



T.C.
FATİH BELEDİYESİ MECLİSİ

KARAR NO : 2024/141
KARAR TARİHİ : 05.09.2024
KONU:

5366 Sayılı Kanun Kapsamında Yenileme Alanı İlan Edilen Alanlardan Bazılarının Yenileme Alanından Çıkarılması

TEKLİF:

Fatih Belediye Meclisi tarafından Komisyonlarımıza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 30.08.2024 tarih ve 2024-87601 sayılı teklifi.

TEKLİFİN ÖZÜ:

16.06.2005 tarih 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ile söz konusu kanuna ilişkin yürürlüğe giren 17.11.2005 tarihli ve 2005/9668 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” rapora konu “Yenileme Alanlarının” hukuki altlığını oluşturan yasal düzenlemeler olup sit alanlarında ve bu alanlara ait koruma bölgelerinde;

- Bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi,
- Bu bölgelerde konut, turizm, ticaret, sosyal donatı vb. kullanımlarının oluşturulması,
- Doğal afetlere karşı tedbirlerin alınması ve
- Tarihi ve kültürel taşınmazların yenilenerek korunması ve yaşatılması yenileme yasasının başlıca amaçlarını oluşturmaktadır.

Yenileme alanı ilan edilen bölgelerde Kanunla belirlenen hedeflerin gerçekleştirilebilmesi için avan ve uygulama projelerinin hazırlanması ve bu projeler doğrultusunda Kanunda belirtilen araçlar kullanılarak uygulama yapılması amaçlanmaktadır. Bu hedefler doğrultusunda kamu mülkiyetindeki taşınmazların uygulamaya katılması, mülk sahiplerinin projeye katılımının sağlanması, proje alanı içerisinde kalan ancak projeye katılmayı tercih etmeyen maliklere ait mülkiyetlerin kamu eline geçirilmesi gerekçeleri ile acele kamulaştırma, hazine mülkiyetindeki taşınmazların devri, mülk sahipleri ile birlikte uygulama yapma ya da uygulama bedelini rücu ettirme ve istisnai ihale hükümleri gibi araçlar Kanunda sunulmuştur.

5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kapsamında 2006-2013 yılları arasında 6 ayrı Bakanlar Kurulu Kararı ile Fatih İlçesi içerisinde yaklaşık 405 hektarlık alan “Yenileme Alanı” ilan edilmiştir. Bu alanlar İlçemizin yaklaşık %25’ine tekabül etmektedir. İlçemizde yenileme alanı ilan edilecek bölgelerin belirlenmesinde; yenileme/dönüşüm öncelikleri, projelerin uygulanabilirlik düzeyi bütüncül bir şekilde ele alınmamıştır.

Yenileme kanununun teklif edilme gerekçelerine bakıldığında tarihi alanlardaki uygulama sürecinde bürokrasiyi azaltmak, yetki çatışmasının önüne geçmek ve bu yasa kapsamında onaylanan projelerle uygulama yapmanın hedeflendiği görülmektedir. Yasalaşan metinde Büyükşehir Belediyesi Sınırlarında İlçe belediyeleri tarafından hazırlanan ya da hazırlatılan avan projelerin Koruma Kurulu, İlçe Belediyesi Meclisi ve Büyükşehir Belediye Başkanı onayına sunulma zorunluluğu getirilmiş ancak projelerin onaylanmasına ilişkin herhangi bir kısıtlayıcı süre belirlenmemiştir. Ayrıca kanunda yenileme avan projeleri ile imar planları arasında, hiyerarşik düzeyde bir ilişki kurulmadığından; projelerin hazırlanma ve değerlendirilme aşamasında uyulacak kriterler konusunda belirsizlik oluşmuştur. 2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde “Koruma amaçlı imar planlarında yenileme alanları belirlenmesi durumunda yenileme projelerinin planda getirilmiş kararlara uygun hazırlanması esastır.” maddesi ile yenileme avan projelerinin yürürlükteki imar planlarına uygun olarak hazırlanma zorunluluğu getirilmesi yenileme alanlarında işletilecek olan bürokratik süreci daha da uzatmış, planlama teknikleri ve hiyerarşisi açısından ideal olmakla birlikte yenileme alanlarındaki karar alma mekanizmaların yükünü ve işleyiş sürecini muazzam bir şekilde artırmıştır. Yönetmeliğe eklenen bu madde yenileme avan projeleri ile imar planları arasında bir ilişkiden bahsetse de bu uyumun hangi ölçekler düzeyinde ve ne şekilde olacağını detaylı bir şekilde belirtmediğinden davaya konu olan yenileme avan projelerine ilişkin Mahkemelerce imar



T.C.
FATİH BELEDİYESİ MECLİSİ

planı kararlarına uyulmadığı gerekçesiyle iptal kararları alınmış, onay için Büyükşehir Belediyesine gönderilen yenileme avan projeleri ise imar planı değişikliklerinin yapılmadığı gerekçesiyle onaylanmadan iade edilmiştir. Bu alanlarda yenileme avan projeleri doğrultusunda başlatılan kamulaştırma işlemlerine ait kararlar da Mahkemelerce iptal edilmiş olup Kanunda yer alan acele kamulaştırma yetkisi de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve devam eden kamulaştırma işlemleri sekteye uğramıştır.

