

**KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE
PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK⁽¹⁾**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Yasal Dayanak ve Tanımlar

Amaç

Madde 1 — Bu Yönetmeliğin amacı, 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde her ölçekte imar planlarının yapılması, yaptırılması ve resen onaylanması ve **(Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207)** tadil edilmesine ilişkin işlemler ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri içinde imar planları ile turizme ayrılan yerlerdeki taşınmazların üzerinde yer alan Bakanlıktan belgeli turizm tesislerinin yüksek nitelikli ve çevreye duyarlı hale getirilmesi için bu tesislerin plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma koşulları ile projelendirilmelerine ilişkin hususları düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2 — **(Değişik:RG-8/8/2020-31207)**

Bu Yönetmelik, mevkii ve sınırları Cumhurbaşkanlığı Kararı ile tespit ve ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde her ölçekte imar planlarının hazırlanması, onaylanması ve tadil edilmesinde uyulacak usul ve esaslara ait hükümler ile Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, 31/5/2019 tarihli ve 1134 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre belgelendirilen, turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı dört ve beş yıldızlı oteller ile dört ve beş yıldızlı tatil köyleri ve bunların ayrıntıları ve tamamlayıcı unsurlarından oluşan turizm tesislerinin yüksek nitelikli hale getirilmesi için bu tesislerin plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma koşulları ile projelendirilmelerine ilişkin usul ve esasları kapsar.

Yasal Dayanak

Madde 3 — **(Değişik:RG-8/8/2020-31207)**

Bu Yönetmelik, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci ve 37 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4 — Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır.

- a) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığıdır.
- b) Genel Müdürlük: Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüdür.
- c) İlgili İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir.
- d) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Tarihi ve Kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı ve/veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığın önerisi ve **(Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207)** Cumhurbaşkanı Kararı ile tespit ve ilan edilen bölgelerdir.
- e) Turizm Merkezi: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen; yeri, mevkii ve sınırları Bakanlığın önerisi ve **(Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207)** Cumhurbaşkanı Kararı ile tespit ve ilan edilen, turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümleridir.
- f) Her Ölçekte Plan: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde turizm sektörünün ekolojik ve ekonomik verimliliği ve sürdürülebilir turizm ilkesi doğrultusunda kültür ve turizme dönük kullanımların ağırlıklı olduğu bölgelerdeki koruma ve gelişmeyi sağlamak, kısa ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekansal stratejileri belirlemek üzere hazırlanan bu Yönetmelikte tanımlanan çeşitli ölçeklerde fiziksel planlardır.
- g) Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları: İçinde turizm türleri ile kültür ve eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt bölgeler ihtiva edebilen, bu kapsamda kaynaklar arasında koruma-kullanma dengesini ve sektörel kalkınmayı sağlayan, arazi ana kullanım kararlarını belirleyen, açıklama raporları ve plan notları ile bir bütün olan 1/25000 veya daha üst ölçekli fiziki planlardır.
- h) **(Değişik: RG 12/1/2005-25698)** Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine jeolojik bilgiler ve varsa kadastral durum işlenmiş olarak; varsa üst ölçekli Kültür ve Turizm Gelişim Planlarına uygun biçimde hazırlanan farklı arazi kullanım biçimlerini, yapı ve nüfus yoğunluklarını, gelişme yön ve büyüklüklerini, ana ulaşım sistemini belirleyen ve uygulama imar planlarını yönlendiren zaman, mekan ve örgütlenme (uygulama) etaplarını belirleyen plan notları ve detaylı açıklama raporu ile bir bütün olan **(Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207)** 1/25000 veya 1/5000 ölçekli düzenlenen planlardır.
- i) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır harita üzerine varsa kadastral durum, jeolojik bilgiler işlenmiş olarak, varsa üst ölçekli Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Planları ile nazım imar planı kararlarına uygun biçimde hazırlanan ve çeşitli arazi kullanım bölgelerinin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yaya ve trafik yollarını ve uygulama için gerekli imar programlarına ve imar uygulamalarına esas olacak uygulama etaplarını, esaslarını ve yapılaşmaya ilişkin tüm bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen detaylı açıklama raporu ile bir bütün olan plandır.
- j) Revizyon İmar Planı: Her tür ve ölçekte planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.
- k) İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.
- l) **(Değişik:RG-14/8/2020-31213)** Koruma Amaçlı İmar Planı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş sit alanları için hazırlanan her ölçekte planlardır.
- m) **(Mülga:RG-8/8/2020-31207)**
- n) Plan Değişikliği: Sınırlı büyüklükteki bir alan için arazi kullanım kararını değiştiren plan düzenlemeleridir.
- o) Yerleşme Tasarım Planı: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde, sınırları nazım ve uygulama imar planları ile belirlenen yerlerde özel uygulama ayrıntıları tasarım gerektiren alanlar için hazırlanan plan ve projelerdir.
- p) Vaziyet Planı: İmar Planında turizm kullanımına ayrılmış yatırım alanlarında yer alacak tesislerin konumu, yapı yaklaşma sınırları, kat yüksekliği ve görünümü gibi imar planı kararlarını belirten plan ve projelerdir.
- r) Sosyal Altyapı: Sağlıklı bir çevre meydana getirmek amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri gibi yeşil alanlara verilen genel isimdir.
- s) Teknik Altyapı: Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme, arıtma ve atık toplama ve imha gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.
- t) Müellif: İlgili mevzuatta belirtilen gerekli niteliklere sahip her ölçekte plan yapımını üstlenen gerçek veya tüzel kişilerdir.
- u) **(Ek:RG-8/8/2020-31207)** Çevre Düzeni Planı: Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezlerinde orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, başta turizm olmak üzere kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan

1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak kısa ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekansal stratejileri belirlemek üzere hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

v) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Turistik Tesis Çatı piyası: Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan veya müstakil yatak birimleri olarak da düzenlenebilen, terasların da dâhil olabildiği mekânlardır.

y) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Turistik Tesis Kanopisi: Güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıdır.

z) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Kısmi turizm işletmesi belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan kısmi turizm işletmesi belgesidir.

aa) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Kış turizm merkezleri: 2634 sayılı Kanun uyarınca kış turizmüne yönelik ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleridir.

bb) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Turizm tesisi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine göre belgelendirilen, turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı dört ve beş yıldızlı oteller ile dört ve beş yıldızlı tatil köyleri ve bunların ayrıntıları ve tamamlayıcı unsurlarıdır.

cc) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Turizm yatırımı belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm yatırımı belgesidir.

dd) (Ek:RG-8/8/2020-31207) Turizm işletmesi belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm işletmesi belgesidir.

İKİNCİ BÖLÜM

Planların Hazırlanmasına Dair Esaslar

Planların Hazırlanması

Madde 5 — Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde ve bu Yönetmelikte tanımlanan her ölçekte planlar gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri de alınarak Bakanlıkça yapılır veya yaptırılır ve resen onaylanır.

Tekliflerin Bakanlığa Sunulması (Değişik başlık:RG-8/8/2020-31207)

Madde 6 — Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler de gerekçeleri ile birlikte bu Yönetmelikte tanımlanan her ölçekte plan veya plan değişikliği Bakanlığa teklif edebilir. Bakanlığa sunulan teklifler kadastral durumun da işlendiği ölçekli haritalar üzerine gerekçe raporu ile birlikte 2 (iki) takım olarak hazırlanır. (Mülga cümle:RG-14/1/2021-31364) (...)

Tekliflerin Değerlendirilmesi

Madde 7 — Bakanlık gelen teklifleri, kendi belirleyeceği usul ve esaslar çerçevesinde (Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207) değerlendirerek uygun görülebilir, reddedebilir veya planlama sınırmı değiştirebilir.

