

**T.C.
DİDİM TİCARET ODASI'NIN
TURİZM BAKANLIĞI'NIN DİDİM TURİZM KENT PROJESİ
HAKKINDA RAPOR TASLAK PLAN**

**HAZIRLAYAN: ALPER KÖKŞEN
DİDİM TİCARET ODASI HALKLA İLİŞKİLER VE PROJELER UZMANI**

26 ARALIK 2005

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No.</u>
1. TURİZM KENT PROJESİNİN TANITIMI	1
1.1. YENİ TURİZM TAHSİSLERİNİN YAPILACAĞI YERLER	1
1. 2. TURİZM KENTLERİ DOĞRULTUSUNDA YATIRIM	
YAPILABİLECEK ALANLAR	1
2. DİDİM TİCARET ODASI TURİZMCİ ÜYELERİMİZLE GENEL	
OLARAK TURİZM KENTLERİ PROJESİ İLE YAPILABİLECEĞİ	
YATIRIM İÇERİKLERİ	2
3. DİDİM TİCARET ODASI'NIN DİDİM KENT PROJESİ İÇİN	
YAPMASI GEREKENLER	2
4. BİLGİ VE BELGELERİN TAMAMLANMASINDAN SONRA DİDİM	
TİCARET ODASI TARAFINDAN YÜRÜTÜLECEK TURİZM KENT	
PROJESİ PLANI	3
5. TURİZM YATIRIMI YAPMA AŞAMALARI	4
5. 1. TURİZM SEKTÖRÜ SİZİN İÇİN İYİ BİR YATIRIM KONUSU	
OLABİLİR Mİ?	4
5. 2. YAPACAĞINIZ TURİZM YATIRIMININ TÜRÜNÜ BELİRLEDİNİZ Mİ?.	4
5. 3. YATIRIMIN YERİNİ NASIL SEÇECEKSİNİZ?	6
5. 4. TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALMA AŞAMASINA GELDİNİZ	8
5. 5. İNŞAAT RUHSATI ALMA AŞAMASINA GELDİNİZ	9
5. 6. TEŞVİK BELGESİNİ NASIL ALACAKSINIZ?	9
5. 7. YATIRIM KREDİLERİ	10
5. 8. YABANCI SERMAYE İLE NASIL İŞBİRLİĞİ YAPABİLİRSİNİZ?	10
5. 9. TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ	10
5. 10. İLGİLİ YÖNETMELİKLER	11
5.11. KALKINMA PLANLARINA DA YANSIYAN TURİZM İLKELERİ	11

1. TURİZM KENT PROJESİNİN TANITIMI

Turizm Kentleri Projesi'nin geçmişi 10 yıl gibi bir süreye dayanmaktadır. Turizm Bakanlığı, turizm bölgelerinde planlı, programlı Turizm Kentleri oluşturmaya çalışmaktadır. Turizm Kentleri projesi, 58. Hükümetin Acil Eylem Planında yer alan ve Turizm Bakanlığı tarafından yerine getirilecek bir proje olarak belirlenmiştir. Mevcut hükümetimizin Acil Eylem Planında ise 1 yıl içinde 1 tane Turizm Kenti oluşturma projesi vardır. Bunlar; Manavgat, Didim ve Dalaman başta olmak üzere 7 ilçe ve beldedir. Turizm Bakanlığı'nın her kent projesi için 3 kişilik Turizm uzmanı atamış ve çok uzun çalışmalar yaparak, Kent Projelerini hazırlamışlardır. Bu kent projelerine göre;

1.1. YENİ TURİZM TAHSİSLERİNİN YAPILACAĞI YERLER ŞUNLAR :

- * **Aydın-Didim Turizm Kenti:** Didim Marin Kent olarak yatırımcılara sunulacak.
- * **Muğla-Dalaman Turizm Kenti:** Havaalanı sayesinde bir istasyon olarak kullanılan ama Marmaris ve Bodrum nedeniyle geri planda kalan Dalaman, 'Sağlıklı Yaşam Kenti' olacak.
- * **Çeşme-Paşalimanı Turizm Kenti:** Çeşme'nin cazibesinden yararlanılacak. Termal turizmin geliştirileceği bu kent "Çeşme Termal Su Şehri" olarak adlandırılacak.
- * **Temalı Park Kenti:** Antalya'daki ilgiyi daha geniş bir çevreye yaymayı amaçlayan bakanlık, bunun için iki ayrı kent düşünüyor. Birincisi Antalya Kuzeyi (Kepez-Varsak-Topallı) Turizm Kenti. Bu kent film stüdyolarının kurulacağı, dünya çapında otomobil sporlarının yapılacağı "Temalı Park Kenti" olacak.
- * **Antalya Manavgat-Oymapınar Turizm Kenti:** Golf ve eko turizmin daha fazla geliştirileceği 'Yeşil Dünya Turizm Kenti' olarak planlanıyor.
- * **Mersin Tarsus Turizm Merkezi:** Daha önce tahsis için ilana çıkılan ancak yeterli ilgi görmeyen bölge yeniden yatırımcının ilgisine sunulacak. Bu bölge de "Doğa Koruma ve İnanç Merkezi" olarak değerlendirilecek.
- * **Yalova TİGEM:** Deniz kenarında verimli tarım arazilerinin ve termal alanların da bulunduğu Yalova Tigem de tahsis alanları içerisinde yer alacak.
- * **Yozgat bölgesi:** Termal alanların yoğunlukta olduğu Yozgat eksenindeki bölgede tahsisler yapılacak.

