

YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
İKTİSADİ VE İDARİ BİLİMLER FAKÜLTESİ
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

KKTC'NDE AĞIRLIK VERİLMESİ GEREKEN TURİSTİK
KONAKLAMA TESİSLERİNİN SAPTANMASI KONUSUNDA
BİR ARAŞTIRMA

Hazırlayan
Remzi TANLI

Yakın Doğu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi Yüksek Lisans Programında, Yüksek Lisans Tezi
Olarak **Doç. Dr. Fikret KUTSAL** Yönetiminde
Hazırlanmıştır.

Ocak 1999
Lefkoşa - KKTC

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
Önsöz.....	i
Tabloların Listesi	ii
Eklerin Listesi.....	iii
-GİRİŞ	1-3
- Araştırmanın Kapsamı	2
- Araştırmanın Amacı.....	2
- Araştırmanın Metodu.....	2-3
BÖLÜM 1- TURİZM VE KONAKLAMA ENDÜSTRİSİ VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....	4-12
1.1-Turizm ve Konaklama Endüstrisi ve Tarihsel Gelişimi.....	4
1.1.1- Turizm.....	4
1.1.2- Turizm Endüstrisi.....	4
1.1.3- Konaklama Endüstrisi.....	4
1.1.4- Konaklama Endüstrisinin Gelişimi.....	5
1.1.5- Konaklama Endüstrisi İşletmelerinin Genel Özellikleri.....	6
1.1.6- Konaklama İşletmeleri.....	7
1.1.7- Konaklama Sektörünü Oluşturan Turistik İşletme Tiplerinin Tanımları.....	8
1.2- Dünya Turizmindeki Gelişim.....	11
1.3- Akdeniz Turizminin Gelişimi.....	11
BÖLÜM 2- KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ TURİZMİ.....	13-18
BÖLÜM 3- KKTC'NDE KONAKLAMA TESİSLERİNİN DURUMU VE BİRBİRİ İLE MUKAYESESİ.....	19-38
3.1- Konaklama Tesislerinin Analizi.....	19
3.1.1- Konaklama Tesislerinin Sınıf Bazında Değerlendirilmesi.....	19
3.1.2- Konaklama Tesislerinin Hizmet Kalitesi.....	23
3.1.3- Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları.....	24
3.1.4- Konaklama Tesislerinin Rakiplerle Mukayesesi.....	26
3.1.5- Konaklama Tesislerinin Çevreye Uyumu ve Coğrafik Dağılımı.....	27
3.2- KKTC'nde Konaklama Tesislerinin Birbiri ile Mukayesesi.....	28
3.3- KKTC'nde Turizm Yatırımları ve Teşvikler.....	32
3.3.1- Turizm Yatırımları.....	32
3.3.2- Turizm Sektöründe Teşvik Tedbirleri.....	34

**BÖLÜM 4- KKTC'NDE TURİZM SEKTÖRÜNÜN VE KONAKLAMA
TESİSLERİNİN SORUNLARI.....39-42**

4.1- Turizm Sektörünün Sorunları.....	39
4.1.1- Siyasi Yapı.....	39
4.1.2- Yönetim Sorunu.....	39
4.1.2.1- Turizm Politikası.....	39
4.1.2.2- Ülkesel Fizik Plan.....	40
4.1.2.3- Turizm Örgütü.....	40
4.1.2.4- Turizm Planlaması.....	40
4.1.2.5- Finansman.....	40
4.1.2.6- Tanıtma ve Pazarlama.....	41
4.1.2.7- Alt Yapı.....	41
4.1.2.8- Çevre.....	41
4.1.2.9- Yetiştirilmiş Eleman.....	41
4.1.2.10- Ulaşım.....	41
4.1.2.11-Koordinasyon.....	42
4.1.2.12-Mevzuatlar.....	42
4.2- Konaklama Tesislerine İlişkin Sorunlar.....	42

BÖLÜM 5- SONUÇ VE ÖNERİLER.....43-48

5.1- Öneriler.....	43
5.2- Sonuç.....	47

- EKLER.....	49
- KAYNAKLAR.....	86

ÖNSÖZ

KKTC, turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir. Ancak siyasi konumundan kaynaklanan sorunları ve bunun yanında ülkede yaşanan yönetim ve dolayısıyla planlama sorunlarından dolayı turizm'de beklenen gelişme sağlanamamıştır.

Yönetim ve planlama sorunları nedeniyle turizm sektöründe birçok olumsuzluk yaşanmaktadır. Bunlardan bir tanesinde konaklama tesislerindeki sıhhsiz gelişimdir. Bu nedenle, çalışmamız, KKTC turizmi için çok önceden sorulması gereken "hangi tür turistik konaklama tesislerine ağırlık verilmelidir?" sorusuna cevap aramaya yönelmiştir.

Turizmin önemli bir saçıyağı olan konaklama tesislerine yönelik öneriler geliştirilirken, gerçekleştirdiğimiz anketlerin sonuçları, konaklama tesislerinin durumu, coğrafik özelliklerimiz ve değişen turist profili dikkate alınmıştır.

KKTC'deki konaklama tesisleri ile ilgili bu çalışmanın yapılması konusunda beni yönlendiren Tez Yönetmenim Doç. Dr. Fikret Kutsal'a ve her zaman olduğu gibi yardımlarını esirgemeyen Turizm Tanıtma ve Pazarlama Dairesi ve Turizm Planlama Dairesi yöneticilerine ve personeline, özellikle anket çalışmamda ve ikili görüşmelerde yardımlarından dolayı, Kıbrıs Türk Otelciler Birliği Başkanı Sn. Turhan Beydağlı'ya ve Kıbrıs Türk Seyahat Acentaları Birliği Başkanı Sn. Resmiye Canaltaya teşekkür ederim.

Ocak, 1999, Lefkoşa
Remzi TANLI

TABLoların LİSTESİ

Sayfa No:

1- KKTC.'nde GSYİH'nın Sektörel Dağılımı ve GSMH.....	14
2- KKTC.'nin Net Turizm Gelirleri ve Mukayesesi.....	16
3- KKTC. Turizm'ini Etkileyen Faktörler.....	18
4- KKTC.'nde Turistik Konaklama Tesislerinin Bölgelere ve Sınıflara Göre Dağılımı.....	20
5- Turistik Konaklama Tesislerinde Yatak Kapasitesinin YıllaraGöreDağılımı(1987-1997).....	21
6- KKTC'nde Gazinolar.....	22
7- Turistik Konaklama Tesislerinde Gerçekleşen Gecelemelerin Aylık Dağılımı ve Aylık Kapasite Kullanım Oranları.....	25
8- KKTC'nde Otellerin Yatak Sayılarına Göre Doluluk Oranları (1997).....	25,32

EKLERİN LİSTESİ

Sayfa No:

1.1.Otellere Yapılan Anket.....	50
1.3.Türk Turistlere Yapılan Anket.....	52
1.5. Seyahat Acentelerine Anket.....	53
1.6. İngiliz Turistlere Yapılan Anket.....	55
1.8. Alman Turistlere Yapılan Anket.....	57
1.10. Fransız Turistlere Yapılan Anket.....	59
1.12. Anket Sonuçları (Oteller).....	61
1.15. Anket Sonuçları (Seyahat Acentaları).....	64
1.17. Anket Sonuçları (Turistler).....	66
2.1. 19/87 Sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı.....	69
3.1. Kıbrıs Rum Kesiminde Agro Turizm.....	81
4. Garmi (Karaman) Köyüne ait bir Fotoğraf.....	85

GİRİŞ

Turizm, çok eski çağlardan beridir yaşanan bir olaydır. Ancak turizm bugünkü anlamıyla toplumsal bir olay olarak hayat bulması 19. yüzyıl sonlarına denk gelmektedir. O günden günümüze turizm dünyada hem nitelik hemde nicelik bakımından hızlı bir şekilde gelişmektedir. Bu gelişmenin sonucunda turizm ülkeler için önemli bir ekonomik sektör olarak yerini almıştır.

KKTC bir ada ülkesi olduğundan ada ekonomileri özelliklerini de bünyesinde taşımaktadır. KKTC tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri, iklimi ve konuksever insanları ile turizme elverişli bir coğrafyaya sahiptir.

Bunun farkında olan KKTC hükümetleri yıllardır turizmi öncü sektör olarak ilan etmişler ve ekonominin lokomotifi olmasını hedeflemişlerdir. Turizm sektörünün, ekonomik büyüme sürecinde öncelikli sektör olarak tesbitini, isabetli bir politika yönelişi olarak değerlendirmek gerekir.

KKTC'nde turizm sektöründe hedeflenen noktalara ulaşamamış olmasına rağmen mevcut haliyle bile ülke ekonomisine önemli katkılar yaptığı söylenebilir. Örneğin, 1997 yılında ülkemize 384,614 turist gelmiş ve toplam 332,300,000\$ dolar turistik tüketim harcaması yapmıştır. Turizm'den sağlanan döviz gelirlerinin 1997 yılı itibarı ile toplam döviz gelirleri içindeki payı %56.9 ve ihracat gelirlerine oranı ise %267.6 dır. Turizmin ekonomiye yaptığı bu katkı %35.6 gibi bir doluluk oranı ile gerçekleşmiştir. (bkn. Tab. 2)

Turizm endüstrisinde konaklama tesislerinin yeri ve önemi büyüktür. Turizm'den sağlanan gelirlerin önemli bir bölümünü, konaklama tesislerinde yapılan harcamalar oluşturmaktadır.

İşte bu noktada, KKTC'nde de Turistik Konaklama Tesisleri, Turizm Endüstrisi içerisinde ayrı bir önem arz etmektedir.

KKTC'nin siyasi yapısından kaynaklanan sorunlardan, turizm ve dolayısıyla turistik konaklama tesisleri de doğal olarak etkilenmektedir. Tanınmamış olmak nedeniyle direk hava ulaşımının olmaması turizm sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

Otelcilik endüstrisindeki sorunların birbölümü de yıllık doluluk oranlarının düşük olması nedeniyle karlılığın düşük olmasından kaynaklanmaktadır. İş gücü ağırlığından oluşan yüksek işçilik maliyetleri de önemli bir sorun olarak durmaktadır. Bu husus otelleri vasıfsız eleman çalıştırmaya itmekte bu da ayrı bir sorun ortaya çıkarmaktadır.

KKTC'nde yıllardır otelcilik endüstrisi gelişme sorunları ile karşı karşıyadır. Çağdaş otelcilik hizmetleri konusunda önemli adımlar atılamamış ve rakip ülkelerdeki gelişmeler karşısında geri durumda kalmıştır. Örneğin turizm ürününün kalitesinin düşüklüğü önemli sorunlarından biridir ve bu konuda gelişme yetersiz kalmaktadır.

Otelcilik endüstrisinin bu zor koşullar altında faaliyetlerini geliştirerek sürdürmesi ve karlı çalışabilmesi çağdaş işletmecilik ve yönetim kurallarının otelcilik alanında da daha geniş ölçüde uygulanmasına özellikle yönetimin emrine sunulan kaynaklarla zamanın çok verimli kullanılmasına bağlıdır.

Araştırmanın Kapsamı

Araştırmaya önce Turizm ve konumuz olan Turistik Konaklama Tesislerine ilişkin tanımlamalarla başlanmıştır. Dünyada ve bölgemiz olan Akdenizde Turizm hareketlerine ilişkin özet bilgi verilerek devam edilmiş ve KKTC Turizmi ve sorunları irdelenmiştir. Değişen turist profiline ve KKTC coğrafyasının iklimsel, çevresel, doğal ve tarihi dokusu ve yapılan anket sonuçları dikkate alınarak hangi tür Turistik Konaklama Tesislerine ağırlık verilmesi gerektiği konusunda öneriler geliştirilmiştir.

Araştırmanın Amacı

KKTC turizm sektöründe önemli bir yere sahip olan konaklama tesislerinin gelişimine ilişkin, henüz alanında ilk olduğunu düşündüğümüz bu çalışma ile, KKTC Turizminin bilimsel esaslara göre şekillenmesi ve gelişmesi konusunda yine ilk bilimsel kitap olma özelliğini taşıyacağını sandığım çalışmada, bundan sonra bu konuda araştırma yapacaklara ve belkide KKTC'nde Turizm Planları yapmakla mükellef olan otoritelere yardımcı olabilmektir.

Araştırmanın Metodu

Araştırma tümden gelim metodu ile yapılmıştır. Araştırmanın kapsamı içerisindeki konular, genelden özele gidilerek incelemeye çalışılmıştır.

Araştırma kapsamına giren konular için kısıtlı türkçe kaynakların birçoğu taranmış, yabancı kaynaklardan kısmen ve Internet'ten de yararlanılmıştır.

KKTC'ndeki turistik konaklama tesislerinin durumu incelenmiştir. Ancak bu konuda Devlet kurumlarında ihtiyaç

dayduğumuz doğru ve güvenilir bilgi yeterince bulunamamıştır. Bu nedenle "Doğrudan Gözlem" yöntemi kullanılmış, ülkedeki turistik konaklama tesisleri yöneticilerine, A grubu seyahat acentalarına ve turistlere örnekleme usulü anket yapılarak ve turizm'den sorumlu Devlet Bakanlığı yetkilileri, Otelciler Birliği Başkanı ve Kıbrıs Türk Seyahat Acenteleri Birliği Başkanı ile görüşme yapılmış ve istenen bilgiler alınmıştır.

1- TURİZM VE KONAKLAMA ENDÜSTRİSİ VE TARİHSEL GELİŞİMİ

Turizm dünyada bir bilim olarak yerini almıştır. "Turizm"in tanımlanmasına ve gelişimine yönelik günümüze kadar birçok tanım ve yaklaşım geliştirilmiş ve bunlar turizm yazılı kaynakları arasında yerini almıştır. Bunlardan bir tanesi aşağıda verilmiştir.

1.1- Turizm ve Konaklama Endüstrisi ve Tarihsel Gelişimi

1.1.1- Turizm

"Turizm olayı; insanların sürekli konutlarının bulunduğu yer dışında yaptıkları seyahat ve geçici konaklamalarından doğan ihtiyaçlarının karşılanması ile ilgili faaliyetlerdir." (1)

İnsanoğlu tarihin her çağında değişik nedenlerle seyahat yapmıştır. Ancak günümüzde sanayileşme, refah düzeyi ve kişi başı milli gelirin artması; kar amacı gütmeyen turizm organizasyonları, pazarlama ve insanların boş zamanlarının artması gibi nedenlerle turizm farklı bir boyut kazanmış büyük bir olay olarak yerini almıştır.

1.1.2- Turizm Endüstrisi

"Turizm Endüstrisi hizmetleri, konaklama, ulaştırma hizmetleri, yiyecek ve içecek faaliyetleri, perakente satış mağazaları ve diğer çeşit etkinlikler gibi birbirinden farklı hizmet ve faaliyetleri ile şemsiye altında toplanan, koruyucu, uyarıcı ve sürükleyici bir endüstridir. Bütün bu faaliyet ve hizmetlerin amacı, bir yandan yerli ve yabancı turistin, öte yandan bulundukları yer halkının ihtiyaçlarını karşılamaktır." (2)

1.1.3- Konaklama Endüstrisi

"Konaklama endüstrisi; insanların kendi konutlarının bulunduğu yer dışında değişik nedenlerle yaptıkları seyahatlarda birinci planda geçici konaklama, ikinci planda yeme içme gibi zorunlu ihtiyaçlarının karşılanması için hammadleden veya yarı mamul maddeden yararlanarak mal ve hizmet üreten ticari

(1) Prof. Dr. Hasan Olalı, Turizm Politikası ve Planlaması, 1982, sf.3

(2) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 5

nitelikteki işletme faaliyetleridir. Bu faaliyetlerin amacı, insanların sadece ekonomik bir varlık (homo oeconomicus) olmasından doğan maddi ihtiyaçların değil, aynı zamanda sosyal bir varlık (homo socius) olarak entellektüel ve moral yapısından meydana gelen manevi ihtiyaçlarının da karşılanmasıdır." (3)

1.1.4- Konaklama Endüstrisinin Gelişimi

"Konaklama endüstrisinin mazisi birkaç bin yıl önceye kadar gider. Çünkü, insanlar tarihin her devrinde değişik amaçlarla seyahat ettiklerine ve seyahatları boyunca konaklama ihtiyacı duyduklarına göre, bu ihtiyaca cevap verebilecek basit veya gelişmiş bir konaklama tesisi aramışlardır. Bununla beraber, en basit şekilde konaklama endüstrisi ancak, ortak mübadele aracı olan paranın kullanılmaya başlanmasından sonra doğmuştur; denilebilir.

İnsanların bulundukları yerin dışındaki seyahatlarının yayılma alanı genişledikçe geçici konaklama yeri bulmak ihtiyacı doğmuştur, böylece ilk hanlar teşekkül etmeye başlamıştır. Hanlar özel konutların turistlere ayrılan küçük bir kısmından başka bir şey değildir. Pis ve güven vermeyen bu yerlerde yolcular kendi kendine servis yapıyorlardı.

Seyahat eden insanlara tahsis edilmiş konaklama teşekkülleri ancak XIII. yüzyılda batıda müstakil hanların, doğuda da kervansarayların inşasıyla başladı. Kervansarayların ilk ve mükemmel örnekleri, Anadolu Selçuklu İmparatorluğunda görülür..."

"Kervansaraylar yolların uğrak ve kavşak noktalarında, büyük alan içerisinde kuruluyor; konaklama beslenme malların muhafazası olanaklarına, ortak kısımlara, ahırlara, bazı dini ibadete ayrılmış yerlere sahip bulunuyordu..."

"Ticari bir amaca dayanmayan Doğu kervansarayları, bunları tesis eden vakıf sahibinin mali durumunun elverişli olduğu sürece fonksiyonlarını ifa edebilmiş, fakat vakfi vakfi yapan kişinin mali durumunun elverişli olmadığı tarihten sonra bakımsız, pis, fonksiyonlarını ifa edemeyen ilkel müesseseler olarak yıkılmaya terk edilmişlerdir. Bu nedenle; Batı'da esasını hanların teşkil ettiği konaklama endüstrisi gelişme olanağına kavuşmuş, fakat Doğu'da ticari espriden uzak olan kervansaraylar gelişmemişlerdir.

Batı'da teknik gelişmenin sonucu olarak demiryollarının inşası ve değişik bölgelere yayılması konaklama endüstrisinin de gelişmesine ve büyük şehirlerin dışına taşmasına fırsat vermemiştir. Bununla beraber, XIX. yüzyılın ikinci yarısına kadar Avrupada oteller seyahat eden zengin bir müşteri kitlesinin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde büyük otel tipinde aksiyonlu şirketlerin getirdiği sermaye ile tesis edilmişlerdir. Vasat ve küçük oteller hiçbir turistik himayeye mazhar olmamışlar, artizanal bir tarzda yönetilmişlerdir. XX. yüzyılın ilk yarısında otomobil ve karayollarının gelişmesi ve turizm hareketlerinin demokratize olması vasat bir otel tipinin de doğmasını zorunlu kılmıştır. Ancak, ne Avrupa aristokrasisinin yarattığı büyük otel tipindeki lüks palaslar, ne de orta sınıf turizminin yarattığı vasat otel tipini kapsayan endüstri sürekli ve tatmin edici bir biçimde gelişmemiş, Avrupa otelciliği büyük konaklama dönemine girerken Amerikan otelciliği hızla gelişmeye başlamıştır. Bu nedenle; modern otelciliğin doğuşunda ve gelişmesinde amerikan otelcisinin büyük rolü olduğu söylenebilir." (4)

1.1.5- Konaklama Endüstrisi İşletmelerinin Genel Özellikleri

"Konaklama endüstrisi işletmelerinin ortak özellikleri aşağıda toplu olarak gösterilmiştir.

- 1- Konaklama işletmeleri kuruluşta ve faaliyetlerin devamında büyük sermayeye ihtiyaç gösterir.
- 2- Bina, donatım, makineler, aletler gibi sürekli kullanma maddeleri işletmelerin faaliyetlerinde ve bu faaliyetlerin sürekliliğini ifade eden hayatlarında büyük yer tutar.
- 3- Turizm piyasasında talep, önceden kesin şekilde tahmin edilmesi güç olan ekonomik ve politik faktörlere bağlı olduğundan konaklama endüstrisinde risk ihtimallerinin, yüksek olduğu kabul edilir.
- 4- Konaklama işletmelerinin endüstriyel özelliği hizmet üretiminden doğar. Bu hizmetleri başarmak için istihdam edilen çok sayıda personel arasında geniş bir iş bölümüne ihtiyaç hasıl olur.
- 5- Bu işletmeler, ulusal turizm pazarının dışına taşan uluslararası turizm piyasasının ihtiyaçlarını da karşılamaya zorunlu olduklarından, hizmetlerin satışı büyük önem arzeder.
- 6- Konaklama işletmelerinin doluş oranı arttıkça, maliyet giderlerinin belirli bir sınıra kadar indirilmesi ve işletme için optimum kapasiteden faydalanma olanağı vardır.

(4) Prof. Dr. Olalı, Prof. Dr. Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf.7-8

- 7- Mal ve hizmet üretiminde tipleştirme, normlaştırma ve spezialiteye belirli ölçüde yer verilebilir.
- 8- İşletmenin yönetiminde çalıştırılacak kalifiye personelle yönetim işinin dağıtımına, organizasyon tekniğine, finansman ve kontrol faaliyetlerine daha geniş yer verilebilir.
- 9- İstihdam edilen personelin çok olması sosyal sorunların ön planda yer alması zorunluluğunu doğurur. Çünkü; konaklama endüstrisinin esası insana dayanır. Birçok endüstriler üretimde işletme faaliyetlerini makineleştirerek beşeri elemandan mümkün olduğu kadar tasarruf sağladıkları halde konaklama endüstrisi makineleştirilemez. Bu nedenle misafir ağırlama işi yine insan emeği ile yapılır.
- 10- Konaklama endüstrisi, insanlardan hizmet bekleyen maddi ve manevi ihtiyaçların karşılankası ile ilgili olduğu için çalışan personelin toleranslı bir karaktere sahip olmasını zorunlu kılar. Çünkü; dünyada yalnız dört meslek doğrudan insanlarla meşgul olmayı gerektirir. Bu dört mesleğin mensupları;
-din adamları -avukatlar -doktorlar
-konaklama endüstrisi personelidir.
Bu nedenle hizmet edilecek çok çeşitli müşteri ile karşılaşılacaktır. Bir insanın zengine, fakire, meşhura, dile düşmüşe, sevimliye, sevimsize, uysala, sinirliye, müşkülpesente aynı şekilde hizmet etmesi, hürmet etmesi kolay değildir. Herşeyden önce başkasına hizmet etmeyi utandırıcı birşey kabul etmemek gerekir.
- 11- Hiç bir endüstri konaklama endüstrisindeki işletmeler kadar istihdam edilen personel arasında işbirliğini zorunlu kılmaz." (5)

1.1.6- Konaklama İşletmeleri

"Konaklama işletmeleri, turistlerin geçici konaklama, yeme ve içme, kısmen eğlence ve diğer bazı sosyal ihtiyaçlarını karşılayan işletmelerdir. Turizm sektöründen yararlanan turistlerin seyahat nedenleri, seyahat şekilleri, bir yerde konaklamaktan bekledikleri yararlar, gelir düzeyleri, zevkleri birbirinden son derece farklı olduğu gibi, turizm şekilleri ve işletmelerin kurulacakları mahallerin farklılıkları, konaklama işletmelerinin de farklı olmasını zorunlu kılar. Örneğin:

-yönetim tiplerine göre, ticari amaçla çalıştırılan konaklama işletmeleri, sosyal amaçlı konaklama işletmeleri,
 -kullanım tiplerine göre, herkese açık olan ticari konaklama işletmeleri, belirli müşteri gruplarına rezerve edilen özel karakterli konaklama işletmeleri (sendika evleri, kollektivite şaleleri gibi),
 -açık oldukları süreler bakımından bütün bir yıl faaliyet gösteren konaklama işletmeleri, mevsimlik konaklama işletmeleri,
 -konfor derecelerine ve fiyatlarına göre, lüks oteller, birinci, ikinci, üçüncü sınıf konaklama işletmeleri,
 -yapı tiplerine göre, sabit yapılı işletmeler, sabit yapılı olmayan konaklama işletmeleri (yat ve gemiler, karavanlar),
 -yetkili mercilerin önceden saptadıkları normlara uyan turistik konaklama işletmeleri ve belediyelerin belirlediği normlara uyan konaklama işletmeleri (Beş yıldızlı, dört yıldızlı, üç yıldızlı, iki yıldızlı, bir yıldızlı turistik oteller, beledi oteller) gibi sınıflamalar yapılabilir."⁽⁶⁾

1.1.7-Konaklama Sektörünü Oluşturan Turistik İşletme Tiplerinin Tanımları

Otel işletmesi kavramı çeşitli otoriteler tarafından farklı biçimlerde tanımlanmaya çalışılmıştır. Ancak farklı gelenekleri, yaşam biçimleri, milliyetleri, dilleri, dinleri, mali güçleri, seyahat amaçları ve zevkleri birbirinden çok farklı olan turistlerin ihtiyaçlarını karşılamak zorunda bulunan bu işletmelerin ortak bir tanımını yapmak zordur.

Turistik Otel:

"Otel; yapısı, teknik donatımı, konforu ve bakım koşulları gibi maddi; sosyal değeri, personelin hizmet kalitesi gibi moral elemanlarıyla uygar bir insanın arzu ettiği nitelikte geçici konaklama ve kısmen beslenme ihtiyaçlarını bir ücret karşılığında karşılamayı meslek olarak kabul eden ekonomik, sosyal ve disiplin altına alınmış, bir işletmedir."

Turistik Motel:

"Motel, yerleşim merkezleri dışında karayolu güzergahı veya yakın çevrelerinde inşa edilen ve motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyacını bir ücret karşılığında karşılayan en az 10 odalı konaklama tesisidir."

Turistik Tatil Köyü:

"Tatil köyü, tabii güzellikler içinde veya arkeolojik değerlerin bulunduğu yerler civarında kurulmuş rahat bir konaklama yanında, çeşitli spor ve eğlence hizmetlerinin de bir ücret karşılığında sağlandığı en az 50 odalı konaklama tesisleridir."

Turistik Pansiyonlar:

"Turistik pansiyonlar, konaklama tesisi olarak planlanıp inşa edilmiş olan, yönetimi basit müşteriye yeme-içme hizmeti veren veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkanları bulunan en az 5 odalı konaklama tesisleridir."

Turistik Kampingler:

"Turistik kamping, karayolu güzergahları ve yakın çevrelerinde, şehir girişlerinde deniz, göl, dağ gibi tabii güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle turistlerin kendi imkanları ile geceleme, yeme, içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az 20 ünitelik tesislerdir."

Turistik Apart Oteller:

"Turistik apart oteller, belgeli bir otel veya tatil köyü yatırım ve/veya işletmesinin bütünü içinde yer alan, müşterinin kendi yeme, içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılmış, bağımsız apartman veya villa tipinde konut olarak inşa ve donatılmış, fakat otel gibi işletilen konaklama tesisleridir."

Turistik Oberj:

"Tabiat güzelliğinden yararlanmak, spor yapmak için kırsal yörelerde yapılan gezintilerde konaklama ihtiyacını karşılayan tesislerdir."

Turistik Hostel:

"Hostel, kültür ve spor sebepleriyle seyahat eden öğretmen ve öğrencilerin veya dinlenme ve bilgi için seyahat eden az gelirli

kişilerin seyahatları boyunca ucuz, temiz, güvence içinde, samimi bir ortamda konaklamalarını sağlamak için kurulan en az 20 odalı tesislerdir."

Motel:

"Deniz araçları ile gelen ve kendi araçlarında konaklayan kişilerin araçları ile beraber kaldıkları yerlerdir.

Bu sistem halen yatçılık veya bir geminin otel olarak kullanımı şeklinde turizmde büyük önem kazanmaktadır."

Spor ve Avcılık Tesisleri:

"Spor ve avcılık tesisleri, spor ve avcılık faaliyetlerine yönelik konaklama tesisleri, amacına uygun yerlerde yapılan ve bir konaklama tesisinin genel şartlarına uyan yerlerdir."

Sağlık Tesisleri:

"Sağlık tesisleri, kaplıca, içme suyu, deniz suyu, çamur gibi maddeler veya solunum yolu ile veya mekanik veya elektrikli araçlarla masaj ve beden eğitimi gibi metodlarla, insan sağlığını, koruma ve tedavi amacı taşıyan uygulamalardan birinin veya birkaçının, gerekiyorsa hekim gözetiminde yapıldığı ve konaklama işletmelerinden aranan genel niteliklere sahip olan tesislerdir."⁽⁷⁾

1.2- Dünya Turizmindeki Gelişim

Günümüz dünyasında teknolojik gelişmeler büyük bir hızla artarken dünya alabildiğine küçülmekte, insanların gelir seviyesi yükselmekte ve boş zamanları artmaktadır. Bu değişim ve gelişmeler turizme katılan insan sayısı hızla artırmaktadır. Ülkeler bu turizm potansiyelinden pay almak için rekabet etmektedirler.

Dünya Turizm Örgütü'nün (WTO) "Tourism 2020 Vision" yayınında dünyadaki turizm gelişimini gösteren ve gelecek için gerçekleştirdiği öngörüler yer almaktadır. (8)

Tourism 2020 Vision - Forecasts

	Tourism arrivals	Tourism receipts (\$)
1995	564,000,000	399,000,000,000
2020	1,602,000,000	2,000,000,000,000

Görüldüğü üzere 1995 yılından sonraki 25 yılda turizme katılan insan sayısında yaklaşık 1,000,000,000'lık artış olacağı ve toplam turist sayının 1,602,000,000 e ulaşacağı tahmin edilmektedir. Bunların yaptığı harcamanın ise 2,000,000,000,000 US\$ olacağı tahmin edilmektedir.

Turizmdeki geçmiş gelişmelere ve yukarıda Dünya Turizm Örgütü'nün öngörülerine bakarak Dünyada turizmin gelecekte de artan bir ivme ile büyüme göstereceğini söyleyebiliriz.

Dünya'nın birçok ülkesinde turizm önemli bir sektör olarak yerini alırken son yarım asırda da çeşitli turizm türleri geliştirilmiştir. Bu çeşitlendirilmiş turizm türleri ülkelerin turizmini biçimlendirmiş ve konaklama sektöründe buna göre gelişimini sürdürmüştür. Turizm çeşitlendirilmesi için o ülkenin imkanları ve iklimi önemli bir faktördür. Örneğin Türkiye'de bugün sahil turizmi yanında kayak turizmi, sağlık turizmi (kaplıcalar) vd. önemli bir gelişim göstermiştir. Bu gelişim turizm türüne göre konaklama yapışmasını da beraberinde getirmiştir.

1.3-Akdeniz Turizminin Gelişimi

Akdeniz'de bulunan ülkeler turizmde özellikle 1960'lı yıllardan sonra önemli bir gelişme göstermiştir. Akdeniz ülkeleri iklimlerinin olduğu kadar doğal ve tarihi güzellikleri ve bunları keşfetmeleri ve

değerlendirmeleri ile dünya turizminden aldıkları pay giderek artmaktadır. Dünya Turizm Örgütü'nün öngörülerine göre; 1995 yılında Akdeniz bölgesine gelen turist sayısı 167,000,000 iken 2020 yılında 332,000,000 turist'e çıkacaktır. (9)

Öngörülen bu gelişmeden dolayı büyüyen pazardan bir Akdeniz ülkesi olan KKTC'de nasibini alabilmesi için gerekli önlemleri almalıdır.

Akdeniz ülkeleri ilk zamanlarda Akdeniz ikliminin verdiği avantajı kullanarak sahil turizminde önemli bir pay almışlar ancak yıllar içinde değişen turist profili ile turistik değerlerinin farkına vararak diğer turizm türlerinden de faydalanmaya başlamışlardır. Örneğin yat turizmi, kongre turizmi, sağlık turizmi, golf turizmi, karavan turizmi, inanç turizmi, köy turizmi, kültür turizmi, vd. gibi turizm çeşitlerini gerçekleştirerek dünya turizminden yeterince pay almayı sağlamışlardır.

Akdeniz Bölgesi ülkelerine Konaklama tesisleri açısından bakıldığında, turizm çeşitlerine göre konaklama tesisleri yatırımlarının gerçekleştiği görülmektedir.

Ancak başta İspanya olmak üzere birçok Akdeniz ülkesinin turizm sektörünün yükselen getirilerinin heyecanı ile özellikle konaklama tesisleri yatırımları ile önemli bir çevre tahribatı yaşadığı görülmüştür.

Günümüzde çevrenin en önemli insanlık sorunu olarak yerini alması ile tüm ülkeler gibi Akdeniz ülkeleri de çevre konusunda daha duyarlı davranmaya başlamışlardır.

(9) Tourism 2020 Vision, A New Forecast, from the World Tourism Organization(WTO), 1996, pg. 25

2- KKTC TURİZMİ

KKTC bir ada ülkesi olarak, turizm açısından önemli bir potansiyele sahiptir.

Kıbrıs adası çağlar boyunca çeşitli uygarlıkların yönetimine girmiştir. Kıbrıs adası, Neolitik Çağ, Roma Devri, Bizans Devri, Lüzinyan Devri, Venedik Devri, Osmanlı Devri, İngiliz Sömürge Yönetimi, Kıbrıs Cumhuriyeti ve bugün kuzeyde KKTC, güneyde ise Kıbrıs Rum Yönetimi olarak iki toplumlu bir yaşam dönemini sürdürmektedir.

Bugün KKTC'nde bu uygarlıkların izleri ve kalıntıları mevcuttur. Bu özelliği ile KKTC turistik cazibe kazanmaktadır.

KKTC turizminin analizi yapılırken ülkenin ekonomik, sosyal ve kültürel yapısı ve coğrafik özellikleri konusunda da bilgi sahibi olunması gerekmektedir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti turizmi, gelir getirmesi, istihdama katkısı, katma değer yaratması, gelir ve harcama akımına yol açması bakımından ülke ekonomisi açısından işlevsel özelliği olan bir sektör konumundadır.

Sayfa 14'deki tablo 1, 1997 yılı GSYİH'nın sektörel dağılımı ve GSMH, KKTC ekonomisinin sektörel bazda dağılımı konusunda bilgi vermektedir.

Tablo 1- GSYİH'nın Sektörel Dağılımı ve GSMH (Üretici Fiyatlarıyla Milyon TL)

Sektörler	1996		1997		Büyüme Hızı (%)		Payı (%)(xxx)	
	Cari	Sabit(X)	Cari	Sabit(x)	Cari	Sabit	1996	1997
1.TARIM	6,129,290.1	870.8	9,775,383.0	613.7	59.5	-29.5	11.4	7.9
a)Çiftçilik	5,667,815.1	670.1	9,279,455.2	552.0	63.7	-17.6	8.8	7.1
b)Ormançılık	139,271.5	155.3	43,400.0	16.1	-68.8	-89.6	2.0	0.2
c)Balıkçılık	322,203.5	45.4	452,527.8	45.6	40.4	0.4	0.6	0.6
2.SANAYİ	8,283,677.9	982.2	13,361,300.7	974.7	61.3	-0.8	12.9	12.6
a)Taşocakçılığı	427,904.8	24.4	820,210.7	24.7	91.7	1.2	0.3	0.3
b)İmalat Sanayi	4,952,157.2	815.7	7,825,392.3	803.9	58.0	-1.4	10.7	10.4
c)Elektrik-su	2,903,615.9	142.1	4,715,697.7	146.1	62.4	2.8	1.9	1.9
3.İNŞAAT	1,880,364.5	523.3	3,710,169.3	554.3	97.3	5.9	6.8	7.1
4.TİCARET-TURİZM	9,147,311.7	1,244.5	17,767,866.9	1,327.9	94.2	6.7	16.3	17.1
a)Toptan-Perakente Ticaret	6,400,410.6	1,033.6	12,863,371.8	1,098.8	101.0	6.3	13.5	14.2
b)Oteller-Lokantacılık	2,746,901.1	210.9	4,904,495.1	229.1	78.5	8.6	2.8	2.9
5.ULAŞTIRMA-HABERLEŞME	6,557,584.6	856.9	12,062,611.2	912.8	83.9	6.5	11.2	11.8
6.MALİ MÜESSESELER	6,878,817.2	423.7	12,500,178.3	452.9	81.7	6.9	5.5	5.8
7.KONUT GELİRLERİ	1,340,915.2	417.2	2,926,524.1	423.6	118.2	1.5	5.5	5.4
8.SERBEST MES. VE HİZMETLER	6,212,406.1	518.5	12,507,474.5	549.6	101.3	6.0	6.8	7.1
9.ENDÜSTRİLER TOPLAMI	46,430,367.3	5,837.1	84,611,508.0	5,809.5	82.2	-0.5	76.4	74.8
10.KAMU HİZMETLERİ	12,323,927.4	1,351.1	20,007,763.4	1,349.9	62.3	-0.1	17.7	17.4
11.TOPLAM	58,754,294.7	7,188.2	104,619,271.4	7,159.4	78.1	-0.4	94.1	92.2
12.İTHALAT VERGİLERİ	4,526,903.8	449.5	11,248,082.0	604.6	148.5	34.5	5.9	7.8
13.GSYİH (P.F.)	63,281,198.5	7,637.7	115,867,353.4	7,764.0	83.1	1.7	100.0	100.0
14.NET DİŞ. ALEM FAKTÖR GEL.	295,741.8	35.7	608,823.7	40.8	105.9	14.3	0.5	0.5
GSMH(p.f)	63,576,940.3	7,673.4	116,476,177.1	7,804.8	83.2	1.7	100.5	100.5

(x)1997 Fiyatlarıyla (xx)Gerçekleşme tahmini (xxx)1977 Fiyatları Bazında
Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ

KKTC bir ada ülkesi olup ada ekonomileri özelliğini taşımaktadır. Sahip olduğu coğrafya, üzerindeki kaynaklar ve iklimi nedeniyle tarım ve sanayi sektörlerinin ekonomiyi sürüklemesi beklenemez. KKTC'nde hizmetler sektörünün ekonomiye yön ve güç vereceği anlaşılmıştır.

KKTC, iklimi, doğal ve tarihi güzellikleri nedeniyle turistik cazibe yaratabilecek bir konumdadır.

KKTC ekonomisinde son yıllarda ekonomik durgunluk yaşanmaktadır. 1997 yılı ekonomisinde hedeflenen % 6 oranındaki büyüme hızı gerçekleşmemiş ve yaklaşık % 1.7 düzeyinde reel bir gelişme sağlanmıştır. Bunun yanında Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1993-1997) hedeflerine de ulaşamamıştır.

Turizm sektöründe de, genel ekonomik sorunlara bağlı olarak sorunlar yaşanmaktadır. KKTC'nde hükümetler yıllardır turizm sektörünü öncü sektör ilan etmiş olmalarına rağmen ekonomiyi sürükleyici ve taşıyıcı bir rol üstlenmesi sağlanamamıştır. Buna rağmen sf. 16'daki tablo 2 de, turizmin, Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı dönemindeki (1993-1997) durumuna ve ekonomiye yaptığı katkıya bakarsak ülke ekonomisi için önemli bir sektör olduğunu görebiliriz.

Tablo 2. KKTC Net Turizm Gelirleri ve Mukayesesi

(Milyon ABD Doları)

(1993-1997)

YIL	KAPASİTE KULLANIM (%)	İHRACAT	İTHALAT	DİŞ TİCARET AÇIĞI	NET TURİZM GELİRLER	NET TURİZM GELİRLERİNİN İHRACATA ORANI	NET TURİZM GELİRLERİNİN DİŞ TİCARET AÇIĞINA ORANI
1993	36.8	54.5	363.9	309.4	224.6	3.2	0.72
1994	37.3	53.4	286.6	233.2	172.9	3.4	0.74
1995	37.5	67.3	366.1	298.8	218.9	3.3	0.73
1996	32.5	70.5	318	247.9	173.6	2.5	0.70
1997	35.6	70.7	353.3	282.6	189.2	2.7	0.66

Kaynak: KKTC Başbakanlık DPÖ, 1998 Geçiş Yılı Programı ve Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı, 1997 Yılı Turizm İstatistikleri

Devlet Planlama Örgütünün, 1998 Geçiş Yılı Programı ile Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı 1997 Turizm İstatistiklerine dayanılarak hazırlanan tablo 2' de görülebileceği gibi beş yıllık dönemde ortalama % 35.9 kapasite kullanım oranına rağmen net turizm gelirlerinin dış ticaret açığına oranının ortalama % 68.3 olması ve ihracat gelirlerinin iki buçuk kat üzerinde döviz geliri sağlaması turizm sektörünün KKTC ekonomisi için önemli bir sektör olduğunu göstermektedir.

KKTC'nde, birçok ülkede uygulanan turizm çeşitlendirmesi konusunda henüz imkanlar kullanılamamaktadır. Genellikle, yazın denizi ve iklimi nedeniyle turist çeken ülkemizde oteller de bu amaca hizmet ederek kıyı şeridi üzerinde yoğunlaşmıştır.

KKTC Turizm ürününün güçlü ve zayıf yönlerini oluşturan turizm ürününü olumlu ve olumsuz yönde etkileyen bir dizi faktör bulunmaktadır. Bu faktörler en detaylı şekilde "KKTC Turizm Master Plan Çalışmaları Üzerine İkinci Ara Rapor"da sf.18' de verilmiştir.

KKTC Turizmini Etkileyen Faktörler
Tablo 3

Etkisi Olumsuz Olan Faktörler	Etkisi Olumlu Olan Faktörler
Uluslararası Tanınmama	Henüz keşfedilmemişlik, bozulmamışlık
Embargo	Değişik türde ve insan yapımı çekiciliklerinin var olması
Altyapı eksiklikleri	Kültürel mirasın zenginliği
Ulaşım aksaklıkları	Turizmin öncü sektör olarak görülmesi
Turizm mevzuatındaki eksiklikler	Halkta turizme yönelik potansiyel girişimcilik eğitimi olması
Emir yasalarındaki eksikler	
Türkiye ile aşılamamış sorunlar	
Güney Kıbrıs ile aşılamamış sorunlar	
Ayaz-kes sendromu	
Motivasyon eksikliği	
Diş desteğe alışmışlık	
Finansal kaynak yetersizliği	
İnsan kaynağının yetersizliği	
Turizm örgütlenmesinin yetersizliği	
Kültür mirasına sahip çıkmama	
Turizm ürününün tanımlanmamış olması	
Stahlanma ve militarizasyon	
Turizmin politik malzeme olarak kullanılması	

Yayın: Boğaziçi Üniversitesi, Turizm İşletmeciliği Uygulama ve Araştırma Merkezi, KKTC Turizm Master Plan Çalışmaları Üzerine İkinci Ara Rapor, Prof. Dr. Meral Korzay, Prof. Dr. Bülent Himmetoğlu, Yrd. Doç. Dr. İsmail Özer, sf.3

Turizm ürünümüzü tanımaya yönelik yukarıdaki saptamaların, turizm planlamasında ve ürün geliştirmede yardımcı olacağı düşünülmektedir.

Çalışmanın sorunlar bölümündede yer alan ve tablo 3'de görülebileceği gibi KKTC Turizm ürünü birçok olumsuz faktörün etkisi altındadır.

