

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE
DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın;


"8.4.12. EKO-TURİZM ALANLARI" başlığı altında "8.4.12.1. BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA TÜM KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDIYLA, ÇEVRE-İMAR BÜTÜNLÜĞÜ GÖZETİLEREK İLGİLİ İDARESİNCE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA

BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZME DÖNÜK EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, PANSİYONLAR, KONUTLAR (ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB.), GÜNÜBİRLİK TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

BU KAPSAMDAKİ UYGULAMALARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR."

hükmünde yer alan "KONUTLAR (ÇİFTLİK EVİ, DAĞ EVİ VB.)" ifadesinin gelişen ulaşım bağlantıları ile erişim olanaklarının da artmasıyla özellikle Covid-19 Pandemisi sonrasında turizm amacı dışında münferit veya site şeklinde konut yapılaşmalarına olanak tanıdığı ve şahısların talepleri doğrultusunda ilgili idareler tarafından bu doğrultuda alt ölçekli planlar onaylandığı belirlenmiştir.

Diğer yandan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na eklenen "(Ek fıkra:18/7/2021-7334/4 md.) ... **Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan ve Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almayan tesisler işletmeye açamaz.** Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi alınmasını müteakip, başka bir işleme gerek kalmaksızın onbeş gün içinde bu tesisler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilir. Bu fıkra kapsamında sözleşmelerine aykırı olarak Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan tesislerin kira sözleşmeleri feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır." ibaresi ile turizm işletmeleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı dışında hiçbir idare tarafından belge düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu kapsamda ÇDP'nin "8.4.12. Eko-turizm Alanları" hükmünün turizm amacı dışında uygulamalara izin vermeyecek şekilde ve uygulamalarda, yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde;

"8.4.12. EKO-TURİZM ALANLARI

8.4.12.1. BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLAN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK BUTİK OTELLER, ÖZEL KONAKLAMA TESİSLERİ VE KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA BÜTÜNLEŞİK SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR.

8.4.12.2. EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. YETKİLİ İDARENİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA BAKANLIĞA BAŞVURU ÖNCESİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.4.12.3. YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

8.4.12.4. EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=15.000 M²'DİR. BU ALANLARIN % 45'LİK KISMININ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK UYARINCA UMUMİ VE KAMU HİZMET ALANLARINA AYRILMASI ZORUNLUDUR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0,10; MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ 2 KATTIR. KAT YÜKSEKLİKLERİ YÖRESEL, COĞRAFİ KOŞULLAR VE İKLİM KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BELİRLENİR. BU TESİSLERDE EN FAZLA BİR BODRUM KATI YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA KONAKLAMA ÜNİTELERİ YER ALAMAZ, YALNIZCA SERVİS ALANI OLARAK KULLANILABİLEN BU ALANLAR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

8.4.12.5. BU ALANLARDA YER ALACAK TURİZM BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ TEK BİR BAĞIMSIZ BÖLÜM OLACAKTIR. BU ALANLARDAKİ KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ."

olarak düzenlendiği Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.