

TÜRKİYE
KENTSEL
DÖNÜŞÜM
DURUM
RAPORU

ESENLER PROF. DR. SADETTİN ÖKTEN ŞEHİR DÜŞÜNCE MERKEZİ



T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI
YEREL YÖNETİM VE
AFET POLİTİKALARI KURULU





T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI
**YEREL YÖNETİM VE
AFET POLİTİKALARI KURULU**



TÜRKİYE
KENTSEL
DÖNÜŞÜM
DURUM
RAPORU

Esenler Belediyesi
Prof. Dr. Sadettin Ökten
Şehir Düşünce Merkezi
Şehir Yayınları
Yayın No: 57
Şhircilik Raporları: 1
Yayın Yılı: 2026

İmtiyaz Sahipleri
T.C. Cumhurbaşkanlığı Yerel Yönetim ve Afet Politikaları Kurulu Adına
Prof. Dr. Fatma Meriç YILMAZ

Esenler Belediyesi Adına
M. Tefik GÖKSU

Editörler
Dr. Hasan TAŞÇI
Yavuz Selim KABAĞTEPE

Proje Yöneticisi
Ercan ZENGİN

Yayın Koordinatörü
Cihan DİNAR

ISBN: 978-625-95251-9-8

Basım: Türkiye Diyanet Vakfı Yayın Matbaacılık ve Tic. İşl.
Ostim OSB Mahallesi, 1256. Cadde No: 11 Yenimahalle/Ankara
Tel: 0312 354 91 31 Sertifika No: 48058

Eserin tüm yayın hakları Esenler Belediyesi'ne aittir.
Kitapta yer alan yazılardan yazarları sorumludur.
Kapak görseli, yapay zekâ destekli görsel üretim araçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Proje Araştırma Ekibi
şevket Ercan KIZILAY
Barış SEVİM
Vedad GURGEN
Furkan DÜZENLİ



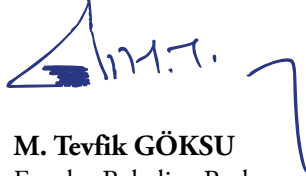
T.C. CUMHURBAşKANLIğI
YEREL YÖNETİM VE
AFET POLİTİKALARI KURULU



Deprem, coğrafyamızın değişmeyen gerçeğidir; ihmâl ise bizim tercihimiz olamaz. Güvenli zemin, sağlam yapı, doğru planlama ve toplumsal mutabakat sağlanmadan şehirleri geleceğe taşıyamayız. Bu yüzden kentsel dönüşüm, yalnızca bir imar meselesi değil; can güvenliğini, aile huzurunu ve kamu sorumluluğunu birlikte kuşatan hayâtî bir şehir politikasıdır. Bugün yapılması gereken, riski konuşmakla yetinmek değil; veriye, adalete ve uygulanabilir bir yol haritasına dayanan dönüşümü vakit kaybetmeden hayata geğirmektir.

Türkiye Kentsel Dönüşüm Durum Raporu, saha, veri ve şehir yönetimi tecrübesinden hareketle cevap arayan kıymetli bir çalışmadır. Türkiye'nin afet gerçeğinden eski yapı stokuna, zemin güvenliğinden mikro bölgeleme çalışmalarına, bina risk haritalarından finansman modellerine ve yerel yönetimlerin sorumluluğuna kadar geniş bir alanı ele alan rapor; kentsel dönüşümün yalnızca bina yenilemek değil, şehirleri afet öncesinde dirençli hâle getirmek olduğunu ortaya koymaktadır. Özellikle İstanbul için geliştirilen önceliklendirme, rezerv konut ve afet öncesi dönüşüm yaklaşımı, meselenin artık ertelenemez bir şehir politikası olduğunu göstermektedir.

şehirleri geleceğe hazırlamak, sadece yeni yapılar inşâ etmekle değil; trafikten park sorununa, yalnızlardan çocuklu ailelere sürdürülebilir yaşam kalitesi ve yöntemlerle vatandaşın güvenliğini kazanarak dönüşüm irâdesi ortaya koymakla mümkündür. Raporun, karar alıcılara, yerel yönetimlere, akademisyenlere ve şehir üzerine düşünen herkese güçlü bir bakış kazandıracağına inanıyor; emeği geçen tüm akademisyen ve araştırmacılara teşekkür ediyor, çalışmanın ülkemiz ve şehirlerimiz için hayırlı sonuçlara vesile olmasını diliyorum.



M. Tefik GÖKSU
Esenler Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	24
2. AMAÇ VE KAPSAM	26
3. TÜRKİYE’NİN AFET GERÇEĞİ: GENEL BİLGİLER	28
3.1. Ülkemizin Depremselliği	33
3.2. Geçmişten Günümüze Ülkemizdeki Büyük Depremler	36
3.3. Geçmişten Günümüze Deprem Esasları, Şartnameleri ve Yönetmelikleri	40
4.BİNALARIN HASAR ALMASINA VEYA YIKILMASINA SEBEP OLAN HATALAR	44
4.1. Yumuşak Kat-Zayıf Kat Durumu	45
4.2. Kısa Kolon Etkisi	46
4.3. Ağır Çıkma	47
4.4. Yapı Nizam Durumu ve Döşeme Seviyesi	47
4.5. Yetersiz Donatı Oranı ve Yetersiz Sargılama	49
4.6. Donatı Korozyonu	50
4.7. Kanca Durumu	50
4.8. Kullanılan Donatı Sınıfı	50
5. ESKİ YAPI STOKUNUN TAŞIDIĞI DEPREM RİSKİNE DAİR SEBEP-SONUÇ İLİŞKİLERİ: KAHRAMANMARAŞ DEPREMLERİ ÖRNEĞİ	52
6. ÜLKEMİZDEKİ RİSKLİ YAPI STOKU	56
6.1. Riskli Yapı Stoku ve Özellikleri	61

7. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HANGİ AŞAMADAYIZ?..... 68

7.1. Türkiye’de Mevcut Konut Sayısının Hesaplanması.....	69
7.1.1. İstanbul’da Mevcut Konut Sayısının Hesaplanması	73
7.2. Kentsel Dönüşümde Zamanlama: Yapı Stokunun Tamamının Yenilenmesi Kaç Yıl Sürer?	74
7.3. Kentsel Dönüşümde Hedef Grubun Belirlenmesi:.. TÜİK Verilerine Dayalı Önceliklendirme Analizi	74
7.4. Kentsel Dönüşümde Zamanlama: Öncelikli Yapı Stokunun Yenilenmesi Kaç Yıl Sürer?... 80	
7.5. Kentsel Dönüşümün Sahadaki Durumu: Uygulama Verileri	80
7.6. Türkiye Geneli Analizlerin İstanbul’a Uygulanması: Yüksek Riskli Bir Alanın Önceliklendirme Temelli Değerlendirmesi	83
7.7. İstanbul’da Ne Yapmalı? Önceliklendirme Temelli Kentsel Dönüşüm Yol Haritası.....	86
7.8. Nasıl Yapılabilir? İstanbul İçin Afet Öncesi Kentsel Dönüşüm Planı	87

8. SAHA ARAŞTIRMASININ YÖNTEMİ..... 92

8.1. Araştırma Tasarımı ve Süreci	92
8.2. Veri Toplama Süreci	93
8.3. Veri Analiz Süreci	94

9. ODAK GRUP GÖRÜŞMELERİNDEN TEMATİK BULGULAR: NASIL YAPMALIYIZ?..... 96

9.1. Kentsel Dönüşüm ve Teknik Boyut	96
9.1.1 Deprem Riski Karşısında Yapı Güvenliği ve Kentsel Dönüşümün Gerekçelendirilmesi	97
9.1.1.1. Ekonomik Maliyetler ve Bölgesel Önceliklendirme: İstanbul Örneği	98
9.1.2. Planlama ve Kentsel Dönüşüm	99
9.1.2.1. Deprem Sonrası Şehirleşme Süreçleri	100
9.1.2.2. İmar Planları Nasıl Olmalı	101
9.1.3. Jeoloji ve Jeofizik Çalışmalar	103
9.1.3.1. Mikro Bölgeleme Çalışmaları	103
9.1.3.2. Fay ve İnşaat İlişkisi	107
9.1.4. Yapı Stoku Envanter Çalışmaları	109
9.1.5. Yapı Stokumuzun Durumu	114
9.1.6. Bina Risk Haritası Oluşturulması	117
9.1.7. Bina Performansı Çalışmaları	120
9.1.8. Zemin Yapısı	122
9.1.8.1. Zemin Etütleri	125

9.1.8.2. Zemin-İnşaat İlişkisi	129
9.1.8.3. Zemin-Deprem İlişkisi	132
9.1.9. Yapı Denetim	134
9.1.10. Rezerv Konutların Yapılması	136
9.2. Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Boyutu	141
9.2.1. Toplumun Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı	141
9.2.1.1. Toplumsal Bilinç ve Kentsel Dönüşüm Farkındalığı	142
9.2.1.2. Kentsel Dönüşümde Fark Ödemesi ve Vatandaş Memnuniyeti	146
9.2.1.3. Devlete Bağlılık ve Kentsel Dönüşümde Finansal Beklentiler	148
9.2.1.4. Kentsel Dönüşümde Ekonomik Engeller ve Katılım Sorunu	149
9.2.1.5. Kentsel Dönüşümde Katılımcılık ve Toplumsal İletişim Sorunları	152
9.2.1.6. Hak Sahipleri Arasındaki Uyumsuzluk ve İş Birliği Sorunları	153
9.2.1.7. Hak Sahiplerinin İkna Edilmesi ve Katılım Sorunları	155
9.2.2. Uzlaşma ve Pazarlık Süreçleri	158
9.2.2.1. Kentsel Dönüşümde Adalet ve Eşitlik Sorunları	158
9.2.2.2. Uzlaşma Sürecinin Zorlukları ve Çözüm Yolları	160
9.2.2.3. Katılım Sorunları: Uzlaşma Aşamalarındaki Engeller	162
9.2.3. Ahlakilik	163
9.3. Belediye	165
9.3.1. Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm	165
9.3.2. Belediyelerin Hataları	169
9.3.3. Belediyenin Görevleri	174
9.3.4. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi	179
9.4. Kentsel Dönüşüm ve Hukuk-Mevzuat	182
9.4.1. 6306	182
9.4.1.1. Re'sen Uygulama	183
9.4.1.2. Yarıst Bizden Kampanyası	187
9.4.1.3. Riskli Yapı Tespiti	189
9.4.2. Mahkemeler	195
9.5. Kentsel Dönüşüm ve Ekonomi	200
9.5.1. Kentsel Dönüşümün Finansmanı	200
9.5.2. Borçlanma	206

10. SONUÇ VE ÖNERİLER: ÖNCELİKLENDİRME VE KATILIM TEMELLİ BİR DÖNÜŞÜM MODELİ GEREKLİLİĞİ

212

11. KAYNAKÇA

222

12. TABLOLAR

Tablo 1:	1900-2023 Arasında Ülkemizde Meydana Gelen Büyük Depremler.....	37
Tablo 2:	6 Şubat Depremleri Sonrası Orta ve Üzeri Hasarlı Yapı Sayıları.....	38
Tablo 3:	6 Şubat Depremleri Sonrası Orta ve Üzeri Hasarlı Yapı Sayıları Grafiği.....	39
Tablo 4:	Türkiye’de Deprem Yönetmelikleri: Zaman Çizelgesi.....	40
Tablo 5:	Türkiye’de İl Bazında En Çok Riskli Yapı Tespiti Yapılan 16 İl ve Diğer 65 İlin Bina ve Bağımsız Bölüm Tespitleri ile Yıkım Dağılımı (2012-2025).....	57
Tablo 6:	Diğer 65 İlin Bina ve Bağımsız Bölüm Riskli Yapı Tespitleri ile Yıkım Dağılımı (2012-2025 Verileri).....	59
Tablo 7:	Riskli Yapıların Türkiye Genelinde Tespit ve Yıkım Aşamalarına Göre Sayısal Dağılımı.....	59
Tablo 8:	2012–2025 Yılları Arasında Türkiye’de Riskli Yapı Tespitlerinin Yıllık Dağılımı....	59
Tablo 9:	Riskli Yapıların İstanbul Genelinde Tespit ve Yıkım Aşamalarına Göre Sayısal Dağılımı.....	60
Tablo 10:	Türkiye’de 2001-2025 Yılları Arasında Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzni Alan Binaların ve Konutların Yıllara Göre Dağılımı.....	70
Tablo 11:	Türkiye’de Toplam Konut Sayısının 2000 Bina Sayımı ile 2002–2025 Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzni Verilerine Göre Dağılımı.....	71
Tablo 12:	Türkiye’de Toplam Bina ve Konut Sayıları (Ruhsat ve Yapı Kullanım İzni Belgelerine Göre).....	72
Tablo 13:	İstanbul’da Toplam Bina ve Konut Sayıları (Ruhsat ve Yapı Kullanım İzni Belgelerine Göre).....	73
Tablo 14:	2021 Yılı İtibarıyla Hanelerin Bina Kat Sayısına Göre Dağılımı.....	75
Tablo 15:	Yapım Yılına Göre Yapı Stoku.....	76
Tablo 16:	Hane Halklarının Bina İnşâ Yılı ve Bina Katsayısına Göre Dağılımı.....	77
Tablo 17:	İnşâ Yılına Göre Bina Kat Sayısı Dağılımı.....	78
Tablo 18:	Yapım Yılı ve Kat Sayısına Göre Hanehalkı Yapı Stoku.....	78
Tablo 19:	Önceliklendirilmesi Gereken Toplam Konut Sayısı.....	79
Tablo 20:	İstanbul’da Önceliklendirme Temelli Hane Dağılımı.....	80
Tablo 21:	Kentsel Dönüşüm Sayıları.....	81
Tablo 22:	İnşaat Maliyet - Satış Endeksler.....	82
Tablo 23:	İstanbul’da Deprem Riskine Karşı 10 Yıllık Dönüşüm Hedefleri ve İşlem Detayları.....	89
Tablo 24:	2002’den İtibaren İstanbul İskân Alan Konut Sayıları ve Ortalama.....	90
Tablo 25:	2002’den İtibaren İstanbul’da İskân Alan Konut Sayıları Grafiği.....	91

13. ŞEKİLLER

Şekil 1:	Türkiye Heyelan Duyarlılık Haritası	29
Şekil 2:	Türkiye Afete Uğramış Yerleşim Birimleri Haritası (1950–2008)	31
Şekil 3:	Türkiye Diri Fay Haritası	33
Şekil 4:	Türkiye Deprem Tehlike Haritası	35
Şekil 5:	Zemin Katta Zayıf/Yumuşak Kat Düzensizliğinin Temsili Gösterimi	45
Şekil 6:	Deprem Saha Bölgelerinden Yumuşak Kat Düzensizliği Sonucu Zemin Katta Büyük Görelî Kat Ötelenmesi Yapmış Bina Örnekleri	46
Şekil 7:	Kısa Kolon Etkisi	46
Şekil 8:	Ağır Çıkmaların Temsili Gösterimi	47
Şekil 9:	Yapı Nizam Durumu/Döşeme Seviyesi Durumu	48
Şekil 10:	Düşük Kaliteli Beton ve Uygun Olmayan Agrega Kullanımının Görüldüğü Taşıyıcı Eleman Örneği	49
Şekil 11:	Yüksek Etriye Aralığı ve Birleşim Bölgesi Sargı Donatısı Eksikliği	50
Şekil 12:	Yumuşak Kat Düzensizliği Sebebiyle Zemin Kat Mekanizması Sonucu Yapısal Göçme Ceyhan, Elbistan/Kahramanmaraş 38,19747 K; 37,19678 D; Battalgazi, Elbistan/Kahramanmaraş 38,20616 K; 37,18225 D	52
Şekil 13:	Kolon Kiriş Birleşim Bölgesi Etriye Aralığı Ölçümü Özalper Mahallesi, Yeşilyurt, Malatya 38,34101111 K; 38,28207778	53
Şekil 14:	Göçüntüdeki Yapı Taşıyıcı Elemanlarında Sargılama Problemleri Yeni Sanayi Mah. Merkez/Adıyaman 37,75317 K; 38,24611	53
Şekil 15:	A) Betonarme Elemanın Bir Parçası Kahramanmaraş-Osmaniye Yolu, Mehmet Akif Ersoy Mah., Nurdağı, Gaziantep 37,17933611 K; 36,7481 D; B) Beton Kalitesine Dair Görüntüler Barbaros Mah., Kırıkhan, Hatay 36,49894722 K; 36,35990556	54
Şekil 16:	Bitişik İki Bina Arası Yeterli Derz Bırakılmaması Sebebiyle Çekiçleme Meydana Gelmesi Güneşli, Elbistan/Kahramanmaraş 38,20483 K; 37,18277 D	54
Şekil 17:	Yapı Türüne Göre Riskli ve Risksiz Yapı Tespit Verileri	61
Şekil 18:	Bina Yapım Yılına Göre Tespit Yapılan Yapı Sayıları	62
Şekil 19:	Mevcut Beton Basınç Dayanımı Ortalamasına Göre Riskli Yapı Tespiti Yapılan Bina Sayısı	63
Şekil 20:	Bina Yapım Yılına Göre Mevcut Beton Basınç Dayanım Ortalaması Değerleri ...	63
Şekil 21:	Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Donatı Türü	64
Şekil 22:	Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Korozyon Durumu	65
Şekil 23:	Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Donatı Kanca durumu (135°)	65
Şekil 24:	Donatı Sargı Koşulu	66

KISALTMALAR

AFAD	: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
ARAS	: Afet Risk Azaltma Sistemi
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemi
DAF	: Doğu Anadolu Fay Zonu
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İRAP	: İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı
JICA	: Japon Uluslararası İş Birliği Ajansı
KAF	: Kuzey Anadolu Fay Zonu
M	: Magnitude (Büyüklik)
MPa	: Megapascal birimi
MTA	: Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü
Mw	: Moment Magnitudü (Moment Magnitude Scale)
ÖA	: Ön Analiz
TBDY	: Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UOA	: Uluslararası Ortak Alan (International Common Area)

YÖNETİCİ ÖZETİ

İnsanların can ve mal güvenliğini sağlamak, devletlerin ve onların uzantısı olan belediyelerin en temel görevlerinden biridir. Bu doğrultuda can ve mal emniyetini tehdit eden unsurların ortadan kaldırılmasının bir ihtiyaç olduğu, bunun sağlanmasının gereklerinden birinin de afetlere dayanıklı yerleşimler oluşturmak olduğu söylenebilir. Afetlere dayanıklı şehirler, doğru planlama, uygun zemin seçimi ve sağlam yapı inşası ile mümkün hale gelebilir. Son yıllarda ülkemizde yaşanan afetler, depremler, seller ve heyelanların can ve mal güvenliğini en çok tehdit eden faktörler olduğunu ortaya koymaktadır.

Türkiye, aktif fay hatları üzerinde yer alan bir ülke olarak depreme dayanıklı yapılaşmayı sağlamak zorundadır. Zira depremler kaçınılmaz olsa da bunların yıkıcı afetlere dönüşmesi, güvenli yapılaşmayı esas alan kentsel dönüşüm ile engellenebilir. Ancak bu süreç, yalnızca mühendislik açısından değil, aynı zamanda sosyolojik, ekonomik ve yönetsel boyutlarıyla da ele alınmalıdır. Geçmişten günümüze hızla büyüyen yapı stoku, mühendislik hizmeti almayan, düşük işçilik ve malzeme kalitesiyle inşa edilen binaların büyük depremler karşısında ciddi risk oluşturmalarına neden olmuş, kaçak ve denetimsiz yapılaşma ve yanlış zemin seçimi gibi faktörler şehirleri daha kırılgan hâle getirmiştir. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri, yönetmeliklere uygun olduğu sanılan birçok binanın dahi ciddi hasar aldığını göstererek zemin seçimindeki yanlışlıkları, inşaat süreçlerindeki eksiklikleri ve yapı denetim sistemindeki zâfiyetleri gözler önüne sermiştir.

Ancak kentsel dönüşüm süreçleri; ekonomik zorluklar, mülkiyet sorunları ve toplumsal bilinç eksikliği gibi nedenlerle beklenen hızda ilerleyememektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel bir yenileme süreci olarak değil, toplumsal bir dönüşüm olarak ele alınması gerekmektedir; vatandaşların sürece aktif katılımı, sosyal ve ekonomik getiriler konusunda bilinçlendirilmesi sağlanmadan dönüşüm süreçlerinin başarıya ulaşması mümkün değildir. Raporun ana argümantasyonu, kentsel dönüşümün bir tercih değil, zorunluluk olduğu yönündedir. Çeşitli sebeplerden ötürü riskli kategorisinde yer alan yapıların tespiti, dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması ve toplumun bilinçli katılımının sağlanmasıyla, depremler, seller ve heyelanlar bir doğa olayı olarak kalacak, afetlere dönüşmeyecektir.

Türkiye'nin Afet Gerçeği

Türkiye, Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almakta olup, Afrika ve Arabistan levhalarının hareketleri nedeniyle Kuzey Anadolu ve Doğu Anadolu Fay Hatları boyunca büyük depremler meydana gelmektedir. Erzincan (1939), Gölçük (1999) ve Kahramanmaraş (2023) depremleri, ülke genelinde büyük yıkımlara ve can ka-

yıplarına yol açmıştır. AFAD verilerine göre, son 120 yılda 269 büyük deprem yaşanmış, bunların 20'si 7.0 ve üzeri büyüklükte olmuştur. Ancak Türkiye'nin doğal afet riski sadece depremlerle sınırlı değildir; heyelan ve sel gibi olaylar da önemli tehditler arasında yer almaktadır. Özellikle Karadeniz Bölgesi gibi eğimli ve yoğun yağış alan bölgelerde heyelan riski yüksek olup iklim değişikliğiyle birlikte sel ve taşkın olaylarının sıklığı da artmaktadır.

Son yıllarda yaşanan afetler, bu risklerin somut örneklerini ortaya koymaktadır. 2021 yılında Karadeniz Bölgesi'nde yaşanan şiddetli yağışlar sonucu meydana gelen sel ve heyelanlarda birçok kişi hayatını kaybetmiş, yüzlerce yapı zarar görmüştür. Özellikle Kastamonu, Sinop ve Bartın'da meydana gelen sellerde büyük can kayıpları yaşanmıştır. 2023 yılında ise İstanbul ve Kırklareli'nde şiddetli yağışlar nedeniyle sekiz kişi yaşamını yitirmiş, Aralık ayında Zonguldak'ta meydana gelen heyelanda iki kişi hayatını kaybetmiştir. Deprem, sel ve heyelan gibi afetler birbirini tetikleyerek yıkımı artırabildiğinden, afet yönetimi politikalarının bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerekmektedir. Türkiye'de şehir planlamaları, yapı denetimleri ve kentsel dönüşüm süreçleri, yalnızca depreme değil, aynı zamanda sel ve heyelan risklerine karşı da yeniden tasarlanmalıdır.

Deprem Öncelikli Yönetmeliklerinin Gelişimi ve Yapısal Güvenlik Standartları

Türkiye'de yapıların depreme dayanıklı bir şekilde inşa edilmesini sağlamak amacıyla 1940 yılından itibaren çeşitli yönetmelikler yürürlüğe girmiştir. Neredeyse tamamı depreme dayanıklı yerleşimler inşa etmeye yönelik olarak hazırlanmış bu yönetmelikler özellikle büyük depremler sonrası elde edilen veriler doğrultusunda sürekli olarak güncellenmiş ve yeni teknik düzenlemeler getirmiştir. İlk deprem yönetmeliği 1940 yılında, 1939 Erzincan Depremi'nin ardından İtalyan yapı standartları temel alınarak hazırlanmış; ilerleyen yıllarda yapı güvenliğini artırmaya yönelik kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. 1975 Deprem Yönetmeliği ile kapasite tasarım ilkeleri benimsenmiş, 1998 Deprem Yönetmeliği'nde sünek yapı tasarımı vurgulanmış ve 2007 Deprem Yönetmeliği ile gelişmiş tasarım ve denetim kriterleri getirilmiştir. Son olarak, en güncel düzenleme olan 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018), uluslararası standartlarla uyumlu olarak 1 Ocak 2019 itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

TBDY-2018, yapıların depreme karşı dayanıklılığını artırmaya yönelik performans dayalı tasarım yaklaşımını benimsemiş, bina kullanım ve yükseklik sınıfları ile deprem tasarım sınıfları gibi yenilikçi kavramları içermiştir. Ayrıca, yerel zemin sınıfları güncellenmiş, sıvılaşma riskine sahip zeminler için sahaya özel incelemeler

zorunlu hâle getirilmiştir. Yönetmelik, yapı güvenliğini artırmak amacıyla minimum beton dayanım sınıfını C25'e yükseltmiş, B420C ve B500C sınıfı donatı çeliği kullanımını zorunlu kılmıştır. Deprem yönetmeliklerinin zamanla gelişmesi, mühendislik bilgi birikiminin artması ve yapı denetim sisteminin güçlendirilmesi sonucunda daha güvenli bina stokunun oluşturulmasına katkı sağlamıştır.

Kentsel Dönüşümde Önceliklendirme Yaklaşımı ve Süre Analizi

TÜİK tarafından yapılan “Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması” sonuçlarına göre, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye’de toplam 25.329.833 hane bulunmaktadır. Türkiye genelinde riskli yapı tespit süreçleri kapsamında yürütülen analizler, yapı envanterinin depreme karşı dayanıklılığını değerlendirmek açısından kritik veriler sunmaktadır. Türkiye’de hane halklarının %67,65’i 1-2 katlı binalarda ve 2001 sonrasında inşa edilen binalarda yaşamaktadır. Söz konusu bu binaların deprem açısından diğerlerine nazaran daha güvenli olduğu varsayılmaktadır. Bu durum, dönüşüm sürecinin odaklanması gereken kesimi belirlemede kritik bir gösterge niteliği taşımaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında öncelikli hedef, geri kalan %32,35’lik kesim olmalıdır. Bu hanelerin sayısı 2021 TÜİK Bina ve Konut Nitelikleri araştırması verilerinden hareketle 8.192.714 olarak tespit edilmiştir. Bu rakam önceliklendirme anlamında yapı stoku tespit çalışmalarında bu gruba yoğunlaşılması gerektiğini ifade etmektedir.

Ancak öncelikli dönüşüm grubuna ait yapıların bir kısmı, 2012 yılından itibaren kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmıştır. Resmî verilere göre, bugüne kadar yıkılan toplam konut sayısı 943.588’dir. Bu yapılar arasında inşa yılı bilgisi paylaşılmamakla birlikte, bu konutların yaklaşık %94,86’sının 2000 öncesi, %5,14’ünün ise 2000 sonrası inşa edilmiş olduğu öngörülmektedir. Bu durumda, yaklaşık 895.087 konutun 2000 öncesi, yani önceliklendirme grubuna ait olduğu varsayılabilir. Bu sayı, 8.192.714 olarak hesaplanan öncelikli dönüşüm grubundan çıkarıldığında, günümüzde müdahale gerektiren konut sayısı yaklaşık 7.297.627 olarak güncellenmektedir.

Türkiye’deki yapı stokunun yenilenme sürecini değerlendirebilmek için eski yapıların dönüşüm hızına ilişkin verilere bakılması gerekmektedir. 2002-2025 arasında ülke genelinde toplam 12.979.616 konut yapı kullanım izni (iskân) almıştır. Bu rakam, yıllık ortalama 540.817 konutun iskân aldığını göstermektedir. Mevcut yenilenme hızının korunması hâlinde, 2000 yılı öncesinde inşa edilmiş, üç ve daha fazla katlı 7.297.627 konutun yenilenmesi için yaklaşık 13,49 yıl gerekeceği öngörülmektedir.

Odak Grup Görüşmelerinden Tematik Bulgular

Türkiye Kentsel Dönüşüm Durum Raporu Odak grup görüşmeleri, kentsel dönüşümün yalnızca mühendislik ve fiziksel yenileme süreçlerinden ibaret olmadığını; aynı zamanda toplumsal, ekonomik, hukukî ve yönetsel boyutlarıyla çok katmanlı bir mesele olduğunu ortaya koymuştur. Teknik boyutta, deprem riski karşısında yapı güvenliği, bina risk haritalarının hazırlanması, zemin etütleri, yapı stoğu envanteri ve yapı denetiminin güçlendirilmesi öne çıkan konular arasında yer almıştır. Katılımcılar, özellikle yüksek katlı binalara duyulan güvensizliği ve zemin koşullarının dikkate alınmasının zorunluluğunu vurgulamışlardır. Sosyal boyutta, vatandaşların kentsel dönüşüme yaklaşımı, fark ödemeleri, toplumsal bilinç ve güven eksikliği, hak sahipleri arasındaki uyumsuzluklar ve katılımcılık sorunları öne çıkmıştır. Bu çerçevede, uzlaşma ve pazarlık süreçlerinde adalet ve eşitlik taleplerinin güçlü bir şekilde dile getirildiği görülmektedir. Belediyelerin rolü de tartışmalarda öne çıkmış; ada bazlı dönüşüm stratejilerinden imar planlarının yetersizliklerine, belediyelerin sorumluluklarına ve mevcut hatalarına kadar geniş bir yelpazede değerlendirmeler yapılmıştır. Hukuk ve mevzuat boyutunda, 6306 sayılı Kanun'un uygulanması, "Yarısı Bizden" kampanyası, riskli yapı tespitleri ve mahkeme süreçlerinin dönüşüm üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Ekonomik açıdan ise dönüşümün finansmanı, borçlanma modelleri, maliyetlerin toplumsal kabulü ve devlet desteği öne çıkan temalar olmuştur. Bütün bu bulgular, kentsel dönüşümün başarıya ulaşmasının teknik doğruluk kadar toplumsal uzlaş, güçlü yerel yönetim kapasitesi, adil hukukî çerçeve ve sürdürülebilir finansman modellerine bağlı olduğunu göstermektedir.

