

TURİZM ALANLARI KONUT DEĞİL KAMUSAL DEĞERDİR!

Turizm imarlı alanlarda pazarlama süreçlerinde “lüks daire” ve “rezidans” gibi ifadeler öne çıkarılarak yapılan konut satışlarının, yürürlükteki mevzuata aykırı olmasına rağmen ülkemizde birçok il ve ilçede yer alan projelerle fiilen uygulandığı görülmektedir. Bu tür uygulamalara geçit verilmesi imar planlarına aykırı şekilde turizme ayrılmış bölgelerde konut kullanımının fiilen yaygınlaşmasına neden olmaktadır. Bu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti oluşturulmadığından, satış işlemleri genellikle hisse devri yoluyla gerçekleştirilmektedir. **Bu yöntem, yasal boşluklardan faydalanarak turizm alanlarının fiilen konut kullanımına dönüşmesine neden olmaktadır.**

Bu plansız dönüşüm, yalnızca hukuki bir sorun yaratmakla kalmayıp, kentin turizm kimliğine zarar vermektedir. Ancak en önemli husus turizm amaçlı planlanan bölgelerde, teşvik sebebiyle verilmiş olan yüksek emsal oranları ve yapılaşma koşullarından faydalanılarak yapılan konut alanlarının getirdiği nüfus yükünün şehir planlaması açısından ciddi sıkıntılara yol açması, gerekli sosyal donatı ve teknik altyapı düzenlemeleri yapılamadığı için altyapı dengesinin zarar görmesidir.

Bu kapsamda yapılan uygulamaları engelleme amacıyla yayımlanan Bakanlık genelgeleri bulunmasına rağmen, uygulamada denetimsizlik ve yönetmeliklerin esnetilmesi nedeniyle mevcut yasalar işletilememektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü dahil E-42418407-306.03-2289005 sayılı ve 27.03.2022 tarihli **“Turizm Tesis Emsalinden Yararlanılarak İnşa Edilen Yapılar Üzerinde Devre Mülk, Kat İrtifakı ve Kat Mülkiyeti Kurulmaması Hakkında”** konulu 81 ile gönderdiği yazıda, turizm imarlı alanlarda konut satışı yapılmasının açıkça yasak olduğu belirtilmiş, Bakanlık yazısında şu ifadeler yer verilmiştir:

"Turizm belgeli konaklama tesisleri, tek bir bağımsız bölüm olarak değerlendirilir ve bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre tatil hakkı tesis edilebilir. Ancak bu tesislerin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu olan haklar tesis edilemez. Bu tür tesislere turizm belgesi verilemez. Bu sisteme kısmen veya tamamen geçen tesislerin belgeleri iptal edilir."

Bakanlık, belediyelerden bu tür yapılarla ilgili iskân belgesi verilmemesini, tapu idarelerinden ise devre mülk, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmemesini talep etmiştir. Ancak sahada denetim eksiklikleri ve yönetmeliklerin etkili şekilde uygulanmaması nedeniyle, bu yasaklar göz ardı edilmekte ve turizm imarlı alanlarda yapılan projelerde konut satışı devam etmektedir.

Kuşadası'nda son yıllarda turizm imarlı alanlarda üretilen projelerin, konut olarak pazarlanması yaygın bir uygulama haline gelmiştir. **Kemerönü Mevkii olarak bilinen alanda Türkmen Mahallesi 103 Ada 65 Parsel'de yapılacak olan "İsla Bonita", yine yıkılan Kısmet Otel'in yerine Türkmen Mahallesi 2925 Ada 2 Parsel'de yapılması planlanan "Kısmet DuLevant Hotel & Residences" olarak anılan proje, Hacıfeyzullah Mahallesi 2420 Ada 2 Parsel'de yapılmakta olan ve daha yeni kapasite arttırımına gitmiş olan "Biva Nuova Residence" ile Türkmen Mahallesi 706 Ada 26 Parsel'de yapılması planlanan "MaiaPerla" ismi ile pazarlanan projeler kentimizde devam etmekte olan turizm imarlı alanda konut olarak pazarlanan projelere yalnızca birkaç örnektir.**

Tüm kentlerde ileride benzer sorunlara yol açacağı gibi Kuşadası'nda da bu tür projelerin devam etmesi, kentteki altyapı sistemlerini zorlayacak ve uzun vadede turizm sektörüne olumsuz etkiler yaratacaktır. Yerel yönetimlerin ve belediyelerin bu durumu önlemek için daha sıkı bir denetim mekanizması oluşturması ve mevzuata uygun yapılaşmayı teşvik edecek düzenlemeleri hızla uygulamaya geçirmesi gerekmektedir. Ayrıca, çevresel etki değerlendirme (ÇED) süreçlerinin titizlikle işlenmesi ve turizm alanlarının gerçek işlevine uygun şekilde korunması da bu kapsamda çok büyük önem taşımaktadır.

