

ADAGÖL KIYISI İÇİN KENT HAKKINI SAVUNUYORUZ!

Kentimizde, turizm imarlı parsellerde sağlanan yapılaşma haklarının konut üretimi amacıyla kullanılması, yerleşim yoğunluğunu arttırmakta; ekolojik, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirlik açısından kaygı verici tehditler oluşturmaktadır.

Mimarlar Odası Kuşadası Temsilciliği olarak, söz konusu meseleye ilişkin daha önce kapsamlı olarak kamuoyunu bilgilendirmiş; bu durumun önüne geçilmesi adına yerel yönetimleri, ilgili kurumları ve kamuoyunu göreve davet etmiştik. Yine, bu kapsamda dikkat çektiğimiz konulardan biri olan **Aydın ili, Kuşadası ilçesi, Türkmen Mahallesi 706 Ada 26 Parsel’de yapılması planlanan “Maia Perla”** isimli proje kıyı ekosistemi, kamusal alan kullanımı ve şehircilik ilkeleri açısından ciddi riskler taşımaktadır.

Yerelde sivil toplumun bir paydaşı olarak, konuya dair resmi dilekçelerle başvurular yapmış; bu başvurular sonucunda ilgili kurumların sürece müdahil olmaları sağlanmıştır. Temsilciliğimiz, süreci yakından takip etmekte, kurumlarla yapılan görüşmeleri izlemeyi ve başvuruların sonuçlarını denetlemeyi sürdürmektedir. Sivil toplum tarafından da süreç yakından takip edilmekte olup; konuya ilişkin yasal süreç işlemektedir. Temsilcilik olarak bu sürece ilişkin gerekli adımları atmış olmakla birlikte kamuoyunu doğru ve eksiksiz şekilde bilgilendirme sorumluluğumuz gereği bu açıklamayı yapma gereği doğmuştur.



Proje alanı, 1/100.000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Çevre Düzeni Planı'nda "Makilik-Fundalık-Çalılık Alan" ve "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi/Turizm Merkezi" lejantlarında yer almaktadır. Bu alanlarda, doğal yapının korunması esas olup, yalnızca sağlıklı yaşam tesisleri kapsamında tanımlanan kullanımlar ile bunlara ait konaklama birimleri yapılabilir. Plan kararları uyarınca, turizm amaçlı genel konaklama tesisleri bu alanlarda yer alamaz. Ancak, planlanan projenin bu koşulları sağlamadığı, proje tanıtım dosyalarından açıkça anlaşılmaktadır.

Bu alanda yapılmasına müsaade edilen herhangi bir proje; yalnızca bir planlama meselesi değil, aynı zamanda bölgesel ölçekte kıyı politikalarının yönünü belirleyecek nitelikte kritik bir eşittir. Söz konusu alandaki yapılaşma, Kuşadası kıyı bandında domino etkisi yaratacak ve kademeli olarak bu bölgede kalan diğer kıyı alanlarının da yapılaşmaya konu edilmesinin önünü açacaktır.

Bu bağlamda, proje üzerindeki planlama kararlarının, hem çevresel hem de hukuki açıdan geçerli olan üst ölçekli koruma hükümleriyle uyumsuzluk taşıması, bölgesel ölçekte kıyı politikalarının geleceğini etkileyecek niteliktedir ve **konuya ilişkin daha önce;**

- Aydın 1. İdare Mahkemesine 2012/996 Esas, 2013/1458 sayılı kararında 2011 yılında yapılan Turizm Tesis amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı jeolojik açıdan sakıncalı bir alanda yüksek katlı ve yoğun yapılaşmaya sebep olması, üst ölçekli plan kararı ile uyumsuz bulunması, Mevzuata göre bu bölgedeki (Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişme Bölgesi) her ölçekteki planın Bakanlık tarafından onaylanmasının gerekmesi ve **dava konusu parselin sahil şeridinde bulunması ve kıyı kenar çizgisinin parsel sınırı oluşturması durumu dikkate alınmaması gerekçeleriyle iptaline karar verildiği,**
- Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2023 tarih ve 71 sayılı karar ile Turizm Tesis Alanı amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın onaylandığı, sonrasında 28.02.2023 ile 29.03.2023 tarihleri arasında askı işlemlerinin yapıldığı,
- Aydın Büyükşehir Belediyesi'nin 16.02.2023 tarih ve 71 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre UİP-091015773 plan işlem numaralı E: 1.00, Y_{ençok}: 15.00 (4 Kat) yapılaşma koşullu ve kıyı kenar çizgisine 50 metre, taşıt yolundan 7 metre, kuzey cepheden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli Turizm Alanı (Otel) amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Kuşadası Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarih ve 219 sayılı karar ile uygun bulunduğu,
- 07.07.2023 tarih 161593 sayılı Aydın Büyükşehir Belediye Başkanlığı yazısı ile Aydın Büyükşehir Belediye Meclisi'ne havalesi yapıldığı 13.07.2023 tarih ve 255 sayılı meclis kararı ile söz konusu uygulama imar planının onaylandığı 07.08.2023 ile 06.09.2023 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında 706 Ada, 26 Parsel (Eski 706 Ada, 4 Parsel); sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümün de kaldığı,

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Açıklama Raporlarında;

***“Sahil Şeridinin birinci bölümü:** Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve bu yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50m genişliğinde belirlenen bölümüdür”*

***“Sahil Şeridinin ikinci bölümü:** Sahil şeridinin birinci bölümünden sonra kara yönünde yatay olarak en az 50m genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece Kanunun 8. Maddesinde ve bu yönetmelikte tanımlanan toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümüdür.”*

şeklinde tanımlandığı tespit edilmiştir.

