

## **TURİZM YATIRIMI SÜRECİ**

### **YATIRIM YERİ**

Yatırımcı hâlihazırda sahibi olduğu bir taşınmazı ya da satın alacağı bir taşınmazı yatırım yapmak amacıyla kullanabilir.

Ayrıca, yatırımcı Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik uyarınca tahsis imkânından faydalanarak Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ve Turizm Merkezleri içindeki kamu arazilerinin veya bu bölgeler dışındaki Hazineye ait arazilerin ve orman arazilerinin tahsisini talep edebilir.

### **İMAR PLANI**

Yerin mevcut durumda turizm yatırımlarına uygun bir imar planı yoksa turizm yatırımının gerçekleştirilmesine olanak sağlayacak imar planının yapılması şarttır.

Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerine ve/veya Turizm Merkezlerine yönelik imar planları Kültür ve Turizm Bakanlığınca yaptırılır ve onaylanır.

•Bu bölgeler içinde değilse Büyükşehir Belediyesi yapmaktadır.

•Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri ile Turizm Merkezlerinde diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak satış, tahsis, kiralama, sınır ilânı ve değişikliği işlemleri ile çevresel etki yaratacak alt yapı ve üst yapı projelerinden önce Bakanlığın olumlu görüşünün alınması gereklidir.

## **TURİZM YATIRIM VE TURİZM İŞLETME BELGESİ**

Turizm sektöründe; teşvik tedbirleri ile istisna, muafiyet ve haklardan yararlanabilmek için Bakanlıktan, turizm yatırımı belgesi veya turizm işletmesi belgesi alınması zorunludur.

- Turizm Yatırımı Belgesi, Bakanlıkça turizm tesislerine yatırım aşamasında verilen belgeyi ifade eder.
- Turizm yatırım belgesi almak için Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'ne başvurulur.
- Başvuru, gerekli belgelerin Bakanlığa eksiksiz olarak tesliminden itibaren altmış gün içinde sonuçlandırılır.

## **İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI**

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm alan ve merkezlerinde Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir kararı verilen ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında yer alan yatırımlar için işyeri açma ve çalışma ruhsatı, Belediyeler ve yetkili idareler tarafından başka bir işleme gerek kalmaksızın onbeş gün içinde verilir.

## **ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ TURİZM PROJELERİ**

- 1) Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Turizm Projeleri  
500 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri ve/veya turizm kompleksleri ve benzeri turizm konaklama tesisleri
- 2) Seçme-Eleme Kriterleri Uygulanacak Turizm Projeleri  
100 oda ve üzeri oteller, tatil köyleri, turizm kompleksleri, ve benzeri turizm konaklama tesisleri.

## **TURİZM YATIRIMI BELGESİ BAŞVURUSU**

21.06.2005 tarih ve 25852 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren **Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğe göre Turizm Yatırımı Belgesi Bakanlıkça turizm tesislerine yatırım aşamasında verilen belgeyi ifade eder.**

İlgili yönetmelikçe istenen belgelerle birlikte bakanlığa başvurulması halinde Başvurular, başvuru belgelerinin Bakanlığa eksiksiz olarak tesliminden itibaren altmış gün içinde sonuçlandırılır.

### **Gerekli Belgeler**

#### **GERÇEK**

#### **KİŞİLER İÇİN**

-Dilekçe ([EK-1](#))

-Tesis

Tanıtım Raporu([EK-2](#))

-İmza Beyannamesi

#### **TÜZEL**

#### **KİŞİLER İÇİN**

-Dilekçe([EK-1](#))

-Tesis

Tanıtım Raporu([EK-2](#))

-İmza Sirküleri

### **BAŞVURUNUN NİTELİĞİNE GÖRE GEREKLİ BELGELER**

-İşlemler vekaleten yürütülüyor ise vekaletname ve vekalet verilen kişinin İmza Beyannamesi -İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge

-Tesis tescilli kültür varlığında kurulacaksa buna ilişkin belge

-Yatırımın kamu taşınmazı üzerinde yer alması hâlinde ilgili kurumun tür, sınıf ve kapasite konularında uygunluk yazısı

-Termal Tesis Başvurularında İl Sağlık Müdürlüğünden alınacak “Termal Tesis İzin Belgesi”

**Tescilli kültür varlığı niteliğindeki yapılarda yer almayan özel tesislere, tatil sitelerine, butik tatil villalarına, müstakil apart otellere ve pansiyonlara turizm yatırımı belgesi verilemez.**

## DOĞRUDAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ BAŞVURUSU

### GERÇEK

#### KİŞİLER İÇİN

-Dilekçe([EK-1](#))

-Tesis Tanıtım

Raporu([EK-2](#))

-İmza Beyannamesi

-İşyeri Açma ve Çalışma

Ruhsatı

### TÜZEL

#### KİŞİLER

#### İÇİN

-Dilekçe([EK-1](#))

-Tesis Tanıtım

Raporu([EK-2](#))

-İmza Sirküleri

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

### BAŞVURUNUN NİTELİĞİNE GÖRE GEREKLİ BELGELER

-İşlemler vekaleten yürütülüyor ise vekaletname ve vekalet verilen kişinin İmza beyannamesi

-İsim tescili yapılmış ise tescile ilişkin belge

-Tesis tescilli kültür varlığında ise buna ilişkin belge

-Yatırımın kamu taşınmazı üzerinde yer alması hâlinde ilgili kurumun tür, sınıf ve kapasite konularında uygunluk yazısı

-Termal Tesis Başvurularında İl Sağlık Müdürlüğünden alınacak “Termal Tesis İşletme İzin Belgesi”

-Özel Tesis için Başvuruluyorsa tesisin tanıtımına yönelik 5-7 dakikalık gece ve gündüz profesyonel çekim CD’si. Varsa tesise ilişkin web adresi ve web sayfasına ilişkin dokumandan oluşan ayrı bir tesis tanıtım CD’si.

### İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatında geçici, şartlı, süreli gibi ifadeler yer almamalıdır.

Beyana göre verilmiştir gibi ifadeler olmamalıdır.

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarının tesis türünün konaklama olması halinde asli faaliyet konusuna, diğer türlerde türünün asgari faaliyet konularından birine uygun veya benzer şekilde düzenlenmiş olması gerekir.

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının tarihi eski ise, ya da alındıktan sonra bir kapasite değişikliği söz konusu ise ruhsatı veren kurumdan söz konusu ruhsatın “yerinde yapılan tetkik sonucu” tesisin son durumu ile uyumlu olduğuna ilişkin yazı alınarak başvuru belgelerine eklenmelidir.

## TERMAL TURİZM YATIRIMLARI İÇİN SÜREÇLER

### **Termal Suları Kullanma Hakkı**

Termal suları kullanma hakkı, gerçek kişiler yanında esas mukavelesinde belirlenen iştilal konuları içerisinde sağıık ve termal turizm yatırım ve işletmeciliğı de yer alan ve Türk kanunlarına göre kurulmuş bulunan şirketler ile kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, yerel yönetimler ve yatırımcı sermaye ortaklı veya yabancı şirketlere tanınır.

### **Termal Suyun Kullanılması**

Turizm alan ve merkezlerinde bulunduğı halde kullanılmayan, tam olarak değerlendirilmediğı için artan ve yeni bulunacak olan termal sular, ilgili Valilik, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı ile Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Sağıık Bakanlığıının görüşleri de alınarak bu Yönetmelikte belirlenen koşullara göre yatırımcı ve işletmecilere Bakanlıkça kullanılır.

### **Termal Su Talebi**

Turizm alan ve merkezlerinde termal suları kendisine ait veya kiralandıkları termal tesislerde kullanacak olan yatırımcılar ile termal su sağlayarak mevcut tesislerini standartlara uygun hale getirecek ve geliştirecek olan işletmeciler bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak Bakanlıkça müracaat ederek termal su talebinde bulunmak zorundadır. Bakanlıkça gerekli görülmesi halinde turizm alan ve merkezlerinde bulunan termal suların dağıtımını ve kullanımına ilişkin usul ve esaslar ilaneden de duyurulur. Jeotermal kaynaklar ve mineral suların bulunduğı yerlerde; bu kaynakların işletilmesi ve değerlendirilmesine yönelik tesisler için ihtiyaç duyulan araziler, çevresinde bulunan arazilere zarar vermeyecek tedbirlerin alınması şartıyla, kullanım şekline ve niteliğine ve vafına bakılmaksızın bu amaçla kullanılmak üzere tahsis edilir. Jeotermal kaynak ve mineralli su sahalarında kaynak koruma alanlarının belirlenmesi zorunlu olup, bu alanlara ilişkin öngörülen tedbirlerin uygunluğu ve denetlenmesi Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü tarafından yapılır. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü tarafından yapılan incelemeler sonucunda, faaliyetlerin bilim ve tekniğine, kaynağın ve çevrenin korunmasına ve koruma alanları için öngörülen tedbirlere uygun yürütülmediğinin tespiti halinde, alınacak tedbirler Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü tarafından belirlenir.

## **TERMAL SU TALEBİ BAŞVURU ŞEKLİ**

Yönetmelik esaslarına göre termal su talebinde bulunacak olan yatırımcı aşağıdaki bilgi ve belgelerle Bakanlığa başvurur.

**a)** Dilekçe,

**b)** Talep edilen termal suyun; yeri, adı, sıcaklığı, debisi, çıkış ve üretim şekli, miktarı, varsa konu ile ilgili olarak [12. maddede](#) belirtilen ve uzmanlarca hazırlanan jeoloji-hidrojeoloji etüd raporu, sondaj ve kaynak koruma alanları raporu,

**c)** Sağlık Bakanlığı'nca uzmanlığı kabul olunan kişi ve kurumlarca termal suyun analizinin yapılarak fiziko kimyasal özelliklerinin belirlenmiş olduğu komple analiz raporu ile bu rapora göre Sağlık Bakanlığınca uzmanlığı kabul olunan kişi ve kurumlarca termal suyun belirlenmiş olan endikasyon (şifa) özelliğini gösteren rapor,

**d)** Termal su ile kullanılacak tesisin bulunduğu arazinin mülkiyet durumuna ait bilgi ve belgeler (tapu senedi, kira sözleşmesi, izin, irtifak hakkı ve benzeri tasdikli suretleri), imar planı, alt-üst yapı durumu,

**e)** Termal suyun kullanılacağı tesisin; türü, sınıfı, kapasitesi, yan üniteleri, işletme şekli, düşünülen işletmeciler kuruluş, pazarlanmasına ilişkin düşünceler, iç ve dış turizme yararı, tesisin yaklaşık maliyeti, yatırım zamanlama tablosu, planlanan finans kaynağı, öz kaynak ve kredi miktarı, şirketin nakit akışı, kullanılan ve artan termal suyun çevre kirliliğini önlemesi ve rezervuarın geri beslenmesi ile ilgili ve yatırımcı ve/veya işletmecinin taahhüdünü de içeren ön fizibilite raporu,

**f)** Yabancı veya Türk yatırımcıların kurdukları sermaye şirketinin; isim, unvan, adres, faaliyet alanları, iştirakleri, menkul-gayrimenkul mal varlıklarına ilişkin belgelerin onaylı ekleri, şirketin son 3 yıllık kâr-zarar cetvelleri, konu ile ilgili deneyimlerini gösteren referansları ile Ticaret Sicili Gazetesi,

**g)** Gerçek kişi müteşebbislerin bu maddelere ek olarak menkul, gayrimenkul mal varlıkları (belgelerin onaylı örnekleri), nakit durumu (Bankaca onaylı), son 3 yıllık vergi ödeme belgesi, iştiraki olduğu şirket veya şirketlerle hisse miktarı ile şirketlerin iştiğal konularını içeren bilgiler.



Yatırımcılar termal su talebinde bulunmadan önce Bakanlıktan ön bilgi isteyebilirler. Bakanlık talepleri değerlendirerek kullanımına izin vereceği termal suyun miktarını veya talebin olumsuz bulunduğunu en geç 3 ay zarfında belirleyerek yatırımcıya duyurur.

## TERMAL TESİS BAŞVURU AŞAMALARI

### İlk Başvuru, İnceleme ve Analiz

- Yönetmelikte belirtilen kaplıca tesislerini işletmek isteyen gerçek ve tüzel kişiler, kaynakta veya çıkış noktasında hiçbir işlem yapmadan kaynağın veya çıkış noktasının yerini tereddüte meydan vermeyecek şekilde belirleyen plan veya kroki ile birlikte valiliğe müracaat ederler.
- Başvurunun Sağlık Müdürlüğüne intikali üzerine kaynak veya sondaj-galeri, başvuru sahibi tarafından Sağlık Müdürlüğü elemanlarının kontrolünde numune alınacak şekle getirilir. İnceleme ve tespit kurulu kaynağı veya çıkış noktasını mahallinde inceleyerek gerekli tespitleri yapar ve [EK-1](#) deki raporu düzenleyerek imzalar.
- İnceleme ve tespit kurulunun hazırlayıp imzalayacağı [EK-1](#) Raporu, incelemenin yapıldığı mahalde, tanzim edilerek komisyon dağılmadan imzalatılmaktadır. Bu işlemle; zaman kaybı, komisyon üyelerine ulaşılama, sonradan yapılabilecek itirazlar vb. durumların önüne geçilmektedir.
- Analiz sonuçları mineralli su için [EK-2](#) ve [EK-3](#), peleoid (çamur) için [EK-4](#) deki rapor formatına uygun olarak tanzim edilir. Radyoaktivite analizleri Türkiye Atom Enerjisi Kurumu laboratuvarlarında veya Bakanlıkça yetkilendirilen kamu laboratuvarlarında yapılır.
- Komisyon huzurunda veya komisyonda birkaç saat önce alınan radyoaktif, kimyasal ve mikrobiyolojik numuneler kurşun mühürle mühürlenip, mikrobiyolojik numuneler soğuk zincir kaplarına yerleştirilip, üst yazılar ve teslim tutanağı ile birlikte işletme sahibine Laboratuvara götürmek üzere teslim edilmektedir.
- Analiz sonuçları ve inceleme ve tespit kurulunun raporu sağlık müdürlüğünce incelenerek valiliğin görüşü ile Sağlık Bakanlığına gönderilir. Söz konusu belgeler tıbbi değerlendirme kurulu tarafından incelenir ve [EK-5](#)'de bulunan rapor ile inceleme sonucu belgelenir. İnceleme sonucu valiliğe bildirilir.



### **İnceleme ve Tespit Kurulu**

•Tesis izninin verilmesi aşamasında inceleme ve tespit kurulu; sağlık müdürünün veya görevlendireceği müdür yardımcısının başkanlığında, gıda ve çevre kontrol şube müdürü, sağlık ocağı tabibi, jeoloji mühendisi, inşaat mühendisi ve çevre sağlığı teknisyeninden; işletme izni verilmesi aşamasında kurula iştirak etmek üzere katılacak tıbbi ekoloji ve hidroklimatoloji uzmanı veya fizik tedavi ve rehabilitasyon uzmanından oluşur.

•Belgelerin eksiksiz ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olması halinde projeler Valilik Onayına sunulur. Valilik Onayından sonra tesis izni verildiği bir yazı ile işletmeciye bildirilir. Dosyaların bir nüshası halk sağlığı müdürlüğünde muhafaza edilir ve bir nüshası da işletmeciye verilir.

•Tesisin kurulmasını müteakip, işletmeci tesisini tamamladığını valiliğe yazı ile bildirir. Valilikçe tesisin uygunluğunun belirlenmesi için inceleme ve tespit kurulu görevlendirilir. Kurulca tesisin mahallinde incelenmesi sonucu, bu Yönetmelik hükümlerine ve projelerine uygunluğunun belirlenmesi halinde, tedavi amaçlı kullanım yerlerinden örnekler alınarak aşağıdaki belgeler istenir.

•İşletmeci tesisini tamamladığını yazı ile beyan ettikten sonra İnceleme ve Tespit Kurulu oluşturulmadan önce Müdürlükçe ön inceleme yapılır ve tedavi amaçlı kullanım yerlerinden [EK-3](#) (mikrobiyolojik ve kimyasal) analizleri için numune örnekleri alınır. Numunelerin uygun çıkması durumunda İnceleme ve Tespit Kurulu oluşturulup tesis yerinde incelenir ve komisyon dağılmadan [EK-6](#) (İşletme İznine Esas Uygunluk/Uygunsuzluk Bildirim Formu) tanzim edilerek imzalanır.

## **TERMAL TESİS İZİN AŞAMASINDA GEREKEN BELGELER**

### **A-Tıbbi Değerlendirme Kurulunun Olumlu Raporundan (Endikasyon belirleme) Sonra İstenilecek Belgeler**

İnceleme ve tespit kurulu raporu ([EK-1](#))

Kaplıca tesisine ait doğal tedavi unsurunun analiz raporu ([EK-2](#))

Kaynak suyunun Radyoaktivite analizleri (Türkiye Atom Enerjisi Kurulu laboratuvarında)

Doğal tedavi unsurunun tıbbi değerlendirme kurulu raporu ([EK-5](#)) Hidrojeoloji konusunda uzman jeoloji mühendisi tarafından hazırlanan kaynak koruma alanlarını da kapsayan hidrojeolojik rapor.

Kaynak merkez olmak üzere yarı çapı en az 500 metrelik bir daire dahilindeki çevresinin 1/200 ve 1/25000 ölçekli harita.

Tedavi bölümleri projeleri (1/50 ölçekli)

Kullanılacak doğal tedavi unsuru kaynağının kullanım hakkına sahip olduğuna belirten tahsis belgesi, kira kontratı ve benzeri belgeler

Projelendirilen tesislerin uygun ölçekli imar planı veya ilgili imarın uygun görüşü

Tesisin kurulacağı alanın tapusu, tahsis belgesi veya kira kontratı.

Yukarıda belirtilen belgeleri içeren dosya üç nüsha halinde düzenlenir. Asılları ve suretleri tanzim edenler ve işletmeci tarafından imza ve tasdik edilir. Hazırlanan dosyalar sağlık müdürlüğünce incelenir ve belgelerin tamam olması halinde Valiliğin görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilir. İşletmeciler, Bakanlıktan tesis izni almadan inşa ettikleri yapılardan dolayı hak talep edemezler.

## TERMAL TESİS İZİN AŞAMASINDA GEREKEN BELGELER

### B- İşletme İzni Aşamasında Gereken Belgeler

Tedavi amaçlı kullanım yerleri analiz raporu ([EK-3](#))

İnceleme ve tespit kurulunca tesisin incelenmesinden sonra düzenlenen ve [EK-6](#) örneği bulunan uygunluk bildirim formu

Mesul müdür sözleşmesi

Bulundurulması gereken zorunlu sağlık personelin sözleşmeleri ve sağlık müdürlüğünce onaylı diplomaları,

İçme ve kullanma suyunun ne şekilde temin edildiğinin belgelendirilmesi Atık suların ne şekilde bertaraf edileceğinin belgelendirilmesi.

**Bu belgeler valiliğin görüşü ile birlikte Sağlık Bakanlığına gönderilir. Bakanlıkça yapılan inceleme sonucunda bu Yönetmelikte belirtilen şartları taşıyan işletmelere işletme izni verilir.**