1. 2. TURİZM KENTLERİ DOĞRULTUSUNDA YATIRIM YAPILABİLECEK ALANLAR ŞUNLAR :

Didim Marin Kent: Yat, spor, eko, golf, kültür, gençlik turizminin yanı sıra temalı parklar planlanıyor.

Muğla-Dalaman: Yat, kırsal, sağlık ve termal, golf, su sporları

Antalya Kepez-Varsak-Topallı: Film platoları, otomobil sporları, temalı park, kongre, fuar, golf turizmi

Çeşme Paşalimanı turizm kenti: Termal, kongre turizmi, alışveriş merkezleri, spor ve eğitim tesisleri

Mersin Tarsus turizm kenti: 4 ve 5 yıldızlı oteller, kırsal turizm, golf turizmi, sportif ve rekreatif amaçlı turizm. Olarak belirlenmiştir.

2. DİDİM TİCARET ODASI TURİZMCİ ÜYELERİMİZLE GENEL OLARAK TURİZM KENTLERİ PROJESİ İLE YAPILABİLECEĞİ YATIRIM İÇERİKLERİ

A) Bazı Turizm Kent Projelerinde kamuya ait araziler Bakanlar Kurulu Kararıyla Turizm Bakanlığına verilmiştir. Turizm Bakanlığı burada planı, programı kendisi hazırlamak üzere, tahsisini özel sektöre yapacaktır. Yapılan bu tahsislere göre Turizmciler ise yatırımlarını kendileri yapacaktır. Dolayısıyla yapılan turizm kent proje örneklerine bakılırsa, Turizm Bakanlığı'nın Turizm Kent Proje yatırımları için desteği söz konusudur.

B) Turizm Kent Projesi kapsamında Bakanlığın İlçemize önerdiği şu alanlarda yatırımlar yapılabilir :

- **Yat Turizmi :** Bunun için öncelikle Yat Limanı'nın hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bu yatırımı hızlandıracak görüşmelerin yapılması anlamlı. Yat Limanı yapımı tamamlandıktan sonra Liman Merkezi, Deniz Otobüsü Limanı, Marina Otelleri, Yatçı Konutları gibi kullanımlarla Liman ve Çevresinin planlanması proje kapsamında tamamlanabilir.

- **Eko Turizm (Agro Kent, Çiftlik Turizmi) :** Turizm kenti alanında tarım arazilerinin çokluğu nedeniyle geliştirilebilecek önemli turizm faaliyetlerinden birisi de Agro Kent Projesidir. Bu proje ile kırsal turizm planlaması ve yöresel mimariye uygun kır evleri, hobi bahçeleri, turistik eko tarım (zeytin, bağ, şarapçılık) üretimi ile yerli ve yabancı turistlere özlenen çiftlik yaşam tarzı imkanları sunulabilir.

- **Golf Turizmi :** Bu proje kapsamında Didim'in güzel köy veya bucaklarından biri seçilebilir. Hem bu yöre turizme kazandırılabilir. Hem de bu proje kapsamında Golf Alanları, Golf Otelleri, Golf Alanında Konut Alanı ve Eğitim Alanları yer alabilir.

3. DİDİM TİCARET ODASI'NIN DİDİM KENT PROJESİ İÇİN YAPMASI GEREKENLER:

Öncelikle Turizm Bakanlığı,Aydın Valiliği veya Didim Kaymakamlığı'ndan DİDİM MARİN TURİZM KENT PROJESİ'nin detaylarını içeren dökümanlar alınmalıdır. Turizm Bakanlığı bu projeleri yaparken Bakanlık bünyesindeki turizm uzmanlarını görevlendirmiş, bu uzmanlar belirlenen ilçelere gidip araştırma yapmışlardır. Turizm uzmanlarının bu araştırma raporları bizzat Turizm Bakanlığı'ndan alınmalıdır. Belki birkaç ön bilgiden sonra Didim Ticaret Odası Yönetim Kurulu ile Turizm Bakanlığı ziyaret edilebilir. Ancak ön bilgileri alıp projeyi incelememiz gerekir. Diğer taraftan(uygunluğu durumunda) Didim Turizm İşletmeciliği ve Otelcilik Yüksek Okul Müdürü Doç. Dr. Atila Yüksel' inde içinde bulunacağı bir çalışma grubu oluşturmak gerekli. Elimizde Bakanlık projesi bulunursa, bu projede bakanlık bizleri de ortak çalışma içinde olduğunu , yatırımcıyı tedarik etmek için Bakanlıkla işbirliği yapabileceğini kayıtlandırır . Bizler Didim Ticaret Odası olarak İngiltere,İsrail, İtalya gibi turizm ülkeleri ile bağlantılar kurularak Ticaret Odaları,Sanayi Odaları,Ticaret ve Sanayi Odalarını ziyaret ederek projeyi ve devlet desteğini belgelerle anlatarak ülkemize yatırımcı desteği sağlayabiliriz . Aynı zamanda Didime Getirilecek yatırımcı yerel inşaat sektörlerinin bir anda atağa geçmesi yerli halkta kısa dönem içerisinde uzun vadeli, hem istihdamı hemde

kalkınması gözlenebilir. Ayrıca yabancı Ticaret Odaları ziyaretinde bu vesile ile yeni bir ortaklık başlatmış olabiliriz. Ayrıca eşleşme akreditasyon projesi için girişimlerde bulunmuş olabiliriz. Bu sayede TOBB un ve diğer Ticaret ve Sanayi odalarının ilgisinin çekileceği de düşünülebilir.

Bu turizm yatırımlarında güdülmeli gereken amaçlardan biri de Didim yerli halkının genç nüfusuna istihdamın sağlanması olmalıdır. Turizm eğitimi alacak gençlerin uygulama ve yurt dışı formasyonlarının bir arada yürütülmesi için Didim Ticaret Odası ve üniversite birlikteliği devam edecektir.

Şuan itibarı ile Bakanlık Kent Projesi olmadan, Bakanlığın bu projelerle ilgili düşünceleri net olarak öğrenilmeden, elimizdeki yetersiz bilgilerden dolayı proje geliştirme konusunda sıkıntılarla karşılaşabiliriz. Ancak bilgi donanımızdan sonra oluşturacağımız ÇALIŞMA GRUBU ile çok güzel projeler hayata geçirilebilir. ÖRNEĞİN Mersin-Tarsus Turizm Kent Projesi kapsamında yatırım alanı için çok sayıda firma başvurmuştur. Bu firmalar gerek sosyal gerekse turizm altyapı tesislerinin yapımı için başvurularını gerçekleştirmişlerdir. Turizm Bakanlığı bu firma başvurularını açık artırmaya götürmüştür. Yani bu projede öncelik çok önemli daha sonra ihaleleri kazanmak için bile büyük bedeller ödememiz gerekebilir. Veya yerel yönetimler bu proje için atağa kalkabilir o taktirde kârlılığımızı düşürücü harcamalar gerekebilir. Az önceki örneğimize dönecek olursak, Mersin-Tarsus'ta bulunan araziler turizm kenti kurulabilmesi için parçalı tahsis yolu ile ihaleye çıkarılmıştır. Dolayısıyla yatırım sonunda yatırımların işletmeciliğinin de alınabilmesi için yatırım ihaleleri çok önemli.

4. BİLGİ VE BELGELERİN TAMAMLANMASINDAN SONRA DİDİM TİCARET ODASI TARAFINDAN YÜRÜTÜLECEK TURİZM KENT PROJESİ ŞU ŞEKİLDE PLANLANABİLİR :

a-Koordinasyon ekibinin oluşturulması: Koordinasyon kurulu (uygunluğu durumunda) ADÜ Meslek Yüksek Okulu Müd. Doç.Dr.Atilla Yüksel, Didim Ticaret Odası, Didim Enformasyon Memuru Tayyar Yüceliş ve uygun olabilecek kişi ve kurumlar.

b-Paydaşların tespit edilmesi: Turizm Bakanlığı, Didim Ticaret Odası, ADÜ Turizm Meslek Yüksek Okulu ve yurtdışından turizm alanında bulunabilecek ortak girişimler..

c-Çalışma guruplarının oluşturulması: (uygunluğu durumunda) Doç Dr.Atilla Yüksel bey in Üniversite içi proje değerlendirilmesine girmesi Öğretim elemanlarının ve öğrencilerin örgütlemesi ve alan yeri ve çalışma yeri portföyünün çıkartılması. Didim Ticaret Odası kendi içi, Turizm danışma ve anketörler yardımı ile farklı çalışma gurupları ve alan tespiti oluşturulması.

d-Alan çalışmalarının yapılması: Yukarıda belirtildiği üzere aynı proje altında iki farklı gurubun belirlemiş olduğu takvim içerisinde alan taramalarının ve alan çalışmalarının yapılması ve yapılan çalışmaların değerlendirilmesi.

e-Raporların değerlendirilmesi: İki gurubun yapmış olduğu çalışmaların değerlendirilmesi, rapor haline getirilmesi ve diğer proje safhasına geçilmesi.

f-Aksiyon Planının Geliştirilmesi ve Kamuoyuna tanıtılması: Toplanan veriler ve dökümanların koordinasyon ekibi tarafından değerlendirilmesi. Değerlendirme sonucu Geliştirilmesine yönelik yeni bir proje taslağının hazırlanması ve kamuoyuna tanıtılması.

5. TURİZM YATIRIMI YAPMA AŞAMALARI

5. 1. TURİZM SEKTÖRÜ SİZİN İÇİN İYİ BİR YATIRIM KONUSU OLABİLİR Mİ?

Birikimlerinizi yatırım yaparak değerlendirmeye karar verdiniz. Ülke Ekonomisi ve dünya içerisindeki yerimizi de göz önüne alarak, kaynaklarınızı en yararlı bir biçimde değerlendirecek yatırım konusu seçeceksiniz.

TURİZM;

İnsanların sürekli çalıştıkları ve/veya oturdukları yerler dışındaki seyahatleri ve konaklamalarından oluşan ilişki ve olaylar bütünüdür.

Uluslararası platformda, çağımızın en geniş ekonomik ve sosyal faaliyeti olup, gelişmekte olan ülkelerin ekonomik ve sosyal kalkınma süreçlerinde çok yönlü yardımcı bir sektördür.

- * Ekonomiyi geliştiren itici bir faktördür.
- * Tüketime önemli bir elemanıdır.
- * İstihdam yaratıcı ve istihdamı devam ettirici bir niteliğe sahiptir.
- * Doğal, kültürel ve sosyal çevreyi korumanın ve geliştirmenin etkili bir aracıdır.
- * Dış ödemeler dengesini etkileyen bir sektördür.
- * Hizmetin yerinden ihracıdır.
- * Altyapı eksikliklerinin giderilmesinde önemli bir faktördür.

BU TANIMLARA DAYALI OLARAK KALKINMA PLANLARINDA TURİZM SEKTÖRÜNÜN GELİŞİMİNE ÖNEM VERİLMEKTEDİR.

5. 2. YAPILABİLECEK TURİZM YATIRIMININ TÜRÜNÜ BELİRLEDİNİZ Mİ?

Özellikle dış turizme dönük rantabl bir turizm yatırımı yapmak ve turizm sektörüne sağlanan teşviklerden yararlanmak için, yapacağınız yatırımın mutlaka Turizm Bakanlığı tarafından belgelenmesi gerekmektedir. Turizm Bakanlığı tarafından Turizm Tesisleri Yönetmeliği koşulları uyarınca bu yönetmelik uyarınca Turizm Yatırımı Belgesi ve Turizm İşletmesi Belgesi verilebilecek yatırım türleri şunlardır:

- * Oteller
 - Bir Yıldızlı Oteller
 - İki Yıldızlı Oteller
 - Üç Yıldızlı Oteller
 - Dört Yıldızlı Oteller

- Beş Yıldızlı Oteller
- * Moteller
- * Tatil Köyleri
 - Dört Yıldızlı Tatil Köyleri
 - Beş Yıldızlı Tatil Köyleri
- * Pansiyonlar
- * Kampingler
- * Apart Oteller
- * Hosteller

Yeme-İçme ve Eğlence Tesisleri

- * Lokantalar
 - Birinci Sınıf Lokantalar
 - İkinci Sınıf Lokantalar (Müstakilen belgelendirilemez, belgeli tesis bünyesinde bulunabilirler)
 - Üçüncü Sınıf Lokantalar (Müstakilen belgelendirilemez, belgeli tesis bünyesinde bulunabilirler)
- * Kafeteryalar (Müstakilen belgelendirilemez, belgeli tesis bünyesinde bulunabilirler)
- * Eğlence Yerleri (Müstakilen belgelendirilemez, Dört Yıldızlı Otel, Beş Yıldızlı Otel, Tatil Köyleri ve Tatil Merkezleri bünyesinde bulunabilirler)

Sağlık ve Spor Tesisleri

- * Termal Turizmi Tesisleri
- * Havuzlar (Belgeli tesis bünyesinde bulunabilir, Müstakilen belgelendirilemez)
- * Golf Tesisleri
- * Dağ Evi, Spor ve Avcılık Tesisleri

Kongre ve Sergi Merkezleri

Rekreasyon Tesisleri

- * Tatil Merkezleri
- * Eğlence Merkezleri
- * Temalı Parklar
- * Günübirlük Tesisleri
- * Kırsal Turizm Tesisleri
- * Yüzer Tesisler
- * Kış Sporları ve Kayak Merkezleri Mekanik Tesisleri

Özel Tesisler

- * Özel Tesisler
- * Turizm Kompleksleri
- * Mola Noktaları
- * Zincir Tesisler
- * Personel Eğitimi Tesisleri

Yat Turizmi Tesisleri (Yat Turizmi Kapsamında)

- * Yat Yatırımı ve İşletmeciliği
- * Yat Limanları Yatırımı ve İşletmeciliği

Seyahat Acentaları (1618 Sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu Kapsamında)

(Tesis özellikleri için TURİZM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNİN ilgili bölümlerine bakınız..)

5. 3. YATIRIMIN YERİNİ NASIL SEÇECEKSİNİZ?

Bir yatırım, özellikle bir turizm yatırımı için herşeyden önde gelen faktör yatırımın yeridir. Gerek bölgesel ölçekte, gerekse noktasal ölçekte, yatırım yerinin doğru seçilmiş olması, yatırımın karlılığını doğrudan etkilemektedir. Yatırımın yeri için 5 farklı seçenek bulunmaktadır:

- (A) Yatırımı Kendi Sahip Olduğunuz Arsa Üzerinde Gerçekleştireceksiniz
- (B) Yatırım İçin Arazi Satın Alacaksınız
- (C) Turizm Alan ve Merkezleri İçindeki Kamu Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz
- (D) Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Hazine Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz
- (E) Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Orman Arazilerinin Tahsisini İsteyeceksiniz

(A) Kendi Arazinizi Değerlendirmek İstiyorsunuz

Öncelikle arazinizin imar planları açısından durumunu öğrenmeniz gereklidir. Bu Bilgi;
* Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelerden,
* Belediye ve mücavir alan sınırları dışında İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinden elde edilebilir.

Hangi ölçekte olursa olsun imar planlarında turizm kullanımına ayrılmamış olan alanlarda turizm tesisi yapılamaz.

Eğer araziniz, hiç bir plan sınırına girmiyor ise, öncelikle, turizm yatırımının gerçekleştirilmesini sağlayacak imar planının yapılması şarttır.

BUNUN İÇİN;

* Arazinin 1/1000 ölçekli halihazır haritasının olup olmadığı tahkik edilir. (Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeden, dışında İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinden veya İller Bankası Harita Dairesi Başkanlığından)

* 1/1000 ölçekli halihazır harita yok ise halihazır haritası yaptırılır ve belediye ve mücavir alanlar sınırları içinde ise belediyeler tarafından, dışında ise Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüklerince onaylanır.

* Kıyıdaki araziler için Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca, kıyı kenar çizgisi tesbiti yaptırılır.

* Arazinin imar planı yaptırılır ve onaylatılır.

Bu işlemler için Turizm Bakanlığı Yatırımlar Genel Müdürlüğüne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır.

Eğer araziniz, onaylı planlarda turizm kullanımına ayrılmış alanda bulunuyor ise veya sizce hazırlanarak onaylatılan plan ile bu durum gerçekleşmiş ise:

Turizm yatırımı için araziniz hazır durumdadır.

Arazinin (imar parselinizin):

* Alanı

* İzin verilen inşaat alanı

* Kat adedi veya yüksekliğini imar planından öğrenerek projelendirme faaliyetine başlayabilirsiniz.

(B) Yatırım için Arazinin Satın Alınması

Turizm yatırımı amacı ile özel olarak arazi satın almak, yatırımcı için üzerinde titizlikle durulması gereken bir konudur. Zira arazilerin fiziksel özelliklerinin turizm yatırımına uygun olması gerekliliğinin yanı sıra imar planında da turizm kullanımına ayrılmış olmaları gerekmektedir. Satın alınacak arazinin, konumu, büyüklüğü, ulaşım imkanları, özellikle dış turizm açısından havaalanlarına olan uzaklığı, mevcut ve geliştirilmesi gereken altyapısı, arazi seçiminde önemli faktörlerdir.

Tüm bu açılardan, arazi seçimi aşamasında arazi yerini belirleyen ölçekli halihazır harita üzerine işlenmiş kroki veya mevcut durum (ve yanında da var ise, tapu, çap, kroki... vb) ile Yatırımlar Genel Müdürlüğü'ne başvurularak görüş alınmasında yarar bulunmaktadır.

Arazinin satın alınmasından sonra (A) bölümünde açıklanan aşamalar sizin için de geçerli olacaktır.

