mahalleler (toplam 27 mahalle) ve planlama alanının sınırları içine girdiği mahalleler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Karşıyaka İlçesi 5172 ha. büyüklüğe sahip olup, planlı yerleşim alanı büyüklüğü ise yaklaşık 2350 ha. dır. Karşıyaka Yerleşik Alan ortalama nüfus yoğunluğu 147 kişi/ha.dır.

Tablo 1. Karşıyaka İlçesi Mahalleleri

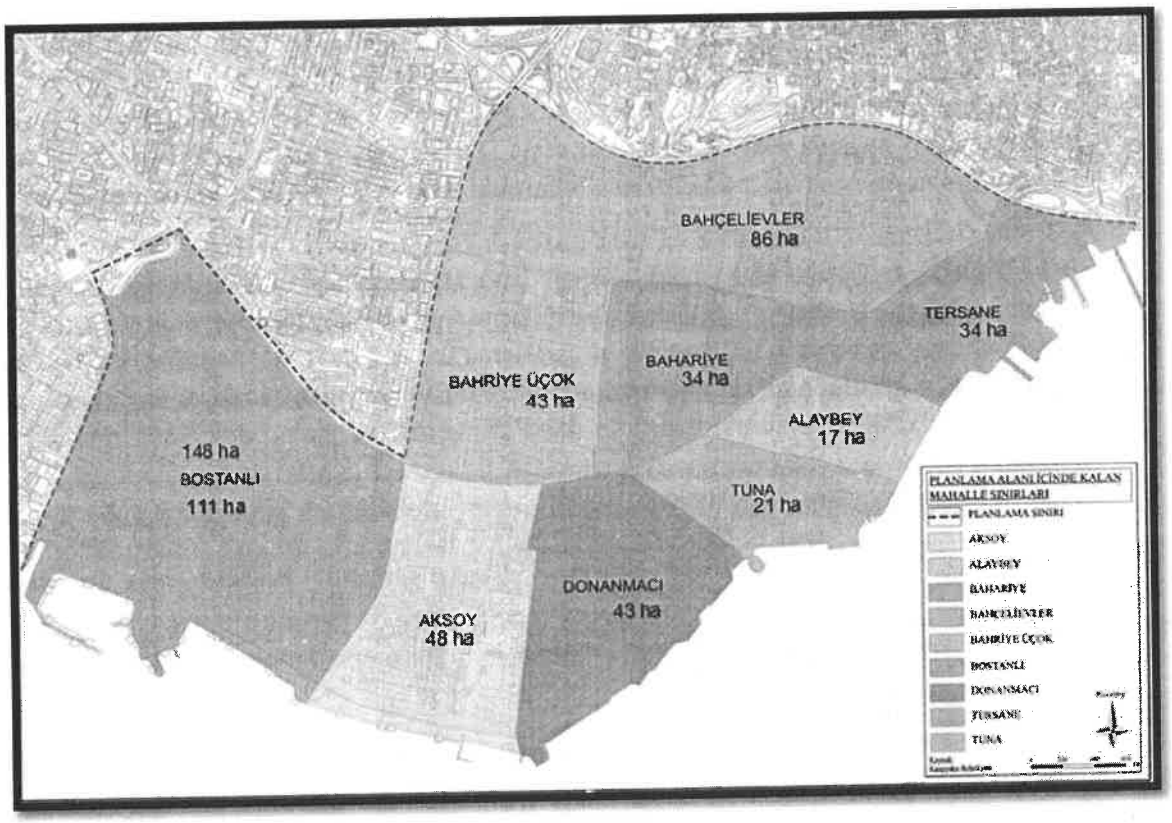
PLANLAMA ALANI	DİĞER MAHALLELER	
Alaybey	Atakent	Mavişehir
Aksoy	Cumhuriyet	Mustafa Kemal
Bahçelievler	Dedebaşı	Nergiz
Bahariye	Demirköprü	Örnekköy
Bahriye Üçok	Fikri Altay	Sancaklı
Bostanlı (bir kısmı)	Goncalar	Şemikler
Donanmacı	İmbatlı	Yalı
Tersane	İnönü	Yamanlar
Tuna	Latife Hanım	Zübeyde Hanım

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Karşıyaka ilçesinde bulunan bu mahallelerden kuzeyde Yamanlar Dağı eteklerinde bulunan ve kırsal niteliklerini koruyan Sancaklı ve Yamanlar mahallelerinin yerleşik alanları, Karşıyaka ilçe merkezinin bütünleşik kentsel yerleşik alanından kopuk konumda yer alırken, diğer 25 mahallenin yerleşik alanları bütünleşik olarak Karşıyaka ilçesinin kentsel yerleşik alanını oluşturmaktadır.

Planlama alanı sınırları içinde bulunan mahallelerin (Tersane, Alaybey, Tuna, Donanmacı, Aksoy, Bostanlı, Bahriye Üçok, Bahariye, Bahçelievler) sınırları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Harita 2: Planlama Alanı Mahalle Sınırları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama alanı sınırları içinde bulunan mahallelerden Bostanlı Mahallesi dışında kalan mahallelerin tüm sınırları çalışma alanı kapsamında yer alırken, Bostanlı Mahallesi'nin Bostanlı Deresi batısında kalan bir bölümü, Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı sınırları dışında kaldığından çalışma alanının sınırları dışında bırakılmıştır.

Planlama alanının dışında alanı sınırlayan mahallelere bakıldığında; Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde Bayraklı ilçesinin Soğukkuyu, Emek ve Gümüşpala mahalleleri sınırı oluştururken, Girne Caddesi batısında Dedebaşı, Goncalar ve Nergiz mahalleleri, Bostanlı batısında ise Yalı Mahallesi sınır oluşturmaktadır.

1.3 PLANLAMA ALANININ KENT İÇİNDEKİ YERİ

Planlama çalışmasına konu olan alanlar, günümüz İzmir kentinin plan kararları doğrultusunda yapılaşmasını tamamlamış imarlı konut bölgelerindendir. Çalışma alanı sınırları içinde günümüzde de Karşıyaka'nın merkezi olma işlevini sürdüren, geleneksel merkezi Karşıyaka Çarşısı ve çevresinde ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı bölgeler de yer almaktadır. Bu yanıyla bakıldığında, planlama çalışmasına konu olan alanlar Karşıyaka ilçesinin merkezinin yanı sıra bu merkezin çevresinde, merkez gelişmesinden yoğun biçimde etkilenen konut alanlarından oluşan, karma kullanımlı alanların yaygın olduğu bir alan olma özelliğine de sahiptir.

Karşıyaka'nın kentsel gelişiminin odağını oluşturan Karşıyaka İstasyonu ve Karşıyaka Vapur İskelesi arasında uzanan Karşıyaka Çarşısı (Kemalpaşa Caddesi) Karşıyaka I. Etap Planlama Alanı'nın da kent içindeki konumunu tanımlayan en önemli unsurdur.

1940'lı yıllarda var olan Karşıyaka'nın tüm kentsel yapılaşmasını kapsayan çalışma alanı sınırları, İzmir kenti için 1951 yılında yarışma ile elde edilen ve 1955 yılında onaylanmış olan imar planında öngörülmüş olan yerleşik alanlar ve gelişme alanlarının büyük bölümü ile çakışmaktadır. 1955 yılı onaylı imar planının sınırlarıyla çalışma alanı sınırları güney, doğu ve kuzeyde çakışırken, batı yönünde 1955 yılı planlarında Girne Bulvarı'nı ve Bostanlı Deresi'ni aşan gelişme alanlarının bulunduğu görülür. Bu açıdan bakıldığında, planlama çalışmasına konu olan alanların 1950'li yıllardaki Karşıyaka kentinin tamamını ve gelişme alanlarının önemli bir bölümünü kapsadığı söylenebilir.

İlk imar planının uygulamaya girdiği 1955 yılı sonrasında gelişen alanlarda, 1955 öncesinde var olan tek katlı, iki katlı müstakil konut yapılarının yerini plan kararları doğrultusunda yeni apartmanların almaya başlamasıyla oluşmuş olan doku, İzmir kentinin yoğun konut yapılaşmasına konu olmuş alanları arasındadır. 1955 yılı planıyla ilk kez yapılaşmaya açılmış olan alanlarda, diğer bölümlere oranla daha geniş ada ve parsel dokusuna rastlansa da, Çarşı çevresinde ve 1955 öncesi var olan kentsel dokuyu oluşturan Demiryolu-Sahil arasında kalan bölgede ada derinliklerinin düştüğü, parsel boyutlarının küçüldüğü daha sıkışık ve yoğun bir konut dokusu bulunmaktadır. Uzun yıllar İzmir'in en çok tercih edilen konut bölgelerinden olan planlama alanı sınırları içindeki bölgeler, Karşıyaka içinde alternatif alanların oluşması, yoğunluğun daha düşük olduğu, otopark sorunu olmayan, ayrık düzende yapılaşmış konut alanı seçeneklerinin artmasıyla birlikte yeni kullanıcılar tarafından tercih edilmeyen konut bölgelerinden biri durumuna gelmiştir.

Planlama alanının çevresi ile ilişkisel bağı ve kent makroformu içerisindeki yeri incelendiğinde, Bayraklı İlçesi ile komşuluğu olan Planlama Alanının İzban ve Demiryolu hattı sonucunda Anadolu Caddesinin Yeni Kent Merkezi ile buluştuğu, ulusal ölçekte hizmet veren şirketlerin yer aldığı bu bölgenin bir gelişim baskısı yarattığı, kıyı boyunca var olan yüksek katlı yapıların kentte bir duvar etkisi yarattığı görülmektedir.

1.4 ULAŞIM BAĞLANTILARI

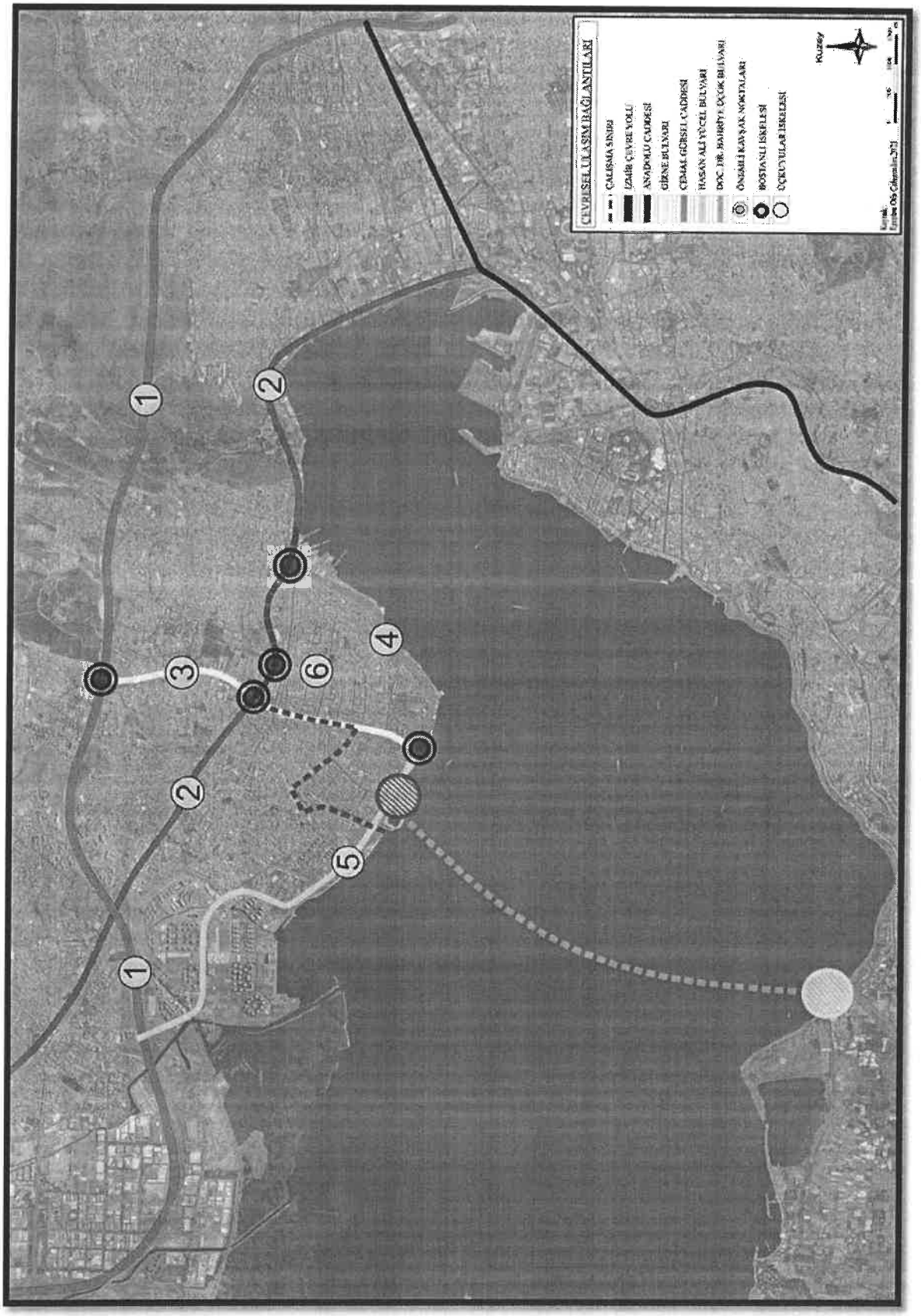
Karşıyaka'dan geçen demiryolunun hizmete girmesi (1865) sonrasında İzmir'in merkeziyle güçlü bir ulaşım bağlantısı kurulmuş, bu bağlantıya zaman içinde vapur seferleri (1874) eklenmiş ve denizyolu bağlantısı da Karşıyaka'nın gelişiminde etkili olmuştur. Bu iki bağlantıya 1880'lerin ikinci yarısında eklenen İzmir-Karşıyaka Şosesi İzmir kent merkeziyle karayolu bağlantısını da güçlendirmiştir.

Bugün için Karşıyaka'nın İzmir kentinin diğer bölgeleriyle bağlantısına bakıldığında, Karşıyaka'nın oluşmaya başladığı ilk yıllarda var olan bağlantıların günümüzde de en güçlü bağlantılar olarak varlığını sürdürdüğü görülmektedir. 1880'li yıllarda yapılmış olan İzmir-Karşıyaka Şosesinin zamanla yerini alan Anadolu Caddesi günümüzde Karşıyaka'nın kent merkezi ile en güçlü bağlantısı olma özelliğini korumaktadır. 1990'lı yıllara kadar alternatifi olmayan bu aksta artan yük Karşıyaka'nın karayolu erişiminde önemli sorunlar yaşanmasına da neden olmuştur. 1990'lı yıllarda hizmete giren İzmir Çevre Yolu, günümüz Karşıyaka kentinin İzmir kent merkezi ve diğer bölgeler ile bağlantısının güçlendirilmesi yolunda yaklaşık 100 yıl sonra atılmış önemli adımlardandır.

Günümüzde Karşıyaka'nın İzmir'in diğer bölgeleri ve İzmir'in kuzeyinde bulunan il ve ilçelerle karayolu bağlantısı Anadolu Caddesi ve İzmir Çevre Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Bostanlı İskelesi ile Üçkuyular İskelesi arasında düzenlenen arabalı vapur seferleri ile kurulan bağlantı istisnası dışında kentin günümüzde karayolu üzerinden bir başka bağlantısı bulunmamaktadır.

Planlama alanının kentin diğer bölgeleri ile bağlantısının sağlanmasında, Karşıyaka'nın diğer ilçelerle ve kentin merkeziyle karayolu üzerinden bağlantısını sağlayan iki karayolu aksına erişimi sağlayan üç farklı bağlantı bulunmaktadır. Bu bağlantılardan en güçlüsü Girne Bulvarı'dır. İzmir Çevre Yolu'na katlı kavşakla bağlanan Girne Bulvarı'nın "Yeni Girne" olarak anılan bölümü ile bir yandan Çevre Yolu ile Anadolu Caddesi birbirine bağlanırken, diğer yandan Karşıyaka sahiline kadar uzanan Girne Bulvarı ile Karşıyaka'nın önemli bir bölümünün ve planlama alanının iki önemli karayolu aksı ile de güçlü biçimde bağlanması sağlanmaktadır. Planlama alanının Çevre Yolu ile bağlantısı Girne Caddesi üzerinden sağlanırken, Anadolu Caddesi'ne Girne Caddesi'nin yanı sıra iki aks ile daha bağlantı sağlanmaktadır. Bunlardan ilki Girne Caddesi'nin hemen doğusunda bulunan Bahriye Üçok Bulvarı, diğeri ise Alaybey Kavşağı'ndan Anadolu Caddesi'ne bağlanan Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi)'dir. Planlama alanının çevresel ulaşım bağlantıları Harita 3'te gösterilmiştir.

Harita 3: Planlama Alanının Çevresel Ulaşım Bağlantıları



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

2 KENTİN MEKÂN OLUŞUMU

Revizyon imar planı çalışmasına konu olan alanlar, 1800'lü yılların ikinci yarısında Karşıyaka'nın kentsel gelişiminin ilk başladığı, kentin ilk planlarının yapıldığı 1950'li yıllara gelindiğinde kentin ulaşmış olduğu yerleşik alan sınırlarının tamamına yakınını kapsayan bir bölgedir. Bu nedenle planlama alanı Karşıyaka kentinin tarihsel gelişimi içinde öne çıkan, varlığını sürdüren tarihsel çevre unsurlarının en yoğun olarak gözlemlendiği bölge olma özelliğine de sahiptir.

Bu bölümde ilk olarak Karşıyaka kenti genelinde tarihsel gelişim etaplar halinde ele alınırken, ikinci başlık altında tarihsel çevreye ilişkin unsurlar tanımlanmakta, belgelenmektedir. Üçüncü başlık altında ise tarihsel çevreye ilişkin unsurların yanı sıra Karşıyaka kent imajının sürdürülmesi açısından öne çıkan, kentin karakterini oluşturan öğeler tanımlanmaktadır.

2.1 TARİHSEL GELİŞİM

İzmir kent merkezi ile fiziksel ve toplumsal anlamda bütünleşmesi 19. yüzyılın ikinci evresinde gerçekleşen Karşıyaka ve yakın çevresinin iskân tarihi M.Ö.6000'lere dayanmaktadır. "Karşıyaka" adını yasal anlamda Cumhuriyet ile birlikte alan yerleşim, Rumca kökenli Perai (uzak), Pera-meria (uzak yer), Pera-khorion (uzak köy) adları ve daha yaygın olarak Cordelio ve Kordelya adları ile anılmıştır (Karara, 1971, s.15). Doğer (2004) ve Umar'ın (1993) Cordelio ad kökenine dair çalışmaları, İtalyanca Cordella (şerit'çik, ip'çik), Helen dilindeki Kordule-on (yumru, şiş, topuz başı-yer) ya da kadim Luwi dilindeki Kordelion (bahçe geçidi-yeri) kelimelerini işaret etmekte ve yerleşim halkının bu uygarlıklarla ilişkisine dikkat çekmektedir. M.S.11.-14.yüzyıllar arasında İzmir ve çevresinde Türk akınları etkindir; Türkler ve Bizanslılar arasında hakimiyet savaşları sürerken bölgedeki ilk Türkmen yerleşimi Yamanlar Dağı'nın güneybatı eteğindeki Alurca yöresine kurulmuştur (Doğer, 2004, Aksoy, 1988). Osmanlı Devleti tarafından, 1467 öncesinde düzenlenen İzmir'e ait ilk Tapu Tahrir defterinde, bölgede Kürdelen ismi ile anılan, padişah hası bir nahiye yer almaktadır. Karşıyaka'da ilk Türk yerleşimi olarak tanımlanabilecek bu yer zamanla gelişmiş ve 16.yüzyılın sonlarına gelindiğinde bölgede Kürdelen'e bağlı dokuz küçük Türkmen iskân alanı oluşmuştur (Kütükoğlu, 2000). Kürdelen'in bir yerleşim ismi değil, köyler topluluğu olarak değerlendirilmesi gerektiğini belirten Kütükoğlu, 1575 yılına ait bir kayda göre bölgede Kürdelen'e bağlı 5 yeni köyün oluşmuş olduğunu aktarmaktadır (Kütükoğlu, 2000, 58-59)

2.1.1 19. YÜZYILDA KARŞIYAKA

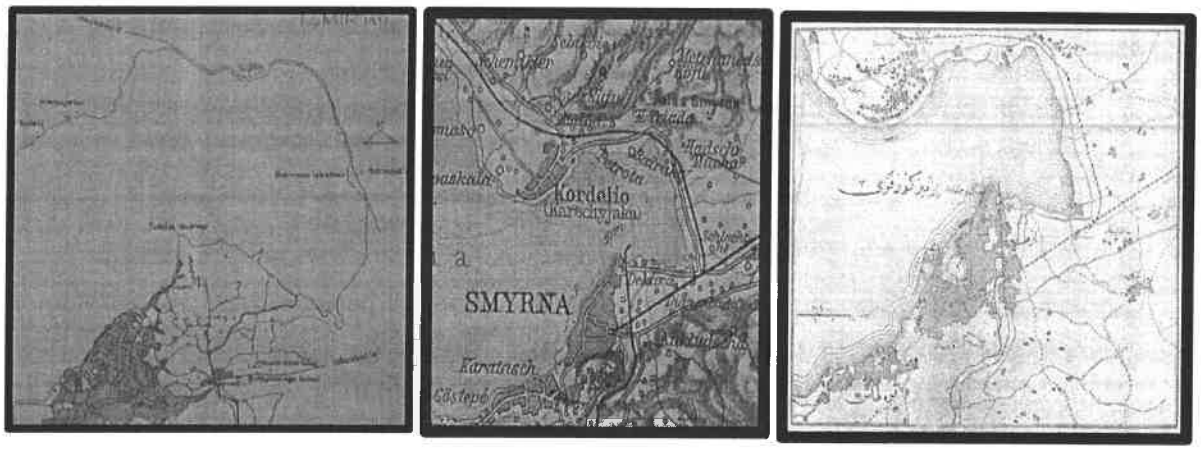
Karşıyaka'nın kentsel yerleşime konu olmuş alanlarının bulunduğu bölgeler 19. Yüzyıl öncesinde, 1860'lı yıllara kadar Gediz Nehri'nin deltasında bulunan bataklık ve sazlık alanlardandır. Bu alanların yerleşim amaçlı kullanılmadığı, 19. Yüzyıl öncesine ait haritalarda da görülmektedir.

Günümüzde Menemen ilçe merkezinin kuzeyinden geçerek, Foça güneyinden Ege Denizine dökülen Gediz Nehri, 1886 yılından önce Menemen'den güneye yönelip, Karşıyaka'nın batısında, Mavişehir bölgesinde İzmir Körfezi'ne dökülürken, 1886 yılı sonrasında, aynı

zamanda ilkçağlarda kullandığı yatak olarak da bilinen bugünkü yatağına, insan eliyle yöneltilmiştir (Kayan & Öner, 2015).

1865 yılında bölgeden geçecek biçimde döşenen İzmir-Kasaba (Turgutlu) demiryolu, yapıldığı dönemde var olan deniz kıyısından geçecek biçimde yapılmış, bugünkü demiryolu ile kıyı arasında kalan, sığ deniz kesimleri ise zaman içinde doldurularak elde edilmiştir (Umar, 1993).

Harita 4: 1817 ve 19.yy son çeyreğinde Karşıyaka ve Çevre Yerleşimleri



Kaynak: 1905 Karl Baedeker haritası (İlhan Pınar İzmir Planları ve Haritaları)

Karşıyaka sınırları içinde kurulan ilk yerleşim, 19. Yüzyılın ikinci yarısında, Soğukkuyu adıyla küçük bir köy olarak Türkler tarafından kuruldu. Demiryolu ile ulaşımın olanaklı hale gelmesi, demiryolu ile kıyı arasındaki bölümün doldurulmaya başlanması ile bölgede yapılaşmalar hız kazandı, 1880-1910 arasında yeni deniz kıyısında iki katlı köşklerden oluşan, yazlık evler, bahçeler sitesi niteliğinde yapılaşmalar ortaya çıktı. Bu dönemde Soğukkuyu genel olarak Türklerin yerleşim yeri niteliğine sahipken, demiryolu ile kıyı arasındaki bölgede oturan Türklerin sayısı ise oldukça azdı (Umar, 1993).

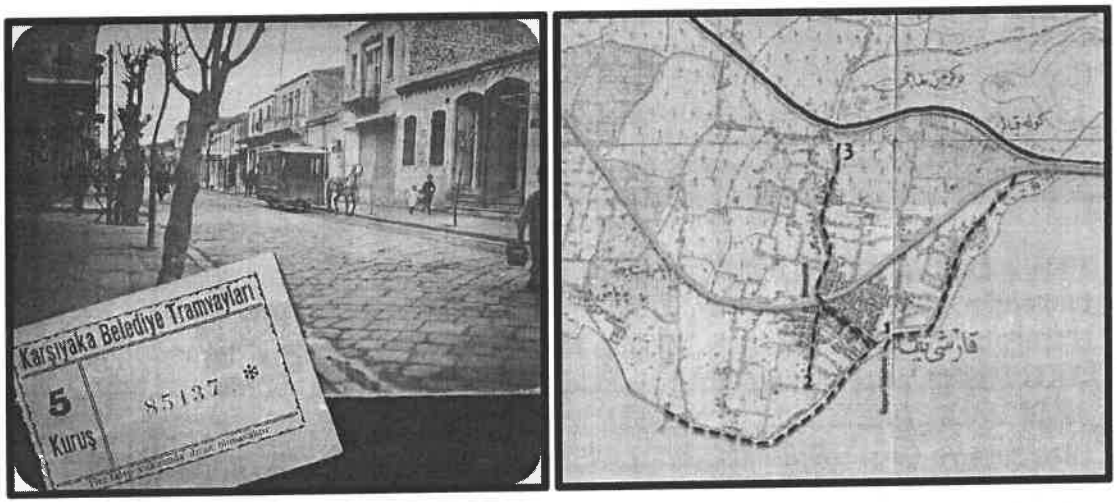
Demiryolunun inşası ve Karşıyaka'da tren istasyonunun kurulması sonrasında kentin yeni yapılaşmaları istasyona yakın bölgelerde yoğunlaşmaya başlamıştır. Demiryolu sonrasında artmaya başlayan nüfusun etkisiyle 1884 yılında İzmir ile karşılıklı vapur seferleri başlamış, böylelikle kent demiryolunun yanı sıra deniz yoluyla da İzmir'e bağlanmıştır. İzmir'e demiryolu ve denizyolu ile bağlanan Karşıyaka 1880'li yılların ikinci yarısında yapımına başlandığı ve 1892 yılında bitirildiği tahmin edilen İzmir-Karşıyaka şosesinin de tamamlanmasıyla karayolu ile de İzmir'e bağlanmıştır.

Ulaşımla ilgili gelişmelerle eş zamanlı olarak Gediz Nehri yatağının değiştirilmesinden sonra kentleşme süreci hızlanan Karşıyaka kıyısında rıhtım inşa edilmesine yönelik düşünceler 1883 yılında tartışılmaya başlanmış, 1888 yılında izin alınan rıhtım için dolgu çalışmalarına ve inşaat çalışmalarına başlanmış, Alaybey-Bostanlı arasında yaklaşık 4 km rıhtım inşaası gerçekleştirilmiştir. Rıhtım inşaatının tüm maliyeti bölgedeki mülk sahipleri tarafından karşılanmıştır. Aynı tarihlerde kurulmasına yönelik çaba harcanan Karşıyaka Belediyesi de 1887'de İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube olarak kurulmuştur (Özkan, 2006).

22 Ocak 1892 tarihli sayım sonuçlarına göre Karşıyaka'yı oluşturan mahalle ve köylerde 966 hanede 1778 İslam, 1002 Rum ve 219 Ermeni olmak üzere toplam 2999 kişinin yaşadığı kayda geçirilmiştir. Yazlık konutların yoğunlaştığı bir bölge olması dikkate alındığında

Karşıyaka nüfusunun özellikle bahar ve yaz aylarında bu sayının oldukça üstünde olduğu tahmin edilmektedir (Serçe E. , 2006).

Harita 5: 20. Yüzyılın Başında Atlı Tramvay Hatları ve Mahalleler

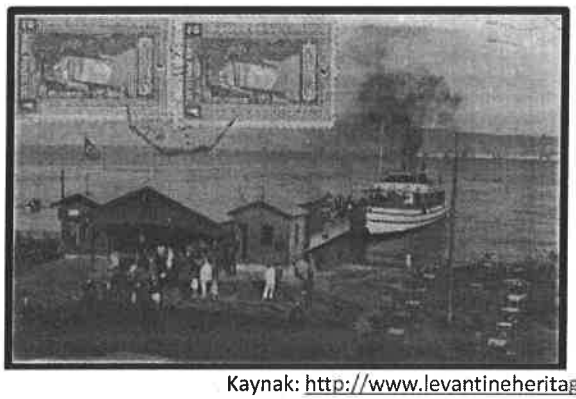


Kaynak:"İzmir Karşıyaka İlçesi Çarşı Bölgesini Geliştirmeye Yönelik Çalışmalara Temel Olacak Analiz, Sentez ve Olası Mekânsal Gelişme Senaryolarının Oluşturulması Projesi"

2.1.2 20. YÜZYILIN İLK YILLARINDA KARŞIYAKA

20. yüzyılın ilk yıllarında büyümesini sürdüren Karşıyaka'da ilk atlı tramvay hatları işletmeye açılmış, İskele-Çarşı Caddesi-Soğukkuyu ve Alaybey ve Bostanlı yönlerinde, üç farklı atlı tramvay hattı işletilmeye başlanmıştır (Sormaykan, 2008). Bu durum, 20. Yüzyılın başlangıcında kentin bugünkü formunun ortaya çıkmaya başladığını da göstermektedir. İstasyon çevresinde başlayan, İstasyon-İskele arasında yoğunlaşmaya başlayan yapılaşmaların bir yandan kıyı boyunca doğuda Alaybey yönünde, batıda Bostanlı yönüne doğru sahil boyunca genişlemeye başladığını göstermektedir.

Harita 6: 20.Yüzyılın Başında 925 Yılında Karşıyaka ve Çevresi



Kaynak: http://www.levantineheritage.com/cordelio.htm ve Çınar Atay

1906 yılında yapılan bir nüfus sayımında bölgede yaşayan nüfusun 10.500 kişiye ulaştığı, bunlardan 9.000'inin Müslüman, 1.500'ünün Hıristiyan olduğu, bina sayısının ise 3.306'ya ulaştığı belirlenmiştir (Serçe E. , 2006). Bu yıllarda Karşıyaka'da yaşayan nüfusun yaşam tarzları bakımından oldukça farklı kesimlerden oluştuğu, sahil kesimindeki köşklerde yılın belirli dönemlerinde burada yaşayan varlıklı Levanten aileler yer alırken, Karşıyaka İstasyonu ve Çarşı çevresinde yerli gayrimüslim ve Türk ailelerin yer aldığı bilinmektedir (Sormaykan, 2008).

İşgal yıllarında Karşıyaka nüfusu Eleftherudaki ve İLİU Ansiklopedik sözlükte 4.000'i Avrupalı ve Ermeni, 1.000 küsuru Türk ve yaklaşık 10.000'i Yunanlı olmak üzere 15.000 kişi olarak yazılmıştır. Burada Türk nüfusun azlığı dikkat çekicidir. Bu nüfus verisinin doğru olduğu kabul edildiğinde nüfusun 10 yıl içinde yaklaşık % 50 oranında artmış olduğu anlamına gelmektedir. Kısa zamanda gerçekleşen bu artışın nedeni olarak Midilli, Sakız, Sisam ve Karyot (İkarya) adalarından bağ, bahçe, tarla ve inşaat işleri gibi işlerde çalışmak için Karşıyaka'ya gelip, burada yerli Rum ailelerden kızlarla evlenerek yerleşen Rumlar gösterilmektedir (Özkan, 2006).

1887 yılından itibaren İzmir Belediyesine bağlı bir şube olarak hizmet veren Karşıyaka Belediyesi 1909 yılında alınan bir karar ile bağımsız bir statü kazanmış, ancak 1918 yılında yeniden lağvedilmiş ve İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube müdürlüğü haline getirilmiştir. Ancak bu karardan bir yıl gibi kısa bir süre sonra vazgeçilmiş ve 1919 yılında gerçekleştirilen seçimle Karşıyaka Belediyesi bir kez daha bağımsız belediye statüsüne kavuşmuştur (Serçe E. , 2006).

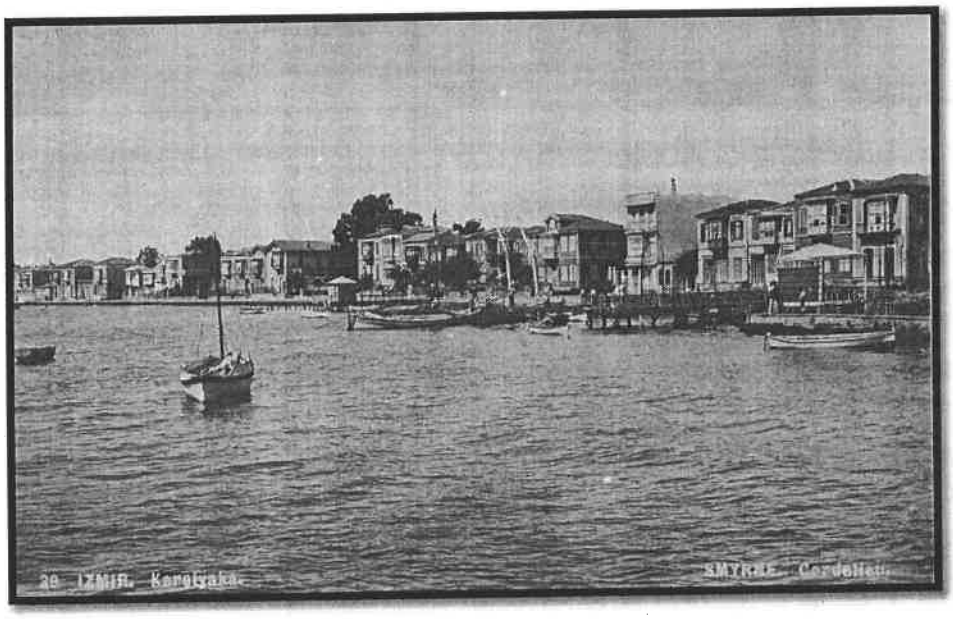
2.1.3 CUMHURİYET'İN İLK YILLARINDA KARŞIYAKA

İşgal yıllarına kadar büyüme ve gelişmesini sürdüren Karşıyaka'nın gelişmesi işgal yıllarında durmuş Cumhuriyet'in ilanı sonrasında ise yeniden gelişmesini sürdürmeye başlamıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında yazlık konutlardan oluşan bir bölge olmaktan sürekli yaşanan bir yerleşmeye dönüşümü hızlanan Karşıyaka İzmir ve çevre illerde yaşayan aileler ile mübadele yoluyla Anadolu'ya gelen varlıklı ailelerin yerleşmek için tercih ettiği bölgelerden biri olmuştur (Sormaykan, 2008).

Cumhuriyet'in ilanı sonrasında da bağımsız belediye olarak varlığını sürdürmüş olan Karşıyaka Belediyesi 1930 yılında yeniden lağvedilerek İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube müdürlüğü haline getirilmiştir. Aynı dönemde Karşıyaka ile İzmir arasında bulunan Bayraklı, Turan ve Naldöken köyleri de İzmir Belediyesi sınırları içine katılmış ve İzmir Belediyesi'nin bütünleşmesi sağlanmıştır (Serçe E. , 2006).

Özellikle 1930 yılı sonrasında Karşıyaka kentinin bir sayfiye yerleşmesinden daha çok yıl boyu sabit nüfusa sahip bir yerleşmeye dönüşmüş olduğu görülür. Bu değişim İzmir merkeziyle bağlantının da önemini arttırmış, 1932 yılı sonrasında körfez vapurları ve tren ile olan ulaşıma otobüsler de katılmıştır. 1934 yılında ahşap vapur iskelesi yerine betonarme vapur iskelesi yapılırken, aynı yıllarda Konak ve Alsancak vapur iskelelerinin de yapımı Körfezdeki ulaşımı canlandırmıştır (Özkan, 2006).

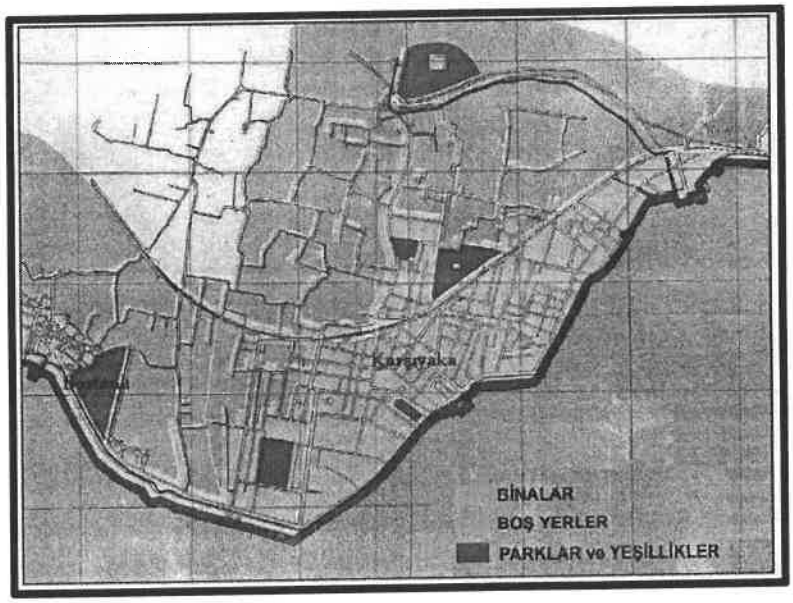
Şekil 1. 1920'li yıllarda Karşıyaka Sahili



Kaynak: http://www.levantineheritage.com/cordelio.htm

Karşıyaka'ya ilk elektrik verilmesi de bu tarihlere rastlamaktadır. 18 Ağustos 1932 günü Karşıyaka'ya ilk kez elektrik verilmiş ve yaklaşık 7 km²'lik alana döşenen şebeke ile Karşıyaka'nın yaklaşık yarısı aydınlatılmıştır. Karşıyaka'da yaşanan su sorunu ise 1933 yılında Belediye tarafından yaptırılan Yamanlar su tesisatından su verilmeye başlanması ile bu yıllarda çözülmüştür (Göksu, 2006).

Harita 7: 1934'de İnşa Edilen Betonarme İskele Ve İskele Yanındaki Çay Bahçesi Ve 1940'li Yıllarda Karşıyaka



Kaynak: (1940 yılı İzmir Şehir Rehberi'nden aktaran Özkan, 2006, 123) (E.Çamlıbel arşivi)

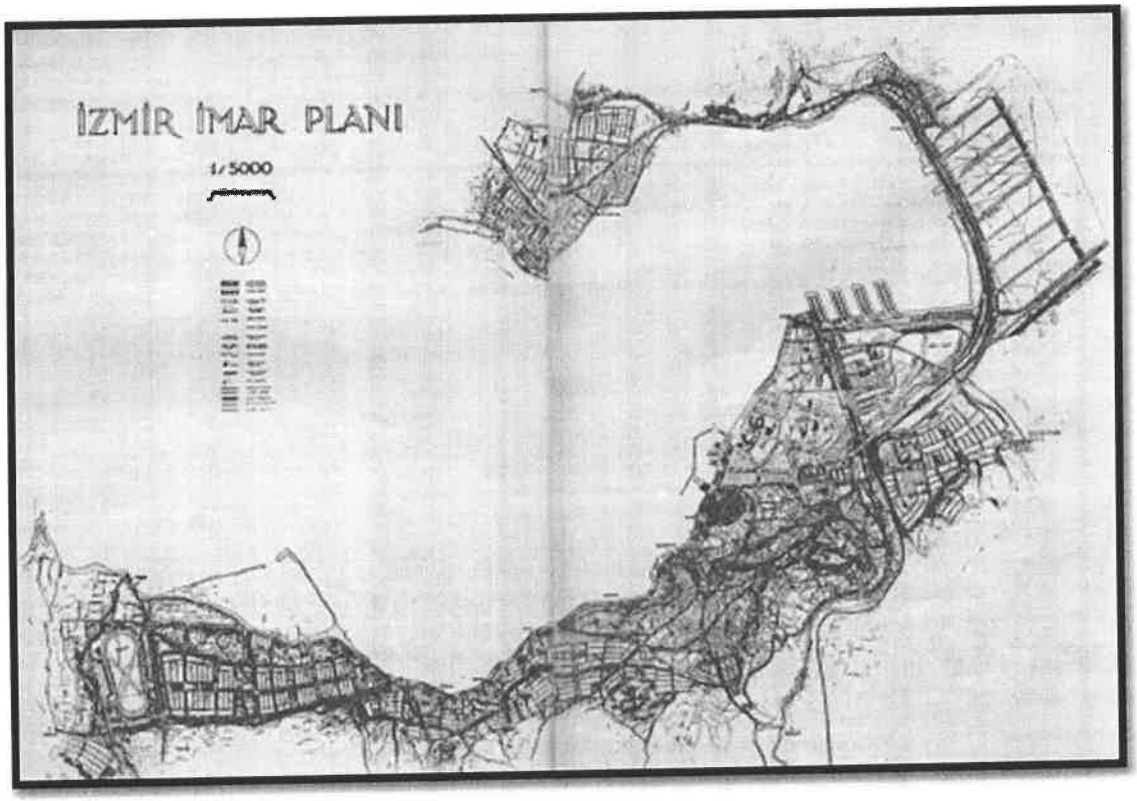
2.1.4 1950-1980 ARASI KARŞIYAKA

Cumhuriyet öncesinde Karşıyaka'da var olan etnik/kültürel çeşitlilik Cumhuriyet sonrası kaybedilmiştir. 1950'li yıllarda Türkiye'nin farklı bölgelerinden ve çevre ülkelerden gelen göçlerle kültürel zenginlik yeniden oluşmaya başlamıştır. Özellikle Girit, Arnavutluk, Yugoslavya, Bulgaristan gibi ülkelerden gelen göçmenlerin bir bölümünün Karşıyaka'ya yerleşmesi kültürel çeşitliliği yeniden kazandırmıştır (Sormaykan, 2008).

Yaşanan göç hareketleri Karşıyaka'da nüfusun artmasına, kentsel alanın genişlemesini sağlamış, Donanmacı, Bahariye, Aksoy ve Alaybey mahallelerinde yapılaşmalar hızlanmıştır. Bu yıllarda Anadolu Caddesi güneyinde, kıyıya yakın kesimlerde üst ve orta gelir grupları yerleşirken, Anadolu Caddesi kuzeyinde alt gelir gruplarının yerleşmesiyle gecekondu yapılaşmaları da başlamıştır (Kıldiş, 2006).

1950'li yıllar Karşıyaka'nın kentleşmesinde önemli adımların atıldığı yıllardır. Karşıyaka 01.06.1954 tarihinde, 6325 sayılı Kanun ile ilçe statüsü kazanmıştır. İller Bankası tarafından 1951 yılında düzenlenen "İzmir İmar Planı Müsabakası" sonucunda kazanan Prof. Dr. Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan İzmir İmar Planı Karşıyaka'yı da kapsayacak biçimde hazırlanmış ve bu tarih sonrasında Karşıyaka kentinde planlı kentleşme dönemine geçilmiştir. Planda İzmir kent bütünü için 2000 yılı nüfusu 400.000 kişi olarak kabul edilmiş, ancak bu nüfus değeri yaşanan hızlı göçlerle 1960'lı yıllarda aşılmıştır.

Harita 8:Kemal Ahmet Aru ve Ekibi Tarafından Hazırlanan İzmir İmar Planı



Kaynak: Arkitekt, 1952

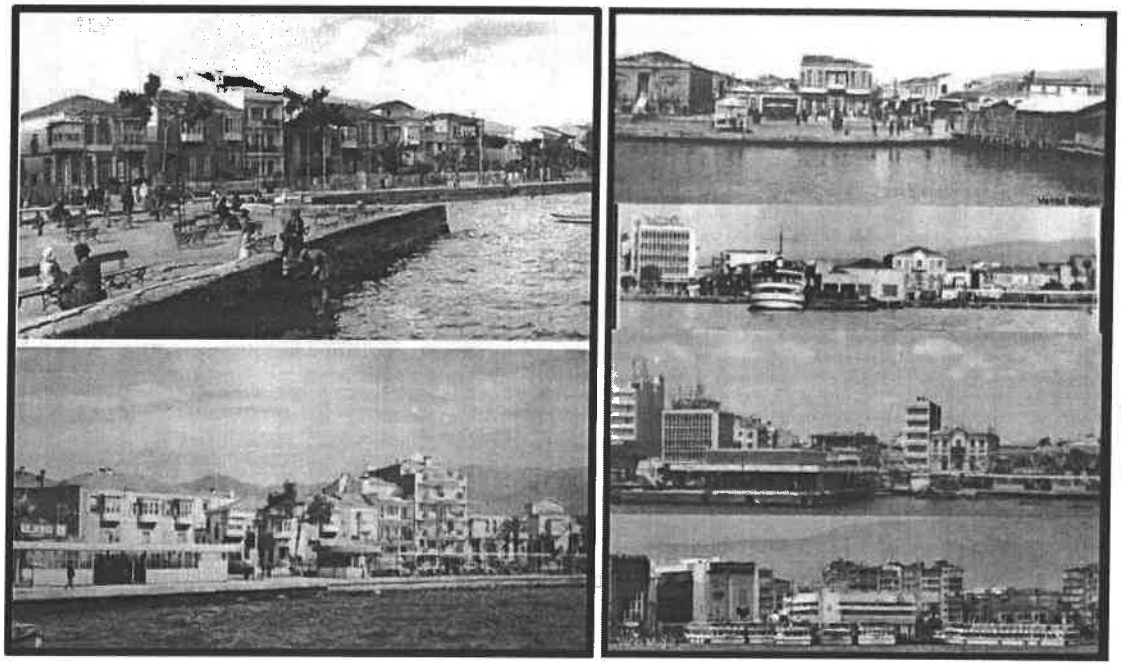
1955 yılında onaylanan İzmir İmar Planı'nda Karşıyaka genel olarak konut alanı olarak planlanmıştır. Planda belirlenen birinci etapta Bostanlı ve çevresinin, seyrek yoğunlukta gelişme alanı olarak yapılaşmaya açılması öngörülmüş ve 100 kişi/ha yoğunluk tanımlanmıştır. Planda ana yollarda 3-4 katlı apartmanların yapılabileceği de vurgulanmıştır. Yerleşik alana eklenen yaklaşık 270 hektarlık alanda 40.000 nüfusun yaşayacağı tahmin edilmiştir. Bu alanların yanı sıra demiryolunun kuzeyinde kalan bölgelerde de yeni gelişme alanları belirlenmiştir. Planda ayrıca Naldöken'den Bostanlı'ya uzanan kıyıda dolgu yapılarak bir sahil yolu ve açık alanların oluşturulması da karar haline getirilmiştir (Özkan, 2006).

İzmir kentinde yaşanan hızlı nüfus artışından Karşıyaka'da payını almıştır. İmar planının onaylandığı yıl 1955 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre Karşıyaka ilçesinin nüfusu 53.372 kişidir. Bu nüfusun 40.471 kişisi ilçe merkezinde yaşarken, bağlı köylerin nüfusu ise 12.901 kişi olarak belirlenmiştir. Karşıyaka ilçe nüfusu 1955-1980 arasında büyük bir hızla artmış, 1960 yılında 77.877 kişiye, 1970 yılında 141.728 kişiye, 1980 yılında ise 272.623 kişiye ulaşmıştır. Ortaya çıkan sonuçlar, 1960-1980 arasında nüfusun her on yılda yaklaşık olarak ikiye katlandığını göstermektedir. Nüfusta yaşanan değişim Karşıyaka ilçesinin kırsalını oluşturan köylerin sınırları içinde de yaşanmış, 1955 yılında 12.901 kişi olan köylerin toplam nüfusu, 1980 yılına gelindiğinde 44.833 kişiye yükselmiştir. Bu artışın önemli bir bölümü Karşıyaka çevresinde köylerin sınırları içinde artan gecekondulaşma kaynaklıdır.

Yoğun göçten etkilenen Karşıyaka'da Anadolu Caddesinin güneyinde Şemikler, Nergiz ve Dedebaşı mahallelerinde, genellikle hisse tapulu araziler üzerinde özel parselasyona dayalı kaçak yapılaşmalar ortaya çıkarken, Anadolu Caddesi kuzeyinde ise Gümüşpala, Yamanlar,

Org. Nafiz Gürman, Postacılar mahallelerinde[1] kısmen hisse tapulu yapılaşmalar ile yaygın gecekondulaşmalar ortaya çıkmıştır.

Harita 9: Karşıyaka Yalı Caddesi Üzerindeki Yapılaşmanın 1950-1970'li Yıllar Arasındaki Değişimi Ve Geçmişten Bugüne Vapur İskelesi



Kaynak: Vehbi Moğol arşivi

Karşıyaka'nın 1970'li yıllar sonrasındaki kentsel gelişmesinde Bostanlı yönünde gerçekleşen yapılaşmalar büyük öneme sahiptir. Bostanlı bölgesinin kentleşmesini tetikleyen uygulamalar Emlak Kredi Bankası eliyle başlatılan konut yapımlarıdır. Emlak Bankası konutlarının yapımına 1972 yılında Emlak Bankası I. Etap Bostanlı Konutları ile başlanmıştır. I. Etapta 2 ve 4 katlı 18 blok yapılmıştır. Bostanlı II. Etap yapılaşmalar ise 1977 yılında başlatılmış olup, 5 katlı 27 blok ile 12 katlı 13 bloktan oluşmaktadır. Emlak Bankası konutlarının yapımına 1981 yılında başlatılan Bostanlı III. Etap yapılaşmalar ile devam edilmiştir (Sayar & Süer, 2006).

Karşıyaka'yı da kapsayan ve bugünkü kentsel formun ortaya çıkmasında önemli payı olan planlama kararı ise 1973 yılında İmar İskân Bakanlığı tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Metropoliten Alan Nazım İmar Planı'dır. 1985 yılını hedefleyecek biçimde hazırlanmış olan planda İzmir için kuzey-güney yönlenmeli lineer bir form öngörülmüştür. Kuzeyde Karşıyaka sonrasında kalan bölgelerde Şemikler, Çiğli, Ulucak, Menemen, Aliağa aksında sanayi ve konut gelişmeleri öngörülmüştür. Planda Menemen-Gaziemir-Cumaovası (Menderes) DDY hattının (bugün kullanımda olan İZBAN hattı) çift hatlı banliyö işletmesine dönüştürülmesi önerilmiştir.

[1] Gümüşpala, Yamanlar, Org. Nafiz Gürman ve Postacılar mahalleleri günümüzde Bayraklı Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır.

2.1.5 1980'Lİ YILLAR SONRASI KARŞIYAKA

1909 yılında müstakil belediye olan Karşıyaka Belediyesi, yaklaşık 9 yıl sonra 1918 yılında kapatılarak yeniden İzmir Belediyesi'ne bağlı bir şube haline getirilmiştir. Karşıyaka Belediyesi'nin şube niteliğinden tüzel kişiliğe sahip belediye haline gelmesi ise 1984 yılında gerçekleşmiştir. 1984 yılı Ocak ayında çıkarılan 2972 sayılı "Mahalli İdareler İle Mahalle Muhtarlıkları ve İhtiyar Heyetleri Seçimi Hakkında Kanun" ve Mart ayında çıkarılan 195 sayılı KHK ile İstanbul, Ankara ve İzmir kentlerinde büyükşehir belediyeleri kurulurken, büyükşehir belediyesi sınırları içinde bulunan ilçelerde de ilçe belediyelerinin kuruluşu gerçekleşmiştir.

Karşıyaka nüfusunda 1980 sonrası gelişmeye bakıldığında 1980 yılında 272.623 kişi olan nüfusun 1990 yılında 424.196 kişiye, 2000 yılında 438.764 kişiye, 2007 yılında 515.184 kişiye ulaştığı görülür. Bayraklı ilçesinin kurulması ve Karşıyaka ilçesinin bir bölümünün Bayraklı ilçesinin sınırları içine katılması sonrasında 2008 yılında nüfus 296.031 kişi haline gelmiş, gelişme alanlarının önemli oranda ilçe sınırları dışında kaldığı bu tarih sonrasında nüfustaki artış oranı yavaşlamış, 2020 yılı sonunda ilçe nüfusu 350.100 kişiye ulaşmıştır.

Karşıyaka'da nüfusunun 1955-1980 arasında sahip olduğu artış hızının 1980-1990 arasında da sürdüğü görülür. Bu artışta ilçe sınırları içinde bu dönemde de devam eden kaçak yapılaşmalar ve gecekondulaşmalar etkili olmuştur. 1990 sonrasında Çiğli'de organize sanayi bölgesinin faaliyete geçmesi Karşıyaka-Menemen aksında yerleşme talebini arttırmış olsa da, Karşıyaka bu gelişmeden daha az etkilenmiş, Çiğli ilçesi sınırları içinde bu dönemde gerçekleşen toplu konut yapılaşmalarıyla talep önemli oranda karşılanmıştır.

Karşıyaka kentine ilişkin ikinci bütüncül imar planı çalışması Karşıyaka-Bostanlı imar planları olarak 1980'li yılların başında İzmir Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 7 Mart 1984 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan imar planlarının sınırları Anadolu Caddesi güneyinde kalan bölümleri kapsarken, demiryolu kuzeyinde plan sınırları batıda Girne Caddesi'nde sonlanıyor olsa da, demiryolu güneyinde sınırlar batıda Bostanlı'yı da kapsamaktadır.

Karşıyaka'nın kentsel gelişmesi açısından önemli paya sahip olan Emlak Bankası konutlarının yapımına bu dönemde de devam edilmiş Bostanlı III. Etap konutlarının yapımına 1981 yılı Ocak ayında başlanmış, 1982 yılı Ocak ayında tamamlanmıştır. Bu etapta 5 katlı 10 blok inşa edilmiştir. IV. Etap inşaatları için ayrılan alan belediye tarafından kamulaştırılmış, ortak sosyal ve kültürel tesisler bu alanda inşa edilmiştir. Bostanlı V. Etap inşaatları 1982 yılında başlamış, bu etapta 5 katlı 17 blok inşa edilmiştir. Emlak Bankası tarafından Bostanlı konutları sonrasında 1986 yılında VI: Etap olarak Atakent konutlarının yapımı başlatılmıştır. Bu etapta 28 blokta 1072 konut yapımı gerçekleştirilmiş, uygulamalar 1989 yılında tamamlanmıştır. Emlak Bankası tarafından 1992 yılında başlatılan Mavişehir konutlarının bulunduğu toplu konut alanı olarak tanımlanan alan yaklaşık 270 hektardır. Bölgede yüksek katlı blokların yanı sıra, dubleks ve tripleks bahçeli evlerin de yapımı gerçekleştirilmiştir (Sayar & Süer, 2006). Emlak Bankası'nın Bostanlı, Atakent ve Mavişehir konutlarının yapımı sonrasında bölgede var olan diğer boş alanlarda da yüksek katlı blokların yapılaşması hız kazanmış, Demiryolu ile Emlak Bankası konutları arasında kalan bölgelerde 1990'lı yıllarda başlayan yapılaşmalar, bölgedeki dönüşümü de tetiklemiştir.

Anadolu Caddesi güneyinde planlı kentsel gelişmelerin sürdüğü alanlar dışında, Anadolu Caddesi kuzeyinde yaygınlaşan kaçak yapılaşmaların bulunduğu alanlar için 1980'li yıllarda ıslah imar planları hazırlanmış ve onaylanmıştır. İmar afları ve ıslah imar planları ile bu

bölgelerde yapılaşmalar zaman içinde yoğunlaşmış, bu alanların dönüşümü günümüze önemli sorun alanları olarak taşınmıştır. Islah imar planı yapılmış olan bölgelerde, ıslah planı sonrası yapılan revizyon nitelikli uygulama imar planları ile bütüncül bir dönüşüm sağlanamasa da, yapılaşmamış boşluklarda imarlı, yüksek katlı bloklar yapılmaya başlanmıştır. Özellikle İzmir Çevre Yolu'nun kullanıma açılması sonrasında, Girne Bulvarı'nın Anadolu Caddesi ile İzmir Çevre Yolu arasında kalan bölümünün çevresinde bu yapılaşmalar yoğunlaşmıştır.

Karşıyaka'nın gecekondu yapılaşmalarının yoğun olduğu mahallelerinden olan Yamanlar, Onur, Org. Nafiz Gürman, Gümüşpala, Emek ve Postacılar mahalleleri ile Çevre Yolunun hizmete girmesi sonrasında yeni yapılaşmaların hızlandığı Soğukkuyu mahallesi 2008 yılında Karşıyaka ilçe sınırları içinden çıkarılarak, Bayraklı İlçesi sınırları içine katılmıştır.

2.2 TARİHSEL ÇEVRE

Karşıyaka'da kentsel gelişmenin başladığı ilk yıllarda yapılmaya başlanan, kentin kültürel zenginliğini oluşturan 19. Yüzyıl sonu ve 20. Yüzyıl başına tarihlenen sivil mimarlık örneği yapıların çok büyük bölümü zaman içinde yitirilmiştir. Yapıların yitirilmesinde, kültür varlıklarını koruyucu kararlar içermeyen 1955 yılı onaylı ilk imar planı ve ülkemizde koruma mevzuatının uygulamaya geçmesinde yaşanan gecikme büyük paya sahiptir. 1955 yılı imar planında sahil şeridinde 7 katlı yapılaşma (apartmanlaşma) önerisinin bulunması, Karşıyaka Çarşısı'nı oluşturan İstasyon-İskele arasındaki Kemalpaşa Caddesi için 5 katlı yapılaşma önerilmiş olması ve bu iki aksın arka yüzünde kalan alanlarda da 4 katlı yapılaşma önerilmiş olması var olan yapıların hızla yıkılarak apartmanlaşmanın başlamasına neden olmuştur.

Karşıyaka'da kültür varlıklarının korunmasına yönelik ilk tescil kararlarının 1970'li yıllarda alındığı bilinmektedir. 1979 yılında Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu (GEEAYK) tarafından yapılan tescil çalışmaları sonucunda 144 adet yapının tescil edilmiş olduğu, 1982 yılında alınan bir sonraki toplu tescil kararında ise yapı sayısının 165'e çıktığı belirlenmiştir. 1985 yılında yapılan bir irdeleme çalışmasında, tescilli parsellerin bir bölümünde var olan yapıların yıkılmış olduğu, bir bölümünde yıkılan yapının yerine apartman inşa edilmiş olduğu, bir bölümünün ise korumaya değer olmadığının tespit edildiği belirlenmiştir. Bu kapsamda, 1982 yılında tescil edilen 13 parselde yapıların yıkıldığı ve parselin boş olduğu tespit edilirken, 28 parselde apartman yapılmış olduğu, 136 yapının ise korunacak nitelikte olmadığı karara geçirilerek 177 yapının tescil kararı düşürülmüştür (Özkan, 2006). Karşıyaka'da köşklerin büyük bölümünün yitirilmesi, dokunun bozulması ve bütüncül bir koruma alanının günümüze ulaşmasını engellemiştir. Bu nedenle Karşıyaka ilçe sınırları içinde kentsel sit olarak koruma altına alınmış bir kentsel doku bulunmamaktadır.

2.2.1 TARİHİ SİT ALANI

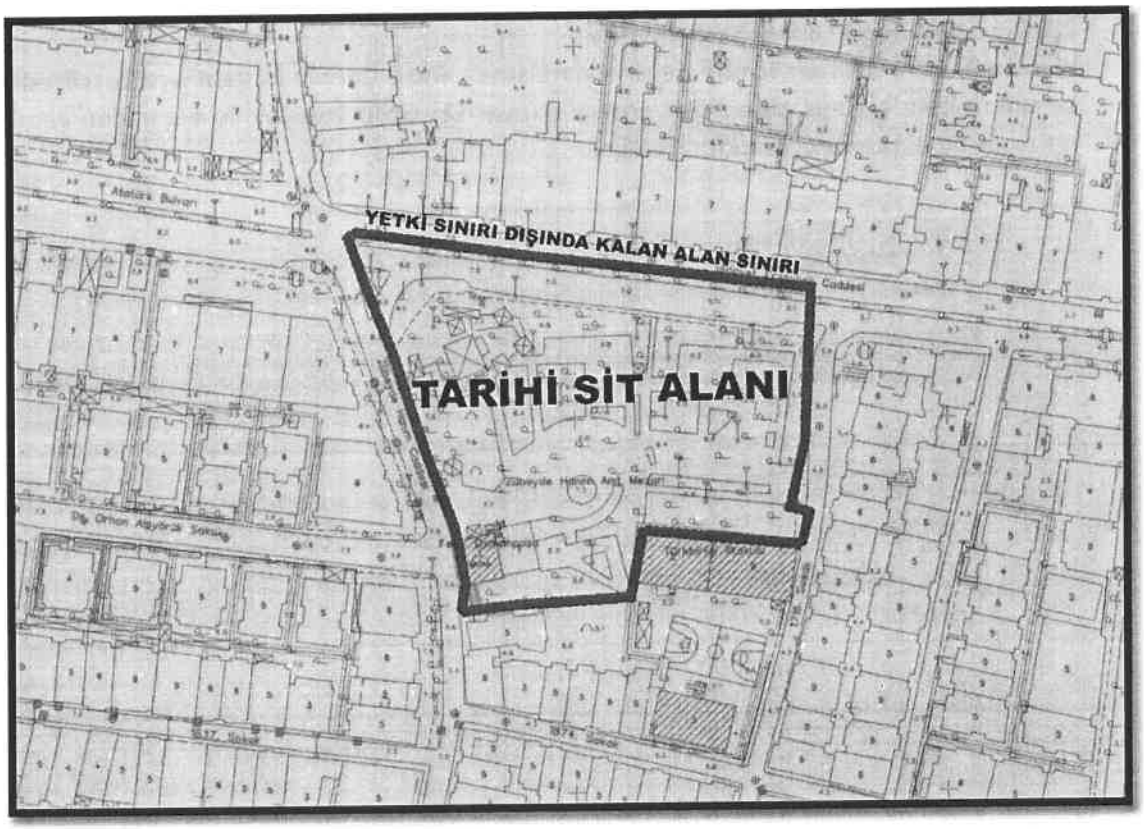
Planlama alanı sınırları içinde bulunan tek sit alanı Zübeyde Hanım Anıt Mezarı (384 ada 70 parsel) çevresinde belirlenmiş olan Tarihi Sit Alanı'dır. Tarihi sit sınırları içinde Zübeyde Hanım Anıt Mezarının yanı sıra tescil edilerek koruma altına alınmış olan Ferik Hacı Osman Paşa Camii (Bahariye Mahallesi, 384 ada 18 parsel) de bulunmaktadır.

Tarihi sit alanı sınırları ilk olarak İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.01.1989 tarih ve 783 sayılı kararı ile belirlenmiştir. Sit sınırları İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.12.2016 tarih ve 5384 sayılı kararıyla 384 ada 17, 18, 20, 21, 22, 23, 70, 77, 130, 139 ve 140 parselleri kapsayacak şekilde son şeklini almıştır. Tarihi sit alanı sınırları içinde kalan alanlarda "Koruma *Amaçlı İmar*

Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması gerekmektedir.

Ülkemizin kurucu lideri Mustafa Kemal Atatürk'ün annesi Zübeyde Hanım 1857 yılında Selanik'te doğmuştur. Balkan savaşından sonra, kızı Makbule ile birlikte Selanik'ten göç etti ve İstanbul'a gelerek Beşiktaş-Akaretler'de bir eve yerleşen Zübeyde Hanım, Milli Mücadele yıllarında Ankara'ya gelmiş, 14 Ocak 1923'te tedavi amacıyla geldiği İzmir'de 66 yaşında vefat etmiştir. Zübeyde Hanım'ın kabri, anıt mezar olarak 1940 yılında İzmir Belediyesi tarafından yaptırılmıştır. Planlama alanının içinde İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca belirlenen sit alanı, söz konusu sit alanlarında Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri gereği koruma amaçlı imar planı çalışmaları yapılması gerekli olduğundan, planlama alanı dışına çıkarılmış olup, bu alanların nazım imar planı çalışması ileride ayrıca ele alınacaktır.

Harita 10: Tarihi Sit Alanı Sınırı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 2. Zübeyde Hanım Anıt Mezarı

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi

2.2.2 ANITSAL KÜLTÜR VARLIKLARI

Planlama alanı sınırları içinde Ferik Hacı Osman Paşa Camii'nin yanı sıra tescil edilerek koruma altına alınmış olan diğer anıtsal yapılar (1. Grup Yapılar) ile diğer dini yapılar, 3 mezarlık ve bir hamam bulunmaktadır.

Tablo 2. 1.Grup Cami ve Anıtsal Yapılar

Karşıyaka İlçesi Tescilli Listesi

Sıra	Adı	Ada	Parsel	Karar Tarihi ve Sayısı	Grup	Durum
1	İşyeri	67	41	13.04.1985/914		Mevcut
2	Köşk(BHA)-Löhner K.	73	54	13.04.1985/914	1.Grup (Anıt yapı)	Mevcut
3	Konut	75	130 (E:41)	13.04.1985/914		Yerinde Z+4 Katlı yapı var
4	Kilise-St. Helen Kilisesi	78	5	13.04.1985/914	1.Grup (Anıt yapı)	Mevcut
5	Konut	82	15	13.04.1985/914		Mevcut
6	Konut	85	7	13.04.1985/914		Mevcut
7	Alibey Hamamı	162	1	13.04.1985/914	1.Grup (Anıt yapı)	Mevcut
8	Konut	170	103 (E:18)	13.04.1985/914		Mevcut
9	Köşk-Alliotti K.	192 (E:96)	37 (E:28)	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
10	Dini Tesis (Cami)	197	101	17.01.1975/152 27.09.2021/12782	1975 yılında tescillenmiş 2021 yılında 1.grup olarak belirlenmiş	Mevcut
11	Köşk-Van Der Zee K.	326 (E:236)	4	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
12	Köşk (BHA)-Pennetti K.	326 (E:95)	88	13.04.1985/914		Mevcut
13	İşyeri	363	49	13.04.1985/914		Mevcut
14	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	17	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut

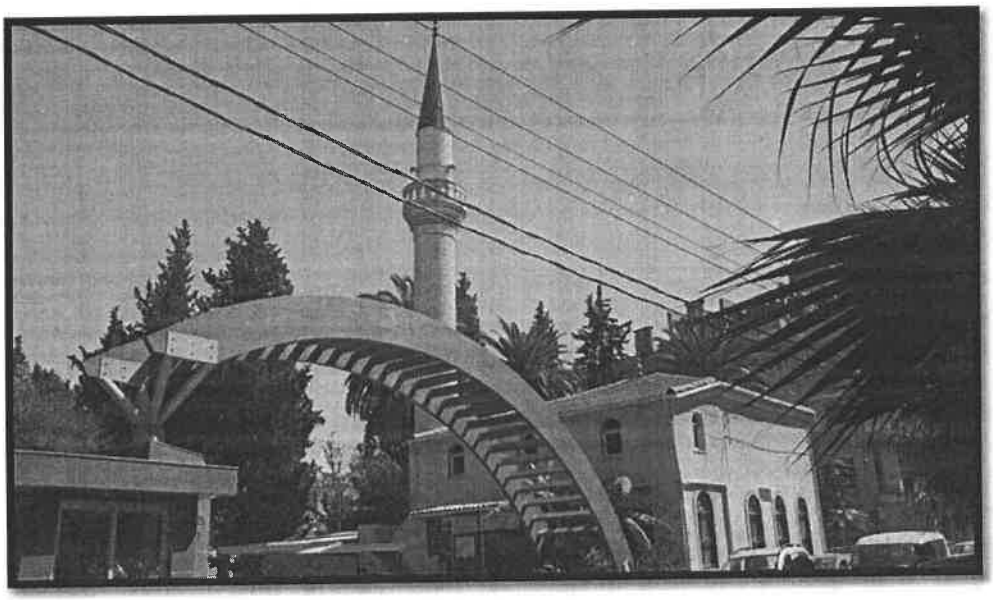
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

15	Ferik Osmanpaşa Camii	384 (E:169)	18	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
16	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	20	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
17	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384 (E:169)	21	13.04.1985/914	1.Grup	Yıkılmış
18	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	22	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
19	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384 (E:169)	23	13.04.1985/914	1.Grup	Yıkılmış
20	Zübeyde Hanım Anıt Mezarı	384 (E:169)	70	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
21	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	77	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
22	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	130	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
23	Zübeyde Hanım Anıtı Tarihi Sit alanı	384	140	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
24	Dedebaşı Mezarlığı	2420	1	28.11.1991/3326	1.Grup	Mevcut
25	Latife Hanım Köşkü	9890 (E:366)	6 (E:159)	13.04.1985/914	1.Grup	Mevcut
26	Cami	380	191	28.11.1991/3326	1.Grup	Mevcut
27	Serinkuyu Mezarlığı	0	141	28.11.1991/3326	1.Grup	Mevcut
28	Serinkuyu Mezarlığı	0	214	28.11.1991/3326	1.Grup	Mevcut

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Ferik Hacı Osman Paşa Camii: Bahariye Mahallesinde bulunan yapı tapuda 384 ada 18 parselde kayıtlıdır. Zübeyde Hanım Parkı'nın bitişiğinde bulunan ve Karşıyaka'nın ikinci camisi olan yapı Hacı Osman Hilmi Paşa tarafından yaptırılmıştır. Yapı 1900-1901 yıllarında tamamlanmıştır (Özkan, 2006).

Şekil 3. Ferik Hacı Osman Paşa Camii



Kaynak: www.erolsasmaz.com

Soğukkuyu Camii: Bahçelievler Mahallesinde bulunan yapı tapuda 197 ada 101 parselde kayıtlıdır. Bahriye Üçok Bulvarı ve Anadolu Caddesi'nin kesişiminde yer almaktadır. Karşıyaka'nın ilk camisi olarak bilinen yapının kitabesi üzerinde "Çömez-zade Hacı Mehmed 1291" yazmaktadır. Buna göre yapının 1874-1875 yıllarında yapılmış olduğu kabul edilmektedir (Özkan, 2006).

Şekil 4. Soğukkuyu Camii

Kaynak: www.erolsasmaz.com

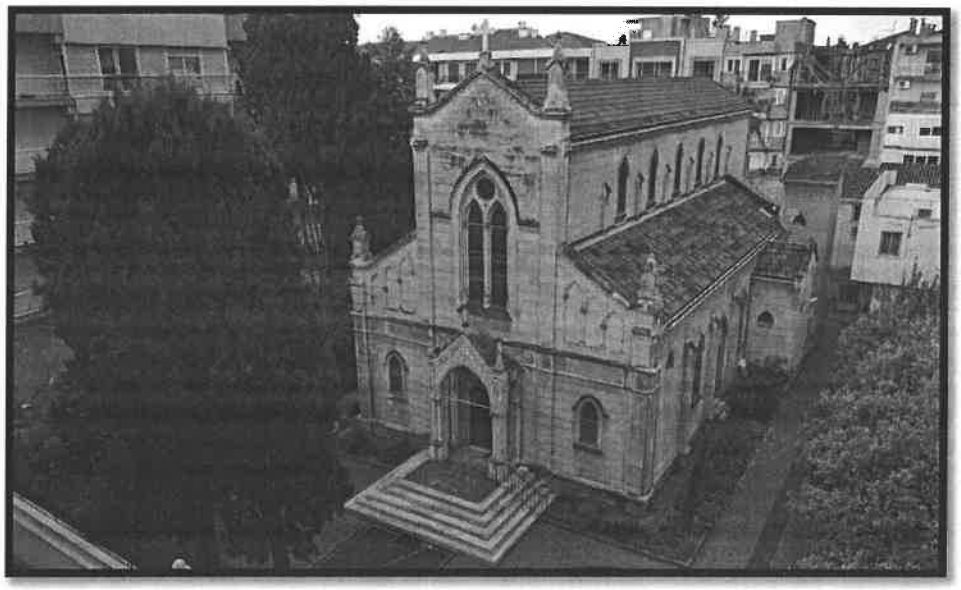
Alaybey Camii: Alaybey Mahallesinde bulunan yapı tapuda 380 ada 191 parselde kayıtlıdır. 1674 sokakta yer almaktadır.

Şekil 5. Alaybey Camii

Kaynak: Google Earth

Santa Helena Kilisesi: Donanmacı Mahallesinde, Kilise Sokağı olarak da anılan 1729 sokakta bulunan yapı tapuda 78 ada 5 parselde kayıtlıdır. Yapı dikdörtgen parsel içinde doğu-batı yönlenmeli olarak konumlanmıştır. Parselin kuzeybatı köşesinde papaz evi olduğu tahmin edilen nitelikli bir konut yapısı bulunmaktadır. Çeşitli kaynaklarda bugünkü kilise yapısının ilk yapı olmadığı, ilk yapının 1885 yılında yapıldığı söylenirken, bugünkü yapının 1915-1918 yıllarında yapıldığı yapının kuzeydoğu köşesinde bulunan yazıttan anlaşılmaktadır (Özkan, 2006)

Şekil 6. Santa Helena Kilisesi



Kaynak: Mekan360.com

Köşk Löhner : Karşıyaka yalısında, Osmanbey parkının yanındaki Löhner(Lochner) ailesine ait köşk, Levanten İş adamı Amedee Lochner tarafından yaptırıldı. Köşk'ü yaptıran Löhner bu köşkü 1970'de Karşıyaka'nın köklü ailelerinden Epikmenler'e satmıştır. Epikmen ailesi, 1980 yılına kadar bu köşkte oturdu. Aile daha sonra bu köşkü başka bir yabancıya sattı. 2003 – 2004 yılları arasında büyük bir restorasyon geçiren Löhner Köşkü tekrar yaşanılabilir bir hale getirilmiştir.

Şekil 7. Köşk Löhner

Kaynak: www.karsiyakahaber.com / Karşıyakanın Köşkleri

Köşk Alliotti K. : Karşıyaka'nın sembol sokaklarından olan Çamlık Sokağı'nın hemen girişinde yer alan Alyoti Köşkü, 1915 yılında İzmir'de halı ticareti yapan ünlü Levanten İtalyan Aliotti (Alyoti) tarafından yaptırılmıştır.

Karşıyaka'nın tarihi binalardan olan Alyoti Köşkü, 1938'de Durmuş Yaşar'a ait Rodos'taki Köşk'le takas edildi ve Yaşar Ailesi bu Köşk'te yaşamaya başladı. Döneminin özgün mimari yapılarından olan, Alyoti Köşkü, "Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu" tarafından 1985'de, "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı" olarak tescillenmiştir.

Şekil 8. Köşk Alliotti

Kaynak: www.karsiyakahaber.com / Karşıyakanın Köşkleri

Latife Hanım Köşkü : Köşk, Mustafa Kemal Atatürk'ün eşi Latife Hanım'a ait olup, annesi Zübeyde Hanım'ın son günlerini yaşadığı ve 14 Ocak 1923'te vefat ettiği köşk olması açısından ayrı bir değer taşımaktadır. 1922 yılının Aralık ayı ortalarında Gazi'nin annesi Zübeyde Hanım, Karşıyaka'ya tren yolu ile getirilmiş ve bir hasır koltuğa yerleştirilerek Uşakizade ailesinin istasyon arkasındaki bu köşküne taşınmıştır. Büyük ihtimamla bakılan Zübeyde Hanım'a bu dönemde en yakın kişi Latife Hanım olmuştur. Köşk, eski zamanlarda bahçe içindeki çam ve palmiye ağaçları, havuzu ve yel değirmeni ile tanınmaktaydı. Daha sonra Adliye Binası ve en son Ege-Fen Dershanesi olarak hizmet verdi. Toplam alanı 2958 m^2 dir.

Karşıyaka Belediyesinin 2005 yılında kamulaştırdığı Latife Hanım Köşkü, 2007 yılında restorasyonunun gerçekleştirilmesi için Anıt Yapı İnşaata ihale edildi. Köşk günümüzde Latife Hanım Anı Evi olarak Karşıyakalıların hizmetine açılmıştır.

Şekil 9. Latife Hanım Köşkü

Kaynak: www.karsiyakahaber.com / Karşıyakanın Köşkleri

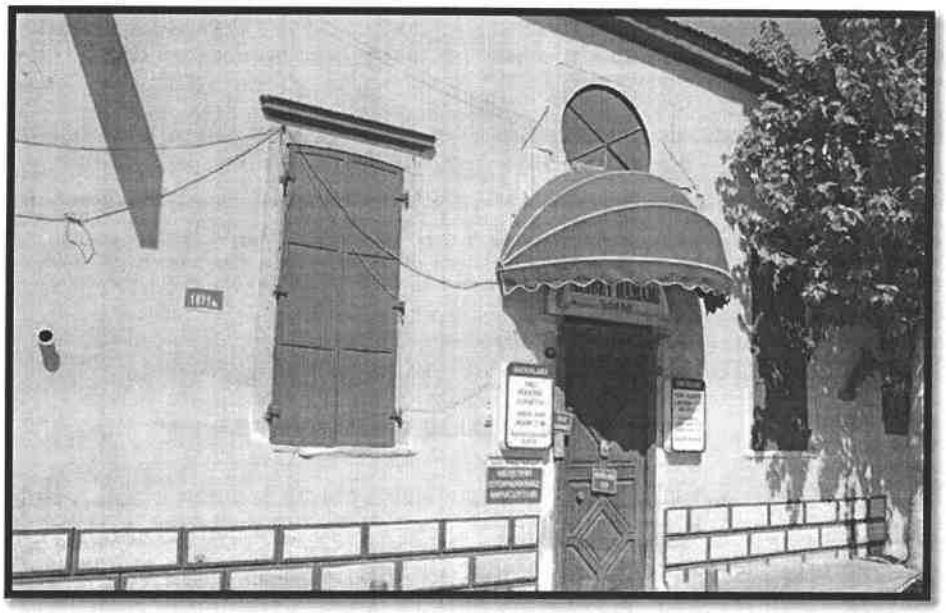
Köşk-Van Der Zee : Alt katı "Eski Ev" restaurantı olarak tanınan binadır. Ünlü Türk dostu Heinrich Van Der Zee tarafından yaptırılmıştır. Mülk sahipleri tarafından köşkün röleve, restorasyon projeleri hazırlattırılmış, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından projeler onaylanmış olup şu anda onaylı proje doğrultusunda, yapıda restorasyon çalışmaları bitirilmiştir. Köşk, kafe olarak Karşıyakalıların hizmetine sunulmuştur.

Şekil 10. Van Der Zee Köşkü

Kaynak: www.karsiyakahaber.com / Karşıyakanın Köşkleri

Alibey Hamamı: Karşıyaka İstasyonu'na komşu konumda, Bahariye Mahallesinde bulunan yapı tapuda 162 ada 1 parselde kayıtlıdır. Parselin güneydoğu köşesinde konumlanan yapının yapım tarihine ilişkin bilgi bulunmamaktadır. Prof. Dr. Harun Ürer "İzmir Hamamları" adlı kitabında benzer örneklerle karşılaştırarak yapının XV. Yüzyıl ile XVIII. Yüzyıl arasında bir tarihte inşa edilmiş olabileceğini belirtirken, soyunmalık mekanının XX. Yüzyıl başlarında yapıldığını belirtmektedir. Yapı günümüzde de hamam olarak işlevini sürdürmektedir.

Şekil 11. Alibey Hamamı



Kaynak: www.erolsasmaz.com

2.2.3 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR

Planlama alanında bulunan sivil mimarlık örneği yapılar, Karşıyaka Çarşısı çevresinde yoğunlaşmakla birlikte, günümüze kadar korunmuş olan yapılar, apartman dokusu içinde dağınık durumda varlığını sürdürmektedir. Planlama alanı sınırları içinde bulunan ve tescil edilerek koruma altına alınmış olan sivil mimarlık örneği yapılara (II. Grup Yapılar) ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda toplu halde verilmiştir. Yapıların alan içindeki konumu ise Korunacak Alanlar başlığı altında Harita 11'de verilmiştir.

Tablo 3. 2.Grup Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar

Karşıyaka İlçesi Tescilli Listesi

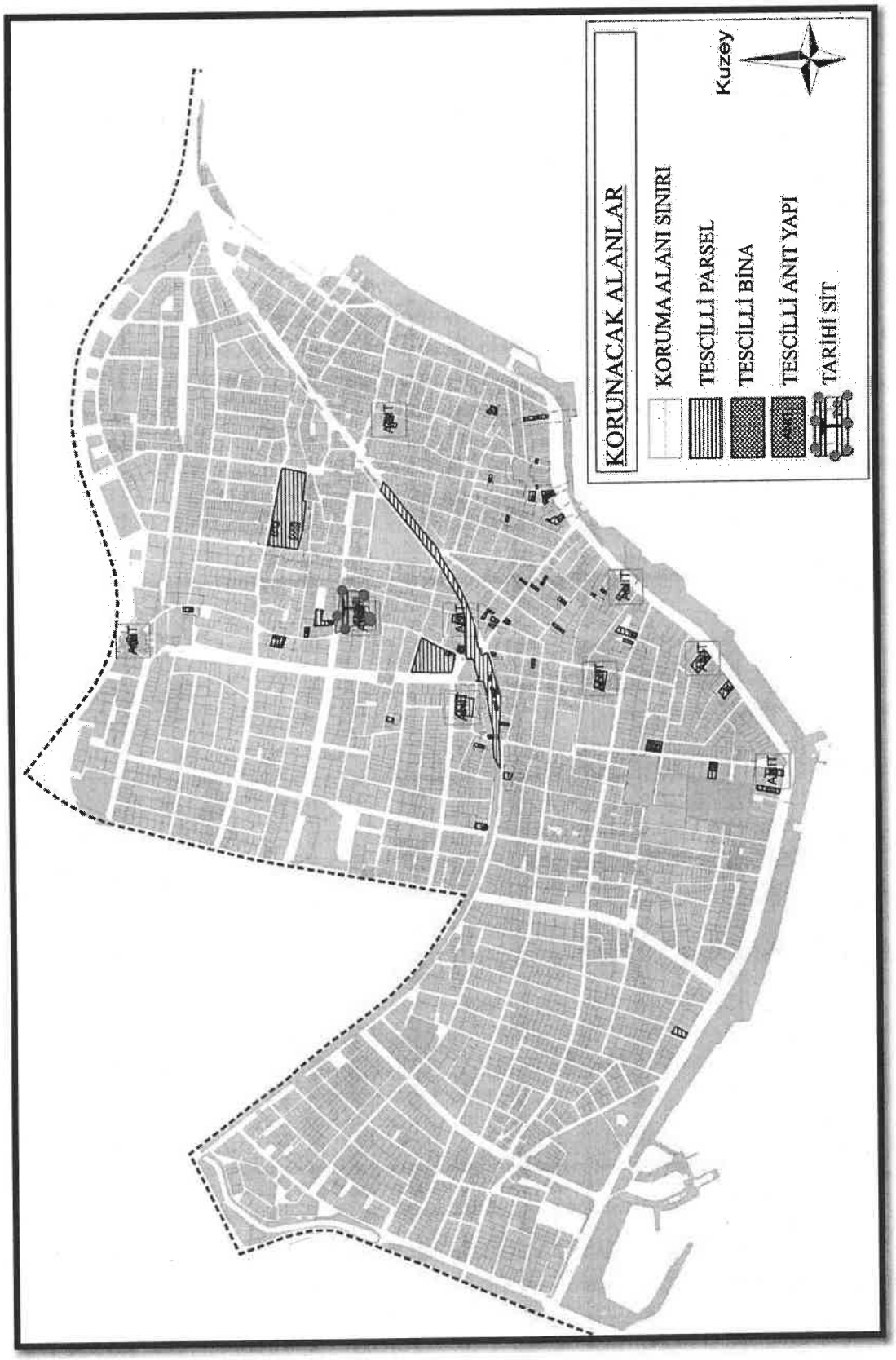
Sıra	Adı	Ada	Parsel	Karar Tarihi ve Sayısı	Grup	Durum
1	Havra	44	27	01.07.1993/4605	2.Grup	Mevcut
2	Konut	47	7	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
3	Konut	47	25	27.09.2021/12782	2.Grup	Mevcut
4	Konut	48	10	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
5	Konut	48	32	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
6	Konut	49	1	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
7	Konut	49	2	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
8	Konut	49	3	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
9	Konut	49	54	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
10	Halk Eğitim	49	64	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
11	Konut	49	90	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
12	İşyeri	60	9	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
13	İşyeri	66	30	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
14	İşyeri	67	3	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
15	Konut	67	17	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
16	İşyeri	67	41	13.04.1985/914		Mevcut
17	Karakol	69	16	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
18	Karakol	69	17	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
19	Konut	72	25	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
20	Konut	73	43	16.11.2007/2807	2.Grup	Mevcut
21	İşyeri	74	8	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
22	Konut-Bülent Zeren Evi	75	61	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
23	Konut	75	130 (E:4)	13.04.1985/914		Yerinde 2+4 Katlı yapı var
24	Konut	81	17	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
25	Konut	82	15	13.04.1985/914		Mevcut
26	Konut	85	7	13.04.1985/914		Mevcut
27	TCDD	160	31	10.07.1982/A-3730 13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
28	Konut	161	3	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
29	Konut	161	4	24.05.2012/510	2.Grup	Mevcut
30	İşyeri	161	5	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
31	Konut	170	103 (E:18)	13.04.1985/914		Mevcut
32	Paya Apartmanı	192	24	02.12.2010/5482	2.Grup	Mevcut
33	Dini Tesis (Camı)	197	101	17.01.1975/152 27.09.2021/12782	1975 yılında tescillenmiş 2021 yılında 1.grup olarak belirlenmiş	Mevcut
34	Konut-Süller Villası	230	43	02.12.2010/5482	2.Grup	Mevcut
35	Konut	230	44	02.12.2010/5482	2.Grup	Mevcut
36	Konut	230	45	02.12.2010/5482	2.Grup	Mevcut
37	Konut	257	22	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
38	Konut	257	23	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
39	Karşıyaka Ticaret Lisesi	265	90 (E:18)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
40	Köşk (BHA) Pemetti K.	326 (E:95)	88	13.04.1985/914		Mevcut
41	Eski Fabrika	357	24	17.11.2016/5225	2.Grup	Mevcut
42	İşyeri	363	49	13.04.1985/914		Mevcut
43	Rehberlik ve Araştırma Merkezi	366	198 (E:36)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
44		9060 (E:366)	4 (E:19)	13.04.1985/914	2.Grup	Yerinde Otopark Var
45	Konut	9062 (E:201)	10 (E:81)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
46	Konut	9095	5	24.08.2021/12636	2.Grup	Mevcut
47	Konut	9095	6	24.08.2021/12636	2.Grup	Mevcut
48	Konut	9095 (E:149)	7 (E:1)	13.04.1985/914		Mevcut
49	Özel Anaokulu	9164 (170)	9 (E:63-66)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
50	Konut	9241	6	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
51	Konut	9253 (E:59)	1 (E:10)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
52	Konut	9253 (E:59)	2 (E:11)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
53	İşyeri	9253 (E:59)	16 (E:6)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
54	İşyeri	9254	5	08.12.2016/5348	2.Grup	Mevcut
55	Konut	9269 (E:117)	14(E:36)	13.04.1985/914	2.Grup	Mevcut
56	Özsandıklı evi (Konut)	9377	13	05.11.1999/560 16.06.2011 (Mevcut kabulünü) 12.07.2012/583 (bakanlığa tescilinde)	2.Grup	Yıkılmış
57	BHA (Sağlık Tesisi)	26675	9	02.12.2010/5482	2.Grup	Mevcut
58	BHA (Sosyal ve Kültürel Tesis)	27019 (E:140)	2 (E:18)	21.10.2016/5142	2.Grup	Mevcut

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.12.2010 tarih ve 5482 sayılı kararı, 17.11.2016 tarih ve 5225 sayılı kararı, 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı kararı, 09.11.2021 tarih ve 13026, 13027, 13028 sayılı ve münferit kararlar doğrultusunda yürürlükteki uygulama imar planlarına korunması gerekli kültür varlığı statüsündeki taşınmazların tescil gösteriminin ve koruma alanının işlenmesine yönelik öneriler 01.03.2022 tarih ve 71 sayılı Karşıyaka Belediye Meclis kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 05.668 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu tescil gösterimleri ve koruma alan sınırları Harita 11'de mevcut durum üzerinde belirtilmektedir.

