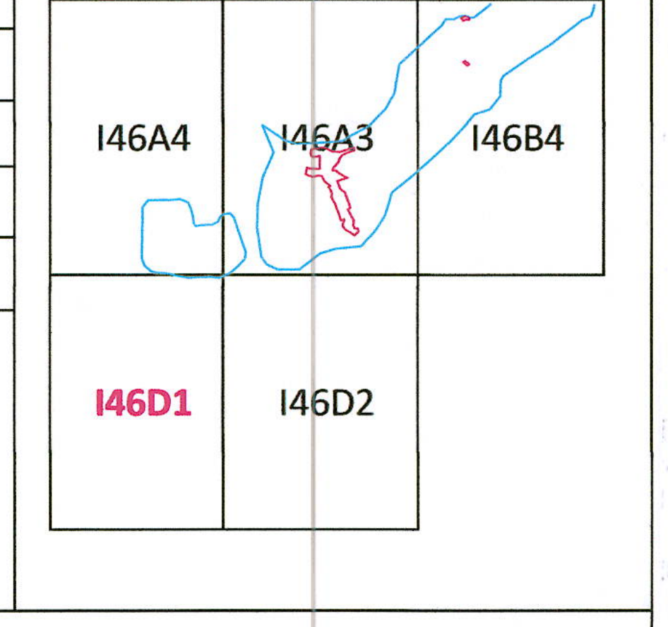
PLAN ADI :	ERZURUM PALANDÖKEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
TM NO / ADI:	181 / ERZURUM PALANDÖKEN KTKGB
ÖLÇEK:	1/25000
PAFTA SAYISI:	5
PAFTA ADI:	I46-D1
PİN:	NİP-251048229



UTTA
PLANLAMA PROJELENDİRME DANIŞMANLIK İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ.
Türkocağı Cad. 1364. Sok. 6/8 Oğuzlar Mah. Çankaya/Ankara
Hitit Vergi Dairesi : 897 001 8428
Mersis No : 0897001842800018

MAKBULE İLÇAN
Şehir Plancısı
T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
İmar Planı Yapımı Yeterlilik Belgesi
Grubu: A.No:930

2

MÜELLİFİNCE HAZIRLANAN 5 (BEŞ) PAFTADAN İBARET ERZURUM PALANDÖKEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, BAKANLIĞIMIZ PLAN İNCELEME VE DEĞERLENDİRME KURULUNUN 17.01.2024 TARİHLİ VE 2024/02-06 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEREK; 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNUNUN 7 NCİ MADDESİ UYARINCA ONANDI.

Canan ÖNEM AÇIKBAŞ
Grup Sorumlusu

29 Şubat 2024

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

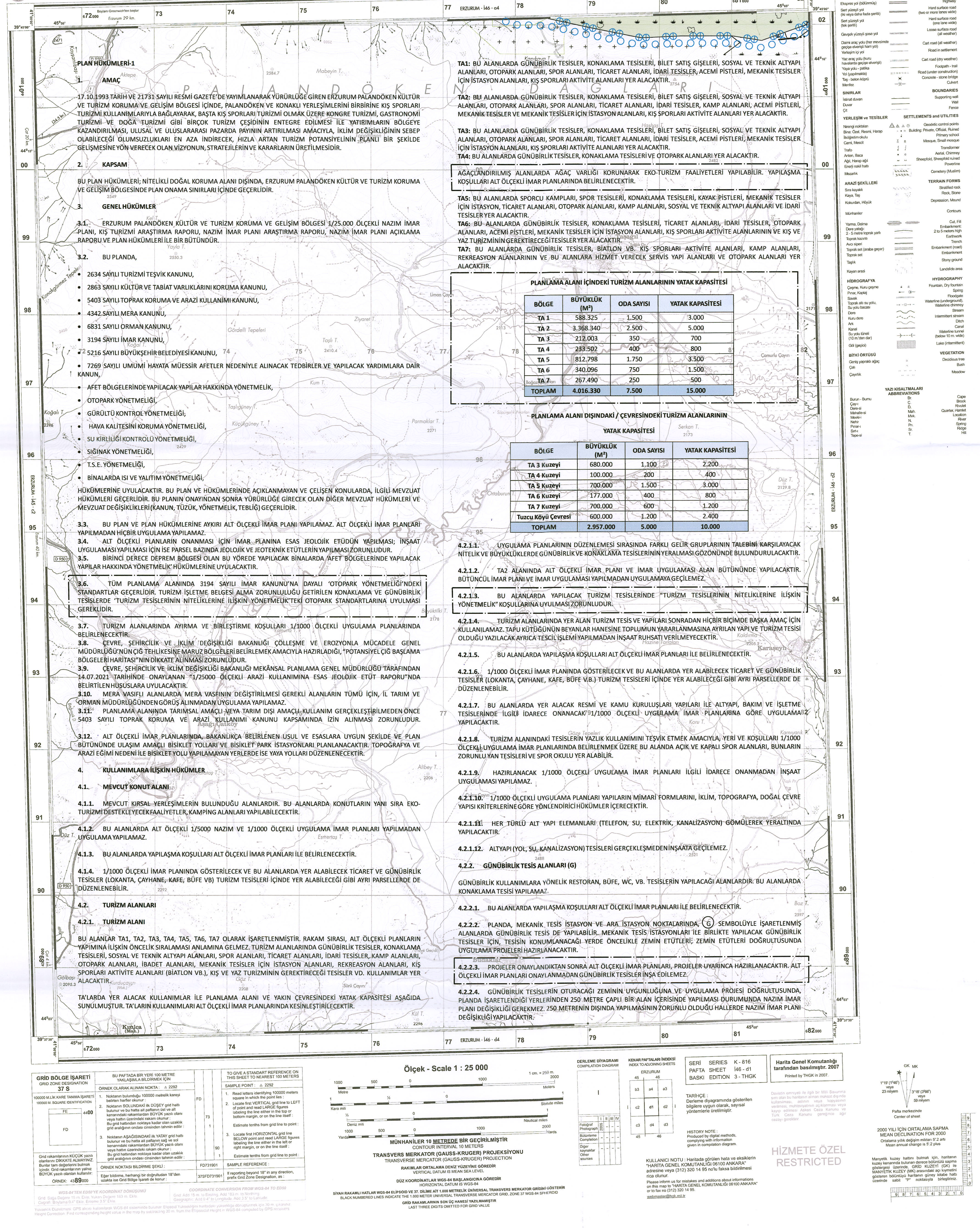
Özgür ALMAÇ
Daire Başkanı

TÜRKİYE 1 : 25 000

HİZMETE ÖZEL
RESTRICTED

ERZURUM - İ46-d1

SERİ SERIES K - 816
PAFTA SHEET İ46 - d1
BASKI EDITION 3 - THGK



SERİ SERIES K - 816
PAFTA SHEET İ46 - d1
BASKI EDITION 3 - THGK

Harita Genel Komutanlığı tarafından basılmıştır. 2007
Printed by THGK in 2007.

HİZMETE ÖZEL
RESTRICTED

PLAN HÜKÜMLERİ-1

1. AMAÇ

17.10.1993 TARİH VE 21731 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN ERZURUM PALANDÖKEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ İÇİNDE, PALANDÖKEN VE KONAKLI YERLEŞİMLERİNİ BİRBİRİNE KIŞ SPORLARI TURİZMİ KULLANIMLARIYLA BAĞLAYARAK, BAŞTA KIŞ SPORLARI TURİZMİ OLMAK ÜZERE KONGRE TURİZMİ, GASTRONOMİ TURİZMİ VE DOĞA TURİZMİ GİBİ BİRÇOK TURİZM ÇEŞİDİNİN ENTEGRE EDİLMESİ İLE YATIRIMLARIN BÖLGEYE KAZANDIRILMASI, ULUSAL VE ULUSLARARASI PAZARDA PAYININ ARTIRILMASI AMACIYLA, İKLİM DEĞİŞİKLİĞİNİN SEBEP OLABİLECEĞİ OLUMSUZLUKLARI EN AZA İNDİRECEK, HIZLA ARTAN TURİZM POTANSİYELİNİN PLANLI BİR ŞEKİLDE GELİŞMESİNE YÖN VERECEK OLAN VİZYONUN, STRATEJİLERİN VE KARARLARIN ÜRETİLMESİDİR.

2. KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ; NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI DIŞINDA, ERZURUM PALANDÖKEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİNDE PLAN ONAMA SINIRLARI İÇİNDE GEÇERLİDİR.

3. GENEL HÜKÜMLER

3.1. ERZURUM PALANDÖKEN KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, KIŞ TURİZMİ ARAŞTIRMA RAPORU, NAZIM İMAR PLANI ARAŞTIRMA RAPORU, NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3.2. BU PLANDA,

- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU,
- 4342 SAYILI MERA KANUNU,
- 6831 SAYILI ORMAN KANUNU,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN,
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ,
- SIĞINAK YÖNETMELİĞİ,
- T.S.E. YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARDA ISI VE YALITIM YÖNETMELİĞİ,

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU PLAN VE HÜKÜMLERİNDE AÇIKLANMAYAN VE ÇELİŞEN KONULARDA, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK OLAN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ VE MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ (KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ) GEÇERLİDİR.

3.3. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNE AYKIRI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILAMAZ. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI YAPILMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.4. ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN ONANMASI İÇİN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜDÜN YAPILMASI; İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMASI İÇİN İSE PARSEL BAZINDA JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

3.5. BİRİNCİ DERECE DEPREM BÖLGESİ OLAN BU YÖREDE YAPILACAK BİNALARDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

3.6. TÜM PLANLAMA ALANINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NA DAYALI 'OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NDEKİ STANDARTLAR GEÇERLİDİR. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALMA ZORUNLULUĞU GETİRİLEN KONAKLAMA VE GÜNÜBİRLİK TESİSLERDE 'TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'TEKİ OTOPARK STANDARTLARINA UYULMASI GEREKLİDİR.

3.7. TURİZM ALANLARINDA AYIRMA VE BİRLEŞTİRME KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

3.8. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ÇÖLLEŞME VE EROZYONLA MÜCADELE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN ÇIĞ TEHLİKESİNE MARUZ BÖLGELERİ BELİRLEMEK AMACIYLA HAZIRLADIĞI, "POTANSİYEL ÇIĞ BAŞLAMA BÖLGELERİ HARİTASI"NIN DİKKATE ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.9. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 14.07.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN "1/25000 ÖLÇEKLİ ARAZİ KULLANIMINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORU"NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.10. MERA VASIFLI ALANLARDA MERA VASFININ DEĞİŞTİRİLMESİ GEREKLİ ALANLARIN TÜMÜ İÇİN, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.11. PLANLAMA ALANINDA TARIMSAL AMAÇLI VEYA TARIM DIŞI AMAÇLI KULLANIM GERÇEKLEŞTİRİLMEDEN ÖNCE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA İZİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

3.12. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA, BAKANLIKÇA BELİRLENEN USUL VE ESASLARA UYGUN ŞEKİLDE VE PLAN BÜTÜNÜNDE ULAŞIM AMAÇLI BİSİKLET YOLLARI VE BİSİKLET PARK İSTASYONLARI PLANLANACAKTIR. TOPOĞRAFYA VE ARAZİ EĞİMİ NEDENİ İLE BİSİKLET YOLU YAPILAMAYAN YERLERDE İSE YAYA YOLLARI DÜZENLENECEKTİR.

4. KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. MEVCUT KONUT ALANI

4.1.1. MEVCUT KIRSAL YERLEŞİMLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONUTLARIN YANI SIRA EKO-TURİZMİ DESTEKLEYECEK FAALİYETLER, KAMPİNG ALANLARI YAPILABİLECEKTİR.

4.1.2. BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ 1/5000 NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4.1.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

4.1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEK VE BU ALANLARDA YER ALABİLECEK TİCARET VE GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, ÇAYHANE, KAFE, BÜFE VB) TURİZM TESİSLERİ İÇİNDE YER ALABİLECEĞİ GİBİ AYRI PARSELLERDE DE DÜZENLENEBİLİR.

4.2. TURİZM ALANLARI

4.2.1. TURİZM ALANI

BU ALANLAR TA1, TA2, TA3, TA4, TA5, TA6, TA7 OLARAK İŞARETLENMİŞTİR. RAKAM SIRASI, ALT ÖLÇEKLİ PLANLARIN YAPIMINA İLİŞKİN ÖNCELİK SIRALAMASI ANLAMINA GELMEZ. TURİZM ALANLARINDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, SPOR ALANLARI, TİCARET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, KAMP ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, İBADET ALANLARI, MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARI (BİATLON VB.), KIŞ VE YAZ TURİZMİNİN GEREKTİRECEĞİ TESİSLER VD. KULLANIMLAR YER ALACAKTIR.

TA'LARDA YER ALACAK KULLANIMLAR İLE PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YATAK KAPASİTESİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR. TA'LARIN KULLANIMLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA KESİNLEŞTİRİLECEKTİR.

TA1: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, TİCARET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, ACEMİ PİSTLERİ, MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON ALANLARI, KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARI YER ALACAKTIR.

TA2: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, TİCARET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, KAMP ALANLARI, ACEMİ PİSTLERİ, MEKANİK TESİSLER VE MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON ALANLARI, KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARI YER ALACAKTIR.

TA3: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ, BİLET SATIŞ GİŞELERİ, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, TİCARET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, ACEMİ PİSTLERİ, MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON ALANLARI, KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARI YER ALACAKTIR.

TA4: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ VE OTOPARK ALANLARI YER ALACAKTIR.

AĞAÇLANDIRILMIŞ ALANLARDA AĞAÇ VARLIĞI KORUNARAK EKO-TURİZM FAALİYETLERİ YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENECEKTİR.

TA5: BU ALANLARDA SPORCU KAMPLARI, SPOR TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, KAYAK PİSTLERİ, MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON, TİCARET ALANLARI, OTOPARK ALANLARI, KAMP ALANLARI, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE İDARİ TESİSLER YER ALACAKTIR.

TA6: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, KONAKLAMA TESİSLERİ, TİCARET ALANLARI, İDARİ TESİSLER, OTOPARK ALANLARI, ACEMİ PİSTLERİ, MEKANİK TESİSLER İÇİN İSTASYON ALANLARI, KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARININ VE KIŞ VE YAZ TURİZMİNİN GEREKTİRECEĞİ TESİSLER YER ALACAKTIR.

TA7: BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİSLER, BİATLON VB. KIŞ SPORLARI AKTİVİTE ALANLARI, KAMP ALANLARI, REKREASYON ALANLARININ VE BU ALANLARA HİZMET VERECEK SERVİS YAPI ALANLARI VE OTOPARK ALANLARI YER ALACAKTIR.

PLANLAMA ALANI İÇİNDEKİ TURİZM ALANLARININ YATAK KAPASİTESİ

BÖLGE	BÜYÜKLÜK (M^2)	ODA SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
TA 1	588.325	1.500	3.000
TA 2	3.368.340	2.500	5.000
TA 3	212.003	350	700
TA 4	233.502	400	800
TA 5	812.798	1.750	3.500
TA 6	340.096	750	1.500
TA 7	267.490	250	500
TOPLAM	4.016.330	7.500	15.000

PLANLAMA ALANI DIŞINDAKİ / ÇEVRESİNDEKİ TURİZM ALANLARININ YATAK KAPASİTESİ

BÖLGE	BÜYÜKLÜK (M^2)	ODA SAYISI	YATAK KAPASİTESİ
TA 3 Kuzeyi	680.000	1.100	2.200
TA 4 Kuzeyi	100.000	200	400
TA 5 Kuzeyi	700.000	1.500	3.000
TA 6 Kuzeyi	177.000	400	800
TA 7 Kuzeyi	700.000	600	1.200
Tuzcu Köyü Çevresi	600.000	1.200	2.400
TOPLAM	2.957.000	5.000	10.000

4.2.1.1. UYGULAMA PLANLARININ DÜZENLEMESİ SIRASINDA FARKLI GELİR GRUPLARININ TALEBİNİ KARŞILAYACAK NİTELİK VE BÜYÜKLÜKLERDE GÜNÜBİRLİK VE KONAKLAMA TESİSLERİNİN YERALMASI GÖZÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

4.2.1.2. TA2 ALANINDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE İMAR UYGULAMASI ALAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAKTIR. BÜTÜNCÜL İMAR PLANI VE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

4.2.1.3. BU ALANLARDA YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK" KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

4.2.1.4. TURİZM ALANLARINDA YER ALAN TURİZM TESİS VE YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK AYRICA TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYECEKTİR.

4.2.1.5. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

4.2.1.6. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEK VE BU ALANLARDA YER ALABİLECEK TİCARET VE GÜNÜBİRLİK TESİSLER (LOKANTA, ÇAYHANE, KAFE, BÜFE V.B.) TURİZM TESİSLERİ İÇİNDE YER ALABİLECEĞİ GİBİ AYRI PARSELLERDE DE DÜZENLENEBİLİR.

4.2.1.7. BU ALANLARDA YER ALACAK RESMİ VE KAMU KURULUŞLARI YAPILARI İLE ALTYAPI, BAKIM VE İŞLETME TESİSLERİNDE İLGİLİ İDARECE ONANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.2.1.8. TURİZM ALANINDAKİ TESİSLERİN YAZLIK KULLANIMINI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA, YERİ VE KOŞULLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA BELİRLENMEK ÜZERE BU ALANDA AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, BUNLARIN ZORUNLU YAN TESİSLERİ VE SPOR OKULU YER ALABİLİR.

4.2.1.9. HAZIRLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İLGİLİ İDARECE ONANMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.

4.2.1.10. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA PLANLARI YAPILARIN MİMARİ FORMLARINI, İKLİM, TOPOGRAFYA, DOĞAL ÇEVRE YAPISI KRİTERLERİNE GÖRE YÖNLENDİRİCİ HÜKÜMLER İÇERECEKTİR.

4.2.1.11. HER TÜRLÜ ALT YAPI ELEMANLARI (TELEFON, SU, ELEKTRİK, KANALİZASYON) GÖMÜLEREK YERALTINDA YAPILACAKTIR.

4.2.1.12. ALTYAPI (YOL, SU, KANALİZASYON) TESİSLERİ GERÇEKLEŞMEDEN İNŞAATA GEÇİLEMEZ.

4.2.2. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI (G)

GÜNÜBİRLİK KULLANIMLARA YÖNELİK RESTORAN, BÜFE, WC, VB. TESİSLERİN YAPILACAĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ.

4.2.2.1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI İLE BELİRLENECEKTİR.

4.2.2.2. PLANDA, MEKANİK TESİS İSTASYON VE ARA İSTASYON NOKTALARINDA, Ⓖ SEMBOLÜYLE İŞARETLENMİŞ ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TESİS DE YAPILABİLİR. MEKANİK TESİS İSTASYONLARI İLE BİRLİKTE YAPILACAK GÜNÜBİRLİK TESİSLER İÇİN, TESİSİN KONUMLANACAĞI YERDE ÖNCELİKLE ZEMİN ETÜTLERİ; ZEMİN ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA PROJELERİ HAZIRLANACAKTIR.

4.2.2.3. PROJELER ONAYLANDIKTAN SONRA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI, PROJELER UYARINCA HAZIRLANACAKTIR. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN GÜNÜBİRLİK TESİSLER İNŞA EDİLEMEZ.

4.2.2.4. GÜNÜBİRLİK TESİSLERİN OTURACAĞI ZEMİNİN UYGUNLUĞUNA VE UYGULAMA PROJESİ DOĞRULTUSUNDA, PLANDA İŞARETLENDİĞİ YERLERİNDEN 250 METRE ÇAPLI BİR ALAN İÇERİSİNDE YAPILMASI DURUMUNDA NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEZ. 250 METRENİN DIŞINDA YAPILMASININ ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILACAKTIR.