

**MİLLİ EMLAK GENEL TEBLİĞİ <sup>(4)</sup>**  
**(SIRA NO: 324)**

**I. GİRİŞ**

(1) Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi görev ve yetkisi, 13/12/1983 tarihli ve 178 sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesinin (b) bendine göre Maliye Bakanlığına ait olup, bu işlemler; 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesine ve 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 178 sayılı KHK'nin 543 sayılı KHK ile yeniden düzenlenen 13 üncü maddesine dayanılarak Maliye Bakanlığınca hazırlanan ve 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yürütülmektedir.

(2) Hazine taşınmazları üzerinde ön izin ve kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesis edilmesi işlemleri aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre yürütülecektir.

**II. GENEL ESASLAR**

**1. Tanımlar <sup>(1)</sup>**

- (1) Bu Genel 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: Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri,
- ç) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)<sup>(5)</sup>** Hayvancılık: Yatırımcılar tarafından projeye dayalı hayvancılık faaliyeti kapsamında küçükbaş, büyükbaş veya kanatlı hayvan (tavuk) türlerinin beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi amacıyla yapılacak yatırımı,
- d) Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz: Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazları,
- e) Hazine taşınmazı: Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerleri,
- f) İdare: Merkezde Maliye Bakanlığını (Millî Emlak Genel Müdürlüğü); illerde defterdarlığı (millî emlak dairesi başkanlığı veya millî emlak müdürlüğü) ve ilçelerde malmüdürlüğünü,
- g) 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,
- ğ) Jeotermal seracılık: Örtüaltı ısıtmasında yer kabuğunun derinliklerindeki ısının oluşturduğu, sıcaklığı sürekli olarak bölgesel atmosferin ortalama sıcaklığının üzerinde olan su, buhar ve gazların (jeotermal kaynak) kullanıldığı seracılık yöntemini,
- h) Kanun: 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununu,
- ı) Kullanma izni: Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine İdarece verilen izni,
- i) Organik tarım: Toprak, su, bitki, hayvan ve doğal kaynaklar kullanılarak organik ürün veya girdi üretilmesi ya da yetiştirilmesi, üretim ve yetiştiricilikle birlikte doğal alan ve kaynaklardan ürün toplanması, hasat, kesim, işleme, tasnif, paketleme, pazarlama ve depolama yatırımlarını,
- j) Organize hayvancılık: Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, **(Değişik ibare:RG-27/5/2014-29012)** küçükbaş, büyükbaş veya kanatlı hayvan (tavuk) türlerinin beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi ve diğer her türlü faaliyetler ile ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla yapılacak yatırımı,
- k) Ön izin: İrtifak hakkı tesis edilmeden 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 İdarece verilen izni,

l) Sözleşme: İdare ile müşteri arasında düzenlenen ve imzalanan anlaşmayı,

m) **(Ek:RG-10/4/2011-27901)** <sup>(1)</sup> Su ürünleri yetiştiriciliği: Yatırımcılar tarafından; projeye dayalı olarak balık, kabuklular, yumuşakçalar, eklem bacaklılar, kafadan bacaklılar ve su bitki türlerinin üretilmesi, yetiştirilmesi, beslenmesi, geliştirilmesi, işlenmesi ve bunlardan elde edilen ürünlerin ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla yapılacak yatırımı,

n) Şartname: Yapılacak işlerin genel, özel, teknik ve idarî usul ve esaslarını gösteren belge veya belgeleri,

o) Teknolojik seracılık: Bitkilerin ideal yaşama, beslenme ve gelişme ortamının (ışık, nem, ısı, hava, sulama, gübreleme vs.) sağlanmasına ve kontrol altında tutulmasına elverişli sera yapıları ile yetiştirme tekniklerinin kullanıldığı seracılık yöntemini,

ö) Uygulama projesi: Taşınmazın 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,

p) Yatırımcı: Hazine taşınmazları üzerinde yatırım yapacak gerçek veya tüzel kişiyi,

r) Yönetmelik: Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliği, ifade eder.

## **2. Bedel tespiti**

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Hazine taşınmazları üzerinde verilecek kullanma izni ve tesis edilecek irtifak haklarında bedel tespiti, Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince oluşturulan komisyonca Kanunun 9 uncu ve Yönetmeliğin 12 nci maddeleri ile diğer ilgili mevzuatta yer alan bedel tespit ve takdirine ilişkin hükümlere göre yapılacaktır.

(2) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere rayiç bedel esas alınarak tespit ve takdir edilecektir. **(Ek cümle:RG-1/2/2012-28191)** Geçit hakkı bedeli; geçit hakkının toplam süresi için **(Değişik ibare:RG-27/5/2014-29012)** otuz yılı geçmemek kaydıyla bir defaya mahsus veya yıllık olarak alınmak üzere iki ayrı şekilde tespit edilecektir.

(3) **(Ek:RG-27/5/2014-29012)** <sup>(6)</sup> 27/12/2012 tarihli ve 28510 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sabit ve Mobil Haberleşme Altyapısı veya Şebekelerinde Kullanılan Her Türü Kablo ve Benzeri Gerecin Taşınmazlardan Geçirilmesine İlişkin Yönetmelik uyarınca Hazine taşınmazları üzerinde tesis edilecek olan mecra irtifak haklarında irtifak hakkı bedeli adı geçen Yönetmelik hükümlerine göre belirlenecektir.

(4) Deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden bir kaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması hâlinde, deniz yüzeyinin kullanma izni metrekare birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni veya irtifak hakkı beher metrekare bedelinin yüzde onu esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

(5) **(Ek:RG-19/11/2016-29893)** <sup>(9)</sup> 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değeri toplamının binde beşi, endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ise ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değeri toplamının binde biri esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

(6) **(Ek:RG-19/11/2016-29893)** <sup>(9)</sup> Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakları ile verilecek kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin binde biri esas alınmak suretiyle belirlenecektir.

(7) İlk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi ekspertiz şirketleri ile Bakanlık merkez denetim elemanlarına tespit

ettirilebilir. Bu şekilde tespit ettirilen bedel, komisyonca ayrıca karar alınmasına gerek olmaksızın tahmin edilen bedel olarak dikkate alınacaktır.

(8) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Bedel tespiti yapılırken, Yönetmelik eki "Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu (Ek 17)" kullanılacak ve bu raporda; taşınmazın üzerinde varsa muhdesatın dikkate alınıp alınmadığı, fiili kullanım olup olmadığı ve bedelin hesaplanma şekli gibi hususlara açıkça yer verilecektir.

(9) İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacağından, bu taşınmazlar hakkında kıymet takdiri yapılmayacaktır.