Sonuç

Kentsel dönüşüm durum raporunda ulaşılan en temel sonuç, bu sürecin şehirlerin afet riskini azaltmada vazgeçilmez bir araç olduğudur. Zîra şehirlerimizin önemli bir kısmı, üzerinde kurulu oldukları zemin yapıları itibarıyla yüksek riskler barındırmakta ve özellikle deprem tehlikesi karşısında kırılgan bir yapı sergilemektedir. Bu nedenle, deprem riski yüksek şehirlerde mikro bölgeleme çalışmalarının hızla tamamlanması, yerleşime uygunluk haritalarıyla desteklenen yeni şehirleşme stratejilerinin geliştirilmesi ve bu süreçlerin kentsel dönüşüm politikalarıyla bütünleştirilmesi kritik bir gereklilik olarak öne çıkmaktadır. Rapor, kentsel dönüşümün afet odaklı ve kentsel dayanıklılık (urban resilience) temelli bir yaklaşımla yeniden kurgulanması gerektiğini, mevcut altyapının ise bu dönüşüm vizyonunu hayata geçirmeye hazır olduğunu göstermektedir. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesi değil; ekonomik, sosyolojik, İdârî ve hukukî boyutlarıyla çok katmanlı bir süreçtir. Bu nedenle, sürecin başarısı teknik yeterlilik,

finansal sürdürülebilirlik, idârî kararlılık ve toplumsal farkındalığın eş zamanlı ve uyumlu biçimde işlemesine bağlıdır. Katılımcı görüşleri, Türkiye’de özellikle deprem riski yüksek kentlerde kentsel dönüşümün artık ertelenemez bir zorunluluk olduğunu açıkça ortaya koymakta; bu çerçevede, saha bulgularına dayalı politika önerileri geliştirilerek sürecin daha sağlıklı, adil ve etkin biçimde ilerletilmesi gerektiğine işaret etmektedir.

Politika Önerileri

- Ülkemizde tüm şehirlerin mikro bölgeleme/jeolojik etütleri tamamlanmalı, rapor sonuçlarına göre, yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmalıdır. Bu haritaların sonucuna göre, uygun olmayan alanlardaki yapılar ivedilikle tahliye edilmeli, önlemleri alanlardaki yapıların da etütleri yapılarak güvenli olmayanlarının kentsel dönüşüm kapsamına alınması sağlanmalıdır.
- Her bina için zemin etüdü çalışmaları titizlikle yürütülmeli, hazırlanan geoteknik raporlar ilgili idârece kontrol edilmeli, zemin etütlerini hazırlayan firmalar Bakanlık tarafından ciddi denetimlere tâbi tutulmalıdır.
- İnşaat işlerinde çalışan tüm aktörlerin (mimar, mühendis, müteahhit, usta kalfa vs.) görev yetki ve sorumlulukları net olarak belirlenmeli ve doğabilecek hasar veya zararlardan sorumlu olmaları tanımlanmalıdır.
- Her bir belediye kendi yetki alanındaki yapı stoğu envanterini oluşturmalı ve tüm binaların periyodik denetime tâbi tutulması sağlanmalıdır.
- Yapı malzemeleri konusundaki denetim sıkılaştırılmalı, uygun olmayan malzemeler piyasadan toplatılmalı, bu malzemeyi üretenler teşhir edilmelidir.
- Şehirlerde yıkıldıkları zaman ulaşımı engelleme ihtimali bulunan ana arterlerin kesişim noktalarındaki kritik binalar öncelikli olarak incelenmeli ve eğer gerekliyse ivedilikle güçlendirme veya dönüşüm çalışmaları yapılmalıdır.
- Şehirdeki mevcut yapı stoğunun parsel bazlı dönüşümünün zor olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm yapabilmek için buradaki vatandaşların barınma imkânlarını sağlamak adına kentin çeperlerindeki sağlam zeminlere sahip bölgelerde yeni gelişim alanları belirlenmeli ve planlı genişleme stratejileri oluşturulmalıdır.
- Yerel kimliğin ve kültürel mirasın korunması için, şehirlerde yeni yapılacak binaların bölgenin geleneksel mimari dokusuyla uyumlu olması sağlanmalı, yerel yönetimler bu doğrultuda mimari tasarım rehberleri oluşturmalı ve yapı cephe düzenlemelerinde estetik bütünlüğü koruyacak teşvik ve düzenlemeler

getirmelidir. Böylece, şehirlerin kimliksizleşmesi önlenerek, özgün mimari karakterleri korunabilir ve sürdürülebilir kent estetiği sağlanmalıdır.

- Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında kullanılmak üzere, özellikle dış finansman için gerekli olan sosyal risk ve incinebilirlik analizleri raporları hazırlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm ve afet risk yönetimi süreçlerinde, halkın ödediği vergilerle finanse edilen projelerin maliyet farklarının anlaşılması ve önleyici yatırımların uzun vadeli ekonomik faydalarının vurgulanması amacıyla vatandaşlara yönelik kapsamlı bir bilgilendirme ve bilinçlendirme stratejisi oluşturulmalıdır. Bu kapsamda, afet öncesi yapılan yatırımların maliyet etkinliği, deprem sonrası oluşan finansal yük ile karşılaştırılmalı olarak halka anlatılmalı, kamusal kaynak kullanımının şeffaflığı artırılmalı ve vatandaş katılımını teşvik edecek iletişim mekanizmaları güçlendirilmelidir.
- Belediyeler, kentsel dönüşüm sürecinde barınma krizlerini önlemek ve süreci hızlandırmak amacıyla rezerv konut üretimini üstlenmeli, belirlenen alanlarda etaplar hâlinde dönüşüm gerçekleştirmeli, hak sahiplerini geçici olarak rezerv konutlara yerleştirerek kira yardımına olan bağımlılığı azaltmalı ve dönüşüm tamamlandığında vatandaşların yenilenen konutlarına geri dönmelerini sağlamalıdır.
- Belediyeler, maliyetleri minimize etmek için doğrudan kamulaştırma yerine “mülk takası” ve “kamusal kullanım amaçlı ortak mülkiyet” modellerini geliştirmelidir.
- Müteahhitlerin geçmiş projeleri, yetkinlikleri ve finansal güvenilirlikleri ile ilgili veri tabanları oluşturularak sektörde şeffaflık sağlanmalıdır. Bu veri tabanı, hangi müteahhitin hangi projelerde ne tür işler yaptığı, kalite standartlarına ne derece uyduğu gibi bilgileri içermelidir.
- Kentsel tasarım yalnızca binalarla sınırlı kalmamalı, kamusal alanlar, yollar, kaldırım genişlikleri, bisiklet ve yaya yolları gibi unsurlarla birlikte tasarlanmalıdır. Bu unsurların bir arada uyumlu şekilde planlanması için bir kentsel tasarım rehberi hazırlanmalı ve bu rehberin tüm kentsel alanlar için geçerli olmasına özen gösterilmelidir.
- Kentsel dönüşüm projelerinin daha verimli ve hedef odaklı bir şekilde gerçekleştirilmesi için, belediyelerin ve yerel yönetimlerin bölgesel demografik ve ekonomik verilere hızlı ve etkili bir şekilde erişebilmesini sağlayacak bir dijital platform oluşturulmalıdır. Bu platform, kent rehberleri, TÜİK verileri gibi

çeşitli kaynaklardan veri toplayarak, her bölgedeki ortalama yaş, gelir düzeyi ve diğer önemli parametreleri anlık olarak sunmalıdır. Böylece kentsel dönüşüm süreçleri, daha doğru analizlerle şekillendirilebilir.

- Şehir bütünündeki tüm yapıların ruhsat, proje, yapım yılı ve mevcut fiziksel durum bilgilerini içeren merkezî bir Dijital Yapı Envanteri oluşturulmalıdır. İlçe belediyelerinin imar arşivlerinde bulunan yapı ruhsatları, zemin etüt durumu, projeler ve yapı kullanma izin belgeleri dijital ortama aktararak, merkezî bir veri tabanı oluşturulacaktır. Her bina için benzersiz bir kimlik kodu (barkod/QR kod) oluşturulacak ve bu kod sayesinde yapım yılı, ruhsat durumu, proje bilgileri ve risk analizleri sistem üzerinden erişilebilir hâle gelecektir. Bu envanter, afet yönetimi, kentsel dönüşüm planlaması ve imar denetimleri için temel bir veri kaynağı olarak kullanılacaktır. Yapıların deprem dayanıklılığı, yapı kalitesi ve mülkiyet bilgileri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın sistemleri ile entegre edilerek risk yönetimi süreçlerinde etkin bir araç hâline getirilecektir. Böylece, vatandaşlar ve yatırımcılar satın almak veya kiralamak istedikleri binaların güvenilir bilgilerine kolayca ulaşabilecektir. Emlâk ilanlarında barkod/QR kod zorunluluğu getirilerek, yapının temel bilgileri (örneğin yapım yılı, müteahhit, proje müellifi) sistem üzerinden doğrulanabilecektir.
- Türkiye'deki kentsel dönüşüm politikalarının, özellikle 1999 öncesi inşâ edilmiş eski apartmanlara (apartmankondular dâhil) odaklanması gerekmektedir. Bu apartmanlar, depreme karşı yüksek risk taşıyan yapılar olup, insan hayatı için tehlike arz etmektedir. Gecekondularla ilgili dönüşüm projeleri de önemli olmakla birlikte, önceliklerin apartmanlara verilmesi ve bu yapılar için hızlı bir dönüşüm sürecinin başlatılması, özellikle deprem riski ve güvenliği açısından kritik öneme sahiptir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, yeni binaların sadece yapısal sağlamlık açısından değil, aynı zamanda günümüz şehircilik ve güvenlik standartlarına uygun olarak inşâ edilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, deprem yönetmeliği, enerji performansı yönetmeliği, yangın güvenliği yönetmeliği gibi kriterlere tam uyum sağlanarak, her yönüyle güvenli ve sürdürülebilir yapılar inşâ edilmelidir. Ayrıca, bu yeni binaların otopark, sığınak ve su deposu gibi temel altyapı ihtiyaçları da göz önünde bulundurulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm süreçlerinde mülkiyet hakkı, kullanım hakkı ve kamu yararı arasındaki dengeyi sağlamak, bireylerin konutlarını yenileyebilmesi için uzun vadeli sürdürülebilir ve adil bir finansman modeli oluşturmak, devletin imar ve altyapı planlamasını daha etkin yönetmesini sağlamak amacıyla 50 Yıllık

Kullanım Hakkı Modeli çerçevesinde tapu sahipleri, mülkün tam mülkiyetini elinde bulundurmamak yerine, belirli bir süre (örneğin 50 yıl) kullanım hakkına sahip olacak şekilde bir dönüşüm modeli uygulanmalıdır. Bireyler, bu süreçte konutlarını yenileyebilir, satış yapabilir veya kiraya verebilir ancak arsa üzerindeki imar hakkı kamu otoritesinin denetiminde kalır. Bazı ülkelerdeki “leasehold” sistemi (belirli süreli kullanım hakkı) incelenerek, Türkiye’ye uyarlanabilir bir model geliştirilebilir.

- Kentsel dönüşüm süreçlerinde riskli yapıların kiraya verilmesini düzenlemek, kiracıları güvenli konut ve iş yeri seçiminde bilinçlendirmek ve mülk sahiplerini riskli yapıların kullanımından doğabilecek zarar ve olumsuzluklardan sorumlu tutarak denetim mekanizmasını güçlendirmek gerekmektedir. Bu bağlamda ev sahipleri, kiraya verecekleri konut veya iş yerinin deprem dayanıklılığına ilişkin teknik raporları, kira sözleşmesi öncesinde kiracıya sunmak zorunda olmalıdır. Eğer mülk sahibi, binanın riskli olduğunu bildiği hâlde kiracıya bilgi vermeden veya rapor sunmadan kiralama yaparsa, hukuki yaptırımlarla karşılaşmalıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile e-devlet sistemine entegre edilecek bir veri tabanı oluşturularak, riskli olduğu tespit edilen yapıların izlenmesi sağlanmalıdır.
- Kullanım maksadına ve bulunduğu yerleşim birimine bakılmadan tüm yapılar DASK kapsamına alınmalıdır. Aynı zamanda DASK’ın kapsamı tüm afetleri içerecek şekilde genişletilmelidir. DASK primleri, binanın yapı güvenliği, yaşı, zemin durumu ve bulunduğu deprem bölgesine göre, hesaplanmalıdır. Riskli olduğu belirlenen binaların DASK primi daha yüksek olmalı, güvenli binalar için daha düşük primler uygulanmalıdır. Eğer bina yüksek riskli kategorideyse, sigorta ödemesi düşük tutulmalı, güvenli bina sahipleri ise tam karşılık alabilmelidir. DASK sistemi, risk temelli çalışacak ve riskli yapıların maliyetlerini artırarak güvenli yapılaşmayı teşvik edecektir.
- İstanbul’un dijital dönüşüm süreci, kentsel dönüşümle paralel olarak güçlendirilmelidir. Bu doğrultuda, dijital altyapıların her alanda yaygınlaştırılması, şehir genelinde hızlı internet erişimi ve fiber altyapısının sağlanması gerekmektedir. Akıllı şehir uygulamalarını hayata geçirmek için veri toplama ve analiz etme yeteneklerini iyileştirecek çalışmalar yapılmalıdır. Ayrıca, dijital ekonomiye yönelik olarak teknoloji ve inovasyon odaklı kentsel merkezler kurularak, ‘start-up’ların ve dijital hizmet sağlayıcıların bir arada bulunduğu ortamlar oluşturulmalıdır. Esnek ve dijitalleşmiş iş yeri modelleri ile hibrit ofisler ve ortak çalışma alanları teşvik edilmelidir. Bu dönüşümde iş gücünün dijital

becerilerle güçlendirilmesi, yazılım, yapay zekâ ve veri analitiği gibi alanlarda eğitim fırsatlarının artırılması önemlidir. Aynı zamanda, yeşil teknolojiler ve enerji verimliliği gibi sürdürülebilir dijital çözümler de şehirde uygulanmalıdır. Akıllı ulaşım sistemleri ve dijital altyapılar, ulaşım da verimliliği artırarak trafik sıkışıklığını azaltabilir. Yerel girişimcilerin desteklenmesi, dijital inovasyonun hızlandırılmasını sağlayacak mekanizmaların oluşturulması gerektiği gibi, dijital kentsel planlama süreçlerinde toplanan verilerin karar alma süreçlerine entegrasyonu da kritik bir öneme sahiptir. Bu adımlar, İstanbul'un dijital dönüşümünü hızlandırarak şehrin gelecekteki gelişimine katkı sağlayacaktır.

- Belediyelerin kullandıkları bina risk haritası çalışmaları kapsamında uyguladıkları Hızlı Tarama Yöntemleri sonucunda elde ettikleri sonuçların Riskli Yapı Tespit Sürecine dâhil edilmesi sağlanmalıdır. Belediyeler, mühendislik temelli, bilimsel geçerliliği kanıtlanmış hızlı tarama yöntemlerini geliştirerek merkezî otoritenin onayına sunulmalıdır. Bu yöntemler, sahada hızlı veri toplayarak riskli yapıların ön değerlendirmesini sağlayacak ve daha detaylı incelemeye tâbi tutulması gereken binaların önceliklendirilmesini mümkün kılacaktır. Onaylanan hızlı tarama yöntemleri, belediyelerin riskli yapı tespit süreçlerinde yasal geçerliliğe sahip bir ön tespit aracı olarak kullanılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm çalışmalarını topluma doğru bir şekilde aktarabilmek için belgeseller hazırlanmalıdır.
- İstanbul Kentsel Dönüşüm Strateji Planı hazırlanarak bu çerçevede olmak üzere;
 - a. Yılda 35.000 konut üretilerek, 10 yıl içerisinde toplam 350.000 konut üretilmesiyle rezerv konut çalışmaları tamamlanmalıdır.
 - b. Riskli yapıların dönüşümü için sağlanan desteklerle, yıllık 40.000 konut yıkılarak dönüştürülmeli ve böylece 10 yıl sonunda 400.000 konut yenilenmelidir.
 - c. Mikro bölgeleme etüt raporları ve MTA'nın zemin haritalarına dayalı olarak önemli alanlardaki yapıların yerinde dönüşümü sağlanmalı ve yıllık 15.000 konut olmak üzere 10 yıl içerisinde 150.000 konut dönüştürülmelidir.
- İstanbul Kentsel Dönüşüm Strateji Planı aşağıdaki plan önerisine göre, uygulanabilir:
 - a. İstanbul'da kamuya ait araziler, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında

kullanılmak üzere hazineye devredilmeli ve tapularına, bu taşınmazların yalnızca İstanbul'un depreme hazırlanması projesinde kullanılabileceği yönünde şerh konulmalıdır. Bu alanlar, proje kapsamında kullanılmadığı takdirde 10 yılın sonunda ilgili kamu idâresine iâde edilmelidir.

- b. İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve 39 ilçe belediyesinin bütçeleri nispetinde katkı sağlayacağı bir ortak bütçe oluşturulmalıdır. Yurt dışından sağlanabilecek kredi ve fonların da bütçe içerisindeki payları en az %25 düzeyinde olması sağlanmalıdır. Bunun yanında doğrudan bu çalışmalarda kullanılmak üzere kentsel dönüşüm fonları oluşturulmalıdır.
- c. Bu kapsamda yıllık 196 milyar TL'lik bir bütçe oluşturulmalıdır. Hâlihazırda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın İstanbul dönüşümüne yönelik yıllık 120 milyar TL'lik bir ödeneği olduğunu da dikkate aldığımızda bu bütçenin oluşturulması mevcut parametreler içerisinde mümkün görünmektedir.
- d. Bakanlık ve belediyeler, dönüşüm kapsamında öncelikli olarak ele alınması gereken alanları birlikte belirlemeli ve öncelik sırasına koymalıdır. Bu süreçte üniversitelerden, sivil toplum kuruluşlarından ve ilgili paydaşlardan destek alınmalıdır. Alanların belirlenmesi noktasında, Bakanlık ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehir genelinde yetkili olmalı, ilçe belediyeleri ise kendi sınırları içerisindeki dönüşüm alanlarından birinci derecede sorumlu tutulmalıdırlar. Önceliklendirme süreci, mevcut çalışmalar göz önünde bulundurularak üç ila altı ay içinde tamamlanacak ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile resmîyet kazanmalıdır.
- e. Alınacak kararlar, süreleri içerecek şekilde ayrıntılı bir iş programına dönüştürülmeli ve süreç boyunca sürekli olarak takip edilmelidir.
- f. Riskli ve çökme tehlikesi taşıyan binaların tespiti çalışmaları için bilimsel ve teknik esaslara dayalı bir değerlendirme yöntemi geliştirilmelidir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri, bu tespitleri en kısa sürede tamamlayarak bu yapıların yıkımını sağlamalıdır.
- g. Rezerv konut üretimi çalışmaları kapsamında öncelikli olarak yerleşime uygun hazine ve kamuya ait taşınmazlar üzerinde rezerv konut üretimi başlatılmalıdır. Eğer yeterli miktarda uygun kamu arazisi bulunamazsa,

özel mülkiyete ait taşınmazlar üzerinde kat karşılığı, gelir paylaşımı veya imar ve kamulaştırma kanunu çerçevesinde edinme yöntemleriyle rezerv konut alanları geliştirilmelidir. Kamulaştırma yöntemi de kullanılarak rezerv konut üretiminin hızla tamamlanması sağlanmalıdır. Bu kapsamda, toplam 35.000 dönüm (3.500 hektar) alan rezerv konut üretimi için tahsis edilmelidir.

- h. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve önceliklendirilmesi süreçleriyle ilgili olarak saha görüşmeleri yapılarak vatandaşların bilgilendirilmesi sağlanmalıdır. Kamuoyunun sürece desteğini artırmak amacıyla sosyal medya ve basın yayın organları aktif bir şekilde kullanılmalı, bilgilendirme faaliyetleri korku ve endişeyi değil, umudu ve gayreti artıracak şekilde planlanmalıdır.
- i. Gerek yerinde dönüşüm gerekse rezerv alanlara taşınma süreçlerinde, dönüşüm yöntemleri ve finansman modeli en baştan belirlenmeli, vatandaşlar ne kadar ödeme yapacaklarını ve nasıl ödeyeceklerini sürecin başında öğrenmeli, kentsel dönüşümün bir gayrimenkul geliştirme projesi değil, bir deprem hazırlık süreci olduğu kendilerine saha görüşmelerinde açıkça anlatılmalıdır. Bu görüşmelerde deprem güvenliği için gerekli olan maliyetin her birey tarafından karşılanması gerektiği vurgulanmalı ve maliyetlerin uzun vadeli ödeme planları ile yönetilebileceği ifade edilmelidir.
- j. Sürecin sağlıklı yürütülebilmesi için yasal çerçevede ihtiyaç duyulan düzenlemeler yapılmalıdır. Bu kapsamda dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması ve etkin yönetimi için gerekli hukukî değişiklikler hayata geçirilmelidir.

1. GİRİŞ

Türkiye, aktif fay hatları üzerinde yer alan bir ülke olarak, depreme dayanıklı şehirler inşâ etmek zorundadır. Depremler bu coğrafyada kaçınılmazdır ancak bu doğa olaylarının yıkıcı afetlere dönüşmesi engellenebilir. Bu dönüşümün gerçekleşebilmesi ise yalnızca kriz sonrası müdahalelerle değil, risk öncesi alınacak yapısal önlemlerle mümkündür. Bu bağlamda, güvenli yapılaşmayı esas alan kentsel dönüşüm çalışmaları, afet riskini azaltmanın ve can kayıplarını önlemenin temel araçlarından biri olarak öne çıkmaktadır.

Kentsel dönüşüm, yalnızca mühendislik ve fiziksel yenileme süreci olarak ele alınmamalıdır. Aksine, bu süreç sosyolojik, ekonomik, hukukî ve yönetsel boyutlarıyla birlikte çok katmanlı ve bütüncül bir yaklaşımla yürütülmelidir. Türkiye’de özellikle 1950 sonrası hızlanan kentleşme süreci, plansız büyümeyi ve denetimsiz yapılaşmayı beraberinde getirmiştir. Geçmişten bugüne artan nüfus ve hızlı kentleşme baskısı, yapı stokunu nicel olarak büyüttmüş ancak niteliksel açıdan ciddi sorunları da beraberinde getirmiştir. Bunun sonucunda şehirlerimizde mühendislik hizmeti almamış, düşük işçilik kalitesiyle inşâ edilmiş, zemin etütleri yapılmamış, denetimsiz ve ruhsatsız yapıların oluşturduğu devasa bir yapı stoku oluşmuştur. Bundan dolayı bugün milyonlarca insanı barındıran şehirlerimiz potansiyel afet alanlarına dönüşmüştür. 6 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler, bu konuda bir dönüm noktası olmuş ve kentsel planlama süreçleri ile yapı denetim sistemlerinin sorgulanmasına neden olmuştur.

2000’li yıllardan sonra yürürlüğe giren Deprem Yönetmeliği ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 sayılı Kanun) ile bu alanda önemli adımlar atılmış, kentsel dönüşüm kurumsal bir çerçeveye kavuşmuştur. Ancak bugüne dek yaşanan tecrübeler, kentsel dönüşüm süreçlerinin yalnızca yasal düzenlemelerle değil, aynı zamanda “toplumsal uzlaş” ile de doğrudan ilişkili olduğunu göstermiştir.

Bu noktada kentsel dönüşüm, sadece bina yenileme değil, aynı zamanda can kaybını önleme, ekonomik kayıpları azaltma ve sosyal sürdürülebilirliği sağlama amacı taşıyan çok yönlü bir “yaşam politikası”dır. Ancak bu süreç, istenilen hızda ilerleyememektedir. Bunun temel nedenleri arasında artan inşaat maliyetleri, mülkiyet sorunları ve vatandaş katılımı gibi çok katmanlı sorunlar yer almaktadır.

Öte yandan, bu süreçte genellikle göz ardı edilen ancak kentsel dönüşümün başarısını doğrudan etkileyen sosyolojik faktörler de büyük önem arz etmektedir. Mülkiyetin kutsallığına dair toplumsal inançlar, konutun yalnızca barınma değil, aynı zamanda bir yatırım aracı olarak görülmesi, toplumsal katılımın düşük olması ve kentsel dönüşüm sürecine yönelik güvensizlik gibi unsurlar, projelerin uygulanabilirliğini sınırlamaktadır. Özellikle vatandaşların karar alma süreçlerine aktif şekilde katılımının sağlanması, sürece ikna edilmesi ve dönüşüm sonrası yaşam koşullarına dair net bilgiye sahip olması, projenin başarısı açısından hayati önemdedir. Aksi takdirde, kentsel dönüşüm yalnızca teknik projeler olarak kalacak, sahadaki karşılığı sınırlı olacaktır.

Bu rapor, Türkiye’de kentsel dönüşümün mevcut durumunu kapsamlı bir şekilde ele almakta; sürecin hem teknik ve kurumsal dinamiklerini hem de sosyolojik boyutlarını incelemektedir. Çalışma kapsamında kamu kurumlarından temsilciler, yerel yöneticiler, meslek odaları temsilcileri ve akademisyenlerle gerçekleştirilen odak grup görüşmeleri, kentsel dönüşümün çok yönlü sorunlarını ve potansiyel çözüm yollarını ortaya koymaktadır. Özellikle borçlanma süreçleri, bina risk değerlendirmeleri, zemin yapısı, rezerv konut politikaları, toplumsal uzlaş, belediyelerin rolü ve yargı süreçlerinin etkisi gibi temalar verilerle analiz edilmiştir.

Raporun ana argümantasyonuna göre, kentsel dönüşüm bir tercih değil, yaşamsal bir zorunluluktur. Depremlerin afetlere dönüşmemesi için önceliklendirme temelli bir yaklaşımla riskli yapıların tespit edilmesi, bina risk haritalarının oluşturulması, finansal araçların geliştirilmesi ve toplumsal bilinçlendirme çalışmalarının eş zamanlı olarak yürütülmesi gerekmektedir. Ancak bu şekilde, dönüşüm süreci sadece teknik bir yeniden inşâ faaliyeti olmaktan çıkar, aynı zamanda bir yaşam hakkı ve toplumsal güvenlik politikası hâline gelir.

Bu rapor, kentsel dönüşümün hem bugünkü darboğazlarını hem de gelecekte nasıl daha etkili bir biçimde uygulanabileceğini çok katmanlı verilerle ortaya koymayı hedeflemektedir. Ancak bilimsel temellere, toplumsal ihtiyaçlara ve adalet ilkelerine dayanan bir kentsel dönüşüm modeli, Türkiye’nin afetlere karşı dirençli şehirler inşâ etmesini sağlayabilir.

2. AMAÇ VE KAPSAM

Kentsel Dönüşüm Durum Raporu'nun temel amacı, Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin mevcut durumunu çok boyutlu olarak analiz etmek, karşılaşılan yapısal ve toplumsal engelleri ortaya koymak ve bu sorunlara yönelik uygulanabilir çözüm önerileri geliştirmektir. Afet riskiyle doğrudan bağlantılı olan kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel bir yeniden inşâ süreci değil; aynı zamanda ekonomik sürdürülebilirlik, sosyal bütünlük, yerel yönetim kapasitesi ve toplumsal katılım gibi birbiriyle iç içe geçmiş birçok alanı kapsamaktadır. Bu nedenle rapor, dönüşüm süreçlerinin yalnızca mühendislik perspektifinden değil; aynı zamanda sosyolojik yönlerinden de ele alınmasını amaçlamaktadır.

Çalışmanın kapsamı, kentsel dönüşümün neden yavaş ilerlediğini anlamaya yönelik olarak hem yapısal risklere hem de yönetsel kapasiteye dair çok sayıda değişkenin bir arada değerlendirilmesini içermektedir. Bu kapsamda, bina risk değerlendirmesi, zemin güvenliği, yapı denetim sistemi, rezerv konut üretimi, vatandaş pratikleri, hak sahipliği ilişkileri, yerel yönetimlerin rolü, finansman kaynakları ve borçlandırma modelleri gibi çok sayıda bileşen detaylı bir biçimde incelenmiştir. Ayrıca, odak grup görüşmelerinden elde edilen nitel veriler aracılığıyla, uygulama düzeyindeki sorunlar ve sahadaki deneyimler doğrudan katılımcıların perspektifinden yansıtılmıştır. Bu bağlamda rapor, sahada karşılaşılan reel pratikleri de kapsayan bütüncül bir analiz sunmaktadır.

Raporda, dönüşüm süreçlerinin neden geciktiğine dair çok boyutlu bir neden-sonuç ilişkisi kurulmuş; ekonomik nedenlerden yönetsel yetersizliklere, toplumsal bilinç eksikliğinden imar hukuku kaynaklı engellere kadar tüm faktörler birbirleriyle ilişkili olarak analiz edilmiştir. Bu şekilde, yalnızca sorun tespitiyle yetinmeden, bu sorunların nasıl aşılabileceğine dair politika önerilerinin geliştirilmesi de sağlanmıştır. Dolayısıyla raporun temel hedeflerinden biri, mevcut dönüşüm çalışmalarının değerlendirmesini yapmakla birlikte, bu çalışmaların nasıl yapılandırılması gerektiğine dair yol gösterici bir çerçeve sunmaktır.

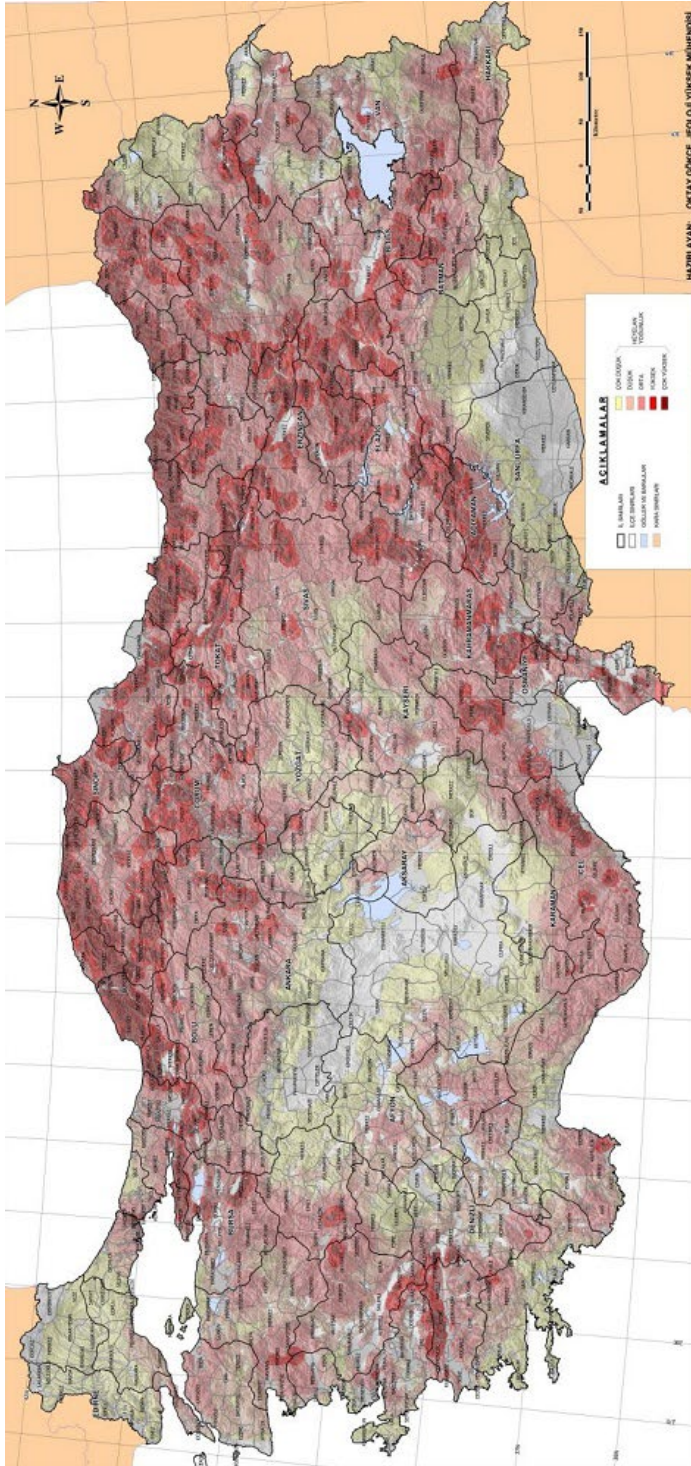
Bu rapor, yerel yönetimler, merkezî idâre, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve akademik çevreler başta olmak üzere, kentsel dönüşümle ilgilenen tüm aktörler için kullanılabilir bir kaynak olarak tasarlanmıştır. Aynı zamanda, karar alıcılara sahadan yükselen sesleri, deneyimleri ve beklentileri iletmek ve kentsel dönüşüm süreçlerinin toplumsal meşrûtiyet zemininde ilerlemesini sağlayacak öneriler geliştirmek amacı taşımaktadır.

3. TÜRKİYE’NİN AFET GERÇEĞİ: GENEL BİLGİLER

Türkiye hem jeolojik hem de iklimsel bakımdan çok çeşitli afet risklerini bünyesinde barındıran, yüksek tehlike ve kırılganlık düzeyine sahip bir ülkedir. Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde yer alması nedeniyle özellikle sismik hareketlilik açısından sürekli bir tehdit altında bulunan Türkiye’de, başta depremler olmak üzere heyelan, sel, çığ, orman yangını ve kuraklık gibi çok sayıda doğal afet hem kırsal hem de kentsel yaşam alanlarını tehdit etmektedir. Ülke topraklarının yaklaşık %92’si deprem riski altındayken, nüfusun önemli bir bölümü birinci ve ikinci derece afet bölgelerinde yaşamaktadır. Bununla birlikte, iklim değişikliği kaynaklı aşırı hava olayları, ânî yağışlara bağlı su baskınları ve uzun süren kuraklık dönemleri de son yıllarda artış göstermiştir.

Türkiye topoğrafik çeşitliliği, jeolojik yapısı ve iklimsel özellikleri nedeniyle heyelan açısından yüksek risk barındıran ülkelerden biridir. Özellikle Karadeniz Bölgesi’nde eğimli topoğrafya ve yoğun yağış rejimi, bölgeyi sistematik olarak heyelanlara açık hâle getirmektedir. Yüksek eğimli arazilerde gevşek zeminlerin varlığı, bitki örtüsü tahribatı ve plansız yerleşim gibi insan kaynaklı faktörlerle birleştiğinde, heyelanlar hem kırsal hem de kentsel yaşam alanları üzerinde yıkıcı etkiler oluşturmaktadır. Bu çerçevede AFAD (Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı) tarafından hazırlanan Türkiye Heyelan Yoğunluk Haritası (Şekil 1) ile birlikte ARAS (Afet Risk Azaltma Sistemi) kapsamında geliştirilen duyarlılık haritaları, ülke genelinde heyelan riski taşıyan bölgelerin belirlenmesine olanak sağlamaktadır. Harita verilerine göre, Doğu Karadeniz, Batı Karadeniz, Toroslar ve Doğu Anadolu’nun birçok kesiminde yoğun heyelan alanları bulunmaktadır.

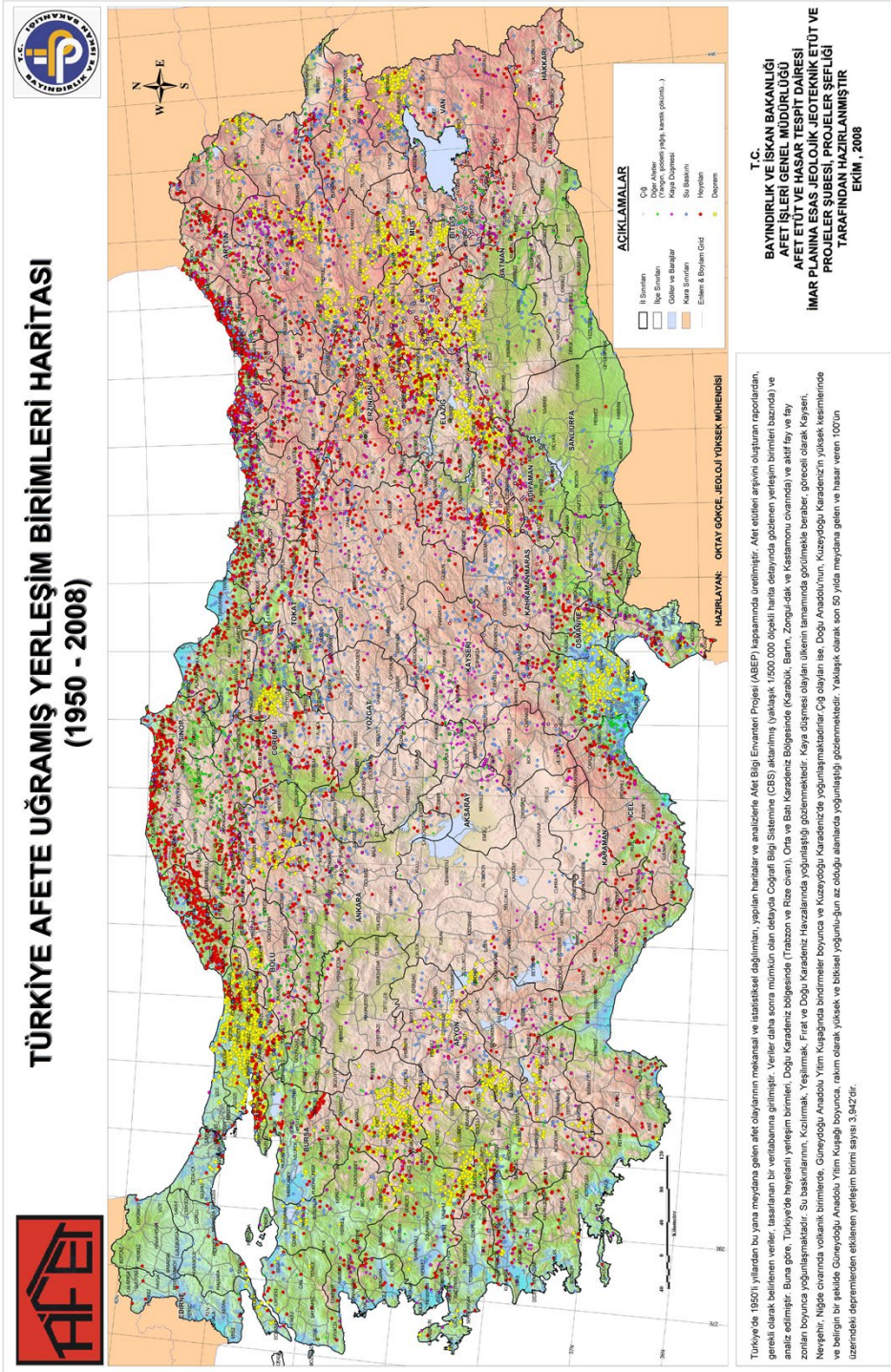
Şekil 1: Türkiye Heyelan Duyarlılık Haritası



Kaynak: <https://www.afad.gov.tr/afet-haritalari> erişim: 23.04.2025.

Türkiye'nin heyelan riski dağılımını gösteren bu harita, ülke genelindeki morfolojik yapı, iklim özellikleri, jeolojik zemin türleri ve eğim faktörleri dikkate alınarak hazırlanmış olup, özellikle kıyı kesimler ve dağlık alanlarda yoğunlaşan yüksek risk bölgelerini çarpıcı biçimde ortaya koymaktadır. Haritaya göre, Doğu Karadeniz Bölgesi (özellikle Rize, Artvin, Trabzon çevresi) ve Batı Karadeniz'in bazı kesimleri çok yüksek heyelan riski taşıyan alanlar arasında öne çıkmaktadır. Bu bölgelerde hem topoğrafik eğimin fazla olması hem de yağış miktarlarının yıl boyunca yüksek seyretmesi, yamaç dengesizliğini artırmakta ve kütle hareketlerine zemin hazırlamaktadır. Benzer şekilde, Doğu Anadolu'nun kuzeyi, Toros Dağları kuşağı, Batı Anadolu'daki Menteşe Yöresi ile Doğu Marmara Bölgesi'nde de yüksek heyelan duyarlılığı dikkat çekmektedir. Buna karşılık, İç Anadolu'nun merkezî kesimleri, Güneydoğu Anadolu'nun büyük bölümü ve Tuz Gölü havzası gibi düzlük ve plato karakterindeki alanlarda heyelan riski nispeten düşüktür. Dolayısıyla Türkiye'de yerleşim alanlarının büyük bir kısmının orta ve yüksek riskli bölgelerde konumlandığı görülmektedir. Bundan ötürü kentsel dönüşüm çalışmalarında deprem faktörünün yanında heyelan tehlikesinin de bir faktör olarak planlamaya dâhil edilmesi kritik bir öneme sahiptir.

Şekil 2: Türkiye Afete Uğramış Yerleşim Birimleri Haritası (1950 - 2008)



Kaynak: <https://www.afad.gov.tr/afet-haritalari> erişim: 23.04.2025

Şekil 2’de ortaya konulan 1950–2008 yılları arasında Türkiye’de afete uğramış yerleşim birimlerinin haritası incelendiğinde, ülkede farklı afet türlerinin belirli bölgelerde mekânsal yoğunluk oluşturduğu ve bu yoğunluğun ülkenin jeolojik yapısı, topoğrafyası ve iklimsel özellikleriyle doğrudan ilişkili olduğu görülmektedir. Bu dönemde kayda geçen başlıca afet türleri arasında deprem, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, çığ ve yangın yer almakta; her biri belirli bölgesel karakteristiklerle öne çıkmaktadır. Buna göre;

Deprem, Türkiye’de en sık karşılaşılan ve mekânsal olarak en yaygın biçimde gözlenen doğal afet türüdür. Ülkenin aktif fay hatları üzerinde yer alması, bu dağılımı belirleyici kılan temel unsurdur. Özellikle Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAF) boyunca yer alan iller –Düzce, Bolu, Tokat, Amasya ve Erzincan– ile Doğu Anadolu Fay Zonu (DAF) üzerinde yer alan Elâzığ, Bingöl, Malatya ve Van çevresi, yoğun deprem etkisi altında bulunan alanlardır. Ayrıca, Batı Anadolu graben sistemi içerisinde yer alan Denizli, Manisa ve İzmir illeri de yüksek deprem riski taşıyan yerleşimler arasında yer almaktadır. Haritada kırmızı renkli sembollerle gösterilen bu alanlarda çok sayıda yerleşim biriminin, 1950-2008 yılları arasında en az bir kez deprem nedeniyle afete uğradığı kaydedilmiştir.

Heyelan afetleri, özellikle Karadeniz Bölgesi’nin doğu ve batı kesimlerinde belirgin bir yoğunluk göstermektedir. Haritada sarı renkle gösterilen heyelan olaylarının en sık görüldüğü iller arasında Rize, Artvin, Trabzon, Zonguldak ve Kastamonu yer almaktadır. Ayrıca Toroslar’ın eteklerinde ve Batı Anadolu’daki bazı dağlık alanlarda da heyelan kaynaklı afetlerin meydana geldiği görülmektedir.

Su baskını ya da taşkın olayları, çoğunlukla yoğun yağış alan ve topoğrafik olarak suyun birikmesine elverişli olan düzlük ve alçak kotlu yerleşim alanlarında gözlenmiştir. Haritada mavi renkle işaretlenen bu olaylar, başta Marmara Bölgesi (özellikle İstanbul çevresi), Batı Karadeniz (Zonguldak, Bartın, Düzce) ve Ege Bölgesi’nde (İzmir, Aydın) yoğunlaşmaktadır. Güneydoğu Anadolu’da ise Fırat ve Dicle nehirlerinin çevresindeki ovalarda su baskınına uğramış yerleşim birimlerine rastlanmaktadır.

Kaya düşmesi ise Türkiye’nin dağlık ve sarp yamaçlara sahip bölgelerinde görülmektedir. Pembe renkle gösterilen bu afet türü, İç Anadolu’nun kenar bölgeleri (özellikle Kayseri ve Niğde çevresi), Doğu Karadeniz’in iç kısımları (Gümüşhane, Bayburt) ve Doğu Anadolu’da Erzincan gibi illerde yoğunluk kazanmıştır.

Çığ olayları ise Türkiye’nin yüksek rakımlı ve kar yağışının yoğun olduğu bölgelerinde gerçekleşmiştir. Turuncu renkle temsil edilen bu afet türü; Doğu Anadolu Bölgesi’nde Hakkâri, Bitlis, Van ve Erzurum illerinde, ayrıca Doğu Karadeniz

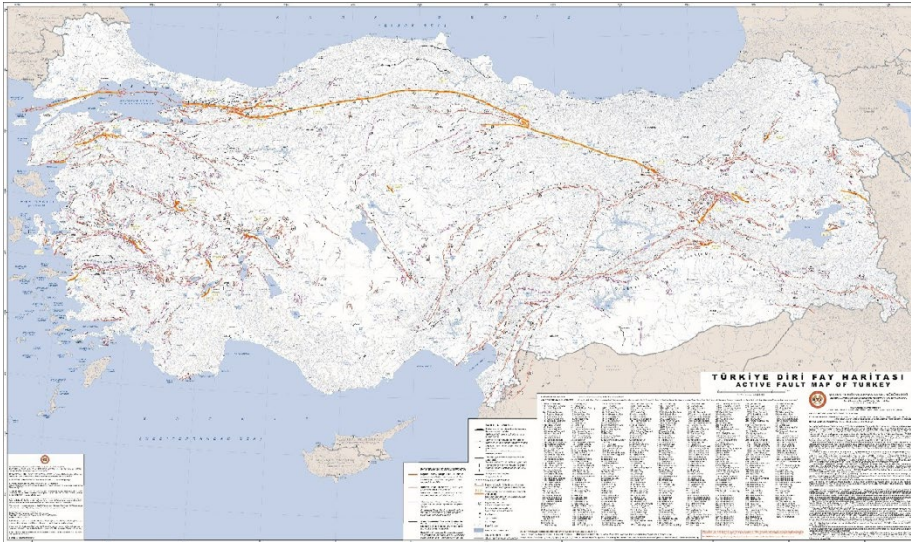
Dağları'nın iç kesimlerinde (özellikle Bayburt ve Artvin çevresi) sıkça meydana gelmiştir.

Yangın afetleri, mor renkle gösterilmiş olup Türkiye'de mekânsal olarak en sınırlı yayılım gösteren afet türlerinden biridir. Ancak özellikle Akdeniz ve Ege bölgelerinin kıyı kesimlerinde –Muğla, Antalya, Mersin ve Balıkesir gibi illerde– bu tür afetlerin kayıt altına alındığı görülmektedir.

3.1. Ülkemizin Depremselliği

Türkiye, Alp-Himalaya deprem kuşağında yer almaktadır. Bu kuşaktaki depremler, Afrika ve Arabistan levhalarının kuzey-kuzeydoğu yönünde hareket etmesi nedeniyle meydana gelmektedir. Ayrıca, Arabistan levhasının kuzeye doğru itilmesiyle Avrasya levhası, Arabistan levhasının altına doğru dalmaya zorlanmaktadır. Bu durum, Arabistan levhası ile Avrasya levhası arasında kalan Doğu Anadolu Bölgesi'nde sıkışmaya neden olmakta ve DAF ile KAF'ın oluşmasına yol açmaktadır. Bu faylardaki sıkışma milyonlarca yıldır devam etmekte ve biriken gerilme sonucunda büyük tektonik depremler meydana gelmektedir.

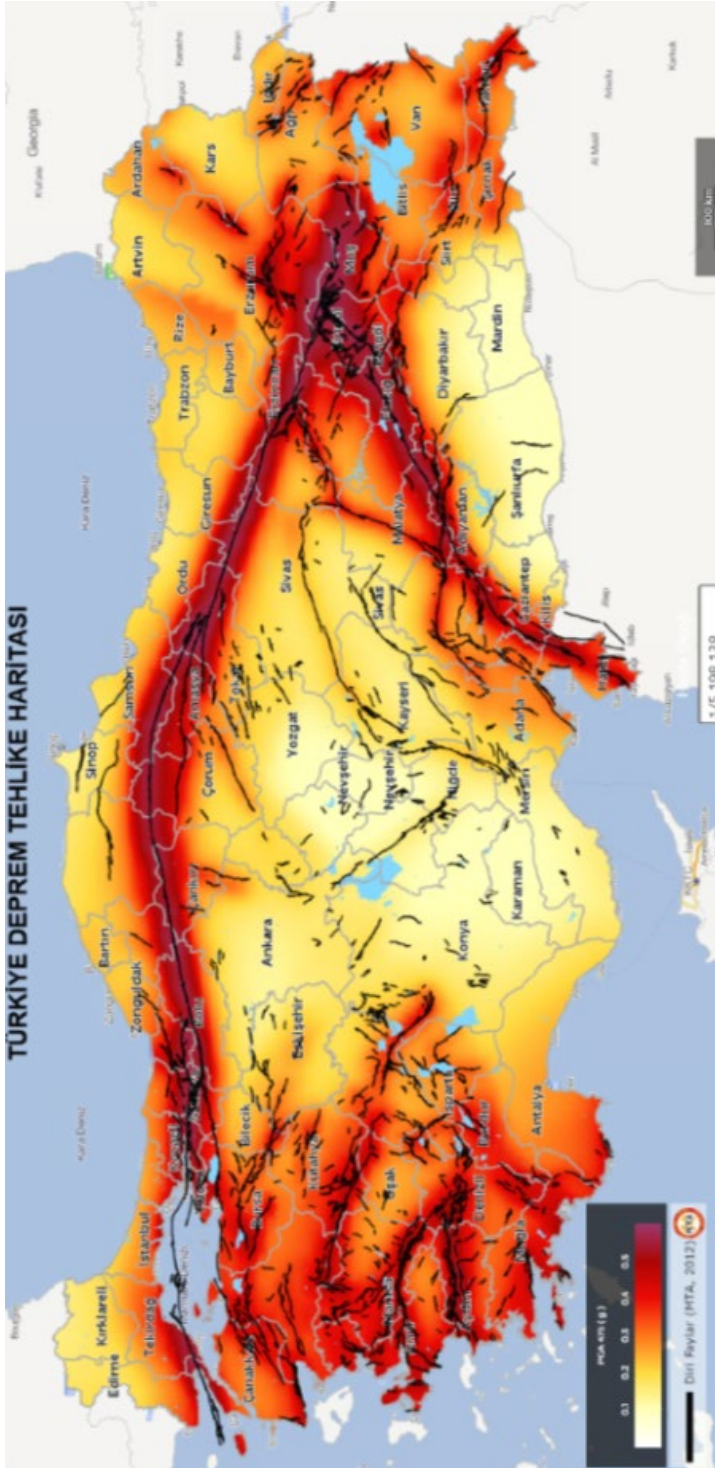
Şekil 3: Türkiye Diri Fay Haritası



Kaynak: <https://www.mta.gov.tr/v3.0/arastirmalar/diri-fay-ve-paleosismoloji-arastirmalari> Erişim Tarihi: 23.04.2025

Türkiye Diri Fay Haritası Şekil 3'te verilmekteyken, Türkiye'deki yapıların depremlere karşı tasarımında kullanılan Deprem Tehlike Haritası da Şekil 4'te verilmektedir. Türkiye Diri Fay Haritası'nda görüldüğü üzere ülkemiz çok sayıda ve farklı özellikteki diri fay hattının etkisi altında bulunan, dünyanın en aktif deprem kuşaklarından biri üzerindedir. Ülkenin özellikle KAF, DAF ve Batı Anadolu'daki graben sistemleri boyunca uzanan bölgelerinde yoğun bir şekilde aktif fay zonları yer almaktadır. Bundan dolayı Marmara, Ege, Doğu Anadolu ve Akdeniz'in kuzey kesimleri yüksek sismik tehlike altındadır. Haritada kalın ve koyu renklerle işaretlenen bu fay hatları, büyük magnitüdlü depremlerin üreticisi konumundadır ve geçmişte de çok sayıda yıkıcı depreme neden olmuştur. Türkiye'nin neredeyse tamamı, doğrudan veya dolaylı biçimde bu diri fay sistemlerinden en az biriyle etkileşim içindedir. Bu nedenle, nüfusun önemli bir kısmı, kritik altyapılar ve ekonomik merkezler sürekli bir sismik tehdit altındadır.

Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: <https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi>, erişim: 23.04.2025).

Şekil 4'deki renklendirilmiş skalaya göre, diri fayların yer aldığı bölgelerde meydana gelen depremlerde yüksek yer ivmelerinin oluşacağı anlaşılmaktadır. Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nda gözlemlenen en çarpıcı unsur, ülkenin doğu-batı doğrultusunda uzanan ve neredeyse kesintisiz biçimde koyu kırmızı ile temsil edilen aktif deprem kuşaklarının varlığıdır. Bu kuşaklar başta KAF ve DAF olmak üzere Türkiye'nin en yüksek sismik tehlike potansiyeline sahip alanlarını oluşturmaktadır. KAF, Marmara Bölgesi'nden başlayarak Bolu, Amasya, Erzurum üzerinden Karlıova'ya dek uzanırken; DAF, Karlıova'dan itibaren Bingöl, Elâzığ, Malatya, Kahramanmaraş ve Hatay üzerinden Akdeniz'e açılmaktadır. Haritada bu zonlar koyu kırmızıyla temsil edilmekte olup, bu durum bu bölgelerde hem sismik enerji birikiminin hem de olası yüzey kırığı üretme potansiyelinin yüksekliğine işaret etmektedir. Özellikle Marmara Denizi çevresi, İstanbul dâhil olmak üzere ciddi bir deprem riski taşımaktadır.

Görüldüğü üzere ülkemiz doğal yapısı, yer hareketliliği, arazi özellikleri ve iklim koşulları nedeniyle afetlere karşı ciddi derecede savunmasız bir konumda bulunmakta ve yüksek bir risk seviyesine sahiptir. Türkiye'de son 60 yılda kaydedilen afet verileri incelendiğinde, doğal afetlerin doğrudan ve dolaylı olarak Gayri Safi Millî Hasıla'nın yaklaşık %3'ü kadar ekonomik kayba neden olduğu belirlenmiştir. Ayrıca, son 80 yıl içerisindeki doğal afetler değerlendirildiğinde, meydana gelen hasarların %65'inin depremlerden kaynaklandığı ortaya konmuştur (TBMM, 2021).

3.2. Geçmişten Günümüze Ülkemizdeki Büyük Depremler

Türkiye'de, 1900 ile 2023 yılları arasında meydana gelen, yüksek sayıda can kaybına yol açan ve çok sayıda binada hasar veya yıkıma neden olan depremler, geçmişten günümüze sıralı olarak Tablo 1'de sunulmaktadır. Bu dönemde, ülkemizde can kaybına veya hasara neden olduğu bilinen toplam 269 deprem meydana gelmiştir.

Tablo 1: 1900-2023 Arasında Ülkemizde Meydana Gelen Büyük Depremler

Tarih	Yer	Büyüklik	Can Kaybı	Yıkık veya Hasarlı Konut
12.07.1900	Kağızman-Kars	5,9	140	2.000
09.08.1912	Şarköy-Tekirdağ	7,4	2.836	39.629
03.10.1914	Burdur	7,0	2.344	20.563
13.09.1924	Köprüköy-Erzurum	6,8	161	97
01.05.1935	Hamur-Ağrı	6,0	200	1.300
19.04.1938	Kaman-Kırşehir	6,6	149	3.860
26.12.1939	Çayırlı-Erzincan	7,9	32.962	116.720
20.12.1942	Niksar-Tokat	7,0	3.000	32.000
20.06.1943	Adapazarı-Sakarya	6,6	336	2.240
26.11.1943	İlgaz-Çankırı	7,2	2.824	25.000
01.02.1944	Gerede-Bolu	7,3	3.959	20.865
31.05.1946	Varto-Muş	5,9	839	1.986
17.08.1949	Tercan-Erzincan	6,7	450	3.000
18.03.1953	Gönen-Çanakkale	7,2	365	9.670
19.08.1966	Varto-Muş	6,9	2.394	20.007
28.03.1970	Çavdarhisar-Kütahya	7,2	1.086	9.452
22.05.1971	Bingöl	6,8	878	5.617
06.09.1975	Lice-Diyarbakır	6,6	2.385	8.149
24.11.1976	Çaldıran-Van	7,0	3.840	9.552
30.10.1983	Narman-Erzurum	6,6	1.155	3.241
13.03.1992	Erzincan	6,6	653	6.702
01.10.1995	Dinar-Afyon	6,4	94	4.909
27.06.1998	Yüreğir-Adana	6,2	145	10.675
17.08.1999	Gölcük-Kocaeli	7,6	18.373	96.796
12.11.1999	Düzce-Bolu	7,1	845	15.389
01.05.2003	Merkez-Bingöl	6,3	184	7.800
23.10.2011	Merkez-Van	7,1	604	2.337
24.01.2020	Sivrice-Elâzığ	6,8	41	23.286
30.10.2020	Seferihisar-İzmir	6,6	117	718
06.02.2023	Pazarcık-Maraş	7,7	53.737	662.891 (az hasarlı dâhil değil)
06.02.2023	Elbistan-Maraş	7,6		
20.02.2023	Yayladağı-Hatay	6,4		

Kaynak: TBMM (2010) ve TBMM (2021)

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen Marmara Depremi sonucunda 18.373 kişi hayatını kaybetmiş, 48.901 kişi yaralanmıştır. Hasar tespit çalışmalarında, yıkık veya ağır hasarlı 96.796 konut ve 15.939 iş yeri; orta hasarlı 107.315 konut ve 16.816 iş yeri; az hasarlı 113.382 konut ve 14.657 iş yeri olmak üzere toplamda 364.905 konut ve iş yerinde farklı düzeylerde hasar tespit edilmiştir (TBMM, 2010).

