



YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

EKO/KIRSAL/AGRO TURİZM İLKE KARARLARI

(Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü 21.01.2025 tarih ve 2025/01-04 sayılı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulu Gündemi ile karar alınmıştır)

Bakanlığımıza iletilen eko/kırsal/agro turizm amaçlı plan tekliflerinin;

- **Üst ölçekli planlarda (1/100.000, 1/50.000, 1/25.000) eko/kırsal/agro turizm gelişimine izin veren alanlarda veya üst ölçekli planı bulunmayan alanlarda veya üst ölçek plan kararları ile uyumlu olmayan hususların bulunduğu alanlarda yürürlükteki mevzuata uygun olarak hazırlanan ve ilgili kurum görüşleri alınarak Bakanlığımıza iletilen plan tekliflerinin aşağıda maddeler halinde belirtilen ilke kararları uyarınca değerlendirilmesi,**

1. Eko/Kırsal/Agro turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda teklife konu başvuru alanının uygulama öncesi toplam büyüklüğünün en az 25.000 m² olması,
2. Eko/agro/kırsal turizme ayrılan alanın emsale esas inşaat alanı maksimum 1500 m² ve yapı yüksekliği (görünen kat adedi) 2 kat olup bu alanlarda ifraz yapılamaz ve plan teklifi tek ada tek parsel olacak şekilde hazırlanacaktır. Bununla birlikte kat yükseklikleri ile yapı yüksekliğinin ve çatılara ilişkin koşulların teklife konu taşınmazın bulunduğu yörenin iklim, coğrafi ve mimari özellikleri, eğim koşulları, vb. hususlar göz önünde bulundurularak ayrıca belirlenmesi,
3. Bölgenin ihtiyaçları çerçevesinde gerekli büyüklükte yol, park, otopark vb. alanları da içerecek şekilde planlama alanı oluşturulduktan sonra, eko/agro/kırsal turizme ayrılan alanın en az %50'lük bölümünün yapı yapılamayacak şekilde ve yapı yaklaşma mesafesi ile gösterilerek, eko/agro/kırsal faaliyeti destekleyecek kullanımlar ve toprağın sürülmesine dayanan tarımsal faaliyetler dışında hiçbir müdahalede bulunulmadan, doğal dokuyu bozmayacak ve yapılaşma dışında tutulacak şekilde düzenlenmesi,
4. Eko/Agro/Kırsal Turizm faaliyetlerinden hangisinin alanda yapılacağı ve hangi faaliyetlerin yer alacağı, mimari projeye ilişkin bilgilerin yer aldığı, hedeflenen turist profili vb. konularda bilgileri içeren ve alanın turizm amacı dışında kullanılmayacağı taahhüdünü içeren ayrı bir raporun sunulması,
5. Turizm yatırımı belgesinin alınmasının zorunlu tutulması,
6. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmeliğin 9. Maddesinin Dokuzuncu Fıkrası uyarınca tesisin maksimum yatak kapasitesinin plan üzerinde gösterilmesi,
7. Plan teklifine konu alanın ulaşım bağlantılarının da plan kapsamında alınması, ulaşımın nasıl sağlanacağına ilişkin ulaşım etüdü hazırlanması, planlanan yolun genişliğinin kadastral yoldan fazla olması durumunda yol güzergahı üzerindeki parsel sahiplerinin muvaffaklarının alınması ve ilgili idaresince verilecek yol bağlantısının nasıl sağlanacağına ilişkin yazılı görüşün Bakanlığımıza iletilmesi,

8. Kentsel servislere ve sosyal donatı alanlarına erişimin nasıl sağlanacağına erişim mesafelerine ve hizmetin alınacağı yerleşmenin sosyal ve teknik altyapı durumuna ilişkin bilgilere plan açıklama raporunda yer verilmesi,
9. Bu ilke kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlığımıza resmi yazı veya dilekçe ile sunulan plan teklifleri, minimum 15.000 m² büyüklük şartını sağlamak koşulu ile bu ilke kararında yer alan büyüklük şartına tabi tutulmadan diğer şartlara uygun olacak şekilde yeniden düzenlenerek Bakanlığımıza iletilmesi halinde değerlendirilebilecektir.
10. Plan hükümlerine bu alanda;
 - a. Yer alacak konaklama tesisinin Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca sadece “Kırsal Turizm Tesisleri” olarak belgelendirilebileceği,
 - b. Eko/kırsal/agro turizme ayrılan alanda emsale esas inşaat alanının maksimum 1500 m² olarak sınırlandırılması,
 - c. Yer alacak turizm işletmesi belgeli konaklama tesisinin tek bir bağımsız bölüm olacağı ve bu tesisin konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu hakların tesis edilemeyeceği,
 - d. Yapılarda ana malzeme olarak yöresel inşaat malzemelerinin kullanılacağı,
 - e. En fazla bir (1) kat bodrum yapılabileceği; bodrum katta sadece bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak ünitelerin yer alabileceği ve bu alanların emsal hesabına dahil edilmeyeceği; tesisin birden fazla yapı yapılarak oluşturulması halinde, bodrumun sadece servis alanlarının en yoğun olarak bulunduğu bir yapıda yer alabileceği, diğer yapılarda bodrum kat yapılamayacağı, yapılan bodrum katının binanın izdüşümünü geçemeyeceği,
 - f. Yetkili idare tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen konaklama işletmelerinin bu ruhsatı aldıkları tarihten itibaren altı ay içinde Bakanlıktan turizm işletmesi belgesi almaları zorunludur. Turizm işletmesi belgesinin ilgili idaresine ibraz edileceği bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibinin ve denetiminin zorunlu olduğu ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı alındıktan 6 ay sonra turizm işletmesi belgesinin alınmaması durumunda ruhsatın iptal edileceği şeklinde düzenlenmesine karar verilmiştir.