İRTİFAK HAKKI

İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni verilmesi ile ilgili işlemler Genel Müdürlüğümüz bünyesindeki Genel İrtifak Hakları ve Özel İrtifak Hakları Dairelerimizce yürütülmektedir.

**GENEL İRTİFAK HAKLARI DAİRESİ**

Genel İrtifak Hakkı Dairemizce yapılan işlemlere ilişkin yasal düzenlemeler aşağıdaki şekilde ​gruplandırılabilir.

* 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
* 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu
* Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
* 26.04.2009 tarihli ve 27211 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlığımızın 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
* 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
* Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik
* 6831 sayılı Orman Kanunu
* Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmelik
* 3096 sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti İle Görevlendirilmesi Hakkındaki Kanun
* 6446sayılı Elektrik Piyasası Kanunu
* 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu
* 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun
* 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu
* 5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu
* Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik
* 07.02.2014 tarihli ve 28906 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Bakanlığımızın 362 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

**2886 SAYILI DEVLET İHALE KANUNU VE HAZİNE TAŞINMAZLARININ İDARESİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA KIYILARDA GERÇEKLEŞTİRİLECEK OLAN YATIRIMLAR HARİÇ DİĞER AMAÇLI YATIRIMLAR İÇİN TESİS EDİLECEK İRTİFAK HAKKI İŞLEMLERİ**

Hazine taşınmazları üzerinde kıyılarda gerçekleştirilecek olan yatırımlar hariç, muhtelif amaçlı yatırımlar yapılmak amacıyla gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından Bakanlığımıza iletilen irtifak hakkı tesis edilmesi talepleri üzerine öncelikle, Valiliklerden, talep konusu taşınmaz hakkında gerekli bilgi ve belgelerin gönderilmesi istenilmektedir.

Valiliklerden gelen bilgi ve belgelerden, taşınmazın hukuki ve fiili durumu açısından talep edilen amaçta değerlendirilmek üzere yatırımcılara üst hakkı tesis edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığının anlaşılması üzerine, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekare birim değerinin yüzde birinden az olmamak üzere tespit edilen rayiç bedel üzerinden Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle irtifak hakkı ihalesi yapılması ve bu ihalenin (Bakanlığımızın 324 sıra sayılı Genel Tebliğinin "Genel Esaslar" başlıklı II. Bölümünün 8. maddesinin 2. bendinden belirtilen istisnalar hariç) aynı Kanunun 17 nci maddesine göre ilan edilmesi hususunda Bakanlığımız Makamının Olurları da alınarak, Valiliklerden (Defterdarlık) gerekli işlemlerin yapılması istenilmektedir.

Ancak, gerekli görülmesi halinde, öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması, ilgili kurum ve kuruluşların da uygun görüşlerinin/izinlerinin alınması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için üzerinde ihale kalan yatırımcıya yapılan irtifak hakkı ihalesinde kararlaştırılan bedelin % 20 si oranındaki bedel karşılığında her defasında 1 (bir) yıl olmak üzere ve toplamda en çok 4 yıla kadar ön izin verilebilmektedir.

Yapılan irtifak hakkı ihalesi sonucunda üzerinde ihale kalan yatırımcılara veya gerekli görülerek adlarına ön izin verilen yatırımcılar tarafından bu ön izin dönemi içerisinde yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması halinde, Bakanlığımızca 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 826 vd. maddeleri uyarınca **30 yıl** süreli bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı dahil kullanma izni verilmekte veya irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Bakanlığımızca verilen kullanma izinlerinde veya irtifak haklarında ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde yetmiş oranında indirim uygulanmak suretiyle hesaplanarak tahsil edilmektedir. Ayrıca buna ilave olarak,**tarım veya organize hayvancılık/hayvancılık** yapılmak üzere adına kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılardan, sonraki yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele yüzde elli oranında indirim uygulanarak tahsil edilmektedir.

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 alınmaktadır. 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** uygulanmaktadır.

Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflara sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılmak amacıyla verilen kullanma izinleri ve tesis edilen irtifak hakları ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumlarına ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişilere verilen kullanma izinleri ile tesis edilen irtifak hakları **ile** **5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun ve 4691 sayılı Kanun hükümleri ile özel kanunları uyarınca ilgilileri tarafından bedeli ödenmek 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 alınmamaktadır.**

**2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ADLARINA KESİN TAHSİS YAPILAN YATIRIMCILAR LEHİNE TESİS EDİLEN İRTİFAK HAKLARI**

Kültür ve Turizm Bakanlığınca, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezleri içinde ve dışında, imar planları ile turizme ayrılmış yerlerde bulunan ve anılan Bakanlığın tasarrufuna alınmış olan kamu arazilerinden girişimcilere tahsisi uygun görülenlerin yeri, imar durumu, özellikleri, altyapı durumu, krokileri, yatırımın tamamlanma süresi ve tahsis için son başvuru tarihi de belirtilerek Bakanlıkça yapılacak ilan ile girişimcilere duyurulur.

Bu Yönetmelik kapsamındaki kamuya ait taşınmazlarla ilgili turizm amaçlı plan ve proje geliştirilmesi ile diğer işlemlerin tamamlanmasına imkân tanınması amacıyla girişimci adına kesin tahsis aşamasına kadar anılan Bakanlıkça ön izin verilir.

Özel mülkiyete veya tahsisli yatırımlara, Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesindeki duyuru şartı aranmaksızın, tahsise ilişkin diğer hususların da sağlanması ve hisseli parsel teşekkül ettirilmemek şartı ile ek alan olarak tahsis edilebilir.

Ön izin yükümlülüklerini yerine getirerek turizm yatırımı belgesi veya ana turizm yatırımı belgesi alan girişimci adına Kültür ve Turizm Bakanlığı Arazi Tahsis Komisyon kararı ile kesin tahsis yapılır ve kesin tahsis koşulları Bakanlığımıza bildirilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adlarına kesin tahsis yapılan turizm yatırımcıları lehine, bu Hazine taşınmazları üzerinde, anılan Bakanlık tarafından ve Yönetmelik hükümlerine göre belirlenen bedel karşılığında ve ihale yapılmadan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca ve en az otuz yıl süreli olanlara bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı tesis edilmesi hususunda üst hakkı sözleşmesi hazırlanarak, Makam Onayına sunulur.

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazların üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla ilgili mevzuatı uyarınca tesis edilen bu sınırlı ayni haklarla ilgili olarak yürütülen diğer iş ve işlemler ile ilgili mevzuatı uyarınca turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kesin izin verilen ve/veya lehlerine üst hakkı tesis edilen yatırımcılar tarafından gerçekleştirilen sözleşmeye aykırı davranışlarından dolayı bu yatırımcılar hakkında 4916 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi kapsamında yapılan işlemler Dairemizce yürütülür.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile ormanlık alanlar üzerinde turizm yatırımı yapılmak amacıyla adlarına kesin tahsis yapılan turizm yatırımcıları lehine, bu Hazine taşınmazları üzerinde, anılan Bakanlık tarafından ve Yönetmelik hükümlerine göre belirlenen bedel karşılığında ve ihale yapılmadan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca 49 yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı tesis edilir.

**6831 SAYILI ORMAN KANUNU UYARINCA ORMAN BAKANLIĞINCA ADLARINA KESİN İZİN VERİLEN YATIRIMCILAR LEHİNE TESİS EDİLEN İRTİFAK HAKLARI**