Planlama alanı, geçmişten günümüze kıyı ile bütünleşen konumu nedeniyle üst gelir grubunun yerleşim alanı olarak İzmir kentinin prestij bölgelerinden biri niteliğinde gelişmiş olup, yaklaşık 400 hektar büyüklüğündeki alanda, yapılan arazi kullanımı ve doluluk-boşluk analizleri sonucunda, bugünkü halinin neredeyse tamamının yapılaşmış olduğu görülmektedir. Planlama alanının içinde ve bitişiğinde korunması gereken kültür varlığı olarak tescilli taşınmazlar ve anıt yapılar bulunmaktadır. Tescilli taşınmazlar Yalı Caddesi ve Çarşı Bölgesi ile eski Tramvay Caddesi çevresinde yoğunlaşmaktadır.

Harita 11: Tescil Kararları ve Koruma Alanlar



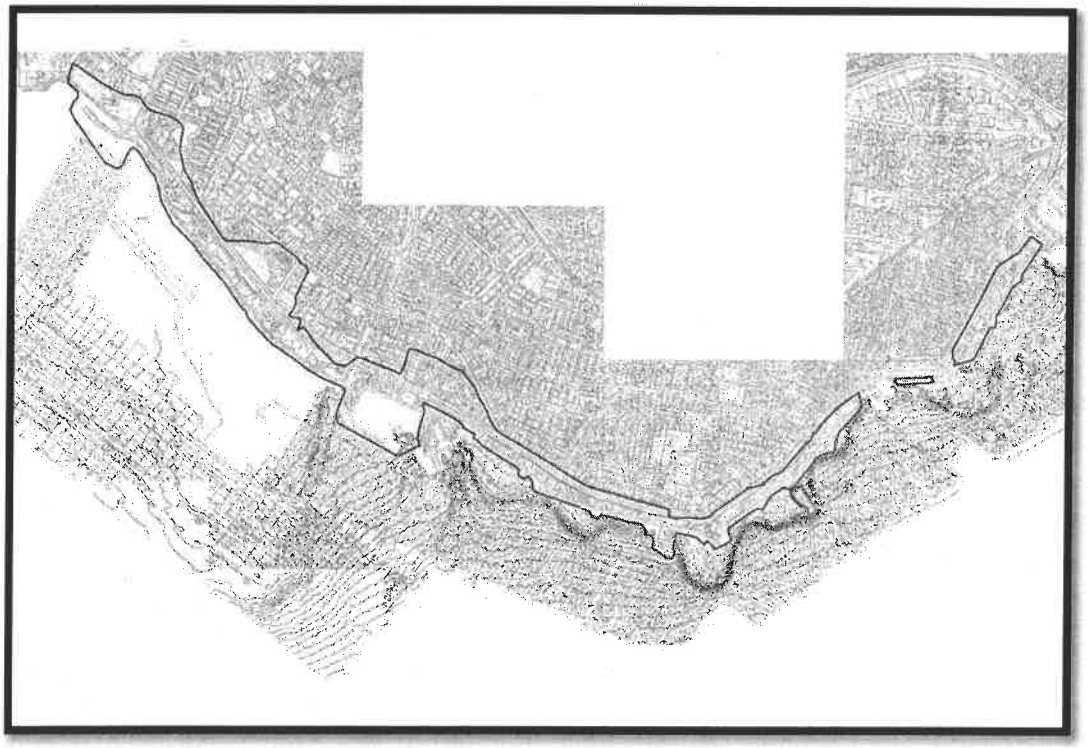
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

2.2.4 DİĞER KURUMLARIN PLANLAMA YETKİ VE SORUMLULUĞUNDA OLAN ALANLAR

Planlama alanı, kuzeyinde Anadolu Caddesi ve yalı boyunca devam eden kıyı kenar çizgisi ile sınırlanmaktadır. Planlama Alanı dışında kalan Kıyı kenar çizgisinin kıyı kesimindeki dolgu alanında; 04.07.2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan *"644 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yetki ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname"* uyarınca; 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında bulunan alanlara ilişkin kıyı kenar çizgisi tespit ve aktarım iş ve işlemlerinin yürütülmesi, bu alanlardaki imar planı tekliflerine ilişkin iş ve işlemleri *"Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğe"* uygun olarak yürütülmesi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisindedir.

* İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yürütülen İzmirdeniz Projesi(1.Bölge) Mavişehir-Alaybey kıyı kesimine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 01.12.2022 tarihinde onaylanmış, ancak İzmir 4. İdare Mahkemesinin E.2023/697, K.2023/2292 sayılı kararı doğrultusunda İzmirdeniz Projesi(1.Bölge) Mavişehir-Alaybey kıyı kesimine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planına ilişkin iptal kararı verilmiştir.

Harita 12: İzmir Deniz 1. Bölge Plan Sınırı



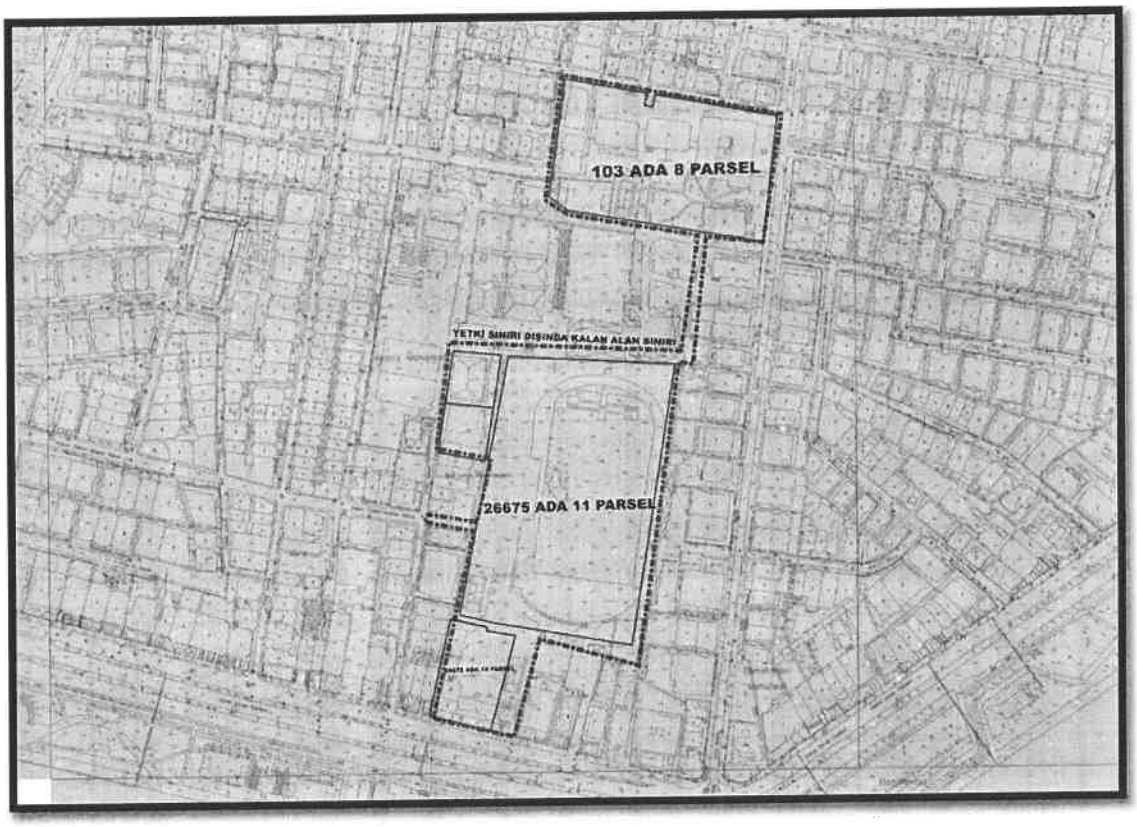
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

* İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi 103 ada 88 parselde yer alan ve Orman Bölge Müdürlüğüne tahsisli alandaki taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 29.07.2022 tarihinde onaylanmış, ancak Belediyemiz tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine İzmir 7. İdare Mahkemesinin 2022/1879 E. sayısıyla açılan davaya ilişkin anılan mahkemenin 29.12.2023 tarihli ve 2023/2611 K. sayılı kararı

doğrultusunda 103 ada 88 parsele yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin iptal kararı verilmiştir.

*Karşıyaka İlçesi, Aksoy Mahallesi, 26675 ada 11, 12 numaralı parsellerde "Stadyum ve Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonu getirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle İzmir 3. İdare Mahkemesinin 2018/120 esasına kayden açılan davada; 09.10.2019 tarihli ve E.2018/120, K.2019/1291 sayılı karar ile "Dava konusu /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 12 parseldeki "Sosyal Tesis Alanı" arazi kullanım kararına ilişkin "E:1.7" yapılaşma koşulunun iptaline, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin bahsi geçen kısmın iptaline karar verilen kısmı hariç kalan kısmı yönünden davanın reddine karar verilmiş olup Stadyum alanı ve uygulamaları planlama alanı dışında bırakılmıştır.

Harita 13:103 Ada 88 Parsel ile 26675 Ada 11,12 Parseller



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

3 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

3.1 İKLİM ÖZELLİKLERİ

İzmir kenti genel olarak "yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı" olarak tanımlanan Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. İzmir il sınırları içinde dağların denize dik olarak uzanması ve dağlar arasında uzanan düşük yükseltili alüvyal ovaların varlığı, denizel etkilerin iç kesimlere doğru sokulmasına olanak verir. Bu durum, il genelinde benzer iklim koşullarının yaygınlaşmasını sağlamaktadır. Ancak yükseklik, bakı yönü, kıyıdan uzaklık gibi coğrafya özellikleri, yağış, sıcaklık, güneşlenme ve rüzgar açısından önemli farklılıklara yol açmaktadır.

Karşıyaka ilçesi iklimi İzmir kenti iklim özellikleri ile benzeşen niteliklere sahiptir. Karşıyaka ilçe merkezinde Meteoroloji İstasyonu kuruluşunun yakın tarihli olması nedeniyle doğrudan Karşıyaka İlçesine özgü uzun yıllar meteorolojik veriler henüz oluşmamıştır. Bu nedenle İzmir Meteoroloji İstasyonu verileri kullanılarak iklim durumu analiz edilmiştir.

3.1.1 SICAKLIK

Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nden elde edilen uzun dönem verileri incelendiğinde; İzmir'de bugüne kadar yaşanan en yüksek sıcaklık 2002 yılında 43°C olarak ölçülürken, en düşük sıcaklık ise 1942 yılında -8,2°C olarak ölçülmüştür. İzmir kenti ve çevresinde en sıcak geçen aylar Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır. Yaz günlerinde sıcaklık değerleri zaman zaman tropik bölgelerin sıcaklığına yaklaşacak kadar yükselmektedir. Yaz aylarında, kıyı kesimlerinde sıcaklık, denizden esen rüzgârların etkisiyle iç kesimlere göre 1-2 °C daha düşüktür.

Tablo 4. İzmir Kenti Sıcaklık Verileri (°C)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	YILLIK
Ortalama Sıcaklık	8.7	9.5	11.6	15.8	20.7	25.5	28.0	27.6	23.6	18.7	14.0	10.4	17.8
Ort. En Yük. Sıcaklık	12.3	13.5	16.1	20.8	26.0	30.6	33.1	32.9	29.1	23.9	18.4	14.0	22.6
Ort. En Düş. Sıcaklık	5.7	6.1	7.5	11.0	15.3	19.7	22.3	22.2	18.5	14.5	10.6	7.5	13.4
En Yüksek Sıcaklık	22.4	27.0	30.5	32.5	37.6	41.3	42.6	43.0	40.1	36.0	30.3	25.2	43.0
En Düşük Sıcaklık	-8.2	-5.2	-3.8	0.6	4.3	9.5	15.4	11.5	10.0	3.6	-2.9	-4.7	-8.2

Kaynak: (MGM, 2018)

3.1.2 YAĞIŞ

İzmir kenti ve çevresinde yağış miktarları yıl içerisinde büyük değişkenlikle seyretmektedir. Yıllık yağış miktarı ortalama 700 mm civarı olan İzmir'de, bu değer atmosferik

hareketliliklere bağlı olarak 1000 mm civarına kadar ulaşabilmekte ya da 300 mm seviyesinde seyredebilmektedir. Yağış miktarı yıl içerisinde ekim ayından itibaren artış göstermekte, yoğun yağışlar Mayıs ayına kadar devam edebilmektedir. İzmir'de ortalama en yüksek yağış değerleri Aralık, Ocak, Şubat aylarında ölçülmektedir (İzmir Valiliği, 2018).

İzmir kenti ve yakın çevresinde uzun yıllar verilerine göre aylara göre belirlenen günlük ortalama güneşlenme süresi, aylara göre ortalama yağışlı gün sayısı ve ortalama toplam yağış miktarı verileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 5. İzmir Kenti Yağış Verileri

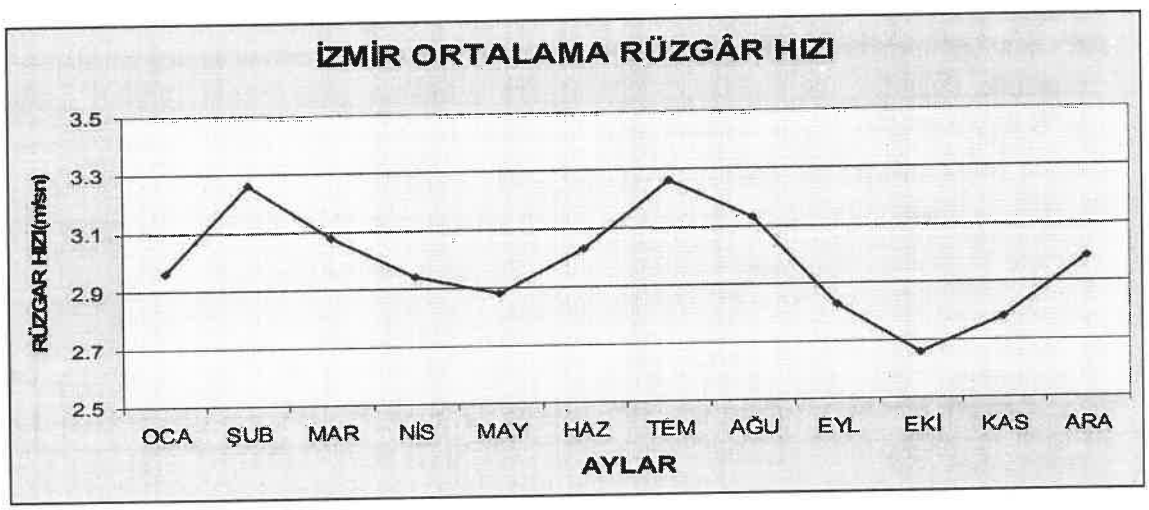
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	YILLIK
Ort. Yağışlı Gün Sayısı	12.5	10.6	9.2	7.9	5.3	2.1	0.4	0.5	1.9	5.4	8.7	12.7	77.2
Ort. Toplam Yağış Miktarı	133.2	101.8	76.4	45.9	31.2	9.9	1.7	2.9	13.7	43.8	93.1	143.4	697

Kaynak: (MGM, 2018)

3.1.3 RÜZGÂR

Meteoroloji 2. Bölge Müdürlüğü tarafından yapılan uzun yıllar ölçümlerine göre, İzmir'de ortalama rüzgâr hızı 3,0 m/s olarak hesaplanmıştır. Bugüne kadar ölçülen en yüksek rüzgar hızı ise 151,9 km/s olarak (01.10.1962) ölçülmüştür. (MGM 2. Bölge Müd.)

Şekil 12. İzmir İli Aylara Göre Ortalama Rüzgâr Hızları Grafiği

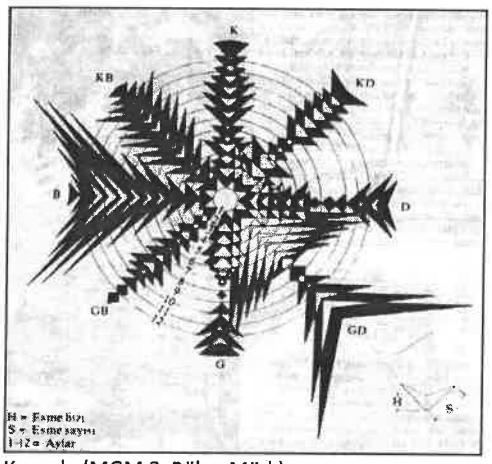


Kaynak: (MGM 2. Bölge Müd.)

İzmir kentinde yıl boyu esme sayıları açısından hâkim rüzgâr yönü **Güneydoğu** yönlü rüzgârlardır. Mevsimsel değişimlere bağlı olarak, ikincil derece hâkim rüzgâr yönü ise **Batı** yönlü rüzgârlar olarak belirlenmiştir.

Planlama çalışmasına konu olan alana en yakın konumda var olan meteoroloji istasyonuna ait uzun yıllar gözlem sonucu oluşturulan rüzgâr esiş yönlerine ilişkin Rüzgâr Gülü sağda gösterilmiştir.

Şekil 13. İzmir Rüzgâr Gülü



Kaynak: (MGM 2. Bölge Müd.)

3.1.4 NEM

İzmir'de bağıl nem oranı genelde sıcaklığın yüksek olduğu yaz aylarında düşüktür. Nemli hava akımlarının hakim olduğu kış aylarında ise nem oranında artış görülmektedir. Yıl içerisinde nem değerleri Mart ayından itibaren azalmaya başlar, Temmuz ayında ise en düşük oranlarına ulaşmaktadır. Temmuz ayında aylık ortalama bağıl nem kent merkezinde %50 civarında ölçülmektedir. Nemliliğin arttığı kış aylarında ise aylık ortalama bağıl nem %70 civarında ölçülmektedir (İzmir Valiliği, 2018).

3.1.5 BULUTLULUK VE GÜNEŞLENME

İzmir il genelinde bulutluluk oranları kıyı kesimleri ile iç kesimlerde farklılaşmaktadır. Bulutlu günlerin ilin kuzeyinde Bergama'da ve güneydoğuda Ödemiş'te en yüksek değerlere ulaştığı görülmektedir. İzmir merkezde yıllık açık günlerin sayısının 144.2 olduğu, 169.4 günün bulutlu olduğu, 51.7 günün ise kapalı olduğu belirlenmiştir.

Ortalama güneşlenme süreleri aylara göre önemli oranda farklılaşmaktadır. Aralık ayında 4.1 saat/gün ortalama güneşlenme süresi varken bu değer Temmuz ayında ortalama 12.2 saat/gün değerine ulaşmaktadır. Aylara göre ortalama güneşlenme süreleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6. İzmir Kenti Aylara Göre Ortalama Güneşlenme Süreleri (saat/gün)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	YILLIK
Ort. Güneşlenme Süresi	4.2	5.1	6.4	7.9	9.8	11.5	12.2	11.9	10.1	7.5	5.5	4.1	8.02

Kaynak: (MGM, 2018)

3.2 JEOMORFOLOJİK VE JEOLOJİK YAPI

3.2.1 JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanlar İzmir Körfezi çevresindeki kıyı düzlükleri arasında yer almaktadır. İzmir Körfezi çevresindeki kıyı düzlükleri başta Gediz deltası olmak üzere Körfez'e boşalan akarsuların alüvyon konilerinden oluşmaktadır. Geçmiş yıllarda Mavişehir bölgesinden Körfez'e dökülen, daha sonraları yatağı değiştirilen Gediz, Karşıyaka'nın özellikle batı kesimlerindeki alüvyon düzlüklerin oluşumunda etkili olmuştur. Planlama alanının da içinde yer aldığı bölge ise Batı Anadolu'nun volkanik yapılarından olan Yamanlar Dağı'ndan kaynağını alan derelerin Körfezin kuzeyinde oluşturduğu alüvyon konilerindendir. Alüvyon konisi, yöredeki tüm kayaların ayrışması sonucu oluşan blok, çakıl, kum, kil boyutundaki kırıntılardan yapılıdır. Alüvyonla kaplı sahalar, akarsuyun taşıyıp depoladığı ve yağış sularının yamaç eğimi boyunca düzlük kesimlerde biriktirdiği malzemeyle oluşmuştur.

Yamanlar dağının güney yamacında bulunan dereler yüzeyde parçalanan andezit örtüyü, bunun altından açığa çıkan gevşek volkanik birimleri ve daha alttaki tortul fliş birimini kolayca aşındırmış Yamanlar depresyonu olarak anılan bugünkü arızalı morfolojiyi meydana getirmiştir. Yamanlar depresyonundan gelen derelerin (Örnekköy, Dallık, Yamanlar) getirdiği ince taneli alüvyonların birikmesiyle planlama çalışmasına da konu olan delta düzlüğünün oluşmasını sağlamıştır. Bu alan batıda Gediz Irmağının eski ağzı önündeki dolgu alanı ile birleşmektedir. Ancak Gediz Irmağı alüvyonları Karşıyaka delta düzlüğünün oluşumunda doğrudan etkili olmamıştır (Öner & Kayan, 2006).

Yükselti farkının oldukça düşük olduğu bir delta düzlüğünden oluşan planlama alanı içinde yükseltiler güneyden kuzeye doğru artış gösterir. Alanın güneyinde, kıyıda deniz seviyesinden (sıfır kotundan) başlayan yükselti, Anadolu Caddesi'nin oluşturduğu sınırda 13-14 metrelere yükselmektedir. Kıyı ile Anadolu Caddesi arasında oldukça düşük olan yükselti farkı, planlama alanı sınırlarının dışında kalan, Anadolu Caddesi kuzeyinde, Bayraklı İlçesi sınırları içinde ise hızla yükselmektedir. Bu bölgede, planlama sınırına komşu konumda bulunan Cumhuriyet Parkı'nda yükseklik 70 metreyi geçmektedir.

Planlama alanının tamamında eğim % 0-5 arasındadır. Planlama alanına kuzeyde sınır oluşturan Anadolu Caddesi sonrasında ise eğimin yüksek olduğu görülür. Planlama alanının dışında kalan, sınır oluşturan Bayraklı İlçesi sınırları içinde kalan bu bölgede eğim yer yer % 20'yi aşmaktadır. Planlama alanı sınırları içinde kalan alanların eğiminin çok düşük olması, yükselti farkının az olması alan içinde tanımlı bir bakı yönü oluşmasını engellemektedir. Alana sınır oluşturan Bostanlı Deresi'nin akış yönüne de bakarak, alan içindeki eğim yönünün kuzey-kuzeydoğu yönünden güney-güneybatı yönüne doğru olduğu görülür.

3.2.2 GENEL JEOLOJİ

Planlama alanının yanı sıra Karşıyaka ilçesinin büyük bölümünü içine alacak biçimde hazırlanmış olan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasında (Erdem Yer Bilimleri Ltd. Şti., 2016) İzmir Körfezi çevresini oluşturan anakaya toplulukları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Geç Kretase yaşlı oluşuklar başlıca kumtaşı, şeyl, ve bu kayaların içinde yüzer konumlu birkaç km. den büyük olabilen kireçtaşı bloklarından yapılıdır. Kumtaşı-şeyl iyi pekleşmiş

olmakla beraber aşırı derece kırıklıdır. Volkanik kayalar ve kireçtaşları genel olarak yüksek topoğrafyada bulunur; kendi içinde duraylı zemin oluşturur.

Neojen yaşlı topluluklar altta yanardağ kayalıkları ve bunları üstleyen tortul kayalardan oluşur. Çalışma alanının kuzeyinde yer alan Yamanlar Dağı önemli Neojen yanardağ konilerinden biridir ; etekleri Hatay, Çiğli ve Menemen'e kadar uzanır. Yanardağ konileri başlıca andezitik bileşiminde (ortaç miktarlarda silisyum , alüminyum, sodyum, magnezyum vb. içerikli) lav, lav breşi (parçalı lav) , tüf , (pekleşmiş tüf) ve lahar (araları tüf dolgulu birkaç metre boyuna ulaşabilen lav parçası yığışımı) oluşuklardan yapılıdır. Lavlar kırmızımsı kahve-yeşilimsi gri renklerde , dayanımlıdır, iri feldspat kristalleri taşır.

Neojen tortul kayaları altta kiltaşı, kumtaşı ve çakıltaşından ; üstte kireçtaşından yapılıdır. Yersel olarak kireçtaşının üzerinde kiltaşı bulunabilir. Katmanlar genelde 0-30 arasında eğimlidir. Alt bölüm genelde zayıf – orta pekleşmiş olduğundan ve bol kil içerdiğinden duraysızdır. Üste gelen kireçtaşı kalın katmanlı bölümlerinde dayanımlı bir zemin oluşturur. Kireçtaşının ince katmanlı ve çamur kayaları ile ardalanan bölümleri oldukça dayanımsızdır.

Körfez çevresi kıyı düzlükleri başlıca Gediz Deltası ve Körfez'e boşalan akarsulara ait alüvyon konileri ile ilgilidir. Pekleşmiş ve yersel gözenekli veya çamur içerikli olan düzlük tortulları her yerde duraysız bir zemin oluşturur. İzmir ve çevresi kaya topluluklarının dağılımı ve yüzey şekli yaklaşık 24 milyon yıl öncesinden başlayarak ortaya çıkan; kuzey-güney, kuzeydoğu güneybatı ve yaklaşık doğu-batı gidişli fayların denetimindedir.

230 milyon yıl öncesinden günümüze kadar değişik yaşta ve özellikteki kayalar ve tortullar sözkonusu faylarla birbirinden ayrılmış ve kendi içinde kopmuştur. Bir kafes örgüsü gibi yöreyi kaplayan çeşitli ölçeklerdeki faylar kıyıları, yükseltileri ve alçaltıları belirlemiştir. Bölgede Neojen öncesi ve sonrası gelişen deformasyon Geç Kretase yaşlı çamur kayaları, kumtaşları ve içindeki kireçtaşı bloklarından oluşan Filiş Birimini ileri derecede makaslamaya uğratmıştır. Neojen sonrası deformasyon normal faylarla simgelenir. Bunlar da genelde düşey atımlıdır.

Planlama alanında yapılan 20,00 ile 30,00 metre derinliklerde sondajlar ile yüzeysel çalışmalar sonucunda; Etüt alanında gözlenen bitkisel ve dolgu toprağın altında derinlikleri ve kalınlıkları yer yer değişen Siltli Kum (SM), Siltli Kil (CL-CI-CH), Killi Çakıl (GC), Killi Kum (SC), Siltli Çakıl (GM) birimlerinden oluşan Kuvaterner yaşlı Alüvyon Birim gözlenmektedir (Dokuz Eylül Zemin Etüd ve Sondajcılık, 2012).

3.2.3 YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Planlama alanı sınırları içindeki yerleşime uygunluk durumu değerlendirmesi, farklı tarihlerde, farklı firmalar tarafından hazırlanmış olan 2 farklı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu çalışması ile belirlenmiştir. Bu raporlara ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir. İki rapor sonuçları dikkate alınarak hazırlanan yerleşime uygunluk durumu analizi Harita 14-te verilmiştir.

Dokuz Eylül Zemin Etüd Sondajcılık tarafından hazırlanan ve 2012 yılı Eylül ayında onaylanan, "Alaybey, Bahariye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahallelerini Kapsayan 93 Hektar Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu" (Dokuz Eylül Zemin Etüd ve Sondajcılık, 2012)

Bu raporda, alanın tamamına yönelik üç farklı tanımlamayla önlemli alan belirlemesi yapılmış, öneriler geliştirilmiştir.

- Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar (Ö.A-1.1)
- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)
- Yüksek Yeraltı Su Seviyesine Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar (Ö.A-5.3)

Raporun Sonuç ve Öneriler bölümünde, önlemli alanlara yönelik aşağıdaki önlemlerin alınması önerilmiştir.

✓ Alüvyonel karakterdeki birimlerin gerek yanal ve düşey yönde litolojik olarak değişim göstermesine gerekse yer altı suyuna bağlı olarak bu tip zeminlerde sıvılaşmanın yanı sıra değişik mühendislik problemlerinin yaşanması söz konusu olabileceğinden her 3 etap için planlama çalışmasında aşağıda belirtilen önlem ve yaklaşımların bir bütün olarak göz önünde bulundurulmalıdır.

✓ Temel taşıyıcı zemin olarak üzerindeki yapıdan gelecek yükleri, güvenlikle ve bu yükleri yapıya zarar vermeyecek ölçüde taşıyacak taşıma kapasitesi yüksek (sağlam) jeolojik seviyeler tercih edilmeli; başta sıvılaşma olmak üzere oturma, şişme vb yapı güvenliğini risk altına alacak etkenlere karşı yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek uygun temel tipi seçilmeli; zemin ve temel etüt sonuçlarına göre gerekli görülmesi durumunda zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.

✓ Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip litolojik değişimlerle karşılaşılabileceğinden yapılarda farklı oturma yaşanmaması için yapı temellerinin aynı birim içerisinde kalmasına özen gösterilmeli, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir. Yapılacak olan binaların deprem yükleri altında taşıyıcı sistem bütünlüğünün korunması, farklı oturma etkilerinin engellenmesi amacıyla gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır. Oturma problemini tamamen bertaraf etmek ve yapıların deprem performansını artırmak açısından yaklaşık 0,50 metrelik örtü tabakasına, yapı aplikasyonu yapılmamalı, sahadaki olası bir yapılaşma sırasında örtü tabakası ve olası dolgu kısımlar sıyırılarak atılmalı, yapı yüklerini güvenli taşıyacak seviyeler üzerine oturtulmalıdır.

✓ Bu alanlarda yapılaşma öncesinde yapının statik projesine ait parametreleri belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; zemin profilinde yer alan litolojilerin oturma, sıvılaşma vb riskleri ile yer altı su koşulları belirlenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.

✓ Yapılaşma öncesi, temel altı ve çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır. Ayrıca foseptik uygulamasına izin verilmemelidir.

✓ İnceleme alanı, 1. derece deprem kuşağında bulunması ve aktivitenin devam etmesi nedeniyle alanda yapılacak yapılarda, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yürürlükteki "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aynen uyulmalı; İnceleme alanında olası depremin gerek yapı gerekse zemin üzerinde yaratacağı olumsuz etkiler projelendirme çalışmasında göz önüne alınmalı; Yapılacak yapıların performansını olası deprem sonrasında da devam ettirmesini sağlayacak, yatay ve düşey deplasmanlar ile deprem kuvvetlerinin sönümlenmesine yönelik tasarım önlemleri geliştirilmelidir.

✓ Bu alanlardaki zeminde yatay ve düşey yönde farklı davranış özelliklerine sahip

litolojik değişimlerle karşılaşılabileceğinden yapılarda farklı oturma yaşanmaması için yapı temellerinin aynı birim içerisinde kalmasına özen gösterilmeli, temel sistemi yapıdaki olası oturmaları üniform olmasını sağlayacak nitelikte seçilmelidir.

- ✓ Bu alanlarda yapılaşma öncesinde yapının statik projesine ait parametreleri belirlemek için zemin ve temel etüt raporu düzenlenmeli; zemin profilinde yer alan litolojilerin oturma, sıvılaşma vb riskleri ile yer altı su koşulları belirlenerek yapı güvenliği açısından gerekli temel tasarım önlemleri alınmalıdır.

Erdem Yerbilimleri Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve 2016 yılı Eylül ayında onaylanan "İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" (Erdem Yer Bilimleri Ltd. Şti., 2016) Karşıyaka ilçesi genelinde imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmayan tüm alanları kapsayacak biçimde hazırlanmıştır. Planlama çalışmasına konu olan sınırlar açısından bakıldığında bu raporun, 2012 tarihli raporun hazırladığı alan dışında kalan alanların tamamını kapsadığı görülür.

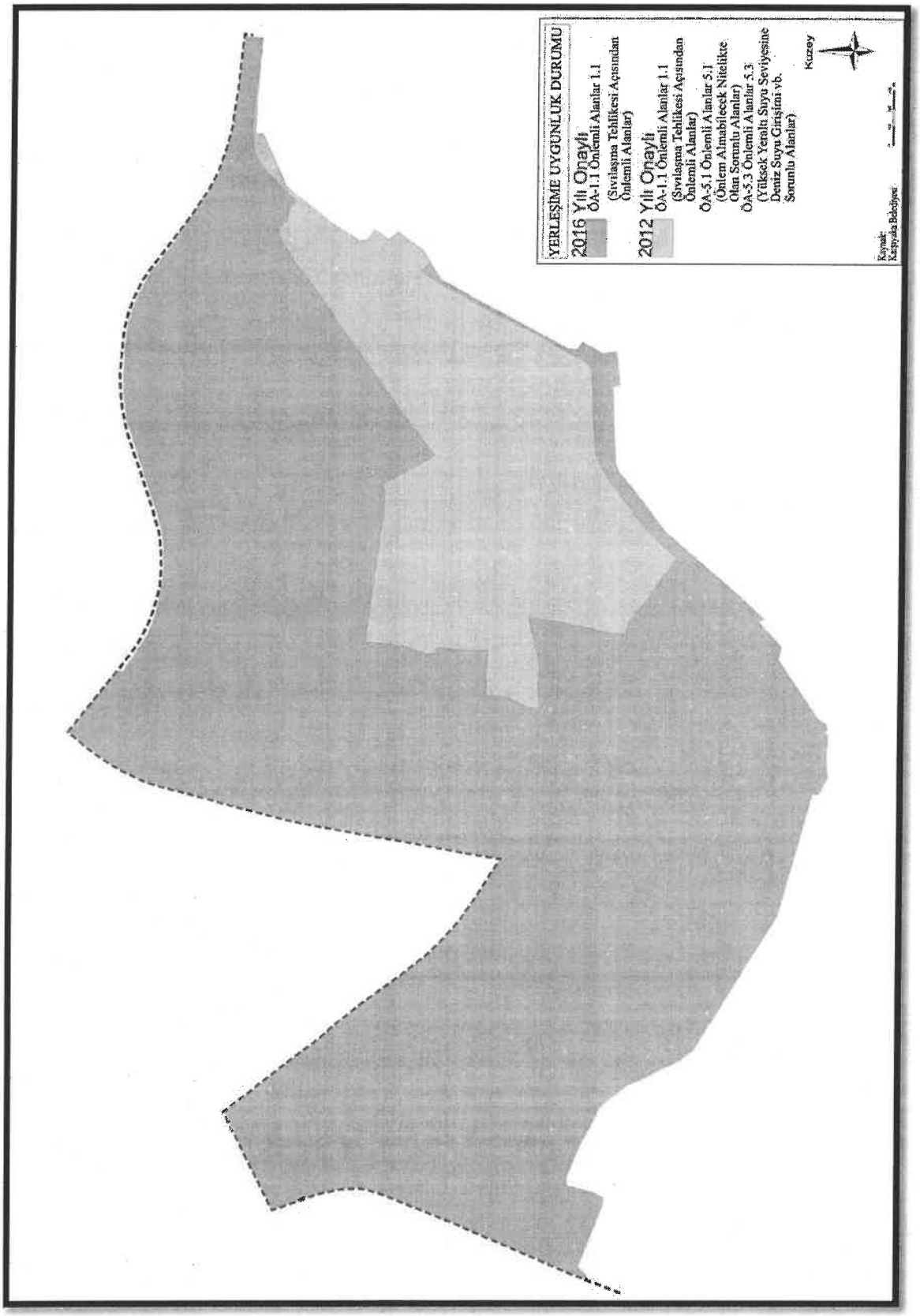
Bu raporda, alanın tamamına yönelik Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemli Alanlar (Ö.A-1.1) belirlemesi yapılmıştır.

Raporda, inceleme alanında morfolojik açıdan topografik eğimin % 0-5 arasında olduğu; jeolojik açıdan temel zemini **(Q-21-k) Kuvaterner yaşlı Alüvyonlardan** oluşan, yeraltı suyu seviyesi (YASS) 0.5 m ile 5.00 m arasında değişen, yapılan analizlere göre sıvılaşma potansiyeli taşıyan ve yanal yayılma beklenen alanlar olduğu belirtilmiş ve alüvyon birimlerin litolojik özellikleri, yanal ve düşey yönde oldukça değişkenlik gösterdiği, şişme-oturma ve taşıma gücü sorunları da yaşanabilecek alanlar olduğu belirtilerek aşağıdaki önlemlerin alınması önerilmiştir.

- ✓ Dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmaları olumsuz etkileyelecek her türlü zemin sorunları, projeye esas temel ve zemin etütlerinde detaylı araştırılmalıdır.
- ✓ Zayıf zemin özelliklerine bağlı olarak meydana gelecek Zemin büyütmesi, Sıvılaşma, Şişme, Oturma, Yanal Yayılma, Taşıma Gücü gibi beklenen zemin sorunları dikkate alınarak yapılara ait temel ve taşıyıcı sistemlerin projelendirilmesigerekir.
- ✓ 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 yönetmeliğinin de öngördüğü 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 alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, yanal yayılma, şişme, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi 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 Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıd

Harita 14: Yerleşime Uygunluk Durumu Analiz



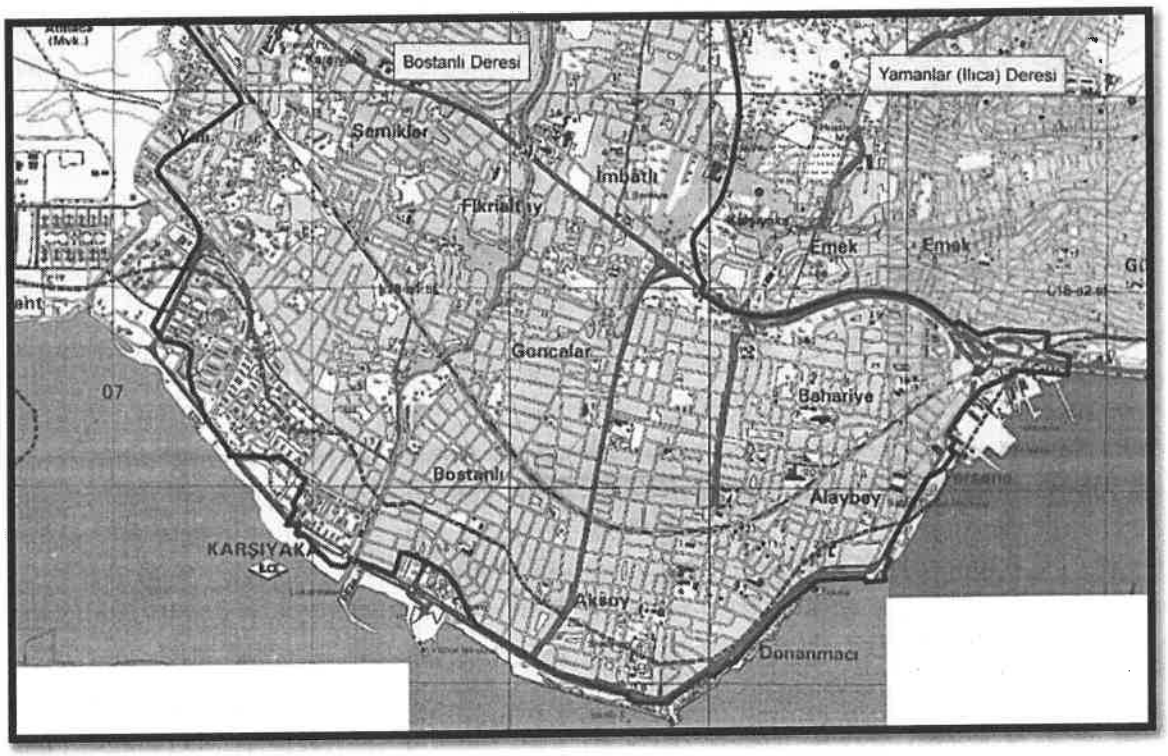
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü

3.3 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLOJİK YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanda yayılım gösteren alüvyonel birimler geçirimli akifer özelliğine sahiptir. İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt kapsamında yapılan sondajlarda yeraltı suyu statik seviyesinin 0,30–3,00 metre civarında olduğu belirlenmiştir (Dokuz Eylül Zemin Etüd ve Sondajcılık, 2012).

Yüzey suları açısından bakıldığında, Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı sınırları içinde akarsu bulunmadığı, bölgede bulunan Bostanlı Deresi'nin batıda sınır oluşturduğu, Yamanlar (Ilıca) Deresi'nin ise Anadolu Caddesi boyunca planlama alanının kuzey sınırını oluşturduğu görülmektedir. Tümüyle kentleşmiş durumda olan planlama alanındaki hidrolojik ve hidrojeolojik açıdan alınması gerekli önlemlere yönelik Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ Genel Müdürlüğü, 2. Bölge Müdürlüğü ve İZSU ile yazışmalar gerçekleştirilmiş ve konuya ilişkin kurum görüşleri alınmıştır. DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen 16.07.2020 tarihli görüş yazısı ekinde planlama alanının sınırında yer alan derelere ilişkin güzergâhlar iletilmiş, belirtilen dere güzergâhları Şekil 14 ve Harita 15'te gösterilmiştir.

Şekil 14. Planlama Alanı Yakın Çevresinde Bulunan Dereler



Kaynak: DSİ 2. Bölge Müdürlüğü

DSİ 2. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen kurum görüşünde; "planlama alanının 05.05.2018 tarih ve 30412 sayılı Resmi Gazete ile ilanı yapılan İzmir Körfez Alt Havzası Yeraltı Suyu İşletme Sahası içerisinde kaldığı belirtilmiş ve bu alanda yeraltı suyu tahsisi yapılmadığı, yeraltı suyu kuyusu açılmasına izin verilmediği" belirtilmiştir. DSİ görüşünde ayrıca;

- *Planlama alanı sınırında yer alan derelerin dere yatağı güzergâhları arazinin doğal topoğrafyası gereği derelerin doğal yataklarıdır. Dere yatak genişlikleri söz konusu edilen doğal güzergâhlar esas alınarak tespit edilmiştir. Dere yataklarında İZSU*

tarafından ıslah çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle dere yataklarının ve yağmur suyu drenaj sistemlerinin halihazırdaki ve/veya uygulamaya esas ıslah güzergahları, olması gereken hidrolik genişlikleri, taşkın alanları vb. tüm hususların İZSU idaresi tarafından değerlendirilmesi ve tespit edilmesi gerekmektedir. Plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut tüm dere yatakları veya doğal vasfını kaybetmiş dere yatakları tespit edilmeli, plan çalışmasında dere yataklarının mansap şartını da sağlayacak şekilde yeterli genişlik ayrılmalıdır. İlerleyen zaman içerisinde yaşanması muhtemel taşkın zararlarını azaltılabilmek için de ilgili İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İZSU Genel Müdürlüğü tarafından tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleştirilmelidir. Ayrıca dere yatağı vasfında olmayan yüzeysel suların drenajı sağlanmalı ve tüm dere yataklarının ıslahı gerçekleşmeden yapılaşmaya izin verilmememlidir. Kentleşme sonucu dere yatağının doğal güzergahına ve yapısına müdahalede bulunulmuş, üzeri kapatılmış, başka maksatlı deşarj bağlantıları yapılmış tüm dere yatakları tespit edilmeli ve üzeri açılarak uygun hidrolik kesitlere getirilmesi sağlanmalıdır.

- *Dere yataklarının üzeri kapatılmamalı, ilerleyen zaman içerisinde yaşanabilecek olumsuzlukların (dere yatağı içerisine düşme, boğulma, trafik kazası vb.) önlenmesi amacıyla gerekli tüm güvenlik önlemleri (korkuluk, uyarı levhaları vb.) ilgili Belediyesince alınmalıdır.*
- *Dere yatakları üzerine yapılması planlanan veya mevcuttaki geçiş yapıları, konu ile ilgili kanun, genelge ve teknik kriterlere uygun olacak şekilde yapılmalı/ yenilenmelidir.*
- *Derelerin ıslahı yapılıncaya kadar, söz konusu alan içerisinden geçen dere yataklarının kadastral plandaki ve mevcuttaki genişliklerine kesinlikle müdahale edilmemeli ve suyun serbest akışına engel olacak uygulamalar yapılmamalıdır.*
- *Islah güzergahlarının kadastral yatağa uyumlu olmaması halinde ortaya çıkabilecek mülkiyet sorunlarının İdaremiz dışında çözülmesi gerekmektedir.*
- *Mevcut dere yatakları ve menfezler belirli aralıklarla temizlenerek, derelere çöp, moloz vb. atılması önlenmelidir. Bu bağlamda, plan çalışması yapılan alan içerisindeki mevcut dere yatakları ve doğal vasfını kaybetmiş dere yataklarının tespiti ve plan çalışmasında dere yataklarının menba-mansap şartını da sağlayacak ve üzeri açık olacak şekilde yeterli genişlik ayrılıp ayrılmadığı hususu İZSU Genel Müdürlüğünce değerlendirilmelidir.*
- *Bu sahada yapılacak uygulamalarda 03.05.2019 tarih ve 30763 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Taşkın ve Rüsübat Kontrolü Yönetmeliği, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Atık Yönetimi Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması sağlanmalıdır. Bu çerçevede sıvı fazda oluşacak atıkların arıtılarak ve/veya iyi bir kanalizasyon sistemine verilerek, katı fazda oluşacak atıkların ise geçirimsizliği sağlanmış ortamlarda depolanarak ilgili mevzuat çerçevesinde bertaraf edilmelidir.*

İZSU Genel Müdürlüğünün 13.07.2020 tarihli kurum görüşü yazısında, alanın içinden ıslahlı Bostanlı Deresi ile Ilıca Deresinin geçtiği belirtilmiş ve bu kapsamda;

- *Yürürlükteki imar planında belirlenen dere güzergah ile genişliklerinin; ayrıca derelerin temizlik ve bakımı için her iki tarafında ayrılan imar yollarının korunması,*
- *Derelere ilişkin gerekli tedbirlerin alınması, bu konuda İdaremizin herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığının kabul edilmesi,*
- *İmar planı onayı ve imar uygulamalarına müteakip, inşaat aşamasında, faaliyetler sırasında ve sonrasında;*
    - *Dere yataklarının korunması ve hidrolik akışının engellenmesi, yüzeysel suların drenajının sağlanması, dere yataklarına rusubat ve malzeme akışı olması durumunda ise derenin derhal temizlenmesi,*
    - *Dere yataklarının hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, suyun tam ve serbest akışını engelleyici her türlü müdahaleden kaçınılması, arazide meydana gelebilecek heyelan ve erozyona karşı gerekli her türlü tedbirin alınması,*
- *09.09.2006 tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/7 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği ve diğer mevzuatın ilgili hükümlerine uyulmasının sağlanması,*
- *Söz konusu alanda atık suların ve yağmur sularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik idaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup; söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut Atıksu ve yağmur suyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce idaremiz personeliyle irtibata geçilmesi,*
- *Görüş istenilen alan mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmekte olup, idaremizce içme suyuna yönelik yürütülen, planlanan şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması olmaması nedeniyle planlama çalışmalarına veri teşkil edecek düzeyde bilgi ve belge bulunmadığından, söz konusu bölgeye düzenli ve sağlıklı içme ve kullanma suyu temin ve dağıtımının sağlanabilmesi için yapılacak planlama çalışmalarının idaremiz ile koordinasyon içerisinde yürütülmesi,*
- *Planlama alanı içerisinde kalan ve yazımız ekinde gönderilen mevcut üst yapı ve altyapı tesis ve hatlarımızın yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınarak korunması gerektiği* belirtilmiştir

Harita 15:Hidrolojik Durum

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

4 KENTSEL NÜFUS, DEMOGRAFİK YAPI

4.1 NÜFUSUN GELİŞİMİ

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (T.Ü.İ.K.) 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 85.279,553 kişi, İzmir İli'nin 2022 yılı toplam nüfusunun 4.462,056 kişi, Karşıyaka İlçesi'nin 346.264 kişi, Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde Bostanlı Mahallesinin(2/3) bir kısmıyla beraber toplam 9 mahalleye denk gelen planlama alanı nüfusunun ise 113.770 kişi olduğu görülmektedir.

Tablo 7. Planlama Alanı, İlçe ve İl Geneli Nüfus Gelişimi (2008-2022)

YIL	İZMİR	KARŞIYAKA	İLÇENİN İL İÇİNDEKİ ORANI	PLANLAMA ALANI
2008	3,450,537	295,743	0.09	123,772
2009	3,525,202	304,220	0.09	126,101
2010	3,606,326	309,790	0.09	126,500
2011	3,623,540	311,931	0.09	124,953
2012	3,661,930	315,008	0.09	124,318
2013	4,061,074	321,870	0.09	124,125
2014	4,113,072	325,717	0.09	122,915
2015	4,168,415	333,250	0.10	123,338
2016	4,223,545	338,485	0.10	122,350
2017	4,279,677	342,062	0.10	120,998
2018	4,320,519	344,140	0.10	120,002
2019	4,367,251	349,290	0.10	120,389
2020	4,394,694	350,100	0.10	118,634
2021	4,425,798	347,023	0.10	115,264
2022	4,462,056	346,264	0.10	113,770

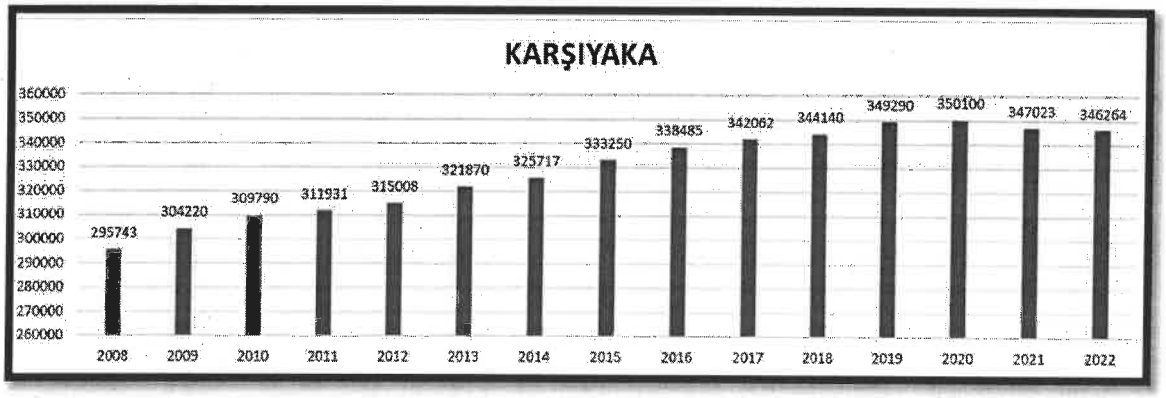
Kaynak: TÜİK, 2022

Planlama alanının içinde yer aldığı mahallelerin toplam nüfusunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre gelişimi incelendiğinde, alan bütününde 2007 yılında 514917 kişi iken Bayraklı ilçesinin, 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı yasa ile Karşıyaka ilçesinden ayrılmasıyla 2008 yılında 295.743 kişiye düştüğü gözlenmektedir. Nüfusun 2022 yılı sonunda ise 346.264 kişiye yükselmiş olduğu görülür. Nüfusun gelişimi yukarıdaki tablo 7'de Karşıyaka ilçesi nüfusunda ve İzmir il geneline ilişkin nüfus değerlerinde gerçekleşen gelişimle karşılaştırmalı olarak verilmiştir. 2008-2022 yılları arasında İzmir ve Karşıyaka nüfuslarında artış gözlenirken, planlama alanını oluşturan mahallelerde nüfus azalmıştır.

Planlama alanında var olan nüfusun ilçe içindeki oranı **2008 yılında yaklaşık %42** düzeyindeyken, **2022 yılı sonunda bu oranın yaklaşık % 38** düzeyine geldiği görülmektedir. Karşıyaka ilçesinin İzmir il nüfusu içindeki oranına bakıldığında ise 2008 yılında yaklaşık **%9 olan oranın 2022 yılına gelindiğinde %10'**ye oranına yükseldiği görülmektedir.

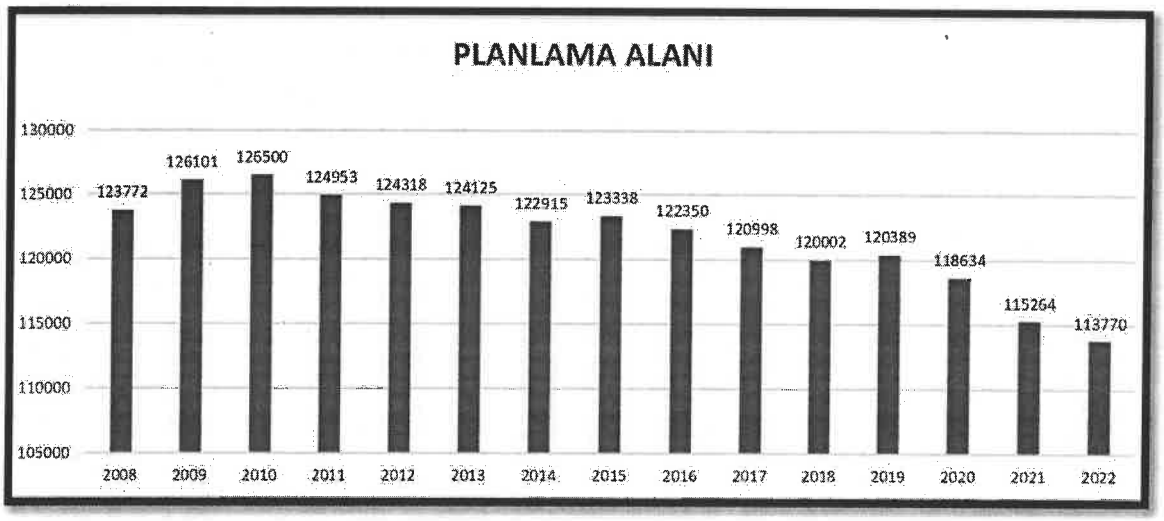
Günümüze gelindiğinde ise TUİK verilerine göre Karşıyaka 2022 yılı itibariyle 346.264 kişidir. Planlama Alanının ülke ve il eğiliminin tersi yönünde azalışa yöneldiği gözlemlenmiş olup; Planlama alanının konut kullanımını terk etme eğiliminde olduğu görülmektedir.

Şekil 15. Karşıyaka İlçesi Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022)



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 16. Planlama Alanı Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022)



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Büyük oranda Karşıyaka'nın eski tarihli yapılaşmalarının bulunduğu bölgelerinden oluşan planlama alanında nüfusun gerilemesinin üç temel nedeni olduğu değerlendirilmiştir. Bunlardan ilki, bölgede yaşayan nüfusun yetişen bireylerinin evlerinden ayrılarak, Karşıyaka'nın başka bölgelerine yerleşmesi, hane halkı büyüklüğünün küçülmesi, nüfusun yaşlanmasıdır. Bir diğer neden, bölgede var olan yapı stokunun eskiliği, otopark yetersizliği vb. nedenlerle alana yeni yerleşimin sınırlı düzeyde kalması, üçüncü neden ise özellikle Karşıyaka Çarşı bölgesine yakın kesimlerde, ana ulaşım aksları üzerinde konut dışı kullanımların artmasıdır.

Karşıyaka ilçesi genelinde 2008-2020 arasında nüfusun düzenli artış eğiliminde olduğu görülürken, planlama alanını oluşturan mahallelerde 2008-2010 yılları arasında küçük oranda artış yaşandığı, 2011 yılı sonrasında ise düzenli olarak gerilediği görülmektedir.

30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında oluşan hasarlar ve oluşan tedirginlik nedeniyle de gerilemenin arttığı şeklinde değerlendirilmiştir. Karşıyaka içinde yaşayan genç, çocuklu ailelerin farklı bölgeleri tercih etmelerinin de etkisiyle İlçe nüfusu ile Planlama Alanı nüfusu arasında var olan çelişkinin arttığı görülmektedir.

Karşıyaka 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planlama Bölgesi, Karşıya İlçe sınırları içerisinde 9 mahalleden oluşmaktadır. 9 mahallenin 8'inin tamamını, sadece alanın batısında bulunan Bostanlı Mahallesinin Bostanlı Deresi ile sınırlanan büyük bir kısmını (yaklaşık 2/3'ünü) kapsamaktadır. Planlama alanının demografik yapısı incelenirken Bostanlı Mahallesinin bütününe ilişkin veriler üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Yukarıdaki Tablo 7 incelendiğinde 2010 yılından itibaren her yıl periyodunda nüfusta azalma olduğu görülmektedir. Mahallelerin nüfus dağılımları tablolarında, Bostanlı Mahallesinin bütünü ele alındığında, 2022 nüfusu 30.773 kişidir. Ancak mahallenin plan sahası içinde kalan kısmının mahalle sınırının bütününe oranlanması üzerinden yapılan hesap ile hâlihazırda ikamet eden nüfusun 23.079 kişi olduğu kabulü yapılmıştır.

Tablo 8. Planlama Alanını Oluşturan Mahallelerin Nüfus Gelişimi (2008-2022)

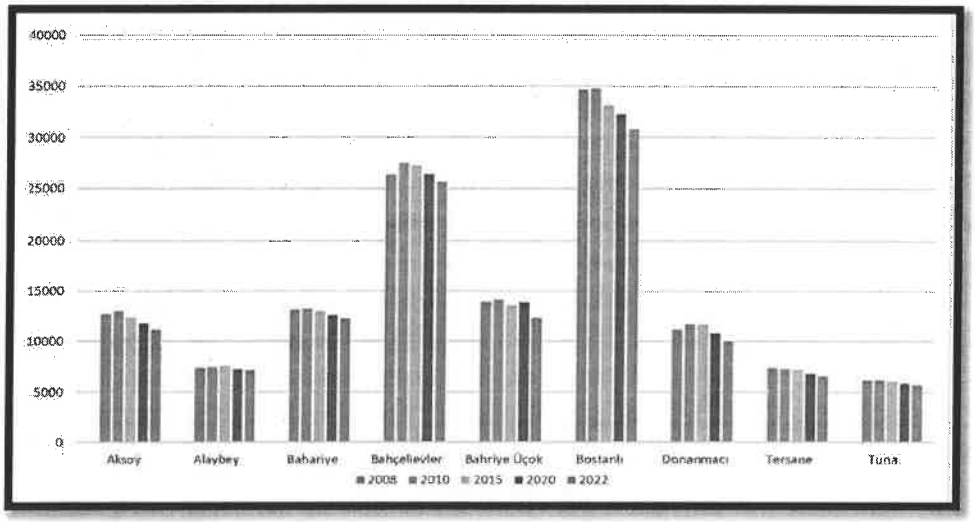
Mahalleler /Yıl	2008	2010	2015	2020	2022
Aksoy	12669	12989	12319	11775	11112
Alaybey	7362	7423	7566	7209	7120
Bahariye	13129	13263	13005	12615	12241
Bahçelievler	26394	27465	27224	26424	25709
Bahriye Üçok	13899	14138	13549	13861	12320
Bostanlı	34620	34735	33078	32249	30773
Donanmacı	11108	11702	11663	10747	9982
Tersane	7345	7244	7168	6806	6539
Tuna	6171	6225	6036	5807	5668
Toplam	132697	135184	131608	127493	121464

Not: Bostanlı Mahalle Sınırının tamamının nüfusu alınmıştır.

Kaynak: TÜİK, 2022

Tablo 8'de planlama alanını oluşturan mahallelerin nüfusunda yaşanan değişim görülmektedir. Bostanlı Mahallesi nüfus verileri, mahalle nüfusunun tamamına aittir. Planlama sınırları içinde kalan mahallelerin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin başladığı 2008 yılından 2020 yılına kadarki süreçte nüfus değişimine bakıldığında; Tersane Mahallesi dışındaki mahallelerde, 2008-2010 yılları arasında genel artış yaşandığı görülür. Sınırlı düzeyde gerçekleşen bu artışlar, 2010-2015 arasında yalnızca Tersane ve Alaybey mahallelerinde gerçekleşmiştir. 2015-2022 yılları arasında ise nüfusun tüm mahallelerde gerilediği görülmektedir.

Şekil 17. Planlama Alanı Mahallelerinde Nüfus Gelişimi Grafiği (2008-2022)



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

4.2 PLANLAMA ALANI MAHALLELERİ BRÜT NÜFUS YOĞUNLUKLARI

Planlama alanı kapsamında 9 mahallenin plan sınırları itibari ile hesaplanan alan büyüklüğü ile 2022 nüfus toplamları ile değerlendirildiğinde alanın ortalama yoğunluğu 277 kişi/ha. olarak tespit edilmiştir. Tablo 9'da belirtilen alan büyüklükleri(ha) Planlama Sınırı içerisinde kalan Mahallelerinin Mahalle alan yüzölçümlerini belirtmektedir.

Tablo 9. Mahalle Alan Büyüklüğü ve Nüfusu İtibarı ile Yoğunluk Durumu

Mahalleler	Alan(Ha)	2022 TUİK Nüfus	Kişi/ Ha
Aksoy	48	11112	232
Alaybey	17	7120	419
Bahariye	34	12241	360
Bahçelievler	86	25709	299
Bahriye Üçok	43	12320	287
Bostanlı	111	23079	208
Donanmacı	43	9982	232
Tersane	34 / 19.8	6539	192 / 330
Tuna	21	5668	270

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Mahallelerin brüt yoğunluğu 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarının plan sınırlarına oranlanması suretiyle hesaplanmıştır. Bu hesaplara göre en yoğun mahalle **419 kişi/ha ile Alaybey Mahallesi**, en seyrek yoğunluklu mahalle ise **192 Kişi/ha ile Tersane Mahallesidir.** Ancak Plan onama sınırları itibari ile bakıldığında en seyrek **mahalle 208 kişi/ha. ile Bostanlı Mahallesidir.**

Bölge mevcut doku yoğunluğu yönüyle incelendiğinde, Tersane Mahallesinde de yoğun bir yapılaşma olduğu görülmekteyse de Tablo 9'da yoğunluğun görece düşük çıkmasının sebebi, Tersane Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Alaybey Tersanesinin yüzölçümünün (19.8 ha) oldukça yüksek olmasıdır. Yoğunluk hesabı, Alaybey Tersanesi, Tersane Mahallesinin dışında tutularak hesaplandığında yoğunluk 330 kişi/ha olmakta, bu durum Tablo 9'da ikili olarak belirtilmektedir.

4.3 NÜFUSUN DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ

Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi ve planlama alanını oluşturan mahallelerde var olan nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde; 65 yaş gurubu dışında İzmir İli, Karşıyaka İlçesi ve Planlama Alanı genelinde orta yaş grubunun (40_44) aralığında yoğunluk görülmektedir. İzmir genelinde 25 ve 50 yaş aralığı, Karşıyaka genelinde 25 ve 60 yaş aralığında, Planlama alanında ise 30 ve 60 yaş aralığı yoğunlaşmaktadır.

Tablo 10. Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı, 2022

Yaş Grubu	İzmir İli	Oranı(%)	Karşıyaka İlçesi	Oran(%)	Planlama Alanı
0 - 4	231,073	0.06	13,492	0.27	3,580
5_9	285,062	0.05	18,211	0.26	4,645
10_14	277,198	0.07	18,769	0.29	5,510
15_19	274,730	0.06	17,329	0.28	4,869
20_24	302,431	0.05	16,560	0.33	5,398
25_29	324,337	0.07	21,277	0.31	6,500
30_34	329,854	0.08	25,466	0.30	7,753
35_39	345,602	0.08	28,380	0.32	9,036
40_44	374,101	0.08	31,443	0.30	9,415
45_49	338,739	0.08	28,313	0.30	8,630
50_54	302,229	0.08	25,516	0.32	8,104
55-59	277,333	0.08	22,817	0.37	8,343
60_64	245,989	0.09	21,693	0.39	8,543
65_+	553,378	0.10	56,998	0.41	23,444
Toplam	**4,462,056**		**346,264**		**113,770**

Kaynak: TÜİK, 2022

İzmir il genelinde 35 yaş altında kalan nüfusun toplam nüfusa oranı %45 düzeyindeyken, bu oran Karşıyaka ilçesinde % 37, planlama alanında ise % 36 düzeyine gerilemektedir. 50 yaş üstü nüfusa bakıldığında ise İzmir il genelinde % 30 olan oranın Karşıyaka ilçesinde %36 düzeyine, planlama alanında ise %48 oranına yükselmektedir.

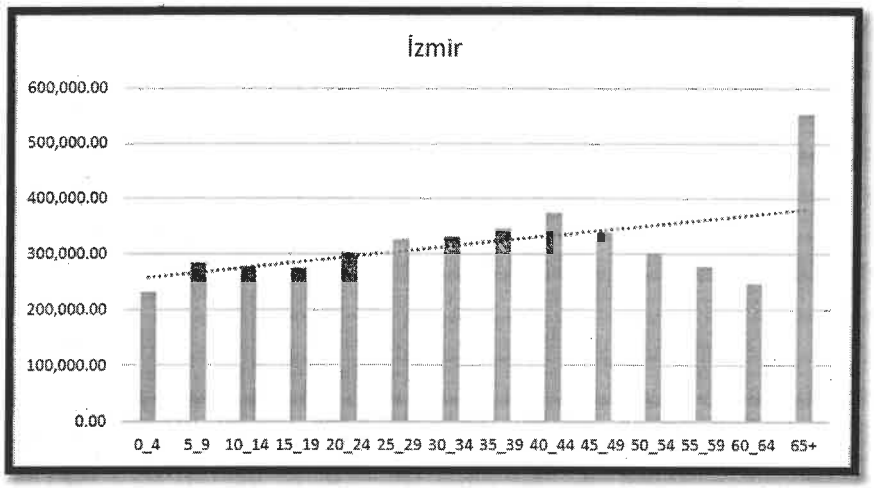
Tablo 11. Planlama Alanı, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı(2022)

	2022														
Mahalleler	0-4	5_9	10_14	15_19	20_24	25_29	30_34	35_39	40_44	45_49	50_54	55_59	60_64	65_	TOPLAM
ALAYBEY	211	231	334	289	414	494	517	555	584	528	533	534	522	1,374	7,120
AKSOY	329	343	427	444	502	633	806	883	866	847	870	667	761	2,734	11,112
BAHARİYE	476	651	587	597	622	740	833	963	1,017	909	856	909	678	2,403	12,241
BAHÇELİEVLER	918	1,183	1,503	1,259	1,292	1,385	1,757	2,188	2,226	1,940	1,663	1,770	1,782	4,843	25,709
BAHRİYE ÜÇOK	371	538	450	490	548	686	803	956	1,001	910	915	737	855	3,060	12,320
BOSTANLI	352	706	768	527	582	866	1,430	1,890	2,014	1,738	1,504	1,598	1,777	7,327	23,079
DONANMACI	265	348	706	470	458	600	710	816	906	678	650	641	547	2,187	9,982
TERSANE	199	244	292	282	454	525	504	496	567	518	462	494	484	1,018	6,539
TUNA	140	200	263	250	284	423	433	483	469	409	420	392	409	1,093	5,668
TOPLAM	3,261	4,444	5,330	4,608	5,156	6,352	7,793	9,230	9,650	8,477	7,873	7,742	7,815	26,039	113,770

Kaynak: TÜİK, 2022

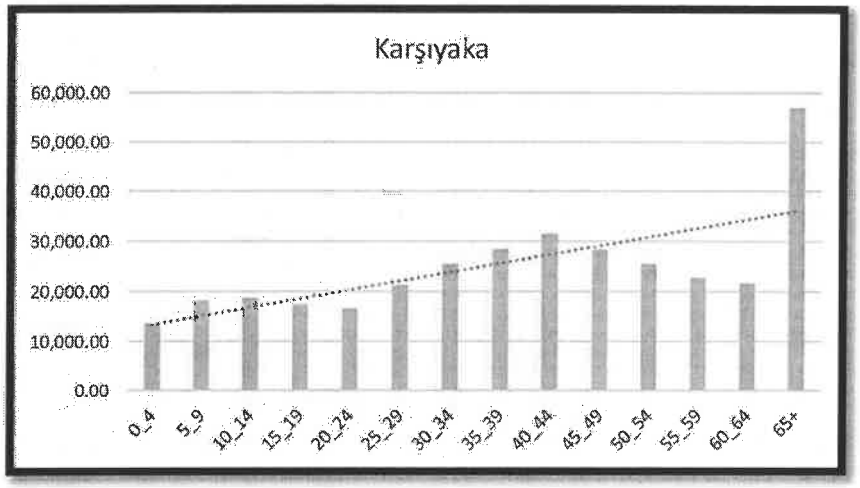
Yukarıdaki tabloya göre orta yaş ve üzeri nüfusun Bahçelievler Mahallesinde en yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. En çok genç nüfusun ise Tuna ve Alaybey Mahallelerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Şekil 18. İzmir, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022)



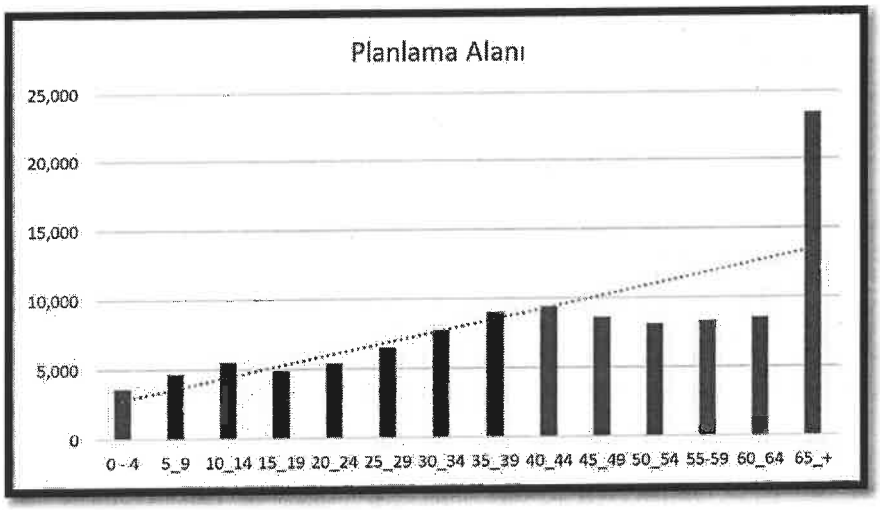
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 19. Karşıyaka, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022)



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 20. Planlama Alanı, Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılım Grafiği (2022)



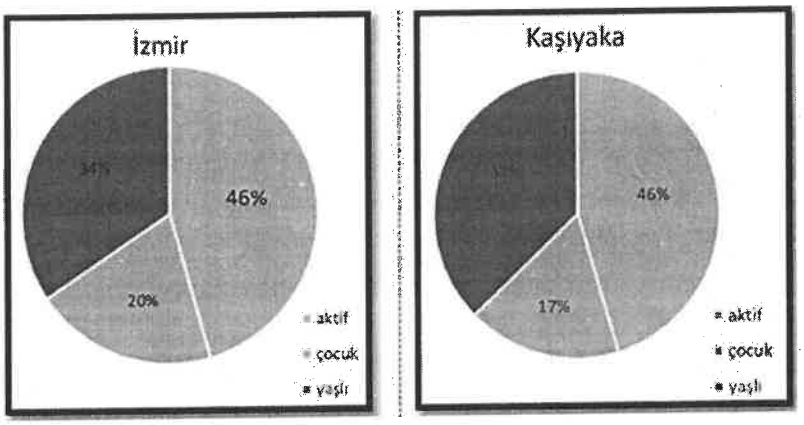
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Tablo 12. Bağımlı Nüfus ve Oranları, 2022

2022	Toplam Nüfus	Çocuk Bağımlı Nüfus	Çocuk Bağımlılık Oranı	Yaşlı Bağımlı Nüfus	Yaşlı Bağımlılık Oranı	Toplam Bağımlı Nüfus	Toplam Bağımlılık Oranı
İzmir	4,462,056	1,115,514	25%	803,170	18%	1,918,684	43%
Karşıyaka	346,264	72,715	21%	79,641	23%	155,819	45%

Kaynak: TÜİK, 2022

Şekil 21. Aktif Nüfus, Bağımlı Nüfus Oranları Grafikleri, 2022



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

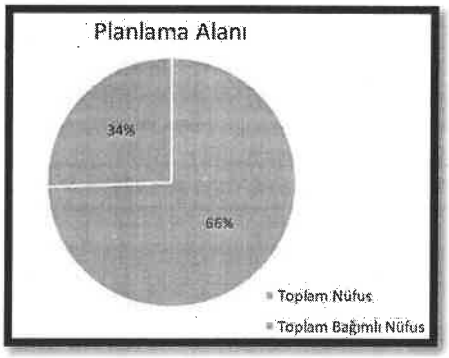
Bağımlı nüfus oranı il ve ilçe genelinde yüksek seyretmektedir. Ancak çocuk bağımlı nüfus açısından bakıldığında Karşıyaka ilçe geneli (% 21) İzmir il genelinin (% 25) oldukça altında kalmaktadır. 65 yaş üstü yaşlı bağımlılık oranında ise Karşıyaka ilçe genelinde bağımlı nüfus oranının (% 23) İzmir il genelinin (% 18) oldukça üzerinde olduğu görülmektedir. Bu durum, Karşıyaka ilçesinin il geneline göre daha yaşlı bir nüfus yapısına sahip olduğunu göstermektedir. Mahalle bazında değerlendirildiğinde yaşlı bağımlı nüfusun Bostanlı ve Aksoy Mahallelerinde, çocuk bağımlı nüfusun ise Bahçelievler ve Bahariye Mahallelerinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Tablo 13. Planlama Alanı Bağımlı Nüfus ve Oranları, 2022

2022	Toplam Nüfus	0-15 bağımlı nüfus	0-15 Bağımlılık Oranı	65_ Bağımlı nüfus	65_ Bağımlılık Oranı
ALAYBEY	7,120	776	11%	1,374	19%
AKSOY	11,112	1,099	10%	2,734	25%
BAHARİYE	12,241	1,714	14%	2,403	20%
BAHÇELİEVLER	25,709	3,604	14%	4,843	19%
BAHRİYE ÜÇOK	12,320	1,359	11%	3,060	25%
BOSTANLI	23,079	1,826	8%	7,327	32%
DONANMACI	9,982	1,319	13%	2,187	22%
TERSANE	6,539	735	11%	1,018	16%
TUNA	5,668	603	11%	1,093	19%
PLANLAMA ALANI	113,770	13,035	11%	26,039	23%

Kaynak: TÜİK, 2022

Şekil 22. Aktif Nüfus, Bağımlı Nüfus Oranları Grafikleri, 2022



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı: Planlama alanının sınırları içinde yer aldığı İzmir İli genelinde Kadın ve Erkek nüfusunda 2022 yılına dek düzenli bir artış gözlenmiştir. Karşıyaka ilçesi genelinde ise Kadın nüfusunda düzenli bir artış gözlenirken 2020 itibariyle erkek nüfusunda azalma gözlenmektedir. Kadın ve Erkek nüfusunun İzmir ili ile Karşıyaka ilçesindeki yıllara göre nüfus dağılımları karşılaştırmalı olarak Tablo 14'te görülmektedir.

Tablo 14. İzmir İli ve Karşıyaka İlçesinde Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Dağılımı

İzmir			
Yıllar	Kadın(kişi)	Erkek(kişi)	Toplam
2008	1,898,186	1,897,792	3,795,978
2009	1,934,627	1,933,681	3,868,308
2010	1,963,480	1,985,368	3,948,848
2011	1,986,144	1,979,088	3,965,232
2012	2,006,213	1,999,246	4,005,459
2013	2,033,740	2,027,334	4,061,074
2014	2,062,648	2,050,424	4,113,072
2015	2,090,191	2,078,224	4,168,415
2016	2,118,913	2,104,632	4,223,545
2017	2,146,129	2,133,548	4,279,677
2018	2,167,934	2,152,585	4,320,519
2019	2,192,932	2,174,319	4,367,251
2020	2,207,468	2,187,226	4,394,694
2021	2,226,502	2,199,287	4,425,789
2022	2,246,340	2,215,716	4,462,056

Karşıyaka			
Yıllar	Kadın(kişi)	Erkek(kişi)	Toplam
2008	154667	141364	296,031
2009	159676	144831	304,507
2010	162853	147208	310,061
2011	164038	148175	312,213
2012	165879	149415	315,294
2013	169517	152353	321,870
2014	171823	153894	325,717
2015	175793	157457	333,250
2016	178785	159700	338,485
2017	181207	160855	342,062
2018	182795	161345	344,140
2019	185597	163693	349,290
2020	186198	163902	350,100
2021	184834	162189	347,023
2022	184515	161749	346,264

Kaynak: TÜİK, 2022

Tablo 15. Planlama Alanında 2022 yılı Kadın-Erkek Nüfusunun Mahallelere Göre Dağılımı

Planlama Alanı			
2022	Kadın(kişi)	Erkek(kişi)	Toplam
Aksoy	6,587	5,188	11,775
Alaybey	3,964	3,245	7,209
Bahariye	6,952	5,663	12,615
Bahçelievler	14,199	12,225	26,424
Bahriye Üçok	7,134	5,727	12,861
Bostanlı	12,004	7,522	19,526
Donanmacı	6,037	4,710	10,747
Tersane	3,665	3,141	6,806
Tuna	3,153	2,654	5,807
Toplam	63,695	50,075	113,770

Kaynak: TÜİK, 2022

2022 yılı verilerine göre kadın ve erkek nüfusunun en yoğun olduğu mahalleler Bahçelievler ve Bostanlı Mahallerinde olduğu gözlenmektedir.

Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: Karşıyaka ilçesinde var olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2022 yılı sonunda 2.51 olarak belirlenmiştir. Bu değer, 2.81 olan İzmir ortalamasının ve 3.17 olan Türkiye ortalamasının oldukça altında bir değere karşılık gelmektedir. İlçe geneline oranla daha az çocuklu, daha yaşlı bir nüfus yapısına sahip olan planlama alanı içindeki mahallelerde ortalama hane halkı büyüklüğü 2.51'in de altında kalmaktadır.

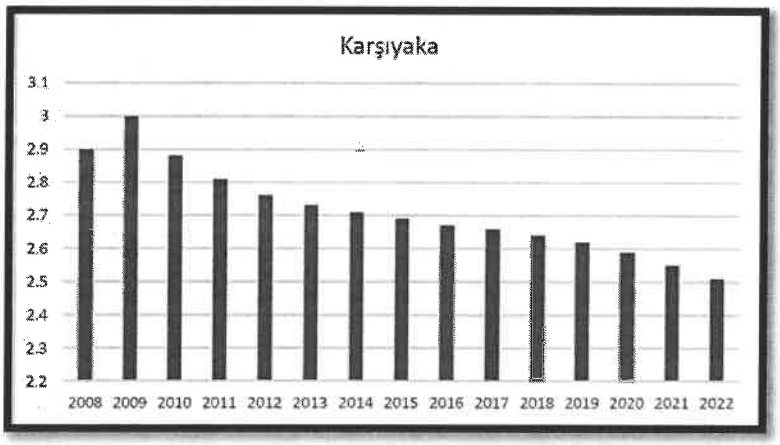
Türkiye genelinde 2008 yılından 2022 yılına kadar geçen süre içinde ortalama hane halkı büyüklüğünün 4.00 kişiden 3.17 kişiye gerilediği ve ortalama hane halkı büyüklüğünün 0,83 küçüldüğü görülürken, bu küçülme İzmir'de 0.59 olmuş, Karşıyaka ilçesinde ise 2009 yılında 3,00 kişiden 2022 yılında 2.51 kişiye gerilemiş ve 0,49 kişi azalmıştır. Karşıyaka ilçesinde ortalama hane halkı büyüklüğünde 2009-2019 döneminde yaşanan değişim aşağıdaki tabloda İzmir ve Türkiye geneli ile karşılaştırılarak verilmiştir.

Tablo 16. Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri Değişimi, 2022

Yıl	Karşıyaka	İzmir	Türkiye
2008	2.9	3.4	4
2009	3	3.4	4
2010	2.88	3.25	3.84
2011	2.81	3.2	3.76
2012	2.76	3.16	3.69
2013	2.73	3.12	3.63
2014	2.71	3.09	3.57
2015	2.69	3.06	3.52
2016	2.67	3.04	3.48
2017	2.66	3.02	3.45
2018	2.64	2.98	3.41
2019	2.62	2.95	3.35
2020	2.59	2.91	3.3
2021	2.55	2.85	3.23
2022	2.51	2.81	3.17

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 23. Karşıyaka İlçesinde Ortalama Hane Halkı Büyüklükleri Değişim Grafiği



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Göç Durumu: Karşıyaka ilçesinin göç durumuna ilişkin son 5 yıla ait veriler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Karşıyaka İlçesi son beş yılda göç alma eğiliminde olan ilçelerdendir. İlçenin aldığı göçlere bakıldığında; İlçenin ağırlıklı olarak İzmir'in diğer ilçelerinden göç aldığı olduğu görülmektedir. Verilen göç değerleri incelendiğinde ise Karşıyaka'nın İzmir dışındaki illere

verdiği göç artarken, İzmir ilçelerine verilen göçün ise görece sabit seyrettiği görülmektedir. 2019 yılında Karşıyaka'nın verdiği göçlerde son yıllarda ilk kez İzmir dışındaki illere verilen göç, İzmir'in diğer ilçelerine verilen göç sayısını geçmiştir.

Tablo 17: Karşıyaka İlçesi Göç Durumu (2015-2019)

	ALDIĞI GÖÇ			VERDİĞİ GÖÇ			NET GÖÇ (Aldığı-Verdiği)	NET GÖÇ HIZI (Binde)
	TOPLAM	DİĞER İLLERDEN	İZMİR İLÇELERİNDEN	TOPLAM	DİĞER İLLERE	İZMİR İLÇELERİNE		
2019	22679	9570	13109	24385	13047	11338	2847	6,33
2018	22031	9949	12082	20505	8588	11917	1526	4,44
2017	22832	10210	12622	19500	7527	11973	3332	9,79
2016	22277	10008	12269	18574	7337	11237	3703	11,00
2015	23889	10571	13318	18436	7551	10885	5453	16,50

Kaynak: TÜİK, 2020

4.1 NÜFUS KAPASİTESİ

Planlama alanını da kapsayan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, İzmir Merkez Kent nüfusunu 2017 yılı için 3.166.984 kişi olarak belirlemiş, planın hedef yılı 2025 için nüfus projeksiyonunu 3.800.000 kişi olarak hesaplamış, yani nüfusun %20 artacağını öngörülmüştür. Bu değer İzmir İl geneli için ise %30'dur.

1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporu'nun 2.4. Demografik Yapı başlığı altında Karşıyaka yüksek nüfus yoğunluğuna sahip ilçe olarak belirlenmiş ve Karşıyaka için 5,856 kişi/km2 olarak belirlendiği görülmüştür.

İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Merkez Kent ilçelerinin kapasite nüfusu tek tek ele alınmamış; İzmir'in merkezindeki 11 ilçenin tamamı ele alınarak Merkez Kent için toplam kapasite nüfus kararları getirilmiştir. Plana konu olan 539.874, hektarlık toplam alanın 2011 yılı nüfusu 3.443.889 kişi olup, 2030 hedef yılı için hesaplanan plan nüfusu ise 5.602.620 kişidir. Planlı alanların yerleşik bölümlerinin, henüz tam kullanılmamış imar hakları nedeniyle, 530.985 kişilik bir ilave nüfusu emme kapasitesi vardır. Kent için yapılan nüfus projeksiyonları, yüksek göç tahmini varsayımına göre 2030 yılı için 4.376.000 kişilik bir büyüklüğü öngörmüştür.

1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planının Plan Açıklama raporunda; Karşıyaka İlçesinin de içinde bulunduğu Merkez Kent nüfus kapasitesinin 3.531.640 kişi olduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu'nda; Merkez kentte kentsel kullanım alanları doğal, yasal ve fiziki eşiklere dayanmış durumdadır. Standartları yüksek ve yaşanabilir kılmak için gelişme eğilimlerinin diğer bölgelere yönlendirilmesi ve Merkez kentin mekansal dağılımında teknik ve sosyal altyapı olanaklarının artırılması hedeflenmiştir.

Merkez Kent'teki kentsel alanlar, genellikle alt ölçekli imar planları bulunan, büyük oranda yapılaşmış alanlardır. Dolayısıyla planda, Merkez Kent'te, planın ölçeği ve dili gereği

gösterilememiş olsa da arazi kullanım kararları bu planla çelişmeyen alanlarda alt ölçekli plan kararlarının sürdürülmesi öngörülmüştür.

Plan uygulama hükümleri ile; bu bölgelerin ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında yenileme ve sağlıklaştırma alanları olarak belirlenerek alt ölçekli imar planlarının yapılması öngörülmüştür.

Nüfus kararlarına ilişkin olarak "*Merkez olarak tariflenen alan içinde kalan ilçelere ait onaylı imar planı kararlarından gelen nüfus değerlerinin aşılamayacağı, ancak yeni yerleşme alanlarında bu planla önerilmiş olan nüfus ve yoğunluk değerlerine uyulması gerektiği ve merkezden kaynaklanan nüfus yükünün öncelikle onaylı imar planı bulunan kentsel yerleşik alan içindeki henüz yapılaşmamış alanlardan karşılanması, bu alanların yeterli olmaması durumunda mevcut planlı alanlara bitişik yeni gelişme alanları önermek yerine, merkeze yakın konumlanmış çevre yerleşmelerin planlı alanlarının koruma kararları ile çelişmeyen bölümlerinden karşılanması ilkesel olarak benimsenmiştir. Ayrıca çevre Kalitesi Arttırılarak Gelişme Kısıtlılığı İçeren Kent Merkezinde Nitelikli Mekanlar Yaratabilme, Teknik Altyapı Olanakları Yaratma, Kent Merkezinin Yaşam Standartlarını Yükseltme amacıyla tespit edilen bölgelerin sağlıklaştırılması ve yenilenmesinin önerildiği, Planlı alanların yerleşik bölümlerinin, henüz tam kullanılmamış imar hakları nedeniyle, 530.985 kişilik bir ilave nüfusu emme kapasitesi vardır. Kent için yapılan nüfus projeksiyonları, yüksek göç tahmini varsayımına göre 2030 yılı için 4.376.000 kişilik bir büyüklüğü öngörmüştür. Planın kapasite nüfusu ise, yürürlükte olan alt ölçekli planların eşik sentezi çalışmaları doğrultusunda test edilmesi ve kabul edilmiş belirli yoğunluk değerleri ile çoğaltılarak hesaplanması neticesinde tespit edilmiştir. Bu, aynı zamanda, kent içerisinde ekolojik dengelerin sürdürülebilirliği, korunacak doğal, tarihsel ve kültürel değerlerin gelecek kuşaklara aktarılabilmesi açısından erişilebilecek maksimum nüfus büyüklüğü olarak görülmelidir.*" açıklamaları yer almaktadır.

Revizyon imar planı çalışmasına konu alanda onaylı nazım ve uygulama imar planı yürürlükte olup plan kararıyla ilave edilecek yeni yerleşme alanı bulunmadığından İzmir'in ve Karşıyaka'nın yerleşik alanının önemli bir kısmını oluşturan planlama alanına yönelik nüfus projeksiyonu yapılmamıştır. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda mevcut imar planının nüfus kapasitesi hesaplanarak planlama alanının nüfusu olarak kabul edilmiştir. Mevcut imar planı nüfusunun hesaplanmasında, imar planında belirlenen tüm yapılaşma koşullarına göre alan dağılımları çıkarılmıştır. Yürürlükteki imar planı ile belirlenen konut ve karma kullanımlı alanların yapılaşma koşulları üzerinden yapılan kapasite nüfus hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 18. Mevcut İmar Planında Yapılaşma Emsallerine ve Kitle Belirlemelerine Göre Hesaplar

Yapılaşma Kararı	Alan(m²)	Emsal Kabulü	İnşaat Alanı	Ort Daire Büyüklüğü	Ort Aile Büyüklüğü	Nüfus
B-2	110	1.50	165	104	2.81	4
B-5	543,192	3.75	2,036,970	104	2.81	55,037
B-6	86,200	4.50	387,900	104	2.81	10,481
B-8	64,459	6.00	386,754	104	2.81	10,450
A-5	550,973	2.20	1,212,141	104	2.81	32,751
A-6	115,311	3.60	415,120	104	2.81	11,216
A-7	1,311	2.75	3,605	104	2.81	97
A-8	28,698	4.00	114,792	104	2.81	3,102
A-10	960	4.80	4,608	104	2.81	125
A-11	1,024	6.30	6,451	104	2.81	174
A-12	6,604	4.55	30,048	104	2.81	812
A-13	2,878	6.45	18,563	104	2.81	502
A-14	1,024	7.75	7,936	104	2.81	214
A-15	1,056	8.55	9,029	104	2.81	244
A-20	1,263	15.65	19,766	104	2.81	534
BL-5	518,673	2.50	1,296,683	104	2.81	35,035
BL-6	127,916	3.00	383,748	104	2.81	10,369
BL-8	17,241	4.00	68,964	104	2.81	1,863
Planda kitlesi belirlenenler	45,638		104,084	104	2.81	2,812
Ticaret(TM) ve Ticaret+Konut Alanları	157,407		471,190	104	2.81	12,731
Toplam	**2,271,938**		**6,978,516**			**188,554**

Kaynak: Plan ve Proje Müdürlüğü Analiz Çalışmaları

Yürürlükteki imar planının kapasite nüfusu, varsa imar adaları üzerinde belirlenen emsal ya da kütle ölçüleri, yoksa planda belirlenen yapılaşma koşullarının emsal karşılığına ilişkin kabuller üzerinden hesaplanan konut inşaat alanları toplamı, 2011 yılı için tespit edilen ortalama konut büyüklüğü (104 m²) ve 2011 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü (2.81 kişi) parametreleri üzerinden hesaplanmıştır. Buna göre planlama alanı sınırları içinde bulunan mevcut planın nüfus kapasitesi **188.554** kişidir.

Hesaplanan değer, planlama alanı içinde bulunan tüm konut parsellerinde yapılaşmaların tamamladığı, verilmiş imar haklarının tam kullandığı, yapılarda konut dışı herhangi bir kullanımın yer almadığı varsayımına dayanmaktadır. Konut birimlerinin işyeri ve benzeri farklı kullanımlara dönüştürülmesine yönelik eğilim dikkate alındığında, belirlenen nüfus kapasitesi ile gerçekleşmenin farklı olacağı değerlendirilmektedir.

5 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

5.1 SOSYAL YAPI

Planlama çalışmasına konu olan alanlar Karşıyaka'nın ilk kentsel dokusunun oluştuğu, 1955 yılı imar planının yürürlüğe girmesi sonrasında ise planlı yapılaşmaların ilk başladığı bölgeleri kapsamaktadır. Bu açıdan bakıldığında alanda yaşayanların önemli bir bölümü geçmişten bugüne uzun yıllardır bölgede yaşayan ailelerden oluşmaktadır. Geçen süre içinde çekirdek aile içindeki çocukların büyümesi ve evden ayrılması nedeniyle Karşıyaka ilçesi geneline oranla ortalama hane halkı büyüklüğünün düştüğü, ortalama yaş ortalamalarının Karşıyaka ortalamasının üstüne çıktığı, çocuk sayısının oldukça azaldığı bir nüfus yapısı ortaya çıkmıştır.

Diğer yandan, imar planı kararlarıyla Karşıyaka Çarşısı çevresinde, zemin katların yanı sıra üst katlarda da konut kullanımı yerine, ofis kullanımlarına ve konut dışı diğer kullanımlara dönüşümün artmasıyla birlikte, özellikle karma kullanımlı bölgelerde çocuklu ailelerin yerini almaya başlayan genç, çocuksuz yeni kullanıcılar da bu değişimin bir başka yönünü oluşturmuştur.

Planlama alanını oluşturan mahallelerde hane halkı sayılarındaki ve nüfustaki değişim TÜİK verilerine göre aşağıdaki tabloda 2000-2012 ve 2019 yılları karşılaştırılarak verilmiştir. 2000-2012 arasında tüm mahallelerde hane halkı sayılarında artış yaşanırken, buna koşut olarak mahalle nüfuslarının da arttığı gözlenmektedir. Ancak 2012-2019 arasındaki değişime bakıldığında hane halkı sayılarında artış küçük oranlarda sürüyor olsa da, nüfus Bahçelievler Mahallesi dışında gerilemiştir.

Tablo 19: Planlama Alanında 2000-2019 Hane Halkı Sayısı ve Nüfusun Değişimi

MAHALLE	2000		2012		2019	
	HANE HALKI SAYISI	NÜFUS	HANE HALKI SAYISI	NÜFUS	HANE HALKI SAYISI	NÜFUS
ALAYBEY	2556	6832	3077	7662	3132	7366
AKSOY	4386	11582	5299	12683	5198	12008
BAHARİYE	4211	11975	4904	13169	4999	12865
BAHÇELİEVLER	-		9419	26726	9848	26826
BAHRİYE ÜÇOK	-		5228	13680	5274	13065
BOSTANLI	11150	31298	13541	34128	13440	32398
DONANMACI	3841	10122	4541	11608	4547	11193
TERSANE	2226	7006	2750	7060	2775	6888
TUNA	2172	5607	2564	6134	2592	5880

Kaynak: TÜİK, 2020

Tablo 20. Planlama Alanında Hane Halkı Sayısı ve Nüfusun Değişimi, 2022

Mahalleler	Hanehalkı Sayısı	Nüfus (Kişi)
Alaybey	3107	7120
Aksoy	5189	11112
Bahariye	4961	12241
Bahçelievler	9816	25709
Bahriye Üçok	5255	12320
Bostanlı	13440	30773
Donanmacı	4465	9982
Tersane	2809	6539
Tuna	2580	5668

Kaynak: TÜİK, 2022

Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından 2019 yılında gerçekleştirilen Karşıyaka İlçesi memnuniyet Anketi çalışmasında (Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019) ankete katılanların medeni durumlarına ilişkin verilere bakıldığında bekâr katılımcıların sayısının oransal olarak bazı mahallelerde ortalamanın oldukça üstüne çıktığı görülmektedir.

Tablo 21. Anket Katılımcılarına Göre Planlama Alanında Medeni Durum, 2019

MAHALLE	EVLİ	BEKAR
AKSOY	% 56,5	% 43,5
ALAYBEY	% 62,2	% 37,8
BAHARİYE	% 51,9	% 48,1
BAHÇELİEVLER	% 69,1	% 30,9
BAHRİYE ÜÇOK	% 63,5	% 36,5
BOSTANLI	% 56,1	% 43,9
DONANMACI	% 73,2	% 26,8
TERSANE	% 66,7	% 33,3
TUNA	% 59,4	% 40,6

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü

TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğünün 2,51'e düştüğü Karşıyaka'da, planlama alanındaki mahallelerde yaşayan hanelerin çocuk sayılarına ilişkin anket çalışması sonucunda (Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019), hanelerin yarıdan fazlasında çocuk olmadığı belirlenmiştir. Söz konusu anket çalışmasına göre, mahalle bazında hanelerdeki

çocuk sayısı oranları aşağıdaki tabloda incelendiğinde, Bahçelievler, Alaybey ve Donanmacı mahalleleri dışındaki mahallelerde yaşayan ailelerin yarısından fazlasında çocuk bulunmadığı belirlenmiştir. Bu mahallelerde yaşayan ailelerin yaklaşık % 40'ında ise tek çocuk olduğu ortaya konulmuştur.

Tablo 22. Araştırma Verilerine Göre Planlama Alanında Çocuk Sayısı, 2019

MAHALLE	YOK	1	2	3
AKSOY	%53,8	%24,2	%20,9	
ALAYBEY	%40,9	%40,9	%18,2	
BAHARİYE	%55,8	%30,8	%13,5	
BAHÇELİEVLER	%38,3	%44,7	%17,0	
BAHRİYE ÜÇOK	%56,8	%31,1	%12,2	
BOSTANLI	%50,7	%33,3	%15,3	%0,7
DONANMACI	%45,8	%38,9	%15,3	
TERSANE	%57,1	%19,0	%23,8	
TUNA	%50,0	%33,3	%16,7	

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü

5.2 EKONOMİK YAPI

Karşıyaka ilçesi genelinde ve mahallelerde nüfusun ekonomik faaliyetlere göre dağılımına ilişkin TÜİK tarafından temin edilebilen veriler 2000 yılına aittir. Bu tarihte Karşıyaka ilçe sınırları içinde mahalle bölünmesinin günümüzdekinden farklı olması da dikkate alınarak ekonomik faaliyetlere göre dağılım verileri ilçe ölçeğinde incelenmiştir. Karşıyaka ilçesinde ve İzmir il genelinde 2000 yılı nüfus sayımı verilerine göre yaşayan nüfusun ekonomik faaliyetlere göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. 2000 yılı verilerine göre Karşıyaka ilçesinin İzmir il genelinden farklılaştığı, ilçe sınırları içinde tarımsal faaliyetin olmamasının da etkisiyle, tarım dışı faaliyetlerde çalışanların ekonomik faaliyetlere dağılım oranlarının İzmir il genelinden yüksek olduğu görülmektedir. Karşıyaka, İzmir'in kentleşme oranı en yüksek bölgeleri arasında yer almaktadır.

İzmir il sınırları içinde çalışanların % 10'unun Karşıyaka ilçe sınırları içinde yaşadığı 2000 yılında, İzmir il genelinde imalat sanayi çalışanlarının % 14'ünün, toptan ve perakende ticaret, lokanta, otel çalışanlarının ise yaklaşık % 15'inin Karşıyaka ilçe sınırları içinde yaşadığı görülmektedir.

Tablo 23. Çalışanların Ekonomik Faaliyetlere Göre Dağılımı (2000)

	KARŞIYAKA		İZMİR	
	ÇALIŞAN	%	ÇALIŞAN	%
Elektrik Gaz ve Su	606	**0.46**	4347	**0.34**
Madencilik ve taş ocakçılığı	138	**0.11**	1929	**0.15**
Mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve kurumları, yardımcı iş hizmetleri	11636	**8.87**	58824	**4.59**
Toplum hizmetleri, sosyal ve kişisel hizmetler	35313	**26.90**	281110	**21.95**
Toptan ve perakende ticaret, lokanta ve oteller	28286	**21.55**	186229	**14.54**
Ulaştırma, haberleşme ve depolama	8069	**6.15**	56283	**4.39**
Ziraat, avcılık, ormancılık ve balıkçılık	1035	**0.79**	365627	**28.54**
İmalat sanayi	35898	**27.35**	257380	**20.09**
İnşaat	10080	**7.68**	67829	**5.30**
İyi tanımlanmamış faaliyetler	190	**0.14**	1380	**0.11**
Toplam Çalışan	131251	**100.00**	1280938	**100.00**

Kaynak: TÜİK, 2020

Karşıyaka ilçesinde yaşayanların, nüfus sayımının yapıldığı tarihte çalıştıkları işe bakılmaksızın asıl mesleklerine ilişkin TÜİK tarafından paylaşılan veriler de benzer biçimde 2000 yılına aittir. Asıl mesleklere ilişkin elde edilen verilerde de ekonomik faaliyetlere göre dağılıma benzer bir tablo ortaya çıkmakta ve Karşıyaka, İzmir il genelinden farklılaşmaktadır. Özellikle "ticaret ve satış personeli", "idari personel ve benzeri çalışanlar", "ilmi ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili diğer meslekler" ile "hizmet işlerinde çalışanlar"ın oranları İzmir ortalamasının iki katını aşmaktadır.

Tablo 24. Yaşayanların Asıl Mesleklerine Göre Dağılımı (2000)

	KARŞIYAKA		İZMİR	
	ÇALIŞAN	%	ÇALIŞAN	%
Hizmet işlerinde çalışanlar	14840	**11.31**	142251	**5.17**
Mesleği olmayanlar	245	**0.19**	1063161	**38.67**
Müteşebbisler ve üst kademe yöneticiler	2055	**1.57**	16134	**0.59**
Tarım dışı üretim faaliyetlerinde çalışanlar ve ulaştırma makinaları kullananlar	50808	**38.71**	642417	**23.37**
Tarım hayvancılık, ormancılık, balıkçılık ve avcılık işlerinde çalışanlar	1628	**1.24**	399459	**14.53**
Ticaret ve satış personeli	13145	**10.02**	103350	**3.76**
İdari personel ve benzeri çalışanlar	16400	**12.50**	133686	**4.86**
İlmi ve teknik elemanlar, serbest meslek sahipleri ve bunlarla ilgili diğer meslekler	32070	**24.43**	248123	**9.02**
Bilinmeyen	60	**0.05**	747	**0.03**
Toplam	131251	**100.00**	2749328	**100.00**

Kaynak: TÜİK, 2020

Karşıyaka İlçesi memnuniyet Anketi çalışmasında (Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019) ankete katılanların bulundukları hanelerde çalışan sayılarına ilişkin bilgiler de elde edilmiştir. Ortaya çıkan sonuçlara bakıldığında, çalışan bulunan haneler arasında Alaybey ve Bostanlı mahalleleri dışında tüm mahallelerde 2-1 çalışanın çoğunlukta olduğu görülürken, Alaybey'de 2-3, Bostanlı'da ise 1-2 çalışan sayısının çoğunluğu oluşturduğu belirlenmiştir.

Tablo 25. Araştırma Verilerine Göre Hanede Çalışan Sayıları,2019

MAHALLE	1	2	3	4+
AKSOY	%29,9	%44,8	%17,2	%8,0
ALAYBEY	%25,6	%32,6	%30,2	%11,6
BAHARİYE	%29,4	%39,2	%21,6	%9,8
BAHÇELİEVLER	%35,6	%42,2	%13,3	%8,9
BAHRİYE ÜÇOK	%40,0	%45,7	%14,3	
BOSTANLI	%45,9	%39,0	%11,0	%4,1
DONANMACI	%38,0	%39,4	%14,1	%8,5
TERSANE	%31,6	%47,4	%21,1	
TUNA	%38,7	%48,4	%6,5	%6,5

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Karşıyaka İlçesi memnuniyet Anketi çalışması (Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019) verilerine göre mahallelere göre çalışma hayatında olan, emekli olan, öğrenci olan ve işsiz olanlara ilişkin yapılan analiz sonucunda işsiz oranlarının Tersane Mahallesinde en yüksek oranına ulaştığı görülürken, ankete katılanlar arasında Bahriye Üçok Mahallesinde işsiz olduğunu beyan eden olmamıştır. Planlama alanı içinde anket verilerine göre emekli sayısının en yüksek orana eriştiği mahalle Alaybey, öğrenci sayısının en yüksek orana eriştiği mahalle ise Aksoy Bahçelievler ve Bostanlı mahalleleridir.

Tablo 26. Araştırma Verilerine Göre Hanede Çalışma Durumları,2019

MAHALLE	ÖĞRENCİ	EMEKLİ	ÇALIŞAN	İŞSİZ
AKSOY	%12,1	%33,0	%48,4	%6,6
ALAYBEY	%6,8	%20,5	%65,9	%6,8
BAHARİYE	%1,9	%34,0	%60,4	%3,8
BAHÇELİEVLER	%12,0	%28,3	%52,2	%7,6
BAHRİYE ÜÇOK	%7,0	%35,2	%57,7	
BOSTANLI	%12,1	%40,9	%45,0	%2,0
DONANMACI	%11,4	%30,0	%47,1	%11,4
TERSANE	%4,8	%23,8	%52,4	%19,0
TUNA	%9,4	%34,4	%50,0	%6,3

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Karşıyaka İlçesi memnuniyet Anketi çalışması (Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2019) verilerine göre mahallelere göre gelir durumu sorgulaması sonucunda ortaya çıkan değerlere bakıldığında; alt gelir grubunda Alaybey Mahallesinin, üst gelir grubunda ise Bostanlı Mahallesinin öne çıktığı görülmektedir.

Tablo 27. Araştırma Verilerine Göre Hane Geliri,2019

MAHALLE	0-3000	3001-8000	8001-20000	20001+
AKSOY	%11,6	%55,8	%30,3	%2,3
ALAYBEY	%17,8	%62,3	%20,0	
BAHARİYE	%17,3	%53,9	%26,9	%1,9
BAHÇELİEVLER	%9,7	%57,0	%33,4	
BAHRİYE ÜÇOK	%12,7	%57,8	%29,6	
BOSTANLI	%11,6	%51,4	%36,3	%0,7
DONANMACI	%8,4	%52,1	%23,8	%5,6
TERSANE	%15,0	%70,0	%15,0	
TUNA	%15,7	%68,7	%15,6	

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü

6 FİZİKSEL YAPI

6.1 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlar, Karşıyaka'da yerleşimin ilk oluştuğu alanlar olmasının yanı sıra, İstasyon-İskele arasında, Karşıyaka Çarşısı'nın oluştuğu ve çevresinde geliştiği alanları da içermektedir. Planlama alanının konumu, taşıdığı nitelikler bölgeyi arazi kullanım açısından Karşıyaka'nın diğer bölgelerinden farklılaştırmıştır. Karşıyaka Çarşısı'nın ana aksını oluşturan Kemalpaşa Caddesi ve bu aksa bağlanan sokaklar üzerinde gelişen Karşıyaka kent merkezi, zaman içinde demiryolu kuzeyinde Bahriye Üçok Bulvarı üzerinde genişlemesini sürdürmüştür.

Başlangıçta konut kullanımları ile yan yana zemin kat ticaret kullanımları ile başlamış olan ve zaman içinde zeminde tümüyle ticaret kullanımlarına dönüşmüş olan Karşıyaka Çarşısı ve çevresinde, ticaretin özellikle ofis vb. kullanımlardan oluşan farklı türlerinin üst katlarda yer seçmeye başlaması sonucunda, üst katlar karma kullanımlı alanlara dönüşmüştür.

Karşıyaka ilçesinin planlama alanı sınırları dışında kalan farklı bölgelerinde zemin kat ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı gözlense de, bu yaygınlaşmanın ana ulaşım akslarına cepheli yapılarda ve çevredeki konut alanlarına hizmet veren günlük perakende ticaret türlerinden oluştuğu görülmektedir. Planlama alanı içinde ve dışında zemin üstü katlarda işyeri kullanımlarının Karşıyaka Çarşısı ve Bostanlı dışında sınırlı düzeyde kaldığı, süreklilik gösteren bir alt merkez oluşumundan söz etmek olanaklı değildir.

Karşıyaka I. Etap planlama alanı içinde var olan güncel arazi kullanım tespitleri, zemin kullanımına yönelik tespitlerin yanı sıra, merkez gelişiminin sınırlarını tanımlayabilmek amacıyla üst katlarda ticaret kullanımlarının dikey yayılımının belirlenmesine yönelik tespitler gerçekleştirilmiştir. Bu tespitler sonucunda bir yandan Karşıyaka merkezinin gelişmesinin sınırları tanımlanmaya çalışılırken, diğer yandan konut kullanımından ticaret kullanımına dönüşümün boyutları da ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Zemin kat arazi kullanımına yönelik yapılan tespit çalışmalarında, tek yapı içinde oluşan bölünmeler de dikkate alınarak yapıların zemin katlarında var olan kullanımlar belirlenmiştir. Buna göre, tümüyle konut olarak kullanılan parsellerin yapılaşma dışı kalan bahçe alanları konut bahçesi, tümüyle ticaret kullanımında olan zemin katların bahçeleri ticaret bahçesi, konut ve ticaretin bir arada bulunduğu zemin katların bulunduğu bahçe alanları ise ayrıştırılarak ticaret+konut bahçeleri olarak ayrıştırılmıştır. Bunun yanında, konut kullanımları ile eğitim, sosyal tesis vb. farklı kullanımların bir arada bulunduğu yapıların bahçe alanları da ayrıştırılmış ve karma kullanım bahçesi olarak tanımlanmıştır.

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışması kapsamında hazırlanan güncel arazi kullanım durumuna ait analiz sonuçları aşağıda Harita 16'da ve yapılan tespit sonuçlarının alansal karşılıkları, yapılı alanlara ait büyüklükler, bahçe alanları ve toplam alanlara ait değerler ayrıştırılmış halde Tablo 28'de verilmiştir.

Harita 16: Mevcut Arazi Kullanımı

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Tablo 28: Zemin Kat Arazi Kullanım Durumu Alan Dağılımları

ZEMİN KULLANIM TÜRÜ	YAPILI ALAN (M2)	BAHÇE (M2)	KULLANIM ALANI (M2)	ORAN (%)
Konut	672.414	350.602	1.023.016	22.94
Ticaret[2]	621.804	498.537	1.120.340	25.13
Konut+Ticaret Alanları		115.363	115.363	2.59
Karma Kullanım Alanları		1.716	1.716	0.04
Resmi Kurum Alanları	13.446	62.353	75.799	1.70
Akaryakıt İstasyonu	573		573	0.01
Depo	5.642		5.642	0.13
Pazar Yeri		2.502	2.502	0.06
Atölye	2.169		2.169	0.05
Askeri Alan	241	429	669	0.02
Anaokulu	2.751	73.051	99.819	2.24
İlkokul	6.619			
Ortaokul	7.957			
Lise	6.512			
Kreş ve Bakımevi	1.514			
Özel Eğitim Uygulama Okulu	1.414			
Sağlık Tesisi	14.528	8.872	23.400	0.52
Sosyal Tesis	3.290	850	4.140	0.09
Kültürel Tesis	4.004	3.589	7.593	0.17
Spor Tesisi		6.118	6.118	0.14
Dini Tesis	2.891	5.484	8.375	0.19
Açık Yeşil Alanlar		414.063	414.063	9.29
Açık Otopark		59.711	59.711	1.34
Garaj	37.668		37.668	0.84
İskele		3.042	3.042	0.07
Tersane		143.336	143.336	3.21
Teknik Altyapı	1.977		1.977	0.04
Dere		39.694	39.694	0.89
Dernek, Vakıf vb.	4.800		4.800	0.11
Lojman	2.441		2.441	0.05
Müştemilat-Sundurma vb.	1.340		1.340	0.03

[2] Ticaret kullanımları içinde, ofis kullanımları, otel, misafirhane vb konaklama tesisleri ile özel eğitim kurumlarına ait yapılar da bulunmaktadır.

Harabe	7.574		7.574	0.17
İnşaat	7.134	5.642	12.776	0.29
Boş Arsalar		66.067	66.067	1.48
Yollar		1.165.754	1.165.754	26.15
TOPLAM	**1.430.703**	**3.026.774**	**4.457.477**	**100.00**

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.1.1 KONUT KULLANIMLI ALANLAR

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışma alanı içinde zemin kat konut yapılaşmaları 672.414 m² büyüklükte belirlenmiştir. Yapılı alanlara ait bu büyüklüğün yanında, yalnızca konut kullanımında olan yapıların bahçe alanlarının büyüklüğü ise 350.602 m²'dir. Tümüyle konut kullanımında olan zemin kat yapılaşmaları ile bunların bahçelerinden oluşan alanların toplamı 1.023.016 m²'dir. Bu büyüklük oransal açıdan planlama çalışmasına konu alanın yaklaşık % 22,94'üne karşılık gelmektedir.

Yapıların zemin katlarında konut kullanımı ile ticaret kullanımının bir arada bulunduğu karma kullanımlı yapıların bahçelerinin büyüklüğü ise 115.363 m²'dir. Yapıların bir bölümü ticaret kullanımında olsa da, zemin katta konut kullanımı ile ticaret kullanımının bir arada yer aldığı bu yapıların bahçe alanlarının da konut alanları içinde kabul edilmesi halinde konut alanlarının toplam alan içindeki oranı % 25'i aşmaktadır.

Alan içinde zemin kat kullanımlarının tümüyle konut kullanımında olduğu yapı adası sayısı oldukça sınırlıdır. Birkaç istisna dışında, ticaret veya konut dışı bir başka kullanımın bulunmadığı yapı adaları, az sayıda konut yapısından oluşan, küçük yapı adalarıdır. Kentin merkezini içermesinin yanı sıra, ana ulaşım akslarının çevrelediği bir alan olan planlama alanında, tüm kente hizmet eden ticaret kullanımlarının yanı sıra konut alanlarına hizmet veren günlük perakende ticaret kullanımları tüm sokaklara zemin kat kullanımı olarak yayılmıştır.

6.1.2 KARMA KULLANIMLI ALANLAR

Planlama alanı genelinde zemin katlarda karma kullanım türleri (ticaret+konut, konut+özel sosyal donatı vb.) kullanımların bulunduğu yapı sayısı oldukça fazladır. Arazi kullanım çalışmasında bu yapılar, kullanım türlerine göre ayrıştırılarak tanımlanmış, karma kullanımlı yapı olarak tanımlanmamıştır. Ancak bu yapılara ait bahçe alanları ticaret+konut ve diğer karma kullanımlar olarak alansal olarak ayrıştırılmıştır.

Karma kullanımlı yapılar, özellikle konut ve ticaret kullanımlarının bir arada bulunduğu yapılar genellikle konut alanlarında, ara sokaklarda konut yoğun olduğu bölümlerde bulunmaktadır. Ana arterlerde ve Çarşı çevresinde zemin katlarda ticarete dönüşüm tüm katın dönüşümü olarak gözlenirken, karma kullanımın oluşumunda, yaygın olarak yapının bir bölümünün sonradan ticaret kullanımına dönüştürüldüğü görülür.

Karma kullanım bulunan yapıların bahçe alanlarının toplam büyüklüğü 117.079 m² olarak bulunmuştur. Konut, karma kullanım ve ticaret yapılaşmalarının toplam alansal büyüklük içindeki zemin yapılaşma oranlarının yaklaşık % 62 olduğu dikkate alındığında, karma kullanımlı yapıların alansal büyüklüğünün yaklaşık 72.589 m² olduğu söylenebilir. Buna göre karma kullanımlı yapı ve bahçelerinin toplam alansal büyüklüğünün yaklaşık 189.668 m² olarak hesaplanmıştır. Bu büyüklük, toplamda 2.260.435 m² olan konut, ticaret ve karma

kullanımlı alanların içinde yaklaşık % 8,39 oranına, toplam alan içinde ise yaklaşık % 4,25'lik bir orana karşılık gelecektir.

6.1.3 TİCARET KULLANIMLI ALANLAR

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlar kent içinde ticaret kullanımlarının gerek zemin katlarda ve gerekse üst katlarda yaygınlaştığı Karşıyaka Çarşı bölgesini kapsıyor olması nedeniyle, Karşıyaka ilçesi genelinde ticaret kullanımlarının oransal olarak en yoğun olduğu bölge olma özelliğine sahiptir. Güncel arazi kullanım tespitlerine göre alanın yaklaşık % 20'lik bölümü ticaret alanlarından oluşmaktadır.

Zemin kat ticaret kullanımları alan genelinde, hemen hemen tüm sokaklara yayılmış durumdadır. Karşıyaka Çarşı bölgesinde Kemalpaşa Caddesi ve bu caddeye açılan sokaklardan cephe alan ikinci ve üçüncü yapı adalarında da zemin katların tümüyle ticaret kullanımındadır. Karşıyaka Çarşı bölgesinin yanı sıra; Çarşı ile bütünleşen, İZBAN kuzeyinde Bahriye Üçok Bulvarı, benzer biçimde kuzey-güney yönlenmeli Girne Bulvarı, bu iki bulvarı dik kesen Atatürk Bulvarı'na cepheli yapı adaları ile bu bulvarlara açılan sokaklar zemin kat ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı alanlar arasında yer almaktadır. Planlama alanının körfeze bakan yüzünü oluşturan kıyı bölgesine cepheli yapıların da büyük bölümünde zemin katlarda ticaret kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanı içinde, Bostanlı bölgesinde Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi) ile Şehitler Bulvarı'nın kesiştiği nokta çevresinde ve özellikle kavşak noktası ile Bostanlı Deresi arasında kalan bölgede ticaret kullanımları yaygınlaşmıştır. Bu bölümde bulunan yapı adalarının bir bölümünde tüm parsellerde zemin katlarda ticaret kullanımına dönüşüm gerçekleşmiştir. Arazi kullanım çalışmasında, güncel olarak boş durumda da olsa işyeri olarak kullanılmak üzere yapılmış tüm birimler ayrıştırılmış ve zemin kat arazi kullanımında ticaret olarak tanımlanmıştır.

Zemin katlara yönelik güncel arazi kullanım çalışması kapsamında, ticaret kullanımlarının ayrıştırılmasına ve türel dağılımlarının çıkarılmasına yönelik analiz çalışması kapsamında öncelikle zemin katta kullanımda olan dükkânlar ile boş dükkanlara yönelik analiz çalışması gerçekleştirilmiştir. Ticaret kullanımına yönelik dolu/boş analizi sonuçları Harita 17'de gösterilmiştir. Güncel olarak zemin katlarda ticaret kullanımına yönelik yapılmış veya ticaret kullanımına dönüşmüş 5007 birim tespit edilmiştir. Bu birimlerden 4208'inin faal olarak kullanımda olduğu belirlenirken, 799 birimin ise boş dükkan niteliğinde olduğu belirlenmiştir.

Boş dükkan olarak belirlenmiş olan birimlerin toplam alansal büyüklüğü ise yapılan analiz sonucunda 90.483 m² olarak hesaplanmıştır. Zemin katlarda bulunan ticaret amaçlı birimlerin yaklaşık % 16'sının boş olduğu belirlenirken, alansal büyüklük açısından toplam büyüklüğü 616.166 m² olarak belirlenen bu alanların yaklaşık % 15'inin boş olduğu görülmektedir. Sayısal açıdan ve alansal büyüklük açısından birbirine yakın değerlerin (%16 ve % 15) ortaya çıkması dikkate alınarak, boş kalan işyeri birimlerinin de kullanımda olan işyerleri ile benzer niteliklerde olduğu değerlendirilmiştir. Boş işyerlerinin alansal dağılımına bakıldığında, aktif ticaretin yoğunlaştığı akslarda sınırlı sayıda işyerinin bulunduğu belirlenirken, boş işyerlerinin daha çok ara sokaklarda, konut alanları içinde bulunduğu görülmektedir

Harita 17: Ticaret Kullanım Alanlarının Dolu/Boş Analizi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Güncel arazi kullanım çalışması kapsamında ticaret kullanımlarının zemin katlardaki türel dağılımı ayrıca ele alınmış ve yapılan tespitler sonucunda ticaret kullanımlarının türlere göre sınıflaması haritalanmıştır. Görsel olarak Harita 18'de gösterilen ticaret sınıflamasına ilişkin sayısal veriler ise Tablo 29'da verilmiştir. Buna göre, zemin kat ticaret kullanımlarının sınıflamasında, alansal büyüklük açısından % 18,75 oranıyla "lokanta, kafeterya ve pastaneler" öne çıkarken, % 15,67'lik oranıyla "perakende gıda vb. muhtelif ticaret" türleri ikinci sırada yer almıştır. Sınıflamada toplam alansal büyüklük açısından öne çıkan diğer türler ise % 9,32 oranıyla "tekstil, konfeksiyon ve ayakkabı ticareti", % 8,18 oranıyla "kuaför, bakım vb. hizmetler", % 7,46 oranıyla "perakende muhtelif ticaret" türleri öne çıkmaktadır.

Tablo 29: Zemin Kat Ticaret Sınıflandırması

ZEMİN KAT TİCARET SINIFLAMASI	BİRİM (ADET)	ALAN (M2)	ALAN (%)
Bilgisayar, Elektrik, Elektronik, Telekominikasyon ve Büro Cihazları Ticareti	174	18.604	3.54
Dayanıklı Tüketim Malları Ticareti	60	8.638	1.64
Dayanıklı Tüketim Malları Ticareti-Spotçu	26	2.467	0.47
Emlak ve Destek Hizmetleri	199	19.913	3.79
Eğlence İşletmeleri	43	8.697	1.65
Eğitim Hizmetleri	80	18.767	3.58
Finans	63	11.992	2.28
Finans ve Kuyumculuk	14	1.090	0.21
Kırtasiye, Matbaa, Reklam ve Basın Yayın Hizmetleri	130	13.485	2.57
Kuaför, Bakım vb. Hizmetleri	384	43.002	8.18
Lokanta, Kafeterya ve Pastaneler	690	98.570	18.75
Mobilya, Halı ve Ev Eşyası Ticareti	131	15.626	2.97
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	47	5.647	1.07
Perakende Gıda ve Muhtelif Ticaret	615	82.365	15.67
Perakende Muhtelif Ticaret	371	39.130	7.46
Sanat İşletmeleri	29	5.207	0.99
Sağlık Hizmetleri, Medikal ve Kozmetik Ticareti	187	23.159	4.41
Servis Hizmetleri	150	14.471	2.75
Seyahat Acentaları	30	3.500	0.67
Spor İşletmeleri	52	9.592	1.82
Sigortacılık Hizmetleri	38	3.698	0.70
Tarım Destek Faaliyetleri	1	150	0.03
Tekstil Konfeksiyon ve Ayakkabı Ticareti	441	48.970	9.32
Ulaşım Araçları İmalat, Satış ve Onarımı	81	9.981	1.90
İnşaat Malzemeleri Üretimi ve Ticareti	131	14.477	2.75
İşletme Destek Faaliyetleri	13	1.191	0.23
Diğer Hizmetler	25	3.306	0.63
TOPLAM	4205	524.618	100.00

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Planlama alanı içinde merkez oluşumlarının tanımlanması ve konut kullanımlarından ticaret kullanımına dönüşümlerin sayısal olarak tanımlanabilmesi amacıyla ticaret kullanımlarının kat sayılarına ilişkin de analiz gerçekleştirilmiştir. Alan genelinde 440 yapının zemin kat dışında üst katlarında da ticaret kullanımları bulunmaktadır. Bu yapılardan % 35'inde zemin kat sonrasında 2 kat ticaret kullanımı yer alırken, % 15'inde ise zemin kat sonrasında 3 kat ticaret kullanımı yer almaktadır. Alan genelinde 1 yapıda zemin+9 kat, 2 yapıda z+8 kat ticaret kullanımı bulunduğu belirlenmiştir. Analiz sonuçları Harita 19 ve Tablo 30'da gösterilmiştir. Alan genelinde üst katlarda var olan ticaret kullanımlarının (faal) toplam alansal büyüklüğü 292.336 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 30: Ticaret Kullanımının katlara Göre Dikey Yayılımı

ÜST KAT TİCARET KULLANIMI	YAPI SAYISI	ORANI (%)	KAT ALANI (M2)	TOPLAM ALAN (M2)
1 Kat Ticaret	52	11.82	12.566	12.566
2 Kat Ticaret	156	35.45	33.586	67.172
3 Kat Ticaret	65	14.77	11.597	34.791
4 Kat Ticaret	53	12.05	10.602	42.408
5 Kat Ticaret	44	10.00	8.893	44.465
6 Kat Ticaret	42	9.55	9.377	56.262
7 Kat Ticaret	25	5.68	3.820	26.740
8 Kat Ticaret	2	0.45	780	6.240
9 Kat Ticaret	1	0.23	188	1.692
TOPLAM	440	100.00		292.336

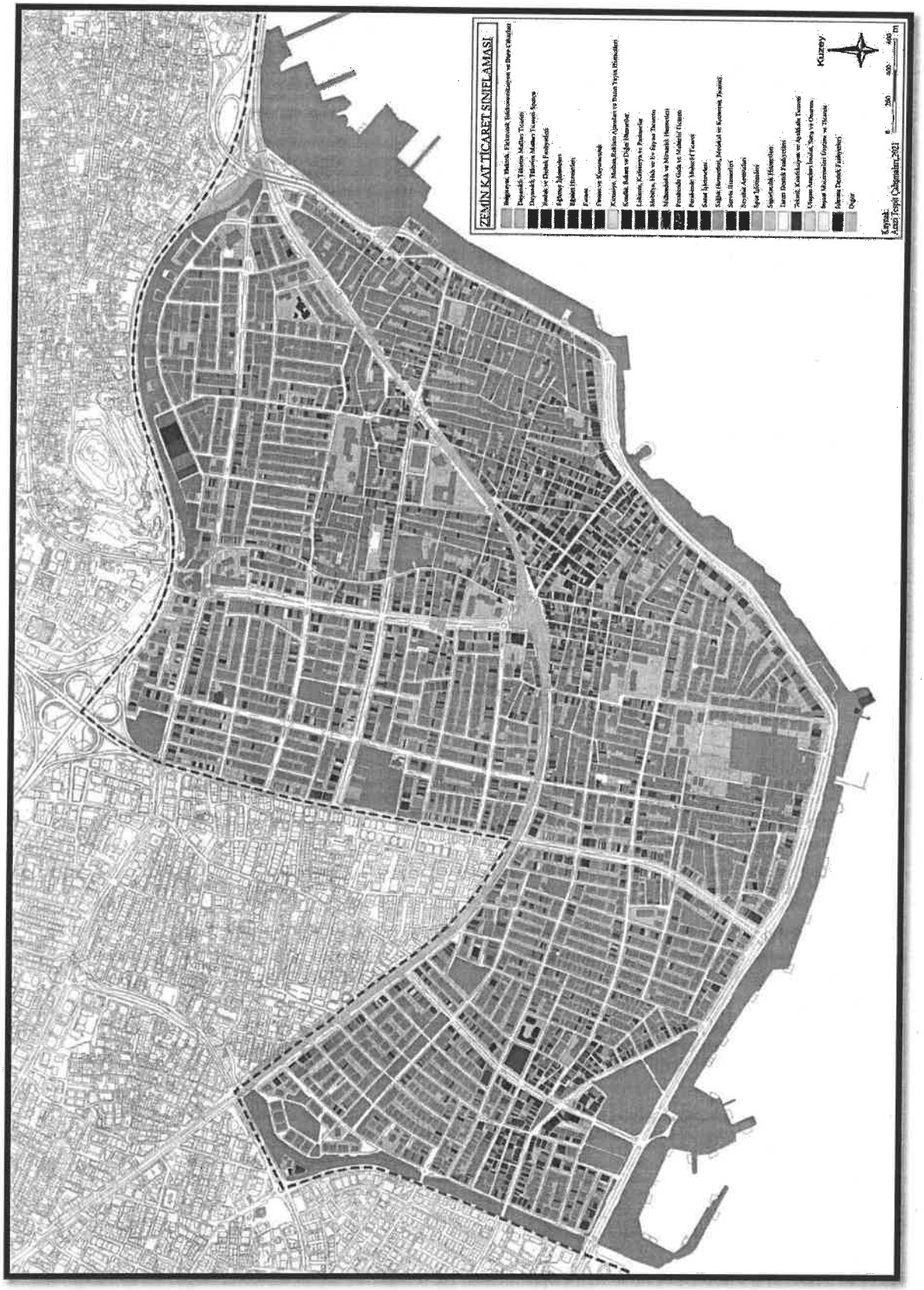
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Alan genelinde zemin katlarda var olan 4208 faal ticaret kullanımının toplam alansal büyüklüğünün 524.618 m² olduğu da dikkate alındığında, üst katlarda var olan ticaret kullanımındaki alanlarla birlikte planlama alanında ticaret kullanımlarının toplam yapılı alan büyüklüğü **818.019 m²** büyüklüğe ulaşmaktadır. Üst katlarda konut dışı kullanımda olan birimlerin büyük oranda geçmiş yıllarda konut olarak kullanılan dairelerin dönüşümü ile elde edildiği görülürken, özellikle Çarşı bölgesinde az sayıda yeni yapı ise doğrudan işyeri olarak (ofis vb.) kullanılmak üzere yapılmıştır.

Üst katlarda var olan kullanımlara yönelik yapılan değerlendirmede, alan genelinde büyük oranda ofis kullanımlarından (doktor muayenehanesi, hukuk bürosu, mühendislik-mimarlık-inşaat ofisleri, teknoloji firmaları, bankacılık, sigortacılık, turizm, emlak, kurs vb.) oluştuğu görülmektedir. Bunun yanında kafeterya, restaurant vb. kullanımlar ile kuaför, güzellik salonu, spor salonu, terzi vb. hizmet türlerinin de üst katlarda, özellikle zemin kat ile birlikte 1. katlarda yer seçmeye başladığı görülmektedir.

Karşıyaka Çarşısı ve yakın bölümlerde ise yukarıda sayılan türlerin yanı sıra perakende ticaret türlerinin de üst katlara doğru yayıldığı belirlenmişti

Harita 18: Zemin Kat Ticaret Sınıflandırması



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 19: Üst Kat Ticaret Sınıflandırması

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.1.4 KAMUSAL HİZMET ALANLARI

Karşıyaka ilçesinin merkez işlevlerinin büyük bölümünün de içinde yer aldığı planlama alanında başta Karşıyaka Kaymakamlığı, Karşıyaka Belediyesi, Karşıyaka Adliyesi gibi kamusal hizmetlere ait yapılar ile açık kullanım alanlarının toplam büyüklüğü 77.398 m² olarak belirlenmiştir. Toplam alan içinde % 1,74'lük orana karşılık gelen bu alanlarda var olan yapıların zeminlerinin büyüklüğü 15.045 m², açık kullanım alanları/bahçelerinin büyüklüğü ise 62.353 m²'dir. Kamu hizmet alanlarının mevcut yapılarının kullanılan toplam alana oranı yaklaşık % 20 düzeyindedir.

Planlama alanı sınırları içinde bulunan eğitim, sağlık vb. sosyal ve teknik altyapı tesisi niteliğine sahip olan tesislerin alanları dışında, kamusal hizmet veren tesisler aşağıda verilmiştir. Kamusal hizmet tesisleri Karşıyaka Çarşısı çevresinde yoğunlaşmıştır. İZBAN hattının kuzeyinde Bahriye Üçok Bulvarı üzerinde bulunan Karşıyaka Kaymakamlığı ve Karşıyaka Belediyesi, İskele-İstasyon arasında gelişmiş olan Karşıyaka Çarşısının demiryolu kuzeyinde yayılmasında önemli etki yaratmıştır.

Tablo 31: Planlama Alanında Bulunan Kamu Hizmet Alanları

KURUM	MAHALLE	ALANI (m²)
Karşıyaka Kaymakamlığı, Adliye, Vergi Dairesi	Bahariye	8906
Karşıyaka Belediyesi	Bahriye Üçok	1264
Alaybey Mahallesi Muhtarlığı	Alaybey	61
İzmir Orman Bölge Müdürlüğü	Aksoy	12531
İzmir Orman İşletme Müdürlüğü	Aksoy	5548
Orman Fidanlığı	Aksoy	20470
Aksoy Mahalle Muhtarlığı	Aksoy	146
PTT Nergis Şubesi	Aksoy	80
Çocuk Evleri Sitesi Müdürlüğü	Bahariye	18135
Bahariye Mahallesi Muhtarlığı	Bahariye	33
Karşıyaka Telekom Müdürlüğü	Bahçelievler	2023
PTT Alaybey Şubesi	Bahçelievler	Cami Altı
Bahriye Üçok Mahalle Muhtarlığı	Bahriye Üçok	22
Bostanlı Mahallesi Muhtarlığı	Bostanlı	28
Donanmacı Mahallesi Muhtarlığı	Donanmacı	38
PTT Çarşı Şubesi	Donanmacı	368
İZSU	Donanmacı	1013
Karşıyaka Toplum Destekli Polislik Şube Müdürlüğü	Donanmacı	117
Karşıyaka Karakolu	Donanmacı	124
Tersane Mahallesi Muhtarlığı	Tersane	35
Karşıyaka PTT Müdürlüğü	Tuna	813
Tuna Mahallesi Muhtarlığı	Tuna	43
TEDAŞ/Gediz Elektrik	Tuna	502

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.1.5 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Mevcut arazi kullanım durumuna ilişkin analiz çalışması kapsamında alanda bulunan mevcut sosyal altyapı tesislerine ilişkin alanlar da tespit edilmiştir. Bu kapsamda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki tabloda standartları belirlenen sosyal altyapı tesislerine (Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesisler, İbadet Yerleri) ilişkin tespit sonuçları aşağıda alt başlıklar halinde ele alınarak aktarılmıştır. Açık ve Yeşil Alanlar ile Teknik Altyapı Alanları ise ayrı başlıklar halinde ele alınmıştır.

6.1.5.1 EĞİTİM TESİSLERİ

Planlama alanı sınırları içinde mevcut eğitim tesislerine ilişkin yapılan tespitler sonucunda alan genelinde 1 anaokulu, 8 ilkokul, 6 ortaokul ve 3 lise bulunduğu belirlenmiştir. Alanda mevcut eğitim tesislerinin isimleri ve mahallelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Planlama alanında bulunan toplam 17 eğitim tesisinin 2'si Alaybey, 3'ü Bahariye, 3'ü Bahçelievler, 1'i Bahriye Üçok, 3'ü Bostanlı, 5'i Donanmacı, 1'i Tuna mahallesinde bulunmaktadır. Planlama alanı sınırları içinde bulunan mahallelerden Aksoy ve Tersane mahallelerinde ise eğitim tesisi bulunmamaktadır. Bahçelievler Mahallesinde bulunan Safiye Nadir Özel Eğitim Uygulama Okulu'nda engelli çocuklara yönelik I. Kademe ve II. Kademe eğitim verilmektedir.

Tablo 32: Planlama Alanında Mevcut Kamusal Eğitim Tesisleri (2021)

OKUL TÜRÜ	MAHALLE	OKUL	YAPI TÜRÜ
Anaokulu (1)	Alaybey	Karşıyaka Anaokulu[3]	Okul
İlkokul (8)	Bahariye	Türkbirliği İlkokulu	Okul
	Bahçelievler	Öğr. Kenan Gamsız İlkokulu	Okul
	Bahriye Üçok	Zübeyde Hanım İlkokulu	Okul
	Bostanlı	Mustafa Reşit Paşa İlkokulu	Okul
	Bostanlı	Mürşide Akyüz İlkokulu	Okul
	Donanmacı	Ankara İlkokulu	Okul
	Donanmacı	Mirza Nil İlkokulu	Okul
	Tuna	Cumhuriyet İlkokulu[4]	Okul
Ortaokul (6)	Alaybey	Selçuk Yaşar Alaybey Ortaokulu[5]	Okul
	Bahariye	Karşıyaka İmam Hatip Ortaokulu[6]	Okul
	Bahçelievler	Nurettin Topçu Ortaokulu	Okul
	Bahçelievler	Evin Leblebicioğlu Ortaokulu[7]	Okul
	Bahçelievler	Fevzipaşa Ortaokulu	Okul
	Bostanlı	Metin Aşıkoğlu Ortaokulu	Okul

[3] Karşıyaka Anaokulu, Selçuk Yaşar Ortaokulu parseli olan Alaybey 290 ada 28 parselde, parselin güney bölümünde, Halk Eğitim merkezi ve Akşam Sanat Okulu olarak da kullanılan yapıda hizmet vermektedir.
[4] Tuna Mahallesi 48 ada 138 parselde bulunan Cumhuriyet İlkokulu depreme dayanıklı olmadığı için boşaltılarak yıkılmış, yeni okul yapısı inşaatı devam etmektedir.
[5] Alaybey Ortaokulu olarak kullanılan yapı, depreme dayanıklı olmadığı için boşaltılarak yıkılmıştır.
[6] Karşıyaka İmam Hatip Ortaokulu, Karşıyaka Lisesi ile birlikte 265 ada 90 parsel içinde, parselin batı bölümünde yer almaktadır.
[7] Evin Leblebicioğlu Ortaokulu'nun bulunduğu 271 ada 347 parsel içinde ortaokul yapısının yanı sıra Safiye Nadir Özel Eğitim Uygulama Okulu da hizmet vermektedir.

	Donanmacı	Karşıyaka Ortaokulu	Okul
Lise (3)	Bahariye	Karşıyaka Lisesi	Okul
	Donanmacı	S. Divrik Mes. Tek. Anadolu Lisesi	Okul
	Donanmacı	Gazi Anadolu Lisesi	Okul
Özel Eğ. Uyg. Okulları (1)	Bahçelievler	Safiye Nadir Özel Eğitim Uygulama Okulu	Okul

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Planlama alanı sınırları içinde özel kurum ve kuruluşlar tarafından açılmış ve işletilmekte olan eğitim kurumlarına bakıldığında, Bostanlı Mahallesinde bulunan TAKEV ilk ve ortaokulu dışında var olan okulların konut dokusu içinde, genel olarak konut amaçlı yapılmış yapılarda hizmet verdiği görülür. Bu okullardan yedisi iki katlı yapıda, beşi 3 katlı yapıda, biri 6 katlı yapıda eğitim verirken, beş okul konut amaçlı yapının zemin katında, dört okul ise konut amaçlı yapının zemin + 1. katında eğitim vermektedir.

Tablo 33: Planlama Alanında Mevcut Özel Eğitim Tesisleri (2021)

MAHALLE	OKUL	YAPI TÜRÜ
Aksoy	Özel Eylül Kreş ve Gündüz Bakımevi	Konut Zemin Kat
Aksoy	Karşıyaka Özel Gelişim Koleji Anaokulu	2 Katlı Konut
Aksoy	Özel Aksoy Gonca Anaokulu	3 katlı Konut
Alaybey	Rota Gündüz Bakımevi	2 Katlı Konut
Bahariye	Özel Çakıltaş Anaokulu	2 Katlı Konut
Bahçelievler	Özel 3 Elma Anaokulu	Konut Zemin Kat
Bahçelievler	Özel Harika Çocuklar Gündüz Bakımevi	Konut Zemin Kat
Bahçelievler	Özel Dikkatli Çocuk Akademisi Gündüz Bakımevi	3 katlı Konut
Bahriye Üçok	İlk Şirinler Anaokulu	Zemin+1. Kat
Bahriye Üçok	Özel Karşıyaka Çocuk Kulubü	Zemin+1. Kat
Bahriye Üçok	Özel Sevgi Çemberi Gündüz Bakımevi	Zemin+1. Kat
Bahriye Üçok	Özel Renklerin Dünyası Anaokulu	3 katlı Konut
Bahriye Üçok	Karşıyaka Koleji Çarşı Anaokulu	1 Katlı Konut
Bahriye Üçok	Özel Karşıyaka Uysal Anaokulu	2 Katlı Konut
Bostanlı	**Karşıyaka TAKEV İlk ve Orta Okulu**	**Okul**
Bostanlı	Karşıyaka Özel Bostanlı Anaokulu	Konut Zemin Kat
Bostanlı	Özel Gülücük Anaokulu	2 Katlı Konut
Bostanlı	Özel Çocuk Dünyası Anaokulu	3 katlı Konut
Bostanlı	Özel Bostanlı Anaokulu	Zemin+1. Kat
Bostanlı	Özel Yeşim Anaokulu	Konut Zemin Kat
Bostanlı	Özel Baykuş Anaokulu	3 katlı Konut
Donanmacı	Özel Beyaz Balon Anaokulu	2 Katlı Konut
Donanmacı	Özel Behiye Hanım Anaokulu[8]	2 Katlı Konut
Tuna	Özel Fen Bilimleri Temel Lisesi	6 Katlı Apartman

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

[8] Donanmacı Mahallesi 73 ada 54 parselde bulunan 2 katlı tescilli sivil mimarlık örneği yapıda hizmet vermektedir.

6.1.5.2 SAĞLIK TESİSLERİ

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alan sınırları içinde bulunan mevcut sağlık tesisleri 1. Basamak ve 2. Basamak sağlık tesislerinden oluşmaktadır. Alanda 3. Basamak sağlık tesisi bulunmamaktadır. Alanda var olan birinci basamak sağlık tesislerinin nitelikleri ve mahallelere göre dağılımı aşağıdaki tabloda (Tablo 34) verilmiştir. Sağlık hizmetinin verildiği birimlerin büyük bölümü (Aile Sağlığı Merkezi-ASM ve Ana Çocuk Sağlığı ve Aile Planlaması Merkezi-AÇSAP birimleri) konut yapılarının zemin katlarında hizmet vermektedir. Çalışmanın yapıldığı tarihlerde (Mayıs-Haziran 2021) planlama alanı sınırları içinde bulunan birinci basamak sağlık tesislerinden 7'sinin konut yapılarının zemin katlarında hizmet verdiği belirlenmiştir. Alanda bulunan birinci basamak sağlık tesislerinden ikisi bahçesi bulunan, müstakil sağlık tesisi niteliği taşıyor olsa da, önemli bir bölümü konut dokusu içinde bitişik nizamda inşaa edilmiş farklı kat yüksekliklerine sahip yapılarda hizmet vermektedir. Bitişik nizamda, tümüyle sağlık tesisi olarak kullanılan yapı sayısı 3 olup bunların kat yükseklikleri ise 2, 4 ve 5 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında bulunan birinci basamak sağlık birimlerinin mahallelere göre dağılımına bakıldığında, Tuna Mahallesi dışında tüm mahallelerde sağlık birimlerinin bulunduğu görülmektedir. Alaybey ve Bahçelievler mahallelerinde 3 farklı noktada birinci basamak sağlık tesisi bulunurken, Tersane Mahallesinde iki, Aksoy, Bahariye, Bahriye Üçok, Bostanlı ve Donanmacı mahallelerinde bir noktada sağlık hizmeti verilmektedir.

Tablo 34:Planlama Alanında Bulunan 1. Basamak Sağlık Tesisleri (2021)

MAHALLE	SAĞLIK TESİSİ	YAPI TÜRÜ
Alaybey	Karşıyaka 6 Nolu Alaybey ASM 28-29-30 Nolu AH Birimi	Zemin Kat
	Karşıyaka 15 Nolu Yalı ASM 26-27 Nolu AH Birimi	Zemin Kat
	6 Nolu Memduha ve Mustafa Söğüt AÇSAP Merkezi (Selçuk Yaşar Eğitim Kompleksi)	Eğitim Yapısı
Aksoy	Karşıyaka 11 Nolu Aksoy ASM 14-15-16-17 AH Birimi	Zemin Kat
Bahariye	Karşıyaka 1 Nolu Sağlıklı Hayat Merkezi; • Karşıyaka 24 Nolu ASM 107-120-122 AH Birimi • Karşıyaka TSM 14 Nolu Süheyla Kocabay AÇSAP Merkezi • Kanser Erken Teşhis ve Tarama Birimi • Karşıyaka TSM Sigara Bırakma Polikliniği • Karşıyaka TSM Obezite Danışma Birimi • Verem Savaş Dispanseri	Bitişik Nizam 4 Katlı Yapı
Bahçelievler	Karşıyaka 20 Nolu Fatma Kutluay ASM 104-105 AH Birimi	Zemin Kat
	İzmir Halk Sağlığı Laboratuvarı Karşıyaka Hizmet Binası; • 21 Nolu Evin Leblebici ASM 100-106-108-109 AH Birimi	4 Katlı Sağlık Tesisi

	Karşıyaka 3 Nolu Merkez ASM 101-102-103 AH Birimi	Bitişik Nizam 2 Katlı Yapı
Bahriye Üçok	Karşıyaka 13 Nolu Latife Hanım ASM 121-123-124 AH Birimi	Zemin Kat
Bostanlı	Karşıyaka 4 Nolu Bostanlı-2 ASM 1-2-3-4-5-6-7-8-9-23-24 AH Birimi	2 Katlı Sağlık Tesisi
Donanmacı	Karşıyaka Mehmet Ş. Yazan Sağlık Kompleksi; • 1 Nolu Mehmet Ş. Yazan ASM-10-11-12-13. AH Birimi	Bitişik Nizam 5 Katlı Yapı
Tersane	Karşıyaka 14 Nolu Sevim Yıldırım-2 ASM 116-119 AH Birimi	Zemin Kat
	Karşıyaka 23 Nolu Sevim Yıldırım ASM 117-118 AS Birimi	Zemin Kat

Kaynak: Sağlık İl Müdürlüğü-Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Planlama alanında bulunan özel sağlık tesisleri arasında çok sayıda birinci basamak sağlık birimi (doktor muayenehanesi, diş polikliniği, göz polikliniği, laboratuvar vb.) mevcut konut yapılarının katlarında hizmet vermektedir. Alan içinde ikinci basamak sağlık tesisi sınıflamasında yer alan bir adet Diyaliz Merkezi bulunmaktadır. Özel İkinci Yaşam Diyaliz Merkezi, Bahçelievler Mahallesi'nde, Anadolu Bulvarı cepheli yapının zemin katında hizmet vermektedir.

Tablo 35: Planlama Alanında Bulunan 2. Basamak Özel Sağlık Tesisleri (2021)

MAHALLE	SAĞLIK TESİSİ	YAPI TÜRÜ
Bahçelievler	Özel İkinci Yaşam Diyaliz Merkezi	Zemin Kat

Kaynak: Sağlık İl Müdürlüğü-Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Yukarıda sayılan tesislerin yanı sıra planlama alanı içinde, Aksoy Mahallesinde bulunan Karşıyaka Belediyesi Op. Dr. Bülent Zeren Sağlık Merkezi'nde Belediye Sağlık İşleri Müdürlüğü'nün yanı sıra Diş Polikliniği ve İlkyardım Eğitim Merkezi faaliyet göstermektedir. Bahçe içinde iki katlı yapıda bulunan Merkez bunun yanında, Sağlık Bakanlığı 112 Acil Yardım İstasyonu'na da ev sahipliği yapmaktadır.

6.1.5.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER

Planlama alanı içinde mevcut sosyal kültürel tesislere bakıldığında, Karşıyaka Belediyesi tarafından kullanıma sunulmuş olan tesislerin öne çıktığı görülür. Belediye tarafından yapılmış olan tesislerin yanı sıra özel kişi ve kurumlar tarafından oluşturulmuş sosyal ve kültürel tesisler planlama alanı içinde hizmet vermektedir.

Planlama alanı sınırları içinde, tespit ve analiz çalışmalarının yapıldığı dönemde var olan kültürel tesisler aşağıdaki tabloda mahallelere göre verilmiştir. Alanda var olan 12 kültürel tesisten dört adedi Donanmacı Mahallesi sınırları içinde yer alırken, Tuna mahallesinde 3 tesis, biri açık hava müzesi olmak üzere Bostanlı Mahallesinde iki tesis bulunmaktadır. Alaybey, Bahçelievler ve Bahriye Üçok mahallelerinde ise birer tesis yer almaktadır.

Tablo 36: Planlama Alanında Mevcut Kültürel Tesisler (2021)

MAHALLE	KÜLTÜREL TESİSLER
Alaybey	Halk Eğitim Merkezi ve Akşam Sanat Okulu
Bahçelievler	Karşıyaka Belediyesi Ziya Gökalp Sanat ve Kültür Merkezi Bahçelievler Pazaryeri Sivil Toplum Yerleşkesi
Bahriye Üçok	Latife Hanım Köşkü Anıevi Müzesi Girne Kollektif Girişimcilik Merkezi,
Bostanlı	Suat Taşer Sanat Merkezi
	Bostanlı Açıkhava Arkeoloji Müzesi Bostanlı Çatı Kültür Merkezi
Donanmacı	Karşıyaka Hoca Mithat İlçe Halk Kütüphanesi
	Karşıyaka Spor Tarihi Müzesi
	Karşıyaka Rehberlik ve Araştırma Merkezi
	Karşıyaka Belediyesi Çarşı Kültür Merkezi
Tuna	İzmir Devlet Tiyatrosu Karşıyaka Ragıp Haykır Sahnesi
	Mezaket Arabim Havrası/Kültür Merkezi
	Atatürk, Annesi ve Kadın Hakları Anıtı/Kadına Saygı Sergisi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

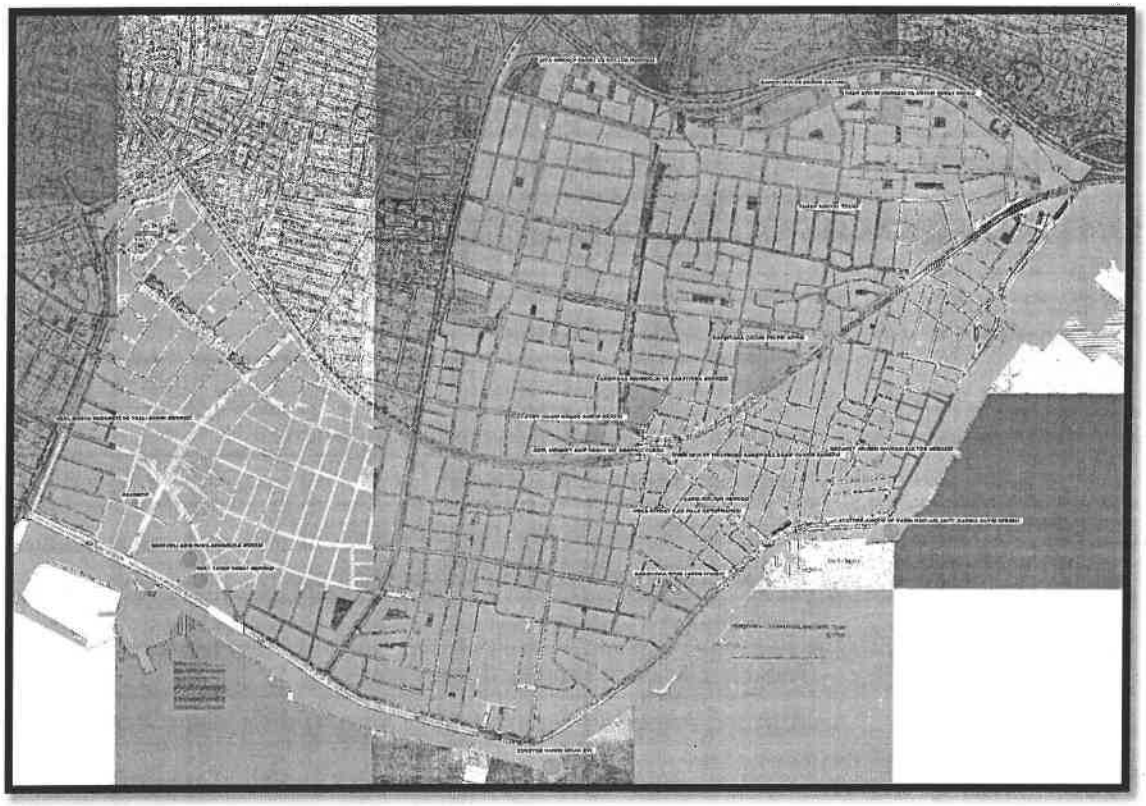
Planlama alanı sınırları içinde, tespit ve analiz çalışmalarının yapıldığı dönemde var olan sosyal tesisler ise aşağıdaki tabloda verilmiştir. Mevcutta var olan 10 sosyal tesisten ikisi Bahariye, ikisi Bahçelievler, üçü Bahriye Üçok, ikisi Bostanlı mahallelerinde yer alırken, Donanmacı mahallesinde ise bir sosyal tesis bulunmaktadır. Geçmiş yıllarda Bahçelievler Mahallesinde hizmet vermekte olan Karşıyaka Öğretmenevi yerine okul (Nurettin Topçu Ortaokulu) yapılmak üzere kapatılarak yıkılmıştır.

Tablo 37: Planlama Alanında Mevcut Sosyal Tesisler (2021)

MAHALLE	SOSYAL TESİSLER
Bahariye	Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Karşıyaka Çocuk Evleri Sitesi
	Özel Karşıyaka Kız Öğrenci Yurdu Alzheimer Merkezi
Bahçelievler	Bahçelievler Düğün Salonu 1-2 (Bahçelievler Katlı Otopark Üstü)
	TAKAV Tapu ve Kadastro Vakfı Sosyal Tesisi
Bahriye Üçok	Sosyal Yardım İşleri Müdürlüğü, Kadın Danışma ve Dayanışma Merkezi
	Özel Mehmet Akif Ersoy Kız Öğrenci Yurdu
	Veremle Savaş Derneği Atatürk Yüksek Öğretim Kız Öğrenci Yurdu
Bostanlı	Hakimevi
	Özel Burcu Huzurevi ve Yaşlı Bakım Merkezi
Donanmacı	Zübeyde Hanım Nikah Evi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 20: Mevcut Kullanımda Olan Sosyal ve Kültürel Tesisler



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

6.1.5.4 İBADET YERLERİ

Planlama alanında bulunan ibadet yerlerine ilişkin yapılan tespit çalışmaları sonucunda; alan genelinde dokuz cami, bir mescit, bir kilise ve bir sinagog yapısının bulunduğu belirlenmiştir. Planlama alanında, Bahriye Üçok Mahallesi'nde bulunan İstasyon Mescidi, öğrenci yurdu olarak yapılmış yapının zemin katında hizmet vermektedir. Bazı cami yapılarının zemin katlarında ise PTT vb. farklı hizmetlerde kullanılan bölümler bulunmaktadır.

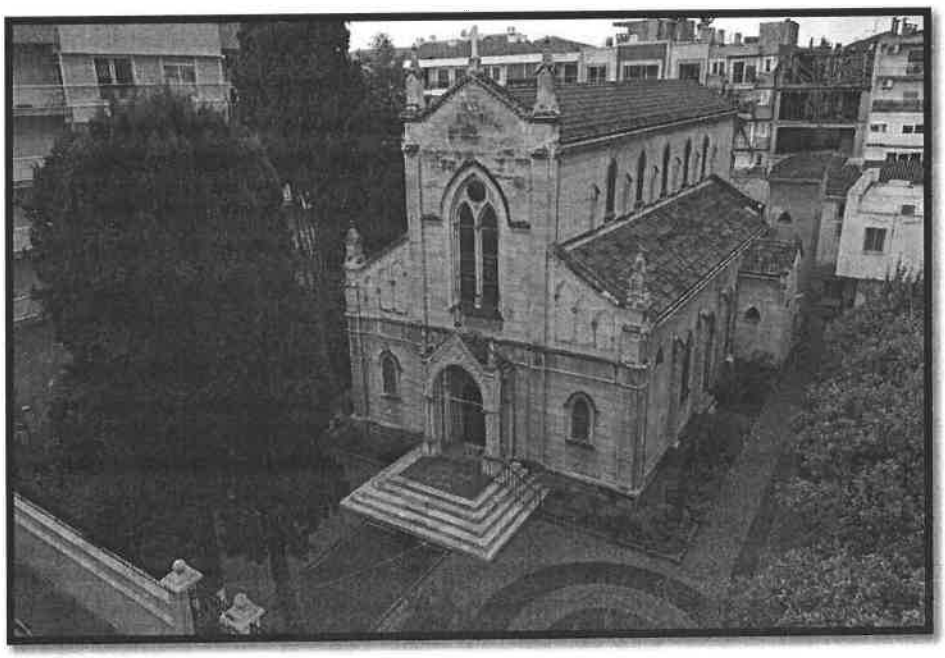
Planlama alanında bulunan Sinagog (Havra) yapısı dışındaki tüm yapılar ibadet amaçlı kullanılmaktadır. Cemaati bulunmayan Mezaket Arabim (Kaal Kadoş) Havrası'na Karşıyaka Belediyesi tarafından kültür merkezi işlevi verilmiştir. Alanda var olan cami, mescit, kilise ve sinagog yapılarının mahallelere göre dağılımı ve isimleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 38: Planlama Alanında Mevcut İbadet Yerleri (2021)

MAHALLE	İBADET YERİ (CAMİ/KİLİSE/HAVRA)
Alaybey	Alaybey Camii
Bahariye	Hacı Osman Paşa Camii
Bahçelievler	Soğukkuyu Merkez (Çömezzade Hacı Mehmet) Camii
	Gül Bahçe Camii
Bahriye Üçok	Mevlana Camii
	İstasyon Mescidi (Yurt Binası Zemini)
Bostanlı	Hacı Mustafa Gültekin Camii
	Karşıyaka Bostanlı Camii
Donanmacı	Mustafa Kemal Paşa Camii
Tersane	Tersane Camii
Tuna	Mezaket Arabim Havrası (Kaal Kadoş Havrası)
Donanmacı	St. Helen (Santa Alina) Katolik Kilisesi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Şekil 24: Katolik Kilisesi



Kaynak: Mekan360.com

Şekil 25: Mezaket Arabim (Kaal Kadoş) Havrası

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi

6.1.6 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanı içinde düzenlemesi yapılmış ve kullanımda olan açık ve yeşil alanlar genel olarak kıyı dolgusu ile elde edilmiş alanlardan oluşmaktadır. Kıyı boyunca süreklilik gösteren düzenlenmiş yeşil alanlar, her yaş grubundan kullanıcıya hitap etmektedir. Kısmen Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi) ve kısmen de Hasan Ali Yücel Bulvarı olarak isimlendirilmiş olan sahil yolunun deniz tarafında bulunan dolgu üzeri yeşil alanların istisnası Bostanlı'da bulunan Hıfzı Veldet Velidedeoğlu Parkı ve Güzel Sanatlar Parkı'dır. Bu iki park alanı, sahil yolunun kara tarafında yer alsa da, dolgu alanı üzerinde oluşturulmuş yeşil alanlardandır. Güncel tespitler üzerinden yapılan arazi kullanım çalışması sonucunda planlama alanı içinde açık ve yeşil alan olarak düzenlemesi yapılmış alanların toplam büyüklüğü 407.549 m² olarak belirlenmiştir. Bu alanların önemli bir bölümü (yaklaşık %64) kıyı kesiminde yer almaktadır.

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alan genelinde var olan düzenlenmiş yeşil alanların mahallelere göre dağılımı, sayısı ve toplam yeşil alan büyüklüğü aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bahariye, Bahçelievler ve Bahriye Üçok mahalleleri dışında kalan mahallelerde bulunan yeşil alanlara ait bilgiler, kıyı bölümünde (kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında) var olan yeşil alan düzenlemeleri ayrıştırılarak verilmiştir. Analiz aşamasında bir bütün olarak ele alınan alanda, kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan, dolgu alanlardan oluşan kıyı bölgesinde plan onama yetkisinin farklılaşması, bu alanların farklı (ayrışık) bir planlama çalışmasına konu olmasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, planlama aşamasında, imar planı sınırları içinde kalacak olan düzenlenmiş yeşil alan miktarı ayrıca hesaplanmıştır. Buna göre, dolgu alanlarda var olan yeşil alanların toplam büyüklüğü 260.797 m², kıyı kenar çizgisinin kara tarafında var olan düzenlenmiş yeşil alanların büyüklüğü ise 146.729 m² olarak belirlenmiştir.

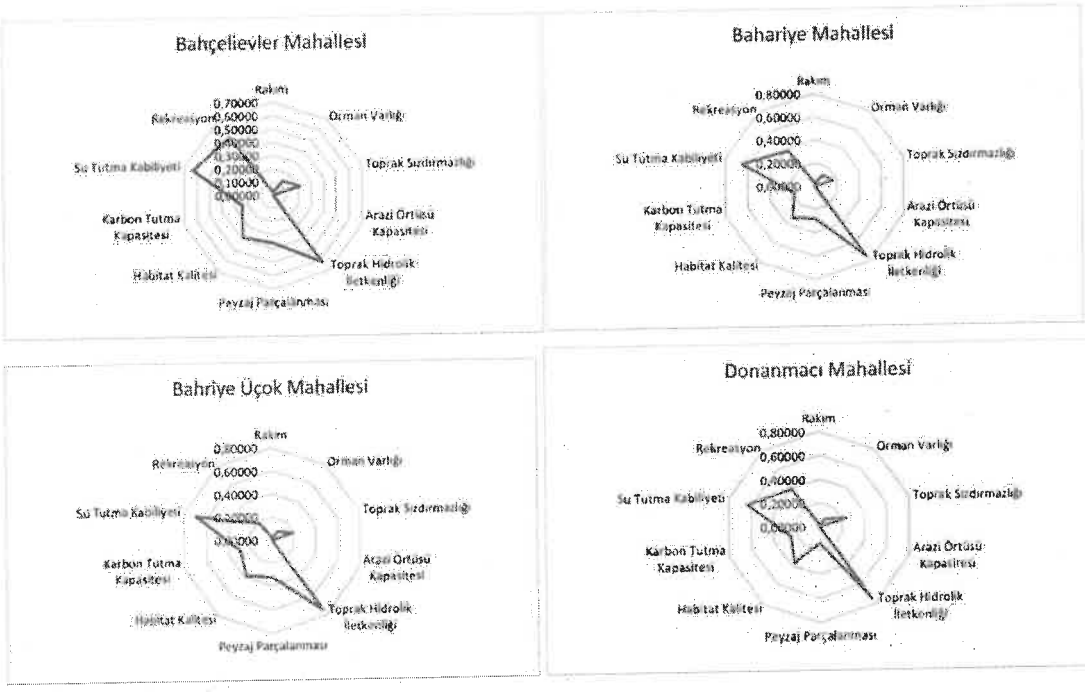
Tablo 39: Planlama Alanında Düzenlemesi Yapılmış Yeşil Alanlar (2021)

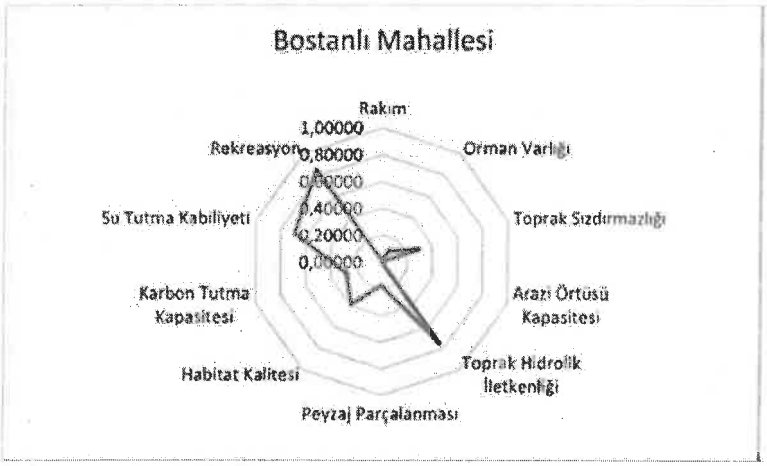
MAHALLE	KIYI BÖLÜMÜ DÜZENLENMİŞ YEŞİL ALAN		KIYI DIŞINDA DÜZENLENMİŞ YEŞİL ALAN	
	SAYISI	ALANI	SAYISI	ALANI
Alaybey	1	2.160	1	3.043
Aksoy	1	39.133	5	5.140
Bahariye			1	1.121
Bahçelievler			22	48.747
Bahriye Üçok			4	13.445
Bostanlı	5	134.133	18	69.864
Donanmacı	1	56.033	2	3.074
Tersane	1	10.058	2	2.295
Tuna	1	19.280	-	-
TOPLAM	10	260.797	55	146.729

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Ayrıca Karşıyaka Belediyesi tarafından hazırlanan Yeşil Altyapı geliştirmek için ekosistem hizmetleri değerlendirmesi / 2022 çalışmasında;

Şekil 26: Bahçelievler, Bahariye, Bahriye Üçok, Donanmacı, Bostanlı Mahallelerinde Peyzaj Dağılımları



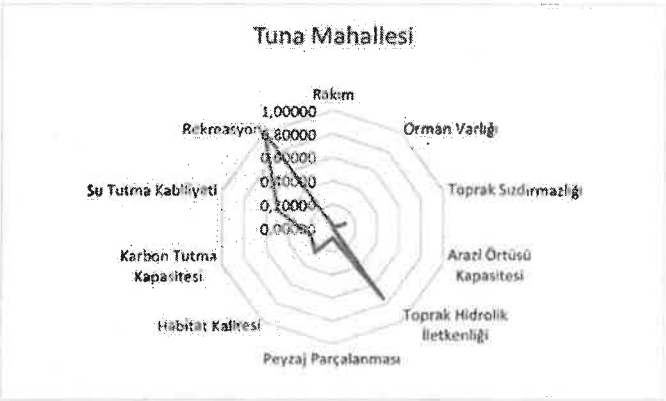


Kaynak: Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Belediyesi Yayınları, Kent Vizyonu Çalışmaları, 2022.

Arazi örtüsü değerleri Bahariye, Donanmacı, Bahçelievler, Bostanlı ve Bahriye Üçok Mahallelerinde 9 olup, kentsel alan niteliğindedir. Rakım değerleri 0.007-0.025 aralığında olan Bahariye, Donanmacı, Bahçelievler, Bostanlı ve Bahriye Üçok Mahallelerinde habitat kalitesi değerleri 0.32- 0.4 aralığında görülmektedir. Bahsedilen mahalleler arasında habitat kalitesi değeri en düşük olan mahalle Bahariye Mahallesidir. Toprak sızdırmazlığı değerleri 0.3 değeri altında olup özellikle Bahariye (ts=0.16) ve Bahariye Üçok (ts=0.19) Mahalleleri biyolojik çeşitlilik için risk oluşturmaktadır ve bu alanlarda sel riski yüksektir. Habitat parçalanma değerleri 0.13-0.35 arasında olup, yeşil ve açık alan kullanımı azdır.

Karbon tutma eğilimi değerleri 24-39 arasında olduğundan toprak verimliliği düşüktür. Bu mahallerde su tutma kapasitesi 0.63-0.69 arasında olup ortalama değerdedir. Su tutma kapasiteleri düşük gözlemlenen bu mahallelerde toprak kalitesi düşüktür. Rekreasyon alanları değerleri 0.01-0.5 arasında görülen bu mahallelerde rekreasyon ihtiyacı görülmektedir. Rekreasyon ihtiyacının en çok bulunduğu Bahariye Üçok Mahallesinde (st=0.1) ciddi rekreatif alan ve aktivite ihtiyacı bulunmaktadır. Toprak hidrolik iletkenliği değerleri 0.62-0.74 aralığında görülüp en düşük değer Bahçelievler Mahallesinde (thi=0.62), en yüksek değerler ise Bahariye Üçok, Bahariye, Donanmacı ve Bostancı Mahallelerinde 0.78 ile eşit çıkmıştır.

Şekil 27: Tuna Mahallesinde Peyzaj Dağılımı



Kaynak: Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Belediyesi Yayınları, Kent Vizyonu Çalışmaları, 2022.

Tuna Mahallesi rakım değerleri açısından incelendiğinde 0,018 ile oldukça düşük bir değere sahiptir. Orman varlığı endeksine göre ise 0,007 değeri ile oldukça ormansız bir alan olduğu görülmektedir. Toprak sızdırmazlığı değeri 0,115 olan Tuna Mahallesi'nin bu yönüyle de sürdürülebilir olmadığı görülmektedir. Arazi örtüsü kapasitesi açısından değerlendirilme yapıldığında; 0,0 değeri ile sağlıksız bir mahalle olduğu görülmektedir. Toprak Hidrolik İletkenliği değeri bakımından değerlendirildiğinde, 0,747 değeri ile 1 sağlıklı değerine yakın olduğu görülmektedir.

Habitat parçalanması değerleri incelendiğinde 0,082 değerine sahip oluşu nedeniyle açık alanların çok az olduğu, dolayısıyla mahallenin, habitat parçalanması yönünden sağlıksız olduğu sonucunu vermektedir. Son olarak habitat kalitesi bakımından incelendiğinde, 0,253 değerindeki Tuna mahallesinin habitat kalitesi düşük bir mahalle olduğu görülmektedir.

Şekil 28:Aksoy Mahallesinde Peyzaj Dağılımı

Kaynak: Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Belediyesi Yayınları, Kent Vizyonu Çalışmaları, 2022.

Aksoy Mahallesi, 0,01 rakım değeri ve 0,116 orman varlığı endeksi değerleri ile bu parametreler bakımından sürdürülebilirlikten oldukça uzaktır. Toprak sızdırmazlığı değerine bakıldığında 0,304 değeri, mahallede sel riskinin varlığını göstermektedir. Arazi örtüsü kapasitesi 0,0 olan bu mahallede kullanımı kısıtlayan sınırlamaların varlığından söz edilmektedir. 0,747 THİ değerine sahip mahallenin bu bakımda sürdürülebilir sayılabileceğini söylemek gerekir. Habitat parçalanması 0,301 ve habitat kalitesi 0,378 değerleri ile ortalamaya yakındır ancak ortalamanın altında kalmaktadır.

Şekil 29: Tersane Mahallesinde Peyzaj Dağılımı

Kaynak: Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Belediyesi Yayınları, Kent Vizyonu Çalışmaları, 2022.

Tersane Mahallesi, 010 rakım ve 0,07 orman varlığı endeks değerleri ile düşük değerlere sahiptir. Sürdürülebilirlikten uzak oluşu 0,14 toprak sızdırmazlığı ve 0,0 değerindeki arazi örtüsü kapasitesi endeksleriyle devam etmektedir. Toprak Hidrolik İletkenliği değeri 0,494 olduğundan diğer mahallelerle kıyaslandığında ortalamanın altında kalmaktadır. Habitat parçalanması değerinin 0,0 oluşu açık yeşil alandan yoksun bir mahalle olduğunu göstermektedir. Habitat kalitesi 0,43, habitat kalitesi 0,136 değerleri ile sürdürülebilirlikten uzak olan bu mahalle, diğerleri ile kıyaslandığında tüm parametreler yönünden sağlıksız görünmektedir.

Ayrıca Karşıyaka Kent Vizyonu çerçevesinde Karşıyaka Belediyesi tarafından ilçe sınırları içinde yer alan atıl veya artık mekanlara ilişkin envanter oluşturulması ve atıl alanların yeniden işlevlendirilmesi sürecinde bölgede yaşayanların ihtiyaç ve beklentileri tespit edilmesine yönelik çalışmalar yürütülmüştür. Ancak ölçeği gereği Nazım ve Uygulama İmar Planı dilinde karşılık bulamayan mevcut ve öneri planlarda çoğunlukla yol, kaldırım, otopark ve donatı alanları kapsamında yer alan bu alanlar tasarım ölçeğinde ele alınmakta, kentsel yaşam kalitesinin arttırılması hedeflenmektedir. Atıl alanlar çalışması ile mevzuatda belirlenen gösterim ve plan hükümlerinde belirtilememekle birlikte *sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması, iklim değişikliğine dirençliliğin artırılması ve kentte kapsayıcılığın sağlanması açısından sosyal ve kültürel etkileşimin arttırılması için fırsat sunan kentsel boşluklar olarak ele alınmıştır. Atıl alanların yeniden işlevlendirilerek kamusal mekana kazandırılması ve bu bağlamda kentsel mekanda döngüselliğin sağlanması açısından önemsenmektedir. Karşıyaka ilçesinde özellikle kısıtlı kentsel boşluklar sunan yapılı çevrelerde atıl alanların yeniden işlevlendirilmesinde taktiksel şehircilik yaklaşımı benimsenmiştir. Küçük ölçekte kentsel onarımı ifade eden bu yaklaşım ile temel olarak hedeflenen kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve mekansal ihtiyaçlar doğrultusunda kamusal alanların dönüştürülmesidir. Bu çalışmada, taktiksel şehircilik müdahaleleriyle kent bütününde sürekliliğin sağlanmasıyla önemli bir etki yaratılması hedeflenmektedir.*

6.1.7 TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ

Planlama alanında var olan Teknik Altyapı tesislerine ilişkin veriler ilgili kurumlardan planlama öncesi alınmış olan planlamaya esas görüşler ve bu görüşlerin eki olan bilgilerden faydalanarak hazırlanmıştır.

İçme Suyu ve Atık Su Altyapısı: Planlama alanı içinde var olan teknik altyapı tesislerinden, içme suyuna ilişkin tesislere iliş kin bilgilerin yanı sıra atık su ve yağmur suyu tesislerine ilişkin mevcut tesislerin nitelikleri ve alan içindeki yayılımına ilişkin bilgiler ile bu tesislere ilişkin alınması gerekli önlemler, geliştirilmesine ilişkin öneriler konusunda İZSU Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmıştır. İZSU Genel Müdürlüğü'nün 13.07.2020 tarihli görüş yazısında (Ek-1) Planlama alanı içinde bulunan derelere ilişkin bilgilerin yanı sıra altyapı tesislerine ilişkin de görüş iletilmiştir. Görüş yazısında;

"Söz konusu alanda atıksuların ve yağmursularının toplanarak uzaklaştırılmasına yönelik İdaremizce halihazırda yürütülen ve planlanan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta olup; söz konusu alandan geçen veya geçebilecek olağan altyapı hatlarımızın ileride sorun yaratmaması ve alanda yapılacak lokal çalışmalarda mevcut atıksu ve yağmursuyu hatlarımıza zarar gelmemesi için, arazide herhangi bir kazı, sondaj

vb. çalışmalar yapılması gerektiği durumlarda kazı çalışmalarına başlamadan önce aşağıda isim ve telefonu bulunan İdaremiz personeli ile irtibata geçilmesi,

Görüş istenen alan mevcut içme suyu şebeke sisteminden beslenmekte olup, İdaremizce içme suyuna yönelik yürütülen, planlanan şebeke, isale hattı ve tesis proje çalışması olmaması nedeniyle planlama çalışmalarına veri teşkil edecek düzeyde bilgi ve belge bulunmadığından, söz konusu bölgeye düzenli ve sağlıklı içme ve kullanma suyu temin ve dağıtımının sağlanabilmesi için yapılacak planlama çalışmalarının İdaremiz ile koordinasyon içerisinde yürütülmesi,

Planlama alanı içerisinde kalan ve yazımız ekinde gönderilen mevcut üst yapı ve altyapı tesis ve hatlarımızın yapılacak planlama çalışmalarında dikkate alınarak korunması" istenmiştir.

İZSU Kurum Görüşü ekinde iletilen mevcut altyapı tesislerine ilişkin veriler kullanılarak hazırlanan İçmesuyu İletim ve Şebeke Hatları Harita 21'de, Atıksu ve Yağmursuyu Şebeke Hatları Harita 22'de gösterilmiştir.

Enerji Altyapısı: Alanda var olan Enerji İletim Tesislerine ilişkin bilgiler TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nden görüş, bilgi ve belgeler alınırken, Enerji Dağıtım Tesisleri konusunda ise Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den görüş, bilgi ve belgeler alınmıştır. TEİAŞ Genel Müdürlüğü tarafından verilen 06.07.2020 tarihli kurum görüşü (Ek-2) ekinde, kısmen planlama alanı sınırları içinden geçen 154 kV'lık yeraltı kablosu hattının güzergahı iletilmiştir. İletilen güzergah Harita 23'te gösterilmiştir. İletilen kurum görüşünde;

"Her ölçekte imar planı notlarına 'Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde TEİAŞ görüşü alınacaktır' ve 'TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır' şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesine aykırı bir şekilde tel altı irtifak haklarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında 'Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği' hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin 'TEİAŞ Trafo Merkezi', direk yerlerinin 'Teknik Altyapı (direk yeri) olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

Enerji İletim Hatlarımıza ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerekmektedir."

Planlama Öncesi kurum görüşleri arasında Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından verilen 18.06.2020 tarihli görüş (Ek-3) yazısında;

Plan çalışması yapılacak alan içerisinde mevcut bulunan şirketimize ait tüm elektrik tesislerinin (Trafo Binaları, ENH, AG, AG+OG ve Yeraltı Kabloları) korunması, Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerinin sağlanması ve bölgede ileride artacak enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla 300 metre aralıklarla yola cepheli (8x5)

ebadında asgari 40 m² trafo yerleri ayrılması gerekmektedir. Söz konusu çalışmaya ilişkin taslak planın şirketimizle paylaşılması sonrasında enerji altyapısı için gerekli olan alanlar plan üzerine işlenecek ve bu doğrultuda görüş bildirilecektir" denilmiştir.

Doğalgaz Altyapısı: Alan sınırları içinden geçen doğalgaz boru hattı konusunda Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) İzmir Şube Müdürlüğü görüşü alınırken, Doğalgaz dağıtım tesislerine ilişkin ise İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (İZMİRGAZ) görüşü alınmıştır. BOTAŞ tarafından iletilen 07.07.2020 tarihli kurum görüşü (Ek-4) yazısında; *"...planlama alanı sınırları içinde ve yakınında BOTAŞ'a ait Doğalgaz alt ve üstyapı tesislerinin bulunmadığı"* belirtilmiştir.

İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş. (İZMİRGAZ) tarafından verilen 25.06.2020 tarihli görüş (Ek-5) yazısı ekinde planlama alanı sınırları içinde bulunan doğalgaz dağıtım hatları iletilmiş, iletilen veriler kullanılarak hazırlanan analiz sonuçları Harita 24'te gösterilmiştir. Kurum tarafından verilen görüşte; *"Teknik Emniyet Şartnameleri gereği yeni imar düzenlemesinde de imar yoları içinde kalması gereken doğalgaz boru hatları için yapı yaklaşma sınırları özel yapı izinleri hariç genel yapı geri çekme mesafesi kadar olmalıdır"* denilmiştir.

İletişim Altyapısı: Planlama alanında bulunan iletişim altyapısına ilişkin tesisler konusunda Telekom Genel Müdürlüğü görüşü alınmıştır. Kurum tarafından verilen görüş yazısı (Ek-6) ekinde alanda tüm sokaklarda var olan mevcut iletişim şebekesi iletilmiştir.

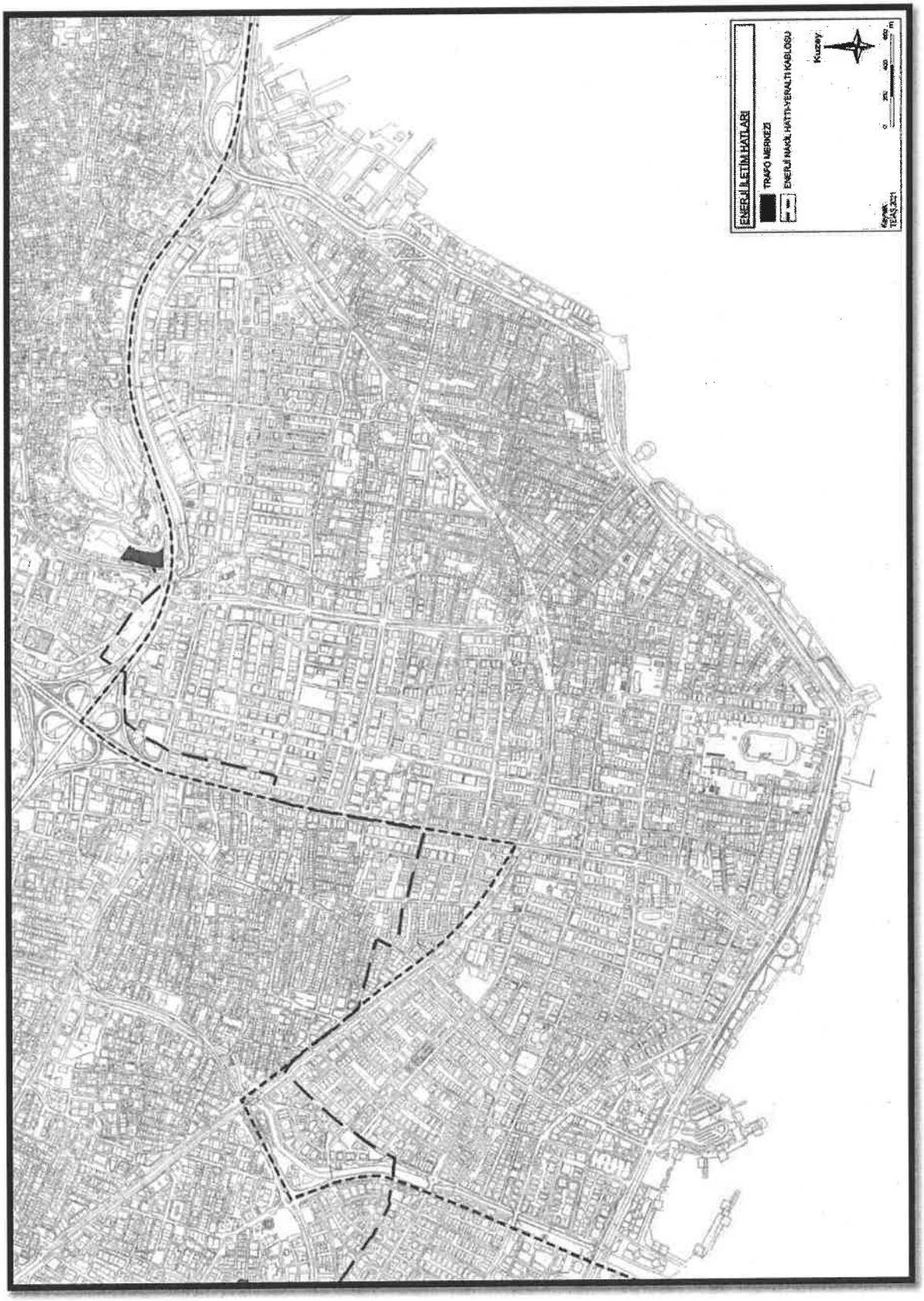
Harita 21: İçme Suyu İletim ve Şebeke Hatları

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 22: Atık Su ve Yağmur Suyu Mevcut Şebeke Hatları

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 23: Enerji İletim Hatları



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 24: Doğalgaz Dağıtım Hatları

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.2 YAPILAŞMA DURUMU

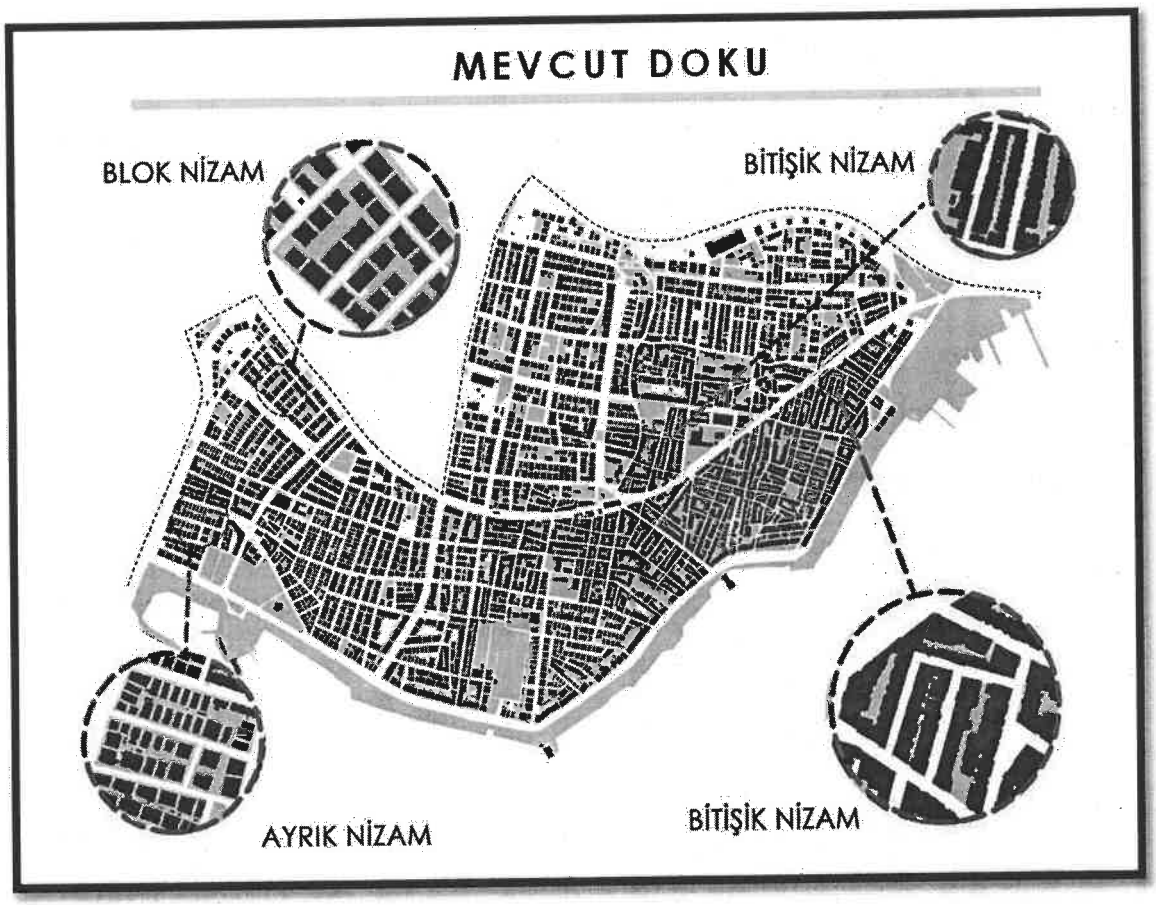
6.2.1 DOKU ANALİZİ

Planlama alanında var olan mevcut dokuya yönelik yapılan analiz çalışması kapsamında, alan genelinde yapılı alanlar ile boş alanların karşılaştırıldığı bütüncül dolu/boş analizi gerçekleştirilmiş, bu çalışma ile birlikte mevcut dokuyu oluşturan parsellere ve parsellerde var olan yapıların tabana alanı büyüklüklerine yönelik de analizler yapılmıştır.

Planlama alanı genelindeki dolu/boş alanlar (yapılı/yapısız alanlar) için yapılan analiz çalışmasının sonuçları bir bütün olarak Harita 25'te gösterilmiştir. Dolu/boş analizi sonucunda ortaya çıkan morfolojik yapı incelendiğinde, dokuyu oluşturan "bitişik nizam yapılaşmış alanlar", "blok nizam yapılaşmış alanlar" ve "ayrık nizam yapılaşmış alanlar" kolaylıkla ayrıştırılabilmektedir.

Planlama alanı bütününde yürürlükteki plan kararlarına göre yapılaşma nizamlarının yoğunluk gösterdiği alanlar bölgelendiğinde Bostanlı, Aksoy Mahallelerinde Ayrık ve Blok, Tersane, Alaybey, Bahariye ve Tuna Mahallelerinde Bitişik, Bahçelievler Mahallesinde Blok nizamın yoğunlaştığı görülmektedir.

Harita 25: Yapılaşma Nizamları ve Doluluk/Boşluk Durumu



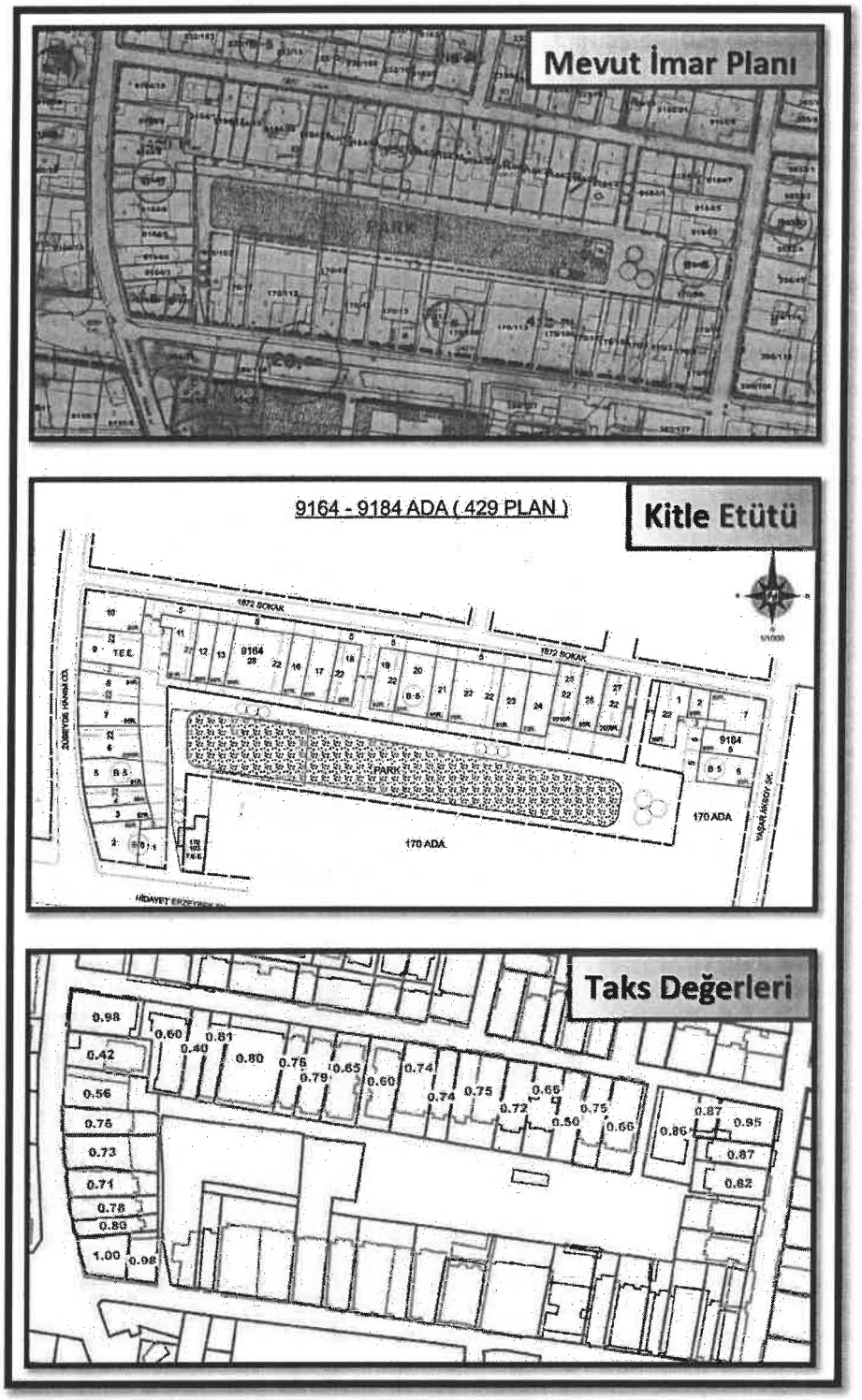
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Planlama alanı içinde bitişik nizam konut yapılaşmasına konu olmuş yapı adalarının yoğunlaştığı bölgeler Karşıyaka Çarşısı ve çevresinde, Bahariye, Donanmacı, Tuna, Alaybey ve Tersane mahallelerinde yer almaktadır. Bitişik nizam yapılaşmaya konu olmuş yapı

adalarında mevcut yapıların zemin büyüklüğü esas alınarak parsel bazında yapılan analizler sonucunda TAKS oranlarının 0.60-0.80 ve 0.80-1.00 arasında yoğunlaştığı belirlenmiştir.

Bitişik nizam yapılaşmaya konu olmuş bazı yapı adaları ve kitle etüt örnekleri ile taban alanı kat sayısı hesaplamaları Şekil 30'da belirtilmiştir.

Şekil 30:Bahariye Mahallesi 9164 - 9184 Ada / Bitişik Nizam TAKS Örneği



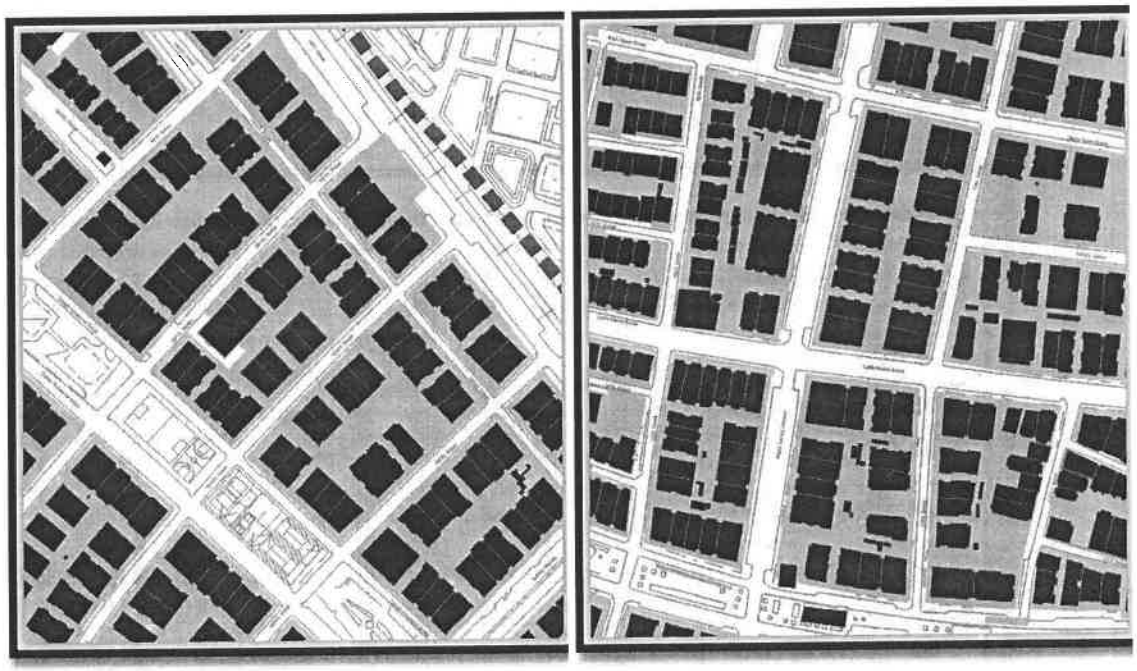
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 31: Bitişik Nizam Konut Yapılaşmaları

Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

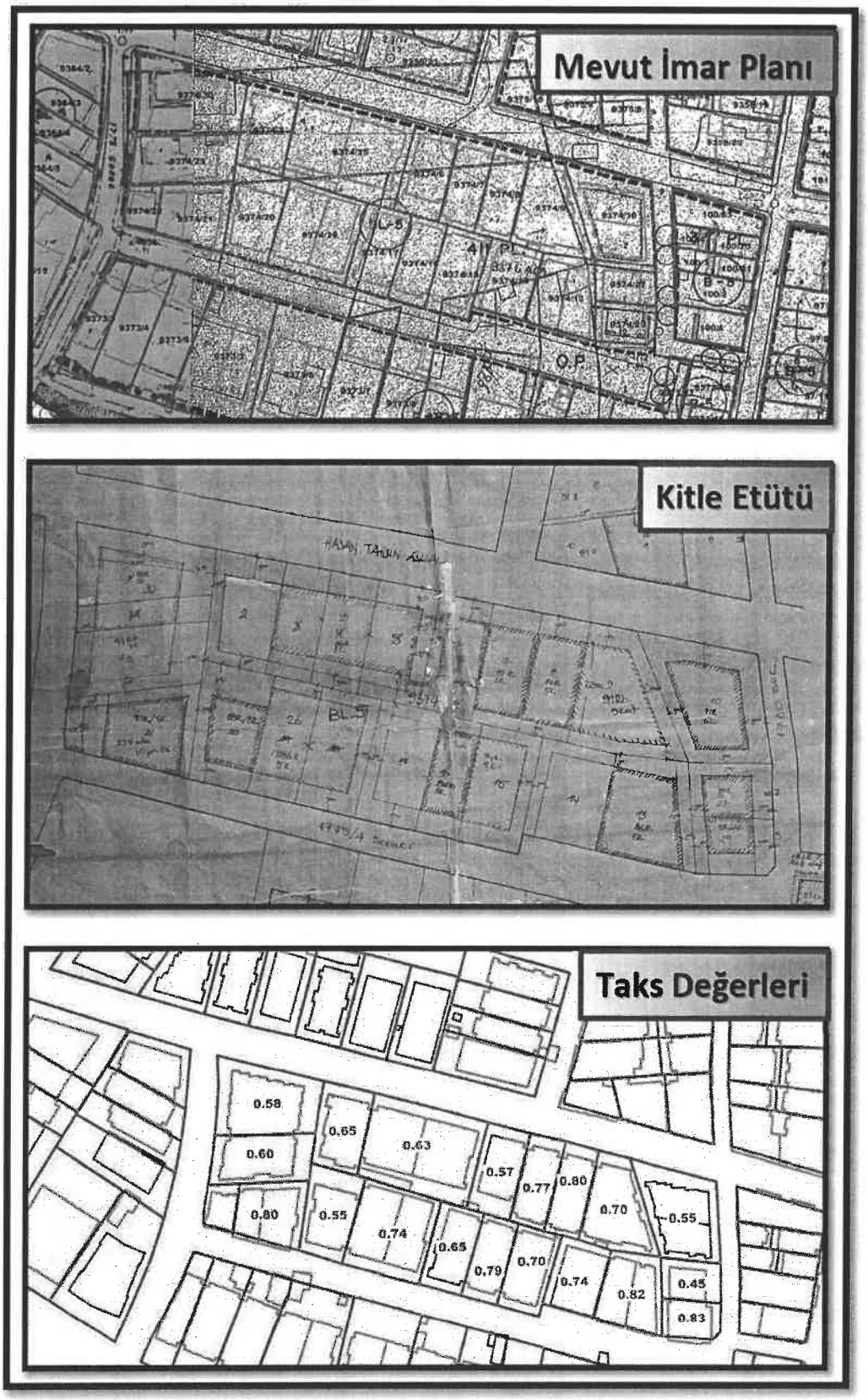
Planlama alanında Blok Nizam yapılaşmaya konu olan alanlar Bostanlı Mahallesinde yoğunlaşırken, Bahriye Üçok ve Bahçelievler mahallelerinde diğer yapı nizamları (ayrık, ikiz ve bitişik) ile komşu konumda bazı yapı adalarında gözlenmektedir.

Şekil 32: Blok Nizam Konut Yapılaşmaları



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

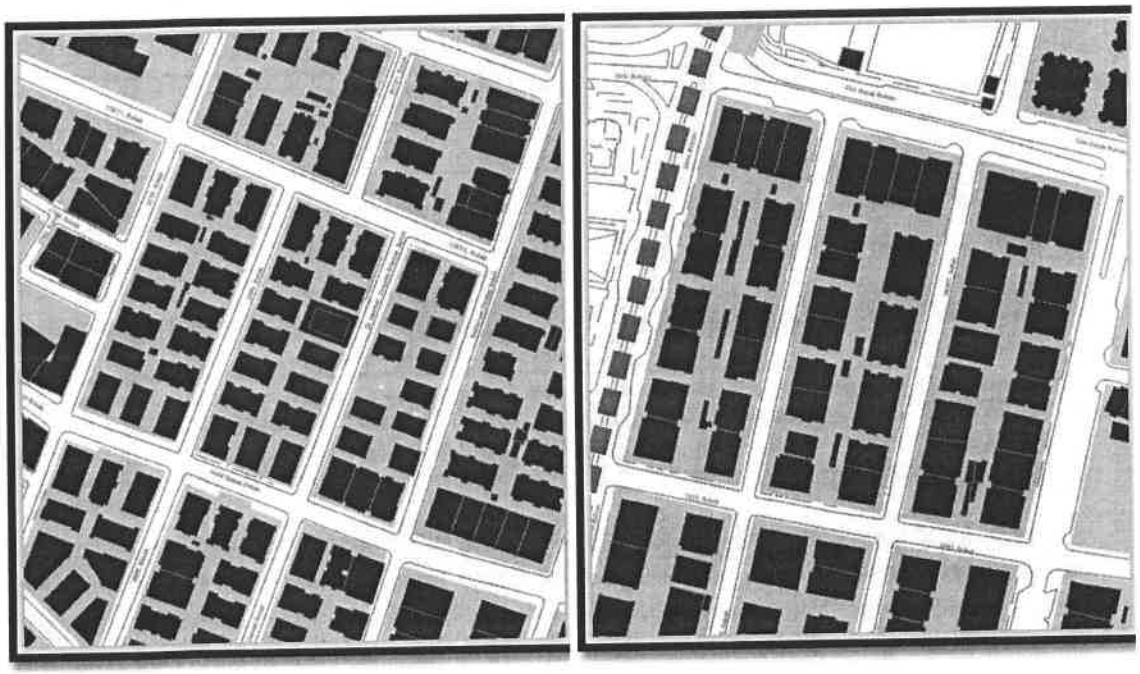
Şekil 33: Aksoy Mahallesi 9374 Ada / Blok Nizam TAKS Örneği



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Alanda ayrık nizamdaki yapılaşmalar ise kendi içinde iki farklı türde gelişmiştir. Tek yapı ölçeğinde ayrık nizamda yapılaşmış yapıların oluşturduğu yapı adası oluşumlarının yanı sıra, ikiz nizamda (imar planında A1 olarak tanımlı) yapılaşmaların oluşturduğu yapı adaları da bulunmaktadır. Ayrık nizam yapılaşmaların yaygın olduğu bölgeler arasında Bostanlı Mahallesi öne çıkarken, ikiz nizam yapılaşmaya konu olmuş alanlar arasında Bahçelievler Mahallesi öne çıkmaktadır.

Şekil 34: Ayrık ve İkiz Nizam Konut Yapılaşmaları



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında, yapı adalarının farklı yol cephelerinde, kullanım değişikliğine ve yol genişliğine, plan öncesi yapılaşma durumuna ve parsel cephelerinin genişliğine göre değişecek biçimde birbirinden farklı yapı nizamlarının tanımlanmış olması nedeniyle pek çok yapı adasında birden fazla yapı nizamına göre yapılaşmalar da gerçekleşmiştir.

Farklı yapılaşma nizamlarına bağlı olarak, plan kararlarıyla oluşmuş olan dokuda, yapılaşma nizamı genel olarak parsellerin büyüklüğünü ve içindeki yapıların taban alanı büyüklüklerini de etkilemiştir. Bu kapsamda, planlama alanında var olan kadastro parsellerinin büyüklüklerine ve yapıların zemin büyüklüklerine yönelik yapılan analiz çalışmasının sonuçları Harita 25, Harita 26, Harita 27 ve Harita 28'da gösterilmiştir.

Planlama alanı içinde yapılmış tevhit uygulamaları sonucunda değişime uğramış parseller bulunsa da, çoğunlukla bitişik nizam yapılaşma koşuluyla oluşmuş 300 m²'den daha küçük parsellerin oranı yaklaşık % 55 düzeyindedir. Mevcut yapılaşmalarda zemin büyüklüğü 200 m²'den daha küçük olan yapıların oranı ise % 59 civarındadır. Planlama alanında bulunan kadastral parsellerin büyüklüklerine göre dağılımı ve yapı taban alanı büyüklüklerinin dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 40: Planlama Alanı Mevcut Parsel ve Yapı Büyüklükleri

PARSEL		YAPI	
BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ORANI (%)	BÜYÜKLÜĞÜ (m^2)	ORANI (%)
50'den küçük	1.57	50'den küçük	9.35
50.01 - 100	7.92	50.01 – 100	11.31
100.01 - 200	27.12	100.01 – 150	21.77
200.01 – 300	18.61	150.01 – 200	17.01
300.01 – 400	15.11	200.01 – 250	16.82
400.01 - 500	11.69	250.01 – 300	11.19
500.01 – 600	6.84	300.01 – 350	5.08
600.01 – 800	4.57	350.01 – 400	2.55
800.01 -10000	2.80	400.01 – 450	1.47
1000.01 – 1200	1.53	450.01 – 500	1.21
1200'den büyük	2.23	500'den büyük	2.25
TOPLAM	100.00	TOPLAM	100.00

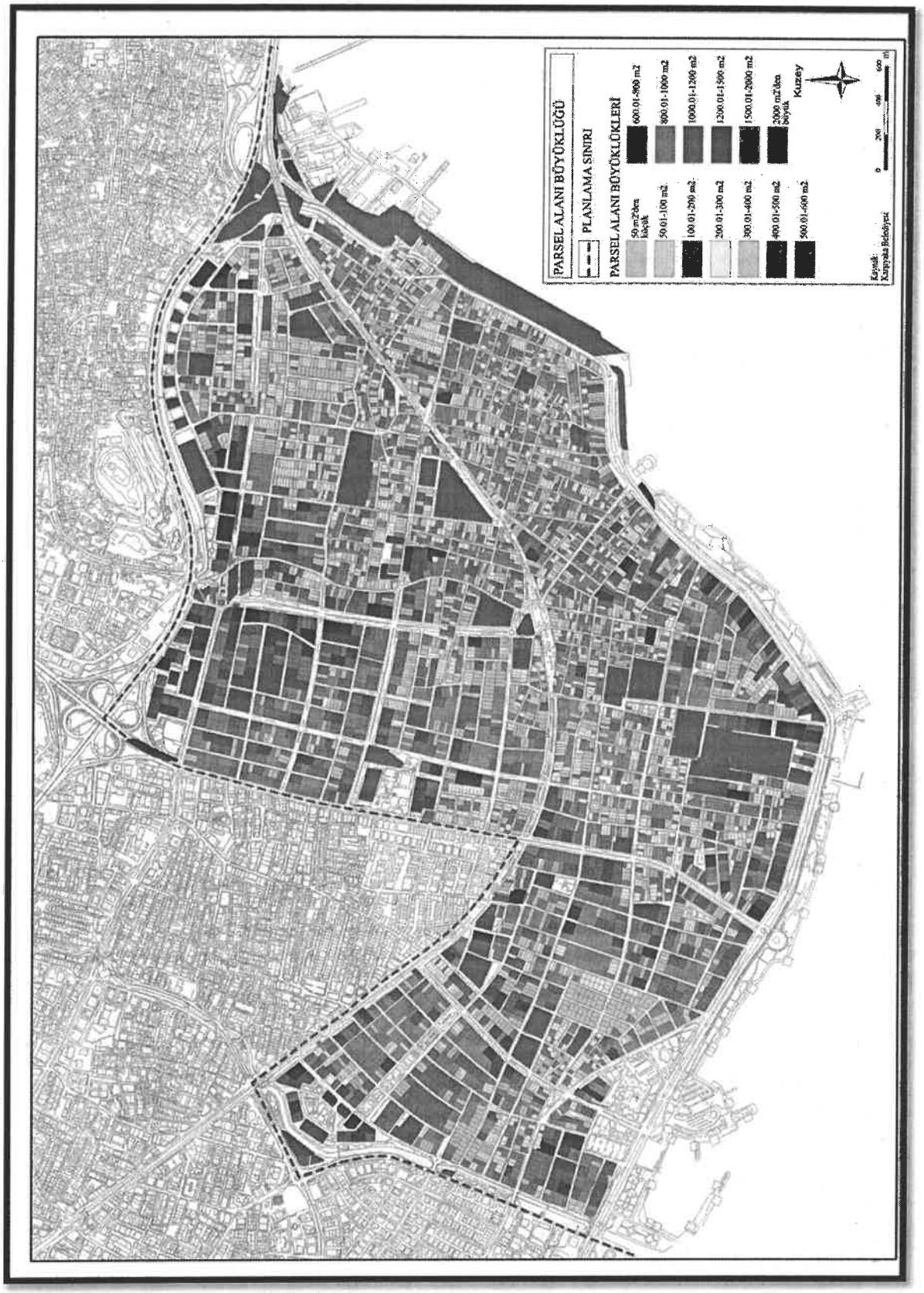
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Mevcut yapılaşma izleri kullanılarak yapılan analiz çalışmalarının sonuçlarına göre planlama alanı genelinde taban alanı büyüklüğü 300 m^2'den fazla olan yapıların toplam içindeki oranı % 12 civarındadır. Yapı büyüklüğü 100 m^2'den küçük olanların oranı ise yaklaşık % 21 düzeyine yaklaşmaktadır. Alanda 100 m^2 ile 250 m^2 arasında taban alanı büyüklüğüne sahip olan parsellerin oranı yaklaşık % 56'ya ulaşmaktadır.

Harita 26: Doluluk-Boşluk Analizi

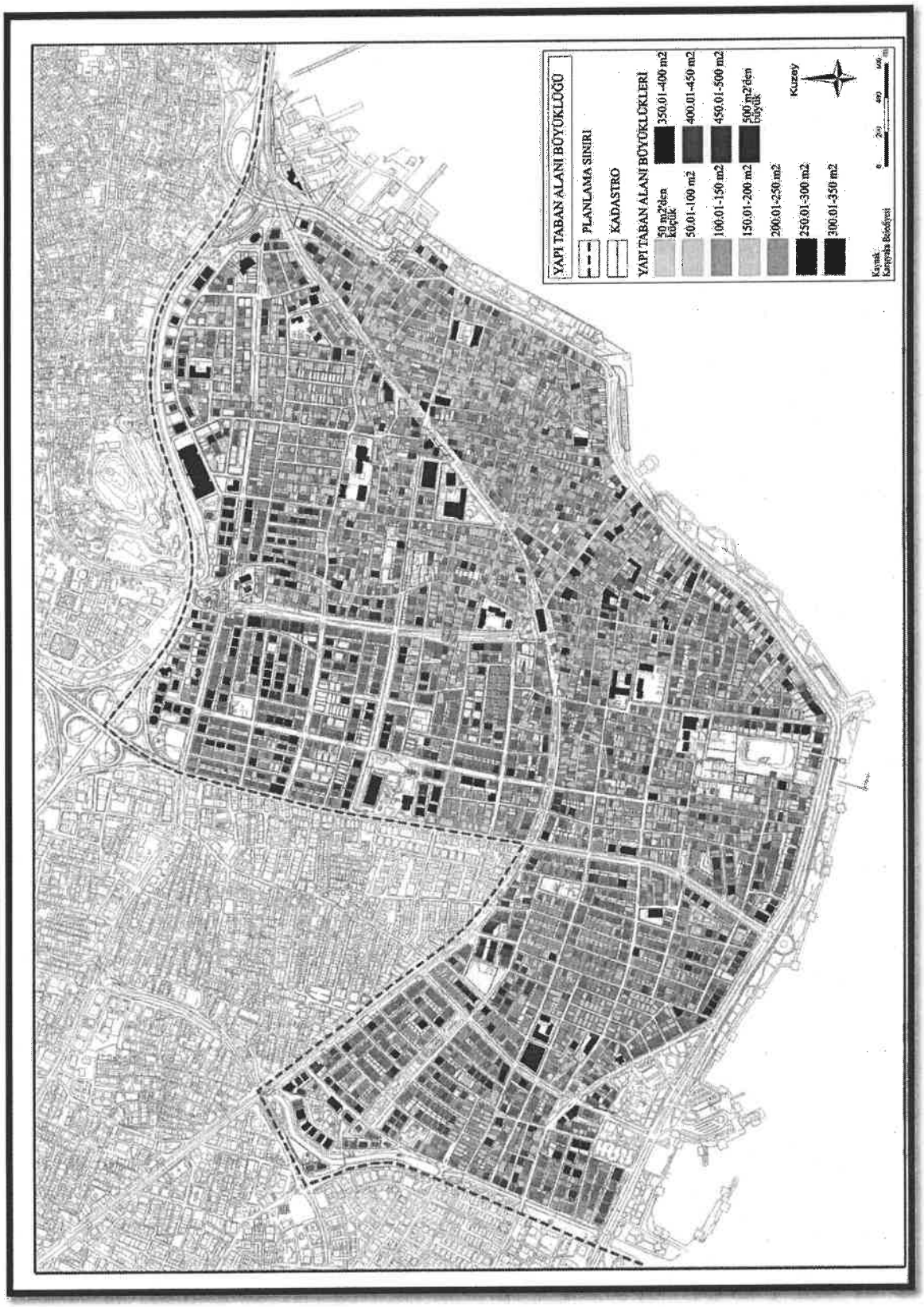
Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 27: Parsel Büyüklükleri Analizi



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 28: Yapı Taban Alanı Büyüklükleri Analizi



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.2.2 MEVCUT YAPILAŞMALARIN NİTELİKLERİ

6.2.2.1 KAT DURUMU

Planlama alanında var olan mevcut yapılaşmaların kat sayıları 1 kat ile 19 kat arasında (16 kat ve 17 kat hariç) geniş bir yelpazede dağılım göstermektedir. İmar planı kararlarında yaygın olarak bulunan kat sayısının 5 kat olması nedeniyle, alan genelinde 5 katlı yapılar büyük oranda yer almaktadır. Büyük oranda 5 katlı yapıların değişime uğraması (kat eklenmesi vb.) ile oluşmuş olan 6 katlı yapılar da oransal olarak (gerek birim sayısı, gerekse alansal büyüklük açısından) ikinci sırada yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içinde bulunan toplam yapı sayısı içinde % 56,80 oranına ulaşan 5 katlı yapıları oransal olarak % 18,20 oranına ulaşan 6 katlı yapılar, % 8,62 oranına ulaşan 7 katlı yapılar izlemektedir. Alan genelinde 4 katlı yapı sayısının toplam yapı sayısı içindeki oranı ise % 8,21 olarak belirlenmiştir. Yapıların taban alanı büyüklüklerinin toplamı dikkate alınarak oluşturulan alansal büyüklük açısından da (oranlar kısmen farklılaşıyor olsa da) aynı sıralama ortaya çıkmaktadır.

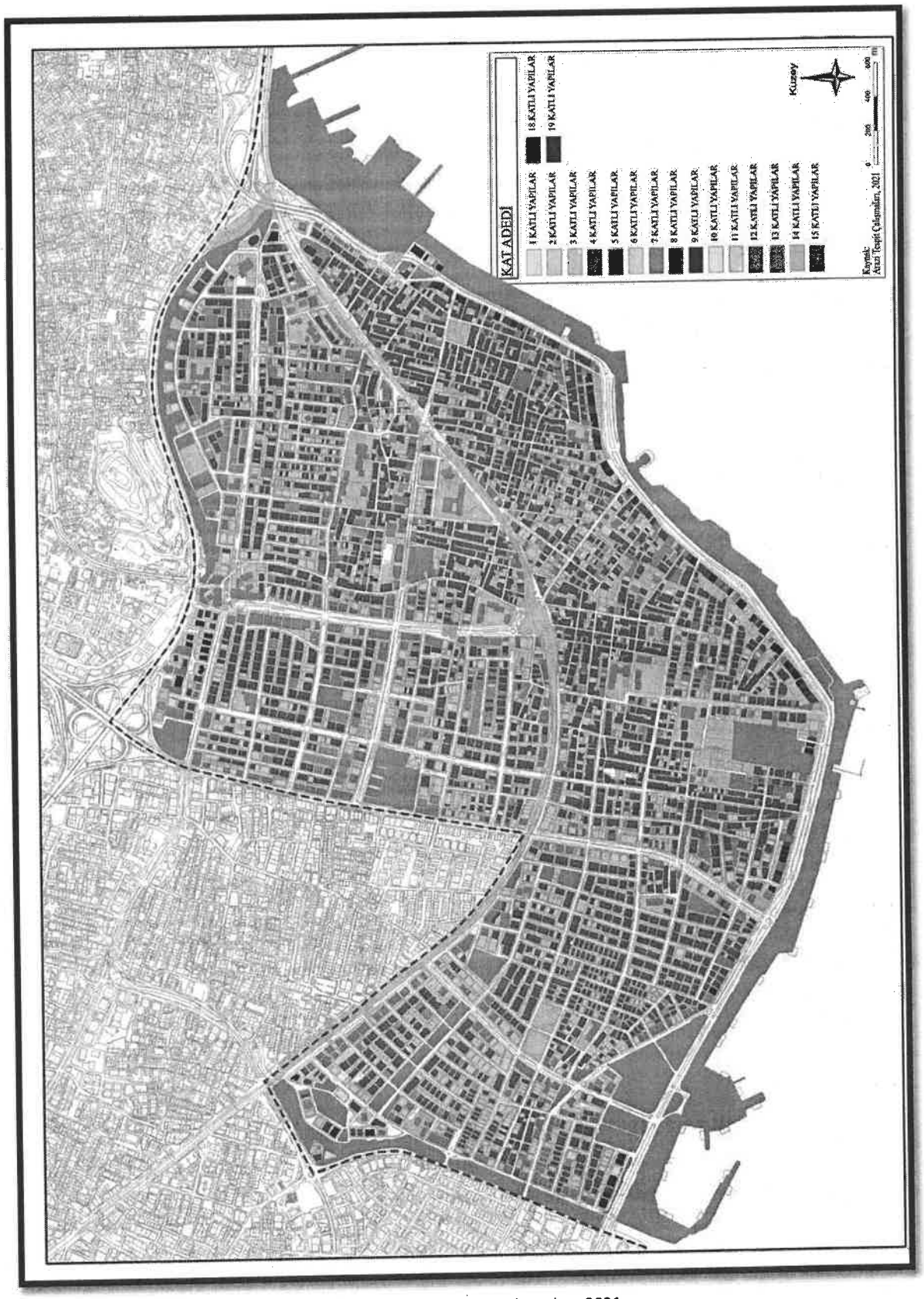
Yapı sayısı açısından 3 katlı, 2 katlı, 8 katlı ve 9 katlı yapılar sırasıyla 5, 6, 7 ve 4 katlı yapıları izlemektedir. Planlama alanında var olan yapıların kat sayılarına ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilirken yapıların kat sayılarına göre dağılımına ilişkin analiz sonuçları Harita 29'da gösterilmiştir.

Tablo 41: Planlama Alanı Mevcut Yapılaşma Kat Durumu (2021)

KAT DURUMU	SAYI	ORAN (%)	ALAN (HA)	ORAN (%)
1 Katlı	57	0.84	6.442	0.45
2 Katlı	135	1.99	18.158	1.26
3 Katlı	141	2.08	18.539	1.28
4 Katlı	557	8.21	109.037	7.56
5 Katlı	3854	56.80	797.766	55.29
6 Katlı	1235	18.20	266.513	18.47
7 Katlı	585	8.62	154.359	10.70
8 Katlı	101	1.49	30.198	2.09
9 Katlı	95	1.40	28.238	1.96
10 Katlı	8	0.12	4.442	0.31
11 Katlı	5	0.07	2.760	0.19
12 Katlı	1	0.01	733	0.05
13 Katlı	3	0.04	1.557	0.11
14 Katlı	3	0.04	2.170	0.15
15 Katlı	1	0.01	570	0.04
16 Katlı	-	-	-	-
17 Katlı	-	-	-	-
18 Katlı	1	0.01	759	0.05
19 Katlı	1	0.01	823	0.06
TOPLAM	6783	100.00	1.443.066	100.00

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 29: Yapı Kat Adetleri Analizi



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.2.2.2 YAPI YOĞUNLUĞU

Planlama alanında var olan mevcut yapılara ilişkin yoğunluk analizi kapsamında parsel bazında TAKS ve KAKS hesaplamaları yapılmıştır. TAKS hesaplamalarında mevcut yapıların haritalanmış dış ölçülerine dayalı brüt büyüklükleri ile kadastral parsel büyüklükleri esas alınmıştır. KAKS hesaplamasında ise belirlenmiş taban alanları ile kat sayılarının çarpılması sonucunda elde edilen brüt alanlar esas alınmıştır.

Üzerinde yapılaşma bulunan 6592 parsel üzerinden yapılan analiz sonucunda, sayısal olarak bakıldığında TAKS değeri 0.80-1.00 arasında olan parsellerin % 38,14'lük oranla ilk sırada yer aldığı görülmektedir. Ancak, parsel alanlarının büyüklüklerinin toplamı üzerinden bakıldığında bu parsellerin toplam içindeki oranının % 19,89'a gerilediği görülür. Bu sonuç, TAKS değeri 0.80-1.00 arasında olan yapıların genel olarak daha küçük yapılardan oluşması nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Parsel Bazında TAKS Değerleri analizinin sonuçlarının mekânsal dağılımının gösterildiği haritaya bakıldığında bu yapıların genel olarak Karşıyaka Çarşısı çevresinde ve Karşıyaka'nın ilk yerleşimlerinin oluştuğu Donanmacı, Tuna ve Alaybey mahallelerinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Alansal büyüklükler açısından öne çıkan TAKS oranı ise % 43,65 oranıyla 0.40–0.60 TAKS değerine sahip parsellerdir. Sayısal açıdan da % 29 orana ulaşan bu parsellerin ise Bostanlı, Bahriye Üçok, Bahçelievler gibi daha yakın dönem yapılaşmalarına konu olmuş mahallelerde bulunduğu görülmektedir. Bu yapılaşmaların imar mevzuatı uyarınca TAKS değeri belirlenmemiş ve bu nedenle Yönetmelik hükümleri doğrultusunda 0.40 TAKS değeri kullanılarak yapılaşmış parsellerden oluştuğu değerlendirilmiştir.

Diğer TAKS sınıflamalarına oranla oldukça düşük sayıda bulunan 0.40 TAKS değerinin altında kalan yapılardan bir bölümünün çekme mesafeleri nedeniyle 0.40 TAKS değeri ile yapılaşmanın sağlanamadığı parsellerden oluştuğu değerlendirilirken, bir bölümünün ise (bir bölümü tescilli) varlığını korumuş sivil mimarlık örneği bahçeli yapılardan oluştuğu gözlenmiştir. Planlama alanında var olan parsellerdeki yapılaşmalara yönelik yapılmış olan analiz çalışması sonucunda bulunan TAKS değerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda, analiz sonuçlarının planlama alanı içindeki dağılımı ise Harita 30'da gösterilmiştir.

Tablo 42: Planlama Alanı Mevcut Yapılarda Parsel Bazında TAKS Değerleri

TAKS SINIFLAMASI	PARSEL SAYISI (Adet)	ORAN (%)	PARSEL ALANI (m^2)	ORAN (%)
0.00 - 0.20	15	0,23	44.360	1,95
0.20 – 0.40	116	1,76	83.088	3,65
0.40 – 0.60	1.912	29,00	994.580	43,65
0.60 – 0.80	2.035	30,87	703.164	30,86
0.80 - 1.00	2.514	38,14	453.218	19,89
TOPLAM	6.592	100,00	2.278.410	100,00

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Parsel bazında KAKS değerlerine ilişkin yapılmış olan analiz sonuçları da aşağıdaki tabloda gösterilirken, analiz sonuçlarının planlama alanı içindeki dağılımı ise Harita 31'de gösterilmiştir. Alan genelinde yaygın olan bitişik nizam yapılaşmanın, yüksek TAKS değerlerinin ve kat sayılarının etkisiyle belirlenen brüt KAKS değerlerinin de oldukça yüksek değerlere ulaştığı belirlenmiştir. Brüt KAKS değerlerinin 2.00 – 6.00 arasında yoğunlaştığı

görülürken, 2.00 değerinin altında yalnızca % 3,88 oranında yapının yer aldığı, 6.00 üzerinde ise % 5.05 oranında yapının yer aldığı belirlenmiştir.

Parsel sayısı açısından bakıldığında alan genelinde % 30,14'lük oranıyla KAKS değeri 3.00-4.00 arasında olan parseller öne çıkmaktadır. Bu değeri % 26,29 oranıyla KAKS değeri 4.00-5.00 arasında olan parseller izlerken, daha yakın dönem yapılaşmalarının bulunduğu bölgelerde yoğunlaşan ve KAKS değeri 2.00-3.00 arasında olan parsellerin oranı ise % 22,98 düzeyindedir. Parsellerin alansal büyüklüğüne dayalı olarak yapılan sınıflamada KAKS değeri 3.00-4.00 arası olan parseller toplam alansal büyüklük açısından % 33,40 oranıyla öne çıkarken, bunları % 31,83 oranıyla KAKS değeri 2.00-3.00 arası olan parseller izlemektedir.

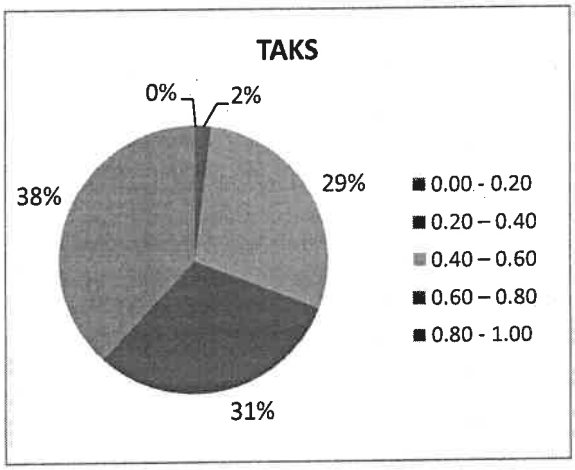
Tablo 43: Planlama Alanı Mevcut Yapılarda Parsel Bazında KAKS Değerleri

KAKS SINIFLAMASI	PARSEL SAYISI (Adet)	ORAN (%)	PARSEL ALANI (m^2)	ORAN (%)
0.00-2.00	256	3.88	137.639	6.04
2.00-3.00	1.515	22.98	725.262	31.83
3.00-4.00	1.987	30.14	760.977	33.40
4.00-5.00	1.733	26.29	400.838	17.59
5.00-6.00	768	11.65	165.904	7.28
6.00-7.00	202	3.06	51.065	2.24
7.00-8.00	102	1.55	24.747	1.09
8.00-9.00	19	0.29	7.908	0.35
9.00-10	10	0.15	4.069	0.18
TOPLAM	6.592	100.00	2.278.410	100.00

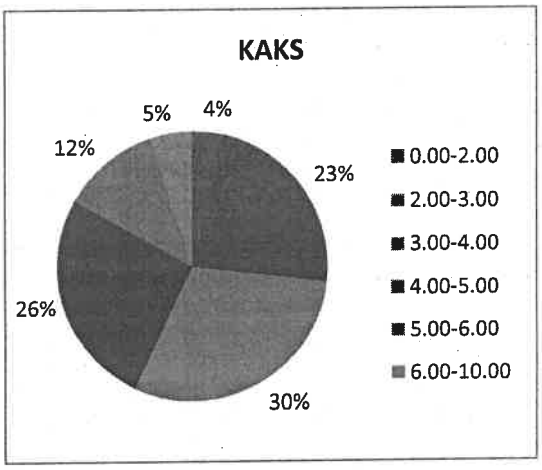
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Planlama alanında var olan mevcut yapıların yapılan analiz çalışması sonucunda hesaplanan TAKS değerleri ve KAKS değerleri aşağıdaki grafiklerde karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Şekil 35: Parsel Bazında TAKS Değerleri

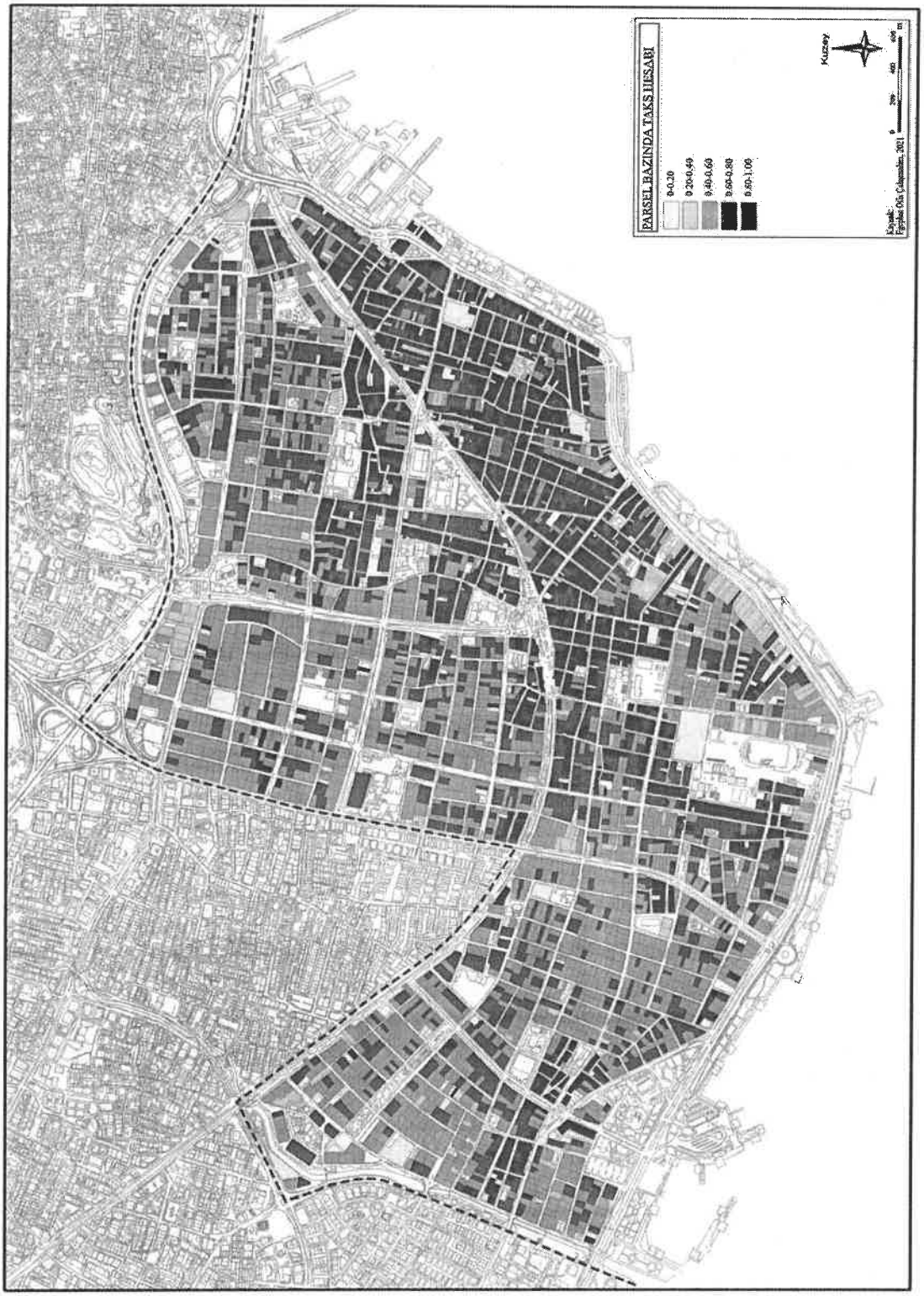


Şekil 36: Parsel Bazında KAKS Değerleri



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 30: Parsel Bazında TAKS Analizi



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

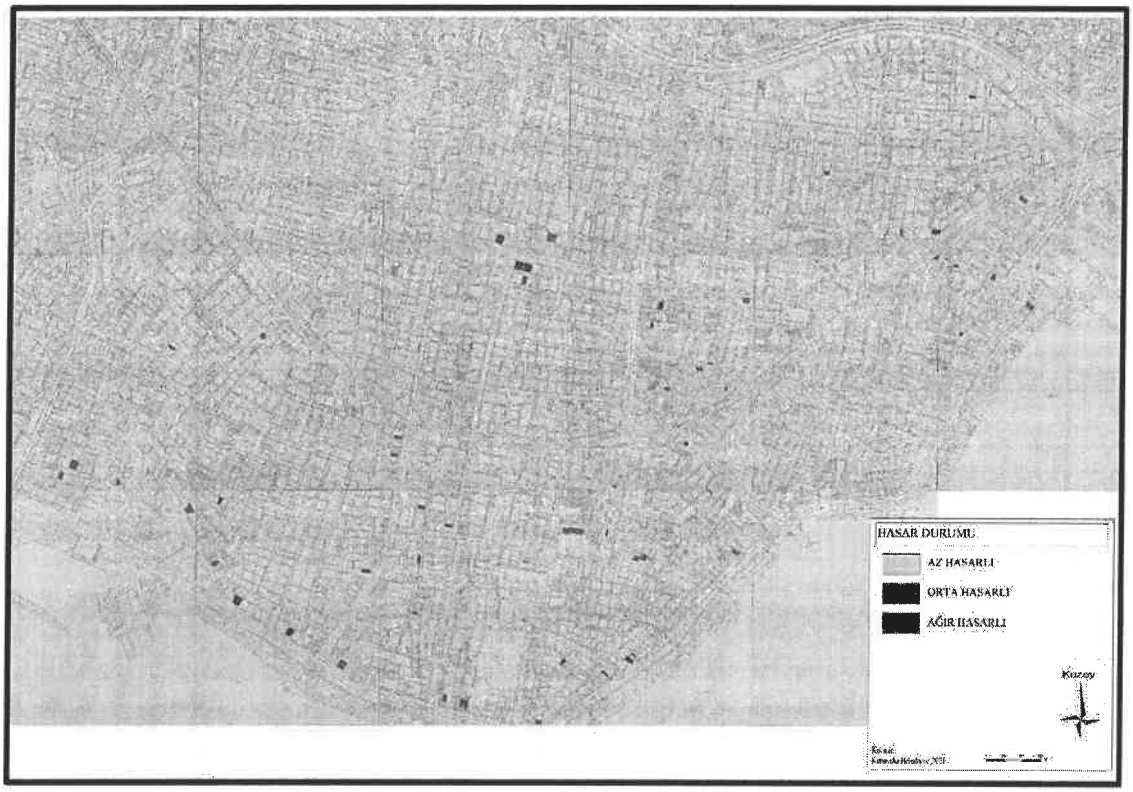
Harita 31: Parsel Bazında KAKS Analizi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

6.2.2.3 YAPISAL DURUM

30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapı bazında hasar tespit çalışmaları yürütülmüştür. Planlama alanında deprem sonrasında Bakanlıkça hasarlı olarak tespit edilen 672 yapı bulunmaktadır.

Harita 32: Ağır, Orta ve Az Hasarlı Yapılar Analizi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama alanındaki hasarlı yapılar incelendiğinde, az hasarlı 615 yapının %92'lik oranla çoğunlukta olduğu, 43 orta hasarlı yapının %6'lık orana sahip olduğu, ağır hasarlı 14 yapının ise toplam hasarlı yapılar arasında %2'lik paya sahip olduğu tespit edilmiştir.

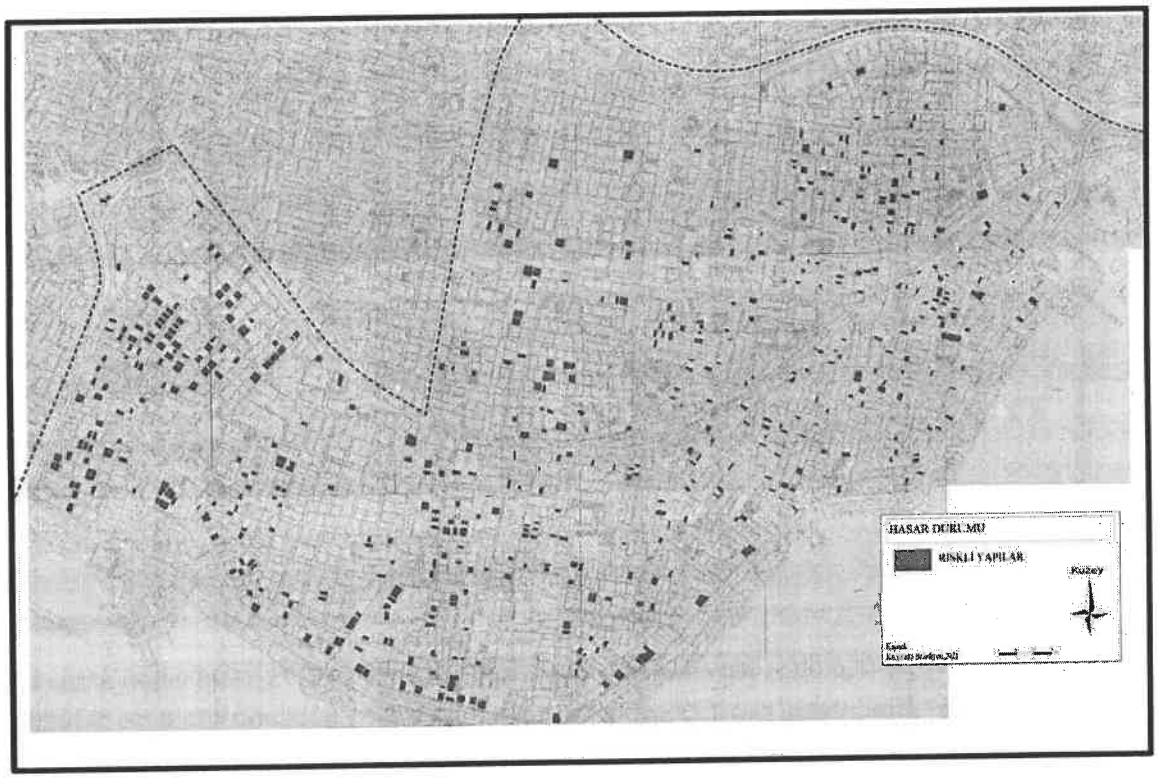
Tablo 44:Ağır, Orta ve Az Hasarlı Yapıların Dağılımları

Hasar Durumu	Adet
Az Hasarlı	615
Orta Hasarlı	43
Ağır Hasarlı	14

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

2012 yılında kabul edilen 6306 sayılı Kanun uyarınca çıkarılan "6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği"nin 15.12.2012 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanması sonrasında planlama alanı içindeki söz konusu Kanun kapsamındaki uygulamaların 2015 yılından itibaren hız kazandığı anlaşılmaktadır. 2019-2021 yılları arasında alınan ruhsatların da önemli oranda 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulamaya konu olan parsellerde olduğu görülmektedir. Planlama alanında günümüze kadar 658 adet riskli yapı tespiti yapılmıştır.

Harita 33: Riskli Yapılar Analizi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

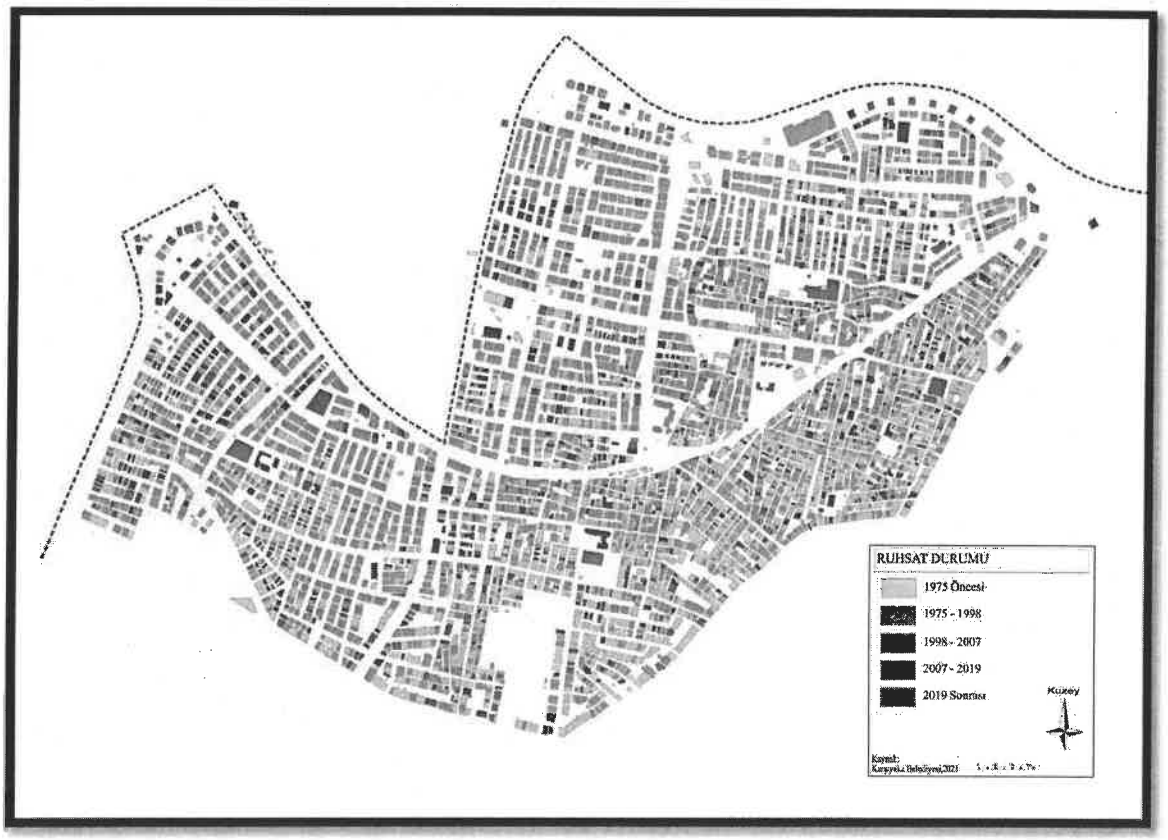
6.2.2.4 RUHSAT DURUMU

Planlama alanında 2024 verilerine göre 7456 ruhsatlı yapı yer almaktadır. Karşıyaka 1. Etap Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu sf. 110'da yer alan Tablo 45'te planlama alanının 2021 yılındaki yapılaşma kat adetlerine ilişkin analizdeki toplam yapı adedi ile tablo 45'de yer alan toplam yapı adetlerinin farkı, 2021 yılında Egeplan tarafından yapılan analitik etüt çalışmasında kamu kurumlarının ve trafo vb. teknik altyapı alanlarının kat adedi analizine dahil edilmemiş olması ile birlikte verilerin temin edildiği yılların da farklı olmasından kaynaklanmaktadır.

Planlama alanı içinde yapı bulunan parsellerdeki ruhsat durumuna ilişkin analiz çalışmaları 1975 öncesi, 1975-1998, 1998-2007, 2007-2019 ve 2019 sonrası olacak şekilde 5 kategoride sınıflandırılmıştır.

Dönemler halinde bakıldığında planlama alanı içinde Bostanlı, Bahriye Üçok, Bahçelievler mahallelerinin büyük bir kısmında 1975-1998 yılları arasında yapılaşan ruhsatlı yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Donanmacı, Tuna, Aksoy, Bahariye, Alaybey ve Tersane mahallelerinin büyük bir kısmının ise 1975 yılı öncesi ruhsatlı yapılardan oluşmaktadır.

Harita 34: Planlama Alanında Ruhsatlı Yapıların Yıllara Göre Dağılımı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

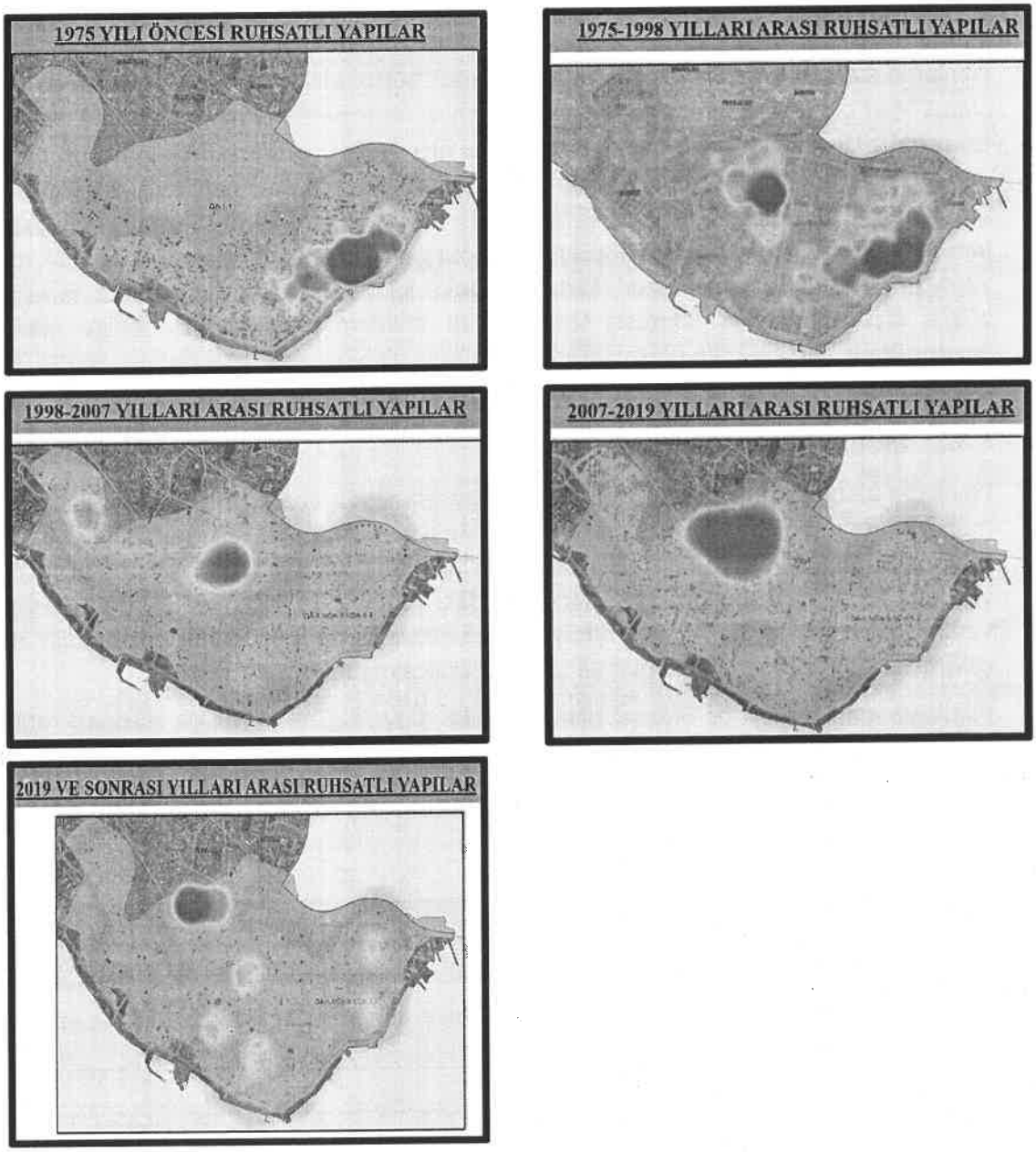
Görüldüğü üzere Planlama Alanında yer alan yapıların %47'si 1975-1998 yılları arasında yapılaşmıştır. Bunun yanı sıra 1975 yılından önce inşa edilen yapıların oranı ise %36'lık oranla planlama alanında büyük bir yoğunluğa sahiptir.

Tablo 45: Ruhsatlı Yapıların Dönemlere Göre Dağılımı

Ruhsat Tarih Aralığı	Adet	Oran
1975 Öncesi	2658	0.36
1975-1998	3512	0.47
1998-2007	344	0.05
2007-2019	732	0.10
2019	210	0.03
Toplam	7456	1.00

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 35: Planlama Alanında Ruhsatlı Yapıların Yıllara Göre Dağılımı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

6.3 MÜLKİYET YAPISI

6.3.1 KADASTRAL DOKU

Planlama alanında var olan kadastral dokuya bir bütün olarak bakıldığında; alanda genel olarak imar planı kararları doğrultusunda oluşmuş imar parsellerinin bulunduğu, konut ve ticaret alanlarında istisnalar haricinde tek yapı ölçeğinde imar parsellerinin hakim olduğu, parsel boyutlarının oluşumunda imar planı yapılaşma koşulları belirleyici olmuştur. Bu kapsamda alanda dar cepheli parseller bitişik nizam yapılaşma koşuluyla, geniş cepheli parseller ayrık nizam yapılaşma koşuluyla ve orta genişlikte cepheli parseller ise blok nizam yapılaşma koşuluyla oluşmuştur. Kadastral doku içinde var olan doku içinde farklılaşan büyük ölçekli parseller kamusal tesislere ait alanlardan ve kıyış-da dolgu alanında oluşturulmuş parsellerden oluşmaktadır. Planlama alanının kadastral dokusu Harita 36'da gösterilmiştir.

6.3.2 MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içinde var olan mülkiyet durumuna ilişkin analiz çalışmasında kamuya ait mülkiyetlerin tanımlanması kapsamında, Maliye Hazinesine ait parseller ile İzmir Büyükşehir Belediyesi ve Karşıyaka Belediyesinin sahip olduğu parsellere ilişkin tespitler yapılmış ve yapılan analizin sonuçları aşağıdaki tabloda ve Mülkiyet Durumu başlığıyla verilmiş olan Harita 37'de gösterilmiştir. Öne çıkan kamu mülklerinin gösterildiği analiz çalışmalarında kamu mülkleri tam ve hisseli olarak ayrıştırılmıştır.

Planlama alanı genelinde oransal olarak % 0,88 düzeyinde olan Maliye Hazinesi mülkleri arasında Orman Bölge Müdürlüğü ve Orman İşletme Müdürlüğü, Karşıyaka Kaymakamlığı, eğitim tesisleri ve diğer kamusal hizmet yapılarına ait parseller ile kıyı dolgusu sonrasında elde edilmiş parseller öne çıkmaktadır.

Tablo 46: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu, 2021

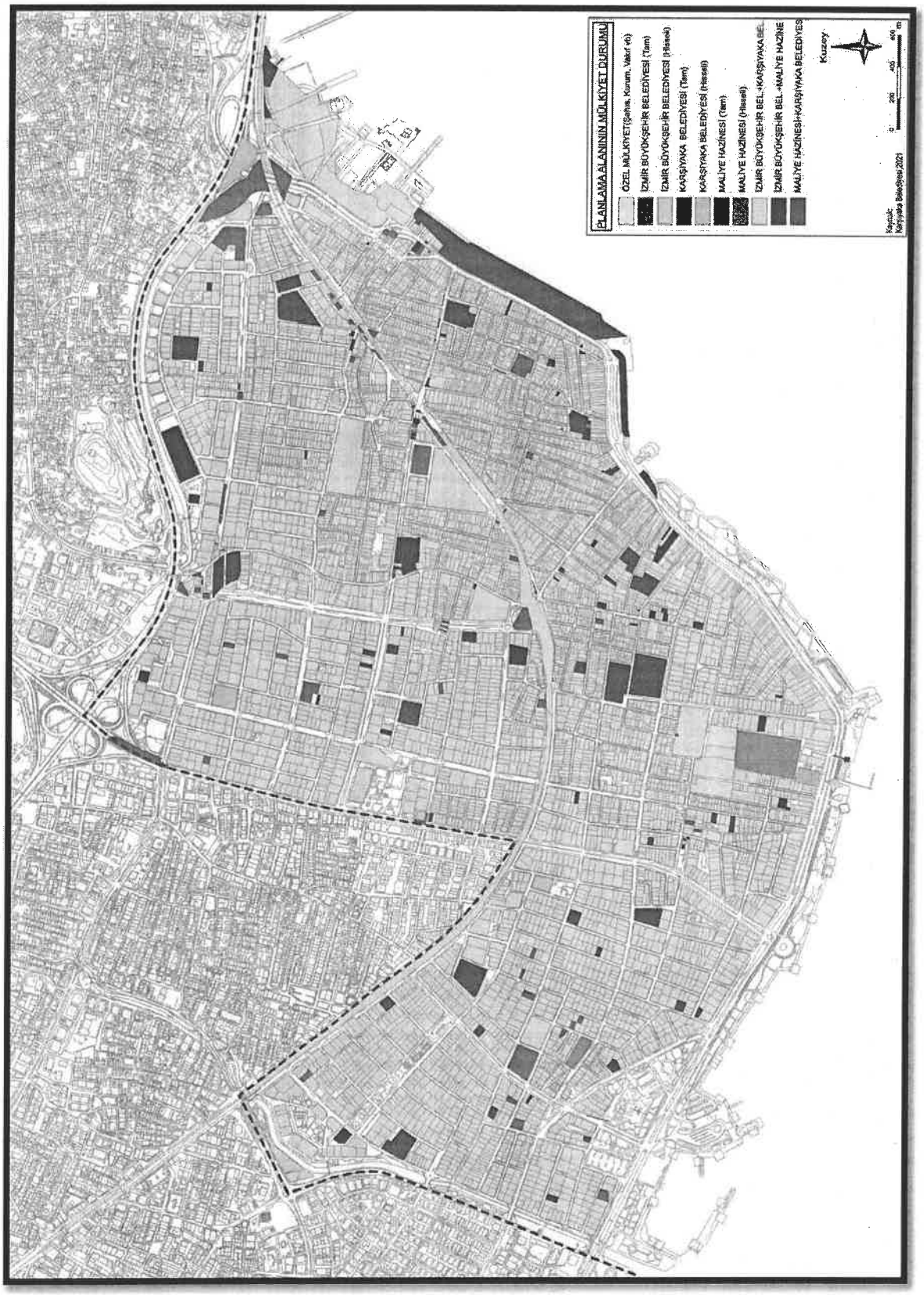
MÜLKİYET DURUMU	PARSEL SAYISI (Adet)	ORAN (%)
Özel Mülkiyet (Şahıs, Kurum, Vakıf vb)	6779	95.13
İzmir Büyükşehir Belediyesi Mülkiyeti (Tam)	162	2.27
İzmir Büyükşehir Belediyesi Mülkiyeti (Hisseli)	28	0.39
Maliye Hazinesi Mülkiyeti (Tam)	63	0.88
Maliye Hazinesi Mülkiyeti (Hisseli)	4	0.06
Karşıyaka Belediyesi Mülkiyeti (Tam)	65	0.91
Karşıyaka Belediyesi Mülkiyeti (Hisseli)	18	0.25
İzmir Büyükşehir Belediyesi +Karşıyaka Belediyesi	3	0.04
İzmir Büyükşehir Belediyesi +Maliye Hazinesi	1	0.01
Maliye Hazinesi+Karşıyaka Belediyesi	3	0.04
TOPLAM	7126	100.00

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi

Harita 36: Planlama Alanında Mevcut Kadastral Doku

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 37: Mülkiyet Durumu Analizi



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

7 ULAŞIM

7.1 ULAŞIM SİSTEMİ VE KADEMELENMESİ

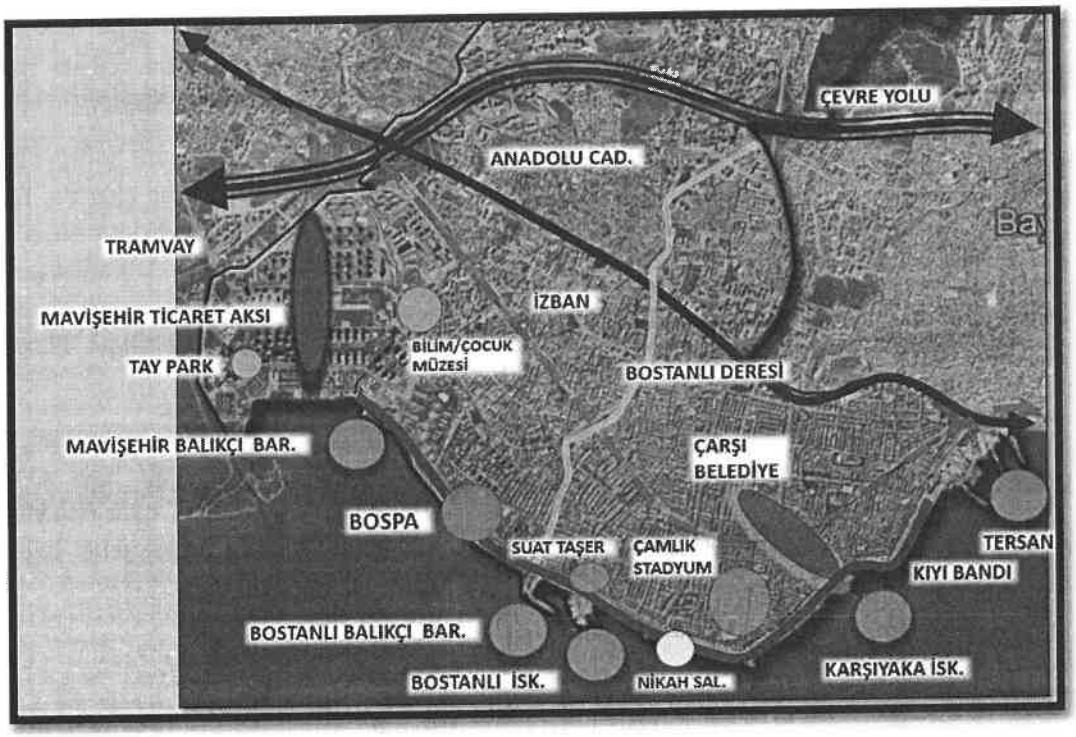
Planlama çalışmasına konu olan alanlar, kentin diğer bölgeleri ile güçlü ulaşım bağlantısına sahiptir. Alan genelinde hâkim ulaşım sistemi karayolu ulaşımı olsa da, demiryolu bağlantısı ve deniz yoluyla da alana kentin diğer bölgelerinden erişmek olanaklıdır. Karşıyaka'ya İzmir kent merkezi ve İzmir'in kuzey ilçeleri ile Anadolu Caddesi (İzmir-Çanakkale Karayolu) ve İzmir Çevre Yolu üzerinden karayolundan erişim sağlanmaktadır.

Planlama alanı sınırları içinden geçen ve İzmir Banliyö Sistemi (İZBAN) hattı olarak da kullanılan demiryolu hattı üzerinde var olan 3 istasyon (Nergiz, Karşıyaka, Alaybey) aracılığıyla planlama alanı ile kentin diğer kesimleri arasında raylı sistem bağlantısı sağlanmaktadır. İZBAN hattının yanı sıra planlama alanına hizmet veren Tramvay projesinin sahil kesimi tamamlanmıştır. Bu hat ile Alaybey-Bostanlı arasında erişim sağlanmaktadır. Ayrıca Ocak 2024 tarihinde sahil ile Karşıyaka İlçesinin Anadolu Caddesinin üstünü birleştirecek olan Girne Tramvay hattı onaylanmıştır

Planlama alanının tamamına yakınından yürüyerek ulaşılabilen iki vapur iskelesi (Karşıyaka İskelesi ve Bostanlı İskelesi) üzerinden İzmir'in farklı bölgelerine denizyolu üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Karşıyaka'nın en hareketli merkezlerini de kapsayan planlama alanının ulaşım durumuna bakıldığında, İzmir Çevre Yolu'nun yapılması öncesinde Karşıyaka'ya İzmir'den karayolu erişimini sağlayan tek aks olan Anadolu Caddesi, günümüzde de kentin en önemli karayolu bağlantıları arasında yer almaktadır. İzmir-Çanakkale karayolu olma özelliğine de sahip olan Anadolu Caddesi, planlama alanının yanı sıra Karşıyaka'nın diğer bölgelerine erişimde de öne çıkan aks olma özelliğine sahiptir.

Harita 38: Ulaşım ve Çekim Odakları Konsept Paftası



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Anadolu Caddesi ile planlama alanı arasında ulaşım bağlantısı 3 farklı noktadan sağlanmaktadır. Bunlardan ikisinde bağlantı tüm yönlerden güçlü biçimde sağlanırken, Soğukkuyu Camisi'nin bulunduğu noktadan sağlanan üçüncü bağlantıda ise yoldan tek yönde ayrılma ve katılım gerçekleştirilebilmektedir. Alana giriş ve çıkışta güçlü bağlantıya olanak veren katlı kavşaklardan ilki Alaybey Kavşağı'dır. Alaybey Kavşağı'ndan Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi) ve Cevdet Bilsay Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Alaybey Kavşağı ile yalnızca Anadolu Caddesi güneyinde kalan kesimlere bağlantı sağlanmaktadır.

Planlama alanı açısından öne çıkan diğer bağlantı ise Anadolu Caddesi ile Girne Caddesi'nin kesiştiği noktada yapılmış olan katlı kavşak üzerinden sağlanan bağlantıdır. Bu kavşak üzerinden Girne Caddesi ile Karşıyaka'nın Anadolu Caddesi güneyinde kalan bölümlerinin büyük bölümüne kolaylıkla erişim sağlanmasının yanı sıra, kentin Anadolu Caddesi kuzeyinde kalan bölümlerine de erişim sağlanmaktadır. Bu bağlantı aynı zamanda planlama alanının İzmir Çevre Yolu ile bağlantısını da sağlamaktadır.

Yukarıda yer verilen, Anadolu Caddesi ile ve Çevre Yolu ile bağlantı sağlayan ulaşım aksları planlama alanının ana ulaşım arterleri olarak öne çıkmaktadır. Bu kapsamda, batı yönünde planlama alanına sınır oluşturan Girne Caddesi ve Alaybey Kavşağı'nda planlama alanına ana girişi oluşturan Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi) ulaşım kademelenmesi açısından 1. Kademe yollardır. Bunun yanında genel olarak refüjlü, bölünmüş yol kesitine de sahip olan aşağıda tanımlanan akslar 2. Kademe yolları oluşturmaktadır.

- Anadolu Caddesi ile Karşıyaka İstasyonu arasında kuzey-güney yönlenmeli Bahriye Üçok Bulvarı,
- Alaybey yönünden Şehit Asım Aksoy Caddesi ile birleşerek Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi) ile Bahriye Üçok ve Girne Bulvarı'nı bağlayan Atatürk Bulvarı,
- Alaybey Kavşağı'ndan batı yönünde Bahriye Üçok Bulvarı'na bağlantı sağlayan Cevdet Bilsay Caddesi,
- Bahriye Üçok Bulvarı'ndan batıda Girne Bulvarı'na ve daha batıda Şemikler bölgesine erişim sağlayan Gün Sazak Bulvarı,
- Planlama sınırı dışında, Gün Sazak Bulvarı'ndan güney yönünde İZBAN hattını geçerek planlama alanına sınır oluşturan Bestekar Yusuf Nalkesen Sokak.

Her ne kadar yukarıda sayılan akslar gibi bölünmüş, refüjlü yol kesitine sahip olsa ve planlandığı dönemde kent içi 2. Kademe ulaşım aksı olarak planlanmış olsa da, İZBAN Hattı kuzeyindeki bölümü kaçak yapılaşmalar nedeniyle gerçekleştirilememiş olan Şehitler Bulvarı 3. Kademe yol işlevi görmektedir. Planlama alanında 1. Kademe ve 2. Kademe ulaşım aksları arasında ulaşım sürekliliği sağlayan ve servis sokakları açısından Toplayıcı Yol niteliğine sahip olan akslar 3. Kademe yolları oluşturmaktadır. Planlama alanında var olan yol kademelenmesi Harita 39'da gösterilmiştir.

Planlama alanı sınırları içinde bulunan mevcut cadde ve sokakların kurumsal yetki alanlarına göre dağılımına ilişkin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı "Kıyı ve Sahil Şeridi, Yol, Meydan ve Yeşil Alan Yetki ve Görev Uygulama Yönetmeliği" uyarınca yapılan tespit sonuçları da Harita 40'da gösterilmiştir. Yönetmelik İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10 Ağustos 2020 tarih ve 513 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Yönetmeliğin 4-5-6-7'nci maddesi uyarınca;

- Belirlenen yollar üzerindeki yaya alt ve üst geçitlerin kamulaştırma, yapım, bakım ve onarımlarından Büyükşehir Belediyesi sorumludur. Diğer yollarda aynı görevler ilçe belediyesi tarafından yerine getirilecektir.
- Yolların kamulaştırma, yapım, bakım ve onarımından sorumlu olan belediye 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu uyarınca düzenlenen yol harcamalarına katılım payını tahsil etmeye yetkilidir.
- Belirlenen yollarda, meydanlarda zabıta hizmetlerinin verilmesinden Büyükşehir Belediyesi, diğer sokak ve alanlarda ilçe belediyesi sorumludur.
- Belirlenen yollarda, meydanlarda, bu yollara ve meydanlara cephesi bulunan yapılar üzerinde ilan ve reklam vergisi Büyükşehir Belediyesi tarafından, diğer alanlarda ilçe belediyesi tarafından tahsil edilir.
- Büyükşehir bütünlüğüne ve tüm kentlilere hizmet eden yeşil alanlar ile dolgu alanında düzenlenen yeşil alanlarda kamulaştırma, yapım, bakım ve onarım işleri Büyükşehir Belediyesi'nin görev ve yetki alanında kalmaktadır.

Buna göre planlama alanı sınırları içinde bulunan aşağıda sayılan bulvar, cadde ve sokaklar ile dolgu alanında kalan tüm alanlar İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve görev alanında, diğer cadde ve sokaklar ise Karşıyaka Belediyesi'nin yetki ve görev alanında kalmaktadır.

