

# LİMAN YATIRIMINDA SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

**TÜRKLİM'e** göre Türkiye'de liman yatırımı yapılırken karşılaşılan sorunlar ve TÜRKLİM'in bu sorunların çözümüne yönelik önerileri şöyle sıralanıyor:

## → SORUN:

Yeni liman projeleri ve mevcut limanların tevsii projelerinde planlamadan inşaat aşamasına kadar geçen süre çok uzun ve çok sayıda görüş sorulan kamu kurum ve kuruluşu var.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

İzin başvurusunu takiben görüşleri alınacak tüm taraflar sanki bir yuvarlak masanın etrafında oturuyorlarmış gibi görüşlerini paralel ve sınırlı zaman içerisinde oluşturabilirlerse, önceden belirlenen süre içerisinde yatırımcıya net kabul veya red cevabı verilerek belirsizlik minimum düzeye indirilebilir.

## → SORUN:

Projeye başlarken alınan ve çok yüksek olan ön izin bedeli yatırımcıya daha gelir yaratmadan ek maliyetler getirerek yatırımı güçleştiriyor.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Ön izin bedeli için her önüne gelen kişinin izin almaya kalkışmasını engelleyecek makul bir bedel belirlenmeli, kısaltılacak süre için yatırımcıdan alınmalı onayı takiben alınacak maktu bedelden düşülmelidir. Onaylanmadığı takdirde de yatırımcıya geri ödenmelidir. Böylelikle; yatırımcı zorlanmadan güvenle, kısa bir süre (90 gün) için ön izin bedelini ödeyecek, planı onaylanmadığında da parasını geri alabileceğini bilecektir.

## → SORUN:

Ön izin süresi sonunda plan ve uygulama projesinin tamamlanmasıyla birlikte, kullanım izni alınması hususu açık ve net değil.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Kamuya ait olduğu söylenen ancak fikri, emeği ve şimdiye kadar yapılan harcamaları yatırımcıya ait olan planın 2 yıl süre ile yatırımcıya ait olduğu kabul edilebilir. Bu sürenin sonunda birşey yapılmamışsa kamu malı haline gelmesi sağlanabilir. Böylelikle gerçek yatırımcı korunabilir.

## → SORUN:

Limanların kıyı kenar çizgisi altındaki üst yapıları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yapılan planlarda gösterilmemektedir.

"Liman üst yapı alanı ve yükleme boşaltma alanı"nda kıyı kanununun uygulanmasına dair yönetmeliğin 4'üncü maddesindeki liman tanımında getirilen işletme (yönetim) birimleri, destek birimleri, bakım-onarım birimleri, teknik ve sosyal altyapı türü yapılanmalarda ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alındıktan sonra uygulanacaktır"

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Kamu malı olan bu planlarda liman bir bütün olarak düşünülmeli, deniz yapılarının yanı sıra üst yapılarının da imar planlarında yer alması ve onaylanması sağlanmalıdır.

Onaylı plana göre ruhsat verilmeli, bu aşamada da görüş sorma süreci yaşanmamalıdır. Böylelikle; limanın ayrılmaz parçası olan üst yapılar için ayrıca bir zaman geçirilmeyecektir.

## → SORUN:

Dolgu alanı üstüne yapılan ve limancılığın olmazsa olmazları arasında yer alan iskele, rampa, depo gibi yapılar için milli emlak genel müdürlüğü dolgu alanı kirasından ayrı kira talep etmektedir. Liman projesinin bir bütün olarak düşünülmesi ve bu yapıların ayrı fiyatlandırılmaması gerekmektedir.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Tevsi amaçlı imar planı değişikliklerine de yeni plan prosedürü uygulanmaktadır.

Bina inşaatı olmayan dolgu ve iskele alanları belediyeler tarafından bina inşaatı gibi değerlendirilmekte ve yüksek meblağlarda harç ücretleri talep edilmektedir.

Gerekli düzenleme yapılarak belediyelerin bina inşaatı olmayan dolgu alanlarından, bina inşaat harcı almamaları sağlanmalıdır. Böylelikle; belediyelerle yaşanan anlaşmazlık ortadan kalkacak, zaman ve para kaybedilmeyecektir.

## → SORUN:

Yatırımcılara farklı uygulamalar yapılmaktadır.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Gerekli mevzuat değişiklikleri ile her yatırımcı için adil ve yeknesak uygulama yapılması sağlanmalıdır. Böylelikle; herkese eşit uzaklıkta olan serbest rekabet ortamı yaratılacaktır.

## → SORUN:

Kamu kurum ve kuruluşları birbirinden bağımsız hareket etmekte, belli konularda diğer kurumların uygulama ve yatırımcıya olan taahhütleri dikkate alınmamaktadır.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

"Özel hukuk kapsamında iki taraflı sözleşme yapılıyor, şartlar uygun değilse imzalanmazdı " şeklinde düşünülmemeli, uygulanacak şartlar önceden resmi yollardan bildirilmek ve yeknesak olmak şartı ile uygulanmalıdır. Böylelikle; liman gibi ağır yatırımları gerçekleştirirken, tüm fizibilite hesaplarımızı alt üst edecek sürprizlerle karşılaşmayız.

## → SORUN:

İzmit körfez bölgesindeki imar planları veya değişiklikleri Ağustos-2005'ten beri onaylanmamaktadır.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Bölgedeki tüm yatırımları etkileyen bu fiili durum araştırılmalı, bürokrasinin çarkları arasında beklemek yerine, kurumların imar değişikliğinin aksi yönünde görüşleri var ise yüksek ses ile dile getirmelerine ihtiyacımız vardır. Böylelikle; bölgedeki yatırımcı durum değerlendirmesi yapıp, önünü rahat görebilecektir.

## → SORUN:

Değişik süreli irtifak hakkı/kullanma izin sözleşmeleri mevcuttur.

## ▼ ÇÖZÜM ÖNERİSİ:

Farklı sözleşme sürelerinin nelerden dolayı ortaya çıktığı yatırımcılar ile açıklıkla paylaşılmalı ve aynı koşullar için aynı süreler ile sözleşmeler yapılmalıdır. Böylelikle; yatırımın en önemli parametresi olan süreler ile ilgili oluşabilecek soru işaretleri ortadan kalkacaktır.