

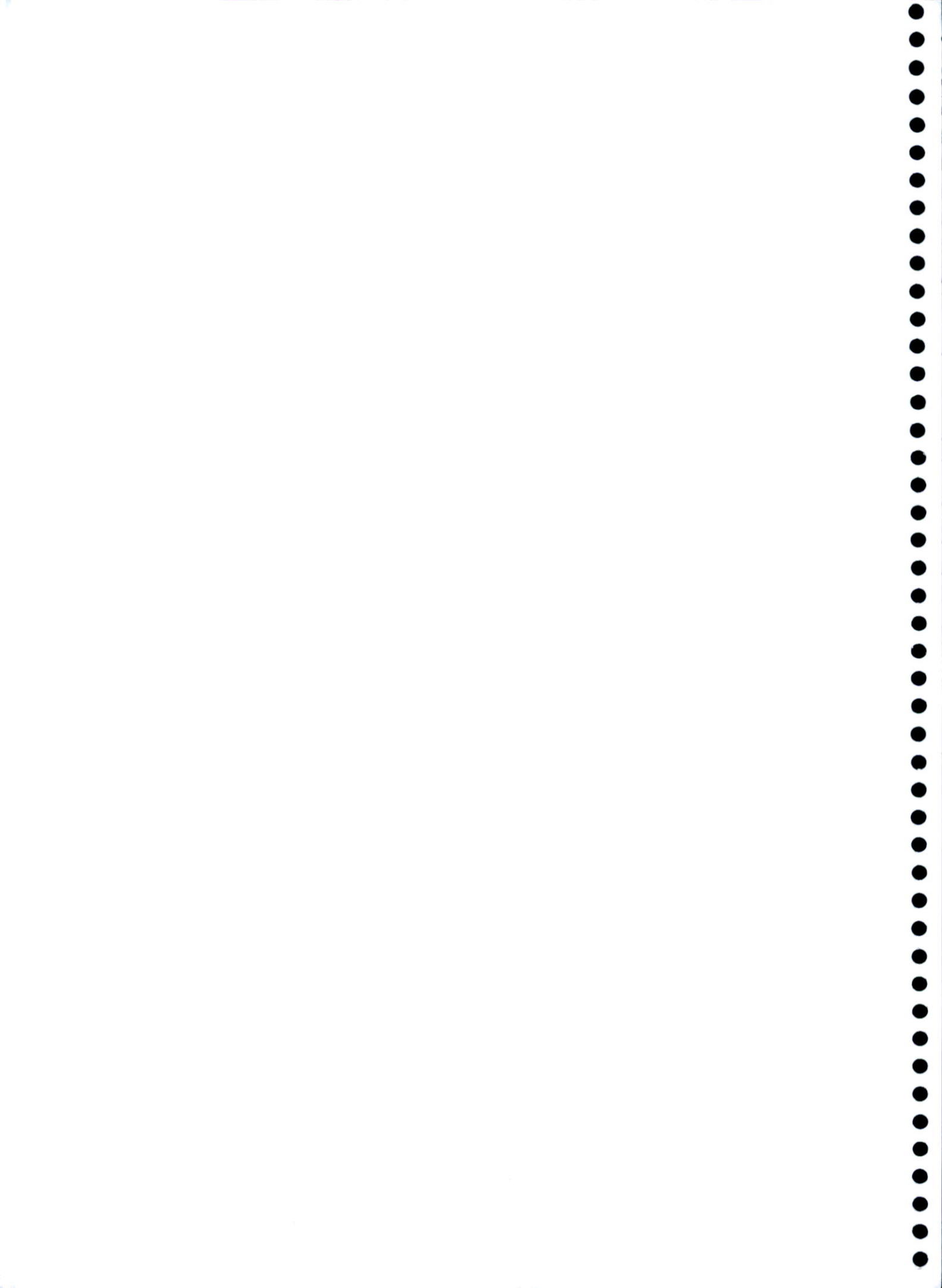


KEMERALTI 2. ETAP 2. BÖLGE

KORUMA AMAÇLI REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

egoplan
planlama İt.d.ti.



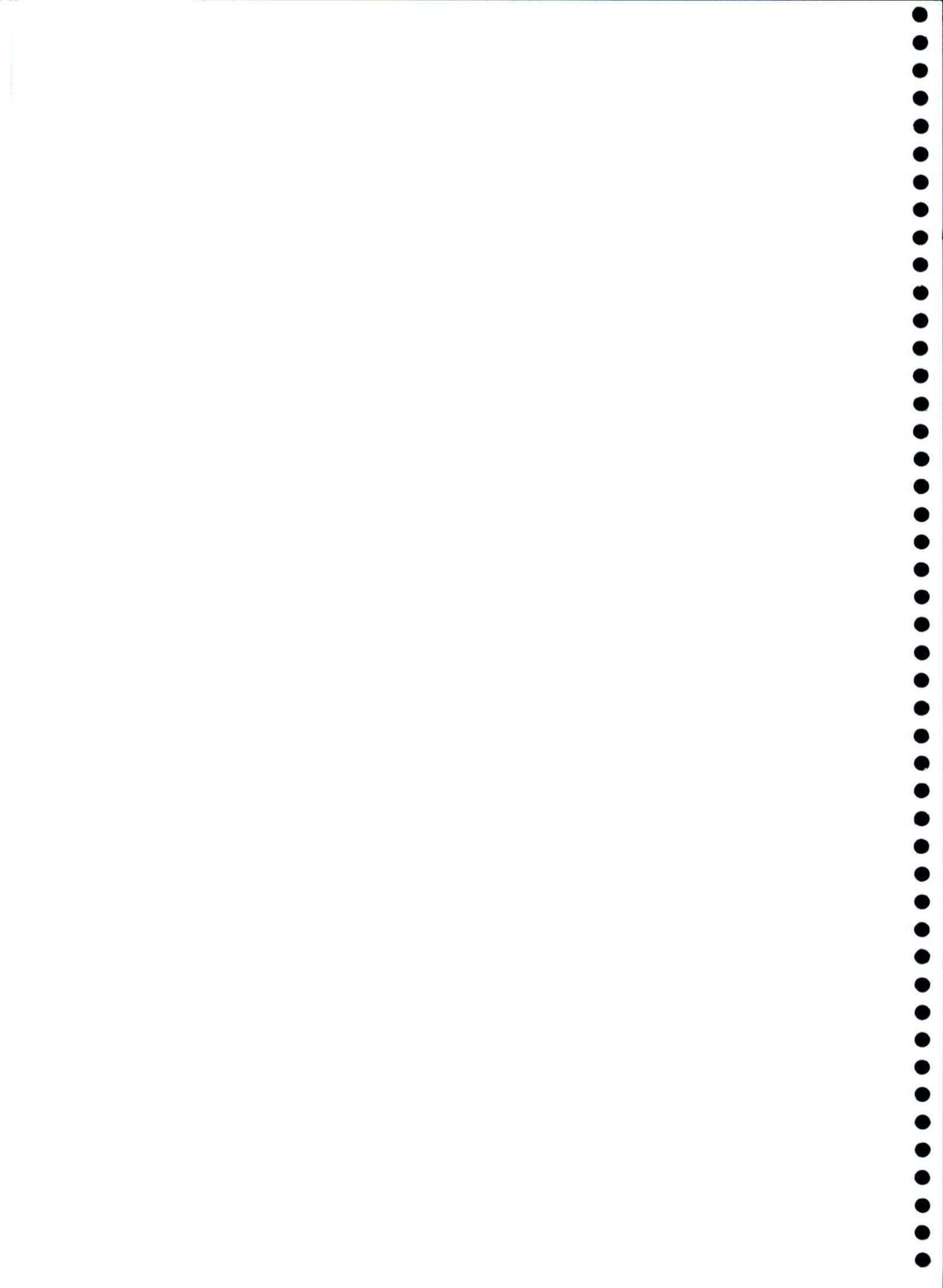
KEMERALTI 2.ETAP 2. BÖLGE
KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI

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	

Meclis Karar No : 05.1338
Meclis Kararı Tarihi : 15.12.2023


Mustafa Tunç SOYER
İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı

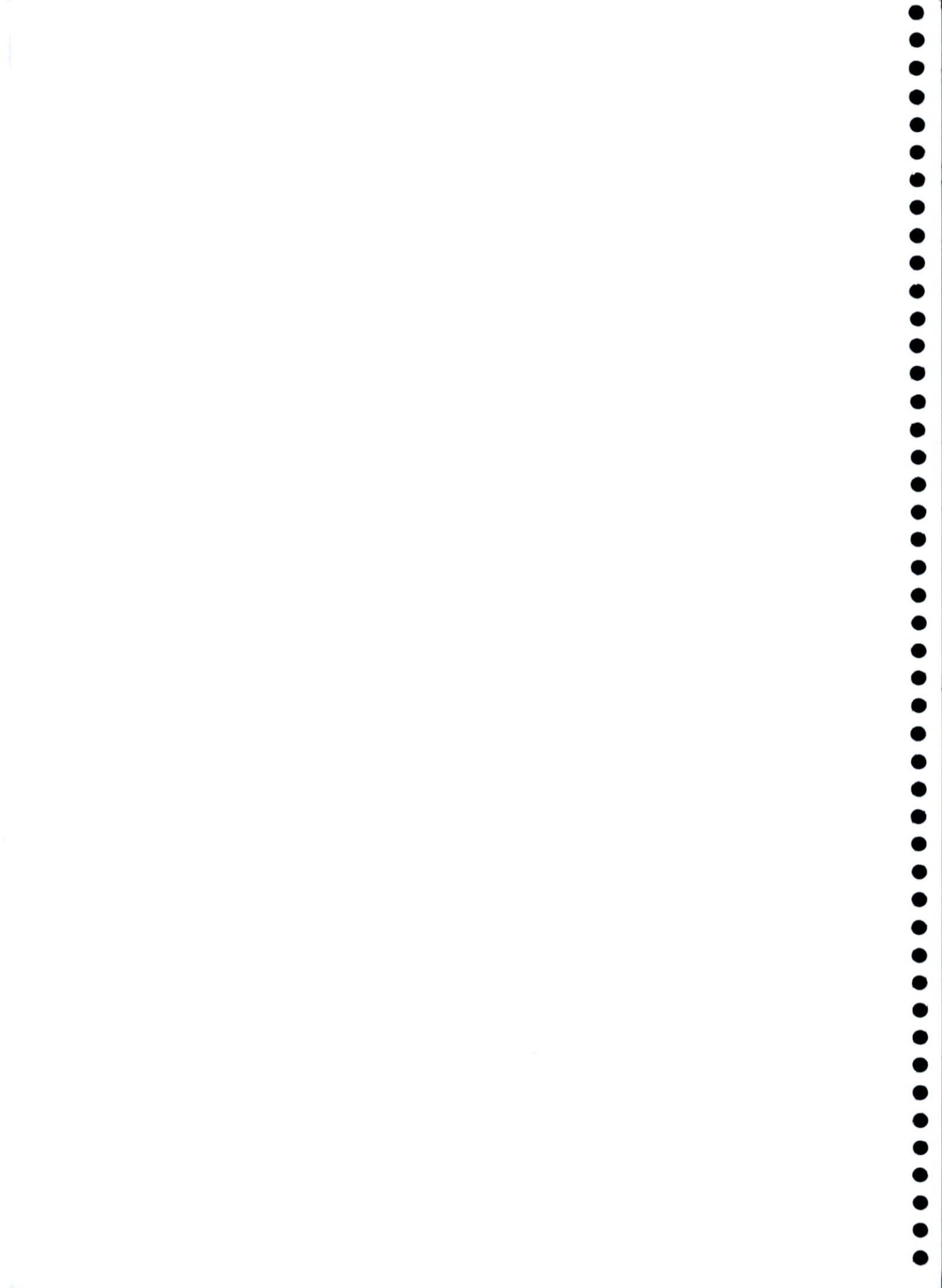


ÖNSÖZ

Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı çalışması, İzmir'in tarihi kent merkezi olan Kemeraltı ve çevresinde bulunan kentsel sit ve arkeolojik sit alanlarına yönelik bütüncül olarak hazırlanmış ve onaylanmış olan Kemeraltı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı (KARNİP) sınırları içinde kalan ve koruma amaçlı uygulama imar planı hazırlanacak etaplardan 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlanan bölümü kapsamaktadır.

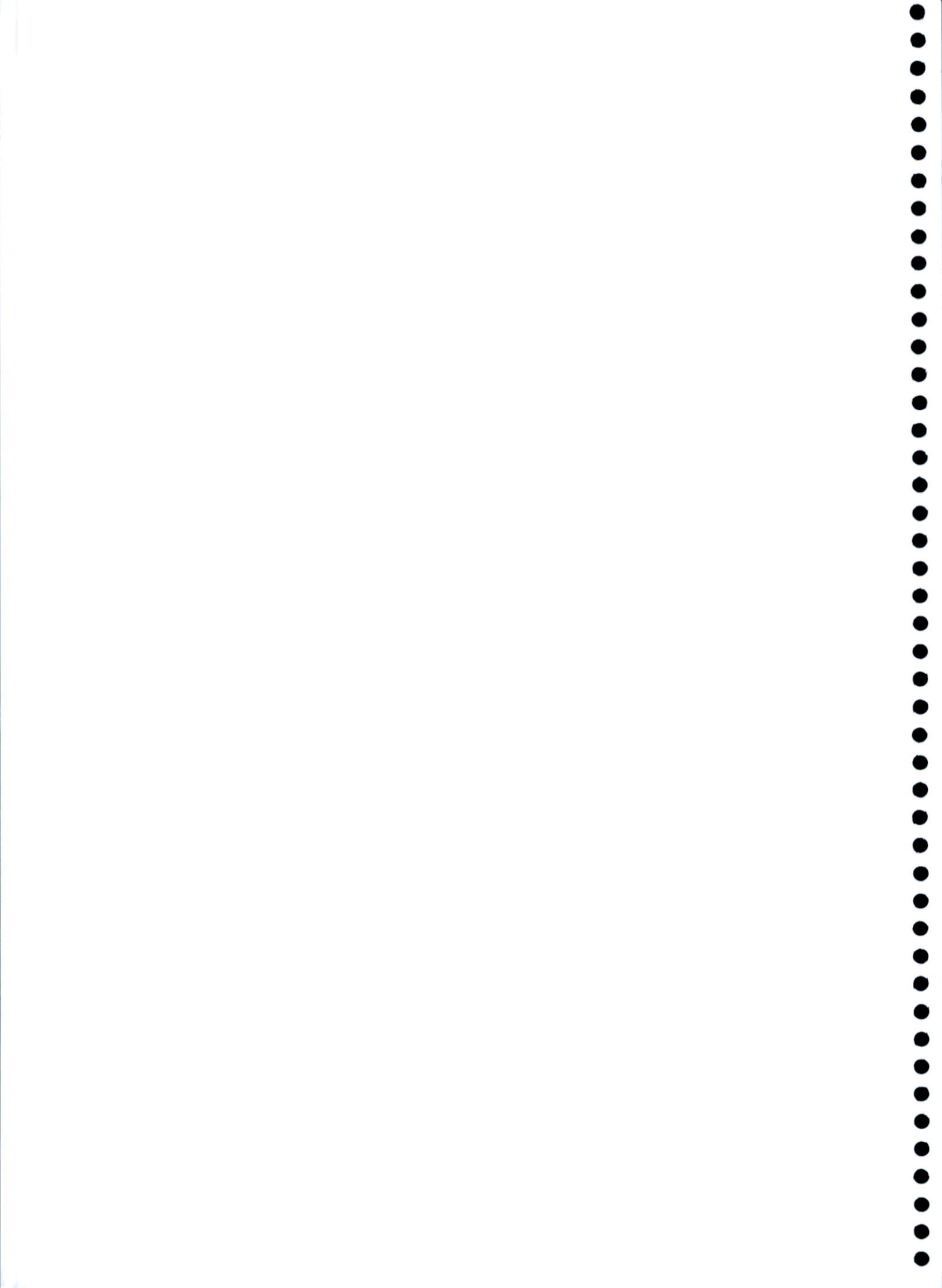
Bu çalışma, öncesinde KARNİP sınırları içinde kalan 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve 2. Etap 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmaları tamamlanarak onaylanmış ve uygulanmaya başlanmıştır. Onaylı öncül çalışmalarla bütünleşecek biçimde hazırlanmış olan 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışması ile eş zamanlı olarak hazırlanan bu çalışmayla, alan geneline ilişkin koruma amaçlı nazım imar planının güncel veriler ve değişiklikler doğrultusunda revize edilmesi amaçlanmıştır.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile bir bütündür.



İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM.....	1
1.1	Planlama Alanının Konumu ve Kent İçindeki Yeri.....	1
1.2	Yönetmelik 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	5
1.5	Topoğrafik Yapı ve Eğim Durumu.....	9
1.6	Jeolojik Durum	9
2	MEVCUT PLAN KARARLARI	10
2.1	Üst Ölçekli Planlar	10
2.1.1	İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı	10
2.1.2	İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı.....	11
2.2	Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışmaları.....	12
2.2.1	Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı.....	12
2.2.2	Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	13
2.2.3	Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu	14
2.2.4	Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği	15
2.2.5	Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği	15
3	REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI	16
3.1	Revizyon Gerekçeleri.....	16
3.2	Planlama Kararları.....	17



1 PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUM

1.1 Planlama Alanının Konumu ve Kent İçindeki Yeri

Koruma amaçlı revizyon nazım 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 ve zirvesinde Kadifekale'nin bulunduğu 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.

Koruma amaçlı planlama çalışmasına konu olan bölge, 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. Osmanlı döneminde Müslüman, Hristiyan ve Musevi nüfusun yoğun yaşadığı mahallelerin kesiştiği, iç içe geçtiği bölge olması yönüyle de planlama çalışmasına konu alanlar diğer bölgelerden farklılaşmaktadır. Bu zenginliğin izleri alan içinde günümüze kadar varlığını sürdürmüştür.

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 o dönemde kasaba görünümüne sahip şehirde 1300 kişinin yaşadığı, 16. Yüzyılın sonlarına gelindiğinde ise kentin nüfusunda hızlı bir artış yaşandığı, 17. yüzyılın ortalarında nüfusun 10.000 civarına ulaştığı bilinmektedir. 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, 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. 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 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

TÜİK 2017 yılı 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. 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. 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 görülür. 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 verileri 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 göstermektedir.

Yapılan anketler sonucunda elde edilen, hanehalkı sayılarının mahallelere göre dağılımına bakıldığında Planlama Alanı'ndaki hanehalkı sayısının 10 kişiye kadar çıktığı görülür. 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 yerleşmiş, yaşanan kullanıcı değişikliği 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 belirlenmiştir. Yapılan anket/araştırmalar sonucunda ortalama hanehalkı büyüklüğü 4.8 olarak hesaplanmıştır. TÜİK verilerine göre planlama alanını oluşturan mahallelerde ortalama hane halkı büyüklüğü ise 4.3 olarak belirlenmiştir. Anketler ile arada oluşan farkın, TÜİK verilerine yansımaya Suriyeli nüfustan ve mahalle sınırları ile planlama alanı sınırlarının tam çakışmamasından kaynaklandığı değerlendirilmiştir. 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, Aiol 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'luların 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 Teması'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 geçmesi
1096-1317	Kentin yeniden Bizans egemenliğinde yer alması
1317	İzmir'in Türkmen Beyi Aydınoğlu 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 Aydınoğlu Beyliğinin canlandırılması ve İzmir'in Umur Bey'in torunu Aydınoğlu Cüneyt Bey'e verilmesi
1414	Osmanlı Devletinin Liman bölgesini ele geçirmesi
1426	Osmanlıların Aydınoğlu 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	Yabancılara 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 gecekonduların yaşanması
1953	Kentin Birinci Dünya Savaşı öncesinde var olan yaklaşık 250.000 kişilik nüfus büyüklüğüne yeniden erişmesi
1960'lı yıllar	Gecekonduların yaygınlaşması
1970'li yıllar	Gecekonduların eğimli sirtlara 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. 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.

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.

1.6 Jeolojik Durum

Koruma amaçlı revizyon nazım 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.

Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda "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 gerçekleşecek 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 "Önlemlenmiş Alan" olarak tanımlanmıştır. Çalışma kapsamında "Önlemlenmiş 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. Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirlenmiş olan önlemlere Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları arasında yer verilecek ve belirlenmiş olan önlemlerin alınması, projelerin belirlenen önlemlere uygun hazırlanması ve yapılaşmaların belirlenen önlemler dikkate alınarak gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

2 MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1 Üst Ölçekli Planlar

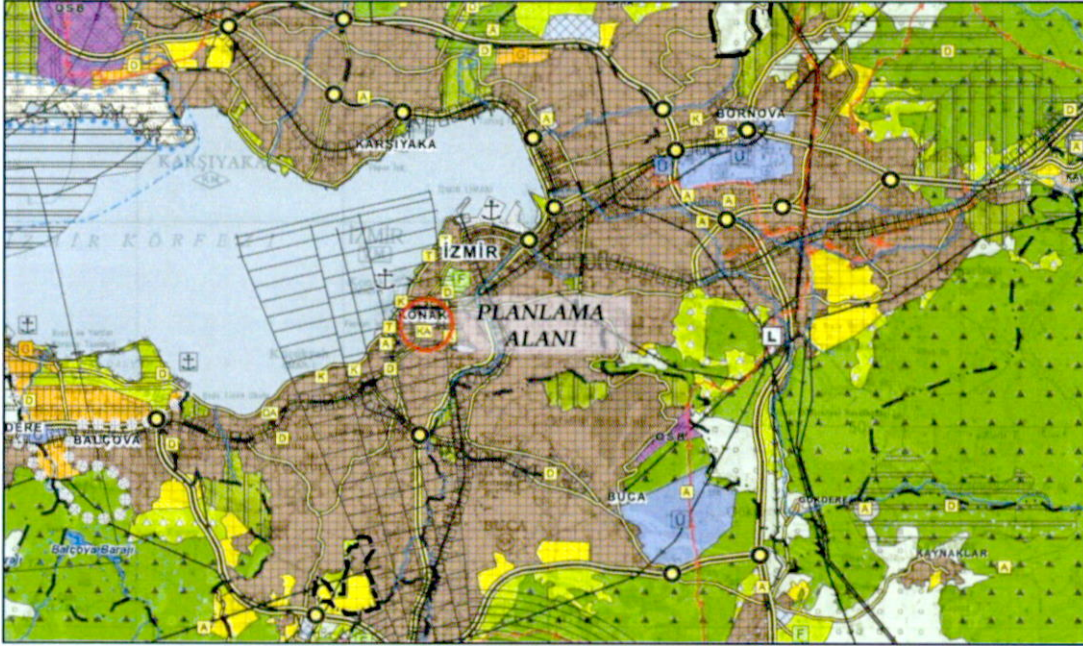
2.1.1 İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı

İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2014 tarihinde onaylanmış, askı sürecinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonrasında, 30.12.2014 tarihinde kesinleşmiştir. Çevre Düzeni Planı'nda, 2014 yılından günümüze planlama alanının da içinde yer aldığı, L18 paftasında farklı tarihlerde plan değişiklikleri yapılmışsa da yapılan değişikliklerin planlama çalışmasına konu olan alanlarla doğrudan ilişkisi bulunmamaktadır.

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

Koruma amaçlı revizyon nazım imar planı çalışmasına konu olan alanlar Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan" olarak tanımlanmış bölge içinde yer almaktadır. Alanda bunun yanı sıra var olan koruma statüsüne yönelik kentsel sit ve arkeolojik sit kararlarına yönelik sembol gösterimleri yer almıştır.

Şekil 2. İzmir-Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Çalışma Alanı



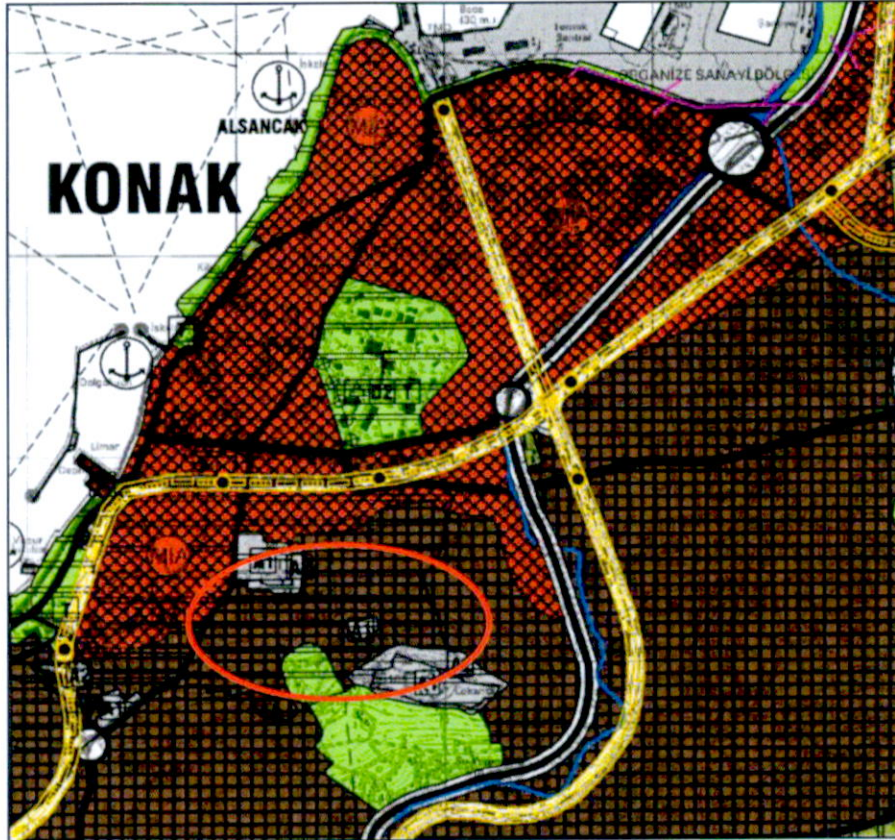
Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

2.1.2 İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı

İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli “İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı” (İKBNİP) 16.03.2007 tarihinde 315 sayılı karar ile İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. İKBNİP onay sonrası yapılan itirazlara ilişkin düzenlemeler ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı’na uyum sağlanması amacıyla 2009 yılında revize edilerek yeniden onaylanmış ancak İzmir 1. İdare Mahkemesi’nin 05.04.2012 gün ve 2012/743 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Yargı kararı sonrasında İzmir Büyükşehir Belediyesince “1/25000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı” hazırlanmış, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlık makamınca 08.10.2012 tarihinde onaylanmıştır.

İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı’nda planlama çalışmasına konu olan alanlar Kentsel Yerleşik Alan olarak gösterilmiştir. Planda bunun yanı sıra kentsel ve arkeolojik sit sınırları da tanımlanmıştır. Planlama alanının bulunduğu bölge kentsel yerleşik alan olarak tanımlanmış olsa da, kuzeyde ve batıda planlama alanının sınırları ‘İzmir Merkezi İş Alanı’ sınırlarına dayanmaktadır.

Şekil 3. İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planında Çalışma Alanı



Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi

2.2 Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışmaları

2.2.1 Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı

Kemeraltı çevresindeki sit sınırlarının tamamını kapsayacak biçimde İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli plan, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 27.07.1984 gün ve 348 sayılı kararı ve İzmir Merkez İlçe Belediyesi'nin 06.08.1984 gün ve 32/46 sayılı kararı ile uygun görülmüş, İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.08.1984 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu planda 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 adet yol aksı mevcut dokudaki yollar 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, mevcutta var olan bir, iki ve yer yer üç ile dört kat yüksekliğe sahip yapıları alanların plan kararı tek düze hale getirildiği 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.

Şekil 4. 1984 Onaylı Kemeraltı ve Çevresi Sit Alanı İmar Planı ve Çalışma Alanı Sınırları



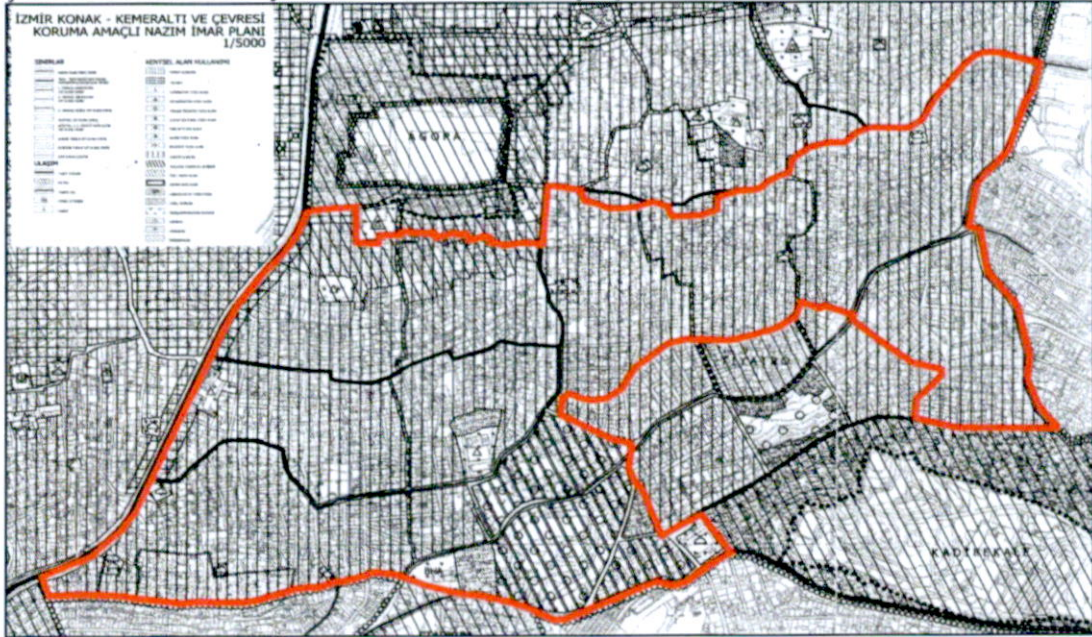
Kaynak: Konak Belediyesi

2.2.2 Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Kemeraltı ve çevresinde var olan sit alanlarının bütününe yönelik (kentsel+3. derece arkeolojik, 1. derece ve 2. derece arkeolojik sit) hazırlanan 1/5.000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı 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. 2002 yılında onaylanmış olan Nazım İmar Planı üzerinde planlama alanı sınırları aşağıda verilmiştir.

