

KARŞIYAKA YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Son yıllarda ülkemizde yıkıma yol açan depremlere İzmir 2020 depremi ve son olarak 6 Şubat 2023 gecesi saat 04.17'de Kahramanmaraş/Pazarcık merkezli 7.8 büyüklüğünde çok şiddetli bir deprem ve artçıları eklenmiş, ülkemizin güneydoğusunda yer alan bulunan büyükşehirler dâhil yüzlerce kentsel ve kırsal yerleşme depremden etkilenmiştir.

Yaşadığımız afet sonrasında İzmir ve Karşıyaka için bir deprem olasılığı bilim çevrelerinde ve ilçe sakinleri tarafından sıklıkla dile getirilmektedir. Afetler tarih boyunca İzmir'de de yaşanmıştır ve gelecekte de yaşanma olasılığı bulunmaktadır. İlimiz ve ilçemiz coğrafi konumu, mevcut yapılaşma durumu ve niteliği, yaşanmakta olan iklim krizi vb. nedenlerle birçok doğal afetin oluşma riskini taşımaktadır. Afet yönetimi, farklı disiplinlerden birçok bilgiye ihtiyaç duyan, bütünlük bir yaklaşımla ele alınması gereken oldukça kapsamlı bir konudur.

Bu kapsamda, İzmir ilinde ve Karşıyaka ilçesinde tekil tehlikeler yerine bütüncül tehlikelerin belirlenmesi, mekâna özgü risk odaklı durum tespitlerinin yapılması ve dönüşüme ilişkin uygulamalarda karşılaşılan sorunlara yeni çözüm önerilerinin geliştirilmesi önem kazanmıştır.

5172 hektar yüz ölçümlü Karşıyaka ilçesinin yerleşime konu yaklaşık 1861 hektarında yaklaşık 22700 yapı yer almaktadır. Geline nokta, kentin şehircilik ilkeleri ve dinamikleri, kamu politikaları, mekânsal planlama, yönetim ve toplumsal katılım üzerinden irdelenmesine ve vatandaşların sürdürülebilir, güvenli, adil ve yaşanılabilir bir kentte yaşadıklarına dair inancın artırılmasına, güvensizlik ortamının giderilmesine yönelik çalışmalara ihtiyaç bulunduğu gözlenmektedir.

Karşıyaka ilçesinin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları kapsamındaki 1861 hektarlık kentsel yerleşim alanının büyük çoğunluğunda imar planlarına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları, parçalar halinde onaylanmış durumdadır.

Karşıyaka'nın yerleşime uygunluk değerlendirmesi aşağıda özetlenmektedir.

13.08.2012 tarihinde onanan ve **Cumhuriyet, Örnekköy, İnönü Mahalleleri (118,75 ha)**, L18A02B2C, L18A02B3A, L18A02B3B, L18A02B3C, L18A02B3D, L18A02B4B, L18B01A1D, L18B01A4A ve L18B01A4D paftaları kapsayan raporda inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından:

- *Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar,*
- *Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma vb. Sorunlu Alanlar değerlendirmelerini içermektedir.*

17.11.2013 tarihinde onanan ve Örnekköy Mahallesi, L18A03A4A, L18A03A4B, L18A03A4C, L18A03A4D paftaları (**Örnekköy Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı**) kapsayan raporda alanın yerleşime uygunluk değerlendirmesi;

- *Uygun Alan-1: Zemin Ortamlar* şeklindedir.

13.12.2013 tarihinde onanan ve **Zübeyde Hanım Mahallesi**, L18A03A1B, L18A03A1C, L18A03A2A, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- *Uygun Alanlar-1: Zemin Ortamlar,*
- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* belirlenmiştir.

13.12.2013 tarihinde onanan **Latife Hanım Mahallesi**, L18A03A2A, L18A03A2B, L18A03A2D paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- *Önlemler Alan-3: Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar,*
- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* belirlenmiştir.

30.03.2013 tarihinde onanan **Alaybey, Bahriye, Bahriye Üçok, Tersane, Donanmacı ve Tuna Mahalleleri**, L18A03D2D, L18A03D3C, L18A03D3D, L18A03D3A, L18A03D3B, L18A03D2C, L18A03C4A, L18A03C1D, L18A03C4B, L18A03C1C paftaları kapsayan raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde:

- *Önlemler Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,*
- *Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından sorunlu Alanlar* belirlenmiştir.

29.07.2013 tarihinde onaylanan **Yamanlar Dağı Tabiat Parkı** İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda söz konusu alanda;

- *Önlemler Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar* tespit edilmiştir.

21.01.2015 onama tarihli **Cumhuriyet Riskli Alan (Eski Taş Ocağı)**'nın bulunduğu bölgede yapılan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda,

- *Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar*
- *Önlemler Alan-2.2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Sorunlu Alanlar* tespit edilmiştir.

05.02.2015 tarihinde onaylanan **Karşıyaka Sahil (Alaybey-Tersane-Mavişehir) Hattı** İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde kıyı şeridi;

- *Önlemler Alan-5: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Sivilaşma vb.) Önlem Alınabilecek Nitelikte Alanlar* olarak belirlenmiştir.

30.09.2016 tarihinde onanan **Karşıyaka ilçesinde yaklaşık 1358 ha'lık** alanı kapsayan raporda yerleşime uygunluk açısından

- *Önlemler Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,*
- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar* değerlendirilmeleri yapılmıştır.

05.10.2016 tarihinde onaylanan **26388 ada 1 parsel (Yalı Mahallesi, Spor Alanı)** ilişkin raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesi;

- *Önlemler Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,*
- *Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar*
- *Önlemler Alan-5.3: Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar,* şeklindedir.

26.10.2017 tarihinde onaylanan **Latife Hanım Mahallesi 2439 ada 3 parsel, 2449 ada 2, 7, 13, 14, 15 parsellere (Küçük Sanatlar Sitesi 1. Etap/12,40 ha)** ilişkin raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesi;

- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,*
- *Uygun Alan-2: Kaya Ortamlar,* şeklindedir.

04.06.2018 tarihinde onanan Karşıyaka ilçesi **5899 parsel (1/25000 ölçekli planda Üniversite ve Hastane/35,43 ha)** ilişkin raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesinde;

- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemler Alan 2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar* tespit edilmiştir.

24.01.2022 onama tarihli **Yamanlar Mahallesi,** K18D23B1C paftada ve **Sancaklı Mahallesi,** K18D24D1A ve K18D24D1D paftalara ilişkin imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda,

Yamanlar Mahallesi için;

- *Önlemler Alan-2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar* tespit edilmiştir.

Sancaklı Mahallesi için;

- *Önlemler Alan-2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar,*
- *Önlemler Alan-2.2: Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar,* tespitleri yapılmıştır.

Görüldüğü üzere ilçemizde imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etütler genel olarak tamamlansa da Belediyemiz arşivinde Mavişehir Toplu Konut Alanını içeren bölgeye ilişkin etütler bulunmamaktadır.

Yapıldığı dönemde bataklık mahiyetinde olan ve herhangi bir yapılaşmanın olmadığı Mavişehir bölgesinde son olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Başkanlık Makamının

18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı oluru ile tadilen 644 sayılı KHK ile verilen yetkiye dayanılarak 17.05.2012 tarih ve 7748 sayılı olurla yapılan planlara itirazlar sonrasında 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar onanmıştır.

18.09.2012 tarih onaylı ve yaklaşık 138 ha'lık alanı içeren Mavişehir Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı Plan Açıklama Raporunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 11.05.2012 tarih ve 327/8440 sayı ile onaylı imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütlerden bahsedilmekte; bölgenin yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alan olarak belirlendiği, alan genelinde sivilaşma, oturma, şişme ve taşıma gücü problemlerinin olduğu, 25-35m. derinliğe kadar yer alan birimlerin güvenilir taşıyıcı zemin özelliği bulunmadığı belirtilmesine rağmen dere ve deniz kenarında yapılması gereken yanal sivilaşma risk analizinin taşıma gücüne ilişkin net analizlerin bulunmadığı tespit edilmiş olup yakın çevrede yerleşime uygun olmayan alanlar bulunduğu bilinmektedir.

Ancak, yıllardır plan ve plan değişikliklerine konu olan bölgede 2008'li yıllardan itibaren mevzuatta zorunlu olmasına rağmen yaklaşık 138 ha'lık alanın bütününe ilişkin bir jeolojik-jeoteknik etüt yaptırılmamış; sadece Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve TOKİ ye ait parsellerde, yani 13 adet yaklaşık 12 ha'lık alanda imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt yapılmıştır.

Sonrasında ek olarak, Mavişehir Toplu Konu Alanı sınırları içerisinde yer alan Mavişehir Cami Alanı için 23.12.2016 onama tarihli **25496 ada 1 parsel** ile ilişkin raporun yerleşime uygunluk değerlendirmesi;

- *Önlemler Alan-1.1: Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar,*
- *Önlemler Alan-5.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Sorunlu Alanlar*
- *Önlemler Alan-5.2: Dolgu Alanlar*
- *Önlemler Alan-5.3: Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar, şeklidir.*

Yürürlükteki İzmir-Karşıyaka Mavişehir Toplu Konut Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve plana esas Jeolojik-jeoteknik etütler konusu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetki ve sorumluluğunda bulunduğundan, gerçeği yansıtmayan imar planlarına esas jeolojik - jeoteknik etüt raporları ve ekinde sunulan yerleşime uygunluk haritalarının plan bütünlüğünü sağlayıp sağlamadığı, yerleşim alanının genelini kapsayacak şekilde afet tehlike ve riskini yansıtıp yansıtmadığı, güvenli arazi kullanımı ve bölgeleme kararlarının alınabilmesi ve özellikle yüksek riskli yerleşim alanlarında uzun dönemli kullanılacak nitelikte afet tehlike ve risklerini içeren yer bilimsel verilere ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Mavişehir ve Yalı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 242 ha'lık alana yönelik imar planlarına esas mikrobölgeleme etüt raporu hazırlanması yönündeki gerekliliğe istinaden çalışmalara başlanmış; sonrasında, mikrobölgeleme etüt raporu işinin kapsamının, planlama yaklaşımı ve zemin yapısı ile bir bütünlük oluşturduğu düşünülen Bostanlı ve Atakent Mahalleleri sınırları içerisinde 63 ha'lık

bölgeyi de içerecek şekilde genişletilerek, yaklaşık 305 ha'lık alanda yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

İlçemize yönelik bugüne kadar yapılan tüm jeolojik ve jeoteknik etütler incelendiğinde oluşturulan yerleşime uygunluk haritasında;

Önlemler Alan 1.1 (Sivılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar) 586 ha,

Önlemler Alan 2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) 500,5 ha,

Önlemler Alan 2.2 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar) 55,7 ha,

Önlemler Alan 2.3: Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar 32,7 ha

Önlemler Alan 3 (Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar) 15.7 ha,

Önlemler Alan 5 (Mühendislik Problemleri Açısından ((Şişme, Oturma, Taşıma Gücü, Sivılaşma vb.)) Önlem Alınabilecek Nitelikte Alanlar) 87 ha

Önlemler Alan 5.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar) 328,8 ha,

Önlemler Alan 1.1-5.1-5.3 (Sivılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar- Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar- Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar 96,6 ha

Önlemler Alan 1.1-3-5.1-5.3 (Sivılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar - Su Baskını Açısından Önlem Alınabilecek Alanlar - Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar- Yüksek Yeraltı Suyu Seviyesine, Deniz Suyu Girişimi vb. Sorunlu Alanlar 11,8 ha olmak üzere toplam yaklaşık 1714 ha'lık alanın önlemler alan statüsünde belirlendiği;

Uygun Alan 1 (Zemin Ortamlar) 46,5 ha

Uygun Alan 2 (Kaya Ortamlar) 103,4 ha olmak üzere toplam yaklaşık 149,9 ha'lık alanın ise uygun alan olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.

DEĞERLENDİRME

Bu kapsamda yaşanan depremler sonrasında her ne kadar imar planına esas jeolojik-jeoteknik etütler bulunsa da önemli alanların yoğunluğu göz önüne alındığında, Karşıyaka ilçesinde Yeraltısuyu, Sismotektonik, Yerel Zemin Sınıfları, Vs30 Kayma Dalgası Hızı, Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Zemin Büyütmesi, Sıvılaşma İndeksi, Kütle Tehlikesi, Su Baskını Tehlikesi gibi verileri içeren mikrobölgeleme haritalarının olmamasının eksiklik olduğu, yerleşim alanlarında tüm tehlikelerin, fay hatlarının belirlendiği, arazinin jeolojik açıdan modellendiği ve Karşıyaka İlçesi bütününde jeolojik verilere dayalı arazi kullanım kararlarını yönlendiren plan hükümlerine ihtiyaç duyulabileceği düşünülmektedir.

