

MİLLÎ EMLAK GENEL TEBLİĞİ
(SIRA NO: 373)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 –(1) Bu Tebliğin amacı; Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde yeni yapılacak yat limanları ile yatlarla ve özel teknelere bağlama ve barınma hizmeti verecek yeni iskele, yanaşma yeri ve rıhtım niteliğindeki kıyı yapılarının yapılması amacıyla yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı ve/veya verilecek kullanma izinleri hakkındaki işlemlere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Bu Tebliğ; Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde bu Tebliğ kapsamında yeni yapılacak yat limanları ile yatlarla ve özel teknelere bağlama ve barınma hizmeti verecek yeni iskele, yanaşma yeri ve rıhtım niteliğindeki kıyı yapılarının yapılması amacıyla yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı ve/veya verilecek kullanma izinlerine ilişkin iş ve işlemleri kapsar.

Dayanak

MADDE 2 –(1) Bu Tebliğ; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesi ile 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğde geçen;

- a) Avan proje: Asıl projeden önce, yapılacak projeye esas olmak üzere hazırlanan taslak projeyi,
 - b) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,
 - c) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
 - ç) Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
 - d) Hazine taşınmazı: Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
 - e) İdare: Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığını,
 - f) İrtifak hakkı: Bir taşınmaz üzerinde yararlanmaya ve kullanıma rıza göstermeyi veya mülkiyete ilişkin bazı hakların kullanılmasından vazgeçmeyi kapsayan ve diğer bir taşınmaz veya kişi lehine aynı hak olarak kurulan yükümlülüğü,
 - g) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
 - ğ) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde yatırımcılar lehine Bakanlıkça verilen izni,
 - h) Ön izin: İrtifak hakkı tesis edilmeden ve/veya kullanma izni verilmeden önce; tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için Bakanlıkça verilen izni,
 - ı) Sözleşme: İrtifak hakkı tesisinde, Bakanlık ile yatırımcı arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde düzenlenen resmi senedi; kullanma izni ve ön izinde ise Bakanlık ile yatırımcı arasında yapılan yazılı anlaşmayı,
 - i) Tesis: Yeni yapılacak yat limanları ile yatlarla ve özel teknelere bağlama ve barınma hizmeti verecek yeni iskele, yanaşma yeri ve rıhtım niteliğindeki kıyı yapılarını,
 - j) Uygulama projesi: Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak olan yapı veya tesislerin inşaatına esas olacak ayrıntıda düzenlenen, yatırım aşamalarını ve termin planını da içeren, inşa edilecek bölümlerin biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak belirtildiği projeyi,
 - k) Yatırımcı: Hazine taşınmazları üzerinde tesis yatırımı yapacak gerçek veya tüzel kişiyi,
 - l) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru, Ön Fizibilite Raporu ve İhale Usulü

Başvuru

MADDE 4 – (1) Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapmak isteyen yatırımcı yatırıma ilişkin hazırlayacağı avan proje ve ön fizibilite raporu ile birlikte yatırımın incelenerek uygun görüş verilmesi için İdareye başvurur. Yatırımı ile ilgili olarak İdareden uygun görüş alan yatırımcı, bu uygun görüş ve hazırladığı imar planı teklifi ile birlikte İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğüne başvurur. Tesis yatırımına ilişkin diğer iş ve işlemler 6/7/2011 tarihli ve 27986 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kıyı Yapı ve Tesislerinde Plânlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri kapsamında yürütülür.

Ön fizibilite raporu

MADDE 5 –(1) Yatırımcı tarafından 4 üncü madde kapsamında hazırlanacak ön fizibilite raporunda;

- a) Proje ile ilgili genel bilgiler:

- 1) Projenin yeri,
- 2) Geri sahadaki mülkiyet durumuna ilişkin belgeler (geri sahadaki taşınmazın mülkiyeti kendisine ait ise buna ilişkin belgeler, üçüncü kişilere ait ise kiralama ve/veya irtifak hakkı sözleşmesi ya da muvafakatname, daha önce Bakanlıkça kiralanan ve/veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen Hazine taşınmazı bulunması halinde buna ilişkin belgeler),
- 3) Projenin tanımı, amacı ve hizmet sağlayacağı alanlar,
- 4) Projenin genel özellikleri ve kapasite seçimi,
- 5) Tesisin ulaşım ağı ile (karayolu, demiryolu, havayolu ve diğer deniz yolları) irtibatı.
- b) Projenin gerekçesi:
 - 1) Türkiye ve dünya ekonomisinde yaşanan gelişmeler,
 - 2) Bölgesel düzeyde yat sayısı dağılımı,
 - 3) Bölgede mevcut yat trafiği,
 - 4) Bölgedeki yat turizmi ve yat limanları sayısı ve adları; bunlara ait mevcut kapasite ve geçmiş yıllara ait doluluk oranları (Kapasite kullanım oranları yüzde sekseni geçmediği sürece yeni bir tesis yatırıma izin verilmez),
 - 5) Bölgesel yat trafiği talep analizi (Talebi belirleyen temel nedenler ve göstergeler ile talebin geçmişteki büyüme eğilimini içerir),
 - 6) Bölgesel düzeyde gelecekteki yat trafiğine yönelik talep tahmini [Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu (hedef ve stratejiler) ve talep tahminleri ile ilişkisi, talebin gelecekteki gelişim potansiyeli ve tahmini ile talep tahminlerine temel teşkil eden varsayımlar, çalışmalar ve kullanılan yöntemleri (basit ekstrapolasyon, model vb.) içerir].
- c) Projenin finansmanı:
 - 1) Taahhüt edilen yatırım tutarı ve yıllara göre dağılımı,
 - 2) Yatırım termin planı,
 - 3) Finansman yöntemi (öz kaynak, dış kredi, hibe vb.),
 - 4) Finansman kaynakları ve koşulları (maliyeti, planı vb.),
 - 5) Varsa son yıla ait onaylı bilanço ve kar/zarar cetveli.
- ç) Proje analizi:
 - 1) Projenin bölgesel düzeydeki doğrudan ve dolaylı etkileri,
 - 2) Projenin diğer sosyal etkileri (istihdama katkı vb.).

yer alır.

İhale usulü

MADDE 6 –(1) Bakanlık tarafından Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesine ilişkin ihale işlemleri, ikinci fıkrada yer alan istisnalar dışında Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılır.

(2) Tesis yapılması amacıyla talepte bulunulan alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen Hazine taşınmazı bulunması, bu alanların yapımı talep edilen tesis ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya, Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan irtifak hakkı tesis edilebilir ve/veya kullanma izni verilebilir.

(3) Bu maddenin ikinci fıkrası kapsamında lehine doğrudan irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya kullanma izni verilecek yatırımcının, İdareye sunulacak ön fizibilite raporuna göre taahhüt edilen yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net özkaynağa sahip olması gerekir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Ön İzin Verilmesi, İrtifak Hakkı Tesis ve Kullanma İzni Verilmesine İlişkin İşlemler

Ön izin verilmesi ve süre

MADDE 7 –(1) İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak tesis yatırımı için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya kullanma izni verilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya Bakanlıkça kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin bedeli, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca belirlenir. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

(2) Yatırımcı tarafından ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmesi hâlinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin beşinci fıkrası uyarınca tespit edilecek bedel üzerinden Yönetmeliğin Ek 14'ünde yer alan İrtifak Hakkına İlişkin Resmi Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde resmi senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir ve/veya Yönetmeliğin Ek 16'sında yer alan Kullanma İzni Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni

bedelinden mahsup edilir.

(3) Bakanlıkça; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde; ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izin ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Bakanlıktan hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

(4) Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olmayacağını anlaşılmaması hâlinde, ilgili tarafından Bakanlığa yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

(5) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, Bakanlıkça sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

İrtifak hakkı kurulması, kullanma izni verilmesi ve inşaat süresi

MADDE 8 –(1) Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde en fazla otuz yıla kadar irtifak hakkı tesis edilebilir.

(2) Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ise en fazla otuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.

(3) İrtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi, İdarenin uygun görüşü ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Verilen ve uzatılan inşaat sürelerinin toplamı beş yılı geçemez.

(4) İrtifak hakkı lehtarı ve/veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarı ve/veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı ve/veya kullanma izni süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar sözleşmesinde belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı sözleşmesinde belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

(5) İrtifak hakkı tesis edilmesinde ve/veya kullanma izni verilmesinde kanunlardaki ve diğer ilgili mevzuattaki özel hükümler saklıdır.

Sözleşmenin devri

MADDE 9 –(1) Bakanlık tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından irtifak hakkının ve/veya kullanma izninin kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa Hazineye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlere aykırılıkların Bakanlıkça verilen süre içerisinde giderilmesi ve bu yatırımcılar tarafından irtifak hakkından ve/veya kullanma izninden dolayı Bakanlık aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, buna ilişkin belge aslının Bakanlığa ibraz edilmesi ve Bakanlıkça hazırlanacak yenisözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, irtifak hakkının ve/veya kullanma izninin üçüncü kişilere devredilmesine İdarenin görüşü alınmak suretiyle Bakanlıkça izin verilebilir.

(2) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin şirket olması halinde, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

(3) Yatırımın fiziki gerçekleşmesinin yüzde ellisi tamamlanmadan; irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri ile şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının üçüncü kişilere devrine izin verilmez.

(4) Ön izin sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Denetim

MADDE 10 –(1) Yatırımcı proje gereğince yaptığı veya yapacağı tesis ile ilgili her türlü izinleri yetkili mercilerden almak ve yürürlükteki mevzuat hükümlerine uymak zorundadır. Bakanlık ve İdare, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin yapımının ve kullanımının planına, projesine, sözleşmesine ve mevzuata uygunluğunu kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

Sözleşmenin sona ermesi ve feshi

MADDE 11 –(1) İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer.

(2) 10 uncu madde kapsamında yapılacak kontrol ve denetimler sonucunda tesisin amacı dışında faaliyette bulunduğu ve diğer hata veya noksanlıkların tespit edilmesi halinde, İdarenin de görüşü alınmak suretiyle Bakanlıkça belirlenecek süre içerisinde yatırımcı tarafından bu aykırılık, hata ve noksanlıkların giderilmesi zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda sözleşme, İdarenin talebi üzerine Bakanlık tarafından feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya

hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

(3) İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde; diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazları üzerindeki taşınır nitelikte olanlar hariç tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda, tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adına kullanma izni verilen yatırımcı veya üçüncü kişiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talep edilemez.

Uygulanacak hükümler

MADDE 12 –(1) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu, Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 26/4/2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324), Kıyı Yapı ve Tesislerinde Plânlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 13 – (1) Bu Tebliğ yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.