Tablo 47: İzmir BŞB Yetki ve Görev Alanında Kalan Cadde ve Sokaklar, 2020

CADDE, SOKAK VE MEYDAN ADI	GENİŞLİĞİ
1675 Sokak	10-12-32
Anadolu Caddesi	35
Atatürk Bulvarı	30
Doç Dr. Bahriye Üçok Bulvarı	35
Cemal Gürsel Caddesi (Hasan Ali Yücel Bulvarı ile 1675 Sokak arası)	20-25
Hidayet Erzeybek Sokak	20
İsmail Sivri Sokak	25
Latife Hanım Sokak	17
Orhan Şaik Gökyay Caddesi	20
Rüştü Şardağ Caddesi	20
Selçuk Yaşar Caddesi	20
Şehitler Bulvarı	20
Zübeyde Hanım Caddesi (Cevdet Bilsay Caddesi ve Anadolu Caddesi'ni Bağlayan 80 m'lik kısmı)	20
Şehit Diplomat Erdoğan Özen Meydanı	-

Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

Harita 39: Planlama Alanı Yol Kademelenmesi

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 40: Kurumsal Yetki Alanlarına Göre Yollar ve Meydanlar

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

7.2 TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

Planlama alanı içinde ve yakın çevresinde yaşayan nüfusun kentin diğer bölümlerine, çalışma alanlarına ve kent merkezine bağlantısını sağlayan toplu ulaşım güzergâhlarına bakıldığında en önemli bağlantının İZBAN Hattı ile kurulduğu görülmektedir. Karşıyaka ve Bostanlı iskelelerinden hareket eden vapurlar ile sağlanan denizyolu bağlantısı da İzmir kent merkezi ve kentin diğer bölgeleri ile sağlanan en güçlü bağlantılar arasındadır. Karşıyaka ilçesi içindeki toplu ulaşımda ise yaygın olarak otobüs hatları ve tramvay hattı kullanılmaktadır. Planlama alanına hizmet veren otobüs hatlarının toplam sayısı 36 olarak belirlenmiştir. Bu sayıya Karşıyaka, Bayraklı ve Çiğli ilçelerinin farklı bölümlerinden hareket eden ve Anadolu Caddesi'ni kullanarak planlama alanının kuzey sınırından geçen hatlar dahil edilmemiştir.

Planlama alanına hizmet veren 37 ayrı otobüs hattının 35'inin başlangıç veya bitiş noktası Karşıyaka İskelesi veya Bostanlı iskelesidir. Yalnızca 200 hat numaralı Mavişehir Aktarma Merkezi-Havalimanı arasında çalışan hat ile 920 nolu Çiğli-Konak arasında çalışan hattın başlangıç noktası ve bitiş noktası planlama alanı sınırları dışındadır. Bu hatlar yalnızca gece saatlerinde çalışmaktadır. Bu hatlarla bir yandan İzmir kent merkezi ile günün her saatinde, diğer yandan Havalimanı ile günün her saatinde toplu ulaşım sağlanabilmektedir.

12 otobüs hattı, Karşıyaka, Bayraklı ve Çiğli ilçelerinin farklı mahallelerinden hareket ederek Karşıyaka İskelesi yakınına kadar hizmet vermektedir. 23 otobüs hattının ise başlangıç/bitiş noktası olarak Bostanlı İskelesi hizmet vermektedir. Toplu taşıma sisteminin entegrasyonunun sağlanması kapsamında hatların İZBAN istasyonları ve Vapur iskeleleri ile ilişkilendirilmesi sağlanmış, aktarmalar ile kentin farklı bölgelerine erişim olanağı yaratılmıştır. Planlama alanına hizmet veren otobüs hatlarından 361 numaralı Bahriye Üçok-Karşıyaka İskele hattının güzergâhı tümüyle planlama alanı sınırları içinde kalmaktadır.

Planlama alanının sahil kesiminde Alaybey-Mavişehir arasında hizmet veren Tramvay Hattının durakları Bostanlı İskelesi, Yunuslar, Nikâh Sarayı, Karşıyaka İskelesi ve Alaybey duraklarıdır. Tramvay hattı Karşıyaka iskelesi ve Bostanlı iskelesinde denizyolu ile bağlantı kurarken, Alaybey'de ve Mavişehir'de İZBAN hattı ile entegrasyonu sağlamaktadır. Aktarma Merkezi olarak kullanılan Bostanlı İskelesi'nden hareket eden 543 nolu otobüs hattı ile Halkapınar Metro İstasyonu'na, 921 nolu otobüs hattı ile de Alsancak Gar'ına erişim sağlanabilmektedir.

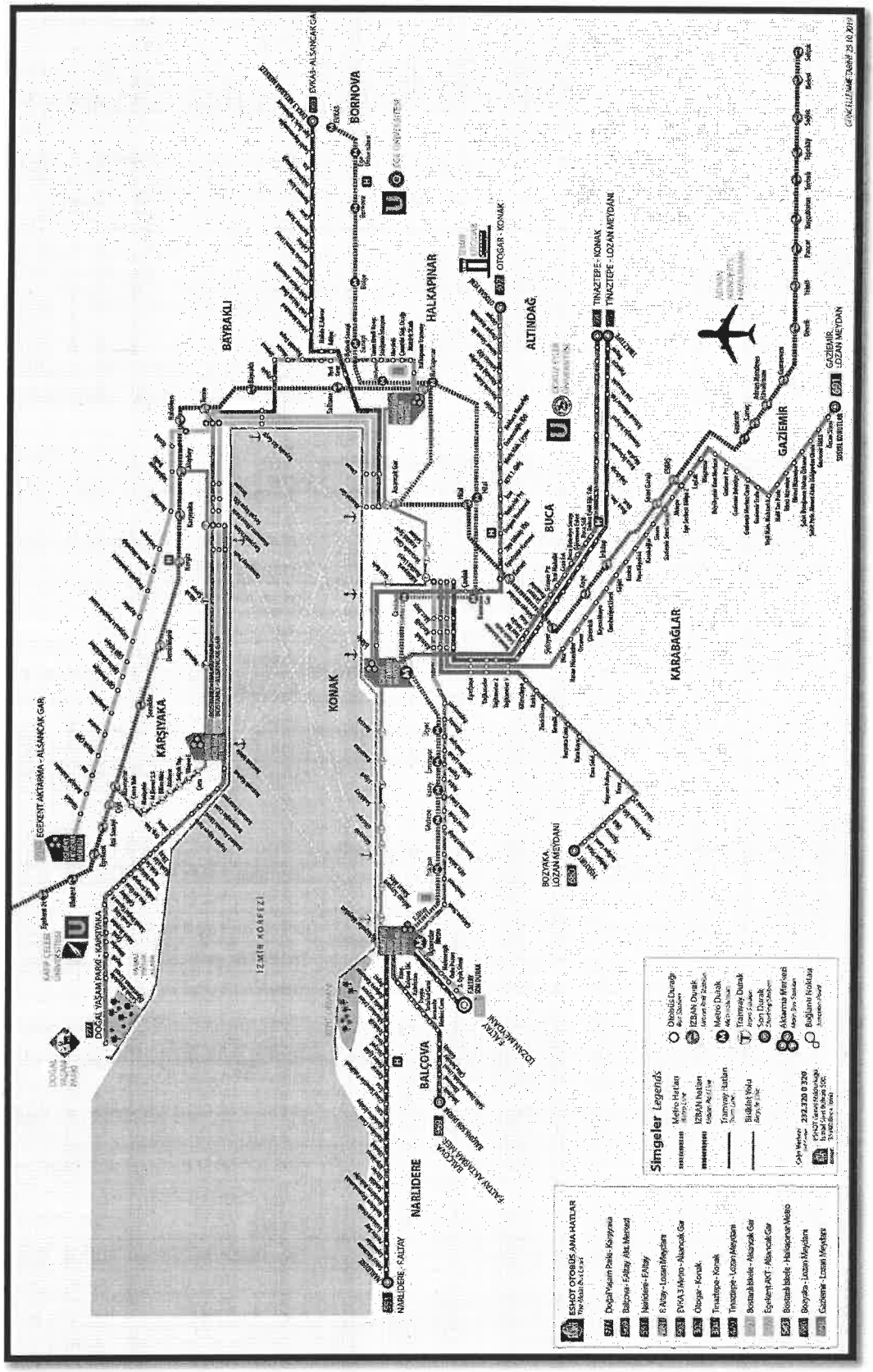
ESHOT Genel Müdürlüğü verilerine göre planlama alanına hizmet veren otobüs hatlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiş, ESHOT Genel Müdürlüğü Ulaşım Haritası Şekil 37'de, Planlama Alanı içindeki toplu taşıma güzergâhları ise Harita 41'de gösterilmiştir.

Tablo 48: Planlama Alanına Hizmet Veren Otobüs Hatları, 2021

	HAT NO	BAŞLANGIÇ VE BİTİŞ NOKTALARI	PLANLAMA ALANI GEÇİŞ HATTI
KARŞIYAKA İSKELESİ	126	Cumhuriyet Mahallesi-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	135	Doğançay-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	136	Örnekköy-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	137	Yamanlar-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	197	Nafiz Gürman-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	222	Şemikler-Karşıyaka İskele	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	258	Onur Mahallesi-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	326	Mustafa Kemal Mahallesi-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	361	Bahriye Üçok-Karşıyaka İskele	Cevdet Bilsay Caddesi-Bahriye Üçok Bulvarı-Atatürk Bulvarı-Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	487	Demirköprü-Karşıyaka	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	847	Postacılar Mahallesi-Karşıyaka İskele	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
	853	Egekent Aktarma Merk.-Karşıyaka İskele	Girne Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi
BOSTANLI İSKELESİ	221	Şemikler-Bostanlı İskele	Yusuf Nalkesen Sk.-Şehitler Bulvarı
	227	Organize Sanayi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	229	Yakakent Mahallesi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	322	Mustafa Kemal Mahallesi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	423	Şirinevler-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	428	Egekent-2-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	429	Güzeltepe-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	430	Yakakent Mahallesi-Bostanlı İskele	Girne Bulvarı-Hasan Ali Yücel Bulvarı
	435	Körfez Mahallesi-Bostanlı İskele	Girne Bulvarı-Hasan Ali Yücel Bulvarı
	442	Atatürk Mahallesi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	443	Egekent-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	445	EVKA-2-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	446	EVKA-5-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	447	EVKA-6-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	547	Çiğli Aktarma Merkezi-Bostanlı İskele	1813/4 Sokak-1671 Sokak-Şehitler Bulvarı
	595	9 Eylül Mahallesi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	820	Harmandalı-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	821	Mavişehir Aktarma-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	827	Ulukent Aktarma Merkezi-Bostanlı İskele	Hasan Ali Yücel Bulvarı
	290	Bostanlı İskele-Tınaztepe	Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı
	330	Bostanlı İskele-EVKA-3 Metro	Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı
	543	Bostanlı İskele-Halkapınar Metro	Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı
	920	Çiğli-Konak	Girne Caddesi-Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı
	921	Bostanlı İskele-Alsancak Gar	Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı
	200	Mavişehir Aktarma Merkezi-Havalimanı	Hasan Ali Yücel Bulvarı-Cemal Gürsel Caddesi-Alaybey Kavşağı

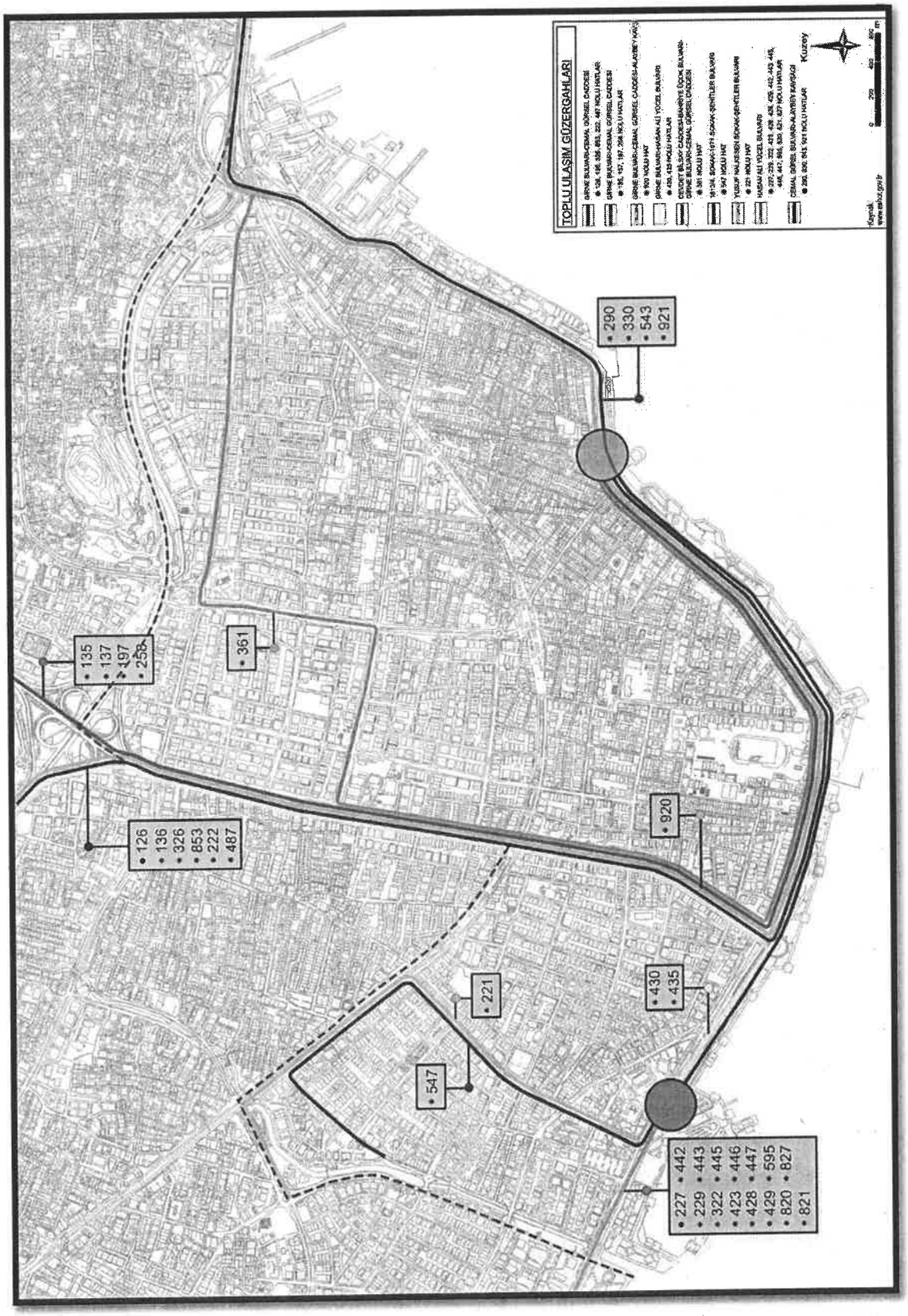
Kaynak:ESHOT Genel Müdürlüğü, 202

Şekil 37: İzmir Toplu Ulaşım Haritası



Kaynak:ESHOT Genel Müdürlüğü, 2020

Harita 41: Planlama Alanı Toplu Ulaşım Güzergâhları



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

7.3 YAYA BÖLGELERİ, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI

Planlama alanında bulunan yaya bölgeleri arasında öne çıkan alan Karşıyaka Çarşısı'dır. Karşıyaka Çarşısı'nın ana aksını oluşturan Kemalpaşa Caddesi ile bu caddeye açılan ve zaman içinde ticaret kullanımlarının yaygınlaştığı sokaklar, servis saatleri dışında araç erişimine kapatılmış gün içinde yaya kullanımına ayrılmış sokaklar haline getirilmiştir. Karşıyaka Çarşısı çevresinde yayalaştırılmış olan sokaklar Harita 42'de gösterilmiştir. Bu sokaklar dışında alan içinde var olan sokaklar günün her saatinde araç kullanımına açık sokaklardan oluşmaktadır.

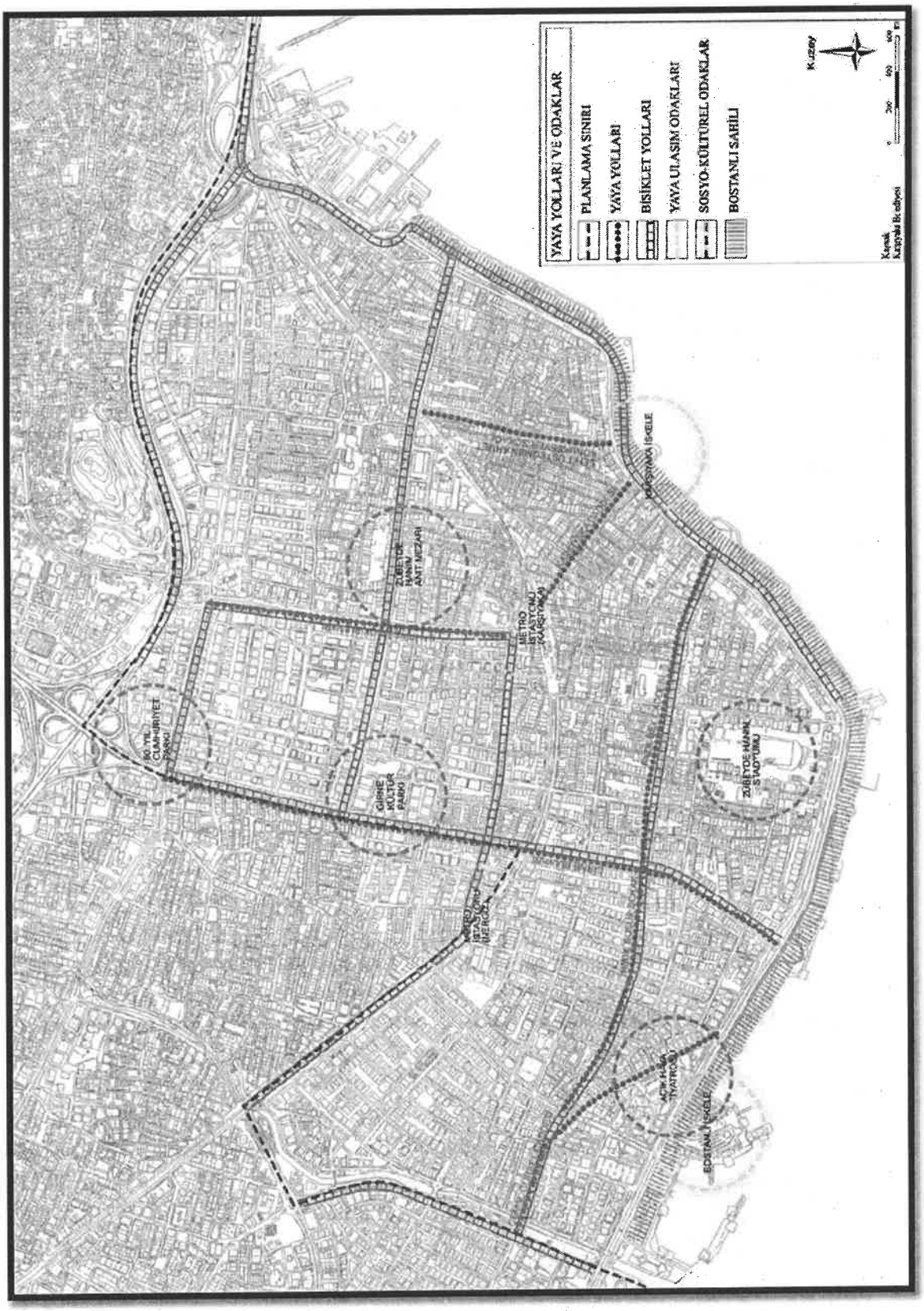
Planlama alanı içinde, belirli saatlerde araç kullanımına kapatılan sokakların dışında tümüyle yayalara ait olan alanlar genel olarak park içi yollardan ve kıyı düzenlemesi ile oluşturulmuş olan yollardan oluşmaktadır.

Planlama alanı içinde oluşturulmuş bisiklet yolları da kıyı bölgesinde, dolgu alan üzerinde oluşturulmuş yeşil alanlar içinde, yeşil alana ait proje kapsamında düzenlenmiştir. Karşıyaka ilçe sınırları içinde kıyı boyunca düzenlenmiş olan bisiklet yolu ile batıda Mavişehir sahilinden Çiğli yönüne, doğuda Alaybey kavşağı üzerinden Bayraklı sahiline kesintisiz bağlantı sağlanmıştır.

Planlama alanının yerleşik kent dokusu içinde proje ile düzenlenmiş olan 1814 sokakta Bostanlı Deresi Hattı boyunca devam eden bisiklet yolu ile belirli noktalarda bisiklet kullanıcılarına hizmet vermek üzere oluşturulmuş bisiklet park yerleri bulunmaktadır. Mevcut bisiklet park yerlerinin konumları aşağıda verilmiştir.

- Naldöken İZBAN
- Alaybey Tersane Cafe
- Alaybey Meydan
- Karşıyaka İskele
- Bostanlı İskele
- Suat Taşer Açık Hava Tiyatrosu
- Bostanlı Balıkçı Parkı
- Bostanlı Otopark
- Nergiz İZBAN
- Karşıyaka İZBAN
- İstasyon Meydanı
- 1716 Sokak Girişi
- Mustafa Kemal Paşa Camii
- Girne Kültürpark
- Fevzipaşa Ortaokulu
- Bahçelievler Pazaryeri

Harita 42: Yaya ve Bisiklet Yolları (Projesiz halihazırda kullanımında olan)



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

7.4 OTOPARK KAPASİTESİ VE DAĞILIMI

Planlama alanında kamuya açık otoparklar genel olarak yol boyu parklanma alanlarından oluşmaktadır. Bölge otoparkı niteliğinde yapımı gerçekleşmiş kapalı otoparklaralan içinde dört farklı noktada yapılmış kapalı otoparklardan oluşmaktadır. Bunlar arasında iki katlı otopark (Bahariye, Bostanlı) ve Karşıyaka Belediyesi'ne komşu konumda Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı altında yapılmış olan yol altı kapalı otopark, kapasiteleri ile öne çıkan otoparklardır.

Alan genelinde var olan açık otoparklar genel olarak küçük ölçekli ve az sayıda araç park etmesine uygun alanlardan oluşmaktadır. Alandaki en geniş açıklığa sahip açık otoparklar Bostanlı Hıfzı Veldet Velidedeoğlu Parkı bitişiği açık otopark, Bostanlı İskelesi açık otoparkı gibi kıyı dolgusu üzerinde yapılmış olan otoparklardan oluşmaktadır. Planlama alanı sınırları içinde bulunan kapasite açısından öne çıkan otoparklara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda, otoparkların konumları Harita 43'te verilmiştir.

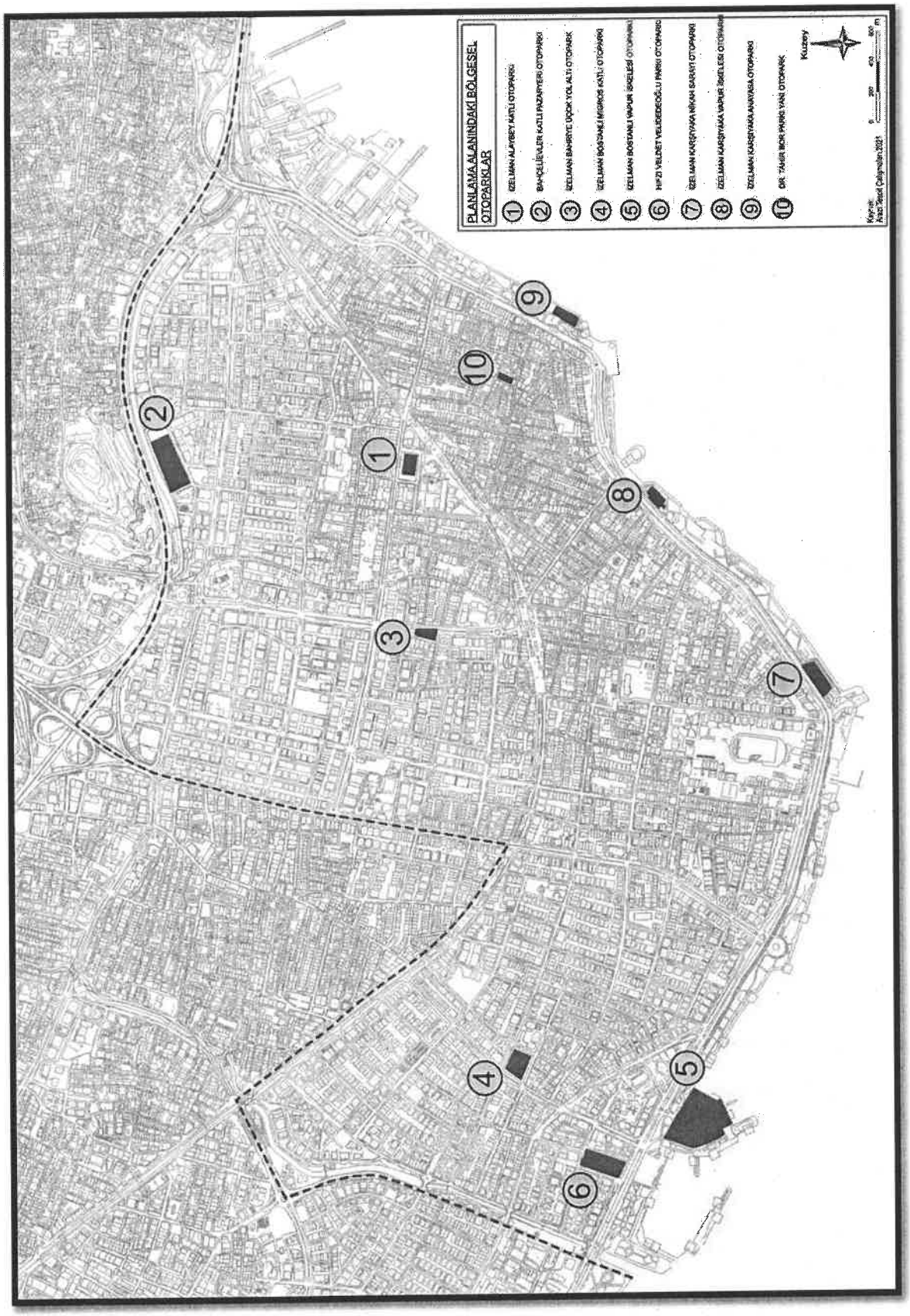
Tablo 49: Planlama Alanına Hizmet Veren Bölgesel Otoparkların Kapasiteleri, 2021

OTOPARK	MAHALLESİ	KAPASİTESİ
İzelman Alaybey Katlı Otoparkı	Bahariye	561 Araç
Bahçelievler Katlı Pazaryeri Otoparkı	Bahçelievler	100 Araç
İzelman Bahriye Üçok Yol Altı Otopark	Bahriye Üçok	268 Araç
İzelman Bostanlı Migros Katlı Otoparkı	Bostanlı	254 Araç
İzelman Bostanlı Vapur İskelesi Otoparkı	Bostanlı	220 Araç
Hıfzı Veldet Velidedeoğlu Parkı Otoparkı	Bostanlı	216 Araç
İzelman Karşıyaka Nikah Sarayı Otoparkı	Donanmacı	135 Araç
İzelman Karşıyaka Vapur İskelesi Otoparkı	Donanmacı	41 Araç
İzelman Karşıyaka Anayasa Otoparkı	Tuna	133 Araç
TOPLAM		1928 Araç

Kaynak: Egeplan tespit Çalışmaları, 2021

Planlama alanı sınırları içinde bulunan ve yol boyu araç park edilen sokak ve caddelere ilişkin yapılan tespitler sonucunda oluşan analiz haritası Harita 44'te verilmiştir. Buna göre alan genelinde yol boyu tek yönlü park yapılan sokak ve caddeler genel olarak bitişik nizam yapılaşmaların bulunduğu, daha dar sokak yapısına sahip, İZBAN güneyinde kalan bölgede yoğunlaşmaktadır. Alanda çift yönlü park yapılan sokak ve caddeler ise genel olarak İZBAN kuzeyindeki alanlardan ve Bostanlı Mahallesi içinde kalan alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanında Çarşı alanlarında yayalaştırılmış bölgeler ile önemli kavşaklara cepheli yollar park amaçlı kullanılmayan sokakları oluşturmaktadır. Yol boyu otopark kapasitesi açısından bakıldığında, yeraltına alınan demiryolu hattı boyunca oluşan park yerleri öne çıkmaktadır.

Harita 43: Planlama Alanındaki Bölgesel Otoparklar



Kaynak: Egeplan Tespit Çalışmaları, 2021

Harita 44: Planlama Alanı Yol Boyu Otopark Kullanımı

Kaynak: Egeplan Tespit Çalışmaları, 2021

8 MEVCUT PLAN KARARLARI

8.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

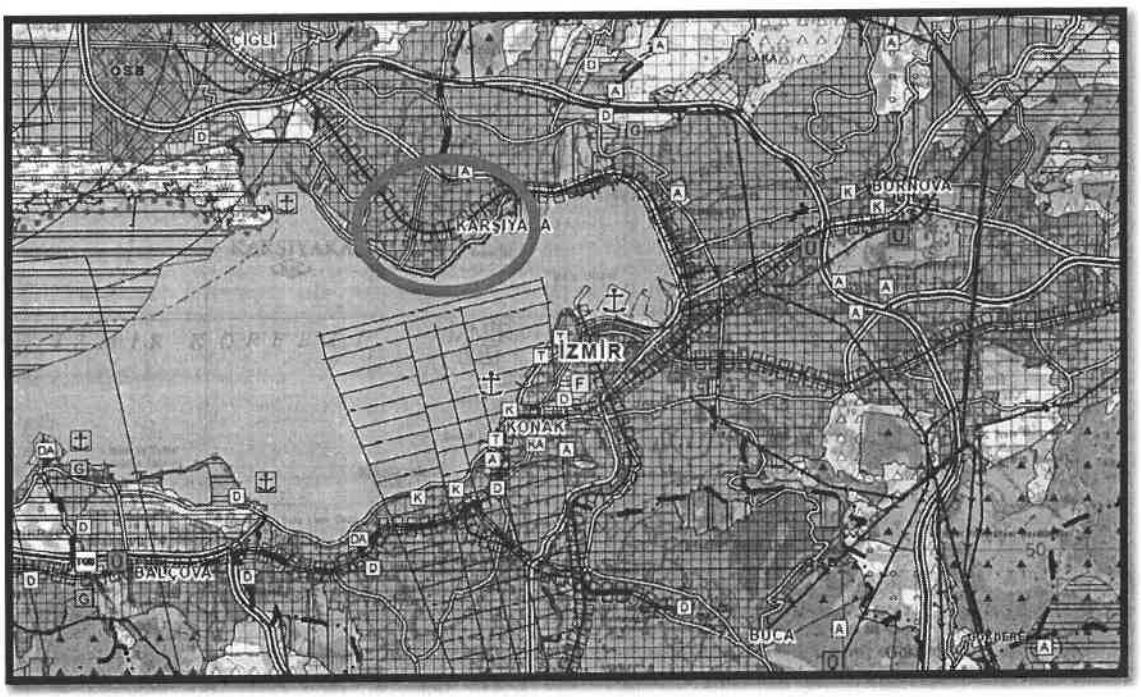
8.1.1 İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama çalışmasına konu olan alanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olan İzmir Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında; "Kentsel Yerleşik Alan" olarak düzenlenmiştir.

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarihinde onaylanmış, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarihinde kesinleşmiştir. Çevre Düzeni Planı'nda, 2014 yılından günümüze planlama alanının da içinde yer aldığı, L18 paftasında farklı tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır. Bu kapsamda, Bakanlık tarafından 16.11.2015, 27.11.2017 ve 10.04.2018 tarihlerinde plan değişikliği onama kararları alınmıştır. Ancak, yapılan bu plan değişikliklerinin, imar planı çalışmasına konu olan alanlarla doğrudan ilişkisi bulunmamaktadır.

İzmir-Manisa planlama bölgesini kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın temel amacı, "yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması, gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak olası etkilerin engellenmesi, 2025 yılına kadar kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi" (ÇŞB, 2014)

Harita 45: İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı



Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alanlar, Kentsel yerleşme Alanlarının bir parçası olarak ele alınmış ve *"Büyükşehir ve/veya ilçe belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırsa da büyük oranda yapılaşmış olan alanlar"* olarak tanımlanmıştır. Kentsel

yerleşme alanlarında, alt ölçekli plan kararları açısından yönlendirici olacak plan hükümleri, 8.1.1.3 maddesinde düzenlenmiştir.

> *8.1.1.3. Kentsel yerleşme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar v.b. yer alabilir.*
>
> *Kentsel yerleşme alanlarında organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, serbest bölgeler, sanayi tesisleri ile endüstriyel hammadde ve mamul ürünlerinin açık ya da kapalı olarak depolanacağı tesisler yer alamaz.*
>
> *Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır. kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı imar planlarında yapılacaktır. İmar planında yer alacak nüfus, o yerleşme için bu planla getirilen toplam nüfus kabulünü aşamaz.*

Çevre Düzeni Planında var olan ulaşım kararlarına bakıldığında; planlama alanı sınırlarını oluşturan Anadolu Bulvarı ve Girne Caddesi planda yer alırken, alan içinden geçen İZBAN hattı da raylı sistem hattı olarak planda yer almıştır.

8.1.2 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BÜTÜNÜ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

5216 sayılı yasa ile İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının genişlemesi ve aynı yasa ile büyükşehir belediyelerine *"büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapma, yaptırma ve onaylayarak uygulama"* yetkisinin verilmesinin ardından, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 1/25.000 ölçekli nazım imar planı çalışmalarına başlanmıştır. Tamamlanan çalışmalar sonucunda hazırlanan 1/25.000 ölçekli "İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı" (İKBNİP) 16.03.2007 tarihinde 315 sayılı karar ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. İKBNİP onay sonrası yapılan itirazlara ilişkin düzenlemeler ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na uyum sağlanması amacıyla 2009 yılında revize edilerek yeniden onaylanmış ancak İzmir 1. İdare Mahkemesi'nin 05.04.2012 gün ve 2012/743 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

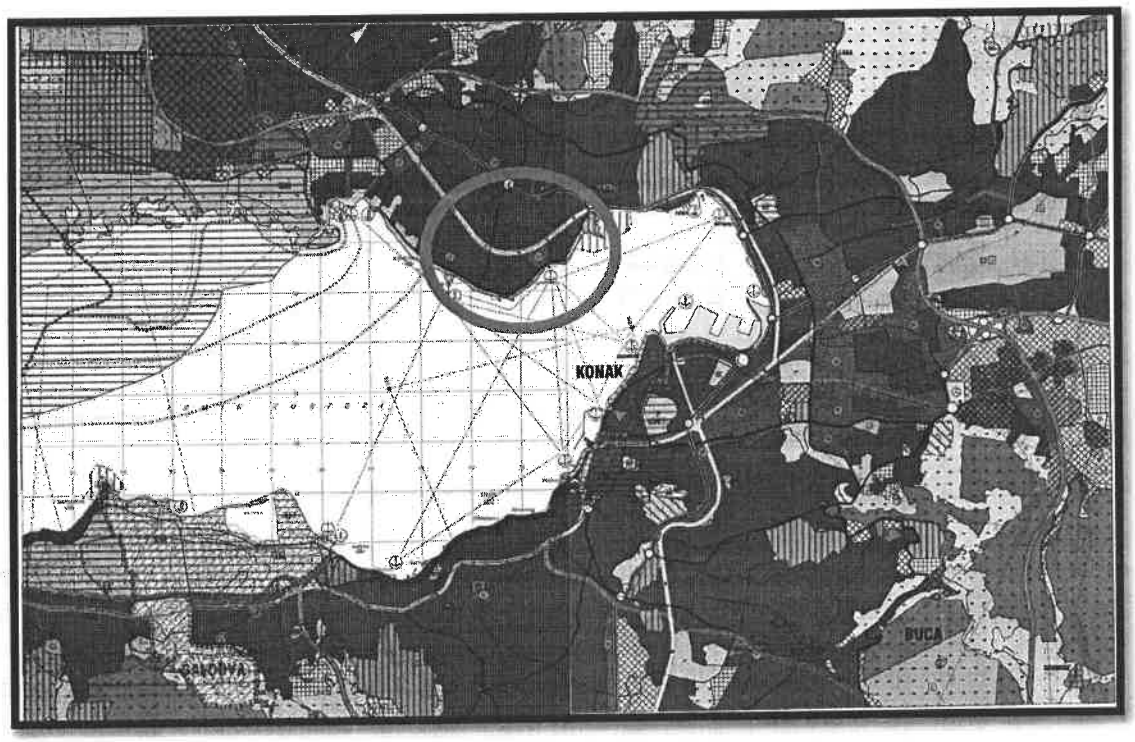
1/25000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonun iptalinin ardından İzmir kent merkezini kapsayan bütüncül bir plan kalmamıştır. Bu nedenle İzmir Büyükşehir Belediyesince "1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı" hazırlanmıştır. Bu plan, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır.

Planın amacı; *"İzmir kenti ve çevresinde yaşanan hızlı ve kontrolsüz kentleşmenin, parçacı ve sektörel planlamanın yarattığı sorunların ortadan kaldırılması, kentleşme ve sanayileşmenin kontrollü gelişiminin sağlanması ve gelişmelerin sürdürülebilir kılınması, ekolojik dengeyi bozacak müdahalelerin engellenmesi, 2030 yılı hedef alınarak kültürel ve doğal değerlerin korunmasını sağlayacak biçimde gelişmenin yönlendirilmesi"* olarak belirlenmiştir.

1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda planlama çalışmasına konu olan alanlar, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda olduğu gibi Kentsel Yerleşik Alan olarak tanımlanmıştır.

Çevre Düzeni Planında geliştirilmiş olan ulaşım kararlarına bakıldığında; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında olduğu gibi, Anadolu Bulvarı ve Girne Caddesinin planda gösterildiği bunlara ek olarak doğu-batı yönlenmeli Atatürk Bulvarı'nın da planda yer aldığı görülmektedir. İZBAN hattı da Çevre Düzeni Planı'nda olduğu gibi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında raylı sistem hattı olarak düzenlenmiştir.

Harita 46: İzmir Büyükşehir Bütünü 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nın kentsel yerleşik alanlara ve kentsel gelişme alanlarına ilişkin hükümleri aşağıda verilmiştir.

7.1. Kentsel yerleşme Alanları: Kentsel yerleşik (Meskun) Alanlar ve Kentsel Gelişime Alanlarının bütünüdür.

7.1.1. Bu alanlarda; konut ve konut kullanımına hizmet verecek sosyal, kültürel donatı ve teknik altyapı tesisleri ile toptan ve perakende ticaret türleri, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, endüstriyel Atıksu üretmeyen küçük ölçekli üretim yerleri ve ticari depolama kullanımları yer alabilir. Büyük ölçekli sanayi, sanayi depolamaları gibi kullanımlar bu alanlar içinde yer alamaz. Kentsel yerleşik alanlarda var olan sanayi tesisleri, ekonomik ömrü dolduğunda sanayi alanlarına taşınacaktır.

7.1.2. Kentsel yerleşme alanları kapsamında önerilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları, planların kapsamlarının gerektirdiği biçimde alt ölçekli planlarda (nazım imar planı ve uygulama imar planı) belirlenecektir.

7.1.3. Bu alanlarda, büyük ölçekli sanayi, sanayi depolama, parlayıcı ve patlayıcı depolamaya yönelik plan değişikliği yapılamaz.

7.1.4. Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanlar: Bu alanlar mevcut yapılaşmış alanlar olup, bu alanlar içerisinde konut ve konut kullanımına hizmet verecek ticaret, turizm,

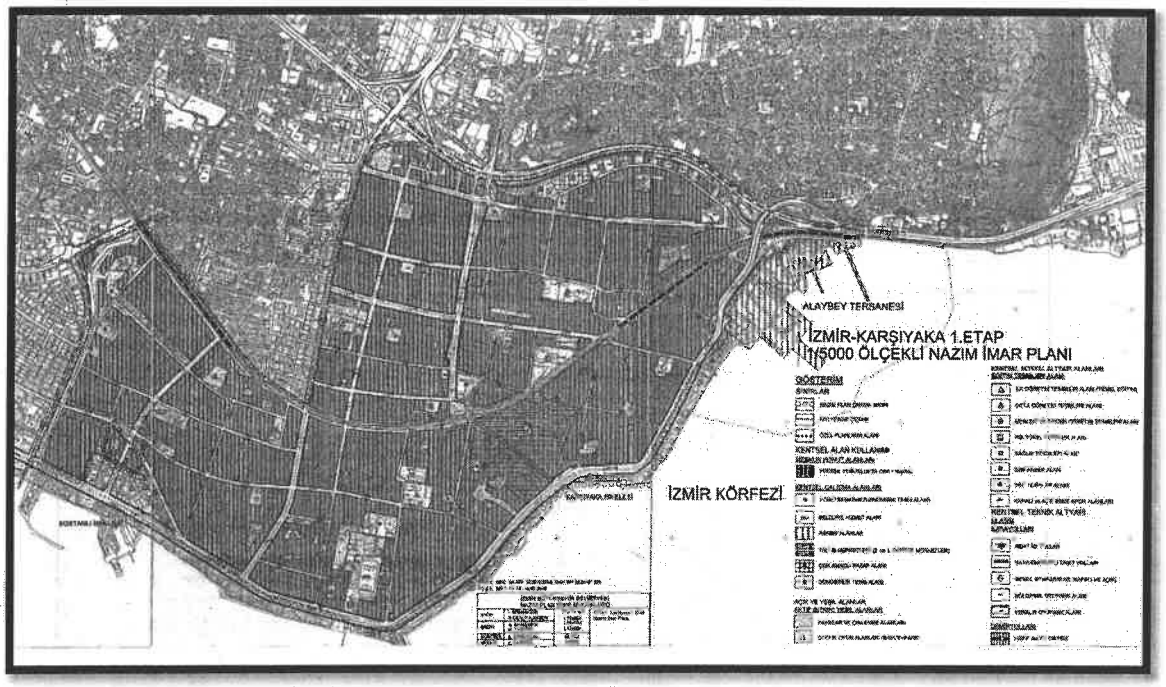
sosyal, kültürel, teknik alt yapı ve küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanların kesin sınırları alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.
7.1.4.1. Bu alanlarda yapı stoğunun durumuna, doku ve işlevsel özelliklerine, alanın jeolojik yapısına, donatı niteliklerine, alanda yaşayan nüfusun sosyal ve ekonomik yapısına göre; koruma/yenileme, Sağlıklaştırma ve tasfiye amaçlı plan ve projeler yapılabilir.

8.1.3 KARŞIYAKA 1.ETAP 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı sınırları ile uyumlu biçimde hazırlanmış olan Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 21.01.2011 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım İmar planında planlama alanında bulunan konut alanlarının tamamı "Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı (360+ Kişi/ha)" olarak tanımlanmıştır.

Karşıyaka Çarşısı ve çevresi ile Bostanlı Çarşısı Tali İş Merkezleri (2. Ve 3. Derece Merkezler) olarak tanımlanmıştır. Nazım İmar Planının diğer kullanım kararlarının belirlenmesinde 1984 yılı onaylı uygulama imar planının kullanım kararları esas alınmıştır. Her ne kadar plan onama sınırları dışında bırakılmış olsa da Alaybey Tersanesi alanı planda Askeri Alan olarak gösterilmiştir.

Harita 47: Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

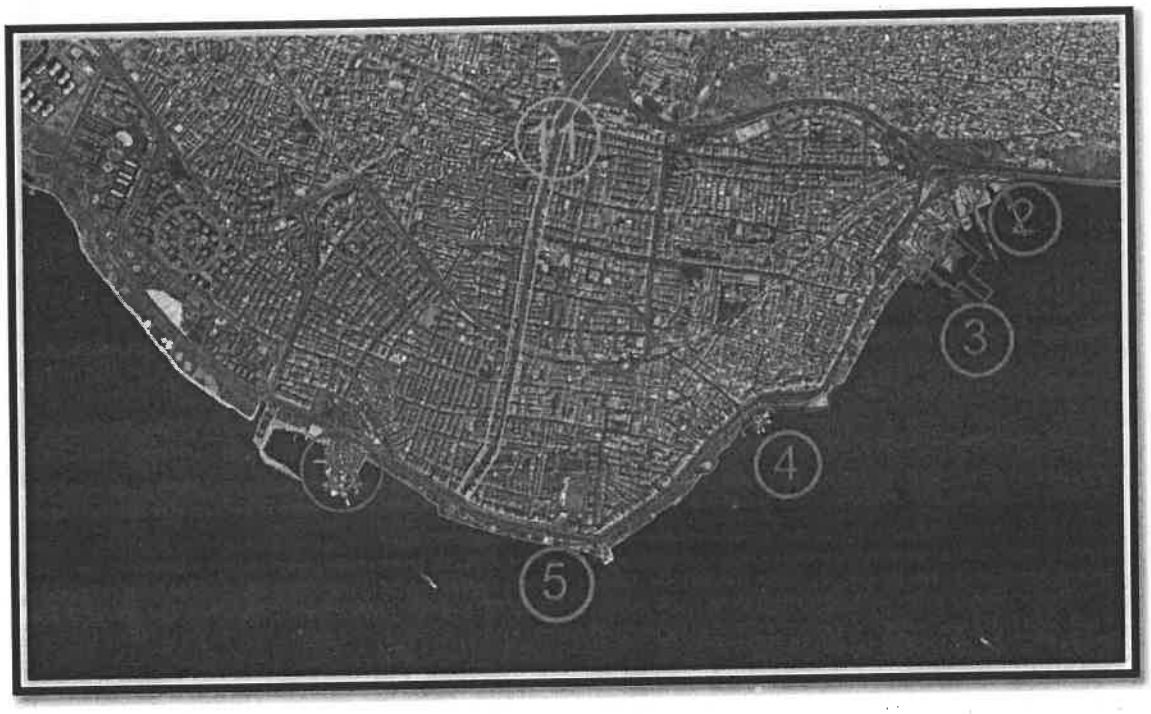
Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 2011 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiş olsa da, alanın çevresinde farklı tarihlerde ve farklı kapsamlarda hazırlanmış ve onaylanmış nazım imar planları bulunmaktadır. Bu planlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda ve Harita 48'de gösterilmiştir. Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı alanına bitişik konumda bulunan kıyı alanlarında Bakanlık tarafından, kuzeybatı yönünde de Karşıyaka 2. Etap Nazım İmar Planı olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış ve onaylanmış olan imar planları ile bütünleşme sağlanmaktadır. Planlama alanının ve Anadolu Caddesi'nin kuzeyinde bulunan alanlar ise Bayraklı İlçesi imar planlarından oluşmaktadır.

Tablo 50: Planlama Alanı Sınırının Kapsadığı Alanda ve Çevresinde Onaylanmış Nazım İmar Planları

	PLAN ONAY			PLAN
	TARİHİ	SAYISI	KURUMU	
1	21.01.2011	1115	İBŞBM	Karşıyaka I. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
2	11.10.2004	804	İBŞBM	Alaybey Tersanesi Kara Kesimi
3	8.05.2001	719	BİB	Alaybey Tersanesi Deniz Kesimi
4	20.03.2019	472	ÇŞB	Karşıyaka İskelesi Nazım İmar Planı
5	28.09.2017			Stadyum Alanı Nazım İmar Planı (HUKUKİ S)
6	24.04.2017		İBŞB	Karşıyaka Tramvay Güzergâhı Nazım İmar Planı D.
7	11.02.2019	5.117	İBŞB	Karşıyaka 2. Etap 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
8	23.07.2019	350137875	ÇŞB	Bostanlı İskelesi Nazım İmar Planı
9	14.10.2021	51.184	İBŞB	Bostanı 1359 ve 9429 Numralı Adaları Kapsayan Alanda ÖPA Sınırının Kaldırılmasına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
10	1.12.2022	350.137.885	ÇŞB	İZMİRDENİZ (1.Bölge) Mavişehir-Alaybey Kıyı Kesimine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR)
11	11.12.2023	5.768	İBŞB	Yeni Girne-Örnekköy Tramvay Hattı (kara tarafı) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 48: Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı Sınırları İçerisinde ve Çevresinde Onaylı Planlar



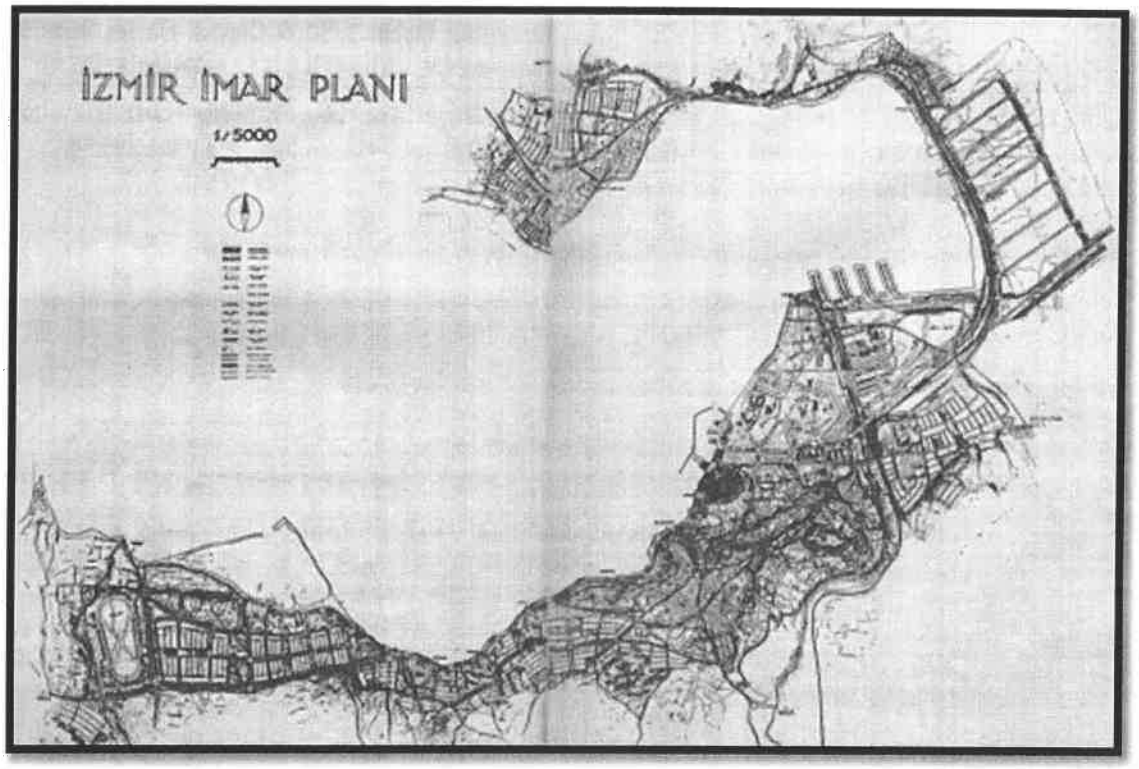
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

8.2 ÖNCEKİ PLANLAR

Karşıyaka'nın ilk yerleşim alanları ile çevresindeki alanlardan oluşan Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı alanında bugün geçerli olan imar planlarına ilişkin değerlendirmelerin sağlıklı biçimde yapılabilmesi amacıyla, alanda geçmişten bugüne kadar farklı tarihlerde onaylanmış uygulama imar planlarına ilişkin bilgiler derlenerek bu bölümde ele alınmıştır. Planlama alanına yönelik olarak bütüncül olarak hazırlanmış ve onaylanmış 1955 yılı, 1984 yılı ve 2011 yılı onaylı imar planları bulunmaktadır. Zaman içinde plan değişiklikleri ile kısmen değişime uğramış olsa da alanda geçerli ulan uygulama imar planları 2011 yılı onaylı uygulama imar planlarıdır. Bu nedenle bu bölümde 1955 yılı ve 1984 yılı planları ele alınmıştır.

1955 Planı: İller Bankası tarafından 1951 yılında düzenlenen "İzmir İmar Planı Müsabakası" sonucunda kazanan Prof. Dr. Kemal Ahmet Aru ve ekibi tarafından hazırlanan İzmir İmar Planı Karşıyaka'yı da kapsayacak biçimde hazırlanmıştır. Planda İzmir kent bütünü için 2000 yılı nüfusu 400.000 kişi olarak kabul edilmiş, ancak bu nüfus değeri yaşanan hızlı göçlerle 1960'lı yıllarda aşılmıştır.

Harita 49: Kemal Ahmet Aru ve Ekibi Tarafından Hazırlanan İzmir İmar Planı

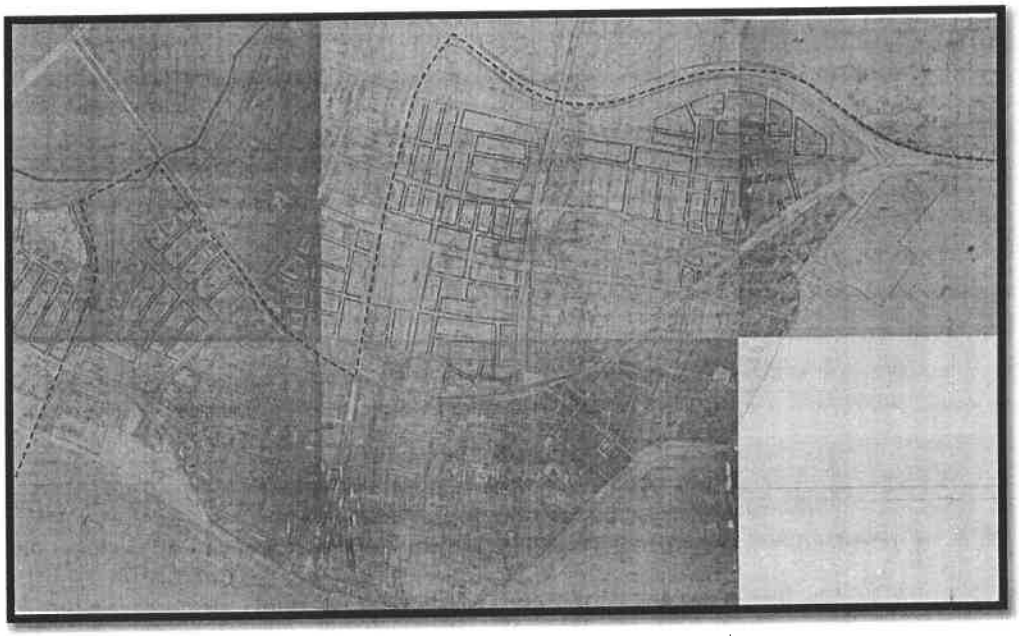


Kaynak: Arkitekt, 1952

16.05.1955 tarihinde onaylanan İzmir İmar Planı'nda Karşıyaka genel olarak konut alanı olarak planlanmıştır. Planda belirlenen birinci etapta Bostanlı ve çevresinin, seyrek yoğunlukta gelişme alanı olarak yapılaşmaya açılması öngörülmüş ve 100 kişi/ha yoğunluk tanımlanmıştır. Planda ana yollarda 3-4 katlı apartmanların yapılabileceği de vurgulanmıştır. Yerleşik alana eklenen yaklaşık 270 hektarlık alanda 40.000 nüfusun yaşayacağı tahmin edilmiştir. Bu alanların yanı sıra demiryolunun kuzeyinde kalan bölgelerde de yeni gelişme alanları belirlenmiştir. Planda ayrıca Naldöken'den Bostanlı'ya

uzanan kıyıda dolgu yapılarak bir sahil yolu ve açık alanların oluşturulması da karar haline getirilmiştir (Özkan, 2006).

Harita 50: 1955 Planı içinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

1955 yılı planında büyük oranda mevcut yapılaşmaların bulunduğu demiryolu ile sahil şeridi arasında kalan alanlarda; sahil cepheli parsellerde 21.80 metre (7 Kat) yükseklikte yapılaşma öngörülürken, Karşıyaka Çarşısı'nda 15.80 metre (5 Kat) yükseklikte yapılaşma öngörülmüş, Demiryolu ile sahil şeridi arasında kalan diğer alanlar ise genel olarak 12.80 metre (4 Kat) yükseklikte planlanmıştır. (Harita 50)

Harita 51: 1955 Planında Karşıyaka Çarşısı ve Çevresi

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

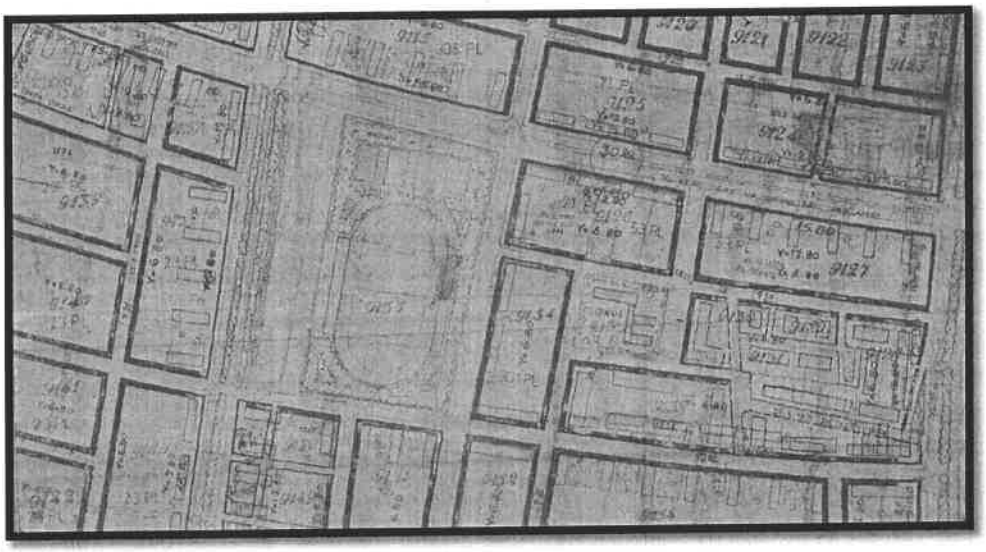
1955 yılı planında Karşıyaka Çarşısı ve çevresinde geniş bir alan ile Bostanlı Çarşısı'nın oluştuğu bölgede dar bir alanda ticaret kullanımı önerilmiş, diğer alanlar ise genel olarak konut alanı olarak planlanmıştır. Bostanlı Çarşısı'nın geliştiği bölgedeki ticaret kullanımı önerilmiş olan parsellerde de Karşıyaka Çarşısı'nda olduğu gibi 15.80 metre (5 Kat) yükseklik önerilmiş, çevredeki konut alanları için ise 12.80 metre (4 Kat) yükseklik önerilmiştir. (Harita 51-Harita 52)

Harita 52: 1955 Planında Bostanlı Çarşısı ve Çevresi

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planla gelişme alanı olarak kabul edilmiş olan demiryolu ile Anadolu Caddesi arasında kalan bölgelerde ise genel olarak yapı yükseklikleri 6.80 metre olarak önerilmiştir. (Harita 53) Ancak bu bölgede Girne Bulvarı, Atatürk Bulvarı, Bahriye Üçok Bulvarı, Şehitler Bulvarı'nın demiryolu kuzeyinde önerilmiş olan ancak açılamayan bölümü gibi ana akslarda 15.80 metre (5 Kat) ve 12.80 metre (4 Kat) yükseklikte yapılaşmalar öngörülmüştür. Demiryolu kuzeyinde, Girne Bulvarı batısında kalan ve zaman içinde kaçak yapılaşmalarla biçimlenmiş bölge dışında 1955 yılı planında geliştirilen ulaşım kararlarının büyük bölümü yaşama geçmiş ve plan kararları doğrultusunda oluşmuştur. Planına önemli kararları arasında olan Girne Bulvarı ile Atatürk Bulvarı'nın kesiştiği köşede önerilmiş olan yeşil alan/spor sahası ise zaman içinde kısmen konut alanına dönüşmüş ve günümüze küçülerek (Girne Kültür Parkı) ulaşabilmiştir.

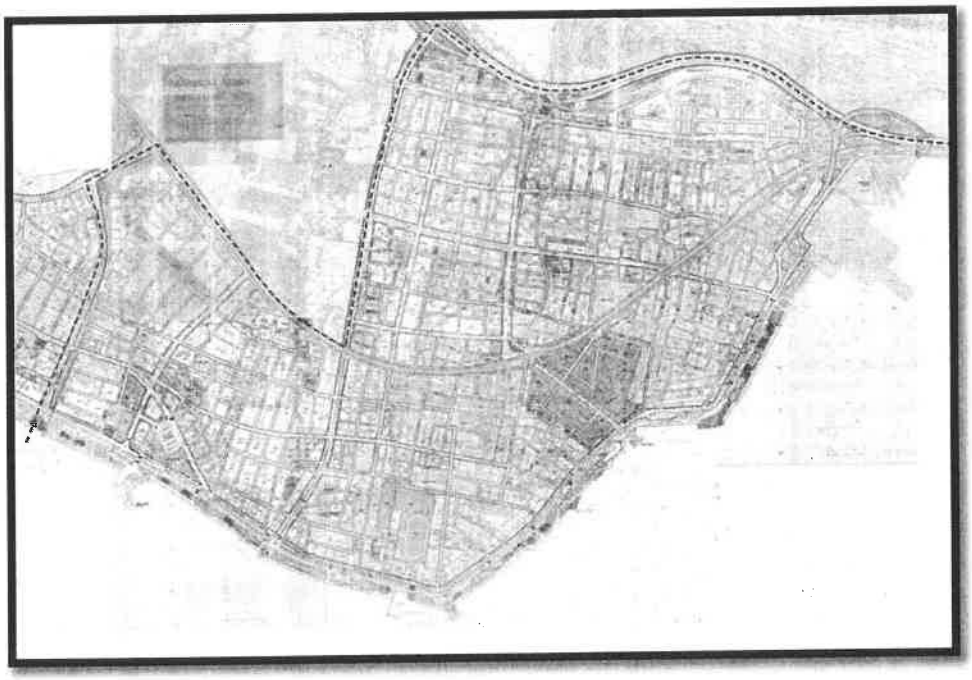
Harita 53: 1955 Planında Demiryolu Kuzeyi Gelişme Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

1984 Planı: Karşıyaka kentine ilişkin ikinci bütüncül imar planı çalışması Karşıyaka-Bostanlı imar planları olarak 1980'li yılların başında İzmir Belediyesi Planlama Müdürlüğü tarafından hazırlanmış, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 7 Mart 1984 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan imar planlarının sınırları Anadolu Caddesi güneyinde kalan bölümleri kapsarken, demiryolu kuzeyinde plan sınırları batıda Girne Caddesi'nde sonlanıyor olsa da, demiryolu güneyinde sınırlar batıda Bostanlı'yı da kapsamaktadır. Bu plan sonrasında aynı bölgede kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi arasında kalan alana ilişkin imar planları da Kıyı Kanunu uyarınca 31.01.1985 tarihinde onaylanmıştır.

Harita 54: 1984 Planı İçinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

1984 yılı onaylı imar planı ile 1955 yılı planları karşılaştırıldığında, planın gösteriminde değişen mevzuat doğrultusunda yenilenmelerin olduğu, yapılaşmaların plan kararları doğrultusunda geliştiği bölümlerde 1955 yılı planının ulaşım ağının genel olarak korunduğu belirlenmiştir. 1955-1984 yılları arasında kaçak yapılaşmaların gerçekleştiği, günümüzde Nergiz, Goncalar ve Dedebaşı mahallelerinin sınırları içinde kalan Girne Bulvarı batısında, İZBAN hattı kuzeyinde kalan ve ıslah imar planı çalışmasına konu olan alanlar ise plan sınırları dışında bırakılmıştır.

1955 yılı planında geniş yeşil alan olarak düzenlenmiş olan bölgeler 1984 yılı planında önemli kayba uğramış ve büyük oranda konut yapılaşmalarına konu hale gelmiştir. Bu alanlar arasında Bostanlı Deresi'nin Demiryolu ile buluştuğu alan, Girne Bulvarı ile Atatürk Bulvarı'nın kesiştiği köşede bulunan alan, kuzeyde Anadolu Bulvarı, güneyde Gün Sazak Bulvarı, batıda Girne Bulvarı ve doğuda Bahriye Üçok Bulvarı ile tanımlı alan dikkat çekici değişim yaşanan alanlar arasında yer almaktadır.

1955 yılı planı ile 1984 yılı planı arasındaki bir başka önemli değişim konut ve ticaret kullanımlarının kat yüksekliklerinde yaşanmıştır. 1955 yılı planının konut gelişme alanı olarak tanımladığı, demiryolu kuzeyindeki konut alanlarında, ana bulvarlarda 4 ve 5 kat, diğer tüm alanlarda 2 katlı yapılaşma öngörülmüşken, 1984 planında 4 ve 5 kat olan akslar 6 kata, 2 katlı olan diğer tüm alanlar 5 kata yükseltilmiştir.

Demiryolu ile sahil arasında kalan bölgede de benzer kat artışları getirilmiş, plan sınırı içindeki yoğunluklar büyük oranda arttırılmıştır. 1955 yılı planında 7 katlı olarak planlanmış olan sahil şeridi 1984 planıyla 8 kata çıkarılırken, 5 katlı planlanmış Karşıyaka Çarşısı (Kemalpaşa Caddesi) ve Bostanlı Çarşısı gibi ticaret alanları 6 kata çıkarılırken, demiryolu ile sahil arasında kalan ve genel olarak 4 kat yapı yüksekliğinde planlanmış olan konut alanları da tümüyle 5 kata yükseltilmiştir.

2011 Planı: 1984 yılı onaylı imar planlarının İzmir 4. İdare Mahkemesi'nin 20.03.2009 tarih ve 2009/383 sayılı karar ile iptal edilmesi sonrasında öncelikle alana ilişkin 1/5000 ölçekli Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı 06.08.2010 tarihinde onaylanmıştır. Nazım İmar Planı onayı sonrasında, plansız kalmış alana ilişkin uygulama imar planları da aynı sınırlar esas alınarak hazırlanmış ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2011 tarihli kararıyla onaylanmıştır.

Bölgenin yargı kararıyla plansız kalması sonrasında onaylanan Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda hazırlanmış olan uygulama imar planları, 1984-2011 yılları arasında farklı tarihlerde gerçekleşmiş plan değişikliklerinin plana işlenmesi, nazım imar planı kararları doğrultusunda yapılan yeni kısmi değişiklikler dışında genel olarak 1984 yılı planları ile uyumludur. Her ne kadar yeni bir imar planı olarak onaylanmış olsa da, plan sınırları içinde kapsamlı bir revizyon yapılmamıştır.

Harita 55: 2011 Planı İçinde Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı Sınırı

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

8.3 YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

8.3.1 GENEL KULLANIM KARARLARI

Karşıyaka I. Etap Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan alanlarda 2011 yılında, 1984 yılı planı esas alınarak yeniden onaylanmış olan uygulama imar planları, alan içinde yapılmış az sayıdaki noktasal plan değişikliği ile günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Her ne kadar 2011 yılında onaylanmış olsa da planın temel kararları, 1955 yılı planının yoğunluğunu büyük oranda arttırmış olan 1984 yılı planına dayanmaktadır.

2011 yılında Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından alınmış olan onama kararında, ayrıca bir planlama çalışmasına konu olduğu için Karşıyaka Metro Hattı Üst Düzenleme Projesi ve yan yol bağlantılarına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları onama kararı dışında bırakılmış, bu alana ilişkin imar planları farklı bir kararla İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Günümüzde geçerli olan uygulama imar planları iki farklı onama tarihi ve sayısı bulunan planların bir araya gelmesiyle oluşmuş bir bütündür.

2011 yılında onaylanmış olan Karşıyaka I. Etap Uygulama İmar Planı'nda onaylandığı günden bugüne 18 farklı noktada plan değişikliği yapılmış ve onaylanmıştır. Onaylı plan değişikliklerine ilişkin bilgiler aşağıda ayrıca ele alınmıştır. Yapılmış plan değişikliklerinin de işlendiği haliyle Karşıyaka I. Etap Uygulama İmar Planı Harita 56'da verilirken, plana ait kullanım değerleri Tablo 51'de verilmiştir.

Tablo 51'de verilen değerlere bakıldığında, planlama alanı içinde planlanmış konut alanlarının, analiz çalışmasına konu olan toplam alanın (sahil dolgusu dahil) % 47,67'lik bölümünü oluşturduğu görülmektedir. Üst katlarında konut kullanımına da izin verilen ticaret kullanımlarının ağırlıklı olarak yer aldığı metropoliten aktivite merkezlerinin toplam içindeki oranının % 3,95 düzeyinde olduğu belirlenmiştir. Diğer yandan, Karşıyaka Belediye

Meclisi tarafından "Yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanları güzergah listesi" hazırlanmış ve bu alanlarda zemin katlarda ticaret kullanımların yer alabileceğine ilişkin karar alınmıştır.

Kıyı dolgu alanları da dahil yürürlükteki imar planında; yaklaşık 446 hektarlık alan içinde konut ve ticaret kullanımlarının oluşturduğu toplamda % 51,62'lik bölümün dışında kullanım büyüklüğü açısından oransal olarak ikinci sırayı % 27,98'lik orana ulaşan yol alanları almaktadır.

Yürürlükteki imar planının kullanımları arasında park, çocuk bahçesi, oyun alanı ve pasif yeşil alanlardan oluşan açık ve yeşil alanların oranı ise % 8,87 olarak belirlenmiştir. Ancak, planda var olan açık ve yeşil alanların bir kısmı kıyı dolgusu üzerinde planlanmış alanlardan oluşmaktadır.

Mevcut imar planında eğitim tesisleri için düzenlenmiş olan alanların (Eğitim Tesisi, Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, mesleki ve Teknik Öğretim, Özel Eğitim) büyüklüğü ise % 2,43 düzeyindedir.

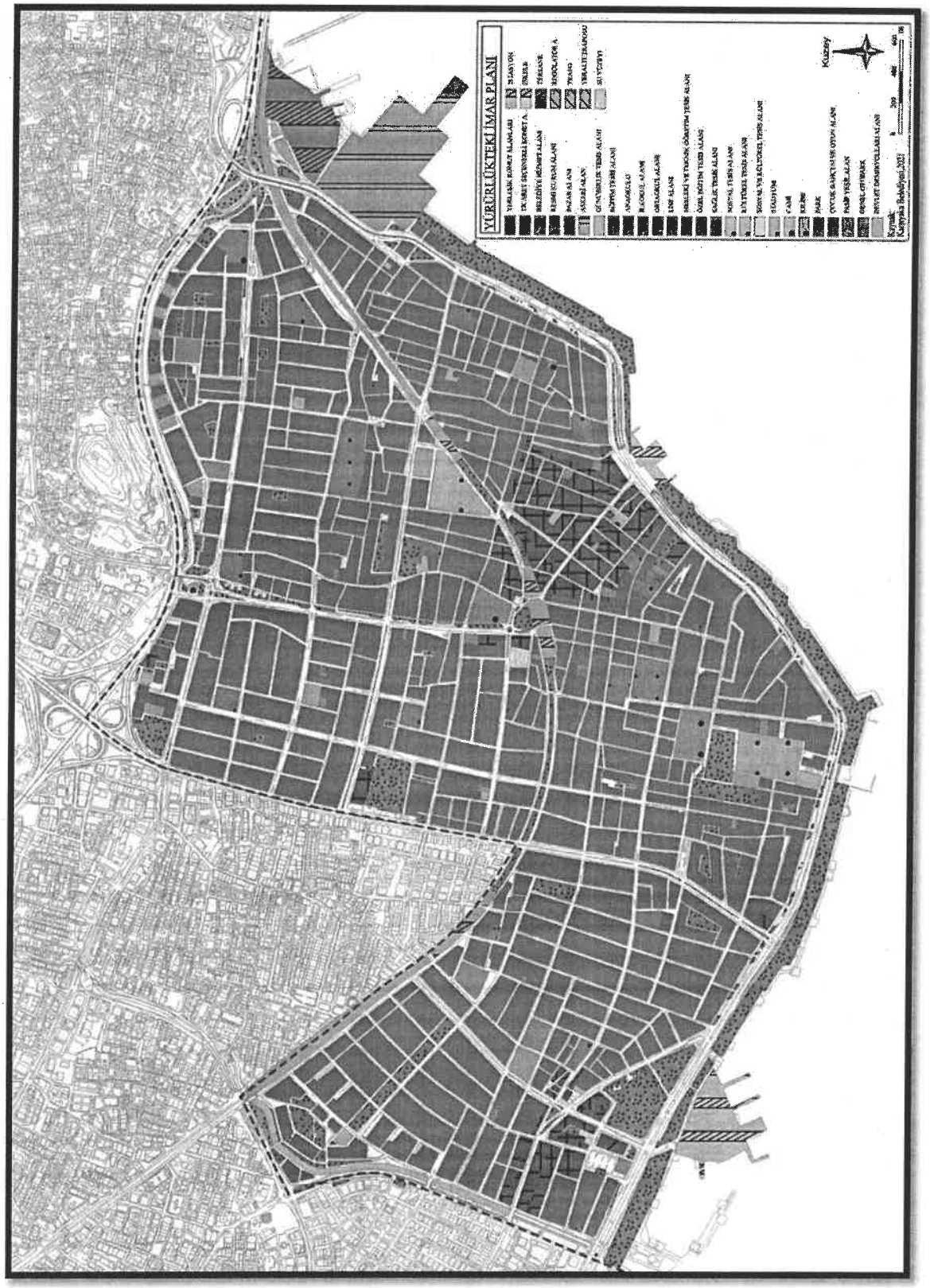
Planlama Alanında yer alan 24 adet özel kreş, anaokulu ve eğitim tesisi yer almakla birlikte yürürlükteki imar planındaki arazi kullanım kararlarını gösteren tabloya dâhil edilmemiştir.

Tablo 51: Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Kullanım Değerleri (Planlama alanı dışında analize konu 45 h.lık tersane, iskele ve kıyı düzenlemeleri dâhildir.)

Alan Kullanımları	Alan(m²)	Oran(%)
Yerleşik Konut Alanları	2.114.531	47.42
Metropoliten Aktivite Merkezleri ve Ticaret Alanları	157.407	3.95
Belediye Hizmet Alanı	11.981	0.27
Resmi Kurum Alanı	29.407	0.66
Açık Pazar Alanı	3.258	0.07
Askeri Alan	93.183	2.09
Günübirlik Tesis Alanı	3.248	0.07
Eğitim Tesis Alanı	18.562	0.42
Anaokulu	4.275	0.1
İlkokul Alanı	35.743	0.8
Ortaokul Alanı	11.777	0.26
Lise Alanı	30.446	0.68
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	7.106	0.16
Özel Eğitim Tesis Alanı	593	0.01
Sağlık Tesis Alanı	2.409	0.05
Sosyal Tesis Alanı	21.297	0.48
Kültürel Tesis Alanı	2.282	0.05
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3.579	0.08
Stadyum	21.615	0.48
Cami	8.069	0.18
Kilise	1.555	0.03
Park	340.667	7.64
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	17.289	0.39
Pasif Yeşil Alan	37.298	0.84
Regülatör Alanı	160	0
Trafo	1.055	0.02
Yer Altı Trafosu	517	0.01
Su Yüzeyi	19.574	0.44
Devlet Demiryolları Alanı	43.735	0.98
İstasyon Alanı	20.424	0.46
İskele	46.851	1.05
Tersane Alanı	41.991	0.94
Genel Otopark	29.139	0.65
Yol	2123553	27.98
TOPLAM	**4.458.775**	**100**

Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

Harita 56:Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı Alanı/Mevcut İmar Planı



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

8.3.2 KONUT ALANLARI

Planlama alanı sınırları içinde bulunan ve toplam büyüklüğü yaklaşık 213 hektar olan konut alanlarında yapılaşma nizamları Bitişik, Blok ve Ayrık Nizam olarak farklı bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Ayrık nizam konut alanlarının bir bölümü planda gösterimi farklılaştırılarak (A1) ikiz blok biçiminde yapılaşması olanaklı kılınmıştır. Yapı kat sayıları ise ağırlıklı olarak 5 kat, kısmen 6 ve 8 katlı olarak düzenlenmiştir. 5 kat ve 8 kat yapı yükseklikleri genel olarak yol genişliği diğer sokaklara oranla daha fazla olan akslarda bulunmaktadır. 6 kat ve 8 katlı yapılaşma önerilmiş alanların büyük bölümü belediye meclis kararı alınarak zemin katlarda ticaret kullanımlarının yer almasına izin verilmiş akslardaki cephelerden oluşmaktadır.

Mevcut imar planında bulunan konut yapı adalarının yapılaşma koşullarına göre dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir. Konut alanları, planda varsa emsal değerleri esas alınarak, emsal belirlenmemişse, yapı nizamlarından yola çıkarak ve mevzuat hükümleri doğrultusunda parsel bazında oluşacak emsallere yönelik yapılan hesaplama esas alınarak hazırlanmıştır. Yapılan analizin sonuçlarının mekânsal dağılımı görselleştirilmiştir.

2011 yılı onaylı mevcut imar planında bulunan konut yapı adalarının ve ayrı olarak ticaret, ticaret-konut yapı adalarının yapılaşma nizamlarına göre dağılımı Harita 57, Harita 58'de, yapı adalarının emsal kabullerine göre yoğunluk dağılımı ise Harita 59'da verilmiştir. Yapılaşmaya konu alanlar, planda İzmir Büyükşehir Belediyesinin emsal değerleri esas alınarak, emsal belirlenmemişse, yapı nizamlarından yola çıkarak münferit parsel bazında mevcut kitlelere göre emsal belirlenmiş ve yapılan hesaplama esas alınarak hazırlanmıştır.

Bitişik Nizamlı imar adalarında her ne kadar 0,80-1,00 aralığı esas olsa da, İzmir Büyükşehir emsal kabullerindeki 0,75 oranı esas alınmıştır. Ayrık ve Blok Nizam imar adalarında yine İzmir Büyükşehir Belediyesinin 0,40 ile 0,60 arasında değişen emsal kabulleri doğrultusundaki kabuller esas alınmıştır.

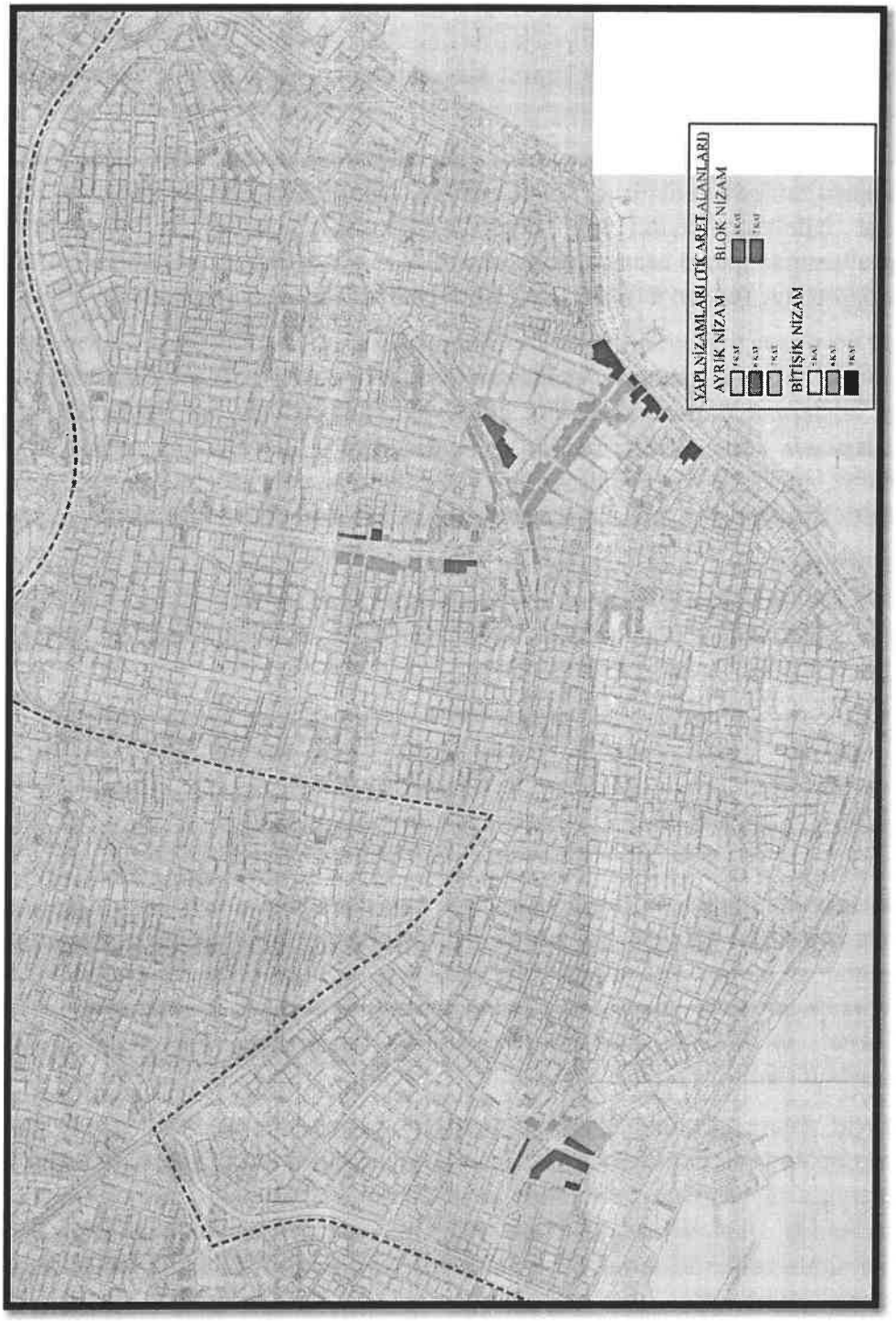
Yukarıda yer verilen tabloda özetlenen konut alanlarına ilişkin yapılaşma emsallerine bakıldığında, emsal değerlerinin en düşük 1.50, en çok 10.00 olarak belirlendiği görülmektedir. Genel eğilimden farklılaşan E=10.00, E=7.20, E=5.60, E=7.22, E=6.00, E=5.90, E=5.20 gibi emsale sahip alanlar planda A-20, A-15, A-14, A-13, A-12 ve A-11 nizamlarla, alan genelinden farklı yapı yüksekliği tanımlanmış alanlardır.

Planlama alanı sınırları içinde yürürlükteki imar planında var olan konut alanlarının toplam nüfus kapasitesi **188.554 kişi** olarak hesaplanmıştır. Konut alanları içinde var olan boş konutlar ve konut dışı kullanımların kapasite azaltan etkisi ile ticaret alanlarının üst katlarında yer seçiminin planlama alanının tam kapasitede yapılaşmış olmasına rağmen, kullanım ve nüfus kapasitesinin altında kullanıldığı bir bölge haline geldiği değerlendirilmiştir.

Mevcut imar planında "Çalışma Alanları" başlığı altında, "Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezleri" olarak tanımlanmış olan ticaret alanlarına ilişkin plan notlarında bu alanlarda da konut kullanımının yer almasına izin verilmiştir. Planın ilk hazırlandığı 1984 yılı koşullarında yapılmış olan bu belirlemede yapı adalarının bir bölümünde zemin katlarda, bir bölümünde ise zemin+1. Katlarda konut dışı kullanımlar zorunlu kılınmıştır. Bu alanlardaki konut kullanımlarının kapasitesine ilişkin değerlendirmelere "Ticaret Alanları" başlıklı bölümde yer verilmiştir.

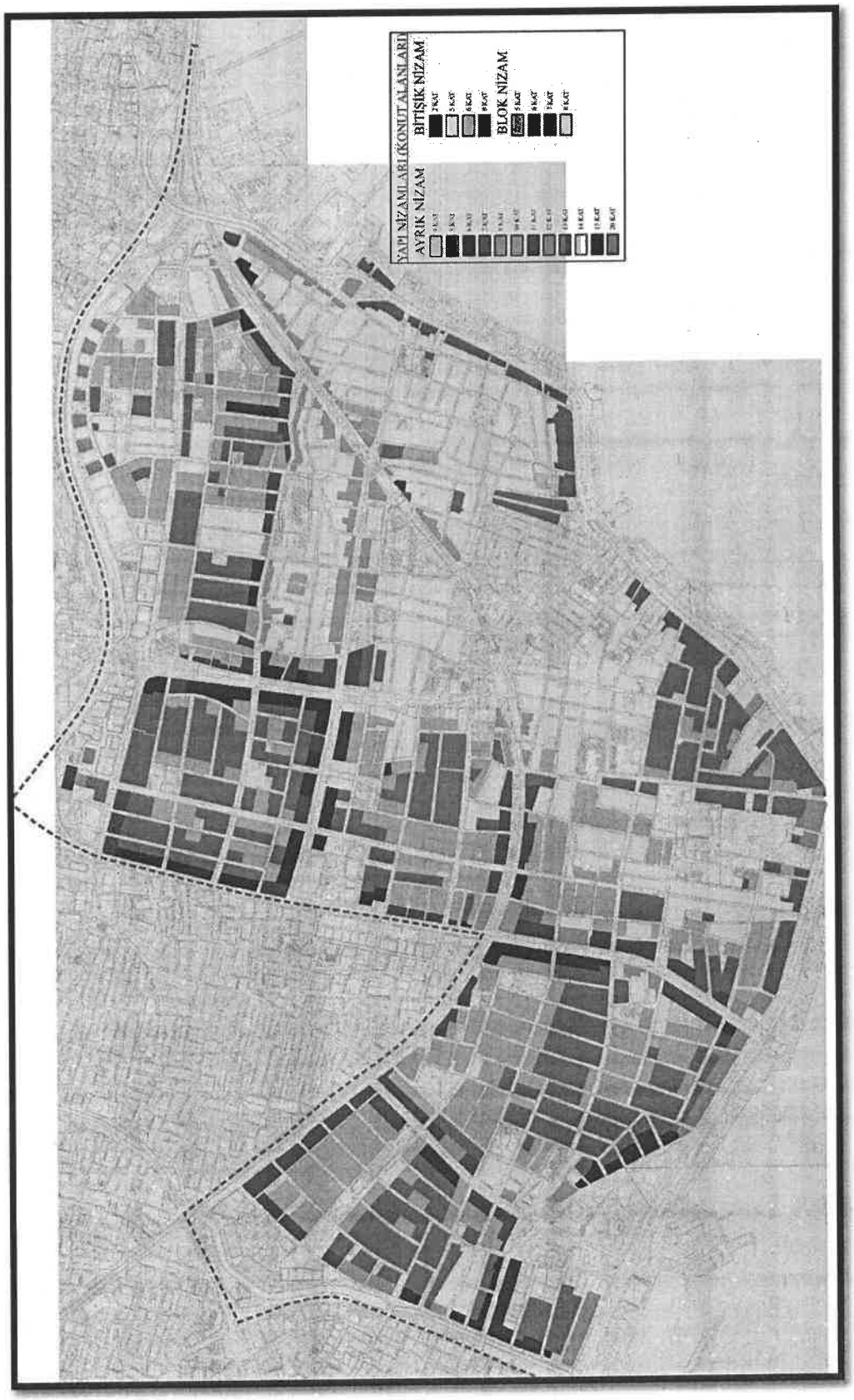
Ticaret alanlarında var olan konut alanı kapasitesinin oluşturduğu artı nüfus değeri dikkate alındığında, planın nüfus kapasitesi ADNKS ile elde edilen toplam nüfus değerinin çok üzerinde bir değere ulaşacaktır. Diğer yandan, konut alanlarının önemli bir bölümünde zemin katta ve üst katlarda ofis, ticaret vb. kullanımının yer alabilmesine ilişkin alınmış olan belediye meclis kararları dikkate alındığında, planın konut alanı nüfus kapasitesinin çok altında bir nüfus değerini barındırdığı görülmektedir.

Harita 57: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Ticaret-Konut(Ticaret) Alanları Yapı Nizamları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 58: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Konut Alanları Yapı Nizamları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 59: 2011 Yılı Onaylı İmar Planı - Yapılaşma Yoğunlukları

Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

8.3.3 METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZLERİ

Mevcut imar planında kentin merkez işlevlerinin yoğunlaştığı alanlar "Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezleri olarak tanımlanmıştır. Kullanım türlerinin çeşitliliğine bağlı olarak farklı kodlamalarla ayrıştırılmış olan bu alanlarda yapılaşma emsalleri de verilmiş kat sayısına ve yapı nizamına bağlı olarak değişmektedir.

