



KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Kızıltepe Belediye Başkanı

egeplan
planlama itd.eti.

KEMERALTI 2.ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI

PLANLAMA EKİBİ

Necati UYAR	Şehir Plancısı	
Hüseyin YELDİREN	Şehir Plancısı	
İnayet Fatma EREN	Restoratör Mimar	
Yücel PEHLİVAN	Arkeolog	
Özlem ERSAVAŞ ATAÇAY	Sosyolog	
Cengiz GÜRBİYİK	Sanat Tarihçisi	
Ayşen ÇALOĞLU SEVİM	Peyzaj Mimarı	

Mecle Kararı No : 05.1375
Mecle Kararı Tarihi : 15.12.2023


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

ÖNSÖZ

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışması, İzmir'in tarihi kent merkezi olan Kemeraltı ve çevresinde belirlenmiş olan kentsel sit ve arkeolojik sit niteliğine sahip alanlara yönelik hazırlanmış ve onaylanmış olan Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (KARNİP) sınırları içinde kalan, nazım imar planına göre revize edilmesi gereken uygulama imar planlarının son bölümünü oluşturmaktadır. Bu çalışma, öncesinde KARNİP sınırları içinde kalan 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmaları tamamlanarak onaylanmış olup, uygulaması sürmektedir. Onaylı öncül çalışmalarla bütünleşecek biçimde hazırlanmış olan bu çalışmayla, aslen bir bütün olan Kemeraltı ve Çevresi Kentsel Sit Alanı ve Arkeolojik Sit Alanları içinde koruma amaçlı imar planı çalışmaları tamamlanmaktadır.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı Açıklama Raporu, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, 1/500 ölçekli Yerleşim Planı, Plan Notları ve Kentsel Tasarım Rehberi ile birlikte bütün oluşturan Koruma Amaçlı Planın ayrılmaz parçasıdır.

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM.....	1
1.1	Planlama Alanının Konumu ve Kent İçindeki Yeri	1
1.2	Yönetsel Yapı ve Mahalle Bölümlenmesi	2
1.3	Demografik Yapı.....	3
1.3.1	Nüfusun Gelişimi.....	3
1.3.2	Nüfusun Yapısı.....	4
1.4	Kronolojik Tarihçe	6
1.5	Topoğrafik Yapı ve Eğim Durumu	11
1.6	Jeolojik Durum	12
1.6.1	Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç ve Önerileri.....	12
2	GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
2.1	Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerlere İlişkin Kararlar	18
2.2	Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar.....	19
2.3	Yerleşme Ölçeğinde Kararlar	20
2.3.1	Sınırlar	20
2.3.2	Yoğunluk.....	21
2.3.3	Gelişme Alanları.....	21
2.3.4	Bölgeleme	21
2.3.5	Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar	22
2.3.6	Mülkiyet.....	23
2.3.7	Ulaşım ve Trafik Düzeni	23
3	KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİ	24
3.1	Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler.....	24
3.1.1	Yasal Araçlar	24
3.1.2	Korumaya Katılımın Örgütlenmesi.....	26
3.2	Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar	28
4	DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR	29
4.1	Yapılaşma Düzeni.....	29
4.2	Yol ve Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları	30
4.3	Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Değerlere İlişkin Kararlar	30
4.4	Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar, Otopark Alanları.....	32
5	YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR	33
5.1	Korunacak Yapılar	33
5.1.1	Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri.....	34

5.1.1.1	Anıtsal Kültür Varlıklarına Yönelik Kararlar	34
5.1.1.2	Sivil Mimarlık Örneği Yapılara Yönelik Kararlar	34
5.1.2	Kullanım / İşlevsel Kararlar	35
5.1.2.1	Anıtsal Kültür Varlıklarının İşlevlendirilmesine Yönelik Kararlar.....	35
5.1.2.2	Sivil Mimarlık Örneği Yapıların İşlevlendirilmesine Yönelik Kararlar	35
5.1.3	Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar.....	35
5.2	Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar.....	36
5.2.1	Koruma Önerileri	36
5.2.2	Müdahale Biçimleri	36
5.2.3	Kullanım/İşlevsel Kararlar	36
5.3	Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar.....	37
5.3.1	Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar.....	37
5.3.2	Kullanım / İşlevsel Kararlar	38
5.3.3	Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar	38
5.4	Ekler ve Servis Yapılarına İlişkin Kararlar.....	39
5.5	Avlulara İlişkin Kararlar	39
6	REVİZYON GEREKÇELERİ VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI.....	40
6.1	Revizyon Gerekçeleri.....	40
6.1.1	Tescilli Yapılardan Kaynaklanan Gerekçeler	42
6.1.2	Arazi Kullanımına Yönelik Kararlardan Kaynaklanan Gerekçeler.....	43
6.1.3	Ulaşım-Erişim Kararlarından Kaynaklanan Gerekçeler	43
6.2	1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı	44
6.3	1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı.....	45
6.3.1	Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar	45
6.3.1.1	Konut Alanları.....	45
6.3.1.2	Ticaret Alanları.....	46
6.3.1.3	Kentsel Sosyal Donatı Alanları.....	47
6.3.1.4	Açık ve Yeşil Alanlara İlişkin Kararlar.....	51
6.3.1.5	Ulaşım İlişkin Kararlar	52
6.4	1/500 ÖLÇEKLİ KEMERALTI YERLEŞİM PLANI	53
6.5	KORUMA KARARI GELİŞTİRLEN YAPILAR LİSTESİ	54
6.5.1	Tescilli Kültür Varlıkları	54
6.5.2	Dokuya Uyumlu Yapılar.....	64
6.5.3	◊ Notasyonlu Parseller:.....	67

1 PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM

1.1 Planlama Alanının Konumu ve Kent İçindeki Yeri

Koruma amaçlı revizyon imar planı çalışmasına konu olan Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 2. Etap 2. Bölge planlama alanı, ülkemizin üçüncü büyük metropolü olan İzmir'in Konak ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konak ilçesi, İzmir Körfezi'nin iç kısmında konumlanmakta olup, İzmir kentinin merkezi iş alanlarının büyük bir bölümü ile geleneksel kent merkezi ve çevresindeki yaşam alanlarını sınırları içinde bulundurmaktadır.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlanmış olan alanlar, İzmir'in geleneksel merkezini oluşturan Kemeraltı bölgesinin güneydoğusunda, Agora ile Kadifekale arasında, Konak ilçesinin güneyinde yükselen tepelik alanların kuzey yamaçlarında yer almaktadır. Alan, kuzeybatıda kentin yoğun ticaret alanlarına, kuzeyde Agora kazı alanına, güneydoğuda ise Kadifekale'ye komşudur.

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Kaynak: Google Earth

Planlama çalışmasına konu olan alan günümüz İzmir kentinin ilk yerleşim bölgelerinde biri olup, geleneksel kent merkezinin güneydoğusunda, yoğun olarak Osmanlı Dönemi konut dokusundan oluşmaktadır. Geçmişten bugüne yerleşim alanı olarak kullanılmış olan planlama alanında bölgenin önemli ulaşım bağlantılarından biri olan Eşrefpaşa Caddesi üzerinde ticari kullanımlar yaygın durumdadır.

Planlama alanı, çok katmanlı tarihi yapısı ve pek çok farklı etnik grubun etkisinde gelişen kültürel yapısının etkisiyle zengin bir mirasa sahip olan İzmir kent merkezinin kültür turizmi açısından önemli potansiyele sahip alanlarından biridir.

İzmir ilinin merkez ilçesi konumunda olan Konak ilçesinde temel ekonomik geçim kaynağı hizmetler sektörüdür. İzmir kent merkezinde konumlanması nedeniyle, Konak ilçesinde kamu kurum ve kuruluşları, iş ve ticaret merkezleri, Liman, Kemeraltı Çarşısı, eğlence merkezleri, okullar ve sivil toplum örgütlerinin merkez birimleri yer almaktadır. Kent için önemli bir ekonomik ve kültürel merkez olan Konak ilçesi aynı zamanda kamusal faaliyetler açısından da merkez olma işlevine sahiptir. Kentin ticari işlevlerini barındıran Konak ilçesinde, ticari alanların yayılması nedeniyle konut alanlarında boşalmalar ve yerleşik nüfusta azalmalar görülmektedir.

Alan çalışmaları sırasında yapılan tespitlerde, planlama alanı ve çevresinin daha çok düşük gelir gruplarının tercih ettiği bir konut alanına dönüştüğü, zaman içinde asıl kullanıcıların yerini yeni kullanıcıların almış olduğu gözlemlenmiştir. Alan bu gruplar tarafından tercih edilse de ilçe genelinde olduğu gibi planlama alanında da nüfus kaybı yaşanmaktadır.

1.2 Yönetsel Yapı ve Mahalle Bölümlenmesi

İzmir il sınırları içinde bulunan 30 ilçe merkezinden biri olan ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre toplam nüfusu 356.563 kişi olan Konak ilçe sınırları içinde günümüzde 113 mahalle bulunmaktadır.

Konak ilçesi sınırları içinde bulunan Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanı Konak ilçe sınırları içindeki 113 mahalleden 10'unun sınırları içinde kalmaktadır. Mahallelerden bir bölümünün tüm sınırları planlama alanı ile çakışırken, bir bölüm planlama alanı ise kısmen mahalle sınırları içinde kalmaktadır. Planlama çalışmasına konu olan alanda bulunan mahalleler; Ali Reis, Altay, Kadifekale, Kubilay, Mirali, Sakarya, Tuzcu, Ülkü ve Yeni mahalleleridir.

1.3 Demografik Yapı

1.3.1 Nüfusun Gelişimi

1528 yılı tapu tahrir defterlerine göre İzmir'de birisi gayri Müslimlere ait olan beş adet mahallede 225 Müslüman 31 gayrimüslim hane bulunmaktaydı. O dönemde, kasaba görünümüne sahip şehirde 1300 kişinin yaşadığı söylenmektedir. 16. Yüzyılın sonlarına gelindiğinde ise kentin nüfusunda hızlı bir artış göze çarpmaktadır. 17. yüzyılın ortalarında nüfusu 10.000 civarındadır. Ancak 17. yüzyıl seyyahlarının kayıtlarında nüfus hakkında çok daha büyük tahminler yer almaktadır. Chevalier d'Arvieux 1653 yılında nüfusun 60.000 Türk ve 7.000-8.000 civarında Yahudi'den oluştuğunu anlatmaktadır. Tavernier ise 1657 yılında nüfusun 60.000 Türk, 15.000 Rum, 8.000 Ermeni ve 6.000-7.000 civarında Yahudi'den oluştuğunu belirtmiştir. Spon ise 1675-1676 yıllarında nüfusun yaklaşık 55.000 olduğunu yazar.

İzmir'de 18. yüzyılda Müslüman mahallelerindeki Yahudi nüfusun arttığı söylenmektedir. Bu dönemde kentin nüfusunun 30-40 bin civarında olduğu tahmin edilmektedir. 1844 yılında yapılan nüfus sayımında ise nüfusun 50.000 civarında çıkması bu dönemde artan salgın hastalıklara bağlanmaktadır. 1927 yılına gelindiğinde 531.000'i geçen kentin nüfusu 1960 yılında yapılan nüfus sayımında bir milyonu aşmıştır. 1980 yılında 1.982.529 olan il nüfusu, 1990 yılında 2.694.320 kişiye, 2000 yılında ise 3.370.866 kişiye ulaşmıştır.

Planlama alanının bulunduğu Konak ilçesinin yıllara göre nüfus verileri İzmir il genelindeki nüfus gelişmesi ile karşılaştırıldığında, eğilimin tersine döndüğü görülmektedir. 2000-2017 yılları arasında Konak ilçesi sınırları içerisinde yer alan mahallelerin toplam nüfusu azalış eğilimi göstermektedir. 2009 yılında 411,112 olan en yüksek nüfusa ulaşan ilçede toplam nüfus 2017 yılında 363,181'e gerilemiştir. Konak ilçesi içinde bulunan konut alanları içinde kalan yapılarda işlev değişikliğinin sürmesi, ilçenin farklı bölümlerinde konut yapılarından ticaret türlerine, ofis kullanımına dönüşümlerin her geçen yıl artmasının yaşanan gerilemede etkili unsurlar arasında olduğu değerlendirilmektedir.

2000-2017 yılları arasını kapsayan dönem içerisinde, Konak ilçesi nüfusunun İzmir ili genelindeki artış seyri ile zıt biçimde düşüş gösterdiği görülmektedir. Planlama alanı sınırları içerisinde kalan mahallelerin de ilçe genelinde olduğu gibi 2000-2017 yılları arasında düzenli olarak nüfus kaybettiği görülmektedir. 2000 yılında mahallelerin toplam nüfusu 26.891 iken, 2017 yılında 18.375'e gerilemiştir. Planlama sınırları içinde kalan alanlarda, konut kullanımından farklı işlevlere dönüşüm, terk edilen kullanılmayan konut sayısında

artış ve kayıt dışı yaşayan nüfus artışının bu sonucun ortaya çıkmasında etkili olduğu değerlendirilmiştir. Planlama alanında bulunan mahallelerin 2000 yılı ile 2017 yılı sonuna kadar olan nüfus değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanı Mahalleleri 2000-2017 Yılları Arasındaki Nüfus Değişimi

MAHALLE	2000	2017	DEĞİŞİM
ALİREİS	3098	1795	1303
ALTAY	2089	834	1255
KADİFEKALE	7627	4519	3108
KUBİLAY	3788	2694	1094
MİRALİ	1013	926	87
SAKARYA	1255	911	344
SÜVARİ	2530	2182	348
TUZCU	2993	2037	956
ÜLKÜ	1252	1475	-223
YENİ	1246	1002	244
TOPLAM	26891	18375	8516

1.3.2 Nüfusun Yapısı

2017 yılı ADNKS sonuçlarına göre planlama alanında bulunan mahallelerin toplam nüfusunun yaş gruplarına ve cinsiyete göre dağılımına bakıldığında, Konak ilçesi genelinde kadın nüfusun oranı % 51'e ulaşırken, planlama alanının içinde yer aldığı mahallelerde kadın nüfusun oranı % 48'dir. Nüfusun cinsiyet yapısı açısından planlama alanının Konak ilçesi genelinden farklılaştığı görülmektedir.

TÜİK 2017 verilerine göre, Türkiye genelindeki 65 yaş üstü yaşlı bağımlılık oranı %12,6'dır. İzmir İl genelindeki 65 yaş üstü yaş bağımlılık oranı ise %15 olarak belirlenmiştir. İzmir'in 65 yaş bağımlılık oranının Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir. Türkiye ve İzmir genelindeki 0-14 genç yaş bağımlılık oranına bakıldığında, Türkiye genç yaş bağımlılık oranının % 35, İzmir genç yaş bağımlılık oranının % 26,7 olduğu görülmektedir. İzmir'de genç yaş bağımlılık oranının Türkiye oranından daha düşük; yaşlı bağımlılık oranının daha yüksek olduğu görülmektedir.

Konak İlçesi'ne ait yaş bağımlılık oranları değerlendirildiğinde Türkiye ve İzmir yaş oranlarından daha farklı bir tablonun ortaya çıktığı görülmektedir. Konak İlçesi'nde 65 yaş üstü yaş bağımlılık oranı Türkiye ve İzmir oranlarından fazladır. Bununla birlikte, 0-14 yaş arası genç nüfus oranının Türkiye ve İzmir ortalamasının altında olduğu görülmektedir.

Planlama Alanının içinde yer aldığı mahallelerde ortaya çıkan yaş bağımlılık oranlarına bakılınca, ortaya çıkan oranların içinde bulunduğu Konak İlçesi ve İzmir geneli yaş bağımlılık oranlarıyla uyummadığı görülmektedir. İzmir ve Konak

genelinde düşük olan 0-14 yaş bağımlılık oranının Planlama Alanında çok daha yüksek ve hatta Konak İlçesi'nin iki katından da fazla olduğu görülmektedir. Ortaya çıkan değer (35,8) Türkiye genelinde var olan oranın da (35,0) üstündedir. Yaşlı bağımlılık oranının ise yine, İzmir ve Konak geneli verilerinden farklı olarak düşük oranda bulunmuş olması dikkat çekmektedir. Yaşlı bağımlılık oranı Türkiye genelinde var olan değer de altında kalmaktadır.

Yaş verilerinin değerlendirmesi sonucunda ortaya konulan bu farklılıklar öncelikle Planlama Alanı nüfusunun Konak ve İzmir nüfusuna göre yüksek oranda genç nüfusu barındırdığını, bununla birlikte, Planlama Alanı'ndaki hanelerin Konak'ın diğer alanlarındaki hanelere göre daha çok çocuklu haneler olduğunu, başka bir ifadeyle okul çağındaki çocuk sayısının da yüksek olduğunu göstermektedir.

Yapılan anketler sonucunda elde edilen, hanehalkı sayılarının mahallelere göre dağılımına bakıldığında ilk dikkat çeken, Planlama Alanı'ndaki hanehalkı sayısının 10 kişiye kadar çıktığı olmaktadır. Kadifekale, Kubilay, Mirali ve Süvari Mahallelerinde 9-10 kişilik haneler bulunmaktadır. Kalabalık ve çok çocuklu hanelerin bulunduğu bu mahallelerde ayrıca hanehalkı sayısı 5 veya daha az olan haneler ya hiç bulunmamakta veya oldukça düşük oranda yer almaktadır.

Özellikle son 5 yılda alana yoğun olarak Suriyeli aileler yerleşmiştir. Kalabalık ve çok çocuklu hanelerden oluşan Suriyeli haneler alanda Kadifekale, Kubilay, Mirali gibi mahallelerde ortalama hanehalkı büyüklüğünü de arttırmıştır. Buna ek olarak, planlama alanında yaşayan, Güneydoğu Anadolu Bölgesi İllerinden (Mardin, Diyarbakır gibi) gelmiş hanelerin de sayısı yüksektir. Yapılan görüşmeler ve hanehalkı anketlerinde, bu hanelerde de çocuk sayısının görece fazla, dolayısıyla buna bağlı olarak planlama alanında hanehalkı sayısının da yüksek olduğu belirtilmiştir. Yapılan görüşmeler sonucunda belirlenen ortalama hanehalkı büyüklüğü 4.8 olarak hesaplanmıştır.

TÜİK verilerine göre planlama alanını oluşturan mahallelerde ortalama hane halkı büyüklüğünün ise 4.3 olduğu görülmektedir. Anketler ile arada oluşan farkın, TÜİK verilerine yansımayan Suriyeli nüfustan ve mahalle sınırları ile planlama alanı sınırlarının tam çakışmamasından kaynaklandığı değerlendirilmiştir. 2017 yılı ülke geneli ve İzmir verileri ile kıyaslandığında planlama alanı ortalama hane halkı büyüklüğünün ortalamalarının üzerinde olduğu dikkat çekmektedir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2017 yılında Türkiye'de 3,45, İzmir'de 3.02 olarak bulunmuştur.

1.4 Kronolojik Tarihçe

Günümüz İzmir kentinin bulunduğu alanda yaşamın başlangıcına ilişkin bulunan bilgilerden yola çıkılarak, ilk çağlardan günümüze dek yaşanan gelişmeler ve önemli tarihsel olaylar aşağıdaki tabloda kronolojik olarak verilmiştir.

Tablo 2. İzmir Kronolojik Tarihçe

Tarih	Önemli Olaylar
M.Ö. 3000'ler	Bayraklı Tepekule ilk yerleşim izleri
M.Ö. 800'lü yıllar	Bayraklı'da kent kriterlerini taşıyan ilk izler, Aioli kenti
M.Ö. 700'lü yıllar	Kolophon'lulardan bir bölümünün İzmir'e sığınması, kentin ele geçirilmesi ve İzmir'in İon kenti haline getirilmesi
M.Ö. VII ve VI. yy	Kentin ticaret kentine dönüşmesi ve zenginleşmesi
M.Ö. 610-600	Lydia'lıların kenti ele geçirmesi
M.Ö. 545	Pers ordularının saldırıları sonucu kentin tahrip edilmesi, Bayraklı'da kent varlığının sonu
M.Ö. 334	Büyük İskender'in bölgeye gelişi ve Smyrna kentinin yeniden kuruluşu için Kadifekale eteklerinin seçilmesi
M.Ö. III. yy başları	Smyrna'nın onüçüncü üye olarak İon kentleri birliğine kabulü
M.Ö. 133	Bergama kralı Attalos'un vasiyeti gereği diğer İon kentleri ile birlikte Roma İmparatorluğu'na katılması
M.Ö. 130-129	İzmir'e Roma toprakları içinde özgür kent statüsü verilmesi
M.Ö. 88-85	Pontos krallığının Roma saldırıları, saldırıları destekleyen özgür kent statüsünün elinden alınması, kentin gelişmesinin duraksaması
121-125	İmparator Hadrianus'un Anadolu gezisi ve İzmir'e gelişi
178	Yaşanan depremde kentin büyük oranda yıkılması
178 sonrası	İmparator Marcus Aurelius'un desteğiyle kentin yeniden kurulması
395	Roma İmparatorluğu'nun bölünmesi, İzmir'in Doğu Roma (Bizans) toprakları içinde yer alması
476	Batı Roma İmparatorluğu'nun yıkılışı, Bizansın hakimiyetinin genişlemesi, İzmir'in Bizans İmparatorluğu içindeki öneminin artması
608	Sasani saldırıları

637	Emevi akınları
665	Emevi akınları sonucu kentin Arapların eline geçmesi
671-672	Emevi ordularının kışı İzmir’de geçirmesi
716	Emevi ordularının kenti yeniden kuşatması
IX. yy	İzmir’in Bizans donanmasının üssü haline gelmesi, saldırılardan korunması ve yeniden canlanmaya başlaması
X. yy	Sisam Deniz Theması’nın merkezi olarak İzmir’in seçilmesi, kentin ticari öneminin artması
969-976	Kentin askeri, idari, dinsel ve ticari hizmetleri daha iyi görebilmesi için, İzmir’e dönemin imparatoru tarafından birçok yapı inşa edilmesi
1025	Kenti büyük oranda tahrip eden deprem
1071	Bizans ordularının Selçuklu ordusu karşısında yenilmesi
1076	Türklerin İzmir çevresine gelişi, İzmir’in Türk egemenliğini tanınması
1076-1095	Çaka Bey hakimiyetindeki yıllar
1095	Çaka Bey’in Selçuklu sultanı tarafından zehirlenerek öldürülmesi
1096	İlk haçlı seferlerinde Bizans ordusunun kenti ele geçirmesi
1096-1317	Kentin yeniden Bizans egemenliğinde yer alması
1317	İzmir’in Türkmen Beyi Aydınöğlü Umur Bey’in denetimine girmesi
1344	Papa VI. Clement’in örgütlediği, Venedik, Kıbrıs ve Rodos şövalyelerinin katıldığı Haçlı seferinde Liman kalesinin latinlerin eline geçmesi, Pagos Dağı zirvesinde Kaifekale’nin Türklerin hakimiyetinde kalması, kentin ikiye bölünmesi
1390	İzmir çevresinin Osmanlı egemenliğine geçmesi, İzmir’in Anadolu’da Hristiyanların son uç beldesi haline gelmesi
XV. yy başları	Timur’un düzenlediği seferde Rodos şövalyelerinin hakim olduğu Liman kaleyi ele geçirmesi ve yıktırması
1402	Timur’un desteğiyle Aydınöğlü Beyliğinin canlandırılması ve İzmir’in Umur Bey’in torunu Aydınöğlü Cüneyt Bey’e verilmesi
1414	Osmanlı Devletinin Liman bölgesini ele geçirmesi
1426	Osmanlıların Aydınöğlü Beyliği’ne son vermesi ve kentin tümüyle