### **3. Şartnameler**

(1) Kullanma izni ihaleleri için Yönetmelik ekinde yer alan "Kullanma İzni Şartnamesi (Ek-15)", irtifak hakkı ihaleleri için ise Yönetmelik ekinde yer alan "İrtifak Hakkı Şartnamesi (Ek-13)" hazırlanacaktır. Taşınmazın niteliği dikkate alınarak şartnameye ayrıca ilave edilmesi istenilen şartlar ise "Özel Şartlar" bölümünde gösterilecektir.

### **4. Geçici teminat**

(1) Kullanma izni ve irtifak hakkı ihalelerinde geçici teminat miktarının belirlenmesinde 4706 sayılı Kanun hükümlerine göre belirlenen üst sınır esas alınacaktır.

(2) Geçici teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Mevduat veya katılım bankalarının verecekleri süresiz teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (nominal bedele faiz dâhil edilerek ihraç edilmiş ise, bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır),

(3) Mevduat veya katılım bankalarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatlar müşteriler tarafından ihaleden önce ilgili muhasebe birimine yatırılacak, teminat mektupları ise ihale komisyonuna verilecektir. Üzerlerine ihale yapılan isteklilere ait teminat mektupları ihaleden sonra ilgili muhasebe birimine teslim edilecektir. Üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları iade edilecektir.

(4) Teminat mektuplarının Yönetmeliğin 26 ncı maddesinde öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı komisyonca incelenecek, mevzuata aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları kabul edilmeyecektir. Üzerinde suç unsuru tespit edilen teminat mektupları, gerekli kovuşturma yapılması için Bakanlığa intikal ettirilecektir.

(5) 4706 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasınca belirlenen konvertibl dövizin, sadece taşınmaz satış ihalelerinde ve dışarıda yerleşik kişiler ile geçimini yurt dışında temin eden Türk vatandaşlarından teminat olarak alınabileceği belirtildiğinden; kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinde konvertibl döviz teminat olarak kabul edilmeyecektir.

### **5. Bedel artış oranları**

(1) İkinci ve müteakip yıllar ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, cari yıl bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanacaktır.

### **6. Bakanlığa gönderilecek bilgi ve belgeler**

(1) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Bakanlığın izni ile sonuçlandırılması gereken kullanma izni ve irtifak hakkı taleplerinde bu Genel Tebliğ eki "İrtifak Hakkı/Kullanma İzni İşlemi Bilgi Formu (Ek-1)" Valilik (Defterdarlık) görüşü ile birlikte Bakanlığa gönderilecektir. İrtifak hakkı talep edilen arazi vasfındaki taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan yapı ve tesislerin, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygunluğuna ilişkin Tarım İl Müdürlüğünün yazısı eklenecektir. Ayrıca, yatırımcılar tarafından; projeye dayalı organize hayvancılık, teknolojik veya jeotermal seracılık, organik tarım ile su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları amacıyla talepte bulunmuş ise, taşınmazın talep doğrultusunda kullanılmaya uygun olup olmadığına ilişkin Tarım İl Müdürlüğü ile diğer ilgili kamu idarelerinin yazısı eklenecektir.

## 7. Orman, mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler

(1) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrasında; ormanlık alanlar üzerinde savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve katı atık bertaraf tesisleri, sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlık, Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** Orman ve Su İşleri Bakanlığınca bedeli karşılığında izin verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

(2) Bu taşınmazlar hakkında **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** Orman ve Su İşleri Bakanlığınca kesin izin verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun görülerek Bakanlığa bildirilmesi halinde, kesin izin şartları esas alınarak kesin izin verilen lehine 6831 sayılı Orman Kanununun 115 inci maddesi gereğince irtifak hakkı tesis edilecektir.

(3) Mera, yaylak ve kışlak ile kamuya ait otlak ve çayır vasıflı taşınmazlar üzerinde, 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun 14 üncü maddesinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde; talep konusu taşınmazın vasfının değiştirilerek Hazine adına tescili sağlanmadan İdarece her hangi bir işlem yapılmayacaktır.

## 8. İhale usulü

(1) Kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri bu Genel Tebliğde yer alan istisnalar dışında, Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılacaktır.

(2) Ancak,

a) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca ilgili mevzuatı gereğince verilen lisansa istinaden bu Kurumca uygun görülen taşınmazların üzerinde yatırım yapacak yatırımcılara,

b) 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre özelleştirme kapsam ve programına alınan kurum ve kuruluşlara,

c) Projeye dayalı organize hayvancılık yatırımlarında toplam proje maliyet bedelinin **(Değişik ibare:RG-8/2/2011-27840)** en az yirmi milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

ç) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Teknolojik veya jeotermal seracılık, organik tarım ve su ürünleri yetiştiriciliği yatırımlarında en az on milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az on kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

d) Kıyı yatırımlarında en az yüzelli milyon ABD Doları karşılığı TL tutarında yatırım yapmayı ve yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az ikiyüzelli kişiye on yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden yatırımcıya,

e) Yatırımcı tarafından; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, **(Ek ibare:RG-1/2/2012-28191)** (liman, yat limanı ve kruvaziyer limanı yatırımları hariç olmak üzere) talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Bakanlıkça kiralanan veya kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilmiş olan Hazine taşınmazı bulunması; bu alanların yapımı talep edilen kıyı tesisi ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,

f) **(Ek:RG-19/11/2016-29893)<sup>(10)</sup>** 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) hükümleri uyarınca yatırım yapacak yatırımcılar ile endüstri bölgelerinde stratejik yatırım yapacak yatırımcılara,

g) **(Ek:RG-19/11/2016-29893)<sup>(10)</sup>** Yurtiçi özgün geliştirme ve ileri teknoloji gerektiren savunma, havacılık ve uzay sanayii alanlarında faaliyet gösteren ve Savunma Sanayii Müsteşarlığınca bildirilen yatırımcılara,

ğ) Kamu yararına çalışan derneklere ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına, kanunla kurulmuş kurum ve kuruluşlar ile kamu kurumu niteliğindeki

meslek kuruluşlarına, kendi kuruluş kanunlarında, tüzük ve senetlerinde yer alan asli faaliyetlerinde belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere,

h) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanun değişik 54 üncü maddesi kapsamındaki kuruluşlara, ilk yıl için emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde biri tutarındaki bedel üzerinden kuruluş amaçlarında kullanılmak üzere,

Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek veya irtifak hakkı tesis edilebilecektir. **(Ek cümle:RG-18/12/2010-27789)** Yatırımcılar tarafından, bu fıkranın (c), (ç) ve (d) bentlerinden yararlanabilmek için; taahhüt ettikleri yatırımın en az yüzde otuzunu karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olduklarının ve yatırımın finansmanını ne şekilde yapacaklarının belgelendirilmesi, fizibilite raporu ile finansman tablosunun İdareye teslim edilmesi zorunludur.

(3) İkinci fıkrada belirtilen koşulları taşıyan birden fazla istekli olması halinde ise; bu istekliler arasında Kanunun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

(4) Ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmayacaktır.

#### **9. Yetki (Mülga:RG-24/3/2010-27531)**

#### **10. İhale onayı**

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Kullanma izni veya irtifak hakkına ilişkin ihale komisyonu kararları Kanunun 31 inci maddesi gereğince onbeş işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. Yılı merkezi yönetim bütçe kanununa ekli (İ) Cetvelinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 76 ncı maddesi için tespit edilen parasal limitlere kadar olan ihaleler, illerde defterdarın veya yetki devredilen hallerde milli emlak dairesi başkanının, diğer ilçelerde kaymakamın, bu parasal limiti aşan ihaleler ise Bakanlığın onay veya iptal kararları ile kesinleşecektir.

(2) İhalelerin onaya sunulmasına ilişkin yazılar ihale tutanağı da eklenmek suretiyle, valiliklerce (defterdarlık) veya kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa faks yoluyla bildirilecektir. Bu yazılarda;

- a) Taşınmazın numarası, mahalle veya köyü, mevkii, pafta, ada ve parsel numaraları veya tarihi, cilt, sayfa ve sıra numaraları, cinsi, yüzölçümü, varsa sokak adı ve kapı numarası, paylı ise Hazine payı,
- b) Taşınmazın tahmin edilen bedeli ile teklif edilen bedellerin en yükseği,
- c) İhale tarihi, ihaleye kaç kişinin katıldığı ve ihalenin kime yapıldığı, belirtilecektir.

(3) Ayrıca, kaymakamlıklarca doğrudan Bakanlığa yazılan yazılar bilgi için dağıtımlı olarak valiliklere (defterdarlık) de gönderilecektir.

#### **11. Kesin teminat**

(1) Müşterinin taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce bir yıllık kullanma izni ve irtifak hakkı bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınacaktır.

(2) Müşterinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulacak ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(3) Geçici teminat olarak kabul edilen değerler kesin teminat olarak da verilebilecektir. Verilen kesin teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilecektir.

(4) Sözleşmenin yapılmasından sonra geçici teminat iade edilecektir.

#### **12. Sözleşme düzenlenmesi ve yer teslimi**

(1) Müşteri, onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren onbeş gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek;

- a) Ön izin verilmesi gereken hallerde ön izin için Yönetmelik eki "Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12)",
- b) İrtifak hakkı için Yönetmelik eki "İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-14)",
- c) Kullanma izni için Yönetmelik eki "Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-16)",
- ç) Mecra irtifak hakkı için bu Genel Tebliğ eki "Mecra İrtifak Hakkı Sözleşmesi (Ek-3)",
- d) Mecra kullanma izni için bu Genel Tebliğ eki "Mecra Kullanma İzni Sözleşmesi (Ek-4)",
- e) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)** Geçit hakkı için bu Genel Tebliğ eki "Geçit Hakkı Sözleşmesi (Ek-5)",



düzenleyerek İdareye vermek zorundadır. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri notere tasdik ettirilecektir.

(2) Ancak, irtifak hakkı sözleşmeleri ile kamu idareleriyle yapılacak kullanma izni sözleşmeleri için noter tasdiki aranmayacaktır.

(3) İrtifak hakkı sözleşmeleri, İdareye teslim tarihinden itibaren bir ay içerisinde tapuya tescil edilecektir.

(4) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulacak ve varsa geçici teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(5) Noterlikçe tescil edilen sözleşmenin İdareye tesliminden veya irtifak hakkının tapuya tescilinden itibaren onbeş gün içerisinde İdare taşınmazı müşteriye mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa uygun olarak teslim edecektir. Tutanakta; taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilecek, teslim tutanağı ilgili memur ve hak sahibi tarafından imzalanacaktır.

(6) Noterce tasdik edilmiş ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri ile irtifak hakkına ilişkin olarak tapuda düzenlenen resmi senedin bir örneği onbeş gün içerisinde Bakanlığa gönderilecektir.

#### **A. Ön izin verilmesi** <sup>(2)</sup>

(1) Kullanma izni veya irtifak hakkı ihalelerinin onayını müteakip gerekmesi halinde, fiili kullanım olmaksızın taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması ve ilgili kamu idarelerinden gerekli izin ve ruhsatların alınması amacıyla, üzerinde ihale kalan yatırımcıya Yönetmelik eki "Ön İzin Sözleşmesi (Ek-12)" düzenlenmek suretiyle bir yıl süreli ön izin verilecektir.

(2) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)**<sup>(2)</sup> Tarım ve hayvancılık amaçlı yatırımlar için verilen ön izinlerde; Hazine taşınmazının belediye ve belediye mücavir alan sınırları dışında yer alması, üst ölçekli planlarının bulunmaması ve yapılacak yatırım için imar planı yaptırılmasının zorunlu olmadığı ilgili kamu idarelerince bildirilmesi halinde, ön izin döneminde imar planı yaptırılmayacak, uygulama projelerinin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının ilgili taşra teşkilatı ile Valilikçe (Özel İdare Müdürlüğü) onaylanmasını müteakip ruhsat işlemleri 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılacaktır.

(3) Ön izin verilmesi gereken hallerde, ayrıca **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** bedel tespiti yapılmayacak, ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucu oluşacak bedelin yüzde yirmisi olarak belirlenecektir. Ancak, ön izin verilecek alanda hak sahibinin fiili kullanımının olması halinde ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedeli olarak belirlenecektir.

(4) Ön izin süresi gerekli hâllerde bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez. Sürenin uzatılması halinde ikinci ve müteakip yıl ön izin bedelleri, yeniden **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** bedel tespiti yoluna gidilmeden bir önceki yıl ön izin bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE - bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle belirlenecektir.

(5) **(Mülga birinci cümle:RG-24/3/2010-27531)** ... Uzatılan dönem için yeniden sözleşme yapılmayacaktır.

#### **B. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi halinde kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin düzenlenmesi**

(1) Ön izin verilen yatırımcılar tarafından ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilerek, kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, valiliklerce (defterdarlık);

- a) İmar planları veya değişikliklerinin sözleşme amacı doğrultusunda yaptırıldığı,
- b) İmar planlarının ilgili kamu idaresine onaylatıldığı,
- c) Bu planlara uygun olarak imar uygulamasının yapıldığı,
- ç) Uygulama projelerinin imar planına uygun olarak hazırlandığı ve ilgili kamu idarelerine onaylatıldığı,
- d) İlgili kamu idarelerinden alınması gerekli diğer izinlerin alındığı,
- e) Ön izin sözleşmelerinde belirtilen diğer hususların yerine getirildiğinin,

tespiti halinde; Yönetmelik eki "İrtifak Hakkı Sözleşmesinin (Ek-14)" veya "Kullanma İzni Sözleşmesinin (Ek-16)" düzenlenmesi suretiyle Bakanlıktan izin alınmaksızın irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

### **13. İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi**

(1) (Değişik:RG-1/2/2012-28191) 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu, 26/6/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu, 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu (Endüstri Bölgeleri Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve özel kanunlarında süre belirtilenler hariç Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni ve irtifak hakkı süresi en fazla otuz yıl olarak uygulanır. Ancak, daha önce kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlarla proje bütünlüğü taşıyan taşınmazlar üzerinde daha önce verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkının kalan süresi kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir. Üzerindeki binalarda esaslı onarım gerektirmeyen veya üzerinde sabit tesis yapılmamakla birlikte taşınmazın değeri (binalarda bina bedeli hariç) kadar yatırım ve onarım yapılacak ve idarece uygun görülecek yatırımlar için ise yirmi yıla kadar kullanma izni verilir veya irtifak hakkı tesis edilir.

(2) İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde; irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin talebi üzerine irtifak hakkı 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 eklenecektir.

### **14. Bedellerin tahsili**

#### **A. (Değişik:RG-27/5/2014-29012) Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri**

(1) İlk yıl ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri, ihalenin onaylanıp müşteriye tebliğinden itibaren onbeş gün içinde, müteakip yıl bedelleri ise, ön izin ve kullanma izni için sözleşmelerin düzenlenme tarihleri, irtifak hakkı için ise tapuya tescil tarihi esas alınarak her yıl aynı tarihte peşin olarak ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(2) Ön izin verilmeyen hallerde ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli ihale bedelidir. Ön izin verilen hâllerde ise ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli; ihale bedelinin kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilinceye kadar (dört yılı geçmemek üzere) geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılması suretiyle tespit edilecek bedeldir. Ancak, ön izin dönemi içerisinde irtifak hakkına veya kullanma iznine konu taşınmazın yüzölçümünde bir değişiklik meydana gelmesi halinde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedellerinin belirlenmesinde, eksilen veya artan yüzölçümüne göre oransal olarak eksiltme veya arttırma yapılarak işlem tesis edilecektir.

(3) Bu maddenin ikinci fıkrası uyarınca tespit edilen ilk yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedel yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun kullanımı mümkün yapı, tesis ve benzeri muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır.

(4) Tarım veya organize hayvancılık/hayvancılık yapılmak üzere kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların kullanma izni veya irtifak hakkı bedelleri; ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle, sonraki yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni veya irtifak hakkı amacına uygun

kullanımı mümkün yapı, tesis vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacak ve sözleşme gereğince alınması gereken bedelin yüzde ellisinin tahsiline devam edilecektir.

(5) Bu maddenin üçüncü ve dördüncü fıkralarında belirtilen yüzde yetmiş oranındaki indirim ön izin döneminde dikkate alınmayacak, irtifak hakkı veya kullanma izni tesis edildikten sonra uygulanacaktır.

(6) 8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtırılması Hakkında Kanun, 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 4691 sayılı Kanun ile 5346 sayılı Kanun gibi özel düzenlemeler gereği verilen kullanma izni veya tesis edilen irtifak hakkı bedellerinde Yönetmelik hükümlerine göre herhangi bir indirim uygulanmayacaktır.

(7) Vadesinde ödenmeyen bedellere, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanacaktır.

(8) İlgili kanunları gereğince bedeli yatırımcı tarafından ödenerek kamulaştırılan ve Hazine adına tescil edilen taşınmazların üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

#### **B. Hasılat payları**

(1) Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin işletmeye geçmesinden itibaren alınacak hasılat paylarına ilişkin işlemler Yönetmeliğin 79 uncu maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre yürütülecektir.

(2) Buna göre,

a) Kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınacaktır. **(Değişik cümle:RG-27/5/2014-29012)** Ancak, 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun kapsamında kalanlar hariç enerji, tarım ve hayvancılık ile sanayi, tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanacaktır.

b) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları, vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak hakları ile 3996 sayılı Kanun, 10/5/2005 tarihli ve 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödemek suretiyle kamulaştırılarak Hazine adına tescil edilen veya tapudan terkin edilen taşınmazlar üzerinde ilgilileri lehine tesis edilecek irtifak hakları veya verilecek kullanma izinleri ile mecra ve geçit hakkı amaçlı verilen irtifak hakkı ve kullanma izinlerinden hasılat payı alınmayacaktır.

(3) Hak lehdarı ile varsa alt kiracıların yıllık hasılatını gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tabloları, 1/6/1989 tarihli 3568 sayılı Serbest Muhasebeci Malî Müşavirlik ve Yeminli Malî Müşavirlik Kanununa göre yeminli malî müşavirlere tasdik ettirilerek bir örneği İdareye verilecektir. Ödenmesi gereken hasılat payları her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(4) Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kira üzerinden, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden *sözleşmesinde belirtilen oranda* pay alınacaktır. Hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan kira sözleşmesinin bir örneği İdareye verilecektir. Kira payları, hak lehtarı ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye göre kira bedellerinin hak lehtarına ödenmesi gereken ayı takip eden ayın yirminci günü mesai saati bitimine kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınacaktır.<sup>7</sup>



(5) Yıllık hasılatın tespitinde; 26/12/1992 tarihli ve 21447 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 Sıra No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğinde yer alan "60. Brüt Satışlar" tanımı esas alınacaktır.

(6) Hak lehdarı yatırımcılar tarafından, hakka konu taşınmazların veya üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin baz istasyonu, bankamatik vb. amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve sözleşmelerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehdarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmibeşi oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri vs. hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedeli üzerinden yüzde yirmibeş oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır.<sup>7,8</sup>

(7) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** İrtifak hakkı ve kullanma izni verilen alanda; proje kapsamında özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde mümkünse hasılat payı ayrı ayrı hesaplanacak, değilse tüm tesisin işletilmesinden elde edilecek hasılatın toplam alana bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan yıllık metrekare birim hasılat miktarının, irtifak hakkı ve kullanma iznine konu alana oranlanması suretiyle tespit edilecek olan bedel üzerinden hasılat payı alınacaktır.

(8) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** Vadesinde ödenmeyen hasılat paylarına 6183 sayılı Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanacaktır.

#### **15. Sözleşme devri**

(1) Bakanlıkça adlarına kullanma izni verilen veya lehlerine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılar tarafından kullanma izninin veya irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa İdareye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlerine aykırılıkların İdarece verilen süre içerisinde giderilmesi ve bu yatırımcılar tarafından kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı İdare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, buna ilişkin belge aslının İdareye ibraz edilmesi ve İdarece hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla, kullanma izninin ve irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilmesine Bakanlıkça izin verilebilecektir.

#### **(2) (Mülga:RG-24/3/2010-27531)**

(3) Hak lehdarının şirket olması halinde; kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilecektir.

(4) Ön izin sözleşmeleri devredilmeyecek ve ortak alınmayacaktır.

#### **16. Sözleşmenin sona ermesi ve feshi**

##### **A. Ön izin sözleşmesi**

(1) Ön izin sözleşmesi sürenin bitimiyle sona erer. Ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağına anlaşılması hâlinde, İdareye yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilecek ve kesin teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilecektir.

(2) Ön izin süresi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle irtifak hakkı tesis edilememesi veya kullanma izni verilememesi hâlinde, kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecektir.

(3) Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi hâlinde, İdarece sözleşme feshedilerek kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecek ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmeyecektir.

##### **B. İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi**

(1) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmeleri, sürenin bitimiyle sona erer.

(2) Adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen tarafından talep edilmesi hâlinde de sözleşme feshedilecek ve irtifak hakkı karşılıklı olarak rızaen tapudan terkin edilecektir.

(3) Kanununun 62 nci maddesi ile Yönetmeliğin 52 ve 80 inci maddeleri gereğince; irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi hükümlerine aykırı davranıldığı için İdarece tespit edilmesi halinde, en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarla rağmen aykırılığın devam ettiğinin tespiti durumunda, sözleşme İdarece feshedilecek ve irtifak hakkının öncelikle rızaen tapudan terkinin hak lehtarından talep edilecek, rızaen terkin sağlanamaması halinde bu amaçla yargı yoluna başvurulacaktır.

(4) İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde kesin teminat Hazineye gelir kaydedilecektir. **(Değişik cümle:RG-1/2/2012-28191)** Ayrıca izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedeli tutarında tazminat alınacaktır.

(5) İrtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi hâlinde; özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal edecek ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcı veya üçüncü kişiler tarafından ileri sürülen hak ve tazminat talepleri kabul edilmeyecektir.

(6) Ön izin, kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin feshi işlemleri Bakanlıkça yapılacaktır.

### **17. İhaleden yasaklama**

(1) **(Değişik:RG-1/2/2012-28191)** a) 2886 sayılı Kanununun 83 üncü maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 90 ıncı maddesinde belirtilen fiil veya davranışlarda buldukları anlaşılan isteklilerin, Bakanlığımız dahil bütün kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle,

b) Üzerine ihale yapıldığı halde usulüne göre sözleşme yapmayan isteklilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelere katılmaktan bir yıl süreyle,

c) Üzerine ihale yapıldığı, ihalesi ita amirince onaylandığı ve İdarece kendisine süresi içerisinde sözleşme yapması konusunda yapılan tebligatı postadaki gecikmeden dolayı yedi gün geçtikten sonra alması sebebiyle süresi içerisinde sözleşmeyi imzalayamayan ancak, tebligatı aldığı tarihten itibaren en geç on beş gün içerisinde sözleşme imzalamak için İdareye başvuran isteklilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelere katılmaktan iki ay süreyle,

ç) Sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçenler ile mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen müşterilerin sadece Bakanlığımızca yapılan bütün ihalelerden altı ay süreyle,

yasaklanmaları yönünde karar alınacaktır. Ayrıca; hakkında yasaklama kararı alınacak olan istekli veya müşterilerin kamu kurum ve kuruluşu olması halinde, bunlar hakkındaki yasaklama sürelerinin, yukarıda (a) bendinde belirtilenin tamamı, (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilenlerin ise yarısı olarak uygulanacaktır.

(2) Yukarıda belirtilen durumlarda, tespit tarihinden (sözleşmenin feshini gerektiren durumlarda sözleşmenin feshi tarihinden) itibaren bir ay içerisinde Bakanlığın 2005/14 Sıra Sayılı Genelge eki form doldurularak Bakanlığa gönderilecektir.

### **III. ÖZELLİK ARZ EDEN İŞLEMLER**

#### **1. Kültür ve turizm yatırımları (Başlığıyla birlikte değişik:RG-1/2/2012-28191)**

(1) Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına yapılan kesin tahsislere dayanılarak, yatırımcılara irtifak hakkı tesis edilmesi ile bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ve 21/7/2006 tarihli ve 26235 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

(2) 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, ormanlık alanlar üzerinde, turizm yatırımı yapılmak üzere Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yatırımcılara verilen turizm amaçlı kesin izinlere dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 15/9/2011 tarihli ve 28055 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Orman Kanununun 17 ve 18 inci Maddelerinin Uygulama Yönetmeliği

hükümleri ile bunlara ilave olarak milli park olarak ilan edilen alanlarda 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve ilgili mevzuatı uygulanacaktır.

(3) Hazine taşınmazlarının üzerinde kültürel amaçlarda kullanılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığınca yatırımcılar adına verilen kullandırma kararlarına dayanılarak yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve bunlarla ilgili diğer iş ve işlemler hakkında ise 14/7/2004 tarihli ve 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ile 20/10/2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

## **2. Yap-işlet-devret modeli çerçevesinde yapılacak yatırımlar**

(1) 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun hükümlerine göre, Yüksek Planlama Kurulunca yetki verilen hizmetin asli sahibi kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenen yatırımcıya; yap-işlet-devret sözleşmelerinde yatırım ve işletme dönemleri için belirtilen bedel karşılığında, böyle bir bedelin belirtilmemiş olması halinde ise Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden sözleşmelerinde belirtilen süre kadar kullanma izni verilecek veya lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

(2) Sözleşmelerinde hasılat payına ilişkin bir düzenleme olmaması halinde, bu Genel Tebliğin ikinci kısmının 14 numaralı bölümünün (B) alt bölümüne göre işlem yapılacaktır.

(3) **(Ek:RG-10/10/2012-28437)** 3996 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi gereğince ve bu maddenin yürürlüğe girdiği 25/2/2011 tarihinden sonra; 3996 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili olmak üzere görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar ile bedeli idare tarafından ödenmek suretiyle kamulaştırılarak tapuda İdare veya Hazine adına tescil ya da tapudan terkin edilen taşınmazlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan diğer yerler için kullanım bedeli ve hasılat payı alınmaz.

## **3. 4046 sayılı Kanun kapsamındaki işlemler**

(1) 4046 sayılı Kanunun 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (e) alt bendinde yer alan hükmü uyarınca;

a) Anayasanın 43, 168 ve 169 uncu maddeleri hükümleri saklı kalmak kaydıyla; özelleştirme kapsam ve programında bulunan ve yüzde elliden fazla kamu payı olan kuruluşların kullanımında bulunan Hazine taşınmazları üzerinde Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, Hazine taşınmazlarının fiili ve hukuki durumları araştırılarak herhangi bir engelin bulunmaması ve gerekli hallerde ilgili kamu idarelerinden görüş alınmak suretiyle bedelsiz kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

b) Özelleştirme işleminin gerçekleştirilmesinden sonra kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin devredilmesi gereken hallerde irtifak hakkı veya kullanma izni, özelleştirme ihalesine ilişkin şartname veya sözleşmede belirtilen koşullarla müşteriye bedelsiz olarak devredilecektir. Ancak, şartname veya sözleşmede aksine hüküm var ise, bu hükme göre işlem yapılacaktır.

c) Özelleştirme kapsam ve programında olup sermayelerindeki kamu payı yüzde ellinin altında olan kuruluşların irtifak hakkı ve kullanma izni talepleri ile özelleştirilen kuruluşları veya işletme haklarını devralan gerçek veya tüzel kişilerin ilave alanlar için irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi talepleri bedeli karşılığında genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

ç) Özelleştirme programına alınan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazine taşınmazları üzerinde bedelsiz kullanma izni verilirken veya irtifak hakkı tesis edilirken, kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmelerine; bu kuruluşların özelleştirme kapsam ve programından çıkarılması durumunda kullanma izni veya irtifak hakkının bedelliye çevrileceğine, kabul edilmemesi durumunda ise iptal edileceğine ilişkin hüküm konulacaktır.

## **4. Enerji yatırımları <sup>(3)</sup>**

(1) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19 uncu maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan hüküm uyarınca;

a) Elektrik piyasasında kamu tüzel kişiliğini haiz ön lisans veya lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri için gerekli olan Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi hâlinde, lisans sahibi adına, lisansın sona

ereceği tarihe kadar irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir. Bu amaçla tesis edilecek irtifak hakkı ve verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

b) Ancak, (a) bendinde belirtilen kuruluşların yürüttükleri hizmetlerin özelleştirilmesi halinde, işletme hakkını devralan yatırımcı tarafından devir tarihinden itibaren yapılacak ilave yatırımlar için ihtiyaç duyulacak Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, işletme hakkı sahibi lehine işletme hakkının süresiyle sınırlı olmak üzere kullanma izni veya irtifak hakkı tesisi talepleri bedeli karşılığında genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

c) 6446 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından ön lisans veya lisans verilen ve irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi uygun görülen taşınmazlar üzerinde diğer yatırımcılara ön lisans veya lisansın sona ereceği tarihe kadar, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

ç) 6446 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, enerji yatırımları için Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından ön lisans verilen yatırımcılar lehine, Kurumun uygun görüşüne istinaden, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden yapılacak kullanma izni veya irtifak hakkı ihalesini müteakip, Kurumca bildirilen süre kadar bedeli karşılığında ön izin verilecektir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun görüşleri doğrultusunda, ön izin süresi otuz altı ayı geçmemek üzere uzatılabilir. Adı geçen Kurumun görüşüne istinaden ön lisans lisansa dönüştürülen yatırımcı lehine lisansın sona ereceği tarihe kadar irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

(2) 5346 sayılı Kanununun 8 inci maddesinde yer alan hüküm uyarınca; **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde hidrolik, rüzgâr, güneş, jeotermal, biyokütle, biyogaz, dalga, akıntı enerjisi ve gel-git gibi fosil olmayan enerji kaynakları kullanılarak elektrik enerjisi üretim tesisi kurulması veya bu tesislere bağlantı sağlayan ulaşım yolları ile şebeke bağlantı noktasına kadarki enerji nakil hattının kurulması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

a) Yenilenebilir enerji üretimine yönelik kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından verilen lisans esas alınarak lisans süresince ve bedeli karşılığında gerçekleştirilecektir.

b) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** Bu tesislerin 31/12/2020 tarihine kadar devreye alınması kaydıyla, yenilenebilir enerji üretim tesisleri kurulması amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde bedeller, on yıl süreyle sözleşmesi gereği tahsil edilmesi gereken bedele yüzde seksenbeş oranında indirim uygulanarak tahsil edilecektir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından verilen üretim lisansının tarihi, on yıllık sürenin başlangıcı olarak kabul edilerek indirim yapılacak süre hesaplanacak ve irtifak hakkının tapuya tescil edildiği veya kullanma izni sözleşmesinin düzenlendiği tarihten itibaren kalan süre kadar indirim uygulanacaktır.

c) Hidroelektrik üretim tesislerinin rezervuar alanında bulunan Hazinesinin taşınmazları ile bedeli lisans sahibi tarafından ödenerek kamulaştırılan ve tapuda Hazine adına tescil edilen taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakkı veya verilecek kullanma izinlerinden bedel alınmayacaktır.

(3) 4646 sayılı Kanununun 12 inci maddesinin (a) ve (b) bentleri hükümleri uyarınca, **(Değişik ibare:RG-1/2/2012-28191)** Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş üretim lisansına ve bu Kurumun uygun görüşüne istinaden Hazine taşınmazları üzerinde doğal gazın iletimi, dağıtımı, depolanması, pazarlanması amacıyla irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde;

a) Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden boru hatları için kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

b) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** Ancak, BOTAŞ lehine doğalgaz boru hattı geçirilmek amacıyla tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izinlerinin süresi Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca düzenlenmiş lisans süresinin sona ereceği tarih olarak belirlenecek ve irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, boru hattının geçmesi nedeniyle taşınmazın değerinde meydana gelen azalma dikkate alınmak suretiyle hesaplanarak bir defaya mahsus olmak üzere tahsil edilecektir.

(4) **(Ek:RG-1/2/2012-28191)**<sup>(3)</sup> 4/12/2003 tarihli ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 11 nci maddesinin (b) bendi uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu tarafından lisans verilen yatırımcılara lisans süresince ve Kurumca bildirilen taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden kullanma izni verilecek veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

(5) <sup>(3)</sup> 4737 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca endüstri bölgesi ilan edilen alan içinde kalan Hazine taşınmazları üzerinde Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca belirlenen yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel esas alınarak doğrudan yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.

#### **5. Projeye dayalı organize hayvancılık/hayvancılık amacıyla yapılacak yatırımlar (Değişik başlık:RG-27/5/2014-29012)**

(1) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** Yatırımcılar tarafından, projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında, küçükbaş, büyükbaş veya kanatlı hayvan (tavuk) türlerinin; beslenmesi, üretilmesi, geliştirilmesi suretiyle ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) **(Değişik:RG-27/5/2014-29012)** Hazine taşınmazları üzerinde projeye dayalı organize hayvancılık faaliyeti kapsamında kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için;

a) Yapılacak yatırımın küçükbaş hayvancılıkta bin adet, büyükbaş hayvancılıkta ikiyüz adet, kanatlı hayvancılıkta; yumurta tavukçuluğunda seksenbin, etlik piliç yetiştiriciliğinde ise yirmibeşbin adet hayvan kapasitesinden az olmaması,

b) Proje bütünlüğü içerisinde, entegre tesislerin kurulacağı alan ile bitişik ve bütünlük sağlayan alanlarda yem bitkisi yetiştiriciliği de yapılacak ise, verilecek arazi miktarının küçükbaş hayvan başına yediyüz metrekare, büyükbaş hayvan başına üçbinbeşyüz metrekare, kanatlı hayvan başına ek tesisler dahil yumurta tavukçuluğunda 0,2 metrekare, et tavukçuluğunda ise 0,1 metrekareden fazla olmaması,

gerekir.

(3) Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylatılacaktır.

#### **6. Teknolojik veya jeotermal seracılık ile organik tarım amaçlı yatırımlar**

(1) Hazine arazilerinin teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımları amacıyla, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından;

a) Ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri yetkili kamu idarelerinin yanı sıra ayrıca Tarım İl Müdürlüğüne onaylatılacaktır.

b) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Teknolojik veya jeotermal seracılık yatırımı yapılacak ise; kurulacak sera işletmesinde TS EN 13031-1 no.lu standart kriterleri aranacaktır. Ayrıca, jeotermal seracılıkta kullanılacak jeotermal suya ilişkin olarak yetkili kamu idaresinden gerekli izinler alınacaktır.

c) **(Değişik:RG-10/4/2011-27901)** Organik tarım yapılacak ise; 1/12/2004 tarihli ve 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile 18/8/2010 tarihli ve 27676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik kapsamında ilgili kamu idareleri ve kuruluşlardan gerekli izinler alınacaktır.

#### **7. Projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği yatırımları (Ek:RG-10/4/2011-27901)**

(1) Deniz ve iç sularda veya bu yerlerden su alarak karadaki tesislerde balık, kabuklular, yumuşakçalar, eklem bacaklılar, kafadan bacaklılar ve su bitki türlerinin üretilmesi, yetiştirilmesi, beslenmesi, geliştirilmesi, işlenmesi ve bunlardan elde edilen ürünlerin ekonomik değere sahip hale getirilmesi amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri genel hükümlere göre değerlendirilecektir.



(2) Ancak, Hazine taşınmazları üzerinde projeye dayalı su ürünleri yetiştiriciliği faaliyetleri kapsamında kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi için;

a) Yapılacak yatırımın balık yetiştiriciliği için 100 ton/yıl, kuluçkahane tesisleri için 10.000.000 adet/yıl ile kabuklu, yumuşakçalar, eklem bacaklılar ve kafadan bacaklılar için 30 ton/yıl'dan az üretim kapasitesinin olmaması gerekmektedir.

b) Üzerinde ihale kalan yatırımcı tarafından; ön izin süresi içerisinde, taşınmaz üzerinde yapılması planlanan yatırıma ilişkin uygulama projeleri hakkında, 22/3/1971 tarihli ve 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ile 29/6/2004 tarihli ve 25507 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Su Ürünleri Yetiştiriciliği Yönetmeliği kapsamında yetkili kamu idarelerinin izninin alınmasının yanı sıra, bu projeler Tarım ve Köyişleri Bakanlığına onaylatılacaktır.

#### **8. Serbest bölgelerde yapılacak yatırımlar (Ek:RG-1/2/2012-28191)**

(1) 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5 inci maddesi uyarınca serbest bölgelerde faaliyette bulunan yatırımcı kullanıcıların talep etmesi halinde, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre takdir edilecek bedel üzerinden irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

#### **9. Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak yatırımlar (Ek:RG-1/2/2012-28191)**

(1) 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanununun 4 üncü maddesi uyarınca Bakanlar Kurulunca belirlenen teknoloji geliştirme bölgeleri içinde yer alan Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisinin veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, doğrudan yönetici şirket lehine ilk beş yılı bedelsiz olarak, devam eden yıllar için yatırım konusu taşınmazın emlak vergi değerinin binde ikisi karşılığında irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecektir.

(2) (Ek:RG-27/5/2014-29012) Teknoloji geliştirme bölgesi ilanı amacıyla başvuru sahipleri tarafından hazırlanacak olan kuruluş başvuru dosyasında yer alan Hazine taşınmazlarına ilişkin alınacak uygun görüş yazısı, teknoloji geliştirme bölgesi ilan edilmesi istenen taşınmazlar üniversiteye tahsisli ise valiliklerce (defterdarlık), tahsisli değilse Bakanlık tarafından verilecektir.

#### **IV. KIYI YATIRIMLARI**

(1) Yatırımcılar tarafından; dolgu, mendirek, rıhtım, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, tersane, liman gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, bu talepler genel hükümlere göre değerlendirilecektir.

(2) İhtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen ve plan notlarında veya işletme izinlerinde üçüncü kişilere de hizmet verilmesi uygun görülen yerlerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde edilen hâsılatın yüzde onbeş oranında pay alınacaktır.

(3) Hâsılatın yüzde onbeş oranında pay alınan yerlerde, üçüncü kişilere ait yüklerin yükleme ve boşaltılması ile gemi konaklaması dışında gelir getirici başka faaliyetlerin de olması halinde, bu faaliyetlerden elde edilen hâsılatın yüzde biri oranında ayrıca pay alınacaktır.

(4) Hasılat payının hesabına esas alınacak ücret, o bölgedeki kamu limanında aynı yükün yükleme veya boşaltılması ile gemilerin konaklaması sırasında alınmakta olan ve Denizcilik Müsteşarlığınca belirlenen ücretin yüzde yetmişbeşinden az olamaz. Her aya ait paylar, takip eden ayın yirminci günü akşamına kadar ilgili muhasebe birimine yatırılacaktır.

(5) Dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılmak amacıyla adına kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen hak sahiplerinin ad, unvan ve adresleri ile yükleme, boşaltma ve gemi konaklatmaya yetkili olup olmadığı hususu bağlı oldukları gümrük idaresi ile liman başkanlığına bildirecektir. İdareyle kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesi

yapmadan tesisleri işletenlerin bu alandaki faaliyetleri, üçüncü kişilere yönelik hizmetler olarak kabul edilecek ve yüzde onbeş pay alınacaktır. Ayrıca, Hazine taşınmazı üzerindeki işgalleri dolayısıyla ecrimisil takibatı yapılacak ve tahliye işlemlerine başlanacaktır.