Karşıyaka Çarşısı ve çevresindeki alanlar, mevcut imar planındaki en geniş metropoliten aktivite merkezi alanını oluşturmaktadır. Planda (TM) olarak tanımlanmış olan bölge bir yapı adası hariç genel olarak bitişik nizamda planlanmıştır. Çarşı bölgesinin sahile bakan kesiminde kat yüksekliği 8 kat olarak düzenlenmiş, Kemalpaşa Caddesi bitişik nizamda ve 6 kat, diğer sokaklardan cephe alan bölümler ise bitişik nizam 5 kat olarak planlanmıştır. İZBAN hattı kuzeyinde kalan konut adalarının Çarşı bölgesine bakan cepheleri de planda (TM) olarak tanımlanmış ve bitişik nizam 6 kat yapılaşma önerilmiştir. Karşıyaka İstasyonu'nun güneyinde bulunan ve Çarşı bölgesindeki TM alanları ile bütünleşen iki yapı adasının istasyona bakan cephesi ise zemin kat ticaret kullanımlı, bitişik nizam 6 kat konut alanı olarak planlanmıştır.

Bostanlı Çarşısı da benzer biçimde TM olarak planlanmış bölgeler arasında yer almaktadır. Bu bölgede TM alanlarında bitişik nizam 6 kat ve blok nizam 6 kat olarak planlanmış bölümler bulunmaktadır. Bu bölgenin Bostanlı Deresi'ne yakın kesiminde bulunan konut adalarının Cemal Gürsel Caddesi (Yalı Caddesi)'ne bakan cephesi ise planda (KT1) olarak tanımlanmış, ayrık nizam 6 katlı yapılaşma öngörülmüştür.

Bostanlı Çarşısı ile Bostanlı Pazar Yeri arasında kalan bölgede bulunan konut adaları da planda (TM1) olarak tanımlanmış ve bu bölgede de ayrık nizam 6 katlı yapılaşma öngörülmüştür. Girne Kültür Park alanına bitişik, parkın kuzeyinde kalan yapı adası da (KT1) olarak tanımlanmış, planda 21.80 metre (7 kat) yapı yüksekliği öngörülmüştür.

Bahriye Üçok Bulvarına cepheli yapı adalarından, Belediye ve Kaymakamlık yakınında kalan bir bölüm yapı adası zemin ticaret kullanımında olacak biçimde planlanmıştır. Diğer yandan, her ne kadar imar planında zemin ticaret kullanımı gösterimi olmasa da Bahriye Üçok Bulvarı cepheli yapı adaları için Belediye Meclis Kararı ile yol boyu ticaret teşekkül etmiş konut alanları arasında yer verilmiştir.

Mevcut imar planında (M) gösterimi ile tanımlanmış metropoliten aktivite merkezi alanı yalnızca bir noktada, Girne Bulvarı'nın sahilde başladığı köşede yer almaktadır. Plan değişikliği sonucu düzenlenmiş olan alanda blok nizam yapılaşma öngörülürken, yapı yüksekliği 45.50 metre, Emsal ise 4.38 olarak belirlenmiştir.

Mevcut imar planında "Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezleri" olarak isimlendirilen alanlara ilişkin gösterimler ve her gösterim türüne göre alanda yer alabilecek kullanımlara ait bilgiler mevcut imar planı lejantında aşağıdaki biçimde tanımlanmıştır.

Tablo 52: Metropoliten Aktivite Merkezleri Kullanım Tanımlamaları

GÖSTERİM	KULLANIM ÖZELLİKLERİ
M	Konut, çarşı, iş hanı, her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz, bu fonksiyonlardan bir veya bir kaçı aynı parsel içinde bulunabilir.
T.M	Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, turistik tesisler, otel ve motel, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. Zemin katlarda konut yapılamaz.
K.T 1	Zemin+1. kat tercihli ticaret, üst katlar konut, ticaret alanlarında turistik tesisler, büro çarşı, perakende ticaret bulunur. Zeminde batar katı olan yapılarda 1. Kat tercihli ticarete dahil değildir.

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

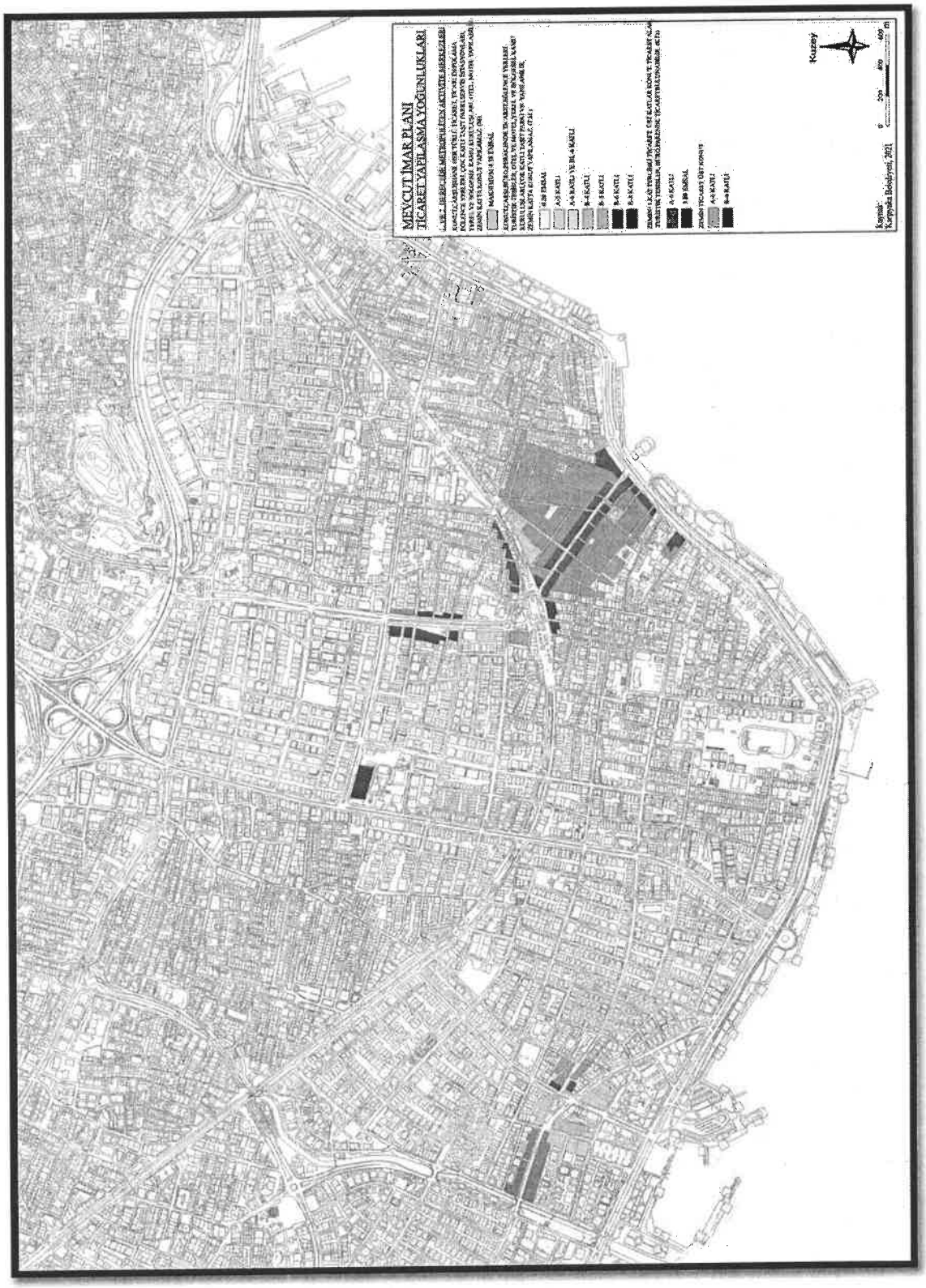
Mevcut imar planında bulunan metropoliten aktivite merkezleri ve zemin kat ticaret üst kat konut kullanımlı alanların içinde yer alabilen kullanım türlerine ve yapılaşma emsallerine göre dağılımı Tablo 53'te ayrıştırılarak gösterilirken, bu alanların planlama alanı içindeki dağılımı da Harita 60'da gösterilmiştir. Bu hesaplamalara ve gösterimlere belediye meclis kararı ile yol boyu ticaret teşekkül kararı alınmış alanlar katılmamıştır. Yol boyu ticaret teşekkülü kararı verilmiş sokakların alan içindeki dağılımı, imar planında ticaret kullanımlarının yer almasını olanaklı kılan kullanım alanlarının sınırları ile birlikte Harita 61' de gösterilmiştir.

Tablo 53: Metropoliten Aktivite Merkezleri Yapılaşma Koşulları

Alan Kullanımı	Alan(m²)	İnşaat Alanı	Ortalama Daire Büyüklüğü	Ortalama Aile Büyüklüğü	Nüfus
M, TM, KT1, Ticaret + Konut Kulanım Alanları	157,407	471,190	104	2.81	12,731

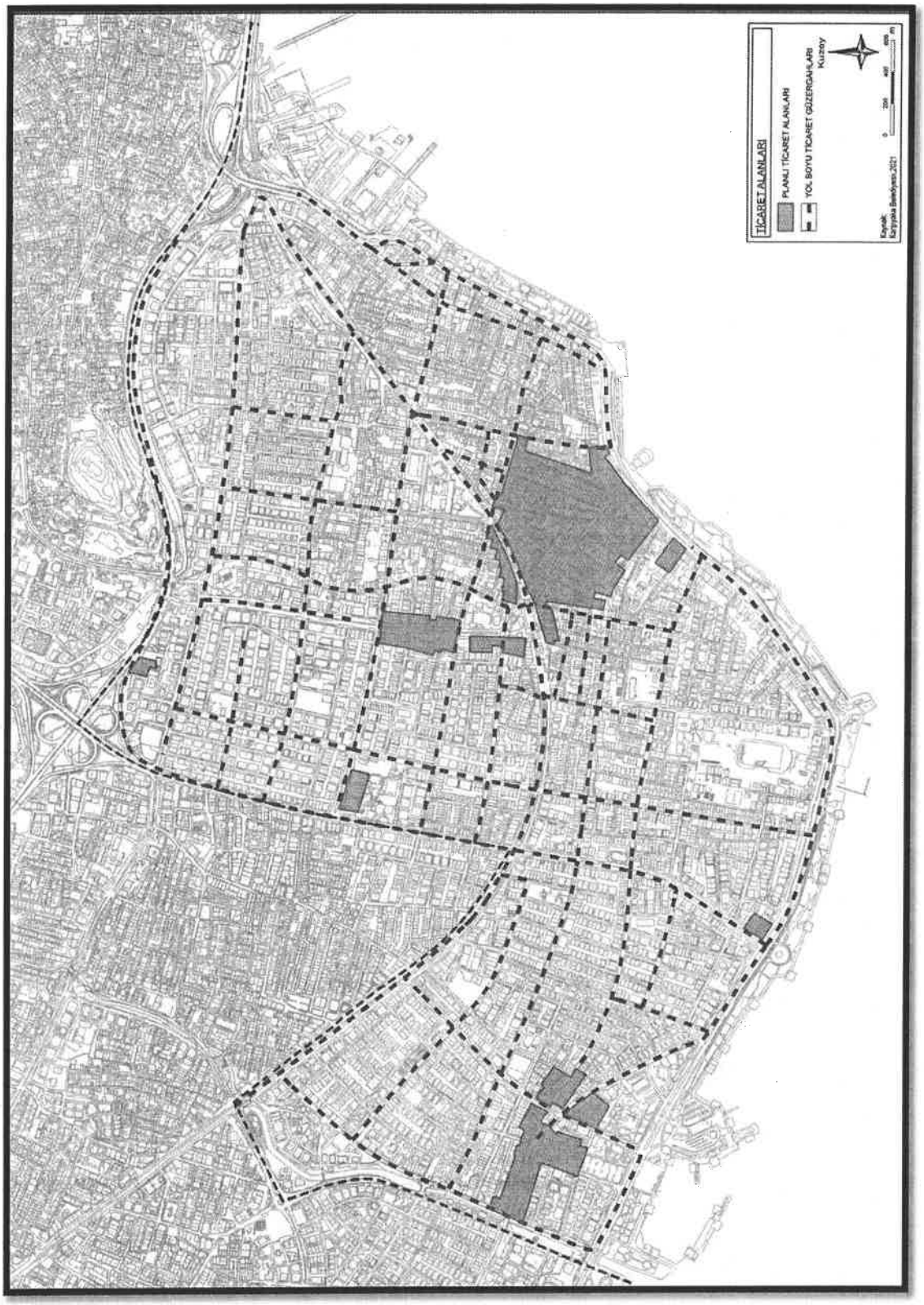
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 60: Metropoliten Aktivite Merkezleri Yapılaşma Koşulları



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

Harita 61: Planlı Ticaret Alanları ve Yol Boyu Ticaret Teşekkülü Kararı Verilmiş Güzergahlar



Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

Yapılan analiz çalışmaları sonucunda, mevcut imar planında metropoliten aktivite merkezi ve zemin kat ticaret kullanımlı alanların toplam alansal büyüklüğünün 168.422 m² olduğu, plan lejantında tanımlanmış yapılaşma koşulları ve mevzuat hükümleri doğrultusunda bu alanlarda toplam yapılaşmaların 565.337 m² olabileceği belirlenmiştir. Belirlenen bu toplam yapılaşma büyüklüğü içinde 113.206 m²'lik bölümünün (%20) "zorunlu" olarak ticaret kullanımında olacağı, bu alanlarda 452.131 m²'lik bölümün (%80) konut olarak kullanılmasının olanaklı olduğu belirlenmiştir.

Ticaret alanlarında konut kullanımının olanaklı olduğu katların tümüyle konut olarak kullanılması durumunda bu alanlarda yaşayacak yaklaşık nüfus 12.371 kişi olarak hesaplanmıştır. Ancak, yapılan güncel kullanım tespitleriyle ortaya konulan ticaret kullanımının üst katlara yayılımına ilişkin analizler ve plan kararları bir arada değerlendirildiğinde, özellikle Çarşı çevresinde ve ana ulaşım akslarında üst katlarda konut kullanımından ticaret kullanımına dönüşümün büyük oranda gerçekleşmiş olduğu, bu nüfus kapasitesine ulaşma olanağının kalmadığı belirlenmiştir. Ticaret kullanımına ayrılmış, kentin merkezini oluşturan alanların sınırlı olması, üst katlardaki konut kullanımlarının yerini işyerlerinin almasını hızlandırmıştır. 1984 yılında belirlenmiş olan merkezi iş alanı niteliği taşıyan ve planda TM olarak tanımlı bölge sınırlarının geçen 37 yıl boyunca sabit tutulması, bölgenin merkez özelliğini pekiştirmiş, konut dışı kullanımlar merkeze bitişik ana akslarda konut alanları içinde de yayılımını sürdürmüştür.

8.3.4 DİĞER ÇALIŞMA ALANLARI

Mevcut imar planında "Birinci ve İkinci Derece Metropoliten Aktivite Merkezleri" olarak isimlendirilen alanların yanı sıra imar planında yer alan diğer çalışma alanları; Resmi kurum Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Pazar Alanları, Askeri Alanlar ve Tersane Alanından oluşmaktadır. Askeri Alan ve Tersane Alanı, kıyı planlama alanı sınırları içinde yer alırken, diğer kullanımlar Karşıyaka I. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır.

Planda yer verilmiş olan diğer çalışma alanlarının alansal büyüklüklerine ilişkin bilgiler plan sınırları içindeki oranları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Diğer çalışma alanları mevcut planlı alanlar içinde yalnızca % 4.03 oranında yer tutmaktadır.

Tablo 54: Planlı Diğer Çalışma Alanları

KULLANIM TÜRÜ	ALANI (M2)	ORANI (%)
Belediye Hizmet Alanı	11.981	0.27
Resmi Kurum Alanı	29.407	0.66
Açık Pazar Alanı	3.258	0.07
Askeri Alan	93.183	2.09
Tersane Alanı	41.991	0.94
TOPLAM	179820	4.03
Diğer Kullanımlar	4.278.955	95.97
Toplam Plan Alanı	4.458.775	100.00

Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

8.3.5 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Mevcut imar planında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanları eğitim tesislerine ait alanlar, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, spor tesisleri, dini tesisler, açık ve yeşil alanlar ve teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır. Mevcut imar planında düzenlenmiş ve tamamına yakını yapılaşması tamamlanmış olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının türel dağılımı, toplam alansal büyüklükleri ve bu alanların plan sınırları içindeki oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Mevcut imar planında var olan eğitim tesisleri, anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise ve mesleki ve teknik öğretim tesisi alanlarının yanı sıra planda "özel eğitim tesisi alanı" ve "eğitim tesisi alanı" olarak planlanmış alanlardan oluşmaktadır. Planda bulunan sosyal ve kültürel tesislerden bir bölümü sosyal tesisi, bir bölümü kültürel tesis olarak ayrıştırılmış, bir bölümü ise "sosyal ve kültürel tesis" olarak tanımlanmış alanlardandır.

Tablo 55: Planlı Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

KULLANIM TÜRÜ	ALANI (M2)	ORANI (%)
Eğitim Tesis Alanı	18.562	0.42
Anaokulu	4.275	0.10
İlkokul Alanı	35.743	0.80
Ortaokul Alanı	11.777	0.26
Lise Alanı	30.446	0.68
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	7.106	0.16
Özel Eğitim Tesis Alanı	593	0.01
Sağlık Tesis Alanı	2.409	0.05
Sosyal Tesis Alanı	21.297	0.48
Kültürel Tesis Alanı	2.282	0.05
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	3.579	0.08
Stadyum	21.615	0.48
Cami	8.069	0.18
Kilise	1.555	0.03
Park	340.667	7.64
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	17.289	0.39
Pasif Yeşil Alan	37.298	0.84
Regülatör Alanı	160	0.00
Trafo	1.055	0.02
Yer Altı Trafosu	517	0.01
TOPLAM	566.294	12.68
Diğer Kullanımlar	3.892.481	87.32
Toplam Plan Alanı	4.458.775	100.00

Kaynak:Egeplan Analiz Çalışmaları

8.3.6 ONAYLI PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

Planlama alanı sınırları içinde 2011 yılı sonrasında onaylanmış olan imar planı değişikliklerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Onaylı plan değişikliklerinin yürürlükteki imar planı üzerinde plan sınırı dahilindeki dağılımları ise Harita 62'de gösterilmiştir.

Tablo 56: 2011 Yılı Sonrası Onaylı İmar Planı Değişiklikleri

NO	İBŞB / ÇVŞ ONAMA KARARI	ADA	PARSEL	KONUSU
1	27.09.2011	-	-	Soğukkuyu Bahçelievler bağlantısını sağlayacak yaya üst geçidi
2	28.12.2011	209 / 1	8, 9, 11 / 7	Tersane bitişiğinde "Gönübirlik Tesis Alanı" belirlemesi
3	18.06.2012	-	-	Trafo alanının konum değişikliği
4	8.01.2013	9200	1	Katlı bölgesel otopark projesi için imar hattının parsel sınırına uygun hale getirilmesi
5	19.11.2013	161	3, 4, 5	Parselde imar hattı değişikliği ile 3 ve 4 parsellerin tescil gösterimin plana işlenmesi
6	7.03.2014	9373	15, 16, 17	Parsellerin yapılaşma koşulunun B-S olarak belirlenmesi
7	27.08.2015	-	-	Karşıyaka Nergiz Yaya Üst Geçidi Projesinin İmar Planına İşlenmesi
8	16.11.2015	-	-	Tramvay hattının enerji ihtiyacını karşılayacak olan 3 adet trafo binasının imar planına işlenmesi
9	20.05.2016	44	27, 104	Konut kullanımına ayrılmış olan 104 parsel ile Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında kalan 27 parselin E:1.00 koşullu BHA (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) dönüştürülmesi
10	28.08.2017	26675	11.Ara	Stadyum ve Sosyal Tesis Alanına ilişkin hazırlanan ve 19.07.2017 tarihinde onanan plana askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin değişiklik
11	4.01.2018	161	5	161 ada 5 parselin 2. Grup Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescillenmesine ilişkin plan değişikliği
12	23.03.2018	192	2-24-37	192 ada 2 parselde KVKBK kararı doğrultusunda yapılaşma koşulunun yeniden düzenlenmesi ve 24 ve 37 parsellerdeki tescil kararlarının imar planına işlenmesi
13	3.08.2018	2656, 9459, 9469		2656, 9459 ve 9469 nolu adaların İmar hatlarında yaşanan sorunların giderilmesi
14	26.11.2018	47	7 30	47 ada, 7 parselde yer alan tescilli taşınmaz ve bitişiğindeki 30 parselin, KVTKBK'nun 17/08/1995 tarih ve 5882 sayılı kararı uyarınca yeniden düzenlenmesi
15	11.02.2019	-	-	9164 ada, 26 parselin güneyindeki park alanında yer alan "Bölge Regülatörü"nün kaldırılarak aynı parkın doğusunda 4 x 4 m. boyutlarında "Regülatör Alanı" ayrılması
16	20.03.2019	-	-	Karşıyaka İskelesi
17	23.07.2019	-	-	Bostanlı İskelesi İmar Planı Revizyonu ve İlavesi
18	24.05.2021	-	-	Karşıyaka İlçesi, Bostanlı Deresi Yanı Otopark Alanı
19	14.10.2021	9429		Bostanlı Mahallesi 9429 Ada ÖPA Sınırının ve Plan Notunun Kaldırılması
20	14.07.2021	-	-	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi için; Ruhsatlı Yapıların Dönüşümünde Karşılaşılan Sorunların Çözümüne ilişkin düzenlenen "K (Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan)" ve "K1 (Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alan)" sınırları ve bu alanlarda yapılacak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Notu İlavesi
21	16.12.2021	-	-	Şemikler, Tuna, Demirköprü, Bahçelievler, Atakent ve Tersane Mahallelerinde 8 adet Trafo Alanı
21	16.12.2021	379	140	379 Ada 140 Parsel ile 9901 Ada 1 Parselin K Sınırı ve K Sınırı Plan Notları Kapsamına Alınması
23	1.12.2022	-	-	İZMİRDENİZ(1 Bölge) Mavişehir-Alaybey Kıyı Kesimine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon ve Uygulama İmar Planı Mahkeme Kararı doğrultusunda iptal edildi
24	14.11.2022	-	-	Tersane Mahallesinde trafo alanı belirlenmesi
25	12.12.2022	-	-	Donanmacı Mahallesinde trafo alanı belirlenmesi
26	16.06.2023	1359		Bostanlı Özel Planlama Alanı 1359 Ada

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 62: 2011 Yılı Sonrası Onaylı Plan Değişiklikleri

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

8.4 ERİŞİLEBİLİRLİK ANALİZİ

Planlama alanında var olan sosyal donatı alanlarının erişilebilirlik analizi, onaylı imar planlarında düzenlenmiş alanlar esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu alanlardan bir bölümü mevcutta kullanılan tesislerden, bir bölümü ise planda düzenlenmiş ancak henüz yapımı gerçekleşmemiş tesis alanlarından oluşmaktadır. Bu kapsamda, mevcut imar planında düzenlenmiş Anaokulu/Kreş, İlkokul/İlköğretim Okulu, Ortaokul, Lise, Aile Sağlık Merkezi, Cami ve Spor Alanlarına ilişkin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde öngörülen "Yürüme Mesafeleri" dikkate alınarak değerlendirmeler yapılmıştır. Planlama alanı çevresindeki donatı alanları ile erişilebilirlik artmaktadır. Yasa ve yönetmeliklerde belirlenen etki ve hizmet yarıçapları kapsamında değerlendirilerek yapılaşmasını tamamen tamamlamış meskun bir dokuya sahip kentin merkezinde yer alan bu bölge çevresi ile birlikte ele alınmalıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek1ç Açıklamalar *madde 8.Eğitim alanı; kamu ve özel mülkiyetteki anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi gibi eğitim tesislerini içerir. madde 9.Sağlık alanı; kamu ve özel mülkiyetteki tüm sağlık tesislerini içerir.* demektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo "Açıklamalar" bölümünde de yerleşik 'Açıklamalar' bölümünün 2. maddesinde "Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir." hükmüne yer verilmiş olup, aynı açıklamanın 13. maddesinde ise "Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir." Hükmü bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. maddesinde belirtilen;"İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur." denilmekte ve planlama alanının topografya, yoğunluk, eşikler vb. kriterler birlikte değerlendirildiğinde erişilebilirliğin, ulaşılabilirliğin arttığı görülmektedir.

Ancak Plan Açıklama Raporu Harita 67 ve Harita 69'da belirtilen özel eğitime ve sağlığa konu alanlar erişilebilirlik analizinde belirtilmemiştir.

Anaokulu-Kreşler: Mevcut imar planında Anaokulu olarak planlanmış alan bulunmamaktadır. Bahçelievler Mahallesi'nde bulunan ve imar planında "Temel Eğitim Alanı" düzenlenmiş olan, içinde anaokulu yapılması olanaklı olan parsel (9087 ada 1 parsel) büyüklüğü dikkate alınarak Anaokulu alanı olarak değerlendirilmiş ve erişilebilirlik analizinde değerlendirilmiştir. Bu alanın çevresinde 500 metre yarıçap içinde hizmet verebileceği alanlar aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır. Mevcut durumda Alaybey Mahallesinde hizmet vermekte olan Karşıyaka Anaokulu imar planında İlkokul Alanı olarak tanımlı alan içinde yer almaktadır.

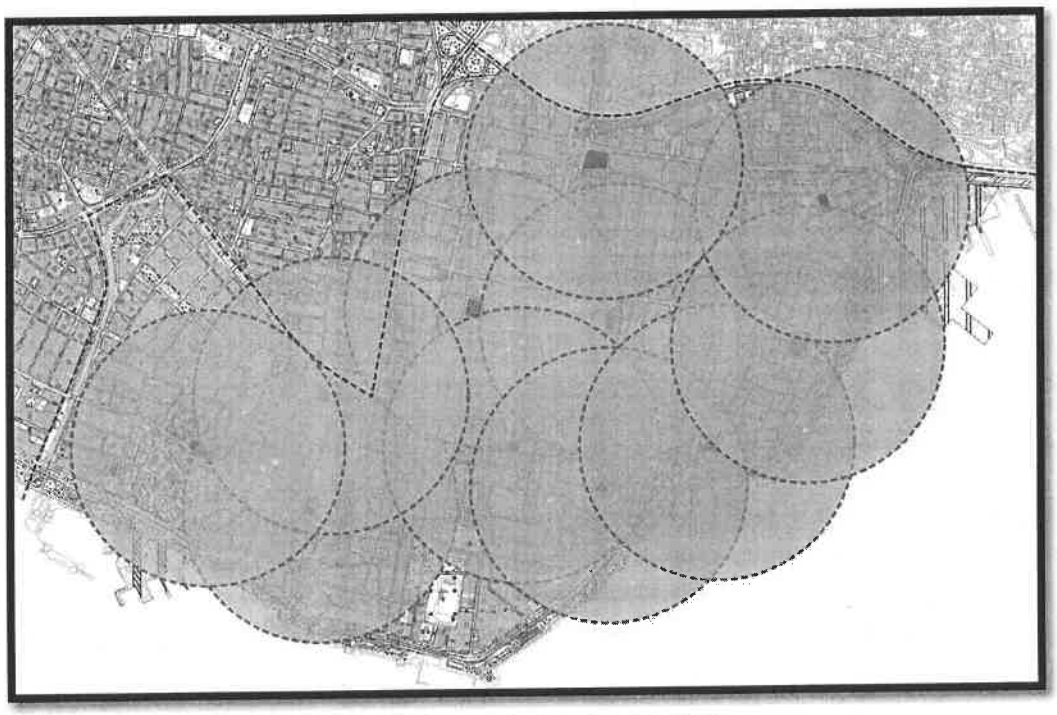
Harita 63: Anaokulu Erişim Analizi

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

İlkokullar: Onaylı imar planlarında "ilkokul" olarak tanımlı olan 11 tesis alanına yönelik erişilebilirlik analizi yapılmıştır. Ancak, imar planında 11 farklı noktada ilkokul olarak tanımlanmış alan bulunmakla birlikte bunlardan 8 alanın ilkokul alanı olarak kullanılmakta olduğu, 3 alanın ise ortaokul olarak kullanılmakta olduğu belirlenmiştir. Bahçelievler Mahallesinde bulunan Fevzipaşa Ortaokulu, Alaybey Mahallesinde bulunan Selçuk Yaşar Ortaokulu, Bostanlı Mahallesinde bulunan Metin Aşıkoğlu Ortaokulu imar planında ilkokul olarak tanımlı alanlarda hizmet vermektedir.

İmar planında ilkokul olarak tanımlı olan 11 alanın yürüme mesafelerine uygun biçimde hizmet verebileceği alanlar aşağıda gösterilmiştir. Planlama alanı genelinde 500 metre yürüme mesafesi içinde ilkokula erişim sorunu bulunmamaktadır. Mevcut imar planında ilkokul olarak planlı olan alanlarda bulunan 3 alanın ortaokula dönüştürülmesi sonrasında Bahçelievler Mahallesinin kuzeybatı bölümünde ve Bostanlı Mahallesinin güneydoğu bölümünde yürüme mesafelerinin kısmen aşılması söz konusu olacaktır.

Harita 64: İlkokul Alanlarına Erişim Analizi

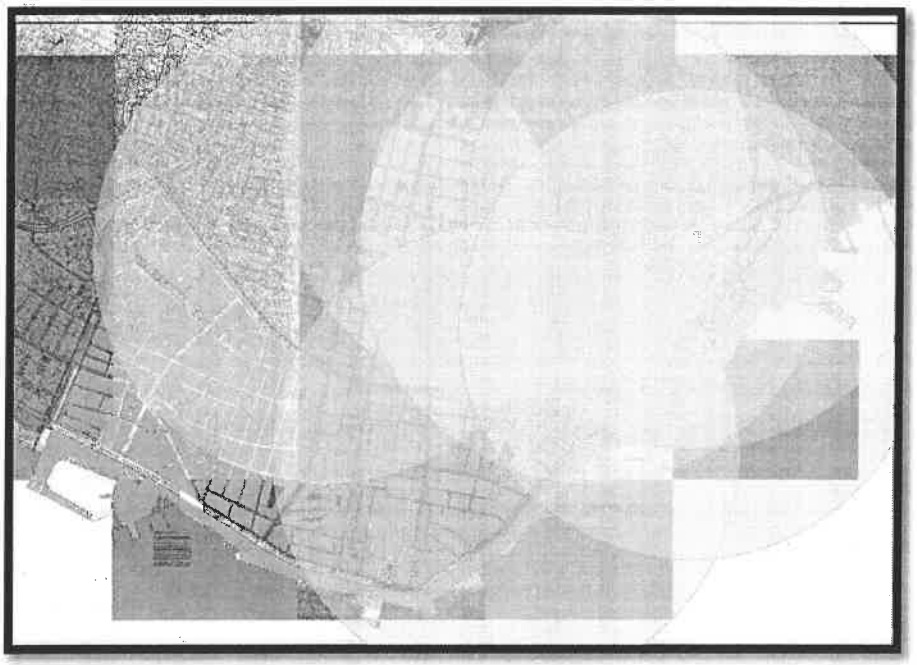


Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Ortaokullar: Mevcut imar planında ortaokul alanı olarak düzenlenmiş iki alan bulunmaktadır. Bu iki alanda Bahçelievler Mahallesinde Evin Leblebicioğlu Ortaokulu ve Donanmacı Mahallesinde Karşıyaka Ortaokulu hizmet vermektedir. İmar planında iki alan düzenlemesi bulunmakla birlikte bu iki alanın dışında ilkokul olarak planlı 3 alanda ve Lise olarak planlı bir alanda ortaokul bulunmaktadır.

Planda ortaokul alanı olarak tanımlı alanlar esas alınarak yapılmış olan ortaokul elişim analizi aşağıda Harita 65'te gösterilmiştir. Mevcut plan kararları dikkate alındığında planlama alanının kuzeybatısında Girne Caddesi'ne yakın bölümler ile Bostanlı Mahallesinin büyük bölümünde yürüme mesafeleri açısından ortaokula erişim sorunu oluşmaktadır. Ancak, mevcut durumda ilkokul olarak planlı alanda hizmet vermekte olan Bostanlı Mahallesinde Metin Aşıkoğlu Ortaokulu'nun bulunduğu alanın ve Bahçelievler Mahallesinde bulunan Fevzi Paşa Ortaokulu'nun bulunduğu alanın imar planında ortaokul olarak düzenlenmesi sonucunda erişim sorunu ortadan kalkmaktadır.

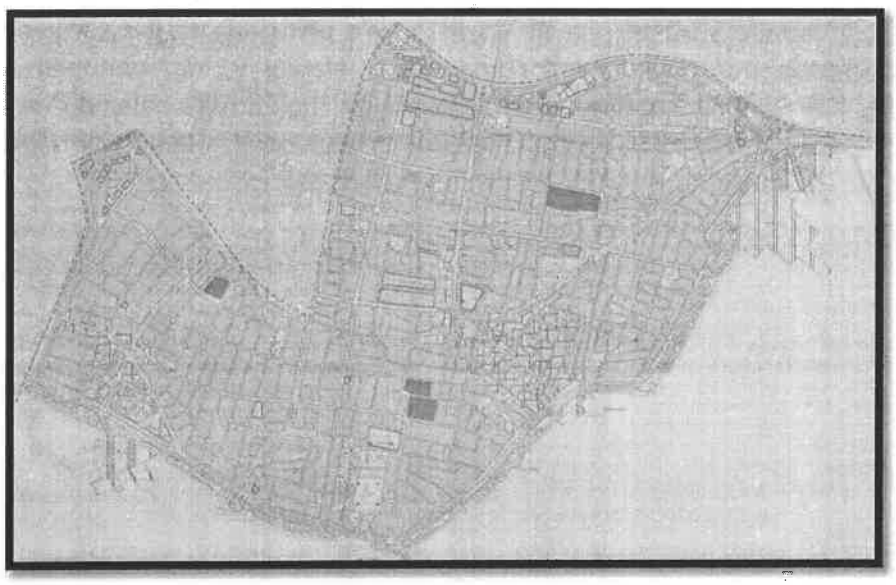
Harita 65: Ortaokul Alanları Erişim Analizi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

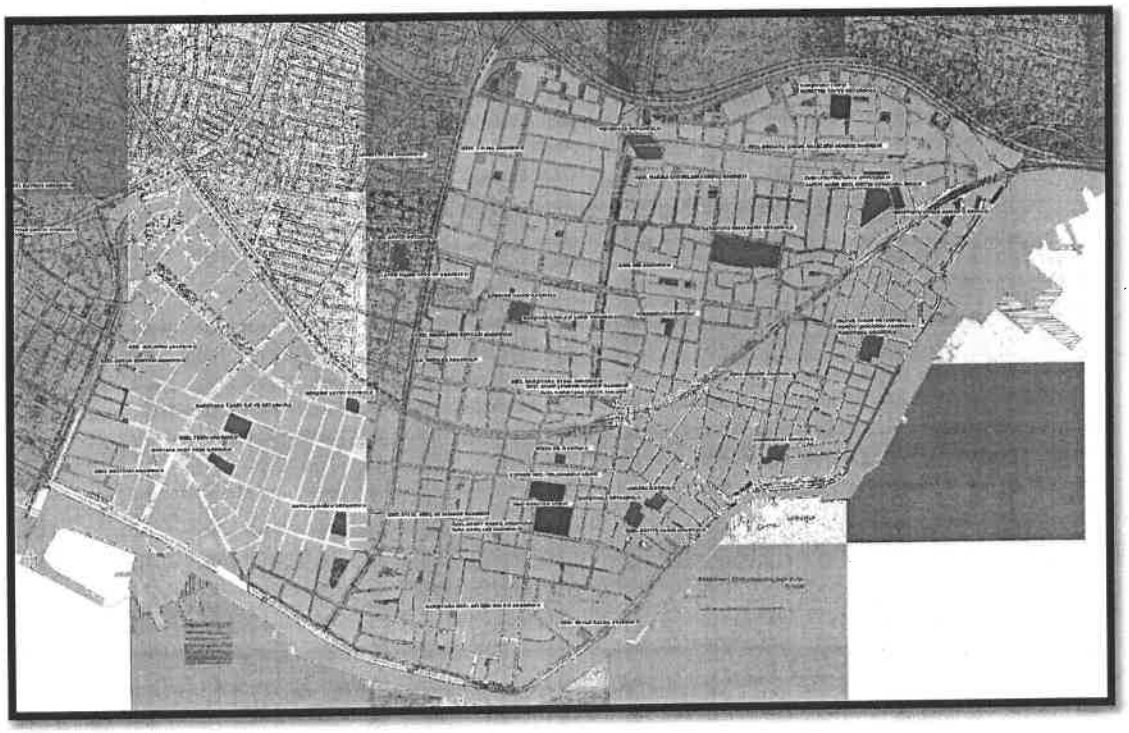
Liseler: Mevcut imar planında Lise alanı olarak düzenlenmiş 3 alan, Meslek Lisesi olarak düzenlenmiş 1 alan bulunmaktadır. Bu alanlardan 1 lise alanında tesis bulunmazken diğer alanlarda 2 lise ve 1 meslek lisesi hizmet vermektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan 2,5 km yürüme mesafesi açısından bakıldığında, mevcut iki lisenin ve meslek lisesinin konumunun yürüme mesafeleri açısından uygun ve erişilebilir olduğu görülmektedir. İmar planında Bostanlı Mahallesinde bulunan ve "Eğitim Tesisi (Lise)" olarak tanımlanmış olan alan (25155 ada 3 parsel) mevcut durumda açık otopark olarak kullanılmaktadır.

Harita 66: Lise Alanları Erişim Analizi



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

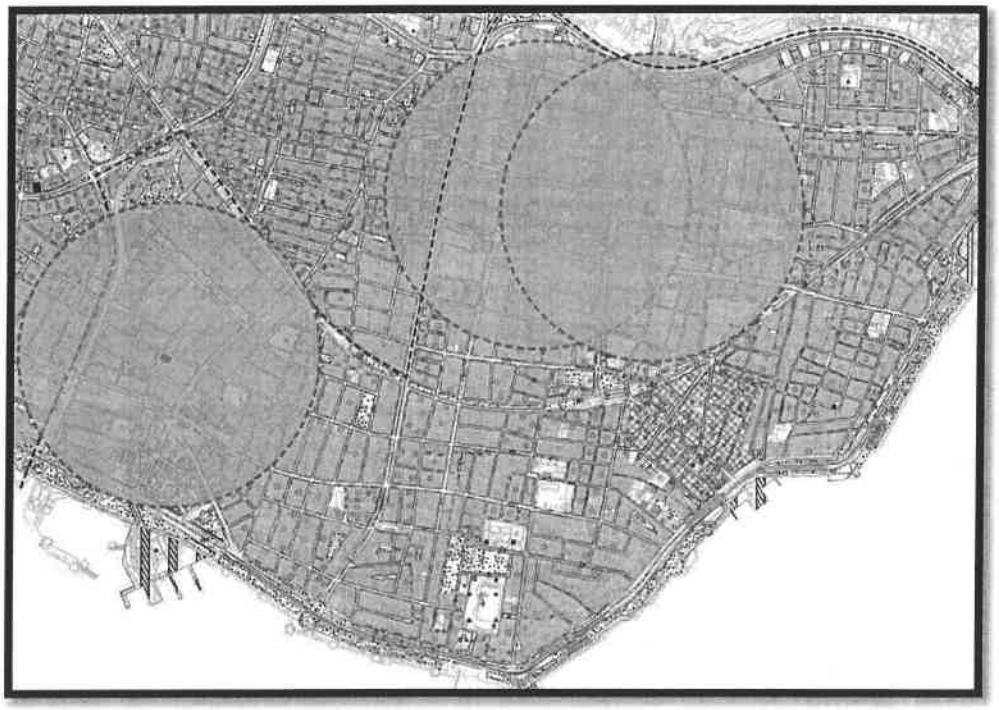
Harita 67: Planlama Alanında Yer Alan Eğitim Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Aile Sağlık Merkezleri: Planlama alanı genelinde, planda aile sağlık merkezi yapılabilecek nitelikte planlanmış 3 alan bulunmaktadır. Planlama alanına hizmet veren diğer tesislerin planda farklı amaçlara ayrılmış alanlarda yer alması nedeniyle planlı Aile Sağlık Merkezi alanlarında erişilebilirlik sorunu bulunmaktadır.

Harita 68: Aile Sağlık Merkezlerine Erişim Analizi



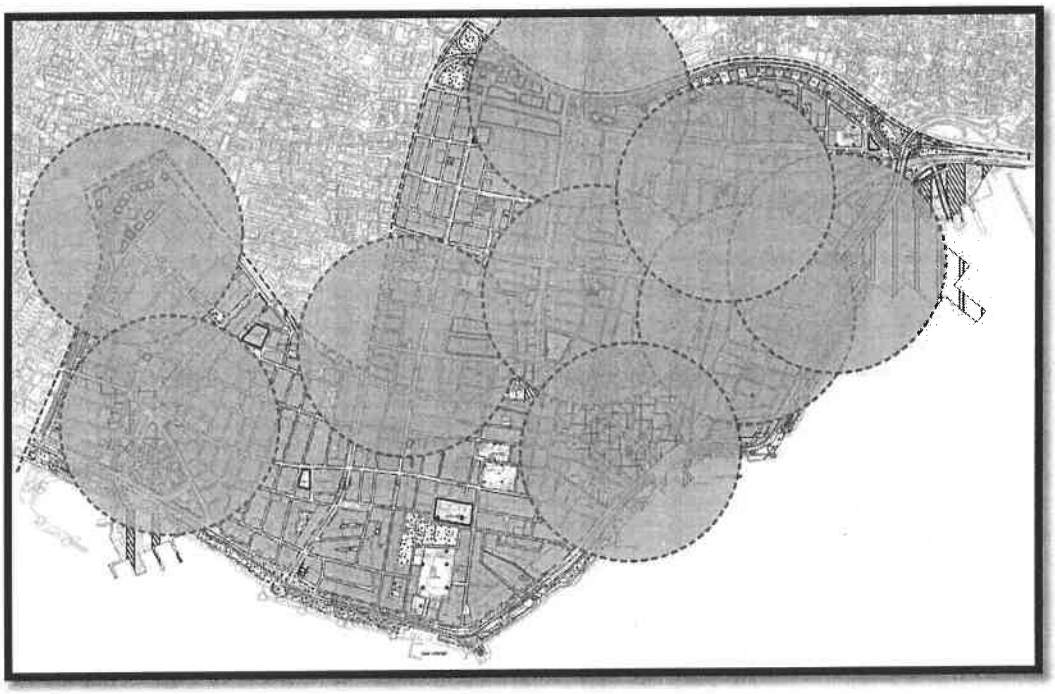
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 69: Mevcut Sağlık Tesisleri

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

İbadet Yerleri: Mevcut planda cami alanı olarak planlanmış 9 alan bulunurken, bu alanların tamamında mevcut caminin bulunduğu, planda bulunan yapılaşmamış cami alanı bulunmadığı belirlenmiştir. Mevcut cami alanlarının dağılımına bakıldığında belirli bölgelerde erişim açısından sorunlu bölgelerin ortaya çıktığı görülmektedir.

Harita 70: Mevcut İbadet Alanları Erişim Analizi



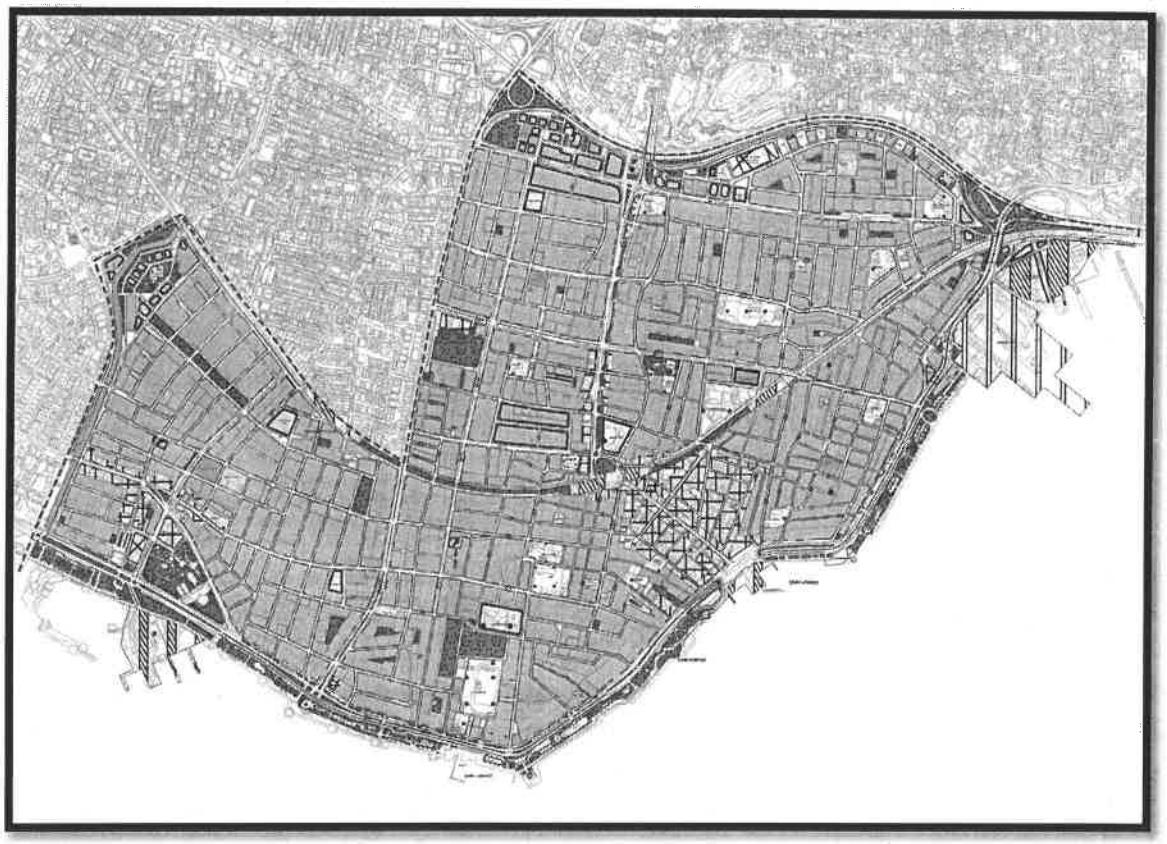
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Açık ve Yeşil Alanlar: Revizyon imar planı çalışmasına konu olan alan içinde var olan açık ve yeşil alanların alan içindeki dağılımına bakıldığında, Kıyı dolgu alanlarında yapılan yeşil alan düzenlemeleri, demiryolu hattı üzerinde düzenlenmiş yeşil alanlar ve Orman Bölge Müdürlüğü tesislerinin bulunduğu bölgede planlanmış yeşil alanların öne çıktığı görülmektedir. Bu alanların dışında, imar planı kararlarıyla oluşturulmuş yeşil alanların oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Yaşayan nüfus açısından bakıldığında standartların oldukça altında kalan yeşil alanlar içinde düzenlenmiş çocuk bahçesi alanlarının yürüme mesafeleri açısından erişilebilirlik standartlarını karşılamadığı görülmektedir.

Planlama alanı içindeki yeşil alanların dağılımı aşağıdaki şekilde gösterilmiştir. Planlama alanı içinde spor alanı olarak planlanmış tek alan, günümüzde boş durumda olan Karşıyaka Stadyumu alanıdır. Bu alan dışında spor tesisi olarak planlanmış alan bulunmamaktadır. Ancak, imar planında yeşil alan olarak planlanmış olan alanlar içinde düzenlenmiş spor tesisi bulunan "semt oyun alanları" bulunmaktadır.

Kıyı alanları, demiryolu alanı ve Orman Bölge Müdürlüğü tarafından kullanılmakta olan alanlarda planlanmış yeşil alanların dışında, planlı yeşil alanlar arasında Uğur Mumcu Parkı, Şehit A. Hikmet Ayerdem Parkı, Gode Cengiz Parkı, Girne Kültür Parkı, 50. Yıl Cumhuriyet Parkı, Zekai Kovar Parkı, Tahir Bor Parkı öne çıkan yeşil alan kararlarını oluşturmaktadır. Diğer yeşil alanlar daha küçük ölçekte düzenlenmiş alanlardan oluşmaktadır.

Harita 71: Mevcut Planlı Açık ve Yeşil Alanlar



Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

8.5 ARSA METREKARE BİRİM DEĞERLERİ (RAYİÇ BEDELLER)

Planlama Alanı Sınırları dâhilinde kalan sokakların emlak vergisine esas arsa rayiç metrekare birim değerleri incelenmiştir. Bulvar, cadde ve sokakların arsa rayiç bedelleri 5 değer aralığına indirgenmiştir.

Harita 72'de görüleceği üzere; Denize paralel Yalı Caddesi sokak bazında arsa m² birim değeri en yüksek bölgedir. Yalı Caddesinin Tersane Mahallesi bölgesi 18.000 iken buradan itibaren Bostanlı yönü boyunca en yüksek 26.000 değerine ulaşmaktadır. Bir sonraki yüksek değerler ise Karşıyaka Çarşı Bölgesi ile Bostanlı'da Şehitler Bulvarı ve Ticari Bölgede yoğunlaşmaktadır. Görüldüğü gibi arsa değerlerinin kısmen denize konumuna göre, kısmen de ticaretin yoğunluğuna bağlı olarak değiştiği görülmektedir.

Ancak Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde emlak değerlerinin bu doğrultuda değişmediği, farklı kriterlere bağlı olarak denize paralel bölgeleme eğilimi gösterdiği görülmektedir.

Şekil 38: Planlama Alanı İçerisinde Rayiç Bedel Örnekleri

Arsa Rayiç Değer Bilgisi

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
BOSTANLI	YALI BULVARI	2024	25.039,35

Arsa Rayiç Değer Bilgisi

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
TERSANE	YALI BULVARI	2024	18.362,19

Arsa Rayiç Değer Bilgisi

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
BAHARİYE	ATATÜRK BULVARI (1835/2)	2024	13.562,99

Arsa Rayiç Değer Bilgisi

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
BOSTANLI	ŞEHİTLER BULVARI	2024	13.041,32

Arsa Rayiç Değer Bilgisi

Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
BAHARİYE	DOÇ. DR. BAHRİYE ÜÇOK BLV (1843/1)	2024	12.311,02

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 72: 2024 Yılı Sokak Bazında Arsa M² Birim Değerleri

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

9 SENTEZ, DEĞERLENDİRME

9.1 REVİZYON GEREKÇELERİ

Karşıyaka kentine ait ilk imar planları, İzmir kenti için yarışma sonucunda elde edilen planların 1955 yılında onaylanması ile elde edilmiş, Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alanlarda var olan ulaşım sistemi ve sokak dokusu 1955 yılı planının kararlarıyla oluşmuştur. İlk planın onayının üzerinden geçen yaklaşık 29 yıl sonra 1984 yılında onaylanan imar planlarında planın ulaşım sistemi genel olarak korunurken, yapılaşma yoğunlukları, kat sayıları arttırılmış, planda bulunan açık ve yeşil alanlar azaltılarak, bir bölümü konut ve ticaret kullanımına dönüştürülmüştür.

1984 yılında elde edilen imar planlarının yargı kararı sonucunda iptal edilmesiyle birlikte alanda yeniden planlama çalışması başlatılmış, öncelikle alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 2011 yılında Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Ancak, 2011 yılında alınan onay kararı, planın revizyonu ya da yeniden elde edilmesi sonucunda değil, 1984 yılı planının, bölgenin yargı kararı sonucunda plansız kalmasının engellenmesi adına, plan değişiklikleri işlenmiş haliyle yeniden onaylanması ile sınırlı kalmıştır. 1984-2011 tarihlerinde plan değişikliğine konu olan alanlar ile 2011 yılı sonrasında plan değişikliği yapılan alanlar belirlenmiştir.

Yukarıda da açıklandığı üzere, günümüzde uygulaması süren mevcut imar planları aslen 1984 yılı onaylı plan kararlarından oluşmaktadır. Planın onaylanmasından bu yana geçen 37 yıllık sürede İzmir ve Karşıyaka'da yaşanan değişim, ülke genelinde uygulanan mevzuatta yaşanan değişimler, başta araç sahipliliği olmak üzere sosyo-ekonomik yapıda yaşanan değişimler, ortalama hane halkı büyüklüğünde yaşanan değişimler olmak üzere, yaşanan değişimler plan kararlarında da değişimi zorunlu hale getirmektedir.

1999 yılında yaşanan Gölcük Depremi sonrasında planlama mevzuatında yaşanan değişim sonucunda, imar planı kararlarının, plan öncesi onaylanacak imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt sonuçları dikkate alınarak hazırlanması zorunlu hale gelmiştir. Ancak, Karşıyaka'da 2012 ve 2016 yıllarında hazırlanmış olan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt kararlarının, geliştirilmiş önlemlerin plan kararına henüz dönüştürülmemiş olması da planların revize edilmesini zorunlu kılan unsurlar arasında yer almaktadır.

Ülke genelinde halihazır haritalar yerel koordinatlarda değil, ulusal koordinatlarda sayısal ortamda hazırlanmaya başlanmıştır. Karşıyaka'yı da içine alan sayısal halihazır haritalar İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yaptırılarak 2019 yılında onaylanmıştır. Mekansal Planlar Yönetmeliği uyarınca, imar planlarının da sayısal ortamda ve güncel halihazır haritalar üzerinde hazırlanmasının zorunlu olması planların yenilenmesini zorunlu kılan unsurlar arasındadır.

Planlama alanı özelinde ortaya çıkan başlıca sorunlar;

Planlama alanın tümünde onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ve sonrasında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı olsa da kentin nüfus ve fiziki gelişimi sonucunda ortaya çıkan sorunlara cevap veremez hale gelmesi, ilgili planların hem değişen mekânsal eğilimleri yönlendirememesi, artan ticaret kullanımı, yeni plan ve kısıt kararlarını içermemesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyumlu olmaması,

1950'li yıllardan günümüze uygulamaların dönemin yönetmelikleri çerçevesinde gelişmiş olması nedeni ile eskiyen yapı stoğunda dönüşüm sorunu, neredeyse parsellerin tamamının

imar uygulaması görmüş, ruhsatlı ve 3. kez yeniden yapılaşmaya konu olması ve değişen yönetmelikler çerçevesinde yaşanan sorunlar ve mevcut yolların yetersizliği,

Zaman içerisinde talepler sonucu yapılan imar planı değişiklikleri ile mevcut planlarda yaşanan değişim ve farklı plan hükümlerinin olması,

Karşıyaka İlçesinin kent merkezi niteliğini taşıyan Planlama alanında arazi değerlerinin yüksek olması sebebiyle kamulaştırma yoluyla yeni donatı alanlarının kazanılmasının mümkün olmaması, bu durumun kamuya çok büyük yük getirecek olması,

Artan araç sahipliliği ve yolların darlığı nedeni ile Karşıyaka Çarşı ve çevresinde ortaya çıkan otopark sorunları, yeni otopark alanları ayrılamaması, Karşıyaka ve İl ölçeğinde önem taşıyan Karşıyaka Çarşı özelinde çalışmaya ihtiyaç duyulması,

Yürürlükteki imar planında belirlenmiş olan kat adedinden daha fazla kat adedi ile yapılaşan parsellerde yapıların yıkılıp yeniden yapılmasının talep edilmesi halinde, güncel mevzuatlar neticesinde imar planında belirlenen kat adedi doğrultusunda hesaplanan inşaat alanını aşamadıkları, bu durumunda yaşanan hak kayıpları gerekçesiyle riskli binaların yenilenmesinin önünde engel teşkil etmesi şeklinde ifade edilebilir.

Karşıyaka özelinde yapılan Sürdürülebilir Enerji ve İklim Eylem Planı, Yeşil Altyapı Geliştirmek için Ekosistem Hizmetleri Değerlendirmesi, Karşıyaka İlçesi, Çarşı Bölgesini Geliştirmeye Yönelik Çalışmalara Temel Olacak Analiz, Sentez Ve Olası Mekansal Gelişme Senaryolarının Oluşturulması Projesi, Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu, Karşıyaka Kentsel Gıda Strateji Belgesi, Kentsel Dirençlilik Açık Kamusal Alanlar Master Planı vb. belgeler ile küresel iklim değişikliğinin en önemli çevresel, sosyal ve ekonomik tehditlerden olduğu, bu kapsamda planlama alanında öncelikli müdahaleyi içeren alanlar, müdahale biçimleri belirlenmiştir. Doğal, yarı doğal alanların birbirine bağlanabilirliği olarak da ifade edilen bağlantısallığı sağlayabilmek için ulaşım koridorları (yol kenarları ve yan şeritler, demiryolu hatları vb.), kamusal alanlar (parklar, belediye ve devlet arazileri, okul bahçeleri, kreş oyun alanları, vb.) ve atıl alanların bitkilendirilmesi, ayrıca, yeşil altyapı sisteminin önemli bir bileşeni olan özel mülkiyete sahip alanlar (konut, ticari ve hizmet binalarının çevreleri, yollar, vb.) için bir tasarım rehberi oluşturulması gerektiği belirlendiğinden bu kapsamda plan hükümleri oluşturulması hedeflenmiştir. Ayrıca, Planlama Alanındaki sokakların tasarımına dair stratejilerin belirlendiği tasarım rehberinin hazırlanması sonrasında mekan ve insan etkileşimini olumlu yönde artıracak bir yaklaşımla sokakların kentsel mekanlara dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Diğer yandan, 30 Ekim 2020 tarihinde yaşanan deprem sonrası çok sayıda yapıda ağır hasar oluşması, geçmişten bugüne farklı gerekçelerle sorgulanan bitişik nizam yapılaşmış konut alanlarında ekonomik ömrünün sonuna gelmiş yapıların çoğunlukta olduğu dokunun yenilenmesi tartışmalarını bir kez daha gündeme taşımıştır. Bu kapsamda, açık alanı bulunmayan, dar sokak yapısında bitişik nizam 5-6 katlı yapılaşmalardan oluşan alanlarda yenileme koşullarının belirlenmesi ve yeni bir yapılaşma biçiminin tanımlanması da planın revize edilmesini zorunlu hale getirmektedir.

9.2 SENTEZ

Tamamı geçmiş yıllarda imar planı kararları doğrultusunda yapılaşmış alanlardan oluşan planlama alanı içinde, revizyon imar planı çalışmasında altlık olarak kullanılmak üzere Sentez çalışması gerçekleştirilmiştir. Alan genelinde yapılan analiz çalışmalarının verileri

kullanılarak hazırlanan Sentez haritasında gösterilmiştir. Sentez çalışmasında, yapılacak revizyon imar planı kararlarını yönlendirmesi olası veriler bir araya getirilmiştir. Planlama Alanının tamamı planlı ve ruhsatlı olarak gelişimini tamamlamıştır. İmar Planı onama yetkisi farklı kurumlarda olan alanlar plan onama sınırı dışında bırakılmıştır.

Ayrıca, farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartların açıklandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablo "Açıklamalar" bölümünde de yerleşik alanlarda yapılacak planlar ile belirlenecek sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin olarak bazı istisnalar getirilmiştir. Anılan 'Açıklamalar' bölümünün 2. maddesinde *"Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir."* hükmüne yer verilmiş olup, aynı açıklamanın 13. maddesinde ise *"Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir."* hükmü yer almaktadır.

Planlama alanının içerisinde ve çevresinde yer alan kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarının kendi hizmet yarıçapında planlama alanını da kapsayan bir bölgeye hizmet ettiği açıktır. Bu sebeple, planlama alanı Karşıyaka İlçesine bağlı kent merkezi konumunda, İlçe sınırları içerisindeki diğer donatı alanları ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Sentez haritasının hazırlanmasında mevcut konut yapılaşmasının tamamlandığı alanlar yapılaşma nizamına göre ayrıştırılarak kullanılmıştır. Bu kapsamda bitişik nizam oluşmuş alanlar, blok nizam yapılaşmış alanlar, ikiz nizamda ve ayrık nizamda yapılaşmış alanlar tanımlanmıştır. İmar planı kararıyla ticaret kullanımına ayrılmış olan ve büyük oranda bu amaçla kullanıldığı belirlenen alanlar Sentez çalışmasında bölgesel olarak tanımlanmıştır. Bu alansal tanımlamaların yanı sıra Belediye Meclis Kararı ile yol boyu ticaret güzergâhı olarak belirlenmiş olan akslar da Sentez verisine (Harita 77) dönüştürülmüştür. Konut ve ticaret kullanımlarının dışında bulunan kamu hizmet alanları, eğitim tesisi alanları, sağlık tesisi alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, ibadet alanları gibi kullanımlar, açık ve yeşil alanlar, boş alanlar ayrıca tanımlanarak ayrıştırılmıştır.

Sürdürülebilir bir ekoloji, iklim değişikliği, doğal kaynak ve enerji verimliliği politikalarının gerçekleşmesinde temel alan kullanımı olan açık ve yeşil alanlar planlama sistemi içinde farklı olarak ifadelendirilmeli ve uygulanmalıdır. İmar mevzuatımızda sadece m^2 olarak ifade edilen yeşil alanlar yurtdışında yapılan çalışmalar gibi kentsel yeşil alan planlama sistemi içerisinde değerlendirilmeye, stratejiler oluşturulmaya ve her kademe ve türdeki mekansal planlama çalışmalarına aktarılmaya çalışılmıştır.

Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında mutlak biçimde korunması gerekli olan tescilli kültür varlığı yapıların bulunduğu parseller de Sentez çalışmasında tanımlanmıştır. Planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında yenilemeye yönelik olası kararları etkileyeceği değerlendirilen, depreme dayanıklılık açısından diğer yapılara oranla risk düzeyinin daha düşük olduğu kabul edilen 2000'li yıllarda ruhsat alınarak yapılmış olan yapılar da Sentez çalışmasında ayrıştırılarak tanımlanmıştır.

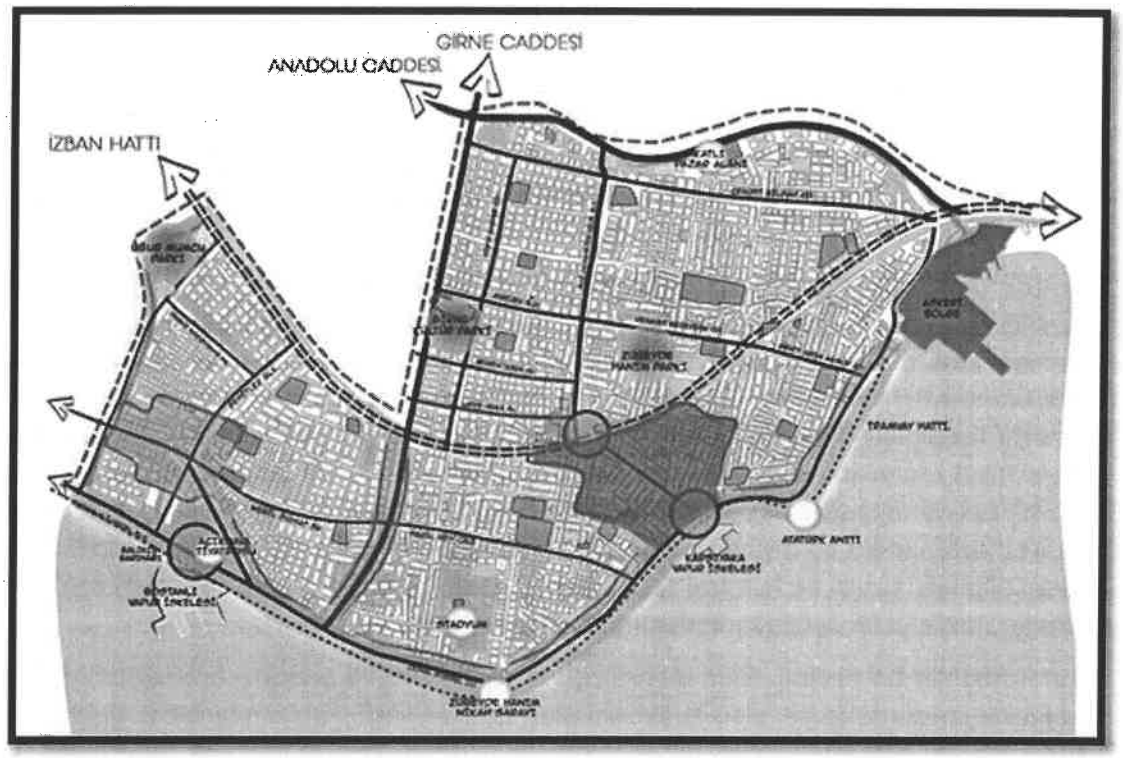
Revizyon imar planının ulaşım kararlarının geliştirilmesinde etkili olacağı değerlendirilen yaya yolları, bisiklet yolları, bisiklet park yerleri, otopark yerleri de Sentez verisine dönüştürülmüştür. TEİAŞ tarafından iletilen kurum görüşünde konumu bildirilen yeraltı

kablosunun geçtiği güzergâh da Sentez haritasına aktarılmış, alan geneline yaygın olan (tüm sokaklarda bulunan) diğer altyapı tesislerine (doğalgaz, içme suyu, kanalizasyon ve yağmur suyu, iletişim) ilişkin veriler ise ayırt edici veri olmadığından Sentez haritasına aktarılmamıştır.

İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu sonucunda alanın tamamı Önlemli Alan olarak belirlenmiş olduğundan, alan içinde bölgesel farklılaşma içermeyen bu veriler de Sentez çalışmasında konu edilmemiştir. Benzer biçimde alanın tamamının düz olması, eğimin tüm alanda % 0-5 arasında olması dikkate alınarak eğim verileri de Sentez verisine dönüştürülmemiştir.

Planlama alanına sınır oluşturan dereler Sentez'e aktarılırken, bu dereler çevresinde belirlenmiş herhangi bir taşkın alanı bulunmadığından bu konuda da Sentez haritasında veri oluşturulmamıştır.

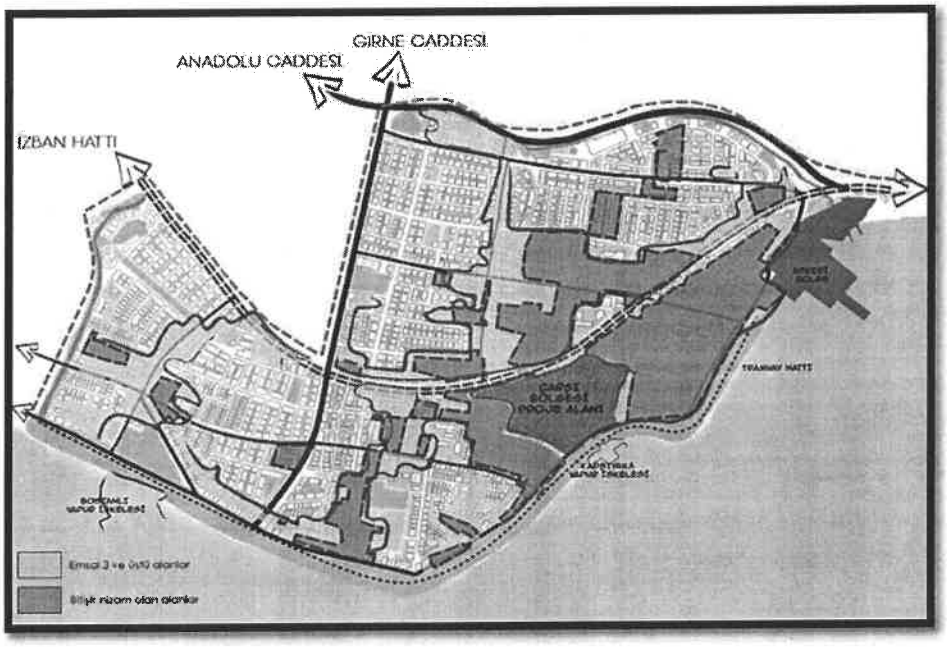
Harita 73: Planlama Alanı Odak Ve Bağlantı Noktaları



Kaynak: Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Alanı içerisinde yer alan donatı alanları, önemli akslar, Odak noktaları Planlama alanı içerisinde belirlenmiştir. Alanın güneydoğusunda yer alan Alaybey Tersanesi sınır oluşturmaktadır. Kuzeyde Anadolu Caddesi, güneyde sahil düzenlemesi ve Yalı Caddesi, Karşıyaka Çarşı ve Bostanlı alt merkez niteliği taşıyan önemli odak alanlardır. Karşıyaka Kaymakamlığı, Karşıyaka Belediyesi, İzban transfer merkezi, İzban üstü meydan açık alan düzenleme ve minübüs durakları ve Çarşı birlikte odak alandır. Yine Anadolu Caddesine cepheli Belediye Hizmet Alanı ve Sivil Toplum Yerleşkesi, Girne Bulvarı üzerinde yer alan Rekreasyon alanları, Cengiz Gode ve Uğur Mumcu, Yalı Caddesi üzerinde Osmanbey parkı, Cengüz Topel Caddesi ile bütünleşen Suat Taşer Açık Hava Tiyatrosu, Zühtü Işıl Meydanı, Tarihi aks niteliğindeki Eski Tramvay Caddesini tarifleyen Zübeyde Hanım Caddesine cepheli Zübeyde Hanım Parkı kentsel boşluk ve rekreatif olanaklar açısından çekim merkezleridir.

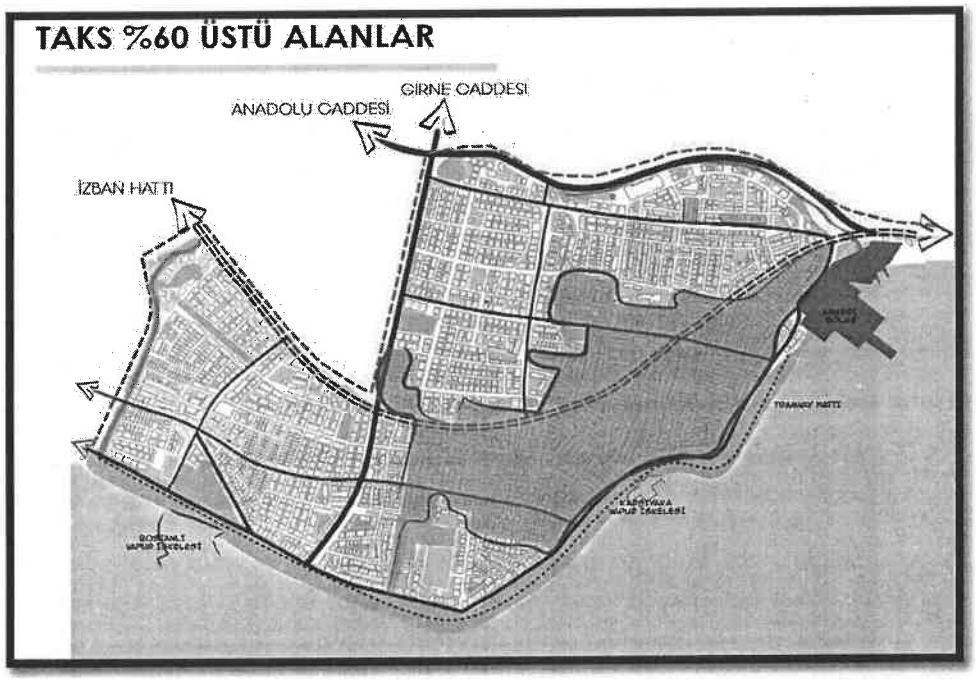
Harita 74: Bitişik Nizam ve Yapı Yoğunluğu 3 Emsal ve Üzeri Alanlar



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Alanı içerisinde Bitişik Nizam ve yapı yoğunluğu 3 emsal ve üzeri alanlar belirlenmiştir. Bu alanlar yürürlükte olan plan kararları ile birlikte değerlendirilerek mevcut yapıların yapılaşma haklarının korunması kabulü ile birlikte değerlendirilmiştir. Emsal 3, Bitişik nizam ve Taks oranı genellikle 0,80 ve üstü alanlar değerlendirilerek yukarıda belirtilen tüm çalışmalar ışığında ada bazında uygulama yapılması öngörülen alanlar ortaya çıkarılmıştır. Ayrıca mevcut planlarda 10 m. ve altı yolların olduğu bölgeler belirlenmiştir.

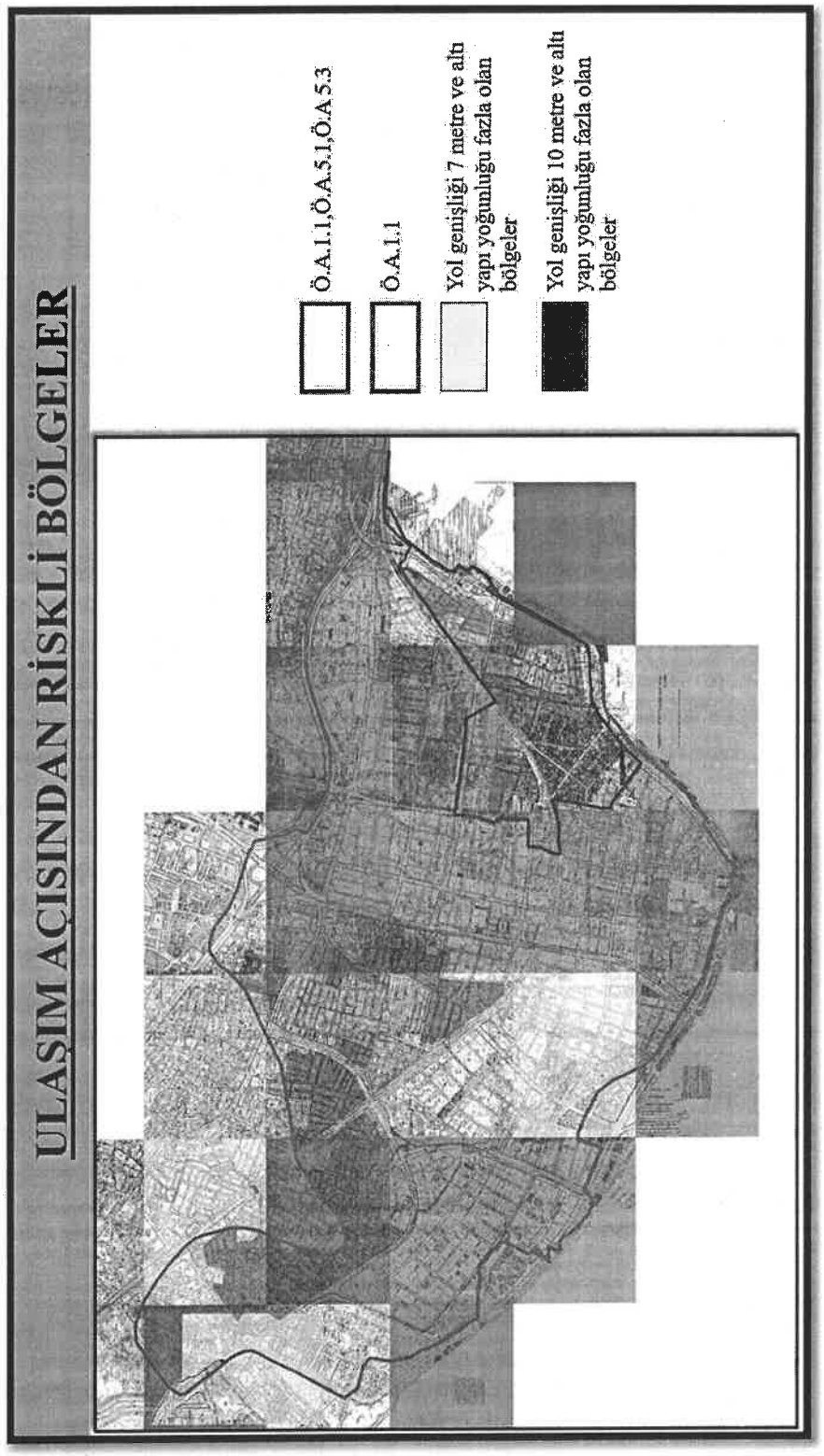
Harita 75: Planlama Alanı Yoğunluk Bölgelemesi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Ayrıca afet ve acil durumlar açısından risk teşkil eden, mevcut uygulama imar planında 10 m. ve altı yolların olduğu bölgeler ile yapı yoğunluğu oldukça yüksek olan bölgeler sentezlenerek ulaşım açısından riskli bölgeler belirlenmiştir.

Harita 76: Planlama Alanı Ulaşım, Erişilebilirlik Açısından Riskli Alanlar



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 77: Sentez Paftası

Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

10 KARŞIYAKA 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

Planlama Alanı genel olarak yapılaşmasını ruhsatlı olarak tamamlamış bir bölgedir. Planlama alanının konumu, tarihi kimliği, gündelik hayatın önemli bir parçası olması göz önünde bulundurulduğunda; söz konusu bölge sağlıklı sürdürülebilir kentsel çevre oluşturabilmek adına birçok potansiyele sahiptir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Çalışmasında; genel olarak kendi örüntüsünü oluşturan ve büyük bir kısmı yapılaşmış, planlama alanı içerisinde dengeli yer seçmiş eğitim, sağlık, ticaret ve kültürel faaliyetleri ile yaşayan bir konut eğilimi nedeni ile konut + ticaret kullanımına sahip alanlar korunarak, konut kimliğinin büyük oranda gelecekte de devam ettirilmesi öngörülmüştür.

Yapılan sentez çalışmaları sonucu mevcut yapılaşma kararları ve çevre koşulları nedeni ile sıkışık dokuya sahip alanlara konu yaşam standartlarının düşük olduğu mahalleler ile birlikte yoğun ticaret baskısı, eski ve depreme dayanıksız yapı stoğu göze çarpmaktadır. Planlama Alanında çalışma ve yaşam alanlarının iyileştirilmesi, sağlıklaştırılması, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi, afet odaklı katılımcı planlama anlayışı benimsenmiştir.

Yapılan toplantılar ve görüşmeler sonucunda araç trafiği yoğunluğu, otopark alanlarının yetersizliği, yapı stoğunun eski sıkışık doku özelliği ve yenilenememesi, Karşıyaka Çarşı düzenlemesi, ticari işletmelerin sorunları, işgal ve görünümü, artan ticari işletmelerin konut alanlarına baskı yapması, yeşil alanların, ağaç dokusunun ve diğer sosyal aktivite alanlarının yetersiz olması, kamusal alanlardaki tasarım sorunları, ticari işletme yoğunluğu nedeni ile kaldırım işgalleri, toplanma alanları eksikliği, kentsel potansiyel oluşturan boş alanların azlığı, kentsel riskler, mülkiyet sorunları vb. problemler dile getirilmiştir.

Sosyal ve mekânsal analizler sonucu elde edilen veriler sonucunda; Sürdürülebilir kompakt kent yaratmak, Sosyal birliktelik ve mahallelerde konut çeşitliliği yaratmak, Yapı adası boyutunda yapılanma tipolojisi, bina parsel yapı adası ve sokak birlikteliğini düzenlemek, kamusal mekanlarla ilişkisini kurmak, Karma işlev alanlarını düzenlenmek, Öncelikli yaya alanları, ulaşım, park düzenlenmeleri, paylaşımlı yol ve hız düzenlemeleri, Sokak ve bağlantı standartları, toplu taşım öncelikleri, Kamusal mekan ve aks canlandırmalarını içeren Sokak ağ sistemi kurmak, Yapı adası, gelişme sürecine ilişkin haklar ve yoğunluk bağlamında sağlıklaştırma alanları önermek öne çıkmıştır.

Planlama alanının eski ve sıkışık yapı stoğuna sahip ve erişilebilir, ulaşılabilir durumdaki kent ve ticaret bölgesi konumundaki Tersane, Alaybey, Bahariye Bölgesinde deprem ve afetlere yönelik yenilemenin teşvik edilebilmesi,

Karşıyaka İlçesinde günümüze gelen tarihi yapılar ile bellek mekanları, kültür mirası ögelerininin neredeyse tamamını barındıran planlama alanını sosyal ve ekonomik olarak destekleyebileceği kültür ve sanat bölgesine dönüşümüne olanak sağlaması, Planlama alanına bitişik konumda Sahil düzenlemesi ve İzdeniz Projesinin kentsel yeşil odak oluşturma kapasitesi ile olumlu katkısı,

Planlama alanında üst ölçekli plan kararları ile birlikte Bostanlı Bölgesinin karma kullanım alanları ile bir bütün olarak geliştirilmesi, erişilebilirlik olanağının arttırılması, Karşıyaka Çarşı ile bir bütünlük sağlayacak yeni rotalar oluşturma potansiyeli, erişim olanaklarının arttırılabilir olması,

Ulaşım olanaklarının çeşitliliği ve merkezi konumu ile mevcut plan kararları ile gerçekleşemeyen ticaret, turizm, konaklama ve benzeri sektörlerin gelişimine olanak sağlama potansiyeli,

Planlamanın yanı sıra kent ve tasarım rehberleri ile birlikte kamusal kullanım alanlarının değerlendirilmesi, taktiksel müdahale araçlarının geliştirilmesi,

Karşıyaka Kent Vizyonu çalışmaları kapsamında iklim değişikliklerine Dirençli Sokak, Yürünebilir Karşıyaka, Atıl Alan Envanteri, Sokak Senin Projesi vb. projelerle kamusal alan ve sokakların en etkin hali ile kentsel yaşama dahil edilmesi,

Planlama alanı içerisinde İklim krizi ve çevre koruma konusunda toplumsal hassasiyet ve bilinçli gelişimin başlaması planlama çalışmalarına veri teşkil etmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen analiz ve sentezler sonucunda;

Kentsel Yenilemeyi destekleyen, üst ölçekli plandan ve 1955, 1984 ve 2011 onanlı mülga imar plandan gelen yapılaşma haklarının da korunduğu Mevcut Konut Alanları ile Ticaret-Konut Alanları kararları devam ettirilmiş, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği şekli ile fonksiyon tanımları geliştirmiştir. Mevcut yapılaşma kararları ve çevre koşulları nedeni ile sıkışık dokuya sahip alanlara konu yaşam standartlarının düşük olduğu mahalleler ile birlikte yoğun ticaret baskısı, eski ve depreme dayanıksız yapı stoğunun olduğu alanlar çalışma ve yaşam alanlarının iyileştirilmesi, sağlıklaştırılması, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi, afet odaklı katılımcı planlama anlayışı benimsenmiş, bu kapsamda planlarda ekolojik sağlıklaştırma alanları önerilmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek. Açıklamalar Bölümü *3.maddede "Sağlıklaştırma alanı sınırı; plan kararı ile yerleşme alanlarının fiziki, sosyal ve teknik altyapının iyileştirilmesi öngörülen alanları içerir."* şeklinde belirtilmektedir.

Planlama Alanında üst ölçekli plan kararları yoğunluk değerleri açısından incelenerek, TUİK verileri doğrultusunda ortalama aile büyüklükleri ve de ortalama daire büyüklükleri kabulleri baz alınarak inşaat alanları ve konut büyüklüğü kabulü yapılmış olup öneri plan nüfusu; bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları eksiklikleri göz önünde bulundurularak, kapasite nüfusun altında önerilmiştir.

Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Donatı alanları, konutlardan oluşan komşuluk gruplarının ihtiyacı dahilinde çözülerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil akslarla bağlantının sürekliliği hissettirilmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda yeni donatı alanları çok fazla önerilmemekle birlikte mevcut atıl alanların değerlendirilmesi ve eylem planları ile sokakların öncelikleri geliştirilmiştir.

Planlama Alanı bütününde ticaret ve konut alanlarının birlikte tasarlanması nedeni ile Kompakt kent formu kent içi ulaşım mesafelerinin kısalmış olmakta ve enerjiden tasarruf edilmesi noktasında iklim dostu olarak kabul görmektedir. Dönüşüme konu alanların daha çok kompakt formda olduğu dikkate alındığında, Tasarım Rehberi ile birlikte uygulama görecek olan dönüşüm planlarının hem azaltım hem de uyum önlemlerini içermesi nedeni ile iklim değişikliği ile mücadele açısından daha başarılı olacağı öngörülmektedir.

Plan çalışması, onaylı Nazım İmar Planı kararları esas alınarak revize edilecek olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Analiz, sentez çalışmaları ile nihai plan kararlarını oluşturmaktadır.

10.1 UYGULAMA ÖNERİLERİ

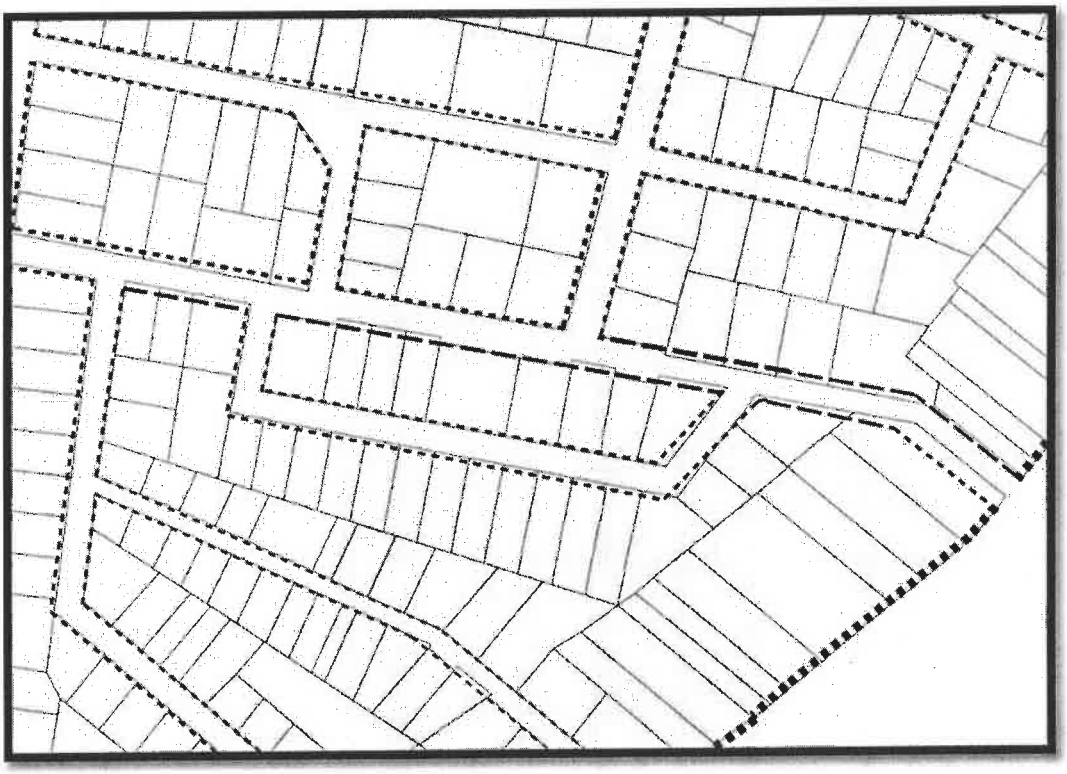
2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planınında belirtilen imar adalarının imar hatları terk/ ihdas yönünden, yapılaşma nizamları mevcut yapılaşmalar yönünden, çekme mesafeleri ise yasa/ yönetmelikler yönünden incelendiğinde mevcut uygulama imar planının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında gösterimsel ve uygulamalar açısından uyumsuzlukları ortaya çıkmaktadır. Söz konusu uyumsuzluklar ve çözüm önerileri sonraki bölümlerde başlıklar halinde incelenmiştir.

10.1.1 İmar Hattı Düzenlemeleri:

2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı kararları ile plan sınırının kapsadığı mülkiyetler çakıştırıldığında plan genelinde imar adası çizimlerinin anlaşılamadığı tespit edilmiştir.