Şekil 5. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda Çalışma Alanı



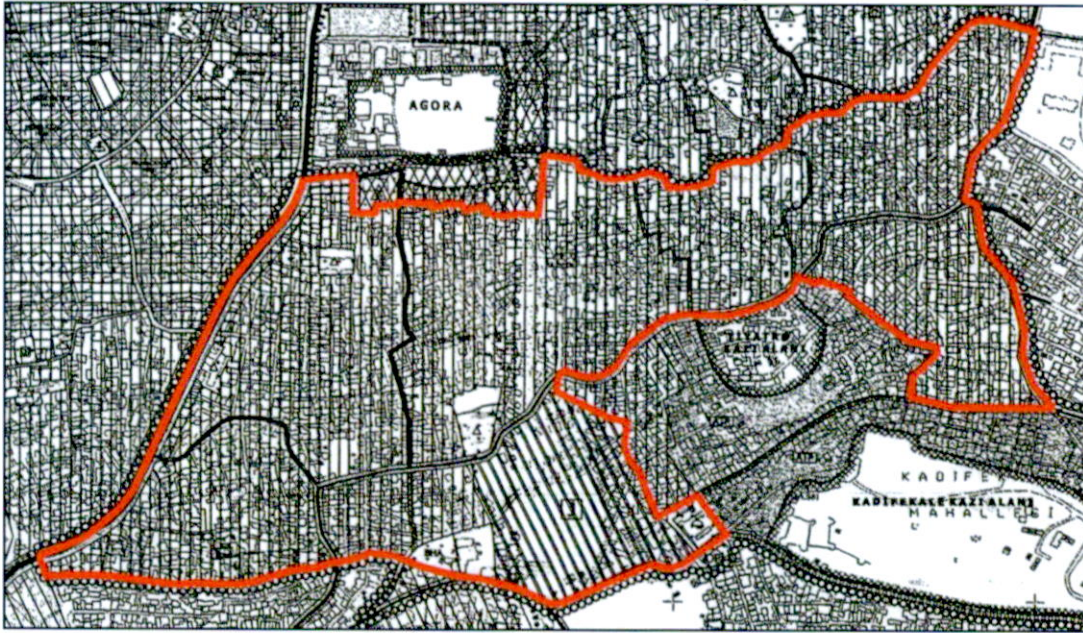
Kaynak: Konak Belediyesi

Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı genelinde belirlenmiş olan 8 özel proje alanından "Agora Özel Proje Alanı" kısmen planlama alanı sınırları içinde kalmaktadır. Diğer özel proje alanlarından "Stadyum Özel Proje Alanı", "Tiyatro Özel Proje Alanı", "Kadifekale Özel Proje Alanı" ise 2. Etap 2. Bölge planlama alanının sınırında konumlanmıştır. Kadifekale'nin batısında, Stadyum alanının kuzeydoğusunda bulunan heyelan alanları ise Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında jeolojik sakıncalı alanlar olarak tanımlanmıştır. Nazım imar planında düzenlenmiş sosyal ve teknik altyapı alanlarına bakıldığında, planlama alanı sınırları içinde 3 ilköğretim tesisi alanı ile 5 cami alanının bulunduğu, bunların yanı sıra bir alanın belediye hizmet alanı, 3 alanın da yeşil alan olarak düzenlenmiş olduğu görülmektedir.

2.2.3 Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu

Onaylı nazım imar planı sınırları içinde, 1. Etap 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ile Agora çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı onayı sonrasında Nazım İmar Planı kararlarında revizyon çalışması gerçekleştirilmiştir. İzmir 1 Numaralı KTVKKBK tarafından 07.02.2008 tarihinde uygun bulunan Nazım İmar Planı Revizyonu, İzmir BŞB Meclisi tarafından 12.03.2008 tarihinde onaylanmıştır. Nazım imar planı revizyonuna konu olan alanlar, aslen bu çalışmaya da konu olan Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlı alanlar ile bu alana bitişik konumda bulunan Antik Tiyatro çevresindeki alanları ve Kadifekale ile Kale çevresindeki alanları kapsamaktadır.

Şekil 6. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Çalışma Alanı



Kaynak: Konak Belediyesi

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanı sınırları içinde revizyon sonucu yapılan değişiklikler iki bölge ile sınırlıdır. Bunlardan ilki Agora çevresinde, diğeri ise jeolojik sakıncalı alanda bulunmaktadır. Yapılan revizyon çalışmasında Agora'nın güneyinde bulunan özel proje alanı sınırları 2. derece arkeolojik sit sınırları içinde kalacak biçimde daraltılırken, 1. derece arkeolojik sit alanı içinde yeşil alan olarak tanımlı olan bölüm ise Agora Koruma Alanı olarak tanımlanmıştır. Planlama alanı içinde bulunan heyelan alanları 2002 yılı onaylı Nazım İmar Planında ağaçlandırılacak alan ve jeolojik sakıncalı alan olarak tanımlıyken, yapılan revizyon sonrası ağaçlandırılacak alan tanımlaması kaldırılmış ve bu bölge yalnızca jeolojik sakıncalı alan olarak tanımlanmıştır.

Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanı sınırlarına bitişik olan alanlardan, Antik Tiyatro çevresindeki alanlarda yapılan revizyonla, tiyatro alanında var olan özel proje alanı kararı iptal edilmiş, bu alan "Tiyatro Kazı Alanı" olarak tanımlanmıştır. Tiyatro alanının batısında ve doğusunda bulunan ve konut alanı olarak planlı alanlar "Arkeoloji ve Tarih Parkı" olarak tanımlanmıştır. Benzer bir düzenleme Kadifekale ve çevresindeki alanlarda

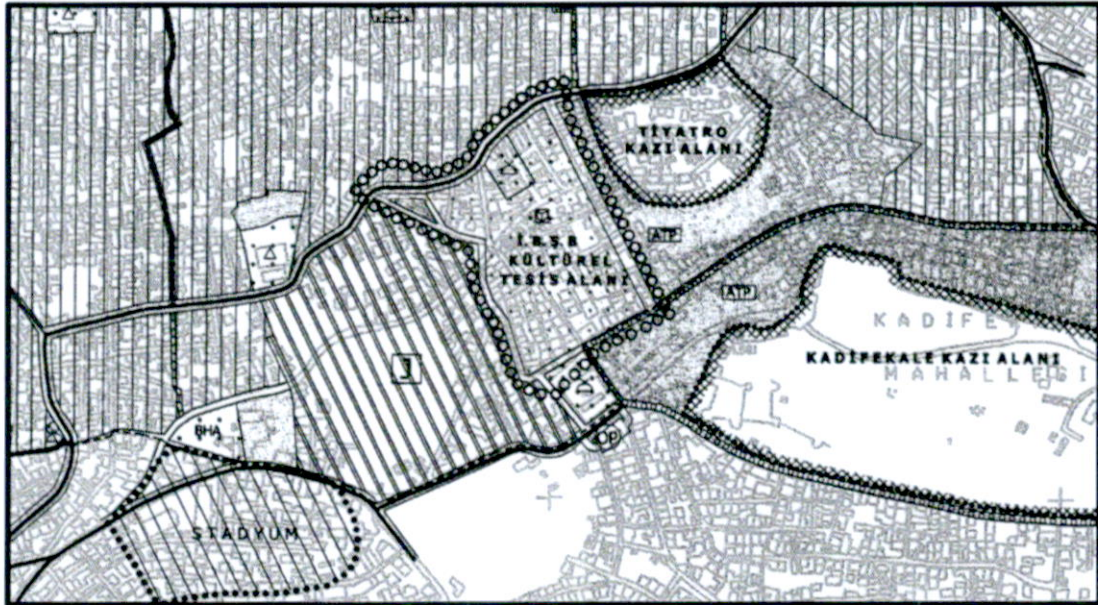
yapılmıştır. Kadifekale ve çevresi için planda var olan özel proje alanı kararı iptal edilirken, Kadifekale'nin içi "Kadifekale Kazı Alanı" olarak tanımlanmış, çevresi ise "Arkeoloji ve Tarih Parkı" olarak tanımlanmıştır. Kemeraltı 2. Etap 2. Bölge planlama alanı sınırları dışında kalan Tiyatro çevresindeki alanlar ile Kadifekale çevresindeki alanlar için Nazım İmar Planı Revizyonu ile eş zamanlı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı da hazırlanarak onaylanmıştır.

2.2.4 Kemeraltı ve Çevresel Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği

Nazım İmar Planı Revizyonu ile Tiyatro alanı çevresinde yapılan Arkeoloji ve Tarih Parkının, tiyatronun batısında kalan bölümünde yapılan değişiklik, İzmir I. Numaralı Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun bulunmuş ve İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.08.2013 tarih ve 05.1093 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Yapılan nazım imar planı değişikliğiyle, kısmen arkeoloji ve tarih parkı alanı ve kısmen de bu alan ile jeolojik sakıncalı alan arasında kalan konut alanlarını kapsayacak biçimde, İBŞB Kültürel Tesis Alanı olarak düzenleme yapılmıştır.

Şekil 7. Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği



Kaynak: Konak Belediyesi

2.2.5 Kemeraltı ve Çevresel Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği

Kemeraltı ve Çevresel Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın güney sınırında bulunan Antik Stadyum Alanına ilişkin 1. derece arkeolojik ve 2. derece arkeolojik sit sınırları İzmir I Numaralı KVKBK'nun 28.11.2013 tarih ve 1627 sayılı kararıyla değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik sonrasında, bu değişikliğe uygun olarak hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği İzmir I. Numaralı KVKBK tarafından uygun bulunmuş, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2014 tarih ve 05.702 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

3 REVİZYON GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI

3.1 Revizyon Gerekçeleri

1984 onaylı Kemeraltı ve Çevresi İmar Planı'nın koruma kararlarının yaşama geçirilmesini sağlamaktan uzak niteliği dikkate alınarak uygulamasının durdurulması sonrasında bölgedeki planların "koruma amaçlı" olarak yeniden ele alınması kararlaştırılmıştır. Bu kapsamda başlatılan çalışmalar sonucunda 2002 yılında onaylanan, 2008 yılında revize edilmiş olan Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nın yeniden revize edilmesine ilişkin gereksinimler daha çok alt ölçekte (koruma amaçlı uygulama imar planı) ortaya çıkmıştır.

Nazım imar planı sınırları içinde, "Kemeraltı 1. Etap" ve "Kemeraltı 2. Etap 1. Bölge" koruma amaçlı uygulama imar planlarının onaylanması sonrasında, 1984 onaylı plan sınırları içinde, 2002 yılı nazım imar planına göre revizyonu yapılmamış olan ve 2. Etap 2. Bölge olarak tanımlanan alan için başlatılan revizyon çalışmaları kapsamında saptanan ve nazım imar planı ölçeğinde de düzenleme gerektiren revizyon gerekçeleri aşağıda açıklanmıştır.

Revizyona konu olan 1984 yılı onaylı Kemeraltı Sit Alanı planının en sorunlu kararları arasında ulaşım kararları bulunmaktadır. Alan genelinde yola bitişik 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.

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. Bu kapsamda, planlama alanının kuzeydoğu sınırını oluşturan ve 12 metre genişliğe sahip taşıt yolunun yanı sıra çalışma alanını doğu batı aksında geçen iki sokak ve kuzey güney aksında geçen bir sokakta 10 metre genişliğinde ulaşım güzergâhları oluşturulmuştur. Bu genişletme önerileri, kentsel sit alanının özgün koruma değerlerini ortadan kaldıracak, tahrip edici nitelikte düzenlemeler olarak değerlendirilmiştir.

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.

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.

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 öngörülmuş sokaklarda konumlanması, 1984 planının uygulanmasını olanaksız hale getirmiştir.

1984 onaylı Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nda da planlama alanı içinde kalan alanlar konut alanı ve ticaret alanı olarak bölgenmiş 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.

