



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 Turizm Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümleri)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Çanakkale Valiliği (Özel Kalem Müdürlüğü)’nin 30.01.2025 tarihli ve E-19573101 sayılı yazısı ile Çanakkale mülki sınırlarının tamamında ekoturizm amaçlı kesinleşmiş imar planları ile artan plan teklifi taleplerinin Çanakkale Belediyesi yerleşim alanının toplam büyüklüğü göz önüne alındığında eko turizm alanı amaçlı imar planı alanı büyüklüğünün ciddi boyutlara ulaştığı belirtilerek Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri “8.16 Eko-Turizm Alanları” başlığı altında yer alan plan hükümlerinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü)’nin 12.02.2025 tarihli ve E-61484789-611.04[611.04]-6349755 sayılı yazısı ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen turizm merkezleri ve kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde eko/kırsal/agro turizm amaçlı plan taleplerinin yoğunlaşması üzerine bu alanların amacı dışında kullanılmasının önüne geçilebilmesi amacıyla turizm işletmesi belgesi alınması sürecinin denetlenmesi, ulaşımın, kentsel servislere ve sosyal ve teknik altyapı alanlarına erişimin sağlanmasına ilişkin plan koşullarının düzenlenebilmesi amacıyla eko/kırsal/agro amaçlı kullanımlara yönelik Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 21.01.2025 tarihli ve 2025/01-04 sayılı Kararı ile düzenleme yapıldığı bildirilmektedir.

Çanakkale Valiliği (Özel Kalem Müdürlüğü)’nin 30.01.2025 tarihli ve E-19573101 sayılı yazısı ve Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım İşletmeler Genel Müdürlüğü)’nin 12.02.2025 tarihli ve E-61484789-611.04[611.04]-6349755 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda; Balıkesir Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli 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.

Bu çerçevede, 19/12/2022 tarih ve 5314159 sayılı Makam Olur’unda 8.16 Eko-Turizm Alanları başlıklı plan hükmünün uygulamada karşılaşılan teknik gerekçeler ve ilgili Bakanlığın ilke kararları doğrultusunda 14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile yürürlükteki Balıkesir-Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ve yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

“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.

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 İÇERMİYEN 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.” hükümlerinin

“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 GÜZERGAHI 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.” şeklinde düzenlenmesine yönelik değişiklik yapılmıştır.