

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

**SİNOP MERKEZ İLÇE PLANLAMA ALT BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın (ÇDP);

**“5.3.5. EKO-TURİZM ALANLARI**

**5.3.5.1.** *Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, özel konaklama tesisleri ve kırsal turizm tesisleri ile bunlara bütünleşik spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*

**5.3.5.2.** *Eko-turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur.*

**5.3.5.3.** *Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.*

**5.3.5.4.** *Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda min. Parsel büyüklüğü=15.000 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanların % 45'lik kısmının arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik uyarınca umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılması zorunludur. Bu alanlarda yapılaşma koşulları: maks. Emsal=0,10; maks. Bina yüksekliği 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz, yalnızca servis alanı olarak kullanılabilen bu alanlar, emsale dâhil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.*

**5.3.5.5.** *Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.”* hükmünün,

Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın “5.3.5 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 Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile düzenlenmiştir.

Ancak 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 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 Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın “**5.3.5 Eko-Turizm Alanları**” başlığı altında yer alan plan hükümleri;

**“5.3.5.1** *Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca “Kırsal Turizm Tesisleri” olarak belgelendirilecektir.*

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

**5.3.5.2** Eko-turizm alanları için öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.

**5.3.5.3** Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

**5.3.5.4** Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m<sup>2</sup> olacaktır. Bu alanlarda uygulama ada bazında yapılacak, alanın toplam yüz ölçümünün en az % 30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda Min. İfraz şartı 10.000 m<sup>2</sup>'dir. 20.000 m<sup>2</sup> üzerinde büyüklüğe sahip alanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları: Emsal= 0,10; Yençok: 2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

**5.3.5.5** Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

**5.3.5.6** Konaklama tesisi için yetkili idareden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

**5.3.5.7** 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko-turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko-turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko-turizm amaçlı çevre düzeni planı hükmü değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir."

şeklinde düzenlenmiş ve **5.3.5 Eko-Turizm Alanları** başlığı altındaki plan hükümlerini kapsayan Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.