



TURİZM MEVZUATINA DEĞİŞİKLİKLER GELDİ

AMENDMENTS HAVE BEEN INTRODUCED TO THE TOURISM REGULATIONS

Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'teki Önemli Değişiklikler

24 Temmuz 2020 tarihli ve 31195 sayılı Resmi Gazete'de "Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik'te Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yayımlandı. Yeni düzenlemeye göre;

- Kamu taşınmazlarının tanımı genişletildi.
- Kamu kurum ve kuruluşlarına mekanik tesis hattı ve kayak pisti yapılmak üzere tahsis edilen taşınmazlar üzerinde 49 yıla kadar bağımsız irtifak hakkı tesis edilmesi öngörüldü.
- Turizm belgesi olarak adına kesin tahsis yapılan girişimcilerin yükümlülüklerini yerine getirmemeleri durumunda, tahsis talepleri geçersiz sayılacak.
- Artık yatırım belgesi iptal edilen yatırımcıya yeni belge almak için verilen bir yıllık süre iptal kararının tebliği tarihinden başlayacak.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'teki Önemli Değişiklikler 8 Ağustos 2020 tarihli ve 31207 sayılı Resmi Gazete'de "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik'te Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" yayımlandı. Önemli olduğunu düşündüğümüz değişiklikler şöyle;

- Nazım imar planları 1/2.000 veya 1/5.000 yerine 1/25.000 veya 1/5.000 ölçekli planlar olarak düzenlenmiştir.
- "Çevre Düzeni Planı"; koruma, gelişme ve turizm bölgelerindeki coğrafi verilerin gösterildiği, turizm, yerleşimve ekonomi faaliyetlerine ilişkin arazi kullanımı ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekli plan olarak tanımlanmıştır.
- Gerekli görülmesi halinde planlarda kullanılacak turizm amaçlı lejant ve plan çizim normları Kültür ve Turizm Bakanlığı ("Bakanlık") tarafından belirlenecek.
- Bakanlıkça onaylanan planlar 30 gün süreyle kamuya açık şekilde idarenin tespit ettiği yerlerde ve ayrıca internet üzerinden ilan edilecek.

Important Amendments to the Regulation on the Allocation of Public Immovables for Tourism Investments

"The Regulation Amending the Regulation on the Allocation of Public Immovables for Tourism Investments" was published in the Official Gazette dated 24 July 2020 and numbered 31195. Accordingly:

- The definition of "public immovables" has been broadened.
- Independent easement rights may be established for up to 49 years for immovables allocated to official bodies and institutions for the construction of mechanical facility lines and ski tracks.
- Allocation requests made by investors with tourism certificates who have had a final allocation made on their behalf will be deemed invalid in case of nonfulfillment of any of their obligations
- For investors whose investment certificates have been cancelled, the one year term granted to obtain a new certificate will commence as of the date of notification of the cancellation decision.

Important Amendments to the Regulation on the Preparation and Approval of Zoning Plans in Culture and Tourism Protection and Development Areas and Tourism Centers "The Regulation Amending the Regulation on the Preparation and Approval of Zoning Plans in Culture and Tourism Protection and Development Areas and Tourism Centers" was published in the Official Gazette dated 8 August 2020 and numbered 31207. The amendments that we consider important may be summarized as follows:

- Master development plans are now regulated as 1/25,000 or 1/5,000 scaled zoning plans instead of 1/2,000 or 1/5,000 scaled zoning plans.
- "Environmental Plans" are defined as 1/50,000 or 1/100,000 scaled zoning plans that show the geographical data and land use as well as the balance between land protection and land use regarding tourism, residence, and economic activities in protection, development, and tourism areas.
- If deemed necessary, the Ministry of Culture and Tourism ("Ministry") will determine the legend (lejant) and plan drawing standards for tourism areas.

- Koruma, gelişme ve turizm bölgelerinde, üzerinde turizm tesisleri yapılabilen orman vasıflı taşınmazların sahil şeridinin birinci bölümünde kalan kısımları Turizm Tesis Alanı olarak gösterilecek, emsal hesabı alanın tümü üzerinden yapılacak ancak söz konusu sahil şeridinde yapılacak uygulamalar 3621 sayılı Kıyı Kanunu uyarınca gerçekleştirilecektir.
- Sahil şeridinin birinci kısmı halka açık olacak, burada halkın ihtiyaçlarını karşılamaya dönük rekreatif alanlara yer verilecektir. Sahil şeridinin ikinci kısmı ise halka açık olmakla birlikte günübirlik turizm tesislerini kapsayacaktır. Bu alanların ikinci kısımdaki emsal en fazla 0.20 olacaktır.
- Turizm tesislerine bu Yönetmelik ve imar planları uyarınca yapı ruhsatı verilecek. Süresi sonunda turizm belgesini yenilemeyen tesislerin ise yapı ruhsatı iptal edilecek.
- Tapusuz tesisler için ilgili kuruluşlar tarafından verilen tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri doğrultusunda yapı ruhsatı düzenlenecek.
- Turizm tesisleri, bu Yönetmelikten yararlanabilmek için Bakanlıkça düzenlenen turizm yatırımı veya kısmi turizm işletmesi belgesini ilgili idareye ibraz edecek.
- Emsal harici tüm alanların toplamı imar parseli alanının yüzde otuzunu aşamayacak.

- Plans approved by the Ministry will be announced to the public at the places set out by the administrative authorities that are open to public and also via the internet.
- In protection, development, and tourism areas, the areas within the first section of the coastal line of the forest-qualified immovables on which tourism facilities can be built will be shown as Tourism Facility Areas and the construction coefficient will be calculated based on the entire area whereas the usage in such coastal lines will be carried out in accordance with the Coastal Law No. 3621.
- The first section of the coastal line will be accessible to the public and there will be recreation areas to meet the public needs. The second section of the coastal line will be open to public and will include daily tourism facilities. The construction coefficient of the areas in such second section will be 0.20.
- Construction licenses will be issued to tourism facilities in accordance with this Regulation and applicable zoning plans. If the tourism certificate of a tourism facility is not renewed at the end of its term, the construction license thereof will be cancelled.
- Construction licenses will be issued for facilities without title deeds in accordance with the allocation certificates or certificates of easement right establishment.
- Tourism facilities will submit their tourism investments or partial tourism operation licenses issued by the Ministry to the relevant administration in order to benefit from this Regulation.
- The sum of all areas not subject to the construction coefficient cannot exceed thirty percent of the area of the relevant zoning parcel.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Esin Namer Tuncel (enamer@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.