3.2 Planlama Kararları

1984 yılı onaylı Kemeraltı Sit Alanı İmar Planı'nın revizyonuna ilişkin çalışmalar kapsamında ilk olarak Kemeraltı ve çevresinde var olan sit alanlarının bütününe yönelik (kentsel+3. derece arkeolojik, 1. derece ve 2. derece arkeolojik sit) 1/5.000 ölçekli Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı (KARNİP) 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.

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli KARNİP sınırları içinde, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı (KARİP) hazırlanması için başlatılan çalışmaların 3. ve son bölümünü oluşturmaktadır. Çalışma kapsamında, genel olarak mevcut KARNİP kararlarına uyularak düzenleme yapılmış olsa da, KARNİP kararlarının üretildiği tarihten (2002) bu yana yaşanan gelişmeler, sınır değişiklikleri, alan içinde ve çevresinde yaşanan değişimler dikkate alınarak KARNİP kararlarının da revize edilmesi ihtiyacını doğurmuştur.

2002 yılında onaylanmış olan KARNİP 2008 yılında revize edilmiş, 2013 ve 2014 yıllarında da iki farklı bölgede nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Koruma amaçlı revizyon imar planı çalışmasına konu olan 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.

Koruma Bölge Kurulu tarafından farklı tarihlerde alınmış olan kararlarla Kentsel+3.derece arkeolojik sit alanı sınırları içinde bir parsel (456 ada 21 parsel) 1. derece arkeolojik sit alanı olarak, 1058 adanın da (41 parselden oluşan) bir bölümü 2. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiştir. Nazım imar planında bu alanlarda gerekli değişiklikler yapılırken, çalışma kapsamında mevcut koruma amaçlı nazım imar planı kararlarında değişikliğe neden olan diğer revizyon kararları, ağırlıklı olarak sosyal ve teknik altyapılara ilişkin kararlardan oluşmaktadır. Bu kapsamda, alan içinde geçmişte var olan ve heyelan riski nedeniyle yıkılan Topaltı İlköğretim Okulu'nun bulunduğu eğitim tesisi alanı Afete Maruz Bölge ve yeşil alan olarak düzenlenirken, alan içinde saptanan eğitim tesisi ihtiyacının karşılanması amacıyla iki yeni alanda düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda, geçmişte İzmir Mevlevihanesi'nin bulunduğu alan ilkokul olarak kullanılması amacıyla eğitim tesisi alanı olarak düzenlenmiş, bu alanın batısında kalan bir başka boş alan ise anaokulu olarak kullanılması amacıyla eğitim tesisi olarak düzenlenmiştir. Eğitim tesislerine ilişkin düzenlemelerin yanı sıra, mevcut KARNİP kararları arasında var olan sosyal ve teknik altyapı alanı düzenlemelerine ek olarak, sağlık tesisi, belediye hizmet alanları, dini tesisler, genel otopark alanları ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır.

Yeşil alan düzenlemeleri üç farklı nitelikte alanlardan oluşmaktadır. Bunlardan ilki, jeolojik yapısı nedeniyle afete maruz bölge olarak belirlenmiş olan alanlarda ve bu alanlara bitişik konumda bulunan alanlarda yapılmış olan yeşil alan düzenlemeleridir. İkinci grup yeşil alan düzenlemeleri, varlığı belirlenmiş arkeolojik değerlerin (örneğin Smyrna kent surları) korunması ve ortaya çıkarılmasını kolaylaştırma amacıyla yapılmış düzenlemelerdir. Üçüncü grup yeşil alan düzenlemeleri ise yaşayan nüfusun günlük kullanımına yönelik, küçük ölçekli park ve çocuk bahçesi düzenlemeleridir. Diğer yandan, planlama alanının güneydoğu ucunda, Kadifekale'ye yakın kesimde bulunan, yapılaşması halinde silueti olumsuz yönde etkilemesi olasılığı bulunan ve yüksek eğimli yapısıyla, yapılaşmanın ve hizmet götürmenin zor olduğu bölge, güneyinde Kadifekale için, batısında Antik Tiyatro için hazırlanmış olan koruma amaçlı plan kararları ile uyumlu biçimde yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanı genel olarak konut alanlarından oluşmaktadır. İzmir kentinin geleneksel ticaret merkezi olan Kemeraltı bölgesine yakınlık ve yüksek eğimli arazi yapısı, alan içinde güçlü bir ticaret bölgesi oluşmasını, ticaret kullanımının alan içlerinde yaygınlaşmasını 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. Bölgesel olarak ticaret kullanımı öngörülen Eşrefpaşa Caddesi'ne cepheli bölge dışında kalan alanlar ise genel olarak mevcut konut alanları olarak düzenlenmiştir.

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.

2008 yılında yapılmış olan revizyonda Antik Tiyatro kazıları nedeniyle yeni güzergâh belirlemesi yapılmış olan ve Ballıkuyu bölgesine bağlantıyı sağlayan 12 metre genişliğindeki, toplu taşıma amaçlı kullanımı öngörülen ana ulaşım bağlantısı güzergâhında, mevcut yapılaşmalar, arazi yapısı ve tescil kararları dikkate alınarak kısmi değişik yapılmıştır.

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.

Mevcut planda tanımlanmış olan ve Agora-Hatuniye-Basmane arasında kalan bölgelerden, Kadifekale, Antik Tiyatro ve Antik Stadyum alanlarına yaya erişiminin sağlandığı, alan içindeki özgün kültür varlıklarının yoğunlaştığı Tarihi Yaya Aksları da güncel veriler, tespitler doğrusunda kısmen değiştirilerek revizyon nazım imar planında düzenlenmiştir.

Genel otopark alanı düzenlemeleri, var olan gereksinimler ve gelecekte ortaya çıkması olası gereksinimler dikkate alınarak, dokunun özgün niteliklerinde değişime neden olmayacak biçimde yer seçimi yapılarak düzenlenmiştir.

Yaşanmış heyelanlar nedeniyle Afete Maruz Bölge olarak tanımlanmış olan alanlar genel olarak yeşil alan olarak düzenlenmiş, bu alanların uygun tekniklerle ve uygun türlerle ağaçlandırılmasını destekleyecek kararlar geliştirilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 NDV9GY2D	MD Tarihi: 06.12.2021 Proje Kayıt No: 06-2021-41871 Üye: NECATİ UYAR (555)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kıstıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	