



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

KIYI YATIRIMLARI



- Kavram ve Tarihsel Gelişim
- Mevzuat Hükümleri
- Limanlar, Tersaneler ve Yat Limanları
- Diğer Kıyı Yapıları



Veli TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Değer ECER

Millî Emlak Daire Başkanı

Zeliha BÜYÜKFİDAN

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Bilal Emre ÇETİN

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Cansu BOLAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı



Kitaba
Ulaşmak için
QR Kodu
Okutunuz

Ankara - 2022

www.milliemlak.gov.tr



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



www.milliemlak.gov.tr

“

Millî Emlak Genel Müdürlüğü Kıyı Yatırımları

Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları



05/12/1951 tarihli ve 5846
sayılı Fikir ve Sanat Eserleri
Kanununa göre
bu eserin bütün yayın,
tercüme ve iktibas hakları,
Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı
Millî Emlak Genel
Müdürlüğüne aittir.

1909'dan Günümüze

Tarihçemiz

Devlet mallarının idaresi, Osmanlı İmparatorluğundan günümüz Türkiye'sine "Devlet yönetiminin" stratejik ve önemli bir unsuru olagelmıştır.

Hazine taşınmazlarına ilişkin işlemler;

1909-1923 Emlak-i Emiriye Müdüriyeti,
1923-1929 Emlak-i Millîye Müdürlüğü,
1929-1942 Millî Emlak Müdürlüğü,
1942-1945 Millî Emlak Umum Müdürlüğü (4286 sayılı Kanun),
1945-2018 Millî Emlak Genel Müdürlüğü (178 sayılı KHK),
2018-Millî Emlak Genel Müdürlüğü (1 numaralı Cumhurbaşkanlığı
Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi)

tarafından yürütülmektedir.

Misyonumuz

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeler de dikkate alınarak yönetmektir.

Vizyonumuz

Devlete ait taşınmazları, tarihten gelen sorumluluğun bilincinde, zamanın ötesinde ve standartların üstünde bir anlayışla, etkin ve etkili şekilde yöneten, sektörde öncü ve yeni ufuklar açan bir kurum olmaktır.



Yayın, Tercüme ve İktibas Hakları

05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa göre
bu eserin bütün yayın, tercüme ve iktibas hakları, Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği Bakanlığı Millî Emlak Genel Müdürlüğüne aittir.

KÜNYE

YAYIN ADI

Kıyı Yatırımları / 2022

YAZARLAR

Veli TUNÇEZ

Millî Emlak Genel Müdür Yardımcısı

Değer ECER

Millî Emlak Daire Başkanı

Zeliha BÜYÜKFİDAN

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Bilal Emre ÇETİN

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

Cansu BOLAT

Çevre ve Şehircilik Uzmanı

TASARIM / MİZANPAJ

Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Web ve Görsel İletişim Tasarımı Şubesi Müdürlüğü

Evren EROL

Şube Müdürü



Millî Emlak

Genel Müdürlüğü

Kıyı Yatırımları

Kitabı

Yayın No - 2022 / 13

www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara

SAYIN BAKAN SUNUŞU

İhracatın artmasına katkı sağlayan, istihdam potansiyeli yaratan ve ülkenin savunma ihtiyaçlarına katkıda bulunan stratejik bir sanayi dalı olan gemi inşa sanayiinin Hazine taşınmazları ile desteklenmesi amacıyla tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak üzere Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı ve/veya kullanma izni tesis edilmektedir.

Bu kitapta, kıyı mevzuatı hükümleri kapsamında Hazinesinin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde yapılan işlemlere, denizcilik sektöründeki değişime ve kıyı ile doldurma veya kurutma yoluyla elde edilen alanlarda yapılabilecek kıyı yatırımlarına ilişkin iş ve işlemlere yer verilmiştir.

Bu çalışmayla, Hazine taşınmazları üzerinde yapılacak kıyı yatırımlarında gerek mevzuata gerekse yatırım sürecine ilişkin bilgi sahibi olmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler ile bu konuda çalışmalarda bulunan akademisyenler ve tüm personelimizin bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.

Millî Emlak Genel Müdürlüğünün yıllar içinde oluşan mevzuatın, bilgi birikiminin ve istatistiki bilgilerin kitaplaştırılarak kamuoyuyla paylaşılması fikrini hayata geçiren Genel Müdürümüz Sayın Tufan BÜYÜKUZUN'a katkılarından dolayı teşekkür ediyorum.

Ayrıca, bu kitabın hazırlanmasında emeği geçen Genel Müdür Yardımcısı Veli TUNÇEZ, Daire Başkanı Değer ECER, Çevre ve Şehircilik Uzmanları Zeliha BÜYÜKFİDAN, Bilal Emre ÇETİN, Cansu BOLAT ile daire personeline ve ayrıca basım ve yayımında emeği geçenlere teşekkür ediyorum, vatandaşlarımız ve tüm çalışanlarımız için amacına hizmet eden verimli bir kaynak olmasını temenni ediyorum.



Murat KURUM
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı

İçindekiler

SUNUŞ	I
İÇİNDEKİLER	II

I. BÖLÜM GENEL OLARAK KIYILAR

1. Giriş	2
2. Kıyı Mevzuatının Tarihsel Gelişimi	3
3. 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Amacı ve Kapsamı	8
4. Kıyılara İlişkin Bazı Kavramlar	9
4.1. Kıyı Çizgisi	9
4.2. Kıyı Kenar Çizgisi	10
4.2.1. Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı	10
4.2.2. Kıyı Kenar Çizgilerinin Aleniyeti	12
4.3. Kıyı	12
4.3.1. Alçak-Basık Kıyı	13
4.3.2. Dar Kıyı, Dar-Yüksek Kıyı	14
4.4. Sahil Şeridi	14
5. Kıyılar ile İlgili Genel Esaslar	15
5.1. Kıyılar Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındadır	16
5.2. Kıyılardan Yararlanmada Serbestlik ve Eşitlik İlkesi Geçerlidir	16
5.3. Kıyılar Devir ve Ferağ Edilemez	17
5.4. Kıyılar Haczedilemez	17
5.5. Kıyılar Zamanaşımı Yoluyla Edinilemez	17
5.6. Kıyılar Kamulaştırılamaz	18
5.7. Kıyılar, Özel Kişilerin Mallarından Farklı Biçimde Korunur	18
6. Kıyıda ve Denizde Planlama ve Yapılanma	18
7. Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde Planlama ve Yapılanma	21
8. Sahil Şeridinde Planlama ve Yapılanma	22
9. Özelleştirme Kapsamındaki Kuruluşlara İlişkin Özel Hüküm	26
10. Kıyılardaki Tapulu Yerler	26
11. Kontrol, İmar Mevzuatına Aykırı Yapı ve Ceza	26
12. Kıyılardan ve Sahil Şeritlerinden Yararlanma	27

II. BÖLÜM KIYI YATIRIMLARINDA GENEL HÜKÜMLER

1. Giriş	30
2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümleri	31
3. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği Hükümleri	32
3.1. Kıyılarda Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Bedelleri	32

İçindekiler

3.1.1. Bedellerin Tespiti	32
3.1.2. Bedellerin Ödeme Şekli	33
3.2. İhale İşlemleri	34
3.3. Kıyılarda Ön İzin Verilmesi ve Süre	36
3.4. Kıyılarda İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi, Kullanma İzni Verilmesi	38
3.5. İnşaat Süresi	38
3.6. Hasılatın Pay Alınması	39
3.7. İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Sözleşmelerinin Dondurulması ile Mücbir Sebepler	41
3.8. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Devri	42
3.9. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi, Feshi ve Tahliyesi ile Cezai Şart	43

III. BÖLÜM ÖZELLİK ARZ EDEN KIYI YATIRIMLARI

1. Limanlar	46
2. Tersaneler	49
2.1. Giriş	49
2.2. Tersane, Tekne İmal ve Çekme Yeri Yatırımlarında Süreç	53
2.2.1. Yeni Tersane, Tekne İmal ve Çekme Yeri Yatırımı	53
2.2.2. Tersane, Tekne İmal ve Çekme Yerlerinin Dönüşüm ve Ek Alan İşlemleri	57
2.2.3. Ortak Hükümler	59
2.2.3.1. Sözleşme Devri	59
2.2.3.2. Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi	59
2.2.4. Türkiye’de Tersane, Tekne İmal ve Çekme Yerlerinin Mevcut Durumu	60
3. Yat Limanları	64
3.1. Giriş	64
3.2. Yat Limanlarının Tarihçesi	65
3.3. Yat Limanı ile İlgili Kavramlar	71
3.4. Yat Limanları Yatırımlarında İzin Süreçleri	73
3.4.1. 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine Göre Yat Limanı Yatırımları	74
3.4.1.1. Başvuru	74
3.4.1.2. İhale usulü	76
3.4.1.3. Ön İzin Verilmesi ve Süre	76
3.4.1.4. İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi ve Kullanma İzni Verilmesi ile Hasılat Payı	77
3.4.1.5. İnşaat süresi	77
3.4.1.6. Sözleşmelerin Dondurulması ile Mücbir Sebepler	78
3.4.1.7. Sözleşme Devri	78
3.4.1.8. Sözleşmelerin Sona Ermesi, Feshi ve Tahliyesi ile Cezai Şart	79
3.4.2. Yap-İşlet-Devret Modeline Göre Yat Limanları	80
3.4.3. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna Göre Yat Limanları	82
3.4.4. Turizmi Teşvik Kanununa Göre Yat Limanları	84
3.5. Yat Limanlarında Süre Uzatımları	86

İçindekiler

IV. BÖLÜM KIYILARDA YAPILABİLECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER

1. Rekreatif Amaçlı İskeleler	92
2. Kıyılarda Elektronik Haberleşme Hizmeti	94
3. Diğer Yapı ve Tesisler	96

Simgeler ve Kısaltmalar

Kısaltmalar	Açıklaması
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
AYM	: Anayasa Mahkemesi
CM	: Santimetre
EUROSTAT	: Avrupa İstatistik Ofisi
GSVP	: Gemi Sanayi Veri Tabanı Programı
H	: Yükseklik
KKÇ	: Kıyı Kenar Çizgisi
KM	: Kilometre
M ²	: Metrekare
TCK	: Türk Ceza Kanunu
TL	: Türk Lirası
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
YİD	: Yap-İşlet-Devret
Yi-ÜFE	: Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi
%	: Yüzde

Şekiller

Şekil 1 Ülkemizdeki Mevcut Kıyı Yapıları (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).	2
Şekil 2 Kıyı Bölgesinin Başlıca Yapı Şekilleri (Yalova.csb.gov.tr, 2017).	9
Şekil 3 Alçak-Basık Kıyı Örneği.	13
Şekil 4 Dar-Yüksek Kıyı Örneği (Gözütok, 2016).	14
Şekil 5 İstanbul'da Bir Liman.	46
Şekil 6 Tersane Örneği.	50
Şekil 7 2003-2020 Yılları İtibarıyla Tersane Sayısı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	52
Şekil 8 Tuzla Tersaneler Bölgesi (Tuzla, İstanbul).	60
Şekil 9 Altınova Tersaneler Bölgesi (Altınova, Yalova)	61
Şekil 10 Faal Tersanelerin İllere Göre Dağılımı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).	64
Şekil 11 Göcek Yat Limanları (Muğla, Fethiye Eylül 2021).	66
Şekil 12 Yatlar.	72
Şekil 13 Kruvaziyer Gemi.	72
Şekil 14 Göcek'te Bir Çekek Yeri (Muğla, Fethiye, Eylül 2021).	87
Şekil 15 İstanbul'da Bir Yat Limanı.	89
Şekil 16 Rekreatif Iskele.	92
Şekil 17 Kruvaziyer Liman.	97
Şekil 18 Dalgakıran ve Mendirek.	98
Şekil 19 Dolfen.	99
Şekil 20 Şamandıra.	99

Tablolar

Tablo 1 Kıyı Kanunu Kapsamında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Yapı ve Tesisler.	25
Tablo 2 Son Beş Yıl Ön İzin, Kullanma İzni Gelirleri ile Hasılat Payları (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2021).	34
Tablo 3 Türkiye'deki Faal Tersane Sayısı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	62
Tablo 4 Akdeniz Çanağı Yat Limanları (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	65
Tablo 5 Türkiye'de Özel Teknelere Barınma Hizmeti Verilen Tesisler (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	68
Tablo 6 Türkiye'de Bölgelere Göre Özel Teknelere Barınma Hizmeti Verilen Tesisler (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	69
Tablo 7 Türkiye'deki Limanlar ile Diğer Kıyı Yapı ve Tesisleri (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).	100

Kaynakça

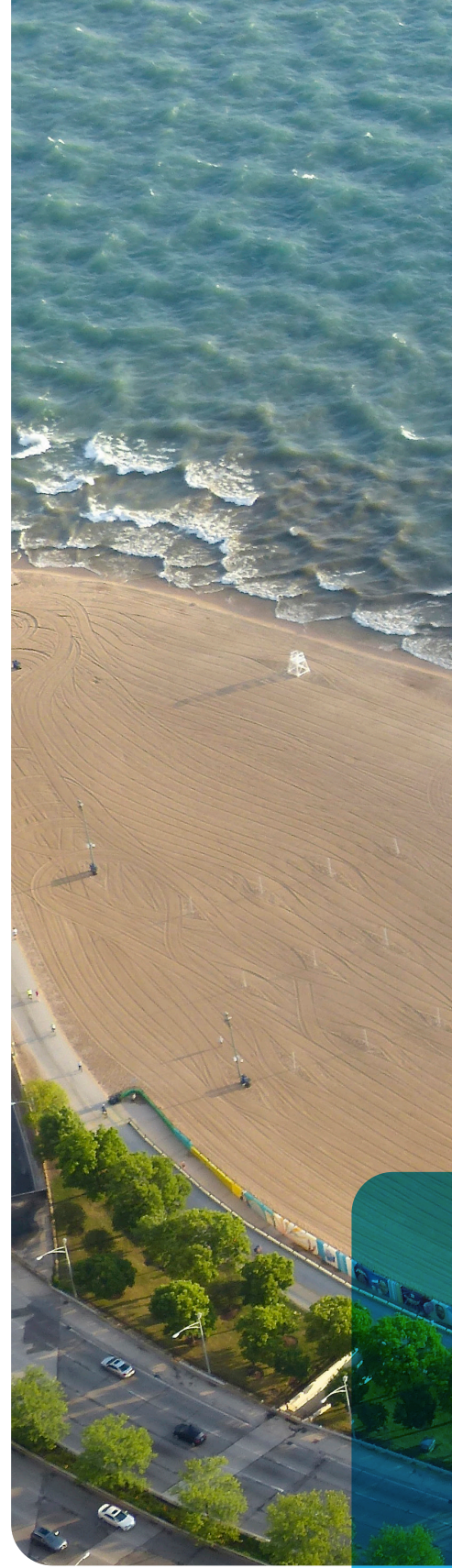
Kaynakça	105
----------	-----



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Olarak
Kıyılar



www.milliemlak.gov.tr



I. BÖLÜM

GENEL OLARAK KIYILAR

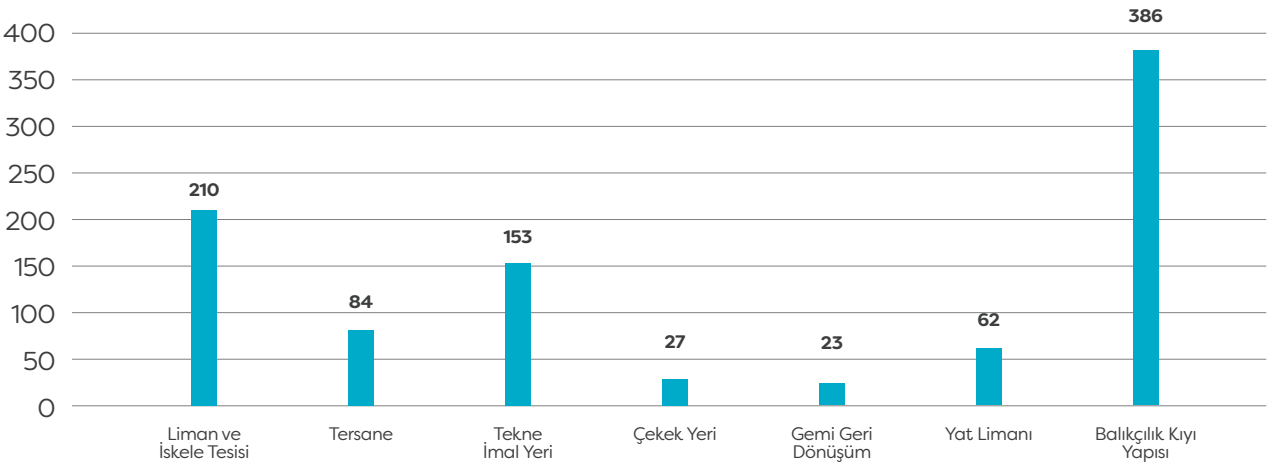
1. Giriş

Yeryüzünde kıyı alanlarının toplam uzunluğu 312.000 km'dir ve dünya nüfusunun yaklaşık üçte ikisi kıyı bölgelerinde yaşamını sürdürmektedir. Avrupa İstatistik Ofisinin (Eurostat) 2011 yılında yayımladığı “*Bölgesel Yıllık Kitap*” raporunda, 2008 yılında yapılan araştırmaya göre Avrupa Birliği nüfusunun %41'inin kıyı bölgelerinde yaşadığı belirtilmiştir.

Üç tarafı denizlerle çevrili olan ülkemizin, kıyı alanlarının toplam uzunluğu 8.333 km'dir. Bu kıyı uzunluğunun 1.077 km'lik kısmı adalardır. Bölgelere göre ise Ege Denizi 3.484 km kıyı uzunluğu ile Türkiye'nin en uzun kıyı çizgisine sahiptir. Dünyanın en büyük iç denizi olan Akdeniz'in 1.707 km uzunluğunda kıyı şeridi bulunurken, Karadeniz 1.701 km, küçük bir iç deniz olan Marmara Denizi ise 1.441 km kıyı şeridi uzunluğuna sahiptir. Türkiye'de denize kıyısı olan toplam 28 il bulunmakta olup, 2020 yılı itibarıyla bu illerimizde Türkiye nüfusunun %55,05'i yaşamaktadır.

Uzun bir kıyı şeridine sahip olan ülkemizde 2020 Ağustos ayı itibarıyla toplam 945 adet kıyı yapısı yer almakta olup bunlar; farklı işlevlerde olan liman, iskele tesisi, marina/yat limanı/yaşama yeri, tersane, tekne imal yeri, çekek yeri, balıkçı barınağı, gemi söküm tesisi gibi kıyı yapılarıdır.

Şekil 1 Ülkemizdeki Mevcut Kıyı Yapıları (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).



Kıyı bölgeleri insanlara sunmuş olduğu imkânlarla tarih boyunca tercih edilen yerler olmuş ve günümüz uygarlığının başlangıcı olarak ilk yerleşim yerleri de nehir kenarlarında tespit edilmiştir. İlk yerleşim yerlerinin suya yakın bölgelerde olmasının temel nedeni kıyıların kara ile su arasında bir geçiş noktası olması ve insanların suya olan vazgeçilmez ihtiyaçlarıdır. Su ve karanın bulunduğu alanlar olan kıyılar, doğal kaynakların zenginliği ve biyolojik çeşitliliğin fazla olması nedeniyle insan ve diğer canlılar için vazgeçilmez yaşam alanları olarak şekillenmiştir (Solmaz, 2017).

Bununla birlikte kıyı kavramı, yalnız deniz ile karanın birleşme noktasını anlatan bir kavram değildir. Kıyı kavramına, her türlü su kütlesini çevreleyen kara parçası girmektedir. Bu bakımdan göl ve akarsu kıyılarının önemi de yadsınmamalıdır (Çelik, 2015).

Ekonomik açıdan büyük önemi olan kıyı alanlarında birçok toplumsal faaliyetin gerçekleştirilebilmesi, kıyı alanlarını yerleşim için çekici bir unsur haline getirmiştir. Kıyıların; turizm için vazgeçilmez alanlar olması, sanayi için uygun bir kuruluş yeri olması, su ürünleri yetiştiriciliğine imkân vermesi, ulaşım için elverişli olanaklar sunması, temel üretim faktörlerinden olan tarım topraklarının ihtiyaç duyduğu sulama imkânlarına elverişli olması gibi çok yönlü etkisi dolayısıyla kıyılar daha fazla katma değer yaratan alanlar haline gelmiştir. Aynı zamanda kıyıların yeniden üretimi mümkün olmayan, kıt kaynak olma özelliği de göz önünde bulundurulduğunda, kıyı alanları toplumsal bir önem arz etmekte ve bu nedenle, tarafsız ve sürdürülebilir bir kıyı paylaşımının yapılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda, kıyılarda kamu yararı ilkesinin gözetilmesi ve kıyıların korunması hususu ciddi bir olgu olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple, kıyı alanları bir yandan korunup bir yandan da kamu yararı önceliği gözetilerek hareket edilirse, kıyı alanlarının gelecek nesillere aktarılması ve toplumun menfaatinin korunması birlikte sağlanmış olur. Kıyı alanlarını koruma-kullanma dengesi; gerek planlama, gerek kullanma ve gerekse yasal düzenleme sürecinde gözetilmelidir (Aşan, 2015).

2. Kıyı Mevzuatının Tarihsel Gelişimi

Türkiye’de, günümüzdeki düzenleme ve uygulamaların aksine, Cumhuriyetin ilanından önceki dönemlerde kıyılar ve kıyıların kullanımıyla ilgili doğrudan yasal ve idari düzenlemelere rastlanılmamaktadır. Ancak, denizden doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanımları ve bunların kullanımına ilişkin olarak ilk defa 1858 tarihli Arazi Kanunnamesinde düzenleme yapılmıştır.

Arazi Kanunnamesi, araziye beşe ayırmıştır. Bu beş sınıf arazi içerisinde kıyılara ilişkin hüküm bulunmayıp, sadece 132 nci maddesinde deniz doldurmak suretiyle mülk edinme düzenlenmiştir. Medeni Kanundan önceki arazi rejimini düzenleyen bu maddeye göre, padişahın izin almak şartıyla denizden doldurulan yerler dolduran adına tescil edilebilmekteydi. Bu madde daha sonra 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 8 ila 14 üncü maddelerine yansımıştır.

1876 tarihli Mecellenin 1237 nci ve 1238 inci maddeleri denizlerin, büyük göllerin, nehirlerin kimsenin mülkü olmadığını, 1264 üncü maddesi ise denizlerden ve büyük göllerden herkesin yararlanabileceğini belirtmiştir.

Cumhuriyet döneminde ise 1926 yılında kabul edilen 743 sayılı Türk Medeni Kanununun 641 inci maddesindeki; *“Sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan mallar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Hilafı sabit olmadıkça menfaati umuma ait sular ile ziraata elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler, dağlar ve onlardan çıkan kaynaklar kimsenin mülkü değildir. Sahipsiz şeylerin ihraz ve işgali, yollar ve meydanlar, akarsular ve yatakları gibi menfaati umuma ait malların işletilmesi ve kullanılması hakkında ahkâmı mahsusa vaz olunur.”* hükmü ile kıyıların herkesin kullanımına açık alanlar olduğu prensibi benimsenmiştir.

1934 yılında çıkarılan 2644 sayılı Tapu Kanununun 8 ila 14 üncü maddeleri, değişik şekillerde denizden doldurulacak alanların konumunu belirlemiş olup, anılan Kanunun 8 inci maddesi; *"Denizden doldurulmak istenilen yerler için o yerin en büyük mal memurundan izin almak lazımdır. Bu izin doldurulacak yer belediye sınırı içinde ise belediyenin, limanı da alakadar ediyorsa liman dairesinin veya deniz ticareti idaresinin ve müstahkem mevki kumandanlığı olan yerlerde müstahkem mevki kumandanlığının muvafakatlari alındıktan sonra 3 yıl müddetle verilir. Belediye sınırı dışında ise alakalarına göre vilayet veya kaza idare heyetlerinin muvafakati aranır. İzinle doldurulan bu yerler izin veren dairelerden alınacak belgeler üzerine değer baha aranmaksızın dolduran namına tapu sicillerine geçirilir. Üç yıl içinde makbul bir özür olmaksızın doldurma işini bitirmeyenlerin bu yerlerden eli çektirilir."*, 14 üncü maddesi; *"8, 9, 10, 11 ve 12. maddeler hükmü bataklık olmayan göl ve nehir kenarlarında da caridir. Şu kadar ki nehrin asıl yatağını ve suların akıntısını bozmadığı ve alt taraflara ve başkalarına mazarratı olmayacağı hakkında fenni rapor aranır. Başlı başına tasarruf olunabilecek deniz, göl veya nehir metrukâtı bulunan sahipsiz yerler sahipli bir gayrimenkulün önünde veya bitişiğinde bulunursa o gayrimenkul sahibine değer baha ile satın alması teklif olunur. Bir yıl içinde talip olmadığı takdirde başkalarına satılır. Bu yerler başlı başına tasarruf olunmayacak halde ise takdir olunacak değer baha ile bitişiğindeki gayrimenkul sahiplerine temlik olunarak kendileri borçlandırılır. Göl veya nehrin istila veya tahrip ettiği yerlerin sahiplerine Kanunu Medenin 636 ve 637 nci maddeleri hükmü yerinde durmak üzere mukabil tarafta bu sebeplerden meydana gelmiş arazi var ise muadili parasız verilebilir."* hükmündedir.

Tapu Kanunuyla getirilen bu hükümlerin hemen hemen mahiyeti aynı kalmak üzere Arazi Kanunnamesi ile getirilmiş düzenlemenin genişletilmiş hali olarak görülmektedir.

1933 ile 1957 yılları arasında yürürlükte olan 2290 sayılı Belediye Yapı Yollar Yasasının 4 (f) maddesi ile kıyı çizgisinden itibaren 10 metre genişliğindeki bir alan kıyı şeridi olarak sayılmakta ve kamunun kullanımına açık alan olarak kabul edilip korunmakta idi. 1972 yılına kadar yürürlükte olan 9/7/1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanununun 25 inci maddesi ile yapıların su kenarlarına olan mesafelerinin yönetmelikle belirleneceği hükme bağlanmış ve buna göre çıkartılan tüzükte, imar planı bulunmayan yerlerde özel yapıların su kenarlarına 30 metreden daha yakın olamayacağı belirtilmiştir.

1982 Anayasası dönemine kadar önceki Anayasalarda doğrudan kıyılara ilişkin bir düzenleme getirilmemiştir. 1984 yılında çıkarılan 3086 sayılı Kıyı Kanununa kadar kıyılar farklı kanunlar ve hukuksal düzenlemelerle parça parça düzenlenmiştir.

1961 Anayasasında kıyılar ile ilgili bir düzenlemeye yer verilmemiş, sadece söz konusu Anayasanın 38 inci maddesinde 1971 yılında yapılan değişiklik ile kıyıların korunması amacıyla kamulaştırma yapılmasına ve bedelinin 10 yılda ödenmesine izin verilmiştir. Bu yıllarda özellikle Anayasa Mahkemesi kıyı ile ilgili kararlarında kıyıyı; 1961 Anayasasının *"tabii servet ve kaynaklar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır."* hükmünü içeren 130 uncu maddesi kapsamında değerlendirerek, kıyıyı doğal servet olarak nitelendirmiş ve böylelikle kıyıya anayasal bir dayanak sağlamıştır.

Kıyılarının en az 10 metrelik kısmının toplumun yararına açık olmasını ve millî kıyı olarak belirlenmesini öngören Ulusal Kıyılar Yasa Önerisi 1966 yılında meclise sunulmuş, fakat kanunlaşmamıştır.

1970-1980'li yıllar arasında kıyılardaki yanlış kullanımlara engel olmak amacı ile 1710 sayılı Eski Eserler Kanununda yer alan hükümlerden de yararlanılmıştır. Bu kanun uyarınca eski eserler “anıt”, “külliye” ve “sit” olarak tanımlanmış, sit türleri de “tarihi sit”, “arkeolojik sit” ve “doğal sit” olarak belirlenmiştir. Söz konusu kanunun yürürlüğe girmesi ile Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun kıyı alanlarında belirlediği birçok alan sit alanı olarak korumaya alınmıştır.

22/3/1971 tarihli ve 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu, su ürünlerinin korunması, üretimi ve kontrolüne dair hususları kapsamaktadır. Kanunla iç sular ve denizlerde su ürünleri üretim yerleri belirlenerek bu alanlara zararlı maddelerin dökülmesi veya dökülecek şekilde tesis yapılması yasaklanmıştır.

Ülkemizde deniz, göl ve akarsu kıyıları ile kıyılarının devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinde planlama ve yapılaşmaya ilişkin ilk yasal düzenleme, 6785 sayılı İmar Kanununa 11/7/1972 tarihli ve 1605 sayılı Kanunla eklenen ek 7 nci madde ve buna bağlı olarak çıkartılan ek 7 nci ve 8 inci madde Yönetmeliği ile yapılmıştır. Söz konusu maddelerle, kıyılara ilişkin planlama, koruma ve denetleme yetkisi ve sorumlulukları mülga İmar ve İskân Bakanlığına verilmiştir.

1605 sayılı Kanuna dayanılarak çıkarılan İmar Kanununun ek 7 nci ve 8 inci maddelerine ilişkin Yönetmelik ile ilk defa “kıyı çizgisi”, “kıyı kenar çizgisi” ve “kıyı” tanımlamaları yapılmıştır.

Buna göre;

- Kıyı Çizgisi: Deniz, göl ve nehirlerde, herhangi bir anda suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan, meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgi,
- Kıyı: Deniz, göl ve nehirlerin kıyı çizgisi boyunca uzanan kara parçası,
- Kıyı Kenar Çizgisi (KKÇ): Deniz, göl ve nehir kıyılarının kara yönünde bittiği çizgi,

olarak belirlenmiştir.

Bu Yönetmelik kapsamına giren yerlerde sadece kamu yararına ayrılan yapılar yapılabilmekte, mülga İmar ve İskân Bakanlığının belirlemiş olduğu alanlarda mülga Turizm Bakanlığının görüşü ile turizm tesisleri ve tamamlayıcı niteliğe sahip yapılar oluşturulabilmektedir.

Ek 7 nci ve 8 inci madde Yönetmeliğinde yer almayan veya yeterince açıklık bulunmayan hususlarda uygulama esaslarının tespiti amacıyla mülga İmar ve İskân Bakanlığında bir eşgüdüm kurulu kurulmuştur. Bu dönemde KKÇ tespitleri mülga İmar ve İskân Bakanlığı elemanlarınca yerinde incelenerek tespit edilmeye başlanmıştır.

Mülga İmar ve İskân Bakanlığının mülga Bayındırlık Bakanlığı ile birleşmesinden sonra, kıyı kenar tespiti işlemleri 22/6/1984 tarihli Genelge ile İller Bankasına devredilmiştir. 3086 sayılı Kıyı Kanununun yürürlüğe girdiği 1/12/1984 tarihine kadar kıyı kenar tespit işlemleri ve onayı İller Bankasınca yürütülmüştür.

Bu dağınık yasal düzenlemeler ve bunlara dayanılarak çıkarılan tüzük, yönetmelik gibi idari düzenlemeler, kıyıların kamu yararına kullanılmasını sağlayamamıştır. Kıyılarda mülkiyet oluşumunu engellemek ve kıyıların kamu yararı amacıyla kullanılmasını sağlamak için yapılan düzenlemeler genel olarak 1970'li yıllardan sonra başlamıştır. 1982 Anayasası kıyılardan yararlanmayı anayasal güvence altına almıştır. Türk hukuk sisteminde kıyının kamusal mal olma niteliği anayasal sistemden kaynaklanmaktadır. Anayasaya göre, kıyılardan yararlanma sosyal ve ekonomik bir haktır. 1982 Anayasasının "Kamu Yararı" bölümünde düzenlenen "Kıyılardan Yararlanma" başlıklı 43 üncü maddesi ile kıyıların kamu yararına kullanımı ilkesi benimsenerek, bu madde ile;

"Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir."

hükmü getirilmiştir.

Mülkiyet hakkı, kişilere taşınır veya taşınmaz eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi veren bir hak olup Anayasanın "Mülkiyet Hakkı" başlıklı 35 inci maddesinde şu şekilde düzenlenmiştir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Anayasanın ilgili maddesinden de anlaşılabilceği gibi mülkiyet hakkı kişilerin sınırsızca kullanabileceği mutlak bir hak değildir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz. Kamu yararı söz konusu olduğunda mülkiyet hakkına sınırlamalar getirilebilir. Bu yüzden bu hak kıyılar bakımından işlemez. Kıyılardan yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetildiği için kıyılar özel mülkiyete konu olamaz.

1982 Anayasasında kıyılardan yararlanma hususu kanunla düzenleneceği belirtildiğinden, bu Anayasa hükmü gereğince kabul edilen 3086 sayılı Kıyı Kanunu 1/12/1984 tarihli ve 18592 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3086 sayılı Kıyı Kanuna ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğine göre; deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda; imar planlı alanlarda en az 10 metre, diğer yerlerde en az 30 metre genişliğinde sahil şeridi tanımlanmıştır.

3086 sayılı Kıyı Kanununda da kıyıların herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu ilkesi benimsenmiş, ancak bu hususa oldukça fazla istisnalar getirilmiş, özellikle kıyı alanında eski mevzuata kıyasla daha fazla yapılanma imkânı tanınmıştır.

Anayasa Mahkemesinin 25/2/1986 tarihli ve Esas No:1985/1, Karar No:1986/4 sayılı Kararı ile 3086 sayılı Kanunun bazı maddelerini iptal etmesi üzerine, Kanunun diğer hükümlerin uygulanmasına imkân kalmadığından tümünün iptali kararlaştırılmıştır.

3621 sayılı yeni Kıyı Kanunu çıkıncaya kadar mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca yayımlanan 110 sayılı Genelge ile uygulama yapılmıştır.

15/7/1987 tarihli ve 110 sayılı Genelgede sahil şeridinde yeni tanımlamalara gidilmiş olup, bu Genelge ile deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda;

- Uygulama imar planı olan alanlarda en az 10 metre,
- Uygulama imar planı bulunmayan belediyeler ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki köy ve mezraların yerleşik alanlarında en az 30 metre,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliğinin 6 ncı maddesine göre yapı yapılabilecek alanlarda en az 100 metre,

olarak sahil şeridi genişliği belirlenmiştir.

Böylece ek 7 nci ve 8 inci madde Yönetmeliği ile 3086 sayılı Kanunun bir bileşimi yapılmıştır. Anayasa Mahkemesi Kararı dikkate alınarak, kıyıda yapılacak yapılar sınıflamasında kullanımlar ile dolgu alanlarında ve sahil şeridinde yer alacak kullanımlar da kısıtlanmıştır.

