

HAZİNE ARAZİLERİNİN TEKNOLOJİK VEYA JEOTERMAL SERACILIK VE ORGANİK TARIM YATIRIMLARINA TAHSİSİNDE UYGULANACAK ESAS VE USULLERE İLİŞKİN TEBLİĞ

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Tebliğin amacı; Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde projeye dayalı teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımı yapmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere bedeli karşılığında ön izin, kullanma izni verilmesi ile irtifak hakkı tesisine ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Hazinesinin özel mülkiyetinde olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde projeye dayalı teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar lehine ön izin, kullanma izni verilmesi ve irtifak hakkı tesisini bu Tebliğ esaslarına göre yapılır.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Tebliğ; 7/8/1991 tarihli ve 441 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2 nci maddesi, 1/12/2004 tarihli ve 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ve bu Kanun uyarınca çıkarılan ve 10/6/2005 tarihli ve 25841 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Organik Tarımın Esasları ve Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 74 üncü maddesi uyarınca çıkarılan ve 16/12/1984 tarihli ve 18607 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 72 nci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Tebliğde geçen;

a) Bakanlık: Maliye Bakanlığını,

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

c) Jeotermal Seracılık: Örtüaltı ısıtımında yer kabuğunun derinliklerindeki ısının oluşturduğu, sıcaklığı sürekli olarak bölgesel atmosferin ortalama sıcaklığının üzerinde olan su, buhar ve gazların (jeotermal kaynak) kullanıldığı seracılık yöntemini,

ç) Organik Tarım: Toprak, su, bitki, hayvan ve doğal kaynaklar kullanılarak organik ürün veya girdi üretilmesi ya da yetiştirilmesi, üretim ve yetiştiricilikle birlikte doğal alan ve kaynaklardan ürün toplanması, hasat, kesim, işleme, tasnif, paketleme, pazarlama, depolama yatırımlarını,

d) Yatırımcı: Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde teknolojik ve/veya jeotermal seracılık veya organik tarım yapmak amacıyla teklifte bulunan gerçek veya tüzel kişiyi,

e) Avan Proje: Asıl projeden önce, yapılacak projeye esas olacak şekilde yapılan taslak projeyi,

f) Uygulama Projesi: Bir yapı ve/veya tesisin inşaatını yürütebilecek ayrıntıda düzenlenen, inşa edilecek bölümlerin biçimlerinin ve boyutlarının uygulamaya esas teşkil edecek şekilde açık ve kesin olarak ayrıntılandırıldığı projeyi, ifade eder.

Başvuru ve İnceleme

MADDE 5 – (1) Hazinesinin özel mülkiyetinde olan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımı yapmak isteyen yatırımcılar ve bu yerler üzerinde yapılacak tarımsal yatırım hakkında hazırlanan avan proje ile birlikte yatırımın yapılacağı taşınmaza ait bilgileri içeren bir dilekçe ile illerde Defterdarlığa, İlçelerde Malmüdürlüğüne başvurarak, bu yerler üzerinde lehlerine irtifak hakkı tesis edilmesi veya kullanma izni verilmesine esas olmak üzere ön izin verilmesini isteyebilirler.

(2) Bakanlık, talep edilen taşınmazın üzerinde teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımı yapılmasında sakınca olup olmadığı hususunu mahallinden araştırdıktan sonra sakınca olmadığı tespit halinde, talep konusu taşınmazların üzerinde yatırımcılar tarafından hazırlanan/hazırlatılan avan projelerden hangilerinin uygulanabileceği hususunda Tarım ve Köyişleri Bakanlığının görüşünü alır.

Ön İzin, İrtifak Hakkı ve Kullanma İzni

MADDE 6 – (1) Tarım ve Köyişleri Bakanlığı tarafından, uygun görülen teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımı ile ilgili olarak yatırım yapılacak yerin onaylı imar planı ve bu yer üzerinde yapılacak tesislere ilişkin uygulama projelerinin hazırlanması, hazırlanacak uygulama projelerinin Tarım ve Köyişleri Bakanlığına onaylatılması, teknolojik veya jeotermal seracılık yatırımı yapılacak ise, kullanılacak jeotermal suya ilişkin olarak ilgili mevzuat çerçevesinde yetkili idaresinden gerekli izinlerin alınması ve bu jeotermal suyun kiralanması, organik tarım yapılacak ise, 5262 sayılı Kanun ve bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Yönetmelik kapsamında ilgili birimlerden gerekli izinlerin alınması ve benzeri işlemlerin yerine getirilmesi amacıyla, Bakanlıkça belirlenen koşullarla ve bedeli karşılığında, bir yıla kadar ön izin ihalesi yapılacak, bu ihale 2886 sayılı Kanunun 17 nci maddesi uyarınca üçüncü kişilere ilan yoluyla duyurulacaktır. Gerekli hallerde ön izin süresi bedeli karşılığında uzatılabilecektir.

(2) Ön izin ihalesi sonucunda belirlenen ve kendisine ön izin verilen yatırımcı, ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirmedeği veya yatırım yaptıktan vazgeçtiği takdirde ön izni iptal edilir ve tahsil edilen ön izin bedeli iade edilmez.

(3) Yatırımcı ön izin süresi içinde yükümlülüklerini yerine getirdiği takdirde, Bakanlıktan kullanma izni verilmesi veya irtifak hakkı tesis edilmesi talebinde bulunur.

(4) Ancak, Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülen teknolojik veya jeotermal seracılık ve organik tarım yatırımının toplam proje maliyet bedelinin en az 5 (beş) milyon ABD Doları karşılığı YTL tutarında olması, yatırımın faaliyete geçmesinden itibaren en az 10 (on) kişiye 5 (beş) yıl süreyle istihdam sağlanmasının taahhüt edilmesi halinde, Bakanlıkça belirlenen koşullarla ve bedeli karşılığında, başvuruda bulunan yatırımcıya 2886 sayılı Kanunun 51/g maddesine göre doğrudan ön izin, kullanma izni verilebilir ve/veya irtifak hakkı tesis edilebilir. Bu koşullar taşıyan birden fazla istekli olması halinde; bu istekler arasında pazarlık usulü ile yapılacak ihale sonucunda en yüksek bedeli teklif eden yatırımcıya ön izin veya kullanma izni verilebilir ve/veya irtifak hakkı tesis edilebilir.

Bedel

MADDE 7 – (1) İlk yıl ön izin, kullanma izni, irtifak hakkı ve müteakip yıllar bedelleri ile hasılat paylarının tespiti, tahsili ve takibi Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır.

Kullanma İzninin ve İrtifak Hakkının Devri

MADDE 8 – (1) Bu Tebliğ hükümlerine göre lehlerine kullanma izni verilen veya irtifak hakkı tesis edilen yatırımcılarca, kullanma izninin veya irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilmesinin talep edilmesi halinde; varsa ödenmeyen geçmiş yıllar kullanma izni ve irtifak hakkı bedelleri ile yıllık işletme hasılatı bedellerinin gecikme zamları ile birlikte ödennesi, irtifak hakkı veya kullanma izni sözleşmelerinde belirtilen hükümlere ilişkin olarak tespit edilen başka ayrıntılar var ise bu ayrıntıların giderilmesi, yatırımcılar tarafından kullanma izninden veya irtifak hakkından dolayı açılmış davalar var ise, bu davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi ve yeni sözleşme düzenlenmesi kaydıyla kullanma izninin ve irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilmesine, Tarım ve Köyişleri Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle Bakanlıkça izin verilebilir.

Kullanma İzni ve İrtifak Hakkı Süresi

MADDE 9 – (1) Bu Tebliğ kapsamında kalan yerler ile ilgili olarak; yatırımcı ile yapılacak olan kullanma izni ve irtifak hakkı sözleşmelerinin süresi 49 (kırkdokuz) yıldan fazla olamaz.

(2) Kullanma izni süresi, sözleşmenin taraflarca imzalanarak noterde tasdik ettirildiği tarihte, irtifak hakkı süresi ise, hakkın tapuya tescil edildiği tarihte başlar.

Yatırıma Başlama ve Bitirme Süreleri

MADDE 10 – (1) Yatırımcı, kullanma izninin verildiği veya irtifak hakkının tesis edildiği tarihten itibaren proje termin planında ve sözleşmede belirtilen süre içerisinde yatırıma başlamak ve bitirmek zorundadır.

Yatırımın ve İşletmenin Denetimi, Projenin Kontrolü ve Değiştirilmesi

MADDE 11 – (1) Bakanlık, kullanma izni veya irtifak hakkı süresi içerisinde, yatırım konusu taşınmazın üzerindeki yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Yapılacak kontrol ve denetimler sonucunda tespit edilen hata veya noksanlıkların, Bakanlıkça belirlenecek süre içerisinde yatırımcı tarafından giderilmesi zorunludur.

(2) İrtifak hakkı tesis edilen veya kullanma izni verilen alanların üzerinde yapılacak yatırımın teknik yönden incelenmesini ve kontrolünü yapmaya Tarım ve Köyişleri Bakanlığı yetkilidir. Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca yapılacak inceleme ve kontrol sonucunda teknik yönden tespit edilen hata veya noksanlıkların, bu Bakanlıkça belirlenecek süre içerisinde yatırımcı tarafından giderilmesi zorunludur.

(3) Yatırımcı tarafından, yatırım konusu taşınmazın üzerinde uygulanacak projenin amacına bağlı kalınmak ve ilave yatırımlar ihtiva edecek şekilde değiştirilmesinin talep edilmesi ve bu talebin Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca uygun görülmesi halinde, bu değişikliğe Bakanlıkça izin verilebilir. Yapılacak değişikliğin niteliği ve boyutu Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca belirlenir.

Sözleşme Süresinin Sona Ermesi

MADDE 12 – (1) Kullanma izni veya irtifak hakkı, sözleşmesinde belirtilen süre sonunda bitecektir. Ayrıca, yatırımcı tarafından; kullanma izni veya irtifak hakkı sözleşmesinde belirtilen hükümlere aykırı davranılması veya yatırımcının kendi isteğiyle yatırımdan vazgeçmesi halinde, sözleşme iptal edilir ve alınan teminatlar Hazineye irat kaydedilir.

(2) Bu durumda, taşınmaz ile kullanma iznine veya irtifak hakkına dayalı olarak yapılan yapı ve tesislerin tamamı Hazineye intikal eder ve yatırımcı yaptığı yatırımdan dolayı her hangi bir hak, tazminat veya talepte bulunamaz.

Uygulanacak Hükümler

MADDE 13 – (1) Yatırımcı proje gereğince yapacağı yatırımlarla ilgili her türlü izinleri yetkili mercilerden almak ve faaliyetini de yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun yürütmek zorundadır.

(2) Bu Tebliğde hüküm bulunmayan hallerde, 818 sayılı Borçlar Kanunu, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 14 – (1) Bu Tebliğ yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 15 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Maliye Bakanı yürütür.