

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TÜRKİYE'DE KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA
TAHSİS İŞLEMLERİ VE SORUNLARININ ANALİZİ**

Serdar GÜNDOĞAN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2011**

Her hakkı saklıdır

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ.....	iii
KISALTMALAR.....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ.....	1
2. KURAMSAL TEMELLER.....	7
2.1 Kamu Taşınmazları.....	7
2.1.1 Kamu malları.....	9
2.1.1.1 Sahipsiz mallar.....	11
2.1.1.2 Orta malları.....	12
2.1.1.3 Hizmet malları.....	12
2.1.2 Kamu İdarelerinin (Devlet'in) özel mülkiyetindeki taşınmazlar.....	13
2.2 Turizm ve Turizm Yatırımları.....	15
2.2.1 Turist ve turizm.....	15
2.2.2 Turizmin çeşitleri ve turizm yatırımlarının türleri.....	18
2.2.2.1 Turizmin çeşitleri.....	18
2.2.2.2 Turizm yatırımları.....	19
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	23
4. TÜRKİYE'DE TURİZMİN GELİŞMESİ VE KAMU TAŞINMAZLARININ TURİZM YATIRIMLARINA TAHSİSİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER.....	25
4.1 Türkiye'de Turizmin Gelişmesi Ve Örgütlenmesi.....	25
4.1.1 Planlı dönem öncesi.....	25
4.1.2 Planlı dönem.....	29
4.2 Türkiye'de Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisine Yönelik Düzenlemeler.....	34
4.2.1 Turizmi Teşvik Kanunları.....	35
4.2.1.1 Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu.....	38
4.2.1.2 Turizm Çerçeve Kararı.....	42
4.2.1.3 Turizmi Teşvik Kanunu.....	44
4.2.1.3.1 Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinin tespit ve ilanı.....	47
4.2.1.3.2 İmar planları.....	49
4.2.1.3.3 Kamu taşınmazlarının Kültür ve Turizm Bakanlığının tasarrufuna alınması.....	53
4.2.1.3.4 Kamu taşınmazlarının turizm yatırımlarına tahsisi.....	57
4.2.1.3.5 Tahsis işlemleri ve yatırımcının yükümlülükleri.....	62
4.2.2 İhale Kanunları.....	67
4.2.3 Orman Kanunu.....	73
4.2.4 Diğer Teşvik Kanunları.....	81
4.2.5 Diğer Kanunlar.....	88
4.2.5.1 Milli Parklar Kanunu.....	89
4.2.5.2 Mera Kanunu.....	91

4.3 Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi	
Sırasında Talep Edilen Bedeller.....	92
4.3.1 Turizm Teşvik Kanunu kapsamında yapılan tahsis	
işlemlerinde ödenmesi gereken bedeller.....	94
4.3.2 Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılan tahsis	
işlemlerinde ödenmesi gereken bedeller.....	99
4.3.3 Orman Kanunu kapsamında yapılan tahsis	
işlemlerinde ödenmesi gereken bedeller.....	102
4.3.4 4706 sayılı Kanun kapsamında yapılan tahsis	
işlemlerinde ödenmesi gereken bedeller.....	103
4.3.5 Hazine taşınmazının işgalen kullanımı nedeniyle	
ödenmesi gereken ecrimisil.....	106
5. ALAN ARAŞTIRMASININ SONUÇLARI	109
5.1 Tahsis Öncesinde ve Sırasında Yaşanan Sorunlar.....	109
5.2 Tahsis Sonrasındaki Sorunlar.....	112
5.3 Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisinde	
Ödenen Bedeller ile Hesaplanma Yöntemleri Konusunda	
Yatırımcıların Düşüncesi ve Uluslararası Değerleme	
Standartları Yönünden İncelenmesi.....	115
6. TARTIŞMA VE SONUÇ.....	118
KAYNAKLAR.....	124
EKLER.....	130
EK 1 Türkiye'deki Turizm Bölge, Alan ve Merkezleri ve Kültür ve	
Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri	131
EK 2 Kamu Arazilerinin Turizm Yatırımcılarına Tahsisi Sürecinin	
Analizi Soru Formu.....	140
EK 3 2010 Yılı Tesis Türlerine Göre Alınacak Yatak Başı Birim Fiyatları.....	145
ÖZGEÇMİŞ	146