110 sayılı Genelge her ne kadar yasa kuvvetinde değilse de uygulamayı uzun yıllar yönlendirmiştir. Bu genelge 3/2/1989 tarihinde iptal edilmiş ve Anayasa Mahkemesinin 3086 sayılı Kıyı Kanununun iptal edilmesine ilişkin kararında belirtilen iptal gerekçeleri de göz önünde bulundurularak yeni bir düzenleme yapılmıştır.

3621 sayılı Kıyı Kanunu 4/4/1990 tarihinde kabul edilerek 17/4/1990 tarihli ve 20495 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış, ilgili Uygulama Yönetmeliği ise 3/8/1990 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu Kanun, kıyının açık ve kesin bir tanımını yapmak, bu alanın kullanımına ilişkin yöntemlerle korunmasına yönelik araçları belirtmek, kıyı bölgelerinde yapılabilecek fiziksel değişikliklere ilişkin sınırları belirlemek konusunda önemli bir adımdır.

Bu Kanuna göre; deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda;

- Uygulama imar planı yapılacak alanlarda yatay olarak en az 20 metre,
- Uygulama imar planı bulunmayan belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşik alanlarda çevre düzeni veya nazım imar planı bulunsun veya bulunmasın yatay olarak en az 50 metre,
- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki iskân dışı alanlarda çevre düzeni veya nazım imar planı bulunsun veya bulunmasın yatay olarak en az 100 metre,

olarak sahil şeridi tanımlanmıştır.

Ancak, 3621 sayılı Kanunun 3 üncü, 4 üncü, 5 inci, 7 nci, 9 uncu, 10 uncu ve 11 inci maddelerinin Anayasanın 43 üncü, 46 ncı, 56 ncı, 127 nci ve 158 inci maddelerine aykırı olduğu iddiasıyla Anayasa Mahkemesinde iptal davası açılmış ve bu Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ile son fıkrasının ve 17 nci maddesinin kısmen, Anayasa Mahkemesinin 18/9/1991 tarihli ve Esas No:1990/230, Karar No:1991/29 sayılı Kararı ile iptal edilmesi üzerine, iptal kararı da göz önünde bulundurularak Kıyı Kanununun bazı maddelerini değiştiren 3830 sayılı Kanun 1/7/1992 tarihinde kabul edilerek, 11/7/1992 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Halen uygulamada bulunan mevzuat, 3830 sayılı Kanunla değişik 3621 sayılı Kanun ile 3/8/1990 tarihli ve 20594 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliktir.

3830/3621 sayılı Kıyı Kanununda sahil şeridi hiçbir ayırım gözetmeksizin yeni planlanacak alanlarda veya iskân dışı şartlarda veya yerleşik alanlarda kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca, bu şerit içinde yapılacak yapıların KKÇ'ye en fazla 50 metre yaklaşabileceği belirtilmekte, yaklaşma mesafesi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanların, sadece yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebileceği öngörülmektedir.

3. 3621 Sayılı Kıyı Kanununun Amacı ve Kapsamı

Kıyı Kanununun amacı deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde olan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek korumak ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmektir. Kıyı Kanunun kapsamı ise, deniz, göl, yapay göller ve yönetmeliğe ekli listedeki akarsuların kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerine ait düzenlemeleri ve bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkân ve şartlarına ait esasları içermektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus Türkiye'deki tüm akarsuların değil yönetmeliğe ekli listedeki akarsuların belli noktalarının Kıyı Kanunu kapsamında olmasıdır.

Kıyı Kanunu kapsamı dışında kalan yerler 3 üncü maddede belirtilerek, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili, Türk Silahlı Kuvvetlerine veya Sahil Güvenlik Komutanlığına ait harekât ve savunma amaçlı yerlerde (konut ve sosyal tesisler hariç) özel kanun hükümlerine, diğer özel kanunlar uyarınca belirlenmiş veya belirlenecek yerlerde ise özel kanunların bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine uyulacağı hüküm altına alınmıştır.

Kıyı Kanununun uygulanmasına istisna getiren en önemli düzenlemeler 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunlardır (Solmaz, 2017).

Kıyı Kanununda kıyılar üzerindeki mülkiyet uyuşmazlıklarının çözümü konusunda ve kıyı kadastro yönünden herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Kıyı Kanunu genelde kıyının kullanım biçimini düzenlemektedir.

4. Kıyılara İlişkin Bazı Kavramlar

3621 sayılı Kanun ile bu Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddelerinde; kıyı çizgisi, kıyı kenar çizgisi, kıyı, dar kıyı, dar-yüksek kıyı, alçak-basık kıyı, sahil şeridi, toplumun yararlanmasına açık yapı, akarsu, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisi, günübirlik turizm tesisleri, kısmi yapılaşma, taşıt yolu, rekreatif alanlar, liman, kruvaziyer liman, tersane, yat limanı, balıkçı barınağı, çekek yeri, yönetim birimleri, destek birimleri, bakım-onarım birimleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, denize iniş rampaları, tekne imal ve bakım yeri, barınak, tonoz sistemleri ve rekreatif amaçlı iskele tanımları yer almakta olup, bunlardan bazılarını ayrıntılı olarak bu bölümde inceleyeceğiz.

4.1. Kıyı Çizgisi

3621 sayılı Kanunun “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesi, kıyı çizgisi kavramını şu şekilde açıklamaktadır:

“Kıyı çizgisi; deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi ifade eder.”

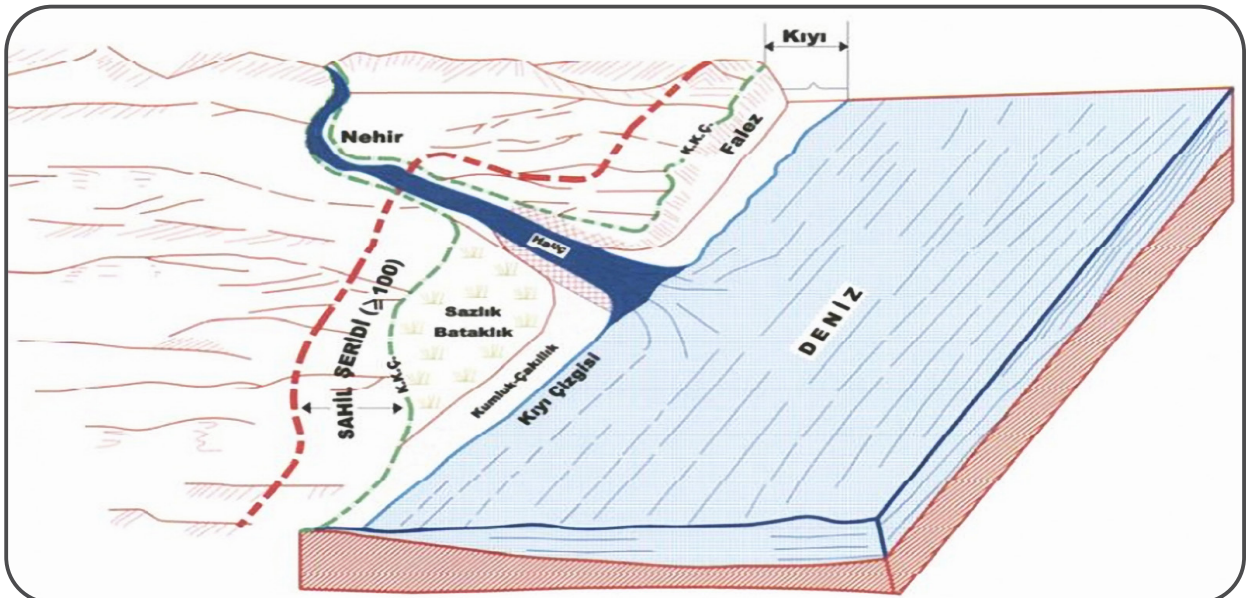
Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesi ise bu kavramı şöyle tanımlamıştır:

“Kıyı Çizgisi, deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgidir.”

Görüldüğü gibi Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, Kıyı Kanunundan farklı olarak kıyı çizgisinin değişkenlik özelliğini belirtmiştir.

Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce belirlenen maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler.

Şekil 2 Kıyı Bölgesinin Başlıca Yapı Şekilleri (yalova.csb.gov.tr, 2017).



4.2. Kıyı Kenar Çizgisi

Kıyının kara yönündeki sınırını gösteren kıyı kenar çizgisinin, kıyıların hukuki rejimini ortaya koyması ve kıyı ile sahil şeritleri gibi alanların sınırlarının belirlenmesi açısından işlevi ve önemi büyüktür. Bu çizgi bir taraftan sahipsiz mal niteliğindeki kıyı alanlarının rejimini belirlerken diğer yandan özel mülkiyet konusu taşınmazların sınırlarını da tespit etmektedir (Taneri, 2014).

3621 sayılı Kanunun “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinde, KKÇ şu şekilde açıklanmıştır:

“Kıyı Kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını ifade eder.”

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesi ise bu kavramı şöyle tanımlamıştır:

“Kıyı Kenar Çizgisi; deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların, alçak-basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık benzeri alanların doğal sınırı; dar- yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise şev ya da falezin üst sınırıdır.

Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değiştirilemez.

Kıyı kenar çizgi tesbitine konu olmayan akarsuların, deniz, tabii ve suni göllerle birleştiği yerlerde, kıyı kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl kıyı kenar çizgisi olarak tesbit edilir.

Tabii ve suni göller ile akarsuların, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce veya başka kurumlarca taşkın seddi veya taşkın seddi niteliğinde taşkın koruma yapısı yapılmış ya da henüz yapılmamış olmakla birlikte sınırları haritalar üzerinde gösterilerek Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce uygun görülen taşkın seddinin bu bölümlerinde kıyı kenar çizgisi taşkın seddinin veya taşkın seddi niteliğindeki taşkın koruma yapısının kara tarafındaki toprakla kesiştiği sınırdan tespit edilir.”

Kıyı Kanununda ülkemiz sınırları içerisindeki akarsulardan hangilerinin kıyı kenar çizgisinin tespitine konu olacağına veya hangi ölçütteki akarsuların kıyı kenar çizgisinin belirleneceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte akarsuların devamlı akış gösteren ve ek listede yer alan akarsular olduğu belirtildiğinden, “Akarsularımızın Nehir Tanımına Giren Kesimlerini Belirten Liste” de yer alan akarsuların kıyı kenar çizgisi belirlenecektir.

4.2.1. Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Onayı

Kıyı kenar çizgisinin, kıyıların hukuksal rejimini ortaya koyması ve kıyı ile özel mülkiyete konu olabilecek taşınmaz malların belirlenmesi açısından önemli bir işlevi vardır.

Bu çizgi bir yandan kıyının kara yönünden sona erdiğini gösterirken, diğer yandan özel mülkiyete konu taşınmazın, bazı durumlarda da kamu orta mallarının, deniz yönünden sınırını belirlemektedir. Bu çizginin sağlıklı bir şekilde ortaya konabilmesi ile kıyılardan beklenen fonksiyonlar yerine getirilebilecek ve özel mülkiyete ilişkin haklar korunabilecektir.

Bu bağlamda; kıyının kamunun kullanımına açık kalmasının sağlanması, kamu yararı doğrultusunda kullanma esaslarının belirlenmesi, kıyı alanlarının korunması ile kıyı ve sahil şeridindeki planlamanın ve yapılaşmanın ilk adımı, kıyı kenar çizgisinin doğal ve bilimsel verilere uygun ve doğru bir biçimde tespit edilmesidir.

3621 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine göre deniz ve göl kıyıları ve sahil şeritleri ile Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen akarsulara ait kıyılarda planlama ve uygulama yapılmadan önce kıyı kenar çizgisinin tespit edilerek onaylanması zorunludur.

Kıyı Kanununda, KKÇ'nin valiliklerce, kamu görevlilerinden oluşturulacak ve jeoloji mühendisi, jeolog veya jeomorfolog, harita ve kadastro mühendisi, ziraat mühendisi, mimar ve şehir plancısı ile inşaat mühendisi meslek gruplarından oluşacak, en az 5 kişilik bir komisyonca tespit edileceği hüküm altına alınmıştır.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 7 nci maddesine göre, onaylı kıyı kenar çizgisi bulunmayan alanlardaki tespit işlemlerinin valiliklerce bir program dâhilinde ve en kısa sürede gerçekleştirilmesi esastır ve valiliklerce yıllık tespit programları hazırlanır. Ancak, özel veya tüzel kişilerce talep edilmesi halinde KKÇ'nin üç ay içinde tespit edilmesi gerekmektedir.

KKÇ Tespit Komisyonun teşekkülü, görev ve yetkileri, çalışma usul ve esasları Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilmiştir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 8 inci maddesine göre, Kanunun ve bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde belirlenen esaslara göre kıyı kenar çizgisi arazide tespit edilir. Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesinde belirtilen onaylı hâlihazır haritalar üzerine işlenir ve gerekli bilgi ve belgelerle birlikte ilgili valiliğin uygun görüşü de alınarak onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilir.

Uygun görülen kıyı kenar çizgileri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girer. Onaylı orijinal pafta ilgili valiliğe gönderilir. Bakanlıkça uygun görülmeyen kıyı kenar çizgisi paftaları, gerekli düzeltmeler veya yeniden tespit yapılmak üzere ilgili valiliğe iade edilir.

Yürürlüğe giren kıyı kenar çizgisi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, bu sınırlar dışında valiliklerce tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süreyle ilan edilir. Kıyı kenar çizgisine, ilan süresi içinde kamu kurum ve kuruluşları ve ilgilileri itiraz edebilir. İtirazlar ilgili valiliğe yapılır. İtirazlar, Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonunca on beş gün içinde incelenir ve hazırlanan komisyon raporu değerlendirilmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca gönderilir. Bakanlık itirazı, komisyon raporunu da dikkate alarak inceleyip karara bağlar.

Onaylı kıyı kenar çizgileri; kıyı kenar çizgisinin suya düşmesi, mükerrer kıyı kenar çizgisinin bulunması, kıyı kenar çizgilerinin kenarlaşmaması, yargı organlarınca kıyı kenar çizgisinin iptali ya da yargı organlarınca ikinci bir kıyı kenar çizgisinin tespit edilmesi durumunda, mükerrer kıyı kenar çizgilerine mahal verilmemesi için; mükerrerliğe konu olan alanda KKÇ Tespit Komisyonlarınca incelenerek yeni bir tespit yapılması, daha evvel kıyı özelliği göstermediği halde, malzeme alımı sonucunda oluşan su alanları nedeniyle bu alanları kıyıda bırakacak şekilde tespit edilen kıyı kenar çizgileri, bu su alanlarının deniz, göl veya akarsu ile doğrudan bağlantılı olmadığı için KKÇ Tespit Komisyonunca belirlenmesi, meskun olmayan ve henüz tapu iptal davası açılmamış hazine taşınmazlarının bulunduğu kıyı alanlarında veya 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu kapsamında Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve/veya Turizm Merkezi ilan edilerek ilgili Bakanlıklarca kesin tahsis, kesin izin ve/veya üst hakkı verilmiş ve turizm işletmesi belgesi almış yapıların bulunduğu kıyı alanlarında; mevcut onaylı kıyı kenar çizgisine yapılan itirazların Valilik Kıyı Kenar Çizgisi Tespit Komisyonlarınca değerlendirilmesi sonucunda; bu alanların kıyı özelliği taşıyıp taşımadığının bilimsel ve teknik gerekçelere dayanarak hazırlanacak teknik raporda belirtilmek kaydı ile yeni bir kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması, tabii ve suni göl kıyı kesimlerinde maksimum su kotunun Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğüne veya mahkeme kararları uyarınca değiştirilmesi halleri dışında değiştirilemez.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca ilgili valiliğe gönderilen onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları, valilikçe çoğaltılarak tapu sicil müdürlüğüne, yerel çevre ve şehircilik teşkilatına ve ilgili belediyesine gönderilir. Onaylı orijinal kıyı kenar çizgisi paftaları valilikçe muhafaza edilir.

Tespit sonucunda, kıyıda kalan özel mülkiyete konu arazilerle ilgili tapu iptal işlemleri ilgili Valiliklerce yürütülür.

4.2.2. Kıyı Kenar Çizgilerinin Aleniyeti

Kıyı kenar çizgisi paftaları alenidir. Belediye ve valilikler pafta kopyalarını belli bir ücret karşılığında isteyenlere verir.

İdarece belirlenen kıyı kenar çizgisi idari işlem niteliğindedir. Mülkiyete ilişkin bir yönü bulunmamaktadır. Bu nedenle idari işlemle mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması söz konusu olamaz. Mülkiyet hukukundan doğan tüm uyuşmazlıkların çözümü adli yargıya aittir. 3621 sayılı Kanun açısından adli yargının görevi kısıtlanmamıştır. Kıyı kenar çizgisinin belirlenmesine ilişkin idari işlemler adli yargı yönünden kural olarak takdiri delil niteliğindedir ve bağlayıcı özelliği yoktur (Akça, 1995).

4.3. Kıyı

Kıyının kavramsal olarak tanımı ve nereleri kapsadığı konusunda analiz, ilk defa ve kapsamlı bir şekilde jeomorfoloji bilimi tarafından yapılmıştır. Jeomorfoloji bilimine göre kıyı; sadece kara ile su arasındaki bir sınırsal çizgi değil, genişliği meteorolojik olaylara göre sürekli olarak değişiklik gösteren ve kıyının denizde son bulduğu yatay yönde belirli bir genişliği olan karasal alandır (Erinç, 2001).

Anayasa Mahkemesi (AYM) kararlarında da kıyı bir alan olarak kabul edilmiştir. Buna göre; *"Bu yerler artık salt kara ile su arasında bir sınır çizgisi biçiminde değil;*

denizden karaya doğru şeritler halinde uzanan, kıyının kullanım ve korunmasını sağlayan ve buranın doğal yapısına uygun olarak uzunlamasına ve derinlemesine olmak üzere iki boyutlu bir takım bölgeleri kapsayan bir alan olarak kabul edilmektedir." AYM'nin yapmış olduğu tanımlamadan da anlaşılacağı üzere kıyıyı bir alan olarak ele almak gerekliliği onu kullanma ve onun korunması ihtiyacından ileri gelmektedir (Kaygısız, 2010).

Türk Dil Kurumu kıyıyı, *"kara ile suyun birleştiği yer"* olarak tanımlamıştır. 3621 sayılı Kanun kıyı kavramını, kıyı çizgisi ve kıyı kenar çizgisi kavramlarını kullanarak tanımlamıştır. Buna göre; kıyı, kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanı ifade etmektedir. Ancak kıyı kavramı geniş kapsamlı bir kavram olup deniz kıyılarının yanı sıra göl, akarsu gibi her türlü doğal su kütlelerini çevreleyen alanı içermektedir.

3621 sayılı Kanun ile Uygulama Yönetmeliğinin 4 üncü maddelerinde, dar kıyı, dar-yüksek kıyı ve alçak-basık kıyı tanımları bulunmaktadır.

4.3.1. Alçak-Basık Kıyı

Kıyının alçak-basık ya da dar-yüksek kıyı olarak biçimlenmesinde en önemli etken karanın yapısıdır. Karanın düz ya da yüksek olması kıyı tipinin de şekillenmesine neden olmaktadır.

Kıyılarının oluşmasında tektonik hareketler, akıntılar, dalgalar, akarsular, seller, gel git hareketleri, rüzgârlar, kütle ve buzul hareketleri gibi doğal süreçlerin dolaylı ya da doğrudan etkisi olabileceği gibi beşeri faaliyetlerin de kıyıların oluşumunda etkisi olabileceği görülmektedir (Solmaz, 2017).

Alçak ve yatık arazi kıyıları, yeryüzünün daha çok çukur bölgelerinde oluşmuştur ve kıyı çizgisinden kara yönünde, özellikle kumsallar halinde yatay olarak uzanan sahil ovalarının kenar kısımlarıdır (Ferudun, 2009).

Kıyı Kanununda açık bir şekilde bahsedilmeyen alçak-basık kıyı kavramı konusu Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte tanımlanmıştır. Buna göre; alçak-basık kıyı, kıyı çizgisinden sonra da devam eden, kıyı hareketlerinin oluşturduğu plaj, hareketli ve sabit kumulları da içeren kıyı kordonu, lagün¹ gölü, lagün alanları, sazlık, bataklık ile kumluk, çakıllık, taşlık ve kayalık alanları içeren kıyılardır. Görüldüğü üzere söz konusu Yönetmelikte yapılan bu tanımlamada sayma yolu ile hangi alanların kıyı olarak nitelendirilebileceği belirtilmiştir.

Şekil 3 Alçak-Basık Kıyı Örneği.



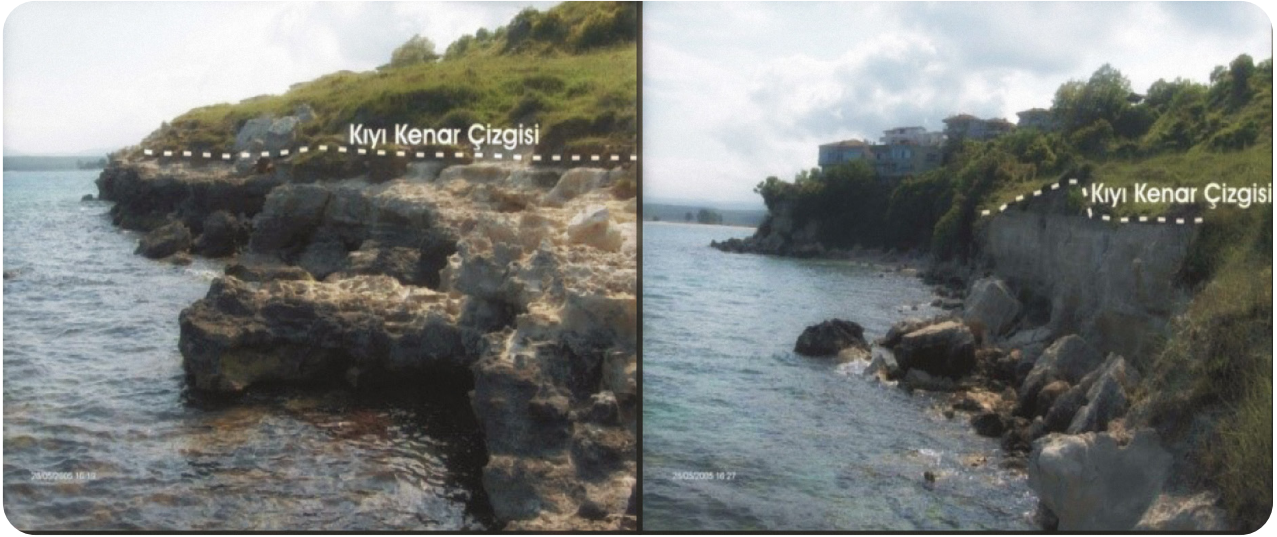
¹ Kıyı oklarının zamanla büyüyerek denizle bağlantıyı kesmesi sonucunda koy ve körfezlerde oluşturduğu göl manzarasıdır.

4.3.2. Dar Kıyı, Dar-Yüksek Kıyı

Kıyı Kanunu dar kıyıyı; kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışması olarak tanımlarken, söz konusu Yönetmelikte ise dar-yüksek kıyı; plaj ya da abrazyon platform² olmayan veya çok dar olan şev veya falezle son bulan kıyı olarak tanımlamıştır.

Bu tür kıyılar genellikle, yeryüzünün, dağlık ve tepelik gibi yüksek kesimlerinde görülür. Dar-yüksek kıyılarda, su ve kara kesimleri arasında hemen her zaman dikey bir mesafe bulunduğundan, kıyı kenar çizgisi, şev ya da falezin üst kısmından geçmektedir. Bununla beraber, bu tip kıyılarda da çakıl, kum benzeri doğal oluşumlara rastlanması halinde, kıyı kenar çizgisinin buralarda da, söz konusu oluşumların bittiği yerden geçmesi gerekmektedir (Ferudun, 2009).

Şekil 4 Dar-Yüksek Kıyı Örneği (Gözütok, 2016).



4.4. Sahil Şeridi

Sahil şeritleri kıyının devamı niteliğindeki alanlardır. Anayasanın 43 üncü maddesi, sahil şeritlerinin kanun koyucu tarafından belirleneceğini ve kıyı ve sahil şeritlerinin, kullanış amaçlarına göre derinliğinin ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartlarının kanunla düzenleneceğini açık bir şekilde hükme bağlamıştır.

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik sahil şeridini; deniz ve tabii göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan olarak tanımlamaktadır. Buradan anlaşılacağı üzere; sahil şeridi için öngörülen genişliğin alt sınır kıyı kenar çizgisi, üst sınırı ise en az 100 metre, ancak bu genişlikten daha fazla olması da mümkün olabilmektedir.

Söz konusu Yönetmelik, tanıma ilave olarak sahil şeridini daha detaylı olarak incelemiş ve sahil şeridinin iki bölümden oluştuğunu kabul etmiştir. Sahil şeridinin kullanım amacının, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirleneceğini düzenlenmiştir.

² Dalgaların meydana getirdiği aşındırma sonucunda oluşmuş platformlardır.

Ayrıca, sahil şeridinde yapılacak yapıların kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabileceği ve yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanların yani sahil şeridinin birinci bölümünün uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu Yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebileceği belirtilmiştir.

Suni ve baraj göllerinde, Yönetmeliğin sahil şeridi ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

5. Kıyılar ile İlgili Genel Esaslar

Anayasanın 43 üncü maddesi ile 3621 sayılı Kanun ve bu Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 5 inci maddesine göre; kıyılardan yararlanma ve kıyılar ile ilgili genel esaslar şunlardır:

- Kıyılar ve doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.
- Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.
- Kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.
- Kıyılarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık gibi engeller oluşturulamaz.
- Kıyılardan kum ve çakıl alınamaz; kıyıyı değiştirecek boyutta ve kıyının doğal yapısını bozacak nitelikte kazı yapılamaz.
- Kıyılara moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.
- Kıyıda ve sahil şeritlerinde planlama ve uygulama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Kıyı kenar çizgisinin tespit edilmediği yerlerde talep olduğunda, talep tarihini izleyen üç ay içinde kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.
- Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.
- Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçlarla kullanılmak üzere düzenlenebilir.
- Sahil şeritlerinin derinliği, 100 metreden az olmamak üzere, sahil şeridindeki ve sahil şeridi gerisindeki kullanımlar ve doğal eşikler dikkate alınarak belirlenir.
- Taşıt yolları, sahil şeridinden kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenir.
- Sahil şeridinde yapılacak yapıların kullanım amacına bağlı olarak yapım koşulları yönetmelikle belirlenir.

3621 sayılı Kanun ve bu Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde belirlenen bu esaslar kapsamında kıyı ile ilgili genel ilkeler şunlardır:

5.1. Kıyılar Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındadır

Anayasada ve birçok kanunda “Devletin hüküm ve tasarrufu altında olma” ibaresine rastlamamıza rağmen; bu kavramın kanuni bir tanımlaması ve ölçütü konusunda açıklık bulunmamaktadır (Kaygısız, 2010).

1982 Anayasasının 43 üncü maddesi ile kıyıların, 168 inci maddesi ile tabii servetler ve kaynakların, Kadastro Kanununun 16 ncı maddesi ile kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi alanların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilmiştir. Yine Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinde “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar” ifadesi yer almaktadır.

Kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerden olması, bu yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağı ve herkesin kullanımına açık olması gerektiği anlamına gelmektedir. 4721 sayılı Medeni Kanunun 715 inci maddesi, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerin kimsenin mülkiyetinde olmadığını ve hiçbir şekilde özel mülkiyete de konu olamayacağını açık bir şekilde hükme bağlamıştır.

Kıyılar özel mülkiyete konu olamayacağı için tescili de gerekmemektedir. Tescile tâbi olmayan bir yer, tapu siciline tescil edilmiş olsa dahi, bu işlemin o yerin hukuki niteliğinde hiçbir değişiklik meydana getirmeyeceği açıktır.

Bunu Medeni Kanunun 999 uncu maddesi; özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kayıt olunmaz diyerek kamu mallarının tapu kütüğüne tesciline gerek olmadığını hükme bağlamıştır.

5.2. Kıyılardan Yararlanmada Serbestlik ve Eşitlik İlkesi Geçerlidir

Kıyı Kanununun 5 inci maddesinde; kıyıların, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu belirtilmiştir. Yine, Kıyı Kanununun Uygulanmasına dair Yönetmeliğin 5 inci maddesinde de; kıyıların, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olduğu belirtilmiş olup, buralarda yapı yapılması; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulması yasaklanmıştır. Ancak, kıyiyı korumak amacına yönelik liman, iskele, barınak; kıyidan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane gibi yapılar serbestlik ve genellik kuralının bir istisnası olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu yasal hükümlere bağlı olarak, kıyılar, eşitlik ve serbestlik ilkeleri gereği herkesin ortak kullanımına açık bulunmalıdır. Kıyılardan yararlanma herkesin sahip olduğu bir hak niteliğinde olup bu hak başka yararlanmaları engellemeyecek şekilde kullanılmalıdır. Anayasanın kişilere tanıdığı olduğu temel hak ve hürriyetlere uygun olarak kullanılmak üzere kıyı alanları herhangi bir izne tabi olmadan herkesin yararlanmasına açıktır. Kıyıların topluma açık tutulabilmesi için gerekli önlemleri almak Devletin görevidir.

5.3. Kıyılar Devir ve Ferağ Edilemez

Kıyılarının devir ve ferağ edilemeyeceği mevzuatta açıkça belirtilmemiştir. Ancak kıyıların, kamusal mal olma özelliği nedeniyle özel mülkiyete konu olamayacağından satılamayacağı ve devredilemeyeceği açıktır.

Devir ve ferağ edilmezlik kuralı sebebiyle, kıyılar satılamaz ve başkalarına devredilemez. Kıyıların özel mülkiyete kapalılıkları, bu malların özel şahıslara devir ve ferağ edilememesini içerir. Söz konusu yasağın amacı, bu yerlerden ortaklaşa yararlanmanın aksamasını engellemektir.

5.4. Kıyılar Hacedilemez

Kamu hizmetlerinin yerine getirilmesinde süreklilik esas olduğu için kıyılar üzerinde uygulanacak haciz, tedbir vb. zorlayıcı işlemler, kamu hizmetlerinin sürekliliğini aksatacak ve toplum yararlanmasını engelleyecektir. Bu sebepten dolayı kıyılar üzerinde haciz mümkün değildir. Bunun yanı sıra, kıyılar kimsenin mülkiyetinde olmadığı için hacedilmelerini gerektirecek bir durum da söz konusu değildir (Sağ, 2011).

2004 sayılı İcra İflas Kanununun 82 nci maddesiyle Devlet mallarının hacze konu olamayacağı hükme bağlanmıştır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta, kamu mallarının hacedilemeyeceğidir, kamuya ait özel malların hacedilmesinde bir sakınca yoktur.

5.5. Kıyılar Zamanaşımı Yoluyla Edinilemez

Bu ilke belirli süreli zilyetlik sonunda kamu malları üzerinde mülkiyet veya başka bir ayni hakka dayanarak kazanımları engellemeye yöneliktir. Devir ve ferağ yasağı ilkesi, kamu tüzel kişilerinin kamu malları üzerinde tasarruf etme yetkilerini sınırlandırırken, kazandırıcı zamanaşımıyla iktisap edilememe ilkesi özel hukuk kişilerinin bu mallar üzerindeki talep haklarını engellemeye yöneliktir (Kaygısız, 2010).

Kadastro Kanununun 18 inci maddesi; orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez diyerek bu durumu açık bir şekilde ortaya koymuştur.

Nitekim Yargıtay İçtihatları Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nun 28/11/1997 tarihli ve E:1997/5, K:1997/3 sayılı kararında da ifade edildiği gibi, kıyılar doğal nitelikleri itibarıyla herkesin kullanımına açık, diğer taraftan bu nitelikleri nedeniyle özel mülkiyet alanı dışında ve özel mülkiyete konu olamayacak yerlerdir. Bunun sonucu olarak kıyının zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir (Şimşek, 2010).

5.6. Kıyılar Kamulaştırılamaz

Kamulaştırma, devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından kamu yararının gerektirdiği hallerde, bedeli gerçek karşılığı üzerinden peşin ödenmek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz bir malın tamamının ya da bir kısmının kazanılmasıdır. Kamulaştırma, devletin kamu gücünü kullanarak gerçekleştirdiği bir idari işlemdir.

Anayasanın “Kamulaştırma” başlığını taşıyan 46 ncı maddesine göre kamulaştırmanın konusunu, özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallar olduğundan, özel mülkiyete konu olamayan kıyıların kamulaştırılması mümkün değildir.

5.7. Kıyılar, Özel Kişilerin Mallarından Farklı Biçimde Korunur

Kıyıların, kendilerine doğal servet ve kaynak olma niteliğini kazandıran özelliklerinin kaybolmaması için özel bir koruma altına alınmaları gerekir. Bunun dışında, kıyıların kamu malı olmalarından dolayı da ayrı bir koruma altında bulundukları belirtilmelidir. Bu koruma, 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun çeşitli maddelerinde mal aleyhine işlenen suçların cezalarının, bu malın kamu malı olması durumunda cezanın ağırlaştırılması biçiminde ortaya çıkar.

Kıyıların doğal yapıları, 3621 sayılı Kanun ile bu Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte yer alan önlemlerle koruma altına alınmaya çalışılmıştır. Anılan Kanunun 6 ncı ve Yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca, *kıyılarda*;

- Hiçbir yapı yapılamaz.
- Duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin oluşturulamaz.
- Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.
- Kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez. Ancak, valilikçe uygun görülmesi ve yazılı izin verilmesi halinde Valilik denetiminde kıyının doğal yapısını değiştirmeyecek boyut ve nitelikte yapılacak kazı işlemi izin şartlarına bağlıdır.

Bu yasak ve fiillere aykırı hareket edenler hakkında Yönetmeliğin 15 inci maddesinde belirtilen cezalar uygulanmakla birlikte çevreyi kirletici ve bozucu etkisine göre Türk Ceza Kanunu, 5326 sayılı Kabahatler Kanunu veya 2872 sayılı Çevre Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır. Ayrıca ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılarda, Türk Ceza Kanunu veya İmar Kanunu hükümlerine göre verilecek ceza bir kat artırılır.

6. Kıyıda ve Denizde Planlama ve Yapılanma

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, kural olarak kıyılarda yapı yapılamayacağını hükme bağlamıştır. Kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve doğası gereği herkesin ortak kullanımına açık olduğu için Devlet, ortaklaşa kullanımı engelleyen ya da olanaksız hale getiren yapılaşmaya engel olmak üzere

gerekli önlemleri almak zorundadır. Adı geçen Yönetmeliğin 5 inci maddesi kıyılarda yapı yasağını açıkça belirtmiştir. Kural olarak kıyıda herhangi bir yapı yapılamayacağı hükme bağlanmış olsa da; kıyılarda yapılabilecek yapılar ve yapılaşma esasları 3621 sayılı Kanunun 6 ncı maddesi ile Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde düzenlenmiş ve böylece onaylı uygulama imar planları olmak koşuluyla kıyıda yapılabilecek yapı ve tesisler sayma yoluyla belirtilerek istisna getirilmiştir. Ayrıca, planlama yapılabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununa göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerindeki turizme dönük kullanımlar ile aynı alanlarda yer alan sahil şeritlerindeki günübirlik turizm alanlarının veya sahil şeridi dışındaki konaklama tesislerinin tamamlayıcısı ve devamı niteliğinde olan ve Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesinin (a) bendinde sayılan yapı ve tesislere ait uygulama imar planları, aynı Kanunun 7 nci maddesi uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girer. Bu alanlar dışında kalan uygulama imar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

Kıyı Kanununun 6 ncı maddesi ile Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesine göre; kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesisler yapılabilir:

1. Kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda denize girme, güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetlerin gerçekleştirilmesine yönelik rekreatif amaçlı iskele yapılamaz. Ancak, kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından başka türlü faydalanmanın mümkün olmadığı zorunlu hallerde genişliği üç metreyi geçmeyen ve platform niteliği taşımayan rekreatif amaçlı iskeleler uygulama imar planı yapılmadan yapılabilir.
2. Kıyıda imar planı kararı ile;
 - a) İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, dolfen, şamandıra, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler, Sahil Güvenlik Komutanlığının faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları,
 - b) Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri, tekne imal yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri, denize iniş rampaları, yat limanı, kruvaziyer liman, balıkçı barınağı ve çekek yeri gibi yapı ve tesisler,
 - c) Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (kruvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke

tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, kruvaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı kruvaziyer ve yat limanları,

d) Uluslararası spor otoritelerinin, Türkiye’de spor faaliyetlerinin düzenleneceğine dair kararı gereğince Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğü’nün bağlı olduğu spordan sorumlu Bakanlığın izni doğrultusunda, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun (I) sayılı Cetvelinde düzenlenen genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, aynı Kanunun (II) sayılı Cetvelinde düzenlenen özel bütçeli idareler, belediyeler ile il özel idareleri tarafından her türlü spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/ yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri,

e) Trabzon, Rize ve Zonguldak illerinde 2219 sayılı Hususi Hastaneler Kanunu kapsamında kalan sağlık tesisleri hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanınca alınacak kamu yararı kararı doğrultusunda kurulacak sağlık tesisleri ve alternatif alan bulunmaması durumunda 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan, işletilen ve mevcut en iyi teknikleri kullanan endüstri bölgeleri,

f) Enerji iletim ve dağıtım hatları, boru hatları, diğer iletim hatları,

g) Millet bahçeleri,

yapılabilir.

Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan; tonoz sistemleri, aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m² yüzölçümünü geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ile sabit olmayan duş, gölgelik ve soyunma kabini yapılabilir.

(a) ve (b) bentlerinde sayılan yapı ve tesis alanlarında, bu kullanımların tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı ve tesisleri yapılabilir. Günöbirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz.

Hangar, atölye, kontrol kulesi ve deniz feneri gibi bakım-onarım ve teknik altyapı yapılarının yükseklikleri ve yapılaşma şartları, teknik gerekçeler ve uluslararası standartlar gözetilerek imar planı kararları ile belirlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde ve sahil şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamuya yararlı arıtma tesisleri yer alabilir.

Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler, yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

Kıyıda kalıp 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tescil edilen yapılar korunur; bu yapıların kullanım kararları ve yapılaşma şartları, Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu tarafından belirlenir ve uygulama imar planları hazırlanırken bu kararlar esas alınır.

Denizlerde, imar planı kararı ile Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca yenilenebilir enerji kaynak alanı olarak ilan edilen alanlarda yenilenebilir enerji üretim santralleri yapılabilir.

Özelleştirme kapsam ve programına alınan ve sahil şeridi belirlenen veya belirlenecek olan alanlar ile kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yat ve kruvaziyer limanlarının ihtiyacı olan yönetim birimleri, destek birimleri, bakım ve onarım birimleri, teknik ve sosyal altyapı ve konaklama birimleri ile ilgili kullanım kararları ve yapılanma şartları imar planı ile belirlenir.

7. Doldurma ve Kurutma Yoluyla Kazanılan Arazilerde Planlama ve Yapılanma

Doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılıp yapı yapılması da mümkündür. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve özel mülkiyete konu olamaz. Kıyı Kanununun 7 nci maddesi ile Uygulama Yönetmeliğinin 14 üncü ve 15 inci maddelerinde bu konu düzenlenmiştir.

Sadece kamu yararının gerektirdiğı hallerde, daha uygun alternatifler bulunmaması veya kıyı alanının yetersizliğı nedeniyle ve uygulama imar planı kararı ile denizlerde, içme ve kullanma suyu kaynağı olmamak kaydı ile tabii ve suni göllerde ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir. Planların hazırlanması, incelenmesi ve doldurma ve kurutma işleminin gerçekleştirilmesi aşamalarında, ekolojik dengenin korunması, deniz, tabii ve suni g l ve akarsularla bunların çevrelerinin ve bu çevredeki canlı hayatın olumsuz etkilenmemesi esastır.

Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğı iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte  evre, şehircilik ve İklim Değışikliğı Bakanlığına *gönderilir*. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak bu planlar  evre, şehircilik ve İklim Değışikliğı Bakanlığı tarafından; 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlardaki planlar, bu Kanunun 7 nci maddesine göre ve 4737 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlardaki planlar ise bu Kanunun 4/A, 4/C ve 4/  maddelerine göre tasdik edilir. Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır.

Turizm bölge, alan ve merkezlerinde turizm dışı kullanımları içeren uygulama imar planları ile doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılan diğ r alanlardaki uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca yapılır veya yaptırılır.  evre, şehircilik ve İklim Değışikliğı Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğü girer.

Bu alanlar üzerinde kıyı ve denizde yapılacak yapılar ile Kanunun 7 nci maddesi gereği yapılabilecek kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri (yol, açık otopark gibi), yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları ile açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın %3'ünü yüksekliği 5.50 metreyi aşmayan takılıp sökülebilir elamanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları düzenlenebilir.

Doldurma ve kurutma işlemleri onaylı imar planlarına uygun olarak yapılır.

Kıyıda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak olan yapı ve tesislere yapı ruhsatının verilebilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin alınması zorunludur. Bu iznin verilmesi için; onaylı uygulama imar planının, dolgu ve kurutmanın plan ve projesine uygun olarak gerçekleştirildiğine ilişkin plan ve projeyi onaylayan ilgili idare yazısının ve turizm alan ve merkezlerinde yer alan yapılar için Kültür ve Turizm Bakanlığından alınacak yatırım belgesinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilmesi gerekir.

Yapı ruhsatı verilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kiralama, irtifak hakkı tesisi veya tahsis işleminin yapılmış olması şarttır. Bu belgeler tapu yerine geçecek belgeler olarak kabul edilir. İnşaat ruhsatı işlemleri 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

8. Sahil Şeridinde Planlama ve Yapılanma

Sahil şeritleri kıyının devamı niteliğindeki alanlardır. Anayasanın 43 üncü maddesi, sahil şeritlerinin kanun koyucu tarafından belirleneceğini ve kıyı ve sahil şeritlerinin, kullanış amaçlarına göre derinliğinin ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartlarının kanunla düzenleneceğini açık bir şekilde hükme bağlamıştır.

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik sahil şeridini; deniz ve tabii göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan olarak tanımlamaktadır. Buradan anlaşılacağı üzere; sahil şeridi için öngörülen genişliğin alt sınır kıyı kenar çizgisi, üst sınırı ise en az 100 metre, ancak bu genişlikten daha fazla olması da mümkün olabilmektedir.

Söz konusu Yönetmelik, tanıma ilave olarak sahil şeridini daha detaylı olarak incelemiş ve sahil şeridinin iki bölümden oluştuğunu kabul etmiştir. Sahil şeridinin kullanım amacının, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirleneceği ve bu alanda yapılacak yapıların kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabileceği hüküm altına alınmıştır.

Kıyı Kanununun 8 inci maddesi ile Uygulama Yönetmeliğinin 17 nci ve 18 inci maddelerinde bu konu düzenlenmiştir.

Uygulama imar planı bulunmayan alanlardaki sahil şeritlerinde, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki mesafeler içinde hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

Uygulama imar planı bulunan yerlerde duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi kirletici ve çevreyi bozucu etkisi olan atık ve artıklar dökülemez, kazı yapılamaz. Onaylı uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde; kıyıya geçişi engelleyecek şekilde oluşturulmuş duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin derhal kaldırılması, ilgili valilik ve belediyelerce sağlanır.

Ancak bu alanlarda; uygulama imar planı kararıyla Kıyı Kanununun 6 ncı ve 7 nci maddesinde belirtilen yapı ve tesisler (kıyı ve deniz ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılabilecek yapı ve tesisler) ile birlikte toplum yararına açık olmak şartıyla konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesisleri yapılabilir.

Kıyıda ve sahil şeridindeki planlar Kıyı Kanununun ve bu Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine aykırı olamaz. Bu yerlerde düzenlenen planlardan, imar mevzuatı veya yerin özelliği dolayısıyla 2634 sayılı Kanun kapsamına girenler, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre onaylanarak kesinleşir. Bu kapsam dışında kalan uygulama imar planları 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddeleri uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

Sahil şeridinde, Kıyı Kanununda belirtilen hükümlere uygun olarak yapılan yapıların bu niteliklerinin, tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 17 nci ve 18 inci maddelerine göre;

Sahil şeridinde uygulama imar planı yapılıp onaylanmadan uygulamaya geçilemez ve hiçbir yapı ve tesis yapılamaz. Tamamen veya kısmen yapılaşmamış sahil şeritlerinde yapılacak planlar, Kanunun 5 inci maddesindeki esaslar dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile rekreatif amaçlı kullanımlar ile Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde belirlenen yapı ve tesisler (kıyı ve denizde yapılabilecek yapı ve tesisler) yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dâhil olmak üzere başka hiç bir yapı ve tesis yapılamaz.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, Yönetmeliğin 13 üncü ve 14 üncü maddesinde sayılan yapı ve tesisler (kıyı ve deniz ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılabilecek yapı ve tesisler) ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir. Ayrıca, bu bölümde ilgili kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20'yi, bir (1) katı, H=4.50 metreyi, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.

Yönetmeliğin 13 üncü maddesinde sayılan ve üst yapı gerektiren yapı ve tesisler (kıyı ve denizde yapılabilecek yapı ve tesisler); gerek arazinin coğrafi durumu ve topografik yapısı, gerekse sahil şeridi gerisindeki yerleşme dokusunun elverişsizliği nedeniyle, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile diğer ilgili Bakanlık ve kuruluşların uygun görüşü alındıktan sonra uygulama imar planı kararı ile sahil şeridinde de yapılabilir.

Özelleştirme kapsamına ve programına alınan ve Yönetmeliğin 16 ncı maddenin (a) ve (b) bentlerine göre sahil şeridi belirlenen veya belirlenecek olan alanlar ile kıyı ve dolgu alanlarında yapılacak yat ve kruvaziyer limanlarının ihtiyacı olan yönetim birimleri, destek birimleri, bakım ve onarım birimleri teknik ve sosyal altyapı ve konaklama birimleri ile ilgili kullanım kararları ve yapılanma şartları imar planı ile belirlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların kamu eline geçmesi şarttır.

İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Sahil şeridinde inşaata başlanabilmesi için yapılacak yapıların toplumun yararlanmasına ayrılmış yapı olduğunu tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur.

Sahil şeridinin birinci bölümünde yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak 11/7/1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onaylanmış planlara göre yapımına başlanmış veya kullanılmakta olan Devlet Karayolları ile yapımı gerçekleştirilmiş imar yollarındaki müktesep haklar saklıdır. İnşaatına başlanmış imar yollarında ise mümkün olan en kısa mesafede iç yollarla bağlantı sağlanmak üzere imar planı revizyonu yapılır. Sahil şeridi birinci bölümünde ancak iç yollarla dolgu alanlarındaki yapılmış veya yapılacak yolları bağlayan kısa geçişler için imar yolları planlanabilir.

Suni ve baraj göllerinde, Yönetmeliğin sahil şeridi ile ilgili hükümleri uygulanmaz.

Tablo 1 Kıyı Kanunu Kapsamında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Yapı ve Tesisler.

KIYIDA VE DENİZDE YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER	DOLDURMA VE KURUTMA YOLUYLA KAZANILAN ARAZİLERDE YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER	SAHİL ŞERİDİNİN BİRİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER	SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILABİLECEK YAPI VE TESİSLER
-Kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik alt yapı ve tesisler (iskele, liman, dolfen, şamandıra vb.) -Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisler (tersane, yat limanı, balıkçı barınağı vb.) -Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları -Kruvaziyer ve yat limanları -Spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri -Sağlık tesisleri ve endüstri bölgeleri -Enerji iletim ve dağıtım hatları, boru hatları, diğer iletim hatları -Millet bahçeleri -Rekreatif amaçlı iskele -Tonoz sistemleri -6 m²'yi geçmeyen büfe ve seyyar tuvalet, sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini -Kamuya yararlı arıtma tesisleri -Yenilenebilir enerji üretim santralleri	-Kıyıda ve denizde yapılacak yapı ve tesisler -Kara, deniz, hava ulaşımına yönelik altyapı tesisleri (yol, açık otopark gibi) -Yeşil alan düzenlemeleri kapsamında park, çocuk bahçesi, açık spor alanları -Açık alan ağırlıklı olmak üzere ve emsali aynı amaçla ayrılan alanın %3'ünü yüksekliği 5.50 metreyi aşmayan takılıp sökülebilir elamanlarla inşa edilen; lokanta, gazino, çay bahçesi, sergi üniteleri ve idare binalarını içeren fuar, piknik, eğlence alanları	-Kıyıda ve denizde yapılabilecek yapı ve tesisler -Yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile rekreatif amaçlı kullanımlar	-Kıyı ve deniz ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılabilecek yapı ve tesisler -Toplumsal yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç günübirlik turizm yapı ve tesisleri -Kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama vb. tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları -Özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri

9. Özelleştirme Kapsamındaki Kuruluşlara İlişkin Özel Hüküm

3621 sayılı Kanuna 1/8/2003 tarihli ve 4971 sayılı Kanunla eklenen ek 1 inci maddeye göre; özelleştirme kapsamındaki kuruluşların kullanımında bulunan ve Kıyı Kanununun 6 ncı maddesi kapsamında kıyıda yer alan arazi ve yapılar için, bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapılması gereken tüm işlemler (kıyı kenar çizgisinin tespiti, Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca lüzum görülmesi halinde kıyı kenar çizgisinin yeniden tespiti, uygulama imar planlarının hazırlanması, ruhsat ve benzeri hususlar) kuruluşun özelleştirme kapsamına alınmasını takiben ilgili kurum ve kuruluşlarca iki ay içerisinde sonuçlandırılır. Bu arazi ve yapılar Özelleştirme İdaresi Başkanlığının talebine istinaden kadastro müdürlüğünce kadastro paftalarına özel işaretleri ile belirtilir.

10. Kıyılardaki Tapulu Yerler

Anayasa, Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümlerine göre kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve kamu malıdır. Bu nedenle, kıyılarda Medeni Hukuk anlamında özel mülkiyet kurulması ve tapuya tescilli taşınmaz bulunması söz konusu değildir. Kıyıda, gerçek kişiler ile kamu ve özel hukuk tüzel kişilerinin tapulu malı var ise, bu tapu kayıtlarının terkin edilmesi gerekir.

Yönetmeliğin 10 uncu maddesi hükmü gereğince, kıyıda kalan özel mülkiyete konu araziler ile ilgili tapu iptal işlemleri ilgili valiliklerce yürütülmektedir.

Kıyıda kalan alanların belirlenmesinden sonra bu alanda kalan taşınmazların maliklerince rızaen terkin edilmediği takdirde tapu iptal davası açılmak üzere evraklar ilgili Hazine avukatlığına gönderilmektedir.

11. Kontrol, İmar Mevzuatına Aykırı Yapı ve Ceza

Doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerindeki uygulamalar ve bunların kontrolü belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valiliklerce yürütülür.

İlgili Bakanlıkların teftiş ve kontrol yetkileri saklıdır. Yapılan işlemlerden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına bilgi verilir. Kanun kapsamında kalan alanlar belediye veya valiliklerce imar mevzuatına aykırı yapılanmaların önlenmesi amacıyla sürekli denetim altında tutulur. Bu amaçla gerekli tüm önlemler valilik ve belediyelerce alınır.

Kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda ve sahil şeritlerinde kanun, plan ve yönetmelik hükümlerine uyulmadan ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapılması halinde, 3194 sayılı Kanunun 32 nci maddesi hükümleri uyarınca, aynı Kanunda belirlenen yasal süreler içinde belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyesince, dışında il özel idaresince gerekli işlemler yapılır.

3621 sayılı Kanunda yer alan hükümler aleyhine hareket edilmesi halinde uygulanacak ceza hükümleri Kanunun 15 inci maddesinde açık ve ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Buna göre;

"Kıyıda ve uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engelleri oluşturanlara iki bin Türk Lirasından on bin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir. Ayrıca oluşturulan engellerin beş günden fazla olmamak üzere belirlenen süre zarfında kaldırılmasına karar verilir. Bu süre zarfında engellerin ilgililer tarafından kaldırılmaması halinde, masrafı yüzde yirmi zammıyla birlikte kendilerinden kamu alacaklarının tahsili usulüne göre tahsil edilmek üzere kamu gücü kullanılmak suretiyle derhal kaldırılır. Kabahatin tekrarı halinde, ceza üst sınırdan verilir.

Birinci fıkrada sayılan yerlerden kum, çakıl alanlara üç bin Türk Lirasından onbeşbin Türk Lirasına kadar idari para cezası verilir.

Birinci fıkrada sayılan yerlere moloz, toprak, cüruf, çöp gibi atık ve artıkları dökenler, atılan veya dökülen maddenin niteliğine, çevreyi kirletici ve bozucu etkisine göre Türk Ceza Kanunu, Kabahatler Kanunu veya Çevre Kanunu hükümlerine göre cezalandırılır.

Yukarıdaki fıkralarda sayılan fiillerin kıyının doğal yapısını bozacak bir etki meydana getirmesi halinde, daha ağır cezayı gerektiren bir suç oluşturmadığı takdirde, failleri hakkında altı aydan iki yıla kadar hapis cezasına hükmolunur.

Birinci fıkrada sayılan yerlerde ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı yapan kişilere Türk Ceza Kanunu veya İmar Kanunu hükümlerine göre verilecek ceza bir kat artırılır.

İlgili kanunlarda belirtilen makamların yetkileri saklı kalmak üzere, bu maddede belirtilen idari yaptırımlara karar vermeye mahalli mülki amir yetkilidir."

12. Kıyılardan ve Sahil Şeritlerinden Yararlanma

Devletin genel olarak amacı kamusal hizmetler sunarken kamu yararını ön plana çıkarmaktır. Çoğunluğun menfaatinin sağlanmasında bir denge olarak değerlendirilen kamu yararı kavramı, kıyılardan yararlanmada ve kıyıların korunmasında da temel ilke olmuştur. Kamu yararı, idarenin yapmış olduğu işlem ve eylemlerin hukuka uygunluğunu ölçtüğü gibi temel hak ve özgürlüklerin kısıtlanmasında da bir kriterdir.

Kamu yararı, idarenin birçok iş ve eylemlerinde ölçüt olarak kullanılmasına rağmen hukuk sisteminde açık bir tanımı yapılmamıştır. Bunun nedeni, kamu yararının mutlak bir kavram olmayıp her somut olayda değişiklik göstermesidir.

Kamu yararı, toplum düzeninin sürdürülebilmesi için toplumun çoğunluğunun menfaatinin üstün tutulduğu çok işlevli bir kavramdır.

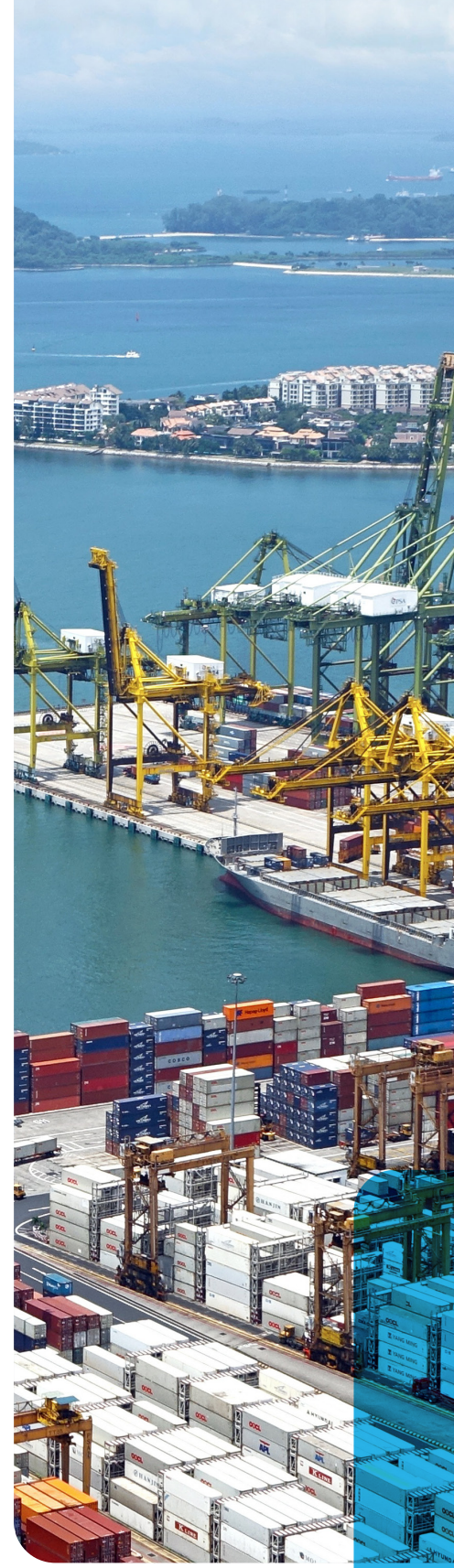
Kural olarak kıyılar ortak kullanıma açık olduğu için kıyılardan yararlanırken serbestlik ve eşitlik ilkesi geçerlidir. Kıyı Kanunun *“Genel Esaslar”* başlıklı 5 inci maddesinde; kıyıların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu, kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği belirtilmiştir. Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 5 inci maddesinde ise; kıyıların, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olduğu, buralarda hiçbir yapı yapılamayacağı; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin oluşturulamayacağı belirtilmiştir. Serbestlik ve eşitlik ilkesi uyarınca kıyılardan yararlanma herhangi bir izne bağlı değildir. Kamu yararı önceliği söz konusu olduğundan kıyıların kirletilmesi, zarar görmesi, başkalarının yararlanmasını aksatacak kullanımların olması veya amacının dışında kullanılması gibi olumsuz durumlarda, yararlanma mevzuata uygun olarak yetkili idarece engellenebilir. Bu gibi durumlarda kıyılardan yararlanma izne veya şarta bağlanabilir. Ortak kullanımı sağlamak adına çeşitli düzenlemelerle kıyılar güvence altına alınabilir. Ancak, idare bu düzenlemeleri yaparken ölçülü bir şekilde davranmalı ve hakkın kullanımında kamu yararını gözetmelidir. Belli kişi ya da zümrenin yararına sınırlama söz konusu olmamalıdır.

Devletin, kıyılarının kullanımını güvence altına almak ve ortak yararlanmayı sağlamak adına çeşitli düzenlemeler yapması, kıyılardan yararlanmaya ilişkin yasaklar koyması hususu Kıyı Kanununun *“İstisnalar”* başlıklı 3 üncü maddesinde de belirtilmiştir. Buna göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde veya ülke güvenliği ile doğrudan ilgili olan, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerlerde (konut ve sosyal tesisler hariç) özel kanun hükümlerine uyulacağı ifade edilmiştir. Bu düzenlemeyle, milli güvenlik söz konusu olduğunda kıyılardan yararlanmanın tamamen engellenmesi mümkündür. Kanunun 3 üncü maddesi; *“... diğer özel kanunlar uyarınca belirlenmiş veya belirlenecek yerlerde ise özel kanunların bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine uyulur.”* şeklinde devam ettiği için, kıyılarının kamu yararı kullanımına aykırı hükümler içeren yasal düzenlemeler hükümsüz olacaktır.

Ortak kullanım ilkesinin diğer bir sonucu; kıyı alanı kullanımının herhangi bir izne bağlı olmaksızın gerçekleşmesi, kullanım amacına uygun olarak kullanıcılardan kullanım bedeli talep edilmemesi ve vergi, resim, harç vb. mali yükümlülükler de konulamamasıdır. Bireyler kıyı alanından serbestçe yararlanırlarken bu yararlanmalarının bir bedel karşılığı olmaması gerekir. Kıyı kullanımına uygun olarak ücret ödeyen ile ödemeyen arasında kullanım açısından eşitsizlik olacağından ücretsiz kullanım temel ilke olmalıdır. Ancak kıyı alanından yararlanmayı kolaylaştırmak amacıyla kullanım sonucu olarak kısmi bir ücretin istenmesi mümkündür. Bu bedel kıyının kullanımına ilişkin değil kıyı alanında sunulan hizmet nedeniyle olması gerekmektedir (Aşan, 2015).

İKİNCİ BÖLÜM

Kıyı Yatırımlarında
Genel Hükümler



www.milliemlak.gov.tr



II. BÖLÜM

KIYI YATIRIMLARINDA GENEL HÜKÜMLER

1. Giriş

Millî Emlak Genel Müdürlüğü kendisine verilen görev ve yetkilerini; 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi ile yerine getirmekte ve kullanmaktadır.

Hazine taşınmazları üzerinde yapılacak kıyı yatırımlarında, tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar **hariç olmak üzere**, Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından yapılacak iş ve işlemlerde yatırımın türüne göre genel olarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekme Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmelik, Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik, 324, 327, 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği, Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2021/5 Genelgesi kullanılmaktadır.

Anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde Millî Emlak Genel Müdürlüğü tarafından söz konusu kıyı yapı ve tesisleri için irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesi iş ve işlemlerine ilişkin süreç incelendiğinde;

- Öncelikle, bu yatırımlar için irtifak hakkı tesis edilmesini ve/veya kullanma izni verilmesini talep eden yatırımcıların Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri doğrultusunda hazırlanan yatırım teklif dosyası ile birlikte ilgili Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) müracaat etmesi gerekmektedir. Ancak, yatırımcılarca tercih edilmesi halinde, gerekli bilgi ve belgelerle birlikte ilgili il müdürlüğüne başvurarak Millî Emlak Genel Müdürlüğünden ön izin alındıktan sonra planlama süreci başlatılabilir.
- Ayrıca, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) ile turizm alan ve merkezlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) tarafından doğrudan Millî Emlak Genel Müdürlüğüne iletilen plan teklifleri ilgili il müdürlüklerine gönderilmektedir.
- Yatırımcı tarafından hazırlanan yatırım teklif dosyası ilgili Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) incelenip uygun görülmesi halinde, ön izin işlemleri için ilgili Millî Emlak Müdürlüğüne gönderilir.
- Yatırım yapılmak üzere talep edilen alanların fiili ve hukuki durumları belirtilmek ve bedel takdiri yapılmak suretiyle ön izin/irtifak hakkı/kullanma izni verilmesi için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına gönderilmektedir.

- İlgili Valilik (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından iletilen tüm bilgi ve belgelere ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra ilgili mevzuat kapsamında sakınca görülmeeyen talepler hakkında irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesi amacıyla, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 14/9/2018 tarihli ve 2018/11 sayılı İç Genelgesi uyarınca Bakanlık bünyesinde yer alan Bakan Müşavirliğinin uygun görüşü ile Bakanlık Makamının uygun değerlendirmesini müteakip ihale işlemleri yapılmak üzere Hazine taşınmazının bulunduğu yerdeki Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gerekli talimat verilmektedir.
- Bu alanlar için kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri istisnalar dışında, 2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılmaktadır.
- Yapılan kullanma izni/irtifak hakkı ihalesi sonucunda lehine irtifak hakkı tesis edilecek/kullanma izni verilecek yatırımcıya fiili kullanım olmaksızın, tescil, ifraz, tevhit, terk vb. işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlattırılması ve onaylattırılması gibi işlemlerin yerine getirilmesi amacıyla yatırımcıya ön izin verilmektedir. Düzenlenen ön izin sözleşmesi, plan teklifine ilişkin olumlu görüş niteliği taşımakla birlikte, Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından Millî Emlak Genel Müdürlüğü görüşü ilgili Kuruma ayrıca iletilmekte olup, ön izin alınmış olması imar planlarının mutlaka onaylanacağı anlamına gelmemektedir.
- Ön izin verilen yatırımcılar tarafından, ön izin süresi içerisinde ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilerek kullanma izni verilmesinin veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, kullanma izni sözleşmesi düzenlenmesi veya İdaremiz ile müşteri arasında irtifak hakkına ilişkin hükümleri içerecek şekilde doğrudan tapu müdürlüğünde resmî senet düzenlenmesi (irtifak hakkı sözleşmesi) suretiyle irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

2. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu Hükümleri

8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesinde; tarihi ve bedii değeri olanlar hariç Hazinesinin özel mülkiyetindeki yerlerin satışı, kiraya verilmesi, trampası ve *mülkiyetin gayri ayni hak tesisi* ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiraya verilmesi, *mülkiyetin gayri ayni hak tesisi esasları* Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenir denilmektedir.

Kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri istisnalar dışında, 2886 sayılı Kanunun "*İhalenin ilanı*" başlıklı 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, bu Kanununun "*Pazarlık usulüyle yapılacak işler*" başlıklı 51 inci maddesinin (g) bendinde, kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeeyen, Devletin özel mülkiyetindeki taşınır ve taşınmaz malların kiralanması, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi işlemlerinin pazarlıkla yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

3. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğ Hükümleri

Hazine taşınmazları üzerinde ön izin verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesi ile kullanma izni verilmesi işlemlerine ilişkin usul ve esaslar Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde düzenlenmiştir.

3.1. Kıyılarda Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Bedelleri

Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde Millî Emlak Genel Müdürlüğünce kişiler lehine irtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilmektedir. Bunların bedelli olması halinde bedelin tespitinin, ödeme şeklinin ve yıllık artış oranlarının nasıl olacağına ilişkin esas ve usuller Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde gösterilmiştir.

3.1.1. Bedellerin Tespiti

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği hükümlerine göre kıyılarda ön izin/kullanma izni verilirken ve/veya irtifak hakkı tesis edilirken;

Tahmin edilen bedel, bedel tespit komisyonunca tespit edilir ve karara bağlanır. Bedel tespit ve takdirinde, taşınmazın konumu ve özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle rayiç bedel esas alınır. Ancak, bu bedel; kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl için taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi olarak takdir edilir.

Ayrıca, Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası çerçevesinde; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı kıyılarda; dolgu, iskele, rıhtım, mendirek, dalgakıran, boru hatları, şamandıra, platform, dolfen, liman, yat limanı, kruvaziyer liman, yat çekek yeri yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve/veya verilen kullanma izinlerinde kullanım amaçları da göz önünde bulundurarak illere, ilçelere ve yatırımın bulunduğu yere göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirler.

Görüleceği üzere; genel hükümler çerçevesinde yapılacak yatırımlar için kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl bedeli, bedel tespit komisyonunca taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi olarak takdir edilirken; kıyılarda yapılacak dolgu, iskele, rıhtım, mendirek, dalgakıran, boru hatları, şamandıra, platform, dolfen, liman, yat limanı, kruvaziyer liman, yat çekek yeri yatırımlarında tesis edilecek irtifak hakları ve/veya verilecek kullanma izinlerinde kullanım amaçları da göz önünde bulundurarak yatırımın bulunduğu yere göre yıllık maktu metrekare birim bedellerini belirlemede doğrudan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bu yetkisini kullanırken; belirtilen kıyı yatırımları ile ilgili olarak kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesinde ilk yıl bedelinin tespitinde taşınmazın rayiç bedelinin yüzde ikisi üzerinden hesaplanan bedeli uygulamayarak, bu alanlar için taşınmazların geri saha ve kullanım durumunu, fiziksel konumunu ile günün emsal ve rayiçlerini, taşınmazın getirebileceği gelir miktarını, varsa bu alanlar için daha önce bedele ilişkin düzenlenen raporları dikkate almaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının bu yetkisi, Millî Emlak Genel Müdürlüğünün 81 İl Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yazılan 16/9/2014 tarihli ve 34871 sayılı genel yazısı gereğince ilgili Valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından yerine getirilmektedir.

Diğer taraftan; deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan deniz turizmi tesisleri yapılmak amacıyla, kullanma izni ve/veya irtifak hakkı verilmesi talep edilen alanda projelendirilmiş veya mendireklerle çevrilmiş deniz yüzeyinin de bulunması halinde, ilk yıl için deniz yüzeyinin kullanma izni metrekaresine birim bedeli; proje sahasındaki kara parçası için tespit edilen kullanma izni ve/veya irtifak hakkı beher metrekaresine bedelinin yüzde onu olarak alınacağı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin ikinci fıkrasının (h) bendinde hüküm altına alınmıştır.

Ön izin bedeli, ihale bedelinin; birinci ve ikinci yıllar için yüzde yirmisi, üçüncü yıl için yüzde otuzu, dördüncü yıl için yüzde kırkı olarak belirlenir. Bu şekilde belirlenen ön izin bedeli ikinci, üçüncü ve dördüncü yıllar için; ihale bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılması sonucunda oluşacak bedel üzerinden hesaplanır. Ancak, ön izin verilen alanda, fiili kullanım olması halinde bu alana isabet eden ön izin bedeli, irtifak hakkı veya kullanma izni ihale bedelidir.

Ön izin verilen hallerde, ilk yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli; ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması 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.

Bir yıldan uzun süreli irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde, ikinci ve izleyen yıllar bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılır.

3.1.2. Bedellerin Ödenme Şekli

İlk yıl irtifak hakkı, kullanma izni ve ön izin bedelleri, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı ve kullanma izni bedelleri ise, Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında arttırılarak sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

İrtifak hakkı ve kullanma izinlerinde ilk yıl bedeli ihale bedeline, ikinci ve üçüncü yıl bedelleri ise sözleşmeleri gereğince tespit edilecek bedellere yüzde yetmiş **indirim** uygulanarak tahsil edilir. Ancak, kullanma izni verildiği ve/veya irtifak hakkı tesis edildiği tarihte taşınmazın üzerinde kullanma izni ve/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 uygulanmadan tahsilatlar gerçekleşecektir.

Ayrıca, vadesinde ödenmeyen bedeller ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanacaktır.

Tablo 2 Son Beş Yıl Ön İzin, Kullanma İzni Gelirleri ile Hasılat Payları (Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2022).

