



BALIKESİR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ



BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,
ALİBEY(CUNDA) ADASI
I. VE III. DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK
II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU



Ankara, 2021



PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK TİC. LTD. ŞTİ.
İÇ BOKAK NO:7/2 DEĞİR A. AYRANCI - ÇANKAYA / ANKARA
web : www.utta.com.tr email : utta@utta.com.tr

TEL : (0312) 468 30 36
(0312) 468 30 36
FAX : (0312) 467 84 18

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,
ALİBEY (CUNDA) ADASI
I. VE III. DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK
II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ve

PLAN HÜKÜMLERİ

Ankara, 2021

UTTA
Planlama Projelendirme
Danışmanlık Tic. Ltd. Şti.
İç Sok. No: 7/2 A. Ayrancı-Güvenevler
Hitit Vergi Dairesi: 897 001 8428 ANKARA

MARİLE İLÇAN
Şehir Plancısı
T.C. Çevre, Şehircilik Bakanlığı
İmar Planı Yürütme Birlikleri
Grup 4 No:008

**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,
ALİBEY (CUNDA) ADASI
I. VE III. DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK
II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TELEFON EVRAK	BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ	
	Tarih No	22.02.2021
	Sayı No	617894
	Dosya No	10.01.279

PLAN NO: NİP-38161
ASKIDAN İN TARİHİ:

PLAN MÜELLİFİ VE İMAR PLANI YAPIMI EKİBİ

Makbule İLÇAN

Dr. Ahmet UZEL

ALİ Fuat TEK

Gökçe Günel

Prof. Dr. Coşkun ÖZGÜNEL

Füsun BAYDAN

Sunay ERDEM

Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A. Uzmanı) (A Grubu)

Y. Mimar (A Grubu)

Restorasyon Uzmanı, Y. Mimar

Sanat Tarihçisi

Arkeolog

Sosyolog

Peyzaj Mimarı

Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin
26.01.2021 tarih ve 095.....sayılı
kararı ile aynen değiştirilerek onaylanan
imar planıdır.

Ramazan BAHTAVAN
Balıkesir Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULUNUN
25.06.2021 TARİH VE 2938.....
SAYILI KARAR EKİDİR.

ASLI GİBİDİR

Selih ÇELİK
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

PLANLAMA EKİBİ

Makbule İLÇAN
Dr. Ahmet UZEL

Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A Uzmanı) (A Grubu)
Y. Mimar (A Grubu)

ÇALIŞMA EKİBİ

Volkan BAL
Fatma YÜZÜAK
Merve TOHMA
Evrım Gözde SERENBAY
Şule YILMAZ
Esratur USTA
Feleknaz TÜRÜDÜ
ALİ Fuat TEK
Filiz HEKİMOĞLU
Sunay ERDEM
Çiğdem KAVUKÇU
Füsün BAYDAN
Mustafa ÖZÇÖMLEKÇİ

Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Şehir Plancısı
Y. Mimar , Restoratör
Şehir ve Bölge Plancısı (CBS & U.A Uzmanı)
Peyzaj Mimarı
Sanat Tarihçisi
Sosyolog
Jeoloji Mühendisi

DANIŞMANLAR

Prof. Dr. Neriman Şahin GÜÇHAN
Doç. Dr. Necibe Aydan SAT
Prof. Dr. Hürriyet Gülsün ÖĞDÜL (Bilgen)
Gökçe Günel
Prof. Dr. Halim Perçin

Restoratör, Mimar
Şehir ve Bölge Plancısı
Şehir ve Bölge Plancısı
Uzman - Sanat Tarihçisi
Peyzaj Mimarı

İNN MİMARLIK

Ezgi Gündüz ÇETİNKAYA
Füsün Tamer Türer
Can Türer

Mimar
Mimar
Mimar

R.E.G.İ.O.

Prof. Dr. Coşkun ÖZGÜNEL
Kılıçhan SEVMEN
Serkan AKDEMİR
Halim ÖZATAY

Arkeolog
Uzman Arkeolog
Arkeolog
Arkeolog

ARE JEOTEKNİK

Ertan KESER
Ayşe Keser
Rıza Kandemir

Jeoloji Mühendisi
Jeoloji Mühendisi
Jeofizik Yüksek Mühendisi

OFİS HİZMETLERİ

Olca BULUT
Ertaç EMEKÇİ

Yönetici Sekreter
Baskı, Çoğaltma

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANIN TANIMI	1
1.1. Mevcut Durum	1
1.2. Sit Sınırı.....	4
1.3. Ayvalık Yönetim Alanı Sınırı	6
1.4. Mülkiyet Durumu.....	8
1.5. Jeolojik Etüt ve Yerleşime Uygunluk.....	9
2. AMAÇ, HEDEF, İLKE VE STRATEJİLER	12
3. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
3.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak, Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar.....	15
3.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine ilişkin Kararlar	17
3.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar.....	17
3.4. Bölgeleme/ İşlevlendirme, Mülkiyet, Ulaşım, Trafik Düzeni	17
3.5. Altyapı Kararları.....	18
4. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR	18
5. GELİŞME SENARYOSU VE SEKTÖREL ÖNGÖRÜLER	23
6. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI	24
7. NÜFUS KABULLERİ VE MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR	25
8. PLAN KARARLARI	26
8.1. Yasal ve Fiziki Eşikler.....	26
8.2. Planlama Yaklaşımı.....	26
8.3. Korumaya İlişkin Genel Planlama Kararları	27
8.4. Mekânsal Kararlar	28
8.5. Nazım İmar Planı (1990) ve Teklif Koruma Amaçlı İmar Planı	30
9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI	33
10. YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ	34
PLAN HÜKÜMLERİ	47

M

1. PLANLAMA ALANIN TANIMI

1.1. Mevcut Durum

Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı; Alibey Adası'nın Lale adasına bakan kesiminde, Ayvalık kent merkezi ile bağlantının sağlandığı köprü'nün bitişiğinde yer almaktadır. Ayvalık ilçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta, Balıkesir il merkezine ise yaklaşık 131 km uzaklıktadır.

Alan; konumu itibariyle Ayvalık İlçesi'nin önemli turizm odaklarından biri olan Alibey Adası'nın girişinde yer almaktadır. Öte yandan alan, çok önemli tarihsel, kültürel somut kanıtları barındırması açısından da yadsınmayacak bir öneme sahiptir.

Planlama alanı; Ayvalık'ı, Alibey (Cunda) Adası'na bağlayan köprüden sonra yer almaktadır. Alibey (Cunda) Adası'na tek karayolu bağlantısı buradaki köprüden sağlanmaktadır. Alan içerisindeki en önemli ulaşım aksı 15 Eylül Caddesi'dir. Bu cadde planlama alanındaki köprüden başlayarak Cunda/Alibey yerleşim alanına ulaşmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sitemine göre Ayvalık İlçesi'nin 2017 yılı nüfusu 68.831 kişidir. Planlama Alanın içinde bulunduğu Alibey Adası, Mithatpaşa Mahallesi'nin 2017 yılı nüfusu ise 2.074 kişidir.

Planlama Alanında mevcut durumda 90 hane bulunmaktadır. Ayvalık ilçe geneli Ortalama Hane Büyüklüğü 2,74 olduğundan söz konusu alanda nüfus yaklaşık olarak 250 kişi olarak kabul edilebilir. Ancak planlama alanı; ağırlıklı olarak yaz mevsiminde tercih edilerek kullanılan bir alandır. Nüfus mevsimsel olarak değişkenlik ve yoğunluk göstermektedir. Bu alanda sürekli ikamet eden kullanıcılar bulunmamaktadır.

Planlama Alanında toplam 25.168,56 m² konut alanı bulunmaktadır. Bu alan toplam alanın yaklaşık %13,32'sini oluşturmaktadır. Konut alanı üzerindeki yapılar ağırlıklı olarak 2 katlı ve kargir yapılardır.

II. Derece Arkeolojik Sit sınırı içerisinde 842 m² büyüklüğünde 4 katlı betonarme otel binası yer almaktadır. Ayrıca III. Derece Arkeolojik Sit sınırı içerisinde 180 m² büyüklüğünde ticaret alanı yer almaktadır.

II. Derece Arkeolojik Sit sınırı içerisinde bulunan ve planlama alanının büyük bir bölümünü oluşturan zeytin vasıflı araziler 61.288 m² büyüklükte olup, alanın %34,41'ini kapsamaktadır.

Planlama alanı içerisinde 694 m² büyüklükte 2 adet trafo yeri bulunurken, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 01.05.1998 gün 6375 sayılı kararı ile yapılmasında sakınca bulunmayan arıtma tesisi de faaliyettedir. Bunun dışında planlama alanında, Koruma Bölge Kurulu'nun kararıyla yer altına alınmış elektrik hatları ile su ve kanalizasyon hatları bulunmaktadır.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı tarafından yürütülen Lale Adası ile Alibey Adasında geçiş köprüsü projesi bulunmaktadır.

Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanının yaklaşık olarak 12,2 hektarı II. Derece Arkeolojik Sit, 6,7 hektarı ise III. Derece Arkeolojik Sit'ten olmak üzere toplam 18,9 hektardan oluşmaktadır. Alanın; yaklaşık olarak 0,96 hektarı I. Derece Doğal Sit, 16,8 hektarı ise III. Derece Doğal Sit alanı içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanı mülkiyet durumu incelendiğinde; alanın büyük çoğunluğu şahıs mülkiyetine aittir. II. Derece Arkeolojik Sit içerisinde yer alan alan yaklaşık 5,9 ha olan 1160 ada 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 parseller Zeytinlik vasıflı arazilerdir. 1533 ada 1 parsel ise Belediye Mülkiyetinde olup, diğer parseller ise şahıs mülkiyetine aittir.

Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı; ilk olarak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.09.1989 tarih ve 688 sayılı kararı ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit içerisinde kuru tarım ile birlikte geleneksel zeytincilik içerikli tarım devam etmektedir. Ayrıca kuzey ve batı kısmında müstakil yapılar yer almaktadır. Alan içerisinde mimariye ait olabilecek kesme blok taşlar, sütun parçaları, siyah firnisli Bergama Batı Yamacı ve kabartmalı megara kâse parçalarına rastlanılmıştır. Yüzeyde yoğun biçimde saptanan söz konusu malzemelerin MÖ 4. yüzyılda bölgenin önemli kenti Kydonia' ya ait olduğu Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.09.1989 gün 688 sayılı kararında belirtilmektedir.

Alanın kuzeydoğusunda, deniz içerisinde yer alan ve bir ucu Lale Adası'na uzanıp adaları bağlayan bir berzah yer almaktadır. Su altında kalan söz konusu liman/mendirek kalıntılarının çevresinde ise hava fotoğraflarında da görülen yapı kalıntılarına ait temel izleri görülmektedir.

III. Derece Arkeolojik Sit sınırlarının büyük bir bölümünü modern müstakil yapılar kaplamaktadır. Bu yapılar arasında kalan bölümlerin yüzeylerinde ise düşük yoğunlukta seramik parçalar gözlenmiştir.

Planlama alanı; **Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**'nda **Turizm Bölgesi** olarak planlanmıştır.

1/25.000 Ölçekli Ayvalık Tarihi, Doğal ve Kentsel Sit Değerlerini İçeren Çevre Düzeni Planında alanın; **Alibey Köyü Çevresi ve Lale (Dolap) Adası Planlama Alanı** içerisinde kalmaktadır.

Ayvalık ilçe geneline ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 03.08.1988 tarihinde Ayvalık Belediye Meclisince onanmıştır. II. ve III. Derece Arkeolojik Sitin ilan edilmesinden sonra **05.09.1990** tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. **Ayvalık Revize 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**'nda planlama alanında yer alan kullanımlar; **II. Derece Arkeolojik Sit, Doğal Sit Alanı, Tercihli Kullanım-Konut ya da Turizm (TR), Turizm Tesis Alanı (TT), Günöbirlik Tesis Alanı (GB), Park ve Yol-Otopark** alanları olarak belirlenmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 1988 planından kalma yapılaşma ve plan kararı izleri tespit edilmiştir.

Alana ilişkin; **Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi; Ayvalık III. Derece Doğal Sit ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı** bulunmaktadır. Planlama alanı bu plana göre; **Turistik Tesis Alanları, Tercihli Alanlar, Günöbirlik Tesis Alanı, Park, Doğal Sit, II. Derece Arkeolojik Sit Alanı** ve **Yol-Otopark** olarak planlanmıştır.

Ayrıca söz konusu planlama alanında 2 adet imar planı değişikliği bulunmaktadır.

Planlama alanın büyük çoğunluğunun özel mülkiyete konu taşınmazlardan oluşması ve bu alanlarda zeytinliklerin bulunması, zeytin tarımının ve kuru tarımın sürdürölmesi, korumayı güçleştiren başlıca etmen olarak görölmektedir.

Planlama Alanının İlçe İçindeki Konumu ve Uydu Görüntüsü



Kaynak: Google Earth Görüntüsü, Ofis Çalışması

1.2. Sit Sınırı

Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 11.11.1977/A-160 sayılı kararı doğrultusunda planlama alanını da içine alan Alibey Adası Doğal Sit olarak tespit edilmiştir.

Planlama alanı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 02.09.1989 tarih 688 sayılı kararı doğrultusunda; "Balıkesir ili Ayvalık İlçesi, Alibey Adası, 52 pafta, 1040 ada 18,19,20,21,22,23 ve 17 parsellerin, 1160 ada, 12,13,14,15, 16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 parseller ve 59 parselin II. Derece Arkeolojik Sit; 52 pafta, 1040 ada, 17 parselin, 1160 ada 7,8,80,81,10,11,28,29,30 parseller ile 59 parselin III. Derece Arkeolojik Sit olarak tespitine karar verilmiştir.

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası II. ve III. Derece Arkeolojik Siti; Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.06.2020 tarih ve 2008 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli grafik paftada gösterilmiş olan Kydonia Antik Kenti II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarına ait köşe koordinat değerlerinin elde edilmesine yönelik hazırlanan ekli sit paftası ve koordinat listesinin uygun olduğuna karar verilmiştir.

Planlama Alanındaki Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulunun
11.06.2020 Tarih 2008 Sayılı Kararı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
BALIKESİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 11.06.2020 - 121
Karar Tarihi ve No : 11.06.2020 - 2008

Toplantı Yeri
BALIKESİR

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Alibey Adası, Mithatpaşa Mahallesi, Alibey Adası ile Lale Adası'nın birleştiği kısımda yer alan, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.09.1989 tarih ve 688 sayılı kararı ile tescil edilen Kydonia Antik Kenti, 2. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının UTTA Planlama Projelendirme Danışmanlık Tic. Ltd. Şti. tarafından "Balıkesir İli 2. ve 3. Derece Arkeolojik, Doğal, Kentsel Sit Alanlarına Ait 1:3000 Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Bir Kısımında 1:1000-1:500 Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Revizyon ve Bir Kısımında Plana Esas Mikrobölgeleme Etütü Yapımı İş'i" kapsamında koordinatlandırılmış sayısal haritasının ve koordinat listesinin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında değerlendirilmesi istemine ilişkin; Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 21.02.2020 tarih ve E.8746 sayılı yazısı ve ekleri ile Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 05.06.2020 tarih ve 214646 sayılı rapor okundu, ekleri ve işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı ilgi yazısı ile talep edilen değerlendirmenin yapılabilmesi amacıyla Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.09.1989 tarih ve 688 sayılı kararı ile tescil edilen ve sınırları aynı karar ekinde bulunan 1/1000 ölçekli grafik paftada gösterilmiş olan Kydonia Antik Kenti 2. ve 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarına ait köşe koordinat değerlerinin elde edilmesine yönelik hazırlanan ekli sit paftası ve koordinat listesinin uygun olduğuna karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Sahibi ÇAKAN
Müdür V.

BAŞKAN Doç. Dr. Esel ÇAĞLITÜTÜNCİGİL İMZA	BAŞKAN YARDIMCISI Mustafa BOZDEMİR İMZA	ÜYE Prof. Dr. Nurettin KOÇHAN İMZA	ÜYE İsmail ARSLAN İMZA
ÜYE Evren ORAL BULUNMADI	ÜYE Tamer KOÇ İMZA	ÜYE Fatma Dilek ÖZTÜRK BULUNMADI	ÜYE Koray KARABULUT Balıkesir Büyükşehir Bld. Bşk. Temsilcisi İMZA
ÜYE Mehmet AKKALP Ayvalık Bld. Bşk. Temsilcisi İMZA	ÜYE Aytekin YILMAZ Kuşçuyu Milliye Müze Müdürü İMZA		

Kaynak: Balıkesir KTVKKB

(Handwritten signature)

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Kültür ve Turizm Bakanlığı 02.03.2019 Tarih 168666 Sayılı Kararı



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı

Sayı : 71480061-181.02-E.218956
Konu : Ayvalık (Balıkesir) Yönetim Alanı Sınırı
hkk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 02.03.2019 tarih ve 71480061-181.02-E.168666 sayılı Makam Oluru.

UNESCO Dünya Miras Geçici Listesi'nde yer alan Ayvalık (Balıkesir) yönetim planının hazırlanması için Bakanlığımız ile Ayvalık Belediye Başkanlığı arasında 02.04.2018 tarihinde imzalanarak yürürlüğe giren protokol kapsamında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. maddesinin (a) fıkrasının 10. bendi gereğince ilgili kurumların görüşleri alınarak belirlenen "Ayvalık (Balıkesir) Yönetim Alanı" sınırının onaylanmasına ilişkin 02.03.2019 tarihli ve 168666 sayılı Makam Oluru ile yönetim alanı sınırlarını gösteren harita yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

E.Gökhan BOZKURTLAR
Bakan a.
Daire Başkanı

Ek : İlgi Makam Oluru ve eki Ayvalık (Balıkesir) Yönetim Alanı Sınırlarını Gösterir Harita (3 syf.)

Dağıtım:

Çevre ve Şehircilik Bakanlığına
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)
Tarım ve Orman Bakanlığına
(Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 25. Bölge
Müdürlüğü)
Balıkesir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne
Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne
BALIKESİR VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

İl. TBMM Binası yanı ULUS/ANKARA
Telefon No: (0312) 470 60 29 Belgeçer No: (0312) 470 65 45
www.kulturvarliklari.gov.tr e-posta: kvmgmtespitplanlama@kultur.gov.tr

Bilgi için: Zeynep TUNA YÜNCÜ
Şehir Plancısı
Telefon No: (312) 470 60 62

Ayvalık Yönetim Alanı Sınırı



Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

1.4. Mülkiyet Durumu

İlgili kurumlardan alınan verilere göre alanın büyük çoğunluğu özel mülkiyet kapsamındadır. 2.Derece Arkeolojik Sit içerisinde yer alan yaklaşık 5,9 ha olan 1160 ada 15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 parseller Zeytinlik vasıflı arazilerdir. 1533 ada 1 parsel ise Belediye Mülkiyetinde olup, diğer parseller ise şahıs mülkiyetindedir.

Handwritten signature

Planlama Alanındaki Mülkiyet Durumu



Kaynak: Araştırma Raporu, Harita No: 22-Mülkiyet Durumu

1.5. Jeolojik Etüt ve Yerleşime Uygunluk

Planlama alanı, 07.03.2017 tarihinde onaylanan, Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi toplam 3125,83 Hektar Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında incelenmiştir. Bahsi geçen raporda planlama alanı "Uygun Alan-2 ve Önlemler Alan 5.1" olarak tespit edilmiştir. Ancak;

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 6. Maddesinin F Bendinde Açıklanan "...Ancak Kanunla Kesin Yapı Yasağı Getirilen Alanlarda Yapılan Koruma Amaçlı İmar Planlarında Jeolojik-Geoteknik Rapor Hazırlanma Şartı Aranmaz." hükmü gereğince II. Derece Arkeolojik Sit Alanında jeolojik etüt bilgileri plan paftasına ve plan hükümlerine yansıtılmamıştır. III. Derece Arkeolojik Sit Alanında ise planlama alanındaki uygunluk değerlendirmesi plan paftası ve plan hükümlerinde belirtilmiştir ve jeolojik bilgiler aşağıda verilmiştir.

Handwritten signature

-Uygun Alan-2 (UA-2); Kaya Ortamlar

Planlama alanında Yuntdağ volkanitlerine ait aglomera, andezit, tuf, bazalt, silisleşmiş tüfit, tuf-andezit aralanması, Yuntdağ volkanitleri tüflerinin gözlemediği, topoğrafik eğimin %0-10 arasında değişim gösterdiği, yeraltı suyunun gözlenmediği alanlardır. Bu alanlar yerleşime Uygun Alan 2 olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Derin kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmayarak uygun uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttıracağı seviyelere ait mühendislik parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı su baskını tehlikesi konusunda güncel DSI görüşü alınmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü jeolojik tehlikeye ve su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Planlama alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bina temelleri dolgu altındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıttırılmalıdır.

-Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Topoğrafik eğim %0-10 arasındadır. Jeolojisi; Alüvyona ait kil-kum çakıl litojisinden, Soma Formasyonuna ait yumuşak kayalardan oluşmaktadır. Alüvyon birimlerde; gevşek-orta sıklığa, çok yumuşak-yumuşak kıvamlılığa, orta-yüksek plastisiteye, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir.

Çok Gevşek-gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı sıklığa, yumuşak-sert kıvamlılığa, düşük-orta şişme potansiyeline sahiptir. Alüvyon birimlerde tekil temellerde oturma problemi gelişebilir. Bu alanlarda;

- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerindeki başta şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü gibi zemin parametreleri yanında sıvılaşma parametreleri projeye esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Karşılaşılabilecek şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü ve sıvılaşma sorunlarına yönelik alınması gerekli mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Dere yataklarına bağlı olarak beklenebilecek su baskını tehlikesine yönelik DSI tarafından verilecek görüş doğrultusunda gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve yeraltı sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini bertaraf edecek uygun drenaj önlemleri alınmalıdır.

- Her türlü kazı şevinde ve özellikle derin kazılarda oluşacak şevler; komşu parsellerin, yapıların, alt ve üst yapı tesislerinin güvenliği sağlanarak açılmalı, açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Temel tipi ve temel derinliği dikkate alınarak, yapı yüklerinin taşıtılacağı zemin seviyelerinde tespit edilecek her türlü zemin sorunları (sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü) ile su baskını tehlikesine yönelik mühendislik önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- Planlama alanında lokal olarak gözlenen dolgular yer aldığından dolgunun yayılımı, kalınlığı zemin-temel etütlerinde belirlenip, dolgu harfedilmelidir. Bine temelleri dolgu antındaki jeolojik birimlerin mühendislik problemi içermeyen seviyelere taşıtılmalıdır. Bina temelleri kesinlikle dolgulara taşıtılmamalıdır.

Handwritten signature

2. AMAÇ, HEDEF, İLKE VE STRATEJİLER

Amaç: Planlama alanında tarihsel çevreyi koruma - geliştirme, gelecek kuşaklara aktarma/sürdürülebilirlik, gibi genel amaçlarla; uygulanabilir ve gereksinimlere göre geliştirilebilir bir KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI'nın, var olan yasal düzenlemeler uyarınca elde edilmesi ve yerleşme bütününe ilişkin imar planı ile bütünleştirilmesi temel amaçtır.

Hedef: 2040 yılını hedefleyen, 1/5000 Ölçekli Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı ile önümüzdeki 20 yıllık süreç içerisinde tarihsel, doğal ve kültürel değerlerini koruyarak; sürdürülebilirlik ilkesi ve koruma-kullanma dengesi çerçevesinde alanın geliştirilmesi, tanıtılması ve ülke ekonomisine girdi sağlaması hedeflenmektedir.

İlke: Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içinde yer alan *I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sit*'in 2863 / 3386 / 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu kanunlara dayalı yasal düzenlemeler, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ve Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda korunması, düzenlenmesi ve çevre ile uyumlu olarak uygulanması sağlanacaktır.

Strateji: Strateji kararları plan kararlarının uygulanabilirliği açısından daha sonraki aşamalar için bir çerçeve sunmalıdır. Hedeflerin gerçekleştirilmesinde yol gösterici olmalıdır.

Ayvalık Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı'nın elde edilmesine ilişkin Araştırma Raporu ve Ekleri Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.02.2019 tarih ve 1044 sayılı kararı ile incelenmiş, yapılan görüşmeler sonucunda taslak koruma amaçlı imar planının değerlendirilmek üzere Kurula iletilmesine karar verilmiştir.

Planlama çalışmalarına esas teşkil edecek bu Araştırma Raporu bulgularına dayanarak stratejiler geliştirilmiş ve aşağıda açıklanmıştır.

• Tarihi bir alanı korumanın başarısı, sürdürülebilir olmasıyla doğru orantılıdır. **Sürdürülebilirlikle** anlatılmak istenen, söz konusu alanın sahip olduğu özelliklerinin ve koruma durumunun devamının sağlanmasıdır. Korunacak bölgenin özelliklerinin devamını sağlamak, eserlerin ve bölgenin, gelecekteki varlığının ve sürdürülebilirliğinin ön koşuludur.

Koruma için, günümüzde Doğal Sit alanında özel mülkiyete konu olan zeytinliklerin kamu eline geçirilmesi, alan üzerindeki tarımsal faaliyetlerin durdurulması birincil öncelikli bir stratejik karardır. Önceliği ve büyüklüğü belirlenmiş alanların kamulaştırılması için bir kamulaştırma programı yapılmalı, parasal kaynaklar belirlenmelidir. Kamulaştırma programı uyarınca öncelikle kamu eline geçeceği ön görülen alanlarda ve yakın çevresinde kaçak kazıların yapılmasını önlemek için yönetsel ve teknik önlemlerin alınması önem sunmaktadır.

- Planlama Alanı Ayvalık Kenti/ Kentsel Sit'i ve Alibey Adası (Cunda) Kentsel Sit'i arasında bir bağlantı noktası konumundadır. Bu açıdan **Ayvalık Kentsel Siti ile Cunda kentsel siti ile birlikte yaşamını sürdürmesinin sağlanması, bir stratejik ve önemli bir karardır.**

Cunda Doğal ve Arkeolojik siteleri, günümüzde Ayvalık ve Cunda ile yeterli fiziksel bir bütünlük içinde değildir. Ancak bu alan, özellikle yaz günleri giderek yoğunlaşan turizm faaliyetine sahne olmakta, yoğun bir trafik aksı üzerinde ve alanda var olan yazlık konutlarla bir turizm hizmet alanına dönüşmektedir. Bu yüzden turizmin çeşitlendirilmesi bağlamında Ayvalık ve Cunda için önemli bir turistik potansiyel bölgesidir. Bu potansiyelin doğru kullanılması halinde, işlevsel bir bütünlük içinde Ayvalık ve Cunda ile sosyo-kültürel ve ekonomik etkileşim artacak, Cunda-Ayvalık ilişkisi güçlenecek, birlikte yaşam alanı oluşturacaklardır. Bu etkileşim göz önünde bulundurularak, özellikle sivil toplum örgütlerinin etkin çabalarıyla güncelliğini koruyacak bir strateji geliştirilmek gerekmektedir. Bu strateji, yerel turizm ve tanıtma dernekleri, ticaret odaları vd. örgütlerle yaşama geçirilebilir ve orta vadede sonuçları alınabilir bir stratejidir.

- Öte yandan; yukarıda değinilen Cunda Doğal ve Arkeolojik Sit Alanları, – Ayvalık/Cunda birlikteliğinin gereğini ve kaçınılmazlığını içselleştirmek için, **toplumu koruma bağlamında bilinçlendirmek ve örgütlenmeye özendirmek; sürdürülebilirlikle doğrudan ilintili bir süreç olarak yaşama geçirmesi gereklidir.**

Bunun için geniş katılımlı halk toplantıları, toplum önderleri/gönüllüleri ile dar katılımlı bilgilendirme toplantıları, seminerler, konferanslar, yaz aylarında özellikle yoğun tanıtım kampanyaları düzenlenmelidir. Bu strateji de bir izlenim uyarınca yıl içinde zaman zaman yoğunlaşan, yıllara yayılmış bir süreç olarak yaşama geçirilmelidir.

- **Koruma'nın gerekliliği**, yoğun bir tanıtım kampanyası ile bireylere, sivil toplum örgütlerine tanıtılarak ilgi odağı haline getirilip, **güçlü bir toplumsal ve finansal destek sağlamak açısından, bir başka strateji olarak yaşama geçirilmesi gereklidir.**

Koruma, bilinen, ancak, toplumsal olarak özellikle taşınmazlar bağlamında yeterince ve bilinçli bir biçimde içselleştirilebilmiş bir kavram değildir. Bu olgu, tescilli, tescilsiz tüm kültür varlıkları için olduğu gibi, farklı türdeki sitler ve objeler için de geçerlidir.

Bu nedenle Cunda Doğal ve Arkeolojik Sit Alanları özelinde, Ayvalık ve çevresini, giderek Edremit Körfezini kapsayacak biçimde "Koruma" konulu; korumanın gerekliliği, sosyal, ekonomik, kültürel, ulusal uluslararası boyutlarıyla, aralıklarla, **sürekli olarak anlatılmalıdır.** Bunun için özellikle ilk ve orta dereceli tüm okullarda tanıtım toplantıları, resim, kompozisyon, grafik, fotoğraf, video, resim yarışmaları düzenlenmelidir. Ayrıca dikkatle hedef kitle olarak belirlenecek sivil toplum örgütleri

de benzer biçimde geziler, toplantılar, çalıştaylarla bilgilendirilmelidir. Bu potansiyel Ayvalık'ta bulunmaktadır.

Bu etkinliklerin olabildiğince uzun bir zaman dilimine yayılması, bilgi birikimini, içselleştirmeyi, yaşamsal bir davranış biçimi haline getirmek, köklendirilebilmek için zorunlu görülmektedir. **Bu toplumun kültür düzeyini geliştirmek** bağlamında genel; Cunda Doğal ve Arkeolojik siteleri ile birlikte Ayvalık ve Cunda kentsel sitelerinin korunması bağlamında özel stratejik bir yaklaşımdır. Bu stratejinin yaşama geçirilmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın, İzmir'deki üniversitelerin, Balıkesir Üniversitesi'nin Sivil Toplum örgütlerinin uzun erimli katkıları gerekmektedir.

