

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

**ORDU-TRABZON-RİZE-GİRESUN-GÜMÜŞHANE-ARTVİN**  
**PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın; "6.9.7 *Eko-Turizm Alanları*: *Bu plan ile belirlenen veya il bazında bütüncül olarak hazırlanacak çevre düzeni planları veya nazım imar planlarında belirlenebilecek olan bu alanlarda; Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik doğrultusunda belirlenmiş olan yapılar yer alabilir. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Maks. Emsal = 0,10, Toplam İnşaat Alanı = 500 m<sup>2</sup>, Her Yönden Görünen Maks. Bina Yüksekliği = 10,5 m (2 kat) olacaktır."*

hükmünün 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 kapsamda alt ölçekli planlar onaylandığı belirlenmiştir.

Diğer yandan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'na eklenen "(Ek fıkra:18/7/2021-7334/4 md.) ... **Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan ve Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almayan tesisler işletmeye açılmaz.** Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi alınmasını müteakip, başka bir işleme gerek kalmaksızın onbeş gün içinde bu tesisler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilir. Bu fıkra kapsamında sözleşmelerine aykırı olarak Bakanlığın belirlediği kriterlere uygun yapılmayan tesislerin kira sözleşmeleri feshedilir ve taşınmazın tahliyesi sağlanır." ibaresi ile turizm işletmeleri için Kültür ve Turizm Bakanlığı dışında hiçbir idare tarafından belge düzenlenemeyeceği hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda ÇDP'nin "6.9.7 *Eko-Turizm Alanları*" hükmünün turizm amacı dışında uygulamalara izin vermeyecek şekilde ve uygulamalarda, yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde;

"6.9.7 *Eko-Turizm Alanları*" hükmünün

"6.9.7.1 *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*

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

*ve kırsal turizm tesisleri ile bunlara bütünleşik spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.*

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

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

*6.9.7.4. 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 dahil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.*

*6.9.7.5. 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."*

olarak düzenlendiği Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.