YILLAR	KULLANMA İZNİ GELİRLERİ (BİN TL)	ÖN İZİN GELİRLERİ (BİN TL)	HASILAT PAYLARI (BİN TL)
2017	255.351	32.347	178.507
2018	323.107	27.873	274.356
2019	300.900	40.777	366.517
2020	395.716	30.459	193.978
2021	563.184	36.932	432.833

3.2. İhale İşlemleri

Kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri isteklilere, 2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle duyurulur. Ancak;

- Yatırımcı tarafından; liman ve kruvaziyer liman yatırımları hariç olmak üzere; dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, talep konusu alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 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 olduğu ile müstakil kullanımının mümkün olmadığına tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya,
- Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunca ilgili mevzuatı gereğince verilen lisansa istinaden bu Kurumca uygun görülen taşınmazların üzerinde yatırım yapacak yatırımcılara,

- 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun hükümlerine göre özelleştirme kapsam ve programına alınan kurum ve kuruluşlara,
- 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,
- 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,
- 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 6111 sayılı Kanunla 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,
- Hazine taşınmazları üzerinde en az 100 milyon Amerikan doları karşılığı Türk Lirası (TL) tutarında yatırım yapmayı, yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az yüz kişiye 5 yıl süreyle istihdam sağlamayı taahhüt eden ve taahhüt edilen yatırımın en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda öz kaynağa sahip olan yatırımcılara,

Anılan Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın, 51 inci maddesinin (g) bendine göre pazarlık usulüyle doğrudan kullanma izni verilebilecek ve/veya irtifak hakkı tesis edilebilecektir.

Diğer taraftan, pazarlık usulü ile yapılacak ihaleler için idare, ilan yapıp yapmamakta serbesttir.

İlan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebilecek ve/veya irtifak hakkı tesis edilebilecek bu hallerde, birden fazla istekli olması durumunda 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 ve/veya irtifak hakkı tesis edilecektir.

Ayrıca, ön izin verilmesi amacıyla ayrı bir ihale yapılmayacaktır.

Geçici teminat; kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesis edilmesine ilişkin ihale işlemleri için ilan yapıldıktan sonra, işi yapabilecek nitelikteki ciddi isteklilerin ihaleye katılımını sağlamayı amaçlayan ve ihalelerde teklif edilen bedelin belirli bir oranında alınan bedeldir.

Meri mevzuat hükümlerine göre;

- 2886 sayılı Kanunda, ihale konusu olan işin tahmin edilen bedelinin yüzde üçü oranında,
- 4706 sayılı Kanunda, ihale konusu olan işin tahmini bedelin yüzde üçünden az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar,

- Yönetmelikte ise, ihale konusu olan işin tahmini bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda,

geçici teminat alınır.

Diğer taraftan; 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde, kullanma izni ve irtifak hakkı ihalelerinde geçici teminat miktarının 4706 sayılı Kanun hükümlerindeki üst sınırın esas alınacağı belirtilerek geçici teminat miktarının yüzde otuz olacağı hüküm altına alınmıştır.

Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerde, geçici teminat alıp almamakta idareler serbesttir.

3.3. Kıyılarda Ön İzin Verilmesi ve Süre

Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinde ön izin; *“Ön izin: İrtifak hakkı kurulmadan 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 izin”* olarak tanımlanmıştır.

Diğer taraftan; Yönetmeliğin 75 inci maddesi ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 12 nci maddesinin (a) ve (b) alt bentlerinde ön izin verilmesine ilişkin hükümleri düzenlemiştir. Bu hükümlere göre; irtifak hakkı veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak yatırım için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek veya kullanma izni verilecek yatırımcıya; fiili kullanım olmaksızın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi ya da uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylatılması gibi işlemlerin yerine getirilebilmesi için üzerine ihale kalan yatırımcıya Yönetmelik eki *“Ön izin sözleşmesi”* düzenlenmek suretiyle bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz. Ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülöklere uyulmadığının tespit edilmesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek olmaksızın ön izin iptal edilir.

Ancak, ön izin süresi içerisinde taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılmaması ve/veya imar planının yaptırılmaması, değiştirilmemesi, uygulama projelerinin hazırlanmaması ve onaylatılmaması halinde ön izin bedeli iade edilmez ve hak sahibince Hazineye herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunulmaz.

Diğer taraftan; ön izin süresi içinde yükümlülüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağının anlaşılması halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca; taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde, ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izinler ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir. Bu durumda ön izin sahibi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca sözleşme feshedilir.

Bu durumda teminatı gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

Ön izin verilen yatırımcılar tarafından ön izin sözleşmesinde belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilerek, kullanma izni verilmesinin ve/veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, ilgili Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü);

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

tespiti halinde; Hazine taşınmazı üzerinde Yönetmeliğin eki İrtifak Hakkına İlişkin Resmî Senede Yazılacak Hükümleri içerecek şekilde resmî senet düzenlenmesi suretiyle 22/12/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 779 uncu ve izleyen maddeleri uyarınca irtifak hakkı tesis edilir ve/veya Yönetmeliğin eki Kullanma İzni Sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelinden mahsup edilir.

Ayrıca, ön izin sözleşmelerinin notere tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

3.4. Kıyılarda İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi, Kullanma İzni Verilmesi

Yönetmelik ve 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde;

- 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 aynî hak olarak kurulan yükümlülüğü”,
- Kullanma izni; “Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde kişiler lehine idarece verilen izin”,

olarak tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 76 ncı maddesi ile; Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde Türk Medeni Kanununa göre en fazla kırk dokuz yıla kadar, oturma hakkı hariç olmak üzere irtifak hakkı kurulabileceği, bu taşınmazlar üzerinde taşınmaz yükü ve taşınmaz rehni tesis edilemeyeceği, ayrıca Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde ilgili mevzuatı uyarınca yapılması mümkün olan yapı ve tesislerin yapılması amacıyla, en fazla kırk dokuz yıla kadar kullanma izni verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte irtifak hakkı tesis edilmesinde ve/veya kullanma izni verilmesinde en fazla kırk dokuz yıla kadar olan sürenin en fazla otuz yıl olarak uygulanacağı, 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “İrtifak hakkı ve kullanma izni süresi” başlıklı 13 üncü maddesiyle hüküm altına alınmıştır. İrtifak hakkının süresi tapuya tescil tarihinde, kullanma izninin süresi ise sözleşmenin noterde düzenlendiği tarihte başlayacaktır.

Ancak, daha önce kullanma izni verilen ve/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.

Sözleşmeler ile ilgili bütün vergi, resim, harç ve katkı payları ve diğer giderler hak sahibine aittir.

Kullanma izni sözleşmelerinin notere tasdik ettirilmesi gerekmektedir. Ancak, irtifak hakkı sözleşmeleri ile kamu idareleriyle yapılacak kullanma izni sözleşmeleri için noter tasdiki aranmamaktadır.

3.5. İnşaat Süresi

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 76 ncı maddesinde; irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanacağı ve inşaatın iki yıl içinde bitirileceği hüküm altına alınmıştır.

Hak lehtarınca irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde inşaat süresinin uzatılmasının talep edilmesi ve bu talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde, ne kadar inşaat tamamlama süresine ihtiyaç duyulduğunun tespiti bir teknik raporla sağlanarak, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü alındıktan sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamının uygun değerlendirmesi ile inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir.

Ancak, inşaat tamamlama süresinin beş yılı aşması durumunda, mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak uzatılan her yıl için o yıla ait irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınır.

Taşınmazın/alanın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda Millî Emlak Genel Müdürlüğünün izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

3.6. Hasılatın Pay Alınması

4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesine göre;

Hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde tesis edilecek irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilecek kullanma izinlerinde, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerine ilave olarak, bu alanlarda yürütülen faaliyetlerden elde edilecek tüm hasılatın yüzde biri oranında Hazineye pay alınır. Toplam yıllık hasılat; işletmenin, tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, iştiraklerden ve bağlı ortaklıklardan elde edilen temettü gelirleri hariç olmak üzere diğer faaliyetlerden olağan gelir ve kârlar ile olağan dışı gelir ve kârların toplamı üzerinden tespit edilir.

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde 1'i oranında, kiracıdan/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde 1 oranında ayrıca pay alınır. Kiracılardan alınamayan hasılat payları hak lehtarından alınır. Yürütülen faaliyetin niteliği gereği yıllık hasılatın tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedeli, kiracılardan ise hak lehtarına ödenen cari yıl kira bedeli üzerinden yüzde 20 oranında pay alınır.

Tarım ve hayvancılık ile sanayi ve tersane yatırımı yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde bu oran binde bir olarak uygulanır. Kamu yararına çalışan dernekler ve vergi muafiyeti tanınan vakıflarca sağlık, eğitim ve spor tesisleri yapılması amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinleri ile vakıflarca kurulan yükseköğretim kurumları ve 4046 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hasılat payı alınmaz.

Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından 3996 sayılı Kanun ile 3465 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğü Dışındaki Kuruluşların Erişme Kontrollü Karayolu (Otoyol) Yapımı, Bakımı ve İşletilmesi ile Görevlendirilmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek karayolları yatırımları için Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde, irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri ile hasılat payı alınmaz.

Mülga Gümrük Müsteşarlığı tarafından 3996 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen veya gerçekleştirilecek olan gümrük kapılarının modernizasyonu ile gümrük idarelerine ait bina ve alt yapı tesislerine ilişkin yatırımlar için Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların üzerinde tesis edilen irtifak hakları ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde verilen kullanma izinlerinde irtifak hakkı veya kullanma izni bedelleri ile hasılat payı; 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 izinlerinde hasılat payı alınmaz.

Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından başvuruda bulunulması halinde; sözleşmeden doğan irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılmış varsa davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve buna ilişkin belgelerin aslının Bakanlığa ibraz edilmesi kaydıyla, sözleşmelerin devri dahil 18/4/2013 tarihinden itibaren sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın bu hükümler yerine toplam yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı alınır ve ayrıca irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli ile mevcut tesisle proje bütünlüğü bulunan ve izinsiz kullanılan alanlar için ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi halinde ecrimisil ve katılım payı alınmaz.

Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmasının talep edilmesi halinde, bu taşınmazlar hakkında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılır. İhale sonucunda en yüksek teklifte bulunan yatırımcıdan katılım payı tahsil edilerek kırk dokuz yıl süreyle bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. Yatırımın tamamlanması sonrasında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının izni ile devredilebilir. Bu yatırımcıların toplam yıllık hasılatlarından binde bir oranında pay alınır, ancak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmaz.

Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri hariç diğer her türlü kıyı yapıları yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından talep edilmesi halinde, asıl alanın ve asıl alanlara ilave verilen alanların irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri; bu sözleşmelere göre tahsil edilmesi gereken toplam yıllık hasılatın pay alınmasına ilişkin hükümler ile diğer hükümler korunarak alınması gereken toplam irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli

üzerinden; tersane, tekne imal ve çekek yerlerine (yat çekek yerleri hariç) ilişkin olanlar ise, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmadan sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın toplam yıllık hasılatattan alınacak binde bir oranındaki pay üzerinden tek bir sözleşmeye dönüştürülebilir.

Ayrıca, 4706 sayılı Kanunun Ek-2 nci maddesine göre yukarıda açıklanan hükümlerin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 79 uncu maddesinde düzenlenmektedir.

Bununla birlikte, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin “iskele ve boru hattı izinleri” başlıklı 83 üncü maddesinde; “Kıyılarda ihtiyaçları olan hammaddeleri getirebilmeleri ve ürettikleri ürünleri sevk edebilmeleri için tesislerinin önlerine dolgu, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu gibi tesisler yapılması amacıyla lehine irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen kişilerden; bu tesislerin üçüncü kişilere ait yüklerin yüklenmesi ve boşaltılması ile gemi konaklamasında kullanılması karşılığında elde ettikleri hâsılattan Hazinece yüzde onbeş oranında pay alınır. 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 yatırılır.” hükmü yer almaktadır.

3.7. İrtifak Hakkı/Kullanma İzni Sözleşmelerinin Dondurulması ile Mücbir Sebepler

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 76 ncı maddesi ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 13 üncü maddesi ile irtifak hakkı/kullanma izni sözleşmelerinin ilgili maddeleri uyarınca;

- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- İrtifak hakkı/kullanma izni lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, hak lehtarı tarafından, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı/kullanma izni süresinin dondurulması talebinde bulunulabilir.

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.

Kullanma izni sözleşmesinin süresi sona ermeden izin sahibinin faaliyetini durdurması veya kullanma izni sözleşmesinin iptaline neden olması halinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan kullanma izni bedeli ile hasılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu izne konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, izin sahibinin kusur veya şahsından kaynaklanmaması halinde kullanma izni, tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

3.8. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Devri

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin devrine ilişkin hükümler Yönetmeliğin “Sözleşmenin devri” başlıklı 53 üncü maddesi ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 15 inci maddesine göre uygulanmaktadır. Bu hükümlere göre; ihale süresiyle sınırlı olmak kaydıyla sözleşme, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının izniyle başkasına devredilebilir veya sözleşmeye ortak alınabilir. Ancak, devir alacaklarda ve ortak olacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır.

Müşterinin sözleşmesinin bozulmasının sebeplerinden biri olan irtifak hakkı ve kullanma izninde izinsiz devir yapılması halinde, mevcut sözleşme feshedilir ve protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Ayrıca bu durumda, gelir kaydedilen kesin teminat, müşterinin borcuna mahsup edilemez.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına müracaat ederek günün rayicine göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

İrtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibi tarafından, irtifak hakkı ve kullanma izninin üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde;

- Varsa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödenmesi,
- Sözleşme hükümlerine aykırılıkların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilen süre içerisinde giderilmesi,

- İrtifak hakkından veya kullanma izninden dolayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenecek yeni bedel ve sözleşme koşullarının kabul edilmesi,

kaydıyla, irtifak hakkı ve kullanma izninin devrine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca izin verilebilir.

Diğer taraftan; 6362 sayılı Kanuna tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarı veya kullanma izni sahibinin şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkı veya kullanma izninin devri olarak kabul edilir ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değerlendirilerek devir işlemine izin verilebilir.

Ayrıca, ön izin sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz. Ön izin sahibinin şirket olması halinde ön izin süresi içerisinde şirket hisseleri devredilemez ve ortak alınamaz.

3.9. İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni Sözleşmesinin Sona Ermesi, Feshi ve Tahliyesi ile Cezai Şart

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi, sözleşme süresinin bitiminde sona erer.

Ancak,

- Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması,
- Taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması,
- Adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından talep edilmesi,
- İrtifak hakkı/kullanma izni bedelleri ile hasılat paylarının iki yıl üst üste ödenmemesi,

hallerinde sözleşme Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca feshedilir.

Bu durumda, tazminat olarak; izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl kullanma izni veya irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmi beşi tutarında bir bedel alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi hükümlerine aykırı davranıldığı için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilmesi halinde, en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarla rağmen aykırılığın devam ettiğinin tespiti durumunda, sözleşme Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca feshedilir ve irtifak hakkının öncelikle rızaen tapudan terkinin hak lehtarından talep edilir. Rızaen terkin sağlanamaması halinde bu amaçla yargı yoluna başvurulur.

Diğer taraftan; irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı kurulan tarafından veya üçüncü kişilerce her hangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyenler ile sözleşmesi feshedilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; iş ve hizmetlerin faaliyet dönemi de dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya sözleşmesinde belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve sözleşmesinde yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, irtifak hakkı/kullanma izni sözleşmesine göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı/kullanma izni bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa göre ihale edilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Özellik Araz Eden
Kıyı Yatırımları



www.milliemlak.gov.tr



III. BÖLÜM

ÖZELLİK ARZ EDEN KIYI YATIRIMLARI

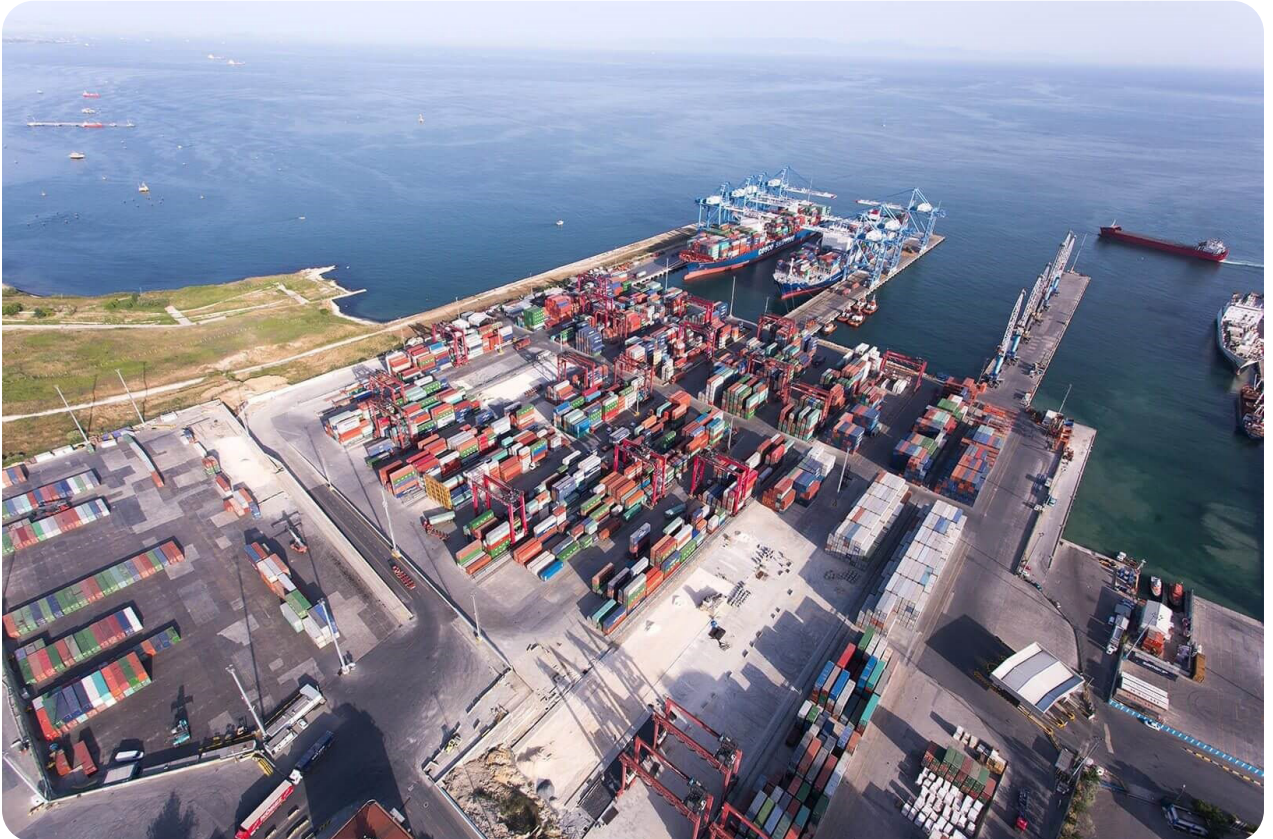
Kitabın I. ve II. Bölümlerinde kıyı ile ilgili tarihsel süreç ve ülkemizdeki mevzuat yapısı ile kıyı yatırımlarında uygulanan genel hükümlere ayrıntılı olarak değinilmiştir. Kıyı yatırımlarının çeşitliliği göz önüne alındığında, liman, tersane, tekne imal ve çekek yeri ile yat limanı yatırımı yapılmak amacıyla Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesi işlemlerinde mevzuat sürecinde muhtelif sebeplerle ortaya çıkan farklılık bu bölümde ayrıntılı olarak ele alınacaktır.

1. Limanlar

Limanlar, yüklerin taşıma modunun karadan denize ya da denizden karaya doğru değiştirildiği, gerektiğinde yüklerin geçici bir süre için depolandığı, katma değerli lojistik hizmetlerin verildiği alanlar olarak uluslararası ticarete önemli bir ara yüzdür. Dünyada ticarete konu olan yüklerin %85'i deniz yolu ile taşınır. Bu da yaklaşık 11 milyar ton yükün limanlarda işlem görmesi anlamına gelir. Bu rakamdan hareketle limanların küresel ticarete en önemli ulaştırma altyapıları olduğu söylenebilir (Esmer, 2019).

Limanlar sadece denize kıyısı olan ülkelerin değil, dünyadaki tüm ülkelerin ticaret araçlarıdır. Limanlar dünya ticaretinin büyümesine zemin hazırladıkları gibi, dünyadaki ticaret merkezlerinin gelişmesine de yardımcı olurlar. Böylece limanlar sayesinde ülkelerin uluslararası pazarlara erişimi kolaylaşır.

Şekil 5 İstanbul'da Bir Liman.



Limanlar genel olarak bir ulaştırma alt yapısı olmakla birlikte daha birçok işleve sahip alanlardır. Limanların işlevleri tarih boyunca değişip gelişerek, günümüzde limanlar lojistik merkezler haline gelmiştir. Limanlar; gemiler için barınak olma, yükleri gemiden karaya ya da karadan denize aktarma ve yükleri depolama olmak üzere üç temel işlevi olan kıyı tesisleridir.

Limancılık sektöründe sıklıkla kullanılan *“elleçleme”*; liman sahasına gelen yüklerin gemiden alınması, gemiye yüklenmesi, depolanması gibi liman içinde yüke verilen hizmetlerin bütününü kapsayan bir ifadedir.

Limanlar birçok yk ve gemi tipine (konteyner, dökme yük, sıvı yük gibi) hizmet verir. Her bir yük tipi liman içinde ayrı bir kısımda ellelenir ve bu kısımlara terminal denilmektedir. Terminal; tek bir yük tipinin elleçlenmesinde uzmanlaşmış kıyı tesisidir. Bir kıyı tesisine *“liman”* diyebilmek için, o tesiste en az iki farklı yük ve gemi tipine hizmet verilmesi, başka bir ifade ile en az iki terminalin yer alması gerekir.

Bu durumda örneğin sadece konteyner elleçleyen bir kıyı tesisi *“konteyner terminali”*, hem konteyner hem de sıvı dökme yük elleçleyen bir kıyı tesisi *“liman”* olarak adlandırılır (Esmer, 2019).

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin *“Tanımlar”* başlıklı 4 üncü maddesinde liman; *“Gemilerin personel, yolcu indirip-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama, barınma ve beklemelerine elverişli yeterli su derinliğine sahip, teknik ve sosyal altyapı tesisleri, yönetim, destek, bakım-onarım ve depolama birimleri bulunan tabii veya suni olarak rzgr ve deniz tesirlerinden korunmuş kıyı yapılarıdır.”*

şeklinde tanımlanmıştır.

Hazine taşınmazları üzerinde liman yatırımı yapılmak amacıyla yatırımcılar lehine tesis edilen irtifak hakkı ve verilen kullanma izni işlemleri; 2886 sayılı Kanun, 4706 sayılı Kanun, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, 319 ve 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğleri ile Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri çerçevesinde yrtlmektedir.

Bu doğrultuda; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin *“Kıyı yapıları”* başlıklı 82 nci maddesinde;

*“(1) 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe uygun olarak kullanılmak ve ilgili kuruluşlardan izin alınmak suretiyle; kıyıda deniz turizmi tesisleri, tersane, **liman**, barınak, iskele, yanaşma yeri, rıhtım ve benzeri türde tesis yapan yatırımcılara azami kırkdokuz yıla kadar kullanma izni verilebilir.*

(2) Kullanma izni verilmesi ve bedelinin takdiri, alınacak hasılat payları, sözleşmenin sona ermesinde ve diğer hususlarda Yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır.”

hükümleri yer almaktadır.

324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “*Kıyı Yatırımları*” başlıklı IV. Bölümünde; yatırımcılar tarafından; liman yatırımı yapılmak amacıyla kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesisinin talep edilmesi halinde, bu taleplerin genel hükümlere göre değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır.

Anılan Tebliğinin “*Genel Esaslar*” başlıklı II. Bölümünün “*İhale Usulü*” alt başlıklı 8 inci kısmının ikinci fıkrasının (e) bendinde ise; 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, **liman 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, Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan kullanma izni verilebileceği veya irtifak hakkı tesis edilebileceği hüküm altına alındığından, liman yatırımı yapılmak amacıyla talep edilen Hazine taşınmazlarına ilişkin olarak Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmak suretiyle kullanma izni verilebilmekte veya irtifak hakkı tesis edilebilmektedir.

Ancak, kıyı yatırımlarıyla ilgili olarak, mülga Maliye Bakanlığı ve diğer ilgili kamu kurumlarının katılımıyla 28/9/2011 tarihinden itibaren yapılan toplantılarda sağlanan mutabakat sonucunda, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından 2010 yılında yaptırılan “*Ulaştırma Kıyı Yapıları Master Plan Çalışması*” ve “*Turizm Kıyı Yapıları Master Plan Çalışması*” sonuçları dikkate alınarak, yatırımcıların yeni liman yatırımı taleplerinin, 3996 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca değerlendirilmesi yönünde görüş oluşturulmuştur.

23/7/2019 tarihli ve 30840 sayılı Resmî Gazetede yayımlan On Birinci Kalkınma Planında (2019-2023) “*Lojistik ve Ulaştırma*” başlığı altında, Türkiye’nin coğrafi avantajından en iyi şekilde faydalanarak modlar arası (intermodal) ve çok modlu (multimodal) uygulamaların geliştirilmesi; demiryolu ve denizyolu taşıma paylarının artırılması; hızlı, esnek, emniyetli, güvenilir ve entegre bir ulaştırma sisteminin tesis edilmesiyle lojistik maliyetlerin düşürülmesi, ticaretin kolaylaştırılması ve ülkemizin rekabet gücünün artırılması temel amacıyla belirlenen 510.1 numaralı tedbirde “*Küçük ölçekli, dağınık, verimsiz ve hizmet kalitesi düşük liman altyapısının önüne geçilebilmesini teminen Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından ilgili kurumlar koordine edilerek gerekli tedbirler alınacaktır.*” ifadesi yer almaktadır.

2011 yılından bu yana yaşanan süreçte, elleçleme iskelesi adı altında kendi yükünü elleçlemek üzere (üçüncü şahıs yükleri elleçlenmeksizin), özel sektör yatırımcısı tarafından kıyı tesisi yapımlarına devam edilmiş, ancak bu yatırımlar da zamanla üçüncü şahıslara hizmet vermek suretiyle genel limancılık faaliyetine yönelmiştir. Bu kapsamda, yatırımların önünün açılması ve ülke ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için, yeni yat limanı yatırımlarına ilişkin usul ve esasları düzenleyen 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği benzeri bir tebliğ çalışması ile yeni liman yatırımlarına yönelik usul ve esasların düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmiş ve bu hususta Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ile çalışmalara başlanılmıştır.

Öte yandan, mevcut limanların ek alan talepleri genel hükümlere göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değerlendirilmekte ve bu alanlardan alınacak irtifak hakkı/kullanma izni bedelleri ile hasılat payları kitabın ilgili bölümünde belirtilen şekilde hesaplanarak tahsil edilmektedir.

2. Tersaneler

2.1. Giriş

Tersane kelimesinin kökeninin, aslı Arapça olan “*Darü’s-Sına*” ve bazı farklılıklarla da olsa Portekiz, İtalya, Malta ve İspanya gibi birçok Akdeniz ülkesinin de kullandığı “*Darsena*” dan geldiği ve bu tabirin bilhassa İstanbul’un fethinden sonra kullanıldığı çeşitli tarihçi ve yazarlar tarafından belirtilmektedir. Osmanlılarda “*tersane*” kelimesi gemi inşa edilen ve donatılan teşkilatlı yerler için kullanıldığı gibi Piri Reis’in Kitab-ı Bahriye’sinde de gemilerin inşa edildiği gözler anlamında da kullanılmıştır (Bostan, 1992).

Anadolutopraklarında Türktersaneciliğinin, ilk Türkdenizcisi ve Türkdenizciliğinin kurucusu sayılan Çaka Bey ile başlayan yaklaşık dokuz yüz yıllık bir geçmişinin olduğu bilinmekte olup günümüzde “*tersane*”; ticari veya turistik amaçlı yolcu, yük, savaş, endüstriyel vb. gemiler ile yatların inşa, tadil, bakım ve onarımının yapıldığı, dalgakıranlarla durgun su temin edilebilen, yüzer havuzu, teknik ve sosyal altyapısı, yönetimi ve depolama birimleri de yer alabilen kıyı yapıları olarak tanımlanabilir.

Ülkemizde gemi inşa sanayi, tersanelerde yeni gemi ve yat inşa ederek deniz ticaret filosunun kapasitesini arttırmak, ihracat yapmak suretiyle ülkemize döviz kazandırmak, bakım onarım çalışmaları yapmak, istihdam potansiyeli yaratmak, beraberinde yan sanayiye desteklemek ve savunma ihtiyaçlarına katkıda bulunmak gibi faaliyetleri kapsayan stratejik bir sanayi koludur.

Emek yoğun bir özelliğe sahip olan gemi inşa sanayi yarattığı iş olanaklarına ek olarak iş birliği içinde olduğu diğer sanayi kollarına da itici güç oluşturarak iş olanağı sunar. Buna bağlı olarak tersanelerin, istihdama ilişkin doğrudan ve dolaylı olmak üzere iki yönlü etkisi vardır.

Doğrudan etkisi tersanelerde bir fiil çalışan personel olup dolaylı etkisi ise yan sanayilerdeki çalışan sayısıdır.

Gemi sanayi sektörümüzü oluşturan tersane, tekne imal ve çekek yerlerinde Ağustos 2020 itibarıyla yaklaşık 36.021 kişi istihdam edilmektedir. Ülkemiz gemi inşa sektörünün büyümesine paralel olarak gemi yan sanayimizdeki istihdamda sektörün yerli katkı oranı kapsamında bire üç istihdam imkânı vererek, ülkemizin en büyük sorunu olan işsizliğin çözümüne katkı sağlamaktadır.

2003 yılında 42.000’de olan yan sanayi çalışan sayısı, 2020 yılı Ağustos ayı itibarıyla yaklaşık 97.250 kişi civarındadır (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).

Şekil 6 Tersane Örneği.



2001-2008 yılları arasında dünya ticaret hacmindeki gelişmelerle paralel olarak Türkiye ekonomisi de büyüme içine girmiştir. Artan talebe ve likiditeye bağlı olarak gemi yan sanayi ihracat rakamları artmıştır. Ancak, 2008 yılının son aylarında baş gösteren küresel krizden en çok etkilenen sektörlerden birisi de gemi inşa sanayi olmuştur.

Bu dönemde, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde, tersane yatırımı yapmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine bedeli karşılığında ön izin ve kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesisine ilişkin esas ve usuller *"Hazine Arazilerinin Tersane Yatırımlarına Tahsisinde Uygulanacak Esas ve Usullere İlişkin Tebliğ"* kapsamında yürütülmekteydi.

Ancak, mevcut düzenlemenin sektörün yaşadığı krizi aşmasında yeterli desteği sağlamadığının idaremizce tespit edilmesi üzerine bu krizin çözüm önerisi olarak mevzuatta çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Bu kapsamda; ilk önce 4706 sayılı Kanuna 4/8/2008 tarihinde eklenen ek 2 nci madde ile bu alanlardan yürütülen faaliyetlerden elde edilecek tüm hasılatlardan alınacak pay binde bir olarak düzenlenmiştir.

Buna müteakip; 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinde 3/4/2013 tarihinde değişiklik yapılarak Hazine taşınmazları üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından başvuruda bulunulması halinde; sözleşmelerin devri dahil 18/4/2013 tarihinden itibaren sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın bu hükümler yerine toplam yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı alınacağı ve ayrıca irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli ile mevcut tesisle proje bütünlüğü bulunan ve izinsiz kullanılan alanlar için ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi halinde ecrimisil ve katılım payı alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Bu doğrultuda, 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci, altıncı, yedinci ve sekizinci fıkralarına dayanılarak çıkarılan *“Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin”* 4/7/2014 tarihli ve 29050 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmesiyle söz konusu yatırımlar adı geçen mevzuat hükümleri kapsamında değerlendirilmeye başlanmıştır.

Anılan Yönetmeliğin *“Kapsam”* başlıklı 2 nci maddesinde; yat çekek yerleri hariç olmak üzere, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde ön izin verilen, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen, tersane, tekne imal ve çekek yerleri ile bu alanlar üzerinde mevcut veya yeni yapılacak olan tersane, tekne imal ve çekek yerleri ile mevcut irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde yapılacak değişikliklerin bu Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirileceği belirtilmiştir.

Böylece, sadece *“tersane yatırımlarını”* kapsayan Esas ve Usullere İlişkin Tebliğin kapsamı genişletilerek, 4706 sayılı Kanun ve söz konusu Yönetmelik ile birlikte, *“tekne imal ve çekek yerleri”* de mevzuata eklenerek bu yatırımların yasal dayanağı düzenlenmiştir.

Daha sonra, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuatında belirtilmiş olan iç sular, kıyı ve sahil şeridi ile dolgu ve kurutma yoluyla kazanılan alanlar üzerinde, imar planı kararı ile belirlenen mevcut ve yeni kurulacak olan tersane, tekne imal yeri ve çekek yerlerine uygulanmak üzere Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Hakkında Yönetmelik 28/6/2015 tarihli ve 29400 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Hakkında Yönetmeliğin amacı ise;

- Mevcut ve yeni kurulacak olan tesislerin yer, kapasite ve benzeri niteliklerinin planlanmaları ile kurulmalarını,
- Tevsi yatırımlar ve kapasitelerinin artırılmasını,
- Modern üretim ve yönetim çerçevesinde projelerin incelenerek onaylanmasını,
- Asgari güvenlik şartları çerçevesinde denetim ve belgelendirme ile yüzer havuzların çalışmalarını,

düzenlemektir.

