

AYVALIK TARİHİ KENT MERKEZİNDE KENTSEL YENİLEME PROJESİ

Dokuz Eylül Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi
Kentsel Tasarım Bölümü

~~82556~~

90588

İsmail Bülent ERDEM

Ağustos, 1999
İZMİR

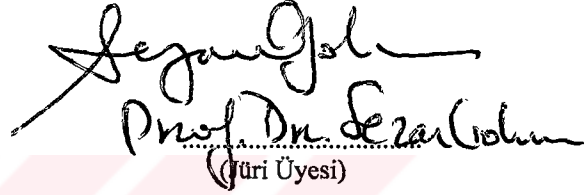
TC. YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

TEZ SINAV SONUÇ FORMU

Bu tez tarafımızdan okunmuş, Kapsamı ve niteliği açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak kabul edilmiştir.



Prof. Dr. Tayfun Taner
(Yönetici)



Prof. Dr. Serdar Çoban
(Jüri Üyesi)



Doc. Dr. Hülya Koç
(Jüri Üyesi)



Prof. Dr. Cahit Helvacı
Müdür
Fen Bilimleri Enstitüsü

TEŞEKKÜR

Öncelikle bu tezi tamamlamamda bana gösterdiği ilgi ve yardımlarından dolayı değerli hocam Prof. Dr. Tayfun Taner'e ayrıca Şehir ve Bölge Planlama Bölümündeki tüm değerli öğretim üyelerine teşekkür ederim.

Proje alanında yaptığım çalışmalarda ve tez hazırlığında bana büyük yardımlarda bulunan meslektaşım Ülkü Çancı'ya , teknik imkanlarından yararlanmama izin veren mimar Mehmet Zeybek'e ve manevi destekte bulunan Anneme ve büro arkadaşlarım olan Hülya Bodur, Fatma Ertoprak ve Özgür Öztürk'de ayrıca teşekkür ederim.

İsmail Bülent ERDEM

ÖZET

Ayvalık Ege bölgesinin mimari açıdan en iyi korunmuş yerleşimlerinden birisidir. Tarihi geçmişi ve iyi korunmuş yapıları ile turistik açıdan büyük potansiyele sahiptir. Fakat bu potansiyel çeşitli nedenlerden dolayı değerlendirilememektedir. Proje alanı, yerleşim içinde merkezi konuma sahip olmasına rağmen ekonomik ve sosyal açıdan verimli olarak kullanılamamaktadır. Bu alanın seçilmesindeki ana neden budur. Yapılan bu yenileme projesi ile seçilen bu alana yeni bir kullanım kazandırılmak amaçlanmıştır. Sosyal ve ekonomik faaliyetlere ağırlıklı olarak yer verilmiş ve Ayvalığ'ın turistik açıdan gelişmesine bir katkıda bulunulması amaçlanmıştır.

Ayvalık is one of the well protected settlements according to architecture in Aegean region. It has got big tourism potential with its historical past and historical buildings. But this potential can not be utilized because of different reasons. The defined project area cannot be used according to social and economical potential in spite of central location in Ayvalık. The main reason of choice of this area is this. To bring a new usage in this area is aimed with this project.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
İçindekiler.....	1
Şekil Listesi.....	4

1. BÖLÜM

GİRİŞ

1. Proje Alanının ve Amacının Belirlenmesi.....	5
1.1. Kentsel Yenileme Çalışmalarında Korunacak Değerlere Uygulanabilecek Koruma Eylemleri.....	6
1.1.1. Özgün Niteliğinde Olduğu gibi Saklama (Protection).....	7
1.1.2. Sağıklaştırarak Koruma (Restoration).....	7
1.1.3. Çağdaş Koşullara Uyarlayarak Koruma (Modernization).....	8
1.1.4. Kaybolan Veya Kaybolma Olasılığı Olan Kültürel Değerlerin Aslına Uygun Olarak Yeniden Yapılması Yoluyla Yaşatılması (Reconstruction	8
1.1.5. Çevresel Karakterin Ölçü, Oran, Malzeme, Renk Belirlenmesi ve Denetlenmesi Yoluyla Korunması (Rebuilding-Redesign).....	9
1.2. Ayvalık Tarihi Kent Merkezinde Uygulanacak Koruma Eylemleri	9

2. BÖLÜM

AYVALIĞIN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

2. Ayvalığın Tarihi ve Mevcut durumunun Değerlendirilmesi.....	10
2.1 Ayvalığın Tarihsel Gelişimi.....	10
2.1.1 İlk Kuruluş Dönemi ve İlk Yerleşmeler.....	10
2.1.2 İlk Refah ve Zenginlik Dönemi.....	12
2.1.3 II.Refah Dönemi.....	13
2.1.4 Cumhuriyet Dönemi	14
2.2 Ayvalığın Bugünkü Durumu.....	14
2.2.1 Coğrafi Özellikler.....	14
2.2.2 Sosyo-Ekonomik Durum.....	15
2.2.3 Nüfus Özellikleri.....	15
2.2.4 Ekonomik Durum	16
2.2.5 Turistik Özellikler.....	16
2.2.6 Ulaşım Durumu.....	16

3. BÖLÜM

AYVALIKTA PLANLAMA ÇALIŞMALARI

3. Ayvalık'ta planlama çalışmaları.....	18
3.1 İlk imar planı.....	18
3.2 Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Kararları.....	19
3.3 Turizm Bankasının Kültür Bakanlığının ve Devlet Planlama Teşkilatının Plânlama Çalışmaları.....	19
3.4 Planlamayı Etkileyen Faktörler.....	24
3.4.1 Şehir ve Mimari Karakteristikleri.....	25
3.4.2 Ulaşım.....	25
3.4.3 Ticaret.....	27
3.4.4 Yeşil Alanlar ve Kıyı Kullanımı.....	29

3.4.5 Sosyal Alt Yapı.....	30
3.5 Gelecek Yıllar İçin Düşünceler.....	30

4.BÖLÜM

TASARIM ALANI İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

4. Proje Alanının Özellikleri.....	32
4.1 Arazi Kullanımı.....	33
4.2 Tescil Durumu.....	33
4.3 İnşa Tarzı.....	36
4.4 Alanda Yer Alan Bina Tipleri.....	36
4.4.1 Konutlar.....	36
4.4.2 Depolar.....	40
4.4.3 Fabrikalar	40

5.BÖLÜM

TASARIM İLE İLGİLİ KARARLAR

5. Tasarımın Ana Hatları.....	42
-------------------------------	----

6.BÖLÜM

SONUÇ

Sonuç.....	45
------------	----

KAYNAKLAR.....	44
----------------	----

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 Ayvalık İmar Planı (1/1000) Yavuz Taşçı.....	20
Şekil 3.2 Ayvalık Nazım Planı (1/5000) Baran İdil.....	21
Şekil 3.3 Ayvalık İmar Planı Çalışması Baran İdil.....	22
Şekil 3.4 Ayvalık ve Çevresindeki Doğal ve Kentsel Sit Alanları.....	23
Şekil 3.5 Ayvalık Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Nazım İmar Planı.....	23
Şekil 4.1 Arazi Kullanımı.....	34
Şekil 4.2 Tescil Durumu.....	35
Şekil 4.3 Bina Nitelikleri.....	37
Şekil 4.4 İnşa Tarzı.....	38
Şekil 4.5 Kat Adeti.....	39
Şekil 4.6 Konutlar (fotoğraf).....	40
Şekil 4.7 Depo ve Fabrika Binaları (Fotoğraf).....	41
Şekil 4.6 Sokak Röleveleri.....	47

1. BÖLÜM

GİRİŞ

1. Projenin Alanının ve Amacının Belirlenmesi

Ege bölgesinin kuzeyinde Edremit Körfezinin güney ucunda yer alan Ayvalık İlçesi, Balıkesir'e 132 km. ve İzmir'e ise 152 km. mesafede bulunmaktadır. Önemli ticaret yolları üzerinde bulunmamasından dolayı ticaret ve sanayi sektörleri fazla gelişmemiştir. Kentin en önemli sektörü zeytin ve zeytin yağı üretimi olup turizmde ikinci sektör olarak önem kazanmaktadır.

Kentin topografik yapısından dolayı Ayvalık'ın tarihi merkezi fazla genişleyememiş ve doğuda tepeler batıda ise körfezle sınırlanmıştır. Kuzey güney doğrultusunda kıyı şeridi boyunca genişlemiş olan kent merkezi ekonomik sebeplerden dolayı mimari özelliklerini korumuştur. Sit alanı olarak ilan edilmeden önce yapılmış olan sahil yolu üzerindeki yüksek katlı bloklar kentin silüetini bozmasına karşın merkezdeki dar sokaklar ve çok sayıdaki tarihi bina kentin geleneksel havasını yaşatmaktadır.

1948 den 1994 yılına kadar yapılan imar planları ile tarihi merkez koruma altına alınmış ve dokusunu yitirmemesi amaçlanmıştır. Ancak Ayvalık denince ilk akla gelen tarihi gümrük binası, balık lokantaları ve sahildeki çay bahçeleri ile Ayvalık'ın tarihi merkezi, bunlardan öteye gidememiştir. Turistik potansiyeline rağmen merkezdeki yoğun yapılaşma ve sit kararları nedeniyle, bu alandaki binaların tek tek mal sahipleri tarafından restore edilmesi ve işletilmesi mümkün olamamıştır. Yatırımcılar ise Ege Bölgesinin kuzeyinde yaz sezonunun kısa olması sebebiyle, merkezden çok daha az masraflı olan diğer bölgeleri tercih etmektedir.

Tarihi kent merkezin güneyini oluşturan ve eski fabrikalar ve depolar bölgesi olan kısım, küçük sanayi sitesinin yapılması ile boşaltılmış ve günümüzde

atıl olarak kalmıştır. Bu bölgeye yeni fonksiyonların yerleşmemesi sonucunda da uzun süre kullanılmayan bu binalar hızla yıpranmaya başlamıştır.

Batıda Sahil Yolu, doğuda Sefa Caddesi, kuzeyde Sefa Caddesi 1. Sokak ve güneyde de Sefa Caddesi 12. Sokakla sınırlanan bölge Ayvalık merkezinin de çok önemli bir konuma sahip olmasına rağmen büyük ölçüde boş ve harabe halindedir. Bölgenin Kuzeyinde ve kuzey doğusunda araç yolu üzerinde ticaret gelişmiştir. Doğusunda ve güneyinde ise konut alanları ağırlıklı olarak yer almıştır. Proje alanının sınırları da daha çok bu kullanım dışı kalmış alanı kapsayacak şekilde seçilmiştir.

Projenin amacı, proje sınırları içinde kalan bölgenin kültürel ve ekonomik açıdan kullanımını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi ve yeni fonksiyonların kazandırılmasıdır. Bunun sağlanabilmesi ise şahısların kendi parsellerinde yapacakları çalışmalardan çok bölgenin bir bütün olarak ele alınması ile mümkün olacaktır.

Projenin tasarımında mevcut 1/1000 imar planı, 1/500 koruma imar planı ve plan notları ana hatları oluşturmaktadır. Proje alanında uygulanması öngörülen koruma ve yenileme yöntemleri ise genel olarak farklılıklar göstermektedir.

1.1 Kentsel Yenileme Çalışmalarında Korunacak Değerlere Uygulanabilecek Koruma Eylemleri

Kent dokusunun bir parçası olan ve farklı özellikler gösterebilen tarihi bölgeler koruma çalışmalarının yapılması aşamasında da farklı uygulamaları gerektirir. Bu tür kentsel alanların korunması, içinde buldukları birbirinden farklı ve karmaşık sorunlar sebebiyle oldukça güç olmaktadır. Bu tür alanlarda karşılaşılan en önemli sorunları maddeler halinde aşağıdaki gibi sıralıya biliriz.

-Tarihsel, ekonomik, fiziksel eskime ve insan eylemleri sonucu yapıların veya kent dokularının harap olarak yıkılması,

-Korunacak çevredeki ve yapılardaki uygun olmayan sağlık ve barınma koşulları,

-Yapıların uygun olmayan koşullarda; uygun olmayan işlevlerde kullanılması ya da terk edilmesi,

-Korunacak çevrenin taşıt ulaşımına elverişli yol ve otopark alanlarına sahip olmaması,

-Yol, su, kanalizasyon, telefon, elektrik gibi altyapının eksikliği,

-Genellikle düşük gelir gruplarının barındığı sosyal ve ekonomik çöküntü alanları haline gelmesi.

Tarihi kentsel alanların geçmişten gelen özelliklerinin yaşatılabilmesi, koruma çalışmaları ile yukarıda değinilmiş olan sorunların çözümlenmesini ile mümkün olabilir. Bu amaç içinde farklı müdahale türlerinin uygulanması gerekmektedir.

1.1.1 Özgün Niteliğinde Olduğu gibi Saklama (Protection)

Bu koruma türü korunacak tarihi bölgenin mevcut kültürel ve sosyal yapısını korumak amacıyla uygulanır. Alan kontrol altına alınarak sadece fiziksel çevre koşullarının geliştirilmesi yoluna gidilir.

Genellikle korunacak bölgedeki sosyal ve kültürel yapıda önemli değişiklikler olmadığı durumlarda veya mevcut kullanımların fonksiyonel ihtiyaçlarının yapılarada önemli değişiklikler gerektirmediği durumlarda bu koruma yöntemi tercih edilmektedir.

Yapıların strüktürel durumlarının özgün ve sınırlı onarımlar ile düzeltilmesi ve yapı çevresinin fonksiyonel ve fiziksel niteliğinin yükseltilmesi temel müdahale şeklidir.

1.1.2 Sağıklaştırarak Koruma (Restoration)

Bu yöntem daha çok fiziksel olarak hasar görmüş yapılar için uygulanmaktadır. Amaç özgün niteliği değişik bozulma ve eskime türleri ile zayıflamış yapıların orijinal değerinin belgelere ve orijinal malzemelere dayanarak yenilenmesidir.

Korunacak olan yapıların yapısal hasarlarının aslına uygun olarak düzeltilmesi, aslına ait olmayan ve özgün niteliğini bozan ilavelerin kaldırılması ve özgün tasarımılanması eylemleri restore ederek korumanın niteliğini oluşturmaktadır.

1.1.3 Çağdaş Koşullara Uyarlayarak Koruma (Modernization)

Tarihsel varlıklara ve alanlara ekonomik işlevlik ve kendi özgün ortam ve estetiklerine uygun işlevler sağlayarak günün gerektirdiği konfor koşullarını oluşturarak yaşayan bir kent parçasının korunmasının sağlanması bu eylemin içerdiği düşünce yapısıdır.

Bu koruma eyleminde, işlevin gerektirdiği yapısal ve strüktürel değişimleri gerçekleştirmek için izin verilen ölçülerde genişletme, yükseltme, eklenme ve bölümlenme yapılması söz konusu olabilmektedir. Bu aynı zamanda diğer eylem türlerini de içermektedir.

1.1.4 Kaybolan Veya Kaybolma Olasılığı Olan Kültürel Değerlerin Aslına Uygun Olarak Yeniden Yapılması Yoluyla Yaşatılması (Reconstruction)

Bu koruma eylemi yok olan kültürel değerlerin bir bölümünün veya tümünün özgün ve belgelere dayalı olarak yeniden inşa edilmesi ve eskisinin yerine konması yoluyla yaşatılmasını amaçlayan bir koruma eylemidir.

Bu yöntemle çok büyük bir kısmı yok olmuş veya özelliklerini yitirmiş tarihi yapılar her türlü doküman ve kaynaktan yararlanılarak aslına en yakın şekilde yeniden yapılmaktadır.

1.1.5 Çevresel Karakterin Ölçü, Oran, Malzeme, Renk Belirlenmesi ve Denetlenmesi Yoluyla Korunması (Rebuilding-Redesign)

Bu tür koruma eylemi, korunacak bölgelerin yakınındaki gelişme alanlarını da yapılacak yapıların diğerleri ile görsel uyum içinde olmasını amaçlar. Böylece korunması amaçlanan bölgede yeni yapılacak yapıların, bölgenin görsel bütünlüğünü bozmaması sağlanır.

Koruma altındaki bölgenin genel karakteristiğine aykırı olarak önceden yapılmış olan yeni yapıların, gerekli müdahalelerle koruma alanının genel karakteristiğine uygun hale getirilmesi ve devamlılığın sağlanması yine bu koruma eylemi türünün içerdiği bir müdahaledir.(ZEREN, 1981)

1.2 Ayvalık Tarihi Kent Merkezinde Uygulanacak Koruma Eylemleri

Proje alanındaki binaların çoğunlukla depo ve fabrika olarak inşa edilmiş olmalarına karşın proje sınırları içinde farklı amaçlar için inşa edilmiş veya ilaveler yapılmış başka binalarda bulunmaktadır. Bu nedenle yukarıdaki eylem türlerinin bir veya bir kaçından çok hepsinin, proje alanında değişik düzeylerde uygulanması gerekliliği vardır.

Projenin amacı seçilen bölgeye, bu bölgenin asıl işlevinden farklı bir işlev kazandırmak olduğu için ağırlıklı olarak " Çağdaş Koşullara Uyarlayarak Koruma (Modernization)" eylemi ön plana çıkmaktadır. Tasarımda bu eylem türüne ağırlık verilmiş olup diğer eylem türleri de uygulanmıştır.

2. BÖLÜM

AYVALIK'IN GENEL OLARAK DEĞERLENDİRİLMESİ

2. Ayvalığın Tarihi ve Mevcut Durumunun Değerlendirilmesi

Ege bölgesinin kuzey ucunda yer alan Edremit körfezinin, önemli yerleşimlerinden birisi olan Ayvalık, günümüzde olduğu gibi tarih içindede çok büyük bir gelişme gösterememiştir. Fakat bu sebepten dolayı Türkiye'deki ekonomik ve sosyal değişimlerden çok fakla etkilenmeden , Ege bölgesinin yerleşim karakteristiklerini günümüze kadar saklayabilmiştir.

2.1 Ayvalığın Tarihsel Gelişimi

Edremit körfezinin güney ucunda yer alan Ayvalık coğrafi özellikleri sebebiyle geçmişten itibaren bir liman yerleşimi olarak gelişmiştir. Fakat buna rağmen tarih içinde önemli bir yere sahip olamamıştır. Küçük bir kıyı yerleşimi olarak kalmasına rağmen bazı dönemlerde oldukça gelişmiş ve zenginleşmiştir. Tarih içinde gelişimi inişli çıkışlı bir seyir izlemiş ve günümüze kadar varlığını sürdürmüştür.

2.1.1 İlk Kuruluşu Dönemi ve İlk Yerleşmeler

Antik çağda Ayvalık; Kydonia, Chistana, Taliani,gibi çeşitli isimlere sahip olmuştur. “Antik dönemde Miletliler Yunan Adalarına göç etmişler ve YUND adalarında küçük koloniler kurmuşlardır. KYDONIA, bilinmeyen bir tarihte, bir komşu adada kurulmuştur. Hemen tümü yunanlı olan yerleşme nüfusu buraya gelmiş

ve aynı isimde bir yerleşme kurmuştur.” (Yorulmaz, 1977, p.26) .”HECATONNESE veya APOLLON adaları olarak isimlendirilen adalar NESSOS (Alibey), CHALKİS, PORSELENE ve KYDONİA yerleşmeleri olarak ifade edilmiştir. Bugün NESSOS ve KYDONİA hariç diğerleri ise mevcut değildir.”(Yurt Ansik.,”Ayvalık”, cilt2, p.1125)

“Antik döneme ve orta çağa dayanan bilgiler ise pek doğru değildir. Alandaki bulgulara göre yerleşmeler HELENEİSTİC dönem M.Ö. 330- M.S. 30, ROMA dönemi M.S. 30-395 ve BİZANS dönemi M.S. 395-1453 tarihleridir”.(Yurt Ansik.,”Ayvalık”, cilt2)

“Roma döneminde Ayvalık en yüksek zenginliğini yaşamış, sonra önemini yitirmiş ve yerleşim “İlk kurşun Tepesine” kaydırılmıştır. Daha sonraki dönemlerde gelişme, bu nokta etrafında yayılmıştır.”(Yurt ansikik., “Ayvalık”, cilt2)

Daha sonra 15. Yüzyılda Türkler Ege kıyılarını fethetmeye başlamışlar ve 1430-1440 yılları arasında Ayvalık ve civarı ile YUND adalarında bir askeri birim kurmuşlardır. Türk nüfusu bu bölgeye gelmeye başlamış, Ayvalık'ın merkezinden çok çevresine yerleşerek köyler kurmuşlardır. Bu nedenle Ayvalık'ın nüfus yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.(Stewing, 1970)

3 yıl içinde Ayvalık limana doğru bakan bir tepe üzerinde yerleştirilmiştir. Bu liman-şehir ilişkisi tarımda, ticarete ve kültürde hızlı bir kalkınma ile zenginleşmesine yardımcı olmuştur.

Konya Selçukluları ve Türk Beylikleri döneminde Ayvalık, Balıkesir ve civarı etrafında kurulmuş Karasibeyliğinin hudutları içindedir. Bu süre içersinde Ayvalık'ta önemli bir değişiklik söz konusu olmamıştır.(Stewing,1970)

“Yorga Sakkari'ye göre Ayvalığın oluşumu kesin bir bilgi kaynağına dayanmaksızın 16. Yüzyıl sonu ve 17. Yüzyılın başındadır. Bu dönemde

Yunanistan'dan Rumların göç etmesiyle Ayvalık'ın nüfusu artmaya ve ekonomik olarak gelişmeye başlamıştır. .”(Yurt ansikik., “Ayvalık”, cilt2)

Piri Reis, kitabında 1513 olarak yazmıştır. Ancak tüm YUND Adaları sahillerinin tamamını ve Pingos limanından bahsetmiş Ayvalık isimli herhangi bir yerleşmeden veya köyden hiç söz etmemiştir. Bu Ayvalığın o tarihte sadece küçük bir köy olduğunun bir göstergesidir. .(Yurt ansikik., “Ayvalık”, cilt2)

2.1.2 İlk Refah ve Zenginlik Dönemi

Yorgi Sakkari'ye göre Ayvalık, 18.yy ortalarına kadar sakin ve önemsiz bir dönem yaşamış ve özerklik belgesi elde ettikten sonra gelişmiştir. Ayvalık Rumlarına Cezayirli Hasan Paşa tarafından özerklik belgesi 1773'de verilmiştir. Bu Ayvalık'ın tüm konumunu ve durumunu değiştirmiştir. Türkler yerleşme dışına göç edip uzaklaşmışlardır. Ayvalık Avrupa ülkeleri ile ticarete başlamış ve refah dönemi yaşamıştır. Ayvalık hakiki bir özerklik ve çok kere birleştirilmiş özel vergi muafiyetleri ile kendi kendini idarenin en yüksek derecesini yaşamıştır.(Erim, 1948)

Yakın adalardan ve Mora'dan halk Ayvalık'a gelmeye başlamış ve nüfusu 25000'ı aşmıştır. Ayvalık'ta sosyal ve Kültürel gelişmelerde Rahip Jean Ococomos önemli rol oynamıştır. Rahip Anadolu'dan ve Yunanistan'dan toplayıp getirdiği gençler için yerleşim birimleri ve okullar tesis etmiş ve Yunan milliyetçiliğinin ilk fikirlerini oluşturmuştur. Rahip öldükten sonra 1803'te bir akademi kurulmuş ve yaklaşık 600'e yakın öğrenci burada eğitime başlamıştır.(Erim, 1948)

1820-1821 yıllarında nüfus yaklaşık 30-40000'e ulaşmıştır. Ayvalık, hemen hemen 30-40 yağ değirmeni, 30 sabun fabrikası, 2 hastahane ve 1 akademiye ulaşan gelişmiş bir yerleşme görünümü kazanmıştır. Yağ, sabun imali, şarap ticareti, deri imalatı, tuz yatakları ve balıkçılık asıl geçim kaynakları olmuştur. İhracat yine önemli bir geçim kaynağıdır ve Ayvalık bu gelişmelerle özerk bir başkent olmuştur. Bu sırada Ayvalık Rumları Yunanistan milliyetçilik hareketlerini desteklemeye başlamışlardır. “Bilinçli ve siyasal bir hareket vardır”. Politik hareketler nedeni ile,

Osmanlılarla savaş başlamıştır. Savaş sırasında şehir harap edilmiş ve halk yakın adalara göç etmiştir. (Yurt ansik., “Ayvalık”,cilt2)

2.1.3 II.Refah Dönemi

“Ayvalık Texier tarafından ziyaret edildiği zaman sadece bir kaç denizci ailesinin barındığı bir enkaz grubundan oluşuyordu. Fakat 1832 başından itibaren hükümetin yunanlılara geri dönme müsaadesi vermesinden sonra eski durumunu tekrar elde etmeye başlamıştır. Bununla beraber, tam özerkliğini kaybetmiş ve 1840'ta Karesi Sancağına bağlanmıştır.” (Yorulmaz, 1948, pp.9-11) 1840'tan sonra Ayvalık 2. Refah dönemini yaşamaya başlamıştır. 1880'de kasaba eski refahına kavuşmuştur. Dalyan ve Dolap boğazları açılmış, gemilerin geçmesi için uygun hale getirilmiştir.(Yorulmaz, 1948)

30 yıl içinde 20'den fazla yağ fabrikası ve 3 prina fabrikası kurulmuştur. Eski teknoloji ve presler sayıca daha azalmıştır. 15 sabun fabrikası vardır ve un değirmeni sayısı yükselmiştir. 1907'de deri imalatçılığı gelişmiş ve eski teknikler terk edilerek yerine fabrikalar kurulmuştur.

“İhracat ve ithalat ekonomide önemli rol oynamış ve 3-4 banka kuruluşu çalışmaya başlamıştır. 1870 ve 1904 arasındaki dönemde 3 erkek 3 kız ilkokulu vardır. Bir kız lisesi ve yüksek okul açılmış ve 1914'ten sonra bu okullarda toplam 2400 öğrenci bulunmaktaydı. 1830'da 2 hastahane hizmet vermektedir.” (Erim,1948,p.42)

Vital Cuinet'e göre, 1891'de Rumların teşkil ettiği nüfus 21666 idi ve bunun yanında 1-2 Türk ailesi bulunmaktaydı.

1900'de Kuzey kısım Ayvalık'ın en zengin kısmı idi ve Yunan, İngiliz, İtalyan, Fransız ve Norveç elçileri vardı. Kültürel ve maddi görüşlerde oldukça yüksek bir dönem yaşamaktaydı. 1905'teki kayıtlara göre hemen hemen 80 yağ ve 2 deri

fabrikası bulunuyordu. 1819'da ilk matbaa kurulmuştu. Bu tarih oldukça önemlidir. Çünkü Osmanlı İmparatorluğu devrinde ilk matbaa 1840'da kurulmuştur. (Yurt ansik., "Ayvalık", cilt2)

2.1.4 Cumhuriyet Dönemi

1908'de ve 1. Dünya Savaşında Ayvalık Rumları siyasi faaliyetlerde tekrar Yunanistan yanında yer almıştır. 1919'da Yunan orduları Edremit'i ele geçirmiş ve 1920'de Ayvalık, Yunan kuvvetleri tarafından işgal edilmiştir. Askeri işgal iki yıl sürmüş, işgal süresince savunma Ali Çetinkaya ve civardaki köylü gönüllülerce yapılmıştır. 1922'de bu sefer Ayvalık Türk kuvvetleri tarafından işgal edilmiş, Lozan Antlaşması ndan sonra Makedonya, Girit, Midilli'den gelenler, sürülen Rumlar yerine iskan edilmiştir.(Meydan Larouse, "Ayvalık",cilt2)

Ayvalık zamanla savaşın tahribatına ve muhacirlerin yeni şartlara uyumlarındaki güçlük gibi gerçeklere rağmen zeytin yağı üretiminde eski durumuna ulaşmıştır.

