



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

**BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU  
(EKO-TURİZM ALANLARI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ)**

**2022**

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

**BALIKESİR-ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ**

**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "8.16. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümleri, Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 25.05.2021 tarihli ve 2021/08-22 sayılı kararı doğrultusunda 06.05.2022 tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile düzenlenmiştir.

06.05.2022 onay tarihli Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'ne Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü aracılığıyla 5 (beş) adet ve Mehmet Cengiz BOZKURT tarafından Genel Müdürlüğümüze askı süresi dışında 1 (bir) adet, Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğüne askı süresi dışında 1 (bir) adet itiraz başvurusunda bulunulmuştur.

Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünce Bakanlığımıza iletilen itirazlar kapsamında, Çanakkale İl Özel İdaresi (İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)'nin 31.05.2022 tarih ve 32173 sayılı yazısı ile özetle;

- Plan Hükümü değişikliği ile "Eko-Turizm Alanları"nda yapılabilecek turizm tesisleri; butik oteller, özel konaklama tesisleri, kırsal turizm tesisleri, "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik"de farklı bölümler altında farklı nitelikleri ve koşulları olan farklı tesisler olarak tanımlandığı, "Eko Turizm Alanları"nda yapılabilecek tesislerin "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" de "Kırsal Turizm Tesisleri başlığı altında tanımlandığı bulunla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (MPYY)'nin eki Uygulama İmar Planı gösterimde (Ek1d) sadece "Eko Turizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" gösteriminin bulunduğu, "8.16. Eko Turizm Alanları" başlığı altında belirtilen diğer fonksiyonlara karşılık gelen gösterimin bulunmadığı, "Butik Otel" ve "Özel Konaklama Tesisleri" taleplerine ilişkin hangi gösterimin kullanılacağı ve gerek "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" ne gerekse "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" te belirtilen kriterlere uygun şekilde işlemlerin nasıl yürütüleceği konusunda tereddüte düşüldüğü,

- "8.16.2" maddesinde yer alan ifadeye göre yapılacak başvuruları nihai olarak karara bağlayacak kurumun hangisi olacağını anlaşılamadığı, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri akabinde Bakanlığa görüş için mi yoksa onay için mi gönderileceği, başvurular eğer idarelerince karara bağlanacak ise yetkili idarenin uygun görüşünden kastedilenin ne olduğu; eğer Bakanlıkça karara bağlanacak ise yetkili idarenin uygun görüşünden kastedilenin İdare bünyesindeki müdürlüklerin görüşü mü yoksa İl Genel Meclisi'nin kararı mı olacağı konusunda tereddüte düşüldüğü,

- "8.16.4" hükmünde, uygulama imar planlarında "EkoTurizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak düzenlenecek net imar parselinin asgari büyüklüğü'nün 15.000 m<sup>2</sup> mi; yoksa "EkoTurizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" ve umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılacak %45 lik kısmının toplamının asgari 15.000 m<sup>2</sup> olacağı hususunda tereddüt oluştuğu ("EkoTurizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" ve umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılacak %45 lik kısmının toplamının asgari 15.000 m<sup>2</sup> olması durumunda "EkoTurizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" için asgari ifraz şartının ne olacağı hususunda belirsizlik oluşacağı)

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

- “8.16.4” hükmünde geçen ana yapının bodrum katında yapılacak bodrum kat mahallinde “... servis alanı olarak kullanılabilen bu alanlar emsale dahil değildir.” ibaresinde bu alanların Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 22. Maddesi doğrultusunda %30 hesabına konu edilerek mi yoksa 5. madde kapsamında %30 hesabına konu edilmeksizin emsal harici kullanımlardan mı sayılacağı ve “servis alanı” tanımı Yönetmelikte bulunmadığından bu alanda hangi mahallere yer verileceği hususunda tereddüte düşüldüğü,

- “Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana binada yer alabilir” ifadesine istinaden Çanakkale İli sınırları içerisinde özellikle ayrı ayrı yapılar halinde “dağ evi”, çiftlik evi” şeklinde tasarlanan ayrı yapılarda topoğrafyadan dolayı zorunlu olarak ortaya çıkabilecek bodrum katlarda nasıl bir yol izleneceği hususunda tereddüte düşüldüğü,

- Plan hükmü değişikliği öncesinde İdarece yapılan ve süreçleri devam eden başvuruların değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, farklı aşamalarda bulunan imar dosyalarında (06.05.2022 tarih ve öncesi başvurular, kurum görüşleri devam edenler, kurum görüşleri tamamlananlar, meclise havale edilenler, halihazırda mecliste görüşülenler vb.) nasıl bir yol izleneceği,

hususlarında Eko-Turizm Alanları” çevre düzeni planı değişikliğinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde yukarıda belirtilen ve tereddüte düşüldüğü ifade edilen birçok hususun alt ölçekli imar planı aşamalarında ve tabi olduğu ilgili mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği mütalaa edilmektedir.

Çanakkale Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünce Bakanlığımıza iletilen 4 adet (Haşmet ÜNAL, Alper DERELİ, S.S.Nusratlı Turizm Geliştirme Kooperatifi ve Onur UYSAL) ve doğrudan Bakanlığımıza iletilen 1 adet (Mehmet Cengiz BOZKURT) olmak üzere toplam 5 adet itirazda özetle; “Eko Turizm Alanı” imar planı müracaatlarının 06.05.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliğinden önce yapıldığı, müracaatları sonuçlanmadan plan notu değişikliği yapıldığı, bu durumun mağduriyet oluşturduğu ifade edilerek başvurularının 06.05.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliğinden muaf tutulması talep edilmektedir.