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli olarak meydana gelen depremler, etkilediği coğrafi alan, yol açtığı can kaybı ve meydana getirdiği yapısal yıkım açısından Cumhuriyet Dönemi içerisinde belgelenmiş en yıkıcı afetlerden biri olmuştur. Bu depremler 120 bin kilometrekarelik bir alanda 14 milyondan fazla kişiyi etkilemiş, 53.737 kişi yaşamını yitirmiş, 107.213 kişi yaralanmış ve 3.500.000'den fazla kişi tahliye edilmiştir.

Tablo 2 ve 3, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrasında etkilenen 11 ildeki yapı stokunda meydana gelen orta ve üzeri düzeydeki fiziksel hasarın kapsamını göstermektedir. Veriler, 26 Ocak 2026 itibarıyla tamamlanmış hasar tespit çalışmalarına dayanmaktadır. Tabloya göre, Hatay ili, 234.115 konut, 41.469 ticârethane ve 2.475 ahır/samanlık ile toplam hasar bakımından ilk sıradadır. Hatay'ı sırasıyla Kahramanmaraş (105.460 konut, 20.176 ticârethane) ve Malatya (99.723 konut, 17.045 ticârethane) izlemektedir. Bu üç il, toplam hasarın çok büyük bir kısmını oluşturmaktadır ve deprem etkisinin en yoğun hissedildiği bölgeler olarak öne çıkmaktadır. Toplam değerlere göre, 11 ildeki orta ve üzeri hasarlı yapı sayısı 632.667 konut, 108.383 ticârethane ve 22.792 ahır/samanlık olarak belirlenmiştir.

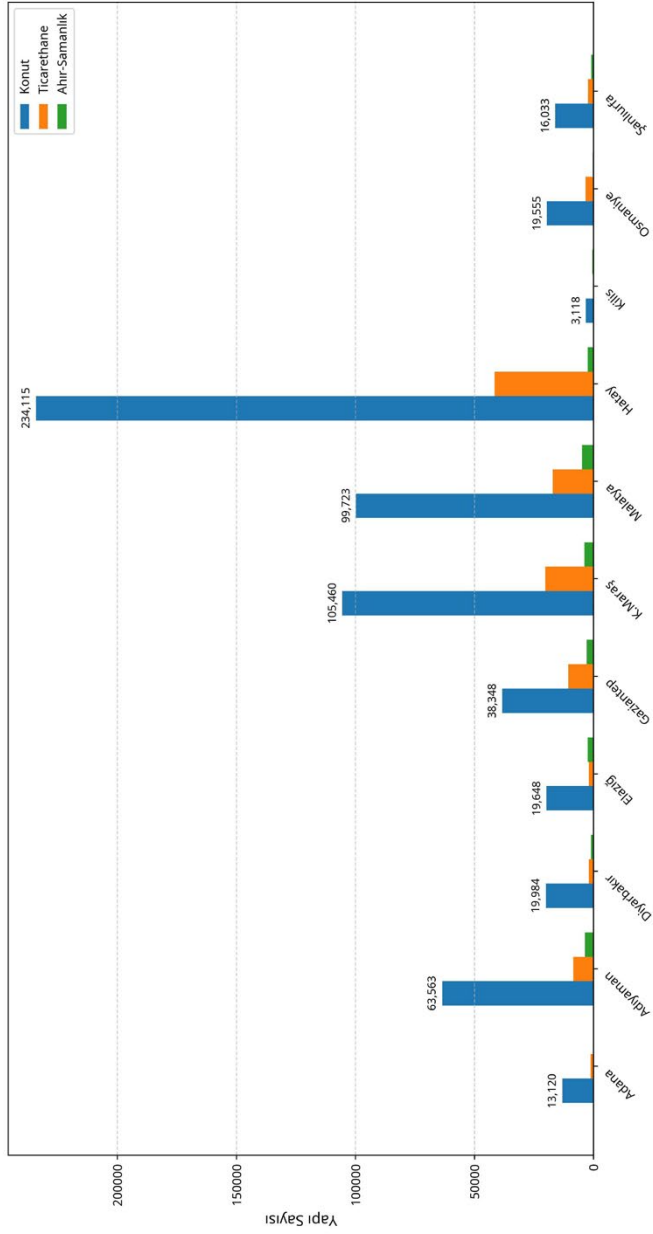
Tablo 2: 6 Şubat Depremleri Sonrası Orta ve Üzeri Hasarlı Yapı Sayıları

İl	Orta ve Üzeri Hasarlı Konut	Orta ve Üzeri Hasarlı Ticârethane	Orta ve Üzeri Hasarlı Ahır/Samanlık
Adana	13.120	1.156	178
Adıyaman	63.563	8.461	3.507
Diyarbakır	19.984	1.875	1.028
Elâzığ	19.648	1.938	2.414
Gaziantep	38.348	10.513	2.821
Kahramanmaraş	105.460	20.176	3.837
Malatya	99.723	17.045	4.856
Hatay	234.115	41.469	2.475
Kilis	3.118	195	439
Osmaniye	19.555	3.263	321
Şanlıurfa	16.033	2.292	916
Toplam	632.667	108.383	22.792

Kaynak: Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (2026).

Tablo 3: 6 Şubat Depremleri Sonrası Orta ve Üzeri Hasarlı Yapı Sayıları Grafiği

İllere Göre Orta ve Daha Üstü Hasarlı Yapı Sayısı



Not: Tablo 2 verilerinden hareketle raporlar tarafından oluşturulmuştur.

3.3. Geçmişten Günümüze Deprem Esasları, Şartnameleri ve Yönetmelikleri

Ülkemizde, yapıların depreme dayanıklı şekilde tasarlanıp inşâ edilmesi için belirlenen teknik kural ve şartnameler, yürürlükteki afet kanunlarına dayalı olarak yayımlanan “deprem yönetmelikleri” ile uygulanmaktadır. Sıklıkla yaşanan depremlerin yol açtığı hasarların incelenmesiyle elde edilen yeni bilgiler doğrultusunda, hatalı uygulamaların düzeltilmesi amacıyla yönetmeliklere yeni ve gelişmiş kurallar eklenmektedir. Aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer alan Türkiye’de, yapıların depreme karşı güvenliğini sağlamak amacıyla 1940 yılından günümüze kadar toplam 10 deprem yönetmeliği yayımlanmıştır. Türkiye’deki ilk deprem yönetmeliği 1939 yılında meydana gelen ve yüzyılın büyük depremlerinden biri olarak kayıtlara geçen 7,9 büyüklüğündeki Erzincan Depremi sonrasında, 1940 yılında yayımlanmıştır. Bu yönetmelik, “Zelzele Mintıklarında Yapılacak İnşaata Ait İtalyan Yapı Talimatnamesi” adıyla İtalyan Yönetmeliği’nden tercüme edilerek hazırlanmıştır. Son deprem yönetmeliği ise 18 Mart 2018 tarihli ve mükerrer 30364 sayılı *Resmî Gazete’de* yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018) olmuştur (TBMM, 2021).

Tablo 4: Türkiye’de Deprem Yönetmelikleri: Zaman Çizelgesi

Yayın Yılı	Yönetmelik
1940	Zelzele Mintıklarında Yapılacak İnşaata Ait İtalyan Yapı Talimatnamesi
1944	Zelzele Mintıkları Muvakkat Yapı Talimatnamesi
1949	Türkiye Yersarsıntısı Bölgeleri Yapı Yönetmeliği
1953	Yersarsıntısı Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
1962	Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (1962)
1968	Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (1968)
1975	Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (1975)
1998	Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (1998)
2007	Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (2007)
2018	Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (TBDY-2018)

Kaynak: TBMM (2021).

1975 Deprem Yönetmeliği’nde, betonarme çerçeve binaların hasar mekanizmalarını etkileyen kritik unsurlar detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Bu kapsamda etriye sıklaştırmaları, perde elemanlarının kullanılması ve kolon-kiriş birleşim bölgelerinin tasarımı üzerinde durulmuş; günümüzde de geçerliliğini koruyan “kapasite tasarımı” ilkeleri uygulanmaya başlanmıştır. Ayrıca, 1972 yılında güncellenen ve ilk kez dört deprem bölgesini tanımlayan Deprem Bölgeleri Haritası ile birlikte kullanılmak üzere, deprem kuvvetlerinin hesabı için ivme spektrumu hesap yöntemi tarif edilmiş ve bu hesap farklı zemin etkileri için detaylandırılmıştır.

Bu gelişmelerle birlikte, deprem yönetmeliği o dönemin standartlarına uygun hâle getirilmiş olsa da 1992 Erzincan Depremi sırasında betonarme binalarda ânî göçmelere neden olan gevrek hasar türlerinin yaygın olarak görülmesi, yönetmelikte değişim ihtiyacını bir kez daha gündeme getirmiştir. Ancak, yapıların depremde ânî göçmeye varan hasarlar almasının asıl nedeninin yönetmelik şartlarının yetersizliği değil, tasarım ve inşâ süreçlerinde bu kurallara yeterince uyulmaması, düşük kaliteli malzeme ve yetersiz işçilik olduğu unutulmamalıdır. Yapıların sünek davranmasını sağlayacak tasarım ve detaylandırma ilkeleri bundan sonraki süreçlerde deprem yönetmeliklerinin en önemli ve dikkat çekici bölümleri hâline gelmiştir.

1996 yılında olasılık yöntemleri ve ivme esaslı olarak geliştirilen Deprem Bölgele ri Haritası güncellemesinin ardından yayımlanan 1998 Deprem Yönetmeliği'nde, sünek yapı tasarımını sağlamak amacıyla önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bu çerçevede, kuvvetli kolon-zayıf kiriş ilkesi, görelî kat ötelemelerinin sınırlandırılması, kesme kuvveti altında güvenliğin pekleşmeli uç momentleri kullanılarak depremlî duruma ait hesaplanacak kesme kuvvetine göre, yapılması gibi düzenlemeler getirilmiş ve yönetmeliğin kapasite tasarım ilkeleri geliştirilmiştir.

Ayrıca, yatay ve düşey düzlemlerde yapı davranışını olumsuz etkileyen düzensizlik durumları tarif edilmiş ve depreme dayanıklı yapı tasarımına yönelik önlemler tanımlanmıştır. Bunun yanı sıra, yapıların çeşitli parametrelerine göre, değişen hesap yöntemleri (eş değer deprem yükü yöntemi, mod birleştirme yöntemi ve zaman tanım alanında hesap yöntemleri) getirilerek yapıların güvenli şekilde tasarlanıp inşasını sağlayacak şekilde standartlar yükseltilmiştir.

1999 yılında meydana gelen iki yıkıcı depremin (17 Ağustos 1999 Marmara ve 12 Kasım 1999 Düzce) hemen öncesinde yürürlüğe giren 1998 Deprem Yönetmeliği'nin, bu kadar kısa bir süre içerisinde etkin bir şekilde test edildiğini söylemek zordur. Ancak, bu depremlerle birlikte 1950 sonrası hızlı kentleşme ve denetimsiz yapılaşma sonucu ortaya çıkan riskli yapı stoku sorunu, ilgili çevrelerde geniş bir şekilde tartışılmıştır.

Bu süreçte, 2001 yılında yürürlüğe giren 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun, henüz yeni ve güncel standartlara sahip olan 1998 Deprem Yönetmeliği'nin doğru bir şekilde uygulanmasını sağlamayı hedeflemiştir. Söz konusu düzenlemeler, önceki yönetmeliklere kıyasla çok daha güvenli yapıların inşâ edilmesini desteklemiştir. Bu uygulama kapsamında, proje ve inşâ süreçlerindeki uyumluluk, yapı denetim kuruluşları tarafından denetlenmeye başlanmıştır.

Yakın tarihli depremlerde meydana gelen büyük yıkım ve can kayıpları toplum bilincinin artışı da beraberinde getirmiş, hazır beton ile S220 sınıfı düz dona-

tı demiri yerine S420 sınıfı nervürlü donatıların kullanımının yaygınlaşması gibi unsurlarla birlikte yapı kalitesinde önemli iyileşmeler sağlanmıştır. Bu çerçevede, 1999 yılı, yapıların deprem riski açısından bir milat olarak kabul edilmekte ve 1999 öncesi yapı stokunun hasar görebilirliğinin (ve deprem riskinin) daha yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

1999 depremleri sonrası dönem, deprem araştırmaları açısından yoğun bir dönem olmuştur. 2007 Deprem Yönetmeliği, bu dönemin bir ürünü olup, yapıların tasarım ve yapım standartları geliştirilmiştir. Yapılarda toptan ve kısmi göçmeleri önlemek amacıyla uygulanan kuvvetli kolon-zayıf kiriş ilkesi, belirli artırımlar uygulanarak daha da vurgulu hâle getirilmiştir. 1998 Yönetmeliği'nde de yer alan bu prensip, yapıda oluşacak plastik mafsalların önce kirişlerde meydana gelmesini sağlayarak gevrek göçme mekanizmalarını engellemeye yönelik bir önlemdir.

Ayrıca, 2007 Deprem Yönetmeliği; taşıyıcı sistemlerin süneklik düzeylerinin tariflerini genişletmiş, çelik yapılar bölümünü detaylandırmış ve çelik ile betonun birlikte kullanıldığı kompozit yapı tasarım ilkelerini tanımlamıştır. Bunun yanı sıra, mevcut yapıların deprem performansı değerlendirme yöntem ve kriterleri, ilk kez bu yönetmelikte kapsamlı bir bölüm olarak yer almıştır. Depremlerden elde edilen bilgi birikimi ışığında geliştirilen bu bölüm, sonraki süreçte başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli teknik altyapısını oluşturmuştur. Yedi bölümden oluşan 2007 Deprem Yönetmeliği, betonarme, çelik ve yığma binaları kapsamıştır.

Ülkemizde hâlihazırda deprem yönetmeliklerinin son güncellemesi olan TBDY-2018 uygulanmaktadır. Yönetmelik, en yeni ve kapsamlı sismolojik veriler ışığında geliştirilen Deprem Tehlike Haritası ile birlikte 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. TBDY-2018, içerik olarak 17 bölümden oluşmakta olup yerinde dökme ve ön üretilmiş betonarme, çelik, hafif çelik, yığma ve ahşap malzemelerden yapılacak binaları kapsamaktadır.

Bununla birlikte, binaların şekil değiştirmeye göre (performansa dayalı) tasarımı, yüksek binaların tasarımı, yalıtımlı (zemin izolatörlü) binaların tasarımı, yapısal olmayan bina elemanlarının tasarımı gibi konulara ilişkin detaylı hesap yöntemleri, yönetmelikte ilk kez ayrı ve ayrıntılı bölümler olarak yer almıştır. TBDY-2018'de “bina kullanım sınıfı”, “bina yükseklik sınıfı” ve “deprem tasarım sınıfı” tanımları getirilmiş, binaların tasarım ve inşasında kullanılacak koşullar ile kullanılacak hesap yöntemleri bu tanımlara göre detaylandırılmıştır. Performansa dayalı tasarımın unsurları olarak, bina performans hedeflerine göre, dört farklı bina performans düzeyi tanımlanmış, buna uyumlu olarak dört ayrı yer hareketi düzeyi tarif edilmiştir. Ayrıca, düşey elastik tasarım ivme spektrumu tanımlanarak, bazı düzensizliklere sahip binalar için yapı hesaplarında düşey boyutta da analiz yapılması şartı getirilmiştir.

TBDY-2018’de, mevcut bilgi birikimi doğrultusunda gerçekleştirilen yeni yerel zemin sınıflandırması ve kuvvetli yer hareketi karakteristiklerine yönelik şartname güncellemesinin, gelişmiş ülkelerdeki uygulamalardan daha ileri seviyede olduğu değerlendirilmektedir. TBDY-2018, yerel zemin sınıflarını altı gruba ayırmış olup ve sıvılaşabilir zeminlerin de dâhil olduğu ZF sınıfı için sahaya özel araştırma ve değerlendirme yapılması şartı getirmiştir.

Yönetmelikte minimum beton dayanım sınıfı C20’den C25’e çıkarılmış, donatı çeliği için B420C ve B500C sınıfı nervürlü donatı çeliği kullanılma şartı zorunlu hâle getirilmiştir. Ayrıca, kolon, kiriş, perde ve döşeme konularında yapı performansını iyileştirecek ve süneklik kapasitesini artıracak düzenlemeler yapılmıştır.

Hazırlanan deprem yönetmelikleriyle yapı tasarım ve inşâ standartları giderek yükseltilmiş ve zamanın bilgi düzeyi doğrultusunda daha güvenli binaların yapılması hedeflenmiştir. Bugün, ülkemizde dünyanın en modern ve gelişmiş deprem yönetmeliklerinden biri yürürlükte bulunmaktadır. Binaların güvenli şekilde tasarlanıp inşâ edilmesi için teknik bilgi birikimi, altyapı ve yöntemler açısından sorun bulunmamaktadır.

4. BİNALARIN HASAR ALMASINA VEYA YIKILMASINA SEBEP OLAN HATALAR

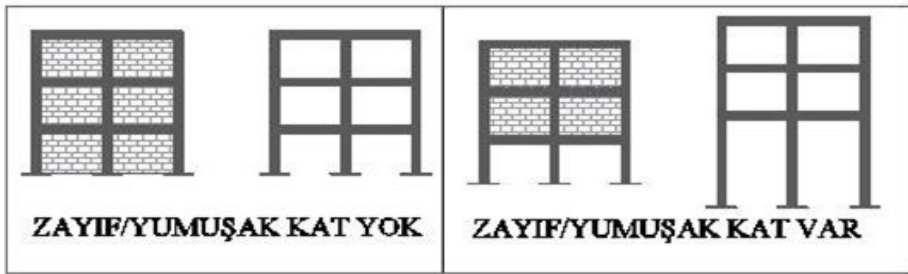
Bilimsel literatürde, büyük depremler sonrası yapılan birçok saha incelemesi bulunmaktadır. Atmaca ve arkadaşları (2020), 24 Ocak 2020’de Elâzığ Sivrice’de meydana gelen 6.8 büyüklüğündeki deprem sonrasında bölgedeki camilerde ve minarelerde oluşan hasarları gözlemlemiş ve bu hasarların nedenlerini incelemiştir. Altunışık ve arkadaşları (2021), 30 Ekim 2020’de Ege Denizi’nde meydana gelen 6.6-7.0 büyüklüğündeki depremde, İzmir’deki hasar almış betonarme ve yığma yapılarıdaki hasarların nedenlerini, deprem spektrumlarını da dikkate alarak araştırmıştır. Dedeoğlu ve arkadaşları (2022), Elâzığ Sivrice’de meydana gelen 6.8 büyüklüğündeki deprem sonrasında, bölgedeki betonarme binalarda gözlemlenen hasarları değerlendirmiştir. Sevim ve arkadaşları (2024), 6 Şubat 2023’de 7.7 ve 7.6 büyüklüğündeki Kahramanmaraş Pazarcık ve Elbistan depremlerinde saha incelemeleri yaparak, yapıların deprem performansını; imalat kusurları, yapısal düzensizlikler ve taşıyıcı ile taşıyıcı olmayan elemanlarda meydana gelen hasarlar açısından değerlendirmiştir.

Depremler sonrasında bu ve benzeri çalışmalar başka araştırmacılar tarafından da gerçekleştirilmiştir (Yekrangnia ve Akdoğan, 2012; Dong ve Luo, 2022). Depremlerde, özellikle betonarme binalarda meydana gelen yapısal hasarların sistem veya eleman bazlı kusurlardan kaynaklandığı ifade edilebilir. Ayrıca, riskli yapı tespiti için yapılan çalışmalarda da benzer kusurlara rastlanmaktadır. Bu kapsamda, binaların hasar almasına neden olan eksiklikler aşağıdaki gibi sıralanabilir.

4.1. Yumuşak Kat-Zayıf Kat Durumu

TBDY-2018'e göre, kaçınılması gereken düzensizliklerden biri olan yumuşak kat veya zayıf kat düzensizlikleri, binadaki kat yüksekliklerinin farklı olması, düşey taşıyıcı elemanların kesit özelliklerinin bina yüksekliği boyunca değişmesi, katlardaki beton dayanımı farklılıkları ve katların farklı kullanım amaçlarına sahip olması (örneğin, dükkân veya konut) gibi hususlar nedeniyle oluşmaktadır. Şekil 5'te gösterildiği gibi genellikle yapıların giriş katındaki dolgu duvarlarının kaldırılması veya ticarî amaçlarla giriş kat yüksekliğinin fazla tutulması, yumuşak kat düzensizliğinin oluşmasına sebep olmaktadır.

Şekil 5: Zemin Katta Zayıf/Yumuşak Kat Düzensizliğinin Temsili Gösterimi



Kaynak: RYTEİE (2019).

Deprem sırasında rijitliği az olan yumuşak kat, daha fazla deplasman yaparak yapının hasar görmesine hatta göçmesine neden olmaktadır. Aşağıda, Şekil 6'da bu düzensizlikle ilgili deprem bölgesinden elde edilmiş örnek görüntüler verilmiştir. Yumuşak katta görelî ötelenmelerin diğer katlara kıyasla fazla olması, o katın olması gerekenden fazla zorlanmasıyla sonuçlanmakta ve nihayetinde kolon uçlarının hasar almasına yol açmaktadır.

Şekil 6: Deprem Saha Bölgelerinden Yumuşak Kat Düzensizliği Sonucu Zemin Katta Büyük Göreli Kat Ötelenmesi Yapmış Bina Örnekleri



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

4.2. Kısa Kolon Etkisi

Tasarlanan kolon boyu ile deprem etkisi sırasında çalışan kolon boyunun farklı olması, kısa kolon etkisinin oluşmasına sebep olmaktadır. Duvarların kat boyunca yükseltilmemesi ve bant pencereler, kısa kolon etkisinin oluşmasında önemli nedenler arasındadır. Şekil 7’de bu durum gösterilmiştir.

Kısa kolon etkilerini azaltmak veya ortadan kaldırmak için, bant pencere uygulamalarından ve kolon davranışını bozacak dolgu duvar uygulamalarından olabildiğine kaçınılmalıdır. Aksi durumda, taşıyıcı sistem elemanlarının boyutlandırılması, bu etkiler dikkate alınarak yapılmazdır.

Şekil 7: Kısa Kolon Etkisi



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

4.3. Ağır Çıkma

Yapı kat alanının bir alt kata oranla daha fazla olma durumu, ağır çıkma olarak adlandırılmaktadır (Şekil 8). Ağır çıkmalar, yapıların ağırlık ve rijitlik merkezleri arasındaki uzaklığı artırmakta ve deprem sırasındaki davranışı olumsuz şekilde etkilemektedir. Bu tür yapısal düzensizliklere yapı stokunda sıkça rastlanmaktadır.

Binalarda çıkmalar, üst katlarda kullanım alanını artırmak amacıyla yapılmakta ancak bu durum yapısal davranışı olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle, özellikle çok katlı (4 kat ve üzeri) yapılarda bu tür çıkmalardan olabildiğince kaçınılmalıdır. Ağır çıkmalar nedeniyle yapılarda yumuşak kat, zayıf kat veya taşıyıcı olmayan elemanlarda süreksizlikler meydana gelebilmektedir.

Şekil 8: Ağır Çıkmanın Temsili Gösterimi



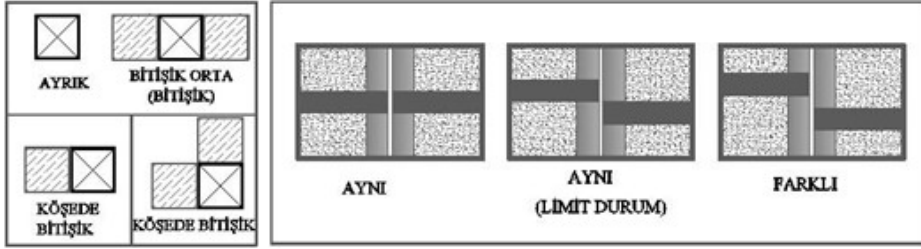
Kaynak: RYTEİE (2019).

4.4. Yapı Nizam Durumu ve Döşeme Seviyesi

Bitişik nizam uygulamalarda, iki bina arasında deprem esnasında salınımı engellemeyecek şekilde boşluk (derz) bırakılması gerekirken, uygulamada bu durum atlanmakta ve binalar neredeyse birbirine yapışık olarak inşa edilmektedir (Şekil 9). Hatta, depremlerden sonra veya kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında, iki farklı binanın bitişiğindeki duvarın ortak kullanıldığı durumlara rastlanmaktadır. Bu nedenle, bitişik yapı nizam durumuna sahip yapılara yapı stokunda sıklıkla rastlanmaktadır.

Bitişik nizamlı yapılardan rijit olmayan yapı, deprem sırasında daha rijit olan yapıya doğru salınım yapmaktadır. Salınım sırasında döşeme seviyelerinin farklı olması hâlinde, çekiçleme etkisi nedeniyle yapılar hasar görmektedir (Şekil 9). Bu sebeple, bitişik nizam yapılarda iki bina arasında yeterli derz olacak şekilde boşluk bırakılması gerekmektedir. Ayrıca, bırakılacak boşluğun kolon veya betonarme perde yüzeyinden değil, binanın mantolama dâhil bitmiş en dış yüzeyinden itibaren bırakılması gerektiği tavsiye edilmektedir.

Şekil 9: Yapı Nizam Durumu / Döşeme Seviyesi Durumu



Kaynak: RYTEİE (2019).

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile birlikte, yeni yapılacak yapılarda aşağıdaki düzenlemeler getirilmiştir:

- Ticârî amaçla kullanılacak zemin katlarda kat yüksekliğinin 4,5 metreyi geçmeyeceği,
- Zemin kat kolonlarına mesnetlenen asma katların yasaklanacağı,
- Zemin artı 4 katlı yapılarda kapalı çıkma yapılamayacağı,
- TBDY-2018 gereği bırakılması gereken deprem derz boşluğu kadar mesafenin, parsellerin sınırından itibaren bırakılmasının zorunlu olacağı belirtilmiştir.

Bu gibi önlemlerle, binalarda yumuşak kat ve zayıf kat davranışının önüne geçilebileceği, kısa kolon davranışının engellenebileceği, çekiçleme etkilerinin ortadan kaldırılabilmesi ve çıkmalardan dolayı meydana gelen ekstra kuvvetlerin önlenilebileceği değerlendirilmektedir.

Beton dayanımı, bir yapının deprem sırasındaki davranışını etkileyen temel parametrelerden biridir. 2012 yılından bu yana, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan betonarme taşıyıcı sisteme sahip yapıların ortalama basınç dayanımı 11,65 MPa'dır (Bahşi ve arkadaşları, 2023). Bu değer, TBDY-2018'e göre, sınır değer olarak kabul edilen 25 MPa'dan oldukça düşüktür.

Beton dayanımının bu denli düşük olmasının sebepleri, geleneksel yöntemlerle dökülen betonlar ve işçilik hatalarıdır. Özellikle yapı denetim öncesi yapılarda rastlanan şu uygulamalar, beton dayanımını olumsuz etkilemektedir:

- Elle beton dökümü,
- Vibratör kullanılmaması,
- Deniz kabuğu içeren deniz kumunun kullanılması nedeniyle gelişen alkali silika ve alkali agrega reaksiyonları,

- Kalitesiz veya uygun dane çapı dağılımına sahip olmayan agrega kullanımı,
- Beton dökülürken su katılması,
- Beton dökümü sonrası kürlemenin yanlış yapılması veya yapılmaması,
- Bu durumlar, Şekil 10'da gösterilmektedir.

Şekil 10: Düşük Kaliteli Beton ve Uygun Olmayan Agrega Kullanımının Görüldüğü Taşıyıcı Eleman Örneği



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

4.5. Yetersiz Donatı Oranı ve Yetersiz Sargılama

Betonarme elemanların istenen kapasitelerde çalışabilmesi için gerekli donatı miktarının ve yerleşiminin, projesine uygun şekilde yapılması gerekmektedir. Özellikle mühendislik hizmeti almamış binalarda veya yapı denetim eksikliği olan binalarda, boyuna donatı oranının yetersiz olması, binaların hasar almasına neden olmaktadır.