Tekliflerin İncelenmesi (Değişik başlık:RG-8/8/2020-31207)

Madde 8 — (Mülga cümle:RG-8/8/2020-31207) (c) Bakanlıkça, planlama alanında stratejik kararlara esas teşkil edecek değerlendirmelerin yapılmasına imkan verecek şekilde hazırlanmamış bir ön araştırmanın yenilenmesi veya eksiklerinin tamamlanması istenebilir. Ön araştırma safhası uygun bulunan plan ve/veya plan değişikliği teklifi plan araştırma raporunun ilke, hedef ve kararları ile plan açıklama raporu ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri esas alınarak incelenir.

Planlama Esasları

Madde 9 — Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde;

a) Bu Yönetmelikte tanımlanan planların hazırlanması sürecinde planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Bakanlık alanın özelliğine göre tekliflerin değerlendirilmesinde ve ön uygunluk kararında bu verilerin kapsamını genişletebilir veya gerekli görülmeyen veriler için sınırlandırabilir.

Planların hazırlanması sürecinde kullanılan veriler genel olarak aşağıdaki konuları kapsar.

- 1- Planlama alanının yeri,
- 2- İdari bölünüş, sınırlar,
- 3- Jeolojik durum, hidrojeolojik durum, kaynak koruma alanları,
- 4- Akarsular, taşkın alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları,
- 5- Tarım alanları, tarımsal arazi kullanımı,
- 6- Sulama alanları,
- 7- Afet verileri ve afete maruz alanlar,
- 8- Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları ve alanları,
- 9- Kanunlarla belirlenmiş çevre ve doğa koruma alanları,
- 10- Orman alanları,
- 11- Demografik yapı, sosyal yapı, ekonomik yapı,
- 12- Teknik altyapı,
- 13- Arazi kullanımı,
- 14- Askeri alanlar,
- 15- Mülkiyet yapısı,
- 16- Yerleşme alanı ile ilgili özellikler.

Bakanlıkça başlıklar halinde yukarıda belirtilen konular kapsamında elde edilen verilerle gerekli analizler, yerinde inceleme, ve benzeri araştırma ve çalışmalar yapıldıktan sonra Bakanlıkça alanın özelliğine göre uygun görülen ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır.

İlgili kamu kurum ve kuruluşlarından istenilen bilgi, belge ve görüş 3 ay içerisinde verilir. Bu süre sonunda istenilen bilgi, belge ve görüşün verilmemesi durumunda ilgili iş ve işlemler Bakanlıkça resen tesis edilebilir.

b) Bu maddenin (a) bendinde başlıklar olarak belirlenen veri toplama işlemi, üst ölçekli planlar için elde edilmiş ise alt ölçekli planlarda aynı verilerin elde edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlık yetkilidir.

c) Bu Yönetmelikte tanımlanan planlarda kullanılacak lejant ve plan çizim normları için 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri dikkate alınır. (Değişik cümle:RG-8/8/2020-31207) Bununla birlikte, Bakanlıkça gerekli görülmesi halinde, planlarda kullanılacak turizm amaçlı lejant ve plan çizim normları, alan hesapları ve standartları planlama alanının özelliğine göre Bakanlıkça belirlenir.

d) Bu Yönetmelikte tanımlanan planlarda yapılacak plan değişikliklerinde, Bakanlığın gerekli görmesi halinde plan değişikliğine konu alanla ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır.

e) (Ek:RG-14/1/2021-31364) Bu Yönetmelikte tanımlanan planlarda, turizm tesis alanı kullanımları için maksimum yatak kapasitesi belirlenmesi esastır.

Yeterlik Belgesi

Madde 10 — Bu Yönetmelikte tanımlanan planların Bakanlık dışında hazırlanması halinde plan müellifinin (yükleniciler, kamu kurum ve kuruluşları ve akademik kuruluşlar için) İmar Planlarının Yapımını Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşların Yeterlilik Yönetmeliğinde belirtilen grupta yeterlilik belgesine sahip olması gerekir.

Bunun yanı sıra planlama grubunda yer alması gereken uzmanların asgari meslek disiplinleri ve tecrübe düzeyleri, planların yapılacağı yöre ve bölgenin kapsam ve niteliğine göre Bakanlıkça belirlenir. Planlama yarışmaları sonucunda yapılan ihaleler bu hükümler dışındadır. Planın veya plan değişikliğinin Bakanlıkça onaylanmış olması, plan müellifinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Plan Yapımında Etaplama

Madde 11 — Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak, bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir.

Uygulama imar planlarına uygun olarak parselasyon planları düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır.

Teknik ve Sosyal Altyapı

Madde 12 — Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal altyapı alanlarının konumu ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir.

Başvuruda İstenecek Belgeler

Madde 13 — Belediye ve mücavir alan sınırları dışında, şahıslarca yaptırılan ve bu Yönetmelikte tanımlanan planlama çalışmalarında, planlaması yapılan alanın kendilerine ait olduğunu veya hak sahibi olduklarını belgelemek amacı ile, tapu senedi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayanan yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge veya özel kanunlara göre tahsis yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi ibraz edilmesi mecburidir.

Farklı mülkiyetteki arazilerin plan kapsamına alınması zorunluluğu halinde ilgili maliklerin noter tasdikli muvafakatname ile arazilerinin planlanmasına izin verdiklerinin belgelenmesi şarttır.

Planlanan alan içinde malikleri belli olmayan veya bulunmayan yerler olması halinde bunların toplamı tüm alanın yüzde yirmisini geçemez. Yapılacak düzenlemede bu alan sahipleri aleyhine farklı kullanım getirilemez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Planların Onaylanması ve Yürürlüğe Girmesi

Planları Onaylama

Madde 14 — Bakanlıkça yapılan veya yaptırılan planlar ile Bakanlığa teklif edilenlerden uygun bulunan planlar, Bakanlığın belirleyeceği usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve Bakanlık adına Genel Müdürlükçe onaylanır. Uygun bulunmayan planlar onaylanmaz ve onaylanmama sebepleri de belirtilerek teklif sahibine iade edilir.

(Mülga ikinci fıkra:RG-8/8/2020-31207)

Mahalli İşlemler

Madde 15 — (Değişik:RG-8/8/2020-31207)

Bakanlıkça onaylanan planlar, onay tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz (30) gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

Bu işlemlere ilişkin olarak düzenlenecek tutanaklar süresiz saklanır ve bir örneği işlem tarihinden itibaren yedi (7) gün içinde Bakanlığa gönderilir.

Planlara İtiraz

Madde 16 — Planlar kamuya açıktır. Plan kararlarına gerçek ve tüzel kişiler ile kamu kurum ve kuruluşları (Mülga ibare:RG-8/8/2020-31207) (c) ilan süresi içinde itiraz edebilirler. İtirazlar koordinasyonu sağlayan ilgili kurum tarafından Bakanlığa iletilir. Bakanlığa gönderilen itirazlar Bakanlıkça Yönetmelik hükümlerine göre değerlendirilir ve sonuçlandırılır. Plana itirazlar planın yürürlüğünü durdurmaz.

İmar planı değişikliklerinde de yukarıdaki hükümler uygulanır.

Sahil Şeridinde Yapılacak Uygulamalar

Madde 16/A – (Ek:RG-8/8/2020-31207)

2634 sayılı Kanun uyarınca sınırları tespit ve ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri kapsamında onaylanan imar planlarında bu Yönetmelikte tanımlanan turizm tesislerinin yapılabilmesi mümkün olan ve sahil şeridinin birinci bölümünü de içeren orman vasıflı taşınmazların sahil şeridinin birinci bölümünde kalan kısımları da imar planlarında Turizm Tesis Alanı olarak gösterilir ve emsal hesabı da turizm tesis alanının tamamı üzerinden yapılır, ancak bu alanların sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümlerinde kalan kısımlardaki uygulamalar, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazetefde yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanan şekilde yapılır. Sahil şeridinin birinci bölümü tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu bölümde sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları ve bisiklet yolları bulunan kamu ya da özel alanlar niteliği taşıyan rekreatif alanlar yer alabilir. Sahil şeridinin ikinci bölümü, toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir. Bu alanların sahil şeridinin ikinci bölümündeki emsali, ikinci bölüm olarak ayrılan alanın en fazla 0.20fsi olabilir. Yapılanma hakkının kalan kısımları sahil şeridinin dışında kalan alanda kullanılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM⁽²⁾

Uygulamaya İlişkin Esaslar

Genel İlkeler

Madde 16/B – (Ek:RG-8/8/2020-31207)

Turizm tesisleri için bu Yönetmelik hükümleri uyarınca ve uygulama imar planında yer alan hususlar doğrultusunda yapı ruhsatı verilir.

Turizm tesislerinin bu Yönetmeliğin uygulamaya yönelik hükümlerinden yararlanabilmesi için ilgili idarece yapı ruhsatı düzenlenmesi aşamasında Bakanlık tarafından bu turizm tesislerine ilişkin düzenlenen turizm yatırımı veya kısmî turizm işletmesi belgesinin ilgili idareye ibrazı zorunludur.

Bakanlığın talebi üzerine turizm tesislerinin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine turizm tesisi (dört ve beş yıldızlı oteller ve dört ve beş yıldızlı tatil köyleri) olduğu yönünde belirtme yapılır, bu belirtme yapılmadan yapı ruhsatı verilmez. Ancak, kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri doğrultusunda ilgili idare tarafından yapı ruhsatı düzenlenir.

Bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı ruhsatı verilen turizm tesislerinin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine Bakanlığın talebi üzerine; tesisin bu Yönetmelikte belirtilen turizm tesisi dışında kullanılmayacağı, tesisin bulunduğu taşınmazın üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemeyeceği, bağımsız bölüm oluşturulamayacağı yönünde belirtme yapılır.

Turizm yatırımı belgesi süresi sonunda bu Yönetmelikte belirtilen turizm tesisi için kısmî turizm işletme belgesi veya turizm işletmesi belgesi başvurusunda bulunmayan, kısmî turizm işletme belgesi veya turizm işletmesi belgesi alamayan ya da kısmî turizm işletme belgesi veya turizm işletmesi

belgesi iptal olan turizm tesislerinin iş yeri açma ve çalışma ruhsatları iptal edilir. Bakanlığın talebi üzerine bu konuda turizm tesislerinin tapu kütüklerinin beyanlar hanesine ayrıca gerekli belirtme yapılır.

Bu bölümde yer alan hükümler, planlarla ve büyükşehir ve il belediyeleri tarafından çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez, mevcut planlarda, bu bölümden faydalanan turizm tesisleri için bu bölümdeki hükümlere aykırı olan hükümler uygulanamaz.

Turizm tesisleri hayata geçirilirken bulunduğu yörenin veya kentin plan kararları veya tasarım ilkeleri ile getirilen mimari karakter, cephe ve kat sınırlarına uyulması esastır.

Bu bölümde hüküm bulunmayan hallerde, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin bu maddeye aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

(Değişik dokuzuncu fıkra:RG-14/1/2021-31364) Bu bölüm hükümleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilgili idareden ruhsat alınmış turizm tesisleri için talep edilmesi halinde sadece esaslı tadilat veya tesisin yıkılıp yeniden yapılması halinde uygulanabilir.

Yapılaşma Esasları

Madde 16/C – (Ek:RG-8/8/2020-31207)

Yönetmeliğin bu bölümünden yararlanan turizm tesislerinde aşağıdaki yapılaşma esasları geçerlidir:

Aşağıda belirtilen kullanımlar taban alanına dâhil edilmez:

- Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ve iç bahçeler.
- Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünsel olmayan kameriye, pergola, sundurma, betonarme olmayan sökülüp takılabilir mutfak üniteleri, açık yüzme ve süs havuzu.
- Üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.
- Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları.
- Kontrol veya bekçi kulübeleri.
- 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri.
- Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar.
- Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi.

- Turistik Tesis Kanopileri ve arkatlar.
- Tesis bünyesinde varsa güneş panelleri ve temel ve kaidesi haricindeki kısımları.
- Açık otoparklar.
- Giriş saçakları (markizler).

Aşağıda belirtilen kullanımlar katlar alanına dâhil edilmez:

- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar.
- Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeler.
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri.
- Atrium ve galeri boşlukları.
- Ortak alan niteliğindeki ibadet yeri ve müştemilat.
- Bina için gerekli minimum sığınak alanı.
- Ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri.
- Otopark alanları.
- Tesisat katları.
- Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri.
- Turizm tesislerinin bodrum katlarında yapılacak yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimler ile bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar.

1) **(Değişik:RG-14/1/2021-31364)** Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, resepsiyon ve lobi bölümleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.

Bu maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; imar parseli alanının yüzde otuzunu aşamaz. Ancak, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m²’si, son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, turizm tesisinin konferans, spor, sinema salonları gibi özellik arz eden bölümlerinde düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar, açık havuzlar ile binaların bodrum katlarında yapılan;

- Zorunlu otopark alanları,
- Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat veya standarda göre hesap edilen asgari alanları,
- İbadet yeri ve müştemilatın 300 m²’si,
- Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla otopark alanları ve bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- Çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²’si,
- Turizm tesislerinin bodrum katlarında yapılacak yeme-içme, spor ve eğlence, termal tedavi ihtiyaçlarına yönelik yardımcı ve tamamlayıcı birimler ile bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak ünitelerin, tamamen gömülü olanlarının tamamı ile tamamen gömülü olmayanlarının yüzde otuzu, bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

Turizm tesislerinde çatıların, bulunduğu yörenin mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Yöresel ve mimari özellikleri nedeniyle çatı yapılması uygun olmayan yörelerde çatı yapılamaz. İmar planı ile çatı yapılması kısıtlanmayan yerlerde;

- Kış turizm merkezlerinde yer alan turizm tesislerinde çatı eğimi belirlenen gabarinin içinde kalmak şartı ile farklı açılarda düzenlenebilir; kış mevsiminde sarkan buzların tehlike oluşturmamasına yönelik gerekli önlem alınması koşulu ile kanopi veya daha geniş örtü olarak tasarlanabilir.
- Çatı formu belirlenen gabariyi aşmamak şartı ile farklı katlar ile ilişkilendirilerek de kullanılabilir.
- Yapı yüksekliği aşılmamak ve çatı gabarisinin içinde kalmak kaydıyla, yapı çatı ile beraber farklı formlarda tasarlanabilir.
- Turistik tesis çatı piyeslerinde tesise ait ortak mekânlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir.
- Çatı arasındaki mekânlarda, mahya yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla kullanım amacı dikkate alınmak suretiyle asgari yükseklik şartı aranmaz.

Otellerde en üst çatı gabarisinden sonra kullanılabilir bir alan oluşturmamak ve hava mania kriterlerine uyulmak kaydıyla simgesel öğeler yapılabilir.

Parselin çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydıyla birden fazla bodrum kat yapılabilir. Teknik ihtiyaçlardan ve özellik gerektiren durumlardan, bodrum katlarda gerekli yüksekliği elde etmek için bodrum kat yükseklikleri 2.5 metrenin altında olmamak üzere ihtiyaca göre düzenlenebilir; gerekli yüksekliği elde etmek için katlar birleştirilebilir. Açığa çıkan kısımlar katlar alanına dâhil edilmek ve taşkın analizine göre belirlenen dere kret kotuna 1.5 m ilave edilerek oluşturulacak kotun altında kalmamak kaydı ile iskân edilebilir.

Tesis girişlerinde yer alan ana giriş kapısı yapıları, bekçi kulübesi ve kontrol birimleri ile anıtsal yapılar mülkiyet sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında yer alabilir. Ana giriş kapısı yapıları ile bekçi kulübesi ve kontrol birimleri kırk metrekareyi aşamaz.

Tesisat katı yapılması halinde; iç yüksekliği iki metreyi geçmemek kaydı ile tesisat katı, bina yüksekliğinden ve kat adedinden sayılmaz.

Bina cephe uzunluğu ve derinliği, yapı yaklaşma mesafeleri ve taban alanı sınırlaması haricinde herhangi bir ölçüyle sınırlı değildir. Bina cephe uzunluğu ve derinliği belirlenirken doğa ile uyumluluk ile yöresel mimari kimlik öğelerinin göz önünde bulundurulması esastır.

Uygulama imar planı ile belirlenen kat adedi ve bina yüksekliğini aşmamak ve asma katlar hariç asgari 2.70 metreden az olmamak kaydı ile katların iç net yüksekliği serbesttir.

Detayları avan proje ile belirlenmek kaydıyla, resepsiyon ve lobi bölümünün bulunduğu bina ana girişinde zemin kat iç yüksekliği farklı tasarımlara imkan verecek şekilde, uygulama imar planı ile belirlenen kat adedi ve bina yüksekliğini aşmamak kaydı ile herhangi bir sınırlamaya tabi değildir. Resepsiyon, lobi, restoran ve benzeri birimler yatak birimlerine bitişik veya ayrı olarak düzenlenebilir.

Yapı yüksekliği içinde kalmak kaydıyla asma katlar kat adedinden sayılmaz.

Planda belirlenen kat adedi/bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla, alt kat iç yükseklikleri, üst katlardan fazla olabilir; bina yüksekliği tek kat olarak düzenlenebilir. Zemin kat, bir üst kat ya da üst katlar ile birleştirilerek daha yüksek hacimli mekânlar elde edilebilir.

Turizm tesislerinde, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte belirtilen esaslar doğrultusunda müşteri asansörü düzenlenir. Turizm tesislerinin bünyesinde bulunan ve üç katı geçmeyen müstakil yatak birimlerinde asansör şartı aranmaz. Bu yatak birimlerinde katlar arası merdiven genişlikleri 1.00 metreden az olamaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM⁽²⁾ Son Hükümler

Mevcut Planlar

Madde 17 — Bu Yönetmeliğin yayımı öncesinde onaylanan planlar yenisi onaylanana kadar yürürlüktedir.

Kıyı Yapıları

Madde 18 — Bu Yönetmeliğin kapsamı içinde bulunan yerlerde 3830/3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik kapsamında kalan deniz, göl ve akarsularda doldurma ve kurutma suretiyle kazanılan arazilere ilişkin her ölçekte imar planları 4957/2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 7 nci maddesi uyarınca Bakanlıkça onaylanır. İmar planı teklifleri ve ilgili kurum görüşleri için 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ile (**Değişik ibare:RG-8/8/2020-31207**) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen genelge ve usullere uyulur.

Altyapı

Madde 19 — Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde altyapı projeleri ilgili kuruluş tarafından 2 (iki) takım halinde Bakanlığa gönderilir. Bu projeler Bakanlığın olumlu görüşü alındıktan sonra yürürlüğe konulur.

Tebliğ

Madde 20 — Bakanlık bu Yönetmeliğin uygulanmasında ihtiyaç duyulacak konularda tebliğ düzenleyebilir.

Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik (Değişik başlık:RG-8/8/2020-31207)

Madde 21 — 27/1/1983 tarihli ve 17941 sayılı Resmî Gazetefde yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Alanlarında ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

Madde 22 — Bu Yönetmelik, Resmî Gazetefde yayımı tarihinden itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 23 — Bu Yönetmeliği Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.

(1) 8/8/2020 tarihli ve 31207 sayılı Resmî Gazetefde yayımlanan değişiklik ile Yönetmeliğin adı gKültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik h iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.

(2) 8/8/2020 tarihli ve 31207 sayılı Resmî Gazetefde yayımlanan değişiklik ile Yönetmeliğe 16 ncı maddesinden sonra gelmek üzere madde ve dördüncü bölüm eklenmiş, mevcut diğer bölüm buna göre teselsül ettirilmiştir.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazetefinin	
Tarihi	Sayısı
3/11/2003	25278
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmelikle rin Yayınlandığı Resmî Gazetele rin	
Tarihi	Sayısı
1.	14/8/2020 31213
2.	14/1/2021 31364