Planlama çalışmaları öncesi ve planlama sürecinde bu sorunların giderilmesi gerekliliği vardır. Bazı olumsuz faktörlerin uzun vadede görülebileceği gözönünde bulundurularak onlarla birlikte ve tesirini en aza indirerek yaşamak gerekliliği de bilinmelidir.

3- KKTC'NDE KONAKLAMA TESİSLERİN DURUMU VE BİRBİRİ İLE MUKAYESESİ

3.1- Konaklama Tesislerinin Analizi

3.1.1- Konaklama Tesislerinin Sınıf Bazında Değerlendirilmesi

KKTC'nde, 1997 yılı sonu itibarı ile toplam 104 konaklama tesisi bulunmakta ve bunlar 8940 yatak ihtiva etmektedir. Bunların türü ve bölgesel dağılımı sf. 20, Tablo 4'de görüldüğü gibidir.

TABLO 4: TURİSTİK KONAKLAMA TESİSLERİNİN BÖLGELERE VE SINIFLARINA GÖRE DAĞILIMI -1997-

Bölge	Sınıf	*****		*****		***		**		*		Toplam	
		Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak	Tesis	Yatak
Girne		1	288	6	1554	12	1830	21	1330	25	886	65	5888
Mağusa		1	216	2	1140	5	536	2	170	8	298	18	2360
Lefkoşa		-	-	-	-	-	-	1	120	3	136	4	256
Toplam		2	504	8	2694	18	2486	23	1500	36	1320	87	8504

Kaynak: KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı, Turizm İstatistik Yıllığı

KKTC turizmi, ülkenin kısa geçmişi ile beraber başlamış bir sektör olup yeni ve gelişmekte olan bir sektördür. Bu süre zarfında konaklama tesislerinde hedeflenen gelişme ve büyümeyi günümüze kadar gösterememiştir. 1987-1997 yılları yatak kapasitesi aşağıda tablo 5' de görüldüğü gibi gelişme göstermiştir.

TABLO 5- Turistik Konaklama Tesislerinde Yatak Kapasitesinin Yıllara Göre Dağılımı (1987-1997)

YIL	YATAK KAPASİTESİ
1987	3,779
1988	3,917
1989	4,338
1990	5,414
1991	6,012
1992	6,630
1993	7,017
1994	7,469
1995	7,453
1996	7,821
1997	8,504

(14) Kaynak: KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı Turizm İstatistik Yıllığı 1997, sf.5

KKTC'nde otel işletmelerinin önemli bir bölümünü aile işletmeleri oluşturmaktadır. Bu yapının gelişmekte olduğu ancak bir taraftan da büyük otellerin gazino işletmeciliğine yönelmeleri tesislerdeki müşteri yapısını değiştirdiği görülmektedir.

KKTC'nde 104 konaklama tesisi ve bunların 8940 adet yatağı olduğunu ve bunların sınıf bazında durumunu yukarıda verilmiştir. Ancak son yıllarda konaklama tesislerinin geçirdiği yapısal değişiklik ve dolayısıyla turist yapısındaki değişiklik konunun daha iyi anlaşılması için irdelenmesi gerekli görülmektedir.

Türkiye'de 1996'da gazinoların kapanmasından sonra ortaya çıkan talep Türkiyeli ve Kıbrıslı birçok otel sahibi girişimciyi Kıbrıs'ta gazino açma konusunda harekete geçirmiştir. KKTC'nde şu anda gazinosu olan oteller sf. 22 tablo 6' da verilmiştir.

Tablo 6- KKTC GAZİNO LİSTESİ (1998)

	TESİS ADI	SINIF	GAZİNO ADI	YATAK
1	CELEBRITY HOTEL	*****	CELEBRITY GAZİNO	288
2	PALM BEACH HOTEL	*****	PALM BEACH GAZ.	216
3	DOME HOTEL	****	DOME GAZİNO	340
4	DENİZKIZİROYAL HOT.	****	DENİZKIZ ROYAL G.	222
5	JASMINE COURT HOTEL	****	JASMINE COURT G.	392
6	L.A. HOLIDAY CENTER	****	PEGAS GAZİNO	224
7	OSCAR RESORT HOTEL	****	OSCAR GAZİNO	275
8	PARK HOTEL	****	SUN GAZİNO	180
9	RIVERSIDE H.V.	****	REST GAZİNO	242
10	SALAMIS BAY HOTEL	****	SALAMIS GAZİNO	960
11	ACAPULCO TATİL KÖYÜ	***	PRENSİES GAZİNO	562
12	CYPRUS GARDENS H.	***	CYPRUS GARDENS.G	198
13	CLUB LAPETHOS HOTEL	***	LAPETHOS VEGA G.	230
14	GRAND ROCKS HOTEL	***	GRAND ROCK GAZ.	128
15	LİMAN HOTEL	***	LİMAN GAZİNO	32
16	SARAY HOTEL	***	SARAY GAZİNO	144
17	SEMA HOTEL	***	SEMA GAZİNO	44
18	GREEN KARMI HOL. V.	**	KARMI GAZİNO	72
19	NICOSIA LAPETHOS H.	*	HARD GAZİNO	78
20	ŞERİF HOTEL	*	LONDON GAZİNO	48

TOPLAM YATAK= 4,875

Kaynak: Kıbrıs Türk Otelciler Birliği, 1998

Yukarıdaki tablodan da görülebileceği üzere ülkede toplam 20 tane gazino mevcuttur. Bünyesinde gazino bulunduran bu oteller ülkedeki toplam 8540 yatağın % 57'sine sahiptirler. Bu oteller Türkiye'den kumar oynamak maksadı ile gelen turistlere hizmet verdiği için özellikle 1998 yılında diğer otellere oranla daha yüksek doluluk oranlarına sahip oldukları görülmüştür.

Ancak bu gazinolar ülke ekonomisine nasıl bir katkı yapmaktadırlar ?

Bu konuda Doğu Akdeniz Üniversitesi Turizm ve Otelcilik Yüksek Okulundan Dr. Turgay Avcı ve Şahap Aşıkoğlunun yaptıkları araştırmanın; Değerlendirme bölümünde "Araştırmanın bulgularından açıkça görüldüğü gibi (Tablo 9), tatil için gelen turistler KKTC ekonomisinin farklı alanlarına diğer gruba oranla daha çok para harcamaktadırlar. Kumarhaneler için gelen turistlerin daha fazla para harcama kapasiteleri olmasına rağmen, sadece otel

içinde ve gaziroya para harcama eğilimleri olduğu saptanmıştır. Bu sonuç, paranın KKTC ekonomisine gitmesi engellemektedir." Sonuç bölümünde ise "Yukarıdaki çalışmanın ışığında kumar turizminin KKTC ekonomisine getireceği yararlar bu aşamada görülmemektedir." (10)

Bu araştırmada, gaziroların ülke ekonomisine neden katkı yapmadığının izahı yapıldığı gibi olumsuz etkileri de verilmiştir.

Bu durum, KKTC'nin mevcut turizm potansiyelini ve avantajlarını kullanarak geliştireceği turizm ürününü ve buna bağlı olarak yaratmak durumunda olduğu imajına uygun olmayan bir gelişme olarak görülmektedir.

3.1.2- Konaklama Tesislerinin Hizmet Kalitesi

KKTC'nde otel sınıflandırmalarının, sınıflandırma özel nitelikler hükümlerine göre verilmesi söz konusu olmasına rağmen hak edilmeden yüksek yıldırların verildiği görülmektedir. Bu konuda yıllardır şikayetler alınmasına rağmen gerekli düzenlemeler yapılamamış ve turizmde önemli bir sorun olarak kalmıştır. Bu realitenin yanında Aralık 1998'de gerçekleştirdiğimiz anket sonuçları da aşağıdaki sonucu vermiştir. (bkz. ek 1)

A-Otel yöneticilerine yapılan ankette;

- Otel yıldırlama sisteminin doğru çalışıp çalışmadığı yönündeki sorumuza tüm otel yöneticileri "hayır" cevabını vermiştir. (soru19)
- Yatak sayısı ile personel sayısı arasındaki uluslararası kabul görmüş oran (1.1) birçok otelde uygulanmıyor. Çalıştırılan personel sayısı yetersiz. (soru 3 ve 4)
- Otelin, elektrik, su, kanalizasyon, pis su arıtma tesisi, katı atık sistemi ve evre temizliği gibi alt yapı hizmetlerinin yeterliliği ve mevcudiyetine yönelik sorularımıza % 50'nin üzerinde olumsuz yanıt alınmıştır. (soru 10)

(10) anatolia, turizm araştırmaları dergisi, mart-haziran 1998 sayısı, sf. 17

B- Seyahat acentelerine yapılan ankette;

- Oteller turistlerinizin ihtiyaç ve beklentilerine cevap verebiliyormu ? sorumuza acentaların % 81'i hayır cevabını vermiştir. (soru 1)
- Ülkeye getirdiğiniz turistlerden daha çok hangi konularda şikayet alıyorsunuz ? şeklindeki soruya, % 100'ü ulaşım, % 56'sı çevre düzenlemesi, % 38'i temizlik ve % 19'u otel diye yanıt vermiştir.

C- Turistlere yapılan ankette;

- KKTC'ndeki turistik tesis ve diğer turistik hizmetlerin standardını nasıl buluyorsunuz ? şeklindeki sorumuza, % 14 çok iyi, % 53 iyi ve % 33 ise vasat cevabını vermiştir. (soru 7)
- Konakladığınız tesisi nasıl buluyorsunuz ? şeklindeki sorumuza, Eğlence ve animasyon için % 57 orta, % 19 kötü olduğunu belirtmiştir. Yiyecek-içecek için ise % 23 vasat cevabını vermiştir.

Bunun dışında, verilen hizmetler, temizlik ve personel için verilen cevaplar genellikle iyi olmuştur.

Gözlem ve birikimlere ilave olarak yapılan anket sonuçlarından, KKTC'ndeki otellerin hizmet kalitesinin yeterli düzeyde olmadığı ortaya çıkmıştır.

3.1.3- Konaklama Tesislerinin Doluluk Oranları

KKTC'ndeki oteller, muhtelif sorunları nedeniyle ve özellikle yaz turizmine hizmet ettiği için düşük doluluk oranları ile çalışmaktadırlar. Sf. 25' deki tablo doluluk oranlarını aylar bazında göstermektedir.

AYISI	TOPLAM YAT. KAPASİTESİ
1	3610
2	2690
3	2234
4	8504

Tablo 7- Turistik Konaklama Tesislerinde Gerçekleşen Gecelemelerin Aylık Dağılımı ve Aylık Kapasite Kullanım Oranları

1996-1997

AY	1996 GECELEME	1996 KAPASİTE KULLANIM (%)	1997 GECELEME	1997 KAPASİTE KULLANIM (%)
OCAK	26,845	15.8	22,968	11.6
ŞUBAT	39,073	25.2	33,453	16.4
MART	46,106	29.0	51,939	24.0
NİSAN	69,285	35.8	73,409	31.7
MAYIS	74,538	34.8	79,343	32.7
HAZİRAN	77,479	37.3	77,967	31.6
TEMMUZ	84,952	40.3	99,562	40.0
AĞUSTOS	112,048	49.5	168,229	68.5
EYLÜL	90,616	42.6	129,503	52.3
EKİM	78,916	37.6	96,588	40.1
KASIM	33,426	17.6	52,376	26.9
ARALIK	33,790	18.5	46,525	25.5
TOPLAM	767,074	32.5	931,862	35.6

Kaynak: KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yrd. Turizm İstatistik Yılı 1997 sf.75

Otellerin doluluk oranlarına ilişkin bu verilerden sonra yatak sayısı açısından otellerin doluluk oranlarını gösteren aşağıdaki tablo 8, konumuz olan hangi tür otellere ağırlık verileceği konusunda önemli bir gösterge olduğu düşünülmektedir.

Tablo 8- KKTC Otellerinin Yatak Sayılarına Göre Doluluk Oranları (1997)

YATAK SAYISI	DOLULUK ORANI	TESİS SAYISI	TOPLAM YAT. KAPASİTESİ
20 - 119	30.8	70	3650
120 - 299	37.1	13	2600
300 - Üzeri	39.9	4	2254
GENEL	35.6	87	8504

Kaynak: KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yrd. Turizm Tanıtma, Pazarlama Dairesi

Yukarıdaki tabloda, 4 otelin 300 yatağın üzerinde kapasitesi olduğu ve bunların toplam yatağın % 27'sine sahip bulunduğu ve diğer otellere oranla daha yüksek doluluk oranı ile çalıştıkları görülmektedir. Burada, en çok yatağa sahip otellerin yani 4 ve 5 yıldızlı otellerin doluluk oranlarının biraz daha yüksek olduğu görülmektedir. Bunun sebebi, KKTC otellerindeki hizmet kalitesinin düşüklüğü ve bundan dolayı seyahat acentelerinin pazarlamada özellikle büyük otelleri öncelik vermeleri ve bugünkü turist yapısıdır.

3.1.4- Konaklama Tesislerinin Rakiplerle Mukayesesi

KKTC'nin Bölüm 4'te irdelenen sorunları nedeniyle turizm'de hedeflenen gelişmeyi sağlayamadığından rakiplerinden geri konumda kalmıştır. KKTC'ne Akdeniz bölgesi ülkelerinden rakip olarak Türkiye ve Rum Kesimi seçilerek çalışma yapılmıştır.

Türkiye ve Kıbrıs Rum Kesiminde turizm alanında son 15 yılda büyük gelişme gösterilmiştir. Oysa KKTC'nde buna paralel bir gelişme sağlanamamıştır.

Bugün Türkiye ve Rum kesiminde konaklama tesislerinde gerek mimari gerekse hizmet kalitesi açısından uluslararası standartlar yakalanmıştır. Konaklama tesislerinin çevre düzenlemesi ve çevreye uyumu konusunda başarılı oldukları bilinmektedir.

KKTC otellerinin durumunu ortaya koymak için gerçekleştirilen anket çalışmasında, (bkz. ek 1)

- Oteller denize yakındır % 60
- Oteller çevreye uyumsuzdur % 13
- Alt yapı yetersizdir % 50 +
- Otellerde eğlence ve animasyon imkanları iyi değildir % 76
- Otel hizmetlerinden alınan şikayetler, % 81 animasyon, % 56 çevre temizliği, % 50 personel.

Bu sonuçlar ve 1994 yılında Sn. Dr. Mehmet Altınay ve Dr. Hasan Ali Bıçak tarafından yapılan "KKTC Turizm Sektörünün Türkiye ve Güney Kıbrıs Karşısındaki Rekabet Gücünün Hesaplanması" konulu çalışmada⁽¹¹⁾ konaklama hizmetleri kalitesinde Türkiye'ye karşı 2.5 ve Güney Kıbrıs'a karşı ise 2.6 puan geri durumda olduğu saptanmıştır.

(11) anatolia dergisi. Yıl 5, sayı 3, Eylül 1994, sf. 26

3.1.5- Konaklama Tesislerinin Çevreye Uyumu ve Coğrafik Dağılımı
Tablo 4' de, toplam 87 adet otelin 8504 yatağa sahip olduğu görülmektedir. Sadece 2 tane beş yıldızlı otelin var olduğu ayrıca yatakların % 69'unun Girne % 28'nin ise Mağusa bölgesinde bulunduğu görülmektedir. Toplam 8504 yatağın % 61'i olan 5180 yatak 3 ve 4 yıldızlı otellere aittir.

1996 yılına kadar genellikle büyük otellerin turizm kredilerinden yararlanması politika olarak benimsenmiş ve yukarıdaki verilerin oluşumuna da katkı sağlanmıştır. 1998 yılında hazırlanan "Turizm Master Planı" çalışmalarında bu yaklaşımdan vazgeçildiği bölüm 3 de anlatılmaktadır.

Yapılan gözlem ve anket çalışmalarından, 1974 öncesi yapılan otellerin kıyı oteli olduğu görülmüştür. 1974 sonrası yapılan otellerin ise büyük bölümünün kıyı oteli olduğu ancak diğer alanlara özellikle dağ yamaçlarına da yeni otellerin (tatil köyü) yapıldığı görülmüştür.

KKTC Otellerinin bölgeler itibarı ile dağılımı aşağıdaki gibidir.

	Tesis	Yatak
Girne Bölgesi	65	5888
Mağusa Bölgesi	18	2360
Lefkoşa Bölgesi	4	256

Görüldüğü gibi KKTC'de konaklama tesislerinin % 69'u Girne bölgesinde ve % 28'i ise Mağusa bölgesinde bulunmaktadır.

Girne bölgesinin dağ - deniz ikileminin yarattığı güzellik doğal olarak konaklama tesislerini kendine çekmiştir.

Ancak günümüze kadar ülkenin ekonomik durumu nedeniyle turistik tesis sayısındaki sınırlı artış, doğamızı yeterince bozamamış bu özelliğimiz de en büyük avantajımız olarak kalmıştır.

Çevre ile uyumlu yapılaşma ve turizmin çevreyi tahribi konusunda ülkedeki mevzuatların yeterli ve istenilen durumda olmaması nedeniyle son yıllarda bozulma yaşanmaktadır.

KKTC ilk Anayasası, denizden 50 yardalık alana inşaat izni vermiyordu. 1983 Anayasa'sında "kıyıların korunması" başlıklı 39. maddesi ise belediye hudutları dışında denizden 100 metrelik alana inşaatı yasaklamaktadır. Belediye hudutları içerisinde ise ilgili dairenin planlama yapmasını öngörmektedir. Bu konuda bir tek Girne bölgesi için emirname hazırlanmış olup henüz yasallaşmamıştır.

Bu konularda planlama, İmar yasasının güncel hale getirilmesi ve bölgesel nazım planlarının hazırlanması ile mümkün olacaktır. Özetle yapılaşmanın çevreye uyumlu ve çevreyi tahrip etmeden gerçekleşmesi için bu mevzuatların süratle tamamlanması gerekmektedir.

3.2-KKTC'nde Konaklama Tesislerinin Birbiri ile Mukayesesi

KKTC'nde hangi tür turistik konaklama tesislerine ağırlık verilmelidir problemine cevap ararken konu ile yakından ilgili olan otel işletmelerinin büyüklüğü ve türü açısından sınıflandırılması ve büyük ve küçük otellerin üstünlük ve sakıncaları da genel hatları ile irdelenmiştir.

Turizm endüstrisinin tarihsel gelişimi incelendiğinde birçok konaklama işletmesinin özel evlerin ve konakların geliştirilmesiyle ortaya çıktığı görülür. Günümüzde bu imkanlara sahip girişimcilerin de turizme katıldığı ve katkıda bulunduğu görülmektedir.

Konaklama işletmelerinin, büyüklük açısından sınıflandırılması ve değerlendirilmesi aşağıda sıralandığı gibi özetlenebilir.

"Konaklama işletmelerinde oda ve işgören sayısı kriterini kullanarak büyüklük açısından bir sınıflandırma yapılması istendiğinde bu işletmeler; büyük, orta, küçük ve çok küçük olmak üzere dört grupta toplanabilir.

a) Büyük oteller: Genellikle, 100'den fazla sayıda odaya sahip bulunan ve en az 100-110 işgören çalıştıran konaklama işletmeleridir.

b) Orta büyüklükte oteller: Bunlar, oda sayısı elli ile yüz arasında değişen ve yine 50 ile 100 arasında işgören çalıştıran konaklama işletmeleridir.

c) Küçük oteller: Gruba en az 10 ve en fazla 50 odaya sahip bulunan ve ortalama 25-30 işgören istihdam eden turizm işletmeleri girmektedir.

d) Çok küçük oteller: Bunlarda çoğunlukla mevsimlik olarak ve bir aile işletmesi şeklinde çalıştırılan konaklama işletmeleridir. Tüm hizmetlerin genellikle 3 veya 5 kişi tarafından yürütüldüğü bu tesisler en fazla 15 - 20 kişinin konaklamasına uygun büyüklüklerdedir.

Turistik konaklama işletmelerinin büyüklüğünün doğru bir şekilde belirlenmesi, işletmenin karlı bir şekilde varlığını sürdürmesini etkileyen önemli bir unsur olduğundan büyük önem arz etmektedir.

Bir turizm işletmesinin büyüklüğünün belirlenmesinde dikkate alınması gereken bir dizi faktör bulunmaktadır. Bunlar arasında en

önemlileri olarak talep, arz kaynakları, finansal kaynaklar ve hizmetin kalite düzeyinden söz edilebilir."

Konaklama İşletmelerinde Büyüklüğün Sağladığı Üstünlükler

Turizm endüstrisinde büyüme ile birlikte sağlanan bazı önemli üstünlüklerin bulunması, günümüzde turizm işletmelerini büyümeye yöneltmektedir.

- Büyük işletmeler, küçük olanların sahip olamayacağı düzeyde sermaye kaynaklarına ve kredi imkanına sahiptirler.
- Pazarlama açısından sağladığı üstünlük ise, yeterli düzeyde tanıtım yapabilme, ürün çeşitlendirme ve büyük grupları ağırlayabilme yeteneğidir.
- Büyük işletmeler pazardaki paylarından dolayı maliyetleri önemli ölçüde düşürürler.
- Büyük işletmeler farklı kuruluş yerlerinde tesisler inşa ederek veya tesis içinde farklı satış ve hizmet üniteleri yaratarak riskin azaltılmasını sağlayabilirler.

Büyük otellerin bu üstünlükleri yanında sakıncaları da söz konusudur. Bunlar;

- Sabit maliyet giderlerinin yüksek oluşu.
- İstihdam edilen personel sayısı çok olduğundan ücret giderleri yüksektir.
- Çalışanların görev ve yetkilerini sınıflandırmak zor organizasyon çalışmalarına ihtiyaç gösterir, bu bürokrasiyi artırır ve kontrol olanaklarını zayıflatır, onun sonucu olarak kar kısmen veya tamamen ortadan kalkabilir.
- Farklı departmandaki atıl iş gücünü diğer departmanlarda kullanma olanağı yoktur.
- Büyük otellerin sakin ve dinlendirici özelliği azalır.

Orta ve Küçük Tesislerin Üstünlükleri

- Daha az kapitale ihtiyaç gösterir.
- İstihdam edilen personel az olduğu için etkin bir kontrol sistemi kurulabilir.
- Personeli değişik departmanlarda çalıştırma imkanı vardır.
- Daha rantabl çalışırlar çünkü personel ihtiyacı azdır bu nedenle sorumluluk ve işletme menfaatleri ile çalışanın menfaatleri yakındır. İşbirliği güçlüdür. Müşteri psikolojisine daha uygundur. Daha sıcak ve samimi bir ortam sağlar.

Orta ve Küçük Otellerin Sakıncaları

- Teknik gelişmelere intibak etmekte zorlanırlar çünkü örf ve adetlere daha bağlıdırlar.
- Büyük otellerin reklam ve pazarlama faaliyetlerine karşı zayıftırlar.
- Büyük otellerin sunduğu değişik hizmetleri vermekte zorlanırlar."(12)

KKTC'de hangi tür otellere ağırlık verilmesinde önemli bir gösterge olacak olan otellerin mukayesesi yapılmadan, küçük ve büyük otellerin üstünlük ve sakıncalarının bilinmesi gerekli görülmüştür.

Konaklama Tesisleri bulunduğu yerin konumuna göre şekillenmektedirler. Ör. Deniz imkanı ve cazibesi yüksek olan bir bölgede kıyı otellerine yönelinmektedir.

KKTC büyük bölümü denizle çevrili olduğu ve iklimi de uygun olduğu için kıyı otelciliğinin gelişmesi doğaldır. Ancak sahip olunan diğer imkanların harekete geçirilmesi gerekmektedir.

Örneğin, Bugün dünyada gelişen çok çeşitli turizm türlerinden biri köy turizmi (agro turizm) dir. İtalya, İspanya, İskandinav Ülkeleri, Güney Kıbrıs vd. köy turizmini başarı ile uygulayan ülkeler arasındadır.

Güney Kıbrıs'taki bu konudaki gelişmelerin, Kıbrıs Ada'sı ülkesi olması, aynı coğrafyayı paylaşmış olmamız, aynı iklimi taşımamız ve rakibimiz olduğu için bilinmesi gerekli görülmüştür. (Güney Kıbrıs'ın Agro Turizm yaptığı bölgeler, tesisler ve birde örnek köy evi için bkz. ek. 3)(13)

(12) Doç. Dr. İsmet S. Barutçugil, Turizm İşletmeciliği, 1982, sf. 73-79

(13) İnternet, www.cyprustourism.org, 17.12.1998

KKTC tipik bir Akdeniz ülkesidir. Ancak gelen turistlerin de dikkatini çeken ve hayran kaldıkları Beşparmak Dağları - deniz ilişkisi büyük cazibe yaratabileceğimiz bir potansiyel turistik alandır.

Beşparmak Dağları üzerinde kurulmuş olan Karmi (Karaman) köyü St. Hilarion kalesinin hemen altında, Girne sahiline nazır bir konumda eşsiz manzarası ile ülkedeki tek köy turizmine hizmet eden yerdir. (Bkz. ek. 4)

"1979 yılında, köyde 1974 yılında öncesinden beri yaşayan yabancıların da ısrarları sonucu burada mevcut yıkık ve harap evler İskan Bakanlığınca yabancılara kiraya verilmeye başlandı. Ancak proje esasen köyün 1983 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu hüküm ve tasarrufuna alınarak Turizm ile ilgili Bakanlığa devri ile hayata geçirildi.

Karaman Köyünde şu anki durum:

138 kira ev

31 mülk sahibi

8 kira iş yeri

1 mülk iş yeri

Uyruk Dağılımı:

İngiliz % 52

Alman % 28

Fransız % 7

Diğer % 13" (14)

Karmi köyündeki evlere olan talep yüksek olup uzun vadeli kiralanmaktadır. Ancak yukarıda bahis konusu yapılan köy turizmi esprisi ile Karmi Köyü arasında farklar vardır. Köyde tamamen yabancılar kalmaktadır. Bir noktada Kıbrıs türklerinden tecrit edilmiş durumdadırlar. Bu kira yöntemi uygulaması ve ayrı yaşamının yarattığı sorunlar mevcuttur. Karmi köyü imkanı ile uygulamada turizm anlayışı ile yaratılabilecek turist potansiyeli ve sağlanacak gelir daha büyük olabilir.

Bütün olumsuzluklara rağmen bir noktada KKTC'nin turistik cazibesi en yüksek ve sürekli tam doluluk yaşayan bir turizm beldesi olduğu söylenebilir.

KKTC'nde özellikle Beşparmak Dağları agro turizm için önemli bir potansiyele sahiptir. Yapılan gözlem çalışmalarında, Beşparmak, Ardahan, Karaağaç, Esentepe, Ilgaz, Güzelyalı Kuzeyi,

İncesu, Malatya, Boğaztepe (Monarga) ve Ardahan köyü Agro turizme elverişli olduğu görülmüştür.

Konaklama tesislerinin birbiri ile mukayesesi yapılmadan önce agro turizmine ilişkin değerlendirmenin yapılması gerekli görülmüştür.

KKTC'nde her sınıftan konaklama tesislerinin % 30 - 40 doluluk oranları ile çalıştığı ancak büyük otellerin kısmen daha yüksek doluluk oranlarına sahip olduğu tablo 9'da görülmektedir.

TABLO 9- KKTC OTELLERİNİN YATAK SAYILARINA GÖRE DOLULUK ORANLARI (1997)

YATAK SAYISI	DOLULUK ORANI	TESİS SAYISI	TOPLAM YAT. KAPASİTESİ
20 - 119	30.8	70	3650
120 - 299	37.1	13	2600
300 - Üzeri	39.9	4	2254
GENEL	35.6	87	8504

Kaynak: Turizm Tanıtma ve Pazarlama Dairesi

KKTC'ndeki otellerin hizmet kalitelerinin yıldızlarına uygun olmadığı ve verilen hizmetlerin yeterli olmadığı yapılan anketlerde de görülmüştür. Ankete katılan Seyahat acentelerinin % 81'i otellerin turistlerin ihtiyaçlarına cevap veremediğini belirtmişlerdir.

Dört ve beş yıldızlı otellerin daha kompleks olmaları nedeniyle ve kısmen daha iyi hizmet verebildikleri ve özellikle acenteler tarafından pazarlamada öne alındıkları için daha yüksek doluluk yaşadıkları görülmektedirler.

Sonuç olarak konaklama tesislerine ilişkin olumsuzluklar genel itibarı ile tüm tesislerde mevcuttur. Daha profesyonelce işletilen bazı otellerde hizmet kalitesinin daha yüksek olduğu bilinmektedir.

Ülkemizin, henüz keşfedilmemiş, bozulmamış olması, kültürel mirasının zenginliği ve sakin dinlenmeye elverişli bir bölge olması ve değişen turist profili dikkate alındığında bugün doğal yapıyı bozmayan ve onun ile iç içe kültürel ve folklorik değerlerin de sunumunun yapılabileceği tesislere yönelinmesi gerekliliği vardır.

3.3- KKTC'nde Turizm Yatırımları ve Teşvikler

3.3.1- KKTC'nde Turizm Yatırımları

Turizm yatırımları; alt yapı yatırımları, konaklama tesisleri yatırımları ve diğer hizmet tesisleri olmak üzere üç temel grupta toplanabilir.

Bunlardan konumuz olan konaklama tesisleri yatırımları, otel, motel, tatil köyü, pansiyon ve benzeri tesislere yapılan yatırımlardır. Bunlar, turizm üst yapı yatırımlarının en önemli kısmını oluştururlar. Turizm olayında ve turizm ürünü içerisinde, turistleri belli bir bölgeye çekebilen ve onların geceleme yeme içme ve diğer bazı ihtiyaçlarını karşılayan konaklama tesisleri yatırımları önemli bir yer işgal etmektedirler.

Turizm yatırımı "Turistlerin konaklama, yeme-içme dinlenme ve eğlenme ihtiyaçlarını karşılamaya yarayan tesis, arazi ve teçhizatların bütününe turizm yatırımı" (15) denir.

KKTC'nde konaklama tesislerine ait yatak kapasitesindeki gelişmenin yeterli olmadığını düşünmekteyiz.

KKTC'ndeki konaklama tesislerine, karşıladıkları konaklama ihtiyacının türü bakımından bakıldığında çoğunlukla kıyı otellerinden oluştuğu görülmektedir. Nedeni ise ülkenin küçük bir ada ülkesi olması, turizm potansiyelinden faydalanmanın yetersiz olması ve mevcut turizm çeşitlemesi imkanlarının günümüze kadar geliştirilememiş olmasındandır.

Mevcut konaklama tesisleri, ülkede yaşanan siyasi ve ekonomik sorunlar, turizmin yaşadığı sorunlar ve kendi iç sorunları nedeniyle rakip ülkeler ile rekabet gücü açısından oldukça zayıf bir konumdadır.

Ayrıca otel yıldızlama sistemi uluslararası standartlara uygun gerçekleştirilmediğinden sorunlar yaşamaktadır.

KKTC'nde alt yapı yatırımları yetersiz ve istenen kalitede değildir. Konaklama tesislerini tamamlayan diğer tesisler özellikle eğlence sektörünün de gelişmemesi turizm için önemli bir sorundur.

KKTC'nde fiziksel plan henüz hazırlanmadığı için hangi bölgelerin turizm alanı olarak tahsis edilmiş olduğu belli olmadığından yatırımların plansız bir şekilde yapıldığı görülmektedir. Ayrıca imar yasasının ve bölgesel nazım planlarının da henüz yapılmadığı veya yapılanlarında yasallaşmadığı nedeniyle yatırımlarda çağdaş anlayışın hakim olmadığı ve çevre faktörünün dikkate alınmadığı görülmektedir.

Günümüzde, ekonomik kaynakların akılcıca kullanılması için bilimsel yöntemler uygulanmaktadır. Yatırım kararları için fizibilite etüdları vazgeçilmez bir unsur haline gelmiştir. Bugün yatırımcının tecrübe ve ileri görüşlülüğü yatırım kararında yeterli bir özellik olarak kabul edilmemekte gerekli bilgilerin derlenmesi ve uzun vadeli hesapların yapılması esas olarak kabul görmektedir.

(15) Dr. Nüzhet Kahraman, Turizm'de Yatırım Projeleri, 1986, sf.6

Elbetteki bu çalışmaların planlar kapsamında düşünülmesinde yarar vardır. Ülke menfaatleri bakımından hangi tesisin nerelere yapılacağı belirlenmelidir. Yatırımcının ve toplumun yararına hazırlanan yatırım projeleri temel ekonomik ilkelerle uyumlu olarak hazırlanmalıdır.

Ülkemizde birçok yatırımın gerekli izinler alınmadan inşaatına başlandığı bilinmektedir. Ardından milli servettir diye ve siyasi kaygılarla yasal müdahaleler yapılamıyor.

Turizm yatırım projesi, bir yatırım kararının "rantabl" olup olmadığının irdelenmesini sağlayan bir takım teknikler dizisidir, biçiminde tanımlanabilir.

Daha geniş ifadesi ile turizm yatırım projeleri "Mevcut ve gelecekteki turizm varlıklarını değerlendirmek, yerli ve yabancı turist talebini karşılamak, ülke ekonomisine döviz girdisi sağlamak, ticari kar elde etmek, yeni istihdam olanakları sağlamak gibi sonuçları gerçekleştirmek üzere, mal ve hizmet üretip satmak için, konaklama ve diğer turizm hizmet birimlerinin kurulması ve işletilmesini amaçlayan çalışmalar"dır.(16)

KKTC'nde bilimsel anlamda yatırım projeleri hazırlanmamakta projeler mimari ve inşaat konularını kapsamaktadır. Bu konuda mevzuatlar zorlayıcı değildir.

Hazırlanan turizm yatırım projelerinde, kalkınma planı hedef ve stratejilerine, alt yapı yatırımlarının durumuna ve gelişimine, enflasyon, turizm arzının ve talebinin analizi ve yaratılacak faydanın belirlenmesi vd. konular genellikle dikkate alınmamaktadır. Girişimci yasal prosedürlere uygun olarak hazırladığı projesini hayata geçirmektedir.

3.3.2- Turizm Sektöründe Teşvik Tedbirleri

Dünyanın birçok ülkesinde olduğu gibi KKTC'nde de turizm sektörünün gelişimi için teşvik tedbirleri uygulanmaktadır. Bu uygulama turizm yatırımlarının büyük sermaye gerektirmesi ve yatırım finansmanının geri dönüşünün uzun vadede sağlanması nedeniyle uygun bulunmaktadır. Tabi ki ülkenin turizm gelişimine uygun potansiyele sahip olması gerekmektedir.

KKTC'nde 16/1987 Sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası (17) İle Turizm Yatırımcılarına Sağlanan Teşvikler (7 Mayıs 1987 tarih ve 47 sayılı Resmi Gazete Ek 1) şunlardır.

(16) Ö. Tuğrul Özen MBA, Şafak Kuru, Turizm Yatırımları, sf. 86

(17) 16/87 Sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası

- 1- Turistik yatırımlarda kullanılacak malzeme, mefruşat, tesisat, makine, teçhizat ile iş ve yolcu taşıma araçlarına gümrük muafiyeti verilmesi; (Madde 13)
- 2- Yatırım Projesi Bakanlıkça onaylanan yatırım projelerine yatırımın %20'sine kadar, en çok 20 yıl vadeli ve düşük faizli kredi veya faiz iadesi verilmesi; (Madde 17)
- 3- Ülkemize üçüncü dünya ülkelerinden charter uçak seferleri düzenleyecek gerçek veya tüzel kişilerin charter-riskine katkıda bulunulması; (Madde 18)
- 4- Dış ülkelerde yapılacak tanıtma ve reklamlar için mali teşvik yardımıyla bulunulması; (Madde 19)
- 5- İnşaatı tamamlanan turistik konaklama tesisleri işletmecilerine tesis hizmete açıldığı tarihten itibaren ilk 10 yıl vergi muafiyeti verilmesi; (Madde 20)
- 6- Bakanlıkça onaylanan turizm yatırımlarının, inşaat ruhsatı ile ilgili tüm vergi, resim ve harçlardan muaf tutulması; (Madde 22)
- 7- Tanıtma amaçlı seyahat, reklam ve ağırlama giderlerinin vergi
- 8- amaçları bakımından gider olarak hesap edilmesi; (Madde 23)
- 9- Yabancı kuruluşlardan kredi temin eden herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin ana para taksitleri ile yıllık faizini yurt dışına döviz bazında transfer etmesi; (Madde 24)
- 10-Ülkeye kazandırılan dövizin %20'sine kadar bir miktarının o yılın vergiye tabii kazancından düşmesi; (Madde 25)
- 11-Ülkemize yatırım yapan yabancı bir gerçek veya tüzel kişinin işletmeden elde ettiği safi kazancını yurt dışına transfer etmesi; (Madde 27)
- 12-Yabancı personel istihdamına Bakanlığın onayı ile izin verilmesi; (Madde 29) hükümlerini içermektedir.

Konaklama tesislerine verilen teşviklerin yaygınlaştırılarak artırılması gerekliliği var olmasına rağmen mevcut tesislerin durumu ve hizmet kalitesi ve yeni yatırımlarda yaşanan sorunlar dikkate alındığında (Ör. Yeni yapılmakta olan büyük bir otelimiz ziyaretinde mutfaktan restorana geçmek için 78 merdiven çıkılması gerektiği üzümlere müşahade edilmiştir.) bu teşviklerin kaliteyi özendirici nitelik de taşıması gerekmektedir.

Ayrıca yine Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası'nın Genel Kurallar başlıklı bölümünde konu ile ilgili aşağıdaki hususlar da yer almaktadır.

Başvuru 5.(1) Bu Yasanın getirdiği teşvik unsurlarından yararlanmak isteyen bir gerçek veya tüzel kişi, Bakanlığa yazılı olarak başvurur.

(2)Başvuruda bulunan gerçek veya tüzel kişi,

Bakanlığın talep edeceği tüm bilgi, belge ve gerekiyorsa projeleri eksiksiz olarak vermekle yükümlüdür.

Bakanlığın talep ettiği tüm bilgi, belge ve Prolelerin Bakanlığa eksiksiz olarak verilmesinden sonra başvuru en geç üç ay içerisinde kesin sonuca bağlanır.

Korunmaya8. (1) Ülke sınırları içerisinde yeri, mevki, doğası, tarihi muhtaç ve kültürel değerleri açısından turizm yönünden Turizm, önem taşıyan yerleri Bakanlığın önerisi üzerine bölgeleri Bakanlar Kurulu"Korumaya muhtaç turizm bölgesi" ilan edebilir.

KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı'nın hazırlamış olduğu "Turizm Yatırım Alanları Teşvikler ve Turizm Raporu isimli kitap turizme ayrılmış yatırım Alanlarını göstermektedir. Bu alanlar Bakanlar Kurulu kararı ile 1998'de turizmin hizmetine sunulmuştur. (18)

Bunlar;

- 1- Salamis Ormanları
- 2- Akdeniz Köy Sahili
- 3- Karşıyaka
- 4- Kaplıca
- 5- Yeni Erenköy
- 6- Kumyalı Köy Sahili olarak belirlenmiştir.

KKTC'nin 1996-1998 döneminde görev ifa eden hükümeti turizm master planı, İngiltere-İstanbul-KKTC üçlü uzman heyetine Aralık 1998'de hazırlatmıştır. Henüz hükümet yasa taslağı olarak ilgili merciler tarafından gerekli işleme tutulup yasallaşmadığı için konu hakkında ayrıntılı bilgi sahibi olunamamıştır. Ancak daha önce yapılan ve ilgililerin bilgisine sunulan ikinci ara rapor nihai plan

(18) KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı Turizm Yatırım Alanları ve Teşvikler ve Turizm Raporu Kitabı

hükümleri olmamakla beraber onun bir özet taslağı olarak değerlendirmenin mahsurlu olmayacağı düşünülmektedir. Ayrıca konuya yaklaşımın ciddi bir belgesi olarak da değerlendirilebilir.

Boğaziçi Üniversitesi Turizm İşletmeciliği Uygulama ve Araştırma Merkezinden Prof.Dr. Meral Korzay, Prof.Dr. Bülent Himmetoğlu ve Yrd.Doç.Dr. Bengi Özer tarafından Ağustos 1998 tarihinde hazırlanan ve KKTC Turizm Master Planında yer alacak görüş ve önerilerin temelini oluşturma ve turizm sektörü, karar verici merciler, yerel yönetim temsilcileri ile tartışılması amacıyla geliştirilen görüşler konumuz olan konaklama tesislerine ilişkin ve onunla direk ve indirek ilgili hususlar aşağıda özetlenmiştir.

- "...Turizm Master Planında benimsenen hedefin çeşitli alt boyutları bulunmaktadır. Yukarıda da belirtildiği gibi, ivedilikle üzerinde durulması gereken üç ana konu ortaya çıkmaktadır. Özetle ana konular şunlardır:

- Doğal, tarihi ve kültürel koruma planlarının, fiziki planların, imar mevzuatı ve imar planlarının yapılması,
- Teşvik sisteminin küçük ve orta ölçekli işletmeleri kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi
- Turizmin devlet düzeyinde örgüt yapısının oluşturulması.

"Turizm Master Planının hazırlanması ile eşanlı olarak, bu konular üzerinde çalışmaların en kısa sürede başlatılması ve her üç konunun da gerektirdiği yasal düzenlemelerin acilen yapılması gerekli görülmektedir. Ancak bu sayede, Turizm Master Planının benimsenen hedef doğrultusunda oluşması ve uygulanması mümkün görülmektedir." (sf.6) (19)

Konu uzmanlarının hazırlamış olduğu "Turizm Master Planı" bir gereksinimin ve KKTC Hükümet yetkilerinin talebi ile hazırlanmıştır. Bu hazırlığın tamamlandığı yönündeki beyanatlar yapılmaktadır.

(19)Boğaziçi Üniversitesi, Turizm İşletmeciliği Uygulama ve Araştırma Merkezi, KKTC Turizm Master Planı Çalışmaları Üzerine İkinci Ara Rapor, Prof. Dr. Meral Korzay, Prof. Dr. Bülent Himmetoğlu, Yrd. Doç. Dr. Bengi Özer, sf.6

Ancak ara raporda olduğu gibi "Turizm Master Planı"nda da yer alan yukarıda sıralanan ana konular hayata geçirilmemiştir. Bu nedenle, Master planın hayata geçirilmesi için yukarıda hususların mutlaka gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

KKTC'nde fiziksel planlama sözkonusu olmadan, özetle coğrafya üzerinde sektörel dağılım ve koordinasyonu sözkonusu olmadan, daha spesifik izahı ile turizme ayrılan bölgeler belirlenmeden master plan veya bölgesel kalkınma planları nasıl hayat bulacaktır.

Bütün bunların yanında turizm sektörü, 1987'de Anayasa Mahkemesinin 19/87 sayılı kararı (bkz. ek.2) (20) ile büyük bir sorunla karşı karşıya kalmış ve yatırımcılara arazi gösteremez duruma düşmüştür.

Bu kararla, 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 2. maddesinde yer alan tefsir maddesinden "Eşdeğer Mal Yasası uyarınca kamu yararına ayrılarak Bakanlığa tahsis edilen taşınmaz mallar" söz dizisi çıkarılmış ve 41/77 sayılı yasaya göre bazı taşınmaz malların turizm yasası altında kiralanması ortadan kalkmış bulunmaktadır.