• "Koruma" olgusunu yaşama geçirmek; genellikle, yasal, yönetsel, pahalı, uzun ve zahmetli bir süreçtir. Böyle bir izlenim kökleşmiştir. Yakın zamana kadar Balıkesir İli'ne ilişkin tüm koruma iş ve işlemlerinin Bursa ve Çanakkale illerindeki koruma kurullarının görev alanında olması bu süreci zahmetli bir süreç haline getiren önemli etmenlerden birisi idi. Yakın geçmişten bu yana Balıkesir'de bir koruma kurulunun kurulması bu zahmeti azaltmıştır. Bu izleniminin daha da azaltılması gerekmektedir. Bunun için, stratejik olarak, Yerel Yönetim'in, uzmanların, sivil toplum örgütlerinin, bu izlenimin yarattığı **koruma çekingenliğinin en aza indirilmesi gerekmektedir.** Bunun için "proje elde etme" sürecinden başlayarak, proje inceleme-uygun görme-onaylama- yapı izni- yapı denetimi-oturma izni sürecini kolaylaştırma bağlamında yasal, yönetsel iş ve işlemlerin hızlandırılması, kamunun finans olanaklarının artırılması gibi düzenlemeler gerekmektedir. Tüm bu iş ve işlemlerin Ayvalık'ta sonuçlandırılmasına ilişkin bir örgütlenmenin gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

Bu düzenlemeler kısa, orta ve uzun erimli düzenlemeler olacaktır. Bu düzenlemelerin stratejiler bağlamında ele alınması, kimi düzenlemelerin öncelikle ele alınabilmesi açısından gerekli görülmektedir. Böylelikle yukarıda "koruma çekingenliği" olarak ifade edilen bireysel/toplumsal davranışın zaman içinde azalacağı, daha iyisi, ortadan kalkacağı değerlendirilmektedir.

Yukarıda açıklanan başlıca stratejiler bağlamında verilecek yasal, yönetsel ve finansal kararlar, koruma sürecinin yaşama geçirilmesine ve sürdürülmesine yardımcı olacaklardır.

3. GENEL ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

3.1. Genel Çevre Ölçeğinde Korunacak, Doğal, Tarihi ve Görsel Değerler ve Bu Değerlerin Kullanımlarına İlişkin Kararlar

Ayvalık İlçesi, Alibey adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Mithatpaşa Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama alanının, 12,2 hektarı II. Derece Arkeolojik Sit'i, 6,7 hektarı ise III. Derece Arkeolojik Sit'i kapsamaktadır. Toplam planlama alanı 18,9 hektardır. Bu alanın içerisinde Kıyı Kenar Çizgisi'nin deniz tarafı ile sahil şeridi de bulunmaktadır. Kıyı Kanunu kapsamına giren "Sahil Şeridi" için Ayvalık Belediyesi Meclisi'nce alınan Kısmi Yapılaşma kararı bulunmaktadır. Meclisin 16.03.1995 tarih 24 sayılı kararı doğrultusunda sahil şeridinde ada bazlı %58 yoğunluk bulunduğu tespit edilmiş ve karara bağlanmıştır. Bu bağlamda, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara tarafına doğru yüz metrelik bölümde, kısmi yapılaşma kararı uyarınca, 1988-1990 yıllarında onaylanmış mevcut imar planı kararları geçerli olabilmektedir. Kısmi yapılaşma kararı aşağıda sunulmaktadır.

Kısmi Yapılaşma Kararı

MECLİS KARARIDIR.

KARAR TARİHİ:16.03.1995	Meclis Başkanı:Ahmet Tufekçi
KARAR NO :024	Meclis Dava Katipleri:Ömer Ök,İbrahim Bağcı
OTURUM NO :04/01	Mulanan Meclis Üyeleri:Ömer Ök,İbrahim Bağcı, Mustafa Ayyıldırım, Hasan Şirav, Mehmet Sıray, Mehmet Karo, Selim Kantarcı, Osman Çiğdem, İdris Çiğdem, Rifat Yılmaz, İsmail Çiğdem, Mustafa Denizli, Buldurman Meclis Üyeleri:Ahmet Ali Şakın, Evvel Hasan, İsmail Taş.

Konu: Kıyı Kenar İmar Paftaları.

KARAR: Meclis gündeminde yer alan, meclis üyelerinin vermiş olduğu teklifin 1. maddesinde belirtilen Kıyı Kenar İmar Paftaları ile ilgili husus Meclis Genel Kurulunda incelendi, yapılan inceleme ve müzakereyi sonucu:

Şehrinde Sahil Şeridinde ada bazında % 58 yoğunluk bulunduğu, 11-01-1994 tarihinde Meclis tarafından onaylanan ve Sahil Şeridinin 100 metre olarak belirlendiği Kıyı Revizyon İmar Planları, 30-03-1994 tarih ve 21890 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kıyı Kenar İmar Planları ile ilgili kararın 1. ve 5. maddelerinin b ve c fıkraları gereğince incelendi, Sahil Şeridinde kalan adalarda kısmi yapılaşma oranının %58 olduğundan, yemelikler gereği Sahil Şeridinin 20 metreye indirilmesine ve 11-07-1990 tarihinden önceki imar planlarının hayata geçirilmesi ve İskan Beklenliğe göre yapılan alanların sömürülmesine, üyelerden Mustafa Ayyıldırım, İsmail Çiğdem, Hasan Şirav, Ömer Çiğdem, İsmail Taş ve Meclis Başkanı Ahmet Tufekçi'nin parantez işaretine alınması (Meclis Meclisinin 13-01-1994 tarih ve 30 sayılı karar ile Revizyon planları kabul edilmiş, Bakanlığa gönderilmiş bulunmasına göre Bakanlık genelgelerinden, 16-11-1994 tarihli (BŞİG-II-10000/2-İK) ve 13-12-1994 tarih 94/2 tarihli genelgelemlerinde plan revizyonlarının 30-04-1994 tarihinden evvel Kıyı Kenar ve Revizyon planı yapılmış bulunmamasından revizyon planına göre uygulanması) meclis üyesi İsmail Çiğdem'in teklifleri doğrultusunda oy kullanmaları ve muvafakat göstermeleri ile üyelerden İsmail Çiğdem'in 1580 Sayılı yasanın 73. maddesine göre itiraz hakkının saklı kalmak üzere ile mevzuatı uygulanması ile karar verildi.

İbrahim BAĞCI
Meclis Kâtibi

Ahmet TUFEKÇİ
Meclis Başkanı

Kaynak: Ayvalık Belediyesi

Plan üzerinde; Kıyı Kenar Çizgisi ile arkeolojik sit arasında kalan alanlar, "3621 Sayılı Kıyı Kanununun Geçerli Olduğu Alan" olarak işaretlenmiştir. Bu alanlarda, alt ölçekli imar planlarının yapımı ve uygulanması ile her türlü projelendirme aşamasında Kıyı Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler yürütülecektir.

Planlama alanı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.09.1989 gün 688 sayılı kararı ile; II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun (GEEAYK) 11.11.1977 gün ve A-160 sayılı kararı ile I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilmiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kuru tarım ile geleneksel zeytincilik içerikli ziraat devam etmektedir. Ayrıca kuzey ve batı kısmında ne zaman yapıldığı belli olmayan müstakil yapılar yer almaktadır. Alan üzerindeki çalışmalarda mimariye ait olabilecek kesme blok taşlar, sütun parçaları, siyah firnisli Bergama Batı Yamacı ve kabartmalı megara kâse parçalarına rastlanılmaktadır. Yüzeyde yoğun biçimde saptanan söz konusu malzemelerin MÖ 4. yüzyılda bölgenin önemli kenti Kydonia'ya ait olduğu Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02.09.1989 gün 688 sayılı kararında belirtilmektedir.

Planlama alanı Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.06.2020 tarih ve 2008 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli grafik paftada gösterilmiş olan Kydonia Antik Kenti II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarına ait köşe koordinat değerlerinin elde edilmesine yönelik hazırlanan ekli sit paftası ve koordinat listesinin uygun olduğuna karar vermiş ve nihai halini almıştır.

Söz konusu sit alanının kuzeydoğusunda, deniz içerisinde yer alan ve bir ucu Lale Adası'na uzanıp adaları bağlayan bir berzah bulunmaktadır. Su altında kalan söz konusu liman/ mendirek kalıntılarının çevresinde ise yapı kalıntılarına ait temel izleri görülmektedir. Bu yapı kalıntılarının ise söz konusu limana hizmet veren gümrük vb. yapılara ait olabileceği düşünülmektedir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırlarının büyük bir bölümünü modern müstakil yapılar kaplamaktadır. Bu yapılar arasında kalan bölümlerin yüzeylerinde ise düşük yoğunlukta seramik parçalar gözlenmiştir.

Alanda yapılacak kazı çalışmaları ve su altı araştırmaları sonucunda çıkabilecek buluntular sonrasında alanın ören yeri özelliği taşıyıp taşımadığına ilişkin bir değerlendirme yapılabilecektir.

Planlama alanı, Ayvalık Yönetim Alanı içerisinde yer almaktadır. Mevzuat hükümleri uyarınca, Yönetim Alanı Sınırının ilanının ardından, alan başkanı belirlenecek, danışma kurulu, eşgüdüm ve denetleme kurulu, denetim birimi ve anıt eser kurulu kurulacak, bir "Yönetim Planı" hazırlanacaktır. Bu planın elde edildiği günlerde, Yönetim Planı hazırlanması ve ilgili kurul ve birimlerin kurulması vb. söz konusu olmamıştır. Hazırlanan Teklif Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, Yönetim Alanı Planı'na aykırı olmayacak şekilde oluşturulmuştur.

3.2. Yakın-Uzak Çevre İlişkilerine İlişkin Kararlar

Ayvalık İlçesi Alibey adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit; Alibey Adası'nın Lale adasına bakan kesiminde, Ayvalık kent merkezi ile bağlantının sağlandığı köprü'nün bitişiğinde yer almaktadır. Ayvalık İlçe merkezine yaklaşık 4 km uzaklıkta, Balıkesir İl Merkezine ise yaklaşık 131 km uzaklıktadır.

Alan; konumu itibariyle Ayvalık İlçesi'nin önemli turizm odaklarından biri olan Alibey Adası'nın girişinde yer alır. Öte yandan alan, çok önemli tarihsel, kültürel somut kanıtları barındırması açısından da yadsınmayacak bir öneme sahiptir. Bu değerlerin korunarak kullanılması, sergilenebilmesi, çevre düzenlemesi ile kullanılabilir hale getirilmesi; kentte, var olan turizm ve kültür potansiyelini daha etkin hale getirmesi olasıdır.

Planlama alanındaki II. Derece Arkeolojik Sit Alanında hem arkeolojik kazı çalışmalarının yapılması hem de alanın muhtemel ören yeri olmasına bağlı olarak ziyaret edilebilir olması durumunda gerekli alt yapının oluşturulmasına ilişkin yakın çevresindeki III. derece arkeolojik sit alanı, I. ve III. derece doğal sit alanı ile ada yerleşiminde plan ve işletme programının hazır olması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı'nda, Sit kararı öncesinde yürürlüğünü sürdürmüş bulunan imar planı uyarınca gerçekleştirilmiş yapıların tasarım, yapım tekniği, kullanılan malzemeleri ve işçiliği yetersizdir.

Uzak çevre ile ulaşım ve servis bağlantılarının güçlendirilmesi gerekir.

3.3. Değerlerin Korunması, Potansiyellerinin İşletilebilmesi İçin Yerleşme Ölçeğinde Kararlar

Taşınmaz kültür varlıklarının korunması, yaşatılması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi için sit sınırlarının belirlenmesinde gösterilmesi zorunlu olan duyarlık kadar, bu sınır içinde uygulamaya ilişkin verilecek kararlar da önem sunmaktadır. Yapılan çok ayrıntılı analizlere dayandırılacak olan bu doğrultudaki kararların gerekli ve yeterli ayrıntıda olması ve özen gösterilmesi gerekir. Planda ve plan hükümlerinde bu yaklaşım doğrultusunda kararlar alınmıştır.

Temel yaklaşım; kültür varlıklarının ve özellikle arkeolojik sitin korunması ve toprak altındaki eserlerin yüzeye çıkarılıp sergilenmesidir. Türü ne olursa olsun, bu alanlarda var olan arkeolojik ve doğal değerlerin korunması, potansiyellerinin kullanılabilmesi için özel kararlar üretmek gerekmektedir. Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası Planlama Alanı'nın tümü için bu doğrultuda kararlar üretilmiştir.

3.4. Bölgeleme/ İşlevlendirme, Mülkiyet, Ulaşım, Trafik Düzeni

Planlama Alanı, I. ve III. derece doğal sit ve II. ve III. derece arkeolojik sit olarak sınırları tescil edilmiş olup, arkeolojik ve doğal sit sınırlarının dışında bir bölgeleme yapma gereği yoktur.

II. derece arkeolojik sit içerisinde alanın statüsü gereği kesinlikle yapılaşmaya izin verilmemiştir. III. derece arkeolojik sit içerisinde ise koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilmiştir.

Ulaşım bağlantılarının sadece yüzey kaplaması vb. teknik standartlarının geliştirilmesi öngörülmüştür. Genişlik, eğim, vb. geometrik standartlarına ilişkin kararların üretilmesine gerek bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut yolların, sadece, ulaşılabilirliği sağlayacak ölçülerde olması yeterlidir. Alan içindeki yaya ulaşım ve dolaşım sisteminin çevre düzenleme projesi kapsamında yapılması gerekir. Bu bağlamda; izlerin olabildiğince korunup en kesitlerin gerektiği yerlerde iyileştirilmesi biçiminde kararlar üretilerek, en az müdahale ile en çok yarar sağlama yaklaşımı benimsenmelidir.

Alana giriş iki yönden sağlanabilmektedir. Birinci Lale Adası ile Alibey Adası arasındaki Köprü'den diğeri ise Alibey Adası'nda Ayvalık istikametine giden yol üzerinden sağlanabilmektedir. Alanda yaz dönemlerinde araç trafiği yoğunlaşmaktadır. Bunun en büyük nedeni ise alana karayolu bağlantısının tek bir noktadan olmasından kaynaklanmaktadır. Mevcut planda otopark alanı olarak ayrılan alanlar yeterli görünmektedir. Bu nedenle otopark sorunu bulunmamaktadır.

3.5. Altyapı Kararları

Planlama alanında mevcut 2 adet trafo yeri korunarak plana aktarılmıştır. Tüm altyapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü ile varsa kazı başkanının görüşlerinin alınması gerektiğine ve Koruma Bölge Kurulu'nca konunun değerlendirileceğine ilişkin plan hükmü geliştirilmiştir. Öte yandan, gerekli izinlerin alınmasının ardından, mevcut altyapının geliştirilmesi ya da ilave altyapı hatlarının oluşturulmasında, planlama alanının bulunduğu mahallenin altyapı tesislerinden faydalanılacaktır.

4. KORUMA SÜRECİNİN GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK KARARLAR

Alibey (Cunda) Adası II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 3386 ve 5226 Sayılı Kanunlar ile 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658, 728 ve 740 sayılı İlke Kararları ve ilgili yönetmelikleri ile yasal düzenlemelere uygun olarak hazırlanmış bir plandır.

Araştırma çalışmalarının bilgi ve bulguları ile genel planlama kararlarından yola çıkılarak Koruma Amaçlı İmar Planının "Plan Hükümleri" oluşturulmuştur.

Planlama Alanı II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olduğu için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı İlke Kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararına göre II. ve III. Derece Arkeolojik sit alanlarını koruma ve kullanma şekilleri aşağıdaki şekliyle tariflenmiştir.

II. Derece Arkeolojik Sit: Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma kurumu tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır.

Bu alanlarda yeni yapılaşmaya izin verilmemesine, ancak;

- *Günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceğine,*
- *Resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu durumlarda yapılacak alt yapı uygulamaları için müze müdürlüğünün ve varsa kazı başkanının görüşüyle konunun koruma kurulunda değerlendirilmesine,*
- *Yeni tarımsal alanların açılmamasına, yalnızca sınırlı mevsimlik tarımsal faaliyetlerin devam edebileceğine, koruma kurallarınca uygun görülmesi halinde seracılığa devam edilebileceğine,*
- *Höyük ve Tümülüslerde toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetlerin kesinlikle yasaklanmasına, ağaçlandırmaya gidilmemesine, yalnızca mevcut ağaçlardan ürün alınabileceğine,*
- *Taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzeme dökülmemesine,*
- *Bu alanlar içerisinde yer alan ören yerlerinde gezi yolu düzenlemesi, meydan tanzimi, açık otopark, WC, bilet gişesi, bekçi kulübesi gibi ünitelerin koruma kurulundan izin alınarak yapılabileceğine,*
- *Bu alanlar içerisinde bulunan ve günümüzde halen kullanılan umuma açık mezarlıklarda sadece defin işlemlerinin yapılabileceğine,*
- *Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgi koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,*

hükümleri yer alır.

III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

Bu alanlarda,

- *Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde,*
 - o *Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,*

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,
 - Gerekli alt yapı uygulamalarına,
 - Öneri yapı gabarilerine,
 - Yapı tekniğine ve malzemesine, mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,
- Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,
 - Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna,
 - Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğünce koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
 - III. derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
 - Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,
 - Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, cüruf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
 - Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,
 - Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna,

hükümleri yer alır.

Handwritten signature

Planlama Alanı içerisindeki I. ve III. Derece Doğal Sit Alanında 728-740 sayılı ilke kararı doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 728-740 sayılı ilke kararına göre I. ve III. Derece Doğal sit alanlarını koruma ve kullanma şekilleri aşağıdaki şekliyle tariflenmiştir;

I. Derece Doğal (Tabii) Sit: Bilimsel muhafaza açısından evrensel değeri olan, ilginç özellik ve güzelliklere sahip olması ve ender bulunması nedeniyle kamu yararı açısından mutlaka korunması gerekli olan, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alanlardır.

Bu alanlarda, bitki örtüsü, topografya, silüet etkisini bozabilecek, tahribata yönelik hiçbir eylemde bulunulamayacağına, ancak;

- Kesin yapı yasağı olmakla birlikte, resmi ve özel kuruluşlarca zorunlu olan alanlarda, teknik altyapı hizmetleri (kanalizasyon, açık otopark, telesiyej, teleferik, içme suyu, enerji nakil hattı, telefon hattı, doğalgaz hattı, GSM baz istasyonu ve benzeri) uygulamalarının koruma bölge kurulunun uygun göreceği şekliyle yapılabileceğine,
- 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı veya 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak projesine göre ilgili koruma kurulundan izin almak koşulu ile halka açık rekreasyon amaçlı günübirlik tesisler (lokanta, büfe, kafeterya, soyunma kabinleri, wc, gezi yolu, açık otopark ve benzeri) ile alanın ve çevrenin özelliklerinden kaynaklanan faaliyetlerin korunması ve geliştirilmesi amacıyla yapılan yapıların (iskele, balıkçı barınağı, bekçi kulübesi ve benzeri) yapılabileceğine,
- Alanın doğal bitki dokusunu değiştirmeden Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak uygun görüş doğrultusunda koruma kurulunca ağaçlandırmaya izin verilebileceğine,
- Kar ve rüzgar devrikleri, doğal afetlerden etkilenmiş, hastalanmış veya kıymet ağacı olmayan ağaçlar ile ormanların bakımı ve doğal dengenin korunmasını sağlamak amacıyla Orman Genel Müdürlüğü'nün ilgili biriminden alınacak teknik rapor doğrultusunda ağaç kesimine koruma kurulunca izin verilebileceğine,
- Orman alanlarında yangın için gerekli koruma önlemlerinin ilgili kuruluşlarca alınmasına,

- Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,
- Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin koruma kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,
- Bu alanların korunmasını sağlamak amacıyla yönelik, her türlü bilgi verici uyarı levhalarının konulmasına, bu alanlardaki koruma önlemlerinin ilgili kuruluş ve yerel yönetimlerce alınmasına,
- Mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların bakım ve onarımlarının yürürlükteki ilke kararları doğrultusunda yapılabileceğine,

hükümleri yer alır.

III. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yolunda, yörenin potansiyeli ve kullanım özelliği de göz önünde tutularak konut kullanımına da açılacak alanlardır.

- Bu alanlarda, kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak koruma kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa 1 /25.000 ölçekli çevre düzeni planı veya 1/5.000 ölçekli nazım planı kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin göz önünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,
- Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanısıra koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine,
- Doğal peyzaj ve silüet dikkate alınarak koruma kurulunca belirlenecek koşullar doğrultusunda kum, çakıl, taş, maden ve benzeri malzeme alınabileceğine, bu amaçla ocak açılabilmesine, toprak, cüruf, çöp, sanayi artığı ve benzeri dökülmemesine,

hükümleri yer alır.

Yürürlükteki mevzuat kapsamında alanın koruma statüsü gereği fiziki planda II. Derece arkeolojik sitin sadece Sit Alanı gösterimi yapılmıştır. Mekânsal herhangi bir plan kararı üretilmemiştir. Sadece plan hükümlerinde alanda koruma ve kullanma dengesini sağlayabilecek hükümler geliştirilmiştir.

III. derece arkeolojik sitlerde ise yürürlükteki mevzuat gereği koruma-kullanma dengesi sağlanarak yeni düzenlemelere izin verilebilir. Bu kapsamda fiziki planda III. derece arkeolojik sit alanı gösterimine ek olarak mevcutta var olan konut dokusu korunup plana ticaret-turizm-konut alanı olarak işlenmiştir. Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 19.04.1990/1075 sayılı kararıyla uygun görülen ve belediyesince onaylanan; III. Derece Doğal Sit ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planında park ve yeşil alan, doğal karakteri korunacak alan, turizm alanı ile günübirlik tesis alanı kullanımı verilmiş parseller korunmuş ve plana işlenmiştir.

5. GELİŞME SENARYOSU VE SEKTÖREL ÖNGÖRÜLER

Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'na ilişkin 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve yürürlükteki İlke Kararları çerçevesinde bir "Gelişme Senaryosu" bağlamında plan kararları üretilmiştir.

Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı için;

- Özellikle II. Derece Arkeolojik Sit Alanında günümüze kadar herhangi bir bilimsel kazının yapılmış olmaması ve alanın büyük kısmının zeytinlik vasıflı arazilerden oluşmasından dolayı bu alanın, kentsel kullanımlar açısından gelişme eğilim ve potansiyeli yüksek bir alan olduğu söylenemez.
- Ancak bu durum alanın güncel halini yansıtmaktadır. Alanda yapılacak bilimsel kazı çalışmaları veya jeoradar tespitleri, analizleri yapılarak, ortaya çıkması muhtemel taşınabilir ve taşınmaz eserlerin sergilenmesi ile bu eğilimler arkeolojik değerler bakımından koruma ve kullanma dengesi içinde geliştirilebilecektir.
- Alibey (Cunda) Adası konum, tarihi ve coğrafi özellikleri nedeniyle gelişme eğilimi ve potansiyellerinin yüksek olduğu bir yerleşim bölgesidir.
- Planlama alanı; ağırlıklı olarak yaz mevsiminde tercih edilerek kullanılan bir alandır. Nüfus mevsimsel olarak değişkenlik ve yoğunluk göstermektedir. Bu alanda sürekli ikamet eden kullanıcılar bulunmamaktadır.

Planlama alanının geneline ilişkin senaryo;

- Koruma – kullanma dengesinin sağlıklı bir temele oturtulması,

- Bilimsel kazı çalışmaları ve incelemeleri için gerekli yasal, yönetsel ve ekonomik altyapının oluşturulması,
- Hinterlandında olan yerleşim alanlarında sosyal ve kültürel altyapının geliştirilmesi,
- Doğal Sit'in bütünlüğünü bozacak yapılaşma eğilimlerinin en aza indirilmesi
- Planlama alanının yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Bölgesi olarak belirlenmesi,
- 1/25.000 Ölçekli Ayvalık Tarihi, Doğal ve Kentsel Sit Değerlerini İçeren Çevre Düzeni Planında alanın; *Alibey Köyü Çevresi ve Lale (Dolap) Adası Planlama Alanı* içerisinde kalması ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi

hususları çerçevesinde şekillenmelidir.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı; Ören Yeri olmadığı için sektörel öngörüler konusunda - gelmesi muhtemel ziyaretçi sayısı, hangi dönemlerde ziyarete açılacağı, ulaşım, vb. istatistiki veriler olmadığından- bir değerlendirme yapılamamaktadır. Ancak alanda yapılacak kazılar sonucunda Ören Yeri özelliği gösterecek potansiyelinin ortaya çıkması durumunda sektörel öngörülerde bulunulabilir.

Söz konusu sit alanının kuzeydoğusunda, deniz içerisinde yer alan ve bir ucu Lale Adası'na uzanıp adaları bağlayan bir berzah yer almaktadır. Su altında kalan söz konusu liman/ mendirek kalıntılarının çevresinde ise yapı kalıntılarına ait temel izleri görülmektedir. Bu yapı kalıntılarının ise söz konusu limana hizmet veren gümrük vb. yapılara ait olabileceği düşünülmelidir. Bu alanda ilgili kurumlar tarafından yapılacak su altı araştırmaları ışığı altında bölgeye kazandırılması hedeflenmelidir.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda ise, yazları ikamet eden nüfusun ekonomik ve sosyal yapısını belirlemenin planlamaya doğrudan bir etkisi olmadığını, bu sınırlı nüfusun (250 kişi) tüketici bir nüfus olması nedeniyle hizmetler sektörünün gelişimini tetikleyen bir nüfus olduğu söylenebilir; ancak bu nüfusun hizmetler sektörünün gelişimine etkisinin sayısal değerlerle ifadesinin olanaksız olduğu da açıktır.

6. GENEL ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Planlama Alanı; 1/25.000 Ölçekli Ayvalık Tarihi, Doğal ve Kentsel Sit Değerlerini İçeren Çevre Düzeni Planında "*Alibey Köyü Çevresi ve Lale (Dolap Adası) Planlama Alanı*" olarak ayrılmıştır. 1978 tarihli bu planda alan kullanım kararları olmaksızın çok ayrıntılı yapılaşma koşulları belirlenmiştir. 1/25000 ölçekte hazırlanan ve bu planla belirlenen yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına dahi dayanak olmuştur. Nazım ve uygulama imar planlarında aynı zamanda alan kullanım kararları da belirlenmiştir. Uygulama imar planlarının ardından Planlama Alanı'nın içerisinde

bulunan III. derece arkeolojik sit alanlarının büyük bir bölümünde imar uygulaması yapılmıştır.

Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında ise; kullanım kararları ve yapılaşma koşulları yukarıda bahsedilen yürürlükte olan bu planların kararları olan III. Derece Arkeolojik Sit Alanında tercihli kullanım alanları, turizm alanı, günübirlik tesis alanı, park ve yeşil alan, ulaşım bağlantıları kararları büyük oranda teklif planda korunmuştur. Yürürlükteki imar planlarında tercihli kullanım alanı olan karma kullanımlar günümüzde mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde olmadığı için teklif planda en yakın karşılığının ticaret-turizm-konut alanı fonksiyonu tanımlanmıştır. Ticaret fonksiyonu için istisnai durumlar alan kullanımının plan hükmünde belirtilmiştir. I. Derece Doğal Sit ve II. Derece Arkeolojik Sit Alanında ise ilgili mevzuat uyarınca herhangi bir yapılaşma kararı öngörülmemiştir.

7. NÜFUS KABULLERİ VE MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR

Planlama alanı, I. ve III. derece doğal sit ve II. ve III. derece arkeolojik sit alanından oluşmaktadır. I. ve III. derece doğal sit alanlarında 728 ve 740 sayılı ilke kararları esas kabul edilecektir. II. Derece arkeolojik sitin; aynen korunacak alanlar kapsamında olması ve plan kararlarının bu sit statüsüne uygun biçimde geliştirilmesinin zorunlu olmasından dolayı bu alanlarda nüfus kabulünden ve mekânsal projeksiyondan bahsetmek mümkün değildir.

III. derece arkeolojik sit alanında ise alanın kuzey ve batısında yer alan konut kullanımındaki yapılaşma, "1/100.000 ölçekli Balıkesir-Çanakkale Çevre Düzeni Planı"nda alanın turizm bölgesi olarak belirlenmesi ve "1/25.000 Ölçekli Ayvalık Tarihi, Doğal ve Kentsel Sit Değerlerini İçeren Çevre Düzeni Planı"nda alana ilişkin belirlenen yapılaşma koşulları göz önüne alınarak nüfus kabulleri ve mekânsal projeksiyon yapılmıştır.

Planlama Alanı turizm potansiyeli yüksek bir bölgede olup, mevcut durumda yer alan konutlar ikincil konut olarak kullanılmaktadır. Bu bölgenin yaz mevsimindeki yoğunluğu ve tam doluluğu dikkate alınarak değerlendirmesinin yapılması gerekmektedir.

Bu bağlamda; 2,5 hektar konut alanı, 51-150 kişi/ha yoğunluk kararı planda belirlenmiş olup, minimum ve maksimum nüfus aralığı konut alanları için 128-375 Kişi arasındadır.

Turizm Tesis Alanlarındaki yatak kapasitesinin tam doluluk zamanında ulaşabileceği nüfus ise şu şekilde hesaplanmıştır. Bu alanda yer alacak turizm tesislerinde minimum 2 yataklı ortalama oda büyüklüğü 25 m² (bu değer bu alanda yer alacak tesisin niteliklerine göre artış gösterebilir) olarak kabul edilmiştir. Bu alanların azami emsali 0.50 olarak plan hükmüne bağlanmıştır.

M

Bu bağlamda turizm tesis alanlarındaki maksimum yatak kapasitesi 170 adet olarak belirlenmiş, tam doluluk döneminde turizm tesis alanlarındaki nüfusun 340 kişi olacağı kabul edilmiştir.

2040 yılı projeksiyon yılı için konut ve turizm alanlarında tam doluluk döneminde planlama alanında yer alacak nüfusun maksimum **715 kişi** olacağı hesaplanmıştır.

8. PLAN KARARLARI

8.1. Yasal ve Fiziki Eşikler

Planlama alanına ilişkin plana altlık oluşturacak analiz ve değerlendirme çalışmaları çerçevesinde ilgili kurum görüşleri alınmıştır. Bu görüşler neticesinde plan kararlarını doğrudan etkileyen, plana yansıyan, plan sınırlarını belirleyen, söz konusu plana uygunluk görüşünün alınabilmesini ve onaylanmasını etkileyen yasal eşiklerin olduğu tespit edilmiştir. Bu eşikler aşağıda sunulmuştur.

Planlama alanı Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **02.09.1989 gün 688 sayılı kararı** ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı, Gayrimenkul Eski Eserler Anıtlar Yüksek Kurulunun (GEEAYK) **11.11.1977 gün ve A-160 sayılı kararı** ile I. ve III. Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edilmiştir. Bu bağlamda alanda yapılacak imar planı çalışmaları "Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak hazırlanmalıdır.

Alanın I. Derece Doğal ve II. Derece Arkeolojik Sit olması dışında sahip olduğu en önemli yasal eşikler; alanda bulunan zeytinlik vasıflı parseller ve kıyı kenar çizgisidir.

Planlama alanında arkeolojik ve doğal sitler çakışmaktadır. Dolayısıyla her türlü işlemler "Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar ile Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol" kapsamında yürütülecektir. Bu protokolün tarafları, Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Bu kapsamda plan hükümlerinin planlama ve projelendirme süreçlerinin tarif edildiği maddelerinde, inceleme, uygun görüş ve onaylama kurumları belirtilmiştir.

8.2. Planlama Yaklaşımı

Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit alanı Koruma Amaçlı İmar Planı'nda arkeolojik sit alanı ve içinde var olan kültür değerleri ile doğal sit alanı ve içinde var olan doğal değerlerin korunmasını sağlamak, alan bütününde koruma, kullanma dengesini gözeterek alanın geliştirilmesini sağlama amacıyla, alanın kente kazandırılması konusunda koruma ve kullanma ilkeleri belirlenmiştir.

Planlama kararları oluşturulurken, yapılan ayrıntılı araştırma çalışmaları ve bu çalışmalar sonucunda elde edilen fiziksel, sosyal ve ekonomik analizler göz önüne alınmıştır. Yine koruma amaçlı imar planına altlık oluşturacak araştırma çalışmaları ve yerinde yapılan çalışmaları ile alana özgü sorunlar, olanaklar ve talepler de değerlendirilmiştir.

Ayrıca, gerek elde edilen görsel ve yazılı malzemeler, gerek arazinin fiziki yapısı, gerek mülkiyet dokusu ele alındığında alanda parsel bazında inceleme, değerlendirme ve plan kararları üretme zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yerleşiminin tarihten gelen kimliği, yukarıda bahsedilen analitik çalışmalar değerlendirilerek oluşturulan sentez çalışması, sorun / olanaklar amaç ve hedefler çerçevesinde değerlendirilerek planlama çalışmasına girdi olarak kullanılmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı yapımında;

- Koruma – kullanma dengesini sağlıklı bir temele oturtulması,
 - Çevresel kalitenin sağlanması,
 - Alanın kimliğinin öne çıkarılmasını sağlayacak düzenlemelere gidilmesi,
 - Çevre yerleşimlerde sosyal altyapının geliştirilmesi,
- bağlamında kararlar üretilmiştir.

Bu hedefler doğrultusunda genel planlama yaklaşımı olarak koruma öncelikli olan ancak alanın yaşamasına yönelik olarak sınırlı kullanım kararlarının getirildiği bir planlama anlayışı kabul edilmiştir. Alanın I. ve III. Derece Doğal Sit ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olması ve bu alanlarda yapılabilecek uygulamaların Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658, 728 ve 740 sayılı ilke kararı doğrultusunda belirlendiği bilinmektedir. Bu bağlamda alandaki diğer yasal sınırlamalar da (Kıyı Kenar Çizgisi) dikkate alınarak plan sınırları şekillenmiş ve bu doğrultu da plan kararları üretilmiştir.

8.3. Korumaya İlişkin Genel Planlama Kararları

Planlama alanı Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı olduğu için söz konusu alanda yapılabilecek uygulamalar Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu'nun 658, 728 ve 740 Sayılı İlke Kararı doğrultusunda belirlenmiştir.

Planlama alanı içinde yer alan taşınmaz kültür varlıklarının ivedilikle rehabilite edilmesi gerekmektedir.

Alanın doğal dokusu bozmayacak temizleme çalışmalarının yapılması ve arkeolojik değerlerin sergilenmesine yönelik çalışmaların yapılması gerekmektedir.

Planlama alanı, üst ölçek planlarda da Turizm Gelişim Bölgesi olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle alanda gerekli teşviklerin ve yatırımların sağlanabilmesine altlık oluşturacak kararlar üretilmiştir.

8.4. Mekânsal Kararlar

I. Derece Doğal Sit Alanı

I. Derece Doğal Sit Alanı plana doğal karakteri korunacak alan olarak işlenmiştir. Bu alanlar topografyası, flora ve faunası ile bugünkü arazi kullanımının (maki, funda, çalılık) sürdürüleceği alanlardır. Bu alanların sınırlı kullanım kararları dışında doğal yapısı ve karakteri ile çevresel değerlerinin korunması esastır. Bu alanlarda kamu yararına yönelik teknik alt yapı uygulamaları, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda plan değişikliğine gerek kalmadan yapılabilir.

Bu alana ilişkin uygulamaların ise Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 728 ve 740 sayılı ilke kararı çerçevesinde yapılacağı plan hükümlerine bağlanmıştır.

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı

II. Derece Arkeolojik Sit Alanı aynen korunmuş ve plana II. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak işlenmiştir. Bu alana ilişkin uygulamaların ise Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 658 sayılı ilke kararı çerçevesinde yapılacağı plan hükümlerine bağlanmıştır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanı

Park ve Yeşil Alanlar

III. Derece Arkeolojik Sit içerisindeki parsellerin bir kısmı önceki imar planı da göz önünde bulundurularak Park ve Yeşil Alan olarak plana işlenmiştir.

Bu alanlar II. Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde ve çevresinde yapılacak kazı çalışmaları neticesinde çıkabilecek arkeolojik kalıntıların yerinde sergilenebilmesi için de kullanılabilir alanlardır.

Turizm Alanları

Önceki imar planında turistik tesis kullanımı verilen parseller, alanın üst ölçekli planda Turizm Gelişim Bölgesi olması da göz önüne alınarak korunmuş ve plana turizm alanları olarak işlenmiştir. Bu alanlar konaklama amacıyla kullanılan pansiyon, apart otel, motel, hostel ve kamping alanlarıdır. Bu alanlara ilişkin yapılaşma koşulları, plan hükümlerinde verilmiştir.



Günübirlik Tesis Alanı

Söz konusu alan mevcut durumda ve önceki imar planında günübirlik tesis kullanımındadır ve planda alanın bu işlevi devam ettirilmiştir.

Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Önceki imar planında tercihli kullanım kararı bulunan ve mevcut durumda konut kullanımında olan parseller plana ticaret-turizm-konut kullanımında işlenmiş, dikkat edilmesi gereken hususlar plan hükümlerinde belirtilmiştir. Ticaret alanı fonksiyonu için istisnai durumlar plan hükmünde belirtilmiştir.

Bu bağlamda hazırlanan Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

KULLANIM		ALAN (m ²)	ORAN (%)
II. Derece Arkeolojik Sit Alanı <i>*(3621 Sayılı Kıyı Kanununun Geçerli Olduğu Alan=15646.07m²'dir)</i>		121973.8	64.53
III. Derece Arkeolojik Sit Alanı	Turizm Alanı	8315.6	4.40
	Günübirlik Tesis Alanı	1404.6	0.74
	Ticaret-Turizm-Konut Alanı	24509.9	12.97
	Park ve Yeşil Alan	5455.3	2.89
	Doğal Karakteri Korunacak Alan	9269.0	4.90
	3621 Sayılı Kıyı Kanununun Geçerli Olduğu Alan	1777.3	0.94
	Teknik Altyapı Alanı	694.5	0.37
	Yol	15606.9	8.26
	Ara Toplam	67033.0	35.47
Genel Toplam		189006.8	100.00

Kaynak: Ofis Çalışması, 2020

Araştırma alanı yaklaşık 18,9 hektarlık alanı kapsamaktadır. *3621 Sayılı Kıyı Kanunu uyarınca onaylanacak alan II. Derece Arkeolojik Sit alanında 15646,0m² iken, III. Derece Arkeolojik Sit Alanında ise 1777,3m² olmak üzere toplamda 17423,3m²'dir. II. Derece Arkeolojik Sit alanına plan kararı getirilmediği için yukarıdaki tabloda III. Derece Arkeolojik Sit alanı özelinde alan dağılımı hesabı yapılmıştır.

Planlama alanı içerisindeki II. Derece Arkeolojik Sit Alanı %64.53'lük oran ile en fazla alana sahiptir. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı ise toplamda %35.47'lik orana sahiptir bu oran içerisinde, Ticaret-Turizm-Konut kullanımı %12.97'lik oran ile en fazla sahip alandır. Bu alanı sırasıyla Yollar, Doğal Karakteri Korunacak Alan ve Turizm Alanları takip etmektedir.

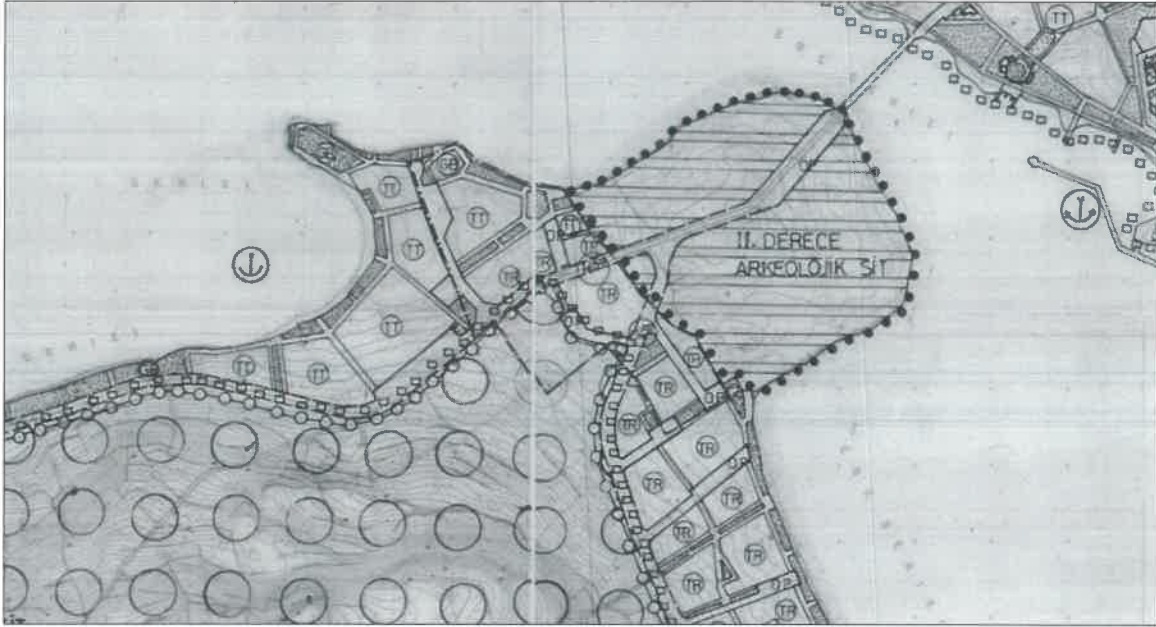
8.5. Nazım İmar Planı (1990) ve Teklif Koruma Amaçlı İmar Planı

İller Bankasının arşivlerinde yapılan araştırma neticesinde; Ayvalık İlçe geneline ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İller Bankası aracılığı ile hazırlanmış olup 03/08/1988 tarihinde Ayvalık Belediye Meclisince onanmıştır. Ancak bu planlara ulaşılamamıştır.

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 02.09.1989 tarih 688 sayılı kararı ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sitin ilan edilmesinden sonra, yine İller Bankası tarafından revize ettirilen ve 05.09.1990 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

05.09.1990 tarihinde onaylı revize 1/5000 ölçekli nazım imar planında Planlama alanına ilişkin kullanım kararları; II. Derece Arkeolojik Sit ve TR (tercihli kullanım-konut ya da turizm), TT (turizm tesis alanı), GB (günübirlik tesis alanı) ve Park Alanları olarak belirlenmiştir. 05.09.1990 tarihinde Ayvalık Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının Planlama Alanı'na ilişkin bölümü aşağıda yer almaktadır.

Ayvalık (Alibey Adası) Revize 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (05/09/1990)



Kaynak: İller Bankası Arşivi




Ayvalık İlçesinin bütününe ilişkin yürürlükte olan 1990 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planının içeriğinde Arkeolojik Sit bilgisi olmasına rağmen koruma amaçlı olarak hazırlanmamıştır. 1990 yılındaki plan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi "Bir alanın Koruma Kurulu'nca Sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulamasını durdurur" hükmü gereğince yürürlükteki imar planı niteliğinde değildir. Bu konuyla ilgili Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma

Handwritten signature or mark in blue ink.

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 26.04.2018 tarih ve E.362198 sayılı yazısı da aşağıda sunulmaktadır.

Balıkesir KTVKKB 26.04.2018 Tarih 362198 Sayılı Yazısı

		
KÜLTÜR, TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Balıkesir KTVKKB Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü		Mervan MAZ Şehir Plancısı
Sayı : 59672249-165[010.01]-E.362198		26.04.2018
Konu : Ayvalık 1/5000lik Koruma Amaçlı İmar Planının Yürürlükte Olup Olmadığının Değerlendirilmesi Hak. (10.01.01)		
BALIKESİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı)		
İlgi : 12/12/2017 tarih ve 312.33700 sayılı yazınız.		
<p>Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Mithatpaşa Mahallesiindeki muhtelif parsellere yönelik 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı değişikliğinin Balıkesir Büyükşehir Belediyesinin ilgili merciler tarafından değerlendirilmesinin talep edildiği, belediye arşivinde söz konusu alana yönelik onaylı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planına rastlamadığından konuyla ilgili bilgi verilmesinin ve onaylı planın Müdürlüğümüz arşivinde yer alması durumunda onaylı bir takımının tarafınıza iletilmesinin istendiği ilgi yazınız incelenmiştir.</p> <p>İlgi yazınız gereği Müdürlüğümüz arşivinde yapılan araştırma sonucunda; Ayvalık İlçesinin bütününe ilişkin herhangi bir kurul kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli koruma amaçlı imar planı bulunmadığı anlaşılmıştır.</p> <p>Ancak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 08/10/2009 tarih ve 5098 sayılı kararıyla, sadece Lale (Dolap, Soğan) Adasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonunun uygun olduğuna karar verildiği tespit edilmiştir.</p> <p>Gereğini bilgilerinize arz ederim.</p>		
		 e-İmzalıdır Filiz GÜRBOĞA Koruma Bölge Kurulu Müdürü

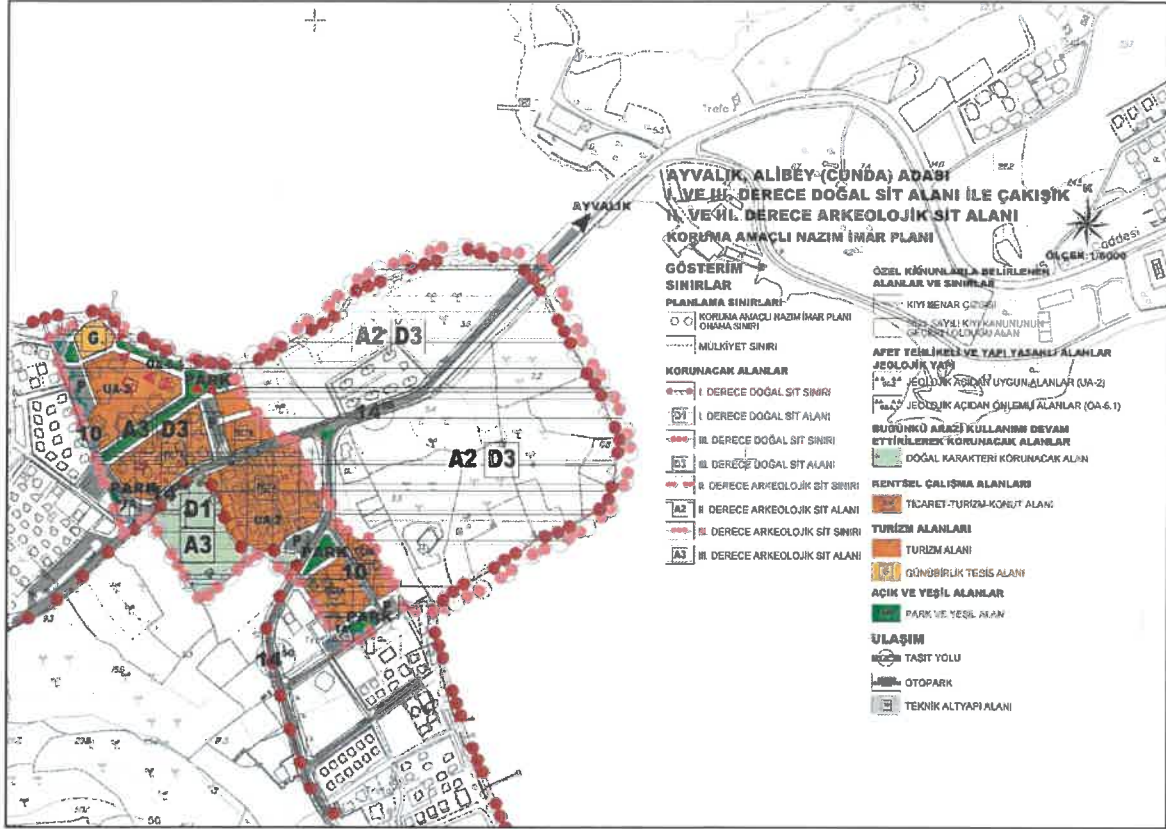
Kaynak: Balıkesir KVKKB



AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (ÇUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Aşağıda teklif koruma amaçlı nazım imar planı görseli yer almaktadır.

Teklif 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Kaynak: Ofis Çalışması, 2021

kt

9. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI KARARLARI

Planlama alanında mevcut 2 adet trafo yeri korunarak plana aktarılmıştır. Tüm altyapı uygulamaları için Müze Müdürlüğü ile varsa kazı başkanının görüşlerinin alınması gerektiğine ve Koruma Bölge Kurulu'nca konunun değerlendirileceğine ilişkin plan hükmü geliştirilmiştir. Öte yandan, gerekli izinlerin alınmasının ardından, mevcut altyapının geliştirilmesi ya da ilave altyapı hatlarının oluşturulmasında, planlama alanının bulunduğu mahallenin altyapı tesislerinden faydalanılacaktır.

Sit Alanları için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Standartlar başlıklı 11. Maddesi 4 numaralı paragrafında;

(4) Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.

hükmü yer almaktadır.

Ayrıca; Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik'in 7. Maddesinde;

"Koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir"

ifadesi bulunmaktadır.

Koruma amaçlı imar planlarında sosyal ve teknik altyapı alanlarının belirlenmesine ilişkin kuralları içeren ve yukarıda alıntılanan mevzuat hükümleri uyarınca, planlama alanında yaşayacak nüfusun ihtiyaçlarına yönelik yeni sosyal ve altyapı alanları üretilmesi zorunlu değildir. İmar mevzuatında yer alan standartların sağlanması ise, alanın sit statüsü göz önüne alındığında, sitin korunması doğrultusunda imkânlar elverdiği ölçüde yapılabilecektir. Planlama alanında böyle bir imkân söz konusu değildir.

10. YÖNETİM MODELİ ÖNERİSİ

UNESCO Dünya Miras Geçici Listesi'nde yer alan Ayvalık (Balıkesir) yönetim planının hazırlanması için Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Ayvalık Belediye Başkanlığı arasında 02.04.2018 tarihinde imzalanarak yürürlüğe giren protokol kapsamında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. maddesinin (a) fıkrasının 10. Bendi gereğince ilgili kurumların görüşleri alınarak belirlenen "Ayvalık (Balıkesir) Yönetim Alanı" sınırının onaylanmasına ilişkin 02.03.2019 tarihli ve 168666 sayılı Makam Oluru ile yönetim alanı sınırları ilan edilmiştir. Planlama alanı, Ayvalık Yönetim Alanı içerisinde yer almaktadır. Mevzuat hükümleri uyarınca, Yönetim Alanı Sınırı'nın ilanının ardından, alan başkanı belirlenecek, danışma kurulu, eşgüdüm ve denetleme kurulu, denetim birimi ve anıt eser kurulu kurulacak, bir "Yönetim Planı" hazırlanacaktır. Bu planın elde edildiği günlerde, Yönetim Planı hazırlanması ve ilgili kurul ve birimlerin kurulması vb. söz konusu olmamıştır. "Yönetim Planı" ilgili yasal araçlarda tanımlanmış uzmanlardan oluşan bir ekip tarafından elde edilecektir. Aşağıda sunulmuş olan "Yönetim Modeli Önerisi" Yönetim Planı olarak değerlendirilmemelidir. Bu model önerisi, Yönetim Planı'nın hazırlanmasında yol gösterici olarak kullanılmalı, Yönetim Planı'nın altyapısını oluşturmalıdır.

Sunuş

Yönetsel Plan; Korunması ön görülen alanın; korunmasını, yaşatılmasını, değerlendirilmesini sağlamak amacıyla; işletme projesini, çevre düzenleme projesi ile koruma amaçlı imar planını dikkate alarak oluşturulacak koruma ve gelişim projesinin, yıllık ve beş yıllık uygulama etaplarını ve bütçesini de gösteren, her beş yılda bir gözden geçirilen plandır.

Koruma Amaçlı İmar Planları'nın kendine özgü koşul ve kurallar içermesi, çoğu kez bir "Yönetsel Plan"ın gerekliliğini de gündeme getirmektedir. Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası KAİP Alanı, alan kullanımı ve konum açısından ayrı bir Yönetim Planı'nı gerektirecek, yasal, yönetsel, finansal açılardan bir ilişkiler ağı içindedir. Kültür varlıklarını gün ışığına çıkartmak ve yaşatarak gelecek kuşaklara aktarmak için, yukarıda tanımlı ve amacı belirtilmiş bulunan bir Yönetsel Plan'ın ivedilikle ele alınmasını gerektirmektedir.

Alan; çok önemli bir potansiyele sahip olduğu varsayımından yola çıkarak etkin bir biçimde ele alınmalıdır. Bu varsayımın gerçekleşmesi halinde alanda var olan potansiyelin tümüyle kullanılabilir hale getirilmesi ve yaşatılması ile ada yerleşiminin değerinin artıracacağı açıktır.

Taslak halindeki bu plan, konunun çok boyutluluğunu ortaya koyacak, aktörlere konu üzerinde düşünme fırsatı verecek, zaman içinde geliştirilerek, kullanılabilirliği yüksek bir araç olarak yaşama geçirilme şansı yüksek olacaktır. Bu bakımdan, bu aşamada, bir Yönetim Planı hazırlamak için gerekli alt yapı oluşturulmuştur.

İlgili Teknik Şartname'de Yönetsel Planlar; Koruma Amaçlı İmar Planı'nın amaç ve hedeflerine ulaşmak için gerekli politika, strateji ve yasal, yönetsel, örgütsel, finansal süreçlerin yer aldığı çeşitli harita, plan, grafik gösterim, rapor ve benzeri belgelerden

oluşan planlar olarak tanımlanmıştır. Bu tanım uyarınca hazırlanan Yönetim Modeli Önerisi yine aynı teknik şartnamede belirlenen konuları içerecek kapsamda, Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. Ve III. Derece Arkeolojik Siti özelinde hazırlanmıştır.

Amaç

Yönetimsel Plan ile Ayvalık, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nın fiziki mekân organizasyonu için belirlenen hedef ve kararların gerçekleşmesine yönelik etaplama, eylem planı, yasal, yönetsel, hukuki, finansal, vb. araçların belirlenmesi ve uygulamaya yönelik sürecin tasarımı amaçlanmaktadır.

Kapsam

Hazırlanması ön görülen Balıkesir İli Ayvalık İlçesi Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Siti Koruma Amaçlı İmar Planı Yönetim Modeli Önerisi; Koruma Amaçlı İmar Planı Alanı'nda bulunan ve genel olarak Planlama Alanı olarak adlandırılan; I. ve III. Derece Doğal Sit'in bir kısmı ile II ve III. Derece Arkeolojik Sit kapsayacaktır.

Ancak; yukarıda da ifade edildiği gibi, bu belge "Koruma Amaçlı İmar Planının amaç ve hedeflerine ulaşmak için" hazırlanacak bir belgedir.

Hazırlanacak olan Yönetim Planı'nın konusu olan alan I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı'dır. Alanın tescili için Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun **02.09.1989 tarih ve 688 sayılı kararı** ile II. ve III. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilmiştir. Planlama alanını içerisine alan I ve III. Derece Doğal Sit Alanı ise Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun **11.11.1977 tarih ve A-160 sayılı kararı** ile tescil edilmiştir. Yaklaşık 18,9 ha alana sahiptir.

Koruma Amaçlı İmar Planı 2020-2040 yılları arasını kapsamaktadır. Bu dönem içinde var olduğu düşünülen arkeolojik kalıntıların tümü yüzeye çıkartılabilse bile, alanın "Ören Yeri" haline gelmesi olasılığı yoktur. Hazırlanacak Yönetim Planının kapsam ve içeriğinin, bu görüş ve "Mevcut Durum" ile Teknik Şartname gözetilerek belirlenecek bir kapsam uyarınca hazırlanması ön görülmüştür.

Yönetim Modeli Önerisi

Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Koruma Amaçlı İmar Planı karar ve hükümlerinin uygulanabilmesi için ilgili Teknik Şartname uyarınca, tüm ilgi gruplarının katılımının sağlandığı bir "Alan Yönetimi" Model Önerisi'nin hazırlanması gerekmektedir.

Alan Yönetimi, planlama, finansman-uygulama ve izleme-değerlendirme olmak üzere üç ana birimden oluşmalıdır.

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulama süreci ile ilgili olan ve Alan Yönetimi'ne katılması önerilen kurum ve kuruluşların, Alan Yönetimi kapsamında yetki ve sorumlulukları aşağıda verilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (KTB): Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit ve çevresinde arkeolojik araştırma, inceleme, tespit, değerlendirme ve uygulamaya yönelik hizmetleri yapmak / yaptırmak.

Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu (TVK): Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit alanında doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yönünde kararlar almak ve denetlemek

Balıkesir Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü (BAKTİM): Yörede arkeolojik değerlere yönelik bilincin geliştirilmesi için gerekli çalışmaları yapmak, bu amaçla kamu kurum ve kuruluşlarındaki personelin ve yöre halkının eğitilmesini planlamak ve gerçekleştirmek.

Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (Balıkesir KVKBKM): Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sit ve çevresinde yapılacak her tür proje ve uygulamalara yönelik kararlar almak.

Balıkesir Müze Müdürlüğü (Balıkesir MM): Alibey (Cunda) Adası'ndaki I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sit ve çevresindeki arkeolojik değerlerin güvenliği, korunması ve uygulamaların denetlenmesine yönelik faaliyetleri yürütmek.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi) (Balıkesir BŞB): Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sit imar ve altyapı çalışmalarını yapmak.

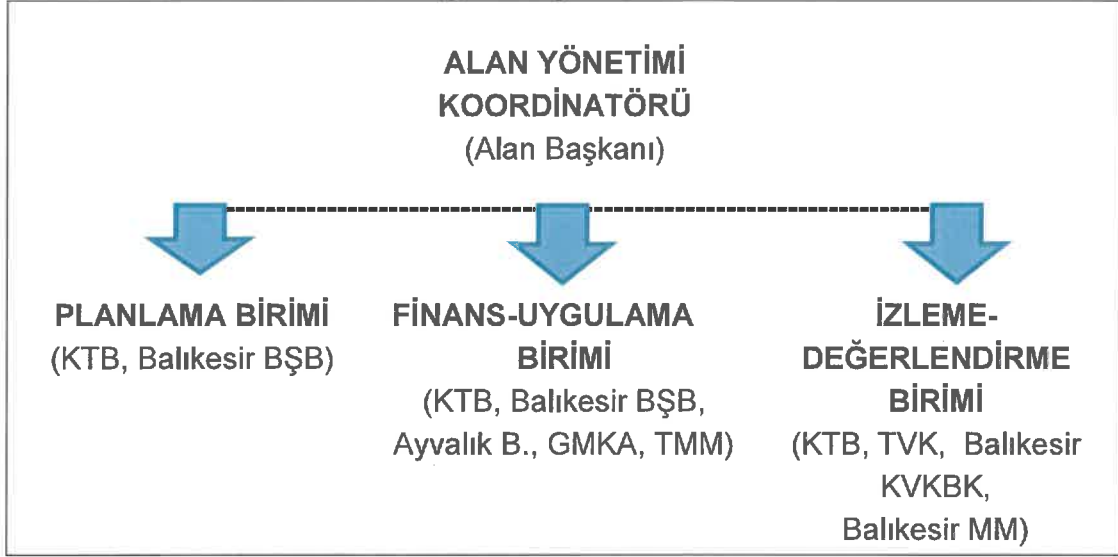
Ayvalık Belediyesi (Ayvalık B.): Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sitinde imar ve altyapı çalışmaları konusunda Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'ne destek sağlamak, Mahalle Muhtarı ve yöre halkının katılımlarına ilişkin organizasyon sürecini yönetmek

Güney Marmara Kalkınma Ajansı (GMKA): Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sitinde kazılar sonucunda bulunabilecek anıtsal yapıların restorasyonu, peyzaj projelerinin uygulanması ve Mithatpaşa Mahallesi'nin sosyo-ekonomik yapısının gelişmesi için gerekli mali yardımları yapmak.

Mithatpaşa Mahallesi Muhtarlığı (MMM): Mahalle halkının plan uygulama sürecine katılımını sağlamak.

Bu kurum ve kuruluşların görev alacağı alt birimlerin belirtildiği "Alan Yönetimi Organizasyon Şeması" ise aşağıda verilmiştir.

**Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası
I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı
Koruma Amaçlı İmar Planı Alan Yönetimi
Organizasyon Şeması**



Alan Yönetimi, "Alan Koordinatörü" idaresinde çalışacak bir organizasyondur. Alan Koordinatörü, ilgili meslek disiplinlerinden, alanla ilgili daha önceden çalışmalarda bulunmuş, alanı yeterince tanıyan, yönetim politikaları ve uygulamaları hakkında deneyimli kişiler arasından seçilmelidir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca hazırlanan "Balıkesir İli, Ayvalık İlçesi, Alibey (Cunda) Adası I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Siti Alanı Yönetimi Planı" kapsamında atanacak "Alan Başkanı" aynı zamanda "Alan Koordinatörü" olmalıdır. Bu, hem Yönetim Planı hem de Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarının koordineli bir şekilde hayata geçirilmesi için önemlidir.

Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Alan Yönetimi'nin sekretarya hizmetlerini yürütmeli, Alan Yönetimi'nin sağlıklı çalışabilmesi amacıyla, yeterli sayıda idari ve teknik personel görevlendirmelidir. Alan Yönetimi, Alan Koordinatörü idaresinde ve tüm birimlerin katılımı ile yılda bir kez toplanmalı, planlama, finansman-uygulama ve izleme-değerlendirme faaliyetleri sonuçları ortaya konmalı, Koruma Amaçlı İmar Planı amaç ve hedeflerine aykırı durumların tespiti halinde sorunların aşılmasına yönelik kararlar alınmalıdır. Alan Yönetimi alt birimleri ise yılda üç defa toplanmalı, her birim dört aylık dönem için çalışma programı hazırlamalıdır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Balıkesir Büyükşehir Belediyesi'nin katılımı ile oluşacak **Planlama Birimi**, Alan Yönetimi Eylem Planı'nda belirtilen eylemlerin uygulanabilirliğinden ve gerektiğinde revizyonundan sorumlu olacaktır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Balıkesir Büyükşehir Belediyesi, Güney Marmara Kalkınma Ajansı ve Mithatpaşa Mahallesi Muhtarlığının katılımı ile oluşacak **Finansman-Uygulama Birimi**, hem I. ve III. Derece Doğal Sit ve II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı hem de Mithatpaşa Mahallesi'ndeki tüm mekânsal düzenlemeler için finansal kaynak yaratımı ve sonrasında uygulamalardan sorumlu olacaktır. Finansman-uygulama biriminde yer alan kurum ve kuruluşlar, kendi bütçelerinden sağlayacakları mali kaynakların miktarlarını çalışma programları kapsamında belirlemeli ve Alan Yönetimi'ne sunmalıdırlar. Bu kurumlar aynı zamanda ulusal (ya da uluslararası) kaynakların araştırılması, gerekli müracaatların yapılması ve gerekirse protokollerin imzalanması çalışmalarından da sorumlu olacaklardır. I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit ve Mithatpaşa Mahallesi'ndeki uygulamalar, söz konusu uygulama için planlama biriminin yapacağı ön çalışmaların tamamlanmasının ardından gerçekleştirilecektir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, Balıkesir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Balıkesir Müze Müdürlüğü'nün katılımı ile oluşacak **İzleme-Değerlendirme Birimi**, arkeolojik sit alanı ile ilgili her türlü kazı, proje ve uygulamanın izlenmesi ve koruma ilkelerine aykırı durumların ortaya çıkmaması için gerekli önlemlerin alınmasından sorumlu olacaktır. Alan Yönetimi Eylem Planı'nda izleme-değerlendirme başarı göstergeleri belirlenmiştir. İzleme-değerlendirme birimi, bu başarı göstergelerinin uygulanabilirliğinden ve gerektiğinde revizyonundan da sorumlu olacaktır.

ALAN YÖNETİMİ EYLEM PLANI

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih				
KORUMA	Alanla ilgili güncel durum veri tabanının oluşturulmasına yönelik çalışmaların hazırlanması, tamamlanması ve dijital ortama aktarılması	Dijital arşivlerin oluşturulması	KVKBKM, Balıkesir MİM, Kazı Başkanı, Proje Müellifleri	KTB	Dijital arşiv Yapı kimlik kartları	1. Yıl				
		Alanda yer alan Kydonia Kenti'ne ait olan mimari yapılar ve mendirek kalıntılara ilişkin güncel yapı kimlik kartının hazırlanması				2. Yıl				
		Kazılarla ilgili rapor ve yayın oluşturulması				10. Yıl				
	Bilimsel amaçlı kazıların etaplanarak yürütülmesi	Geçici kazı evi ve deponun oluşturulması	Kazı Başkanı, Kazı Ekibi, Yükleniciler	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Geçici kazı evi ve depo Kalıcı kazı faaliyetleri donatıları	6. Ay				
		Kalıcı bilimsel kazı faaliyetleri donatılarının yapılandırılması				2. Yıl				
		1. etapta su altında kalan mendirek kalıntıları ve çevresinde kurtarma çalışmalarının yapılması				5. Yıl				
		Arkeolojik yüzey araştırması ve sismik				10. Yıl				
						10. Yıl				

Handwritten signature or mark.

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	araştırmaların yapılması	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih	
KORUMA	Kısa vadede yapılması gereken Liman/Mendirek belgeleme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	Projesi olmayan Liman/Mendirek için RRR proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	RRR Proje ihalelerinin yapılması	KTB,	KTB,	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı	1. Yıl	
			Onaylı proje doğrultusunda uygulamanın tamamlanması	KVKBKM,	GMKA,	Tüm etaplar için tamamlanmış uygulamalar	2. Yıl	
			Tüm projelerin tamamlanması	Proje Müellifleri,	(Uluslararası Fonlar)		3. Yıl	
				Yükleniciler		10. Yıl		
	Orta vadede yapılması gereken (Kazılar sonucu bulunacak) gereken mimari ve yapı kalıntılarının belgeleme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	Projesi olmayan (bulunmuş) mimari ve yapı kalıntıları için proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	Proje ihalelerinin yapılması	KTB,	KTB,	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı		
			Tüm proje uygulamalarının tamamlanması	KVKBKM,	GMKA,	Tüm projelere yönelik tamamlanmış uygulamalar	5. Yıl	
				Balikesir MM,	(Uluslararası Fonlar)			
				Proje Müellifleri,		7. Yıl		
	Uzun vadede yapılması		Projesi olmayan		Yükleniciler		15. Yıl	
					KTB,	KTB,		10. Yıl

(Handwritten signature)

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

gerekli (Kazılar sonucu bulunacak) gerekli mimari ve yapı kalıntıların belgelendirme, projelendirme ve uygulama çalışmalarının tamamlanması	(bulunmuş) gereken mimari ve yapı kalıntıları için proje maliyetlerinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	KVYKBM, Balıkesir MM, Proje Müellifleri, Yükleniciler	GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Tüm projeler için Koruma Kurulu onayı Tüm projelere yönelik tamamlanmış uygulamalar	12. Yılı
	Proje ihalelerinin yapılması				
	Tüm projelerin uygulamalarının tamamlanması				20. Yılı

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih	
KORUMA	Peyzaj projesinin uygulanması	II. Derece Arkeolojik Sit Alanında Şahıslara ait yapılaşmamış arazilerin kamulaştırılması	KTB, KVKBKM, Balıkesir MM, Mithatpaşa Mahalle Muh., TVK	KTB, GMKA, (Uluslararası Fonlar)	Tüm etaplar için tamamlanmış uygulamalar	2. Yıl	
		Yürürlükteki KAİP kararları doğrultusunda uygulamaya yönelik projelerin hazırlanması	Balıkesir MM, Ayvalık B., Proje Müellifleri,			3. Yıl	
		Peyzaj projesinin Uygulama maliyetinin belirlenmesi ve ödenek hazırlanması	Yükleniciler			1. Yıl	
		Peyzaj projesinin Uygulama projesinin ihale edilmesi				2. Yıl	
		Liman/Mendirek yapı kalıntılarının rehabilite edilerek tarihsel dokunun ön plana çıkarılması				3. Yıl	
		Kydnioia Kenti'ne ait olduğu düşünülen yapı kalıntıları rehabilite edilerek halka açık bir şekilde sergilenebilir hale getirilmesi				3. Yıl	
		Proje uygulamasında tamamlanması	KTB, TVK, KVKBKM, KMMI, Danışma Kurulu, Kazi Başkanı, Proje Müellifleri	KTB		Tüm etaplar için tamamlanmış uygulamalar	3. Yıl
		Alana yönelik teknik değerlendirme toplantılarının yapılması				Toplantı tutanakları ve inceleme raporları	Uygulama sonrası 5 yıl boyunca her yıl
						Revize uygulamalar	

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık
II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
YAPILAŞMA	II. Derece Arkeolojik Sit içinde Geçici Kazı evi ve depo yapıları hariç diğer kalıntıların yıkılması/temizlenmesi	II. Derece Arkeolojik Sit alanı içerisindeki mevcut niteliksiz yapılardan arındırılması	Balıkesir BŞB, Ayvalık B.	Balıkesir BŞB, GMKA,		2. Yıl 1. Yıl
	Mahallenin altyapısının iyileştirilmesi	Alana uygun atıksu bertaraf sistemlerinin oluşturulması	Balıkesir BŞB, Balıkesir MİM		Fosseptikler veya kanalizasyon şebekesi	3. Yıl

ka

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih	
EĞİTİM VE BİLİNÇLENDİRME	Arkeolojik Siten korunmasına yönelik yöre halkının eğitilmesi ve bilinçlendirilmesi	Doğal Sit ve Arkeolojik Sit'in önemi ile ilgili eğitimleri verilmesi	Balikesir BŞB, İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, Sivil Toplum Kuruluşları, Mithatpaşa MM	KTB, Balikesir BŞB, GMKA, Sivil Toplum Kuruluşları	Sit Alanında vandalist müdahalelerin olmaması	3. Yıl	
		Arkeolojik Sit alanında tarımsal faaliyetlerin sürdürülmemesi ile ilgili eğitimlerin verilmesi	Yöre Halkı,		Sit alanında tarımsal faaliyetlere ilişkin izler görülmemesi ve şikayetlerin alınmaması		
	Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulanmasına yönelik yöre halkının eğitilmesi, bilinçlendirilmesi ve aktif katılımının sağlanması	Plan karar ve hükümlerinin anlatıldığı eğitimlerin düzenlenmesi	Balikesir BŞB, Kazı Başkanı, Plan Müellifi, Mithatpaşa MM, Yöre Halkı	KTB, Balikesir BŞB, GMKA, Yöre Halkı	Kalifiye ustalar	3. Yıl	
		Halkın kazı çalışmalarında yer alması			Kazı çalışanları		1. Yıl
	Yöre halkının sosyo-ekonomik kalkınmaya yönelik eğitilmesi	Yöresel ürünlerin hazırlanması ve pazarlanmasına yönelik eğitim ve çalışmaların yapılması	KTB, Balikesir KTİM, Balikesir BŞB, Mithatpaşa MM , Yöre Halkı	KTB, Balikesir BŞB, GMKA, Yöre Halkı	KTB, Balikesir BŞB, GMKA,	KTB, Balikesir BŞB, GMKA,	1. Yıl
		Alan kılavuzlarının geliştirilmesi					

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. ve III. Derece Doğal Sit ile Çakışık II. ve III. Derece Arkeolojik Sit Alanı KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ

Sektör	Hedefler	Eylemler	Aktörler	Finansman	İzleme-Değerlendirme Başarı Göstergesi	Hedef Tarih
ZİYARETÇİ YÖNETİMİ	Arkeolojik Sitingin ziyaretçi sayısı ve memnuniyetinin artırılması	Arkeolojik Sitingin ulusal (ve uluslararası) platformda tanıtılması	KTB, Balıkesir KTİM, Balıkesir MİM, Balıkesir BŞB,	KTB, Balıkesir BŞB GMKA	Tanıtım film, kitap, broşür vb. dokümanlar	2. Yıl
		Ziyaretçi Faaliyetleri Donatı Alanı'nın (Turizm Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı ile Park ve Yeşil Alanı olarak ayrılan alanlarda otopark, sergileme alanları, büfe vb. uygulamalar Peyzaj projesi kapsamında birlikte projelendirilip uygulanacaktır) hizmete açılması	Yöre Halkı	Ücretli çalışan alan kılavuzları	3. Yıl	
	Mithatpaşa Mahallesi ile Sit arasında toplu ulaşımın sağlanması	Alan kılavuzlarının istihdam edilmesi	KTB, Balıkesir BŞB	Yeni levha ve tabelalar	2. Yıl	
		Peyzaj projesi kapsamında bilgilendirme levha ve tabelalarının yenilenmesi	3. Yıl			
	Mithatpaşa Mahallesi ile Sit arasında toplu ulaşımın sağlanması	Toplu ulaşım yönelik talep değerlendirilmesi yapılması	KTB, Balıkesir BŞB	Biri adet toplu taşıma aracı	6. Ay	
		Balıkesir BŞB ile protokol yapılması	KTB, Balıkesir BŞB	%20 oranında toplu ulaşım kullanımı	1. Yıl	

Yönetim Planı; yukarıda sunulan kapsam ve içeriği ile Koruma Amaçlı İmar Planı'nın uygulanabilirliğini ve uygulama kolaylığını sağlayacak olan bir belge olma özelliğiyle kuşkusuz önemli bir belgedir.

Farklı kurum ve kuruluşların yetki ve sorumluluğundaki bu alanın Koruma Amaçlı İmar Planı ile Yönetim Alanı belirlenmiş, yönetim planı için bir öneri oluşturulmuştur.

Yukarıda sunulan Yönetim Planı Önerisi; yol gösterici içeriği ile yönlendirici bir kılavuz olabilecek kapsam ve yeterlikte ele alınmış ve sunulmuştur.



**BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ,
ALİBEY (CUNDA) ADASI
I. VE III. DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK
II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI**

PLAN HÜKÜMLERİ

Handwritten signature

MADDE 1: AMAÇ

AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI I. VE III DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARININ, KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN KÜLTÜR VARLIKLARINI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUMAK, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, İLKE KARARLARI VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA KORUMA VE KULLANIM KARARLARINI VERMEK; BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNİN ESAS AMACIDIR.

MADDE 2: KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ AYVALIK İLÇESİ, ALİBEY (CUNDA) ADASI MİTHATPAŞA MAHALLESİNDE BULUNAN VE BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 02.09.1989 GÜN 688 SAYILI KARARI İLE TESCİLLENEN II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİTİ; GAYRİMENKUL ESKİ ESERLER ANITLAR YÜKSEK KURULU'NUN (GEEAYK) 11.11.1977 GÜN VE A-160 SAYILI KARARI İLE TESCİLLENEN I. VE III. DERECE DOĞAL SİTİN BİR KISMINI VE BALIKESİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN KIYI KENAR ÇİZGİSİNİN KARA TARAFINI KAPSAMAKTADIR.

ALİBEY (CUNDA) ADASI I. VE III DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK II. VE III DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARININ, KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI, ARAŞTIRMA RAPORU VE AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

MADDE 3: ONAMA VE DEĞİŞİKLİK İŞLEMLERİ

ALİBEY (CUNDA) ADASI I. VE III DERECE DOĞAL SİT İLE ÇAKIŞIK II. VE III DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI'NIN KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE EKLERİ, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRER.

BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİ YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUATA UYGUN OLARAK PLANIN GENEL KORUMA İLKELERİNİ BOZMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANIR. HAZIRLANAN DEĞİŞİKLİK TEKLİFLERİ İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU VE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRER.

[Handwritten signature]

MADDE 4: İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KORUMA İLKELERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE 1 NOLU CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARINA, KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARINA, İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA MERKEZ KOMİSYONU İLE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU KARARLARINA VE İLGİLİ DİĞER TÜM YASA, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

MADDE 5: UYGULAMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

HER TÜRLÜ UYGULAMA VE PROJELENDİRME KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 728 ve 740 SAYILI İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU KARARLAR UYARINCA:

I. DERECE DOĞAL SİT'TE:

BU ALANLARDA, BİTKİ ÖRTÜSÜ, TOPOGRAFYA, SİLÜET ETKİSİNİ BOZABİLECEK, TAHRİBATA YÖNELİK HİÇBİR EYLEMDE BULUNULMAYACAKTIR. ANCAK;

-BU PLAN KARARLARI DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK PROJESİNE GÖRE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULU İLE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNDAN İZİN ALMAK KOŞULU İLE HALKA AÇIK REKREASYON AMAÇLI GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, BÜFE, KAFETERYA, SOYUNMA KABİNLERİ, WC, GEZİ YOLU, AÇIK OTOPARK VE BENZERİ) İLE ALANIN VE ÇEVRENİN ÖZELLİKLERİNDEN KAYNAKLANAN FAALİYETLERİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİ AMACINA YÖNELİK YAPILAR (İSKELE, BALIKÇI BARINAĞI, BEKÇİ KULÜBESİ VE BENZERİ) YAPILABİLECEKTİR. BU YAPILARIN YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

-ALANIN DOĞAL BİTKİ DOKUSUNU DEĞİŞTİRMEYEN ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BİRİMİNDEN ALINACAK UYGUN GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA AĞAÇLANDIRMAYA İZİN VERİLECEKTİR.

-KAR VE RÜZGÂR DEVRİKLERİ, DOĞAL AFETLERDEN ETKİLENMİŞ, HASTALANMIŞ VEYA KIYMET AĞACI OLMAYAN AĞAÇLAR İLE ORMANLARIN

BAKIMI VE DOĞAL DENGİNİN KORUNMASINI SAĞLAMAK AMACIYLA ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İLGİLİ BİRİMİNDEN ALINACAK TEKNİK RAPOR DOĞRULTUSUNDA AĞAÇ KESİMİNE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA İZİN VERİLECEKTİR.

-TAŞ, TOPRAK, KUM ALINMAMASINA, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLARI AÇILMAYACAK, TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLMEMEYECİK, ANCAK SİT KARARI İLANINDAN ÖNCE RUHSAT ALMIŞ OLAN İŞLETMELERDE SAHANIN REHABİLİTE EDİLEREK YASAL SÜRESİ İÇİNDE İŞLERİ TASFİYE EDİLECEKTİR.

-MEVCUT TESCİLSİZ YAPILARIN BAKIM VE ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE VE KOMİSYON KARARLARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLECEKTİR. BU YAPILARDA ESASLI ONARIM YAPILAMAZ.

III. DERECE DOĞAL SİT'TE:

-BU ALANLARDA, ARAZİNİN TOPOGRAFYA, PEYZAJ, SİLÜET VB. KARAKTERİSTİKLERİ GÖZ ÖNÜNDE TUTULACAKTIR.

PLANLAMA ALANINDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 658 SAYILI İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU KARARLAR UYARINCA:

II. DERECE ARKEOLOJİK SİT'TE: KORUMAYA YÖNELİK BİLİMSEL ÇALIŞMALAR DIŞINDA AYNEN KORUNACAK SİT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.

- GÜNÜMÜZDE KULLANILMAKTA OLAN TESCİLSİZ YAPILARIN BASİT ONARIMLARI YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILABİLECEKTİR.

- RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALT YAPI UYGULAMALARI İÇİN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU İLGİLİ KORUMA KURULUNDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

- YENİ TARIMSAL ALANLAR AÇILMAYACAK, YALNIZCA SINIRLI MEVSİMLİK TARIMSAL FAALİYETLER DEVAM ETTİRİLECEKTİR.

- AĞAÇLANDIRMAYA GİDİLMEMEYECİKTİR. YALNIZCA MEVCUT AĞAÇLARDAN ÜRÜN ALINABİLECEKTİR.

- TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMAYACAK, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLAR AÇILMAYACAK, TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLMEMEYECİKTİR.

- TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT'TE:

- BELEDİYESİNCE İNŞAAT İZİNİ VERİLMEYEN ÖNCE, İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ UZMANLARI TARAFINDAN SONDAJ KAZISI GERÇEKLEŞTİRİLEREK, SONDAJ SONUÇLARINA İLİŞKİN RAPORUN, KÜLTÜR VARLIĞININ BULUNMASI HALİNDE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞLERİ İLE BİRLİKTE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE İLGİLİ KORUMA KURULUNA İLETİLİP KURUL KARARI ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

- KORUMA KURULU, GENEL SONDAJ KARARI ALABİLİR.

- TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARININ MAHİYETİNE TESİR ETMEYECEK ŞEKİLDE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN İZİN ALMAK KOŞULUYLA BİRLEŞTİRME (TEVHİT) VE AYIRMA (İFRAZ) YAPILABİLİR.

- BU ALANLARDA, TAŞ, TOPRAK, KUM VB. ALINMAYACAK, KİREÇ, TAŞ, TUĞLA, MERMER, KUM, MADEN VB. OCAKLARI AÇILMAYACAK, TOPRAK, CÜRUF, ÇÖP, SANAYİ ATIĞI VE BENZERİ MALZEME DÖKÜLMEMEYECİKTİR.

5.1. TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI

BU ALANLARDA; TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİ VEYA İKİSİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLECEKTİR.

BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI YALNIZCA ZEMİN KATLARDA OLMAK ÜZERE ÜST KATLARDA KONUT VEYA TURİZM KULLANIMLARI YER ALABİLECEKTİR.

BU ALANLARDA TİCARET KULLANIMINDA; GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALÂTHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, SAĞLIK BAKANLIĞINCA ARANAN ŞARTLAR SAĞLANMAK KAYDIYLA GÜNÜBİRLİK SAĞLIK HİZMETİ SUNULAN SAĞLIK KABİNİ, MUAYENEHANE VE LOKANTA, PASTANE GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

5.2. PARK VE YEŞİL ALAN

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ ALANLARIDIR. BU ALANLARDA MEVCUT AĞAÇLARIN DIŞINDA AĞAÇLANDIRMA YAPILAMAZ. YAPILAŞMA KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI'NDA BELİRLENECEKTİR.

5.3. TURİZM ALANI

BU ALANLARDA ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA İHTİYAÇLARINI KARŞILAYABİLECEKLERİ, KÜÇÜK ÖLÇEKLİ OTEL, OTEL, KAMPİNG, PANSİYON VB. TESİSLER İLE BUNLARA HİZMET EDECEK TİCARİ VE SOSYAL TESİSLER YER ALABİLECEKTİR.

BU TESİSLERİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

5.4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

BU ALANLARDA ZİYARETÇİLERİN VE YÖRE HALKININ GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAĞI, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN, WC, LOKANTA, RESTORAN, ÇAYHANE, KAHVEHANE, KIRAATHANE, PASTANE GİBİ YEME İÇME FAALİYETLERİNİN KARŞILANACAĞI KULLANIMLAR İLE AÇIK SPOR ALANLARI VE ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI SATIŞ BİRİMLERİ, OTOPARK VB. KULLANIMLAR DA YER ALACAKTIR.

BU TESİSLERİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLE MİMARİ PROJELERİ TOPOGRAFYA VE DOĞAL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR.

5.5. JEOLJİK AÇIDAN YERLEŞİME UYGUNLUK BİRİMLERİ

JEOLJİK ETÜT ÇALIŞMASI 10.07.2017 TARİHİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI, MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN "BALIKESİR İLİ, AYVALIK İLÇESİ 3125.83 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" OLUP, III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI, "UYGUN ALAN-2 (UA-2) VE ÖNLEMLİ ALAN-5.1 (ÖA 5.1)" OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

* İLE 16.05.2018 TARİHİNDE ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU

5.5.1. UYGUN ALAN-2 (UA-2) (KAYA ORTAMLAR)

BU ALANLARDA;

- DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER, AÇIKTA BIRAKILMAYARAK BU TÜR UYGULAMALARIN TAMAMI KURUL KARARIYLA UYGUN BULUNARAK PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA KORUNACAKTIR.

Handwritten signature or mark in blue ink.

- YÜZEY SULARININ YAPI TEMELLERİNE OLUMSUZ ETKİLERİNİ BERTARAF EDECEK DRENAJ SİSTEMLERİ YAPILACAKTIR.
- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRACAĞI SEVİYELERE AİT MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK BELİRLENECEKTİR.
- TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ DİKKATE ALINARAK, YAPILAŞMAYI OLUMSUZ ETKİLEYECEK HER TÜRLÜ JEOLJİK TEHLİKEYE VE SU BASKINI TEHLİKESİNE YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

5.5.2. ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1) (ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR)

BU ALANLARDA;

- YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN SEVİYELERİNDEKİ BAŞTA ŞİŞME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ GİBİ ZEMİN PARAMETRELERİ YANINDA SIVILAŞMA PARAMETRELERİ PROJEYE ESAS TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE AYRINTILI OLARAK İRDELECEKTİR. KARŞILAŞILACAK ŞİŞME, OTURMA, FARKLI OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE SIVILAŞMA SORUNLARINA YÖNELİK ALINMASI GEREKLİ MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ BELİRLECEKTİR.
- YÜZEY VE YERALTI SULARININ YAPI TEMELLERİNE OLUMSUZ ETKİLERİNİ BERTARAF EDECEK UYGUN DRENAJ ÖNLEMLERİ ALINACAKTIR.
- HER TÜRLÜ KAZI ŞEVİNDE VE ÖZELLİKLE DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER; KOMŞU PARSELLERİN, YAPILARIN, ALT VE ÜST YAPI TESİSLERİNİN GÜVENLİĞİ SAĞLANARAK AÇILMALI, AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA KORUNACAKTIR.
- TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ DİKKATE ALINARAK, YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI ZEMİN SEVİYELERİNDE TESPİT EDİLECEK HER TÜRLÜ ZEMİN SORUNLARI (SIVILAŞMA, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) İLE SU BASKINI TEHLİKESİNE YÖNELİK MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINARAK YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

MADDE 6: KÜLTÜR VARLIKLARI

KÜLTÜR VARLIKLARININ PROJELENDİRİLMESİ VE ONARIMINA İLİŞKİN HER TÜRLÜ MÜDAHALELERİNDE, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN 658, 728 VE 740 SAYILI İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE ALANDA KAZI YAPILMASI DURUMUNDA ORTAYA ÇIKABİLECEK ESERLERİN KORUNMASI, SERGİLENMESİ ESASTIR.

PLANLAMA ALANI'NDA BAKIM VE ONARIMA İLİŞKİN PROJELENDİRME VE UYGULAMALAR, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN İLKE KARARLARI, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARLARI İLE KORUMA VE İMARA İLİŞKİN YASAL DÜZENLEMELER UYARINCA YAPILACAKTIR.

UYGULAMAYA YÖNELİK HER TÜRLÜ KAZI, İLGİLİ MÜZE DENETİMİNDE YAPILACAKTIR. BULUNTULAR İÇİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

MADDE 7: ULAŞIM

III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI'NDA İÇ ULAŞIM BAĞLANTILARI, GEZİ YOLLARI VB. ULAŞIM BAĞLANTILARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE VEYA ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİNE İLİŞKİN VAZİYET PLANLARINDA ÇÖZÜLECEKTİR.

MADDE 8: ZEYTİNLİKLER

ZEYTİNLİKLER, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN ISLAHI VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN ÇERÇEVESİNDE KORUNMASI ESASTIR. ANCAK ALANDA ARKEOLOJİK KAZI YAPILABİLMESİ VE/VEYA KAZILAR SONUCU BULUNAN KALINTILARIN SERGİLENEBİLMESİ AMACIYLA ZEYTİN AĞAÇLARININ TAŞINMASI/SÖKÜLMESİ VEYA KESİLMESİ ZARURİ İSE İLGİLİ KURUMLARDAN İZİN ALINMASI GEREKLİDİR.

MADDE 9: 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NUN GEÇERLİ OLDUĞU ALAN

BU ALANLARDAKİ TÜM İŞ VE İŞLEMLER, 3621 SAYILI KIYI KANUNU UYARINCA YÜRÜTÜLECEKTİR.

MADDE 10: TEKNİK ALTYAPI

KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM İLE BÜYÜKLÜKLERİ, TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞÜLMEMEK, NAZIM İMAR PLANI'NIN ANA KARARLARINI, SÜREKLİLİĞİNİ, BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE GENEL İŞLEYİŞİNİ BOZMAMAK VE HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA İMAR PLANI'NDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

RESMİ VE ÖZEL KURULUŞLARCA ZORUNLU DURUMLARDA YAPILACAK ALTYAPI UYGULAMALARI İÇİN; İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNÜN VE VARSA KAZI BAŞKANININ GÖRÜŞÜYLE KONU İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU İLE İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

I. VE III. DERECE DOĞAL SİT VE II. VE III. DERECE ARKEOLOJİK SİT'TE HİZMET VERMEK ÜZERE GEREKLİ ALTYAPI HİZMETLERİ, MİTHATPAŞA MAHALLESİ'NİN ALTYAPI SİSTEMLERİNDEN SAĞLANACAKTIR. ALTYAPI UYGULAMA PROJELERİ, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN UYGUN GÖRÜŞÜNDEN SONRA UYGULANACAKTIR.