İlçe sınırları içerisinde bulunan mevcut yapı stokumuzun güvenli hale getirilmesi için, binaların denetlenmesi, taranması ve deprem yönetmeliğine uygun olup olmadığının kontrol edilerek bina envanterinin tamamlanması önem arz etmektedir.

Son güncel gelişmeler ve afetler dikkate alınarak potansiyel tehlikelere karşı hızlı önlem alabilmek amacı ile üst ölçeklerde risk bölgelemesinin yapılması, mevcut planların nüfus kapasitelerinin dönemin mevzuat, kabulleri ve uygulama durumlarına göre gözden geçirilmesi, projeksiyon nüfuslarının tekrar değerlendirilmesi, ilçe bazında nüfus atamasının yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca imar planları ilgili mevzuat gereği pek çok araç ve yaptırım gücünden yoksundur. İmar planlarının yapılmasında bütünleşik afet haritası ile birlikte işlemesi, zorunlu hükümlerin belirlenmesi önemlidir. Yapılacak diğer çalışmalar ile birlikte risk taşıyan alanların tespiti sonrası Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde Rezerv alan / Yeni gelişme konut alanlarının üst ölçekli plan kararları ile planlama hiyerarşisi kapsamında belirlenmesi ivedidir.

Mevcut yasalar bağlamında 6306 sayılı Kanun, Uygulama Yönetmeliği ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddeyi esas alan dönüşüme konu alanların farklı niteliklere sahip olduğu bilinmektedir. 5216 sayılı yasa kapsamında kentsel alanlarda konut ve arsa stoklarındaki yetersizlikler, sağlıksız konut dokusunun ve donatı eksikliğinin olduğu alanlarda, afet tehlike ve riski olan bina ve alanların tespiti ve çözüm önerileri geliştirilmesi esnasında tek kanun kapsamında yeni düzenleme önerilmesi kaçınılmazdır. Kentsel dönüşüm projeleri, üst ölçekli planlar ile uyumlu olarak yürütülmeli, yaşadığımız afetleri önceleyen yeni yaklaşımlar ve alternatif finansman modelleri gözetilerek kurgulanmalıdır.

Karşıyaka İlçesinde geline nokta kent kimliğinin etkilendiği, ekonomik sebepler, aşırı nüfus yığılmaları, doğal afetler nedeni ile dönüşüm ve iyileştirmeye yönelik uygulamalara ihtiyaç duyulmaktadır. Sağlıklı ve yaşanabilir kent dokularının kente kazandırılması, kentsel sorunların üstesinden gelebilecek kentsel mekânların oluşturulması mevcut, klasik planlama anlayışı ile oluşturulan yürürlükteki imar planları ile mümkün olamamaktadır. Yapıların bir uyum içerisinde düzenlenmesini amaçlayan mekânsal planlama sistemi içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararlara ihtiyaç duyulmaktadır.

Gelinen noktada Karşıyaka merkez yerleşiminde yapılan analizlerde donatı alanlarının standartların altında olduğu, mevcut ruhsatlı yapılaşmaların olduğu yerleşik alanlarda daha sağlıklı, donatı alanları sağlanmış konut çevrelerinin sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde enerji etkin ve iklime duyarlı hale getirilmesi için bir dizi yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştır.

Karşıyaka ilçe sınırları içerisinde yeni yapılacak yapılarda yaşam standardı, enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak sürdürülebilir bölgeler ve katılımcı bir planlama anlayışıyla mekânın dönüşümü ve kullanıcılar ile bütünleşme sürecine dayalı kentsel dönüşüm süreci amaçlanmaktadır. Bu kapsamda pilot uygulama önerileri hazırlanmaktadır.

Son yaşanan deprem gerçeği, bölgenin zemin koşulları ile birlikte ivedilikle değerlendirilmesi, mevcut konut stokunun da dikkate alınarak nüfus ve yapılaşma yoğunluğu arasında min. eşiklerin ve dengenin kurulmasına, gerekli teknik ve sosyal altyapı alanlarının arttırılmasına yönelik yasal düzenlemelerin ve üst ölçekli plan çalışmalarında sosyal ve teknik donatı alanlarına yönelik min. mekânsal standartların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir. İzmir Büyükşehir Belediyesi koordinasyonunda riskleri yaratan tehlikelerin yaşanmadan önce belirlenmesi ve zarar görülebilirlik düzeyinin tespitlerinin yapılması ve bu değerlendirmelere yönelik olası bir deprem için alınması gereken tedbirleri içeren çalışmalar önem taşımaktadır.