



T.C.

ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

(“8.16 EKO TURİZM ALANLARI” plan hükümleri)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

BALIKESİR ÇANAKKALE PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "8.16. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında "8.16.1" hükmünde yer alan "Çiftlik Evleri, Dağ Evleri vb konaklama kullanımları" 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 ayrıca 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na eklenen "(Ek fıkra:18/7/2021-7334/4 md.)" maddesi ile turizm işletmeleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı dışında hiçbir idare tarafından belge düzenlenemeyeceğinin hüküm altına alındığı belirlenmiş olup bu kapsamda ÇDP'nin "8.16. Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümlerinin turizm amacı dışında uygulamalara izin vermeyecek şekilde ve uygulamalarda, yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi gerektiği ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı hükümleri ve yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

1/100.000 ölçekli ÇDP "4. TANIMLAR" başlığı altında yer alan;

"4.26 EKO-TURİZM ALANLARI: DOĞAL KAYNAKLARIN SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİ GÜVENCE ALTINA ALARAK; YAYLA TURİZMİ, ORNİTOLOJİ (KUŞ GÖZLEME) TURİZMİ, FOTO SAFARI, AKARSU SPORLARI (KANO-RAFTING), ÇİFTLİK TURİZMİ, BOTANİK (BİTKİ İNCELEME) TURİZMİ, BİSİKLET TURLARI, ATLI DOĞA YÜRÜYÜŞÜ, KAMP-KARAVAN TURİZMİ, MAĞARA TURİZMİ VE DAĞ TURİZMİ GİBİ DOĞAL ÇEVREYİ VE BİYOÇEŞİTLİLİĞİ KORUYAN, YÖRE HALKININ REFAHINI VE YÖRE KÜLTÜRÜNÜ GÖZETEN TURİZM FAALİYETLERİNİN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ ALANLARDIR." tanımının,

"4.26 EKO-TURİZM ALANLARI: DOĞAL VE KÜLTÜREL DEĞERLERİ KORUYARAK, BU ALANLARDA VE ÇEVRESİNDE YAŞAYAN NÜFUSUN SOSYO_ EKONOMİK GELİŞİMİ İÇİN KAYNAK YARATABİLEN ALTERNATİF TURİZME DÖNÜK, DOĞAL YAŞAMA AKTİF KATILIMIN SAĞLANABİLDİĞİ ÇEVREYE DUYARLI ALANLARDIR." şeklinde,

"8.16. EKO-TURİZM ALANLARI

8.16.1 PLANLAMA BÖLGESİNİN DOĞAL VE KÜLTÜREL KAYNAK ZENGİNLİĞİ NEDENİYLE; AGRO (ÇİFTLİK) TURİZM, KLİMATİZM ETKİNLİĞİ, AT İLE GEZİNTİ ETKİNLİĞİ, DAĞ BİSİKLETİ ETKİNLİĞİ, DAĞCILIK ETKİNLİĞİ, DOĞADA SERBEST YÜRÜYÜŞ, KAMPİNG/ÇADIRLI KAMP, KAYAK, KUŞ GÖZLEMCİLİĞİ, MAĞARACILIK, TREKKİNG, YAMAÇ PARAŞÜTÜ ETKİNLİKLERİ İÇİN UYGUN ALANLAR BİLİMSEL YÖNTEMLERLE BELİRLENECEK VE ÇEVREYE OLUMSUZ ETKİ YAPMAYACAK ŞEKİLDE PLANLANMASI İÇİN GEREKLİ ÇALIŞMALAR YAPILACAKTIR.

BU ALANLARDA AİLE İŞLETMECİLİĞİ ŞEKLİNDE PANSİYONLAR, ÇİFTLİK EVLERİ, DAĞ EVLERİ VB. KONAKLAMA KULLANIMLARI, YEME-İÇME TESİSLERİ İLE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATIŞ ÜNİTELERİ YER ALABİLİR. GELENEKSEL MİMARİNİN VE DOĞAL YAPININ KORUNMASI ESASTIR. YEREL KAYNAKLARIN KULLANIMINI SAĞLANACAKTIR.

BU KAPSAMDAKİ UYGULAMALARDA TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. 8.16.2 BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI: MAKS. EMSAL=0,10 MAKS. BİNA YÜKSEKLİĞİ=7,50 M. (2 KAT) YAPI YAPILABİLECEK MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ=5.000 M²'DİR." hükmünün,

"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 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 KATLARDAKİ 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.” şeklinde düzenlenmesine yönelik değişiklik yapılmıştır.