Savunma, ulaşım, enerji, haberleşme, su, atık su, petrol, doğalgaz, altyapı ve katı atık bertaraf tesislerinin; sanatoryum, baraj, gölet ve mezarlıkların; Devlete ait sağlık, eğitim ve spor tesislerinin ve bunlarla ilgili her türlü yer ve binanın Devlet ormanları üzerinde bulunması veya yapılmasında kamu yararı ve zaruret olması halinde, gerçek ve tüzel kişilere bedeli mukabilinde Çevre ve Orman Bakanlığınca kesin izin verilmesini müteakip Bakanlığımızca da, yatırımcılar tarafından irtifak hakkı tesis edilmesinin talep edilmesi halinde 6831 sayılı Orman Kanunun 115 inci maddesi, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmeliğin 78. maddesi uyarınca irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Ancak, Orman Sayılan Alanlarda Verilecek İzinler Hakkında Yönetmeliğin "Kesin İzin Verilen Mevcut Turizm İzinlerine İlişkin İş ve İşlemler" başlıklı Geçici 2. maddesinin diğer bazı maddelerinin yanında 10. maddesinin de Danıştay 8. Dairesi Esas No: 2007/3614, Karar No: 2008/7916 sayılı Kararıyla iptal edilmesi nedeniyle, ormanlık alanlar üzerinde turistik yatırım yapılmak amacıyla yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin olarak bu aşamada herhangi bir işlem yapılamamaktadır.

**5225 SAYILI KÜLTÜR YATIRIMLARI VE GİRİŞİMLERİNİ TEŞVİK KANUNU UYARINCA KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ADLARINA KULLANDIRMA KARARI VERİLEN YATIRIMCILAR LEHİNE TESİS EDİLEN İRTİFAK HAKLARI**

5225 sayılı Kültür Yatırımları ve Girişimlerini Teşvik Kanunu ve bu Kanun uyarınca 20.10.2005 tarihli ve 25972 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullandırılması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca, kültür merkezlerinin yapımı, onarımı ve işletilmesi, kültürel ve sanatsal alanlara yönelik özel araştırma, eğitim veya uygulama merkezlerinin yapımı, onarımı veya işletilmesi, 2863 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmaz kültür varlıklarının, bu Kanunun amacı doğrultusunda kullanılması ve kültür varlıkları ile somut olmayan kültürel mirasın araştırılması, derlenmesi, belgelendirilmesi, arşivlenmesi, yayınlanması, eğitimi, öğretimi ve tanıtılması vb. amaçlarla Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından adlarına kesin kullandırma izni verilen yatırımcıları lehine, izin verilen bu Hazine taşınmazları üzerinde, anılan Bakanlık tarafından ve Yönetmelik hükümlerine göre belirlenen bedel karşılığında ve ihale yapılmadan, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca ve en az otuz yıl süreli olanlara bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı dahil irtifak hakkı veya bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurum veya kuruluşu lehine 49 yıla kadar bedelsiz irtifak hakkı tesis edilir.

**3096 SAYILI TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU DIŞINDAKİ KURULUŞLARIN ELEKTRİK ÜRETİMİ, İLETİMİ, DAĞITIMI VE TİCARETİ İLE GÖREVLENDİRİLMESİ HAKKINDAKİ KANUN, 6446 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU, 4646 SAYILI DOĞAL GAZ PİYASASI KANUNU VE 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU HÜKÜMLERİ UYARINCA YAPILAN İŞLEMLER**

3096 sayılı Türkiye Elektrik Kurumu Dışındaki Kuruluşların Elektrik Üretimi, İletimi, Dağıtımı ve Ticareti ile Görevlendirilmesi Hakkındaki Kanun uyarınca görevlendirilmiş yatırımcılar lehine, kamulaştırma bedelinin yatırımcılar tarafından ödenmesi halinde bedelsiz olarak, aksi halde bedeli karşılığında ve lisans süresince doğrudan üst hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

**6446 ​**sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu uyarınca Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından lisans verilen yatırımcılar lehine, kamulaştırma bedelinin yatırımcılar tarafından ödenmesi halinde bedelsiz olarak, aksi halde bedeli karşılığında ve lisans süresince doğrudan üst hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmesine ilişkin Bakanlığımızın 324 sıra sayılı Genel Tebliği uyarınca Valiliklerce sonuçlandırılmaktadır.

**Elektrik piyasasında kamu tüzel kişiliğini haiz ön lisans veya lisans sahibi tüzel kişilerce yürütülen üretim, dağıtım veya iletim faaliyetleri ile BOTAŞ için gerekli olan Hazine taşınmazları üzerinde** bu kuruluşlar lehine irtifak hakkı tesisi veya kullanma izni verilmesi işlemleri yine, Bakanlığımızın 324 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca Valiliklerce (Defterdarlık) değerlendirilmektedir.