Bütün bu zayıflıklar ortada iken konaklama tesislerinde sıhhatli gelişme beklemenin yanlış olacağını düşünmekteyiz.

(20) Anayasa Mahkemesinin 19/87 sayılı kararı

4- KKTC'NDE TURİZM SEKTÖRÜNÜN VE KONAKLAMA TESİSLERİNİN SORUNLARI

Her ülkenin turizm sektöründe çeşitli sorunları vardır. Ancak KKTC turizminin siyasi yapısından kaynaklanan kendine özgü büyük sorunları vardır. KKTC turizminin konaklama sektörü ile ilgili sorunlarının daha iyi anlaşılması ve çözüm önerileri geliştirilebilmesi, ancak genel sorunların bilinmesi ile mümkün olabilecektir.

4.1- Turizm Sektörünün Sorunları

4.1.1-Siyasi yapı

KKTC'nin tanınmamış olması nedeniyle;

- Ambargolar uygulandığından ticari ilişkilerini istediği biçimde sürdürememekte bu da ekonomik gelişimini olumsuz yönde etkilemektedir.
- Yabancı ülkelerle direk hava ulaşımının olmaması turizm sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.
- Turizmin hassas bir sektör olması nedeniyle, sınır olayları veya füze krizi gibi olaylar rezervasyonların iptaline sebep olmaktadır.

4.1.2- Yönetim Sorunu

KKTC'nin siyasi yapısından kaynaklanan sorunları dışında hemen hemen tüm sorunlarının temelinde yönetim sorunu vardır. Bunlar;

4.1.2.1- Turizm Politikası

KKTC'nde yıllardır turizm öncü sektör ilan edilmesine rağmen belirlenen turizm politikalarının ki bunlar genel hatları ile temel öğeleri içermekte ve Beş yıllık kalkınma planlarında yerini almaktadır. Belirlenmiş bu politikalara uygun icraatlar yapılmadığı gibi politikada öncelikler meselesi de dikkate alınmamıştır. Sadece kalkınma planlarında yazılı metin olmaktan öteye gidemeyen bu hususların bir değer ifade etmedikleri düşünülmektedir.

"Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı" (1993 - 1997) turizm bölümünün ilke, politika ve amaçlar kısmında;

"Dünya pazarında ve özellikle Akdeniz bölgesinde rekabet gücü yüksek, ürün farklılaştırılmasına dayanan, tam yıl faal, çevre dostu, doğal ve kültürel değerleri koruyan, turistlerin çağın gereksinimlerine uygun taleplerini karşılaması amaçlayan, turizm çoğaltanını yükseltici yerel üretime yönelik talebi artırıcı bir turizm politikasının oluşturulması esas amaç olarak saptanmıştır."⁽²¹⁾

(21) KKTC Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1993-1997), sf. 338

İfadeleri bulunmaktadır.

Geçirmiş olduğumuz bu beş yılda belirlenen turizm politikalarına uygun gelişmelerin yaşanmadığı hatta buna uygun planlamanın da yapılmadığı görülmüştür.

Bu nedenle ülkemizde ulaşılabilir politik hedeflerin belirlenmesi konusu önemli bir sorun olarak bulunmaktadır.

4.1.2.2-Ülkesel Fizik Plan

Ülkesel fizik plan, KKTC Kalkınma Planlarında yer almasına rağmen günümüze kadar hayata geçirilmemiştir. Coğrafyası ve kaynakları sınırlı olan ülkemizde, kaynakların ekonomik sektörler arasında en yüksek hasılayı sağlayacak biçimde dağıtılması yanında, kaynak kullanımını mekan ilişkisi içerisinde düzenlemeye büyük ihtiyaç vardır. Sektörlerin uzun vadede hangi mekanda gelişeceğinin planlanması gerekliliği vardır. Aksi halde ileride telafisi zor gelişmeler yaşanabilecektir. Bu hususun yokluğunda planlama çalışmalarında sonuç vermeyecektir.

4.1.2.3-Turizm Örgütü

Adı ne olursa olsun, KKTC turizm politikasını belirleyecek, yürütecek ve sektörler arasındaki gerekli koordinasyonu sağlayacak biçimde yetki ve sorumluluklarla donatılmış politikacılardan ziyade uzmanlardan oluşmuş bir turizm örgütüne ihtiyaç vardır.

4.1.2.4-Turizm Planlaması

KKTC "3. Beş Yıllık Kalkınma Planı" dönemini 1993-1997 yılları arasında geçirmiş ve 1998 yılında 4. Beş Yıllık Kalkınma Planı" dönemine başlamıştır. Bu planların içerisinde turizm sektörü de ekonomik hedefler açısından yerini almaktadır. Ancak turizm sektöründe "3. Beş Yıllık Kalkınma Planı" hedeflerine ulaşma konusunda başarılı olunamamıştır.

Sektörün planlı gelişimi için, önce fiziksel planlama ve bilimsel esaslara göre hazırlanmış bir turizm planına ihtiyaç vardır.

4.1.2.5- Finansman

Turizm sektöründe birikmiş finansman sorunları mevcudiyeti nedeniyle, rekabet için gerekli yatırımlar ve harcamalar yapılamamakta ve turizm sektörü bundan olumsuz yönde etkilenmektedir.

Ülkedeki sermaye birikimi sorunu olduğu gibi kamu finansmanında da sorunlar yaşanmaktadır. Turizm sektörü yatırımları bu nedenle gerekli gelişme ve büyümeyi gösterememektedir. Mevcut otellerin düşük doluluk oranları ile çalıştıklarından ancak

mevcudiyetini idame ettirmekte yeni yatırım imkanı bulamamaktadırlar.

Kalkınma Bankasının, Turizm yatırımlarına yönelik düşük faizli kredileri yeterli olmamakla beraber yinede sektöre katkı yaptığı söylenebilir.

4.1.2.6- Tanıtma ve Pazarlama

KKTC'nin siyasi yapısı nedeniyle turizmini dış ülkelerde tanıtımı zorlaşmaktadır. Bunun yanında bütçesel sorunlar da bu sorunu büyötmektedir. Turizm'den sorumlu bakanlığın bünyesinde bulunan "Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası" altında oluşturulan "Turizm Tanıtma ve Geliştirme Fonu" KKTC turizmini tanıtma masraflarını karşılamakta ve kısmen de özel sektör tanıtma ve pazarlama girişimlerini subvansiye etmektedir. Ancak plansız gerçekleştirilen bu çabaların istenen sonucu vermediği gibi yeterli değildir.

4.1.2.7- Alt Yapı

KKTC devletinin ekonomik yapısı ve gücü nedeniyle ulaşım, yol, su, elektrik ve çevreyle ilgili sorunları turizm sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

4.1.2.8- Çevre

Doğal ve tarihi çevrenin korunması, Turizmin çevreyi bozmadan gelişimi ve çevre sorumlularının turizmi olumsuz yönde etkilemesi yönünde temel politikaların belirlenmesi ve bu konularda koordinasyonun sağlanamamasından kaynaklanan sorunlar mevcuttur.

4.1.2.9- Yetişmiş Eleman

Turizm sektöründe gerek yönetici gerekse sektörün çeşitli birimlerinde çalışan elemanların nitelik bakımından yetersizliği servis standardının düşük olmasına neden olmaktadır. Bu husus ise sektörün gelişmesini önemli ölçüde etkilemektedir.

4.1.2.10-Ulaşım

Yabancı ülkelerle direk hava ulaşımının olmaması turizm sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir. Buna ilaveten endirek hava ulaşımında hizmet kalitesi, fiyat, rötör ve hava yolları ile koordinasyon kurulamaması önemli bir sorun olarak turizm sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.

4.1.2.11- Koordinasyon

Turizm sektörüyle ilgili birimler arasında gerekli koordinasyonun mevcut olmadığı nedeniyle sorunlar yaşanmaktadır.

Turizm sektörünün bugünkü haliyle bile ilgili birimler arasında yeterli koordinasyonun sağlanması halinde daha iyi hizmetlerin verilebilecektir.

4.1.2.12- Mevzuatlar

Turizm sektöründeki yetki ve koordinasyonun sağlanabilmesi, yetki karmaşasına son verilmesi ve sektörün disiplin altına alınabilmesi için gerekli mevzuatların hazırlanması ve yetersiz ve karmaşa yaratanların ise yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

4.2- Konaklama Tesislerine İlişkin Sorunlar

Konaklama tesisleri yatırımlarında mevzuatların tamamlanamadığı nedeniyle sorunlar yaşanmakta ve gelişigüzel yatırımlar yapılmaktadır.

Konaklama tesislerinin mevcut bilinen sorunları yanında yapılan anket çalışmasının sonuçları (ek.1) da dikkate alındığında aşağıdaki hususlar ortaya çıkmaktadır.

- Genel olarak otellerin hizmet kalitesi düşük olduğundan turistlerin ihtiyaçlarına cevap veremiyor.
- Otellerde yeterli personel çalıştırılmamaktadır.
- Otellerde kalifiye eleman sayısı istenen düzeyde değildir.
- Otel yıldızlama sistemi doğru çalışmıyor.
- Çevre düzenlemesi ve temizlik sorunları var.
- Eğlence ve animasyon çok yetersiz.

Konaklama tesislerinin çevre üzerinde yarattığı olumsuzluklar ve çevrenin turizmi olumsuz yönde etkilemesi sorunları mevcuttur.

Bu ve benzeri sorunların ortadan kalkması için kontrol ve denetimi sağlayacak gerekli mevzuatların olmaması da önemli bir sorun olarak değerlendirilmektedir.

5- SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1- Öneriler

Öneriler geliştirilirken aşağıda sıralanan temel ilkelere ve ülke koşullarına azami dikkat gösterilmiştir.

KKTC'de konaklama tesislerinin gelişimine ilişkin öneriler, sürdürülebilir turizm kalkınması hedefine ve özgün değerlerin korunması ve geliştirilmesi yönünde bir anlayışa uygun olarak hazırlanmıştır.

KKTC Turizmi için sürdürülebilirlik kavramı ile turizmde bölgesel-yerel özelliklerin korunup geliştirilmesi ve cazibesinin devamı ve geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Öneriler geliştirilirken KKTC turizmini, olumsuz yönde etkileyen faktörler ve üstün özellikleri dikkate alınarak geliştirilmiştir.

Ayrıca ülkedeki ekonomik yapı ve finans imkanları da göz önünde tutulmuştur.

Öneriler:

5.1.1- Turizm Politikası

KKTC'nde öncelikle ulaşılabilir ve ülke koşullarını dikkate alan gerçekçi turizm politikalarının belirlenmesi gerekmektedir. Hedefler ölçülebilir ve kabul edilebilir olmalıdır. Hedeflerin ulaşacağı tarih belirtilmelidir.

5.1.2-Ülkesel Fizik Plan

KKTC'nin sahip olduğu coğrafyanın, sektörler arasında en etkin bir şekilde dağıtılması gerekmektedir. Bu uygulama tüm sektörlerin planlı kalkınması için gereklilik arz etmektedir. Turizme ayrılan bölgelerin belirlenmesi gerekmektedir.

5.1.3-Turizm Örgütü

KKTC turizm politikasını belirleyecek, yürütecek ve sektörler arasındaki gerekli koordinasyonu sağlayacak biçimde yetki ve sorumluluklarla donatılmış politikacılar ve ziyade uzmanlardan oluşmuş bir turizm örgütüne ihtiyaç vardır.

Bugünkü koşullar altında bu oluşumun hayata geçmesinin siyasi açıdan zorluklar taşıdığı nedeniyle, turizm'den sorumlu bakanlığının, turizm sektöründeki sorunların giderilmesi yönünde yetkilerini artırıcı ve diğer ilgili birimlerle koordinasyonu sağlayacak yeni düzenlemelere gitmesi gerekmektedir.

5.1.4- Turizm Planlaması

KKTC'nin ekonomik ve sosyal kalkınmasında turizmin sürükleyici bir sektör olmasını sağlayacak, turizm planının yapılması gerekmektedir.

Planlama'da bölgesel özellikler dikkate alınarak ürün çeşitlendirme yönüne gidilmelidir.

Turizm planı hazırlanmasında ve yürürlüğe konmasında bilimsel esaslar ve ülke koşullarının dikkate alınması gerekmektedir. Bu plan kapsamında öncelikli turistik bölgeler planlarının da hazırlanması gerekmektedir.

Planlama çalışmalarında özetle doğal kaynakların özelliklerinin eksiksiz ortaya konması, pazar araştırması, ulaşım durumu, bölgesel özelliklerin geliştirilmesi, bölgelerin turistik çekiciliğe sahip alanlar, turist çekmeyen alanlar olarak belirlenmesi, turistik çekiciliğe sahip alanların analizi, vd. gibi hususların dikkate alınması gerekmektedir.

5.1.5- Finansman

Turizm'de gelişmenin sağlanabilmesi için turizm sektörü için bütçeden ayrılan payın artırılması gerekmektedir. Ayrıca özel sektör girişimcilerinin yatırıma yönlendirilmesi için teşvik tedbirlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

5.1.6- Ulaşım

Endirek olarak gerçekleştirmek zorunda olduğumuz hava ulaşımında, rötat, fiyat ve hizmet kalitesi sorunlarının halledilmesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

Kıbrıs Türk Hava Yollarının turizmin hizmetinde olacak şekilde de görev yapmasının sağlanması gerekmektedir.

5.1.7- Turizm Tanıtma ve Pazarlama

Turizm tanıtma ve pazarlama faaliyetleri başta Türkiye olmak üzere hazırlanan turizm planına uygun olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Hedef pazarlar belirlenmeli ve bu pazarlara sadece fuarlara gidilerek değil yıl boyunca tanıtma ve pazarlama faaliyetleri sürdürülerek gerçekleştirilmelidir. Finans imkanları kısıtlı olduğu düşünerek öncelikli pazarlar belirlenmeli ve onlara ağırlık verilmelidir.

Türkiyenin son zamanlarda büyüyen ve profesyonelce yapılan tanıtma ve pazarlama faaliyetlerinin içerisine KKTC'ni de yer alması için gerekli girişimlerin yapılması gerekmektedir.

5.1.8- Alt Yapı Yatırımları

Turizm tesisleri için önemli bir faktör olan tamamlanmamış ve yetersiz alt yapı yatırımlarının plan dahilinde tamamlanması gerekmektedir.

5.1.9- Çevre

Turizmi olumsuz yönde etkileyen çevre sorunlarının en aza indirilmesi için gerekli çabanın ve mevzuatların tamamlanması gerekmektedir.

Turizm'in çevreyi olumsuz yönde etkileyen gelişiminden özellikle yapılaşmalardan korumak için fiziksel planlama, imar yasasının yeniden düzenlenmesi, bölgesel nazım planlarının hazırlanması ve çevre mevzuatının yeniden ele alınması gerekmektedir.

5.1.10- Yetişmiş Eleman

Turizm sektöründe kalifiye eleman ihtiyacının giderilmesi için turizm bakanlığının organize edeceği eğitim seminerlerine ilaveten otellerin bu tür etkinliklerinin teşvik edilmesi gerekmektedir.

5.1.11- Koordinasyon

Turizm ile ilgili çeşitli işlerden sorumlu olan birimler ile iyi bir koordinasyonun kurulabilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması gerekmektedir.

5.1.12- Mevzuatlar

Ülkede turizm ile ilgili işlerin yapılmasında engel teşkil eden ve yetki karmaşası yaratan mevzuatların yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Ayrıca planlama ile ilgili alınan kararların etkili olabilmesi için gerekli yasal önlemlerin alınması gerekmektedir. Örneğin, bir alanın ekolojik rezerv olarak korunması söz konusu ise bu statünün uzun dönemde mevzuat yoluyla garanti edilmesi gerekmektedir.

5.1.13- Konaklama Tesisleri

5.1.13.1-Mevcut Konaklama tesislerine yönelik;

- Alt yapı yatırımlarının tamamlanması,
- Otellerdeki hizmet kalitesinin artırılması için, kalifiye eleman ihtiyacının karşılanması, otellerde yeterli sayıda personel istihdamının sağlanması, eğlence ve animasyon faaliyetlerinin artırılması, çevre düzenlemesi ve çevre temizliğine ve gastronomi ve hijyen konularına gerekli önemin verilmesi gerekmektedir.

5.1.13.2- Planlanan Konaklama Tesislerine Yönelik;

-Konaklama tesislerinin coğrafik dağılımının sıhhatli gerçekleştirilebilmesi için ülkesel fizik planın öncelikle hazırlanması gerekmektedir.

-Belirlenecek turizm bölgeleri üzerinde uygun yapılaşmanın sağlanması için turizm fiziksel planlaması ve imar yasasının güncelleştirilmesi ve bölgesel nazım planlarının hazırlanması gerekmektedir.

-Konaklama tesislerinin mimari projelerinin hazırlayacak mimarlardan belli kalifikasyonların aranması sağlanmalıdır. Ayrıca bu projelere çağdaş turizm mimarisi anlayışının getirilmesi için zorlayıcı mevzuatların uygulamaya konması gerekmektedir.

5.1.13.3- Hangi Tür Turistik Konaklama Tesislerine Ağırlık Verilmelidir;

Dünyada değişen turist profiline uygun olarak Akdeniz bölgesine gelen turistlerin beklentilerinin de değişmiş olması ve bunun sonucunda Akdeniz ülkesi olan İspanya, İtalya, Türkiye ve Güney Kıbrıs'taki turistik konaklama tesislerinde son yıllarda değişim yaşanmıştır. Bu anlayışın KKTC'nde hakim olması gerekmektedir.

Bu anlayış ile artık lüks ve çok katlı oteller cazibesini yitirmiş çevreyi alabildiğine koruyan, betonlaşmayı en aza indiren ve çevresel ve kültürel değerlerle iç içe daha küçük konaklama tesislerine yönelme başlamıştır.

Özellikle ülkemizin coğrafyası ve turistik cazibe yaratan bakırlığına bu anlayış ile gelişme uygun düşmektedir.

Doğal manzarayı ve çevreyi bozmayacak, bölgesel özelliklere bağlı olarak geliştirilecek turizm çeşitlerine uygun **küçük ve orta ölçekli konaklama tesislerine** ağırlık verilmesi gerekmektedir. Bu tesislerin yüksek katlı otellerden çok arazide yaygın tatil köyü tipine ve agro turizmüne (köy turizmi) uygun köy evlerinden oluşması gerekmektedir.

KKTC'nde agro turizm için önemli bir potansiyele sahip olan Beşparmak, Ardahan, Karaağaç, Esentepe, Ilgaz, Güzelyalı Kuzeyi, İncesu, Malatya, Boğaztepe (Monarga) ve Ardahan gibi köylerin öncelikle değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yapılan önerilerin bütünsellik içerisinde ele alınması ve önceliklerin zamanlama ve kaynak açısından planlanması gerekmektedir.

Ancak herşeyden önce temel hedeflerin objektif olarak belirlenmesi ve bu hedeflere ulaşacak turizm planının hayata geçirilmesi gerekmektedir.

5.2- Sonuç

Çalışmamızda, mevcut durumu ve gelişmeleri yansıtan, istatistiki veriler, anket çalışmaları ve birikimlerimizin değerlendirilmesi, bize KKTC turizm sektörünün önemli bir ögesi olan turistik konaklama tesislerine yönelik gelişmelerde süratle önlemler alınmazsa sorunların giderek büyüyeceğini göstermektedir.

Hedef tesbitleri objektif verilere dayanmadığı gerçeği olmadığı ve bölge halkının ekonomik gelişimini sağlayacak ve uzun vadeli sürdürülebilir bir turizm hedefi ile hareket edilmediği görülmüştür.

Günümüzde turizm anlayışı değişmektedir. Örneğin Akdeniz ülkelerinde bu anlayışa uygun gelişmelerin yaşandığı görülmektedir. Akdeniz ülkelerinin dünya turizminden aldıkları pay giderek büyümektedir. Turizm piyasasındaki büyük rekabetten pay alabilmek için turistik hizmetlerde kalite ve farklılaşma önemli bir faktör olarak yerini almıştır.

1960 - 1970'li yıllarda çok katlı ve yüksek kaliteli oteller cazipti. İnsanlar böylesi ihtişamlı tesislerde kalmaktan hoşlanıyorlardı. Günümüz çağdaş insanı artık turist olarak gittiği bölgenin insanı, doğası ve kültürünü tanımak istemektedir. Çok katlı lüks oteller yerine doğa ile iç içe olan mütevazı ama iyi hizmet sunan yerleri tercih etmektedir.

Yakın tarihimizde, turizm getirilerinin heyecanına kapılarak çevre faktörünü gözönüne almadan turistik tesis inşa eden ülkeler olmuştur. İspanyanın, geçmişte sahillerini ne hale getirdiği bilinmektedir. Türkiye'de de bu yönlü olumsuz yapılaşmalar yaşanmaktadır. Kısmi önlemler alınmaya başlanmakla beraber yeterli olmadığı görülmektedir.

Artık turistler, seyahatlerinde deniz ve güneşten başka şeyler de aramaktadırlar. Turistler ihtiyaçlarını çağdaş koşullarda karşılanması yanında o ülkenin veya yörenin kültürü ve farklı yaşam biçimi ile tanışmak istemektedir.

KKTC'nde son yıllarda aile işletmeleri ön plana çıkmıştır. Küçük aile şirketlerinin maliyetler açısından önemli bir avantajı sözkonusu iken tanıtma ve pazarlama faaliyetlerinde açısından önemli zorluklar yaşamaktadırlar. Oysa bu husus büyük ülkelerde bütünsellik içerisinde ele alınmakta ve çözümlenmektedir. Ayrıca bu işletmeler değişime açık olmadıkları gibi çağdaş otelcilik kural ve koşullarını yerine getirmekte hem mali açıdan hem de anlayış açısından zorlanmaktadırlar.

KKTC turizmi'nin genellikle yaz aylarına yönelik olması ve diğer sorunlar nedeniyle, yıllık doluluk oranları %30-40 civarlarında kalmaktadır.

Bugün KKTC'de ülkesel fizik plan ve turizm planı mevcut değildir. Ayrıca turizm yatırımlarına ilişkin mevzuatların yeniden düzenlenme ihtiyacı vardır. Bu yatırımlarda çevre faktörü de yeterince göz önüne alınmadan gerçekleştirilmektedir. Ülke ekonomisinin sektörel planlı gelişiminde çok önemli faktörler olan bu hususların yokluğunda gerçekleştirilecek turizm yatırımlarının ilerde telafisi zor sorunlar yaratabileceği düşünülmektedir.

Dünyada son yıllarda değişen turist profili hem yapılaşmalarda kendini göstermiş hemde turizm çeşitlemesi konusunda önemli gelişmeler yaşanmasına sebebiyet vermiştir.

İşte bu gelişmeler KKTC'de turizm planları hazırlanırken dikkate alınmalıdır.

KKTC coğrafyası sınırlı toprağa sahiptir. İleriyi düşünerek onun her parçasını planlı ve dikkatli kullanılması gerekmektedir.

Turistik konaklama tesislerindeki planlı ve sıhhatli gelişim için, çalışmanın öneriler kısmında yapılan önerilerin belirlenecek bir takvim çerçevesinde ve öncelikler ve finansal imkanlar gözönünde bulundurularak hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bununla turizm arzındaki iyileşmenin sağlanabileceği ve bu gelişmeninde turizm ürününün kalitesini yükselteceği dolayısıyla turizme olan talebin ve turizmin ülke ekonomisine yaptığı katkının artacağı düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- (1) Prof. Dr. Hasan Olalı, Turizm Politikası ve Planlaması, 1982, sf. 3
- (2) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 5
- (3) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 5
- (4) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 7
- (5) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 7-8
- (6) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 10-11
- (7) Olalı, Prof. Dr. Meral Korzay, Otel İşletmeciliği, 1993, sf. 18-20
- (8) Tourism 2020 Vision, A New Forecast, From the World Tourism Organization (WTO) 1996, pg. 3
- (9) Tourism 2020 Vision, A New Forecast, From the World Tourism Organization (WTO) 1996, pg. 25
- (10) anatolia dergisi Eylül 1994, sf.12
- (11) anatolia dergisi Eylül 1994, sf. 26
- (12) Doç. Dr. İsmet S. Barutçugil, Turizm İşletmeciliği, 1982, sf. 73-79
- (13) Internet, www.cyprustourism.org (17-12-1998)
- (14) Turizm Planlama Dairesi, 1998
- (15) Dr. Nüzhet Kahraman, Turizm'de Yatırım Projeleri, 1986 sf. 6
- (16) O. Tuğrul Özen MBA, Şafak Kuru, Turizm Yatırımları, sf. 86
- KKTC Devlet Planlama Örgütü, 1998 Geçiş Yılı Programı, sf. 5
tablo 2
- (17) 16/87 Sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası
- (18) KKTC Devlet Bakanlığı ve Başbakan Yrd. Turizm Yatırım Alanları ve Teşvikler ve Turizm Raporu Kitabı
- (19) Boğaziçi Üniversitesi, Turizm İşletmeciliği Uygulama ve Merkezi, KKTC Turizm Master Planı Çalışmaları Üzerine İkinci Ara Rapor, Prof. Dr. Meral Korzay, Prof. Dr. Bülent Himmetoğlu, Yrd. Doç.Dr. Bengi Özer, sf. 6
- (20) 19/87 sayılı Anayasa Mahkemesi Kararı
- (21) KKTC Üçüncü Beş Yıllık Kalkınma Planı (1993-1997) sf. 33

OTELLERE YAPILACAK
ANKET

- 1- Tesisinizin sınıfı nedir?
a)***** ☐ b)**** ☐ c)*** ☐ d)** ☐ e)* ☐
- 2- Tesisinizin türü nedir?
a) Otel ☐ b)tatil köyü ☐
- 3- Otelinizin yatak kapasitesi nedir? (.....)
- 4- Otelinizde kaç personel çalışmaktadır? (.....)
- 5- Otel odalarınızda aşağıdaki hizmetlerden hangileri mevcuttur?
a-televizyon ☐ b)uydu yayını ☐ c-müzik yayını ☐ d-klima ☐
e-mini bar ☐ f-balkon ☐ g-telefon ☐ h)banyo ☐ ı)duş ☐
j)saç kurutma makinesi ☐ k)
- 6- Otelinizde aşağıdaki hizmetlerden hangisi mevcuttur?
a)restoran ☐ b)bar ☐ c)diskotek ☐ d)havuz ☐ e)sauna ☐
f)kumarhane ☐ g)futbol sahası ☐ h)voleybol - basketbol sahası ☐
ı)tenis sahası ☐ i)konferans salonu ☐ j)kuaför ☐ k)acente
hizmetleri ☐ l) çamaşır servisi ☐ m)kumsal ☐ n)deniz
sporları ☐ o)animasyon ☐ ö)oto park ☐ p)çocuk parkı ☐
r)anfi tiyatro ☐ s) (.....)
- 7- Otelinizin inşa tarihi nedir? (.....)
- 8- Otelinize ilave inşaat olarak neler yaptınız?
(.....)
- 9- Turizm teşvik kredisinden yararlandınız mı?
a)Evet ☐ b)Hayır ☐
- 10- Otelinizin;
a) elektrik akımı yeterli ☐ yetersiz ☐
b)su yeterli ☐ yetersiz ☐
c)su sağlıklı ☐ sağlıklı ☐
d)kanalizasyon var ☐ yok ☐
e)pis su arıtma tesisi var ☐ yok ☐
f)katı atık sistemi var ☐ yok ☐
g)çevre temizliği yeterli ☐ yetersiz ☐
- 11- Otelinize gelen turistlerin harcama düzeyi nedir?
a)çok ☐ b)orta ☐ c)az ☐
- 12- Otelinizin kapasitesini artırmayı ve/veya yeni hizmetler için yatırımlar

yapmayı planlıyormusunuz?

a) Evet ☐ b) Hayır ☐



13- Bölgenizdeki en büyük 3 otelin kuruluş yeri açısından değerlendirmesini yaparmısınız?

- a) denize çok yakın -evet ☐ hayır ☐
b) çevreyle uyumsuz -evet ☐ hayır ☐
c) alt yapı yetersiz -evet ☐ hayır ☐
d) şehir merkezine uzak -evet ☐ hayır ☐

14- Otelinizi tanıtmak için son iki yılda;

- a) Kaç kez tur operatörü ziyaretinde bulundunuz? ☐
b) Kaç kez yerel acenta ziyaretinde bulundunuz? ☐
c) Kaç kez yurt dışı fuarlara katıldınız? ☐
d) Kaç kez otel broşürü bastınız? ☐

15- Sizce bölgenizde yeni turistik konaklama tesisi yapılması ülke ekonomisi açısından yararlı olurmu?

- a) evet ☐ b) hayır ☐ c) fikrim yok ☐

16- Sizce KKTC'nde hangi sınıf turistik konaklama tesislerine ağırlık verilmelidir?

- a) 5 yıldız ☐ b) 4 yıldız ☐ c) 3 yıldız ☐ d) 2 yıldız ☐ e) 1 yıldız ☐
f) tatil köyü ☐ g) pansiyonculuk ☐ h) köy turizmi (agro turizmi) ☐

17- Sizce KKTC turizminin daha kolay pazarlanabilmesi için yatak kapasitesinin artırılmasına gerek varmı?

- a) Evet ☐ b) Hayır ☐

18- İmkan olsa otelinize nasıl bir fiziksel yatırım yapardınız?

19- Sizce KKTC'nde otel yıldızlama sistemi doğru çalışıyor mu?

- a) Evet ☐ b) Hayır ☐

20- Müşterilerinizden daha çok hangi konularda şikayet alıyorsunuz?

- a) Ulaşım ☐
b) çevre düzenlemesi ☐
c) temizlik ☐
d) otel ☐
e) yerli halk ☐

TURİSTLERE YAPILACAK ANKET

- 1- Yaşınız
15-20 ☐ 21-30 ☐ 31-40 ☐ 41-50 ☐ 51-60 ☐ 61+ ☐
- 2- Cinsiyet
erkek ☐ kadın ☐
- 3- Ülkeniz
- 4- İşiniz
- 5- a) KKTC'ye ilk kez mi geliyorsunuz? Evet ☐ Hayır ☐
b) Yeniden gelmeyi düşünüyor musunuz? Evet ☐ Hayır ☐
- 6- KKTC'ne gelişinize etken olan unsur nedir?
a) Seyahat acentesi ☐ b) Basın/TV ☐ c) Tanıdıklar ☐
d) İnternet ☐ e) Diğer ☐
- 7- KKTC'ndeki Turistik Tesis ve diğer turistik hizmetlerin standardını nasıl buluyorsunuz?
Çok iyi ☐ iyi ☐ vasat ☐ kötü ☐
- 8- Cevabınız vasat veya kötü ise eksik unsurlar nelerdir?
Tesis ☐ servis ☐ yiyecek ☐ hepsi ☐
- 9- Konakladığınız tesisi nasıl buluyorsunuz?
- a) Verilen Hizmetler çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- b) Transfer ve ulaşım hizmetleri çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- c) Yiyecek içecek çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- d) Temizlik çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- e) Eğlence ve Animasyon çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- f) Personel çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐
- g) Acenta - rehber hizmetleri çok iyi ☐ iyi ☐ orta ☐ kötü ☐

SEYAHAT ACENTELERİNE ANKET

- 2- Oteller, turistlerinizin ihtiyaç ve beklentilerine cevap verebiliyor mu?
a) Evet ☐ b) Hayır ☐

- 3- 1. Soruya cevabınız hayır ise en çok hangi şikayetler alıyorsunuz?
a) personel ☐ b) temizlik ☐ c) yiyecek ☐ d) eğlence-animasyon ☐
e) çevre temizliği ☐ f) alt yapı ☐ g) (.....)

- 4- Acenta olarak sizin otellerde gördüğünüz temel eksiklikler nelerdir?
a) kontenjan anlaşması ☐ b) ödeme şartları ☐ c) fiyat ☐
d) rezervasyon ☐ e) direk yapılan rezervasyonlar ☐
f) otellerin kendi acentaları olması ☐ g) hizmet kalitesi ☐
h) temizlik ☐ ı) hiçbir ☐ i) (.....)

- 5- Sizce, KKTC'nin daha kolay pazarlanması için yatak kapasitesinin artırılmasına gerek var mı?
a) Evet ☐ b) Hayır ☐

- 6- Sizce, ülkemize getirdiğiniz turistlerin gelir seviyesi nedir?
a) yüksek ☐ b) orta ☐ c) vasat ☐

- 7- Sizce KKTC'nde hangi tür turistik konaklama tesislerine ağırlık verilmelidir?
a) 5 yıldızlı otel ☐ b) tatil köyü ☐ c) köy turizmi (agro turizmi) ☐
d) pansiyonculuk ☐

- 8- Çalıştığınız turistik konaklama tesislerinin; (x)
a) çevreye uyumu -iyi ☐ -orta ☐ -zayıf ☐
b) alt yapı durumu -iyi ☐ -orta ☐ -zayıf ☐
c) mimari yapısı -iyi ☐ -orta ☐ -zayıf ☐

- 9- Ülkeye getirdiğiniz turistlerden daha çok hangi konularda şikayet alıyorsunuz?
a) ulaşım ☐
b) çevre düzenlemesi ☐
c) temizlik ☐
d) otel ☐
e) yerli halk ☐

- 10- Son yıllarda getirdiğiniz turistler hangi tür turistik konaklama tesislerinde konaklamayı talep etmektedirler?
a) büyük ve kaliteli ☐ b) küçük ve mütevazı ☐ c) köyevleri ☐

- 11- Hükümet tarafından hazırlanan "Turizm Master Planı" sizce sektöre ne kazandıracaktır?
.....
.....

10- KKTC'nde ne tür bir otelde kalmayı isterdiniz?

- a)5 yıldız ☐ b)4 yıldız ☐ c)3 yıldızlı ☐ d)tatil köyü ☐
e)turistik köy evi (agro turizmi) ☐ f)pansiyon ☐

11- Sizce KKTC'nde ne tür turistik konaklama tesislerine ağırlık verilmelidir?

- a)5 yıldız ☐ b)4 yıldız ☐ c)tatil köyü ☐
d)turistik köy evi ☐ e)pansiyon ☐

12- KKTC'nde en çok memnun kaldığınız özellik nedir?

- a)Turistik tesisler ☐ b)doğal güzellik ☐ c)tarihi zenginlikler ☐ d)iklim ☐
e)dinlenmeye elverişli sakin ☐ f)yerli halk ☐

13- Otel seçiminizde, otelin fiziksel özellikleri ne kadar etkili olmuştur?

- a)çok etkili ☐ b)etkisi olmuştur ☐ c)etkisi olmamıştır ☐

14- Otelinizi seçerken hangi faktörlere önem verirsiniz?

- a) hizmet kalitesi ☐
b) otelin yeri ☐
c) otelin büyüklüğü ☐
d) ulaşım kolaylığı ☐
e) personel ☐

QUESTINAIRE

- 1) Your age group is
 a) 15-20 ☐ b) 21-30 ☐ c) 31-40 ☐ d) 41-50 ☐ e) 51-60 ☐ f) 61+ ☐
- 2) Sex
 a) male ☐ b) female ☐
- 3) Country
- 4) Occupation
- 5) Is your first visit to North Cyprus.
 a) Yes ☐ b) No ☐
- 6) Do you consider to visit again.
 a) Yes ☐ b) No ☐
- 7) By what means you found out about North Cyprus.
 a) Travel agent ☐ b) Media ☐ c) Friends ☐ d) Internet ☐ e) Other ☐
- 8) How did you find the standards of the touristic establishments?
 a) very good ☐ b) good ☐ c) fair ☐ d) bad ☐
- 9) If your answer is fair or bad, please answer in what way?
 a) establishment ☐ b) service ☐ c) food ☐ d) all ☐
- 10) At the establishment you are staying;

A) Services	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
B) Transfer & transport facilities	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
C) Food & beverage	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
D) Maintenance	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
E) Entertainment & Animation	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
F) Personnel	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
G) Tour Operator & guide services	a) very good ☐	b) good ☐	c) fair ☐	d) bad ☐
- 11) In TRNC what kind of hotel would you have liked to stay in?
 a) ***** ☐ b) **** ☐ c) *** ☐ d) ** ☐ e) holiday village ☐
 f) village house ☐ g) pensions ☐
- 12) Your idea of what kind of touristic establishments should be made in TRNC.
 a) 4-5 stars ☐ b) 2-3 stars ☐ c) holiday village ☐ d) village house ☐
 e) pensions ☐
- 13) What pleased you most while in TRNC.
 a) touristic establishments ☐ b) nature ☐ c) historical sites ☐ d) weather ☐
 e) quite/easy life ☐ f) people of TRNC ☐

4) The structure of the hotel played an important role in choosing the establishment?

- a) very much so ☐
- b) within reason ☐
- c) not at all ☐

5) You choose the hotel, because;

- a) Standards of the services ☐
- b) Place of the hotel ☐
- c) Enlargement of the hotel ☐
- d) Transport availability ☐
- e) Personnel ☐

Urlauber Untersuchung

- 1) Alter
a) 15-20 ☐ b) 21-30 ☐ c) 31-40 ☐ d) 41-50 ☐ e) 51-60 ☐ f) 61+ ☐
- 2) Geschlecht
a) Männlich ☐ Weiblich ☐
- 3) Staatsgebeit
- 4) Barufliche Tätigkeit
- 5) Sind Sie zum erstenmal in Nordzypem ?
a) Ja ☐ b) Nein ☐
- 6) Würd Sie einen weiteren Urlaub in Nordzypem verbringen ?
a) Ja ☐ b) Nein ☐
- 7) Können Sie mir sagen, wie Sie auf Nordzypem aufmerksam wurden ?
a) Reisebüro/Reiseveranstalter ☐ b) Zeitungen/Zeitschriften/Fernsehen ☐
c) Freunde/Bekannte ☐ d) Internet ☐ e) Sonstiges ☐
- 8) Wie finden Sie die standart und dienstleistungen des Hotels in Nordzypem ?
a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Durchschnittlich ☐ d) Schlecht ☐
- 9) Bei unzufriedenheit : (Durchschnittlich, Schlecht) bitte nennem Sie mir die Gründe.
a) Anlage ☐ b) Servis ☐ c) Spesien ☐
- 10) Wie finden Sie Ihr Anlage
A) Servis und Dienstleistungen a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
B) Transfer und verbindungs-
möglichkeiten a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
C) Bewirtung (Essen und Trinken) a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
D) Sauberkeit a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
E) Unterhaltung und Animation a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
F) Personal a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
G) Reisebüro und Reiseleitung a) Sehr Gut ☐ b) Gut ☐ c) Mittel ☐ d) Schlecht ☐
- 11) In was für ein Anlage würden Sie In Nordzypem Quartier nehmen ?
a) 5 Sterne ☐ b) 4 Sterne ☐ c) 3 Sterne ☐ d) Ferien Anlage ☐
e) Touristige Ferien Haus ☐ f) Pension ☐
- 12) Ihr meinung nach; Welche anlage sollen bevorzugen in Nordzypem.
a) 4-5 Sterne ☐ b) 2-3 Sterne ☐ c) Ferien Anlage ☐
d) Touristige Ferien Haus ☐ e) Pension ☐

3) Was hat Ihnen am besten in Nordzypern gefallen ?

- a) Touristische Anlagen ☐ b) Naturschönheiten ☐ c) Historisch Reichtum ☐
d) Klima ☐ e) Ruhe und Entspannung ☐ f) Einheimische ☐

4) Bei Hotel Wählen: Welche Faktoren sind für Sie bedeutend ?

- a) Bedienung Qualität ☐
b) Ort und Stelle des Hotels ☐
c) Grösse des Hotels ☐
d) Mühenlose Verbindung ☐
e) Personal des Hotels ☐

ANQUÊTE

1) age :

- a) 15-20 ☐ b) 21-30 ☐ c) 31-40 ☐ d) 41-50 ☐ e) 51-60 ☐ f) 61+ ☐

2) sexe:

m ☐

f ☐

3) Pays natal

4) Occupation

5) Est-ce que ce votre première visite à Chypre du Nord ?

- a) Oui ☐ b) Non ☐

6) Pensez - vous Y revenir ?

- a) Oui ☐ b) Non ☐

7) Que faites - vous visiter Chypre du Nord ?

- a) Les agences de voyage ☐ b) la presse/TV ☐ c) les amis ☐
d) l' internet ☐ e) divers ☐

8) Comment trouvez-vous les standards des établissements touristiques et des autres services touristiques ?

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

9) Si votre réponse est "Moyen" ou "Mauvais" Ce quoi qui manque ?

- a) l' établissement ☐ b) le Service ☐ c) l' alimentation ☐ d) tous ☐

10) Comment trouvez vous votre hébergement ?

A) les services donnés

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

B) Transfert et le service de voyage

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

C) Restaurant - Bar

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

D) Hygiène

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

E) Animation et amusement

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

F) Personnel

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

G) Agence de voyage et le guide

- a) très bien ☐ b) bien ☐ c) moyen ☐ d) mauvais ☐

11) Quel type d' hébergement préférez vous à rester ?

- a) 5 étoiles ☐ b) 4 étoiles ☐ c) 3 étoiles ☐ d) villages de vacances ☐
e) maisons de vacances ☐ f) pensions ☐

12) A votre avis, Quel type d'hébergement doit il faire à Chypre du Nord ?
a) 5 étoiles ☐ b) 4 étoiles ☐ c) 3 étoiles ☐ d) villages de vacances ☐ e) maisons de vacances ☐ f) pensions ☐

13) Que faites - vous le plus heureux à Chypre du Nord ?
a) Établissements touristiques ☐
b) Beauté naturelle ☐
c) Richesse historique ☐
d) Temps ☐
e) Tranquillité ☐
f) Habitants ☐

14) Pour choisir l'hôtel, est - ce que les conditions physiques de l'hotel sont efficaces ?
a) très efficace ☐ b) un peu ☐ c) non ☐

9) En choisissant l'hôtel, C'est quoi le plus important ?
a) qualité du service ☐
b) placement de l'hôtel ☐
c) dimensions de l'hôtel ☐
d) facilité du transport ☐
f) Personnel ☐

ANKET SONUÇLARI

OTELLER Σ /Soru

15

soru 1.	Σ /Seenek	Oran
a) *****	1	7
b) ****	6	40
c) ***	5	33
d) **	2	13
e) *	1	7
 soru 2.		
a)Otel	11	73
b)Tatil ky	4	27
 soru 3.		
300+	4	27
200-299	4	27
100-199	5	33
50-100	2	13
 soru 4.		
100+	4	27
70 - 99	4	27
40 - 69	1	6
20-39	4	27
19-	2	13
 soru 5.		
a)Tv.	14	92
b)Uydu yayını	7	46
c)Mzik yayını	8	53
d)Klima	15	100
e)Mini bar	13	86
f)Balkon	15	100
g)Telefon	15	100
h)Banyo	13	86
ı)Duş	6	40
j)Sa kurutma	7	47
 soru 6.		
a)Restorant	13	86
b)Bar	14	93
c)Diskotek	3	20
d)Havuz	14	93
e)Sauna	5	33
f)Kumarhane	7	47
g)Futbol sahası	1	7
h)Voleybol-basketbol	3	20
ı)Tenis sahası	4	27
i)Konferans salonu	6	40
j)Kuaför	3	20
k)Acente hizmetleri	9	59
l)amaşır servisi	12	79
m)Kumsal	9	59
n)Deniz sporları	7	47
o)Animasyon	2	13
)Oto park	1	87
p)ocuk parkı	5	33
r)Anfi tiyatro	-	0

soru 7.		
1990 +	6	40
1980 - 1989	2	13
1975 - 1988	1	7
1974 öncesi	6	40
soru 8.		
Kapasite artırımı	7	47
Yüzme havuzu	6	40
Sauna	4	27
Aritma	3	20
Restorasyon	4	27
Diğer	7	47
soru 9.		
a)Evet	7	47
b)Hayır	8	53
soru 10.		
a) Yeterli	7	47
Yetersiz	8	53
b) Yeterli	3	20
Yetersiz	12	80
c) Sağlıklı	3	20
Sağlıksız	12	80
d) Var	6	40
yok	9	60
e) var	7	47
yok	8	53
f) var	5	34
yok	10	66
g) yeterli	6	40
yetersiz	8	53
soru 11.		
a) çok	1	7
b) orta	8	53
c) az	6	40
soru 12.		
a) evet	14	93
b) hayır	1	7
soru 13.		
a)evet	9	60
hayır	4	27
b) evet	2	13
hayır	11	73
c)evet	5	33
hayır	8	53
d) evet	5	33
hayır	8	53
soru 14.		
a)yeterince	15	100
yetersiz	-	0
b)yeterince	15	100
yetersiz	-	0
c) yeterli	15	100
yetersiz	-	0
d)yeterli	14	93
yetersiz	1	7

soru 15.
a)evet
b)hayır
c)fikrim yok

12
3
-

79
21
0

soru 16.

a) 5 yıldız
b) 4 yıldız
c) 3 yıldız
d) 2 yıldız
e)1 yıldız
f)tatil köyü
g)pansiyonculuk
h)köy turizmi

1
7
5
1
1
5
1
2

7
46
33
7
7
33
7
13

soru 17.

a)evet
b)hayır

10
5

60
40

soru 18.