	Osmanlı egemenliğine girmesi
1472	Venedik filosunun körfeze girişi, limana saldırısı, kentin yağmalanması ve yakılması
1472 sonrası	Sultan II: Mehmet (Fatih) tarafından Liman Kalesi'nin yeniden yaptırılması, Kadifekale ile Liman kalesi arasındaki kentin yeniden bütünleşmesi
XV. yy - XVI. yy	İzmir'in küçük bir kıyı kasabası olarak varlığını sürdürmesi
XVI. yy sonları	Kıbrıs ve Sakız adalarının Osmanlı egemenliğine girmesi, deniz ticaretinin artması, İzmir'in yeniden önemli bir ticaret kentine dönüşümü
1590-1610	Batı Anadolu ürünleri için İzmir'in transit liman olarak seçilmesi
1597	Hisar Camii'nin yaptırılması
1620	İzmir Limanına gelen gemi sayısında artış, liman çevresinde gemicilerin kaldığı ve vakit geçirdiği mekanların sayısının artması
XVII. yy ortaları	Uzakdoğu ipeklerinin doğrudan İzmir'e gelmeye başlamasıyla birlikte kentin ekonomik açıdan ve nüfus açısından büyüme sürecini devam ettirmesi. XVII. yy başlarında 25 olan tüccarlara hizmet veren han sayısının 1670'de 82'ye ulaşması, tuz işleme atölyeleri, kahvehaneler, meyhaneler, sabun üretim atölyeleri, yağhaneler vb. işletmelerle liman bölgesinin değişimi
1654-1664	On yıl arayla yaşanan depremler büyük yıkıma neden olmasa da, kentte yaşayanları korkutmuştur.
1688	İzmir'in tarihinde yaşadığı en büyük deprem sonucu 15.000 - 20.000 kişi yaşamını yitirmiş, deprem sonrası çıkan yangın kentte ağır tahribat yaratmıştır
XVIII. yy	XVII. yy boyunca devam eden büyüme süreci XVIII. yüzyılda da artarak devam etmiştir.
1740'lar sonrası	İkinci büyüme evresi, uluslararası bir liman kenti olan İzmir'i dünya kenti statüsüne taşımıştır
1744	Kızlarağası Hanı'nın yapılması
1770-1870	İzmir, ticaretteki aracı işlevinden sıyrılmış, iç bölgesindeki değerli tarım ürünlerini, dünya pazarlarına aktaran bir çıkış noktasına dönüşmüştür
1829	Konak meydanına adını veren Katipoğlu ailesi konağının idari bina olarak kullanılmaya başlanması,

1829	Sarı Kışla inşaatının tamamlanması ve kullanılmaya başlanması
1838	İngiltere ile Osmanlı arasında Balta Limanı Ticaret Anlaşmasının imzalanması, gümrük indirimlerinin de etkisiyle yabancı tüccarların İzmir'e akın etmesi
1849	Gureba-yı Müslimin adıyla Türklerin kentteki ilk hastanesinin yapımı
1856	Yabancılar mülk edinme hakkının verilmesi sonucunda kente yabancı nüfus göçlerinin yaşanması
1856-1867	İzmir-Aydın ve İzmir-Kasaba (Turgutlu) demiryollarının Türkiye'nin ilk demiryolu hatları olarak yapılması ve kullanımına başlanması
1867	İzmir'de belediye dairesi kurulması izninin verilmesi
1868	İzmir Belediyesi'nin çalışmaya başlaması
XIX. yy sonları	Alsancak Garının yapılması sonrasında Bugünkü liman gerisi alanlar Rum amelelerin yerleşim bölgesi olmuş, aynı zamanda kentin sanayi bölgesine dönüşmesi
1872	Katipoğlu konağının 1869 yılında yeniden inşa edilmesi sonrasında Hükümet Konağı olarak hizmete girmesi
1867-1876	Pasaport bölgesine rıhtım inşa edilerek liman yapılması, rıhtıma tramvay hattı döşenmesi, liman gerisi alanların yerleşime açılması
1880	1847 yılında 15.000 olan yabancı nüfusun 50.000 kişiye ulaşması
1886	Reji şirketinin tütün ve sigara fabrikasının kuruluşu
1895-1907	Mithat Paşa Caddesi üzerinde Beth İsrail Sinagogu'nun yapılması
1 Eylül 1901	1 Eylül 1900 tarihinde yapımına başlanan Saat Kulesi'nin tören ve şenliklerle açılması
1907	İzmir tüccarlarından Nesim Levi tarafından Asansör'ün yaptırılması
15 Mayıs 1919	İzmir'in Yunan işgali altına girmesi
1919-1922	İşgal yıllarında Ege adalarından ve Yunanistan'dan Rum nüfus getirilmesi, işgal öncesi 200.000 civarında olan nüfusun 500.000'i aşması
9 Eylül 1922	Türk Ordusunun kente girişi ve İzmir'in işgalden kurtuluşu, kentten kaçışların başlaması

13 Eylül 1922	Ermeni mahallesinde 3 ayrı yerde başlayan yangının rüzgarın etkisiyle yayılması, İzmir kentinin önemli bir bölümünün yitirilmesi
17 Şubat 1923	İzmir İktisat Kongresi
24 Temmuz 1923	Lozan Barış Antlaşması ve Mübadelenin karar altına alınması
1925	İzmir imar planının hazırlanması
1926	Yapımına 1922 yılında başlanan Elhamra sinemasının açılması
1927	Konak-Reşadiye (Güzelyalı) elektrikli tramvayının kurulması
1932	1925 yılında yapımı tasarlanan Cumhuriyet Meydanı ve Atatürk Anıtı, 1929 yılında projelendirilmiş, 1932'de dönemin belediye başkanı Behçet Uz'un çabalarıyla tamalanmıştır.
1933	1922 yılında yapımına başlanan Milli Kütüphane binasının tamamlanması
1936	Yangın yerinin bir bölümünde Kültürpark'ın kuruluşu
1950'li yıllar	Kentte ilk gecekondu oluşumlarının yaşanması
1953	Kentin Birinci Dünya Savaşı öncesinde var olan yaklaşık 250.000 kişilik nüfus büyüklüğüne yeniden erişmesi
1960'lı yıllar	Gecekondu alanlarının yaygınlaşması
1970'li yıllar	Gecekondu alanlarının eğimli sırtlara dayanması
31 Temmuz 1970	Hükümet Konağı ve Adliye'nin yanması
1980	Nüfusun 760.000'i İzmir Belediyesi sınırları içinde, kenti çevreleyen 13 belediye sınırları içinde 1.210.000'e ulaşması
9 Temmuz 1984	İzmir Büyükşehir Belediyesi kuruluşu
4 Temmuz 1987	İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adının Konak Belediyesi olarak değiştirilmesi
3 Haziran 1992	Narlidere ve Balçova ilçelerinin Konak ilçe sınırları içinden ayrılması
23 Temmuz 2004	İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının 50 km. yarıçaplı alanda genişletilmesi
22 Mart 2008	Konak İlçe sınırları içinde kalan bir bölüm alanda Karabağlar İlçesinin kuruluşu
06.12.2012	İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırlarının tüm il sınırlarını kapsayacak biçimde genişletilmesi

1.5 Topoğrafik Yapı ve Eğim Durumu

Planlama çalışmasına konu olan alan tarihte Pagos Dağı olarak tanımlanan, Kadifekale'nin kuzey yamaçlarında yer almaktadır. Eğim açısından zorlayıcı koşullara sahip olan alanda kuzeye gidildikçe eğim azalmaktadır. Yamaç üzerinde gelişim gösteren planlama alanı kuzey-güney doğrultusunda yaklaşık 750 m, doğu-batı doğrultusunda ise yaklaşık 1500 m yayılım göstermektedir.

Yapılan eğim analizine göre, alandaki eğim oranları %10 ile %45 arasında değişim göstermektedir. Alan içerisinde eğimin en fazla olduğu alanlar güneybatı ve kuzeydoğu bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Plan sınırları içerisinde eğimi %20 ile %30 arasında değişen alanlar toplam 31.29 hektar yüzölçümü ile çoğunluktadır. Alan içinde eğimi %10 ile %20 arasında değişen alanlar ise 3.84 hektar büyüklük ile en az yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı sınırları içinde bulunan ve eğimi % 31 ile % 45 arasında olan yüksek eğime sahip olan alanların toplam büyüklüğü ise 15.89 Hektar olup, toplam alan içinde % 31.16'lık oranda yer tutmaktadır.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan içinde var olan eğim durumu, bu amaçla hazırlanan analiz haritasında gösterilmiştir.

Planlama alanının yükselti durumuna dair yapılan analiz çalışmalarında arazinin kuzeybatıdan güneydoğu yönüne doğru yükseldiği, planlama alanının 20 metre ile 160 metre arası değişen yükseltiye sahip olduğu belirlenmiştir. Plan sınırı içerisinde kalan alanın en yüksek kesimleri güneydoğu yönünde, Kadifekale'nin batısındaki alanlardan oluşurken, en düşük kottaki kesimleri ise kuzeybatıda Agora sınırında bulunan alanlardan oluşmaktadır.

Planlama alanına komşu konumda bulunan Kadifekale içinde yükselti değeri 180 metreyi aşarken, kuzeybatıda Agora kazı alanının kuzeybatı sınırında 10 metreye kadar düşmektedir. Planlama alanının ilk yerleşime konu olduğu yıllarda denize sıfır konumda, iç limanın rıhtımını oluşturan Kemeraltı Çarşısı üzerinde günümüzde yükseklik değerleri 7 metreye kadar azalmaktadır. Planlama alanının eteklerinde yer aldığı Kadifekale'nin, planlama çalışmasının sınırları dışında bulunan ve daha dik eğime sahip olan güney yamaçlarının sonlandığı Yeşildere'de de yükselti 30 metreye kadar düşmektedir.

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan içinde var olan yükselti kuşaklarının dağılımı ve yükseklik bilgileri bu amaçla hazırlanmış olan analiz haritasında gösterilmiştir. Alan içinde bulunan yükselti değerleri 0-25 metre, 25.01-55 metre, 55.01-85 metre, 85.01-115 metre, 115.01-145 metre, 145.01-175 metre arasında kuşaklar olarak tanımlanmıştır.

1.6 Jeolojik Durum

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alanlara yönelik planlamaya esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasında “Kütle Hareketleri” başlığı altında, planlama alanı içinde herhangi bir kütle hareketi gözlenmediği, ancak jeolojik-jeoteknik etüt çalışması sınırları dışında bırakılan bir bölgenin Bakanlar Kurulu kararlarıyla “Afete Maruz Bölge” olarak ilan edilmiş alanlardan olduğu belirtilirken, bu alanların jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasının sınırları dışında kaldığı belirtilmiştir.

Planlama alanının güney kesiminde, Kadifekale'nin batısında yer alan Afete Maruz Bölge kararlarının ilk olarak 14.05.1998 tarih ve 98/11100 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile alınmış olduğu belirlenmiştir. 1998 yılında Afete Maruz Bölge ilan edilen alanın batısında Altay Mahallesi içinde 22.02.2013 tarihinde, kuzeybatısında Süvari Mahallesi içinde 29.03.2012 tarihlerinde raporlanan heyelan afetlerinin yaşanmasının ardından, Bakanlar Kurulu'nca 16.12.2013 tarih ve 5739 sayılı kararıyla “Afete Maruz Bölge” olarak belirlenmiştir.

Kütle hareketleri başlığı altında ayrıca, planlama sınırları içinde kalan bir bölgenin de MTA'nın 1/25.000 ölçekli haritalarında “Pasif Heyelan Alanı” olarak tanımlanmış olduğundan söz edilirken, ancak bu alanda yapılan arazi çalışmalarında aktif bir heyelan tespit edilemediği belirtilmiştir. Pasif heyelan bölgesinin sınırları çalışmada tanımlanırken, bu alanda gerçekleştirilecek yapılaşmalara yönelik alınması gerekli önlemler jeolojik-jeoteknik etüt raporunda tanımlanmıştır.

Yapılan Jeolojik Etüt çalışmasında, koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan içinde, Afete Maruz Bölge olarak yapılaşmaya kapatılmış alanlar dışında kalan alanların tamamı, Yerleşime Uygunluk açısından “Önlemlenilen Alan” olarak tanımlanmıştır. Çalışma kapsamında “Önlemlenilen Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmış olan planlama alanında yapılaşma aşamasında alınması gerekli önlemlere, çalışmanın sonuç ve öneriler bölümünde yer verilmiştir.

1.6.1 Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç ve Önerileri

- 1) İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı suyuna rastlanmamıştır. Yüzeysel suları drenaj sistemiyle uzaklaştırılmalı yapı temellerini etkilemesi önlenmelidir.
- 2) Çalışma sahasında yapılan, gözlem, jeolojik ve jeofizik tüm saha çalışmaları sonucunda jeolojik olarak ayırtılan formasyonlar üzerine yapılan jeofizik çalışmaların değerlendirme ve sonuçlarına göre,

○ Ayrıışmış/Ayrıışmamış Kaya birimler

Çalışma sahasında Ayrıışmış/Ayrıışmamış Kaya birimler üzerinde toplam 10 profil sismik kırılma ve MASW ölçüsü alınmış ve birinci tabaka için 270,4 - 714,4 m/s arasında (ortalama: 546,0 m/s) Vp hızları, ikinci tabaka için 1255,9 - 2284,4 m/s arasında (ortalama: 1708,2 m/s) Vp hızları, birinci tabaka için 178,0 - 413,0 m/s arasında (ortalama: 338,5 m/s) Vs hızları, ikinci tabaka için 556,8 - 1158,4 m/s arasında (ortalama: 733,8 m/s) Vs hızları ile 10 profil MASW ölçüsüne göre 485 m/s - 737 m/s arasında (ortalama: 557 m/s) Vs30 hızları hesaplanmıştır.

Çalışma alanında yapılan tüm Mikrotremör ölçümleri sonucunda inceleme alanının tamamı için hesaplanan Zemin Hakim Titreşim Periyodu (Z.H.T.P.) değerleri ise 0,16 - 0,39 s. aralığında ortalama: 0,26 s. olarak hesaplanmıştır. Ansalın 2004 spektral büyütme sınıflamasına göre yapılan değerlendirmede çalışma alanının tamamı Zemin Hakim Titreşim Periyoduna göre A (Düşük) tehlike sınıfına girmektedir.

15 noktada min. 30 dakikalık süre boyunca alınan Mikrotremör ölçüleri ile inceleme alanının Ayrıışmış/ Ayrıışmamış Kaya olarak tanımlanan tamamı için 1.25 -1.68 aralığında (ortalama: 1.47) büyütme (A) değerleri hesaplanmıştır.

Hesaplanan dinamik elastik parametrelere göre birinci Sismik tabakanın orta sıkı kum-çakıl ve/veya ayrıışmış kaya birimlerden oluştuğunu ve deprem hareketlerine karşı zayıf-orta dayanımlı bir zemin olduğunu, ikinci sismik tabakanın çok sıkı kum-çakıl, sert kil ve/veya üst seviyeleri kısmen ayrıışmış kırıklı çatlaklı yapıda kaya birimlerden oluştuğunu ve deprem hareketlerine karşı çok sağlam dayanımlı bir zemin olduğunu göstermektedir.

- 3) İzmir'i episantr kabul edip 100 km'lik yarıçap içinde, inceleme alanımızı kapsayan (37.49-39.30) N -(26.10-28.41) E koordinatları ile sınırlanan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için, bölgede 1900-2017 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Dolayısıyla bu alan için genel bir tehlike analizi yapılmış olup, "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)" hükümlerine uyulmalıdır.

İnceleme alanı Deprem Bölgeleri Haritası'na (1996) göre I. derece deprem bölgesinde olup beklenen efektif ivme değeri 0.40 g ve yukarıdır. Normal bir yapı 50 yıllık ekonomik ömrü içinde % 90 ihtimal ile yukarıda hesaplanan ivme değerlerinden fazla bir yüklenmeye maruz kalmayacağı tahmin edilmektedir. Ekonomik ömrü daha uzun ya da 50 yıllık ömrü

çinde proje ivmelerinin aşıp aşılmayacağını kontrolü amaçlı veya önemli yapılar için karşılaşılabilecek en büyük ivme değerlerinin ayrıca hesaplanması gereklidir.

- 4) Etüt alanında gözlenen zeminler için bina etki derinliği sınırları içinde yapılan Atterberg Limit deneyleri sonrasında jeolojik etüt raporunda paylaşılan tablo 47'ye göre değerlendirmeler yapılacaktır. Taşıyıcı tabakaya ait Likit Limit (LL): 27 -97 arasında, Plastik Limit (PJ): 14-53 arasında, Seed, Woodward ve Lundgren' e göre yapılan hesaplamalar jeolojik etüt raporunda paylaşılan tablo 30'da verilmiş buna göre Şişme Potansiyeli (S): 2,84 -34,8 arasında olduğundan zeminin değişen seviyelerinde şişme problemi beklenmektedir. Şişme potansiyeli düşük-orta-yüksek şişme potansiyeline sahiptir. Kaya Zeminden oluşması nedeniyle oturma problemi bulunmamaktadır.
- 5) İnceleme alanı içerisinde heyelan, kaya düşmesi, çığ gibi doğal afet olayı bulunmamaktadır. İnceleme alanı içerisinde İzmir Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih 18898925-952.01.04.04-E.129588 sayılı yazısına göre inceleme alanı çevresinde Afete Maruz Bölge kararı alınmış bölgeler bulunsa da, bu alanların jeolojik-jeoteknik etüt çalışması sınırları içinde bulunmadığı belirlenmiştir.
- 6) İnceleme alanı İZSU 06.04.2017 tarih ve 425 J 8709-314.99/29071 sayılı yazısında 'İnceleme alanı içerisinden herhangi bir dere yatağı ve taşkın sahası bulunmamaktadır' ibaresi yer almaktadır. Ayrıca DSİ 23.01.2017 tarih 54495999-754-50494 sayılı yazısındaki görüşlere aynen uyulmalıdır.
- 7) İnceleme alanında yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır ve zeminin kaya zemin olmasından dolayı sıvılaşma potansiyeli bulunmamaktadır.
- 8) Bu çalışma 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik çalışma niteliğinde olup Zemin Etüt Raporu yerine kullanılamaz. Bu alanda yapılaşma esnasında zemin etütleri yapılması gerekmektedir.
- 9) İnceleme alanı içerisinde ve çevresinde Dokuz Eylül Üniversitesi Jeoloji Mühendisliği bölümü hocalarından Prof. Dr. Hasan SÖZBİLİR, tarafından etüd alanının yüzey faylanması tehlikesi açısından değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu kapsamda, ilgili literatür ışığında bölgenin stratigrafik ve yapısal özellikleriyle, depremselliğine yönelik bilgiler elde edilmiş, çalışma alanının 1/1000 ve 1/5000 ölçekli diri fay haritası arazide çizilmiş ve İzmir Fayı'nın çalışma alanından geçip geçmediği konusunda aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır:

Yapılan 1/1000 ölçekli diri fay haritasına göre, İzmir Fayına ait Pınarbaşı segmenti Etüt alanının dışında kalmakta ve 100-200 metre kuzeyinden geçmektedir.

Türkiye Diri Fay Haritası çalışmalarına göre (Emre ve diğ., 2011), diri fayların alt gruplara ayrılarak sınıflamasında faylarda meydana gelmiş en son yüzey yırtılmasının oluş zamanı jeokronolojik bir ölçüt olarak. Bu kapsamda faylar: 1) Deprem yüzey kırığı, 2) Holosen fayı, 3) Kuvaterner fayı ve 4) Kuvaterner öncesi fay veya çizgisellik olmak üzere dört alt sınıfa ayrılmıştır. Bu sınıflamada kullanılan tanımlamalar ve yaklaşım aşağıdaki gibidir:

1) Deprem yüzey kırığı: 1900-Günümüz zaman aralığında yüzey kırılmasıyla sonuçlanan büyüklükte deprem üretmiş fay.

2) Holosen fayı: Holosen (son 11.000 yıl)'de yüzey kırılmasıyla sonuçlanan büyüklükte deprem üretmiş fay.

3) Kuvaterner fayı: Kuvaterner (son 1.600.000 yıl)'de yüzey kırılmasıyla sonuçlanan büyüklükte deprem üretmiş ancak, Holosen aktivitesi ve depremselliği kuşkulu fay.

4) Kuvaterner öncesi fay veya çizgisellik: Kuvaterner öncesi Neotektonik dönemde etkin ancak, Kuvaterner aktivitesi hakkında yeterli veri toplanamayan, depremselliği kuşkulu fay veya güncel topografyada belirgin çizgisellik.

Bu sınıflamaya göre İzmir Fayı'nın doğu segmenti, MTA'nın Türkiye Diri Fay Haritası çalışmalarına paralel olarak, "Kuvaterner fayı" sınıfında değerlendirilmiştir. Kuvaterner yaşlı olarak kabul edilen İzmir Fayı-Pınarbaşı segmenti Etüt alanı dışında kaldığından, etüt alanında diri faylanmaya bağlı herhangi bir fay sakınım bandı veya önemli alan oluşturmaya gerek yoktur.

- 10) İnceleme alanı içerisinde aktif bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanı sınırında bulunan Antik Tiyatronun içerisinde başlayıp tiyatronun kuzeyinden inceleme alanı içerisine doğru ufak bir alanda Pasif Heyelan alanı MTA'nın 1/25.000'lik haritalarında bulunmaktadır. Bu alan da jeolojik etüt raporunda Yerleşime Uygunluk ve Jeoloji Haritalarına yaklaşık olarak işlenmiştir. Bu mevcut alanda bulunan binalarda herhangi bir deformasyona rastlanmamış olduğundan heyelanın aktif olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu alanda zemin etüt aşamasında bina temeli, ayrıntılı stabilite analizi yapılarak sağlam /homojen zemine oturtulmalıdır.
- 11) İnceleme alanında yapılan gözlemsel ve laboratuvar çalışmaları sonucunda; İnceleme alanında Kemeraltı 2. Etap, 2. Bölgede 20.02.2017 -

01.03.2017 tarihleri arasında 5 adet; 1 adet 20 metre, 4 adet 7,50 metre olmak üzere, toplam 50 metre zemin sondaj çalışması yapılmıştır. Ayrıca bu sondajlara ek olarak il Müdürlüğünün isteği üzerine 02.10.2017 ve 19-20-23.10.2017 tarihlerinde 3 adet 10,50 metre, 2 adet 9,00 metre olmak üzere 49,50 metre zemin sondajı yapılmıştır. İnceleme alanının tamamında üstte Miyosen yaşlı Yamanlar Volkanitleri Andezit ve Tüf birimi ve blokları, altında Gölsel Tortullar Kilitaşı Marn biriminden oluşmaktadır. Yapılan sondaj çalışması sonucunda yeraltı seviyesine rastlanılmamıştır. İnceleme alanında heyelan, kaya düşmesi, su baskını, çığ afetine rastlanmamıştır.