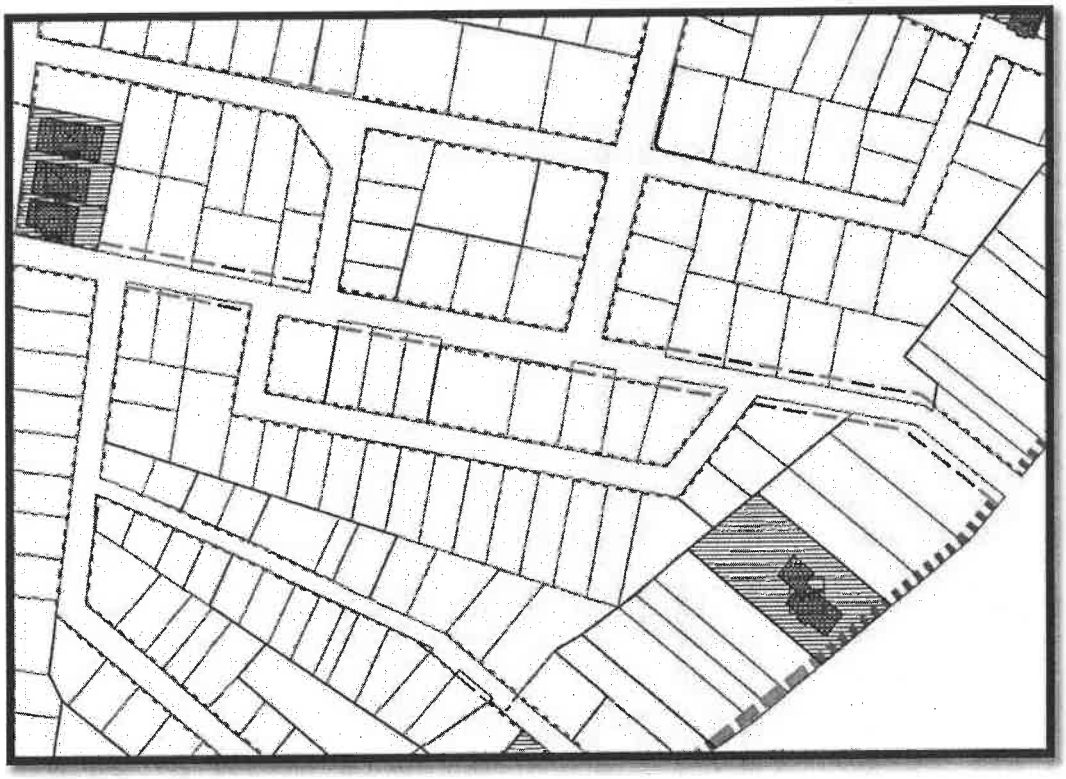
Şekil 39, 41 ve 43'te görüleceği gibi mevcut imar planında korunacak cephe çizgisi ile çizilmesi gerekli olan ada kenarı çizgilerinin önerilen ya da düzeltilecek cephe çizgileri ile çizilmiş olduğu veyahut düzeltilecek cephe çizgisi ile çizilmiş olması gereken cephelerin korunan cephe çizgisi ile belirtilmiş olduğu görülmektedir. Bu durum plan kararlarının okunmasında zorluk çıkarmakta gösterimlerin düzeltilmesi harita uygulamaları aşamalarını kolaylaştırması açısından önem arz etmektedir.

Şekil 39: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-1



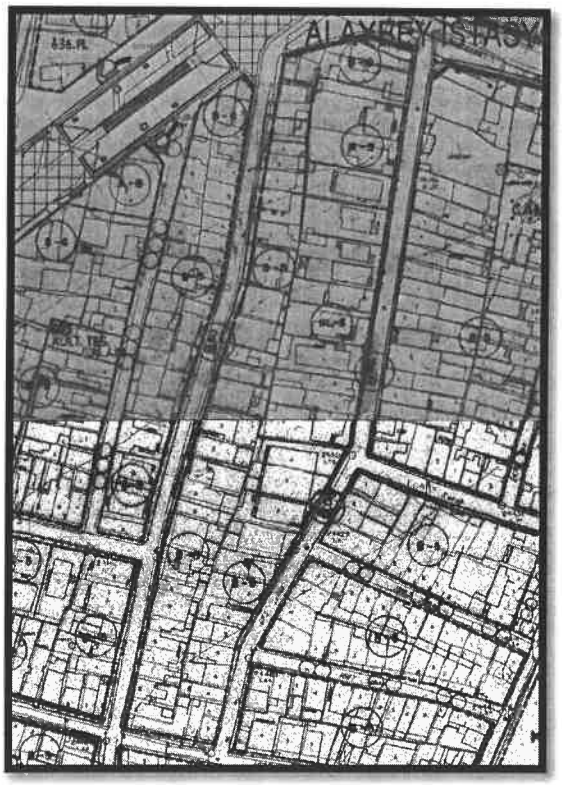
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 40: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-1



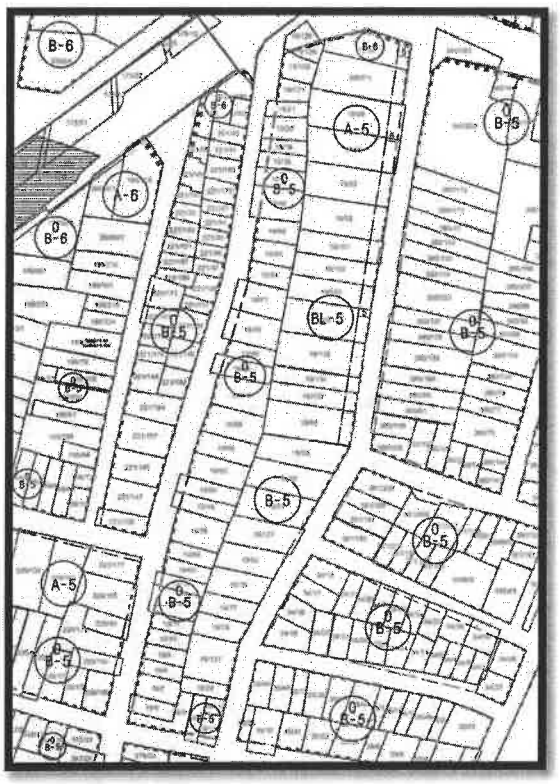
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 41: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-2



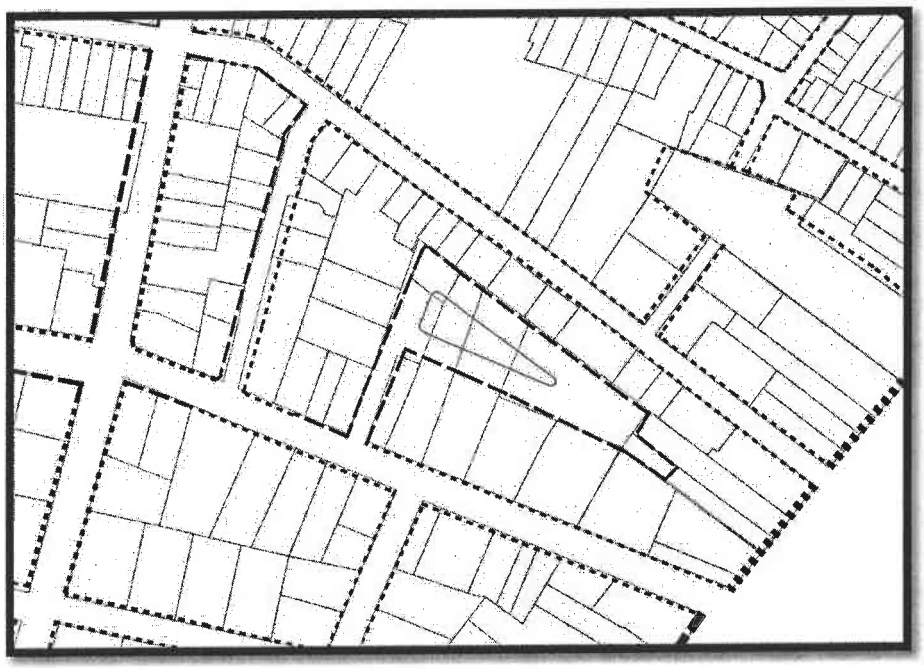
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 42: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-2



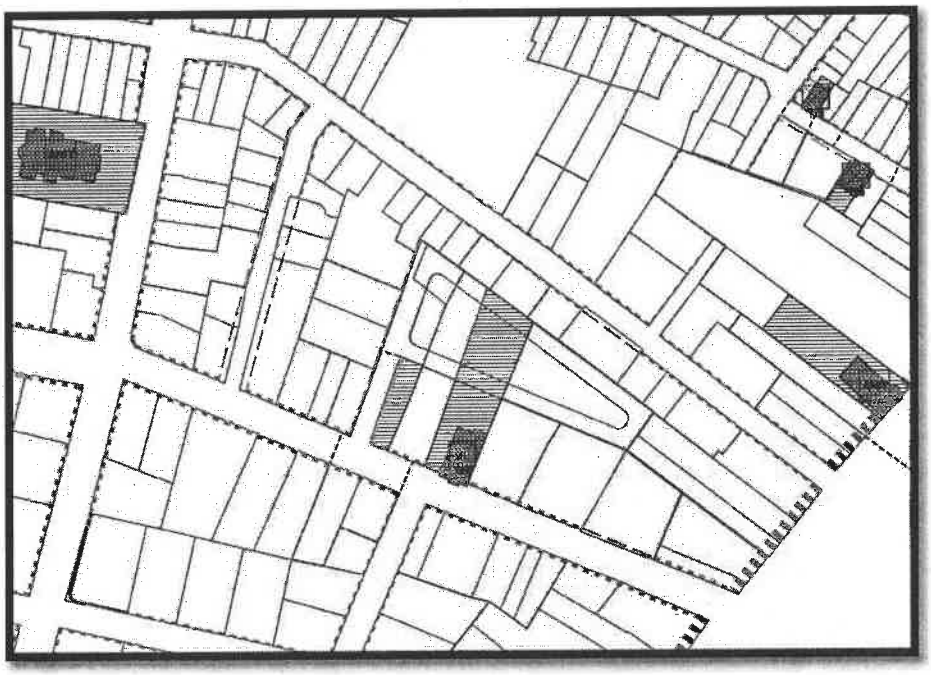
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 43: 2011 yılı Onaylı Mevcut Uygulama İmar Planı – Adakenarı Çizimleri Örnek-3



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 44: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Adakenarı Çizimleri-Örnek-2



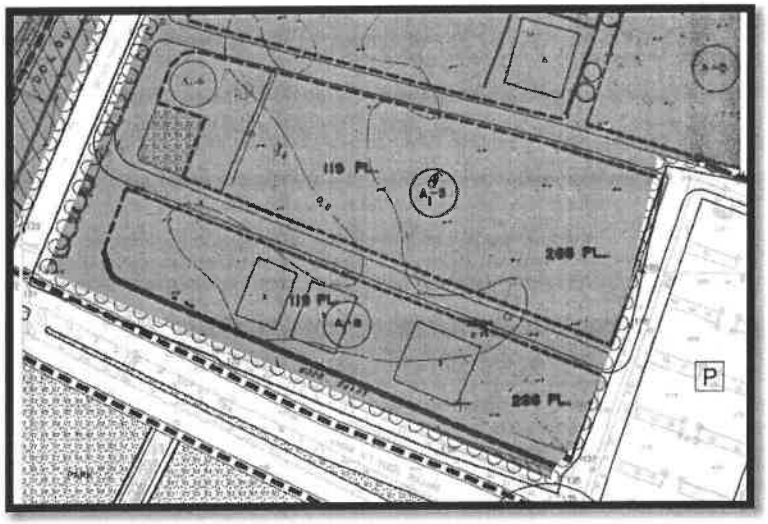
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Etüt Proje Müdürlüğü ile eş zamanlı çalışmalar gerçekleştirilmiş olup mülkiyetlerin terk/ihdas durumları teyit edilerek; imar adalarının korunan, düzeltilen ve önerilen hatları düzeltilmiş olup Şekil 40-42 ve 44'te örneklendiği gibi düzenleme yapılan ada kenarları renkli çizgilerle belirtilmiştir.

10.1.2 Yapı Nizamı Düzenlemeleri:

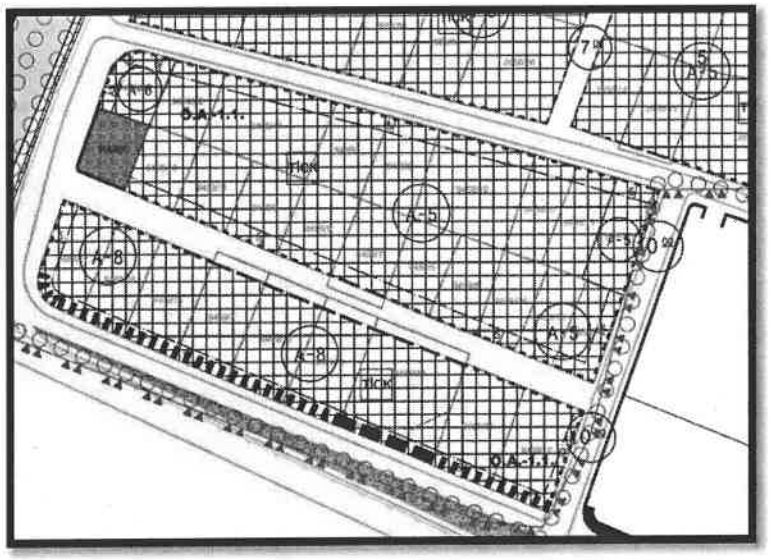
2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında belirlenen imar adalarının yapılaşma nizamları incelendiğinde Ayrık-İkiz Nizam Yapılaşma Koşulu bulunan imar adalarına rastlanmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği Ayrık-İkiz Nizam koşulunun gösterimi bulunmadığından plan kararlarının yönetmeliğe uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Bunun yanında söz konusu imar adalarının mevcut yapılaşmış durumlarına bakıldığında yapıların tamamen ayrık düzende oluştuğu görülmektedir. Bu durumda onaylı kitle etütleri incelenerek bu alanlarda yapılaşma kararları yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca Plan Uygulama Hükümleri Bölüm 2. Uygulama Hükümleri Madde 2.2.'de' Ayrık İkiz Nizam yapılaşmalara ilişkin plan notları üretilmiştir.

Şekil 45: 2011 yılı Onaylı Mevcu Uygulama İmar Planı – Ayrık - İkiz Nizam İmar Adası



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 46: Öneri Uygulama İmar Planı Revizyonu - Ayrık Nizam Önerisi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.1.1 Yapı Yaklaşma Sınırı, Kademe Hatları ve Fonksiyon Ayrım Sınırlarının Düzenlenmesi

10.1.1.1 Yapı Yaklaşma ve Ön Bahçe Mesafeleri:

2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında yapılaşmaya ilişkin gösterimler farklılaşmaktadır. İmar adaları genelinde yapı yaklaşma sınırları belirsizdir. Birçok imar adası mevcut kitle etütlerinde belirlenen yapı yaklaşma mesafesine göre yapılaşmaktadır. Uygulama aşamasında karşılaşılan sorunları azaltmak ve planın okunabilirliğini arttırmak amacı ile bütün imar adalarının kitle etütleri incelenerek İmar Planı Revizyonunda gerekli görülen yerlerde yapı yaklaşma mesafeleri çizilmiş ve yapı nizamları gösterimleri ile çekme mesafeleri belirtilmiştir.

10.1.1.2 Kademe Hatları:

2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği olan ve planlı alanlar imar yönetmeliğinde tanımlanan "Kademe Hattı" belirlenmemiştir. Yapı yaklaşma sınırları ve ön bahçe mesafelerinin belirlenmesi ve dolasıyla bir imar adasında yapılaşma koşullarının farklılaştığı; birden fazla kat adedi farklı yapı nizamı belirlenmesi halinde farklı yapılaşma ve kullanım kararlarının sınırlarını belirleyen "Kademe Hatları" çizilerek mevcut imar planında sınırları belli olmayan yapılaşma kararları okunur hale getirilmiştir.

10.1.1.3 Fonksiyon Ayrım Sınırları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Plan Gösterimlerinde yer alan "Fonksiyon Ayrım" sınırları da 2011 yılı onaylı Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planında okunamamaktadır. Bazı imar adalarında konut alanı gösterimi ve ticaret alanlarının gösterimleri birleşmekte bu alan taramalarının hangi mülkiyetlerde sınır oluşturduğunu anlayamamaktayız. Haliyle hem alan kullanımı kararlarında hem de bu kullanımların yapılaşma koşullarında karışıklıklar oluşmaktadır. Yapılaşma Nizamları, yoğunluk kararları ve alan kullanımları dikkate alınarak "Fonksiyon Ayrım" sınırları belirlenmiştir.

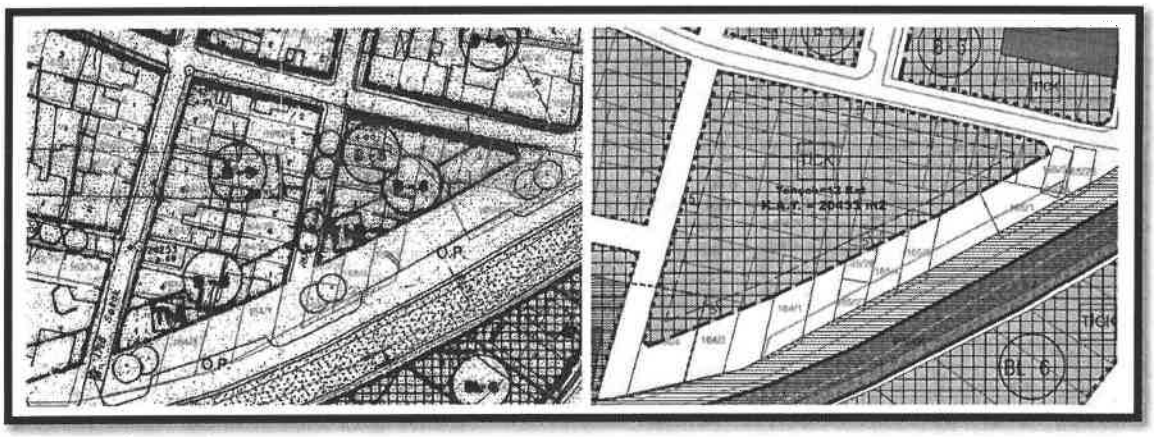
10.1.2 Ada Bazında Yapılaşma Önerileri:

Planlama Alanındaki mevcut 164, 165, 178, 179, 9914 nolu imar adalarında yürürlükteki uygulama imar planı kararları doğrultusunda 2011 yılı plan değişikliği sonrasında kamulaştırmaya konu edildiği, ancak bugüne kadar bir çok parsel ve ruhsatlı yapının kamulaştırılmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda Bahariye Mahallesi bölgesinde söz konusu imar adalarına ada bazında planlama önerileri getirilmiştir. Mevcut plan kararları doğrultusunda yasa ve yönetmelikler gereği yapılaşamayan Bahariye Mahallesinde konumlanan 164, 165 ve 179 numaralı imar adalarının gerek imar durumları gerek ruhsat bilgileri ve mevcut yapılaşma hakları analiz edilmiştir. Söz konusu imar adalarına denk gelen mülkiyetler / yapılar (İZBAN) hattı kenarından geçen taşıt yollarına isabet etmektedir. Bu parsellerde kamulaştırma işlemleri yapılamadığından mevcut yapıların can ve mal güvenliği

arzetmesi nedeniyle mevcut inşaat haklarını da mülkiyetleri imar adası içerisinde yer almadığından kullanamamaktadırlar.

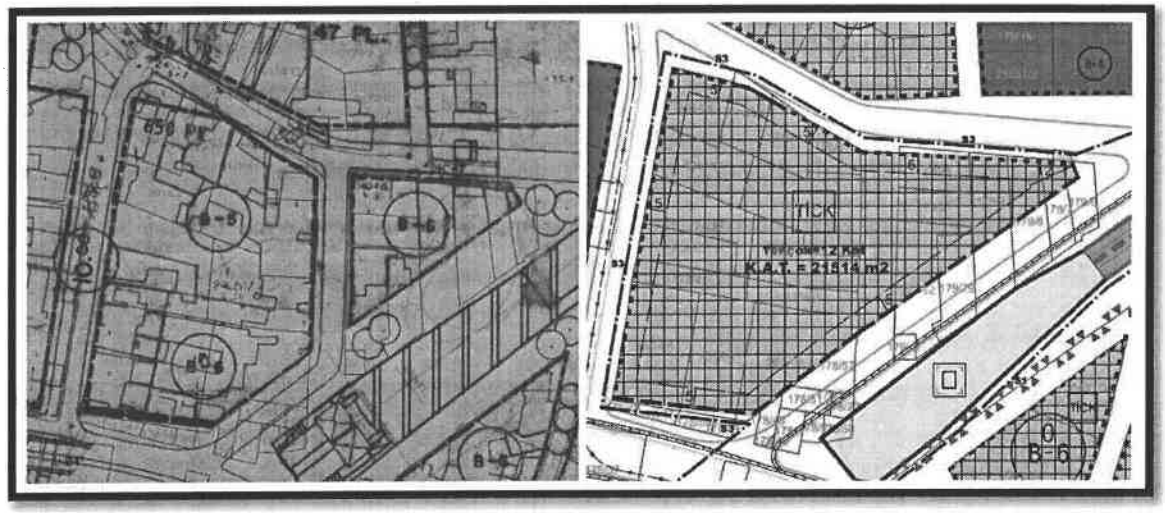
Yukarıda bahsi geçen imar adalarındaki taşınmazların mevcut planlardan gelen imar hakları İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden gelen imar durumları ve ruhsat bilgileri esas alınarak belirlenmiştir. 164 ve 165 ada birlikte ve 178, 179 ve 9914 adalar birlikte değerlendirilmiştir. Çalışmalar neticesinde oluşan ada bazında önerilen plan kararları Şekil 47 ve 48'de belirtilmiştir.

Şekil 47: 164 ve 165 İmar Adaları Mevcut ve Öneri İmar Planı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Şekil 48: 179,178 ve 9914 İmar Adaları Mevcut ve Öneri İmar Planı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.1.3 Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları Önerileri:

Ekolojik Amaçlı Sağlıklaştırma Ve İyileştirme Alanları / İmar Adaları; fiziksel, mekânsal ve sosyal açıdan sorunlu hale gelmiş, mevcut ruhsatlı yapılardan oluşan alanlarda yaşanabilirliğin artırılması, iklim değişikliği ve erişilebilirlik konusunda etkili olacak bir

farklılık yaratmayı hedefleyen bütüncül bir yaklaşımla ele alınacak imar adalarını kapsamaktadır. Genel bağlamda ilgili mevzuatlar kapsamında minimum parsel büyüklüğünü sağlamayan, donatı alanlarının ve yol genişliklerinin oldukça yetersiz olduğu yapı stoğunun eski olduğu alanlardır. Ekolojik açıdan sürdürülebilir bir kentsel iyileştirme gerçekleştirmek amaçlı, ada ölçeğinde ve belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak alandır. Uygulamada yerleşim düzeni, trafik güvenliği, ulaşımın verimliliği, yaya ve bisikletli ulaşımın teşvik edildiği, bölge sakinlerinin hareketliliğinin arttırılması hedeflenmektedir.

Uygulama imar planında, kent estetiği ve uygulama bütünlüğünü teşvik etmek amacıyla jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa yapı yoğunlukları nazım imar planındaki nüfus yoğunluğu kararları doğrultusunda yoğunluk değerlerini aşmamak koşuluyla kademelendirilebilir/arttırılabilir.

Mevcut sosyal dokunun ve kültürel aktivitelerin sürdürülebileceği ve bulunduğu yerde yaşatılması öngörüsü ile kültür, sanat ve ticaret özelliklerini kapsamalıdır. Bu alanların yakın çevresindeki kentsel fonksiyonlar ile etkileşimi dikkate alınarak, mevcut durumda %80 ve üzerinde bulunan TAKS oranlarının düşürülmesi hedeflenmekte, yeni odak noktalarının ve ada ölçeğinde boşlukların elde edilmesi amacıyla planlama ve tasarım birlikte ele alınacaktır. Projelendirme aşamasında mevcut iş imkânlarının korunarak ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik açısından yeni iş imkânlarının yaratılması sağlanacaktır.

Bu alanlarda Plan notlarında belirlenen Özel Hükümler doğrultusunda yapılaşma gerçekleştirilecektir. Alt ölçekli imar planları hazırlanırken kentsel tasarım ölçeğinde ele alınacak olan alanlarda karma kullanım, güvenli sokaklar, meydan ve sokak tasarımına öncelik veren, Plan Notları Özel Hükümlerde belirlenen yerleşim dokusuna ve bina tasarımına ilişkin özel hükümler ile bina yükseklik oranları, güneşlenme, rüzgar ve hava akımı, kentsel ısı adası etkisi, ağaçlandırma, bitkilendirme vb. ölçütlere göre tasarım yapılacaktır. Alandaki trafik yoğunluğu, yaya hareketliliği ve otopark kullanımları ihtiyacına yönelik İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin görüşü doğrultusunda ulaşım etütleri hazırlanarak plan kararlarına yansıtılacaktır.

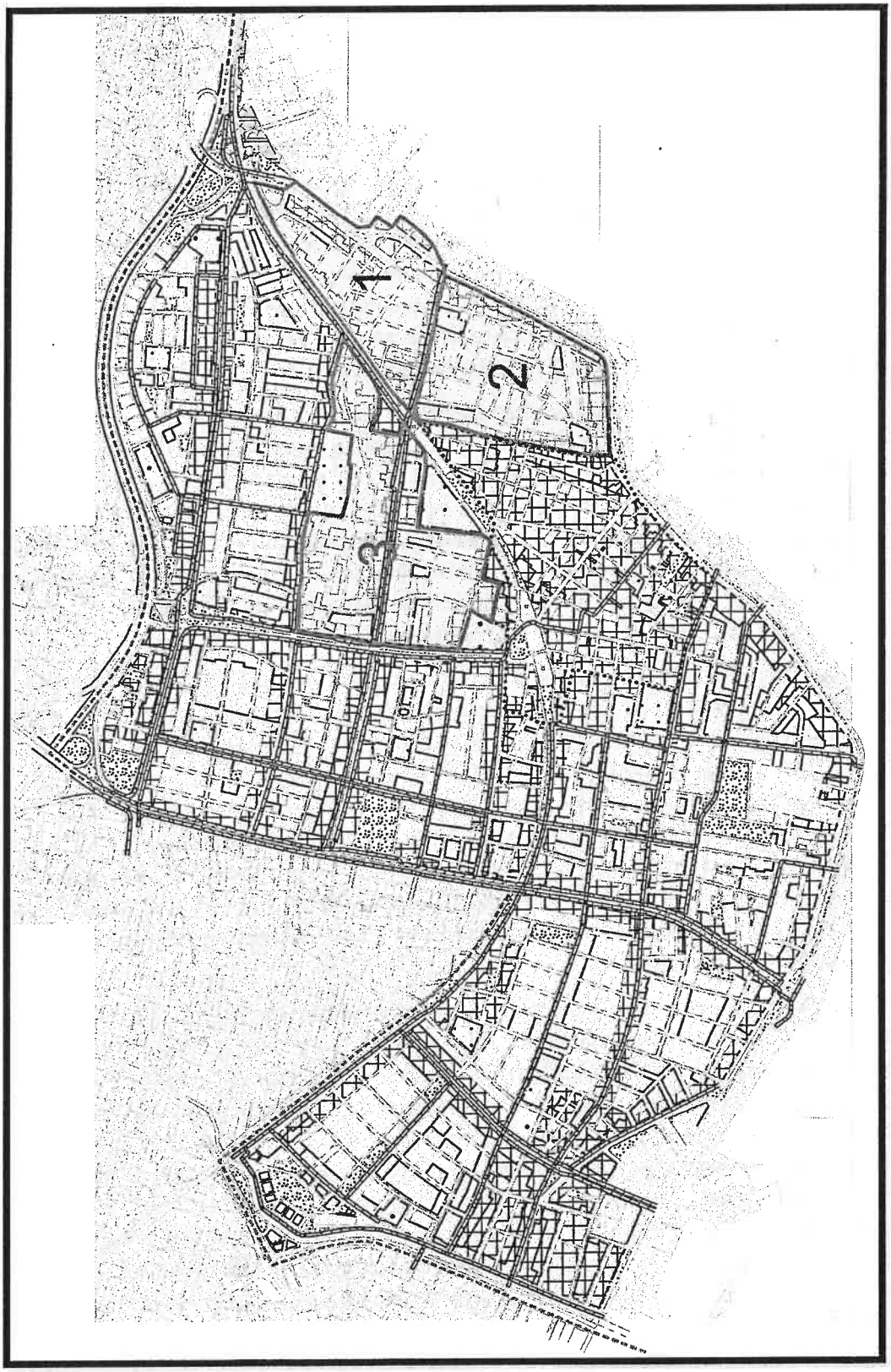
Alternatif çözüm önerilerinin gerçekleştirilmesi için güçlü bir hareketlilik, erişilebilirlik, bölge sakinlerinin yaya hareketliliğini arttıran, yeni bir tasarımla komşuluk birimlerinin oluşturulması ve kentsel boşlukların ve kamusal alanların yaratıldığı, yağmur suyu ve etkili su yönetimi, enerjinin etkin kullanımı, atıkların kaynağında geri kazanımını hedefleyen ve atık yönetiminin uygulandığı, toplumsal ayrışmayı önleyen projelendirme çalışmalarını içeren risklere karşı dirençliliği artırılmış, çevresindeki tarihi, kültürel ve miras alanları ile bitki ve ağaçların korunduğu ve etkileşiminin kurgulandığı kompakt gelişim öngören bu alanlarda Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak olan ekolojik kentsel tasarım rehberi doğrultusunda bir ya da birden fazla ada ölçeğinde uygulama yapılacaktır.

Ada bazında uygulama yapılmak koşulu ile; bitişik nizam yapılaşma koşullu konut ve ticaret olarak belirlenen imar adalarında, mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartı ile adanın %60'ının en az yarısı kentsel tasarım projesi/vaziyet planında park, yeşil alan, çocuk oyun alanı, yol genişletilmesi fonksiyonlarından birine ayrılması sağlanmalıdır. Yapıların görünüm, yükseklik, hacim ve yoğunluk açısından gibi fiziksel karakteristiklerin ele alındığı kentsel tasarım rehberi / alan, manzara çevre ilişkisini içeren peyzaja yönelik kılavuz doğrultusunda hazırlanan kitle etüdü, vaziyet planı ve yol en kesiti ile uygulama yapılır. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamalarına gidilebilir ve ayrık, blok nizam birlikte kullanılabilir.

3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesine göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

Bu kapsamda Planlama alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda belirlenen; ekolojik amaçlı sağlıklaştırma ve iyileştirme alanları / imar adaları sınırları, Tersane Mahallesi 24 ha., Alaybey Mahallesi 15ha. ve Bahariye Mahallesi 17 ha. olmak üzere toplam 56 ha. Alanı oluşturmaktadır. Bu alanların toplamı planlama alanının yaklaşık %14'ünü oluşturmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultsunda revizyon plana aktarılan Uygulama İmar Planında sınırları belirlenen Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanlarının sınırları Harita 78'de belirtilmiştir.

Harita 78: Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.1.4 Karşıyaka Çarşı Bölgesi(Özel Proje Alanı):

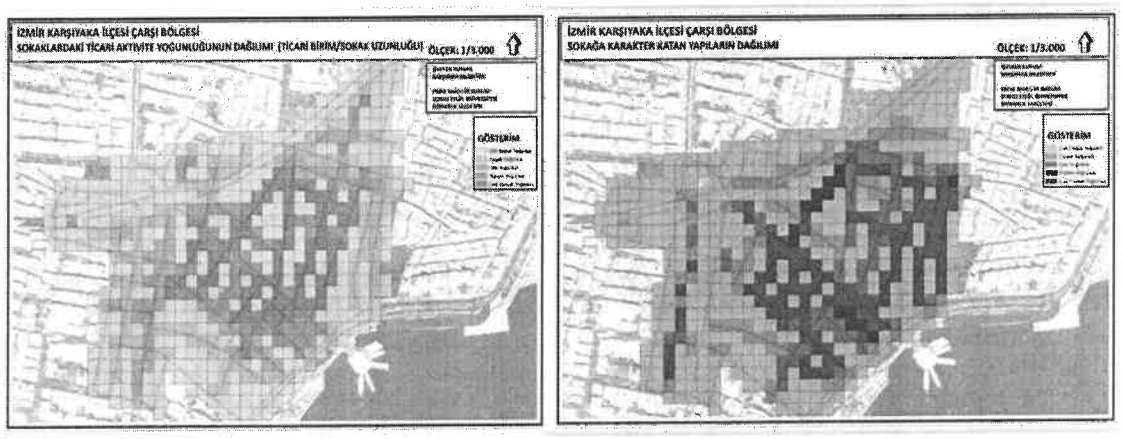
Özel Proje Alanı olarak belirlenen Karşıyaka Çarşı Bölgesi; Bölgenin mevcut durumunu sorun ve potansiyelleri ile birlikte tespit etmeye, bölgedeki ticari işleyişin dinamiklerini içerdiği tarihsel unsurları ile birlikte anlamaya ve her türlü mekânsal gelişme stratejisi ve proje önerisi için güncel ve sağlıklı bir veri altlığı yaratmaya dair bir kurgu tarif edilmiş ve Dokuz Eylül Üniversitesi Döner Sermaye İşletmesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı Birimi ile Karşıyaka Belediyesi arasında imzalanan protokol kapsamındaki "İzmir Karşıyaka İlçesi Çarşı Bölgesini Geliştirmeye Yönelik Çalışmalara Temel Olacak Analiz, Sentez ve Olası Mekânsal Gelişme Senaryolarının Oluşturulması Projesi" olarak tanımlanan alanı kapsamaktadır. Karşıyaka ilçesi, çarşı bölgesini geliştirmeye yönelik çalışmalara temel olacak analiz, sentez ve olası mekansal gelişme senaryolarının oluşturulması projesi kapsamında bütüncül olarak değerlendirilecek, özel projelerin hazırlanması gereken yaklaşık 35 ha. büyüklüğündeki alan sınırıdır. Planlama alanının yaklaşık %8'ini oluşturmaktadır.

Karşıyaka ilçesi, çarşı bölgesi için mevcut durum, sorun ve potansiyeller doğrultusunda ilgili birim/ birimler tarafından idari ve kurumsal yetki ve sorumlulukları düzenleyen yönetim şeması ile birlikte planın arazi kullanım ve yapılaşma kararları doğrultusunda yapılandırılacaktır. Tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikleri dikkate alınarak, bölgedeki ticari işleyişin dinamikleri, mekansal bilgileri ile tasarım amacına göre taşıt ve servis ilişkisi, altyapı unsurları, yaya dolaşım ilişkileri, erişilebilirliği, yapı, sokak, doku, açık alan ilişkisi, kentsel mobilyaları ile bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası ele alınan anlam, kimlik ilişkisi ile kurulacak şekilde düzenlenecektir.

Karşıyaka Çarşı Kentsel Tasarım Proje Alanı (ÖPA) içerisinde yoğun ticari aktivitenin yer aldığı bir çarşı bölgesidir. Çalışma alanı odağındaki ticari aktivite ve farklı alan kullanımları ile birlikte gelişerek ilçe bütününde ve hatta kentsel ölçekte bağlantılar kurmuş bir kent bölgesidir. Çalışma alanı kültürel bellek değeri olan bir yapılanmadır ve tarihsel süreç içerisinde farklı değişim aşamalarından geçerek evrilmiştir. Çalışma alanı sosyal deneyim, sosyal paylaşım ve ilişkileri destekleyen bir kentsel odaktır. Çalışma alanı herkese açık ve yürünebilir bir kentsel kamusal alandır. Çalışma alanı kent içindeki önemli ulaşım arterlerinin kesiştiği ve ana terminal noktalarını içeren bir bölgedir. Çalışma alanı yapısal ve çevresel sorunları içeren, bu bağlamda planlama ve tasarım ölçeğinde müdahaleler gerektiren bir kentsel alandır.

Kemalpaşa Caddesi'ni dik kesen sokaklar arasında oluşan yapı adaları batı ve doğu bölgede farklılık göstermektedir. Caddenin batısında yer alan yapı adaları düzgün ve dörtgen geometrilere sahip iken, doğu bölgesindeki adalar farklı geometriler göstermekte, dörtgen, yamuk ve hatta üçgen formlu adalar izlenmektedir. Söz konusu farklılıkların nedeni 1924 kadastral planlara bağlı olarak bu geometrilerin mülkiyet yapısına bağlı olarak şekillendiği ve günümüzde devam ettiği görülmektedir. Bölgeler arası farklılık parsellerin boyutlarını da etkilemiştir. Bölgede günümüzde birçok parselde uygulama(ifraz, tehvid) yapıldığı izlenmektedir. Raporda da belirtildiği gibi Karşıyaka Çarşı Bölgesi, 19.yüzyılın gelişen ulaşım ağları ve dönüşen toplumsal yapısı eşliğinde oluşmuş ve bu dönemden günümüze ticari ve toplumsal niteliğini sürdürmüştür. Alanın tarihi, toplumsal, ticari ve fiziksel özellikleri bir yandan kent ve kentli için anlamını oluşturan potansiyeller sunarken, bir yandan da çözüm bekleyen sorunlar içermektedir.

Harita 79: Karşıyaka Çarşı İçerisindeki Sokaklardaki Ticari Aktivite Yoğunluğunun Dağılımı (Ticari Birim/Sokak Uzunluğu) ve Nitelikli Yapıların Dağılımı



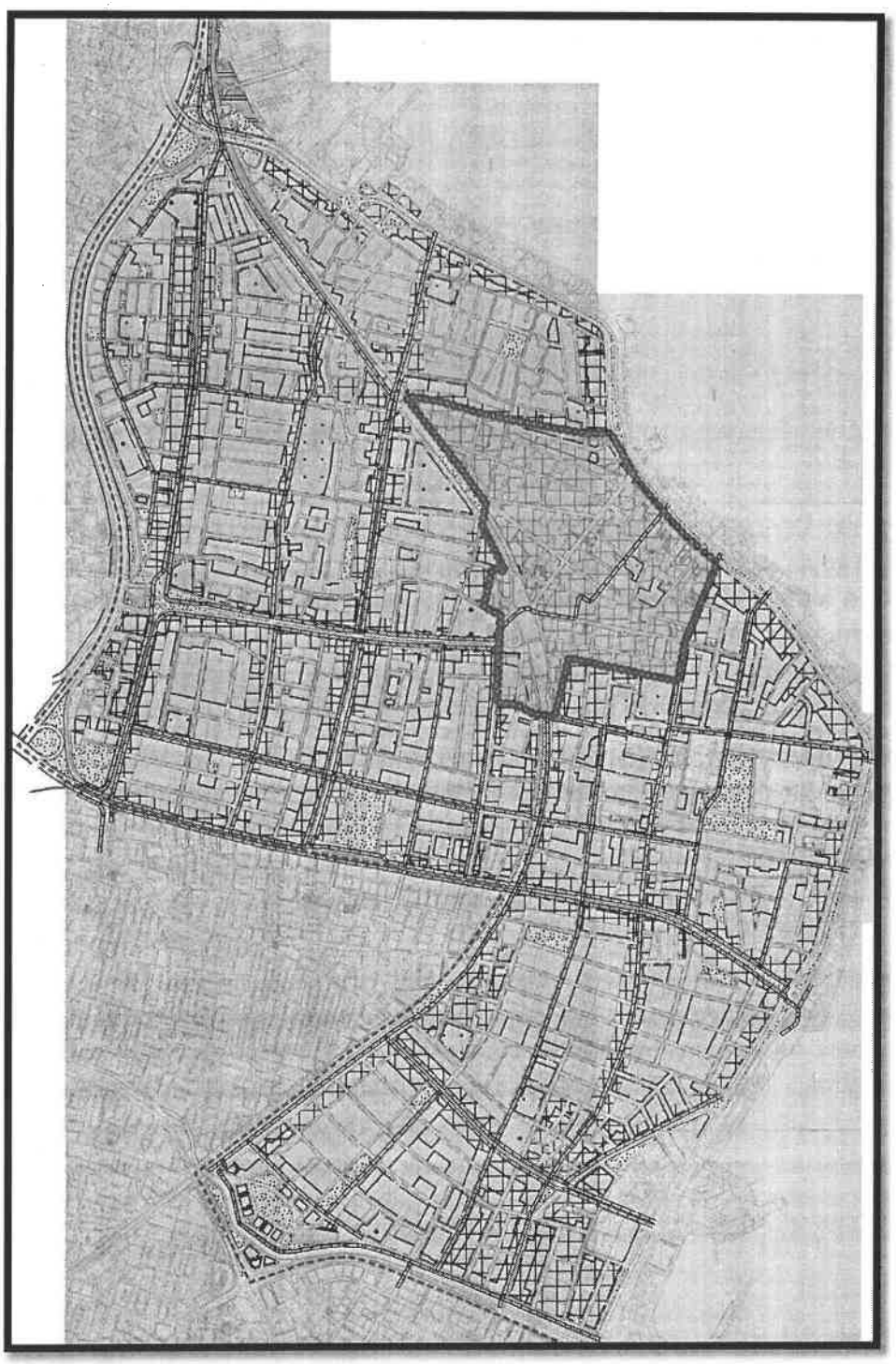
Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Çarşı Projesi

Karşıyaka Çarşısı'nda fiziksel ve sosyal iyileşmenin yaratılması sürecinde net tanımlamalar ortaya koyarak, çarşı kurgusunu belirleyen unsurları, kullanım çeşitliliğini ve alt bölgeleri de dikkate almak suretiyle yönlendirecek, bu kapsamda var olan uygunsuz uygulamaların yeniden düzenlenmesinde ve yeni uygulamaların üretilmesinde esas alınacak temel çerçeveleri, nelerin uygun olacağından ziyade nelerin kabul göremeyeceğini tarif edecek, yönlendirici bir yönetmeliğin çarşı özelinde çıkarılması önerilmektedir.

Özel proje alanına yönelik müdahale biçimlerinin belirlenmesinde Karşıyaka belediyesi yetkilidir. Bu alanda yerleşme bütününü temsil eden kent meydanı ve yayalaştırılmış alanlar çevresinde; kamu yapıları, kültür odakları, bankalar, ticaret ve perakende ticaret alanları, bürolar, tiyatro, konser salonu, sergi alanları, oteller, restoran- cafe gibi eğlence dinlence mekanları, sağlık-eğitim tesisleri, terminal (tramvay, izban, otobüs durağı), otopark ve konut işlevleri yer almaktadır.

Bölgede ilgili müdürlüğünce hazırlanacak olan olan tente, tabela, klima, cephe özellikleri, gerektiğinde bölgeye giren taşıtlara ilişkin taşıt hızları, vitrin düzenlemeleri, zemin, yol döşemesi ve kentsel mobilyalar vb. Unsurlar ile özgün ve ticari potansiyele yönelik yapılaşmaya ilişkin hükümleri içeren tasarım rehberi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Harita 80: Özel Proje Alanı Sınırı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2 ALAN KULLANIMLARI

Karşıyaka 1. Etap1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Kararları doğrultusunda;

Planlama Alanı bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak ulaşım bağlantıları alanın çevresiyle ilişkisini kuracak şekilde tasarlanmıştır. Donatı alanları, konutlardan oluşan komşuluk gruplarının ihtiyacı dahilinde çözülerek; bu komşuluk gruplarını birbirine bağlayan yeşil

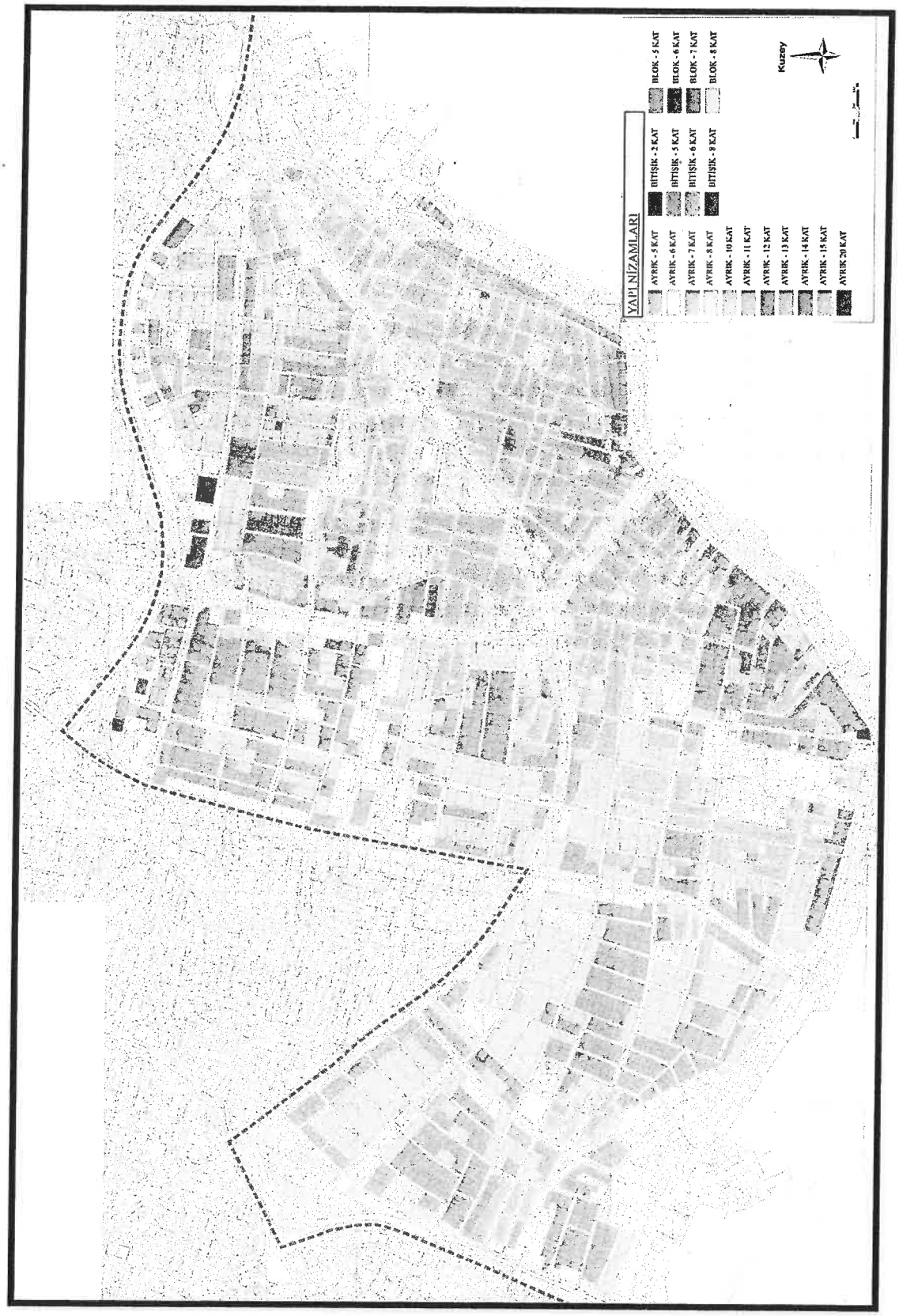
akslarla bağlantının sürekliliği hissettirilmeye çalışılmıştır. Planının nüfus hesabına göre ek nüfus getirilmediğinden Ek 2'de *"Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünleşen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir."* denilmektedir. Bu kapsamda yeni donatı alanları birlikte mevcut atıl alanların değerlendirilmesi ve eylem planları ile sokakların öncelikleri geliştirilmiştir.

Planlama Alanı bütününde ticaret ve konut alanlarının birlikte tasarlanması nedeni ile Kompakt kent formu; kent içi ulaşım mesafelerini kısaltmış olmakta ve enerjiden tasarruf edilmesi noktasında iklim dostu olarak kabul görmektedir. Dönüşüme konu alanların daha çok kompakt formda olduğu dikkate alındığında, Tasarım Rehberi ile birlikte uygulama görecek olan dönüşüm planlarının hem azaltım hem de uyum önlemlerini içermesi nedeni ile iklim değişikliği ile mücadele açısından daha başarılı olacağı öngörülmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, İmar planı değişiklikleri, MADDE 26 (5) *"İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."* şeklinde belirlenmiştir. Söz konusu Plan Revizyonu ile plan kapasite nüfusunun altında nüfus önerilmektedir.

Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu öneri nüfus kapasitesi: planda belirtilen Konut, Konut-Ticaret Alanlarının yapı nizamlarına karşılık gelen emsal kabulleri ile 2022 yılı verisi ortalama daire büyüklüğü(118 m^2) ve ortalama hane halkı büyüklükleri(2.51) baz alınarak hesaplar yapılmıştır. Revizyon plan içerisindeki yapı nizamı dağılımları Harita 81'de belirtilmiş olup revizyon planın öneri nüfus hesap yöntemi aşağıdaki Tablo 57'de ayrıntılı olarak verilmiştir.

Harita 81: Revizyon Plan Yapı Nizamları Dağılımları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Tablo 57: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Plan Nüfus Hesap Tablosu

Ticaret + Konut Alanları							
Yapılaşma Nizamı	Ticaret + Konut Alanı(m²)	Emsal Kabulü	%80 Konut Oranı Alanı	İnşaat Alanı(m²)	Ortalama Daire Büyüklüğü(2022 Yılı)	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2022 Yılı)	Nüfus
E=2.4	17,270	2.40	1,382	3,315.84	118	2.51	
BL-5	83,688	2.50	6,695	16,737.60	118	2.51	
BL-6	115,043	3.00	9,203	27,610.32	118	2.51	
. BL-7	1,288	3.50	103	360.64	118	2.51	
BL-8	5,647	4.00	452	1,807.04	118	2.51	
B-5	211,433	3.75	16,915	63,429.90	118	2.51	
B-6	43,733	4.50	3,499	15,743.88	118	2.51	
B-8	42,708	6.00	3,417	20,499.84	118	2.51	
A-5	136,391	2.20	10,911	24,004.82	118	2.51	
A-6	100,091	3.60	8,007	28,826.21	118	2.51	
A-7	8,336	2.75	667	1,833.92	118	2.51	
A-8	21,993	4.00	1,759	7,037.76	118	2.51	
A-10	959	4.80	77	368.26	118	2.51	
A-11	1,024	6.30	82	516.10	118	2.51	
A-12	918	4.55	73	334.15	118	2.51	
A-13	2,871	6.45	230	1,481.44	118	2.51	
A-14	980	7.75	78	607.60	118	2.51	
A-15	1,056	8.55	84	722.30	118	2.51	
A-20	1,269	15.65	102	1,588.79	118	2.51	
Planda Kitlesi ve KAT Belirlenenler				59,469.00	118	2.51	
TOPLAM				276,295.40			12,989
Ticaret+Konut Alanlarının inşaat hesabında alan kullanımlarının %80'inin konut alanı olacağı hesaplanmıştır.							
Konut Alanları							
Yapılaşma Nizamı	Konut Alanı(m²)	Emsal Kabulü		İnşaat Alanı(m²)	Ortalama Daire Büyüklüğü(2022 Yılı)	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2022 Yılı)	Nüfus
E=1.75	7,605	1.75		13,308.75	118	2.51	
BL-5	421,882	2.50		1,054,705.00	118	2.51	
BL-6	9,191	3.00		27,573.00	118	2.51	
BL-8	13,818	4.00		55,272.00	118	2.51	
B-5	151,192	3.75		566,970.00	118	2.51	
B-6	5,302	4.50		23,859.00	118	2.51	
A-5	416,789	2.20		916,935.80	118	2.51	
A-6	4,419	3.60		15,908.40	118	2.51	
A-7	1,321	2.75		3,632.75	118	2.51	
A-8	1,361	4.00		5,444.00	118	2.51	
A-12	7,581	4.55		34,493.55	118	2.51	
Planda Kitlesi ve KAT Belirlenenler				16,274.00	118	2.51	
TOPLAM				2,734,376.25	118	2.51	128,548
Sağlıklaştırma ve İyileştirme Alanları (%20 Emsal Artışı)							
Ticaret + Konut Alanları							
Yapılaşma Nizamı	Ticaret + Konut Alanı(m²)	Emsal Kabulü	%80 Konut Oranı Alanı	İnşaat Alanı(m²)	Ortalama Daire Büyüklüğü(2022 Yılı)	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2022 Yılı)	Nüfus
BL-5	7,053	2.50	564	1,410.60	118	2.51	
BL-6	9,400	3.00	752	2,256.00	118	2.51	
B-2	102	1.50	8	12.24	118	2.51	
B-5	49,080	3.75	3,926	14,724.00	118	2.51	
B-6	32,900	4.50	2,632	11,844.00	118	2.51	
B-8	26,585	6.00	2,127	12,760.80	118	2.51	
A-6	2,835	3.60	227	816.48	118	2.51	
TOPLAM				43,824.12	118	2.51	2,060
Ticaret+Konut Alanlarının inşaat hesabında alan kullanımlarının %80'inin konut alanı olacağı hesaplanmıştır.							
Konut Alanları							
Yapılaşma Nizamı	Konut Alanı(m²)	Emsal Kabulü	%20 Emsal Artışı ile İnşaat Alanı	İnşaat Alanı(m²)	Ortalama Daire Büyüklüğü(2022 Yılı)	Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü (2022 Yılı)	Nüfus
BL-5	10,750	2.50	27,413	26,875.00	118	2.51	
B-5	204,094	3.75	780,660	765,352.50	118	2.51	
B-6	7,515	4.50	34,494	33,817.50	118	2.51	
A-5	12,278	2.20	27,552	27,011.60	118	2.51	
A-6	2,406	3.60	8,835	8,661.60	118	2.51	
A-7	1,321	2.75	3,705	3,632.75	118	2.51	
TOPLAM			882,658		118	2.51	41,495
TOPLAM							185,092

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

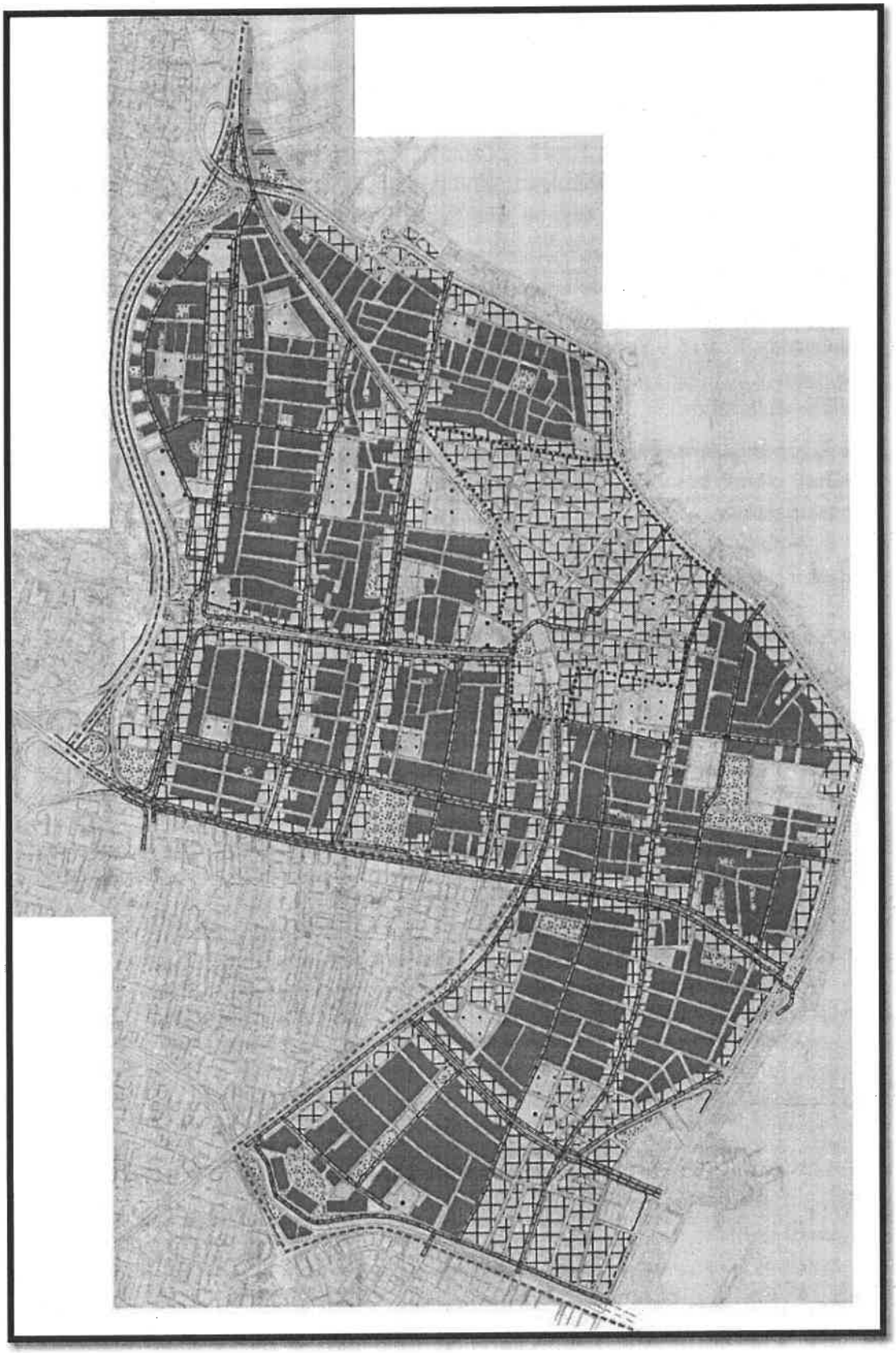
Görüldüğü gibi mevcut planın kapasite nüfusu 188.554 kişi iken Sağlıklaştırma alanlarında zemindeki yapılaşma yoğunluğunun azaltılarak ve ada bazında uygulama koşulu getirilerek **önerilen nüfus 185.433 kişidir.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimleri sırasına göre Alan Kullanımları gösterimi altında yer alan Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları, Korunacak Alanlar, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları ve Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama Alanları alt başlıklarına ayrılarak aşağıda açıklanmaktadır.

10.2.1 Konut Alanları

Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Sınırları içerisinde alanın tamamı yapılaşmış durumda olduğundan revizyon planda konut alanı gösterimleri Meskun "Yerleşik Konut Alanı" olarak belirtilmektedir. Revizyon imar planındaki toplam yerleşik konu alanı **1,280,886 m² (128ha)** olarak hesaplanmış olup planlama alanının **%32**'sini kapsamaktadır. Revizyon imar planında yerleşik konut alanları yürürlükte bulunan imar planında belirtilen imar adalarının uygulama görmüş imar hatlarına göre düzeltilerek çizilmiştir. Haliyle konut alanlarının çizimlerine göre yürürlükte bulunan imar planındaki yol hatları da imar hatlarına göre düzenlenmiştir.

Harita 82: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Yerleşik Konut Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2 Kentsel Çalışma Alanları

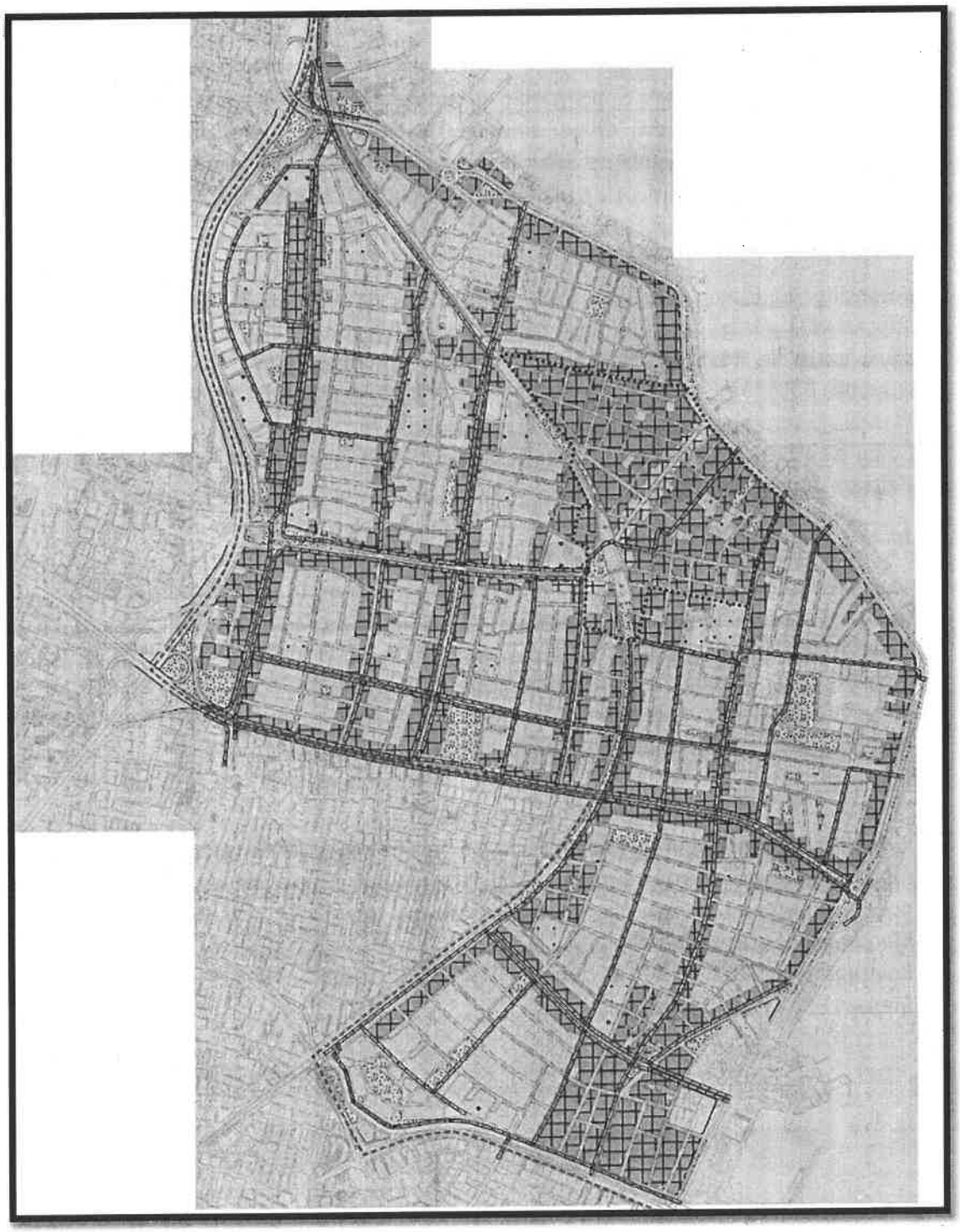
10.2.2.1 Ticaret + Konut Alanları:

Revizyon imar planında Konut-Ticaret Alanları Karşıyaka 1.Etap 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ile mevcut arazı kullanım durumu doğrultusunda belirlenmiştir. Konut + Ticaret Alanları; Yalı Bulvarı ve devamında Cemal Gürsel Caddesi, Girne Caddesi, Şehitler Bulvarı, Nebil Subub Sokak, Fazıl Bey Caddesi, Karşıyaka Çarşı Bölgesi, Bahriye Üçok Bulvarı, Latife Hanım Sokak, Atatürk Bulvarı, Şehit İbrahim Er ve devamı Orhan Saik Gökyay Caddesi, Cevdet Bilsay Caddesi ve devamı Gün Sazak Bulvarı gibi zemin katın çoğunlukla ticaret olarak geliştiği bölgelerde önerilmiştir.

Ticaret + Konut koşullu imar adalarında zemin katlar ticaret olmak şartı ile konut kullanımı yer almakla birlikte revizyon planda kullanım kararı Ticaret + Konut belirlenmiş imar adalarında Ticaret + Konut kullanım kararı devamlılığı olan yol/cadde bütününde %10'u geçmemek koşuluyla mevcut teşekküller dikkate alınarak zemin katlarda konut kullananımı belirlenebilecektir.

Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde önerilen Ticaret + Konut imar adaları **959,110 m² (95ha)** olarak hesaplanmış olup planlama alanının **%24**'ünü Ticaret + Konut alanları kapsamaktadır.

Harita 83: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Ticaret + Konut Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2.2 Ticaret Alanları:

Mevcut Durumda Ticaret Alanlarının büyük çoğunluğu Karşıyaka Çarşı bölgesinde ve Özel Proje Alanı içerisinde yer almaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve mevcut arazi kullanım durumu doğrultusunda Karşıyaka Çarşı içerisinde ticaret ve hizmet

sektörlerinin yoğunlaştığı Kemalpaşa Caddesi ve Bahriye Üçok Bulvarına cephe veren parsellerin bir kısmı sadece ticaret kullanıma yönelik "Ticaret Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ticaret alanları içerisinde; iş merkezi, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal tesisler yapılabilir. Revizyon Uygulama İmar Planı içerisinde önerilen Ticaret Alanları **22,275 m²** **(2,2ha)** olarak hesaplanmış olup planlama alanının %07'sini Ticaret Alanları kapsamaktadır.

10.2.2.3 Askeri Alanlar:

Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin Analitik Etüt Çalışması kapsamında görüşü istenen; Milli Savunma Bakanlığı'nın 17.07.2020 tarih ve E.4116206 sayılı yazısı ile Revizyon Plan Sınırı içerisinde işlemesi gerekli Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri yazı ekinde iletilmiş olup söz konusu alan kullanımlarının yerleri Revizyon Planda gösterilmiştir. Revizyon İmar Planında belirtilen Askeri Alanlar 823 m², Askeri Yasaklı Bölge ise 9231 ² olarak hesaplanmış olup bu alanlar Harita 84'te Kentsel Çalışma Alanları Paftasında gösterilmiştir.

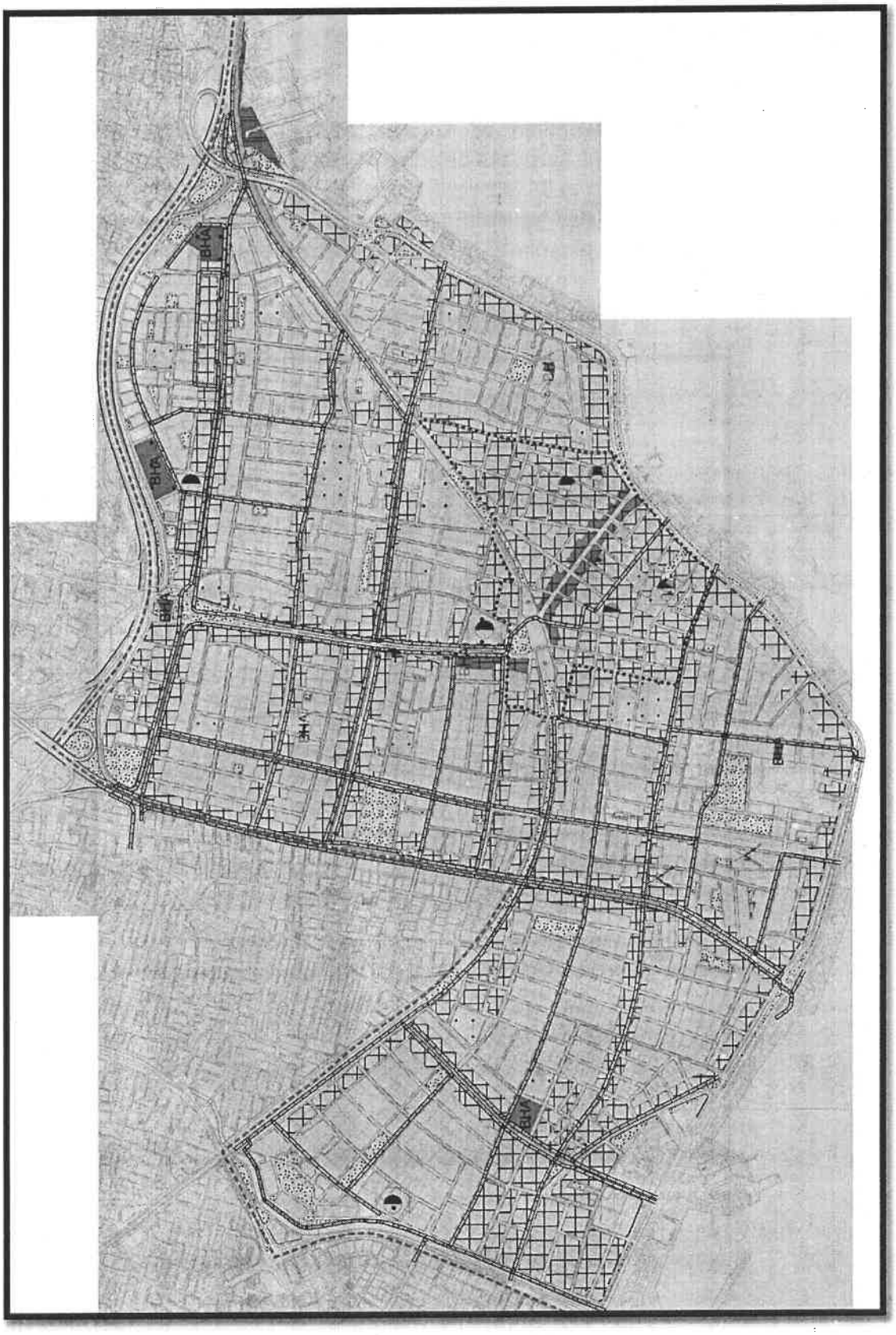
10.2.2.4 Belediye Hizmet Alanları:

Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda mevcut uygulama imar planında belirli toplam 8 adet Belediye Hizmet Alanı korunmuş olup Belediye Hizmet Alanlarının yapılaşma işlemlerine ilişkin Plan Uygulama Hükümleri bölüm 5.3'te plan notu önerilmiştir. Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanlarının alan yüzölçümleri toplamı **27,288 m²** olarak hesaplanmıştır. Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisindeki Belediye Hizmet Alanlarının dağılımı Harita 84'te Kentsel Çalışma Alanları Paftasında gösterilmiştir.

10.2.2.5 Resmi Kurum Alanları:

Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda belirlenmiş olan Resmi Kurum Alanları ile mevcut uygulama imar planında belirli olan Resmi Kurum Alanları gösterilmiştir. Uygulama İmar Planında Resmi Kurum Alanlarının yüzölçümleri toplamı **21,392** m² olarak hesaplanmıştır. Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisindeki Resmi Kurum Alanlarının dağılımı Harita 84'te Kentsel Çalışma Alanları Paftasında gösterilmiştir.

Harita 84: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Kentsel Çalışma Alanları

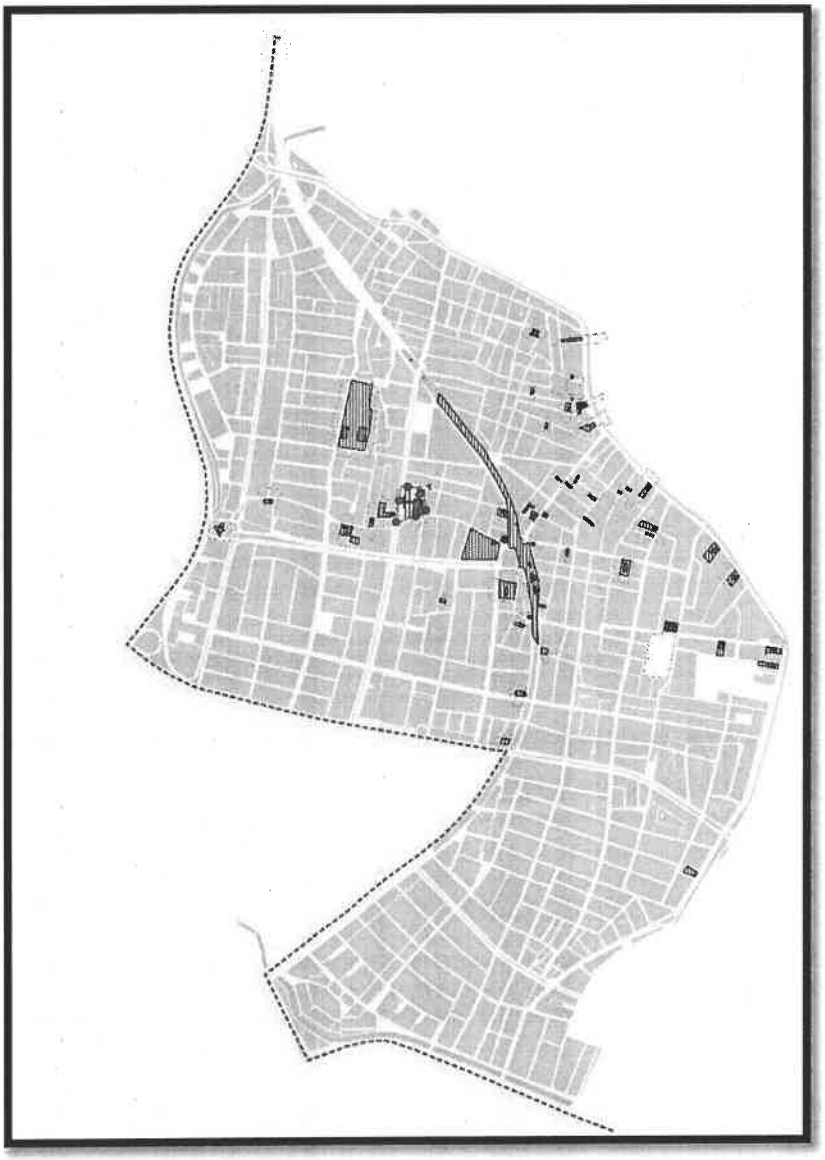


Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.1 Korunacak Alanları

İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.12.2010 tarih ve 5482 sayılı kararı, 17.11.2016 tarih ve 5225 sayılı kararı, 08.12.2016 tarih ve 5348 sayılı kararı, 09.11.2021 tarih ve 13026, 13027, 13028 sayılı ve münferit kararlar doğrultusunda yürürlükteki uygulama imar planlarına korunması gerekli kültür varlığı statüsündeki taşınmazların tescil gösteriminin ve koruma alanının işlenmesine yönelik öneriler 01.03.2022 tarih ve 71 sayılı Karşıyaka Belediye Meclis kararı ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 05.668 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu tescil gösterimleri ve koruma alan sınırlarından uygulama imar planı revizyonu plan sınırı dahilinde kalanlar plana aktarılmış olup Harita 85'te uygulama imar planı revizyonu üzerinde belirtilmektedir.

Harita 85. Uygulama İmar Planı Revizyonu - Korunacak Alanlar



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2 Sosyal Altyapı Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerine göre 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda; Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında olan Eğitim Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanları ve Açık Yeşil Alanlar bulunmaktadır. Bu alan kullanımları da kendi içinde ayrışmakta olup aşağıda maddeler halinde ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Sosyal Altyapı Alanlarından Eğitim Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanları Harita 86'da, Açık Yeşil Alanlar kullanım alanı gereği ayrıca Harita 87'de uygulama imar planı revizyonu üzerinde belirtilmiştir.

10.2.2.1 Eğitim Tesis Alanları

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve mevcut uygulama imar planı kapsamında; 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Eğitim Alanları; İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, Lise Alanı Alanı ve Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı olarak ayrılmaktadır. Revizyon planda 12 Adet İlkokul, 4 Adet Ortaokul, 3 adet Lise ve 1 adet Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı bulunmaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonunda Eğitim Alanlarının toplam yüzölçümü **1050692 m² (10.5 ha)** olarak hesaplanmıştır. Mekansal Analizlerin anlatıldığı 8.4 Erişilebilirlik bölümünde yerleri belirtilen eğitim alanlarından özel anaokulları da mevcutta hizmet vermekte olup revizyon imar planında gösterilmemektedir.

10.2.2.2 Sağlık Tesis Alanları

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve mevcut uygulama imar planı kararlarından aktarılan ve de mevcut arazı kullanım durumu doğrultusunda belirlenen toplamda 4 adet Sağlık Tesis Alanı 2 adet Aile Sağlığı Merkezi kullanım kararı bulunmaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonunda Sağlık Tesisi Alanlarının toplam yüzölçümü **3170 m² (0,3 ha)** olarak hesaplanmıştır. Mekansal Analizlerin anlatıldığı 8.4 Erişilebilirlik bölümünde yerleri belirtilen sağlık tesis alanlarından bazıları da mevcutta hizmet vermekte olup revizyon imar planında gösterilmemektedir.

10.2.2.3 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerine göre 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında olan Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Açık Spor Tesisi Alanı olarak ayrılmaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonunda bulunan 3 adet Sosyal Tesis Alanının yüzölçümü **19,638 m² (1.9 ha)** , 4 adet Kültürel Tesis Alanının yüzölçümü **5.115 m² (0.5 ha)** , 3 adet Açık Spor Tesisi Alanının yüzölçümü ise **4,736 m² (0,4 ha)** olarak hesaplanmıştır.

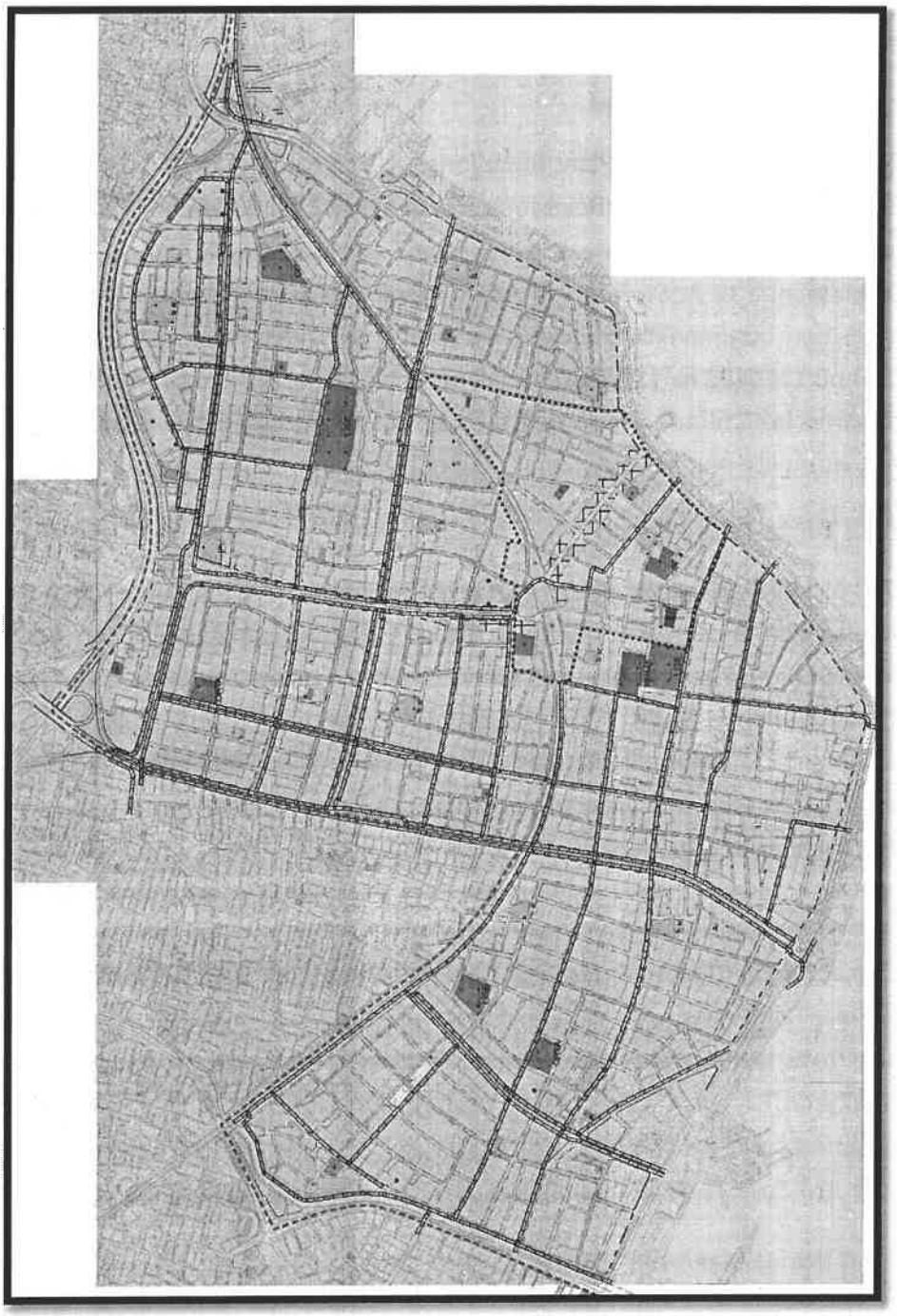
10.2.2.4 İbadet Alanları

1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirlenen tüm ibadet yerleri korunmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerine göre 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; İbadet Alanları başlığı

altında Cami ve Kilise Alanları yer almaktadır. Uygulama İmar Planı Revizyonunda bulunan 7 adet Cami Alanının yüzölçümü **5,720 m² (0.5 ha)**, 1 adet Kilise Alanının yüzölçümü **1,604 m² (0.1 ha)** olarak hesaplanmıştır.

Uygulama İmar Planı Revizyonunda Sosyal Donatı Alanları(Açık Yeşil Alanlar hariç) toplam **145,045 m² (14.5 ha)** yüzölçümünü kapsamaktadır.

Harita 86: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Sosyal Altyapı Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2.5 Açık Yeşil Alanlar

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerine göre 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; Sosyal Altyapı Alanları- Açık Yeşil Alanlar tanımlarında yer alan Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı, Pasif Yeşil Alanlar Rekreasyon Alanı ve Meydan kullanımları bulunmaktadır.

Park Alanları:

Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunu kapsayan bölgenin tamamının yapılaşmış olması nedeniyle yerleşik dokuda ufak çaplı tasarımsal müdahaleler ile park alanları önerilmiştir. Toplam Park Alanı yüzölçümü **111,319 m² (11 ha)** olarak hesaplanmıştır.

Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı:

Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında mevcut arazi kullanım durumu ve mevcut uygulama imar planı kararlarından gelen Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanları revizyon plana aktarılmış olup bu alanların yüzölçümü **8,141 m² (0,8 ha)** olarak hesaplanmıştır.

Pasif Yeşil Alanlar:

İmar adaların kenarlarındaki küçük yeşil alanlar gibi kent içinde park alanları gibi aktif olarak kullanılmayan fakat yeşil alanlar açısından büyük gereksinim duyulan alanlar ile refüjlerde Pasif Yeşil alanlar belirlenmiştir. Pasif Yeşil Alanlar planlama alanı sınırları dâhilinde **42,588 m²** yüzölçümünü kapsamaktadır.

Rekreasyon Alanı:

Karşıyaka 1.Etap Plan Sınırı içerisinde ilçe merkezinde 80. Yıl Cumhuriyet Parkı, Uğur Mumcu Parkı ve Girne Kültürpark (eski lunapark) aktif olarak kullanılan rekreasyon alanlarıdır. Bu nedenle bu alanlar Uygulama İmar Planı Revizyonunda Rekreasyon Alanları olarak tanımlanmıştır. Rekreasyon Alanlarının toplam yüzölçümü **32,320 m² (3.2 ha)** olarak hesaplanmıştır.

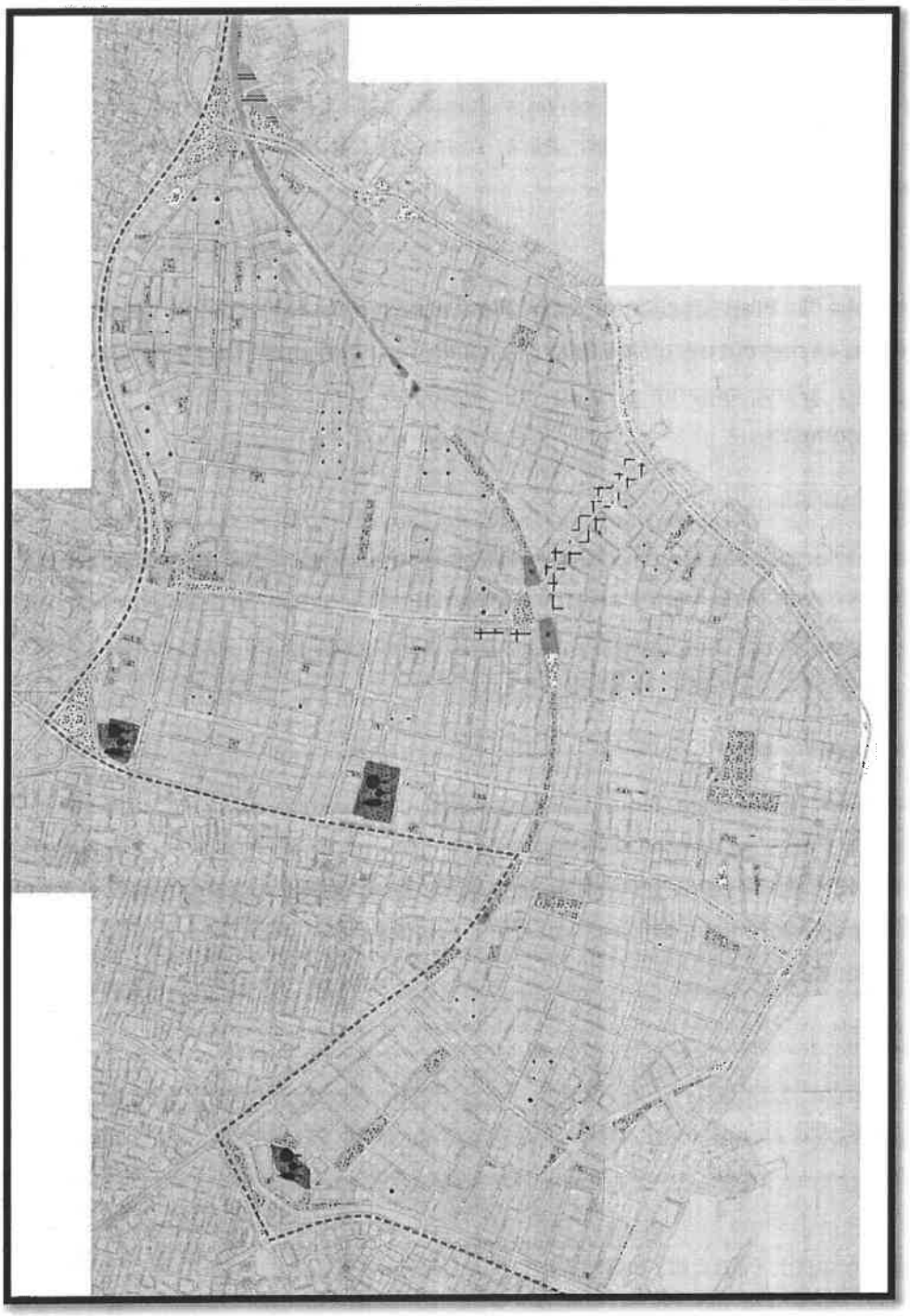
Meydan:

Meydanlar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Nazım İmar Planları Gösterimlerinde yer almadığından yol veya yeşil alan kullanımları içerisinde belirtilmiştir. Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonunda ise mevcut uygulama imar planı ve mevcut arazi kullanım durumu baz alınarak meydan alanları belirlenmiştir. Plan içerisinde Meydanlar **9424 m² (0,9 ha)** yüzölçümüne sahiptir.

Açık Yeşil Alanların toplam yüzölçümü **203,652 m² (20 ha)** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca plan çalışmaları İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yürütülen İzmirdeniz

Projesi(1.Bölge) Mavişehir-Alaybey kıyı kesimine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamındaki açık yeşil alanların planlama alanı sınırına kadar olan kısmı toplam **170081 m² (17 ha)** yüzölçmüme sahip olmakla beraber bu alanlar planlama alanı sınırı içerisindeki açık yeşil alanlar ile birlikte planlama alanının açık yeşil alan ihtiyacına cevap vermektedir.

