

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği

Resmi Gazete Tarihi: 14 Aralık 2005 Resmi Gazete Sayısı : 26023
Karar Sayısı : 2005/9668

BİRİNCİ BÖLÜM **Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik, il özel idareleri ve belediyelerce oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik alt yapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Kanun: 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu,
- b) Bakanlık: İçişleri Bakanlığını,
- c) Yetkili idare: Belediye sınırları dışında ve nüfusu 50.000'in altındaki belde belediye sınırlarında il özel idaresini; bunların dışında kendi yetki sınırlarında büyükşehir, il, ilçe veya ilk kademe belediyelerini,
- d) Koruma bölge kurulu: Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre oluşturulacak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunu,
- e) Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları: 2863 sayılı Kanuna uygun olarak kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca taşınmaz kültür veya tabiat varlığı olarak tescil ve ilan edilmiş varlıkları,
- f) Yenileme alanı: Sit ve koruma alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının içinde, sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nca kabul edilerek belirlenen alanları,
- g) Yenileme avan projesi: Yenileme uygulama projelerine esas teşkil edecek, Kanunun 2 nci maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, tesisat, elektrik, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını,
- h) Yenileme uygulama projesi: Yenileme alanı içerisinde bulunan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların, Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, rölöve, restitüsyon, restorasyon projeleri ile onarılacak veya yeniden inşa edilecek yapıların, imar mevzuatında öngörülen kentsel tasarım, çevre düzenleme, mimari, statik, mekanik-elektrik tesisat ve alt yapı projelerini,
- i) Etap alanı: Yenileme alanı içerisinde belirlenecek alt alanları,
- j) Etap proje ve programı: Yenileme alanı içindeki etap alanlarında yapılacak projelendirme ve uygulamaların öncelik sıralaması ve zamanlamasının belirlendiği programı,
- k) Rölöve projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin mevcut durumlarının belgelenmesi için hazırlanan farklı ölçeklerdeki projeler ile açıklama raporunu,
- l) Restitüsyon projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların ve yakın çevresinin analizi, benzer yapılarla karşılaştırılması, özgün veya belli bir döneme ilişkin belgeleri ve çizimleri içeren öneri projesini,
- m) Restorasyon projesi: Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların onarımı, özgün işlevi ve yeni kullanımı için getirilen müdahale biçimlerinin rapor ve projesini,
- n) Uygulama birimi: Yetkili idarelerce kurulan yenileme alanları ile ilgili iş ve işlemleri yürütecek yetkili ve sorumlu birimi,

o) Ortak uygulama: Birden fazla il özel idaresi ve/veya belediye tarafından yapılan uygulamayı, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Örgütlenme, Katılım ve Kamuoyunun Bilgilendirilmesi

Örgütlenme

Madde 5- Yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla uygulama birimi oluşturulur. Diğer mahalli idarelerle ortak proje yapılması halinde uygulama birimi bu idareler tarafından müştereken oluşturulur.

Uygulama birimleri, norm kadro esaslarına uygun olarak yetkili organlarının kararları ile kalıcı bir birim olarak da oluşturulabilir.

Yetkili idarelerde, 11/6/2005 tarihli ve 25842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” hükümlerine göre oluşturulmuş bir birim varsa, bu birim aynı zamanda uygulama birimi olarak da görevlendirilebilir.

Yenileme alanı uygulamaları

Madde 6- İl özel idarelerince, nüfusu 50.000’in altında olan belde belediyelerinin sınırları içerisinde yapılacak yenileme alanı uygulamasında ilgili belediyenin görüşü alınır.

Katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesi

Madde 7- Yetkili idareler tarafından yenileme alanı içinde kalan mülk sahiplerini veya bölge halkını uygulama konusunda bilgilendirmek üzere toplantılar yapılarak görüşleri alınır ve bunların katılımı sağlanır.

Yetkili idare ihtiyaç halinde üniversite, meslek kuruluşları, sivil toplum örgütleri, kamu kurum ve kuruluşları ve muhtarlarla danışma toplantıları düzenleyebilir, projeler hakkında basın ve yayın araçlarıyla bilgilendirme yapabilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yenileme Alanının Tespiti ve Onaylanması

Yenileme alanı tespitine ilişkin hazırlıklar

Madde 8- Yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapacağı bölgeyi tespit ederek halihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler. Belirlenen yenileme alanında tüm çalışmalarını yapmak üzere uygulama birimi görevlendirilir.

Yenileme alanının tespitinde, tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınır.

Mevcut durumun tespiti

Madde 9- Mevcut durumun tespiti için, alanın halihazır yapısı ve haritaları, kadastral bilgileri, taşınmazların mülkiyet durumu, mevcut kullanım fonksiyonları, bölgenin nüfus yapısı, uluslararası anlaşmalardan doğan kazanılmış haklar ve buna benzer konulardaki gerekli bilgi ve belgeler derlenir.

Yenileme alanı kararının alınması

Madde 10- Yenileme alanı kararı, yetkili idarenin meclis üye tam sayının salt çoğunluğunun kararı ile alınır.

Ortak uygulama yapılması halinde ilgili idareler kendi görev ve yetki sınırları içinde kalan alanlar için karar alırlar.

Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kararlar onaylanmak üzere Büyükşehir belediye meclisine sunulur.

Meclis kararlarının kesinleşmesine ilişkin diğer hususlarda yetkili idarelerinin kendi özel kanunları uygulanır.

Yenileme alanının onaylanması

Madde 11- Yetkili idarelerin kesinleşen kararları Bakanlar Kurulu onayına sunulmak üzere Bakanlığa

gönderilir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Koruma Bölge Kurulları ve Çalışma Esasları

Koruma bölge kurulunun kurulması

Madde 12- Yetki ve sorumlulukları yenileme alanları ile sınırlı olmak ve yenileme projelerini karara bağlamak amacıyla, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar koruma bölge kurulu oluşturulur.

Çalışma esasları

Madde 13- Koruma bölge kurulu, 12/1/2005 tarihli ve 25698 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Çalışmaları ile Koruma Yüksek Kuruluna Yapılacak İtirazlara Dair Yönetmelik”teki usul ve esaslara göre çalışır.

Koruma bölge kurulunun çalışması için gerekli olan yardımcı personel, araç, gereç, yer temini ve benzeri her türlü ihtiyaçları, yenileme alanı uygulaması yapacak idare veya idarelerce temin edilebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Program ve Projelerin Hazırlanması ve Onaylanması

Uygulamanın etaplar halinde yapılması

Madde 14- Yenileme alanlarında uygulama bir bütün halinde yapılabileceği gibi etaplar halinde de yapılabilir.

Yetkili idareler etap projelerini kendileri yapabilecekleri gibi, diğer kamu kurum ve kuruluşları, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerine de yaptırabilir.

Taşınmazların etap projeye dahil edilmesi

Madde 15- Etap projede yer alan özel mülkiyete konu taşınmazların uygulamaya katılma şekli taşınmaz malikleri ile yetkili idare arasında belirlenir.

Etap proje ve programlarının hazırlanması ve onayı

Madde 16- Yetkili idareler tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan etap proje ve programları meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile uygulamaya konulur.

Onayı müteakip yenileme avan projesi ile etap proje ve programlarının uygulanmasına, Kanun hükümleri çerçevesinde başlanır.

Yenileme projelerinin onaylanması

Madde 17- Yetkili idareler tarafından yapılan veya yaptırılan yenileme avan projesi koruma bölge kurulu kararını müteakip yetkili idarelerin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile; belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile yürürlüğe girer.

Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme avan projesi, ilçe ve ilk kademe belediye meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer.

Yenileme uygulama projeleri, yenileme avan projeleri esas alınarak hazırlanır ve koruma bölge kurulunca onaylanmasını takiben uygulanır.

Alt yapı ve ulaşım projelerinin uygulama önceliği

Madde 18- Yenileme alanında yapılacak alt yapı ve ulaşım projelerini, ilgili kamu kurum ve kuruluşları öncelikle uygular.

Büyükşehirlerde söz konusu alt yapı tesislerinin ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılmaması halinde 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 8 inci maddesi hükümleri uygulanır.

Bilgi ve belge verme yükümlülüğü

Madde 19-Yenileme alanı içinde proje yapılması ve uygulama aşamalarında kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler, kendilerinden talep edilen bilgi ve belgeleri otuz gün içinde vermekle

yükümlüdür.

ALTINCI BÖLÜM **Projeye Katılım, Anlaşma ve Kamulaştırma**

Mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar

Madde 20- Mülkiyeti Hazineye ait olduğu tespit edilen taşınmazlarla ilgili olarak, yetkili idareler öncelikle mülkiyeti Hazineye ait taşınmaz malların kendi adlarına devri için ilgili tapu sicil müdürlüğünden talepte bulunur. İlgili tapu sicil müdürlüğü talebin ulaşmasından itibaren en geç bir ay içinde bu tescili resen yapar. Bu işlemler her türlü vergi, resim ve harçtan muaftır.

Yenileme alanı ilan edilen yerlerde, yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez ve tahsis edilemez.

Yenileme alanı içinde Kanun gereği mülkiyeti yetkili idarelere geçen Hazineye ait taşınmazlar, satış veya gelir getirici bir işe dönüştürüldüğünde ve devre ait işlemler tamamlandığında proje ve uygulama giderleri çıktıktan sonraki gelirin yüzde yirmibeşi en geç üç ay içinde Hazineye aktarılır.

Diğer taşınmazlar

Madde 21- Yenileme alanında yer alan; Millî Savunma Bakanlığına tahsisli arsa, arazi, yapı ve tesisler, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler, sivil ve askeri hava alanları ve mania plânları kapsamında kalan yerler, mülkiyeti veya tahsisi Milli Eğitim Bakanlığına ait bulunan okullar, mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarla ilgili olarak yetkili idare ile ilgili bakanlık veya Vakıflar Genel Müdürlüğüne varılan mutabakata göre işlem yapılır.

Yukarıdaki fıkrada belirtilen kurumlar dışındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar hakkında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30 uncu maddesindeki esaslara göre işlem yapılır.

Yetkili idareler taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine, uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı yolu ile sınırlı aynı hak tesis edebilirler.

Projeye katılım

Madde 22- Yenileme alanı içindeki parsellerdeki uygulamalarda kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde olan ve yapısı aynen korunacak veya yenilenecek yapılar, yetkili idarenin uygun görmesi ve projenin bütünlüğünün bozulmaması şartıyla ilgili kamu kurum veya kuruluşları ya da gerçek veya tüzel kişiler tarafından yapılabilir. Bu şekildeki uygulamanın projeye eş zamanlı olarak başlatılması ve tamamlanması esastır. Yetkili idare, zamanında tamamlanmayan bu yapıları kendisi tamamlayabileceği gibi kamulaştırabilir.

Anlaşma ve satın alma

Madde 23- Anlaşma, uzlaşılacak bedel üzerinden taşınmazın yetkili idareye satılması, idareye ait bir başka taşınmaz malla takas veya trampa yoluyla devredilmesi veya projenin gereklerine uygun olması halinde bedel karşılığı sınırlı aynı hak tesis edilmesi veya yetkili idarece öngörülecek diğer anlaşma yollarıyla yapılır.

Kamulaştırma

Madde 24- Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yolu esastır.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar yetkili idareler tarafından kamulaştırılabilir. Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Yenileme alanlarında yapılacak kamulaştırmalarda ödenecek kamulaştırma bedelinin o yıl yetkili idare bütçesinde gösterilen miktarı nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Kalan kamulaştırma bedeli en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Bu durumda peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır.

Olağan kamulaştırma sürecinin projenin uygulanmasında gecikmeye neden olacağına anlaşılması

halinde, 2942 sayılı Kanununun 27 nci maddesi hükümlerine göre acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.

Mülkiyet durumu belli olmayan taşınmazlar

Madde 25- Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de 2942 sayılı Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki hükümlere göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde yetkili idareler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Herhangi bir sebeple taşınmazın mülkiyet hanesinin açık olması halinde, taşınmaz üzerindeki hukuki tasarrufların devam etmesini sağlamak üzere, yetkili idare mülkiyet hanesinin mahkeme kararıyla doldurulmasına kadar bir kayyım tayin edilmesini sulh hakiminden talep eder. Bundan sonraki işlemler tayin edilen kayyım ile yürütülür.

YEDİNCİ BÖLÜM

Projelerin Uygulanması, Tabii Afet Riski ve Denetim

Projelerin uygulanması

Madde 26- Yenileme alanlarındaki yenileme uygulama projelerinin uygulanması yetkili idareler tarafından yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine, diğer kamu kurum ve kuruluşlarına veya gerçek ve tüzel kişilere de yaptırılabilir.

Büyükşehir belediyelerince başlatılmayan uygulamalar

Madde 27- Büyükşehirlerde, büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır.

Tabii afet riskinin belirlenmesi

Madde 28- Yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere yetkili idareler, yenileme alanlarında tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir veya yasaklar koyabilir.

Bu amaca yönelik olarak uygulama sırasında varsa Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış olan afet etütleri esas alınır. Bu etütlerin bulunmaması halinde yetkili idare tarafından yaptırılır. Hazırlanan etütlerin bir örneği Bayındırlık ve İskan Bakanlığına gönderilir.

Kısmi uygulama ve tasfiye

Madde 29- Ortaya çıkan afet riskinin yenileme projelerinin uygulanmasını imkansız hale getirmesi halinde yetkili idare yenileme alanındaki uygulamanın tamamını veya bir kısmını tasfiye edebilir.

Afet riski nedeniyle tam veya kısmi tasfiye yoluna gidilmesi halinde, yetkili idare riskin bulunduğu bölgelerde riskin niteliğine uygun önlemleri alır; gerek görülmesi halinde yapılaşma, kullanım ve işletmeyi sınırlandırabilir veya yasaklayabilir. Tasfiye esas ve usulleri yetkili idarelerin meclis kararıyla belirlenir.

Geçici kısıtlamalar

Madde 30- Yenileme alanında uygulama süresi içinde mevcut taşınmazlar üzerinde her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında yetkili idare geçici kısıtlamalar koyabilir.

Kontrol ve denetim

Madde 31-Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili mevzuat uyarınca yetkili idarelerce yapılır veya uzman kamu kurum ve kuruluşları ile özel kişi veya kuruluşlara yaptırılır.

İhale yöntemi

Madde 32- Yenileme alanına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından itibaren projenin tamamlanmasına kadar geçecek süre içinde her türlü mal ve hizmet alımı, yapım işleri ve danışmanlık hizmetleri, ceza ve ihalelerden yasaklama hükümleri hariç olmak üzere, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın yetkili idarelerin meclislerinin kabul edecekleri esas ve usullere göre yürütülür.

İhaleleri üstelenecek kişi veya kuruluşların teknik ve mali yeterliğe sahip olması ve proje tamamlanincaya kadar bu nitelikleri taşımaları zorunludur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Katkı payı

Madde 33- Yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plân, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kanununun 12 nci maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılır.

Katkı paylarının belediyelere aktarımında 13/4/2005 tarihli ve 25785 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik”te belirlenen usul ve esaslara uyulur.

Konut ve işyerlerinin satışı

Madde 34- Kanuna göre yenileme alanlarında üretilen konut ve işyerlerinin satışı 29/9/2005 tarihli ve 25951 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Belediyelerin Arsa, Konut ve İşyeri Üretimi, Tahsisi, Kiralaması ve Satışına Dair Genel Yönetmelik”e göre yapılır.

Ancak, yenileme alanlarındaki kamu kurum ve kuruluşlarına ait binalarda kiracı olan işyeri sahiplerine yetkili idare tarafından uygun görülen taşınmazların satışında öncelik verilebilir. Aynı iş yerine birden çok talep olması halinde bu kiracılar arasında ihale yapılabilir. Yenileme alanlarından taşınması gereken bu tür kiracılarla yetkili idare anlaşmalar yapılabilir.

Geçici Madde 1- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki ay içerisinde, 12 nci maddeye göre gerektiği kadar koruma bölge kurulu oluşturulur.

Yürürlük

Madde 35- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 36- Bu Yönetmelik hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.