- 12) İzmir Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 24.08.2017 tarih I 8898925-952.01.04.04-E.129588 sayılı yazısına göre jeolojik-jeoteknik etüt çalışması sınırları, dışında alana bitişik konumda bulunan Afete Maruz Alan sınırları Yerleşime Uygunluk Haritalarına işlenmiştir.
- 13) İnceleme alanı sınırında bulunan Antik Tiyatronun içerisinden başlayıp tiyatronun kuzeyinden inceleme alanı içerisine doğru ufak bir alanda Pasif Heyelan alanı MTA'nın 1/25.000'lik haritalarında bulunmaktadır. Bu alan da Yerleşime Uygunluk ve Jeoloji Haritalarına yaklaşık olarak işlenmiştir. Bu mevcut alanda bulunan binalarda herhangi bir deformasyona rastlanmamış olduğundan heyelanın aktif olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu alanda zemin etüt aşamasında bina temeli, ayrıntılı stabilite analizi yapılarak sağlam /homojen zemine oturtulmalıdır. İnceleme alanında taşıma gücü problemi gözlenmemektedir. Oturma ve Şişme problemi yoktur. Rezidüel kaya birimlerde şişme yüksek derecededir. Etüt alanı eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Topoğrafik eğim %15 - 45 arasındadır. Bu nedenlerle inceleme alanı tamamı Önemli Alan olarak değerlendirilmiştir.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında gözlenen kaya birimlerinin bulunduğu alan eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Topoğrafik eğim, inceleme alanının kuzey kısmında% 15 ile %45 arasındadır. Bu nedenle alanın tamamı yerleşime uygunluk haritalarında Önemli Alan- 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda, yapılaşma sırasında oluşturulacak yüksek ve derin şevlerde, üstteki dolgu ile volkaniklerin arasında yüzeysel deformasyonlar kaymalar, oturmalar şeklinde stabilite sorunları gelişebilir. Bu nedenle;

-Üstte yer alan ayrışma zonunda gelişebilecek olası yüzeysel deformasyonları önleyici ve yapılaşma sırasında mevcut arazi şevinde ve bodrumlu yapılar için açılacak kazı şevlerinin güvenliğini sağlayıcı uygun iksa (kazıklar ve istinatlarla desteklenmesi) önlemlerinin alınması,

-Yapılaşma öncesi, dolgu üzerine gelecek herhangi bir yapı inşa edilmemeli üstteki dolgunun sıyrılarak yerine yeniden kontrollü dolgu yapılması veya kazıklı temeller ile yapı yüklerinin tabandaki ana kayaya aktarılması gerekli görülmektedir. Eğimin kademeli olarak düşürülmesi, yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılması, parsel bazında yapılacak etütlerde ayrıntılı şev analizleri yapılması,

-İnceleme alanı 1/1000 ölçekli halihazır haritadaki şevlerin üzerine kontrolsüz dolgu dökülerek düzeltildiği, yeni şevlerin oluştuğu görülmüştür.

-Tektonizma nedeniyle kırılma ve parçalanma sonucu küçük bloklar halinde bulunan volkaniklerin oluşturabileceği kaya düşmesine yönelik gerekli önlemlerin alınması,

-Çevre drenajının (atık sular, yeraltı suyu ve yerüstü suları açısından) mutlaka sağlanması, gerekli önlemlerin alınması ve uzman mühendislerce projelendirilmesi gerekmektedir.

-Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.

-İnceleme alanında inşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

-Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenerek yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve stabiliteye yönelik mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Pasif Heyelan olan alanda, zemin etüt aşamasında stabilite analizleri dinamik yükler altında ayrıntılı yapılarak, bina temelleri kayma dairesi altında sağlam/homojen zemine oturtulmalıdır.

14) Yerleşime Uygunluk değerlendirilmesi yalnızca jeolojik açıdan yapılmış olup, diğer kanunlara ilişkin hükümler ve kurumların görüşleri saklıdır. Planlama aşamasında görüşlere aynen uyulmalı, gerekli yerlerde yeni görüşler alınmalı onların doğrultusunda projelendirilmelidir.

15) Bölge 1. derecede deprem kuşağında bulunması ve aktivitelerin devam etmesi nedeniyle yapılacak yapıların projelendirilmesi aşamasında Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik " hükümlerinin aynen uygulanması gerekmektedir.

2 GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

2.1 Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımına İlişkin Kararlar

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmasına konu olan alan, İzmir kentinin geleneksel merkezini oluşturan Tarihi Kemeraltı Çarşısı ile bütünleşen, 19. Yüzyıl İzmir kentinin en yoğun konut bölgesi olma özelliğine sahiptir. Bu yanıyla, alan Kemeraltı bölgesinin ayrılmaz bir parçasıdır. Planlama alanını oluşturan geleneksel doku, 19. Yüzyıl İzmir’inde Müslüman, Yahudi ve Hristiyan toplulukların bir arada yaşadığı mahallelerin kesiştiği bir bölge olmasının yanı sıra, yer yer farklı dine mensup ailelerin bir arada yan yana yaşadığı alan özelliğine sahip olmasıyla da tarihsel ve kültürel açıdan büyük önem taşımaktadır.

Diğer yandan planlama alanı Kadifekale’nin konumlandığı tepenin (Pagos) surlarında, kentin büyük bölümünden algılanabilen, İzmir kenti tarihine ait bellek oluşturan pek çok fotoğraf, resim ve gravüre konu olmuş, siluet değeriyle öne çıkan alanlar arasında da yer almaktadır. Deniz seviyesinde bulunan Kemeraltı sınırından başlayan ve Kadifekale surlarının başladığı 165 metre kotuna kadar ulaşan yükseltide yer alan planlama alanı, kentin bütününden algılanarak önemli bir görsel değer oluştururken, her farklı yükseltide farklı manzara ve görünüm olanağı yaratan bir niteliğe de sahiptir.

Şekil 2. İzmir XVII yüzyıl sonlarına ait bir gravür.



Planlama alanına komşu konumda bulunan Kadifekale, siluet açısından alan ile bütünleşirken, Kadifekale'ye yakın konumda bulunan ve kazı çalışmaları süren Antik Tiyatro ile alanın kuzey sınırında bulunan Antik Smyrna Kenti Agora'sı da alanın çevresinde, alanla bütünleşen tarihi ve görsel değerler arasında yer almaktadır.

Planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında, alanın sahip olduğu siluet değerinin korunması, kentin geçmişinden bugüne taşınmış izlerin korunmasının sağlanması temel ilke olarak benimsenmiştir. Bu kapsamda, plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında, dokunun özgün doluluk-boşluk oranlarını, dokuyu oluşturan yapıların boyutlarının ve yüksekliklerinin, bahçe-avlu düzenlerinin korunması yönünde kararlar geliştirilmiştir.

Alanın, Kemeraltı bölgesinde belirlenmiş olan kentsel sit alanının bir parçası olduğu bilinciyle, bu çalışma öncesinde hazırlanmış olan Kemeraltı 1. Etap plan kararları, Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge plan kararları, Antik Tiyatro, Kadifekale ve Agora koruma planlarıyla bütünleşecek plan kararları geliştirilmiştir.

2.2 Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

Planlama alanının yakın çevresinde bulunan alanlardan, alanın batı sınırını oluşturan Eşrefpaşa Caddesi, Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı alanı ile net, tanımlanmış bir sınırla ayrılmakta/bütünleşmektedir. Bu sınır dışında, planlama alanının kentin diğer bölümlerinden ayrılmasını sağlayan kolay tanımlanabilir bir sınırdan söz etmek olanaklı değildir. Bu kapsamda, Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge için hazırlanmış olan Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile dokunun içindeki sokaklar üzerinde bütünleşme sağlanmaktadır. Bu bölgede sınır tanımlaması ve mekânsal olarak ayırımın algılanması oldukça güçtür.

Planlama alanının kentin diğer bölümleriyle ilişkilerine bakıldığında, alanın güneyinde, heyelan nedeniyle afete maruz bölge kararı alınarak boşaltılmış alanlar ile Antik Tiyatro kazıları için boşaltılmış alanlar dışında tüm çevrenin yapılaşmış, konut alanlarından oluştuğu görülür. Planlama alanını çevreleyen, farklı niteliklerde mevcut imar planı bulunan veya planlama çalışmaları devam eden bölgelerle uyum gözetilerek, başta ulaşım bağlantılarının sağlanması olmak üzere, planlama sonrası kent içinde yeni sorunların ortaya çıkmasını önleyecek düzenlemelere gidilmiştir.

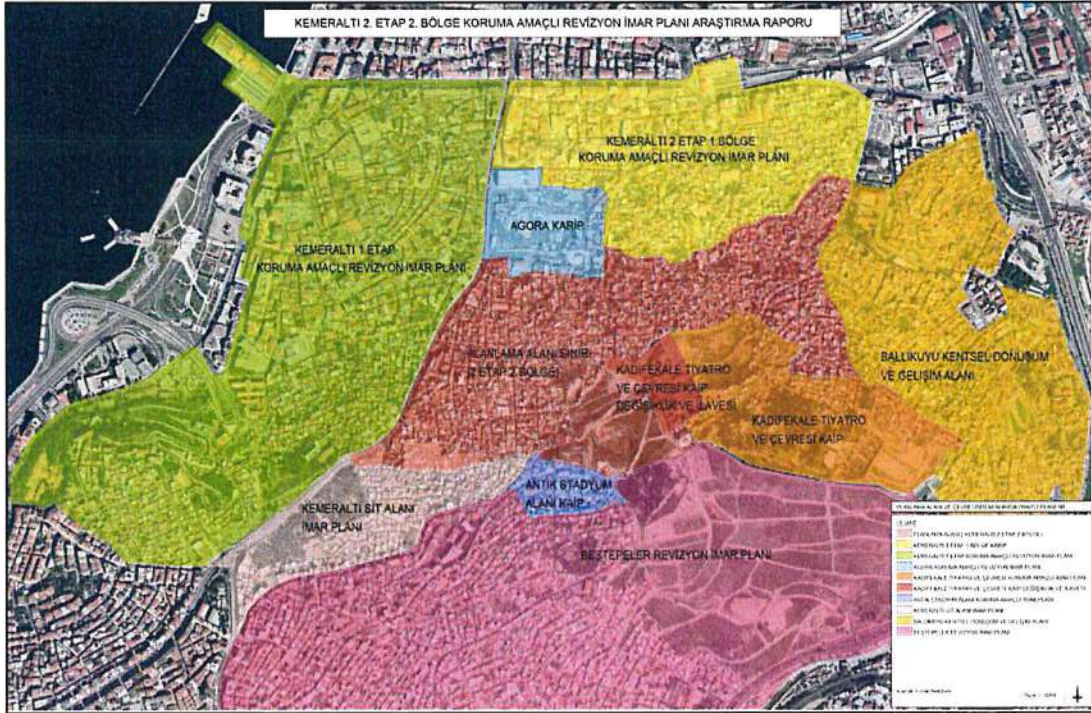
2.3 Değerlerin Korunması, Potansiyellerin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

2.3.1 Sınırlar

Planlama alanı, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı (KKASA) bütününe yönelik hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (KARNİP) sınırları içinde, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı (KARİP) hazırlanması için başlatılan çalışmaların 3. ve son bölümünü oluşturmaktadır.

Bu çalışma öncesinde hazırlanmış olan Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları, planlama alanının batı sınırlarını oluştururken, Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları ise kısmen alanın kuzey sınırlarını oluşturmaktadır. Alanın kuzey sınırının bir bölümünü ise Agora 1. Ve 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı için hazırlanmış olan koruma amaçlı imar planının sınırları tanımlamaktadır. Planlama alanının doğusunda ve güneydoğusunda kalan bölümde sınırlar Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm Alanına dayanırken, güney sınırını Kadifekale, Antik Tiyatro ve Antik Stadyum Arkeolojik sit alanları için hazırlanmış olan planların sınırları ve Beştepeler Bölgesinde yerleşik konut dokusu oluşturmaktadır. Planlama alanı çevresinde var olan planların sınırları aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

Şekil 3. Planlama alanı çevresinde var olan mevcut planların sınırları



2.3.2 Yoğunluk

Planlama alanı genelinde yoğunluk belirlemesi, geleneksel dokuyu oluşturan yapılaşmaların niteliği dikkate alınarak belirlenmiştir. İlkesel olarak her parselde bir yapı yer alması benimsenirken, tevhit ve ifraza ilişkin getirilen sınırlamalar ile dokunun yoğunluğunun özgün haliyle korunması amaçlanmıştır.

Diğer yandan, dokuda önemli bozulmaya neden olan yatay ve dikey eklentilerin kaldırılmasının yanı sıra, yapıların yenilenmesi aşamasında, özellikle kaçak ve kontrolsüz yapılaşmalarla dokuya aykırı biçimde oluşmuş yapıların yerini doku ile uyumlu yapılaşmaların alması yönünde geliştirilen kararlarla alanda günümüzde var olan yapılaşma yoğunluğunun da azaltılması amaçlanmıştır.

2.3.3 Gelişme Alanları

Planlama alanı, Antik İzmir kentinden bugüne kentin yerleşik alanı olma özelliği taşıyan bir bölge niteliğine sahiptir. Planlama alanı içinde kentsel gelişme alanı olarak tanımlanabilecek herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

Kontrolsüz kentleşmenin yaşandığı 1950-1980 arasında bölgenin aslen yerleşime konu olmaması gerekli olan, heyelan alanları kentsel gelişme alanı işlevi üstlenmiş olsa da, bu alanlardaki yapılaşmaların önemli bir bölümü yaşanan heyelanlar sonrasında yıkılarak ortadan kaldırılmıştır.

2.3.4 Bölgeleme

Planlama alanı genel olarak yerleşik konut alanlarından oluşmaktadır. İzmir kentinin geleneksel ticaret merkezi olan Kemeraltı bölgesine yakınlık, alan içinde güçlü bir ticaret bölgesi oluşmasını engellemiş, konut alanları içinde ticaret alanları, Eşrefpaşa Caddesi dışında, tekil olarak konut yapılarının zemin katlarında gelişmiştir. Uzun yıllardan bu yana canlı bir ticaret yaşamının sürdüğü Kemeraltı çeperinde yaygınlaşan ticari gelişmeler, zaman içinde planlama alanına bazı imalat türlerinin yerleşmesine neden olmuşsa da bu gelişme, aradan geçen Eşrefpaşa Caddesi ve arazinin eğimli yapısı nedeniyle oldukça kısıtlı kalmıştır.

Planlama alanı içinde Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli parsellerin tamamına yakınında, zaman içinde ticaret kullanımları oluşmuş, caddenin genişletilmesi aşamasında yapılan yıkımlar ile bir yandan dokunun özgün yapıları önemli oranda yitirilirken, bu yapıların yerini, yeni ticaret amacıyla kullanılan yapılar almıştır. Bu yapıların bulunduğu yola cepheli aks, planlama alanı içindeki, konut kullanımındaki diğer bölgelerden plan kararlarıyla da ticaret alanı olarak ayrıştırılmıştır.

Planlama alanı sınırları içinde yapılmış olan ikinci önemli bölgeleme kararı, konut alanlarının iki farklı bölge olarak ele alınmasıyla oluşturulmuştur. 20. Yüzyılın ikinci yarısına kadar yapılaşmaya konu olmamış, geleneksel dokuda var olan izlerin rastlanmadığı, alanın güneydoğusunda kalan, Antik Tiyatro alanının doğusunda, Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm Alanı sınırında kalan bölge 1/000 ölçekli planda, diğer konut alanlarından (geleneksel kent dokusu) ayrıştırılarak, farklı bir bölge olarak ele alınmıştır. Geleneksel dokunun bulunduğu bölümlerde ayrıca 1/500 ölçekli Yerleşim Planı çalışması gerçekleştirilirken, yakın dönem yapılaşmalarından oluşan bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli plan kararları yeterli görülmüştür.

2.3.5 Alan Kullanımı ve Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

Planlama alanı, genel kullanım bölgelemesi açısından konut kullanımındaki alanlar ve Eşrefpaşa Caddesine cepheli alan ile sınırlı olmak üzere ticaret kullanımındaki alanlar olarak iki bölge halinde ele alınmıştır. İki ana bölgeleme dışında alan içinde sosyal ve teknik altyapı tesisi özelliğine sahip (eğitim tesisi, dini tesis, sosyal tesis, sağlık tesisi vb.) alanlara yönelik kullanım kararları, açık ve yeşil alanlara yönelik kararlar oluşturulmuştur. Alan kullanımına ilişkin kararların tümüne ilişkin yapılaşma kararları ayrıştırılarak, kullanımın niteliği ve konumu, alan büyüklüğü dikkate alınarak geliştirilmiştir.

Kullanım kararlarının geliştirilmesi aşamasında, alan içinde varlığı sürdüren, ya da geçmişte var olduğu belirlenen tesis alanlarının korunması ve bu alanlara ilişkin, bölgesel gereksinimler de dikkate alınarak gereğinde yeni işlev belirlemesi yapılarak kullanım kararlarının geliştirilmesi benimsenmiştir.

Planlama alanı sınırı içinde bulunan ve aktif heyelan alanı olması nedeniyle farklı tarihlerde Afete Maruz Bölge Kararı alınmış olan bölgeler tümüyle açık ve yeşil alan olarak belirlenmiş, bu alanlarda yapılaşmanın engellenmesinin aynı sıra, yeni heyelanların oluşmasını engellemeye yönelik uygulamaların geliştirilmesine yönelik kararlar üretilmiştir.

Planlama alanının Antik Dönem yerleşmesinin izleri üzerinde yapılaşmış olması, bölgenin çok katmanlı yapısı nedeniyle alan içinde önemli arkeolojik izler de varlığını sürdürmektedir. Uzun yıllar yapılaşmaya konu olması nedeniyle ağır tahribat görmüş olan bu değerlerin günümüze kadar varlığını sürdüren bölümlerinin mutlak biçimde korunması benimsenmiş, bu tür alanlarda yeni yapılaşmaların kısıtlanması, kazı çalışmalarının yapılmasının olanaklı hale getirilmesi yönünde kararlar geliştirilmiştir. Bu kapsamda, Smyrna Kent Surları olarak tanımlanan bölge, Arkeoloji Parkı olarak tanımlanırken, bu alana yönelik çalışmaların Özel Proje Alanı kapsamında ele alınması benimsenmiştir.

2.3.6 Mülkiyet

Planlama alanı içinde kalan alanların geneli özel mülkiyetteki alanlardan oluşmaktadır. Alan içinde ve çevresinde kamu mülkiyetleri sınırlı düzeydeyken, oluşan geniş kamusal alanlar, heyelan nedeniyle afete maruz bölge ilan edilerek kamulaştırılan alanlar ve arkeolojik kazıların sürdürülmesi için yapılan kamulaştırmalar sonucunda oluşmuş alanlardır. Planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında var olan özel mülkiyete konu alan ve yapıların, mevcut mülkiyet yapısında korunması temelde benimsenmiş, yapıların kendi kullanıcıları tarafından korunması ve kullanılması amacıyla düzenleme yapılmıştır.

Alan genelinde başta park, çocuk bahçesi ve otopark olmak üzere, kamusal ihtiyaçların karşılanması için alan ihtiyacı yüksek oranlarda olsa da, bu tür alanların düzenlenmesi sonucunda dokuda oluşabilecek bozulmalar dikkate alınarak, bu tür düzenlemeler sınırlı düzeyde tutulmuştur. Kamusal ihtiyaçlar için mülkiyet dönüşümü yaşanacak (kamulaştırılacak) bu alanların seçiminde bölgesel ihtiyaçların yanı sıra, seçilen alanların mevcut durumda boş ya da niteliksiz yapılaşmalardan oluşuyor olması koşulları bir arada benimsenmiştir. Geçmişte kamusal kullanımda olduğu belirlenen ancak zaman içinde özel mülkiyete konu olmuş parseller de, kamusal kullanım için kamulaştırmaya konu olacak alanlar (eğitim tesisi, sağlık tesisi, belediye hizmet alanı vb.) için tercih edilmiştir.

2.3.7 Ulaşım ve Trafik Düzeni

Planlama alanının çevresiyle en güçlü ulaşım bağlantısı alana sınır oluşturan Eşrefpaşa Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Antik Tiyatro kazıları nedeniyle ortadan kalkan, planlama alanının üst kotlarda kalan bölümlerinin ve Ballıkuyu bölgesinin kentin farklı bölümleriyle bağlantısını sağlayan Hacı Ali Efendi Caddesi'nin yerini alacak biçimde 1/5000 ölçekli KANİP ile belirlenmiş olan 12 metre genişliğindeki yol bağlantısı bir diğer önemli ulaşım bağlantısıdır. Kısmen mevcut yapılaşmış sokakların genişletilmesiyle oluşturulacak olan bu aks, alana özel araç erişimini sağlamanın yanı sıra bölgeye toplu ulaşımın yapılmasını da sağlayacak olması nedeniyle büyük önem taşımaktadır.

Eşrefpaşa Caddesi ve yeni açılacak 12 metre genişliğindeki aks dışında kalan tüm ulaşım bağlantıları, trafiğin zorunlu hallerde, kontrollü ve tek yönlü olarak işlemesine olanak sağlayacak niteliktedir. Alan içinde alanın özellikle güneydeki sırlarla bağlantısını sağlayan sokak dokusunun merdivenli yapısı da alana erişimi zorlaştıran unsurlar arasında yer almaktadır. Planda trafik yolu olarak düzenlenen akslardan tek yön olarak kullanılacak olanlarda tek yön gösterimlerine planda yer verilmiştir.

3 KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİ

3.1 Koruma-Planlama Sürecinin Geliştirilmesi İçin Gereklilikler

Koruma-Planlama sürecinin geliştirilmesi açısından, alana yönelik yapılan araştırma sonucunda elde edilen veriler, geçmişten bugüne taşınan izler ve alınmış koruma kararları ile bölgeye yönelik var olan üst ölçekli plan kararları, başta belediyeler olmak üzere kamu kurumları tarafından geliştirilen projeler öncelikli verilerdir. Ancak sürecin geliştirilmesi açısından, plan kararlarının uygulanmasını kolaylaştıracak yasal araçlar, alandaki koruma kararlarını sahiplenmeyi arttıracak, kararların oluşumunu yönlendirecek katılım süreçleri de büyük önem taşımaktadır.