Kaliteyi artırıcı
Sauna-hamam
Spor aktiviteleri
Gazino
Kapasite artırımı
Konferans salonu

5
5
5
3
3
3

40
40
40
20
20
20

soru 19.

a)evet
b)hayır

-
15

0
100

soru 20.

a)ulaşım
b)çevre düzenlemesi
c)temizlik
d)otel
e)yerli halk

15
5
4
1
1

100
33
27
7
7

ANKET SONUÇLARI

SEYAHAT ACENTALARI

Σ/Soru

16

soru 1.	Σ/Seçenek	Oran
a) evet	3	19
b) hayır	13	81
soru 2.		
a) personel	8	50
b) temizlik	4	25
c) yiyecek	4	25
d) eğlence-animasyon	13	81
e) çevre temizliği	9	56
f) alt yapı	4	25
soru 3.		
a) kontenjan	3	19
b) ödeme	2	13
c) fiyat	4	25
d) rezervasyon	3	19
e) direk rezervasyon	7	44
f) kendi acenteleri	9	56
g) hizmet kalitesi	7	44
h) temizlik	2	13
ı) hiçbirisi	-	0
soru 4.		
a) evet	12	75
b)	4	25
soru 5.		
a) yüksek	-	0
b) orta	10	63
c) vasat	7	44
soru 6.		
a) 5 yıldız	4	25
b) tatil köyü	11	69
c) köy turizmi	2	13
d) pansiyonculuk	-	
soru 7.		
a) çevreye uyumu (iyi)	4	25
" " (orta)	10	63
" " (zayıf)	1	6
b) alt yapı durumu (iyi)	-	
" " " (orta)	6	38
" " " (zayıf)	9	56
c) mimari yapısı (iyi)	5	31
" " " (orta)	6	38
" " " (zayıf)	4	25

soru 8.

a)ulaşım	16	100
b)evre düzenlemesi	9	56
c)temizlik	6	38
d)otel	3	19
e)yerli halk	2	13

sahiplerinden şıkayet

(3 kişi de esnaf ve restoran edildiğini belirtti)

soru 9.

a)büyük	8	50
b)küçük	8	50
c)kyevi	-	0

soru 10.

-olumlu	6	38
-olumsuz	10	62

ANKET SONUÇLARI
TURİSTLER
Σ/21

Soru 1.		<u>oran</u>
a)15-20	3	14
b)21-30	7	33
c)31-40	5	24
d)41-50	4	19
e)51-60	2	10
f)61+	-	0
 soru 2.		
a)erkek	12	57
b)kadın	9	43
 soru 3.		
a)Türkiye	9	43
b)Almanya	6	29
c)İngiltere	4	19
d)İrlanda	2	9
 soru 4.		
a)turizmci	2	9
b)öğretmen	1	5
c)serbest	14	67
d)kontroler	1	5
e)sanatçı	2	9
f)avukat	1	5
 soru 5.		
Aa)evet	17	81
b)hayır	4	19
 B a)evet	16	76
b)hayır	5	24
 soru 6.		
a)seyahat acentası	14	67
b)basın/tv	3	13
c)tanındıklar	2	10
d)Internet	-	0
e)diğer	2	10
 soru 7.		
a)çok iyi	3	14
b)iyi	11	53
c)vasat	7	33
d)kötü	-	0
 soru 8.		
a)tesis	3	43
b)servis	1	14
c)yiyecek	1	14

d)hepsi	2	29
soru 9.		
a)hizmetler		
çok iyi	9	43
iyi	12	57
orta	-	
kötü	-	
b)transfer ve ulaşım hiz.		
Çok iyi	4	19
iyi	10	48
orta	7	33
kötü	-	0
c)yiyecek-içecek		
çok iyi	6	29
iyi	10	48
orta	5	23
kötü	-	0
d)temizlik		
çok iyi	8	38
iyi	12	57
orta	-	0
vasat	-	0
e)eğlence ve animasyon		
çok iyi	-	0
iyi	4	19
orta	12	57
kötü	4	19
f)personel		
çok iyi	14	67
iyi	6	29
orta	-	0
kötü	-	0
g)acenta rehber hizmetleri		
çok iyi	7	33
iyi	9	43
orta	2	10
kötü	2	10
soru 10		
a) 5 yıldız	5	24
b) 4 yıldız	2	10
c) 3 yıldız	2	10
d)tatil köyü	8	38
e)turistik köy evi	5	24
f)pansiyon	-	0
soru 11		
a) 5 yıldız	5	24
b) 4 yıldız	4	19
c) 3 yıldız	3	14
d)tatil köyü	8	38
e)turistik köy evi	4	19
f)pansiyon	-	0
soru 12.		

a) turistik tesisler	2	10
b) doğal güzellik	11	52
c) tarihi zenginlikler	5	24
d) iklim	16	76
e) sakin	11	52
f) yerli halk	6	29

soru 13

a) çok etkili	7	33
b) etkili	9	43
c) etkili olmadı	6	29

soru 14

a) hizmet kalitesi	21	100
b) otelin yeri	5	24
c) otelin büyüklüğü	9	43
d) ulaşım kolaylığı	6	29
e) personel	6	29

Anayasa Mahkemesi olarak oturum yapan
Yüksek Mahkeme Huzurunda

Mahkeme Heyeti: Şakir Sıdkı İlkay, Başkan, Salih S. Dayıoğlu, N. Ergin Salâhi,
Niyazi F. Korkut, Aziz Altay

Anayasanın 147. maddesi hakkında

Davacı: 1. Orhan Kâhya, Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti
Yönetim Kurulu Başkanı Sıfatıyla ve Zarar Görmüş
Güneylileri Temsilen.

2. Namık Ramadan, Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti
Genel Sekreteri, sıfatıyla ve Zarar Görmüş Güney-
liler Cemiyetini Temsilen.

ile

Davalı: 1. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Meclisi.
2. Bakanlar Kurulu vasıtası ile Kuzey Kıbrıs Türk
Cumhuriyeti.
3. Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Bakanlığı vasıtası
ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti.

A r a s ı n d a .

Davacılar namına: Cahit Yılmazoğlu ve Cebbar Niyazi

Davalılar namına Başsavcı Yardımcısı Akın Sait

K A R A R

KONU:

1. 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 2. maddesinde
"Kamu Arazileri ve Binaları" ile ilgili tefsir kısmında 5. satırdan
itibaren yer alan "ve İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının
4. maddesi uyarınca kamu yararı kararı alınıp Bakanlığa tahsis edilen
taşınmaz malları" söz dizisinin;

2. İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4. maddesi
uyarınca turizmi teşvik maksatları için alınmış bulunan kamu yararları
kararlarının ve bu kararlar çerçevesinde turizm işlerinden sorumlu
Bakanlığa yapılan yabancidan kalan mal tahsislerinin; ve

3. 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 10, 11, 12 ve
benzeri maddeleri tahtında, İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının
4. maddesi uyarınca alınan bir kamu yararı kararı dolayısıyla turizm iş-
lerinden sorumlu Bakanlığa tahsis edilen yabancidan kalmış mallara ilişkin
olarak, yapılan işlemlerin -

Anayasanın 1, 8, 36, 159(3) ve Geçici 1(2) maddelerine aykırı olduğu gerekçesi ile iptali istenmiştir.

I. OLAY:

7.5.1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası 30.6.1987 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti, yasanın eşdeğer mal uygulamasını büyük ölçüde etkileyeceği ve bunun kendi varlık ve görevlerini yakından ilgilendirdiği nedeni ile Anayasa Mahkemesinde bir dava açılması için karar aldı ve alınan karar uyarınca bu dava açıldı. Davacı (1) ve (2), sıra ile, Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyetinin Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Sekreteri olup Cemiyeti temsilen dava etmektedirler. Davacılar, Yasanın 2. maddesinde yer alan ve yukarıda belirtilen söz dizisinin Anayasanın 1, 8, 36, 159(3) ve Geçici 1(2) maddelerine aykırı olduğunu iddia ederek, iptalini istediler.

Davalılar, dosyaladıkları müdafaa takriri ile, davacıların Anayasanın 147. maddesi uyarınca böyle bir davayı açmaya yetkili olmadıklarını, iptali istenen yasa hükümlerinin Anayasaya aykırı olmadığını, talebe dahil diğer hususlarla ilgili olarak iptal davası açılmayacağını ve davanın hukuken ileri gidemeyeceğini ileri sürdüler.

II. İDDİANIN GEREKÇESİ:

1. Davacıların iddialarının gerekçesi özetle şöyledir:

Eşdeğer uygulamaları henüz tamamlanmış değildir. Anayasanın Geçici 1(2) maddesi, 159(3) ve dolayısıyla 159(1)(b) kapsamına giren eşdeğer olarak verilecek taşınmaz malların hak sahiplerine mülkiyetinin devri için öncelik tanımaktadır. İptali istenen söz dizisi azine mallarını kapsadığı gibi eşdeğere konu olacak malları da kapsar ve eşdeğer hak sahiplerinin öncelik haklarını zedeler.

Yasa altında konu mallar uzun süreli hatta 99 yıla kadar kiralanabilir ve bu mallar eşdeğer dağıtımından çıkarılır ve eşdeğer amaçları için devre dışı bırakılır. Bu nedenle eşdeğer önceliği zedelenir.

Yasa, önceliği korur şekilde yorumlanamaz. Resmi Gazetede yayınlanan ilgili Bakanlar Kurulu Kararları adli surette dikkate alınabilir. Kararlardan uygulamada da eşdeğer önceliğinin dikkate alınmadığı gözükür.

Yasaların Anayasaya uygun olarak okunması kuralı mevcut olmakla beraber her meselenin kendi gerçeklerine göre ele alınması gerekir. Meselede eşdeğer önceliği zedelenmektedir.

Konu söz dizisi eşdeğere kaynak olacak malların sınırının daraltılmasına cevaz vermektedir. Anayasa madde 159(3) de öngörülen kamu yararları maksatları dışındaki bir maksat için eşdeğere kaynak olacak mallardan alınması Geçici madde 1(2) de öngörülen önceliği zedeler.

2. Davalıların iddialarının gerekçesi özetle şöyledir:

Eşdeğer uygulamalarının tamamlanmamış olduğu ve Cemiyet Başkanına dava açma yetkisi verildiği doğrudur. Ancak bu bir iptal davası olduğuna göre davacının Cemiyet olması gerekirdi. Cemiyeti Mahkemede Başkan temsil edebilirse de dava kendi namına açılmaz. Bu nedenle dava ileri gidemez.

Dava konusu söz dizisi Yasanın 2. maddesindeki bir tanımla ilgilidir. Bu tanımda 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesine atıf yapılmaktadır. 41/77 nin 4(1) maddesi altında işlem yapıldıktan sonra ilgili mallar eşdeğer konusu olamaz. 41/77 nin 4(1) maddesi iptal konusu değildir ve bu madde altında işlem yapılması söz konusudur. Bu nedenle Anayasanın 147. maddesi kapsamında Cemiyetin varlığı ile ilgili bir konu kalmaz ve bu nedenle Cemiyet iptal davası açamaz. Diğer bir deyimle 41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesi altında ayrılan mallar, ayrıldıktan sonra, Cemiyetin varlık ve görevlerini ilgilendirmez.

16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası kendi başına Anayasanın 159. maddesi kapsamındaki kaynakların alınmasını öngörmemektedir. 41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesi uygulanırken kaynak alınabilir. Bu madde için ise Anayasanın Geçici 4(3) maddesi altında iptal davası açmak hakkı mevcuttu fakat yapılmadı. Bu durumda Anayasaya aykırılık varsa aykırı olabilecek olan 41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesidir. Davada ise bu madde konu edilmemiştir.

Anayasa madde 159(1)(a), (b), (c) kapsamındaki malların mülkiyeti Devlettedir. Devlet, madde 159(3) altında bazılarını eşdeğer olarak verir. Esas mülkiyet hakkı Devlettedir, düzenlemeyi yapan yasalardır. 16/87 sayılı Yasa da mülkiyeti Devlette bırakır. Burada konu 41/77 sayılı Yasadır ve bir aksilik varsa aksilik bu yasadadır.

Iptal konusu olan tanımda eşdeğerin önceliğinin elden alındığını gösteren herhangi bir düzenleme yoktur. Yasanın diğer maddeleri Anayasaya aykırı uygulamaya cevaz verirlerse onların konu edilmeleri gerekirdi.

16/87 sayılı Yasaya nasıl ve ne şekilde bakılırsa bakılsın, konu tanım nasıl okunursa okunsun, önceliği ortadan kaldıran düzenleme içermemektedir. Her terk edilmiş malın muhakkak eşdeğer olarak verileceği söylenemez. Örneğin büyük işletmeler, meğer ki alacak kişinin Güneyde böyle bir işletmesi olsun.

Davada yasa kuralının iptali isteminden başka istemler de vardır. Bunlar iptal davası konusu olamazlar. Bu hususlarla ilgili olarak Yüksek İdare Mahkemesine başvurulabilir ve Anayasaya terslik olduğu takdirde konu Anayasa Mahkemesine havale edilebilir.

III. İLGİLİ YASA METİNLERİ:

16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 2. maddesinde "Kamu Arazileri ve Binaları"nın tanımı aynen şöyledir:

"Kamu Arazileri ve Binaları", Taşınmaz Mal (Tasarruf Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası'nın 3. maddesinin (6). fıkrası uyarınca Hazineye ait taşınmaz malları, Hazine adına tapu kütüğüne kayıtlı taşınmaz malları ve İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4. maddesi uyarınca kamu yararı kararı alınıp Bakanlığa tahsis edilen taşınmaz malları anlatır."

41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi aynen şöyledir:

"4(1). 1975 Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Yönetim) Yasası ile 1975 Yabancı Malların Tahsis ve Değerlendirilmesi Yasasına bakılmaksızın bu Yasa gereğince dağıtımı öngörülen ve 2. maddede belirtilen toprak, bahçe, konut, küçük işyeri, tarımsal tesisler, arsa ve benzeri tüm taşınmaz mallar İmar, İskân ve Rehabilitasyon işlerinden sorumlu Bakanlığın kontrol ve tasarrufu altındadır ve Bakanlar Kurulunca kamu yararı kararı alınan ve kamu yararı için halen kullanılmasında yarar görülen taşınmaz mallar hariç, hak sahiplerine tahsis edilebilir."

IV. İLGİLİ ANAYASA METİNLERİ:

"Madde 159(1)(b):

Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilân edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terk edilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terk edilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler;"

"Madde 159(3):

Yukarıdaki (1). fıkranın (b) bendinde belirtilen taşınmaz mallardan, orman, yeşil saha, anıt ve park yerleri, sular, yeraltı suları, doğal kaynaklar ve savunma alanları, kamu yönetimi ve askeri amaçlar için gerekli bina, tesis ve arsalar ile şehir ve kırsal plânlama ve toprak koruma amaçları için gerekli görülenler dışında kalan taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek ve tüzel kişilere devredilmesi yasa ile düzenlenir."

"Geçici Madde 1(2):

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarının Devlet sınırları dışında, Kıbrıs'ta kalan taşınmaz malları için Devletten, eşdeğerde taşınmaz mal isteme hakları saklıdır; bu hak yasa ile düzenlenir ve bu Anayasanın 159. maddesinin (2). fıkrası kapsamına giren taşınmaz malların hak sahiplerine mülkiyetinin devri öncelikle gerçekleştirilir.

Şehitlik, malûl gazilik nedeniyle yasanın mülkiyet hakkı tanıdığı kişilere ve yasada belirtilen diğer nedenlerle hak sahibi olanlara da mülkiyet verilir."

V. İNCELEME:

Konu, tarafların ileri sürdüğü iddia ve görüşler, ilgili yasa ve Anayasa metinleri ışığında incelendi ve gereği görüşülüp düşünüldü.

Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti Yönetim Kurulu Başkanı sıfatı ile, Cemiyet Başkanı tarafından açılan bu davanın, doğrudan Cemiyet tarafından açılmadığı gerekçesi ile ileriye gidemeyeceği öne sürülmüştür. Anayasanın 147. maddesine göre kendi varlık ve görevlerini ilgilendiren alanlarda diğer kurum, kuruluş ve sendikalar, bir yasanın, kararnamenin, tüzüğün, Cumhuriyet Meclisi İçtüzüğü'nün, Cumhuriyet Meclisi kararının, yönetmeliğin veya bunların herhangi bir kuralının Anayasaya aykırı veya ona uygun olmadığı gerekçesi ile Anayasa Mahkemesinde doğrudan doğruya iptal davası açabilirler. Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyetinin de kendi varlık ve görevlerini ilgilendiren alanlarda iptal davası açabileceği ve Cemiyetin Yönetim Kurulu Başkanının davaya Cemiyeti temsilen katılabileceği A.M.14/85 sayılı davada karara bağlanmıştır. Adıgeçen Cemiyetin, Başkanı vasıtasıyla Cemiyeti temsilen davaya katılabileceğine göre Cemiyet Başkanı sıfatı ile Başkan tarafından açılan dava Cemiyet tarafından açılmış bir dava olmaktan çıkmaz. Böyle bir dava herhalükârda Cemiyet tarafından açılmış bir davadan başka birşey değildir. Bu itibarla davalılar tarafından bu konuda öne sürülen ön itirazda yasal dayanak göremiyoruz. Başkan ve Yargıç Niyazi F. Korkut bu görüşe değişik gerekçe ile katılmaktadırlar.

Anayasanın 159(1)(b) maddesine göre Kıbrıs Türk Federale Devletinin ilân edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terk edilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terk edilmiş veya sahihsiz taşınmaz mal olarak nitelendirildiği tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler KKTC'nin mülkiyetindedir. 159. maddenin (3). fıkrası aynı maddenin (1). fıkrasının (b) bendinde belirtilen taşınmaz mallardan orman, yeşil saha, anıt ve park yerleri, sular, yeraltı suları, doğal kaynaklar ve savunma alanları, kamu yönetimi ve askeri amaçlar için gerekli bina, tesis ve arsalar ile şehir ve kırsal plânlama ve toprak koruma amaçları için gerekli görülenler dışında kalan taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek veya tüzel kişilere devredilmesinin yasa ile düzenlenmesini; Anayasanın Geçici 1(2) maddesi ise, bu gibi taşınmaz malların KKTC yurttaşlarının Devlet sınırları dışında, Kıbrıs'ta kalan taşınmaz malları için eşdeğerde verilmesini ve bu malların hak sahiplerine mülkiyetinin devrinin öncelikle gerçekleştirilmesini öngörmektedir.

Görüleceği gibi Anayasanın 159(1)(b) maddesi kapsamına giren taşınmaz mallardan 159(3) maddesinde belirlenen amaçlar için gerekli görülenler dışında kalanların mülkiyetinin eşdeğerde hak sahibi olanlara öncelikle devredilmesi Anayasanın Geçici 1(2) maddesi gereğidir.

7.5.1987 tarihli Resmi Gazetede yayınlanması ile yürürlüğe giren 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası, KKTC sınırları içinde turizm sektöründe özendirici yatırım kolaylıkları, turizmin gelişmesinde yararlı olabilecek teşvik unsurları ve standartları getirerek, turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak düzenleme ve önlemlerin alınmasını sağlamak amacını gütmektedir. Teşviklerle ilgili esasları da düzenleyen konu yasa, Bakanlar Kurulunun turizm işleri ile görevli Bakanlığı yatırımcıların yararlanması için kamu arazileri ve binalarını tahsis edebilir, turistik konaklama tesisi veya turistik yan tesis kurmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere kiralayabilir. Bu malların kira süresi, projenin büyüklüğü, niteliği, yatırım maliyeti, işletme şekli ve genel olarak projenin ulusal ekonomiye katkısı göz önünde tutularak ve her halükârda doksan dokuz yılı aşmayacak şekilde saptanır.

