

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG0100001-073/

07.11.2005

Konu :Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz

Varlıkların Yenilenerek Korunması ve

Yaşatılarak Kullanılması Hakkında 5366 Sayılı Kanun.

GENELGE NO:1611

2005/17

TAPU VE KADASTROBÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE
.....KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

16/06/2005 tarih 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 05/07/2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olup, Kanun metni ilişikte gönderilmiştir.

Söz konusu Kanunun İdaremizi ilgilendiren hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

1-Amaç ve Kapsam (Madde: 1):

5366 sayılı Kanunun birinci maddesinde Kanunun amacı ile kanun kapsamına giren konular açıklanmıştır.

2- Yenileme Alanlarının Belirlenmesi (Madde:2):

Kanunun 2 inci maddesi ile, Yenileme alanlarının belirlenmesine dair usul ve esaslar ile karar ve onay mercileri açıklanmıştır.

3- Yenileme Projeleri ve Uygulamaları (Madde: 3):

a) Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılacağı veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanacağı, bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir.

b) Büyükşehirlerde, Büyükşehir belediyeleri tarafından başlatılmayan uygulamalar ilçe ve ilk kademe belediyelerince tek başına veya müşterek olarak yapılır veya yaptırılır,

c) Yenileme alanlarında yenileme projelerinin uygulanması sırasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde gerekli tedbirleri almak üzere il özel idareleri ve belediyeler yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapabilir, **yasaklar koyabilir**, bu konudaki esas ve usûller yönetmelikte belirlenecektir.

d) Yenileme projeleri, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca onaylanmasına müteakiben İl özel idaresi veya belediyece uygulanacaktır.

e) İl Özel İdareleri ve Belediyeler tarafından yazılı olarak talep edilmesi halinde her ne kadar Kanunda bu konuda düzenleyici bir hüküm bulunmamakla birlikte üçüncü kişilerin

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG0100001 -073/

Konu : Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz
Varlıkların Yenilenerek Korunması ve
Yaşatılarak Kullanılması Hakkında
5366 Sayılı Kanun.

bilgisine sunulmak amacıyla 5366 sayılı yasanın 2 nci ve 3 üncü maddelerinde belirlenen tüm izinler ve onayların tamamlandığı talep yazılarında açıkça belirtilmek kaydı ile uygulama kapsamına alındığı bildirilen tüm parsellerin tapu kütük sayfasının beyanlar sütununa " **5366 sayılı Kanun gereği belirlenen yenileme alanı içerisinde kalmaktadır. ...tarihYev."** şeklinde belirtme yapılması gerekmektedir.

4- Tasarrufların Kısıtlanması, Kamulaştırma ve Devir İşlemleri (Madde:4)

Tasarrufların Kısıtlanması:

İl Özel İdaresi ve Belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmaz mallar üzerinde her türlü yapılaşma kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.

Bu itibarla ilgili İl Özel İdaresi ve Belediyelerce Kanunun 2 nci ve 3 üncü maddesindeki prosedürler çerçevesindeki tespit edilen yenileme alanı içerisindeki taşınmaz mallar için geçici kısıtlama talebinde bulunulması halinde taşınmaz malın şerhler hanesine " **5366 sayılı Kanuna göre yapılaşma, kullanma ve işletme tasarrufları kısıtlanmıştır. ...tarihyev."** Şerhi verilerek yapılaşma, kullanma ve işletmeye yönelik taleplerin ilgili Belediye ve İl Özel İdaresinin muvafakati halinde karşılanması gerekmektedir.

Kamulaştırma:

a) Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

b)Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas olduğu, ancak anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabileceği,

c) Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilaflı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri aynî hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütüleceği,

d) Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde il özel idareleri ve belediyeler veraset ilamı çıkarttırmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkili olduğu,

e) İl özel idareleri ve belediyeler 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 kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis edebileceği,

Belirtilmiştir.

Devir: (Not: bu maddede, 2008/20 genelge ile değişiklik var.)

a) Yenileme alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten il özel idaresine ve belediyeye **bedelsiz** devredeceği ve devre ait

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG0100001-073/
Konu : Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz
Varlıkların Yenilenerek Korunması ve
Yaşatılarak Kullanılması Hakkında
5366 Sayılı Kanun.

işlemlerin ilgili kurumların talebine istinaden tapu sicil müdürlüğünce re'sen yapılacağı belirtilmiştir.

Bu itibarla, devre ait işlemler il özel idaresi ve belediyenin talebi üzerine, taşınmaz kaydında devri engelleyici herhangi bir şerh yok ise ilgili tapu sicil müdürlüğünce resmi senet düzenlenmeksizin tashihen tescil işlemini yapılarak işlem sonucundan ilgili maliye kuruluşuna bilgi verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, yenileme alanı ilan edilen yerlerde yenileme projesi kapsamındaki Hazine adına kayıtlı taşınmaz malların satılamayacağı, kiraya verilemeyeceği ve tahsis edilemeyeceği hükmedilmiştir. Bu nedenle ilgili İl özel idaresi ve belediyelerce yenileme alanı ilan edilip yenileme projesi kapsamında kalan hazineye ait taşınmaz malların bildirilmesi halinde taşınmaz malların şerhler hanesine, " **5366 sayılı Kanuna göre yenileme projesi kapsamında kalan taşınmazlar Hazinece satılamaz, kiraya verilemez, tahsis edilemez....tarihyev.** " şerhin konulması gerekir.

b) 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 plânlan kapsamında kalan yerler, mülkiyeti Milli Eğitim Bakanlığına ait bulunan okullar, mülkiyeti veya idaresi Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait bulunan taşınmazlar ile tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan taşınmazlarda bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı, ilgili bakanlık veya Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idaresi veya belediyece müştereken belirleneceği, hükmedildiğinden ilgili kurumların uygulama şeklini belirledikleri kararlar doğrultusunda işlemlere yön, verilmesi gerekmektedir.

5- Yenileme alanlarında sınırlı ayni hak tesisi (Madde:5):

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, belediyece ve il özel idaresince hazırlanacak yenileme projelerinin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanmasını müteakip bu Kanuna göre yapılacak yenileme projesi hükümlerine tâbi olduklarından,

Kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müstemilatı, tarihi özelliklerine uygun olarak restore ettirmek ve/veya tarihi özellikleri korunmak ve mülkiyeti ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak suretiyle; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversiteler ile ticarî faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine sınırlı ayni hak olarak tesis edilebilir.

Sınırlı ayni hak tesisi ile ilgili esas ve usuller ile bedeli ve kullanma süresi, ilgili belediye veya ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından Türk Medeni Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu, Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde belirlenir. Hükmündedir.

6- İşlemlerin Mali Yönü (Madde:3-4):

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı :B.09.1.TKG0100001-073/
Konu : Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz
Varlıkların Yenilenerek Korunması ve
Yaşatılarak Kullanılması Hakkında
5366 Sayılı Kanun.

İl özel idareleri ve belediyelerin, Yenileme alanı içerisinde kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların kamulaştırılması, kamulaştırma yerine uygun gördükleri takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddelerinde düzenlenen intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile sınırlı aynî hak tesis işlemleri ile birlikte Hazine adına olan taşınmaz malların bedelsiz devir işlemlerinde,

Yenileme alanlarının belirlenmesi ve yenileme uygulamalarına yönelik işlemlerde,
Tapu harcı, damga vergisi ve döner sermaye ücretinin tahsil edilmemesi gerekir.

7- Diğer taraftan; 5366 sayılı Kanunun " **Uygulanmayacak hükümler**" başlıklı 7. Maddesi, **"Bu Kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz."** Hükmü gereği,

Bu Kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydı ile diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaması, gerekmektedir.

8- 5366 sayılı Kanunun " **Yönetmelik**" başlıklı 6. Maddesi, **"Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelik, İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde yürürlüğe konulur."** Hükmündedir.

Ayrıca, 5366 sayılı Kanunun 6. maddesi gereği uygulanmasına ilişkin yönetmelik yayımlanması halinde açıklayıcı ek bir genelge yayımlanacaktır.

Bilgilerinize ve bu hususun Bölgenize bağlı tüm birimlere duyurulmasının teminini rica ederim.



M.Zeki ADLI
Genel Müdür V.