Daha sonraki kayıtlarda 18 yağ fabrikası, 4 rafine fabrikası, 1 prina fabrikası ve 15 sabun fabrikası mevcut olduğu ifade edilmiştir.(Stewig, 1970)

1944'ten sonra bir seri deprem pek çok tahribe neden olmuştur. 1960'dan sonra ise turizm canlanmaya başlamıştır.

2.2 Ayvalığın Bugünkü Durumu

2.2.1 Coğrafi Özellikler

Ege bölgesinin Ege denizi kıyısında yer alan Ayvalık ,Edremit Körfezinin güneyinde aynı isimle anılan bir körfezde yer almaktadır. Balıkesir iline bağlı olup 1kazaya ve 17 köye sahiptir. Ayvalık'ın en önemli özelliğini oluşturan 22 Yund adası ve Alibey adası ana kara ile Midilli Adası arasındaki dar boğazda yer almaktadır.

Alibey adası Dolap Boğazı ile Ayvalık'a bağlanır. Dolap boğazında yapılmış olan yol ile Ayvalık kapalı bir limana dönüştürülmüştür. Ege bölgesinin karakteristik özelliklerinden olan denize dik dağlardan doları Ayvalık sınırları içerisinde bir çok koy ve burun bulunmaktadır. Arazinin %66'sı zeytinliklerle kaplıdır. Deri kalan alanlar ise tarım arazisi ve orman alanlarıdır. Bölgedeki zeytin ve zeytinyağı üretiminin önemli merkezlerinden olup aynı zamanda ihracat yapılan tek ilçedir.(Yurt ansik., cilt2)

Çanakkale- İzmir karayolu yakınında yer almakta olup ulaşım karayoluna iki noktadan bağlanan bir yol ile sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Burhaniye, Gömeç, Bergama ve dikili ilçeleri bulunmaktadır.

Ayvalık'ta Akdeniz iklimi hakim olmasına rağmen kuzeye doğru ısı düşer. Haziran ve Eylül aylarında deniz suyu sıcaklığı yıllık ortalama 16.9 °C- 22.6 °C dir. Hakim rüzgarlar kuzey ve kuzeydoğu rüzgarlarıdır.

2.2.2 Sosyo-Ekonomik Durum

Ayvalık nüfusu gelir durumuna göre farklı bölgelerde yerleşmişlerdir. Üst gelir grubu Çamlık bölgesini tercih ederken daha az gelire sahip grup ise Kemalpaşa, Hayrettin Paşa ve Ali Çetinkaya mahallelerin deniz kısmında yerleşmiştir. Orta gelir grubu, çoğunlukla Vehbibey, Zekibey, Ali Çetinkaya, Sakarya ve İsmetpaşa mahallelerinin kıyıya yakın kısımlarına yerleşmiştir. Alt gelir grubu Fethiye, Kazımpaşa, İsmetpaşa, Hamdibey mahalleleri gibi yerleşmenin yamaç alanlarında ve ada üzerindeki Alibey mahallesine yerleşmiştir.

2.2.3 Nüfus Özellikleri

Ayvalık'ın nüfusu 1995 nüfus sayımına göre toplam nüfusu 51845 kişi civarında olup şehir nüfusu 28972 ve köy nüfusu ise 22783 kişi dir.(www.die.gov.tr) Nüfus artışı daima Türkiye'nin nüfus artış oranının altında kalmıştır. Ayvalık ve civarında

yaz ayları ile kış ayları arasında büyük nüfus farkı vardır. Bu nüfus farkının nedeni yaz turizminde ve kış mevsiminde yakın köylerden gelen mevsimlik işçilerdir. Bu büyük nüfus değişimleri planlama açısından sorun oluşturmaktadır.

2.2.4 Ekonomik Durum

Bölgenin en önemli ekonomik faaliyeti zeytin ve zeytin yağı üretimidir. Bütün yıl üretimini sürdüren fabrikalar Ekim-Mart arasında ki kampanya döneminde üretimlerinin büyük bir kısmını gerçekleştirmektedir. Zeytin yağı üreten fabrikalar ise sadece bu dönemde çalışmaktadır.

Diğer ekonomik faaliyetler ise küçük üretim şeklinde olup sabun imalatı, kaynakçılık, soğuk demircilik, terzi ustaları, halıçılık ve tarım araç gereci imalatıdır. Ayrıca balıkçılıkta önemli ekonomik faaliyetlerdendir.

2.2.5 Turistik Özellikler

“Ayvalık ve civarı 10000 yataklık turistik bir potansiyele sahiptir. Yabancı turistler büyük çoğunlukla Midilli adasından günübirliğine gelmektedir. Günübirliğine gelen turistlerin % 60'ı Rum %40'ı ise Amerikan, İngiliz ve İskandinav'dır.”(D.P.T.,1971)

En önemli turistik hareketliliği yerli turizm oluşturmakta olup bunun büyük kısmı ise yaz aylarında bölgeye gelen ikincil konut sahipleridir. Bu konutlar ise merkezden uzakta olan Sarımsaklı mahallesinde yoğunlaşmasından dolayı tarihi merkezde fazla bir hareketliliğe sebep olmamaktadır.

2.2.6 Ulaşım Durumu

Ulaşım olanakları alan genelinde gözlemlere dayalı olarak oluşturulmuştur. Bugün halen yerleşimin kuzey ve güneyini birbirine bağlayan sahil yolu ana trafik yükünü

taşımaktadır. Yol dokusunun müsaade ettiği yerlere kadar araç ulaşımı sağlanabilmektedir. Ancak tepelerin yamaçları ve düz alanda çok az olmakla birlikte bazı yollarda araç ulaşımı sağlanamamaktadır.

Belediyenin oluşturduğu 1-2 otopark yeri dışında özel olarak konumlandırılmış bir otopark mevcut değildir. Sahil şeridi üzerindeki ana ulaşım aksı üzerinde yer alan birkaç büyük depo binası ise özel sektör tarafından otopark olarak işletilmektedir. Yaz aylarında artan nüfusunun ihtiyacını karşılamak için bazı özel kurumlar ve okul gibi resmi kurumların açık alanlarında otopark olanakları yaratılmaktadır. Merkezde zaten dar olan ara sokaklarda bırakılan araçlar otopark yetersizliği nedeniyle sorunlar yaratmaktadır. Yerleşme genelinde araç ulaşımı ile yaya ulaşımının ayrımı oluşmamıştır. Bu da kaldırım bulunmayan yol dokusu içinde yayalar için zorluklar oluşturmaktadır.



3. BÖLÜM

AYVALIKTA PLANLAMA ÇALIŞMALARI

3.1 İlk imar planı

İlk nazım plan 1948'de Bayındırlık Bakanlığı tarafından hazırlanmış fakat gerçekleşmemiştir. İkinci plan, 1972'de Yavuz Taşçı tarafından hazırlanmıştır.(şekil 3.1) Ancak kısmen uygulanabilme imkanı bulabilmiştir. 1960'tan sonra, bina ihtiyacı artmış, 1976'da Ayvalığ'ın tarihi ve doğal yerlerin korunması için kısıtlamalardan sonra inşaatlar sınırlandırılmıştır. Bina ihtiyacının artması ve alan sınırlaması nedeniyle nazım plan yetersiz kalmaya başlamıştır. Bu sebeple, birincisi 1978'de, ikincisi 1981'de 1/25000 ölçekli bir çevre düzeni planı oluşturulmuştur.

Daha sonraki imar planı üzerindeki çalışmalar 1981'de başlamıştır. Plan, şehir Plancısı-Mimar Baran İdil tarafından hazırlanmıştır.(şekil 3.2 –Şekil 3.3) Bu planda da bazı eksikliklerin ve yetersizliklerin bulunmasından dolayı yeni bir plan hazırlanmasına karar verilmiştir.

1991 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü planlama çalışmalarına başlamış ve 1994 yılında tamamlanmıştır. Bu planla özellikle Ayvalık'ın tarihi merkezi ile ilgili koruma planı hazırlanmıştır. Yapılacak yeni yapıların cephe özellikleri ve tescilli binaların kullanımı gibi çeşitli konularda kararlar alınmış ve bu bölge için 1/500 ölçekli plan hazırlanmıştır. 1/500 ölçekli planlar ada bazında hazırlanmış ve parsellerin kadastral durumuna göre tevhid ve ifraz işlemleri ile ilgili kararlara da yer verilmiştir.

3.2 Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Kararları

1976'da 19/6/1976 tarih ve 160 sayılı kararla AYVALIK korunması gerekli doğal ve tarihi alan olarak kabul edilmiştir. Kararda yerleşme içindeki yağ fabrikalarının taşınması da yer almaktadır. Korunması gerekli tarihi çevreler olarak Ayvalık Merkez kısmı, Cunda Adası yerleşim merkezi, Çamlık yeşil karakterli alanlar olarak ve doğal sit olarak ta ormanlar kabul edilmiştir. (şekil 3.4)

3.3 Turizm Bankasının Kültür Bakanlığının ve Devlet Planlama Teşkilatının Plânlama Çalışmaları

“ Ege Kıyıları Turizm Kararları” kitabında Ayvalık ve Tuzla Burnunda turistik sezon 4.5 ay olarak belirtilmiş, manzara ve diğer özelliklerin önemli olduğu belirtilmiştir. Ayvalık'ta önemli olarak değerlendirilen bölgelerden kuzey Alt bölge bütün çevrenin gezinti yeri ihtiyacını karşılayacak derecede güzel manzara ve ormanlara sahiptir. Burada kaynaklar akılcı ve korumacı bir yaklaşımla değerlendirilmelidir. Bu kısımda Ayvalık Alibey yerleşmesi ve Küçükköy eski özellikleri nedeni ile korunması gerekli sahil merkezleridir. Ayvalığ'ın sosyal yaşamını daha ilginç bir duruma getirmek için yapılmış çalışmalarda bu eski yerleşim merkezleri önemli ve büyük bir avantaja sahip olacaktır. Burada yerleşim merkezi birimleri toplu turizm girişimleri için geniş ve yeterli değildir. Ancak Lale Adası ve Çıplak Ada'da bu tür turistik yatırımlar düşünülebilir.

1979'da Turizm Bankası, Ayvalık'ta Belediyenin isteği üzerine, turizm için işlevlendirmede Ayvalık'ın tarihi ve doğal değerlerinin korunmasını ve değerlendirmesini amaçlayan bazı incelemeler yapmıştır (şekil 3.5). Daha sonra, 1981'de, Belediye ile Turizm Bankası arasında hazırlanmış bir sözleşme olmaması nedeni ile imar planı yapma sorumluluğu Baran İdil'e verilmiştir.

Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 1994 yılında tamamlanan ve yürürlüğe giren bir koruma planı hazırlamıştır. Halen yürürlükte olan bu koruma planı ile tarihi kent merkezini kapsayan detaylı 1/500 ölçekli planlar ve bu bölgenin karakteristik mimari özelliklerini korumak için kapsamlı plan notları hazırlanmıştır. Bu plan ve plan notları ile bölgenin mevcut mimari yapısı ve dokusu korunmaya çalışılmış, ayrıca bölgedeki yapılarda ne gibi değişiklikler yapılabileceği ile ilgili kararlara da yer verilerek bölgenin ekonomik olarak değerlendirilebilmesi için bir ölçüde esneklikte sağlanmıştır.

Kültür Bakanlığının Ayvalık ile ilgili yaptırmış olduğu “Tarihi dokunun korunması ve turizm amaçlı kullanılmasına ilişkin araştırma” adlı kitap ile, neo klasik binalar, tarihi kiliseler ve diğer bütün kültürel ve tarihi eserlere ait değerler bulunmuştur. Amaç, sivil mimari örneklerin, sosyo ekonomik yapıya bağlı olan doğal ve tarihi eserlerin, turistik amaçlar için korunması ve yararlandırılmasıdır.

Merkezdeki sanayi ve ticari kuruluşlar, neo-klasik mimari modellerle birbiri ile iç içe bulunduğu ve kirliliğe sebep olduğu böylece, yerleşme dışına çıkarılmaları gerektiği ifade edilmiştir. Binaların, mevcutlarının yetersiz olduğu anlaşılan pansiyonlara dönüştürülmesi için sakinlerin niyetlerini tespit etmek amacı ile aile araştırmaları yapılmıştır.

Yaz nüfusunun yükselmesi gelecekte geçici ikamet yeri isteği için önemli bir faktör olacaktır, böylece, binaları pansiyona değiştirme gerekli olacak ve sakinlere ilave bir gelir sağlanacaktır.

3.4 Planlamayı Etkileyen Faktörler

Bu güne kadar yapılmış olan imar ve nazım plan çalışmalarını etkileyen ve temelini oluşturan ana faktörler ve bu faktörler ile ilgili plan çözümleri çeşitli başlıklar altında incelenmiştir.

3.4.1 Şehir ve Mimari Karakteristikleri

Yerleşme, deniz kenarına yakın, düz alanlarda ve kısmen eğimli kısımlarda yerleşmiştir. Yerleşme dar sokaklar ve sıra halinde yapıları olan bazı kısımlarda organik bazı kısımlarda ise ızgara şeklinde bir yapıya sahiptir. Yerleşmenin merkeze yakın kısımlarında neoklasik bir Avrupa karakteri mevcut olup yamaca yakın dış kısımlardaki konut alanlarında Osmanlı mimari modeli vardır. Tarihi kısımdaki yapıların %62'sinin yaşları 50-100 yıl arasında değişmektedir. %20'sinin ise yaşı 100 yılın üzerindedir.

İnşa tarihleri kapıların üzerine yazılmıştır. Şimdi cami olarak kullanılan 15 kilise vardır. Sokak döşemesi, orijinal olarak, kaba Arnavut kaldırımıdır. Bina malzemelerinin %61'i taştır.

Cumhuriyet meydanına yakın kısımdaki ticaret işlevlerinin hakim olduğu bölge kentsel merkezi oluşturmaktadır. Sahil boyunca , çok katlı apartman blokları yer almaktadır. Eğimli alanlarda ise tarihi çevreye uyumlu, saygılı ancak tarihsel niteliği olmayan yapılar bulunmaktadır.

3.4.2 Ulaşım

Kentsel Sit alanı içindeki yoğun doku bütününde kentsel yerleşme içinde kalmış sanayi ve idari hizmetlerle, eğlence ve dinlenmeye dönük olanları sahil şeridine ulaşım istemindedir. Diğer bir ulaşım istemi ise pazaryeri ve sahil şeridi arasındaki ulaşım istemidir. Yine kentin eski ticaret merkezinin ağırlığının zamanla sahil yoluna kaymasıyla yaya ve motorlu ulaşım yayılmıştır.

Kentsel sit alanı içindeki yoğun doku bütününde kentsel yerleşme içinde kalmış sanayi ve idari hizmetlerle, eğlence ve dinlenmeye dönük olanları sahil şeridine ulaşım istemindedir. Diğer bir ulaşım istemi ise pazaryeri ve sahil şeridi arasındaki

ulaşım istemidir. Yine kentin eski ticaret merkezinin ağırlığının zamanla sahil yoluna kaymasıyla yaya ve motorlu ulaşım da yayılmıştır.

1980'den bu yana artan ve yaz trafiği nedeniyle genişleyen servis ve otopark sorunu en ağırlıklı Şekilde günümüzde gözükmektedir. Bu nedenle Ayvalık Kentsel Sit Alanını doğudan kat eden 12 m. lik ring yolu ile sahil yolu arasındaki entegrasyonu sağlamak amacıyla tek yönlü çalışan yollar belirlenerek kent merkezi ve sahilde yoğunlaşan trafiğe deşarj olanakları sağlanmıştır. Bunun yanında bu iki ana ulaşım yolu içinde dağılımı sağlayacak ve oluşturulan otopark imkanları ve kültür, ticaret hizmetlerinin yer aldığı odak noktası durumundaki meydana ulaşım sağlayan 10 m.lik yeni yol revizyonları yapılmıştır. Bu yol revizyonları yapılırken genel amaç her iki ring yolunun dışında kent içi erişim yollarının ve dağıtım yollarının entegrasyonunu sağlamak olmuştur. Ayrıca bu yeni oluşturulan ulaşım olanakları içinde yaya-taşıt trafiği bütünü ele alınmış bu dağıtım yolları dışında erişim yolları dokunun elverdiği ölçüde genişlik verilmiş ve genellikle tek yönlü olarak ele alınmıştır.

Yerleşim alanının geliştirilmesi büyük ölçüde kentsel alt yapı olanaklarının sağlanmasına bağlıdır. Kent merkezindeki işlerliği sağlayacak olan yol operasyonları yaşamsal gelişmeyi sağlamak açısından önerilen zorunlu sıhhileştirmelerdir. Çok sınırlı sayıdaki bu dağıtım yolları beton yada asfalt olarak düşünülmüştür. Erişim yollarının beton taşla yada plaka taşla kaplanması önerilmiştir. Bu aynı zamanda inşa kolaylığı ve alt yapı sorunların kolay onarılmasını sağlayacaktır.

1994'te D. . Tarafından hazırlanan koruma imar planı ile Tarihi kent merkezinde daha önce bulunan bazı araç yolları, doğal yapılaşmayı bozmamak amacı ile iptal edilmiştir. Yaya yolları için ise mevcut kaplama olan Arnavut kaldırımını önerilmiştir.

Yaya ulaşımında genelde istemler doğrultusunda hareket edilmiş ve deniz-merkez-konut alanları üçlüsünün bağlantısı kurulmuştur. Yaya yolları eski dokuda en önemli ulaşım fonksiyonu olarak dşnlmş, eski dokunun elverdiği ölçüde de

devamlılığı sağlanmıştır. Bunların dışında kent-kıyı yaya akımını kesen sahil yolu yeni kavşak ve yol profili düzeniyle kontrole alınmıştır.

Yeni trafik istemleri doğrultusunda, bu kavşak da getireceği istemler göz önüne alınarak yat limanı karşı bu kavşak profili düzeniyle kontrole alınmıştır.

Merkez ve sahil yolu üzerindeki açık alanda ki kullanımlarda yayalara öncelik verilmiş ve otoparklar az tutulmuştur.

3.4.3 Ticaret

Genelde Nazım Planda geliştirilen arazi kullanım kararları doğrultusunda ticaret alanları sit alanı içindeki servis ve otopark koşulları ve sıhhileştirme olanakları düşünülerek yeniden ele alınmış ve ufak revizyonlar dışında aynen kabul edilmiştir. Ancak Ayvalık Merkezi Kentsel Sit Alanında yer alan ve tüm yerleşmeye hizmet eden kent merkezi, gelişimi içinde ekonomik ve yaşamsal sürekliliğin devamlılığı için aynı konumda mümkün olduğu kadar tutulmalıdır. Kent merkezi diğer sahil kasabaları ile kıyaslandığında daha çok bir şehir karakteristiği taşımaktadır. Ancak bu özelliği ile yerleşme diğer sahil kasabalarının sahip olduğu özelliklere sahip olmalıdır. Turistlere olduğu kadar geçici sakinlerin de değişik ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde merkeze karışık bir işlev verilmelidir. Bu kültüre dayalı bir turistik işlev olarak isimlendirilebilir. Bu tür işlevler sadece turistler için değil yerleşme sakinleri içinde cazip olacaktır.

Bu amaçla kentsel sit alanı içinde ticaret fonksiyonları iki farklı şekilde tanımlanmıştır. Bunlardan ticaret işlevi daha önceden sözü edilen şehirselleşme nitelikte, turistik ticaret fonksiyonu ise daha çok kültüre dayalı bir şekilde olacaktır. Bu alanlar merkezin gelişme potansiyeli içinde oluşturulması çok zor olacaktır. Ancak merkezin hemen çevresinde yer alan küçük sanatlar, depolar ve buna benzer üretim birimlerinin yer aldığı Neoklasik stildeki 19. Yüzyıldan kalma yapılar ve Anadolu'

da ticari dönem mimarisinin bir delili olan yapılar bu tür işlevlerin yer alacağı alan olarak tanımlanmıştır. Bu alan aynı zamanda tarihi ve kültürel değeri ile korunmuş bir yapı stoku da arz etmektedir.

Bu turistik ticaret lejantının dayandığı nokta ise merkezin bu karışık işlevine kavuşturulmasıdır. Turizme dayalı bu fonksiyonun temel gerekçesi Ayvalık'taki turistik faaliyetler ve istemlerin değerlendirilmesi olacaktır.

Turistik ticaret alanı olarak belirlenen bölgede yer alan endüstri yapıları ve depoların tescilli olması bu alanın yeniden işlevlendirilmesi eyleminin gerçekleştirilmesi işlevini gerekli kılacaktır.

Bu bölgelerdeki depo ve fabrikaların yer aldığı adalar turistik ticaret alanı olarak belirlenmiş ve "D" koşulu getirilmiştir. Genellikle büyük hacimli ve tescilli yapılardan oluşan bu yapı adalarında kitle ve bacalar aynen korunacaktır. Ancak içleri işlevlerine uygun olarak projelendirilebilir. Kitlelerin mimari karakterlerini bozmadan 6,50 metreye kadar eklentiler de yapılabilir. Ayrıca eski ve yeni tesislerin toplam hacmi dikkate alınarak her 300 metreküp hacme 25 metrekare otopark yeri ayrılması öngörülmüştür.

Kentin bugün içinde kalmış olan pazar fonksiyonunun yeri plan kararları ile değiştirilmiştir. Ring yolu ve sahil yolunu bağlayan ve omurga niteliğindeki Talatpaşa Caddesi çevre yoluna bağlandığı noktada yeni bir pazar yeri önerilmiştir. Böylece hem merkezdeki ulaşım rahatlamış, hem de içerideki yerleşme bölgelerinin canlanmasına katkı sağlanmıştır. Yerleşme alanında yaşamın geliştirilmesi için çarşı ve pazar yerinin bu bölgede geliştirilerek kentsel sistem içerisindeki izole durum kaldırılmıştır.

Bu günkü pazar yeri ise kültüre dayalı ticaret olarak geliştirilmiştir. Altı otopark olarak düzenlenecek bu alan aynı zamanda çok amaçlı meydan olarak değerlendirilecektir. Yine merkezden uzanan yol boyu ticaret ile insanların bu bölgeye akımı güçlendirilmiştir.

3.4.4 Yeşil Alanlar ve Kıyı Kullanımı

Kentsel yerleşme ile kıyı arasında kalan sahil yolu kıyının halk tarafından kullanımını engellemiştir. Bu nedenle kıyı bandı yaya rıhtımı şeklinde geliştirilerek kentin yok edilen bu boyutunun kazanılması sağlanmıştır. Ancak bunu yaparken de bandın mevcut gabari ve silüetleri bozmayacak ölçüler içinde kalmasına özen gösterilmiştir. Önerilen alan öncelikle yaya için düzenlendiğinden bu alanda otoparklar minimum tutulmuştur.

Kentsel bütün içindeki yoğunluğa koşut kentsel üst yapının en önemli unsurlarından biri olan yeşil alanlar mevcut durumu içinde çok yetersizdir. Yapılan fiziksel planlama ile bu mümkün olduğunca yeterli hale getirilmeye çalışılmıştır.

Kentsel alan içinde yer alan yapı adalarındaki mevcut boşluklarla ve kamu yararına kullanılabilir alanlarla yeşil alan ihtiyacı karşılanmaya çalışılmıştır.

Yerleşmenin bittiği noktadan hemen sonra başlayan çam ormanları alanın doğal peyzajına katkıda bulunmaktadır. Kurulca doğal sit alanı olarak belirlenmiş bu alanlar çevreden geçirilen ring yolu ile sınırlanmıştır.

Yerleşmenin güneyinde bulunan stadyum ise yeniden düzenlenerek yeri bir içeriğe kavuşturulması önerilmiştir. Aynı şekilde stadyumun otopark ihtiyacı da giderilmiştir. Bunun dışında Çınarlı Cami yanındaki bir yapı adası ile Hastahane Caddesi üzerindeki bir başka yapı adası kamulaştırılarak meydan ve yeşil alan olarak kullanıma açılmıştır. Bunun dışında ufak meydanlar ve küçük yeşil alanlarla sosyal donatılar sağlanmaya çalışılmıştır.

3.4.5 Sosyal Alt Yapı

Yerleşim içindeki mevcut sosyal alt yapı olanakları alan genelinde yeterli seviyededir. Kentsel sit alanı içinde 5 ilk okul, 1 meslek lisesi, 1 ortaöğretim okulu mevcuttur. Ayrıca özellikle alanın güneyindeki eğitim sitesi ihtiyacı karşılayacak niteliktedir.

Yine aynı şekilde sağlık tesisleri de mevcut içinde yeterli seviyededir. Kentin kuzeyindeki dispanser ve sağlık ocağı bölgenin ihtiyacını sağlamaktadır. Yine kentsel sit alanının hemen bitişiğindeki devlet hastahanesi bu donatının yeterliliğini pekiştirmektedir.

Kültür tesisleri ise kentsel sit alanı genelinde kuzeyde yer alan halk eğitim dışında mevcut değildir. Bu amaçla kentsel sit sınırının kuzeyindeki ve bugün özel mülkiyette olan kilise binası ile yine aynı durumda ve Sefa Caddesi üzerinde yer alan eski kilise binaları kamulaştırılarak hem korumaya alınmış, hem de kültürel kültürel bir işlev kazandırılmıştır.

Kentsel sit alanının ortasında yer alan Taksiyadis Kilisesi ve Altınova Caddesi üzerindeki, bugün Tekel'in deposu olan eski kilise yapıları da sosyo kültürel tesis olarak değerlendirilmiştir.

3.5 Gelecek Yıllar İçin Düşünceler

Yapılan plan çalışmalarına göre Ayvalık'ın 2000 yılı nüfusu 24000 ile 25000 kişi arasında tahmin edilmesine karşın Ayvalık çevresinde gelişmekte olan yerleşim bölgelerinin populeritesinin artması ile oluşan yoğun talep sebebiyle nüfus tahminlerin üzerinde artış göstererek 51000 kişiyi aşmıştır. Bu nedenle mevcut planların bu yeni nüfusa göre revize edilmesi gereklidir.

Sarımsaklı ve Cunda gibi Ayvalığın farklı bölgelerinde, ikinci konut olarak kullanılan kooperatifler bulunmaktadır. Günümüzde büyük kesimi dolmuş olan bu bölgelerin gelecek yıllarda da gelişeceği düşünülürse, özellikle yaz aylarında nüfus çok büyük oranlarda artacaktır. Kaba bir hesapla turistik tesisler ve ikincil konutlarla birlikte Ayvalığın Edremit Körfezinde ki önemli bir eğlence merkezi olmasıda nüfus yaklaşık olarak 200000 kişiyi aşmasına neden olacaktır. Türkiye'nin nispeten ucuz olmasıda Yunanistan'dan günü birlik turlarla Yunanlı turistlerin alışverişe gelmesine neden olmakta buda Ayvalığın ticari aktivitesini arttırmaktadır.

Bu nüfus, Ayvalık merkezindeki ticari ve eğlence sektörlerinden hizmet isteyecektir. Bu isteğin getireceği hizmetin yükü planlama çalışmalarında önemli alansal planlama problemlerini doğuracaktır.

Bütün sanayi kuruluşları, doğrudan veya dolaylı olarak, zeytin ve zeytin yağı üretimi ile ilişkilidir. Sanayi sektörünün zeytin üretimine bağlı olması ve zeytin üretiminin ise gelişme göstermemesi sebebiyle sektörün doyum noktasında olduğu söylenebilir. Bu açıdan sanayi sektörünün, yerleşmenin gelişmesi üzerinde bir etki yapacak düzeyde olabileceği düşünülmemelidir.

Seçilen proje alanı, Ayvalığın merkezinden başlayarak sabun fabrikasına kadar olan sahil kesiminde yer almaktadır. Bu alan Ayvalığın merkezinde yer almasına karşın ekonomik ve sosyal açıdan önemli bir kullanıma sahip değildir. Daha önceleri bu bölgede yer alan depolar ve fabrika binalarının şehir dışına taşınması ile bu alan

4.BÖLÜM

TASARIM ALANI İLE İLGİLİ DEĞERLENDİRMELER

4. Proje Alanının Özellikleri

Proje alanı olarak seçilen bölge Ayvalık'ın merkezinde ve sahil yolu üzerinde bulunması bakımından çok önemli ve değerli bir bölgedir. Buna karşın bu alanda yer alan kullanımlar ekonomik ve sosyal açıdan fazla önem taşımamaktadır. Bu bölgedeki yapılar çoğunlukla depo veya küçük imalathaneler olarak kullanılmaktadır. Bir kısmı ise harabe veya kullanılmaz haldedir.

Proje alanındaki binalar ilk olarak zeytin yağına bağlı sanayi ve bunlara ait depolama tesisleri olarak inşa edilmiş daha sonra bu işlevler bölge dışına taşındıktan sonra ise bu alan boş kalmıştır.

Ayvalık'ın en karakteristik özelliklerinden birisi olan dar sokaklardan dolayı bölgede bir ulaşım problemi bulunmaktadır. Dar sokakların bir diğer etkisi ise, ticari aktivitenin sahil yolu ve araç ulaşımına açık bir kaç geniş yol üzerinde yer almasıdır. Bu nedenden dolayı hareketlilik bu yollar üzerinde yoğunluk kazanmakta ve iç kısımlara geçememektedir.

Ayvalığın sit alanı olması ise bölgenin gelişmemesinin bir başka nedenidir. Bu bölgede yer alan binaların büyük bir kısmının tescilli olması onarımlarını engellemekte ve bölgenin harap bir görüntü almasına neden olmaktadır.

Merkezi bir konumu bulunması ve Ayvalığın mimari özelliklerini çok iyi yansıtan iyi korunmuş sokakları, bu alanın seçilmesinde önemli rol oynamıştır. Ayrıca bu alandaki binaların büyük çoğunluğunun sanayi ve depolama amaçlı olarak inşa edilmiş olması parçalanmamış çok geniş hacimler sağlamaktadır. Buda farklı kullanımlar için tasarım aşamasından kolaylık sağlamaktadır.

4.1 Arazi Kullanımı

Alanın meydana yakın olan kısmında ve yamaçlara doğru olan doğu kısmında konutlar yer almıştır. Meydana yakın olan konutların bir kısmı kullanım değiştirerek polis karakolu ve dükkanlara dönüşmüştür. Alanın orta kesimlerinde depo binaları yer almaktadır. Bu depolar tek katlı olup yoğunlukla belirli bir tip projeye uygun olarak inşa edilmişlerdir. Alan içinde çok sayıda bulunan depo binaları günümüzde küçük imalathaneler olarak kullanılmakta bir kısmı ise boş olarak durmaktadır. Sahil yolu üzerinde ise birkaç betonarme yeni yapı ve fabrika binaları yer almaktadır. Ayrıca proje alanında toplam olarak 5 fabrika binası bulunmaktadır.

Alan içinde ki yollar grit sisteminde olup denize dik olan yollar daha sıktır. Ayvalık genelinde olduğu gibi alan içindeki yollarda dardır ve bir çok yerde genişlik 3 metreyi geçmemektedir. Yollar büyük kesme taştan yapılmış arnavut kaldırım ile kaplanmıştır. Alan içindeki yolların, sahil yolundan alt kotta yer almasından dolayı yolların kesiştiği yerlerde rampalar oluşturulmuştur. (Şekil 4.1)

4.2 Tescil Durumu

Proje alanındaki yapıların büyük bir kısmı tescillidir (şekil 4.2). Özellikle sahil yoluna yakın kısımda yer alan fabrika ve depo binalarının tamamının tescilli olması sahil yolundan alana yapılacak araç yollarını veya mevcut yolların genişletilmesini engellemektedir. Büyük çoğunluğu kesme taştan yapılmış olan bu binalar mimari açıdan aynı dönemin özelliklerini göstermektedir. Tescillenmeden önce yapılmış müdahaleler sebebiyle bazı binalar büyük ölçüde özelliklerini kaybetmiştir. Birkaç bina ise illegal olarak yıkılmıştır.



Şekil 4.3 Konutlar

Osmanlı sivil mimarisinin özelliklerini taşıyan konutlarda bulunmakla birlikte bunların büyük bir kısmı harabe halindedir.

4.4.2 Depolar

Bölgede çok sayıda tarihi depo yer almaktadır. Depoların hepsi aynı mimari stilde olup tek katlıdır. Ön cepheleri genellikle 5-6 metre arasında iken derinlikleri 10 metre ile 20 metre arasında değişmektedir. Beşik çatılı olan binaların girişlerinin üzerinde süslemeli üçgen alınlıklar oluşturulmuştur. Malzeme olarak kesme taş ve tuğla kullanılmıştır. En belirgin özellikleri girişte yer alan iki kanatlı kapı ve iki kenarındaki pencerelerdir. Kapıların genişliği 1,6 metre olup yükseklikleri ise 2,3 ile 2,0 metre arasındadır. Pencerelerin boyutları ise 0,9 metreye 2,0 metredir. Bu ölçüler depoların büyük bir kısmında değişmemektedir.

Depoların çoğunluğu günümüzde soğuk demirci ve tamirhane olarak değerlendirilmektedir. Bazıları ise boş veya hurda deposu olarak kullanılmaktadır.

4.4.3 Fabrikalar

Bölgedeki fabrika binalarında iki farklı mimari özellik gözlenmektedir. Büyük kısmı depo binaları ile aynı mimari stilde inşa edilmiş olup boyut ve form olarak depolardan farklı özelliklerde göstermektedir. Kabı ve pencere boyutları depo binalarındaki ölçülere uygundur. İki katlı olarak inşa edilmiş olan bu binaların bir kısmına betonarme ilaveler yapılmıştır. Diğer fabrika binaları ise önceden depo olan binalara betonarme ikinci kat ilavesi ile oluşturulmuştur. Fabrika binalarının ikisinde zeytin yağı üretimi, birisi otopark olarak kullanılırken diğerleri boş veya depo olarak kullanılmaktadır. Fabrika binalarına ve depolara yapılmış olan bazı betonarme eklentiler büyük ölçüde bu binaların ve bölgenin genel görüntüsüne büyük ölçüde zarar vermiştir.



Şekil 4.6 Depo ve fabrika binaları

5. BÖLÜM

TASARIM İLE İLGİLİ KARARLAR

5. Tasarımın Ana Hatları

Proje alanı olarak seçilen bölge Ayvalık'ın tarihi kent merkezindeki en önemli ve değerli yerlerinden birisidir. Cumhuriyet meydanının çok yakınında yer alması nedeniyle ekonomik ve sosyal açıdan büyük öneme kazandırmaktadır. Ayvalık'ın turistik potansiyeli de göz önünde bulundurularak tasarımda ticaret ve kültürel fonksiyonlara ağırlık verilmiştir.

Tasarım için en büyük problemi ulaşım oluşturmaktadır. Ayvalık'ın karakteristik özelliği olan dar sokaklar şehir ve alan içindeki ulaşımı büyük ölçüde sınırlamaktadır. Özellikle yol genişliklerinin motorlu araçlarının genişliğine yakın olması sebebiyle araçların geçtiği zamanlarda tüm yaya ulaşımını da engellemektedir. Bu nedenle proje alanı içindeki mevcut yollar tasarım çalışmasında araç ulaşımına kapatılmıştır. Mevcut imar planında proje alanını çevreleyen Safa Caddesi , Safa Caddesi 1. Sokak, Safa caddesi 11. ve 12. Sokaklar trafiğe açık olup aynen korunmuştur. Nispeten geniş olan Safa caddesi 3. Sokak ile Sahil boyu 2. ve 3. Sokaklarda servis amaçlı olarak trafiğe açık bırakılmıştır.

Bölge içindeki bina yoğunluğu yüksek olduğu için meydan, yeşil alan ve diğer sosyal alanlara olan ihtiyacı karşılayamamaktadır. Proje alanında yer alan iki tarihi binanın yıkılması ile iki meydan oluşmuştur. Bunlar tescilli olmasına rağmen röleve planı ve fotoğrafları mevcut olmadığı için yeniden inşa edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle imar planında bu alanlar meydan olarak düzenlenmiştir. Tasarımda da bu

meydanlar önemli yer tutmaktadır. Özellikle alanın grit sisteme sahip dar yollarla örülü olması ve yerleşimin doğal dokusunda meydanların bulunmayışı alanın kasvetli bir hal almasına sebep olmaktadır. Bu yüzden alanda meydanlara ihtiyaç vardır.

Ayvalık'ın tarihi geçmişinin çok eskilere dayanıyor olmasına rağmen bölgede bu potansiyeli değerlendirecek bir müze binası bulunmamaktadır. Bu yüzden proje alanının güneyinde bir müze binası tasarlanmıştır. 1/500 ölçekli koruma planına göre ada içersinde ön görülen kullanım alanı korunarak ve parsellerin birleştirilmesi ile müze binası için gerekli alan sağlanmıştır. İki katlı olarak tasarlanan binanın cephesi imar planı kararlarında belirtilen hükümlere göre tasarlanmıştır.

Turistlerin büyük çoğunluğunun Midilli Adası'ndan gününbirlik turlarla geliyor olması Ayvalık şehir merkezinde konaklama imkanlarının gelişmemesinin başlıca sebebidir. Merkeze yakın kısımlarda birkaç otel bulunmasına rağmen bunlar turistik değildir. Proje alanında kültürel aktivitelere ağırlık verilmesinden dolayı bu aktiviteler için dışarıdan da katılımcıların olacağı ön görülmüştür. Bu katılımcılara ve turistik amaçlı Ayvalık'a gelenlere hizmet edecek bir hostel de tasarıma eklenmiştir. Müze binasına yakın kısımda yer alan tarihi konutlar ve bahçeleri bir bütün olarak ele alınarak orta avlulu konaklama tesisi olarak düzenlenmiştir. Binalardan birisi resepsiyon ve servis birimleri için ayrılmış diğerleri ise yatak üniteleri olarak değerlendirilmiştir. Proje alanında yer alan bir fabrika binası ve bir konutta hostel olarak değerlendirilmiştir.

Ticari aktiviteler nispeten daha aktif olan sahil yolu ile Sefa Caddesi üzerinde düzenlenmiştir. Mevcutta da bu bölgeler ticari aktivitesi yüksek olan yerlerdir. Ayrıca adalar içinde yer alan boş alanlar yeşil alan ve kafeterya gibi fonksiyonlar için düzenlenerek mevcut dokudaki dar yolların dışında yayalar için dolaşma ve dinlenme için açık alanlar elde edilmiştir. Bu alanların birbirlerine bağlantıları ise depo binalarının pasaj şeklinde değerlendirilmesi ile sağlanmış böylece dar sokakların yerine yayaların daha çekici bir güzergahtan proje alanının iç kısımlarına ve müze binasına ulaşmaları sağlanmıştır.

Birbirine bitişik depo binaları, yapılan değişikliklerle birbirlerine bağlantılı hale getirilmiştir. Ortada yer alan depoların bazılarında ise mevcut çatının şekline sadık

kalarak şeffaf çatı kaplaması uygulanmış böylece geniş kapalı ve karanlık mekanların çatıdan aydınlatılması sağlanmıştır.

Proje alanının ortasında yer alan ve halihazırda otopark olarak kullanılan eski fabrika binası ise sinema ve tiyatro salonu ve bunlara bağlı hizmet binaları olarak yeniden düzenlenmiştir. Fabrikanın bir kısmı ise otopark ihtiyacı göz önünde tutularak kapalı otopark olarak yeniden düzenlenmiştir.

Sahil yolu üzerinde yer alan ve tescilli olmayan ticari binaların çatıları ise kafeterya ve restoranlar için manzara terası olarak düzenlenmiş böylece proje alanına daha yüksek bir kotta açık alan kazandırılmıştır

Tasarımda kültürel amaçlı yapılar kuzeyde meydana yakın ve ulaşımın kolay olduğu bölgelerde yer verilirken, disko ve bar gibi eğlence yerleri de güneyde ve iç kısımlarda yer almıştır. Bu bölgede konutların daha az olması ve otopark imkanlarının fazla olması bu kararda etkili olmuştur. Ayrıca bu gibi yerlerin müşterilerinin belirli olması sebebiyle iç bölgelerde yer almalarının işletme açısından fazla bir olumsuzluk yaratmayacağı düşünülmüştür.

Tasarımda esas olarak yaya dolaşımının mevcut yollara bağlı kalmadan farklı güzergahlar ve pasajlarla proje alanının iç kısımlarına çekilmesi amaçlanmıştır. Böylece ekonomik olarak iç bölgelerinde değer kazanması amaçlanmıştır. Proje alanının bir bütün olarak ele alınması ile bu amaç sağlanmış ayrıca alan kültürel ve eğlence amaçlı bir kompleks haline dönüştürülmüştür.

6. BÖLÜM

SONUÇ

Ayvalık'ın merkezinde yer alan bir çok tarihi binanın günümüzde değişik amaçlarla kullanılması bu binaların yaşayan kentin bir parçası olmasını sağlamaktadır. Proje alanının özelliklerinden dolayı bu bölge, merkezi bir konuma sahip olmasına rağmen yeni bir fonksiyon kazanamamış ve büyük ölçüde atıl kalmıştır.

Sit alanlarında sıkça karşılaştığımız bu olgular, tarihi ve kültürel varlıklarımızı korumada gösterdiğimiz en büyük eksikliklerdir. Sit alanlarında binaların restore edilmesi büyük maliyetler getirdiği için mal sahipleri tarafından ekonomik olarak görülmemekte ve bu yapılar kanunsuz yöntemlerle ortadan kaldırılmaktadır. Ekonomik aktivitelerin çok olduğu bölgelerde yer alan tek bir bina için restore edilerek yeni bir kullanım kazanma imkanı mevcutken, proje alanında olduğu gibi geniş bir alanda yer alan bir çok bina söz konusu olduğunda bu imkansız olmaktadır. Bu bölgelerin, parsel sahiplerinin insafına bırakılması sonuçta bu kültürel varlıkların hızla yok olması sonucunu doğuracaktır.

Bu tip bölgesel koruma çalışmaları için en sağlıklı yöntem hiç kuşkusuz yapıların restore edilerek modern çağın ihtiyaçlarına göre yeni kullanımlar kazandırılmasıdır. Böylece korunan binalar yararsız birer heykele benzemekten çok yaşayan kentin bir parçası olacaktır.

Avrupa'da bir çok tarihi bölgede de uygulandığı gibi Ayvalık için de bu tip bir planlama en uygun yöntemdir.

KAYNAKLAR

Kitaplar

Tek Yazar

Arkon H. (1978) Tarihi Kent Merkezlerinde Koruma Kararlarının Uygulanabilirliği.
İTÜ Mimarlık Fak. İstanbul.

Dr. Reinhard Stewig (1970) Batı Anadolu Bölgesinde Kültür Gelişmesinin Ana
Hatları (Ruhi Turfan & Şevki Yazman) İTÜ Mim. Fak. Baskı Atölyesi, İstanbul

Yorulmaz A. (1977) Ayvalığı Gezerken. Ceylan Yayınları, İstanbul

İki veya daha çok yazar

Erim H., Uygur M. (1948) Ayvalık Tarihi, Ankara.

Ansiklopediler

Avlalık (1983) Yurt Ansiklopedisi 1. Cilt, Anadolu Yayıncılık A.Ş., İstanbul

Yazarı Bilinmeyen

Ayvalık'ta Tarihsel Dokunun Korunması ve Turizm Amaçlı Kullanılmasına İlişkin
Araştırma, (1984) Kültür ve Turizm Bakanlığı, Turizm Planlama ve Yatırımlar
Dairesi Başkanlığı.

Ege Bölgesi Turizm Ana Planı Bölümü 1, (1971), T.C. Başbakanlık Devlet Planlama
Teşkilatı Turizm Merkez Proje Md. Ankara

1/5000 Ölçekli Ayvalık Nazım İmar Planı Hükümleri



1/5000 ÖLÇEKLİ
AYVALIK NAZIM İMAR
PLANI HÜKÜMLERİ

1/5000 ÖLÇEKLİ AYVALIK NAZIM İMAR
PLANI HÜKÜMLERİ

1. Genel Hükümler :

1.1. Planda, "Turizm Yerleşme Alanı" ve "Günübirlik Kullanım Alanı" olarak gösterilen alanlarda yalnızca toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki tesisler yapılabilir ve bu tesislere izin verilebilmesi için yapılacak yapının bu nitelikte olacağı tapu kütüğünün "Beyanlar hanesi" ne yazdırılması zorunludur. Ayrıca bu tür tesislere belediye tarafından ruhsat verilmeden önce 6086 sayılı "Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu" ile ilgili Vasıflar Yönetmeliğinde getirilen koşullara uyarak Turizm ve Tanıtma Bakanlığında alınacak "Turizm Müessesesi Belgesi"nin ibraz edilmesi şarttır.

1.2. Bu alanlarda nazım imar planına dayalı 1/1000 ölçekli uygulama planları İmar ve İskan Bakanlığınca onanmadan ayırma (İfraz) yapılamaz, inşaat uygulamasına başlanamaz.

1.3. Hazırlanacak uygulama planlarında :

- Lüks sınıf otellerde her 7 yatak için,
- 1. sınıf otellerde her 7 yatak için,
- 2. sınıf otellerde her 10 yatak için,
- 3. sınıf otellerde her 20 yatak için,
- Motellerde her 3 yatak için,
- Oberjlerde her 5 yatak için,
- Tatil köylerinde her 10 yatak için,
- Pansiyonlarda her 15 yatak için,
- Plaj tesislerinde her 20 kişi için,
- Gazinolarda her 20 oturma yeri için,
- Lokantalarda her 20 oturma yeri için,
- Kır kahvelerinde her 20 oturma yeri için,
- Ticari amaçlı yapılarda her 150 m³ için,

- Sinema, tiyatro ve spor tesislerinde her 20 oturma yeri için,

- Hastane, sağlık kuruluşlarında her 12 yatak için,

- Konutlarda her 4 daire için (Sosyal konutlar için ölçüler saklıdır)

bir oto yeri hesabıyla özel otopark düzenlenmesi zorunludur
Bir oto için 25 m² otopark yeri hesaplanacaktır.

1.4. Bu plan hükümlerinde yer almayan konular hakkında "İmar Kanununun Ek 7. ve 8. maddelerine ilişkin Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

2. Özel Hükümler

2.1. Turizm Yerleşme Alanları :

Bu alanlarda sadece toplumun yararlanmasına ayrılan yapı niteliğindeki otel, motel, kamping, tatil töyü türü konaklama tesisleri yapılabilir.

Bu alanlarda TAKS en çok 0.20, KAKS 0.40 olabilir. Kamping kullanışı için KAKS en çok 0.08 olabilir. Kamping kullanımının motel kullanışı ile birleştirilmesi halinde KAKS en çok 0.15 olabilecektir.

Oteller için, TAKS en çok 0.18 ve TAKS 0.90, en çok h : 15.50 m olabilir. Oteller için bölgelere göre ayrıntılı plan koşulları 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Diğer turizm tesislerinde h : 6.50 m'yi geçemez.

Bu alanlarda yer alabilecek günübirlik kullanım tesisleri için "Günübirlik Kullanım Alanları" koşulları geçerlidir. Ayrıca, bu alanlardaki günübirlik kullanım tesisleri, özel mülkiyete konu olmamak ve kıyı kullanımını engellemek koşullarıyla, bir kesimi ya da tümüyle su üstünde yapılabilir.

2.2. Günübirlik Kullanım Alanları :

Bu alanlarda yalnızca plaj, lokanta, gazino kafeterya çay bahçesi vb. gibi toplumun yararlanmasına ayrılan tesisler yapılabilir.

../.

Bu alanlarda KAKS en çok 0.05, yükseklik en çok h : 6.50 m olacaktır.

2.3. Turizm Amaçlı Ticaret (Gazino, Lokanta, Çay bahçesi vb.) Alanları :

Bu alanlar, kent içinde turizm amaçlı ticari fonksiyonların toplandığı alanlardır. Bu alanlarda diğer ticari faaliyet alanlarında uygulanacak koşullar geçerlidir.

2.4. Yerleşik Alanlar

- Laka Mevkii :

Bu yörede öneri konut alanlarında parsel büyüklüğü 500 m², TAKS : 0.20, KAKS : 0.60 ve yükseklik en çok h:9.50m olacaktır. (G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal ve Kentsel Sit Gelişme Alanlarına" ilişkin hükümler saklıdır)

- Çamlık Mahallesi :

Bu yörede, öneri konut alanı açılmamıştır. Mevcut konut alanları için G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Yeşil Karakterli Kentsel Sit" alanlarıyla ilgili hükümler geçerlidir.

- Ayvalık Merkez :

Bu bölgedeki öneri konut alanlarında parsel büyüklüğü 400 m², TAKS : 0.25 KAKS : 0.75 ve yükseklik en çok h : 9.50 olacaktır. (G.E.E.A.Y.K.'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Yoğun Tarihi Kentsel Sit" alanıyla ilgili hükümler saklıdır)

- Sosyal Konutlar Alanı

Bu alanlarda, İmar ve İskan Bakanlığınca, 19.4.1979 tarihinde 100432012P1.numarasıyla onanmış olan, 1/1000 ölçek "Ayvalık Sosyal Konutlar Planı" hükümleri geçerlidir. (G.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "SİT" alanlarına ilişkin hükümler saklıdır.)

../. .

150 Evler Bölgesi :

Bu yöredeki öneri konut alanlarında parsel büyüklüğü 500 m², TAKS : 0.25, KAKS : 1.00 ve yükseklik en çok h 12.50m olacaktır. (G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal ve Kentsel Sit Koruma Alanları" na ilişkin hükümler saklıdır.)

Armutçuk :

Bu bölgedeki öneri konut alanlarında parsel büyüklüğü 500 m², TAKS : 0.25, KAKS : 1.00 ve yükseklik en çok h 12.50m olacaktır. (G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal ve Kentsel Sit Koruma Alanları ile ilgili hükümler saklıdır.

Alibey Mahallesi :

Bu bölgedeki mevcut konut alanlarında G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Yoğurt Tarihi Kentsel Sit" alanlarıyla ilgili hükümler geçerlidir. Alibey'deki öneri konut alanlarında parsel büyüklüğü 400 m², TAKS : 0.25, KAKS : 0.75 ve yükseklik en çok h : 9.50 m olacaktır. (G.E.E.A.Y.K'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal ve Kentsel Sit Koruma Alanları" ile ilgili hükümler saklıdır)

- Alibey adası güneyinde, Nazım İmar Planı içinde kalan konut kooperatifi alanlarında, onanlı mevzii planlarda getirilen hükümler geçerlidir.

2.5. Tarım Alanları ve Zeytinlik Alanlar :

Bu alanlarda ifraz koşulu en az 20.000 m² yüzölçümlü 0.05 inşaat emsali ile 2 katı (h : 6.50m) ve toplam alanı 250 m²'yi geçmeyen bir bina yapılabilir. (G.E.E.A.Y.K.'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal ve Kentsel Sit Koruma Alanları" na ilişkin hükümler saklıdır).

2.6. Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Bu alanlarda plan hükümlerinin 2.5 maddesi hükümleri aynen geçerlidir.

2.7. Ormanlık Alanlar

Bu alanlarda özel mülkiyete konu olan yerlerde ifraz koşulu en az 20.000 m² parsel yüzölçümlü, 0.05 inşaat emsali ile en çok 2 katı (h : 6.50 m) toplam 2.50 m'yi geçmeyen bir bina yapılabilir. (G.E.E.A.Y.K.'nun 9.6.1978 gün ve A-1205 sayılı kararı ekinde belirtilmiş "Doğal Sit Alanları" ile ilgili hükümler saklıdır).

2.8. Resmi Kuruluş Alanları

Bu alanlar kamu kuruluşlarının gerekli etkinlikleri için ayrılmış alanlardır. Bu etkinliklerin gerektirdiği yapılanma türleri ve katsayıları İmar ve İskan Bakanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılabilir.

2.9. Sanayi (Küçük Sanayi Sitesi) Alanları

Planda "Küçük Sanayi Sitesi" olarak ayrılan alandır. Uygulama planları hazırlanıp onanmadan hiç bir uygulama yapılamaz.

İÇİNDEKİLER

1. Çalışmanın tanımı
2. Planlama alanının tanımı
3. Projeksiyonlar
4. Plan kararları



1. Çalışmanın tanımı

Ayvalık İmar Planı 22.7.1972 tarihinde onanmıştır. Daha sonra planın revize edilmesi gereği ortaya çıkmış ve İmar ve İskan Bakanlığınca revizyon planı yapılmıştır. Revizyon planı hazırlanırken, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu, Ayvalık Belediye sınırları içindeki alanlar için bir dizi "SİT" kararı almıştır. Bu nedenle Ayvalık İmar Planının getirilen sit kararları da dikkate alınarak yeniden yapılması gereği ortaya çıkmış ve İmar ve İskan Bakanlığı, Kültür Bakanlığı, Turizm ve Tanıtma Bakanlığı ve Ayvalık Belediye Başkanlığı arasında 6.6.1978 tarihinde imzalanan bir protokolle, Ayvalık İmar Planının yapılması işi T.C. Turizm Bankası A.Ş. Fiziksel Planlama Grup Başkanlığı'na verilmiştir. Bu protokol gereğince, 1/5000 ölçekli Ayvalık Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. Planlama alanının tanımı

Ayvalık, Balıkesir İline bağlı, Ege kıyısında yer alan bir ilçe merkezidir. 1975 nüfus sayımına göre nüfusu 18041'dir. Kent İzmir'e 152, Balıkesir'e 132 km uzaklıktadır. Ayvalık idari yönden Balıkesir'e bağlı olmasına rağmen, diğer alanlardaki ilişkileri daha ziyade İzmirle olmaktadır.