Yukarıdaki hususlar ve yürürlükteki mevzuat dikkate alındığında;

- 706 Ada, 26 Parsel kıyı şeridinin ilk ve ikinci 50 metrelik bölümleri içinde yer almakta olup, bu alanlarda yalnızca sınırlı yapılaşmalara izin verilmektedir. Ancak, Aydın Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Kuşadası ve Aydın belediye meclislerinden geçen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile burada yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bu plan kararları, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliğe aykırıdır. Proje, kıyı bölgesindeki yapılaşma baskısını artırmakta ve kıyı bütünlüğünün korunmasına yönelik şehircilik ilkeleriyle çelişmektedir.
- Plan açıklama raporlarında sahil şeridinin ilk ve ikinci 50 metresindeki uygulamalara dair hükümler yer almakta, ancak plan paftasında bu açıklamalarla çelişen gösterimler bulunmaktadır. Pafta, plan notları ve açıklama raporu arasındaki tutarsızlık, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırıdır.
- İlgili planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi ile onaylanmış olsa da, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile birlikte değerlendirildiğinde, kıyı alanları için öngörülen koruma hükümleriyle uyumsuzdur. Bu da planların uygulanabilirliğini teknik ve hukuki açıdan tartışmalı hale getirmektedir.
- Planlama sürecinde, ilgili turizm otoritelerinden gerekli kurum görüşlerinin alınmadığı görülmekte, bu durum planların kamu yararını ve sektörler arası eşgüdümü gözetmeden hazırlandığını ortaya koymakla birlikte mevzuata aykırıdır.

Kıyılar kent kimliğimizin, doğamızın, kamu yaşamımızın temel parçalarıdır. Bu proje özelinde en büyük endişemiz, kıyı şeridinde ada bazında yapılaşma yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olması, **bölgedeki kıyı şeridinde yapılaşma baskısını arttırarak kıyı tahribatına zemin hazırlamasıdır.** Bu tür planlamalarla birlikte halkın kıyıya erişimi sınırlandırmakta, ekosistem bozulmakta, doğal alanlar geri dönüşsüz şekilde yok edilmektedir.

Bu değerlendirmeler neticesinde; kıyı alanlarının korunması, kamu yararının gözetilmesi ve kentimizin sürdürülebilir gelişimi açısından taleplerimizin kamuoyuyla paylaşılması zorunlu hale gelmiştir;

1. Kıyı Kanunu'na, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne ve üst ölçekli çevre düzeni planlarına aykırı biçimde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptali,
2. Kıyı şeridinde yapılaşma baskısını tamamen ortadan kaldıracak, yalnızca rekreatif faaliyetlere olanak tanıyacak ve bölgeyi yapılaşmaya kapatacak, kamu yararını temel alan yeni bir planlama sürecinin başlatılması.
3. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine açıkça aykırı olan bu projeye herhangi bir şekilde yapı ruhsatı verilmemesi, verilmiş ise iptali yönünde gerekli işlemlerin ivedilikle başlatılması.
4. Tüm kıyı alanlarında yapılaşma eğilimlerinin önüne geçilerek, halkın kıyıya serbest erişimini garanti altına alan, ekosistemi koruyan ve doğal yapıyı bozmayan yaklaşımların benimsenmesi.
5. Planlama süreçleri, turizm ve çevre başta olmak üzere tüm ilgili kamu kurumlarının görüşleri alınarak ve kamuoyuyla şeffaf şekilde paylaşılmalı; ayrıca Kuşadası halkı, yerel yönetimler, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşlarını sürece dahil edecek katılımcı bir model oluşturulmalı ve karar alma süreçlerinde etkin roller üstlenmeleri sağlanarak, kentin taşıma kapasitesine uygun, bütüncül, şeffaf ve katılımcı bir planlama yaklaşımı acilen hayata geçirilmelidir.

Planlama ilkeleri dışında gelişen bu tür projeler, Kuşadası'nın halihazırda yetersiz olan sosyal ve teknik altyapısını daha da zorlamakta, nüfus yoğunluğunu artırarak kentteki yaşanabilirlik eşiklerini aşmaktadır. Geçmişte ve bugün devam etmekte olan Maia Perla, Biva Doc's Nuova, Kısmet Du Levant, Isla Bonita, Isla Playa gibi projelerde görüldüğü üzere, bu tür girişimlerin kent ve ekosistem üzerinde geri dönülmesi güç tahribatlar yaratacağı ortadadır. Yine bahsi geçen projelerin konut pazarlamasına yönelik bir girişim olup olmadığı da açıkça kamuoyuna açıklanmalıdır.

Kuşadası'nın kıyı alanları, doğal miras, kamusal yaşam, ekolojik denge ve kentsel kimlik açısından kritik bir öneme sahiptir. Kıyı bölgelerindeki planlama süreçlerinde, kamu yararı, şehircilik ilkeleri ve yasal düzenlemelere titizlikle uyulması en temel beklentimizdir. Mimarlar Odası Kuşadası Temsilciliği olarak, bu tür girişimleri teknik ve hukuki boyutlarıyla yakından izlemeye devam edeceğimizi; kamuoyunu bilgilendirme ve gerektiğinde hukuki yollara başvurma yönündeki sorumluluğumuzu kararlılıkla sürdüreceğimizi kamuoyunun bilgisine sunarız.

Saygılarımızla,

TMMOB Mimarlar Odası Kuşadası Temsilciliği

20.Dönem Yönetim Kurulu