

KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİ HAKKINDA YÖNETMELİK

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 kullanılmasına 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 kullanılmasına 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 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

Bu Yönetmelikte geçen;

- Alt yatırımcı: Ana yatırımcıya tahsis edilen taşınmazlardan en az birini devralan tüzel kişileri,
- Ana yatırımcı: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamı veya plânlarla belirlenmiş alt bölgelerinde **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Cumhurbaşkanı kararı ile turizm yatırımını plan kararıyla belirlenen tüm sosyal ve teknik altyapılarıyla birlikte gerçekleştirecek veya gerçekleştirilmesini sağlayacak olan gerçek veya tüzel kişiyi,
- Bakanlığa tahsis: Kamu taşınmazlarının Kanun ve bu Yönetmelik amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere Bakanlığın tasarrufuna bırakılmasını,
- Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,
- Girişimci: Turizm yatırımı yapmak isteği ile Bakanlığa başvurmuş Türk veya yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişiler ile iş ortaklıkları ve konsorsiyumları,
- (Değişik:RG-24/7/2020-31195)** Kamu taşınmazları: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri içinde veya dışında kalan ve Kanun uyarınca Bakanlığa tahsis edilen; Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlalarını, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununa göre Devlet ormanı sayılan **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** yerleri ve aynı Kanunun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** turizm maksatlı izin verilen alanlarda **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerine alınan tesislerden konaklama amaçlı kullanılması mümkün olan yerleri, 19/10/1989 tarihli ve 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname gereğince tespit ve ilân edilen yerleri ve ayrıca, **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Millî Parklar Kanunu gereğince tespit ve ilân edilen yerlerde, ilgili Bakanlıkça belirlenen ve üzerinde turizm maksatlı konaklama tesisi bulunan veya onaylı planları ile konaklama tesisi yapılması uygun görülen alanlar **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** ile Devlet ormanları içinde sınırları Orman Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen ve üzerinde konaklama tesisi bulunan veya yapılması uygun görülen **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** orman parklarını,
- 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) **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Kullanım 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) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri: Turizm hareketleri ve faaliyetleri yönünden önem taşıyan veya doğal, tarihî ve kültürel değerlerin yoğun olarak yer aldığı, korunması ve geliştirilmesinde kamu yararı bulunan yörelerde, koruma kullanma dengesi gözetilerek sektörel kalkınmanın sağlanması ve turizm sektörünün plânlı ve kontrollü gelişiminin sağlanması amacıyla yeri, mevkii ve sınırları Cumhurbaşkanlığı kararıyla tespit ve ilân edilen alanları,

j) Müzakere: Başvuru yapılan taşınmazlar için yeterli görülen girişimciler ile sosyal ve teknik altyapıya katılım payının belirlenmesi için yapılan görüşmeyi,

k) Müzakere Komisyonu: Bu Yönetmelik uyarınca oluşturulan Müzakere komisyonunu,

l) 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,

m) **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** Sosyal ve teknik altyapıya katılım payı: İlanen yapılacak tahsislerden Bakanlık tarafından belirlenen tahsise konu alanlarda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımının veya maliyetinin karşılanması için Bakanlıkça belirlenecek tutardan az olmamak üzere girişimci tarafından teklif edilen ve/veya müzakere sonucunda belirlenecek payı,

n) Tahsis şartnamesi: Bakanlıkça her ilan döneminde tahsise konu taşınmazların özel şartlarını ve genel hükümlerini içeren şartnameyi,

o) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Teminat: Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri kesin ve süresiz teminat mektuplarını,

ö) Toplam yatırım maliyeti: Bakanlıkça yatırım türleri için her yıl belirlenecek birim maliyetlere göre hesaplanacak toplam yatırım tutarını,

p) 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 **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Cumhurbaşkanı kararıyla tespit ve ilan edilen ve Kanununun Geçici 7 nci maddesine göre yürürlükte olan bölgeleri ve alanları,

r) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** Turizm Merkezleri: Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri dışında kalmakla birlikte, bu bölgelerin niteliğini taşıyan, turizm hareketleri ve faaliyetleri açısından öncelikle geliştirilmesinde kamu yararı bulunan orman vasıflı olanlar dâhil Hazine taşınmazları ile tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde yeri, mevkii ve sınırları Cumhurbaşkanlığı kararıyla tespit ve ilân edilen alanları,

s) Yatırımcı: Turizm yatırımı belgesine sahip tüzel kişileri,

ş) **(Ek:RG-26/10/2019-30930)** Nitelikli spor tesisi: 31/5/2019 tarihli ve 1134 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde spor tesisleri için belirlenen asgari nitelikleri sağlayan, en az otuz olimpik spor branşının gerçekleştirildiği, uluslararası federasyonlar tarafından sertifikalandırılan, uluslararası standart ve ölçülere uygun atletizm tesisleri, en az bir adet futbol antrenman sahası ile en az 1.500 seyirci kapasiteli bir adet futbol maç sahasına, birer olimpik açık ve kapalı yüzme havuzuna, birer basketbol, voleybol, hentbol müsabaka ve antrenman sahalarına sahip olan, tek bir entegre tesisten oluşan ve bu aktivitelerin tamamlayıcı diğer bölümlerle desteklendiği spor tesislerini,

t) (**Değişik:RG-14/5/2022-31835**) Personel lojmanı alanı: Kanunun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan alanları, 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 Kanununun 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, eğitim ve dinlenme amaçlı tesisler ile araziler üzerindeki tahsisler, Bakanlığın teklifi ve (**Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835**) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygun görüşü üzerine, tahsisi yapan idarece kaldırılır ve tasarruf hakları Bakanlığa verilir.

(3) (**Ek:RG-7/1/2010-27455**) Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmadığı durumlar; mevki, konum, büyüklük, denizle bağlantısı, denize uzaklığı ve tahsis amacına uygun olup olmadığı bakımlarından Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmaması durumunu ifade eder.

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 olduğunda 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 Bakanlığın 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 Kanununun 8 inci maddesi uyarınca (**Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835**) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının tarafından Bakanlığa 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 karşılığında, 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 bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları da dahil olmak üzere

irtifak hakkı tesis edilir. İrtifak hakkına ilişkin tüm işlemler (**Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835**) Cevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazların Tahsis İlanı ve Taleplerin Değerlendirilmesi

Duyuru

MADDE 9 – (Değişik:RG-28/9/2024-32676)

(1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm alan ve merkezleri içinde ve dışında, onaylı planları ile turizme ayrılmış yerlerde bulunan ve Bakanlık tasarrufuna alınmış olan kamu taşınmazlarından girişimcilere tahsisi uygun görülenlerin yeri, imar durumu, özellikleri, altyapı durumu, krokileri, yatırımın tamamlanma süresi ve tahsis için son başvuru tarihi ile müzakereye katılmak için gerekli teminat ve müzakere başlangıç bedeli de belirtilerek Bakanlıkça yapılacak ilan ile girişimcilere duyurulur.

Başvuru usul ve esasları

MADDE 10 – (1) (Değişik:RG-28/9/2024-32676) Girişimciler, bu Yönetmelik uyarınca ilan edilen taşınmazların turizm amaçlı kullanımı için müracaat süresi içerisinde;

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

b) Yatırımın gerçekleştirileceği bölgenin veya projenin niteliğine 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 karşılanacağına ve ayrıca tahsis şartnamesinde belirtilen diğer tüm koşulların kabul edildiğine ve yerine getirileceğine ilişkin noter tasdikli taahhütnameyi,

c) Tahsise konu kamu taşınmazı için tahsis şartnamesinde belirtilen miktardaki başvuru teminatını,

Bakanlığa 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 hazırlanacak mali değerlendirme raporu; Türkiye’de bulunan yeminli mali müşavirce veya bağımsız denetim yetkisine sahip kurumlarca hazırlanabileceği gibi, bu girişimcilerin uyrukluklarında buldukları ülkenin mevzuatına göre denetim yetkisi verilen kuruluşlara hazırlattırılarak, bu raporun aslı ile o ülkedeki Türk Büyükelçiliği veya Başkonsolosluğu tarafından; bulunulan ülke mevzuatına göre raporu düzenleyen kuruluşun yetkili olduğu belirtilerek onaylanan Türkçe tercümesi ile birlikte de Bakanlığa verilebilir.

Tekliflerin değerlendirilmesi

MADDE 11 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Bu Yönetmeliğin 10 uncu maddesi ve tahsis şartnamesinde belirlenecek hususlar kapsamında başvurusu Bakanlıkça uygun görülen girişimcilerle sosyal ve teknik altyapıya katılım payı üzerinden müzakere yapılır.

(2) Müzakereye ilişkin usul ve esaslar Arazi Tahsis Komisyonunca belirlenerek, müzakereye katılacak girişimcilere tebliğ edilir ve müzakereler Müzakere Komisyonu tarafından yürütülür.

a) Tek başvurunun yapıldığı hallerde Müzakere Komisyonunca yatırımın özelliğine göre girişimciden sosyal ve teknik altyapıya katılım payı istenebilir.

b) Birden fazla **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** başvuru olması halinde, müzakere öncesi tebliğ edilen usul ve esasların kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin noter onaylı taahhütname ile **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** müzakereye katılmak için gerekli teminat girişimci tarafından Bakanlığa teslim edilir.

(3) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** Arazi Tahsis Komisyonu gerekçesini belirtmek suretiyle taşınmazı tahsis edip etmemekte serbesttir. Tahsis etmeme yönünde karar alınması halinde girişimcilerin teminatları iade edilir. Müzakere sonucunda Arazi Tahsis Komisyonunca tahsis kararı alınması halinde, sosyal ve teknik altyapıya en fazla katılım payını öneren girişimciden, teklif ettiği tutarın yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde nakden Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılması istenir. Bu yükümlülüğünü yerine getiren girişimci adına Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile ön izin verilir. Bu durumda müzakereye katılmak için verilen teminat iade edilir.

(4) **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** En yüksek ve ikinci en yüksek teklifi verenler dışındaki girişimcilerin tüm teminatları müzakere sonrası iade edilir.

(5) Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, müzakere sonucunda en yüksek teklifi veren girişimcinin taahhüdünden vazgeçmesi veya süresi içerisinde **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** teklif ettiği tutarı ödememesi halinde, **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** bu girişimci tarafından başvuru ve müzakereye katılmak için verilen teminat Hazineye irat kaydedilir. Bu durumda, **(Mülga ibare:RG-30/12/2016-29934)** (...) müzakere sonucunda sosyal ve teknik altyapıya katılım payı için ikinci en yüksek teklifi veren girişimciden, **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** teklif ettiği tutarı yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç bir ay içerisinde nakden Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırması istenir. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmesi halinde, bu girişimci adına Arazi Tahsis Komisyon kararı ile ön izin verilir. **(Ek cümle:RG-24/7/2020-31195)** Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebepler dışında, müzakere sonucunda ikinci en yüksek teklifi veren girişimcinin taahhüdünden vazgeçmesi veya süresi içerisinde **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** teklif ettiği tutarı ödememesi halinde, **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** bu girişimci tarafından başvuru ve müzakereye katılmak için verilen teminat Hazineye irat kaydedilir. 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) (Mülga:RG-14/5/2022-31835)

(7) Arazi Tahsis Komisyonu, girişimciye talep ettiği parselin tahsis edilememesi halinde, aynı ilanda yer alan ancak talep olmayan diğer parsellerden bir veya birden fazlasını önerebilir.

(8) Bölgenin tamamının veya alt bölgenin tek bir ana yatırımcıya tahsisi için **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Cumhurbaşkanınca verilen ön izin işlemleri, ön izin koşullarına göre Bakanlıkça yürütülür.

Ek alan tahsisi

MADDE 12 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Aşağıda belirtilen niteliklerdeki kamu taşınmazları; **(Ek ibare:RG-30/12/2016-29934)** Bakanlıktan belgeli 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:

a) Küçük ölçekli planlardan büyük ölçekli planlara geçişte ölçeğin gerektirdiği farklılıklardan doğan ilave bitişik alanlar,

b) İnşa edilecek tesis türünün ve sınıfının gerektirdiği şartların sağlanamaması halinde meydana gelen olumsuzluğun giderilmesine imkan verilecek ilave bitişik alanlar,

c) Aynı imar adası içerisinde yer alan, imar planları ile turizm kullanımına ayrılmış olan, ana alandaki tesisin niteliğini arttırmaya yönelik ilave bitişik alanlar,

ç) İmar parseli bütünlüğünün oluşturulması ve uygulama imar planlarında öngörülen kapasitenin elde edilebilmesi bakımından, imar parseli içinde kalan alanlar,

d) **(Değişik:RG-28/9/2024-32676)** Tahsis yapıldığı tarihte denizle bağlantısı olan tahsisli alanlar ile aynı durumdaki özel mülklerle deniz arasında kıyı kenar çizgisinin sonradan değişmesi nedeniyle yeni oluşan alanlar ve ayrıca, tahsisli alanın veya özel mülkün deniz tarafında kalan ve onaylı planlarında rekreatif alan veya bu alanlar ile aynı nitelikteki rekreasyon alanı kullanımına ayrılan alanlar,

e) Tahsisli ana parsel veya özel mülke proje bütünlüğü olan ve birlikte kullanılması zorunluluğu bulunan alanlar.

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

a) Ek alanlar ana parsel doğrudan bitişik parsellerden verilebilir. Arada yol veya dere gibi ayırıcı engellerin bulunması durumunda ek alan verilmez.

b) Ek alanların toplamı, özel mülkiyete veya ilk yapılan kesin tahsise konu taşınmazın toplam yüzölçümünün üçte birini ve toplam yirmi beş bin metre kareyi geçemez.

c) Birinci fıkranın (d) bendinde belirtilen alanların ek alan olarak tahsis edilebilmesi için, bu alanların tahsisli ana parsellerle veya özel mülklerle proje bütünlüğünün sağlanması ve birlikte kullanılması zorunluluğu aranır. Bu alanlar, tahsisli alanlara veya özel mülklere denizle bağlantılarının sağlanması bakımından denize cepheleriyle sınırlı olacak şekilde tahsis edilebilir. Ancak, tahsisli alanlarda bu fıkranın (b) bendindeki kısıtlamalar uygulanmaz.

(3) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** Ek alan tahsislerinde, ön izin döneminde 16 ncı maddeye göre; kesin tahsis döneminde 17 nci maddeye göre teminat alınır. Kesin tahsis döneminde alınan teminat mektubu tesise Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenmesi halinde iade edilir.

Mekanik tesis hattı ve kayak pisti tahsisi

MADDE 13 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Faaliyetlerinin tamamlayıcısı olarak hizmet vermesi amacıyla, bölgede

a) Bakanlıkça belgelendirilmiş tek bir turizm tesisi olması halinde bu tesise,

b) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Bakanlıkça belgelendirilmiş birden fazla turizm tesisi olması halinde bunların yatak kapasiteleri oranında hissedar olarak kuracakları anonim şirketlere, eşit koşullarda yararlanmak şartıyla,

c) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Turizm yatırımı ve işletmeciliği ile görevlendirilmiş, turizm tesislerinin yatak kapasiteleri oranında hissedar olarak kurulacak altyapı birliklerine,

ç) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Kamu kurum ve kuruluşlarına, bu Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki duyuru şartı aranmaksızın, imar planına uygun mekanik tesis hattı ve zorunlu hallerde kayak pisti yapılmak ve birlikte kullanılmak üzere bedeli karşılığında arazi tahsis edilebilir.

(2) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Birinci fıkranın (a) bendi uyarınca tahsis yapılan alanda ileride Bakanlıkça belgelendirilmiş başka turizm tesislerinin olması halinde, yeni yapılacak mekanik

tesis hattı ve zorunlu hallerde kayak pisti tahsisleri bölgede aynı fıkranın (b) veya (c) bentlerine göre kurulacak anonim şirkete ya da birliğe yapılır.

(3) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)⁽¹⁾** Birinci fıkranın (b) ve (c) bentleri uyarınca kurulan anonim şirket ya da altyapı birliğine tahsis yapılan alanda ileride Bakanlıkça belgelendirilmiş başka turizm tesisi tahsisi yapılması halinde, adına ön izin verilen yatırımcının ön izin dönemi içerisinde, bahsi geçen anonim şirkete ya da altyapı birliğine ortak olması zorunludur.

(4) **(Değişik:RG-24/7/2020-31195)** Birinci fıkranın (ç) bendi uyarınca tahsis edilen taşınmazlar üzerinde 49 yıla kadar bağımsız ve sürekli nitelikli olmayan ve tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmeyen, sadece taşınmazın tapu kütüğünün irtifak hakları ve gayrimenkul mükellefiyetleri sütununa kaydedilen süreli (normal) irtifak hakkı tesis edilir.

(5) **(Ek:RG-14/5/2022-31835)** Faaliyetlerinin tamamlayıcısı olarak hizmet vermesi amacıyla, Bakanlıktan tahsisli ve turizm işletmesi belgeli tesislere, sınırları vaziyet planında belirlenen ve uzunluğu 200 metreyi geçmeyen yürüyen bant alanı ilansız olarak tahsis edilebilir. Bu şekilde yapılacak tahsislerde tahsis süresi beş yılı geçemez ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılır. Tahsis süresi sona eren bu alanlar, aynı yatırımcıya aynı usulle yeniden tahsis edilebilir.

Arazi tahsis komisyonunun ve müzakere komisyonunun oluşumu

MADDE 14 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Arazi Tahsis Komisyonu; Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden sorumlu **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Bakan Yardımcısı başkanlığında, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürü, **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** Arazi Tahsis Dairesinden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı, Kontrolörler Kurulu Başkanı, Arazi Tahsis Daire Başkanı, Yatırım Geliştirme ve Planlama Daire Başkanından oluşur.

(2) Müzakere Komisyonu, **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünden sorumlu Bakan Yardımcısı başkanlığında, **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** Hukuk Hizmetleri Genel Müdürü ve Arazi Tahsis Komisyonu üyelerinden oluşur.

(3) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Gerekli görülen hallerde, görüşüne başvurmak üzere Arazi Tahsis Komisyonuna **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** Hukuk Hizmetleri Genel Müdürü veya konunun uzmanı çağrılabilir.

(4) Arazi Tahsis ve Müzakere Komisyonlarının sekreteryası, Arazi Tahsis Daire Başkanlığı tarafından yürütülür.

Arazi tahsis komisyonu ve müzakere komisyonunun görevleri

MADDE 15 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Arazi Tahsis Komisyonu, taşınmazlar hakkında girişimcilere ön izin verilmesine, ön iznin kesin tahsise dönüştürülmesine, kesin tahsis, inşaatı tamamlama ve belge alma sürelerinin uzatılmasına, ön izin, kesin tahsis ve belge alma sürelerinin dondurulmasına, dondurulan sürelerin yeniden başlatılmasına, dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı ve sona erdiği tarihler dikkate alınarak dondurulan sürelerin başlangıç ve bitiş tarihlerini belirlemeye, izin ve tahsisin iptaline, ihyasına, ek alan verilmesine, **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** personel lojmanı alanı tahsisine **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** ücretsiz girişli **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** günübirlik tesis alanı kiralamaya, ana yatırımcı tarafından sunulan imar uygulama iş programı veya yatırımı gerçekleştirme programının onayına, tür ve kapasite değişikliklerine, tahsis ve kullanma hakkı devrine ve hisse devirlerine, unvan değişikliğine, müzakere usul ve esaslarının belirlenmesine, **(Mülga ibare:RG-25/9/2018-30546)** (...) birim maliyetlerin ve sosyal ve teknik altyapıya katılım paylarının belirlenmesine, Kanunda ve bu Yönetmelikte belirtilen diğer konulara ilişkin kararları alır. Arazi Tahsis Komisyonu kararları Bakanlık Onayı ile kesinleşir. Arazi Tahsis Komisyonu tüm üyelerin katılımıyla toplanır ve kararlarını üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alır. Karşit oylar ayrıntılı gerekçelerle belirtilir. Oyların eşitliği halinde Başkanın bulunduğu tarafın görüşü doğrultusunda karar verilmiş olur.

(2) Müzakere Komisyonu, müzakerenin gerçekleştirilmesi ve sonuçlandırılması ile yetkilidir. Müzakere Komisyonu tüm üyelerin katılımıyla toplanır ve kararlarını üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alır. Karşit oylar ayrıntılı gerekçelerle belirtilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Tahsis İşlemleri

Ön izin

MADDE 16 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Onaylı uygulama imar planı bulunmayan alanlarda girişimciye harita ve plan çalışmaları, tasdik işlemleri, **(Mülga ibare:RG-30/12/2016-29934)** (...) anonim şirket kurulması ve diğer işlemlerin yapılması için **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** iki yılı geçmemek üzere **(Ek ibare:RG-30/12/2016-29934)** fiili kullanım olmaksızın 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, **(Mülga ibare:RG-30/12/2016-29934)** (...) kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** ve ayrıca, **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** tahsislerinde toplam yatırım maliyetinin yüzde biri oranında, ana yatırımcı adına verilen ön izinlerde toplam yatırım maliyetinin yüzde ikisi oranında teminatın,

b) Ön izin koşullarının kabul edildiğine ilişkin noter onaylı taahhütnamenin,

c) Ön izin bedelinin yatırıldığına ilişkin makbuz örneğinin,

Bakanlığa teslim edilmesi şarttır. Bakanlıkça kabul edilebilir nedenler olması halinde Arazi Tahsis Komisyonu (a) bendinde belirtilen teminatın Bakanlığa teslim edilmesi için **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** yazılı tebligat tarihinden itibaren ilave **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** iki ay süre verebilir.

(3) Ön izin süresi firmaya yazılan ön izin yazısının tebligat tarihinden itibaren başlar.

(4) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, girişimcinin ön izin talebi geçersiz sayılır. Müzakere sonucunda girişimci tarafından Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılan sosyal ve teknik altyapıya katılım payı iade edilmez.

(5) Onaylı uygulama imar planı bulunan alanlarda ise, **(Ek ibare:RG-30/12/2016-29934)** fiili kullanım olmaksızın girişimciye en fazla **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** bir yıl ön izin süresi verilir.

(6) **(Mülga:RG-25/9/2018-30546)**

(7) **(Değişik:RG-25/9/2018-30546)** Ana yatırımcıya ise üç yıla kadar ön izin süresi verilir.

(8) Ön izin işlemlerinin verilen **(Mülga ibare:RG-25/9/2018-30546)** (...) ön izin süresinden önce gerçekleştirilmesi halinde, peşin alınan **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** ön izin bedelinin kalan süreye isabet eden kısmı kullanım bedelinden mahsup edilir.

(9) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Ancak kamudan kaynaklanan veya mücbir sebepler ile Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebeplerin varlığı halinde ön izin süresi, dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar ve toplamda beş yılı geçmemek üzere Arazi Tahsis Komisyon kararı ile dondurulur ve dondurulan süre için ön izin bedeli alınmaz. Dondurulan sürenin başlatıldığı tarih itibarıyla yatırımcıdan, sürenin başlatıldığı tarihteki birim fiyatları esas alınarak teminatının güncellenmesi istenir. **(Ek cümleler:RG-25/9/2018-30546)** Dondurulan beş yıllık ön izin süresi içerisinde de dondurma sebeplerinin ortadan kalkmaması halinde, ön izin kendiliğinden sona erer. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Bakanlıktan hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz. Varsa alınan teminatlar iade edilir. **(Ek cümle:RG-14/5/2022-31835)** Müzakere sonucunda girişimci tarafından Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılan sosyal ve teknik altyapıya katılım payı ise faizsiz olarak iade edilir.

(10) **(Değişik:RG-14/5/2022-31835)** 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 **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** ile ağaçlandırma ve bakım bedeli iade edilmez. Girişimciden ön izin dönemi için alınan teminatlar Hazineye irat kaydedilir. Müzakere sonucunda girişimci tarafından Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılan sosyal ve teknik altyapıya katılım payı iade edilmez.

(11) **(Değişik:RG-17/3/2023-32135)** Mücbir veya kamudan kaynaklanan sebeplerle girişimcinin ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerini yerine getirememesi halinde, girişimcinin talebi üzerine ön izin Bakanlıkça iptal edilerek girişimciden alınan teminatlar ile ön izin bedeli **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** , ağaçlandırma ve bakım bedeli ve müzakere sonucunda girişimci tarafından Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü hesabına yatırılan sosyal ve teknik altyapıya katılım payı faizsiz olarak iade edilir.

(12) Ana yatırımcı adına verilen ön iznin iptali ve teminatın Hazineye irat kaydedilmesine ilişkin Arazi Tahsis Komisyonu kararları, **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Cumhurbaşkanı 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) **(Değişik:RG-25/9/2018-30546)** İlgili idaresinden onaylı aplikasyon krokisi, ormanlık alanlarda aplikasyon krokisinin alınmadığı hallerde tescile esas koordinatlı tapu planı ya da ölçü krokisi alır. Ayrıca, ormanlık alanlarda ilgili orman idaresinden onaylı ağaç röleve planı alır.

c) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Anonim şirket kurar.

1) Kurulan anonim şirketin ön izne konu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek yatırımın **(Ek ibare:RG-26/10/2019-30930)** cari yıl 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) **(Mülga:RG-14/5/2022-31835)**

e) Toplam yatırım maliyeti, açık, kapalı inşaat alanları ve kişi sayısı üzerinden hesaplanan tahsislerde vaziyet planı istenir.

f) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Tahsise konu bölgede altyapı ve uygulamaları için bölgedeki turizm yatırımcıları tarafından kurulmuş ya da kurulacak olan bir altyapı birliğine ya da anonim şirkete kapasitesi oranında hissedar olur.

g) **(Ek:RG-14/5/2022-31835)** Ön izin verilen alanın orman vasıflı olması halinde, ön izne konu orman alanının üç katı kadar alanın ağaçlandırma bedeli ile üç yıllık bakım bedelinin Orman Genel Müdürlüğü hesabına ödendiğine ilişkin belgeyi Bakanlığa iletir.

ğ) **(Ek:RG-14/5/2022-31835)** Ön izin verilen alanın mera, yaylak ve kışlak vasfı kaldırılarak ön izne konu edilmiş olması halinde, ilgili İdarece belirlenen ot bedelinin ödendiğine ilişkin belgeyi Bakanlığa iletir.

(15) **(Mülga:RG-30/12/2016-29934)**

(16) 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.

(17) 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 Arazi Tahsis Komisyonunca onaylanır. Yönetim planı, imar planı notlarına işlenir.

(18) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Termal amaçlı tahsislerde ilgili kamu kurum ve kuruluşundan termal tesis izin yazısı alınması halinde teminat, toplam yatırım maliyetinin yüzde biri oranındaki teminat ile değiştirilir.

Kesin tahsis

MADDE 17 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

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

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

a) Toplam yatırım maliyetinin yüzde onuna tekabül eden miktarda, termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** ve ayrıca, **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** tahsislerinde toplam yatırım maliyetinin yüzde ikisine tekabül eden miktarda, ana yatırımcı adına yapılan kesin tahsislerde ise toplam yatırım maliyetinin yüzde dördü oranında teminatın,

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

Bakanlığa teslim edilmesi halinde kesin tahsis yürürlük kazanır. Bakanlıkça kabul edilebilir nedenler olması halinde Arazi Tahsis Komisyonu (a) bendinde belirtilen teminatın Bakanlığa teslim edilmesi için **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** yazılı tebligat tarihinden itibaren ilave **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** iki ay ek süre verebilir. **(Ek cümle:RG-24/7/2020-31195)** Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde, yatırımcının kesin tahsis talebi geçersiz sayılır ve ön izin dönemi için alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

(3) Kesin tahsiste istenilen teminatın girişimci tarafından Bakanlığa tesliminden sonra, ön izin için alınan teminat iade edilir. **(Değişik cümle:RG-30/12/2016-29934)** **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** inşaat ruhsatını veren idare tarafından düzenlenen veya yetkili yapı denetim kuruluşunca düzenlenerek ve inşaat ruhsatını veren idare tarafından onaylanan, tesis inşaatının en az yüzde ellisinin tamamlandığını gösterir belgenin Bakanlığa sunulması ya da Bakanlık tarafından tesis için Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi/Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenmesi halinde kesin tahsiste istenilen teminat iade edilir. **(Ek cümle:RG-25/9/2018-30546)** Yönetmeliğin 22 nci maddesi uyarınca yapılan tahsislerde Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi/Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenmesi halinde kesin tahsiste istenilen teminat iade edilir.

(4) Bu belgelerin Bakanlığa teslim edilmesinden sonra irtifak hakkı tesis edilmesi veya kiralama yapılması ya da kullanma izni verilmesi Bakanlıkça **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından istenilir.

(5) **(Değişik:RG-26/10/2019-30930)** Girişimcilere, Arazi Tahsis Komisyon kararı ile kırk dokuz yıla kadar; ana yatırımcılara ise Cumhurbaşkanı kararı ile yetmiş beş yıla kadar tahsis yapılabilir. **(Değişik ikinci cümle:RG-17/3/2023-32135)** Ancak, konaklama tesisi ile günübirlik tesisin birlikte tahsis edilmesi hali hariç olmak üzere; günübirlik tesis, kür merkezi, kamping, lüks çadır tesisi ve konaklama amaçlı mesire yeri veya orman parkı yapılmak amacıyla yapılacak tahsislerde tahsis süresi yirmi yılı geçemez ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılır. Tahsis süresi, kesin tahsis yazısının tebliği tarihinden başlar. Bakanlıkça tahsis edilen taşınmazların üzerinde yapılan tesisteki konaklama ünitelerinin yatırımcı veya işletmecileri tarafından üçüncü kişilere kullandırılmasına yönelik yapılan sözleşmelerin süresi bir yılı geçemez. **(Ek cümleler:RG-14/5/2022-31835)** Bakanlıkça konaklama amaçlı olarak yapılan tahsislerin türünün lüks çadır tesisine dönüştürülmesinin uygun görülmesi halinde, bu tahsisler mevcut tahsis süresi ve şekliyle devam eder. Bu durumda tahsisli taşınmaz üzerindeki yapıların yıkılmasının gerekmesi halinde yıkılacak yapılara ilişkin ilgili idarece belirlenecek yapı bedeli yatırımcı tarafından ödenir.

(6) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Kesin tahsis yazısının tebliğinden itibaren yatırımın **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınması için üç yıla kadar süre verilir. Bu süre günübirlik **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** tesis ile kamping **(Ek ibare:RG-14/5/2022-31835)** , lüks çadır tesisi **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** ve **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** konaklamalı orman parkı tahsislerinde iki yıl olarak uygulanır.

a) Bu süre içerisinde yatırımın en az yüzde ellisinin tamamlanmaması halinde, kesin tahsis iptal edilir ve teminat Hazineye irat kaydedilir. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

b) **(Değişik:RG-25/9/2018-30546)** **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** inşaat ruhsatını veren idare tarafından düzenlenen veya yetkili yapı denetim kuruluşunca düzenlenerek ve inşaat ruhsatını

veren idare tarafından onaylanan, tesis inşaatının en az yüzde ellisinin tamamlandığını gösterir belgenin Bakanlığa sunulması halinde, yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınması için, ilk verilen süreyi geçmemek ve Bakanlıkça belirlenecek sosyal ve teknik altyapıya katılım payının ödenmesi kaydıyla ek süre verilebilir. Ancak, verilen süreler içerisinde yatırımcı tarafından Turizm İşletmesi Belgesi başvurusunda bulunulması üzerine yapılacak denetim sonucuna göre, yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınabilmesi için Komisyonca son kez altı ayı geçmemek ve Bakanlıkça belirlenecek sosyal ve teknik altyapıya katılım payının ödenmesi kaydıyla süre verilebilir. Verilen ek süre içerisinde de Turizm İşletmesi Belgesi alınmaması halinde tahsis iptal edilir. Yatırımcı bu durumda herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

c) Tahsis devri veya tür değişikliği talepleri olan ve bu talepleri uygun görülen tahsislerde yatırımın **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınması için talebin uygun görüldüğüne ilişkin yazının yatırımcıya tebliğ tarihinden itibaren ilave olarak üç yıla kadar süre verilebilir. Ancak bu konuda yatırımcıya daha önce verilmiş olan sürenin arta kalanı bu süreye eklenmez. İkinci kez tahsis devri veya tür değişikliklerinde ek süre verilmez.

ç) Yatırım aşamasında bulunan tahsislerin devri halinde devralan yatırımcıdan, devrin uygun görüldüğüne ilişkin yazı tarihindeki toplam yatırım maliyeti esas alınarak yeni teminat istenir. Ayrıca tesiste tür veya sınıf değişikliği veya kapasite artışı yapılması durumunda yatırımcıdan; değişikliğin veya artışın uygun görüldüğüne ilişkin yazı tarihindeki toplam yatırım maliyeti esas alınarak tür veya sınıf değişikliği için teminatın güncellenmesi, kapasite artışı için ise ek teminatın verilmesi istenir.

(7) **(Değişik:RG-30/12/2016-29934)** Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyumsuzlıklardan doğan sebeplerle yatırıma başlanılamaması veya yatırımın gerçekleştirilememesi durumunda kesin tahsis süresi, dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile dondurulur. Kesin tahsis süresinin dondurulduğu tarih ile bu sürenin yeniden başlatılacağı tarih arasında geçen süre tahsis süresine eklenir ve bu süre için kullanım bedeli ödenmez. Tahsis süresinin dondurulduğuna ilişkin yazının tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yatırımcıdan; kesin tahsis süresinin başlatılacağı tarih itibarıyla **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** carî yıl birim maliyetleri üzerinden hesaplanacak yeni bedelin o yılki kullanım bedeli sayılmak üzere ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine ilişkin noter onaylı taahhütnamenin veya noter onaylı şirket yönetim kurulu kararının Bakanlığa iletilmesi istenir. Tahsis süresinin açıldığı tarih itibarıyla yatırımcıdan sürenin açıldığı tarihteki toplam yatırım maliyeti esas alınarak **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** teminatının güncellenmesi istenir.

(8) Ancak, kendi kusuru dışında, mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir hukuki ve idari uyumsuzlıklardan doğan sebeplerle süresi içerisinde yükümlülüklerini tamamlamadıklarını belgeleyen yatırımcının talebi durumunda, kesin tahsisi iptal edilir ve teminatı 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, tahsis edilecek alanda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik altyapının yapımına ilişkin olarak ilgili kurumlardan temin edilecek birim fiyatlara göre hesaplanan toplam yatırım tutarında olan ve Arazi Tahsis Komisyonunca da uygun görülen teminat alınır. Bu teminat sosyal ve teknik altyapıların tamamlanması ve ilgili kurumlardan kullanılabilir belgesi alınmasından sonra iade edilir.

(12) Alt yatırımcılar tarafından yapılacak tesisler için bu maddenin ikinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen teminatın alt yatırıma düşen miktarının Bakanlığa verilmesi halinde, ana yatırımcıdan bu tesise ilişkin alınmış teminat iade edilir.

(13) Kesin tahsis yükümlülüklerini yerine getirmeyen yatırımcının tahsisi Bakanlıkça re'sen iptal edilir ve teminatı 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 tahsisi iptali ve teminatın Hazineye irat kaydedilmesine ilişkin Arazi Tahsis Komisyon kararı, **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** Cumhurbaşkanı onayı ile yürürlük kazanır.

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

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

(17) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi olan tesisler için mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyumsuzlıklardan doğan sebeplerle yatırımdaki kısımların tamamlanamaması durumunda bu kısımların tamamlanarak işletmeye geçmesi için verilen belge alma süresi dondurma sebepleri ve bu sebeplerin ortaya çıktığı tarihler dikkate alınarak sorun çözümleninceye kadar Arazi Tahsis Komisyonu kararı ile dondurulur. Belge alma süresinin dondurulduğu tarih ile bu sürenin yeniden başlatılacağı tarih arasında geçen süre yatırım süresine eklenir **(Mülga ibare:RG-26/10/2019-30930)** (...).

(18) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Tahsisli taşınmaz üzerinde yer alan turizm tesisinin yıkılarak yeni bir tesis yapılması veya işletme belgesi mevcut tesis için yatırım belgesi düzenlenmesi talebinin Arazi Tahsis Komisyonunca uygun bulunması halinde, yıkılacak **(Ek ibare:RG-26/10/2019-30930)** ve/veya yatırım belgesi düzenlenecek tesise ait cari yıl toplam yatırım maliyetinden tahsis yılından itibaren her yıl için yüzde iki yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan bedel tutarında teminat yatırımcıdan istenir. Bu fıkra kapsamında yatırımcıya, talebin uygun görüldüğüne dair yazının tebliğ tarihinden itibaren üç yıla kadar süre verilebilir. Verilen süre içerisinde, yatırımın tamamlanarak Turizm İşletmesi Belgesi alınmasını takiben teminat yatırımcıya iade edilir, tamamlanamaması halinde ise kesin tahsis iptal edilir ve alınan teminat Hazineye irat kaydedilir.

(19) **(Ek:RG-28/9/2024-32676)** Tesis türünün turizm kompleksine dönüştürülmesinin uygun görülmesi halinde, ilave kapasite veya emsal hakkı verilmez.

Kamu kuruluşlarına taşınmaz tahsisi

MADDE 18 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Kanunlarında, turizm yatırımı ve işletmeciliği ile görevli olan kamu kurum ve kuruluşlarına, turizm yatırımı belgesi alınması şartıyla, konaklama hariç imar planlarında yalnızca günübirlik, **(Ek ibare:RG-24/7/2020-31195)** kür merkezi ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereği düzenleme ortaklık payından elde edilenler hariç rekreasyon ve spor tesisleri **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** kullanımına ayrılmış alanlar ilansız olarak tahsis edilebilir. **(Değişik cümle:RG-24/7/2020-31195)** Bu şekilde yapılacak tahsislerde tahsis süresi yirmi yılı geçemez ve bu tahsisler kiralama şeklinde yapılır.

(2) Ancak, kamu kurum ve kuruluşları bu taşınmazlar üzerinde adlarına yapılan tahsisi üçüncü kişilere devredemezler ve tür değişikliği yapamazlar **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** , adlarına tahsisli taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen tesisleri bizzat veya hisselerin tamamına sahip oldukları şirketler eliyle yaptırıp işletebilirler. Aksi takdirde tahsisleri iptal edilir.

(3) Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanları kamu kurum ve kuruluşlarına ilansız olarak tahsis edilebilir.

a) Bu durumda tahsis edilen tescilli yapı konaklama amaçlı olarak kullanılabilir ve birinci fıkradaki kamu kurum ve kuruluşlarına tahsislerdeki konaklamaya yönelik kısıtlama uygulanmaz. Ancak birinci fıkradaki diğer tahsis koşulları tescilli yapıların kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisleri için de geçerlidir.

b) Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının kamu kurum ve kuruluşlarına konaklama amacıyla ilansız tahsisi sadece tamamı en çok 100 yatak kapasiteli tesisler için geçerlidir. Belirtilen kapasite üzerinde olan tesisler bu madde gereği tahsis edilemez.

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 tescilli 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 **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca** yürütülür.

Ön izin bedeli

MADDE 20 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Yıllık ön izin bedeli; toplam yatırım maliyetinin **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546) binde iki buçuktur**. Ön izin bedeli, Bakanlıkça belirtilen süre içinde Hazineye gelir yazılmak üzere peşin olarak yatırılır. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546) ve ayrıca, (Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930) kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi (Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676) tahsislerinde** bu bedel yüzde elli indirimli uygulanır. **(Ek cümle:RG-30/12/2016-29934)** Bu indirim, termal amaçlı tahsislerde ilgili kamu kurum ve kuruluşundan alınacak termal tesis izin yazısının Bakanlığa teslimi tarihinden itibaren geçerli olur. 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.

(2) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Ön izin döneminde fiili kullanım olması halinde, fiili olarak kullanılan alana isabet eden ön izin bedeli; 21 inci maddenin birinci fıkrasına göre hesaplanan kullanım bedelinin iki katıdır. Fiili kullanımın tespit edildiği tarihten önceki dönem için ise ecrimisil takip ve tahsilatı yapılır. Bu fıkra uyarınca bedel alınması ön iznin iptal edilmesine ve taşınmazın tahliye edilmesine engel teşkil etmez.

Kullanım bedeli

MADDE 21 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(1) Kullanım bedelinin başlangıç tarihi kesin tahsis **(Ek ibare:RG-24/7/2020-31195) yazısının tebliğ** 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 tesislerde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546) ve ayrıca, (Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930) kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi (Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676) tahsislerinde** 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, bir önceki yıl kullanım bedelinin **(Değişik ibare:RG-26/2/2019-30698) Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi oranı (TÜFE - oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranı) ⁽²⁾ kadar arttırılması suretiyle hesaplanır ve tahsil edilir. Bu bentte belirtilen indirimlere ilave olarak, termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546) ve ayrıca, (Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930) kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi (Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676) tahsislerinde;** ilk yıl kullanım bedeli ile**

sözleşme hükümleri gereğince belirlenen ikinci ve üçüncü yıl kullanım bedelleri yüzde yetmiş indirim uygulanarak tahsil edilir.

b) Tesisin işletmeye açılmasından sonra toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden Hazinece yüzde bir oranında pay alınır. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** ve ayrıca, **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** tahsislerinde 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 ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağan dışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir. Yıllık işletme hasılatını gösteren mali tablolar 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara 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 tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** ve ayrıca, **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisi **(Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676)** tahsislerinde 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; **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** 13/6/2012 tarihli ve 28322 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Orman Köylülerinin Kalkındırılmalarının Desteklenmesi Faaliyetlerine İlişkin Yönetmelikte 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 tesiste tür, sınıf ve kapasite değişikliğinin **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** uygun görüldüğü tarihteki birim maliyetlere göre hesaplanacak bedel ile yine aynı yıl birim maliyetleri esas alınarak önceki tür, sınıf ve kapasiteye göre hesaplanan bedel arasındaki farkın yüzde üçü alınır. Yeni bedelin önceki bedelden düşük olması halinde iade yapılmaz.

(2) Ana yatırımcıya yapılacak tahsislerde Bakanlıkça belgelendirilemeyen ancak kabul edilen imar planında bulunan diğer kullanımlardan alınacak bedeller kesin tahsise ilişkin alınacak Arazi Tahsis 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. Ancak, asıl alanın, ilgili bakanlıklarca yapılan kesin izin, kesin tahsis ve üst hakkı tesisi işlemiyle yatırımcıya tahsis edilmiş olması ve sözleşmesinde hasılat payı alınacağına ilişkin hüküm bulunması halinde; ek alan üzerindeki tesislerin hasılatı da asıl alana dâhil edilir ve ek alan için ayrıca hasılat payı alınmaz.

(4) Turizm yatırımı veya işletmesi belgeli tesiste meydana gelen tür ve sınıf değişikliklerinde, değişikliğin uygun görüldüğü tarih itibarıyla yılı birim maliyetler üzerinden yeni kullanım bedeli; kapasite artışlarında ise, değişikliğin uygun görüldüğü tarih itibarıyla, artan kapasite için yılı birim maliyetler üzerinden ek kullanım bedeli tespit edilir. **(Ek cümleler:RG-28/9/2024-32676)** Ancak tesiste izinsiz olarak yapıldığı tespit edilen kapasite artışlarında, izinsiz olarak kullanılan dönem için belirlenecek ek kullanım bedeli, bu fıkra uyarınca belirlenecek ek kullanım bedelinin on katıdır. İzinsiz olarak kullanılan dönem için bu fıkra uyarınca bedel alınması kesin tahsisin iptal edilmesine engel teşkil etmez.

(5) Tespit edilen yeni veya ek bedeller, yatırımcı tarafından tebliğ tarihinden itibaren **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** bir ay içerisinde ilgili muhasebe birimine peşin olarak ödenir.

(6) Tesisin **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** türünün değiştirilmesi ya da sınıfı veya kapasitesinin düşürülmesi halinde kullanım bedellerinde herhangi bir indirimle gidilmez.

(7) Kullanım bedellerinin iki yıl üst üste ve yatırımcıya ödeme için verilecek **(Değişik ibare:RG-30/12/2016-29934)** bir aylık 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 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(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 **(Mülga ibare:RG-25/9/2018-30546)** (...) turizm amaçlı kullanımı halinde toplam yatırım maliyetinin yüzde beşi oranında yıllık kullanım bedeli alınır. Bu oran, termal ve kış turizmi amaçlı tahsislerde **(Ek ibare:RG-26/10/2019-30930)** ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri (Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676) tahsislerinde toplam yatırım maliyetinin yüzde iki buçuğu, tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsislerinde binde beşidir. 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 **(Ek ibare:RG-26/10/2019-30930)** ve ayrıca, kırsal ve sağlık turizmi ile nitelikli spor tesisleri (Değişik ibare:RG-28/9/2024-32676) tahsislerinde 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.

c) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Tahsis edilen taşınmazın üzerindeki yapıların yerinde korunmasının mümkün olmaması ve bu nedenle de yıkılmasının gerekmesi halinde, bu yapılar için tespit edilecek olan enkaz bedelinin yıkım masrafından artan kısmı bir defaya mahsus olmak üzere tahsis yapılmadan önce yatırımcıdan tahsil edilerek yapının tüm yıkım işleri yatırımcı tarafından gerçekleştirilir. Bu durumda, kullanım bedelleri 21 inci maddeye göre tespit edilir.

(2) Tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsisleri için;

a) **(Değişik:RG-25/9/2018-30546)** Bu Yönetmelikte yer alan teminat ve bedel indirimlerine ilişkin hükümler, **(Ek ibare:RG-24/7/2020-31195)** yalnızca 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yer alan restorasyonu tamamlanmamış ve en fazla 100 yatak ve/veya 120 kişilik kapasiteli tesisler için uygulanır.

b) **(Değişik cümle:RG-30/12/2016-29934)** **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 2 nci maddesi kapsamında kalan illerde yer almakla birlikte, bu fıkranın (a) bendinde belirtilen kapasitelerin üzerinde kapasiteye sahip olan tesisler için, tescilli yapılara ait ilk yıl kullanım bedeli, tescilli yapının restorasyonuna ilişkin yatırım maliyetinin tescilli yapıya ait toplam yatırım maliyetinden düşülmesi suretiyle bulunacak miktarın yüzde beşi olarak hesaplanır. Tescilli yapının restorasyonuna ilişkin yatırım maliyeti Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Ancak bu yöntemle hesaplanacak yıllık kullanım bedeli toplam yatırım maliyetinin bindebeşinden az olamaz.

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, **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ilgili mevzuattan doğan yetkileri saklı kalmak kaydıyla Bakanlık tarafından yapılır.

(2) **(Değişik:RG-14/2/2009-27141)** **(Değişik cümle:RG-24/7/2020-31195)** Turizm Yatırımı Belgesi, Kısmi Turizm İşletmesi Belgesi veya Turizm İşletmesi Belgesinin iptal edilmesi halinde, **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** yatırım aşamasında olan tahsislerde yatırım süresini aşmamak kaydıyla, belge sahibine yeniden belge alabilmesi için bir yıl süre verilir. Bir yıllık süre iptal kararının belge sahibine tebliği tarihinden itibaren başlar. Bu süre içerisinde belge alınmaz 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 müştemilatları 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 müştemillatlara zarar verilmiş ise, bunun bedeli de ayrıca alınır.

(2) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Mücbir veya kamudan kaynaklanan ve Bakanlıkça kabul edilebilir idari ve hukuki uyuşmazlıklardan doğan sebepler dışında yatırımcının yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle tahsisin iptal edilmesi halinde, yatırımcıdan cari yıl kullanım bedelinin yüzde yirmi beşi kadar tazminat alınır.

(3) **(Ek:RG-30/12/2016-29934)** Tahsisleri ve bu tahsislere dayanılarak yapılan irtifak hakkı, kullanma izni ve kiralama işlemleri iptal edilen taşınmazların turizm belgeleri de iptal edilir.

Tahsis süresinin sona ermesi

MADDE 25 – **(Değişik: RG-16/03/2007-26464)**

(1) Kesin tahsisi iptal edilen veya kesin tahsis süresi sona eren kamu taşınmazları üzerinde bulunan yapı ve tesisler, müştemilatı ile birlikte sağlam ve işler halde ve herhangi bir bedel ödenmeden Hazineye intikal eder. Yatırımcılar, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

(2) Kesin tahsis süresi sona eren kamu taşınmazları, amacına uygun kullanımın devamı şartıyla, bu Yönetmeliğin 22 nci maddesinde belirtilen kullanım bedeli ve hasılat payı üzerinden, en fazla kırk dokuz yıla kadar ilansız olarak aynı yatırımcıya Bakanlıkça yeniden tahsis edilebilir.

(3) Kesin tahsisi iptal edilen kamu taşınmazları ile kesin tahsis süresi sona erip bu maddenin ikinci fıkrasına göre aynı yatırımcıya yeniden tahsis edilmeyen kamu taşınmazları üzerinde bulunan ve Hazineye intikal eden yapı ve tesisler, müştemilatı ile birlikte Bakanlıkça, bu Yönetmeliğin 22 nci maddesinde belirtilen kullanım bedeli ve hasılat payı üzerinden, en fazla kırk dokuz yıla kadar, yeni girişimcilere tahsis edilebilir.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Sosyal ve teknik altyapı hizmetleri

MADDE 26 – **(Değişik:RG-23/5/2012-28301)**

(1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, alt bölgesi ve turizm **(Değişik ibare:RG-25/9/2018-30546)** merkezleri içinde ve dışında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımının veya maliyetinin karşılanması, Bakanlıkça yatırımcıdan tahsis koşulu olarak istenilir. Yatırımcılardan kapasite artışı, tür değişikliği, **(Ek ibare:RG-14/5/2022-31835)** kredi kuruluşlarınca yapılan geri alım (vefa) hakkı kapsamındaki işlemler ile **(Ek ibare:RG-26/10/2019-30930)** finansal kiralama işlemleri hariç **(Ek ibare:RG-30/12/2016-29934)** tahsisin ve şirket hisselerinin devri **(Ek ibare:RG-25/9/2018-30546)** , yatırım sürelerinin uzatılması halleri ile **(Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930)** personel lojmanı alanı ve ek alan tahsislerinde istenilecek sosyal ve

teknik altyapıya katılım payları her yıl için yatırımın bulunduğu bölge, turizm türü, tesisin tür, sınıf, kapasite özelliklerine göre 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 Arazi Tahsis Komisyonunun belirleyeceği usulle yaptırır.

Bedelsiz tahsis

MADDE 27 – (Değişik:RG-23/5/2012-28301)

(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 **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** ile turizm ulaşımı hizmetlerini yürütmek üzere kamu kuruluşları ile mahalli idarelerin kurmuş oldukları birliklere, idari faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan yapı ve tesislerin inşa edileceği yerler de dahil olmak üzere ilansız ve bedelsiz arazi tahsis edilebilir. Ancak bu tahsis; bölgede faaliyet sürdüren şirketler veya mahalli idarelerin kurmuş oldukları şirketler **(Ek ibare:RG-28/9/2024-32676)** ile taksit esnafınca kurulan kooperatifler veya odalar için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde birinden az olmamak üzere Arazi Tahsis Komisyonunca 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, **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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, **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ile **(Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195)** Tarım ve Orman Bakanlığınca düzenlemeler yapılabilir.

Tahsis yetkisi ve diğer işlemler

MADDE 30/A – (Değişik:RG-28/9/2024-32676)

(1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi, turizm merkezi içinde ve dışında yer alan ve onaylı planlarla turizm kullanımına ayrılan Hazinesinin özel mülkiyetinde ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar ile Devlet ormanı sayılan yerlerin turizm amaçlı tahsisi Bakanlık tarafından yapılır.

(2) 2873 sayılı Kanun gereğince tespit ve ilân edilen yerlerde, ilgili Bakanlıkça belirlenen ve üzerinde turizm maksatlı konaklama tesisi bulunan veya onaylı planları ile konaklama tesisi yapılması uygun görülen alanları, uzun devreli gelişme planları ve gelişme planlarına uygun olarak, gelirleri Tarım ve Orman Bakanlığınca döner sermayesine ait olmak üzere yatırımcılara tahsis etmeye sadece Bakanlık yetkilidir. Ormanlık alanlar üzerinde bulunan ve 6831 sayılı Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca turizm maksatlı izin verilen alanlarda Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerine alınan tesislerden konaklama amaçlı kullanılması mümkün olan yerler ile her tür ve kapasitede konaklama tesisi içeren orman parklarını tahsis etmeye, gelirleri Orman Genel Müdürlüğüne ait olmak üzere sadece Bakanlık yetkilidir. Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezleri dışında, 6831 sayılı Kanuna göre Devlet ormanı sayılan yerler ile 2873 sayılı Kanun ve 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname gereğince tespit ve ilân edilen yerlerde turizm

yatırımı için arazi tahsisi Tarım ve Orman Bakanlığının uygun görüşü alındıktan sonra Bakanlıkça yapılır. Bu fıkrada belirtilen yerlerde sadece çadır ve karavan içeren kamp alanları yapılması ve işletilmesi amacıyla ilgili mevzuatı uyarınca ilgili kurum tarafından kiralama yapılabilir, bu şekilde kiralanan taşınmazların tahsis amacı ve kullanım şekli değiştirilemez.

Personel lojmanı alanı tahsisi (Değişik başlık:RG-26/10/2019-30930)

EK MADDE 1 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) (Değişik:RG-28/9/2024-32676) Onaylı planlarında personel lojmanı alanı kullanımına ayrılan alanlar, tahsise ilişkin hususların sağlanması ve sosyal ve teknik altyapıya katılım payı alınması şartı ile 9 uncu madde uyarınca duyuru yapılarak Bakanlık tarafından aynı bölgede adına turizm işletmesi belgesi veya turizm yatırımı belgesi düzenlenen yatırımcılara, ilgili Bakanlıklardan tahsisli tesisler için ana tahsisin süresiyle eş süreli olacak şekilde, diğer tesisler için ise kırk dokuz yıla kadar süreyle tahsis edilebilir.

(2) (Mülga:RG-26/10/2019-30930)

(3) Turizm tesisi hizmet alanı tahsisine ilişkin kullanım bedelleri bir yıldızlı otel birim maliyeti üzerinden belirlenir.

(4) (Değişik:RG-28/9/2024-32676) Bu madde uyarınca tahsis edilen alanlar, amacı dışında kullanılamaz ve ana tahsisten veya özel mülkiyetten ayrı olarak; devredilemez, üzerinde inşa edilen bina ve tesislerin asli unsuru üçüncü kişilere kiralanamaz veya işletme hakkı devredilemez. Bu alanlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan irtifak hakkı tesis edilir. Daha önce adına personel lojman alanı tahsisi yapılanlara aynı ana tahsise veya özel mülkiyete bağlı olarak yeniden tahsis yapılmaz. Bu koşullara uyulmaması halinde, bu alanların tahsisleri iptal edilir.

(5) Bakanlık tarafından; kamu yararı olduğuna ve zaruret bulunduğu karar verilen hallerde, bu madde kapsamında tahsis edilecek olan ve Milli Park sınırları içerisinde kalan alanların Uzun Devreli Gelişme Planlarında (Değişik ibare:RG-26/10/2019-30930) personel lojman alanı olarak kullanılmasına imkan verecek şekilde düzenleme yapılması istenilir. Düzenlenen bu alanların imar mevzuatına uygun imar planları, yetkili idarelerce Milli Park Uzun Devreli Gelişme Planı hüküm ve kararlarına uygun olarak hazırlanır veya hazırlattırılır ve ilgili idarece onaylanır. (Mülga cümle:RG-28/9/2024-32676) Bu madde kapsamında tahsis edilecek ormanlık alanlarda öncelikle bozuk alanlar ve orman içi açıklıklar tercih edilir.

Ücretsiz girişli günübirlik tesis alanı kiralamaları (Değişik başlık:RG-14/5/2022-31835)

EK MADDE 2 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bu Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapılacak (Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835) ücretsiz girişli günübirlik tesis alanı kiralama işlemleri, ön izin ve kesin tahsis usulüne tabi olmadan Komisyonca belirlenecek usul ve esaslara göre (Ek ibare:RG-24/7/2020-31195) Bakanlıkça yürütülür.

(2) Birinci fıkra kapsamında kiralanacak alanlar için düzenlenecek turizm belgesine ilişkin usul ve esaslar, (Değişik ibare:RG-24/7/2020-31195) 31/5/2019 tarihli ve 1134 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile yürürlüğe konulan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca oluşturulan Değerlendirme Kurulu tarafından belirlenir.

(3) (Ek:RG-14/5/2022-31835) Kanunun 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrası ile geçici 13 üncü maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen ücretsiz girişli günübirlik tesisler, Bakanlık, Bakanlık Döner Sermaye İşletmesi ve iştiraklerince yapılanları ifade eder.

(4) (Ek:RG-28/9/2024-32676) Bu madde kapsamında kiralanılan ücretsiz girişli günübirlik tesis alanlarında karavan park alanı yapılabilir.

Hazineye bağışlanan taşınmazların tahsisine ilişkin işlemler

EK MADDE 3 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bakanlık tarafından yatırımcı adına kesin tahsisi yapılan, lehine üst hakkı tesis edilen ve yargı kararıyla bir bölümü üçüncü kişiler adına tescil edilmesi nedeniyle kesin tahsisi iptal edilen taşınmazın, yatırımcı tarafından edinilerek Hazineye bağışlanması halinde; tahsis bütünlüğünün sağlanması amacıyla, başkaca yasal engelin olmaması, Bakanlıkça belirlenecek sosyal ve teknik altyapıya katılım payının ödeneceğinin ve diğer koşulların yerine getirileceğinin kabul edilmesi kaydıyla kesin tahsisi ihya edilebilir.

(2) Birinci fıkraya uyarınca tahsisin ihya edilmesi halinde Hazineye bağışlanan taşınmaz için alınacak kullanım bedeli, toplam yatırım maliyetinin Hazineye bağışlanan taşınmaza isabet eden kısmının on binde beşidir.

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışa konu tahsis ve üst hakları

EK MADDE 4 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bakanlık tarafından adına tahsis yapılan yatırımcı lehine tesis edilen üst hakkının ipotek alacaklısı kredi kuruluşu tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satışından önce veya sonra önceki yatırımcıdan kaynaklanan sebeplerle kesin tahsisin iptali gereken hallerde; üst hakkını icra yoluyla edinen kredi kuruluşu tarafından başvuruda bulunulması, mali yükümlülüklerin yerine getirilmesi, varsa Bakanlık ve ilgili idareler aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, tahsis koşullarına ve üst hakkı sözleşmesine ilişkin aykırılıkların ve izinsiz işlemlerin Bakanlıkça belirlenen şekilde ve sürede giderileceğinin taahhüt edilmesi halinde, Bakanlıkça kesin tahsis iptal edilmez.

Günübirlik tesislerin işletilmesi

EK MADDE 5 – (Ek:RG-24/7/2020-31195)

(1) Tasarruf hakkı kamuya ait olup kamu yararına olmak üzere kamu iştiraki tarafından işletilen günübirlik tesisler için bu Yönetmeliğin ek 2 nci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında belirlenecek esaslar dâhilinde Bakanlıkça geçici olarak Turizm İşletmesi Belgesi düzenlenir ve bu tesisler işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleninceye kadar bu belge ile faaliyet gösterir.

Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerindeki tesisler

EK MADDE 6 – (Ek:RG-24/7/2020-31195)

(1) 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerindeki konaklama amaçlı tesislerin yıkılıp yeniden yapılması halinde bu yapılar için tespit edilecek olan enkaz bedelinin yıkım masrafından artan kısmı bir defaya mahsus olmak üzere tahsis yapılmadan önce yatırımcı tarafından Orman Genel Müdürlüğüne bildirilen hesaba yatırılır. Bu yapı ve tesislerin tüm yıkım işleri yatırımcı tarafından gerçekleştirilir. Yatırımcı tarafından bu işlemler sebebiyle Bakanlıktan herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

Diğer kamu kuruluşlarınca verilen izinler

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri, kültür 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 yürütülür. (Mülga cümle:RG-14/5/2022-31835)

Ek alanlar

GEÇİCİ MADDE 2 – (Ek: RG-16/03/2007-26464)

21/7/2006 tarihinden önce, 31/3/1983 tarihli ve 83/6285 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan mülga Kamu Arazisinin Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak komisyonca ek alan olarak tahsisine karar verilen ancak idari işlemleri henüz tamamlanmamış olan taşınmazların yatırımcılara ek alan olarak tahsisine ilişkin işlemler 12 nci maddenin ikinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerindeki kısıtlamalar hariç bu Yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Teminat mektuplarının değiştirilmesi

GEÇİCİ MADDE 3 – (Ek: RG-16/03/2007-26464)

16/3/2007 tarihinden önce ana yatırımcılardan alınan teminat mektupları ilgililerin isteği halinde Yönetmeliğin 11 inci maddesi hükümlerine uygun olarak değiştirilir.

Belge iptali durumunda yeni belge alınması için uygulanacak süre

GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-14/2/2009-27141) (Mülga:RG-30/12/2016-29934)

GEÇİCİ MADDE 5 – (Mülga:RG-14/5/2022-31835)

Önceki ön izin ve kesin tahsisler

GEÇİCİ MADDE 6 – (Ek:RG-30/12/2016-29934)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce adına ön izin verilen veya kesin tahsis yapılan yatırımcılar tarafından;

a) Adlarına verilen ön izin, kesin tahsis ve varsa tesis edilen irtifak hakkı ve/veya verilen kullanma izni işlemleri hakkında Bakanlık veya **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** aleyhine açılmış davalar var ise açılan bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi,

b) Ön izin veya kesin tahsis koşulları ile varsa irtifak hakkı tesisine ilişkin düzenlenen resmî senetlerden ve/veya kullanma iznine ilişkin sözleşmelerden doğan her türlü mali ve diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi,

c) Termal amaçlı tahsislerde ilgili kamu kurum ve kuruluşundan alınacak termal tesis izin yazısının Bakanlığa ibraz edilmesi,

ç) Yeniden belirlenecek olan ön izin veya kesin tahsis koşullarının bildirildiği Bakanlık yazılarının kabul ve taahhüt edildiğine dair noter onaylı taahhütnamenin Bakanlığa ibraz edilmesi,

d) Bakanlık ve **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı** tarafından belirlenecek olan yeni kullanım bedeli üzerinden ve yeni koşullarla düzenlenecek olan sözleşmenin imzalanacağı kabul ve taahhüt edildiğine dair noter onaylı taahhütnamenin Bakanlığa ibraz edilmesi,

kaydıyla; bu yatırımcıların ön izin veya kesin tahsis koşullarından ön izin/kullanım bedeli ile hasılat payına ilişkin hükümleri, ilgisine göre 20, 21 veya 22 nci maddelere uyarlanır. Ancak termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsisleri ve 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 hariç olmak üzere uyarılma sırasında tespit edilecek olan kullanım bedelleri, mevcut sözleşmelerinde yer alan yıllık artışlara ilişkin hükümlere göre hesaplanacak bedellerden az olamaz.

(2) Uyarlanan hükümler; Bakanlık tarafından ön izin veya kesin tahsis yazılarının yatırımcıya tebliğ edildiği, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilenler için ise **(Değişik ibare:RG-14/5/2022-31835) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca** resmî senet ve/veya sözleşmelerinde değişiklik yapıldığı tarihten itibaren geçerli olur.

(3) Uyarılmanın yapıldığı tarihten önceki dönemlere ait ön izin bedelleri, kullanım bedelleri ve hasılat paylarında ise herhangi bir indirim yapılmaz ve bunlardan tahsil edilenler iade edilmez.

(4) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce adına ön izin verilen veya kesin tahsis yapılan yatırımcılar tarafından, birinci fıkrada belirtilen koşullar yerine getirilmek suretiyle talepte bulunulması halinde, bu yatırımcılardan daha önce alınan teminatlar, 16 veya 17 nci maddeler uyarınca yeniden tespit edilecek olan tutardaki teminatlarla değiştirilir.

(5) **(Ek:RG-26/10/2019-30930)** Kesin tahsis tarihine bakılmaksızın kırsal ve sağlık turizmi amaçlı tahsisler ile Bakanlık tarafından nitelikli spor tesisi olduğu tespit edilen tahsisler hakkında da bu madde hükümleri uygulanır.

Üst hakkı ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla satılmış iptale konu kesin tahsisler

GEÇİCİ MADDE 7 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bu Yönetmeliğin ek 4 üncü madde hükümleri, aynı maddede belirtilen durumda olup da bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce iptal edilen kesin tahsisler için de uygulanır. Bu durumda, daha önce iptal edilen kesin tahsis, aynı maddede belirtilen koşullarla ihya edilir, varsa üst hakkının iptaline ilişkin açılan davalardan vazgeçilir.

Önceden dondurulan ön izinler

GEÇİCİ MADDE 8 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasında yapılan değişikliğin yürürlüğe girdiği 30/12/2016 tarihinden önce dondurulan ön izinler için aynı fıkradaki beş yıllık süre, 30/12/2016 tarihi itibarıyla başlar. Bu tarihten itibaren beş yıl içerisinde de dondurma sebeplerinin ortadan kalkmaması halinde, ön izin kendiliğinden sona erer. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Bakanlıktan hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz. Varsa alınan teminatlar iade edilir.

Kesin tahsise dönüştürülemeyen ön izinler

GEÇİCİ MADDE 9 – (Ek:RG-25/9/2018-30546)

(1) Bakanlık tarafından verilen ancak her ne sebeple olursa olsun veriliş tarihinden itibaren yirmi yıl geçmesine rağmen kesin tahsise dönüştürülemeyen ön izinler, bu maddenin yürürlüğe girdiği

tarihten itibaren altı aylık süre içerisinde de kesin tahsise dönüştürülememesi halinde kendiliğinden sona erer.

(2) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra verilmiş tarihi itibarıyla yirmi yılı dolduracak olan ön izinler, yirmi yıllık sürenin bitim tarihinden itibaren altı aylık süre içerisinde de kesin tahsise dönüştürülememesi halinde kendiliğinden sona erer. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Bakanlıktan hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz. Varsa alınan teminatlar iade edilir.

Mevcut sözleşmelerdeki bedel artışı⁽²⁾

GEÇİCİ MADDE 10 – (Ek:RG-26/2/2019-30698)

(1) Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce adına kesin tahsis yapılan yatırımcı veya işletmecilerin müteakip yıllar için kullanım bedelleri sözleşmeleri yenilenmeksizin bu Yönetmeliğin 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen oranda arttırılarak tespit ve tahsil edilir. Ancak, 1/8/2018 tarihinden itibaren güncellenerek tespit edilen cari yıl kullanım bedellerinin; 1/1/2019 tarihine kadar olan döneme isabet eden kısmı mevcut sözleşme hükümlerine göre, bu tarihten sonraki döneme isabet eden kısmı ise Yönetmeliğin 21 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre hesaplanarak tahsil edilir ve varsa fazlaya ilişkin tutar sözleşmeden doğan veya doğacak olan diğer ödemelerden mahsup edilir.

Daha önce yapılan tahsislerde ek yatırım süresi uygulaması

GEÇİCİ MADDE 11 – (Ek:RG-26/10/2019-30930)

(1) 30/12/2016 tarihinden önce yapılan kesin tahsislerde ek yatırım süresi verilmesinde ve kesin tahsis teminatının iadesinde inşaatın en az yüzde onbeşinin tamamlandığının belgelenmesi şartı aranır.

Başlanmış İşler

GEÇİCİ MADDE 12 – (Ek:RG-24/7/2020-31195)

(1) 1/6/2019 tarihi itibarıyla, ihale süreci başlamış ancak henüz sonuçlanmamış olan; 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Orman Genel Müdürlüğü sabit kıymetlerine alınan tesislerden konaklama amaçlı kullanılması mümkün olanlar ile konaklama amaçlı mesire yeri kiralaması işlemlerinde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılan sözleşmelerin uyarlanması

GEÇİCİ MADDE 13 - (Ek:RG-14/5/2022-31835)

(1) Turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılan ve Kanunun geçici 12 nci maddesinde belirtilen kiralama sözleşmeleri ile ön izin ve kesin izinler ve bu izinlere bağlı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcı ve işletmecilerin sözleşmeleri; 28/7/2022 tarihine kadar başvuruda bulunulması ve ayrıca,

a) Kiralama, ön izin, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin olarak varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız olarak feragat edilmesi,

b) Kiralama, ön izin, kesin izin, irtifak hakkı veya kullanma izninden doğan her türlü mali ve diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi,

c) Bakanlıkça tesiste yapılacak son durum tespiti üzerine tesisin mevcut tür, sınıf ve kapasitesine göre bu Yönetmelik hükümleri uyarınca yeniden belirlenecek kullanım bedeli, hasılat payı ve tahsis koşullarının ve ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından bu bedeller üzerinden ve yeni koşullarla düzenlenecek sözleşmenin imzalanacağı kabul ve taahhüt edildiğine dair noter onaylı taahhütnamenin,

Bakanlığa ibraz edilmesi kaydıyla, bu Yönetmelik hükümlerine uyarlanır.

(2) Birinci fıkrada kapsamında yeniden belirlenecek bedel ve hasılat payı tespitinde Yönetmeliğin ilgili maddeleri hükümleri uygulanır ve belirlenen yeni kullanım bedeli ve hasılat payı; kiralama ve ön izinler için uyarlamaların uygun görüldüğü, kesin izin ve/veya bu kesin izne bağlı olarak tesis edilen irtifak hakları için ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca sözleşme/resmi senet değişikliği yapıldığı ya da irtifak hakkı tesis edildiği tarihten itibaren geçerli olur. Termal ve kış turizmi amaçlı tahsisler, kırsal ve sağlık turizmi amaçlı tahsisler ve Bakanlık tarafından nitelikli spor tesisi olduğu tespit edilen tahsisler ile tescilli taşınmaz kültür varlıkları ve korunma alanlarının tahsisleri ve 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/yapılan yatırımlar hariç olmak üzere bu fıkra uyarınca tespit edilecek yeni kullanım bedeli, varsa mevcut irtifak hakkı sözleşmesi uyarınca belirlenen bedelden az olamaz. İrtifak hakkı tesisine ilişkin düzenlenen resmi senette yapılacak değişiklikten önceki dönemlere ait bedellerde herhangi bir indirim yapılmaz ve tahsil edilen bedeller iade edilmez.

(3) Uyarlanan sözleşmelerin tahsis süreleri, Tarım ve Orman Bakanlığınca yapılan kiralama sözleşmeleri veya verilen kesin izin kapsamında belirlenen sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ile aynı olacak şekilde belirlenir.

(4) **(Ek:RG-28/9/2024-32676)** Tarım ve Orman Bakanlığınca verilen izne bağlı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca lehine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcı ve işletmecilerin sözleşmelerinin uyarlanmasında, izin alanları ile birlikte onaylı planındaki kullanım kararları ve irtifak hakkına konu edilen taşınmazların sınırları da dikkate alınır.

Orman vasıflı taşınmazlardaki yapılaşmaya esas inşaat hakkı

GEÇİCİ MADDE 14 - (Ek:RG-14/5/2022-31835)

(1) Kanunun geçici 13 üncü maddesinde belirtilen, 15/5/2008 tarihinden önce kesin tahsisi yapılan orman vasıflı taşınmazlar için tahsis süreci içerisinde belirlenen yapılaşmaya esas inşaat haklarından lehe olan, tahsisin ilk süresinin sonuna kadar kullanılabilir. Ancak bu Yönetmeliğin 25 inci maddesi uyarınca aynı yatırımcıya yeniden tahsis edilen veya 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun geçici 23 üncü maddesi uyarınca süre uzatımı yapılan kamu taşınmazları için yenilenen veya uzatılan tahsis süresinin başlangıcından itibaren yürürlükteki yapılaşmaya esas inşaat hakkı kullanılır.

Yürürlük

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

Yürütme

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

(1) 30/12/2016 tarihli ve 29934 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile Yönetmeliğin 13 üncü maddesine ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

(2) Bu değişiklik 1/1/2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete’nin		
	Tarihi	Sayısı
	21/7/2006	26235
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmî Gazetelerin		
	Tarihi	Sayısı
1.	16/3/2007	26464
2.	14/2/2009	27141
3.	7/1/2010	27455
4.	25/6/2011	27975
5.	23/5/2012	28301
6.	30/12/2016	29934
7.	25/9/2018	30546
8.	26/2/2019	30698
9.	26/10/2019	30930
10.	24/7/2020	31195
11.	14/5/2022	31835

12.	17/3/2023	32135
13.	28/9/2024	32676