Diğer taraftan, düşey taşıyıcı elemanlarda sargılama görevi olan etriyeler ve deprem çirozlarının da yeterli sıklıkta yerleştirilmesi gerekmektedir. Ancak, deprem sonrası yapılan incelemelerde veya riskli yapı tespiti yapılan binalarda, sarılma bölgelerinde etriye aralıklarının fazla olması ve çiroz uygulamalarının eksikliği nedeniyle yapıların hasar aldığı gözlemlenmektedir. Şekil 11'de sargılama koşuluna uymayan bir eleman birleşim bölgesi görülmektedir.

Şekil 11: Yüksek Etriye Aralığı ve Birleşim Bölgesi Sargı Donatısı Eksikliği



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

4.6. Donatı Korozyonu

Riskli yapı tespiti yapılan yapılarda sıkça rastlanan bir durum olan donatı korozyonu, zamanla beton içerisindeki çekme kuvvetini karşılama işlevinin yitirilmesine neden olmaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan betonarme taşıyıcı sisteme sahip binaların %67'sinde korozyon durumu tespit edilmiştir.

Özellikle deniz kumu ile inşa edilen binalarda, tuzlu su etkisiyle boyuna ve enine donatıların kesitlerinin azaldığı gözlemlenmektedir. Bu durum, betonarme davranışını olumsuz etkilemekte ve yapı güvenliğini zayıflatmaktadır.

4.7. Kanca Durumu

Donatıya ilişkin bir diğer önemli durum, kanca yapımıdır. Kanca yapılmayan donatı, yeterli sargılama sağlamayarak taşıyıcı elemanlarda kesme çatlaklarının oluşmasına engel olamamaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan betonarme sisteme sahip yapıların %99,1'inde kanca eksikliği olduğu tespit edilmiştir.

4.8. Kullanılan Donatı Sınıfı

Yapı stokunda genellikle iki tür donatı sınıfına rastlanmaktadır: S420 donatı (nervürlü) ve S220 donatı (düz) sınıfı. S420 donatı sınıfı, S220 donatı sınıfına oranla çok daha fazla aderansa sahiptir. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti

yapılan binaların %94'ünde S220 donatı (düz) sınıfının, %4'ünde S420 donatı (nervürlü) sınıfının ve %2'sinde ise her iki donatı sınıfının birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir.

Günümüzde taşıyıcı elemanlarda S220 donatısının kullanımı yasaklanmış olmasına karşın, eski yapı stokunun büyük bir kısmında bu donatının kullanılmış olması, olası depremlerde binalarda oluşan hasarı artıran sebepler arasında yer almaktadır.

Yukarıda daha çok betonarme binaların üst yapılarında, taşıyıcı sistem tasarımı ve eleman bazlı yapılan hatalardan bahsedilmiştir. Ancak, deprem bölgelerinde binaların hasar almalarının temel nedenleri arasında aktif faya yakınlık ve binanın oturduğu zemin özelliklerinin etkisi de oldukça fazladır. Özellikle fay kırıkları üzerinde bulunan yerleşim birimlerinde, hasarın yıkıcılığı şiddet ölçeğine göre, X-XII mertebelerine ulaşabilmektedir.

Diğer taraftan, gevşek alüvyon zeminler sismik yükler altında taşıma gücü problemi yaşamakta, temel zeminlerinde farklı oturmalar meydana gelmekte ve üst yapı kusurları ile birlikte önemli hasarlar oluşmaktadır. Deprem bölgelerinde yapılan jeoteknik bulgulardan bir kez daha anlaşılmıştır ki, yeterli koşullara sahip temel zeminler, kaya formasyonları ve iyileştirilmiş zeminler üzerine inşa edilen binaların, deprem merkez üssünde veya faya daha yakın bölgelerde yer alsa dahi depremden az veya orta düzeyde etkilendiği ya da hiç etkilenmediği görülmüştür (Sevim ve ark., 2023).

İmalat kusurları, betonarme tasarım hataları ve taşıyıcı sistem düzensizliklerine sahip, özellikle eski binaların şiddetli bir deprem karşısındaki davranışı, günümüze en yakın çok şiddetli bir deprem örneği ele alınarak incelenebilir. 11 ilin doğrudan etkilendiği Kahramanmaraş Depremi, bu tür tasarım ve imalat hatalarının yol açtığı etkileri çarpıcı bir şekilde ortaya koymuştur.

5. ESKİ YAPI STOKUNUN TAŞIDIĞI DEPREM RİSKİNE DAİR SEBEP-SONUÇ İLİŞKİLERİ: KAHRAMANMARAŞ DEPREMLERİ ÖRNEĞİ

Burada fotoğraflı örneklerle birlikte Kahramanmaraş deprem sahasından çeşitli kusurlara sahip yapılar gösterilmektedir. Bu depremde etkilenen yapıların performansı incelendiğinde, Türkiye'nin diğer bölgelerinde bulunan ve benzer kusurlarla imal edilmiş yapılar için de önlem alınmadığı takdirde, olası şiddetli depremlerde benzer sonuçların görülebileceği düşünülmektedir.

Şekil 12'de yumuşak kat düzensizliğine sahip ve alt katları göçmüş bina örnekleri görülmektedir. Düşey düzensizlik türlerinden biri olan yumuşak kat düzensizliği, deprem bölgelerinde sıkça rastlanmaktadır. Kentsel dönüşüm sonrası inşa edilecek yapılarda, bu düzensizliğin önlenmesi için karma mimariden (ticârî+konut) kaçınıldığında, daha düzenli ve güvenli yapıların elde edilmesi mümkün olacaktır.

Şekil 12: Yumuşak Kat Düzensizliği Sebebiyle Zemin Kat Mekanizması Sonucu Yapısal Göçme Ceyhan, Elbistan/Kahramanmaraş 38,19747 K; 37,19678 D; Battalgazi, Elbistan/Kahramanmaraş 38,20616 K; 37,18225 D



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

Şekil 13'te, birleşim bölgesinde etriye sıkılaştırılmasının yapılmadığı görülmektedir. Buna bağlı olarak kolon ucunda plastik mafsallaşma meydana gelmiştir. Ayrıca, kirişler düşey taşıyıcı elemanlara göre daha güçlü kalmış ve hasar almamıştır. Kiriş yüksekliği, dolayısıyla eğilme rijitliği fazladır.

Prensip gereği, hasarın kolonda değil, öncelikle kirişlerde meydana gelmesi gerekmektedir. Ancak, Şekil 13'te görüldüğü üzere, güçlü kolon-zayıf kiriş prensibi (kolonların kirişlerden güçlü olması prensibi) sağlanamamıştır.

Şekil 13: Kolon Kiriş Birleşim Bölgesi Etriye Aralığı Ölçümü Özalper Mahallesi, Yeşilyurt, Malatya 38,34101111 K; 38,28207778



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

Şekil 14'te yapısal elemanlarda yetersiz pas payının donatıların korozyona uğramasına neden olduğu görülmektedir. Diğer taraftan, sargı donatılarının aralıklarının olması gerekenden fazla olması nedeniyle bina kolonları, gelen yükleri taşıyamamış ve binanın toptan göçmesine sebep olmuştur.

Şekil 14: Göçüntüdeki Yapı Taşıyıcı Elemanlarında Sargılama Problemleri Yeni Sanayi Mah. Merkez/ Adıyaman 37,75317 K; 38,24611



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

Şekil 15a'da betonun içerisinde taşıma mukavemeti bulunmayan bir tuğla parçasının kaldığı görülmektedir. Bu tür agrega hârici köpük, plywood, strafor gibi parçalar, ilgili noktadaki betonun etkin kesit alanını ve dolayısıyla kesitin taşıma gücünü azaltmaktadır.

Aynı şekilde, Şekil 15a'da nervürsüz çelik kullanıldığı da görülmektedir. Nervürsüz çelikte sıyrılma ve beton-çelik arası aderans kaybı problemlerine, özellikle eski binalarda sıkça rastlanmaktadır.

Şekil 15a: *Betonarme Elemanın Bir Parçası Kahramanmaraş-Osmaniye Yolu, Mehmet Akif Ersoy Mah., Nurdagi, Gaziantep 37,17933611 K; 36,7481 D*; Şekil 15b: *Beton Kalitesine Dair Görüntüler Barbaros Mah., Kırıkhan, Hatay 36,49894722 K; 36,35990556*



15a: beton-donatı aderansı



15b: beton kalitesi

Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

Şekil 15b'de görüldüğü üzere, taze beton yeterince sıkıştırılmamıştır. Beton malzemesinin porozitesi (boşluk oranı) yüksektir. Bu durum, etkin kesit alanının azalmasına ve dolayısıyla kesit mukavemetinin düşmesine neden olmaktadır. Ayrıca, bu durum beton içerisinde agregalar boyunca yük aktarımını da olumsuz etkilemektedir. Agrega granülometrisinde problem olduğu anlaşılmaktadır. Kesit içerisinde, çimento matrisine gömülü oldukça büyük çapta çakıl taşları görülmektedir.

Şekil 16: *Bitişik İki Bina Arası Yeterli Derz Bırakılmaması Sebebiyle Çekiçleme Meydana Gelmesi Güneşli, Elbistan/Kahramanmaraş 38,20483 K; 37,18277 D*



Kaynak: Sevim ve ark. (2024).

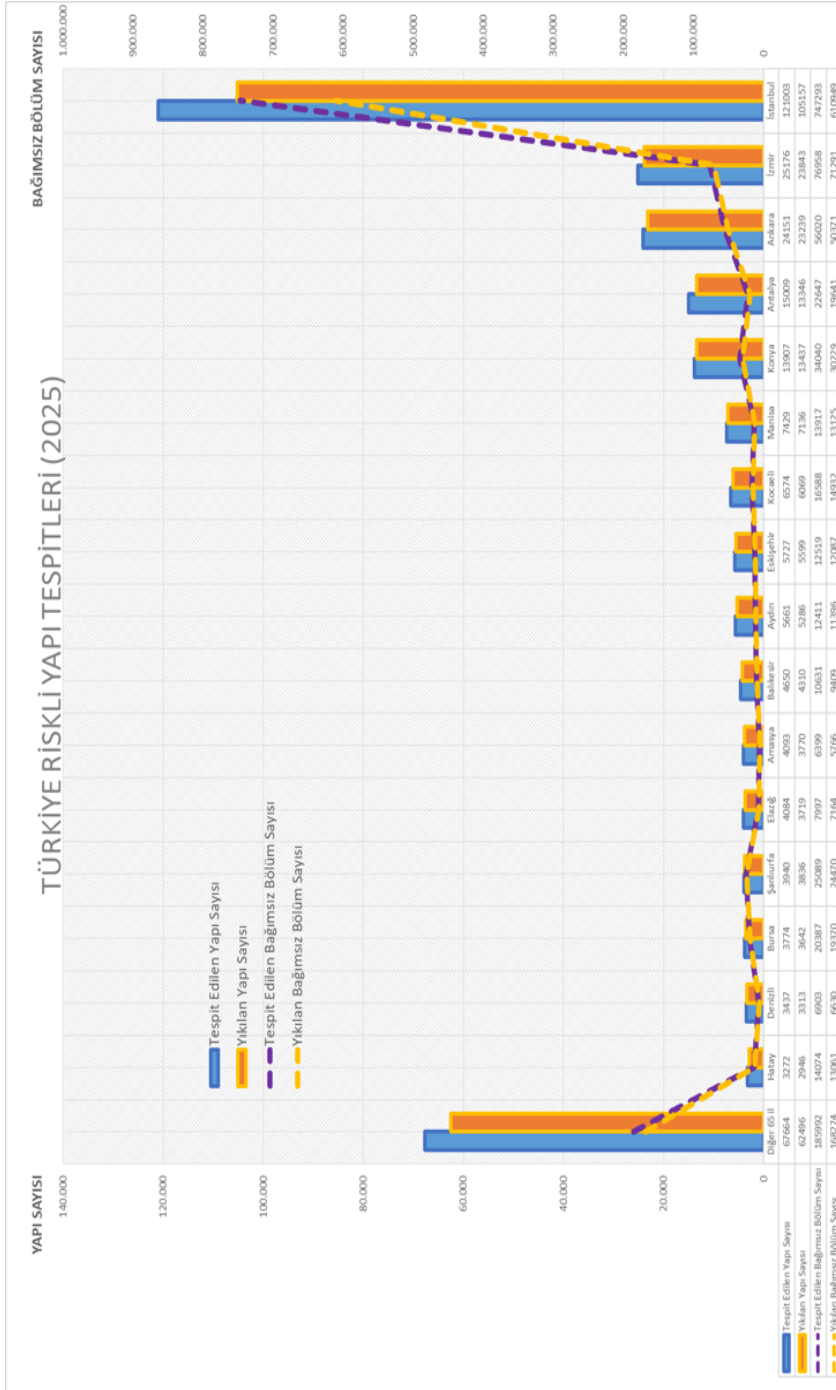
Şekil 16’da görüldüğü üzere iki bina arasında yeterli miktarda derz (boşluk) bırakılmadığı için deprem esnasında çekiçleme etkisi meydana gelmiştir. Bu durum, binalarda hasar oluşmasına yol açmıştır. Bitişik nizamda yapılan, özellikle çarpık kentleşmenin görüldüğü eski yerleşimlerde, bina aralarına yeterli genişlikte deprem derzlerinin bırakılmadığı sıkça gözlemlenmektedir.

6. ÜLKEMİZDEKİ RİSKLİ YAPI STOKU

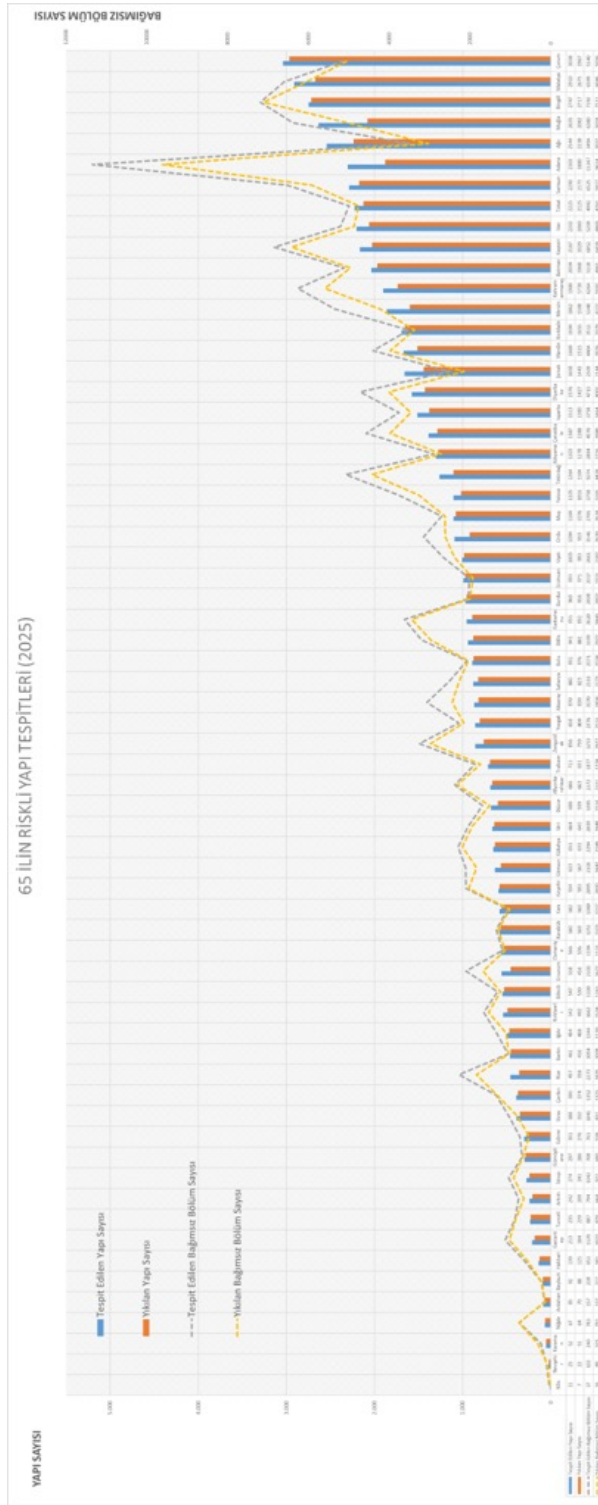
5. bölümde mevcut yapı stoku inşaat mühendisliği kriterlerine uygun olmadığından bina yıkımlarının yaşandığı somut örnekler gösterilmiştir. Bu bağlamda henüz deprem görmemiş ancak gelecekte deprem riski ile karşılaşma potansiyeli olan bölgelerdeki yapı stokunun da deprem dayanıklılığını örneklemesi açısından bu örnek olaylar oldukça fikir vericidir. Bu sebeple olası bir depremde yıkılma ihtimali daha yüksek binalara riskli yapı denilebilir. Bundan ötürü afet riskini azaltmaya dönük gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm çalışmalarında riskli yapı stokunun tespit edilmesi oldukça stratejik önemdedir.

Bu kapsamda ülkemizde her geçen gün yeni riskli yapı tespiti çalışmaları gerçekleştirilmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 2025 sonu güncel verilerine göre; Türkiye'de iller bazında riskli yapı tespiti yapılan bina/bağımsız bölüm sayıları ve yıkılan bina/bağımsız bölüm sayıları Tablo 5, 6 ve 7'de verilmiştir.

Tablo 5: Türkiye’de İl Bazında En Çok Riskli Yapı Tespiti Yapılan 16 İl ve Diğer 65 İl’in Bina ve Bağımsız Bölüm Tespitleri ile Yıkım Dağılımı (2012-2025)



Tablo 6- Diğer 65 İlin Bina ve Bağımsız Bölüm Riskli Yapı Tespitleri ile Yıkım Dağılımı (2012-2025 Verileri)



Tablo 7: Riskli Yapıların Türkiye Geneline Tespit ve Yıkım Aşamalarına Göre Sayısal Dağılımı

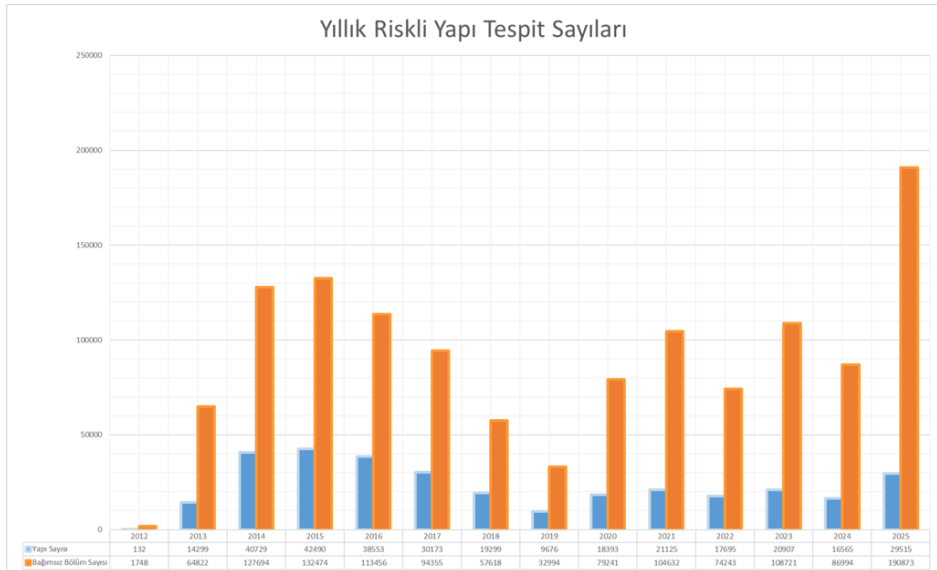
Kategori	Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Konut Sayısı	İş Yeri Sayısı
Tespit Durumu	319.551	1.269.865	1.091.792	178.073
Yıkılma Durumu	291.144	1.088.165	943.588	144.577
Türkiye Geneli Yıkım Oranı	% 91.11	%85.69	%86.43	%81.19

Buna göre, 2025 sonu itibarıyla toplamda 319.551 bina riskli olarak tespit edilmiş, 291.144 bina (%91,11) yıkılmıştır. Tespit edilen toplam bağımsız birim sayısı ise 1.269.865 olup, bunun 1.091.792'i konut, 178.073'ü ise iş yeri bağımsız biriminden oluşmaktadır. Yıkımı gerçekleştirilen toplam bağımsız birim sayısı ise 1.088.165 olarak kaydedilmiştir. Türkiye genelinde riskli yapı tespitinde en çok dikkat çeken il İstanbul olmuştur. İstanbul'da toplam 121.003 bina riskli olarak tespit edilmiş, bu binalardan 105.157'si yıkılmıştır. İstanbul'u, İzmir ve Ankara takip etmektedir. İzmir'de toplam 25.176 bina tespit edilmiş, bu binalardan 23.843'ü yıkılmıştır. Ankara'da ise toplam 24.151 bina tespit edilmiş ve bu binalardan 23.239'u yıkılmıştır.

Bu verilerden hareketle Türkiye'nin riskli yapı tespiti ve yıkım süreçlerinde önemli ilerlemeler kaydetmiş olduğunu tespit etmekle birlikte, özellikle büyükşehirlerde yapı stokunun hâlâ ciddi risk taşıdığı anlaşılmaktadır. Bu doğrultuda, süreçlerin hızlandırılması ve riskli yapıların yerine daha güvenli yapıların inşâ edilmesi gerekliliği öncelikli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu bağlamda 2012 yılında 6306 sayılı kentsel dönüşüm yasasının çıkmasından itibaren riskli yapı tespitlerinin yıllara göre dağılımı Tablo 8'de gösterilmektedir.

Tablo 8: 2012–2025 Yılları Arasında Türkiye'de Riskli Yapı Tespitlerinin Yıllık Dağılımı



Bu çerçevede Tablo 8, 2012-2025 yılları arasında Türkiye genelinde gerçekleştirilen riskli yapı tespitlerine ilişkin yıllık düzeyde bağımsız bölüm ve bina sayılarını göstermektedir. 2012 yılında henüz yeni başlayan süreçte sınırlı sayıda riskli yapı tespiti yapılmışken, 2013 yılında bağımsız bölüm bazında 64.822'ye ve bina bazında 14.299'a ulaşarak önemli bir artış kaydedilmiştir. 2014 ve 2015 yıllarında ise tespit sayıları zirve yapmış; 2014'te 127.694 bağımsız bölüm ve 40.729 bina, 2015'te ise 132.474 bağımsız bölüm ve 42.490 bina riskli olarak belirlenmiştir. 2016 yılında tespit sayılarında bir miktar düşüş yaşanmışsa da (113.456 bağımsız bölüm, 38.553 bina), 2017 sonrası yıllarda daha belirgin bir azalma eğilimi gözlenmiştir. Özellikle 2018 ve 2019 yıllarında bağımsız bölüm tespitleri sırasıyla 57.618 ve 32.994'e, bina tespitleri ise 19.299 ve 9.676'ya gerilemiştir. 2020 yılından itibaren riskli yapı tespitlerinde yeniden bir toparlanma yaşanmış, 2021 yılında 104.632 bağımsız bölüm ve 21.125 bina tespit edilerek artış eğilimi güçlenmiştir. 2022 yılında görece bir düşüş (74.243 bağımsız bölüm, 17.695 bina) yaşanmakla birlikte, 2023 yılında bağımsız bölüm tespiti 108.721'e, bina tespiti ise 20.907'ye yükselerek son yılların en yüksek düzeylerinden birine ulaşılmıştır. 2024 yılı verileri ise 86.994 bağımsız bölüm ve 16.565 bina tespiti ile süreçteki ivmenin sürdüğünü göstermektedir. 2025 yılında ise 190.873 bağımsız bölüm ve 29.515 bina tespiti yapılarak dikkat çekici bir artış yaşanmıştır. Bu artışta, 23 Nisan 2025'te Silivri Açıkları-İstanbul (Marmara Denizi) M 6.2 depreminin etkisi dikkat çekicidir. Bu bağlamda, Türkiye'de kentsel dönüşüm çalışmalarının dönemsel olarak yoğunlaştığı, belirli yıllarda ise çeşitli faktörlere bağlı olarak yavaşladığı görülmektedir.

Türkiye geneli bağlamında yapılan bu değerlendirmelerin yanında Türkiye'nin en büyük şehri ve kalbi niteliğinde olan İstanbul'un riskli yapı verileri de oldukça önemlidir. Bu bağlamda İstanbul'un riskli yapı verileri Tablo 9'da gösterilmektedir.

Tablo 9: Riskli Yapıların İstanbul Genelinde Tespit ve Yıkım Aşamalarına Göre Sayısal Dağılımı

Kategori	Bina Sayısı	Bağımsız Birim Sayısı	Konut Sayısı	İş Yeri Sayısı
Tespit Durumu	121.003	747.293	647.294	99.999
Yıkılma Durumu	105.157	610.949	533.136	77.813
İstanbul Geneli Yıkım Oranı	% 86.90	%81.75	%82.36	%77.81

Bu bağlamda Tablo 9'da sunulan veriler, İstanbul genelinde 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarındaki riskli yapı tespit ve yıkım süreçlerinin nicel durumunu göstermektedir. Buna göre, 121.003 adet binada riskli yapı tespiti gerçekleştirilmiş olup bu yapıların %86.90'ı (105.157 bina) için yıkım işlemi tamamlanmıştır.

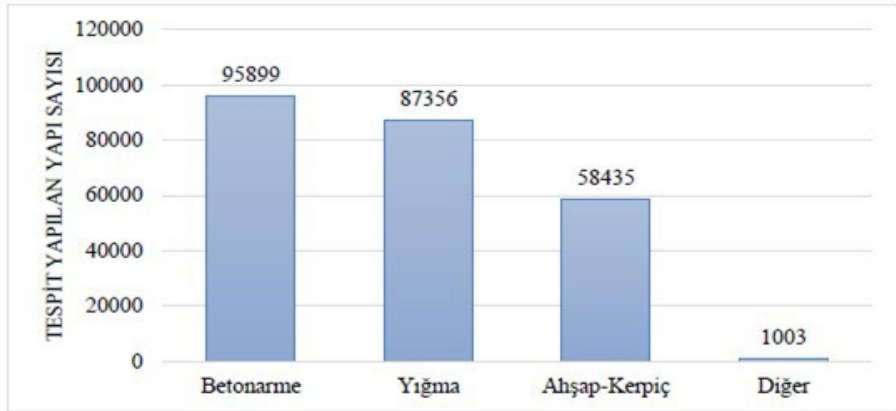
Tespit edilen 747.293 bağımsız birimden 610.949'u yıkılmıştır. Bu, toplam bağımsız birim bazında %81,75'lik bir yıkım oranına karşılık gelmektedir. Alt kırılım incelendiğinde, konutların %82,36'ı (533.136 konut) fiilen yıkılmışken; iş yerlerinde bu oran %77,81'de kalmıştır (77.813 iş yeri).

