7/4907
423 -5-

T.C.
ORMAN BAKANLIĞI
Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı
Koordinasyon ve Mevzuat Dairesi Başkanlığı

SAYI : KM.1.SOR/ 866-3001 2.11.2001
KONU : Sn. Azmi ATEŞ'in
Yazılı Soru Önergesi

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA
(Kanunlar ve Kararlar Dairesi Başkanlığı)

İLGİ: TBMM'nın 22.10.2001 tarih ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/4907-11778/28302 sayılı yazısı

İlgi yazı ekinde alınan İstanbul Milletvekili Sayın Azmi ATEŞ'in "Orman arazilerinin turizm amaçlı kullanımı ve satışı ile ilgili iddialara ilişkin" 7/4907 esas sayılı yazılı soru önergesi Bakanlığımızca incelenmiş olup, cevabi yazımız ilişikte gönderilmektedir.

Arz ederim.

Prof.Dr. Nami ÇAĞAN
Bakan

EKLER:
EK-1: Cevabi yazı (2x5 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
Türkiye Büyük Millet Meclisi Bşk.
(Kan. ve Kar. Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:
Başbakanlık

7/4907

424 -6-

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ SAYIN AZMİ ATEŞ' İN ORMAN ARAZİLERİNİN TURİZM AMAÇLI KULLANIMI VE SATIŞI İLE İLGİLİ İDDİALARINA İLİŞKİN 7/4907 ESAS SAYILI YAZILI SORU ÖNERGESİ HAKKINDA ORMAN BAKANLIĞININ CEVABI

1- İstanbul İli, Kemerburgaz İlçesi, Göktürk Beldesi hudutları dahilindeki 206,8 hektarlık ormanlık sahada 18 delikli golf sahası ve 670 yataklı golf kulübü yapımı için eski Orman Bakanı Sayın Doç. Dr. Mustafa KALEMLİ'nin 18.11.1991 tarih ve 983 sayılı olurları ile Kemer Yapı ve Turizm A.Ş. adına 49 yıl müddetle kesin izin verilmiştir.

Eski Orman Bakanı Sayın Halit DAĞLI'nın 27.12.1996 tarih ve 681 sayılı olurları ile yatak sayısı 670 den 1270'e çıkarılmıştır. Orman Genel Müdürlüğünün 15.07.1997 tarih ve 3585-3586 sayılı yazıları ile Turizm Bakanlığının 09.07.1997 tarih ve 2313 sayılı yazıları ekindeki Belgelendirme Komisyonu Kararına istinaden yatak sayısı 1270'den 1455' e yükseltilmiştir.

Yukarıda belirtilen tesisler için 09.09.1997 tarihinde normal irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Söz konusu izin sahası ile ilgili olarak TMMOB Orman Mühendisleri Odası Yönetim Kurulu adına Prof. Dr. Kadir ERDİN ve Kanal D Haber Özel Genel Yayın Yönetmeni Mehmet Ali ÖNEL'in ihbar dilekçelerindeki hususların incelenmesi için Orman Genel Müdürlüğü Başmüfettişi İzzet OKYAY görevlendirilmiştir. Konunun incelenmesi sonucunda 25.10.2000 tarih ve 7 sayılı rapor düzenlenmiştir. Söz konusu raporun Tespitler ve İdarece Alınması Gereken Önlemler bölümünde;

Turizm amacına yönelik izin verilen, ancak yapılan uygulamalarda kulüp üyelerine hizmet eder hale getirilen, genel anlamda iç ve dış turizme hizmet etmeyen, umuma açık olmayan tesislerin turizm amacına uygun olarak kullanılmasının sağlanması yolunda ilgili şirketin taahhütname hükümleri gereğince uyarılması, bungolow tipi villaların kenarlarının kafes tel çit ve ahşap çitle çevrilerek özel parselasyona tabi tutulduğu, proje dışı hobi evi, kapalı garaj, pergole, depo, trafo, jeneratör, LPG tankı gibi tesislerin bulunduğu belirtilerek bunların izinli hale getirilmesi yönünde öneride bulunulmuştur.

Düzenlenen müfettiş raporuna göre yapılacak işler Bakanlığımızca oluşturulan bir kurul tarafından değerlendirilmiş ve firmanın bir kısım uygulamalarının tahsis amacına aykırı olduğu belirlenmiştir.

İlgili şirketten bu hususlarla ilgili bilgi ve belge istenmiş, ancak verilen süre içerisinde istenen bilgi ve belgeler İdaremize teslim edilmediğinden söz konusu izin Bakanlığımızın 11.01.2001 tarih ve 9 sayılı oluru ile bungolowların bulunduğu bölüme ilişkin olarak kısmen iptal edilmiştir.

İptal üzerine, ilgili firma müfettiş raporunda ve Değerlendirme Komisyonu Kararında, iptale neden olan tüm eksiklikleri gidereceğine dair 27.02.2001 tarih ve 8183 sayılı noter onaylı ek taahhütname vermiştir.

Turizm Bakanlığına 30.01.2001 tarih ve 563 sayılı yazı yazılarak, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 8 inci madde (b) bendine göre Turizm Alan ve Merkezi ilan edilen Devlet Ormanlarında turizme yönelik verilen izinlerde, Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'nin intifa senedine uygun bir uygulamanın yapılıp yapılmadığı, intifa senedi ile faydalanma şeklinin bir turizm faaliyeti olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, bu tarz bir uygulamanın olup olmadığı, Bakanlıklarınca Turizm Yatırım Belgesi verilmesi aşamasında alt yapıya ait tesislerin Türkiye Kalkınma Bankasınca belirlenen yatak başı maliyetler içinde yer alıp almadığı yönünde görüş sorulmuştur.

Turizm Bakanlığı İşletmeler Genel Müdürlüğünün 15.02.2001 tarih ve 4702 sayılı yazıları ile yatırımlar Genel Müdürlüğünün 14.02.2001 tarih ve 588 sayılı cevabi yazılarında;

Şirketlerde hisse devirlerinin yatırım aşamalarının kademelerine göre Bakanlıklarınca yürürlükte bulunan Arazi Tahsis Yönetmeliği ve Bakanlık Makamı olurları ile yapılmakta olduğu, bunun dışında ayrıca Bakanlıklarının uygun görüşü ile Sermaye Piyasası Kurulunca halka arz şeklinde uygulamalar yapıldığı, golf tesisinin alanları daraltmamak ve kapasite ile uyumlu olmak koşulu ile golf ünitesini destekleyici ünitelerin yapılmasında yarar görüldüğü, alt yapı tesislerinin Türkiye Kalkınma Bankasınca yatırım maliyetleri hesaplanırken inşaat, tesisat, tefriş ve teçhizat kalemleri ayrı ayrı hesaplanmakta ve bunların yatak başı maliyetleri içinde yer almakta olduğu yönünde görüş belirtilmiştir.

Turizm Bakanlığından alınan yukarıda belirtilen görüşler ile izin hak sahibi Kemer Yapı Turizm A.Ş. tarafından 27,02.2001 tarih ve 8183 noter yevmiye nolu ek taahhütname verilmesi üzerine kısmi olarak iptal edilen izin Şirketçe verilen Ek Taahhütnamedeki hususların yerine getirilmesi kaydıyla Bakanlığımızın 01.03.2001 tarih ve 97 sayılı oluru ile ihya edilmiştir.

Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'ce yapılan tesislerden faydalanmak isteyen kişilerle yapmış olduğu Faydalanma Hakkı ve Hizmet Sözleşmeleri taahhüt edilen süre içerisinde feshedilmiştir. Turizm Projesi kapsamında yapılmış veya yapılacak tüm bugalow ve diğer konaklama birimleri yatırımlarına finansman sağlamayı kabul eden gerçek veya tüzel kişiler izin sahibi şirketin intifa senedine sahip olarak projeye dahil edilmektedirler. Söz konusu şirket ile müşterileri arasındaki mali konular Bakanlığımız ilgi alanı dışındadır.

2- Tesislerin kamuya açık olarak işletilmesinin devamı amacıyla yıllık ve süreli kombine üyelik sistemine ek olarak günübirlik giriş bedeli karşılığı işletilmesi amacıyla alınan 20 Mart 2001 tarih ve 10377 noter yevmiye nolu Yönetim Kurulu Kararında; günübirlik giriş ve kullanım için aile ve şahıs için ayrı ayrı "Geçici Üyelik" statüleri oluşturulması, aile günlük geçici üyelik tüm aileye "Gold Üyelik" statüsünde, şahıs günlük geçici üyelik için ise tek kişilik "Sosyal Üye " statüsünde 24 saat kullanım sağlanacağı karar altına alınmıştır. Bu suretle söz konusu tesisler amacına uygun olarak kamuya açık hale getirilmiştir.

3- Finansman katılımını sağlayarak, intifa senedine hak kazanmış olanların adına düzenlenmiş intifa senetleri süresi içinde idaremize ibraz edilmiştir.

İntifa Senedinin verilme nedeni; şirketin turistik tesis yatırım projesine finansman sağlanmasını teminen senet sahibinin şirkete verdiği finansman katılım payı avansıdır. Şirket tarafından intifa senedi sahibine, vermiş olduğu finansman katılım payı avansı karşılığında, finansman katılım payı avansının itfasının konaklama ünitesinin yaratacağı net hasılattan belli bir oranda pay verilmesi ve anlaşmalı uluslararası değişim programlarında , rezervasyon ve faydalanma önceliği tanınmasıdır.

Söz konusu tesislerin amacı doğrultusunda yapılacak faaliyetlerin finansmanına herkes katılabilmektedir. Burada bir defada ödenecek bedel karşılığında belirlenen dönem ve sürelerde faydalanma esas olmaktadır.

Ayrıca, bu tesislerin finansmanına katılan kişilerin dışındakilerin de tesislerden faydalanması mümkün olup, Projede öngörülen ve Turizm Bakanlığınca verilen Turizm Kısmı Deneme İşletme Belgesinde de belirtilen; 15 oda + 12 suit + 182 ünite apart + 90 adet villa = 1455 yataklı golf ve country klüp (2), 65 kişilik Japon Lokantası, 65 kişilik İtalyan Lokantası, 65 kişilik Fransız Lokantası, 220 kişilik yemek terası, satranç- bilardo salonu, 100 kişilik bar, dinlenme salonları, jimnastik salonu, recavel ball, souch, salna, jakuzi, kış bahçesi, kapalı yüzme havuzu, açık tenis kortu, modern ahır, futbol sahası, çarşı, su sporları rekreasyon binası (açık yüzme havuzlu lokanta, boat ekipman binası), kapalı manej, kulüp binası (atlı spor kulübü), kapalı tenis kortu 18 delikli golf sahası, antrenman sahası, golf kulübü tesisleri (3 adet cafe-bar, spor salonu, sinema, açık yüzme havuzu), suni göl (su sporları ve sulama suyu toplama havuzu), padok, geleneksel ahır, modern ahır, dağ bisikleti ve rekreasyon kulübü, 8 adet tenis kortu, mini futbol sahası, çocuk parkı gibi tesislerin kamuya açık olarak işletilmesinin devamı amacıyla yıllık ve süreli kombine üyelik sistemine ek olarak turistik tesislerin günübirlik giriş bedeli karşılığında işletilmesi hususunda anılan şirketçe 2. sorunun cevabında belirtilen yönetim kurulu kararı alınmış ve uygulamaya konmuştur.

4- 27.02.2001 tarihinde verilen Noter Taahhütnamesinde, yukarıda belirtilenlerin yanında;

Tasdikli projede bulunmayan ve ana birimlerin dışında yer alan veya yer alması planlanan hobi evi, araç pergolesi, depo, LPG, su ve mazot tankları, trafolar, aydınlatma direkleri, panolar, çit ve benzeri peyzaj yapıları ve alt yapı ögeleri için mevzuatına göre izin verilerek bedellerin tahsil edilmesi ile ilgili taahhüt ilgili firmaca süresi içinde yerine getirilmiştir. Bu tesisler için İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nce bedelli izin raporu tanzim edilerek Orman Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiş olup, izin işleri değerlendirilmektedir.

Taahhütnamede yer alan hususlarla ilgili olarak İstanbul Orman Bölge Müdürlüğümüz elemanlarınca büroda ve mahallinde yapılan inceleme sonucunda düzenlenen 12.10.2001 tarihli Tutanakta;

1- Fiilen İşletmeye açılan tesisler için yönetmelik ve taahhütname hükümleri doğrultusunda % 2 gelir payı alınması hususunda 15.01.2000 tarihli tutanak ile % 2 gelir payı başlama tarihinin 15.01.2000 olarak belirlendiği,

2- Sonradan inşaa edilen hobi evi, garaj, pergula, depo, jeneratör, LPG, su ve mazot tankı, trafo sıhhi tesislerin bedelli izin raporları düzenlendiğ,

3- Tesislerin işletmeciliğinin Kemer Golf ve Turizm İşletmeciliği Yapı San.Tic.A.Ş. tarafından işletilmesinin takip işleminin ilgili İşletme Müdürlüğü ve Bölge Müdürlüğünce gerçekleştirildiği,

4- İnşaatların tamamının tamamlanması için 3 yıllık süre uzatımı verilmiş olup, 27.02.2001 tarih ve 8183 Noter Yevmiye Nolu ek taahhütnamedeki 90 gün içinde fesh edilen faydalanma hakkı ve hizmet sözleşmeleri ile ilgili olarak;

a) Bungalow dan faydalanma hakkı ve sözleşmesinin 120 adedi ve buna ilişkin fesihnamelerin Bölge Müdürlüğüne verildiği,

b) Kemer Yapı A.Ş. ce finansman sağlamayı kabul eden kişilere verilecek yeni intifa senetlerinin (89 adet) Bölge Müdürlüğüne iletildiği, uygulama devam ettikçe yeni intifa senetlerinin de Bölge Müdürlüğüne iletileceği,

c) Bungalow çevresindeki sabit tel ihatasının tamamının kaldırıldığı, yerine iplikten yapılmış ağlara sarmaşık vb. dikilerek canlı çit oluşturmaya çalışıldığı,

d) Tesislerin kamuya açık olarak işletilmesinin devamı amacı ile yıllık ve süreli kombine üyelik sistemine ek olarak günübirlik giriş bedeli karşılığı işletilmesi amacı ile 20 Mart 2001 tarih ve 10377 Noter Yevmiye nolu Yönetim Kurulu Kararı Tutanağı'nın Bölge Müdürlüğüne ve Orman Genel Müdürlüğüne arz edildiği,

e) Tesislerin turizm yatırım belgesindeki 18 delikli golf sahası 15 oda + 12 suit oda+ 182 unite apart 90 adet villadan ibaret 1455 yatak sayısının geçirilmemesi konusunda proje ve projeye ilişkin çalışmaların ilgili birimlerce takip edilmekte olduğu ve yatak kapasitesinin artırılmayacağı,

f) Mevcut konaklama biriminden faydalanma hakkı ve hizmet sözleşmelerinin hangilerinin iptal edilip edilmediğinin takibi amacı ile onaylı suretlerinin Bölge Müdürlüğüne ibraz edildiği,

g) Fesh edilen faydalanma hakkı ve hizmet sözleşmeleri ile aynı nitelikli uzun süreli sözleşmelerle turistik tesislerin kullanımının 3 üncü kişilere devir konusunda hiçbir işlem olmayıp, bu konunun takip edildiği,

ı) Arazi ve büroda yapılan inceleme sonucunda, İdarenin kontrolü dışında ağaç kesilmediği, olağanüstü hasılat raporunun İdarece onayı sonrasında işaretlenen ve kesilen ağaçlar olduğu,

belirtilmiş olup, taahhütnamede yer almasına rağmen yerine getirilmeyen her hangi bir husus bulunmamaktadır.

5- Turizm İşletme Belgesinde yer alan ve bugün itibariyle inşaatı tamamlanmış olan bungalow (182 apart + 90 villa) sayısı 14 adet villa, 55 adet apart olmak üzere 69 adettir. Devam etmekte olan bungalow (182 apart + 90 villa) sayısı ise 20 adet villa, 17 adet apart olmak üzere 37 adettir.

Söz konusu tesislerin Turizm Bakanlığı Belgelendirme Komisyonu'nun 27.06.1997 tarih ve 547 sayılı Kararı gereğince düzenlenen Turizm Yatırım Belgesindeki ve bu yatırım belgesinin düzenlenmesinde esas alınan tasdikli projedeki 18 delikli golf sahası, 15 oda+12 suit+182 ünite apart +90 adet villa'dan ibaret 1455 yatak sayısını ve diğer tesisleri geçmeyecek şekilde inşaatlarının tamamlanarak işletmeye açılması Bakanlığımızca uygun görülerek taahhüt altına alınmıştır.Yatırım Belgesinde yer alanların dışında her hangi bir inşaat yapımı söz konusu değildir.

6- Söz konusu firmaya 2068 dönümlük sahada 18.11.1991 tarihinden itibaren 49 yıl süreli izin verilmiştir.

İlgili firmadan her yıl deflatör katsayısı oranında artırılarak arazi tahsis bedeli alınmaktadır. 2001 yılı için belirlenen arazi tahsis bedeli 54.933.525.000 TL. olup, anılan şirketten tahsil edilmiştir.

Orman Arazilerinin Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 52 nci maddesine göre turizm izinlerinde tesisin işletmeye açıldığı yıl ile takip eden birinci takvim yılı için muafiyet tanınmıştır. Tesisin işletmeye açılış yılı 15.01.2000 tarihi olarak belirlenmiştir. Tahsis olunan arazi üzerinde kurulan işletmelere ait gayri safi yıllık gelirin % 2'si 15.01.2002 tarihinden itibaren alınacaktır.

7- İlgili firma tahhüt senedinde yer alan hususlar doğrultusunda faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu konuda Bakanlığımıza her hangi bir şikayet intikal etmemiştir.

8- Kemer Yapı ve Turizm A.Ş.'nın hissedarları; Ahmet Şeci EDİN, Osman Tibet EDİN, Mehmet Alev ATAKAN, Emin Leyla AKTAY, Rasim Esat EDİN, Ara KUYUMCUYAN, Metin Necmettin MANSUR, Ali MANSUR, Ahmet Akın UMUR, Jak KORNFİLT, İbrahim Rıfat EDİN, Silviyo SAYAH, Erdoğan BERİ, Hulki Selim EDİN, Mehmet Nazif EDİN, Edin Holding A.Ş., Edin Emlak Yapı Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Rasim Esat EDİN olarak belirtilmiştir.

Kemer Country and Golf Club'un hissedarları; Kemer Yapı ve Turizm A.Ş., Ahmet Şeci EDİN, Osman Tibet EDİN, Mehmet Alev ATAKAN, Rasim Esat EDİN olarak belirtilmiştir.

Vergi konusunun Maliye Bakanlığından sorulması gerekmektedir.