Balıkesir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğünce Bakanlığımıza iletilen 1 adet itiraz başvurusunda (22.06.2022 tarihli Mustafa YILMAZ'ın dilekçesi) özetle; çiftlik evi dağ evi gibi yapıların nasıl yapılacağı, bu planların onayında ilgili belediyelerin onay bedelinden mahrum olacağı, %45'lik arsa düzenlemesi ve %10'luk emsal düzenlemesi hükmünün yeniden düzenlenmesi talep edilmektedir.

Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında değişiklikleri düzenleyen 20. maddesinin 2. fıkrasının “(d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesi” hükümleri ve ilgi yazılarla iletilen itiraz başvuruları ve iletilen diğer bilgi ve belgelerin incelenmesi çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

Eko-turizm ilke kararlarında yer alan eko turizm faaliyetinin yapılacağı taşınmazlara ilişkin yapılaşma koşullarının söz konusu faaliyete katkı sağlamak ve alan üzerinde gerçekleşecek eko turizm faaliyetlerinin mekânsal birlikteliğinin sağlanması ihtiyacı ortaya çıktığından, eko/kırsal/agro turizm faaliyetleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunca alınan 05.09.2022 tarihli ve 2022/11-01 sayılı ilke kararı doğrultusunda ve ayrıca eko turizm alanı amaçlı

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

06.05.2022 onay tarihli ÇDP Değişikliği öncesinde ilgili idaresine eko turizm alanı amaçlı imar planı/ imar planı değişikliği için başvuru yapılmış ancak henüz sonuçlanmamış başvurular ile eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında yapılacak değişiklik taleplerine yönelik hususlara açıklık getirilmesi amacıyla Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın;

### **“8.16. EKO-TURİZM ALANLARI**

**8.16.1** 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.

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

**8.16.3** YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

**8.16.4** EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=15.000 M<sup>2</sup>'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.

**8.16.5** 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.” hükümlerinin,

### **“8.16. EKO-TURİZM ALANLARI**

**8.16.1.** BU PLAN İLE BELİRLENEN VEYA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENEBİLECEK OLAN BU ALANLARDA; TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN, EKOLOJİK YAPI İLE BÜTÜNLEŞİK KIRSAL TURİZM TESİSLERİ İLE BUNLARA HİZMET VEREN SPOR TESİSLERİ, SATIŞ ÜNİTELERİ VE GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YER ALACAK KONAKLAMA TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK UYARINCA “KIRSAL TURİZM TESİSLERİ” OLARAK BELGELENDİRİLECEKTİR.

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

**8.16.2.** EKO-TURİZM ALANLARI İÇİN ÖNCELİKLE İMAR PLANINI ONAYLAMAYA YETKİLİ İDAREYE BAŞVURULUR. BAŞVURULARIN DEĞERLENDİRİLEBİLMESİ İÇİN YETKİLİ İDARECE BAKANLIK/ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ DAHİL İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR

**8.16.3.** YAPILACAK YAPILARDA DOĞAL YAPI VE GELENEKSEL MİMARİ DOKUNUN KORUNMASI SAĞLANACAKTIR.

**8.16.4.** EKO-TURİZM ALANI OLARAK BELİRLENEBİLECEK ALANLARDA UYGULAMA ÖNCESİ TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 15.000 M2 OLACAKTIR. BU ALANLARDA UYGULAMALAR ADA BAZINDA YAPILACAK, ALANIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %30'LUK BÖLÜMÜ, YAPI YAPILMAYACAK ŞEKİLDE AÇIK ALAN OLARAK PLANLANACAKTIR. BU ALANLARDA MİN. İFRAZ ŞARTI 10.000 M2'DİR. 20.000 M2 ÜZERİNDE BÜYÜKLÜĞE SAHİP ALANLAR İSE TOPLAM İNŞAAT ALANI 2.000 M2'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: EMSAL=0,10; YENÇOK: 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. BODRUM KATTA YALNIZCA BAKIM VE İŞLETME İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK ÜNİTELER YER ALABİLİR. AYRI YAPILAR OLARAK DÜZENLENEN KONAKLAMA BİRİMLERİNDE BODRUM KAT SADECE ANA YAPIDA YER ALABİLİR.

**8.16.5.** 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.

**8.16.6.** KONAKLAMA TESİSİ İÇİN YETKİLİ İDAREDEN İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINMASI SONRASINDA RUHSAT TARİHİNDEN İTİBAREN 1 YIL İÇERİSİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN ALINACAK TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ İLGİLİ İDARESİNE İBRAZ EDİLECEK VE BU PLAN HÜKMÜNÜN YETKİLİ İDARE TARAFINDAN TAKİBİ VE DENETİMİ YAPILACAKTIR.

**8.16.7.** 06.05.2022 TARİHİNDEN ÖNCE, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALMA SÜRECİ BAŞLATILARAK İLGİLİ İDARESİNE YAPILAN EKO TURİZM AMAÇLI İMAR PLANI BAŞVURULARI, EKO TURİZM AMAÇLI ONAYLI İMAR PLANLARINDA EMSAL VE YOĞUNLUK ARTIŞI VE SINIR DEĞİŞİKLİĞİNİ İÇERMEYEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİK BAŞVURULARINA YÖNELİK İŞ VE İŞLEMLER, 06.05.2022 ONAY TARİHLİ EKO TURİZM AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİNDE BELİRTİLEN KOŞULLAR DOĞRULTUSUNDA İLGİLİ İDARESİNCE "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLİR." şeklinde düzenlenmiştir.

İtiraz başvuruları içerisinde yer alıp yapılan düzenleme kapsamına girmeyen itiraz konuları ise uygun bulunmayarak reddedilmiştir.