Diğer taraftan; Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin *“Tanımlar”* başlıklı 4 üncü maddesi ile Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Hakkında Yönetmeliğin *“Tanımlar ve kısaltmalar”* başlıklı 4 üncü maddesinde;

Tersane: “Her cins ve boyutlarda gemi ve su araçlarının inşası, bakım, onarım ve tadilatlarından biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan en az elli metre deniz cephesine sahip ve gemi inşa kapasitesi belirlenmiş, teknik ve sosyal alt yapısı, yönetim, destek, bakım, onarım ve depolama birimleri de bulunan kıyı yapılarını (deniz cephesine ilişkin sınırlama Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından uygun görülen hallerde yüzde on oranında azaltılabilir)”,

Çekkek yeri: “Tam boyu altmış metreye kadar her türlü gemi veya su araçlarına bakım, onarım, kışlatma ile teknik altyapı ve yönetim hizmeti veren tesisi”,

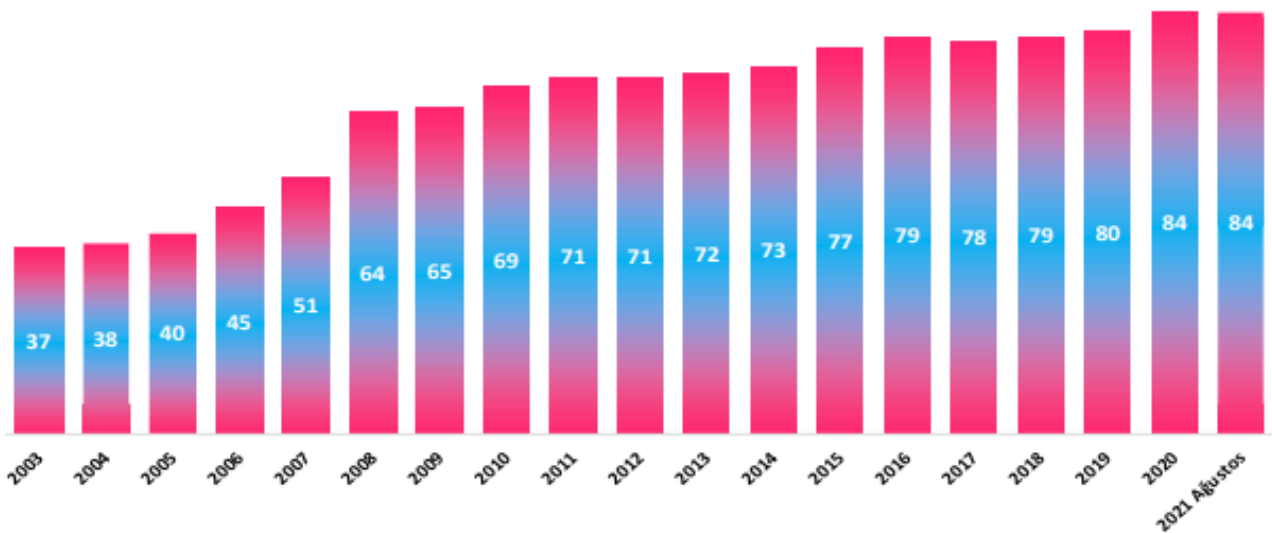
Tekne imal ve bakım yeri: “Boy sınırlaması olmaksızın ahşap yat imalatı ile tam boyu yetmiş beş metreye kadar veya Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından yapılan inceleme sonucuna göre kara ve denizdeki fiziksel şartların uygun bulunması halinde yüz yirmi beş metreye kadar her türlü gemi ve su araçlarının inşa, tadilat ve bakım-onarım hizmetlerinden biri veya birkaçının yapılmasına imkân sağlayan teknik ve sosyal altyapılara sahip tesisi”,

şeklinde tanımlanmıştır.

Görüleceği üzere; her iki yönetmelikte anılan tesislerle ilgili tanımlar aynı olmakla birlikte, Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekkek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmelik tersane, tekne imal ve çekkek yeri yatırımlarının **yer tahsisine** ilişkin iş ve işlemler ile mevcut irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinde yapılacak değişikliklere ilişkin usul ve esasları düzenlerken; Tersane, Tekne İmal ve Çekkek Yeri Hakkında Yönetmelik ise tersane, tekne imal ve çekkek yerlerinin yer ve **kapasitesi vb. niteliklerine** ilişkin işlemleri düzenlemektedir.

Son olarak, 22/11/2016 tarihinde 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinde yapılan değişiklik ve bu Kanuna eklenen geçici 20 nci madde ile; söz konusu mevzuat hükümleri uyarınca, daha önce bedeli karşılığında irtifak hakkı tesis edilen ve kullanma izni verilen tersane yatırımları, hasıllattan binde bir oranında pay alınarak bedelsiz irtifak hakkı ve kullanma iznine dönüştürülmüş ve sözleşme süreleri 49 yıla uzatılmıştır.

Şekil 7 2003-2020 Yılları İtibarıyla Tersane Sayısı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).



Görüleceği üzere, yapılan mevzuat düzenlemeleri ile birlikte 2003 yılında 37 olan tersane sayısı, %127 artışla 2020 yıl sonu itibarıyla 84'e yükselmiştir.

Meri mevzuat kapsamında Milli Emlak Genel Müdürlüğü Birim Yönergesi uyarınca tersane, tekne imal ve çekkek yeri yatırımlarına ilişkin kullanma izni ve irtifak hakkı tesisi işlemleri Özel İrtifak Hakları Dairesince yürütülmektedir.

Dairenin Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmelik kapsamında Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerindeki temel görevleri;

- Yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri yapılmak amacıyla *ön izin verilmesi*, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi,
- *İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilmiş mevcut tersane, tekne imal ve çekek yerleri* dahil ek alan taleplerinin değerlendirilmesi,
- *İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilmiş mevcut tersane, tekne imal ve çekek yerlerine ilişkin dönüşüm işlemlerinin yapılması*,
- *İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni verilmiş mevcut tersane, tekne imal ve çekek yerlerinin sözleşmelerine ilişkin işlemlerin* (devir, dondurma, inşaat süre uzatımı vb.) yürütülmesi,

şeklinde belirtilebilir.

2.2. Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarında Süreç

2.2.1. Yeni Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımı

4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinin altıncı fıkrasında;

“Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmasının talep edilmesi hâlinde, bu taşınmazlar hakkında bir defaya mahsus alınacak katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılır. İhale sonucunda en yüksek teklifte bulunan yatırımcıdan katılım payı tahsil edilerek kırk dokuz yıl süreyle bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. Yatırımın tamamlanması sonrasında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının uygun görüşü ve Bakanlığın izni ile devredilebilir. Bu yatırımcıların toplam yıllık hasılatlarından binde bir oranında pay alınır, ancak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmaz.”

hükmü yer almaktadır.

Hazine taşınmazları üzerinde yeni tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar öncelikle avan projeyle birlikte Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü) başvuruda bulunur. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, yatırımcıların talepleri olmadan da yeni tesis yapılmasında yarar gördüğü Hazine taşınmazlarını kendisi belirleyebilir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, kendi belirlediği veya yatırımcılar tarafından talep edilen alanları, yeni tesis yapılması amacıyla tüm isteklilere ilan yoluyla duyurmadan önce Millî Emlak Genel Müdürlüğü bu alanlarla ilgili tesis amaçlı yatırım izni verilmesini talep eder. Millî Emlak Genel Müdürlüğü değerlendirme sonucunda, üzerinde yeni tesis yapılmasında sakınca bulmadığı yerler hakkında uygun görüşünü Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına bildirir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından; Hazine taşınmazları üzerinde yeni tesis yapılması amacıyla Millî Emlak Genel Müdürlüğünce irtifak hakkı tesis edilmesine ve/veya kullanma izni verilmesine esas olmak üzere, avan projelerin sunulması için ilana çıkılır. İlan, Resmî Gazetede veya Türkiye genelinde dağıtımı yapılan ve günlük tirajı yüz binin üzerinde olan gazetelerin birinde beş gün ara ile iki kez yapılır.

İlanda;

- a)** Yatırımın yapılacağı taşınmazın bulunduğu il, ilçe, mahalle, köy, mevkii, pafta, ada, parsel numarası ve yüzölçümü ile katılım payı bedeli ve varsa alınacak muhdesat bedeli,
- b)** Taşınmazın imar durumu,
- c)** Yapılacak yatırım ile ilgili asgari teknik bilgiler,
- d)** Yatırımcılardan istenecek bilgi ve belgelerin neler olduğu,
- e)** Başvuruların hangi tarih ve saate kadar ve nereye yapılacağı,
- f)** Tesis edilecek irtifak hakkının ve/veya verilecek kullanma izninin süresi,

belirtilir.

Diğer taraftan; yatırımcılardan yapılacak tesisin özelliğine göre;

- a)** Yatırımcının; adı, soyadı, unvanı, faaliyet konusu, adresi, telefon, faks ve e-posta adresi,
- b)** Varsa tesis faaliyetlerine ilişkin deneyimi,
- c)** Varsa son yıla ait onaylı bilanço ve kar/zarar cetveli,
- d)** Tüzel kişilerde ana sözleşme ve değişikliklerin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya noter tasdikli örneği,
- e)** Vergi kimlik numarası, kayıtlı bulunulan meslek odasının adı ve sicil belgesi,
- f)** Yatırımcının imza beyanı, yatırımcı tüzel kişi ise imza sirküleri ve yetkili temsilcinin/temsilcilerin yetki belgesi,
- g)** Yatırım yapılacak alanın kıyı kenar çizgisinin kara ve deniz tarafında yer alan kısımları üzerinde yapılacak yatırıma ilişkin genel bilgi, yatırımların ayrı ayrı maliyet hesabı ile bu yatırım için planlanan finansman kaynağı,
- h)** Kapalı ve açık alanların toplam yüzölçümü,
- i)** İstihdam durumunu gösterir detaylı liste,
- j)** Varsa kızakların türleri ve ebatları,
- k)** Varsa iskele ve rıhtım adedi ve boyutları,
- l)** Yapılması öngörülen kapalı atölyelerin boyutları ve işlevleri,

- m)** Yıllık çelik işleme kapasitesi, gemi adedi, yıllık gemi tonajı/cgt, dwt, gross ve en büyük gemi boyu gibi kapasiteyle ilgili bilgilerden birkaçını içeren yeni gemi inşa kapasitesi,
- n)** Tesis çekek yeri olarak kullanılacaksa gemi boyutlarına göre kıslama yapılacak gemi ile bakım onarımı yapılacak gemilerin sayısını içerecek şekilde çekek yeri kapasitesi,
- o)** Varsa kuru havuz/yüzer havuz ebatları ile havuzlanacak en büyük gemi tonajı,
- p)** Tesise ait genel yerleşim planı,
- r)** Termin planı,
- s)** Tesiste kullanılacak kreyinlerin türleri ve kaldırma kapasiteleri,
- t)** Genel yerleşim planında gösterilecek atık kabul tesisi bilgileri,

istenir.

Yatırımcılar kendilerinden istenilen bilgi ve belgelerin yer aldığı dosyayı, incelenmek üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına teslim ederler. Avan proje, yatırım ve istihdam durumu, teknoloji kullanımı, yenilikçi yatırımlar, finansman modeli gibi işin niteliğine esas olan hususlar Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından dikkate alınarak teklifler değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucunda, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından uygun bulunan bir veya birden fazla yatırımcı, tüm bilgi ve belgelerle birlikte irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesine yönelik katılım payı üzerinden artırma ihalesi yapılmak üzere Millî Emlak Genel Müdürlüğüne bildirilir.

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından iletilen tüm bilgi ve belgelere ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 14/9/2018 tarihli ve 2018/11 sayılı İç Genelgesi uyarınca Bakanlık bünyesinde yer alan Bakan Müşavirliğinin uygun görüşü ile Bakanlık Makamının uygun değerlendirmesini müteakip katılım payı ihalesi yapılmak üzere Hazine taşınmazının bulunduğu yerdeki Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) gönderilir.

Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 11 inci maddesine göre; katılım payı bedelleri maktu bedel üzerinden hesaplanır. Talebe konu yüzölçümü;

- 5.000 m²'den az olan alanlar için 100.000.-Türk lirası,
- 5.001 ile 10.000 m² arası olan alanlar için 200.000.-Türk lirası,
- 10.001 ile 20.000 m² arası olan alanlar için 300.000.-Türk lirası,
- 20.001 ile 100.000 m² arası olan alanlar için 400.000.-Türk lirası,
- 100.001 m² üstü olan alanlar için 500.000.-Türk lirası,

katılım payı bedeli öngörülmüştür.

Ayrıca, tekne imal ve çekek yerlerine ilişkin katılım payı bedelleri yüzde elli indirimli olarak belirlenir. Belirlenen bu bedeller her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE-bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılmak suretiyle güncellenir. Bedel güncellemelerinde ilk tarih olarak anılan Yönetmeliğin yayım tarihi olan 4/7/2014 tarihi esas alınır.

Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 13 üncü maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yeni tesis yapılması amacıyla birden fazla tesisin bulunacağı kooperatif veya ortak şirket yapısında olan yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya adına kullanma izni verilecek alanların toplamı en az yüz bin metrekaresinin üzerinde ise, konumu Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından belirlenerek tasarruf hakkı bu Bakanlığa bırakılan ve bu alanların en az yüzde onluk kısmına isabet eden alanın katılım payı yatırımcılardan tahsil edilecek katılım payından düşülür.

Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 12 nci ve 13 üncü maddelerine göre Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) oluşturulan komisyonca yapılan artırma ihalesi sonucunda en yüksek katılım payını teklif eden yatırımcı üzerine ihalenin yapılmasına karar verilir. Üzerinde ihale kalan yatırımcı, kararın kendisine tebliğini izleyen günden itibaren on beş gün içerisinde katılım payını yatırarak sözleşme düzenlemek zorundadır.

Üzerine ihale kalan ve ihalesi onaylanan yatırımcı lehine Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılması amacıyla öncelikle 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 Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre bedelsiz olarak ön izin verilir ve bu süre Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü ile dört yılı geçmemek üzere birer yıl süreler halinde uzatılabilir. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmemesi ve süresi sona ermeden hak lehtarının taahhüdünden vazgeçmesi nedenleriyle ön iznin feshedilmesi halinde katılım payı iade edilmez. Ön izin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi veya ön izin verilmesinin gerekmemesi halinde, yıllık irtifak hakkı/kullanma izni bedeli olmaksızın, bu alanlardan yürütülen faaliyetlerden elde edilecek tüm hasılatın binde bir pay alınmak suretiyle otuz yıla kadar irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir.

Her ne kadar anılan Yönetmeliğin 13 üncü maddesine göre yeni tesis alanlarında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sürelerinin otuz yıla kadar verileceği düzenlenmişse de 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesine 31/10/2016 tarihinde yapılan değişiklik ile bu sürelerin kırk dokuz yıl olacağı ile tesis edilecek irtifak haklarının bağımsız ve sürekli nitelikli olacağı hüküm altına alınmıştır.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte, altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanıp iki yıl içinde inşaatın bitirilmesi gerekirken tersane, tekne imal ve çekek yeri yatırımlarında bir yıl içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır. Bir yıldan sonraki inşaat ile ilgili yatırım süresi ise termin planına uygun olarak iki yıl içinde tesis yatırımı bitirilir. Bu süreler, mücbir sebeplerin varlığı halinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından bir yıla kadar uzatılabilir.

Yeni tersane tesisi için, ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi işlemlerini tamamlayan yatırımcıların işletme izni belgesi almak üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına başvurmaları gerekmektedir. İşletme izni belgesi, Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Hakkında Yönetmelik gereği işletme izni kriterlerini yerine getiren tesislere verilen belgeyi ifade eder. Yine söz konusu Yönetmeliğin 18 inci maddesi gereğince ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü) tarafından yayınlanan Gemi Sanayi Veri Tabanı Programı (GSVP) Kapsam İçi ve Kapsam Dışı Tersane, Tekne İmal Yeri, Çekek Yeri Başvuru Şartlarına göre tüm tesisler ilgili liman başkanlığına başvurarak GSVP'ye kaydolmak zorundadır.

Meri mevzuat hükümlerine göre yapılan tersane yatırımları kapsamında sekiz adet yeni tesis bulunmakta olup, toplam 2.150.000,00 m² alan üzerinde kullanma izni verilmesi ve/veya irtifak hakkı tesisi işlemi yapılmıştır.

2.2.2. Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yerlerinin Dönüşüm ve Ek Alan İşlemleri

4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesinin 5 inci ve 7 nci fıkralarında;

“Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehlerine irtifak hakkı tesis edilen veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından başvuruda bulunulması hâlinde; sözleşmeden doğan irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödenmesi, Bakanlık aleyhine açılmış varsa davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve buna ilişkin belgelerin aslının Bakanlığa ibraz edilmesi kaydıyla, sözleşmelerin devri dâhil 18/04/2013 tarihinden itibaren sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın bu hükümler yerine toplam yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı alınır ve ayrıca irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli ile mevcut tesisle proje bütünlüğü bulunan ve izinsiz kullanılan alanlar için ön izin verilmesi, irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi halinde ecrimisil ve katılım payı alınmaz.”

“... tersane, tekne imal ve çekek yerlerine (yat çekek yerleri hariç) ilişkin olanlar ise, irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmadan sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın toplam yıllık hasılatın binde bir oranındaki pay üzerinden tek bir sözleşmeye dönüştürülebilir.”

Diğer taraftan, aynı Kanunun geçici 20 nci maddesinde; *“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar üzerinde tersane, tekne imal ve çekek yeri (yat çekek yeri hariç) yatırımı yapılmak amacıyla lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından Bakanlığa başvurulması ve bu Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci fıkrasında belirtilen şartların yerine getirilmesi halinde yeni sözleşme düzenlenmek suretiyle bu yatırımcılar lehine bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedeli alınmaksızın toplam yıllık hasılatın binde bir oranında pay alınarak kırk dokuz yıl süreli bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir. Yatırımın tamamlanması sonrasında irtifak hakkı ve/veya kullanma izni Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının uygun görüşü ve Bakanlığın izni ile devredilebilir.*

Bu Kanunun ek 2 nci maddesinin beşinci fıkrası kapsamında yatırımcılardan 18/04/2013 tarihinden sonraki dönem için tahsil edilmiş olan ecrimisiller alınacak hasılat paylarından mahsup edilir.”,

hükümleri yer almaktadır.

22/11/2016 tarihli ve 29896 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 678 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 28 inci ve 29 uncu maddeleriyle değişen 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesi uyarınca, Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılmak amacıyla 18/4/2013 tarihinden önce lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcıların mevcut sözleşmelerinde; toplam yıllık hasılatın binde biri oranında hasılat payı alınacağı ve ayrıca irtifak hakkı ve kullanma izni bedeli alınmayacağı yönünde gerekli değişiklikler yapılır.

4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 6 ncı maddesine göre ise; Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapılması amacıyla verilen asıl alanın ve asıl alana ilave alanların irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri; sözleşmelerinde hasılat payı alınacağına ve oranına ilişkin hüküm bulunsun veya bulunmasın, toplam yıllık hasılatı alan binde bir oranındaki pay üzerinden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tek bir sözleşmeye dönüştürülebilir.

Bu değişikliklerin yapılabilmesi için yatırımcıların;

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına başvuruda bulunması,
- Sözleşmeden doğan ve varsa ödenmeyen irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelleri, hasılat payları, varsa bunların gecikme zamlarının tamamını ödemesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenerek kayıtsız ve şartsız feragat etmesi ve buna ilişkin belgeleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına ibraz etmesi,

hususlarını yerine getirmesi öngörülmüştür.

Diğer taraftan, yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen alanlar ile proje bütünlüğü bulunan, birlikte kullanılması zorunlu olan ve müstakil kullanımı mümkün olmayan ek alanlar üzerinde hak lehtarı tarafından irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi ve bu talebin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde ise talep edilen ek alan için katılım payı ve izinsiz kullanılan alanlar için ecrimisil alınmayacağı ile mevcut sözleşme sürelerinin 4706 sayılı Kanunun geçici 20 nci maddesinin yürürlüğe girdiği 31/10/2016 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere kırk dokuz yıla uzatılacağına ilişkin hükümler yürürlüğe girmiştir.

4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi kapsamında tersane, tekne imal ve yat imalatı tesislerinden toplam doksan yedi şirketin dönüşüm işlemleri tamamlanarak yaklaşık 4.250.000,00 m² yüzölçümlü alan üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş ve/veya kullanma izni verilmiştir.

2.2.3. Ortak Hükümler

2.2.3.1. Sözleşme Devri

Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 15 inci maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen ve yatırımı tamamlanmış tesislere ilişkin sözleşmelerin kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle Millî Emlak Genel Müdürlüğünce izin verilebilir. Sözleşmelerin üçüncü kişilere devrinin gerçekleşebilmesi için;

- Varsa Hazineye olan borçların gecikme zammı ile birlikte ödenmesi,
- Sözleşmelerine olan aykırılıkların Millî Emlak Genel Müdürlüğünce verilen süre içerisinde giderilmesi,
- Bu yatırımcılar tarafından irtifak hakkından ve/veya kullanma izninden dolayı Hazine aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi,
- Millî Emlak Genel Müdürlüğünce hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi,

gerekmektedir.

Ayrıca, hak lehtarının şirket olması halinde, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilir. Yatırımı tamamlanmamış tesislere ilişkin sözleşmelerin üçüncü kişilere devri ile şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devrine izin verilmez. Ön izin sözleşmeleri devredilemez ve bu sözleşmelere ortak alınamaz.

2.2.3.2. Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi

Hazine Taşınmazlarının Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yeri Yatırımlarına Tahsisine İlişkin Yönetmeliğin 17 nci maddesi gereğince sözleşmenin sona ermesi ve feshi iki şekilde gerçekleşir;

- İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşme süresinin bitmesi,
- Tesisin amacı dışında faaliyette bulunduğu ve diğer hata veya noksanlıkların tespit edilmesi ve yatırımcı tarafından bu aykırılık, hata ve noksanlıkların giderilmemesi.

Sözleşme süresi sona eren irtifak hakkı ve/veya kullanma izni lehtarı yatırımcılar tarafından talep edilmesi ve Millî Emlak Genel Müdürlüğünce belirlenecek koşulların bu yatırımcılar tarafından itiraz ve dava edilmeksizin kabul edilmesi halinde, sözleşmeye konu Hazine taşınmazları üzerinde bu yatırımcılar lehine doğrudan irtifak hakkı tesis edilebilir ve/veya kullanma izni verilebilir.

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

2.2.4. Türkiye’de Tersane, Tekne İmal ve Çekek Yerlerinin Mevcut Durumu

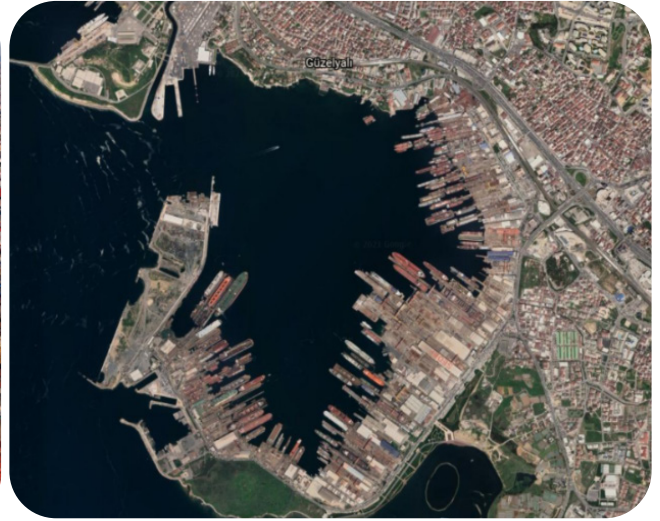
Tersanelerin yaşamı boyunca çalışmalarını sürdüreceği işletme yerinin seçimi; üretimin aksamadan gerçekleşmesi, üretilen mal ve hizmetlerin müşterilerle hızlı bir şekilde buluşması, fayda-maliyet analizi çerçevesinde mal ve hizmet sunulması açısından stratejik bir karar olup, şirketlere maksimum düzeyde fayda sağlayacak şekilde belirlenmelidir.

Tersanelerin kuruluş yerinin hangi kriterler baz alınarak seçildiği incelendiğinde ilk olarak kıyının özelliğine bakılmalıdır. Karanın düz olduğu alçak-basık kıyı özelliği gösteren ve kıyı uzunluğunun yeterli olduğu bölgeler tersane, tekne imal ve çekek yeri tesisi kurmak için elverişli alanlar olarak değerlendirilebilir.

Ayrıca; iklim koşulları, taşıma maliyetleri ile gemi inşa yan sanayi tesislerine ve enerji kaynaklarına yakınlık, yüksek işgücü potansiyeli, kolay hammadde temini gibi ölçütler de önemlidir.

Tersane, tekne imal ve çekek yerlerinde kuruluş yeri seçimi kriterleri dikkate alındığında ülkemizde tesisler, Marmara Bölgesinde; İstanbul, Tuzla ve Yalova, Altınova’da yoğunlaşmıştır. İstanbul, Tuzla’da bir “Gemi İnşa Sanayi Bölgesi” oluşturulmaya karar verilmiş ve devlet tarafından belirlenen yerler özel sektör gemi inşa sanayicilerine uzun süreli kiralama suretiyle devredilmiştir. 1969 yılında Bakanlar Kurulu kararıyla “Gemi İnşa ve Yan Sanayi Bölgesi” olarak ayrılan Tuzla-Aydınlı koyu Tersaneler Bölgesi 1980’li yıllardan itibaren Türk sanayine önemli katkılar sağlamaya başlamıştır.

Şekil 8 Tuzla Tersaneler Bölgesi (Tuzla, İstanbul).



2001-2008 yılları arasındaki dünya denizcilik sektöründe yeni gemi ihtiyacının artması ve Tuzla Tersaneler Bölgesinin talebi karşılamada yetersiz kalması üzerine gemi inşa kapasitesini artırmak ve istihdama katkı sağlamak amacıyla Yalova İli, Altınova İlçesi, Hersek Köyü sınırları içerisinde Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan üzerinde tersane yatırımı yapılmak üzere Yalova Valiliği ile Altınova Kaymakamlığının öncülüğünde, 2004 yılında, 40 firma ve şahsın içinde yer aldığı Yalova Altınova Tersane Girişimcileri A.Ş. kurulmuştur. Gerek adı geçen Şirketin gerekse münferit olarak hareket eden diğer firmaların tahsis veya imar planı onayı talepleri ile bölgede ilk tersane faaliyetlerine adım atılmıştır (Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu, 2008).

Şekil 9 Altınova Tersaneler Bölgesi. (Altınova, Yalova)



Halen Tuzla ve Altınova bölgesi dışında Balıkesir, Çanakkale, Kocaeli, Zonguldak, Kastamonu, Samsun, Ordu, Muğla, Trabzon, Adana ve Hatay'da tersane alanları mevcuttur.

Tablo 3 Türkiye'deki Faal Tersane Sayısı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

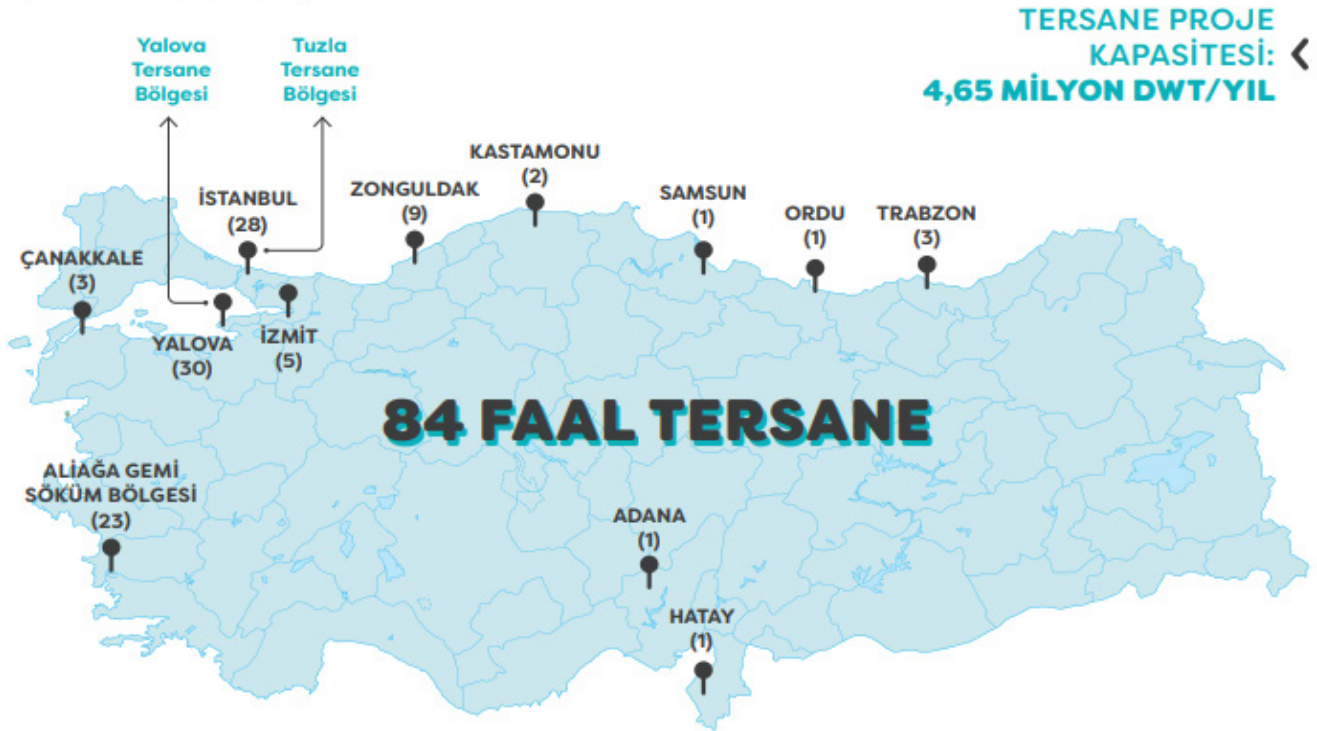
TÜRKİYE'DEKİ FAAL TERSANELER				
	İLİ	TESİS ADI/İŞLETMECİSİ	TESİS ALANI	KAPASİTESİ (DWT/YIL)
1	TRABZON	Başaran Gemi Sanayi Ve Ticaret Ltd. Şti (2. Tesis)	12.870 m2 / 5000	5,000
2	TRABZON	Başaran Gemi San. Ve Tic. Ltd. Şti (1. Tesis)	12.800 m2/	5,000
3	TRABZON	Nur Gemicilik Ve Ticaret A.Ş.	336.527 m2 / 150.000	150,000
4	ORDU	Karadeniz Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş	45.731 m2 / 38.744	38,744
5	SAMSUN	Terme Tersanesi A.Ş.	77.163 m2 / 51.000	51,000
6	KASTAMONU	Cide Gemi Ve Yat San. Tic. A.Ş.	49.365 m2 / 30.000	30,000
7	KASTAMONU	İnebolu Denizcilik San. Ve Tic. A.S.	32.852 m2	12,900
8	ZONGULDAK	Ereğli Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	162.390 m2 / 58.000	58,000
9	ZONGULDAK	Azim Otel Turizm Denizcilik Metal İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti.	19.678 m2 / 8.600	8,600
10	ZONGULDAK	Ustaoglu Yat Gemi San. Tic. Ltd. A.Ş.	96.000 m2 / 36.500	36,500
11	ZONGULDAK	Ustamehmetoğlu Gemi Yat Met.Vinç İşl.San.Tic.A.Ş. (1.Tesis)	18.516 m2 / 3.000	3,000
12	ZONGULDAK	Ustamehmetoğlu Gemi Yat Met.Vinç İşl.San.Tic.A.Ş. (2.Tesis)	93.136 m2 / 20.000	20,000
13	ZONGULDAK	Med-Yılmaz Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	15.209 m2 / 7.000	7,000
14	ZONGULDAK	Demir Gemi Tersanesi San. Ve Tic. Ltd. Şti.	219.028 m2 / 55.000	55,000
15	ZONGULDAK	Usmed Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	25.817 m2 / 20.000	20,000
16	ZONGULDAK	Madenci Gemi San. Ltd. Şti.	220.784 m2 / 50.000	50,000
17	İSTANBUL	Anadolu Deniz İnşaat Kızakları San. Ve Tic. Ltd. Şti.	44.525 m2 / 45.000	45,000
18	İSTANBUL	Tuzla Gemi Endüstrisi A.Ş.	79.436 m2 / 110.000	110,000
19	İSTANBUL	Gemak Gemi İnşaat San. Ve Tic.A.Ş.	39.345 m2 / 12.000	12,000
20	İSTANBUL	Selah Makine Ve Gemicilik End. Tic. A.Ş.	49.832 m2 / 42.000	42,000
21	İSTANBUL	Çindemir Makine Gemi Onarım Ve Tersanecilik A.Ş.	10.960 m2 / 8.410	8,410
22	İSTANBUL	Dentaş Gemi İnşa Ve Onarım San. A.Ş.	13.850 m2 / 22.000	22,000
23	İSTANBUL	Torgem Gemi İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	19.000 m2 / 28.000	28,000
24	İSTANBUL	Gisan Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	17.456 m2 / 30.000	30,000
25	İSTANBUL	Çeksan Gemi İnşa Çelik Kons. San. Ve Tic. A.Ş.	18.315 m2 / 16.000	16,000
26	İSTANBUL	Yardımcı Gemi İnşa A.Ş.	19.003 m2 / 30.000	30,000
27	İSTANBUL	Torlak Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	21.927 m2 / 32.000	32,000
28	İSTANBUL	Ada Denizcilik Ve Tersane İşlet. A.Ş.	31.640 m2 / 40.000	40,000
29	İSTANBUL	Dearsan Gemi İnşaat San. A.Ş.	24.935 m2 / 32.000	32,000
30	İSTANBUL	Sedef Gemi İnşaatı A.Ş.	195.000 m2 / 650.000	650,000
31	İSTANBUL	Rmk Marine Gemi Yapım San. Ve Deniz Taşımacılığı İşletmesi A.Ş.	100.246 m2 / 40.000	40,000
32	İSTANBUL	Kuzeystar Shipyard Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	87.979 m2 / 60.000	60,000
33	İSTANBUL	Yıldız Gemi Ve Makine San. Tic. A.Ş.	41.978 m2 / 10.000	10,000
34	İSTANBUL	Türkter Tersane Ve Deniz İşlet. A.Ş.	48.000 m2 / 50.000	50,000
35	İSTANBUL	İstanbul Denizcilik Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	17.615 m2 / 15.000	15,000
36	İSTANBUL	Snr Gemi İnşa Sanayi A.Ş.	20.000 m2 / 12.500	12,500
37	İSTANBUL	Kpt Tersane İşletmeciliği A.Ş.	25.134 m2 / 30.000	30,000
38	İSTANBUL	Ecoships Gemi İşletmeciliği Ve Tic. A.Ş.	49285 m2	75,000
39	İSTANBUL	Desan Deniz İnşaat Sanayi A.Ş.	31.522 m2 / 14.400	14,400
40	İSTANBUL	Hidrodinamik Gemi San. Ve Tic. A.Ş.	22.255 m2 / 8.100	8,100
41	İSTANBUL	Gemsan Gemi Ve Gemi İşletmeciliği San. Ve Tic. Ltd. Şti.	9.322 m2 / 6.000	6,000
42	İSTANBUL	Erkal Uluslararası Nakliyat Ve Ticaret A.Ş.	28.987 m2 / 25.000	25,000
43	İSTANBUL	Desan 5442 Nolu Parsel	4.761 m2 / 6.000	6,000

Tablo 3 Türkiye'deki Faal Tersane Sayısı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

TÜRKİYE'DEKİ FAAL TERSANELER				
	İLİ	TESİS ADI/İŞLETMECİSİ	TESİS ALANI	KAPASİTESİ (DWT/YIL)
44	İSTANBUL	İstanbul Şehir Hatları Turizm San. Tic. A.Ş. (Haliç)	69.810 m2 / 15.000	15,000
45	KOCAELİ	Selah Körfez Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	14.842 m2 / 45.000	45,000
46	KOCAELİ	Uzmar Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	41.287 m2 / 40.000	40,000
47	KOCAELİ	Çimtaş Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	102.470 m2 / 75.000	75,000
48	KOCAELİ	Atlas Tersanecilik San. Ve Tic. A.Ş.	46.925 m2 / 40.000	40,000
49	KOCAELİ	Um Deniz Sanayi A.Ş.	110.000 m2 / 116.000	116,000
50	YALOVA	Sefine Denizcilik Tersanecilik Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	132.304 m2 / 75.000	75,000
51	YALOVA	Kuzeystar Shipyard Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	44.767 m2 / 30.000	30,000
52	YALOVA	Aykın Tersanecilik Taşımacılık İnşaat San. Tic. Ltd. Şti.	44.362 m2 / 27.000	27,000
53	YALOVA	Gisan Altınova Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	52.488 m2 / 12.500	12,500
54	YALOVA	Karmarine Karadeniz Denizcilik Ve Tic. A.Ş.	51.915 m2 / 30.000	30,000
55	YALOVA	Beşiktaş Tersane A.Ş.	160.529 m2 / 30.000	30,000
56	YALOVA	Sanmar Denizcilik Makina Ve Tic.A.Ş.	50.275 m2 / 20 Romorkör	
57	YALOVA	Düzgit Yalova Gemi İnşa San. A.Ş.	51.142 m2 / 60.000	60,000
58	YALOVA	Seltaş Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	42.932 m2 / 40.000	40,000
59	YALOVA	Arif Kalkavanoğulları Gemicilik A.Ş.	44.024 m2 / 70.000	70,000
60	YALOVA	Yaşarsan Gemi İnşa San. Tic. Ltd. Şti.	46.590 m2 / 12.500	12,500
61	YALOVA	Hat-San Gemi İnşa Bakım Onarım Deniz Nakliyat San. Ve Tic. A.Ş.	53.714 m2 / 250.000	250,000
62	YALOVA	Türkoğlu Gemi İnşa San. Ve Tic. Ltd. Şti	20.700 m2 / 27.000	27,000
63	YALOVA	Herçelik Tersanecilik San. Ürünleri Pazarlama Ve Dış. Tic. A.Ş.	23.868 m2 / 70.000	70,000
64	YALOVA	Gemak Gemi İnşaat San. Tic.A.Ş.	147.660 m2 / 250.000	250,000
65	YALOVA	Yüksel Tersanecilik San. Ve Tic. A.Ş.	24.115 m2 / 25.000	25,000
66	YALOVA	Cemre Mühendislik Gemi İnş. San. Tic. Ltd. Şti.	78.055 m2 / 60.000	60,000
67	YALOVA	Cemre Tersanesi Gemi İnşaa San. A.Ş.	69.616 m2 /	28,390
68	YALOVA	Altınova Yat İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	140.000 m2 / 200.000	200,000
69	YALOVA	Tersan Tersanecilik San. Ve Tic. A.Ş.	180.000 m2 / 100.000	100,000
70	YALOVA	Özata Tersanecilik San. Ve Tic. A.Ş.	45.158 m2 / 35.150	33,150
71	YALOVA	Grup İct Yat Turizm San. Ve Tic. A.Ş.	30.956 m2 / 20.000	20,000
72	YALOVA	Hicri Ercili Tersanecilik San. Ve Tic.A.Ş	21.281 m2/ 70.000	70,000
73	YALOVA	Doğruyol Tersanecilik Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	23.866 m2/ 40.000	40,000
74	YALOVA	Den-Ta Denizcilik Tic. Ve San. Ltd. Şti.	48.726 m2 / 25.000	25,000
75	YALOVA	Altıntaş Mermer Ve Tersanecilik A.Ş.	115.161 m2 / 210.000	210,000
76	YALOVA	Bayraklar Gemi İnşaat Den. San. Ve Tic. A.Ş.	24.469 m2 / 40.000	40,000
77	YALOVA	Gürdesan Gemi Mak. San. Ve Tic. A.Ş.	52.722 m2 / 5.000	5,000
78	YALOVA	Karsan Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	80.777 m2 / 25.670	25,670
79	YALOVA	Boğaziçi Denizcilik San. Ve Tic. A.Ş.	32.497 m2 / 15.500	15,500
80	ÇANAKKALE	İçdaş Çelik Enerji Tersane Ve Ulaşım San. Ve A.Ş. (1.Tesis)	183.000 m2 / 165.000	165,000
81	ÇANAKKALE	İçdaş Çelik Enerji Tersane Ve Ulaşım San. A.Ş. (2.Tesis)	128.085 m2 / 121.600	121,600
82	ÇANAKKALE	Gelibolu Gemi İnş. San. Ve Tic. A.Ş.	68.209 m2 / 108.000	108,000
83	ADANA	Akdeniz Gemi İnşa San. Ve Tic. A.Ş.	113.303 m2 / 31.250	31,250
84	HATAY	Limak İskenderun Uluslararası Lim. İşl. A. Ş.	11.816 m2 / 12.000	12,000

Şekil 10 Faal Tersanelerin İllere Göre Dağılımı (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).

