

TABİAT VARLIKLARI, DOĞAL SİT ALANLARI VE ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGELERİNDE KALAN YAPI YASAKLI TAŞINMAZLARIN HAZİNE TAŞINMAZLARI İLE DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı; tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgelerinde; bölgenin sahip olduğu çevre değerlerini korumak için bu alanların koruma-kullanma esaslarını belirleyen onaylı uygulama imar planlarında yapılaşma yasağı getirilen yerlerde kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların Hazine taşınmazlarıyla trampa edilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 13/A maddesinin ikinci fıkrası ile 33 üncü maddesine ve 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,
- b) Bölge komisyonu: Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonlarını,
- c) Doğal sit alanı: Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanları,
- ç) Genel Müdürlük: Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünü,
- d) Hazine taşınmazı: Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tapuda Hazine adına tescil edilmeleri mümkün olan taşınmazları,
- e) İstekli: Müstakil mülkiyete tâbi taşınmazlarda maliki, birlikte mülkiyet halinde paydaşların tamamını, kullanıma kapalı/kısıtlı mülkiyetini kamuya devretmek isteyen gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerini,
- f) Müdürlük: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerini,
- g) Orman rejimine tabi olmayan koruma alanları: Orman rejimi dışında yer alan tabiat parklarını, tabiat anıtlarını, tabiatı koruma alanlarını, sulak alanları, doğal sit alanlarını ve benzeri koruma alanlarını,
- ğ) Özel çevre koruma bölgesi: Ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi olan, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı toprak ve su alanlarını, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynakların gelecek kuşaklara ulaşmasını emniyet altına almak üzere gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi ve bu alanlarda uygulanacak koruma ve kullanma esasları ile plan ve projelerin tek elden hazırlanması amacıyla, Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen bölgeleri,
- h) Tabiat varlığı: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerleri,

ifadeeder.

İKİNCİ BÖLÜM

Trampaya Konu Taşınmazlara ve Başvuruya İlişkin Usul ve Esaslar

Trampa edilebilecek taşınmazlar

MADDE 4 –(1) Bakanlar Kurulu kararı ile tescil ve ilan edilen, 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde kalan, Genel Müdürlük tarafından her yıl belirlenecek

trampa programlarına alınan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar Hazine taşınmazları ile trampa edilebilir.

(2) Ancak;

a) Mülkiyet uyumsuzluğu olan,

b) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun hükümleri gereğince Devletçe dağıtımı yapılan taşınmazlardan sit alanı olarak belirlenen taşınmazlar ile tapu kütüklerinde halen 3573 sayılı Kanun kapsamında kaldığına dair şerh bulunan,

c) Tapu kütüklerinde doğal sit alanında kaldığına dair şerh dışında başka takyidatlar bulunan,

ç) Doğal sit alanı olduğuna dair tapu kütüğüne şerh konulduktan sonra, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında sonradan edinilen,

d) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlardan kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında bulunan ve taşınmazın bir kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalması durumunda ise deniz tarafında kalan,

e) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan,

f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Milli Savunma Bakanlığınca kamulaştırılması gereken,

g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan,

ğ) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu kapsamında kalan,

h) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan ve ilgili Bakanlıkça kamulaştırılması gereken,

ı) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Âfetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bakanlıkça kamulaştırılması gereken,

i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan,

j) 19/9/2006 tarihli ve 5543 sayılı İskân Kanunu kapsamında kalan,

k) İmar planında yola, oto parka, yeşil sahaya rastlayan veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarının görevleri kapsamında sorumlu buldukları veya bakım ve onarım ile görevli oldukları,

taşınmazlar, Hazine taşınmazlarıyla trampaya konu edilemez. 1 inci derece doğal sit alanı (kesin korunacak hassas alan) ile 1 inci ve 2 nciderece arkeolojik sit alanının çakışması halinde takas işlemleri Kültür ve Turizm Bakanlığınca yürütülür.

Trampaya konu taşınmazların belirlenmesi

MADDE 5 –(1) Bakanlar Kurulu kararı ile tescil ve ilan edilen ve uygulama imar planı kararı ile yapı yasağı getirilen, tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgelerinde kalan alanların, hangilerinin trampa programa alınacağı, gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılan başvurular göz önünde bulundurularak Bakanlık tarafından belirlenir.

(2) Programa alınan alanlar; büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçelerde veya diğer illerin merkez ilçelerinde kalıyorsa Valilikçe, diğer ilçelerin sınırları içinde kalıyorsa Kaymakamlıkça otuz gün süre ile ilan tahtasına asılarak ve gerekiyorsa belediye hoparlörüyle en az iki gün aralıklarla üç kez duyurularak, ayrıca Valilik, Kaymakamlık ve Belediyelerin İnternet sitelerinde duyurularak ilan edilir.

(3) Programa alınan alanlar; köy sınırları içerisinde ise yukarıdaki ilanlardan ayrı olarak, durum köy muhtarlığına köy sakinlerine duyurulmak üzere bildirilir. Programa alınan alanlar Muhtarlıkça otuz gün süre ile ilan tahtasına asılır.

(4) İlk ilan tarihinden itibaren altmış gün içinde, o yılki trampa programından yararlanmak isteyen malikler tarafından, Müdürlüğe ya da doğrudan Bakanlığa başvuruda bulunulur.

(5) Başvuruların Bakanlık tarafından değerlendirilmesi sonucunda; 4 üncü maddede belirtilen koşulları taşıyan parsel maliklerinin başvuruları liste halinde yılda iki defa Maliye Bakanlığına bildirilir.

(6) Listede; taşınmazların ili, ilçesi, mahalle veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları ile tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma

bölgelerinde kalan ve uygulama imar planı kararı ile yapıyasağı getirilen kısmının yüzölçümü bilgileri yer alır. Listeye ek olarak taşınmaz bilgi formu (Ek-1), inceleme raporları ve başvuru dilekçelerinin birer örneğı eklenir.

(7) Taşınmazın trampaya konu edilmeyecek kısmı bağımsız olarak yararlanılmaya elverişli değılse, bu kısım isteklinin başvurusu üzerine, Maliye Bakanlığınca yerinde yapılacak tespitle belgelendirilerek trampaya konu edilebilir.

Başvurunun şekli ve inceleme

MADDE 6 –(1) Bu Yönetmelik kapsamında kalan taşınmazın maliki, taşınmaz üzerinde paylıveya elbirliğı mülkiyet varsa paydaşların veya ortakların hepsi birlikte veya bunlar adına hareket eden vekilleri noterden tasdikli vekâletname ile birlikte, taşınmazın Hazine taşınmazları ile değıştirilmesi için aşağıdaki belgelerle birlikte bir dilekçe ile Müdürlüğe ya da doğrudan Bakanlığa başvuruda bulunurlar.

(2) Dilekçeye eklenecek belgeler:

- a) Taşınmazın ölçekli krokisi ile birlikte tapu senedi örneğı.
- b) Taşınmazı gösteren ve tanıtıcinitelikte ve net çekilmiş fotoğrafları.
- c) Taşınmazın konumunu gösteren temin edilebilecek ölçekli haritası.
- ç) Üzerinde paylı veya elbirliğı mülkiyeti olan taşınmazların tapu senedinden veya çaplı tasarruf vesikasından paydaşlık veya pay oranı ya da ortaklık durumu anlaşılmıyorsa mirasçılık belgesi.
- d) Malikin ve varsa vekilinin yazışma adresleri.

(3) Yanıltıcı belgelerle başvuranların veya trampa önerisinden vazgeçenlerin trampa hakkı sona erer.

(4) Trampa programlarına alınmış yerlerdeki gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlarla ilgili incelemeler; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü personeline, eğer o ilde Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü yoksa Müdürlüğün uygun göreceğı konuya ilişkin uzmanlıkları bulunan personel ile bir fen memuru ile Maliye Bakanlığınca görevlendirilecek bir memurdan ayrıca konu ile ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü gibi diğere idarelerden oluşacak il komisyonunca yapılır.

(5) Taşınmaza ilişkin inceleme raporu ve taşınmaz bilgi formu, açık, tereddüt doğurmayacak ve bu Yönetmeliğin ekinde yer alan formda belirtilen asgari bilgileri kapsayacak şekilde il komisyonunca düzenlenerek, Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonundan karar almaksızın Bakanlığa iletilir.

(6) Sit alanıilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlıimar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, aynı ada içerisindeki bütün parsel maliklerinin başvurusu ve karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulü koşuluyla, başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değıştirilebilir.

Değer takdiri

MADDE 7 – (1) Trampaya konu taşınmazların bedelleri 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

(2) Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait trampaya konu taşınmazların bedellerinin tespitinde, tabiat varlıkları, doğal sit alanları, orman rejimine tabi olmayan koruma alanları ve özel çevre koruma bölgesi ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumlarıdikkate alınır.

(3) Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait trampaya konu taşınmazların üzerinde bina, tesis ve ağaç bulunması halinde, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 4/11/1983tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek Bakanlık tarafından ödenir.

(4) Trampaya konu taşınmazların sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılara değer takdir edilmez. Trampa yapılsa dahi, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.

Trampaya konu edilemeyecek Hazine taşınmazları

MADDE 8 – (1) Hazine taşınmazlarından;

- a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tapuda Hazine adına tescil edilmeleri mümkün olmayan,
- c) Kıyı Kanunu kapsamında bulunan,
- ç) Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Orman ve Su İşleri Bakanlığına tahsisi gereken,
- d) Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne trampası uygun görülmeyen,
- e) Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Bakanlıkça bu amaçla trampası uygun görülmeyen,
- f) Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca trampası uygun görülmeyen,
- g) Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile 17/10/1983 tarihli ve mülga 2924 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun hükümleri gereğince Orman ve Su İşleri Bakanlığı emrine geçen,
- ğ) 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında kalan ve hak sahipliği kesinleşenler,
- h) Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken,
- ı) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi verilen,
- i) Umumi Hayata Müessir Âfetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bakanlıkça tahsisi gereken,
- j) Mera Kanunu kapsamında kalan,
- k) Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmeyen,
- l) Kamulaştırma yoluyla edinilip Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmayan,
- m) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken,
- n) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemen,
- o) İlgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç, imar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan,
- ö) Kısmi trampa talebi olan ancak ifrazı Hazine lehine olmayan, taşınmazlar trampaya konu edilemez.

İlan ve başvuru

MADDE 9 – (1) Maliye Bakanlığınca trampa kapsamında önerilmesi uygun görülen Hazine taşınmazlarının, bedeli de belirtilmek suretiyle yeri ve nitelikleri altı ay süreyle defterdarlıklarını İnternet sitelerinde ve ilan panolarında duyurulur.

(2) Maliye Bakanlığınca, trampaya konu alanlarda kalan taşınmazların tespit edilen değeri istekli/isteklilerine yazıyla tebliğ edilir ve bu yazıda ayrıca; bu bedellerin kabul edildiğine ilişkin noter tasdikli taahhünamenin Maliye Bakanlığınca verilerek, taşınmazlarının değeri karşılığında defterdarlıkların İnternet sitelerinde ve ilan panolarında önerilen Hazine taşınmazlarından uygun olanlarının seçilerek ilgili defterdarlığa başvurabilecekleri ancak, trampa taleplerinin değerlendirilebilmesi için, karşılığında önerilen parsellerin tamamının kabulünün gerektiği ya da tespit edilen bedele 10 uncu madde uyarınca taşınmazın bulunduğu yer defterdarlığına itiraz edebilecekleri bildirilir.

(3) Başvurunun değerlendirilebilmesi için trampaya konu taşınmazların tahmin edilen bedelleri arasında yüzde yirmiden fazla fark olamaz.

(4) Defterdarlıkların İnternet sitelerinden ve ilan panolarından önerilen taşınmazlara belirtilen süre içerisinde talep olmaması halinde, bu taşınmazlar yerine başka taşınmazlar önerilebilir.

İtirazlar

MADDE 10 – (1) İstekliler, tebliğ edilen bedele karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde gerekçeleri açıkça belirtilmek ve buna ilişkin bilgi ve belgeler de eklenmek suretiyle taşınmazın bulunduğu yer defterdarlığına dilekçeyle müracaat ederek itirazda bulunabilirler.

(2) İtirazlar, itiraz tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde taşınmaza kıymet takdirini yapan komisyon tarafından incelenerek karara bağlanır. Komisyon üye tam sayısı ile toplanır ve çoğunlukla karar alır. Kararlarda çekimser kalinamaz. Komisyon kararları gerekçeli yazılır. Muhalif kalan üye karşı oy gerekçesini belirtmek zorundadır.

(3) Maliye Bakanlığı veya defterdarlıklar tarafından gerektiğinde mahallinde inceleme yaptırılmak suretiyle itirazlar incelettirilebilir. Bu durumda komisyon, kararlarını otuz günlük süreye tabi olmaksızın ve yapılan inceleme sonucuna göre verir.

(4) Kararların sonucu, karar tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde idare tarafından istekliye tebliğ edilir. Tebliğ edilen yazının varsa ekleri ile bir örneği Maliye Bakanlığına gönderilir.

(5) Komisyon kararlarına karşı istekliler tarafından idareye başka bir itirazda bulunulamaz. Ancak, komisyon kararlarına karşı istekliler tarafından dava açılabilir.

Trampa ve tapuya tescil

MADDE 11 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki taşınmazların trampası Maliye Bakanlığınca Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılır. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir.

(2) Maliye Bakanlığınca ihale usulü ile trampa talimatı verilen taşınmazlara ilişkin olarak, trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerce başka trampa talebinde bulunulamaz. Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılırlar. Çağrıya uymayanların trampa isteme hakkı düşer. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada en fazla fark bedeli vermeyi önerenin önerisi kabul edilir.

Giderler

MADDE 12 – (1) Trampa işlemi nedeniyle istekli/isteklilere ait taşınmazlara ilişkin ödenmesi gereken vergi, resim ve harç gibi her türlü giderler bunlar tarafından ödenir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüklerince işlemler sonuçlandırılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Maliye Bakanı ile Çevre ve Şehircilik Bakanı birlikte yürütür.

Yönetmeliğin ekini görmek için tıklayınız