

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU

**DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ**

İZMİR

Haziran - 2002

TEŞEKKÜR

Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü mensupları olarak öncelikle, “Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu”nun yapılması gerektiğine ilişkin İzmir 1. numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 28.04.1995 gün ve 5823 sayılı kararının bulunmasına ve aradan 4 yıl geçmiş olmasına rağmen, konuyu 1999 yılında gündeme getirmiş olmalarından dolayı İzmir Büyükşehir ve Konak Belediyelerinin yöneticilerine teşekkür borçluyuz. Bu teşekkürü sadece bu önemli görevi üstlenmek için bizleri tercih ettikleri için değil, aynı zamanda İzmirli olarak, Kemeraltı projesinin kent için önemini gördükleri için borçluyuz.

Bu iki belediyemizin Sayın Başkanları Ahmet PİRİŞTİNA ile Erdal İZGİ konuya sürekli yakın ilgi gösterdiler. Sayın İzgi Kemeraltı’na ilişkin hemen her toplantıya katıldı, görüş, istek ve dileklerini dile getirdi. Gerektiğinde bizlerle sokak sokak alanı dolaştı. Büyükşehir Belediyesi yetkililerinden Sayın Hasan TOPAL ile Cemal SÜMENGİN’e de teşekkür borçluyuz. Konak Belediye Başkan Yardımcısı Sayın Muhittin SELVİTOPU bizlerle en yakından görüşen ve her zamanki olumlu tavırlarıyla katkı koyanlardandı. Yine aynı belediyemizin yetkililerinden Sayın Ayfer Öztürk NAKİPOĞLU ve Alev AĞRI çalışma için zaman ve emeklerini harcadılar. Memnune AKIN ekibimiz ile Konak Belediyesi arasında sürekli bilgi ve veri akışını sağladı ve koordinasyon görevini başarıyla kesintisiz sürdürdü.

Ancak bu iki belediyemizin burada isimlerini ayrı ayrı veremeyeceğimiz kadar çok elemanı, gerek toplantılarımıza katılarak gerek diğer dönemlerdeki etkinliklerimizde yer alarak katkı sağladılar.

Planlama süresince yürütülen çeşitli ara sunumlarda İzmir Mimarlar Odası Şubesinin ve İzmir Şehir Plancıları Odası Şubesinin çok değerli mensupları ile İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsünün Öğretim elemanları zamanlarını harcayıp deneyimlerini ve bilgilerini aktardılar, eleştiriler getirdiler. Bu kişilerden Prof. Dr. Cemal ARKON, Prof. Dr. Ahmet EYÜCE, Doç. Dr. Ülker SEYMEN, Nilüfer ÇINARLI, Öztürk BAŞARIR’ a teşekkür ederiz. Katkıları her zaman anılacaktır.

Bu tür sunumlarda her zaman yirmi - otuz civarında katılımcı olmuştur. Adını burada anmadığımız katılımcıları da unutmuyoruz.

İzmir 1 No’lu Koruma Kurulu üyelerini, zaman içindeki bazı değişiklikleri de hatırlayarak, saygıyla anıyoruz ve onlara teşekkür ediyoruz. Saatler süren uzun toplantılarda bizleri sabırla izlediler, görüşlerini içtenlikle dile getirdiler. Bu isimlerden Başkan ve Yrd. Doç. Dr. Erkan UÇKAN, Prof. Dr. Ömer ÖZYİĞİT, Prof. Dr. Güven BAKIR, Doç. Dr. Emel GÖKSU ve değerli Tankut ÜNAL’ı anımsamadan geçemeyiz. Ancak Koruma Kurulunun sadece kurul üyeleri değil deneyimli raportörleri ile müdürleri sayın Serpil Yasa çalışmalarımıza aralıklarla katılabildiler. Onları da katkıları nedeniyle saygıyla anıyoruz.

İzmir Ticaret Odası Başkanı Sayın Ekrem DEMİRTAŞ ile Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği Başkanı Sayın Mehmet Ali SUSAM ile çalışma arkadaşları da çeşitli vesilelerle projeye yardımları oldu. Bunlar ile esnafı ve İzmir’i temsil eden diğer Sivil Toplum Kuruluşları da zaman zaman çalışmaya katıldılar. Açıktır ki planın tamamlanmasından sonra uygulama aşamasında kendilerine ciddi görevler düşecektir.

İzmir içinde ve dışında bulunan, ancak Kent ve Kemeraltı için çeşitli çalışmaları olan çok sayıda kişi bulunmaktadır. Bunların bir çoğuna ya da yayınlarına ulaşma imkanı bulduk. Ancak, zaman kısıtlamaları nedeniyle ilgili herkesle görüşebilme imkanı bulamadık. Bu kişilerden bizi mazur görmelerini dileriz.

1984 onanlı olan ve iptal edilmediği için çalışmalarımız süresince yürürlükte kalan İmar planının müellifleri ve zamanın Büyükşehir belediyesi elemanları Sayın İhsan TUTUM ile Muhsin ANIL’ı da içtenlikle anmak isteriz. Onların planlarını İzmir ve Kemeraltı sevgisiyle ürettiklerine kimse kuşku duymaz.

Son olarak, ayrı ayrı ismen olamasa dahi, Mimarlık Fakültemiz bünyesinde yer alan Öğretim elemanlarımıza ve her kademedeki öğrencilerimize gönülden teşekkür etmemiz gerekmektedir. Bir kısmının Doktora, bir kısmınınsa Yüksek Lisans tezleri, ödevleri, çeşitli çap ve içerikli projeleri toplamda emsalsiz bir bilgi birikimini yaratmıştır.

Çalışma ekibi elemanlarının zaman zaman değişmelerine rağmen kadroda sürekli on kişiyi aşkın bir grup kalmıştır. Her türlü olumsuz koşula rağmen hafta sonu, tatil demeden içtenlikle sonuna dek gayretlerini bir an bile esirgemeyen arkadaşlarıma sadece ben, Fakültem veya Belediyelerimiz değil, tüm İzmir teşekkür borçludur.

Prof. Dr. Tayfun TANER

ÇALIŞMA EKİBİ

- Prof. Dr. Tayfun TANER (DEÜ Mimar-Şehir Plancısı) (Planlama Ekibi Başkanı)
- Yük. Şeh. Plancısı Sibel ECEMİŞ (Ar.Gör.)
- Yük. Şeh. Plancısı Muhammed AYDOĞAN (Ar.Gör.)
- Yük. Şeh. Plancısı Neslihan KARATAŞ (Ar.Gör.)

-
- Yrd.Doç. Dr. Özlem ÜNAL (Y. Şehir Plancısı)*
 - Yrd.Doç. Dr. Tuğrul KIRMIZI (Mimar, Şehir Plancısı)*
 - Öğ.Gör.Dr. İpek ÖZBEK SÖNMEZ (Y. Şehir Plancısı)*
 - Şehir Plancısı Bülent GÜNDÜZ*
 - Şehir Plancısı Musa ÖZALP*
 - Şehir Plancısı Gizem BİÇEN*
 - Şehir Plancısı Ayça KAYIHAN*
 - Şehir Plancısı Serhat ŞARVAN*
 - Şehir Plancısı Ece NAMLI*
 - Şehir Plancısı Serkan AYDIN*
 - Şehir Plancısı Ümran BİNAY*
 - Şehir Plancısı Savaş DÜŞÜRMEK*

** İşaretili olanlar geçici bir süre çalışmışlardır.*

DANIŞMANLAR

- Prof. Dr. Orcan GÜNDÜZ (DEÜ Mimar-Peyzaj Mimarı)
- Prof. Dr. Ersin DOĞER, Arkeolog, EÜ, Ed. Fak., Arkeoloji Bölümü
- Prof. Dr. Bekir DENİZ, Sanat Tarihçisi, EÜ, Ed. Fak., Sanat Tarihi Bölümü
- Prof. Dr. Ali ŞEN, Ekonomist, DEÜ, İk. İd. Bil. Fak. , Ekonometri Bölümü
- Yrd.Doç. Dr. Eser GÜLTEKİN (DEÜ Restoratör Mimar-Sanat Tarihçisi)
- Mr. David NOON, Ekonomist, Şehir Plancısı, Coventry University
- Elvin SÖNMEZ, Peyzaj Mimarı
- Ayşenur SARIKAYA, Peyzaj Mimarı

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	1
ÇALIŞMA EKİBİ	2
DANIŞMANLAR	2
ŞEKİLLER LİSTESİ	4
FOTOĞRAFLAR LİSTESİ	5
GRAFİKLER LİSTESİ	6
TABLOLAR LİSTESİ	6
EKLER LİSTESİ	6
BÖLÜM 1: GENEL ÇERÇEVE	7
1.1. Giriş	7
1.2. 1984 Yılı Onaylı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı Revizyonu'na İlişkin Gerekçe	8
1.3. Planlama İşinin Tanımlanması	9
BÖLÜM 2: İZMİR'İN GELİŞİMİ VE KEMERALTI	
GELENEKSEL MERKEZİNDE YAŞANAN DÖNÜŞÜMLER	10
2.1. Antik Dönemden 1923'e Kadar İzmir	10
2.2. 1923-1950 Arası İzmir	17
2.3. 1950-1970 Arası İzmir	18
2.4. 1970'ten Günümüze İzmir	20
BÖLÜM 3. GEÇMİŞTEKİ PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE	
KEMERALTI	22
3.1. Mevcut Plan Öncesi Planlama Çalışmaları	23
3.1.1. Rene Dangé Planı	23
3.1.2. Le Corbusier Planı	24
3.1.3. Aru, Özdeş ve Canpolat Planı	25
3.1.4. Bodmer Planı	25

3.1.5. 1973-1978 Nazım Planı	25
3.1.6. 1980 Sonrası Gelişmeler	26
3.2. Kemeraltı'nın Günümüzde Yaşadığı Sorunlar	28
3.2.1. Fiziksel / Yapısal Eskime	29
3.2.2. Fonksiyonel Eskime	29
3.2.3. İmaj Eskimesi	29
3.2.4. Yasal ve Resmi Eskime	30
3.2.5. Konumsal Eskime	30
3.2.6. Finansal Eskime	30
3.2.7. Görelî veya Ekonomik Eskime	30
3.3. Mevcut Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planına İlişkin Görüşler ve	
 Değerlendirmeler	31
3.3.1. Tescilli Yapılar	31
3.3.2. Yapılaşma Hakları	31
3.3.3. Ulaşım Sistemi	31
3.3.4. Otoparklar	33
3.3.5. Yeşil Alanlara İlişkin Düzenlemeler	33
3.3.6. Arkeolojik Alanlara İlişkin Düzenlemeler	33
3.3.7. Konak Meydanı Düzenlemesi	33
3.3.8. Planlama Yaklaşımı	33

BÖLÜM 4. PLANLAMA YAKLAŞIMI – HEDEF VE**STRATEJİLER**

4.1. Planlama Yaklaşımı ve Planlama Süreci	35
4.1.1 Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi Analizi	38
4.1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım Plana Yönelik Analizler	39
4.1.1.2. 1/1000 Ölçekli I. Etap Planlama Alanına Yönelik	
Analizler	46
4.1.1.2.1. Zemin Kat Arazi Kullanımı	46
4.1.1.2.2. Üst Katlar İtibarıyla Arazi Kullanım	47
4.1.1.2.3. Yapısal Durum Analizi	49
4.1.1.2.4. Kat Adetleri Analizi	54
4.1.1.2.5. Doku Özellikleri Analizi	56
4.1.1.2.6. Bölgeye İlişkin Yoğunluk Analizi, TAKS-KAKS Değerleri	58
4.1.1.2.7. Altyapı Verileri	61
4.1.1.2.8. Ulaşım Durumu	64
4.1.1.2.9. Yolların Zemin Kaplamalarına Göre Durumu	69
4.1.1.2.10. Bitkisel Durum Değerlendirmesi	69
4.1.1.2.11. Ruhsat Durumu	74
4.1.1.2.12 Tarihi Miras	76
4.1.1.3 Ekonomik Yapı Analizleri	95
4.1.2. Bölgeleme	100
4.1.3 Planlama Stratejileri	102
4.1.4 Planlama Yaklaşım Alternatifleri	103
4.3. Halk Katılımının Süreç içindeki Yeri	104

BÖLÜM 5. KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**AÇIKLAMASI** **106**

5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu	106
5.1.1. Planlama Alanını Belirleyen Koruma Alanları	106
5.1.2. Kentsel Çevre (İBKB) İlişkileri	106
5.1.3 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Çevresine İlişkin Koşullar	109
5.1.4 Diğer Çevre İlişkileri	110
5.1.5 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Bütünü Nazım İmar Planı Kararları	110
5.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı.....	115
5.2.2. I. Etap Planlama Alanına İlişkin Stratejiler	115
5.2.3. I. Etap Planlama Alanına İlişkin Kararlar	116
5.2.3.1. Planlama Bölgeleri Bazında Arazi Kullanım Kararları.....	116
5.2.3.3.1. Konut Alanları.....	116
5.2.3.1.2. Ticaret Bölgeleri.....	117
Bağlayıcı Kullanım Kararları:	119
Teşvik Edilecek Kullanım Kararları:	119
5.2.3.1.3. Açık ve Yeşil Alanlar	119
5.2.3.1.4 Ulaşım Sistemi ve Otoparklar	121
5.2.3.2. Yoğunluk Kararları	122

BÖLÜM 6. UYGULAMAYA İLİŞKİN ÖNERİ VE GÖRÜŞLER **126**

6.1. Örgütlenme	126
6.2. Kemeraltı Projesinin Ulusal ve Uluslararası Boyut Kazanması	131
6.3. Halk Katılımının Sürece Entegrasyonu	132
6.4. Koordinasyon	133
6.5. Sosyal Boyut.....	133
6.6. Uygulamanın ekonomik boyutu	134
6.6.1. Kemeraltı'na Yapılacak Yatırımlar	134
6.6.2. Finans Kaynakları	136
6.7. Plan Sonrası Ele Alınabilecek Alt Projeler	136
6.8. Uygulamanın Etaplanması, İlk Etapta Yapılabilecek Uygulamalara İlişkin Görüşler	138
6.9. Kolaylaştırıcı Önlemler.....	141
6.10. Sonsöz	142

KAYNAKLAR **143**

Kemeraltı Proje Ekibi İçin Gözönünde Bulundurulacak Konular	157
Zayıf yönler	158

SEKİLLER LİSTESİ

Şekil 2.1 : Antik Dönemde İzmir	10
Şekil 2.2 : 1923'e kadar İzmir	11
Şekil 2.3 : 17 yy.da İzmir Merkezi	12
Şekil 2.4 : 18 yy.'ın ikinci yarısından sonra Kemeraltı	12
Şekil 2.5 : 19 yy.da MİA ve hanların konumları.....	13
Şekil 2.6 : 19. yy.ın İkinci Yarısında Kemeraltı Otelleri.....	14
Şekil 2.7 : 1923-1950 yılları arası İzmir	17
Şekil 2.8 : 1950-1970 yılları arası İzmir	18
Şekil 2.9 : İzmir Kent Merkezinin 20 Yy.'ın İkinci Yarısındaki Durumu	19
Şekil 2.10 : 1970-1990 yılları arası İzmir	20
Şekil 2.11 : 1990'lı yıllarda İzmir	21
Şekil 3.1 : Storari Kemeraltı Haritası	22
Şekil 3.2 : Rene Dangé Planı (1925)	24
Şekil 3.3 : Le Corbusier'er İzmir İçin Yaptığı Plan (1925)	24
Şekil 3.4 : Aru, Özden, Canpolat Planı (1951)	25
Şekil 3.5 : Bodmer Planı (1963).....	25
Şekil 3.6 : İzmir 1978 Nazım Planı	26
Şekil 3.7 : 1986 yılı Revizyon İmar Planı.....	26
Şekil 3.8 : Mevcut Çevre Düzeni Planı	27
Şekil 3.9 : 1984 yılı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı.....	32
Şekil 4.1: Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu için belirlenen planlama alanı sınırları	36
Şekil 4.2 : Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Genel Arazisi Kullanım Durumu (Mart 2002'den).....	41
Şekil 4.3a : İzmir'de Antik Dönemin Önemli Yapıları	43
Şekil 4.3b : Kemeraltı Kentsel Sit Alanı-Arkeolojik veriler	44
Şekil 4.4 : Zemin kat arazi kullanımı	45
Şekil 4.5 : Doku içindeki yenilenmiş bir yapı adası.....	46
Şekil 4.6 : Geleneksel merkezle içiçe geçmiş kesimden bir yapı adası.....	46

Şekil 4.7 : Geleneksel merkezle içiçe geçmiş kesimden örnek	46
Şekil 4.8 : Kemeraltı’nda ince-uzun parsellerden oluşan bir doku örneği	47
Şekil 4.9 : Üst katlar itibariyle arazi kullanım	48
Şekil 4.10 : Yapısal durum	50
Şekil 4.11 : Kat adetleri	55
Şekil 4.12 : Hisar Camii Çevresi Geleneksel Doku	56
Şekil 4.13 : Şadırvanaltı Camii Çevresi Geleneksel Doku	56
Şekil 4.14 : Doku Özellikleri	57
Şekil 4.15 : Konut dokusu içinde yapı yoğunluğu	58
Şekil 4.16 : Geçit bölgesi içinde yapı yoğunluğu	58
Şekil 4.17 : Yoğunluk Analizi, TAKS değerleri	59
Şekil 4.18 : Yoğunluk Analizi, KAKS değerleri	60
Şekil 4.19 : Ticaret bölgesi içinde yapı yoğunluğu	61
Şekil 4.20 : Altyapı-su ve kanalizasyon sistemi	63
Şekil 4.21 : Altyapı-Elektrik Şebekesi	66
Şekil 4.22 : Altyapı-Telekomünikasyon	67
Şekil 4.23 : Ulaşım durumu	68
Şekil 4.24 : Yol dokusu	72
Şekil 4.25 : Bitki değerleri	73
Şekil 4.26 : Ruhsat durumu	75
Şekil 4.27 : İzmir 1. No’lu KTVK ‘nın 30.01.2002 gün ve 9728 sayılı kararı ile son durumunu alan Kemeraltı Sit Kararları	77
Şekil 4.28 : Kemeraltı Tarihi Yapıları	79
Şekil 4.29 : Kemeraltı Havraları	80
Şekil 4.30: 1905 yılı Sigorta Planı üzerinde tespit edilen hanlar ve sonraki yıllardaki müdahaleler	83
Şekil 5.1 : 1/50000 İzmir Büyük Şehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu	107
Şekil 5.2 : 1/25000 İzmir Çevre Düzeni Planı	108
Şekil 5.3 : 1/2000 Kemeraltı Nazım İmar Planı	112
Şekil 5.4 : Mevcut Durum ve Planın Sentezi: Öneri Nazım Plan	114

FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

F. 4.1 : Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 116 ada, 44 parsel	49
F. 4.2 : Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 117 ada, 18 parsel	49
F. 4.3 : Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 116 ada, 24 parsel	49
F. 4.4 : Boş / Terk Edilmiş Bir Yapı -117 ada, 37 parsel	49
F. 4.5 : Onarım Gerektiren Boş Bir Yapı – 112 ada, 7 parsel	49
F. 4.6 : Onarım Gerektirmeyen İki Yapı -117 ada, 8-50 parseller	49
F. 4.7 : İnönü Evi- 121 ada, 90 parsel	49
F. 4.8 : Kahraman Mescit Camii- 120 ada, 53 parsel	51
F. 4.9 : Salepçioğlu Cami- 185 ada, 11 parsel	51
F. 4.10 : Eski Avukatlar Sitesi İçinde Tescilli Yapı - 2382 ada, 104 parsel	51
F. 4.11 : Triko atölyelerinin bulunduğu kesimde bir yapı -184 ada, 16 parsel	51
F. 4.12 : Triko atölyelerinin bulunduğu kesimde bir yapı -183 ada, 47 parsel	51
F. 4.13 : Geçiş Bölgesi İçinde Tescilli Bir Yapı - 182 Ada, 3 Parsel	52
F. 4.14 : Geçiş Bölgesinde, Eski, Dokuya Uyumsuz Bir Yapı	52
F. 4.15 : Kemeraltı Girişinde Bakım Onarım Görmüş Bir Yapı	52
F. 4.16 : Kemeraltı Girişinde Çok Katlı Sağlıklı Bir Yapı - 179 Ada, 6 Parsel	52
F. 4.17: Eski Meserret Oteli’nin Bulunduğu Yapı -188 Ada, 5 Parsel	52
F. 4.18 : Kemeraltı Yayı Üzerinde Bir Yapı - 279 Ada, 6 Parsel	52
F. 4.19 : Eski Tütün Deposu - 178 Ada, 38 Parsel	53
F. 4.20 Çakaloğlu Hanı	88
F. 4.21 Kızlarağası Hanı	88
F. 4.22 Arap Hanı	89
F. 4.23 Mirkelamoğlu Hanı	91

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 4.1 : Yapısal Durum Analizi	53
Grafik 4.2 : Kat Adetleri Analizi	54
Grafik 4.3 : Doku Özellikleri Analizi.....	56

TABLolar LİSTESİ

Tablo 4.1: Sosyo-Ekonomik Yapı Verileri.....	39
Tablo 4.2: 1. Etap Planlama Alanına İlişkin Arazi Kullanış Sonucu Elde Edilen Analiz Verileri ve Fonksiyonların Dağılımı.....	47
Tablo 4.3: Yolların Zemin Kaplamalarına Göre Durumu	69
Tablo 4.4: Hanlar Listesi	84
Tablo 5.1: Konut Alanlarında TAKS-KAKS Hesaplamaları	123

EKLER LİSTESİ

Ek 1 : İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 28.04.1995 tarihli karar örneği	148
Ek 2 : Kemeraltı K.S.A. Koruma Amaçlı İmar Planı Protokolü	148
Ek 3 : Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapıların (Mail-i İnhidam) Listesi	152
Ek 4 : Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılara İlişkin Proje ekibi Görüşü	154
Ek 5 : İzmir 1 Nolu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 30.01.2002 tarihli karar örneği	155
Ek 6 : Uzman Raporu: (David Noon, Coventry University, Coventry Business School, UK)	156
Ek 7 : Plan Notları.....	159

BÖLÜM 1:
GENEL ÇERÇEVE

“Bu çalışma, gerçekte merkezin özgün değerlerinin korunması ve sağlıklılaştırılması ile beraber ekonomik sosyo-kültürel ve fiziksel yönden yeniden canlandırılmasını hedefleyen bir projenin esas basamağını oluşturmaktadır.”

BÖLÜM 1: GENEL ÇERÇEVE

Bu bölümde rapora konu olan Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu’nu (KKAİPR) gündeme getiren taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları (TKTV) Yüksek Kurulu’nun kararları ve müellif kuruluştan ne tür bir iş beklentisi olduğunun açıklamaları yer almaktadır. İzmir ve Kemeraltı’nın tarihine kısaca bakan ve sorunlarını inceleyen bundan sonraki üç bölümün ardından, geçmişteki planlama çalışmalarına değinilecektir.

1.1. Giriş

2000 yılında İzmir’in kuruluşunun 5000. yılı dolayısıyla düzenlenen etkinlikler, kentin geçmişini, Smyrna olarak anıldığı dönemleri, Homeros’u, İskender’in kenti ilk kuruluşunu ve tabii ki Batı Anadolu’nun denize açılan kapısını bir kez daha hatırlamamızı sağlamıştır.

Akdeniz’in doğusunda önemli bir ticaret limanı işlevini yüklenmiş olan İzmir’in o dönemdeki kent merkezinin yapısı ve yaşantısı ile, bugün aynı merkezin yaşadığı sorunlar oldukça iyi bilinmektedir. Bugünkü Avrupa kentlerinin birçoğunun geleneksel kent merkezleri çeşitli düzeyde ve ölçekte planlama müdahalelerine sahne olmuştur. Kimi koruma altına alınmıştır, kimisi yeniden canlandırılmıştır ve her yıl milyonlarca yerli ve yabancı ziyaretçiyi çekmektedir.

Kemeraltı’nın günümüzde yaşadığı sorunlar, ekonomik canlılığını kaybetmiş olması, turist çekememesi, sosyal ve kültürel yaşantının neredeyse yokluğu ve fiziksel yapıya ilişkin sorunlarla beraber kimi bölümlerinin bir çöküntü haline gelmiş olması merkezin yeniden ele alınması gerekliliğini ortaya koymaktadır. **Bu çalışma bu konuda yapılmış daha önceki çalışmaların bir parçası gibi olmakla birlikte, gerçekte merkezin özgün değerlerinin korunması ve sağlıklılaştırılması ile beraber ekonomik sosyo-kültürel ve fiziksel yönden yeniden canlandırılmasını hedefleyen bir projenin esas basamağını oluşturmaktadır.** Hiç kuşkusuz çabalar, bugün yaşanan sorunların kısa-orta ve uzun dönemde çözülmüş olduğu, geçmişteki kimi özellikleri yansıtan, fakat

gelecekteki beklentileri ve ihtiyaçları da gözönünde bulunduran bir Kemeraltı içindir.

İzmir’in geleneksel kent merkezi Kemeraltı’na yönelik olarak zaman içerisinde bölümümüzde yapılan çalışmalarda zengin bir bilgi birikimi oluşmuştur. Bunlar geçmiş dönemde yapılan lisans ve lisansüstü düzeyinde çeşitli öğrenci çalışmaları ile öğretim elemanlarımızın kişisel araştırmalarından oluşmaktadır. Ayrıca yine kent merkezine ve tarihçesine ait çok sayıda yayın mevcuttur. Bu rapor, işveren Konak Belediyesi ile yapılan protokol gereği taahhüt edilen planın bir parçasıdır. Bu raporun amacı, planlama ekibinin İzmir Geleneksel Kent Merkezi’nin Yeniden Canlandırılması Hedefli Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmasına ilişkin yaptığı çalışmaları, dokunun sahip olduğu problemleri ve potansiyelleri ortaya koymak, plan kararlarına yönelik gerekli açıklamaları yapmak ve üretilen bilgi paftalarını ve planın kendisini izleyicinin ve okuyucunun anlayabilmesine ve yorumlayabilmesine yardımcı olmaktır.

Çalışmalara resmen 15.09.2000 tarihi itibarı ile başlanmasına rağmen, zaman kazanmak amacıyla, arazi çalışmaları Temmuz 2000 sonu itibarı ile tamamlanmıştır. Bu çalışmalarda emek harcayan öğrencilerimize teşekkür ederiz. 1998-1999 yaz döneminde söz konusu alanda çalışmalara katılmış olan diğer öğrencilerimiz de teşekkürü hak etmektedirler. Onların emekleri olmasaydı bu konudaki bilgiyi derlemek mutlaka çok daha uzun zaman alırdı. Ancak aynı çalışma planlama ekibince arazide ikinci bir kez yapılmış olup güvenilirlikleri ve güncelleştirilmeleri sağlanmıştır.

İzmir’in önünde çok sayıda, çeşitli ve ciddi boyutlarda sorunlar bulunmaktadır. Bunların bir kısmı kentin bazı büyük projelerine bağımlıdır: Çevre yolları, Büyük Kanal Projesi, Liman Projesi gibi. Kemeraltı Projesi’nin imar planını da içine alan, ancak daha uzun soluklu bir uygulamayı içeren kentin önemli projelerinden biri olduğunu ilan etmeye ihtiyaç vardır. İzmir’e faydalarını görerek (değişen politik koşullara rağmen) projenin ısrarla sürdürülmesi İzmir ve İzmirliilerin yararına olacaktır.

Başka fırsatlarla ve yayınlarda belirttiğimiz üzere kentin çöküntü bölgesi haline gelmiş olan Kemeraltı Bölgesi’nde eskiyi aynen geri getirmenin imkanı kalmamıştır. Dünyanın, ülkenin ve İzmir’in koşulları zaman içerisinde değişmiştir

“Tarihi ve geleneksel kent merkezinin “yeniden canlandırılması”, İzmir’e ve İzmirliye kazandırılması bir planın elde edilmesi işini aşmaktadır. “

“Eğer alanda yaşayan ve çalışanların, ilgili tüm kişi ve kuruluşların katılım ve katkıları sağlanamaz, bu doğrultuda yeni bir örgütlenme modeli kurulamaz, finans kaynakları yaratılıp bilinçli bir şekilde kullanılamaz ise, üretilecek olan teknik dokümanların ve planın sınırlı bir yararı olacağı açıktır.”

ve değişmeye devam etmektedir. Bu anlamda Kemeraltı’na yeni bir yaşam biçimi tarifleyen yeni bir senaryonun oluşturulması gereklidir. Çok büyük sorumluluk gerektiren böylesine bir tariflemenin yine tamamı ile planlama ekibinin sırtına yüklenmemesi gerektiği görüşündeyiz. Çünkü bu kent, içinde hatta çevresinde yaşayan herkesindir. Bu konuda yine çok çeşitli katılımların gerekliliğine işaret etmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması aslında resmi kurumların, yerel yönetimlerin ve de halkın yapılaşma taleplerini organize etmelerine yarayan teknik bir rehberin elde edilmesi işidir. Ancak hemen başta vurgulamak gerekir ki **tarihi ve geleneksel kent merkezinin “yeniden canlandırılması”, İzmir’e ve İzmirliye kazandırılması bir planın elde edilmesi işini aşmaktadır. Eğer bu alanda yaşayan ve çalışanların, ilgili tüm kişi ve kuruluşların katılım ve katkıları sağlanamaz, bu doğrultuda yeni bir örgütlenme modeli kurulamaz, finans kaynakları yaratılıp bilinçli bir şekilde kullanılamaz ise, üretilecek olan teknik dokümanların ve planın sınırlı bir yararı olacağı açıktır.**

Altı çizilmesi gereken diğer bir konu, yukarıda sözü edilen önemli işlerin yapılmasının, planlama ekibinin kaçınılmaz partnerliğine rağmen, bu ekibin görevleri dışında kalmasıdır. Bu konularda İzmir Valiliği’nin, Konak Kaymakamlığı’nın, Konak Belediye Başkanlığı’nın 1999 sonunda başlatmış oldukları halkın katılımı girişimlerinin kesintisiz sürdürülmesine ihtiyaç vardır. Oysa bu yöndeki çabaların 2000 yılı sonlarına doğru zayıflamış, hatta durmuş olduğu görülmektedir. Esnaf Derneği’nin kapatılması, Valilik’teki görev değişimleri bunun başlıca nedenleri olmuştur.

Kemeraltı Geleneksel Kent Merkezi kent bütününden soyutlanamaz. Çünkü kentin başka kesimlerinde gerçekleşen değişimler merkezi doğrudan etkilemektedir. Örneğin kentin dört aksında gelişen hipermarketler ile metro bu bölgeye etki eden, ancak onu doğrudan olarak gündeme getirmeyen gelişmelerdir.

Kentsel/kültürel turizm, dünyanın başka yerlerinde olduğu gibi, Kemeraltı için de kurtarıcı yeni bir yaklaşım olarak algılanmaktadır. Ancak böylesine bir yeniden canlandırma aracının bile önce İzmir kentini yeniden turistik açıdan çekici hale getirmekten geçtiğini hatırlatmak gerekir. Çünkü kent eski dönemlerdeki turistik özelliğini yitirmiştir. Bu anlamda

Kemeraltı’nın İzmir’i turistik kılacak ender yerlerden biri olduğunu da hatırlatmak gerekir.

Kemeraltı’nın bugün çalışmalarına 1978 yılında başlanmış olan ve 1982 yılında sonuçlandırılmış ve yürürlükte olan bir imar planı mevcuttur. Ancak aşağıda değinilen çeşitli nedenlerle planın yenilenmesine ihtiyaç doğmuştur. Bir anlamda eldeki plana bir revizyon olarak bakmak mümkündür. Çünkü 1984’de onanan bu plan, yeni planın üretilmesi sürecinde iptal edilmemiştir. Diğer taraftan “düzeltmelerle yeniden elden geçirme” anlamını taşıyan eldeki plan tanımının ötesinde farklı bir içerik taşımaktadır.

1.2. 1984 Yılı Onaylı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı Revizyonu’na İlişkin Gerekçe

İzmir Büyükşehir Belediyesi’nce hazırlanan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı, Taşınmaz ve Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu’na 27.7.1984 gün ve 348 sayılı kararıyla onanmıştır. Ancak İzmir Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü’nün incelemeleri sonucu 2863 sayılı yasa uyarınca korunması gereken yapıları yol genişleme gibi önerilerle göz ardı edildiği belirtildiğinden, konu Yüksek Kurula iletilmiştir. Yüksek Kurul bu kez 17.7.1987 gün ve 3509 sayılı kararı almış ve planın **“daha hassas ve koruyucu davranılmaksızın düzenlenmiş olduğu belirtilerek bu nedenle yeniden irdelenmesi gerektiği ve bu irdeleme yapılmadan, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı sınırları içinde yeni yapılaşmaya izin verilmemesi gerektiği”** bildirilmiştir. İzmir I. No’lu KTVK Kurulu bu kez 28.4.1995 gün ve 5823 sayılı kararı ile yukarıdaki Yüksek Kurul kararını hatırlatmış ve geçen zaman içerisinde **“tümüyle irdelenmediği”** ve korunması gerekli varlıkların **“korunmasını sağlayacak biçimde gerekli imar plan değişikliklerinin ilgili belediyesince yapılarak Koruma Kurulu’na önerilmediği anlaşıldığından en kısa zamanda ele alınarak koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu’nun İzmir 1. No’lu Koruma Kurulu’na iletilmesi”** istenmiştir. Bu karar örneği Ek 1’ de verilmektedir.

Dikkat çekici husus, planın onanmasından üç yıl sonra 1987’de plan revizyonunun istenmiş olmasına rağmen konunun 1999 yılına kadar, yani 12 yıl boyunca, ele alınmamış olmasıdır.

“Onanmasının ardından 16 yıl sonra tekrar ele alınan yürürlükteki plan için bir revizyon yapılmamış, plan bütünüyle yeniden ele alınmıştır. Ancak mevcut plan iptal edilmemiş olduğundan, için yapılan yeni plana revizyon sıfatının kullanılması yasal nedenlerle sürdürülmüştür.”

1999 yılı sonlarında gündeme gelen plan revizyonunun kimlerce ve nasıl ele alınacağı sorularının belirlenmesi, işin teknik şartnamesinin hazırlanması ve diğer bürokratik nedenlerle planın hazırlanması işine resmen 15.09.2000 tarihi itibarıyla başlanmıştır. Ancak bu bir yıllık süre bir zaman kaybı olarak değerlendirilmemelidir. Çünkü planlama ekibi 1998’de başladığı ve 1999’da devam ettiği Kemeraltı çalışmalarına, resmi başlama tarihine kadar devam etmiş ve böylece zaman kazanılmıştır. Aksi takdirde tanımlanan işin protokolde öngörülen zaman sınırları içerisinde bitirilmesine imkan bulunamazdı.

Burada vurgulanması gereken diğer bir nokta yukarıda sözü edilen kurul kararlarında kullanılan “revizyon” kelimesidir. **Onanmasının ardından 16 yıl sonra tekrar ele alınan yürürlükteki plan için bir revizyon yapılmamış, plan bütünüyle yeniden ele alınmıştır. Ancak mevcut plan iptal edilmemiş olduğu için yapılan yeni plana revizyon sıfatının kullanılması yasal nedenlerle sürdürülmüştür.**

Planın bütünüyle yeniden ele alınmasını gerektiren çok sayıda neden bulunmaktadır. Çünkü yukarıda sözü geçen Yüksek Kurul kararındaki “yol genişletme nedeniyle korunması gereken varlıkların korunmaması” gibi bir yaklaşım özellikle tescilli veya tescile değer yapıların yok olmalarının engellenmesi gibi sınırlı bir görüşü içermektedir. 1984’ten günümüze geçen 18 yıl içerisinde Kemeraltı ciddi değişimlere maruz kalmış ve planı “revizyon” yerine, yeniden hazırlamaya doğru itmiştir. Bunun gerekçeleri olan planın yol genişletmeleri dışındaki diğer zaaflarından üçüncü bölümde detaylı olarak söz edilmektedir.

1.3. Planlama İşinin Tanımlanması

İzmir Konak Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı işi, İzmir Konak Belediyesi ile Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi arasında 07.09.2000 tarihinde imzalanmıştır. Protokolün konusu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863-3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ilke ve kararları ve diğer ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanacak olan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı’dır.

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı için geliştirilecek olan toplam 270 hektarlık alanı kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım Plan / Çerçeve Plan kararlarından başlamak üzere, I. Etapta ele alınacak olan Konak Meydanı, Fevzipaşa Bulvarı, İkiçeşmelik Caddesi ve Bayramyeri Meydanı arasında kalan 88 hektarlık bölgede 1/1000 ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planını ve bu bölge içinde saptanacak olan yaklaşık 20 hektarlık alanda 1/200 ve daha alt ölçeklerde Kentsel Tasarım Planlarını, bu planların gerektirdiği araştırma – analiz çalışmalarını, değerlendirmeleri ve plan raporunu içermektedir.

Protokol uyarınca, halihazır ile çakışmış halde kadastral bilgiler, sahiplilik, arsa yüzölçümleri ve binalara ilişkin tapu bilgilerinin işveren tarafından Fakülteye teslim edilmesi ve ayrıca Belediye tarafından bir başkan yardımcısı ile bir Şehir Plancısını koordinatör olarak tayin edilmesi kararlaştırılmıştır. Yine belediye tarafından fakültenin arazi çalışma ekibine, çalışmalar sırasında gerekli kolaylıkların sağlanması amacıyla, görevli olduklarına dair kimlik kartı verilmesi protokolde yer almıştır.

Toplanan bilgilerin analizi ve değerlendirilmesi aşamasından başlamak üzere işin teslimine kadar geçen süreçte farklı aşamalarda çalışmaların takdimi ve teslimi iş programında ayrıntıları ile belirtilmiştir. Bu kapsamda Belediyeye, İzmir I. No’lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’na, İzmir Büyükşehir Belediyesi’ne, Valilik makamına, Meslek Odaları vb. sivil toplum örgütlerine kapsamlı sunuşların yapılması da beklenmiştir (Bkz. Ayrıca Ek 2).

BÖLÜM 2:
İZMİR'İN
GELİŞİMİ VE
KEMERALTI
GELENEKSEL
MERKEZİNDE
YAŞANAN
DÖNÜŞÜMLER

“Bu kısımda özellikle 17. yy’dan itibaren İzmir geleneksel kent merkezi Kemeraltı’nın günümüze kadar geçirdiği dönüşümler ele alınacaktır. Kentin bir bütün olarak çeşitli dönemlerde öneminin artması ya da önemini yitirmesi kent merkezini doğrudan etkilemiştir.”

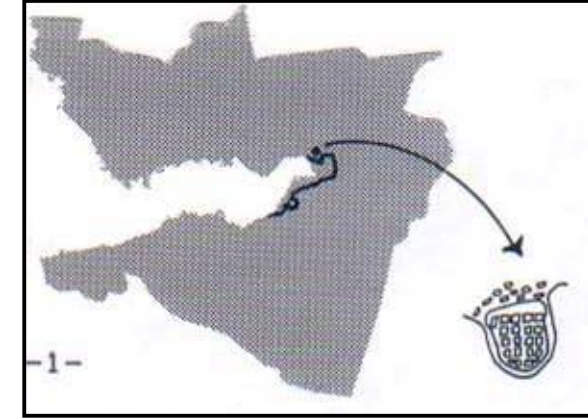
BÖLÜM 2: İZMİR'İN GELİŞİMİ VE KEMERALTI GELENEKSEL
MERKEZİNDE YAŞANAN DÖNÜŞÜMLER

Günümüz kentleri hangi yapısal değişim sürecinde olurlarsa olsunlar, geçmiş dönemlerdeki sosyal, fiziki ve ekonomik yaşantılarının izlerini taşımaktadır. Bugün büyük bir çabayla korumaya ve gelecek nesillere aktarma yollarını aramaya devam ettiğimiz tarihsel yapılar, sokaklar ve kent parçaları geçmiş kültürler arasındaki bağların kopmamasına yardımcı olmaya öncelik etmektedirler.

Bu kısımda özellikle 17. yy’dan itibaren İzmir geleneksel kent merkezi Kemeraltı’nın günümüze kadar geçirdiği dönüşümler ele alınacaktır. Kentin bir bütün olarak çeşitli dönemlerde öneminin artması ya da önemini yitirmesi kent merkezini doğrudan etkilemiştir. Özellikle yabancılarla olan ticari ilişkiler kent merkezinin yapısal ve ekonomik anlamda çeşitlenmesi ile sonuçlanmıştır. Hanlar ve zaman içinde işlevlerindeki değişimler, zanaatkar sokakların oluşumu ve gelişimi, perakende ticaret ve imalat sektörlerinin yer seçmesi ve yayılması ve daha sonraları ise merkezin kuzey yönünde yayılması, merkezin dönüşümü ve bugünkü yapısının anlaşılmasında önemli katkılar sağlamaktadır.

2.1. Antik Dönemden 1923’e Kadar İzmir

Antik dönemlerde kentlerin nerede kurulacağı konusunda verilecek kararı doğal konum, stratejik, ekonomik ve sosyal faktörler gibi çeşitli etkenler belirlemiştir. MÖ. 3000’lerde körfezin kuzeydoğu kenarında, Yamanlar Dağı’nın güney eteğinde kurulan Smyrna’da kavimin savaşçı olması, Ege kıyılarının girintili çıkıntılı oluşunun liman olanakları sağlaması ve toprakların bereketliliği kuşkusuz yerleşimini etkileyen faktörler olmuştur (Atay,1978), (Bkz. Şekil 2.1)



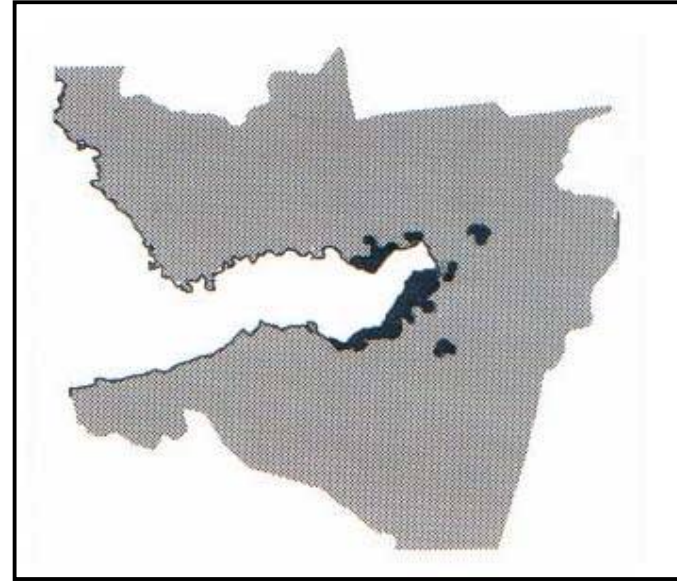
Şekil 2.1. Antik Dönemde İzmir

MÖ. 7. yüzyıla kadar kentin konumunda hiçbir değişiklik olmamış, bu yüzyılda Lidyalıların şehri almaları ile birlikte bugünkü Buca, Bornova ve Balçova gibi yerleşmelerin ilk temelleri atılmıştır. MÖ. 300’lere doğru körfez kenarında oldukça değişik yerleşmeler gösteren kent, (Punta, Melez Çayı’nın döküldüğü koy ve şimdiki Tepecik-Kemer’e uzanan alan gibi) bu yıllarda Kadifekale’ye toplanmıştır. Liman kesimi ve iç kesimlerin giderek birleşmesiyle de İzmir büyüme ve gelişme alanında ilk adımını atmıştır (Atay,1978), (Bkz. Şekil 2.2)

İzmir Körfezi içinde yeralan, şehrin çevrelediği ve küçük gemileri barındıran liman, ilk çağlardan beri süregelenlimedir. Liman girişinin solunda, 1344’te St. Jean şövalyeleri tarafından tekrar inşa edilmiş olan kale, hem limanı korumakta hem de giriş ve çıkışı kontrol etmektedir. Bu kale Timur tarafından Aralık 1402’de zapt edilip yerle bir edilmiştir. Limanın çevresi 1700 metre kadar olup ağzı oldukça dardır. Melez çayının kolları ve Kadifekale eteklerinden yağmur ve sellerle gelen alüvyon limanı yavaş yavaş doldurmuş ve büyük gemilerin girmesini giderek güçleştirmiştir.

Kaynakların belirttiği iç liman, Kemeraltı ana aksının içinde yer almaktadır. Bir başka deyişle, Anafartalar Caddesi’nin çizdiği yay, iç limanın rıhtımına uygun bir kavis göstermektedir. Bu rıhtımı Roma çağında Romalılar yaptıklarından, Kemeraltı’nın binlerce yılın ardından gelen bir hatıra olduğu açıktır.

“....imar hareketleri ve teknik altyapıda meydana gelen değişimler, gerçekte, henüz biçim almaya başlayan kentin üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Bu yüzyılda şehrin ana aksı Kervan Köprüsü’nü de içine alan, bugünkü Anafartalar Caddesi’nin Tilkilik’ten Basmane’ye uzanan kısmı ve orada demiryolunu izleyen yol olmuştur. Kentin gelişiminde Anadolu’daki yollar büyük rol oynamış ve şehrin bugün “ticaret ve liman kenti” kimliği kazanmasında önemli bir faktör olmuştur.”



Şekil 2.2 1923'e Kadar İzmir

17. yüzyıla gelinceye kadar kent büyük bir deprem geçirmiş, merkezdeki küçük iç liman kapanmış, iki kere imar hareketlerine sahne olmuş, ilk kıyı doldurma çalışmaları gerçekleşmiş ve Halkapınar ve Buca’da kentin su gereksiniminin karşılanması amacıyla çalışmalar yapılmıştır (Atay,1978).

Yukarıda dört maddeyle özetlenen imar hareketleri ve teknik altyapıda meydana gelen değişimler, gerçekte, henüz biçim almaya başlayan kentin üzerinde önemli etkiler yaratmıştır. Bu yüzyılda şehrin ana aksı Kervan Köprüsü’nü de içine alan, bugünkü Anafartalar Caddesi’nin Tilkilik’ten Basmane’ye uzanan kısmı ve orada demiryolunu izleyen yol olmuştur. Kentin gelişiminde Anadolu’daki yollar büyük rol oynamış ve şehrin bugün “ticaret ve liman kenti” kimliği kazanmasında önemli bir faktör olmuştur.

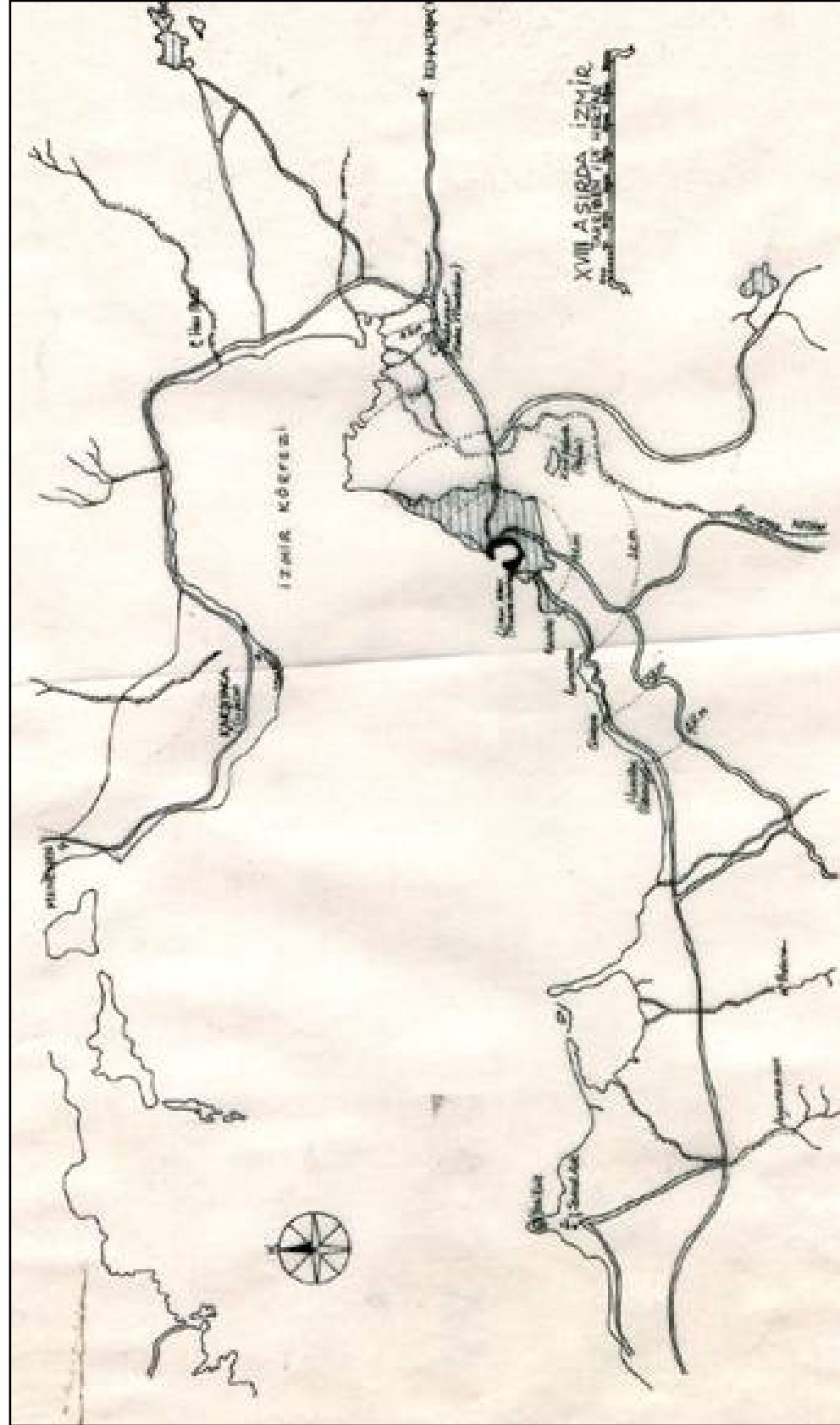
İzmir’in merkezi 17. yy’da küçük iç liman etrafında yer almıştır. Deniz, 19. yüzyılın sonlarına kadar defalarca doldurulmadan önce, Hisar Camii önünden başlamaktadır (Bkz. Şekil 2.3). Bugün bile Hisar Camii’nin yanındaki çarşı, Saman İskeleyi olarak anılmaktadır. Bu da burada eskiden bir iskelenin bulunduğunu göstermektedir. Hisar Camii de adını, Cenevizliler döneminde hemen orada bulunan ve limanın güvenliğini sağlayan küçük bir kaleden almıştır (Kıray, 1998; İzmir 5000. yıl, 2000).

18.yy’da ticaret hayatının zenginleşmesinde ve merkezin yaklaşık iki kat büyüklüğe erişmesinde liman ve demiryolunun tam kapasite ile işliyor olması ve

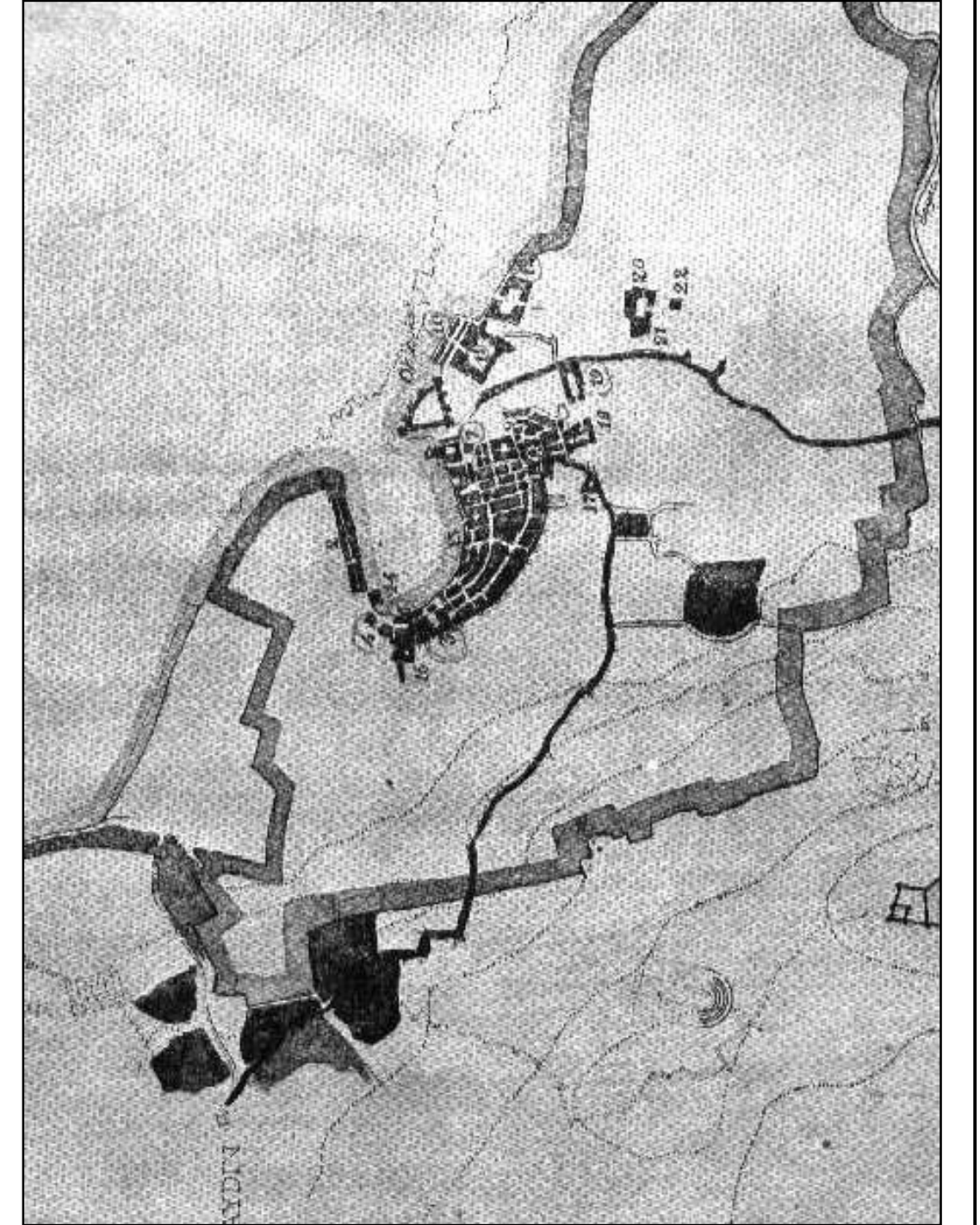
örgütlü bir haberleşme sisteminin varlığı etkili olmuş, yerleşmenin merkez odak olmak üzere dışa doğru doğrusal olarak yayılması ile sonuçlanmıştır (Kıray,1972), (Bkz. Şekil 2.4).

18. yy.’ın ikinci yarısından sonra İzmir’in Donanma Deniz Üssü olarak kullanılması ve Girit’in zaptı, Girit’in ve diğer Ege adalarının İzmir’in deniz yönündeki hinterlandı haline gelmesini sağlamıştır. Bu yüzyılda İzmir’in Merkezi İş Alanı’nda (MİA) fonksiyonel çeşitlenmeler olmuş, arazi kullanım yapısı zenginleşmiş ve kapladığı alan genişlemiştir. Sonunda, daha önce de değinildiği gibi, iç liman doldurulmuştur. Böylece, bugünkü Kemeraltı çarşısının yoğun olarak perakende ticaret aktivitelerinin yer aldığı bölüm oluşturulmuştur. Eskiden rıhtım caddesi olan Anafartalar caddesi iki tarafında çarşıların yer aldığı bir sokak haline gelmiş, çevreye hanlar inşa edilmiştir. Bu dönemde merkez yapısını değiştirecek bir başka gelişme ise liman fonksiyonlarının yer değiştirmesi olmuştur. Liman fonksiyonlarının dış sahil kesimine kayması ile birlikte, iş merkezi kuzeye doğru genişlemiştir. “Bu gelişmeler kuzeydeki Rum mahallelerini biraz daha kuzeye, doğudaki Yahudi mahallelerini ise güneye doğru itmiştir. En kolay gözlenen kayma ise konsolosluklarda olmuş, bunlar hem daha kuzeye kaymış, hem de bahçelerini yani aynı yerde geniş arazi kullanma şanslarını kaybetmişlerdir” (Kıray, 1998).

“Geçen süreç içinde, kentin limanı olan ve ticari aktiviteyi denetleyen Kemeraltı ve çevresi hızlı bir gelişme göstermiştir. 19. yüzyılın son çeyreğinde I. Kordon’da bir tramvay hattı yer almakta ve Punta’ya yolcu taşımaktaydı.”



Şekil 2.3. 17.yy’da İzmir Merkezi (Seymen,1988)



Şekil 2.4. 18. yy’da Kemeraltı (Beyru,1992)

Geçen süreç içinde, kentin limanı olan ve ticari aktiviteyi denetleyen Kemeraltı ve çevresi hızlı bir gelişme göstermiştir. 19. yüzyılın son çeyreğinde I. Kordon’da bir tramvay hattı yer almakta ve Punta’ya yolcu taşımaktaydı. Türk

“18. yy’ın ikinci yarısı ve 19. yy’ın birinci yarısında MİA’da dikkat çeken en belirgin değişim, hanlarda gözlenmiştir. O yıllarda yapılan hanlar artık malın taşınması ile ilişkisini kesmiş, sadece malın muhafazası ve satışı ile ilgili işlevleri yüklenmiştir. Bu devrede inşa edilen ve oldukça yakın geçmişte restorasyonu tamamlanmış olan Kızlarağası Hanı ve diğer hanlar, MİA’nın güneyinde ya da kuzeyi ile rıhtıma yakın yerlerde yer seçmişlerdir.”

postanesi, Fransız Postanesi ve II. Kordon’da Avusturya Postanesi bulunmaktaydı. Biraz içeride (St. Maria Kilisesi yakınında) ise İzmir Rum Ortodoks Metropolitliğinin merkezi Aya Fotini (Işık saçan azize) Kilisesi yer alırdı. Rumların ikinci büyük kilisesi de Aya Yorgi idi (bugünkü Çankaya çevresinde Gazi Bulvarı üzerinde). Fakat bu mahalle, kiliseler ve ünlü Frenk Mahallesi 1922 yangınında yok olmuşlardır (Beyru, 2000).

Önceden değinildiği gibi Kordon boyunca büyük oteller (Kramer Palas v.b.), gazinolar, klüpler, kafeler, tiyatro ve sinemalar yer alırdı. Yani eskiden İzmir, özellikle Kordon boyu, büyük bir eğlence, sanat ve kültür merkezi idi. Kıydan yukarı doğru gidildikçe daha renkli, hareketliliğin arttığı Kemeraltı’na girilmekteydi. Burası sanki büyük bir kent içindeki küçük başka bir kentti. Bazı sokakların üstü ya çatılarla ya da kemerlerle kaplıydı. Küçük dar dükkancıklarda kıymetli kumaşlar, altın işlemeli örtüler, biblolar, eski tüfekler yabancıların en fazla dikkatini çeken eşyalar olmasına rağmen, ana ticareti gene kuru meyve, deri, yün, ipek, pamuk ve canlı renklere sahip halılar oluşturmuyordu (Beyru, 2000).

İzmir’in batı kapısından Konak’a ilerlendiğinde ise eski Göztepe tramvay caddesi yer almaktaydı. 19. yüzyılda yapılan ve halen mevcut olan İzmir Devlet Hastanesi (Hastanenin bulunduğu Bahribaba Parkı eskiden Yahudi mezarlığı idi) ve eski İzmir Cezaevi ile Eskiden Müslüman mezarlığı olan alanın üzerinde yer alan Milli kütüphane ve eski Elhamra Sineması (şimdiki opera binası) burada bulunurdu. Onu da Whittal’lerin kuru ürün deposu ile Eski Büyük ve Küçük Yusufoglu Hanları (şimdi Güzel İzmir Hanı) izlemekteydi (Atay, 1993; Keleş, 1991).

Alanda bulunan Sarı Kışla binası Saat Kulesi’ne kadar uzanırdı. Bu mekanlar Konak Meydanı’na açılırdı (Keleş, 1991). Artan kurumsal ilişkiler nedeniyle 1872 yılında yeni Hükümet Binası ve 1891 yılında Belediye Binası inşa edilmiştir. Hükümet Binası Anafartalar Caddesi’nde denize karşı yerleşmiştir. Ancak yarışan arazi kullanım türleri nedeniyle çevresine üzüm ve incir depoları yerleşmiştir. Belediye binası ise yeni gelişen bölgede ancak üzüm, incir depolarının arasına inşa edilmiştir (Kıray 1998).

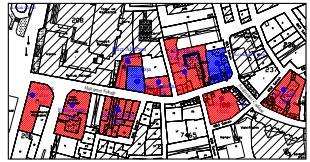
18. yy’ın ikinci yarısı ve 19. yy’ın birinci yarısında MİA’da göze çarpan en belirgin değişim, hanlarda gözlenmiştir. O yıllarda yapılan hanlar artık malın

taşınması ile ilişkisini kesmiş, sadece malın muhafazası ve satışı ile ilgili işlevleri yüklenmiştir. Bu devrede inşa edilen ve oldukça yakın geçmişte restorasyonu tamamlanmış olan Kızlarağası Hanı ve diğer hanlar, MİA’nın güneyinde ya da kuzeyi ile rıhtıma yakın yerlerde yer seçmişlerdir. Yine bu dönemde kervan hayvanları, mallar ve tüccarlar için ayrı kalınacak yerler belirmiştir. Hanların bu yapısında meydana gelen bu değişimle birlikte, bugünkü konaklama/otel kullanımlarının merkezde yer almasını beraberinde getirmiştir. Diğer yandan artan dış ilişkiler ile banka, borsa gibi kurumlaşmalar da görülmeye başlanmıştır (Kıray, 1998), (Bkz. Şekil 2.5).



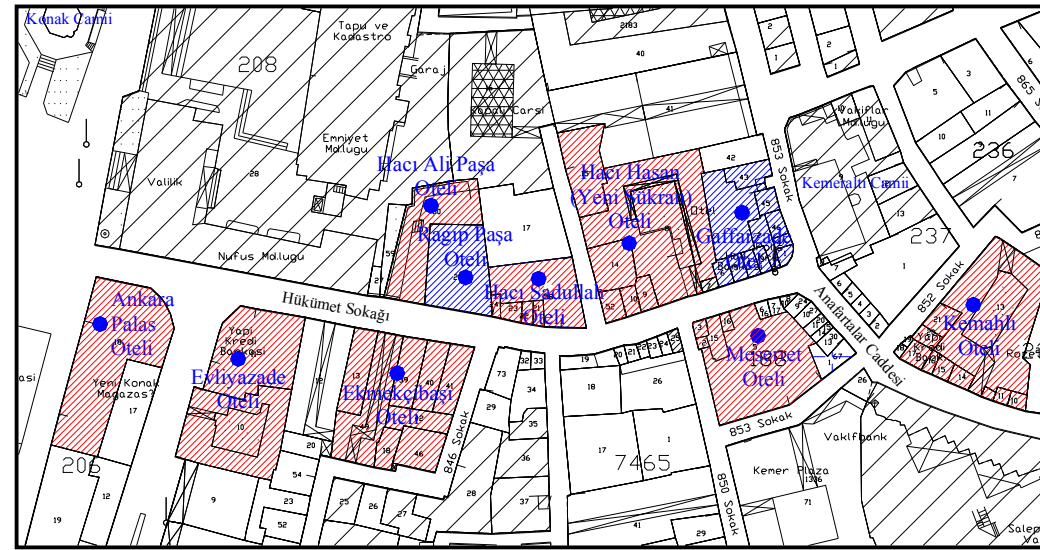
Şekil 2.5. 19.yy’da MİA ve Hanların Konumlanması (Ergeneci, 1995)

“Hükümet önünden Kemeraltı Camii’ne kadar uzanan kısımda çarşının diğer kısımlarına nazaran daha çok otel, han, kıraathane, lokanta ve lüks mağazalar vardı. Ekmekçibaşı Otel, Hacı Ali Paşa Otel, Ragıppaşa Otel, Palavra Klubü, Şükran Otel ve Lokantası, Hacı Sadullah Efendi Otel, Gaffarzade Otel ve Meserret Otel bazılarıdır.”



19.yy’ın sonları ve 20.yy’ın başlarına kadar olan dönemde demiryolu, denizyolu, havagazı ve haberleşme alanlarında kaydedilen gelişmeler, yeni bir limanın yapımına başlanması, elektrik ile aydınlatmaya geçilmesi, karayolu inşalarına başlanması şehrin batıda Güzelyalı’ya kadar, merkezin hemen kuzeyinde Punta kesiminde yerleşmenin iç kısımlarına kadar ve Melez’i izleyen demiryolu hattı boyunca da güneye gelişmesini destekleyici önemli girdiler olarak nitelenebilir.

Hükümet önünden Kemeraltı Camii’ne kadar uzanan kısımda çarşının diğer kısımlarına nazaran daha çok otel, han, kıraathane, lokanta ve lüks mağazalar vardı. Ekmekçibaşı Otel, Hacı Ali Paşa Otel, Ragıppaşa Otel, Palavra Klubü, Şükran Otel ve Lokantası, Hacı Sadullah Efendi Otel, Gaffarzade Otel ve Meserret Otel bazılarıdır (Bkz. Şekil 2.6), Ayrıca Bkz.Kayın, 1998



Şekil 2.6. 19. yy.ın İkinci Yarısında Kemeraltı Otelleri

Günümüzdeki halini 1968-1969’da alan Salepçioğlu İşhanı’nın (İşportacılar Çarşısı) arka kesimine Salepçioğlu Camii yapılmıştır. Bu mekanın yanında otel olarak kullanılan ve Küçük Salepçioğlu Han adı ile anılan bir başka yapı vardı. Gün Han, Emirzade Hanı, Kemahlızade İbrahim Bey’in Otel, Rotatte Hanı çevredeki diğer yapılarıdır. Eskiden bu hanlardan vasıtalar kalkardı. İzmir’in Kemeraltı bölgesindeki ilk otobüs terminali sonradan Basmahane’ye (şimdiki Güçbirliği inşaat alanına) oradan Halkapınar’a ve son olarak da Işıkkent’e taşınmıştır. Söz konusu iki handa eczane, sebze ve meyve halleri yer alırdı.

Fakirler Eczanesi’nin yanındaki Bey Hanı 1965’te yıkılıp yerine Havuzlu Bey Çarşısı yapılmıştır. Aynı yol üzerinde yer alan Eşrefpaşa Hanı ile Batak Hanı 1955 yılında yıkılarak yerine Öktem Pasajı ile Zincirlioğlu Pasajı yapılmıştır.

Başdurak Camii ve çevresi Cumhuriyet’ten önce ve 1950’lere kadar kasap, balıkçı ve meyvecilerin bulunduğu bir yerdi. Bu alandan Şadırvan Camii’ne kadar ise Arasta yer almaktaydı ve burada sadece ayakkabıcılar bulunurdu (Keleş,1991). Bu alanda bir zamanlar Küçük Laz Hanı, Büyük Laz Hanı, ile Alanyalı Han, Abacioğlu Han, Piyaleoğlu Hanı, Arap Hanı ve Hurmalı Han vardı. İçlerinde camcı, saatçi, ayakkabı imalatçıları yer alırdı.

Bu hanları takiben bir Osmanlı devri yapısı olan Yeşildirek Hamamı sonra çarşı olarak kullanılmaya başlanmıştır ve halen küçük imalat ve ticaret amaçlı kullanılmaktadır. En son han ise Küçük Karaosmanoğlu Hanı’dır. 1964’lere kadar iki katlı idi ve tabakhane olarak kullanılırdı; üst katta ise ayakkabıcılar yer alırdı. Bina yıkılmış ve bugünkü şeklini almıştır. Başdurak’tan Şadırvanaltı Camii’ne kadar olan bölümde ise perakende ticaret yapan dükkanlar yer alırdı (Keleş,1991)

Bu şekilde Başdurak’tan Balcılar İçi adı ile anılan Arasta’yı takip ederek Şadırvanaltı Camii’ne geldikten sonra Anafartalar Caddesi’ni takip ederek Mezarlıkbaşı’na erişilirdi. Bu yörede 1930’lara kadar keçeciler yer almaktaydı. Şimdi ise baharatçı, tahta oymacıları, ucuz giyim satan dükkanlar v.b. kalmıştır. Arasta’ da ayakkabıcılar ve özellikle 19. yüzyılda bu işte ağırlığını koyan Museviler bulunurdu (Keleş,1991).

Alandaki diğer önemli bir yapı ise Kestanepazarı Camii’dir. Çarşı çevresi de yine camii adı ile aynı adı alır. 1663’te yaptırılmıştır. Kestanepazarı Camii Manisa ve Aydın girişinden gelen kervanların buluşma yeri idi. Buradan etrafa mallar dağıtıldı. Bu kesimde yeralan Büyük Demir Han içindeki küçük mescit yanmış ve kaliteli kumaşların satıldığı bu alanın yerini çuvalcı, fiçici, bakırcı, kömürcü v.s. almıştır. Buradaki kumaş ticareti de Hisarönü’ne kaymıştır. Yine aynı alanda kubbesi bir şaheser olarak anılan Şadırvan Camii 1637-38’de yapılmıştı. 1313 ile 1314 sokak köşesinde Küçük Leblebici Han ve onun yanında Büyük Leblebici Han yer almaktaydı. Bu handan Torbalı’ya arabalar kalkardı. Daha sonra bu han yıkılarak yerini şu an mevcut binalar almıştır. Bu hanın arkasında Yahudihaneler

“19 yy. sonlarına doğru kent merkezi ikili bir yapıya bürünmeye başlamıştır. Kentin kuzey gelişme yönünde batılı tüketim kalıplarına ve artan dış ilişkilere uygun bir mekansal gelişme oluşurken, Anafartalar Caddesi’nin oluşturduğu kesimde geleneksel üretim ve ticaret birimleri, hanları ve camileri ile geleneksel merkez yapısı sürdürülmektedir.”

ve Kiraz Han bulunurdu. Bunların yanısıra yıkılıp yeniden yapılan Küçük Paşa Hanı yer alırdı (Atay,1993; Keleş,1991).

20. yüzyıl başlarına kadar Türk mezarlığı olan Mezarlıkbaşı mevkiî dönemin valisi Rahmi Bey tarafından taşınarak sebze ve meyve hali olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bir başka Türk Mezarlığı da halen Agora olarak bilinen tarihi kalıntıların üstüne kurulmuştur (Keleş,1991)

943 sokak ve ilerisinde İzmir’in ticari, dini sosyal ve siyasal nabzının attığı Devlet Agorası bulunmaktaydı. Tilkilik semti İzmir’in en itibarlı ve gözde Türk yerleşim bölgelerinden biriydi. İzmir’in çok ünlü aileleri burada otururdu. **Aynı nedenledir ki Türk mahallesinin halen en kayda değer yapıları bu bölgede bulunmaktadır ve halen Kadifekale sırtlarına kıyasla daha yoğun ticaret faaliyetlerini içermektedir.** Bu alanda kasaplar, aşçılar, oteller, hanlar, meyhaneler ve eczaneler yoğunlukta idi. Semtte 1814 yılında yapılan ünlü bir sebil yer almaktaydı. Bu sebilin kuzey köşesindeki bir sütununun eskiden dönmesi nedeni ile Dönertaş olarak anılırdı ve yöre halen bu isimle anılmaktadır (Keleş,1991).

İzmir’deki Türklerin yerleşim alanının son sınırı Basmane’dir. Bugünkü Fevzi Paşa Bulvarı ise 1930’larda devrin belediyesince hanların kuzey cepheleri yıkılarak açılmıştır. Başta Gazi Bulvarı gibi refüjü ve ağaçları bulunan bulvardan bunlar 1950’lerin ortasında kaldırılmıştır. Yöredeki hanlar kumaş ve konfeksiyon satan mağazalardı. Bulvarın solunda Arasta’da yer alan ayakkabıcılar için üstü kapalı Kavaflar çarşısı vardı. Bunlar zamanla konfeksiyon ve terzi dükkanlarına dönüşmüştür. Yolun açılması ile Büyük Karaosmanoğlu Han’ın önü yok olmuştur.

Bakır Bedesteni ile Kale Arkası Sokağı’nın sınırladığı alana yerleşmiş bulunan kale alanı içinde kale yıkıldıktan sonra bir belediye binası yapılmıştı. Bu kale Türklerin eline geçtikten sonra Ok Kalesi, Aşağı Kale, Liman Kale ve Hisar adları ile anıldı. 1870 yılında oldukça harap bir halde idi ve 1872 yılında yıkıldı. Ok Kalesi’nin yanında Yakup Bey Camii vardı (Bugünkü Hisar Camii). Yapıldığında iç limanın yanında yer aldığından birinci katta değil zeminde konumlanmıştır. Caminin biri Hisarönü’ne, diğeri Odun Pazarı’na, öteki de Peynirciler içine açılan kapıları vardı.

Kemeraltı’nın gözde hanı olan Kızlarağası Hanı 1700’lü yıllarda III. Ahmet ve I. Mahmut devrinde yaptırılmıştır. Şehrin iş merkezinin tam ortasında, kervan yollarının son durağı ve yabancı tüccarların bürolarına ve liman yapılarına yakın durumdaydı. Fakat ticari yaşamın tren istasyonlarına yakın konumlanmaları üzerine sonradan han, büro faaliyetlerinin yapıldığı bir yer haline dönüşmüştür. Restore edildiği 1980’li yıllara kadar içinde küçük imalatı barındıran handa bugün turizme yönelik kullanımlar ağırlıktadır (Keleş,1991).

Kemeraltı’nda II. Kordon’a açılan 850 sokak ve civarı bir hal görevi de görmekte idi. Çakaloğlu Hanı ve Pirinç Hanı bu kesimde idi. Pirinç Hanı’nın yanında eskiden Uzun Han ve I. İktisat kongresinin yapıldığı Guiffroy Hanı yer alırdı (Atay,1993).

Bu yüzyılda, o zamana kadar tek bir bütün olarak yer alan perakende ticaret de değişime uğramıştır. Anafartalar Caddesi ve çevresi görece olarak daha düşük gelir grubuna hizmet ederken, Kordon ve “Meyhane Boğazı” olarak anılan kesim yüksek gelir grubuna hizmet etmiştir. Yerli gayrimüslimlerin perakende ticaret birimleri de onları izlemiştir. “Frenk Mahallesi ve Çarşısı” olarak anılan bu çarşılar aslında aynı zamanda elde edilen ve harcanan gelir, etnik bir ayrıcalığa da karşılık gelmekteydi. Özetle **19 yy. sonlarına doğru kent merkezi ikili bir yapıya bürünmeye başlamıştır. Kentin kuzey gelişme yönünde batılı tüketim kalıplarına ve artan dış ilişkilere uygun bir mekansal gelişme oluşurken, Anafartalar Caddesi’nin oluşturduğu kesimde geleneksel üretim ve ticaret birimleri, hanları ve camileri ile geleneksel merkez yapısı sürdürülmektedir** (Bora,1995).

Anafartalar Caddesi ve çevresinde oluşan merkezde ticaretin Türklerin elinde olduğu düşünülebilir ancak durum böyle değildir. “İlk bakışta akla gelenin aksine, geleneksel çarşının iş yerlerinde de Türkler azınlıktadır. Bu bölgede Levantenlerin de, biraz azınlıkta kaldığı ve Kemeraltı kesiminin Rum, Ermeni ve Musevilerin egemenliğinde bulunduğu söylenebilir”, (Beyru,1992)

Bu dönemde merkez bölgesinde inşa edilen hanlar 18. yy. hanlarından farklılaşmıştır. Hanlarda mallar yalnızca saklandığı ve satıldığı için artık hanlar avlusuzdur. Malların çeşitlerine göre konulabileceği bölmeler vardır. Ortada ise yalnızca teşhir, kayıt ve pazarlıkların yapılabileceği boş bir mekan bırakılmıştır.

“Kemeraltı çarşı bölgesi 19. yy. sonları ve 20. yy. başlarında halen geçmiş yılların Lonca Sisteminin izlerini taşımaktadır. Çeşitli kullanım tipleri belirli yerlerde gruplanmış olarak mekanda yer almıştır. Bu gruplama bazen bir han içinde olduğu ya da genelde tek bir bina içinde oluşabildiği gibi bir sokak boyunca da uzanabilmektedir.”

Rauf Beyru

“Kemeraltı çarşı bölgesi 19. yy. sonları ve 20. yy. başlarında halen geçmiş yılların Lonca Sisteminin izlerini taşımaktadır. Çeşitli kullanım tipleri belirli yerlerde gruplanmış olarak mekanda yer almıştır. Bu gruplama bazen bir han içinde olduğu ya da genelde tek bir bina içinde oluşabildiği gibi bir sokak boyunca da uzanabilmektedir.” (Beyru, 1992)

Yemiş Çarşısı, Sandıkçılar Çarşısı, Çekmeciler Çarşısı, Saraçlar Çarşısı, Şekerciler Çarşısı, Keresteciler Çarşısı, Taşçılar Çarşısı, Limoncular Çarşısı, Sepetçiler Çarşısı, Odun Pazarı, Kasaplar Çarşısı, Bardakçılar, Camcılar, Demirciler, Kömürçüler ticari etkinliklerin gruplandıklarını ve özel çarşılarını oluşturduklarını göstermektedir. Bu çarşıların yanısıra çeşitli hanlarda kentte belirli bölgelerde gruplanmışlardır (Beyru, 1992).

1900 kent rehberine göre han ve çarşılarda kaydedilmiş olan toplam 135 işyerinin 34’ü ticaret, ithalat, ihracat gibi iş kolları tarafından geri kalan 101 işyerinin 74’ü kumaş, iplik, vb. tekstil maddelerine yönelik depolama ve satış yerleridir. Bu nedenle kuzeydoğu alt bölgesi genelde tekstil ve manifatura ağırlıklıdır, (Beyru, 1992).

Kuzeyde Kuyumcular Çarşısı dışında belli başlı bir fonksiyonel gruplaşma yoktur. Ancak tekstil yine ön plandadır. Bit pazarında çoğunlukla Türklere ait birimler bulunmaktadır. Ancak Museviler’ de yakındır. Odun Pazarında ise öncelikle Rumlar, sonrada Museviler ticarete egemendir. Bu bölgede ise işyerleri çoğunlukla Rum’lar (46), daha sonra Museviler (32), Türkler (28) ve Ermeniler (199) tarafından işletilmektedir. Levantenlerin (6) işyerleri oldukça azdır (Beyru, 1992).

Hisar Camii çevresinde Bakır Bedesteni ve Kızlarağası Hanı genelde kumaş ve tekstil konularında yoğunlaşmıştır.

Özellikle Arasta’ da Türk’lerin yoğunlaştığı saptanmıştır. Konak caddesi ise hastane ve adliyeye yakınlığı ile merkezin diğer kesimlerinden farklılaşmıştır. Lokantaları, kahveleri, bayileri, ve mesleki hizmetlerin gerçekleştirildiği iş yerleri ile batı normlarına uygun bir merkez niteliği taşımaktadır. Bu caddede Türklere ait iş yerleri çoğunluktadır.

19. yy’ın ikinci yarısında MİA’nın kuzeye kayması ile buradaki Rum Mahalleleri daha kuzeye itilmiş, ayrıca Basmahane ve Tabakhane’yi aşarak,

Kemer’e kaymıştır. Punta (Alsancak) üst orta gelir grubu Rum Mahallesi olmuştur. Buna karşın, Müslüman Mahalleleri MİA tarafından itilmemiştir, ancak göçen nüfusun neden olduğu yerleşme ve kaymalarla alt gelir grupları İkiçeşmelik’ten yukarılara Eşrefpaşa’ ya, orta gelir grupları ise, Namazgah ve Tilkilik arkaları ile Mezarlıkbaşı’na yerleşmiştir. Buralar dolduktan sonra ise güneye, Yahudi Mahallesi’ni atlayarak Karantina’ya yerleşmişlerdir (Kıray, 1998). Bugün Namazgah ve Tilkilik civarında hala konut dokusuna rastlanmakla beraber, ya nitelik değiştirmiştir ya da birimlerin çoğu boş durumdadır. Bir bölümü ise yıkılıp yeniden inşa edilmiştir. Diğer yandan MİA’nın güneyinde şimdiki Varyant ve çevresinde konut ağırlıklı bir doku yer almaktadır. Bu doku da aynı şekilde bugün, düşük gelir grubundaki, kesimin yaşama alanları niteliğindedir. Yapılar genellikle bir – iki katlıdır ve orta – düşük yapı kalitesindedir.

Tüm bu değerlendirmelerle İzmir geleneksel kent merkezinin 19. yy sonları ve 20. yy başında depolama ve ticaret aktivitelerinin yoğunlaştığı anlaşılmaktadır. İmalathaneler ise gelişigüzel bir dağılım göstermiştir. Küçük el sanatları daha toplu bir halde merkezin doğu bölgesinde, depolama kullanışları ise Kemeraltı geleneksel iş merkezinin büyük bir kısmını kaplamaktadır. Limana yakın olma tercihleri ve depolamaya uygun binaların olması nedeniyle orta ve batı kesimde yer almışlardır. Sonuç olarak depolama fonksiyonu yöreye egemendir. Kuzeye doğru uzanan kesimlerde de depolama fonksiyonu yer almıştır. 19. yy sonlarında sahil ile Gaziosmanpaşa arasında kalan taş duvarlı uzun binalar yerleşmiştir. Bu binalarda üzüm, incir, tütün gibi ürünler depolanıp işlenmektedir ve bir mal üzerinde ihtisaslaşma söz konusu olmuştur. Genellikle Rumların ve Levantenlerin elinde olan bu depolar Konak Meydanı yanı Yalı Camii’nden başlayıp, Cumhuriyet alanına kadar uzanmaktadır (Sönmez, 2001)

Kentin gelişimini ve MİA’nın değişimini etkileyen önemli faktörlerden bir diğeri ise, ulaşım teknolojisindeki gelişim olmuştur. Yeni demiryolunun döşenmesi ve Bornova ve Buca banliyöleri ile merkez arasında tren seferlerinin uygulanması, MİA’nın güney ucunda Konak İskelesi ve kuzey ucunda Pasaport İskelesi’nin yer alması, Basmahane ve Punta İstasyonu, iş merkezinin (yeni gelişen kesimi de içine alacak biçimde) çerçevesini çizmekteydi. 1861 yılında kurulan

“Geleneksel merkez çoğunlukla iki katlı yapılardan oluşmuştur. İki katlı yapılar Konak Meydanı çevresinde ve Kemeraltı Caddesi’nin Kemeraltı Camii’ne kadar uzanan kısmının iki yanındadır. Kızlarağası Hanı çevresinde ve hanın kuzeybatısında, Halimağa Çarşısı’nda ve yine handan Taşçılara giden sokağın baş tarafında yer almıştır.”

“Cumhuriyetin ilanı ile birlikte ülkenin ekonomik ve toplumsal politikalarını belirlemek amacıyla İzmir’de yapılan I. İktisat Kongresi’nde alınan kararlar, doğal olarak, dönemin hemen her büyük kenti gibi İzmir’in de fiziki yapısını etkilemiştir.”

Fransız-Belçika şirketi tarafından doldurulan sahil, sadece yol genişliği kadar bir alanı değil, üst tabaka konutların da inşa edilebileceği derinlikte bir alanı da içermiştir. Bu yol her şeyden önce MİA’ya kolay ulaşımı da sağlamaktaydı. Bu yol günümüze kadar aynı işlevini korumuştur. Ancak 2000 yılının ortalarında tamamlanan ve Cumhuriyet Meydanı-Alsancak arası kesim ağırlıklı olarak rekreatif kullanımlara ayrılmış durumdadır. Alsancak yönünden gelen trafik, İkinci Kordon – Talatpaşa Bulvarı’nı takip etmekte ve Cumhuriyet Meydanı’ndan sonra Birinci Kordon’a ve oradan Konak’a erişmektedir (Sönmez, 2001).

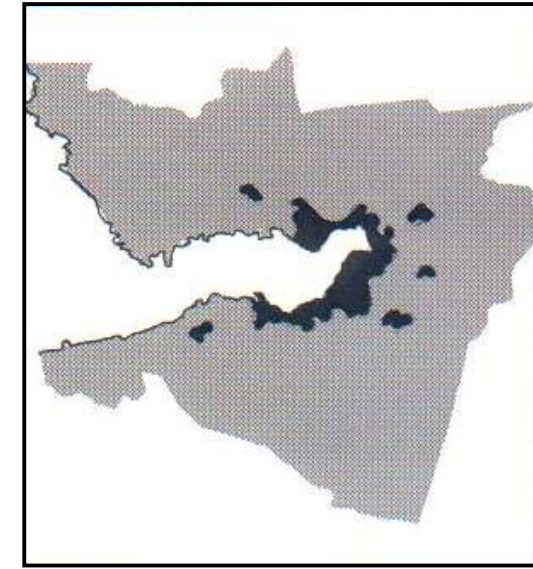
19. yüzyılda da yoğun biçimde ticaret hayatına giren İzmir’de MİA’da görülen, ancak aynı zamanda çevrede de yer alıp ihtisaslaşma ve örgütlenmesi olmayan “işportacı” kesim vardır. Belirli bir yeri olmayan, hem satış hem tamirat yapan bu kesim, kısmen ticaret, kısmen imalat kısmen de hizmet sektöründe gibi düşünülebilmektedir. Bunların üstünde ise faaliyetleri kendi içinde farklılaşan ve işbölümünün olduğu “esnaf” kesimi vardır. Bu kesim belirli çarşılarda yer seçmiştir ve küçük ölçekli ticaret ve imalat bu kesimin elindedir. Bunların üstünde ise, ihtisaslaşma, örgütlenme yönünden farklı olan, sermayesi enerji gücü ve çalışan sayısı belirlenebilen ticaret, imalat sektörleri ve servis kurumları bulunmaktadır. Bunlar İTO ve EBSO’na kayıtlıdır (Kıray, 1998).

Geleneksel merkez çoğunlukla iki katlı yapılardan oluşmuştur. İki katlı yapılar Konak Meydanı çevresinde ve Kemeraltı Caddesi’nin Kemeraltı Camii’ne kadar uzanan kısmının iki yanındadır. Kızlarağası Hanı çevresinde ve hanın kuzeybatısında, Halimağa Çarşısı’nda ve yine handan Taşçılara giden sokağın baş tarafında yer almıştır. Bunun dışında bazı hanlar da iki katlı olarak inşa edilmiştir. Genel olarak yapıların %60’ı tek, %40’ı iki katlıdır. 3 katlı yapı sayısı ise 3, ya da 4’tür. 19. yy başlarında mevcut binaların hemen hemen hepsi taş duvarlı yapılardır. Ancak iç mekanlarda döşeme, tavan ve çatılarda ahşap sıkça kullanılmıştır. Bazı sokaklar ise ahşap malzeme ile ya da asma ve sarmaşıklarla örtülmüştür.

Kentteki ikinci imar hareketleri, 1922’deki Yunan işgali sonrası çıkan yangın sonucu başlatılmıştır. Punta (Alsancak) bölgesinin büyük bir bölümünü içeren bir alanda yapılan plan, işinsal aksları ve büyük meydanları ile tipik Rönesans Dönemi Fransız ideal kent formunu yansıtmıştır.

2.2. 1923-1950 Arası İzmir

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte ülkenin ekonomik ve toplumsal politikalarını belirlemek amacıyla İzmir’de yapılan I. İktisat Kongresi’nde alınan kararlar, doğal olarak, dönemin hemen her büyük kenti gibi İzmir’in de fiziki yapısını etkilemiştir. Yabancı şirketlerin elindeki ulaşım ve haberleşme işletmelerinin ulusallaştırılması, yeni bir demiryolu ağının oluşturulması ve sanayi alanındaki gelişmeler 1923-1950 arası dönemin belirgin özellikleri arasındadır (Kıray 1972). Bütün bu gelişmeler merkezin ihtisaslaşmasını, yerleşme örüntüsünün güney, kuzey ve batı akslarında yaygılaşmasını beraberinde getirmiştir (Bkz. Şekil 2.7)



Şekil 2.7. 1923-1950 Arası İzmir

Cumhuriyet dönemine kadar geleneksel yapısını koruyan Kemeraltı’nın, kuzey kesiminin 1922 yılındaki büyük yangınla birlikte büyük bölümü yanmıştır. Özellikle Frenk sokağı ve bugünkü Fuar alanının bulunduğu alan yok olmuştur. Bu büyük yangından sonra kentte yeni imar hareketleri başlamıştır. Bu planlardan ilki Rene Dangé planı olmuştur. Bu planla birlikte bugünkü Cumhuriyet Meydanı yapılmış, İsmet Paşa Bulvarı açılmış ve kıyı şeridi doldurulmuştur; Alsancak ile Halkapınar arasındaki liman düzenlenmiştir. Kent merkezindeki hapishane, hastane, askeri kışla ve jandarma birimlerine ait binalar değişik yerlere taşınmıştır (Karadağ, 2000). Yangın alanına 1945’te geniş bir şehir parkı ve hayvanat bahçesi inşa edilmiştir, (bugünkü Kültürpark). Konak’taki Büyükşehir Belediyesi’ne ait

“Cumhuriyet sonrasında Alsancak ve Konak Meydanı’na kadar olan bölüm, bugünkü Kemeraltı’nı da içine alacak şekilde, yönetim ve ticaret birimlerinin merkezî durumundadır. 1923 – 1950 yılları arasında MİA’da ihtisaslaşmış bölge görülmemektedir.”

bina bir kısmı deniz dolgusu üzerine gelerek 1970’lerin başında yapılmış ve Saat Kulesi Meydanı’nın ölçeğini bozmuştur.

Cumhuriyet sonrasında Alsancak ve Konak Meydanı’na kadar olan bölüm, bugünkü Kemeraltı’nı da içine alacak şekilde, yönetim ve ticaret birimlerinin merkezî durumundadır. 1923 – 1950 yılları arasında MİA’da ihtisaslaşmış bölge görülmemektedir. Ancak bu dönemde bina ve arsa fiyatları konisi tekrar eski merkezin güneyine kaymıştır. Anafartalar’dan Hisar Camii’ne kadar olan kesimde perakende ve toptan ticaret, zanaatkarlar, çeşitli servisler ve serbest meslekler karışık biçimde yerleşmiştir; incir, üzüm, tütün depoları aynı yerlerinde kalmıştır; bürolarda bu binaların içine yerleşmiştir. **Bu dönemde göze çarpan en büyük değişiklik, depoların MİA dışına çıkmaya başlamasıdır** (Kıray, 1998).

Bu dönemde bir başka planlama çalışması ise Le Corbusier’e yaptırılmış (1948), fakat uygulanamamıştır (Serim,1979), (Ayrıca Bkz. Bölüm 4).

2.3. 1950-1970 Arası İzmir

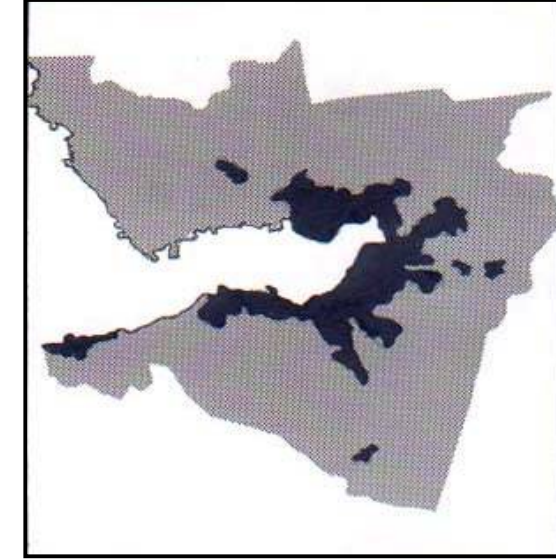
Şehrin tarihinde 1950’li yıllar Cumhuriyetin ilanı olan 1923’ten sonra ikinci önemli dönüm noktası olmuştur. Marshall yardımı ile birlikte tarımda mekanizasyona gidilmesi, kırdan kente göçü teşvik etmiş ve kentte gecekondulaşma olgusu kendini göstermeye başlamıştır. Bu tip gelişmeler aynı zamanda kent makroformunu da etkilemiştir.

1950-1970 döneminde kent için iki planlama girişiminde daha bulunulmuştur. İlk olarak 1955 yılında onaylanan K.A.Aru planı, hızlı kentleşme ve yıllar boyunca gerçekleşen fiziksel değişimlerin gerisinde kalması nedeniyle geçerliliğini kaybedince, 1959 yılında İsviçreli Bodmer’e yeni bir İzmir Planı yaptırılmıştır (Serim, 1979).

Aynı dönemde şehrin su gereksiniminin karşılanması amacıyla D.S.İ. tarafından kuyular açılmış, kanalizasyon sistemi master planı hazırlıklarına başlanmış (Su ve Kanalizasyon Master Plan Raporu, 1972) ve karayolu ulaşımına ağırlık verilmiştir.

1970’li yılların başında İzmir tarih boyunca görülen gelişme çizgisinin tamamen dışına çıkmış, liman ve ticaret kenti kimliklerine bu kez “sanayi kenti” kimliği de eklenmiştir. Geleneksel ticaret merkezi olan çarşı bölgesi iş hayatının

merkezi olarak devam etmesine rağmen, endüstrinin yayılma eğilimi ve limanın daha Cumhuriyetin başlarında Pasaport’tan Alsancak’a kayması yeni ağırlık merkezlerini ve fonksiyonel bölünmeleri özendirmiştir (Kuban,1972), (Bkz. Şekil 2.8).



Şekil 2.8. 1950-1970 Arası İzmir

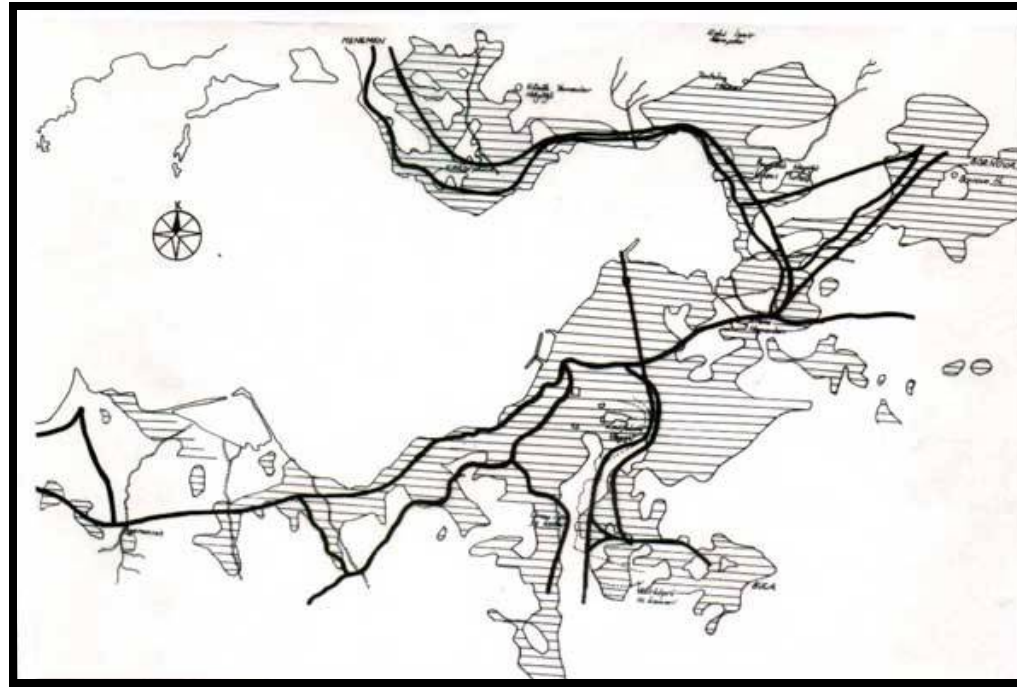
1960’lı yıllardan sonra Alsancak-Konak arasında kalan alanlardaki 2-3 katlı binalar yerlerini 8-10 katlı binalara bırakmıştır. Daha önce imalathanelerin bulunduğu yerler, depolara ve idari birimlere dönüşmüştür. Ancak bir kısım imalathane hala varlığını sürdürmektedir. Gümrük’teki ticari limanla ilişkilenen bazı önemli depo yapıları halen varlığını korumaktadır.

Konak 1970’lerden bu yana idari, turizm, ve perakende ticaret merkezi haline gelmiştir. Kent merkezi Kemeraltı-Yemişçiler Çarşısı’ndan Basmane’ye kadar olan alandaki bulvarlar boyunca hızlı bir yapılaşma göstermiştir. Kent merkezi olarak kabul edilen Konak, perakende ticaret fonksiyonun yanı sıra, kentin idari, finans, eğitim ve kültür faaliyetleri açısından da merkez niteliği taşımaktadır. Ayrıca kentin ticaret fonksiyonu büyük ölçüde Alsancak çevresine kaymıştır (Bkz. Şekil 2.9). Basmane, Tepecik, Mezarlıkbaşı ve Eşrefpaşa çevresinde, küçük imalathanelerin yanı sıra halen dar gelirli gruba hitap eden perakende ticaret birimleri bulunmaktadır. 1950-1975 dönemi Agora çevresi ve Kadifekale yoğun olarak gecekonduyla kaplanmıştır. Gündüz canlılığı, geceleri yerini sessizliğe bırakmaktadır. Eski hanlar ve otellerden, sadece birkaçının kullanılır halde kalması nedeni ile, konaklama azalmıştır. Çarşı içinde konut

“MİA içinde 1960’ların sonunda yerini bulamamış ve karışık biçimde kalmış faaliyetlerin başında perakende ticaret gelmektedir. Ağırlıklı olarak Anafartalar Caddesi üzerinde yer seçmiş olsalar da, çoğu bu yayın içindedir. Genelde toptancıların farklılaşması daha kolay olmuş gibi görünmekte ise de, perakende ticaret dağınık durumdadır. Perakende ticaretin örgütlenme olamaması nedeniyle işgal ettiği yerler çok küçük üniteler halindedir. Bu durum, pasajların içinde küçük mekanlara yerleşmiş birçok perakende ticaret birimlerinin ortaya çıkmasına yol açmaktadır”

bulunmamaktadır. Geceleri ise güvenlik sağlanamamaktadır, çünkü Kemeraltı’nda gece yaşamı kalmamıştır.

MİA içinde 1960’ların sonunda yerini bulamamış ve karışık biçimde kalmış faaliyetlerin başında perakende ticaret gelmektedir. Ağırlıklı olarak Anafartalar Caddesi üzerinde yer seçmiş olsalar da, çoğu bu yayın içindedir. Genelde toptancıların farklılaşması daha kolay olmuş gibi görünmekte ise de, perakende ticaret dağınık durumdadır. Perakende ticaretin örgütlenme olamaması nedeniyle işgal ettiği yerler çok küçük üniteler halindedir. Bu durum, pasajların içinde küçük mekanlara yerleşmiş birçok perakende ticaret birimlerinin ortaya çıkmasına yol açmaktadır (Kıray, 1998).



Şekil 2.9. İzmir Kent Merkezinin 20.yy’ın İkinci Yarısındaki Durumu

Günümüzde durum neredeyse hiç değişmemiştir. Parçalı ve çok küçük mülkiyet dokusu üzerinde yer alan perakende ticaret birimleri varlığını sürdürmektedir. Bir ihtisaslaşma söz konusu değildir ve dağınık biçimde özellikle Anafartalar Caddesi ve ona açılan sokaklar üzerinde yer almaktadır. Birbirinden fonksiyon olarak çok farklı kullanımların yan yana yer seçtiğini görmek mümkündür. Sözü edilen perakende ticaret birimlerinin üst katları bugün ya depo olarak kullanılmaktadır ya da boştur.

19. yy da ödeme gücü büyük işyerlerinin daha önce sözü edilen ikili yapı nedeniyle merkezin kuzeyinde yer seçmiş olması ve daha sonra tamamen yanması

nedeniyle, bu büyük işyerleri yeni bir grup müşteriye çekmek anlamına gelecek olan yer değiştirmeyi göze alamamaktadır. Bu nedenle bütün Anafartalar Caddesi perakende satış bölgesinde yer alan yapılar (bir – bir buçuk katlı, eskimiş) bir anakronizm olarak durmaktadır. Bu kesim çöküntü bölgesi niteliğindedir. “Ekonomi süratli iş hacmi genişlemesini ve örgütlenmeyi temin edemedikçe, büyümesi, potansiyeli sadece arsa fiyatlarını arttırmakta fakat onun üstüne yerleşecek iş cinsini temin etmemektedir.” **Dolayısıyla arsa fiyatı – bina değeri çelişkisi çarpık gelişen ekonomilerde tam ortasında (gelişmiş ekonomilerde olduğu gibi sınırlarda değil) çöküntü bölgeleri meydana getirmektedir. İzmir’de olan da budur, (Kıray, 1998).**

Bir sonraki bölümde de değinileceği gibi aslında geleneksel merkezin çöküntü bölgesi haline gelmesinde bir dizi faktör rol oynamıştır ve belirtildiği gibi bu durum yeni değildir. 20. yy’ın başlarına kadar gitmektedir. Bugün yaşanan durumun ise ekonomik yapıyı dahi zayıflatırarak düzeye gelmiş olmasıdır. Ülke genelindeki sanayileşmeye paralel olarak İzmir’de küçük imalat sektöründe 1970’lerden itibaren artış gözlenmiştir. Ancak küçük imalat sektörü kent dışında organize sitelerde yer seçmemiş, kent merkezinde perakende ticaret ve toptan ticaret birimlerine yakın olarak konumlanma tercihinin geliştirmişti. Üretim ve ticaret birimleri arasındaki yakın ilişki dönem içerisinde bunu gerekli kılmıştır. 1980’lerden sonra kendi aralarında örgütlenmeyi sağlayabilen çeşitli faaliyet dalları kent merkezinin dışında özel sitelerine taşınmaya başlamışlardır. Bunlara Keresteciler sitesi, gıda toptancılarını, manifaturacıları ve son olarak da ayakkabıcılar sitelerini örnek olarak verebiliriz. Bu süreç içerisinde kent merkezinde söz konusu birimlerin boşalttığı alanlar zaman içinde başka kullanım biçimlerine dönüşmektedir. Ancak bu dönüşümün sağlıklı olarak gelişmemesi kent merkezindeki boş yapı stoğunu arttırmıştır. Kullanılmayan, boş yapılar ise zaman içinde köhneleşerek çöküntü alanı oluşturmaktadır. Dolayısıyla süreç içerisinde kent merkezinde özellikle hiçbir fonksiyonun gerçekleştirilmediği, boş yapı stoğunun çok olduğu bölgelerde ekonomik, sosyal ve mekansal sorunlarla karşılaşmaktadır.

“1970’lerden itibaren dönemde planlama konusunda yapılan ilk çalışma 1973 Nazım Planı olmuştur. Ardından 1978 yılında plan revizyonu yoluna gidilmiştir. 1989 yılında İzmir kent makroformuna yönelik ikinci bir revizyon plan çalışması yapılmış ve bu çalışma ile birlikte ulaşım master planı ve raylı sistem çalışmalarına başlanmıştır.”

“Yine bu dönemde merkezin kuzey yönünde gelişimi güç kazanmaya başlamış, körfez boyunca denize bakan ve buradan yaklaşık 2-2,5 km.lik bir şerit yüksek yoğunlukta konut ve merkez gelişimi göstermiştir.”

2.4. 1970’ten Günümüze İzmir

Bu dönemde planlama konusunda yapılan ilk çalışma 1973 Nazım Planı olmuştur. Kent makroformunun lineer olarak gelişimini öngören planda ayrıca, teknik altyapıya yönelik olarak,

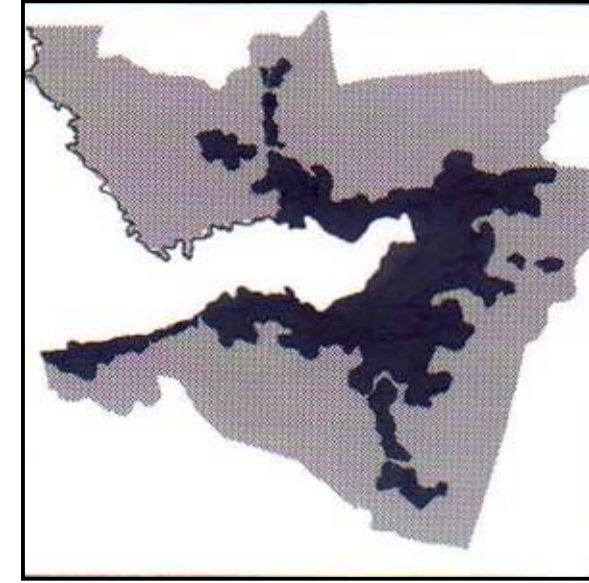
- Denizyolu ulaşımı için Alsancak Limanı’nın genişletilmesi,
- Özel taşımla rekabet edebilecek bir toplu taşıma sistemine olanak tanınması,
- İzmir’in fiziksel ve coğrafi özelliklerinin metro yapımı için elverişli olmaması nedeniyle mevcut ulaşım sisteminin geliştirilmesi ve
- Yerleşim alanları ile yakın ilişkili ekspres yol yapımı gibi temel kararlar alınmış olmasına rağmen (İzmir Nazım İmar Plan Raporu,1972), planın uygulanmasında bir takım problemlerle karşılaşmıştır. 1960’lı yıllarda başlayan doğu ve güney koridorundaki sanayi gelişimlerinin planda göz ardı edilmiş olması, planın onay tarihinde kadastral paftaların tamamlanmamış olması ve önemli kamu yatırımlarının gerçekleştirilememiş olması gibi temel nedenlerden dolayı 1978 yılında Nazım Plan Revizyonu yapımına gidilmiştir.

1978 Nazım Plan Revizyonu öncesi kentin makro formu ve akslar boyunca gelişmeler şöyle özetlenebilir:

“Kent makroformu ulaşım sistemine bağlı olarak körfez boyunca lineer bir yapı sergilemektedir. Bu yapı, Alsancak Limanı ile Bayraklı arasında bir kopukluk göstermektedir. Geleneksel merkez ise dairesel olarak yayılmaya devam etmektedir. Sözü edilen lineer gelişim kuzeyde Karşıyaka merkezinden başlayarak, iç kesimlerde Örnekköy’e kadar uzanmakta, batı aksına doğru yönelmiş olan doku Balçova eteklerine kadar yayılmış durumdadır. Güney aksında ise Gazimur merkezden kopuk olarak gelişmiştir.”

1974 petrol krizi ve 1980’lerin ilk yıllarındaki dünya ekonomik bunalımı kentsel altyapı yatırımlarını da etkilemiştir (Kaplan,1991). Örneğin, 1983-1993 yıllarını içeren 10 yıllık dönem için yapılmış olan Ülkesel Ulaştırma Ana Planı’nda otoyolların yapımına yer verilmemiştir. Planın bu tutumu. Özellikle yük taşımacılığında demiryollarının karayollarına göre daha fazla “sosyal net yarar” kabulünden ileri gelmesine rağmen, bu plana aykırı gelişmeler de söz konusu

olmuştur. İzmir-Aydın ve İzmir-Çeşme otoyolları 1990 başlarında ihale edilmiş ve inşasına başlanmıştır. Böyle bir gelişimle beraber, İzmir-Çeşme aksı güçlenmeye ve konut gelişimleri batı aksına doğru daha yoğun ve belirgin bir biçimde kayma eğilimleri göstermeye başlamıştır (Bkz. Şekil 2.10)

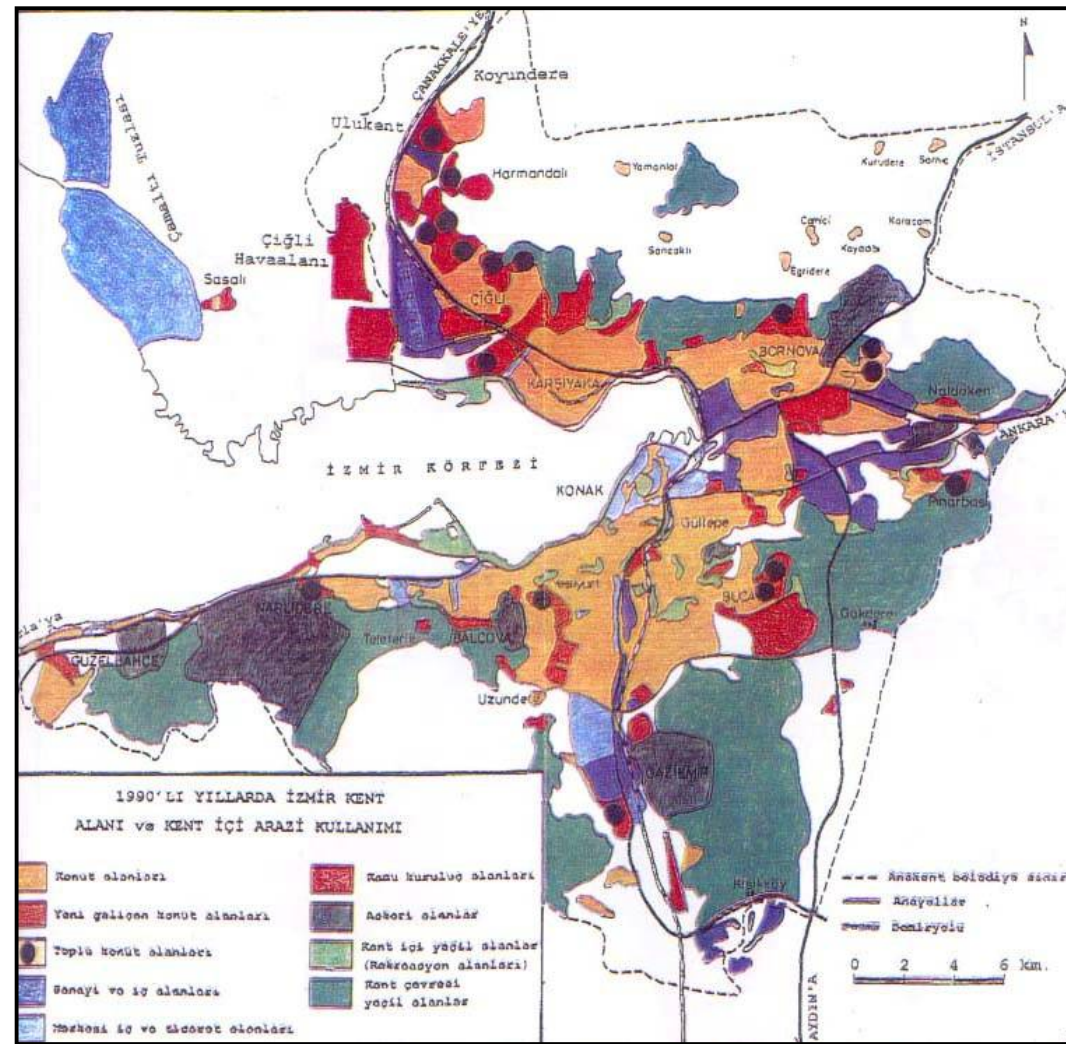


Şekil 2.10. 1970-1990 Arası İzmir

1989 yılında İzmir kent makroformuna yönelik ikinci bir revizyon plan çalışması yapılmış ve bu çalışma ile birlikte ulaşım master planı ve raylı sistem çalışmalarına başlanmıştır, Çiğli Havaalanı Menderes’e kaydırılmıştır. Havaalanının güney aksına alınması ve sonraki gelişmeler kent makroformunun güneye gelişimini teşvik edici bir rol de oynamıştır. Yine bu dönemde merkezin kuzey yönünde gelişimi güç kazanmaya başlamış, körfez boyunca denize bakan ve buradan yaklaşık 2-2,5 km.lik bir şerit yüksek yoğunlukta konut ve merkez gelişimi gösterirken kuzey ve doğu aksları yoğun biçimde sanayi bölgeleri olarak kendini göstermiştir.

Günümüzde kentsel gelişmeler kuzey, güney ve batı akslarında yoğunlaşmaya devam etmektedirler. Körfezin çevresindeki doku, körfezi kuşatan kent içi geçiş yolunun ağırlıklı etkisine bağlı olarak süreklilik göstermektedir (Bkz. Şekil 2.11)

“Yapılmış olan Nazım Plan Revizyonu’na rağmen planda yer almayan ve plandan bağımsız gelişen girdiler - ki bunlardan en önemlisi otoyollardır- hızlı ve düzensiz kentleşme sorunlarını beraberinde getirmektedirler. Son dönemlerde ulaşım konusunda önemli bir gelişme metro sistemine yönelik çalışmalar olmuştur”.



Şekil 2.11 1990'lı Yıllarda İzmir (Karadağ, 2000)

BÖLÜM 3.
GEÇMİŞTEKİ
PLANLAMA
CALIŞMALARİ VE
KEMERALTI

“Bu çalışma, gerçekte merkezin özgün değerlerinin korunması ve sağlıklılaştırılması ile beraber ekonomik sosyo-kültürel ve fiziksel yönden yeniden canlandırılmasını hedefleyen bir projenin esas basamağını oluşturmaktadır”.

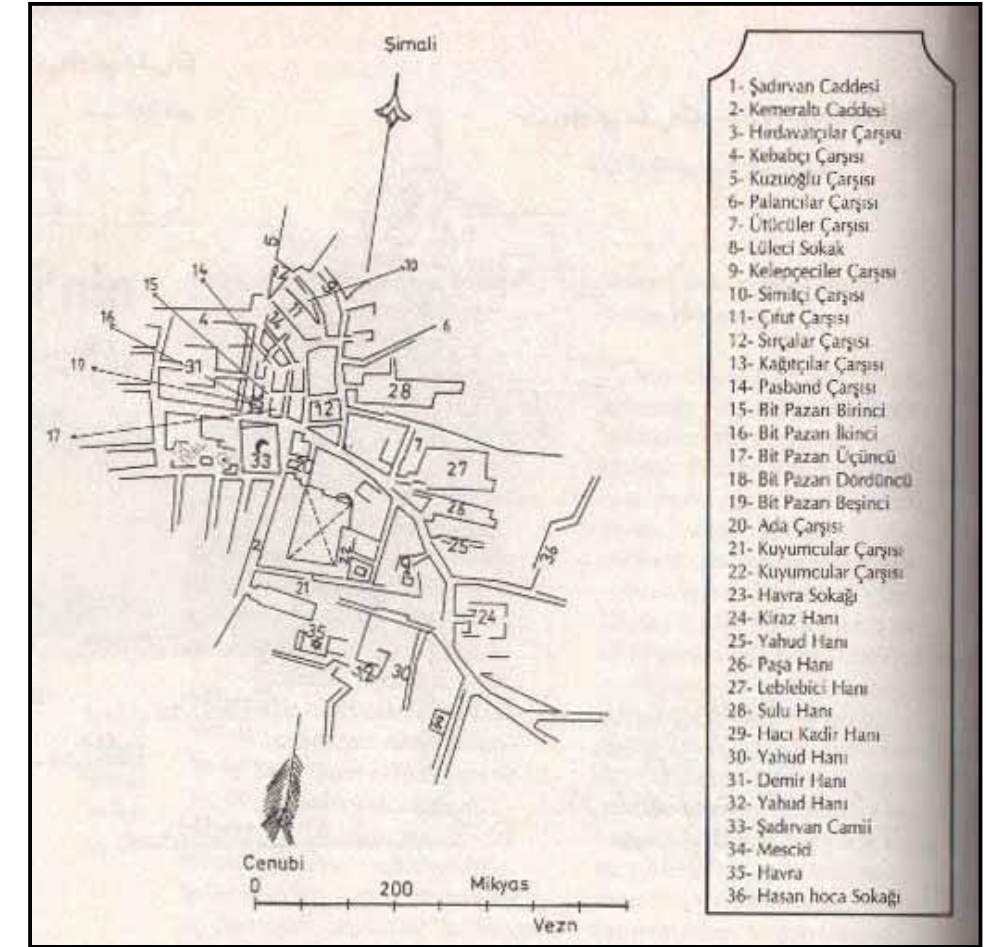
BÖLÜM 3. GEÇMİŞTEKİ PLANLAMA ÇALIŞMALARİ VE KEMERALTI

İzmir kentine ve Kemeraltı'na ilişkin planlama çalışmalarına geçmeden önce kısaca çeşitli uzmanlar tarafından hazırlanmış olan kentin / kent parçalarının ilk haritalarından söz etmekte fayda görülmektedir. İzmir kentinin ilk haritalarının yapımı, 18. yüzyılın sonu / 19. yüzyılın başlarına uzanmaktadır. Bunlardan biri, limanı ve kentin bir bölümünü kapsayan (İzmir Santa Maria Kilisesi'ne mensup bir İtalyan tarafından yapıldığı tahmin edilmektedir) “Porte di Smyrna” adlı çalışmadır.

Bir diğeri, Jean Denis Barbié du Bocage tarafından çizilmiştir ve kentin 90'a yakın belirli yapı ve kullanım alanları (han, köprü, işyerleri, gümrük ve mezarlıklar gibi) ile tarihi ve arkeolojik varlıklarını göstermektedir. Söz konusu harita, günümüzdeki Güzelyalı, Eşrefpaşa, Yenişehir ve Alsancak semtlerini içermektedir.

19. yüzyılda kentin gerçek anlamdaki ilk haritaları çıkarılmaya başlanmıştır. Bunlar R. Copeland, Thanos Grares ve Storari'nin değişik dönemlerde ürettikleri çalışmalar ile 1905 yılında başlayan İngiliz Goad tarafından düzenlenen (Plan d'Assurance de Smyrne) haritadır. Storari 1850 yılında İzmir'e gelmiş ve 1851-1854 yılları arasında dönemin İzmir'inin en doğru ve ayrıntılı haritasını çıkarmıştır. Bu harita ile birlikte İzmir'in tarihi gelişimini anlatan küçük bir çeviri de eklemiştir (Arıkan, 2001).

19. yüzyılın ortalarında çıkan yangınlar Kemeraltı'nda önemli hasarlara yol açmıştır. Bunların içinde örneğin, 1845 yılı yangını Peştemalcilerbaşı'nda çıkmış ve sekiz kola ayrılarak bütün çarşı ve kenti alevler içinde bırakmıştır. 1846, 1850 ve 1851 depremlerinin ardından 1852 senesinde yine bir yangın yaşanmış (bu yangında 616 gayrimenkul kül olmuştur) ve kent tekrar büyük kayıplara uğramıştır. Kemeraltı'ndaki yapıların çoğunun ahşap, çürük ve köhne olması ve sokakların darlığı yangının kısa sürede yayılmasına ve zorlukla söndürülmesine yol açmıştır. Storari tarafından hazırlanan harita bu yangın sonrasında (Bkz. Şekil 3.1), (Arıkan, 2001).



Şekil 3.1 Storari'nin Kemeraltı Haritası (Arıkan, 2001)

Şunu burada belirtmekte fayda vardır ki Osmanlı döneminde yapılan inşaatların ahşap olması ve çıkan yangınlar sonucu kentlerin büyük bir bölümü yok olmuş ve o döneme damgasını vuran birçok yapı da ortadan kalkmıştır. İzmir de bu yok oluştan en çok etkilenen kentlerden birisidir. Özellikle Kurtuluş Savaşı'ndan sonra kentin büyük bölümü, özellikle Birinci Kordon ve çevresi, yanmış ve birçok bina yok olmuştur. Savaştan yeni çıkmış bir kent olarak İzmir'in yeniden yapılanmasının gerekliliği doğmuştur.

Özellikle İzmir'in dışarıya hammadde ve tarımsal ürün göndermesi, ülke içindeki fonksiyon ve öneminde bir değişime neden olmuş, bir liman kenti olarak hızla büyüyerek en önemli ikinci büyük kent haline gelmiştir.

Cumhuriyet öncesinde diğer Osmanlı kentlerinde olduğu gibi 19. yüzyılın ikinci yarısından sonra da kent planlarında parçacıl bir planlama anlayışı

“Yangından önce, toplumda çeşitli grupların konumlandığı, ağırlıkla ticarete dönük ve organik dokuda oluşmuş bölge, Dangé tarafından yapılan plan çalışmasından sonra büyük bir değişimle yeniden yapılandırılarak, sadece alanın geçmişteki mekan organizasyonunu değiştirmekle kalmayıp, belirli grupların ve fonksiyonların da bölgeden tasfiyesine neden olmaktadır”.

ağırlıktadır. Özellikle Osmanlı’nın Balkanlarda ve Avrupa’da kaybettiği topraklarından gelen göçmenlere kent çeperlerinde yeni yerleşim alanları planlanmıştır (Damlacık, Kemer ve Kahramanlar’ın bir bölümü gibi). Bu alanlar aynı zamanda sanayileşme eğilimi içinde olan İzmir’e Ege adalarından gelen Rum işçilerine de yerleşme alanları olarak planlanmıştır. Bunun dışında kentin uğradığı yangın felaketlerinde tahrip olan alanlarda yeni düzenlemeler ve planlamalar yapılmıştır. Örneğin Thomas Graves’in Ermeni mahallesindeki yangın alanlarını planlaması, ayrıca gelişen kent içinde 19. yüzyıl ortasında İstanbul’a ve oradan İzmir’e davet edilen Storari’nin Alsancak Punta mevkiinde kısmen bataklık alanlarda yapmış olduğu mevzii planlar, bunun dışında 19. yüzyıl sonlarına doğru İzmir’in banliyö niteliğindeki bugünkü Şirinyer, Buca, Bornova, Seydiköy gibi alanlarda büyük arazi sahiplerinin (spekülatörler) sahip oldukları geniş araziler üzerinde parselasyonlarla arsa üreterek yapmış olduğu lokal planlamalar, Cumhuriyet öncesi İzmir kentinin bu dönemlerdeki fiziki mekandaki ilk deformasyonu olarak görülür. 20. yüzyıl başlarında Cumhuriyet dönemine kadar I. Dünya Savaşı’nın getirmiş olduğu maddi ve manevi zorluklar altında, gerek bahsi geçen mevzii planlarla imara açılmış alanlar ve gerekse kent çeperlerindeki boş alanlar göçmenler tarafından bilinçsizce işgal edilmiştir. Cumhuriyet öncesi kent içindeki imar faaliyetleri sözü edilen alansal gelişmelerin dışında yeni yolların yapılmasıyla kendini göstermiştir. Bugünkü Halil Rıfat Paşa Caddesi, Mithatpaşa Caddesi, Buca, Bornova, Hatay Caddesi sadece yol düzenlemesi ölçeğinde kalmış ve çevrelerindeki alanların belirli bir planlama ilkesine sahip olmadan gelişmesine neden olmuştur. Dolayısıyla Cumhuriyet döneminde İzmir bu karmaşa içine girmiştir. Etnik gruplardaki ayrıcalık planlamada bir ayırım yaratmıştır. Her grup kendi ibadet mekanı yapısı esas olmak üzere bunun çevresine yerleşmiştir.

İzmir’de kaçınılmaz olarak bu yeni ideolojiden payını almıştır. “Geometriciler” olarak adlandırılan Dangé kardeşlere yaptırılan kent planı akılcılık (rasyonalizm) döneminin ilk önemli örneğidir.

3.1. Mevcut Plan Öncesi Planlama Çalışmaları

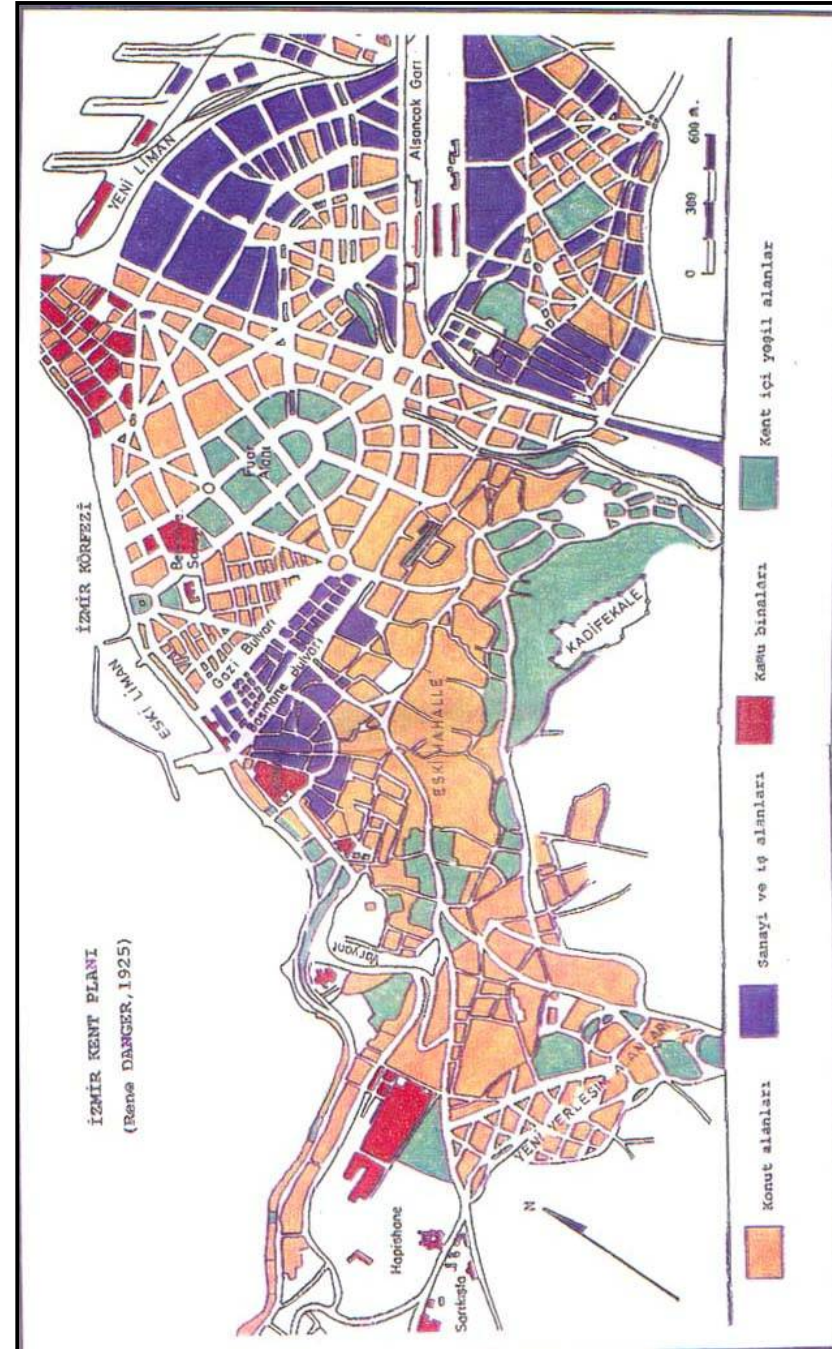
3.1.1. Rene Dangé Planı

Kurtuluş savaşının ardından başlayan nüfus hareketleri, kentin iş merkezinden Fuara kadar uzanan yangın alanı ve yeni konut talebinin karşılanmasına yönelik olarak doğan plan gereksinimi sonucunda 1925 yılında İzmir Belediyesi tarafından Fransız Mimar Rene Dangé’ye plan yaptırılmıştır. Plan, Fevzi Paşa Bulvarı’ndan başlayarak Alsancak bölgesinin büyük bir bölümünü içermektedir (Bkz. Şekil 3.2) Temel kaygı bu alanın planlanması olduğundan kentin diğer noktaları ile ilişkileri yeterince kurulamamıştır. Yangından önce, toplumda çeşitli grupların konumlandığı, ağırlıkla ticarete dönük ve organik dokuda oluşmuş bölge, Dangé tarafından yapılan plan çalışmasından sonra büyük bir değişimle yeniden yapılandırılmış, sadece alanın geçmişteki mekan organizasyonunu değiştirmekle kalmayıp, belirli grupların ve fonksiyonların da bölgeden tasfiyesine neden olmaktadır.

Hazırlanan plana göre kent konut, ticaret ve sanayi alanları olmak üzere üç bölüme ayrılmıştır. Planın uygulanmasında öncelikli işlem, yangın alanının düzenlenmesi olmuş, ışınal akslardan oluşan ve büyük meydanlara açılan yollar planın temel ilkesini oluşturmuştur. Şirket Bulvarı, Gazi ve İsmet Paşa Bulvarları’nda bu yöndeki çalışma hızla başlatılmıştır. Basmane-Alsancak arasındaki yolun yetersiz ve düzensiz olması nedeniyle genişliği 30 m’yi bulan yollar açılmaya başlanmıştır. Özellikle İsmet Paşa Bulvarı’nın açılması ile birlikte, kentin ağırlık merkezinin Alsancak tarafına kaydırılması sağlanmıştır. Ayrıca bugünkü Cumhuriyet Meydanı ile Alsancak arasındaki kıyı şeridinin doldurularak genişletilmesi de yine bu dönemde gerçekleştirilmiştir. Planın diğer önemli yanı, Alsancak-Halkapınar arasında kalan burunda yeni bir limanın düzenlenmesidir. Bu işlem için, sığ bir bataklık durumunda olan alan ıslah edilerek, liman yeri hazırlanmış ve liman özel bir demiryolu hattı ile Alsancak Garı’na bağlanmıştır. Planın diğer bir önerisi ise, daha önce kent merkezinde bulunan hapisane, hastane, askeri kışla ve jandarma birimlerine ait binaların yamaçlara taşınması olmuştur. Gazi heykelinin arka tarafına belediye binasının kurulması, yangın alanına geniş bir şehir parkı ve hayvanat bahçesinin (bugünkü Kültürpark) inşaa edilmesi plan ile getirilen diğer kararlar olmuştur. Planda,

“Corbusier’in ürettiği plan kentin tümüne yönelik kararlar getirmekte ve 50 yıllık bir plan dönemini kapsamaktadır. İlkesel düzeyde tüm kent için önemli yenileme kararları alınan planda, tarihi merkez ana yolların iki yanındaki bantlarla korunmaya çalışılmıştır... Konak merkez alanı içinde bugünkü Kemeraltı’na karşılık gelen yer ise küçük el sanatları ve diğer küçük sanatlarına ayrılmıştır”.

Basmane Garı'ndan Kadifekale'ye kadar olan eski konut alanları ile, Karataş ve Karantina'nın üst kısımları ve Eşrefpaşa'dan güneye doğru olan alanlar da yeni konut gelişim alanı olarak öngörülmüştür.



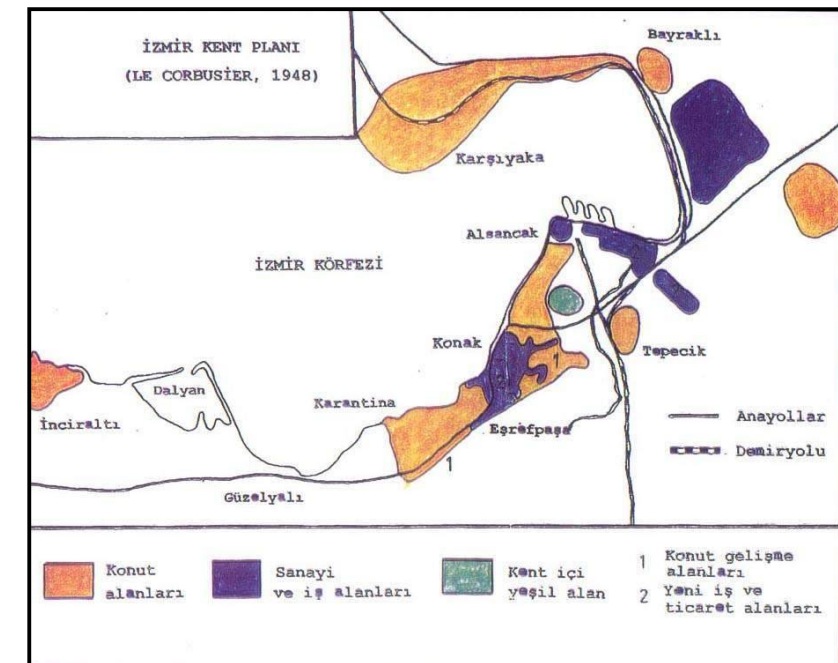
Şekil 3.2 Rene Dangé Planı (Karadağ, 2000)

3.1.2. Le Corbusier Plan

Zaman içinde kent nüfusunun giderek artması ve kentin çevre fonksiyonlarla giderek bütünleşme eğilimi göstermesi yeniden bir plan hazırlanmasını

gerekirmiştir. Planın yapım işi 1930’u yıllarda ülkemize gelen Le Corbusier’e önerilmiş, ancak savaş nedeni ile Le Corbusier 1948 yılında planı gerçekleştirebilmiştir (Sertel, tarihsiz)

Le Corbusier tarafından üretilen plan kentin tamamına yönelik kararlar getirmiş ve 50 yıllık bir plan dönemini içermiştir. İlkel düzeyde tüm kent için önemli yenileme kararları alınmıştır ve tarihi merkez ana yolların iki yanındaki bantlarla korunmaya çalışılmıştır. Yapılan planla eşit dağılımlı ve büyük yeşil alanlar öngörülmüştür. Plana göre, Alsancak-Halkapınar arası sanayi alanı olarak yeniden düzenlenerek, genişletilmiştir (Bkz. Şekil 3.3); Halkapınar-Tepecik arasında yeni bir sanayi bölgesi planlanmıştır ve Kemeraltı ise küçük el sanatları ve diğer küçük sanatlara ayrılmıştır. Planın bir öncekinden en belirgin farkı kentin çeşitli yerlerinde yapılması önerilen geniş rekreasyon alanlarıdır. Konak ve çevresinde mimarın önerdiği gibi yüksek kütlelerden oluşan “ville radieuse” tarzı bir yönetim ve kültürel merkezinin gerçekleşmiş olması, projenin sürekliliğini göstermesi açısından ilginçtir. (Karadağ, 2000; Bilsel, 1999)



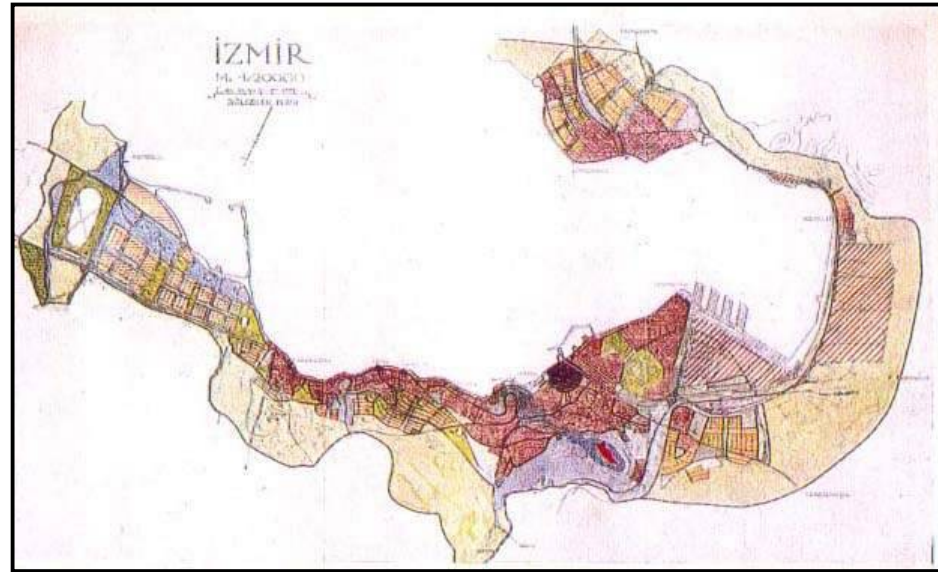
Şekil 3.3. Le Corbusier Planı (Karadağ, 2000)

“Aru, Özde ve Canpolat tarafından üretilen planda kentin en hareketli iş ve ticaret merkezi olarak Konak merkezi ve çevresi düşünülmüştür. Burası bilindiği gibi 19. yy. dan bu yana kentin hem idari hem de ticari alanında merkezi durumundadır. Bu çalışma ile, Konak meydanına belediye ve adliye sarayının yanısıra tiyatro ve opera binalarının inşası planlanmıştır. Ayrıca, planda meydanın trafiğinin bulunduğu bir yer olmaktan öte, yönetim, ticaret ve kültür birimlerinin toplandığı bir merkez olması amaçlandığı ifade edilmiştir.”

3.1.3. Aru, Özdeş ve Canpolat Planı

Cumhuriyet döneminden sonra 1950’lere kadar yavaş gelişen nüfus artışı ve kentleşme, 1950’lerden sonra büyük sıçrama göstermiştir. Kent bütünündeki gelişim 1950-1955 kesitinde çevre yerleşmelerin önem kazandığını ve artan nüfusun merkezden çok, çevre yerleşmelerde yer seçtiğini göstermektedir. 1950’lerde ülke ölçeğinde kentleşmenin hızlanması ve İzmir’in de bu göçten önemli bir pay alması yeni plana olan gereksinimi artırmıştır. Düzenlenen bir yarışma ile Aru ve ekibinin planı birinci seçilmiştir (Bkz. Şekil 3.4), (Sertel, tarihsiz)

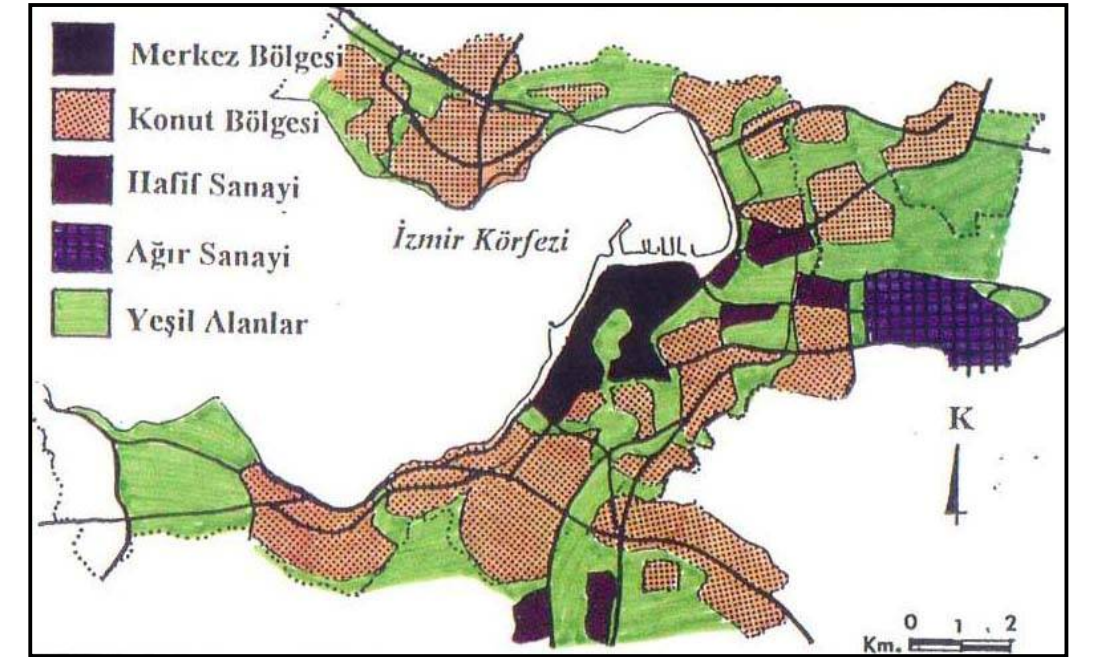
Hazırlanan plana göre, kentin en hareketli iş ve ticaret merkezi olarak Konak merkezi ve çevresi öngörülmüştür. Konak meydanına belediye ve adliye sarayının yanısıra tiyatro ve opera binalarının inşası planlanmış, ayrıca planda meydanın trafiğin bulunduğu bir yer olmanın ötesinde, yönetim, ticaret ve kültür merkezi olması amaçlanmıştır. Konak ve Gümrük arasında bir yolcu limanı oluşturulması, Alsancak limanının bir ticaret limanına dönüşmesi sürecinin de hızlandırılması plan kapsamında ele alınan çalışmalardır. Alsancak limanının yüzeyindeki alanlarda yer alan sanayi tesisleri korunurken, bu alanın Halkapınar ve salhane yönünde genişlemesi planlanmıştır. Diğer bir anlatımla İzmir kent dokusunun bugünkü iskeleti oluşturulmuştur (Karadağ,2000).



Şekil 3.4 Aru, Özdeş ve Canpolat Planı (1951), (Karataş, 2000)

3.1.4. Bodmer Planı

Aru ekibinin hazırladığı planın yetersiz kalması nedeniyle belediye, 1958 yılında yabancı uzmanlara başvurmuştur ve planın yenilenmesini istemiştir. Bu iş için İsviçreli uzman Albert Bodmer atanmıştır. Bodmer’in planının en önemli yanı mülkiyet dokusuna önem vermesi ve gecekondu bölgelerini ele almasıdır. Plan yalnızca belediye sınırları içinde yer almamıştır; mevcut konut dokusu ve merkez aynen korunmuştur, merkez çevresi ise konut ve sanayi bölgesi olarak geliştirilmiştir (Bkz. Şekil 3.5), (Sertel, tarihsiz)



Şekil 3.5 Bodmer Planı (1963), (DEÜ, 1996)

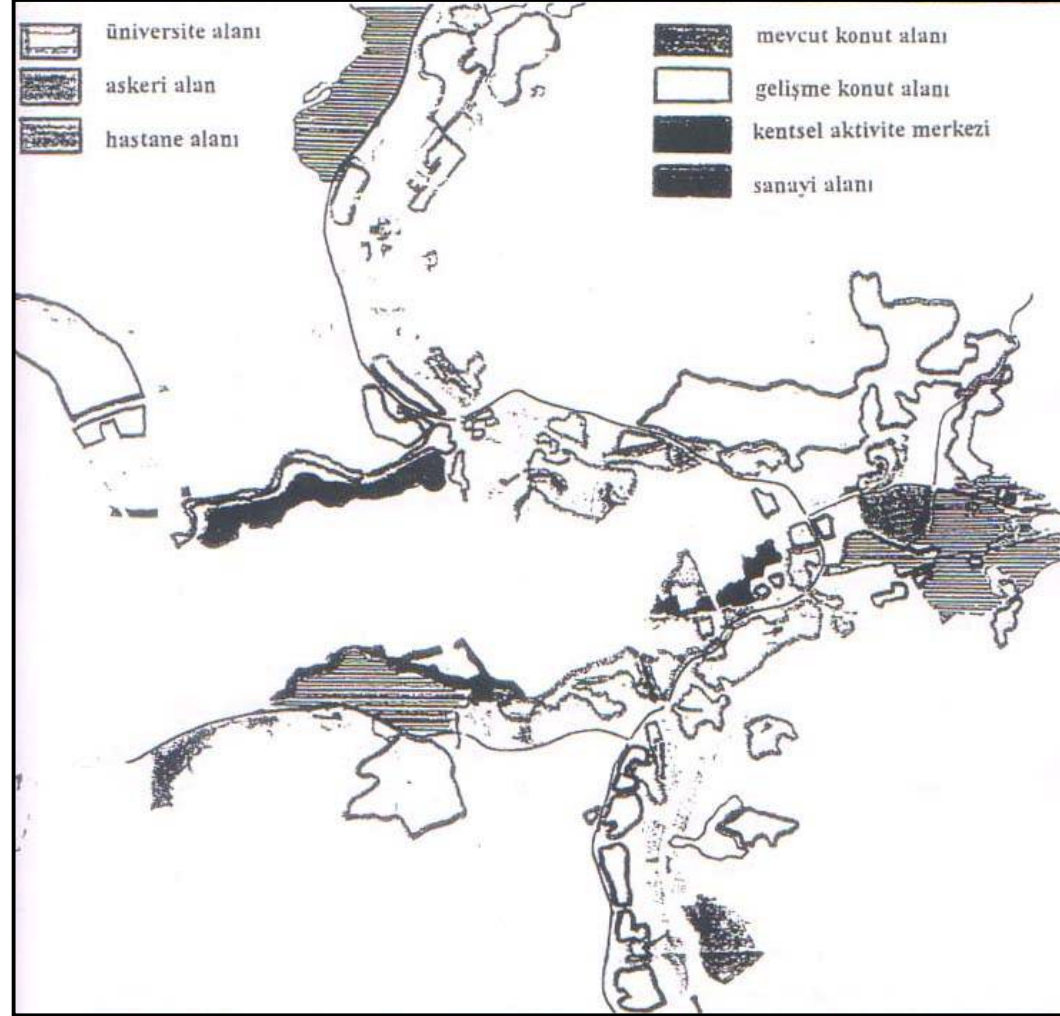
3.1.5. 1973-1978 Nazım Planı

1965 yılında İzmir Metropolitan Alan Nazım Plan Bürosunun kurulması ile İzmir için yeni bir plan hazırlanmaya başlanmıştır. 1973 yılında hazırlanan planda lineer bir gelişme formu benimsenmiştir. Onaylanan plan 1978 yılında revize edilmiştir. Yapılan lineer formula bir merkez hiyerarşisi getirilmeye çalışılmıştır. Ana merkez yine Konak ve Kemeraltı kesimi olarak kabul edilmiştir.

Bu planda kentin tamamına yönelik bir çalışma yapılmıştır. Sektörler belirli bölgelerde toplanmıştır ve belirli zonlamalar (sanayi bölgesi, turizm bölgesi, ticaret bölgesi, ya da yönetim merkezi vb. zonlamalar) - bu sefer daha büyük

“1984 yılında nazım plan bürosunun kapatılmasıyla Büyükşehir Belediyesi serbest bölge, havaalanı, otoyol geçişi gibi makro kararların eklenmesi ve ıslah imar planı yapılan alanların da işlenmesi ile mevcuttaki 1989 yılı onaylı revizyon nazım imar planı oluşturulmuştur...Kent merkezi ise bugünkü durumunu bu planla almıştır.”

ölçekte, planda yerini almaktadır. Bu zonlamada Konak ve Kemeraltı yönetim merkezi görevini üstlenmiştir (Bkz. Şekil 3.6), (DEÜ Habitat II Raporu,1996).

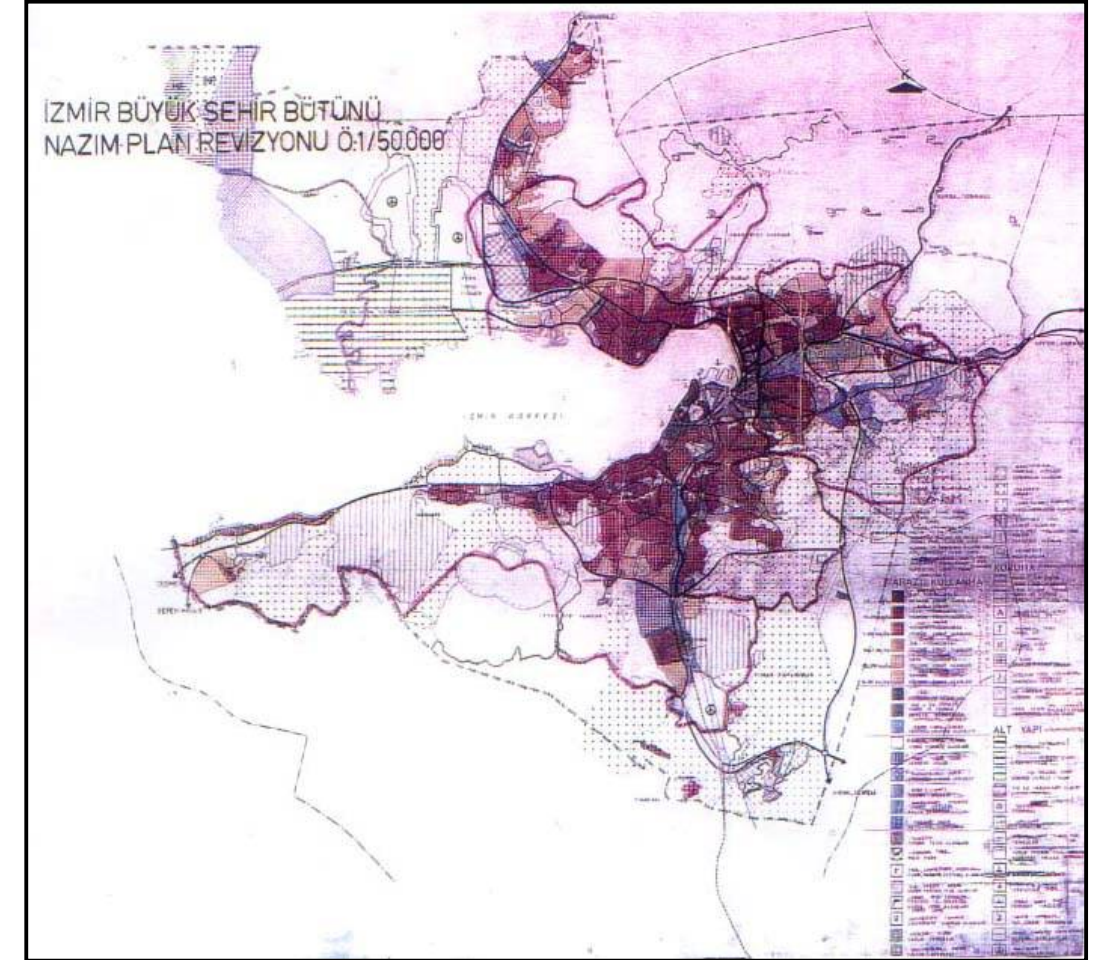


Şekil 3.6. 1978 Nazım Planı (DEÜ, 1996)

3.1.6. 1980 Sonrası Gelişmeler

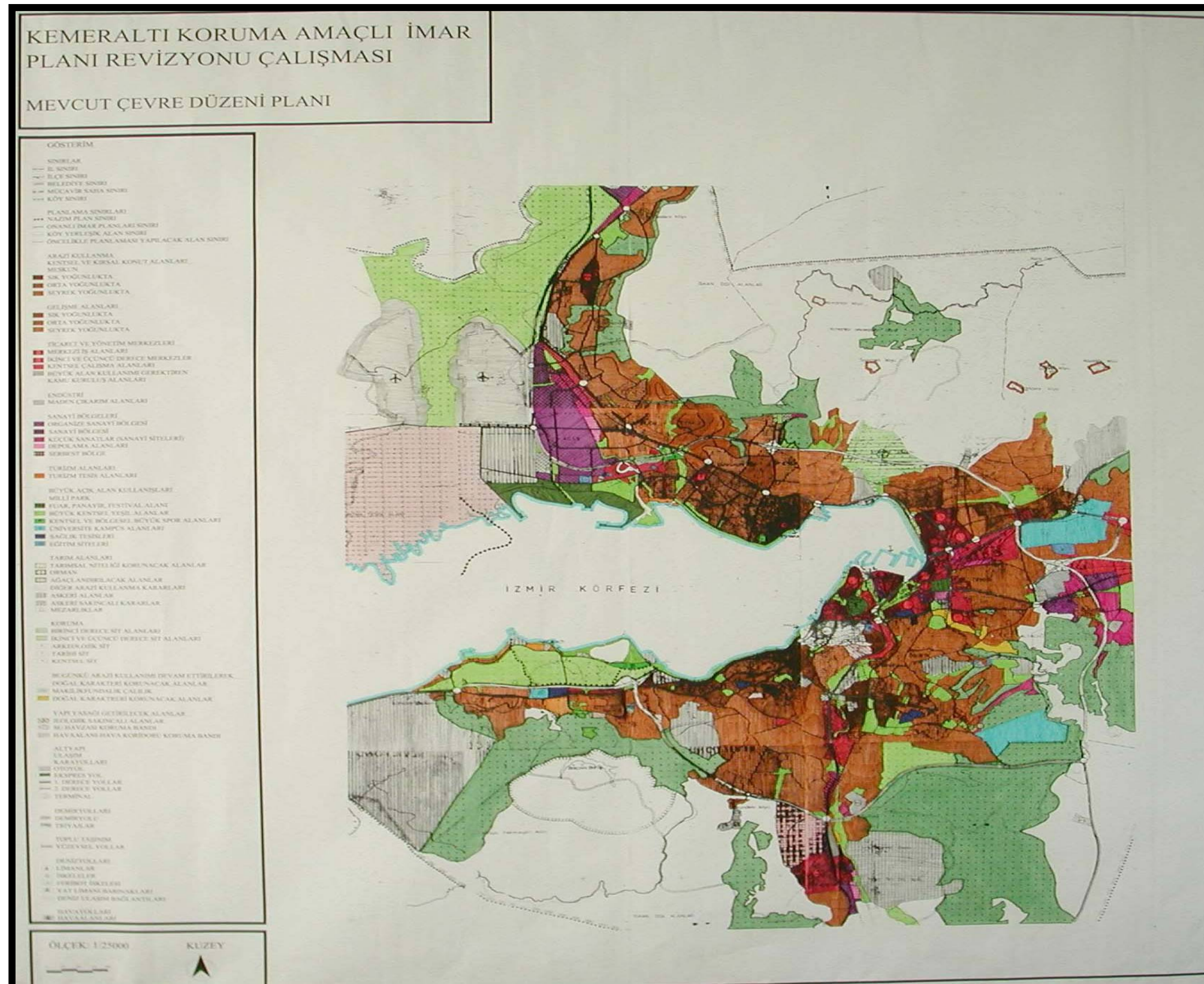
1984 yılında Nazım Plan Bürosunun kapatılmasından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından serbest bölge, havaalanı, otoyol geçişi gibi makro kararların eklenmesi ve ıslah imar planı yapılan alanların da işlenmesi ile 1989 yılı onaylı Revizyon Nazım İmar Planı oluşturulmuştur (Bkz. Şekil 3.7). Planda, kent makroformunun mevcut eğilimler dikkate alınarak kuzey-güney doğrultusunda lineer formda oluşacağı belirlenmiştir. İzmir iç körfezinin kuzey kıyılarında planlanmış fuar ve rekreasyon alanı değiştirilmiştir. Söz konusu alanın bir bölümü

konut gelişme alanına dönüştürülmüştür. Kent merkezi ise bugünkü durumunu bu planla almıştır.



Şekil 3.7. 1989 Yılı Revizyon İmar Planı (Karataş, 2000)

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ÇEVRE DÜZENİ PLANI)



Şekil 3.8 Mevcut Çevre Düzeni Planı

“Geleneksel şehir merkezinin çöküşünü anlamaya ve merkezin yeniden canlandırılmasına yönelik politikaların ve stratejilerin benimsenmemiş olması Kemeraltı’nda yaşanan sorunların temel nedenlerinden biri olmuştur”.

“Geçmişte yaklaşık 8000 kişinin, 1200 birimde çalıştığı eski Ayakkabıcılar Sitesi gürültü ve kirlilik gibi sorunlarla tariflenirken, bugün bölge boşaltıldığı için başka sorunlarla karşı karşıyadır”.

3.2. Kemeraltı’nın Günümüzde Yaşadığı Sorunlar

Tarihin çeşitli dönemlerinde İzmir’in ekonomik ve siyasal alanda yaşadığı yükselme ve düşüşlerden doğrudan etkilenen Merkezi İş Alanı (MİA), 19. yy.da geleneksel ve modern merkez olmak üzere ikili bir yapı sergilemiş, 1950 – 1960’lı yıllarda özellikle perakende ticaret yapısında yaşanan örgütlenememe nedeniyle bu fonksiyonlar dağınık yer seçmiş, daha sonraları ise arsa fiyatları ile bina fiyatları arasındaki çelişki MİA’nın çöküntü bölgesi halini almasını etkileyen/başlatan faktörler olmuştur. Bugüne kadar ise, geleneksel şehir merkezinin tam bir çöküntü bölgesi halini almasında bir dizi faktör rol oynamıştır. Bunları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Geleneksel şehir merkezinin çöküşünü anlamaya ve merkezin yeniden canlandırılmasına yönelik politikaların ve stratejilerin benimsenmemiş olması,
- 1950’lerde yaşanan çöküntü belirtilerinden sonra, 1970’lerde geleneksel kent merkezinin “Tarihi Sit” alanı ilan edilmesi, ancak koruma politikalarının yeterli olamaması,
- Merkezde yaşanan kesimin ve işyeri sahiplerinin ekonomik durumlarının yapıları restore etmeye ve onarmaya yeterli olamaması,
- Merkezi Hükümet, yerel yönetim ve özel sektörün yatırımlarının, alanın korunması ve canlandırılması konusunda kullanılabilecek fon sağlamadaki yetersizliği,
- MİA’nın kuzeyinde yer seçen modern merkezin çekiciliği,
- İzmir şehrinin kuzey, güney, doğu ve batı akslarında gelişen büyük alışveriş merkezlerinin geleneksel merkezin çekimini kırması.

Bunların yanı sıra, özellikle yaya ve taşıt erişimindeki kolaylıkların yetersizliği, otopark alanlarının ve düzeninin yetersizliği, yüksek arazi fiyatları, zamanla terk edilen birimler tarihi merkezin çöküntü sürecini yaşamasına neden olmuşlardır.

Bugün geleneksel şehir merkezi bir dizi sorunla karşı karşıyadır:

- Bir çok kesimde yapı kalitesi, sokak cepheleri ve zemin döşemeleri arzulanan standartların altındadır,
- Trafik sistemi mevcut sorunları çözmede yetersiz kalmaktadır,

- Otopark alanlarının erişilebilirlik, yer, kapasite ve nitelik yönünden uygunluğu düşük düzeydedir,
- Toptan ticaret ve küçük ölçekli üretim zayıflamış durumdadır (gıda, inşaat malzemeleri, ayakkabı üretimi gibi),
- Geleneksel merkezin arka kesimleri güvenlik yönünden erişilmez durumdadır,
- Tescilli yapıların büyük bölümü harap durumdadır, kimisi yanmıştır ya da virane durumdadır,
- Bölgeye canlılık getirecek olan sosyal ve kültürel fonksiyonlar yetersizdir,
- Merkezde konut nüfusu ve buna bağlı olarak konut sayısı hızla düşmektedir,
- Eski Ayakkabıcılar Çarşısı olarak bilinen kesim bugün boş durumdadır,
- Anafartalar Caddesi ve yay içinin özellikle doğudaki Agora, Antik Stadyum, Tiyatro alanları ile fonksiyonel ve fiziksel ilişkisi yok denecek düzeydedir,
- Agora ve çevresi kaderine terk edilmiş durumdadır,
- Camiler ve sinagogların bulunduğu kesimlerin çevre kalitesi genellikle düşüktür,
- Yeni yapıların ve inşa edilen yapıların mimari karakteri, doku özelliklerini yansıtmaktan uzaktır, doku ile bütünleşmemektedir.

Geçmişte yaklaşık 8000 kişinin, 1200 birimde çalıştığı eski Ayakkabıcılar Sitesi gürültü ve kirlilik gibi sorunlarla tariflenirken, bugün bölge boşaltıldığı için başka sorunlarla karşı karşıyadır. Boş yapı stokunun bulunduğu, hatta Anafartalar Caddesi, doğuda İkiçeşmelik Caddesi, kuzeyde Havra sokağı ve güneyde Kestelli Caddesi ile sınırlanan yaklaşık 6 hektarlık alanda güvenlik sorunu ortaya çıkmıştır. Bundan başka boş yapılar işgal yöntemi ile kullanılmakta ve yangın gibi tehlikelere potansiyel teşkil etmektedir (Sönmez, 2000).

Kemeraltı’nın bugün karşı karşıya olduğu sorunların daha iyi algılanabilmesi için eskime türleri ve eskime türlerinin Kemeraltı üzerindeki etkileri ayrıntılarıyla incelenmelidir.

Tarih içindeki gelişimin incelendiği bir önceki bölümde günümüz sorunlarına nasıl ulaşıldığı hakkında bazı ipuçları verilmişti, bu bölümde bunlara, yine oldukça özet olarak değinilecektir. Çünkü alanın çok çeşitli analizlerinin dile getirildiği 4. bölümde ayrıntılara yer verilmektedir.

“Kemeraltı’nda yaşlı bir yapı stoku hakimdir. Alanın çeperlerinde ve yer yer merkezde yine çok katlı olarak yapılmış olan yeni yapılar haricinde Kemeraltı yapı stoku yaşlıdır.”

“Doku içinde eskiden konut kullanımının hakim olduğu Kemeraltı yayının çeperindeki kesimlerin konut dışı fonksiyonlar tarafından işgali – her ne kadar bu durum plan kararları ile değil, eğilimler doğrultusunda kendiliğinden oluşmuşsa da – mevcut yapıların yeni fonksiyonlara uyumunu zorlaştırmıştır.”

Konuya bakış çerçevesini bazı yazarların çalışmalarında değindikleri “eskime” biçimleri oluşturmaktadır (Tiesdell, 1998, Göksu, 1989). Bunlar yedi grup altında toplanabilir:

1. Fiziksel/yapısal eskime,
2. Fonksiyonel (veya kullanım) eskimesi,
3. İmaj eskimesi,
4. Yasal ve resmi eskime,
5. Konumsal eskime,
6. Finansal eskime ve
7. Rölatif veya ekonomik eskime.

3.2.1. Fiziksel / Yapısal Eskime

Bu tür eskime yapıların fiziki veya yapısal eskimelerini içerir. Eskime zamanla gelen iklim koşullarına, yer hareketlerine, titreşime, kullanım yoğunluğuna ve bakım onarım düzeyine bağlıdır. Genelde zamana yayılan, yani düşük hızda seyreden bir eskime türüdür.

Kemeraltı’nda yaşlı bir yapı stoku hakimdir. Alanın çeperlerinde ve yer yer merkezde yine çok katlı olarak yapılmış olan yeni yapılar haricinde Kemeraltı yapı stoku yaşlıdır. Konut birimlerinin çoğu 19. yy. sonu, 20. yy. başında yapılmışlardır. Yapıların ortalama yaşları 100 civarındadır. Anıtsal olan diğer tarihi yapılar ise birkaç yüzyıllıktır. Yapısal (konstrüktürel) onarım gerektiren bina sayısı oldukça fazladır. Bunlar da genellikle eski yapılarla ilgilidir.

Daha ileriki bölümlerde ele alınan doku analizinden elde edilen sonuçlara göre 1. Etap proje alanındaki yapıların %3’ünün harabe niteliğinde olması ve %50’sinden fazlasının onarım gerektirmesi bu durumu daha iyi açıklamaktadır.

3.2.2 Fonksiyonel Eskime

Bu tür eskime yapıların veya alanın kullanım kapasitesi ile ilgilidir. Yapıların dokusu ve durumu (planı, kullanım biçimi) halihazırda yaşattığı kullanım için uygun olmayabilir veya mevcut kullanıcının standartlarına uygun olmayabilir. Isıtma, klima, asansör imkanları olmayabilir, bunların kullanımını engelleyebilir. Diğer taraftan eskime, yolların darlığı, ulaşım güçlükleri ve otopark gibi sorunlardan kaynaklanabilir.

Kemeraltı’nda bu tür sorunların tamamı yaşanmaktadır. Eski konutlar ve işyerleri kolaylıkla ısıtılamamaktadır. Dar sokaklarda yaşanan otopark sıkıntısı had safhadadır. Aynı sokaklara çöp kamyonu giremediği için çevre kirliliği artmakta, itfaiye araçları giremediği için yangınlara geç ulaşılmakta ve etkin olunamamaktadır. Esnaf ve çarşayı kullananlar yeterli otopark imkanı bulamamaktadır.

Diğer yandan bilindiği gibi doku içinde eskiden konut kullanımının hakim olduğu Kemeraltı yayının çeperindeki kesimlerin konut dışı fonksiyonlar tarafından işgali – her ne kadar bu durum plan kararları ile değil, eğilimler doğrultusunda kendiliğinden oluşmuşsa da – mevcut yapıların yeni fonksiyonlara uyumunu zorlaştırmıştır. Sonuç olarak büyük bölümü bu nedenle fiziksel olarak da yıpranmaya uğramıştır.

3.2.3 İmaj Eskimesi

Bir yapının veya alanın algılanma biçiminden doğan imajın eskimesidir. Bu tür bir eskime de Kemeraltı için söz konusudur. Bir önceki bölümde sözü edilen ayrıcalıklı kullanımlar (meşhur oteller, terziler, üreticiler, satıcılar) artık burada eski yoğunluğunda bulunmamaktadır. Bir zamanların “meşhur”ları alanı terk etmiştir. Sonuçta, eskiden her gelir grubuna hitabeden Kemeraltı, artık daha çok orta ve düşük gelir gruplarının alışveriş ve konut alanıdır. Görsel kirlilik, gürültü, çığırkanlar, yükselen suç oranları, bayanların ve turistlerin rahatsız edilmeleri Kemeraltı’nın imajını bozmuştur. Ancak kentte uzun zamandır yaşayanlar ve doğma büyüme İzmirli olanlar için hala gerçek bir Kemeraltı nostaljisi yaşanmaktadır. Yoğun göçler sonucu işportacılık gibi iş dalları da aşırı derecede artmıştır.

Yeni açılan hipermarketler, EGS Park gibi ticari oluşumlar yeni imajın odaklarıdır. Alsancak ve yöresi üst gelir grubunun ticari aktivitelerinin konumlandığı yerdir.

İmaj yenilenmesi, diğer eskime gruplarında olduğu gibi yeniden canlandırma stratejisinin bir parçası olabilir ve olmalıdır.

“Yapıların kullanılamaz durumda olması kapsamında alınan mail-i inhidam kararları da alandaki ciddi problemlerdir. Özellikle alanda yer alan kimi yıkılacak düzeyde olup ancak tescilli olan yapılara halen müdahale edilememesi de önemli bir sorundur.”

3.2.4. Yasal ve Resmi Eskime

Kamu kurumlarının getirdiği yasal koşullar (sağlık, emniyet, yangın gibi) mevcut yapıların kolaylıkla kabul edemeyeceği biçimde olabilir. Dolayısıyla yasal eskime yapısal durumla ilgilidir ve bir açıdan yapılar kullanılamaz durumda düşünülebilir. Planla yeniden yapılaşması öngörülen bölgeler bu durumla karşı karşıya kalabilmektedir.

Kemeraltı’nda bu tür eskime ile karşılaşmıştır. Çektikleri aşırı kamyon trafiği nedeniyle çarşıdan çıkmış olan gıda toptancıları inşaat malzemesi satanlar ve son olarak yanıcı-parlayıcı madde kullanan ve yangın tehlikesi yaratma potansiyeli taşıyan ayakkabı imalatçıları alandan çıkarılmaları ile Kemeraltı çeşitli darbeler almıştır. Yine aynı nedenlerden ötürü dış teknisyenlerinin (alandaki bu tür 40 kadar işyeri mevcuttur) de çarşıdan çıkarılması söz konusudur. Böylece bir yandan boş ve tehlikeli alanlar yaratılmış (ayakkabıcılar sitesinde yaklaşık 6 hektarlık bir bölge boştur) ve esnaf kendisini besleyen diğer esnafı kaybetmiştir. Bu tür kararların ne denli doğru sonuçlar getirdiği, yani ne fayda sağlayıp, neleri kaybettirdiği araştırma konusudur. Ancak bundan sonra verilecek benzer kararlarda daha bilimsel olunmasının gereği açıktır ve yapılacak araştırmalarla incelenecek fayda/zarar profili doğrultusunda bu tür kararlar alınmalıdır.

Yapıların kullanılamaz durumda olması kapsamında alınan mail-i inhidam kararları da alandaki ciddi problemlerdir. Özellikle alanda yer alan kimi yıkılacak düzeyde olup ancak tescilli olan yapılara halen müdahale edilememesi de önemli bir sorundur (Bkz ayrıca Ek 3 ve 4).

3.2.5. Konumsal Eskime

Bu eskime türü bir bölgedeki kullanım türleri ile doğrudan ilişkilidir. Örneğin zamanında ulaşım ilişkileri açısından uygun konumda bulunan yapılar zamanla dezavantajlı duruma düşebilir. Gümrükteki liman fonksiyonlarının bu yöreden çıkması ile bu yörede ve Heykel civarında yer alan çeşitli depolar halen kullanılamaz durumdadır. Konumsal eskime bazı kullanımların kent merkezinden çıkması ve MİA’nın başka bölgelerde gelişmesi gibi nedenlerden de kaynaklanabilir.

Kemeraltı, bu tür eskimeyi şiddetli bir biçimde yaşamıştır. İçinden zamanla çıkarılıp başka yerlere taşınan ve yaya ve alışveriş trafiği çeken fonksiyonlar (hapishane, otobüs terminali, hastane vb.) zamanla kentin başka yerlerine ve hatta oradan da üçüncü yerlerine taşınmışlardır.

Bu süreç devam etmektedir. Örneğin Bayraklı’da yeni adliye binasının kısmen bitmesi ile mahkemeler ve ardından avukatlar ve ilişkili diğer fonksiyonlar giderek taşınmaktadır. 12000 adet işyeri arasında en yüksek paya sahip (1000 adet) olanlar avukatlık bürolarıdır.

Yukarıda sözü edilen yapısal ve imaj eskimesi gibi olumsuzlukların önlemlerinin alınması kullanım eskimesinden daha kolay önlenilecek düzeydedir. Ancak koruma planı ile çok sayıda binanın tescillenmesi ve çevresindeki dokunun kemikleşmesi ile bu dezavantajlı eskimenin konumsal eskime olduğu söylenebilir.

3.2.6. Finansal Eskime

Muhasebe ve vergilendirme biçimlerinin eski yapıların korunmasına katkıları olmayabilir. Çünkü bunlar “suni” veya finansal eskimeyi getirmektedir. Mali hesaplamalarda amortisman değeri kullanılmaktadır. Bu da arazinin, yapıların, makinaların vs. zaman içindeki eskimesiyle ilgilidir. Ancak kabul edilen değerlerle eldeki metafiziksel olanak yok olmadan ömrü bitmiş kabul edilmekte ve yıkılmaktadır (Tiesdell, 1998, s.26).

Kemeraltı için benzer bir eskimeden söz etmek yerine, diğerlerini gözönüne almak gerekecektir. Alan içerisindeki bina yıkımlarının sebepleri hemen her zaman finansal eskime dışındaki nedenlerden kaynaklanmaktadır.

3.2.7. Göreli veya Ekonomik Eskime

Eskime bir alandaki mevcut durumun diğer alanlara ve oradaki yapılara kıyaslanması ile oluşan göreli bir kavramdır. Alım gücü ve kapital mevcuttur, ancak başka yerlerde kullanılmaktadır. Çünkü tarihi bölgede yatırım yapmanın maliyeti daha yüksektir ve başka yeni bölgelerde başka cazibeler bulunmaktadır. Ekonomik eskime bir malın alternatif fırsatlara göre fiyatına isabet etmektedir. Alternatif fırsatlar ise başka alanların, binaların veya bir anlamda yapılabilecek başka tüm yapıların maliyetine ilişkindir.

“1978 yılında başlanan ve 1982 yılında tamamlanan Kemeraltı planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.08.1984 tarihinde onanmıştır. Planla, 1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile getirilen sit alanlarında iki yıl içinde koruma planı yapılması gerekliliğine uyulmamış, geleneksel bir imar planı yaklaşımı benimsenmiştir.”

Kemeraltı’ndaki emlak piyasası ile ilgili bir araştırma yapmanın imkanı olamamıştır. Ancak merkezin halen içinde bulunduğu koşullar, ki bunlara bundan önceki bölümlerde değinilmiştir, yatırımcının Kemeraltı’na girmesini teşvik edici görünmemektedir. Kemeraltı’nı dar gelirliler daha çok kullanmaktadır ve kentin diğer aktif ticaret bölgeleri (Hatay, Şirinyer, Güzelyalı, Bostanlı vs.) tercih edilmektedir.

3.3. Mevcut Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planına İlişkin Görüşler ve Değerlendirmeler

1978 yılında başlanan ve 1982 yılında tamamlanan Kemeraltı planı İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.08.1984 tarihinde onanmıştır. Planla, 1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ile getirilen sit alanlarında iki yıl içinde koruma planı yapılması gerekliliğine uyulmamış, geleneksel bir imar planı yaklaşımı benimsenmiştir. Planın getirdiği ilave kat hakları, yıkıp yeniden yapmayı teşvik etmiştir. Genelde bir ve üç katlı artışlar verilmesine rağmen, yer yer çok daha fazla kat artışları sağlanmıştır. Aynı plan “M” koşulu ile tabanda parselin tamamına inşaat yapma hakkı kazandırmış ve bu da ticari alanda yatay ve dikeyde getirdiği yeni haklarla yıkıp yeniden yapmayı teşvik etmiştir.

1984 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı’nın (Bkz. Şekil 3.9) yapıldığı dönemdeki mevcut arazi kullanış durumunu gözardı eden kararları ve gelecekteki yapıyı öngörmedeki yetersizliklerini sekiz temel başlık altında toplamak mümkündür.

3.3.1. Tescilli Yapılar

1984 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı daha kolay okunabilir hale dönüştürülerek tamamlanmış olan arazi tespitleri ile çakıştırılmıştır. Bu incelemeden sonra aşağıdaki tespitler yapılabilmektedir.

Tescil kayıtlarının düzensiz oluşu:

Tescil kararlarının plandan daha sonra düzenlenmiş olması ve plan üzerine tam olarak işlenmemiş olmaması nedeniyle, planda görülen tescil kayıtları eksik ve yanlıştır. Aynı şekilde camilere ve havralara ilişkin olarak yapılmış olan tespitler de yanlıştır.

Tescilli olduğu halde bir çok yapının plan gereği yıkılıyor oluşu:

Yolların büyük bir kısmında imar hattı çift taraflı olarak geri çekilmiştir. Bu şekilde tescilli binaların korunmasında yol boyunca ya dışlar oluşacak ya da tescilli eserlerin yıkımı gerekecektir.

3.3.2. Yapılaşma Hakları

Bazı bölgelerde verilen yüksek katlı yapılaşma haklarının nedenleri anlaşılamamıştır. Alan içerisinde bazı yapı adalarında “tutarsız imar hakkı dağılımı” anlaşılamamaktadır. Genelde iki ve üç kat olan yeni yapılaşma içinde altı kata varan yeni imar hakları verilmiştir (926 sokak ve Kestelli Caddesi’ndeki gibi).

Tescilli yapılar dışındaki yapılara verilen yüksek yapılaşma haklarının tescilli yapıları olumsuz yönde etkileyeceği açıktır. Böyle bir karar ayrıca kentsel dokunun korunması ilkesi ile çelişkilidir.

3.3.3. Ulaşım Sistemi

Alan bütününde ulaşım ve trafik düzenlemelerinin tümüyle yeniden ele alınması ve bu çözümlemelerde alanın çevresinin ve kent bütününe göz önünde bulundurulması gerekmiştir.

Önerilen taşıt yolu genişletmelerinin bir çoğunun tescilli yapıların yıkılmasını gerektirdiği için yapılamayacak olması ve merkezi ticaret alanının yayalaştırılması ilkesiyle çelişmesi ulaşım sisteminin hataları olarak saptanmıştır.

Planda genelde bir yol genişletme politikası uygulanmış olup, böylece “alanın büyük bir kesimine araçların gireceği” kararı üretilmiş olmaktadır.

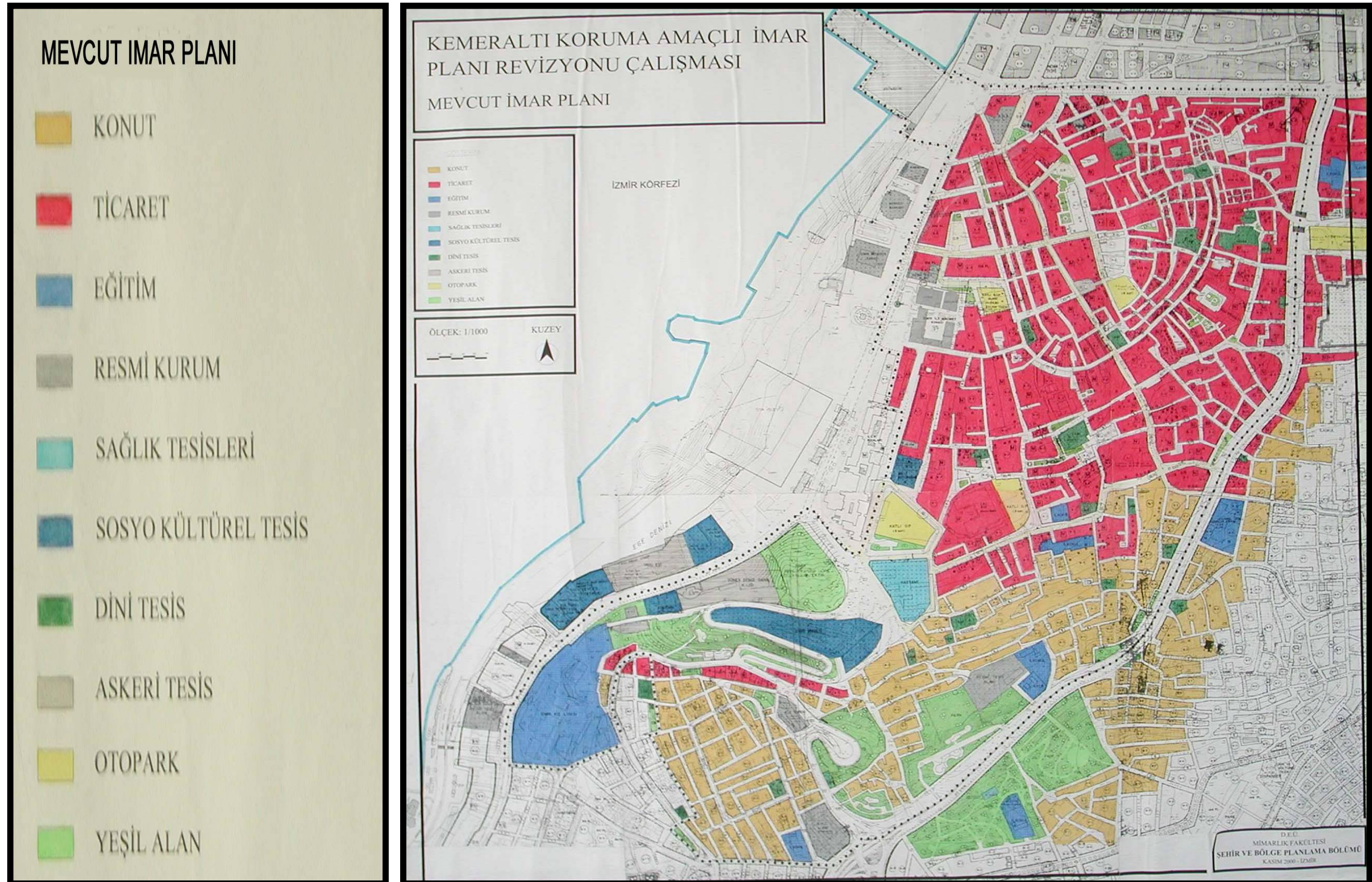
Planda varolan çıkmaz sokakları açma eğilimi

Mevcutta pasajlarla yaya akışının sürekliliğinin sağlanıyor olmasına rağmen, plan bu durumu göz ardı edip yeni taşıt yolları açmaya çalışmaktadır. Oysa çıkmaz sokaklar eski ve özgün yerel dokunun önemli unsurlarından biridir.

Plan ile açılmış gözükken birçok yolun gerçekte eğim nedeniyle açılmayacak oluşu

Güneydeki eğimli konut alanları içerisinde topoğrafyayı ve merdivenli yolları dikkate almadan açılmış olan yollar mevcuttur. Bunların yarlar ve istinat duvarları nedeniyle uygulanmaları mümkün görülmemektedir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (MEVCUT İMAR PLANI)



Şekil 3.9 1984 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı

“Bir diğer önemli nokta 1984 yılı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı’nın bakış açısı ile ilgilidir. Diğer bir deyişle bu plan tipik bir imar planı anlayışını içermektedir: yeni yollar, otoparklar ve yeni ve yüksek iş hanları gibi.”

“İmar planı ile tescilli yapılardan birkaçının korunmasına karşılık, bir çoğu ya imar düzenlemeleri içine girmiş ya da çevresindeki yapılara kat artışı verilmesi nedeniyle görsel açıdan algılanması olanaksız hale getirilmiştir.”

Metro ile entegrasyonu sağlayamaması

Plan tarihi eski olduğu için mevcut metro sistemi ve istasyonları ile bugün ve gelecek için doğal olarak hiçbir ilişki kurulamamıştır.

İkiçeşmelik Caddesi’ndeki genişletme sorunu

İkiçeşmelik Caddesi’nin plana göre genişletilmesinde sorunlar mevcuttur. Bu kararın yeniden irdelenmesi gerekmiştir.

3.3.4. Otoparklar

Planda önerilen otoparkların inşalarının mümkün olmayışı

Planda önerilen beş adet çok katlı otoparktan, planın üzerinden yirmi yıla yakın süre geçmesine rağmen sadece üç tanesi inşa edilebilmiştir. Diğer ikisinin de uygulanabilirliği tartışmalıdır.

Otoparkların konumları ile ilgili problemler

Bunlardan balık halinin bulunduğu otopark kentsel sit alanı içine trafik çekmektedir.

Katlı otoparkların dokunun özgün niteliklerine tamamen aykırı oluşu

İkisi yedi katlı, biri beş katlı olan çok katlı otopark yapıları kütle ve biçimleri ile dokunun özgün niteliklerine aykırı oldukları gibi, tarihi kent merkezinin silüetini de bozmaktadırlar.

3.3.5. Yeşil Alanlara İlişkin Düzenlemeler

Parçalı yeşil alanlar

Alan içerisinde yer yer bırakılan “parçalı yeşil alanlar” Kemeraltı’nın esprisine terstir. Uygulanmış olanlar, kullanılmayan küçük parklar halinde durmaktadır. Bunların her birinde trafoların olduğu görülmektedir. Oysa geleneksel doku içerisinde geçmişten bu yana park olarak düzenlenmiş yeşil alanlar yoktur.

3.3.6. Arkeolojik Alanlara İlişkin Düzenlemeler

Arkeolojik alanların plana işlenmemiş olması

Bayramyeri’nde halen pazaryeri olarak kullanılmakta olan kesimde yeralan arkeolojik alan planda gözükmemektedir. Bu alana ilişkin özel bir düzenleme

öngörülmemiştir. Doğal olarak sonradan karar altına alınan arkeolojik ve doğal sit alanı kararları da planda yerini bulamamıştır.

3.3.7. Konak Meydanı Düzenlemesi

Konak Meydanı projesi İBB’si tarafından Mimar Ersen Gürsen’e hazırlanmış ve Aralık 2002 tarihi itibarıyla düzenlemeler yapılmak üzere ihaleye çıkartılmıştır.

3.3.8. Planlama Yaklaşımı

Ticaret bölgesi içerisinde bazı yapı adalarında M koşulu bulunmamaktadır. Bu adalarda konut olamayacağı düşünüldüğünden plan notasyonunun unutulmuş olduğu sanılmaktadır.

Sözü edilen sorunlar kısmen değişen koruma anlayışından, kısmen günümüze taşınan sürekli kentsel değişimlerden ve de zamanında yeterince saptanamamış verilerden kaynaklanmaktadır. 1980’lerin başında ilk defa ciddi bir şekilde ele alınan tescil işlemlerinden günümüze gelindiğinde, bunların ihmal edildiği tespit edilmiş ve tarafımızca mevcutlara ek olarak 200 civarında tescil önerilmiştir. Bunların bir kısmı ilk defa önerilen anıtsal ağaç tescilleridir.

Bir diğer önemli nokta 1984 yılı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planı’nın bakış açısı ile ilgilidir. Diğer bir deyişle bu plan tipik bir imar planı anlayışını içermektedir: yeni yollar, otoparklar ve yeni ve yüksek iş hanları gibi.

Plan kararlarının var olanı rahatlatma mantığı benimseyen mekanik çözümler aradığı görülmektedir. Kentsel tasarım yaklaşımı ile değil, geleneksel imar planı yaklaşımının benimsendiği görülebilmektedir. Bu doğrultuda, daha çok bir yenileme mantığı taşıdığı söylenebilir.

Mevcut yapının getirilerinin, imar planında getirilen hakla yapılabilecek yeni yapının olası getirilerinin getirisinde kalması, yani ekonomik olarak eskimesi, gerek işlevsel gerekse fiziksel eskime sürecini beraberinde getirmiş, gerekli bakım-onarım çalışmaları yapılmayan eski yapılar işlevsel olarak da ihtiyaca cevap veremez olmuştur.

İmar planı ile tescilli yapılardan birkaçının korunmasına karşılık, bir çoğu ya imar düzenlemeleri içine girmiş ya da çevresindeki yapılara kat artışı verilmesi nedeniyle görsel açıdan algılanması olanaksız hale getirilmiştir. Bunun dışında

“Mevcut imar planı, tescilli eserleri ve dokuyu korumak gibi bir kaygıyla mevcut yol genişliklerini aynen tutarken, eski eser çevresindeki yapılarda kat artışı vermektedir. Yol genişliklerinin araç trafiğine olanak vermemesi nedeni ile yaya trafiğine ağırlık verilirken, yaratılan yoğun yapılaşmanın servis gereksinimi çözümsüz kalmaktadır. Önümüzdeki yıllarda Kemeraltı’nda yer alan tescilli eski eserler bakımsızlık ve ilgisizlikten ötürü özgünlüğünü ve niteliğini kaybederek yok olacağı öngörüsü gittikçe güç kazanırken, yerlerine yapılacak yeni yapıların (ki sit alanı imar planı notları buna olanak veriyor), sorunları ikiye katlayacağı açıktır.”

uygulamadaki en önemli aksaklık ise, Kemeraltı sit sınırları içinde geçerli olmak üzere hazırlanan plan notlarında belirlenen, özellikle cephe düzenlemesi ile ilgili, yapılanma koşulları, sadece eski eser bitişiğindeki yapılar için uygulanmakta, diğerleri için ise serbest bırakılmaktadır. Bu durumda sit alanı içerisinde bir cephe ve gabari bütünlüğü sağlamak mümkün olamamakta, giderek sit özelliğini yitirerek, kentin diğer yapılaşmış bölgelerinden biri durumuna gelmektedir.

Burada ortaya çıkacak önemli açmazlardan biri de, fiziksel ömrünü doldurmamış ve bir kısmı tarihsel nitelikli olan yapıların yıkılması sonucu söz konusu olacak kaynak ve kültür kaybının yanısıra, mevcut teknik ve sosyal altyapının yoğun yapılaşmayı kaldırmayacak kapasitede olmasıdır. Bu yapılaşma biçiminin aynen sürmesi halinde, çok dar olan ve düşük katlı yapılar için düşünülmüş mevcut yol genişlikleri değiştirilmediği için, çok yoğun yapılaşmanın servis, otopark gibi sorunlar yanında yaya trafiği açısından da olumsuz olacağı açıktır.

Mevcut imar planı, tescilli eserleri ve dokuyu korumak gibi bir kaygıyla mevcut yol genişliklerini aynen tutarken, eski eser çevresindeki yapılarda kat artışı vermektedir. Yol genişliklerinin araç trafiğine olanak vermemesi nedeni ile yaya trafiğine ağırlık verilirken, yaratılan yoğun yapılaşmanın servis gereksinimi çözümsüz kalmaktadır. Önümüzdeki yıllarda Kemeraltı’nda yer alan tescilli eski eserler bakımsızlık ve ilgisizlikten ötürü özgünlüğünü ve niteliğini kaybederek yok olacağı öngörüsü gittikçe güç kazanırken, yerlerine yapılacak yeni yapıların (ki sit alanı imar planı notları buna olanak veriyor), sorunları ikiye katlayacağı açıktır.

Tarihsel merkezde yer alan yapıların bir kısmı, işlevsel değişikliklere uyum sağlayabilmişken, diğer bir kısmı, özellikle ana ulaşım aksları üzerinde yer alan yapılar yoğun baskılar sonucu yıkılarak çok katlı işyerlerine dönüşmüştür. Bunda, kentsel büyümeye paralel olarak, arzulanan hizmetleri sunamayan yapıların yerlerini daha fonksiyonel, daha verimli yapı ve yapı gruplarına bırakması yanında, kişilerin spekülatif istemlerinin etkisi de büyük olmuştur.

Talep ve baskılar sonucunda yıkıp-yapma eğiliminin özellikle önemli ulaşım aksları üzerinde yoğunlaşması, kuşkusuz yapıların artan arsa fiyatları yarışmasından kaynaklanmaktadır. Alternatif kullanımların olası getirileri, imar

plan hakları ile daha da artınca, mevcut yapıların, ekonomik eskime sürecine girerek yeniden inşa edilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Bu durumda mevcut yapıların sağlılaştırılması ile sağlanacak olası getiriler, hiçbir zaman imar planı ile getirilen kat artışları sonucu sağlanacak olası getirilerle yarışmamaktadır.

Söz konusu süreç, İzmir’in birçok kesiminde olduğu gibi Kemeraltı’nda da kendini etkin biçimde göstermektedir. Nitekim yoğun yapılaşma ulaşım aksları üzerindeki yapı adalarının doyma noktasına gelmesi ile içerilere doğru yayılmaya başlamıştır. Alanda yıkıp-yapma potansiyelinin varlığı, büyük ölçüde imar planı ile getirilen yüksek yapılaşma sonucu mevcut dokuda ortaya çıkan ekonomik eskimeye bağlıdır.

Mevcut imar planının getirdiği kat artışları ile parselin tümüne inşaat izni verilmesi (TAKS: 1.00), mevcut yapılarda ekonomik eskime sürecini hızlandırmıştır. Bu da giderek yapılarda, bakım-onarım yapılamamasından kaynaklanan fiziksel eskimeye ve mekanların etkin olarak kullanılmaması, ihtiyaca cevap verememesinin bir sonucu olan işlevsel eskimeye neden olmuştur.

BÖLÜM 4.
PLANLAMA
YAKLAŞIMI –
HEDEF VE
STRATEJİLER

“İzmir geleneksel iş merkezini içine alacak biçimde Tarihi Sit Alanı sınırları içinde hazırlanmış olan “Koruma Amaçlı İmar Planı” – “Geleneksel Kent Merkezinin Yeniden Canlandırılması” projesinin hedefi, tarihi merkez ve çevresi için yeni bir vizyon oluşturmak, kent merkezini yerli ve yabancı ziyaretçiler için çekici bir hale getirmek ve bu yolla ekonomik canlılığı sağlamaktır.

Bu doğrultuda hazırlanan plan “yeniden canlandırma” politika ve stratejilerini benimsemektedir.”

BÖLÜM 4. PLANLAMA YAKLAŞIMI – HEDEF VE STRATEJİLER

Kemeraltı İzmir’in elinde kalmış olan ender tarihi değerlerdendir ve korunmak istenmesi isabetlidir. Ancak bu projeye salt koruma amaçlı imar planı çerçevesinde yaklaşmamak, onu ülkemizde pek fazla örneğini göremediğimiz bir “yeniden canlandırma” perspektifinde ele alma hedefi benimsenmelidir.

Aynı doğrultuda geniş kapsamlı, uzun soluklu ve zor olduğu başından tespit edilebilen bu yaklaşımın açıkça ilan edilmesinin yararına inanmaktayız. Bu anlamda proje, plan müelliflerine yüklenen görev ve sorumlulukları aşmaktadır.

İzmir’de konuya ilişkin tüm partnerlerin, yeni bir örgütlenme anlayışı içerisinde görev almaları gerekecektir. Aksi halde uygulamada eşgüdüm sağlanamayacak ve zaman içerisinde bina ve parsel sahiplerinin kişisel taleplerinin akışına bırakılmış olacaktır. Bunu önlemek üzere yapılması hedeflenen plan ile “farklı” bir yaklaşım benimsenmektedir.

19.yy’da yaşanan kentsel büyüme hızı ve yoğunluğunun 20.yy kentleri üzerindeki önemli yansımalarından biri, kentlerin ve/veya kent parçalarının çöküş sürecine girmeleri olmuştur. Fiziksel dokunun eskimesi, kimi bölgelerin terk edilmesi, endüstri, liman ve merkez alanlarının geçmişteki önemini ve fonksiyonlarını yitirmeleri, bu kesimlerde nüfusun azalması ve işgücündeki düşüş gibi sonuçlar bu kez yenileme-yeniden canlandırma girişimlerine yönelik politika ve stratejileri gündeme getirmiştir. Avrupa ve Amerika kentlerinde sayısız örneklerini bulabileceğimiz bu tür girişimler bir yandan ekonomik kalkınmanın sağlanmasına hizmet ederken diğer yandan bir bütün olarak kentlerinin imajının yükseltilmesine yardımcı olmuştur.

Planlama alanının (1. Etap) bugüne kadar yapılan incelemeler sonucunda fiziki, çevresel, işlevsel ve ekonomik açılardan bir eskime içine girdiği ve içerisinde çok sayıda ciddi sorunları barındırdığı tespit edilmiştir.

Kanaatimizce Kemeraltı’nda bir sağlıklılaştırma sürecinin başlatılması ve olumlu müdahale yollarının açılması mevcut imar planının sağlamış olduğu ve bir anlamda müktesep hak oluşturmuş, kat ve yapılaşma haklarının arttırılmasından geçmemelidir. Çünkü bilindiği üzere bu tavır yık-yap süreçlerini teşvik etmektedir ki bu dokunun onarılmasını ve

yaşatılmasını hedefleyen yaklaşımlara zarar veren bir tutumdur. Çözüm tarihi çevreye ve dolayısıyla tarihi yapılara daha yüksek ekonomik getirilerin yüklenebilmesinden geçmektedir. Bunu yapabilmek için potansiyel ticari/turistik/kültürel taleplerin mobilize edilmesi veya açığa çıkarılması gerekecektir.

İzmir geleneksel iş merkezini içine alacak biçimde Tarihi Sit Alanı sınırları içinde kalan 270 hektarlık alanda hazırlanmış olan “Koruma Amaçlı İmar Planı” – “Geleneksel Kent Merkezinin Yeniden Canlandırılması” projesinin hedefi, tarihi merkez ve çevresi için yeni bir vizyon oluşturmak, kent merkezini yerli ve yabancı ziyaretçiler için çekici bir hale getirmek ve bu yolla ekonomik canlılığı sağlamaktır.

Bu doğrultuda hazırlanan plan geleneksek olarak üretilen “Koruma Amaçlı İmar Planı” yaklaşımı ve tekniğinden farklı olarak, “yeniden canlandırma” politika ve stratejilerini benimseyerek merkezin fiziksel-ekonomik-sosyal anlamda çöküşünü tersine çevirmeye yönelmiştir. Bu yaklaşım aynı zamanda bu dönüşümü sağlarken, geçmişin bugün ve gelecekle olan bağlarının yeniden kurulmasını göz önünde bulundurmıştır.

Proje iki aşama halinde gerçekleştirilmiştir. İlk aşama, 1/5000 ölçekli olup, tarihi sit alanını ve çevresini içine alan bir Nazım Plan üretilmesini ve 1. etap uygulama planını içine almaktadır. İkinci aşama ise 2.etap uygulama planı çalışmasını içermektedir. 1. etap uygulama planı kuzeyde Fevzipaşa Caddesi, doğuda Agora’yı dışarıda bırakacak biçimde İkiçeşmelik Caddesi boyunca güneye devam etmekte, güneyde konut dokusunu içine alarak Varyant’ın batı yamaçlarını dolaşmakta ve Mithatpaşa Caddesi ile Konak’a inmektedir. Konak Meydanı Kentsel Sit Alanı sınırı dışında kalmaktadır. 2. etap ise doğuda ve güneyde Tarihi Sit Sınırı’na dayanmakta, batıda İkiçeşmelik Caddesi ile son bulmaktadır (Şekil 4.1).

4.1. Planlama Yaklaşımı ve Planlama Süreci

İzmir Geleneksel Kent Merkezine ve dolayısıyla daha geniş çapta Tarihi Sit Alanı’na yönelik benimsenen yaklaşım turizm sektörüne dayalı bir canlandırma ve merkezi yaşatma politikasının uygulamaya konmasıdır.

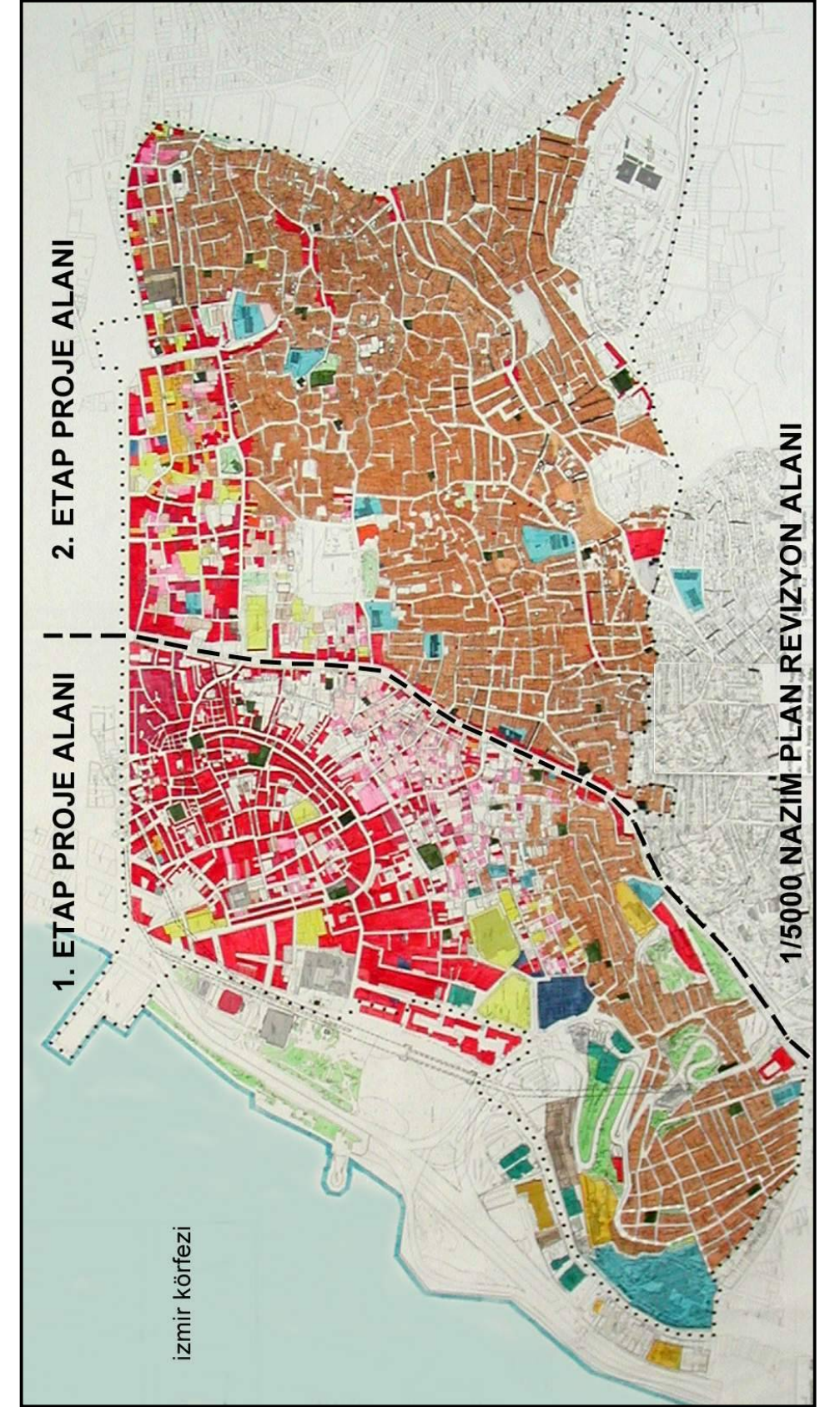
“Tarihi mirasın korunup geliştirilmesi ve geçmişin kimi dikkate değer karakteristiklerinin belirginleştirilmesi ile beraber yerel anlamda otantik ve çekici bir imajın yaratılması söz konusudur. Kentin tarihi ve kültürel mirasının önemli bir parçası olan alanın, başarılı biçimde planlaması ve yönetiminin sağlanması kaçınılmaz görülmektedir.”

Tarihi mirasın korunup geliştirilmesi ve geçmişin kimi dikkate değer karakteristiklerinin belirginleştirilmesi ile beraber yerel anlamda otantik ve çekici bir imajın yaratılması söz konusudur. Kentin tarihi ve kültürel mirasının önemli bir parçası olan alanın, başarılı biçimde planlaması ve yönetiminin sağlanması kaçınılmaz görülmektedir.

Böyle bir hedefi gerçekleştirmede sistematik bir yaklaşım benimsenmiştir. Temelde yedi aşamadan oluşan ve her biri kendi içerisinde genel politikaları içeren yaklaşımı aşağıdaki gibi belirtmek mümkündür:

- Alanın korunması ve yeniden canlandırılması yönünde yerel yönetim, mülk sahipleri/kiracılar arasında ortak görüş birliğine varılmasını ve çeşitli yollarla halkın katılımını sağlamak,
- alana yönelik ortak bir vizyon geliştirmek. Bu kapsamda alanın mevcut durumunu, problemleri ve potansiyelleri ortaya koyan detaylı bir analiz yapmak (tahminler, politikalar ve stratejiler geliştirmek üzere),
- alanın tarihi geçmişinin yanında, sınırlarını ve potansiyellerini ve yöre halkının ve ziyaretçilerin ihtiyaç ve taleplerini dikkate alan alternatif şemalar geliştirmek,
- halkı, çalışmanın belirli alanlarında, proje etaplarında bilgilendirmek, çatışan yaklaşımların tartışıldığı ortamların yaratılmasına dönük organizasyonlar yapmak,
- arazi kullanım çatışmalarının çözümüne yönelik uzlaştırıcı kararlar üretmek, gönüllü kuruluşları, odaları ve dernekleri devreye sokmak,
- alana ilişkin ekonomik, fiziksel, sosyal ve kültürel anlamdaki hedefleri gerçekleştirmeye yönelik en uygun şemayı belirlemek,
- kamu sektörünün yatırım yapmada öncü rolü oynayacağı ve böylece özel sektör için uygun ve çekici atmosferi sağlayacak bir bakış açısı geliştirmek.

“Kemeraltı’nı Yeniden Yaşatma Projesi” konusunda gereken verilerin toplanabilmesi için ayrıntılı bir alan araştırmasına gereksinim duyulduğu kuşkusuzdur. Bu alan araştırması genelde aşağıdaki alt başlıklar halinde ele alınmıştır:



Şekil 4.1. Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Revizyonu Planlama Alanı

“Kemeraltı’nın yeniden canlandırılması, merkezin yaşatılması hedefine yönelik olası alternatifler:

- *İhtisaslaşmış alt-bölgelerin ve karma kullanım alanlarının bugünkü yapısının sürdürülmesi; kentsel ve bölgesel ölçekte bir çekim merkezi olarak yeniden canlandırılması; geçmişte var olan fakat günümüzde geçerliliğini yitirmiş, kaybolmuş fonksiyonların yeniden canlandırılması; parsel ve yapı ölçeğinde restorasyon ve yenileme;*
- *Kemeraltı’nın turistik ve sosyo-kültürel ağırlıklı bir geleneksel merkez haline dönüştürülmesi; kentsel, bölgesel ve uluslararası ölçekte öneminin artması; çöküntü bölgelerinin yenilenmesi ve ağırlıklı fonksiyonel dönüşüm; alt-bölgesel ölçekte yenileme;*
- *Yukarıda sözü edilen olası iki yaklaşımın entegrasyonu ile elde edilebilecek yaklaşımların benimsenmesi. “*

Bilgi Toplama ve Analiz

1/25.000 ve 1/5000 ölçeklerdeki çalışmalar:

- İzmir Büyük Kent Bütünü (İBKB) içinde Kemeraltı geleneksel kent merkezinin yerinin tanımlanması,
- Alsancak yönüne kayan merkez kesimi ile fiziksel ve fonksiyonel ilişkilerinin belirlenmesi,
- İBKB içindeki alt merkezler ve kent çeperinde yer alan alışveriş merkezleri ile ilişkilerinin tanımlanması,
- 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli çalışmaların gerektirdiği başlangıç kararlarının alınması.

1/1000 ve 1/500 ölçekte yapılan çalışmalar:

- Yol nitelikleri, taşıt yönleri, kaplama malzemesi, rampalar, merdivenler, otopark alanları, ağaçlar, zemin döşemeleri, üst örtüler, altyapı elemanları vb.ni içeren dış mekan – sokak dokusu özelliklerinin saptanması,
- genel arazi kullanış ve katlar itibarı ile arazi kullanış çalışmalarının yapılması, halihazır haritaların güncelleştirilmesi,
- yapı kalitesi, yapı malzemesi, kat adetleri, doku uyumu, tescil durumları, cephe açıklıkları, çıkmalar vb. verilerin elde edilmesi ve haritalara işlenmesi,
- genel teknik altyapı verilerinin elde edilmesi ve haritalandırılması.

Verilerin Sayısal Analizi:

- Arazi kullanış formlarındaki verilerin dökümünün yapılması,
- mahalleler / alt-bölgeler itibarı ile toplam boş yapı, harap yapı, kullanılabilir durumdaki yapıların oransal dağılımları,
- yapı kalitesi, kat adetleri, yapı malzemesi vb.nin oransal dağılımları,
- temel sektörler (perakende ticaret, toptan ticaret, küçük imalat, konut) ve alt-sektörler itibarı ile kullanımların oransal dağılımlarının belirlenmesi,
- fonksiyonel durum ve yapısal özelliklerin karşılaştırılması,
- yapı adaları bazında TAKS / KAKS değerlerinin saptanması, gruplandırılması.

Verilerin Sayısal Ortama Aktarılması:

- Halihazır haritalar üzerinde verilerin sayısallaştırılması.

Sentez

- Mevcut dokuya ilişkin sorunların tespiti (dışsal ve içsel etkenler),
- problem noktaları / alanları / bölgeleri, odak noktaları, turistik çekim alanları, mevcut ve olası yaya güzergahları, çöküntü bölgeleri, güvenlikten yoksun alanlar, ağırlıkla kullanılan bölgeler / akslar, ihtisaslaşmış alt-bölgeler vb.ni içeren veri sentezinin yapılması,
- yürürlükteki Koruma İmar Planı’nın değerlendirilmesi, aksayan yönlerinin ortaya konması.

Stratejilerin Belirlenmesi

- Kemeraltı geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması doğrultusunda belirlenecek olan stratejilerin oluşturulması.

Analitik Araştırma Ara Raporunun Hazırlanması

- Veri toplama, analiz ve değerlendirme çalışmalarının kapsamlı biçimde raporda ortaya konması.

Plan Yaklaşım Alternatiflerinin Ortaya Konması

Kemeraltı’nın yeniden canlandırılması, merkezin yaşatılması hedefine yönelik olası alternatiflerin ortaya konması:

- İhtisaslaşmış alt-bölgelerin ve aynı zamanda karma kullanım alanlarının bugünkü yapısının sürdürülmesi; kentsel ve bölgesel ölçekte bir çekim merkezi olarak yeniden canlandırılması; geçmişte var olan fakat günümüzde geçerliliğini yitirmiş, kaybolmuş fonksiyonların yeniden canlandırılması; parsel ve yapı ölçeğinde restorasyon ve yenileme;
- Kemeraltı’nın turistik ve sosyo-kültürel ağırlıklı bir geleneksel merkez haline dönüştürülmesi; kentsel, bölgesel ve uluslararası ölçekte öneminin artması; çöküntü bölgelerinin yenilenmesi ve ağırlıklı fonksiyonel dönüşüm; alt-bölgesel ölçekte yenileme;

“Daha önce de sözü edildiği gibi, geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması projesi sadece planlama ekibinin sorumluluğunda değildir. Aynı zamanda farklı ve çeşitli grupların, karar vericilerin süreç içinde uygulama ve izleme aşamalarında katkı ve desteklerini gerektirmektedir.

Projenin her aşamasında sürecin izlenmesi, ortaya çıkabilecek sorunların saptanması ve çözümler üretilmesi, özetle dinamik bir planlama anlayışının benimsenmesi kaçınılmaz olmalıdır. “

- Yukarıda sözü edilen olası iki yaklaşımın entegrasyonu ile elde edilebilecek yaklaşımların benimsenmesi.

Halk Katılımının Sürece Entegrasyonu

Demokratik halk katılımının sağlanmasına yönelik olarak:

- Farklı kullanıcı / ziyaretçi gruplarının belirlenen hedefler ve stratejiler doğrultusunda görüş ve önerilerinin alınması; beklentilerinin ortaya çıkarılması,
- yerel yönetim, merkezi idarenin ilgili yerel temsilcilikleri, meslek odaları ve gönüllü kuruluşların görüş ve önerilerinin alınması,
- Kemeraltı esnafının (mülk sahipleri ve kiracılar) katılımı ve uygulamaların hayata geçmesinde aktif rol oynamalarının sağlanması,
- yatırımcıların, müteahhit firmaların Kemeraltı'nın yeniden canlandırılması ve çekici bir geleneksel merkez haline dönüştürülmesinde katkılarının neler olabileceğinin belirlenmesi,
- yerli ve yabancı ziyaretçi profilinin saptanması; anketler, röportajlar yoluyla görüş ve önerilerinin alınması.

Tasarım ve Planlama; Etaplama ve Uygulamaya Dönük Yönetim Stratejilerinin Belirlenmesi ve Sürecin İzlenmesi

1/5000 ölçekte kentsel ilişkilerin tanımlanması, 1/1000 ve 1/500 ölçeklerde hedef ve stratejilerin gerçekleştirilmesine yönelik uygulama planlarının hazırlanması, detay çözümlerin üretilmesi, hedef ve stratejilerin ve buna bağlı olarak plan kararlarının hayata geçmesinde ilgili, kişi, kurum ve kuruluşların karşılıklı ve bütüncül olarak görev ve sorumluluklarının ortaya konması, yönetim şemasının oluşturulması.

Daha önce de sözü edildiği gibi, geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması projesi sadece planlama ekibinin sorumluluğunda değildir. Aynı zamanda farklı ve çeşitli grupların, karar vericilerin süreç içinde uygulama ve izleme aşamalarında katkı ve desteklerini gerektirmektedir.

Projenin her aşamasında sürecin izlenmesi, ortaya çıkabilecek sorunların saptanması ve çözümler üretilmesi, özetle dinamik bir planlama anlayışının benimsenmesi kaçınılmazdır.

Aşağıda, izlenen sürece ilişkin detaylı açıklamalar yer almaktadır.

4.1.1 Kemeraltı Tarihi Kent Merkezi Analizi

Bu bölüm, planlama çalışmasına konu olan alanın sahip olduğu sosyo-ekonomik ve fiziksel-fonksiyonel özelliklerin ortaya konmasına ve plan kararlarının oluşturulmasına katkı sağlamaya yönelik verilerin dökümünü içermektedir. 1/5000 ölçekli Nazım Plana veri teşkil edecek alan bütününe ilişkin çalışmalar sosyo-ekonomik yapıya ilişkin genel değerlendirmeleri ve ayrıca genel fiziksel-fonksiyonel yapı özelliklerini ortaya koymaktadır. I. Etap planlama alanına yönelik verilerin analizi ise daha detaylı biçimde ele alınmıştır. Kimi doku özelliklerinin aynen korunması, sağlıklılaştırılması ya da çeşitli müdahalelerle yenilenmesi gibi sonuçları ortaya koyacak böyle bir analiz aynı zamanda mevcut durumun içinde barındırdığı sorunları ve potansiyelleri de ortaya koymaktadır.

Bölüm 4.2'den de görülebileceği gibi, analizlerin ortak bir düzlemde değerlendirilmesi sonrasında elde edilen “bölgeleme” (8 analiz bölgesi), plan kararlarının oluşturulmasına baz teşkil eden bölgelemenin (4 planlama bölgesi) temelini oluşturmuştur.

Birinci etap planlama alanına ilişkin kendi sınırları dışındaki komşu bölgeleri, hatta kentsel sit alanının tümünü içeren daha geniş bir perspektiften bakma zorunluluğu hem bir planlama zorunluluğudur, hem de İzmir I no'lu Koruma Kurulunca istenmiştir. Bazı önerilerin I. Etap alanı dışında düşünülemeyeceği açıktır. Aşağıda değişik başlıklar altında incelenen konular özellikle ilk etap alanına ilişkin olmasına rağmen, daha önce tamamlanmış olan perakende ve toptan ticaret araştırmalarıyla Efes Oteli ile Basmahane meydanına kadar uzanan bir bölgenin verileri de derlenmiştir. Bunlar dışında Tilkilik ve Agora bölgesine ait yine ayrıntılı tespitler mevcuttur.

Yapılara ilişkin olarak yapılan analizler, tarihi dokunun daha kolay algılanabilmesini, dokunun bazı özelliklerinin daha anlaşılabilir bir biçimde gözler önüne serilmesini sağlamak için yapılar ölçeğinde veri toplama ve analiz etme çalışmasıdır. Böylece tasarım aşamasında verilecek kararlar için gerekli olan veriler, algılanabilir bir biçimde ayrıştırılmış ve tasarım için kullanılabilir hale getirilmiştir.

“Nazım Plana konu olan alanın fiziksel yapı özellikleri, genel olarak homojen bir yapı sergilemektedir. Ancak bütünde, fonksiyonel farklılaşmalar söz konusudur,

Kuzeyde İkiçeşmelik Caddesi'ne cepheli katlı otoparkın da üzerinde bulunduğu doğu-batı doğrultusunda uzanan aks ile Fevzipaşa Bulvarı arasında kalan kesimde merkez kullanımları hakimdir. Perakende ticaret, toptan ticaret ve imalat fonksiyonlarının arasında yer yer konutlara ve boş parsellere de rastlanmaktadır. Bu kesim Kemeraltı'nın bir uzantısı niteliğindedir. Yine bu kesimde, Fevzipaşa Bulvarı'nın diğer cephesinde yer alan Basmane Garı'nın varlığı nedeniyle otel türü konaklama tesisleri yer seçmişlerdir.”

4.1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım Plana Yönelik Analizler

Bu kısımda sözü edilen sosyo-ekonomik yapı özellikleri, DİE'nin 1990 yılı nüfus sayımı sonuçları ile 1998 yılında gerçekleştirilen alan çalışmasını içeren ve bölümümüzde yapılan doktora tezinin sonuçlarından alınmıştır .

Nazım Plana konu olan alanın fiziksel yapı özellikleri, genel olarak homojen bir yapı sergilemektedir. Ancak bütünde, fonksiyonel farklılaşmalar söz konusudur, (Bkz. Şekil 4.2). I. Etap planlama alanına ilişkin detaylı analizler 4.1.1.2 no'lu bölümde ele alınmıştır. II. Etap alanı içeren kısımda ağırlıklı olarak konut kullanımı mevcuttur. Konutlar genellikle 2 katlı ve dokuya uyumludur. Yeni yapılaşan ve eğimden kat kazandığı sanılan bazı binaların ise bu sayede 5-6 kata ulaştıklarını söylemek mümkündür. Yine bu dokuda çok sayıda eski ve özgün bina bulunmaktadır. Doku içinde çeşitli kesimlerde yol boyu ticari alt bölgeler oluşmuş durumdadır. Organik sokak dokusu içinde çıkmazlar yer almaktadır; sokaklar dardır ve trafik ve otopark sorunları yaşanmaktadır. Alanın özellikle güney kesimlerinde / Kadifekale yamaçlarında sokaklar kuzey-güney doğrultusunda merdivenlidir.

Kuzeyde İkiçeşmelik Caddesi'ne cepheli katlı otoparkın da üzerinde bulunduğu doğu-batı doğrultusunda uzanan aks ile Fevzipaşa Bulvarı arasında kalan kesimde merkez kullanımları hakimdir. Perakende ticaret, toptan ticaret ve imalat fonksiyonlarının arasında yer yer konutlara ve boş parsellere de rastlanmaktadır. Bu kesim Kemeraltı'nın bir uzantısı niteliğindedir. Yine bu kesimde, Fevzipaşa Bulvarı'nın diğer cephesinde yer alan Basmane Garı'nın varlığı nedeniyle otel türü konaklama tesisleri yer seçmişlerdir.

Yukarıda sözü edilen sosyo-ekonomik yapıya yönelik analizler, 1/5000 ölçekli planlama alanı içindeki I. Etap planlama alanından 6 mahalleyi (Sümer, Yıldız, Odunkapı, Türkyılmaz, Bozkurt ve Namık Kemal) ve II. Etap planlama alanından yine 6 mahalleyi (Tuzcu, Ülkü, Sakarya, Yeni, Pazaryeri ve Altınordu) içermektedir.

Sosyo-ekonomik yapıyı ortaya koymaya yönelik anket çalışmaların %10 örnekleme ile yapılmıştır. Merkezi geçiş alanı olarak tanımlanan ve I. Etap planlama alanının güneyindeki ve II.Etap planlama alanında güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda yer alan merkez gerisindeki konut dokusunu ele alan kesimde

çekirdek aile yapısı hakimdir (%74). Dört kişilik ailelerin toplam içindeki oranı %24'tür. Bunu %19 ile üç kişilik ve %14 ile beş kişilik aileler izlemektedir. Yaşayanları %40'ı İzmir doğumludur. %32'sinin doğum yerleri ise Güneydoğu Anadolu bölgesindedir. Kalan %28'lik kısım ise diğer bölgelere aittir. Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde, 15-19 ve 0-6 yaş grubunun %13 ile en yüksek paya sahip olduğu, 50 yaş ve üstünün ise toplamdaki patının %15 olduğu ortaya konmuştur (Sönmez, 2001) (Tablo 4.1).

Tablo 4.1. Sosyo-ekonomik Yapı Verileri (Sönmez, 2001)

Hanehalkı Büyüklüğü

Sayı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+	Σ
%	6	13	19	24	14	12	4	4	2	2	100

Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Y. G.	0-6	7-11	12-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50+	Bilinm	Σ
%	13	11	6	13	10	8	8	7	6	5	15	1	100

Eğitim Durumu

Eğitim	Okur y.	Okur y. d.	İlk. Mez.	Orta. Mez.	Lise Mez.	Yük Öğ.	Σ
%	7	19	54	19	9	1	100

İşteki Statü

Statü	Ücr./Sigor.	Ücr./Sigor.sız	Kendi Hes.	Bilinmeyen	Σ
%	30	47	16	6	100

İzmir'de Oturulan Süre

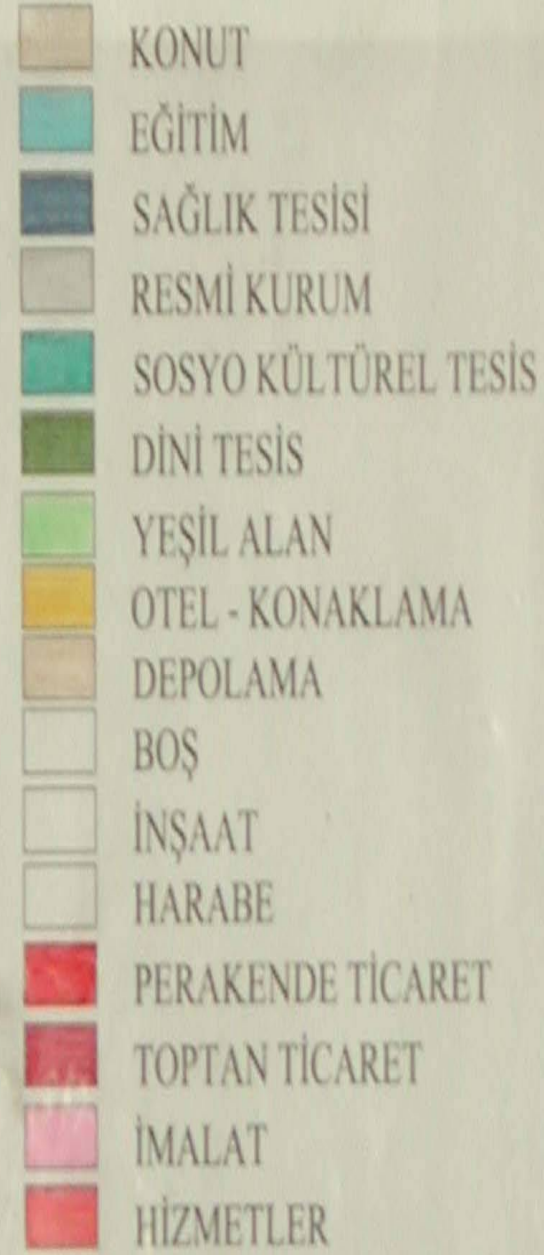
Süre	<1	1-5	6-10	10-15	16-20	21-25	26-30	30+	Σ
%	2	19	16	16	19	9	6	14	100

Özetle çekirdek aile yapısı hakimdir ve alan görece olarak genç nüfusa sahiptir. Nüfusun %54'ü ilköğretim mezunudur; %19'u okur-yazar değildir, yüksek öğrenim yapmış kesim ise %0.1'lik orana sahiptir. Dolayısıyla eğitim seviyesi düşüktür. Genç nüfusun eğitim seviyesi ise lise düzeyine ulaşamamıştır. Ekonomik koşullar bunun en önemli nedenleri arasında gösterilmektedir (Sönmez, 2001).

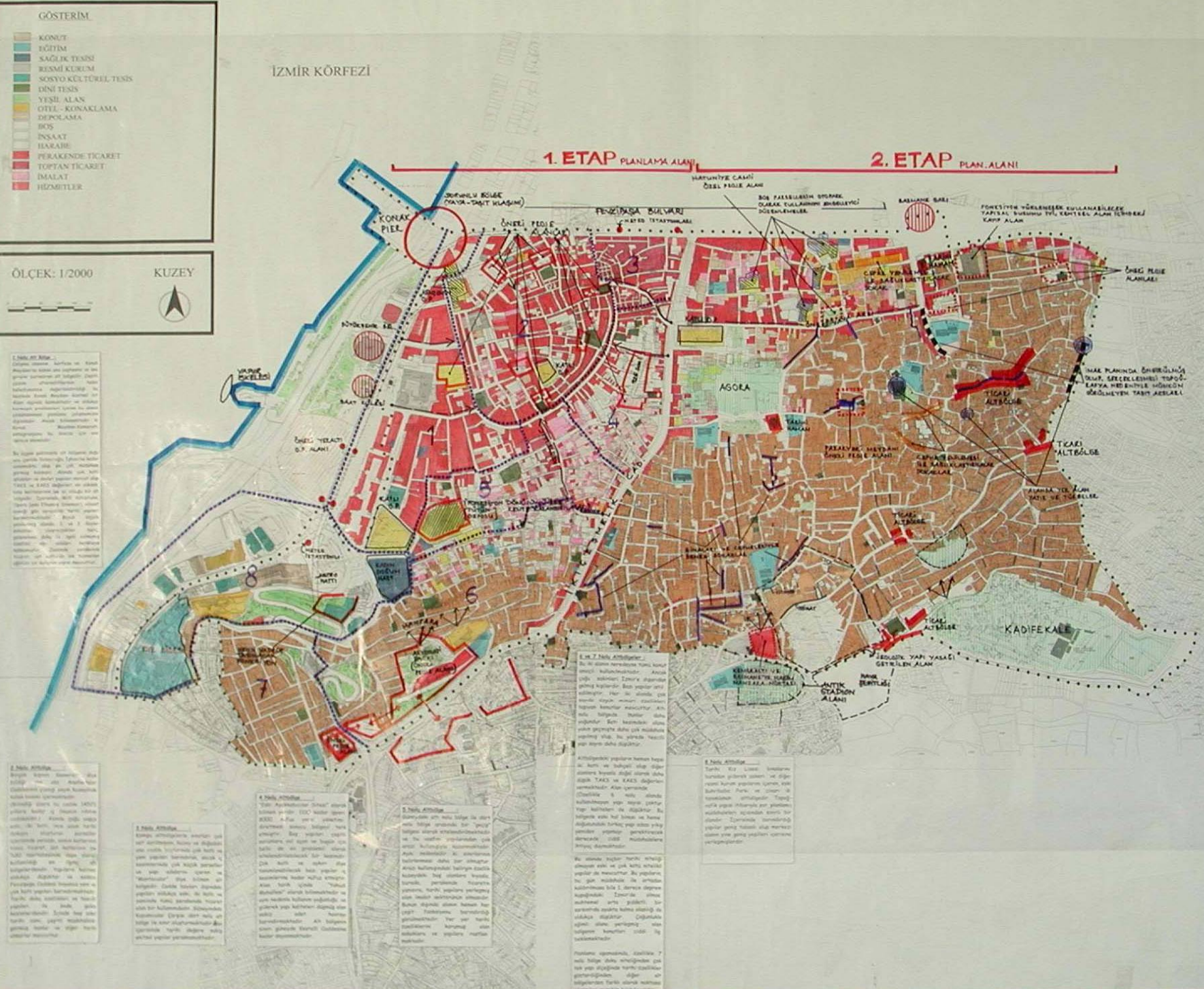
Alanda kiracılık oranı çok yüksektir. Bu durum, özellikle yüksek nüfus mobilitesine işaret etmektedir. Yaşayanların %86'sının aracının olmaması ve %47'sinin ücretli/sigortasız ve %30'unun ücretli/sigortalı işlerde çalışıyor olmaları gelir seviyesinin çok düşük olduğu sonucunu çıkarmaktadır (Sönmez, 2001).

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU)

GENEL ARAZİ KULLANIS



KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU ÇALIŞMASI GENEL ARAZİ KULLANIM DURUMU



Şekil 4.2 Genel Arazi Kullanış

“Nazım Plana veri olacak analizlerden bir diğeri ise, arkeolojik değerlere ilişkindir. Antik dönemin önemli kamu yapılarından Tiyatro, Stadyum, Devlet Agorası ve Ticaret Agorasının yerleri tespit edilmiş durumdadır. Bunların dışında Kadifekale ile Liman Kalesi, Roma Yolu, Efes Kapısı, kuzeyde Manisa Kapısı ve Güneybatı Kapısı diğer arkeolojik bulgulardır.”

Nazım Plana veri olacak analizlerden bir diğeri ise, arkeolojik değerlere ilişkindir, (Şekil 4.3). Antik dönemin önemli kamu yapılarından Tiyatro, Stadyum, Devlet Agorası ve Ticaret Agorasının yerleri tespit edilmiş durumdadır. Bunların dışında Kadifekale ile Liman Kalesi, Roma Yolu, Efes Kapısı, kuzeyde Manisa Kapısı ve Güneybatı Kapısı diğer arkeolojik bulgulardır (Bkz. Şekil 4.4).

Devlet Agorası ve Ticaret Agorası

M.S. 170 yılında büyük bir deprem geçiren İzmir’de devlet agorasının 170 yılından sonra İmparator Marcus Aurelius’un yardımları ile yeniden inşaa edildiği bilinmektedir. Kadifekale’nin kuzeyinde, günümüzdeki Namazgah Mahallesi’ndedir. Geçmişte Türk Mezarlığı olan Agora’nın kalıntıları yoluyla ortaya çıkarılmasından sonra 1932-1941 yılları arasında Selahattin Kantar tarafından (İzmir Arkeoloji Müzesi Eski Müdürü) Türk Tarih Kurumunun da katkılarıyla yürütülmüştür. Devlet agorası olan yapı içinde bir bazilika ve mahkeme salonları ile devletin emtia ve donanımını korumakla ilgili 28 adet dükkan bulunmaktadır. Yapının İzmir’deki Roka Bürokrasisi için son derece önemli bir yer olduğu belgelenmektedir. Ayrıca Agora’nın batı yapısı girişindeki kemerli kapıda imparatorun kardeşi Küçük Faustina’nın bir kabartması (hafif zedelenmiş durumdadır) da bulunmaktadır (Aksoy, 2000).

Hadrian tarafından inşaa ettirilmiş olan ve limanın yakınlarında yer alan bir silo, ticaret Agorası’nın da antik limanda doklara yakın bir yerde bulunduğu düşüncesini öne çıkarmaktadır. Ancak bu ticari Agora’nın bulunduğu alan kesin olarak saptanamamaktadır (Çakmakçı ve Erdem, 2002)

Kadifekale

Büyük İskender’in Pers Egemenliği’ne son vermesi ve tüm doğuyu ele geçirmesi sonrasında Anadolu kentlerinde büyük bir nüfus patlaması ortaya çıkmıştır. Eski İzmir’in böyle bir nüfus için yeterli olmaması nedeniyle yeni İzmir kurma projesinin yürütülmesi İskender’in generallerinden Lysimachos’a verilmiş ve İzmir Pagos Dağı eteklerinde M.Ö. 3000 sıralarında yeni ve büyük bir kent kurulur.(Çakmakçı, 2002)

Kentin güney doğusunda, denizden 175-180 m. yükseklikte yer alan kale inşaa edildiği dönemde ve sonrasında şehir savunmasında önemli bir yer tutmuştur. Kadifekale tarih boyunca Pagos Kalesi, Eski Kale, Yukarı Kale, Kala-i Kadim (Eski İzmir Kalesi, Piri Reis, 16. yy. başları), Kal’a-i Kahr ve Kal’a-i Kıdefa (Evliya Çelebi 17. yy.) gibi adlarla tanımlanmıştır. Yine Evliya Çelebi Kadifekale’nin batı kapısında üzerinde silik kitabesi bulunan, mermerden yapılmış bir kadın başının durduğunu, bu büstün Kaydafa (Kıdafa) Kralı’nın kızına ait olduğunu aktarır. Bu nedenle Besim Darkot da ismin halk dilinde bozularak Kadifekale’ye dönüştüğünü belirtir (Akyüz, 1996; Parlak, 2000).

Deprem ve çeşitli dış saldırılarla yıpranan kale çeşitli dönemlerde restore edilmiştir. İzmir’in iç kalesi olarak bilinen Kadifekale 1317 yılına kadar çeşitli aralıklarla Türklerin hakimiyetindeydi. En son 1317’de Aydınoğlu Mehmet Bey tarafından fethedilmiştir (Akyüz, 1996; <http://www.efes.net.tr/>).

Kadifekale içinde yer alan ve günümüze ulaşan yapı kalıntıları sarnıç, cami ve iç kaledir. Hemen hemen tüm gezginlerce sözü edilen camiye ilişkin iki farklı görüş vardır. Bunlardan birisi Apocalyps kilisesinden mescide çevrildiği düşüncesidir. Ancak başka kaynaklarda yanında bir medrese ile birlikte inşa edildiği belirtilmektedir.

St. Pietro Kalesi

Eski iç liman kıyısında, günümüzdeki Hisar Camii civarındadır. Aydınoğlu Mehmet Bey tarafından alınmış ve yönetimini oğlu Umur Bey’e vermiştir. 1344 yılındaki Haçlı Seferleri sırasında kale işgal edilmiş, Umur Bey 1348 yılında kaleyi almak için bir hareket yapmış ve bu harekatta şehit düşmüştür. Umur Bey’in ölümünden sonrada Aydınoğulları’nın saldırıları da başarısızlıkla sonuçlanmıştır (Aksoy, 2000).

1402’de İzmir’e gelen Timur, Rodos Şövalyelerinin elinde bulunan kaleyi ele geçirmek üzere uğraşmış ve kalenin dışarıyla bağlantısını kesmek üzere iç liman girişinin kapatılmasını istemiş, bu sayede şehir ve kale Timur’un eline geçmiştir. Kale temellerine kadar yıkılmıştır. 1415 yılında İzmir’e gelen Çelebi Mehmet şehirde iken, Rodos Şövalyeleri tarafından, Timur’un yaktığı kalenin

“Antik kaynaklara göre stadyum şehrin güneyinde ve Kadifekale’nin batısında yer almaktadır. MS. 1. yy.da yapılmış olduğu tahmin edilmektedir.

Tiyatro 16000 kişilik olup, Kireçlikaya mevkiinde doğal eğim üzerine kurulmuştur. Seyircilere ait yer ve sahne ilişkisi incelendiğinde Anadolu Roma tipi tiyatroları ile benzerlik göstermektedir.”

yeniden yapılmaya çalışıldığını görmüş ve derhal müdahale ederek inşaatı durdurmuş ve yapılanları da yıktırmıştır (Aksoy, 2000).

Stadyum:

Antik kaynaklara göre stadyum şehrin güneyinde ve Kadifekale’nin batısında yer almaktadır. MS. 1. yy.da yapılmış olduğu tahmin edilmektedir. 19.yy.da stadyuma ait bütün kalıntılar tamamıyla sökülüştür. Bugün, 730 sokağın güneyinde ve İnkılap İlkokulu’nun kuzeydoğusundaki yamaçta yer aldığı söylenen stadyumdan hiçbir kalıntıya rastlanılmamaktadır (Çakmakçı ve Erdem, 2002)

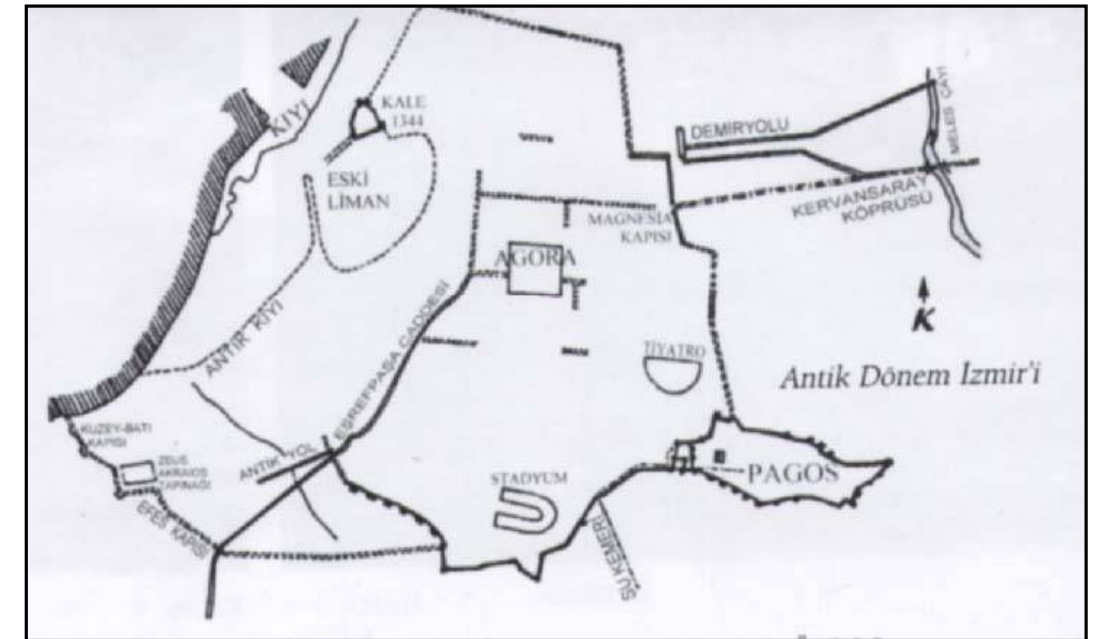
Tiyatro:

Kadifekale’nin kuzey batı eteğinde bulunan tiyatro günümüzde şehrin güneyinden büyük bir oyuk olarak algılanmaktadır. 1950 yıllarında rahatlıkla görülebilen tiyatro, bugün gecekondular arasında kaldığından algılanamamaktadır. Tiyatro 16000 kişilik olup, Kireçlikaya mevkiinde doğal eğim üzerine kurulmuştur. Seyircilere ait yer ve sahne ilişkisi incelendiğinde Anadolu Roma tipi tiyatroları ile benzerlik göstermektedir. 17. yy.ın sonlarına kadar ayakta olan tiyatro, sonraki dönemlerde taşlarının şehrin yapımında kullanılması nedeniyle, tamamen tahrip olmuş ve özellikle yapı taşlarının çıkarılması sırasında seyircilere ait sıraların gerçek eğimi bozulmuştur (Çakmakçı ve Erdem, 2002).

19. yy.ın başlarına gelindiğinde tiyatro evlerin içinde kalmış ve 20. yy.sın başlarında tiyatronun planı, ancak bu evlerin altında kalan izlerle ortaya çıkarılabilmektedir. Bugün hala 981 ve 985 sokaklardaki evlerde tiyatroya ait yapı malzemeleri ve bölümler görülebilmektedir (Çakmakçı ve Erdem, 2002).

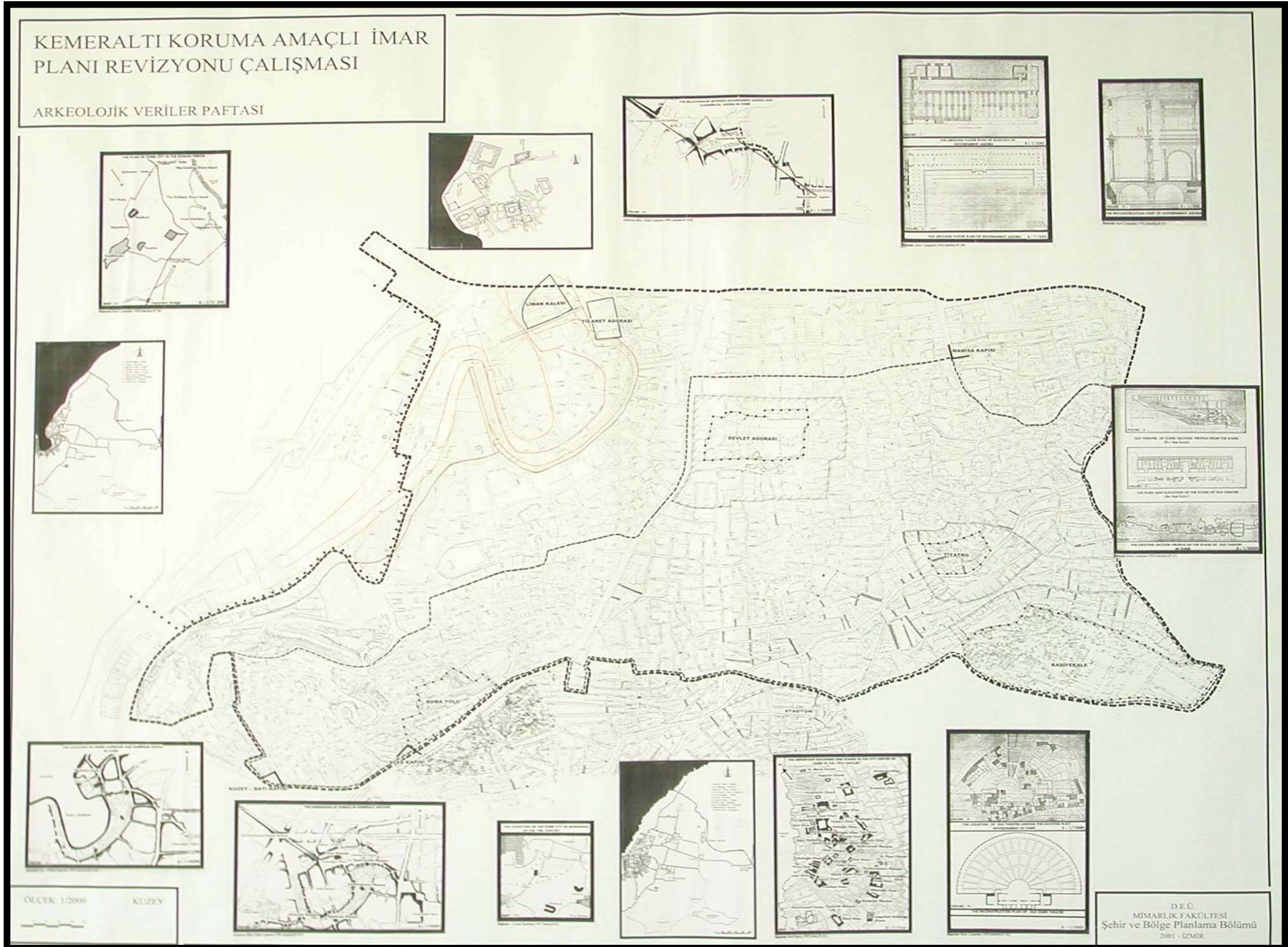
Roma Yolu: Roma Yolu günümüzden yaklaşık elli yıl önce Eşrefpaşa yolunun genişletilmesi sırasında bulunmuştur. Aresteides’e göre kentte doğu-batı doğrultusunda uzanan iki yol bulunmaktadır. Bu yollar Kutsal Yol ve Altın Yol olarak bilinmektedir (Çakmakçı ve Erdem, 2002). Günümüzde bu yol Öğretmenevi’nin arkasında olup, yaklaşık 145 metre uzunluğundadır. Orijinal dokusu yüzeyde görünen yolun genişliği 10.00 metredir.

Yolun denize bakan cephesinde geçmişte üstü kapalı, sütunlu bir bölüm olduğu ve bu bölümün yayaları yağmur ve güneşten koruduğu bilinmektedir. Sözü edilen yolun uzantısının Kutsal Yol’un bir bölümü olduğu sanılmaktadır. Yine Strabon’a göre kentte Homereion adlı bir stoa bulunmaktadır. Burada bir Heroonda ile Homeros’un bir heykeli durmaktaydı ve ona tapınmak için ayrıca bir yer bulunmaktaydı (Çakmakçı ve Erdem, 2002).



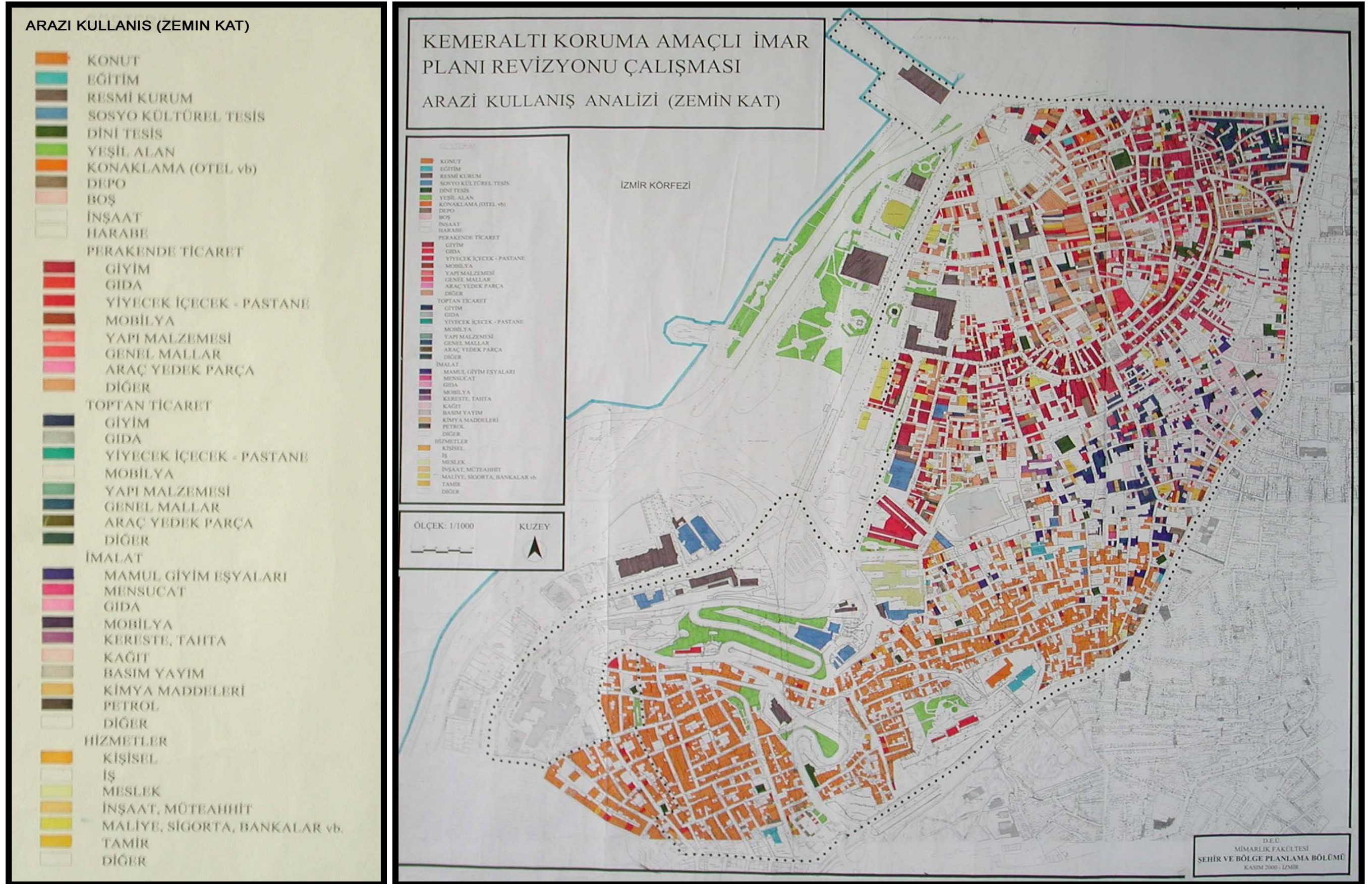
Şekil 4.3a. İzmir’de antik dönemin önemli yapıları (Çakmakçı,Erdem 2002)

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ARKEOLOJİK VERİLER)



Şekil 4.3b Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Arkeolojik Verileri

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ZEMİN KAT ARAZİ KULLANIMI)



Şekil 4.4 Zemin Kat Arazi Kullanım

“Konut alanının batı kesimi çoğunlukla yenilenmiş yapı adalarından oluşmakta doğu kesimi ise geleneksel merkezle iç içe girmiş durumdadır ve tarihi konut dokusunun daha yoğun olduğu bir bölgedir. Burada çok sayıda terk edilmiş yapı mevcuttur ve ayrıca imalat sektörü ve depolama bu kesime nüfuz etmiş durumdadır. Kuzeydoğuya doğru eski ayakkabıcılar sitesinin bulunduğu bölgede halen çok sayıda boş bina bulunmaktadır. Özetle güneydoğu kesimi çöküntünün en çok izlendiği bölgedir.”

4.1.1.2. 1/1000 Ölçekli I. Etap Planlama Alanına Yönelik Analizler

4.1.1.2.1. Zemin Kat Arazi Kullanımı

Alanın bütününe bakıldığında zemin kat kullanımlarına ilişkin belirgin bazı özellikler göze çarpmaktadır (Bkz. Şekil 4.4). Konak Meydanı ve yakın çevresi uzun vadeli çözümlerin bulunması gereken bir bölgedir. Varyant ve Eski Devlet Hastanesi’nin güneyi konut alanlarını oluşturmaktadır. Konut alanının batı kesimi çoğunlukla yenilenmiş yapı adalarından oluşmakta (Şekil 4.5), doğu kesimi ise geleneksel merkezle iç içe girmiş durumdadır ve tarihi konut dokusunun daha yoğun olduğu bir bölgedir (Şekil 4.6-4.7). Burada çok sayıda terk edilmiş yapı mevcuttur ve ayrıca imalat sektörü ve depolama bu kesime nüfuz etmiş durumdadır. Kuzeydoğuya doğru eski ayakkabıcılar sitesinin bulunduğu bölgede halen çok sayıda boş bina bulunmaktadır. Özetle güneydoğu kesimi çöküntünün en çok izlendiği bölgedir.



Şekil 4.5. Doku İçindeki Yenilenmiş Bir Yapı Adası

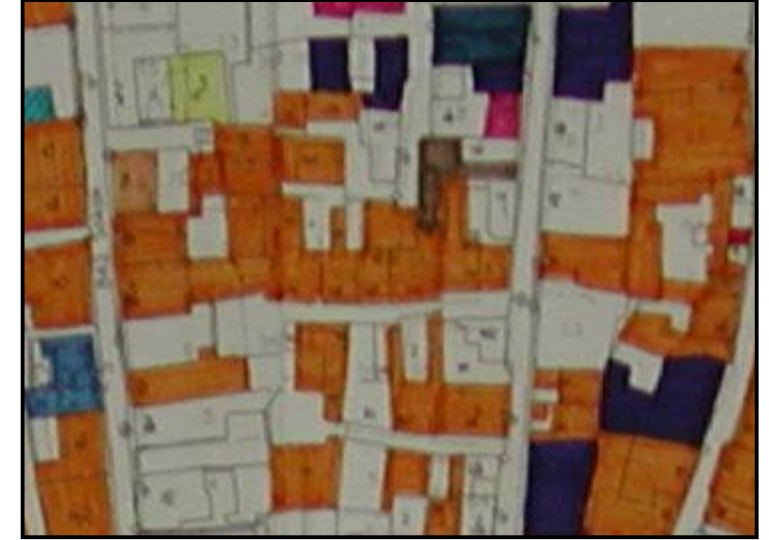
Alanın en merkezi konumunda resmi dairelerin varlığı ve Anafartalar Caddesi’nin etrafında, özellikle çizdiği yayın içi, ticaretin en baskın olduğu alanlardır. Aynı yayın içerisinde kuzeye doğru eski ince-uzun parsellerin yoğun olduğu bölgede ticaret kullanımı yerini diğer fonksiyonlara terk etmektedir (Şekil 4.8).

Fevzipaşa Bulvarı ile İkiçeşmelik Caddesi’nin kesiştiği kuzeydoğu kesiminde ve ticaretin geri planında meslek hizmetleri, giyim toptan ticareti ve

depolama fonksiyonlarının bir yığılmasının olduğu da ayrıca dikkat çekicidir. Zemin kat kullanımları arasında halen potansiyel olarak elde kalan ender büyük ve boş parsellerde otopark işlevi sürdürülmektedir.



Şekil 4.6. Geleneksel Merkez İle İççe Geçmiş Kesimden Bir Yapı Adası



Şekil 4.7. Geleneksel Merkez İle İççe Geçmiş Kesimden Başka Bir Yapı Adası

“Üst katları çok yoğun olarak boş olan bu bölge genelde problemli bir alan oluşturmakla birlikte yeni fonksiyonlar için bir potansiyel taşımaktadır.

Yine arazi kullanımı çalışmalarından çıkan dikkat çekici bir sonuç ise, alandaki katlı otoparkların sunduğu araç kapasitesinin 1518, toplamda tüm otopark olanakları yoluyla sunulan araç kapasitesinin ise 4693 olmasıdır. Sokaklar boyunca kaldırım ve yol üzerinde park etmiş araçların yoğunluğu ve çoğu kez geçiş ve servis olanaklarının bu nedenle zorlaşması ve hatta imkansızlaşması Kemeraltı’nın temel ulaşım sorunudur.”



Şekil 4.8. Kemeraltı’nda İnce-uzun Parsellerden Oluşan Bir Doku Örneği

4.1.1.2.2. Üst Katlar İtibarıyla Arazi Kullanım

Üst kat arazi kullanımı zemin katlar ve kat adetleri analizi ile birlikte değerlendirildiğinde bazı sonuçlar ortaya çıkmaktadır (Şekil 4.9):

Konut bölgelerinde üst katlarda yine konut kullanımı sürdürülmektedir. Batıda tek katlı yapılar nedeniyle üst kat fonksiyonları seyrelemektedir. Buna doğu kesimde daha az rastlanmaktadır. Kuzeydoğuya doğru imalat ve toptan ticaret üst katlara doğru çıkma eğilimini göstermektedir.

Yeni ve çok katlı yapıların bulunduğu kuzeybatıdaki üçgen bölgede ticaret kısmen, ancak hizmetler daha yoğun olarak üst katlara sığmıştır. Bu kesimde çok katlı mağazalar ile büro binaları yer almaktadır.

Kuzeydoğuda ayakkabıcılar sitesi, zemin katlarda olduğu gibi, ancak çok daha yaygın bir biçimde boşaltılmıştır. Bu durum Kestelli Caddesi’nden Kuyumcular Çarşısı’na kadar devam etmektedir. Oysa bu bölgede çoğu iki katın üzerinde, yaklaşık 10 tanesi beş kat ve üzerinde olan yapılar mevcuttur. **Üst katları çok yoğun olarak boş olan bu bölge genelde problemli bir alan oluşturmakla birlikte yeni fonksiyonlar için bir potansiyel taşımaktadır.**

Anafartalar Caddesi yayının içinde ve kuzeyindeki bölgede birinci katlar ağırlıklı biçimde depo olarak kullanılmaktadır. Diğer kullanımlar çok düşük oranlardadır. Önceden tariflendiği üzere bu yöre iki ve üç katlı ticaret yapılarının geleneksel yöntemlerle yapıldığı bir yerdir.

Belediye tarafından sağlanan numarataj bilgilerine göre alandaki toplam bina sayısı 4200 olup, zemin kat ve üst arazi kullanış çalışmalarının sonuçlarına

göre 1.etap proje alanında yaklaşık 16.000 birim bulunmaktadır. Sadece zemin katlarda konut ve boş parseller hariç toplam 6752 birim vardır. Zemin katlarda 1200 adet birim boştur ve 220 adet depo yer almaktadır. Zemin katlarda yer seçmiş gıda, yiyecek-içecek ve giyim gibi perakende ticaret kullanımı sayısı ise 3700 dolayındadır (Bkz. Tablo 4.2).

Tablo 4.2. I. Etap Planlama Alanına İlişkin Arazi Kullanış Sonucu Elde Edilen Analiz Verileri ve Fonksiyonların Dağılımı

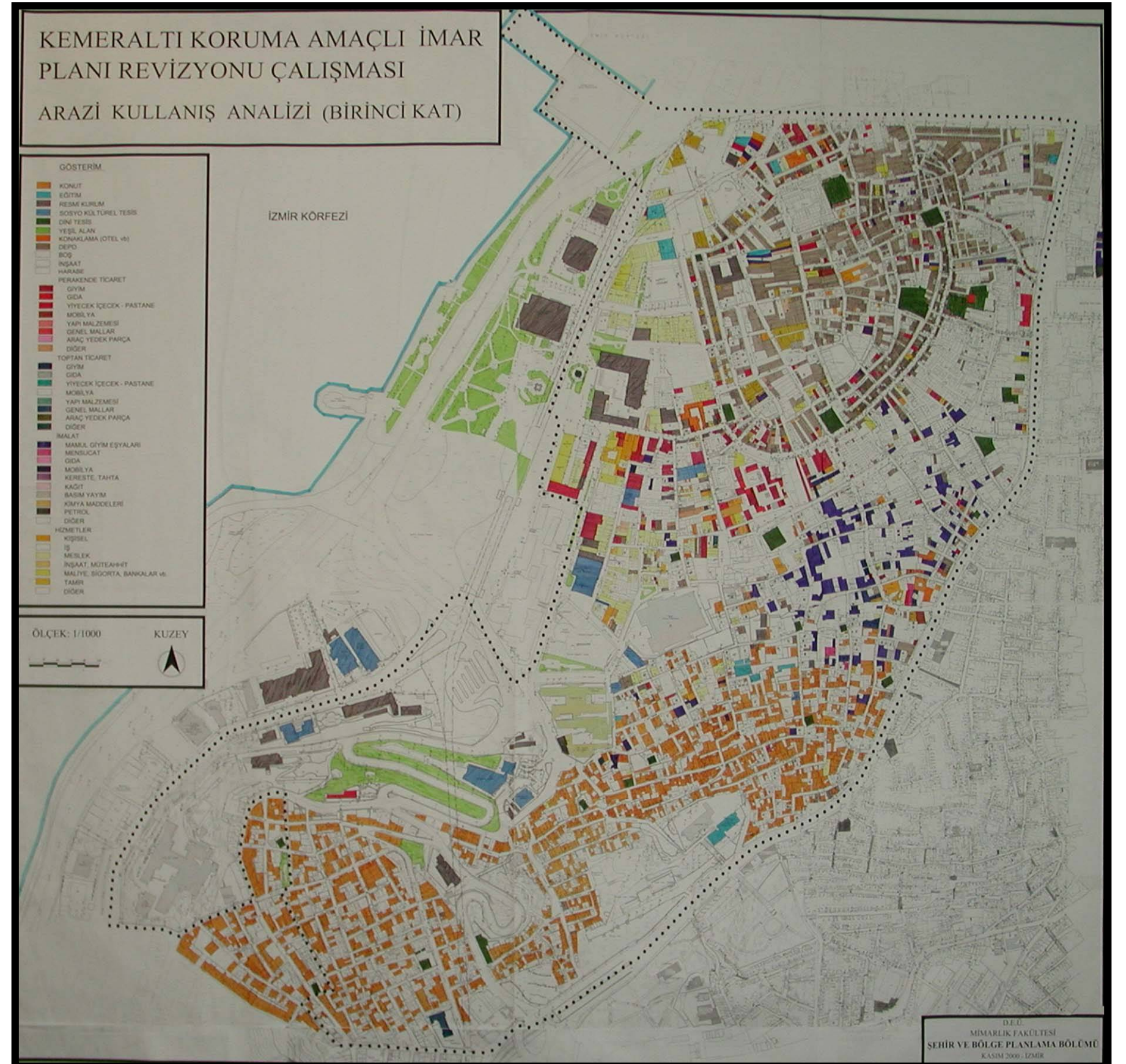
Alan büyüklüğü	88 ha
Yapı adası sayısı	260
Bina sayısı	4200
Zemin ve üst katlar itibarı ile yaklaşık birim sayısı	16000
Boş parsel sayısı	
Tescilli yapı sayısı	872

Bölgede sınıflandırılmış hiçbir doğal varlık yoktur.

Toplam konut sayısı	1940
Zemin katlar itibarı ile konut ve boş parseller dışında toplam birim sayısı	6752
Zemin katlar itibarı ile boş birim sayısı	1200
Zemin katlar itibarı ile depo sayısı	220
Zemin katlar itibarı ile perakende ticaret birim sayısı(yaklaşık)	3700
Zemin katlar itibarı ile toptan ticaret birim sayısı	614
Zemin katlar itibarı ile toptan imalat	520

Yine arazi kullanımı çalışmalarından çıkan dikkat çekici bir sonuç ise, alandaki katlı otoparkların sunduğu araç kapasitesinin 1518, toplamda tüm otopark olanakları yoluyla sunulan araç kapasitesinin ise 4693 olmasıdır. Sokaklar boyunca kaldırım ve yol üzerinde park etmiş araçların yoğunluğu ve çoğu kez geçiş ve servis olanaklarının bu nedenle zorlaşması ve hatta imkansızlaşması Kemeraltı’nın temel ulaşım sorunudur.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ÜST KAT ARAZİ KULLANIŞI)



Şekil 4.9 Üst Kat İtibarıyla Arazi Kullanış

“Planlama alanı içindeki konut dokusunda yüzeysel, malzeme ve strüktürel onarım gerektiren yapılar bulunmaktadır ve bunların büyük bir bölümü tescillidir. Doku içindeki kimi yapılar ise, boş/terkedilmiş durumdadır

Diğer yandan onarım gerektirmeyen, sağlıklı yapılara da rastlamak mümkündür.”

4.1.1.2.3. Yapısal Durum Analizi

Konak Katlı Otoparkından Gümrük Meydanı'na ve doğu yönünde Salepçioğlu İşhanı'na kadar uzanan bölge (bir üçgen şeklinde) çoğunlukla yenilenmiş olan ve bu nedenle de yapıların sağlıklı olduğu bir alandır. Alanın kuzeydoğu ucu ve çevresi de aynı özellikleri taşımaktadır (Şekil 4.10).

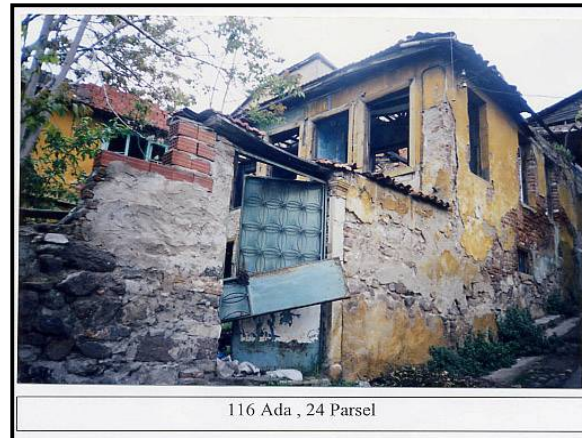
Planlama alanı içindeki konut dokusunda yüzeysel, malzeme ve strüktürel onarım gerektiren yapılar bulunmaktadır ve bunların büyük bir bölümü tescillidir (Bkz. Fotoğraf 4.1, 4.2 ve 4.3). Doku içindeki kimi yapılar ise, boş/terkedilmiş durumdadır (Bkz. Foto 4.4 ve 4.5).



Fotoğraf 4.1. Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 116 ada, 44 parsel



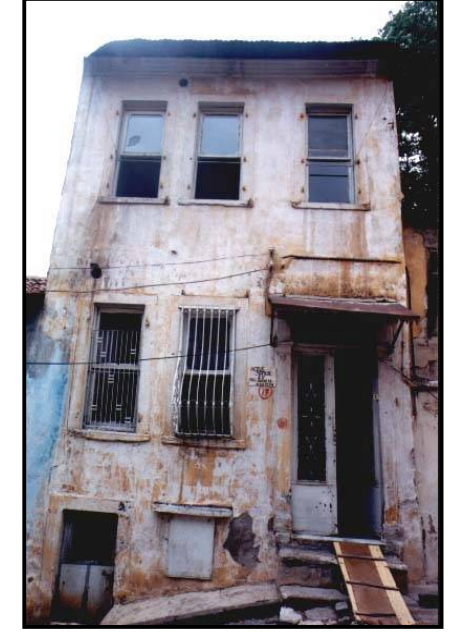
Fotoğraf 4.2 Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 117 ada, 18 parsel



Fotoğraf 4.3. Konut Dokusu İçinde Onarım Gerektiren Yapı - 116 ada, 24 parsel



Fotoğraf 4.4. Boş / Terk Edilmiş Bir Yapı - 117 ada, 37 parsel



Fotoğraf 4.5 : Onarım Gerektiren Boş Bir Yapı - 112 ada, 7 parsel

Diğer yandan sağlıklı yapılara da rastlamak mümkündür (Fotoğraf 4.6). İnönü Evinin bulunduğu (Fotoğraf 4.7) Türkyılmaz Sokak ise doku içindeki en bakımlı sokaklardandır. 1-2 katlı yapıların oluşturduğu sokaktaki yapılar onarım görmüştür ve cephe özellikleri yönünden bütünlük göstermektedir.



Fotoğraf 4.6 Onarım Gerektirmeyen İki Yapı- 117 ada, 8-50 parseller



Fotoğraf 4.7 : İnönü Evi- 121 ada, 90 parsel

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (YAPISAL DURUM)



Şekil 4.10 Yapısal Durum

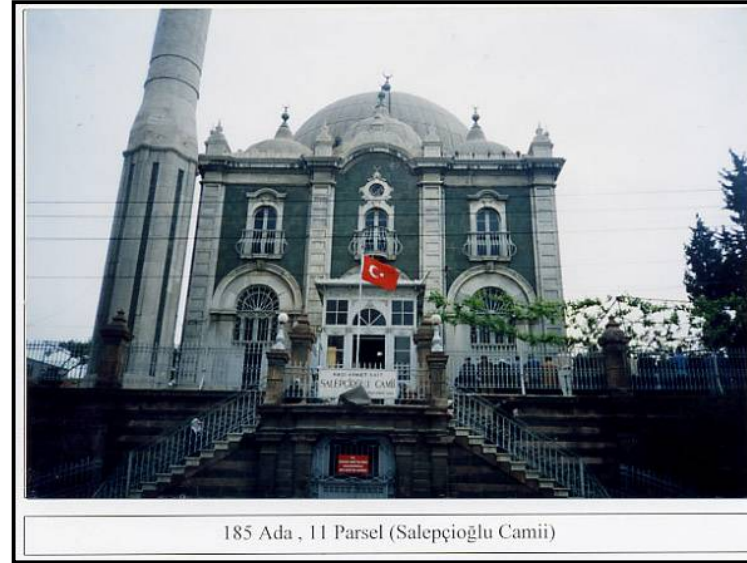
“Sivil mimari örnekleri ile karşılaştırıldığında anıtsal tescilli yapılar daha bakımlı, onarım görmüş durumdadır.

Anafartalar Yayı ile Kemeraltı Camisi’nden kuzeye uzanan 853 sokağın tanımladığı bölge, yapıların her açıdan (yüzeysel, malzeme ve strüktürel) onarımının gerekli olduğu bir bölgedir. Zemin kat arazi kullanışlarında karmaşık özellikler sergileyen geçiş bölgesi, yapı kaliteleri açısından da karmaşık bir özellik gösteren, ihmal edilmiş bir yerdir. “

Sivil mimari örnekleri ile karşılaştırıldığında anıtsal tescilli yapılar daha bakımlı, onarım görmüş durumdadır (Bkz. Fotoğraf 4.8, 4.9).



Fotoğraf 4.8 Kahraman Mescit Camii - 120 ada, 53 parsel



Fotoğraf 4.9 Salepçioğlu Cami - 185 ada, 11 parsel

Anafartalar Yayı ile Kemeraltı Camisi’nden kuzeye uzanan 853 sokağın tanımladığı bölge, yapıların her açıdan (yüzeysel, malzeme ve strüktürel) onarımının gerekli olduğu bir bölgedir. Zemin kat arazi kullanışlarında karmaşık özellikler sergileyen geçiş bölgesi, yapı kaliteleri açısından da karmaşık bir özellik gösteren, ihmal edilmiş bir yerdir.

Arazi kullanımda da sözü edildiği gibi boşaltılan ayakkabıcılar sitesinin içindeki özellikle tescilli yapıların onarım görmesi gerekmektedir (Fotoğraf 4.10). Benzer bir durum ayakkabıcılar sitesinin hemen bitişiğinde bulunan, triko atölyelerinin yer aldığı kesimdeki yapılar için de geçerlidir (Fotoğraf 4.11, 4.12).



Fotoğraf 4.10 Eski Avukatlar Sitesi İçinde Tescilli Bir Yapı - 2382 ada, 104 parsel



Fotoğraf 4.11 Triko Atölyelerinin Bulunduğu Kesimde Bir Yapı - 184 ada, 16 parsel



Fotoğraf 4.12 Triko Atölyelerinin Bulunduğu Kesimde Bir Yapı - 183 ada, 47 parsel

“Konut dokusu ve terk edilen ayakkabıcılar sitesi dışında, Kemeraltı yayının hemen çevresindeki konut, perakende ticaret, depolama vb. fonksiyonların içiçe geçtiği kesimde de acil onarım gerektiren yapılara rastlanmaktadır. Bu yapıların özellikle üst katları harap durumdadır.”

Konut dokusu ve terk edilen ayakkabıcılar sitesi dışında, Kemeraltı yayının hemen çevresindeki konut, perakende ticaret, depolama vb. fonksiyonların içiçe geçtiği kesimde de acil onarım gerektiren yapılara rastlanmaktadır. Bu yapıların özellikle üst katları harap durumdadır (Fotoğraf 4.13, 4.14).



Fotoğraf 4.13 Geçiş Bölgesi İçinde Tescilli Yapı - 182 Ada, 3 Parsel



Fotoğraf 4.14 Geçiş Bölgesi İçinde Eski Dokuya Bir Uyumsuz Bir Yapı - 182 Ada, 4 Parsel

SSK Blokları ile Milli Kütüphane ve Devlet Opera ve Balo Salonundan başlayan ve kuzeyde Kemeraltı yayı ile kesişen aks üzerindeki yapılar görece olarak yenidir, ancak arada yer yer bulunan tarihi yapılar bakım-onarım görmüş / sağlıklı durumdadır (Fotoğraf 4.15, 4.16).

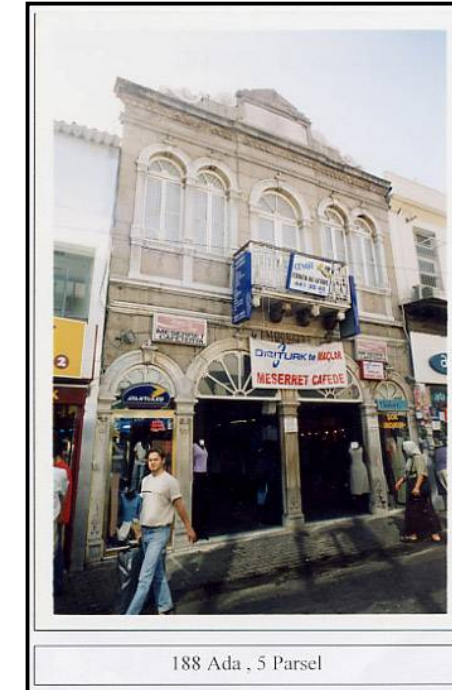


Fotoğraf 4.15 Kemeraltı Girişinde Bakım Onarım Görmüş Bir Yapı- 179 Ada, 10 Parsel



Fotoğraf 4.16 Kemeraltı Girişinde Çok Katlı Sağlıklı Bir Yapı- 179 Ada, 6 Parsel

Merkezin ana alışveriş caddesi işlevini yüklenen ve Kemeraltı yayını oluşturan aks üzerinde de yer yer bakımlı tarihi yapılara rastlanmaktadır (Fotoğraf 4.17, 4.18).



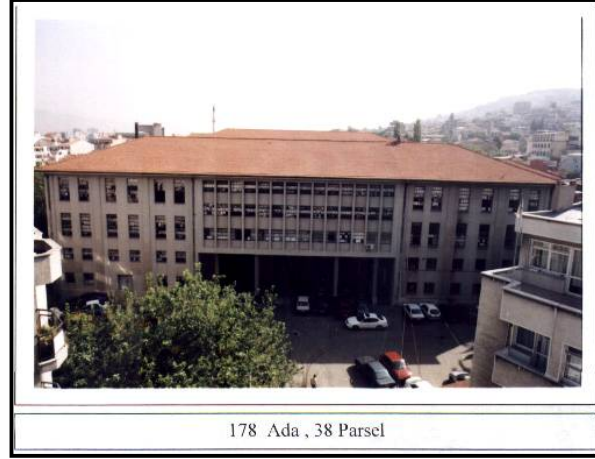
Fotoğraf 4.17 Eski Meserret Otel'i'nin Bulunduğu Yapı -188 Ada, 5 Parsel



Fotoğraf 4.18 Kemeraltı Yayı Üzerinde Bir Yapı - 279 Ada, 6 Parsel

“İncelemelerden çıkan genel sonuç, en çok özen bekleyen yörenin Tekel Deposu’nun güneyinden başlayan ve Havra Sokağı’na uzanan karmaşık ve sorunlu geçiş bölgesi ile, Anafartalar Caddesi yayının kuzey kesimi olduğudur.”

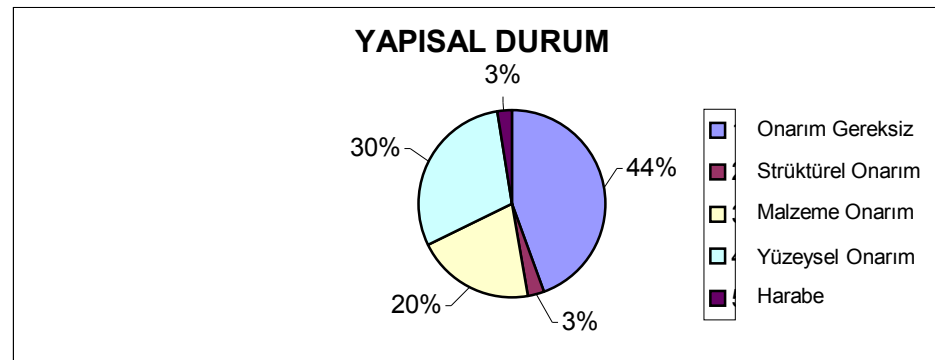
Dokudaki büyük yapılardan olan Eski Tütün Deposu konstrüksiyon olarak sağlam bir yapıdır (Fotoğraf 4.19), doğu cephesi bodrumundaki taban suyu sorununun acilen çözülmesi gerekmektedir. Yapının bakımsızlıktan ötürü eskimişliği söz konusudur (döşemeler, pencereler, sıva ve boyalar). Yeni bir fonksiyon kazandırılarak ve bu amaçla projelendirilerek içinin ve dışının yeniden giydirilmesi gerekmektedir.



Fotoğraf 4.19 Eski Tütün Deposu – 178 Ada, 38 Parsel

Doku içerisinde yıkılacak derecede tehlikeli yapıların toplam sayısı 105 adettir. Büyük bölümü tescilsiz durumdadır (Ayrıntılı bilgi için bakınız Ek 3 ve 4).

Bu incelemeden çıkan genel sonuç, en çok özen bekleyen yörenin Tekel Deposu’nun güneyinden başlayan ve Havra Sokağı’na uzanan karmaşık ve sorunlu geçiş bölgesi ile, Anafartalar Caddesi yayının kuzey kesimi olduğudur. Genel bir değerlendirme yapılacak olursa, alandaki yapıların %44’ü onarım gerektirmemektedir. Toplam içinde %20’lik bölüm ise malzeme açısından, %30’luk bölümü ise yüzeysel açılarından onarım gerektirmektedir (Grafik 4.1).



Grafik 4.1 Yapısal Durum

Yapısal duruma ilişkin analizler kapsamında özellikle doku içindeki tescilli yapılara ilişkin genel yapısal nitelikteki sorunların da saptanması yoluna gidilmiştir. Özgün niteliklerini kaybetmeksizin bakım ve onarım görmüş durumdaki tescilli yapılar, bakım ve onarımı yapılmış ancak, özgün niteliklerini kaybetmiş durumdaki tescilli yapılar, bakım onarım görmemiş harap durumdaki yapılar ve yıkılacak derecede tehlike yaratan (mail-i inhidam durumundaki) tescilli yapılar olmak üzere dört temel başlıkta ele alınmıştır. Aşağıda söz konusu yapılara yönelik değerlendirmeler ağırlıkla bakım ve onarım görmemiş harap durumundaki yapılara ilişkin olmasına rağmen, bir çok sorun genelde tüm tescilli yapılara ilişkindir.

Tescilli yapılara ilişkin genel sorunları aşağıdaki gibi belirtmek mümkündür:

- Çökmüş ya da harap haldeki üst katlar (118 ada, 5 parsel; 183 ada, 39 parsel; 182 ada, 3 parsel; 183 ada, 46 parsel; 183 ada, 47 parsel; 184 ada, 4-5 parseller; 184 ada, 16 parsel; 189 ada, 5 parsel; 2381 ada, 4 parsel; 2382 ada, 104 parsel...),
- Yanmış, kısmen yıkılmış, yüksek hasarlı yapılar (533 ada, 40 parsel; 518 ada, 4 parsel; 128 ada, 24-25 parseller; 128 ada, 29 parsel; 178 ada, 13 parsel; 112 ada, 32 parsel, 116 ada, 24 parsel; 119 ada 27 parsel; 120 ada, 69 parsel, 184 ada, 2 parsel...),
- Cumbası sökülmüş, ancak konsolları duran yapılar (178 ada, 73 parsel; 121 ada, 100-101 parseller, 184 ada, 3 parsel; 186 ada, 24 parsel...),
- Farklı malzeme ile onarılmaya çalışılmış cumbalar, kepenkler (201 ada, 12 parsel; 199 ada, 39-40 parseller; 178 ada, 69 parsel; 186 ada, 4 parsel; 189 ada, 17 parsel...),
- Kırık, bakımsız merdivenler (114 ada, 6 parsel; 120 ada, 12 parsel; 120 ada, 18 parsel, ...),
- Dış cepheye yerleştirilmiş olan klimalar (255 ada, 20 parsel; 255 ada 21, 22 ve 23 parseller; 199 ada, 93 parsel; 199 ada, 94 parsel; 280 ada, 51-52 parseller...),
- Zemin katlarda dükkan kullanımının olduğu yapılarda, dükkan önü zemin döşemesi farklılıkları, döşeme bozuklukları, yarım kalmış, onarılmamış döşemeler (221 ada, 24-26 parseller...),

- Çürümeye yüz tutmuş kepenkler, dökülen sıvalar (199 ada, 107 parsel; 199 ada, 113 parsel; 199 ada, 18 parsel; 263 ada, 2 parsel; 255 ada, 17 parsel; 256 ada, 22 parsel; 234 ada, 17-18 parseller; 265 ada, 2 parsel; 123 ada, 7 parsel; 117 ada, 18 parsel; 120 ada, 19 parsel...),
- Onarım görmesine rağmen, tarihi yapının orijinal özelliklerine uymayan düzenlemeler (221 ada, 35 parsel; 221 ada, 22-23 parseller, 123 ada, 1 parsel...),
- Birbirleriyle renk, doku, malzeme bütünlüğü olmayan cephe elemanlarının bir arada kullanılmış olması (257 ada, 7 parsel, 234 ada, 24 parsel; 244 ada, 3 parsel; 227 ada, 12 parsel; 276 ada, 54 parsel; 117 ada, 14 parsel; 118 ada, 4 parsel...),
- Uygunsuz kullanılmış cephe renkleri (249 ada, 1 parsel; 234 ada, 15 parsel, 226 ada, 27 parsel; 339 ada, 5 parsel; 113 ada, 22 parsel; 117 ada, 5 parsel; 2381 ada, 31 parsel...),
- Tarihi yapıların ön cephelerine ve cumbalarına asılı duran afişler, ilanlar (202 ada, 5 parsel; 234 ada, 19 parsel; 185 ada, 1 parsel...),
- Binadan binaya uzanan elektrik kabloları (256 ada 10 parsel; 249 ada, 3 parsel; 125 ada, 38 parsel; 239 ada, 10-11 parseller; 113 ada, 74 parsel; 116 ada, 66 parsel; 186 ada, 1 ve 2 parsel...); Zemin veya üst kattan (hatta pencerelerden) çıkan soba boruları (257 ada, 19 parsel; 186 ada, 13 parsel...),
- Bina cephelerine ya da duvarlarına düzensiz biçimde yazılmış olan sokak numaraları, spreylere vb. boyalar ile yazılmış yazılar, boyamalar (205 ada, 35 parsel; 225 ada, 24 parsel; 117 ada, 5 parsel; 120 ada, 19 parsel; 186 ada, 12 parsel; 2381 ada, 132 parsel, 531 ada, 12 parsel, 120 ada, 2 parsel ...),
- Cephelerde tabelaların oluşturduğu görsel karmaşa (256 ada, 31 parsel, 257 ada, 6 parsel, 258 ada, 11, 12 ve 14 parseller; 227 ada 10 parsel; 227 ada, 6 parsel...).

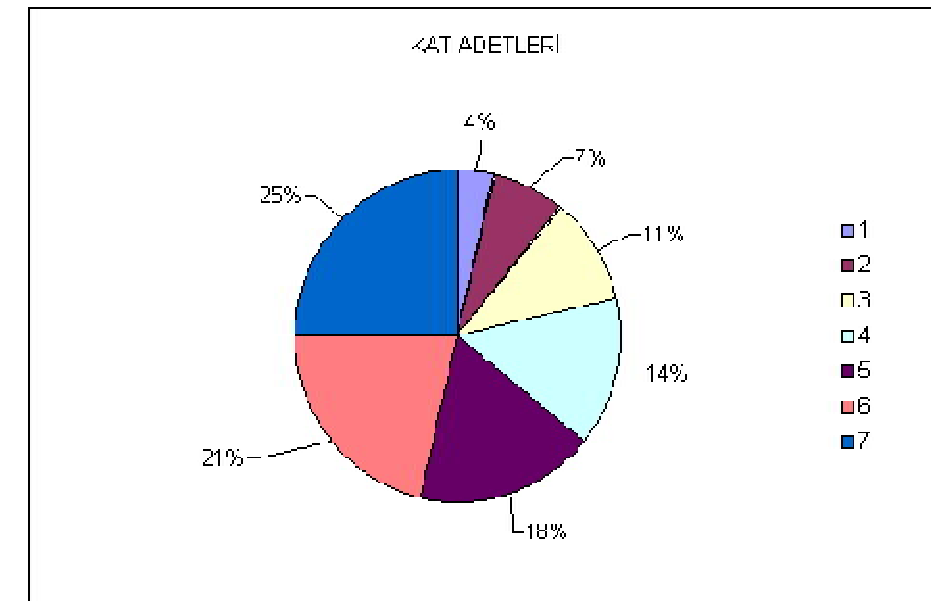
Yukarıda maddeler halinde özetlenen sorunlara yönelik çözümler, kimi yapılar için sadece bakım ve onarımın yapılması ve görsel düzensizliklerin ortadan kaldırılarak cephelerin sadeleştirilmesi yoluyla çözülebilecekken, kimi yapılar için acil önlemlerin alınması ve kapsamlı sağlıklaştırma çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

4.1.1.2.4. Kat Adetleri Analizi

Mevcut binalar kat adetleri itibarıyla incelendiğinde yine bir önceki analizlerin ortaya koyduğu bölgelemelerin burada da geçerli olduğu görülmektedir.

Alan bütününe kat adetleri açısından genel bir değerlendirilmesi yapıldığında, Varyant'ın güney ve doğu kesiminin ağırlıklı olarak bir ve iki katlı yapılardan oluştuğu, nadiren üç katlı yapılara rastlandığı, daha kuzeyde ayakkabıcılar sitesinde iki-üç ve kısmen beş katlı yapıların yer aldığı görülmektedir. Yay içi yine ağırlıklı olarak bir ve iki katlı yapılardan oluşmaktadır, ancak kimi yapı adaları ise üç katlı gelişim göstermiştir. Bu durum Fevzipaşa Caddesi ile İkiçeşmelik Caddesi'nin kesiştiği kesime doğru da devam etmektedir. Bu iki aksın kesiştiği köşe yapı adası ve güneyinde ise 7 katlı yapılaşma söz konusudur (Şekil 4.11).

Yapısal durum analizinden de anlaşılabileceği gibi diğer çok katlı uygulamaların yoğunlaştığı bölge ise yayın batı kesiminde yer alan ve güneye uzanan üçgen formdaki kesimdir. Yine proje alanı dışında olup, bu alana bitişik olan kesimdeki belediye binası, Emekli Sandığı ve eski Sümerbank binası da 7 kat ve üstünde yapılaşmış durumdadır (Bkz.ayrıca Grafik 4.2).



Grafik 4.2. Kat Adetlerinin Dağılımı

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (KAT ADETLERİ)



Şekil 4.11 Kat Adetleri

“Konak Katlı Otoparkından kuzeyde Gümrük Meydanı, doğuda Salepçioğlu İşhanı’na kadar olan üçgen şeklindeki bölgenin yapısal açıdan sağlıklı olması bu yörenin geçmişte yenilenmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Anafartalar yayı üzerinde yer alan Başoturak Camii’nde kuzeye doğru ve özellikle Hisar Camii ve Şadırvanalı Camii çevresinde geleneksel doku en yoğun biçimde yer almaktadır.”

4.1.1.2.5. Doku Özellikleri Analizi

Konak Katlı Otoparkından kuzeyde Gümrük Meydanı, doğuda Salepçioğlu İşhanı’na kadar olan üçgen şeklindeki bölgenin yapısal açıdan sağlıklı olması bu yörenin geçmişte yenilenmiş olmasından kaynaklanmaktadır (Şekil 4.14). Ancak yine aynı nedenlerle bu bölgedeki yapılar geleneksel yapıyı en çok tahrip etmiş olanlardır. Anafartalar yayı üzerinde yer alan Başoturak Camii’nde kuzeye doğru ve özellikle Hisar Camii ve Şadırvanalı Camii çevresinde geleneksel doku en yoğun biçimde yer almaktadır (Şekil 4.12, 4.13) Yukarıda geçiş bölgeleri olarak tanımlanan orta bölge (ayakkabıcılar sitesi çevresi) dokuya aykırı yapıların yüksek oranda nüfuz ettiği bölgedir. Varyant’ın doğusundaki eski, batısındaki kısmen yenilenmiş konut alanlarında karmaşık bir yapı görülmektedir. Bu iki alanda, daha küçük parçaların oluşturduğu bir dokuda önemli sayıda geleneksel uyumlu yapının yanısıra, yıkılıp yeniden yapılması sonucu oluşan ve dağınık biçimde yer alan dokuya aykırı yeni yapılara rastlanmaktadır. Bunların az katlı ve ciddi bakım ve onarım gerektirdiği diğer analizlerden anlaşılabilmektedir.



Şekil 4.12 Hisar Camii Çevresi Geleneksel Doku Örneği

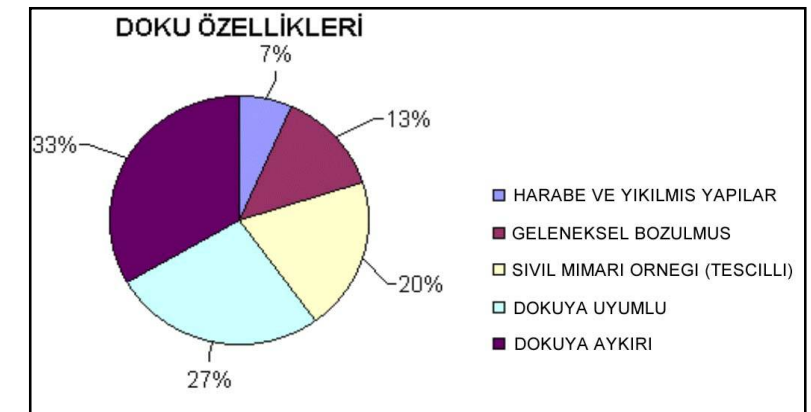
Doku içerisinde çok az sayıda harabe niteliğinde yapıya rastlanmıştır; dokuya uyumlu eski ve yeni yapılar ise alan genelinde özellikle yay içi, çevresi ve güneyindeki dokuda yaygındır. Alandaki yapıların %33’ü yeni, ancak dokuya

aykırı niteliktedir; %27’si ise yeni ve dokuyla uyumludur. Toplamdaki oranı %33 olan geleneksel yapıların yarısından fazlası ise cephe müdahaleleri nedeniyle dokuya aykırı hale gelmiştir (Grafik 4.3).



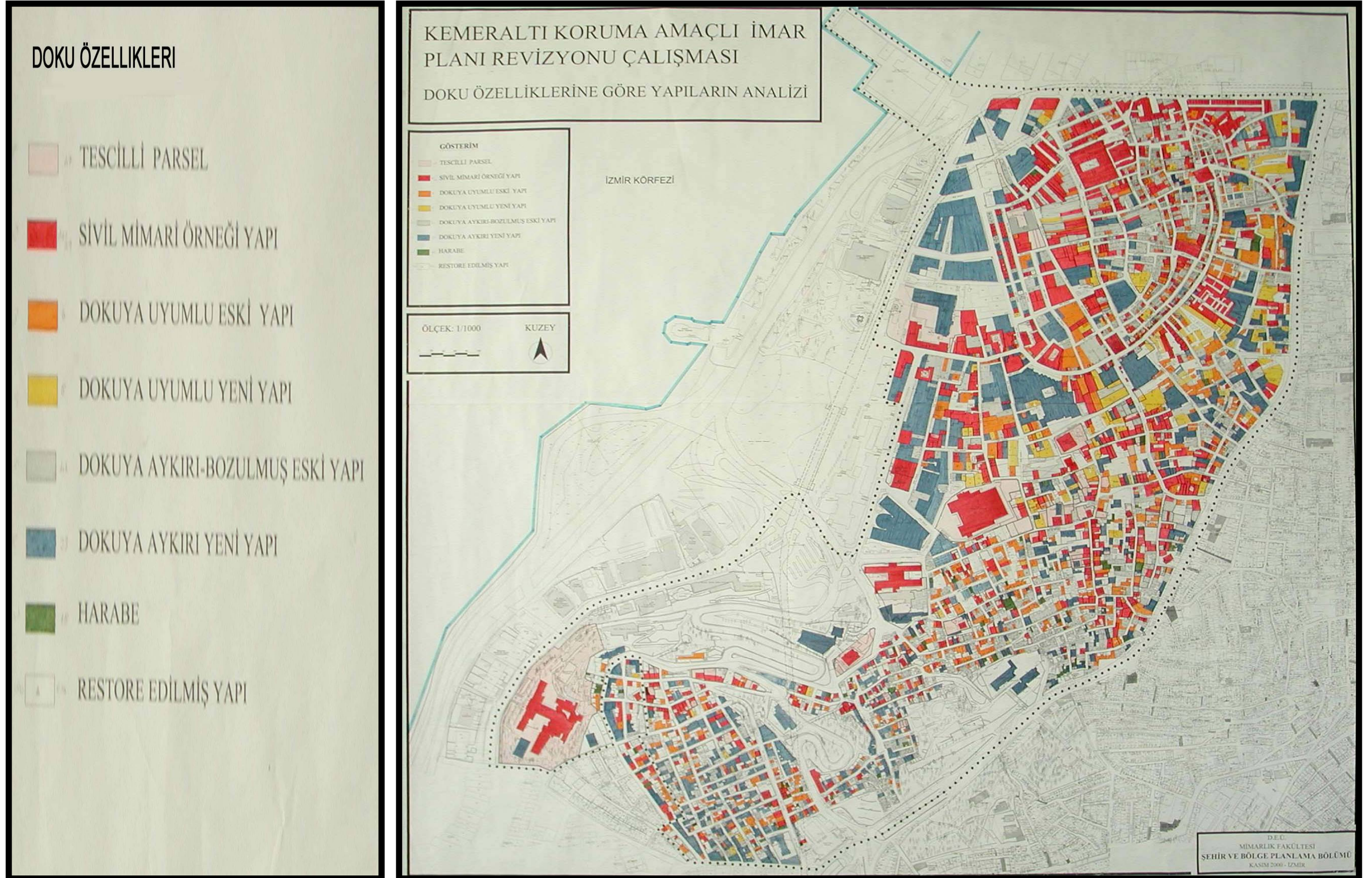
Şekil 4.13 Şadırvanalı Camii Çevresi Geleneksel Doku

Genel değerlendirmede en güneyden başlayarak, doğu sınırı boyunca ve kuzey (orta ve doğu) kesimde oldukça karmaşık bir doku özelliği göstermektedir. Bu bölge alanın neredeyse $\frac{3}{4}$ ’üne karşılık gelmektedir. Yapılar bazında yapılan değerlendirmenin önemli sonuçlarından biri, dokuya aykırı-bozulmuş eski yapılara ve harabe niteliğindeki yapılara yönelik müdahale biçimlerinin belirlenmesine olanak tanımasıdır. Dokuya aykırı yeni yapılara yönelik müdahale uzun vadede dönüşümlere ancak olanak tanıyabilecektir.



Grafik 4.3 Doku Özellikleri

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (DOKU ÖZELLİKLERİ)



Şekil 4.14 Doku Özellikleri Analizi

“Bölge, daha önce de söz edildiği gibi, genel olarak bir ve iki katlı yapılarla, daha seyrek olarak üç katlı yapılardan oluşmaktadır. Üçün üzerinde katsayısı oldukça azdır. Binalar sıklıkla bulunduğu parselin ön sınırına bitişik olarak yer almaktadırlar. Bahçe ya da avlular daha çok arka bölümdedir. Bu da sokak silüetlerinin bahçe duvarlarından çok, bina cephelerinden oluşmasına neden olmuştur. Bu veri de planlama ve tasarım aşamasında cephe ve sokak perspektifini etkileyecek, karar verme sürecine ışık tutacak bir veri olacaktır.”

4.1.1.2.6. Bölgeye İlişkin Yoğunluk Analizi, TAKS-KAKS Değerleri

Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yapı yoğunluğu analizi yapılan ve 88 ha’lık alanda 260 adet yapı adası yer almaktadır. Adalara ilişkin TAKS ve KAKS değerleri Ek.8’de verilmektedir. Genelde TAKS değerleri 0,40-1,00 ; KAKS değerleri ise, 0,50-7,00 arasında değişmektedir. Ancak özellikle KAKS değerlerini bildiren veriler an alt ve en üst değerlere ait olduğu için, söz konusu aralıktaki sıklık değerleri de önem taşımaktadır. Bunun yanında bölgenin yoğun ticaret ve merkez fonksiyonlarının çok katlı yapısı, yatayda yoğunlaşmış ve tarihi niteliğe sahip ticaret fonksiyonlarının kendisine özel yapısı ve konut bölgesinin farklı yapısı olarak üç değişik arazi kullanım türünü üzerinde barındırıyor olması da, bu değerlerin söz konusu kullanımlarla bağlantılı olarak açıklanmasını gerektirmektedir (Şekil 4.15, 4.16).

Alanın içinde 6 ve 7 no’lu alt bölge olarak değerlendirilen konut bölgesinde TAKS değerleri 0,40 ve 0,90 aralığında değişmektedir. Bu aralıkta ortalama değeri 0,70 olarak kabul edebiliriz. KAKS verilerine bakıldığında ise 0,50 – 2,50 aralığında değerlerle karşılaşılmaktadır. Ancak burada da ortalama ve en sık tekrarlanan aralık 1,50 – 1,70 aralığıdır (Şekil 4.17, 4.18)



Şekil 4.15 Konut Dokusu İçinde Yapı Yoğunluğu



Şekil 4.16 Geçiş Bölgesi İçinde Yapı Yoğunluğu

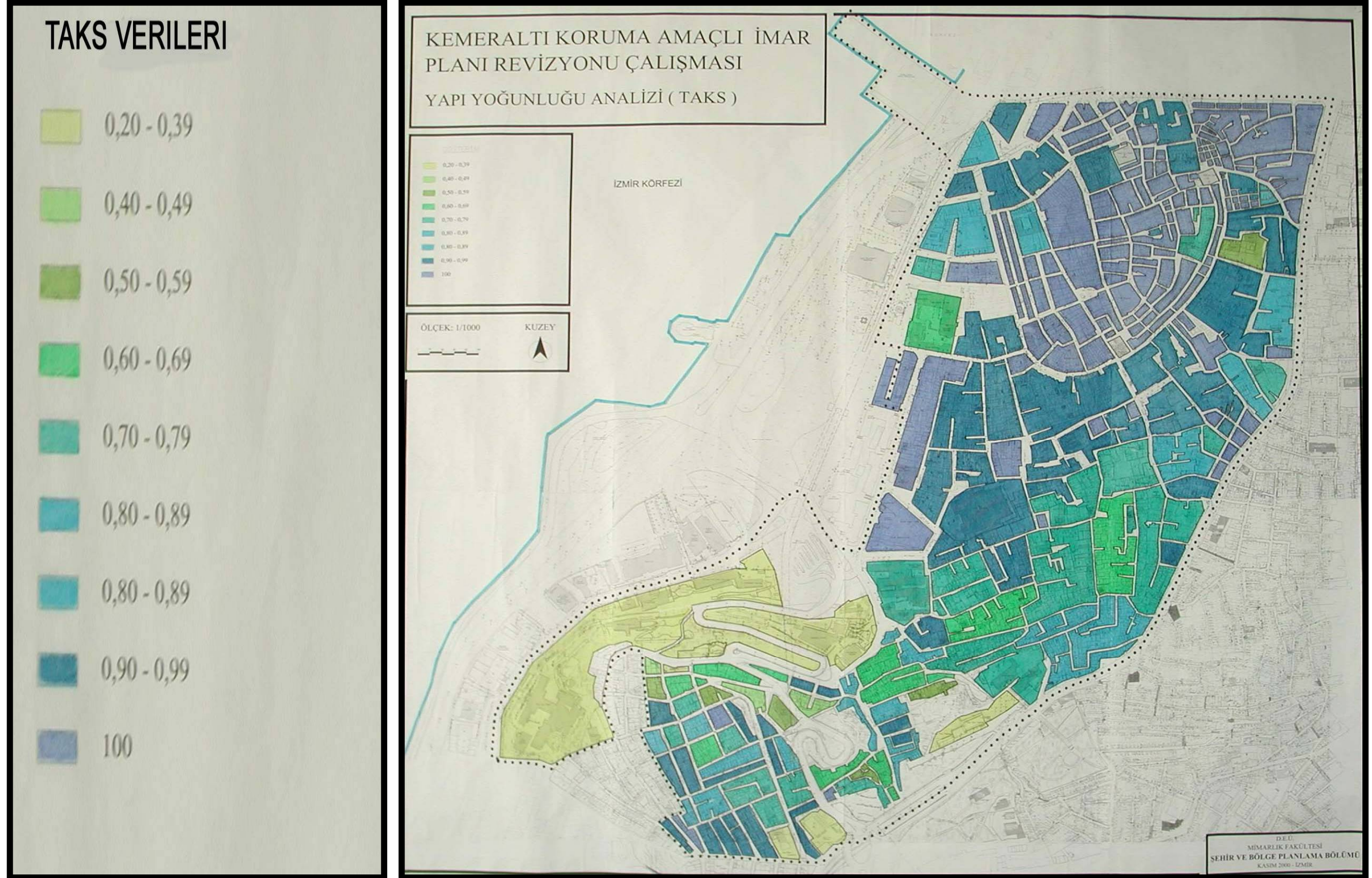
Bölge, daha önce de söz edildiği gibi, genel olarak bir ve iki katlı yapılarla, daha seyrek olarak üç katlı yapılardan oluşmaktadır. Üçün üzerinde katsayısı oldukça azdır. Binalar sıklıkla bulunduğu parselin ön sınırına bitişik olarak yer almaktadırlar. Bahçe ya da avlular daha çok arka bölümdedir. Bu da sokak

silüetlerinin bahçe duvarlarından çok, bina cephelerinden oluşmasına neden olmuştur. Bu veri de planlama ve tasarım aşamasında cephe ve sokak perspektifini etkileyecek, karar verme sürecine ışık tutacak bir veri olacaktır. Bu bölge tüm çalışma alanına bakıldığında topoğrafik açıdan en sorunlu bölge olma özelliğini taşımaktadır. Ancak kullanım açısından diğer iki bölge kadar yoğun ve değişken bir kullanım yapısı bulunmadığı için ulaşım kararları aşamasında sürece çok zorlayıcı bir etki yapmayacağı düşünülmektedir. Buna karşın mahalle ölçeğinde çocuk oyun alanı, park vs. kararları verilirken bölgenin topoğrafik durumu bir sorun oluşturabilecektir.

Konak Katlı Otoparkından kuzeyde Fevzipaşa Bulvarına kadar uzanan hatta Konak Meydanından cephe alan adalar (1 no’lu alt bölge) yoğun kat kullanımlı ticaretin yer aldığı adalardır. Bu bölgede kat adetleri 5-6-7 ve üzerindedir. TAKS verileri 1,00 ve 1,00’e yakındır. Bu bölge alansal olarak en küçük, ancak işyeri sayısı ve nüfus bakımından da en yoğun bölgedir. Sıklıkla büyük mağazalar ve bürolardan oluşan bir alandır. Genel yapı karakteristiği bakımından ise dokuya aykırı yapıların bulunduğu, ancak büyük alan kaplayan adalardan ve düzgün sokaklardan oluşmuş bir bölge özelliği de göstermektedir. Bu haliyle bölge mevcut planın yaklaşımını da özetlemektedir.

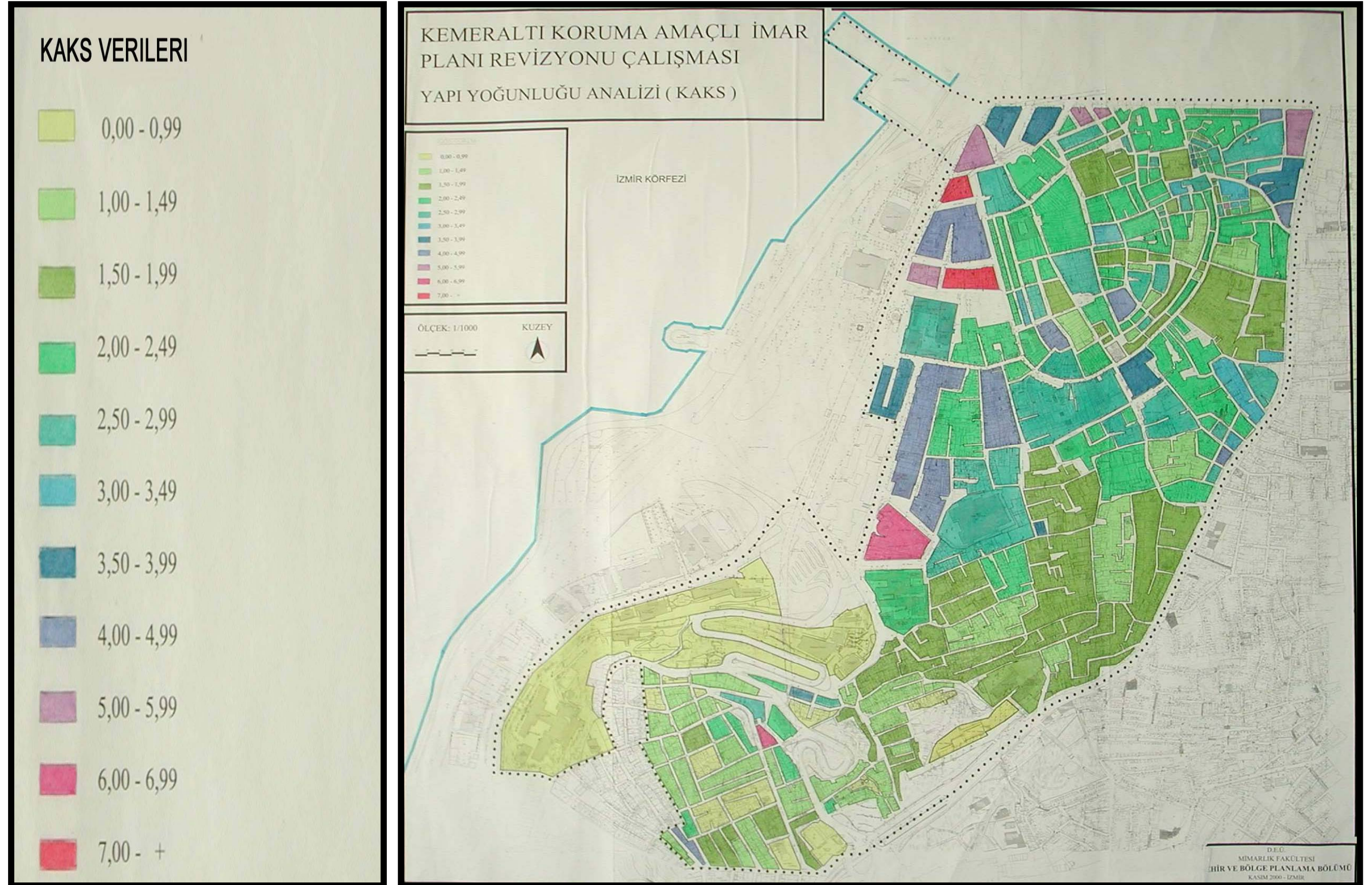
Doku ve arazi kullanımı açısından bir üçüncü tipte bölge de daha çok yatayda yoğunlaşmış olan perakende ağırlıklı ticaret bölgesidir. Bu alan da Kemeraltı Caddesi’nin bir yay şeklinde kapsadığı alan ile bu alanın doğusunda İkiçeşmelik’e kadar uzanan bölgedir. Bu bölgede TAKS değerleri 1,00 ve buna çok yakın değerlerdir. KAKS verileri ise 2,00 – 5,00 aralığında değişmektedir (Şekil 4.19). Bu aralık içinde de en çok tekrar eden aralık 2,00 – 3,00 aralığıdır. Genelde 1000 – 2500 m² büyüklüğündeki adalardan oluşan bölgede büyüklüğü 50 m²’ye kadar inen adalar da bulunmaktadır.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (YAPI YOĞUNLUĞU – TAKS)



Şekil 4.17 Yoğunluk Analizi – TAKS Değerleri

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (YOĞUNLUK ANALİZİ – KAKS)



Şekil 4.18 Yoğunluk Analizi-KAKS

“Planlama alanı içerisindeki mevcut altyapı durumunun iyileştirilmesi, olmayanların temini, en azından üstyapı konuları kadar önemli bir başlık oluşturmaktadır. Değişik altyapı konumlarının kendi içlerinde ve de altyapının uygulamada diğer yatırımlarla koordine edilmesinin zorunlu olduğu anlayışıyla planlama ekibi çalışmalarının ilk safhalarından itibaren bu konularda veri teminini KB aracılığıyla ilgili kurumlardan talep etmiştir.”

Özetle bölgede yatayda oldukça sıkışık, dar sokakların bulunduğu yoğun bir doku bulunmaktadır. Doğal olarak bu sıkışık doku, planlama aşamasında ulaşım sistemine yönelik olarak alınacak kararları oldukça zorlaştıracaktır.



Şekil 4.19 Ticaret Bölgesi İçinde Yapı Yoğunluğu

4.1.1.2.7. Altyapı Verileri

Planlama alanı içerisindeki mevcut altyapı durumunun iyileştirilmesi, olmayanların temini, en azından üstyapı konuları kadar önemli bir başlık oluşturmaktadır. Değişik altyapı konumlarının kendi içlerinde ve de altyapının uygulamada diğer yatırımlarla koordine edilmesinin zorunlu olduğu anlayışıyla planlama ekibi çalışmalarının ilk safhalarından itibaren bu konularda veri teminini KB aracılığıyla ilgili kurumlardan talep etmiştir. Ancak bu konularda veriler ne tarafımıza ayrıntılarıyla ulaştırılabilmiş, ne de ilgililerle bu konuları detaylı olarak müzakere edebilme imkanı yaratılabilmektedir. Oysa raporun içinde, sorunların ele alındığı kısımda açıklandığı üzere altyapıya ilişkin çeşitli ve önemli problemler mevcuttur. Bunlara ilişkin saptamalar ve görüşlerimiz aşağıda ayrı başlıklar halinde sunulmaktadır.

Kanalizasyon:

Eldeki verilerden I. Etap planlama alanının ne kadarlık kısmında sağlıklı bir kanalizasyon şebekesinin bulunduğunu saptamak mümkün olamamıştır. 26.07.2001 tarihinde tarafımıza iletilen altyapı bilgilerini içeren paftada İZSU

güzergahları sadece Anafartalar Caddesi ve çevresi için gösterilmekte olup sadece kanalizasyon kesitleri tiplerine göre verilmektedir. Bu verilerden hiçbir sağlıklı sonuca ulaşmak mümkün olamamaktadır. Sağlıklı verilerin ilgili kurumda ne derece mevcut olduğu konusunda da kesin bir görüş oluşturulamamıştır. Arazi çalışmaları ve de esnafla yapılan anketler sırasında kanalizasyon sorunu dile getirilmiştir. Kanalizasyon sisteminin büyük olasılıkla yağmur suyunu taşıyan bileşik sistem olduğu düşünülmektedir.

26.07.2001 tarihinde tarafımıza iletilen altyapı paftasında içmesuyu şebekesi yapılması tasarlanan güzergahlar ile yuvarlak ve tonoz kesitli kanalizasyon şebekesi belirtilmekte olup, kesit çapları ile yeterlilikleri konusunda bilgi mevcut değildir.

Kanalizasyon şebekesinin altyapı yatırımlarına esas teşkil edecek şekilde projelendirilmesi ve bu çalışmalarda yağmur suyu drenajının da birlikte ele alınması görülmekle birlikte benzer bir projelendirme konusunda tarafımıza bilgi ulaşmamıştır.

Yağmur Suyu Drenajı:

Tarafımıza 21.03.2002 tarihinde ulaşan yağmur suyu drenajını içeren altyapı paftasında (Bkz. Şekil 4.20) yapımı öngörülen yağmur suyu drenajına ait güzergahlar mevcut olup, bunun ötesinde bilgi mevcut değildir. Basına yansıyan bilgilerden İZSU’ nun 2002 yılı içerisinde konuya ilişkin olarak belirlenmiş bir güzergahta çalışacağı ve yatırımlarının 350 milyar TL’yi bulacağı öğrenilmiştir.

Kemeraltı’nda 01.08.2001’de yaşanan sel felaketinde çok sayıda işyerini su basmış ve mal kayıplarının yanısıra can kaybına da neden olmuştur. Suya elektrik akımı karışması sonucunda üç kişi hayatını kaybetmiştir. Bu olay nedeniyledir ki kentte ve özellikle Kemeraltı’nda elektrik hatlarının yeraltına alınması konusu gündeme gelmiştir.

Sel felaketini hemen ardından planlama ekibince arazide inceleme yapılmıştır. Su baskınının yaşandığı bölge, Anafartalar Caddesi’nin oluşturduğu yay ve yayın içinde kalan tüm bölge olarak saptanmıştır. Bu kesimde özellikle Hisar Camii ve çevresi ile Konak Camii ve çevresinin en çok etkilenen alan olduğu saptanmıştır. Antik liman bölgesinin kötü planlama alanında en düşük olan kesimdir. Güneydeki eğimli arazideki konut alanları ve İkiçeşmelik ve Anafartalar

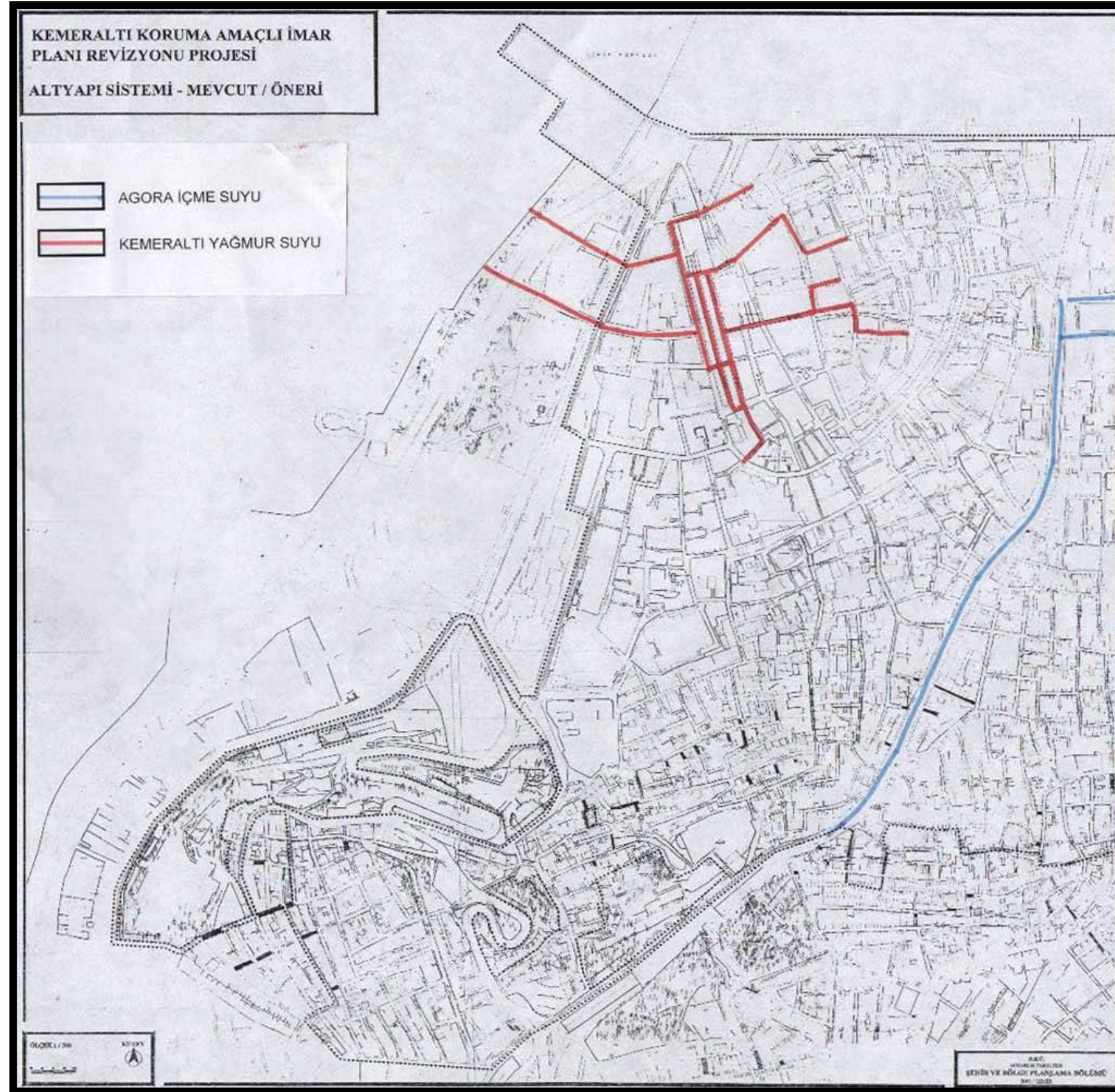
Caddesi arasındaki kısımlar da yine denize doğru eğimlidir ve bu alanlar daha az etkilenmektedir.

Bir saptama olarak yağmur suyu drenajının sadece Kemeraltı kapsamında ele alınmasının doğru olmayacağı belirtilebilir. Çünkü I. Etap planlama alanının doğu ve güneyindeki tüm yerleşim alanları kuzeye (denize) doğru eğimlidir ve üst kotlardan gelen yağmur suyu İkiçeşmelik Caddesi'ni de atlayarak Kemeraltı'nda toplanmaktadır. Sonuçta Kemeraltı'nı sellerden korumak için alan dışında da önlem almak gerekmektedir.

İçmesuyu:

Mevcut şebeke hakkında bilgi edinilememiştir. Şekil 4.20'de tasarı şebekeye ait bilgi verilmiştir. Alanda yapılan çalışmalarda bu konuya ait şikayet gelmemiştir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ALTYAPI-SU VE KANALİZASYON)



Şekil 4.20 Altyapı-Su ve Kanalizasyon Sistemi

“Birinci etap proje alanı için de, özellikle Kemeraltı Yayısı içinde, yayın güneyinde ve doğusunda ve en güney kesimdeki konut dokusu içindeki yollar yoğun olarak yaya+taşıt niteliği taşıyan ulaşım bağlantılarından oluşmaktadır. Özellikle yay içinde bu durum önemli problemlere yol açmaktadır. Çeperde ve konut dokusu içinde ise işyeri ve konut önlerinin otopark alanı olarak kullanılması ihtiyaca paralel olarak oluşmuştur.”

Elektrik Şebekesi:

Planlama ekibine iletilen halihazır paftalarda elektrik direklerinin yerleri belirtilmiş olmakla birlikte buradan sağlıklı bir sonuca varmak mümkün olamamaktadır.

Yapılan arazi çalışmaları sırasında yöredeki konut sahipleri ile yöre esnafı, geceleri emniyet aydınlatmasının yetersiz olduğundan bahsetmişlerdir. Karanlık sokaklar korkutucu olmakta, alan geceleri ıssız bir hale bürünmekte ve bu durum suça teşvik oluşturmaktadır. Konunun ayrıca projelendirilmesi gerekmektedir. Uygulama bu projeyi takip etmelidir.

2002 yılı başında yine basına yansıyan bilgilerden, Kemeraltı’nda şebekenin yer altına alınacağı öğrenilmiştir. Bu girişim görsel kirliliği ve elektrik kaçaklarını önleyecek ve tehlikeyi bertaraf edecektir ve dolayısıyla olumlu bir girişimdir.

21.03.2001 tarihinde tarafımıza ulaştırılan bilgi paftasında yer altına alınacak orta ve alçak gerilim hatlarının güzergahları verilmiştir (Şekil 4.21).

Ali Paşa Meydanındaki trafonun yer altına alınması, benzerlerinin ıslahı gerektiği düşünülmektedir. 2002 yılı sonu itibariyle sözkonusu trafo kaldırılmış ve uygulamaya geçilmiştir.

Telekomünikasyon:

Veriler genel olarak Türk Telekom A.Ş. tarafından yürütülen telefon hatlarına ilişkindir. Konut bölgelerinin hemen her tarafında şebeke havai kablolarla sağlanmaktadır. Aynı şebeke kuzeydeki ticaret bölgelerinde ise, kısmen yer altı, kısmen havai olmak üzere karışık bir sistem içerisinde. Başdurak Camiinin kuzeyinden kuzeye doğru ilerleyen 871 sokağın doğusunda ve Anafartalar Caddesi’nin batısında kalan kesimde şebekenin yer altına alınması yetkililerce teklif edilmektedir. Şebekeye ilişkin veriler Şekil 4.22’de verilmektedir.

Bu başlık altında ele alınması gereken, ancak hiç dile getirilmemiş olan bir konu kablolu televizyon hatları ve/veya internet şebekesinin oluşturulmasıdır. Bankaların kredi kartlarının ticari birimlerde daha güvenli ve rahat kullanımı için ATM kartlarının bu yolla geliştirilmesi önemli görülmektedir.

Çöp Toplama:

Kemeraltı’nda ciddi bir çöp toplama sorununun yaşandığı hem esnaf tarafından dile getirilmiş, hem de arazi çalışmalarımız sırasında gözlemlenmiştir. Dar eğimli ve bazen de merdivenli sokaklar ve de esnafın ve vatandaşın duyarsızlığı nedenleri ile alanda ciddi bir kirlilik yaşanmaktadır. Mevcut ve büyük çöp toplama kamyonları alanın önemli bir kesimine kolaylıkla hizmet verememektedir. Kanaatimizce alana ilişkin çöp toplama sisteminin ayrıca projelendirip uygulamaya konması gerekmektedir.

İtfaiye (Yangın Önlemleri):

Yine mevcut dokudaki sokakların özellikleri nedeniyle ile itfaiye araçları yangın durumunda gerekli yerlere kolaylıkla ulaşamamakta ve müdahalede geç kalınmaktadır. Bu şekilde yok olmuş tarihi yapılar mevcuttur. Aynı nedenle içme suyu şebekesi ile koordineli bir biçimde, itfaiye araçları için kullanılabilecek güzergahlar düşünülerek, yangın musluklarının yerlerinin projelendirilerek temin edilmeleri gerektiği düşünülmektedir. Alan içerisinde alt müdahale merkezi olabilecek mekanlar raporun son bölümünde önerilmektedir.

4.1.1.2.8. Ulaşım Durumu

Birinci etap proje alanı için de, özellikle Kemeraltı Yayısı içinde, yayın güneyinde ve doğusunda ve en güney kesimdeki konut dokusu içindeki yollar yoğun olarak yaya+taşıt niteliği taşıyan ulaşım bağlantılarından oluşmaktadır. Özellikle yay içinde bu durum önemli problemlere yol açmaktadır. Çeperde ve konut dokusu içinde ise işyeri ve konut önlerinin otopark alanı olarak kullanılması ihtiyaca paralel olarak oluşmuştur.

Kuzeyde Fevzipaşa Caddesi, doğuda İkiçeşmelik Caddesi ve batıda Mithatpaşa Caddesi alanı kuşatan önemli taşıt yollarıdır. Toplu taşıma araçları da bu akslar üzerinde çalışmaktadır. İkiçeşmelik Caddesi ile Mithatpaşa Caddesini bağlayan Varyant ise devamında sahil yoluna bağlanan diğer önemli akstır (Şekil 4.23).

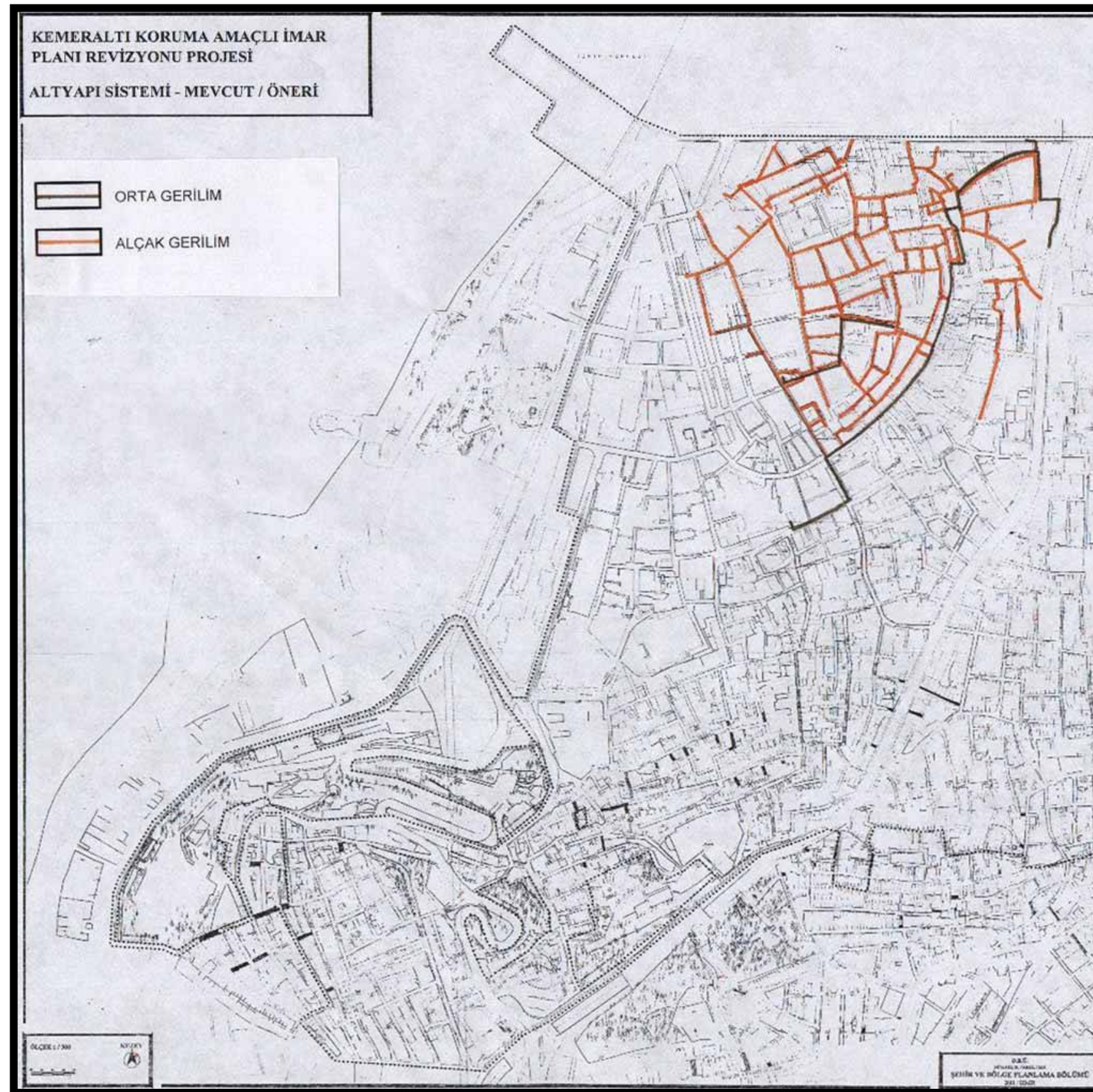
Kemeraltı yayısı yaya ağırlıklı olarak kullanılmaktadır. Bu aks ile bağlantılı diğer ara sokaklar da gerek yay içinde gerekse de yay dışına uzanan yaya yolu niteliğindedir, ancak üzerinde yer alan ticari ağırlıklı merkez fonksiyonu nedeniyle, sokak mobilyaları yönünden donanımları zayıftır (oturma elemanları,

bitkilendirme, aydınlatma elemanları gibi). Batıda, kısmen ada sınırını oluşturan ve belediye binası, Emekli Sandığı ve eski Sümerbank binasının içinden geçen aks da yaya aksıdır.

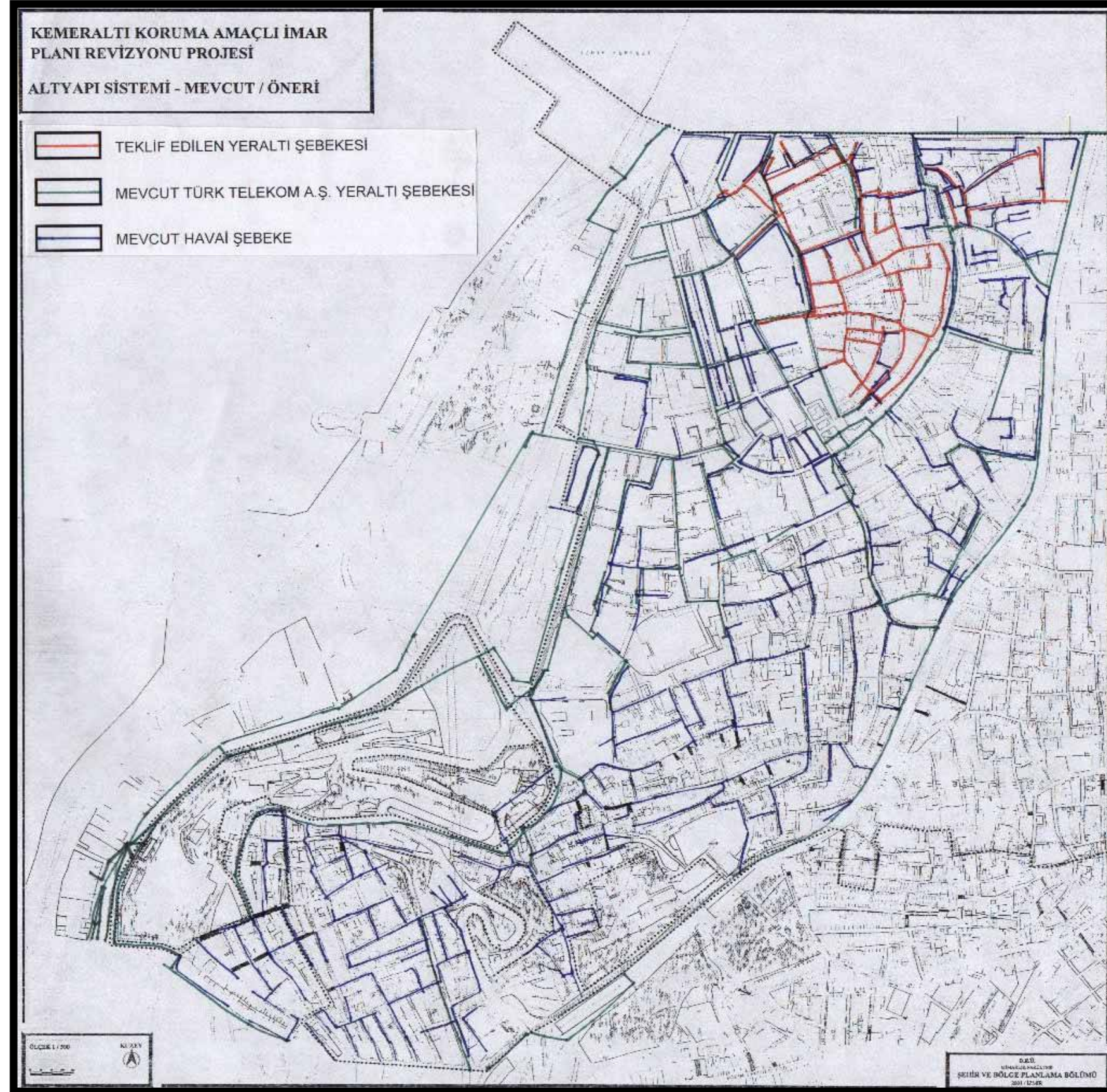
Alan bütününde üç noktada katlı otopark bulunmaktadır, hemzemin otoparklar ise özellikle yayın güneyinde, yay ile konut dokusunun ağırlıklı olduğu kesim arasındadır. Diğer yandan en kuzeyde 853 sokak üzerinde üç geniş kesimde hemzemin otopark alanı yer almaktadır ancak bu otoparklar boş parseller üzerinde ve geçici niteliktedir (Örneğin İktisat Kongresi'nin yapıldığı binanın bulunduğu tescilli parsel ve yanı otopark olarak kullanılmaktadır).

Genel bir değerlendirme yapıldığında alan bütününde bir otopark sorunu olduğu, tamamen yaya ağırlıklı olması gereken (belirli saatlerde yükleme-boşaltma hizmetleri dışında) yay içine, günün hemen her saatinde araç girmesi konut dokusu içinde tek yapı ölçeğinde yenilemeye ve kat artışına karşın otopark alanlarının düşünülmemiş olması ve son olarak tek yön ve çift yön taşıt trafiği karmaşası dikkat çekmektedir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ALTYAPI-ELEKTRİK ŞEBEKESİ)

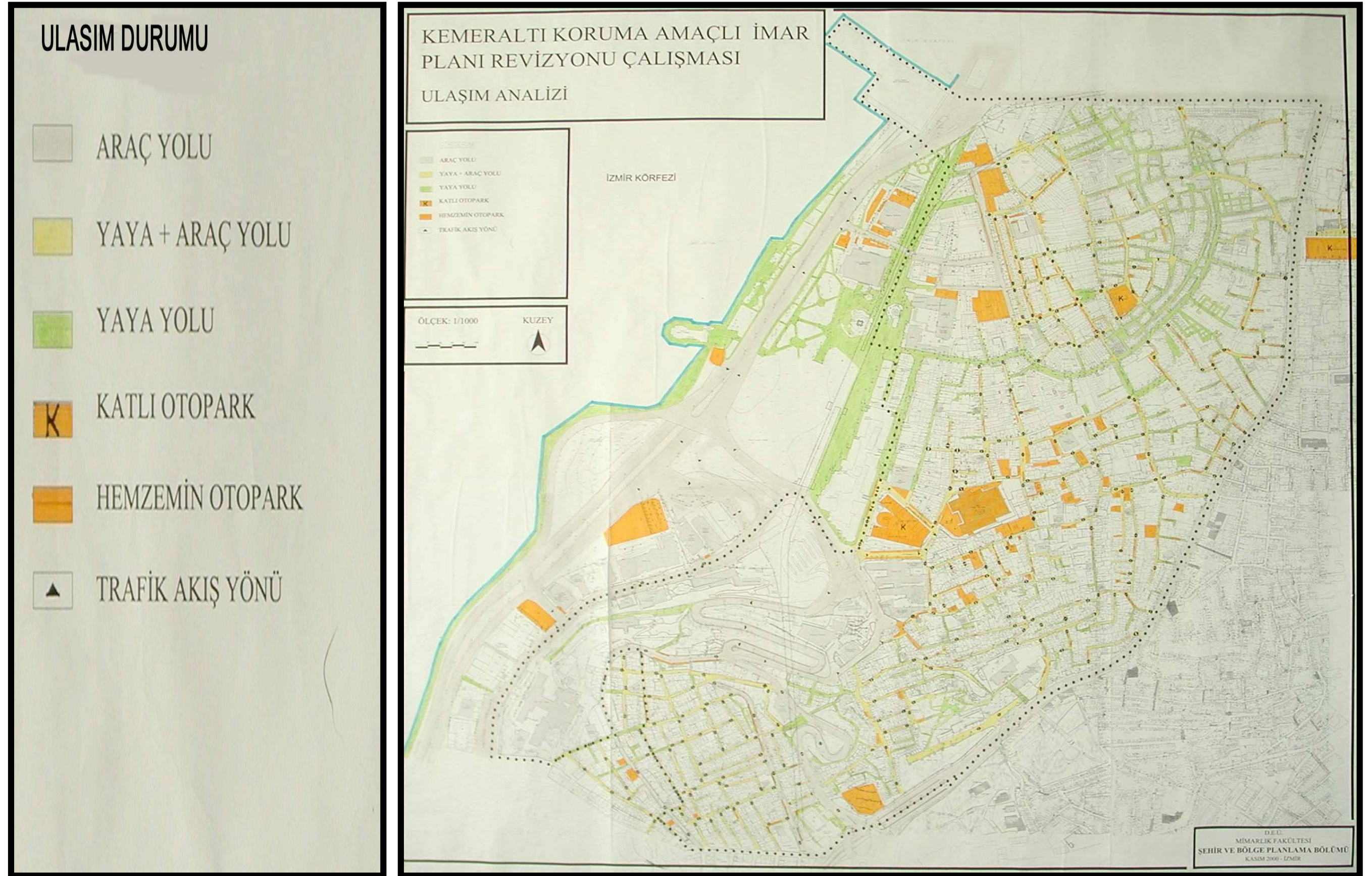


KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ALTYAPI-TELEKOMÜNİKASYON)



Şekil 4.22 Altyapı-Telekomünikasyon

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ULAŞIM DURUMU)



Şekil 4.23 Ulaşım Durumu

“Geçmişte yolların tamamına yakınının taş kaplama olduğu düşünüldüğünde, bunların zaman içerisinde asfaltlanarak diğerlerinin örtüldüğü görülmektedir. İzmir’in diğer eski birçok yolunda yapıldığı gibi eski malzeme altta kalmıştır. Taş zemin kaplamaları otantik dokunun önemli öğelerindendir ve dolayısıyla altta mevcut olduğu hallerde eski kaplamanın yüzeye çıkarılması doğru olacaktır.”

4.1.1.2.9. Yolların Zemin Kaplamalarına Göre Durumu

Planlama sınırı içerisindeki yolların yüzeylerinde kullanılan malzemelere göre ayrıca bir analizi yapılmış olup, sonuçta ortaya çıkan tablo aşağıdaki gibidir:

Alan içerisindeki yolların toplam uzunluğu 29.8 km olup, kapladıkları alan 20 ha’dır. Bu değer ise planlama bölgesinin toplam alanının yaklaşık %20-25’inin ulaşım bağlantıları olarak kullanıldığına işaret etmektedir. Ancak bu toplamın içerisinde sınırda yer alan yollar da bulunmaktadır. Bunların uzunluğu 3550 m, kapladıkları alan 34600 metrekaredir. Kaplama cinsi asfalttır. Dolayısıyla çevre yollar çıkartıldığında Tablo 4.3’de verilen asfalt yol değerleri ve toplamındaki değerler düşecektir.

Tablo 4.3 : Yolların zemin kaplamalarına göre durumu

Yol Kaplaması	Uzunluk (m)	%	Alan (m ²)	%
Beton	2.779	9,4	11.204	5,6
Asfalt*	20.784	69,6	146.292	72,9
Parçalı malzeme (karo, kilit taşı)	231	0,7	1.182	0,6
Taş döşeme	4.617	15,5	35.528	17,7
Kötü kalite	1.432	4,8	6.444	3,21
Toplam	29.843	100	200.650	100

* 3550 metre uzunluğunda ve 34.600 metrekarelik bölümü alanın çevresindeki sınır yollarıdır.

Aynı tablodan ortaya çıkan gerçek çok sayıdaki yolun asfaltla (%70) kaplanmış olmasıdır. Taş yollar kapladıkları alan ve uzunluk olarak yaklaşık %16 civarındadır. Beton olanların toplam yol alanları içerisindeki oranı %6 civarındadır (Şekil 4.24) Geçmişte yolların tamamına yakınının taş kaplama olduğu düşünüldüğünde, bunların zaman içerisinde asfaltlanarak diğerlerinin örtüldüğü görülmektedir. İzmir’in diğer eski birçok yolunda yapıldığı gibi eski malzeme altta kalmıştır. Taş zemin kaplamaları otantik dokunun önemli öğelerindendir ve dolayısıyla altta mevcut olduğu hallerde eski kaplamanın yüzeye çıkarılması doğru olacaktır.

Alanın tarihi özelliği göz önüne alındığında yol zeminlerinin asfalt veya beton ile kaplanmaması gerektiği düşünülmektedir. Doğal veya yapay parçalı malzeme tercih edilmelidir. Bu şekilde yol altlarında bulunan altyapıya ulaşabilmek daha kolay ve malzeme kaybı daha az olacaktır. Ancak parçalı malzeme zemin bozulmalarına daha kolay yol açtığından uygulamada iyi bir işçilik ve sonrasında sürekli bakım gerekecektir.

4.1.1.2.10. Bitkisel Durum Değerlendirmesi

Bitki örtüsünün mekanda sağladığı görsel zenginlik, gölge sağlama gibi fonksiyonel yararları, estetik açıdan yapabileceği katkılar gözetilerek planlama alanı iki peyzaj mimarı tarafından taranmış ve değerlendirilmiştir (Şekil 4.25).

Bitki materyali değerlendirilirken göz önünde bulundurulacak faktörler genel olarak bitkinin türü, konumu, gelişimi, fiziksel özellikleri, işlevi (gölge yapması, vurgu etkisi oluşturmaması, estetik ve ekolojik özellikler vb.) bulunduğu mekanın zemin dokusu, kullanım biçimi ve yoğunluğu, mekana cephe oluşturan yüzeyler ve bu yüzeyleri oluşturan yapı grupları ve tarzlarının bitkiler ile görsel yönden uyumudur.

Kemeraltı’nın geçmişine bakıldığında yeşil örtünün nasıl olduğu hakkındaki bilgi İzmir’in eski fotoğraflarından saptanabilmektedir (AKMED, 1997). 1800’lü yılların ikinci yarısı ile 1900 yılı civarındaki durumu yansıtan belgelerden yüz sene önce dahi bölgenin yoğun bir bitki örtüsüne sahip olmadığı görülmektedir.

Kentsel Sit Alanı bütününde en hakim yeşil alanlar mezarlıklardır: 853 Sokak üzerindeki Türk Mezarlığı (halen üzerinde beş katlı bir yapı bulunmaktadır), mevcut İpekyolu ve civarındaki iki parça halindeki mezarlık, Mezarlıkbaşı Mezarlığı, tarihi anfityatronun güneyinde yer alan Agora yeşil örtüden mezarlık ile bu son iki tanesinin ara noktalarında yer alan Agora yeşil örtüden oluşmaktadır. Bunlardan Varyant’ta yer alan mezarlık kentin en yoğun ağaçlıklı alanıdır. Mezarlıkların hemen tümünün arkeolojik kalıntıların bulunduğu yerlere denk gelmesi ilginçtir. Ancak bunun rastlantısal olmadığı söylenebilir. İnşaat için uygun bir zemin sağlamayan ve yıllardır buluntuları başka inşaatlarda kullanma alışkanlığı bu yerlerin en uygun biçimde mezarlık olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Umumi Hıfzısıhha Kanunu’nun 1930’lu yılları başında çıkarılmasından sonra mezarlıkların kent dışına taşınmaları gündeme gelmiştir,

“Günümüzde ise İzmir’in önemli kamusal mekanlarından biri olan Kemeraltı çeşitli yoğun kullanım alanlarını içinde barındırmaktadır. Fakat aynı çeşitlilik ve yoğun kullanım bitkisel dokusunda görülememektedir. Kemeraltı genelinde düzensiz bir dağılıma sahip olan yeşil doku, pek çok alanda işlevsiz, bakımsız ve sorunludur. Yeşil dokunun plansız ve amaçsız bir yaklaşımla oluşturulduğunun gözlemlendiği bu alanda, bazı bölümlerde bitki yoğunluğu çokken, bazı bölümlerde oldukça az, hatta hiç yoktur. Genel bir değerlendirme yapılacak olursa bitki dokusunun yoğun olduğu yerler, eskiden varolan ve şu anda varlığını koruyan yerlerdir. Mevcut yoğun yeşil dokuya sahip alanlarda dahi bitkiler kitlesel bir etki yaratmamaktadır.”

böylece örneğin kent merkezindeki Bahribaba Parkı’nın olduğu yerdeki Yahudi Mezarlığı da 1940 öncesi Gürçeşme’ye taşınmıştır. Diğer mezarlıklar da zaman içinde kapanmıştır.

1900’lerin başında Kadifekale sırtları, Konak (Sarıkışla) civarı, Varyant sırtları boştur; buralarda ne konut ne de ağaç vardır. Yine Kız Lisesi’nin bulunduğu alan da 1900 yılında bitkisiz ham arazidir.

Konut ve ticaret alanlarındaki az katlı yapıların oluşturduğu kentsel peyzaj içerisinde camiler ve alan dışındaki kiliseler dominant görsel elemanlardır. Bitki örtüsü bugünkünden daha fazladır, ancak etkileyici derecede çok değildir. Açık mekanda ve konut bahçelerinde yer alan bazı ağaçlar dikey formlu ve minareler gibi etki yaratan selviler ile diğer ağaçlardır. Halen İzmir’in simgesi olarak nitelendirilen palmyeler bundan yüz sene öncesinde kentte mevcut değildir; bunların ilk olarak 1930’lar civarında dışarıdan getirildiği tahmin edilmektedir. Konut dokusu içerisinde, geleneksel tüm yerleşmelerimizde olduğu gibi, eskiden daha sık bir biçimde meyve ağaçlarının (dut, armut, limon, portakal vs.) bulunduğu söylenebilir.

Günümüzde ise İzmir’in önemli kamusal mekanlarından biri olan Kemeraltı çeşitli yoğun kullanım alanlarını içinde barındırmaktadır. Fakat aynı çeşitlilik ve yoğun kullanım bitkisel dokusunda görülememektedir. Kemeraltı genelinde düzensiz bir dağılıma sahip olan yeşil doku, pek çok alanda işlevsiz, bakımsız ve sorunludur. Yeşil dokunun plansız ve amaçsız bir yaklaşımla oluşturulduğunun gözlemlendiği bu alanda, bazı bölümlerde bitki yoğunluğu çokken, bazı bölümlerde oldukça az, hatta hiç yoktur. Genel bir değerlendirme yapılacak olursa bitki dokusunun yoğun olduğu yerler, eskiden varolan ve şu anda varlığını koruyan yerlerdir. Mevcut yoğun yeşil dokuya sahip alanlarda dahi bitkiler kitlesel bir etki yaratmamaktadır. Böyle büyük ve İzmir için ayrıcalıklı öneme sahip bir bölge olan Kemeraltı’nda bitkisel yönden çeşitliliğin çok az olması, aynı tip bitkilerin yinelenmesi hem görsel hem de işlevsel anlamda oldukça yetersizdir.

Bitki kullanımının yoğun olduğu bölgelere örnek gösterilebilecek alanlar, Varyant Bölgesi, Arkeoloji Müzesi Bahçesi, Bahri Baba Parkı, İpek Yolu Tesisleri Çevresi (Mustafa Gülüm Parkı – Pazaryeri) Havra Bölgesi, Valilik Çevresi, Kız Lisesi Bahçesi, cami avluları ve askeri tesislerdir. Yoğunluğu bu

alanlarda ve tüm bölgede çeşitlilik gösteren bitkileri üç başlık altında toplayacak olursak, bunlar ağaçlar, çalılar ve sarılıcı bitkilerdir. Kemeraltı Bölgesi’nde 25 çeşit ağaç, 14 çeşit çalı türü, 6 çeşit sarılıcı bitki türü bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla:

Ağaçlar : 1. Washingtonia robusta (Palmiye), 2. Citrus limonum (limon), 3. Phoenix canariensis (hurma), 4. Magnolia grandiflora (manolya), 5. Eucalyptus camaldulensis (Okaliptus), 6. Platanus orientalis (Doğu çınarı), 7. Morus nigra (Kara dut), 8. Morus alba (Ak dut), 9. Cupressus sempervirens var. pyramidalis (Piramit servi), 10. Ficus carica (İncir), 11. Pinus pinea (Fıstık çamı), 12. Pinus brutia (Kızıl çam), 13. Cupressocyparis leylandii, 14. Acer negunda (Akça ağaç), 15. Ligustrum sp. (Kurtbağrı), 16. Acacia cynophylla (Kıbrıs akasyası), 17. Robinia pseudo acacia (Yalancı akasya), 18. Schinus molle (Yalancı karabiber), 19. Cupressus glauca (Mavi servi), 20. Acacia retinoides (İzmir mimozası), 21. Chamerops exelsa (Telli palmiye), 22. Ailanthus altissima (Kokar ağaç), 23. Pistacia atlantica (Sakız ağacı), 24. Cedrus atlantica (atlas sediri), 25. Populus alba (Ak kavak).

Çalılar : 1. Juniperus sp. (Ardıç türleri), 2. Berberis thunbergii var. atropurpurea (Kırmızı yapraklı hanım tuzluğu), 3. Viburnum tinus (Kartopu), 4. Thuja orientalis (Doğu mazısı), 5. Pitosporum tobira, 6. Hibiscus rosa sinensis (Japon gülü), 7. Euonymus japonica (Taflan), 8. Yucca sp. 9. Nerium oleander (Zakkum), 10. Phyracantha coccinea (Ateş diken), 11. Dreceana sp., 12. Jasminum fruticans (Sarı yasemin), 13. Cotoneaster sp. 14. Agave americana

Sarılıcılar : 1. Begonville glabra (Begonvi), 2. Parthenocissus quinifolia (Amerikan sarmaşığı), 3. Wisteria chinensis (Mor salkım), 4. Vitis vinifera (Asma), 5. Lonicera periclyneum (Hanımeli), 6. Hedera helix (Orman sarmaşığı)

Bölge genelinde kullanılan bu bitki çeşitlerindeki tür yoğunluğu ağaçlarda: Platanus orientalis, Morus nigra, Morus alba, Cupressus sempervirens var. pyramidalis, Acacia retinoides, Schinus molle, Citrus limonum; çalı türlerinde

ağırlıklı olarak Nerium oleander, Euonymus japonica, Pitosporum tobira; sarılcı bitkilerde ise Parthenocissus quinifolia ve Hedera helix kullanılmıştır.

Bunlardan ağaç türlerinde akasyalar, limon, yalancı karabiber ve çalı türleri yeni yapılan düzenlemelerde kullanılarak bitki çeşitliliğini arttırmıştır. Sarıcılardan ise Amerikan sarmaşığı en yoğun olarak kullanılan bitkidir. Çünkü, kolay büyüyen, bakıma ihtiyacı olmayan ve hızlı yetişen bir bitki türüdür. Kışın yaprak dökerek güneşten faydalanma, yazın ise güneşin kavurucu sıcaklığını engelleyerek gölgeleme amaçlı kullanılmaktadır. Özellikle Hisarönü Mevkii'nde bulunan Amerikan sarmaşığı 2000 m²'lik bir alanda çatı örtüsü oluşturmaktadır, Hisarönü'ndeki mevcut kullanımların ve mekanın devamlılığını sağlayarak yararlı olmaktadır.

Bu bitki türlerini birleştiren en temel özellikler (aynı zamanda dikilme nedenleridir) kolay büyüeyen, kötü şartlara dayanıklı (hava, su ve toprak kirliliği, mekanik baskılar vb.), kanaatkâr, kent ekosistemine uygun, az bakım istemesi hatta hiç bakım istememesi ve İzmir'in iklimine uygun olmasıdır. Bunların yanısıra korunması gerekli görülen 14 ağaç tespit edilmiştir. Bu ağaçların yaşı, konumu, işlevi, fiziksel özellikleri (boy, taç çapı, gövde çapı vb.) bulunduğu mekan için önemi, sağlıklı olması, tarihi olaylarla bağlantı kurması, simgesel değeri, imajı bütünlemesi gibi özellikleri nedeniyle özel ilgi ve korumayı gerektiren ağaçlardır. Bu ağaçlar, Tarihi Hükümet Konağı'nın girişindeki, Hisarönü'ndeki, Kestelli Bölgesi'ndeki ve Tütün Fabrikası'nın arkasındaki dört adet çınar, Hisarönü'ndeki yedi adet ak dut, yine aynı bölgedeki bir adet kara dut, Havra bahçesindeki bir adet servi, İkiçeşmelik taraflarındaki bir konut bahçesinde bir adet manolya ve Varyant bölgesinde 1 adet sakız ağacından oluşmaktadır.

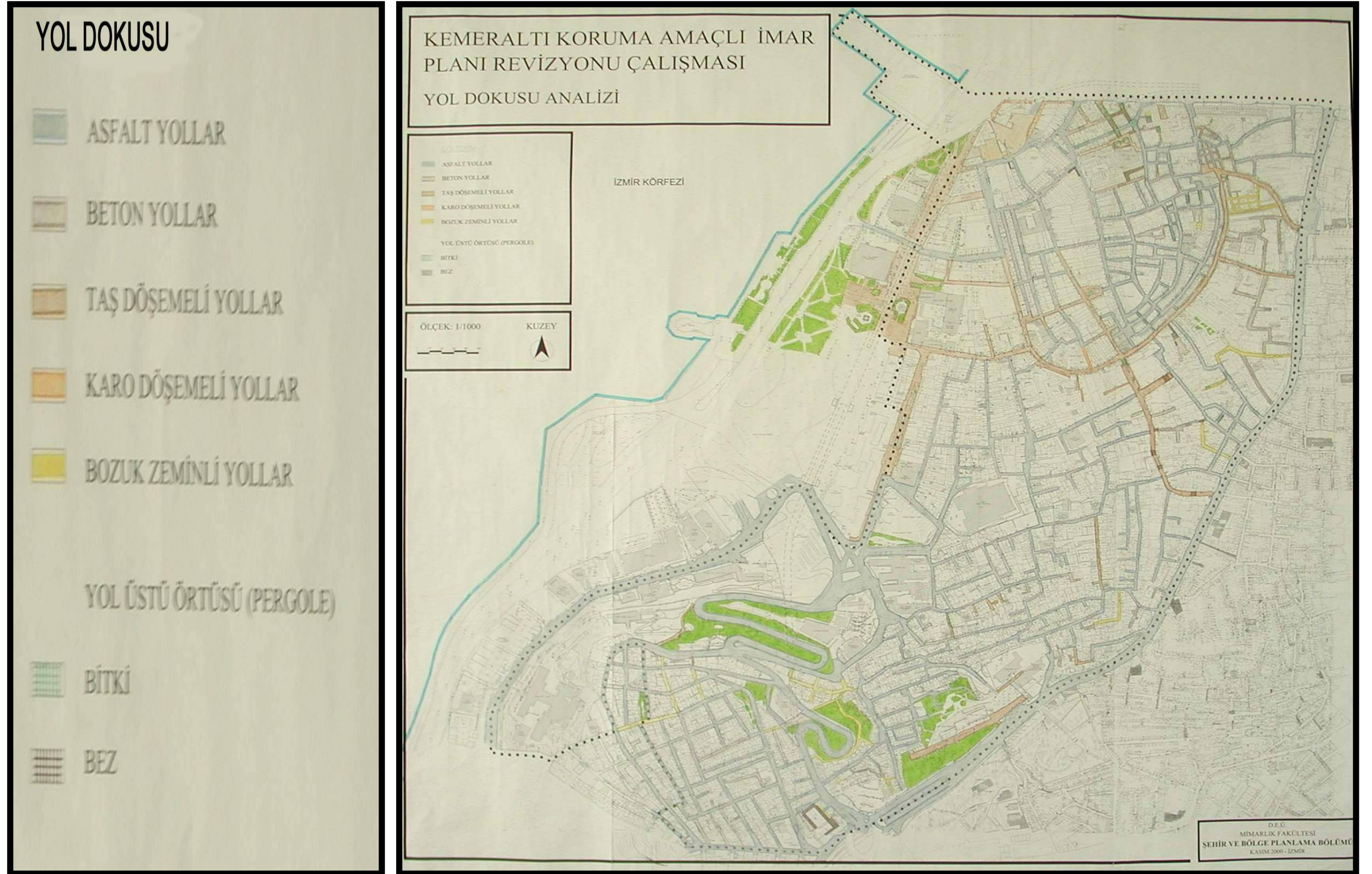
Bu 14 ağacın bir çoğu şu an olumsuz fiziksel etkilere maruz kalmaktadır. Buna örnek olarak valilik önündeki 100 yıllık çınarı verebiliriz (1900 başında çekilen resimlerde mevcut değildir). O bölge tarihinin tek canlı tanığı olan ve önemli simgesel değere sahip bu çınara verilen önem, dibinde bulunan aydınlatma elemanının ağaca saplanmasıyla göz önüne serilmektedir. Bu ağaç için mekanik bir etkidir ve uzun vadede çok önemli sorunlara neden olabilecek durumdadır. Başka bir örnek ise Hisarönü'nde bulunan tarihi çınar ve diğer ağaçların üzerine

çakılan levhalar ve bu mekanı bütünüyle örten gölgeleme elemanının kullanılmasıdır. Mekanın dokusuyla hiçbir şekilde uyumayan bu gölgeleme elemanları ağaçların görkeminin dokuyla uyumunun algılanmasını engellemektedir. Bu perdeleme ağaçların doğallığını bozmaktadır.

Korunması gereken ve Kemeraltı bölgesinde mevcut tüm diğer ağaçlarda en çok gözlenen sorunlardan biri ise bitki kök bölgesinin ağaç gövdesine kadar döşeme, asfalt veya beton ile kapatılması veya çok az yer bırakılarak ağaç kökünün hava almasının engellenmesi ve yüzey baskısıyla kökü sıkıştırmasıdır. En belirgin örnek olarak Hisarönü'ndeki 1920'lerde dikilen ak dutun (130 cm. yükseklikteki gövde çevresi 216 cm.) gövdesine kadar beton ile örtülmesi ve yine aynı alanda olan tarihi çınarın (130 cm. deki gövde çevresi 350 cm.) kök çevresinde 20 –25 cm'lik bir boşluk bırakılmasıdır. Bu durum bütün bitkiler için önemli bir sorun olup özellikle korumaya alınması düşünülen ağaçlar için acil çözüm bekleyen bir durumdur. Bitkilere verilen bu mekanik zararlar, mekan için öneme sahip bu ağaçları ölüme kadar götürebilir. Hisarönü'ndeki ağaçların pek çoğu bu mekanik baskılardan dolayı zarar görmeye başlamış, ağaçlarda yer yer uç kurumaları gözlenmiştir.

1750' lerde inşa edilen ve yakın bir zamanda restorasyonu tamamlanarak kullanıma açılan Kızlarağası Hanı, bir bütün olarak o bölge için önemli bir simge durumundadır. Bu yüzden bu yapının tamamen algılanması ve korunması öncelikli öneme sahiptir. Fakat hanın ön cephesinde yapılan bitkisel uygulama düzensiz, dokunun önemini vurgulamayan ve gelecek için sorunlar yaratacak niteliktedir. Meydana gelebilecek sorunlar kısaca, sarılcı bitkilerin büyümesiyle yüzeyi örtmesi şu anda küçük olan ağaç ve ağaçcıkların büyüyerek tarihi cephenin algılanışını tamamen ve düzensiz bir biçimde kapatması ve bitkisel tasarımdaki karmaşanın ilerleyen dönemlerde daha da artarak hanın girişi durumundaki bu bölgenin değerini azaltmasıdır.

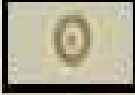
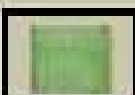
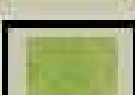
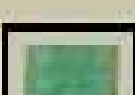
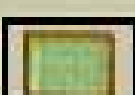
KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (YOL DOKUSU)



Şekil 4.24 Yol Dokusu

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (BİTKİ DEĞERLERİ)

GÖSTERİM

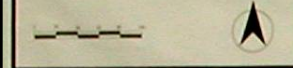
-  Ağaçlar ve Agaçıklar
-  Tescil Önerisi Verilen Ağaçlar
-  Sarmasik Bitkiler
-  Grup Halindeki Kusaklar
-  Bina ve Benzeri Yüzeylerdeki Sarmasik Bitkiler
-  Öncelikle Düzenlenmesi Gereken Alanlar
-  Korunmasi Gereken Sarmasiklar
-  Korunmasi Gereken Ağaçlar

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI REVİZYON ÇALIŞMASI
MEVCUT DOĞAL PEYZAJ ÖGELERİNİN ANALİZİ

- GÖSTERİM**
-  Ağaçlar ve Agaçıklar
 -  Tescil Önerisi Verilen Ağaçlar
 -  Sarmasik Bitkiler
 -  Grup Halindeki Kusaklar
 -  Bina ve Benzeri Yüzeylerdeki Sarmasik Bitkiler
 -  Öncelikle Düzenlenmesi Gereken Alanlar
 -  Korunmasi Gereken Sarmasiklar
 -  Korunmasi Gereken Ağaçlar

ÖLÇEK: 1/1000

KUZEY



D.E.Ü.
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
KASIM 2000 - İZMİR

Şekil 4.25 Bitki Değerleri

“Korunması gereken ve Kemeraltı bölgesinde mevcut tüm diğer ağaçlarda en çok gözlenen sorunlardan biri ise bitki kök bölgesinin ağaç gövdesine kadar döşeme, asfalt veya beton ile kapatılması veya çok az yer bırakılarak ağaç kökünün hava almasının engellenmesi ve yüzey baskısıyla kökü sıkıştırmasıdır.”

Kemeraltı’nda pek çok merkezi bölge için prestij sağlayacak noktaların doğru olarak belirlenmesi en önemli konuların başında gelmektedir. Çalışmamız dahilinde gözlemlediğimiz en temel sorun yanlış kullanımların yanlış bölgelerde uygulanmaya çalışılmış olması ve bunun sonucunda işlevsiz mekanların yaratılmasıdır. Buna en belirgin örnek ise, Kemeraltı’nın merkezi girişlerinden biri olan Hükümet arkasındaki postane binasının bulunduğu giriştir. Burası belediye tarafından park mantığı içinde düzenlenmiştir. Fakat şu anda işlev kazanamayan ölü bir bölge durumuna gelmiştir. Kemeraltı bütününde bu ve buna benzer, kullanım potansiyeli olan fakat uygun düzenlemelerin yapılmadığı alanlar vardır.

Kemeraltı’nın hemen her yerinde sıkça rastlanan şadırvanlar kullanımları ve görünümleri ile son derece bakımsız ve önemini yitirmiş bir konumdadır.

Kemeraltı bitki örtüsü açısından oldukça zayıf bir görünüm sunmaktadır. Kuzey yarısındaki yoğun ticaret bölgesinde ağaç ve ağaçlıkların ve diğer yeşil örtünün mevcudiyeti güneyindeki konut alanlarına nazaran daha da azdır.

Bunlar dışında İpekyolu’nda ve diğer yerlerde toplu halde bulunan, bireysel olarak önem arz etmeyen çam ağaçları için tescil önerisi getirilmemiştir. Ancak bir ilke olarak bunların da korunmaları esastır. Bunların bir kısmı mevcut iki adet doğal sit alanında kalmaktadır.

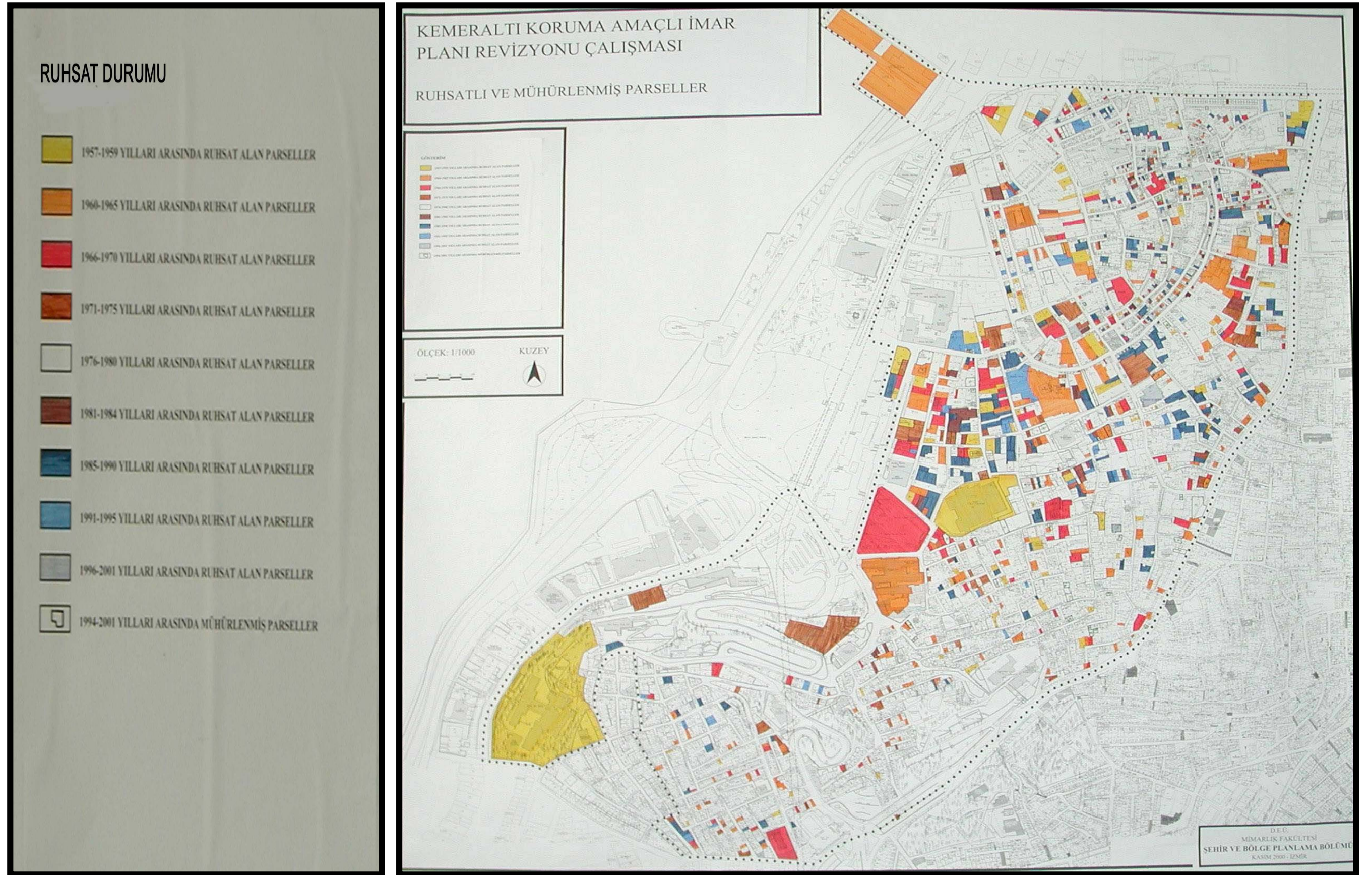
4.1.1.2.11. Ruhsat Durumu

1957 öncesi ruhsatların ilgili kurumlar tarafından düzenli olarak tutulmamış olması nedeniyle, analiz çalışmalarında 1957 sonrası ruhsatların dökümü elde edilebilmiştir. Bu tarihten itibaren günümüze kadar çeşitli dönemlerde ruhsatlar alınmıştır, ancak kesin bir bölgeleme yapma imkanı bulunmamakla birlikte, verilen ruhsatların büyük bir kısmının tadilat ve fonksiyon değişimi için alındığı söylenebilir. Ancak örneğin Konak Pier için 1960-1965 yılları arasında, Eski Tütün Deposu ve Kız Lisesi için 1957-1959 yılları arasında, Konak Katlı Otoparkı için 1966-1970 yılları arasında ruhsat alındığını söylemek mümkündür (Şekil 4.26).

Diğer yandan işverenin arşivinde yer alan ve sadece 1994-2001 yılları arasındaki mühürlenmiş yapıları içeren veriler de analizlere dahil edilmiştir.

Bunun yanısıra alan içerisindeki tescilli parsellerin üzerindeki eski bozulmuş yapı, yeni aykırı yapı ve yeni uyumlu yapılar analiz çalışmalarından tespit edilmiş ve bu parseller üzerindeki yapıların İzmir I. No’lu Koruma Kurulundan izin alıp almadığı ve ruhsat durumları incelenmiş, ruhsatsız yapılar belirlenmiştir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (RUHSAT DURUMU)



Şekil 4.26 Ruhsat Durumu

“Üstlenilen planlama çalışmasının özü gereği , alanın tamamı kentin ‘tarihi mirası’nın önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. II. Bölümde de sözü edildiği geçmiş 5000 yıl öncesi kadar giden ve tarihin çeşitli dönemlerinde içsel ve dışsal faktörlerden oldukça etkilenen kentin merkezi ve çevresi önemli dönüşümler yaşamıştır. Günümüzde ise elimizde geçmişe ilişkin fotoğraflar ile sivil ve anıtsal yapı örnekleri ve Kadifekale, Agora, üstü konut dokusu ile başlanmış Antik Stadyum Alanı kalmış durumdadır”.

4.1.1.2.12 Tarihi Miras

Üstlenilen planlama çalışmasının özü gereği , alanın tamamı kentin ‘tarihi mirası’nın önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. II. Bölümde de sözü edildiği geçmiş 5000 yıl öncesi kadar giden ve tarihin çeşitli dönemlerinde içsel ve dışsal faktörlerden oldukça etkilenen kentin merkezi ve çevresi önemli dönüşümler yaşamıştır. Günümüzde ise elimizde geçmişe ilişkin fotoğraflar ile sivil ve anıtsal yapı örnekleri ve Kadifekale, Agora, üstü konut dokusu ile başlanmış Antik Stadyum Alanı kalmış durumdadır. (Bkz. Şekil 4.27)

Kemeraltı Camileri

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı’nın I. Etap planlama alanı içerisinde 18 adet cami vardır. Şekil 4.28’da ikisi İkiçeşmelik Caddesinin doğusunda olmak üzere toplam 20 adet camii gösterilmektedir. Aşağıda isimlerinin yanında verilen numaralar ilgili şekilde yerlerinin belirtildiği numaralardır.

Hacı Ethem Camii (1): İzmir Kız Lisesi’nin arkasında (doğusunda) yer almaktadır. Bahçesinde bir WC, yeni bir şadırvan, eskiden mektep olarak kullanılan bugün boş olan bir bina ile yine bir imam evi vardır. Mektep, imam evi ve cami taş yapılardır ve özgündürler. Cumhuriyet Dönemi öncesine ait bir yapıdır. Bahçe duvarında İbranice bir mezartaşı bulunmaktadır.

Akarcalı Camii (2): İnönü Caddesinden (Bayram yeri) kuzeye doğru girilen 386 sokak üzerindedir. Yukarıdaki gibi küçük bir camidir.

Fatih Camii (3): Konak’tan çıkıldığında Varyant’ın bittiği noktada yer almaktadır. 1990’lı yıllarda büyütülmüş ve yeniden inşa edilmiştir. Hiçbir tarihi özelliği bulunmamaktadır. Avlusunda önemli bir ağaç barındırmakta olup tescile önerilmiştir.

Damlalık Camii (4): Doğumevi (esi Devlet Hastanesi) ile Diş Hastanesinin güneyinde merdivenli bir sokaktan ulaşılan özellikli ve tarihi değeri olan küçük bir camidir. Kuzey avlusunun istinat duvarının altında Roma dönemine ait kalıntılar (çeşme) mevcuttur. Tek minarelidir. Sokak yönündeki çeşme körelmiştir ve geri kazanılmalıdır.

Odunkapı Camii (5): Alandaki eski camilerden olan bu caminin eskiden medrese olarak kullanıldığı bilinmektedir. Odunkapızade Baş Oğullarından,

Baş ağa Mehmet Efendi tarafından yaptırılmıştır. Arsa alanı 200 metrekare, iç alanı 190 metrekaredir. Mülkiyeti Vakıflar Müdürlüğüne ait yapının 350 kişilik kapasitesi vardır. Yapılış tarihi 1754 olan cami, kagir, kiremit çatılıdır, tek şerefeli ve tek minarelidir. Bu yapı İzmir’in önemli tarihi yapılarından biri olarak Meydan Larousse’ye geçmiştir.

Ali Ağa Camii (6): Planlama alanının kuzey kesiminde yer alan bu yapı eskiden Cuma Camisi olarak kullanılan önemli küçük bir camidir. Kendi dönemindeki diğer camilerle karşılaştırıldığında (Osmanlı Camileri) ölçek ve mimari olarak önemli bir ayırt edici özelliğe sahip değildir. Ancak Osmanlı’nın İzmir’de yaptırdığı az sayıda camiden biri oluşundan dolayı tarihi önemi büyüktür.

Caminin içindeki tabelasına göre Hicri 1083 yılından beri hizmettedir. Yapıtranın adı olan “Ali Ağa”yı almıştır. Arsa büyüklüğü 853 metrekare olan caminin iç alanı 150 metrekaredir. Cami alanı içinde lojmanı, şadırvanı ve tuvaleti vardır. Kubbeli ve kiremitli çatısı olan caminin bir minaresi vardır.

Cami “Meydan Larousse” ansiklopedisinde İzmir’in tarihi yapılarının anlatıldığı bölümde şu şekilde anlatılıyor:

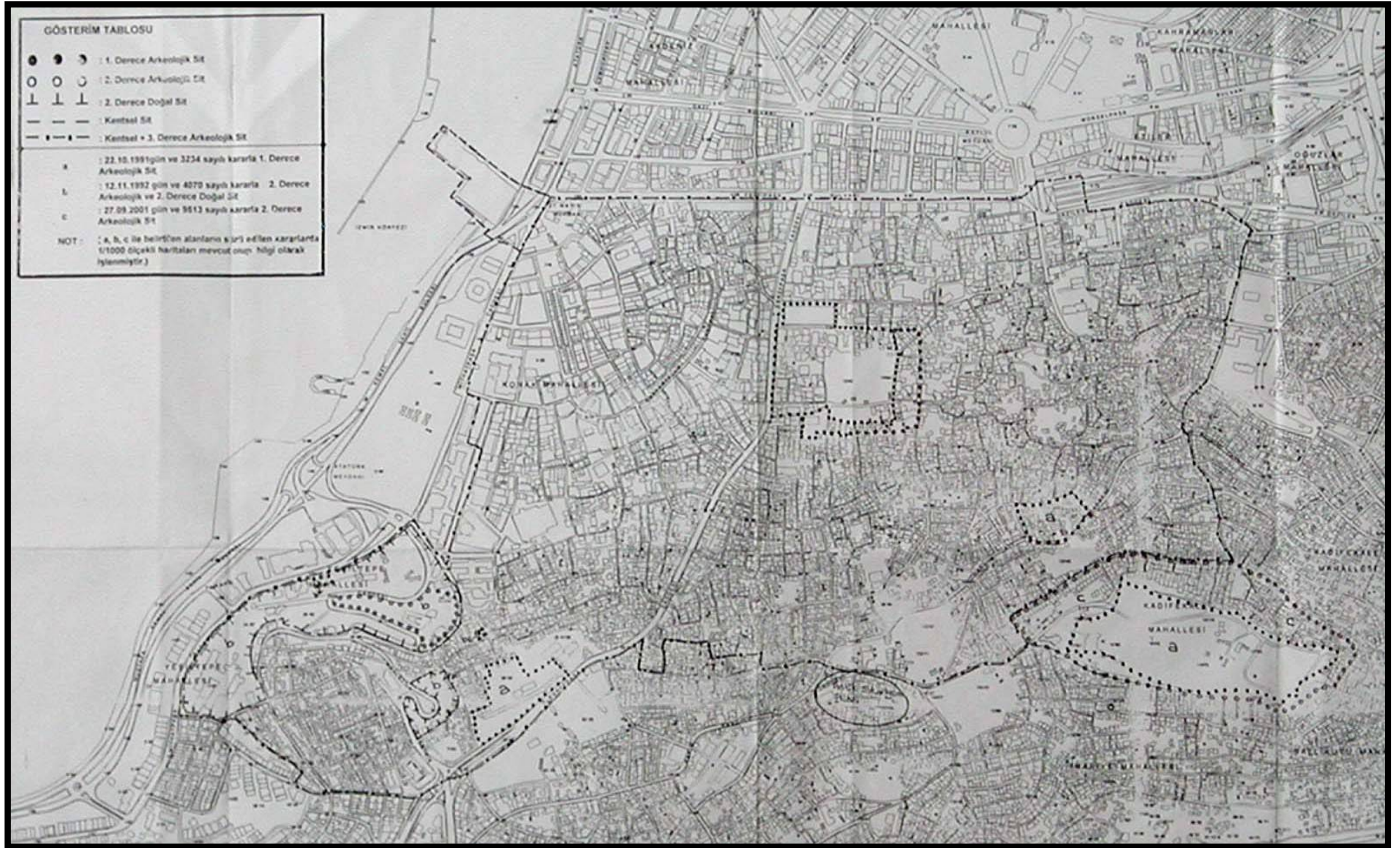
“Ali ağa Camii, Ali ağa Mahallesindedir. 1673 tarihli kitabesi vardır. Tromplu, tek kubbeli kare ana mekanı, L biçiminde bir son cemaat yeri iki yandan çevirir. Dik alanda olan cami minaresinin kapısına yedi merdiven basamağı ile çıkılır. Mihrap sade, derin bir mermer dış biçiminde, minber taştan oymadır“ (M. Larousse, Cilt 10, s. 222).

Hacı Mehmet Camii (7): 840 ve 842 sokakların köşesindedir. Bitişğinde bir hamam mevcuttur (842 sokak İnönü veya Türkyılmaz Sokak olarak bilinmektedir.). sokaklara bakan cepheleri sağırdır. Öncekiler gibi kuzeye (körfeze) bakan avlusu manzaralıdır.

Karakol (Halil Efendi) Camii (8): İkiçeşmelik Caddesi üzerinde ve doğusundadır (I. Etap alanı dışı).

İkiçeşmelik Camii (9): Yine İkiçeşmelik Caddesi üzerinde, güneyinde eski bir camidir. Osmanlı Dönemi eseridir ve mimarisi, süsleme öğeleri vb özellikleriyle önemli bir eserdir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (KEMERALTI SİT SINIRLARI)



Şekil 4.27 İzmir 1. no'lu KTVK'nun 30.01.2002 Gün ve 9728 Sayılı Kararı İle Son Durumunu Alan Kemeraltı Sit Kararları

“1906 yılında Salepçizade Hacı Ahmet Efendi tarafından yaptırılmıştır. Dış duvarları mermer ve yeşil taşlarla örülmüş olan cami, zarif bir minareye sahiptir. Büyük kubbesi altın varakla işlenmiş olup, son cemaat yerinde üç kubbesi bulunmaktadır(Aksoy, 2000). Büyük Kemeraltı camilerindendir. Mimarisi ile öne çıkan yapılarıdır.”

Natırzade Camii (10): Planlama alanı içinde, İkiçeşmelik Caddesi üzerinde ve Karakol Camiinin kuzeyindedir. Sözü edilen ilk altı camiden büyük, ancak Anafartalar Caddesi üzerindikilerden küçük, orta büyüklükte bir camidir. İkiçeşmelik ve Hacı Mehmet Camilerine yaklaşık 80-100 metre mesafededir.

Kahraman Mescit Camii (11): Kestelli’ye açılan 834 sokaktan ve üzerinde bulunduğu 839 sokaktan ulaşılabilen küçük bir camiidir.

Esnafsevî Camii (12): İnönü Sokağı olarak 842 sokağın alt kotunda (kuzeyindedir) ve sokaktan iyi bir perspektif bulunmaktadır. Kahraman Mescit Camiine 80 metre mesafededir.

Sahlepçioğlu Camii (13): 1906 yılında Salepçizade Hacı Ahmet Efendi tarafından yaptırılmıştır. Dış duvarları mermer ve yeşil taşlarla örülmüş olan cami, zarif bir minareye sahiptir. Büyük kubbesi altın varakla işlenmiş olup, son cemaat yerinde üç kubbesi bulunmaktadır(Aksoy, 2000). Büyük Kemeraltı camilerindendir. Mimarisi ile öne çıkan yapılarıdır.

Hacı Mahmut Camii (14): Eski Tütün Deposunun kuzeyinde ve 2. Beyler Sokağı üzerinde yer alan eski bir camidir. Tarihi yapılarla kuşatılmıştır. Hacı Mahmut Paşa tarafında yaptırılmıştır. Kitabesiz olan cami, pandantifli, tek kubbeli, kare bir mekan ve düz çatılı cemaat yerinden oluşmaktadır. Mihrabı sade, derin niş olup, minberi ahşaptır (M. Larousse, cilt 10 s.222).

Kemeraltı Camii (15): 1690 tarihinde inşa edilen cami, 1812 yılında esaslı bir onarım görmüştür. geçmişte etrafında medrese, kütüphane ve sebili de olan camiyi tek bir kubbe örtmektedir (Aksoy, 2000). 853 sokak üzerindedir. Konak yönünden girildiğinde yolun tam karşısındadır ve buraya açılan bir sebili mevcuttur.

Başdurak Camii (16): Kemeraltı yayının 853 sokak ile kesiştiği noktada bulunmaktadır. Batı yönünde tam karşısında Batakhan Hanı bulunmaktadır. Diğer adı Hacı Hüseyin Camiidir. 1652-53 yıllarında inşa edilen cami, 1892-93’te önemli onarım görmüştür. Son cemaat yeri alternatif olarak manastır ve kubbe ile örtülü olan caminin ana mekanı tromplu tek kubbelidir. Cami, fevkâni olup, mihrabı sade minberi mermerdir (M. Larousse, cilt 10, s.221).

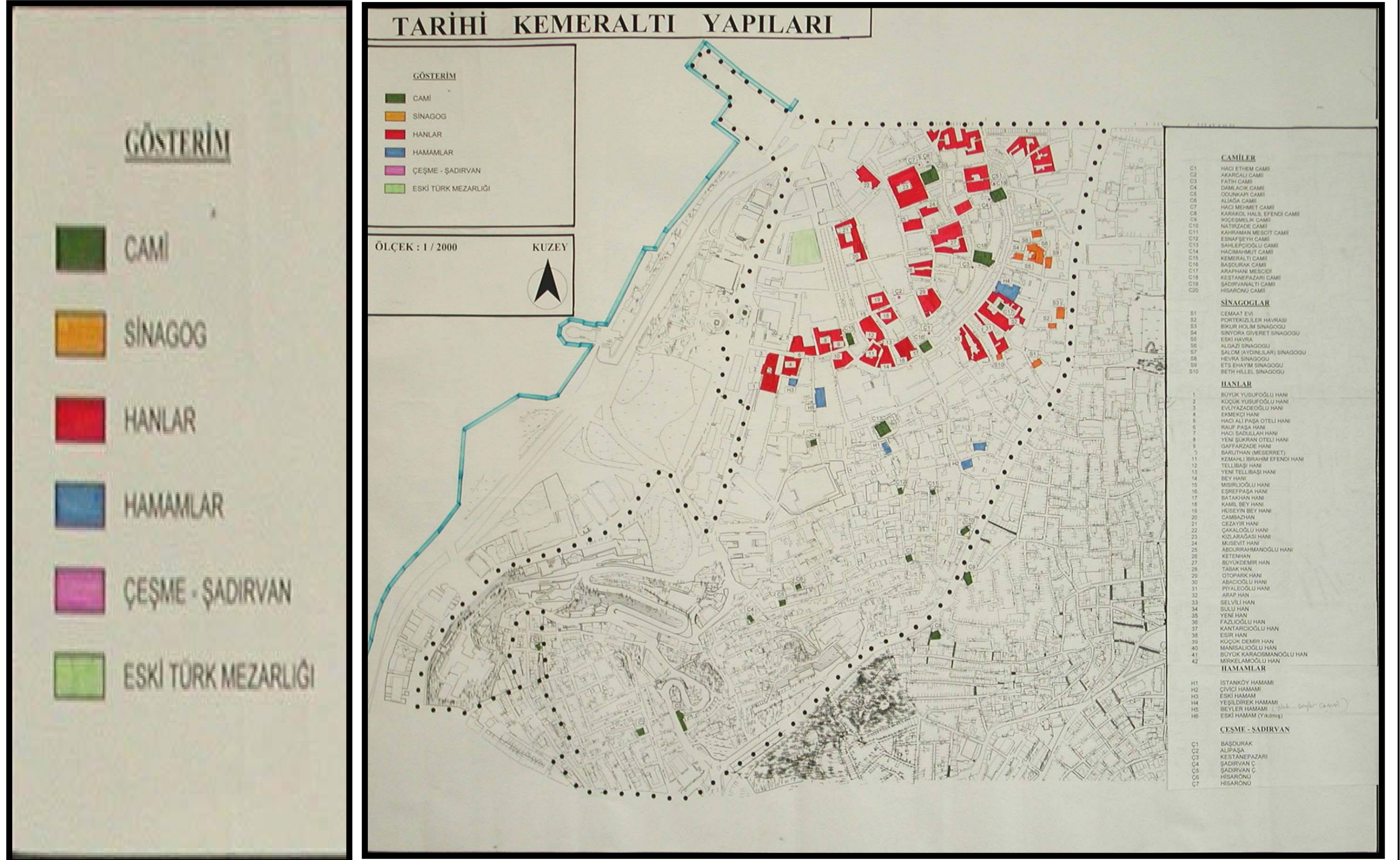
Araphanı Mescidi (17): Araphanı içinde yer alan ve ana yapı ile yaşıt taş bir yapıdır. Hanın içine sonradan yapılmış olan ve bugün tekstil mamüllerin satıldığı birimlerin arasında kaybolmuştur. Fiziki durumu kötü olan yapının şadırvanı ve wc’si ana han binası içindedir.

Kestanepazarı Camii (18): 1669-1670’de Emirzade Hacı Mehmet Ağa tarafından yaptırılmıştır. Kare bir mekan üzerinde büyük bir kubbe ve etrafındaki dört kubbeden oluşmaktadır. Mihrabın Selçuk’taki İsa Bey Camiinden getirildiği söylenmektedir. Giriş kapısı üzerinde bir kitabe yer almaktadır (Aksoy, 2000; M. Larousse, cilt 10, s. 221).

Sadırvan (Sadırvanaltı) Camii (19): 1637-38 yıllarında Bıyıklıoğlu Mahmut tarafından yaptırılmıştır. 1815 tarihli onarım kitabesi bulunmaktadır. Geçmişte caminin altında “serapa aktar dükkanları”nın bulunduğu bilinmektedir (Aksoy, 2000; M. Larousse, cilt 10, s. 221). Kemeraltı yayı ve ona paralel 872 sokağın kuzeyde sonlandığı noktadadır. Karşı köşesinde Küçükdemirhan yer almaktadır.

Hisar (Hisarönü) Camii (20): Hisarönü mevkiindedir. 1597-98 yıllarında Aydınoğullarından Yakup Bey tarafından yaptırılan caminin yedi bölümlü son cemaat yeri 1813’teki onarım sırasında eklenmiştir. İki yan ve bir orta kısımdan meydana gelen ilk giriş bölümünün orta kısmında tromplu bir oval kubbe, yanlarda yine oval kubbe ve giriş kısmı pandantifli bez kubbe ile örtülmüştür. Onarım sonucu, “zemin planında 8 dayanaklı gibi görülen orta kubbenin, ilk yapıldığında altı istinatlı olduğu”, geçiş organlarından anlaşılmaktadır. Minarenin büyük bölümü son cemaat yerinin içinde kalmış olup, kesme taştandır (M. Larousse, cilt 10, s.221).

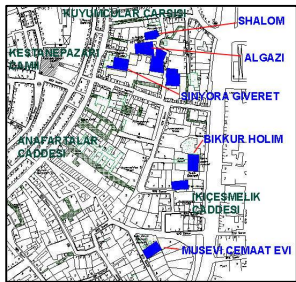
KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (KEMERALTI TARİHİ YAPILARI)



Şekil 4.28 Kemeraltı Tarihi Yapıları

“Bugün Kemeraltı içerisinde, Konak Belediyesinin güncel hali hazır haritalarına göre beş adet havra bulunmaktadır. Oysa mevcut imar planı paftasında, bunlar konum, büyüklük ve sayı olarak farklı bir şekilde ifade edilmiştir. Örneğin Bikkur Holim Havrası, halihazır haritada görülmezken İmar planında havra olarak işaretlenmiştir.

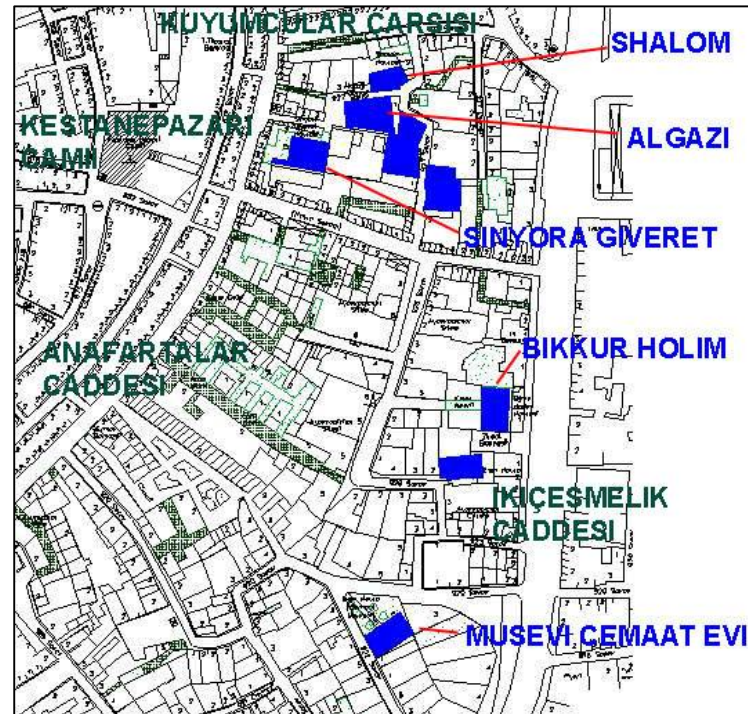
Resmi plan ve haritalardaki bu belirsizliğe karşın, arazide yapılan incelemelerde yörede sekiz adet havranın, bir adet bugün farklı bir ticari kullanım içinde eski bir havra harabesinin ve bir adet de bugün cemaatin arşivi olarak kullanılan eski cemaat evinin olduğu görülmüştür.”



Kemeraltı Havraları:

Bugün Kemeraltı içerisinde, Konak Belediyesinin güncel hali hazır haritalarına göre beş adet havra bulunmaktadır. Oysa mevcut imar planı paftasında, bunlar konum, büyüklük ve sayı olarak farklı bir şekilde ifade edilmiştir. Örneğin Bikkur Holim Havrası, halihazır haritada görülmezken İmar planında havra olarak işaretlenmiştir.

Resmi plan ve haritalardaki bu belirsizliğe karşın, arazide yapılan incelemelerde yörede sekiz adet havranın, bir adet bugün farklı bir ticari kullanım içinde eski bir havra harabesinin ve bir adet de bugün cemaatin arşivi olarak kullanılan eski cemaat evinin olduğu görülmüştür. Toplamda on adet olan bu havralardan, isimleri tam olarak tespit edilebilenlerin adları: (1)Bikkur Holim,(2)Algazi, (3)Shalom, (4)Sinyora Giveret, (5)Hevra, (6)Ets-Hayim, (7)Bet-İllet'dir (Bkz. Şekil 4.29).



Şekil 4.29 Kemeraltı Havraları

Bikkur Holim Sinagogu (1):

1724 yılında inşa edilmiş olan Bikkur Holim Sinagogu İkiçeşmelik yolu üzerindedir. Sinagog'un önünde yoldan algılanmasını güçleştiren tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Sinagog iki katlı olup, yığma taş bir yapıdır. Yapısal durum açısından iyi olmasına rağmen, diğer binalarla çevrelenmiş olduğu için burada bir

sinagog olduğu anlaşılamamaktadır. Osmanlı kentlerindeki sinagogların bazılarında, bodrum katında, cemaate ait hapishanelerin olduğu bilinmektedir. Bu havranın bodrum katının olması, bu türdeki hapishanelerin bir örneğinin de Bikkur Holim Sinagogu'nda olabileceğini düşündürmektedir.

Mevcut imar planında İkiçeşmelik caddesi için yapılan genişletme kararı doğrultusunda Sinagog'un önündeki ek yapıların yıkılması durumunda, Sinagog, İkiçeşmelik caddesinden görülebilecektir.

Algazi Sinagogu (2):

1905 yılında inşa edilmiş olan bu havra, 927 sokak üzerindedir. Anafartalar caddesine yakın olması nedeniyle erişimin kolay sağlandığı bu havra, tek katlı olup, yapı malzemesi yığma taştır. Kuzeyinde Shalom, güneybatısında Sinyora Giveret Sinagogu bulunmaktadır. Özellikle bu üç havra birbirlerine çok yakın konumdadır ve hemen hemen aynı dönemde inşa edilmiştir.

Shalom Sinagogu (3):

1800 yılında inşa edilmiş olan bu havra 2 katlı yığma taş bir yapıdır. 927 sokak üzerinde Algazi Sinagogu'nun karşısında yer almaktadır. 927 sokağa bakan cephesi ticari bir fonksiyona ayrılmıştır. Kemerli büyükçe bir kapıdan girilen bir avlusu vardır ve havra binasına giriş bu avludandır.

Sinyora Giveret Sinagogu (4):

19. yüzyılda yapıldığı bilinen bu havra, Anafartalar Caddesine yakın olmasına rağmen, Anafartalar Caddesi'ne ve 927 sokağa cephe vermemektedir. Sadece yola bakan küçük bir bahçe vardır. İki katlı olan yapının malzemesi yığma taştır. Kurulu Sinyora Giveret Sinagogu, Algazi ve Shalom Sinagoglarına çok yakın konumdadır.

Hevra Havrası (5):

İmar Planında Algazi Sinagogu ile bir arada bulun bu havranın inşaa tarihine ilişkin herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

İki katlı taş bir yapı olan bu havra 927 sokağa açılan kapısından doğrudan girilmektedir. Çatısının büyük bir bölümü çökmüş haldedir, ön cephe duvarı dışa doğru şişerek dikliğini kaybetmiştir; dolayısıyla yapı içine girilemeyecek kadar harap durumdadır.

“Bu havralarda, Musevi cemaatinin sosyal hayatta sergilediği tutumun aynen mimariye de yansıdığını görmekteyiz. Hemen hepsi yüksek bahçe duvarları içinde, dışarıdan algılanması oldukça zor bir biçimde inşa edilmiş olan yapıların, çoğunun bir iç avluya sahip olduğunu ve bu avluların da yapılar kullanımdayken aktif olarak kullanıldıklarını görüyoruz. Bugün bile, avlu kapılarında var olan küçük sürgülü pencereler yapıların geçmişteki kullanım biçimleri ile ilgili önemli bilgiler vermektedir. Yapıların birbirlerine son derece yakın biçimde kapalı bir mahalle oluşturacak şekilde konumlanmaları da ilgi çeken bir diğer özelliktir.”

“Bu havra, (1788 İzmir doğumlu, Sultan Abdülmecit tarafından 1861’de devlet nişanına layık görülmüş meşhur hahambaşı) Palacı’nın mezarı ve Gürçeşme Musevi Mezarlığı ile beraber , Musevilerin kutsal saydıkları ve çeşitli dönemlerde ziyaret ettikleri ‘Kutsal Üçgen’i oluşturmaktadır.”

Ets Hayim (6):

Zemin katı dükkanlar olarak kullanılan ve 927 sokak üzerinde ve Hevra Havrasının karşısında yer almaktadır. Yapının biçimi, zemin katta yeralan dükkanların gölgelik çıkıntıları ve havranın üst katta yer alması nedeniyle yapının bir havra olduğu çok zor algılanabilmektedir.

Zemin katında dükkan ve depo birimlerinin yer aldığı bu yığma taş binanın, ikinci katı Havra olarak kullanılmaktadır. Yapı strüktürel açıdan iyi durumdadır, ancak fiziki olarak çok bakımlı ve iyi durumda olduğu söylenemez.

Bet İlel (7):

920 sokak üzerinde yeralan taş cepheli tek katlı küçük bir yapıdır. Yapıya dış cepheden bakıldığında havra olduğu izlenimi doğuracak herhangi bir işaret görülmemektedir. Yapı daha çok İzmir’de yaşayan orta gelir grubu Rum evlerini andırmaktadır. Geçmişte bu bölgede yaşayan bazı zengin Yahudilerin evlerinin bir odasını havra olarak kullandırmaları geleneği bilinmektedir. Bu yapının da bu şekilde bir kısmı havra olarak kullanılmış bir Musevi evi olduğu tahmin edilmektedir. Yahudilerce kutsal Rav. Hayim Palaçı’nın kullandığı sinagogdur.

Kedose Havrası (Çevre Esnafın Kullandığı İsim) (8):

İnşa tarihi bilinmeyen bu havra bu gün büyük ölçüde harap durumdadır. Çevredeki vatandaşların bilgilerine dayanarak isminin Kedose olduğu tahmin edilen bu havra, iki katlı, yığma taş bir yapıdır. Algazi ve Hevra havralarının bulundukları parselin arkasında yer almaktadır. Havra yapısının bugün sadece dört dış cephe duvarları ayakta. Bu duvarlar dışında yapının çatı döşeme ve iç duvarları tamamen yıkılmıştır. Ayrıca bu parsel özel mülkiyet haline dönüşmüştür ve yapının parseli kullanılmaktadır. Bu nedenle eski havra yapısının içinde kümes olarak kullanılan küçük prefabrike birimler mevcuttur. Parselin içinde eskiden havraya giriş için kullanılmış olan bir odalık bir yapı bugün ayakta ve bu tavukçu tarafından kullanılmaktadır

Jusmin Havrası (Çevre Esnafın Kullandığı İsim) (9):

Çok eski olan bu havranın konumu itibari ile sadece giriş kısmı, yandan, 926 sokaktan görülebilmektedir. Sokaktan algılanan kesiminde yer alan süsleme ve (İbranice) yazılar binanın havra olduğuna işaret etmektedir. Ancak iki katlı yığma taş strüktürde olan bu yapının havra olarak kullanılan bölümü geçirdiği kısmi yangın ve eskime nedeniyle esaslı bir onarıma ihtiyaç duymaktadır. İmar planında 926 sokağı İkiçeşmelik’e bağlayan yol, bu havranın önünden açılmıştır.

Musevi Cemaat Arşivi / Bahçeli Havra (Çevre Esnafın Kullandığı İsim)

(10):

Tahmini olarak 150 yıllık bir geçmişe sahip olan havra, iki katlı olup, yapı malzemesi yığma taştır. Yüksek duvarlarla çevrilmiş geniş bir bahçeye sahiptir. Önceleri ev iken ibadethane olarak kullanılmaya başlanan havralardan biride budur. Ancak yapı bugün havra olarak değil cemaat evi olarak, İzmir Musevi cemaatinin kayıtlarının tutulduğu bir arşiv olarak, kullanılmaktadır. Diğer havralar gibi bu havranın da bakıma ihtiyacı vardır. İkiçeşmelik yoluna yakın olmasından ve 920 ve 922 sokakların kesiştiği köşede yer almasından dolayı kolay erişilebilir bir havradır.

Mevcutta havra olduğu bilinen bu binaların çoğunun isimleri, onlarca yıldır bölgede çalışan çevre esnaf tarafından bile tam olarak bilinmemektedir. Bu durum bizim tarihe karşı ilgisizliğimizin bir göstergesi olsa da, büyük ölçüde cemaatin, sosyal hayatta sergilediği içe kapalı tutumun sonucudur.

Bu havralarda, Musevi cemaatinin sosyal hayatta sergilediği tutumun aynen mimariye de yansıdığını görmekteyiz. Hemen hepsi yüksek bahçe duvarları içinde, dışarıdan algılanması oldukça zor bir biçimde inşa edilmiş olan yapıların, çoğunun bir iç avluya sahip olduğunu ve bu avluların da yapılar kullanımdayken aktif olarak kullanıldıklarını görüyoruz. Bugün bile, avlu kapılarında var olan küçük sürgülü pencereler yapıların geçmişteki kullanım biçimleri ile ilgili önemli bilgiler vermektedir. Yapıların birbirlerine son derece yakın biçimde kapalı bir mahalle oluşturacak şekilde konumlanmaları da ilgi çeken bir diğer özelliktir.

Ancak, bu mimarının Müslüman evlerinde ve yapılarındaki içe dönük, avlulu yapı ile oldukça benzeştiğini görmekteyiz. Aynı şekilde camilerin

“Hanlar genelde mimari çözümlemeleri olarak üç tiptir: orta avlulu hanlar , orta geçitli (veya hollü) hanlar ve sıra dükkanların bileşiminden oluşanlar ilk gruptakiler en ilginç olanlardandır. Bunlara mevcut Kızlarağası , Büyük Demir, Küçük Demir, Mirkelamoğlu Hanları iyi birer örnektir. Bunlar genelde iki girişlidir ve avluyu kuşatan mekanlar bir veya genelde iki kartlıdır.”

Müslüman mahalleleri içindeki konumlanışlarına ve bu mahallelerin mekansal dokusuna baktığımızda bu benzerliğin devam ettiğini görmekteyiz. Elbette tesadüf eseri olmayan bu durum geçmişte her iki toplumunda sosyal yapılarının (dine bağlı, içe dönük, cemaat yapısının) birbirine, ne derece benzediğini gösteriyor.

İşte, belki bu benzerlik sayesinde, belki başka etkenlerin etkisiyle daha önce bulundukları ülkeleri hep sürgünlerle terk etmek zorunda kalan Museviler (İsrail’e yaptıkları gönüllü göçlerine kadar) bu topraklarda, beşyüz yıl boyunca barış içinde yaşadılar ve İzmir’e kendi kültürlerinden izler bıraktılar.

Bugün ve gelecekte bize yaşanan mekanın geçmişi hakkında bilgiler verecek bu tür izlerin korunması, kentin ve toplumun hafızasının sağlıklı bir şekilde oluşabilmesi / yaşayabilmesi için şarttır. Kemeraltı’nda yoğunlaşan ve bugün çoğu harap durumda olan havraların çevre düzenlerinin yapılması ve restore edilmeleri, tekrar kente ve Musevi Cemaatine kazandırılmaları ,“İzmir’in Hafızası” diye nitelendirebileceğimiz, Kemeraltı Tarihi dokusunun bir bütün halinde yaşatılabilmesi için şarttır. Bunun başarılması her iki toplumun ve yöneticilerinin ortak görevidir.

Kemeraltı Hanları

Planlama alanı içinde kalan ve tespit edilmiş olan hanlar hakkında en ayrıntılı bilgi 1905 yılına ait sigorta planında görülebilmektedir.Bu planda han adını almış alan tüm yapılaşmalar gösterilmektedir.(Şekil 4.30). Ayrıca Şekil 4.28’da halen mevcut olan hanlar ve diğer tarihi gösterilmektedir.Bu yazı iki şekile de danışılarak okunmalıdır.

Geçen yüz yıl içerisindeki değişimleri iki şekil kıyaslandığında anlaşılabilir Aslında bu değişim üç etaplı olmuştur. 1905 yılında cumhuriyete, 1950’lerden 1980’lere ve 1980’den günümüze kadar geçen dönemlerdir. Son iki dönemdeki müdahaleler hanlar açısından en yıkıcı olanıdır. Bunlar özellikle Fevzipaşa Bulvarının açılması ve de alanın Konak-Gümrük arasındaki diğer yol genişletmeleri nedeniyle gerçekleşmiştir.

Hanlar genelde mimari çözümlemeleri olarak üç tiptir: orta avlulu hanlar , orta geçitli (veya hollü) hanlar ve sıra dükkanların bileşiminden oluşanlar ilk gruptakiler en ilginç olanlardandır. Bunlara mevcut Kızlarağası , Büyük Demir,

Küçük Demir, Mirkelamoğlu Hanları iyi birer örnektir. Bunlar genelde iki girişlidir ve avluyu kuşatan mekanlar bir veya genelde iki kartlıdır.

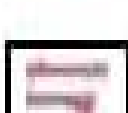
Orta avlulu hanların önemli bir kısmı yeni yapılaşma veya restorasyon nedeni ile özelliklerini kısmen Kemahlıoğlu Otel (hanı) restore edilmiş , Pirinç Han modern bir iş merkezine dönüşmüştür.Cezayir Han hiçbir özelliği olmayan 1960’lı yıllar yapısıdır.Bazıları da zaman içerisinde o denli tadilat yapılmıştır ki ne iç avludan ne de dış cephesinde tarihi bir özelliği algılanamamaktadır.(Küçük Demir Han gibi)

Orta geçitli hanlar genelde yollara açılan iki ucunda giriş kapıları bulunan (karniyarik sistem) plan tipine sahiptir.Ali Paşa Meydanı’na açılan Hüseyin Bey Hanı, Kızlarağası Han’ının güneyinde yeralan 1985’te bu işimle anılmayan-Esir Han ve Abdülrahmanoğlu Han ve Çakaloğlu Han ve uzun Han (Pirinç Han’ın yanında) tipik örneklerindendir.Bu Yan mekanları iç koridora kapı ve pencerelerle açılmaktadır.Bu tip hanlara ‘arasta tipi’ adı da verilmektedir.Bu tiplerin çoğunda orta mekanda beşik tonoz yapılmıştır ve yan mekanlardan yüksek tutularak bu kısma ışık ve havalandırma sağlanmıştır.Bu yükseklikten faydalanarak bazen giriş kapılarının üstünde bir kat fazla yapılmıştır., (Çolakoğlu Han gibi)orta koridorlarda ışık ve hava sağlanabildiği durumlarda koridora açılan mekanların arkasına (sokaklara bakan cephelerine bir dizi dükkan daha sağlanmıştır.Esas itibariyle bu tip hanların sonradan (1950’lerden itibaren pazarlara dönüştüğü görülmektedir. Diğer bir deyişle pazarlar fikir olarak yeni değildir. Eskiden Aynı espri de yapılan Batak Han ile Eşrefpaşa Hanı-(Başdurak camii bakısındadırlar.) birer pazarlı çarşıdır.Bu şekilde yapılmış olan hanlar bir yandan alan içi yay dolaşımını kolaylaştırmakta diğer taraftan da derin yapı adaları içindeki parsellere ticari cephe açmaktadır.

Sözü edilen bu iki han tipi dışında iki farklı tip daha gözlemlenebilmektedir.Bunların ilki avlulu ve koridorlu tiplerin karışımıdır.Orta mekanın üstü örtülüdür ancak bir koridor değil daha geniş bir alandır. (Başdurak kuzeyindeki katlı otoparkın yerinde eskiden yeralan han gibi).Bu tiplerde genelde tek bir giriş görülmektedir.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (1905 SİGORTA PLANI)

GÖSTERİM

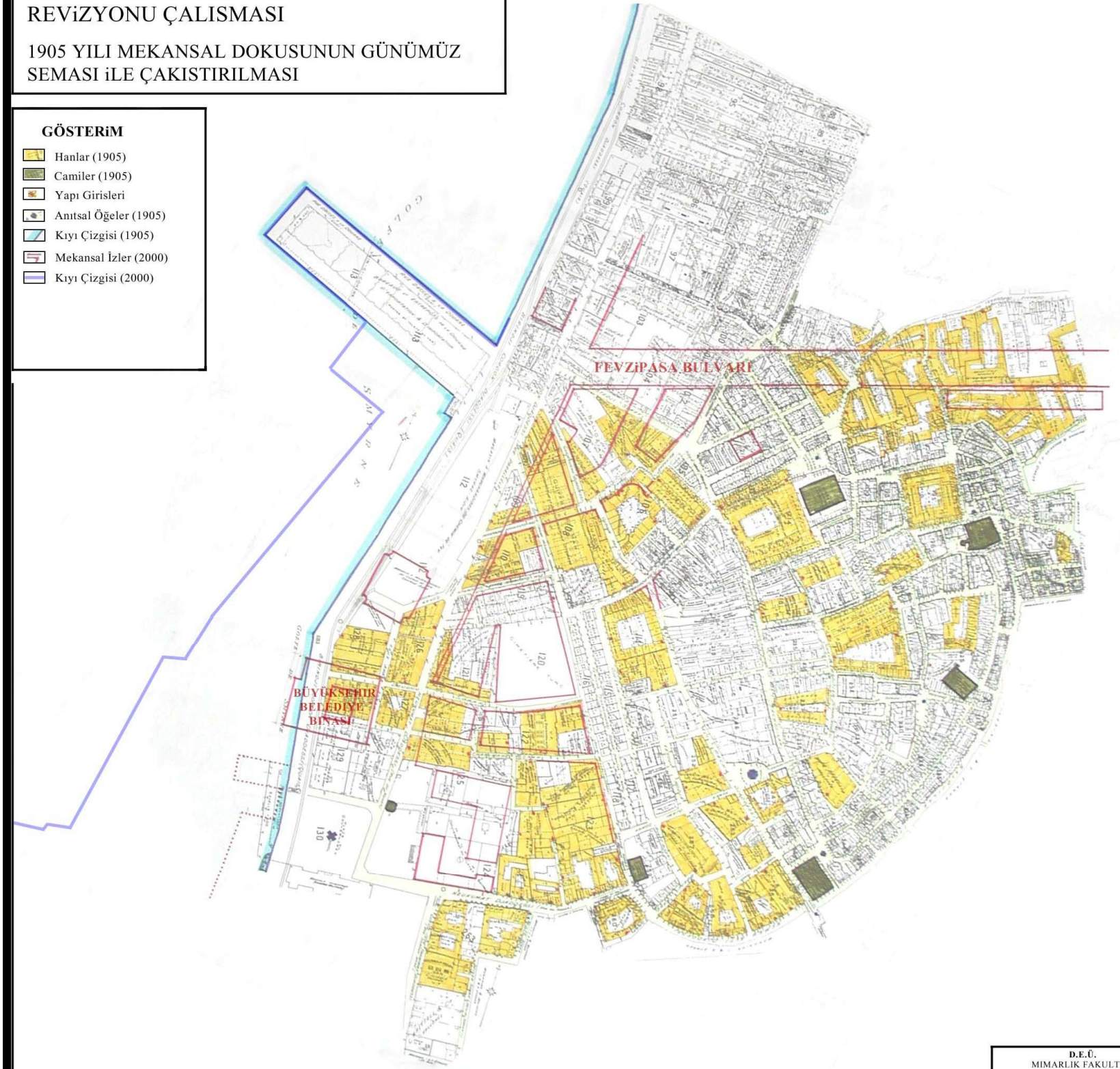
-  Hanlar (1905)
-  Camiler (1905)
-  Yapı Girişleri
-  Anıtsal Öğeler (1905)
-  Kıyı Çizgisi (1905)
-  Mekansal İzler (2000)
-  Kıyı Çizgisi (2000)

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU ÇALIŞMASI

1905 YILI MEKANSAL DOKUSUNUN GÜNÜMÜZ
SEMASI İLE ÇAKISTIRILMASI

GÖSTERİM

-  Hanlar (1905)
-  Camiler (1905)
-  Yapı Girişleri
-  Anıtsal Öğeler (1905)
-  Kıyı Çizgisi (1905)
-  Mekansal İzler (2000)
-  Kıyı Çizgisi (2000)



D.E.Ü.
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR ve BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
OCAK 2002 İZMİR

Şekil 4.30 1905 yılı Sigorta Planı üzerinde tespit edilen hanlar ve sonraki yıllardaki müdahaleler (İzmir Milli Kütüphane Arşivi)

“1905 planından dikkati çeken bir husus genellikle ‘han’ sözcüğünün Müslümanların elinde olan yapılara verilmiş olması, son tip olarak nitelendirilen yapıları andırsalar dahi bunlara aynı sıfatın verilmemiş olmasıdır. Ancak bunun tersinin geçerli olduğu birkaç istisna da yok değildir. (Gümrük karşısındaki Aliotti ve Guiffroy Hanları gibi)”

“Hanlar üzerinde yaptığımız incelemede bunların öncelikli bir ticari yapı oldukları görülmektedir. Orta avlulu tipler barındırdığı odalarla aynı zamanda konaklama işlevini de taşımaktadır. İzmir çevresinden gelen tarımsal ürünler Kemeraltı’nda toplanmakta ve hem iç hem de dış pazarlara dağıtılmaktadır. Pamuk, üzüm incir gibi ürünler, özellikle kuru kahve ticareti en önemlileridir.”

Sonuncu tip 1905 sigorta planında görülebilen ancak belki de han olarak adlandırılması bile yanlış olan tipteki yapılaşmadır. Burada yanyana birkaç parsel uygulanan veya münferit yapıların iç geçişlerinin sağlanmasıyla oluşan dükkanlar söz konusudur. konak-Gümrük arasındaki şimdi mevcut olmayan hanlar, (Sadık Bey, Nişan, Akkasoglu, Süleyman Efendi Hanları gibi).

1905 planından dikkati çeken bir husus genellikle ‘han’ sözcüğünün Müslümanların elinde olan yapılara verilmiş olması, son tip olarak nitelendirilen yapıları andırsalar dahi bunlara aynı sıfatın verilmemiş olmasıdır. Ancak bunun tersinin geçerli olduğu birkaç istisna da yok değildir. (Gümrük karşısındaki Aliotti ve Guiffroy Hanları gibi)

1905 yılının kapsamına girmeyen bölgede (Kemeraltı yayının doğusunda) başka Osmanlı Dönemi Hanları da bulunmakta olup bunlar Şekil 4.31’den görülebilmektedir (Abacıoğlu, Piyaleoğlu ve Arap Hanları). Bunlar dışında şimdiki Salepçioğlu Çarşısının olduğu yerde iki adet hanın bulunduğu bilinmektedir. Bunlar eskiden iç liman olduğu bilinen Anafartalar Caddesinin kare kesiminde kalmaktadır. Camilerin bu yay üzerinde yer alması geçmişe dayanan bir izin devamı niteliğinde algılanabilir.

Hanlar üzerinde yaptığımız incelemede bunların öncelikli bir ticari yapı oldukları görülmektedir. Orta avlulu tipler barındırdığı odalarla aynı zamsanda konaklama işlevini de taşımaktadır. İzmir çevresinden gelen tarımsal ürünler Kemeraltı’nda toplanmakta ve hem iç hem de dış pazarlara dağıtılmaktadır. Pamuk, üzüm incir gibi ürünler, özellikle kuru kahve ticareti en önemlileridir.

İki farklı tipe sahip hanların bugünkü durumları incelendiğinde ortaya çıkan tablo aşağıdaki gibidir.

- İsimleri tespit edilip, yerleri ve mimarilerine ilişkin bilgi bulunmayanlar. Bunların planlama açısından bir faydası bulunmamaktadır.
- Yerleri ve eski yapılaşma biçimi belli olup, üzerinde tamamiyle yeni yapılaşmanın bulunduğu hanlar. Bunların bir kısmı tamamen elden çıkmıştır. Ancak diğerlerini ileride kazanma imkanı vardır. İlkine örnek Küçük ve Büyük Salepçioğlu Hanları, ikincisine örnek ise Cezayir Hanıdır.
- Bir kısım han çok bozulmuştur. Tekrar orijinal hale getirilmeleri uzun zaman, para ve emek gerektirecektir (Arap Hanı, Küçük Demirhan gibi).

4. Kısmen bozulmuş olup, kısa zaman ve emekle geri kazanılabilecek olanlardır (Büyük Demirhan, Abacıoğlu Hanı, Hüseyin Bey Hanı, Esir Han).

5. Tamamen yıkılmış olup, eskisine benzer şekilde yapılabilecek olan hanlar (Cambaz Han) ve,

6. Eski halini büyük ölçüde korumuş ve mutlaka Kemeraltı’na kazandırılması gereken hanlar.(Çakaloğlu, Mirkelam, Karaosmanoğlu, Manisalıoğlu Hanları)

Bu durumdan çıkan önemli planlama ve restorasyon müdahaleleri şu şekilde sıralanacaktır:

- Çakaloğlu Hanı’nın restorasyonu,
- Selvili, Mirkelam, Bidayet, Büyük Karaosmanoğlu, Manisalıoğlu Hanları grubunun restorasyonu,
- Ali Paşa Meydanı ile etrafındaki Hüseyin Bey, Kamil Bey, Hastahane ve Balyozcu Hanı restorasyonu,
- Yıkıp yeniden eski özelliklerine göre yapılacaklar (Küçük Demirhan, Cezayir Han),
- İkincil önemde olan bireysel han restorasyon ve yeniden yapımları (Tütün, Esir, Abdurrahmanoğlu, Abdülkadir Paşa Hanları).

Tablo 4.4 Hanlar Listesi

Mevcut Olmayanlar (yeni yapı veya boş parsel)	A
Restore Edilmiş (korunmuş)	B
Restore Edilmiş (bozulmuş)	C
Orijinal Halinde (korunmuş)	D
Orijinal Halinde (bozulmuş)	E
Bir Kısım Mevcut	F
Yıkık	G

1	Büyük Yusufoglu	A
2	Küçük Yusufoglu (Güzel İzmir)	D
3	Evliyazade	A
4	Ekmekçibaşı	A

“Bugün bu hanın eskiden bulunduğu yerde Güzel İzmir İş Hanı adlı başka bir han yer almaktadır. Ancak 1905 tarihli Sigorta Planı’nda adı Yusuf oğlu Hanı olarak geçmektedir. Halen çeşitli esnaf tarafından aktif olarak kullanılan ve yapısal açıdan oldukça iyi durumda bulunan bir yapıdır.”

5	Hacı Ali Paşa	A*
6	Rauf Paşa	D
7	Hacı Sadullah	E*
8	Hacı Hasan (Yeni Şükran)	E*
9	Gaffarzade	E*
10	Küçük Barut Hanı (Meserret)	C
11	Kemeraltı İbrahim Efendi	C
12	Tellibaşı (Tellalbaşı)	C
13	Yeni Tellibaşı	C
14	Bey Han	A
15	Mısıkoğlu	A
16	Eşref Paşa	A
17	Batak (Tütün) Hanı	A
18	Kamil Bey Hanı	D
19	Hüseyin Bey	D
20	Cambaz	D
21	Cezayir	A
22	Çakaloğlu	D
23	Kızlarağası	B
24	Müsevrit Han (Musabiyet)	E
25	Abdurrahmanoğlu	E
26	Keten (Kütür) Han	F
27	Büyük Demir	F
28	Tabak	F
29	Otopark Hanı	A*
30	Abacıoğlu	E*
31	Yeni	G*
32	Fazlıoğlu	G
33	Piyale	C*
34	Arap	E*
35	Selvili	F

36	Sulu Han	E*
37	Kantarcıoğlu	E
38	Esir Han	E*
39	Küçük Demir	E
40	Manisalıoğlu	D
41	Büyük Karaosmanoğlu	G
42	Mirkelamoğlu	D

* 1905 planında bulunmayanlar

Rapor içerisinde aşağıda yer alan tarihi yapılara ilişkin genel bir değerlendirme yapılmıştır. Bu kez burada Şekil 4.28, gösterilen tarihi yapılara ait kısa açıklamalara yer verilmektedir. Metin açıklamalar sonunda verilen kaynaklardan derlenmiştir. Açıklamalar Tablo 4.4’de verilen sıralamaya göre yapılmıştır.

Büyük ve Küçük Yusuf oğlu Hanları (1 ve 2):

Bu hanlar Anafartalar Caddesi ile eski Göztepe Tramvay Caddesi’nin köşesine yakın bir konumdadır (Kemeraltı’nın Konak Girişinin sağındaki ilk sokak). Bugün bu hanın eskiden bulunduğu yerde Güzel İzmir İş Hanı adlı başka bir han yer almaktadır. Ancak 1905 tarihli Sigorta Planı’nda adı Yusuf oğlu Hanı olarak geçmektedir. Halen çeşitli esnaf tarafından aktif olarak kullanılan ve yapısal açıdan oldukça iyi durumda bulunan bir yapıdır. 179 ada 10 parselde kayıtlı tescilli bir yapıdır. Hemen güneyindeki 9 no’lu parselde de 1905 tarihinde yine Yusuf oğlu Han olarak adlandırılan ikinci bir han mevcut iken, bugün yerinde yeni bir yapı yer almaktadır. Güzel İzmir Oteli olarak 1920’li yıllarda kullanılmıştır (Rölöve ve fotoğrafları için bakınız Kayın, 1998, .538-547).

Evlivazadeoğlu Han (3):

Yukarıda sözü edilen Güzel İzmir Hanı’na bitişik olan köşe parselde yer almaktaydı (179 ada 11 parsel). Bugün yerinde Yapı ve Kredi Bankası yer almaktadır. 1905 Sigorta Planı’na göre ortası avlulu, kareye yakın planlı bir

“Mevcut Os-Ka pasajına bitişik parsellerde (halen 179 ada 12, 13, 49, 39, 40, 41, 42, 18 ve 46 parseller) yer almaktaydı ve yine Anafartalar Caddesi’nden girişi bulunuyordu. Yine bir orta avlusu mevcuttu ve gayrimuntazam bir forma sahipti. Ekmekçi başı ailesine aitti ve bu hanın bulunduğu yerdeki aynı adla anılan lokanta Kemeraltı’nın simge fonksiyonlarındandı.”

handı. Doğu cephesinde ise Ekmekçi Hanı’yla bitişikti. Hanın 19. yüzyılda yapıldığı 1950’lerin civarında yıkılıp bankaya dönüştüğü bilinmektedir. Yapı halen Os-Ka (Osman Kazmirci) pasajı olarak bilinen yapıya dayanmaktadır. Anafartalar’dan tek girişi bulunmaktadır.

Ekmekçi Hanı (4):

Mevcut Os-Ka pasajına bitişik parsellerde (halen 179 ada 12, 13, 49, 39, 40, 41, 42, 18 ve 46 parseller) yer almaktaydı ve yine Anafartalar Caddesi’nden girişi bulunuyordu. Yine bir orta avlusu mevcuttu ve gayrimuntazam bir forma sahipti. Ekmekçi başı ailesine aitti ve bu hanın bulunduğu yerdeki aynı adla anılan lokanta Kemeraltı’nın simge fonksiyonlarındandı. Bugün yapının yerinde Beyler Sokağı ile Anafartalar’ı bağlayan bir pasaj ile muhtelif ticari birimler yer almaktadır.

Hacı Ali Paşa Otel (5):

Ekmekçi Hanı’nın hemen kuzeyinde (karşısında) Hükümet Konağı ile Rauf Paşa Hanı’nın arasında kalan “L” formunda bir handır. Anafartalar’dan arkasındaki hana bağlanmaktaydı. 1890 tarihli Aydın Vilayeti Salnamesi’nde adı geçmektedir. Halen Hükümet Konağı’nın yer aldığı 208 ada 60 parselde kayıtlıdır. Yangında yok olmuş ve yerine iki katlı yeni bir yapı yapılmıştır. 1920’li yıllarda otel olarak kullanılmıştır. Tescil kaydı vardır (Otel rölöveleri için bakınız Kayın, 1998 s. 548-551).

Rauf Paşa Hanı (6):

Yukarıda açıklanan H. Ali Paşa Hanı’na bitişik parselde yer almaktadır (Halen 208 ada 25 parsel). Doğu ve bitişik parsellerinde Hacı Sadullah Hanı yer almaktaydı. Hanla Anafartalar’dan girişi bulunmaktadır. Ortasında çeşmesi bulunan bir avluya sahip bir yapıdır. 1905 planlarında aynı isimle yer almaktadır. Halen tescilli bir yapıdır. Eczacıbaşı ailesine ait meşhur Şifa Eczanesi’nin yer aldığı binadır.

Hacı Sadullah Hanı (7):

Kemeraltı’nda Veysel Çıkmazı olarak bilinen sokağın köşesinde yeralan bir yapıdır. Rauf Paşa Hanı’nın doğu komşusudur. Halen 208 ada 21, 22, 23, 24 ve 58 no’lu parseller olarak görülmektedir. Bunlardan sadece 24 ve 58 no’lu parseller

tescil kaydı taşımaktadır. 1905 Sigorta Planı’nda bir hanın kuzeyinde (halen restore edilmiş olup çarşı olarak kullanılan eski incir işletmesi yapısının yerinde) Salepçioğlu Han adlı başka bir han görülmektedir. Hanın Veysel Çıkmazı’ndan bir girişi mevcut olup ortasındaki ince uzun avluya ulaşmaktaydı. Avlusunun revaklı olduğu sanılmaktadır (Rölöve ve ayrıntılar için bakınız Kayın, 1998, ss:583-587).

Yeni Şükran Otel (Hacı Hasan Hanı), (8):

1905 Sigorta planlarında adı han olarak geçmektedir. 1931 tarihli kadastral çizimlerde Hacı Hasan Otel olarak isimlendirilmiştir. Anafartalar Caddesi ve Veysel Sokağı cephelerinde dükkanları vardır. Her iki sokağa yaya bağlantısı sağlayan iç avlusu mevcuttur. İki sokağın köşesindeki mevcut 208 ada 14, 52, 10 ve 9 no’lu parseller tescil dışı, ama karşı otel ile (8 parsel) ile kuzeyindeki bitişik 15 parselde tescillidir. Bir zamanlar Kemeraltı’na damgasını vurmuş Şükran Otel’inin meşhur bir lokantası varken bu simge yok olmuştur. Binada önemli tadilatlar gerçekleştirilmiştir (Yapıya ait rölöve, ayrıntı çizimleri vb için bakınız Kayın, 1998, ss: 552-582).

Gaffarzade Hanı (Otel) (9):

Kemeraltı Cami’nin karşısında (batısında) bulunan ve yine batıda Yeni Şükran Otel’ne bitişik parsellerden oluşan iç avlulu bir handır. 1905 planlarında söz konusu adla anılmamaktadır. Cami önünde bir avlu girişi vardır. Mevcut kadastral durumda avluyu kuşatan tüm parseller (42 hariç, 2, 6, 43, 45) tescillidir. 2 no’lu parselde meşhur Kemeraltı karakolu yer almaktadır. Aynı han içinde yer alan ve camiye cepheli 46, 47 ve 1 no’lu parseller (sonuncusu meşhur kuru kahveci) tescilsizdir. Yapının bir dönemde otel olarak kullanıldığı bilinmektedir.

Küçük Barut Hanı (Meserret Otel), (10):

1905 Sigorta Planı’nda aynı isimle anılmaktadır. Gaffarzade Hanı’nın karşısında (güneyinde) tek başına bir yapı adası oluşturan han sonradan Meserret Otel olarak kullanılmıştır. Ortasında bir avlu bulunan yapının bugün Anafartalar’dan bir ana girişi mevcuttur. Geçmişte 853 sokaktan bir girişin olduğu görülmektedir. Tapuda halen 188 ada olarak kayıtlıdır. Adanın kuzeydoğu ve doğu kenarındaki 9 parsel hariç diğerleri (5 adet) tescillidir. Yapımının 1830’larda olduğu tahmin edilmektedir. 1971 yılında yıktırılıp yerine aynı adla başka bir han

“Meserret Otel’nden Anafartalar üzerinden ilerlendiğinde Salepçioğlu’nun karşısında yer alan bir handır. Cadde üzerinden ana girişi vardır. 1905 planında hemen arkasında Yeni Han (Tellalbaşı) görülmektedir. Sonradan bu iki han birleştirilmiş ve Kemahlı Otelı yapılmıştır. Ardından bu otel restorasyon geçirerek bugünkü halini almıştır. Ancak bu şekilde otelin otantik havası da yok olmuştur.”

yaptırılmıştır (Bozkurt, 1991, s:78; Ayrıntılı çizim ve fotoğraflar için bakınız Kayın, 1998, s: 597-607).

Kemahlı İbrahim Efendi Hanı-Otelı (11):

Meserret Otel’nden Anafartalar üzerinden ilerlendiğinde Salepçioğlu’nun karşısında yer alan bir handır. Cadde üzerinden ana girişi vardır. 1905 planında hemen arkasında Yeni Han (Tellalbaşı) görülmektedir. Sonradan bu iki han birleştirilmiş ve Kemahlı Otelı yapılmıştır. Ardından bu otel restorasyon geçirerek bugünkü halini almıştır. Ancak bu şekilde otelin otantik havası da yok olmuştur (Ayrıntılı çizimler için bakınız Kayın, 1998, s:588-596)

Tellalbaşı Han, Yeni Tellibaşı Han (12, 13):

Yeni Tellibaşı Han (belki doğru adı Tellalbaşı’dır.) yukarıda değinildiği üzere Kemahlı İbrahim Efendi Hanı ile birleştirilmiş ve onun da 1905 yılı planında görülen hiçbir özelliği kalmamıştır. Halen 238 adanın yarısını oluşturan Kemahlı Çarşısı kesimindeki (köşe iki küçük parsel hariç) tüm parseller tescillidir.

Bey Hanı (14):

1905 planında aynı adla anılmaktadır. Ersoy’a göre (1991, s: 77-78) aynı isimde iki han mevcuttur. Birinci Bey Han Mezarlıkbaşı civarındadır ve buna Birinci Bey Han denmiştir. Burada söz konusu edilen İkinci Bey Han’dır ve Kemahlı Çarşısı’na bitişik parsellerde yer almaktadır. Bu hana eskiden Anafartalar’dan girilirdi, ortasında bir avlu mevcuttu ve arka (kuzey) kısmında ahırları bulunmaktaydı ve iki katlıydı. 19. yüzyılda sebze meyve hali olarak kullanılmıştır. Bugün bu hanın yerinde pasajlı Havuzlu Bey Çarşısı bulunmaktadır. Anafartalar cephesindeki iki adet parsel tescillidir. Yani yapının eskisiyle bir alakası kalmamıştır.

Mısırhoğlu Hanı (15):

1905 Sigorta planlarına göre, Mısırhoğlu Han o tarihlerde vardır. Halen 236 ada olarak kayıtlı yapı adasında yeni 6 adet parsel mevcuttur ve 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmiştir. Yani hanın eski durumundan hiçbir ifade kalmamıştır. Üzerinde tescilli parsel de yoktur.

Eşref Paşa Hanı (16) ve Batak Hanı (17):

Bey Hanı ile Batak han arasında Eşref Paşa Hanı vardır ve yine ikisi de Anafartalar üzerindedir. 1905 planında bunlar görülebilmektedir. Her iki han

halen 239 no’lu yapı adasını oluşturmaktadır. Bu hanlar yıkılmış ve yerine pasajlı (iki adet) yeni yapılar yapılmıştır. Batıda kalan Eşref Paşa Hanı’nda üç, diğerinde iki katlı yeni yapılar mevcuttur. Batak Han’ın doğu cephesi Başdurak Camii’ne cephelidir ve bu cephede yer alan bazı parseller tescillidir. Eşref Paşa Hanı’nın 1905 planında zemin katın ahır, birinci katının ise otel olarak kullanıldığı belirtilmektedir. Batak Hanı’nın, yine 1905 planında, şimdiki Ayakkabıcılar Pasajı gibi Anafartalar’dan arka sokağa kadar geçitli olduğu görülmektedir. Bu yapının da, diğeri gibi zemin katının ahır, üst katının otel amaçlı kullanılmış olduğu saptanabilmektedir. Yapı adasının, birkaç yapı dışında eskisiyle bir ilişkisi kalmamıştır.

Kamil Bey Hanı (18):

Kuzey köşesi Ali Paşa Meydanı’na açılan yapı adasında yer almaktadır. 1905 planındaki adı aynıdır. Halen 863 ve 852 sokakların köşesinde yer alan 235 ada 5, 6, 7, 8 no’lu parsellerinden oluşmaktadır. Ada iki katlı özgün durumunu korumuştur. Eski hanın ters “L” formunda, her iki sokağa açılan bir geçidi mevcuttur. Eskiden avlulu olup olmadığı anlaşılamamaktadır.

Hüseyin Bey Hanı (19):

Bir önceki hanın kuzeyindeki yapı adasının Ali Paşa Meydanı’na açılan güney kesiminden oluşmaktadır. 863 ve 865 sokaklara açılan iki girişli ve orta geçitli bir handır. Halen özgünlüğünü korumaktadır. 1905 planından kuru meyve ticareti için kullanıldığı anlaşılmaktadır.

Canbaz Hanı (20):

853, 864 sokakların köşe noktasında yer almaktaydı. Halen 225 ada 1 parselde kayıtlı ve tescilli bir parseldir. 864 sokakta bir girişi olan büyük olasılıkla orta geçitli bir handır. Yine 1905 planından kuru meyve ticareti ile ilgili olduğu anlaşılmaktadır. Aynı yapı adasında, bu hanın kuzey komşusu olarak halen İl Özel İdaresi’nin bir yapısı mevcuttur. Bu han tamamen yıkılmıştır ve arsası metruk haldedir.

Cezayir Han (21):

Bir önceki hanın kuzeyindeki halen İl Özel İdaresi’nin yaptığı yapının yerinde eskiden yer almakta olan bir handır. Doğu ve batısından 853 ve 855 sokaklardan birer girişi mevcut olan, kare avlulu ve iki katlı bir handır. Yapı

“18. yüzyılda yapılan han Kızlarağası Hanı’nın hemen güneyinde (Halim Ağa Çarşısı önü) yer almaktadır. Orta koridorlar ve tonozlu ana mekan etrafında yer alan sıra dükkanlar ile kapalı çarşı biçimindedir. Kuzey kapısında bir sebil ve çeşme ile kitabesi bulunmaktadır.....”

“Kitabesine göre 1741 yılında Sultan I. Mahmut’un Kızlar ağası Hacı Başir Ağa tarafından yaptırılmıştır. Açık bir avlu etrafında iki katlı olarak yapılmış olan han 1989 da yıkılarak yeniden inşa edildi. Han’ın hem iç hem dış mekana (sokaklara) hizmet veren bir yapılaşması vardır. Dört kapılıdır. Avlusunun ortasındaki eski mescit artık mevcut değildir.”

adasının tümü tescillidir ve üzerinde İl Özel İdaresi’nin binası hariç, tarihi yapılar çoktur. Bu hanın güneyinde, Cambaz Han’ın batısında, 1905 planına göre, 855 sokaktan tek bir girişi olan Sabri Bey Hanı mevcuttur. Bu yapılar halen ayakta. Ekonomik ömrünün dolduğu görülen Cezayir Hanı yıkıldığında özgün biçimine uygun olarak yeniden yapılaşmalıdır.

Çakaloğlu Han (22):

18. yüzyılda yapılan han Kızlarağası Hanı’nın hemen güneyinde (Halim Ağa Çarşısı önü) yer almaktadır. Orta koridorlar ve tonozlu ana mekan etrafında yer alan sıra dükkanlar ile kapalı çarşı biçimindedir. Kuzey kapısında bir sebil ve çeşme ile kitabesi bulunmaktadır. Bunların yapım tarihleri 1805’tir. Mülkiyeti halen özel şahıslara ait olan yapı bugün çeşitli malzemeler için depo olarak kullanılmaktadır. Yapısal olarak iyi bir durum gösteren yapının bugünkü hali çok üzücüdür. Tarihi ve mimari değeri ve de konumu için Kemeraltı’nda ilk ele alınıp restore edilmesi gereken yapılardandır (Bkz. Fotoğraf 4.20).



Fotoğraf 4.20 Çakaloğlu Hanı

Kızlarağası Hanı (23):

Kitabesine göre 1741 yılında Sultan I. Mahmut’un Kızlar ağası Hacı Başir Ağa tarafından yaptırılmıştır. Açık bir avlu etrafında iki katlı olarak yapılmış olan han 1989 da yıkılarak yeniden inşa edildi. Han’ın hem iç hem dış mekana (sokaklara) hizmet veren bir yapılaşması vardır. Dört kapılıdır. Avlusunun ortasındaki eski mescit artık mevcut değildir. İlk önceleri kumaş ve dokuma

ağırlıklı ticaretin bulunduğu han giderek yıpranmış ve restorasyon sonrası turistik eşya ticareti ağırlıklı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Kemeraltı’nın en değerli tarihi yapıları arasındadır (Bkz. Fotoğraf 4.21).



Fotoğraf 4.21 Kızlarağası Hanı

Müsevit Hanı (24):

907 ve 876 sokaklara açılan iki kapılı ve halen Kızlarağası Hanı’nın güneyindeki 257 no’lu yapı adasında yer alan bir handır, (parsel no:10). 1905 planında adı Musabiyet olarak anılmaktadır. Orta geçitli plan tipine sahiptir ve malzeme deposu olarak kullanılmıştır. Hanın sağır kuzey cephesine bitişik ve iki tescilli yapı güzel bir sokak olan 906 sokağa açılmaktadır.

Abdurrahmanoğlu Han (25):

Kızlarağası Hanı’nın güneyindeki 245 no’lu yapı adasının güney kesimindedir. 1905 yılı planında aynı adla anılmaktadır. 871 ve doğudaki 876 no’lu sokaklara açılan iki kapılı ve orta geçitli bir plan tipi vardır. Yapının içte beşik tonoz sistemi mevcuttur. Batı girişinde bir kitabesi vardır.

Keten Han (26):

Halen tapunun 259 no’lu adasında kayıtlı bir handır ve güneyinde (aynı ada) içerisinde Büyük Demir Han mevcuttur. Keten Han’ın doğuda 888 sokak, batıda ise 876 sokağa açılan iki kapısı ve bunları bağlayan bir orta geçidi mevcuttur. 1905 planlarında adı Kültür Han olarak geçmekte ve kuru meyve ticareti amacıyla

“Zemin katında balıkçıları barındıran katlı otoparkın yerinde eskiden bulunduğu saptanan bir handır. 1905 planında özel bir ismi yoktur. Ancak yapı adasının güney ucundaki dükkanlar bir arka sokakla diğer kesimden ayrılmakta ve bu sokaktan orta avlulu bir mekana girildiği, bunun çevresinde ise dükkanlar bulunduğu görülmektedir.”

kullanıldığı anlaşılmaktadır. Taş ve tuğla ile yapılmış eski hanın bugün özelliğini tamamen kaybettiği görülmektedir. Tarihi belgelere istinaden yapının 1742 yılında mevcut olduğu söylenmiştir (Bozkurt, ss:99).

Büyük Demir Han (27):

Keten Han’a bitişiktir. Mehmed Paşa’ya ait bir handır. 888 ve 876 sokaklardan orta avlusuna girişler mevcuttur. Avlunun etrafı dükkanlarla çevrilidir ve dış cephesine bitişik bazı parseller hariç tüm parselleri tescillidir. Müdahalelerle zaman içinde orijinal halini kaybetmiştir. Zamanında avluda mevcut olan mescidi artık yoktur. Yapının 18. yüzyıl başlarında yapıldığı sanılmaktadır (Bozkurt, 1991, ss:87). Halen fiıcılar gibi ilginç üretimin yapıldığı hanın Kemeraltı’na tekrar kazandırılabilceği düşünülmektedir.

Tabak Han (28):

Balık hali ve otoparkının kuzeyindeki 248 no’lu yapı adasının içindedir. Doğuda 876 batıda ise 871 sokağa açılmaktadır. Orta geçitli bir han tipidir. 1905 planında aynı adla anılmaktadır. Hana dahil yaklaşık 15 adet parselden sadece bir tanesi tescillidir.

Otopark Hanı (29):

Zemin katında balıkçıları barındıran katlı otoparkın yerinde eskiden bulunduğu saptanan bir handır. 1905 planında özel bir ismi yoktur. Ancak yapı adasının güney ucundaki dükkanlar bir arka sokakla diğer kesimden ayrılmakta ve bu sokaktan orta avlulu bir mekana girildiği, bunun çevresinde ise dükkanlar bulunduğu görülmektedir.

Abacıoğlu Han (30):

Başdurak Camii’nden kuzeye ilerlerken Anafartalar’dan her bir girişle girilen ve 919 ve 920 sokaklar arasında yer alan bir handır. Oldukça dar bir girişten üçgen forumlu bir avluya girilmektedir. Avlu çevresinde iki katlı dükkanlar vardır. Özelliğini kısmen kaybetmiş olmasına rağmen tekrar kazanılabilecek mekanlardandır. Avlunun 919 sokağa bağlantısı önerilmiştir. Yapının 18. yüzyıl başlarında Hacı Mustafa Ağa tarafından yapıldığı belirtilmektedir (Bkz. Bozkurt, 1991, ss:22-24)

Pivaleoğlu Hanı (31):

Girişi Anafartalar’dandır. Kuzeyindeki Arap Hanı’na bitişiktir. Dar bir boğazdan iç avluya geçilmektedir. Bozkurt’a göre (1991) çevresindeki yapılar tek katlıdır. Yapının geçmişte civar yerleşmelere gitmek için garaj olarak kullanıldığı ve çevresindeki odalarda konaklanıldığı belirtilmektedir. 18. yüzyıla ait orijinal yapının yerine yeni kooperatif binaları yapılmıştır ve özelliğini kaybetmiştir. 1905 planında bir önceki gibi bu yapı hakkında bilgi bulunmamaktadır.

Arap Han (32):

Kuzeyinde Yeşildirek Hamamı, güneyinde ise Piyaleoğlu Hanı bulunmaktadır. Ortasında mescidi bulunan dikdörtgen bir avluya sahiptir. Giriş cephesi iki, diğer yapıları tek katlıdır. Avlu derme çatma malzeme ile örtülmüş ve ticaret birimleri arttırılmıştır. Halen aktif yaşayan, ancak iç mekanda mimari özelliği algılanmayan bir yapıdır (Bkz. Fotoğraf 4.22)



Fotoğraf 4.22 Arap Hanı

Selvili Han (33):

Kuzeyde Hisar Camii Meydanı’na yakın olan ve büyük bir kısmının Fevzi Paşa Bulvarı’nın açılması sırasında yıkıldığı bir handır. Halen yapının sadece güney köşesinin bir kısmı mevcuttur. Hemen doğusunda Mirkelam Hanı mevcut olup diğerleri ile (Karaosmanoğlu, Manısalı vs) birliktelik oluşturmaktadır. Buna göre yapının ortası avlulu, ikinci katı revaklıdır (Ayrıntılı bilgi için bakınız

“Şadırvanaltı Camii’nin önünde (kuzeyde) yer alan şadırvana cepheli olan ve tüm bir yapı adasını kapsayan (349 ada) bir handır. Orijinal hali avlulu, iki katlı ve birinci katı revaklı bir yapıdır. Kare planlıdır ve doğu ve batı cephelerinde birer giriş kapısı mevcuttur. Dış çeperinde tek katlı dükkanlar bulunmaktadır. Kubbe şeklinde örtü sistemi bulunur.”

Bozkurt, 1991, s:18-22). Yapı yabancılar tarafından büro ve depo olarak kullanılmıştır.

Sulu Han (34):

Fevzipaşa’ya bakan Kavaflar Çarşısı’nın güneyinde 317 no’lu yapı adası içerisinde. Bu ikisi arasında ise ilkinde bitişik olarak Yeni Han bulunmaktadır. Han tek katlı ve avluludur. Orijinali dikdörtgen olan avlu özelliğini yitirmiştir. Hanın içinde iki benzer kitabe vardır (Ayrıntılı bilgi ve çizimler için bakınız Bozkurt, 1991, s:11-13).

Yeni Han (35):

Sulu Han’ın bitişğinde ve kuzeyindedir. Girişi cephe aldığı 1316 sokaktan yapılmaktadır. İç avlulu bir handır. Yapının günümüze çok az bir bölümü kalmıştır. Kalıntılarından iki katlı olduğu anlaşılmaktadır. 18. yüzyılda yapıldığı sanılmaktadır. Sulu Han gibi bu yapı da 1905 planlarında gösterilmektedir.

Fazlıoğlu Han (36):

Yeni Hanın hemen kuzeyinde Yeni Kavaflar Çarşısı’nın güneyindedir. Tarihi ve ilginç bir giriş yapısı mevcuttur. Fevzipaşa Bulvarı’nın açılması ve bu yola cepheli Kavaflar Çarşısı’nın yapılmasıyla (1929) önceden uzun olan iç avlusunun yarı yarıya küçüldüğü 1905 planından görülebilmektedir. Giriş avlunun diyagonalindedir. Han Hacı Mehmet Paşa Hanı veya Dervişoğlu Hanı adıyla da anılmaktadır. Orijinal yapı iki katlı ve üst katı revaklıydı. 17. yüzyılda yapıldığı sanılmaktadır (Bozkurt, 1991, s:13-15).

Kantarcıoğlu Han (37):

Bir önceki Fazlıoğlu Han’ın hemen batısında, ona bitişik bir handır. Kavaflar Çarşısı’nın 1929’daki yapımına rağmen 1905 sigorta planında görüldüğü biçimde kalabilmiştir. Bitişindeki Arap Han’ın avlusunun Kavaflar Çarşısı inşaatı ile kesildiği görülmektedir. Bu han güneyindeki yolun üstünü örtmektedir. Hanın eski durumundan günümüze yansıyan özelliği kalmamıştır; tescilli parseli bulunmamaktadır.

Esir Han (38):

Şadırvanaltı Camii’nden 892 sokak boyunca ilerlediğinde bu hana ulaşılır. Han 267 no’lu yapı adasının güney kesimindedir. Doğu – batı yönünde uzanan bir orta geçidin iki yanında sıralanmış mekanlardan oluşmaktadır. Orta geçidin iki

ucunda hanın giriş kapıları yer alır. Yapı zaman içinde vasıflarını önemli ölçüde kaybetmesine rağmen bir bütün olarak tescillidir. Yapının 18. yüzyıl sonu veya 19. yüzyıl başında yapıldığı düşünülmektedir (Rölöve ve daha ayrıntılı bilgi için bakınız Bozkurt, 1991, s:52-55). 1905 planından hanın kuzey cephesinde eskiden uzun bir avlu olduğu görülmekle birlikte bugün mevcut değildir. Aynı planla adı “Abdülkadir Paşa Ürünleri” olarak verilmektedir.

Küçük Demir Han (39):

Şadırvanaltı Camii’nin önünde (kuzeyde) yer alan şadırvana cepheli olan ve tüm bir yapı adasını kapsayan (349 ada) bir handır. Orijinal hali avlulu, iki katlı ve birinci katı revaklı bir yapıdır. Kare planlıdır ve doğu ve batı cephelerinde birer giriş kapısı mevcuttur. Dış çeperinde tek katlı dükkanlar bulunmaktadır. Kubbe şeklinde örtü sistemi bulunur. (Doğu kubbeli hanlar Selvili ve Büyük Vezir Han’dır.) Bugünkü haliyle çok tadilat görmüş olup, dış mekandan kolaylıkla algılanamayan bir handır.

Manisalıoğlu Han (40):

Fevzipaşa Bulvarı’na açılan Mirkelamoğlu, Karaosmanoğlu Hanları ile aynı yapı adasında (No 114) bulunmaktadır ve ikincisinin doğusundadır. Avlunun güneye ve doğuya açılan iki kapısı mevcuttur. Yapı iki katlıdır ve güneybatı ucunda orijinal halinde iki mekan bulunmaktadır. 1905 sigorta planından bu hanın kuzeyinde yer alan Büyük Kuzuoğlu Han’ın Fevzipaşa Bulvarı’yla tamamen yok olduğu tespit edilmektedir. Böylece Manisalıoğlu Han’ın kuzeyinde sadece tescilsiz üç parsel kalmıştır.

Büyük Karaosmanoğlu Han (41):

Fevzipaşa Bulvarı’nın açılması sırasında avlusunun ortasından ikiye bölünmüş ve kuzey kesimi yıkılmıştır. Avlunun güney parçası halen “U” biçiminde mevcuttur. İki katlı bir yapıdır ve üst katı revaklıdır. Batısında Mirkelamoğlu Hanı’na bitişiktir. 1905 yılı planından avlusunda bir çeşmenin (?) olduğu görülmektedir. Bina halen 114 no’lu yapı adasında yer almaktadır ve tümüyle tescillidir. Önemli bir kentsel artere açılması nedeniyle çok göz önünde olan bir binadır (Ayrıntılı bilgi ve çizimler için bakınız Bozkurt, 1991, ss:37-41).

Mirkelamoğlu Hanı (42):

Selvili ve bir önceki han arasında yer alan ve günümüze kadar oldukça iyi durumda kalabilmiş hanlardan birisidir. Yapı içerisinde yer alan tüm parseller tescillidir. Avlulu ve birinci katı revaklıdır. İç mekanları tonozludur. Avlusunda bir çeşmesi vardır. 18. yüzyıl sonlarına doğru yapılmış olduğu sanılmaktadır. 1905 haritalarında aynı isimle mevcut olup hemen güneyindeki sokak Bidayet Han olarak isimlendirilmiştir. Bu hana bitişik olan Icard Kardeşler'e ait iç avlulu mekan yok olmuştur, (Hasan İkbâl Mağazası). Mirkelamoğlu Han Kemeraltı'na kazandırılacak otantik eserlerdendir (Bkz. Fotoğraf 4.23)



Fotoğraf 4.23 Mirkelamoğlu Hanı

1905 Planında Gösterilen Diğer Hanlar

43. Kapancıoğlu Han (A): Hacı Hasan (Yeni Şükran) Hanının hemen kuzeyindedir. Yerinde beş katlı pasajlı yeni bir yapı mevcuttur.

44. Menekşeli Han (A): Bir öncekinin kuzeyinde, şimdiki açık otopark alanında kalmaktadır.

45. Şekeroğlu Han (A): Bir öncekine bitişik ve kuzeyinde olup, aynı şekilde açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

46. Hacı Ağa Bey Han (A): Halen İzmir Emniyet binasının araç girişinin yapıldığı yerdedir. Yeşil alan ve otopark olarak kullanılmaktadır.

47. Salepcioğlu Han(B): Veysel Çıkmazından girilen ve kuzeyinden çıkılan bir handır. Restore edilmiş olup çarşı olarak kullanılmaktadır.

48. Yahya Paşa Hanı**49. Pederi Hanı****50. Tabur Efendi Hanı****51. Yasin Bey Hanı****52. Evren Bey Hanı****53. Şükrü Bey Hanı****54. Medrese Hanı****55. Keşioğlu Hanı**

Bu hanlar Hükümet Konağının kuzeyindeki alanda bulunan ancak bugün yol, yeşil alan ve yeni yapılaşmalarla tamamen yok olmuş hanlardır.

56. Halimağa Hanı**57. Maksudiyan Hanı****58. Karantina Hanı****59. Büyük Sadık Bey Hanı****60. Baldızoğlu Hanı**

Bu hanlar, eskiden kordonda olup, halen Büyükşehir Belediye Binası, yol ve meydanların yerinde bulunmaktadır.

61. General Han**62. Nişan Hanı****63. Essayan Hanı****64. İsmail Efendi Hanı****65. Akasoğlu Hanı****66. Süleyman Hanı****67. Sadık Bey Hanı****68. Guiffray Han (Osmanlı Bankası Depoları)****69. Aliotti Hanı****70. Kapancıoğlu Salih Bey Han****71. Maarif Han**

Bu hanlar Cumhuriyet Döneminden günümüze kadar tamamen yıkılmış olan ve üzerinde hiçbir izi kalmamış olan Kemeraltı hanlarıdır.

72. Menziroğlu Han (B): Ali Paşa Meydanına açılan Hüseyin Bey Hanına bitişik ve kuzeyinde bulunan, halen korunmuş bir yapıdır.

“Kemeraltı Kent Sınırı dışında başka hanlar da bulunmaktadır. 1905 planından tespit edilen ve kuzeyde yer alan şu hanlar mevcuttur: Vali Paşa Hanı, Haralambo Yasifoğlu Osmanzade Hanı, Cirit Han, Akasoğlu Han (Zadet), Arapyan Han, Gioya (Caya) Han, Hacı Davut Han ve Barbaris Han. Bu kesimde kalan önemli diğer hanlar; Büyük Vezir Han ve kuzeyindeki Küpecioğlu ve Küçük Vezir Hanlardır. “

73. Sabri Bey Hanı (D): Cezayir Hanı’nın (İl Özel İdare) güneyinde ve metruk Cambaz Han’ın batısında ve her ikisine bitişiktir. Orijinal halinde kalmıştır.

74. Büyük Kuznoğlu Hanı (A)

75. Şalvarlıoğlu Hanı

76. Küçük Kuznoğlu Hanı

77. Yandevi Hanı

78. Çukur Han

79. Arnavutoğlu Hanı

80. Acem Han

81. Kadioğlu Han (G)

Bu hanlar Fevzipaşa Caddesi’nin açılmasıyla ve Cumhuriyet Dönemi yapılaşmasıyla tamamen ortadan kalkmış olan hanlardır. Bulvarın sadece kuzey kısmında bazıları kısmen mevcuttur.

82. Hastahane Han(D): Ali Paşa Meydanına açılan (güneyinde) orta avlulu bir handır. Korunmuş haldedir.

83. Balvozyan Hanı (A): Ali Paşa Meydanına açılmaktadır. Tescilli yapıdır.

84. Bidayet Han: Fevzipaşa’ya açılan Mirkelam Hana bitişik ve güneyindedir.

85. CERCİCIOĞLU Han: Kestane Pazarı Camiinin kuzeyinde yer alan ve 1905 planında görülen bir handır. Orijinalliğini tamamen kaybetmiştir.

86. Leblebici Hanı: Yeni ve Sulu Hanların güneyinde Şadırvanaltı Camiinin doğusundadır. 1905 planında han olarak görülmemekle birlikte pasajlı bir çarşıdır. Yeni ve dokuya aykırı bir yapı olarak görülmektedir.

Yukarıdakiler haricinde Kemeraltı Kent Sınırı dışında başka hanlar da bulunmaktadır. 1905 planından tespit edilen ve kuzeyde yer alan şu hanlar mevcuttur: Vali Paşa Hanı, Haralambo Yasifoğlu Osmanzade Hanı, Cirit Han, Akasoğlu Han (Zadet), Arapyan Han, Gioya (Caya) Han, Hacı Davut Han ve Barbaris Han. Bu kesimde kalan önemli diğer hanlar; Büyük Vezir Han ve kuzeyindeki Küpecioğlu ve Küçük Vezir Hanlardır.

Kemeraltı Hamamları

İstanköy Hamamı (1): Salepçioğlu Camii’nin güneyinde yer almaktadır. Tescillidir. Halen hamam olarak kullanılmaktadır.

Civici Hamamı (2): Kestelli Caddesi’nden Anafartalar’a inerken sağdaki 834 no.lu sokağın köşesinde yer almaktadır. Tescillidir.

Eski Hamam (3): 1. Beyler Sokağı (846 Sokak) üzerinde eski Ekmekçi Hanı (Ekmekçi başı Lokantası) güneyindedir. Tescillidir.

Yeşildirek Hamamı (4): Anafartalar Caddesi üzerinde olup, Arap Hanı’nın kuzeyinde ve ona bitişiktir. Tescillidir. Anafartalar’dan ve 926 Sokak tarafından halen iki girişi mevcuttur. Yapının içinde küçük ticari birimler ile ayakkabı imalatçıları yer almaktadır.

Beyler Hamamı (5): İkinci Beyler (848 Sokak) Sokağı üzerinde olduğu bilinen bir hamamdır. Yıkılması üzerine Beyler Pasajı yapılmıştır.

Eski Hamam (6): Kestelli Caddesi’nden Anafartalar’a inerken sağdaki ikinci sokağın (halen bir çıkmaz sokaktır) içerisinde. Yapı halen mevcut değildir. Tescilli bir parseldir.

1905 Sigorta planı incelendiğinde (ki Anafartalar yayının içini ele almaktadır) yukarıdaki hamamlar görülmektedir. Bunun aksine günümüzde mevcut olmayan iki hamam daha gözükmemektedir.

Carşı Hamamı (7): Şadırvanaltı Camiinin doğusundaki yeni 7371 no’lu yapı adasının ortasında yer alan hamam günümüzde mevcut değildir. Parseli de tescil edilmemiştir. Eskiden kuzeyden giriş alan büyük bir yapı olduğu görülmektedir. Halen yerinde çok katlı yapılar ve bir avlu mevcuttur.

Balık Pazarı Hanı (8): Selvili Hanın hemen kuzeyinde yer alan büyük bir yapıdır. Sonradan açılan Fevzipaşa Bulvarının kuzeyinde kalmıştır. 1905 yılında hemen kuzeyinde Büyük Vezir Hanının olduğu görülmektedir. Mimar Kemalettin Caddesinin açılmasıyla oluşan yeni yapı adaları ve binaların altında kalmıştır.

840 Sokak Hamamı (9): Yukarıdaki mevcut veya yok olmuş tarihi hamamlar dışında halen faal olan hamamlar da mevcuttur. Bunların bir kısmı II. Etap planlama alanında kalmaktadır. Söz konusu yapı ve parseli tescillidir. Halen aktif olarak aynı fonksiyonla kullanılmaktadır.

“Türk Hamamı” tabiri dünyaca tanınan bir kullanım ve yapı biçimi olmakla birlikte zaman içerisinde, değişen koşullar nedeniyle, önemini yitirmiştir. Yavaş ulaşım imkanları kentte gecekemeleri (otelleri ve hanları) bunun yanısıra da hamamları gerekli kılmıştır. Bu koşullar günümüzde ortadan kalkmıştır.

Halen hamam olarak kullanılan yapılar mevcut konut alanları içerisinde kalmaktadır.

Mevcut diğer hamamların mimarisi korunarak fonksiyon değiştirebilecekleri düşünülmektedir. Halen en çarpıcı örnek olan ve konumu ile ortaya çıkan Yeşildirek Hamamının bir Kemeraltı esnaf müzesi olarak kullanılabileceği ve dolayısıyla hamam yapılarını tanıtıcı ilave bir turistik fonksiyon üstlenebileceği düşünülmektedir. “

“Türk Hamamı” tabiri dünyaca tanınan bir kullanım ve yapı biçimi olmakla birlikte zaman içerisinde, değişen koşullar nedeniyle, önemini yitirmiştir. Eskiden uzun yollar katedilerek ulaşılan İzmir kent merkezi özellikle tarımsal ürünlerin elleçlendiği bir bölgedir. Yavaş ulaşım imkanları kentte gecekemeleri (otelleri ve hanları) bunun yanısıra da hamamları gerekli kılmıştır. Bu koşullar günümüzde ortadan kalkmıştır.

Halen hamam olarak kullanılan yapılar mevcut konut alanları içerisinde kalmaktadır.

Mevcut diğer hamamların mimarisi korunarak fonksiyon değiştirebilecekleri düşünülmektedir. Halen en çarpıcı örnek olan ve konumu ile ortaya çıkan Yeşildirek Hamamının bir Kemeraltı esnaf müzesi olarak kullanılabileceği ve dolayısıyla hamam yapılarını tanıtıcı ilave bir turistik fonksiyon üstlenebileceği düşünülmektedir.

Kemeraltı Çeşme, Şadırvan ve Sebilleri

Çeşme ve Şadırvanlar, şekil 4.28’da gösterilen sırası ile yedi adet olarak belirtilmiştir.

Başdurak Şadırvanı (1): Başdurak Camiinin doğusunda yer alan meydanın ortasındadır. Tarihi bir özelliği kalmamış, betonarme bir yapıdır. Cami, restore edilmiş, ancak şadırvana dokunulmamıştır. Eskisini andıran biçimde yeniden yapılması ve aktif kullanılması uygun olacaktır.

Ali Paşa Meydanı Şadırvanı (2): Şadırvan biçiminde yapılmasına rağmen bir cami ile ilişkilenmemiştir. Günümüzde kullanılmamakta olan tarihi bir yapıdır. Restore edilerek aktif kullanım sağlanması önerilmektedir. Çevresi ile düzenlenecek öncelikli noktalardan biridir.

Kestane Pazarı Camii Cesmesi (3): Söz konusu camiinin güneyindeki meydancık içerisinde yer alan, ancak varlığı dışarıdan algılanamayan bir çeşmedir. Yapının düzenlenerek kullanıma kazandırılması uygun olacaktır.

Kestane Pazarı Camii Şadırvanı (4): Camiinin uzantısı olan bir yapının zemin katında (yarı açık) yapılmış ilginç bir yapıdır. Yakın bir geçmişte restore edilmiş olup halen hizmet vermektedir.

Kestane Pazarı Camii Şadırvanı (5): Camiinin kuzeyinde yer alan küçük bir meydanın ortasındadır. Çatısızdır. Çevresindeki yapılar ve kullanımlar sebebiyle algılanması güçtür. Meydanın yeniden düzenlenmesi ile birlikte ele alınıp iyileştirilebilecek tarihi bir yapıdır.

Hisarönü Şadırvanı (6): Aynı adı taşıyan caminin önündeki (kuzeyindeki) meydanın doğu kısmındaki çatılı yapıdır.

Hisarönü Şadırvanı (7): Sözü edilen meydanın batısında konumlanmış şadırvandır.

1905 Sigorta planlarına bakıldığında, sonuncu şadırvan hariç, diğerlerinin mevcut olduğu görülmektedir. Dolayısıyla son şadırvanın bu tarihten sonra yapıldığı açıktır.

Çeşme ve şadırvanlar abdest almak ve su içmek için kullanılan camiler ve onların çevrelerinde yer alan meydanlar ile ilişkilendirilen yapılardır ve bu mekanların mücevherleri gibidir. Tüm şadırvanların tarihi kimliklerinin iade edilerek veya geliştirilerek mekan ve fonksiyonlarına kavuşmaları gerekmektedir.

Diğer Sebiller ve Çeşmeler

Yukarıdakiler dışında Kemeraltı’nın başka mekanlarında tarihi başka çeşme ve sebiller mevcuttur. Bunlar aşağıda kısaca tariflenmektedir.

Kemeraltı Camii Sebili: Caminin güney cephesine bitişik, mermer cepheli, halen kullanıma kapalı güzel bir yapıdır.

Cakaloğlu Hanı Sebili: Hanın kuzey giriş kapısına bitişik özgünlüğünü kısmen kaybetmiş tarihi ve mimari değer taşıyan bir yapıdır. Günümüzde kullanılmamaktadır.

Kestelli Caddesi Sebili: Kestelli Caddesinden Anafartalar’a inildiğinde sağda, kısmen var olan tarihi bir yapının köşesindedir. Mermer cepheli güzel bir yapıdır. Halen büfe olarak kullanılmaktadır. Parseli tescillidir. Mevcut durumda Kestelli Caddesi ile 850 sokak köşesindedir.

Kestelli Caddesi Şadırvanı: 1905 planında Kestelli ile Anafartalar’ın kesiştiği noktada çeşme olduğu sanılan bir yapı görülmektedir. Hakkında bir bilgiye ulaşılamamıştır.

“..... camiler,
sinagoglar, hanlar,
hamamlar, şadırvanlar ve
hazireler dışında KKSA (I.
Etap planlama alanı)
içerisinde tarihi önemi
bulunan başka yapılar da
mevcuttur.

1905 Sigorta
Planında Hamidiye Meslek
ve Sanay Okulu adını
taşımaktadır. Yapımından
önce Hükümet Konağının
yerinde Katipzade'ye ait
büyük bir konutun
bulunduğu ve önündeki
meydana Konak adını bu
nedenle verdiği
bilinmektedir. “

413 Sokak Çeşmesi: Anılan sokak üzerinde, kuzey yönünden çıkıldığında batı yönünde Fransız imalatı olan metal bir çeşme mevcuttur. Günümüzde çeşme kullanımda değildir.

Aliağa Camii Çeşmesi: 446 sokak üzerinde yer alan aynı adlı caminin sokak cephesinde yer almaktadır. Kitabesi olmadığı görülmüştür.

Salepçioğlu Camii Çeşmesi: Aynı ismi taşıyan caminin birinci kata uzanan iki merdiven kolu önünde (ve ortasında) yer alan bir çeşmedir. Mevcut işhanının ortasındaki avluda tarihi özelliği olup, korunduğu sanılan bir kuyu bulunmaktadır.

Damlacık Camii Çeşmesi: Caminin batısındaki merdivenli sokağa bakan tarihi bir çeşmedir. Önemli bir kısmı kaldırım içinde kalmış olup kullanılmamaktadır.

Konutaltı Çeşme: Kestelli Caddesi'nden girildiğinde 834 Sokak ile 839 Sokağın kesiştiği konumdaki binanın köşesinde yer alan kitabeli bir çeşmedir. Günümüzde kullanılmamaktadır.

430 Sokak Çeşmesi: 430 no'lu çıkmaz sokak üzerinde (H. Sağlam Öğretmenevi'nin kuzeyinde) 102 ada, 160 parselin yola bakan istinat duvarı içinde suyu sürekli akan bir çeşmedir. Kitabesi yoktur, eski, olduğu anlaşılmaktadır.

Kızlarağası Şadırvanı: Hanın avlusunun ortasında eskiden üstü mescit olarak kullanılan, altında ise şadırvanı bulunan bir yapıdır. Günümüzde mevcut değildir.

Kızlarağası Çeşmesi: Hanın ön (batı) cephesinde yer alan tarihi, ancak günümüzde kullanılmayan bir çeşmedir.

Karakol Çeşmesi: İkiçeşmelik Caddesi üzerinde, Karakol (Halil Efendi) Camisini geçince yolun güney cephesinde, bir istinat duvarında eski bir çeşme mevcuttur. Çeşme I. Etap planlama sınırı dışındadır.

Konak Camii Çeşmesi: Vilayetin önündeki tarihi Konak Camii'nin önünde halen bir dizi çeşme mevcuttur. Ayrıca Konak Meydanı'nda geleneksel motifler taşıyan yeni bir çeşme bulunmaktadır.

Tespit edilen bu tarihi çeşmelerin bir kısmı sadece ilgi noktası olarak (örneğin Kızlarağası önü) tutulabilir. Diğerleri ise su içme amaçlı kullanılabilirdir. Çoğu sebil ve çeşmede kitabeler mevcuttur. Bunların da bu

raporun sonuç kısmında değinilen “diğer projeler” kapsamında ele alınıp, Kemeraltı'na kazandırılmaları uygun olacaktır.

Hazireler: Genelde cami avlularında yer alan kabirlere verilen bir addır ve az sayıda da olsa I. Etap planlama alanında mevcuttur.

Aliağa Camii Bahçesi: 446 sokakta bulunmaktadır. Hemen bitişiğinde eski meydanlar yer almaktadır.

Esnafsevî Camii: 442 sokaktadır. Bahçesinde bir hazire mevcuttur. Bahçe içinde kavuklu mezar taşları bulunmaktadır.

Odunkapı Camii: 427 sokak üzerindedir. Eskiden mektep olup camiye çevrilmiştir. Arka bahçesinde bir adet mezar mevcuttur.

Diğer Tarihi ve Anıtsal Yapılar

Yukarıda sözü edilen camiler, sinagoglar, hanlar, hamamlar, şadırvanlar ve hazireler dışında KKSA (I. Etap planlama alanı) içerisinde tarihi önemi bulunan başka yapılar da mevcuttur. Bunlar aşağıda özet bilgi halinde açıklanmaktadır.

Hükümet Konağı (Vilayet Binası)

İzmir'in kurtuluşunu ve Kurtuluş Savaşını simgeleyen yapı 1868-1872 yılları arasında yapılmıştır ve 6 Eylül 1922 tarihinde ön terasında göndere çekilen Türk Bayrağı ile sembolize edilmiştir. Bina önündeki tarihi çınar ağacı ile birlikte Kemeraltı'nın Konak Meydanı yönünden ana giriş noktasını tanımlamaktadır. 1970 yılında yanmıştır ve 1975'lerde tamamen yıkılmış, 1980 sonrası yeniden inşa edilmiştir. Kuzeyindeki çok katlı bloklar 1971 yılında açılan bir proje yarışması sonrasında yapılmıştır. Binanın hemen yanı başında eskiden Adliye Sarayı olarak kullanılan tarihi bir yapı mevcutken, bu yapı sonradan maalesef yıkılmıştır. Aynı bina 1905 Sigorta Planında Hamidiye Meslek ve Sanay Okulu adını taşımaktadır. Yapımından önce Hükümet Konağının yerinde Katipzade'ye ait büyük bir konutun bulunduğu ve önündeki meydana Konak adını bu nedenle verdiği bilinmektedir.

Saat Kulesi

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı dışında kalmasına rağmen Konak Meydanı İzmir için önemli simgesel bir yapıdır. 1901 yılında II.Abdülhamit'in tahta

“Atatürk’ün düzenlediği ve 17.Şubat 1923 tarihinde açılan 1. Türkiye İktisat Kongresi 1905 planında Guiffroy Han olarak bilinen yapının olduğu yerde gerçekleşmiştir. Ancak bu bina günümüzden yaklaşık 20-25 yıl önce maalesef yıkılmıştır. Günümüzde 860 Sokak ile 853 Sokakların köşesinde kongreyi simgeleyen bir anıt bulunmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde yeniden yapılaşma düşünüldüğünde, kongreyi simgeleyecek çağrışımların tekrar hayata geçirilmesi yerinde olacaktır. “

çıkışının 25. yılı anısına Sadrazam Küçük Sait Paşa tarafından yaptırılmıştır. Kulenin saatini Alman imparatoru II. Wilhelm hediye etmiştir. Kuzeyindeki iki katlı tarihi yapıların ve de güneyindeki Sarıkışla’nın yıkılması ile eski anlamlı ve ölçekli mekanını kaybetmiştir.

Milli Kütüphane ve Elhamra Sineması

Kütüphane 1911 yılında avukat Kadızade İbrahim Bey öncülüğünde kurulmak istenmiş ancak açılması 1912 yılına kalmıştır. Sinemanın inşası ise 1922 senesinde ele alınmış ve 1926 yılında uygulamaya açılmıştır. Elhamra sineması olarak uzun yıllar hizmet veren yapı halen Devlet Opera ve Bale Binası olarak yetersiz koşullarda hizmet vermektedir. Kütüphanenin açılışı 29 Ekim 1933 tarihinde yapılmıştır. Her iki binanın projelerini vali Rahmi Bey mimar Tahsin Sermet’e yaptırmıştır. Neo-klasik stildeki yapılardan biri olan sinemanın iç mekanında yapının eski resimlerinden örnekler mevcuttur.

Etnoğrafya Müzesi

Piçhane Yokuşu olarak bilinen Varyant çıkışının başında eski Devlet Hastanesinin (Şimdiki Doğumevi) güneybatısındadır. İnşaatı 1831 yılında vebalılar için St. Rock Hastanesi olarak yapılmış bir binadır. 1845 yılında Fransızlar tarafından onarılmış ve fakir Hristiyanlara hizmet için kullanılmıştır. Sonradan sağlık müdürlüğü olarak da kullanılan bina 1984 yılında Kültür Müdürlüğüne devredilmiş ve 1987 yılında müze olarak hizmete girmiştir. Bugün yapı müze ve Kültür Müdürlüğü olarak ortaklaşa kullanılmaktadır.

Memleket (Devlet) Hastanesi (İzmir Doğumevi)

Eskiden İngiliz mezarlığı iken, arsası Osmanlılar’a Hastane yapmak için verilmiştir. 1851 yılında halkın da bağışlarıyla İzmir’in ilk Müslüman Hastanesi (Guraba-i Müslimin) olarak kurulmuştur. 1913 yılında yeni İzmir Memleket Hastanesi, 1950 yılında ise Devlet Hastanesi ismini almıştır. 1982 yılında Hatay sırtlarında yeni bir Devlet Hastanesi kurulmasıyla 1985 yılında İzmir Doğumevi olmuştur. Güneyindeki yapılar sonradan Diş Hastanesi olarak yapılmıştır.

İlk Kurşun Anıtı

Kurtuluş Savaşı’nın başlangıcını ve Türk direnişini karaya çıkan Yunan askerine Konak Meydanı’nda ilk kurşunu atan Gazeteci Hasan Tahsin’in tasvir

edildiği anıttır. 1974 yılında yapılan anıtın Konak Meydanı içinde yeniden ve daha anlamlı bir mekana kavuşabileceği düşünülmektedir. Heykel sanatkar Turgut Pura’nın eseridir. Kemeraltı Kentsel Sit Alanı dışında yer almaktadır.

İzmir İktisat Kongresi Binası

Atatürk’ün düzenlediği ve 17.Şubat 1923 tarihinde açılan 1. Türkiye İktisat Kongresi 1905 planında Guiffroy Han olarak bilinen yapının olduğu yerde gerçekleşmiştir. Ancak bu bina günümüzden yaklaşık 20-25 yıl önce maalesef yıkılmıştır. Günümüzde 860 Sokak ile 853 Sokakların köşesinde kongreyi simgeleyen bir anıt bulunmaktadır. Söz konusu parseller üzerinde yeniden yapılaşma düşünüldüğünde, kongreyi simgeleyecek çağrışımların tekrar hayata geçirilmesi yerinde olacaktır.

Vakıflar Bankası (Çatalkaya İşhanı)

Gümrük Meydanından Fevzipaşa Bulvarı’na dönüldüğünde, sağdaki köşede yer alan bir erken Cumhuriyet Dönemi yapısıdır ve halen Vakıflar Bankası olarak kullanılmaktadır. 1931 yılında mimar Kemal Bey tarafından yapılmıştır. Yapı Birinci Milli Mimari Akımı ile Art Deco stiline karakteristiklerini taşımaktadır. Aynı bulvarın karşı köşesindeki benzer özellikleri taşıyan ve halen Osmanlı Bankası olarak kullanılan yapı ile görsel olarak bütünleşmektedir.

4.1.1.3 Ekonomik Yapı Analizleri

Kemeraltı geleneksel merkezinin canlandırılması hedefli bu proje kapsamında yörenin günümüzdeki yapısının tanımlanması ve sahip olduğu sorunların belirlenmesine yönelik yakın geçmişte yapılmış ekonomik yapı analizleri önemli katkılar sağlamıştır. Bu çalışmalardan burada özellikle beş tanesine değinilecektir. Bunlar:

1. Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından İzmir Ticaret Odası’nın desteği ile 1998 yazında yapılan toptan ticaret araştırması,
2. Ege Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi ile İzmir Ticaret Odası’nın işbirliği ile 1998 yılında yapılmış olan Kemeraltı tüketici profili araştırması,

3. Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından 1999 yazında yapılan perakende ticaret araştırması,

4. İzmir Ticaret Odası tarafından 2000 yılında yapılmış olan Kemeraltı'nın sorunlarını belirlemeye yönelik araştırma.

5. Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından 2001 yılı yaz sezonunda Kemeraltı Esnaf Profili'ni ortaya koymaya yönelik araştırma.

Aşağıda öncelikle bu araştırmaların sonuçları üzerinde durulacak ve genel değerlendirmeler yapılacaktır.

D.E.Ü. Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından 1999 yılı yaz döneminde yapılan Kemeraltı perakende ticaret araştırması 12 mahalleyi kapsamaktadır. Araştırma kapsamında perakende ticaret ile uğraşan birim sayısı 3230 olarak tespit edilmiştir, bu birimlerden 2622 tanesine anket verilmiştir. Arazi kullanım ve anket çalışmasının sonuçlarına göre:

- Çalışmanın yapıldığı yılda elde edilen arazi kullanım verilerine göre perakende ticaret birimlerinin toplam taban alanı 86486 m²'dir. Perakende ticaret türleri içinde tabanda en fazla yer kaplayanlar ise 40785 m² ile giyim perakende ticareti; 11193 m² ile mobilya ve mutfak eşyası perakende ticaretidir. Gıda ürünleri satışının yapıldığı birimlerin zeminde kapladıkları alan ise 5646 m²'dir.
- Birinci katlar itibariyle toplam döşeme alanı 24877 m² olup, bunun 8000 m²'sini giyim eşyası perakende ticareti yapan birimler oluşturmaktadır. Gıda malzemeleri perakende ticaretinin birinci katlarda kapladığı alan 1044 m²; mobilya, ev ve mutfak eşyası perakende ticareti için ise bu değer 3257 m²'dir. Kalan 10902 m²'de ise diğer perakende ticaret birimleri yer almaktadır.
- Alan içinde toplam 59 tür perakende ticaret kullanımı tespit edilmiştir. Zemin ve üst katlar itibariyle giyim eşyası perakende ticareti yapan birim sayısı 1202; gıda malzemesi perakende ticareti ve mobilya ve mutfak perakende ticareti yapan birim sayısı sırasıyla 229 ve 259'dur.
- Perakende ticaret birimlerinin kapalı alan büyüklüğü %75'lik oranla 0-40 m² arasında değişmektedir. Bunu %14 ile 41-80 m² arasında değişen büyüklükler izlemektedir. Ayrıca perakende ticaret birimlerinin %76'sı sahip oldukları kapalı alan büyüklüklerini yeterli bulmaktadırlar.

○ Perakende ticaret işletmelerinin %19'u 1951-1980 yılları arasında, %29'u 1981-1990 yılları arasında ve %47'si 1991'den sonra kurulmuştur. Dolayısıyla merkezdeki perakende ticaret kullanımının yaygınlaşmasının 1980'lerden sonra dikkat çekmeye başladığı ve 1990'lardan sonra ise ciddi biçimde arttığı ortaya çıkmaktadır. Zaman içinde merkezden çıkan kimi fonksiyonların yerini perakende ticaretin alması bunun önemli gerekçeleri arasındadır.

○ Diğer önemli bir sonuç ise, perakende ticaret birimlerinin %59'unun başka bir iş kolundan gelmiş olmasıdır. Birimlerin ancak %3'ü yeni yapıdır ve ilk kullanım türü perakende ticarettir. Başka bir iş türünden perakende ticaret kullanımına dönüşüm en fazla Konak Mahallesi'nde yaşanmıştır. Konuttan perakende ticarete dönüşümü ise alan genelinde görülmemektedir.

○ Perakende ticaret yapan birimlerin ancak %35'inde aynı zamanda toptan ticaret yapılmaktadır. (Kestelli ve Tan Mahallelerinde toptan ticaret oranı perakende ticaret oranından yüksektir.)

○ Malların %49'u İzmir'den temin edilmekte; işletmelerin %14'ü ise kendisi üretmektedir. Kalan %34'ü malı başka bir ilden temin ederken %2'sinin malı yurt dışından temin ettiği saptanmıştır.

○ Anket verilen 2622 perakende ticaret biriminin 1921 adedi (%73) kiracıdır. Konak Mahallesi'nin en yüksek kira bedeli 100 milyon ve üstü aralığındadır. Bu mahalleyi Güzeyurt ve Yenigün Mahalleleri izlemektedir.

○ İşyerine yakın oturup, toplu taşıma olanaklarının yeterli olduğunu düşünen çalışanların oranı %43'tür; konutu işyerine uzak olanlarında büyük bölümü benzer bir yargıya sahiptir. Anket verilen işletmelerde alan genelinde çöp toplamanın sorun olmadığı belirtilmiştir; Konak Mahallesi'nde kanalizasyon sorunu yaşandığı; genelde elektrik ve su ve haberleşme sorununun olmadığı belirtilmiştir.

○ Araştırma sonuçlarına göre perakende ticaret işletmecilerinin %89'u yeni bir iş kurma eğiliminde değildir ve işyerlerinin %87'sinde başka bir yere taşınma isteği yoktur (DEÜ, 1999).

E.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi ile İzmir Ticaret Odası'nın işbirliği ile 1998 yılında gerçekleştirilen çalışmada Kemeraltı'nın tüketici profilini ortaya koymanın yanı sıra, işletmelerin sorunlarını ve Kemeraltı geleneksel ticaret merkezinin konumunu belirlemek amaçlanmıştır. Bu doğrultuda alışveriş yapan

“Çeşitlilik” Kemeraltı’nın tercih edilme nedenleri arasında yaklaşık %60’lık bir paya sahiptir. Bunu ucuzluk (%38), merkezilik (%33), ve alışkanlık (%25) izlemiştir.”

“Perakende alışveriş Kemeraltı’na geliş amaçları arasında en büyük orandadır (%67). Bunu gezinti amacıyla gelenler (%32) ile izlemektedir”.

“Kemeraltı’nda tercih edilen alışveriş yerleri içinde en yüksek sırada eski dükkanlar ve yeni plazalar alırken (sırasıyla %48 ve %42), en alt sırada tercih edilenler işportacılar olarak görülmektedir (%17).”

tüketicilere (2000 adet) ve Kemeraltı’nda faaliyet gösteren firmaların yetkililerine (387 adet) anket verilmiştir. Tüketici anketi sonuçlarına göre:

- Tüketicilerin çoğunluğu alt ve orta gelir grubunda yoğunlaşmaktadır (100 milyon TL’nin altındaki şahsi geliri olan tüketicilerin oranı %70’tir.).
- Tüketicilerin %47’sinin ikamet yeri Konak’tır, bunu %12 ile Buca ve Karşıyaka, %11 ile Bornova izlemektedir.
- Tüketicilerin %34’ünün Kemeraltı’nı kullanma sıklığı “ayda bir” olarak belirtilmiştir, “haftada bir” kullananların oranı ise yaklaşık %25 tir.
- Perakende alışveriş Kemeraltı’na geliş amaçları arasında en büyük orandadır (%67). Bunu gezinti amacıyla gelenler (%32) ile izlemektedir.
- “Çeşitlilik” Kemeraltı’nın tercih edilme nedenleri arasında yaklaşık %60’lık bir paya sahiptir. Bunu ucuzluk (%38), merkezilik (%33), ve alışkanlık (%25) izlemiştir.
- Tüketicilerin Kemeraltı’na erişiminde toplu taşıma en çok tercih edilen ulaşım türüdür (%74). Bunu özel araç ile ulaşım izlemektedir (%18).
- Kemeraltı’nda tercih edilen alışveriş yerleri içinde en yüksek sırada eski dükkanlar ve yeni plazalar alırken (sırasıyla %48 ve %42), en alt sırada tercih edilenler işportacılar olarak görülmektedir (%17).
- Kemeraltı’nda tercih edilen ürünler arasında ilk sırayı giyim ürünleri, ikinci sırayı ise gıda ürünleri almaktadır. Tüketicilerin %8’i (163 kişi), Kemeraltı dışındaki alışveriş merkezleri içinde, süpermarketleri, %31’i ise hipermarketleri tercih etmektedir. (%52’si soruyu yanıtsız bırakmışlardır.)

Kemeraltı’nda faaliyet gösteren firmaların yetkilileri ile yapılan görüşmelerin sonuçlarına göre ise :

- Araştırma kapsamındaki 360 işletmenin %60’ını 1991 yılından sonra Kemeraltı’nda faaliyet gösteren firmalar almaktadır. Firmaların %63’ü perakende ticaret, %50’si toptan ticaret, %32’si imalat sektöründe faaliyetlerini sürdürmektedir; ankete giren firmaların %67’si kiracı, ancak %33’ü mülk sahibidir.
- Firmaların yaklaşık üçte ikisi 4 kişiden az çalışana sahiptir.

- Firmaların son üç yıldaki satış hacimlerine yönelik veriler, gıda, basın-yayın, lokanta, züccaciye satışlarının arttığını, buna karşın, konfeksiyon, çeşitli hizmetler, kuyumculuk ile ilgili satışların azaldığını ortaya koymuştur.
- Firmalar ayrıca, kalabalıklığı, merkeziliği, geleneksel yapıyı ve çeşitliliği avantaj olarak göstermişlerdir.
- Gıda, züccaciye, kuyumcu, inşaat ve basım yayın alt sektörlerindeki firmalar tarafından büyük ölçekli alışveriş merkezlerinin Kemeraltı’nın ticari potansiyelini olumsuz yönde etkilediğini gelecekte de bu durumun devam edeceği belirtilmiştir.
- Son olarak İzmir’de yürütülen altyapı çalışmalarının Kemeraltı’nda faaliyet gösteren işletmelere olan etkisinin çoğunlukla olumsuz olduğu belirtilmiştir.

Kemeraltı’ndaki toptan ticaret sektörünün yapısını ortaya koymak üzere 1998 yılında İZTO’nun desteği ile Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından yapılan araştırmada yalnızca toptan ticaretin yapıldığı birimlere (835 birim) ve toptan ticaret ile küçük ölçekli üretimi bir arada içeren birimlere (304 birim) birebir anket çalışması uygulanmıştır. Bulgular aşağıda özetlenmektedir. Alan bütününde toptan ticaret sektörü 9 grup altında ele alınmıştır:

1. Besin ürünleri,
2. Bez ve deri ürünleri, kumaş, iplik vs.
3. Giyim,
4. Ayakkabı,
5. Kereste, tahta,
6. Mobilya,
7. Kağıt ürünleri
8. kimyevi ürünler
9. elektronik alet ve ev eşyaları.

Fevzipaşa Bulvarı’nın kuzeyinde yer alan İsmet Kaptan ve Akdeniz Mahallerini de içine alacak biçimde Montrö Meydanına kadar olan ve oradan Cumhuriyet Meydanı’na uzanan araştırma alanı yaklaşık 99 ha’dır (985924 m²). Genel arazi kullanış durumu yönünden en çok alan kaplayan kullanım %14 ile perakende ticaret olup, bunun %13’ü ile konut kullanımı ve %12 ile hizmetler takip etmektedir. Toptan ticaretin kapladığı alanın oranı ise %8’dir.

“2001 yılı yaz sezonunda Kemeraltı Esnaf Profili’ni ortaya koymaya yönelik çalışma rasgele örnekleme yoluyla 1019 esnafın görüşlerinin ve önerilerini içermektedir ve 1.Etap Planlama Alanı sınırları içinde gerçekleştirilmiştir.”

- Toptan ticaret kullanımının en yoğun olarak gözlendiği mahalle Akdeniz Mahallesi'dir (%33). Diğerleri ise %14 ile Yeni Mahalle ve %13 ile Güzelyurt Mahallesi'dir.
- Toptan ticaretin alt sektörleri bazında zemin katlar itibariyle en yüksek payı %46 ile ayakkabı toptancıları almaktadır (Güneş ve Güzelyurt Mahallelerinde yoğunlaşmaktadır.) (Ayakkabıcılar Sitesinin boşaltılmasından önceki değerlere göre düzenlenmiştir.). Bunu %26 ile giyim ve %9 ile bez ve deri ürünleri toptancıları izlemektedir. Birinci katlar itibariyle ağırlıklı kimyevi ürünler toptan ticareti ve elektronik alet ve ev eşyaları toptan ticareti yer almamaktadır. Ayakkabı toptancıları Hurşidiye ve Kestelli Mahallelerinde yoğunlaşmaktadır. Mobilya ve kimyevi ürünler toptan ticaretinin tamamı ise Konak Mahallesi'ndedir.
- Toptan ticaret birimlerinin %54'ü şahıs işletmesidir; %29'u limited, %9'u ise anonim şirkettir. Komandit yada kolektif şirketler ve adi ortaklıkların oranı düşüktür.
- İşletmelerin %61'i 5 yada daha az işçi çalıştırmaktadır; geçici eleman çalıştırma eğilimi %20 dolayındadır.
- Birimlerin ek tesisleri fabrika veya atölyedir. Ayrıca depo kullanımları da söz konusudur.
- Malların %27'si tüm Anadolu'ya, %27'si Ege Bölgesine dağılırken %19'u İzmir içine geri kalan %16'sı ise İzmir ili ve çevresine yöneliktir. Dolayısıyla toptan ticaret bölge ve yakın çevreye hizmet ağırlıklıdır.
- Firmaların %16'sı yeni iş kurma isteğindedir. Bunun nedenleri arasında piyasalardaki durgunluk temel olarak gösterilmiştir. Toptan ticaret işletmelerinin kredileri %30 oranında bankalardan sağlanmaktadır; akraba ve arkadaşlar yoluyla kredi temin edenlerin oranı %12'dir.
- Alandaki kiracılık oranı %50 düzeyindedir (%20'lik oranda yanıt verilmemiştir); %19'u mülkün sahibidir, %3'ü ise bir bölümüne sahip durumdadır. Kira bedelleri ağırlıklı olarak (%13) 10-20 milyon TL arasında, (%11) 31-50 milyon arasında, ve (%11)100 milyonun üzerindedir. %39'u ise bu soruyu cevapsız bırakmıştır.

- İşyerine yakın olup, toplu taşıma olanaklarının yeterli olduğunu düşünenlerin oranı %38'dir; işyerine uzak oturup aynı biçimde düşünenlerin oranı ise %20'dir. Genelde toplu taşıma yetersiz bulanların toplam içindeki oranı ise %22'dir.
- Toptan ticaret birimlerinin yaklaşık %30'u kentsel altyapıya ilişkin bir sorun yaşamamaktadırlar, ancak Konak Mahallesi'ndeki çöp toplama ve kanalizasyon sorununun önemli boyutta olduğunu ifade etmişlerdir (%67).
- İşyerini başka bir yere taşıma eğilimi %24'tür. Ortam değiştirme isteği, yer darlığı ve kimi olanakların yetersizliği taşınma nedenleri arasında gösterilmiştir. %79'u bu soruyu cevapsız bırakmıştır (İTO, 1998).

Kemeraltı'na ilişkin bir başka çalışma İzmir Ticaret Odası tarafından, Kemeraltı'nın sorunlarını belirlemeye yönelik olarak 2000 yılında yapılmıştır. Kemeraltı'nın çeşitli kesimlerindeki 75 Ticaret Odası üyesine yapılan ankette, sorunların bölgeler bazında değişme gösterdiği, altyapı yetersizliğinin, ışıklandırma ve gece güvenliğinin sağlanmasının, tuvalet olanaklarının, dinlenme mekanlarının yetersizliğinin, yangına karşı önlemlerin yetersizliğinin ve otopark alanlarının önemli sorunlar arasında olduğu belirtilmiştir. Diğer yandan vitrin standardının sağlanması, gece eğlence mekanlarının oluşturulması, restorasyon çalışmalarının yapılması, tarihi ve turistik yerlerin ön plana çıkarılması talep edilmektedir (İTO, 2000).

Son olarak, Kemeraltı K.A.İ.P çalışmaları kapsamında 2001 yılı yaz sezonunda Kemeraltı Esnaf Profili'ni ortaya koymaya yönelik çalışma rasgele örnekleme yoluyla 1019 esnafın görüşlerinin ve önerilerini içermektedir ve 1.Etap Planlama Alanı sınırları içinde gerçekleştirilmiştir.

Ankette perakende ticaret, toptan ticaret ve hizmetler sektörünü içeren birimler ile görülmüş olup, toplam 176 farklı işletmeye anket verilmiştir. İşletmelerin %75'i perakende ticarettir. Dikkat çeken bir konu, avukatlık, mimarlık ve muhasebe bürolarının görece olarak fazlalığıdır. Ankete katılanların %16'sının kadın, %84'ünün ise erkek işletmecisi olması, ticaretin ağırlıklı erkek işletmeciler tarafından yürütüldüğünü ortaya koymaktadır. İşletmecilerin eğitim durumları incelendiğinde, lise sonrası eğitimini tamamlayanların %50'den fazla olduğu; okuma yazma bilmeyen esnafın bulunmadığı; üniversite mezunlarının

“Kemeraltı geleneksel merkezindeki hakim sektör yayıldığı alan bakımından perakende ticarettir. Her ne kadar 1998 yılında yapılan çalışmada toptan ticaret bir merkez fonksiyonu olarak önemli bir paya sahip ise de yakın geçmişte özellikle toptancıların bir bölümünün merkez dışına taşınması ile bu durum değişmiştir. Hatta bu konuda Kemeraltı için toptan ticaretin neredeyse bir merkez fonksiyonu olmaktan çıktığını da söylemek mümkündür. İmalat sektörü için de benzeri yargıda bulunulabilir. Ayakkabı imalatçılarının boşalttığı bölge bu açıdan dikkat çekicidir. Ancak projenin amaç ve hedefleri doğrultusunda da belirtildiği ve plan koşullarına yansıtıldığı gibi, küçük ölçekli ve turizme hizmet eden imalatın merkezde varlığını sürdürmesi beklenmektedir. “

%35 düzeyinde olduğu ortaya çıkmıştır. Özetle esnafın eğitim seviyesinin yüksek olduğu söylenebilir (DEÜ, 2001).

Çalışmanın ortaya koyduğu ilginç bir sonuç, Kemeraltı esnafının %99.4'ünün göçle İzmir'e yerleştiği ancak sadece %0.6'sının İzmir'in yerlisi olmasıdır. Karadeniz, İç Anadolu, Güney Doğu ve Doğu Anadolu Bölgeleri doğum yerlerini içeren bölgeler arasında ilk dört sıradadır. Geçmişte İzmir'in tanınmış ailelerinin işyerleri mevcut iken, bugün bunların neredeyse hiç bulunmaması, buna karşın yukarıda özetlenen sonuç, Kemeraltı'ndaki önemli bir değişimin göstergesidir. Ancak göç ile İzmir'e gelenlerin göçü yakın geçmişte değil, daha önce gerçekleştirdikleri yirmi yıldır Kemeraltı'nda bulunanların oranının %55 dolayında olduğundan ve yaklaşık %64'ünün daha önceki çalıştıkları yerin İzmir olmasından da anlaşılmaktadır.

Diğer yandan, 1019 işletmeci içinden 233'ü 1-5 yıl arasında değişen sürelerdir. Kemeraltı'nda olduklarını; 50 yıldan fazla süredir Kemeraltı'nda bulunanların ise 34 kişiyi geçmediği ortaya çıkmıştır.

İşletmecilerin yaklaşık %50'sinin ikamet yeri Konak'tır; kalan %50'sinin ise başta Buca, Karşıyaka, Bornova ve Balçova olmak üzere ikamet yerleri değişmektedir. Esnafın işyerine ulaşım türü genellikle toplu taşımadır, bunu özel araç ile ulaşım izlemektedir. Kısmen de yaya ile erişim sağlanmaktadır. Kemeraltı'nda yaklaşık 11000 dolayında vergi mükellefi işyeri bulunduğu göz önüne alındığında ve esnafın ortalama %17'sinin işine araçla gidip geldiği ortaya çıktığına göre, yaklaşık 1870 aracın Kemeraltı ve civarına geldiği hesaplanabilmektedir. İşyeri sahipleri dışında çalışanların ve müşterilerin de bir bölümünün özel araçla şehir merkezine geldiği düşünüldüğünde, merkezde yaşanan trafik ve otopark sorunun boyutlarını tahmin etmek mümkündür.

1019 birimde yapılan anket sonuçlarına göre işyerlerinde toplam çalışan sayısı 2765'tir. İşyerlerinin %30'unda bir kişi, %30'unda iki kişi çalışmaktadır. Bu durum işletmelerin küçük olduğunu da göstermektedir. Ortalama çalışan sayısı ise 2.8 olarak tespit edilmiştir. Çalışanların yaklaşık %70'i 20-35 yaşları arasındadır; 48 yaş ve üstü çalışanların oranı ise %20 dolayındadır. Özetle Kemeraltı genç bir esnaf yapısına sahiptir. Çalışanların eğitim durumu ile işyeri sahiplerinin eğitim durumu karşılaştırıldığında oldukça düşüktür. Çalışanların

%45'i ilk veya ortaokul mezunu, %39'u lise mezunudur. Yüksek öğrenim görmüş olanların toplam içindeki oranı ise %15 dolayındadır.

Anket yapılan ticari birimlerde mülk sahipliği kiracılık oranının yaklaşık üç katıdır. İş yerlerinin %56'sı 10-50 m² arasında değişmektedir; en sık görülen büyüklük ise 11-20 m² ile 21-30 m² arasındadır. Ortalama işyeri büyüklüğü 30 m² ve ortalama çalışan sayısı 3 kişi olarak kabul edildiğinde, Kemeraltı'nda yaklaşık her 10 m² işyeri büyüklüğüne 1 kişi düşmektedir. İşyeri büyüklüğünü yetersiz bulanlar oranı %35 dolayındadır.

İşyeri için ödenen kira bedeli sorusu genellikle yanıtlanmak istenmemiştir. Cevaplayanlara göre 100-300 milyon arasında ödendiği belirtilen kira değerinin toplam içindeki oranı %50'dir. Dolayısıyla ortalama 30 m² büyüklüğündeki dükkana 200 milyon kira ödendiği varsayıldığında m² kira bedeli 6,5 milyon dolayındadır. Ancak bu değerlerin gerçeği yansıtmadığı da ortadadır. Gayrimenkul değerlerinin (arazi ve üzerinde bulunan yapı) tespitine ilişkin ayrıntılı bir araştırmaya ihtiyaç vardır. Bu önemlidir, çünkü gayrimenkul değerlerinin yapıları restore etme-yenileme ve fonksiyon değiştirmeleri arasında ciddi bir ilişki bulunmaktadır.

Kemeraltı'nda gerçekleşen alışveriş hareketi ve müşteri profili de Kemeraltı'nın önemli belirleyicilerindendir. Bu amaçla müşteri profilini ortaya koymak üzere bir çalışma yapılmış olmasına rağmen, esnafa müşteri ve ticaret durumuna ilişkin sorular sorulmuştur. Ankete katılanların ¾'ünden fazlası müşteri sayısından memnun değildir. Her işletmeye gelen müşteri sayısından çıkan sonuçlara göre, hafta içi gelen müşteri sayısından çıkan yaklaşık 55000 ve alışveriş eden müşteri sayısı yaklaşık 27500 iken, hafta sonu bu değerler düşmektedir (45000 gelen ve 18700 alışveriş eden). Özetle Kemeraltı alışveriş yanında gezip-görme amaçlı olarak da ziyaret edilmektedir denebilir.

Esnafın %90'ı Kemeraltı'ndaki ticaretin zayıflamış ve zayıflamakta olduğunu belirtmiştir. “Ekonomik kriz, otopark ve asayiş sorunları ile işportacıların varlığı, yöneticilerin plansızlığı/programsızlığı ve sokak işgallerinin, diğer alışveriş merkezlerinin ve semt pazarlarının rekabette önemli etkisinin olduğu” temel nedenler olarak belirtilmiştir. Esnafın verdiği yanıtlara göre müşteriler alt ve orta gelir grubuna dahil olup, alt gelir grubu ağırlıklıdır.

“Kemeraltı geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması temel hedefine bağli olarak uygulamaya yönelik bir dizi temel strateji belirlenmiştir.....

.....stratejilerin uygulamaya yansıması ile kent merkezi için elde edilecek dikkate değer dönüşümlerin fiziki mekan kalitesinin yükselmesi, ekonomik canlılığa katkıda bulunulması ve sürekli yaşayan bir merkez olmasının ötesinde yeni istihdam olanaklarının yaratılması potansiyelini taşıması açısından önemi büyüktür.”

Kemeraltı’na şehir dışından gelenlerin oranı çoğunlukla %10 dolayında olduğu belirtilmiştir. Bu durum Kemeraltı’nın geçmişte üslendiği metropole hizmet fonksiyonunun giderek azalmakta olduğu söylenebilir. Ayrıca Kemeraltı’nın kentsel hizmet alanı da daralmış durumdadır.

Esnaf tarafından, otopark sorunu, altyapıya ilişkin sorunlar ve işportacıların varlığı Kemeraltı’nın önde gelen sorunları olarak belirtilmiştir. Buna karşın her nasılsa tuvalet ve çöp/kirlilik sorunu önemli mekansal sorunlar arasında yer almaktadır. Özellikle altyapının önemini 1 Ağustos 2001 günü yaşanan sel felaketi bir kez daha ortaya koymuştur. Ticaretin yoğunlaştığı Anafartalar Caddesi diğer kesimlere göre daha düşük kotta olması nedeniyle su baskınlarından öncelikle etkilenmektedir. Diğer altyapı elemanları açısından da ciddi gereksinimlerin olduğu açıktır.

Kemeraltı’nın gelişimi için ticaret ve turizm sektörlerinin geliştirilmesi, altyapının ihya edilmesi, tarihi eserlere önem verilmesi ve kültür sanat faaliyetlerinin yaygınlaşması gerektiği vurgulanmıştır. Asayişin sağlanması ve otopark olanaklarının artırılması da bunlara eklenmektedir (DEU, 2001).

Yukarıda genel olarak özetlenen araştırmaların sonuçlarına göre, Kemeraltı geleneksel merkezindeki hakim sektör yayıldığı alan bakımından perakende ticarettir. Her ne kadar 1998 yılında yapılan çalışmada toptan ticaret bir merkez fonksiyonu olarak önemli bir paya sahip ise de yakın geçmişte özellikle toptancıların bir bölümünün merkez dışına taşınması ile bu durum değişmiştir. Hatta bu konuda Kemeraltı için toptan ticaretin neredeyse bir merkez fonksiyonu olmaktan çıktığını da söylemek mümkündür. İmalat sektörü için de benzeri yargıda bulunulabilir. Ayakkabı imalatçılarının boşalttığı bölge bu açıdan dikkat çekicidir. Ancak projenin amaç ve hedefleri doğrultusunda da belirtildiği ve plan koşullarına yansıtıldığı gibi, küçük ölçekli ve turizme hizmet eden imalatın merkezde varlığını sürdürmesi beklenmektedir.

Araştırmalara ilişkin sonuçlar aynı zamanda doku analizi çalışmalarından elde edilen tespitlerle de paralellik göstermektedir. Geleneksel merkezde yaşanan sorunlar benzer biçimde ifade edilmiştir. Bunların başında kanalizasyon, çöp ve otopark sorunu ile, aydınlatmanın yetersizliği gelmektedir. Yine alan genelinde saptanan bir diğer genel sonuç ise, yaşanan ekonomik kriz ve Kemeraltı’nın sahip

olduğu sorunlara rağmen, perakende ticaret işletmecilerinin alanı terk etme ya da iş değiştirme eğiliminde olmadıklarıdır.

Bu konuda belirtilmesi gereken bir başka konu, hemen her araştırmada çeşitli biçimlerde denenmiş olmasına rağmen, kira bedellerine ilişkin güvenilir bilgiye erişilememiş olmasıdır. Bilindiği gibi resmi değerler de gerçeği yansıtmaktan uzaktır. Merkezin sit alanı olması ve bu nedenle dikeyde ve yatayda yayılmayı engellemesi, buna karşı ana akslar üzerinde küçük mülkiyetlerin varlığı ve perakende ticaret aktivitesinin yoğun olarak sürdürülmesi birim metrekaare fiyatlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

4.1.2. Bölgeleme

Yukarıda sözü edilen analizler sonucu dokunun sahip olduğu özellikler ortaya konmuş ve alanın tamamının fiziksel ve fonksiyonel yönden bir bölgelemesinin yapılabilmesine olanak tanımıştır. Söz konusu belgeleme, raporun daha sonraki bölümlerinde görüleceği gibi, plan kararlarının üretilmesine baz teşkil etmiştir.

1 No’lu Bölge: Çalışma alanının İzmir Körfezine ve Konak Meydanı’na bakan ana cephesini ve ana girişini barındıran alt bölgedir. Çeşitli çözüm alternatiflerinin halen İBB’ce değerlendirildiği bu kesimde Konak Meydanı Kentsel Sit Alanı dışında kalmaktadır ve oldukça karmaşık problemleri içeren bu alanın çözümlenmesi planlama çalışmamızın dışındadır. Ancak bilinmektedir ki Konak Meydanı-Kemeraltı entegrasyonu bu ikincisi için son derece önemlidir.

Bu üçgen şeklindeki alt bölgenin doğu ucu içeride Salepçioğlu İşhanı’na kadar uzanmakta olup en çok müdahale görmüş kısımdır. Alanda çok katlı işhanları ve devlet yapıları mevcut olup TAKS ve KAKS değerleri en yüksek, bina kalitelerinin ise iyi olduğu bir alt bölgedir. Kemeraltı girişi nispeten az katlı kalabilmiş, ancak kuzeyi ve güneyinde halen yayalaştırılmış yollar boyunca beş ve daha çok katlı yapılar inşa edilmiştir.

İçerisinde Milli Kütüphane, Opera (eski Elhamra Sineması), Vilayet Konağı gibi ayrıcalıklı tarihi yapıları barındırmaktadır. Büyük ölçüde yenilenmiş alanda, 2. ve 3. Beyler sokakları civarındakiler hariç, geleneksel doku ile ilgisi kalmamış

“Değerli sivil mimarlık örneklerine yeni işlevler yüklenerek bu işlevlerle yaşatılması, geçmişteki kimi kaybolmuş fonksiyonların yer aldığı sokakların korunması ve fiziki kalitenin yükseltilmesi, geleneksel merkezin özü olan yayın içinin yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından güvenli biçimde gezilmesine olanak tanıyacak düzenlemelerin getirilmesi alanın içinde barındırdığı potansiyellerle mümkündür.”

özellikli yapı adaları neredeyse kalmamıştır. Zeminde perakende ticaret, üst katlarda ise hizmetler ağırlıklı bir kullanım yapısı mevcuttur.

2 No’lu Bölge: Birçok kişinin Kemeraltı diye bildiği ve ana aks olan Anafartalar Caddesinin çizdiği yayın kuzeyinde kalan kesimi içermektedir. (Bilindiği üzere bu cadde 1450’li yıllara kadar iç limanın rıhtım caddesidir.) Alanda çoğu yaşça eski, iki katlı, ince uzun ve tarihi dokuyu oluşturan parseller içerisinde yeralan, zemin katlarının tümü ticaret, üst katlarının ise %80 mertebesinde depo olarak kullanıldığı en ilginç alt bölgelerdendir. Yapıların kalitesi oldukça düşüktür ve sadece Fevzipaşa Caddesi boyunca yeni ve çok katlı yapıları barındırmaktadır. Tarihi doku özellikleri ve tescilli yapıları ile önde gelen kesimlerdenidir. İçinde beş adet tarihi cami, çeşitli müdahaleler görmüş hanlar ve diğer tarihi unsurlar mevcuttur.

3 No’lu Bölge: Komşu altbölgelerle sınırları çok net ayrılmayan, kuzey ve doğudaki ana cadde boylarında çok katlı ve yeni yapıları barındıran, ancak iç kesimlerinde çok küçük parseller ve yapı adalarını içeren ve “Mantocular” diye bilinen alt bölgedir. Cadde boyları dışındaki yapıları oldukça eski, iki katlı ve zeminde tümü perakende ticaret olan bir kullanımdadır. Kuzey ve doğusundaki caddeler boyunca beş katın üzerinde yapılaşmıştır. İç kesimlerinde, yine karmaşık bir biçimde çok katlılık görülmektedir. Güneyindeki Kuyumcular Çarşısı dört nolu alt bölge ile sınır oluşturmaktadır.

4 No’lu Bölge: “Eski Ayakkabıcılar Sitesi” olarak bilinen yerdir. 1100 kadar işyeri ve 8000 nüfus yerel yönetimin isteği sonucu bölgeyi terk etmiştir. Boş yapıları çeşitli sorunlara yol açan ve bugün için belki de en problemli olarak nitelendirilebilecek bir kesimdir. Çok katlı ve aykırı diye tanımlanabilecek bazı yapılar iç kesimlerine kadar nüfuz etmiştir. Alan tarih içinde “Yahudi Mahallesi” olarak bilinmektedir ve aynı nedenle kullanım yoğunluğu ve giderek yapı kaliteleri düşmüş olan on adet havrayı barındırmaktadır. 926 sokak boyunca ve İkiçeşmelik Caddesi üzerinde çok katlılığa gidilmiş, iç kesimlerinde yine dağınık bir biçimde iki ve üç katlarla tanımlanan yaygın doku delinmiştir. Alt bölgenin sınırı güneyde Kestelli Caddesine kadar dayanmaktadır.

5 No’lu Bölge: Güneydeki altı nolu bölge ile dört nolu bölge arasında bir “geçiş” bölgesi olarak nitelendirilmektedir ve bu vasfını yapılarından çok arazi

kullanışıyla kazanmaktadır. Aynı nedenledir ki sınırlarının belirlenmesi daha zor olmuştur. Arazi kullanımındaki belirgin özellik kuzeydeki boş alanlara kıyasla, burada, perakende ticaretin yanı sıra, tarihi yapılara yerleşmiş olan imalat sektörünün olmasıdır. Bunun dışında alanın hemen her çeşit fonksiyonu barındırdığı görülmektedir. Yer yer tarihi özelliklerini korumuş olan sokaklara ve yapılara rastlanmaktadır.

6 ve 7 No’lu Bölgeler: Genelde iki, arada serpiştirilmiş olarak (%25 mertebesinde) üç katlı yapıların bulunduğu konut bölgeleridir. Az dahi olsa doğuda (6 no’lu bölge) dört ve üzeri katlı yapılar bulunmaktadır. 7 no’lu bölgenin batı ve kuzeybatı sınırları çok katlıdır. Bu iki alanın neredeyse tümü konut amaçlı kullanılmaktadır. Ancak çoğu sakinleri İzmir’e dışarıdan gelmiş kişilerdir. Bazı yapılar istila edilmiştir. Her iki alanda çok sayıda özgün mimari özellikleri taşıyan konutlar mevcuttur. Altı nolu bölgede bunlar daha yoğundur. Batı kesimdeki alana yakın geçmişte daha çok müdahale yapılmış olup, bu yörede tescilli yapı sayısı daha düşüktür.

Alt bölgelerdeki yapıların hemen hepsi iki katlı ve bahçeli olup diğer alanlara kıyasla doğal olarak daha düşük TAKS ve KAKS değerleri vermektedir. Alan içerisinde (Özellikle 6 nolu alanda) kullanılmayan yapı sayısı çoktur. Yapı kaliteleri de düşüktür. Alanda hiçbir tarihi niteliği olmayan eski ve çok kötü nitelikli yapılar mevcuttur. Çoğunlukla eğimli alana yerleşmiş olan bölgenin konutları ciddi ilgi beklemektedir.

Planlama aşamasında, özellikle 7 nolu bölge doku niteliğinden çok tek yapı ölçeğinde tarihi özellikler gösterdiğinden diğer alt bölgelerden farklı olarak noktasal çözümleri mümkün kılacaktır.

8 No’lu Bölge: Tarihi Kız Lisesi binalarını, buradan giderek askeri ve diğer resmi kurum yapılarını içeren, eski Bahribaba Parkı ve civarı ile tanımlanan altbölgedir. Topoğrafik yapısı itibarıyla zor, planlama müdahaleleri açısından sınırlı bir alandır. İçerisinde barındırdığı yapılar geniş tabanlı olup merkezi alanın yine geniş yeşilleri içerisine yerleşmişlerdir.

Planda varolan arazi kullanım kararları, yoğunluk kararları, ulaşım kararları, yapılan kentsel tasarım projeleri ve plan notları yukarıda anlatılan bölgeler ve bu

“Kemeraltı geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması temel hedefine bağlı olarak uygulamaya yönelik bir dizi temel strateji belirlenmiştir. Stratejilerin uygulamaya yansımaları ile kent merkezi için elde edilecek dikkate değer dönüşümlerin fiziki mekan kalitesinin yükselmesi, ekonomik canlılığa katkıda bulunulması ve sürekli yaşayan bir merkez olmasının ötesinde yeni istihdam olanaklarının yaratılması potansiyelini taşıması açısından önemi büyüktür”

bölgelerin özellikleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Ancak son plan kararları açısından alan dört alt bölge olarak mütalaa edilmiştir

Bu bölümde sözü edilen inceleme konuları ayrı ayrı ele alınmıştır. Ancak bir bütün olarak bakıldığında, sözü edilen sekiz alt bölge (AB) içerisinde özelliklerin birbirlerini tamamladığı ve bütünleştiği açıkça görülebilmektedir. 1 no’lu AB’de çok katlı, yeni ve kaliteli yapıların olduğu, bunların tarihi doku ile ilişkilerinin kalmadığı, bu yapılarda ticaret ve hizmetlerin yer aldığı ve sinemalar gibi sosyo-kültürel donatının mevcut olduğu görülmektedir. İçerisinde yer alan az sayıdaki tarihi kamu yapısı dışında (Milli Kütüphane, Opera, Hükümet Konağı vs.) alanın büyük oranda kaybedilmiş, yani tarihi bağlarının koparılmış olduğu görülmektedir. Bu bölgede Kemeraltı’nın başlıca giriş noktası yer almaktadır ve bu nokta ile Konak Meydanı ilişkisi sağlanmaktadır. Otopark alanı en çok bu alanda bulunmakta, ancak sıkıntı da en çok bu alanda yaşanmaktadır.

2 no’lu alt bölge tarihi camilerin, hanların ve bozulmamış dokunun yer aldığı az katlı yapıların ticaret ve özellikle üst katların depo olarak kullanıldığı AB’dir. Yapı kaliteleri düşüktür. Parseller tarihi doku özelliklerini yansıtmaktadır.

Planlama çalışmasının bir sonraki “stratejilerin belirlenmesi” aşamasında, alanın sahip olduğu sorunlar/baskılar- potansiyellerden yola çıkarak ve projenin amaç ve hedefi göz önünde bulundurularak uygulamayı yönlendirecek kararlar geliştirilmiştir.

4.1.3 Planlama Stratejileri

Kemeraltı geleneksel kent merkezinin yeniden canlandırılması temel hedefine bağlı olarak uygulamaya yönelik bir dizi temel strateji belirlenmiştir.

- Merkezi yaşatma ana düşüncesi kapsamında konut ve konaklama kullanımlarının gelişimini teşvik etmek,
- Merkezin yerli ve yabancıların ziyaret ettiği gününbirlik bir alan olmasının ötesinde kısa süreli konaklamaya olanak tanınması ve bu şekilde gece yaşamına da katkıda bulunması için teşvikler sunmak,
- Özellikle perakende ticaretin genişlemesine olanak tanımak, bu doğrultuda imalat, depo ve toptan ticaret kullanımları nedeniyle aşırı aşınma ve eskimeye uğramış değerli sivil yapı örneklerinin sayısının artmasını

önlemek üzere bu tür kullanımların yerini perakende ticaret kullanımlarına bırakmasını sağlayacak tedbirleri almak,

- Esas geleneksel ticaret bölgesi olan yay içi ve çeperinde yaya konsantrasyonunu artırmak üzere pub, kafe, restoran, lokanta gibi kullanımların gelişimini desteklemek, meydanlıkların fiziksel kalitesini ve dolayısıyla kullanım düzeyini artırmak,
- Gündüz nüfusunu artırmak ve gece nüfusu yaratmak üzere üniversite kullanımını alana getirmek,
- Merkezi kuşatan ve merkez içinde yer alan trafiğin yol açtığı ciddi trafik sorunlarına ve otopark sıkıntısını önlemek/azaltmak amacıyla, taşıtların yaya konsantrasyonunun en yoğun olduğu yay içinin dışında tutulmasını sağlamaktır.

Yukarda sözü edilen stratejilerin uygulamaya yansımaları ile kent merkezi için elde edilecek dikkate değer dönüşümlerin fiziki mekan kalitesinin yükselmesi, ekonomik canlılığa katkıda bulunulması ve sürekli yaşayan bir merkez olmasının ötesinde yeni istihdam olanaklarının yaratılması potansiyelini taşıması açısından önemi büyüktür. Başta belirlenen hedefler ve stratejiler dikkatle değerlendirildiğinde, söz konusu dönüşümlerin sağlanmasından tarihi dokunun kendi mevcut kaynaklarından faydalandığı görülebilecektir. Değerli sivil mimarlık örneklerine yeni işlevler yüklenerek bu işlevlerle yaşatılması, geçmişteki kimi kaybolmuş fonksiyonların yer aldığı sokakların korunması ve fiziki kalitenin yükseltilmesi, geleneksel merkezin özü olan yayın içinin yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından güvenli biçimde gezilmesine olanak tanıyacak düzenlemelerin getirilmesi bunlardan bazılarıdır.

Planla öngörülen konaklama fonksiyonunun (özellikle oteller) getireceği önemli katkılardan biri, köhnemiş durumdaki geleneksel merkezin gelecekte kentin turistik merkezi haline gelmesi ve İzmir’in kaybettiği turizm potansiyelini yeniden harekete geçirmesi olacaktır. Bu açıdan bakıldığında yatırımcı(lar) için en cazip kullanım türüdür. Ancak burada önemle vurgulanması gereken bir nokta, gelişimi öngörülen söz konusu konaklama tesislerinin niteliği ile ilgilidir. Bu tesislerin “turizm belgeli” olması belirli bir fiziki kaliteyi ve ziyaretçi kalitesini de beraberinde getirecektir. Aksi taktirde, günümüzde Basmane ve çevresinde

“Merkezin gece de canlılığını sürdürmesi, bugünkünden farklı olarak kimi kullanımların daha geç saatlere kadar açık kalması gerekmektedir. Konaklama fonksiyonunun yanısıra kafe, bar, restoran türü kullanımlarının yaygınlaşması ve getireceği yaya hareketliliği, sinema ve tiyatroların varlığı bunu teşvik edici niteliktedir.”

gelişen konaklama tesislerinin benzeri tesislerin yaratacağı etki alanı çekici/cazip olmaktan çıkacaktır; düşük nitelikli ve ucuz tesisleri talep eden ziyaretçinin ekonomik açıdan kente katkısı da çok sınırlı olacaktır.

Merkezin gece de canlılığını sürdürmesi, bugünkünden farklı olarak kimi kullanımların daha geç saatlere kadar açık kalması gerekmektedir. Konaklama fonksiyonunun yanısıra kafe, bar, restoran türü kullanımlarının yaygınlaşması ve getireceği yaya hareketliliği, sinema ve tiyatroların varlığı bunu teşvik edici niteliktedir. Buna paralel olarak aydınlatma güvenliği sağlamaya yönelik idare tedbirler de bu kapsamda ele alınmalıdır.

4.1.4 Planlama Yaklaşım Alternatifleri

Kemeraltı’nın yeniden canlandırılması, merkezin yaratılması hedefine yönelik olarak üç temel planlama yaklaşımı üzerinde durulmuştur.

Bunlardan ilki, sınırlı alanda müdahaleleri içermektedir. Günümüzde varlığını sürdüren ihtisaslaşmış alt bölgelerin (kuyumcular, konfeksiyoncular, peynirciler vb.) ve aynı zamanda yay içi karma kullanım alanlarının yapısını gelecekte de aynen sürdürmesi; Kemeraltı’nın kentsel ve bölgesel ölçekte bir çekim merkezi olarak yeniden canlandırılması, geçmişte var olan ancak günümüzde geçerliliğini yitirmiş, kaybolmuş fonksiyonların yeniden canlandırılması, parsel ve yapı ölçeğinde restorasyon ve yenilemeye ilişkin kararları içermektedir. Bu yaklaşım kısa dönemde ve orta dönemde gerçekleştirilebilecek müdahale biçimlerini içermektedir. Radikal çözümlerin benimsenmesi söz konusu değildir, mevcut koşulların iyileştirilmesi benimsenmektedir.

İkincisi genişletilmiş alanlarda müdahaleleri içermektedir. Kemeraltı’nın turistik ve sosyo-kültürel ağırlıklı bir geleneksel merkez haline dönüştürülmesi; kentsel, bölgesel ve uluslararası ölçekte öneminin artması: çöküntü bölgelerinin yenilenmesi ve ağırlıklı fonksiyonel dönüşüm; alt bölgesel ölçekte yenileme bu kapsamda ele alınmıştır. İkinci yaklaşım daha radikal kararların alınmasını gerektirmektedir. Kemeraltı’nın tarihi özelliklerinin korunarak imajının bir bütün olarak yükseltilmesi, özellikle ziyaretçiler için turistik, ticari ve kültürel aktivitelere yönelik çeşitli fırsatların yaratılması ve genişletilmesi hedeflenmektedir.

Bu yaklaşımı ilkinden ayıran diğer önemli fark ise, müdahalenin parsel ölçeğinde değil, alt bölge içindeki acil önlemlerin alınması gerektiği doku parçaları ölçeğinde gerçekleştirilmesidir. Eski ayakkabıcılar sitesinin bulunduğu ve bugün neredeyse tamamen boşaltılmış olan kesimi bir bütün olarak ele alan projelerin üretilmesi; orta / uzun dönemde SSK bloklarını içine alan kısmın tamamına yönelik müdahaleler, Kemeraltı yay içindeki köhnemiş yapılara / yapı gruplarına yönelik, tarihsel dokuyla uyumlu ancak Kemeraltı yay içinin çehresini değiştirecek kararlar örnek olarak verilebilir.

Ancak ikinci yaklaşımın benimsenmesiyle elde edilecek uygulamaların daha maliyetli ve uzun dönemli olduğunu söylemek mümkündür.

Üçüncü alternatif yaklaşım ise yukarıda sözü edilen iki yaklaşımın entegrasyonu ile elde edilmektedir. Her ne kadar radikal çözümler söz konusu değilse de, üretilen kararlar bugünkünden farklı, mevcut koşulların iyileştirilmesinin ötesinde, kısmi yenileme kararlarını içermektedir. Yapı adası ölçeğinde müdahaleler ele alınmaktadır; geniş ölçekte yayalaştırma kararları ile trafik ve otopark düzenlemeleri konusunda alternatif çözümler üretilmektedir ve çevre kalitesinin kısa ve orta dönemde yükseltilmesine yönelik kararlar alınmaktadır.

Alanın koşulları ve projenin gerçekleştirilebilmesi yerel ve merkezi yönetimin üstlenebileceği sorumluluklar ve uluslararası olası desteklerin düzeyi göz önüne alınıp değerlendirildiğinde, üçüncü alternatifi benimsenmesiyle elde edilecek planın “uygulanabilir” olduğu sonucuna varılmıştır. Ancak raporun 6. bölümünde de belirtildiği gibi Kemeraltı’nın yeniden canlandırılmasında bir dizi koşulların sağlanması gerekmektedir. Aksi takdirde projenin başarılı olarak hayata geçmesi söz konusu değildir. Yine plan kararlarının açıklandığı bölümden de anlaşılacağı gibi kimi alt projelerin en kısa sürede uygulamaya konması, diğer gelişmeleri de teşvik edecektir. Dolayısıyla bu tür projeler itici gücü oluşturacaktır. Bunlar olmadan özellikle özel sektörün alana girmeye ikna edilmesi zor görünmektedir.

“Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları süresince proje ile doğrudan ve dolaylı ilgili çeşitli kesimlerle toplantılar yapılmış, konu ile ilgili görüş ve önerileri alınmış ve bu şekilde projeye katılımlarının sağlanması / teşvik edilmesi hedeflenmiştir.

Halkın katılımının doğrudan sağlanmasında öncelikle esnaf dikkate alınmıştır. “

4.3. Halk Katılımının Süreci içindeki Yeri

Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları süresince proje ile doğrudan ve dolaylı ilgili çeşitli kesimlerle toplantılar yapılmış, konu ile ilgili görüş ve önerileri alınmış ve bu şekilde projeye katılımlarının sağlanması / teşvik edilmesi hedeflenmiştir. Aşağıda bu konuda yapılan girişimler özetler halinde verilmektedir.

Konak Belediyesi ile ilk toplantı 09.05.2000 tarihinde Konak Geneline Ait yaşanan sorunlar, çözüm önerileri, ayrıca halkın katılımını sağlamak üzere yapılacak çalışmaların tartışılması amacıyla yapılmıştır. Toplantı sonucunda, gözlenen ve yaşanan sorunlar genel itibarıyla ortaya konmuştur. Halkın katılımının sağlanması içinse özellikle basın-yayın yoluyla İzmir’liye ulaşmanın hedeflenmesi kararında birleşilmiştir. Bu tarihten itibaren yerel ve ulusal gazetelerde projeye ilişkin haberler yer almaya başlamıştır.

01.12.2000 tarihinde Konak Belediye Başkanı, İzmir I. Nolu Koruma Kurulu ve İzmir Mimarlar Odası Başkanı ile yapılan ara toplantıya kadar olan sürede, daha öncede sözü edildiği gibi arazi çalışmaları sürdürülmüştür. Çalışmalar sırasında özellikle Kemeraltı esnafına konuyla ilgili bilgi verilmiş ve soruları cevaplanmış, bu şekilde projeden doğrudan etkilenecek bir taraf olarak esnafın –sınırlı olsa- katılımının sağlanması teşvik edilmiştir.

Aralık 2000’de yapılan toplantıda Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Çalışması kapsamında yapılan analizler sunulmuş ve belediye ve koruma kurulunda yapılması gerekli ilave çalışmalar hakkında öneriler alınmıştır.

Halkın katılımının doğrudan sağlanmasında öncelikle esnaf dikkate alınmıştır. Proje alanının sorunlu olup, aynı zamanda önemli bir potansiyeli barındıran boşaltılmış ayakkabıcılar sitesinin işyeri sahipleri ile 02.02.2001 tarihinde bu kez DEÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Döner Sermayesinde bir toplantı yapılmıştır. Konak Belediye Başkanı Erdal İZGİ’nin de katıldığı toplantıda, proje ekibinin 926 sokak ile ilgili ürettiği projeler hakkında bilgi verilmiş; esnafın projeye yönelik önerileri ve uygulamaya yönelik olarak kendilerinin yapabilecekleri girişimler hakkında görüşleri alınmış ve boş

durumdaki sitenin gelecekte ne tür müdahalelere konu olabileceği, nasıl bir kullanım kararının getirilebileceği tartışılmıştır.

19.03.2001 tarihinde İzmir tarihi, yaşayan sosyal gruplar, yer seçtikleri mekanlar hakkında bilgi edinilmiş, ardından 22.03.2001 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Belediyesi ve Koruma Kurulu ile İzmir Büyükşehir Belediyesinde bir toplantı yapılmıştır.

Bu tarihten itibaren İzmirlinin proje hakkında daha fazla bilgi sahibi olması ve katılımını sağlamak üzere TV programlarına (Yeni TV, Sky TV) başlanmıştır. Kemeraltı Projesi ile nelerin yapılmak istendiği, Kemeraltı’nın nasıl geliştirileceği ve eski imajının yeniden nasıl kazandırılacağı konuları tartışılmıştır.

İleriki tarihlerde Konak Belediye Başkanlığı ve Büyükşehir Belediyesi ile iki toplantı yapılmıştır (04.04.2001 ve 11.04.2001’de). ikinci toplantıda İzmir Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Nazım Plan Revizyonu kapsamına giren “Agora” alanına yönelik proje ekibinin ürettiği tasarım sunulmuş ve uygulanabilirliği tartışılmıştır.

12.04.2001 tarihinde Fransa, Ecole d’Architecture’de Paris-Val-de Seine Üniversitesinden proje ekibi tarafından davet edilen 21 kişilik öğrenci grubu ve iki akademisyenin ziyareti ile, Kemeraltı hakkında bilgi verilmiş ve Kemeraltı’na gezi düzenlenerek alana ilişkin önerileri alınmıştır. Ayrıca Eski Tütün Deposuna ait bir proje geliştirmeleri beklenmiştir. Amacı, yabancıların alana bakış açısını değerlendirmek ve olası ilginç düşüncelerin belirmesini sağlamak olmuştur. Bu konuda çalışmaya önemli katkılar sağlanmış olmasına rağmen, Fransa Üniversitesinde yapılan re-organizasyonlar nedeniyle ilişkilerin devamlılığı sağlanamamıştır.

Bir sonraki toplantı 24.04.2001 tarihinde Konak Belediye Başkanı ve başkan yardımcısı ile D.E.Ü. Mimarlık Fakültesi’nde yapılarak, planlama çalışmasının ana kararlarıyla tutarlı olan ve proje ekibi tarafından hazırlanmış olan kentsel tasarım ölçeğindeki “926 sokak ve çevresinin düzenlenmesi projesi” ile “Agora”ya ilişkin çalışmaların öncelikle o tarihten itibaren uygulamaya konması Konak Belediye Başkanlığı tarafından talep edilmiştir. Bu kapsamda planlama ekibi, söz konusu iki çalışmayı bir kez daha gözden geçirerek Konak Belediyesine göndermiştir.

“Eskiden “Türkiye’nin küçük Paris’i” olarak nitelendirilen İzmir, tarihi boyunca bir Avrupa kenti olmuştur. Sadece bu özelliği ile değil, Avrupa ile bütünleşme arayışları içerisinde olan ülkemizin girişimleri ile Kemeraltı projesinin uluslar arası bir boyut kazanacağı düşünülebilir. Ancak bu, olayların ve gelişmelerin doğal akışına bırakılamaz. Projenin öncelikle ülkesel bir boyut kazanması gerekir ki her ikisi birden İzmir’in ilgisini sağlamakta çok etkili olacaktır. Ancak bütün bunlar da henüz yetersiz düzeydedir ve yeni fikirler üretmek, uzmanlıkları davet etmek ve çeşitli kaynaklar yaratmak için hem ulusal hem uluslar arası ilişkiler arttırılmalıdır. “

Böylesine kapsamlı bir projenin bir planlama ekibi tarafından ve konu ile ilgili uzmanların bilgi ve deneyimlerine başvurularak gerçekleştirilmesinin plana ciddi katkılar sağlayacağı inancından hareketle süreç içinde çeşitli uzmanların da projenin belirli çalışmalarında görüş ve önerileri alınmıştır.

Bu doğrultuda Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesinde Prof. Dr. Ersin DOĞER ile görüşülmüş ve Kemeraltı’nın Helenistik Dönem’den 19 yy.’a kadar olan değişimleri hakkında, D.E.Ü. G.S.F.’den Sanat Tarihçisi Eser GÜLTEKİN’den Kemeraltı’nın tarihi değerleri hakkında bilgi görüş ve önerileri alınmıştır.

Zaman içinde İzmirliilerin ve esnafın ilgisini arttırmak için planlama ekibi toplantılar düzenlemeye ve TV programları yapmaya devam etmiştir (Bu gayretlerden ötürü yakın bir geçmişte ekip elemanları ÇEKÜL Vakfı tarafından ödüllendirilmiştir).

Bunların dışında I. Etap planlama alanı içindeki mahallelerin muhtarları ile görüşülmüştür. Ayrıca, Kemeraltı Derneğinin yeniden kurulması konusunda girişimlerde bulunulmuş, vakıf haline getirme çabaları sürdürülmüştür. 2000 yılı başında kurulan ve Belediye ile planlama ekibinin de içinde yer aldığı Kemeraltı Esnaf Derneği altı ay gibi kısa ömürlü olmuştur. Bunun başlıca nedeni kuruluş örgütlenmesinin tabandan değil üstten, yani yöneticilerden gelmiş olmasıdır. İkinci önemli neden, derneği yaşatmak için ilginin azlığı olmuştur. Uzun süre planlama ekibi aktif ve ilgili esnafı örgütleyerek belki bir vakıf, belki bir kooperatif veya her ikisini de içeren yeni bir organizasyon arayışında olmasına rağmen, bu konuda beklenen sonuç alınamamıştır.

Projenin başlangıç aşamalarında Gündem 21 Evinde İzmir’deki bütün sivil toplum örgütleri, odalar, üniversiteler ve belediyelere Kemeraltı Projesinin tanıtımı yapılmıştır.

Bundan başka, Kemeraltı kullanıcılarının ve esnafın görüş ve önerilerinin alınması amacıyla Kemeraltı çarşı girişinde bir “Kemeraltı Proje Sergisi” açılmıştır.

Eskiden “Türkiye’nin küçük Paris’i” olarak nitelendirilen İzmir, tarihi boyunca bir Avrupa kenti olmuştur. Sadece bu özelliği ile değil, Avrupa ile bütünleşme arayışları içerisinde olan ülkemizin girişimleri ile Kemeraltı projesinin

uluslar arası bir boyut kazanacağı düşünülebilir. Ancak bu, olayların ve gelişmelerin doğal akışına bırakılamaz. Projenin öncelikle ülkesel bir boyut kazanması gerekir ki her ikisi birden İzmir’in ilgisini sağlamakta çok etkili olacaktır. Ancak bütün bunlar da henüz yetersiz düzeydedir ve yeni fikirler üretmek, uzmanlıkları davet etmek ve çeşitli kaynaklar yaratmak için hem ulusal hem uluslar arası ilişkiler arttırılmalıdır.

Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Çalışmalarının başlatıldığı sırada Haziran 2001 tarihinden itibaren İzmir’in konuya dikkatini çekerek ve katılımlarını sağlamak üzere “ www.kemeralti.8m.com “ adlı bir web sitesi oluşturulmuştur. Projenin amacını, Kemeraltı konusunda yapılmış olan yayınları, basında çıkan yazıları içeren sitede ayrıca, halkın doğrudan görüş, soru ve önerileri almak amacıyla, haberleşme bilgilerinden oluşan “bize ulaşın” bölümü yer almaktadır.

Diğer yandan özellikle Kemeraltı’nda işyeri sahiplerinin / kiracıların kendi bölgelerine sahip çıkmak üzere kendi aralarında örgütlenmelerini sağlamak amacıyla “Kemeraltı Derneği”nin kurulması ve daha sonra vakfa dönüştürülmesi çalışmalarına başlanmıştır. Bu kapsamda yedi toplantı yapılmıştır.

BÖLÜM 5.
KEMERALTI
KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI
AÇIKLAMASI

Bu bölümde Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı'nın kapsamı, amaç ve hedefleri ve belirlenen stratejiler ele alınmaktadır. 1/5000 ölçekli Nazım Plan'dan başlamak üzere 1/1000 ölçekli I Etap Koruma Amaçlı İmar Planı'nı ve daha alt ölçeklerde detay çalışmaları içeren proje, geleneksel kent merkezi ve çeperinin günümüzde yaşadığı sorunlardan olabildiğince arındırılması ve yaşayan bir merkez olmasını beraberinde getirecektir. "

BÖLÜM 5. KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI

AÇIKLAMASI

5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu

Ek 1'de verilen Koruma Kurulu'nun 28.4.1995 günlü ve 5823 No'lu kararından sonra plan revizyonu 1999 yılında Konak Belediyesince gündeme getirilmiş ve müellif ile protokol 2000 yılı Eylül ayında imzalanmıştır. Kurulun istemi üzerine müelliften tüm KKSA'nın 1/5000 ölçekli nazım imar planının hazırlanması işi protokolde yer almıştır. Buna göre müellif Kız Lisesi, ile sınırlanan 1. Etap planlama alanının 1/1000, 1/500 ve daha küçük ölçekli plan ve projelerini hazırlayacak, ancak tüm kentsel sit alanına bütüncül bir gözle bakacak ve nazım plan kararları üretecektir. Daha ileri aşamada İBB Tarihsel Çevre ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü, Üniversite ile işbirliği içerisinde 1/5000'lik bir Nazım Plan üretmiş ve bu plan İBB Meclisinin 03.05.2002 gün ve 5/32 no'lu kararı ile onanmış, Koruma Kurulu ise 14.10.2002 gün ve 10/38 no'lu kararı planı uygun bulmuştur. Bu rapor 1/5000 ölçekli çalışmaların amaç ve hedeflerini, araştırma çalışmalarını, tespitlerini ve önerilen üst ölçekli kararlarını açıklamaktadır.

5.1.1. Planlama Alanını Belirleyen Koruma Alanları

Orijinal sınırlarında zaman içerisinde aşağıdaki değişiklikler yapılarak KKSA 1/5000 ölçekli planda gösterilen son durumunu kazanmıştır. Değişiklikler:

22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararla Roma Yolu, Kadifekale ve Antik Amfitiyatro 1. derece arkeolojik sit olarak tescillenmiştir. Bu etapta Kale'nin etrafında bir "Koruma Alanı" ve amfitiyatronun çevresinde 3. derece arkeolojik sit alanı mevcuttur. Bunlar (d) maddesi ile değişmiştir.

12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararla Kız Lisesi'nden Bahribaba Parkı'na uzanan alan ile Varyant'ın üst kesiminde ikinci bir bölge 2. derece doğal sit ve ilk doğal sit alanı içerisinde iki alan 2. derece arkeolojik sit olarak tescillenmiştir. İlki askeri alan içerisinde. İkincisi Etnografya Müzesi alanıdır.

27.9.2001 gün ve 9513 sayılı kararla Kadifekale çevresinde bulunan eski "Koruma Alanı" 2. derece arkeolojik sit olarak tescillenmiştir.

30.01.2002 gün ve 9728 sayılı kararla ise şu değişiklikler yapılmıştır: (Ek 5)

(1) Kadifekale ve kuzeyindeki yeni 2. derece arkeolojik sit alanı Kemeraltı Kentsel Sit Alanı'ndan çıkarılmıştır, (2) Gümrük Pier KKSA'da bırakılmıştır ancak 3. derece arkeolojik sit alanından çıkarılmıştır, (3) bu kararla oluşan KKSA'nın tümü 3. derece arkeolojik sit alanı yapılmıştır, (4) Agora'nın 1. derece arkeolojik sit alanı büyütülmüş, bitişiğinde 2. derece arkeolojik sit alanı oluşturulmuştur, (5) Müellif önerisiyle KKSA batı uçta bir miktar genişletilmiştir.

Yukarıdaki kararlar sonucunda şekillenen tüm sit alanlarının son şekli 1/5000 ölçekli planda görülmektedir.

Yukarıdaki son karar neticesinde oluşan en önemli sonuç tüm KKSA'nın Kadifekale nedeniyle bir miktar küçülmesi, Agora Arkeolojik Sit Alanı'nın büyümesi ve en önemlisi tüm KKSA'nın 3. derece arkeolojik sit alanı yapılmasıdır.

Buna göre KKSA içerisindeki tüm yapılaşmanın ilk etaplarının gözetim altında yapılmasının gerekliliği doğmuştur. Karar diğerleri gibi üst veri olarak kabul edilmiştir. İBB plan raporunda yukarıdaki açıklamalardan sonra planın ana hedefi "Kemeraltı tarihi geleneksel kent merkezinin korunması, yaratılması ve Agora, Tiyatro, Altın yol, Stadyum ve Kadifekale ile bağlantısı sağlanarak kente yeniden kazandırılması " olarak belirtilmiştir.

KKSA'nın çevresinde bulunan ve alanla çeşitli derecelerde irtibatları bulunan başka sit alanları bulunmaktadır. Bunlar üçüncü bölümde ele alınmaktadır.

5.1.2. Kentsel Çevre (İBKB) İlişkileri

Kemeraltı'na sadece kendi içinde ve yakın çevresi ile değil, kent bütününde bakmak, en azından planlama pratiğinin yerleşmiş süreçleri açısından gereklidir. Aynı nedenle, 1/5000 ölçekli önerilerden önce daha büyük ölçekli mevcut planları incelemek ihtiyacı doğmuştur.

İzmir Büyük Şehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu (1/50000 ölçekli) Şekil 5.1'de verilmektedir. Şekil 5.2'de ise 1/25000 ölçekli İzmir Çevre Düzeni Planı örneği bulunmaktadır. Bu iki plan Kemeraltı perspektifinde incelendiğinde aşağıdaki saptamaları yapmak mümkündür.

KKSA'nın I. etap planlama bölgesi 1/50000 ölçekli planda Merkezi İş alanları (MİA) olarak saptanmıştır. Halen geleneksel konut dokusunun bulunduğu

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (MEVCUT NAZIM PLAN)

NAZIM PLAN 1/50000

SINIRLAR

- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI
- MÜŞAVİR SAHA SINIRI
- KÖY SINIRI
- NAZIM PLAN SINIRI
- ONANLI İMAR PLANLARI SINIRI
- KÖY YERLEŞİK ALANI SINIRI
- ÖNCELİKLER PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI

ARAZİ KULLANIM

- SIK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- SEYREK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- SIK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- MERKEZİ İŞ ALANLARI
- İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ DERECE MERKEZLER
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- KAMU KURULUŞ ALANLARI
- SERBEST BÖLGE
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ SİTELERİ KÜÇÜK SANATLAR
- DEPOLAMA ALANLARI
- TURİZM TESİS ALANLARI
- MİLLİ PARK
- FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR
- KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI
- ÜNİVERSİTE KAMPÜS ALANLARI
- SAĞLIK TESİSLERİ
- EĞİTİM TESİSLERİ
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR
- ORMAN
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- ASKERİ ALANLAR
- ASKERİ SAKINCALI ALANLAR
- MEZARLIKLAR

KORUMA

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU ÇALIŞMASI MEVCUT NAZIM PLAN

GÖSTERİM

SINIRLAR

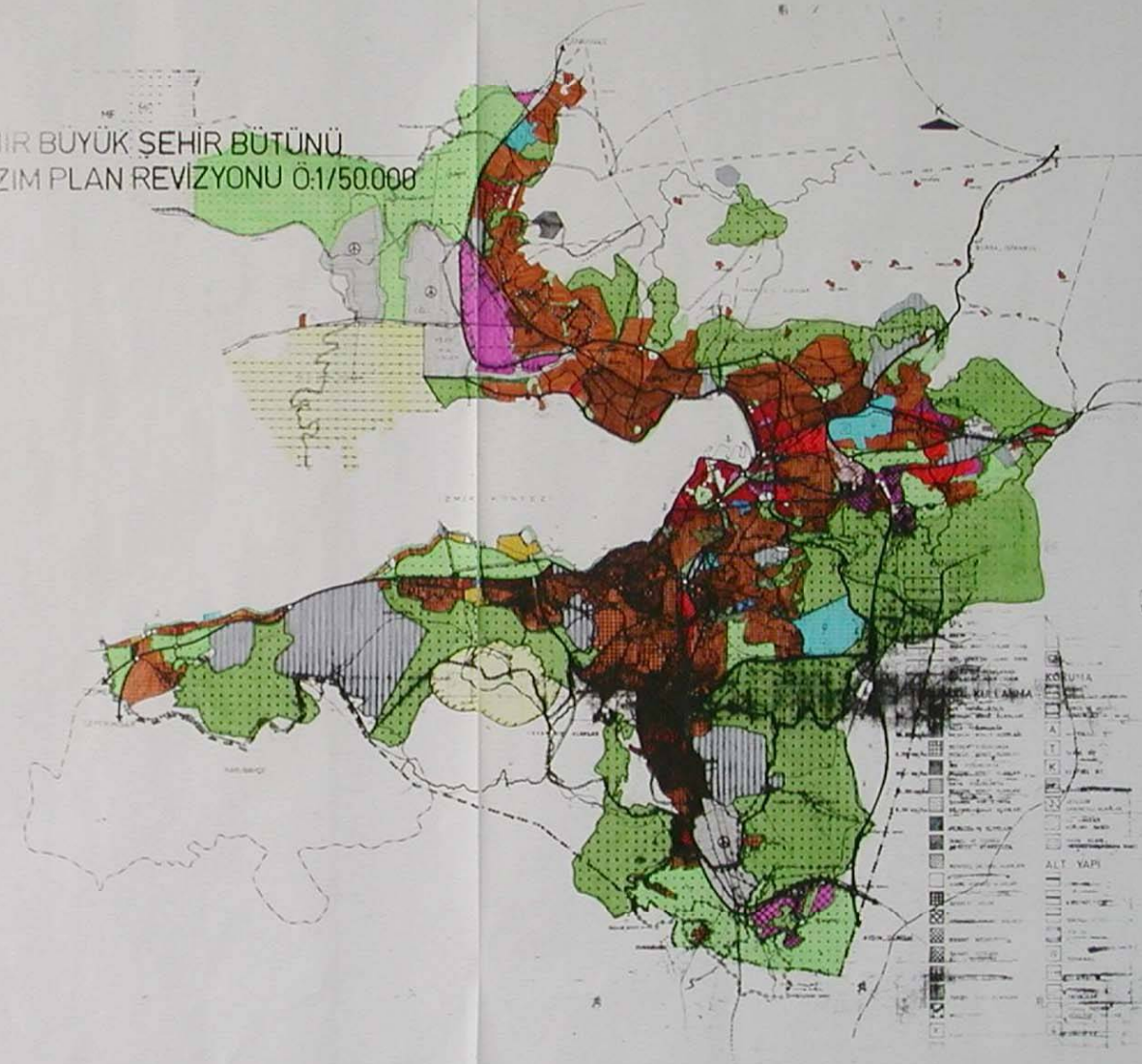
- İL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI
- MÜŞAVİR SAHA SINIRI
- KÖY SINIRI
- NAZIM PLAN SINIRI
- ONANLI İMAR PLANLARI SINIRI
- KÖY YERLEŞİK ALANI SINIRI
- ÖNCELİKLER PLANLAMASI YAPILACAK ALAN SINIRI

ARAZİ KULLANIM

- SIK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- SEYREK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI
- SIK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- SEYREK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI
- MERKEZİ İŞ ALANLARI
- İKİNCİ VE ÜÇÜNCÜ DERECE MERKEZLER
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- KAMU KURULUŞ ALANLARI
- SERBEST BÖLGE
- ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ BÖLGESİ
- SANAYİ SİTELERİ KÜÇÜK SANATLAR
- DEPOLAMA ALANLARI
- TURİZM TESİS ALANLARI
- MİLLİ PARK
- FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI
- BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLAR
- KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI
- ÜNİVERSİTE KAMPÜS ALANLARI
- SAĞLIK TESİSLERİ
- EĞİTİM TESİSLERİ
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR
- ORMAN
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- ASKERİ ALANLAR
- ASKERİ SAKINCALI ALANLAR
- MEZARLIKLAR

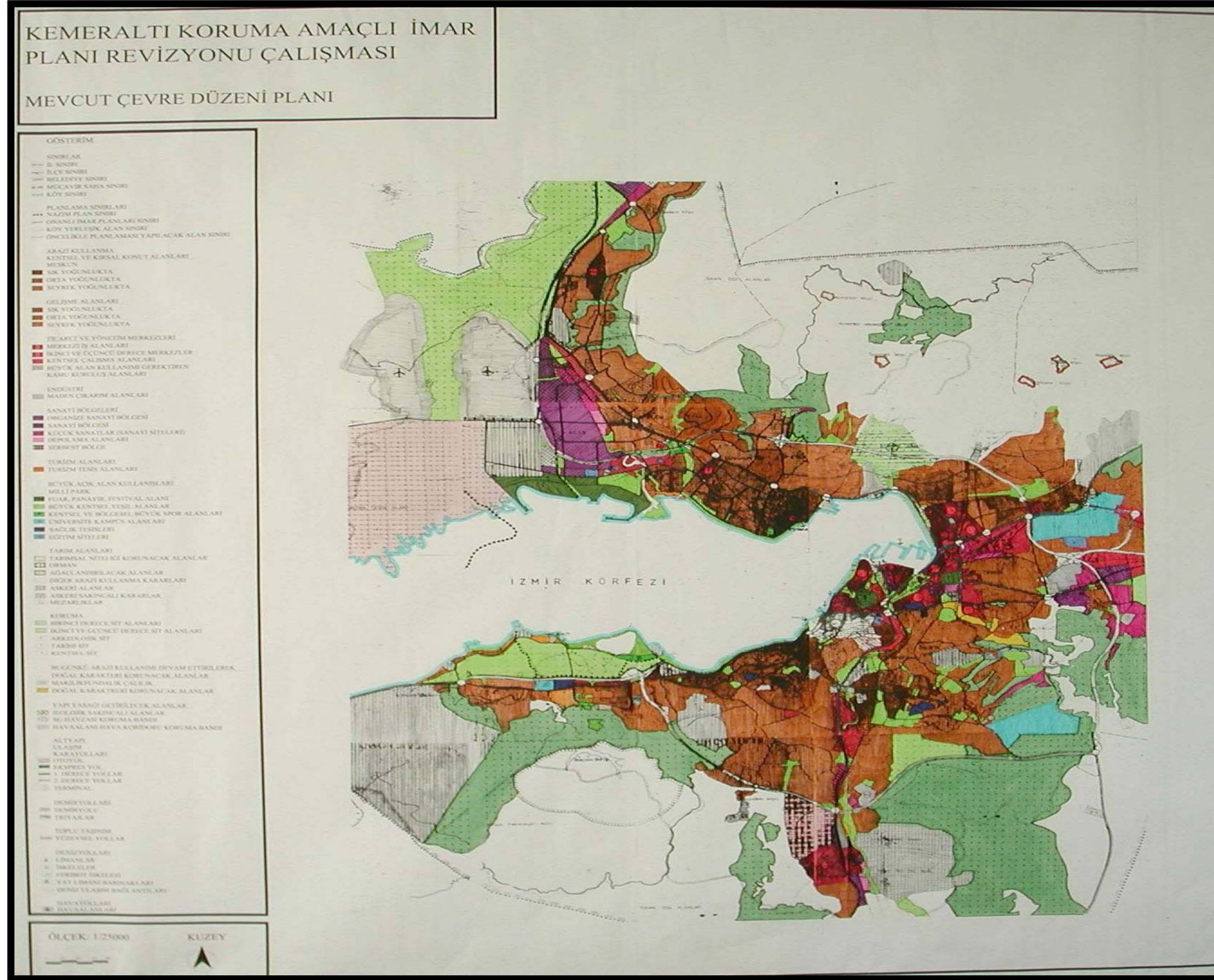
ÖLÇEK: 1/50.000

KUZAY

İZMİR BÜYÜK ŞEHİR BÜTÜNÜ
NAZIM PLAN REVİZYONU 0:1/50.000

Şekil 5.1.1/50000 İzmir Büyük Şehir Bütünü Nazım Plan Revizyonu

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (ÇEVRE DÜZENİ)



Şekil 5.2 1/25000 İzmir Çevre Düzeni Planı

“..... en önemli sonuç, kentin merkezi fonksiyonlarının giderek zaman içinde geleneksel merkezden dışa doğru açılacağı şeklindedir. Nitekim İBB’nin açmış olduğu liman ve çevresine ilişkin kentsel tasarım proje yarışması ve kentin dört aksının her birinde yakın geçmişte hızlı bir gelişim göstermiş olan yeni alış-veriş merkezleri bunun açık bir kanıtıdır. Bu sürecin bundan böyle de devam edeceği ve KKSA içerisindeki ticaret fonksiyonunun küçük esnafın işlettiği ihtisaslaşmış perakende ticaret şeklinde devam edeceği ve bunun yanı sıra kültür turizm ve eğlence-dinlence fonksiyonlarının giderek gelişeceği öngörüsü yapılmıştır. Küçük üretim, depolama, toptan ticaret ve hizmetler sektörlerinin KKSA’da mevcut yapılaşma, ulaşım imkanları ve de koşulların elverdiği ölçüde denetimli ve sınırlı boyutlarda sürdürüleceği düşünülmektedir. “

güney yamaçlar orta yoğunlukta (150-300 kişi/ha) konut alanı olarak görülmektedir. II. Etap planlama alanının kuzey kesimi (Agora ve çevresinden Basmane’ye uzanan bölge de yine MİA olarak görülmektedir. Bunun güneyindeki alan yine orta yoğunlukta konut alanları olarak belirlenmiştir. Ayrıca bir kısmı KKSA içerisine giren ve çok daha büyük bir bölümü Kadifekale’nin güney yamaçlarına uzanan jeolojik sakıncalı alan mevcuttur. Müellifçe oluşturulan 1/5000 kararlarla bunlar kıyaslandığında ikisi arasında bir tutarlılık söz konusudur.

MİA, KKSA’nın kuzeyinde devam etmekte ve İzmir’de liman arkası olarak bilinen bölgede genişlemekte ve Bayraklı kesiminde odaklanmaktadır. Bunlar dışında kentin diğer noktalarında (Bostanlı, Karşıyaka, Pınarbaşı, Naldöken, Şaraphane-EÜ arasında, Balçova, Karabağlar ve Gaziemir’de) ikinci ve üçüncü derece merkezler ile kentsel çalışma alanları öngörülmüştür.

Bütün bu tablodan ortaya çıkan en önemli sonuç, kentin merkezi fonksiyonlarının giderek zaman içinde geleneksel merkezden dışa doğru açılacağı şeklindedir. Nitekim İBB’nin açmış olduğu liman ve çevresine ilişkin kentsel tasarım proje yarışması ve kentin dört aksının her birinde yakın geçmişte hızlı bir gelişim göstermiş olan yeni alış-veriş merkezleri bunun açık bir kanıtıdır. Bu sürecin bundan böyle de devam edeceği ve KKSA içerisindeki ticaret fonksiyonunun küçük esnafın işlettiği ihtisaslaşmış perakende ticaret şeklinde devam edeceği ve bunun yanı sıra kültür turizm ve eğlence-dinlence fonksiyonlarının giderek gelişeceği öngörüsü yapılmıştır. Küçük üretim, depolama, toptan ticaret ve hizmetler sektörlerinin KKSA’da mevcut yapılaşma, ulaşım imkanları ve de koşulların elverdiği ölçüde denetimli ve sınırlı boyutlarda sürdürüleceği düşünülmektedir.

5.1.3 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Çevresine İlişkin Koşullar

Koruma Kararları

Bu bölümde tüm KKSA’nı kuşatan bölgenin durumu irdelenecektir. Çünkü sınır dışında olmasına karşın alan içindeki bazı öneriler bu sınırlar dışına zorunlu olarak taşmakta veya çevresindeki diğer sit alanı kararları KKSA için etkili olmaktadır. Bu bölgelerin en önemlisi Kemeraltı’na esas giriş noktasını oluşturan Konak Meydanı’dır. KM halen Sabancı Kültür Merkezi’nden başlayan, Gümrük

Pier’de biten ve boylu boyunca KKSA sınırına dayanan “Konak Tarihi Sit Alanı”dır.

Ayrıca kuzeyde Pier’in bitişiğinden başlayıp Heykel’e kadar uzanan “Kordon Tarihi Sit Alanı” mevcuttur. KKSA’nın kuzeyindeki Fevzipaşa Bulvarı sınırına dayanan ve Gazi Bulvarı’na kadar uzanan başka bir “kentsel sit alanı” bulunmaktadır. Bilindiği üzere Mimar Kemalettin Caddesi boyunca yeni bir yayalaştırma (Moda Merkezi) uygulaması yapılmış olup, söz konusu kentsel sit alanı için bir plan çalışması KB’ce yürütülmektedir.

Yukarıda sözü geçenler dışında koruma açısından önemli son bir alan KKSA’nın güney sınırına dayanan “Antik Stadyum Alanı”dır. Söz konusu alanın üzeri halen tamamıyla yapılaşmış durumdadır.

Temin edilen bilgiler ışığında, KKSA içerisinde iki ayrıcalıklı bölge sınırları daha bulunmaktadır. Bunlardan ilki Gümrük Pier’in doğusundaki “özel yöre” tanımlaması ile KKSA’nın içerisindeki “Kentsel Bölge Sınırı”dır. İlki halen yüksek yapıların bulunduğu üçgen biçimindeki bir alandır. Kurul geçmişte bu alanın denize bakan cephe düzenlemelerinin denetlenmesini istemiştir. Kentsel Bölge ise KKSA’nın eski güney sınırlarına oturmakta Varyant’ı ve İkiçeşmelik civarındaki eski konut alanlarını içermek üzere Kestelli Caddesi’nden İkiçeşmelik Caddesi’ne çıkmakta ve katlı otoparkın yanından Anafartalar Caddesi’ne girerek doğuya doğru ilerlemektedir.

Müellifin yaptığı incelemeler sonucunda KKSA’nın güneybatı sınırında değişikliğe gidilmiştir. Sınır irdemesi için ikinci etabında yeniden ele alınacaktır.

Konak Meydanı

Yukarıda sözü edilen korumaya ilişkin tüm alan içi ve özellikle alan dışı, kararların KKSA için en önemli olanı Konak Meydanı’dır.

KM’nin mevcut ve Kurulca onanlı bir 1/5000 ölçekli planı bulunmaktadır. Ancak yerinde, bilindiği üzere, bu plandan farklı bir taşıt alt geçidi uygulaması yapılmıştır. İBB’nin bu uygulamasının Kurulca prensipte uygun görüldüğü ve KM projesinin yaptırılmakta olduğu bilinmektedir. KM hakkında söylenebilecek çok şey bulunmaktadır. Ancak burada KKSA, KAİP açısından belirtilebilecek en önemli husus meydana yapılmasını önerdiğimiz yüksek kapasiteli ve ileri

“Eşrefpaşa (İkiçeşmelik) Caddesi’nin batısında kalan I. Etap Planlama Alanı 1/1000, 1/500 ve noktasal olarak 1/200 ve 1/100 ölçeklerde çok ayrıntılı bir biçimde incelenmiş ve öneriler bunlar ile çeşitli kurum ve kuruluşların temsilcilerine yapılan sunumlarda gelen eleştiriler gözetilerek oluşmuştur.”

teknoloji içeren yeraltı otoparkıdır. Bu öneri Kemeraltı’nın geleceği için önemlidir ve ayrıca planda getirilen diğer kararlarla ilişkilidir:

Mevcut sıkışık doku içerisinde yeni otopark önerileri rahatlıkla yapılamadığından böylesine çözümler kaçınılmaz olmaktadır.

Yüksek kapasite için raf sistemli ileri teknoloji gerekmektedir ve halen mevcut olan katlı otoparkın kaldırılması önerisi, önerilen otoparkın yapılacağı kabulüne dayanmaktadır. Ancak bu önerinin yapılmış bulunan metro ve alt geçit nedeniyle giriş ve çıkışları düşünülerek, hangi kapasitede nasıl çözümlenebileceği mühendislik bilgileri gerektiren teknik bir çalışma konusudur.

5.1.4 Diğer Çevre İlişkileri

Gümrük Pier: Binanın inşaatı Kurul izniyle, tamamlanmış bulunmaktadır. KKSA ile arasında kalan kavşak için Mart 2002’de uygulamalar devam etmektedir. Bu noktadaki çözümlemeler için planda öneri getirilmemiştir. Ancak konunun “Kordon Tarihi Sit Alanı”, (Atatürk Caddesi) ile Cumhuriyet Bulvarı düzenlemeleri (tamamlanma aşamasındadır) ile ilgili olduğu açıktır.

Mimar Kemalettin Caddesi ve Kentsel Sit Alanı: Selvili, Karaosmanoğlu ve Mirkelam Hanlarının bir devamı şeklinde kuzeyde izleri görülebilen bölge Kemeraltı’nın Hisar Camii giriş noktasıdır ve kuzeydeki uygulamalarla, kısmi dahi olsa bütünleşmektedir. Metro nedeniyle alt geçit, görsel etkileriyle üstgeçit alternatif olarak düşünülmendiğinden bu ilişkinin fiziki öğelerle kurulabileceği düşünülmektedir.

Altınyol: 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı’nın, Eşrefpaşa Caddesi’nin daha doğudan itibaren gömülerek, güneyindeki Cici Park ile bütünleştirilmesi ve yeşilin devamlılığının sağlanması önerimiz bulunmaktadır.

Agora: Müellifin daha önce defalarca çalıştığı alan, İBB’ce de çalışılmış ve sonuncusu Kurulun son kararı ile uygulanabilir hale dönüştürülmüştür. Agora kentin merkezinde yer alan ve başlıca kalıntılarından biri olarak her ikisi için kültürel ve turistik bir potansiyeldir ve Kadifekale’den inen bir yaya aksının odağında yer almaktadır. Kale-Amfiteyatro-Agora-Kemeraltı turistik aksı ayrıntıları planlamanın ikinci etabında geliştirilebilecek önemli bir öneridir.

KKSA’nın kuzey ve doğu sınırlarındaki öneriler II. Etap çalışmalarının ayrıntılı incelemeleri ile şekillenecektir. Bu kesimin en önemli odaklarından biri Basmane Meydanı ve yakın çevresidir.

5.1.5 Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Bütünü Nazım İmar Planı Kararları¹

Planlama alanında dokunun fazla buzulduğunu söylemek olası değildir. Ancak dokunun korunmasına yönelik alınmış kararların uzun yıllar koruma planı formasyonuna dönüştürülebilmesi veya hazırlanan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Planının da Alanın Korunmasına ve geliştirilmesine yönelik kararları içermemesi nedeni ile planlama alanında, fiziksel eskimenin yoğun olduğu bölgelere rastlanmaktadır. Bu tür bölgelerde, tescilli yapıların restore edilerek yeniden kullanılması sağlanmalı, yeni yapılanmanın geleneksel doku ile uyumu esas alınmalıdır. Yapıların ekonomik ve fiziksel ömrü, çevresi ile birlikte sağlaştırılarak uzatılabilir.

Planlama alanında özellikle ana arterler üzerindeki çok katlı yapılanmalar, imar haklarını kullandıkları için mevcut hakları ile dondurulmalıdır.

Planlama alanında, Agora’nın doğusunda ve güneyinde yaratılan Agora Koruma Alanındaki yapılanma dondurulmuştur. Bu alanda mevcut kullanımlar sürecektir, yeni yapı ve onarım yapılamayacaktır. Bilimsel araştırma ve sondaj kazıları sonucuna göre bu alan yeniden irdelenecektir.

Ulaşım: *Planlama alanındaki Mustafa Kemal Sahil Bulvarı, Fevzipaşa Caddesi, Eşrefpaşa Caddesi gibi ana ulaşım aksları mevcut genişlikleri ile korunmuştur. Eşrefpaşa Caddesinin doğusundaki konut alanlarına servis verecek ve bu bölgedeki tarihsel ve arkeolojik alanlara kolay erişim sağlayacak taşıt yollarının alanın topoğrafyasıda dikkate alınarak 10 metreyi aşmaması ve tarihi dokuyu zedelememesi öngörülmüştür.*

Kemeraltı ve çevresine, metro, otobüs ve gemi gibi toplu taşıma araçları ile bu bölgeye kentin her yöresinden kısa sürede ulaşılmaktadır. Bu nedenle tarihi merkez kemeraltı bölgesi bugünkü taşıt trafiğinden arındırılarak, bu bölgenin yaya bölgesine dönüştürülmesi ve ticaret için gerekli yüklemeler ve boşaltmaların belirli saat dilimleri dışında yapılmaması gerekmektedir.

Ayrıca, Altınyol arkeolojik alanını kuzeydeki cici park ile bütünleştirmek amacıyla Eşrefpaşa Caddesi, Bu kesimde toprak altına alınmıştır.

¹ “İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar İşleri Daire Başkanlığı” tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli “Kemeraltı ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Raporundan” aynen aktarılmıştır.

Planlama alanındaki İkiçeşmelik Katlı Otoparkı, Birinci Derece Arkeolojik Sit alanı içine kaldığından kaldırılmıştır. Kemeraltı Bölgesi içinde kalan zemin katında balık hali bulunan katlı otopark ise özel proje alanı içinde değerlendirilmiştir.

Ticaret: Kemeraltı Anafartalar Caddesi yayı içinde kalan bölge ve çevresi Anafartalar Caddesi kuzeyi ve Eşrefpaşa Caddesi boyunca mevcut ticaret kullanımı korunmuştur. Ticaret kullanımına ayrılan alan miktarı 114 hektardır.

Konut: Eşrefpaşa Caddesi doğusu, Kadifekale çevresi, Bayramyeri, Tilkilik bölgesi ve planlama alanının güney ve doğusu, 142 hektarlık konut alanını oluşturmaktadır.

Yeşil Alanlar: Planlanan alanda öngörülen yeşil alanlar toplam 18 hektardır. Agora kazı alanı batısı ve bugünkü İkiçeşmelik katlı otoparkının olduğu alan ile Altınyolva güneyindeki cicipark, Arkeoloji ve Tarih Parkı olarak ayrılmıştır. Planlama alanındaki doğal sit alanları ile ikinci derece Arkeolojik Sit alanları yeşila lana katılmıştır. Stadyumun kuzeydoğusunda yeralan ve Ballıkuyu olarak bilinen Jeolojik sakıncalı alan ile Tiyatronun güneyindeki eğimli alan ağaçlandırılacak alana ayrılmıştır.

Diğer Kullanımlar: Planlama alanındaki mevcut eğitim, resmi ve sağlık kurumları korunmuştur. Bu günkü tekel binası meslek yüksek okulu olarak önerilmiştir. Bu yapının çevresi ile birlikte düzenlenmesinin bölgeye canlılık getireceği düşünülmüştür.

Sosyal Donatı Alanları: Mevcut sosyo kültürel tesisler ve dini tesisler (cami ve havralar) korunmuştur. Ayrıca yeşildirek hanı sosyokültürel tesise ayrılmıştır.

Özel Proje Alanları: Planlama Alanında 7 Özel Proje Alanı oluşturulmuştur.

1. Konak Meydanı Özel Proje Alanı: Tarihsel kent merkezinin bir parçası olan Konak Meydanı, Gümrük Binaları önü ve Atatürk Caddesi'nde yapı olarak üçüncü boyutu içermeyen zemin kaplamaları, aydınlatma elemanları, kent mobilyaları, sökülüp takılabilir elemanlar öngören ve halkın daha aktif kullanımına olanak sağlayan bir düzenleme düşünülmektedir.

2. Altın Yol Özel Proje Alanı: 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan bu özel proje alanındaki mevcut yapıların kamulaştırılarak tarihsel kalıntıların bir peyzaj düzenleme ile sergilenmesi ve bu alanın güneyindeki yolu alta alınarak Cici Park ile bütünleştirilmesi önerilmektedir.

3. Stadyum Özel Proje Alanı: Arkeolojik Sit Alanı üzerindeki yapıların kamulaştırılması ve bu alanda bilimsel kazı yapılması amaçlanmıştır.

4. Tiyatro Özel Proje Alanı: Stadyum Özel Proje Alanı için belirtilen koşullar, bu alan için de aynen geçerlidir.

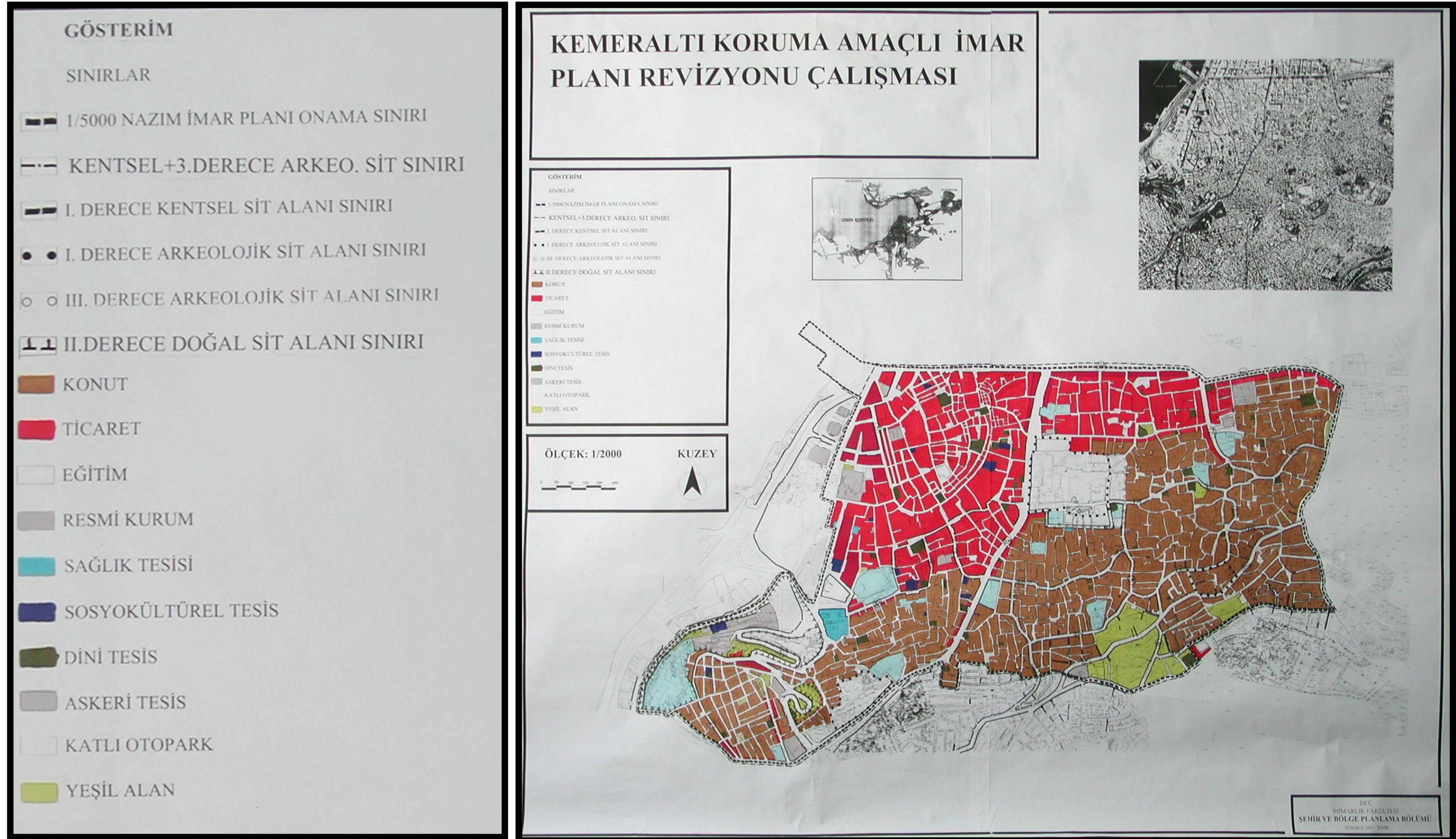
5. Kadifekale Özel Proje Alanı: 2. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalan yapılar temizlenerek bu alan yapılacak bilimsel araştırmalar ışığında rekreasyon amaçlı düzenlenecektir. 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olan Kadifekale'de bilimsel kazı yapılması, sur duvarlarının restore edilmesi ve araç trafiğinin kaldırılması gerekmektedir.

6. Alipaşa Meydanı Özel Proje Alanı: Bu alandaki katlı otopark kaldırılmıştır. Burada yapılacak yapının çevre ile uyumlu olması, şadırvanın oluşturduğu meydan ile bütünleşmesi ve kültür sanat gibi kullanımları içermesi istenmektedir.

7. Hisarönü Camiisi Özel Proje Alanı: Hisarönü Camisi ve Kızlarağası Hanı ile çevrelenen meydan rekreasyon amaçlı düzenlenecektir.

8. Agora Özel Proje Alanı: Agora çevresindeki kentsel doku ve kültür varlıkları ile birlikte, Kemeraltı'ndan Kadifekale'ye ulaşan antik kent omurgasının oluşturulmasında başlangıç noktası olarak ele alınacaktır.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (1/2000 KEMERALTI NAZIM PLANI)



Şekil 5.3 1/2000 Kemeraltı Nazım Planı

“II. Etap planlama alanı için getirilen öneriler şu şekilde açıklanabilir:

- **KK’ nun son kararları plana aksettirilmiştir,**
- **mevcut planın taşıdığı aksaklıkları bertaraf eden her türlü düzeltme yapılmıştır ve**
- **arazi kullanım kararlarında farklılıklar getirilmiştir.”**

Yukarıdakiler dışında bu kesim için öngörülen sosyal donatılar yeterli düzeyde değildir. Çünkü II. etap alanının önemli bir kesimi, ilkinin aksine, konut alanlarıdır. Kadifekale etekleri Tilkilik’e doğru uzanan biçimde gecekondulaşmıştır.

Ayrıca güneyde kale eteklerinde 2002 başında harekete geçen heyelan alanı (jeolojik açıdan sakıncalı bölge) bulunmaktadır. Bu bölge için halen KB’ce çalışmalar yürütülmektedir.

Sözü edilen tüm veriler “Mevcut durum ve planın sentezi: öneri nazım plan” başlıklı paftada özetlenmektedir. (Bkz. Şekil 5.4)

Sonuçta II. Etap planlama alanı için getirilen öneriler şu şekilde açıklanabilir:

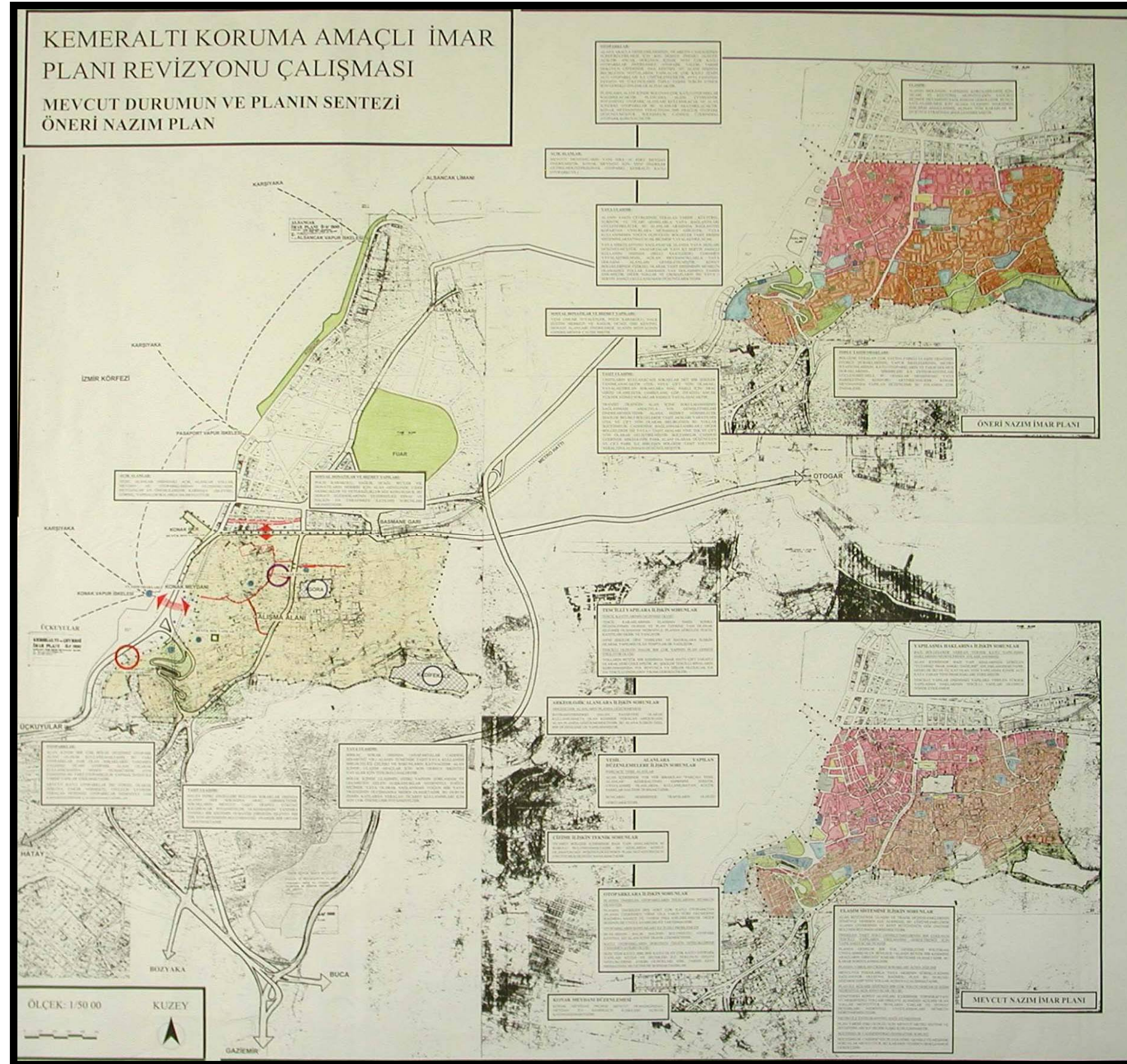
- KK’ nun son kararları plana aksettirilmiştir,
- mevcut planın taşıdığı aksaklıkları bertaraf eden her türlü düzeltme yapılmıştır ve
- arazi kullanım kararlarında farklılıklar getirilmiştir.

Bu sonuncusu bir miktar açıklama daha gerektirmektedir: Kuzeyde Anafartalar Caddesi (Tilkilik) civarındaki ticaret bölgesi büyütülmüştür. Sosyal donatı alanları çoğaltılmıştır. Ancak öneriler arasında en önemlisi yapı ve dolayısıyla nüfus yoğunluğunu düşürme kararıdır. Mevcut plan Fevzipaşa ve İkiçeşmelik Caddeleri boyunca 8 ve 7 kata, Agora’nın kuzeyinde 4 kata ve alanın geri kalan tüm kesiminde, yine bitişik nizamda 3 kata izin vermiştir. Oysa mevcut durum analizlerinden orta bölgede (Kadifekale eteklerinde) kalan çoğu konut yapılarının iki katlı ve dokuya uyumlu oldukları görülmektedir. Yeni yapılaşan ve eğimden kat kazandığı sanılan bazı binaların böylece 5 ve 6 kata ulaştıkları söylenebilir. Mevcut plandaki kat artırımlarının yeni yapılaşmayı teşvik ederken özgün dokunun yok olması ile sonuçlanabileceği görülmektedir. Oysa II. etap planlama alanında, yine ilki gibi, çok sayıda eski ve özgün binanın bulunduğu tespit edilmiştir ve üç kat izin verilen tüm alanda iki katlı yapılaşma düşünülmüştür.

Sonuç olarak, mevcut imar planı II. etap planlama alanında ilk kesim için saptanan planlama ilke ve yaklaşımını sürdürmektedir. Oysa, müellifin, bunun aksine, yukarıda açıklanan farklı bir yaklaşım biçimi vardır. I. etap planlama alanı için geliştirilen yaklaşımın kentin bu özgün bölgesi için devam ettirilmesinin İzmir’in yararına olacağına inanılmaktadır.

Doğaldır ki ikinci etap planlama alanının ayrıntılarına girildiğinde bu bölge için verilen genel kararlar daha doğru biçimde şekillenecek ve farklılaşacaktır.

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU (MEVCUT DURUMUN VE PLANIN SENTEZİ)



Şekil 5.4 Mevcut Durum ve Planın Sentezi , Öneri Plan

Onanmasının ardından 16 yıl sonra tekrar ele alınan yürürlükteki plan için bir revizyon yapılmamış, plan bütünüyle yeniden ele alınmıştır. Ancak mevcut plan iptal edilmemiş olduğundan, için yapılan yeni plana revizyon sıfatının kullanılması yasal nedenlerle sürdürülmüştür.

5.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Bu rapor 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda verilen kararlara esas teşkil eden incelemeleri, hesaplama yöntemlerini ve gerekçelerini içermektedir. Söz konusu planların ekinde ayrıca “Plan Notları” ve “Kentsel Tasarım Rehberi” yer almaktadır. (Bunlar bu raporu dışında iki ayrı cilt olarak ayrıca sunulmaktadır. Plan notlarının bir örneği ek:8’de verilmektedir.

1/500 ölçekli plan merkezi alanda çok sayıda küçük mülkiyet yeralması ve yeterince ayrıntı göstermeye müsait olması nedeniyle tercih edilmiştir. 1/1000 ölçekli plan esasen 1/500 ölçekli planın küçültülmüş halidir ve tüm mekana ait kararların birlikte okunabilmesine imkan tanımaktadır.

Eldeki planlar “revizyon” adını taşımakta ise de, yapılan iş planı adeta sıfırdan oluşturmak biçiminde olmuştur. Revizyon sözcüğü 1984 onanlı planın eldeki çalışmaların sürdürüldüğü süre içerisinde yürürlükte kalmış olmasından kaynaklanmıştır.

KKSA için hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli nazım plan, plan açıklama raporu ve ekleri bu raporda sözü edilen kararların çatısını oluşturmaktadır ve 1/500 ölçekli planlar ile onların eki bu rapor ile birlikte değerlendirilmelidir.

Eldeki planın hazırlanmasına esas teşkil eden kurul kararı ile meri imar planının aksaklıklarına 1/5000 plan raporunda özet olarak verildiğinden burada tekrar ayrıntılı biçimde ele alınmamaktadır.

5.2.2. I. Etap Planlama Alanına İlişkin Stratejiler

- Alanın yakın çevresinde yeralan tarihi , kültürel, turistik ve ticari odaklarla yaya bağlantılarını güçlendirmek, bu alanlar arasında bağlantıyı kopartan unsurlara müdahale etmek,
- Yaya kullanımının yoğun olduğu bölgeler taşıt erişim sistemini aksatmayacak biçimde yayalaştırmak,
- Tek veya çift yön düzenlemeleri ile taşıtların kullanacağı sokakları açık bir şekilde tanımlamak,

- Yayalaştırılan sokaklara mal nakli için araç giriş-çıkışını (ambulans, çöp, itfaiye) sağlamaya yönelik tedbirler almak,
- Dokunun içinde yeni çok katlı otoparklar önermemek, otopark talebini tarihi dokunun çeperinde ama kentsel sit alanı dışında belirlenen noktalarda yapılacak çok katlı zemin altı otoparkları ile çözümlemek,
- Aynı zamanda esnafın ve tüketicilerin toplu taşımı tercih etmesi için gerekli önlemleri almak,
- Planlama alanı içinde bulunan çok katlı otoparklardan anafartalar yayı içinde yeralan (bugün zemin katı balık hali olarak kullanılan) katlıotopark kaldırılacaktır,
- Planlama alanı çevresinde potansiyel otopark alanlarını kullanmak ve alan içindeki otoparklar bu alanlara aktarmak,
- Mevcut yeşil alanları koruyarak, iyileştirmek ve Kemeraltı’na kazandırmak,
- Yeşil alanların aktif kullanımlarla geri kazanılmasını sağlamak,
- Yeşil Alanların içindeki aykırı fonksiyonları kaldırmak ve bu alanların daha aktif kullanılmaları için çekici unsurları bu alanlara dahil etmek,
- Aktif kullanılabilir ve sürekli yaşayan meydanların sayılarını arttırmak ve dinlenme ve rekreasyona hizmet eder hale getirilmelerini sağlamak,
- Diğer tüm altyapı projeleri ile birlikte drenaj altyapısının da belirtilen etaplamaya uygun olarak yeniden ele alınması ve yağmur suyu drenajı alt yapı tesisatının, kısmen dahi olsa kanalizasyon tesisatından ayrılması konusunda ilgili kurumları / kuruluşları harekete geçirmek;başlamış çalışmaları sürdürmek,
- Aydınlatma elemanları için tavsiye önerileri geliştirmek ve yeni etaplama önerileri ortaya koymak,
- Diğer tüm altyapı projeleri ile birlikte içme suyu sistemlerinin de belirtilen etaplamaya uygun olarak yeniden ele alınması konusunda ilgili kurum / kuruluşları harekete geçirmek,
- Kanalizasyon hizmetlerinin sağlıklı ve uygar hale getirilmesi ve uygulamada etaplama açısından İZSU’ya önerilerde bulunmak.

“Plan kararları temelde, tarihsel analiz ve doku analizi çalışmalarından, sentez sonucu oluşan ve dokunun ayırt edici özelliklerini ortaya koyan çalışmalardan ve Kemeraltı’nın yeniden canlandırılmasını sağlayacak özellikle fonksiyonel kararların alana uyarlanması gerektiren yaklaşımlar sonucu belirlenmiştir. Temel planlama politikası olarak benimsenen merkezin yeniden canlandırılmasının, alanın içinde ve / veya yakınında yer seçmiş konut kullanımı olmaksızın düşünülemeyeceği açıktır. Dolayısıyla merkezi sürekli canlı tutan ve yaşatan temel fonksiyonlar; konut, konaklama ve perakende ticaret kullanımlarıdır. Geçmişte her üçünün de yer aldığı bu fonksiyonlardan perakende ticaret ve konut hale devam etmesine karşın konaklama artık kalmamıştır. “

5.2.3. I. Etap Planlama Alanına İlişkin Kararlar

Planlama çalışmasının ilk aşamalarında ele alınan kentin ve Kemeraltı’nın tarihi geçmişine yönelik incelemeler ve mevcut dokunun ortaya konmasına yönelik yapılan analizler, bir yandan Kemeraltı’nın günümüzde sahip olduğu formun ve içinde yer alan fonksiyonların oluşma ve bir araya gelme gerekçelerini ortaya koyarken diğer yandan plan kararlarının oluşturulmasına yönelik ipuçlarını ortaya koymaktadır. Geçmiş yüzyıllarda dokunun sahip olduğu form ve fonksiyon zenginliğinin yanısıra kültürel yaşamın zenginliği günümüzde kimi yerlerde sürdürülmekle birlikte, kimi kesimlerde tamamen kaybolmuş durumdadır, kimi kesimler ise ağırlıklı olarak eğilimler tarafından biçimlenmiştir, bir bölümü ise çeşitli nedenlerle baskı altındadır. Bütün bunlar Kemeraltı geleneksel kent merkezi ve uzantılarına yönelik ne tür planlama politikaları ve stratejiler izlenmesi gerektiğini belirlemiştir. Tarihi dokuyu ve fonksiyonu bir arada tutan – bağlayıcı nitelikteki kullanım kararların yanısıra, dokunun içinde geçmişte yer alan ve dokuyu canlı tutan ancak bugün varlığını yitirmiş kimi fonksiyonların gelişimine olanak tanıyacak esnek planlama kararlarının üretilmesi bu kapsamda ele alınmıştır.

Plan kararları temelde, tarihsel analiz ve doku analizi çalışmalarından, sentez sonucu oluşan ve dokunun ayırt edici özelliklerini ortaya koyan çalışmalardan ve Kemeraltı’nın yeniden canlandırılmasını sağlayacak özellikle fonksiyonel kararların alana uyarlanması gerektiren yaklaşımlar sonucu belirlenmiştir.

5.2.3.1. Planlama Bölgeleri Bazında Arazi Kullanım Kararları

Temel planlama politikası olarak benimsenen merkezin yeniden canlandırılmasının, alanın içinde ve / veya yakınında yer seçmiş konut kullanımı olmaksızın düşünülemeyeceği açıktır. Dolayısıyla merkezi sürekli canlı tutan ve yaşatan temel fonksiyonlar; konut, konaklama ve perakende ticaret kullanımlarıdır. Geçmişte her üçünün de yer aldığı bu fonksiyonlardan perakende ticaret ve konut hale devam etmesine karşın konaklama artık kalmamıştır.

5.2.3.3.1. Konut Alanları

Planlama alanı içinde bugün konut kullanımının halen sürdürüldüğü güney kesimleri bu açıdan özel öneme sahiptir. Planlama alanının güney kesimlerini içine alan, geleneksel olarak konut kullanımının devam ettiği ve yoğun olarak yer seçtiği I no’lu konut bölgesinde yer yer konut altı ticaret kullanımlarına rastlanmaktadır. Geçmiş yıllarda zemin kat ticaret üst kat konut olarak yapılaşmış, bu kesim için yukarıda sözü edilen nedenlerden dolayı geçmişteki eğilimlerin ve dolayısıyla bugünkü fonksiyonun dokunun sağlıklılaştırılması kararlarıyla birlikte aynen devam ettirilmesi öngörülmüştür.

Bu bölgede mevcut doku içindeki sokakların dar olması nedeniyle trafik akışında tek yön uygulamaları ile çözümlemelere gidilmiştir. Yine bölge içinde sadece güneyde bir otopark alanı öngörülmüştür. Konut ve ticari kullanım dışı sosyo-kültürel fonksiyonların ise aynen sürdürülmesi tercih edilmiştir. Bu dokunun kuzeyinde yer alan büyük tescilli yapıların bir bölümü körfez manzaralıdır. Bu tür yapıların fonksiyon dönüşümü yoluyla lokanta ve kafeterya benzeri ticari kullanımlara yerini bırakması öngörülmüştür.

Bölgenin en güneyindeki bugün hal binası olarak kullanılan yer için, bu alana ilişkin belediye tarafından projesinin yapılmış olması nedeniyle, özel projesine göre düzenlenecek alan kararı getirilmiştir. Alan halen inşaat halindedir.

Söz konusu konut dokusu içinde günlük alışveriş olanakları bölgenin en güney kesiminde 350 sokak boyunca ve ayrıca Varyant’a paralel 380 sokak boyunca yer yer kesintili olarak yer almaktadır. Bu kesimlerde eğilimlerden yola çıkılarak bu eğilimlerin yol boyu zemin katlarda ticaret kullanımı olacak biçimde sürdürülmesi öngörülmüştür. Dolayısıyla planlama alanı içinde alt merkez niteliğinde gelişmeleri söz konusu olacaktır.

Planlama alanının önemli bir bölümünü oluşturan konut dokusunda 1/500 ölçekte parsel bazında yapılaşma kararlarının üretilmesi ilkesel olarak uygun bulunmuştur. Bu doğrultuda her bir parsel için, parselin boş olması durumunda ve yapılaşmış ise yıkılıp yeniden yapılaşması durumunda, yapılaşma koşulları plan

“.....bölge için de konut kullanımının devamlılığı öngörülmüştür. Böyle bir karara ve aynı zamanda bu bölge içinde yer alan Tütün Deposunun fonksiyon dönüşümü yoluyla üniversite kullanımına dönüştürülmesi kararına paralel olarak, bu kararla bütünleşecek biçimde konut tercihli pansiyon kullanımına olanak tanınmıştır. Ancak şunu da burada belirtmekte fayda vardır ki, bu doku içinde yaşayan sosyal kesim ve yapılaşmanın, günümüzdeki haliyle sürdürülmesi halinde pansiyonculuğa olanak tanımayacağı ortadadır. Bu nedenle bu doku içinde zaman içinde sosyal ve yapısal bir dönüşümün yaşanması beklenmelidir.”

üzerinde kitlenin parselde oturacağı alanın tanımlanması ile ve plan notlarıyla belirlenmiştir.

II. no’lu konut bölgesi, daha önce de sözü edildiği gibi, yine geleneksel olarak yapıların konut amaçlı olarak inşa edildiği bir bölgedir. Günümüzde güneydeki kesimde yine konut kullanımı devam etmesine rağmen, kuzeye doğru geleneksel ticaret bölgesine yaklaştıkça imalat kullanımının yoğunlaştığı görülmektedir. Ayrıca boş ve harap yapı sayısı diğer konut bölgesine oranla bu bölgede daha yüksek düzeydedir. Yukarıda I. no’lu konut bölgesinin planlama alanı bütününde kaçınılmaz olmasını gerektiren koşullar geleneksel ticari kesimin hemen çevresinde yer alan bu konut bölgesi için daha büyük anlam taşımaktadır. Bu nedenle de bu bölge için de konut kullanımının devamlılığı öngörülmüştür. Böyle bir karara ve aynı zamanda bu bölge içinde yer alan Tütün Deposunun fonksiyon dönüşümü yoluyla eğitim (yüksek okul / üniversite) kullanımına dönüştürülmesi kararına paralel olarak, bu kararla bütünleşecek biçimde konut tercihli pansiyon kullanımına olanak tanınmıştır. Ancak şunu da burada belirtmekte fayda vardır ki, bu doku içinde yaşayan sosyal kesim ve yapılaşmanın, günümüzdeki haliyle sürdürülmesi halinde pansiyonculuğa olanak tanımayacağı ortadadır. Bu nedenle bu doku içinde zaman içinde sosyal ve yapısal bir dönüşümün yaşanması beklenmelidir. Plan kararları da bunu destekler nitelikte üretilmiştir. Bu şekilde gelecekte özellikle niteliksel açıdan da kalitesi yükselecek bir geleneksel merkez yapısının desteklediği, merkezi canlı tutacak bir dönüşüm söz konusu olacaktır.

Yine bu bölge içinde yer yer tescilli ve nitelikli yapılara sosyo-kültürel kullanım kararları getirilmiştir. Kamulaştırıldıktan sonra kütüphane, halk eğitim merkezi (biçki-dikiş, resim, yabancı dil, bilgisayar kursları v.b. gibi gerek geleneksel sanatların devamını yansıtan gerekse de çağın gerektirdiği bireysel geliştirme kursları) gibi kullanımların yer seçmesi öngörülmüştür.

Bu bölgedeki ticaret gelişimi günümüze kadar İkiçeşmelik Caddesi üzerinde ve Eski Arap fırınının bulunduğu kesimde yol boyu gelişmiştir. Bu eğilimin de aynen devam etmesi öngörülmüştür. Bu bölgede yer alan Öğretmenevi’nin kat yüksekliği ve kitlesel olarak dokuya aykırı olması ve zaten sınırlı açık alana sahip olan Kestelli Şerife Eczacıbaşı Okulu’nun bahçesine inşa edilmiş olması

nedeniyle, yıkılması ve bu şekilde okulun kullanım alanına dahil edilmesi öngörülmüştür.

Bölge içinde alınan diğer önemli karar İmam Hatip Lisesi’nin genişletilmesi olmuştur. Lisenin güney kesiminde yer seçmiş olan iki yapının kamulaştırılması önerilmiştir. Bunlardan biri tescillidir ve okulun ek yapısı olarak kullanılması hedeflenmektedir. Diğerinin ise yıkılarak lise alanının genişletilmesi kararı getirilmiştir.

Son olarak her iki konut bölgesinde tescilli sivil mimari örneklerin yoğun olduğu sokaklar korunacak sokaklar olarak önerilmiştir.

5.2.3.1.2. Ticaret Bölgeleri

Planlama hedefi ve buna bağlı olarak belirlenen stratejiler çerçevesinde kent merkezinin yeniden canlandırılmasında geçmişin kimi değerlerini bugün de olabildiğince yaşatabilmek önemlidir. Geleneksel merkezin geçmişte barındırdığı ihtisaslaşmış fonksiyonların yer aldığı sokaklar günümüzde ya farklı fonksiyonları barındırmaktadır, ya da tamamen bu nitelikleri kaybolmuştur.

Geçmişteki yapıdan bahsetmek gerekirse, Kemeraltı yayının (bir bölümü Balıkçılar içi olarak geçmektedir) bir paralelindeki aks şekerciler çarşısı olarak kullanılmaktaydı ve şekerciler Şadırvan Camiinde sonlanırdı. Bu aksın bir alt paralelinde sokaklar üzerinde Çandırlar Çarşısı, devamında Demirciler Çarşısı ve Sandıkçılar Çarşısı yer alırdı. Çandırlar Çarşısı’nın batısındaki sokak (şimdiki katlı otoparkın cephe aldığı sokak) ile günümüzdeki 874 sokak Bardakçılar Sokak olarak bilinirdi. Bu sokağın yine kuzeyde 876 sokak ile kesiştiği sokak yine bardakçılar içi olarak anılırdı. Diğer önemli kesim, Eski Türk Mezarlığı, Arabi Han ve Menekşeli Han boyunca uzanan sokağın doğu yönünde, bir paralelinde yer alan ve karşılıklı iki sıra dükkanların bulunduğu Yemişçiler Çarşısı idi.

Bunlardan başka Başoturak Camiinin hemen kuzeyinde yer alan meydandan başlayan aks Hacılar Çarşısı iken, kereste depolarının bu kesimde yer alması nedeniyle devamı Keresteciler Çarşısı olarak geçmektedir. Ketenciler Çarşısı (Alipaşa Meydanına açılmaktadır) ve Gözlemeciler Çarşısı (Katlı otoparktan başlayıp, Büyük Demir Han’ın batı cephesi doğrultusunda devam etmekte ve Kızlarağası Hanı’nın bittiği noktada sonlanmaktadır) bu kesimdedir. Çeşmeciler Çarşısı ise, doğu-batı doğrultusunda uzanmaktadır; Şadırvan Camii ile

“Geçmişin fonksiyonlarını barındırmamakla beraber, günümüzde de Kemeraltı’nda ihtisaslaşmış sokaklardan söz etmek mümkündür. Diğer yandan Kemeraltı’nı kimi kesimlerinde yer alan karma kullanımların varlığı nedeniyle sahip olduğu ikili yapısını sürdürmek uygun olacaktır. Bu doğrultuda, bugün varlığını koruyan ihtisaslaşmış sokaklar üzerindeki fonksiyonların devamlılığını teşvik etmek ve ayrıca geçmişte varolan, ancak günümüzde kaybolmuş kimi diğer fonksiyonları da yeniden eski bulundukları sokaklara olabildiğince çekebilmek hedeflenmiştir.”

Keresteciler çarşısı arasındadır. Bu çevredeki diğer çarşılar Kantarcılar Çarşısı, Tavukçular Çarşısı ile Kasaplariçi Sokak, Hasırlar Sokak, Hırdavatçılar Sokak’tır.

Günümüzde sadece şekerciler çarşısı geleneksel fonksiyonunu sürdürmektedir, ancak bu fonksiyon sadece Şadırvan Camiine yakın kesim ile sınırlı durumdadır. Aksın daha güneyinde ise şekerciler yerini ağaç işleri ve aktarlara bırakmıştır.

Katlı otoparkın altı günümüzde balıkçılar çarşısıdır; Büyük Demir Han’da ise bakırcılar ağırlıkla yer almaktadır; Kestane Pazarı Camiinin batısındaki sokaklar üzerinde düğmeciler yerleşmiştir.

Günümüzdeki Şekerciler Çarşısının doğusunda grid formu küçük yapı adaları kuyumcular çarşısıdır. Şadırvan Camiinin kuzeyi ile Küçük Demir Hanın batı cephesi arasındaki kesimde Mantocular, eski Kantarcılar Çarşısının bulunduğu kesimde bugün gelinlikçiler ve sünnet kıyafetleri satan mağazacılar yer almaktadır.

Geçmişteki Yemişçiler ve Keresteciler Çarşısı bugün tamamen ortadan kalkmış durumdadır. Yemişçiler Çarşısı karma kullanımlara sahiptir; Kerestecilerin bulunduğu kısımda ise üretim – satış – depolama fonksiyonlarının bir arada hemen her parselde yürütüldüğü fonksiyonlar bulunmaktadır. Hisar Sokak üzerinde lokantacılar yer almaktadır; Çakaloğlu Han batısındaki aks boyunca ise deniz-kara avcılığı malzemeleri satan birimler yer almaktadır. Çeşmeciler / sıhhi tesisat malzemesi satanlar vb.nin son zamanlara kadar yer aldığı Halimağa Çarşısından bu fonksiyonlar çıkmıştır. 863 sokak üzerinde bir kesimde (Ali Paşa meydanı ile 864 sokak arası) matbaacılar bulunmaktadır.

Özetle, geçmişin fonksiyonlarını barındırmamakla beraber, günümüzde de Kemeraltı’nda ihtisaslaşmış sokaklardan söz etmek mümkündür. Diğer yandan Kemeraltı’nı kimi kesimlerinde yer alan karma kullanımların varlığı nedeniyle sahip olduğu ikili yapısını sürdürmek uygun olacaktır. Bu doğrultuda, yukarıda sözü edilen ve bugün varlığını koruyan ihtisaslaşmış sokaklar üzerindeki fonksiyonların devamlılığını teşvik etmek ve ayrıca geçmişte varolan, ancak günümüzde kaybolmuş kimi diğer fonksiyonları da yeniden eski bulundukları sokaklara olabildiğince çekebilmek hedeflenmiştir. Yurtdışındaki benzer çalışmalarda tek fonksiyonlu bölgelerin canlandırılmasında, çok fonksiyonlu

kullanımların teşvik edilmesi stratejisi göz önüne alındığında, Kemeraltı’nın zaten geçmiş ve günümüzde sahip olduğu bu durum bir potansiyel olarak görülmelidir.

Geleneksel ticaretin yer aldığı 1 no’lu bölgede geçmişte en dikkati çeken ve ticaretin canlılığına önemli katkıda bulunan diğer bir kullanım ise hanlar olmuştur. Kızlarağası Hanı, Mirkelamoğlu Hanı, Karaosmanoğlu Hanı, Kemahlı Han, Bey Hanı, Yeni Han, Sulu Han, Kantarcıoğlu Hanı gibi hanların yoğun olduğu bölge, Kemeraltı yayının kuzey kesimini içine alacak biçimde ve geçmişte var olan ancak günümüzde kalmamış oteller bölgesine kadar uzanan kesimi birbirine bağlayacak biçimde turistik çekim merkezi olarak öngörülmüştür. Bu hattın güneyinde Kemeraltı yayının içi ve hemen çevresinde tarihsel ticari aktivitenin devamlılığı öngörülmüştür.

Doku içinde yer alan toptan ticaret fonksiyonu bir merkez kullanışı olmakla beraber, zaman içinde bir bölümü şehir dışına taşınmış durumdadır. Kemeraltı içinde kalan bölümü ise taşıt yükü getirmesi nedeniyle ve planda Anafartalar yayının tamamen yayalaştırılması kararı nedeniyle kaldırılıp, yerini perakende ticaret kullanımına bırakması planla getirilmiştir. Bu karara paralel olarak, bu kesimde yer alan ince uzun parsellerin olduğu ve günümüzde toptan ticaret fonksiyonunun sürdürüldüğü kesimlerin pasajlı biçimde yapılaşması ve bu şekilde pasaj içinde perakende ticaret kullanımına olanak sağlayan bölünmenin yaratılması öngörülmüştür. Perakende ticaretin gelişimi de bu şekilde desteklenmiştir.

Bu bölge içindeki Büyük Demir Han’da tanıtım / sergileme amaçlı turistik küçük imalat öngörülmüştür. Geleneksel merkezdeki aktivitelerin ayrılmaz bir parçası olan küçük ölçekli üretim, günümüzün merkezlerinde giderek önemini yitirmekle birlikte, merkezin canlandırılması hedefli yaklaşımlarda birer “aktivite olanağı” olarak yerli ve yabancı ziyaretçilerin ilgisini çekmektedir. Üretim, sergileme ve satışın bir arada yapıldığı bu tür aktivitelerin devamlılığını sürdürmesi ve teşvik edilmesi plan kararlarına yansımıştır. Han avlularının yanı sıra, sokak üzerindeki birimlerde de, bu birimlerin önlerinde de söz konusu etkinlikleri sürdürmek sağlanmalıdır.

Yay içinde yer alan katlı otopark kaldırılmış ve geleneksel ticarete uygun biçimde bir gelişimin olması öngörülmüştür. Yine bu dokuda kimi kesimlerde

geleneksel dokuya uygun, ve dokuyla bütünleşecek biçimde, dokunun yaya yoğunluğunun yüksek olduğu ve gelecekte de olacağı kesimlerde yeni meydana cıkarlar öngörülmüştür.

Han yapılarına müdahalelerde içlerinde yer alan parsellere tek tek müdahale değil, bütün olarak müdahale edilmesi yine bir plan kararı olarak geliştirilmiştir. Bu şekilde bu hanların geleneksel biçimlerine dönebilmesi olanaklı olacaktır.

Yayın çeperinde ve bu bölgede yer alan ve şu anda uzmanlaşmış ticari fonksiyonların yer aldığı bölgeler tarif edilerek bu eğilimin gelecekte de sürdürülmesi öngörülmüştür. Züccaciyeciler Çarşısı (1 no’lu notasyon ile ifade edilmiştir), kuyumcular Çarşısı, (2 ve 5 no’lu notasyonlar) Arap hanını da içine alan konfeksiyoncular çarşısı (3 no’lu notasyon), ayakkabıcılar çarşısı. (4 notasyonla ifade edilmiştir).

Yüksek Eğitim Tesisleri olarak plan kararı getirilen alanın doğusunda kalan kesimde şu anda da devam eden sağlık amaçlı imalat birimlerinin (laboratuvarlar.v.b.) varlığını gelecekte de sürdürmesine olanak tanınmıştır. Bunu daha doğusunda İkiçeşmelik Caddesi’ne kadar olan kesimde ve dokunun daha yıpranmış olduğu bölgede hafif mekanik elektrikli alet kullanılarak ağırlıkla el işçiliğine dayanan, yoğun gürültü ve rahatsız edici koku üretmeyen, yanıcı ve patlayıcı madde kullanmayan / üretmeyen imalatın yer alabileceği öngörülmüştür.

Bağlayıcı Kullanım Kararları:

Bu kararlarla belirtilen kullanım biçimleri plan uygulama ve ruhsat verme aşamasında herhangi bir tercih yapmayı gerektirmeden plan kararları doğrultusunda aynen uygulanacak fonksiyon kararlarıdır.

Teşvik Edilecek Kullanım Kararları:

Bu kullanım kararları temelde KONUT ve TİCARET olarak değerlendirilmesi gereken kullanım kararlarıdır. Plan üzerinde belirtilen bu bölgeler içinde belirli fonksiyonların gelişmesi arzulanmaktadır ve bu bölgeler içinde yer alması istenen fonksiyonlar ilgili lejantlarla belirtilmiştir. Ancak bu kullanımları teşvik için sağlanan imar haklarını arttırma yoluna gidilmemiştir. Bu lejantlarla belirtilen kullanımların bu gölgeler içinde yer seçebilmeleri için ilgili lejantlarda yer alan kullanımların bu bölgeler içinde “Belediyece Teşvik Edilecek

Özel Kullanımlar” şeklinde belirlenmesi ve bu kullanımların belediye tarafından belirlenen ve zaman içinde oluşacak olanaklarla farklılaşabilecek çeşitli teşviklerle özendirilmesi gereklidir (Bu teşvikler: vergi ve harçlarda indirim sağlanması, tescilli yapılar için proje, malzeme ve işçilik desteği, yapı onarımı vb. ihtiyaçlar için düşük maliyetli kredi temini gibi farklı şekillerde olabilir.)

5.2.3.1.3. Açık ve Yeşil Alanlar

Raporun “Bitkisel Değerler” başlıklı bölümünde (4.1.1.10) sözü edildiği gibi 1.etap planlama alanındaki en hakim yeşil alanlar Bahribaba Parkı, Cici Park ve bu iki arasında yer alan Varyant’taki diğer yeşil alanlar ile Kız Lisesi bahçesi, Valilik çevresi ve Yahudi Cemaat Evi önüdür. Bunların dışında doku içinde yer yer irili ufaklı yeşil alanlara da rastlanmaktadır.

Tek ağaçlar ise yaşları ve konumları gereği özel öneme sahiptir ve bunların bir bölümü için tescil önerisi getirilmiştir.

Kemeraltı’nda korunması gereken ve diğer ağaçlarda en çok gözlenen sorunlardan biri bitki kök bölgesinin ağaç gövdesine kadar döşeme, asfalt yada beton ile kapatılması veya çok az yer bırakılarak ağaç kökünün hava almasının engellenmesi ve yüzey baskısıyla kökü sıkıştırması olarak belirtilmişti. Çözüm olarak zemin kullanımı engellenmeden ızgara sistemi ile hem bitkilerin köklerinin boğazlarının açılması olacak hem de bitki kökleri yoğun sıkışma ve baskıdan kurtulması mümkün olacaktır.

Kızlarağası Hanı ile ilgili olarak sarıcı bitkilerin yarattığı sorunlara önerilen çözüm, mevcut bitkilerin tamamen ortadan kaldırarak, yer örtücü yada alçak çalılarla ve hanın girişini vurgulayacak sembolik bitkilerle buna ek olarak bu tasarımın uygun aydınlatma sistemleriyle desteklenmesidir.

Hükümet arkasındaki postane binasının girişinin ise doğru bitkisel ve yapısal tasarımlarla alanın Kemeraltı’nın ana girişlerinden biri ve temel geçiş hattı olduğu vurgulanmalıdır. Kemeraltı bütününe buna benzer kamu kullanımına kazandırılması Kemeraltı’nın daha doğru ve daha çok kişinin varlığı ile yaşatılmasını sağlayacaktır. Tarihi dokunun korunma ve bu korunan dokuların kullanıcılar tarafından yaşanmasının öncelikli olduğu Kemeraltı’nda tarihi binalar

“Planlama bölgesi içerisinde iki adet ikinci derece doğal sit alanı bulunmaktadır. Bunlardan ilki ve daha büyük alan kaplayan Kız Lisesi’nden başlayan (onu içine alan) ve Varyant’ın alt kesimleri ile birlikte SSK bloklarının önüne kadar uzanan alandır. Planlama ekibi bu bölge içerisinde Arkeoloji Müzesi’nin gelecekte kaldırılmasını ve halen otobüs durakları bulunan bölgenin ileride tekrar tasarlanmasını öngörmektedir.”

yüzeylerini örten sarılıcı bitkilerden arındırılmalı ve bu bitkilerin kullanımları uygun ve bu dokuyu örtmeyen, uyum sağlayan bölgelere yönlendirilmelidir.

Gelecek için potansiyel kullanım alanları yaratan tarihi dokunun simgeleri olan şadırvanlar ve bunların çevresindeki bitkisel dokunun da ele alınarak tekrar değerlendirilmesi gereklidir.

Kemeraltı bölgesi için önerilebilecek bitkilerin etüt edilmesinde göz önünde bulundurulmuş en temel hedefler genel olarak, bitki çeşitliliğinin artırılarak kent ekosistemine katkı sağlaması, yine aynı amaçla kütle oluşturacak bitki gruplarını seçmek, bölge iklimine uygun, kent içi yoğun kullanım alanlarının mekanik baskılarına dayanıklı türleri seçmek, mekanlarla uyumlu mekanları bütünleyen bulunduğu dokuda devamlılık sağlayan ve o dokunun temel taşlarından biri olabilecek düzeyde bitki türleri seçmektir. Önerilen bitki türleri üç başlık altında gruplanabilir (bu bitkiler için örnekler);

Ağaçlar :

Cercis siliquastrum (Erguvan)	Gleditsia triacanthus (Gladiçya)
Platanus acerifolia (Akçaağaç yapraklı çınar)	Sophora japonica
Ginkgo biloba (Fil kulağı)	Melia azedarach (Tespah ağacı)
Ceratonia siliqua (Keçi boynuzu)	Cupressus macrocarpa (Limon servi)
Albizzia julibrissin (Gülbrişim)	Eleagnus angustifolia (İğde)

Çalılar:

Laurus nobilis (Defne)	Lagerstromia indica (Oya)
Tamarix sp. (Ilgın)	Prunus sp.
Juniperus sp. (Ardıç)	Buddleia davidii (Kelebek çalısı)
Cassia corymbosa (Sinemaki)	Forsythia x intermedia (Altın çanı)
Hibiscus syriacus (Japon gülü)	Lavandula officinalis (Lavanta)
Myrtus communis (Mersin)	Rosa spp. (Gül)

Rosmarinus officinalis (Kuşdili)

Fatsia japonica

Sarıhıçlar :

Passiflora caerulea (Saat çiçeği)

Wisteria floribunda (Mor salkım)

Hedera sp. (Orman sarmaşığı) Campsis radicans (Acem borusu)

Eski fotoğraflardan yörenin geçmişte daha yeşil bir dokuya sahip olduğu görülmekte ve bir ilke olarak mekanda yeni açılacak meydan ve meydancıklarda bireysel ve gelecekte anıtsal nitelik kazanabilecek uzun ömürlü (çınar gibi) ağaçların sayıca arttırılması görüşü benimsenmektedir. Özel bahçelerde yer alan daha kısa ömürlü ve genç yaştaki ağaçlar tescile önerilmemiştir.

Tırmanıcı bitkiler yazın gölge sağlamakta kışın ise yaprak dökerek yolların güneşlenmesine olanak vermektedir. Mevcutların çoğu birinci kat hizasında bir düzleme yayıldığı için zeminden 3.5-4 m. yukarıdadır. Ancak bunlar da tescile önerilmemiştir. Sarmaşıkların yarattığı düşük kottaki çatı örtüsünün yüksek araçların alana gereğinde girebilmelerine engel oluşturabileceği gözden kaçırılmamalıdır.

Zemin örtücüler: Alanda kayda değer zemin örtücü bitki ile kaplanmış mekanlar tespit edilmemiştir. Gelecekte görsel olarak etkili olabilecek alanlar da bulunmayacaktır. Bunlar özel mülkiyetteki yapıların bahçelerinde yer alabilecektir.

Süs bitkileri: Kemeraltı bu tip bitkilerin varlığı açısından da zayıf kalmaktadır.Özellikle esnafın bunlara karşı olan duyarsızlığı bakım sorunları yaratmakta yeni bitkilendirmenin ömrünü kısaltmaktadır.

Bir ilke olarak mekanın zenginleştirilmesi ve görsel etkisinin iyileştirilmesi için süs bitkilerinin, kaplar içerisinde, birinci kat pencere ve balkonlarında kullanımlarının yaygınlaştırılması yararına inanılmaktadır.

Alanda İzmir Kız Lisesi bahçesi , Varyant’ta yer alan ikinci derece , İpekyolu (Mustafa Gülüm) Parkı, Arkeoloji Müzesi Bahçesi ile Öğretmenevi Bahçesi yeşil dokunun en yoğun olduğu bölge olduğundan ek yapılaşma taleplerinde bunların yerleri göz önünde bulundurulmalı ve ağaçlar korunmalıdır.

“Yaya sirkülasyonu sağlanacak alanda yaya aksları düşünülmüştür. Anafartalar yayı içi servis amaçlı kullanım dışında (belli saatlerde) tamamen yayalaştırılmış, açılan meydancıklarla yaya dolaşım alanları genişletilmiştir. Konut bölgelerinde fiziksel olarak taşıt erişiminin mümkün olmadığı yollar tamamen yaya dolaşımına tahsis edilmiştir. Diğer yolların ve çıkmazların ise yaya + servis amaçlı kullanılması düşünülmektedir.”

Planlama bölgesi içerisinde iki adet ikinci derece doğal sit alanı bulunmaktadır. Bunlardan ilki ve daha büyük alan kaplayan Kız Lisesi’nden başlayan (onu içine alan) ve Varyant’ın alt kesimleri ile birlikte SSK bloklarının önüne kadar uzanan alandır. Planlama ekibi bu bölge içerisinde Arkeoloji Müzesi’nin gelecekte kaldırılmasını ve halen otobüs durakları bulunan bölgenin ileride tekrar tasarlanmasını öngörmektedir.

İkinci sit alanı Varyant’ın üst kesimlerinde Fatih Camii’ni de içine alan bölgedir. Bu bölgenin güney ve doğusunda yer alan bir dizi konut sit alanı içine alınmıştır. Yani yıkılmaları halinde bu yapılar tekrar konut olarak yapılamayacaklardır. Oysa bu konutlar 413 ve 408 no’lu sokakların mekanlaşmasına ve yaşamasına katkıda bulunmaktadır. Planlama ekibince, sit kararı olduğu gibi kabul edilmiş olmakla birlikte, bu yapılaşmanın görsel olumsuzlukları giderilerek korunması gerektiğine inanılmaktadır.

Bakım birinci derecede önemli bir sorundur. Ağaçların budanması, su gerektiren bitkilerin sulanması, ağaç gövdesine kadar dayanan zemin örtü malzemesinin ağaçların yeniden nefes alacak şekilde yeniden düzenlenmesi tespit edilen başlıca meseledir.

İmar planı aşamasındaki bitki örtüsünün nerelerde ve nasıl gelişebileceğine ilişkin somut kararlar üretmek yerine ilke, standart ve diğer önerilerin ortaya konmasının daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir. Şöyle ki;

- Çatı örtüsü oluşturarak tırmanıcı bitkilerin kullanılacağı yerlerde çöp kamyonu ve itfaiye araçlarının gereğinde giriş ve çıkışları göz önüne alınmak zorundadır. Bu türdeki yeni öneriler ancak altyapıya ilişkin projelendirmenin ardından yapılabilir.
- Tırmanıcı bitki seçiminde bakım istemeyen ve kışın yapraklarını döken mevcutlara benzer türlerin seçimi uygundur.
- Konak Belediyesi’nin yapabileceği hizmet ve katkılara rağmen bitki örtüsünün gelişmesi ve bakımının yapılması ticaret bölgelerinde esnafın, konut alanlarında mülk sahiplerinin sorumluluğuna bırakılmalıdır ve bu yöntem, örneğin düzenlenebilecek yarışmalarla, teşvik edilmelidir.
- Böyle bir organizasyonun uygulanabilmesi alanı kullananların örgütlenmesine bağlıdır. Esnafın ve maliklerin bu yönde

bilinçlendirilmelerinin ve de yeni bitkilendirmenin diğer yaratıcı yollarla (örneğin iyi uygulamaları ödüllendirerek) teşvik edilmesi doğru olacaktır.

- Yeşil örtüyü arttırma yolunda atılacak adımlardan biri belediyelerimizin ücretsiz fidan temini olabilir. Esnafın ve konut kullanıcılarının bakım için üstlenebilecekleri sorumluluğun arttırılması esastır. Kişiler Belediyenin değil kendilerinin diktikleri bitkileri daha iyi sahipleneceklerdir.
- Yukarıda süs bitkilerinin arttırılmasına yönelik yapılan öneri Kemeraltı’nın görsel kirliliğini gidermek için yapılacak çabalara eşlik veya onları takip etmelidir. Mevcut karmaşaya rağmen süs bitkilerinin arttırılması etkin olmayacaktır.

5.2.3.1.4 Ulaşım Sistemi ve Otoparklar

Yaya sirkülasyonu sağlanacak alanda yaya aksları düşünülmüştür. Anafartalar yayı içi servis amaçlı kullanım dışında (belli saatlerde) tamamen yayalaştırılmış, açılan meydancıklarla yaya dolaşım alanları genişletilmiştir. Konut bölgelerinde fiziksel olarak taşıt erişiminin mümkün olmadığı yollar tamamen yaya dolaşımına tahsis edilmiştir. Diğer yolların ve çıkmazların ise yaya + servis amaçlı kullanılması düşünülmektedir.

Transit trafiğin alan içine sokulmamasının sağlanması amacıyla yol genişletmeleri önerilmemektedir. Alana hizmet verebilecek şekilde belirli bölgelerde taşıt aksları yaratılmış (tek ve çift yön olarak belirlenen bu yollar İkiçeşmelik Caddesine bağlanmaktadır.), diğer bölgelerde ise yaya + taşıt aksları yine tek ve çift yön olarak geliştirilmiştir. İkiçeşmelik Caddesi üzerinde Altınyol Arkeolojik alanı olan ve Cici Park ile birleşen bölgede taşıt yolunun yeraltına alınması önerilmektedir.

Konak meydanının bitişiğinde kalan boş alanda, yeraltında 3000 araçlık ileri teknoloji kullanan bir otopark projesi taslağı (proje alanı dışında olması nedeni ile sadece öneri olarak) Konak belediyesine iletilmiştir. Kurulun yeni kararıyla 1.derece arkeolojik sit sınırı içine alınmış olan İkiçeşmelik Caddesi üzerindeki otopark yasal süreç tamamlandıktan sonra yıkılacaktır.

Birinci etap alanın çevresindeki yollarda bir otobüs ring sistemi düşünülmektedir. Bunu yanı sıra mevcuttaki duraklar ve otobüs hatları korunacaktır.

“Tarihi kent dokusunun geçmişte sahip olduğu uyumlu mekansal bütünlüğün ve mimari dilin korunmasını sağlamak en temel hedeftir. Bu nedenle boş parsellere yapılacak yapıların yada mevcutta varolan yapılar yıkıldıktan sonra yerlerine yapılacak yapıların büyüklüklerinin sivil mimarlık örneği yapılarla aynı özelliklerde olması sağlanmaya çalışılmıştır. Bu yapıların bahçe ve diğer parsel içi boşluklarının (içavlu, pasaj, altgeçit) büyüklükleri, yapıların büyüklükleri, bunların birbirlerine oranı, yapıların ve bahçelerin sokaklardan algılanış biçimleri dokunun özgün halinde olduğu gibi sürdürülmelidir.”

Halen en sorunsuz ve alanı besleyen toplu taşın sistemidir.

Metro Bayraklı ve Üçkuyular’a ulaşınca kentlinin alana erişimi kolaylaşacak ve artacaktır.

Konak Meydanı iskelesi aracılığıyla halen Karşıyaka yönünden ulaşım mevcuttur. Sahil taşıt yolu altgeçidi yaya geçişleri ilişkisini kolaylaştırmıştır.

Kıyı iskelelerinin sayılarının artacak olması deniz yolu ile erişimi arttıracaktır. Ancak konu hakkında yeni öneri yapılamamıştır.

Gelişigüzel konumlandırmış izlenimi veren taksi ve dolmuş park noktaları adliyenin çıkmasından sonra , metro istasyonlarına daha yakın olacakları yeni durak alanlarına taşınmalıdırlar.

Alan bütününde ciddi eksikliği ve yetersizliği saptanan yeni umumi tuvaletler, polis karakolu, halk eğitim merkezi ve sağlık ocağı gibi kentsel donatı alanları önerilerek alanın ihtiyacının giderilmesine çalışılmıştır.

5.2.3.2. Yoğunluk Kararları

Planla Üretilen Yoğunluk Kararlarının Gerekçeleri

Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı çerçevesinde 1/500 ölçekli Uygulama Planı yapımı sırasında boş ve yeniden yapılanılacak parsellere ilişkin yapılanma koşulları oluşturulurken temel hedef: tarihi kent dokusunun geçmişte sahip olduğu uyumlu mekansal bütünlüğün ve mimari dilin korunmasını sağlamaktır. Bu nedenle boş parsellere yapılacak yapıların yada mevcutta varolan yapılar yıkıldıktan sonra yerlerine yapılacak yapıların büyüklüklerinin sivil mimarlık örneği yapılarla aynı özelliklerde olması sağlanmaya çalışılmıştır. Bu yapıların bahçe ve diğer parsel içi boşluklarının (içavlu, pasaj, altgeçit) büyüklükleri, yapıların büyüklükleri, bunların birbirlerine oranı, yapıların ve bahçelerin sokaklardan algılanış biçimleri dokunun özgün halinde olduğu gibi sürdürülmelidir.

Ancak günümüzde varolan mekansal yapı dokunun özgün mekansal dokusu ile karşılaştığında önemli ölçüde deformasyona uğramış bir kentsel dokudur. Farklı özelliklere sahip alt bölgeler içermektedir. Bu nedenle plan günümüzde varolan mekansal özellikleri (yapılaşma yoğunluğu, TAKS, KAKS) sürdürmeye çalışmak yerine dokunun özgün bileşeni olan yapıların (tescilli ve sivil mimari örneği yapıların) sahip oldukları mekansal özellikleri sürdürmeye çalışmalıdır.

Farklı özelliklere sahip (farklı düzeylerde deformasyona uğramış) alt bölgelerin geçmişte sahip oldukları mekansal nitelikleri yeniden kazanabilmeleri için farklı yöntemler uygulamak gerekmiştir.

Mevcut bazı fiziksel ve mekansal özelliklerine dayalı yöntemlerin bulunması gereği ortaya çıkmıştır. Çalışma alanı fonksiyonel, mekansal ve fiziksel olarak heterojen bir yapıya sahiptir. Fonksiyonel olarak bakılacak olursa Anafartalar yayı ve yayın iç kısmı Fevzipaşa Caddesine kadar perakende ticaret özelliği gösterirken; Konak Meydanı, Milli Kütüphane Caddesi ve Sümerbank’ın karşısındaki adalar ise daha çok büroların yer aldığı bir alan olarak dikkat çekmektedir. Kemeraltı yamaçları ve Varyant’ın üst kısmı konut alanı olarak kullanılmakta, İkiçeşmelik Caddesi üzerindeki adalar ile bunların iç kısımları perakende ticaret ve imalat fonksiyonları ile bazı imalat sektörlerinin boşalttığı boş ticari birimleri barındırmaktadır.

Diğer taraftan çalışma alanı fiziksel olarak ele alınacak olursa, yine fonksiyonel yapıya paralel olarak, perakende ticaretin yoğunlaştığı alanlarda, yani Anafartalar yayı çevresi ve yayın içerisinde, parsellerin tamamına oturan iç boşluklu, pasajlı han yapıları, özgün olarak korunmuş tarihi yapılar ile çok küçük parsellerde yapılaşmış, küçük ve genelde iki katlı ticari birimler görülmektedir. Buna karşın Konak Meydanı ve çevresinde çok katlı, parsellerin tamamına oturan büro yapıları göze çarpmaktadır. Alanın İkiçeşmelik ve Varyant kesimlerinde ise, yani konut bölgesinde, iki ve üç katlı, genel olarak arka bahçeli, tarihi yada özgünlüğünü yitirmiş konut yapıları dikkat çekmektedir.

Yukarıda bahsedilen konuların ışığı altında boş ve yeniden yapılanılacak parsellere ilişkin yeni yapılanma koşulları oluşturulurken, alanın bu farklı fonksiyonel, fiziksel ve mekansal özelliklerine uygun koşullar ortaya konulması gerekmiştir. Çalışma alanının tümüne ortak bir yapılanma koşulu önermek doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Örneğin ortalama olarak 0.70 önerilecek bir TAKS değeri konut kullanımının yoğunlaştığı Kemeraltı yamaçlarında ve Varyant civarında daha uygulanabilir ve mantıklı bir karar olacakken, perakende ticaretin yoğunlaştığı Anafartalar yayı ve çevresinde, uygulanması oldukça zor ve mantıksız bir karar olacaktır. Çünkü örneğin, önerilecek 1.00 TAKS değeri Anafartalar yayı ve yayın içerisi için mantıklı ve alanın özgün yapısına da uygun

“Konut alanlarındaki TAKS, KAKS hesaplamalarının yapılmasında dokunun özgün ve tarihi yapısının yansıtıcısı olan tescilli yapılar ile cephe ve mimari özelliklerinden dolayı korunması gerekli diğer yapılar baz alınmıştır.”

bir karar olacakken, konut bölgesinde mevcut tarihi dokunun bozulmasına ve yoğunluğun neredeyse iki katına çıkmasına neden olacaktır.

Tüm bunların doğrultusunda boş ve yeniden yapılanılacak parsellere ilişkin yapılanma koşullarının, alanın farklı fonksiyonel, fiziksel ve mekansal özelliklerine göre birbirinden ayrılan alanlarda farklı olması gerektiğine karar verilmiştir. Bunun ardından bu farklı özellik gösteren alanların tanımlanması gerekliliği ortaya çıkmış ve bunun için, analiz çalışmaları sırasında belirlenmiş olan alt bölgelerin kullanılmasının uygun olacağına karar verilmiştir. Bu bölgelerin tespitindeki amaç, farklı nitelikli alanların dokuya uyumlu hale getirilmesi için farklı stratejilerin uygulanmasının gerekli oluşudur. Bu nedenle bölgeler tespit edilirken farklı stratejilerin, yaklaşımların üretilmesini gerekli kılan kararlar: TAKS, KAKS, yoğunluk ve kat sayısı değerleri dikkate alınmıştır.

Tespit edilen bölgeler:

I. Konut alanları

II. Düşük Yoğunluklu (Düşük KAKS’ lı - Az Katlı) Ticaret bölgesi

Yüksek Yoğunluklu (Yüksek KAKS’lı - Çok Katlı) Büro ve Ticaret Bölgesi

Aşağıda bu bölgeler tek tek ele alınıp özellikleri, detaylı olarak incelenmiş ve bu bölgelerde verilen yoğunluk kararları gerekçeleri ve hesaplama yöntemi ile açıklanmıştır.

Konut Alanları

Konut alanlarındaki TAKS, KAKS hesaplamalarının yapılmasında dokunun özgün ve tarihi yapısının yansıtıcısı olan tescilli yapılar ile cephe ve mimari özelliklerinden dolayı korunması gerekli diğer yapılar baz alınmıştır. Bu yapıların parsel içindeki konumları ve taban alan büyüklükleri üzerinde hesaplamalar yapılmıştır. Buna göre; dokunun asal elemanları dediğimiz bu yapıların üzerinde bulundukları parsellerin büyüklükleri ile cephe ve derinlikleri ölçülerek bir tablo haline getirilmiştir. Sonra, aynı işlem binalar için uygulanmış, yani binaların taban alanları hesaplanmış, cephe ve derinlik değerleri belirlenmiştir. Bu ölçümler Kemeraltı planının temel verilerinden olan ve Büyükşehir Belediyesinden elde edilen Kemeraltı kentsel sit alanı için sayısal ortamda hazırlanmış, 1/1000 ölçekli halihazır ve kadastral paftaları üzerinde yapılmıştır. Elde edilen bu iki tablo

birleştirilip tek tablo haline getirilmiştir. Tablo üzerinde yer alan parsel ve binalara ilişkin değerler ile parsel bazında TAKS değerleri hesaplanmıştır. Hesaplamaların nasıl yapıldığı aşağıdaki örnek 116 numaralı yapı adası ile açıklanmaktadır :

Tablo 5.1 Konut Alanlarında TAKS-KAKS Hesaplamaları

Ada No	Parsel No	Bina			Parsel			Tescil Durumu		TAKS
		Cephe	Derinlik	Alan	Cephe	Derinlik	Alan	Tes.	Asal	
116	82	4	8	33	4	8	33		x	1,00
116	81	8	7	56	8	7	56	x		1,00
116	68	10	5	48	13	5	62	x		0,77
116	65	7	7	49	13	7	65	x		0,75
116	63	8	9	67	8	9	67	x		1,00
116	64	9	7	74	9	7	74	x		1,00
116	61	7	8	51	13	9	111	x		0,46
116	66	11	11	111	11	11	111	x		1,00
116	8	10	17	134	10	17	134		x	1,00
116	7	12	6	69	12	16	166	x		0,42
116	24	7	10	65	18	10	177	x		0,37
116	44	14	5	117	14	11	180	x		0,65
116	59	12	21	194	12	21	194	x		1,00
116	67	11	19	222	11	19	222	x		1,00
116	38	13	15	156	13	20	310	x		0,50

Bu tabloda görülen değerler, beş ve altı numaralı alt bölgelerdeki tüm adalar için hesaplanmıştır. Tablo üzerinde yapılan tipoloji çalışması sonucunda TAKS ve bina büyüklüklerinin yığıldığı ve koptuğu değerler sınır kabul edilerek bazı aralıklar tespit edilmiştir. Bunun için öncelikle tablo TAKS sütununa göre sıralanmış, farklı TAKS değerlerinin yığıldığı yada birbirinden koptuğu yapı ve parsel büyüklük değerleri belirlenmiştir. Aynı yapı adası içerisinde bulunan farklı büyüklükteki parsellere verilen farklı TAKS değerleri yapılaşma dokusunda benzer binalar üretecek ve yapılaşma haklarını adil bir şekilde sağlayacaktır. Örneğin 100 m² lik bir parseldeki 80 m² olarak bulunan taban alanı 200 m² lik bir parselde, daha düşük bir TAKS oranı verilmesine rağmen, 120 m² lik bir değer vermektedir. Ancak en yüksek değerdeki TAKS veya en büyük parselde yapılacak

yapılar bile maksimum yapı alanı değerinin altında kalmaktadır. Söz konusu aralıklara ait değerler aşağıda verilmektedir.

Üretilen kararlar :

0 – 45 m ² arası parseller	tevhid edilecektir
45 – 59 m ² arası parseller	1,00 TAKS değeri uygulanacaktır
60 – 74 m ² arası parseller	0,90 TAKS değeri uygulanacaktır
75 – 109 m ² arası parseller	0,80 TAKS değeri uygulanacaktır
110 – 149 m ² arası parseller	0,70 TAKS değeri uygulanacaktır
150 – 299 m ² arası parseller	0,60 TAKS değeri uygulanacaktır
300 m ² ve üzeri parseller	ifraz edilecektir

Tablo daha sonra parseller için cephe, derinlik ve alan sütunları bazında ayrı ayrı sıralanmış, bu sıralamanın sonucunda da minimum ve maksimum parsel cephesi, derinliği ve alanı değerleri bulunmuştur. Aynı işlem bina değerlerine uygulanarak maksimum ve minimum değerler binalar için de bulunmuştur. Bu maksimum ve minimum değerler en çok tekrarlanan uç değerlerden üretilmiştir.

Binalar için mevcut değerlerden üretilen öneriler :

Maksimum Yapı Alanı	: 180 m ²
Minimum Yapı Alanı	: 45 m ²
Maksimum Yapı Cephesi	: 13 m.
Minimum Yapı Cephesi	: 4 m.
Maksimum Yapı Derinliği	: 15 m.
Minimum Yapı Derinliği	: 4 m.

Parseller için üretilen öneriler :

Maksimum Parsel Alanı	: 300 m ²
Minimum Parsel Alanı	: 45 m ²
Maksimum Parsel Cephesi	: 15 m.
Minimum Parsel Cephesi	: 4 m.
Maksimum Parsel Derinliği	: 21 m.
Minimum Parsel Derinliği	: 4 m.

Elde edilen bu değerler doğrultusunda yeni yapılacak parsellere ilişkin yapı büyüklükleri belirlenmiş, gerekli tevhid ve ifraz uygulamaları paftalara işlenmiştir. Bina formları ve parsel içindeki konumları ise yine tescilli ve korunması gerekli yapıların formları ile parsel içerisindeki konumlarından yararlanılarak belirlenmiştir. Öneri yapıların yukarıdaki TAKS değerleri çerçevesinde genelde arka bahçeli yada yan ve arka bahçeli olması uygun görülmüştür.

Bu alanın imalat ve perakende ticaret önerilen kesimlerinde parsellerin büyüklük ve formlarına göre ya iç boşluklu han formları, ya da parselin tamamına oturan ticari birimler önerilmiştir. Ancak planlama ekibi bu büyük ticari birimlerde metrelerce uzunlukta tek cephe uygulamasını uygun bulmamaktadır. Bu önerilen ticari birimlerden cephesi 13 m.den büyük olanlar, cephenin uzunluğuna ve giriş açıklığının konumuna göre cephede, farklı binalar izlenimi verecek uygulamaları yapmak zorundadırlar. Aksi takdirde küçük yapıların oluşturduğu doku içerisinde iri binalar yapılabilecektir ve bu bozucu etkileri nedeniyle istenmemektedir.

Düşük Yoğunluklu (Düşük KAKS'lı - az katlı) Ticaret bölgesi

Bu bölge, neredeyse bütün İzmirliğin “Kemeraltı” olarak bildiği ve kentsel sit alanına adını veren geleneksel ticaret bölgesidir. Çoğunlukla iki katlı yapıların yer aldığı bu bölgede yapıların neredeyse tamamı parsellerine birebir oturmaktadır. Dolayısıyla alanın genelinde TAKS değeri 1 KAKS değeri ise 2’dir. Yer yer yapılmış olan 3 – 4 – 5 katlı yapıların (özellikle eski ayakkabıcılar sitesinde yoğunlaşmaktadırlar) tamamı doku niteliklerine aykırı yeni yapılardır. Az sayıda da olsa dokunun asal niteliğine uygun, yada sivil mimari örneği olan 3 katlı yapı mevcuttur, ancak bu örneklerin tamamı tescilli olduğu ve bu yapılar mevcut halleri ile korunacakları yada mevcut form ve yoğunlukları ile yeniden yapılacakları için değerlendirmeye katılmamışlardır.

Bu bölgede tescilli parseller dışında yıkılıp yeniden yapılacak yapılar için TAKS değeri 1 Kaks değeri 2 olarak belirlenmiştir. İç avlulara sahip hanların yer aldığı büyük parsellerde avlular, altgeçitler, pasajlar ve diğer parsel içi geçişler ve boşluklar 1/500 ölçekli planda belirtilmiştir. Bu belirtilen alanlar kadastral

“Sahip olduğu bu yoğunluk değerlerinin ötesinde bu bölgede yeralan yapıların mimari nitelikleri de doku bütününden oldukça farklıdır. Bu yönden ele alındığında bu alan “tarihi kentsel sit” özelliği taşımamaktadır ve kentsel sit sınırı dışına çıkartılabilir denilebilir. Ancak Kemeraltı’nın bütün olarak korunabilmesi ve kentsel sit alanının deniz ile ilişkisinin kopmaması için bu alanın kentsel sit sınırları içinde kalması şarttır.”

parcel olarak tüm parsellerden ayrılıp ilgili tüm parsellerin ortak kullanım alanı olarak ortak bir parsel olarak düzenlenecektir. Bu alanlar ve istisna olarak belirtilen bölgeler dışında tüm alanda TAKS’ın 1, KAKS’ın 2 olmasına karar verilmiştir. İlk bakışta bu verilen kararın doku bütününde monoton bir yapı oluşturacağı ve dokunun özgün yapısında olan çeşitliliği yok edeceği düşüncesi oluşabilir. Ancak alanda varolan tescillilerin çokluğu düşünüldüğünde, bu yapıların sahip olduğu farklılıkların korunması; doku bütünündeki çeşitliliğin ve çok renkliliğin korunabilmesi için yeterli olacaktır.

Yüksek Yoğunluklu (Yüksek KAKS’lı - Çok Katlı) Büro ve Ticaret Bölgesi

Bu bölgede hali hazırda varolan yapılar 7 – 13 kat arasında olup parsellerinin yaklaşık %90’lık bölümünü kaplamaktadırlar. Geçmişte kent merkezi olarak düşünüldüğü için bu denli yüksek yoğunluk (TAKS ve KAKS) değerleri ile yapılaşmasına olanak verilmiş bu alanda zemin katlar ticaret üst katlar büro kullanıma sahiptir. Banka şubeleri ve büyük şirketlere ait bürolar bu bölgede sıkça gözlenen kullanımlardır.

Sahip olduğu bu yoğunluk değerlerinin ötesinde bu bölgede yeralan yapıların mimari nitelikleri de doku bütününden oldukça farklıdır. Bu yönden ele alındığında bu alan “tarihi kentsel sit” özelliği taşımamaktadır ve kentsel sit sınırı dışına çıkartılabilir denilebilir. Ancak Kemeraltı’nın bütün olarak korunabilmesi ve kentsel sit alanının deniz ile ilişkisinin kopmaması için bu alanın kentsel sit sınırları içinde kalması şarttır.

Alanın kısa vadede tarihi dokunun bütünü ile uyumlu hale getirilmesi mümkün görünmemektedir. Yapılacak müdahaleler uzun vadede bölgenin yoğunluğunu düşürerek tarihi doku ile daha uyumlu bir ölçeğe gelmesini sağlayacak adımları atmaktır.

Bu bölgede daha önce yapılmış imar planı ile verilmiş olan katsayıları önemli bir oranda düşürülmüştür. Bölge içinde yeni yapılan yapılar, tarihi dokunun sahip olduğu yoğunluk değerlerine daha yakın bir seviyede verilmiş olan yeni yoğunluklarla yapılacaktır. Mevcut çok katlı yapılar da, yıkılıp yeniden yapıldıklarında, bu değerlere uygun olarak yeni yapıları yapabilecektir. Bu verilen yapılaşma hakları ile, mevcut çok katlı yapıların kısa ve orta vadede

yenilenmelerini, yıkılıp, bu verilen yoğunluk değerleri ile yeniden yapılmalarını beklemek gerçekçi bir yaklaşım olmaz. Ancak ülkemizin içinde bulunduğu mevcut ekonomik koşullarda bu yapılarda bir kamulaştırmanın yapılıp, bu yapıların dokunun özgün niteliklerine uygun olarak yeniden yapılmalarını öneren bir sistem kurmakta anlamsızdır.

Bu nedenlerle bölgedeki kat sayılarının ve yoğunluğun düşürülmesi ve uzun vadede yapıların fiziki/ekonomik ömürlerinin dolmasının beklenmesi yöntem olarak benimsenmiştir. Kemeraltı’nda geçmişte yeralan birçok fonksiyonun çıktığı şekilde adliye ve diğer idari fonksiyonların çıkmasının ardından üst katlara yönelik talebin azalacağı ve bu kat azaltımlarının gerçekleştirilebileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 6.
UYGULAMAYA
İLİŞKİN ÖNERİ VE
GÖRÜŞLER

“Kent merkezini yeniden canlandırma ve kent bütünü için çekim alanı haline getirmek için iyi bir örgütlenme (organizasyon) sistemine, yatırımların teşvik edilmesine, girişimci veya tüccarın diğer teşvik unsurlarına kavuşmasına ve de yaratıcı kaynak yaratma ve kullanma yöntemlerine ihtiyaç vardır. Bütün bunlar planın yürürlüğe girmesinin ardından gelmez ise planın uygulanması uzun ve geleneksel süreçlere bağımlı kalacak ve beklenen başarı ya çok geç elde edilecek, ya da edilemeyecektir.”

BÖLÜM 6. UYGULAMAYA İLİŞKİN ÖNERİ VE GÖRÜŞLER

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı (I. Etap) Koruma Amaçlı İmar Planı (KKSA, KAİP) esasen fiziksel içerikli ve bu yönüyle de öncelikle geleneksel bir yaklaşımı sağlayan özellik taşımaktadır. Bu yaklaşım içerisinde zaten kısmen tarihi ve kültürel değerlerini kaybetmiş bulunan alanın bundan sonraki yaşamında aynı değerlerini kaybetmeye devam etmesinin önlenmesi ve gelecekte kaybettiği değerleri geri kazanması planın başlıca hedeflerindendir. Tabiatıyla, bunlar dışında raporun 5. bölümünde söz edildiği üzere, bir önceki planın aksayan veya olumsuz sonuçları davet eden yönlerinin bertaraf edilmesi yine planın hedefleri arasında yer almaktadır. Bütün bunlar ve de yapılan diğer birçok iş, fiziki planlamanın ağırlıklı olan konumunu bozmamıştır.

Yine raporun 3. bölümünde nedenleri açıklandığı üzere Kemeraltı’nın bazı kesimleri çöküntü alanı haline dönmüştür. Fiziksel yıpranmanın ve eskimenin ardında önemli ekonomik nedenler yatmaktadır. Dolayısıyla geleneksel ve tarihi kent merkezini sadece fiziksel olarak korumaya çalışmak, diğer bir deyişle altyapıyı, binaları, sokakları yenilemek, yetersiz kalacaktır. Bu açıdan Kemeraltı projesine sadece “koruma” değil “yeniden canlandırma” (revitalization) projesi olarak da bakmak gerekmektedir.

Ancak kent merkezini yeniden canlandırma ve kent bütünü için çekim alanı haline getirmek için iyi bir örgütlenme (organizasyon) sistemine, yatırımların teşvik edilmesine, girişimci veya tüccarın diğer teşvik unsurlarına kavuşmasına ve de kaynak yaratma ve kullanma yöntemlerine ihtiyaç vardır. Bütün bunlar planın yürürlüğe girmesinin ardından gelmez ise, planın uygulanması uzun ve geleneksel süreçlere bağımlı kalacak ve beklenen başarı ya çok geç elde edilecek, ya da elde edilemeyecektir.