(6) İlgili defterdarlık veya malmüdürlüğü tarafından; yetki alanları içerisinde yapılan yükleme ve boşaltma işlemleri ile gemi konaklamasına ilişkin bilgiler ilgili gümrük idaresi ve liman başkanlıklarından her ayın yirmisine kadar istenilecek, gelen bilgiler izin sahibinin beyanı ile karşılaştırılacak, beyan edilmeyen gelir saptandığı takdirde genel hükümlere göre gerekli takip ve tahsilat yapılacaktır.

#### **V. GEÇİCİ İŞLEMLER <sup>(4)</sup>**

(1) 14/3/2009 tarihli ve 27169 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin geçici 5 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden önce verilen ve bu tarih itibariyle sözleşmesinde taahhüt edilen;

-Yatırım süresi bitmeyen ve yatırımı da tamamlanmayan,

-Yatırım süresi biten ancak yatırımı henüz tamamlanmadığı için ek yatırım süresi talebi Bakanlık tarafından uygun görülen,

irtifak hakkı ve kullanma izinlerinde hak lehtarının talep etmesi halinde, yatırımın tamamlanma zamanı dikkate alınmaksızın iki yıl süreyle sözleşmelerine göre tespit edilecek bedel yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

(2) Buna göre,

a) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden önce olması halinde; bu dönem bedeli ödeme tarihinden itibaren sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirim uygulanmak suretiyle tahsil edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

b) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihi ile başvurunun yapıldığı tarih arasında bir döneme isabet etmesi ve bu bedelin de ödenmiş olması halinde; ödenen bedelden yüzde elli indirim yapılacak, kalan tutar yatırımcıya iade edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

c) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihi ile başvurunun yapıldığı tarih arasında bir döneme isabet etmesi ve bu bedelin de ödenmemiş olması halinde; ödenmesi gereken bedele indirim uygulanarak bulunacak tutar için gecikme zammı tahakkuk ettirilecek, indirimli bedel gecikme zammı ile birlikte tahsil edilecektir. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

ç) Sözleşmelerinde bedellerin ödeme tarihinin bu Yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği 14/3/2009 tarihinden ve başvuru tarihinden sonra olması halinde; başvurudan sonraki ilk dönem bedeline indirim uygulanacaktır. Bir sonraki yıl bedeli de yine sözleşmesinde belirtilen oranda artırıldıktan sonra yüzde elli indirimli tahsil edilecektir.

d) Bu indirim iki yıl için uygulanacak, sonraki yıllara ilişkin bedellerin ise, sözleşmesinde belirtilen oranda artırılarak tahsiline devam edilecektir.

(3) 14/3/2009 tarihi itibariyle yatırım süresi dolmuş ve yatırım tamamlanmış ise, bu yatırımlara ilişkin indirim talepleri karşılanmayacaktır.

(4) Süre uzatımı dışında kalan indirim uygulamasına ilişkin yukarıda belirtilen işlemler valiliklerce (defterdarlıklar) sonuçlandırılacaktır.

#### **VI. DİĞER İŞLEMLER**

(1) 14/10/2008 tarihli ve 27024 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 319 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca başlanılmış olan idari işlemlere devam edilecektir.

(2) Tereddüt edilen konularda Bakanlıktan görüş alınacaktır.

## VII. YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN GENEL TEBLİĞLER

- 1) 1/6/1990 tarihli ve 19372 sayılı 165 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- 2) 27/9/2002 tarihli ve 34706 sayılı 263 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- 3) 20/8/2005 tarihli ve 25912 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 301 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- 4) 23/6/2006 tarihli ve 26207 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 306 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- 5) 15/2/2007 tarihli ve 26435 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 310 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği,
- 6) 3/5/2007 tarihli ve 26511 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Hazine Arazilerinin Teknolojik veya Jeotermal Seracılık ve Organik Tarım Yatırımlarına Tahsisinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ,  
yürürlükten kaldırılmıştır.  
Tebliğ olunur.

<sup>(1)</sup> 10/4/2011 tarihli ve 27901 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Tebliğ ile bu maddeye (k) bendinden sonra gelmek üzere (l) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(2)</sup> 1/2/2012 tarihli ve 28191 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği’nin (Sıra No: 342) 6 ncı maddesi uyarınca bu bölümün birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci fıkra eklenmiş, diğer fıkralar da buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(3)</sup> 1/2/2012 tarihli ve 28191 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği’nin (Sıra No: 342) 13 üncü maddesi uyarınca bu maddenin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere dördüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkra buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(4)</sup> 24/3/2010 tarihli ve 27531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 327) ile bu Tebliğin **V. GEÇİCİ İŞLEMLER** bölümünün yetki devrine ilişkin kısımları yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>(5)</sup> 27/5/2014 tarihli ve 29012 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sıra No: 363) ile “II. GENEL ESASLAR” başlıklı kısmının “1. Tanımlar” başlıklı bölümünün birinci fıkrasının (c) bendinden sonra gelmek üzere (ç) bendi eklenmiş, diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(6)</sup> 27/5/2014 tarihli ve 29012 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sıra No: 363) ile “II. GENEL ESASLAR” başlıklı kısmının “2. Bedel Tespiti” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere üçüncü fıkra eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(7)</sup> Danıştay Onüçüncü Dairesinin 21/12/2011 tarihli ve E.: 2009/4392, K.: 2011/5917 sayılı Kararı ile bu Tebliğin 14 üncü maddesinin “Hasılat Payları” başlıklı B kısmının dördüncü fıkrasında yer alan “... sözleşmesinde belirtilen oranda...” ibaresi ile altıncı fıkrasında yer alan “... bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmibeşi oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır...” ibaresi iptal edilmiştir.

<sup>(8)</sup> Danıştay Onüçüncü Dairesinin 21/12/2011 tarihli ve E.: 2009/4900, K.: 2011/5918 sayılı Kararı ile bu Tebliğin 14 üncü maddesinin “Hasılat Payları” başlıklı B kısmının altıncı fıkrasında yer alan “... bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmibeşi oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır...” ibaresi ile “...valiliklerce (defterdarlık) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedeli üzerinden yüzde yirmibeş oranında kiracılardan ayrıca pay alınacaktır...” ibaresi iptal edilmiştir.

<sup>(9)</sup> 19/11/2016 tarihli ve 29893 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sıra No: 376) ile II. GENEL ESASLAR” başlıklı kısmının “2. Bedel tespiti” başlıklı bölümünün dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere fıkralar eklenmiş ve diğer fıkralar buna göre teselsül ettirilmiştir.

<sup>(10)</sup> 19/11/2016 tarihli ve 29893 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebliği (Sıra No: 324)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Sıra No: 376) ile “II. GENEL ESASLAR” başlıklı kısmının “8. İhale usulü” başlıklı bölümünün ikinci fıkrasına, (e) bendinden sonra gelmek üzere bentler eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir.