**Ayrıca, 02.10.2013 tarihli ve 28783 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmeliğe dayanılarak Genel Müdürlüğümüzce hazırlanan ve 07.02.2014 tarihli ve 28906 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 362 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği uyarınca Hazine taşınmazları üzerinde yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı lisanssız elektrik üretimi yapılması amacıyla yatırımcılar lehine bedeli karşılığında irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.**

**ÖZEL İRTİFAK HAKLARI İŞLEMLERİ**

1. Özel İrtifak Hakları işlemleri aşağıdaki şekilde gruplandırılabilir.
2. Kıyı ile doldurma ve kurutma yoluyla elde edilen/edilecek alanlarda her türlü kıyı yapıları ile proje bütünlüğü içindeki geri sahalarda Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile bütünlük arz eden yatırım ile ilgili işlemlerin yapılması,
3. 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun ile Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul Ve Esaslar kapsamındaki işlemlerin yürütülmesi,
4. 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında kalan kıyı alanları ve yapıları ile ilgili işlemlerin yapılması,
5. 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun gereğince tesis edilecek irtifak hakkı ve kullanma izni ile ilgili işlemlerin yapılması,
6. 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ile ilgili işlemlerin yapılması,
7. 4325 ve 5084 sayılı Kanunların bedelsiz devre ilişkin hükümleri gereğince devredilen taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmesi taahhüt edilen yatırımların takip işlemlerinin yürütülmesi,
8. 652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ile ilgili işlemlerin yapılması,
9. İrtifak hakkı tesisi ve kullanma iznine konu olabilecek Hazine taşınmazlarının genel irtifak dairesiyle birlikte tespit edilmesini ve kamu yararı gözeterek bir plan dâhilinde arz edilmesini koordine edilmesi,
10. İller için yıllık irtifak hakkı ve kullanma izni gelirleri hedeflerini Genel İrtifak Dairesiyle birlikte belirlemek ve performans kriterleri oluşturmak, aylık bazda gerçekleşmeleri takip ederek raporlanması,

İşlemlerinden ibarettir.

*Özel İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni verilmesi ile ilgili konulara ilişkin Kanun, Yönetmelik, Genel Tebliğ ve Genelgeler şöyledir:*

1. Anayasanın 43'üncü Maddesi
2. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu (11.madde ve diğer maddeler.)
3. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu (9, 13, 17, 31 ve 51 inci vd. diğer maddeler)
4. 6428 sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun
5. 3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun
6. 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (19 uncu maddesi)
7. 5838 Sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 23 üncü maddesi ile 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna eklenen Ek-3 üncü Madde,
8. 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna eklenen Ek-2 nci Madde,
9. ​178 Sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13 üncü maddesinin (b) bendi
10. 652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname
11. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik
12. Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliği
13. Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği
14. Eğitim Öğretim Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yaptırılması İle Tesislerdeki Eğitim Öğretim Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet Ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmelik
15. 324 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği
16. 327 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği

*1-Dairemizce Kıyı ile Doldurma ve Kurutma Yoluyla Elde Edilen/Edilecek Alanlarda Her Türlü Kıyı Yapıları ile Proje Bütünlüğü İçindeki Geri Sahalarda Hazinenin Özel Mülkiyetinde Bulunan Taşınmazlar ile Bütünlük Arz Eden Yatırımlar ile İlgili Yapılan İşlemler;*

Talep sahibi yatırımcı tarafından 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen kıyı yapı ve tesisleri için yapılan kullanma izni talepleri ya ilgili Valiliğe (Defterdarlık) ya da doğrudan Bakanlığımıza veya yatırımcılar tarafından hazırlanan/hazırlattırılan teklif imar planlarını onaylama yetkisine sahip (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı vb.) kuruluşlar tarafından Bakanlığımıza görüş sorma şeklinde iletilmektedir.

Kullanma izni talep edilen alana ilişkin olarak ilgili Valilikten (Defterdarlık) söz konusu alanın fiili ve hukuki durumuna ait bilgi ve belgeler ile irtifak hakkı/kullanma izni bedeline ilişkin kıymet takdir kararları istenir.

Valilikten (Defterdarlık) gelen bilgi ve belgeler çerçevesinde anılan, 324 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliği 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. Ön izin sözleşmesi noterde tasdik edilecektir.

Yatırımcının talebi üzerine ve gerekli hâllerde bu süre bedeli karşılığında uzatılabilir. Ancak, ön izin süresinin toplamı dört yılı geçemez.

Tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmadan yıllık gelirin binde biri oranında hasılat payı alınarak kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilir.

Ön izin sözleşmesinde belirtilen koşulları yerine getiren ve ilgili kuruluşlarca onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve/veya uygulama projeleri mevcut bulunan yatırımcıya;

324 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde;*"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."*hükmü doğrultusunda 30 (Otuz) yıl süreli kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilir.

Kıyı prosedürü Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 6/7/2011 tarihli ve 27986 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kıyı Yapı ve Tesislerinde Plânlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ ile 2010/06 ve 2011/07 sıra sayılı Milli Emlak Genelgeleri hükümleri doğrultusunda iş ve işlemler yürütülür.

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 verilen hâllerde, 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.
3. Kullanma izinlerinde ve irtifak hakkı tesisinde ilk yıl ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıllar için ise sözleşmesine göre tespit edilecek bedele 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 vb. muhdesatların bulunması ve esaslı nitelikte ilave yatırım gerekmemesi halinde; kullanma izni ve irtifak hakkı bedellerinde ilk üç yıl için öngörülen yüzde yetmiş indirim uygulanmayacaktır.

**Hasılat Payları;**

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.

Buna göre,

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. Ancak, tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımlarında bu oran binde bir olarak uygulanacaktır.

*2-4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun Ek 3 üncü Maddesi Uyarınca Yayımlanan Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar Kapsamındaki İşlemler;*

29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna 18/2/2009 tarihli ve 5838 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla eklenen Ek 3 üncü maddesiyle, mülkiyeti Hazineye, özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine ve belediyelere ait taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde, 13/6/2006 tarihli ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 32/A maddesi gereğince 16/07/2009 tarihli ve 27290 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14/7/2009 tarihli ve 2009/15199 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla gruplandırılan illerde ve teşvik edilen sektörlerde yatırım yapacak yatırım teşvik belgesi sahibi gerçek ve tüzel kişilere ilk yıl için taşınmazın emlak vergi değerinin yüzde üçü oranında takdir edilecek bedel karşılığında irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi hüküm altına alınmıştır.

Bunun üzerine, 4706 sayılı Kanunun Ek 3 üncü maddesinin uygulanmasına dair Kamu Taşınmazlarının Yatırımlara Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar 03/09/2009 tarihli ve 27338 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

*3-4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile İlgili İşlemlerin Yapılması;*

4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanunun "Aynı Sermaye Konulması ve Hazine Taşınmazlarının Devri" başlıklı 19 uncu maddesinin B bendinin (e) fıkrasında Özelleştirme programına alınan ve sermayelerinde % 50'den fazla kamu payı bulunan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazinenin mülkiyetinde ki taşınmaz mallar ile - özel mevzuatı gereğince tescili mümkün olmayanlar hariç - Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz malların bu kuruluşlara devrine ve/veya bu kuruluşlar lehine, devredilebilir mülkiyetin gayri ayni haklar da tesis edilebilir." hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm doğrultusunda irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesi talep edilmesi halinde söz konusu Hazine taşınmazının fiili ve hukuki durumuna ait bilgi ve belgeler ilgili Valilikten (Defterdarlık) istenir.

Valilikten (Defterdarlık) gelen bilgi ve belgeler çerçevesinde talep edilen alana ön izin, kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin Bakanlık Makam onayı hazırlanır, 1 (bir) yıl süreli bedelsiz ön izin verilmesi ya da 49 (kırkdokuz) yıl süreli bedelsiz olarak kullanma izni verilmesine ilişkin Makam onayı hazırlanır. Ön izin verilmesi ya da 49 yıl süreli kullanma izni verilmesinin Bakanlığımızca uygun görülmesi halinde gerekli işlemlerin yapılması için ilgili Valiliğe (Defterdarlık) talimat verilir. Ön izin ve kullanma izni sözleşmeleri taraflarca imzalanarak noterde tasdik edilir,

*4-3996 Sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap İşlet Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun Gereğince Tesis Edilecek İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni ile İlgili İşlemlerin Yapılması;*

3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun hükümlerine göre; Yüksek Planlama Kurulunca yetki verilen hizmetin asli sahibi kurum ve kuruluşlar tarafından belirlenen yatırımcıya; bu Kanun kapsamında gerçekleştirilecek yatırım ve hizmetlerle ilgili olmak üzere görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti kamu kurum veya kuruluşlarına (kamu iktisadi teşebbüsleri dâhil) ve Hazineye ait taşınmazlar ile bedeli idare tarafından ödenmek suretiyle kamulaştırılarak tapuda idare 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.

Valilikten (Defterdarlık) gelen bilgi ve belgeler çerçevesinde talep edilen alana kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin Bakanlık Makam onayı hazırlanır, kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesinin Bakanlığımızca uygun görülmesi halinde gerekli işlemlerin yapılması için ilgili Valiliğe (Defterdarlık) talimat verilir.

*5-6428 Sayılı Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli ile Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi ve Hizmet Alınması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun;*

Amaç, kapsam ve tanımlar başlıklı 1 inci maddesinde;

Birinci fıkrasında; *"Bu Kanunun amacı; ihale ile özel hukuk hükümlerine göre, kamu özel iş birliği modeli çerçevesinde; Sağlık Bakanlığı ve bağlı kuruluşlarınca yapılmasına ihtiyaç duyulan tesislerin ön proje, ön fizibilite raporu ve belirlenecek temel standartlar çerçevesinde, Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmek suretiyle yaptırılması, mevcut tesislerin yenilenmesinin sağlanması ve bu projeler için alınacak danışmanlık, araştırma-geliştirme hizmetleri ile ileri teknoloji ya da yüksek mali kaynak gerektiren bazı hizmetlerin gördürülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir."*,

İkinci fıkrasının (u) bendinde üst hakkı sözleşmesi; *"Tesislerin ve ticari hizmet alanlarının Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde yaptırılması için, bu taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek şartıyla, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilmesi amacıyla düzenlenecek sözleşme ve eklerini ifade eder,"*,

-*"Yapım, yenileme ve hizmet alımı işleri"* başlıklı 2 nci maddesinin birinci fıkrasında; *"Bakanlık ve bağlı kuruluşları; ön proje, ön fizibilite raporu, temel standartlar ile ihale dokümanı ve sözleşme hükümleri çerçevesinde, Maliye Bakanlığınca yüklenici lehine bedelsiz olarak tesis edilecek bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı sözleşmesinde belirtilen şartlarla Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde, sözleşmede belirlenecek bedel karşılığında tesis yaptırabilir. Yapım işlerine ilişkin ön fizibilite raporu ve proje ile ilgili diğer belgeler Sağlık Bakanının imzasıyla Yüksek Planlama Kurulunun onayına sunulur. Yapım işlerinin ihalesi, Yüksek Planlama Kurulundan yetkilendirme kararı alındıktan sonra gerçekleştirilir.",*

-*"Sözleşme"*başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında *"Sözleşme özel hukuk hükümlerine tabi olup süresi, tesisin özelliklerine ve fizibilite raporuna bağlı olarak sözleşmede belirtilen sabit yatırım dönemi hariç otuz yılı geçmemek üzere idarece belirlenir."*

*-"Yürürlükten kaldırılan hükümler"* başlıklı 12 nci maddesinin birinci fıkrasında; *"7/5/1987 tarihli ve 3359 sayılı Sağlık Hizmetleri Temel Kanununun ek 7 nci maddesi yürürlükten kaldırılmıştır. Mevzuatta 3359 sayılı Kanunun ek 7 nci maddesine yapılan atıflar bu Kanuna yapılmış sayılır."*

Hükümleri yer almaktadır.

Anılan Kanunun uygulanmasına yönelik olarak Sağlık Bakanlığınca Kamu Özel İş Birliği Modeli İle Tesis Yaptırılması, Yenilenmesi Ve Hizmet Alınmasına Dair Uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır.

Anılan Kanun ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda talep edilen taşınmazlara ilişkin Valilikten (Defterdarlık) söz konusu alanın fiili ve hukuki durumuna ait bilgi ve belgeler istenir. Bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda Sağlık Bakanlığına uygun görüş bildirilir. Sağlık Bakanlığınca belirlenen yatırımcıya kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilir.

*6-652 sayılı Millî Eğitim Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Eğitim Öğretim Tesislerinin Kiralama Karşılığı Yaptırılması İle Tesislerdeki Eğitim Öğretim Hizmet Alanları Dışındaki Hizmet Ve Alanların İşletilmesi Karşılığında Yenilenmesine Dair Yönetmelik;*

Anılan Yönetmeliğin 7 nci maddesinin ikinci ve dördüncü fıkralarında;

*"Bakanlık (Milli Eğitim Bakanlığı), ön fizibilite raporu hazırlanırken, her bir yapım projesi için öngörülen uygun nitelikte taşınmaz bulunup bulunmadığı ve bu taşınmazlar üzerinde yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkının tesis edilmesinin mümkün olup olmadığı hususunda Maliye Bakanlığının uygun görüşünü alır.*

*Bakanlık, imar planında eğitim öğretim tesisi alanı olarak ayrılmış ve mülkiyeti Hazineye ait veya Bakanlığa tahsisli taşınmazlar üzerinde ihale ile belirlemek kaydıyla üst hakkı tesis ederek, eğitim öğretim tesisi yapılması ve süresi sonunda Hazine adına tescil edilmesi kaydıyla, ihtiyaç duyacağı başka taşınmazlarda eğitim öğretim tesisi yaptırabilir."*hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca bahse konu Yönetmeliğin "*Taşınmazların yükleniciye devri ve yer teslimi*" başlıklı 32 nci maddesinde;

*"Bakanlığın talebi üzerine Maliye Bakanlığınca; Bakanlıkça bu Yönetmelik kapsamında üzerinde eğitim öğretim tesisleri yapılmasına karar verilen Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup tescili mümkün olan yerlerden Maliye Bakanlığınca uygun görülenler üzerinde, yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilebilir.*

*Birinci fıkrada belirtilen taşınmazlar, taşınmazların ve üzerindeki tesislerin, üst hakkı sözleşmesi süresince amacı dışında kullanılamayacağı yönündeki şart ile üst hakkına ilişkin diğer şartların yer aldığı bir resmi senet düzenlenerek yükleniciye üst hakkı süresince devredilir.*

*Yüklenici lehine üst hakkı tesis edilecek taşınmazlara ilişkin mevzuata göre alınması gereken tüm izinler ile hazırlanması gereken tüm raporların sorumluluğu Bakanlığa aittir. Bu işlemler tamamlanarak sözleşmenin imzalanmasını müteakip Maliye Bakanlığınca yüklenici lehine bedelsiz olarak kırkdokuz yıla kadar üst hakkı tesis edilmek suretiyle taşınmazlar yükleniciye teslim edilir. Bu taşınmazların sözleşme süresince amacı dışında kullanılamayacağına ve yüklenici lehine tesis edilen üst hakkının Maliye Bakanlığı ile Bakanlıktan izin alınmaksızın devredilmeyeceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur."*

Hükümleri yer almaktadır.

Anılan Kanun ve Yönetmelik hükümleri doğrultusunda talep edilen taşınmazlara ilişkin Valilikten (Defterdarlık) söz konusu alanın fiili ve hukuki durumuna ait bilgi ve belgeler istenir. Bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda Milli Eğitim Bakanlığına uygun görüş bildirilir. Milli Eğitim Bakanlığınca belirlenen yatırımcıya kullanma izni veya irtifak hakkı tesis edilir.​