3.1.1 Yasal Araçlar

Koruma-planlama sürecinin geliştirilmesi açısından var olan yasal araçların başında konuyla doğrudan ilgili mevzuat düzenlemeleri yer almaktadır. Bu kapsamda; 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, 3194 sayılı “İmar Kanunu” ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış yönetmelikler koruma-planlama sürecinin geliştirilmesi açısından kullanılacak başlıca yasal araçlardır. Bunların yanı sıra, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınmış olan “İlke Kararları” koruma-planlama sürecinin geliştirilmesi açısından kullanılacak olan diğer yasal araçlardır.

Alanda yürütülen koruma-planlama süreci açısından belirleyici olan yönetmelikler yayımlanma tarihi ve yayımlandıkları Resmi Gazete sayıları ile birlikte aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- *Kültür Ve Tabiat Varlıklarıyla İlgili Olarak Yapılacak Araştırma, Sondaj Ve Kazılar Hakkında Yönetmelik (10.08.1984-18485)*
- *Koruma, Uygulama Ve Denetim Büroları, Proje Büroları İle Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul Ve Esaslarına Dair Yönetmelik (11.06.2005-25842)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları Ve Denetimine Dair Yönetmelik (11.06.2005-25842)*
- *Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamındaki Kültür Varlıklarının Rölöve, Restorasyon, Restitüsyon Projeleri, Sokak Sağııklaştırma, Çevre Düzenleme Projeleri ve Bunların Uygulamaları ile*

Değerlendirme, Muhafaza, Nakil İşleri ve Kazı Çalışmalarına İlişkin Mal ve Hizmet Alımlarına Dair Yönetmelik (18.06.2005-25849)

- *Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik (26.07.2005-25887)*
- *Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği (14.12.2005-26023)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Ve Sitlerin Tespit Ve Tescili Hakkında Yönetmelik (13.03.2012-28232)*
- *Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu Ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği (19.04.2012-28269)*
- *Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (14.06.2014-29030)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarına Yardım Sağlanmasına Dair Yönetmelik (27.05.2015-29368)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik (22.08.2015-29453)*
- *Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (27.11.2015-26006)*
- *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (03.07.2017-30113)*

Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan İlke Kararları koruma-planlama süreci için bir diğer belirleyici düzenleme grubunu oluşturmaktadır. Alanda yapılacak her türlü çalışma için temel oluşturan İlke Kararlarına aşağıdaki tabloda karar tarihleri ve karar numaraları ile yer verilmiştir.

- *Planlama Sırasında Etkileme Geçiş Alanı Olarak Gözönüne Alınması Gerekli Görülen Alanlara (Planlama Sınırları) İlişkin Esaslar (19.04.1996-420)*
- *Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları (05.11.1999-658)*
- *Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları (05.11.1999-660)*
- *Sit Alanları ile Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının Bitişik Parselleri ve Koruma Alanlarındaki Tescilsiz Yapıların Bakım ve Basit Onarımları (05.11.1999-661)*

- *661 Sayılı İlke Kararında Değişiklik (19.06.2000-676)*
- *Tescil Kaydı Bulunmayan Taşınmaz Kültür Varlığı Özelliğindeki Yapılar ve Yapı Elemanları (05.11.1999-662)*
- *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları ile Koruma Alanları ve Sit Alanları Üzerine Konulacak Her Türlü Işıklı ve Işıksız Tabelalar ile Çevresinde Yapılacak Donanımlar (05.11.1999-665)*
- *Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları (04.10.2006-720)*
- *720 Sayılı İlke Kararında Değişiklik (01.11.2007-736)*
- *Vakıflar Genel Müdürlüğü İdare ve Denetiminde Olan Cami, Mescit, Türbe vb. Kültür Varlıklarının Müdahale Biçimleri Uygulama ve Denetimi (19.06.2007-731)*
- *Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları (06.01.2011-775)*

3.1.2 Korumaya Katılımın Örgütlenmesi

Korumaya katılımın örgütlenmesi sürecinde, planlama çalışmasına konu olan alanlarda demografik yapının analizinin yanı sıra, bölgede yaşayanların koruma çalışmalarına olan ilgisi, eğilimi, talepleri ve görüşlerinin alınması amacıyla anket uygulanmıştır. Yapılan anketler sonucunda, katılımcıların %74,4'lük çoğunluğunun alanda yer alan tarihi ve kültürel yapıların korunması gerektiğini düşündüğü belirlenmiştir. Bunun yanında, yaşayanların %13.7'si korunması gerektiğine inanmadığını, %11,4'ü bu konuda bir fikri olmadığını belirtmiştir.

Planlama alanının korunmasına ilişkin öncelikli işin kime düştüğüne ilişkin soruya verilen cevaplar değerlendirildiğinde, katılımcıların %82'lik büyük çoğunluğunun korumada öncelikli görevin belediyede olduğunu düşündüğü görülmektedir. Koruma konusunda belediyenin görev üstlenmesi gerektiği görüşünün en yaygın olduğu mahalleler Yeni mahalle, Tuzcu Mahallesi ve Altay Mahallesi olarak belirlenmiştir. Koruma işinde öncelikli görevin kendilerine düştüğünü belirten kişilerin oranı çok düşük olmakla birlikte (%2,8), Ali Reis Mahallesi'nde bu oranın %20'ye çıktığı görülmektedir.

Alanda yapılan görüşmelerde, katılımcılara, hazırlanacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı'nın yaşadıkları çevrenin kentsel gelişiminde önemli rol üstleneceğini düşünüp düşünmedikleri sorulmuştur. Verilen cevaplar değerlendirildiğinde, katılımcıların %95'lik büyük çoğunluğu koruma planının

faydalı olacağını düşünmektedir. Planlama alanında %5 oranında, planın faydalı olmayacağını düşünen kesim vardır. Bu katılımcıların cevapları değerlendirildiğinde, alanın çok eskimiş olduğu, koşulların iyice kötüleştiği ve düzeltmenin zor olacağını düşünöldüğü görölmektedir. Bunun yanında koruma planı ile evlerinden olma endişesi taşıyan katılımcıların da plana ilişkin tereddütlü yaklaşımı dikkat çekmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, planlama alanında öncelikli sorun olarak alanın fiziksel koşullarının yaşamı zorlaştırdığı, evlerin köhneleşmesinin yaşam standartlarını kötüleştirdiği, güvenlik sorununun önemli bir sorun olarak sıkça dile getirildiği belirtilebilir. Tüm bu sorunlar karşısında koruma planının, alandaki düzensiz yapıyı düzeltebilecek, gittikçe kötüleşen koşullara müdahale edebilecek bir araç olarak görme eğilimi yüksektir. Fakat bunun yanında özellikle ucuz olduğu için burada yaşamayı seçen ve yoksulluk nedeniyle başka bir alanda yaşama olanakları kısıtlı olan nüfusun, hazırlanacak olan Koruma Amaçlı İmar Planı konusunda endişe duydukları da söylenebilir.

Planlama çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen anket çalışmaları ile ortaya konulan alandaki köhneleşmenin ortadan kaldırılmasına yönelik kararların bir sonucu olarak, yapılaşma yoğunluğunun azaltılması, yapıların plan koşullarına göre yenilenmesi kararları, bugün için alanda var olan kullanıcıların sosyal ve ekonomik nitelikleri ile açıkça çelişmektedir. Geliştirilen kararların yaşama geçirilebilmesi için farklı araçlar geliştirilerek yaşayanların bilinçlendirilmesi önem kazanmaktadır. Bu kapsamda, planlama alanı sakinlerinin, sahip oldukları kültürel değerlere ilişkin farkındalık düzeylerini geliştirici sosyal projeler ile desteklenmesinin gerekli olduğu düşünölmektedir. Farklı yaş gruplarına yönelik olarak tasarlanması gereken bu farkındalık projeleri ile alan kullanıcılarının sahip oldukları değerleri öncelikle kendileri için, kendi kendilerine korumaları gerektiği bilincinin geliştirilmesi sağlanmalıdır.

Bu bilincin yaygınlaştırılması amacıyla yapılacak çalışmalarında bir yandan plan kararlarının kapsamlı biçimde açıklanacağı ve geri dönüşlerin alınabileceği toplantıların gerçekleştirilmesi önem kazanmaktadır. Bu kapsamda, planın onayı öncesinde gerçekleştirilecek katılım toplantılarında konunun açıklanması, belediye meclis üyeleri, muhtarlar, sivil toplum örgütleri ve meslek odalarının ve ilgili tüm kamu kurum temsilcilerinin aktif katılımlarının sağlanması gerekmektedir.

3.2 Koruma Stratejileri, Koruma İlkelerine İlişkin Kararlar

Koruma amaçlı imar planı çalışmasını yönlendiren temel strateji; “koruma, yaşatma, geliştirme” ilkeleri doğrultusunda, alana yönelik baskıları ve tahribatı önleyecek koruma ve geliştirme kararlarının oluşturulması, günümüze kadar ulaşabilmiş geleneksel dokunun korunması, yaşatılması ve bu dokuya uyumlu yeni yapısal ve mekânsal gelişme kararlarının üretilmesidir. Bu doğrultuda belirlenen plan kararları, alanın sahip olduğu tarihi ve kültürel birikimin geleceğe taşınması ve koruma kararlarının sürdürülebilirliğinin sağlanmasına yönelik olarak üretilmiştir. Yalnızca tescilli yapılar değil, dokuyu oluşturan tüm geleneksel yapı ve özelliklerin bütüncül şekilde korunmasının sağlanması yaklaşımı benimsenmiştir.

Plan kararları geliştirilirken koruma-kullanma dengesi göz önünde bulundurularak, geleneksel kent dokusunun özgün nitelikleri ile korunması amacıyla, yeni bozulmaların yaşanmasının önüne geçilmesine yönelik plan koşulları getirilirken, yeni yapılaşmaya yönelik kararların geliştirilmesinde de geçmişe ilişkin doku izlerinin korunması ve geleceğe taşınması ilkesel olarak benimsenmiştir. Bu kapsamda, alanda yaşanan doku ve yapı ölçeğindeki bozulmanın yaşanması öncesinde var olan durum ile bugünkü durumun karşılaştırılması, özgün yapılaşma düzenine ilişkin elde edilebilen verilerden hareketle, alan genelinde mekânsal anlamda özgün dokuya dönüşü sağlayacak kararların parsel ölçeğinde geliştirilmesi kararlaştırılmıştır.

Planlama alanında geçmişten bugüne taşınan izler arasında arkeolojik veriler (Antik Smyrna Kent Surları, Tescil kararında ‘Dış Sur’ olarak tanımlanan, özgün işlevinin su kemeri olduğu tahmin edilen Karakapı vb.) korunması, kazı çalışması gerekli alanlarda, kazıyı kolaylaştıracak düzenlemeler yapılması da benimsenen stratejiler arasında yer almaktadır.

Planlama alanında geçmişte üç farklı dinin mensuplarının bir arada ve yan yana yaşamış olmalarını belgeleyen, dini yapılar ve sivil mimarlık örneklerinin eksiksiz biçimde korunması ve varlıklarının, yapılış amacıyla gelişmeyecek biçimde kullanılarak sürdürülmesi benimsenmiştir. Bu kapsamda, geçmişte bölgede yaşamış olan Yahudi nüfusun kullandığı Kortejo (Yahudhane, Aile Evi) yapılarına özel koruma kararları geliştirilmiştir.

Parsel ölçeğinde avlulu-bahçeli düzende yapılaşma önerilerinin, geçmişe ilişkin veriler ve güncel tespitler kullanılarak üretilebilmesi için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı kararlarının sağlıklı biçimde geliştirilmesi ve uygulanabilirliğinin sağlanması amacıyla, plan kararlarının 1/500 ölçekli uygulamaya esas kararlarla desteklenmesi benimsenmiştir.

4 PLANLAMA ALANI, DOKU, ADA, AÇIK ALAN VE SOKAKLARA İLİŞKİN KARARLAR

4.1 Yapılaşma Düzeni

Planlama alanında konut alanları içinde iki farklı bölgede, (geleneksel doku ve yakın dönem yapılaşma dokusu) iki farklı yapılaşma düzeni öngörülmüştür. Geleneksel doku içinde yapılaşma düzeni; dokunun özgün niteliklerini oluşturan özelliklerin tanımlanması, özgün yapılaşma konumlarının belirlenmesine bağlı olarak, parselin konumuna, büyüklüğüne ve alan içinde bulunduğu bölgeye bağlı olarak farklılaşan nitelikte belirlenmiş ve her parsel için ayrı karar geliştirilerek oluşturulmuştur.

Geleneksel konut dokusunda yeni yapılaşma düzeninin belirlenmesi aşamasında, alan genelinde benzer niteliklerde parseller arasında eşitlik sağlanması düşüncesinden de hareketle, parsel içindeki yapının taban alanı büyüklükleri, parsel büyüklüklerine göre yapılan sınıflama doğrultusunda, tescilli konut yapıları ile dokuya uyumlu konut yapılarının ortalama taban alanı büyüklüklerinden yola çıkılarak oluşturulmuştur.

Geleneksel dokuyu oluşturan konut alanlarında yapılaşma önerileri genelde bahçe ve avlu kullanımına sahip yapılaşma düzeni benimsenerek oluşturulmuştur. Avlu ve bahçe alanları ile yapılacak yeni yapıların konumlarının belirlenmesinde, başta alana ait 1934 yılı kadastro paftalarında var olan yapı konum bilgileri olmak üzere, elde edilen yapının orijinal konumuna ve formuna ilişkin bilgiler kullanılmıştır.

Alanın Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli olarak belirlenmiş olan ticaret bölgesinde ise yapılaşma önerileri, yol genişletmesi ile dokuda bozulma ve değişim yaşanmış olması da gözetilerek, mevcut yapılaşmalar ile uyumlu biçimde, bitişik düzende yapılaşmayı esas alacak biçimde belirlenmiştir.

Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı niteliğine sahip olan planlama alanının yakın dönem yapılaşmalarının oluşturduğu bölüm, kentsel sit olarak değil, arkeolojik sit alanı niteliği gözetilerek, kentsel sit alanının etkileme geçiş alanı olarak kabul edilerek planlanmış, yapılaşma düzeni, var olan parsel dokusu gözetilerek blok nizam olarak belirlenmiştir. Bu alanın sahip olduğu konumu nedeniyle ortaya çıkacak silüet etkisi de gözetilerek kat yüksekliklerinde ve blok boylarında kısıtlamalar getirilmiştir.

4.2 Yol ve Bina Hizaları, Yaklaşma Sınırları

Geleneksel konut dokusunda mevcut yapılaşmalara bakıldığında genel olarak yapıların yola bitişik konumlandığı, yapı girişlerinin doğrudan sokaktan yapılması nedeniyle, çok sayıda yapının kapı girişlerinde nişler oluşturulduğu görülür. Bu yapılaşma düzeni dokunun özgün niteliklerinden biri olarak da öne çıkmaktadır. Alan içinde parsel cephesinin tamamını kapsayacak biçimde ön bahçelerin yaygın olmadığı, ancak avlulu yapıların önemli bir bölümünde avluların parselin yola bakan cephesinin bir bölümünü kullanacak biçimde ön cephede de düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

Planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında, yapıların yola göre konumlanmasında, parselde var olan yapının özgün konumu esas alınırken, bahçe ve avlu düzenlemelerinde, parsel büyüklüklerine bağlı olarak minimum avlu ölçüleri ve minimum bahçe mesafeleri belirlenmiş ve 1/500 ölçekli yerleşim planında yapının konumlandırılması aşamasında belirlenen ölçülere uyumlu düzenlemeler yapılmıştır. Böylelikle, alan genelinde geçmişte var olan doluluk-boşluk oranlarının yeniden yakalanması amaçlanmıştır.

Planlama kararları oluşturulurken, sokak üzerinde var olan yapılaşma hizalarının korunmasında, tescilli sivil mimarlık örneği yapılar ile dokuya uyumlu yapı olarak koruma altına alınmış olan yapıların hizaları bitişik konumda yapılacak olan yeni yapılaşmaya ilişkin hizalamalar açısından belirleyici kabul edilmiştir. Ancak, bu kabul sokak cephesinin tamamında düz bir hat elde edilmesi anlamına gelmemektedir. Yapılaşmaya konu sokak cephesinde var olan, dokuya özgü hareketlilik olan noktalarda bu hareketliliğin korunmasına yönelik düzenlemeler de plan kararları arasında yer almıştır.

4.3 Doku, Ada, Sokak Ölçeğinde Korunacak Değerlere İlişkin Kararlar

Planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında doku ölçeğinde benimsenen kararlar arasında, alanda geçmişte var olan doluluk-boşluk oranlarının, doku genelinde ve ada ölçeğinde korunmasına yönelik kararlar yer almaktadır. Doğrudan parsel ölçeğindeki kararları da etkileyen bu karar, alanın geçmişte sahip olduğu silüete yakın bir silüetin planın uygulamasının tamamlandığı aşamada ortaya çıkmasını sağlamanın yanı sıra, alanın daha yaşanabilir bir konut alanı haline gelmesini de sağlayacaktır.

Ada bazında sokak ölçeğinde geliştirilen korunacak değerlere ilişkin kararlar arasında yapı konum ve büyüklüğü ile bahçe ve avlu konumlarının, yapı yüksekliklerinin tescilli yapıların yanı sıra dokuya uyumlu yapılar gözetilerek

belirlenmesi gelmektedir. Ancak, alan genelinde yapılaşma büyüklüklerinin belirlenmesinde, ada bazında bir değerlendirme ve ayrıştırma yapılmamıştır. Bunun yerine konu parsel bazında ele alınmış, alan genelindeki sivil mimarlık örneği yapılarda ortaya çıkan oranlar dikkate alınarak karar geliştirilmiştir.

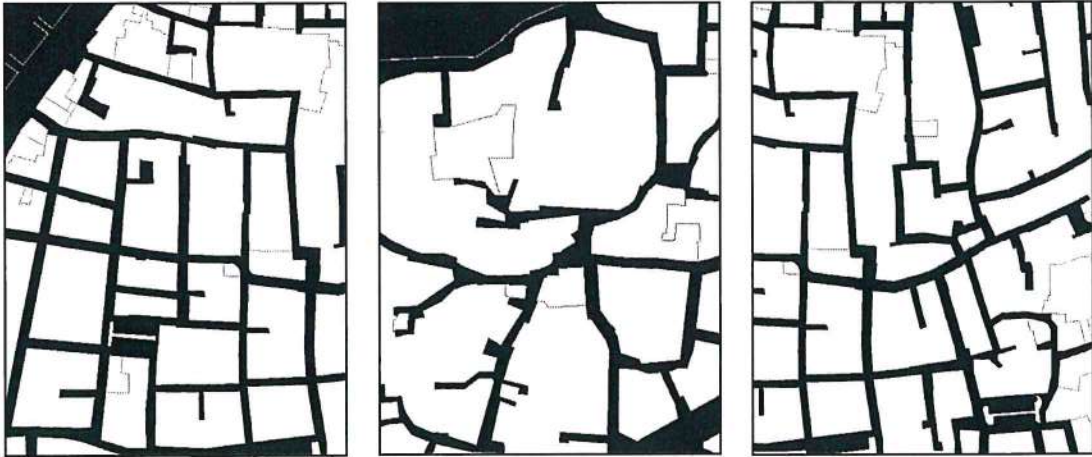
Planlama alanında, geleneksel dokuda var olan sokak oluşumu incelendiğinde, üç farklı oluşumun var olduğu belirlenmiştir. Bunlardan ilki, alanın batıda Eşrefpaşa Caddesi'ne yakın kesiminde var olan, Roma Dönemi kentinin izlerinin günümüze yansması olarak da tanımlanan grid yapıdaki sokak oluşumudur.

İkinci türdeki sokak oluşumu ise Osmanlı Kenti sokak oluşumuna karşılık gelen organik, hareketli ve çıkmaz sokakların yoğunlaştığı sokak oluşumudur. Bu doku da daha çok alanın doğu kesimlerinde bulunmaktadır.

Alanda gözlemlenen üçüncü sokak oluşumu ise iki farklı dokunun birleştiği bölgede oluşan karma, geçiş sokak dokusudur.

Planlama alanında var olan ve farklılaşan dokular ada içi yapılaşmaya da yansımış, her üç bölgede de gerek parsel büyüklükleri, gerek yapı ve bahçe büyüklükleri açısından farklılaşmalar ortaya çıkarken, yapı düzeni de farklılaşmaktadır. Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında, sokak dokularında var olan farklılaşan nitelikleri koruyacak, bozulmayı engelleyecek kararlar, sokaktan cephe alan yapıların konumları da gözetilerek geliştirilmiştir.

Şekil 4. Planlama alanında sokak oluşumları (Grid, Organik, Geçiş dokuları)



Planlama alanında var olan sokaklarda bulunan sokak çeşmeleri, avlu duvarları ve merdivenli sokak yapısı da koruma kararı geliştirilen unsurlar arasında yer almaktadır.

4.4 Yaya ve Taşıt Ulaşımına İlişkin Kararlar, Otopark Alanları

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanının sahip olduğu dar, belirli bölümlerde hareketli ve çıkmaz sokaklarla sonlanan sokak oluşumunun yanı sıra, eğimli arazi yapısı nedeniyle ortaya çıkan merdivenli sokaklar, alanı taşıt ulaşımı açısından bölgeyi sorunlu hale getirmektedir. Erişimin sağlanması açısından büyük önem taşıyan, alanın yüksek kesimlerinde bulunan bazı yolların, afete maruz bölge ilan edilmiş heyelan alanları içinden ve Antik Tiyatro için belirlenmiş ve kazı çalışmalarının sürdürüldüğü 1. derece arkeolojik sit alanı sınırları içinden geçmesi nedeniyle iptal edilmesi sonucunda alana erişim de sorunlu hale gelmiştir.

Planlama aşamasında, alan güneyinde, üst kotlarda iptal edilmiş olan yolun yerine KARNİP ile önerilmiş olan 12 metre genişliğindeki ulaşım bağlantısı, detaylı biçimde ele alınarak düzenlenmiş, alanın üst kotlarda bulunan kesimlerinin yanı sıra Antik Tiyatro alanına ve Ballıkuyu bölgesine erişim sağlayacak ana ulaşım aksının düzenlenmesi yapılmıştır. Eşrefpaşa yönünden Kadifekale'ye erişim sağlayan Rakım Elkutlu caddesinden ayrılan 744 sokaktan başlayarak, 746 sokak, 793 sokak, 981 sokakların genişletilmesinin yanı sıra bu sokak ile Hacı Ali Efendi Caddesi arasında açılan yeni bağlantı ile 12 metrelik ana ulaşım aksının açılması hedeflenmiştir.

Mevcut doku nitelikleri açısından önemli düzeyde genişlemeye karşılık gelen 12 metrelik ulaşım aksının düzenlenmesi aşamasında, tescilli yapılar ve korunması gerekli doku öğelerinin bulunduğu bölümlerde yapılan düzenlemeler ile alanda oluşacak tahribatın en az seviyeye indirilmesi hedeflenmiştir. Büyük oranda alanın sınırından geçen 12 metre genişliğindeki yol, alana taşıt giriş ve çıkışlarında kullanılacak bir ana aks olarak ele alınmıştır.