6.1. Riskli Yapı Stoku ve Özellikleri

Bahşi ve arkadaşları (2023), yapmış oldukları çalışmada 16 Mayıs 2012 - 6 Mayıs 2022 tarihleri arasında riskli yapı tespiti yapılan yapılara ilişkin teknik verileri şekiller hâlinde sunmuştur. Buna göre, riskli yapı tespiti yapılan yapılara ilişkin veriler şu şekilde şekillerle detaylandırılmıştır:

- Şekil 17: Yapı tipine göre riskli ve risksiz yapı tespitleri,
- Şekil 18: Bina yapım yılına göre riskli yapı tespit sayıları,
- Şekil 19: Ortalama beton dayanımına göre riskli yapı tespit sayıları,
- Şekil 20: 1930-2010 yılları arasında yıllara göre ortalama beton dayanımları,
- Şekil 21-24: Betonarme çeliği nervür durumu, korozyon, kanca durumu ve sargı etkisinin sağlanıp sağlanmadığına göre,

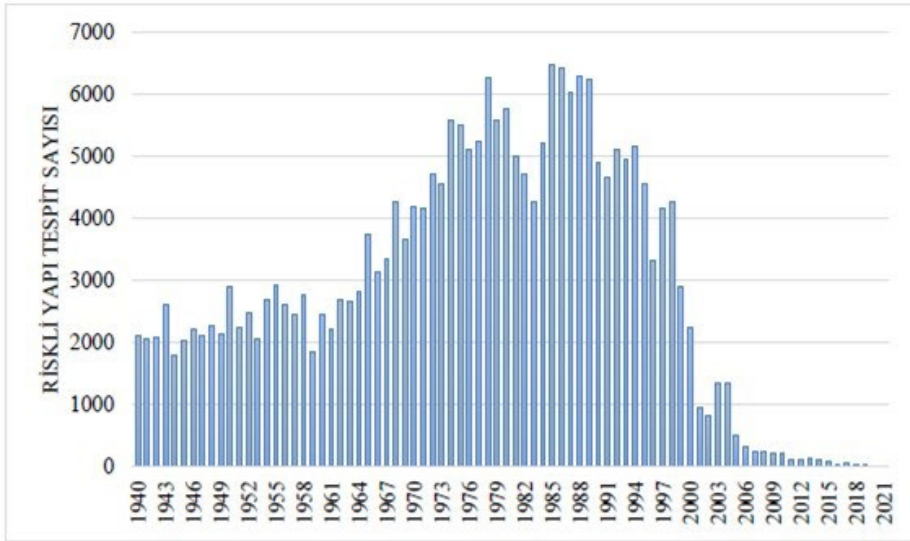
Şekil 17: Yapı Tipine Göre Riskli ve Risksiz Yapı Tespit Verileri



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Buna göre Şekil 17'deki yapı tipine göre tespit edilen riskli yapı sayıları incelendiğinde, en yüksek tespit sayısının 95.899 ile betonarme yapılarda olduğu görülmektedir. Betonarme yapıları, 87.356 tespit ile yığma yapılar ve 58.435 tespit ile ahşap-kerpiç yapılar takip etmektedir. Diğer yapı türlerinde ise toplam 1.003 yapı tespiti yapılmıştır. Bu bağlamda betonarme yapıların riskli yapı kategorisinde önemli bir yer tuttuğunu ve özellikle eski, mühendislik hizmeti almamış betonarme yapıların deprem güvenliği açısından ciddi bir risk oluşturduğunu ifade etmek mümkündür. Aynı zamanda, yığma ve ahşap-kerpiç yapıların da yüksek sayılarda tespit edilmesi, bu yapı türlerinin depreme karşı dayanıklılık açısından dikkatle ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

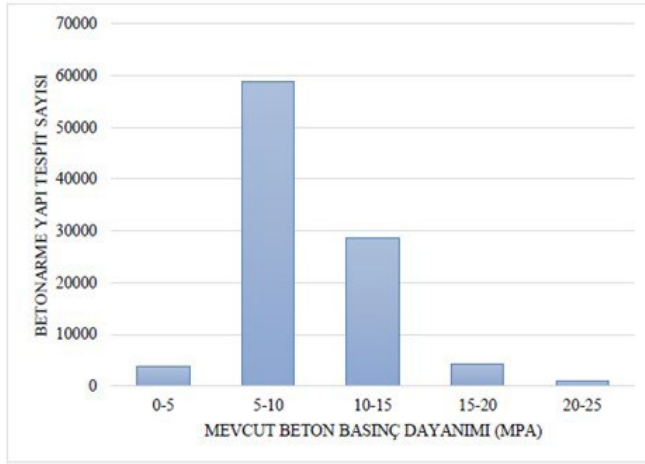
Şekil 18: Bina Yapım Yılına Göre Tespit Yapılan Yapı Sayıları



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 18'deki riskli yapı tespiti yapılan binaların inşa yıllarına göre dağılımı incelendiğinde, 1970-1985 yılları arasında belirgin bir artış yaşandığı ve 1980'li yılların sonunda zirveye ulaştığı görülmektedir. Bu dönemde hızla artan kentleşme ve denetimsiz yapılaşma, tespit edilen riskli yapı sayısının yüksek olmasının temel nedenleri arasında yer almaktadır. 1990'lı yıllardan itibaren riskli yapı inşa sayısında bir azalma eğilimi gözlenirken, 2000 yılı sonrasında yapı denetim sistemlerinin geliştirilmesi ve deprem yönetmeliklerinin güncellenmesi ile riskli yapı inşa oranlarında belirgin bir düşüş yaşandığı dikkat çekmektedir. Özellikle 1970-1985 döneminde inşa edilen yapıların bugün riskli yapı statüsünde değerlendirilme oranının yüksek olması, eski yapı stokunun deprem güvenliği açısından öncelikli olarak ele alınması gerektiğini göstermektedir.

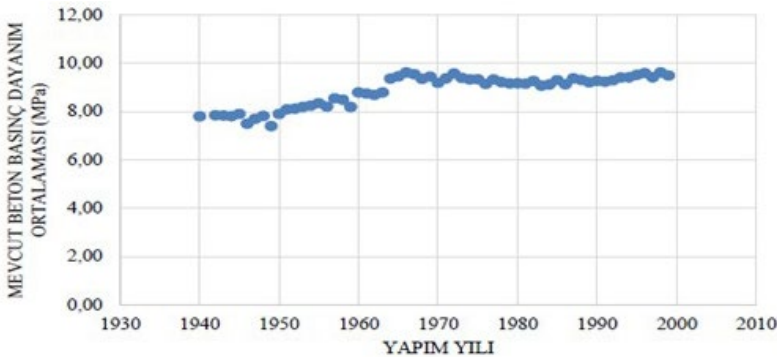
Şekil 19: Mevcut Beton Basınç Dayanımı Ortalamasına Göre Riskli Yapı Tespiti Yapılan Bina Sayısı



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 19'daki mevcut beton basınç dayanımı ile tespit edilen betonarme yapı sayılarını incelendiğinde, en yüksek yapı sayısının 5-10 MPa aralığında olduğu ve bu dayanım seviyesindeki yapıların yaklaşık 60.000'i bulunduğu görülmektedir. 10-15 MPa aralığında ise yapı sayısı 30.000'in üzerinde seyretmektedir. Daha yüksek dayanım seviyelerinde, özellikle 15-20 MPa ve 20-25 MPa aralıklarında, yapı sayısının oldukça düşük olduğu dikkat çekmektedir. 0-5 MPa dayanım aralığında yer alan yapıların sayısı ise en düşük seviyede kalmıştır. Bu veriler, beton basınç dayanımı düşük olan yapıların deprem güvenliği açısından ciddi risk oluşturduğunu ve bu yapıların öncelikli olarak ele alınması gerektiğini göstermektedir. Özellikle 5-10 MPa aralığında yoğunlaşan yapı sayısı, eski yapı stokunda kullanılan malzeme ve yapım yöntemlerinin yetersizliğini açıkça ortaya koymaktadır.

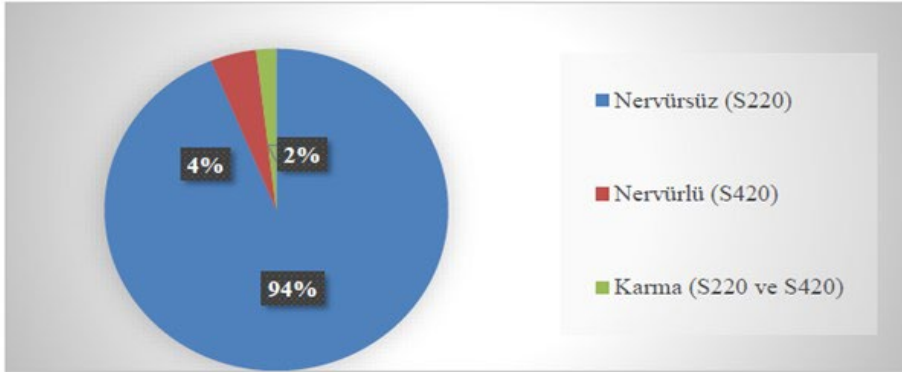
Şekil 20: Bina Yapım Yılına Göre Mevcut Beton Basınç Dayanım Ortalama Değerleri



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 20'deki 1930-2010 yılları arasında inşa edilen betonarme yapılarda mevcut beton basınç dayanımı ortalamaları incelendiğinde, 1930'lu yıllardan itibaren dayanım seviyesinin 8 MPa civarında olduğu görülmektedir. Zamanla küçük artışlar gösteren beton dayanımı, 1960'lı yıllardan sonra 10 MPa civarına ulaşmış ancak belirgin bir iyileşme yaşanmamıştır. Bu durum, uzun yıllar boyunca Türkiye'de kullanılan betonun dayanım açısından oldukça düşük seviyelerde kaldığını ortaya koymaktadır. Özellikle 2000 yılı öncesi inşa edilen yapıların düşük beton dayanımı, bu yapıların deprem güvenliği açısından yüksek risk taşıdığını göstermektedir.

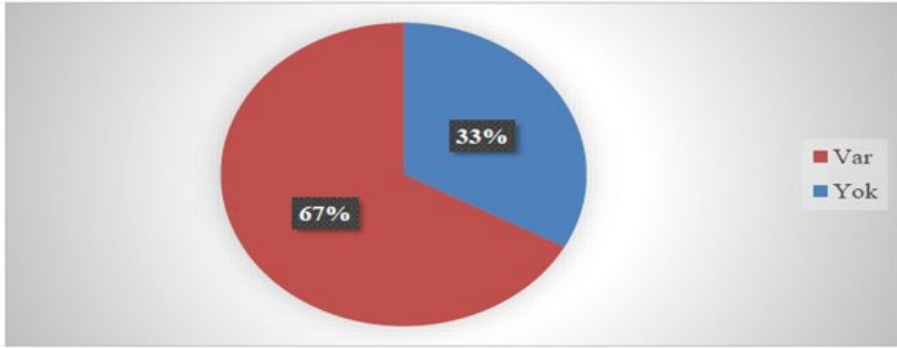
Şekil 21: Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Donatı Türü



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 21'de sunulan riskli yapılarda kullanılan donatı türlerinin dağılımı incelendiğinde, yapıların %94'ünde nervürlü (S420) donatının, %4'ünde nervürlü (S420) donatının ve %2'sinde ise her iki donatı türünün bir arada kullanıldığı görülmektedir. Bu durum, eski yapı stokunda nervürlü donatının yaygın olarak tercih edildiğini ve bu durumun yapısal dayanıklılık açısından ciddi bir zâfiyet oluşturduğunu ortaya koymaktadır. Günümüzde, taşıyıcı elemanlarda nervürlü donatı kullanımı yasaklanmış olmasına rağmen, eski yapıların büyük bir bölümünde bu tür donatıların kullanılmış olması, depreme karşı bu yapıların riskini artırmaktadır.

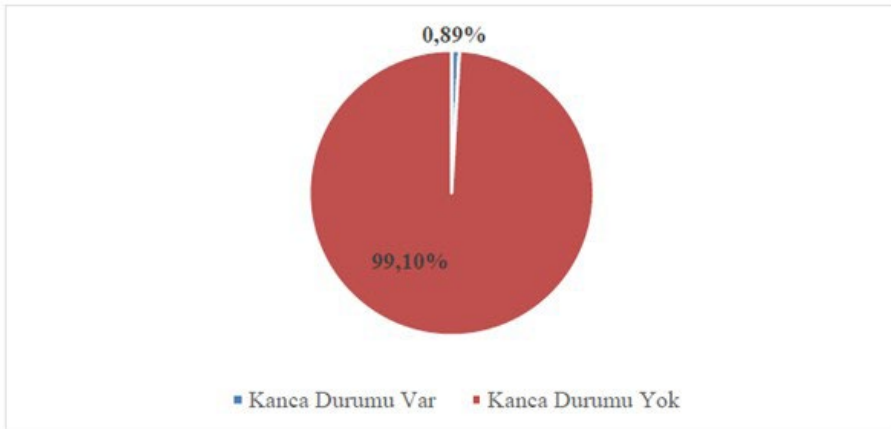
Şekil 22: Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Korozyon Durumu



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 22’de sunulan riskli yapılarda donatı korozyonu incelendiğinde, yapıların %67’sinde donatı korozyonu tespit edildiği, %33’ünde ise korozyona rastlanmadığı görülmektedir. Riskli yapıların büyük bir kısmında donatı korozyonunun önemli bir sorun olduğunu ve yapı dayanıklılığını ciddi şekilde etkilediğini göstermektedir. Özellikle deniz kumu kullanımı, betonun yeterli korunmaması ve yetersiz pas payı gibi etkenler, donatı korozyonunun başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Donatı korozyonu, betonarme elemanların çekme kuvvetlerini karşılama kapasitesini zayıflatarak yapısal güvenliği olumsuz yönde etkilemektedir.

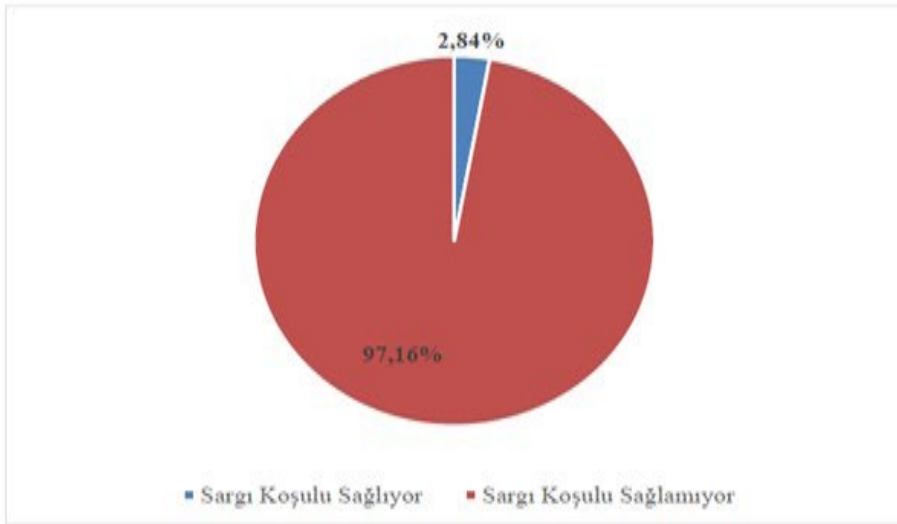
Şekil 23: Riskli Yapı Tespiti Yapılan Binaların Donatı Kanca Durumu (135°)



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023)

Şekil 23'te gösterildiği üzere riskli yapılarda donatı kancasının durumu incelendiğinde, yapıların %99,1'inde donatı kancasının bulunmadığı, yalnızca %0,89'unda donatı kancasının mevcut olduğu görülmektedir. Bu bağlamda, riskli yapıların büyük bir kısmında donatı kancasının eksik olduğunu ve bunun yapıların dayanıklılığı açısından ciddi bir sorun teşkil ettiğini ifade etmek mümkündür. Donatı kancasının bulunmaması, özellikle kolon ve kiriş birleşim bölgelerinde kesme çatlaklarının oluşmasını önlemede kritik bir eksiklik oluşturmaktadır. Donatı kancası, betonarme elemanların kesme kuvvetlerini daha etkin bir şekilde taşımasını sağladığından, bu eksiklik yapının deprem güvenliğini önemli ölçüde zayıflatmaktadır.

Şekil 24: Donatı Sargı Koşulu



Kaynak: Bahşi ve ark. (2023).

Şekil 24'te sunulduğu gibi riskli yapılarda sargı koşulunun durumu incelendiğinde, yapıların %97,16'sında sargı koşulunun sağlanmadığı, yalnızca %2,84'ünde bu koşulun sağlandığı tespit edilmiştir. Bu veriler, sargı koşulunun büyük ölçüde ihmal edildiğini ve bunun yapısal dayanıklılık açısından ciddi bir sorun oluşturduğunu göstermektedir. Yetersiz sargı donatısı, taşıyıcı elemanların yük taşıma kapasitesini düşürmekte ve deprem sırasında yapıların göçme riskini artırmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitine konu edilen binalardaki verilere göre, Bahşi ve ark. (2023) tarafından hazırlanan çalışmada da görüldüğü üzere, eski binaların betonarme tasarımlarında problemler bulunmaktadır. Dolayısıyla, yapı stokları incelenmeli ve kentsel yenileme yoluyla binaların yenilenmesi gerekmektedir.



7. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE HANGİ AŞAMADAYIZ?

Bu bölümde, Türkiye'nin kentsel dönüşüm sürecinde hangi noktada bulunduğu sorusuna bütüncül ve veri temelli bir yaklaşımla yanıt aranmaktadır. Amaç, dönüşüm hızını ve önceliklendirme stratejilerini birlikte ele alarak mevcut durumu nesnel biçimde ortaya koymaktır. Bu doğrultuda ilk olarak, Türkiye genelinde toplam konut sayısının tahmin edilmesine yönelik bir hesaplama modeli oluşturulmuş; 2000 yılı Bina Sayımı, 2002-2025 yılları arası yapı ruhsatı ve kullanım izni verileri ile 2012 sonrası yıkım verileri birlikte değerlendirilmiştir. Böylece aktif durumda olduğu varsayılabilecek yapı stokuna ilişkin nicel bir çerçeve çizilmiştir.

İkinci aşamada, yapı stokunun kendini yenileme kapasitesi, yıllık ortalama yapı kullanım izni alma hızı üzerinden değerlendirilmiş ve bu hız dikkate alınarak Türkiye genelindeki konutların dönüşümünün ne kadar sürebileceği hesaplanmıştır. Ardından, yapıların tamamını kapsayan senaryolara alternatif olarak, önceliklendirme esaslı bir dönüşüm modeli geliştirilmiştir. Bu modelde “bina yaşı” ve “kat sayısı” gibi göstergeler temel alınarak, en riskli yapıların belirlenmesine ve bu yapıların dönüşümünün ne kadar süreceğine yönelik senaryolar üretilmiştir.

Son olarak İstanbul özelinde, mikro bölgeleme haritaları, olası deprem senaryoları ve bina hasar tahminleri üzerinden kentsel dönüşümün hedef kitlesi, öncelikli bölgeleri ve dönüşüm kapasitesi analiz edilmiştir. Böylece bu bölümde hem ulusal düzeyde hem de İstanbul örneği üzerinden kentsel dönüşüm sürecinin mevcut aşaması, kapasitesi ve zaman gereksinimi çok boyutlu biçimde ortaya konulmuştur.

7.1. Türkiye’de Mevcut Konut Sayısının Hesaplanması

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde hangi aşamada bulunduğu tespit edilebilmesi için öncelikle ülke genelindeki toplam konut sayısının belirlenmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra, kentsel dönüşüm hızının ortaya konulması da önemlidir. Bu hız göstergesi kullanılarak, Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecinde yapılması gereken çalışmalar daha net bir şekilde ortaya çıkacaktır. Kentsel dönüşüm hızının belirlenmesi için, dönüşüm kapsamında yıkılan konut sayısının riskli konutların toplam sayısına oranlanması gerekmektedir. Ancak Türkiye’de riskli yapı stokunu net ve kesin olarak ortaya koyan bir veri mevcut değildir. Bunun nedeni, ülke genelinde yapı stokunun tam sayımının yapılmamış olmasıdır. Ayrıca böyle bir sayımın gerçekleştirilmesi, teknik açıdan oldukça güç ve maliyetli bir süreçtir.

Ancak önceki deprem deneyimleri ile bu araştırma kapsamında gerçekleştirilen odak grup görüşmelerindeki uzman görüşleri dikkate alınarak, belirli “önceliklendirme” kriterleri oluşturularak yapı stoku hakkında değerlendirme yapılabileceğine karar verilmiştir. Raporda önerilen yaklaşıma göre, önceliklendirme anlamında benimsenmesi gereken temel kriterler, zemin yapısından bağımsız olarak “bina yaşı” ve “kat sayısı”dır. Bu bağlamda, açık ve net bir ifadeyle belirtmek gerekirse, “2001 yılından önce inşa edilen” ve “üç kat ve üzeri” yüksekliğe sahip binalar öncelikli değerlendirme kapsamına alınmalıdır. Depreme dayanıklı kentler oluşturma perspektifi ile yürütülecek çalışmalar, yapı stokunun bu kriterler ışığında kapsamlı biçimde taranmasını zorunlu kılmaktadır. Olası şiddetli ve yıkıcı bir depremde ilk yıkılması muhtemel olan “en riskli” binalar belirlenmeli ve bu yapı stoku deprem gerçekleşmeden önce, kontrollü biçimde yıkılarak kentsel dönüşüm sürecine tâbi tutulmalıdır. Eğer bu yaklaşım benimsenir ve kentsel dönüşüm politika ve uygulamaları bu doğrultuda gerçekleştirilirse, deprem gerçekleşse dahi can ve mal kaybı yaşanmadan süreç yönetilebilir. Bu raporda söz konusu yaklaşım esas alınmaktadır.

Bu bağlamda, Türkiye’deki toplam konut sayısının belirlenmesi önemli hâle gelmektedir. Ardından, belirlenen yapı stokunun bina yaşı ve kat sayısı bakımından ayrıntılı bir şekilde incelenebilmesi için çeşitli verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu durumda şu soru ortaya çıkmaktadır: Bu veriler nasıl elde edilebilir? Bu sorunun yanıtı olarak önerilen birinci yaklaşım, 2000 yılında gerçekleştirilen Bina ve Konut Sayımı (DİE, 2001) verilerini başlangıç noktası olarak kabul etmek ve buna ek olarak 2000 yılından sonraki döneme ait “ruhsat” ve “iskân” verilerini toplamak, ardından ise kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan konut sayısını bu toplamdan çıkarmaktır. Bu hesaplama yöntemi, Türkiye’nin aktif ve güncel konut sayısının belirlenmesinde oldukça işlevsel olacaktır.

Bu hesaplama mantığıyla hareket edildiğinde, 24 Nisan-30 Eylül 2000 tarihleri arasında yapılan IV. Bina Sayımı sonuçlarına göre Türkiye genelinde toplam 7.838.675 bina bulunduğu tespit edilmiştir. Aynı sayım içerisinde, ülke genelinde toplam 16.235.830 konutun mevcut olduğu belirlenmiştir. Bu verilere göre, bina başına ortalama 2,4 konut düşmekte olup, binaların ortalama kat sayısı ise 2,1 olarak hesaplanmıştır (DİE, 2001).

Diğer taraftan, Tablo 10'da gösterildiği üzere Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK)'in 2001-2025 yılları arasındaki yapı ruhsatı ve iskân verileri incelendiğinde, Türkiye genelinde bu dönemde toplam 12.979.616 konutun yapı kullanma izin belgesi (iskân) aldığı görülmektedir. Bu durum, Türkiye'de yıllık ortalama 540.817 konutun iskân aldığı anlamına gelmektedir. Aynı veriler İstanbul özelinde incelendiğinde ise aynı dönemde toplamda 2.072.875 konutun iskân aldığı, yıllık ortalama iskân verilen konut sayısının da 86.370 olduğu ortaya çıkmaktadır (bkz. Tablo 24).

Tablo 10 :Türkiye'de 2001-2025 Yılları Arasında Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzni Alan Binaların ve Konutların Yıllara Göre Dağılımı

Yapı Ruhsatı				Yapı Kullanım İzni		
Yıl	Bina Sayısı	Daire Sayısı	Yüz Ölçüm (m ²)	Bina Sayısı	Daire Sayısı	Yüz Ölçüm (m ²)
2001	77.430	279.616	-	-	-	-
2002	43.430	161.920	36.187.021	47.094	161.491	31.676.425
2003	50.140	202.854	45.516.030	41.342	162.908	30.936.681
2004	75.495	330.446	69.719.611	40.792	164.994	31.028.172
2005	114.254	546.618	106.424.587	64.126	249.816	50.324.600
2006	114.204	600.387	122.909.886	73.383	295.389	57.207.320
2007	106.659	584.955	125.067.023	68.056	326.484	63.403.212
2008	95.193	503.565	103.846.233	76.069	357.286	70.957.036
2009	92.342	518.475	100.726.544	94.772	469.981	94.567.729
2010	144.846	909.746	185.882.640	84.403	430.333	89.945.061
2011	107.803	653.419	131.401.432	102.375	558.988	112.464.228
2012	112.448	773.309	167.023.232	99.282	557.203	114.042.540
2013	127.542	841.996	186.258.960	125.594	727.956	147.346.206
2014	146.374	1.034.911	232.392.642	129.827	780.129	161.884.313
2015	133.881	905.722	205.728.858	115.590	735.673	152.063.786
2016	142.132	1.018.082	220.877.751	117.132	759.879	162.998.432
2017	168.544	1.419.650	299.783.945	123.524	837.681	173.125.106
2018	112.439	687.264	165.530.533	132.973	907.604	187.014.463

2019	60.580	324.915	82.217.985	98.265	750.090	159.847.283
2020	104.647	563.733	128.185.772	82.030	608.658	129.921.861
2021	149.152	742.364	173.416.746	97.953	636.142	137.216.451
2022	139.780	721.597	169.134.897	105.090	652.023	140.567.165
2023	153.159	924.822	197.308.289	91.713	539.136	116.609.349
2024	143.092	853.903	180.081.142	104.016	636.197	136.359.765
2025	163.854	1.111.852	212.907.257	100.513	673.575	138.122.144
Toplam	2.879.420	17.216.121	3.648.529.016	2.215.914	12.979.616	2.689.629.328
Ortalama	115.177	688.645	152.022.042	92.330	540.817	112.067.889

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri (2025).

Not: Yapı ruhsatına ilişkin 2001 yılına ait veriler TÜİK veri setinde bulunmamaktadır. Bu veri araştırmacılar tarafından elde edilip TÜİK Yapı İzin İstatistikleri tablosuna eklenmiştir. Ancak 2001 yılına ait iskân verilerine ulaşılamamıştır. İskân konusunda TÜİK tablosu esas alınmıştır.

Bu bağlamda iskân ve ruhsat verilerini de dikkate alarak toplam tahmini konut sayısı Tablo 11’de sunulmaktadır.

Tablo 11: Türkiye’de Toplam Bina ve Konut Sayısının 2000 Bina Sayımı ile 2002-2025 Yapı Ruhsatı ve Kullanım İzni Verilerine Göre Dağılımı

	Bina Sayısı	Konut Sayısı
Bina Sayımı 2000	7.838.675	16.235.830
Yapı Ruhsatı (2001-2025)	2.879.420	17.216.121
Yapı Kullanım İzni (2002-2025)	2.215.914	12.979.616
Toplam (Yapı Ruhsatına Göre)	10.718.095	33.451.951
Toplam (Yapı Kullanım İznine Göre)	10.054.589	29.215.446

Buna göre, 2000 yılı verilerine yapı ruhsatı verileri eklendiğinde Türkiye genelindeki toplam konut sayısı 33.451.951’e ulaşmaktadır. Bu yaklaşım, mevcut ruhsatlı ancak henüz iskân almadı yapıları da kapsamaktadır.

Öte yandan, aynı dönemde yapı kullanım izni alan konut sayısı 12.979.616 olarak gerçekleşmiştir. Bu durumda, 2000 yılı sayımına yapı kullanım izni (iskân) verileri eklendiğinde ise toplam konut sayısı 29.215.446 olarak hesaplanmaktadır. Bu ikinci hesaplama, yalnızca ruhsat alıp aynı zamanda iskân sürecini de tamamlamış yapıların dâhil edilmesi bakımından daha temkinli bir yaklaşımı yansıtmaktadır.

Ancak daha net bir tahmin yürütebilmek için 2012'den itibaren yıkılan bina ve konut sayılarını bu total rakamdan düşmek gerekmektedir. Bunun için gerekli olan veri daha önce 6. Bölüm Tablo 7'de sunulmuştur.

Bu bağlamda 2012 yılından itibaren yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında bugüne kadar 291.144 bina ve bu binalarda yer alan 943.588 konutun yıkımı gerçekleştirilmiştir. Bu durum, Türkiye'nin mevcut yapı stokunda meydana gelen azalmayı dikkate almak açısından kritik bir öneme sahiptir. Dolayısıyla, aktif ve kullanımda olan yapı stokunu daha doğru biçimde belirleyebilmek için yukarıda Tablo 11'de belirtilen toplam bina ve konut sayılarından bu yıkım rakamlarının (Tablo 7) düşülmesi gerekmektedir.

Bu çerçevede yapılan çıkarımlar şu şekildedir:

- Yapı ruhsatı verileri esas alındığında, toplam bina sayısı 10.718.095'den 291.144 yıkılmış bina çıkarıldığında 10.426.951 bina, toplam konut sayısı ise 33.451.951'den 943.588 yıkılmış konut çıkarıldığında 32.508.363 konut aktif durumda kalmaktadır.
- Yapı kullanım izni verileri esas alındığında ise, 10.054.589 bina sayısından 291.144 yıkım düşüldüğünde 9.763.445 bina, 29.215.446 konut sayısından 943.588 çıkarıldığında ise 28.271.858 konutun kullanımda olduğu varsayılabilir.

Sonuç olarak, Türkiye'de aktif durumda olduğu tahmin edilen konut sayısı, kullanılan veri setine bağlı olarak kentsel dönüşüm kapsamındaki yıkımlardan sonra yaklaşık 28,2 milyon ile 32,5 milyon arasında değişmektedir.

Tablo 12: Türkiye'de Toplam Bina ve Konut Sayıları (Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgelerine Göre)

Kriter	Toplam (2000 sonrası yapılan)	2012 Sonrası Yıkılanlar	Toplam
Bina Sayısı (Ruhsat Verileri)	10.718.095	291.144	10.426.951
Konut Sayısı (Ruhsat Verileri)	33.451.951	943.588	32.508.363
Bina Sayısı (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	10.054.589	291.144	9.763.445
Konut Sayısı (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	29.215.446	943.588	28.271.858

7.1.1. İstanbul'da Mevcut Konut Sayısının Hesaplanması

Benzer bir değerlendirme İstanbul için yapıldığında, 2000 yılı Bina Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'da toplam 869.444 binada 3.393.077 konut bulunduğu tespit edilmiştir. 2001-2025 yılları arasında ise 3.232.786 konut için yapı ruhsatı düzenlendiği; 2.072.875 konut için de yapı kullanım izin belgesi verildiği anlaşılmaktadır.