Projelerin onay süreçlerinde ve uygulamada yaşanan problemler sebebiyle bu alanlarda imar faaliyetleri de süreç içerisinde gerçekleştirilememiş, fiziki ve sosyo-ekonomik yapıda var olan çöküntü ve köhneme sürecinin önü alınamaz bir şekilde devam etmesine yol açmış ve Yenileme kanunu ile engellenmesi amaçlanan afet riski ve kentsel risk düzeyinin giderek artmasına neden olmuştur. Bu bağlamda 2006 yılından beri devam eden süreçte yenileme alanı ilan edilen bölgelerin %34,5'inde avan proje onay süreci, sadece %2,8'inde ise (Ayvansaray ve Sulukule Yenileme Alanları) uygulama süreci tamamlanabilmiştir.

Yenileme avan projelerinin onay süreçlerinin tamamlanamaması, kamu eliyle uygulama yapılması düşünülmeyen alanlarda da mülk sahiplerince yapılacak imar faaliyetlerini de kısıtlamaktadır. 5366 sayılı Kanun hükümlerine göre yenileme avan projesi onaylanmayan alanlarda herhangi bir uygulama yapılamamakta, mevcut binaların güçlendirilmesine dahi imkân bulunmamaktadır

Yenileme Kanununun teklif gerekçeleriyle bugünkü yasa metni karşılaştırıldığında ise yenileme kanununun uygulama sürecini kolaylaştırıcı bir yönünün olmadığı, aksine yenileme alanı ilan edilmeyen bölgelere kıyasla uygulama yapılabilmesi için çok daha fazla bürokratik aşamadan geçilmesi ve süre harcanması gerektiği, uygulama hükümlerinde ise belirsizliklerin yer aldığı görülmektedir. Geline nokta hazırlanan yenileme avan projelerin onay sürecinin tamamlanamaması, kamulaştırma işlemlerinin hızlı bir şekilde gerçekleştirilememesi, projelere yönelik alınan iptal kararları ve uzun bürokratik süreçler nedeniyle yenileme alanı ilan edilen bölgelerde gereken dönüşümün hızlıca gerçekleştirilmesi bir yana bu bölgelerde günden güne fiziksel ve sosyal yapı geri dönüşüme şekle tahrip olmakta ve kentsel risk düzeyi artmakta olup Tarihi Merkez konumundaki ilçenin yaşam standartlarını ve cazibesini aşağı çeken bir unsura dönüşmüş bulunmaktadır.

Özetle 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun sit alanlarında dönüşümü hızlandırmak yerine ilave bürokratik süreçler ile uygulamayı geciktirmekte olup Başkanlığımızca yenileme alanı ilan edilen bölgelerde yürütülen bazı uygulamalarda (Örn. Kara Surları Millet Bahçesi) 5366 yerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinden faydalanılmaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalarda da sit alanları içerisinde ilgili Koruma Kurulu kararı aranmakta, uygulamaya esas olan imar planları ise yine ilgili Koruma Kurulu Kararı alındıktan sonra onaylanarak yürürlüğe girmekte olup 2863 ve 5366 sayılı Kanunların amacı ve kapsamı dışında sit alanlarını olumsuz etkileyecek bir hüküm barındırmamaktadır.

Geline nokta 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında uygulama yapılmasına ihtiyaç duyulmamakta, bu sebeple proje ya da uygulama süreci tamamlanan, hâlihazırda yürütülen bir çalışma olmayan ve yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmeyen alanların tespitine yönelik Müdürlüğümüzce yürütülen çalışmalar neticesinde aşağıda liste halinde sunulan alanların yenileme alanından çıkarılması teklif edilmektedir:

- 1- **Ayvansaray Yenileme Alanı** Ayvansaray Yenileme Alanı'nda uygulama süreci tamamlanmış olup yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 2- **Aksaray ve Çevresi Yenileme Alanı** Aksaray ve Çevresi Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi 26.09.2016 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 3- **Davutpaşa Mahallesi Yenileme Alanı** Davutpaşa Mahallesi Yenileme Alanı Yenileme Avan Projeleri 5 ayrı ada halinde hazırlanmış ve 30.03.2021 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 4- **Hacı Hüseyin Ağa, Sancaktar Hayrettin, Kasap İlyas Mahalleleri (Yedikule-Yenikapı 2. Etap) Yenileme Alanı** Hacı Hüseyin Ağa, Sancaktar Hayrettin, Kasap İlyas Mahalleleri (Yedikule-Yenikapı 2. Etap) Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi 26.06.2020 tarihinde İBB Başkanınca



T.C.
FATİH BELEDİYESİ MECLİSİ

onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.

- 5- **Mimar Sinan Yenileme Alanı** Mimar Sinan Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi 21.06.2019 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 6- **Küçük Mustafa Paşa Ve Haraççı Kara Mehmet Mahalleleri (Unkapanı) Yenileme Alanı** Küçük Mustafa Paşa Ve Haraççı Kara Mehmet Mahalleleri (Unkapanı) Yenileme Alanı Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi 21.06.2019 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 7- **Hüsambey, Kırkçeşme ve Şeyh Resmi Mahalleleri Yenileme Alanı** Hüsambey, Kırkçeşme ve Şeyh Resmi Mahalleleri Yenileme Alanı Yenileme Avan Projesi 19.01.2018 tarihinde İBB Başkanınca onaylanmış olup alanda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 8- **Darüşşafaka Yenileme Alanı (1460 ve 1464 adalar) Darüşşafaka Yenileme Alanı** içerisinde 1460 ve 1464 adalarda herhangi bir proje çalışması yürütülmemektedir. Bu adalarda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 9- **Hatice Sultan ve Neslişah Mahalleleri (Sulukule) Yenileme Alanı** Hatice Sultan ve Neslişah Mahalleleri (Sulukule) Yenileme Alanı'nda uygulama süreci tamamlanmış olup yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.
- 10- **Nişanca Sultanahmet Bölgeleri (Katip Kasım-Nişanca-Muhsine Hatun-Şehsuvarbey-Küçükayasofya Mahalleleri) Kentsel Yenileme Alanı** Nişanca Sultanahmet Bölgeleri (Katip Kasım-Nişanca-Muhsine Hatun-Şehsuvarbey-Küçükayasofya Mahalleleri) Kentsel Yenileme Alanı'nda yer alan 137 yapı adasından 98'ine ilişkin yenileme avan projeleri farklı tarihlerde İBB Başkanınca onaylanmış olup diğer yapı adalarına ilişkin proje onay süreçleri devam etse de meri imar planı kararlarından farklı bir hüküm getirilmemektedir. Bu adalarda kamu eliyle proje yürütülmesi planlanmamakta, dolayısıyla yenileme alanı olarak kalmasında kamusal fayda görülmemektedir.

Yukarıda belirtilen süreç göz önüne alındığında adı geçen 10 adet alana ilişkin ileriye dönük yapılacak uygulamalarda 5366 sayılı kanuna ihtiyaç kalmadığı, mülk sahiplerince münferit olarak yapılacak uygulamalarda ise yenileme kanunu ile gelen ilave bürokratik süreçlerle karşılaşılması adına yenileme alanından çıkarılması hususunun Belediye Meclisine havalesi ile ilgili Plan ve Proje Müdürlüğünün teklifi.



T.C.
FATİH BELEDİYESİ MECLİSİ

KOMİSYON GÖRÜŞÜ:

Müdürlük teklifinde adı geçen 10 adet alana ilişkin ileriye dönük yapılacak uygulamalarda 5366 sayılı kanuna ihtiyaç kalmadığı, mülk sahiplerince münferit olarak yapılacak uygulamalarda ise yenileme kanunu ile gelen ilave bürokratik süreçlerle karşılaşılmasında adına yenileme alanından çıkarılması teklifi; komisyonlarımızca incelenmiş olup; Komisyonlarımızca **UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.**

Komisyonlarımızın ortak kararı Meclisin onayına arz olunur. Şeklindeki İmar – Kültür Varlıklarını Koruma – Deprem ve Doğal Afetler Komisyonlarının ortak raporu Fatih Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 1. Toplantı Yılı 2024 Eylül ayı toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşiminin 1. oturumunda müzakereye açıldı. Oya sunuldu. Oybirliği ile kabul edildi.

05 EYLÜL 2024 PERŞEMBE

Büşra UNCU ÖZTEN
Divan Katibi

Veysi BAYSOY
Divan Katibi

M.Ergün TURAN
Belediye Başkanı