Faal Tersane ve Gemi Söküm
Tesislerinin İllere Göre Dağılımı



3. Yat Limanları

3.1. Giriş

Denize olan ilginin giderek artmasıyla ekonomik açıdan büyük bir pazar haline gelen denizcilik sektörü uluslararası alanda yat faaliyetlerinin yaygınlaşmasına sebep olmuştur. Kıyı alanlarında gerçekleştirilen turizm faaliyetlerinden olan yat turizmi ülkelere döviz sağlayan, ekonomik getirisi yüksek bir turizm türüdür. Yat turizmi en hızlı gelişen, sosyal ve ekonomik getirisi yüksek turizm dallarının başında yer almaktadır. Yat limanları deniz turizmini destekleyici sektörlerden biri olup, turizmin çeşitlenmesine katkıda bulunmuştur.

Yat turizmi, kıyı turizminin gelişmesine önemli katkılar yapmakla birlikte alternatiflerin artmasını sağlayarak, turizmin tekdüzelikten çıkması ve çeşitlenmesine de zemin hazırlamıştır. Yat limanları hem bulundukları bölgenin kalkınmasına katkı sağlar, hem de ülke gelirlerinde önemli bir ekonomik kalem olarak karşımıza çıkar. Ayrıca, yat limanlarının ülke ekonomisine doğrudan ve dolaylı olmak üzere çeşitli etkileri bulunmaktadır.

Tesisin inşaat döneminden faaliyet dönemine kadar yarattığı istihdam olanağına ilave olarak liman ücretleri, yolcuların limanlarda yaptıkları market, eğlence, alışveriş vb. harcamalar diğer iş kollarını da canlandırarak turizm gelirlerinde önemli bir ekonomik unsur haline gelmiştir

3.2. Yat Limanlarının Tarihçesi

Osmanlı İmparatorluğu'nda yatlar, padişahlar için satın alınan veya inşa edilen saltanat kayıkları ile kullanılmaya başlamıştır. Günümüzdeki kullanım amacıyla doğrudan yat olarak tarif edilebilecek en eski örnek İstanbul Deniz Müzesi'nde bulunan ve Sultan IV. Mehmet için inşa edilen "Saltanat Kasırgası" ilk devlet yatıdır (Gezginci, 2012).

İklimsel koşullarının uygunluğu sayesinde sağlık turizminin gözde yerlerinden olan Güney Fransa ve İtalya kıyılarında, 1960'ların başlarından itibaren iç turizmi geliştirmeye yönelik hazırlanan Bölgesel Turizm Geliştirme Planlarının başarıyla uygulanması sayesinde çok sayıda yat limanı ve turizm tesisi inşa edilmiştir. Korunaklı doğal koylara sahip olan bu bölge, Akdeniz'de yat turizminin başladığı ve modern marinaların görüldüğü ilk yerlerden olmuştur (Güner, 2004).

Günümüzde, Akdeniz çanağında dolaşan toplam yat sayısı yaklaşık 1 milyona ulaşmış olup, her yıl önemli artışlar olmaktadır. Fransa, İspanya ve İtalya Akdeniz çanağı marina kapasitelerinin %75'ini oluşturmaktadır. Ancak bu ülkelerde yeni yatırım yerlerinin kısıtlı olması, Batı Akdeniz'in kirlenmesi ve işletmeci ücretlerindeki artış, Doğu Akdeniz ülkelerini cazip duruma getirmiştir (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).

Tablo 4 Akdeniz Çanağı Yat Limanları (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

AKDENİZ ÜLKELERİ MARİNA KAPASİTELERİ

Ülke	Marina Sayısı	%	Deniz Park Kapasite	%	Kara Park Kapasitesi	Toplam Kapasite	Nüfus (M)	Tekne Sayısı	Tekne Başına Düşen Nüfus
İTALYA	545	35.3	160,690	30.3	50,000	210,690	60.6	97,513	621
FRANSA	370	23.9	180,000	33.9		180,000			
İSPANYA	365	23.6	130,900	24.7		130,900	46.7	164,900	283
TÜRKİYE	80	5.2	19,079	3.6	6,215	25,294	81.3	97,520	834
HIRVATİSTAN	61	3.9	17,350	3.3	4,176	21,526			
YUNANİSTAN	60	3.9	8,100	1.5	4,540	12,640	10.6	180,533	59
TUNUS	30	1.9	3,469	0.7		3,469			
İSRAİL	8	0.5	3,300	0.6		3,300	8.5	10,404	817
KIBRIS	9	0.6	2,347	0.4	180	2,527			
SLOVENYA	4	0.3	1,470	0.3		1,470			
KARADAĞ	6	0.4	1,795	0.3	700	2,495			
LÜBNAN	3	0.2	1,150	0.2		1,150	6.1		
MALTA	3	0.2	920	0.2		920			
SURİYE	2	0.1	500	0.1		500			
TOPLAM	1,545	100.0	530,865	100.0	65,703	596,568			

Bu nedenle, Doğu Akdeniz'e kıyısı olan ülkemizin sahip olduğu doğal ve korunaklı koylar, girintili-çıkıntılı kıyı yapısının sağladığı avantajlar yat limanı sayımızı arttırmıştır.

Kıyı alanlarında yapılacak en önemli yatırımlardan biri olan yat limanı yatırımlarının arttırılması Türkiye açısından da son derece önemlidir.

Sahip olduğu doğal ve tarihi güzellikleri ile temiz koyları sayesinde Türkiye kıyıları, Akdeniz çanağında hızla gelişme gösteren yat turizminin en cazip yeri haline gelmiştir.

Şekil 11 Göcek Yat Limanları (Muğla, Fethiye Eylül 2021).



Türkiye'de yat turizminin başlangıcı 1950'li yıllara dayanmaktadır.

Asıl adı Cevat Şakir Kabaağaçlı olan Halikarnas Balıkcısı ve arkadaşları tarafından gerçekleştirilen ve doğayla bütünleşme amacı taşıyan gezilerle başlayan Mavi Yolculuk, zamanla dünya çapında üne kavuşarak Bodrum'un, deniz turizmi de dahil pek çok alanıyla dünyaya tanıtılmasında büyük rol oynamıştır.

Kendine özel bir kimlik ve unsurlar barındıran Mavi Yolculuk kavramı, zamanla daha da tanınarak adeta başlı başına bir sektör haline gelmiştir (Kükner & Kınacı, 2009).

Daha sonra, yat limanları konusunda ülkemizde 1967 yılında “Bakanlıklar Arası Yat Limanlarını Plânlama Tetkik Komisyonu” kurularak çalışmalar yapılmıştır.

İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1968-1972) döneminde bir yat limanları zinciri kurulması planlanmış ve bu tesislerin en verimli şekilde işletilmesinin de Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından gerçekleştirileceği öngörülmüştür (T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2011).

Deniz turizmi alanındaki ilk yasal düzenleme 1982 yılında yürürlüğe giren 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile yapılmış olup, bu Kanunla turizm sektörünü düzenleyecek, geliştirecek, dinamik bir yapı ve işleyişe kavuşturacak tertip ve tedbirlerin alınmasını sağlamak amaçlanmıştır.

Yat limanı yatırım ve işletmeciliğine ilişkin düzenlemeler ise 4/8/1983 tarihli ve 18125 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yat Turizmi Yönetmeliği ile yapılmış olup Yönetmelik, 2634 sayılı Kanununun 37 nci maddesinin (A) fıkrasının 4 numaralı bendine dayanılarak; yat turizmi, yat limanı işletmeciliği ve yat işletmeciliğinin yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması ile işletmecilerin, kamu görevlilerinin ve yatçıların uyacakları kuralların belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

Yat Turizmi Yönetmeliğinin günün ihtiyaçlarını karşılamada eksik kalması üzerine; denizcilik ve turizm hizmetleri açısından deniz turizmi tesisleri ve araçlarının yatırım ve işletmeciliğinin geliştirilmesi, teşviki, bunların güvenli bir biçimde kullanılması, bu işletmelerin ülke ekonomisine ve ülke turizmine yararlı olacak şekilde nitelik ve standartlarının belirlenmesi, bu alanda faaliyet gösteren yatırımcı ve işletmecilerin uyması gereken asgari kuralların belirlenerek deniz turizmi sektörünün uluslararası alanda rekabet gücünün artırılması ve kalitesinin yükseltilmesini sağlamak amacıyla Deniz Turizmi Yönetmeliği 24/7/2009 tarihli ve 27298 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş ve Yat Turizmi Yönetmeliğini yürürlükten kaldırmıştır.

Böylece, Yat Turizmi Yönetmeliği sadece yat turizmiyle yat limanlarını esas alırken, Deniz Turizmi Yönetmeliği kruvaziyer gemi limanı, yat limanı, çekek yeri, rıhtım ve iskele gibi turizm tesislerini de kapsayarak sektörün tüm bileşenlerini esas almayı hedeflemiştir.

Ülkemizde kamu ve özel sektör tarafından gerçekleştirilmiş ve halen işletilmekte olan yat limanlarına ilaveten ihtiyaç duyulan kapasitenin karşılanması amacıyla kamu imkânları, Yap-İşlet-Devret modeli ve özel sektör dinamikleri ile yat turizmi için zorunlu altyapının oluşturulması ve ülkemizin turizm açısından bölgedeki ayrıcalıklı rolünün belirlenmesi büyük önem arz etmektedir (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2020).

Tablo 5 Türkiye’de Özel Teknelere Barınma Hizmeti Verilen Tesisler (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

2020 YILI													
LOKASYON	TESİS TÜRÜ	FAAL				İNŞAA				PROJE			
		Tesis Sayısı	Deniz Park	Kara Park	Toplam	Tesis Sayısı	Deniz Park	Kara Park	Toplam	Tesis Sayısı	Deniz Park	Kara Park	Toplam
TÜRKİYE	Yat Limanı/Marina	39	15,319	5,847	21,166	7	2,493	300	2,793	34	15,320	4,250	19,570
	Rıhtım & İskele	36	3,080	368	3,448								
	Yat Barınak	5	680		680								
	TOPLAM	80	19,079	6,215	25,294	7	2,493	300	2,793	34	15,320	4,250	19,570
	Yat Çekrek Yeri	21	42	3,231	3,273					1		1,000	1,000
İstanbul & Marmara Kıyıları	Yat Limanı/Marina	7	4,340	1,110	5,450	4	1,384	100	1,484	8	3,140	700	3,840
	Rıhtım & İskele	2	388		388								
	Yat Barınak	1	200		200								
	TOPLAM	10	4,928	1,110	6,038	4	1,384	100	1,484	8	3,140	700	3,840
	Yat Çekrek Yeri	1		100	100								
Kuzey Ege Kıyıları	Yat Limanı/Marina	10	3,107	1,255	4,362	1	425		425	15	5,375	500	5,875
	Rıhtım & İskele	3	350		350								
	Yat Barınak	3	430		430								
	TOPLAM	16	3,887	1,255	5,142	1	425		425	15	5,375	500	5,875
	Yat Çekrek Yeri	1		140	140								
Güney Ege Kıyıları	Yat Limanı/Marina	11	4,625	1,997	6,622					2	850	250	1,100
	Rıhtım & İskele	13	901	12	913								
	Yat Barınak	1	50		50								
	TOPLAM	25	5,576	2,009	7,585					2	850	250	1,100
	Yat Çekrek Yeri	15	42	2,191	2,233								
Akdeniz Kıyıları	Yat Limanı/Marina	11	3,247	1,485	4,732	2	684	200	884	9	5,955	2,800	8,755
	Rıhtım & İskele	18	1,441	356	1,797								
	Yat Barınak												
	TOPLAM	29	4,688	1,841	6,529	2	684	200	884	9	5,955	2,800	8,755
	Yat Çekrek Yeri	4		800	800					1		1,000	1,000

Halen ülkemizde işletilmekte olan yat limanı ve yat bağlama amaçlı 80 adet tesis ile 21 adet yat çekrek yeri bulunmaktadır.

Bu tesislerin mevcut yat bağlama ve barınma kapasitesi 28,567 yattır.

Bu kapasitenin; inşaatı devam eden 7 adet yat limanı ile 2.793 adet, projelendirilen 34 adet yat limanlarıyla 19.570 adet artırılması planlanmaktadır.

Tablo 6 Türkiye’de Bölgelere Göre Özel Teknelere Barınma Hizmeti Verilen Tesisler (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

TÜRKİYE MARİNALARI,2020 (İşletme aşamasında olanlar)						
İstanbul - Marmara Kıyıları Marinaları						
	İli	İlçesi	Adı	Deniz	Kara	Toplam
1	İstanbul	Büyükçekmece	Güzelce Marina Kumburgaz	250	120	370
2	İstanbul	Büyükçekmece	Mimarsinan Yat Barınağı	200		200
3	İstanbul	Beylikdüzü	West İstanbul Marina	600	350	950
4	İstanbul	Bakırköy	Ataköy Yat Limanı	700	100	800
5	İstanbul	Bakırköy	Ataköy Megayat Marina	210	20	230
6	İstanbul	Kadıköy	Setur Kalamış ve Fenerbahçe Marina	1.290	220	1.510
7	İstanbul	Pendik	Marintürk İstanbul City Port	750	100	850
8	İstanbul	Tuzla	Viaport Marina	540	200	740
9	İstanbul	Sarıyer	İSPARK - İstinye	180		180
10	İstanbul	Sarıyer	İSPARK-Tarabya	208		208
TOPLAM				4.928	1.110	6.038

Kuzey Ege Marinaları						
	İli	İlçesi	Adı	Deniz	Kara	Toplam
1	Yalova	Merkez	Setur Yalova Marina	240	80	320
2	Çanakkale	Merkez	Çanakkale Marina	230	0	230
3	Çanakkale	Bozcaada	Bozcaada Barınağı	30	0	30
4	Bursa	Mudanya	Güzelyalı Yat Yanaşma Yeri	200		200
5	Balıkesir	Burhaniye	Ören Barınağı	250	0	250
6	Balıkesir	Ayvalık	Setur Ayvalık Marina	200	70	270
7	İzmir	Foça	Foça Barınağı	150	0	150
8	İzmir	İzmir	Levent Marina	65	25	90
9	İzmir	Çeşme	Setur Çeşme Marina	180	60	240
10	İzmir	Çeşme	IC Çeşme Marina	385	100	485
11	İzmir	Çeşme	Dalyanköy Yat Yanaşma Yeri	100		100
12	İzmir	Çeşme	Port Alaçatı Marina	260	100	360
13	İzmir	Seferhisar	Teos Marina - Sığacık	510	80	590
14	Aydın	Kuşadası	Setur Kuşadası Marina	457	140	597
15	Balıkesir	Didim	D-Marin Didim	580	600	1.180
16	Muğla	Milas	Mandalya Yat Yanaşma Yeri	50		50
TOPLAM				3.887	1.255	5.142

Güney Ege Marinaları						
	İli	İlçesi	Adı	Deniz	Kara	Toplam
1	Muğla	Bodrum	Port Iasos	150		150
2	Muğla	Bodrum	Port Güllük	350		350
3	Muğla	Bodrum	Yalıkavak Marina	620	140	760
4	Muğla	Bodrum	D-Marin Turgutreis	550	150	700

5	Muğla	Bodrum	Milta Bodrum Marina	425	35	460
6	Muğla	Bodrum	Bodrum Belediye Marina	220		220
7	Muğla	Bodrum	Alacatur Turistik Tesisleri	40	12	52
8	Muğla	Bodrum	Port Atami Bodrum	40		40
9	Muğla	Milas	Gökova Ören Marina	420	130	550
10	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt - Yat yanaşma Yeri	16		16
11	Muğla	Marmaris	Global Sailing Butik Marinette Yat Yanaşma Yeri	30		30
12	Muğla	Marmaris	Karacasöğüt Sahil İskele	25		25
13	Muğla	Marmaris	Bozburun Barınağı	50		50
14	Muğla	Datça	Datça Belediye Marinası	50		50
15	Muğla	Datça	Kairos (Körmen) Marina	246	56	302
16	Muğla	Marmaris	Martı Marina	400	100	500
17	Muğla	Marmaris	Marmaris Belediye Marina	220		220
18	Muğla	Marmaris	Netsel Marmaris Marina	720	130	850
19	Muğla	Marmaris	Albatros Marina-Çekek	44	156	200
20	Muğla	Marmaris	Pupa Yat İskelesi	40	0	40
21	Muğla	Marmaris	Marmaris Adaköy Marina	200	100	300
22	Muğla	Marmaris	Yat Marin Yat Çekek Yeri	650	1.000	1.650
23	Muğla	Marmaris	Kumlubük Yat Clup - Marmaris Yat Yanaşma yeri	10		10
24	Muğla	Marmaris	Palmiye İskelesi	50		50
25	Muğla	Marmaris	Kumlubükü Yat Club	10		10
TOPLAM				5.576	2.009	7.585

Akdeniz Marinaları						
	İli	İlçesi	Adı	Deniz	Kara	Toplam
1	Muğla	Göcek	İltur Club Marina-Göcek	205		205
2	Muğla	Göcek	Scopea Marina	80		80
3	Muğla	Göcek	D-Marin Göcek	380	156	536
4	Muğla	Göcek	Göcek Belediye Marinası	150		150
5	Muğla	Göcek	Marintürk Göcek Exclusive	100		100
6	Muğla	Göcek	Marintürk Göcek Village Port	266	200	466
7	Muğla	Fethiye	Ece Saray Marina	400		400
8	Muğla	Fethiye	Yacht Hotel Club Marina	32		32
9	Muğla	Fethiye	Fethiye Belediye Marinası	120		120
10	Muğla	Fethiye	YES Marina - Bağlama İskelesi	50		50
11	Muğla	Fethiye	Letoonia Yat Yanaşma Yeri	10		10
12	Muğla	Fethiye	Atapark Yat Yanaşma Yeri	10		10
13	Muğla	Fethiye	Fethiye Tekne Barınağı (Balıkçı)	60		60
14	Muğla	Fethiye	Marina Vista Yat Yanaşma Yeri	30		30
15	Muğla	Köyceğiz	My Marina - Yat Yanaşma Yeri	48		48
16	Antalya	Kalkan	Kalkan Belediye Marinası	75		75
17	Antalya	Kaş	Kaş Belediye Marinası	100		100
18	Antalya	Kaş	Setur Kaş Marina	472	160	632
19	Antalya	Finike	Setur Finike Marina	320	150	470

20	Antalya	Kemer	G Marina Kemer	225	125	350
21	Antalya	Antalya	Setur Antalya Marina	235	150	385
22	Antalya	Antalya	Kaleiçi Marina	65		65
23	Antalya	Alanya	Alanya Marina	300	150	450
24	Mersin	Bozyazı	Bozyazı Yat Yanaşma Yeri	50		50
25	Mersin	Aydıncık	Aydıncık Yat Yanaşma Yeri	25		25
26	Mersin	Taşucu	Taşucu Yat Yanaşma Yeri	50		50
27	Mersin	Kumkuyu	Kumkuyu Marina	270	250	520
28	Mersin	Mersin	Mersin Belediye Marinası	60		60
29	Mersin	Mersin	Mersin Yat Limanı	500	500	1.000
TOPLAM				4.688	1.841	6.529

TÜRKİYE TOPLAM MARİNA & RIHTIM				19.079	6.215	25.294
---	--	--	--	---------------	--------------	---------------

3.3. Yat Limanı ile İlgili Kavramlar

Hollandalılar 14. yüzyıldan itibaren korsanları ve kaçakçıları kovalamak ve gezinti için kullandıkları küçük ve hızlı teknelerine “*jaght*” (avcı, takipçi) ismini vermişlerdir. Bu isim, İngilizce’de ve Almanca’da “*yatch*”, Türkçe’de ise “*yat*” haline dönüşmüştür.

Türk Dil Kurumunun güncel Türkçe sözlüğüne göre yat limanı; “*Küçük teknelerin veya yatların barınabilmeleri için özel bir mendirekle çevrilen veya bir liman içinde ayrılan deniz alanı, marina*” olarak tanımlanmıştır. Görüleceği üzere, yat limanı ve marina kavramları Türkçe’de aynı anlamda kullanılmaktadır.

Deniz Turizmi Yönetmeliğinin 9 uncu maddesine göre yat limanları; “*yatların bağlanabilecekleri ve yatçıların yatlarından yürüyerek çıkabilmelerine olanak sağlayan iskelelere, dinlenme, konaklama ve alışveriş gibi sosyal tesisler ile yatlara bakım, onarım, karaya çekme ve teknik hizmet sunan birimlere sahip deniz turizmi tesisleridir.*”

2634 sayılı Kanunun “*Tanımlar*” başlıklı 3 üncü maddesine göre;

Deniz turizmi araçları; deniz ve iç sularda gezi, spor ve eğlence amaçlı olarak turizm faaliyetinde bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait özel yatlar ve ticari faaliyetine esas olarak Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından düzenlenmiş belgeleri haiz ticari yatlar, kruvaziyer gemiler, günübirlik gezi tekneleri, dalabilir deniz araçları ve diğer deniz turizmi araçları,

Yat; kamarası, tuvaleti, lavabosu, mutfaklı olan, ticari olarak veya ticari olmadan gezi ve spor amacıyla kullanılan, yük, yolcu ve balıkçı gemisi niteliğinde olmayan, taşıdığı yolcu sayısı on ikiyi geçmeyen veya kabotaj seferinde yüz mille sınırlı, en yakın karadan yirmi milden fazla uzaklaşmamak şartıyla taşıdığı yolcu sayısı otuz altıyı geçmeyen ve tonilato belgesinde yat olduğu belirtilen gemi,

Şekil 12 Yatlar.



Kruvaziyer gemi; gezi, eğlence ve spor amacı ile önceden belirlenmiş program ve rotada seyreden, deniz turizmi ticaretinde kullanılmaya uygun, içerisinde lüks kamaralar, yüzme havuzları bulunan, kıtalararası seyahate elverişli, yüksek yolcu kapasitesine sahip ve denize elverişli olan gemi,

Şekil 13 Kruvaziyer Gemi.



Dalabilir deniz aracı; insan taşıyan, fiziksel olarak su altında ve su üstünde seyir esnasında bir desteğe bağlı olmadan hareket edebilen veya her durumda su üstü desteği ile su altında çalışan deniz aracı,

Günübirlik gezi teknesi; gezi, spor, eğlence ve turizm amacı ile limandan aldığı yolcuyu aynı gün aynı limanda indiren Denize Elverişlilik Belgesine sahip tekneler,

olarak tanımlanmıştır.

2634 sayılı Kanunun aynı maddesinde **deniz turizmi tesisleri** ise; *“münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan turizm tesisleri”* şeklinde tanımlanmış olup, bu tesislerin işletmeciliği için gerçek ve tüzel kişilerin, Kültür ve Turizm Bakanlığından belge alması koşulu anılan Kanunun 26 ncı maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

Diğer taraftan, gerçek ve tüzel kişiler tarafından turizm amaçlı sportif faaliyet işletmeciliği ve ticari faaliyetine esas olarak Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından düzenlenmiş belgeleri haiz olmak kaydıyla deniz turizmi araçları işletmeciliği yapılabilmesi için Kültür ve Turizm Bakanlığından belge alınması zorunlu olup, Kanunda deniz turizmi araçları; deniz ve iç sularda gezi, spor ve eğlence amaçlı olarak turizm faaliyetinde bulunan gerçek ve tüzel kişilere ait özel yatları ve ticari faaliyetine esas olarak Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından düzenlenmiş belgeleri haiz ticari yatları, kruvaziyer gemileri, günübirlik gezi teknelerini, dalabilir deniz araçları ve diğer deniz turizmi araçları şeklinde tanımlanmıştır.

3.4. Yat Limanları Yatırımlarında İzin Süreçleri

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte belirtilen yapı ve tesislerden yat limanları yatırımları için 2886 sayılı Kanun, 3996 sayılı Kanun, 2634 sayılı Kanun ve 4046 sayılı Kanun kapsamında Hazine taşınmazları üzerinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

Ülkemizde yat limanı yatırımları 2012 yılına kadar Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri çerçevesinde ilgili bölümde açıklandığı şekilde yürütülmekteydi.

Kıyı yatırımlarıyla ilgili olarak, mülga Maliye Bakanlığı ve diğer ilgili kamu kurumlarının katılımıyla 28/9/2011 tarihinden itibaren yapılan toplantılarda sağlanan mutabakat sonucunda, kıyılarımızda yeni inşa edilecek yat limanlarının Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından 3996 sayılı Kanun kapsamında Yap-İşlet-Devret Modeli ile yaptırılması yönünde politika belirlenmiştir.

Bu sebeple de, bu tarihten sonra yatırımcılar tarafından yeni yapılacak yat limanı yatırımlarına ilişkin talepler 3996 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına iletmeye başlanmıştır.

Ancak, yeni yapılacak yat limanı yatırımlarının Yap-İşlet-Devret Modeli ile gerçekleştirilmesi yönünde adımlar atılmasına rağmen, ülkemizde son yıllarda büyüme eğilimi gösteren deniz turizmi ve buna bağlı olarak gelişen yat turizmi, mevcut yat limanlarının kapasitesi ve niteliğinin artırılması ve hatta yeni yat limanı yatırımlarının yapılması ihtiyacını zorunlu hale getirmiş ve ülkemizin kıyıları ile coğrafi konumunun yat limanı yatırımları açısından avantajları dikkate alındığında; yeni yapılacak yat limanı yatırımlarının, eskiden de olduğu gibi, 3996 sayılı Kanun hükümlerine göre Yap-İşlet-Devret Modeli ile yapılmasının yanında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca da, Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde bu yatırımı yapacak olan yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi suretiyle, daha hızlı ve etkin olarak gerçekleştirilmesinin sağlanması ve böylece, ülkemizin yat turizmine ivme kazandırılacağı düşünülmüştür.

Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler üzerinde yeni yapılacak yat limanları ile yatılara ve özel teknelere bağlama ve barınma hizmeti verecek yeni iskele, yanaşma yeri ve rıhtım niteliğindeki kıyı yapılarının yapılması amacıyla yatırımcılar lehine tesis edilecek irtifak hakkı ve/veya verilecek kullanma izinleri hakkındaki işlemlere ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğ 8/10/2016 tarihli ve 29851 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

3.4.1. 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğine Göre Yat Limanı Yatırımları

3.4.1.1. Başvuru

Hazine taşınmazları üzerinde yat limanları ile yatılara ve özel teknelere bağlama ve barınma hizmeti verecek yeni iskele, yanaşma yeri ve rıhtım niteliğindeki kıyı yapılarını (tesis) yapmak isteyen yatırımcı, yatırıma ilişkin hazırlayacağı avan proje ve ön fizibilite raporu ile birlikte yatırımının incelenerek uygun görüş verilmesi için Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına başvurur. Yatırımı ile ilgili olarak Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığından uygun görüş alan yatırımcı, bu uygun görüş ve hazırladığı imar planı teklifi ile birlikte ilgili Valiliğe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) başvurur. Tesis yatırımına ilişkin diğer iş ve işlemler Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ hükümleri kapsamında yürütülür.

Hazine taşınmazları üzerinde tesis yapmak isteyen yatırımcı tarafından hazırlanacak ön fizibilite raporunda;

1-Proje ile ilgili genel bilgiler:

- Projenin yeri,
- Geri sahadaki mülkiyet durumuna ilişkin belgeler (geri sahadaki taşınmazın mülkiyeti kendisine ait ise buna ilişkin belgeler, üçüncü kişilere ait ise kiralama ve/veya irtifak hakkı sözleşmesi ya da muvafakatname, daha önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kiralanan ve/veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen Hazine taşınmazı bulunması halinde buna ilişkin belgeler),

- Projenin tanımı, amacı ve hizmet sağlayacağı alanlar,
- Projenin genel özellikleri ve kapasite seçimi,
- Tesisin ulaşım ağı ile (karayolu, demiryolu, havayolu ve diğer deniz yolları) irtibatı,

2-Projenin gerekçesi:

- Türkiye ve dünya ekonomisinde yaşanan gelişmeler,
- Bölgesel düzeyde yat sayısı dağılımı,
- Bölgede mevcut yat trafiği,
- Bölgedeki yat turizmi ve yat limanları sayısı ve adları; bunlara ait mevcut kapasite ve geçmiş yıllara ait doluluk oranları (Kapasite kullanım oranları yüzde sekseni geçmediği sürece yeni bir tesis yatırıma izin verilmez),
- Bölgesel yat trafiği talep analizi (Talebi belirleyen temel nedenler ve göstergeler ile talebin geçmişteki büyüme eğilimini içerir),
- Bölgesel düzeyde gelecekteki yat trafiğine yönelik talep tahmini [Bölgenin ekonomik büyüme senaryosu (hedef ve stratejiler) ve talep tahminleri ile ilişkisi, talebin gelecekteki gelişim potansiyeli ve tahmini ile talep tahminlerine temel teşkil eden varsayımlar, çalışmalar ve kullanılan yöntemleri (basit ekstrapolasyon, model vb.) içerir],

3-Projenin finansmanı:

- Taahhüt edilen yatırım tutarı ve yıllara göre dağılımı,
- Yatırım termin planı,
- Finansman yöntemi (öz kaynak, dış kredi, hibe vb.),
- Finansman kaynakları ve koşulları (maliyeti, planı vb.),
- Varsa son yıla ait onaylı bilanço ve kar/zarar cetveli,

4-Proje analizi:

- Projenin bölgesel düzeydeki doğrudan ve dolaylı etkileri,
- Projenin diğer sosyal etkileri (istihdama katkı vb.),

yer alır.

Ülkemizde, 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliği Kapsamında yeni yat limanı yatırımı için Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına toplamda 5.973 yat kapasiteli yirmi iki adet başvuru yapılmış olup, bu başvurulardan iki tesis için işlemler tamamlanarak yatırımcılar ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında ön izin sözleşmesi imzalanmıştır.

3.4.1.2. İhale usulü

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesine ilişkin ihale işlemleri, 2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesinde belirtilen ilanlar yapılmak suretiyle, yine bu Kanunun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine göre pazarlık usulüyle yapılır.

Ancak, tesis yapılması amacıyla talepte bulunulan alanların geri sahasında talep sahibi yatırımcının mülkiyetinde olan, yasal bir hakka istinaden fiilen kullanımında bulunan veya bu yatırımcıya daha önce Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından kiralanan veya irtifak hakkı tesis edilen ya da kullanma izni verilen Hazine taşınmazı bulunması, bu alanların yapımı talep edilen tesis ile plan ve proje bütünlüğü taşıyor olması ve birlikte kullanılmasının zorunlu olduğunun tespit edilmesi durumunda talep sahibi yatırımcıya, 2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesine göre ilan yapılmaksızın doğrudan irtifak hakkı tesis edilebilir ve/veya kullanma izni verilebilir. Bu durumda, lehine doğrudan irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya kullanma izni verilecek yatırımcının, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına sunulacak ön fizibilite raporuna göre taahhüt edilen yatırım tutarının en az yüzde yirmisini karşılayacak miktarda net öz kaynağa sahip olması gerekir.

3.4.1.3. Ön izin Verilmesi ve Süre

İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni ihalesi sonucunda, yapılacak tesis yatırımı için ön izne ihtiyaç duyulması halinde, lehine irtifak hakkı tesis edilecek ve/veya kullanma izni verilecek yatırımcıya; bir yıl süreyle ön izin verilir. Bu süre içerisinde belirtilen işlemlerin tamamlanamaması durumunda, buna ilişkin belgelerle birlikte ve bu işlemlerin tamamlanamama nedenleri de belirtilmek suretiyle talep edilmesi ve talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde bu süre bedeli karşılığında bir yıl uzatılabilir. Verilen ve uzatılan ön izin süreleri içinde de belirtilen işlemleri kendi kusurları dışında kamudan kaynaklanan ve/veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca kabul edilebilir sebeplerle yerine getiremeyenlere; talep etmeleri ve bu talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde birer yıllık olmak üzere iki yıl daha süre verilebilir. Verilen ve uzatılan ön izin sürelerinin toplamı dört yılı geçemez. Ön izin döneminde süre dondurulmaz.

Ön izin bedeli, kitabın ilgili kısmında da açıklandığı şekilde, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca belirlenir.

Diğer taraftan; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, taşınmaza ihtiyaç duyulan veya taşınmazın ekonomik açıdan farklı şekilde değerlendirilmesi uygun görülen hallerde; ön izin süresi uzatılmaz, devam eden ön izin ise varsa kalan süreye ilişkin bedelin geri ödenmesi kaydıyla iptal edilir.

Bu durumda ön izin sahibi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunulamaz.

Ön izin süresi içinde yükümlölüklerin ilgilinin kusuru dışında yerine getirilmesinin mümkün olamayacağını anlaşılmaması halinde, ilgili tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına yapılacak başvuru üzerine sözleşme feshedilir ve teminat ile kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilir.

Ön izin sahibinin sözleşme süresi sona ermeden taahhüdünden vazgeçmesi halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca sözleşme feshedilir. Bu durumda teminatı Hazineye gelir kaydedilir ve kalan süreye ilişkin ön izin bedeli iade edilmez.

3.4.1.4. İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi ve Kullanma İzni Verilmesi ile Hasılat Payı

Yatırımcı tarafından ön izin süresi içerisinde yükümlölüklerin yerine getirilmesi halinde, ihale ile belirlenen bedelin ön izinde geçen süre dikkate alınarak Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE – oniki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle tespit edilecek bedel üzerinden, Hazinesinin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde en fazla otuz yıla kadar resmî senet düzenlenmesi suretiyle irtifak hakkı tesis edilir ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde en fazla otuz yıla kadar kullanma izni sözleşmesinin düzenlenmesi suretiyle kullanma izni verilir. Ancak, ön izin süresi bitmeden önce irtifak hakkı kurulması ve/veya kullanma izni verilmesinin talep edilmesi halinde, ön izin sözleşmesinde öngörülen yükümlölüklerin yerine getirilmiş olması kaydıyla, ön izin süresinin kalan kısmına ilişkin bedel, kurulacak irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelinden mahsup edilir.

Hasılat payları, kitabın ilgili kısmında da açıklandığı şekilde, 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 79 uncu maddesi uyarınca belirlenerek tahsil edilmektedir.

3.4.1.5. İnşaat süresi

İrtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaaata başlanacağı ve inşaatın iki yıl içinde bitirileceği 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 8 inci maddesinde hüküm altına alınmıştır.

Ancak, hak lehtarınca irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde inşaat süresinin uzatılmasının talep edilmesi ve bu talebin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından uygun görülmesi halinde, ne kadar inşaat tamamlama süresine ihtiyaç duyulduğunun tespitinin bir teknik raporla sağlanarak, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının uygun görüşü alındıktan sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının uygun değerlendirmesi ile inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir.

Verilen ve uzatılan inşaat sürelerinin toplamı beş yılı geçemez.

Taşınmazın/alanın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

3.4.1.6. Sözleşmelerin Dondurulması ile Mücbir Sebepler

373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 8 inci ve 12 nci madde hükümleri kapsamında; Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 76 ncı maddesi ile 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin 13 üncü maddesi ile irtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmelerinin ilgili maddeleri uyarınca;

- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- İrtifak hakkı/kullanma izni lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukukî veya fiilî bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, hak lehtarı tarafından, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı/kullanma izni süresinin dondurulması talebinde bulunulabilir.

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.

Kullanma izni sözleşmesinin süresi sona ermeden izin sahibinin faaliyetini durdurması veya kullanma izni sözleşmesinin iptaline neden olması halinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan kullanma izni bedeli ile hasılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu izne konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, izin sahibinin kusur veya şahsından kaynaklanmaması halinde kullanma izni, tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

3.4.1.7. Sözleşme Devri

373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinin “Sözleşmenin devri” başlıklı 9 uncu maddesine göre, lehlerine irtifak hakkı tesis edilen ve/veya adlarına kullanma izni verilen yatırımcılar tarafından irtifak hakkının ve/veya kullanma izninin kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde;

- Varsa Hazineye olan borçların gecikme zamları ile birlikte ödenmesi,
- İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlere aykırılıkların Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca verilen süre içerisinde giderilmesi,
- Yatırımcılar tarafından irtifak hakkından ve/veya kullanma izninden dolayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, buna ilişkin belge aslının ibraz edilmesi,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanacak yeni sözleşme koşullarının kabul edilmesi kaydıyla,

İrtifak hakkının ve/veya kullanma izninin üçüncü kişilere devredilmesine Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından izin verilebilir.

6362 sayılı Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen tarihteki ortaklık yapısına göre, daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler sözleşmenin devri olarak kabul edilir ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca değerlendirilerek devir işlemine izin verilebilir.

Ancak, yatırımın fiziki gerçekleşmesinin yüzde ellisi tamamlanmadan; irtifak hakkı ve/veya kullanma izni sözleşmeleri ile şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının üçüncü kişilere devrine izin verilmez.

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

3.4.1.8. Sözleşmelerin Sona Ermesi, Feshi ve Tahliyesi ile Cezai Şart

İrtifak hakkı ve/veya kullanma izni, sözleşme süresinin bitimi ile sona erer.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin yapımının ve kullanımının planına, projesine, sözleşmesine ve mevzuata uygunluğunu kontrol etmesi veya ettirmesi sonucunda tesisin amacı dışında faaliyette bulunduğu ve diğer hata veya noksanlıkların tespit edilmesi halinde, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenecek süre içerisinde yatırımcı tarafından bu aykırılık, hata ve noksanlıkların giderilmesi zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda sözleşme, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığının talebi üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından feshedilir. Bu durumda, izin sahibinden veya hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı ve/veya kullanma izni bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkı ve kullanma izni sözleşmesi hükümlerine aykırı davranıldığı için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca tespit edilmesi halinde, en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen yazılı ihtarla rağmen aykırılığın devam ettiğinin tespiti durumunda, sözleşme Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca feshedilir ve irtifak hakkının öncelikle rızaen tapudan terkinin hak lehtarından talep edilir. Rızaen terkin sağlanamaması halinde bu amaçla yargı yoluna başvurulur.

Diğer taraftan; irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesinin sona ermesi veya feshedilmesi halinde, özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı adına kullanma izni verilen ya da lehine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcı veya üçüncü kişiler tarafından herhangi bir hak ve tazminat talep edilemez.

İrtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilen taşınmazlardan süresi dolduğu halde tahliye edilmeyenler ile sözleşmesi feshedilen Hazine taşınmazlarının tahliyesi; iş ve hizmetlerin faaliyet dönemi de dikkate alınarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının talebi üzerine, bulunduğu yer mülki amirince en geç on beş gün içinde sağlanarak, taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca görevlendirilecek memurlara boş olarak teslim edilir.

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya sözleşmesinde belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve sözleşmesinde yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmesine göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı veya kullanma izni bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

Men'i müdahale ve kal ile ilgili yargı kararlarının icra dairelerince, vali veya kaymakam tarafından verilen tecavüzün önlenmesi ile ilgili kararların infaz memurlarınca uygulanması sırasında gerekli olan araç, gereç ve personel kamu idarelerinden sağlanır. Bunun mümkün olmaması durumunda yıkım işlemi, 4734 sayılı Kanuna göre ihale edilir.

3.4.2. Yap-İşlet-Devret Modeline Göre Yat Limanları

Yap-İşlet-Devret Modeli; ileri teknoloji veya yüksek kaynak ihtiyacı duyulan projelerin gerçekleştirilmesinde kullanılmak üzere geliştirilen özel bir finansman modeli olup, elde edilecek kar dahil yatırım bedelinin şirkete, (sermaye şirketine veya yabancı şirkete) şirketin işletme süresi içerisinde ürettiği mal ve hizmetin idare veya hizmetten yararlananlarca satın alınması suretiyle ödenmesini ifade eder.

8/6/1994 tarihli ve 3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yaptırılması Hakkında Kanun uyarınca; köprü, tünel, baraj, sulama, içme ve kullanma suyu, arıtma tesisi, kanalizasyon, haberleşme, elektrik üretim, iletim dağıtım ve ticareti, maden ve işletmeleri, fabrika ve benzeri tesisler, çevre kirliliğini önleyici yatırımlar, otoyol, trafiği yoğun karayolu, demiryolu, gar kompleksi, lojistik

merkezi, yeraltı ve yerüstü otoparkı ve sivil kullanıma yönelik deniz ve hava alanları ve limanları, yük ve/veya yolcu ve yat limanları ile kompleksleri, sınır kapıları, millî park, (özel konunu olanlar hariç) tabiat parkı, tabiatı koruma alanı ve yaban hayatı koruma ve geliştirme sahalarında planlarda ön görülen yapı ve tesisleri, toptancı halleri ve benzeri yatırım ve hizmetlerin yaptırılması işletilmesi ve devredilmesi konularında yap-işlet-devret (YİD) modeli çerçevesinde sermaye şirketleri veya yabancı şirketler görevlendirilir.

3996 sayılı Kanun kapsamında yapılacak yatırımlarda, yapılacak yatırımın türüne göre hizmetin asli sahibi olan kurum ve kuruluşların talebi doğrultusunda Cumhurbaşkanınca belirlenecek görevli şirket veya sermaye şirketi ile yatırıma ilişkin uygulama sözleşmeleri imzalanır.

Görevlendirme kararı verilen isteklinin görevlendirilmesini müteakip, her YİD projesi için ayrı bir şirket kurulur. Bu şirketin ana sözleşmesinde YİD projesi, faaliyet konusu olarak belirtilir.

Şirketin bu karar kapsamında gerçekleştireceği yatırım ve hizmetler için getireceği öz kaynak oranı, önerilen toplam sabit yatırım tutarının yüzde yirmisinden az olamaz.

Kanunda öngörülen yatırım ve hizmetler için; görevli şirketin kullanımına bırakılacak olan mülkiyeti 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. Ancak 25/2/2011 tarihinden önceki yatırımlarda; uygulama sözleşmelerinde yatırım ve işletme dönemleri için belirtilen bedel karşılığında, böyle bir bedelin belirtilmemiş olması halinde ise Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğe göre takdir edilecek bedel üzerinden yatırımcı lehine irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmekteydi.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, sözleşme süresince, görevli şirketin lehine, bedelsiz olarak; mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı tesis edilebilir ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler için kullanma izni verilebilir.

Uygulama sözleşmesinde belirtilen yürürlük tarihinden başlamak üzere, yatırım süresi ve işletme süresinden oluşan toplam süre sözleşme süresidir Bu süre mücbir sebepler ve idarenin sebep olduğu haller dahil hiçbir şekilde toplam kırk dokuz yılı geçemez.

Görevli şirket, yatırım ve işletme dönemlerinde uygulama sözleşmesinden doğan tüm hak ve görevlerini, aynı şartlarla bir başka şirkete, idarenin uygun görüşü ve Bakan onayı ile devredebilir. Uygulama sözleşmesinin onayı Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan görevlendirmelerde görevin devri, idarenin uygun görüşü ve Cumhurbaşkanlığı kararı ile mümkündür. Görevin bu şekilde devri halinde diğer sözleşmeler de devredilmiş sayılır.

Uygulama sözleşmesinin görevli şirketin yükümlülüklerini yerine getirememesi veya uygulama sözleşmesi şartlarını ihlal etmesi, iflası, konkordato ilan etmesi, ödeme güçlüğüne düşmesi hallerinde feshi ile belirtilen süreden önce, mücbir sebep veya idarenin sözleşmeyi tek taraflı feshetmesi sebebiyle, tesisin veya görevli şirket hisselerinin devir alınmasına ilişkin hususlara söz konusu sözleşmede yer verilir.

Uygulama sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, üst hakları ve kullanma izinleri de kendiliğinden sona erer. Bu durumda, görevli şirketin kullanımına bırakılan taşınmazların üzerindeki tüm yapı ve tesisler her türlü borç ve taahhütlerden ari, bakımlı, çalışır ve kullanılabilir durumda, herhangi bir tazminat veya bedel ödenmeksizin idareye intikal eder. Bundan dolayı görevli şirket tarafından veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak iddia edilemez ve talepte bulunulamaz.

3996 sayılı Kanun kapsamında Cumhurbaşkanı Kararına göre gerçekleştirilecek yatırımlarda 2886 sayılı Kanun hükümleri uygulanmaz.

3.4.3. Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna Göre Yat Limanları

Genel olarak kamu iktisadi teşebbüslerinin, özel sektöre devredilmesi olarak da bilinen özelleştirme işlemi, kamu yararına yapılan bir faaliyet olmakla birlikte özelleştirme ile kamu kesiminin payının küçültülmesi, dolayısıyla serbest kalan kaynakların özel kesim tarafından üretilecek mal ve hizmetlere tahsis amaçlanmaktadır. Bu sayede ekonomide kaynakların daha etkin ve verimli kullanılması, üretimin artması, maliyetlerin düşürülmesi, hizmet kalitesinin iyileştirilmesi ve büyümenin hızlanması hedeflenmektedir.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanununun amacına bakıldığında;

“Bu Kanunun amacı; bu maddede belirtilen ve Kanunun uygulanmasında “kuruluş” adı ile anılacak olan;

- a)** *İktisadi devlet teşekküllerinin, bunların müessese, bağlı ortaklık, işletme, işletme birimleri ile varlıklarının ve iştiraklerindeki kamu paylarının,*
- b)** *Kamu iktisadi teşebbüsleri statüsü dışında kalmakla beraber sermayesinin tamamı veya yarısından fazlası devlete ve/veya diğer kamu tüzelkişilerine ait olan ticari amaçlı kuruluşlardaki kamu payları ile bu kuruluşlara ait müessese, bağlı ortaklık, işletme, işletme birimleri ve varlıklarının, iştiraklerindeki kamu paylarının,*
- c)** *Devletin diğer iştiraklerindeki kamu payları ile Hazineye ait payların,*
- d)** *Genel ve katma bütçeli idareler ile bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların ve kamu iktisadi teşebbüslerinden kamu iktisadi kuruluşlarının gördükleri kamu hizmetleri ile doğrudan doğruya ilgili olmayan varlıklarının ve iştiraklerindeki paylarının,*
- e)** *Belediye ve il özel idarelerine ait ticari amaçlı kuruluşlar ile pay oranlarına bakılmaksızın her türlü iştiraklerindeki paylarının,*

- f) Genel ve katma bütçeli idarelerle bunlara bağlı döner sermayeli kuruluşların, mal ve hizmet üretim birimleri ve varlıkları (baraj, gölet, otoyol, yataklı tedavi kurumları, limanlar ve benzeri diğer mal ve hizmet üretim birimleri) ile bu Kanunun 35 inci maddesinin (B) fıkrasında belirtilen kamu iktisadi kuruluşlarının temel kuruluş amaçlarına uygun mal ve hizmet üretim birimlerinin işletilmesi haklarının,

ekonomide verimlilik artışı, kamu giderlerinde azalma sağlamak, Hazineye ait taşınmazları değerlendirmek suretiyle kamuya gelir elde etmek gerekçelerinden birisi ile özelleştirilmelerine ilişkin esasları düzenlemektir.”

olduğu görülmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca, 4046 sayılı Kanun kapsamında işlemlerimiz; bu Kanunun “Aynı Sermaye Konulması ve Hazine Taşınmazlarının Devri” başlıklı 19 uncu maddesi, 4706 sayılı Kanunun ek 2 nci maddesi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 79 uncu maddelerine göre yürütülmektedir.

Anılan madde hükümlerine göre 4046 sayılı Kanuna tabi işlemlerden gerçek ve tüzel kişiler lehine tesis edilen irtifak hakları ve verilen kullanma izinlerinde hasılat payı alınmamaktadır.

Ayrıca, 324 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğinde “Özellik Arz Eden İşlemler” kısmında da Özelleştirme uygulamalarına ilişkin hükümler yer almaktadır.

Bu hükümlere göre;

- Anayasanın 43 üncü, 168 inci 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 ve/veya irtifak hakkı tesis edilecektir.
- Özelleştirme işleminin gerçekleştirilmesinden sonra kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin devredilmesi gereken hallerde irtifak hakkı ve/veya kullanma izni, özelleştirme ihalesine ilişkin şartname veya sözleşmede belirtilen koşullarla yatırımcı bedelsiz olarak devredilecektir. Ancak, şartname veya sözleşmede aksine hüküm var ise, bu hükme göre işlem yapılacaktır.
- 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 değerlendirilmektedir.

- Özelleştirme programına alınan kuruluşlar tarafından kullanılan Hazine taşınmazları üzerinde bedelsiz kullanma izni verilirken ve/veya irtifak hakkı tesis edilirken, kullanma izni ve/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 konulur.

3.4.4. Turizmi Teşvik Kanununa Göre Yat Limanları

Hazine taşınmazlarının üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla yatırımcılara tahsis edilmesinde genel yetki Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Tarım ve Orman Bakanlığına ait olup, bu taşınmazların üzerinde yatırımcılar lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesine ilişkin işlemler ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürütülmektedir.

2634 sayılı Kanun uyarınca, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ile turizm merkezlerinde bulunan Hazine taşınmazları üzerinde yat limanı yapılmak ve bu amaçla kullanılmak üzere talep sahibi yatırımcı lehine irtifak hakkı tesisi ve/veya kullanma izni verilmesi işlemleri esasen anılan Kanunun 8 inci maddesi ile bu maddeye dayanılarak çıkarılan Kamu Taşınmazlarının Turizm Yatırımlarına Tahsisi Hakkında Yönetmelik hükümleri çerçevesinde yerine getirilmektedir.

2634 sayılı Kanunun “*Tanımlar*” başlıklı 3 üncü maddesinde deniz turizmi araçları kısaca; özel ve ticari yatlar, kruvaziyer gemiler, dalabilir deniz araçları, günübirlik gezi tekneleri ile diğer deniz turizmi araçlarını ifade ettiği belirtilmiş ve deniz turizmi tesisleri de; münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım ve sosyal hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan turizm tesisleri olarak tanımlanmıştır.

2634 sayılı Kanunun “*Taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı*” başlıklı 8 inci maddesine göre;

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bulunan, Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından turizm amaçlı değerlendirilmesinde yarar görülen ve ilgili Bakanlığa bildirilen taşınmazlardan; kamu hizmetlerinde kullanılanlar ile üzerinde irtifak hakkı tesis edilenler hariç, Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülenler üç ay içerisinde tahsis edilir, bu süre içinde tahsisin yapılmaması veya olumsuz görüş bildirilmemesi halinde tahsis yapılmış sayılır. Tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlaları ise talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir ve tescili müteakip Kültür ve Turizm Bakanlığınca aynı usulle tahsis yapılır.

Hazine mülkiyetinde yeterli alanın bulunmadığı durumlarda, 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan yerlerden; kıyıların coğrafi ve fiziksel yapısı nedeniyle kumsallardan, doğal manzaradan, çevresel zenginlikten, biyolojik çeşitlilikten yararlanma bakımından alt yapı ve üst yapı tesisi konusunda kolaylık sağlayan, kruvaziyer ve yat gibi deniz turizmine yönelik olarak kıyidan başka bir yerde gerçekleştirilmesi mümkün olmayan, yerler de Tarım ve Orman Bakanlığınca, yukarıda belirtilen usulle Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsis edilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının tasarrufuna geçen taşınmazları tespit edilmiş olan şartlarla Türk ve yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir. Bu taşınmazlar üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi ve bunlardan alt yapı için gerekli olanlar üzerinde, alt yapıyı gerçekleştirecek kamu kurumu lehine bedelsiz irtifak hakkı tesisi, Kültür ve Turizm Bakanlığının uygun görüşü üzerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen koşullarla yapılır.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesinin tamamı veya planlarla belirlenmiş alt bölgeleri veya bir veya birden fazla parselleri, plan amaçlarına uygun olarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca tahsis edilebilir. Bölgenin tamamının veya alt bölgenin tek bir ana yatırımcıya tahsisi için yapılan başvuruların tamamı Cumhurbaşkanı tarafından değerlendirilerek seçilen yatırımcıya ön izin verilmesine ve ön izin koşullarına karar verilir. İşlemler, ön izin koşullarına göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca yürütülür. Yatırımcının projelerinin Kültür ve Turizm Bakanlığınca uygun görülmesi halinde, yatırım belgesinin düzenlenmesini takiben, ön izin bu Bakanlıkça kesin izne dönüştürülür.

Bu taşınmazlar üzerinde ana yatırımcı lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakları dahil olmak üzere irtifak hakkı tesisi, Kültür ve Turizm Bakanlığının uygun görüşü üzerine, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen koşullarla yapılır.

Kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgelerinde; Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı veya Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı verilen yatırımlar hakkında, yatırımın gerçekleşmesi için alınması gereken tüm izin, onay ve ruhsatlar, ilgili kurumlarca başkaca hiçbir işleme gerek kalmaksızın on beş gün içinde verilir. İrtifak hakkı dahil diğer bütün işlemler ise en geç üç ay içerisinde tamamlanır. Yatırımın tamamlanıp tesisin işletmeye geçebilmesi için alınması gereken izin ve ruhsatlar da ilgili kurumlarca on beş gün içinde verilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tahsisi iptal edilen taşınmazların üzerinde yatırımcılar lehine tesis edilen irtifak haklarına ilişkin terkin davalarında basit yargılama usulü uygulanır. Tahsisi iptal edilen ve irtifak hakları terkin edilen veya tahsis süreleri sona eren taşınmazlar üzerinde bulunan yapı, tesis ve müstemilatlar bedelsiz olarak Hazineye intikal eder. Yatırımcı, bunlar için herhangi bir hak ve bedel talep edemez.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, tahsis edilen alanlarda gerçekleştirilecek sosyal ve teknik alt yapı hizmetlerinin tamamının veya bir kısmının yapımını ya da maliyetinin karşılanmasını yatırımcıdan tahsis koşulu olarak isteyebilir.

Aynı yatırımcıya veya işletmeye ait veya aynı işletmenin markasını kullanan ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelendirilebilen turizm türlerini yapmak amacıyla, adına birden fazla tahsis yapılan ve lehine bağımsız ve sürekli nitelikli üst hakkı tesis edilen yatırımcı tarafından, her bir tahsisi işletme zincirinde kalmak koşuluyla, bu yerler üçüncü şahıslara kiralanabilir, işlettirilebilir veya lehine tapuda tesis edilen üst hakkı devredilebilir.

Kültür ve Turizm Bakanlığının tasarrufuna geçen taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesis edilmesi ve tahsisi iptal edilen taşınmazların üzerinde yatırımcılar lehine tesis edilen irtifak haklarının terkin edilmesi işlemleri Kültür ve Turizm Bakanlığının onayı ile yapılır.

Diğertaraftan, 18/7/2021 tarihinde 2634 sayılı Kanunun 8 inci maddesine eklenen fıkra uyarınca; kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca uygun görülen yat limanlarının yapılması amacıyla yatırımcılara taşınmaz tahsis etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Bu doğrultuda, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve turizm merkezlerinde bulunan Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar üzerinde yat limanları yatırımları yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve/veya verilen kullanma izinlerinde 373 Sıra Sayılı Millî Emlak Genel Tebliğı hükümlerinin uygulanma imkânı kalmamıştır.

3.5. Yat Limanlarında Süre Uzatımları

Kamu taşınmazları üzerinde turizm yatırımı gerçekleştirilmek amacıyla Kültür ve Turizm Bakanlığınca adına kesin tahsis yapılan, Tarım ve Orman Bakanlığınca adına kesin izin verilen veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından lehine irtifak hakkı tesis edilen yatırımcı ve işletmecilerin bu kesin tahsis, kesin izin veya irtifak hakları; süreleri sonunda ve yine mevzuatlarında düzenlenen farklı bedel ve şartlarla uzatılabilmektedir.

Ancak, bu tesislerin birçoğunun sözleşme sürelerinin kırk dokuz yıl olduğu ve bu sürenin sonlarında tesislerin yıprandığı ancak, yatırımcı ve işletmecilerin sürenin sınırlı olması ve tesisi teminat göstermek suretiyle kredi temin etmede yaşadıkları sorunlar ile mevcut sözleşmelerde süre sonunda doğrudan hak lehtarına yeniden irtifak hakkı tesis edileceğine ilişkin hüküm bulunmaması nedenleriyle tesisleri yenilemedikleri anlaşılmıştır.

Bunun üzerine, turizm amaçlı kıyı tesislerinin de içinde bulunduğu turizm yatırımlarına ilişkin düzenlenen irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşme sürelerinin azalması nedeniyle yaşanan bu sorunların giderilmesi ve turizm sektörünün desteklenmesi amacıyla; 2017 yılı Aralık ayında 4706 sayılı Kanuna eklenen geçici 23 üncü madde ile getirilen düzenleme çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği, Kültür ve Turizm, Tarım ve Orman ile Ulaştırma ve Altyapı Bakanlıkları tarafından ortaklaşa çalışma yürütülmüş ve 4/5/2018 tarihli Resmî Gazetede Kamu Taşınmazları Üzerindeki Turizm Yatırımlarının Sürelerinin Uzatılması ile Satışına İlişkin Yönetmelik yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu sayede sektörün ihtiyaç duyduğu yenileme yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi, turizm amaçlı kıyı tesisi yatırımlarının kredibilitésinin artırılması ve sektörde yeni açılımların yapılabilmesi için önemli bir düzenleme hayata geçirilmiştir.

Yönetmelikte, turizm amaçlı kıyı tesisi; turizm yatırımı kapsamında bulunan veya turizm işletmesi faaliyetinin yapıldığı, münhasıran deniz turizmi araçlarına güvenli bağlama, karaya çekme, bakım, onarım hizmetleri, bu araçlarla gelen yolculara yeme, içme, dinlenme, eğlence, konaklama gibi hizmetlerden birkaçını veya tamamını sunan kruvaziyer gemi limanı, yat limanı, yat çekek yeri gibi turizm tesisleri olarak tanımlanmıştır.

Şekil 14 Göcek'te Bir Çekek Yeri (Muğla, Fethiye, Eylül 2021).



Anılan mevzuat düzenlemeleri ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen yatırımcı ve işletmecilerin sürelerinin;

- Varsa açılan davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek feragat edilmesi,
- Ödenmesi gereken herhangi bir borcunun bulunmaması,
- Süresi içerisinde başvurulması,

halinde yeniden sözleşme düzenlenmek suretiyle sözleşmelerinin düzenlendiği tarihten itibaren kırk dokuz yıla uzatılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Böylece; yatırımcı ve işletmecilere kamu taşınmazları üzerinde turizm amaçlı kıyı tesisi yapılmak amacıyla verilen süreler bir defaya mahsus yararlanma bedeli alınmak suretiyle 49 yıla uzatılmıştır. 49 yıllık süre boyunca devam eden sözleşme hükümleri uyarınca tahsil edilen yıllık bedellerin ve hasılat paylarının alınmasına da devam edilecektir.

İrtifak hakkı veya kullanma iznine ilişkin yeni düzenlenecek sözleşmede önceki sözleşmede yer alan hak ve yükümlülükler ile gerekli izinler ilgili idarelerden alınmak kaydıyla sözleşmeye konu alan üzerinde yapılabilecek yapı ve tesislerin nevi ve miktarına ilişkin hususlar yatırımcının veya işletmecinin talebi üzerine değerlendirmeye konu edilir ve sözleşme bedeli yeniden belirlenir.

Yararlanma bedeli, tesisin ilgili idare tarafından uygun görülen veya turizm belgesine esas son tür, sınıf ve kapasitesi üzerinden cari yıl için belirlenen toplam yatırım maliyet bedelinin turizm tesisleri için peşin ödeme halinde binde dördü, taksitle ödeme halinde ise binde beşi ile uzatılan sürenin çarpımı suretiyle hesaplanır. Ancak hesaplanan bu bedel, mevcut sözleşme bedeli uyarınca hesaplanan cari yıl bedelinden az olamaz.

Süre uzatımı yapılması halinde, 2886 sayılı Kanun ve 6831 sayılı Kanun kapsamında kalan turizm amaçlı kıyı tesislerinde mevcut kullanma izni veya irtifak hakkı süresine uzatılacak sürenin eklenmesiyle yeni sözleşme süresi belirlenir ve sözleşmelerin süre uzatımına ilişkin maddelerinde; süre uzatımına ilişkin olarak ilgili idare tarafından belirlenen tüm yükümlülüklerin yerine getirileceğine ilişkin hususlar da belirtilmek suretiyle gerekli değişiklikler yapılır.

3996 ve 2634 sayılı Kanunlar kapsamında turizm amaçlı kıyı tesisi yapılmak amacıyla tesis edilen irtifak hakları ve/veya verilen kullanma izinlerine ilişkin düzenlenecek yeni sözleşmelerde sözleşme bedeli, kullanma izni veya irtifak hakkı süresinin kalan kısmı için mevcut sözleşme hükümlerine göre tahsil edilmeye devam edilir. Yararlanma bedeli ile 3996 ve 2634 sayılı Kanunlar kapsamında turizm amaçlı kıyı tesislerinde uzatılan süre için sözleşme bedeli tesisin; bulunduğu yer, kapasitesi, sunduğu hizmet çeşitliliği, fiziksel konumu, yüzölçümü, geri saha ve kullanım durumu, toplam yatırım maliyeti, mevcut sözleşme bedeli, getirebileceği gelir miktarı ile günün emsal ve rayiçleri de göz önünde bulundurulmak suretiyle Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından belirlenir. Uzatılacak sürenin başlangıç yılı bedeli, belirlenen sözleşme bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında her yıl güncellenmesi suretiyle hesaplanır. Uzatılan süre için taşınmazların üzerinde yer alan tesislerin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde bir oranında pay alınacağına ilişkin sözleşmelerine hüküm konulur.

Süre uzatımı yapıldıktan sonra turizm amaçlı kıyı tesislerinde ilave yararlanma bedeli; yıllık uzatma bedelinin yat başı birim tutarının Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE – bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında her yıl güncellenen değeri ile artan kapasite ve uzatma işleminin tesis edildiği tarihten itibaren kalan uzatma süresiyle çarpımı suretiyle hesaplanır. Ancak tesisin tür, sınıf veya kapasitesinin düşürülmesi durumunda hesaplanan bedellerde indirime gidilmez, tahsil edilenler iade edilmez.

Yararlanma bedeli, peşin veya taksitle ödenebilir. Taksitle ödemenin talep edilmesi halinde yararlanma bedeli yüzde yirmi beşi peşin olmak üzere toplam beş taksitle ve birer yıllık dilimler halinde, taksitlere kanunî faiz uygulanmak suretiyle ödenir.

Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 6183 sayılı Kanuna göre belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır. Üst üste iki taksitin ödenmemesi durumunda, turizm yatırımcısına borcunu ödeme tarihine kadar tahakkuk edecek gecikme faizi ile birlikte 15 gün içinde ödemesi, aksi takdirde kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin uzatma işlemine ilişkin kısmının iptal edileceği bildirilir. Yapılan bildirim üzerine de borcun ödenmemesi halinde ise ilgili idare tarafından kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinin uzatma işlemine ilişkin kısmı iptal edilir. Tahsil edilmiş olan yararlanma bedelinin, uzatılan sürenin geçen kısmı ile varsa sözleşmeden doğan diğer borçlarına mahsup edilmesi sonucu geriye kalan kısmı iptal işleminin gerçekleştirilmesine müteakip faizsiz olarak iade edilir.

İrtifak hakkının veya kullanma izni sözleşmesinin süresinin bitmesi veya herhangi bir sebeple süresinden önce sona ermesi ya da bir sebeple iptal edilmesi

halinde tahsil edilen yararlanma bedeli iade edilmez, varsa kalan taksit ve kanuni faizleri yasal yollara da başvurulmak suretiyle tahsil edilir. Bundan dolayı herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

Sözleşmenin devri halinde ise yararlanma bedeline ilişkin kalan taksitlerin tamamı peşin ödenir ya da sözleşmeyi devralan gerçek veya tüzel kişiden, kalan taksit ve kanuni faizlerinin düzenlenmiş ödeme planı çerçevesinde ödeneceğine ilişkin noter onaylı taahhütname alınır. Düzenlenecek sözleşmelere, süre uzatımına ilişkin olarak ilgili idare tarafından belirlenen tüm yükümlülüklerin yerine getirileceği yararlanma bedelinin ödeneceği ile bunların yerine getirilmemesi halinde kesin tahsis, kesin izin, kullanma izni, irtifak hakkı veya kiralama işleminin uzatma işlemine ilişkin kısmının iptal edileceğine ilişkin hüküm konulur.

Ayrıca, Yönetmeliğin; ilgili mevzuatı uyarınca kamu taşınmazları üzerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, kesin tahsis, kesin izin, kullanma izni, kiralama ve irtifak hakkı verilen kıyı yapıları dahil turizm yatırımlarını kapsamaması nedeniyle 4046 sayılı Kanun kapsamında irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen kıyı yapıları süre uzatımı işlemlerinden yararlanamamaktadır.

Şekil 15 İstanbul'da Bir Yat Limanı.



Yat limanlarının sürelerinin uzatımı kapsamında, peşin ödeme halinde toplam 115.025.704,39.-Türk lirası, taksitli ödeme halinde ise 143.782.130,50.-Türk lirası olmak üzere, toplam 5.779 yat kapasiteli 14 adet yat limanının sürelerinin kırk dokuz yıla uzatılması amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Makam Onayları alınarak, gereği yapılmak üzere ilgili Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) talimat verilmiştir.



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kıyılarda
Yapılabilecek
Diğer Yapı ve Tesisler



www.milliemlak.gov.tr



IV. BÖLÜM

KIYILARDA YAPILABİLECEK DİĞER YAPI VE TESİSLER

Kitabın III. Bölümde detaylı olarak açıklanan liman, tersane, tekne imal ve çekek yeri ile yat limanı yapılmak amacıyla irtifak hakkı tesis edilen ve/veya kullanma izni verilen yatırımlar dışında meri mevzuata göre kıyıda; dolgu, mendirek, rıhtım, iskele, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompaj istasyonu, fiber optik kablo şebekesi gibi kıyı yapıları yapılmak amacıyla da Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

1. Rekreatif Amaçlı İskeleler

3621 sayılı Kıyı Kanunu ve bu Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri uyarınca; herhangi bir mesafe ya da boyut kısıtlaması bulunmaksızın kıyılarda imar planı kararı ile güneşlenme iskelesi olarak kullanılmak üzere ön izin/ kullanma izni verilmekte ve imar planı kararı olmaksızın aralarında en az 150 metre mesafe ve en fazla 100 m² yüzölçümlü olmak üzere ahşap iskele olarak kullanılmak üzere kiralanmaktaydı.

Daha sonra, 3621 sayılı Kanunda yapılan ve 20/2/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren düzenleme ile kıyının kumluk veya çakıllık olduğu alanlarda rekreatif amaçlı iskele yapılma imkânı ortadan kaldırılmış, Kanunda tanımlı istisnai alanlarda ise zorunlu hallerde üç metreyi geçmeyen ve platform niteliği taşımayan rekreatif amaçlı iskele yapım imkânı getirilmiş ve buna ilişkin usul ve esasların 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile müştereken, diğer alanlarda ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, 24/10/2020 tarihli ve 31284 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikteki değişiklikle, Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde; rekreatif amaçlı iskele, *“Kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından başka türlü faydalanılmasının mümkün olmadığı zorunlu hallerde yapılan, yolcu ve yük indirme-bindirme ve yamaç yapımı yapılmayan, denize girme, güneşlenme, amatör su sporları gibi faaliyetleri içeren ve genişliği 3m.yi geçmeyen, platform niteliği taşımayan, usul ve esasları, 2634 sayılı Kanun kapsamındaki alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığı ve Bakanlık tarafından müştereken, diğer alanlarda ise Bakanlıkça belirlenen, imar planına konu edilmeyen kıyı yapıları”* şeklinde tanımlanmıştır.

Şekil 16 Rekreatif İskele.



Bu doğrultuda, ülkemizin tüm kıyı alanlarındaki rekreatif amaçlı iskelelerin yapımına yönelik, 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlara ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı ile müştereken, diğer alanlarda ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca belirlenen usul ve esasları düzenleyen 2021/5 sayılı “*Rekreatif Amaçlı İskele Genelgesi*” yürürlüğe girmiş olup anılan Genelge ile 10/7/2007 gün ve 5028 sayılı ve 19/1/2011 gün ve 504 sayılı Genelgeler iptal edilmiştir.

2021/5 sayılı Genelgeyle Kanun ve Yönetmelikle belirlenen koşulların tanımlanmasına ilave olarak hem mezkur Genelgelerde yaşanan sorunları/eksiklikleri ortadan kaldırmak, hem de rekreatif amaçlı iskelelere ilişkin yapım koşullarını tek bir mevzuatta belirlemek amaçlanmıştır.

Bu Genelgenin yürürlüğe girmesiyle; yeni güneşlenme iskelesi olarak kullanılmak üzere irtifak hakkı tesis edilmesi ve/veya kullanma izni verilmesi imkânı kalmamış olup sözleşmesi yapılmış mevcut iskelelere ilişkin olarak ise; kalan izin süresi 31/12/2030 tarihinden önce sona erenlerin izin süresi sonuna kadar, 31/12/2030 tarihinden sonra olanların ise en çok 31/12/2030 tarihine kadar kullanımına devam edileceği, süre sonunda Genelgeye uygun olmadığı belirlenen iskelelerin kiralamaya konu edilmeyerek ilgilisi tarafından tahliyesinin sağlanacağı yönünde düzenleme getirilmiştir.

Diğer taraftan, yapı kayıt belgesi bulunan rekreatif amaçlı iskelelerin; Genelge kapsamında kurulan komisyon tarafından uygun olduğuna karar verilmesi veya verilen süre sonunda aykırılıkların giderilmesi halinde, Genelge doğrultusunda en çok 31/12/2030 tarihine kadar kullanma izni verilir veya kiralaması yapılır.

Ayrıca, plan, proje ve izin süreçleri devam eden iskelelerden, Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce rekreatif amaçlı iskele olarak kullanılmak üzere ön izin/ kullanma izni verilmesi, imar planı onaylanmış olanların ön izin süresinin uzatılması veya ön izinden kullanma iznine geçilmesi amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca iletilenler dahil tüm talepler Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) değerlendirilerek sonuçlandırılır.

3621 sayılı Kanunda yapılan düzenleme doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığı ile müştereken hazırlanarak 81 İl Valiliğine gönderilen “*Rekreatif Amaçlı İskele Genelgesi*” nde yer alan temel ilkeler şunlardır:

- Rekreatif amaçlı iskeleler, kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da kıyının kumluk veya çakıllık olmasına rağmen niteliği gereği su alanından rekreatif amaçla başka türlü yararlanmanın mümkün olmadığı (deniz tabanının kayalık, balçık vb. olması ve denize girilememesi gibi zorunluluk halleri) alanlarda yapılabilir.
- Takılıp sökülebilir/dolgu niteliğinde olmayan malzemeden yapılabilir.
- Yalnızca denize girme, güneşlenme ve amatör su sporları gibi faaliyetleri gerçekleştirmek amacıyla kullanılabilir, hiçbir suretle deniz taşıtı yanaştırılmaz, bağlanamaz.
- Kapalı alan oluşturulamaz, kıyının kamuya açık kullanımı engellenemez ve ticari faaliyet amacıyla kullanılamaz.

- Genişliği üç metreyi, kıyı çizgisinden itibaren toplam alanı 100 metrekareyi aşamaz. Ancak, 2.20 metre deniz derinliğine ulaşılmaması durumunda, bu derinliği aşmamak koşuluyla toplam alanı en çok %20 oranında artırılabilir.
- Kıyının kayalık karakter gösterdiği ya da suyun tedrici değil de ani derinleştiği durumlarda; iskelenin genişliği kıyı çizgisine dik olarak da yapılabilir.
- Aralarında kuş uçuşu en az 150 metre mesafe bulunmak koşuluyla yapılabilir.
- Rekreatif amaçlı iskele teklif başvurusu Genelgede belirtilen bilgi ve belgelerle Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılır, yer seçimi ve diğer hususlar İlde kurulan komisyon marifetiyle değerlendirilir.

Rekreatif amaçlı iskele kiralanasına ilişkin imzalanan karar tutanağı ve eki belgeler, sit alanlarında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu/Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı alınması suretiyle ve değerlendirilmek üzere; 2634 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlarda Kültür ve Turizm Bakanlığına, diğer alanlarda Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü veya Millî Emlak Genel Müdürlüğü) gönderilir. Kiralama talebi hakkında Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Millî Emlak Genel Müdürlüğü veya Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) verilecek talimata göre işlem yapılır.

2. Kıyılarda Elektronik Haberleşme Hizmeti

Sabit ve mobil haberleşme altyapısı veya şebekelerinde kullanılan her türlü kablo ve benzeri gerecin Hazine taşınmazlarından geğirilmesiyle ilgili geğiş hakları ve ücret tarifelerine ilişkin iş ve işlemler Sabit ve Mobil Haberleşme Altyapısı veya şebekelerinde Kullanılan Her Türlü Kablo ve Benzeri Gerecin Taşınmazlardan Geğirilmesine İlişkin Yönetmelik kapsamında yürütölmektedir.

Bu Yönetmeliğe göre, elektronik haberleşme hizmeti sunmak için gerekli şebeke ve altyapıyı kurmak, kaldırmak, bakım ve onarım yapmak gibi amaçlarla kamu ve özel mülkiyet alanlarının altından, üstünden ve üzerinden geğmeleri için işletmecilere geğiş hakkı verilmektedir.

Yönetmelikte yer alan;

- Geğiş hakkı sağlayıcısı: Geğiş hakkına konu olan kamuya ait ya da kamunun ortak kullanımında olan taşınmazlar da dahil olmak üzere taşınmazın sahipleri ve/veya taşınmaz üzerindeki hak sahiplerini,
- Kullanım onayı: İşletmecinin, geğiş hakkı talep ettiği güzergahı kullanması ve güzergah üzerinde bulunan Geğiş hakkı sağlayıcılarına başvurusu için Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığından alması gereken izni,
- Tesis paylaşımı: Elektronik haberleşme hizmeti sunumunda kullanılan boru, kanal, direk ve kuleler dahil ilgili tesis ve cihazların diğer işletmeciler tarafından da kullanılmasını veya paylaşılmasını,

ifade etmektedir.

Geçiş hakkı talep edilen güzergah üzerinde tesis paylaşımı yükümlülüğüne karar verilmiş bir elektronik haberleşme şebekesi ve/veya altyapısı bulunması halinde, tesis paylaşımına ilişkin ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Tesis paylaşımının mümkün olmadığının işletmeci tarafından belgelenmesi durumunda işletmeci, geçiş hakkının kullanımının onayı için Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına başvurur.

Değerlendirme sonucunda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından kullanım onayı verilmesi durumunda ise; Hazinesin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar kapsamında kalan yerlerde geçiş hakkını kullanacak işletmeci, ilgili geçiş hakkı sağlayıcısına anılan Yönetmelikte yer alan belgeler ve Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığında alınan kullanım onayı ile birlikte başvuruda bulunur. Geçiş hakkı sağlayıcısı kendisine yapılan geçiş hakkı talebi başvurularını mevzuat çerçevesinde en geç altmış gün içerisinde sonuçlandırır ve sonucunu işletmeciye bildirir. Geçiş hakkı talebinin reddedilmesi durumunda yapılan bildirimde ret gerekçeleri açıkça belirtilir.

İşletmeci; Türk boğazları, Türkiye'nin deniz yetki alanları, kara ve deniz sınırları, ormanlar ve buna benzer stratejik ve özel önemi olan bölge ve alanlardan kullanım onayı için Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına başvuruda bulunur. Bu Bakanlık; bu alanlar için yapılacak kullanım onayı başvurularının değerlendirmesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş aldıktan sonra diğer işletmecilerle ortak kullanılmak üzere tek bir işletmeciye kullanım onayı verebileceği gibi, ortak bir geçiş hakkı güzergahı belirleyerek geçiş hakkı talep eden tüm işletmecilerin bu güzergahı kullanmasını zorunlu kılabilir. Bu durumda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından konu hakkında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına bilgi verilir.

Geçiş hakkı ücretleri;

- Tapuda kamu kurum ve kuruluşları adına kayıtlı taşınmazlar için metrekaresi, taşınmazın emlak vergisine esas asgari metrekaresi birim değerinin %2'sini,
- Deniz, tabii ve suni göller ile akarsular ve kıyı alanları için metresi 3,00.-Türk lirasını,
- Türk Boğazları için metresi 20,00.-Türk lirasını,

aşamaz.

Tapuda kamu kurum ve kuruluşları adına kayıtlı taşınmazlar için belirtilen ücret üst sınırı hariç olmak üzere, Geçiş Hakkı Ücret Tarifesinde yer alan üst sınırları belirten fiyatlar, anılan Yönetmeliğin ilgili maddesinin yürürlüğe girdiği 1/1/2014 tarihinden itibaren her mali yılın başında Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE) oranında artırılarak tespit edilir.

Tespit edilen bu bedeller üzerinden, kıyılarda kalan Hazinesin özel mülkiyetindeki ve/veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar ile Türk Boğazlarında, fiber optik kablo şebekesi yapılması amacıyla, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu) tarafından altyapı işletmeciliği hizmeti sunmak üzere ruhsat verilecek

gerçek veya tüzel kişi lehine, ruhsat süresinin bitim tarihine kadar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 2886 sayılı Kanuna göre irtifak hakkı tesis edilir ve/veya kullanma izni verilir.

Her türlü kablo ve benzeri gerecin geçirildiği yerin genişliğinin 40 cm'ye kadar (40 cm dahil) olan geçiş haklarında bu Tarifede belirtilen geçiş hakkı ücretleri (Tapuda kamu kurum ve kuruluşları adına kayıtlı taşınmazlar hariç) uygulanır. Genişliğin 40 cm'den fazla olduğu geçiş haklarında geçiş hakkı ücretleri; genişliğin arttığı oranda, tarifede belirtilen ücretler artırılarak tespit edilir.

Ayrıca, geçiş hakkı ücretlerinin beş yıllık kısmının peşin ödenmesi halinde yüzde on, on yıllık kısmının peşin ödenmesi halinde yüzde yirmi oranında indirim uygulanır.

3. Diğer Yapı ve Tesisler

Yatırımcıların dolgu, mendirek, rıhtım, platform, boru hattı, dolfen, şamandıra, pompajistasyon vb. amaçlar ile Hazine taşınmazları üzerinde irtifak hakkı tesis ve/veya kullanma izni talebinde bulunmaları halinde, bu talepler kitabın II. Bölümde detaylarıyla anlatılan genel hükümler çerçevesinde değerlendirilerek sonuçlandırılmaktadır.

Kıyılarda yapılabilecek diğer yapı ve tesislerden olan balıkçı barınakları Balıkçı Barınakları Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından günübirlik turizm tesisleri ile rekreatif alanlar ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Millî Emlak Genel Müdürlüğü/Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) tarafından kiraya verilmekte veya irtifak hakkı tesis edilmektedir.

Bununla birlikte Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesislerinde tesisin sabit olup olmayacağı ile tesisin denizde veya karada yapılıp yapılmayacağı hususları dikkate alınarak 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği ve/veya Tarım ve Orman Bakanlığınca kiralanmakta ya da irtifak hakkı tesis edilmekte ve/veya kullanma izni verilmektedir.

Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin "*Tanımlar*" başlıklı 4 üncü maddesine göre;

-Kruvaziyer Liman: Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (kruvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, kruvaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı limanı,

Şekil 17 Kruvaziyer Liman.



-Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisleri: Su ürünleri kaynaklarının ekonomik olarak kullanımı ve üretiminin artırılması amacıyla deniz ve iç sularda, deniz, göl yüzeyi ile karada, kuluçkahaneli ve kuluçkahanesiz oluşuna göre alan büyüklüğü değişen üretim ve yetiştirme faaliyeti gösteren ve soğuk hava deposu, paketleme ünitesi, yem ve malzeme deposu gibi karada ihtiyaç duydukları alt ve üst yapılara sahip kıyı yapılarını,

-Günübirlik Turizm Tesisleri: Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerini,

-Rekreatif Alanlar: Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, açık havuzlar, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları, yeşil bitki örtüsü ve kıyı yapısının elverdiği yerlerde denize iniş rampaları bulunan kamu ya da özel alanları,

-Balıkçı Barınağı: Balıkçı teknelerine hizmet vermek amacıyla dalgakıranla korunmuş, yöre balıkçılarının ihtiyacına yetecek kadar havuz ve geri sahaya sahip, bağlama rıhtımları ve iskeleleri ile suyu, elektriği, ağ kurutma sahası, çekek yeri, emsali kara alanının %2'sini, yüksekliği 6,50 metreyi (2 katı) aşmayan; sosyal ve teknik altyapı tesisleri ve takılıp sökülebilir elemanlarla inşa edilen yönetim birimi, deniz ürünlerine geçici depolama ve satış üniteleri bulunan kıyı yapılarını,

-Tonoz Sistemleri: Korunaklı deniz alanlarında, doğal koy ve ada çevreleri gibi alanlarda kıyıya fiziki bağlantısı olmayan yüzer iskelelerin ve/veya şamandıraların deniz dibine atılan tonoz veya kazık ile sabitlenmesi ile özel tekne ve yatların emniyetli bağlama ve barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla kurulan, tekli veya çoklu bağlama imkânı sunabilen sistemlere sahip tesisi,

ifade etmektedir.

Boru Hattı: Türk Dil Kurumuna göre boru hattı; doğal gaz arıtma ünitesinden alınan gazın, bir veya daha fazla dağıtım veya tüketim merkezine taşınması amacıyla tesis edilen boru şebekesi ya da petrolün, çıktığı yerden başka yere akıtan boru tesisatı, boru yolu olarak tanımlanmıştır.

Boru hattı ulaştırma sistemleri açısından; ham petrol, petrol ürünleri ve doğal gazın boru hatları ile taşınması konusunda planlayıcı, yatırımcı ve işletmeci kuruluşların faaliyetlerini kapsamaktadır. Türkiye'deki mevcut askeri boru hatları hariç, petrol ve doğal gaz boru hatlarının uzunluğu 15.5 bin km olup, bunun 3.332 km'si petrol boru hattıdır (AYDEMİR, 2016).

Kıyılarda deniz suyu kullanımı amaçlı boru hattı için kullanma izni verilmesi halinde suyun kullanıldığı tarihten itibaren denizden çekilen su miktarına göre m³ fiyatı üzerinden ayrıca su bedeli alınmaktadır.

Mendirek ve Dalgakıranlar: Denizden gelebilecek dalga ve akıntıya karşı kıyıyı ve kıyı tesislerini koruyan mendirekler ve dalgakıranlar genellikle yığma taş blokları ile oluşturulan suni kıyı yapılarıdır. Mendireklerin kara bağlantısı bulunurken dalgakıranların kara bağlantısı olmayabilir. Bu yapılar sayesinde deniz alanında sakin bir su elde edilir.

Türk Dil Kurumuna göre ise dalgakıran; kıyıdaki yapıları, tekneleri, dalgaların yıpratıcı etkisinden korumak veya gemilerin yük alıp boşaltmasını sağlamak amacıyla liman ve iskele önlerine yapılan uzun setler iken, mendirek; kıyılarda dalgakıranla yapılmış liman olarak tanımlanmıştır.

Şekil 18 Dalgakıran ve Mendirek.



İskele ve Rıhtımlar: İskele ve rıhtımlar benzer işlevlere sahip kıyı yapıları olmakla birlikte inşa biçimleri farklıdır. İskele, kara alanından başlayıp denize doğru uzanan; rıhtım, kıyı alanına paralel olarak inşa edilen gemi yanaşma yerleri olup, iskeleler genellikle kazıklar üzerine inşa edilirken rıhtımlar kara üzerine yapılmaktadır.

Türk Dil Kurumuna göre ise rıhtım; bir akarsu veya deniz kıyısında doldurularak yapılmış, gemilerin indirme bindirme veya yükleme boşaltma yapabileceği yeri, iskeleler; deniz taşıtlarının yanaştığı, çoğu tahta ve betondan yapılmış, denize doğru uzanan yeri ifade eder.

Dolfen: Gemilerin yanaşma, yaslanma ve bağlanmasına imkân veren, deniz yüzeyinde küçük alanlar oluşturan, kıyıdan bağımsız veya yaya/kedi yolu ile kıyıya ya da herhangi bir kıyı yapısına bağlanan deniz yapılarıdır.

Şekil 19 Dolfen.



Dolgu: Kıyılarda ilave alan ihtiyacı duyulduğu vb. durumlarda denizin doldurulması suretiyle kazanılarak oluşturulan kara alanıdır.

Şamandıra: Suda yüzme kabiliyeti olan içi boş cisimler olup kullanım amaçlarına göre ağaçtan, plastikten, mantardan, demir ve saç levhalardan yapırlar. Şamandıraların en çok kullanıldığı saha denizciliktir. Türk Dil Kurumuna göre şamandıra; halkalarına gemi bağlamak için limanda demirlenmiş olan, içi boş, her yanı kapalı, çoğunlukla metalden yapılan fıçı vb., yüzer top ya da denizde yol göstermeye, bir tehlikeyi veya geçiş yolunu haber vermeye yarayan yüzer cisimlerdir.

Şekil 20 Şamandıra.



Ülkemizde, gemilere indirme-bindirme, yükleme-boşaltma, bağlama, barınma vb. hizmeti veren toplam 190 adet liman, iskele, rıhtım, boru hattı, platform, depolama vb. tesisleri bulunmaktadır.

Tablo 7 Türkiye'deki Limanlar İle Diğer Kıyı Yapı ve Tesisleri (T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, 2021).

NO	TESİS ADI	İLİ
1	Park Hopa Limanı	Artvin
2	Çayeli Limanı	Rize
3	Riport Rize Limanı	Rize
4	Aytemiz Trabzon Terminali	Trabzon
5	POAŞ Trabzon Terminali	Trabzon
6	Trabzon Limanı	Trabzon
7	Karadeniz LPG Terminali	Giresun
8	OPET Espiye Terminali	Giresun
9	Giresun Limanı	Giresun
10	Fatsa İskelesi	Ordu
11	Ünye Limanı	Ordu
12	Akpet Akaryakıt Terminali	Samsun
13	Toros Tarım Samsun Limanı	Samsun
14	Likitgaz Samsun Terminali	Samsun
15	Yeşilyurt Limanı	Samsun
16	Aygaz Samsun Terminali	Samsun
17	Sadaş Samsun Terminali	Samsun
18	Alpet Dolum Tesisi	Samsun
19	POAŞ Samsun Terminali	Samsun
20	Samsunport	Samsun
21	Sinop Limanı	Sinop
22	İnebolu Limanı	Kastamonu
23	Bartın Limanı	Bartın
24	Akkonak İskelesi	Bartın
25	Filyos Limanı	Zonguldak
26	Eren Limanı	Zonguldak
27	TTK Zonguldak Limanı	Zonguldak
28	Bozhane Limanı	Zonguldak
29	Erdem Çimento Limanı	Zonguldak
30	Erdemir Limanı	Zonguldak
31	Karasu Limanı	Sakarya
32	İstanbul Havalimanı İkmal Terminali	İstanbul
33	TCDD Haydarpaşa Limanı	İstanbul
34	Galataport İstanbul Terminali	İstanbul
35	TDİ Sarayburnu Rıhtımı	İstanbul

36	TDİ Kuruçeşme Rıhtımı	İstanbul
37	Zeyport Limanı	İstanbul
38	THY Opet Yeşilköy Terminali	İstanbul
39	Anadolu Port	İstanbul
40	DFDS Pendik Limanı	İstanbul
41	Gisaş Rıhtımı	İstanbul
42	Çayırova Cam Sanayi İskelesi	Kocaeli
43	Aslan Çimento Limanı	Kocaeli
44	Bayramoğlu İskelesi	Kocaeli
45	Beldeport	Kocaeli
46	Poliport Limanı	Kocaeli
47	Çolakoğlu Metalurji Liman T.	Kocaeli
48	Yılport Konteyner Terminali ve Limanı	Kocaeli
49	Altintel Limanı	Kocaeli
50	Solventaş Teknik Depolama	Kocaeli
51	Efesanport Liman Tesisi	Kocaeli
52	Güzel Enerji Dolfen Tesisi	Kocaeli
53	Karayolları Tavşancıl İskelesi	Kocaeli
54	Kroman Çelik Liman Tesisleri	Kocaeli
55	Diler Demir Çelik Limanı	Kocaeli
56	Nuh Çimento Liman Tesisi	Kocaeli
57	Evyapport Limanı	Kocaeli
58	Gübretaş Kocaeli Limanı	Kocaeli
59	Tp Petrol-İZGİN Terminali	Kocaeli
60	Rota Limanı	Kocaeli
61	Likitgaz Dolum Tesisi	Kocaeli
62	Tüpraş İzmit Rafinerisi Limanı	Kocaeli
63	İgşaş Limanı	Kocaeli
64	Petline Platformu ve Boru Hattı	Kocaeli
65	Habaş Tütünçiftlik Platformu	Kocaeli
66	OP-AY Platform İskele	Kocaeli
67	Safi Derince Limanı	Kocaeli
68	POAŞ Derince Terminali	Kocaeli
69	Shell Derince Terminali	Kocaeli
70	Koruma Klor İskelesi	Kocaeli
71	AK-TAŞ Tank Terminali	Kocaeli
72	Limaş Limanı	Kocaeli
73	Autoport Limanı	Kocaeli
74	Ford Otosan Yeniköy İskelesi	Kocaeli
75	DP World Konteyner Terminali	Kocaeli
76	Port Yarımca	Kocaeli
77	Akçansa Yalova Terminali	Yalova

78	Aksa Akrilik Limanı	Yalova
79	Yalova Ro-Ro Terminali	Yalova
80	Castrol Gemlik Limanı	Bursa
81	Gempport Limanı	Bursa
82	MKS Marmara Entegre Limanı	Bursa
83	Borusan Limanı	Bursa
84	Roda Gemlik Limanı	Bursa
85	Burulaş Mudanya İskelesi	Bursa
86	Saraylar Belediye Limanı	Balıkesir
87	Tuna Madencilik İskelesi	Balıkesir
88	Çelebi Bandırma Limanı	Balıkesir
89	Bagfaş Bandırma Limanı	Balıkesir
90	Karabiga Belediye Limanı	Çanakkale
91	Cenal Karabiga İskelesi	Çanakkale
92	İçdaş-1 Limanı	Çanakkale
93	İçdaş-2 Limanı	Çanakkale
94	Çanakkale Kepez Limanı	Çanakkale
95	Çanakkale Akçansa Limanı	Çanakkale
96	Haramidere Depoculuk A.Ş.	İstanbul
97	Ambarlı Depolama ve Dolum Terminali	İstanbul
98	Aygaz Ambarlı Terminali	İstanbul
99	Kumport Limanı	İstanbul
100	Akçansa Ambarlı Limanı	İstanbul
101	Mardaş İskelesi	İstanbul
102	Marport Konteyner Terminali	İstanbul
103	Likit Port	Tekirdağ
104	Güzel Enerji Marmara Ereğlisi	Tekirdağ
105	ARGAZ Lpg Depolama Tesisi	Tekirdağ
106	Bütangaz Lpg Terminali	Tekirdağ
107	BOTAŞ Lng Terminali İskelesi	Tekirdağ
108	Marmara Depoculuk BHDS	Tekirdağ
109	OPET Marmara Terminali	Tekirdağ
110	Martaş Limanı	Tekirdağ
111	Ceyport Tekirdağ Limanı	Tekirdağ
112	TMO Tekirdağ İskelesi	Tekirdağ
113	Asyaport	Tekirdağ
114	Ayvalık Belediye İskelesi	Balıkesir
115	Dikili Limanı	İzmir
116	Çandarlı Limanı	İzmir
117	Tüpraş Aliğa Terminali	İzmir
118	Güzel Enerji Akaryakıt Tesisi	İzmir
119	Ege Gaz Platform İskelesi	İzmir

120	Socar Turkey Limanı	İzmir
121	Socar Konteyner Terminali	İzmir
122	Star Rafineri Liman Tesisi	İzmir
123	Petkim Limanı	İzmir
124	Ege Gübre Limanı	İzmir
125	İDÇ Nemrut Limanı	İzmir
126	Batılıman	İzmir
127	Ege Çelik Limanı	İzmir
128	Habaş Nemrut Limanı	İzmir
129	Etki Limanı	İzmir
130	Alpet Aliğa Terminali	İzmir
131	Nemrut Platformu	İzmir
132	Foça Belediye Rıhtımları	İzmir
133	Alsancak Limanı	İzmir
134	Ulusoy Çeşme Limanı	İzmir
135	Kuşadası Yolcu Limanı	Aydın
136	Güllük Mandalya Limanı	Muğla
137	Muttaş Bodrum Limanı	Muğla
138	Bodrum Yolcu İskelesi	Muğla
139	Marmaris Limanı	Muğla
140	POAŞ Dalaman Terminali	Muğla
141	Fethiye Belediye İskelesi	Muğla
142	Muttal Fethiye Limanı	Muğla
143	Shell Turcas Antalya Terminali	Antalya
144	Akdeniz Akaryakıt	Antalya
145	POAŞ Antalya Terminali	Antalya
146	Asbaş Limanı	Antalya
147	Port Akdeniz Antalya Limanı	Antalya
148	Alanya İskelesi	Antalya
149	Aytemiz Dolum Tesisi	Antalya
150	Yeşilovacık Limanı	Mersin
151	TDİ Taşucu Limanı	Mersin
152	Taşucu Balıkçı Barınağı ve Limanı	Mersin
153	Akkuyu Doğu Kargo Terminali	Mersin
154	MIP Mersin Limanı	Mersin
155	Mersin Serbest Bölge Rıhtımı	Mersin
156	Ataş Mersin Terminali	Mersin
157	POAŞ Mersin Terminali	Mersin
158	Turkis Enerji Mersin Terminali	Mersin
159	Akpet Akaryakıt Mersin Terminali	Mersin
160	Opet Mersin Terminali	Mersin
161	Alpet Mersin Dolum Tesisi	Mersin

162	Savka Mersin Terminali	Mersin
163	Nergis Mersin Terminali	Mersin
164	Enerji Mersin Terminali	Mersin
165	Euroil Mersin Terminali	Mersin
166	Sugözü Enerji Santrali İskelesi	Adana
167	Sanko Liman Tesisi	Adana
168	BTC Haydar Aliyev Terminali	Adana
169	Botaş Ceyhan Terminali	Adana
170	Toros Tarım Ceyhan Terminali	Adana
171	Sönmez Çimento Liman Tesisi	Adana
172	Botal Dörtyol Limanı	Hatay
173	Petgaz Lpg Depolama Tesisi	Hatay
174	Likitgaz Dörtyol Terminali	Hatay
175	Aygaz Dörtyol Terminali	Hatay
176	İpragaz Dörtyol Terminali	Hatay
177	Rubis Petrol Terminali	Hatay
178	MMK Metalurji İskelesi	Hatay
179	İsdemir Limanı	Hatay
180	Atakaş Liman Tesisi	Hatay
181	Tosyalı Limanı	Hatay
182	Ekinciler İskelesi	Hatay
183	Assan Port İskenderun	Hatay
184	Yazıcılar İskelesi	Hatay
185	Karayolları Asfalt İskelesi	Hatay
186	POAŞ İskenderun Terminali	Hatay
187	Yeniyurt Petrol Terminali	Hatay
188	SaSa İskenderun Terminali	Hatay
189	Limakport	Hatay
190	Güney Wimba Dörtyol Tesisi	Hatay

Kaynakça

- Akça, N. (1995, Mart). Kıyı Kenar Çizgisinin Tespiti ve Uygulama Sorunları. Ankara.
- Aşan, C. (2015). Kıyı Alanlarındaki Kentsel Rantın Kamu Yararı Amaçlı Kullanımı Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi Deniz Bilimleri ve İşletmeciliği Enstitüsü.
- AYDEMİR, H. (2016). Türkiye’de Boru Hattı Ulaştırması: Genel Durumu, Uluslararası Karşılaştırmalar ve Hedef ile Politikalara Yönelik Öneriler. *Dokuz Eylül Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, 399-408.
- Bostan, İ. (1992). *Osmanlı Bahriye Teşkilatı: XVII. Yüzyılda Tersane-i Amire*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Yayınları.
- Cumhurbaşkanlığı Devlet Denetleme Kurulu. (2008). *Tersanecilik Sektörü ile İş Sağlığı ve Güvenliği Açısından Tuzla Tersaneler Bölgesinin İncelenmesi ve Değerlendirilmesi Hakkında*. Ankara: Devlet Denetleme Kurulu.
- Çelik, K. (2015). Kıyı Alanlarının Planlanmasında Kıyı Kenar Çizgisinin Önemi. *Küresel Mühendislik Çalışmaları Dergisi*, 36-43.
- Erınç, S. (2001). *Jeomorfoloji II*. İstanbul: Der Yayınları.
- Esmer, P. D. (2019). *Liman ve Terminal Yönetimi*. Eskişehir: Anadolu Üniversitesi.
- Ferudun, A. (2009). Kıyı Alanlarının Hukuki Statüsü. *Deniz Bilimleri ve Mühendis Dergisi*, 76-93.
- Gezginci, E. (2012). *Yat Limanı ve Yat Limanı İşleticisi Hukuki Sorumluluk Sigortası*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi.
- Gözütok, A. T. (2016). Kıyı Kenar Çizgisi ve Tespiti.
- Güner, D. (2004). Ege’de Marinalar. *Ege Mimarlık*, 4(52), 4-17.
- Kaygısız, C. (2010). Kıyıların Doldurulmasının Hukuki Rejimi. Yüksek Lisans Tezi. Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Kükner, A., & Kınacı, Ö. K. (2009). Bodrum Tipi Gulet Yat Serilerinin Matematiksel Modellemesi. *Gemi ve Deniz Teknolojisi*, 181, 13-17.
- Milli Emlak Genel Müdürlüğü. (2021). *Milli Emlak Genel Müdürlüğü*. Milli Emlak Genel Müdürlüğü: <https://webdosya.csb.gov.tr/db/milliemlak/icerikler/2020-yili-m-ii-emlak-faal-yet-raporu-29.03.2021kb-20210329143432.pdf> adresinden alındı
- Sağ, N. S. (2011). Kıyı Mevzuatında Kamu Yararı Kavramının Değerlendirilmesi. *Selçuk Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 38-54.
- Solmaz, S. (2017). Geçmişten Günümüze Türkiye Kıyı Politikaları ve Türkiye Kıyılarında Yaşanan Mülkiyet Sorunları. Uzmanlık Tezi. Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.
- Şimşek, S. (2010). Kıyılarda Mülkiyet Sorunu: AİHM’nin İptal Kararları Işığında Bir Çözüm Önerisi. *Sayıştay Dergisi*, 87-118.
- T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü. (2011). Türkiye’de Yat Turizminin Gelişimi. *Standard*, 60-63. <https://www.tse.org.tr/upload/tr/dosya/icerikyonetimi/986/05112014100229-1.pdf> adresinden alındı
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı. (2020). *Ulaşan ve Erişen Türkiye 2020*. Ankara: T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı.
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı. (2021, Ekim). Ankara, Çankaya, Türkiye.
- T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı. (2021, Ekim). *Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü*. Tersaneler ve Kıyı Yapıları Genel Müdürlüğü: <https://tkygm.uab.gov.tr/> adresinden alındı
- Taneri, G. (2014). *Kıyı Hukuku ve Uygulamaları*. Ankara: Bilge Kitapevi.
- yalova.csb.gov.tr. (2017, mart). Yalova Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü: yalova.csb.gov.tr adresinden alındı



**T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

“

Devlet malları ile Devlete intikali gereken malları, milli çıkarlara en uygun, etkin ve verimli biçimde, diğer kuruluşlar ile işbirliği halinde, bilimsel ve toplumsal gelişmeleri de dikkate alarak yönetiyoruz.



www.milliemlak.gov.tr

Adres: Mustafa Kemal Mahallesi 2082. Cadde No:52 Çankaya / Ankara