Alan içinde otopark düzenlemeleri, dokuda geniş açıklıklar oluşturmamak amacıyla sınırlı düzeyde tutulmuştur. Otopark için Eşrefpaşa Caddesi ve 12 metre genişliğinde olacak yeni ana ulaşım aksından erişimi kolay noktalar seçilmiş, alanın iç kesimlerinde otopark düzenlemelerinden kaçınılmıştır. Gelecekte ziyaretçi sayısı ve dolayısıyla araç hareketliliğinin artması beklenen Antik Tiyatroya yakın konumda 10 otobüs ve 20 özel araç için hizmet verebilecek, iki farklı yoldan ve iki farklı kottan kullanılacak bir genel (açık) otopark düzenlemesi yapılmıştır. Bir başka önemli genel (açık) otopark düzenlemesi ise planlama alanının kuzeyinde, Agora kazı alanına bitişik konumda, Tarık Sarı Sokak cepheli olarak yapılmıştır. Otopark düzenlemesi yapılırken, bölgede var olan tescilli kültür varlıklarını ve dokunun özgün sokak yapısını koruyacak biçimde plan kararı geliştirilmiştir.

5 YAPI VE PARSELLERE İLİŞKİN KARARLAR

5.1 Korunacak Yapılar

Koruma amaçlı imar planında korunacak yapı olarak tanımlanan yapılar tescil kararları ile sınırlı tutulmamış, tescil edilerek koruma altına alınmış kültür varlıklarının yanı sıra, dokunun önemli değerleri arasında yer alan dokuya uyumlu yapılar için de koruma kararları geliştirilmiştir. Planlama alanı genelinde tescilli Anıtsal Kültür Varlığı niteliğine sahip, I. Grup Yapı olarak koruma altına alınmış olan; Cami, Mescit, Türbe, Kilise, Havra gibi dini yapılar, sur, su yapısı, çeşme vb. yapılar için koruma kararları geliştirilirken, tescil kararı bulunmayan ve tapu kayıtlarında yer alan bilgiler ve konu hakkında yapılmış yayınlar dikkate alınarak geçmişte ibadet amaçlı kullanıldığı belirlenen ve “Aşkamat Beit HaKnesset” olarak isimlendirilmiş olan dua evi yapısı için de özel koruma kararı geliştirilmiştir.

Planlama alanı içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapılardan tescil edilerek koruma altına alınmış olanların yanı sıra, tescilli yapılar ile benzer özelliklere sahip, dokunun özgün unsurları arasında yer alan bir grup yapı da “dokuya uyumlu yapılar” olarak tanımlanarak koruma altına alınmıştır.

Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge’de olduğu gibi, planlama alanı içinde de çok sayıda bulunan Kortejo yapıları için de ayrışık koruma kararları geliştirilmiştir. Yahudilerin içinde yaşadıkları toplumdan ayrılarak, azınlık olmalarından kaynaklanan bir aradalık ihtiyaçlarına hizmet edecek biçimde oluşturulup örgütlenmiş yapılar olan Kortejolar Yahudhane ve Aile Evi olarak da adlandırılmıştır. Alanda bulunan Kortejo yapılarına ilişkin de detaylı araştırmalar yapılarak, mevcut kortejo yapılarının (tescilli olsun ya da olmasın) korunmasına yönelik karar geliştirilmesinin yanı sıra geçmişte kortejo olduğu belirlenen parsellere yönelik de özel karar geliştirilmiştir.

Günümüzde varlığını sürdürmese de, geçmişte alan içinde var olduğu tapu kayıtları ile belgelenen, sınırları ise 1934 yılı kadastro verilerine göre belirlenen İzmir Mevlevihanesi’nin Tekke ve Zaviyeler Kanunu ile kapatılmış olduğu bilinmektedir. Planla İzmir Mevlevihanesi alanında var olan yapılaşmaların kaldırılması, alanın koruma altına alınması ve bölgede önemli bir eksiklik olan ilkokul yapılması için kullanılması yönünde karar geliştirilmiş, Özel Proje Alanı olarak belirlenen alan içinde yapılaşmaların, elde edilecek yeni veriler doğrultusunda Mevlevihane yapılaşma izleri ile uyumlu biçimde geliştirilmesi önerilmiştir.

5.1.1 Koruma, Müdahale Biçimleri ve Öncelikleri

5.1.1.1 Anıtsal Kültür Varlıklarına Yönelik Kararlar

Planlama alanı içinde bulunan anıtsal kültür varlığı yapılar (I. Grup Yapılar) camiler, mescitler, kilise ve sinagog yapıları ile çeşme, su yapıları ve sur duvarlarından oluşmaktadır. Anıtsal kültür varlığı yapılarına ilişkin bilgiler Tablo-5'de verilmiştir. Bu yapılar içinde cami ve mescit yapılarının kullanımlarının sürmesi nedeniyle bir yapı haricinde ayakta olduğu belirlenirken, alanda bulunan Sinagog yapısının büyük oranda yıkılmış olduğu, kilise yapısının da yıkılarak yerine ilkokul binası yapıldığı, kilise parseli içinde bulunan kilise okulunun ve çan kulesinin varlığını koruduğu belirlenmiştir.

Cami yapılarına ilişkin basit ve esaslı onarıma ilişkin kurallar belirlenmiş ve kullanımda olan mevcut camilerin yerinde korunmasını sağlayacak kararlar geliştirilirken, zaman içinde yıkılmış olduğu belirlenen Rasih Efendi Mescidi için rekonstrüksiyon önerilmiştir. Yıkılarak yerine okul yapısı yapılmış olan Agios Ioannis Telogos Kilisesi için geliştirilen kararda, Kilise yapısının temel izlerini açığa çıkaracak ve izlerin geleceğe taşınmasını sağlayacak biçimde projelendirmeye gidilmesini sağlayacak karar geliştirilmiştir. Alanda var olan, ancak ağır yıkım yaşamış durumda olan Mahazike Tora (Sonsino) Sinagogu için tescil kararı bulunan 3 nolu parselin yanı sıra 33 nolu parselin de yapıya ait olduğu tespit edilerek, yapının korunmasına yönelik projelerin bu iki parseli içine alacak biçimde geliştirilmesi önerilmiştir.

Planlama sınırları içinde bulunan sokak çeşmelerinin tümünün korunması benimsenirken, bu çeşmelerin yapılacak restorasyon çalışmaları sonrasında kullanılabilir hale getirilmesi benimsenmiştir. Çeşmelerin yanı sıra alanda bulunan tüm su yapıları ve sur parçalarının da korunmasına yönelik kararlar geliştirilmiştir. Alan içinde geniş bir alanda varlığı belirlenen ve Smyrna Kenti surları olduğu tahmin edilen alan bir bütün olarak Özel Proje Alanı ve Arkeoloji Parkı olarak tanımlanmış, surların algılanabilir hale getirilmesine yönelik karar geliştirilmiştir.

5.1.1.2 Sivil Mimarlık Örneği Yapılara Yönelik Kararlar

Planlama alanı içinde bulunan sivil mimarlık örneği yapılar (II. Grup Yapılar) için ilke kararları ve ilgili mevzuat dikkate alınarak bakım ve onarıma yönelik kararlar geliştirilmesinin yanı sıra, zaman içinde yıkılmış olan sivil mimarlık örneği yapıların yeniden yapımına ilişkin de kararlar geliştirilmiştir. Planlama alanı içinde bulunan tescilli kültür varlığı sivil mimarlık örneği yapıların yanı sıra, tescil kararı bulunmasa da dokuya uyumlu yapı olarak belirlenmiş olan yapılara yönelik de koruma kararları geliştirilmiştir. Tüm sivil mimarlık örneği yapıların, dönem eki

olmayan eklerden arındırılması ve özgün konum ve kat sayısı ile varlığını sürdürmesi ilkesel olarak benimsenmiştir.

Planlama alanında bulunan tüm kortejo yapıları da tescilli olup olmadıklarına bakılmaksızın sivil mimarlık örneği olarak, plan kararıyla koruma altına alınmıştır. Geçmişte kortejo yapısı bulunan parsellerde, yapı yıkılmış olsa da, kortejoların plan organizasyonu ile uyumlu, avlu kullanımlı yeni yapılaşmaya gidilmesine yönelik önerilere de plan notları arasında yer verilmiştir.

5.1.2 Kullanım / İşlevsel Kararlar

5.1.2.1 Anıtsal Kültür Varlıklarının İşlevlendirilmesine Yönelik Kararlar

Planlama alanı içinde bulunan anıtsal kültür varlığı yapıları (I. Grup Yapılar) için geliştirilen kararlarda bu yapıların özgün işlevlerinde kullanılması öncelikli olarak benimsenmiştir. Kullanıcısı kalmayan yapıların ise yapılacak onarımlar sonrasında, özgün işleviyle çelişmeyecek biçimde (kültürel tesis, eğitim tesisi vb.) işlevlendirilmesi öngörülmüştür.

5.1.2.2 Sivil Mimarlık Örneği Yapıların İşlevlendirilmesine Yönelik Kararlar

Alanda bulunan sivil mimarlık örneği yapılardan konut amaçlı kullanıma sahip olanların özgün işlevinde kullanımının sürdürülmesine yönelik plan kararları geliştirilmiş, özgün işlevi ticaret olan sivil mimarlık örneklerinin de ticaret kullanımında varlığını sürdürmesi kararlaştırılmıştır. Sivil mimarlık örneği konut yapılarının, turizm, ticaret vb. başka bir işlevde kullanılmasına yönelik değişiklik taleplerinde, ev pansiyonculuğu vb. konut yapısının niteliklerinde değişiklik yaratmayacak işlev değişikliklerine, KVKBK kararı alınarak karar verilebilecektir.

Alanda bulunan sivil mimarlık örneği Kortejo yapılarına yönelik de ayrıca karar geliştirilmiştir. Kortejo yapılarının konut kullanımında kalması öncelikli karar geliştirilmiş, bu yapılara yönelik işlev değişikliği taleplerinin de kısıtlı işlevlerde ve kontrollü biçimde gerçekleştirilmesi olanaklı kılınmıştır. Bu kapsamda, yapıların özgün niteliklerinde değişim yapılmaksızın bu yapıların turizm konaklama tesisi veya öğrenci yurdu vb. konaklama içeren sosyal tesis olarak işlevlendirilmesine izin verilebilecektir. Diğer yandan, Kortejo yapılarının ticaret, imalat vb. konaklama amacı dışında işlevlendirilmesi de engellenecektir.

5.1.3 Parsellerde Yer Alacak Yeni Yapı ve Düzenlemelere İlişkin Kararlar

Tescilli sivil mimarlık örneği yapıları ile dokuya uyumlu sivil mimarlık örneği yapıların parsellerinde, koruma kararı geliştirilmiş olan ana binalar 1/500 ölçekli KYP'nda tanımlanmış olup, parsel sınırları içinde var olan ana yapının ayrılmaz bir

parçası olan servis mekanlarının bulunduğu bölümler ile eklenti yapılar gösterilmemiştir. Tescilli yapıların yanı sıra dokuya uyumlu yapıların parsellerinde var olan servis mekanları ile zorunlu eklentilerden hangilerinin korunacağına restorasyon aşamasında KVKBK tarafından karar verilecektir. Parsel sınırları içinde, yapıyla uyumlu, dönem eki niteliği taşıyan herhangi bir ek bulunmayan parseller içinde ek yapı yapılmaması esastır. Parsel sınırları içinde oluşan zorunlu eklenti talepleri de KVKBK tarafından değerlendirilecektir.

5.2 Mevcut Kültür Varlığı Niteliğinde Olmayan Yapılara İlişkin Kararlar

5.2.1 Koruma Önerileri

Planlama kararları arasında, kültür varlığı niteliği taşımayan yapılardan bir bölümüne yönelik de koruma kararları geliştirilmiştir. Bu kapsamda, planda dokuya uyumlu yapı olarak tanımlanan yapılar ile tescil kararı bulunsun, bulunmasın tüm Kortejo yapılarına yönelik koruma kararları geliştirilmiştir. Tescil kararı bulunmayan, niteliğini yitirmiş, bozulmaya uğramış yapılardan ve doku içinde buldukları konum özgünlüğünü koruyan yapılara ilişkin yeni yapılaşma önerilerinin geliştirilmesi aşamasında, konumların korunmasını sağlayacak biçimde düzenlemeye gidilmiştir.

5.2.2 Müdahale Biçimleri

Tescil kararı bulunmayan yapılar arasında, mevzuata uygun biçimde yapılaşmış olan yapılar ve dokuya uyumlu yapı olarak tanımlanan, yapım tarihleri açısından tescilli yapılarla aynı dönemlere ait olan yapılar ile mevzuata aykırı yapılaşmış olanlar arasında farklılaşan müdahale kararları geliştirilmiştir. Mevzuata uygun yapılmış yapılar ile dokuya uyumlu yapıların, esaslı onarımı dahil olmak üzere, onarımlarına ilişkin düzenlemelere plan kararları arasında yer verilirken, mevzuata aykırı biçimde yapılmış diğer yapılar için yıkım sonrasında yapılacak yeni yapıya ilişkin kararlar geliştirilmiştir.

5.2.3 Kullanım/İşlevsel Kararlar

Tescil kararı bulunmayan yapılar dahil, alanda bulunan konut yapılarının işlevlerinin korunması benimsenirken, alan içinde gerekli olan ticaret kullanımları için zemin kat ticaret kullanımlarının yoğunlaştığı, alt merkez niteliği gösteren bölgelerde, mevcut kullanım eğilimi de gözetilerek sınırlı sayıda yapıda zemin kat ticaret kullanımına izin verecek düzenlemeler yapılmıştır. Bu yapıların belirlenmesinde, mevcut zemin kat kullanım durumu, ticaret kullanımlarının bölgesel yoğunlaşması, yapıların zemin katlarının bu amaçla kullanılmasının yaratacağı olası bozulma riskleri gözetilerek belirlemeler yapılmıştır.

5.3 Yeni Yapılaşmaya İlişkin Kararlar

5.3.1 Yapının Konumlandırılmasına, Yapılanma Koşullarına İlişkin Kararlar

Planlama alanında bulunan boş parsellerden yapılaşmaya uygun olanlar üzerinde yapılacak yeni yapılar ile üzerinde mevcut yapı bulunan parsellerde, mevcut yapının yıkılması sonrasında yapılacak yeni yapılaşmalara ilişkin kurallar 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı üzerinde kullanım belirlemesi yapılarak tanımlanmıştır. Yeni yapılacak yapıların parsel içindeki konumları, geçmişte parsel içinde var olan yapının konumu ve nitelikleri de gözetilerek belirlenmiş ve yapılaşma için kütle önerileri 1/500 ölçekli yerleşim planında düzenlenmiştir.

Yeni yapılaşmaya ilişkin koşullar, alanda var olan geleneksel yapılaşma özelliklerine ilişkin yapılan tespitler sonucunda oluşturulmuştur. Bu kapsamda, öncelikle parsel büyüklüğüne bağlı olarak yapılan gruplandırmalara ilişkin, geleneksel dokuda var olan TAKS değerleri hesaplanmıştır. TAKS değerlerinin hesaplanmasında ana yapının parsel içindeki oturduğu alan esas alınmıştır. Belirlenen ortalama TAKS değerlerinden yola çıkılarak her parsel için yapılaşma hakları ayrı ayrı belirlenmiş ve bu büyüklüklerde kütle önerileri geliştirilmiştir. Planlama alanı içinde parsel büyüklüğü gruplarına göre belirlenmiş olan TAKS değerleri ve belirlenen gruptaki parsellerde yer alması öngörülen minimum yapı büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Parsel büyüklüklerine göre TAKS değerleri ve yapı büyüklükleri

Parsel Büyüklüğü (m ²)	TAKS	En Az Yapı Taban Alanı (m ²)
17.0 - 50.0	0,90	-
50.1 - 75.0	0,80	45
75.1 – 100.0	0,70	60
100.1 – 150.0	0,60	70
150.1 – 200.0	0,50	90
200.1 ve üzeri	0.40	100

Planlama alanında bulunan konut parsellerinde, parselde tek yapı yapılması esas kabul edilirken, yukarıdaki tablo uyarınca yapılacak Taban Alanı hesaplaması ile elde edilecek yapı taban alanı büyüklüğü 200 m²'nin altında kalan parsellerde, yapı taban alanı büyüklüğü en çok 120 m² olacak biçimde sınırlandırılmıştır. Diğer yandan, yapılan hesaplama sonucunda parselde Taban Alanı büyüklüğünün 200 m²'yi geçtiği büyük parsellerde, 1/500 ölçekli planda konumları tanımlanarak 100 + 100 m² büyüklüğünde iki yapı yapılabilmesine olanak tanınmıştır.

Tescilli yapılara bitişik konumda bulunan yapılardan bir bölümü, 1/500 ölçekli KYP'nda "Koruma Alanında Öneri Yapı" olarak tanımlanmış ve bu yapılar için, komşu konumda buldukları tescilli KGKV'nin yapılaşma özellikleri dikkate alınarak kütle tasarımı yapılmıştır. Bu nedenle, söz konusu parsellerde Yapı Taban Alanı büyüklüğü hesaplaması yapılmayacak, uygulama aşamasında yapı taban alanı ve konumu doğrudan KYP üzerinden belirlenecektir. Bu parsellerde yer alacak yapıların belirlenmesinde, plan genelinde önerilen yapılaşma kurallarının uygulanması durumunda, bitişik konumdaki tescilli yapı ile uyumsuz yapı büyüklüğünün, gabarisinin ortaya çıkma olasılığı dikkate alınmış, uyumsuzluğu ortadan kaldıracak yapı konumlandırması amaçlanmıştır.

Ticaret alanlarında, bahçe düzenlemesi yapılmış parsellerde yapı taban alanı büyüklüğü ve konumunun 1/500 ölçekli KYP üzerinden belirlenmesi öngörülmüş olup, bu parseller için de TAKS kullanılarak bir hesaplama yapılmayacaktır. KYP'nda bahçe düzenlemesi yapılmamış, bitişik düzende yapılaşması öngörülmüş olan ticaret yapıları için yola terk veya yoldan ihdas sonrasında ortaya çıkan parsel alanının tümüyle yapılaşması olanaklı kılınmıştır.

5.3.2 Kullanım / İşlevsel Kararlar

Plan kararları doğrultusunda yeni yapılacak yapılar için 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı esas alınarak kullanım kararları belirlenecektir. Bu kapsamda, planda konut alanı olarak tanımlanan alanlarda konut yapılarının, ticaret alanı olarak tanımlı alanlarda da ticaret yapılarının yapılması öngörülmüştür. Bölgelere göre belirlenmiş olan kullanım kararlarının dışında, konut alanları içinde zemin kat ticaret kullanımının yer alabileceği yeni yapılar, mevcut eğilim ve alan içinde var olan/oluşacak ihtiyaçlar doğrultusunda belirlenmiştir. Bu yapılar dışında konut yapılarının işlev değişikliğine izin verilmeyecektir.

5.3.3 Yapı Çevresinin Düzenlenmesine İlişkin Kararlar

Yeni yapılaşmaya konu olacak parsellerde, yapıların konumu, parselde geçmişte var olduğu belirlenen yapının özgün konumu dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, geçmişten bu yana avlu ve bahçe olarak kullanılan alanların aynı amaçla kullanımının sürdürülmesi amaçlanmıştır. Bu kapsamda, avlu ve bahçelerde var olan yetişmiş ağaçların varlığını sürdürmesi, korunması gerekli avlu ve bahçe duvarlarının varlığını sürdürmesi, parsel içi yerleşim planında ve sokak cephelerinde doluluk-boşluk oranlarının korunması gözetilmiştir.

5.4 Ekler ve Servis Yapılarına İlişkin Kararlar

Plan sınırları içinde yeni yapılaşmalara ilişkin önerilerde, önerilen yapının yanı sıra herhangi bir ek veya servis yapısı eklentisi yapılmayacaktır. Plan kararıyla önerilen yapının tek yapı halinde yapılması sağlanacaktır. Alanda bulunan mevcut yapılardan tescil kararı alınmış olan sivil mimarlık örneği yapılar ile dokuya uyumlu yapıların bahçelerinde var olan eklentiler ve servis yapıları planda KYP'nda gösterilmemiştir. Bu yapıların ayrılmaz parçası haline gelmiş, dönem eki olarak tanımlanabilecek eklentilerin varlığını sürdürüp sürdürmeyeceğine ilişkin karar KVKBK tarafından restorasyon aşamasında verilecektir. Alanda bulunan mevzuata uygun biçimde yapılmış yapıların bahçelerinde var olan eklentiler için ise onaylı proje esas alınacak, projesine aykırı eklentiler kaldırılacak, proje tadilatı vb. yöntemlerle parsel içinde ek yapılmasına izin verilmeyecektir.

5.5 Avlulara İlişkin Kararlar

Planlama alanında, özgün dokuda var olan avlu ve bahçelerin önemli bir bölümü ek yapılaşmalarla ortadan kaldırılmış, yıkılan avlulu yapıların yerine, tüm parseli kullanan yeni yapıların almasıyla da dokuda var olan doluluk-boşluk oranları önemli oranda değişime uğramıştır. Plan kararlarının geliştirilmesi aşamasında, alanda var olan kültür varlıklarının korunmasına yönelik kararların yanı sıra, büyük kayıp yaşanmış olan avluların yeniden kazanılmasına yönelik de kararlar geliştirilmiştir. Yeni yapılaşma aşamasında ortalama TAKS değerlerine göre belirlenen yapılaşma haklarının yanı sıra avlu ve bahçelere ilişkin de ölçü ve sınırlamalar belirlenmiştir. Parsel büyüklüklerine göre belirlenmiş olan avlu ve bahçe mesafeleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 4. Parsel büyüklüklerine göre avlu ve bahçe ölçüleri

Parsel Büyüklüğü (m ²)	Minimum Avlu Ölçüleri (m)	Minimum Bahçe Mesafesi (m)
17.0-50.0	2x2	2
50.1-75.0	2x3	2
75.1-100.0	3x3	2
100.1-150.0	3x3	3
150.1-200.0	3x3	3
200.1 ve üzeri	3x3	3

Yukarıdaki tabloda verilen avlu ve bahçe ölçülerinin uygulanması aşamasında, parselin ölçüleri, formu ve konumunun içinde yer alacak yapıya avlu dışında cephe verilmesini engellediği durumlarda minimum avlu ölçülerinin 3x5 olarak uygulanması ilkesel olarak benimsenmiş, düzenlemeler de bu ölçülere göre yapılmıştır.

