

Turizm Yatırımcılarına Kamu Arazisi Tahsisi

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca, 2634/4957 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve bu Kanun uyarınca yürürlüğe giren "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümleri çerçevesinde, "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölge ve Turizm Alanı/Merkezi" içerisinde yer alan, imar planları ile turizme ayrılmış kamu arazileri, üzerinde turistik tesis gerçekleştirmek amacıyla; Resmi Gazete ve tirajı yüksek üç büyük gazetede www.kulturturizm.gov.tr adresinde ilan edilerek kamuya duyurulmakta olup, verilen süre içerisinde istenilen bilgi ve belgelerle müracaat eden yatırımcılar içerisinde yapılan değerlendirme sonucunda uygun görülenlere, tesis türüne göre tahsis işlemi gerçekleştirilmektedir.

Kamu arazisi tahsisi için gerçek kişi, tüzel kişi veya ortak girişim (konsorsiyum veya iş ortaklığı) olarak başvurulabilir.

Girişimciler aşağıda belirtilen bilgi ve belgeleri şartnamede belirtilen adrese teslim ederler:

- 1) Dilekçe,
- 2) Beyanname ve eki Bilgi Formu,
- 3) Yatırım Zamanlama Tablosu,
- 4) Tüzel kişiliklerin son ortaklık yapısını gösterir ticaret sicili gazetesi veya noter onaylı hazırlanmış cetveli,
- 5) Kesin ve Süresiz Teminat Mektubu,
- 6) Yeminli Mali Müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanacak mali değerlendirme raporu,
- 7) Taahhütname,
- 8) Ortak girişim olarak başvurulması halinde, noter tasdikli iş ortaklığı veya konsorsiyum sözleşmesi,
- 9) Şartname Banka Dekontu.

Bakanlığa yapılan başvurular, Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesinde ve tahsis şartnamesinde belirlenecek hususlar kapsamında hem yeminli mali müşavir raporuna dayanan mali yeterlilik hem de sektörde deneyimlilik açısından Arazi Tahsis Komisyonunca değerlendirilir.

Birden fazla başvuru yapılan parseller için yeterli görülen girişimciler arasında sosyal ve teknik altyapıya katılım amaçlı müzakere yapılır.

Tek başvurunun yapıldığı parseller ise, Arazi Tahsis Komisyonunca değerlendirilerek sonuçlandırılır.

Bakanlık; yapılan başvuruların değerlendirilmesi sonucunda şartnamede yer alan taşınmazların başvuru sahiplerine tahsis edilip edilmeyeceği hususunda serbesttir.

Girişimciye harita ve plan çalışmalarının tasdik işlemleri ve turizm amaçlı anonim şirket kurulması vb. için altı ayı geçmemek üzere ön izin verilir.

Ön iznin yürürlüğe girebilmesi için, yatırımcı tarafından ön izin kararının kendisine taahhütlü olarak tebliğ tarihini takiben bir ay içerisinde;

- a) Toplam Yatırım Maliyetinin yüzde beşi (%5) oranında Kesin ve Süresiz Teminat Mektubunun,
- b) Noter onaylı ön izin taahhütnamesinin,
- c) Ön izin iş programının Bakanlığa teslim edilmesi şarttır.

Ön izin; teminat mektubu, taahhütname ve iş programının Bakanlığa teslimi tarihinde başlar ve bu durumda Bakanlığa başvuru aşamasında verilen teminat mektubu iade edilir.

Girişimci, Ön İzin süresi içerisinde;

- a) 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan yerlerde yatırım alanının harita ve Uygulama İmar Planını hazırlatıp ilgili kurumlara onaylatır. Gerekli olan ifraz, tevhid, terkin vb. işlemleri yapar veya yaptırır.
- b) Orman mülkiyetinde bulunan veya orman vasfındaki hazineye ait taşınmazlar için, ağaç röleve planını hazırlatarak ilgili Orman İdaresince onaylanmasından sonra Bakanlığa verir.
- c) Tapu ve Kadastro İdaresinden tasdik edilmiş güncel aplikasyon krokisini alır.
- d) Faaliyet konuları arasında "turizm" olan anonim şirketini kurar.
- e) Turizm Yatırımı Belgesini alır.
- f) Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporu hazırlanması gereken yerlerde gerekli izinleri alır.
- g) Toplam Yatırım Maliyetinin m² ye göre hesaplandığı durumlarda belediyesinden onaylı vaziyet planını, ön izinde istenilen belgeler arasında verir.
- h) Müzakere aşamasında teklif edilen ve teminat mektubu olarak Bakanlığa sunulan sosyal ve teknik altyapıya katılım payına ilişkin bedeli Bakanlığın belirleyeceği banka hesabına yatırır.

Zorunlu veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında girişimcinin ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, ön izin Bakanlıkça iptal edilir, başvuru aşamasında alınan teminat mektubu ile müzakere sırasında alınan teminat mektupları nakde çevrilerek hazineye gelir kaydedilir.

Zorunlu veya kamudan kaynaklanan sebeplerle verilen veya uzatılan ön izin süreleri içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, girişimcinin talebi üzerine, ön izin Bakanlıkça iptal edilerek alınan teminat mektupları iade edilir.

Ön İzin yükümlülüklerini yerine getiren ve sosyal ve teknik altyapıya katılım bedelinin Bakanlığın belirlediği hesaba yatırıldığına ilişkin belgeyi Bakanlığa ileten yatırımcı adına Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile kesin tahsis yapılır ve bu amaçla alınan teminat mektubu iade edilir.

Yatırımcı tarafından, kesin tahsis kararının kendisine taahhütlü olarak tebliğ tarihini takiben bir ay içerisinde;

- a) Toplam yatırım maliyetinin %10 (yüzde on) una karşılık gelen miktarda kesin ve süresiz teminat mektubunun,
- b) Kesin Tahsis koşullarının kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin noter tasdikli taahhütnamesinin,
- c) İş programının,

Bakanlığa teslim edilmesi halinde kesin tahsis yürürlük kazanır.

Kesin tahsiste istenilen teminat mektubunun girişimci tarafından verilmesinden sonra, ön izin için alınan teminat mektubu iade edilir.

Zorunlu veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebepler dışında, kesin tahsis yazısında belirtilen sürelerde yükümlülüklerini yerine getirmeyen girişimcinin tahsisi Bakanlıkça re'sen iptal edilir ve teminatları nakde çevrilerek hazineye gelir kaydedilir. Bu durumda arazi üzerindeki her tür yapı ve tesis bedelsiz olarak hazineye intikal eder.

Ancak, imar planı kararlarını ve mimari proje hazırlığı işlemlerini engelleyici zorunlu veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerle, verilen süreler sorun çözümleninceye kadar dondurulur. Bu süre içerisinde arazi kira bedeli alınmaz ve dondurulan süre kadar bir zaman dilimi sürece ilave edilir.

Bu durumda boşalacak olan kamu arazisi, Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca ilan edilerek tekrar değerlendirilir.

Şartnamede belirtilmeyen hususlarda, Bakanlıkça yayımlanan "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir. Anılan yönetmelikte de belirtilmeyen hususların çıkması durumunda Arazi Tahsis Komisyonu kararları uygulanacaktır.

Daha detaylı bilgi için Kültür ve Turizm Bakanlığı web sitesi ziyaret edilebilir.