

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

Gelişen ulaşım bağlantıları ile erişim olanaklarının da artmasıyla özellikle Covid-19 Pandemisi sonrasında, eko-turizme ilişkin uygulamalarda, turizm amacı dışında münferit veya site şeklinde konut yapılaşmalarına olanak tanındığı ve şahısların talepleri doğrultusunda ilgili idareler tarafından bu doğrultuda alt ölçekli planların 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 açamaz.** 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 “**5.3.5. Eko-Turizm Tesis Alanları**” hükmünün turizm amacı dışında uygulamalara izin vermeyecek ve uygulamalarda, yetkili Bakanlık olan Kültür ve Turizm Bakanlığı ile eşgüdümü sağlayacak şekilde ve eko-turizm tanımında Bakanlığımızca onaylı diğer planlar ile dil birliği sağlaması amacıyla;

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

5.3.5. EKO-TURİZM TESİS ALANLARI

5.3.5.1. Doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.

5.3.5.2. Bu alanlarda, turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik oteller, pansiyonlar, konutlar (çiftlik evi, dağ evi vb.), günübirlik tesisler, sağlıklı yaşam tesisleri, spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir.

Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

5.3.5.3. Bu alanlarda yapılanma koşulları:

Maks. Emsal = **0.10**

Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = **5.000 m².**

Maks. Bina Yüksekliği = **7.50 m.** olacaktır.

hükmünün,

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

“5.3.5. EKO-TURİZM ALANLARI

5.3.5.1.Eko-Turizm alanları: doğal ve kültürel değerleri koruyarak, bu alanlarda ve çevresinde yaşayan nüfusun sosyo-ekonomik gelişimi için kaynak yaratabilen alternatif turizme dönük, doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı alanlardır.

5.3.5.2.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.

5.3.5.3. Eko-Turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda Bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur

5.3.5.4.Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

5.3.5.5. Eko-Turizm Alanı olarak belirlenebilecek alanlarda Min. Parsel Büyüklüğü=15.000 m² '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.

5.3.5.6. 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 Sinop Merkez İlçe Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.