Turizm imarlı alanlarda konut satışının önlenmesi, sadece kent altyapısının korunması değil, aynı zamanda bir turizm kenti olan Kuşadası'nın uzun vadede turizm sektöründeki rekabet gücünün sürdürülebilirliğini sağlamak için de oldukça kritik bir adımdır. Dolayısıyla bu konuda alınacak önlemler, yalnızca hukuki, kent gelişimi ve sosyal yapının dengede tutulması açısından değil kentin turizm geleceği açısından da büyük bir öneme sahiptir.

Bu sorunun çözümü için öncelikle yasal boşlukların ortadan kaldırılması, denetimlerin artırılması ve kamuoyunun bilinçlendirilmesi gerekmektedir. Turizm alanlarının korunmasını sağlamak ve bu tür projelerin artışını engellemek adına daha sıkı denetim mekanizmaları oluşturulmalı, ilgili idareler bu alandaki sorumluluklarını eksiksiz yerine getirmelidir. İmar planlarına uygun yapılaşma sağlanmalı, projeler plan kararlarına uygun olarak geliştirilerek ruhsat denetleme süreçleri etkin hale getirilmelidir. Özellikle turizm alanlarında konut kullanımının teşvik edilmesinin önüne geçilmeli, yapı ruhsatları ve kullanım izinleri sıkı denetimlere tabi tutulmalıdır.

Kamuoyunun bilgilendirilmesi sağlanarak, bu tür projelerin gerçek niteliği tüm ilgili kurumlar, meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları aracılığıyla halkla paylaşılmalı, bilinçlendirme çalışmaları yaygınlaştırılmalıdır. Ayrıca, Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) süreçleri titizlikle uygulanmalı ve bu tür projelerin kente ve çevreye olası olumsuz etkileri dikkate alınarak gerekli önlemler alınmalıdır.

Sonuç olarak, Kuşadası'nda turizm imarlı alanların konut olarak pazarlanması, planlama ilkelerine, imar mevzuatına ve sürdürülebilir kent yönetimi anlayışına aykırı bir durumdur. Turizm alanlarının konut fonksiyonuna dönüştürülmesi, bu bölgelerin planlama amacını ortadan kaldırarak kentsel dengenin bozulmasına neden olmakta ve kamu yararına aykırı bir süreç oluşturmaktadır. Ayrıca, turizm bölgeleri için öngörülen altyapı kapasiteleri (ulaşım, su, kanalizasyon, elektrik vb.), konut kullanımı için yeterli olmayıp, plansız nüfus artışıyla birlikte kentsel altyapı sistemlerinde ciddi sorunlara yol açmaktadır. Bu durum, hem mevcut sakinlerin yaşam kalitesini düşürmekte hem de kentin turizm potansiyelini zayıflatmaktadır.

Bununla birlikte, turizm alanlarında konutlaşmaya izin verilmesi, kaçak yapılaşmayı teşvik etmekte ve planlı gelişmeyi engellemektedir. Planlı kentleşme ve kentin sürdürülebilir gelişimi açısından, imar planlarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması, turizm alanlarının korunması ve kamu yararını gözetilen denetim mekanizmalarının etkin şekilde işletilmesi zorunludur.

Günümüz koşullarında, kentlerin sürdürülebilir ve verimli bir şekilde gelişebilmesi için üst ölçekli kararların kesinlikle üretilmesi ve tüm paydaşların katılımıyla kapsamlı bir planlama sürecinin başlatılması gerekmektedir.

Parçacıl ve dar perspektifli yaklaşımlar, kentlerin geleceğini tehdit eden, plansız bir gelişime yol açmaktadır. Kente yön verirken, uzun vadeli ve bütüncül bir planlama anlayışı benimsenmeli; mevcut durum dikkate alınarak gelecek vizyonu ile şekillendirilmelidir. Kent lekelerinin rastgele dağılması, kentsel gelişimi felce uğratacak bir hatadır ve bu tür yaklaşımlardan vazgeçilmelidir.

TMMOB Mimarlar Odası Kuşadası Temsilciliği olarak, ilgili tüm meslek odaları ile iletişimde, bileşeni olduğumuz kent konseyi ve sivil toplum örgütleriyle de paylaşım yaparak iş birliği hedefiyle bu sürecin takipçisi olacağımızı ve yetkili kurumları gerekli önlemleri almaya davet ettiğimizi kamuoyuna duyururuz.

TMMOB MİMARLAR ODASI KUŞADASI TEMSİLCİLİĞİ
20.DÖNEM YÖNETİM KURULU