

8.14.3 BU ALANLAR İÇİNDE YER ALACAK FARKLI KULLANIM TÜRLERİ VE BUNLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR. İMAR PLANLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, İLGİLİ İDARECE ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

8.14.4 GOLF TESİSLERİ TAMAMLANMADAN KONAKLAMA TESİSLERİ İŞLETMEYE AÇILAMAZ.

8.14.5 BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KORUNMASI İLE İLGİLİ HER TÜRLÜ ÖNLEM, İLGİLİ İDARE VEYA YATIRIMCILAR TARAFINDAN ALINMAK ZORUNDADIR.

8.14.6 GOLF TESİSİ İÇİNDE 18 DELİKLİ EN AZ BİR GOLF SAHASI YAPILMASI ZORUNLU OLUP GOLF SAHASININ PARKUR ALANI 50 HEKTARDAN AZ OLAMAZ. GOLF TESİSLERİNİN EMSAL HESABI, GOLF TESİS ALANININ BÜTÜNÜ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK HESAPLANIR. BU KAPSAMDA, ŞAHİS MÜLKİYETİNDEKİ BİR GOLF TESİSİNDE MAKSİMUM EMSAL=0.09; KAMU MÜLKİYETİNDEKİ BİR GOLF TESİSİNDE MAKSİMUM EMSAL=0.06 OLACAKTIR. GOLF KLÜBÜ İÇİN YAPILANMA KOŞULU: MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=8,50 M (2 KAT) MAKS. İNŞAAT ALANI=6.000 M'DİR.

8.15. SAĞLIK TURİZMİ ALANLARI

8.15.1 BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEK OLUP DOĞAL KAYNAKLARIN KORUNMASINA İLİŞKİN HER ÇEŞİT ÖNLEM YATIRIMCI TARAFINDAN ALINIR.

8.15.2 PLANLAMA BÖLGESİNDE KONUSUNA GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK, İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI HAZIRLAMAK VE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMAK KOŞULUYLA SAĞLIK TURİZMİNE YÖNELİK TESİSLER YAPILABİLİR.

8.16. EKO-TURİZM ALANLARI

8.16.1 BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BAŞTA TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINCA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENEBİLECEK OLAN EKO-TURİZM ALANLARINDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞEN KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK YAPILAR, "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" UYARINCA "KIRSAL TURİZM TESİSLERİ" OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZLAR.

8.16.2 EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA İLGİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN BAŞVURU ALANININ KONUMUNA GÖRE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞLERİN VE SONRASINDA **8.16.5. NO.LU** HÜKÜM KAPSAMINDA GEREKLİ İZİNLERİN ALINARAK İLGİLİ İDAREYE SUNULMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANI AŞAMASINDA YAPILARIN TURİZM AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAĞINA DAİR NOTER ONAYLI TAAHHÜTNAME İLGİLİ İDAREYE SUNULACAK VE İLGİLİ İDARECE TAPUYA ŞERH KONULACAKTIR.

8.16.3 BU PLANLA BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA BELİRLENEBİLECEK OLAN EKO-TURİZM ALANLARINDA, BAŞVURU ALANININ TOPLAM BÜYÜKLÜĞÜ İMAR PLANI/DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE EN AZ 25.000 M² OLACAKTIR.

BAŞVURU ALANI, ASGARİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE BİRBİRİNE KOMŞU BİRDEN FAZLA KADASTRAL PARSELDEN OLUŞABİLİR. BAŞVURU ALANINI KAPSAYAN KADASTRAL PARSELİN/PARSELLERİN TOPLAMININ 25.000 M² DEN BÜYÜK OLMASI HALİNDE İMAR PLANI/DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ PARSELİN/PARSELLERİN TAMAMINA YÖNELİK HAZIRLANIR.

EKO-TURİZM ALANI AMAÇLI İMAR PLANI/DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İMAR UYGULAMASI AŞAMASINDA KONAKLAMA AMAÇLI BİRDEN FAZLA İMAR PARSELİ OLUŞTURACAK ŞEKİLDE İFRAZ İŞLEMİ YAPILAMAZ.

KURULACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ EKO-TURİZM TESİSLERİ TEK RUHSATA BAĞLANACAK OLUP BU TESİSLERDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU TESİSLERİN KONAKLAMA BİRİMLERİ ÜZERİNDE DEVRE MÜLK, KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ GİBİ ŞERHE KONU HAKLAR TESİS EDİLEMEZ.

YOL VE OTOPARK ALANI AYRILDIKTAN SONRA KALAN EKO-TURİZM ALANLARININ %50'LİK BÖLÜMÜ İMAR PLANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ GÖSTERİMİ İLE GÖSTERİLECEK VE BU BÖLÜM, EKO-TURİZM FAALİYETİNİ DESTEKLEYEN VE TOPRAĞIN SÜRÜLMESİNE DAYANAN TARIMSAL FAALİYETLER DIŞINDA HİÇBİR MÜDAHALEDE BULUNULMADAN, DOĞAL DOKUYU BOZMAYACAK VE YAPILAŞMA DIŞINDA TUTULACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA YER ALABİLECEK EKO-TURİZM TESİSİ İÇİN GEREKLİ OLAN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI; TURİZM TESİSLERİNE İLİŞKİN MERİ MEVZUAT VE/VEYA İLKE KARARLARINA UYGUN OLARAK, TESİSİN YATAK KAPASİTESİNE GÖRE İMAR PLANI AŞAMASINDA HESAPLANACAK OLUP TÜM BİRİMLER DÂHİL HİÇBİR KOŞULDA 1500 M²'Yİ GEÇEMEZ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ (GÖRÜNEN KAT ADEDİ) EN FAZLA 2 KAT OLACAKTIR.

ULAŞIMIN VE ULAŞIM BAĞLANTILARININ NASIL SAĞLANACAĞINA İLİŞKİN ULAŞIM ETÜDÜ, İMAR MEVZUATINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE PLANLANACAK YOLUN GENİŞLİĞİNİN KADASTRAL YOLDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA YOL GÜZERGÂHI ÜZERİNDEKİ PARSEL SAHİPLERİNİN MUVAFFAKLARI VE İLGİLİ İDARESİNCE VERİLECEK YOL BAĞLANTISININ NASIL SAĞLANACAĞINA İLİŞKİN YAZILI GÖRÜŞ, PLAN TEKLİFİ İLE BİRLİKTE İLGİLİ İDAREYE SUNULACAKTIR.

8.16.4 EKO-TURİZM ALANLARINDA ALANIN DOĞAL YAPISININ KORUNMASI ESAS OLUP GELENEKSEL MİMARİYE UYULUR. BU ALANLARDA YER ALACAK FAALİYETİN TÜRÜ, YAPI NİTELİKLERİ GİBİ HUSUSLAR KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ İLKE KARARLARI DOĞRULTUSUNDA BELİRLENİR.

8.16.5 BU ALANLARDA YER ALACAK EKO-TURİZM AMAÇLI TESİSLER İÇİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN "TURİZM YATIRIM BELGESİ" VE "TURİZM İŞLETME BELGESİ" VE İLGİLİ İDARESİNDEN (BELEDİYE/İL ÖZEL İDARESİ) "İŞYERİ AÇMA RUHSATI" ALINMASI ZORUNLUDUR.

8.16.6 A) BU PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİKLERİ ÖNCESİNDE İLGİLİ İDARECE ONAYLANMIŞ EKO-TURİZM AMAÇLI İMAR PLANLARI/DEĞİŞİKLİKLERİNE DAİR UYGULAMALAR ONAYLANDIĞI TARİHTEKİ PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE YÜRÜTÜLÜR. BU PLANLARDA YÜKSEKLİK VE YOĞUNLUK ARTIŞI YAPILAMAZ, EKOTURİZM FONKSİYONU DEĞİŞTİRİLEMEZ. SADECE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ

VE SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPIYA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİK TALEPLERİ İLGİLİ İDARESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.

B) BU PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ TARİHİNDEN ÖNCE RESMİ YAZI VEYA DİLEKÇE İLE İLGİLİ İDARESİNE SUNULMUŞ EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI TEKLİFLERİ, MİNİMUM 15.000 M² BÜYÜKLÜK ŞARTINI SAĞLAMAK KOŞULU İLE 8.16.3 NO.LU PLAN HÜKMÜNDE YER ALAN 25.000 M² BÜYÜKLÜK ŞARTINA TABİ TUTULMADAN 8.16 EKO TURİZM ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDAKİ BÜTÜN HÜKÜMLERE UYGUN OLACAK ŞEKİLDE YENİDEN DÜZENLENEREK İLETİLMESİ HALİNDE İLGİLİ İDARESİNCE DEĞERLENDİRİLEBİLİR.

8.16.7 BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN DİĞER HUSUSLAR KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞININ İLKE KARARLARI İLE TURİZM TESİSLERİNE İLİŞKİN MERİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA DÜZENLENECEKTİR.

8.17. KAMPİNG ALANLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.17.1 ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; KONAKLAMA İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE, ÇADIR, KARAVAN V.B. GİBİ TAŞINABİLİR ÜNİTELER VE EMSAL DAHİLİNDE KALMAK KOŞULU İLE SADECE ORTAK KULLANIMA AYRILAN; DUŞ, TUVALET, ÇAMAŞIR YIKAMA, MUTFAK, DEPO, SERVİS ÜNİTELERİ VE RESEPSİYON GİBİ YAPILAR YER ALABİLİR.

8.17.2 BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU: EMSAL (E) = 0.05, MAX. BİNA YÜKSEKLİĞİ (H)= 4.50M. (1 KAT), YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=5.000 M²'DİR.

8.18. KENTSEL VE BÖLGESEL YEŞİL VE SPOR ALANLARI

8.18.1 BU ALANLARDA BÖLGENİN DOĞAL NİTELİKLERİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK, KULLANIM TÜRLERİ VE YAPILANMA KOŞULLARI İMAR PLANLARINDA BELİRLENMEK ÜZERE, TEMALİ PARKLAR, SPOR ALANLARI, FUAR, PANAYIR, FESTİVAL VE REKREASYON ALANLARI V.B. GİBİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

8.18.2 BU ALANLAR İÇİN BÜTÜNCÜL ÖZEL PROJE ÇALIŞMALARININ YAPILMASI ZORUNLUDUR.

8.18.3 YERLEŞME ALANLARI İÇİNDEKİ AKTİF KENTSEL YEŞİL ALANLARIN DAĞILIMI, 3194 SAYILI "İMAR KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNDEKİ STANDARTLAR ÇERÇEVESİNDE BELİRLENECEKTİR

8.19. ÜNİVERSİTE ALANLARI

8.19.1 BU ALANLARDA ÜNİVERSİTE VE YÜKSEKÖĞRENİM KURUMLARININ EĞİTİM VE ÖĞRETİM TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ KULLANIMLAR İLE TEKNOPARK VE TEKNOLOJİ GELİŞİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR.

BU ALANLARDA ÖĞRENCİ YURTLARI İLE KAMPÜS İÇİ KONAKLAMAYA YÖNELİK LOJMAN YAPILARI DIŞINDA KONUT AMACINA YÖNELİK YAPI YAPILAMAZ.

8.19.2 BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.20. TARIM ALANLARI

8.20.1 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER