

**Sayı** : 38591462-010.07.03-2020-2152

12.08.2020

Konu : Yönetmelik Değişikliği

Sirküler No: 903

Sayın Üyemiz,

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" 08 Ağustos 2020 tarih ve 31207 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olup, Ek'te sunulmaktadır.

Bahse konu Yönetmelik Değişikliği ile 03/11/2003 tarihli ve 25278 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğin" ismi "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik" olarak değiştirilmiş olup, bazı mevzuat maddelerinde değişiklikler yapılmıştır.

Yönetmeliğin kapsamı, "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 esaslarını" belirlemekte olup, "Sahil Şeridinde Yapılacak Uygulamalar" 16/A Maddesinde düzenlenmiştir.

Sahil Şeridinde yapılacak uygulamalara ilişkin olarak;

-2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu 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 gösterileceği ve emsal hesabı da turizm tesis alanının tamamı üzerinden yapılacağı,

-Bu alanların sahil şeridinin birinci ve ikinci bölümlerinde kalan kısımlarındaki uygulamaların 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanan şekilde yapılacağı,

-Sahil şeridinin birinci bölümü tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenleneceği,

-Sahil şeridinin birinci bölümünde; 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,

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanuna göre Güvenli Elektronik İmza ile İmzalanmıştır.



Odamızda
ISO 9001:2015
Kalite Yönetim
Sistemi
Uygulanmaktadır

Evrakı Doğrulamak İçin : <https://ebys.denizticaretodasi.org.tr/enVision/Dogrula/BE50Z6>
Bilgi için: Sıla ÇUHACIOĞLU **Telefon:** 02122520130/244 **E-Posta:** sila.cuhacioglu@denizticaretodasi.org.tr
Meclis-i Mebusan Caddesi No: 22 34427 Fındıklı - Beyoğlu - İstanbul Türkiye
Tel : +90 (212) 252 01 30 (Pbx) **Faks:** +90 (212) 293 79 35
Web: www.denizticaretodasi.org.tr **E-mail:** iletisim@denizticaretodasi.org.tr **KEP:** imeakdto@hs01.kep.tr.





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 alanların yer alabileceği,

-Sahil şeridinin ikinci bölümünde, toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenleneceği, bu alanların sahil şeridinin ikinci bölümündeki emsali, ikinci bölüm olarak ayrılan alanın en fazla 0.20'si olabileceği, yapılanma hakkının kalan kısımları sahil şeridinin dışında kalan alanda kullanılacağı,

şeklinde belirtilmektedir.

Söz konusu Yönetmelik Değişikliği Odamız Web Sayfasında (www.denizticaretodasi.org.tr) Duyurular/Mevzuat/Turizm/Kıyı Yapıları Bölümlerinde yayımlanmaktadır.

Bilgilerinize arz/rica ederim.

Saygılarımla,

İsmet SALİHOĞLU
Genel Sekreter

Ek:

08 Ağustos 2020 tarih ve 31207 sayılı Resmi Gazete (4 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

- Tüm Üyeler (WEB Sayfası)
- İMEAK DTO Şubeleri ve Temsilcilikleri
- İMEAK DTO 14,31,38,39,45,46 ve 48 No'lu Meslek Komitesi Başkan ve Üyeleri

Bilgi:

- Yönetim Kurulu Başkan ve Üyeleri

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanuna göre Güvenli Elektronik İmza ile İmzalanmıştır.



Odamızda
ISO 9001:2015
Kalite Yönetim
Sistemi
Uygulanmaktadır

Evrakı Doğrulamak İçin : <https://ebys.denizticaretodasi.org.tr/enVision/Dogrula/BE50Z6>
Bilgi için: Sıla ÇUHACIOĞLU Telefon: 02122520130/244 E-Posta: sila.cuhacioglu@denizticaretodasi.org.tr
Meclis-i Mebusan Caddesi No: 22 34427 Fındıklı - Beyoğlu - İstanbul Türkiye
Tel : +90 (212) 252 01 30 (Pbx) Faks: +90 (212) 293 79 35
Web: www.denizticaretodasi.org.tr E-mail: iletisim@denizticaretodasi.org.tr KEP: imeakdto@hs01.kep.tr



YÖNETMELİK

Kültür ve Turizm Bakanlığınca:

**KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM
MERKEZLERİNDE İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI VE
ONAYLANMASINA İLİŞKİN YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

MADDE 1 – 3/11/2003 tarihli ve 25278 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmeliğin ismi “KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 1 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “tadil edilmesine ilişkin işlemleri düzenlemektir.” ibaresi “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.” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 2** – Bu Yönetmelik, mevki 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.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) ve (e) bentlerinde yer alan “Bakanlar Kurulu” ibareleri “Cumhurbaşkanı” olarak değiştirilmiş, (h) bendinde yer alan “1/2000” ibaresi “1/25000” olarak değiştirilmiş, (m) bendi yürürlükten kaldırılmış ve fıkranın sonuna aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“u) 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) Turistik Tesis Çatı piyesi: 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) Turistik Tesis Kanopisi: Güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıdır.

z) Kısmi turizm işletmesi belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan kısmi turizm işletmesi belgesidir.

aa) Kış turizm merkezleri: 2634 sayılı Kanun uyarınca kış turizmine yönelik ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleridir.

bb) 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) Turizm yatırımı belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm yatırımı belgesidir.

dd) Turizm işletmesi belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm işletmesi belgesidir.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin başlığı “**Tekliflerin Bakanlığa Sunulması**” olarak ve birinci fıkrasında yer alan “Bakanlıktan izin alınması gereklidir.” ibaresi “Bakanlıktan ön izin alınabilir.” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “değerlendirerek plan hazırlanması için ön uygunluk kararı verebilir,” ibaresi “değerlendirerek uygun görebilir,” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin başlığı “**Tekliflerin İncelenmesi**” olarak değiştirilmiş ve birinci fıkrasının birinci cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“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.”

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**Madde 15** – 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.”

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “1 (bir) aylık” ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde ve dördüncü bölüm eklenmiş, mevcut diğer bölüm buna göre teselsül ettirilmiştir.

“Sahil Şeridinde Yapılacak Uygulamalar

Madde 16/A - 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 kısımlarındaki uygulamalar, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazete’de 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 0.20’si olabilir. Yapılanma hakkının kalan kısımları sahil şeridinin dışında kalan alanda kullanılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Uygulamaya İlişkin Esaslar

Genel İlkeler

Madde 16/B – 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 kullanılamayacağı, 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.

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilgili idareden ruhsat alınmış turizm tesisleri için talep edilmesi halinde bu bölüm hükümleri uygulanır.

Yapılaşma Esasları

Madde 16/C – 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 bütünleşik olmayan kamerye, 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.

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri.

d) Atrium ve galeri boşlukları.

e) Ortak alan niteliğindeki ibadet yeri ve müştemilat.

f) Bina için gerekli minimum sığınak alanı.

g) Ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri.

h) Otopark alanları.

i) Tesisat katları.

j) 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.

k) Turizm tesislerinin bodrum katlarında yapılacak yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimler ile bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar.

l) 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, resepsiyonun ve lobi bölümünün bulunduğu bina giriş holleri 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 holünün 6 m^2 '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;

a) Zorunlu otopark alanları,

b) 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,

c) İbadet yeri ve müştemilatın 300 m^2 'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla otopark alanları ve bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m^2 'si,

f) 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;

a) 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.

b) Çatı formu belirlenen gabariyi aşmamak şartı ile farklı katlar ile ilişkilendirilerek de kullanılabilir.

c) Yapı yüksekliği aşılmamak ve çatı gabarisinin içinde kalmak kaydıyla, yapı çatı ile beraber farklı formlarda tasarlanabilir.

d) Turistik tesis çatı piyeslerinde tesise ait ortak mekânlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir.

e) 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 oluşturulmamasına 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 metrekaresi 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 adedini/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.”

MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı” ibaresi “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 15 – Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin başlığı “**Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik**” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 16 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 17 – Bu Yönetmelik hükümlerini Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.