

T.C.
BAŞBAKANLIK
Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğü

Sayı : B.02.0.KKG.0.10/101-1054/896

1/13/2005

Konu : Kanun Tasarısı

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Başkanlığınıza arzı Bakanlar Kurulu'nca 21/2/2005 tarihinde kararlaştırılan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı" ile gerekçesi ilişikte gönderilmiştir.

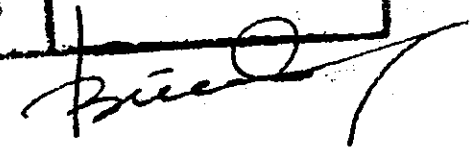
Gereğini arz ederim.


Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

EKİ

- 1- Kanun Tasarısı
2- Gerekçe (Genel-Madde)

T.C. M. M. BAŞKANLIĞI	
Tali Kom.	- Milli Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor Bakanlığı - İçişleri Bakanlığı - Plan ve Bütçe Komisyonu
Esas Kom.	- İçişleri Bakanlığı
Tarih	8.3.2005 1/984
E. Md.	E.D. 85/8



GENEL GEREKÇE

Hızla gelişen kentleşme süreci ülkemizin önemli sorunlarının başında gelmektedir. Bu süreç özellikle kentlerimizin merkez bölgelerindeki eski kent dokularının ve korunması gerekli kültürel mirasın olumsuz etkilenmesine neden olmuştur. Kültürel mirasın yoğun olarak bulunduğu alanlar, gerek eskimleri ve bakımsız kalmaları, gerekse yoğun olarak denetimsiz bir şekilde iskan edilmeleri ve kullanılmaları nedeniyle toplumun can ve mal güvenliğini tehdit eder duruma gelmiştir. Bu bölgelerde güvenliğin sağlanması özellikle gelişen şehirlerimizde büyük problem teşkil etmektedir.

Bu düşünceden hareketle, kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını, kültürel miras değerini korumak, koruma/kullanma dengesini sağlayarak sosyal donatı alanlarını büyütmek ve sağlıklılaştırmak, otopark sorununu çözüme kavuşturmak, günümüz konforu ve kullanım şartlarını içeren konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturmak, tarihi ve kültürel dokuyu geleceğe taşımak amacıyla restore ederek kullanmak, böylelikle kentlerin merkez alanlarının sağlıklı bir şekilde iskan edilerek şehrin güvenliğini tehdit eden denetimsiz bölgeler olmaktan çıkartıp yenileştirmek ve günümüz gereklerine uygun olarak kullanılabilir hale getirmek amacıyla bu alanları "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" ilan etmek ve bu alanlarda uygulama yapmaya imkan vermek gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yenilenen alanın yaşanabilir bir bütünlük temin etmesi için kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgenin belediye sınırları içerisinde bulunması ve en az 10.000 metrekare olması gerekmektedir.

Bu bölgelerin yenileştirilmesi ve etkin bir şekilde kullanımı gerek kent gerek yaşayanların ekonomik düzeyinin ve yaşam standartlarının yükselmesini sağlayacaktır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerler için hazırlanan plan ve projelerin hızla uygulanabilmesi, kurum ve kuruluşlar arasında yetki ve mülkiyet çatışmasını önleyebilmek için bu alanların bu Kanun çerçevesinde yapılan çalışmalara ve hazırlanan plan ve projelere tabi olmasını ve diğer planların durdurulmasını gerektirmektedir. Ayrıca, belediyelerin bu uygulamaları hızlı ve etkin bir şekilde yürütemmeleri için normal kamulaştırma sürecinin dışında daha etkin yetkilere sahip olmaları gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen sorunların en belirgin şekilde hissedildiği yerlerden birisi de İstanbul'dur. Uzun yıllar boyu İstanbul, Süleymaniye ve Zeyrek gibi bölgelerin tüm çalışmalara karşı korunamaması ve yenileşme çalışmalarına başlanamaması giderek İstanbul'un, UNESCO tarafından tehlike altındaki kültür mirası düzeyinde değerlendirilmesi tehdidine yol açmıştır. Bu durum mevcut yasal düzenlemelerin var olan problemleri çözmekte yetersiz kaldığını göstermektedir. Bu nedenle mevcut yasal düzenlemeler içerisinde tarif edilen alanlarda yenileştirme çalışmalarının hızlı ve etkili sonuca ulaştırılmasının zaman alacağı ve çalışmaların tamamlanamayacağı düşünceleriyle, bu konudaki yetki ve sorumlulukların uygulama yapan belediyede toplanmasının etkili sonuç alınabilmesi için gerekli olduğu sonucuna varılmıştır. Bundan dolayı mevzuatın izin verdiği sınırlar içerisinde yetkinin söz konusu alanlardaki yapılaşmalar için kullanımı amaçlanmıştır. Bu yetkilerin tek elden kullanılması yenileşme çalışmalarının kesintiye uğramaması, kaynak kaybına neden olmaması ve çalışmaların yarıda kalmaması için gereklidir.

Bu yetkinin sınırsız bir şekilde kullanımına neden olmamak ve denetim altında tutmak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölgelerin sınırlarının Bakanlar Kurulunca kabul ve ilan edilmesi şartı getirilmiştir.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1- Ulaşım, oluşum ve gelişim açısından kentin işlevsel ve yaşamsal standartlarını oluşturan bazı şehir merkezleri, tarihsel süreç içerisinde, sosyal ve kültürel doku açısından zarar görmüş, özelliklerini kaybetmiş, çöküntü alanları haline gelmiş, şehrin ve şehirlinin can ve mal güvenliğini olumsuz etkileyip tehdit eder bir duruma gelmiştir. Bu tür alanların kentin gelişimine uygun olarak geçmişten gelen özellikleri ve mevcut kültürel miras değerleri de göz önüne alınarak, restore ve yeniden inşa edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları, sosyal donatı gibi alanların oluşturulması sağlanarak bu alanların kente, kentliye ve ekonomiye kazandırılması gerekmektedir. Aynı zamanda yıkıntı ve çöküntü alanı haline gelmiş olan bu tür bölgeler deprem riski açısından da çok büyük bir tehlike arz etmektedir. Tarihsel süreç içerisinde yapısal, işlevsel, kullanım ve kültürel özelliklerini kaybetmiş bu alanların çağdaş kent ve çağdaş yaşamsal özelliklerine kavuşturulması açısından acil olarak yenilenmesi gerekmektedir. Kanunu amacı yukarıda belirtilen hususları içerecek şekilde ifade edilmiştir.

Madde 2- Madde ile, kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarını belirme yetkisinin, yerel bir konu hakkında karar alma söz konusu olduğu için, belediyelere verilmesi ancak, alanların Bakanlar Kurulunca da onaylanması öngörülmektedir.

Ayrıca, uygulamaların yetki çatışmasına meydan vermeyecek şekilde yürütülebilmesi için bu alanlarda tek bir planının uygulanması gerekmektedir.

Madde 3- Madde ile, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgelerde belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan dönüşüm ve gelişim projelerinin belediyeler, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri aracılığı ile yapılarak veya yaptırılarak uygulanması ve denetim yetkisinin belediyelerde olması öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarındaki yeni yapılanmalar ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin uygulamalar hakkında karar vermek ve hazırlanan projeleri onaylamak, plan ve projelerin başlangıç safhasından uygulamanın bitimine kadar yetkili olmak, uygulama aşamalarını periyodik olarak denetim altında tutmak ve gerektiğinde alternatif çözüm önerileri geliştirmek üzere mevcut koruma kurullarının iş yoğunluklarının fazlalığı da dikkate alınarak yalnızca bu bölgeler için gerektiği kadar koruma kurulunun oluşturulması yoluna gidilmiştir.

Madde 4- Madde ile, uygulama alanlarındaki taşınmazlar üzerinde tasarrufla bulunma hakkının geçici veya sürekli olarak kısıtlanması ve projelerin etkili ve süratli bir şekilde uygulanması için belediyelere olağan kamulaştırma sürecinin dışında bir süreç olan iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma yetkisinin verilmesi öngörülmektedir. Keyfi uygulamaların önüne geçmek için geçici ve sürekli kısıtlamaların uygulamanın amacı ile sınırlı olması gerekmektedir. Ancak, amaç için yeterli olduğu takdirde kamulaştırma yerine taşınmaz üzerinde başka tasarruf yöntemlerinin uygulanabilmesine imkan sağlanmaktadır.

Ayrıca, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazların, ilgili belediyeye bedelsiz olarak devredilmesi, uygulama bütünlüğünün bozulmaması açısından gerekli görülmektedir.

Madde 5- Madde ile, projelerin uygulanması esnasında veya sonucunda iktisap edilen taşınmazlar ile hak ve imtiyazların tasarruf ve değerlendirilmesinde belediyelerin Türk Medeni Kanunu ve diğer ilgili mevzuata uygun hareket etmeleri öngörülmektedir.

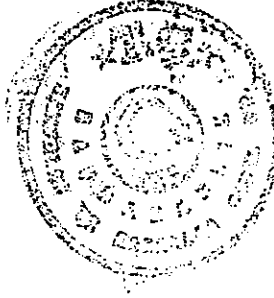
Madde 6- Bu Kanun kapsamında yer alan bölgelerde, münhasıran bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı, özel ve genel kanunların bu Kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Madde 7- Madde ile, kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğindeki binaların tahsis amaçlarına uygun olarak dernekler, vakıflar, diğer kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler ve gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine en fazla 49 yılığına tahsis edilmesi öngörülmektedir.

Madde 8- Kanunun uygulanmasını göstermek amacıyla hazırlanacak yönetmeliklerin Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca yürürlüğe konulması öngörülmektedir.

Madde 9- Yürürlük maddesidir.

Madde 10- Yürütme maddesidir.



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM KANUNU TASARISI

Amaç ve kapsam

Madde 1- Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri ve il belediyelerince, eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem risklerine karşı tedbirler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesidir.

Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarının tespitini, teknik alt yapı ve yapısal standartlarının belirlenmesini, projelerinin oluşturulmasını, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsar.

Alanların belirlenmesi

Madde 2- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları, o bölgenin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve on bin metrekareden az olmaması kaydıyla belediye meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.

Belirlenen bu alanlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir plan ve program dahilinde ve bir yapı adasından az olmamak kaydıyla etap etap planlanabilir.

Etap plan ve programları, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ve belediye başkanının onayı ile uygulamaya konulur.

Belirlenen alan sınırları içindeki tüm taşınmazlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plan hükümlerine tabi olurlar.

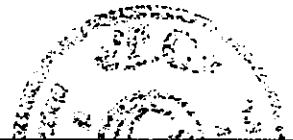
Uygulama

Madde 3- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları olarak belirlenen bölgelerde belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan dönüşüm ve gelişim projeleri ilgili belediyeler, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri aracılığı ile yapılarak veya yaptırılarak uygulanır.

Uygulama esnasında her türlü kontrol, denetim ve takip işlemleri, belediyenin ilgili birimlerince yapılarak sonuçlandırılır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarındaki uygulamalar her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden müstesnadır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarındaki yeni yapılanmalar ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin uygulamalar hakkında karar vermek ve hazırlanan projeleri onaylamak üzere söz konusu alanlar için yalnızca bu uygulamalarla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 51 inci maddesine göre gerektiği kadar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulabilir. Bu kurulca onaylanan projeler, başka bir onaya gerek kalmaksızın uygulanır.



Taşınmaz tasarruflarının kısıtlanması ve kamulaştırma

Madde 4- Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, uygulamanın amacıyla sınırlı olarak o yerin özelliklerine göre her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında geçici veya sürekli kısıtlamalar uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile varisi belli olmayan, kayyım tayin edilmiş, ihtilafı, davalı ve üzerinde her türlü mülkiyet ve mülkiyetin gayri ayni hak tesis edilmiş olan taşınmazlar için de aynı madde hükümlerine göre kamulaştırma işlemleri yürütülür. Kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesinde belediyeler veraset ilamı çıkarmaya veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir.

Taşınmaz mülkiyetinin kamulaştırılması yerine amaç için yeterli olduğu takdirde satın alma, kat karşılığı ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili maddeleri içeriğinde intifa hakkı veya üst hakkı kurulması yolu ile de uygulama yapılabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde kalan Hazineye ait taşınmazlar başka bir işleme gerek kalmaksızın projeyi yürüten belediyeye bedelsiz devredilir. Devre ait işlemler belediyenin talebi üzerine ilgili tapu sicil müdürlüğünce resen yapılır. Bu işlemler her türlü vergi, resim ve harçtan müstesnadır.

Millî Savunma Bakanlığına tahsisli arsa, arazi yapı ve tesisler, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında bulunan yerler ile sivil ve askeri hava alanları ve mania planları kapsamında kalan yerlerde bu Kanun hükümlerinin nasıl uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı, ilgili bakanlık ve belediyece müştereken belirlenir.

Değerlendirme

Madde 5- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında uygulama esnasında veya uygulama sonucu belediye adına iktisap edilen taşınmazların, hak ve imtiyazların tasarruf ve değerlendirmeleri Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde yapılır.

İstisnalar

Madde 6- Bu Kanun kapsamında yer alan bölgelerde, özel ve genel kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz.

Tahsis

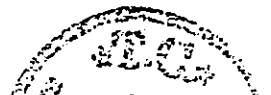
Madde 7- Kamu kurum ve kuruluşlarının ellerinde bulunan tarihi eser niteliğini haiz bina ve müstemilatı, tarihi özelliklerine uygun olarak restore ettirilmek ve/veya tarihi özellikleri korunmak ve mülkiyeti ilgili kamu kurum ve kuruluşunda kalmak suretiyle:

a) Eğitim ve kültür amaçlı olmak üzere kamu yararına çalışan dernekler, vakıflar ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelere,

b) Ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere gerçek kişiler ile özel hukuk tüzel kişilerine,

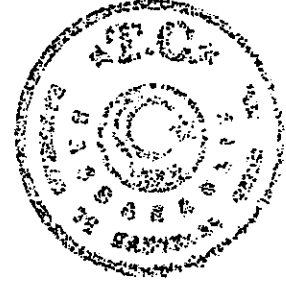
en fazla 49 yılına tahsis edilebilir.

Tahsislerle ilgili esas ve usuller ile tahsis bedeli ve kullanma süresi, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından belirlenir.



Yönetmelikler

Madde 8- Bu Kanunun uygulanmasına ilişkin yönetmelikler İçişleri Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca Kanunun yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde yürürlüğe konulur.



T/ 828

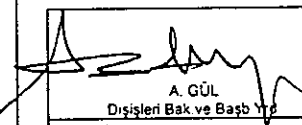
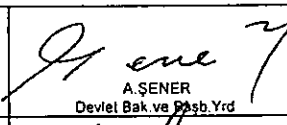
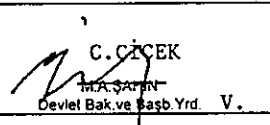
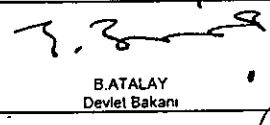
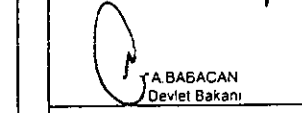
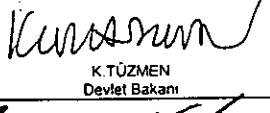
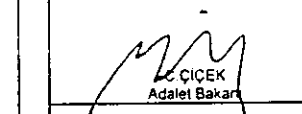
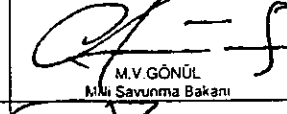
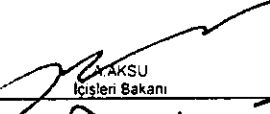
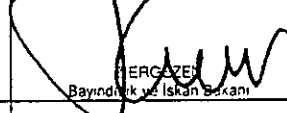
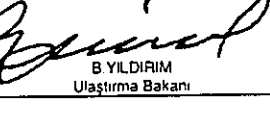
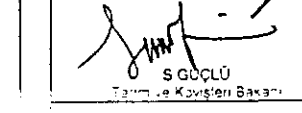
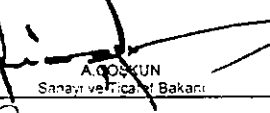
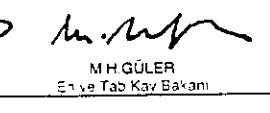
Yürürlük

Madde 9-Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 10-Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

RECEP TAYYİP ERDOĞAN
BAŞBAKAN

 A. GÜL Dışişleri Bak. ve Başb. Yrd.	 A. ŞENER Devlet Bak. ve Başb. Yrd.	 C. ÇİÇEK Devlet Bak. ve Başb. Yrd. V.	 B. ATALAY Devlet Bakanı
 A. BABACAN Devlet Bakanı	 M. AYDIN Devlet Bakanı	 G. AKŞİT Devlet Bakanı	 K. TÜZMEN Devlet Bakanı
 C. ÇİÇEK Adalet Bakanı	 M. V. GÖNÜL Mlî Savunma Bakanı	 Y. AKSU İçişleri Bakanı	 K. UNAKITAN Maliye Bakanı
 H. ÇELİK Mlî Eğitim Bakanı	 H. ERGÖZ Bayındırlık ve İskan Bakanı	 R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	 B. YILDIRIM Ulaştırma Bakanı
 S. GÜÇLÜ Tatım ve Kırsal Bakan	 M. BAŞEĞİOĞLU Çalışma ve Sos. Guv. Bakanı	 A. GÖRKÜN Sanayi ve Ticaret Bakanı	 M. H. GÜLER Eri ve Tab. Kay. Bakanı
 H. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı V.	 O. PEPE Çevre ve Orman Bakanı		

Dosya No.

101-1054

212