Fiziksel boyuttan da öte Kemeraltı’nın yaşamı için ekonomik bir önem kazanmaktadır. Kentin bu “en büyük alışveriş merkezinin” ekonomik atılım yapması tarihi değerleri koruyabilmenin ön koşulu olmaktadır. Diğer taraftan değişime uğrayan esnaf ve kullanıcı profili ile göç il gelen binaların yeni kullanıcıları sosyal konuların önemine dikkat çekmektedir.

6.1. Örgütlenme

Örgütlenme planlama ekibi tarafından son derece önemli görülen bir konudur ve bu bölümde sözü edilen kaynak yaratma, koordinasyon ve benzeri konularla yakından ilgilidir.

Burada ‘örgütlenme’ sözcüğü yerine “uygulamanın kurumsal düzenlenmesi” de denilebilir. Ancak, sonuç itibari ile, kastedilenin “kimlerin hangi organizasyonlar içinde ve nasıl çalışacağının resmileştirilmesi” olduğu açıktır.

İmar planının ve beraberindeki önerilerin uygulanması esastır. Aksi takdirde planın bir anlamı kalmayacaktır. Bu raporun değişik bölümlerinde sözü edilen koordinasyonun sağlanması, kaynak yaratılması ve halkın uygulamaya katılması görüşleri yeni bir örgütlenme modeli gerektirmektedir. Bunun diğer bir nedeni konuyla ilgili değişik düzeyde çok sayıda kişi ve kuruluş bulunmasıdır. Örgütlenme düzenlemeleri gerçekleştirilemez ise uygulamada kaosla karşılaşılabilir. Veya uygulama rastlantısal olacak ve uzun zamana yayılacaktır. Oysa Kemeraltı Projesi tarihi yapıların onarılması, altyapının uygun koşullarda sağlanması, bazı sokakların yenilenmesi vb. çok sayıda ve değişik projelendirme ve uygulamayı içermektedir. Bunların hepsi yeni örgütlenme arayışlarını doğurmaktadır.

Diğer yandan bu tür projelerin gerçekleşmesinde özel sektör ve kamu kuruluşlarının bir arada devreye girmesi esastır. Yurtdışındaki benzeri çalışmalarda özel sektörün katkısı minimum %40 oranındadır; ancak çoğunlukla da kamu sektörünün katkısı ile karşılaştırıldığında %50 hatta %60’lara kadar varmaktadır.

Özel sektörün, yeniden canlandırılacak olan Kemeraltı’nın yaşama – konaklama ve çalışma alanlarına yönelik bir talep ve farklı bir atmosfer yaratacağını fark etmesi gereklidir. Özel sektörü devreye sokmak üzere bir birliğin oluşturulması, programlanan yatırımların gerçekleşmesine ciddi katkılarda bulunacaktır. Birlik ise, yeni binaları koruma altına almak, harap yapılara yeni fonksiyon yüklemek ve yeni projelerin gerçekleştirilmesi için krediler sağlamakla yükümlüdür.

Örgütlenme için genel bir perspektif oluşturulması ve kimlerin ne tür rollerinin olabileceğini açıklaması amacıyla ilgili kişi ve kuruluşlar üç grup

“Çok sayıdaki kişi ve kuruluşun devreye girmelerinin zorunluluğu, bunların farklı görüş, öncelik, bütçe, yönetim biçimlerinin oluşu, ancak birçok girişimin zaman ve mekan boyutlarında koordine edilmelerinin gerekliliği örgütlenme konusunun ayrıcalığını gündeme getirmektedir.”

halinde ele alınmışlardır: Resmi kurumlar, sivil toplum kuruluşları, özel şirketler ve şahıslar.

Resmi Kurumlar

Bunlar belediye çatısı altında birleşenler, vilayet çatısı altındaki mahalli idareler ve de üniversitelerdir.

Belediyeler (İBB ve KB) kentin sahipleridir ve bünyelerindeki hemen her kuruluş Kemeraltı ile ilgilidir: Planlama, imar, fen işleri müdürlükleri gibi.

Vilayete bağlı her türlü il müdürlüğünün Kemeraltı için yapacağı işler bulunmaktadır. Kültür Müdürlüğü, Turizm Müdürlüğü, Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü, Çevre Müdürlüğü gibi. Emniyet, Rölöve ve Anıtlar ve Vakıflar Müdürlükleri, İl Özel İdaresi de bunlara dahildir.

Mahalli düzeyde Konak Kaymakamlığı ile mahalle muhtarlarından da söz etmek gerekmektedir.

İzmir’deki beş üniversiteden üçünün Kemeraltı ile ilgili mevcut çalışmaları vardır ve katkı sağlayabilecekleri çeşitli araştırma, inceleme, projelendirme ve uygulama olasılıkları bulunmaktadır.

Yukarıdakiler dışında, kimi özelleştirilmiş olsa dahi, yine kamu kuruluşları başlığı altında, İZSU TEDAŞ, TELEKOM gibi kuruluşlar da önemli partnerler olarak düşünülmelidir.

Sivil Toplum Kuruluşları

Bu başlık altında meslek örgütleri ile dernek ve vakıf gibi gönüllü kuruluşlar yer almaktadır. İzmir Ticaret Odası , Ege Bölgesi Sanayi Odası, Ege Genç İşadamları Derneği, Ege Sanayici İş Adamları Derneği benzeri kuruluşlar ilk gruptadır. Bunlar dışında Mimarlar Odası İzmir Şubesi, Şehir Plancıları Odası İzmir Şubesi gibi diğer meslek kuruluşları da bulunmaktadır. Meslek kuruluşları arasında esnafın farklı meslek dallarını temsil eden odaları da düşünmek gerekir; bakkallar, tuhafiyeciler, ayakkabıcılar, kuyumcular, kahveciler gibi. Bunlar aynı zamanda Esnaf ve Sanatkarlar Odaları Birliği adıyla bir çatı altında toplanmışlardır.

İkinci grupta ise gönüllü kuruluşlar bulunmaktadır. Ege Ekonomisini Geliştirme Vakfı (EGEV), İzmirililer Derneği, Milli Kütüphane Vakfı vb. gibi.

Özel Şirketler ve Şahıslar

Uygulama ile ilgili olabilecek tüm kuruluşlar bu grup altında ele alınabilir. Kemeraltı’nda işyeri veya şubesi bulunanlar, Kemeraltılı olan esnaf, mülk sahipleri ve genelde kullanıcı olan tüm İzmirililer.

Yukarıdaki bölümden görülebileceği üzere **çok sayıdaki kişi ve kuruluşun devreye girmelerinin zorunluluğu, bunların farklı görüş, öncelik, bütçe, yönetim biçimlerinin oluşu, ancak birçok girişimin zaman ve mekan boyutlarında koordine edilmelerinin gerekliliği örgütlenme konusunun ayrıcalığını gündeme getirmektedir.**

Planlama ekibinin bu doğrultuda çaba içerisine girdiği üç konu bulunmaktadır. (a) bilgilendirme ve halkın katılımı çabaları (b) koordinasyonu sağlama girişimleri ve (c) esnafın örgütlenmesi işleri. Bunlardan ilk ikisine aşağıda ‘halkın katılımı’ başlığı altında değinildiğinden burada sonuncusuna daha ayrıntılı olarak yer verilmektedir.

Esnafın Örgütlenmesi

Halen esnaf, farklı meslek odalarında temsil edilmekle birlikte, mekan bazında, yani Kemeraltılı olarak, temsil edilmemektedir. Bunun önemli olduğuna inanılmaktadır ve aynı doğrultuda planlama ekibinin bazı girişimleri olmuştur.

Kemeraltı’nda “Güzelleştirme Derneği” adı altında bir dernek 1990’ların başında kurulmuş, ancak muhtelif nedenlerle kısa ömürlü olmuş ve birkaç yıl sonra kapatılmıştır.

İkinci dernekleşme 1999 eylül ayında KB Başkanlığı’nın ve İzmir Valiliği’nin önderliğinde başlatılmıştır. Kurulan derneğin başkanlığına planlama ekibi başkanı getirilmiştir. Ancak esnafın genel duyarsızlığı ve yeterli kaynak yaratılamaması gibi nedenlerden bu ikinci dernekleşme girişimi de başarısızlıkla sonuçlanmıştır.

2001 yılı içerisinde planlama ekibi bu kez bir Kemeraltı Vakfı (KEVAK) kurulması yönünde gayret harcamıştır. Bu doğrultuda çeşitli toplantılar yapılmış

“...çok sayıdaki koruma ve yeniden geliştirme (veya yeniden canlandırma – ‘revitalization’) örneklerinden önemli dersler alınması gerekmektedir. Bunların en önemlilerinden biri ise örgütlenme biçimleri ile ilgilidir”

ve bir vakıf senedi oluşturulmuştur. Ancak Koruma Amaçlı İmar Planı’nın hızla bitirilmesi amaçlandığından konu ileri tarihe ertelenmiştir. Uygulamada çok önemli bir yeri olduğuna inanılan bu konunun daha ayrıntılı olarak aktarılmasına ihtiyaç vardır.

Kemeraltı Vakfı (KEVAK)

Yukarıda kısaca değinildiği üzere vakfın amacı Kemeraltı’nda yaşayan, çalışan veya mülk sahibi olanların, alan bazında, bir sivil toplum örgütü olarak, temsil edilmelerinin sağlanmasıdır.

Bu amaçla yapılan çeşitli toplantılarda değişik örgütlenme alternatifleri (özellikle vakıf ve dernek) tartışılmış ve mali konularda, aktivite çeşitliliğinde, yatırım olanaklarında sunduğu imkanlar gibi nedenlerle vakıf kararının doğru olduğu sonucuna varılmıştır. Bu konuda planlama ekibinin elinde toplantı katılımcılarını konuşma tutanaklarını, senet örneklerini vb. içeren kapsamlı bir dosya mevcuttur.

1999’da kurulan Kemeraltı Esnaf Derneği’nin tabandan, yani esnafın içinden çıkan bir kararla oluşmaması temel eleştirilerden biri olmuş ve başarısızlığının nedeni olarak gösterilmiştir. Aynı nedenle, bu kez vakıf oluşumunun esnafın önerileri doğrultusunda oluşturulması için çaba harcanmıştır.

Tam anlamıyla şekillenmiş ve bitmiş olmamasına rağmen, KEVAK ile hedeflenen örgütlenme kısaca açıklanabilir. Yönetim Kurulu ve başkan çalışma programını ve etkinlik stratejilerini belirleyecek, ancak uygulama işi sadece Kemeraltı olan, deneyimli ve iyi maaşlı etkin bir genel sekreterce veya müdürce yürütülecektir. Bu sekreterin bürosunda mali işler sorumlusu ile çeşitli memurlar bulunacaktır.

KEVAK Kemeraltı içerisinde, merkezi bir konumda, tercihen restore edilmiş tarihi bir yapıda konumlanacaktır.

Aktiviteleri arasında kaynak yaratma önemli bir yer tutacaktır. Konser, yemek, festival vb. düzenlemelerle kaynak yaratılacak, bu kaynaklar Kemeraltı için yapılacak araştırma, uygulama ve sübvansiyonlarda kullanılacaktır; bazı yapılar restore edilecek, diğerlerinde işletmecilik yapılabilecektir.

Vakfın yaşayabilmesi için sürekli ve yeterli bir gelirin olması birinci koşuldur. Bu doğrultuda getirilen bir öneri Kemeraltı’ndaki tuvaletlerin vakıf tarafından yapılıp işletilmesidir. Bu, bir yandan yaşanmakta olan önemli bir soruna ciddi ve ortak standartları olan bir çözüm getirecek, diğer yandan da sürekli bir gelir yaratılacaktır (Planlama ekibinin Kemeraltı tuvaletleri konusunda ayrı bir çalışması bulunmaktadır). Yeterli gelir sağlama doğrultusunda vakıf kuruluşunda yasal olarak gerekli olan meblağın üzerinde bir birikim oluşturulmasının yararlı olacağına inanılmaktadır. Vakfın elindeki bu pazarın en azından bir dönem için faiz gibi gelirlerle cari giderleri karşılayabileceği düşünülmektedir.

Örgütlenmenin dünya örnekleri

Literatüre yansıyan veya izleme imkanı bulduğumuz örgütlenme modellerine kısaca dahi olsa bakmak yararlı görülmektedir. Çünkü çok sayıdaki **koruma ve yeniden geliştirme (veya yeniden canlandırma –‘revitalization’) örneklerinden önemli dersler alınması gerekmektedir. Bunların en önemlilerinden biri ise örgütlenme biçimleri ile ilgilidir.** Ancak bu konudaki görüşlere geçmeden önce bazı önemli ortak sonuçların açıklanması yararlıdır:

1. Koruma ve yeniden geliştirme tek başına kamu kaynaklarıyla yapılmamalıdır.
2. Çabalar genelde yatırım olanaklarının yaratılması ve yerel ekonominin geliştirilmesi yolu ile koruma ve geliştirmenin finanse edilmesi yönünde yoğunlaşmaktadır.
3. Canlandırılan alanların yeni fonksiyonları tiyatral değil, gerçek ve içtenlik taşımalıdır ve aynı nedenle sosyal içerikli olmalıdır.
4. Başarılı bir uygulama için standart bir formül bulunmamaktadır; örgütlenme ve diğer çözüm önerileri yerel ve özel koşullara göre şekillenecektir.

Yeniden canlandırma koşullarında rastlanabilen örneklerin çoğu Avrupa ülkeleri ile ABD’ne aittir. Boston’un kuzeybatısındaki Lowell’de Tarihi Koruma Komisyonu kurulmuştur. Bu çok partnerli bir ortak girişimdir ve kentin ticaret odası ve üniversitesi ile birlikte tarihi mirası turizm ve yerel ekonomik gelişme doğrultusunda değerlendirmişlerdir. Yerel bankalar Lowell Kalkınma ve Finans

“Kemeraltı’nın tarihi mirası açısından hem konut alanlarının hem de ticaret bölgelerinin canlandırılması için yabancı örneklerden çıkarılacak dersler vardır. Ancak burada önemli olan İzmir ve Türkiye koşulları altında başarılı olabilecek modellerin bilinmesidir. Genelde benzer girişimlerde başarısız olunmasının nedeni üç anahtar kelime ile özetlenebilir: koordinasyon, örgütlenme ve kaynak yönetimi.”

Birliğini (Corporation) kurmuşlar ve fonda biriken paraların %0.5’ini kentteki iyileştirmede kullanmışlardır.

İngiltere’nin Manchester kentinde Castlefield bölgesinin yeniden canlandırılması ikinci iyi örnektir. Bu bölge “Kentsel Miras Parkı” olarak ilan edilmiş ve yine Merkezi Manchester Alanını Geliştirme Birliği (Corporation) kurulmuştur. Ayrıca aynı doğrultuda çalışmak üzere “Castlefield Yönetim Şirketi” kurulmuştur. Ortakları yerel yönetimler ve alandaki önemli mülk sahibi özel şahıslardır. Şirket, bağımsız, kar amacı gütmeyen bir kamu-özel sektör ortaklığıdır. Şirketin amacı, yönetici danışma ve aktivite programı sunmak ve çevrenin temiz ve bakımlı kalmasını sağlamak olmuştur

İrlanda’nın Dublin kentinde Temble Bar Bölgesi Geliştirme Konseyi’ni (Council) kurmuşlardır. Alanda kültürel yenilemeyi başlatmak üzere ayrıca Temble Bar’ı (TB) Geliştirme Girişimi (Trust) yaratılmıştır. Girişimin amacı kaynak yaratmak ve yatırımları desteklemektir. Ayrıca bir yasayı yürürlüğe sokarak TB Gayrimenkul Şirketi ile TB Yenileme Şirketi kurulmuştur. Yasanın amacı bazı mali teşvikler yaratarak, ticareti canlandırmak ve yeni yapılaşma ile tarihi yapıların restorasyonuna destek olmaktır. Gayrimenkul şirketi İngiltere’de sıkça kullanılan Geliştirme Birliği (Corporation) gibi çalışmıştır. Şirketin gayrimenkul, kültür ve pazarlama amaçlı üç birimi mevcuttur.

Dördüncü örnek Paris’teki Marais bölgesidir. Bu tarihi konut alanı özel bir örgütlenmeye gidilmeksizin mevcut kurumsal çerçeve içerisinde yaşama dönüştürülmüştür.

Beşinci olarak İtalya’nın Bologna kent merkezi örneği ele alınabilir. 80.000 kişinin yaşadığı merkez, Marais bölgesi gibi, çöküntü halinde bir yerdir. Yerel yönetim merkezi yönetim bütçelerinden sağladığı destekle geniş çaplı kamulaştırma programı sunmuştur. Bu kent merkezi halen Avrupa’nın en iyi korunmuş merkezlerindendir.

Londra’daki Shad Thames bölgesi Tower Bridge’in hemen doğusuna olan ilginç bir bölgedir. İlk olarak yapılan iş bir “Kentsel Geliştirme Birliği (KGB)” (Urban Development Corporation) kurulması olmuştur. KGB doğrudan yatırım yapmak yerine, altyapılı arazi temin etmiştir.

Yukarıdaki örneklerden ilk üçü turizm ve kültürel hedefli, diğerleri ise konut alanı gelişimini hedefleyen yeniden canlandırma projeleridir. Ancak endüstri ve ticaret bölgelerine ait örnekler de bulunmaktadır.

İngiltere’nin Nottingham kentindeki Lace Market (dantel pazarı) ilginç başka bir örnektir. Burada da kamu ve özel sektör ortaklığı kurulmuştur. Lace Market geliştirme şirketi %50’si yerel yönetim, %50’si dört müteahhit firma olarak oluşmuştur. Birmingham kent merkezinin kuzeyinde yer alan kuyumcular bölgesi de ticari bölgelerin yeniden canlandırılması örneklerindendir.

Bütün sözü edilen örneklerden çıkan bazı önemli ve ortak sonuçlar bulunmaktadır:

1. Genellikle yabancı örneklerdeki alanlar küçüktür;
2. Ülke finans imkanlarını yerele taşımaya çalışan kararlı yerel yönetimler projelerde anahtar rol üstlenmişlerdir;
3. Bir çok projede diğer yatırımlara cesaret kazandıracak öncü ve önemli bir alt proje mevcuttur;
4. Kamu ve özel sektör ortaklıklarını içeren bir geliştirme şirketi veya birikiminin kurulması en önemli kurumsal düzenlemelerdendir ve
5. Bu geliştirme örgütlenmeleri yoğun biçimde finans kaynakları yaratmak için çaba harcamışlardır.

Kemeraltı’nın tarihi mirası açısından hem konut alanlarının hem de ticaret bölgelerinin canlandırılması için yabancı örneklerden çıkarılacak dersler vardır. Ancak burada önemli olan İzmir ve Türkiye koşulları altında başarılı olabilecek modellerin bulunmasıdır. Genelde benzer girişimlerde başarısız olunmasının nedeni üç anahtar kelime ile özetlenebilir: **koordinasyon, örgütlenme** ve **kaynak yönetimi**. Türkiye örnekleri arasında, sonuçları henüz tam anlamıyla değerlendirilememekle birlikte sözü edilen konulara pozitif bir yaklaşımı olan bir proje aşağıda açıklanmaktadır.

İyi Bir Türkiye Örneği: İstanbul Fatih’te Balat ve Fener semtleri

İstanbul tarihi yarımadasındaki bu iki semtin rehabilitasyon projesi yukarıdaki sözü edilen yaklaşımları başarmış bir örnek olarak görülmektedir (Fatih Belediyesi, 1998).

“Konak Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve de müellifin de yer alacağı bir planlama ekibinin, planı her an canlı tutan bir büronun oluşturulması yararlı görülmektedir. Bu teknik büro sadece imar planı ölçeğinde değil, daha ayrıntılı mimari ölçeklerde çalışabilecek kapasite ve donanımda olmalıdır. Büro, kolaylaştırıcı önlemler kısmında sözü edilen türden (düşük gelirliye rölöve/restorasyon projesi hazırlamak gibi) çalışmalarda da bulunabilmelidir.”

Projeye UNESCO ve Avrupa Birliği desteği sağlanmış ve yerelden ulusala, oradan da dünya ölçeğine taşınmıştır. Bölgede yaşayan halkın duyarlılığını örgütlemek için bir program başlatılmıştır ve proje inisiyatifi ve sorumluluğu semt sakinlerine verilmiştir.

Proje raporunda önce semtin analiz ve teşhisi, ardından ihtiyaçların ve müdahale önerilerinin değerlendirilmesi yapılmıştır. Raporun son ve üçüncü bölümü “Kurumsal Yapı ve Uygulama Aşamaları” ile ilgilidir. Burada önce projenin değişik aktörleri belirlenmiş, uygulayıcı yapının kurulması için öneriler açıklanmış ve ikinci bölümde de mali kuruluş ve safhalandırma konularına yer verilmiştir.

Balat ve Fener Projesinin ilginç birkaç yönü daha bulunmaktadır. Bunların ilki projenin itici gücü olarak bir kooperatifin kurulmasıdır. Kooperatif konutların rehabilitasyon dosyalarını hazırlayacak ve semt sakinlerine Toplu Konut İdaresinden (TOKİ) kredi temin edecektir. İkinci idari birim “Semt Atölyesi”dir. Bu atölye projenin teknik ekibidir; uygulamayı takip edecek, araştırmalar yürütecek ve ayrılan yıllık tahsisat sınırları içinde dosya seçim kriterlerini saptayacaktır. Üçüncüsü, idari birimlerdir ve projenin uygulayıcısı olan bir organdır; görevi büyük yönelimleri belirlemek ve yatırımları ana hatları içinde yönlendirmektir.

Ülkemizde kooperatif modeli iyi bilinen bir kurumlaşma biçimidir. Fener-Balat örneğinde ise “yapı onarım kooperatifi” olarak tasarlanmış değişik bir yapıya sahiptir. (Nitekim restore edilen / yeniden yapılaşan Kızlarağası Hanı içinde bu model kullanılmıştır).

Projede idari birimin belediye içinde yer alması ve iki müdürlü (yurtiçi/yurtdışı) olması önerilmiştir ve sürecin çekirdeği durumundadır. Birim uygulamaya ayrılan genel bütçeyi yönetecektir. Kısaca birim:

1. Fon sağlayıcıları koordine edecek,
2. Yıllık uygulama programını hazırlayacak ve
3. Global uygulama programını düzenleyecektir.

Danışma kurulunu belediye ve kredi veren kurum temsilcileri ile semt sakinleri ile diğer katılımcı unsurlar temsil edeceklerdir. Bunlar içerisinde esnaf, bilimsel kuruluşlar, dernekler vb. yer almaktadır. “Semt Atölyesi” teknik analiz

kapasitesi olan, önlemler geliştirebilen bir birimdir ve idari birimin hesabına hareket edecektir. Önerilen başka bir kurum “Zanaat Evi”dir ve gerekli mesleki elemanların hazırlandığı bir eğitim merkezi olarak tasarlanmıştır.

Balat ve Fener Projesinin yaklaşımının Kemeraltı için oluşturulabilecek modele taşıyabileceği dersler bulunmaktadır. Ancak Kemeraltı bu örnekten birkaç yönüyle farklılaşmaktadır. Balat Projesi konut bölgesidir. Oysa Kemeraltı konut yanısıra yoğun ve çeşitli ticaretin bulunduğu bir alandır. Balat proje alanı toplamda 16 hektardır. Oysa Kemeraltı’nın sadece I. Etap planlama bölgesi 88, toplam kentsel sit alanı ise 270 hektardır. Bu büyüklük ve dolayısıyla uygulamaya yansıtacak işlerin sayısal çokluğu yapılacak müdahalelerde bazı yaratıcı yaklaşımları içermek durumundadır. Aynı nedenler Kemeraltı’nda proje yönetimine karşı sorumlu olacak bir teknik büronun kuruluşunu haklı çıkarmaktadır.

Kemeraltı Geliştirme Birliği

KKAİP’nın, onaylanmasından sonra, kalıcı bir doküman olarak uzun yıllar kullanılabileceği düşünülemez. Zaman içerisinde değişen koşullara, isteklere ve yeni düşüncelere açık olarak planın sürekli canlı tutulması gerekecektir. Aynı nedenle planın tamamlanması “işin bitmesi” şeklinde algılanamaz; sürecin izlenmesi gerekir.

Diğer taraftan plan müellifinin uzun yıllar planı izleme kapasitesi göstermesi beklenemez. Dolayısıyla **içerisinde KB, İBB ve de müellifin de yer alacağı bir planlama ekibinin başka ve sürekli bir kadro ile birlikte, planı her an canlı tutan bir büronun oluşturulması yararlı görülmektedir. Bu teknik büro sadece imar planı ölçeğinde değil, daha ayrıntılı mimari ölçeklerde çalışabilecek kapasite ve donanımda olmalı ve mümkünse Kemeraltı içinde yerleşmelidir** (Balat-Fener Projesinin semt atölyesi esprisinde düşünülebilir). Büro, kolaylaştırıcı önlemler kısmında sözü edilen türden (düşük gelirliye rölöve/restorasyon projesi hazırlamak gibi) çalışmalarda da bulunabilmelidir. Büro, müellif, KB ve İBB arasında koordinasyon sağlayacaktır.

İBB bünyesinde bir “Tarihi Çevre Birimi”nin oluşturulduğu bilinmektedir. Ancak bu birim İzmir’deki çok çeşitli bölgedeki koruma konularıyla ilgili

“Yerel bir boyut içermesine karşın çok geniş kapsamlı Kemeraltı projesinin ulusal ve uluslararası boyutlarda içerik kazanması gerektiği düşünülmektedir.”

“Kemeraltı projesinin İzmir ölçeğinde yaygın kabul görmesi ve yerel güçlerin ve halkın mutabakatının sağlanması gerekmektedir. Planlama ekibi bu doğrultuda çok sayıda aktivite gerçekleştirmiş veya bunlara katkıda bulunmuştur. Bu doğrultuda iletişimin sağlanması, diğer bir deyişle halkın bilgilendirilmesi, son derece önemli görülmektedir.”

olacağından söz konusu teknik büroya, yine de ihtiyaç duyulacaktır. Ancak bu yaklaşımın, “iş tamamiyle Kemeraltı olacak” bir kurumlaşmayı engellemesi nedeniyle, önerimiz teknik büronun belediyenin dışında kurulması şeklindedir.

Yukarıda verilen örnekler ve açıklanan teknik büro dışında Kemeraltı’nın korunması ve geliştirilmesi için ana kurum, Kemeraltı Geliştirme Birliği’dir (KGB). Bu kuruluş yerel yönetimlerin ve de vilayetin yetki ve sorumlulukları aynı kalmak kaydıyla, özel ve kamu sektörlerinin paydaş olduğu ve temsil edildikleri, yatırımcı ve ayrı bir muhasebesi bulunan bir kuruluştur. KGB sadece Kemeraltı için çalışan bir kuruluş olarak algılanmaktadır. Müdürü yine sadece Kemeraltı için çalışan, yönetim kurulu ile birlikte öncelik ve yatırımları programlayan, koordinasyonu ve bilgilendirmeyi sağlayan bir kişidir. Teknik büro ona ve de yönetim kuruluna karşı sorumludur.

KGB’nin teknik büro dışında, sekreteryayı yürüten ve çeşitli organizasyonlar için çalışan ikinci bir büroya ihtiyacı vardır: halkla ilişkiler, yurtdışı irtibatları bu büro tarafından sağlanacaktır.

Kemeraltı için önerilen örgütlenme modeli Şekil 6.1.’de ayrıca gösterilmektedir. Burada önerilen kurumlaşma modeli tabiatıyla eleştiriye açık ve üzerinde daha ileri düzeyde araştırma yapılabilecek düzeydedir. Ancak benzer bir model oluşturulmaması halinde uygulama sisteminin çalışmayacağı düşünülmektedir. Çünkü ilgili partnerin (belediyelerin, vilayetin, esnafın, üniversitenin vs.) tüm mesailerini Kemeraltı’na harcama imkanı bulunmamaktadır.

6.2. Kemeraltı Projesinin Ulusal ve Uluslararası Boyut Kazanması

Yerel bir boyut içermesine karşın çok geniş kapsamlı Kemeraltı projesinin ulusal ve uluslararası boyutlarda içerik kazanması gerektiği düşünülmektedir. Bunun başlıca üç nedeni vardır:

- Alanın tanıtılması aracılığıyla turistik talebin geliştirilmesi,
- Ulusal ve uluslararası kaynakların çekilmesi ve,
- Bu boyutları ile yerel düzeyde olumlu psikolojik etki yaratılarak yerel kaynakların harekete geçirilmesi, inanç yaratılması ve uygulama için güç birliğinin pekiştirilmesi.

Ancak bunları yapmadan önce **Kemeraltı projesinin İzmir ölçeğinde yaygın kabul görmesi ve yerel güçlerin ve halkın mutabakatının sağlanması gerekmektedir. Planlama ekibi bu doğrultuda çok sayıda aktivite gerçekleştirmiş veya bunlara katkıda bulunmuştur. Bu doğrultuda iletişimin sağlanması, diğer bir deyişle halkın bilgilendirilmesi, son derece önemli görülmektedir.**

Aynı amaçla planlama ekibi zaman ve emek kayıplarına rağmen, bir çok yerel faaliyeti gerçekleştirmiştir. Toplantılar (çeşitli gruplarla yaklaşık 50 civarında toplantı), sergiler (Konak Meydanı, Fuar, İ.B.Belediye Meclis salonu), konferanslar (Milli Kütüphane Vakfı, Rotary Kulübü vs.), TV programları (Yeni TV, SKY TV vs.) ve çeşitli yayınlar (yaklaşık 20 adet makale) bunlardan bazılarıdır. Her aktivite, İzmirli’lerin bilgilendirilmesi, halkın katılımının cesaretlendirilmesi ve yerel mutabakatın sağlanması amaçlarını hedeflemiştir. Bunları yapmanın önemli bir nedeni halkın katılımının sağlanmasının uygulamanın en önemli araçlarından biri olduğuna olan inancımız olmuştur.

Yine aynı amaçla atılan bir başka adım Kemeraltı projesi için bir web sitesinin kurulmuş olmasıdır. İngilizce ve Türkçe olan siteye internetten girenler ekibin tüm çalışmalarına ve makalelerine ulaşabilme imkanına sahiptirler (site adresi: <http://www.kemeralti.8m.com>).

Planlama ekibinin ulusal ve uluslararası düzeyde yaptığı çalışmalar kısıtlı imkanlar nedeniyle sayıca yukarıdakilerden daha azdır: Koruma temalı ulusal sempozyumlarda Kemeraltı projesi ilgili camiaya sunulan tebliğlerle tanıtılmıştır; ulusal düzeyde dağıtımı olan Mimarlık dergisi aracılığı ile mimarlar ve konu ile ilgili uzmanlar bilgilendirilmiştir. Yine iki dilde bir tanıtım posterleri hazırlanmış ve ulusal ve uluslararası toplantılarda sergilenmiştir. ÇEKÜL Vakfı gibi ulusal düzeyde çalışan sivil toplum örgütleri ile proje hakkında ortak çalışmalar yapılmıştır.

Sözü edilen ulusal ölçekli faaliyetlerimiz Kemeraltı projesini bir Türkiye projesi haline dönüştürme yolunda atılması gereken adımlardan sadece küçük bir kısmıdır. Bu doğrultuda yapılabilecek veya yapılması gereken çok şey bulunmaktadır. Bütün bunlar bazı ulusal kaynakların ve de İzmir kaynaklı olup ülkeye dağılmış olan özel sektör imkanlarının Kemeraltı’na çekilmesini

“Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ve I. Etap Planlama çalışmasının ana hatlarının oluşturulmasında planlama ekibinin özellikle üzerinde durduğu ve gerçekleştirmeyi hedeflediği konu, projenin ilk aşamalarından, hayata geçmesine kadar olan sürecin çeşitli aşamalarında demokratik halk katılımının sağlanması olmuştur.”

hedefleyecektir. Çünkü bunların yapılmaması durumunda yerel finans imkanlarının geniş kapsamlı Kemeraltı projesi için yetersiz kalacağı açıktır.

Üçüncü olarak planlama ekibinin uluslararası düzeydeki girişimlerinden söz etmek gerekir. UNESCO’nun öncülüğünü yaptığı ve altı yıldır her yaz tekrarlanmakta olan “University and Heritage” (Üniversiteler ve Miras) Uluslararası Forumu’nda ilgili kesimler bilgilendirilmiştir. 2001 Eylül ayında yapılan son Forum’da İsrail Bezalel Akademisi ile ortak bir proje önerilmiş ve UNESCO tarafından kabul görmüştür. Projenin hedefi bir yandan İzmir’deki Musevi kültürel mirasının araştırılması, diğer taraftan özellikle Kemeraltı’ndaki on adet havranın onarılıp yeniden kullanılmasının sağlanmasıdır. Böyle bir girişimin İzmir’de yüksek bir potansiyel taşıyan inanç turizminin canlandırılmasının yanı sıra, Kemeraltı’ndaki girişimlere öncülük yapacağı, diğer bir deyişle “motor proje” rolü görebileceği düşünülmektedir. Sonuçta İzmir ve özelde Kemeraltı dünyadaki 25 milyon Musevi’nin ziyaret yerine dönüşebilir. 2002 yılı Ağustos ayında bu doğrultuda çalışmak üzere 25 akademisyen İzmir’e gelmiş ve üç haftalık yoğun bir çalışma sonucunda çok değerli bilgiler derlenmiştir. Ayrıca havraların korunabilmesi için Birleşmiş Milletlere bağlı World Monument Fund’a başvuruda bulunulmuştur. Projeye devam edilmesi / destek sağlanması İzmir ve Kemeraltı’nın yararınaadır.

Kemeraltı’nda Hristiyan dünyasının ilgi duyabileceği kültürel değerler mevcut değildir. Ancak, İzmir’in diğer bölgelerinde ve de ilin muhtelif yerlerinde bulunan yedi kilise (ki İncil’de sözü geçmektedir) İzmir’in kentsel ve inanç turizmi için büyük bir potansiyel taşımaktadır. İzmir turizmi bu veya benzer yöntemlerle geliştirildiğinde Kemeraltı bundan önemli ölçüde yararlanacaktır. Hristiyan dünyasının böyle bir projeye destek olacağı açıktır.

Planlama ekibinin başlattığı uluslararası girişimler yetersizdir ve yerel yöneticilerle, sivil toplum örgütlerinin birlikte araştırmalarını sürdürmeleri gerekmektedir. Bu şekilde Birleşmiş Milletler, Avrupa Birliği, Dünya Bankası gibi kuruluşlara ve onların kaynaklarına ulaşılması ve onların da projeye dahil edilmeleri mümkün olacaktır.

Aynı doğrultuda gelişme imkanı bulamamış başka bir proje önerisi olmuştur. İlki Gündem 21 aracılığıyla Birleşmiş Milletler’e ulaşılması ve

“Kemeraltı Projesine Halkın Katılımı Projesi”ne finansman ve örgütlenmenin sağlanmasıdır. Bu proje için bazı çalışmalar başlatılmış, ancak sürdürülememiştir.

Uluslararası ölçekte atılabilecek diğer bir adım Kemeraltı’nın UNESCO, Dünya Kültürü Mirası listesine aldırılmasıdır. Türkiye’den bu liste içinde İstanbul Tarihi yarımadası, Pamukkale, Nemrut ve Safranbolu gibi yerler bulunmaktadır. Bazı Avrupa şehir merkezleri bu yolla tanıtımda ve diğer kaynaklara ulaşmada faydalanmaktadır, (Fransa’da Lyon, İspanya’da Valencia, Fas’ta Fez şehirleri gibi).

Yukarıda sözü edilen yerel, ulusal ve uluslararası girişimleri yapabilmek için Konak Belediyesi’nin veya İBŞB’nin kadro, zaman ve imkanları yeterli olamayabilir. Küçüklü, büyüklü bu kadar girişimi sürdürebilmek için dahi sürekli bir kadrosu bulunan bir örgütlenmenin gerçekleştirilmesi kaçınılmaz görülmektedir. Konu bu bölümde örgütlenme başlığı altında daha ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

6.3. Halk Katılımının Sürece Entegrasyonu

Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu ve I. Etap Planlama çalışmasının ana hatlarının oluşturulmasında planlama ekibinin özellikle üzerinde durduğu ve gerçekleştirmeyi hedeflediği konu, projenin ilk aşamalarından, hayata geçmesine kadar olan sürecin çeşitli aşamalarında demokratik halk katılımının sağlanması olmuştur. Bu doğrultuda ekip tarafından, planlamayı gerçekleştiren çalışma grubunun dışında birileriyle doğrudan/dolaylı ilişki içindeki yedi farklı grup tanımlanmıştır.

1. Valilik, İBŞB ve Konak Belediyesi’nin oluşturduğu merkezi ve yerel yönetim tarafları,
2. Meslek Odaları ile, serbest çalışan şehir plancıları ve mimarlar,
3. Üniversiteler ve diğer bilgi veren kurumlar,
4. Sivil toplum örgütleri,
5. Proje alanında yaşayan/ticarette uğraşan kesim – mülk sahipleri ve kiracılar,
6. İzmirli, alanı kullanan yakın çevre yaşayanları ve yabancı ziyaretçiler,
7. Yatırımcılar, müteahhit firmalar.

“Kemeraltı geleneksel merkezinin yeniden canlandırılması, fiziksel, mekansal kültürel ve ekonomik bir değişimin yanında, aynı zamanda sosyal yapıda da bir farklılaşmayı beraberinde getirmelidir. Günümüzün çöküntü alanı haline gelmiş ve göreceli önemi azalmış olan ticari kesime bitişik ve bu dokunun ayrılmaz bir parçası olan tarihi konut alanlarının geri kazanılması için planla öngörülen kararların aynı zamanda sosyal bir dönüşümü de beraberinde getirmesi beklenmelidir.”

Planın, sadece proje ekibinin değil, esnafın ve mülk sahipleri dahil İzmirliilerin ortak görüşleri paralelinde şekillenmesini arzulayan planlama ekibinin karşısında katılım güç bir görev olarak kalmıştır. Bu işler hem planın tamamlanmasını geciktirmekte, hem de ilave enerji ve para kayıplarına neden olmaktadır. Katılımcıların düşük eğitim seviyeleri, ilgi ve katılım konusundaki deneyimlerin yetersizliği göz önüne alınarak, ekip bu konudaki çabalarına daha çalışmalarının ilk etaplarında başlamıştır. Bugüne kadar çeşitli ilgi gruplarıyla yaklaşık elli toplantı yapılmış, televizyon programları düzenlenmiş ve proje yerel ve ulusal basında yaklaşık yirmi beş defa yer almıştır.

KB ile yapılan protokole göre, halkın katılımının sağlanması amacı ile çalışmanın değişik etaplarında ilgililere ara sunumlar yapılmıştır. Konun önemi itibarıyla bunlara çok sayıda kişi katılmış ve başarılı olmuştur. Ancak bunlara ve de planlama ekibinin özveriyle katılım adına harcadığı emek yeterli düzeyde olamamıştır. Örneğin 2001 yılı yaz ayında yapılan ankete verilen yanıtlardan esnafın vakıf kuruluşu hakkında bilgi sahibi olmadığı görülmektedir. Halkın katılımı çalışmalarımız bu işlerin ancak ayrı bir kadro ile, yeterli zaman, mekan ve finans sağlanarak yapılabileceğini göstermiştir. Böyle bir organizasyonun ise ancak Kemeraltı Vakfı ve/veya Kemeraltı Geliştirme Birliği tarafından yapılabileceği kanaatindeyiz. Dileğimiz uygulamanın çok önemli bir boyutunu oluşturan “halkın katılımı” çalışmalarının kesintisiz sürdürülmesidir.

6.4. Koordinasyon

Ülkemizde koordinasyon eksikliğine çok dikkat çekilmesine rağmen genelde bu konunun üstesinden gelinebilmesi nedeniyle burada bir kez daha dile getirilmesi düşünülmüştür. Koordinasyon değişik yatırımlar yapacak olan kurum ve kuruluşların uygulamalarının zaman ve mekan boyutunda senkronize olmaları anlamını taşımaktadır. Bunun gerçekleştirilememesinin başlıca nedeni iletişim eksikliği ve ilgililerin bir masa etrafında görüşmemeleridir. Bazı durumlarda koordinasyonsuzluk farklı önceliklerden, kaynak imkanlarından veya yetki ve sorumluluk koşullarından kaynaklanmaktadır. Örneğin plan müellifinin hiçbir görüşü sorulmadan Nisan 2002’de TEDAŞ Kemeraltı’nda elektrik hatlarını yeraltına almaya başlamış, İZSU ise yağmur suyu drenajı için çalışmalar

başlatmıştır. Bu ilki kurum arasındaki işlerin ne düzeyde ve nasıl koordine edildiği ise tarafımızca bilinmemektedir.

Diğer taraftan uygulamanın örgütlenme biçiminin de olumsuz tabloya katkıda bulunduğu açıktır. Aynı nedenledir ki yukarıdaki yeni örgütlenme önerilerine yer verilmiştir. Benzer bir model gerçekleştiği takdirde koordinasyon sorunlarının üstesinden gelinebilecektir.

6.5. Sosyal Boyut

Kemeraltı geleneksel merkezinin yeniden canlandırılması, fiziksel, mekansal kültürel ve ekonomik bir değişimin yanında, aynı zamanda sosyal yapıda da bir farklılaşmayı beraberinde getirmelidir. Günümüzün çöküntü alanı haline gelmiş ve göreceli önemi azalmış olan ticari kesime bitişik ve bu dokunun ayrılmaz bir parçası olan tarihi konut alanlarının geri kazanılması için planla öngörülen kararların aynı zamanda sosyal bir dönüşümü de beraberinde getirmesi beklenmelidir.

Geleneksel merkez içinde yer alması öngörülen yüksek eğitim fonksiyonuna paralel olarak, konut dokusunda teşvik edilmesi kararı getirilen pansiyon kullanımının kısa sürede gerçekleşmesi mümkün değildir; üniversite kullanımının gerçekleşmesinden sonraki bir aşamadır ve hatta daha uzun dönemlidir. Günümüzde sözü edilen konut dokusu içindeki gerek yapıların fiziksel ve fonksiyonel koşulları gerekse de çevre kalitesi buna olanak tanımamaktadır. Diğer yandan daha önemlisi böyle bir pansiyonculuk kullanımını teşvik etmede ve hayata geçmesinde kuşkusuz o kesimde yaşayan mülk sahiplerinin böyle bir fonksiyonel dönüşüme yatkın ve hazır olmaları gereklidir. Yine, günümüz için böyle bir durum söz konusu değildir; ancak uzun dönemde yapıların yıkılıp yeniden yapılması sürecinde yeni fonksiyona uygun yapılanmaları gerekmektedir. Bu amaçla plan notlarında ilave yapılaşma haklarıyla pansiyon kullanımının teşvik edilmesi öngörülmüştür.

Dolayısıyla fonksiyonel dönüşüm ile gerçekleşmesi beklenen, parselde konut birimi içinde pansiyonculuk biçiminde değil, mülkün tamamının pansiyon kullanımına dönüşmesi şeklindedir. Özetle doku içinde kimi kesimlerde konut ile iç içe geçmiş pansiyon kullanımlarının gelecekte varlığı hedeflenmiştir. Böyle bir durum aynı zamanda mülk sahipliğinin değişimine de yol açabilecektir.

“Türkiye’nin önde gelen bazı şirketlerinin (Eczacıbaşı ve Yaşar Holding gibi) doğum yeri olarak Kemeraltı başta genel ekonomik gücünü kaybetmiş olduğu için mevcut durumuna düşmüştür. Halen düşük gelirli kesime hitabeden çarşıda ekonominin canlandırılması, diğer bir deyişle ticaretin veya yeni kentsel aktivitelerin işyeri sahiplerine önemli ölçüde gelir getirir hale dönüşmesi en önemli noktalardandır.”

Benzer bir durum planlama alanının bir bölümü için getirilen otel-motel türü konaklama tesislerinin alanda gelecekte yer seçmesi ile de ilgilidir. Raporda daha önce söz edildiği gibi Kemeraltı’nın geçmişteki önemi ve yüklendiği fonksiyon doğrultusunda alanda yer seçmiş olan, ancak günümüzde bulunmayan konaklama sektörü merkezin yeniden canlandırılmasında önemli paya sahip olacaktır. Ancak plan notlarında da yer aldığı gibi, konaklama tesislerinin turizm belgeli tesisler olması tercih edilmiştir. Aksi takdirde alanda yer seçecek konaklama tesislerinin düşük kaliteli olması ve zayıf hizmet düzeyi gibi bir durum, gelecekteki ziyaretçi talebini ve talebin yapısını önemli ölçüde etkileyecek, hatta planın genel kurgusu ile birlikte düşünüldüğünde, geleneksel merkezin canlılığını artıracak dominant fonksiyonlardan biri olarak, böyle bir hedefin tam anlamıyla gerçekleşmesini engelleyebilecektir.

Kemeraltı için beklenen yerli ve yabancı ziyaretçinin niteliği ile, yalnız konaklama tesislerinden değil alanın bütününden beklenen kalite düzeyi, alanın yeniden canlandırılmasına yönelik çabaları haklı çıkaracak düzeyde olmalıdır. Böyle bir hedef ise yukarıda değinilen sosyal yapı dönüşümlerini de gerekli kılmaktadır.

Günümüzde Kemeraltı’nın konut bölgesinde İzmir’e başka kentlerden göç etmiş olan aileler yaşamaktadır. Bir anlamda bunlar gecekondı yapmak yerine merkezdeki terkedilmiş konutları kullanmaktadır. Bu durum, genellikle Avrupa ve ABD kentlerinde yaşanan ve zaman içinde şehir merkezlerinin çöküntü alanına dönüşmesi ve farklı bir grubun yaşama alanı olmasını beraberinde getiren süreçle aynıdır. Konut yapılarının ekonomik değer kazanarak çoğu kez başka fonksiyonlarla kullanılmaları mevcut konut kullanıcılarının yeniden iskanı biçimindeki bir durum, sosyal sorun olarak yansıyabilir. Benzer bir şekilde ve yukarıdaki ile ilişki içerisinde alt gelir gruplarına daha çok hizmet etmeye başlayan ticari bölgedeki esnafın yapısı da değişmiştir. Kemeraltı’ndaki ticari fonksiyonların zaman içerisindeki değişimi yine esnaf profilinde farklılıklar yaratacaktır. Zaman içerisinde gerçekleşecek bu değişimlere karşın ilgililerin duyarlı olmaları gerekecektir.

6.6. Uygulamanın ekonomik boyutu

Türkiye’nin önde gelen bazı şirketlerinin (Eczacıbaşı ve Yaşar Holding gibi) doğum yeri olarak Kemeraltı, başta genel ekonomik gücünü kaybetmiş olduğu için mevcut durumuna düşmüştür. Halen orta ve düşük gelirli kesime hitabeden çarşıda ekonominin canlandırılması, diğer bir deyişle ticaretin veya yeni kentsel aktivitelerin işyeri sahiplerine önemli ölçüde gelir getirir hale dönüşmesi en önemli konulardır. Bu nokta Ek 6’de orijinal raporu ve türkçesi sunulan Coventry Üniversitesi İşletme Okulu yöneticilerinden ekonomist ve şehir plancısı David Noon tarafından da vurgulanmaktadır.

Diğer taraftan, çalışmalarımız esnasında ekonomik konularında bizlere yardımcı olan D.E.Ü., İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi. Öğretim Üyesi Prof. Dr. Ali Şen’in görüşleri de aynı paraleldedir: **“fiziksel yenileme ve koruma yerel ekonomik gelişmeye katkıda bulunabilir; ancak sürdürülebilir yeniden canlandırma ve korumanın esas altyapısını yerel gelirlerin arttırılması oluşturur.”**

Planlama ekibimiz bu yönde bazı çalışmalar yapmış ise de yerel ekonominin canlandırılması başlı başına bağımsız, ancak kaçınılmaz, bir proje olarak ele alınmalıdır. Ekibimizin 1998 yazında yürüttüğü 1000 denekli toptan ve perakende ticaret araştırması bu doğrultuda atılmış bir adımdır. (Bkz. Bölüm 4.2.) 2001 yaz aylarında yürütülen ve yine 1000’den fazla deneğin yer aldığı “ Esnaf Profili Araştırması”da aynı hedeflidir. Bu çalışmalar, çok faydalı olmalarına rağmen, yukarıda belirtilen “Yerel Ekonomiyi Canlandırma Projesi” için yeterli değildir. Yinelenebilirse, koruma planının yürürlüğe girmesinin ardından bu proje mutlaka ayrıca ele alınmalıdır.

6.6.1. Kemeraltı’na Yapılacak Yatırımlar

Kamu Altyapı Yatırımları

TEDAŞ’ın Kemeraltı’ndaki elektrik kablolarını 2002 yılından başlayarak yeraltına alma kararlılığı uygulama için olumlu bir adım olacaktır. İZSU’nun temiz su ve kanalizasyon şebekelerini yenileme ve geliştirme düşünceleri de olumludur. Ancak bunların yanı sıra Kemeraltı için telekomünikasyon (telefon ve internet gibi), yangın önlemleri ve de çöp toplama sistemlerinin yeniden ele

“İzmir’in büyükten küçüğe çeşitli kademeleri arasındaki plan kararlarının tutarlılığı ve bu planlar arasında Kemeraltı’na verilen rolün sürekliliği önemlidir. Örneğin kent merkezinin ticari fonksiyonu devam edecekse, ki etmelidir, o takdirde kentsel alanda öngörülen diğer ticaret alanlarının kentsel merkezi daha da önemsiz kılacak özellikte olmaması gerekir.”

alınması ve ayrıca eşgüdüm içerisinde projelendirildikten sonra uygulamaya geçilmesi doğru olacaktır.

Kemeraltı’nı sağanak yağmurlarda su basmakta, yangınlarda dar eğimli veya merdivenli sokaklar nedeni ile müdahale zorlaşmakta, yine aynı nedenlerle çöp toplamada sıkıntılar yaşanmaktadır.

I. Etap alanı planlama çalışmalarının tamamlandığı şubat 2002 tarihi itibarı ile benzer bir projelendirme bilinmemektedir. Planlama çalışmalarımız sırasında ise altyapı kurumları ile yakın bir diyalog kurma imkanımız olmamıştır. Aynı kurumların eşgüdüm için Kemeraltı masası etrafında toplanması kısmen sağlanabilmiştir.

Yukarıda değinilen noktalar yolların tekrar tekrar kazılmamaları, ekonomi sağlanması ve de kullanıcı ve esnafın güveninin kazanılması açılarından önemlidir.

Elektrik kablolarının yer altına alınmaları sırasında yapılması gereken bir diğer iş, sokak emniyet aydınlatmasının yine önceden projelendirilerek eş zamanlı olarak uygulanmasıdır.

Kamu yatırımlarının mevcut dağınık görüntüsünden kurtarılması için yatırım programlarının finansal ve zamana bağlı koordinasyonları mutlaka sağlanmalıdır.

Noon’un raporunda belirtildiği üzere özel sektör yatırımlarının Kemeraltı’nda teşvik edilmesi, bunların kamu harcamalarına oranı özel yatırımlar için bir strateji geliştirilmesi v.b. konular özel ilgi beklemektedir.

Özel Sektör Yatırımları

2000 yılı sonundan bugüne ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik kriz Kemeraltı’nı da ciddi biçimde etkilemiştir. Günlerce tek bir satış dahi yapamayan esnafın kendi gayri menkullerine yatırım yapması beklenemez. Nitekim planlama süreci içerisinde tarafımıza görüş için iletilmiş olan ciddi yapılaşma talepleri olmamıştır. Ancak bugüne dek edindiğimiz deneyim mali ve diğer bazı imkanların özel sektörde mevcut olduğu ve bu kesimin kamu örgütlerinin kararlı tavırları ile yatırımlarını bekledikleri şeklindedir. Bu gerçekleştiği takdirde özel sektörün gelişmelere katılımları ve yatırımları artacaktır. Bu kapsamda kamunun öncülüğü yeniden canlandırmanın ciddi bir ön koşulu olmaktadır.

Kamu Sektörünün Diğer İşlevleri

Kamu sektörü sözcükleri İzmir Valiliği, İzmir Büyükşehir ve Konak Belediyeleri, İZSU, TEDAŞ gibi altyapı kurumlarını topluca içermektedir. Vilayet çatısı altında toplanan bakanlık temsilcilikleri, Vakıflar Müdürlüğü, Koruma Kurulu vb. açılımlar yapıldığında Kemeraltı ile ilgili bir çok kurum ve kuruluşun bulunduğu görülecektir (Ancak burada İZTO, EBSO ve çeşitli dernekler tanım dışında tutulmakta olup, bunlar topluca sivil toplum örgütleri olarak gruplanmaktadır. Konuya aşağıda tekrar yer verilmektedir).

Söz konusu kamu kurumlarının farklı bütçe ve personel imkanları, farklı yatırım ve hedef programları mevcuttur. Bu kurumların arasında ciddi bir iletişim ve dolayısıyla eşgüdüm sorunu bulunmaktadır. En azından Kemeraltı özelinde bu sorunun giderilmesi için çaba harcanması kaçınılmazdır. Aksi takdirde kurumlar farklı yerlerde farklı uygulamalara girişecek olurlarsa hem emek ve para israfı doğacak, hem de yapılan işler yeterince sonuç üretmeyecektir. Bu ise farklı kurumların zaman ve mekanda koordinasyonunun sağlanması demektir. Örneğin ilk uygulamalar Hisar Camii ve çevresinde yoğunlaşırken, Vakıflar Müdürlüğü’nün Konak’taki, Damlacık Camii’ni restore etmeleri beklenenden daha az yarar sağlayacaktır. Bunun sağlanması ise gündeme örgütlenme tartışmalarını getirmektedir. Aşağıda konuya daha ayrıntılı girilmektedir.

Kamu sektörünün ve özellikle yerel yönetimlerin, bu kapsamda sağlaması gereken iki önemli konu bulunmaktadır. Bunların ilki kent planlaması ile ilgilidir. İkincisi ise Kemeraltı’nı yeniden yaşatma projesinde sürekli ve kararlı bir tutumun sergilenmesidir.

Planlama Konuları

İzmir’in büyükten küçüğe çeşitli kademeleri arasındaki plan kararlarının tutarlılığı ve bu planlar arasında Kemeraltı’na verilen rolün sürekliliği önemlidir. Örneğin kent merkezinin ticari fonksiyonu devam edecekse, ki etmelidir, o takdirde kentsel alanda öngörülen diğer ticaret alanlarının kentsel merkezi daha da önemsiz kılacak özellikte olmaması gerekir. Aksi bir tutum, yerel yönetimlerin Kemeraltı’nı kurtarma çabalarına esnafın ve kullanıcıların şüpheli gözle bakmalarına ve de güven kaybına neden olacaktır.

“Her kesimin Kemeraltı konusunda ortak bir görüşü var gibi görünmesine rağmen, kişi ve kurumların henüz ortak hedefler etrafında kilitlendiğini söylemek zordur. İyi niyetli olsalar dahi farklı bakış açılarının birleştirilememesi ulusal bir özelliğimiz olduğu kadar İzmir için belki daha tanımlayıcı olmaktadır.”

İkinci konu ise mevcut yönetimlerin ısrarla Kemeraltı Yaşatma Projesini geri dönülemez noktalara taşımalarıdır. Diğer bir deyişle daha çok uzun seneler içerisinde farklı yönetimler iktidara gelseler ve farklı bakış açıları benimseseler bile projeye olan sadakat İzmir ve İzmirli adına devam etmelidir.

Üçüncü olarak planlamanın sürekliliğinden söz etmek gerekir. Aşağıda, Bölüm 6.7’de görüleceği üzere, KAİP dışında Kemeraltı için yapılması gereken veya yapılabilecek diğer tamamlayıcı projeler söz konusudur. Bunların kimler tarafından nasıl organize edileceği tartışılabilir.

6.6.2. Finans Kaynakları

Uygulamanın en azından örgütlenme kadar önemli diğer bir boyutu finansal ve çeşitli uygulama kaynaklarının (malzeme, işçilik, danışmanlık vb.) yaratılması ve etkin ve verimli bir biçimde kullanılmasıdır. Parasal imkanlar her dönem kısıtlı olmuştur; mevcuttaki ekonomik kriz ortamında da öyledir; gelecekte de sınırlı olacaktır. Ancak inançlı kadroların oluşturduğu girişimci ruhuyla, iyi örgütlenerek ve de iyi alt projeler tasarlayarak kaynak yaratılabilir. Bunu yapmak da üst düzeyde ve organize edilmiş bir çaba gerektirir.

Bu doğrultuda atılacak önemli bir adım projelerin, yukarıda değinildiği üzere, ulusal ve uluslararası boyut kazanmasıdır. Plan müellifinin başlattığı UNESCO girişimi henüz anlamlı bir içerik kazanamamıştır. Konak Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İzmir Valiliğinin öncülüğünde ve KEVAK gibi bir sivil toplum örgütünün katılımıyla yurtdışından önemli kaynaklar sağlanılabileceğine inanılmaktadır. Bunu başarabilmenin ön koşulu her şeyden önce “birlikte inançlı bir kadro” oluşturmaktır.

Her kesimin Kemeraltı konusunda ortak bir görüşü var gibi görünmesine rağmen, kişi ve kurumların henüz ortak hedefler etrafında kilitlendiğini söylemek zordur. İyi niyetli olsalar dahi farklı bakış açılarının birleştirilememesi ulusal bir özelliğimiz olduğu kadar İzmir için belki daha tanımlayıcı olmaktadır (Prof. M. Kıray’ın “Örgütlemeyen Kent: İzmir” kitabında yaklaşık 30 yıl önce söyledikleri bugün hala geçerlidir).

Dünyanın çeşitli örgütlerinin sağladığı çeşitli imkanların araştırılması, bunlarla iletişimin sağlanması, doğru yerlerdeki doğru insanlara ulaşılması vb. yine örgütlenme modeli ile yakından ilişkilidir. Çünkü bu tür işlerin yürütülmesi

sürekli bir kadro ile sürekli bir biçimde çalışarak mümkün olabilir. Söz konusu iş Kemeraltı Geliştirme Birliği’nin önemli görevleri arasında yer alacaktır.

Yaratıcı girişimlerle finans imkanlarının bulunması kolaylaşacaktır. Örneğin Fas’ın Fez kentinde kurulan bir şirket müteahhitlik hizmetleri üretmekte ve gelirlerini tarihi kent merkezinin geri kazanılmasına harcamaktadır.

Yukarıda örgütlenme ve koordinasyon başlıkları altında belirtilenler gerçekleşebildiği takdirde zaten mevcut kaynakların dahi ses getirici sonuçları görülecektir.

6.7. Plan Sonrası Ele Alınabilecek Alt Projeler

Kemeraltı projesi içinde hemen her disipline mensup uzmanların yürütebileceği çok sayıda alt projeler mevcuttur. Planlama ekibi tarafından zaman içerisinde bunlara ilişkin fikir geliştirilmiş ve ilgili çalışmaları olan kişiler bulunmuş olup bunların bir kısmı aşağıda kısaca açıklanmıştır.

Tarihi kent merkezinin her ayrıntısının ele alınmış olduğu iddia edilemez. Sözü edilen bazı alt projeler eksik bilgilerin tamamlanmasına, diğerleri ise uygulamalara katkıda bulunacaktır. Bu projeler, hangisi uygun görülecekse, üniversiteler, sivil toplum örgütleri, yerel yönetimler, özel şahıslar ve bunların bir araya geldiği ekiplerle ele alınabilirler.

Örnek Alt Projeler:

1. **İzmir Kentsel Turizmi Geliştirme Projesi** : Bu proje hayata geçirilmeden Kemeraltı’nın daha turistik kılınması mümkün görülmemektedir. İzmir Valiliği, Yerel Yönetimler, Turizm İl Müdürlüğü, TÜRSAB, Seyahat acenteleri vb. ilgililerin yer alacağı proje ile İzmir’in zaman içinde kaybettiği turistik talebini geri kazanması, sadece Kemeraltı için değil, tüm kentsel ekonomi için bir kazanç olacaktır.
2. **Küçük Esnafın Ticaretinin Örgütlenmesi Projesi**: İş idaresi, yönetim ve pazarlama bilim dallarının katılımları ile büyük girişimci karşısında esnafın nasıl güç birliği oluşturabileceğinin ve Kemeraltı’nın toptan pazarlama, tanıtım ve diğer yöntemlerle ticaretinin geliştirilmesi araştırması ve önerilerin uygulamaya konmasıdır. Ancak ön koşulu esnafın kendi arasında örgütlenbilmesidir.

“Kemeraltı’nı korumak demek her şeyden önce bu mekanda yer alan ekonomik aktivitenin canlandırılması demektir. Oysa küçük esnafın yer aldığı çarşıda kentin başka yerlerinde yer alan esnafa ve büyük girişimcilere kıyasla dezavantajları bulunmaktadır. Bu ancak küçük esnafın örgütlenmesi ve ortak çabalara girmesi ile yenilebilecektir.”

3. **Kitabeler Projesi:** Kemeraltı’ndaki konut, camii, han, çeşme ve medrese gibi çok çeşitli yapının cephelerinde kitabeler bulunmaktadır. Hemen hepsi Osmanlıcadır. Bazıları sıvanmış, boyanmış, kırılmış ve bozulmuştur. Oysa bunlar kültür mirasımızın kıymetli öğeleridir. Proje Kemeraltı’ndaki (giderek İzmir’in bütününe yayılabilir) kitabelerin tespit ve dokümante edilmesi, tercümelerinin yapılması ve sergilenmesi işini içermektedir. Ardından uygulama etabında çeşitli müdahale biçimleri seçilip bunlar topluma tekrar kazandırılacaktır. Her bir kitabenin Türkçe ve İngilizce anlatımları ile bu proje turistik açıdan da bir cazibe ögesi olacaktır (Konu ile Ege Üniversitesi Edebiyat Fakültesi’nde Prof. Dr. Bekir DENİZ, Dokuz Eylül Üniversitesi, İlahiyat Fakültesi’nde Prof. Dr. Ali YARDIM ilgilenmektedir).
4. **Kemeraltı Fotoğrafları Projesi:** Projenin amacı değişik şekillerde değerlendirilebilecek üstün nitelikli bir dizi fotoğrafın elde edilmesidir. Bunlar broşür, afiş, kartpostal şeklinde kullanılacak veya yayınlarda değerlendirilebilecektir. Projenin gerçekleşmesi için profesyonel düzeyde çalışan bir uzmanın veya grubun mali açıdan desteklenmesi gerekmektedir (Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Fotoğraf uzmanı Emre TUNCER konu hakkında bilgilendirilmiş ve bir proje taslağı hazırlanmıştır).
5. **Kemeraltı Filmi Projesi:** Projenin amacı hem vatandaşlarımıza, hem yabancı turistlere CD olarak satılabilecek, alanla ilgili bilgi sahibi olmak isteyenlere gönderilebilecek bir tanıtım filminin İngilizce ve/veya Türkçe/İngilizce altyazılı olarak hazırlanmasıdır. Film turizm alanında faaliyet gösteren tüm kişi ve kuruluşlar kullanabilecektir. Ayrıca film ulusal ve uluslararası girişimlerde bulunulduğunda, alanı ve barındırdığı tarihi mirası açıklayıcı olacaktır (Konu hakkında Dokuz Eylül Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi’nden Prof. Dr. Oğuz ADANIR bilgilendirilmiş ve proje taslağı hazırlanmıştır).
6. **Haftız Amca Heykeli Projesi:** Uzun yıllar Kemeraltı’nın Konak girişinde işportacılık (çakmak benzini satışı) yapmış olan sembolik isimlerdendir. İzmirliğin gönlüne taht kurmuş bir simadır. Amaç bu ismin (Önemsiz bir şahsiyet olarak vasıflandırılabilir) yaşatılmasıdır. Yıllarca oturduğu

mekanında veya hemen Hükümet binasının arkasında 1/1 ölçeğinde yapılması önerilmektedir (Konu hakkında Dokuz Eylül Üniversitesi, Güzel Sanatlar Fakültesi’nden Prof. Dr. Cengiz ÇEKİL bilgilendirilmiş ve bir proje taslağı hazırlanmıştır).

7. **Kemeraltı’nın Unutulmayanları Projesi:** Zaman içerisinde Kemeraltı’nda sattıkları veya ürettikleriyle ün yapmış olan isimlerin eskiden yer aldıkları mekanların cephelerine küçük masklarının ve ilişkisinde bu kişiler hakkında kısa bilgilerin sunulması amaçlanmaktadır. Böylelikle kent Kemeraltı’na ün kazandırmış olan şahsiyetlere vefa borcunu ödemiş ve ziyaretçiler bilgilendirilmiş olacaktır.
8. **Esnafın Rekabetini Geliştirme Projesi:** En önemli proje önerilerinden biridir. **Kemeraltı’nı korumak demek her şeyden önce bu mekanda yer alan ekonomik aktivitenin canlandırılması demektir. Oysa küçük esnafın yer aldığı çarşıda kentin başka yerlerinde yer alan esnafa ve büyük girişimcilere kıyasla dezavantajları bulunmaktadır. Bu ancak küçük esnafın örgütlenmesi ve ortak çabalara girmesi ile yenilebilecektir.** Ortak ve büyük çaplı mal alımları, ortak depolama, kredi kart sistemi uygulamaları ve daha birçok yararlı uygulama ekonomi ve işletme disiplinlerinin Kemeraltı’nı özel bir inceleme alanı haline getirmeleri ile mümkün olacaktır. Bu doğrultuda planlama ekibinin 2001 yazında gerçekleştirmiş olduğu “Esnaf Profili” araştırması yararlı ve yardımcı bir dokümandır. Bu araştırmayı, halen mevcut olmayan bir esnaf örgütünün Belediye ile ortak yürütebileceği düşünülmektedir.
9. **Kemeraltı Rehberi Projesi:** Çarşıya gelen yerli ve yabancı turistler ve hatta İzmirli, bu mekanı neredeyse hiç tanımamaktadırlar. Hangi sokaklarda görülebilecek ne tür tarihi yapıların olduğu, nerelerin nasıl gezilebileceği, önemli kullanım alanları vs. bilinmemektedir. Bu proje ile Türkçe ve İngilizce olarak çeşitli gezi rotaları belirlenecek, güzergahlar üzerindeki yapılar ve alanın tarihi hakkında bilgi verilecektir. Ortaya çıkan rehber, hem satışıyla kazanç sağlayabilecek, hem kullanıcıya yarar sağlayacak, hem de Kemeraltı’nın tanıtımına katkıda bulunacaktır.

“Kemeraltı’nda yapılması gereken işler o kadar çeşitli ve alan o kadar büyüktür ki, burada arzulanan bir etaplama ve ardından onu takip eden bir yatırım programlaması ve finansman ihtiyaçlarının belirlenmesini sağlamak olanağı bulunmamaktadır. Ancak planın onaylanmasını takiben Kemeraltı için özel bir planlama ekibinin kurularak acilen bu yönde çalışması gerektiği düşünülmektedir.”

10. **Kemeraltı’nın Tuvaletleri Projesi:** Çok şikayet edilen konulardan biri, tuvaletlerin yetersizliği ve bakımsızlığıdır. Bu doğrultuda planlama ekibince bağımsız bir çalışma yürütülmüştür. Mevcut durum tespiti burada oldukça sağlıklı olarak yapılmıştır. Proje ile uygun alanlar ayrıca tespit edilecek, tip projeler geliştirilecek ve aynı formatta inşa edilebilecektir. Böyle bir girişimde ortak standart ve işletmecilik olabileceği varsayılmaktadır. Tuvaletler yüksek gelir getiren kullanımlar olduğundan, bunların işletmesinin esnafın kuracağı vakıf (KEVAK) tarafından yapılabileceği ve böylece vakfa sürekli ve yeterli bir gelir temin edilebileceği düşünülmektedir.

11. **Örgütlenme ve Finans Modeli Araştırması:** Bu raporun aynı başlığı taşıyan bölümünde konuya ilişkin görüşlerimiz dile getirilmiştir. Ancak Kemeraltı, İzmir ve ülkemiz koşullarında en etkin ve verimli örgütlenmenin nasıl olabileceği daha ileri düzeyde araştırılmalıdır. Akla gelen yöntem KB, İBB, İZTO, DEÜ elemanlarından oluşan bir grubun konuya ilişkin bir araştırma başlatması ve uzmanlara inceleme için kaynak aktarmasıdır. Heyet dünya örneklerini inceleyerek ve uzman grubun önerilerini değerlendirerek en uygun modeli bulacaktır.

Yukarıda sözü edilen 11 adet proje dışında başka projeler önermek mümkündür. Bunlarda bazıları şunlardır; (a) özel koruma hizmetinin nasıl sağlanabileceği, (b) konut alanlarında yaşayanların sosyo-ekonomik profili, (c) sözlü Kemeraltı tarihinin yazılması.

6.8. Uygulamanın Etaplanması, İlk Etapta Yapılabilecek Uygulamalara

İlişkin Görüşler

KKSA 1.etap planlama bölgesinin büyüklüğü, yapılacak uygulamaların çeşitliliği ve de ilgili kurumların çokluğu göz önüne alındığında, bu uygulamaların bir düzen ve öncelik sıralaması içinde koordineli bir şekilde yapılması, yani uygulamanın etaplanması gereği açıktır. Başka bir deyişle değişik önceliklerin ve yatırım programlarının zaman ve mekan boyutları içerisinde bir eşgüdümüne sokulması gerekmektedir. Aksi halde bir mekandaki yatırımlar ileride

sürekli müdahale gören girişimler haline gelecek veya farklı yerlerde yapılan münferit işler bir araya gelerek sonuç getirecek bütünleşmeyi sağlayamayacaktır.

Kemeraltı’nda yapılması gereken işler o kadar çeşitli ve alan o kadar büyüktür ki, burada arzulanan bir etaplama ve ardından onu takip eden bir yatırım programlaması ve finansman ihtiyaçlarının belirlenmesini sağlamak olanağı bulunmamaktadır. Ancak planın onaylanmasını takiben Kemeraltı için özel bir planlama ekibinin kurularak acilen bu yönde çalışması gerektiği düşünülmektedir. Buna rağmen, bir rehber olması amacıyla, kanaatimizce acil müdahale bekleyen işler aşağıda açıklanmaktadır:

1. Altyapı:

2001 yılında yaşanan ve can kaybına neden olan sel felaketi altyapı sorununu gündemin birinci sırasına taşımıştır. Yağmur suyu tahliyesi ile elektrik kablolarının yeraltına alınmasına ilişkin gerekli koordinasyonun nasıl sağlandığı bilinmemektedir. DEÜ, Konak Belediyesi, TEDAŞ ve İZSU ile Büyükşehir Belediyesi’nin bu doğrultuda birlikte çalışmaları yararlı olacaktır. Bu yönde, çöp toplama, temiz su temini, kanalizasyon ve yangın önlemleri meselelerinin gözden kaçırılmaması gerekir. Bu konular kesinleşmiş plan ve projelere dönüşmeden üst yapıda uygulamaya girmek (yol kaplamaları, sokak mobilyaları, bitkilendirme vs.) sonradan yeni müdahaleler gerektirecek ve kullanıcılar ile İzmirliilerden olumsuz reaksiyonlar toplayabilecektir. Hem bu nedenle, hem ekonomi sağlanması, hem de zamandan tasarruf amacıyla yukarıda sözü edilen koordinasyon kaçınılmaz görülmektedir.

Bu aşamada farklı altyapı yatırımlarının nasıl projelendirildiği bilinmediğinden bunların uygulamalarının hangi mekanlarda ve sokaklarda çakıştırılabileceğini kesin olarak saptamak mümkün değildir. 21.3.2002 tarihinde tarafımıza ulaşan altyapı paftasından bir orta gerilim elektrik hattının Başdurak Camii civarından Şadırvanaltı Camii çevresine uzandığı görülmekte olup kabloları yeraltına alma işleminin buradan başlayabileceği düşünülmektedir. Ayrıca çeşitli toplantılarda esnaf temsilcileri Anafartalar Caddesi’nin ilk etap uygulama için uygun olduğunu belirtmişlerdir. Üçüncüsü, yayalarca en yoğun biçimde kullanılan bu caddedeki uygulamaların diğer işleri ve esnafı teşvik için etkili olacağı

“Kemeraltı içinde tarihi değeri en yüksek, ancak bugün için en kötü durumda olan değerli yapılardan birisi Çakaloğlu Hanıdır. Halen çok aktif olarak yaşayan Hisarönü ve Kızlarağası Hanı ile ilk etapta bütünleşebilecek özellik taşımaktadır.”

belirtilmiştir. Planlama ekibinin kanaati de aynıdır. Üst yapıda yapılabilecek görsel iyileştirmeler (ilan panoları, cephe düzenlemeleri, tenteler ve diğer çıkmalar vs.) de eşzamanlı yapıldığı takdirde en işlek ana caddede çalışmalar bir seferde tamamlanmış olacaktır.

Bu ilk etap uygulamasına yukarıdakine aykırı olarak zaten işlek olan ana caddeden değil, sorunlu diğer yerlerden başlanabileceği görüşü de dile getirilmiştir. Bu görüş tartışma konusu yapılabilir. Ancak müellif grup olarak görüşümüz işlere ana caddeden başlanması şeklindedir. Bunun ana nedenlerinden biri uygulamaların “teşvik” ve “etki” potansiyelidir. Diğer yörelerde nelerin yapılabileceğine aşağıda ayrıca değinilmektedir. Özetle Anafartalar Caddesi’nde temiz su, kanalizasyon ve yağmur suyu drenajı ile yangın önlemlerinin birlikte çözümlenmesi yerindedir. Yine yağmur suyunun denize deşarjı çözümlenirken diğer altyapının onu takip etmesi uygundur. Burada dikkat çekilmesi gereken diğer bir husus Kemeraltı’na üst kotlardan (İkiçeşmelik Caddesi’nin güney ve doğusundan) ulaşan yüzey sularının önünün kesilmesi gerekliliğidir. Çünkü su baskınlarının nedeni sadece alana düşen yağmur değildir.

2. Yangın Müdahale Merkezi:

İlk ve etkin müdahalelerin yapılabileceği bir itfaiye alt merkezi düşünülmektedir. Bunun için iki olası çözüm bulunmaktadır: Bunlardan ilki 440 sokak üzerindeki (Tütün Deposu güneyindeki) 5 no’lu parseldeki yapı ile büyük bahçesi, ikincisi ise Kestelli Caddesi’nden ve ona açılan 834 sokaktan ulaşılan ve halen boş olan alandır. Böylelikle yangınlarla sık sık zarar gören tarihi yapılara zamanında ulaşılabilir. Buna ilaveten yangın musluklarının bir proje uyarınca temin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

3. Karakol Yapıları:

838 sokak ile Kestelli Caddesi’nin kesiştiği yerdeki tarihi yapı kamulaştırılarak ve restore edilerek karakol olarak kullanılabilir. Diğer seçenek eski Yusuf Rıza İlkokulu’nun bulunduğu yapıdır. Ancak mevcut bina kamulaştırılsa bile karakol için çok büyük olduğundan İlkokul karakol olarak düşünüldüğü takdirde binanın kalan kısmının başka bir resmi/ kültürel tesis (müze

vs.) olarak kullanılması uygun olacaktır. Konut alanları ile sorunlu eski ayakkabıcılar sitesi arasında olması nedeniyle ilk seçenek tercih edilmektedir.

4. Alipaşa Meydanı’ndaki Trafo Binası:

Uzun yıllardır kaldırılamayan bu yapının yok edilmesi esnafın diline pelesenk olmuştur ve Kemeraltı’nda bazı işleri başarabilmiş olmanın sembolü haline dönüşmüştür. Çirkin, mekanı zedeleyen ve bakımsız olan trafonun kaldırılması için Konak Belediyesi Meclis kararı mevcuttur. Edinilen bilgiye göre trafo halen aktiftir. Bu doğrultuda üç seçenek mevcuttur: (a) trafo başka ve uygun bir konuma taşınabilir, (b) trafonun İzmir’de yapılar bazı diğer uygulamalar gibi yeraltına alınması ikinci seçenektir. Ancak bunlarda üst döşeme betonu yol zemininden 60 cm. kadar yukarı çıkmakta ve yine 60 cm. kadar yükselen iki bacası bulunmaktadır. Bu çözüm, mevcut durumdan iyi olmasına rağmen, anılan nedenle ideal çözüm değildir. Trafo, üçüncü seçenek olarak, planda ileride başka biçimde yapılaşacak olan katlı otoparkın (balıkthane) altına alınabilir. Kaldı ki bu binada (kuzeydoğu ucunda) halen bir trafo vardır. İleride yıkılması (10-15 yıl sonra) öngörüldüğünden, bu da kalıcı bir çözüm olarak algılanmamaktadır. Çeşitli toplantılarda mutabakat sağlandığı üzere Ali Paşa Meydanı ilk müdahale noktalarındandır ve projelendirilmesi tamamlanmıştır.

Meydanda zemin kaplaması değişecek, şadırvan restore edilecek, çevre binalar ıslah edilip boyanacaktır. Meydan trafiğe kapatılarak (otoparka başka ulaşım sağlanarak) yayalaştırılacaktır. Bu uygulama konusunda İZSU’da 2001’de yapılan toplantıda mutabakat sağlanmıştır.

2002 sonu itibarıyla bu alanda uygulamaya geçilmiş olup bu girişim olumlu intibalar yaratmıştır.

5. Görsel Düzenlemeler:

Yukarıda 1. maddede değinildiği üzere klimaların gizlenmesi, tabelaların, tentelerin, cephelerin vb. öğelerin düzenlenmesi işi Anafartalar Caddesi’nden başlanabilecek bir uygulamadır. Sorunun çözümü oldukça karmaşık ve zordur. Bu konuda yapılabilecek uygulamalar konusunda ekibimizin çalışmaları bulunmakla birlikte, sadece rehber niteliğinde kararlar üretilmiştir. Çünkü konu başlı başına ayrı bir çalışma ve projelendirmeyi gerektirmektedir. Bu doğrultuda mevcut

“Planlama alanı içerisinde konumlarından ve mimari özelliklerinden ötürü kamulaştırılıp, yine kamu hizmeti amacıyla kullanılacak yapılar belirlenmiş ve bunlar imar planında gösterilmiştir. Bunların bir kısmının sosyo-kültürel tesis olarak kullanılmaları düşünülmüştür. Böylece kamu kesimi korumaya öncülük etmiş olacaktır.”

çalışma ve tespitler ışığında, bazı görüş ve tavsiyelerimiz ayrı bir rapor olarak Konak Belediyesi’ne sunulmuştur.

6. Çakaloğlu Hanı:

Kemeraltı içinde tarihi değeri en yüksek, ancak bugün için en kötü durumda olan değerli yapılardan birisidir. Halen çok aktif olarak yaşayan Hisarönü ve Kızlarağası Hanı ile ilk etapta bütünleşebilecek özellik taşımaktadır. Kanaatimizce ilk restore edilip yeni bir kullanım kazandırılacak potansiyeldedir. Bu konuda ayrıntılı bilgi ve görüşlerimizi içeren bir raporumuz mevcuttur.

7. 926 Sokak 100 Parseldeki Yapı

Söz konusu parseldeki mevcut yapı iki yönden açılmış olan 926 sokağı tıkamaktadır ve sokağın açılması uygundur. Durum Konak Belediyesi’ne 2000 yılında bir faks ile sunulmuştur. Bu yapının yıkılarak yolun açılması çevre sakinleri tarafından şiddetle desteklenmekte ve istenmektedir ve yine Alipaşa Meydanı’ndaki trafo gibi yıllar süren bir olumsuzluğun giderilmesi olarak algılanmaktadır. Yolun açılması gerçekleştirildiği takdirde yerel yönetimlerin bir başarısı olarak nitelendirilecektir. Çünkü konu uzun zamandır sürüncemede kalmıştır.

8. Selvili – Mirkelam ve Karaosmanoğlu Hanları Grubu:

Mirkelam Hanı hariç, diğer ikisi Fevzipaşa Bulvarı’nın açılması sırasında büyük ölçüde yıkılmıştır. Selvili Hanı’nın bir üçgen şeklindeki güney köşesi ile Karaosmanoğlu Hanı’nın güney yarısı mevcuttur ve çok yoğun kullanılan bulvara uzun yıllardır kötü bir görünüm sunmaktadır. Yol cephesinde yapılacak sağlıklaştırma, onarım ve restorasyonlar tüm İzmir’in dikkatini çekebilecek bir uygulama olacak ve Kemeraltı’nın gelişimi için teşvik sağlayacaktır. Bu doğrultuda ekibimizce projelendirme çalışmaları yapılmıştır.

Söz konusu alan halen aktif yaşayan Hisarönü ile birlikte yaşamını sürdürebilecek bir özellik taşımaktadır.

9. Hisar Camii Meydanı:

Halen Kemeraltı’ndaki en aktif alandır. Restore edilmiş olan Kızlarağası Hanı ile birliktelik oluşturmaktadır. Yukarıda sözü edilen Çakaloğlu Hanı restorasyonu ve de Mirkelamoğlu - Karaosmanoğlu ve Selvili Hanları restorasyonları ile Hisarönü’nde yapılabilecek çevre düzenlemeleri, sıhhileştirme ve benzer uygulamalarla bu kesim bir bölge halinde kazanılmış olacaktır.

10. Ayrıcalıklı Sokaklar:

Bunlar Kemeraltı içinde tescilli olan yapıların çoğunlukta bulunduğu ilginç sokaklardır. Planlama alanında acil müdahale bekleyen ve bu özelliği taşıyan yedi adet sokak bulunmaktadır. Bunlar sırasıyla şunlardır:

- Kestelli Caddesi’ne açılan 442 ve 834 no’lu sokaklar
- 842 sokak (Türkyılmaz veya İnönü Sokağı) ile kuzeyindeki 840 ile doğusundaki paralel 839 sokak. İlki rehabilite edilmiş olup diğerleri de aynı espride ele alınabilir.
- Doğumevi arkasından başlayan ve doğu yönünde ilerleyen 440 sokak (834 olarak devam etmektedir) da yine ilginçtir ve yukarıdaki diğer sokaklarla bütünleşmektedir.
- Kız Lisesi’nin arkasına düşen 400 ve 403 no’lu sokaklar da yine görsel cazibesi olan sokaklardır.

Söz konusu sokaklarda metruk, harabe ve dokuya aykırı özellikler taşıyan yapılar bulunmaktadır. Bir ilk işlem olarak bunlarda cephe düzenleme, tamir ve boyama uygulamaları yapılabilir. Ancak bunların kalıcı koruma çözümleri olmadığını belirtmek gerekir.

11. Acil Müdahale Gerektiren Yapılar:

Söz konusu yapıların önemli bir kısmı mail-i inhidam durumunda olanlardır ve bunlara ilişkin görüşlerimiz bu raporun başka bir bölümünde belirtilmiştir. Bunlar dışında, Halil Rıfat Paşa Caddesi üzerinde bulunan ve 391 no’lu sokağa da açılan iki yapı (509 ada 3 ve 4 no’lu parseller) yapısal sorunlar yaşayan, mimari değeri bulunan ve acil müdahale bekleyen yapılardır.

“Uygulamada İzmir 1.No’lu Koruma Kurulu önemli odaklardan birisidir. Alan içerisindeki doğal ve arkeolojik sit alanları düşünüldüğünde ve sayıları artırılarak bini geçen tescilli yapılar ile bunların bitişindeki yapıların Yüksek Kurul’un ilke kararları gereği Kurul’dan izin almaları görüldüğünde Kemeraltı’ndaki neredeyse her türlü inşaat işleminin Kurul’dan geçmesi gerekecektir.”

12. Kamulaştırılabilecek Yapılar:

Planlama alanı içerisinde konumlarından ve mimari özelliklerinden ötürü kamulaştırılıp, yine kamu hizmeti amacıyla kullanılabilecek yapılar belirlenmiş ve bunlar imar planında gösterilmiştir. Bunların bir kısmının sosyo-kültürel tesis olarak kullanılmaları düşünülmüştür. Böylece kamu kesimi korumaya öncülük etmiş olacaktır. Emniyet Müdürlüğü’nün karakol yapılarıyla sergilediği tutum buna güzel bir örnektir. Kamu kurumları önerilen yapıları alternatif olarak düşünebilir. Bunlar dışında sivil toplum kuruluşlarının Kemeraltı’nda benzer yapılarda konumlanmaları teşvik edilmelidir.

13. Emniyet Aydınlatması:

Bir yandan bazı bölgelerin sürekli kullanımını teşvik etmek, diğer taraftan konut bölgelerindeki sakinlerin sokakları emniyet içinde kullanmalarını sağlamak amacıyla gece aydınlatmasının bir proje çerçevesinde gerçekleştirilmesi acil işlerin arasında yer almaktadır.

Buraya kadar sözü edilen acil uygulamalara ilişkin öneriler 1.etap planlama alanına ilişkindir. Ancak plan revizyonu olmamasına rağmen KKSA’nın diğer kesimlerinde uygulama yapılamayacağı anlamını taşımaz. Nitekim Kadifekale eteklerindeki heyelan alanı 2002 başlarında harekete geçmiş ve özel ilgi gerektirmiştir. Kale, amfitiyatro ve Agora ikinci etap planlama sürecinin tamamlanmasını beklemek zorunda değildir.

İkinci etap alanı içinde İBB’ce projelendirilen Agora ve civarı için yapılabilecek uygulamalar dışında bu bölgede acil müdahale bekleyen başka bir yapı mevcuttur. Geçmişte önce Ortodoks Kilisesi, ardından da Arkeoloji Müzesi olan yapı 1588 ada 1 parseldedir, (Yenişehir yolundan 1269 sokağa sapıldığında görülebilir). Yapının sanat ve kültür amacıyla değerlendirilebileceği düşünülmektedir.

6.9. Kolaylaştırıcı Önlemler

Uygulamada İzmir 1 No’lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu önemli odaklardan birisidir. Alan içerisindeki doğal ve arkeolojik sit alanları düşünüldüğünde ve sayıları artırılarak bini geçen tescilli yapılar ile bunların bitişindeki yapıların Yüksek Kurul’un ilke kararları gereği

Kurul’dan izin almaları görüldüğünde, Kemeraltı’ndaki neredeyse her türlü inşaat işleminin Kurul’dan geçmesi gerekecektir.

Oysa Kurul’un yüklerinin ağır, buna karşılık olanaklarının kısıtlı olduğu bilinmektedir. Aynı nedenlerle uygulama için gerekli izinlerin alınması zaman kayıplarına ve de şikayetlere neden olmaktadır. Bu yüzden gerekli denetimi sağlayan, ancak (hem özel şahıslar olsun hem de kamu kuruluşları için) süreçleri kısaltan ve zaman tasarrufu getiren bir sistem gerekmektedir.

Bu doğrultuda mevcut Kurul’un içerisinde sadece Kemeraltı konularını irdeleyen bir alt birimin kurulması bir alternatif olarak düşünülebilir. Ancak raportör sayılarının kısıtlılığı gibi faktörler düşünüldüğünde bunun kolay bir olasılık olmadığı da söylenebilir. Her şeye rağmen konunun Kurul, KB, İBŞB yetkililerince tartışılması gerektiği düşünülmektedir.

Kemeraltı Kentsel Sit Alanının toplam büyüklüğü ve koruma altına alınan yapıların tümü göz önüne alındığında ikinci bir olasılık İzmir’de üçüncü bir kurulun oluşturulmasıdır. Ancak böyle bir olasılık bürokratik bazı işlemleri gerektirecektir ve ayrıca çalışılması, araştırılması gereken bir konudur. Muğla Kurulu’nun oluşturulması ile İzmir 2 No’lu Kurulu’na 1. Kurul’dan bazı görevler devredilebilmiştir. Yakın bir gelecekte İzmir için üçüncü bir kurul kurma olasılığı böyle bir proje hazırlandığında Kültür Bakanlığı ile temaslar sonucu çözüme kavuşabilir.

Üçüncü bir olasılık tam teşekküllü bir Kurul yerine 1 no.lu Kurul’daki mevcut olanakların kullanılması ancak Kemeraltı için ayrı bir yerel Kurul Heyeti oluşturulmasıdır.

Koruma kanunu gereği tescilli bitişliği ve karşısında yer alan parsellerde, yeni yapı yapım ve yapı tadilat izni verilmeden önce kuruldan izin alınması gereklidir. Kuruldan izin alabilmek için bu parsel sahiplerinin tüm yapının rölövesini çıkartmaları gerekmektedir. Oysa bu yapıların “imar planındaki yapılaşma koşullarına uymak kaydı ile” sadece basit cephe rölöveleri ile kuruldan gerekli onayı alabilmelerine olanak verilmesi maliyeti düşüren ve süreci hızlandıran olumlu bir yöntem olabilir.

Koruma Kurulunda bir dosyanın gündeme alınması için raportörlerin yapmaları gereken arazi incelemeleri ve araştırma çalışmalarını hızlandırmak için,

Belediyede tarihi doku içinde yer alan (ve özellikle acilen müdahale görmesi gereken) tescilli yapılara ilişkin dosyaların kurulda görüşülmesini hızlandırmak için, kurul tarafından yeterliliği kabul edilen ve belediyede kadrolu olan bir grup uzmanın koruma kurulu raportörlerine yardımcı olması yine kolaylaştırıcı bir alternatiftir.

Kemeraltı esnafının mali gücü zaman içerisinde düşmüştür. Tarihi dokunun yoğun olduğu konut bölgelerinde yaşayanların gelirleri de düşük düzeydedir. Esaslı onarım veya yeni yapılaşma müracaatlarında talep edilen röleve ve diğer projelerin hazırlanması için gereken bedeller bu kesim tarafından karşılanabilecek düzeyin üzerindedir. Bu kesimin gerekli kişi ve kuruluşlara ulaşma imkanları da kısıtlıdır. Dolayısıyla vatandaşın istenen dokümanları daha küçük maliyetlerle sağlayabilmesinin alternatiflerinin bulunması son derece yararlı bir girişim olacaktır.Örneğin kurulmaları halinde KEVAK'ın veya Kemeraltı Geliştirme Birliği'nin teknik büroları bu konuda maliyetine hizmet sunabilir.

Aynı doğrultuda iki öneriden daha söz edilebilir. İzmir Mimarlar Odası, kentin mimarlarının Kemeraltı Projesine katkılarının sağlanması kapsamında gönüllü meslektaşlarını bu amaç için yönlendirebilir. Diğer bir anlatımla üye mimarlar düşük ücretle veya bedelsiz olarak ve de bir rotasyon sistemi içerisinde böyle bir hizmet sağlayabilirler.

İkincisi, DEÜ ve İYTE Mimarlık Fakülteleri doğal olarak yaptıkları akademik çalışmaları bu hizmeti sağlamak için yönlendirebilirler.

Üçüncüsü, örgütlenme başlığı altında açıklanan Kemeraltı Vakfı bünyesinde kurulacak bir ekip ile benzer bir hizmetin sunulmasıdır.

Yukarıda sözü edilen önlemler Kurul'dan izin alma süreçlerini kısaltma ve de proje maliyetlerinin düşürülmesine ilişkindir. Ancak, çok daha farklı kolaylaştırıcı yaklaşımlar da geliştirilebilir. Örneğin oluşturulacak ortak bir fon ile benzer proje maliyetlerinin sübvans edilmesi gibi diğer kolaylaştırıcı olanakların sunulması önemli bir teşvik olacak ve uygulamayı olumlu biçimde etkileyecektir. Mevcut yasal süreçler uzun soluklu olup yüksek enflasyon ortamında pahalıya çıkan uygulamalar doğurmaktadır. Üstelik projelendirmeler de pahalıdır. Kolaylaştırıcı önlemler tarihi yapıları koruma yönünde önemli bir mali teşvik oluşturacaktır.

“vatandaşın istenen dokümanları daha küçük maliyetlerle sağlayabilmesinin alternatiflerinin bulunması son derece yararlı bir girişim olacaktır.”

6.10. Sonsöz

Bu çalışma yaklaşık 8.000 adam / gün'lük bir uğraşın ürünüdür. Çeşitli kademelerdeki öğrenci, öğretim elemanı ve danışmanlarımızın katkıları ile planlara resmen başlamadan yapılan çalışmalar göz önüne alındığında miktarın 10.000 adam / gün'e ulaştığı söylenebilir. Protokol uyarınca iki yıllık bir süre geçmiş olmasına rağmen böylesine bir çaba on kişilik bir ekibin üç yıllık çalışmasına eşdeğerdir. Sonuçta muazzam bir bilgi birikimi elde edilmiştir. Bu birikimin ne denli başarılı bir plana dönüştüğünü zaman gösterecektir

Açıkça bilinmektedir ki planlama durmayan, durmaması gereken süreçleri içermektedir ve zaman içerisinde koşullar değiştikçe planın bu koşullara uyarlanması gerekecektir. Belki de yanlışlar bulunacak ve bunlar düzeltilecektir. Bu doğrultuda bağımsız bir örgütlenme modeli kaçınılmazdır.

Uygulama esastır. Uygulanmayan plan, plan değildir. Kemeraltı planının uygulanması ise bu bölümde ele alınan karmaşık ve gerçekten zor meseleleri içermektedir; uygulamanın örgütlenmesi, koordinasyon, finans ve iletişim gibi. Bir plan sonuçta teknik bir doküman, bir referanstır. Diğer işlerin başarılı bir düzeyde yürütülmesi için kaçınılmazdır. Aksi takdirde bu plan da “rafları süsleyen” bir doküman olarak kalacaktır. Kemeraltı planının bir süreç halinde yaşatılması ve başarılı uygulamalar için sürekli işi sadece Kemeraltı olan kadroların oluşturulması şarttır. İzmir'in gözbebeği geleneksel kent merkezinin korunarak yaşatılması ve sözü edilen zorlukların üstesinden gelinebilmesi için öncelikle kentsel mutabakatın sağlanması gerekmektedir. Diğer bir deyişle İzmir'deki tüm kurum ve kuruluşların, sivil toplum örgütlerinin ve de İzmirliilerin Kemeraltı projesine inanması ve bu doğrultuda inançla ve azimle yollarına devam etmeleri en büyük dileğimizdir.

KAYNAKLAR**KAYNAKLAR****Kitaplar:**

Akgüngör, S., Barbaros, R.F. ve Erol, N. (1998). *Mega Ticaret Merkezi “Kemeraltı”: Ekonomik Yapı İçindeki Yeri ve Sorunları*, İzmir Ticaret Odası Yayını.

AKMED, Akdeniz Medeniyetleri Araştırma Enstitüsü (1997). *19. Yüzyıl İzmir Fotoğrafları*. İstanbul: Vehbi Koç Vakfı, Stil Matbaası.

Aksoy, Yaşar (1986). *Bir Kent Bir İnsan (İzmir’in Son Yüzyılının Tarihi)*. İzmir: N. Eczacıbaşı Vakfı Yayını.

Aksoy, Yaşar (2000). *5000. Yılında İzmir*, İzmir: Ercan Kitabevi.

Akurgal, Ekrem (1998). *Anadolu Uygarlıkları (6. Baskı)*. İstanbul: Net Turistik Yayınları.

Akurgal, Ekrem (2000). *The Aegean : Birthplace Of Western Civilization*, Büyükşehir Belediyesi (İzmir Yayıncılık): İzmir, Ekim 2000

Alexander, Christopher (1977). *Notes On The Synthesis Of Form*. London: Harvard University Press.

Altınoluk, Ülkü (1998). *Binaların Yeniden Kullanımı*. İstanbul: YEM Yayınları.

Appleyard, Donald (1979). *The Conservation of European Cities*. England: The Massachusetts Institute of Technology Press.

Arıkan, Zeki (1992). *Üç İzmir. XV.-XVI. Yüzyıllarda İzmir*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.

Arslanoğlu, Rana A. (1998). *Kent, Kimlik ve Küreselleşme*. Bursa: Asa Kitabevi.

Arundel, F. V. J. (1949). *İzmir Hakkında Tarih Araştırmaları Ve İncelemeleri*, Çeviren Ökmen A. Z., İzmir.

Atay, Çınar (1978). *Tarih İçinde İzmir*. İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları.

Atay, Çınar (1993). *İzmir’in İzmir’i*. İzmir: ESİAD Yayınları.

Atay, Çınar (1998). *Osmanlıdan Günümüze İzmir Planları*. İzmir: Yaşar Eğitim ve Kültür Vakfı Yayınları.

Aykan Candemir (Çeviren), Uluslararası Amerikan Koleji Araştırma Komitesi (2000). *İzmir 1921*. İzmir: İzmir Yayıncılık.

Balaban, R. (1946). “İzmir Agorasından Eski Topraklara”, *İzmir*: Ege Turizm Derneği Yayınları.

Baykara, Tuncer. *Kemeraltı Binlerce Yılın Haritası*

Bayraktar, Aysel (1973). *İzmir Şehrinin İmarında Peyzaj Mimarisi İlgili Problemler ve Prensiplerin Tespiti*. İzmir: Birlik Matbaası.

Beyru, Rauf (1992). *Üç İzmir. 19. Yüzyılın İlk Yarısında İzmir’de Sosyal Yaşam*. İstanbul: Yapı Kredi Yayınları, ss.341-361.

Beyru, Rauf (2000). *19. Yüzyılda İzmir’de Yaşam*. İstanbul: Literatür Yayınları.

Bora, Siren (1995). *İzmir Yahudileri Tarihi 1908-1923*. İzmir: Gözlem Gazetecilik Basın Yayın.

Boyadjiev, K. (2001). Contemporary Urban Planning of the City Centers, and the Archeological Heritage (Analysis of the Competition for Sofia City Center Area Projects-1999). *Studies in Ancient Structures*, Proceeding of 2nd. Int. Congress, G Arun, N. Seçkin (Eds), Yıldız Tech. Univ., s:971-982, 9-13 July 2001, İst. Turkey.

Canpolat, Emin (1953). *İzmir, Kuruluşundan Bugüne Kadar*. İstanbul: İTÜ Yayınları.

Ching, F.D.K. (1979). *Architecture Form Space & Order*. London: The Arch. Press

Ching, F.D.K. (1995). *A Virtual Dictionary Of Architecture*. NewYork: Von Nostrand Reinhold.

Çubuk, Mehmet (1996). *Urban Design Guide for Bursa – Görükdere Cooperative Housing Settlement*. İstanbul: Mimar Sinan University, Faculty Of Architecture, City and Regional Planning Department.

D.E.Ü., Mim.Fak., Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1999). *İzmir Tarihi Kent Merkezi’nde Toptan Ticaret Sektörünün Dünyü Bugünü ve Geleceği*. İzmir: İTO Yayınları.

Dracky, M. F. (2001). “Relation of Tourism to Cultural Heritage Sustainability.” *Studies in Ancient Structures*, Proceeding of 2nd. Int. Congress, G

Arun, N. Seçkin (Eds), Yıldız Tech. Univ., s:1005-1014, 9-13 July 2001, İst. Turkey.

Duffaut, Henri (1977). *Construire En Vaucluse*. France: Association D'Assistance Architecturale Et Ubanistique Du Departement De Vaucluse.

Eldem, Sedat Hakkı (1984). *Türk Evi Osmanlı Dönemi*. İstanbul: TAÇ Vakfı Yayınları Güzel Sanatlar Matbaası.

Ersoy, Bozkurt (1991). *İzmir Hanları*. Ankara: Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, Atatürk Kültür Merkezi Yayını.

Florez de la Colina, M. A. (2001). “Transformations in the Historic Urban Area of “Santa Maria”, in Castro Urdiales, Spain,” *Studies in Ancient Structures*, Proceeding of 2nd. Int. Congress, G Arun, N. Seçkin (Eds), Yıldız Tech. Univ., s:985-994, 9-13 July 2001, İstanbul, Turkey.

Gültekin, H. (1951). *İzmir Tarihi*. İzmir: Ege Turizm Cemiyeti Yayını.

Gültekin, H. (1951). *İzmir Agorası*. İzmir: İhsan Gümüşayak Matbaası.

Insall, Donald W. & Associates (1968). *Chester a Study in Conservation*. London: Her Majesty's Stationery Office.

İlter, İsmet (1969). *Tarihi Türk Hanları*. Ankara: Karayolları Genel Müdürlüğü Matbaası.

İşözen, Erhan (2000). *Nişantaşı-Tevhikiye ve Çevresi Kentsel Tasarım Proje Çalışması*. İstanbul: Şişli Belediyesi.

Karadağ, Arife (2000). *Kentsel Gelişim Süreci, Çevresel Etkileri ve Sorunları İle İzmir.titizler Grafik baskı Hizmetleri*.

Keleş, Nezahat (1991). *Geçmişten Çağrı*, Yayınlanmamış Çalışma.

Keleş, Ruşen (1980). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: TDK.

Keyder, Çağlar; Özveren, Y. Eyüp & Quataert, Donald (1994). *Doğu Akdeniz'de Liman Kentleri (1800-1914)*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Kıray, Mübeccel (1998 a). *Örgütlemeyen Kent: İzmir (2.Baskı)*. İstanbul: Bağlam Yayınları.

Kıray, Mübeccel (1998 b). *Kentleşme Yazıları (2. Baskı)*. İstanbul: Bağlam Yayınları.

Kütükoğlu, Mübahat S. (2000). *İzmir Tarihinden Kesitler*. İzmir: İBŞB Kültür Yayını.

Lynch, Kevin (1960). *The Image Of The City*. Cambridge: MIT Press.

Lynch, Kevin (1981). *A Theory Of Good City Form*. Cambridge: MIT Press.

Makal, Oğuz (1992). *Tarihin Penceresinden İzmir Sinemaları (1900 - 1930)*. İzmir: Bilgi Yayınları.

Nahum, Henri (2000). *İzmir Yahudileri*. İzmir: İletişim Yayınları.

Serçe, E. (1998). *Tanzimat'tan Cumhuriyete İzmir'de Belediye*. İzmir: Dokuz Eylül Yayınları.

Sevgi, Cezmi (1988). *Kentleşme Sürecinde İzmir ve Gecekondular*. İzmir: Konak Belediyesi Kültür Hizmetleri.

Straus, Anslem L. (1959). *Mirrors and Masks, The Search For Identity*. Glencoe, Illinois: Free Press.

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1996). *Tarihi Konut Stokunun Sağıklaştırılması İçin Bir Finansman ve Örgütlenme Modeli*. Ankara: ODTÜ Basım İşliğı.

Tekeli, İlhan (1991). *Kent Planlaması Konuşmaları*. Ankara: TMMOB Mimarlar Odası Yayınları.

Tekeli, İlhan (2001). *Modernite Aşılırken Kent Planlaması*. Ankara: İmge Kitapevi.

Tiesdell, Steven & Öc, Taner & Heath, Tim (1998). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Bodmin, Cornwall, England: Great Britain by MPG Books.

Tokarev, M. Aleksievska, J (2001), “Revitalization of the Skopje’s Old Bazaar: Methodological and Practical Aspects”, *Studies in Ancient Structures*, Proceeding of 2nd. Int. Congress, G Arun, N. Seçkin (Eds), Yıldız Tech. Univ., s:961-969, 9-13 July 2001, İstanbul, Turkey.

Toksöz, C.(1960). *İzmir Tarih Ve Arkeoloji*. Ankara: Ayyıldız Matbaası.

Tosun, Yılmaz (1983). *17-19. Yüzyıllarda Batı Anadolu'da Osmanlı – Türk Şehir Dokuları, Bu Dokuları Oluşturan Evler ve Korunmaları*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları

Tönük, S. (2001) “Architectural Arguments and Problems for New Use in Old Buildings.”*Studies in Ancient Structures*, Proceeding of 2nd. Int. Congress, G Arun, N. Seçkin (Eds), Yıldız Tech. Univ., s:951-960, 9-13 July 2001, İst. Turkey.

Umar, Bilge (1975). *İzmir'de Yunanlıların Son Günleri*.

Ülker, Necmi (1994). *XVII ve XVIII. Yüzyıllarda İzmir Şehri Tarihi-I*, Ticaret Tarihi Araştırmaları. İzmir: Akademi Kitapevi.

Yılmaz, Fikret & Yetkin, Sabri (2002). *İzmir Kent Tarihi*. İzmir: İzmir İli Milli Eğitim Müdürlüğü, İzmir Büyük Şehir Belediyesi.

Yücel, Atilla (1981). *Mimarlıkta Biçim ve Mekanın Dilsel Yorumu Üzerine*. İstanbul: İTÜ Mimarlık Fakültesi.

Doktora Tezleri ve Araştırma Raporları:

Baran, Tülay Alim (1994). *İzmir'in İmar ve İskanı (1923-1938)*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Atatürk İlkeleri İnkılap Tarihi Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Bilsel, Cana (1993). *Culture et Fountionalites, L'evolution de La Morphologie Urbaine de Le Ville d'Izmir aux XIXet debut XXe Siecle*, Universite de Paris.

Bora, H. Siren (1993). *20.Yüzyıl Başında İzmir'de Yahudiler (1908-1923)*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Atatürk İlkeleri İnkılap Tarihi Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Bora, Tülay Alim (1994). *İzmir'in İmar Ve İskanı (1923-1938)*, İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Atatürk İlkeleri İnkılap Tarihi Enstitüsü, (Doktora Tezi)

Erpi, Feyyaz (1985). *Buca'da Konut Mimarisi (1838-1934)*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Göksu, Emel (1989). *Kent Merkezlerinde Yeralan Yapılara İlişkin Yenileme Kararlarının Ekonomik Analizi, İzmir Kemeraltı Kent Merkezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

İTO (2000). *Kemeraltı Sorunları*, İzmir Ticaret Odası, Yayınlanmamış Araştırma Raporu.

Kayın, Emel (1998). *Historical Evolution of Hostelry Buildings with Particular Reference to Those within the Inter-City of Izmir from the 17th to the First Quarter of the 20th Centuries*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Orbay, Yeşim Kamile (1988). *Kemeraltı Tarihi Dokusu İçinde Günümüz Koşullarına Uygun Yapılaşma İçeriğinde Taşıyıcı Sistem Seçimi*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Bölümü Yapı Bilgisi Anabilim Dalı, İzmir, 1988.

Seymen, Ülker (1988). *Mekan Organizasyonu Bilimlerinde Bilgi Kuramsal Açılımlar*. Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Sönmez, İpek Özbek (2001). *Yapısal Dönüşümler Sürecinde Toplumsal Dışlanmışlıkların Oluşumu – İzmir Tarihi Kent Merkezi Geçiş Alanı Örneği*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayınlanmamış Doktora Tezi).

Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1999, Temmuz). *İzmir Kemeraltı Perakende Ticaret Araştırması*. İzmir:, (Yayınlanmamış Araştırma Raporu).

Dokuz Eylül Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2001, Aralık). *Kemeraltı Esnaf Profili Araştırması*. İzmir: Yayınlanmamış Araştırma Raporu

Makaleler - Bildiriler:

Aksoy, Yaşar (2001, Eylül). “Kemeraltı İnsanları”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.139-145.

Akyüz, Eti (1996, Haziran). “İzmir Evleri”, *Atlas Dergisi*, İzmir Özel Sayısı, ss.34-42.

Aras, Ahmet (2001, Eylül). “Hacılar, Seyyahlar, Misyonerler ve İzmir”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, ss.29-31.

Arıkan, Zeki (2001, Eylül). “Storari'nin Kemeraltı Planı”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Sayı:4, ss.76-80

Atay, Çınar (1995). “XVIII. ve XIX. Yüzyılda İzmir'de Ticari Gelişim”, *Egemimarlık*.

Atilla, Nedim (2001, Eylül). “Kemeraltı Kuş Evleri”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.130-132.

Aydoğan, Muhammed (2000, Temmuz). “İzmir'de Musevi Cemaati ve Kemeraltı Havraları”, *İzmir İzmir Kent Kültürü ve Sanat Dergisi*, ss.21-24.

Aydoğan, Muhammed (2001, Eylül). “Tarihi Kent Merkezlerindeki Çok Katlı Yapılar”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.178-188.

B. F. Slaars, Ikonomos (2002, Şubat) “Pagus (Kadifekale Dağı) Antik Harabeleri ve İzmir’in Eski Kapalı Limanı”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:5, s. 29-37.

Beyru, Rauf (1992). “20. Yüzyılın Başlarında Kemeraltı”, *Egemimarlık*, S.92/1/4. ss.43-47.

Beyru, Rauf (1996). “Planlamada 1935-50 Dönemi: Le Corbusier İzmir’den Geçmişti”, *Egemimarlık*, ss.17-23.

Bilgin, Ziyaettin (1992, 92/1). “Kemeraltı’nda Camiler”, *Egemimarlık*.

Bilsel, Cana (1999). “Le Corbusier’in İzmir Nazım Planı ve “Yeşil Endüstri Sitesi” Önerisi”, *Egemimarlık*, S.31

Çakmakcı, Ali Zafer & Erdem Gülşen (2002, Şubat, No:5). “Antik İzmir’den Kalan İzler”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, ss.44-50.

Doğer, Ersin (2002). “İzmir Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçindeki Eski Eserler Ve Anıtlar Üzerine Bir Kaç Söz”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Şubat 2002, No:5, s. 65-69..

Ecemiş, Sibel & Gündüz, Bülent (2001, Eylül). “Kemeraltı Kentsel Sit Alanı’nın Konut Bölgeleri”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.162-172.

Ekinci, Oktay (2001, Eylül) “Kemeraltı’nda Şafak Sökerken”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.152-161

Ergeneci, Galip (1995). “Unutmayalım Diye”, *Egemimarlık*, S.15, ss.39-43.

Ergeneci, Galip (1991). “Kemeraltı’nda Denize Açılmak”, *Egemimarlık*, ss. 27-34.

Ersoy, Bozkurt (1995). “Bu Bir Ölüm İlanıdır!”. *Egemimarlık*, S.15, ss.47-50.

Eryoldaş, Akın (1999). “Birinci Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi Bildiriler Kitabı. Postmodern Anlayış İçinde Kentsel Tasarımın Yeri. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, ss.46-55.

Göksu, Emel (2002) “Agora Arkeolojisinin Kentliye Yansıyan Yüzü”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Şubat, No:5, ss.51-59.

Halikarnas Balıkcısı (2002, Şubat, No:5). “Batı Anadolu Uygarlığının Beşiği”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Şubat, No:5, ss.118-126.

Karataş Neslihan (2001). “Geçmişten Bugüne Kemeraltı”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.152-161.

Kayın, Emel (2001, Eylül). “Kemeraltı Kentsel Mekanı Üzerine Ütopya”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Sayı:4, ss.68-75

Koç, Hülya & Göksu, Sezai & Göksu, Emel (1995). “Kentsel Kimliğin Özgürleştirilmesinde Engelleyici Bir Mekanizma Olarak Planlamanın Eleştirisi”, *Mimari ve Kentsel Çevrede Kalite Arayışları Sempozyumu: Bildiriler*, İstanbul: İTÜ Yayınları, ss.13-18.

Koç, Hülya (1999), “Kentsel Tasarım Rehberleri – Olanaklar/Sınırlamalar”, *Birinci Ulusal Tasarım Kongresi Bildiriler Kitabı*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, ss.111-120.

Konuk, Güzin (1992). “Zamanın ve Mekanın Sentezi Olarak Kentsel Tasarım”, *Birinci Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, ss.63-72.

Orbay, Yeşim (1994). “Koruma ve Yenileme: Ama Neyi, Ne Amaçla ve Nasıl: Halimağa Çarşısı, Kemeraltı-İzmir”, *Kentsel Koruma ve Yenileme Uygulamaları Kolokiyumu*, Mimar Sinan Üniversitesi.

Öncül, Derya (2001, Eylül). “Mekanın Dönüşümünde Etkin Bir Eylem Biçimi Olarak Planlamaya Katılım Demokratik Senaryo Eskizleri: İzmir Konak Meydanı Örneği”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.114-122.

Özalp, Musa (2001, Eylül). “Tescilli Yapılar Bilmecesi ve Kemeraltı Örneği”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.173-177.

Pınar, İlhan (2002). “Jacop Spon’un İzmir’i (Ekim 1675)”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Sayı: 5, ss. 22-28.

Seymen, Ülker (1989). “İzmir Tarihi Kent Merkezi ve Geçiş Alanında Dokusal Yenileme ve İşlevsel Değişim Süreçleri”, *İzmir Büyükşehir Belediye Dergisi*, Ocak, ss.16-21.

Seymen, Ülker (1989). “1972-1982 Kesitlerini Kapsayan Dönem İçinde İzmir Tarihi Kent Merkezi”, *Mimarlık*, 89/5, ss.83-87.

Şener, Hasan ve Yıldız, Dilek (1999), “Kentsel Mimari Ve Kentsel Mekana Katkı”, *Birinci Ulusal Tasarım Kongresi Bildiriler Kitabı*, İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, ss.32-42.

Slaars – Ikonomos, B.F. (2002), “Pagus (Kadife Dağı) Atık Harabeleri ve İzmir’in Eski Kapalı Limanı”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Sayı: 5, ss. 29-37.

Sönmez, İpek (2000), “Tarihi Kemeraltı Kent Merkezinde Geleceğinin Planlanmasında Merkeze Yönelik Yakın Dönem Müdahalelerinden Alınan Dersler”, *İzmir İzmir*, S.5/24.

Sönmez, İpek (2001 Eylül), “Değişen ve Dönüşen Kemeraltı’nda Korumanın Kapsamı Üzerine Öneriler”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.92-98.

Tekeli, İlhan (1992), “Ege Bölgesindeki Yerleşme Sisteminin 19. Yüzyıldaki Dönüşümü”, *Egemimarlık*, ss.78-83

Tan, Gökhan (1996), “İkili Yaşamdan Kopamayan Kent”, *Atlas Dergisi*, İzmir Özel Sayısı, Haziran, ss.11-14.

Taner, Tayfun (2000), “Kemeraltı’nın Yeniden Doğuşu”, *İzmir İzmir Kent Kültürü ve Sanat Dergisi*, Temmuz, ss.6-7.

Taner, Tayfun (2001, Eylül), “İzmir Kemeraltı Tarihi Kent Merkezini Koruma, Canlandırma Projesi”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4. ss.194-197.

Temiz, Ayşe Deniz (2001, Eylül), “Tarihi Kent Merkezi Kemeraltı’nda 19. Yüzyıldan Bugüne Meydana Gelen Mekansal Dönüşümler”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, Sayı:4, ss.81-91.

Ülker, Necmi (1983), “İzmir Liman Kalesi”, *Bilim Birlik Başarı*, No:37.

Ünal, Özlem (2000), “Kemeraltı’nın Turistik Çekim Merkezi Olarak Yeniden Canlandırılması”, *İzmir İzmir Dergisi*, S:24, ss.8-10

Ünal, Özlem ve Kırmızı, Tuğrul (2001), “Bilişim Teknolojilerinin Demokratik Katılımcı Planlamaya Yansımaları Bakış Açısından “Kemeraltı’nı Yaşatma Projesi””, *Yapı Dergisi*, S:231, ss.74-79

Ünal, Özlem ve Kırmızı, Tuğrul (2001), “Geçmişimiz İçin Bir Gelecek: Kemeraltı’nı Yaşatma Projesi”, *Mimarlık Dergisi*, S:299, ss.74-79

Ürük, Yaşar (1999), “Konak Senti ve Çevresi”, *İzmir İzmir*, No:16 .

Ürük, Yaşar (2001, Eylül), “Kemeraltı’nın Başladığı Nokta: Konak”, *İzmir Kent Kültürü Dergisi*, No:4, ss.100-113.

Yücesoy, Eda & Gökbulut, Özlem (1999), “Kentsel tasarımda Mekansal Kimlik Tartışmaları Üzerine Bir Değerlendirme – Mekansal Kimliği Okumak”, *Birinci Ulusal Kentsel Tasarım Kongresi Bildiriler Kitabı*. İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, ss.71-76.

İnternet Adresleri:

Baytın, Çiğdem (2000). “Mevcut Çevrelerde Yeni Yapı Tasarımında Mimari Yaklaşımlar”, *Yapı Dergisi*, <http://www.yem.net/yayinlar/dergiler/yapidergisi.htm>.

Gazete Haberleri:

Hürriyet Ege, 13.3.2000, s.7, “Pırlanta Üçgeni’ne Hayat”

EKLER

Ek 1. İzmir I no.lu Kültür ve Tabiat varlıklarını Koruma Kurulu'nun
28.04.1995 tarihli Karar Örneği1 NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU

KARAR

35.00/1

Toplantı Tarihi ve No: 28.4.1995-352
Tarihi ve No: 28.4.1995-5823Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, (Merkez), Konak İlçesi, Kemeraltı Semtinde İzmir Büyükşehir Belediyesince düzenlenerek Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu na önerilen ve Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 27.7.1984 gün ve 348 sayılı Kararıyla Uygun görülerek, uygulamaya koyulan, ancak çeşitli bağvurulara ilişkin olarak yasa gereği, İzmir Rûlüve ve Anıtlar Müdürlüğü'nün yapmış olduğu mahallinde (yerinde) incelemeler sonucunda, 2863 sayılı yasa uyarınca Korunması emredilen "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını" KORUMAYACAK biçimde yol Genişleme gibi önerileri içerdikleri tespit edilen ve bu nedenle hakkında, yine Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 17.7.1987 gün ve 3509 sayılı Kararı alınmış bulunan, süskonusu Kararda, Kemeraltı İmar Planı ile Genişletilmesi, açılması vb. önerilen yolların, Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma konusunda, daha hassas ve koruyucu davranılmaksızın düzenlenmiş olduğu belirtilerek, bu nedenle yeniden, İRDELENMESİ gerektiği ve süskonusu İRDELEME YAPILMADAN, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı İmar Plan sınırları içinde YENİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMESİ GEREKTİĞİ bildirilen KEMERALTI İMAR PLANININ, bugüne kadar geçen zaman içinde tümüyle irdelenmediği ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarının KORUNMASINI SAĞLAYACAK BİÇİMDE GEREKLİ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNİN İLGİLİ BELEDİYESİNCE YAPILARAK KORUMA KURULU'NA ÖNERİLMEDİĞİ ANLAŞILMIŞTIR. Bu nedenle, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 27.7.1984 gün ve 348 sayılı Kararıyla önce uygun görülen ancak sonra gerekli Plan Değişikliği yapılınca kadar uygulamaya konulan durdurulması gerektiği bildirilen KEMERALTI KENTSEL SİT ALANI İMAR PLANININ, BELEDİYESİNCE EN KISA ZAMANDA ELE ALINARAK, "KORUMA AMAÇLI İMAR PLAN REVİZYONU"nun KURULUŞA İLİTİLMESİNE karar verildi.

BAŞKAN
Prof.Dr. Çanar ATAY
İMZAÜYE
Doç.Dr. İnci KUVULU
İMZAÜYE
Doç.Dr. Ömer ÜZÜĞİT
İMZABAŞKAN YARDIMCISI
Doç.Dr. Numan TUNA
İMZAÜYE
Hulusi ERDOĞMUŞ
Konak Belediye Başkanlığı
İMZAEk 2. Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı – Protokol
ÖrneğiT.C.
İZMİR KONAK BELEDİYESİ
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

İZMİR - KONAK

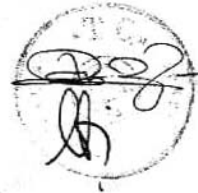
"KEMERALTI KENTSEL SİT ALANI
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI"

İŞİ

PROTOKOLÜ VE ŞARTNAMESİ



İÇİNDEKİLER	Sayfa No
1- Tanımlar	1
2- Protokolün Konusu	1
3- Tarafların Yükümlülükleri	1
4- İş Programı	2
5- İşin Bedeli	2
6- Ödeme Planı	3
7- Fiyatların Artması Veya Eksilmesi	3
8- İşin Artış Veya Eksilişi	4
9- Süre Uzatılması	4
10- Kesin Hesap	4
11- İşin Yapılmasında Uyulacak Esaslar	5
12- Fakülte Teknik Teskilatı	5
13- Plan ve Dokümanlara İlişkin Hakların Saklı Oluşu	5
14- Gecikme Cezası	5
15- Anlaşmazlıkların Çözümü	6
16- Şartnamelerdeki Değişiklikler	6
17- Protokolün Feshi	6
18- Yürürlük	6



MADDE 1 : TANIMLAR

Yüklenici Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dekanlığı ile İzmir – Konak Belediye Başkanlığı arasında aşağıdaki maddelerde yazılı şartlarla bu protokol akdolanmıştır.

Bu protokole taraflar “Fakülte” ve “Belediye” şeklinde adlandırılacaktır.

MADDE 2 : PROTOKOLÜN KONUSU

Protokolün konusu , Fakülte tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu , 2863 – 3386 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu , ilke kararları ve diğer ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanacak olan “Kemeraltı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı”dır.

Toplam 270 hektar olan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı için geliştirilecek 1/5000 ölçekli Nazım Plan - Çerçeve plan kararlarından sonra ; 1. etapta ele alınacak olan Konak Meydanı , Fevzipaşa Bulvarı , İkiçeşmelik ve Bayramyeri Meydanı arasında kalan 88 hektarlık bölgede 1/1000 – 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve bu bölge içerisinde çalışmalar sırasında saptanacak yaklaşık 20 hektarlık alanda 1/200 ve daha alt ölçeklerde Kentsel Tasarım Planları ile ; bu planların yapımının gerekli kıldığı araştırma , değerlendirme plan kararları ve model oluşturulacaktır.

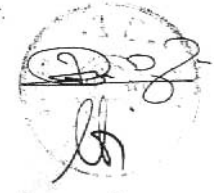
MADDE 3 : TARAFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1 Fakülte Belediyeye çalışmaları sonucunda aşağıdaki bilgi ve belgeleri teslim edecektir.

1. Yürürlükteki planın olumlu ve olumsuz yanları ile değerlendirmesini yapan ayrıntılı açıklama raporu (3 adet)
2. Tüm araştırma ve değerlendirme belgeleri (Araştırma , sentez , değerlendirme sonuçları , fotoğraf albümü) (3 takım)
3. 1/25000 veya 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda gösterim (3 takım)
4. 1/5000 ölçekli Nazım Plan – Çerçeve Planı ve raporu (3 takım)
5. 1/1000 – 1/500 ölçekli imar planı paftaları (şeffaf + 2 adet boyalı takım)
6. 1/1000 ölçekli imar planlarının sayısal ortam – disketlerde teslimi
7. 1/200 – 1/100 ve diğer alt ölçeklerde kentsel tasarım planı ve diğer detaylar (2 takım)
8. Plan raporu (3 takım)
9. Plan notları ve hükümleri (3 takım)
10. İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca istenecek diğer bilgi , belge ve dokümanlar (istenen adette)

3.2 Belediye Fakülteye planın hazırlanmasında gerekli olan mevcut imar planlarının , halihazır haritaların birer takım şeffaf ozalitlerini ve halihazır haritaların disketlerini teslim edecektir. Tüm pafta ve disket teslimatları tutanakla yapılacaktır.

Sayfa 1



- 3.3 İş programının 4.2 maddesinden önce kadastral bilgiler (halihazır ile çıkışmış) ve tapu bilgileri (sahiplilik , arsa yüzölçümü , bina) Belediye Fakülteye teslim edilecektir.
- 3.4 Belediye bir Başkan Yardımcısı ile bir Şehir Plancısını koordinatör olarak tayin edecektir.
- 3.5 Belediye tarafından Fakültenin arazi çalışma ekibine görevli olduğuna dair kimlik kartı verilecektir.

MADDE 4 : İŞ PROGRAMI

Aşağıdaki her maddede Belediye tutanak karşılığı yer ve doküman teslimi yapılmasıyla başlamak üzere ;

- 4.1 Kentsel Sit Alanı içindeki tüm bilgi – belge toplama , analiz , sentez ve değerlendirme çalışmalarının tamamlanarak Belediye ve İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna sunum yapılması 60 işgünü
- 4.2 Analiz ve sentezin ilgili birimlerce değerlendirilmeleri doğrultusunda 1/5000 , 1/1000 ve 1/500 ölçekli planların üretilerek Belediyenin organizasyonunda ; Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kuruluna sunum yapılması 245 işgünü
- 4.3 Belediye ile İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun öneri ve değerlendirmeleri doğrultusunda varsa yeniden düzenleme ve geliştirme gereken hususlar yerine getirilerek 1/200 ve diğer Kentsel Tasarım ölçeğindeki planlarla birlikte, Koruma Kurulu ,Belediyeler , Valilik Makamı , Meslek Odaları vb. sivil toplum örgütlerinin yer aldığı daha geniş bir katılıma planların sunulması ve görüşlerinin alınması 285 işgünü
- 4.4 İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu ile mutabakat sağlanacak şekilde Kurulca uygun görülen periyotta sunumların yapılarak mutabakatın sağlanması ve Belediye Meclis Kararı alınmasından sonra İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun planı resmen onaylaması ve onaylanan plan – proje disket ve tüm dokümanların Belediyeye teslim edilmesi 350 işgünü
- 4.5 Belediye Meclisi ve Koruma Kurulu onayına ilişkin karar süreçleri işgünü hesabı dışında tutulacaktır.
- 4.6 Planda onay öncesi düzeltmeler gerekir ise , Fakülte bunları ek ücret talep etmeden yapacak , bu işler için gereken zaman da yukarıdaki sürelerle dahil edilmeyecektir.

MADDE 5 : İŞİN BEDELİ

Fakülte toplam keşif bedeli (1999 – 2.nci yarıyıl fiyatı) 50.800.000.000 TL + KDV olan bu işi yapmayı kabul eder ve yüklenir.

Sayfa 2

MADDE 6 : ÖDEME PLANI

- 6.1 Belediye protokolün imzalanmasını takip eden (10) gün içerisinde işin bedelinin %20'sini avans olarak Fakülteye öder.
- 6.2 İş programının 4.1 maddesi tamamlandığında Belediye işin bedelinin %20'sini Fakülteye öder.
- 6.3 İş programının 4.2 maddesi tamamlandığında Belediye işin bedelinin %20'sini Fakülteye öder.
- 6.4 İş programının 4.3 maddesi tamamlandığında Belediye işin bedelinin %20'sini Fakülteye öder.
- 6.5 İş programının 4.4 maddesi tamamlandığında Belediye işin bedelinin kalan %20'sini Fakülteye öder.

Yukarıdaki ödeme oranları iş bedelinin üzerinden net olup , her bir dilim ödemeye KDV ilave edilecektir.
İşin parasal muhabatı Fakülte Döner Sermaye Saymanlığı (Dekanlık) olacaktır.

MADDE 7 : FİYATLARIN ARTMASI VEYA EKSİLMESİ

- 7.1 Fiyat farklarını hesaplanmasında 1. derecenin son kademesindeki bekar proje daire başkanının tüm ek ödemeler dahil net maaşındaki artma veya eksiliş oranı dikkate alınarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tespit edilip , tebliğler halinde yayınlanan bu maaş artış ve eksiliş oranının her birinin geçerli olduğu süre dönem olarak tanımlanacaktır.
- 7.2 Teklif alındığı dönem Teklif dönemidir.
- 7.3 İşin tümüne sözleşme birim fiyatları aynen uygulanır. Ancak keşif birim fiyatlarının teklif döneminden önceki dönemlere ait olması durumunda keşif birim fiyatları ile sözleşme tarihindeki birim fiyatlar arasındaki fark , 7.1 maddesinde belirtilen dönemlere ait fiyat artışı veya eksiliş oranında sözleşme birim fiyatlarına uygulanır.
- 7.4 Sözleşmenin 6.ncı maddesinde tanımlanan etaplar halinde ödeme oranlarına 7.1 maddesinde belirtilen dönemlere ait fiyat artış veya eksiliş oranları (keşif bedeli * etabın ödeme oranı * 7.1 maddesinde belirlenen fiyat artış veya eksiliş oranı) uygulanır. Etaplarda fiyat farkları , o etabın şartnamenin 4. maddesinde belirlenen uygulamanın yapıldığı tarihte geçerli olan fiyat artış veya eksiliş oranları temel alınarak hesaplanır.
- 7.5 Bu maddedeki fiyat artış ve eksiliş farkları kesin hesapla birlikte uygulanır.

Sayfa 3

MADDE 8 : İŞİN ARTIŞ VE EKSİLİSLERİ

Keşif ve şartnamede öngörülme iş artışı veya eksilişi zorunlu hale gelirse , Fakülte keşif bedelinin %30 oranına kadar olan değişikliği , süre hariç şartnamedeki hükümlere göre yapmakla yükümlüdür. Keşif bedeli artışının %30'u geçmesi ve Belediye'nin istemesi durumunda Fakülte işin keşif bedeli ve %30 keşif artışının karşılığı işleri şartname çerçevesinde yapmaya , keşif bedelinin %70'inden daha düşük bedelle tamamlanacağı anlaşılan işlerde , Fakülte işi bitirmeye zorunludur.

MADDE 9 : SÜRE UZATILMASI

Pafta – disket teslimlerinin veya ödemelerinin gecikmesi ve önceden öngörülme zorunlu sebeplerin ortaya çıkması durumunda Belediye Fakülteye süre uzatımı verilecektir. Fakülte süre uzatımı gerektiren hususları ayrıntılı bir rapor ile 10 gün içinde Belediyeye bildirecek ve iş süresinin ne kadar uzatılması gerektiğini , uzatılacak sürenin belirlenmesi o anda olanaklı değilse nedenlerini belirten bir yazı ile Belediyeye başvuracak ve durumun açıklık kazanmasından sonra istediği süre uzatımını da ayrı bir yazı ile derhal bildirecektir. Yukarıda yazılı nedenlerle verilen süre uzatımlarından dolayı Fakülte başka bir hak ileri süremez. Zorunlu nedenler ve süre uzatımlarının devamı sırasında şartnamede yazılı olan sürenin sona ermesi , Fakültenin , işin hükümsüz kaldığı iddiası ile yükümlülüğünü yerine getirmekten kaçınmasına neden olamaz.

MADDE 10 : KESİN HESAP

Belediyenin yazılı izni alınmaksızın yüklenici şartname dışında yaptığı işler için hiçbir şekilde hak ve istekte bulunamaz. Fakülte ile Belediye kontrol elemanı birlikte protokol konusu ve tarafların yükümlülüklerinde tanımlanan işlerle teslim edilenler karşılaştırılarak toplam uygulama alanı hektar tutarı bir tutanakla belirlenir. Bu tutanak onaylandıktan sonra kesin hakedişlerin düzenlenmesine esas tutulur. Yüklenilen işin şartname eklerine uygun olarak yapıldığı anlaşıldıktan , onama işlemi tamamlandıktan ve bütün evrak , belge , dosya ve orijinaler , şartnameleri gereğince Belediyeye teslim ve kabul edildikten sonra kesin hesap düzenlenir.

Hesap kesme işlemi , üretilen harita , plan , proje işleri bedellerinden , hakediş raporlarıyla verilen paralarla , şartnameye göre kesilmesi gereken cezalar , yasalar gereğince hakediş raporlarından kesilecek vergiler ve yüklenicinin Belediyeye olan borçları tutularak yapılır. Kesin hesap sonucunda , Fakültenin idareye borçlu kalması durumunda borcu genel hükümlere göre tasfiye edilir.

Belediyece işin tasfiyesine karar verilmesi veya şartnamenin bozulması durumunda da , yukarıda açıklanan temellere göre kesin hesap yapılır. Ancak , bu durumlarda şartnamedeki ödeme oranları dikkate alınmaksızın işin yüzde olarak ne kadarının tamamlandığı tutanakla belirlenerek hesaplanır.

Kesin hesapların devamı süresince , hesapların yapıldığı yerde yüklenici veya yetkili vekilinin hazır bulunması gereklidir. Fakülteye süre vererek yapılacak bildiriye rağmen süresinde hazır bulunmayan Fakültenin kesin hesap işlemi , Belediye tarafından Fakülte yokken yapılır. Kesin hesap , Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesinin hükümlerine göre yapılır. Kesin hesaba ait bütün cetvellerle , diğer kağıtlar ve kesin hakediş raporu

Sayfa 4

tamamlandıktan sonra , kesin hakediş evrakının Belediyede Fakültenin inceleme ve imzasına hazır bulundurulduğu yazı ile yükleniciye bildirilir. Fakülte bir itirazı olması durumunda bu itirazını , bildiri tarihinden başlayarak en geç 30 gün içerisinde , açık olarak kesin hakediş raporu üzerine yazarak veya ekleyerek imza eder. Aksi halde , kesin hesap evrakı Fakülte tarafından kayıtsız ve koşulsuz olarak kabul edilmiş sayılır ; bundan sonra kesin hakediş raporu işleme konulur ve Fakültenin hiçbir itirazı dikkate alınmaz.

MADDE 11 : İŞİN YAPILMASINDA UYULACAK ESASLAR

Fakülte protokol konusuna giren işleri bu protokoldeki hükümlere 3194 sayılı İmar Kanunu , 2863 ve 3386 sayılı kanun , ilgili diğer kanun ve yönetmeliklere , teknik ekonomik faktörlere ve sanat kurallarına uygun , eksiksiz ve kusursuz olarak yapmakla yükümlüdür.

Bu protokolde açıkça belirlenmemiş veya hiç konu edilmemiş hususlarda Bayındırlık İşleri Genel Şartnamesi ile İller Bankası Teknik ve Özel Şartnamelerine uyulacaktır.

Belediye , planın onayından sonra yapacağı planın ana yapısını değiştirici önemli plan değişikliği , ayrıntı planı ve benzeri değişikliklerde Fakültenin görüşünü alacaktır.

Belediye yeni oluşan veya değişen üst ölçekli plan verilerini Fakülteye zamanında temin edecektir.

MADDE 12 : FAKÜLTE TEKNİK TESKİLATI

Fakülte , ekibini Mimarlık ve Şehir Bölge Planlama Bölümlerinin kadrolarından ve Fakülte elemanlarından oluşturacaktır. Gerekli durumlarda kurumu dışından uzman meslek adamlarını (mimar , şehir plancısı , arkeolog , sanat tarihçisi , restoratör gibi) çalıştırabileceği gibi hizmet de alabilir. Ayrıca Belediye ile oluşturulacak koordinasyon için yetkili bir kişiyi atayacak ve işin başlangıç tarihinde çalışma ekibinde yer alan kişileri uzmanlık alanları ve isimleri ile birlikte liste halinde Belediyeye verecektir.

Çalışma ekibi ve koşulları Belediye tarafından diledikleri şekilde kontrol edilebilecektir. Her durumda Belediyenin muhatabı Fakülte olacaktır.

MADDE 13 : PLAN VE DÖKÜMANLARA İLİŞKİN HAKLARIN SAKLI OLUŞU

Fakülte bu işe ait yapmış olduğu analiz – sentez – değerlendirme sonuçları her ölçekte plan ve projeyi Belediyeye teslim etmeye mecbur olup , Belediyenin iznini almaksızın hiçbir kopyasını çoğaltıp satamaz veya Belediyeden başkasına veremez.

Bilimsel amaçla Fakültenin yayın hakkı saklıdır.

MADDE 14 : GECİKME CEZASI

Kabul edilen süre uzatılmasını gerektiren durumlar dışında Fakültenin

14.1 Şartnamenin 4. maddesinde yazılı süre içinde işe başlamadığı ,

14.2 Şartnamenin 4. maddesinde belirtilen işleri , bu işler için saptanan süreler içinde bitirmemesi durumunda , geçecek her gecikme günü için hiçbir uyarıya gerek kalmaksızın ihale bedelinin %0.1 (binde bir) kadar geçici gecikme cezası kesilir. İşin tamamı süresinde veya süresinden önce bitirilirse kesilen geçici gecikme cezası

Sayfa 5

Ek 3. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapıların (Mail-i inhidam) Listesi

Fakülteye geri verilir. İhale bedelini aşan işlerde , ek iş tutarı geçici gecikme cezası miktarını değiştirmez. Komisyonca verilen süre uzatımı hariç , işin tümü süresinde bitirilmemesi durumunda geçen her takvim günü için Fakültenin hakedişinden ihale bedelinin binde bir (%0.1) tutarında kesin gecikme cezası olarak kesilecektir. Bu durumda daha önce kesilmiş geçici gecikme cezaları var ise yükleniciye geri verilmez. Kesilen ceza miktarları günlük 50.000.000 TL'nin altında olamaz. Bu cezalar hakedişlerden karşılanamaması durumunda Fakülteden ayrıca alınır. Belediye cezalı çalışma dönemine giren Fakültenin şartnamesini bozmakta veya belirli bir cezalı süre vererek işe devam ettirmekte serbesttir. Şu kadar ki Belediye cezalı çalışma süresini bildirmeye zorunlu değildir. Bozma veya tasfiye kararı tarihinden başlayarak Fakülteden ceza kesilmez. Fakülte yukarıda belirtilen cezaların uygulanması , kendisini şartnamede gösterilen diğer gecikme cezalarından kurtaramaz. Belediye yukarıda açıklanan durumlarda şartnameyi bozması durumunda yüklenicinin hiçbir itiraz ve istemde bulunmaya hakkı yoktur.

MADDE 15 : ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu şartnamenin uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlık ve davaların çözümüne İzmir Mahkemeleri yetkilidir.

MADDE 16 : SARTNAMELERDEKİ DEĞİŞİKLİKLER

3194 ve 2863 – 3386 sayılı yasalar , bunlara ilişkin çıkarılacak yönetmelik ve genelgeler ile İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun önerileri doğrultusunda Belediye şartnamede değişiklik yapmaya yetkili olup , Fakülte buna hiçbir şekilde itirazda bulunmayacaktır.

MADDE 17 : PROTOKOLÜN FESHİ

Tarafların biri protokolde yazılı yükümlülüklerden herhangi birini yerine getirmez ise diğer taraf bu durumu en çok (7) gün içinde yazılı olarak bildirecek ve (7) gün içinde durumun düzeltilmesini isteyecektir. Bu sürede düzeltme yapılmaz ise ilgili taraf protokolü feshetme hakkına sahiptir.

MADDE 18 : YÜRÜRLÜK

Bu protokol 18 maddeden ibaret olup 7. / 3. / 2000 tarihinde 3 nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir. İmzalandığı tarihten itibaren yürürlüktedir.

Dokuz Eylül Üniversitesi
Mimarlık Fakültesi Adına
DEKAN
Prof.Dr.Örcan GÜNDÜZ

Konak Belediyesi Adına
BAŞKAN
Erdal İZGİ

Sayfa 6

Röleve ve Restitüsyon Çalışmaları Yapıldıktan Sonra Yıkılabileceği Düşünülen Harabe Yapılar	Kurul Kararı	Tescilli Durumu
1 106 ada 10 parsel (15 pafta)	Kurul Yorum Yapmamış	Tescilli
2 113 ada 28 parsel (17 pafta)	Kurul Yorum Yapmamış	Tescilli
3 235 ada 04 parsel (42 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli
4 518 ada 02 parsel (87 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli
5 113 ada 10 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli
6 116 ada 24 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli
7 117 ada 13 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli
8 118 ada 05 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli
9 184 ada 05 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli
10 221 ada 32 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilli

Tarihi Nitelikleri Bozulmuş, Doku Açısından Bir Önemi Kalmamış Olan ve Yıkılmasında Herhangi Bir Sakınca Olmayan Harabe Yapılar	Kurul Kararı	Tescilli Durumu
1 107 ada 09 parsel (16 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
2 108 ada 25 parsel (16 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
3 112 ada 23 parsel (15 pafta)	Kurul Yıkılmasını Demiş	Tescilli Yanı
4 112 ada 29 parsel (15 pafta)	Kurul Yıkılmasını Demiş	Tescilli Yanı
5 112 ada 31 parsel (15 pafta)	Kurul Yıkılmasını Demiş	Tescilli Yanı
6 116 ada 50 parsel (13 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
7 117 ada 85 parsel (16 pafta)	Kurul Yorum Yapmamış	Tescilli Yanı
8 119 ada 27 parsel (18 pafta)	Kurul Yıkılmasını Demiş	Tescilli
9 121 ada 83 parsel (17 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
10 178 ada 12 parsel (29 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli
11 181 ada 03 parsel (32 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
12 183 ada 03 parsel (31 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
13 183 ada 23 parsel (31 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
14 234 ada 19 parsel (42 pafta)	Kurul Yıkılmasını Demiş	Tescilli Yanı
15 256 ada 06 parsel (43 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli
16 256 ada 07 parsel (43 pafta)	Kurul Yıkılabileceğini Belirtmiş	Tescilli Yanı
17 544 ada 10 parsel	Kurul Yorum Yapmamış	Tescilli Yanı
18 544 ada 34 parsel	Kurul Yorum Yapmamış	Tescilli Yanı
19 102 ada 156 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
20 102 ada 160 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
21 102 ada 161 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
22 102 ada 165 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
23 102 ada 43 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
24 104 ada 02 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
25 106 ada 19 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
26 106 ada 40 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz

Tarihi Nitelikleri Bozulmuş, Doku Açısından Bir Önemi Kalmamış Olan ve Yıkılmasında Herhangi Bir Sakınca Olmayan Harabe Yapılar	Kurul Kararı	Tescilli Durumu
27 107 ada 02 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
28 107 ada 02 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
29 107 ada 04 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
30 107 ada 10 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
31 108 ada 25 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
32 108 ada 25 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
33 112 ada 17 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
34 112 ada 18 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
35 113 ada 07 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
36 113 ada 18 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
37 113 ada 39 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
38 113 ada 51 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
39 113 ada 56 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
40 114 ada 22 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
41 114 ada 27 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
42 114 ada 31 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
43 114 ada 9 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
44 115 ada 35 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
45 115 ada 72 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
46 116 ada 05 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
47 116 ada 20 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
48 116 ada 46 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
49 116 ada 75 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
50 117 ada 19 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
51 117 ada 21 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
52 120 ada 31 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
53 120 ada 56 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
54 120 ada 58 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
55 121 ada 21 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
56 121 ada 98 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
57 122 ada 29 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
58 124 ada 17 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
59 124 ada 20 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
60 125 ada 14 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
61 125 ada 23 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
62 125 ada 24 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
63 128 ada 24 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
64 128 ada 28 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
65 128 ada 29 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
66 128 ada 30 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
67 128 ada 31 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz

Tarihi Nitelikleri Bozulmuş, Doku Açısından Bir Önemi Kalmamış Olan ve Yıkılmasında Herhangi Bir Sakınca Olmayan Harabe Yapılar	Kurul Kararı	Tescilli Durumu
68 183 ada 23 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
69 183 ada 25 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
70 184 ada 20 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
71 184 ada 22 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
72 195 ada 07 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
73 204 ada 35 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
74 225 ada 01 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
75 2381 ada 129 par.	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
76 2381 ada 15 par.	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
77 493 ada 04 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
78 494 ada 60 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
79 495 ada 04 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
80 495 ada 09 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
81 495 ada 12 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
82 495 ada 14 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
83 495 ada 29 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
84 501 ada 06 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
85 508 ada 13 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
86 520 ada 07 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
87 537 ada 01 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
88 537 ada 04 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
89 537 ada 27 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
90 544 ada 25 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
91 552 ada 16 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
92 553 ada 11 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
93 555 ada 09 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
94 555 ada 14 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz
95 7386 ada 8 parsel	Kurula Gitmemiş	Tescilsiz

Ek 4. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılara İlişkin Proje Ekibinin Görüşü**MAİL-İ İNHİDAM DURUMUNDAKİ YAPILARA İLİŞKİN
KARARLARIMIZ**

İlgi: Belediyenizin 04.02.02. gün ve 142-352 sayılı yazıları

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı 1. Etap Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları İçerisindeki yapılara ilişkin alınan tüm kurul kararları tek tek irdelenmiştir. Ayrıca tarafımızca “harabe” şeklinde ifadelendirilmiş tüm yazılar tekrar gözden geçirilmiştir. Bu ikincisi halen kullanılamaz durumda olan ve konstrüksiyon olarak yenilenemeyecek derecede zarar görmüş yapıları tanımlamaktadır ve toplam 105 adet parsel/yapı tespit edilmiştir. (Bakınız ekli liste)

Kurul kararları yapılan tekliflere üç tip yanıt vermiştir. Olumsuz yanıtlar bina korunsun-yani yıkılmasın anlamını taşıırken olumlu kararlar yıkılabilir anlamını taşımaktadır. Bazı kararlarda ise yorum yapılmamış başka talepten getirilmiştir. (Listedeki 2. kolon)

Söz konusu yapılan tescilli, tescilli bitişiği veya tescilsiz yapılarla ilgili olup ekli listedeki 3. kolonda belirtilmişlerdir.

Planlama ekibimiz bu doğrultuda iki tip karar üretmiştir:

1. Bunların ilki, nitelikleri bozulmuş kentsel doku açısından bir önemi kalmamış ve kanaatimizce yıkılmalarında bir sakınca bulunmayan yapılardır. Bunlar 1 ve 95 arası sıra numarası verilmiş ada ve parsellerdeki yapılardır. Bunlardan bazıları için kurul yıkılmasın şeklinde karar üretmiştir (5 adet), bazıları için kesin görüş getirilmemiştir (3 adet). Kurulun yıkılabileceğini belirttiği yapı sayısı on adettir.
2. Listede yer alan 10 adet parseldeki yapıların hepsi eski tescillidir (tarafımızca önerilmemiştir). Kurul ikisinin yıkılabileceğini belirtmiş, ikisi için yorum yapmamış, diğerleri için müracaat olmamıştır. Bu yapılar

mimari ve sanatsal önemleri icabı belgelenmesi gereken yapılardır. Ancak bu nedenle ve de yarattıkları tehlike nedeniyle öncelikle tespit edilmeleri (fotoğraf, röleve, detay çizim ve tespitler) ve ancak ondan sonra yıkılmalarının doğru olacağı düşünülmektedir. Belediyenin bu işi kimlerin nasıl yapabileceğini organize etmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir. Bilgilerinize arz ederiz.

**Ek 5. İzmir I no.lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun
30.01.2002 Tarihli Karar Örneği**

**T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR**

Toplantı Tarihi ve No : 30.1.2002-622
Karar Tarihi ve No : 30.1.2002-9728

- 2 -

35.00/1

Toplantı Yeri
İZMİR

Taşınmazlardaki inşai uygulamalar için, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca yapılması gereken sondaj öncesinde Kurulumuz görüşünün alınmasına, yapılan sondaj sonrasında ortaya çıkan veriler ışığında konunun yeniden değerlendirilmesine,

Bütün bu veriler ışığında;

Eşrefpaşa Caddesi'nin oluşturduğu aksın doğusunda yer alan AGORA, ANTİK TİYATRO, KADİFEKALE, ANTİK STADYUM ALANI gibi Anıtsal Yapılar ile bu Anıtsal Yapıların çevrelediği alan içinde kalan, bu kararımızla "Anıt Eser" olarak tescillenene Arkeolojik Kültür Varlıkları, aynı aksın batısında bulunan ANTİK ROMA YOLU (ALTINYOL) ile bunun kuzey ve kuzeydoğusunda bulunan 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararla 2.Derece Arkeolojik Sit olarak belirlenen alanların varlığı, bilimsel kaynaklar ve önceki yıllarda şehrin izlenebilen surlarının işlendiği Rudolf NAUMANN'ın "Roma Dönemi'nde İzmir" haritası dikkate alınarak, Hellenistik Dönem'den itibaren ANTİK SMYRNA KENTİ'nin yayılım alanını göstermesi sebebiyle, kararımız eki 1/5000 ölçekli paftada sınırları işaretlenen alanın Kentsel Sit+3.Derece Arkeolojik Sit olarak belirlenmesine, uygulamalar hususunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 19.4.1996 gün ve 419, 5.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararlarının geçerli olduğuna,

Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 27.7.1984 gün ve 348 sayılı kararıyla onaylı K.A.İ.Planının halen 9 Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü tarafından revize edilen bölümü dışında kalan bölümünün mevcut K.A.İ.Planı niteliği taşıması nedeniyle uygulanmasına devam edilebileceğine, ancak, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 gün ve 658 sayılı ilke kararı uyarınca, inşai uygulamalar öncesinde sondaj çalışması yapılması gerektiğinin tüm plan notlarına ilave edilmesine,

ANTİK ROMA YOLU (ALTINYOL) üzerinde kurulmakta olan Eşrefpaşa Semt Pazarı'nın ivedilikle kaldırılmasına, ayrıca alana ilişkin 8.4.1993 gün ve 4362 sayılı kararımızda belirtilen hususların yerine getirilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.Erkan UÇKAN

İMZA

ÜYE
Prof.Dr.Ömer ÖZYİĞİT
(KARŞI OY)
İMZA

ÜYE
Muhittin SELVİTOPI
Konak Belediye Başkanlığı
İMZA

ASLI GIBİDİR
SERPİL YAŞA

ÜYE
Prof.Dr.Güven BAKIR
İMZA

ÜYE
Hasan TOPAL
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Tanrı ÜNAL
(KARŞI OY)
İMZA

ÜYE
Doç.Dr.Emel GÖKSU
İMZA

ÜYE
Günseli ÖZŞAHİN
Vakıflar Bölge Müdürlüğü
İMZA

**T.C.
KÜLTÜR BAKANLIĞI
İZMİR I NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KURULU
KARAR**

35.00/1

Toplantı Tarihi ve No : 30.1.2002-622
Karar Tarihi ve No : 30.1.2002-9728

- 1 -

Toplantı Yeri
İZMİR

İzmir İli, Konak İlçesi, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı içinde kalan bölgede, arkeolojik buluntuların tespit edilmesine ilişkin 29.4.1999 gün ve 7923 sayılı kararımız gereğince, Müdürlük uzmanlarınca yapılan çalışma sonucu hazırlanan rapor okundu, eki belgeler incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

İzmir İli, Konak İlçesi, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 27.7.1984 gün ve 348 sayılı kararıyla onaylı K.A.İ.P.ile belirlenen Kemeraltı Kentsel Sit Alanı sınırları ve 30.1.2002 gün ve 9727 sayılı kararımızla, bir kısım alanın daraltılıp, bir kısım alanın genişletilmesi suretiyle yeniden belirlenen "Kentsel Sit Alanı" içinde kalan,

-22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararla belirlenen ANTİK TİYATRO ve ANTİK ROMA YOLU'nun (ALTINYOL) 1.Derece Arkeolojik Sit Sınırlarının geçerli olduğuna,

-12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararla belirlenen Varyant, Bahribabı, Parkı ve Çiçi Park çevresindeki 2.Derece Arkeolojik ve 2.Derece Doğal Sit sınırlarının, geçerli olduğuna,

-22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararla belirlenen, AGORA'nın 1.Derece Arkeolojik Sit sınırlarının iptaline kararımız eki 1/5000 ölçekli paftadaki, genişletildiği bölgede 1.Derece Arkeolojik Sit ve 2.Derece Arkeolojik Sit sınırlarının geçerli olduğuna,

-Bu çalışma sırasında tespit edilen ve 2863 sayılı yasanın 6.maddesi kapsamında kalan aşağıdaki listede 4 adet Arkeolojik Kültür Varlığı'nın "ANIT ESER" olarak tesciline.

ADI	ADRESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
1- Tonozlu Antik Yapı kalıntısı	Agora'nın kuzeybatısı- 939 Sok.gün'yi	11 63	7346 7340	1,2,9,10 66,107
2- Tonoz girişli yapı	821 Sok.No:23	63	394	4
3- Sur kalıntısı	1030 Sok.Çıkmazı No:41	1/7	1568	82,83,58,57,34,33,34, 142,147,148,10,28,29,213
4- Karakapı (Dış Sur)	954 sk.ile 1282 Sk. kesişimi	209 172	1579 1583	60,61 1,2

Yine bu çalışma sırasında tespit edilen, ancak, yüzeyde az bir bölümü görülmesi nedeniyle yayılım alanı ve "In situ" özellikte olup olmadığı anlaşılamayan antik duvar kalıntılarının bulunduğu,

PAFTA	ADA	PARSEL
1- 142	1543	8,46,23,24,25,26,27
2- 142	1545	55,47
3- 172	1583	18

ASLI GIBİDİR
SERPİL YAŞA

Ek 6. Uzman Raporu (David NOON, Coventry University, Coventry Business School, UK)

Dean of School
David Morris
BA MA PhD CertEd FRSA

Coventry University
Priority Street Coventry CV1 5FB
Telephone 024 7688 7688
Coventry Business School
Direct Line 024 7688 8410
Fax 024 7688 8400



Prof. Dr E Tayfun Taner
Şehir ve Planlama Bölümü
Mimarlık Fakültesi
Dokuz Eylül Üniversitesi
İZMİR

Our reference
DN.sm.overseas.Izmir
Your reference

01 February 2002
Date

Dear Tayfun

You should have received an email copy of the attached, but as promised I have also enclosed a signed copy for your files.

Hope your visit to Cyprus went well and look forward to seeing you again in March.

Yours sincerely

David Noon
Associate Dean
Coventry Business School

Enc

COVENTRY
UNIVERSITY



Economic Considerations in Urban Renewal and Regeneration Processes

Issues for Consideration by the Kemeraltı (Izmir) Project Team

Background

- Conservation and urban regeneration will only be successful if physical regeneration is integrated with policies to strengthen the local economy.
- It is paramount that physical renewal is accompanied by measures to strengthen local economic activity in those localities which are the subject of conservation and renewal policies.
- Regeneration investment can be conveniently categorised into two elements; public investment in infrastructure (e.g. buildings, roads, water, sewerage and the physical fabric of buildings) and private investment which is associated with vibrant and successful business activities. A measure of success used in urban regeneration projects is the relationship between public and private sector investment. The ratio of private/public sector investment (or gearing) is an indicator of the extent to which regeneration schemes have achieved a level of investor confidence which is sustainable in the medium to long term. In the UK a target private/public gearing ratio of at least 3:1 is considered appropriate in an urban regeneration context.
- The challenge of any regeneration scheme is therefore to develop an investment strategy which will seek to maximise the level of private sector investment flowing from initial public investment.

Strategies to Promote Investment

- Effective partnership working between public authorities and the local business community is critical to the processes of economic renewal and regeneration. This involves being involved in the process from the outset and thereby establishing both commitment and ownership of the process.
- Policies must be realistic and not too ambitious. Realism must be in line with the funding available to support individual projects. This suggests an approach designed to establish a long-term strategic view of how a regeneration area will be planned and short/medium term implementation strategies.
- One of the keys to successful regeneration is maximising the economic potential of a locality or "working with the grain". For example, it is important to understand the form and nature of current economic activity and how these have changed over time, clusters of activity, the investment plans of businesses, land values and the relationship between the locality and neighbouring areas. In terms of the later point the catalyst for investment may come from projects in adjacent neighbourhoods.
- Many regeneration schemes in other countries have used the "demonstration" project as a catalyst for renewal. The Guggenheim Museum in Bilbao and the Convention Centre in Birmingham are examples of how the national and international profile of a local renewal project has been raised. Projects of this nature provide a focus for promotion and publicity and extend the market for attracting national and international visitors. Consideration should be given to identifying such a scheme for Kemeraltı. The process of

selecting the scheme, in itself, is a major opportunity to promote the renewal programme at a local, national and international level.

- A further dimension is the development of quarters again reflecting best practice drawn from many urban renewal schemes in Europe and the USA. Quarters are normally based upon clusters of activity and often reinforce pre-existing economic activities, for example, specialist retailing (jewellery, fashion clothes, carpets etc.), hotels and restaurants or residential developments. A quarter may also reflect some physical coherence, a riverside location or re-development of a former docklands area (e.g. London Docklands) or linking sites of historical significance.

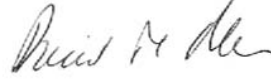
SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats)

This technique is widely used in business planning and strategy development. It provides a basis for stakeholders to share their understanding of the key characteristics of the business environment. It also provides a basis for policy development with strategies designed to reinforce strengths, address weaknesses, promote opportunities and be aware of likely threats. An example of how this technique might be applied to an area like Kemeraltı is shown below:

Strengths	Weaknesses	Opportunities	Threats
Unique Character	Lack of Developer Interest	Growing political interest/commitment	Being too ambitious
Diversity of Activity	Not a priority for municipal investment	Stronger commitment to local economic development	Pet projects outside the Kemeraltı area
Historical Importance	High level of dereliction/ poor state of repair of buildings	Mixed use development	Economic decline.
Proximity to Vibrant areas	Decaying infrastructure	Reinforcing mixed use development	Suburban development/ and the dispersal of economic activity
	Fewer tourists		

David Noon BA, MA, MRTPI
Associate Dean
Coventry Business School
Coventry University
UK

January 2002



Uzman Raporu (David NOON, Coventry University, Coventry Business School, UK) - Türkçe Metni

KENTSEL YENİLEME VE CANLANDIRMA SÜREÇLERİNDEKİ EKONOMİK UNSURLAR

Kemeraltı Proje Ekibi İçin Gözönünde Bulundurulacak Konular

David NOON, Associate Dean, Coventry Business

School (İngiltere)

Giris:

- Kentsel koruma ve yeniden canlandırma; fiziksel yeniden canlandırmanın yerel ekonomiyi güçlendirmek için kullanılacak politikalara entegre edilebilmesi halinde başarılı olacaktır.
 - Koruma ve yenilemeye tabi olacak kesimlerde, fiziksel yenilemenin yerel ekonomik aktiviteyi güçlendirecek önlemlerin alınmasıyla eş zamanlı olarak yürütülmesi önemlidir.
 - Canlandırma için gerekli yatırım iki basit eleman olarak sınıflandırılabilir: Kamu altyapı yatırımları (Örneğin, yapılar, yollar, su, kanalizasyon ve yapıların dokusu) ve başarılı ve aktif ticaret ile ilgili özel yatırımlar. Kentsel yeniden canlandırma projelerindeki başarının bir ölçütü kamu ve özel sektör yatırımları arasındaki ilişkidir. Özel ve kamu sektörü yatırımları arasındaki oran, canlandırma projelerinin yaratmış oldukları “yatırımcı güveni” nin bir göstergesidir. Bu gösterge orta ve uzun vadede korunabilecek bir güven ortamına işaret eder.
- İngilterede’ki kentsel yeniden geliştirme girişimlerinde özel/kamu yatırım oranları en az 3:1 ise uygun telakki edilmektedir.
- Dolayısıyla, herhangi bir yeniden canlandırma girişiminin ana noktası, ilk kamu yatırımlarından sonra özel sektör yatırımlarının en üst düzeye taşınmasını sağlayan stratejinin geliştirilmesidir.

Yatırımı Teşvik İçin Stratejiler

- Ekonomik yenileme ve yeniden canlandırma süreçlerinde kritik olan, kamu otoriteleri ve yerel iş dünyası arasında etkin ortaklıkların yaratılmasıdır. Bu en başından süreçlerin içinde olmayı ve böylece işe adanarak sürece sahip çıkmayı içerir.
- Politikalar çok hevesli değil gerçekçi olmalıdır. Gerçekçilik boyutu, bireysel projeleri yürütebilmek için mevcut olan parasal kaynaklarla aynı çizgide olmalıdır. Bu yeniden canlandırılacak alanın nasıl planlanacağı ve kısa/orta vadeli uygulama stratejileri hakkında geliştirilecek uzun soluklu stratejilerin yaklaşımının gerekliliğini tariflemektedir.
- Başarılı yeniden canlandırmanın anahtarlarından birisi bir yörenin ekonomik potansiyelinin en üst düzeye taşınması veya “eldeki malzeme ile çalışmak” tır. Örneğin, mevcut ekonomik aktivitenin ne tür ve özellikle olduğunun, bunların zaman içinde nasıl değiştiğinin, aktivite gruplarının, işyerlerinin yatırım planlarının, arazi fiyatlarının ve de yörenin çevre alanlarla olan ilişkilerinin anlaşılması önemlidir. Son konuyla ilişkili olarak hatırlamak gerekir ki komşu alanlardaki projeler, yatırımlar için aracı rolü oynayabilir.
- Yabancı ülkelerdeki bir çok yeniden canlandırma projesi “örnek” projeleri yenileme için aracı olarak kullanılmıştır. Bilbao’ da ki Guggenheim Müzesi ile İngiltere’nin Birmingham Şehrindeki konferans merkezi projeleri yerel bir yenileme projesinde ulusal ve uluslar arası profilin nasıl gelişebileceğinin örnekleridir. Bu türdeki projeler promosyon ve reklamcılık odağı yaratarak ve ulusal ve uluslararası ziyaretçileri çekerek bu pazarın gelişmesini sağlarlar. Kemeraltında benzer bir girişim yaratmaya önem verilmelidir. Yeni bir projenin seçilmesi süreci tek başına bile yenileme programını yerel, ulusal ve uluslararası düzeyde geliştirebilmenin önemli bir fırsatını sağlayacaktır.
- Diğer bir boyut ise Avrupa ve ABD de uygulanmış olan iyi örnekleri yansıtan alt bölgesel yenileme uygulamalarının geliştirilmesidir. Alt bölgeler genellikle aktivite gruplarına dayanır ve daha önceden bulunan ekonomik

aktivitelerin güçlendirilmesini sağlar. Örneğin, özel tip ticaret (kuyumcular, giyim ticareti, halıcılık vs.), oteller ve restoranlar veya konut alanı gelişmeleri . Bir alt bölge bazı fiziki bağlantıları da yansıtabilir, bir nehir kıyısı veya eski bir liman bölgesinin yeniden gelişimi (örneğin Londra Docklands projesi) veya tarihi önemi bulunan alanların ilişkilendirilmesi gibi.

SWOT (Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar Ve Tehditler - GZFT)

Bu teknik iş idaresinin planlanması ve strateji geliştirmede yaygın olarak kullanılmaktadır. Teknik, konu ile ilgili partnerler için ticaret ortamının ana özelliklerinin anlaşılmasının paylaşımı için bir temel teşkil eder. Teknik, aynı zamanda, güçlü yönleri artırma, zayıf yönlerle ilgilenme, fırsatları çoğaltma ve tehlikelerden haberdar olma stratejileriyle yeni politikaların üretilmesine temel teşkil eder. Bu tekniğin Kemeraltı gibi bir yörede nasıl kullanılabileceğine bir örnek aşağıda verilmektedir.

Güçlü yönler	Zayıf yönler	Fırsatlar	Tehditler
Özgün Karakter	Yetersiz yatırımcı ilgisi	Artan politik katılım ve adanmışlık	Aşırı hevesli tutumlar
Aktivite çeşitliliği	Belediye yatırımları için öncelik eksikliği	Yerel ekonomik gelişmeye daha güçlü adanmışlık	Kemeraltı dışında önemsiz projeler
Tarihi önem	Yüksek derecede çöküntü / Yapıların bakım eksikliği	Karışık kullanımlı gelişim	Ekonomik çöküş
Canlı alanlara olan yakınlık	Çürüyen altyapı	Karışık kullanımların güçlendirilmesi	Banliyo gelişmeleri / Ekonomik aktivitenin yayılması
	Azalan turist sayıları		

Ek 5. Plan Notları:

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ

KEMERALTI KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN NOTLARI

İZMİR
Haziran - 2002

Kısaltmalar:

KKSA	Kemeraltı Kentsel Sit Alanı
KKASA	Kemeraltı Kentsel ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı
KTVKYK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu
KTVKK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu
KGKV	Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Tescilli Yapı)
KP	Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi (Kemeraltı Projesi)
KPBA	Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi 5000 ölçekli çalışma alanı (Kentsel Sit Alanının Tamamı + Kadife Kale Koruma Alanı)
KPA	Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu I. Etap Çalışma Alanı, (1/1000 imar planı çalışma alanı)
KİP	Kemeraltı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Projesi I. Etap İmar Planı (1/1000 imar planı)
KYP	Kemeraltı Yerleşim Planı (1/500 ölçekli plan)
KTR	Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi
İBŞB	İzmir Büyükşehir Belediyesi

PLAN NOTLARI

I. GENEL HÜKÜMLER

1. KKSA Sınırları İzmir I Numaralı KTVKK'nun 27.07.1984 gün ve 348 sayılı kararı ile belirlenen ve 30.01.2002 gün ve 9728 Sayılı kararları ile sınırları yeniden saptanan ve imar planında gösterilen sınırdır.
2. KKASA 1/5000 ölçekli Nazım Plan, 1/1000 ve 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, plan notları, plan raporu, Kemeraltı Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri ile bir bütündür. 1/1000 plan ve plan notları esas alınarak uygulama yapılır (fonksiyon ve yapılaşma koşulları belirlenir). 1/500 plan, kentsel tasarımlar, kentsel tasarım rehberi ve diğer raporlar uygulamaya yol gösterici niteliktedir.
3. KPA içerisindeki Arkeolojik ve Doğal Sit Alanları: İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun 22.10.1991 gün ve 3234 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen Antik Roma Yolu (Altınyol); 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararı ile 2. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen Bahri Baba Parkı ve Varyant çevresi (üç parça halinde); yine 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı kararlar 2. Derece Doğal Sit olarak tescil edilen (iki parça halinde) Kız Lisesi'nden Eski Devlet Hastanesi'ne kadar uzanan kesim ile Varyant çevresidir. Ayrıca bütün kentsel sit alanı (Gümrük Binası dışında) 30.01.2002 gün ve 9728 sayılı karar ile 3. Derece Arkeolojik Sit olarak belirlenmiştir.
4. KPA içerisinde korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları olarak değerlendirilen yapıların listesi ektedir (bakınız ek 1). (Bu liste İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun . 13.5.72/6399 ; 9.6.79/1729 ; 20.6.81/2954 ; 10.7.81/2969 ; 24.7.81/2981 ; 25.1.1985/649 ; 17.7.87/3509 ; 12.1.1989/769 ; 9.4.1992/3629 ; 1.7.94/5241 ; 7.8.96/6279 ; 25.12.1998/7709 ; 2.08.2002/10058 gün ve sayılı kararlar ile münferit tescil kararları incelenerek hazırlanmıştır). Ancak İzmir I. Numaralı KTVKK

tarafından onaylı tüm tescil listeleri ve münferit tescil kararları halen geçerlidir.

5. Plan onayından itibaren teknik hatalar dışında 1 yıl içinde plan değişikliği yapılamaz. KKAİP'nda, plan notlarında ve KYP'nda değişiklik yapılabilmesi için Fikir ve Sanat Eserleri Yasası'na göre plan müellifinin görüşü alınacaktır. Plan müellifine danışma süresi plan onay tarihinden itibaren 5 yıldır. KKAİP ve notlarında değişiklik yapılabilmesi için İzmir I Numaralı KTVKK'nın onayı gereklidir.
6. KKAİP kapsamında yer alan tüm mevcut yapıların, plan üzerinde belirtilen "Teşvik Edilecek Kullanım" kararına uygun kullanım değişikliği taleplerinde; fen ve sağlık kurallarını sağlamak koşulu ile ilgili yönetmeliklerin fiziksel yapılanmaya ilişkin hükümleri dikkate alınmayacaktır.
7. KKAİP ve plan notları doğrultusunda Belediyesince yapılan imar uygulamaları hakkında Konak Belediyesince İzmir 1 Numaralı KTVKK bilgilendirilir.
8. KYP'na altlık olarak kullanılan kadastral haritaların 1/1000 ölçekli haritalardan büyültülmüş olması, uygulama süreçlerinin bazılarının bu haritada güncellenmemiş olması gibi nedenlerle tapudan alınan mülkiyet durumu bilgisinin plan için kullanılan kadastral harita ile uyuşmadığı durumlar olabilir. Bu durumlarda KYP'nda önerilen yapı-bahçe nizamlarının uygulanması şartı aranmaz. Yapı nizamı, KYP'nda önerilen konum ve kitle özellikleri korunmaya çalışılarak, 1/1000 ölçekli plan ve plan notları baz alınarak belediyesinde planın uygulanmasından sorumlu birim (*Kemeraltı İmar Müdürlüğü*) tarafından tapudaki bilgilere uygun olarak belirlenir.
9. Uygulama izni, KİP ile plan notlarına uygun olarak belediyesince verilir. KYP, Plan ile birlikte onanmış kentsel tasarım projeleri ve cephe düzenlemeleri uygulama sırasında yol gösterici olarak dikkate alınır. Müellif tarafından plan eki olarak teslim edilmiş olan kentsel tasarım projeleri dışındaki bir alanda kentsel tasarım projesi talebi

- söz konusu olduğunda, 5 yıl süre ile plan müellifinin görüşü alınır. Tüm bu kentsel tasarım projelerinde KTR'ne uyulur.
10. Planda “Özel Proje Alanı” olarak tanımlanan alanlar, özellikleri gereği kentsel tasarım detayında değerlendirilmesi gereken alanlardır; bu alanlar için kentsel tasarım projeleri KİP koşullarına uygun olarak hazırlanır ve uygulama bu projelerin yönlendirmelerine uygun olarak yapılır.
 11. KKASA içinde imar planı revizyonu ile birlikte hazırlanan ve plan eki olan kentsel tasarım proje alanları dışındaki alanlarda; yapılar yıkılıp yeniden yapılırken, cephe tadilatı yapılırken ya da boş parsellere yeni yapılar yapılırken, KTR'ne uyulacaktır. Bu alan içindeki “tescilli yapılar” ve planda “cephe özellikleri korunacak yapılar” olarak belirlenen yapılar zaten dokuya uyumlu yapılar oldukları için bu grubun dışındadır ve kendi özel yapılaşma koşullarına göre müdahale görürler.
 12. KGKV olarak tescilli yapılar dışında tüm yapılarda yeniden yapılaşmaya kadar basit onarım ve basit tadilatlarda; yapılaşma ruhsatı aldığı tarihteki imar planı koşulları geçerlidir.
 13. Bu plan notlarına göre uygulanacak tüm yapılar, fen ve sağlık koşulları ile ilgili tüzük ve yönetmeliklere uygun olmak zorundadır. Ayrıca tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
 14. KKASA kapsamındaki tüm yapılar, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunmaları nedeni ile, İBŞB Sığınak Yönetmeliği'nden muaftır.
 15. KPA yeralan 200m²'nin üzerindeki parseller dışında parsellerin özgün dokusu nedeniyle, İBŞB İmar Yönetmeliği'nin 3. Kısımında belirtilen, “bina yükseklikleri, iç yükseklikler, yapılarda bulunması gereken mekanlar ve ölçüler ile merdiven ölçülerini” düzenleyen hükümlerden muaftır.
 16. Ticaret bölgelerinde tercihli kullanımları “Lokantalar” (T-L2/T-L3) olarak belirlenmiş olan bölgelerde, “Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nin II. Kısım (Genel Hükümler) 5b

- maddesinde” belirtilen hüküm uyarınca uygulama yapılır. Bu tür işletmeler için İBŞB İmar Yönetmeliği'nde aranan koşullar aranmaz.
17. KKASA içerisinde yapılacak her türlü altyapı çalışması arkeolojik duruma ilişkin olarak İzmir I Numaralı KTVKK izni ile, müze denetiminde Konak Belediyesi'nin koordinasyonunda yapılacaktır. Parsel ölçeğinde uygulamalarda İzmir 1 Numaralı KTVKK Müdürlüğü izni ile sondaj kazısı yapılır. Sondaj sonuçları İzmir 1 Numaralı KTVKK tarafından değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağına İzmir 1 Numaralı KTVKK tarafından karar verilir.
 18. KKASA içerisinde kamu ya da özel mülkiyete ait yerlerde yer alan tescilli ağaçların yanı sıra mekansal dokuya katkı sağlayan yetişkin ve anıtsal tüm ağaçlar korunacaktır. Ağaçların bakımına ilişkin uygulamalar, ilgili birimin görüşü ile belediyesi denetiminde yapılır. KİP'nında korunması gerekli ağaç lejantı ile belirtilen ağaçların kesilmesi gerektiğinde İzmir I Numaralı KTVKK'ndan izin alınır.
 19. Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylı Otopark Yönetmeliğinin 4.f. maddesi çerçevesinde KPA içerisinde parsel bünyesinde otopark karşılama zorunluluğu yoktur.
 20. Plan notlarında yer almayan konularda; KVTVKYK ilke kararları, İzmir 1 Numaralı KTVKK kararları, İBŞB İmar Yönetmeliği'nin yapılanma koşulları geçerlidir.

II. ONARIM VE KORUMA KOŞULLARI

A. KENTSEL VE III.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANINDA:

1. KİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş olan tüm taşınmazlarda; her türlü fonksiyon ve fiziksel değişiklik, basit ve esaslı onarım, restorasyon vb. uygulamalar için, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izninin alınması zorunludur.
2. KİP içerisinde KGKV olarak tescil edilmiş parsellerin bitişiklerinde ve karşılarında yeralan yapılarda; esaslı onarım uygulamaları için İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izninin alınması zorunludur. Basit onarım, bakım, fonksiyon değişikliği, gabari ve dış cepheye yansımayan esaslı onarım uygulamaları KTVKYK'nun ilgili ilke kararı doğrultusunda ilgili Belediyenin izni ile yapılır.
3. KGKV olarak tescilli veya tescilli parsellerin bitişikleri veya karşıları dışında kalan alanlarda ise; her türlü fonksiyon ve fiziksel değişiklik, basit ve esaslı onarım vb. uygulamalar için belediyenin izninin alınması zorunludur.
4. KGKV olarak tescilli Kültür Varlıklarının gruplandırılması, bakım ve onarımları, yeniden yapılması ve uygulamanın denetlenmesi hususlarında KTVKYK'nun ilgili ilke kararı * doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
5. KGKV olarak tescilli parsel bitişliği ve karşı parselde yer alan taşınmazlarda yapılanma isteklerinin, Koruma Kurulunca hem KİP plan notları, yapılanma koşulları hem de yakın çevredeki tescilli yapı cephe özellikleri ve orijinal cephe görünümleri ile uyumlu projelendirilmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir.
6. KGKV olarak tescilli yada tescilli bitişliği ve karşı olan taşınmazlarda, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun kararları doğrultusunda yapılacak her türlü uygulama sonrasında gerekli denetim Konak

* Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararı geçerliydi.

Belediyesince ve proje müellifince yapılır. Konuya ilişkin KTVKYK ilke kararları doğrultusunda Konak Belediyesince 1 Numaralı KTVKK Müdürlüğü'ne gerekli bilgi ve belgeler iletilmeden ve kurulun görüşü alınmadan yapı kullanma izni verilemez.

7. KKASA içerisinde tarihi dokunun eski ve özgün elemanları, korunacak sokak dokusu, (sebil, çeşme ve şadırvanlar, orijinal demir gölge elemanları, kitabeler, damgalı ve yazıtlı havagazı vb. tesisat kapakları, sokak kaplama biçim ve malzemeleri, dokuya katkı sağlayan bahçe duvarları, bahçe kapıları gibi öğeler) ve geleneksel dokuda tescilli yapıların ağırlıklı yer aldığı sokaklar (imar planında korunacak sokaklar olarak belirtilmiştir) korunacaktır. Tarihi dokuya ait özgün elemanlarının orijinal biçimleri tespit edilemiyorsa, emsallerine uygun olarak yenilenecektir. Onarımları ve yenilenmeleri durumunda İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun izni ve belediyenin denetimi gereklidir.
8. KGKV olarak tescilli, tescilli parsel bitişliği veya karşı parsel dışında yer alan yıkılacak derecede tehlikeli yapılar (mail-i inhidam) için gerekli karar kurul onayı gerekmeksizin belediyesi tarafından alınır. Ancak plan ile 1. Derece Uyumlu ve 2. Derece Uyumlu olarak nitelendirilen yapılarda yıkım ancak cephe rölevesinin alınmasından sonra yapılabilir. Yıkım kararı alınması halinde yıkım müze denetiminde yapılır. Yıkılacak derecede tehlike arz eden tescilli yapılar için kurul kararı zorunludur.

B. III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARINDA:

1. III. Derece Arkeolojik Sit alanı içinde yapılacak tüm inşai uygulamalar öncesinde Müze Müdürlüğü denetiminde sondaj çalışması yapılması zorunludur. Sondaj sonucu İzmir 1 Numaralı KTVKK'nda değerlendirilir. Herhangi bir arkeolojik veriye rastlanması durumunda plan koşullarında yer alan hükümlerin

uygulanıp uygulanmayacağına İzmir 1 Numaralı KTVKK tarafından karar verilir.

2. III. Derece Arkeolojik Sit Alanlarında koruma ve kullanma koşulları aynı zamanda Kentsel Sit Alanı olması nedeniyle KTVKYK'nun ilgili kararları** doğrultusunda belirlenecektir.
3. KKSA içerisinde yer alan I. ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanları ile bunların koruma alanları içerisinde yürürlükteki ilgili ilke kararları geçerlidir.***

C. DOĞAL SİT ALANLARINDA:

1. KİP sınırları içerisinde Doğal Sit Alanlarında yürürlükteki ilke kararı**** geçerlidir.
2. KİP sınırları içerisinde belirlenmiş bulunan anıtsal ağaçlara ilişkin işlemler ilgili ilke kararı***** doğrultusunda işlem yapılacaktır. Ancak herhangi bir afet durumunda anıtsal bir ağacın yıkılarak çevreye zarar verir bir duruma gelmesi halinde, Konak Belediyesince mevcut durum fotoğraflarla tespit edilerek gerekli önlemler alınabilir. Bu durum bir rapor halinde I Numaralı KTVKK'na bildirilir.
3. İzmir I Numaralı KTVKK'nun 12.11.1992 gün ve 4070 sayılı karar ile ikinci derece doğal sit olarak belirlenen alandaki tescilsiz yapılara, kent dokusuna katkısı nedeniyle ruhsatlı olanlara onarım izni verilir.

** Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün, 658 sayılı ve 19.4.1996 gün, 419 sayılı ilke kararı geçerliydi.

*** Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün 658 sayılı kararı geçerliydi.

**** Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 659 sayılı kararı geçerliydi.

***** Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 666 sayılı kararı geçerliydi.

III. YAPILANMA KOŞULLARI

A. ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

1. KKASA içinde kadastral dokunun korunması esastır. Ancak zorunlu hallerde, I Numaralı KTVKK'nun görüşü alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulanabilir. Plan onama tarihinden önce yapılan ve tescil edilen 18. madde uygulamaları, uygulamaya geçilmemiş ise kadastral durumuna dönülür. Tevhidlerde, 18. madde uygulaması esastır. Ancak parsel sahiplerinin talebi üzerine 16. madde doğrultusunda tevhid yapılabilir.

2. KKASA içerisinde yapılanma koşulları, farklı yapısal özellikler ve kullanım kararlarına göre oluşturulmuş plan bölgelerine göre belirlenmiştir. Bu koşullar her bölge için aşağıdaki kategoriler altında ele alınmaktadır:

- a. KGKV olarak tescilli parseller
- b. Tescil bitişiği ve karşısındaki parseller
- c. Birinci derece uyumlu yapıların yer aldığı parseller
- d. İkinci derece uyumlu yapıların yer aldığı parseller
- e. Cephe özellikleri korunacak sokaklar
- f. Boş ve yeniden yapılaşacak parseller

a. KGKV Olarak Tescilli Parsellerde;

Yapılacak uygulamaların KİP'na ve plan notlarına uygunluğu belediyesince denetlenir, İzmir I Numaralı KTVKK'nun onayı ile uygulama yapılır.

b. Tescilli Bitişiği ve Karşısı Parsellerde:

Yapılacak uygulamaların KİP'na ve plan notlarına uygunluğu belediyesince denetlenir, İzmir I Numaralı KTVKK'nun onayı ile uygulama yapılır.

c. I. Derece Uyumlu Yapılar Yer Aldığı Parsellerde:

- c1- KPA içerisinde tescilli olmadığı halde kentsel dokuya katkıları açısından yıkılıp yeniden yapılaşabilecek diğer yapılardan ayrışan bu grup yapılar KİP ve KYP'nda ilgili lejantla gösterilmektedir. Gerek mimari, gerek yapısal, gerekse de parsele ilişkin özellikleri itibariyle tescilli olan yapılara benzerlik gösteren bu yapıların yıkılmadan korunması esastır.
- c2- Bina yıkılıp yeniden inşa edilecekse, eski yapının özgün nitelikleri, (kitle konumu, büyüklüğü, kat sayısı, gabarisi ve cephe özellikleri; cephe rölevesi alınarak belirlenmiş cephe oran ve malzemeleri) yeni yapıda da aynen korunacaktır. Bu yapıların özgün halleri ile korunması ile ilgili işlemler belediyesince yürütülür. Yapı yıkılmadan önce cephe rölevesi çıkarılacak ve belediyesine sunulacaktır. Projenin röleveye uygunluğu belediyesince denetlenecektir.

d. II. Derece Uyumlu Yapılar Yer Aldığı Parsellerde:

- d1- I. Derece uyumlu yapılara benzer özelliklere sahip ancak parsel içindeki konumu, büyüklüğü değişmiş, cephe özelliklerinde başka (konum büyüklük ve parsel içindeki konumları bakımından) korumaya değere özellikleri olmayan yapılardır. Bu yapıların özgün gabarileri, kat sayıları ve diğer cephe özellikleri belediyesince korunacaktır. Bu yapılar da yapı yıkılmadan önce cephe rölevesi çıkarılacak ve belediyesine sunulacaktır. Aykırı olduğu, (yapının özgün biçimine sonradan eklendiği) açıkça görülen unsurlar dikkate alınmaz. Projenin röleveye uygunluğu belediyesince denetlenecektir.
- d2- Bu grup içinde yer alan yapılarda mevcut taban alanı büyüklüğünün parsel büyüklüğüne göre belirlenen ortalama TAKS değerinin altında kalması durumunda, yeni yapı bu ortalama TAKS değerini tutacak şekilde büyütülebilir. Ancak taban alanında gerçekleştirilecek bu büyütme işlemi sokak

cephesindeki cephe özelliklerini bozmayacak biçimde yapılacaktır.

- d3- Bu grup içinde yer alan yapılarda mevcut taban alanı büyüklüğünün parsel büyüklüğüne göre belirlenen ortalama TAKS değerini aşması durumunda mevcut bina büyüklüğü aynen tutularak yeniden yapılanmaya olanak sağlanır.

e. Cephe Özellikleri Korunacak Sokaklar:

KYP'nda ilgili lejant ile gösterilen bu sokaklara cephe veren yapılar dokuya ve sokağa katkıları nedeniyle; duvarlar, kemerler, kapılar, pencereler, fenerler, sarmaşıklar, sokak mobilyaları ve diğer özgün bileşenler özgün nitelikleri ile korunacaktır. Bu sokaklara cephe veren yapıların parsel içinde (sokağa göre) konumları değiştirilemez; kat sayıları ve gabarileri arttırılamaz.

f. Boş ve Yeniden Yapılaşacak Parsellerde:

Boş ve yeniden yapılaşacak parsellerde yapılacak binalar, korunması istenen dokuyu oluşturan mimariye uygun, çağdaş teknik ve malzeme ile yapılmakla beraber cephe düzeni, cephe kaplaması, mimari öğeler açısından çevresindeki korunan yapılarla uyum ve bütünlük sağlayacak nitelikte olacaktır (Bu konuda geleneksel yapılardan elde edilen tipolojiler ve KTR göz önünde bulundurulur).

3. Yapıların Parsel İçindeki Konum ve Büyüklüklerine İlişkin Olarak:

- a. Boş ve yeniden yapılaşacak tüm parseller için;
- a1- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında gösterilen fonksiyon, kat yüksekliği ve cephe hattına bakılacak,
- a2- Parselin tapu m²'si üzerinden taban alanı hesabı tablosundan hangi aralıkta kaldığı belirlenerek taban alanı ve minimum bahçe, avlu mesafeleri hesaplanacak,

a3-1/500 ölçekli planlarda gösterilen yapı formuna en yakın biçimde yapı kitlesi verilecektir.

- b. Bir parselde birden fazla yapı yapılmasına plandaki fonksiyon, çevre dokusuna uygun olarak olarak tanınabilir.

4. Tevhid - İfraz Koşulları:

- a. Planın özgün yapısını ve bütünlüğünü bozmayacak şekilde, planda önerilen ifraz ve tevhid koşullarında değişiklik yapılmak istenirse, İzmir 1 Numaralı KTVKK'nun ve 5 yıl süre ile plan müellifinin onayının alınması gereklidir.
- b. KYP'nda önerilen ifrazlar bölgelerin kendilerine özgü parsel büyüklükleri ve formları esas alınarak belirlenmiştir. Plan ile öngörülenler dışında yeni ifraz ve tevhidler yapılmak istenirse, bölgeler için ayrı ayrı belirlenmiş olan minimum ifraz koşullarına uyulması ve İzmir 1 Numaralı KTVKK'ndan izin alınması zorunludur.
- c. KKASA içinde kalan sosyal hizmet alanlarında (eğitim, sağlık, spor, v.b.) ifraz yapılamaz.

5. Yapılara Kot Verilmesi Konusunda:

- a. Kot vermede doğal zemin ve mevcut komşu yapılaşmaların göz önünde bulundurulması esastır. Binanın kot alma biçimini değiştirmek amacı ile arsalarda hafriyat veya dolgu yapılamaz, setler düzenlenemez. Yapılara parselin cephe aldığı yol tretuarının orta noktasından, tretuar üzerinden kot verilir.
- b. Eğimli arazilerde, (III ve IV numaralı plan bölgelerinde) toprak eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz ve hangi yönden bakılırsa bakılsın yapı yüksekliği ve kat adedi imar planında belirtilen maksimum yapı yüksekliğini ve kat adedini geçemez.
- c. Bu hükümlerin uygulanmasında arazinin doğal yapısı, çevre oluşumlar, sığınak yönetmeliği gibi diğer yönetmelikler ve tüzük hükümlerinin uygulanması vb. zorlukların bulunması halinde,

Belediye'nin en az bir yapı adasının cephesi boyunca hazırlayacağı öneri etüt, Koruma Kurulu'nun görüşüne sunulur ve kurul kararına göre uygulama yapılır.

6. Bodrum Katlar Hakkında:

- a- 1 ve 2 Numaralı Plan Bölgelerinde bodrum kat yapılamaz. 3 ve 4 Numaralı Plan Bölgelerinde aşağıdaki koşullara uygun bodrum kat yapılabilir.
- b- KGTV olarak tescilli yapıların bitişiğinde yer alan parsellerde bodrum kat yapılacaksa tescilli yapıdan 3m çekilir.
- c- Mevcut yapıların bodrumlu olduğu durumlarda, bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde yeni yapı bodrumlu olarak inşa edilecektir. Mevcut yapının bodrumsuz olduğu durumda yeni yapılacak yapıda bodrum kat şartı aranmaz.
- d- Bodrum katlı yapılacak yapılarda ayrıca aşağıdaki koşullar aranır:
- d1 - Bodrum kat metrekare hesabına dahil edilmez.
- d2- Bodrum kat yüksekliği 2.20 m.yi geçemez.
- d3- Bodrum kat üst katlar ile içten bağlantılı olacaktır. Zemin kata ulaşmada geleneksel tipteki merdiven çözümleri uygulanır.
- d4- KSA içinde tamamen toprağa gömülü olan bodrum kat yapımına izin verilmez.
- d5- Bodrum katlar sadece depolama amaçlı olarak kullanılır.
- d6- Bodrum katların sokağa cephe veren kesimlerinde sokağa pencere açılabilir, havalandırma delikleri bırakılabilir.
- d7- Bodrum kat yapıldığı takdirde pencere oranları kentsel dokuyu oluşturan yapıların bodrum pencereleri özelliklerinden farklı olamaz. Bu konuda ilgili cephe tipolojileri göz önünde bulundurulmalıdır.
- d8- Yukarıdaki koşullara uymak koşulu ile inşaat taban alanının tümünde bodrum kat yapılabilir.

7. Cephe Düzeni - Doluluk/Boşluk Oranı

Kemeraltı Kentsel Sit Alanı içindeki boş ve boşalacak parsellerde yapılacak bina cepheleri, cephe düzenlemesi ve mimari öğeler yönünden özgün dokuyu oluşturan ve korunması öngörülen mimariye uygun nitelikte olmalıdır. Bu konuda plan eki olarak verilen KTR'nin yönlendirmelerine uyulur.

Cephe doluluk/boşluk oranları konusunda:

- Zemin katta ticari kullanımlar için: max. 2/3; konut kullanımları için: max. 1/3, üst katlarda ise ticari veya konut her türlü kullanım için max. 1/3 oranı aranacaktır.
- Bina cephelerinde yer alan boşluk elemanları arasında 60 cm. dolu yüzey (uzaklık) sağlanmalıdır. Bu durumda en fazla iki adet elemanın (kapı - pencere, vitrin vb.) yaklaştırılması suretiyle ikili bir grup oluşturulabilir. Ancak grubu oluşturan elemanların, diğer boşluk elemanları ile aralarında bulunması gerekli minimum uzaklık 1.20 m.ye çıkarılır.
- Cephe boşluk elemanları düz ve basık kemerli yapılabilir. Boşluk elemanlarının etrafı çepeçevre 10-12 cm. eninde ve maksimum 2 cm. projeksiyon çıkıntısı olan söve ile kuşatılmalıdır. Denizlikler söveden öne çıkabilir. Ayrıca pencerelerin üzerinde, söve dışında söve genişliğini aşan üst damlalık yapılabilir.
- Vitrin veya diğer açıklık genişlikleri (kapı ve pencere dışında) 2.50 m.yi geçemez.
- Korunan / yenilenen yapıda ahşap pervaz var ise, yeni yapıda bu özellikler korunur.
- Cephe boşluk elemanları üzerine yatay kalkabilen veya toplanabilen ahşap veya ahşap görünümlü diğer malzemeden ve saçtan kepenk, güneşlik, branda ve ahşap panjur ile geleneksel türdeki özelliklere uymak kaydı ile sabit güneş kırıcı elemanlar yapılabilir.

8. Pencereler:

- Pencere en/boy oranı: 1/1.5 ile 1/2 oranlarında olacaktır.
- Pencere uzun kenarı düşeyde olmak üzere, kısa kenar uzunluğu 80 cm ile 100 cm arasında olabilir. Kat yüksekliği 3 metreyi geçen yapılarda bu uzunluk 120 cm ye kadar çıkabilir.
- Pencereler tek veya çift kanatlı olabileceği gibi giyotin pencere de yapılabilir. Çubuk demir ya da dövme demir parmaklık kullanılabilir. Çift kanatlı olmak üzere ahşap ya da metal (alüminyum hariç) kepenk takılabilir. Bu konuda plan eki olarak verilmiş olan Tasarım Rehberi göz önünde bulundurulur.
- Pencere ve kapı doğramaları ahşap olabileceği gibi metalik görünümlü olmamak üzere diğer malzemelerden de olabilecektir (Sarı veya renkli alüminyum ya da pirinç görünümlü alüminyum olamaz).

9. Kapılar

- Konut kullanımında kapı yüksekliğinin genişliğine oranı en fazla 1/1.5'tur. Çift kanatlı olmak koşuluyla kapı genişliği max. 1.50 m.ye kadar çıkarılabilir.
- Kapılarda, alttan itibaren en az 0.80 m.lik dolu doğrama yüzeyi bırakılmalıdır. Üst kısım camlı ve parmaklıklı olabilir.
- Tüm cephe açıklıklarında, doğrama bölmeleri korunan doku ile uyumlu olarak düzenlenmelidir.

10. Cephe kaplamaları

KKASA içindeki boş ve boşalacak parsellerde yeni yapılacak yapıların ya da onarım görececek mevcut yapıların cephe kaplamaları, korunması istenen dokuyu oluşturan yapı cepheleri ile uyumlu olmalıdır. Bu doğrultuda cephe kaplamaları:

- Düz veya taraklı sıva kaplama yapılabilir. Kaleterasit, seramik, fayans, btb, mermer vb. malzemeler cephe kaplamasında

kullanılmaz. 3 nolu plan bölgesinde geleneksel konut yapılarında olduğu gibi ahşap cephe kaplaması kullanılabilir, ancak hiçbir bölgede ahşap elemanlar doğal kütük görünümü verecek biçimde cephe kaplamasında kullanılamaz.

- b. Tek sıra fırın tuğlası kaplama olabilir; blok taş örgü görünümlü taş kaplama olabilir, ancak taş kaplama yerine cephede taş kaplama taklidi, suni derzli tuğla örgü taklidi yapılamaz.
- c. Blok taş görünümlü taş kaplamalarda, derzler siyah vb. koyu renkler ile boyanamaz, kontur çekilemez.

11. Cephe Renkleri

KKASA içinde mevcut yapıların ve yeni inşa edilecek yapıların cephelerinin boyanmasında tercih edilmesi gereken renkler ile ilgili olarak aşağıdaki kararların uygulanması gereklidir:

- a. Tüm metal aksam (parmaklıklar, konsollar, kepenkler, ferforjeler) boyanacaktır. Bunlar yapının hakim rengine uyumlu yada kontrast rengine (açık renge koyu, sıcak renge beyaz veya soğuk renk gibi) olacaktır.
- b. Ahşap dışındaki doğal malzemeler boyanmayacaktır (ince yontma taş söveler, sakız tuğlası duvarlar, taş aksam, mermer elemanlar vb.).
- c. Cumbalar beyaz veya beyaza yakın çok açık renklerde boyanacaktır. Cumba dış yüzeyi doğal ahşap görünümlü olarak bırakılamaz veya bu renkte boyanamaz.
- d. Yapıların dış cephelerinde sıcak renkler tercih edilecektir. Bunlar sarı, turuncu, okr (toprak rengi), sütlü kahve, kahverengi ve kırmızı çalan türevleri olabilir. Renklerin seçiminde plan eki olarak verilmiş olan Kentsel Tasarım Rehberi'nin ilgili bölümü göz önünde bulundurulacaktır.
- e. Yapılardaki düşey ve yatay silmeler, sıva ile yapılan söveler, cephe renginden farklı renklerde olabilecektir (örneğin, açık

kahve cephede, koyu kahve rengine). Ancak bu durumda cumba, ferforjeler vb. öğeler beyaz renkte olacaktır.

- f. Metalik renkler kullanılmayacaktır (gümüş, altın rengi gibi).
- g. Dükkan kepenkleri ana cephe rengine boyanacaktır.
- h. Binaların güneş kırıcı tenteleri ana cephe rengi ile uyumlu olacaktır.

12. Çıkma ve Cumbalar

- a. 1 Numaralı plan bölgesinde çıkma ve cumba yapılamaz. 2, 3 ve 4 nolu bölgelerde, bu bölgelerde sıkça görülen cumba tiplerine benzer cumbalar yeni yapılarda da kullanılabilir. Bölgelere göre çıkma ve cumba tipleri ve bunların yapımında dikkat edilmesi gereken özelliklerle ilgili olarak KTR göz önünde bulundurulur.
- b. Yapıların cephelerinde, imar yönetmeliklerinin izin verdiği durumlarda ve yapının cephe aldığı yol ve trafik koşulları göz önünde bulundurulmak kaydı ile derinliği 1.00 metreyi aşmamak ve birinci kattan (en az 3.00 m. yükseklikten) başlamak koşuluyla cumba ve çıkma yapılabilir.
- b. Ayrık nizamlı yapılarda karşılıklı yan bahçelere bakan cumbaların arasında en az 3.00 metre uzaklık olmalıdır.
- c. Cumba ve çıkmaların cephe uzunluğu (bitişik veya ayrık nizamlı) 2.50 metreyi geçemez.
- d. Cephe genişliği uygun olan parsellerde, yukarıda belirtilen koşullara uyularak çift çıkma/cumba yapılabilir. Böyle durumlarda cumba/çıkma arasında en az 3.00 metre mesafe bulunmalıdır.
- e. Yukarıdaki ölçü ve oranlara göre düzenlenecek olan cumba ve çıkmaların çatı örtüsü, doğrama düzenlemesi, taşıyıcı elemanları ve cephe kaplaması gibi dış görünüşü etkileyen elemanları, şekil ve malzeme açısından geleneksel mimari ile uyumlu olmalıdır.

- f. Cumba dış yüzeyleri alüminyum vb. metal malzeme ile dış cephelerde kullanılamayacağı belirtilen malzemeler ile kaplanamaz.
- g. Cumba altlarında taşıyıcı ve dekoratif dövme demir konsollar düzenlenebilir.
- h. Nadir olarak yakın çevrede taş vb. konsollu tescilli yapıların çoğunlukta olması durumunda, yakın çevreye uygun cumba düzenlemesi yapılmalıdır.

13. Balkonlar

KKASA'nda korunan doku içinde az da olsa balkonların varlığı gözlemlendiğinden, yeni yapılacak yapılarda cepheye hareketlilik kazandırılması amacıyla 1 ve 2 Nolu Plan bölgelerinde, max. aşağıda belirtilen ölçü, adet ve oranlarda belirtilen şekil ve malzemede balkon yapılmasına izin verilir. (3 ve 4 Nolu Plan bölgelerinde yeni yapılarda balkon yapımına izin verilmez, bu bölgelerde cumba yapılması önerilmektedir.)

- a. Balkonlar zorunluluk duyulduğunda bir yapı cephesinde her kat için en fazla 1 adet olmak üzere yapılabilir.
- b. Cephe uzunluğu 10.00 metreden fazla olan yapılarda her 10.00 metrede bir en fazla 1 adet olmak üzere balkon izni verilebilir.
- c. Balkon: uzunluğu max. 3.00 metre ve genişliği max. 1.25 metreyi aşamaz.
- d. Balkon korkuluk ve konsolları geleneksel dokuda görülenlerin benzeri biçiminde, demir malzemeden yapılır.
- e. Yapı cephelerine gizli balkon yapılamaz.

14. Çatılar

- a. Çatılar, sit alanındaki korunacak yapılarda görülen mimari geleneğe uygun olarak kiremit örtülü olacak, üçgen alınlıklı, çift meyilli veya topuz çatı ve dört meyilli ya da bunların varyasyonları olarak yapılabilecektir.

- b. Çatı saçakları, korunan yapıların büyük bölümündeki gibi kirpi saçak motifli, sıfır çıkmalı (0-20 cm) olmalıdır. Ancak 3 numaralı konut bölgesinde konut alanlarında, min. 0.80 metre olmak ve yakın çevre özelliklerine uymak kaydı ile geniş saçak yapılabilir. Geniş saçak yapılması durumunda, saçak altı ahşap kaplama olmalıdır.
- c. Çatı örtüsü üzerinde bacadan başka çıkıntı yapılamaz (güneş kolektörleri, su tankları vb. elemanların çatıya görünmeyen bir konumda yerleştirilmesi gereklidir).

15. Reklam ve Elektrik Panoları

- a. KKASA içindeki ticari kullanımlı yapılarda, yapılan işin gereği olan tabela veya panolar, KTVKYK'nun ilgili^{*****} kararında belirttiği gibi tarihi kentsel dokuyu olumsuz yönde etkilemeyecek şekilde, asgari ölçüler içinde ve kentsel doku ile uyumlu görünüşte düzenlenmeli, ve yapıyı bozmayacak, tahrip etmeyecek bir yerine asılmalıdır. Bu konuda plan eki olarak verilen KTR göz önünde bulundurulur.
- b. Cephelere yerleştirilen reklam amaçlı pano ve tabelaların çeşitliliğine engel olmak amacı ile, her bina özelinde, KTR'nde belirtilen tiplerden biri seçilerek standart ebat ve malzemede pano ve tabelalar yapılacaktır.
- c. Zemin katta, saçak üstünde yer alan ticari amaçlı tabelalar, üst kat cephelerin algılanmasına engel olmayacak şekilde yerleştirilecektir.
- d. Alanda özellikle imar planı ile Tarihi Yaya Aksı, Ana Yaya Yolları lejantları ile işaretlenen yollarda belediyecince bilgilendirme ve yönlendirme tabelaları konur. Bu tabelaların biçimleri ile ilgili olarak KTR dikkate alınır.

***** Bu plan notlarının hazırlandığı sırada KTVKYK'nun 05.11.1999 gün ve 665 sayılı kararı geçerliydi.

B. BÖLGELERE ÖZEL YAPILAŞMA KOŞULLARI

Plan kararları üretilirken, proje alanı, alınan kararların gerektirdiği şekilde yeniden bölgenmiştir. Bu bölgeleme TAKS-KAKS değerlerinin, parsel büyüklüklerinin ve cephe genişliklerinin verilmesinde kullanılmıştır. Bu başlık altında verilen kararlarda ifade edilen bölgeler 1/1000 ve 1/500 ölçekli planlarda gösterilmiştir. Ayrıca İmar Planının dijital kopyasında “p1_planbolgeleri” katmanında işlidir.

1. Ticaret Bölgeleri (I ve II Numaralı Plan Bölgeleri):

a. Ticaret Bölgelerindeki Pasajlı Yapılar:

- a1-Birden fazla parseli kesen mevcut pasajlı geçitlerde gayrimenkul sahipleri tarafından yaya geçişlerini engelleyecek düzenlemelere gidilemez. Mevcut pasajlı yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında, yine aynı şekilde pasajlı olarak inşa edilir. Yeni yapılacak pasajlı yapılarda geçit genişlikleri en az pasaj temiz tavanın yüksekliği kadar olmalıdır. Bu geçitler 3.00 metreden dar olamaz.
- a2-Pasaj yapılacak yeni yapılarda çift taraflı ticari birimler tasarlanması zorunludur. Böyle bir yapı için parsel cephesinin en az 8.00 metre olması gereklidir. Yıkılıp, aynı parsel üzerinde yeniden yapılacak yapılarda bu koşul aranmaz.

b. Bütün Olarak Ele Alınacak Yapılar

İlgili gösterimle işaretlenmiş olan alanlarda, geçmişte bütün olarak inşa edilmiş olan han benzeri sivil mimari örneği yapılar mevcuttur. Farklı şekilde parselasyonu yapılmış olmasına rağmen bu yapılarla ilgili yapılaşma talepleri, büyük tadilat, restitüsyon, restorasyon, ya da yeniden yapım projeleri bütün olarak yapılmalı ve uygulanmalıdır. Bu tip yapıların tekil parsel olarak ancak bakım, tamirat ve vitrin düzenlemesi çalışmalarına izin verilebilir. Söz konusu hanların avluya

bakan cephelerindeki her türlü düzenleme / müdahalede dış cephe için geçerli olan koşullara uyulacaktır.

c. İç Avlu Ve Altgeçitli Yapılar

- c1- Geçmişte iç avluya sahip olan, ancak bugün müdahalelerle özellikleri bozulmuş olan iç avlulu yapılarda, yeni yapılaşma talebi olması durumunda bu avlular ve geçişler 1/500 ölçekli planda gösterildiği biçimde, kamuya terki yapılmaksızın, boş bırakılır. Bu avlularda herhangi bir yapı yapılmaksızın yaya geçişini engellemeyecek biçimde avlu etrafındaki yapılara hizmet verecek biçimde düzenlemeler yapılabilir.
- c2- Planda avlulu olarak gösterilmiş olan yapılar yıkılıp yeniden yapıldıklarında yapılacak yeni yapıda bırakılması gereken avlu büyüklüğü (KYP üzerinde m² olarak belirtilmemişse) parsel büyüklüğünün en az %15'i kadar olmak zorundadır.
- c3- Tarihi niteliği bulunan avlulu yapılarda avluların üstü örtülemez.
- c4- Avlulu olarak yapılaşmış (tarihi niteliği bulunmayan) veya yeni yapılacak yapılarda avluların üstü şeffaf veya yarı şeffaf olarak, hava sirkülasyonu sağlanacak biçimde ve de estetik kurallara uygun olarak kapatılabilir.
- c5- Tescilli yapıların yoğun olarak bulunduğu veya tarihi niteliği bulunan yapılara bitişik olarak geçen sokaklarda sabit çatı örtüsü yapılamaz. Gerekirse bu tür sokaklarda açılır kapanır örtüler veya bitkilendirme ile gölgelendirme sağlanır.
- c6- Sabit sokak örtüleri araçların girme olasılığı bulunmayan sokaklarda ve sadece perakende ticaret bölgelerinde uygulanabilir.

Ticaret Bölgeleri plan kararları bakımından iki bölgeye ayrılmıştır. Birinci bölge dokuya uyumlu olarak büyük ölçüde korunmuş iki katlı ticaret bölgesi, ikinci bölge ise çok katlı büro ve ticaret yapılarının yer aldığı büyük ölçüde bozulmuş ticaret bölgesidir.

d. I Numaralı Plan Bölgesi (Çok Katlı Ticaret Bölgesi):

Bu bölgede de yapı kütlelerinin biçimler yaklaşık olarak 1/500 ölçekli planda belirtilen biçimde yapılacaktır. Bu bölge için:

Minumum Parsel Büyüklüğü	:	45 m ²
Minumum Parsel Cephesi	:	4 m
Maksimum Bina Büyüklüğü	:	2200 m ²
Maksimum Bina Cephesi	:	15 m olacaktır.

e. II Numaralı Plan Bölgesi (Geleneksel Ticaret Bölgesi)

e1- Bu bölge “Kemeraltı” olarak bilinen ve kentsel sit alanına adını veren geleneksel ticaret bölgesidir. Geçmişte de yoğunlukla iki katlı yapıların yer aldığı bu bölgede yapıların neredeyse tamamı parsellerine birebir oturmaktadır. Bu alanda dokunun özgün formunu koruyabilmesi için tescilli parseller hariç tüm parsellerde: TAKS = 1.00 olarak belirlenmiştir.

e2- Alanda TAKS 1.00 olarak belirlenmiştir, ancak dokunun niteliklerinin yeni yapılarda da sürdürülebilmesi için parsel içi boş alanlar (hanların avluları) çeşitli lejantlarla (1/500 ve 1/1000 planlarda iç avlu, yarı şeffaf üst örtülü iç avlu, pasajlı geçitler ve alt geçitler) zeminde boş kalması gereken alanlar tarif edilmiştir. Bu tür alanlar çevresindeki parsellerin müşterek bir mülkü olarak tek bir parselde toplanacak, kamuya terki yapılmayacaktır.

e3- Dokunun geçmişte sahip olduğu çeşitliliği koruyabilmek amacıyla bu bölgede minimum parsel büyüklüğü şartı konmamıştır. Ancak:

Maksimum cephe genişliği : 10 m.

Minimum cephe genişliği : 2 m.’dir

e4- Mevcutta varolan bir yapı aynen yeniden yapılmak isteniyorsa ve yapı yukarıdaki koşullara uygun değil ise İzmir 1 Numaralı Koruma Kurulu’nun izni alınarak yeniden yapıma izin verilebilir.

2. Konut Bölgeleri (III ve IV Numaralı Plan Bölgeleri):**a. Konut Bölgeleri Genel Koşullar**

a1- Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, bu yapıların birbirlerine olan mesafesi 4 metreden daha az olamaz.

a2- Konut bölgesi içerisinde yer alan ticaret alanlarında yapılaşma yoğunlukları ve biçimleri bölge yapılanma koşullarına uygun olarak belirlenir. Ancak, konut bölgesi içerisinde ticaret fonksiyonu verilmiş parsellerde yeniden yapılaşma durumunda, mevcut parselin min. Parsel ve min. Bina büyüklüğü koşullarını sağlaması durumunda dahi ticaret amaçlı yapılanma koşulu ile 1.00 TAKS değeri ile yapılaşmasına olanak sağlanır.

a3- Bina cephesine göre maksimum bina derinliği koşulu ışık alınan herhangi bir cepheden (avlu dahil) ışık alınan diğer cepheye uzaklığı ifade eder. Yapının tek bir cepheden ışık alması söz konusu ise bu derinlik 10 m’yi geçemez.

a4- Eğer önerilen TAKS değeri ile o parsel için yapılaşma hakkı maksimum bina büyüklüğü değerinin üzerinde çıkıyor ise, ada ortalama TAKS değeri ile belirlenen yapılaşma oranı iki ana bina yaparak sağlanabilir. Ancak kullanıcı parseli içerisinde tek bir yapı yapmak eğiliminde ise, maksimum bina büyüklüğü değerini geçemez.

Konut bölgeleri dokudaki ve dokuyu tehdit eden problemlerdeki farklılıklara göre iki alt bölgeye ayrılmıştır.

b. III Numaralı Plan Bölgesi (Pansiyon Tercihli Konut Bölgesi) :**b1- TAKS Değerleri, Bina Derinliği ve İfraz Koşulları**

Parsel Büyüklüklerine Göre TAKS değerleri:

Parsel Büy. Aralığı	TAKS	Min. Bahçe Mesafesi	Min.	Avlu
Ebatları		(Ön, arka ya da yan)		
45 m ² -74 m ²	1,00	-	-	
75 m ² -109 m ²	0,80	2m	3m*3m	
110 m ² -149 m ²	0,70	3m	3m*3m	
150 m ² -299 m ²	0,60	4m	3m*3m	
300 m ² -(+) m ²	0,50	5m	3m*3m	

Minumum Parsel Büyüklüğü : 45 m²

Minumum Parsel Cephesi : 4 m

Maksimum Bina Taban Alanı Büyüklüğü : 180 m²Minumum Taban Alanı Bina Büyüklüğü : 45 m²

Maksimum Bina Cephesi : 13 m

Bina Cephesine Göre Maksimum Bina Derinliği:

<u>Bina cephesi</u>	<u>Max. Bina Derinliği</u>
4 m - 6,5 m	12 m.
6,5 m - (+)	15 m.

Minumum İfraz : 260 m²

b2- Pansiyon kullanımının tercih edilmesi durumunda, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği'nde yer alan "pansiyonların tanımı ve niteliklerinde geçen (4. Bölüm, madde 85 ve 86) asgari koşullar aranmaz.

Ancak;

- Sözü geçen pansiyon kullanımlarının en az iki odalı olup, müşteriye yeme-içme hizmeti verebilen ya da müşterilerin kendi yemeklerini

hazırlayabilme olanaklarını sağlayabilen nitelikte olması şartları aranır.

- Pansiyon kullanımlarının denetlenmesinden belediyesi sorumludur.
- Pansiyon tercihli konut kullanımının geçerli olduğu parsellerde, bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda, bir yapının konut, diğer yapının pansiyon olarak kullanımına olanak tanınır. Pansiyon olarak kullanılacak yapılarda, plan koşullarında belirtilen kat adedinin üzerine teraslı çatı katına izin verilir; veya beşik çatılı yapılarda mahya yükseltilerek, kısmi çatı yapımına izin verilir. İ.B.Ş.B. İmar Yönetmeliği'nde aranan koşullar aranmaz.

c. IV Numaralı Plan Bölgesi (Konut Bölgesi) :**c1- TAKS Değerleri, Bina Derinliği ve İfraz Koşulları**

Parsel Büyüklüklerine Göre TAKS değerleri:

Parsel Büy. Aralığı	TAKS	Min. Bahçe Mesafesi	Min.	Avlu
Ebatları		(Ön, arka ya da yan)		
36 m ² -59 m ²	1,00	-	-	
60 m ² -99 m ²	0,75	2m	3m*3m	
100 m ² -129 m ²	0,70	3m	3m*3m	
130 m ² -189 m ²	0,60	3m	3m*3m	
190 m ² - (+) m ²	0,50	4m	3m*3m	

Minumum Parsel Büyüklüğü : 36 m²

Minumum Parsel Cephesi : 4 m

Maksimum Bina Taban Alanı Büyüklüğü : 110 m²Minumum Bina Taban Alanı Büyüklüğü : 36 m²

Maksimum Bina Cephesi : 10 m.

Bina Cephesine Göre Maksimum Bina Derinliği:

<u>Bina cephesi</u>	<u>Max. Bina Derinliği</u>
4 m - 6,5 m	12 m.
6,5 m - (+)	15 m.

Minumum İfraz : 260 m²