

AYVALIK ALAN BAŞKANLIĞI DANIŞMA KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Raporu Sunan: Ayvalık Kent Çalışmaları Derneği
(Kütük No: 10-032-067)

Tarih: Ekim 2026

Konu: "KENT AYVALIK ATÖLYELERİ - CUNDA (01-10 Eylül 2025)" Saha Tespitleri Işığında Cunda (Alibey) Adası'nın Mekânsal, Ekolojik ve Sosyo-Kültürel Yok Oluş Süreci; 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları, Acil Eylem Stratejileri ve Yönetim Planı Önerileri Raporu

I. GİRİŞ VE RAPORUN AMACI

Ayvalık Kentsel Sit Alanı, zeytin peyzajı ve Ayvalık Adaları Tabiat Parkı'nın en kritik bileşenlerinden biri olan Cunda (Alibey) Adası; antik dönemden günümüze taşınan katmanlı tarihi, özgün 19. yüzyıl sivil mimarlık örnekleri, mübadil kültürü ve hassas adalar ekosistemiyle üstün evrensel değere sahiptir. Cunda, 2017 yılından bu yana UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesi'nde yer alan "Ayvalık Endüstriyel Peyzajı" bütünüün ayrılmaz bir parçasıdır.

Ayvalık Kent Çalışmaları Derneği öncülüğünde, YTÜ Mimarlık Fakültesi Mesleki Uygulama ve Araştırma Programı, Mimarlar Odası Balıkesir Şubesi & Ayvalık Temsilciliği, Adramytteion Araştırmaları Platformu iş birliği ve geniş bir Bilimsel Danışma Kurulu takibinde 01-10 Eylül 2025 tarihlerinde "Cunda, Yaşayan Ada – Kırılgan Değerler: Mekân, Kültür ve Belleğin İzinde" temasıyla Kent Ayvalık Atölyeleri gerçekleştirilmiştir. 25 lisans ve lisansüstü öğrenci, akademisyenler, mimarlar, şehir plancıları ve sosyologların katılımıyla yürütülen saha araştırmaları tahribatın boyutunu bilimsel verilerle ortaya koymuştur.

İşbu rapor; 2019 yılından bu yana mahkeme kararıyla iptal edilen Koruma Amaçlı İmar Planı'nın bulunmayışı sebebiyle plansız kalan Cunda Adası'nın karşı karşıya olduğu mekânsal ve kültürel "yok oluş" sürecini belgelemek ve Ayvalık Alan Yönetim Planı'na altlık oluşturacak stratejik kararlar ile acil eylem önerilerini sunmak amacıyla hazırlanmıştır.

II. CUNDA ADASI'NDA TEHDİT VE BOZULMA ANALİZİ: SAHA BULGULARI

1. Planlama Vakumu ve İhale Edilen Planların Bilinmeyen Akıbeti: Cunda Adası Koruma Amaçlı İmar Planı'nın 2019 yılında yargı kararıyla iptal edilmesinin ardından geçen yıllar boyunca bütüncül bir planlama rejiminin kurulamamış olması kentsel felakete zemin hazırlamıştır. İhale edildiği duyurulan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları'nın akıbeti belirsizliğini korumaktadır.

2. KUDEB Yetersizliği, Restorasyon Denetimsizliği ve Özgünlük Yitimi: Ayvalık Belediyesi KUDEB'in pasif bırakılması sahadaki kaçak inşai müdahaleleri denetimsiz bırakmıştır. YTÜ Restorasyon Anabilim Dalı'nın 2005 yılında belgelediği 569 tescilli kültür varlığının 2025 saha çalışmalarında yeniden incelenmesi neticesinde, son 20 yılda ağır bir özgünlük kaybı yaşandığı ve konut dokusunun tamamen ticari işletmeye dönüştüğü tespit edilmiştir.

3. Kontrolsüz Turizm Baskısı ve Ruhsat Karmaşası: Adanın ekolojik ve mekânsal taşıma kapasitesini aşan ticari baskı, gürültü, atık ve işgaliye sorunları yerel sakinlerin yaşam alanlarını terk etmesine neden olmuş, konut-turizm ayrımı silinmiştir.

CUNDA ADASI BÜTÜNCÜL KORUMA YÖNETİM MODELİ

Güçlendirilmiş KUDEB ve Yerel

Koruma Komitesi

Katılımcı KAİP (1/5000-1/1000) ve

Cunda Bekçisi

Ruhsat Denetimi ve Konut-Turizm

Ayvalık Belediyesi

II. SAHA BULGULARI (DEVAM)

4. Somut Olmayan Kültürel Mirasın ve Toplumsal Belleğin Kesintiye Uğraması: 1923 Lozan Mübadelesi sonrası Girit ve Midilli'den gelen nüfusun oluşturduğu gündelik yaşam pratikleri, dili, mutfak kültürü, zanaatları ve mahalle dayanışması; kontrolsüz turizm ve gayrimenkul spekülasyonu nedeniyle yok olma noktasına gelmiştir.

5. Kentsel ve Arkeolojik Hafızanın Silinmesi: Kamu mülkiyetindeki Agia Triada Kilisesi gibi anıtsal yapılar ile Agios Panteleimon, Panagia Kiliseleri ve Cunda Rum Mezarlığı/Kemikhane gibi alanların doğru restorasyon projelerinden yoksun bırakılması, adanın tarihsel katmanlarını silmektedir.

III. ALAN YÖNETİM PLANI İÇİN STRATEJİK YAKLAŞIMLAR

Hazırlanacak Ayvalık Alan Yönetim Planı'nın, Cunda Adası'ndaki yok oluş sürecini durdurabilmesi için aşağıda belirtilen temel stratejik yaklaşımları benimsemesi zorunludur:

Strateji 1: Kurumsal Yapılanma — KUDEB'in Yetkilendirilmesi ve Yerel Koruma Komitesi

KUDEB uzman personel ve yetkilerle donatılarak sahanın asli denetim organı haline getirilmelidir. Kamu mülkiyetindeki anıtsal yapıların (Agia Triada Kilisesi vb.) restorasyon süreçlerini yönlendirmek üzere yerel uzmanlar, meslek odaları ve STK'ların yer alacağı özerk bir "Mimari Koruma Komitesi" kurulmalıdır.

Strateji 2: Belediye Meclis Kararlarıyla Turizm Baskısının Denetlenmesi ve Konut Bölgesi Muhafazası

Cunda'da konut yaşayışı ile turizmleşme çizgisi net biçimde ayrılmalıdır. Ayvalık Belediye Meclisi kararlarıyla, tarihi konut mahallelerinde yeni ticari işletme ruhsatı verilmesi dondurulmalı, mevcut ruhsatlar katı standartlarla denetlenmelidir.

Strateji 3: Cunda Restorasyon ve Müdahale Rehberi

Tarihi kent dokusundaki nitelsiz müdahaleleri engellemek adına; malzeme, cephe, doğrama, çatı ve sokak dokusu standartlarını belirleyen bağlayıcı bir "Cunda Restorasyon Rehberi" hazırlanmalı ve imar/ruhsat süreçlerine şart koşulmalıdır.

Strateji 4: Katılımcı ve Sınırları Genişletilmiş Koruma Amaçlı İmar Planı

1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlık süreçleri şeffaflştırılmalı; plan sınırları adanın doğal sit alanlarını, zeytinlikleri ve etkileşim sahalarını kapsayacak şekilde genişletilmelidir.

IV. YÖNETİM PLANI EYLEM ÖNERİLERİ

Eylem 1: Ayvalık Belediyesi KUDEB'in Yapılandırılması ve Saha Denetim Birimi

- Eylem 1.1:** KUDEB kadrosunun restoratör mimar, şehir plancısı, sanat tarihçisi ve arkeologlarla güçlendirilmesi; Cunda Adası'nda haftalık periyodik denetim yapacak yetkili bir "Cunda Saha Denetim Birimi" oluşturulması.
- Eylem 1.2:** Kaçak inşaat, tescilsiz cephe müdahalesi ve parazit mekân oluşumlarına karşı KUDEB yetkisiyle anında mühürleme ve idari yaptırım mekanizmasının işletilmesi.

Eylem 2: Kamusal Anıtsal Yapılar İçin "Mimari Koruma Komitesi" ve Agia Triada Kilisesi

- **Eylem 2.1:** Kamu mülkiyetindeki kültür varlıklarının (başta Agia Triada Kilisesi olmak üzere) restorasyon, rekonstrüksiyon ve işlevlendirme projelerini incelemek üzere Alan Başkanlığı, KUDEB, akademisyenler, Mimarlar Odası ve Ayvalık Kent Çalışmaları Derneği temsilcilerinden oluşan yerel bir "Mimari Koruma Komitesi" kurulması.
- **Eylem 2.2:** Agia Triada Kilisesi'nin restorasyonunun, müzeleşme veya ticari fonksiyon baskısından uzak, özgün otantikliğini koruyan ve kamu yararını esas alan bir yaklaşımla yürütülmesi.

Eylem 3: Belediye Meclisi İşletme Ruhsatı Denetim Rejimi ve Bölgeleme

- **Eylem 3.1:** Ayvalık Belediye Meclisi tarafından alınacak özel bir kararla; Cunda tarihi konut dokusu içerisinde yeni yeme-içme ve konaklama tesisi ruhsatlandırmalarının durdurulması, mevcut işletmelerin sıkı takibe alınması.
- **Eylem 3.2:** "Konut Yaşam Bölgeleri" ile "Ticaret/Turizm Aksları" sınırlarının kesin çizgilerle ayrılması; konut alanlarında turist odaklı ticarileşmenin engellenmesi.

Eylem 4: Cunda Restorasyon Rehberi Hazırlanması

- **Eylem 4.1:** Cunda'ya özgü taş, ahşap, sıva, doğrama, renk ve geleneksel yapım tekniklerini tanımlayan "Cunda Restorasyon ve Koruma Rehberi" yayınlanması.
- **Eylem 4.2:** Maliklerin yapacakları basit bakım ve onarımlarda bu rehberle uyum zorunluluğu getirilerek niteliksiz müdahalelerin önüne geçilmesi.

Eylem 5: Cunda Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP) İvegenlik ve İnceleme Masası

- **Eylem 5.1:** İhale edilmiş fakat akıbeti açıklanmamış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı taslaklarının kamuoyuna açıklanması ve "Cunda Planlama Katılımcı İzleme Masası" kanalıyla yerel görüşlerin plana yansıtılması.
- **Eylem 5.2:** Plan sınırlarının doğal sit, kıyı ve hassas ekosistem alanlarını bütüncül kapsayacak şekilde genişletilmesi.

V. SONUÇ VE TALEP

Cunda (Alibey) Adası; yalnızca turistik bir konaklama noktası değil, taşıdığı tarihsel, mimari ve insani katmanlarıyla yaşayan bir kültür mirasıdır. Bütüncül planlama ilkesini reddeden, şeffaf olmayan ve yerel halkı dışlayan yaklaşımlar Cunda'nın geri döndürülemez biçimde yok olmasına neden olmaktadır.

Bu çerçevede Danışma Kurulu'ndan talebimiz:

- Ayvalık Belediyesi bünyesindeki KUDEB'in yetkilerinin artırılması, kamu yapıları için Mimari Koruma Komitesi kurulması ve Cunda Restorasyon Rehberi hazırlanması yönünde Alan Yönetim Planı'na emredici hükümler eklenmesi,
- Cunda'da konut yaşayışını koruyacak, turizmleşmeyi sınırlayacak ve işletme ruhsatlarını sıkı denetim altına alacak Belediye Meclisi kararlarının alınması için tavsiye kararı oluşturulması,
- Akıbeti bilinmeyen Cunda Adası 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları süreçlerinin derhal şeffaflaştırılarak katılımcı bir yaklaşımla tamamlanmasıdır.