



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

(EKO-TURİZM AMAÇLI PLAN HÜKMÜ DEĞİŞİKLİĞİ)

2022

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

BOLU İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın "VI.2.13.7 Eko-Turizm Alanları" başlığı altında yer alan plan hükümlerinin; özellikle Covid-19 Pandemisi sonrasında alt ölçekli planlar ile belirlenebilen eko turizm alanlarına yönelik münferit veya parsel bazlı yoğun yapılaşma taleplerinin artması, 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 olduğundan dolayı, başvuru şartları ve yapılaşma koşulları ile hangi faaliyet/kullanımların yer alabileceğinin belirlenmesi ve 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 Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ve yukarıda belirtilen gerekçeler çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda;

"III.4.3.7.Eko-Turizm Alanları: Doğal kaynakların sürdürülebilirliğini güvence altına alarak; yayla turizmi, ornitoloji (kuş gözleme) turizmi, foto safari, akarsu sporları (kano-rafting), çiftlik turizmi, günübirlik turizm, botanik (bitki inceleme) turizmi, bisiklet turları, atlı doğa yürüyüşü, kampkaravan turizmi, mağara turizmi ve dağ turizmi gibi doğal çevreyi ve biyoçeşitliliği koruyan, yöre halkının refahını ve yöre kültürünü gözeten turizm faaliyetlerini ifade eder." tanımının,

"III.4.3.7. 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." şeklinde,

"VI.2.13.7 Eko-Turizm Alanları: Bu plan ile belirlenen veya ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşünün alınması kaydıyla, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizme dönük ekolojik yapı ile bütünleşik butik oteller, pansiyonlar, günübirlik tesisler, spor tesisleri, satış üniteleri, yeme-içme tesisleri, geziyolları, açık otopark vb. tesisler ile gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu kapsamdaki uygulamalarda turizm tesislerinin belgelendirilmesine ve niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır. Bu alanlarda yapılanma koşulları: Emsal (E) = 0,10 Yapı Yapılabilecek Min. Parsel Büyüklüğü = 5.000 m² max. Bina Yüksekliği = 7,50 m. (2 kat) olacaktır." hükmünün,

"VI.2.13.7 Eko-Turizm Alanları:

VI.2.13.7.1 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 ve

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

VI.2.13.7.2 Eko-turizm alanları için öncelikle yetkili idareye başvurulur. Yetkili idarenin uygun görüşü doğrultusunda Bakanlığa başvuru öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınması zorunludur.

VI.2.13.7.3 Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

VI.2.13.7.4 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 dahil değildir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

VI.2.13.7.5 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." şeklinde düzenlendiği Bolu İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.