Hazine adına kayıtlı olup da hazineye ait kamu arazileri ve binalarının turizmin geliştirilmesi için kiralama yöntemi ile yatırımcılara kiralanmasının Anayasaya aykırı bir yanı yoktur. Ne var ki Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 2. maddesinde "Kamu Arazileri ve Binaları" tanımına bakıldığında, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının 3. maddesinin 6. fıkrası uyarınca Hazineye ait taşınmaz mallar ile Hazine adına tapu kütüğüne kayıtlı taşınmaz malların yanında 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi uyarınca kamu yararı kararı alınıp Bakanlığa tahsis edilen taşınmaz malları da anlatır. Bundan da anlaşılacağı gibi, yapılan bu tanım nedeniyle, eşdeğere kaynak olup hak sahiplerine verilmesi gereken ve Anayasanın Geçici 1(5) maddesi ile hak sahiplerine mülkiyet hakkı devir işlemlerinin en geç 5 yıl içinde tamamlanması öngörülen araziler ile binaların da turizm amaçları için 99 yıl'a kadar kiraya verilmesine olanak tanınmaktadır.

16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasında yer alan "Kamu Arazileri ve Binaları" tanımının, konu yasanın başka bir maddesi ile birlikte Anayasaya aykırı olduğu öne sürülmediğine göre sadece kendi başına Anayasaya aykırılığından söz edilemeyeceği iddia edilmiştir. Bu iddia genelde doğru olmakla beraber, bu yasa bir bütün olarak incelendiğinde iptale konu bir tanım maddesi olmasına rağmen tanımdan da öte, yasaya esas işlerlik kazandıran ve yasada kaynak olarak kullanılması öngörülen taşınmaz malların büyük bir bölümünü, 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesine atıfta bulunarak, eşdeğerde kaynak olması gereken taşınmaz malların eşdeğer kapsamından çıkarılarak Anayasanın 159(3) maddesinde belirlenen amaçların dışında kalan "Turizm Endüstrisini Teşvik" amaçları için kullanılmasına olanak sağlayan bir madde olduğu açıkça görülmektedir. Bu tanım maddesinin yasa içindeki özel ve önemli fonksiyonu dikkate alındığında, onu sadece bir tanım maddesi olarak nitelendirip dar tanım anlamında değerlendirilmesi olası değildir. Binaenaleyh bu denli önemli bir fonksiyonu olan konu tanım maddesi için Anayasaya aykırı olduğu iddiasının yapılabileceği kanaatindeyiz.

"Kamu Arazileri ve Binaları" tanımının, öncelikle eşdeğerde hak sahibi olanlara verilmesi gereken taşınmaz malların, 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi altında kamu yararı kararı almak sureti ile turizm amaçları için verilmesini öngördüğü oranda Anayasanın 159(3) maddesine aykırı olduğu iddia edilmiştir.

Yukarıda belirtildiği gibi Anayasanın 159(3) maddesi, eşdeğerde verilmesi gereken taşınmaz malların hangi amaçlar için dağıtım dışı bırakılacağını belirlemiştir. Turizm endüstrisini teşvik ise konu Anayasa maddesinde belirlenen amaçlar arasında yer almamaktadır. Davalılar, 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası'nın 4(1) maddesi altında kamu yararı kararı alınabileceğini ve böyle bir kararın alınması halinde bu gibi bir taşınmaz malın eşdeğerde kaynak olmaktan çıkacağını ve davacı Cemiyetin varlık ve görevlerini ilgilendiren bir konu kalmayacağını, Anayasanın Geçici 4(3) maddesi altında bir iptal davası açıp yasanın konu 4(1) maddesinin iptalinin talep edilmesi gerektiği halde bunun yapılmadığını, bu durumda iptal edilmeyen veya havale konusu edilip Anayasaya aykırı bulunmayan konu 4(1) maddesi altında alınacak bir kamu yararı kararı ile bir taşınmaz malın 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasası uyarınca turizm amaçları için verilebileceğini ve eşdeğere kaynak olmaktan çıkabileceğini iddia ettiler.

Kuşkusuz, Anayasanın 159(1)(b) maddesi kapsamında olan bir taşınmaz malın turizm amacına verilmesi, 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi altında alınacak bir kamu yararı kararı ile mümkündür. Konu madde altında kamu yararı kararı alınırken, kararda amacın belirtilmesi ve kamu yararı olup olmadığının gözükmesi gerekir. Amacı belli olmayan bir kararın kamu yararına olduğundan söz edilemez. Bu itibarla turizmi teşvik amacı ile alınacak bir kamu yararı kararında amacın belli olacağı ve eşdeğere kaynak olan bir taşınmaz malın, turizmi teşvik ve geliştirmek üzere verileceği açıkça görüleceği cihetle, ortaya davacı Cemiyetin varlık ve görevleri ile yakından ilgili bir konu çıkmış olacağı açıktır.

41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi, alınacak kamu yararı kararı için herhangi bir sınırlama veya kısıtlama içermemektedir. Ancak 41/77 sayılı Yasa yürürlüğe girdikten çok sonra kabul edilen KKTC Anayasası'nın 159(3) maddesi, eşdeğerde verilecek malların hangi amaçlar için dağıtım dışı bırakılabileceğini belirlediğine göre, eşdeğerde verilecek taşınmaz malların bu belirlenen amaçlar dışında kalan bir amaç için, kamu yararı olsa dahi, verilmesine olanak yoktur.

41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesinin, Anayasanın Geçici 4(3) maddesi altında iptal konusu yapılmadığı ve bir havale konusu edilip Anayasaya aykırı bulunmadığı bir gerçektir. Konu 4(1) maddesinde yer alan "kamu yararı" deyiminin 41/77 sayılı Yasadan çok sonra kabul edilen 1985 Anayasasının 159(3) maddesine aykırı olup olmadığının incelenmesi gerekir. Genel ilke odur ki yasalar Anayasaya tabi ve ona uygun olarak okunur. Esasen Anayasanın Geçici 4(1) maddesi, Anayasanın yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte olan mevzuatı bu Anayasa kurallarına aykırı olmadığı ölçüde yürürlükte bırakmıştır. 41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesinde yer alan ve geniş anlamda kullanılan "kamu yararı" deyiminin, Anayasanın 159(3) maddesine uygun olup olmadığı incelendiğinde, Anayasanın 159(3) maddesine tabi olarak ve onunla birlikte okunmasının mümkün olduğu kanaatindeyiz. Diğer bir ifadeyle, Yasanın 4(1) maddesinde yer alan geniş kapsamlı "kamu yararı" deyimini, Anayasanın 159(3) maddesinde belirlenen amaçlarla sınırlı bir kamu yararı şeklinde okuyup yorumlamak mümkündür ve bu şekilde okunup yorumlandığı takdirde 41/77 sayılı Yasanın 4(1) maddesinin Anayasaya aykırı olduğu söylenemez.

Yasanın 4(1) maddesinin Anayasanın Geçici 4(3) maddesine dayanarak iptal konusu edilmemiş olması, Yasanın 4(1) maddesi altında alınacak kamu yararı kararı ile eşdeğere kaynak olması gereken bir taşınmaz malın turizm amaçları için verilmesine olanak yoktur. Binaenaleyh 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının tanım maddesinde yer alan "Kamu Arazileri ve Binaları" tanımı eşdeğere kaynak olması gereken taşınmaz malların 41/77 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4(1) maddesi altında alınacak kamu yararı kararı ile turizm endüstrisini teşvik amaçları için verilmesini öngördüğü oranda Anayasanın 159(3) maddesine aykırı olduğuna kuşku yoktur. Başkan ve Yargıç Niyazi F. Korkut bu görüşe katılmamaktadırlar.

SONUÇ:

Sonuç olarak:

- 1) 16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasının 2. maddesinde "Kamu Arazileri ve Binaları" ile ilgili tefsir kısmında 5. satırdan itibaren yer alan "ve İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4. maddesi uyarınca kamu yararı kararı alınıp Bakanlığa tahsis edilen taşınmaz malları" söz dizisinin

Anayasanın 159. maddesinin (3). fıkrasına aykırı olduğuna ve iptal edilmesine Başkan ve Yargıç Niyazi F. Korkut'un karşıoyları ve oyçokluğu ile; ve

2) Bu kararın Resmi Gazetede yayınlanmasına oybirliği ile - karar verilir.

(Şakir Sıdkı İlkay)
Başkan

(Salih S. Dayıoğlu)
Yargıç

(N. Ergin Salâhi)
Yargıç

(Niyazi F. Korkut)
Yargıç

(Aziz Altay)
Yargıç

28 Haziran 1988

KARŞIOY YAZISI

Bu davada konu yasa kuralı yanında bazı karar ve işlemlerin de iptali istenmiştir. Davanın duruşmasına başlamazdan önce ise yapılan bir ön itiraz üzerine Mahkeme, davanın Anayasanın 147. maddesi altında açılmış bir iptal davası olduğuna, Kararnamelerden ayrı olarak Bakanlar Kurulu Kararları ve mal tahsisleri ve bunlarla ilgili işlemlerin Anayasanın bu maddesi kapsamında olmadığı ve bu nedenle bu madde altında açılan bir iptal davasına konu teşkil edemeyeceklerine, ve davanın sadece 1. paragrafındaki talebe münhasır tutulması gerektiğine karar verdi.

Davanın Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti'ne açılması gerekirken yanlış davacılar adına açılmış olduğu ve bu nedenle ileri gidemeyeceği öne sürülmüştür. Davacı (1), Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyeti Başkanı, Davacı (2) de Genel Sekreteridir. Bu cemiyet 6/61 sayılı Yasa altında kaydedilmiştir. Ana Tüzüğüne göre cemiyet mahkemelerde Genel Sekreter temsil eder. 6/61 sayılı Yasanın 10. maddesine göre ise yasa kapsamındaki bir kuruluşu mahkeme muamelelerinde Yönetim Kurulu Başkanı, başkanı yoksa sekreteri temsil eder. Yasanın bu kuralına uygun olarak Cemiyetin Yönetim Kurulu Başkanı davaya cemiyeti temsilen katılmıştır. Görüleceği gibi dava şahsi olarak değil de cemiyeti temsilen açılmıştır. Davada sadece Zarar Görmüş Güneyliler Cemiyetinin ve tek davacı olarak gözükməsi daha doğru ve uygun olurdu. Ancak davanın ünvanı ne kadar da arzu edilen en uygun şekilde değilse de, davanın iptalini gerektirecek derecede hatalı veya usulsüz değildir.

Bu davada iptali istenilen yasanın sadece 2. maddesinin "Kamu Araçları ve Binaları" ile ilgili tefsir kısmında 5. satırdan itibaren yer alan " ve İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasasının 4. maddesi uyarınca kamu yararı kararı alınıp Bakanlığa tahsis edilen taşınmaz malları" söz dizisidir. Bu söz dizisinin eşdeğere kaynak olacak malların sınırının daraltılmasına cevaz verdiği ve eşdeğer almağa hakkı olanların öncelik haklarını zedelediği için Anayasaya aykırı olduğu iddia edilmiştir.

Anayasanın Geçici 1. maddesinin (2). fıkrası eşdeğerde mal almağa hakkı olanlara Anayasanın 159. maddesinin (3). fıkrası kapsamına giren taşınmaz malların mülkiyetinin devrinin öncelikle gerçekleştirilmesini öngörmektedir. Geçici 1. maddenin bu fıkrasında atıf yapılan Anayasanın 159. maddesinin (3). fıkrası, fıkra kapsamına giren taşınmaz mallardan fıkroda belirtilen kamu yararları için gerekli görülenler dışında kalanlar üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek veya tüzel kişilere devredilmesinin yasa ile düzenlenmesini öngörmektedir. Yasanın tefsir maddesi olan 2. maddesinde yer alan ve iptali istenen söz dizisi yasa ile böyle bir düzenleme yapılmasını engelleyen kural içermemektedir. Konu söz dizisi, kendi başına, Anayasanın 159. maddesinin (3). fıkrasına ters düşen herhangi bir kural içermemekte ve bu fıkraaya aykırı düşmemektedir.

Bu davada tezekkür edilmesi gereken husus Anayasanın 159(3) maddesi kapsamına giren ve eşdeğer alacaklılara verilecek olan malların mülkiyetinin devri ile ilgili Anayasanın Geçici 1. maddesinin (2). fıkrasında öngörülen öncelik hakkının zedelenip zedelenmediğidir. İptali istenilen söz dizisi sadece bir tanımdan ibaret olup eşdeğer mal almağa hakkı olanların öncelik haklarına daraltıcı veya zedeleyici herhangi bir kural içermemektedir. Bu maddede 41/77 sayılı Yasanın 4. maddesine atıf yapılmaktadır. Bu maddenin (1). fıkrası, maddede belirtilen taşınmaz malların İskân Bakanlığının kontrolünde olmasını ve Bakanlar Kurulunca kamu yararı kararı alınan ve kamu yararı için halen kullanılmasında yarar görülen taşınmaz mallar dışındaki taşınmaz malların hak sahiplerine tahsis edilmesini öngörmektedir. Anayasanın 159. maddesinin (3). fıkrası ışığında, ve buna bağlı olarak yorumlandığında, bu maddenin dahi eşdeğer almağa hakkı olanların öncelik hakkını zedelediği söylenemez. Kaldı ki 41/77 sayılı Yasanın 4. maddesi davaya konu değildir ve iptali de istenmiş değildir.

16/87 sayılı Turizm Endüstrisi Teşvik Yasasında eşdeğer almağa hakkı olanların Anayasanın Geçici 1. maddesinin (2). fıkrasında öngörülen öncelik hakkını olumsuz yönde etkileyen kural içermekte olan maddeler mevcut olabilir. Ancak bu maddeler davaya konu edilmemiş ve bizden sadece tefsir maddesi olan 2. maddede yer alan söz dizisinin iptali istenmiştir. Bu söz dizisi ise, daha önce de belirtildiği gibi, eşdeğer almağa hakkı olanların öncelik hakkını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir kural içermemektedir. Bu durumda bu kuralın Anayasanın Geçici 1(2) maddesine aykırı olduğu söylenemez.

Davadaki talep tahririnde konu söz dizisinin Anayasanın 1, 8 ve 36. maddelerine de aykırı olduğu iddia edilmişse de davanın duruşmasında bu maddelere aykırılık iddiası ileri sürülmemiştir. Bu nedenle konu söz dizisinin Anayasanın bu maddelerine aykırı olmadığına karar verilmesi gerekir.

Sonuç olarak dava konusu söz dizisinin Anayasanın 1, 8, 36, 159(3) veya Geçici-1(2) maddelerine aykırı olmadığı görüşündeyiz.

(Şakir Sıdkı İlkey)
Başkan

(Niyazi F. Korkut)
Yargıç

The Troodos Mountains are at the heart of Cyprus and the available places to stay allow you to sample the life as it is lived in Cyprus. There are so many fascinating out-of-the way spots with that you could spend many enjoyable days just going from one guest house to another, taking in the breathtaking scenery. The region has a variety of places to stay, ranging from small hotels to guest houses.

AGROTOURISM

Another form of accommodation is to stay in an Agrotourism establishment. Agrotourism (village of rural tourism) offers lodging facilities in existing houses with strong traditional character or in very small hotels rigidly preserving the traditional character and the environment of the area. Moreover, the program aims at the preservation of the architectural character of the communities and the revitalization of traditional crafts and skills. Cyprus offers a wide range of attractions to the visitor seeking this alternative holiday, including opportunities for walking-hiking, bird-watching, nature studies such as botany and geology, farming holidays etc. Some of the villages that participated in the agrotourism program are:

Limassol Region: Arsos, Lofou, Pissouri

Troodos Region: Kyperounta

Pafos Region: Pano Arodes, Houlou, Akourdalia, Kathikas, Goudi

Larnaka Region: Tochni, Kalavassos, Kato Drys

CONFERENCES/INCENTIVES

Cyprus is a popular meetings and conventions destination. Over 30,000 participants are welcomed annually from over 600 international organizations. Many major hotels have conference facilities. And the Cyprus International Conference Centre, in Nicosia, was designed for large-scale meetings and conventions and is one of the largest and best-equipped venues in the eastern Mediterranean.

And you only have to spend one day in Cyprus to realize what a perfect place it is for incentive meetings.



E-mail the Cyprus Tourist Organization at gocyprus@aol.com for a directory of accommodations.

[Home](#)

Cyprus Yellow Pages

Home Page

ADDITIONAL HOUSES - AGROTOURISM

Company..... PoBx Tel..... Fax..... Area

GA'S KATOI.....H.Apts. ---- 2-952432 ----- KALOPANAGIOTIS
 SPITI TIS CHRISTINAS....H.Apts. ---- 2-316514 2-316889 TSAKISTRA
 ENDOCHEION LINOS.....Hotel.. --62 2-923161 2-923181 KAKOPETRIA

NA.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 TOCHNI
 NAE'S.....H.Apts. ---- 4-662123 4-662670 TOCHNI
 RRY'S INN.....Hotel.. ---- 4-654453 ----- LARNACA
 NTOYANNIS.....H.Apts. ---- 4-580305 5-581306 KALAVASOS
 SPILO.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 TOCHNI
 NOSTOS.....H.Apts. ---- 4-333122 ----- TOCHNI
 FRONIS.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 KALAVASOS
 KIS.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 KALAVASOS
 NTA.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 KALAVASOS
 SILIKOS.....H.Apts. ---- 4-332998 4-332295 TOCHNI

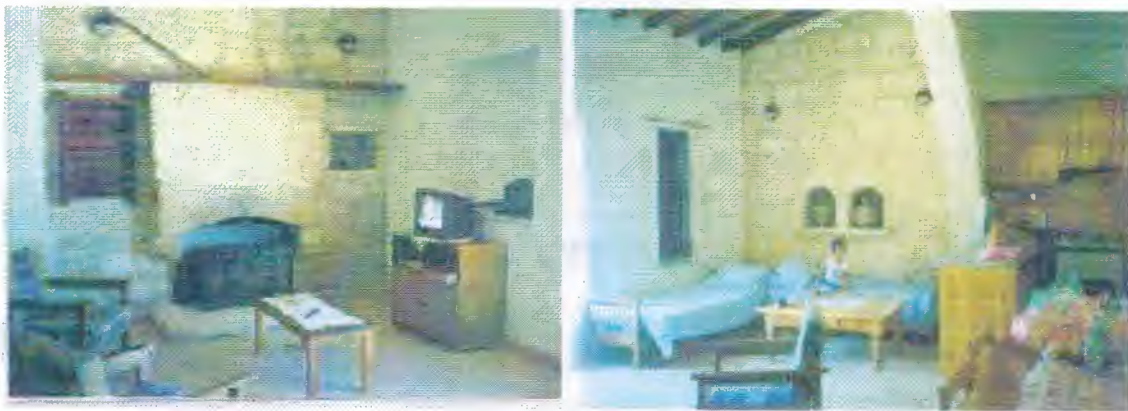
IA.....H.Apts. ---- 5-372368 ----- ARSOS
 ELLA.....Hotel.. 5525 5-432521 5-432522 MONIATIS
 NAGI MAKRI.....H.Apts. ---- 5-243769 5-751635 LOFOU

ROTOSPITO KARYDIA.....H.Apts. ---- 6-332148 6-332148 PANO ARODES
 ARAKOS.....H.Apts. ---- 6-633117 2-315026 AKOURLALIA
 ASTASIA.....H.Apts. ---- 6-332209 5-369679 KRITOU TERRA
 ELIDONA No.1.....H.Apts. -518 6-244655 6-244467 KATHIKAS
 ELIDONA No.2.....H.Apts. -518 6-244655 6-244467 KATHIKAS
 NYRAS.....Hotel.. ---- 6-241604 6-242176 PAPHOS
 STARIS.....H.Apts. ---- 6-242339 6-242339 GOUDI
 XANDRA INN.....H.Apts. ---- 5-336679 5-335739 KATHIKAS
 KRYNARI.....H.Apts. ---- 6-232522 ----- KRITOU TERRA
 LATI TOU XYLARI.....H.Apts. ---- 2-332333 2-339849 PANAYIA
 RK MANSION.....Hotel.. 1168 6-245645 6-246415 PAPHOS
 EMOKRINI.....H.Apts. ---- 6-332148 6-332148 PANO ARODES
 AGROTIKO.....H.Apts. ---- 6-236864 ----- KALLEPIA
 KONATZI TIS KRITOU.....H.Apts. ---- 2-458214 ----- KRITOU TERRA
 SILIAS NIKOLIS INN.....Hotel.. ---- 6-432211 6-432467 NIKOKLIA

Copyright 1998 Gmbds - Cyprus Yellow Pages



**In respect of the traditional architecture of Cyprus, we have created the characteristic "Loxandra Court". It is situated in the village of Kathikas. A picturesque village in Paphos area amongst the trees and the green vineyards. A panoramic area with a view of "Chrisohous Valley" and the virgin territory of "AKAMAS". From "Loxandra Court" one can easily explore the wild and beautiful area of "AKAMAS". It is only 10 minutes drive from the lovely beaches of "Latsi" and "Coral Bay".*



**The Loxandra Court consists of two one bedroom apartments and a studio. They all have a bathroom, toilet, small kitchen with a refrigerator, a T.V set, fire place, central heating and access to a common washing facilities room and common garden.*

**The apartments can accommodate 2-5 and the studio 2-3 persons.*

**During your stay at "Loxandra Court" you will have the opportunity to experience the authentic traditional life of a Cyprus Village and enjoy the warmth of local hospitality.*



*The "Loxandra Inn" is Licenced and fully approved by the
Cyprus Tourist Organization*

*Rates: Apr-October Apartments: Cy.Pnds 25.00 daily
Studio: Cy.Pnds 15.00 daily*

Monthly: 15o/o Discount

Nov-Mar 15o/o Discount

Your Host

George Andronicou

Tel: 357 5 336673 Fax: 357 5 335739 Mobile: 357 9 608333

by: www.gmbds.com