

Duyuru Tarihi : 21.07.2006
Duyuru No : DUYURU/2006-136

**KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA
TAHSİSİ HAKKINDA YÖNETMELİK
(R.G. 21.07.2006 – 26235)**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, bu bölgelerin veya bu bölgelerin planlarla belirlenmiş alt bölgeleri ve turizm merkezlerinin içinde veya dışındaki kamu taşınmazlarının Bakanlığa tahsisi, özel mülkiyete tabi taşınmazların kamulaştırılması, Hazine adına tapuya tescili, yatırımcılara tahsisi, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kiralama, işletme ve devir işlemleri ile bu işlemlere ilişkin süre, bedel, hakların sona ermesi ve diğer koşullarla turizm amaçlı kullanırılmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, bu bölgelerin veya bu bölgelerin planlarla belirlenmiş alt bölgeleri ve turizm merkezlerinin içinde veya dışındaki kamu taşınmazlarının Bakanlığa tahsisi, özel mülkiyete tabi taşınmazların kamulaştırılması, Hazine adına tapuya tescili, yatırımcılara tahsisi, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi, kiralama, işletme ve devir işlemleri ile bu işlemlere ilişkin süre, bedel, hakların sona ermesi ve diğer koşullarla turizm amaçlı kullanırılmasına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik; 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Alt yatırımcı: Ana yatırımcıya tahsis edilen taşınmazlardan en az birini devralan tüzel kişileri,
- b) Ana yatırımcı: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamı veya plânlarla belirlenmiş alt bölgelerinde Bakanlar Kurulu Kararı ile turizm yatırımını plan kararıyla belirlenen tüm sosyal ve teknik altyapılarıyla birlikte gerçekleştirecek veya gerçekleştirilmesini sağlayacak olan gerçek veya tüzel kişiyi,
- c) Bakanlığa tahsis: Kamu taşınmazlarının Kanun ve bu Yönetmelik amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere Bakanlığın tasarrufuna bırakılmasını,
- ç) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
- d) Girişimci: Turizm yatırımı yapmak isteği ile Bakanlığa başvurmuş Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklıkları ve konsorsiyumları,
- e) Kamu taşınmazları: Kanun uyarınca Bakanlığa tahsis edilen Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, bu bölgelerin veya bu bölgelerin planlarla belirlenmiş alt bölgeleri ve turizm merkezlerinin içinde yer alan orman arazilerini,

- f) Kanun: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu,
- g) Kesin tahsis: Ön izin koşullarını yerine getiren girişimciler adına, kamu taşınmazı üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi veya kiralama ya da kullanma izni verilmesi suretiyle kullanma hakkı verilmesini,
- ğ) Komisyon: Bu Yönetmelik uyarınca oluşturulan Arazi Tahsis Komisyonunu,
- h) Kullanma bedeli: Kira, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelini,
- ı) Kültür ve turizm koruma ve gelişim alt bölgesi: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi içerisinde bulunan ve 1/25000 veya daha alt ölçekli plan ile belirlenen, içinde turizm türleri ile kültür, eğitim, eğlence, ticaret, konut ve her türlü teknik ve sosyal altyapı alanlarından bir veya daha fazlasını kapsayan, kendi içinde alt alanlara ayrılabilen taşınmazları,
- i) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi: Tarihi ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı veya turizm potansiyelinin yüksek olduğu yöreleri korumak, kullanmak, sektörel kalkınmayı ve planlı gelişimi sağlamak amacıyla değerlendirmek üzere sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla tespit ve ilan edilen bölgeleri,
- j) Ön izin: Bu Yönetmelik kapsamındaki kamuya ait taşınmazlarla ilgili turizm amaçlı plan ve proje geliştirilmesi ile diğer işlemlerin tamamlanmasına imkân tanınması amacıyla girişimci adına kesin tahsis aşamasına kadar verilen izni,
- k) Sosyal ve teknik alt yapı hizmetlerinin yapımı veya katılım payı: İlanen yapılacak tahsislerden Bakanlık tarafından belirlenen tahsise konu alanlarda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımını veya maliyetinin karşılanması için toplam yatırım maliyetinin binde on beşinden az olmamak üzere, girişimci tarafından teklif edilen ve/veya müzakere sonucunda belirlenecek payı,
- l) Tahsis şartnamesi: Bakanlıkça her ilan döneminde tahsise konu taşınmazların özel şartlarını ve genel hükümlerini içeren şartnameyi,
- m) Toplam yatırım maliyeti: Bakanlıkça yatırım türleri için her yıl belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam yatırım tutarını,
- n) Turizm bölgeleri ve alanları: 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununda 24/7/2003 tarihli ve 4957 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce yeri, mevkii ve sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla tespit ve ilan edilen ve Kanunun Geçici 7 nci maddesine göre yürürlükte olan bölgeleri ve alanları,
- o) Turizm merkezleri: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri içinde veya dışında, öncelikle geliştirilmesi öngörülen, yeri, mevkii ve sınırları Bakanlığın önerisi ve Bakanlar Kurulu Kararıyla tespit ve ilan edilen turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan yerleri veya bölümlerini,
- ö) Yatırımcı: Turizm yatırımı belgesine sahip tüzel kişileri ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Taşınmazların Bakanlık Tasarrufuna Alınması

Turizme ayrılan alanlar için öncelikle yapılacak işlemler

MADDE 5 – (1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde ve dışındaki kamu taşınmazlarından tarihi, kültürel ve doğal değerler, turizm potansiyeli, altyapı kolaylığı, sektörel kalkınma, planlı gelişme, turizm çeşitliliği, mahalli özellikler gibi nedenlerle öncelikle turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülenler Bakanlıkça saptanır.

(2) Bu gibi alanlara rastlayan taşınmazların mülkiyet durumları belirlenir. Kadastro çalışması yapılmamış ise öncelikle yaptırılabilir. İmar planları yapılmamışsa yapılır veya yaptırılır ve Bakanlıkça onaylanır.

(3) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi ve turizm merkezi dışındaki alanların Bakanlığın tasarrufuna alınmasından sonra imar planları ilgili kuruma onay için sunulur.

Turizme ayrılan taşınmazların bakanlık tasarrufuna alınması işlemleri

MADDE 6 – (1) Kamu taşınmazlarından Bakanlık tasarrufuna alınması kararlaştırılanların Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen usul ve süreler içinde Bakanlığa tahsisleri sağlanır. Bu amaçla planlama, kamulaştırma, parselasyon, tapuya tescil, devir, tahsis ve benzeri işlemler Bakanlıkça ilgili mevzuata uygun olarak takip edilir ve sonuçlandırılır.

(2) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde, kamu kurum ve kuruluşlarına ait turizm, eēitim ve dinlenme amaçlı tesisler ile araziler üzerindeki tahsisler, Bakanlıēın teklifi ve Maliye Bakanlıēının uygun görüşü üzerine, tahsisi yapan idarece kaldırılır ve tasarruf hakları Bakanlıēa verilir.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, alt bölgesi ve turizm merkezleri dışındaki hazine taşınmazları

MADDE 7 – (1) İmar planları ile turizme ayrılan Hazine taşınmazlarında yatırım yapmak amacıyla başvuru olduēunda 18/3/1986 tarihli ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde tahsis yapılabilir.

Kamulaştırma işlemleri

MADDE 8 – (1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde Bakanlıēın tasarrufuna alınmasına karar verilen özel mülkiyete tabi taşınmazlar Bakanlık tarafından 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre kamulaştırılarak Hazine adına tapuya tescil edilir. Bu taşınmazlar tescil tarihini takiben bir ay içinde Kanunun 8 inci maddesi uyarınca Maliye Bakanlıēı tarafından Bakanlıēa tahsis edilir.

(2) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde kalan özel mülkiyete tabi taşınmazların turizm yatırımlarına tahsisi amacıyla, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yapılabilir. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmazlar da tapuda Hazine adına tescil edilir.

(3) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde kalan, kamuya ait olan taşınmazlar ile bedeli Bakanlık bütçesinden karşılanmak suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde sözleşmesinde belirtilen süre kadar yatırımcılar lehine bedeli karřılıēında, kamulaştırma bedeli yatırımcı tarafından karşılanarak Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde ise, yatırımcı lehine kamulaştırılan kısma isabet eden toplam yatırım maliyeti bedelinin on binde beş oranında bedelle baēımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilir. İrtifak hakkına ilişkin tüm işlemler Maliye Bakanlıēınca yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Tahsis İlanı ve Taleplerin Deēerlendirilmesi

Duyuru

MADDE 9 – (1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde ve dışında, imar planları ile turizme ayrılmış yerlerde bulunan ve Bakanlık tasarrufuna alınmış olan kamu arazilerinden girişimcilere tahsisi uygun görülenlerin yeri, imar durumu, özellikleri, altyapı durumu, krokileri, yatırımın tamamlanma süresi ve tahsis için son başvuru tarihi de belirtilerek Bakanlıkça yapılacak ilan ile girişimcilere duyurulur.

Başvuru usul ve esasları

MADDE 10 – (1) Girişimciler, bu Yönetmelik uyarınca ilan edilen taşınmazların turizm amaēlı kullanımı için müracaat süresi içerisinde;

a) Bakanlıkça hazırlanan tahsis şartnamesinde istenilen tüm bilgi ve belgeler ile  rneēi şartnamede ekli beyanname ve eki formu, ilgilinin yatırımı gerçekleştirebilecek mali durumunu gösteren yeminli mali müşavirce veya baēımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanacak mali deēerlendirme raporunu,

b) Tahsise konu kamu taşınmazı üzerinde gerçekleştirilecek tesisin tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden tahsis şartnamesinde belirtilen o yıldı birim maliyetlerine göre tespit edilecek toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında kesin ve süresiz teminat mektubunun ilgili muhasebe birimine teslim edildiēine ilişkin alındı belgesini,

c) Yatırımın gerekleřtirileceēi bölgenin veya projenin niteliēine göre, tahsis yapılan ve yapılacak alanlarda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımının veya maliyetinin karşılanması için Bakanlıkça tespit edilecek payın karřılanacaēına ve ayrıca tahsis şartnamesinde belirtilen diēer tüm koşulların kabul edildiēine ve yerine getirileceēine ilişkin noter tasdikli taahhütnameyi,

Bakanlıēa vermekle ve tebligat adresini bildirmekle yükümlüdür.

- (2) Başvurular ortak girişim olarak yapılabilir. Ortak girişimler birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından iş ortaklığı veya konsorsiyum olarak iki türlü oluşturulabilir.
- (3) İş ortaklığı; üyeleri, hak ve sorumluluklarıyla işin tümünü birlikte yapmak üzere anlaşmış ortaklıklardır.
- (4) Konsorsiyum ise, üyeleri, hak ve sorumluluklarını ayırarak işin kendi uzmanlık alanlarıyla ilgili kısımlarını yapmak üzere anlaşmış ortaklıklardır.
- (5) İş ortaklığı anlaşmalarında pilot ortak, konsorsiyum anlaşmalarında ise koordinatör ortak belirtilir. Bakanlıkça yapılacak işlemlerde pilot ortak ya da koordinatör ortak kanuni muhataptır.
- (6) İş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesinin noter tasdikli bir örneği Bakanlığa verilir.
- (7) Bakanlık, işin farklı uzmanlıklar gerektirmesi durumunda, ilana konsorsiyumların teklif verip veremeyeceğini tahsis şartnamesinde belirtir.
- (8) İş ortaklığı anlaşma ve sözleşmesinde iş ortaklığını oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsilen sorumlu oldukları, konsorsiyum anlaşma ve sözleşmelerinde ise, konsorsiyumu oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin, işin hangi kısmını taahhüt ettikleri ve taahhüdün yerine getirilmesinde koordinatör ortak aracılığıyla aralarındaki koordinasyonu sağlayacakları belirtilir.
- (9) İş ortaklığı veya konsorsiyum şeklinde yapılan başvurularda, sonradan pilot ortak veya koordinatör ortağın dışındaki diğer ortaklardan bir veya daha fazlasının çekilmesi durumunda; pilot ortak, koordinatör ortak ve kalan ortakların mali durumunun yatırımın en az yüzde ellisini öz kaynaklarıyla gerçekleştirmeye yeteceğinin başvuru esnasında verilen yeminli mali müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanacak mali değerlendirme raporu ile belgelendirilmesi halinde, iş ortaklıklarında pilot ortak, konsorsiyumlarda ise koordinatör ortak işi sürdürmeye yetkilidir.
- (10) Bakanlığa yapılan kamu taşınmazları tahsis talepleri, tahsis şartnamesinde belirlenen tüm bilgi ve belgelerin Bakanlığa teslim tarihinden itibaren altı ay içinde Komisyonca sonuçlandırılır. Bu süre gerekli görüldüğü hallerde Bakanlıkça uzatılabilir.
- (11) Girişimcinin yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişi olması halinde, bu girişimciler tarafından bu maddeye göre hazırlatılacak mali değerlendirme raporu; Türkiye'de bulunan yeminli mali müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanabileceği gibi, bu girişimcilerin uyrukluklarında bulundukları ülkenin mevzuatına göre denetim yetkisi verilen kuruluşlara hazırlatılarak, bu raporun aslı ile o ülkedeki Türk Büyükelçiliği veya Başkonsoloslugu tarafından; bulunulan ülke mevzuatına göre raporu düzenleyen kuruluşun yetkili olduğu belirtilerek onaylanan Türkçe tercümesi ile birlikte de Bakanlığa verilebilir.

Tekliflerin değerlendirilmesi

MADDE 11 – (1) Bakanlığa yapılan başvurular, bu Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde ve tahsis şartnamesinde belirlenecek hususlar kapsamında hem mali yeterlilik hem de sektörde deneyimlilik açısından değerlendirilir.

- (2) Birden fazla başvuru yapılan taşınmazlar için yeterli görülen girişimciler arasında sosyal ve teknik altyapıya katılım payı için müzakere yapılır. Müzakereye katılacak girişimciler tarafından teklif edilen ilk katılım miktarı tutarında kesin ve süresiz teminat mektubu müzakere öncesinde Bakanlığa teslim edilir.
- (3) Müzakere sonucunda; sosyal ve teknik altyapıya en fazla katılım payını öneren girişimci tarafından müzakereye katılmak için verilen teminat mektubu Bakanlıkça ilgili muhasebe birimine teslim edilir. Ayrıca girişimciden, müzakere başlangıcında teklif ettiği miktar ile müzakere sonucunda teklif ettiği miktar arasındaki fark kadar kesin ve süresiz teminat mektubunu en geç otuz gün içerisinde ilgili muhasebe birimine teslim ederek, alındı belgesinin Bakanlığa verilmesi istenir.
- (4) Bu yükümlülüğünü yerine getiren girişimci adına Komisyon kararı ile ön izin verilir. Diğer girişimcilerin tüm teminat mektupları müzakere sonrası iade edilir.
- (5) Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, müzakere sonucunda en yüksek teklifi veren girişimcinin taahhüdünden vazgeçmesi veya süresi içerisinde ek teminat mektubunu getirmemesi halinde, bu girişimciden başvuru sırasında alınan teminat mektubu ile müzakereye katılmak için verilen teminat mektubu nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda, Bakanlık müzakere sonucunda sosyal ve teknik altyapıya katılım payı için ikinci en yüksek teklifi veren girişimciye, yazılı bildirim tarihinden itibaren en geç otuz gün içerisinde o yılki birim maliyetlerine göre tespit edilecek toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında kesin ve süresiz teminat mektubu ile müzakere sonucunda kendi teklif ettiği sosyal ve teknik altyapıya katkı payı bedeli kadar kesin ve süresiz teminat mektubunu ilgili muhasebe birimine teslim ederek, buna ilişkin alındı belgesini Bakanlığa vermesi istenir. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde, bu girişimci adına Komisyon kararı ile ön izin

verilir. İkinci en fazla sosyal ve teknik altyapıya katılım payı miktarı öneren girişimcinin Bakanlığın bu teklifini kabul etmemesi durumunda, ikinci girişimcinin önerdiği katılım payı miktarını kabul etmeleri halinde sırasıyla diğer girişimcilere Bakanlıkça aynı öneride bulunulabilir.

(6) Ön izin alan girişimciden, kesin tahsis yapılmadan önce müzakereye taahhüt ettiği sosyal ve teknik altyapıya katılım payı miktarının nakden Bakanlık Döner Sermaye Merkez Müdürlüğü hesabına en geç otuz gün içerisinde yatırılması istenir. Bu bedelin yatırılması halinde müzakere sırasında alınan teminat mektupları iade edilir. Girişimci tarafından bu bedelin süresi içerisinde yatırılmaması halinde ise, ön izin Bakanlıkça iptal edilir ve ön izin için alınan teminat mektubu ile müzakere için verilen teminat mektupları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir.

(7) Müzakereye ilişkin usul ve esaslar Komisyonca belirlenerek müzakereye katılacak girişimcilere tebliğ edilir. Müzakere öncesi, bu usul ve esasların kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin noter onaylı taahhütname Bakanlıkça teslim edilir.

(8) Tek başvurunun yapıldığı parseller ise, Komisyonca değerlendirilerek sonuçlandırılır. Bu durumda da, yatırımın gerçekleştirileceği bölgenin ve projenin niteliğine göre girişimciden Komisyonca belirlenecek miktarda sosyal ve teknik altyapıya katılım payı istenebilir.

(9) Komisyon, projeleri ile turizme katkı sağlayacağı öngörülen girişimcilere, talep ettiği parselin tahsis edilememesi halinde, ilana çıkarılan ancak talep olmayan diğer parsellerden bir veya birden fazlasını önerebilir.

(10) Ana yatırımcılara yapılacak tahsislerde ise, Bakanlıkça yapılan başvurular bu Yönetmeliğin 10 uncu maddesinde ve tahsis şartnamesinde belirlenecek hususlar kapsamında hem mali yeterlilik hem de sektörde deneyimlilik bakımından değerlendirilir. Değerlendirme sonucunda yeterli görülen ana yatırımcılar arasında kullanım süresinin azaltımı yönünde yapılan müzakereye en az kullanım süresini teklif eden ana yatırımcı Bakanlıkça Bakanlar Kurulunun onayına sunulur. Bakanlar Kurulunun onayından sonra ana yatırımcıya Komisyonca ön izin verilir ve diğer girişimcilerin tüm teminat mektupları iade edilir.

Ek alan tahsisi

MADDE 12 – (1) Aşağıda belirtilen niteliklerdeki kamu taşınmazları; özel mülkiyete veya tahsisli yatırımlara, bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki duyuru şartı aranmaksızın, tahsise ilişkin diğer hususların da sağlanması ve hisseli parsel teşekkül ettirilmemek şartı ile ek alan olarak tahsis edilebilir:

- Küçük ölçekli planlardan büyük ölçekli planlara geçişte ölçeğin gerektirdiği farklılıklardan doğan ilave bitişik alanlar,
- Arazinin topoğrafik durumu, zemin yapısı, bitki örtüsü gibi çeşitli kısıtlılık nedenleriyle inşa edilecek tesis türünün ve sınıfının gerektirdiği şartların sağlanamaması halinde meydana gelen olumsuzluğun giderilmesine imkan verilecek ilave bitişik alanlar,
- Uygulama imar planının yapımı aşamasında geçirilen kıyı kenar çizgisi nedeni ile küçülen imar parselinin, ilanda belirtilen yatak kapasitesi ve büyüklüğe çıkarılması için gerekli ilave bitişik alanlar,
- İmar parseli bütünlüğünün oluşturulması ve uygulama imar planlarında öngörülen kapasitenin elde edilebilmesi bakımından, imar parseli içinde kalan alanlar.

(2) Ancak, ek alan verilirken aşağıda belirtilen şartlara uyulur:

- Ek alanlar ana parseli doğrudan bitişik parsellerden verilebilir. Arada yol veya dere gibi ayırıcı engellerin bulunması durumunda ek alan verilmez.
- Ek alanların toplamı, özel mülkiyete veya ilk yapılan kesin tahsise konu taşınmazın toplam yüzölçümünün üçte birini ve toplam yirmi beş bin metre kareyi geçemez.

Mekanik tesis hattı tahsisi

MADDE 13 – (1) Faaliyetlerinin tamamlayıcısı olarak hizmet vermesi amacıyla, Bakanlıkça belgelendirilmiş bölgedeki turizm tesislerine veya bunların kuracağı ticari ortaklıklara, eşit koşullarda yararlanmak ve birlikte işletilmek şartıyla ve kuruluş kanunlarında turizm yatırımı ve işletmeciliği ile görevlendirilmiş kamu kurum ve kuruluşlarına, bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki duyuru şartı aranmaksızın, imar planına uygun mekanik tesis hattı yapılmak üzere bedeli karşılığında arazi tahsis edilebilir.

Arazi tahsis komisyonunun oluşumu

MADDE 14 – (1) Arazi Tahsis Komisyonu; Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden sorumlu Müsteşar Yardımcısı Başkanlığında, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü, ilgili Genel Müdür Yardımcısı, arazi tahsisinden sorumlu Daire Başkanı ile yatırım geliştirme ve planlamadan sorumlu Dairesi Başkanından oluşur.

(2) Gerekli görüldüğü hallerde, görüşüne başvurmak üzere Komisyona Bakanlık 1. Hukuk Müşaviri veya konunun uzmanı çağırılabilir.

(3) Komisyonun sekretaryası, arazi tahsisinden sorumlu Dairesi Başkanlığı tarafından yürütülür.

Arazi tahsis komisyonu kararları

MADDE 15 – (1) Arazi Tahsis Komisyonu, taşınmazlar hakkında girişimcilere ön izin verilmesine, ön iznin kesin tahsise dönüştürülmesine, bu izinlerin uzatılmasına, dondurulmasına, dondurulmanın kaldırılmasına, iptaline, ek alan verilmesine, mekanik tesis hatlarının tahsisine veya iptaline, ana yatırımcı tarafından sunulan imar uygulama iş programı veya yatırımı gerçekleştirme programının onayına ve yatırımcının mücbir sebepten veya kusuru olmaksızın kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir hukuki ve idari uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle iptal edilen tahsislerin ihyasına, tür ve kapasite değişikliklerine, kesin tahsis, kullanma hakkı ve hisse devirlerine, unvan değişikliğine, Kanunda ve bu Yönetmelikte belirtilen diğer konulara ilişkin kararları alır. Komisyon kararları Bakanlık onayı ile kesinleşir. Komisyon tüm üyelerin katılımıyla toplanır ve kararlarını üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alır. Karşıt oylar ayrıntılı gerekçelerle belirtilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Tahsis İşlemleri

Ön İzin

MADDE 16 – (1) Onaylı uygulama imar planı bulunmayan alanlarda girişimciye harita ve plan çalışmaları, tasdik işlemleri, turizm amaçlı anonim şirket kurulması ve diğer işlemlerin yapılması için altı ayı geçmemek üzere bedeli karşılığında ön izin verilir.

(2) Ön iznin yürürlüğe girebilmesi için, yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde;

a) Toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında kesin ve süresiz teminat mektubunun ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin,

b) Noter onaylı ön izin taahhünamesinin,

c) Ön izin bedelinin muhasebe birimine hesabına yatırıldığına ilişkin makbuz örneğinin, Bakanlığa teslim edilmesi şarttır.

(3) Ön izin yukarıdaki belgelerin Bakanlığa teslimi tarihinde başlar ve bu durumda Bakanlığa müracaat aşamasında verilen teminat mektubu iade edilir.

(4) Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, girişimcinin ön izin talebi geçersiz sayılır ve müracaat aşamasında ve müzakere sırasında alınan teminat mektupları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir.

(5) Onaylı uygulama imar planı bulunan alanlarda, girişimciye en fazla dört ay ön izin süresi verilir.

(6) Girişimciler tarafından ön izin süresinin uzatılmasının talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun bulunması halinde ön izin süreleri, imar planı olmayan yerler için altışar aylık, imar planı olan yerler için dörder aylık dönemler halinde ve bedeli karşılığında en fazla üç kez uzatılabilir.

(7) Ana yatırımcıya ise bir yıl ön izin süresi verilir, bu süre birer yıllık dönemler halinde ve bedeli karşılığında en fazla üç kez uzatılabilir.

(8) Ön izin işlemlerinin verilen veya uzatılan ön izin süresinden önce gerçekleştirilmesi halinde, peşin alınan ön izin bedeli kesin tahsis bedelinden mahsup edilir.

(9) Ancak, kamudan kaynaklanan veya mücbir sebepler ile Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerin varlığı halinde ön izin süresi sorun çözümleninceye kadar dondurulur ve dondurulan süre için ön izin bedeli alınmaz.

(10) Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında girişimcinin ön izin süresi içerisinde yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, ön izin Bakanlıkça iptal edilir. Bu durumda peşin tahsil edilen ön izin bedeli iade edilmez ve müracaat aşamasında alınan teminat mektubu ile müzakere sırasında alınan teminat mektupları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir.

(11) Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle, verilen veya uzatılan ön izin süreleri içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilememesi halinde, girişimcinin talebi üzerine, ön izin Bakanlıkça iptal edilerek alınan teminat mektupları ile ön izin bedelleri faizsiz olarak iade edilir.

(12) Ana yatırımcı adına verilen ön iznin iptali ve teminat mektubunun nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilmesine ilişkin Komisyon kararları, Bakanlar Kurulunun onayı ile yürürlük kazanır.

(13) Bu durumda boşalacak olan kamu arazisi için 10 uncu madde hükümleri uygulanır.

(14) Girişimci, ön izin süresi içerisinde;

a) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan yerlerde yatırım alanının uygulama imar planını hazırlatıp ilgili kurumlara onaylatır. Ön izne konu taşınmaz hakkında gerekli olan ifraz, tevhit, terkin ve benzeri işlemleri yapar veya yaptırır.

b) Tapu ve kadastro idaresinden tasdik edilmiş aplikasyon krokisi ve ayrıca ormanlık alanlarda orman idaresince tasdik edilmiş ağaç röleve planı alır.

c) İştigal konuları arasında turizm olan bir anonim şirket kurar.

1) Kurulan anonim şirketin ön izne konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın toplam maliyetinin en az yüzde elli biri oranında sermayeye sahip olması gerekir.

2) Ön izin verilen gerçek veya tüzel kişilerin kurulan anonim şirketteki hissesi yüzde elli birin altında olamaz.

ç) Turizm yatırımı belgesi veya ana turizm yatırımı belgesini alır.

d) Sosyal ve teknik altyapı katılım payının ilgili idareye ödendiğine ilişkin belgeyi Bakanlığa iletir.

(15) İş ortaklığı veya konsorsiyum tarafından ön izin süresi içerisinde kurulacak anonim şirketlerde, iş ortaklığı veya konsorsiyumun payı yüzde elli birin altında olamaz ve bu paylar iş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesinde belirtilen orana göre ortaklar arasında dağıtılır.

(16) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamının ana yatırımcıya verilmesi halinde, ana yatırımcı, yukarıda belirtilenlere ilave olarak, imar uygulama iş programı veya yatırımı gerçekleştirme programı hazırlayıp Bakanlığa sunmakla yükümlüdür. Ayrıca, imar planının tamamlayıcısı olarak ana yatırımcı, tahsis edilen alanın yatırımın tamamlanmasından sonra hangi yöntemle yönetileceğine ilişkin yönetim planını da Bakanlığa sunmakla yükümlüdür. Bu program ve yönetim planı Komisyonca onaylanır. Yönetim planı, imar planı notlarına işlenir.

Kesin tahsis

MADDE 17 – (1) Ön izin yükümlülüklerini yerine getirerek turizm yatırımı belgesi veya ana turizm yatırımı belgesi alan girişimci adına Komisyon kararı ile kesin tahsis yapılır.

(2) Yatırımcı tarafından kesin tahsis yazısının tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde;

a) Toplam yatırım maliyetinin yüzde onuna tekabül eden miktarda kesin ve süresiz teminat mektubunun ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin,

b) Kesin tahsis koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin şirket yönetim kurulu kararının noter tasdikli örneğinin,

Bakanlığa teslim edilmesi halinde kesin tahsis yürürlük kazanır.

(3) Kesin tahsiste istenilen teminat mektubunun girişimci tarafından ilgili muhasebe birimine teslim edildiğine ilişkin alındı belgesinin verilmesinden sonra, ön izin için alınan teminat mektubu iade edilir.

(4) Bu belgelerin Bakanlığa teslim edilmesinden sonra bağımsız ve sürekli üst hakkı dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiralama yapılması ya da kullanma izni verilmesi Bakanlıkça Maliye Bakanlığından istenilir.

(5) Girişimcilere, Komisyon kararı ile kırk dokuz yıla kadar; ana yatırımcılara ise yetmiş beş yıla kadar tahsis yapılabilir. Tahsis süresi, kesin tahsis yazısının tebliğ tarihinden başlar.

(6) Yatırımın duyuruda belirtilen sürede tamamlanması zorunludur. Ancak, yatırımcının kendi kusurundan kaynaklanmayan sebeplerle yatırımın tamamlanamaması halinde, yatırımcılara başlangıçta öngörülen yatırım süresini geçmemek kaydıyla ek süre verilebilir. Bu ek süre içerisinde yatırımın tamamlanamaması halinde tahsis iptal edilir ve teminat mektubu nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

(7) Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle yatırıma başlanamaması veya yatırımın gerçekleştirilememesi durumunda kesin tahsis süresi dondurulur. Kesin tahsis süresinin dondurulmasına ilişkin Komisyon karar tarihi ile dondurulan sürenin başlatılmasına ilişkin Komisyon karar tarihi arasında geçen süre tahsis süresine eklenir ve bu süre için kullanma bedeli ödenmez.

(8) Ancak, kendi kusuru dışında, mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir hukuki ve idari uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle süresi içerisinde yükümlülüklerini tamamlamadıklarını belgeleyen yatırımcının talebi durumunda, kesin tahsisi iptal edilir ve teminat mektupları iade edilir. Bu durumda kesin tahsisin iptal edildiği tarihe kadar olan kullanım bedelleri tahsil edilir.

(9) Ana yatırımcıya tahsis edilen alanlarda planlar ile oluşan parseller içinde yer alan her türlü bina, tesis ve bağımsız bölümler veya diğer alanlar tahsis sözleşmesinde öngörülmüş olmak ve tahsis süresini aşmamak koşuluyla üçüncü şahıslara kiralanabilir, işlettirilebilir veya bu bölümler üzerinde ana yatırımcı lehine tesis edilen bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı ya da kullanma izni devredilebilir.

(10) Üçüncü şahısların tahsis sözleşmesi ve koşullarından doğacak yükümlülükleri yerine getirmesinden ana yatırımcı Bakanlığa karşı, üçüncü şahıslar da aynı yükümlülüklerin yerine getirilmesinden ana yatırımcıya ve Bakanlığa karşı sorumludur. Bu sorumluluklar kesin tahsis sözleşmeleri ile belirlenir.

(11) Ana yatırımcıdan bu maddenin (a) bendinde belirtilen teminat mektubunun yanı sıra tahsis edilecek alanda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapının yapımına ilişkin olarak ilgili kurumlardan temin edilecek birim fiyatlara göre hesaplanan toplam yatırım tutarında olan ve Komisyonca da uygun görülen ikinci bir kesin ve süresiz teminat mektubu alınır. Bu teminat mektubu sosyal ve teknik altyapıların tamamlanması ve ilgili kurumlardan kullanılabilir belgesi alınmasından sonra iade edilir.

(12) Alt yatırımcılar tarafından yapılacak tesisler için bu maddenin (a) bendinde belirtilen teminat mektubunun ilgili muhasebe birimine yatırıldığına ilişkin alındı belgesinin Bakanlığa verilmesi halinde ana yatırımcının bu tesise ilişkin teminat mektubu iade edilir.

(13) Kesin tahsis yükümlülüklerini yerine getirmeyen yatırımcının tahsisi Bakanlıkça re'sen iptal edilir ve teminat mektupları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesisler bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

(14) Ana yatırımcı adına verilen kesin tahsisin iptali ve teminat mektubunun nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilmesine ilişkin Komisyon kararı, Bakanlar Kurulunun onayı ile yürürlük kazanır.

(15) Ana yatırımcının tahsisi iptal edildiğinde, alt yatırımcının hakları korunur. Bir başka ana yatırımcının bulunamaması halinde Bakanlık imar parselleri bazında alt yatırımcıların tahsisini devam ettirir.

(16) Bu durumda boşalacak olan kamu arazisinin tahsisi için Yönetmeliğin 9 uncu maddesi uygulanır.

Kamu kuruluşlarına taşınmaz tahsisi

MADDE 18 – (1) Kuruluş kanunlarında, turizm yatırımı ve işletmeciliği ile görevlendirilmiş kamu kurum ve kuruluşlarına turizm yatırımı belgesi alması şartıyla, konaklama hariç imar planlarında yalnızca günübirlik, rekreasyon ve spor tesisleri gibi kullanıma ayrılmış alanlar ilansız olarak tahsis edilebilir. Bu şekilde tahsis edilen taşınmazlar üzerinde süreli irtifak hakkı kurulur.

(2) Ancak, kamu kurum ve kuruluşları bu taşınmazlar üzerinde adlarına yapılan tahsisi üçüncü kişilere devredemezler ve tür değişikliği yapamazlar. Aksi takdirde tahsisleri iptal edilir.

Tahsis şekilleri

MADDE 19 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki kamu taşınmazları, aşağıda belirtilen şekillerde girişimcilere tahsis edilebilir:

a) Kiralama: Kamu taşınmazları üzerinde yapılacak tesisin tür, sınıf ve kapasitesi, mahalli özellikleri dikkate alınarak Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere girişimcilere kiralanabilir.

b) İrtifak hakkı: Kamu taşınmazları üzerinde, Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere, bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil olmak üzere irtifak hakkı tesis edilebilir.

c) Kullanma izni: Kamu taşınmazlarından özel mevzuatı gereğince tapuya tescili mümkün olmayan yerler üzerinde, Komisyonca belirlenecek süre ile turizm amaçlı kullanılmak üzere girişimcilere kullanma izni verilebilir.

(2) Kiralama veya irtifak hakkı tesisi ya da kullanma izni verilmesine ilişkin tüm işlemler, bu Yönetmelik hükümleri kapsamında Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca yürütülür.

Ön izin bedeli

MADDE 20 – (1) Yıllık ön izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin binde biridir. Ön izin bedeli, Bakanlıkça belirtilen süre içinde Hazineye gelir yazılmak üzere peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılır. Ancak bu bedel, 29/1/2004 tarihli ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır.

Kullanım bedeli

MADDE 21 – (1) Kullanım bedelinin başlangıç tarihi kesin tahsis tarihidir. Kullanım bedeli, Hazineye gelir yazılmak üzere bu tarihten itibaren yıllık olarak hesaplanıp peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılır.

a) Kesin tahsisi yapılan taşınmazların ilk yıl kullanım bedeli, toplam yatırım maliyetinin binde beşidir. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde bu oran, toplam yatırım maliyetinin binde iki buçuktur. Ancak bu bedeller, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır. Müteakip yıllar için kullanım bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan üretici fiyatları endeksindeki meydana gelen artış oranının (bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı) bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle artırılarak tahsil edilir. Ancak bu bedel, kullanıma konu tesisin o yıldaki birim fiyatlara göre hesaplanan toplam yatırım maliyetinden, tesisin yaşına göre her yıl için yüzde iki yıpranma payı düşüldükten sonra bulunacak bakiye değer binde beşinden; termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde binde iki buçuktan az olamaz. Ancak bu bedeller, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır.

b) Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye yüzde bir oranında pay alınır. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde bu oran binde beştir. Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oran yüzde elli indirimli uygulanır. İşletme hasılatı; işletmenin esas faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur. Yıllık işletme hasılatını gösteren mali tablolar 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınan yeminli mali müşavirlere tasdik ettirilerek en geç bilanço dönemini takip eden Mayıs ayı sonuna kadar ilgili Defterdarlık/Malmüdürlüğüne verilir ve işletme hasılatından alınacak pay ilgili Defterdarlık/Malmüdürlüğüne yatırılır. Ayrıca, tesislerin tamamının veya bir kısmının işletmeciliğinin üçüncü kişi veya kuruluşlara kiraya verilmesi halinde, kiraya veren kira bedeli üzerinden, kiracı/kiracılar ise, kiraya verene ödedikleri kira bedeli mahsup edildikten sonra kalan yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazineye yüzde bir oranında pay öderler. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde bu oran binde beştir. Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oran yüzde elli indirimli uygulanır.

c) Tahsis edilen taşınmazın orman arazisi olması halinde; 31/12/2005 tarihli ve 26040 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Orman Köylüleri Kalkınma Hizmetlerine İlişkin Esas ve Usullerin 5 inci maddesinde belirtilen esas ve usullere göre bütçeye gelir kaydedilmek ve bir defaya mahsus olmak üzere Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri alınır. Orman Köylüleri Kalkındırma Geliri proje toplam bedelinin orman sahasına isabet eden kısmının yüzde üçüdür. Ayrıca işletmede tür, sınıf ve kapasite değişikliği yapılması halinde, yatırım veya işletme belgesi düzenlendiği tarihteki birim maliyetler üzerinden yapılan değişiklik esas alınarak hesaplanacak bedel her defasında ödenir.

(2) Ana yatırımcıya yapılacak tahsislerde Bakanlıkça belgelendirilemeyen ancak kabul edilen imar planında bulunan diğer kullanımlardan alınacak bedeller kesin tahsise ilişkin alınacak Komisyon kararında belirlenir.

(3) Bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki istisnadan yararlanarak ilansız ek alan tahsisi yapılanlar için ilk yıl kullanım bedeli ve hasılat payları, ek alanın, ek alan dahil toplam alana oranlanması sonucunda bulunan ve ek alana isabet eden kapasite üzerinden hesaplanır.

(4) Turizm yatırımı veya işletmesi belgeli tesiste meydana gelen tür ve sınıf değişikliklerinde, belgedeki değişikliğin yapıldığı tarih itibarıyla o yıl için belirlenen birim maliyetler üzerinden yeni kullanım bedeli

tespit edilir. Kapasite artışlarında ise belgedeki değişikliğin yapıldığı tarih itibariyle, artan kapasite için o yıl için belirlenen birim maliyetler üzerinden ek kullanım bedeli tespit edilir.

(5) Tespit edilen yeni veya ek bedeller, yatırımcı tarafından tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ilgili muhasebe birimine peşin olarak ödenir.

(6) Tesisin türü, sınıfı ve kapasitesinin düşürülmesi halinde kullanım bedellerinde herhangi bir indirimle gidilmez.

(7) Kullanım bedellerinin iki yıl üst üste ve yatırımcıya ödeme için verilecek 30 günlük süre içinde ödenmemesi halinde kesin tahsis ve tapuya tescil edilen irtifak hakkı iptal edilerek hak tapudan terkin edilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesis bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Yapıların tahsisinde bedel

MADDE 22 – (1) Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca Bakanlığa tahsis edilen taşınmazlar ve üzerindeki yapılar da gerçek ve tüzel kişilere Bakanlıkça tahsis edilebilir. Bu durumda;

a) Tahsis edilen taşınmaz ve üzerindeki yapıların özel girişimcilerce aynen turizm amaçlı kullanımı halinde toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında yıllık kullanım bedeli alınır. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde bu oran, toplam yatırım maliyetinin yüzde iki buçuğudur. Ancak bu bedeller, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için yüzde elli indirimli uygulanır.

b) Tahsis edilen taşınmazın ve üzerindeki yapıların Bakanlıkça uygun görülecek bir yatırım projesinin gerçekleştirilmesinden sonra, ek kapasite artışı sağlayacak şekilde turizm amaçlı kullanımı halinde, bu maddenin (a) bendinde belirtilen kullanım bedeline ilave olarak, yatırımcı tarafından gerçekleştirilen toplam yatırımın binde beşi, termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde binde iki buçuğu oranında kullanım bedeli alınır. Ancak, 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yapılacak yatırımlar için bu oran yüzde elli indirimli uygulanır. Ayrıca, bu madde uyarınca tahsis edilen taşınmazın üzerindeki yapıların işletmeye açılmasından sonra, toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazinece, bu Yönetmeliğin 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen oran ile esas ve usullere göre pay alınır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Denetim ve Hakların Sona Ermesi

Denetim

MADDE 23 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak kiraya verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen yerlerin denetimi, Maliye Bakanlığının ilgili mevzuattan doğan yetkileri saklı kalmak kaydıyla Bakanlık tarafından yapılır.

(2) Denetim sonucunda belge iptalinin söz konusu olması durumunda, yatırımcıya yeni belge alması için altı aylık bir süre verilir. Bu süre içerisinde belge alınamaz ise tahsis iptal edilir ve bu Yönetmeliğin 24 üncü maddesi hükümleri uygulanır.

Tahsisin iptali ve sözleşmenin feshi

MADDE 24 – (1) Tahsis koşullarına, irtifak hakkı, kiralama veya kullanma izni sözleşmelerine aykırı davranışların kesin tahsisleri ve sözleşmeleri iptal edilir. Bu durumda yatırımcıların tüm hakları sona erer, taşınmazlar üzerinde bulunan yapı ve tesisler müşterimlatları ile birlikte bedelsiz olarak Hazineye intikal eder ve teminatları nakde çevrilerek Hazineye irat kaydedilir. Yatırımcılar bunlar için herhangi bir hak, bedel veya tazminat talebinde bulunamaz. Yatırımcılar tarafından taşınmaza veya üzerinde bulunan yapı, tesis ve müşterimlatlara zarar verilmiş ise, bunun bedeli de ayrıca alınır.

Tahsis süresinin sona ermesi

MADDE 25 – (1) Bu Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince, kesin tahsis süresinin sona ermesi ile yatırımcıların tüm hakları sona erer. Bakanlıkça; amacına uygun kullanımın devamı şartıyla, tahsis sözleşmesinin süresi, bu Yönetmeliğin 22 nci maddesinde belirtilen kullanım bedeli ve hasılat payı

alınmak suretiyle uzatılabilir. Aksi halde, tahsise konu taşınmazın üzerinde bulunan yapı, tesis ve müştemilatı ile birlikte herhangi bir bedel ödenmeden Hazineye intikal eder.

(2) Kesin tahsis süresi sona eren kamu taşınmazı ile Hazineye intikal eden üzerindeki yapı, tesis ve müştemilatı, Bakanlıkça; günün koşullarına göre belirlenecek şartlarla, yeni girişimcilere bu Yönetmeliğe göre tahsis edilebilir.

ALTINCI BÖLÜM **Çeşitli ve Son Hükümler**

Sosyal ve teknik altyapı hizmetleri

MADDE 26 – (1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, alt bölgesi ve turizm merkezlerinde Bakanlık, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımını veya maliyetinin karşılanmasını taşınmazın tahsisinde ve kapasite artışlarında yatırımcıdan tahsis koşulu olarak ister. Yatırımcıların karşılayacakları sosyal ve teknik altyapı katılım payları Bakanlıkça belirlenir ve Bakanlığın belirleyeceği hesaba yatırılır.

(2) Tahsise konu taşınmazın bulunduğu alanda sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanamaması halinde, bu hizmetlerin sağlanması amacıyla Bakanlık tüzel kişi yatırımcılardan ayrı tüzel kişilik kurmalarını isteyebilir. Kurulacak tüzel kişiliğin kararlarına yatırımcılar tarafından uyulur ve katkı payları ödenir.

(3) Ana yatırımcı kendisine tahsis edilen bölgedeki imar planlarına göre yapılması gereken her türlü teknik ve sosyal altyapının gerçekleştirilmesinden sorumludur.

(4) Ana yatırımcının tahsis sözleşmesindeki sosyal ve teknik altyapı taahhütlerini yerine getirmemesi halinde Bakanlık bu yükümlülükleri, sosyal ve teknik altyapıya ilişkin teminatını paraya çevirerek Komisyonun belirleyeceği usulle yaptırır.

Bedelsiz tahsis

MADDE 27 – (1) Bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen kültür turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde turistik tesislerin atık su arıtma tesisi ve katı atık tesisleri ve diğer altyapı hizmetlerini yürütmek üzere kamu kuruluşları ile mahalli idarelerin kurmuş oldukları birliklere ilansız ve bedelsiz arazi tahsis edilebilir. Ancak bu tahsis; bölgede faaliyet sürdüren şirketler veya mahalli idarelerin kurmuş oldukları şirketler için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde birinden az olmamak üzere Komisyonca belirlenecek bedel üzerinden yapılır.

Tahsis Yapılamayacak Olanlar

MADDE 28 – (1) Başvuru ile ön izin süresi arasında geçen zamanda 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu uyarınca ihalelere katılmaktan yasaklananlara bu Yönetmelik uyarınca ön izin verilemez. Bakanlık, başvurular sona erdikten sonra ve ön izin verilmeden önce başvuru sahiplerinin yasaklı olup olmadığını kontrol eder.

Şerh ve tescillerin terkin

MADDE 29 – (1) Tahsisin sona ermesi halinde, Maliye Bakanlığınca irtifak hakkı terkin ettirilerek tapu kütüğündeki şerh, takyidat ve beyanlar kaldırılır.

Yönetmelikte yer almayan hususlar

MADDE 30 – (1) Bu Yönetmeliğin uygulanmasıyla ilgili hususlarda, ilgisine göre Bakanlık, Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı düzenlemeler yapabilir.

Diğer kamu kuruluşlarınca verilen izinler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Kùltür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, kùltür ve turizm gelişim bölgeleri alt bölgeleri ve turizm merkezleri ile bunların dışındaki alanlarda bulunan taşınmazlar hakkında diğer kamu kuruluşlarınca verilen izinler ile yapılan kiralama, tahsis, irtifak hakkı ve kullanma haklarına ilişkin işlemler tahsisi yapan kurum tarafından yürütölür. Bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilemez.

Yürürlük

MADDE 31 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 32 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Kùltür ve Turizm Bakanı yürütür.