

YÖNETMELİK

Kültür ve Turizm Bakanlığından:

TURİZM TESİSLERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde imar planları ile turizme ayrılan yerlerdeki taşınmazların üzerinde yer alan Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli 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 belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde bulunan ve bu Yönetmelikte tanımlanan Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli 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.

(2) Bu Yönetmelik hükümleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce tespit ve ilân edilen turizm bölgeleri ve turizm alanları hakkında da uygulanır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 37 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
 - b) Bakan: Kültür ve Turizm Bakanını,
 - c) Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,
 - ç) 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 mekânları,
 - d) Kameriye: Güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,
 - e) Kanopi: Güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,
 - f) Kat holü: Piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,
 - g) Kısmi turizm işletmesi belgesi: 31/5/2019 tarihli ve 1134 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yürürlüğe konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan kısmi turizm işletmesi belgesini,
 - ğ) Kış turizm merkezleri: 2634 sayılı Kanun uyarınca kış turizmine yönelik ilan edilen kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerini,
 - h) 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 unsurlarını,
 - ı) Turizm yatırımı belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm yatırımı belgesini,
 - i) Turizm işletmesi belgesi: Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte tanımlanan turizm işletmesi belgesini,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerinden 4 üncü maddede tanımlanan turizm tesisleri yararlanabilir.

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

(3) Turizm tesislerinin bu Yönetmelik 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 2634 sayılı Kanun uyarınca sınırları tespit ve ilan edilen Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezleri, Turizm Bölgeleri ve Turizm Alanları 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. 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.

(8) Bu Yönetmelikte yer alan hükümler, planlarla ve büyükşehir ve il belediyeleri tarafından çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez, planlarda bu hükümlere aykırı olan hükümler uygulanamaz.

Yapılaşma esasları

MADDE 6 – (1) Turizm tesislerinde aşağıda belirtilen kullanımlar taban alanına dâhil edilmez:

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular ve iç bahçeler.
b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan kamariye, pergola, sundurma, betonarme olmayan sökülüp takılabilir mutfak üniteleri, açık yüzme ve süs havuzu.

c) Üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları.

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları.

d) Kontrol veya bekçi kulübeleri.

e) 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.

f) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar.

g) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi.

ğ) Kanopiler ve arkatlar.

h) Tesis bünyesinde varsa güneş panelleri ve temel ve kaidesi haricindeki kısımları.

ı) Açık otoparklar.

i) Giriş saçakları (markizler).

(2) Turizm tesislerinde aşağıda belirtilen kullanımlar katlar alanına dâhil edilmez:

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar.

b) 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.

ç) Atrium ve galeri boşlukları.

d) Ortak alan niteliğindeki ibadet yeri ve müştemilatın 300 m²’si.

e) Bina için gerekli minimum sığınak alanı.

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

g) Otopark alanları.

ğ) Tesisat katları.

h) 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.

1) Bodrum katlarda yapılacak turizm tesislerinin yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimler ile bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlar.

i) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkımlar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, resepsiyonun ve lobi bölümünün bulunduğu bina giriş holleleri ile kat holleleri ve asansör önü sahanlıkları.

(3) Bu maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; imar parseli alanının yüzde otuzunu aşamaz. Ancak; açık havuzlar bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

(4) 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) Turizm tesislerinde çatı eğimi en fazla yüzde kırk olabilir. Çatılarda mahya kotu hesap edilirken imar durumunda verilen saçak üst kotu esas alınır. Açık ya da kapalı çıkma hizasında son kat döşeme üst kotu ile saçak üst kotu arasında en fazla 1.20 metre fark olabilir.

b) 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.

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

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

d) Eğimli çatı mahya yüksekliği dört metreyi geçemez. Gerekli hallerde çatı mahya yüksekliği 4.00 metrede bitirilerek devamında teras çatı yapılabilir.

e) Çatılar kırma, beşik veya eğimli çatı yüzeyini elli santimetreden fazla taşmamak, çatı başlangıç ve bitiş noktalarını değiştirmek kaydı ile tonoz çatı şeklinde olabilir.

f) Çatı aralarında tesise ait ortak mekânlar, odalar ve son kattaki odalarla irtibatlı suit odalar düzenlenebilir.

g) Çatı arasındaki mekânlarda, mahya yüksekliğini aşmamak ve çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla kullanım amacı dikkate alınmak suretiyle asgari yükseklik şartı aranmaz.

(5) Otellerde en üst çatı gabarisinden sonra kullanılabilir bir alan oluşturmamak kaydıyla simgesel öğeler yapılabilir.

(6) 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 ihtiyaca göre düzenlenebilir; gerekli yüksekliği elde etmek için katlar birleştirilebilir. Açığa çıkan kısımlar katlar alanına dâhil edilmek kaydı ile iskân edilebilir.

(7) 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.

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

(9) Bina cephe uzunluğu ve derinliği, yapı yaklaşma mesafeleri ve taban alanı sınırlaması haricinde herhangi bir ölçüyle sınırlı değildir.

(10) 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.

(11) 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.

(12) Yapı yüksekliği içinde kalmak kaydıyla asma katlar kat adedinden sayılmaz.

(13) 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.

(14) 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmelikte 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 Yönetmeliğe aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

(2) Bu Yönetmeliğin uygulanması sırasında ortaya çıkan tereddütleri gidermeye Bakanlık yetkilidir.

İnşaatı devam eden turizm tesisleri

MADDE 8 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla ilgili idareden yapı ruhsatı alınan turizm tesisleri için talep edilmesi halinde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 9 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Kültür ve Turizm Bakanı yürütür.