

SS EGE TURİSTİK TESİSLERİ TATİL KÖYÜ

ARSA VE KONUT YAPI KOOPERATİFİ

2024–2025 FAALİYET RAPORU

Sayın Üyelerimiz,

Cunda Adası Namık Kemal Mahallesi sınırları içinde yer alan dört farklı mevkideki parsellerimizin bir kısmının Çevre Bakanlığına göre “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve Tarım Bakanlığına bağlı “Tabiat Parkı” sınırları içinde kalması ve tapu vasıflarının “tarla” ve “zeytinlik” olması nedeniyle kullanım açısından ciddi kısıtlarla karşı karşıya kaldığımızı geçen yılki Genel Kurul’da sizlerle paylaşmıştık.

2024–2025 döneminde bu sınırlamaları aşmak ve arazilerimizin yasal olanaklarını genişletmek amacıyla kapsamlı bir çalışma yürütülmüştür. İlgili bakanlıklar, bölge müdürlükleri, akademik kurumlar ve özel sektör uzmanlarıyla temaslar kurulmuş, çok sayıda görüşme, başvuru ve değerlendirme yapılmıştır.

Yapılan iş ve işlemler aşağıda belli konu başlıkları altında özetlenmiştir:

1. SİT ve KORUMA STATÜSÜNE İLİŞKİN GELİŞMELER

Arazilerimizin bulunduğu bölge, 1989’da birinci derece SİT alanı ilan edilmiş , 1995’te de “Tabiat Parkı” ilan edilmiştir.

2023 yılında hazırlanan ETBAR (Ekolojik Temelli Bilimsel Araştırma Raporu) doğrultusunda arazilerimiz ve bulundukları alanlar “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ilan edilmiştir.

Bu statüde sadece çadır-karavan tipi kamp alanlarına, koruma amaçlı imar planı yapılması şartıyla izin verilmektedir.

Başlangıçta bungalov yapılar da bu kapsama alınmışsa da, 2019’da açılan bir dava sonucu 2020 itibarıyla kapsamdan çıkarılmıştır.

2024 yazında Bakanlıkla yapılan görüşmelerde bu yapıların tekrar değerlendirilmesi gündeme gelmiş, ancak olumlu bir sonuç alınamamıştır.

Sonuç: “Turizm Alanı” imarı bu statüde mümkün değildir.

2. TABİAT PARKI STATÜSÜ ve ENGELLER

Arazilerimiz aynı zamanda Tabiat Parkı içinde yer almakta ve burada sadece arıcılık ve basit tarım faaliyetlerine izin verilmektedir.

Kamping faaliyeti için yapılan başvuru, parsellerin “Mutlak” ve “Sınırlı” Koruma alanı içinde kalması nedeniyle reddedilmiştir.

Bu kararın iptali için bilimsel rapor hazırlanması düşünülmüş, ancak Uludağ Üniversitesi’nden olumlu dönüş alınamamış,

Bakan Yardımcısı ile yapılan görüşmelerde bu raporun zaten işe yaramayacağı, tek çözümün Tabiat Parkı statüsünün Milli Parka dönüştürülmesi olduğu ifade edilmiştir.

Bu doğrultuda dosyamız Milli Parklar Genel Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

3. MİLLİ PARK STATÜSÜNE GEÇİŞ OLASILIĞI

Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından Türkiye genelinde Tabiat Parklarının Milli Parklara dönüştürülmesine yönelik bir çalışma yapılmaktadır.

Bu dönüşüm sonrası Gelişim Planı revizyonu yapılması zorunlu hale gelecek ve bazı alanlarda “kontrollü kullanım alanı” statüsüne geçiş olanağı doğabilecektir.

Ancak bu tür bir statü değişikliği için, hem Tarım-Orman Bakanlığı hem de Çevre Bakanlığı arasında uyumlu kararlar alınması gerekmektedir.

Tarım bakanlığının “Kontrollü Kullanım Alanı” turizm faaliyetlerine izin verir. Ancak Çevre Bakanlığı’nın mevcut “Nitelikli Doğal Koruma” kararı değişmeden bu hak kullanılamamaktadır.

4. YENİ RAPOR HAZIRLIĞI ve ÇÖZÜM ARAYIŞI

Yeni görüşmelerde, üç parselimizin “Sürdürülebilir Koruma Alanı”, birinin ise “Mutlak Koruma Alanı” içinde yer aldığı tespit edilmiştir.

“Sürdürülebilir” statüdeki parseller için "Kontrollü Kullanım Alanı" seviyesine geçiş yapılabilir.

Ancak bu da tek başına yeterli değildir; Çevre Bakanlığı’nın da mevcut “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” kararını yeniden değerlendirmesi gerekmektedir.

Bu amaçla özel bir imar plancısıyla yapılan görüşmeler neticesinde, yeniden tespit talebiyle itiraz raporu hazırlanması planlanmıştır.

Çevre Bakanlığı hazırlanacak yeni bir raporun komisyon tarafından değerlendirileceğini ve uygun bulunursa Bakan onayına sunulabileceğini bildirmiştir.

5. BÖLGEDEKİ DİĞER ARAZİ SAHİPLERİ İLE TEMASLAR

Bölgede benzer kısıtlarla karşılaşan diğer kooperatif ve mülk sahipleriyle temasa geçilmiştir.

SS Türkiye Öğretmenleri ve Eğitimcileri Sahil Arsa Yapı Kooperatifi ile görüşülmüş, üyelere hisselerini vererek kooperatifi sonlandırdıkları şuan tekrar bir araya gelerek kooperatif kurmak istedikleri anlaşılmıştır. Ayrıca Acar Holding Başkanı İsmet Acar ile görüşülmüş, ancak arazisinin bizim arazilerimiz ile aynı statülerde olmadığı, farklı rejimlere tabi olduğu anlaşılmıştır.

6. SONUÇ ve DEĞERLENDİRME

Bu süreçte edindiğimiz tecrübeler bize göstermiştir ki:

Arazilerimizin turizm amacıyla değerlendirilebilmesi için hem Tabiat Parkı statüsünün Milli Park olarak değiştirilmesi,

Hem de Çevre Bakanlığı nezdinde mevcut koruma statüsünün “Sürdürülebilir Koruma Alanı” şeklinde yeniden belirlenmesi gerekmektedir.

Bu iki ana hedef doğrultusunda:

Bilimsel rapor hazırlığı için uygun kişi/kuruluş arayışımız sonuçlandırılmıştır.

Süreç teknik olduğu kadar siyasi ve stratejik bir yönetim de gerektirmektedir. Bu bağlamda yardım alacağımız kişi ve kurumlar belirlenmiştir.

Siz değerli üyelerimizin desteğiyle, bu uzun soluklu süreci kararlılıkla yürütmeye devam edeceğiz.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu