

**KAPALIÇARŞI
BASİT
ONARIM
VE
TADİLAT
YÖNETMELİĞİ**

KAPALIÇARŞI'DA YAPILACAK OLAN BASİT ONARIM VE TADİLATA İLİŞKİN GENEL BİLGİLENDİRME VE GÜNCEL MEVUZATA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR:

Kapalıçarşı kapsamında bulunan 99 adet ada ve adalar içindeki parsellerde bulunan 2385 adet dükkan, 15 han, 2 adet bedesten olmak üzere toplam 2461 adet parsel ve Fatih Belediyesi'nce yapılan uygulama projesi sınırları ile belirlenen cadde ve sokaklar, cami ve sosyal donatı alanları ve sair ortak alanlar 6306 sayılı yasa ile **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna** eklenen 15. madde ile 634. sayılı kanunun 12. maddesinin emredici hükümleri saklı kalmak üzere; **Kapalıçarşı, İşletme Projesi tamamlanıncaya ve sınırları belirli Kapalıçarşı'da kat mülkiyeti tesis edilinceye kadar tapulara şerh edilmiş bulunan işletme projesine göre yönetilir."**

2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"nun 57. maddesine eklenen ek fıkra uyarınca "5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca ilan edilen **yenileme bölgelerinde yenileme projelerini onaylamak üzere 5366 sayılı Kanun uyarınca oluşturulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları** da bu maddede belirtilen işleri yapmakla görevli ve yetkilidir."

2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"nun "**İzinsiz müdahale ve kullanma yasağı**" başlıklı 9. maddesi uyarınca Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, **korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaî ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaî ve fizikî müdahale sayılır.**

Aynı kanunun 57. maddesine eklenen ek fıkra uyarınca "Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları, bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tâbi olmayan tadilat ve tamiratlar; özgün biçim ve malzemeye uygun olarak, **bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılır.** Bunların dışında her türlü inşaî ve fizikî müdahale koruma bölge kurulunun izni ile yapılır."

2863 sayılı "Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu"nun 65. maddesi cezai yaptırımlar düzenlenmiştir: "Tescil edilen sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarının bu Kanuna göre tebliğ veya ilan edilmiş olmasına rağmen **yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarar görmesine kasten sebebiyet verenler ile izin alınmaksızın inşaî ve fiziki müdahale yapanlar veya yaptırımlar, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır."**

Netice itibariyle, Kapalıçarşı içerisinde bulunan dükkanlarda basit onarım ve tadilat yapmak Koruma Uygulama Denetim Bürosu'nun iznine tabidir. KUDEB, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler ile Koruma Yüksek Kurulunun İlke Kararları ve İstanbul I. Numaralı Yenileme Alanları ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun almış olduğu kararlar doğrultusunda görev yapmaktadır. Usulüne uygun olarak izinler alınmadan yapılmış olan basit onarım ve tadilatlara Fatih Belediyesi'nin alacağı encümen kararı ile idari para cezası kesileceği gibi ayrıca izinsiz tadilat Türk Ceza Kanunu ve ilgili diğer mevzuat gereği suç sayıldığından İstanbul Cumhuriyet Başsavcılığı'na re'sen yapılacak suç duyurusu akabinde açılacak kamu davasında adli para cezasına/hapis cezasına hükmedilir.

T.C. Kültür Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 5.11.1999 tarih 660 karar sayılı İlke Kararı işbu yönetmeliğin ekidir. Tüm basit onarım ve tadilatlar, 660 karar sayılı ilke kararına uygun olarak yapılacaktır. İşbu yönetmelik, esaslı onarımı (Restorasyonu) kapsamamaktadır.

BASİT ONARIM VE TADİLAT İZİNİ ALMAK İÇİN YAPILMASI GEREKENLER:

Kapalıçarşı'da bulunan dükkanlardan birinde basit onarım ve tadilat yapmak isteyen kişiler aşağıda belirtilen evraklardan oluşan dosyayı Kapalıçarşı Kat Malikleri Yönetim Kurulu İdari Büro'ya ibraz etmek zorundadır:

1. Onarım ve tadilatı yapacak kişi kiracı ise; yapının tüm maliklerinden alınmış noter tasdikli muvafakatname,
2. Onarım ve tadilat yapılacak dükkana ait tapu fotokopisi,
3. Onarım ve tadilatı yapacak kişi ilgili dükkanda kiracı ise, ilgili dükkanın mülk sahibiyle yapmış olduğu kira kontratı,
4. İşletmeciye ait vergi levhası, şirket ise ticaret sicil gazetesi, imza sirküleri,
5. Yapılacak onarım ve tadilatı net ve anlaşılabilir bir şekilde anlatan yazılı dilekçe (eğer proje komple tadilat ise proje (3d ve dwg çizimleri),
6. Kapalıçarşı Kat Malikleri Yönetim Kurulu'ndan alınmış borcu yoktur yazısı, (dükkanı işleten kişi yeni taşınmış olsa dahi borcu yoktur yazısı gerekmektedir).
7. Yapılacak iş ile ilgili, Kapalıçarşı Yönetimi'nden alınmış olan hizmet makbuzu,
8. Tadilat yapılacak dükkana ilişkin güncel fotoğraflar (Yönetim danışmanı mimar tarafından çekilecektir),
9. Kapalıçarşı Yönetim Kurulu'nun atadığı danışman mimar, kontrol ve TUS imzalarına yetkilidir. Tapu sahibi ve/veya kiracı kendi mimarı ile de TUS'a imza atma hakkına sahiptir. Tapu sahibi ve/veya kiracı dışarıdan kendi mimarı ile çalışmak isterse dosya KUDEB'e sunulmadan proje çizimlerinin ve tüm dosya kapsamının kontrolü Kapalıçarşı Yönetim Kurulu'nun atadığı danışman mimar tarafından yapılacaktır. Dijital olarak taranarak muhafaza edilen proje ve belgeler dosyanın kapanış aşamasında da doğal ek olarak kullanılacaktır. Bu eklere aykırı uygulama yapan tapu sahipleri ve/veya kiracılar aleyhinde yasal işlem yapılacaktır.

Tadilat öncesi yukarıda belirtilen tüm belgelerin Kapalıçarşı Yönetimi'ne ibraz edilmesi ve tadilat konusunda yazılı uygunluk alınması zorunludur.

BASİT ONARIM VE TADİLAT İZİNİ ALMIŞ OLAN İŞLETMECİ/MALİKİN

UYMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KURALLAR

1. Tadilat başlamadan önce çarşıya giriş izinlerini ön dilekçe ile Kapalıçarşı Yönetimi'nden yazılı olarak almalıdır (izinler sadece Kapalıçarşı Yönetimi tarafından verilir).
2. Çalışma saatleri saat 20.00 ile 24:00 arasındadır, komple tadilatlarda bu süre Kapalıçarşı Yönetimi'nin onayı ile uzatılabilir.
3. Tadilat yapan kişi, yetkilisini iş başlangıcından iş sonuna kadar, çalışan usta ya da elemanların başında bulunması zorunludur. İş yeri yetkilisi başında olmayan dükkanın tadilatı yaptırılmaz.
4. Gündüz çarşı içinde tadilat ve onarım çalışmaları yapmak kesinlikle yasaktır.
5. Çalışma yapacak ekip çalışmaya başlayacağı tarihi Kapalıçarşı Yönetimi'ne bildirmek zorundadır.
6. Çalışan ekip çalışma yapacakları gün en geç saat 16.00'ya kadar çalışma ekibindeki tüm kişilerin kimliklerini bir dilekçe ekinde Kapalıçarşı Yönetimi'ne ibraz etmek zorundadır. Dilekçe ekinde verilen kimlik bilgisi dahilinde olmayan kişiler Çarşıya kesinlikle alınmaz.
7. Onarım ve Tadilat çalışmaları, Kapalıçarşı Yönetimi'nin bildirdiği saatler arasında ve çalışma şartlarına uygun olmak zorundadır.
8. Çalışan ekip çalışmada kullanılacak malzemelerin girişlerini, Kapalıçarşı Yönetimi'nin söylediği şekilde sevk etmek zorundadır.
9. Çalışan ekip çalışma alanından zorunlu olmadıkça ayrılamaz.
10. Çalışan ekip, çalışma esnasında iş güvenliğini sağlamak zorundadır.
11. Çalışan ekip, çalışma esnasında çevreye, komşu ve diğer dükkanlara, komşu ve diğer dükkanların mallarına/malzemelerine, Kapalıçarşı'nın tarihi yapısına zarar verecek davranışlarda ya da çalışmalarda bulunamaz.
12. Çalışan ekip, çalışma saatleri dışında çalışmak için Kapalıçarşı Yönetimi izin vermedikçe ısrarcı olamaz.
13. Çalışan ekip, çalışma bitiminde çalıştıkları alanı temizlemek zorundadır.
14. Çalışan ekibin çalışma esnasında Çarşı dışına çıkarak sonradan tekrar içeri girmeleri kesinlikle yasaktır.
15. Çalışan ekip eğer malzeme eksikliği ya da kullandığı malzemede bir yanlışlık yaptıysa onun telafisi amacıyla bir sonraki güne çalışmalara devam etmek için Kapalıçarşı Yönetimi'ne yeniden dilekçe vermek zorundadır. Çalışma esnasında malzeme tedarik etmek için Çarşı'ya giriş çıkış yapılması kesinlikle yasaktır.
16. Çalışan ekibin, Çarşı içinde bulunan güvenlik görevlisi ile sohbet etmesi, onlardan eksik malzeme ya da vs. her türlü şey için yardım istemesi kesinlikle yasaktır.
17. Kapalıçarşı Yönetim Kurulu'nun tadilat esnasında evrakların KUDEB'e iletilmesi, mimar tarafından dosya kapsamının kontrolü, tadilatın KUDEB'e belirtilen tarihlerde yapılıp yapılmadığının kontrolü haricinde hiçbir hukuki, cezai veya her ne nam altında olursa olsun bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Onarımı ve tadilatı yapacak kişi yapacağı onarım/tadilatla ilgili Kapalıçarşı Basit Onarım ve Tadilat Yönetmeliği'nde ve ilgili yasalarda belirtilen tüm hukuki, cezai ve mali hükümleri ve yükümlülükleri kabul eder.
18. Tadilat sırasında Çarşı bünyesinde sebep olunan maddi-manevi tüm hasarlardan tadilatı yapan mülk sahibi/işletmeci/çalışan ekip sorumludur, bu sorumluluğunu dilekçesinde hiçbir itiraza yer vermeyecek şekilde de kabul eder.

- 19.** Çalışmalar esnasında yüksek ses ile konuşmak, bağırarak, şakalaşmak, sigara içmek, müzik açmak, başka dükkanlara bakmak, dükkanların dışardaki malzemelerini elleme/karıştırmak (bu malzemeler yere düşmüş olsa bile) kesinlikle yasaktır.
- 20.** Çarşı içinde tadilat esnasında yapılan harç, sıva, kum dökümü tadilatı yapılan dükkânın içinde yapılır. Bu tür faaliyetlerin dükkan dışında yapılması kesinlikle yasaktır.
- 21.** Yapılan tadilat esnasında çıkabilecek duman ve yanıcı kıvılcıklar ile çarşıya ya da komşusunun malına zarar vermeleri halinde işbu durum görevliler tarafından tutulan tutanak ile tespit edilip hasar gecikmeye mahal vermeksizin tadilat sahibine ödettirilir.
- 22.** Tadilat yapacak kişiler, Kapalıçarşı Yönetimi tarafından verilmiş olan tadilat izin belgelerini dükkanının görünür kısmına asmak zorundadır.