

7/29473  
s.c. 10

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

SAYI :35831094/610  
KONU :Soru Önergisi

12.11.2013\* 9689

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Kocaeli Milletvekili Sayın Lütfü TÜRKKAN tarafından Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına tevcih edilen 7/29473 esas sayılı **yazılı soru önergisinde** yer alan sorulara verilen cevaplar aşağıda sunulmuştur.

Galataport ihalesi Yüksek Planlama Kurulu'nun 23.01.2004 tarih ve 2004/T-1 sayılı kararına istinaden, 3996 sayılı Kanun çerçevesinde Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. (TDİ) tarafından Yap-İşlet-Devret Modeliyle, Salıpzarı Liman Sahası'nın özelleştirilmesi ise 4046 sayılı Kanun çerçevesinde "işletme hakkının verilmesi" yöntemiyle gerçekleştirilmiştir.

Galataport ihalesi ile Salıpzarı Liman Sahası ihalesi, imar planı, yapılaşma koşulları, yatırım şartları, işletme süresi, taşınmazlar üzerindeki tasarruf hakları, ihale bedelinin ödeme şartları vb. açılardan değerlendirildiğinde her iki ihalenin birbirinden farklı olduğu ve bu çerçevede gerek proje konsepti gerekse ihale bedeli açısından karşılaştırılabilir olmadığı ortaya çıkmaktadır.

TDİ tarafından 2005 yılında gerçekleştirilen Galataport İhalesi ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı (ÖİB) tarafından gerçekleştirilen Salıpzarı Kruvaziyer Liman Sahası İhalesinin Karşılaştırılması aşağıda sunulmuştur.

	ESKİ İHALE	YENİ İHALE
İlgili Kanun	3996 sayılı Bazı Yatırım ve Hizmetlerinin Yap-İşlet-Devret Modeli Çerçevesinde Yapıtılması Hakkında Kanun	4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun
İhaleyi Gerçekleştiren Kuruluş	TDİ	ÖİB
İhale Yöntemi	Yap-İşlet-Devret	İşletme Hakkı Devri
İşletme Süresi	3 yıl yatırım+46 yıl işletim=49 yıl	Yatırım süresi dâhil 30 yıl
En Yüksek Teklif Tutarı	3.538.449.233.-€ (4.555.399.542.-\$)	702.000.000.-\$
Ödeme Koşulları	Her bir teklif farklı ödeme planları ve vade farkı oranları ile 49 yıla yayılmıştır.	Teklifler peşin esasına göre alınmıştır.
Mimari Proje	TDİ tarafından Tabanlıoğlu Mim. Danış. Ltd. Şti.'ye yaptırılmıştır.	İşletici tarafından yaptırılacaktır.
Yatırım Şartı	1- Tabanlıoğlu Mim. ve Danış. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan projeyi teknik şart-namelere göre uygulama zorunluluğu 2- Avan Proje çerçevesinde yapılacak yatırım tutarı teklif sahipleri tarafından belirlenmiştir.	1-İşleticinin, imar planları çerçevesinde geliştireceği proje için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile İstanbul II numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayını alması gerekmektedir. 2-İşletici tarafından mevcut rıhtımların güçlendirilmesi amacıyla 10 metre genişliğinde (10 metreyi aşmamak koşuluyla) kazıklı rıhtım ilavesi tescilli yapıların restorasyonu veya restitüsyonu ile güçlendirme işlemleri yapılacaktır.

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

SAYI :35831094/610  
KONU :Soru Önergesi

12.11.2013★ 9689

-2-

İmar Planı	TDİ tarafından hazırlattırılan İstanbul İli Beyoğlu İlçesi, Tophane-Salıpazarı Kruvaziyer Yat Limanına ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları 30.09.2004 tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmış ancak, Danıştay 6. Dairesinin 2005/2948 E. ve 2007/6993 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.	1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Özelleştirme Yüksek Kurulunun 22.10.2012 tarih ve 2012/160 sayılı Kararı ile onaylanmıştır.
Taşınmazlar	Taşınmazlar üzerinde üst hakkı ve ipotek tesis edilme imkanı verilmiştir.	Taşınmazlar üzerinde üst hakkı ve ipotek tesis edilemeyecektir.
Binaların Yüksekliği H:max	30,50 m.	20 no.lu Antrepo 12,50 m. Antrepoların bulunduğu A Bölgesi 15,50 m. B Bölgesi 18, 50 m.
Emsal	E: 2 Toplam Planlama Alanı 101.207,50 Toplam inşaat alanı: 202.415 m <sup>2</sup>	E: 1,50 Toplam Planlama Alanı: 111.671,14m <sup>2</sup> (Dolgu alanı ile birlikte) Kruvaziyer Liman Alanı: 85.461,70 m <sup>2</sup> Yollar: 892 m <sup>2</sup> Rekreasyon Alanı: 13.934,34 m <sup>2</sup> Kültürel Tesis Alanı 12.087,78 m <sup>2</sup> 85.461,70 m <sup>2</sup> alanda Toplam inşaat alanı 129.365,91 m <sup>2</sup>
4 ve 5 nolu Antrepolar	İstanbul Modern Sanat Müzesi'nin bulunduğu 4 nolu antreponun yıkılarak meydan düzenlenmesinde kullanılması.  5 nolu antreponun ticaret ve turizm amaçlı olarak kullanım imkanı verilmiştir.	İstanbul Modern Sanat Müzesi'nin bulunduğu 4 nolu antrepo binası ve çevresi ile Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi'nin bulunduğu 5 nolu antrepo binası ve çevresi Kültürel Tesis Alanı olarak ayrılmış olup müze olarak faaliyetleri devam edecektir.
Yeşil Alan	Yeşil alan ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.	Tarihi Nusretiye Saat Kulesi çevresinin (13.934,34 m <sup>2</sup> ) rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi zorunluluğu getirilmiştir.

2005 yılında TDİ tarafından 49 yıl süreyle Yap-İşlet Devret Modeliyle gerçekleştirilen ihalede 3 adet teklif alınmıştır. İhale şartnamesi çerçevesinde her yatırımcı kendi ödeme takvimini ve vade farkını belirlemiş ve teklif sahipleri tarafından ödemelerin 49 yılın sonuna kadar taksitler halinde yapılması öngörülmüştür.

Söz konusu ihalede en yüksek teklifi 3.538.449.233.- € olarak veren teklif sahibi tarafından; ihale bedelinin ilk 5 yılda %1,85'inin ödenmesi teklif edilmiş, bakiye tutara 6'ncı yıldan itibaren %10,75 vade farkı uygulanmıştır. Bu ödeme planı ile ilk on yılda ihale bedelinin %2,58'i, 20 nci yılda %15,51'i, 30 uncu yılda %24,79'u, 40 ncı yılda 7,65'i olmak üzere toplam %50,53'üne tekabül eden kısmının ödenmesi, 40 ve 49 yılları arasında ise ihale bedelinin %49,47'sinin ödenmesi teklif edilmiştir.

/..

T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Özelleştirme İdaresi Başkanlığı

SAYI :35831094/610  
KONU :Soru Önergesi 12.11.2013\* 9689

-3-

16.05.2013 tarihinde ÖİB tarafından gerçekleştirilen ihalede ise; teklifler peşin esasına göre alınmıştır. Tekliflerin vadeli ödenmesi durumunda %20 peşin, 2 yıl anapara ödemesiz, Libor+2.5 vade farkı ödemeli, bakiye 4 eşit taksitte Libor+2.5 vade farkı ile birlikte ödenecektir.

4046 sayılı Kanun'un "Kamu Hizmetlerinin Gördürülmesinin Özelleştirilmesi"ne ilişkin 15 inci maddesinin son paragrafında "işletme hakkı verilmesi, kiralama veya benzeri diğer yöntemlerle kullanma hakkının devri süresi 49 yılı geçemez" hükmü yer almaktadır.

Özelleştirme kapsam ve programında bulunan kuruluşlara ait liman özelleştirmelerinde işletme hakkı süresi; limanın kapasitesi, yapılacak yatırımların büyüklüğü, limanın yaratacağı nakit akım potansiyeli vb. unsurlar dikkate alınarak ÖİB'ce belirlenmektedir.

ÖİB'ce yapılan ilk liman özelleştirmeleri 1997 yılında başlamış ve 1997-2003 yılları arasında TDİ'ye ait 13 limanın işletme hakkı süresi, Salıpazarı Liman Sahası'nda olduğu gibi 30 yıl olarak belirlenmiştir.

ÖİB'ce gerçekleştirilen Özelleştirme Uygulamaları, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun ile Özelleştirme Uygulamalarında Değer Tespiti ve İhale Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Salıpazarı limanı Sahasının 30 yıl süreyle, işletme hakkının verilmesi yöntemiyle ve pazarlık usulü uygulanarak özelleştirilmesine ilişkin ihale ilanı 09 Şubat 2013 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanmış ve son teklif verme tarihi olan 30 Nisan 2013 tarihi itibarıyla,

1-Doğuş Holding A.Ş.

2-Asim Alarko Sanayii Tesisleri ve Ticaret A.Ş.

3-Polimeks-Folkart-Sembol Ortak Girişim Grubu

4-Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5-Global Yatırım Holding A.Ş.-Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Delta Proje İnşaat Turizm ve Sanayii A.Ş. Ortak Girişim Grubu

olmak üzere 5 adet teklif alınmıştır. Tekliflerin alınmasından sonra ihaleye pazarlık görüşmeleri ile devam edilmiş ve ihale tüm teklif sahiplerinin katılımıyla, 16 Mayıs 2013 tarihinde yapılan açık artırma suretiyle sonuçlandırılmıştır. İhalede en yüksek teklif, Doğuş Holding A.Ş. tarafından 702.000.000 ABD Doları olarak verilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

  
Mehmet ŞİMŞEK  
Maliye Bakanı