(D) Turizm Alan ve Merkezleri Dışındaki Hazine Arazilerinin Tahsisini İstenmesi

* Talep edilen arazinin yerinin, 1/25000 ölçekli harita üzerine işlenilerek onaylı (İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne bir kopyasının,

* Burada gerçekleştirmeyi düşündüğünüz tesisin tür, sınıf, kapasite ve niteliklerini, altyapı çözümlerim ve pazarlama - işletme düşüncelerini açıklayan bir raporun,

* Tahsis talebi yapan kişi veya kuruluşu mali açıdan da tanıtan bir raporun yer aldığı bir başvuru dosyasını! Turizm Bakanlığı'na sunacaksınız.

* Bu talep imar planları ve plan kararları açısından incelenerek, uygun görüldüğü takdirde, 18.03.1986 gün ve 86/10497 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği, Maliye Bakanlığı ile Turizm Bakanlığı arasında yapılan protokol uyarınca, aynen Turizm Alan ve Merkezleri içinde kalan araziler gibi ilan edilmek suretiyle yatırımcılara duyurulur ve tahsisi sağlanır.

* Turizm Alan ve Merkezleri içinde veya dışında Belediye, İl Özel İdaresi, Vakıflar,.. vb. mülkiyetinde olan taşınmazlar için. Belediye mülkiyetinde olmayışı halinde Belediye Meclisi, İl Özel İdarelerinin mülkiyetinde olması halinde İl Genel Meclisi, Vakıflar Genel

Müdürlüğünün mülkiyetinde olması halinde ise Vakıf Meclisince alınacak, varsa tahsise ilişkin özel şartları da içeren meclis kararı ile Bakanlığımıza yetki verilmesi halinde Bakanlığımızca ilan yolu ile ilgili idare adına yatırımcı bulunabilir.

Arazi tahsisi kararı sonucu tarafınıza verilecek ön izin açısından (C) bölümündeki koşullar geçerli olacaktır.

Bu durumda yatırımcıya, yatırımı gerçekleştirmenin ilk aşaması olarak 6 aylık bir süre için ön izin verilmiş olmaktadır.

Ön İzin Süresi İçinde:

* Yatırımcı, "Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik"te ve şartnamesinde belirtilen yükümlülükleri yerine getirerek Turizm Yatırım Belgesi almak zorundadır.

Turizm yatırım belgesinin alınmasından ve belirtilen diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sonra, arazinin kesin tahsisi yatırımcıya yapılacak ve **Yatırım süreci başlamış olacaktır.**

(E) Tahsisini İstedığınız Alan Orman Arazisi ise;

Başvuruyu öncelikle Orman Bakanlığı Orman Genel Müdürlüğüne yapacaksınız.

Orman Bakanlığı Başvurunuzu;

* 5.4.1995 tarih ve 22249 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan "Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik" ve Turizm Bakanlığı ile Orman Bakanlığı arasında 9.10.1997 tarihinde imzalanan protokol hükümleri doğrultusunda değerlendirecektir.

5. 4. TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALMA AŞAMASINA GELDİNİZ.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından; yatırım aşamasında Turizm Yatırımı Belgesi, işletme aşamasında Turizm İşletmesi Belgesi ile belgelendirilecek olan tesislerin yürürlükteki Turizm Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen nitelikleri sağlaması gerekmektedir.

Yatırımınızın türü, sınıfı ve kapasitesini belirledikten sonra 06.07.2000 tarih ve 24101 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesisleri Yönetmeliği ile 18.08.2000 tarih ve 24144 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nin Uygulanmasına Dair 2000/1 No'lu Tebliğ'de belirtilen bilgi ve belgeleri bir dosyada toplayarak, **TURİZM YATIRIMI BELGESİ** talebi ile Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne başvuracaksınız.

Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nde zaman içerisinde, ihtiyaçlar çerçevesinde oluşabilecek değişikliklerin izlenmesi gerekmektedir.

* Sağlık ve Termal Turizm tesisleri için yapılacak başvurularda, tesisin, Sağlık Bakanlığı'nca belirlenen yapı ihtiyaç programı çerçevesinde gerçekleştirileceğine ilişkin belge ile başvurulması gerekmektedir.

* Yoğun ağaç dokusuna sahip arsalarda projelendirme, aldırılacak ağaç rölevesine göre yaptırılmaktadır.

Başvurunuzun incelenmesinden sonra, uygun görüldüğü takdirde **TURİZM YATIRIMI BELGENİZ** verilecektir.

Yatırım sürecinizin aksamaması için bu işlemler süresince tesisinize ait mühendislik (altyapı, statik-betonarme, tesisat, havalandırma, klima, elektrik, peyzaj, dekorasyon) projelerini, metraj ve keşiflerini hazırlayarak bundan sonraki işlemlere zaman geçirmeden başlayabilirsiniz.

Yatırımınızın bundan sonraki aşamasında yapacağınız işler farklı kuruluşlarda, farklı hazırlıklar isteyen işlemler gerektirmektedir.

Tüm bu işlemler için, faaliyete geçmeden önce ilgili kuruluşun yetkilileri ile görüşerek ön bilgi almanız, yapılacak hazırlıklara ilişkin varsa form ve broşürleri edinmeniz yararlı olacaktır.

5. 5. İNŞAAT RUHSATI ALMA AŞAMASINA GELDİNİZ

Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı Belgesi almanızdan sonra mimari, statik-betonarme, tesisat ve elektrik projeleri ve hesapları ile birlikte ilgili mahalli idareye (Mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında il Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne) başvurarak inşaat ruhsatı alınacaktır.

Yatırımınız, Turizm Bakanlığı'ndan Turizm Yatırımı Belgesi ve Hazine Müsteşarlığı'ndan Teşvik Belgesi almış ise, ruhsat harçlarından muaf olunacaktır.

BU AŞAMADA,

Tesisiniz, orman mülkiyetinde olup size tahsisli arazi üzerinde ise, Orman Bölge Müdürlüğüne başvurarak ağaç kesimi için izin alınması gerekmektedir.

İnşaat faaliyetlerine başlanabilir.

DİKKAT !

İlerde çözümsüz sorunlarla karşılaşmak istenmiyorsa imar planına, vaziyet planına ve mimari projeye aykırı bir uygulamaya girişilmemeli.

5. 6. TEŞVİK BELGESİNİ NASIL ALINIR?

Yatırım, teşvik kararnamele kapsamında teşvik tedbirlerinden yararlanabilecek yatırımlar arasına giriyor ise, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte doğrudan Hazine Müsteşarlığı'na başvurulur.

Yıllık Teşvik Kararnameleri kapsamında esasları belirtilen yatırım projeleri, Hazine Müsteşarlığı'nca yapılacak değerlendirmeler sonucu uygun görülürse Teşvik Belgesine bağlanacaktır.

Teşvik tedbirleri kapsamı ve başvuru şekilleri her yıl yeniden Teşvik Kararnameleri ile belirlenmektedir. Bu nedenle Teşvik Belgesi ile ilgili hazırlıklarınızı yapmadan önce Hazine Müsteşarlığı'na başvurarak ayrıntılı bilgi alınması uygun olacaktır.

5. 7. YATIRIM KREDİLERİ

T.KALKINMA BANKASI A.Ş. YATIRIM KREDİLERİNDEN NASIL YARARLANILIR?

Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş., Turizm Bakanlığı tarafından Turizm Yatırım Belgesi verilmiş, Yatırım Teşvik Belgesi almış projeleri inceleyip uygun gördüğü takdirde kredi sağlamaktadır.

Her yıl yenilenmekte olan kredi koşullarını ve ilkelerini, krediye başvuru şeklini öğrenmek için Türkiye Kalkınma Bankasından temin edebileceğiniz broşür ve formları dikkatle incelemelidir. Ayrıca Türkiye Kalkınma Bankası A.Ş.'ne başvurarak yetkili kişilerden ayrıntılı bilgi de alınabilir. Kredi başvurusu için tüm belgelerinizin, mimari ve mühendislik projeleri ile metraj ve keşiflerin tamamlanmış ve inşaat ruhsatının alınmış olması şarttır.

5. 8. YABANCI SERMAYE İLE NASIL İŞBİRLİĞİ YAPILABİLİR?

Tesisi gerçekleştirmek için yurtdışı kaynaklardan yararlanılabilir. Bunun yollarından biri de yabancı sermaye sahipleri ile ön görüşmeler yapıp bir ön mutabakata vardıldıktan sonra bu konuda gerekli işlemleri yürütmek ve izin almak için, Hazine Müsteşarlığı (HM) Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğüne başvurular gerekmektedir.

Bu başvurunun şekli ve esasları, Yabancı Sermaye Çerçeve Kararı ve bu karara ilişkin tebliğler ile ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Ayrıca başvuru öncesi ve işlemleri yürütürken Hazine Müsteşarlığı Yabancı Sermaye Genel Müdürlüğü ile temas a geçerek bilgi alınması yararlı olacaktır.

5. 9. TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

Turizm Deneme İşletmesi Belgesi Dönemi

Turizm Yatırımı Belgeli bir tesisin yatırımının tamamlanıp işletmeye hazır olması durumunda ya da Turizm Yatırımı Belgesi almadan doğrudan Turizm Deneme İşletmesi Belgesi alınması istendiğinde Turizm Tesisleri Yönetmeliği'nin öngördüğü bilgi ve belgelerle Turizm Deneme İşletmesi Belgesi talebiyle Bakanlığa başvurulması gerekmektedir.

Başvurunun Bakanlıkça uygun bulunması halinde tesisler yerinde denetlenerek Yönetmelik şartları çerçevesinde uygunluğu saptananlar Turizm Deneme İşletmesi Belgesi almaya hak kazanır. Turizm Deneme İşletmesi Belgesi veya Kısmi Turizm Deneme İşletmesi Belgesine sahip tesislerde 6 ay içerisinde yapılacak sınıflandırma çalışması sonucunda tesisin tür ve sınıfı için belirlenen puan barajını aşması durumunda Turizm İşletmesi veya Kısmi Turizm Deneme İşletmesi Belgesi düzenlenir. Üstün hizmet düzeyindeki işletmelere üst sınıf için belirlenen puan barajını aşması durumunda yeni sınıfının gerektirdiği asgari niteliklere bakılmaksızın bir üst sınıf verilebileceği gibi, nitelikleri düşük olanlara da alt sınıf verilebilir. Sınıflandırma Komisyonunca yapılacak değerlendirmeler sonucunda tesisin kendi türüne ilişkin belirlenen asgari puanın tutmaması halinde ise tesise ait belge iptal edilir.

Yatırım belgeli hiçbir tesis, Turizm Deneme İşletmesi Belgesi olmadan işletmeye açılmaz.

Turizm belgeli yatırım ve işletmelerin belgeye esas niteliklerini, bu niteliklerini koruyup korumadıklarını denetleme ve işletmelerini sınıflandırma yetkisi münhasıran Bakanlığa aittir.

2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve yürürlükteki yönetmelikler kapsamında belirtilen hükümlere uymayan yatırım veya işletme belgeli tesisler hakkında ceza uygulanır. Bu hükümlere uygun davranmayan tesisler hakkında belgenin iptaline kadar gidebilecek uygulamalar bulunmaktadır.

İşletmenin uygulayacağı fiyat tarifeleri, Turizm Bakanlığı İl Turizm Müdürlükleri tarafından onaylanır ve işletme tarzları denetlenir.

5. 10. İLGİLİ YÖNETMELİKLER

TÜM BİLGİLERE EK OLARAK AŞAĞIDAKİ DÖKÜMANLARI İNCELENMESİ YARARLI OLACAKTIR.

- ▶ 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
- ▶ Turizm Tesisleri Yönetmeliği
- ▶ Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik
- ▶ Kalkınmada Öncelikli Yörelere Yapılacak İstihdam Yaraticı ve Teşvik Belgeli Yatırımlar İçin Gerçek ve Tüzel Kişilere Hazineye Ait Arazi ve Arsaların Bedelsiz Devrine İlişkin Yönetmelik
- ▶ Yat Turizmi Yönetmeliği
- ▶ 6224 Sayılı Yabancı Sermayeyi Teşvik Kanunu, Yabancı Sermaye Çerçeve Kararnamesi ve İlgili Tebliğler
- ▶ Turizm Alan ve Merkezlerinde Yer Alan Termal Suların Kullanım Hakkı ve İşletilme Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik
- ▶ Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmelik
- ▶ Yıllık Teşvik Kararnamesi ve İlgili Tebliğleri
- ▶ Kıyı Kanunu Yönetmeliği

5.11. KALKINMA PLANLARINA DA YANSIYAN TURİZM İLKELERİ

* Sektörde kış, av ve su sporları ile festival, sağlık, gençlik, kongre, termal, golf ve 3. yaş turizmini daha cazip hale getirecek teşvik politikaları geliştirilecektir.

* Turizm sektörüne doğrudan veya dolaylı olarak hizmet verenlerin sayıca yeterli düzeye getirilmesi ve eğitilmek suğretiyle bilgi ve becerilerinin artırılması sağlanacaktır.

* Turizm alt ve üst yapısının nitelik ve niceliğinin yükseltilmesine önem verilecektir.

* İnsanlığın kültür ve tabiat mirası durumundaki değerler etkin şekilde korunacak, çevre kültür peyzajı ilkeleri esas alınarak turizm faaliyet ve yatırımları planlanacak ve uygulanacaktır.

* Charter taşımacılığı geliştirilecek ve yerli seyahat acentaları nın tur operatörlüğü teşvik edilecektir.

* Mevcut tesislerde doluluk oranlarını artırıcı, faaliyet mevsimini uzatıcı ve nitelik yükseltici önlemler alınacaktır.

* Doğal güzelliklerin ve kültürel değerlerin korunmasına öncelik verilecek, belirli sahaların korumaya alınarak turizme açılması teşvik edilecektir.

* Turistik tesis işletmeciliği geliştirilecek, küçük kapasiteli tesisler ile aile işletmeciliği teşvik edilecektir.

* Toplumun en uygun sağlıklı şartlarda tatil yapması sağlanacaktır.