6 REVİZYON GEREKÇELERİ VE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI ÜRETİLMESİ

6.1 Revizyon Gerekçeleri

Planlama alanını da kapsayan 1984 onaylı Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nda genel olarak zeminde var olan yol aksları ve ada formları korunmuş olsa da, bazı akslarda taşıt ulaşımını sağlamak amacıyla ada formlarına ve yol akslarına müdahale ve genişletmeler yapılmıştır. Planlama alanının kuzeydoğu sınırını oluşturan ve 12 metre genişliğe sahip taşıt yolunun yanı sıra çalışma alanını doğu batı aksında bağlayan 10 metre genişliğe sahip iki ana yol aksı mevcut dokudaki sokaklar genişletilerek düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanın kuzey güney aksında taşıt ulaşımını düzenlemek amacıyla mevcut yol aksları genişletilerek 10 metre genişliğinde bir güzergâh oluşturulmuştur.

1984 planı yapılaşma kararları açısından değerlendirildiğinde ise herhangi bir sınıflamaya girmeyen mevcut yapılaşma düzeninin plan ile bitişik düzen olarak tanımlandığı görülmektedir. Planlama alanında mevcutta var olan bir, iki ve yer yer üç ile dört kat yüksekliğe sahip yapı alanlarının plan kararı tek düze hale getirildiği görülmektedir. Söz konusu plan kararları ile çalışma alanının batı sınırını oluşturan Eşrefpaşa Caddesi üzerinde bitişik düzen dört katlı yapılaşmanın önerildiği, alanın diğer kesimlerinde ise bitişik düzen üç katlı yapılaşmanın önerildiği görülmektedir.

1984 yılında onaylanan planın koruma kararlarının yaşama geçirilmesi açısından yeterli olmaması uygulamada sorunların yaşanmasına neden olurken, yaşanan sorunlar da dikkate alınarak 1990 yılında İzmir I. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından "1/1000 Ölçekli Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı Notları" onaylanmıştır.

1984 yılında onaylanan Kemeraltı Sit Alanı imar planının, özellikle korunması gerekli alanlarda ve tek yapı ölçeğinde korunması gerekli yapılara yönelik yetersizliğini gidermek amacıyla 1990 yılında onaylanan plan notları da çözüm olmamıştır. Bu sorunlar 22.10.1991 tarihinde İzmir I. Numaralı Koruma Kurulu tarafından alınan yeni arkeolojik sit kararlarıyla daha da büyümüştür.

Alınan Koruma Kurulu kararıyla "Agora'nın 1. derece arkeolojik sit sınırlarında değişikliğe gidilirken, çevresi 3. derece arkeolojik sit olarak belirlenmiş, Kadifekale'nin içi 1. derece arkeolojik sit, çevresindeki alanlar ise Koruma Alanı olarak, Antik Tiyatro 1. derece arkeolojik sit, çevresi 3. derece arkeolojik sit olarak, Stadyumun bulunduğu alan ise "Antik Stadyum yeri" olarak belirlenmiştir.

Yeni sit kararları nedeniyle kentsel sit sınırları içinde kalan alanlarda değişiklik yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Yeni sit kararlarının belirlenmesi sonrasında plan kararlarının bazı bölümleri tümüyle geçersiz hale gelirken 1990 yılında onaylanan plan notlarında da 1991 yılında kısmen değişiklik yapılmıştır. 1992 yılında kentsel sit sınırları içinde kalan Varyant, Bahribaba Parkı ve Cici Park çevresindeki alanlar da 2. derece arkeolojik ve 2. derece doğal sit olarak belirlenmiş, planın bu bölümünde de değişiklik zorunlu hale gelmiştir.

Kemeraltı kentsel sit alanının sınırları Koruma Kurulu'nun 30.01.2002 tarihinde almış olduğu 9727 sayılı kararla değişime uğramış, Halil Rifat Paşa Caddesi çevresinde kentsel sit sınırları genişletilirken, Kadifekale kentsel sit sınırları dışına çıkarılmıştır. Aynı tarihte alınan 9728 sayılı kararla Agora 1. derece arkeolojik sit sınırları genişletilmiş, aynı bölgede 2. derece arkeolojik sit alanı belirlemesi yapılmıştır. Aynı kararla kentsel sit sınırlarının içindeki var olan parçaları 3. derece arkeolojik sit kararları da iptal edilirken, kentsel sit alanının tamamı 3. derece arkeolojik sit olarak tanımlanmış, planlama alanı Kentsel+3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'na dönüşmüştür.

Yaşanan sit sınırı değişiklikleri, planın koruma kararlarının yaşama geçirilmesi açısından yetersiz olması, kentsel+3. derece arkeolojik sit alanına dönüşmüş olan alan genelinde koruma amaçlı planların yeniden elde edilmesini zorunlu hale getirmiştir.

Planlama alanının bir parçasını oluşturduğu Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı için 1984 yılında onaylanmış Kemeraltı Sit Alanı İmar Planının uygulaması koruma kararlarının yaşama geçirilmesi açısından yetersiz olması dikkate alınarak durdurulmuş ve koruma kararlarını önceleyen yeni bir plan hazırlanmasına karar verilmiştir.

Alan bütününde 1/5000 ölçekli KARNİP hazırlanarak koruma amaçlı nazım imar planında revizyon çalışması tamamlanırken, 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarının etaplar halinde yapılması benimsenmiştir. Başlangıçta Eşrefpaşa Caddesi ile sınırlanacak biçimde, 2 etap halinde hazırlanması öngörülen revizyon imar planı çalışmalarında, Kemeraltı 1. Etap çalışmalarının onaylanması sonrasında başlatılan 2. Etap plan revizyonu çalışmaları kapsamında, bu alanın da kendi içinde iki parça halinde ele alınması kararı verilmiş, 2. Etap alanının bir bölümü (1. Bölge) için revizyon çalışmaları gerçekleştirilirken, 2. Etap içinde kalan diğer alanlar 2. Etap 2. Bölge olarak adlandırılmış ve bu çalışmaya konu olmuştur.

6.1.1 Tescilli Sivil Mimarlık Örneği ve Anıtsal Kültür Varlığı Yapılardan Kaynaklanan Gerekçeler

Planlama çalışmasına konu olan alanda, 1984 yılında onaylanmış olan Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nda var olan tescilli kültür varlığı sayısı 14'ü anıtsal kültür varlığı, 104'ü sivil mimarlık örneği olmak üzere toplam 118 olup, 1984 yılından, revizyon imar planı çalışmalarının başladığı tarihe kadar alınmış olan yeni tescil kararları ile toplam anıtsal kültür varlığı sayısına 11 yeni yapı eklenmiş, sivil mimarlık örneği yapılara da 55 yapı eklenmiştir. Bu durum, başlı başına alanda var olan koruma planının uygulamasının durdurulması ve yenilenmesi için somut gerekçe oluşturmaktadır.

Diğer yandan revizyon çalışması kapsamında alanda yapılan yeni tespit çalışmaları sonucunda tescilli yapı sayısına 8 anıtsal yapı tescil kararı ve 144 sivil mimarlık örneği yapı tescil kararı eklenmiş, alanda var olan 1984 onaylı plan tümüyle uygulanamaz hale gelmiştir. Özellikle 1984 plan onaması sonrasında yeni tescil kararı alınmış olan yapıların büyük oranda 1984 planında yol genişletmesi öngörülmüş sokaklarda konumlanması, 1984 planının uygulanmasını olanaksız hale getirmiştir.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde alınmış olan tescil kararlarının yapı gruplarına göre dağılımı ve karar tarih ve numaraları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo 5. Tescil Kararları ve Yapı Sayıları

Karar Tarihi	Karar No	Anıtsal Yapı (I. Grup)	Sivil Mimarlık Örneği (II. Grup)
17.01.1975	Genelge	11	1
08.07.1977	A-680	1	
09.06.1979	A-1729		21
24.07.1981	A-2981	2	50
13.11.1981	A-3237		28
05.02.1982	A-3370		4
29.08.1990	2176		1
01.07.1994	5228	1	
29.05.1997	6826	1	
28.05.1998	7291	1	
03.08.2000	8761		1
30.01.2002	9728	3	
04.11.2004	152	3	

13.12.2007	2830	1	
13.01.2012	264		1
15.06.2012	582		44
23.11.2012	900		1
10.07.2013	1383		3
04.11.2015	3748		1
12.04.2017	5870		1
07.06.2017	6098		1
24.01.2018	7004		1
14.02.2018	7079	1	
17.10.2019	9832	8	144
TOPLAM		33	303

Kaynak: İzmir I Numaralı KVKBK

6.1.2 Arazi Kullanımına Yönelik Kararlardan Kaynaklanan Gerekçeler

1984 onaylı Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nda da planlama alanı içinde kalan alanlar konut alanı ve ticaret alanı olarak bölgenin bölünmüş olup, ana arazi kullanım bölgelemeleri açısından önemli bir sorun görünmemektedir. Ancak, özellikle korunması gerekli anıtsal yapılara ait parsellerde, özgün kullanımı dışlayan ve bu alanların da konut ve ticaret alanı olarak düzenlenmesini öneren kararlar nedeniyle de 1984 planının revize edilmesi zorunlu hale gelmiştir.

6.1.3 Ulaşım-Erişim Kararlarından Kaynaklanan Gerekçeler

Revizyona konu olan 1984 yılı onaylı Kemeraltı Sit Alanı planının en sorunlu kararları arasında ulaşım kararları bulunmaktadır. Revizyon gerekçeleri bölümünün başlangıcında da aktarıldığı gibi, yola sıfır konumlanmış çok sayıda kültür varlığı yapının bulunduğu, sokak cephelerinde korunması gerekli avlu duvarı, çeşme vb. dokunun korunması gerekli çok sayıda asli unsurunun bulunduğu bir alanda, sokakların genişletilmesine ilişkin kararlar, dokuyu korumaktan çok, tahrip edici niteliğe sahiptir.

Diğer yandan 1984 yılı planında düzenlenmiş ulaşım akslarından bir bölümü, plan sonrasında alanda yaşanan heyelan ve Antik Tiyatro alanında başlatılan kazılar nedeniyle kullanılması olanaksız hale gelmiştir. Geniş bir bölgenin ana ulaşım aksı niteliğine sahip olan aksın ortadan kalkması nedeniyle ortaya çıkan soruna çözüm geliştirilmesi amacıyla da revizyona gidilmesi zorunlu hale gelmiştir.

6.2 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı

1984 yılı onaylı Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nın revizyonuna ilişkin çalışmalar kapsamında ilk olarak Kemeraltı ve çevresinde var olan sit alanlarının bütününe yönelik 1/5.000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmış ve hazırlanan plan 14.10.2002 tarihinde İzmir I Numaralı KTVKK tarafından uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 04.11.2002 tarihinde onaylanmıştır. 2002 yılında onaylanan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda planlama çalışmasına konu olan ve 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlanan bölge sınırları içindeki alanlar genel olarak konut alanı olarak tanımlanmıştır. Konut alanlarının Eşrefpaşa Caddesi'ne bakan cephesinin Agora ile İkiçeşmelik Camii arasında kalan bölümü planda ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Nazım imar planı 2008 yılında revize edilmiş, 2013 ve 2014 yıllarında da iki farklı bölgede nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanı içinde kalan alanlarda 2008 yılında yapılmış olan revizyon çalışmaları ile değişiklik gerçekleştirirken, 2013 yılında Antik Tiyatro alanında, 2014 yılında Antik Stadyum alanında yapılan değişiklikler ise planlama alanının sınırında yer almaktadır. Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge çalışmaları kapsamında, alan sınırları içinde belirli bölgelerde mevcut 1/5000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında kısmi revizyon yapılması da zorunlu hale gelmiştir.

Çalışma kapsamında mevcut koruma amaçlı nazım imar planı kararları arasında yapılan revizyon kararları, ağırlıklı olarak sosyal ve teknik altyapılara ilişkin kararlardan oluşmaktadır. Bu kapsamda, geçmişte var olan ve heyelan riski nedeniyle yıkılan Topaltı İlköğretim Okulu'nun bulunduğu alan Afete Maruz Bölge olarak düzenlenirken, geçmişte İzmir Mevlevihanesi'nin bulunduğu alan ise eğitim tesisi alanı olarak düzenlenmiştir. Eğitim tesislerine ilişkin düzenlemelerin yanı sıra, dini tesisler, yeşil alanlar, sağlık tesisleri ve sosyal tesislere ilişkin düzenlemeler de nazım imar planı revizyonunun konuları arasında yer almaktadır. 2008 yılında yapılmış olan revizyonda Antik Tiyatro kazıları nedeniyle yeni güzergâh belirlemesi yapılmış olan ve Ballıkuyu bölgesine bağlantıyı sağlayan 12 metre genişliğindeki ana ulaşım bağlantısı güzergâhında kısmi değişikliğe gidilmiştir.

Revizyon çalışması kapsamında ayrıca KVKBK tarafından alınmış olan 31.05.2022 gün ve 14041 sayılı karar ile 1058 adanın bir bölümünü kapsayacak biçimde belirlenmiş olan II. derece Arkeolojik Sit Alanı, bu karar doğrultusunda tanımlanırken, KVKBK'nun 14.07.2011 gün ve 6137 sayılı kararıyla 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiş olan 456 ada 21 parsel de bu karar doğrultusunda düzenlenmiştir.

6.3 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışması kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli planda, doku içinde var olan özgün sokak oluşumlarının, yapı adalarının korunması, mevcut işlevler dikkate alınarak kullanım kararlarının belirlenmesi ilkesinden hareketle düzenlemeler yapılmıştır. Çalışma, üst ölçekli plan kararı olan Koruma Amaçlı Nazım İmar Planının yönlendirici kararları da kullanılarak ve eş zamanlı sürdürülen 1/500 ölçekli Yerleşim Planı çalışması ile uyumlu biçimde hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında, 456 ada 1 parselin bulunduğu alan KVKBK kararı doğrultusunda 1. derece arkeolojik sit alanı olarak tanımlanmıştır. Bu alanın 658 sayılı İlke Kararı gereğince bilimsel çalışmalar dışında aynen korunması gerekmektedir.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan 1058 ada içinde 41 parselden oluşan bölüm, Agora çevresinde belirlenmiş 2. derece arkeolojik sit alanları ile bütünleşecek biçimde 2. derece arkeolojik sit alanı olarak tescil edilmiştir. Bu alanlar planda karara uygun biçimde düzenlenirken, alan içinde bulunan II. grup kültür varlığı olarak tescil edilerek koruma altına alınmış olan 9 yapı ve parselinin gösterimine de planda yer verilmiştir. 2. derece arkeolojik sit alanı içinde kalan alanlardaki tüm uygulamaların da 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda sürdürülmesi gerekmektedir.

6.3.1 Arazi Kullanımına İlişkin Kararlar

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı revizyon İmar Planı'nın 1. derece ve 2. derece arkeolojik sit alanı olan bölümleri dışında kalan bölümlerinde alan kullanımı kararları konut alanları ve ticaret alanları olarak iki ana grupta ele alınmıştır. Alan içinde var olan konut ve ticaret kullanımları dışında, kentsel sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar, ulaşım, otopark vb. kullanım kararları bulunmaktadır.

6.3.1.1 Konut Alanları

Koruma amaçlı imar planında konut alanları iki farklı grupta ele alınarak düzenlenmiştir. Alanda büyük bölümü oluşturan ve geleneksel dokunun izlerinin varlığını sürdürdüğü alanlar K tanımıyla ayrıştırılarak planlanırken, geleneksel dokunun bir parçası olmayan, yakın dönem yapılaşmalarının bulunduğu bölge ise, blok nizamda yapılaşarak yenilenecek konut alanı olarak ele alınmıştır.

K koşullu, geleneksel dokunun izlerinin varlığını sürdürdüğü alanlarda uygulamanın parsel ölçeğinde ve koruma kararlarını yaşama geçirecek biçimde sürdürülebilmesi amacıyla 1/500 ölçekli Yerleşim Planı hazırlanmıştır. Koruma

amaçlı imar planının yürürlüğe girmesiyle birlikte alan kullanım kararı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı üzerinden belirlenecek, parsel bazında, parsel içinde yer alacak yapının kütlesi, konumu ve büyüklüğü ise 1/500 ölçekli KYP üzerinden belirlenecektir. Bu iki çizili plan düzenlemesinin yanı sıra geleneksel dokunun varlığını sürdürdüğü alanlarda var olan parsellerde uygulanacak koruma, onarım ve yeniden yapılaşmaya ilişkin kurallar ayrı ayrı ele alınarak plan notu olarak düzenlenmiştir.

Geleneksel doku özelliği göstermeyen konut alanlarında ise mevcut arazi yapısı, erişim durumu ve mülkiyet deseni gözetilerek ada düzenlemeleri yapılmış ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı üzerinde yapılaşmaya yönelik kararlar geliştirilmiştir.

6.3.1.2 Ticaret Alanları

1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon imar planı gösterimlerinde ticaret kullanımları üç farklı nitelikte düzenlenmiştir. Bunlardan ilki geleneksel doku içinde bulunan ve planda doğrudan Ticaret Alanı (T) olarak tanımlanan alanlardır. Bu alanlar genel olarak Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli parsellerden oluşmaktadır. Bu bölgeye ilişkin plan notu düzenlemelerinde kat yükseklikleri genel olarak 3 kat olarak belirlenmişse de, parsel büyüklükleri ve mevcut yapıların nitelikleri gözetilerek bir bölüm yapının ise 1 katlı olarak kalması yönünde düzenleme yapılmış, bu parsellerin hangileri olduğu 1/500 ölçekli KYP'nda belirlenirken, yapılaşma koşulları ise plan notları arasında düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli planda, geleneksel doku içinde var olan diğer ticaret kullanımı türü ise planda T-1 Ticaret Alanı olarak tanımlanan alanlardır. Bu alanlar, konut alanları içinde bulunan tek katlı ticaret yapılarının var olduğu ve bu kullanımın sürdürülmesi kararlaştırılan alanlardan oluşmaktadır. Üç farklı bölgede, üç yapı için bu karar geliştirilmiş olup, bu yapılardan ikisi sivil mimarlık örneği yapı olarak tescil edilerek koruma altına alınmış ticaret yapılarıdır.

1/1000 ölçekli planda ticaret alanı olarak tanımlanan bir diğer alan ise geleneksel doku dışında, plan ile blok nizam konut yapılaşması öngörülen bölge içinde yer almaktadır. Bu alan için geçerli olan yapılaşma koşulları doğrudan plan üzerinde tanımlanmıştır.

Konut alanları içinde, bazı yapıların zemin katlarında var olan ticaret kullanımlarına ilişkin düzenleme ise 1/1000 ölçekli plan gösteriminde yer almamış, hangi yapıların zemin katlarında ticaret kullanımının yer alabileceği ise 1/500 ölçekli KYP'nda gösterilmiş, plan notları arasında tanımlanmıştır.

6.3.1.3 Kentsel Sosyal Donatı Alanları

1/1000 ölçekli planda düzenlenen sosyal donatı alanları; eğitim tesisi, sağlık tesisi, dini tesis, belediye hizmet alanı ve yeşil alanlardan oluşmaktadır. Planlama çalışmaları kapsamında saptanan en önemli sosyal donatı eksikliği eğitim tesisleri olarak belirlenmiştir. Planlama alanında geçmişte iki ilköğretim okulu bulunurken, bunlardan biri olan Topaltı İlköğretim Okulu yaşanan heyelandan etkilenen bir bölgede konumlandığı için yıkılmış, yerine de herhangi bir yeni okul yapılmamıştır. Alanda bulunan diğer ilköğretim okulu olan İsmetpaşa İlkokulu ise aslen korunması gerekli bir kültür varlığı olan **Agios Ioannis Theologos Kilisesi** yıkılarak, Kilise temelleri üzerine inşa edilmiştir. Bu kapsamda, alan içinde eğitim tesisi alanı ihtiyacı önemli bir sorun olarak tespit edilmiştir.

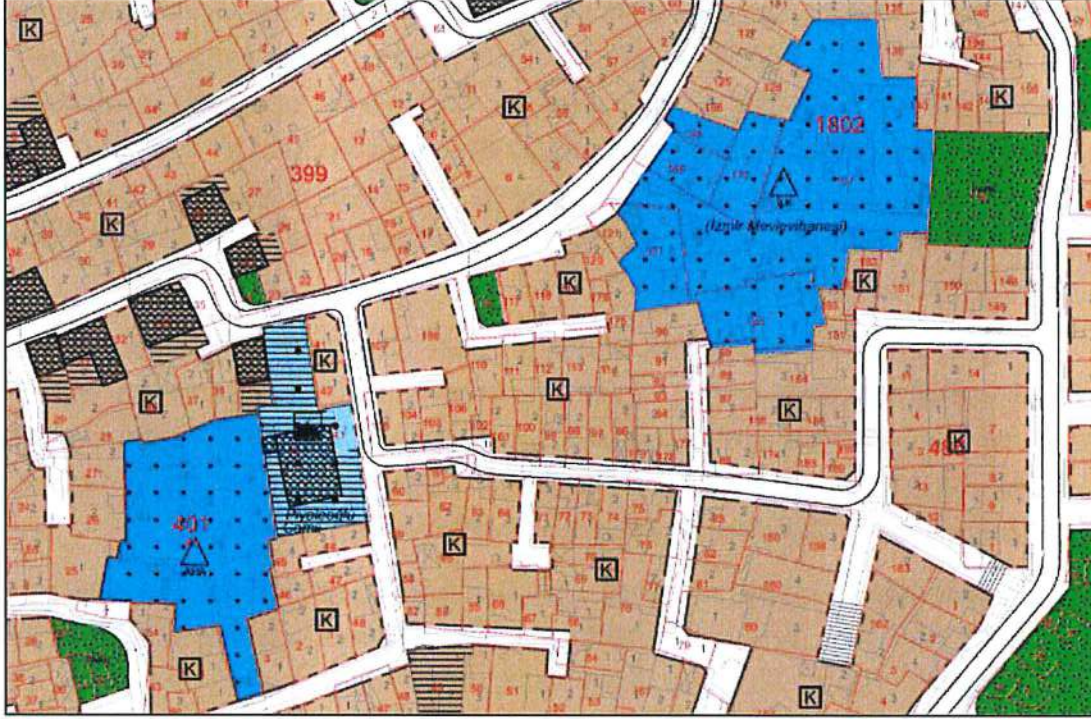
Planlama alanı içinde, yapılaşmaya uygun nitelikte boş alanların sınırlı ve küçük parseller halinde olması nedeniyle, dokuda büyük yıkıma neden olmadan yeni sosyal donatı alanı oluşturulması da olanaksız görünmektedir. Bu nedenle, alanda yaşayanların eğitim tesisi ihtiyacının giderilmesi planlama kararlarının geliştirilmesi aşamasında önemli bir sorun tanımlaması haline gelmiştir.

Alan içinde yapılan analiz ve değerlendirmeler sonucunda, birbirine yakın konumda iki alanda yeni eğitim tesisi alanı düzenlemesi yapılmış, bunlardan biri anaokulu alanı olarak, diğeri ise ilkokul alanı olarak düzenlenmiştir. Anaokulu için, Piyaleoğlu Camisi'nin batı bitişiğinde bulunan boş parsel seçilirken, ilkokul alanı için ise mevcutta yakın dönem konut yapılaşmalarının bulunduğu, geçmişte İzmir Mevlevihanesi'nin bulunduğu alan seçilmiştir (Şekil-5). Okul için yapılacak yapıların, geçmişte Mevlevihane olarak kullanılan yapıların konumuyla ve gabarileri ile uyumlu olmasına yönelik plan notu düzenlemeleri de yapılmıştır. Böylelikle, bir yandan alan içindeki en önemli eksikliklerden biri olan ilkokul eksikliğinin giderilirken, diğer yandan doku içinde açılan alan, dokuda bozulma yaratan bir açma değil, tam tersine dokunun özgün doluluk-boşluk oranlarına ve formuna dönmesini sağlayacak bir düzenleme niteliği kazanmıştır.

Planlama alanı içinde var olan mevcut İsmetpaşa İlkokulu'nun bulunduğu alan planda Eğitim Alanı olarak tanımlanmış, söz konusu parsel içinde var olan okulun yenilenmesi aşamasında Kilise yapısının izlerini ortaya çıkaracak biçimde yeni yapılaşmaya gidilmesi yönünde plan notu düzenlemesi yapılmış ve parselin eğitim amaçlı kullanımının sürdürülmesi önerilmiştir. Alanda geçmişte var olan kilisenin kütle sınırları 1930'lu yılların kadastro paftalarından faydalanılarak 1/500 ölçekli Yerleşim Planında bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Planlama alanı içinde bulunan son eğitim tesisi alanı ise Eşrefpaşa Caddesi cepheli olarak mevcut durumda var olan eğitim zorluğu yaşayan öğrencilere yönelik özel eğitim tesisidir. Bu tesisin alanı da planda korunmuştur.

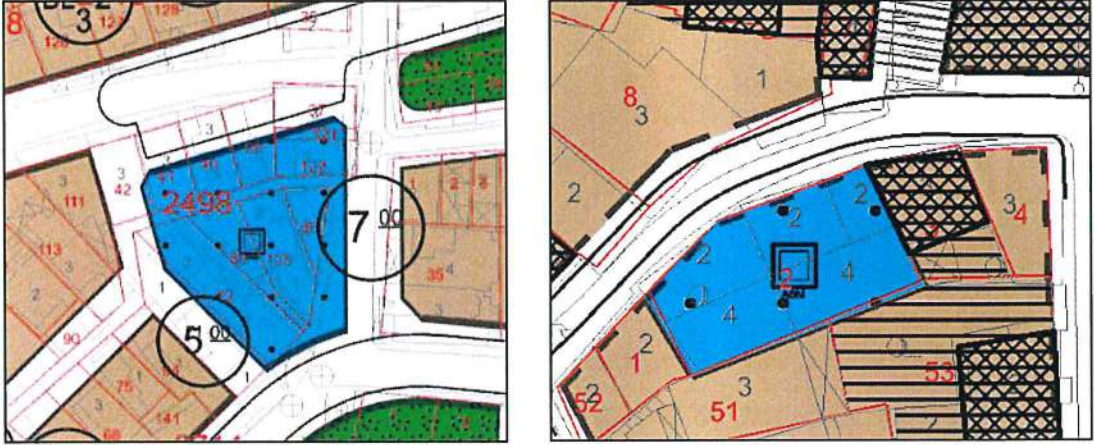
Şekil 5. Plan kararıyla yeni oluşturulan eğitim tesisi alanları



Planlama alanında yaygın biçimde var olan sosyal donatı alanları camilerdir. Alanda bulunan tüm camiler tescilli kültür varlığı niteliğine sahiptir. Mevcut cami ve mescitler planda yerinde korunurken, Toraman Mescidi'nin güneyinde bulunan boş parseller de mescit alanına dahil edilmiştir. Mevcut cami ve mescitlerin yanı sıra, geçmişte varlığı bilinen ve günümüze sadece duvar kalıntıları ve bir kitabesi ulaşan Rasih Efendi Mescidi alanı da planda mescit alanı olarak tanımlanmıştır. Planlama alanı sınırı içinde bulunan diğer dini tesisler arasında bulunan iki adet sinagog alanı da yapılış amaçlarına uygun biçimde planlanmıştır.

Planlama alanı içinde sağlık tesisleri için iki farklı noktada aile sağlık merkezi yapılmasına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu alanlardan biri, geleneksel doku özelliklerini taşımayan ve yenileme alanı olarak ele alınan bölgede yer alırken, diğeri için ise İkiçeşmelik Camisi'nin yanından alana giriş yapılan 773 sokak üzerinde yer seçilmiştir. Bu alan, 1934 yılı kadastro paftalarında cami olarak görünen bir alan olup, parselin sonradan özel mülkiyete konu olduğu değerlendirilmiştir. Parselin yeniden bir kamusal işleve dönüştürülmesiyle, bir yandan dokuda var olan izlerin korunması yönünde bir adım atılırken, diğeri yandan alanda eksikliği bulunan bir donatı alanı daha oluşturulmuş olacaktır.

Şekil 6-7. Plan kararıyla yeni oluşturulan sağlık tesisi alanları



Planlama alanında eksikliği hissedilen bir başka donatı alanı ise sosyal tesis alanlarıdır. Bu kapsamda, üç farklı alanda belediyeler tarafından ihtiyaca uygun sosyal tesisler yapılması amacıyla düzenleme yapılmıştır. Sosyal tesis yapılması öngörülen alanlar planda belediye hizmet alanı olarak tanımlanmıştır.

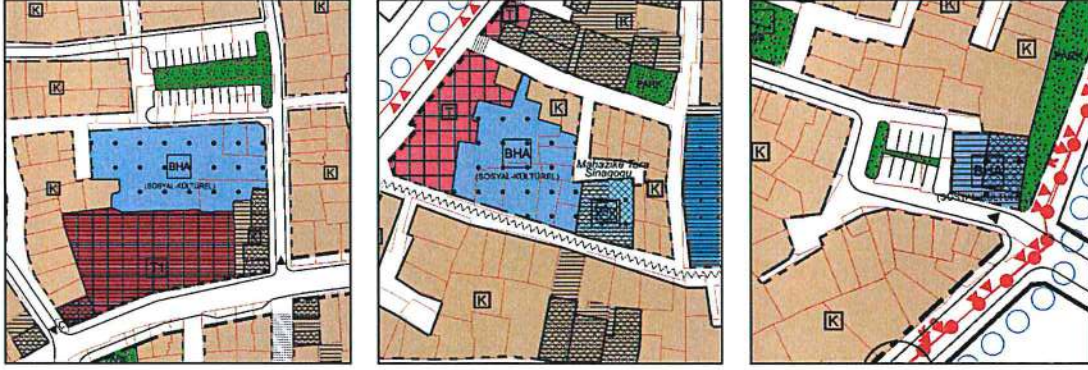
Bu alanlardan ilki; Ülkü Mahallesi sınırları içinde var olan ve günümüzde boş olan, tescilli Mumcu Kahvesi'ne bitişik, alt kotta bulunan alandır. Alana bitişik açık otopark düzenlemesi de yapılarak, oluşturulacak tesisten kaynaklanacak olası otopark ihtiyacının da karşılanması amaçlanmıştır.

Sosyal tesis yapılması amacıyla belediye hizmet alanı olarak düzenlenen bir diğer alan ise Sinagog alanına bitişik konumda yer almaktadır. Bu alanda sosyal tesisin niteliği/işlevi konusunda kararın Konak Belediyesi tarafından verilmesi yönünde karar oluşturulmuştur.

Plan kararıyla sosyal tesis kullanımı önerilen bir diğer alan ise, planlama alanının doğu sınırında, içinde İzmir Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde tescilli yapı bulunan 1579 ada 1 parseldir. Bu parseldeki yapının Büyükşehir Belediyesi tarafından restorasyon sonrasında sosyal-kültürel amaçlı kullanılmasına yönelik düzenleme yapılmıştır.

Koruma amaçlı imar planı sınırları içinde bulunan alanlarda var olan sosyal tesis ihtiyacının kısa süre içinde belediyeler tarafından karşılanabilmesini olanaklı kılmak amacıyla bu alanlar planda Belediye Hizmet Alanı (sosyal-kültürel) olarak tanımlanmıştır. Belediyeler eliyle sosyal-kültürel tesis yapımı öngörülen bu alanlardaki işlev, yapının, alanın niteliği ve bölgesel ihtiyaçlar gözetilerek belirlenecektir.

Şekil 8-9-10. Planda düzenlenen sosyal-kültürel amaçlı Belediye Hizmet Alanları



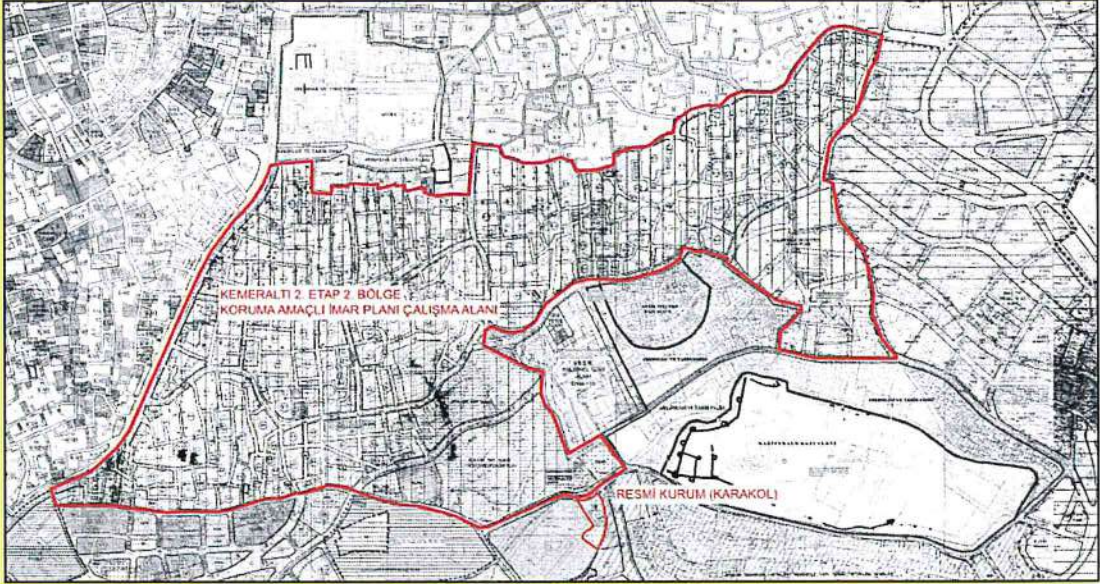
Yukarıda açıklanan ve belediyeler eliyle sosyal-kültürel amaçlı kullanılması öngörülen alanların yanı sıra farklı noktalarda, ihtiyaçlar gözetilerek belediye hizmet alanı düzenlemeleri yapılmıştır. Bunlardan biri mevcut durumda Kadifekale İtfaiye Grubu olarak kullanılan mevcut tesisten oluşmaktadır. Bu alanda parselin tescilli olması dikkate alınarak her tür uygulama öncesinde KVKBK kararı alınması gerekmektedir. Tescilli parselde önerilen bir başka belediye hizmet alanı ise İkiçeşmelik Çeşmeleri'nin bulunduğu parselde yer almaktadır. Bu alanda da işlev belirlemesi ve her tür uygulama için KVKBK kararı alınması gerekecektir. Diğer önemli belediye hizmet alanlarından biri de Süvari Mahallesi'nde yer almaktadır. Geçmiş yıllarda açık hava sineması olarak kullanılmış olan alan belediye hizmet alanı olarak tanımlanırken, yapılış amacına uygun biçimde açık hava sineması vb. açık hava etkinlikleri için kullanılması amaçlanmıştır.

Planlama çalışmasına yönelik kurum görüşlerinin alınması aşamasında İzmir İl Emniyet Müdürlüğü tarafından verilen görüş yazısında "mülkiyeti Maliye Hazinesine ait taşınmazlardan toplam 1500 m2 kullanım alanlı yeni bir Polis Merkezi Hizmet Binası yapılacak alanın imar planlarında Resmi Tesis (Karakol) olarak ayrılması" talep edilmiştir. Koruma amaçlı imar planı çalışması yapılan alan sınırları içinde talep edilen büyüklükte bir alanın bulunamaması nedeniyle, Konak Belediyesi tarafından planlama alanına da hizmet verebilecek konumda, sınıra bitişik bölgelerde alan düzenlemesi yapılması benimsenmiştir.

Planlama alanının güneyinde, bitişik konumda bulunan Beştepeler Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İzmir BŞB Meclisi tarafından 14.07.2021 tarihinde onaylanmış, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise Konak Belediye Meclisi tarafından 01.03.2021 tarihinde uygun bulunarak İzmir BŞB Meclisi tarafından 14.07.2021 ve 09.08.2021 tarihlerinde değişiklikle onaylanmıştır.

Beştepeler Bölgesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Emniyet Müdürlüğü kullanımına yönelik dört farklı alan düzenlemesi yapılmıştır. Bu alanlardan biri Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge KARİP sınırına bitişik durumda ve yaklaşık 2.700 m² büyüklükte Resmi Kurum Alanı (Karakol) olarak belirlenmiş alandır. Karakol alanı olarak tanımlanmış olan alanın konumu aşağıdaki şekilde, planlama alanı sınırları ile birlikte verilmiştir.

Şekil 11. Planlama Alanı sınırında düzenlenmiş olan karakol alanının konumu



6.3.1.4 Açık ve Yeşil Alanlara İlişkin Kararlar

Planlama alanı içinde bulunan yeşil alanları üç farklı grupta ele alınmıştır. Bu gruplardan ilki alanda yaşayanların açık ve yeşil alan ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla plan kararıyla oluşturulan park ve çocuk bahçesi alanlarıdır. İkinci grupta ise Smyrna Kent Surları'nın bulunduğu bölgede belirlenen ve aynı zamanda 1/500 ölçekli KYP ile özel proje alanı olarak da tanımlanan Arkeoloji Parkı olarak da nitelenen alanlardır. Üçüncü grup yeşil alanlar ise alanın yüksek kesimlerinde yaşanmış heyelanlar nedeniyle afete maruz bölge olarak belirlenen bölgelerde düzenlenmiş olan ve daha pasif nitelikli açık ve yeşil alanlardır.

Planlama alanının, içinde yaşayan nüfus açısından daha yaşanılır hale getirilmesinin ön koşulları arasında alan içinde sosyal donatı eksikliklerinin giderilmesi, mevcut durumda bulunmakta zorlanılan oyun alanı vb. açık alanların sağlanması gelmektedir. Bu kapsamda, bir bölümü mevcut açık, yapılaşmamış alanlar kullanılarak, bir bölümü ise doku içinde, özgün yapıların tamamen ortadan kaldığı bölümlerde yapılaşmaların kaldırılması sonucunda küçük açıklıklar yaratarak park ve çocuk bahçesi alanları oluşturulmuştur.

6.3.1.5 Ulaşım İlişkin Kararlar

Planlama alanının sahip olduğu, dar, hareketli ve yer yer merdivenli sokak yapısı, alan içinde araç erişiminde önemli sorunlara neden olmaktadır. Diğer yandan bu durum otopark olanaklarını kısıtlamakta ve alan içinde araç sahipliğini zorlaştırmaktadır. Diğer yandan koruma alanlarında dokuyu bozarak araç erişimini kolaylaştırıcı kararların geliştirilmesi de kabul edilebilir bir yaklaşım değildir. Bu kapsamda yeni yapılaşmaların gerçekleşeceği bölümlerde alanın servis almasını sağlamak amacıyla yer yer araç geçişini olanaklı kılacak nitelikte düzenlemeler (genişletme) yapılmış olsa da, genel olarak mevcut sokak dokusu korunmuştur.

Bu temel yaklaşımın istisnası, Eşrefpaşa bölgesinde alanın üst kotlarına, Kadifekale'ye, Antik Tiyatro alanına ve Ballıkuyu bölgesine erişim sağlayan 12 metre genişliğindeki ana ulaşım aksı düzenlemesidir. Bu aks için 1/1000 ölçekli planlama çalışması aşamasında, özellikle korunacak kültür varlıklarının bulunduğu bölümlerde özenli bir güzergah genişletme çalışması yapılmış, aks üzerinde koruma kararı alınmış tüm yapıları korumayı sağlayacak düzenlemeler yapılmıştır.

Bölgede yaşayan nüfus açısından otopark eksikliği önemli bir sorundur. Bu sorun, alanı ziyaret edecekler eklendiğinde daha da büyümektedir. Alana bitişik konumda, kuzeyde bulunan ve yoğun ziyaretçi çeken Agora nedeniyle daha da büyümektedir. Bu kapsamda, alanın Agora sınırlarına yakın konumda Tarık Sarı Sokak cepheli bir açık otopark önerisi geliştirilmiştir. Otopark düzenlemesi yapılırken, bölgede var olan tescilli kültür varlıklarını ve dokunun özgün sokak yapısını koruyacak biçimde plan kararı geliştirilmiştir.

Agora çevresinde olduğu gibi, güneyde kazı çalışmaları süren Antik Tiyatro açısından da otopark konusu giderek daha da büyüyecek bir sorun olma niteliği taşımaktadır. Bu kapsamda, Antik Tiyatro alanına yakın konumda bir genel (açık) otopark düzenlemesi yapılmış, bu alanın var olan ve giderek daha da büyümesi beklenen otopark ihtiyacını kısmen karşılaması amaçlanmıştır.

Alan içinde var olan otopark ihtiyacını karşılamaya yönelik dar kapsamlı düzenlemelerde otopark alanları, dokuya aykırı yapılaşmaların bir arada olduğu bölgelerde oluşturulmuştur. Kuşkusuz, yapılan otopark düzenlemeleri ihtiyacı karşılamaktan uzaktır. Ancak, amaç alan genelinde araç sahipliğini arttıracak/özendirecek düzenlemeler yapılması olmayıp, var olan sorunun kısmen çözülmesi, farklı gün ve saatlerde otoparkların farklı kullanıcıların (yaşayanlar/ ziyaretçiler) ihtiyacının karşılanmasıdır.

6.4 1/500 ÖLÇEKLİ KEMERALTI YERLEŞİM PLANI

Koruma amaçlı imar planı çalışmasına konu olan alan içinde, geleneksel dokunun bulunduğu bölümde uygulamanın kolaylaştırılması, uygulama hatalarının en aza indirilmesi, koruma kararlarının daha detaylı olarak ele alınabilmesi amacıyla 1/500 ölçekli Yerleşim Planı çalışması hazırlanmış, bu çalışma Kemeraltı 1. Etap ve Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge çalışmalarında olduğu gibi Kemeraltı Yerleşim Planı (KYP) olarak adlandırılmıştır.

KYP ile bir yandan yeniden yapılaşmaya konu olacak tüm parsellere yönelik kütle tanımlaması yapılırken, diğer yandan tescil edilerek koruma altına alınmış yapıların yanı sıra, dokuya uyumlu yapıların da tespiti yapılmış, bunların konumları ve taban alanları tanımlanmıştır. Plan sınırları içinde bulunan 2. derece arkeolojik sit alanı olan bölümde ise yalnızca tescilli yapıların gösterimine yer verilmiştir.

KYP ile 1/1000 ölçekli planda tanımlanan bölgelerde konut yapılaşmaları için öngörölmüş olan 2 katlı yapılaşmadan, ticaret alanları için öngörölmüş 3 katlı yapılaşmadan ayrışacak ve tek katlı yapılması sağlanacak yapı parselleri de belirlenmiştir. Bunun yanı sıra tescilli yapıya komşu konumda olup, belirlenen ortalama TAKS değerlerinden farklı yapılaşma haklarının kullanılması gerektiği belirlenen parsellere ile ilgili düzenlemeler de KYP'nın kararları arasında yer almıştır. Bunun yanı sıra KYP ile geçmişte var olduğu belirlenmiş olan ve rekonstrüksiyon önerilen yapıların da tanımlanması olanaklı hale gelmiştir.

Planlama alanı açısından önemli sivil mimarlık örnekleri arasında yer alan Kortejolar için plan notları ile koruma amaçlı kararlar geliştirilirken, bu yapıların konumları ve yapı kütleleri de KYP ile belirlenmiştir.

Konut ve ticaret yapılarının yanı sıra anaokulu, sağlık tesisi, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı gibi sosyal donatı alanlarının bir bölümünde de KYP ile yapı önerisi geliştirilirken, İzmir Mevlevihanesi alanında yapılması öngörülen ilkokul için kapsamlı araştırmalara dayalı projelendirme çalışması yapılması amacıyla bu alan KYP ile Özel Proje Alanı olarak tanımlanmıştır.

KYP ile Özel Proje Alanı olarak tanımlanan bir diğer bölge ise Arkeoloji Parkı olarak da tanımlanan, Smyrna Kent Surlarının bulunduğu alandır. 1/1000 ölçekli planda yeşil alan olarak tanımlanmış olan bu alanlar KYP ile özel proje alanı olarak tanımlanırken, uygulamaya ilişkin koşullara Plan Notları arasında yer verilmiştir.

6.5 KORUMA KARARI GELİŞTİRLEN YAPILAR LİSTESİ

6.5.1 Tescilli Kültür Varlıkları

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama sınırları içinde bulunan, KVKBK tarafından I. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kararı verilmiş olan parseller (55 parsel) ile bu parselde var olan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 6. Tescilli Anıtsal Kültür Varlığı (I. Grup) Yapı Parselleri

SIRA NO	ADA / PARSEL	KARIP KARARI	AÇIKLAMA	TESCİL GRUBU
1	387/28	TİCARET	SAÇMACI (ŞARK)HAMAMI	I. GRUP
2	387/29			
3	387/30			
4	394/4	İBADET ALANI	SÜTVEREN MERYEM DUA EVİ	I. GRUP
5	395/17	İBADET ALANI	AGIOS IOANNIS TEOLOGOS KİLİSESİ VE KİLİSE OKULU	I. GRUP
6	396/3	İBADET ALANI	SONSİNO SİNAGOĞU	I. GRUP
7	401/40	İBADET ALANI	PİYALEOĞLU CAMİİ	I. GRUP
8	410/14	İBADET ALANI	ASMALI MESCİD CAMİİ	I. GRUP
9	420/11	İBADET ALANI	TORAMAN MESCİDİ	I. GRUP
10	425/31	ÇEŞME	SOKAK ÇEŞMESİ	I. GRUP
11	426/26	İBADET ALANI	HASSA MESCİDİ	I. GRUP
12	428/96	İBADET ALANI	KALAFAT CAMİİ	I. GRUP
13	434/4	AFETE MARUZ BÖLGE	BALADUR HACI MEHMET CAMİİ	I. GRUP
14	440/13	BHA	KADİFEKALE İTFAİYESİ - KULE	I. GRUP
15	452/13	İBADET ALANI	DOLAPLIKUYU CAMİİ	I. GRUP
16	452/14	KONUT	DOLAPLIKUYU CAMİİ PARSELİ İLE BİRLİKTE ANITSAL MİMARİ ÖRNEĞİ YAPI PARSELİ OLARAK TESCİL EDİLMİŞTİR.	I. GRUP
17	463/11	İBADET ALANI	KARAKOL CAMİİ	I. GRUP
18	466/7	ÇEŞME	İKİÇEŞMELİK ÇEŞMELERİ	I. GRUP
19	1057/22	KONUT	ÇEŞME	I. GRUP
20	1563/41	İBADET ALANI	RASİH EFENDİ MESCİDİ	I. GRUP
21	1564/1	İBADET ALANI	PATLICANLI CAMİİ	I. GRUP
22	1564/14	ÇEŞME	SOKAK ÇEŞMESİ	I. GRUP
23	1568/10	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP

KEMERLİ 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

24	1568/11	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
25	1568/12	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
26	1568/15	KONUT	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP + II. GRUP
27	1568/16	KONUT	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
28	1568/23	KONUT	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
29	1568/25	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
30	1568/26	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
31	1568/27	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
32	1568/28	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
33	1568/29	KONUT	-SUR DUVARI İZİ -SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	I. GRUP + II. GRUP
34	1568/33	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
35	1568/34	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
36	1568/47	B.H.A.	TÜRBE	I. GRUP
37	1568/54	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
38	1568/57	KONUT + ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
39	1568/58	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
40	1568/82	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
41	1568/83	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
42	1568/142	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
43	1568/147	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
44	1568/148	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
45	1568/213	ARKEOPARK	SUR DUVARI İZİ	I. GRUP
46	1577/20	İBADET ALANI	SELAHATTİNOĞLU CAMİİ	I. GRUP
47	1579/60	PARK	SUR DUVARI KALINTISI	I. GRUP
48	1579/61	PARK	SUR DUVARI KALINTISI	I. GRUP
49	1581/69	İBADET ALANI	SERVİLİ MESCİT	I. GRUP
50	1660/6	İBADET ALANI	HAVA ŞEHİTLERİ CAMİİ	I. GRUP
51	1801/49	KONUT	KEMERLİ YAPI	I. GRUP
52	1802/136	ÇEŞME	SOKAK ÇEŞMESİ	I. GRUP
53	1804/56	ÇEŞME	SOKAK ÇEŞMESİ	I. GRUP
54	1805/4	KONUT	SOKAK ÇEŞMESİ	I. GRUP
55	2909/2	İBADET ALANI	İKİÇEŞMELİK CAMİİ	I. GRUP

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama sınırları içinde bulunan, KVKBK tarafından II. Grup Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil kararı verilmiş olan parseller (323 parsel) ile bu parselde var olan yapılara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir. 323 adet parselden ikisi (1568 ada 15 ve 29 parseller) aynı zamanda I. Grup Yapı olarak da tescillidir.

Tablo 7. Tescilli Sivil Mimarlık Örneği (II. Grup) Yapı Parselleri

SIRA NO	ADA / PARSEL	KARIP KARARI	AÇIKLAMA	TESCİL GRUBU
1	387/1	KONUT		II. GRUP
2	387/11	KONUT		II. GRUP
3	387/13	KONUT		II. GRUP
4	387/15	KONUT		II. GRUP
5	387/18	KONUT	3 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
6	387/19	KONUT		II. GRUP
7	387/34	KONUT		II. GRUP
8	387/39	KONUT		II. GRUP
9	387/40	KONUT		II. GRUP
10	388/12	KONUT		II. GRUP
11	388/4	KONUT		II. GRUP
12	388/5	KONUT	REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
13	390/2	KONUT		II. GRUP
14	390/5	KONUT		II. GRUP
15	390/55	KONUT		II. GRUP
16	390/56	KONUT		II. GRUP
17	390/57	KONUT		II. GRUP
18	391/1	KONUT		II. GRUP
19	391/15	KONUT		II. GRUP
20	391/21	KONUT	2 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	II. GRUP
21	391/22	KONUT		II. GRUP
22	391/33	KONUT		II. GRUP
23	391/34	KONUT		II. GRUP
24	391/36	KONUT		II. GRUP
25	392/10	KONUT		II. GRUP
26	392/11	KONUT		II. GRUP
27	392/17	KONUT		II. GRUP
28	392/42	KONUT		II. GRUP
29	392/5	KONUT		II. GRUP
30	392/6	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
31	393/31	KONUT		II. GRUP
32	394/1	KONUT		II. GRUP
33	394/11	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

34	394/14	KONUT	-KORTEJO -REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
35	394/21	KONUT		II. GRUP
36	395/16	KONUT		II. GRUP
37	395/26	KONUT		II. GRUP
38	395/30	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
39	395/31	KONUT		II. GRUP
40	395/34	KONUT		II. GRUP
41	395/38	KONUT		II. GRUP
42	395/40	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
43	395/44	KONUT		II. GRUP
44	395/45	KONUT		II. GRUP
45	395/46	KONUT		II. GRUP
46	395/50	KONUT		II. GRUP
47	395/51	KONUT		II. GRUP
48	395/57	KONUT		II. GRUP
49	395/68	KONUT		II. GRUP
50	397/11	KONUT		II. GRUP
51	397/45	KONUT		II. GRUP
52	397/47	KONUT		II. GRUP
53	397/48	KONUT		II. GRUP
54	397/52	KONUT		II. GRUP
55	397/53	KONUT		II. GRUP
56	397/60	KONUT		II. GRUP
57	398/10	KONUT		II. GRUP
58	399/25	KONUT		II. GRUP
59	399/28	KONUT		II. GRUP
60	399/31	KONUT		II. GRUP
61	401/30	KONUT		II. GRUP
62	401/31	KONUT		II. GRUP
63	401/39	KONUT		II. GRUP
64	401/57	KONUT		II. GRUP
65	402/20	KONUT		II. GRUP
66	403/13	KONUT		II. GRUP
67	405/4	KONUT		II. GRUP
68	405/7	KONUT		II. GRUP
69	405/8	KONUT		II. GRUP
70	405/9	KONUT		II. GRUP
71	407/1	KONUT		II. GRUP
72	407/13	KONUT		II. GRUP
73	407/16	KONUT		II. GRUP
74	407/22	KONUT		II. GRUP
75	407/23	KONUT		II. GRUP
76	408/10	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

77	408/11	KONUT		II. GRUP
78	408/12	KONUT		II. GRUP
79	408/14	KONUT		II. GRUP
80	408/15	KONUT		II. GRUP
81	408/19	KONUT		II. GRUP
82	408/21	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
83	408/4	KONUT	-KORTEJO -REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
84	408/6	KONUT		II. GRUP
85	409/14	KONUT		II. GRUP
86	409/15	KONUT		II. GRUP
87	409/8	KONUT		II. GRUP
88	410/1	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
89	410/17	KONUT		II. GRUP
90	412/14	KONUT		II. GRUP
91	413/1	KONUT		II. GRUP
92	413/22	KONUT		II. GRUP
93	413/23	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
94	413/25	KONUT		II. GRUP
95	413/28	KONUT		II. GRUP
96	413/31	KONUT		II. GRUP
97	413/32	KONUT		II. GRUP
98	413/37	KONUT		II. GRUP
99	413/4	KONUT		II. GRUP
100	413/5	KONUT		II. GRUP
101	414/1	KONUT		II. GRUP
102	414/15	KONUT		II. GRUP
103	414/16	KONUT		II. GRUP
104	414/17	KONUT		II. GRUP
105	414/4	KONUT		II. GRUP
106	414/5	KONUT		II. GRUP
107	415/1	KONUT		II. GRUP
108	415/2	KONUT		II. GRUP
109	415/4	KONUT		II. GRUP
110	415/6	KONUT		II. GRUP
111	416/2	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
112	416/3	KONUT		II. GRUP
113	416/4	KONUT		II. GRUP
114	416/5	KONUT		II. GRUP
115	416/6	KONUT		II. GRUP
116	416/7	KONUT		II. GRUP
117	417/7	KONUT		II. GRUP
118	417/8	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

119	419/2	KONUT		II. GRUP
120	419/5	KONUT		II. GRUP
121	419/6	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
122	420/12	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
123	420/16	KONUT		II. GRUP
124	420/17	KONUT		II. GRUP
125	420/3	KONUT		II. GRUP
126	420/5	KONUT		II. GRUP
127	420/6	KONUT		II. GRUP
128	420/7	KONUT		II. GRUP
129	421/10	KONUT		II. GRUP
130	421/11	KONUT		II. GRUP
131	421/12	KONUT		II. GRUP
132	421/13	KONUT		II. GRUP
133	421/5	KONUT	-REKONSTRÜKSİYON	II. GRUP
134	421/8	KONUT		II. GRUP
135	421/9	KONUT		II. GRUP
136	422/1	KONUT		II. GRUP
137	422/2	TİCARET		II. GRUP
138	422/36	KONUT		II. GRUP
139	422/65	KONUT		II. GRUP
140	422/66	KONUT		II. GRUP
141	422/67	KONUT		II. GRUP
142	422/68	KONUT		II. GRUP
143	425/1	KONUT		II. GRUP
144	425/17	KONUT		II. GRUP
145	425/2	KONUT		II. GRUP
146	425/32	KONUT		II. GRUP
147	425/37	KONUT		II. GRUP
148	425/38	KONUT		II. GRUP
149	425/49	KONUT		II. GRUP
150	425/9	KONUT		II. GRUP
151	426/22	KONUT		II. GRUP
152	426/25	KONUT		II. GRUP
153	426/27	KONUT		II. GRUP
154	426/3	KONUT		II. GRUP
155	426/30	KONUT		II. GRUP
156	426/49	KONUT		II. GRUP
157	426/53	KONUT		II. GRUP
158	426/7	KONUT		II. GRUP
159	426/9	KONUT		II. GRUP
160	427/10	KONUT		II. GRUP
161	427/11	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

162	427/12	KONUT		II. GRUP
163	427/23	KONUT		II. GRUP
164	427/28	KONUT		II. GRUP
165	427/33	KONUT		II. GRUP
166	427/6	KONUT		II. GRUP
167	427/7	KONUT		II. GRUP
168	429/19	KONUT		II. GRUP
169	429/8	KONUT		II. GRUP
170	432/10	KONUT		II. GRUP
171	432/11	KONUT		II. GRUP
172	432/18	KONUT		II. GRUP
173	432/5	KONUT		II. GRUP
174	432/7	KONUT		II. GRUP
175	441/24	AMB		II. GRUP
176	450/15	KONUT		II. GRUP
177	452/20	KONUT		II. GRUP
178	452/37	KONUT		II. GRUP
179	455/1	KONUT		II. GRUP
180	455/3	KONUT		II. GRUP
181	455/4	KONUT		II. GRUP
182	455/5	KONUT		II. GRUP
183	455/7	KONUT		II. GRUP
184	455/8	KONUT		II. GRUP
185	455/9	KONUT		II. GRUP
186	456/14	KONUT		II. GRUP
187	456/15	KONUT		II. GRUP
188	456/16	KONUT		II. GRUP
189	456/33	KONUT		II. GRUP
190	456/35	KONUT		II. GRUP
191	458/19	KONUT		II. GRUP
192	458/4	KONUT		II. GRUP
193	458/5	KONUT		II. GRUP
194	459/1	KONUT		II. GRUP
195	459/18	KONUT		II. GRUP
196	459/4	KONUT		II. GRUP
197	459/7	KONUT		II. GRUP
198	459/8	KONUT		II. GRUP
199	461/1	KONUT		II. GRUP
200	461/24	KONUT		II. GRUP
201	464/29	KONUT		II. GRUP
202	483/15	KONUT		II. GRUP
203	483/16	KONUT		II. GRUP
204	484/9	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

205	485/49	AMB		II. GRUP
206	485/50	AMB		II. GRUP
207	485/51	AMB		II. GRUP
208	485/53	AMB		II. GRUP
209	1057/11	KONUT		II. GRUP
210	1057/17	KONUT		II. GRUP
211	1057/18	KONUT		II. GRUP
212	1057/8	KONUT		II. GRUP
213	1058/21	KONUT		II. GRUP
214	1058/22	KONUT		II. GRUP
215	1058/23	KONUT		II. GRUP
216	1058/24	KONUT		II. GRUP
217	1058/32	KONUT		II. GRUP
218	1058/33	KONUT		II. GRUP
219	1058/36	KONUT		II. GRUP
220	1058/40	KONUT		II. GRUP
221	1058/48	KONUT		II. GRUP
222	1058/50	KONUT		II. GRUP
223	1058/51	KONUT		II. GRUP
224	1058/52	KONUT		II. GRUP
225	1058/60	KONUT		II. GRUP
226	1058/61	KONUT		II. GRUP
227	1058/64	KONUT		II. GRUP
228	1058/65	KONUT		II. GRUP
229	1058/86	KONUT		II. GRUP
230	1559/40	KONUT		II. GRUP
231	1562/10	KONUT		II. GRUP
232	1563/18	KONUT		II. GRUP
233	1563/23	KONUT		II. GRUP
234	1563/26	KONUT		II. GRUP
235	1563/4	KONUT		II. GRUP
236	1564/13	KONUT		II. GRUP
237	1564/16	KONUT		II. GRUP
238	1564/4	KONUT		II. GRUP
239	1566/1	KONUT		II. GRUP
240	1566/13	KONUT		II. GRUP
241	1566/27	KONUT		II. GRUP
242	1566/3	KONUT		II. GRUP
243	1566/4	KONUT		II. GRUP
244	1566/40	KONUT		II. GRUP
245	1566/46	KONUT		II. GRUP
246	1566/5	KONUT		II. GRUP
247	1568/105	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

248	1568/127	KONUT		II. GRUP
249	1568/14	KONUT		II. GRUP
250	1568/15	KONUT		II. GRUP+ I. GRUP
251	1568/29	KONUT		II. GRUP+ I. GRUP
252	1568/30	KONUT		II. GRUP
253	1568/45	KONUT		II. GRUP
254	1568/90	KONUT		II. GRUP
255	1568/91	KONUT		II. GRUP
256	1568/97	KONUT		II. GRUP
257	1574/11	KONUT		II. GRUP
258	1574/24	KONUT		II. GRUP
259	1576/10	KONUT		II. GRUP
260	1577/4	KONUT		II. GRUP
261	1577/5	KONUT		II. GRUP
262	1579/1	KONUT		II. GRUP
263	1579/50	KONUT		II. GRUP
264	1579/51	KONUT		II. GRUP
265	1581/70	KONUT		II. GRUP
266	1581/72	KONUT		II. GRUP
267	1581/73	KONUT		II. GRUP
268	1623/27	KONUT		II. GRUP
269	1623/31	KONUT	23.06.2020 TARİHLİ 10789 SAYILI KARARDA ADA 1263 YAZILMIŞ	II. GRUP
270	1801/178	KONUT		II. GRUP
271	1801/22	AMB	2 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	II. GRUP
272	1804/111	KONUT		II. GRUP
273	1804/20	KONUT		II. GRUP
274	1804/60	KONUT	2 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	II. GRUP
275	1804/72	KONUT		II. GRUP
276	1804/96	KONUT		II. GRUP
277	1805/14	KONUT		II. GRUP
278	1806/1	KONUT		II. GRUP
279	1806/3	KONUT		II. GRUP
280	2909/178	KONUT		II. GRUP
281	2909/188	KONUT		II. GRUP
282	2909/190	KONUT		II. GRUP
283	2909/3	KONUT	2 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	II. GRUP
284	2910/5	KONUT		II. GRUP
285	2910/8	KONUT		II. GRUP
286	2910/10	KONUT		II. GRUP
287	2910/11	KONUT		II. GRUP

KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

288	2910/13	KONUT		II. GRUP
289	2910/15	KONUT		II. GRUP
290	2910/19	KONUT		II. GRUP
291	2910/20	KONUT		II. GRUP
292	2910/21	KONUT		II. GRUP
293	2910/36	KONUT		II. GRUP
294	2910/45	KONUT		II. GRUP
295	2910/60	KONUT		II. GRUP
296	2910/64	KONUT		II. GRUP
297	2910/65	KONUT		II. GRUP
298	2910/66	KONUT		II. GRUP
299	2910/67	KONUT		II. GRUP
300	2910/68	KONUT		II. GRUP
301	2910/70	KONUT		II. GRUP
302	2910/88	KONUT		II. GRUP
303	2910/89	KONUT		II. GRUP
304	2910/100	KONUT		II. GRUP
305	2910/101	KONUT		II. GRUP
306	2910/107	KONUT		II. GRUP
307	2910/119	KONUT		II. GRUP
308	2910/120	KONUT		II. GRUP
309	2910/130	KONUT		II. GRUP
310	2910/132	KONUT		II. GRUP
311	2910/157	KONUT		II. GRUP
312	2910/170	KONUT		II. GRUP
313	2910/171	KONUT		II. GRUP
314	2910/172	KONUT		II. GRUP
315	2910/174	KONUT		II. GRUP
316	2910/193	KONUT		II. GRUP
317	2910/194	KONUT		II. GRUP
318	2910/200	KONUT	2 SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI	II. GRUP
319	2910/207	KONUT		II. GRUP
320	393/11	KONUT		II. GRUP
321	393/12	KONUT		II. GRUP
322	413/27	KONUT		II. GRUP
323	1566/45	KONUT		II. GRUP

6.5.2 Dokuya Uyumlu Yapılar

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama sınırları içinde bulunan ve plan kararlarıyla Dokuya Uyumlu Yapı olarak tanımlanan ve koruma kararı geliştirilmiş olan yapıların bulunduğu parseller (132 adet parsel) ile bu parsellerde var olan 133 yapıya ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 8. Dokuya Uyumlu Yapı Parselleri

SIRA NO	ADA / PARSEL	KARIP KARARI	AÇIKLAMA
1	391/39	KONUT	
2	391/73	KONUT	
3	393/6	KONUT	
4	394/7	KONUT	
5	394/16	KONUT	
6	394/22	KONUT	
7	395/14	KONUT	PARSELDE 2. YAPI ÖNERİLMİŞTİR
8	395/29	KONUT	
9	395/48	KONUT	
10	395/65	KONUT	
11	396/24	KONUT	
12	396/29	KONUT	
13	396/8	KONUT	PARSELDE DOKUYA UYUMLU 2 YAPI
14	401/1	KONUT	
15	401/2	KONUT	
16	401/26	KONUT	
17	401/27	KONUT	
18	407/11	KONUT	
19	407/20	KONUT	
20	407/32	KONUT	
21	408/13	KONUT	
22	408/18	KONUT	
23	408/3	KONUT	
24	408/5	KONUT	YAHUDHANE/AİLE EVİ
25	408/16	KONUT	
26	409/3	KONUT	
27	410/19	KONUT	
28	412/15	KONUT	
29	412/4	KONUT	
30	412/5	KONUT	
31	413/24	KONUT	
32	413/8	KONUT	

33	414/6	KONUT	
34	414/7	KONUT	
35	414/8	KONUT	
36	414/9	KONUT	YAHUDHANE/AİLE EVİ
37	415/5	KONUT	
38	415/8	KONUT	
39	418/13	KONUT	
40	419/18	KONUT	
41	419/7	KONUT	
42	419/8	KONUT	
43	422/10	KONUT	
44	423/1	KONUT	
45	423/11	KONUT	
46	425/3	KONUT	
47	425/4	KONUT	
48	425/41	KONUT	
49	425/50	KONUT	
50	429/6	KONUT	
51	432/12	KONUT	
52	432/14	KONUT	
53	432/17	KONUT	
54	447/6	KONUT	
55	454/8	KONUT	
56	455/2	KONUT	
57	456/3	KONUT	
58	456/6	KONUT	
59	456/37	KONUT	
60	457/1	KONUT	
61	458/6	KONUT	
62	463/14	KONUT	
63	483/11	KONUT	
64	483/19	KONUT	
65	483/34	KONUT	
66	483/35	KONUT	
67	484/14	KONUT	
68	484/38	KONUT	
69	1057/28	KONUT	
70	1556/8	KONUT	
71	1558/29	KONUT	
72	1558/30	KONUT	
73	1559/4	KONUT	
74	1559/9	KONUT	

75	1559/10	KONUT	
76	1559/11	KONUT	
77	1559/13	KONUT	
78	1559/69	KONUT	
79	1561/2	KONUT	
80	1563/16	KONUT	
81	1563/19	KONUT	
82	1563/38	KONUT	
83	1563/42	KONUT	
84	1563/44	KONUT	
85	1564/2	KONUT	
86	1564/3	KONUT	
87	1566/14	KONUT	
88	1566/15	KONUT	
89	1566/18	KONUT	
90	1566/29	KONUT	
91	1566/38	KONUT	
92	1566/39	KONUT	
93	1567/2	KONUT	
94	1567/3	KONUT	
95	1567/13	KONUT	
96	1568/12	KONUT	
97	1568/16	KONUT	
98	1568/23	KONUT	
99	1568/24	KONUT	
100	1568/36	KONUT	
101	1568/40	KONUT	
102	1568/96	KONUT	
103	1568/107	KONUT	
104	1568/108	KONUT	
105	1568/117	KONUT	
106	1568/118	KONUT	
107	1568/191	KONUT	
108	1569/1	KONUT	
109	1573/18	KONUT	
110	1579/6	KONUT	
111	1579/8	KONUT	
112	1579/9	KONUT	
113	1579/10	KONUT	
114	1579/54	KONUT	
115	1579/55	KONUT	
116	1579/64	KONUT	

117	1579/67	KONUT	
118	1579/68	KONUT	
119	1580/3	KONUT	
120	1580/16	KONUT	
121	1580/17	KONUT	
122	1580/26	KONUT	
123	1581/23	KONUT	
124	1804/94	KONUT	
125	1805/5	KONUT	
126	1805/6	KONUT	
127	1805/10	KONUT	
128	2910/9	KONUT	
129	2910/16	KONUT	
130	2910/35	KONUT	
131	2910/71	KONUT	
132	2910/169	KONUT	

6.5.3 Notasyonlu Parseller:

1/500 KYP üzerinde bu notasyonla işaretli yapılar, bir dönem tapu kayıtlarına göre yahudhane, aile evi olarak da kullanılmış olduğu anlaşılan ve genel olarak ortak avlu çevresinde sıralanan banyo, tuvalet ve mutfakların ortak kullanıldığı odalardan oluşan organizasyona sahip olan ve mekânsal organizasyonunun parsel-yapı ilişkisi bağlamında sürdürülmesi önerilen parsellerdir.

Tablo 9. Koruma kararı geliştirilen yapıların bulunduğu parseller

SIRA NO	ADA / PARSEL	KARIP KARARI	AÇIKLAMA
1	394/14	KONUT	TESCİLLİ/REKONSTRÜKSİYON
2	394/25	KONUT	YIKILMIŞ
3	394/29	KONUT	YIKILMIŞ
4	394/30	KONUT	YIKILMIŞ
5	408/4	KONUT	TESCİLLİ/REKONSTRÜKSİYON
6	408/5	KONUT	DOKUYA UYUMLU YAPI
7	413/27	KONUT	TESCİLLİ
8	414/9	KONUT	DOKUYA UYUMLU YAPI
9	414/12	KONUT	YIKILMIŞ

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



NDV9GY2D

MD Tarihi: 06.12.2021
Proje Kayıt No: 06-2021-41871
Üye: NECATİ UYAR (555)

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