

## **Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 5.07.2005 tarihli ve 25866 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Kanunun "amaç ve kapsam" başlıklı 1. maddesine göre; Kanun, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, 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 kullanılmasını amaçlamaktadır.

Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluklu kararı alınarak Bakanlar Kuruluna sunulmakta ve Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmayacağını üç ay içinde karara bağlamaktadır. Uygulama bir program dahilinde etap etap projelendirilmektedir.

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

Kanunun 3. maddesine göre, 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 yapılmakta veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanmaktadır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir. Kanun ayrıca parsel sahibince yenileme projelerinin yapım koşullarını belirlemekte, tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen bölgelerde il özel idareleri ve belediyelere yenileme projelerinde tasfiye de dahil olmak üzere gerekli düzenlemeleri yapma, yasaklar koyma yetkisi de vermektedir. Kanunun uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, ilgili il özel idaresi ve belediyece yapılacağı veya yaptırılacağı, sonuçlandırılacağı, bu işlemlerin, projenin özelliğine göre konuyla ilgili uzman kişi, kurum ve ekiplere yaptırılacağını da

hükme bağlanmaktadır. Yenileme projelerini onaylamak üzere 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulacağı, Kurulca onaylanan projelerin il özel idaresi veya belediyece uygulanacağı öngörülmektedir.

Kanunun 4. maddesinde taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırılması ile ilgili hükümlere yer verilmektedir. İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabileceği hükme bağlanmakta, yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas olduğu belirtilmektedir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müştemilatın hangi kuruluşlara, kişilere ve hangi koşullarda sınırlı aynı hak olarak tesis edilebileceği de Kanunun 5. maddesinde düzenlenmektedir.

Kanun kapsamında yer alan yenileme alanlarında, uluslararası hukuktan doğan yükümlülükler saklı kalmak kaydıyla, diğer kanunların bu Kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı da Kanunun 7. maddesinde öngörülmektedir.

## **Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**

Toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, planlı arazi kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirleyen "Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu" 19.07.2005 tarihli ve 25880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Kanun; arazi ve topraklarının bilimsel esaslara uygun olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulmasına ilişkin sorumluluk, görev ve yetkilerin tanımlanması ile ilgili usul ve esasları kapsamaktadır.

Kanunun 3. maddesinde tanımlara yer verilmektedir. Kanunda geçen, toprak, arazi, tarım arazisi, mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi, marjinal tarım arazisi, yeter büyüklükte tarımsal arazi parseli, yeter gelirli tarımsal işletme, tarım dışı alanlar, sulu tarım arazisi, tarımsal amaçlı yapılar, arazi yetenek sınıflaması, arazi kullanım planlaması, tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projeleri, toprak koruma projeleri, arazi toplulaştırması, toplulaştırma proje sahası, arazi bozulması, toprak veri tabanı, tahsis ifadeleri tanımlanmaktadır.

Kanunun 8. maddesinde tarım arazilerinin sınıflandırılması ve arazi parsel büyüklüklerinin belirlenmesi ile ilgili hükümlere yer verilmektedir. Kanunun 10. maddesinde Tarım ve Köyşleri Bakanlığı tarafından hazırlanan veya hazırlattırılan arazi kullanım planlarında; yerel, bölgesel ve ülkesel ölçekte tarım arazileri, mera arazileri, orman arazileri, özel kanunlarla belirlenen alanlar, yerleşim alanları, sosyal ve ekonomik amaçlı altyapı tesisleri ile diğer arazi kullanım şekline yer verileceği hükme bağlanmaktadır.

Kanunun 13. maddesinde; hangi arazilerin amaç dışı kullanılacağı belirtilmektedir. Kanunun geçici 1. maddesinde; "11.10.2004 tarihinden önce tarım arazileri; gerekli izinler alınmadan tarım dışı amaçlı kullanıma açılmış ve tarımsal bütünlüğü bozmuyor ise söz konusu arazinin istenilen amaçla kullanımı için, altı ay içerisinde Bakanlığa müracaat edilmesi, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması ve tarım dışı kullanılan tarım arazilerinin her metre karesi için beş yeni Türk Lirası ödenmesi şartıyla izin verilir" hükmüne yer verilmektedir.

Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun

**“Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 21.07.2005 tarihli ve 25882 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe girdi.**

Anılan Kanunun 12. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa ek madde 3 eklenmiştir. Bu hükme göre özelleştirme programındaki kuruluşlara ait veya kuruluş lehine irtifak/kullanım hakkı alınmış arsa ve arazilerin, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve 2634 sayılı turizm Teşvik Kanunu kapsamında bulunması halinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığının uygun görüşü ile her tür ve ölçekteki imar planlarının Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanarak Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanacağı ve yürürlüğe gireceği hükme bağlanmaktadır.

Anılan Kanunun 13. maddesi ile 3621 sayılı Kıyı Kanununun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere (c) bendi eklenmektedir. Bu madde ile kruvaziyer liman tanımı yapılmakta, kruvaziyer ve yat limanlarında konaklama ve alışveriş merkezi yapılmasına olanak sağlanmakta, özelleştirme kapsam ve programına alınan kıyı, dolgu, sahil şeritlerinde yapılacak yat ve kruvaziyer limanlarına yönelik kullanım ve yapılaşma kararlarının imar planı ile belirleneceği öngörülmektedir.

## **Belediye Kanunu**

5393 sayılı Belediye Kanunu 13.07.2005 tarihli ve 25874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Kanun, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektedir.

Kanunun İkinci Bölümünde belediyenin kuruluşu ve sınırları ile ilgili düzenlemelere yer verilmekte, yeni kurulacak belediyelerde 5.000 nüfus koşulu ile diğer koşullar belirtilmektedir.

Kanunun Üçüncü Bölümünde ise belediyenin görev, yetki ve sorumlulukları tanımlanmaktadır.

Kanunun İkinci Kısımda ise belediye meclisi, belediye encümeni, belediye başkanı, organlara ilişkin ortak hükümlere yer verilmektedir. Üçüncü Kısımda belediye teşkilatı ve personeli, belediye zabıtası, itfaiye ve acil durum planlaması, belediyelerin denetimi, Dördüncü Kısımda; belediyenin gelir ve giderleri, belediye bütçesi, borçlanma ve iktisadi girişimler, Altıncı Kısımda çeşitli hükümlere, değiştirilen, eklenen ve yürürlükten kaldırılan hükümlere, geçici ve son hükümlere yer verilmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik

Koruma amaçlı imar planlarının ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, yapım esasları, gösterimi, onaylanması, uygulaması, denetimi ve bu plan ve projeleri hazırlayacak müelliflerin nitelikleri ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla 26.07.2005 tarihli ve 25887 sayılı Resmi Gazete’de “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik” yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Yönetmelik, sit alanları, kültür ve tabiat varlıkları ve bunların etkileşim geçiş sahaları ile koruma alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planı ve değişiklikleri ile çevre düzenleme projelerinin yapımına ve müelliflerinin görev yetki ve sorumluluklarına ilişkin esasları kapsamaktadır.

Yönetmeliğin 4. maddesinde “sit”, “kentsel sit”, “arkeolojik sit”, “doğal sit”, “tarihi sit”, “ören yeri”, “koruma amaçlı imar planı”, “revizyon koruma amaçlı imar planı”, “ilave koruma amaçlı imar planı”, “koruma amaçlı imar planı değişikliği”, “çevre düzenleme projesi”, “plan müellifi”, “planlama ekibi”, “proje müellifi”, “proje ekibi” tanımları yapılmaktadır.

Yönetmelikte koruma amaçlı imar planı: “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultu-

sunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planları” olarak tanımlanmaktadır.

Plan müellifi: “En az dört yıllık lisans eğitimi veren fakülte veya bunlara denkliği yetkili makamlarca kabul edilen yüksek öğretim kurumlarının şehir planlama veya şehir ve bölge planlama bölümünden mezun olmuş şehir plancıları veya şehir ve bölge plancıları veya kent plancıları ile bu kişilerin ortak olduğu tescilli büro ve şirketleri” olarak tanımlanmaktadır.

Yönetmeliğin 5. maddesinde koruma amaçlı imar planlarında yetkili olan idareler belirtilmektedir. Yönetmeliğin altıncı maddesinde ise; koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ile ilgili ilkelere yer verilmektedir. Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durduracağını, sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak, yeniden gözden geçirileceği ve ilgili idarelerce onaylanacağı; idarelerin planları, Bakanlıkça hazırlanan koruma amaçlı imar planları teknik şartnamesinde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlayacağı; idare koruma amaçlı imar planı ile varsa etkileşim geçiş alanını birlikte planlayabileceği; planların, yeni bir koruma amaçlı imar planı veya koruma amaçlı imar planı revizyonu hazırlanıp onaylanmadan veya herhangi bir yargı kararı bulunmadan ilgili idarece iptal edilemeyeceği; koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanmasının esas olduğu; plan hazırlama süreci içerisinde idarelerce plan yapılacak alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversitelerin ilgili bölümleri, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren işyeri sahipleri ve etkilenen hemşerilerin katılımı ile plan kararlarının oluşturulmasından önce sorunlar, olanaklar, vizyon, hedefler, araçlar, stratejilerin oluşturulması üzerine ve taslak planın oluşturulmasından sonra taslak planın görüşülerek koruma bölge kuruluna sunulacak son şeklini alması için

asgari iki toplantı düzenleneceği; yapılacak koruma amaçlı imar planlarında, Kanun gereğince kesin yapılaşma yasağı uygulanması gereken alanlar belirleneceği; koruma amaçlı imar planlarında tescilli kültür varlıkları ile sit alanları içindeki faaliyetlerin ve yapı stokunun deprem, sel baskını, heyelan, yangın, kaya düşmesi ve benzeri afetlere karşı daha dayanıklı ve güvenli hale getirileceğine ilişkin hedefler, stratejiler ve uygulama esasları getirileceği ve bunların plan uygulama raporu ve plan notlarına işleneceği; koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre, kültürel ve doğal miras, sosyal, kültürel ve ekonomik yapı, teknik altyapı, sosyal donatı, yapı ve sokak dokusu, mülkiyet yapısı, ulaşım, dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzerlerine ilişkin gerekli etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılacağı, tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler belirleneceği hüküm altına alınmaktadır.

Yönetmeliğin 7. maddesine göre yerleşik alanları kapsayan koruma amaçlı imar planlarında taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, planlanan alanın şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak yeterli büyüklükte ve nitelikte sosyal donatı ve teknik altyapı alanları plan kararları ile belirleneceği öngörülmektedir. Ayrıca planlarda, engelliler gibi kamu ortak mekanlarını kullanmakta zorluk çeken kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilerek mekansal düzenlemeler yapılacağı ve her türlü mevzuat ve Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınacağı hükme bağlanmaktadır.

Yönetmeliğin 8. maddesinde koruma amaçlı imar planlarının onaylanması ile ilgili düzenlemelere yer verilmekte, 9. maddesinde koruma amaçlı imar planına itiraz süreci açıklanmakta, 10. maddesinde plan raporu ve gösterimde yer alacak kararlar belirtilmekte, 11. madde de koruma amaçlı imar planı değişikliğinde uyulacak usullere yer verilmektedir.

Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde; “Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması ve Denetimi” ile ilgili hükümlere yer verilirken, Dördüncü Bölümünde; “Koruma Amaçlı İmar Plan Müelliflerinin Yeterliliği ile Görev, Yetki ve Sorumluluklarına İlişkin Usul ve Esaslar” yer almaktadır.

Yönetmeliğin 17. maddesinde koruma amaçlı imar planlarının müellifi, şehir plancısı veya şehir ve bölge plancısı veya kent plancısı olduğu hükme bağlanmakta, planlama ekibinde alanın konumu, sit statüsü ve özellikleri göz önünde bulundurularak mimar, restorasyon konusunda yüksek lisans yapmış mimar, sanat tarihçisi, arkeolog, sosyolog, mühendis, peyzaj mimarı gibi meslek gruplarından yeterli sayıda uzmanın görev alacağı

belirtilmektedir. 18. madde de ise, koruma amaçlı imar planı müellifinde aranacak niteliklere yer verilmekte, 18/c maddesinde TMMOB Şehir Plancıları Odasından alınmış büro tescil belgesine sahip olmak koşulu getirilmektedir. Ayrıca planlama çalışmasını yüklenecek müellif kuruluşların ortaklarından şehir plancısı veya şehir ve bölge plancısı veya kent plancısının asgari % 51 hissesi olmak zorunluluğu hükmüne bağlanmaktadır. Yönetmeliğin 19. maddesinde ise planlama ekibinde aranacak asgari nitelikler yer almaktadır. Yönetmeliğin 20. maddesinde plan müellifine ait sınırlamalar, 21. maddesinde

yeterlilik belgesinin sürekli iptali veya süreli ertelenmesi, 22. maddesinde plan müellifinin çalışmalarının değerlendirilmesi ile ilgili hükümler yer almaktadır.

Yönetmeliğin Beşinci Bölümünde; Bakanlıkça Hazırlanacak Çevre Düzenleme Projelerinde Görev Alacak Meslek Gruplarının Temel Nitelikleri, Altıncı Bölümünde; Bakanlıkça Hazırlanacak Çevre Düzenleme Projelerinde Görev Alacak Müelliflerin Yeterliliği ile Görev, Yetki ve Sorumluluklarına İlişkin Usul ve Esaslar ile ilgili düzenlemeler yer almaktadır.