

Şehir ve Bölge Planlama Bölümü
Öğrencileri Bitirme Projesi Yarışması
2025
RUMUZ
70942

Açıklama Raporu

TÜRKİYE PLANLAMA OKULLARI BİRLİĞİ
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğrencileri

Bitirme Projesi Yarışması 2025

İÇİNDEKİLER

FİĞÜR VE TABLO LİSTESİ	3
1. ÖZET	4
2. GİRİŞ	4
3. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER	5
3.1 Amaç.....	5
3.2 Kapsam	5
3.3 Hedef	5
4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ	6
4.1 Literatür Taraması	6
4.2 Saha Çalışması ve Veri Toplama	6
4.3 GZFT Analizi	7
4.4 Problem, Potansiyel ve Değer Analizi	7
4.5 Risk Yönetimi	7
4.6 Koruma ve Strateji Geliştirme.....	7
5 YÖNTEM	7
5.1 Analiz Yöntemleri	7
5.2 Veri Toplama Yöntemleri	7
6 MEVCUT UYGULAMALAR	8
7 ANALİZ	8
7.1 Tarihi ve Kültürel Analiz	8
7.2 Değer Analizi	8
7.3 Kentsel Ölçekte Değerler:	8
7.4 Fiziksel ve Mekânsal Analiz	8
7.5 Sosyo-Ekonomik Analiz.....	9
7.6 Çevresel Analiz.....	9
7.7 GZFT ve Problem–Potansiyel Analizi.....	11
7.7.1 GZFT Tablosu	13
7.7.2 Problem- Potansiyel Tablosu	13
8 Planlama ve Uygulama Araçları	15
8.1 Gelişim Hakkı Transferi (GHT) Mekanizması	15
8.2 Finansal ve Yönetimsel Modeller	15
8.3 Sürdürülebilirlik Odaklı Kriterler	16
8.4 Katılımcı Planlama Yaklaşımları	16

9	VİZYON ve KAVRAMSAL YAKLAŞIM	16
10	STRATEJİLER, PLANLAMA KARARLARI ve POLİTİKALAR	18
10.1	Koruma ve Restorasyon Politikaları	19
10.2	Kıyı ve Kamusal Mekan Düzenlemeleri.....	19
10.3	Afet Risk Azaltma ve Yapısal Politikalar	19
10.4	Ekonomik ve Finansal Politikalar	20
10.5	Yönetişim ve Katılımcılık	20
10.6	Mekânsal Karar Araçları.....	20
11	KORUMA STRATEJİLERİ ve YAPI DÜZEYİNDE ÖNERİLER	21
12	RİSK YÖNETİMİ ve KENTSEL DAYANIKLILIK.....	21
13	UYGULAMA PLANI, YÖNETİM ve FİNANSMAN	22
14	İZLEME, DEĞERLENDİRME ve GÖSTERGELER	22
15	1/1000 Ölçek ve 1/500 Ölçek Plan Kararları.....	23
16	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	24
17	KAYNAKLAR.....	24

FİGÜR VE TABLO LİSTESİ

Şekil 1:10.000 Ölçek Yeşil Kuşak Analizi	9
Şekil 2:ArcGIS Tabanlı Weighted Overlay ile Yapılmış Analizler	10
Şekil 3:Genel Risk Analizi İçin Kullanılan Veriler ve Ağırlıklandırmaları.....	10
Şekil 4:Yerleşim Analizi	11
Şekil 5:GZFT Analizi.....	12
Şekil 6:Problem,Potansiyel ve Değer Analizi	12
Şekil 7:10.000 Ölçek Üst Ölçek Kararları	17
Şekil 8:Konsept Plan	17
Şekil 9:5.000 Ölçek Uygulama Planı	18
Şekil 10: Problem ve Potansiyeller, Plan Kararları ve Paydaşlar.....	19
Şekil 11:Afet Riski Yönetim Planı	20
Şekil 12:Plan Uygulama Araçları Şeması.....	21
Şekil 13: 1/1000 Ölçek Alsancak Güney Bölgesi Koruma Planı.....	23
Şekil 14: 1/1000 Ölçek Alsancak Kuzey Bölgesi Koruma Planı.....	23

1. ÖZET

Bu çalışma, İzmir'in Konak ilçesinde yer alan Alsancak bölgesinin tarihsel, kültürel ve endüstriyel miras değerlerini koruma, afet risklerine karşı dirençli hale getirme ve sürdürülebilir bir kentsel gelişim senaryosu oluşturmayı amaçlamaktadır. Çalışma alanı, kuzeyde Punta Limanı ve Kordon'dan güneyde Kemeraltı Tarihi Çarşısı'na kadar uzanan, yoğun bir kültürel miras birikimine sahip olan tarihi kent dokusunu kapsamaktadır.

Çalışmada öncelikle alanın tarihsel katmanları, sosyo-ekonomik yapısı ve fiziksel çevresi ayrıntılı olarak incelenmiştir. Deprem, yangın ve iklim değişikliği kaynaklı riskler analiz edilmiş, mevcut hassasiyetler tespit edilmiştir. SWOT analizi ve problem–potansiyel–değer çalışmaları ile alanın güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditleri ortaya konulmuştur.

Bölgenin mekânsal organizasyonuna rehberlik edecek kavramsal çerçeveler geliştirilmiş; koruma, afet riski azaltma ve kentsel gelişimi bütünleştiren kapsamlı bir yaklaşım oluşturulmuştur. Bu yaklaşım, orta ve uzun vadeli hedefler ile stratejik planla desteklenmiş, yerel halk ve paydaşların katılımı esas alınmıştır. Sonuç olarak, Alsancak için tarihsel kimliğini koruyan, mavi-yeşil alanlarıyla ekolojik altyapısını güçlendiren, afetlere dirençli ve erişilebilir bir vizyon ortaya konulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Tarihi Kent Alanı, Kültürel Miras, Endüstri Mirası, Sürdürülebilir Planlama, Katılımcı Planlama, Kentsel Kimlik, Çok Katmanlı Yapı

2. GİRİŞ

Tarihsel süreç içerisinde kentler, toplumsal, kültürel ve ekonomik dönüşümlerin merkezinde yer almış, sürekli olarak değişen dinamik yapılarıyla hem geçmişin mirasını hem de geleceğin potansiyellerini bünyelerinde taşımışlardır. Bu bağlamda, İzmir kentinin en önemli merkezlerinden biri olan Alsancak Tarihi Kent Alanı, kentin kimliğini yansıtan, kültürel miras değerlerini barındıran ve modern kentsel yaşamın ihtiyaçlarını karşılayan çok katmanlı bir yapıya sahiptir.

Alsancak, Osmanlı döneminden Cumhuriyet'in ilk yıllarına ve günümüz kentleşme süreçlerine kadar uzanan zengin bir tarihsel dokunun ürünüdür. Bölge, sadece mimari değerleriyle değil; aynı zamanda ticaret, ulaşım, kültür ve sosyo-ekonomik ilişkilerdeki merkezi rolüyle de öne çıkmaktadır. Bugün gelinen noktada, tarihi dokunun korunması, çağdaş kentsel ihtiyaçlarla uyumlu hale getirilmesi ve kültürel mirası korunarak geleceğe aktarılması büyük önem taşımaktadır.

Bu rapor, Alsancak Tarihi Kent Alanı için hazırlanan planlama ve tasarım sürecine ilişkin amaç, kapsam, hedefler, analizler, sorun ve potansiyel tespitleri, vizyon, strateji, planlama ve uygulama araçları ile koruma ve risk yönetimi önerilerini kapsamaktadır. Raporda ayrıca, uluslararası ve ulusal koruma ilkeleri ile güncel şehircilik yaklaşımları doğrultusunda bölgenin sürdürülebilir gelişimini destekleyecek planlama kararları sunulmaktadır.

3. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

3.1 Amaç

Bu çalışmanın amacı, İzmir'in Alsancak bölgesinde yer alan çok katmanlı tarihi ve kültürel mirasın korunması, afet riskleri karşısında dirençli hale getirilmesi ve kapsayıcı bir kentsel gelişim vizyonunun ortaya konulmasıdır. Çalışma, mevcut değerlerin korunmasının yanında, gelecekte ortaya çıkabilecek riskler karşısında dayanıklı bir kent dokusunun oluşturulmasını hedeflemektedir.

3.2 Kapsam

Çalışma alanı, kuzeyde Punta Limanı ve Kordon'dan başlayarak güneyde Kemeraltı Tarihi Çarşısı'na kadar uzanan ve Cumhuriyet Meydanı, Gündoğdu Meydanı, Montrö Meydanı ve Kültürpark çevresini içine alan tarihsel kent merkezini kapsamaktadır. Bu bölge; kentsel sit alanı, arkeolojik alanlar, doğal sitler ve endüstri mirası öğeleri ile yoğun bir kültürel birikime sahiptir.

3.3 Hedef

Çalışmanın temel hedefleri şu şekilde özetlenebilir:

Tarihsel değerlerin korunması: Alsancak'ın çok katmanlı tarihsel ve kültürel mirasının belgelenmesi, kültürel sürekliliğin sağlanması ve çok katmanlı kimliğin görünür kılınması.

Kıyı ile entegrasyon: Alsancak'ın denize erişiminin mekânsal ve işlevsel olarak güçlendirilmesi; sahil boyunca kamusal mekanların sürekliliğinin desteklenmesi ve denizle fiziksel ve kültürel bağların yeniden canlandırılması.

Yeşil ve doğal dokunun sürdürülmesi: Bölgedeki yeşil alanların ve doğal ekosistemin korunarak güçlendirilmesi; ekolojik sürekliliğin sağlanması ve doğayla uyumlu direnç mekanizmalarının geliştirilmesi (örneğin Kültürpark'ın ağ bağlantısının iyileştirilmesi).

Erişilebilirlik ve kapsayıcılık: Alsancak'ı herkes için erişilebilir, kapsayıcı ve yaşanabilir kılmak; ulaşım sistemleri, kamusal alanlar ve çevre düzenlemelerinde evrensel tasarım ilkelerini temel almak.

Afetlere karşı direnç: Bölgedeki deprem, yangın, sel gibi afet risklerinin analiz edilmesi ve dayanıklılığı artıracak stratejiler geliştirilmesi; tarihî yapı stoğu için afet öncesi, sırası ve sonrasında yönelik müdahale planları hazırlanması.

Katılımcı planlama: Yerel halkın, kullanıcıların ve tüm paydaşların süreçlere aktif katılımının sağlanması; katılımcı karar mekanizmaları ile daha kapsayıcı ve sürdürülebilir stratejiler geliştirilmesi.

Toplumsal çeşitlilik: Alsancak'ın kozmopolit yapısının ve farklı kültürel kökenlere ait sosyal çeşitliliğinin korunup canlandırılması; farklı kültürlerle ait kentsel izlerin görünür kılınması.

Gelecek vizyonu: Mavi-yeşil entegrasyon, tarihî katmanların korunması, afetlere dayanıklılık, erişilebilirlik ve katılımcılık esaslı bir vizyon oluşturarak Alsancak'ı geleceğe hazırlamak.

4 ÇALIŞMANIN YÖNTEMİ

4.1 Literatür Taraması

Tarihi kent alanlarının korunması ve sürdürülebilir biçimde geliştirilmesi, şehir planlama ve koruma literatürünün temel tartışma konularındandır. Kültürel mirasın modern kent dinamikleriyle uyumlu yaşatılması, uluslararası sözleşmeler ve akademik çalışmalarda vurgulanmaktadır. Venedik Tüzüğü (1964), Washington Tüzüğü (1987) ve Nara Özgünlük Belgesi (1994), tarihi kentlerin yalnızca fiziksel değil; sosyal, kültürel ve ekonomik değerleriyle birlikte korunması gerektiğini ortaya koymuştur. UNESCO'nun Historic Urban Landscape (HUL) yaklaşımı da mirası tekil anıtlar üzerinden değil, çevresi, toplumsal ilişkileri ve doğal yapısıyla bütüncül bir şekilde ele almayı önermektedir.

Türkiye'de kültürel mirasın korunması, 1973 tarihli 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu ile yasal bir çerçeve kazanmış, 1983 tarihli 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile güncellenmiştir. Koruma Amaçlı İmar Planları (KAİP) ile planlama ve koruma süreçleri tarihsel merkezlerde bütünleştirilmiştir. Akademide ise Tekeli, Keleş ve Ahunbay gibi araştırmacılar koruma ve planlama politikalarının gelişiminde önemli katkılar sunmuştur.

Son yıllarda literatürde afet risk yönetimi ve iklim değişikliği bağlamında koruma konusunun öne çıktığı görülmektedir. Çırak ve arkadaşları (2021), kültürel miras alanlarının afetlere karşı kırılganlığını incelemiş, risk azaltma stratejilerinin koruma planlamasındaki önemini vurgulamıştır. Bu bağlamda **dirençlilik (resilience)** kavramı, hem fiziksel hem sosyal boyutlarıyla öne çıkmaktadır. Ayrıca katılımcı planlama, hem uluslararası hem de Türkiye literatüründe önem kazanmış; yerel halk, esnaf, sivil toplum ve üniversitelerin sürece dahil edilmesinin kararların kapsayıcı ve sürdürülebilir olmasına katkı sağladığı ifade edilmiştir.

Genel olarak literatür incelendiğinde üç temel yaklaşım öne çıkmaktadır:

- **Koruma odaklı yaklaşımlar:** Belgelenme, restorasyon ve işlevlendirme süreçlerine odaklanır.
- **Sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımlar:** Tarihi dokunun çevresel ve sosyal boyutlarıyla günümüz kent yaşamına entegrasyonunu amaçlar.
- **Risk yönetimi odaklı yaklaşımlar:** Afetlere karşı kırılganlığı azaltarak dirençliliği güçlendirmeyi hedefler.

4.2 Saha Çalışması ve Veri Toplama

Bölgedeki fiziksel çevre, kamusal alanların kullanımı, sosyal etkileşimler ve kullanıcı profilleri doğrudan gözlem, haritalama, anketler ve fotoğrafçılık yoluyla belgelendi. Sahadaki yapılar incelenerek mevcut durum analizleri yapıldı, çeşitli ölçeklerde eskizler ve çizimler hazırlandı, toplanan veriler dijital ortama aktarılıp haritalandırıldı. Ayrıca, kullanıcı deneyimlerini ve beklentilerini anlamaya yönelik anketler gerçekleştirildi. Bu aşama, bölgenin mekânsal, sosyal ve kültürel koşullarına ilişkin kapsamlı ve çok boyutlu ampirik veriler sağladı.

4.3 GZFT Analizi

Literatür taraması ve saha çalışmasından elde edilen bulgulara dayanarak, bölgeyle ilişkili güçlü yönleri, zayıf yönleri, fırsatları ve tehditleri sistematik olarak belirlemek için farklı temalarda ve ölçeklerde ayrı ayrı sınıflandırılıp bir GZFT analizi yapıldı.

4.4 Problem, Potansiyel ve Değer Analizi

Alsancak'ın mevcut sorunları ve gelecekteki gelişme potansiyelleri kapsamlı bir şekilde analiz edildi. Bölgenin tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik değerleriyle uyumlu, bölgenin özgün kimliğini korumayı ve geliştirmeyi amaçlayan kalkınma stratejileri belirlendi.

4.5 Risk Yönetimi

Bölgenin deprem, sel, yangın ve iklim değişikliğinin etkileri gibi afetlere karşı kırılganlıkları değerlendirildi. Bu riskleri azaltmak ve bölgenin dayanıklılığını artırmak için stratejiler geliştirildi.

4.6 Koruma ve Strateji Geliştirme

Alsancak'ın tarihi ve kültürel değerlerini korumak için bir koruma konsepti oluşturuldu. Bu konsept doğrultusunda, hem korumayı hem de sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek için uzun vadeli stratejiler geliştirildi.

5 YÖNTEM

5.1 Analiz Yöntemleri

Bu çalışmada alanın mevcut durumu ve geleceğe yönelik potansiyellerini anlamak için çeşitli analiz yöntemleri uygulanmıştır:

GZFT Analizi: Alanın güçlü ve zayıf yönleri, fırsatları ve tehditleri belirlenmiştir.

Problem–Potansiyel–Değer Analizi: Kentsel sorunların yanı sıra kültürel ve doğal değerler ile gelişim potansiyelleri tespit edilmiştir.

Coğrafi Bilgi Sistemleri (GIS) Analizleri: Tarihi yapıların dağılımı, arazi kullanımı, ulaşım ağı ve yeşil alanlar mekânsal olarak değerlendirilmiştir.

Afet Risk Analizi: Deprem, sel, yangın ve iklim değişikliği riskleri alan ölçeğinde elde edilen CBS analizleri sonucunda “Weighted Overlay” yöntemi ile önem sırasına göre ağırlıklandırılarak incelenmiştir.

5.2 Veri Toplama Yöntemleri

Saha Çalışması: Bölgedeki yapılar, kamusal alanlar ve kullanıcı profilleri gözlemlenmiş ve fotoğraflanmıştır.

Harita ve Belge Analizi: Mevcut planlar, koruma kararları, sit alanı sınırları ve belediye verileri incelenmiştir.

Anket ve Görüşmeler: Yerel halk, esnaf ve kullanıcılarla yapılan görüşmelerle sosyal ve ekonomik veriler toplanmıştır.

Literatür İncelemesi: Daha önce yapılmış akademik çalışmalar ve resmi raporlar değerlendirilmiştir.

6 MEVCUT UYGULAMALAR

Benzer ölçekli kent merkezlerinde gerçekleştirilen başarılı uygulamalar incelendiğinde (ör. King's Cross - Londra; NDSM-Werf ve kentsel liman dönüşümleri - Amsterdam; Woonerf uygulamaları - Hollanda) endüstriyel mirasın kültür-kreatif sektörlere açılması, kamu-özel işbirlikleri ve katılımcı tasarım süreçlerinin olumlu sonuçlar doğurduğu gözlemlenmektedir. Bu örnekler, Alsancak bağlamına uyarlanırken yerel sosyal, ekonomik ve jeoteknik koşulların dikkate alınmasının zorunlu olduğunu göstermektedir. Türkiye bağlamındaki koruma mevzuatı ve uygulamaları ise bazen mevzuat-pratik uyumsuzlukları ve finansal kaynak eksiklikleri nedeniyle hedeflenen sonuçları sınırlamaktadır; bu sebeple yerel düzeyde uygulanabilir politika araçlarının tasarlanması önemlidir.

7 ANALİZ

7.1 Tarihi ve Kültürel Analiz

Alsancak bölgesi, 19. yüzyıldan itibaren İzmir'in ticaret ve liman faaliyetlerinin merkezlerinden biri olmuştur. Osmanlı dönemindeki liman ticareti ve Levanten yerleşimleri, bölgenin kentin modernleşmesindeki rolünü pekiştirmiştir. Bölge, Levanten mimarisi, endüstri yapıları, kamu binaları ve dini yapılar gibi tarihsel izleri taşıırken, Cumhuriyet dönemi modern mimarisinin önemli örneklerini de barındırmaktadır. Kordon, Kültürpark ve Pasaport gibi simgesel mekânlar, hem kentsel bellekte hem de kültürel ve ticari yaşamda Alsancak'ı merkezi bir konuma taşımaktadır. Koruma kararları ve artan farkındalık sayesinde bölge, tarihsel kimliğini büyük ölçüde korumuş ve geçmişin tanığı olmasının yanı sıra kentin geleceğini şekillendiren bir alan konumuna gelmiştir.

7.2 Değer Analizi

Alsancak'ın değerleri, yalnızca fiziksel varlıklarıyla değil, aynı zamanda taşıdıkları anlamsal yükler ve işlevsel rolleriyle de çok katmanlı bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerler, "Belgesel," "Estetik" ve "Soyut" olmak üzere üç ana kümede sınıflandırılmıştır.

7.3 Kentsel Ölçekte Değerler:

Belgesel Değer: Alsancak, İzmir Tarihi Liman Kenti'nin UNESCO Geçici Miras Listesi'nde yer alan bir parçası olarak, Antik Smyrna'dan günümüze uzanan ticari ve kültürel sürekliliği belgesel olarak kanıtlar. Alsancak Limanı, Gündoğdu Meydanı ve Mimar Kemalettin Tarihi Kentsel Sit Alanı gibi unsurlar, şehrin farklı tarihi dönemlerine ait bilgileri mekânsal olarak taşımaktadır.

Estetik Değer: Kültürpark ve Kordon gibi alanlar, peyzaj düzenlemeleri, geniş yeşil alanları ve yürüyüş yollarıyla yüksek bir estetik değer sunmaktadır. Bu alanlar, doğal ve sanatsal unsurların uyumlu bir kombinasyonu sayesinde kentsel formun bütünlüğünü korurken, aynı zamanda benzersiz bir estetik kimlik yaratmaktadır.

Soyut Değer: Gündoğdu, Cumhuriyet ve Lozan gibi meydanlar, birer toplanma alanı olarak topluluğun kolektif hafızasını yansıtmaktadır. Kordon'un canlı ve aktif kullanımı ise kent ile deniz arasındaki güçlü ilişkinin bir kanıtı olarak, alana soyut bir değer katmaktadır.

7.4 Fiziksel ve Mekânsal Analiz

Arazi kullanımı bakımından Alsancak, ticaret, konut, kültürel alanlar ve turizm işlevlerinin iç içe geçtiği bir yapıya sahiptir. Ulaşım açısından bölge, hem kentin demiryolu hem de denizyolu altyapısıyla merkezi bir rol

oynamaktadır; ancak motorlu araç yoğunluğu, yaya dolaşımını kısıtlamaktadır. Kamusal alanlar açısından ise meydan, park ve yaya aksları yetersiz olup, yeşil alan oranı düşüktür ve kamusal açık alanların nitelikleri sınırlıdır.

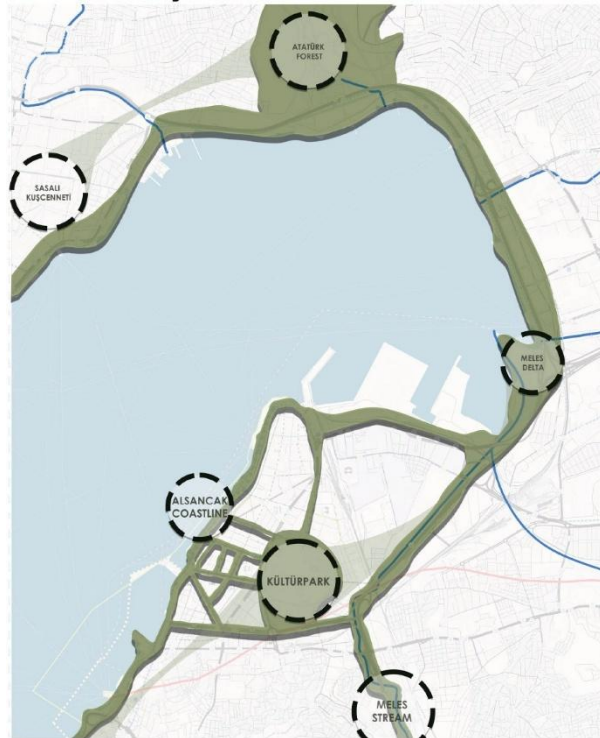
Planlama sürecinde kararların sağlam temellere dayanması amacıyla çok katmanlı ve disiplinler arası analizler yapılmıştır. Fiziksel çevre verileri kapsamında jeolojik yapı, topoğrafya, eğim, yükselti, hidrolojik sistemler, bitki örtüsü ve iklim özellikleri incelenmiştir; ArcGIS tabanlı mekânsal analizlerle haritalanmıştır. Topoğrafya çalışmaları, su baskını riski taşıyan alçak bölgeleri ve eğimli gelişmeye uygun olmayan alanları belirlemiştir. Jeolojik analizlerde, deprem anında sıvılaşmaya yatkın zeminlerin varlığı dikkat çekmiştir. Bitki örtüsü analizleri, kıyı çayırları ve iç kesimlerdeki iğne yapraklı ağaçlarla ekolojik koridor ve yeşil altyapı bağlantılarını ortaya koymuştur. Hidrolojik incelemeler, havza sınırlarını ve yüzey akış yollarını belirleyerek taşkın tehlikesine işaret etmiştir. İklimsel veriler ise sıcaklık, yağış ve hâkim rüzgârlarla birlikte yoğun yapılaşma ve geçirimsiz yüzeylerin ısı adası etkisini artırdığını göstermiştir.

7.5 Sosyo-Ekonomik Analiz

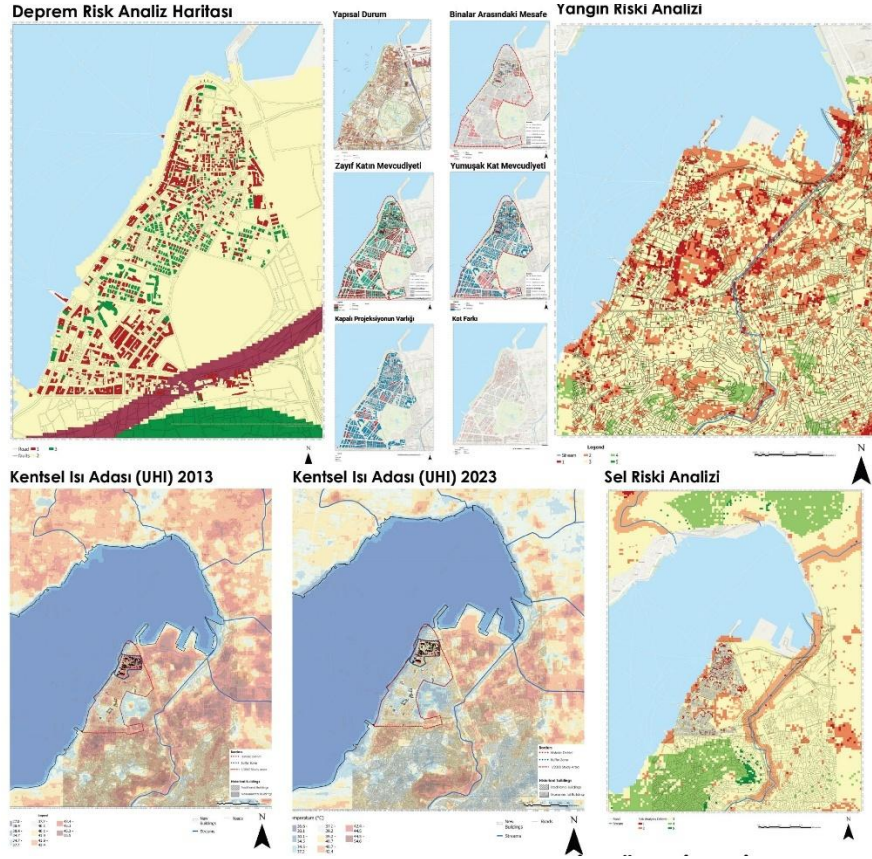
Alsancak'ta nüfus yoğunluğu düşerken, ticaret ve hizmet işlevleri artış göstermiştir. Yüksek kira baskısı, yerel halkın bölgeden uzaklaşmasına yol açmaktadır. Turizm ve kültürel etkinlikler ekonomik canlılığı artırsa da mekânsal baskı yaratmaktadır. Bu durum, kentsel yaşam kalitesi ve sosyal denge açısından önemli bir değerlendirme alanı oluşturmaktadır.

7.6 Çevresel Analiz

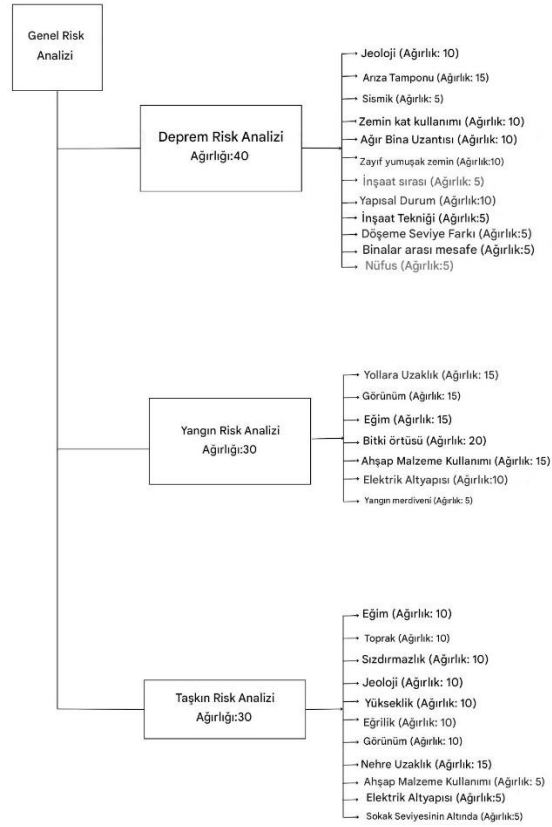
Yeşil alanların azlığı, bölgedeki ısı adası etkisini artırmakta, kıyı ekosistemleri ve tarihi peyzaj alanları baskı altında kalmaktadır. Ayrıca deprem ve sel gibi afet riskleri, fiziksel ve sosyo-ekonomik analizlerle birlikte değerlendirilmiş, bölge için önemli tehditler arasında yer almıştır.



Şekil 1:10.000 Ölçek Yeşil Kuşak Analizi



Şekil 2: ArcGIS Tabanlı Weighted Overlay ile Yapılmış Analizler



Şekil 3: Genel Risk Analizi İçin Kullanılan Veriler ve Ağırlıklandırmaları

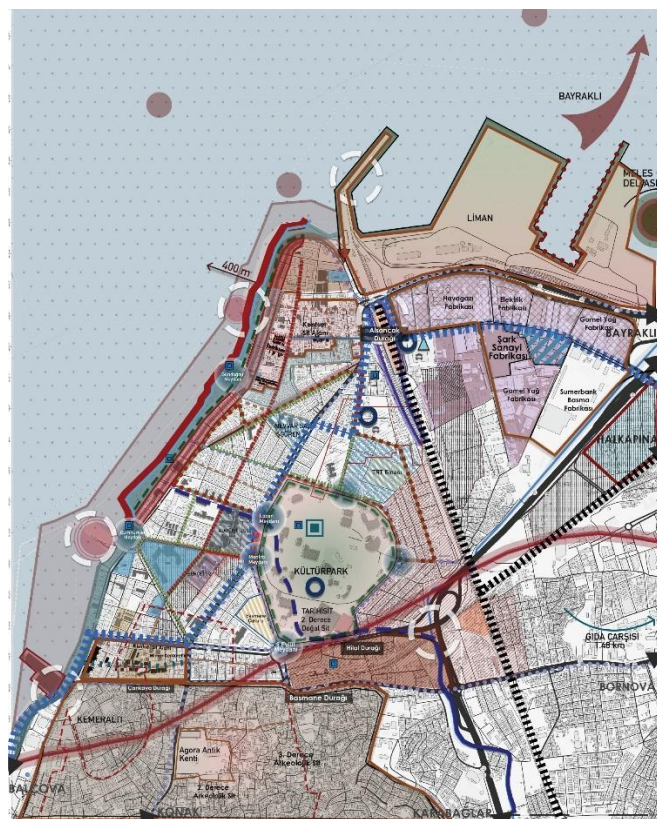
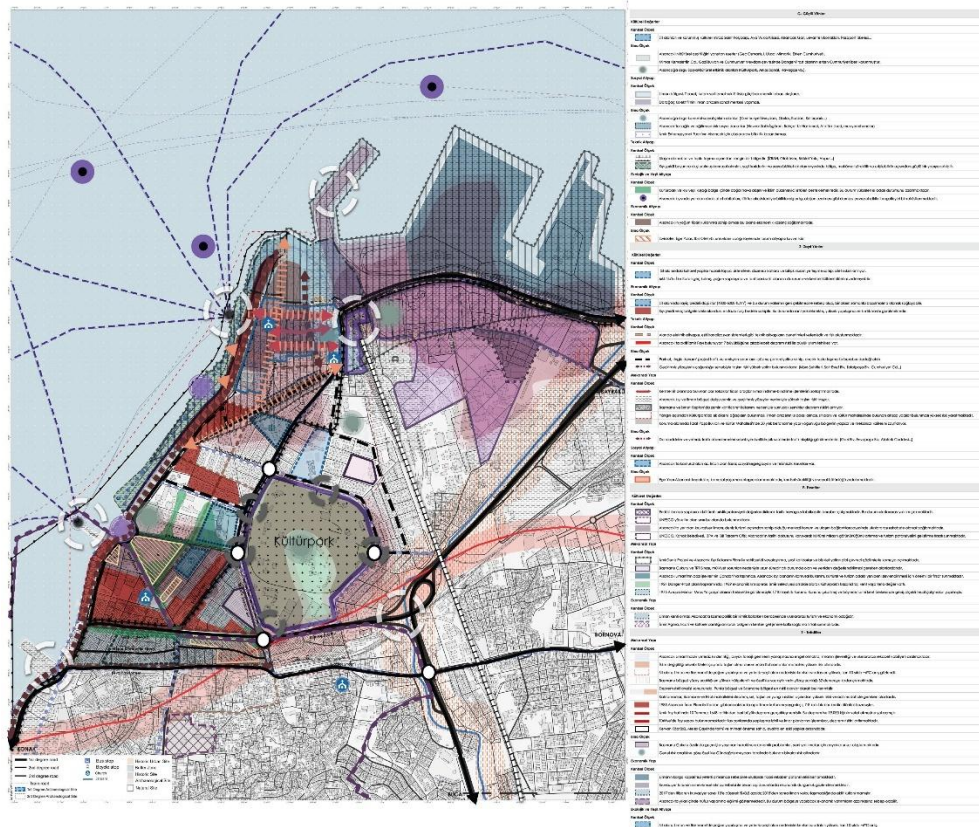


Şekil 4:Yerleşim Analizi

Yerleşim analizi ile beraber güncelde var olan eski planlar incelenerek hangi yapı adalarının günümüze kadar korunduğu incelenmiştir.

7.7 GZFT ve Problem–Potansiyel Analizi

Yapılan analizler, Alsancak'ın güçlü ve zayıf yönlerini, fırsat ve tehditlerini belirlemek için SWOT ve problem–potansiyel çerçevesine entegre edilmiştir. Kültürel miras, merkezi konum ve turizm potansiyeli güçlü yönler olarak öne çıkarken; altyapı eksiklikleri, deprem riski ve yetersiz yeşil alanlar zayıf yönler arasında değerlendirilmiştir. Yapılaşma baskısı ve iklim değişikliği tehditler, erişilebilirlik ve turizm fırsatlar arasında yer almıştır. Bu kapsamlı değerlendirme, Alsancak için sürdürülebilir, dirençli ve tarihsel-kültürel dokuyla uyumlu planlama kararlarının temelini oluşturmuştur.



7.7.1 GZFT Tablosu

Table 1: GZFT Tablosu

Başlık	Mevcut Durum
G – Güçlü Yönler	- Çok katmanlı kültürel miras (Levanten yapılar, Cumhuriyet dönemi modernizmi) - Kordon, Kültürpark, Pasaport gibi simgesel alanlar - Liman ve ticaret odaklı güçlü ekonomik altyapı - Ulaşım ağlarının çeşitliliği (İZBAN, vapur, otobüs, bisiklet) - Turizm ve yoğun ticaret kullanımı - Tarihi ve kültürel mirasın turizm rotalarıyla görünür kılınması - Kamusal alanların sosyal etkinlik odaklı düzenlenmesi - Ticaretin turizmle bütünleşmesi
Z – Zayıf Yönler	- Yoğun ve kontrolsüz yapılaşma, yüksek katlı binalar - Tarihi yapılarda taşıyıcı sistem zafiyetleri - Altyapı yetersizliği ve eksik denetim - Meydan ve yeşil alanların azlığı, ekolojik bağlantıların kopukluğu - Trafik yoğunluğu ve otopark sorunları - Sosyal ayrışma ve kimlik kaybı riski - Tarihi dokunun kaybolması - Afet riskleri (deprem, sel, yangın) - Yetersiz yeşil alan bağlantıları - Yaya dolaşımı kısıtlı - Mekânsal ve sosyal segregasyon
F – Fırsatlar	- Endüstri mirası yapıların (ör. Havagazı Fabrikası) yeniden işlevlendirilmesi - UNESCO Dünya Mirası adaylığı ile uluslararası görünürlük - Turizm ve kültür odaklı yeni rotaların oluşturulması - Liman dönüşümüyle kruvaziyer turizmi ve ticaret potansiyeli - Agora-Kadifekale bağlantısıyla bütüncül tarihi rota - 1710 sayılı Koruma Yasası ve tescil çalışmaları
T – Tehditler	- Liman kapasitesinin yetersizliği, uluslararası rekabet kaybı - Yoğun yapılaşma ve rant baskısı - İklim değişikliği etkileri (ısı adası, sıcaklık artışı) - Fay hattına yakınlık ve deprem riski - Sosyal ayrışma ve yerel halkın kaybı - Enerji, su ve altyapı sorunları - Kıyı alanlarında taşkın ve sel riski - Afetler sonucu can ve mal güvenliği riski - Tarihi kimliğin kaybolması - Mekânsal kalitenin bozulması - Sosyal dokunun zayıflaması

7.7.2 Problem- Potansiyel Tablosu

Table 2: Problem Potansiyel Tablosu

Kriter / Konu	Problem	Potansiyel
Kültürel ve Tarihi Değerler	Liman arkasındaki endüstriyel yapılar atıl durumda. Sit alanda inşaat faaliyetleri kimlik kaybı riski taşıyor. Konak Pier–Alsancak Limanı kıyısı sit başvurusu reddedilmiş, kimlik kaybı riski Sit statüsünden çıkarılan alanlarda apartmanlaşma tarihi dokuyu bozmuştur. artmıştır.	Endüstri mirası kültürel mekânlara dönüştürülebilir (ör. Havagazı Fabrikası). Darağaç Kolektifi alanı sanat merkezine dönüştürmüştür. İmar hakkı devri (TDR) ile koruma potansiyeli vardır.

	Yüksek katlı yeni projeler silueti bozarak kimlik kaybına yol açmaktadır.	Kültürpark geniş yeşil alanı ve koruma statüsüyle kültürel manzara sunmaktadır. Alsancak'ın farklı dönemleri yansıtan çok sayıda kültürel eseri vardır. Kültürel çeşitlilik, uluslararası tanıtım ve görünürlük açısından avantaj sağlar.
Sosyal Altyapı	Yüksek kiralalar nedeniyle genç nüfus bölgeden uzaklaşmaktadır. Azınlık grupların kamusal alanlardan dışlanması ve belirli bölgelerde toplanması sosyal ayrışmaya yol açmaktadır.	Meydanlar, parklar, kültürel merkezler ve kamusal alanlar sosyal etkileşim için güçlü odaklardır. Nevvar Salih İşgören Hastanesi ve Atatürk Lisesi gibi yapılar kentsel yaşam açısından önemlidir. Bornova Sokağı gibi alanlar bazı azınlık gruplar için güvenli sosyal mekânlar oluşturmuştur.
Teknik Altyapı	Yoğun araç trafiği, dar yollar ve otopark eksikliği ulaşımı zorlaştırıyor. Yaya ve bisiklet yolları yetersiz, toplu taşıma ağı eksiklikleri var. Tarihi dokuda yoğun trafik kültürel yapıları tehdit ediyor.	Çeşitli toplu taşıma seçenekleri (İZBAN, tramvay, metro, otobüs, vapur). İzmir Deniz Projesi ile kıyı bağlantısının güçlenmesi. Halkapınar'ın ulaşım merkezi olma potansiyeli.
Ekolojik ve Yeşil Altyapı	Meles Deltası'nda deniz ile kent arasındaki bağlantı zayıftır. Dere taşkınları, kirleticiler ve kıyı dolguları ekosistemi olumsuz etkilemektedir. Yeşil alan oranı yetersizdir, kişi başına düşen miktar düşüktür. Kentsel ısı adası yıllar geçtikçe artmaktadır.	Alsancak kıyısında oksijen üretimi ve biyolojik çeşitlilik için potansiyel vardır. Kültürpark ve kıyı şeridi kent için önemli yeşil alan potansiyeli taşır.
Ekonomi	Alsancak Limanı'nda gemi yanaşma derinliği ve kapasite yetersizliği uluslararası rekabeti azaltmaktadır. Kruvaziyer turizminin 2018 sonrası gerilemesi ekonomik kayıplar yaratmıştır.	2021 sonrası İzmir Alsancak Limanı'na kruvaziyer gemi seferleri yeniden başlamıştır. Liman potansiyeli uluslararası turizm ve ticaret için stratejik bir fırsattır.

	Tarihi kimlik ile uyumsuz yüksek katlı yapılar ekonomik baskı ve kimlik kaybı yaratmaktadır.	Gıda Çarşısı ve tescilli yapılar kültürel ekonomi için önemli bir değer sunmaktadır.
Afet Riski	İzmir fay hattı üzerinde bulunan Alsancak yüksek deprem riski taşıyor. Basmahane ve Hilal bölgeleri deprem, sel ve yangın riski açısından çok kırılgan.	Afet risklerine yönelik kentsel dönüşüm ve güçlendirme çalışmaları yapılabilir. Afet yönetimi ve dirençli kentsel planlama için fırsatlar mevcut.
Mekansal Yapı	Kültürpark projeleri koruma ve imar dengesi gözetmeden inşaat tehdidi oluşturuyor. 20. yüzyıldan itibaren konut ve endüstri yapılarıyla çevresel baskılar artmış. Yeni projeler (Evora İzmir, Ege Palas vb.) silüet ve kimlik kaybına neden oluyor. Kamu binaları ve tesislerin işlevsizleşmesi mekânsal bütünlüğü bozuyor.	Kültürpark İzmir'in en önemli yeşil ve kültürel alanlarından biridir. Meles Deltası ve kıyı şeridi kentsel ekoloji için potansiyel taşıyor. Tarihi doku ve sosyal yaşam birlikte korunarak mekânsal değer güçlendirilebilir.

8 Planlama ve Uygulama Araçları

8.1 Gelişim Hakkı Transferi (GHT) Mekanizması

Gelişim Hakkı Transferi (GHT), Alsancak projesinin en kritik uygulama araçlarından biridir. Bu model, yapılaşmanın kısıtlandığı tarihi koruma alanlarındaki mülk sahiplerinin imar haklarını, yeni yapılaşmaya uygun olan "hedef alanlara" aktarabilmesini sağlar. Bu sayede hem koruma sağlanır hem de mülk sahiplerinin hakları güvence altına alınır.

Uygulama Alanları:

Kaynak Alanlar (Sending Areas): GHT'nin kullanılacağı kısıtlı bölgeler olarak Alsancak sahil şeridi, Talatpaşa Bulvarı, Kültür Mahallesi ve kentsel koruma alanı içerisindeki downzoning (yoğunluk azaltma) yapılan adalar belirlenmiştir. Bu alanlar, yapısal olarak riskli veya tarihi dokuya uyumsuz binalardan arındırılacaktır.

Hedef Alanlar (Receiving Areas): Aktarılan gelişim haklarının kullanılacağı bölgeler ise yüksek altyapı kapasitesine sahip, tarihi değeri düşük veya yenilemeye uygun alanlardır. Bu alanlar arasında Bayraklı, Narlıdere, Ege Mahallesi, Karabağlar ve Gaziemir'deki rezerv alanlar bulunmaktadır.

8.2 Finansal ve Yönetimsel Modeller

Proje, fiziksel müdahaleleri finanse etmek ve yönetmek için çeşitli yenilikçi araçlar önermektedir.

Arazi Değeri Yakalama (Land Value Capture - LVC): Liman dönüşümü gibi kamu yatırımları sonucunda oluşan arazi değeri artışlarının, vergi, harç veya katkı payları aracılığıyla kamuya geri dönmesi ve bu gelirin koruma projelerinde kullanılması hedeflenmektedir.

Onar-İşlet-Devret (Restoration-Operate-Transfer - ROD): Alsancak Limanı'nın arkasındaki sanayi mirası yapıları için önerilen bu model, özel sektörün restorasyon ve işletme süreçlerini üstlenmesini ve belirli bir süre sonunda yapıları kamuya devretmesini öngörmektedir.

Kira Kontrollü Bölgeler: Spekülatif kira artışlarını sınırlayarak mevcut kullanıcıların bölgeden dışlanmasını önlemek ve sosyal sürekliliği korumak için belirli bölgelerde uygulanması planlanmaktadır.

Kamu-Özel Ortaklığı (PPP): Restorasyon ve altyapı projelerinin finansmanını sağlamak amacıyla kamu ve özel sektör arasında işbirliği modelleri geliştirilecektir.

8.3 Sürdürülebilirlik Odaklı Kriterler

Planlama süreci, çevresel sürdürülebilirliği destekleyen kriterleri de entegre etmektedir.

Yeşil Altyapı Teşvikleri: Yağmur bahçeleri ve geçirgen yüzeyler gibi yeşil altyapı uygulamalarını içeren projelere, yerel ve ulusal fonlardan hibe ve vergi indirimleri sağlanacaktır.

Enerji Verimliliği: Yeni binaların en az B Sınıfı Enerji Performans Sertifikası alması zorunlu tutulacak, tarihi binaların restorasyonunda ise kireç bazlı sıvalar gibi doğal yalıtım malzemeleri kullanılacaktır.

Atık Yönetimi: Yeni yapılaşma ve dönüşüm projelerinde inşaat ve yıkım atıklarının en az %70'inin geri dönüştürülmesi şartı getirilecek ve tarihi yapı elemanlarının yeniden kullanımı için "Tarihi Malzeme Bankası" kurulması önerilmiştir.

8.4 Katılımcı Planlama Yaklaşımları

Alsancak projesi, kararların kolektif bir bilgelikle alınmasını sağlamak için katılımcı planlama ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşım, sadece bilgi paylaşımını aşarak, tasarımların şekillendiği karar alma aşamalarında da aktif katılımı teşvik eder. Kullanılan araçlar arasında

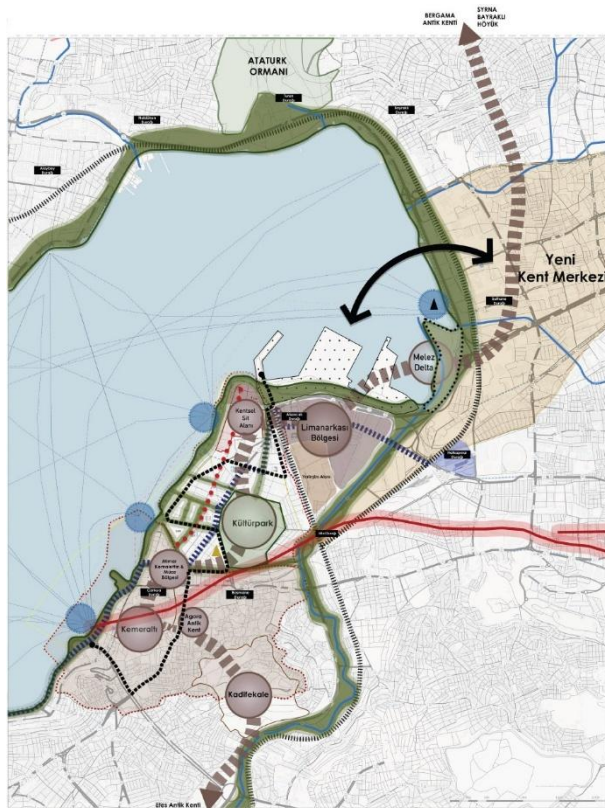
Katılımcı Panolar, Dijital Anketler ve Oylama, Saha Prototip Testleri ve Mobil Katılım Uygulamaları bulunmaktadır. Özellikle kadınlar, düşük gelirli gruplar ve gençler gibi dezavantajlı grupların sürece dahil edilmesi hedeflenmiştir. Bu yaklaşım, planın yerel ihtiyaçlara daha duyarlı olmasını ve toplumsal sahiplenmeyi artırmasını sağlamaktadır.

9 VİZYON ve KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Projenin vizyonu, 'geçmişin izlerini geleceğe taşıyan, kıyı ile bütünleşmiş, ekolojik ve sosyal açıdan kapsayıcı, afetlere dayanıklı bir Alsancak' olarak tanımlanmıştır. Bu vizyon üç temel ilke etrafında örülmüştür: süreklilik (tarihi ve kültürel değerlerin korunması), esneklik (adaptif yeniden kullanım ve afetlere karşı dayanıklılık) ve kapsayıcılık (toplumsal erişim ve kullanım hakkının güvence altına alınması).

Kavramsal yaklaşımlar şu başlıklarda şekillendirildi: (1) Blue-Green altyapı ve doğal sistemlerin entegrasyonu; (2) kamusal alanların çeşitlendirilmesi ve mahalle ile merkezi alanlar arasında yumuşak geçişlerin sağlanması; (3) koruma stratejisinin ekonomi ile buluşturulması, böylece korumanın finansal sürdürülebilirliğinin sağlanması; (4) kentsel omurga ve yaya-bisiklet ağları şeklinde erişilebilirlik planlaması; (5) kültürel rotalar ve anlatı alanları aracılığıyla kentsel hafızanın görünür kılınması.

Bu kavramlar, hem fiziksel müdahaleler hem de yönetim ve politika önerileriyle bütünleşecek biçimde uygulama programına dönüştürülmüştür.



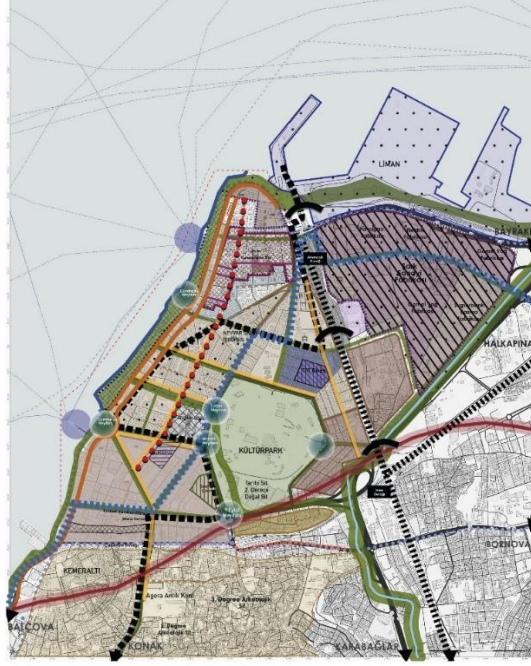
Seçim	Strateji	Paydaşlar
Tarihi ve Kültürel Mirasın Korunması ve Geliştirilmesi		
 Ticaret ve kamusal tesisler/oranları Bayraklı Kenti Merkezine kaydırarak; Alancaklar Orta Kenti Merkezi, tarihi, kültürel miras, doğal yeşil alanları ve deniz kıyısı ile KÜRÖR, turizm ve ticaretin yeni çıkış noktası, her iki merkez bütünlüklü tamamlayıcı şekilde işlevi olacaktır.		İM
 Kadifetace, Akçaya, Kemerköy, Mirza Kemaleddin, Kültürpark, Si Alanı, Limanrakas, Meles Delta's ve Altatürk Osman gibi odakları bütünlüğe bağlayan bütüncül bir kültür alanı oluşturulacaktır.	Meles Delta'sı Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi	İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Si alanı koruma statüsüne uygun, çevreye uyumlu ve Levanten hayatını tanıtan sanayi galerileri, müzeler ve toplanan salsalası içeren bir cazibe merkezi (attraction point) oluşturulacaktır.	Kültür ve Turizm Bakanlığı İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi	İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Kemerköy ve Si Alanı arasındaki bağlantı, Kıbrıs Jeherli'ni Caddesi üzerinden sağlanacak; bu caddenin boyunca ticari işlevler teşviy edilecek ve caddenin KÜRÖR alanı kapamada müze ve tarihi alanlara erişimi güçlendiren bir omurga işlevi görecek.		
 Punto bölgesi, kentlinin Si Alanı, Limanrakas, TMO Alancaklar, Eski Elektrik Fabrikası ve Sümerbank binalarının sanayi, kültür ve turizm geçişini konularak; müzeler, kültür fabrikası, atölyeler ve genç ofisler gibi yaratıcı KÜRÖR odakları işlevleri kazandıracaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Geçmiş bölgesindeki kat sayı azaltıldığında, kentlinin dönüşümünü planladığı Ege Mahallesi'nin insanları taşıyacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
Doğal Mirasın Korunması ve Ekolojik İyileştirme		
 Meles Delta'sı sulak alan parçası olarak düzenlenecek ve yeşil altyapı sistemi ile doğal koruma alanı için edilecek ekosistemi korunacaktır.		İM
 Bayraklı Denizi ile talep edilecek Si üzerinden yeşil alan oluşturularak yeniden canlandırılacak; yürüyüş ve bisiklet yolları ile marifetli altyapı güçlendirilecek.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 KÜRÖR ile Si alanı arasındaki koridor boyunca yeşil alanlar oluşturulacak ve parkletler entegre edilerek yaya ve bisiklet erişimi artırılacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Başmame Çukuru kamusal alanı geliştirilerek, 1990 yılında yarışmaya kazanan projeye referansla, günümüz ihtiyaçlarına uyarlanarak bir bütüncül tasarım ile yeniden canlandırılacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
Limanın Yeniden Yapılandırılması ve Deniz Turizminin Geliştirilmesi		
 Alancaklı Limanında sadece küçük ölçekli gemilerin kullanımını teşviy etmek için büyük kargo gemilerine vergi uygulaması getirilecek, kargo taşımacılığı Çandarlı Limanına yönlendirilecektir.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Liman düzenlenerek kruvaziyer turizmi odaklı bir deniz turizmi merkezi haline getirilecek; uluslararası ziyaretçileri için Limanrakas bölgesinde geçici konaklama birimleri oluşturulacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
Toplu Taşımanın Güçlendirilmesi ve Sürdürülebilir Ulaşım		
 İTİSME Toplu taşıma ağına ek olarak yeşil ve aktif PRT oluşturulacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Yakıcı motorları, deniz otobüsleri ve deniz takistleri gibi yeni deniz ulaşım araçları entegre edilerek kent için ulaşım çeşitliliği artırılacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Sahilne işlevleri aktifleştirilerek kullanıma sunulacak bölgelerle işlevi boyunca işlevler arası geçen vapurlar olacak.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Tüm kıyı yeşili boyunca ve işlevi alanında mobility hub kurulacak ve bölgelerle 1 km dönüşümlü desteklenecektir.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
 Halkapınar bölgesi kent için ulaşım ana transfer merkezi olarak güçlendirilecektir.		İM
 İTİSME Tramvaylı tramvay ve İTİSME deniz otobüsleri konularak kapasite artırılacaktır.		İTİSME Çevreyle Etkileşim Etkisi ve Turizm Etkisi
Kentsel Dönüşüm		
 İzmir Fay Hattında 50 metrekarelik yapı sınırları bandı çekilecek, can ve mal güvenliğini artırmaya yönelik önlemler alınacaktır.		İM

Şekil 8:Konsept Plan

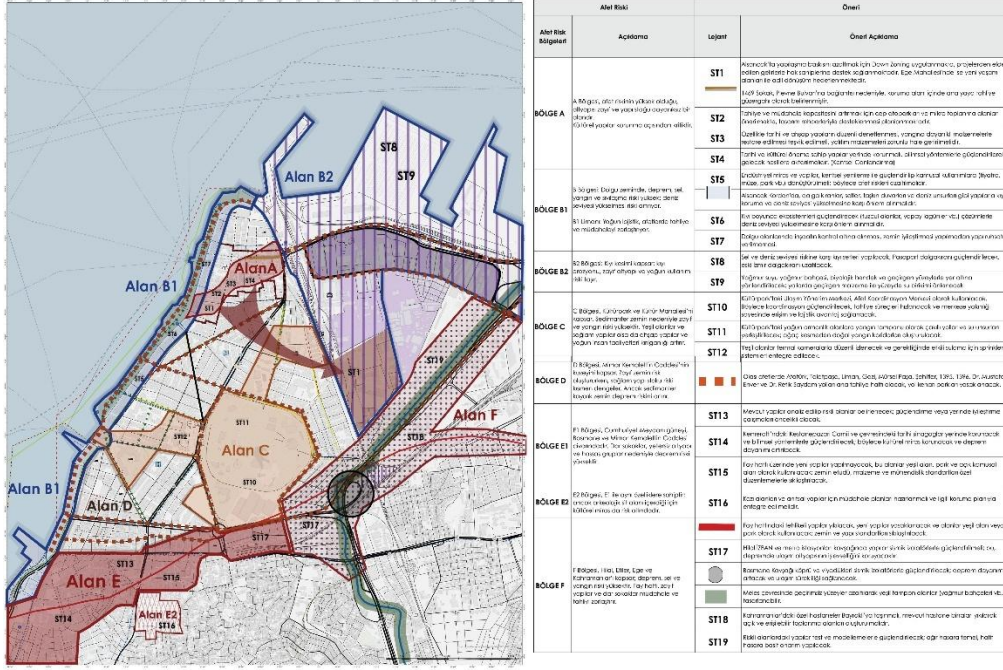
Konsept planda, 1/5000 ölçek üzerinde alınan kararlar özet niteliğinde sunulmuş ve bölgenin ana odak noktaları ortaya konmuştur. Bu plan, alınan kararların genel çerçevesini yansıtarak planlama sürecine yön veren temel yaklaşımı göstermektedir.

10 STRATEJİLER, PLANLAMA KARARLARI ve POLİTİKALAR

Bu bölüm, vizyonu sahaya taşıyacak somut strateji ve politika paketlerini içerir. Stratejiler beş ana ekseninde toplanmıştır: Koruma ve restorasyon politikaları; Kıyı ve kamusal alan düzenlemeleri; Afet risk azaltma ve yapısal güçlendirme; Ekonomik mekanizmalar; Yönetişim ve katılım.



Şekil 9:5.000 Ölçek Uygulama Planı



Şekil 11: Afet Riski Yönetim Planı

10.4 Ekonomik ve Finansal Politikalar

Koruma maliyetlerinin telafisi ve uygulama bütçesinin sürdürülebilirliği için TDR (Transferable Development Rights) sistemi önerilmektedir. Bu sistemle, korunması gereken parsellerde inşaat hakkı kısıtlanırken, hak sahibi olan mülk sahipleri diğer uygun alanlarda bu haklarını kullanabilecek veya devredebilecektir. Ayrıca Land Value Capture (LVC) mekanizmaları ile kamusal altyapı yatırımlarının neden olduğu değer artışı kamuya aktarılacak, gelirler restorasyon ve altyapı yatırımlarında kullanılacaktır. Teşvikler kapsamında küçük ölçekli cephe restorasyon hibeleri, vergisel teşvikler ve düşük faizli kredi programları önerilmektedir. Büyük ölçekli endüstriyel miras dönüşümlerinde PPP ve ROD modelleri ile yatırım çekilmesi sağlanacaktır.

10.5 Yönetişim ve Katılımcılık

Çok aktörlü bir yönetim modeli öngörülmüştür: Belediye koordinasyonunda koruma kurulları, mahalle temsilcileri, STK'lar, üniversiteler ve özel sektör temsilcilerinden oluşan bir platform kurulacaktır. Karar alma süreçleri şeffaflaştırılacak; halk katılımı atölyeleri, dijital geri bildirim mekanizmaları ve pilot uygulama testleriyle genişletilecektir. Bu yaklaşımla hem politikaların meşruiyeti güçlendirilecek hem de uygulama sürecinde yerel bilgi ve kapasite kullanılacaktır.

10.6 Mekânsal Karar Araçları

Planlama kararlarında kullanılacak araçlar arasında downzoning, koruma buffer alanları, yükseklik sınırları, özel koruma bölgeleri ve mobil kullanım esnekliği sağlayan zonlama yaklaşımları bulunmaktadır. Ayrıca kısa vadede geçici kullanımların yaygınlaştırılması (pop-up kültürel etkinlikler, pazarlar, gençlik üretim atölyeleri) ile alanın sosyal canlılığının artırılması hedeflenmektedir.

kapsamında zemin iyileştirme, kritik altyapıların güçlendirilmesi, yapı bazlı güçlendirme programları ve yapılaşma kısıtları uygulanacaktır. Hazırlık kapsamında acil müdahale planları, yerel toplum eğitimleri, tahliye rotalarının ve toplanma alanlarının belirlenmesi yer almaktadır. İyileşme sürecinde ise dijital envanter ve önceden belirlenmiş müdahale protokolleri ile hızlı geri dönüş sağlanması hedeflenmektedir.

Zemin etütleri sonucunda sıvılaşma potansiyeli yüksek alanlarda; vibrocompaction, jet grouting ve diğer zemin iyileştirme teknikleri önerilmiş, uygun teknik seçimi için detaylı mühendislik etütleri gerekliliği vurgulanmıştır. Yapı güçlendirme stratejileri; koruma ilkeleriyle uyumlu olarak, yapısal davranışı iyileştirecek takviyeler, rijit olmayan bağlantılar ve enerji sönümleyici elemanların entegrasyonunu içerebilir. Bu teknik çözümlerin maliyet-etkinliği, pilot projelerle test edilip ölçeklendirilecektir.

Sosyal dirençlilik açısından, yerel toplulukların tahliye ve acil durum süreçlerine dahil edilmesi, gönüllü ağların oluşturulması, yerel STK'ların kapasite geliştirilmesi ve okul-temelli eğitim programları önerilmektedir. Ayrıca geçici barınma stratejileri kapsamında hafif, hızla kurulabilen ve kültürel bağlamla uyumlu modüler çözümler planlanmıştır. Bu modüller, aynı zamanda afet sonrası ekonomik canlanma için kısa süreli üretim alanları veya pazar alanları olarak da kullanılabilir esneklikte tasarlanacaktır.

13 UYGULAMA PLANI, YÖNETİM ve FİNANSMAN

Uygulama, kısa, orta ve uzun vadeli eylemler halinde yapılandırılmıştır. Kısa vadede (1–3 yıl) dijital envanter oluşturma, pilot cephe restorasyonları, küçük ölçekli yeşil altyapı uygulamaları ve katılımcı atölyeler önceliklidir. Orta vadede (3–7 yıl) TDR ve LVC araçlarının yasal altyapısının hazırlanması, birkaç adaptif yeniden kullanım projesinin tamamlanması, altyapı modernizasyonu ve kapsamlı güçlendirme programlarının planlanması yer alır. Uzun vadede (7+ yıl) kıyı ekosistemlerinin restorasyonu, bütüncül kentsel yenileme projelerinin tamamlanması ve kurumsal yönetim mekanizmalarının olgunlaştırılması amaçlanmıştır.

Yönetişim modeli, çok aktörlü karar alma mekanizmalarını içerecek şekilde tasarlanmıştır. Proje koordinasyon birimi; belediye, koruma kurulları, üniversite araştırma ekipleri, STK'lar ve özel sektör temsilcilerinden oluşacak bir danışma kurulu ile desteklenecektir. Finansman kaynakları; belediye bütçesi, ulusal koruma fonları, AB ve uluslararası hibeler, özel yatırımcı katkıları, PPP projeleri ve TDR/LVC gelirleri kombinasyonundan sağlanacaktır. Ayrıca küçük ölçekli proje hibeleri ve düşük faizli kredilerle yerel aktörlerin restorasyon kapasitesi desteklenecektir.

Risk paylaşımı ve kredi garantileri gibi finansal araçlarla, restorasyon ve güçlendirme projelerinin bankacılık tarafında krediye dönüşmesi teşvik edilecektir. Bu yapı, aynı zamanda sosyal konut projeleri için sübvansiyonlar ve kira destekleri içerecek; böylece yerinden edilmeyi azaltmaya yönelik bir sosyal politika seti uygulanacaktır. İzleme ve değerlendirme mekanizması çerçevesinde yıllık ilerleme raporları, performans göstergeleri ve üç yılda bir strateji revizyonu planlanmıştır.

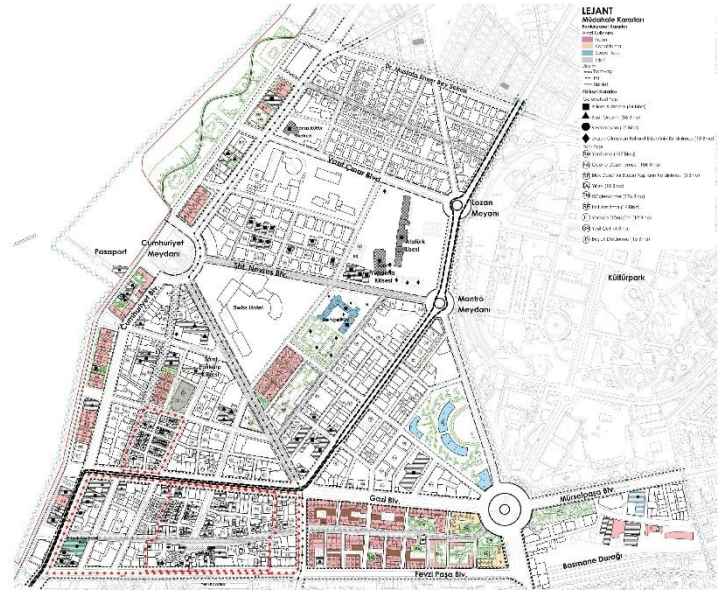
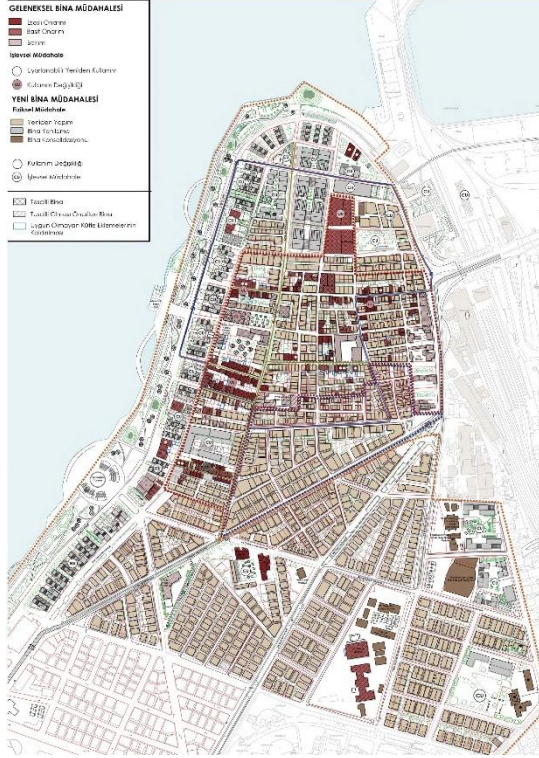
14 İZLEME, DEĞERLENDİRME ve GÖSTERGELER

Projenin başarısı için izleme ve değerlendirme mekanizmalarının baştan planlanması zorunludur. İzleme göstergeleri, fiziksel, sosyal, ekonomik ve risk yönetimi alanlarında çeşitlendirilmiştir. Fiziksel göstergeler: restorasyon tamamlanan yapı sayısı, yenilenen cephe metrekaresi, yeşil alan artışı (m²) gibi ölçütleri içerir. Sosyal göstergeler: yerel memnuniyet skorları, kamusal mekân kullanım sıklığı, yerinden edilme vakalarının sayısı gibi

parametrelerdir. Ekonomik göstergeler: yaratılan istihdam, proje yatırımları, turizm gelirlerindeki değişim gibi verileri kapsar. Risk göstergeleri: güçlendirilmiş yapı oranı, sivilleşme riski azaltılmış parsel sayısı, acil müdahale kapasitesi gibi ölçütlerden oluşur.

Dijital envanter sisteminin periyodik güncellenmesi ve açık veri politikası ile toplumun erişimine açılması önerilmektedir. Böylece şeffaflık artacak ve akademik-yerel işbirlikleri güçlenecektir. Ayrıca bağımsız denetim mekanizmaları ile yıllık raporlar doğrulanacak, gerektiğinde politika düzeltmeleri yapılacaktır.

15 1/1000 Ölçek ve 1/500 Ölçek Plan Kararları



Şekil 14: 1/1000 Ölçek Alsancak Kuzey Bölgesi Koruma Planı

Şekil 13: 1/1000 Ölçek Alsancak Güney Bölgesi Koruma Planı

Alt Ölçeklerde ise Kuzey ve Güney alanları ayrı çalışılmıştır. Alsancak'ın kuzey bölgesi, Punto'dan başlayarak Kültürpark'ın kuzeyine kadar uzanan alanı; güney bölgesi ise Kültürpark'ın kuzey sınırından başlayarak Kemeralı Çarşısı'na kadar olan kesimi kapsamaktadır. Kuzeyde plan kararları oluşturulurken tarihsel dokunun ve çok katmanlı kültürel mirasın korunması esas alınmış, kıyı ile bağlantının güçlendirilmesi, kamusal mekân sürekliliğinin sağlanması ve yeşil alanların ekolojik ağ yapısıyla bütünleştirilmesi temel stratejiler olarak belirlenmiştir. Güneyde ise tarihi kent merkezinin devamlılığının korunması, geleneksel çarşı dokusu ile yoğun ticaret alanlarının uyumunun sağlanması ve sosyal yaşamın canlılığının desteklenmesi ön planda tutulmuştur. Her iki bölgede de afet risklerine karşı dirençliliği artıracak stratejiler geliştirilmiş; deprem, taşkın ve yangın gibi risklere yönelik önleyici müdahaleler öngörülmüştür. Ayrıca, tarihi yapıların korunması, kamusal mekânların erişilebilirliğinin artırılması, toplumsal çeşitliliğin sürdürülmesi ve katılımcı planlama ilkelerinin uygulanması plan kararlarının ortak paydasını oluşturmuştur. Böylece Alsancak, hem kuzey hem de güney alanlarıyla tarihi ve kültürel değerlerini yaşatan, afetlere karşı dirençli, kapsayıcı ve sürdürülebilir bir kentsel alan olarak tasarlanmıştır. 1/500 Ölçek çalışmalarında ise spesifik sokak ve ya caddeler referans alınarak üst ölçekte alınan koruma planları ve ya kentsle tasarım önerileri gösterilmiştir.

16 SONUÇ VE ÖNERİLER

Alsancak Tarihi Kentsel Alanı için geliştirilen bu kapsamlı koruma planı, kentsel mirasın korunmasını, afet risklerinin yönetimini, sosyal adaleti ve ekonomik canlılığı birleştiren bütünsel bir model sunmaktadır. Çalışma, Alsancak'ın çok katmanlı kimliğini ve değerlerini tanıyarak, bu değerleri koruma altına alan stratejiler geliştirmiştir. Tipolojik bölgelendirme ve risk temelli önceliklendirme yaklaşımı, alandaki müdahalelerin minimal onarımdan tam ölçekli yeniden yapılanmaya kadar farklı seviyelerde ele alınmasına olanak sağlamaktadır.

Planın başarısı için sadece fiziksel müdahaleler yeterli görülmemektedir. Proje, Gelişim Hakkı Transferi, Arazi Değeri Yakalama ve katılımcı planlama gibi yenilikçi araçlarla, planlama süreçlerinin mülkiyet, finans ve yönetim boyutlarını bütüncül bir şekilde ele almaktadır. Bu yaklaşım, planın sadece teknik bir doküman olmaktan öte, yerel yönetim, sosyal uyum ve ekonomik sürdürülebilirlik hedeflerine hizmet eden bir politika belgesi haline gelmesini sağlamaktadır.

Sonuç olarak, Alsancak için önerilen stratejik yaklaşım, miras planlamasının statik korumanın ötesine geçerek, dinamik kentsel büyüme, iklim değişikliğine uyum ve afetlere karşı dirençlilik hedefleriyle bir arada nasıl var olabileceğini göstermektedir. Bu bütünleşik ve ileriye dönük metodoloji, Türkiye ve uluslararası alanda benzer karmaşık kent dokularına sahip bölgeler için uygulanabilir bir model sunmaktadır. Alsancak, bu plan sayesinde sadece bir koruma alanı değil, aynı zamanda tarihi hafızanın tasarım, politika ve topluluk katılımıyla aktif olarak sürdürüldüğü canlı bir kentsel peyzaj olarak konumlandırılmaktadır.

17 KAYNAKLAR

Alois Riegl. (1903/1996). The Modern Cult of Monuments: Its Character and Its Origin. *Oppositions* (25), 21–51.

Ashworth, G. J. (2011). Preservation, conservation and heritage: Approaches to the past in the present through the built environment. *Asian Anthropology*, 10(1), 1–18. <https://doi.org/10.1080/1683478X.2011.10552501>

Bandarin, F., & van Oers, R. (2012). The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century. Wiley-Blackwell.

Choay, F. (2001). The Invention of the Historic Monument. Cambridge University Press.

ICOMOS. (1964). International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (The Venice Charter). Paris: ICOMOS.

ICOMOS. (1987). Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter). Paris: ICOMOS.

Jokilehto, J. (1999). A History of Architectural Conservation. Butterworth-Heinemann.

Pendlebury, J. (2013). Conservation values, the authorised heritage discourse and the conservation-planning assemblage. *International Journal of Heritage Studies*, 19(7), 709–727. <https://doi.org/10.1080/13527258.2012.700282>

Rypkema, D. D. (2005). Economics, Sustainability, and Historic Preservation. National Trust for Historic Preservation.

Smith, L. (2006). Uses of Heritage. Routledge.

Tunbridge, J. E., & Ashworth, G. J. (1996). *Dissonant Heritage: The Management of the Past as a Resource in Conflict*. Wiley.

Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2005). 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. Ankara: Resmî Gazete.

UNESCO. (1972). *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Paris: UNESCO.

UNESCO. (2011). *Recommendation on the Historic Urban Landscape*. Paris: UNESCO.

Ünlü, T. (2017). Türkiye’de koruma planlaması: Mevzuat, uygulamalar ve sorunlar. *Planlama Dergisi*, 27(1), 53–72.