Ayvalık'ta taban sektör tarım (Zeytincilik)'dir. Yerleşme temel ekonomik girdilerini, geçmişte olduğu gibi gelecekte gene zeytincilikten sağlayacak ve nüfus artışı eğilimlerini de bu sektördeki gelişmeler belirleyecektir. Taban sektör olmamasına rağmen turizmin Ayvalıktaki uzmanlaşma düzeyi oldukça dengeli ve kararlıdır. Turizm gelecekte de taban sektör olamayacak, ancak bugüne göre daha ağırlıklı bir düzeye ulaşacaktır.

Ayvalık'ın mevcut işgücü kompozisyonu aşağıda verilmektedir.

../.

MEVCUT İŞGÜCÜ KOMPOZİSYONU

Faaliyet Kolları	1978	
	Kişi	%
Resmi Hizmetler	1003	21.6
Ticaret	1053	22.6
Turizm	125	2.7
Sanayi - K. Sanatlar	728	15.7
Tarım	1740	37.4
<hr/>		
Toplam Çalışan	4.649	100.0
Toplam nüfus	18.041	
Çalışan/T. Nüfus	0.257	

Tablodan da görülebileceği gibi, çalışan sayısı itibariyle tarım birinci sırada yer almakta, daha sonra ticaret ve resmi sektörler gelmektedir.

Makroform olarak kent, Ayvalık körfezi kıyısı boyunca yerleşmiş lineer bir kent formu göstermektedir. Kentin bir bölümü Alibey adasında bulunmaktadır. Kent tek merkezlidir. Ancak Alibey Adası ve Çamlık'ta küçük tali merkez fonksiyonları bulunmaktadır. Merkezde ve Alibey adasında kent dokusunu eski tarihsel yapılar oluşturmaktadır. Ayvalık neo-klasik mimarlığın sivil örneklerinin yoğun bir şekilde birarada bulunduğu eşine ender rastlanan yerleşmelerden biridir. Çok az tahribatla bugüne kadar gelebilmiş sivil mimari dokusunun korunarak sürdürülmesi gerekmektedir. Ayvalık eski kentsel dokusu ile, çevredeki yeşil dokunun korunması amacıyla Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunca getirilmiş sit kararları bulunmaktadır.

3. Projeksiyonlar

1975 nüfus 18041 olan Ayvalık kent yerleşik nüfusunun, plan dönemi sonu olan 2000 yılında, 38.375 olacağı

../.

tahmin edilmiştir. Ayvalık kenti maksimum yaz nüfusunun ise 2000 yılında 68.175 kişiye ulaşacağı tahmin edilmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre, plan dönemi sonunda, Ayvalık kentinde çalışanların sektörlere dağılımı aşağıdaki gibi olacaktır.

İŞGÜCÜ PROJEKSİYONLARI

2000

<u>Faaliyet Kolları</u>	<u>Kişi</u>	<u>%</u>
Resmi Hizmetler	1995	20.0
Ticaret	2494	25.0
Turizm	1370	13.7
Sanayi-K. Sanatlar	1495	15.0
Tarım	2623	26.3
Toplam Çalışan	9.997	100.0
Toplam Nüfus	38.375	
Çalışan/T.nüfus	0.260	

Tablo'dan da görülebileceği gibi, tarım sektörü birinci sektör olma özelliğini yitirmemesine rağmen, çalışan sayısı açısından gerilemekte, turizm ise kent ekonomisi için deki ağırlığını artırmaktadır. Ticaret, hizmetler ve sanayi sektörleri yerlerini korumaktadır. Sonuç olarak, 2000 yılın da Ayvalık Kenti, turizm faaliyetlerinin çok daha yoğun olacağı bir kent haline gelecektir.

4. Plan Kararları

- Bölgeleme kararları

Ayvalık kenti tek merkezli lineer bir form göstermektedir. Kent güneyde Laka yöresinde ve kuzeyde Armutçuk yöresinde gelişme eğilimindedir. Ayrıca Alibey adasında mevcut yerleşme çevresinde gelişmektedir. Bu yöreler aynı zamanda getirilen sit kararlarıyla da gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Ayvalık Nazım İmar Planının

../.

da yeni konut gelişme alanları bu yörelerde açılmıştır. Bu arada kent doğusunda daha önce 1/1000 ölçekli mevzii planı onanmış olan "Sosyal konutlar" alanı da plana dahil edilmiştir. Yeşil karakterli kentsel sit olarak tescil edilen Çamlık ile yoğun kentsel sit alanı olarak tescil edilen Ayvalık merkez ile Alibeydeki eski doku içerisinde konut gelişmesi verilmemiştir. Bundan amaç, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu kararları doğrultusunda iyileştirilerek korunacak yoğun kentsel sit alanlarında nüfus ve konut yoğunluğunu belirli bir düzeyde tutmaktır. Alibey adası güney kıyısında, onanlı planları bulunan konut kooperatifleri alanları plana dahil edilmiştir.

Planda ayrılan turizm yerleşme alanları ve günübirlik kullanım alanlarının büyük bölümü, gerek yakın denize girme imkanlarının bulunması ve gerek mevcut kent doku ve formunun elverişli olması nedeniyle Alibey adasında konumlandırılmıştır. Bu arada Laka ve Armutçuk yörelerinde elverişli alanlara da turizme dönük kullanımlar getirilmiştir.

Ayvalıkta mevcut ve gelişecek sanayi ve küçük sanatların hemen tümü kent dışında, onanlı 1/25.000 ölçekli ve hazırlanan 1/5.000 ölçekli planlarda bu amaçla ayrılan alanlarda konumlandırılmıştır. Bu tür kullanımların kent dışına çıkarılması sonucu boşalacak mekanların ticaret ve turizm amaçlı ticaret (gazino, lokanta, kır kahvesi) alanları olarak kullanılmalrı öngörülmüştür. Büyük bir bölümü tescilli olan bu yapılar, gerekli iyileştirme ve restorasyon çalışmalarlarıyla korunarak anılan amaçlarda kullanılabilir.

Kentte önerilen gelişme alanlarına paralel olarak yeterli okul alanları, organize ve diğer yeşil alanlar ile spor alanları önerilmiştir. Tüm kente hizmet verecek spor alanı Armutçuk yöresinde, Edremit asfaltının kuzeyinde konumlandırılmış, ayrıca Alibeyde de bir spor alanı ayrılmıştır.

Bugün yetersiz olan Belediye binası yerine 150 Evler civarında yeni Belediye Hizmetleri alanı ayrılmıştır. Ayrıca daha önce onanlı planı bulunan bazı resmi hizmet binaları yerleri plana aktarılmıştır.

Kentte karayolu ulaşımı için 150 Evler civarında bir ana terminal alanı ve Alibey'de küçük bir terminal alanı ayrılmıştır. Kaba inşaatı biten yat limanı ile inşası tasarlanan balıkçı barınağı yerleri planda gösterilmiştir.

- Konut Yoğunlukları

Mevcut Ayvalık yerleşmesi, nüfus ve yapı yoğunlukları ve yerleşme dokusu dikkate alınarak dört bölgeye ayrılmıştır. Bunlar merkez, Çamlık, 150 Evler ve Alibey mahalleleridir. Hanehalkı anketleri çalışmasında da bu bölgeleme esas alınmıştır. Planlama çalışmalarında ise bunlara yeni gelişmeye başlayan, güneyde Laka ve kuzeyde Armutçuk yöreleri ile onanlı 1/1000 ölçekli planı bulunan Sosyal Konutlar alanının da eklenmesiyle yedi ayrı bölge esas alınmıştır.

Ayvalık'ta bugün ortalama aile büyüklüğü 3.35 tir. Gelecekte turizmin gelişmesine paralel olarak, kentin dışarıya göç verme oranında azalma olacağı kabul edilerek, planlama aşamasında aile büyüklüğü 4 olarak alınmıştır.

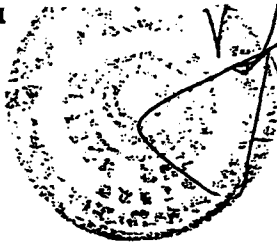
Aşağıdaki tabloda öneri nüfus ve yapı yoğunlukları gösterilmiştir.

AYVALIK ÖNERİ NÜFUS VE YAPI YOĞUNLUKLARI

Yöre Adı	TAKS	KAKS	Yoğunluk k/ha	Nüfus	Alan
Laka	0.20	0.60	240	2324	9.6
Çamlık	0.20	0.60	-	-	-
Merkez	0.25	0.75	300	600	2.0
Sosyal Konut:	0.25	1.25	360	4365	11.8
150 Evler	0.25	1.00	320	5120	16.0
Armutçuk	0.25	1.00	320	6032	18.8
Alibey	0.25	0.75	300	2196	7.3
Ayvalık	0.20-0.25	0.60-1.25	240-300	20.637	65.5

../.

Tablo'nun tetkikinden de anlaşılacağı üzere, Ayvalık ta en yoğun konut alanları Armutçuk ve 150 Evler yöreleri ile onanlı 1/1000 ölçekli planı bulunan Sosyal Konutlar alanlarında önerilmiştir. Onanlı Sosyal Konutlar alanı planında bir kattan beş kata kadar değişen kat yükseklikleri önerilmiş, TAKS ve KAKS bunlara göre belirlenmiştir. Armutçuk ve 150 Evler bölgelerinde mevcut eğilim ve yerel yönetimin istekleri doğrultusunda 4 kat önerilmiştir, Çamlık bölümünde yeni konut alanı önerilmemiş ancak, TAKS ve KAKS mevcut dokuyla uyum sağlayacak şekilde belirlenmiştir. Ayvalık merkezde önerilen küçük bir alan ile, Laka ve Alibey bölümlerinde önerilen konut alanlarında en çok üç kata izin verilmiş ve mevcut konut ve nüfus yoğunluğu ile uyum sağlanmıştır. Buna göre yoğunluk mevcut konut alanlarında 240k/ha öneri konut alanlarında 315 k/ha ve tüm kentte 273 k/ha olmaktadır.



AYVALIK KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Ayvalık koruma amaçlı imar planı, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı ve 1/500 ölçekli, üzerine kadastral durum ve öneri yapı kitleleri işlenmiş olan koruma amaçlı imar planı ve bu plan notları ile bir bütündür. Uygulama bu bütünlük içinde yapılır. Uygulama alanı kentsel sit alanının tümüdür.
- 1.2. Ayvalık kentsel sit alanında plan notlarına göre yapılacak bütün yapılar, Fen ve Sağlık koşullarına, ilgili tüzük ve yönetmelik hükümlerine uymak zorundadır. Ayrıca tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
- 1.3. Ayvalık kentsel sit alanına ilişkin olan bu plan notları ile koruma planında sözkonusu olabilecek her türlü değişiklik için planıcı görüşü ve Belediye Meclis kararı alındıktan sonra Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun onayının alınması gereklidir.
- 1.4. Ayvalık kentsel sit alanı içinde korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan taşınmazlardaki basit ve esaslı onarımlarda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun 4.3.1988/10 sayılı kararına uyulacaktır. Her türlü kullanım değişikliği için Kurul izni gereklidir.
- 1.5. Ayvalık kentsel sit alanı içinde korunması gerekli (Tescilli) kültür ve tabiat Varlıklarının bitişiğinde bulunan parsellerdeki her türlü esaslı onarım ve yeni yapılanmada Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulunun 4.3.1988/11 sayılı ilke kararı kapsamında değerlendirilmek üzere Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan izin alınması zorunludur.
- 1.6. Uygulama projeleri Koruma Kurulunca onaylanan taşınmazlardaki uygulama sonrası oturma izni verilmesi hususunda Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 21.5.1990 tarih ve 147 sayılı ilke kararına uyulması zorunludur.
- 1.7. Ayvalık kentsel sit alanı içinde tescilli ve tescilli bitişiği olan taşınmazlar dışındaki tüm taşınmazlarda, boş ve boşalacak parsellerde, her türlü inşaat faaliyeti, yıkım, basit ve esaslı onarım, kullanım değişikliği, ilave inşaat, yeni yapılanma gibi konular, bu plan notlarının "Yapılanma koşulları" bölümüne uyulması koşuluyla, ilgili Belediyesinin yetki ve denetimindedir.
- 1.8. Plan notlarında yer almayan konularda, yürürlükteki "3030 sayılı kanun kapsamı dışında olan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği"nde tanımlanan yapılanma koşulları geçerlidir.

İFRAZ KOŞULLARI

1. Planda tescilli parseller ve bunlara komşu parseller için gösterilen ifraz ve tevhidler öneri niteliğinde olup, tescilli parseller ve bitişiğindeki parsellerde hertürlü ifraz ve tevhid işlemlerinde Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları

Handwritten signatures and stamps.

oruma Kurulunun onayı zorunludur. 1/500 ölçekli Ayvalık koruma amaçlı imar planında ifraz yapılabilecek alanlarda mevcut doku ve mülkiyet dokusu ile bütünlük oluşturmak amacıyla zorunlu olarak ifraz edilecek parseller ve ifraz biçimi notasyonu ile gösterilmiştir.

landa mal sahibi tarafından istenirse ifraz edilebilecek parseller notasyonu ile gösterilmiştir. Gereğinde ifraz öngörülen yapı adalarında mal sahibi ifraz yapıp yapmamakta serbesttir. Planın ifraz koşulunu uyguladığı takdirde, landa belirtilmiş olan yeni kitleler doğrultusunda yapılabilecektir. İsteğe bağlı ifraz bölgelerindeki parsellerde ifraz yapılmak istenmiyorsa plandaki TAKS (Planda önerilen kitleye ve imar parseline göre saptanacak) değerini aşmamak kaydıyla cephesi max.15m.yi geçmeyen birden fazla bina yapılabilir.

Planda müstakil olarak yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerde, o parselin yanındaki parselle zorunlu olarak tevhid önerilmiş ve ---*---*---*---*--- notasyonu ile belirtilmiştir. Söz konusu parsellerin tevhid yapılmadıkça inşaat izni verilemez. Planda zorunlu tevhid önerilen parsellerin birinde yapılanma oluşmuş ise, tevhid zorunluluğu aranmadan önerilen TAKS değerini aşmamak kaydı ile diğer parselde inşaat yapılabilir.

Müstakil olarak yapı yapmaya uygun, ancak küçük olan parsellerde, istenirse yanındaki parselle tevhid planda---⊗---⊗---⊗---⊗--- notasyonu ile önerilmiştir. Söz konusu parsel sahipleri tevhid etmek istemediklerinde bağımsız olarak parsel önerilen kitle büyüklüğünde inşaat yapabilirler. Tevhid ettiklerinde ise, iki parsel önerilen kitlelerin toplam inşaat alanı kadar inşaat yapmalarına izin verilir.

Yukarıda belirlenen koşullar dışında tevhid gerekliliği ortaya çıkarsa Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun onayının alınması gereklidir. Bu durumda yapılacak tevhid sonucunda oluşan yeni parselde, yapılacak yapının TAKS değeri söz konusu parseller için planla önerilen ve hesaplanacak olan TAKS değerini geçemez.

YAPILANMA KOŞULLARI

1/500 ölçekli koruma planında, üzerine kitle çizilerek inşaat taban alanı büyüklüğü yazılmış olan parsellerde uygulama, planda belirtilen bu kitlenin konumuna, nizamına ve büyüklüğüne göre yapılacaktır.

- Üzerinde projesi Kurul tarafından ve Belediyesince onaylanarak ruhsatlı olarak inşa edilmiş mevcut yapı bulunan, planda kitle önerilmemiş parsellerdeki yeni yapılanma isteklerinde eski binanın taban alanı aynen kullanılabilir.
- Üzerinde ruhsatsız mevcut yapı olup da, yapının bugünkü zemin kullanım alanı ada içi mevcut TAKS değerinin üzerinde olan ve planda kitle önerilmemiş parsellerdeki yapılar yıkıldığında ada için verilen TAKS değerini aşmamak kaydı ile yeni yapı yapılır.
- Üzerinde mevcut yapı olup da, yapının bugünkü zemin kullanım alanı mevcut TAKS değerinin altında kalan ve planda kitle önerilmemiş parsellerde, yapının konumu aynen korunarak, arkaya doğru mevcut ada ortalama TAKS değerine kadar yapı alanı büyütülebilir.

1. Yeni yapılacak yapılarda :

- Bitişik nizamda bina kotları, binanın cephe aldığı yolun orta noktasından ve kaldırımdan verilir. Ayrık nizamda binanın parselde oturduğu tabii zeminin orta noktasından verilir.
- Yapılar 2 katı (h_{max} : 6.50m.yi) geçemez. (Su basman dahil) subasman yüksekliği max.0.50m.dir. Binanın görünen en yüksek cephesi bodrum dahil 3 katı geçemez. Eğimden kazanılan bodrum kat iskan edilemez.

KONUT ALANLARI YAPILANMA ÖGELERİ

1. Cephelerde doluluk/boşluk

- Yapının ön cephesindeki boşlukların (Kapı-pencereler toplamı) bina cephesine oranı %25'i, diğer cephelerde %30'u geçemez.
- Ön cephelere klima, TV anteni, elektrik, telefon bağlantısı ile ilgili malzeme ve benzeri yabancı ögeler konulamaz. Baca yapılamaz.

2. Çıkmalar

- Bir sokak üzerinde yeralan karşılıklı binaların çıkmaları arasındaki mesafe 3.50m.den az olamaz. Maksimum çıkma derinliği 0.80m.dir. Çıkmalar 1.kattan başlar.
- Yeni yapılacak yapıların tüm cephelerinde cephe uzunluğunun 2/3'ünü geçmemek, yan parselden en az 1m.çekmek, en derin yeri 0.80m.yi aşmamak koşuluyla düz veya verev, kapalı veya açık çıkma yapılabilir. Düz veya verev kapalı veya açık çıkmalarda her bir çıkma boyu max.4m.dir. Bir bina cephesinde iki çıkma arası 1,5m.den az olamaz.
- Verev çıkmalarda çıkmanın dar kenarı bina cephesi ile sıfırlanabilir yada bu derinlik max.0.20m.dir. Verev çıkmalarda, sokakta oluşmuş olan yönelmeye uyulur. Arka ve yan cephelerde de aynı ölçüler ve şartlar dahilinde kapalı veya açık çıkma yapılabilir. Verev çıkmalarda verevin dar ucunda komşudan çekme mesafesi aranmaz, birbirinin devamı halindeki verevine çıkmalarda cephenin 2/3 oranı ve iki çıkma arasındaki 1.5m. mesafe aranmaz.

4.3. Saçaklar

Binaların saçakla veya silme şeklinde alınlıkla bitirilmesi zorunludur. Yapılacak yeni yapılarda en fazla 0.90m. genişliğinde saçak yapılabilir. Saçak ucu ve silme şeklindeki alınlık ucu son kat döşemesi üst seviyesini geçemez.

4.4. Pencereler

- Pencereler eni en az 0.80m. en fazla 1m. (Bu ölçüler kaba ölçülerdir) ve uzun kenar düşey olacak şekilde yapılacaktır. Pencerelerin yatay kenar/düşey kenar oranı maksimum 1/2, minimum 1/1,5 dur.
- Pencereler çift veya tek kanatlı olabilecekleri gibi giyotin pencere şeklinde de yapılabilir. Pencereye çubuk veya dövme demir parmaklık, çift kanatlı ahşap veya metal kenek yapılabilir.(Alüminyum, plastik vb.stor kul-

ONANDI

B.K.T.V.M. Kurulunun
22.11.1994 G. No 3622 sayılı
kararıdır.

- 4 -

4.5. BİNA ANA GİRİŞ VE DÜKKAN KAPILARI

Kapı genişliği Minimum 1m. Maksimum 1,5m.dir. Kapılar tek ya da çift kanatlı yapılabilir.

4.6. ÇATILAR

- Çatı eğimi Maksimum %30 olacaktır.
- Çatılarda kesinlikle kiremit örtü malzeme kullanılacaktır.
- Çatı üzerinde baca haricinde hiçbir çıkıntı yapılamaz.
- Çatılar üçgen alınlıklı çift meyilli veya topuz çatı ve dört meyilli veya bunların varyasyonları olarak yapılabilecektir.
- Çatı arası iskan ve bunun gibi amaçlarla ve müştemilat olarak kullanılamaz.
- Teras katı ve çekme kat yapılamaz.

4.7. CEPHE KAPLAMASI

Yeni yapıların tüm cepheleri mevcut cephelere uyum sağlayacak şekilde, bloktaş örgü görünümlü taş kaplama veya düz ve serpmme sıva ile kaplanır.

4.8. MÜŞTEMİLAT

Müştemilat mümkünse yapının bodrumuna yapılabilir. Bahçede yapılacak müştemilatlar taban ve inşaat alanı içinde hesaba katılır. Bodrumdaki müştemilat alanı inşaat alanına dahil değildir. Bahçede yapılacak müştemilat arka bahçede, esas yapıya en az 3m. uzaklıkta, en fazla 15m² büyüklükte ve en fazla 2.20m.yükseklikte olacaktır, arka bahçe duvarına bitişik yapılabilir.

5. YOLLAR VE YOL FORMUNU OLUŞTURAN DİĞER ÖGELER

5.1. Yol ve dokusu :sahil yolu ve 8 metrenin üzerinde genişliğe sahip olan

Taşıt yolları dışındaki tüm yollar asfalt, beton ve kilitli beton parke olamaz. Bu yollar taş veya granit parke kaplama olarak düzenlenecektir. Yollar, yol orta eksenine eğimli olarak düzenlenecek ve orta ark konulacaktır.

5.2. Bahçe duvarları

- Yan bahçe duvarlarının yüksekliği en çok 2.20m. en az 1.10m.dir. Ancak duvarların manzara ve aydınlatma konularında sorun çıkardığı durumlarda, duvarları 75cm.ye kadar azaltmaya Belediye yetkilidir.
- Ön bahçe duvarları dış etkilere dayanıklı prese tuğla ya da taş olarak inşa edildiğinde sıvanması şart değildir. Duvar sıvanacak özellikte (Kaba) yapılırsa, rengi bina cephesi renginde olacaktır. Renkler pastel tonlarda seçilecektir.
- Sokak cephelerindeki duvarlar üçgen harpuştalı veya kiremit olacaktır.

5.3. Alt yapı öğelerinin kontrolü

- Sit alanı içindeki elektrik, telefon gibi açıktan geçen altyapı öğeleri ait oldukları kuruluşlarca düzeltilir.

./..

b) Televizyon antenleri sokaktan en az görünecek yere konur. Belediyece lüzum görülürse ilgili yere taşınır.

MERKEZ ALANINA YÖNELİK KOŞULLAR

1. Planda "Merkez alanları" olarak ayrılan alanlarda planda belirtilen koşullar içinde konut, toptan ve perakende ticaret aktiviteleri, turizm tesis alanları, oteller, moteller, pansiyonlar, kafe ve restoranlar, kişisel ve toplumsal hizmet birimleri yer alabilir. Merkez alanında 1/500 lük planda getirilmiş bulunan kitle büyüklükleri zemin kat için de esastır. "Merkez alanları"nda yapılacak yapılarda aşağıda belirtilmeyen konularda 1/500 ölçekli plana ve plan notlarının 1-2-3-4-5 ve 7.maddelerinde belirtilen hükümlere uyulacaktır.
- 2.a) Tescilli olmayan ve tescilli taşınmaz bitişiğinde yer almayan taşınmazlarda yeralacak fonksiyonlara göre cephe özellikleri şöyle olacaktır:
Zemin kat boşluk-doluluk oranı 2/3 olup açılacak vitrinlerde pencere oranları; genişliğin yüksekliğe oranı 1/2 ve 1/2,5 arasında olacaktır ve vitrin çıkması yapılmayacaktır. Açılacak vitrinin cephedeki genişliği en çok 1,40m. olacaktır. Vitrinler ve pencereler yoldan minimum 50cm. yukarıdan açılacak ve vitrinin üst kotu, kapı yüksekliğini aşmayacaktır. İki vitrin arası en az doluluk 20cm. dir. Ticari aktiviteyi tanıtmak amacıyla hazırlanacak tabelalar üst kat cephe-lerine konulamaz. Tabelalar zemin kattabirime ait cephe uzunluğunun 2/3'ünü aşamaz. Tente yapıldığı durumlarda, açık olduğu konumda kaldırım zemininden yüksekliği en az 2.20m. olacaktır. Tenteler yalnızca vitrin/pencere açıklığı genişliğinde olabilir, tüm cepheyi kaplayamaz.
- b) Halen depo, fabrika, konut vb. fonksiyonları üstlenmiş olup perakende ticaret aktivitelerine dönüşecek yapılarda, Cephelerde (6.2.a) maddesi uyarınca değişiklik yapılacaktır. Büyük kapalı mekan içeren depo ve fabrika binaları pasaj haline dönüştürülebilir. Depo veya fabrika binasından dönüştürülerek pasaj haline getirilmiş yapılarda oluşacak iç mekan/cephelerde, dış cephe koşulları aranmaz. (Dış mekan ve cep- helerde aynı koşullar geçerlidir)
- c) Hükümet Caddesinde K ile işaretlenen adalarda Hükümet Caddesine bakan parseller- de yapılacak binalarda 2 kat, h_{max} : 8.50m.dir. Gerektiğinde asma kat yapılabilir
- d) Turizm tesislerinin yeralacağı alanlarda yapılanma koşulları:
Zemin katta merkez alanlarında ticaret cephe özellikleri istenirse uygulanacak, istenmezse konut alanları için öngörülen cephe özellikleri kabul edilecektir. Pansiyon dışındaki turizm tesisi için talep edilen parseller, bu tesisin yapı- mına uygun değilse, en çok 500m² ye kadar Belediyesince tevhid edilebilir. Turizm tesis yapılarında cephe uzunlukları 20m.yi aşamaz, cephenin tek bir blok etkisini yok etmek ve monotonluğunu kırmak amacıyla, maksimum 7 m. de bir cephe parçalanmaları ile cephe bölücü öğeler kullanılacaktır. Turizm tesis alanlarında otopark yönetmeliğinin öngördüğü koşullar geçerlidir.

[Handwritten signatures and initials]

5.3. KIYI

Kıyıda dinlenme, spor aktivitelerine yönelik birimler KT notasyonu ile gösterilmiştir. Bu aktiviteler planda belirtilen alanlarda yer alabilir. (Çay bahçesi, kafe vb.) Bu aktiviteler sadece açık tesislerle gerçekleştirilebilir, sabit tesis yapılamaz. Tüm kıyılarda (Planda Gümrük Meydanı civarında önerilen dolgu alanı dışında) hiç bir şekilde dolgu yapılamaz. Plan sınırları dahilinde 3621-3830 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

- 5.4. a) Hükümet Caddesi üzerindeki otopark h : 8.50m. içinde çözümlenecektir.
- b) Otopark ve pazaryeri : Bodrum kat ^{max} tümüyle otopark olarak, zemin (Bodrum kat üstü) ise pazaryeri olarak kullanılacaktır. Planda verilmiş olan yapı yaklaşma sınırları içinde E.O.05, H : 3.50 yüksekliğinde olmak kaydıyla tuvalet, zabıta vb. Belediye Hizmet Binaları yapılabilir.
6. Kamuya ait yapıların projeleri Bursa KTVKKurulu tarafından onaylanmadan inşaat izni verilemez. Tip proje uygulaması yapılamaz.
7. Daha önce Kurul kararı ile projeleri onaylanmış, ancak ruhsatı alınmamış tescilli yapı parseli dışındaki parsellerde koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uyulacaktır.

22-1-1996

3622