Harita 87: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Açık Yeşil Alanlar



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2.6 Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanı; ticaret ve çalışma alanlarını, sosyal aktivite alanlarını, yoğun konut kullanımını barındırması ve kentin ulaşım ağında geçiş bölgesi konumunda olması nedeniyle yoğun araç ve yaya trafiğine sahip bir bölgedir. Karşıyaka ilçesi ve Planlama alanı merkezi konumu, toplu ulaşım güzergahlarına yakınlık, denizle ilintisi vb. özellikleri ve bu kapsamda erişebilirlik sunma yönünden oldukça geniş imkanlar sunmaktadır. Bu kapsamda yaşadığımız günlerin getirdikleri ile iyice belirginleşen trafik kirliliği, sıkışıklığı ile mücadele ederken diğer yandan kentsel hareketliliği nasıl sağlayacağımız önem kazanmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde yer alan Anadolu Caddesi kent bütününe de hizmet eden geçiş güzergahı ve toplu taşıma sistemini, güneyinde yer alan iskele, tramvay hatları ve İzban hattı ile de kentin ulaşım altyapısını verimli kılan deniz, toplu taşıma, hafif raylı sistemleri barındırmakta, İzban hattı ile bağlantılı dolmuş güzergahları transfer özelliğini göstermekte, planı yeni onaylanan Girne Caddesi üzerinde yer alan ve Bostanlı İskele ile bağlantısı kurulan tramvay hattı ile de Planlama alanının Karşıyaka İlçesinin kuzeyle bağlantısı güçlendirilmekte, Anadolu Caddesinin kuzeyi tamamlanan plan çalışmaları ile birlikte Girne Kavşağı düzenlemesi önemlidir. İzmir Ana Ulaşım Planının da belirlediği gibi uzun vadede toplu ulaşımın güçlendirilmesi, kentlinin sosyo- kültürel alanlara erişiminin rahat bir şekilde sağlanması için de araç trafiğinin seyretildiği Planlama Alanının Bostanlı İskele ve Atakent Tramvay Caddesi ile bütünlüğünün sağlayacak şekilde yaya bölgelerini bütünleştiren yaya öncelikli güzergahlar ve bisiklet yolları önerilmektedir.

Bu kapsamda, kaldırımların genişletilmesi, yeni bisiklet şeritlerinin oluşturulması, kent içi hız limiti uygulamasının yaygınlaştırılması ve sokaklarda yaya ve bisikletlilere önceliklerin sağlanması amaçlanmakta ve böylece kent içi bireysel otomobil kullanımında da düşüş beklenmektedir.

Ayrıca Planlama Alanını Karşıyaka'nın batısı ve uzun vadede kuzeyi ile bütünleştirecek şekilde araç trafiği odaklı sokakların çok modlu sokaklara (yaya, bisiklet, toplu taşıma, scooter vb.) dönüştürülmesi için çalışmalar devam etmektedir. Özel araç sayısının azaltılması, iklim krizine yol açan sera gazı emisyonlarının azaltılması ile mümkün olacağından sürdürülebilir ulaşım modlarının yaygınlaşması yaşam kalitesini artıracaktır.

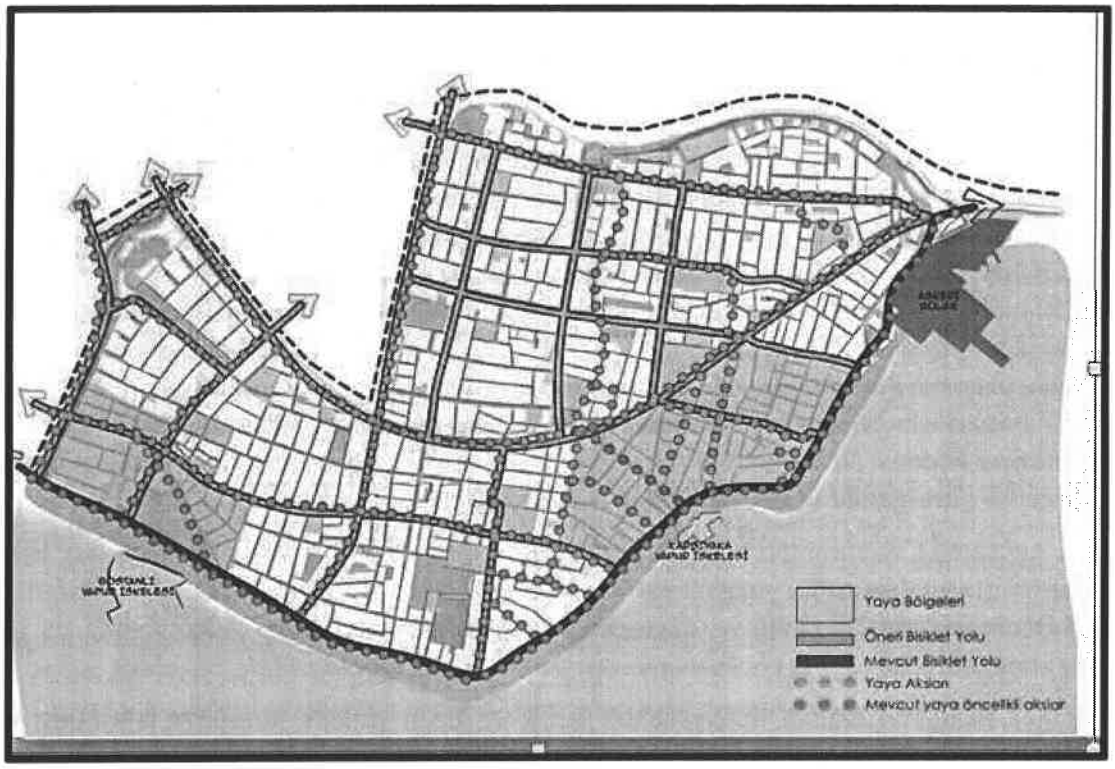
İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülen çalışmalarda sürdürülebilir ulaşım türlerinin yaygınlaştırılması, kentsel hareketliliğin artırılması, bisiklet ve yaya erişiminin geliştirilmesi ve desteklenmesi öngörülmektedir.

Yeni yönetmelik kararları ile de uygulamaya yönelik yaya öncelikli tasarıma yönelik hükümler getirilmiştir. Planlama alanı içerisinde ve çevresinde bulunan, kentlinin rekreatif, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılayan donatılara, kent ile mahalle ölçeğinde erişilebilirliğin arttırılması ve yeni araçlar üretilerek ulaşılabilirliğin kuvvetlendirilmesi, mimari kimliğe sahip ve tescilli yapıların kent turizmine kazandırılması, alanda odak noktaların belirlenmesine yönelik plan, kentsel tasarım projeleri ve eylem planları yapılmaktadır.

Planlama alanının topografik yapısının erişilebilirlik açısından elverişli olması Mevcut yolların düzenlemeye elverişliliği nedeniyle, Karşıyaka 1. Etap Planlama Çalışması trafik sirkülasyonu ile birlikte bütünleşik yaya, paylaşımlı yol, yol güvenliği birlikte değerlendirilmelidir. Ayrıca Planlama Alanı için Karşıyaka İlçesindeki yürüyüş ve fiziksel aktiviteyi arttırmak için arazi kullanımı (konut, ticaret ve kamusal kullanım yoğunluğu, kat

yükseklikleri), yaya kullanımına uygunluk (yaya yolu ve taşıt yolu yakınlığı, kaplama, yüzey kalitesi), güzergahın çekiciliği ve olanakları(su ögesi, sanatsal çalışmalar, heykeller, mimari karakter ve tescilli yapılar olan yapıla gölgelik alanlar, engelleyici bariyerler vb.), taşıt güvenliği(çift, tek yön, trafik yoğunluğu, güvenliği, yaya geçidi, otoparklar, lambalar vb.), bir çok kriterin değerlendirilmesi ile yaya yoğunluğunun olduğu bölgeler saptanmış ve daha çok tercih edilen güzergahlar belirlenmiştir.

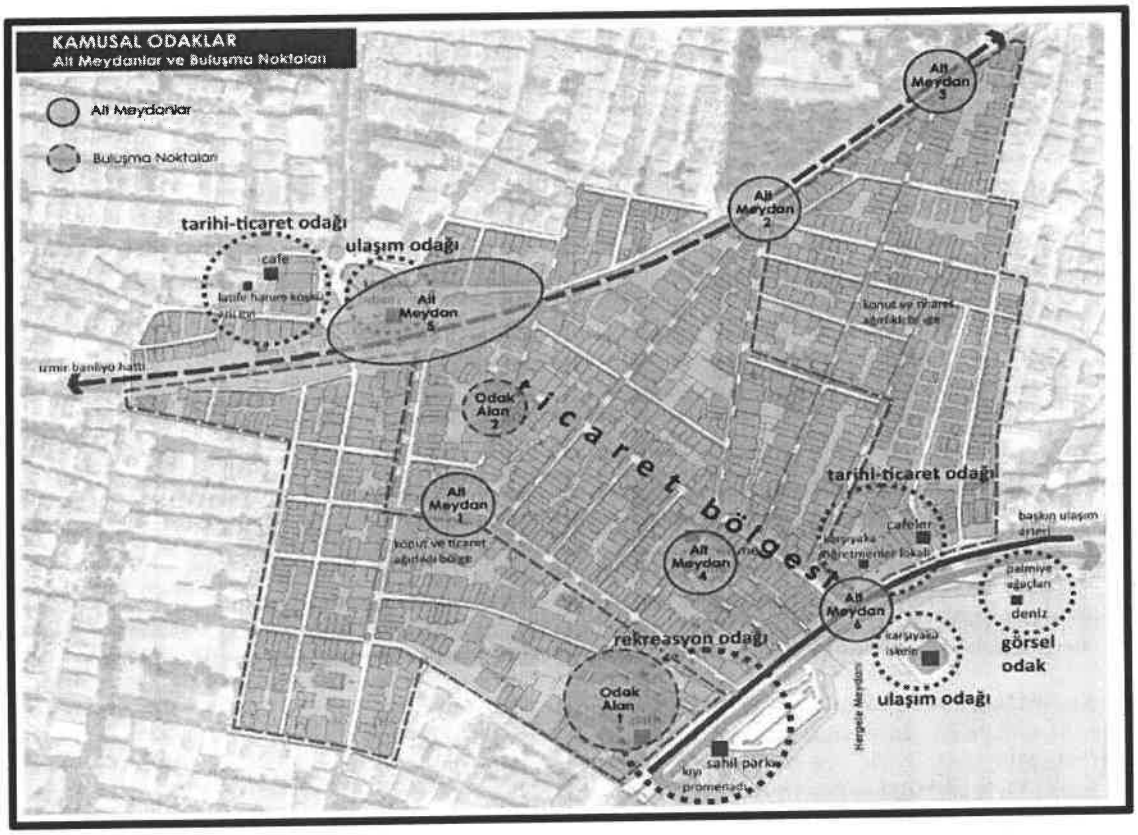
Harita 88: Planlama Alanı Yaya ve Bisiklet Yolu Rotası Öneri Analiz Çalışması



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

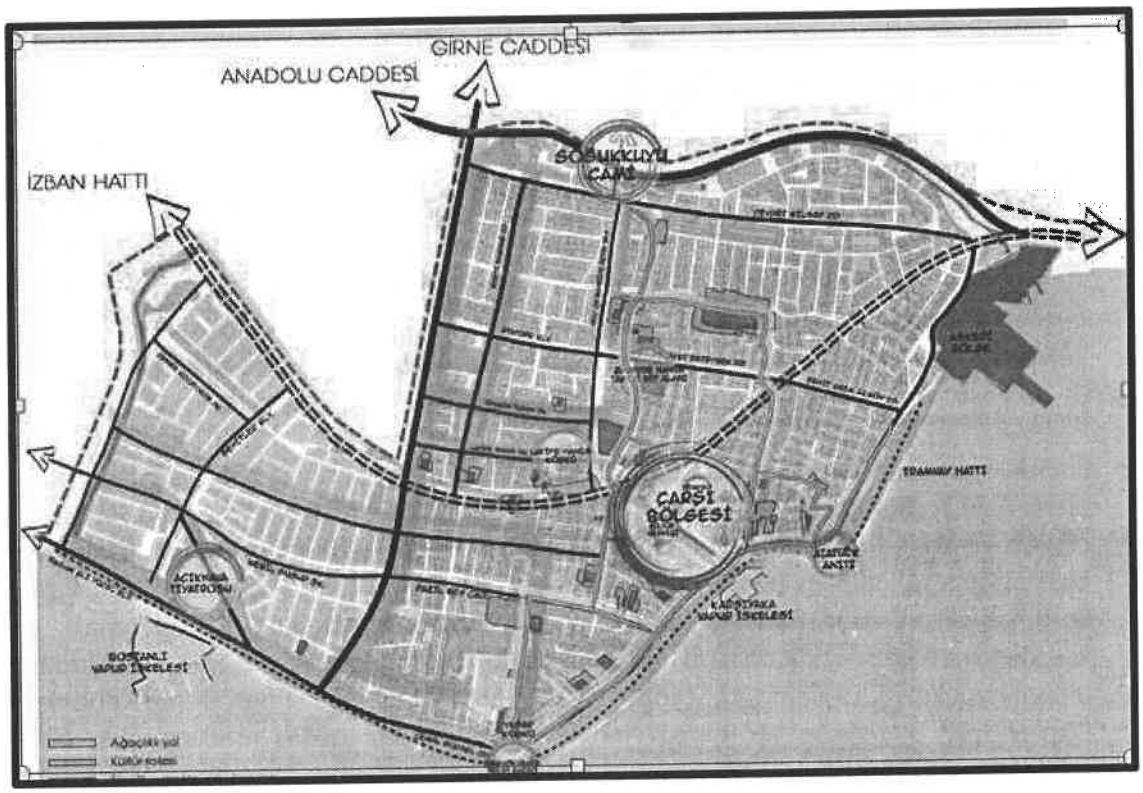
Yukarıda belirtildiği gibi Karşıyaka Çarşı Bölgesini içeren yaklaşık 35 ha. lık alan "İzmir Karşıyaka İlçesi Çarşı Bölgesini Geliştirmeye Yönelik Çalışmalara Temel Olacak Analiz, Sentez ve Olası Mekânsal Gelişme Senaryolarının Oluşturulması Projesi" olarak tanımlanan alanın Özel Proje Alanı olarak belirlenmesi ve fiziksel ve sosyal iyileşmenin yaratılması sürecinde net tanımlamalar ortaya koyarak, çarşı kurgusunu belirleyen unsurları, kullanım çeşitliliğini ve alt bölgeleri de dikkate almak suretiyle yönlendirecek, bu kapsamda var olan uygunsuz uygulamaların yeniden düzenlenmesinde ve yeni uygulamaların üretilmesinde esas alınacak temel çerçeveleri, nelerin uygun olacağından ziyade nelerin kabul göremeyeceğini tarif edecek, yönlendirici bir yönetmeliğin çarşı özelinde çıkarılması hedeflendiğinden sadece ana arazi kullanım kararları ve erişime dair çözümler Nazım İmar Planı Revizyonu kararları doğrultusunda detaylandırılarak gösterilmiştir. Alan kendi içerisinde Odak alanları içermektedir.

Harita 89: Planlama Alanı Çarşı Bölgesi Odak Noktaları



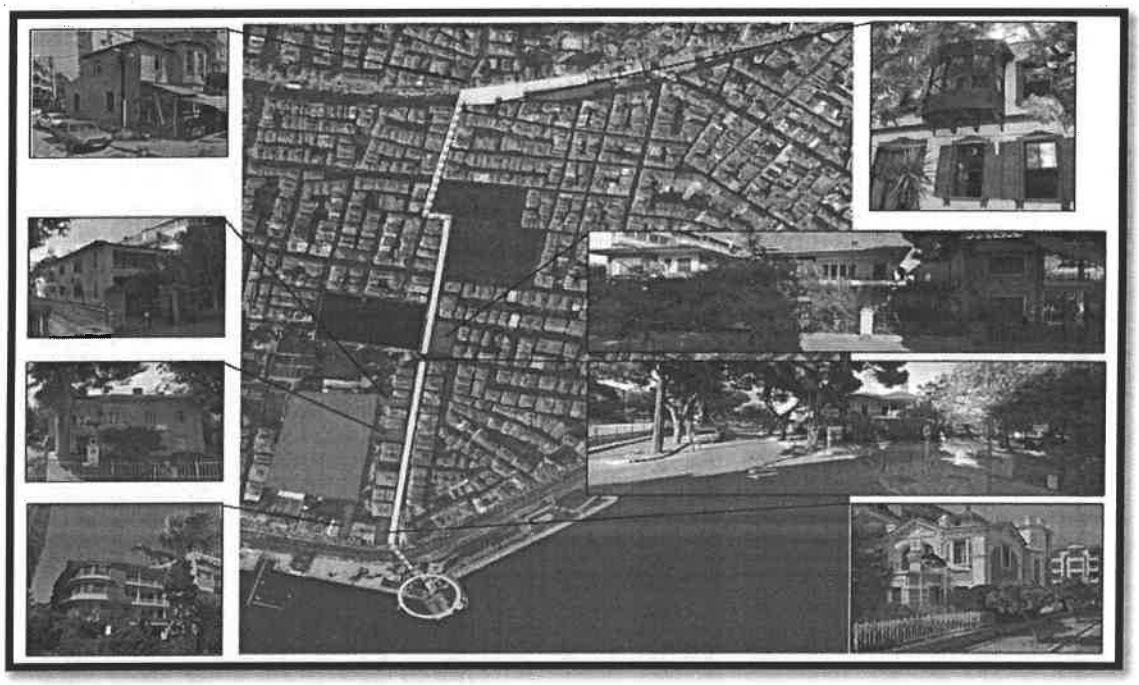
Kaynak: Egeplan Analiz Çalışmaları, 2021

Harita 90: Planlama Alanı Yeşil Aks, Kültür Yolu



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 91: Planlama Alanı Çamlık Caddesi Güzergahı



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 92: Planlama Alanı Odak Alan ve Aks Önermesi

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Plan Açıklama Raporunda belirtildiği gibi hem tescilli parsellerin ve koruma alanlarının imar planları ile belirlenmesi hem de kentin geleneksel ticaret bölgesini içeren Çarşı Bölgesi ve çevresi ile etkileşimini ve yaya önceliğini öngören çalışmaları içeren tarihi aks ve yaya ve bisiklet öncelikli alanlar ayrıca etüt edilmiştir. Hem güncel ihtiyaçlar hem de tarihi izleri korumak, kısmi müdahalelerle yeni izlerin, eski izlerle uyumunun sağlanması, cephe iyileştirmeleri ile sokaklarda canlılık sağlamak, bütüncül bir avan proje ile alan karakterine uyumlu yol kesiti, kaplama, kent mobilyaları, kentsel tasarım rehberi (tente,kepenk,sokak isimleri vb.) içerisinde yer alması ve mevcutta da bir çekim merkezi olan alanların tanımlanması öngörülmektedir.

Karşıyaka İlçe sınırları içerisinde yeni yapılacak yapılarda yaşam standardı, enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir bölgeler ve katılımcı bir planlama anlayışıyla mekanın dönüşümü ve kullanıcılar ile bütünleşme sürecine dayalı kentsel dönüşüm süreci amaçlanmaktadır. Bu kapsamda pilot uygulama önerileri hazırlanmaktadır. bölgenin zemin koşulları ile birlikte ivedilikle değerlendirilmesi, mevcut konut stokunun da dikkate alınarak nüfus ve yapılaşma yoğunluğu arasında min. eşiklerin ve dengenin kurulmasına, gerekli teknik ve sosyal altyapı alanlarının arttırılmasına yönelik yasal düzenlemelerin ve üst ölçekli plan çalışmalarında sosyal ve teknik donatı alanlarına yönelik min. mekânsal standartların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir.

Karşıyaka için yapılmış ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Müdürlüğüne iletilen Kentsel Hareketlilik Planı çalışmasının hedefi *"kentsel alanların erişilebilirliğini iyileştirmek ve kentsel alanlarda yüksek kaliteli ve sürdürülebilir hareketlilik ve ulaşım sağlamak"* olarak belirtilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 Ölçekli Planlar Dolaşım ve sirkülasyon planları ile ele alınmıştır.

Yürünebilir sokaklar güvenli, herkes için erişilebilir, ekosisteme duyarlı, çok modlu ulaşıma olanak sağlayan, sağlıklı, mekan kalitesi yüksek kamusal alanlar olarak öngörülmüştür.

Tümüyle otomobilsiz olmasa da ("Yeni Şehircilik" adı verilen bir hareket tarafından desteklenen) ekokentler ya da karışık kullanımlı kent tasarımı, geleneksel kent düzenlemeleriyle karşılaştırıldığında birçok iyileştirme sunar; yoğun trafiği, hava kirliliğini, atıkları azaltmaya, enerji vb. kaynakların tasarrufuna ve zengin bir toplumsal yaşama izin verir. Böyle bir vizyona uygun bileşenlerin bazıları şunlardır: http://www.skb.gov.tr/surdurulebilir-kentsel-hareketlilik-ve-yaya-olarak-seyahatin-yeniden-degerlendirilmesi-s32129k/

- herkes için erişebilirlik
- doğayla dengeli bir kent
- kısa mesafelerin üstünlüğü
- enerji tüketiminin en aza indirilmesi
- güçlü yerel ekonomi
- kent sakinleriyle yapım ve yönetim
- kamusal alan
- yayalardan, bisikletçilerden, toplu taşımadan yana olmak
- sağlık, güvenlik, refah

Trafiği düzenleme, sakinleştirme; Özel döşemelerle ve renkli yürüme yollarının dizaynı görünüşe çok şey katabilir ve aynı zamanda trafiğin sakinleşmesini sağlar. Sokaklar darlaştırılabilir ve yürüme yolları genişletilebilir. Eğer sokaklar, tamamen düz değil, kıvrımlı olursa, belki çiçeklerle ve küçük ağaçlar engellerin yardımıyla trafik daha yavaş hareket edecektir. Ağaçlar, bitkiler ve sokak sergileri ya da sanatsal çalışmalar mahalleyi daha ilginç ve çekici kılar.

Yaya kimliği ve kent kültürü, Bisiklet yolları, örneğin, kapalı bir yoldan geçmek ya da dar bir avludan kestirme gitmek gibi, otomobillerin gidemeyeceği yerlere ulaşmak için de

yapılabilir. Hem bisikletçiler hem de yayalar için çekici bir olanak ise, bir orman olsun, kent mekanlarını birbirine bağlayan bir park olsun, yeşil alanlar içinden ya da bitişiğinden geçen patikaların, kullanılmayan bir demiryolu yanındaki bir alanın, bir dere, nehir ya da herhangi bir su kenarındaki güzel bölgeler olsun - yeşil dinlence koridorlarının* en üst düzeyde kullanılabilmesidir.

Bu kapsamda Trafik güvenli yürüyüş alanları, Trafik sakinleştirici ve paylaşımlı sokak tasarımların geliştirilmesi, yol ve kaldırımlarda geçirimli zemin kullanımı, gölgelendirmenin yetersiz olduğu alanlarda yapay gölgelendirme uygulamaları, otopark alanları çevresinde bitki adaları uygulaması, yol koridorları uygulaması,

Karşıyaka Çarşı ve Karşıyaka İskele arasında yükseltilmiş zemin ve yaya öncelikli sinyalizasyon sisteminin geliştirilmesi,

Bostanlı Bölgesi Cengiz Topel Caddesi ve çevresinde yaya öncelikli düzenleme,

Karşıyaka Çarşı Özel Proje Alanı yaya, taşıt, mal indirme bindirme vb. öncelikleri tanımlayan proje kapsamında düzenleme,

Konut bölgelerinde paylaşımlı yol önerileri,

Bostanlı Deresi, İzban / 1671 Sokak yaya ve bisiklet öncelikli düzenleme,

Tescilli yapıların yoğunlaştığı Karşıya Çarşı, Zübeyde hanım Mezarı ve düzenleme alanı, Soğukkuyu Camii ve Sahil boyunca yer alan Penetti, Löhner, Van Derze köşklerini kapsayan Karşıyaka İskele ve Bostanlı İskele, Bostanlı Camii ve Dere ile birleşen tematik yürüyüş rotası, İzmiras Kuzey Rotası ile bütünleştirilmesi,

Dolaşım Planı ile trafik yönlerinin Karşıyaka bütünü ile birlikte değerlendirilmesi, geometrik düzenlemeler, hız limitleri, mal indirme –bindirme saatlerinin belirlenmesi vb. konuların kesinleştirilmesi, Ticaret ve Ticaret + Konut bölgelerinde yaya öncelikli paylaşımlı yol düzenlemeleri, Fazıl Bey Caddesi, Girne Bulvarı, Necip Susup Sokak, Latife Hanım Sokak, Sancar Maruflu Sokak, Rüştü Şardağ Caddesi vb. sokaklara ilişkin düzenlemeler,

Yürüyüş ve Bisiklet yolları üzerinde Bisiklet tamir istasyonları, Eletrikli Şarj İstasyonları, Scooter – Bisiklet park yerleri,

Otopark Eylem Planı ile birlikte değerlendirilmektedir.

Kent merkezinde yaya ve taşıtların paylaştığı yaya öncelikli alanlar çoğaltılmalıdır. İzmir Ana Ulaşım Planında da bu konuya ilişkin motorlu taşıt trafiğini kısıtlayan yaya öncelikli yol izi önerileri bulunmaktadır. Sürdürülebilir ulaşım politikaları kapsamında, motorsuz ulaşım türlerinin desteklenmesi ve bisiklet kullanımının arttırılması başlıca stratejiler arasındadır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda bisiklet kullanımının toplu taşıma ile bütünleştirilmesi ve bisiklet ulaşımının alt ölçekli planlarda detaylandırılarak geliştirilmesi öngörülmektedir.

Yürünebilir Kent Strateji, Karşıyaka Yürüme Planı,; Okul öncelikli yollar, Serin Cadde konseptli yollar, Karşıyaka Koşu Planı (Sahil), Karşıyaka Kültür Rotası, için güvenli sokaklar ve diğer aktivite planları

Bölgede İzmir ölçeğinde marka değeri taşıyan meydan ve odak noktaları, Sahil düzenlemesi ve bunları destekleten toplu ulaşım ağı bulunmaktadır. Ayrıca yeme-içme ve kültürel ortam çeşitliliği de bulunmaktadır. Bu noktalar aynı zamanda farklı kullanıcı türleri için erişilebilir

bir alan olmanın yanı sıra kullanıcılara farklı deneyimler yaşatması olasıdır. Bu konuda daha fazla çalışma yapılabilir.

Karşıyaka'nın önemli kentsel nitelikler ;

Kentsel nitelikler;

Konum,

Topografya,

Yürünebilirlik,

Farklı yürüyüş rotaları,

İklim, canlı deniz kıyısı,

Oturma alanları,

Canlılık, ticari ve kültürel faaliyetler

- Yaya veya bisikletle seyahat etmeyi çekici kılacak kentsel planlama yaklaşımları uygulanacaktır. Yaya ve bisiklet yollarının diğer lastik tekerlekli, raylı ve deniz yolu erişimine engelsiz entegrasyonu sağlanacaktır.

- Yol işaretlerinin ve levhalarının tamamlanması, hız tahdit limitlerinin belirlenmesi ve işaretlenmesi sağlanacaktır.

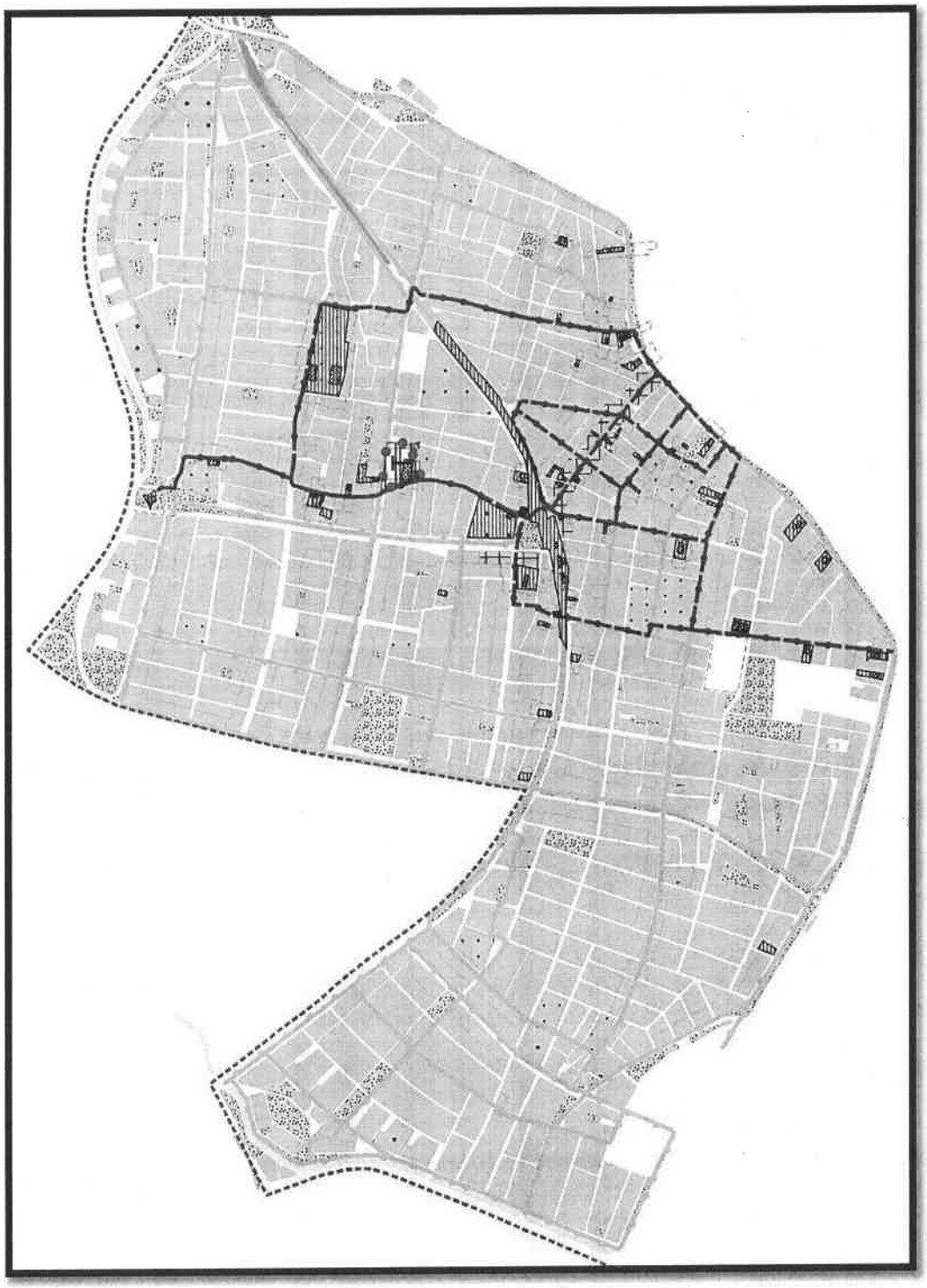
Uyulama İmar Planı Revizyonunda Otopark Alanları 3 kategoride belirlenmiş olup Genel Otopark Alanı , Bölgesel Otopark Alanı ve Yeraltı Otoparkları olarak ayrılmaktadır. Otopark Alanları yüzölçümü**(Bölgesel Otopark dahil) 83,408 m² (8 ha) , Yeraltı Otoparkları 24,390 m² (2 ha) olarak hesaplanmıştır. Uygulama İmar Planı Revizyonunda Toplamda 107,798 m²** yüzölçümüne sahip otopark alanı bulunmaktadır. Otopark alanlarının revizyon planda dağılımı Erişim Paftası olan Harita 93'te belirtilmiştir.

Harita 93: Uygulama İmar Planı Revizyonu – Erişim Kararları

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında plan açıklama raporu analiz bölümlerinde belirtilen analizler ve sentezler kapsamında planlama alanı genelinde Harita 94' te belirtilen tarihi ve ana yaya aksları belirlenmiştir.

Harita 94: Uygulama İmar Planı Revizyonu Ana Yaya Aksları ve Tarihi Akslar

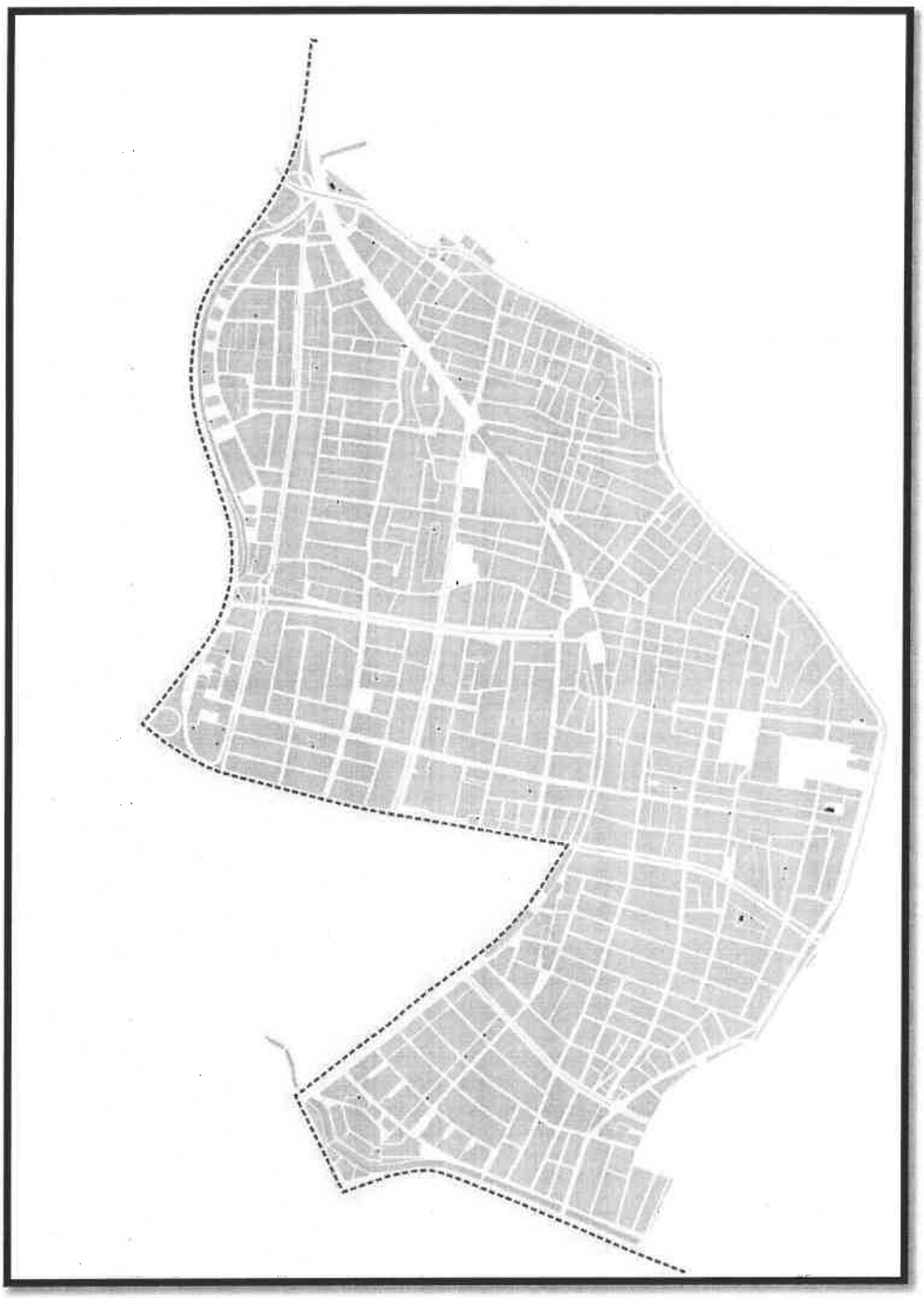


Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.2.2.7 Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama Alanları

2011 yılı onaylı mevcut imar planı kararları ile sonrasında onaylanan plan değişikleri kararlarıyla belirlenen Trafo Alanı ve Regülatör Alanları Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Paftalarına işlenmiştir. Uygulama İmar Planı Revizyonunda ayrıca Girne Bulvarı Hattında Onaylanan Tramvay Hattı Projesinde önerilen Trafo Alanları da plan paftalarına işlenmiş olup Harita 95'te tüm trafo ve regülatör alanları belirtilmiştir.

Harita 95: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Trafo ve Regülatör Alanları



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

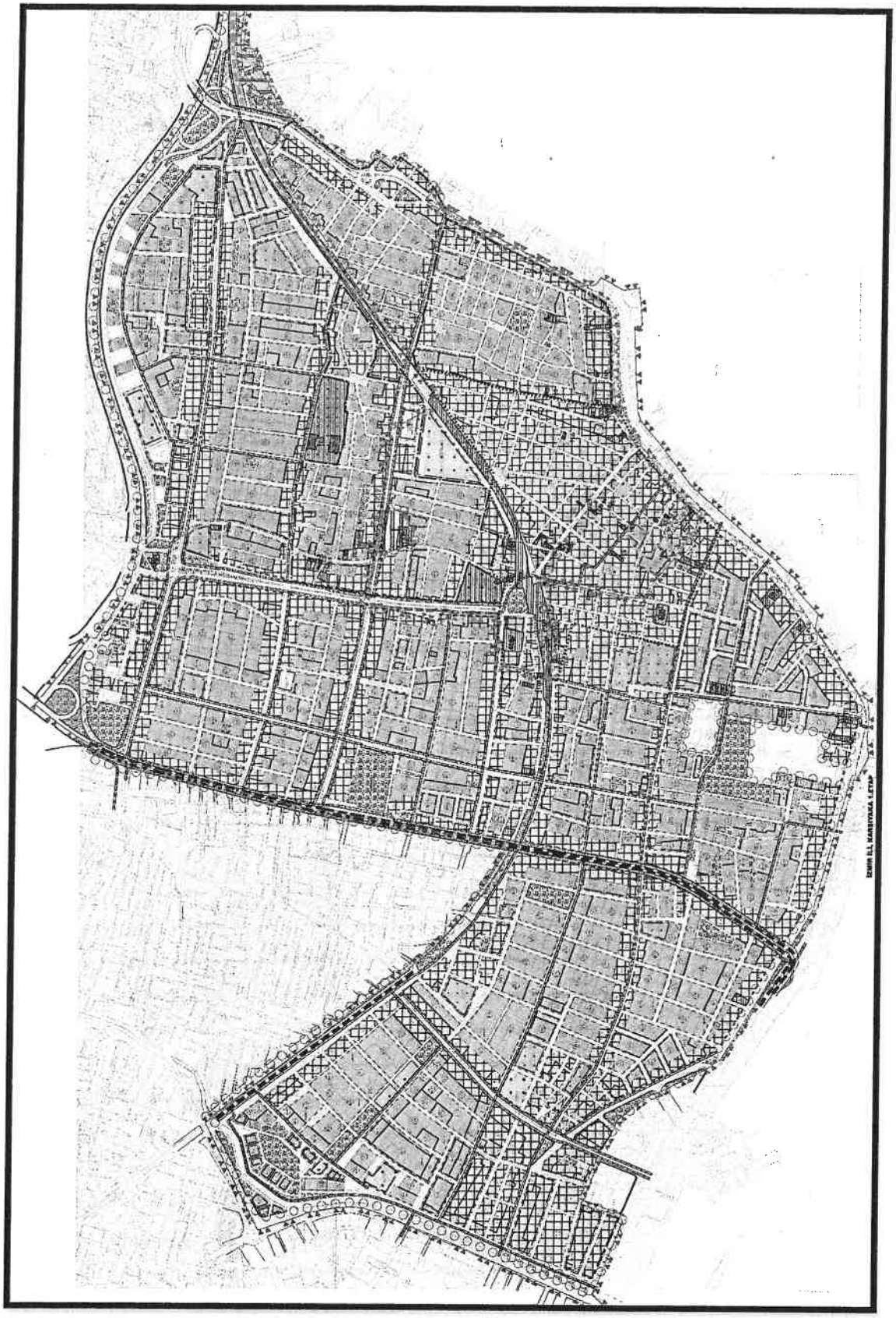
Yukarıdaki anlatılan alan kullanımlarına dahil olmak üzere Mekansal Analizlerin anlatıldığı bölümlerde ayrıntılı yer verilen jeolojik Jeoteknik raporu çıktıları olan Önlemli Alanlar ile kurum görüşleri bölümünde belirtilen Bostanlı Deresi ile Ilıca Deresi Uygulama İmar Planı Revizyonu plan paftalarına işlenmiştir. Ayrıca söz konusu kurum görüşü yazılarında belirtilen eklenmesi gerekli plan notları Plan Uygulama Hükümlerine eklenmiştir. Son olarak Uygulama İmar Planı Revizyonunun Gösterimlerine ilişkin L18008A1B Numaralı lejant paftası oluşturulmuştur.

Tablo 58: Uygulama İmar Planı Revizyonu - Alan Kullanımları Dağılımı

Alan Kullanımları	Adet	Alan(m²)	Alan(ha)
Konut Alanı	300	1,280,886	128
Konut-Ticaret ALANI	315	959,110	95.9
Ticaret Alanı	16	22,275	2.22
Askeri Alan	2	823	0.08
Askeri Yasaklı Bölge	1	9,231	0.92
Belediye Hizmet Alanı	7	25,752	2.57
Resmi Kurum Alanı	9	21,392	2.13
İlkokul Alanı	12	39,996	3.99
Ortaokul Alanı	4	21,232	2.12
Lise Alanı	3	36,752	3.67
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	1	7,082	0.7
Sağlık Tesis Alanı	4	2,616	0.26
Aile Sağlığı Merkezi	2	554	0.05
Sosyal Tesis Alanı	3	19,638	1.96
Kültürel Tesis Alanı	4	5,115	0.51
Açık Spor Tesisi Alanı	3	4,736	0.47
Cami Alanı	8	7,256	0.72
Kilise Alanı	1	1,604	0.16
Park Alanı	81	111,319	11
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	5	8,141	0.81
Pasif Yeşil Alan	71	42,588	4.2
Rekreasyon Alanı	3	32,180	3.21
Meydan	5	9,424	0.94
Trafo Alanı	49	2,274	0.22
Regülatör Alanı	9	112	0.01
Otopark Alanı (Genel + Bölgesel)	52	83,408	8.3
Yeraltı Otoparkı	4	24,390	2.4
Su Yüzeyi		34,385	3.4
Yol		1,185,729	119.08
Toplam		4,000,000	400

Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita 96: Karşıyaka 1.Etap Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisi



Kaynak: Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

10.3 PLAN NOTLARI

KARŞIYAKA 1. ETAP REVİZYON İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 Ölçekli Alaybey, Tersane, Tuna, Donanmacı, Bahçelievler, Bahriye Üçok, Bahariye, Aksoy, Bostanlı Mahallelerini Kapsayan Uygulama İmar Planı Revizyonu, plan paftaları, plan notları, gösterim paftası, plan raporu, ~~ulaşım/sirkülasyon paftaları ile~~ bir bütün olup uygulamada bütün olarak ele alınacaktır. Uygulama İmar Planı sınırı plan onama sınırıdır.

1.2. Bu planın onayı ile planlama alanı sınırı içinde kalan ve daha önce onaylanan plan, plan notları yürürlükten kalkar.

1.3. Bu planın onayından önce yürürlükte olan imar planı ve plan hükümlerine göre inşaat ruhsatı alınmış, projesine uygun olarak tamamlanmış olan yapıların yapılaşma hakları inşaat ruhsatı verilen tarihte yürürlükte bulunan plan ve plan hükümleri ve yapılaşma koşullarına uygun yapılmış olmaları durumunda geçerli sayılacaktır.

1.4. Planlama alanında yapılacak yapılarda sağlık, güvenli yapılaşma ve çevre koşulları ile ilgili tüm yasal düzenlemelere, Türk Standartları tarafından belirlenmiş standartlara, Engelliler ile ilgili kanun ve standartlara uyulacaktır. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.5. Planlama alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda, kazı çalışmaları öncesi ilgili kurumlarla iletişime geçilecektir. Doğalgaz Hatları, ENH, Su İsale Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan inşaat ruhsatı alınamaz.

1.6. Karayolu kenarında yer alan yapı adalarındaki yapılaşmalarda, karayolları kamulaştırma hududu esas alınarak aynen uyulacaktır. Karayolları Kamulaştırma Kuşağına cephe veren tüm parsellerde ilgili kurumun görüşü alınması zorunludur.

1.7. Dereler, kuru dereler ve vasfını yitirmiş olan dereler için İzmir Su ve Kanalizasyon Yönetmeliği ve İlgili Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılır. İnşaat aşamasında dere yataklarının korunması, dere yatağının harfiyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları depolama sahası olarak kullanılmaması, can ve mal emniyeti için her türlü güvenlik tedbirinin alınması zorunludur.

1.8. Planlama Alanı içerisinde çevresine olumsuz etkileri olan, gürültü ve titreşim kaynağı işletmelere, çevre kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müesseseler ile imalat ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1 Plan sınırı içerisinde bulunan korunması gerekli kültür varlıkları ve tabiat varlığı bulunan alanlarda 2863 sayılı Kanun ve ilgili ilke kararları geçerlidir. Tarihi Sit alanı olarak belirlenmiş alan ve Korunması gerekli kültür varlıkları ile koruma alanlarında İzmir 1 Nolu Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü yetkilidir. Tescilli/ Korunması gerekli tabiat varlığı olan alanlarda ise Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü doğrultusunda uygulama yapılır.

2.2. Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak kaydıyla, ikili teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

Blok nizamlı adalarda, en dıştaki iki parsel blok başıdır ve oluşan bloğun cephesi 75 metreyi geçemez.

2.3. İzmir Büyükşehir Belediye~~sinin~~ Meclisinin 14/07/2021 tarih ve 05.828 nolu kararı ile onaylanan *'Mevcut plandaki durumu korunacak alan ve sınırlarına ilişkin karar'*, İzmir Büyükşehir Belediye~~sinin~~ Meclisinin 16/12/2021 tarih ve 1546 sayılı kararı ile onaylanan 'Mevcut plandaki durumu korunacak alan ve sınırlarına ilişkin ilave karar', ~~İzmir Büyükşehir Belediyesinin 01/02/2021 tarih ve 29 nolu kararı ile onaylanan *'kat adedi ve bina yüksekliği belirtilmeyen imar adalarında bina yüksekliklerinin belirlenmesine yönelik ilişkin karar'*~~, İzmir Büyükşehir Belediye~~sinin 02/03/2020 tarih ve 62 sayılı Meclis kararı ile~~ Meclisinin 14.08.2020 tarih ve 05.675 sayılı kararı ile onaylanan *'yürürlükteki imar planlarında münferit parsellerde kat adetlerinin düzenlenmesine ilişkin karar'* doğrultusunda uygun görülen alanlarda ilgili plan notları ve meclis kararı geçerlidir.

2.4. Uygulamalarda 1984 Karşıyaka İmar Planı, plan hükümleri ile oluşan imar adası içerisinde tescilli parselasyon planlarında belirlenen kitle etütlerine uyulacaktır.

2.5. Uygulamalarda 1984 Karşıyaka İmar Planı, plan hükümleri ile oluşan Karşıyaka Yalı Caddesine bakan adalarda tehvit yapılmamak koşulu ile kitle derinliğine bakılmaksızın 8 kat yapılabilir.

2.6. Revizyon imar planı ile ön bahçe mesafesi 0 metre olarak belirlenmiş veya yapı yaklaşma sınırı belirlenmemiş imar adalarında, mevcut teşekküllere göre ön bahçe mesafesini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

2.7. Plan sınırları içerisinde yapılacak imar uygulaması işlemlerinde; sayısal aplikasyon verilerine ve imar adası bünyesinde daha önceden sayısal olarak işlem görerek tescil olmuş mevcut teşekküllere göre imar hatları belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

2.8. Birlikte uygulama yapılacak alan sınırı belirlenen imar adalarında bir bütün halinde hareket edilmesi esastır.

2.9. ~~Plan ekinde yer alan Ulaşım/Erişim paftasında~~ Plan paftalarında belirtilen ana yaya yolları, bisiklet yolları güzergahları Belediyesince yapılacak düzenlemelerde esas alınacaktır. Bisiklet kullanımının yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin olarak yönetmelikte belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.10. Plan Onama sınırları içindeki tüm imar uygulamalarında alandaki mevcut yetişmiş ağaçların rölevesi çıkarılacak, nitelikli ağaçların özelikle yaya akslarına isabet eden ağaçların korunması için gereken önlemler alınacaktır. Sokak ağaçları yeşil sürekliliğinin sağlanmasının önemli bir aracıdır. Kentsel Tasarım ölçeğindeki uygulamalarda sokak ve cadde ağaçlarının mekanla bütünleşecek şekilde ele alınması, Planlama alanında yapılacak trafo, doğalgaz, bölge regülatörü vb. teknik altyapı tesislerinde mevcut ağaç dokusu korunacak şekilde gerekli önlemler alınmak kaydı ile uygulama yapılacaktır.

2.11. Genişliği 4 m. ve daha az olan yollar tretuar olup, yol olarak değerlendirilmez. Ancak ~~adanın~~ parselin mahreç alacak yol cephesi olmaması halinde parsele cephe vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.12. Tüm imar parsellerinin binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her ~~25~~ 15 m^2 si için ~~1~~ ağaç dikilecek şekilde projelendirme ve imalatını yapmak zorundadır. Parseldeki korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Ancak özellik arz eden yerlerde ilgili Müdürlük yetkilidir.

2.13. Uygulama aşamasında İzmir Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hususlara uyulacaktır.

2.14. İmar planları için yapılmış olan genel jeolojik-jeoteknik araştırma raporu dikkate alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

2.15. Kamusal kullanıma ayrılmış alanlarda ilgili kurum/kuruluşların uygun görüş vermesi halinde tabii zemin altında yoldan çekme mesafeleri korunmak şartı ile parsel bütününde avan projesine göre zemin altı otoparkı yapılabilir. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hal durumlarında sığınak olarak kullanılmak üzere uygulama yapılabilir.

2.16. İmar Planları üzerinde gösterilen kavşak çözümlemeleri semboliktir. Planlama alanı içerisinde yer alan kavşak, köprü, bölünmüş yol, geçit yaya, bisiklet ve otopark alanı düzenlemeleri onaylı uygulama projeleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

2.17. Planlama alanı sınırı içerisinde zemin kat döşeme seviyeleri +1,50m. ye kadar yapılabilir. Ancak +1,20m. den yüksek olması halinde bu seviyenin altında iskan edilemez, yalnızca otopark olarak kullanılır. Plan ve plan notları ile belirlenen kat adedi aşılamaz.

2.18. Plan sınırları içerisinde Anadolu Caddesinden denize kadar olan alanda tabii zemin kotları uygun olsa dahi, bodrum katlar mesken olarak projelendirilmez.

2.19. İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin;

Yol Boyu Ticaret Uygulaması Meclis Kararları

~~26/12/1986 tarih ve 1441 sayılı (değişiklik) Meclis Kararı~~

~~20/11/1991 tarih ve 96 sayılı Meclis Kararı~~

~~01/08/2006 tarih ve 08/230 sayılı Meclis Kararı~~

10/02/2020 tarih ve 05.178 sayılı Meclis Kararı,

10/01/2022 tarih ve 05.61 sayılı Meclis Kararı

16/06/2023 tarih ve 05.671 sayılı Meclis Kararı (1359)

18/08/2023 tarih ve 05.836 sayılı Meclis Kararı (Emsal Artışı) ve Plan notları geçerlidir.

17.03.2005 tarih ve 05.250 sayılı Meclis Kararı geçerlidir.

Karşıyaka Belediye Meclisinin;

01/03/2023 tarih ve 79 sayılı Meclis Kararı (Karşıyaka Çarşı Yönergesi) geçerlidir.

20/11/1991 tarih ve 96 sayılı Meclis Kararı geçerlidir.

15/03/1995 tarih ve 271 sayılı Meclis Kararı geçerlidir.

2.20. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda yürürlükteki mevzuat hükümlerine ve yönetmeliklere uyulacaktır.

2.21. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır. Ayrıca TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

2.22. Bostanlı Deresi ile Ilıca Deresine İlişkin; 09.09.2006 Tarih ve 26284 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2006/27 sayılı Başbakanlık Genelgesi ile 20.02.2010 tarih ve 27499 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgesi, 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu hükümlerinde belirtilen hususlara, 167 Sayılı Yeraltı Suları Kanunu, 2872 sayılı Çevre Kanunu, Su Kirliliği ve Kontrolü Yönetmeliği ve diğer Mevzuatın ilgili hükümlerine uyulacaktır.

2.23. Ekolojik amaçlı sağlıklaştırma ve iyileştirme alanları / imar adaları; Fiziksel, mekânsal ve sosyal açıdan sorunlu hale gelmiş, mevcut ruhsatlı yapılardan oluşan alanlarda yaşanabilirliğin artırılması, iklim değişikliği ve erişilebilirlik konusunda etkili olacak bir farklılık yaratmayı hedefleyen bütüncül bir yaklaşımla ele alınacak imar adalarını kapsamaktadır. Ekolojik açıdan sürdürülebilir bir kentsel gelişme gerçekleştirmek amaçlı, ada ölçeğinde ve Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak

alandır. Uygulamada yerleşim düzeni, trafik güvenliği, ulaşımın verimliliği, yaya ve bisikletli ulaşımın teşvik edildiği, bölge sakinlerinin hareketliliğinin arttırılması hedeflenmelidir.

Mevcut sosyal dokunun ve kültürel aktivitelerin sürdürülebileceği ve bulunduğu yerde yaşatılması öngörüsü ile kültür, sanat ve ticaret özelliklerini kapsamalıdır. Bu alanların yakın çevresindeki kentsel fonksiyonlar ile etkileşimi dikkate alınarak, mevcut durumda %80 üzerinde bulunan TAKS oranlarının düşürülmesi hedeflenmekte, yeni odak noktalarının ve ada ölçeğinde boşlukların elde edilmesi amacıyla planlama ve tasarım birlikte ele alınacaktır. Projelendirme aşamasında mevcut iş imkanlarının korunarak ekonomik ve sosyal sürdürülebilirlik açısından yeni iş imkanlarının yaratılması sağlanacaktır.

Alternatif çözüm önerilerinin gerçekleştirilmesi için güçlü bir hareketlilik, erişilebilirlik, bölge sakinlerinin yaya hareketliliğini arttıran, yeni bir tasarımla komşuluk birimlerinin oluşturulması ve kentsel boşlukların ve kamusal alanların yaratıldığı, yağmur suyu ve etkili su yönetimi, enerjinin etkin kullanımı, atıkların kaynağında geri kazanımını hedefleyen ve atık yönetminin uygulandığı, , toplumsal ayrışmayı önleyen projelendirme çalışmalarını içeren risklere karşı dirençliliği artırılmış, çevresindeki tarihi, kültürel ve miras alanları ile bitki ve ağaçların korunduğu ve etkileşiminin kurgulandığı kompakt gelişim öngören bu alanlarda Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak olan Ekolojik Kentsel Tasarım Rehberi doğrultusunda bir ya da birden fazla ada ölçeğinde uygulama yapılacaktır.

Yollardan minumum 5 metre çekme koşuluyla

TAKS dışında kalan kısmının

Ada bazında uygulama yapılmak koşulu ile; Bitişik nizam yapılaşma koşullu konut ve ticaret olarak belirlenen imar adalarında, mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartı ile adanın ~~%60'ının~~ en az yarısı Kentsel Tasarım Projesi/Vaziyet Planında park, yeşil alan, çocuk oyun alanı, yol genişletilmesi fonksiyonlarından birine ayrılması sağlanmalıdır. Mevcut ruhsatlı yapıların yapı ruhsatı ve eki projesindeki alanların toplam (yapı) inşaat alanı ve/veya imar yönetmeliğine göre kazanılmış inşat alanı hakları %20 artırılabilir, konut kullanımı %80'i geçemez. Bu alanlarda kitle ebatlarını belirlemeye yürürlükteki yönetmelikler doğrultusunda Belediyesi yetkili olup TAKS %60'ı geçemez. Yapıların görünüm, yükseklik, hacim ve yoğunluk açısından gibi fiziksel karakteristiklerin ele alındığı Kentsel Tasarım Rehberi / alan, manzara çevre ilişkisini içeren peyzaja yönelik kılavuz doğrultusunda hazırlanan kitle etüdü, vaziyet planı ve yol en kesiti ile uygulama yapılır. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamalarına gidilebilir ve Ayrık, Blok nizam birlikte kullanılabilir.

07.11.2023 tarih ve 32362 sayılı Yaya Yolları ve Kaldırımların Tasarım Kuralları Hakkında Yönetmelik kapsamında değerlendirme yapılacaktır.

3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesine göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

2.24. Karşıyaka Çarşı Kentsel Tasarım Proje Alanı; Karşıyaka Belediyesi ile Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü arasında gerçekleşen protokol doğrultusunda hazırlanan, *KARŞIYAKA İLÇESİ, ÇARŞI BÖLGESİNİ GELİŞTİRMEYE YÖNELİK ÇALIŞMALARA TEMEL OLACAK*

ANALİZ, SENTEZ VE OLASI MEKANSAL GELİŞME SENARYOLARININ OLUŞTURULMASI projesi kapsamında bütüncül olarak değerlendirilecek, özel projelerin hazırlanması gereken alan sınırıdır.

İlgili birim/ birimler tarafından idari ve kurumsal yetki ve sorumlulukları düzenleyen yönetim şeması ile birlikte planın arazi kullanım ve yapılaşma kararları doğrultusunda yapılandırılacaktır. Tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikleri dikkate alınarak, tasarım amacına göre taşıt ve servis ilişkisi, altyapı unsurları, yaya dolaşım ilişkileri, erişilebilirliği, yapı, sokak, doku, açık alan ilişkisi, kentsel mobilyaları ile bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası ele alınan anlam, kimlik ilişkisi ile kurulacak şekilde düzenlenecektir.

Özel Proje Alanına yönelik müdahale biçimlerinin belirlenmesinde Karşıyaka Belediyesi yetkilidir. Bu alanda yerleşme bütününü temsil eden kent meydanı ve yayalaştırılmış alanlar çevresinde; kamu yapıları, kültür odakları, bankalar, ticaret ve perakende ticaret alanları, bürolar, tiyatro, konser salonu, sergi alanları, oteller, restoran-cafe gibi eğlence dinlence mekanları, sağlık-eğitim tesisleri, terminal (tramvay, izban, otobüs durağı), otopark ve konut işlevleri yer almaktadır.

Bölge kentsel tasarım detayında değerlendirilmesi gereken bir alan olup, tente, tabela, klima, cephe özellikleri, gerektiğinde bölgeye giren taşıt hızları, vitrin düzenlemeleri, zemin, yol döşemesi ve kentsel mobilyalar vb. unsurları içeren Tasarım Rehberi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.25. Statüsü farklı kurum yetkisinde olan alanlar; 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkisinde olan alanlardır.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

Aşağıda belirtilen yapılaşmaya ilişkin konular İklim Değişikliği kırılganlığı, sebep olduğu riskler ve diğer kentsel risklere yönelik risk yönetimi konularının planlama çalışmaları kapsamında ele alınmasını içermekte olup, planlama süreci takiben bu konuda Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak ve Meclisce karara bağlanacak olan ADA bazında yapılaşmalara yönelik ***"Ekolojik Tasarım Rehberi"*** uygulamaları yönlendirecektir.

3.1. Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının düşüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak Sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı sınırları dahilinde yeni yapılacak binalar; "Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği" kapsamında yapılır.

3.2. Atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yollar ile doğal kaynak kullanımının azaltılması ve atık yönetiminin sağlanmasına yönelik atıkların türlerine ve özelliklerine göre ayrı biriktirilmesini yönelik "Atık yönetimi yönetmeliği" ile ilgili diğer yönetmelikler doğrultusunda yeni yapılacak üç ve daha fazla katlı yeni binalarda evsel atık ayrıştırma sistemi kurulmadan oturma ruhsatı verilemez. Atık ayrıştırma bacaları her konutun içerisinde ya da konut dışında bina merdiven evi ve koridor gibi ortak alanlarda düzenlenebilir. Atıkların toplanacağı yer zemin veya bodrum katında ya da bina oturum alanı dışında parsel içinde teşkil edebilir. Atık ayrıştırma sistemi "evsel, plastik, cam ve kağıt" atıkları ayrı ayrı toplayacak şekilde tasarlanır.

3.3. Yeni yapılacak yapılarda "Yağmursuyu Toplama, Depolama ve Deşarj Sistemleri Hakkında Yönetmelik" doğrultusunda "Yağmur suyu hasat sistemi" kurulana kadar, parselin yapılaşamayan kısımlarında toprağın geçirimliliğini sağlayan malzeme ile kaplanabilir. Bahçe ve bina çatı yüzeylerine düşen yağmur sularının toplanarak Yağmursuyu altyapı sistemi ulaştırmak amacı ile Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı, yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılır.

3.4.İmar parsellerinde yapının veya yapıların konumlanacağı durum ve yapı dışında kalan bölüm için vaziyet planı hazırlanarak kitle tastiği yaptırılacak, peyzaj projesi ile birlikte inşaat ruhsatı talebi sırasında belediyeye sunulacaktır. Bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırmalar yapılacaktır.

3.5. Ada bazında uygulamaya konu yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc. rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine "yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi"de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.

3.6. -Bu plan kapsamında ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınmak koşulu ile TAKS % 40 sınırı içinde yer alan parseller; yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının artırılması amacıyla binaların ortak alan elektrik ihtiyaçlarını karşılamak üzere çatı/cephe ve/veya parsel sınırları içerisinde min. 5 kw kurulu güce sahip solar güneş panellerinin uygulanması halinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenecektir.

-Solar güneş panellerine ait GES projesi, ruhsat başvurusundan yapı kullanma izin belgesi alıncaya kadar ki süreç içerisinde idarenin onayına sunulacaktır.

3.7. Yeni yapılacak binaların enerji kimlik belgesi en düşük 'B' sınıfı olacak şekilde tasarlanmalıdır.

3.8. Yerleşme dokusuna ilişkin ölçütler:

Yerleşme dokusu hava akımını engellemeyecek şekilde kent içi boşluklar oluşturulacak düzenlenmelidir. Yerleşme dokusu ve binalar, hava akımından yararlanacak şekilde dağınık karakterde ve ayrık olarak düzenlenmelidir.

Yapıların mekandaki biçimlenişinde hava akımının önlenmemesi için set ve kanyon etkisinin azaltılması amacıyla ön yüzey oranın düşürülmesi ve sokakların hakim rüzgar yönünü kesmeyecek şekilde oluşturulması dikkate alınmalıdır.

Kentsel ısı adası etkisinin azaltılması amacıyla açık alanlarda gölgelenmenin arttırılarak soğutma etkisi artırılacaktır. Bitkilendirmede, bölgenin ekosistemine uygun su tüketiminin ve bakım maliyetlerinin düşük olduğu yer örtücü ve geniş taç yapısına sahip gölgelenme etkisi yüksek ağaçlar tercih edilmelidir.

Sokak ağaçları, hava kalitesinin arttırılması, kentsel ısı adası etkisinin düzenlenmesi, enerji kullanımının azaltılması, habitatların ve su yataklarının korunması, araç trafiği kaynaklı salımların ve gürültünün azaltılmasında fayda sağlar. Ağaçların örtü etkisi, güneş ışınlarının yayalara ulaşmasını önleyerek gölge oluşturmakta, geçirgen olmayan yüzeylerin ısınmasını azaltmakta ve sokaklarda termal konfor sağlamaktadır. Sokak ağaçlandırma planları oluşturulurken, gerek üstyapıya (kent planları ve uygulamaları) gerekse altyapı sistemine (elektrik, telefon, doğalgaz, içme suyu, kanalizasyon gibi) ilişkin çalışmalar dikkate alınarak bütünlük içinde düşünülmeli, Sokak ağaçları master planı oluşturlmalıdır.

Planlama alanındaki kamusal alan tasarımında yeşil alanların ekosistem servisleri açısından karbon tutma, habitat kalitesi, rekreasyon ve taşkın önleme fonksiyonlarını gerçekleştirebilmesi için kamusal mekan zemininin en az %50 sinin yoğun bitki örtüsü ile kaplı olması ve yeşil örtünün devamlılığın sağlanması esas alınmalıdır. Yeşil altyapı sisteminin tasarımında doğa esaslı çözümler tercih edilerek doğal filtreleme, sızdırma ve yeraltı su kaynaklarını beslenmesi gibi hususlarda kapasite arttırılmalı ve kentsel mekanda su yönetimi sağlanmalıdır.

Açık alan tasarımlarında taşkın riskinin önlenmesi amacıyla geçirimli yüzeyler ile kentsel ısı adası etkisinin önlenmesi amacıyla sıcaklık emmeyen malzemeler tercih edilmelidir. Mevsimsel olarak yerel iklimlendirmeyi sağlamak amacıyla bitkilendirmede kışın yaprak döken ağaç türleri tercih edilmelidir. Su tüketiminin azaltılması için kurakçıl bitki türleri tercih edilebilir.

3.9. Bina tasarımına ilişkin ölçütler:

Tek ve zeminden yükseltilmiş, hacimler arasında boşluklar oluşturulmuş, Serbest düzende uzun ve yüksek binalar tercih edilmelidir. Pasif iklimlendirme yöntemlerinden yararlanılarak enerji verimliliğinin arttırılması esas alınmalıdır. ~~İfadesi yer almalıdır~~.

Bina cephelerinde kullanılan yapay ışık kaynaklarının yol açtığı ışık kirliliği yaşam alanlarımızda birçok açıdan karşımıza çıkmaktadır. Bireysel ve toplumsal ölçeklerde oluşturduğu olumsuzluklar, insanların görsel eylem ve etkinliklerinin güçleşmesi/

engellenmesi-sağlık ve verimlerinin etkilenmesi, hayvan ve bitkilerin yaşam döngüsünün değişimi (wildlife&plant)- eko çevrenin bozulması, astronomik gözlemlerin güçleşmesi/engellenmesi, enerji kaybının artması, kent görünümünün bozulması olarak sıralanabilir.

Bu kapsamda, Karşıyaka İlçesinde estetiğe, tarihi ve doğal değerlere uygun ilke kararları geliştirmek; geliştirilen ilke kararları ve mevcut değerlere uygun mimari ve fiziksel çevrenin elde edilmesinin sağlanması için çevreye duyarlı, bilinçli ve teknik yönlerden uygun nitelikli mimarinin uygulanması ve estetik çözümlere ulaşılması amacıyla; Karşıyaka İlçesi'nde uygulanmak üzere 06.04.2021 tarih ve 724558193/84 sayılı meclis kararı ile onaylanmış bina cephe aydınlatmaları ve bina cephelerindeki reklam unsuru taşıyan reklam unsuru taşıyan müteahhit isimleri konularında 'Karşıyaka Belediyesi Bina Dış Cephe Aydınlatmasında ve Diğer Hususlarda İlkelerin ve Uygulama Esaslarına İlişkin Yönerge' hususlarına uyulması gerekmektedir.

Güneş enerji sistemleri, su depoları, tv antenleri, klimalar vb. teknik elemanlar; görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Bulunduğu konuma göre çatı veya bina cephesinde görünmeyecek şekilde çözümlenmelidir.

3.10. Yaya, bisiklet yolları ve kamusal alanlardaki uygulamalara dair hükümler

Taşıt yolları, yaya yolları, çıkmaz sokaklar, meydanlar kamusal alanlar ve kamusal kullanımlar arası yaya, sınırlı saatlerde taşıt trafiğine açılan yollar ile gerektiğinde ve zorunlu durumlarda taşıt yolu olarak kullanılabilecek yollar, hız sınırlamaları ve işaretlemeleri esas alan düzenlemeleri içermektedir.

ALAN KULLANIMLARI

4. KONUT ALANLARI

4.1. ~~Konut ve~~ imar adalarında belirtilen kat adedi en yüksek değer olup, talep edilmesi halinde daha az katlı yapı yapılabilir.

4.2. Ada bazında yapılaşma önerilen imar adalarında; ayrılması gereken otopark alanları istisnasız kendi parselinde karşılanacak olup, otopark gereksinimi yürürlükteki Otopark Yönetmeliği uygulama esaslarına göre hesaplanacak ve gerçekleştirilecektir.

5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. Ticaret Alanı

Ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan alanlarda konut yapılamaz. Bu alanlar, günlük ticaretin yanısıra iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yurt, kurs gibi ticaret ve hizmet sektörüne yönelik kullanımlar, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere

ilişkin yapıların ve fonksiyonların da yer aldığı alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık yapılabilmesi için imar planında bu amaçla plan değişikliği yapılması gereklidir.

Ticari alanda hiçbir şekilde yanıcı, patlayıcı ve çevre sağlığı bakımından olumsuz faaliyet gösterecek imalathaneler, depolar ve oto galeri alanları yer alamaz.

5.2. Ticaret-Konut Alanları

Ticaret ve Konut kullanımının karma olarak planlandığı alanlardır. TİCK koşullu imar adalarında zemin katlar ticaret olmak şartı ile konut kullanımı yer alır.

Ayrıca Ticaret – Konut kullanım kararı devamlılığı olan yol/caddde bütününde %10'u geçmemek koşuluyla mevcut teşekküller dikkate alınarak zemin katlarda konut kullanımı belirlenebilir.

Yalı Bulvarında yer alan Ticaret – Konut Alanı kullanım kararı bulunan 9364 ada 18 numaralı parselin 20.11.1991 tarih ve 96 sayılı plan notu kararına göre uygulama yapılacaktır.

5.3. Belediye Hizmet Alanı

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, belediye depoları, zabıta birimleri, idari, sosyal ve kültürel tesisler, kamu veya özel eğitim tesisleri, bilgi evi, kurs, yurt, kütüphane, misafirhane, gençlik merkezi gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

BHA gösterimli alanlarda, planlarda belirtilen kullanımlar doğrultusunda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Özel Projesine göre uygulama yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımları uygulama imar planında belirlenmiştir.

BHA alanında yapılan tesislere ve çevresine hizmet etmek üzere inşaat alanının %20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

Pazar Alanı olarak belirlenen alanda günlük ihtiyaçları karşılayacak tuvalet, güvenlik personeli kabini, idari birim ve pazarcıların mallarını depolayabileceği yapılar yapılabilecek olup, ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Zemin ve üstünde katlı otopark yapılabilir. Pazar yeri yapılması halinde değişen hava koşullarına karşı önlem alınabilmesi amacıyla imar hakkını geçmemek kaydıyla açılır kapanır üst örtü yapılabilir. Bu alanlar emsal alana dahil değildir.

5.4. Resmi Kurum Alanı

Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

5.5. Askeri Alan

Bu bölgede 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" hükümleri geçerlidir.

6. SİT VE KORUNACAK ALANLAR

6.1. Tescilli Parsel

2863 sayılı kanun uyarınca tescil edilerek koruma altına alınmış taşınmaz kültür varlığı yapıyı içerisinde bulunduran parsel

6.2.Koruma Alanı

Taşınmaz kültür varlıklarının muhafazaları veya tarihi çevre içinde korunmalarında etkinlik taşıyan korunması zorunlu alan. Koruma alanlarında yer alan taşınmazlara ilişkin imar planı üzerinde belirlenen yapılaşma koşulları doğrultusunda uygulama yapılıp yapılmayacağına, projelendirme sürecinde İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurul tarafından karar verilir.

Tescilli yapı ile mülkiyet sınırlarının çakışmaması durumunda tescilli yapı esastır.

7. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

7.1. Eğitim Tesisleri Alanı

Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlarıdır. (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığı'nın taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.) İlgili mevzuatlar doğrultusunda Özel Eğitim için plan değişikliği gereklidir. Özel Eğitim Alanı kullanımında; ilkokul, ortaokul ve lise gibi eğitim tesisleri birlikte yapılabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Ancak eğitim tesisi türünün uygun sembolü işaretlenir.

7.2. Sağlık Tesisleri Alanı

İlgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile sağlık tesisi yapılacaktır. İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. (Aile Sağlık Merkezi)

7.3. Sosyal Tesis Alanı

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır.

7.4. Kültürel Tesis Alanı

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu mülkiyetindeki alanlardır.

7.5. Kapalı ve Açık Spor Alanları

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin ve fonksiyon alanının büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Bu alanlarda ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

7.6. İbadet Alanları

İmar Planlarında ibadet başlığı altında belirlenmiş olan alanlarda cami, cemevi, kilise, sinegog, havra gibi dini tesisler yapılabilir.

8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Açık yeşil alanlarda zemine dair uygulamalar Karşıyaka Kent Vizyonu Birimince yürütülen kentsel risklerin azaltılmasına yönelik Kentsel Isı Adası Etkisi İhtisas Raporu ve Karşıyaka Belediyesince hazırlanacak olan bütüncül, sürdürülebilir Tasarım Rehberinde belirtilen iklim değişikliğinin olumsuz etkilerini önlemek amacı ile donatı alanları, komşuluk birimlerinin ihtiyaçları doğrultusunda malzeme, alan kullanımı vb. ölçütlerle uygulama yapılacaktır.

8.1. Park Alanı

Çevre halkının yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak, çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılabilir. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; açık havada yapılabilecek spor faaliyetleri, seyir terasları, piknik alanları, çocuk oyun alanları, meydan, pazar yeri, sökülebilir takılabilir panayır veya sergi alanları gibi kullanımların yer alacağı düzenlemelere gidilebilir.

Ancak, planlarda ve kurum görüşlerinde belirtilen dere ıslah, içme suyu, enerji ve doğalgaz hattı koruması içerisinde kalan bölgelerde izin alınmadan hiçbir yapı yapılamaz. Mevcut ağaçların korunması esas olup, uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılacaktır.

8.2. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı

Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri alanlarıdır.

8.3. Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanında ilgili kamu kurum/kuruluşu veya ilgilisi tarafından düzenlenecek "Pasif Yeşil Alan" olarak ayrılan karayolu ve isale hatları güzergâhında hiçbir yapı yapılamaz olup, bu güzergâhları kesen veya etkileyen değişiklik talebi olması halinde ilgili kamu kurum/kuruluşunun uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

8.4. Rekreasyon Alanı

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile temalı park alanları faaliyetlerinin de yer alabileceği alanlardır.

Bu alanda doğal yapıyı bozmayacak nitelikte ve doğa ile uyumlu malzemeler kullanılması kaydıyla günübirlik rekreasyon kullanımına yönelik tesisler (piknik alanları, oturma yerleri ve seyir terasları, açık hava sergi ve tiyatro amfileri, açık hava sineması, festival ve eğlence alanları, kır düğünü vb. organizasyonlara (etkinliklere) hizmet verecek mekânlar, yürüyüş-bisiklet parkurları, açık-kapalı spor alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanları, atçılık-binicilik merkezi, takılabilir sökülebilir elemanlardan oluşan çay bahçeleri, kır kahvesi, lokanta, gazino ve büfeler vb.) ile bu tesisleri tamamlayıcı tesisler (acil yardım, otopark, tuvalet vb.) yapılabilecektir. Rekreasyon alanlarında, ihtiyaç olması halinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullar çerçevesinde yapılaşma yapılabilir. Peyzaj projesi yapılmadan ve ilgili Belediyesince uygun bulunmadan uygulamaya geçilemez. Bu alanlarda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin uygun görüşü alınması halinde avan projeye göre yer altı otoparkı yapılabilir.

8.5. Meydan

İnsanların yaşam kalitesinin ve mekân kalitesinin geliştirilmesine yönelik, kullanıcıların toplumsal ve özel faaliyetlerini sağlayabileceği alanlar olarak belirlenen meydan alanında; kültürel kimliklerin, kişisel gelişimlerin veya insanların birbirleriyle etkileşimlerinin sağlandığı alanlardır.

9. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Planda teknik altyapı olarak belirlenen alanlarda trafo, dağıtım merkezi, regülatör alanı, Telekom santrali, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesislere genel isimdir.

9.1 Ulaşım

Karayolları:

1. Derece Yol Planlama alanını kentin diğer bölgelerine bağlayan yollardır. Planda 25 metre ve üzeri olarak belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

2. Derece Yol/ Paylaşımlı Yol Planda Planlama alanı içerisindeki erişim yolları (Sokak)nın trafiğini toplayarak 1. Derece yollara bağlayan taşıt yollarıdır. 20 metre ve altındaki genişlikte belirlenen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuar, bisiklet ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Erişim (Sokak)/Paylaşımlı Yol 1. ve 2. Derece yollar ile bağlantı sağlayan hız sınırlarının aşılmaması gerekli yollardır. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Yaya Yolu Taşıt yollarından bağımsız olarak düzenlenerek yayalara ayrılmış olan, planlama alanı içerisindeki donatı alanlarına erişimi sağlayan yollar grubudur. Planda belirlenen yaya yollarında mevcut ağaçların korunması esastır.

Ana Yaya Aksı: Ana yaya aksı ve bisiklet yolları şematik olarak gösterilmiş olup, kimi yollarda farklı ulaşım modlarının birada olduğu sokakların kapasite artırımının sağlandığı sokaklardır. Alt ölçekli imar planları ve uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Tarihi Aks: Karşıyaka ilçesinde yer alan kent kimliğine değer katan, geçmişe referans veren tramvay yolu vb. aksları tescilli yapılarla bütünleştiren güzergah şematik olarak gösterilmiştir.

Bisiklet Yolu Taşıt ve yaya yollarından farklı kaplamaya sahip olan bisiklet ulaşımı için ayrılmış yollardır. Kentlerdeki bisiklet yolu uygulamalarına bakıldığında; Karma Kullanımlı, Bisiklet Şeritli ve Bağımsız Bisiklet Yolları şeklinde 3 temel uygulama yöntemi bulunmaktadır. Karma Kullanımlı bisiklet yolları, bisiklet için özel düzenlemenin yapılmadığı, bisiklet trafiğinin yaya-araç trafiği ile birlikte olduğu yollardır. Bisiklet Şeritli Yollar, yaya ve taşıt yollarında bisiklet için düzenleme yapılan ve ayrı şerit ayrılan yollardır. Bağımsız Bisiklet Yolları, yaya ve taşıt yollarından bağımsız düzenlenmiş olan yollardır.

Genel Otopark Genel otopark olarak belirlenen kapalı ve açık otopark alanlarında, ilgili yönetmeliklere uygun olmak koşulu ile kamuya ait otopark yapılacak olup, bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda çevre yapılaşma şartlarını geçmeyecek şekilde katlı otoparkta yapılabilir.

Ukome kararıyla belirlenen yollarda, (cadde ve bulvarlarda) yol üstü otopark uygulaması, ayrıca imar planı değişikliğine gerek olmaksızın yapılabilir. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda kamuya terkli alanlarda zemin üstünün mevcut ağaç rölevesi çıkarılarak ve bitki yaşamının sürdürülebilirliği sağlanarak yeterli derinlik bırakılmak kaydı ile olağanüstü durumlarda sığınak alanı ihtiyaç halinde zemin altı katlı otopark olarak kullanılmak üzere avan projelerine göre uygulama yapılır.

İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçeleri ve ada içi boşluklarının %30 veya üzerinin birleştirilerek ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydı ile ada içi otopark veya yeşil alan/park düzenlenebilir. Yeşil alan/park düzenlendiğinde zemin altı katlı otopark olarak belirlenebilir.

Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı Kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiç bir yapı yapılamaz. 'Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik' te belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

Demiryolları:

Hafif Raylı Sistem: Raylı toplu taşıma güzergâhı ve raylı toplu taşıma istasyonu gösterimi şematik olup, onaylı projesine göre uygulama yapılacaktır. Raylı toplu taşıma hattı güzergâhı içerisinde raylı toplu taşıma sistemine hizmet edecek trafo vb. teknik alt yapı tesisleri yapılabilir. Raylı toplu taşıma hattı güzergâhında bulunan yer altı yapılarının üzerinde ve/veya bitişiğindeki alanlarda her türlü yapılaşma (altyapı/üstyapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin uygun görüşü alınacaktır.

İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2023 tarih ve 05.768 sayılı kararı ile onaylanan; Karşıyaka İlçesi, Örnekköy-Yeni Girne Ana Hat Arası Tramvay Hattına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerine uyulur.

10.4 EK- KURUM GÖRÜŞLERİ

Karşıyaka I. Etap Revizyon İmar Planı çalışması öncesinde konu ile ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan alana ve plana yönelik görüş talep edilmiştir. Bu amaçla hazırlanan ve 28.05.2020 tarihinde dağıtımı yapılan yazıda " İlimiz Karşıyaka ilçesi sınırları dahilinde Belediyemiz tarafından etaplar halinde başlatılmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları revizyon çalışmaları kapsamında 14.06.2011 t.t.li Karşıyaka 1. Etap Uygulama İmar Planı sınırını kapsayan 400,6 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon çalışması yapılacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8.maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddeleri gereği, yazımız ekindeki 1/5000 ve 1/25000 ölçekli halihazır haritalar ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları üzerinde işaretlenen bölgeye yönelik, Kurumunuzu ilgilendiren mevzuatlar kapsamında İmar Planına esas kurum görüşünüze ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına veri teşkil edecek kurum görüşünüzün 30 gün içerisinde Belediyemize iletilmesini arz ederiz" denilmiş, yazı ekinde planlama alanına ilişkin sınır vb. bilgiler de eklenerek ve aşağıdaki kurum/kuruluşlardan görüş istenmiştir. İlgili kurumlardan gelen görüş yazıları ekte, aşağıdaki sıraya göre verilmiştir.

1- İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2- Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü

3- İzmir İl Sağlık Müdürlüğü

4- Milli Eğitim Bakanlığı İzmir İl Milli Eğitim Müdürlüğü

5- İzmir Türk Telekom Müdürlüğü

6- DSİ 2. Bölge Müdürlüğü

7- Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.

8- TEİAŞ 3. Bölge Müdürlüğü

9- Karayolları 2. Bölge Müdürlüğü

10- TCDD 3. Bölge Müdürlüğü

11- İzmir Doğalgaz Dağıtım A.Ş.

12- İzmir İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

13- İZSU Genel Müdürlüğü

14- İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı

15- T.C. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı

16- İzmir İl Jandarma Komutanlığı

17- Milli Savunma Bakanlığı - İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

18- BOTAŞ İzmir Şube Müdürlüğü

19- T.C. İzmir Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

10.5 SÖZÜ GEÇEN ÇALIŞMALAR

Akurgal, M. (tarih yok). Bayraklı Höyüğü. 3 19, 2021 tarihinde İzmir Kültür Turizm İl Müdürlüğü: http://www.izmirkulturturizm.gov.tr/Eklenti/9470,bayrakli-hoyugupdf.pdf adresinden alındı

Ambraseys, N., & Finkel, C. (2006). Türkiye'de ve Komşu Bölgelerde Sismik Etkinlikler, Bir Tarihsel İnceleme 1500-1800. Ankara.

Arıkan, Z. (1992). XV.-XVI. Yüzyıllarda İzmir, Üç İzmir. İstanbul.

Ballice, G. (2006). İzmir'de 20. YY Konut Mimarisinde Değişim ve Dönüşümlerin Genelde ve İzmir Kordon Alanı Örneğinde Değerlendirilmesi. DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü Yayınlanmamış Doktora Tezi. İzmir.

Baykara, T. (1974). İzmir Şehri ve Tarihi. İzmir.

Beyru, R. (1973). 18 ve 19. Yüzyıllarda İzmir. İzmir.

ÇŞB. (2014). İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Plan Açıklama Raporu. Ankara.

Doğa Derneği. (2006). Türkiye'nin Önemli Doğa Alanları. Ankara: Doğa Derneği.

Dokuz Eylül Zemin Etüd ve Sondajcılık. (2012). Alaybey, Bahariye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahallelerini Kapsayan 93 Hektar Alanın İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu. İzmir.

Erdem Yer Bilimleri Ltd. Şti. (2016). İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yaklaşık 1358 Ha'lık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu. İzmir.

Erdoğru, M. (1994). XVI. Yüzyılın İkinci Yarısında İzmir ve Çevresi. Son Yüzyıllarda İzmir ve Batı Anadolu Uluslararası Sempozyumu Tebliğleri, (s. 223). İzmir.

Evliya Çelebi. (1982). Evliya Çelebi Seyahatnamesi (Cilt VIII). İstanbul.

Göksu, E. (2006). Karşıyaka'nın Post-İzmir Mücadelesinin Tarihsel Kökleri. Ege Mimarlık 2006/3 - 58, 24-27.

İzmir Valiliği. (2018). İzmir Hakkında. Ağustos 2018 tarihinde T.C. İzmir Valiliği: http://www.izmir.gov.tr/izmir-hakkinda adresinden alındı

Kayan, İ., & Öner, E. (2015). Sedimantolojik ve Paleontolojik Verilerle Gediz Delta Ovasında (İzmir) Alüvyal Jeomorfoloji Araştırmaları. Ege Coğrafya Dergisi, 24/2, 1-27.

Kentsel Tasarım Müdürlüğü. (2019). Karşıyaka İlçesi Memnuniyet ve Beklenti Anketi Raporu. İzmir: Karşıyaka Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü.

Kıldiş, S. (2006). Planlı Karşıyaka. Ege Mimarlık, sayı:58, 16-19.

Kütükoğlu, M. (2002). İzmir Tarihinden Kesitler. İzmir.

KVT Bakanlığı. (tarih yok). İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. 3 19, 2021 tarihinde T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı: https://izmir.ktb.gov.tr/TR-210598/smyrna-tepekule--bayrakli.html adresinden alındı

MGM 2. Bölge Müd. (tarih yok). Bölgemize Bağlı İllerin İklimi Durumu. Ağustos 2018 tarihinde Meteoroloji 2. Bölge Genel Müdürlüğü- İzmir: http://izmir.mgm.gov.tr/Default.aspx adresinden alındı

MGM. (2018). Resmi İstatistikler. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü.

Öner, E., & Kayan, İ. (2006). İzmir Körfezi kıyılarında Alüvyon Birikimi İle Karşıyaka ve Bayraklı Kıyılarının Şekillenmesi. Karşıyaka Kültür ve Çevre Sempozyumu, (s. 8-22). İzmir.

Özkan, Z. (2006). Karşıyaka Tarihsel Dokusunun İncelenmesi. Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

Sayar, Y., & Süer, D. (2006). İzmir'de Alternatif Bir Konut Alanı: Karşıyaka Emlak Bankası Uygulamaları. Ege Mimarlık 2006/2 -057, 14-19.

Selçuki, A., & Boran, Ş. (2007). İzmir'in Mimari Gelişiminin Bir Yansıması "Kent ve Mimarlık: İzmir" Sergisi. İZTO AR&GE Bülten, 28-32.

Serçe, E. (2000). İzmir Mahalleleri. İzmir Kent Kültürü Dergisi(1), 164-165.

Serçe, E. (2006). Osmanlı'dan Cumhuriyet'e Karşıyaka Belediyesi. İzmir: Şanal Matbaacılık.

Sormaykan, T. (2008). 1950'den Günümüze Karşıyaka'da Apartman Tipi Konut Yapılarındaki Mekansal Değişim ve Dönüşümler. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Bölümü Yüksek Lisans Tezi.

Tekeli, İ. (2017). İzmir-Tarih Projesi Tasarım Stratejisi Raporu. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi.

Umar, B. (1993). Kordelio (Karşıyaka) Adının Kökeni ve Anlamı Üzerine. Çağdaş Türkiye Araştırmaları Dergisi 1/3.

Yetkin, S., & Yılmaz, F. (2002). İzmir'in Tarihi. 2018 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi: https://www.izmir.bel.tr/CKYuklenen/icerik_sayfalari/%C4%B0zmirin_Tarihi.pdf adresinden alındı

Yılmaz, F., & Yetkin, S. (2002). İzmir Kent Tarihi. İzmir: İzmir Büyükşehir Belediyesi.

Karşıyaka Belediyesi, İzmir Karşıyaka İlçesi çarşı bölgesini geliştirmeye yönelik çalışmalara temel olacak analiz, sentez ve olası mekânsal gelişme senaryolarının oluşturulması projesi 1. ve 2. Etap Raporları (Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi)

Karşıyaka Belediyesi, Yeşil Altyapı Geliştirmek için Ekosistem Hizmetleri Değerlendirmesi Raporu

Karşıyaka Belediyesi, Kentsel Isı Adası ve Sosyal Kırılganlıklar Değerlendirme Raporu

VII. Kent Araştırmaları Kongresi, Bildiri Özeti Kitabı, Kamusal mekan fırsatı olarak atıl alanlar, Karşıyaka örneği

EKLER (CD)

*PLAN PAFTALARI

*PLAN AÇIKLAMA RAPORU

*KURUM GÖRÜŞLERİ

*ANALİZLER

*FOTOGRAF ALBÜMÜ

Bu paftada yapılan değişiklikler için.....14.....sayıda Mühür basılmıştır.

Dr. Cemil TUGAY
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı