

Batı Karadeniz Turizm Yatırımları Hukuki Uyum Rehberi

Eralp Hukuk Bürosu



YÖNETİCİ ÖZETİ

Batı Karadeniz Bölgesi (TR81), Türkiye'nin 2028 ekonomik vizyonu doğrultusunda sanayi ve lojistik dönüşümünü turizm sektörüyle tahkim eden stratejik bir büyüme koridoruna dönüşmektedir. Filyos Vadisi Projesi ve 2025/9903 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar ile Bartın'ın 5. Bölge teşvik statüsüne alınması, bölgeyi nitelikli turizm yatırımları için Türkiye'nin en cazip merkezlerinden biri haline getirmiştir.

Bu rehber, kitle turizminden deneyim odaklı niş modellere (ekoturizm, sağlık turizmi, agroturizm) evrilen küresel trendler ile bölgenin kaynak değerlerini sentezlemektedir. Nitelikli konaklama tesislerinde öngörülen %50'lik kapasite artış hedefi, yatırımcılar için yüksek bir ticari potansiyel barındırır; bölgenin karmaşık imar rejimleri, orman tahsis süreçleri ve güncel teşvik mevzuatına uyum, yatırımların bekası için proaktif bir hukuki yönetimi zorunlu kılmaktadır.

Eralp Hukuk Bürosu tarafından hazırlanan bu çalışma; arazi tahsisinden işletme sözleşmelerine, 7.5 milyon TL asgari yatırım eşiğinden yeşil dönüşüm (ESG) kriterlerine kadar yatırımın tüm evrelerini kapsayan hukuki bir yol haritasıdır. Nihai hedef, hukuki uyumu bir masraf kalemi değil, yatırımı koruyan stratejik bir zırh olarak konumlandırmaktır.

SORUMLULUK REDDİ (DISCLAIMER)

Bu doküman, Batı Karadeniz Bölgesi'ndeki turizm yatırımlarına ilişkin genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup; yatırım tavsiyesi, profesyonel danışmanlık veya bağlayıcı bir hukuki mütalaa niteliği taşımamaktadır. Doküman içeriğinde yer alan bilgiler, hazırlık tarihindeki güncel mevzuatı (özellikle 9903 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve Mayıs 2025 revizyonları) yansıtmakla birlikte; mevzuatın dinamik yapısı gereği sonradan meydana gelebilecek değişiklikler, yürürlüğe girebilecek yeni idari kararlar veya yargı içtihatları nedeniyle güncelliğini yitirebilir.

Rehberde sunulan teşvik oranları, bölge sınıflandırmaları ve idari prosedürler genel niteliktedir. Her bir yatırım projesi; kendi lokasyonu, sektörel özellikleri, şirket yapısı ve finansal verileri çerçevesinde münferit ve detaylı bir hukuki incelemeye tabidir. Bu dokümana dayanılarak gerçekleştirilen herhangi bir işleme veya karara ilişkin doğabilecek hukuki veya mali sonuçlardan, doğrudan veya dolaylı zararlardan Eralp Hukuk Bürosu ve yazarları sorumlu tutulamaz. Yatırım kararlarından önce ilgili mevzuatın ve somut durumun profesyonel bir hukukçu nezaretinde analiz edilmesi şiddetle tavsiye edilir.



BÖLÜM I: BÖLGE VİZYONU VE MAKRO YATIRIM GÖSTERGELERİ

1. Batı Karadeniz Bölgesi'nin Stratejik Konumlandırması

Batı Karadeniz (TR81) Bölgesi; Zonguldak, Karabük ve Bartın illerini kapsayan, Karadeniz'e 139 kilometrelik kıyı şeridi bulunan ve Marmara Üretim Havzası'na doğrudan entegre bir ekonomik sahadır. Bölge, İstanbul ve Ankara gibi ana metropollere ortalama 3-4 saatlik (250-320 km) sürüş mesafesindedir. Bu stratejik yakınlık, bölgeyi iç turizm ve kısa süreli tatil/deneyim odaklı ziyaretler için doğal bir çekim merkezi haline getirmektedir.

Bölgedeki Filyos Vadisi Projesi (25 milyon ton/yıl kapasiteli liman ve endüstri bölgesi), Zonguldak Havalimanı'nın uluslararası seferleri (Almanya ve İstanbul hatları) ve Irmak-Karabük-Zonguldak demiryolu rehabilitasyonu, bölgenin ulaşım altyapısını turizm ve lojistik ekseninde dönüştürmektedir.

2. Turizm Kapasitesi ve Büyüme Hedefleri

Bölge, yoğun orman varlığı (%64,3) ve topografik kısıtlamalar nedeniyle geleneksel kitle turizminden ziyade butik, deneyimsel ve ekolojik turizm modellerine uygun bir altyapıya sahiptir. Mevcut makro verilere göre bölgedeki konaklama kapasitesi ve yatırım hedefleri şu şekildedir:

- Mevcut Yatak Kapasitesi: Bölge genelinde yaklaşık 10.930 yatak kapasitesi bulunmakta olup, bunun büyük çoğunluğu yerel yönetim belgeli tesisler ve ev pansiyonculuğundan oluşmaktadır. Üç yıldız ve üzeri nitelikli tesis sayısı yalnızca 21'dir.
- Büyüme Hedefi: 2024-2028 kalkınma projeksiyonları kapsamında, bölgedeki 3 yıldız ve üzeri nitelikli otel sayısının en az %50 oranında artırılması hedeflenmektedir.
- Ziyaretçi Profili: Turizm hareketliliği ağırlıklı olarak yerli turistlerden oluşmakla birlikte (yabancı geceleme oranı pandemi öncesi %10,6 seviyelerindedir), kruvaziyer turizminin (Amasra) ve UNESCO tescilli alanların (Safranbolu, Zonguldak Jeoparkı) etkisiyle yabancı turist oranında artış ivmesi öngörülmektedir.

3. Turizm Odakları ve Mekânsal Kademelenme

Yatırımcıların sermaye tahsisinde dikkate alması gereken turizm yoğunlaşma alanları dört ana kademeye ayrılmıştır:

- Ana Turizm Odakları: Amasra-Bartın Merkez, Safranbolu, Ereğli-Alaplı, Kozlu-Zonguldak Merkez-Kilimli. (Bu bölgeler 100.000 üzeri konaklama/geceleme sayısına sahip olup doğrudan yüksek geri dönüş (ROI) potansiyeli taşır).
- Potansiyel Turizm Odakları: Çaycuma, Ulus, Devrek, Yenice. (Milli parklar ve antik kent projeleriyle orta vadede ana odak olmaya adaydır).
- Destekleyici Turizm Odakları: Karabük Merkez (Endüstriyel miras ve kış turizmi), Eskipazar (Termal ve sağlık turizmi).



4. Makro Verilerin Hukuki ve Ticari İzdüşümü

Makroekonomik veriler, bölgenin nitelikli konaklama altyapısında ciddi bir "arz açığı" olduğunu kanıtlamaktadır. Yatırımcılar açısından bu açık, yüksek karlılık fırsatı sunarken; bölgenin coğrafi yapısı (orman alanlarının çokluğu ve engebeli arazi), yatırımların önünde katı hukuki ve bürokratik engeller oluşturmaktadır.

Bu noktada, projelerin fizibilite aşamasında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri" ile "Turizm Merkezleri" sınırları içerisindeki kamu arazilerinin tahsis süreçlerinin doğru yönetilmesi hayati önem taşımaktadır. Ayrıca, yeni tesis inşasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca yürütülecek imar planı değişiklikleri ve koruma kurulları (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu) izinleri, projenin yatırım takvimini doğrudan belirleyecek hukuki bariyerlerdir. Etkin bir hukuki risk yönetimi, bu makro potansiyelin fiili karlılığa dönüşmesindeki yegâne araçtır.

BÖLÜM II: YATIRIM MODELLERİ, NİŞ ALANLAR VE HUKUKİ ALTYAPILAR

Batı Karadeniz Bölgesi, değişen küresel turizm trendleri doğrultusunda kitle turizminden ziyade spesifik ve yüksek katma değerli niş yatırım modellerine uygun bir zemin sunmaktadır. Bölgedeki ticari fırsatlar ve bu alanlara özgü hukuki dinamikler aşağıda sınıflandırılmıştır:

1. Alternatif Konaklama Modelleri

Glamping, Bungalov ve Tiny House Projeleri Turizmde doğa ile iç içe, izole ve sürdürülebilir konaklama seçeneklerine yönelik artan talep, Bartın (Amasra, Kurucaşile), Yenice ve Küre Dağları havzasında kamp, karavan ve bungalov yatırımlarını karlı hale getirmektedir. Bu yatırımların ilk yatırım maliyetinin (CAPEX) geleneksel otellere kıyasla düşük olması, geri dönüş süresini (ROI) hızlandırmaktadır.

- Hukuki Dinamikler:** Bu modeldeki en büyük risk, imar ve ruhsatlandırma mevzuatındaki gri alanlardır. Özellikle "Tiny House" (tekerlekli küçük ev) projelerinde, yapıların 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında "yapı" mı yoksa 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu kapsamında "araç" mı sayılacağı hususunda idare ile yaşanacak uyuşmazlıkların önceden planlanması gerekmektedir. Orman alanlarındaki glamping projelerinde ise 6831 sayılı Orman Kanunu uyarınca kesin izin ve irtifak haklarının tesisi ile Ekolojik Etki Değerlendirme raporlarının hukuki denetimi şarttır.
- Bu gri alana ek olarak, güncel Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik uyarınca; tarım arazilerine konumlandırılan Tiny House'ların idarece "yapı" olarak kabul edilmesi halinde, tarım dışı amaçlı kullanım izni alınmaksızın yürütülen bu projeler mühürlenmekte ve yatırımcı ağır idari para cezaları ile izinsiz yapıların yıkımı riskiyle karşılaşmaktadır. Yatırımcıların bu regülatif bariyeri bertaraf edebilmesi için, projelerini yönetmelikte esneklik tanınan "Bağ Evi" veya onaylı tarımsal yapı konseptlerine hukuken entegre etmesi ticari bir zorunluluktur.

2. Sağlık ve Termal Turizm Kompleksleri

Eskipazar (Akkaya) ve Zonguldak (Kozlu, Kokaksu) bölgelerindeki jeotermal su kaynakları, hidroterapi, balneoterapi ve rehabilitasyon hizmetlerini birleştiren entegre sağlık kompleksi yatırımları için güçlü bir potansiyel barındırmaktadır. Gümüş ekonomi (yaşlı turizmi) hedef kitlesine yönelik bu tesisler, 12 aya yayılan kesintisiz gelir akışı sağlamaktadır:

- Hukuki Dinamikler:** Termal yatırımlar, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında arama ve işletme ruhsatlarının alınması gibi ağır idari prosedürlere tabidir. Ayrıca, medikal hizmet sunumu nedeniyle Sağlık Bakanlığı mevzuatına uyum, uluslararası medikal turizm acente sözleşmeleri ve hastaların sağlık verilerinin işlenmesi bağlamında 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu (KVKK) uyum süreçleri projenin hukuki altyapısının merkezinde yer almalıdır.
- Ayrıca, jeotermal kaynak arama aşamasında idareden alınacak geçici izinler için, arama sonucunda kaynak bulunamaması ihtimaline karşı arazinin eski haline getirileceğine dair ağır idari yaptırımlar içeren noter onaylı taahhütnamelerin (Geri Dönüşüm Projesi) verilmesi yasal bir zorunluluktur. Bu durum, başarısız sondaj riskinin projenin yatırım maliyeti (CAPEX) hesaplamalarına en başından doğrudan entegre edilmesini gerektirir.

3. Ekoturizm, Kırsal Turizm ve Agroturizm

Safranbolu (Safranköy Agroturizm Merkezi), Devrek ve Eflani gibi bölgelerde yerel tarım ürünlerinin (safran, lavanta, kestane) hasadı ile konaklamayı birleştiren agroturizm modeli, kırsal kalkınma hibelerinden yararlanma avantajı sunmaktadır.



- Hukuki Dinamikler:** Kırsal alanlarda yapılacak turizm yatırımlarında 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca tarım arazilerinin amaç dışı kullanım izinlerinin alınması temel şarttır. Tarım alanlarının turizme entegrasyonu sürecinde İl Tarım ve Orman Müdürlükleri ile yürütülecek idari süreçlerin ve IPARD III programı hibe sözleşmelerindeki bağlayıcı taahhütlerin hukuki disiplinle yönetilmesi gerekmektedir.

4. Makro Verilerin Hukuki ve Ticari İzdüşümü

Makroekonomik veriler, bölgenin nitelikli konaklama altyapısında ciddi bir "arz açığı" olduğunu kanıtlamaktadır. Yatırımcılar açısından bu açık, yüksek karlılık fırsatı sunarken; bölgenin coğrafi yapısı (orman alanlarının çokluğu ve engebeli arazi), yatırımların önünde katı hukuki ve bürokratik engeller oluşturmaktadır.

Bu noktada, projelerin fizibilite aşamasında 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgeleri" ile "Turizm Merkezleri" sınırları içerisindeki kamu arazilerinin tahsis süreçlerinin doğru yönetilmesi hayati önem taşımaktadır. Ayrıca, yeni tesis inşasında 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca yürütülecek imar planı değişiklikleri ve koruma kurulları (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu) izinleri, projenin yatırım takvimini doğrudan belirleyecek hukuki bariyerlerdir. Etkin bir hukuki risk yönetimi, bu makro potansiyelin fiili karlılığa dönüşmesindeki yegâne araçtır.

BÖLÜM III: HUKUKİ SÜREÇ YÖNETİMİ

Batı Karadeniz Bölgesi'nde (Bartın, Zonguldak, Karabük) turizm yatırımı planlarken karşılaşılan en büyük engel genellikle finansman değil; bölgenin engebeli topografyası, geniş orman varlığı ve derin tarihi dokusundan kaynaklanan karmaşık idari prosedürlerdir. Yatırımın fizibilite aşamasında aşağıdaki hukuki süreçlerin öngörülememesi, projenin mühürlenmesi, ruhsat iptali veya ciddi maliyet artışları (CAPEX sapmaları) ile sonuçlanma riski taşır.

1. Kamu Arazisi Tahsis Süreçleri ve İrtifak Hakları

Bölgede nitelikli ve geniş ölçekli otel yatırımları için özel mülkiyete konu arazi bulmak oldukça güçtür. Bu nedenle yatırımlar büyük oranda Hazine arazileri üzerinde planlanmaktadır.

- Hukuki Risk ve Çözüm:** 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 4706 sayılı Kanun kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü üzerinden yürütülecek tahsis süreçleri katı sürelerle ve taahhütlere tabidir. "Ön izin" aşamasında yatırımcının yerine getirmesi gereken yükümlülüklerin (proje onayları, ÇED kararları) takvime bağlanması esastır. Süre aşmaları, tahsisin iptaline ve teminatların irat kaydedilmesine neden olur. Yatırımın planlama aşamasından itibaren tahsis sözleşmelerinin ve taahhütnamelerin hukuki bir disiplinle takip edilmesi yatırımı güvence altına alır.

2. Orman Kanunu ve Ekoturizm İzinleri

Yüzölçümünün %64,3'ü orman ve fundalık alanlardan oluşan Batı Karadeniz'de; doğa turizmi, bungalov ve glamping gibi yatırımların neredeyse tamamı orman mevzuatı ile kesişmektedir:

- Hukuki Risk ve Çözüm:** 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca Orman Genel Müdürlüğü'nden (OGM) alınacak ön izin ve kesin izin/irtifak hakkı tesis süreçleri oldukça spesifikdir. Orman alanlarında yapılaşma sınırları, ağaç kesim yasakları ve ekolojik denge şartları katı kurallara bağlanmıştır. İzin sınırlarının projelendirme aşamasında milimetrik olarak belirlenmesi ve "Ekolojik Etki Değerlendirme" raporlarının hukuki denetimden geçirilmesi, idarenin ileride uygulayabileceği yıkım kararlarını baştan engeller.
- Diğer yandan, Arazi Kullanım Planlaması Uygulama Yönetmeliği (Madde 8) orman alanlarını ve milli parkları "kapsam dışı alanlar" statüsünde sınıflandırarak, bu alanları Toprak Koruma Kurulları'nın denetiminden istisna tutmuştur. Bu hukuki ayırım, ekoturizm ve glamping projelerinde tarım mevzuatının katı alternatif alan testlerine takılmadan, idari süreçlerin doğrudan ilgili Bakanlık (OGM veya DKMP) nezdinde özel tahsis prosedürleriyle daha odaklı ve hızlı bir şekilde yönetilebilmesine imkan tanıyan stratejik bir avantajdır.

3. İmar Hukuku ve Koruma Bölge Kurulları Süreçleri

Safranbolu (Dünya Mirası), Amasra ve Tios Antik Kenti gibi tarihi derinliğe sahip bölgelerdeki yatırımlar (restorasyon veya yeni inşaat) çok katmanlı bir denetim mekanizmasına tabidir.

- Hukuki Risk ve Çözüm:** Salt imar mevzuatına uyum tek başına yatırıma başlamak için yeterli değildir; Arazi Kullanım Planlaması Uygulama Yönetmeliği gereğince, tarım dışı amaçlı imar planı talepleri katı bir 'alternatif alan testine' tabidir. İdare; sırasıyla planlı boş alanlar, tarım dışı alanlar ve en son kuru marjinal tarım arazileri hiyerarşisini izlemekte olup, bu sıralamaya uymayan talepler Arazi Kullanım Planlarına (AKUP) aykırılık gerekçesiyle reddedilmektedir.

4. Kıyı Kanunu Kısıtlamaları

Amasra, Kurucaşile ve İnkumu gibi 139 kilometrelik sahil şeridinde yer alan deniz turizmi yatırımlarında temel bariyer kıyı mevzuatıdır.

- Hukuki Risk ve Çözüm:** 3621 sayılı Kıyı Kanunu, kıyılarda ve sahil şeritlerinde yapılaşmayı ağır şekilde kısıtlar. Yatırım arazisinin kıyı kenar çizgisi içinde kalıp kalmadığının tespiti, projenin kaderini belirler. Hatalı tespitler veya mevzuattaki istisnaların (örneğin iskele, marina, günübirlik turizm tesis alanları) yanlış yorumlanması, yatırımların idari para cezası ve yıkım kararı ile karşılaşmasına yol açar. Bu tür yatırımlarda Kıyı Kanunu istisnalarından faydalanmak için özel imar planlarının hazırlanması ve idari uyumsuzlukların proaktif şekilde yönetilmesi şarttır.

- Yatırım alanı SİT (Kentsel, Arkeolojik, Doğal) statüsünde ise, standart imar planları değil, "Koruma Amaçlı İmar Planları" devreye girer. Bu aşamada yetki, yerel belediyelerden Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarına (2863 sayılı Kanun kapsamında) geçer. Kurul kararları olmadan çivi çakmanın dahi hapis cezası yaptırımı (izinsiz inşai ve fiziki müdahale) bulunduğu bu alanlarda; projelerin Kurul onayından geçirilmesi, rölöve/restitüsyon projelerinin hukuki standarda uygunluğu ve süreçte yaşanacak idari reddedilmelerde İdare Mahkemeleri nezdinde hızlı iptal davaları açılması yatırımın duraklamasını önler.

- Ek olarak, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik (Madde 16/2) gereğince, tarım dışı amaçlı kullanım izni tebliğ edildikten sonra 2 yıl içerisinde imar planlarının veya ruhsat işlemlerinin tamamlanmaması halinde verilen izinler geçersiz sayılmaktadır. Bu 'giyotin' süre, Koruma Kurullarındaki olası bürokratik gecikmelere karşı idari ve yargısal süreçlerin kesintisiz bir takvime bağlanmasını ticari bir ölüm kalım meselesi haline getirmektedir.



BÖLÜM IV: YATIRIMIN FİNANSMANI VE DEVLET TEŞVİKLERİ REHBERİ

Batı Karadeniz Bölgesi, turizm yatırımlarının finansman yükünü (CAPEX) radikal biçimde hafifletecek yeni nesil devlet desteklerine ev sahipliği yapmaktadır. 2025 yılında yürürlüğe giren 9903 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı (Yeni Yatırım Teşvik Sistemi) ile bölgedeki teşvik haritası yatırımcı lehine yeniden çizilmiştir. Ancak bu finansal avantajların güvence altına alınması, karmaşık teşvik mevzuatına tam hukuki uyum sağlanmasına bağlıdır.

1. Yeni Yatırım Teşvik Sistemi

Güncellenen Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi (SEGE) ve Mayıs 2025 verileri uyarınca Karabük ve Zonguldak 3. Bölge'de yer almakta iken Bartın, 5. Bölge destek kapsamına alınmıştır. Yeni sistemde turizm ve konaklama yatırımları, projenin niteliğine göre "Öncelikli Yatırımlar" veya "Hedef Yatırımlar" kategorilerinde desteklenmektedir. Her iki kategori için de asgari sabit yatırım tutarı 7.5 Milyon TL olarak belirlenmiştir.

- **Öncelikli Yatırımlar Kapsamındaki Turizm Projeleri:** Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde, Turizm Merkezlerinde veya "termal turizm" konusunda yapılacak konaklama yatırımları ile asgari 100 kişi kapasiteli yaşlı/engelli bakım merkezleri doğrudan "Öncelikli Yatırım" kabul edilmektedir.
- **Hedef Yatırımlar Kapsamındaki Projeler:** Öncelikli kapsama girmeyen diğer turizm ve hizmet sektörü yatırımları bu grupta değerlendirilmektedir.
- **Sağlanan Finansal Destekler:** KDV İstisnası, Gümrük Vergisi Muafiyeti, %30-20 Yatırıma Katkı Oranı ile %60 Vergi İndirimi, 8 yıl boyunca Asgari Ücrete Tekabül Eden Sigorta Primi İşveren Hissesi Desteği (%50 oranında) ve kullanılan kredilerde %25 (azami 12,5 puan) Faiz/Kâr Payı Desteği (24-12 Milyon TL'ye veya yatırımın %10'una kadar).
- **Hukuki Kritik Nokta:** Yeni teşvik sisteminde yatırım süresi ve tamamlama vizeleri sıkı idari takvime bağlanmıştır. Yatırım Teşvik Belgesi'nin (YTB) kapatılması (tamamlama vizesi) aşamasında, makine-teçhizat listelerine veya asgari yatırım tutarına uyulmaması, yararlanılan tüm vergi indirimlerinin ve SGK desteklerinin 6183 sayılı Kanun kapsamında gecikme faiziyle geri alınmasına (iptal ve istirdat) neden olacaktır.

2. IPARD III ve Kırsal Turizm (Agroturizm) Hibeleri

TKDK tarafından yürütülen IPARD III programının 302 tedbiri (Kırsal Turizm ve Rekreasyon Faaliyetleri), bölgedeki kırsal alanlarda (Devrek, Eflani, Ulus vb.) butik otel, glamping, bungalov ve restoran yatırımları için %60 ila %75 arasında geri ödemesiz hibe (Avrupa Birliği fonu) sağlamaktadır.

- **Kapasite Şartı:** Konaklama yatırımlarında kapasitenin maksimum 25 oda ile sınırlı olması gerekmektedir.
- **Hukuki Kritik Nokta:** IPARD sözleşmeleri, Avrupa Komisyonu PRAG kurallarına tabidir. Yatırımcının, satın alma ihale dosyalarını bu kurallara göre hazırlaması zorunludur. Yanlış teklif toplama süreçleri hibeden kesinti yapılmasına neden olur. Ayrıca, yatırımın tamamlandıktan sonraki 5 yıl boyunca aynı faaliyeti sürdürme taahhüdü bulunmaktadır; bu süre zarfında şirketin devri veya kapasitenin izinsiz artırılması, alınan hibenin iadesi yükümlülüğünü doğurur.

3. BAKKA ve BAKAP Destek Mekanizmaları

Batı Karadeniz Kalkınma Ajansı (BAKKA) tarafından yürütülen Batı Karadeniz Kalkınma Programı (BAKAP) ve Mali Destek Programları (MDP), özellikle kadın girişimciler, kooperatifler ve kırsal turizm alanındaki projeler için altyapı ve makine-ekipman desteği sunmaktadır.

- **Hukuki Kritik Nokta:** Kalkınma Ajansı sözleşmelerinde yer alan eş finansman yükümlülüklerinin zamanında yerine getirilmesi ve proje bütçe kalemleri arasındaki aktarımların (zeyilnameler) idare hukukuna uygun şekilde belgelendirilmesi, fonun kesintisiz kullanımı için şarttır.



4. Kitle Fonlaması (Crowdfunding) Fırsatları

Siber Vatan ve teknoloji/sosyal girişim projelerine entegre edilecek turizm teknolojileri (Smart Tourism) için, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslı platformlar üzerinden "Paya Dayalı Kitle Fonlaması" mekanizması aktif olarak bölge planında yer almaktadır.

- **Hukuki Kritik Nokta:** Paya dayalı kitle fonlamasında, bilgi formunun mevzuata uygun hazırlanması, yatırımcılara verilecek payların hukuki niteliğinin belirlenmesi ve fonlama sonrası ticaret sicili ile esas sözleşme tadillerinin Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

BÖLÜM V: İŞLETME AŞAMASI: OPERASYONEL RİSKLER VE SÖZLEŞMESEL GÜVENCELER

Fiziki inşası ve ruhsatlandırma süreçleri tamamlanan bir turizm tesisinin karlılığı, tamamen işletme aşamasındaki hukuki mimarisine bağlıdır. Batı Karadeniz'de hedeflenen nitelikli (3 yıldız ve üzeri) turizm ve sağlık komplekslerinin ticari bekası; uluslararası yönetim sözleşmeleri, iş hukuku riskleri ve güncel ESG (Sürdürülebilirlik) standartlarının proaktif bir şekilde yönetilmesini gerektirir.



1. Otel Yönetim (Management) ve Franchise Sözleşmeleri

Bölge planındaki %50 kapasite artışı hedefi, ulusal ve uluslararası otel markalarının Bartın, Amasra ve Filyos havzasına girişini hızlandıracaktır. Yatırımcıların binalarını profesyonel zincirlere devrettiği bu modelde sözleşmeler, karlılığın anahtarıdır.

- Hukuki Risk ve Çözüm: İşletmeci firmalar tarafından sunulan standart "Otel Yönetim Sözleşmeleri" (Hotel Management Agreements - HMA), genellikle yatırımcının aleyhine ağır hükümler içerir. Brüt İşletme Karı (GOP - Gross Operating Profit) tanımının yatırımcı lehine netleştirilmesi, işletmecinin performans testlerine (Performance Test) bağlanması ve performansın sağlanamaması durumunda yatırımcıya tazminatsız fesih hakkı tanınması kritik müzakere noktalarıdır. Aksi halde yatırımcı, zarar eden bir tesiste işletmeciye yıllarca yüksek yönetim ücretleri (management fee) ödemek zorunda kalır.

2. Sürdürülebilirlik (ESG), Enerji Tedariki ve Vegan Sertifikasyon Standartları

Bölgenin "Yeşil Dönüşüm" ve "İklim Değişikliğine Uyum" vizyonu doğrultusunda, turizm tesislerinin karbon ayak izinin düşürülmesi ve sürdürülebilir konseptlere (Ekoturizm, Agroturizm) yönelmesi bir tercih değil, uluslararası fonlardan yatırım alabilmenin ön şartıdır.

- Hukuki Risk ve Çözüm: Tesislerin kendi enerjisini üretmek için kuracağı Çatı GES (Güneş Enerjisi) projelerinde, yüklenicilerle yapılacak EPC (Mühendislik, Tedarik ve İnşaat) ve Enerji Performans Sözleşmeleri'nde (EPS) üretim garantilerinin teminata bağlanması elzemdir. Bununla birlikte, tesisin artan enerji ihtiyacını karşılamak üzere çatı dışı (arazi tipi) GES yatırımı planlanması halinde, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılması Hakkında Yönetmelik (Madde 7) uyarınca arazinin mutlak surette 'kuru marjinal tarım arazisi' vasfında olması zorunludur. Bu vasfı taşımayan arazilerdeki GES talepleri idarece peşinen reddedileceğinden, enerji yatırım fizibilitesinin arazi sınıf tespiti ile eşgüdümlü yürütülmesi hukuki bir ön şarttır.
- Ayrıca, küresel tüketici eğilimleri doğrultusunda tesis bünyesinde sunulacak "Bitki Bazlı (Plant-Based) ve Vegan" konseptlerin uluslararası V-Label sertifikasyonu ile tescillenmesi ticari bir rekabet avantajıdır. Ancak bu sertifikasyonun iptal edilmemesi için, gıda tedarik zincirinde yaşanabilecek "çapraz bulaşma" (cross-contamination) vakalarına karşı alt tedarikçilerle akdedilen satın alma sözleşmelerine katı tazminat ve rücu şartları (indemnity clauses) eklenmelidir.

3. Alt İşveren (Taşeron) Yönetimi ve İş Hukuku Riskleri

Turizm sektörü; temizlik, güvenlik, animasyon ve SPA gibi hizmetlerin ağırlıklı olarak alt işverenlere devredildiği bir alandır.

- Hukuki Risk ve Çözüm: 4857 sayılı İş Kanunu uyarınca, alt işveren işçilerinin kıdem tazminatı, iş kazası ve ödenmeyen ücretlerinden asıl işveren (otel yatırımcısı/işletmecisi) müteselsilen sorumludur. Taşeronun yarattığı maliyetlerin yatırımcının kar marjını yutmasını engellemek için; alt işveren sözleşmelerinde SGK ve ücret bordrosu denetim mekanizmalarının kurulması, hak ediş ödemelerinin bu denetimlere bağlanması ve teminat mektubu alınması zorunludur. Ayrıca bölgede istihdam teşviklerinden (kadın ve genç istihdamı) faydalanılırken SGK bildirimlerinin hukuki denetimi, teşviklerin cezalı iadesini önler.

4. Sağlık ve Termal Turizmde Veri Mahremiyeti (KVKK/GDPR)

Eskipazar (Akkaya) ve Zonguldak'taki termal kaynaklara dayalı hidroterapi ve rehabilitasyon tesislerinde, standart konaklama verilerinin ötesinde misafirlerin sağlık bilgileri işlenmektedir.

- Hukuki Risk ve Çözüm: Sağlık verileri, 6698 sayılı KVKK ve Avrupalı turistler için GDPR kapsamında "Özel Nitelikli Kişisel Veri" statüsündedir. Bu verilerin işlenmesi, yurtdışındaki bulut sunuculara aktarılması veya sigorta şirketleriyle paylaşılması sürecinde açık rıza metinlerinin ve aydınlatma yükümlülüklerinin uluslararası standartlarda kurgulanmaması, Kişisel Verileri Koruma Kurulu tarafından ciro üzerinden kesilen astronomik idari para cezalarına yol açar.

BÖLÜM VI: STRATEJİK SONUÇ VE EYLEM PLANI (YATIRIMCININ ATMASI GEREKEN İLK 5 ADIM)

Batı Karadeniz Bölgesi'nde planlanan turizm yatırımlarının teorik potansiyelden çıkarak karlı birer ticari işletmeye dönüşmesi, en başından itibaren atılacak doğru hukuki adımlara bağlıdır. Yatırımcıların telafisi güç maliyet artışları (CAPEX sapmaları) ve idari yaptırımlarla karşılaşmaması için uygulaması gereken eylem planı aşağıda sunulmaktadır:

1. Hukuki Durum Tespiti (Legal Due Diligence) ve Arazi Analizinin Yapılması

Yatırım planlanan arazinin; 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanunu karşısındaki statüsü net olarak tespit edilmelidir. Arazinin SİT alanı koruma bandında, kıyı kenar çizgisi ihlali kapsamında veya orman tahsis sınırları içerisinde olup olmadığına dair kapsamlı bir hukuki risk raporu hazırlanmadan finansal fizibilite çalışmalarına ve mimari tasarıma başlanmamalıdır. Arazi Kullanım Planlaması Uygulama Yönetmeliği (Madde 13/2) uyarınca, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde 'büyük ova koruma alanına girdiğine dair şerh' bulunan arazilerde, istisnai durumlar haricinde tarım dışı yatırımlara kesinlikle izin verilmemektedir. Satın alma veya kiralama öncesinde tapu kayıtlarındaki bu şerhin tespiti, yatırımı henüz başlamadan bitirecek olan ağır hukuki engellerin bertaraf edilmesinde atılacak ilk adımdır.

2. Doğru Teşvik ve Finansman Modelinin Hukuki Altyapısının Kurulması

Projenin ölçeğine ve niteliğine uygun olarak, 2012/3305 sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar kapsamındaki bölgesel teşviklerden (4. ve 5. Bölge) veya IPARD III (302 Tedbiri) hibe programlarından hangisinin kullanılacağı belirlenmelidir. Seçilen finansman modelinin yasal yükümlülüklerine uygun olarak şirket ana sözleşmesinin revize edilmesi ve Avrupa Komisyonu (PRAG) kurallarına uygun satın alma/ihale prosedürlerinin başlatılması şarttır.

3. Kamu Arazisi Tahsisi ve ÇED Süreçlerinin Takvimlendirilmesi

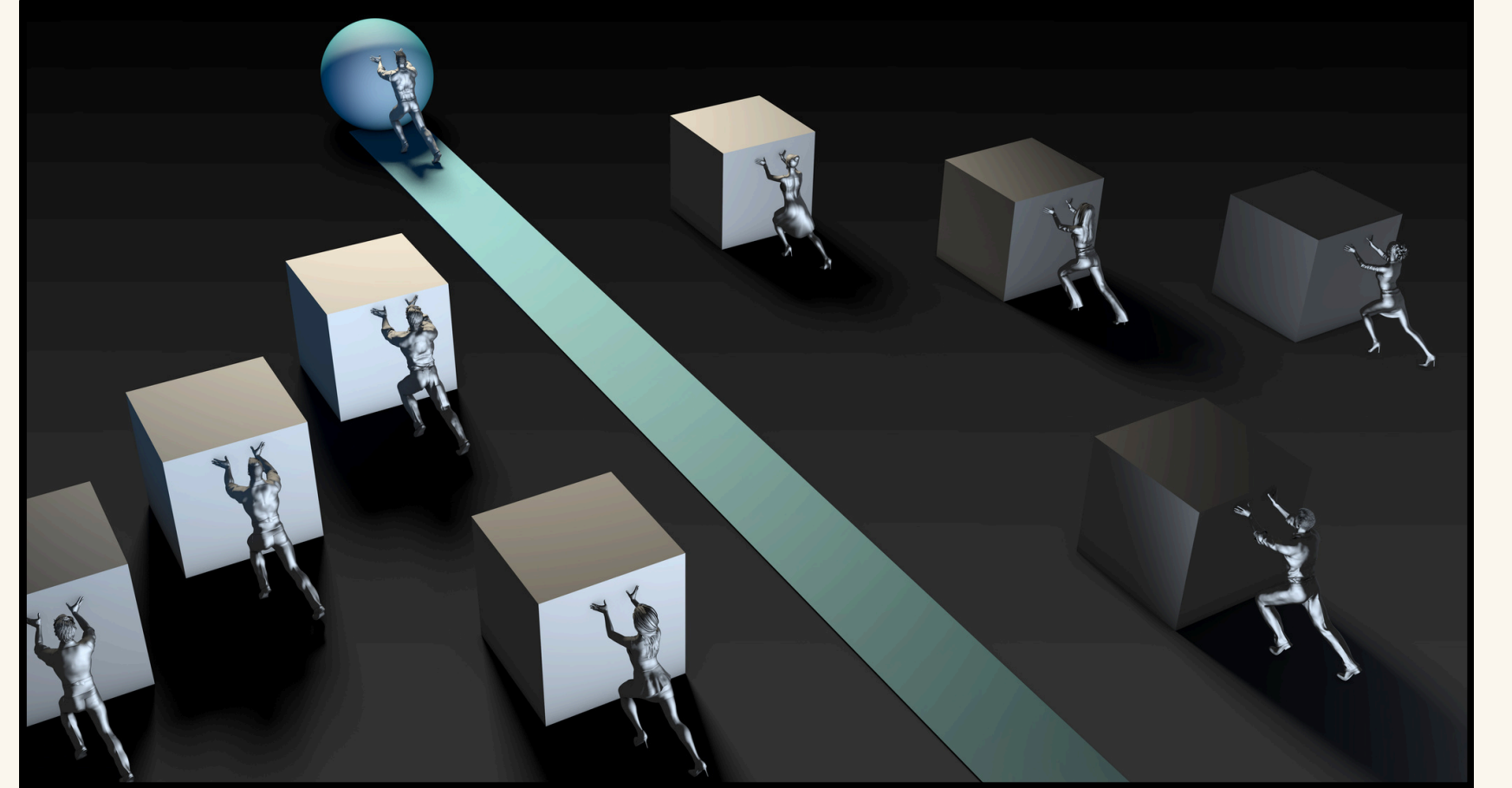
Yatırım Hazine veya orman arazisinde gerçekleştirilecekse, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve ilgili yönetmelikler kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığı veya Orman Genel Müdürlüğü nezdinde ön izin başvuruları yapılmalıdır. Tahsis sözleşmelerindeki bağlayıcı süreler işlemeye başlamadan önce Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) sürecinin başlatılması ve idareden alınacak "ÇED Olumlu" veya "ÇED Gerekli Değildir" kararlarının güvence altına alınması gerekmektedir.

4. İdari İzinler ve Koruma Kurulu Onaylarının Alınması

Özellikle Safranbolu, Amasra ve Tios (Çaycuma) gibi kültürel derinliği olan bölgelerde, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları nezdinde yürütülecek onay süreçleri yatırımın kaderini belirler. Rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin mevzuata uygunluğu denetlenmeli; Kurul veya belediyeler tarafından verilebilecek hukuka aykırı idari ret kararlarına karşı İdare Mahkemeleri nezdinde hızlı yürütmenin durdurulması ve iptal davaları açmak üzere proaktif bir hukuki strateji belirlenmelidir.

5. Operasyonel ve İnşaat Sözleşmelerinin Yatırımcı Lehine Kurgulanması

İnşaat aşaması için yüklenicilerle ağır cezai şartlar içeren EPC (Mühendislik, Tedarik ve İnşaat) sözleşmelerinin akdedilmesi gerekmektedir. Tesisin faaliyete geçme aşamasında ise uluslararası otel zincirleriyle imzalanacak "Otel Yönetim Sözleşmelerinin" (Hotel Management Agreements) Brüt İşletme Karı (GOP) ve fesih şartları bakımından yatırımcı lehine revize edilmesi zorunludur. Eş zamanlı olarak, alt işverenlerle (taşeron) yapılacak hizmet sözleşmelerinde rücu, teminat ve SGK denetim mekanizmaları eksiksiz olarak kurulmalıdır.



Eralp Hukuk Bürosu, projenin taslak aşamasından tesisin işletmeye açılmasına kadar geçen tüm evrelerde; idari sözleşmelerin hazırlanması, bürokratik uyuşmazlıkların çözümü ve işletme risklerinin minimize edilmesi hususlarında stratejik hukuki danışmanlık sunmaktadır.





ERALP HUKUK

Teşekkürler