Bu veriler doğrultusunda, 2000 yılı Bina Sayımı verilerine 2001-2025 dönemi yapı ruhsatı verileri eklendiğinde İstanbul'da toplam konut sayısının ise 6.625.863'e ulaştığı görülmektedir. Yapı kullanım izin belgeleri esas alındığında ise, toplam konut sayısının ise 5.465.952 olduğu anlaşılmaktadır.

Öte yandan 2012 yılından 2025 sonuna kadar yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında İstanbul'da 105.157 binanın yıkıldığı ve bu binalarda toplam 533.136 konutun bulunduğu belirlenmiştir (bkz. Tablo 9).

Bu bilgiler ışığında, 2012 sonrası yıkımlar dikkate alındığında İstanbul'da mevcut yapı stoku ruhsat verileri esas alındığında 6.092.727 konut; yapı kullanım izin belgeleri esas alındığında ise 4.932.816 konut olarak güncellenmektedir. İstanbul için hesaplanan güncel konut sayıları Tablo 13'te gösterilmektedir.

Tablo 13: İstanbul'da Toplam Konut Sayıları (Ruhsat ve Yapı Kullanım İzin Belgelerine Göre)

Kriter	Toplam (2000 öncesi + sonrası yapılan)	2012 Sonrası Yıkılanlar	Toplam
Konut Sayısı (Ruhsat Verileri)	6.625.863	533.136	6.092.727
Konut Sayısı (Yapı Kullanım İzin Belgesi)	5.465.952	533.136	4.932.816

Ancak dikkat edilmelidir ki bu hesaplamalar sadece net rakamı tahmin etmeye yöneliktir. Yapı stokunun özellikleri ve önceliklendirme yaklaşımı konusunda herhangi bir içeriğe sahip değildir. Dolayısıyla önceliklendirme anlamında bir yaklaşım geliştirilmek gerektiğinde mecburen son konut ve Bina Sayımı olan 2021 tarihli Nüfus ve Konut Sayımı araştırması verileri kullanılmalıdır.

7.2. Kentsel Dönüşümde Zamanlama: Yapı Stokunun Tamamının Yenilenmesi Kaç Yıl Sürer?

Raporun yaklaşımına göre, Türkiye’de son yıllarda yıllık ortalama 540.817 konutun yapı kullanım izni (iskân) alması, yapı stokunun kendini yenileme kapasitesini ortaya koyması açısından kritik bir göstergedir. Bu ortalama iskân rakamı, aynı zamanda kentsel dönüşüm sürecinin hızını değerlendirebilmek açısından da önemli bir referans sağlamaktadır.

Varsayımsal bir senaryo olarak, güncel hesaplamalara göre, 28.271.858 adet konutun tamamının riskli olduğu kabul edilse ve kentsel dönüşüm sürecine bugünden itibaren sıfırdan başlanacak olsa, mevcut iskân alma hızıyla bu dönüşüm sürecinin tamamlanması yaklaşık 52,27 yıl sürecektir. Bu süre, yıllık ortalama dönüşüm hızı olan 540.817 konutun, toplam konut stoku üzerindeki etkisinin doğrusal olarak yayılmasıyla hesaplanmıştır ($28.271.858 \div 540.817 \approx 52,27$ yıl).

Ancak burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus bulunmaktadır: Türkiye’deki mevcut konut stokunun tamamının riskli olduğu varsayımı gerçeği yansıtmamaktadır. Bu nedenle hesaplanan 52,27 yıllık süre, maksimum dönüşüm süresi olarak değerlendirilmelidir. Uygulamada, kentsel dönüşüm süreçlerinde önceliklendirme kriterleri (örneğin bina yaşı, kat sayısı, zemin durumu vb.) dikkate alındığında, müdahale edilmesi gereken yapı sayısı önemli ölçüde azalmakta ve böylece dönüşüm süresi de ciddi biçimde kısalmaktadır. Raporun devamında bu önceliklendirme metodolojisine dayalı olarak dönüşüm süresinin nasıl optimize edilebileceği örneklenerek ortaya konulmaktadır.

7.3. Kentsel Dönüşümde Hedef Grubun Belirlenmesi: TÜİK Verilerine Dayalı Önceliklendirme Analizi

Önceliklendirme yaklaşımının kentsel dönüşüm çalışmalarında etkili bir biçimde uygulanabilmesi için mevcut yapı stokuna ilişkin belirli göstergelere ihtiyaç duyulmaktadır. Daha önce de vurgulandığı üzere bu göstergeler arasında en temel olanları bina yaşı ve kat sayısıdır. Ancak yapı kullanım izin belgeleri esas alınarak hesaplanan 28.271.858 konuta ilişkin detaylı yapı bilgileri (bina yaşı ve kat sayısı) güncel ve kapsamlı bir veri seti ile desteklenmemektedir. Çünkü TÜİK’in bu göstergelere dair en son sistematik veri seti, 2021 tarihli Nüfus ve Konut Araştırması kapsamında üretilmiştir.

Bu nedenle, her ne kadar 2000 sonrası yapılmış ve hâlen kullanımda olduğu varsayılacak konut sayısına ilişkin nicel bir tespit yapılabilmiş olsa da bu konutlara ait önceliklendirme kriterlerini değerlendirme kapasitemiz TÜİK’in 2021 tarihli Nüfus ve Konut Araştırması bulguları ile sınırlıdır. Söz konusu araştırma, Türkiye’de

ye'deki yapı stokunun fiziksel ve yapısal özelliklerine dair en güncel ve bütüncül verileri sunması açısından önemlidir. Bu bağlamda, önceliklendirme temelli kentsel dönüşüm politikalarının ve uygulamalarının sağlıklı biçimde geliştirilebilmesi için bu araştırmanın referans alınması gerektiğini savunmaktayız.

Buna göre, 2021 yılı verileri incelendiğinde, 31 Aralık 2021 tarihî itibarıyla Türkiye'de toplam 25.329.833 hane bulunduğu görülmektedir. Bu hanelerin bina kat sayılarına göre dağılımı, mevcut yapı stokunun fiziksel yapısına ilişkin önemli ipuçları sunmaktadır. Nitekim, Türkiye'deki hanelerin %17,3'ü 2 katlı, %14,4'ü 5 katlı, %13'ü 6 katlı ve %11,7'si tek katlı binalarda ikamet etmektedir. İlgili değerler, bina kat sayısına bağlı hanehalkı dağılımını gösteren Tablo 14'te sunulmaktadır.

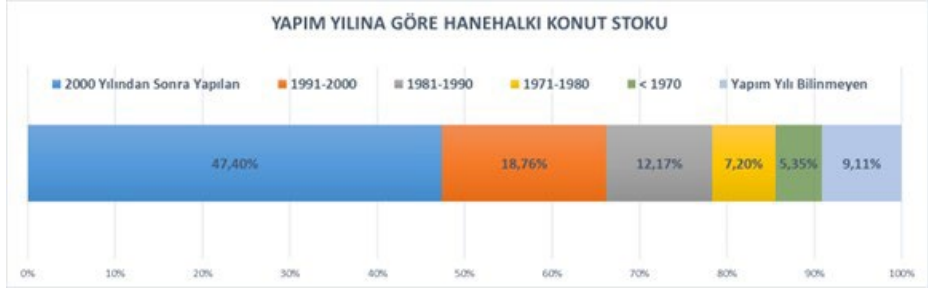
Tablo 14: 2021 Yılı İtibarıyla Hanelerin Bina Kat Sayısına Göre Dağılımı

Bina Kat Sayısı	Konutta İkamet Eden Hane Sayısı	Oran (%)
Toplam	25.329.833	100
1	2.969.100	11,7
2	4.391.135	17,3
3	2.873.576	11,3
4	2.718.029	10,7
5	3.658.708	14,4
6	3.286.512	13,0
7	1.550.299	6,1
8	782.562	3,1
9	689.796	2,7
10+	2.410.116	9,5

Kaynak: TÜİK (2024).

Özellikle 1999 Marmara Depremi, yapı mühendisliği ve yapım standartlarının önemini çarpıcı bir biçimde ortaya koymuştur. Buna göre, 2001 yılından sonra inşa edilen yapıların, genel anlamda daha sağlıklı ve dayanıklı olduğunu ifade etmek mümkündür. 2021 yılında gerçekleştirilen Nüfus ve Konut Araştırması sonuçlarına göre, hane halklarının %47,4'ü 2001 yılı ve sonrasında inşa edilen binalarda yaşamaktadır. Buna karşılık, %18,76'sı 1991-2000 yılları arasında, %12,17'si 1981-1990 yılları arasında, %7,20'si 1971-1980 yılları arasında, %5,35'i ise 1970 ve öncesinde inşa edilen binalarda ikamet etmektedir. Söz konusu veriler, Tablo 15'te sunulmaktadır.

Tablo 15: Yapım Yılına Göre Yapı Stoku



Kaynak: TÜİK verilerinden hareketle araştırmacılar tarafından oluşturulmuştur.

Raporun yaklaşımına göre, 2001 yılından sonra inşa edilen yapılarda tasarım, yapım ve kullanım aşamalarında ciddi hataların yapılmaması hâlinde, bu binaların olası depremlerde can kaybına yol açacak derecede hasar alması beklenmemektedir. Dolayısıyla bu yapıların, genel anlamda kentsel dönüşüm sürecinde öncelikli hedef kitle dışında tutulabileceği öngörülmektedir. Bununla birlikte, önceliklendirme parametrelerinin daha net hâle gelebilmesi için, binaların kat sayıları ile bina yaşları arasındaki ilişkinin tespit edilmesi gerekmektedir.

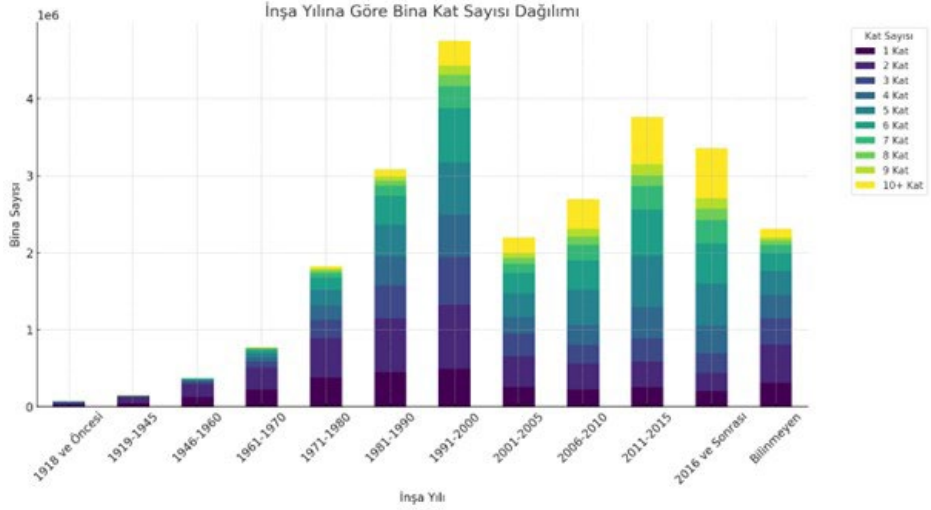
Bu kapsamda hem “bina yaşı” hem de “kat sayısı” göstergelerinin birlikte değerlendirilmesi gerektiği ve bu değerlendirmelerin önceliklendirme temelli dönüşüm modellerine yön vereceği ifade edilmelidir. Bu kapsamdaki ilgili veriler Tablo 16: Hane Halklarının Bina İnşâ Yılı ve Kat Sayısına Göre Dağılımı ile Tablo 17: İnşâ Yılına Göre Bina Kat Sayısı Dağılımı başlıkları altında sunulmaktadır.

Tablo 16: Hane Halklarının Bina İnşâ Yılı ve Bina Kat Sayısına Göre Dağılım

Bina İnşâ Yılı	Toplam	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+
Toplam	25.329.833	2.969.100	4.391.135	2.873.576	2.718.029	3.658.708	3.286.512	1.550.299	782.562	689.796	2.410.116
1918 ve öncesi	69.711	15.330	32.167	6.871	4.612	5.619	3.031	1.473	150	314	144
1919-1945	147.897	48.175	75.605	10.499	3.832	3.366	3.001	1.488	441	236	1.254
1946-1960	370.906	124.527	169.106	32.332	13.923	12.154	10.410	3.924	2.452	1.038	1.040
1961-1970	767.714	224.818	281.754	83.387	51.177	53.093	38.993	17.718	6.988	3.918	5.868
1971-1980	1.823.578	373.584	517.864	235.017	182.819	202.812	162.819	62.526	33.476	22.747	29.914
1981-1990	3.082.990	451.938	691.931	428.868	380.449	411.765	368.734	134.677	68.558	49.825	96.245
1991-2000	4.751.598	490.387	828.212	627.308	544.036	680.417	702.486	286.462	152.471	118.367	321.452
2001-2005	2.192.513	256.432	396.630	295.220	214.888	307.739	264.682	122.028	71.035	64.267	199.592
2006-2010	2.693.706	220.864	338.925	241.074	261.720	458.415	378.725	202.379	107.377	99.688	384.539
2011-2015	3.765.336	252.592	329.542	306.774	403.259	668.142	597.929	306.017	141.561	142.343	617.177
2016 ve sonrası	3.355.799	201.533	233.952	261.491	355.348	547.037	518.873	304.472	144.505	142.783	645.805
Bilinmeyen	2.308.085	308.920	495.447	344.735	301.966	308.149	236.829	107.135	53.548	44.270	107.086

Kaynak: Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması, TÜİK, 2021

Tablo 17: İnşâ Yılına Göre Bina Kat Sayısı Dağılımı



Not: TÜİK verilerinden hareketle araştırmacılar tarafından oluşturulmuştur.

Öte yandan 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrasında elde edilen yıkım göstergeleri ve sahada yapılan gözlemler, özellikle “yaşlı ve yorgun apartman tipi” yapı stokunun daha riskli olduğunu açıkça ortaya koymuştur. Bu nedenle, kentsel dönüşümde önceliklendirme çalışmalarının bina yaşı ve kat sayıları üzerinden gerçekleştirilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Raporun önerdiği bu yaklaşıma göre, özellikle 2001 öncesi inşâ edilmiş ve aynı zamanda 2 kat üzeri yapılara odaklanılması gerekmektedir. Bu bağlamda, bina yapım yılı ile kat sayısına göre hanelerin dağılımsal oranları Tablo 18: Yapım Yılı ve Kat Sayısına Göre Hanehalkı Yapı Stoku başlığıyla sunulmaktadır.

Tablo 18: Yapım Yılı ve Kat Sayısına Göre Hanehalkı Yapı Stoku



Kaynak: TÜİK verilerinden hareketle araştırmacılar tarafından oluşturulmuştur.

Söz konusu veriler, kentsel dönüşümde önceliklendirme anlamında yapı stokunun ne kadarlık bir kısmına yoğunlaşmamız gerektiğini göstermektedir. Buna göre, 1 ve 2 katlı binalar ile 2001 ve sonrasında yapılan binalarda, hane halklarının yaklaşık %67,65'i yaşamaktadır. Bu oran, mevcut yapı stokunun yaklaşık üçte ikisinin

daha az riskli olduğunu düşündürmektedir. Bu durumda, dönüşüm sürecinin öncelikli hedefi, geriye kalan %32,35'lik kesim olmalıdır. Bu oran, kentsel dönüşümün müdahale ölçeğini somutlaştıran kritik bir göstergedir. 2021 yılı TÜİK Bina ve Konut Nitelikleri araştırması verilerinden hareketle (bkz. Tablo 16), bu öncelikli hane grubu yaklaşık 8.192.714 hane olarak hesaplanmıştır.

Ancak öncelikli dönüşüm grubuna ait yapıların bir kısmı, 2012 yılından itibaren kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmıştır. Resmî verilere göre, bugüne kadar yıkılan toplam konut sayısı 943.588'dir. Bu yapılar arasında inşa yılı bilgisi paylaşılmamakla birlikte, Şekil 18'de yer alan oranlar dikkate alındığında, bu konutların yaklaşık %94,86'sının 2000 öncesi, %5,14'ünün ise 2000 sonrası inşa edilmiş olduğu öngörülmektedir. Bu durumda, yaklaşık 895.087 konutun 2000 öncesi, yani önceliklendirme grubuna ait olduğu varsayılabilir. Bu sayı, 8.192.714 olarak hesaplanan öncelikli dönüşüm grubundan çıkarıldığında, günümüzde müdahale gerektiren konut sayısı yaklaşık 7.297.627 olarak güncellenmektedir ($8.192.714 - 895.087 = 7.297.627$).

Tablo 19: Önceliklendirilmesi Gereken Toplam Konut Sayısı

Kategori	Konut Sayısı	Oran (%)
Öncelikli Dönüşüm Grubu (Toplam)	8.192.714.	-
2012 Sonrası Yıkılan Konut Sayısı (Toplam)	943.588	-
2000 Öncesi Yapılar (Şekil 18'e göre %94,86)	-	94.86
2000 Sonrası Yapılar (Şekil 18'e göre %5,14)	-	5.14
2000 Öncesi İnşâ Edilmiş Tahmini Yıkılan Konut Sayısı	895.087	-
Önceliklendirme Gerektiren Konut Sayısı	7.297.627	-

İstanbul özelinde bu değerlendirmeye odaklanıldığında, toplam hane halkı sayısı 4.755.086 olarak belirlenmiştir. Bu hanelerden 2.173.468'i (%45,71) 2001 ve sonrası inşa edilen konutlarda yaşamaktadır. Ayrıca, 99.973 hane tek katlı, 175.778 hane ise iki katlı binalarda ikamet etmektedir (TÜİK, 2024). Diğer bir ifadeyle, İstanbul'daki hane halklarının yaklaşık yarısı ya tek/iki katlı ya da 2001 sonrası yapılmış binalarda yaşamaktadır. Bu bağlamda İstanbul'da önceliklendirilmesi gereken konut sayısı tahmini 2.305.867 olarak öngörülmektedir.

Tablo 20: İstanbul'da Önceliklendirme Temelli Hane Dağılımı

Kategori	Hane Sayısı
Toplam Hane Sayısı	4.755.086
2001 Sonrası Yapılarda Yaşayan Haneler	2.173.468
Tek Katlı Yapılarda Yaşayan Haneler	99.973
İki Katlı Yapılarda Yaşayan Haneler	175.778
Görece Daha Az Riskli Haneler (Toplam)	2.449.219
2001 Öncesi ve 3 Kat Üzeri Yapılarda Yaşayan Haneler (Tahmini)	2.305.867

7.4. Kentsel Dönüşümde Zamanlama: Öncelikli Yapı Stokunun Yenilenmesi Kaç Yıl Sürer?

2002-2025 yılları arasında yıllık ortalama 540.817 konutun iskân aldığı dikkate alındığında, önceliklendirme çerçevesinde belirlenen 7.297.627 konutun tamamının riskli konut olduğunu varsayarsak bu yapı stokunun kentsel dönüşüm sürecine tâbi tutulabilmesi için gereken maksimum süre yaklaşık 13,49 yıl olarak hesaplanmaktadır. Görüldüğü üzere önceliklendirme mantığı ile yürütülen bir dönüşüm stratejisi hem kaynakların daha etkin kullanımına hem de sürecin mâkul bir takvime oturtulmasına olanak sağlamaktadır. Elbette bu süre, mevcut yapı üretim kapasitesinin sabit kalacağı varsayımıyla hesaplanmıştır. Yapı üretim kapasitesinin artırılması, bürokratik süreçlerin sadeleştirilmesi ve finansal teşviklerin etkin biçimde uygulanması durumunda bu sürelerin daha da kısaltılması mümkündür.

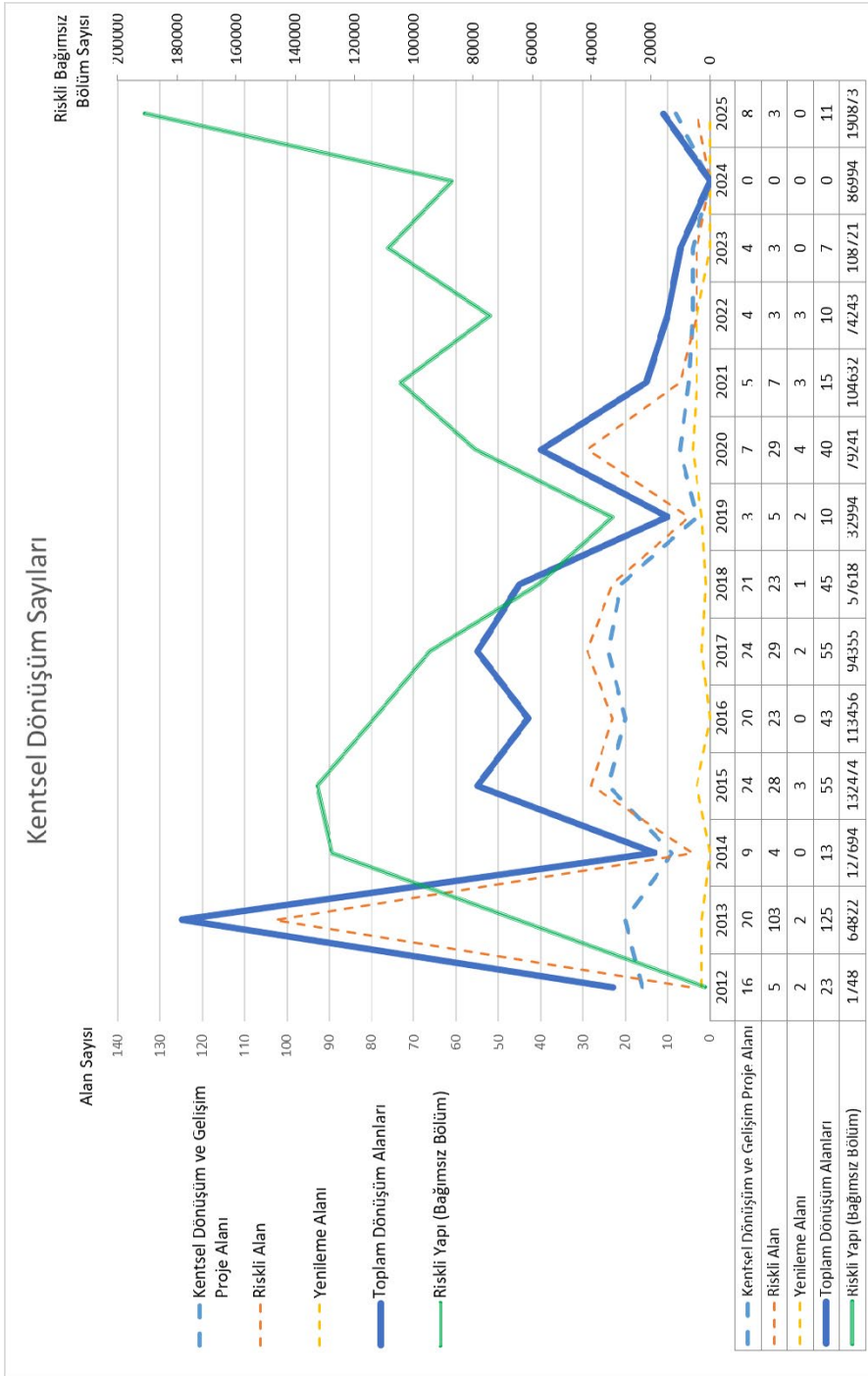
7.5. Kentsel Dönüşümün Sahadaki Durumu: Uygulama Verileri

Türkiye’de kentsel dönüşüm, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi, 5366 sayılı Yıpranan Tarihî ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Diğer kanunlar daha çok alan bazlı dönüşümü hedef alırken, 6306 sayılı Kanun hem alan bazlı hem de bina bazlı dönüşümü destekleyen kapsamlı bir düzenleme sunmaktadır. Riskli yapıların dönüştürülmesi süreci, genellikle maliklerin girişimiyle yürütülmekte, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sağlanan teşvik, destek ve kolaylıklarla yönetilmektedir. Bu kapsamda, 2012 yılından itibaren 1.088.165 riskli bağımsız birim yıkılmıştır. Alan bazlı dönüşümler ise ağırlıklı olarak Bakanlık veya belediyeler tarafından yürütülmektedir.

2012 yılından başlayarak günümüze kadar gelen süreçte oluşan kentsel dönüşüm verileri Tablo 21’de gösterilmektedir.

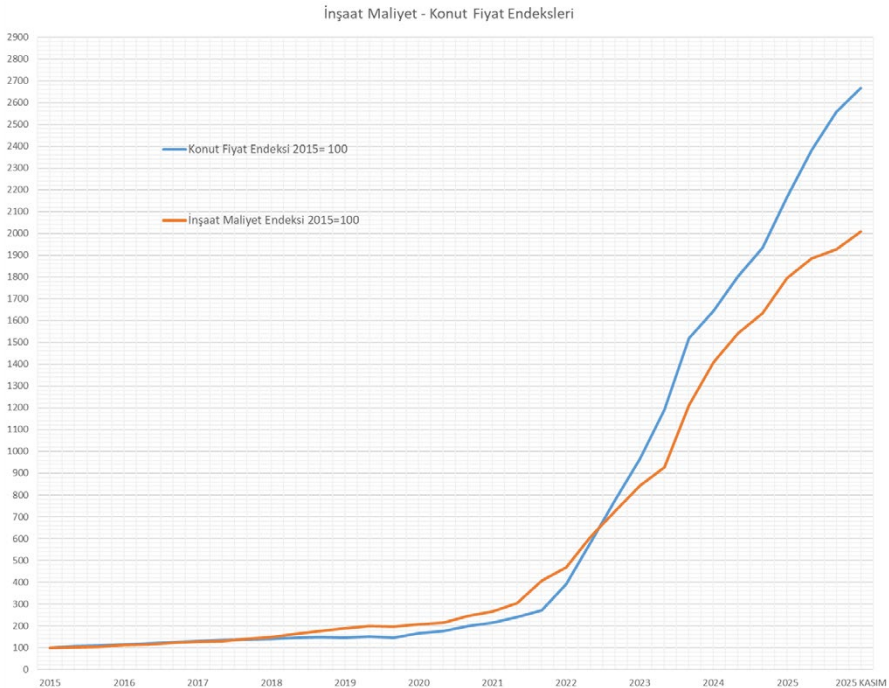
Tablo 21: Kentsel Dönüşüm Sayıları



Tablo 21, Kentsel dönüşümün genel görünümünü gösteren bir tablodur. Alan bazlı ve parsel bazlı dönüşüm olarak iki kategoride süreci değerlendirmektedir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları sayıları 2014 hâric 2018'e kadar belirli bir eğilimde olmuş, 2018 sonrası düşmüş, 2025 yılı itibarıyla düşüş eğilimini sonlandırarak toparlanma göstermiştir. Riskli alan kararları 2013 yılında zirve göstermiş, sonrasında özellikle 2020 sonrasında ciddi bir düşüş yaşamıştır. 2025 yılı itibarıyla da 2022 ile birlikte başlayan trende oturmuş görünmektedir. Yenileme Alanları ise 2022 yılına kadar istikrarlı bir eğilim göstermesine karşılık, 2022 sonrasında tamamen yok olmuştur. Toplam Dönüşüm Alanları miktarı ise 2013 yılı ile birlikte tarihî bir zirve yaptıktan sonra 2015-2018 dönemini belli bir istikrarda sürdürdükten sonra 2021 sonrasında düşme eğilimine girmiştir. Bu kategori de 2025 yılı itibarıyla toparlanma eğilimine girmiştir. Son kategori ise Riskli Yapı kararlarıdır. Burada ise parsel bazlı dönüşüm söz konusudur. 6306 ile işleyen süreç burada söz konusudur. Buna bakıldığında 2012'de yasanın çıkmasıyla tespitlerin düşük olduğu, 2013 ile birlikte yükseldiği, yükselişin 2015'e kadar devam ettiği, sonrasında 2019'a düşüş içerisinde olduğu, 2019 sonrasında 2024'e kadar belli bir dengede devam ettiği, ancak 2025 yılı itibarıyla radikal bir artış içerisinde olduğu görülmektedir. Bu anlamda tüm dönemlerin rekorunu kırmıştır.

Kentsel dönüşüm yapmakla sorumlu olan idâreler, süreçlere ilgisizliğin en önemli nedenleri arasında artan inşaat maliyetlerini ve ekonomik sıkıntıları göstermektedir. İnşaat maliyetleri ve konut fiyatlarının 2015'den günümüze değişim süreci Tablo 22'de gösterilmektedir.

Tablo 22: İnşaat Maliyet - Satış Endeksler



Tablo 22’de öncelikle 2015-2018 dönemi incelendiğinde, inşaat mâliyetleri ile konut fiyatlarının aynı düzeyde olduğu görülmektedir. Bu denge konut fiyatları aleyhine 2018 sonrası bozulmuş, 2018-2019 arasında inşaat mâliyetleri çok az artmış ve bu fiyatlama 2019-2020 ortalarına kadar stabil kalmıştır. 2020 ortalarından itibaren inşaat maliyetleri artmaya başlamış, 2022 ilk çeyreği itibarıyla konut fiyatları lehine bozulmuştur. 2022 ilk çeyreği konut fiyatlarının inşaat maliyetlerinin epey üstüne çıktığı bir döneme tekabül etmektedir. 2025 Kasım itibarıyla bakıldığında ise inşaat maliyetleri ile konut fiyatları arasındaki makas daha da artarak devam etmektedir.

7.6. Türkiye Geneli Analizlerin İstanbul’a Uygulanması: Yüksek Riskli Bir Alanın Önceliklendirme Temelli Değerlendirmesi

Türkiye geneli için yaptığımız bu projeksiyonu, bu bölümde İstanbul özelinde yapmaya çalışacağız. Odak grup görüşmelerinde de katılımcılar deprem ve İstanbul’un öneminden bahsetmişlerdir. İstanbul’un acilen deprem dirençli bir şehir durumuna getirilmesi gerekmektedir. Mevcut yapı stoku içerisinde İstanbul’un deprem dirençli bir şehir olduğunu söyleyebilmek mümkün değildir. Eğer depremlerin afete dönüşmesi istenmiyorsa bunun dışında herhangi bir seçenek bulunmamaktadır. Raporumuz da bu amaca yönelik olarak oluşturulmuştur. Bu bağlamda, bu bölümde İstanbul’un depreme karşı dirençli bir şehir olması için kentsel dönüşümün önemli bir araç olduğu ortaya konulmaktadır.

1999 Marmara Depremi’nin ardından olası Marmara Depremi’ne hazırlık kapsamında birçok çalışma gerçekleştirilmiştir. 2002 yılında Japon Uluslararası İş Birliği Ajansı (JICA) ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) arasında yapılan çalışmalar sonucunda “İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dâhil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması” gerçekleştirilmiştir (JICA ve İBB, 2002). 2003 yılında “İstanbul İçin Deprem Master Planı” hazırlanmıştır (İBB ve ark., 2003). İstanbul’un jeolojik yapısına uygun yerleşim planlarının hazırlanması amacıyla İstanbul mikro bölgeleme projeleri hayata geçirilmiştir. 2007 yılında Avrupa Yakası için mikro bölgeleme raporu yayınlanmıştır (İBB, 2007). 2009 yılında da Anadolu Yakası için mikro bölgeleme raporu hazırlanmıştır (İBB, 2009a, 2009b). 2007 yılında İstanbul’da tsunami tehlikesi analiz edilmiş ve bununla ilgili sonuç raporu “İstanbul Kıyılarını Etkileyebilecek Tsunami Dalgaları İçin Benzetim ve Hasar Görebilirlik Analizi Projesi” başlığıyla yayınlanmıştır (İBB ve ODTÜ, 2018). 2009 yılında “İs-

İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi" gerçekleştirilmiştir (İBB ve OYO International Corporation, 2009). 2011 yılında "İstanbul İl Alanının Jeolojisi" hazırlanmıştır (İBB, 2011). 2012 yılında "Afet Risk Yönetimi için Mega Şehir Gösterge Sistemi-MegaİST" hazırlanmıştır (İBB, 2012). 2018 yılında "Afetler Karşısında Sosyal Hasar Görebilirlik Sonuç Raporu" yayınlanmıştır (İBB, 2018). 2019 yılında da 2009 yılında yapılan "İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi" yeniden yapılarak veriler güncellenmiştir (Boğaziçi Üniversitesi ve İBB, 2019). Son olarak İstanbul'un afetlere karşı direncini artırmak amacıyla bütünleşik afet yönetim esaslarına dayalı eylemsel risk ve zarar azaltma planları hazırlanmıştır. Bu kapsamda, İstanbul Valiliği öncülüğünde tüm paydaşların katılımıyla "İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı" (İRAP) oluşturulmuştur (İstanbul Valiliği, AFAD ve İTÜ, 2022).

Deprem sonucunda hasar tespit tahmin etmeye yönelik gerçekleştirilen ilk çalışma JICA ve İBB iş birliğiyle hazırlanan kapsamlı raporda (JICA ve İBB, 2002) dört farklı senaryo depremi üzerinden kentin hasar potansiyeli değerlendirilmiştir. Özellikle Model C (Mw 7.7 büyüklüğünde bir deprem senaryosu), İstanbul için en kötü durumu temsil etmekte ve kentsel dönüşüm açısından kritik bir değerlendirme sunmaktadır. Model C senaryosuna göre (Mw 7.7 büyüklüğünde bir deprem), İstanbul genelinde 59.000 binanın ağır hasar alması beklenmektedir. Raporda Avrupa Yakası'nın güneyine dikkat çekilmektedir. Model C (Mw 7.7) senaryosu kapsamında İstanbul'daki ilçelerin ağır hasar oranları incelendiğinde en yüksek oranların Adalar, Bakırköy, Zeytinburnu ve Fatih ilçelerinde yoğunlaştığı görülmektedir. İlçeler ağır hasar oranlarına göre, büyükten küçüğe doğru sıralandığında Adalar (%26.2) en yüksek risk grubunda yer almakta; bunu sırasıyla Bakırköy (%21.0), Zeytinburnu (%19.5), Fatih (%18.1), Avcılar (%16.5) ve Bahçelievler (%16.2) takip etmektedir. Bu ilçelerde yapı stokunun önemli bir kısmının depremde ağır hasar alacağı anlaşılmaktadır.

2009 yılında "İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi" projesi, İBB ve OYO International Corporation tarafından Kasım 2009'da hazırlanmış olup İstanbul'un deprem risklerini güncel verilerle analiz eden kapsamlı bir çalışmadır (İBB ve OYO International Corporation, 2009). Çalışma; İstanbul'un güncellenmiş yapı ve altyapı envanteri, zemin bilgileri ve deprem yer hareketi modellerine dayanarak yapı hasarı, can kaybı ve doğrudan ekonomik

kayıpların tahmin edilmesini amaçlamaktadır. Daha önce 2002 yılında JICA ile yürütülen “İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dâhil Afet Önleme ve Azaltma Temel Plan Çalışması” temel alınarak gerçekleştirilen bu güncelleme, daha gelişmiş modelleme teknikleri ve detaylandırılmış veri setleri ile İstanbul’un deprem senaryolarını değerlendirmektedir.

Rapora göre, İstanbul’da meydana gelebilecek olası bir büyük depremde yaklaşık 3.500 ila 5.000 bina çok ağır hasar alacak, 20.000 ila 30.000 bina ağır hasar görecek ve 90.000 ila 110.000 bina orta derecede hasar alacaktır. Can kaybı tahminleri, farklı modelleme yöntemlerine göre, değişmekle birlikte 15.000 ila 35.000 kişi arasında hesaplanmıştır. Senaryo depremine bağlı yapısal hasar kaynaklı ekonomik kayıpların yaklaşık 26 milyar TL, toplam ekonomik kayıpların ise 80-100 milyar TL arasında olacağı öngörülmektedir. Bu ekonomik durum, Türkiye’nin 2007 yılı Gayri Safi Millî Hasılası’nın %15’ine tekabül etmektedir. Ayrıca söz konusu senaryo, depremde oturulamaz hane sayısının 528.136 olacağı ve acil barınma ihtiyacı duyacak hane sayısının yaklaşık 500.000 olacağını öngörmektedir.

Son olarak ise 2018 yılında 2009’daki bu araştırma güncellenmiş ve en son geçerli sonuçlara ulaşılmıştır. İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ile Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı tarafından yürütülen “İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi” kapsamında hazırlanmıştır (Boğaziçi Üniversitesi ve İBB, 2019). 2019 yılı itibarıyla gerçekleştirilen bu güncelleme; İstanbul’un mevcut yapı envanteri, altyapı sistemleri ve zemin yapısı gibi parametreler dikkate alınarak olası büyük bir depremin meydana getirebileceği kayıpları tahmin etmeyi amaçlamaktadır. Rapor kapsamında özellikle $M_w=7,5$ büyüklüğündeki bir senaryo depremi temel alınarak İstanbul’un deprem risk profili detaylandırılmıştır.

Çalışmada elde edilen sonuçlara göre, $M_w=7,5$ büyüklüğündeki bir deprem senaryosu altında İstanbul’daki binaların %57’sinin hasarsız kalacağı, %26’sının hafif hasar alacağı, %13’ünün orta, %3’ünün ağır ve %1’inin çok ağır hasar göreceği tahmin edilmektedir. İstanbul’daki toplam bina sayısı yaklaşık 1.166.330 olarak hesaplanmış olup bunların yaklaşık 194.000’inin orta ve üstü seviyede hasar alacağı belirtilmiştir.

Ekonomik kayıplar açısından bakıldığında yapısal hasarlara bağlı mâlî kayıpların 68 milyar TL olacağı, yapısal olmayan hasarların da eklenmesiyle toplam maliyetin 120 milyar TL’yi bulacağı öngörülmektedir. Acil barınma ihtiyacının ise 640.000 olacağı belirtilmektedir.

Yapılan tüm bu çalışmaların gösterdiği gibi İstanbul'un olası bir Marmara depremi karşısında büyük bir tehdit altında olduğu açıkça görülmektedir.

2019 yılında hazırlanan son rapor, İstanbul'un olası büyük bir deprem karşısındaki kırılganlığını ortaya koymakta ve öncelikli olarak kentsel dönüşüm, yapı güçlendirme, altyapı yenileme ve afet müdahale planlarının hızla uygulanması gerektiğini göstermektedir. Deprem senaryoları kapsamında belirlenen yüksek riskli bölgelerde yapı stokunun yenilenmesi, risk azaltma önlemlerinin artırılması ve acil barınma planlarının geliştirilmesi gerekmektedir.

İlçe bazlı hasar tahmin raporlarına göre, toplamda 13.490 binanın çok ağır hasar, 34.336 binanın ağır hasar alacağı ve bu yapıların toplamda 47.826 binayı oluşturacağı öngörülmektedir.

7.7. İstanbul'da Ne Yapmalı? Önceliklendirme Temelli Kentsel Dönüşüm Yol Haritası

Yukarıdaki değerlendirmelerin ışığında, İstanbul'da olası bir depremde kaç binanın hasar görebileceği, kaç kişinin hayatını kaybedeceği ve bu kayıplar belirlenmiştir. Ancak henüz belirlenemeyen tek husus, depremin ne zaman gerçekleşeceğidir. Bunun yanında, İstanbul'da Afet Önleme ve Azaltma Çalışmaları kapsamında yapılan mikro bölgeleme çalışmaları çerçevesinde ortaya konulan yerleşime uygunluk haritalarından hareketle, İstanbul'da 590 yapının ve 5.869 bağımsız bölümün uygun olmayan alanlarda yer aldığı; zemin sıvılaşması, yapay dolgu, heyelan ve alüvyon gibi birden fazla risk unsuru barındıran önemli alanlarda ise toplam 165.442 bina ve yaklaşık 1.360.000 bağımsız bölüm bulunduğu tarafımızca tespit edilmiştir. Risk unsuru taşıyan alanların, mikro bölgeleme çalışmaları kapsamında "Önemli Alan" olarak tanımlandığını ifade etmek mümkündür. Ancak, bu alanlardaki tüm binaların riskli olduğunu ifade etmek mümkün değildir. Bununla birlikte, önceliklendirme stratejisi çerçevesinde "nerede kentsel dönüşüm yapılmalı?" sorusuna verilecek cevaplardan biri de bu şekilde şekillenmektedir. Önceliğin, yerleşime uygun olmayan alanlardaki (UOA) yapılardan başlamak üzere, önemli alanlardaki (ÖA) yapılara doğru genişletilmesi uygun olacaktır. Bu bağlamda, İstanbul'un dönüşüm süreci üç temel başlık altında yürütülmelidir:

- a. Hâlihazırda özel sektör girişimleri ve 6306 sayılı Kanun kapsamında başlatılan "parsel bazlı dönüşüm" uygulamaları desteklenmeye devam edilmelidir. Bu süreç, zaten mevcut durumda kendi ritmi içerisinde ilerlemekte olup, söz konusu sürecin devamlılığı ve istikrarı mutlaka korunmalıdır.
- b. Kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelik, yukarıda belirtilen ve UOA'daki

590 yapı ve 5.869 bağımsız bölümün yanı sıra, ÖA'daki 165.442 bina ve yaklaşık 1.360.000 bağımsız bölüme verilmelidir.

- c. Yapı yasağı bulunan alanlarda, zeminin yapılaşmaya uygun olmadığı ve imar planlarında çeşitli kısıtların bulunduğu bölgelerde yer alan yapıların taşınabilmesi için rezerv alanlarda hızlı ve planlı bir şekilde konut üretimi gerçekleştirilmelidir. İstanbul'da, imar planlarında donatı alanı olarak belirlenmiş ya da yapılaşma açısından kısıtlı alanlarda yer alan yaklaşık 46.500 bina ve 155.000 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bu kapsamda, hesaplamalarımıza göre; donatı alanlarında kalan yapılar için 150.000 konut, UOA'daki yapılar ile her ne kadar büyük bir kısmı yerinde dönüştürülebilecek olsa da ÖA'larda yerinde dönüşümü mümkün olmayan ve bu nedenle taşınması gereken yapılar için ise en az 200.000 rezerv konut üretilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla, İstanbul'da afete yönelik kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında üretilmesi gereken toplam rezerv konut sayısı 350.000'dir. Bu rezerv konutların üretimi, özellikle zemin faktörleri nedeniyle yerleşimin sakıncalı olduğu bölgelerde yaşayan hanelerin, olası bir deprem sonrasında ortaya çıkabilecek akut barınma krizlerinin çözümü açısından hayati önemdedir. Nitekim, raporun yaklaşımlarına göre bu durum, kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için stratejik öneme sahip kritik bir faktör olarak değerlendirilmektedir. Rezerv konutlar yapılırken bir taraftan da ÖA'larda yer alan ancak yeterli önlemler alınmadan yapılan yapıların yerinde dönüşümü de gerçekleştirilmelidir.

7.8. Nasıl Yapılabilir? İstanbul İçin Afet Öncesi Kentsel Dönüşüm Planı

Türkiye'de büyük depremler ve doğal afetlerden sonra devlet eliyle afet konutları inşa edilmektedir. Bu konutların yapılma amacı, afet nedeniyle evleri yıkılan ya da ağır hasar gören vatandaşların barınma ihtiyacını karşılamaktır. Özellikle 1999 Marmara Depremi, 2011 Van Depremi, 2020 Elâzığ Depremi ve 2023 Kahramanmaraş merkezli depremler gibi büyük afetlerin ardından, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve AFAD koordinasyonunda yeni konut projeleri hızla hayata geçirilmiştir.

Türkiye'de afet sonrası konut yapımı süreci, afetin hemen ardından AFAD koordinasyonunda gerçekleştirilen hasar tespitiyle başlamaktadır. Bu aşamada binaların hasar durumları belirlenerek, hak sahipliği kriterlerine göre, afet konutlarından yararlanacak vatandaşların tespiti yapılmaktadır. Yeni konutların yapılacağı alanlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yürütülen jeolojik ve jeoteknik incelemeler ışığında belirlenmekte, bu alanlarda afet riski düşük, altyapıya erişimi kolay ve sürdürülebilir sosyal yaşamı destekleyici yerleşim bölgeleri

seçilmektedir. Alan seçiminin ardından şehircilik ilkelerine uygun imar planları ve projeler hazırlanmakta, TOKİ tarafından yürütülen hızlandırılmış ihale süreçleriyle inşaat aşamasına geçilmektedir. Deprem yönetmeliği ve güncel mühendislik standartlarına göre, tamamlanan afet konutları, AFAD koordinasyonundaki şeffaf kura sistemiyle hak sahiplerine teslim edilmekte, maliyetleri ise uzun vadeli ve düşük faizli ya da faizsiz taksitlerle vatandaşa yansıtılmaktadır.

Ülkemizdeki mevzûat hükümlerine göre, genel hayatı etkileyen bir afet olduktan sonra orman olarak muhâfazasında yarar görülmeyen ve tarıma dönüştürülmesi mümkün olmayan orman sınırları dışına çıkarılmış alanlar, 4342 sayılı Mera Kanunu ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun Ek 16. Maddesi çerçevesinde yeni yerleşim alanları olarak kullanılmak üzere AFAD'a tahsis edilebilmektedir. Yine genel hayata etkili afetler sonrasında 7269 sayılı Kanun uyarınca afet bölgesi içinde ve dışında tespit olunan imar ve iskân alanları içindeki taşınmaz mallardan Hazine'ye, özel idâreye, belediyeye, köy tüzel kişiliğine veya katma bütçeli dairelere ait olanlardan ihtiyaca tekabül eden miktarı, bedelsiz olarak bu işe tahsis ve temlik olunur. Bu arazilerin yeterli olmaması hâlinde gerekirse kamulaştırma da yapılabilir.

Yukarıda sunulan bilgiler, İstanbul'da olası bir deprem durumunda atılması gereken adımlara dair genel bir çerçeve çizmektedir. İstanbul depremi gerçekleştiğinde, eğer yeni bir mevzûat geliştirilmezse, izlenecek yol ve yöntemler bu şekilde şekillenecektir. Bu noktada sorulması gereken temel sorulardan biri şudur: Madem ki İstanbul'da bir deprem gerçekleştiğinde bazı binaların yıkılacağı bilimsel verilerle neredeyse kesinlik kazanmış durumdadır ve biz, kamu sorumluluğu çerçevesinde, bu yıkılan binalardan doğacak barınma ihtiyacını karşılamak üzere afet konutları inşa etmek zorunda kalacaksak, bu süreci neden depremin sonrasına erteliyoruz? Neden bekliyoruz? Raporun yaklaşımına göre, bu sürecin ertelenmesi doğru değildir ve afet öncesinde gerekli adımların atılması elzemdir.

İstanbul'da olası bir deprem afetine karşı etkin ve sürdürülebilir önlemler alabilmek için, afet sonrası müdahale politikaları yerine, önceden belirlenmiş rezerv alanlarda konut üretimini esas alan proaktif bir planlama anlayışının benimsenmesi gerekmektedir. Bu bağlamda, kentin farklı bölgelerinde toplam 350.000 rezerv konutun inşasına yönelik arazi tespitlerinin, afet gerçekleşmeden önce tamamlanması büyük önem taşımaktadır. Söz konusu rezerv alanların kullanım amaçları açık bir biçimde tanımlanmalı ve bu alanların yalnızca deprem riskiyle ilgili tedbirlerin alınması ile risk azaltımına yönelik faaliyetlerde kullanılması amacıyla gerekli yasal ve mevzûat düzenlemeleri hayata geçirilmelidir. Rezerv alanlarda inşa edilecek konutların kullanımı konusunda, önceliklendirme stratejisi doğrultusunda, yapılaşmaya uygun olmayan zemin koşullarına sahip veya imar kısıtları bulunan riskli bölgelerde

ikamet eden vatandaşların bu yeni ve güvenli alanlara taşınması sağlanmalıdır. Bu sürecin keyfiyete açık olmayan, aksine kamu yararı ve güvenliği açısından zorunluluk arz eden bir uygulama olduğu açıkça vurgulanmalıdır. Riskli alanlarda yer alan donatı bölgeleri ile yapılaşmaya uygun olmayan alanların boşaltılmasını takiben, bu bölgelerde yeniden yapılaşmaya izin verilmemesi amacıyla gerekli hukukî düzenlemeler kalıcı biçimde tesis edilmelidir. Böylece hem afet risklerinin azaltılması sağlanacak hem de gelecekte meydana gelebilecek potansiyel kayıpların en aza indirilmesi mümkün olabilecektir. Bu çerçevede, İstanbul'da deprem dirençli bir kent üretimine yönelik izlenmesi gereken stratejik plan Tablo 23'te sunulmaktadır.

Tablo 23: İstanbul'da Deprem Riskine Karşı 10 Yıllık Dönüşüm Hedefleri ve İşlem Detayları

Sıra	Yapılacak İşlem	Yıllık Hedef	10 Yıllık Toplam	Yapılacak İşlemin Detayları
1	Rezerv konut inşaatları	35.000 konut	350.000 konut	Deprem öncesinde belirlenen rezerv alanlarda afet sonrası beklenmeden öncelikli olarak riskli bölgelerdeki vatandaşların taşınacağı konutların inşası.
2	Riskli yapıların yıkılarak yeniden yapılması	40.000 konut	400.000 konut	Deprem riski taşıyan, mühendislik açısından güvenli olmayan mevcut yapıların yıkılarak güncel yönetmeliklere uygun şekilde yeniden inşa edilmesi.
3	Önlemleri alanlarda yerinde dönüşüm	15.000 konut	150.000 konut	Mikro bölgeleme etüt raporları ve MTA zemin haritaları çerçevesinde belirlenen önlemleri alanlarda yapıların yerinde dönüşümünün gerçekleştirilmesi.

Bu ölçekteki bir kentsel dönüşüm süreci ancak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı öncülüğünde, kapsamlı, sistematik ve uzun vadeli bir planlama yaklaşımıyla gerçekleştirilebilir. Bu çerçevede İstanbul'un deprem riskini azaltma politikası kapsamında, süreç 10 yıllık bir dönemi kapsayacak şekilde planlanmalıdır. Bu plan doğrultusunda, her yıl 35.000 rezerv konutun üretilmesiyle toplamda 10 yıl sonunda 350.000 rezerv konutun inşa edilerek tamamlanması hedeflenmektedir. Paralel olarak, mevcut riskli yapı stokunun yenilenmesi için sağlanan teşvik ve destek mekanizmaları güçlendirilerek, yıllık 40.000 konutun yıkılıp yeniden yapılmasıyla, 10 yıllık süreç sonunda 400.000 konutun dönüşümü sağlanmalıdır. Ayrıca mikro bölgeleme etütleri ve Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA) tarafından hazırlanan zemin haritaları esas alınarak, yerinde dönüşüm yaklaşımıyla önlemleri alanlarda bulunan 150.000 konutun yine 10 yıllık süre zarfında dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Bu süreçte İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin aktif bir rol üstlenmesi, özellikle vatandaşların uzlaşma ve ikna süreçlerinde belediyeler tarafından Bakanlığın belirlediği standartlar ve kriterler doğrultusunda hareket edilmesi gerekmektedir. İnşaat uygulama süreçlerinin ise doğrudan Bakanlık koordinasyonu ve denetiminde gerçekleştirilmesi planlanmalıdır.

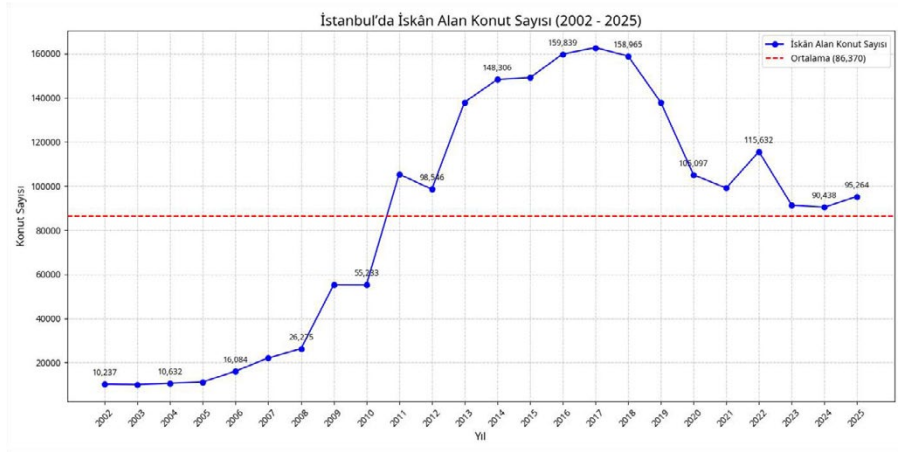
dır. Bu doğrultuda, 10 yılın sonunda toplamda 900.000 konutun dönüştürülmesi ve İstanbul'un olası bir deprem afeti karşısında daha hazırlıklı hâle getirilmesi mümkün olacaktır. İstanbul'da yıllık olarak iskân alınan ortalama konut sayısının 86.370 (Tablo 24) olduğu dikkate alındığında, önerilen rakamların uygulanabilir olduğu değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, sürecin etkin biçimde yürütülebilmesi için dönüşüm koşullarının net olarak Bakanlık tarafından tanımlanması, mülk sahiplerinin maliyetlere katılımının uzun vadeli borçlandırma modelleriyle sağlanması, ayrıca dönüşüm süreçlerini verimli ve etkin biçimde yürütmeyen belediyeler ve yöneticilere yönelik yaptırımların açıkça belirlenerek uygulanması kritik öneme sahiptir.

Tablo 24: 2002'den İtibaren İstanbul İskân Alan Konut Sayıları ve Ortalama

Yıl	İstanbul'da İskân Alan Konut Sayısı
2002	10.237
2003	10.074
2004	10.632
2005	11.192
2006	16.084
2007	22.094
2008	26.275
2009	55.266
2010	55.233
2011	105.415
2012	98.546
2013	138.002
2014	148.306
2015	149.102
2016	159.839
2017	162.724
2018	158.965
2019	137.951
2020	105.097
2021	99.098
2022	115.632
2023	91.409
2024	90.438
2025	95.264
Ortalama	86.370

Kaynak: biruni.tuik.gov.tr. Yapı İzin İstatistikleri

Tablo 25: 2002'den İtibaren İstanbul'da İskân Alan Konut Sayıları Grafiği



Not: Tablo 25'teki verilerden hareketle araştırmacılar tarafından oluşturulmuştur.

8. SAHA ARAŞTIRMASININ YÖNTEMİ

8.1. Araştırma Tasarımı ve Süreci

Kentsel dönüşümün güncel durumu konulu araştırmamız önce masabaşında başlamış, proje ekibi ile konu hakkında yoğun toplantılar ve istişâreler gerçekleştirilmiştir. Bu istişâreler neticesinde depreme dayanıklı yapı tasarımının nasıl olması gerektiğine karar verilmiştir. Raporun 4. bölümünde bu bilgiler aktarılmıştır. 5. bölümde araştırma ekibi üyelerinden Prof. Dr. Barış Sevim'in deprem bölgesinde yıkılan binalara yönelik yaptığı inceleme değerlendirmeleri yer almaktadır. Bu incelemelerden sonra araştırma ekibinde inşaat mühendisliği kurallarına uyulmadan inşaat yapıldığında depremlerde yıkımın oluştuğu fikri kesinleşmiştir. 6. bölümde riskli yapı tespitleri ve yıkımları ile ilgili saha araştırması sırasında doküman analizleri sonucunda elde edilen veriler tablolar hâlinde sunulmuştur. 7. bölüm ile birlikte kentsel dönüşüm sürecinde nasıl bir durum içerisinde olduğumuz tespit edilmiş ve bu kapsamda kentsel dönüşümün hızı tespit edilerek, önceliklendirme temelli bir yaklaşımla Türkiye'de 7.297.627 konutun önceliklendirilerek taranması gerektiği tespit edilmiştir. Mevcut kentsel dönüşüm hızıyla ise bu tüm önceliklendirilen konutların riskli olduğu varsayımı ile hareket edildiğinde 13,49 yılda süreç tamamlanmaktadır.

Bunun yanında önceliklendirme temelli kentsel dönüşüm yol haritası İstanbul örneğinde 7.7 bölümde ortaya konulmuştur. Buna göre de UOA'lardaki 590 yapı ve 5.869 bağımsız bölüm ile ÖA'lardaki 165.442 bina ve yaklaşık 1.360.000 bağımsız bölüm ile birlikte imar planlarında donatı alanlarında kalan 46.500 bina ve 155.000 bağımsız bölüme öncelik verilmesi rasyonel olacaktır. Bu kapsamda donatı alanlarında kalanlar için 150.000, UOA ve ÖA'lardaki yapılar için 200.000 olmak üzere toplamda 350.000 rezerv konutun üretilmesi gerektiği tespit edilmiştir. Bu kapsamdaki dönüşüm hedefleri 10 yıllık bir planlama içerisinde Tablo 23'te gösterilmiştir.

Bu teorik tespitler araştırma ekibine “Peki bunu nasıl yapabiliriz?” sorusunu sordurmuştur. Araştırma ekibi kendi içerisinde yürüttüğü tartışmalar neticesinde “Bunun cevabını kendi kendimize değil, kentsel dönüşüm sürecini yöneten aktörler ile birlikte, onlarla konuşarak, tartışarak bulmalıyız.” kararını almıştır. Bu karar ile birlikte sahadan veri toplama aşaması başlamıştır.

8.2. Veri Toplama Süreci

Bu kapsamda Bingöl, Trabzon, İzmir, Düzce, Sakarya, İstanbul ve Tekirdağ’da toplam 7 odak grup görüşmesi yapılmıştır. Esenler Belediyesi Prof. Dr. Sadettin Ökten Şehir Düşünce Merkezi olarak ismi geçen tüm şehirlerdeki belediyelerin imardan sorumlu belediye başkan yardımcıları, ilgili belediyenin imar ve kentsel dönüşüm müdürleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Yetkilisi, ilgili şehrin üniversitesinden bir İnşaat ve Jeoloji mühendisliği ve sosyoloji bölümünden bir akademisyeni, kentsel dönüşüm alanı ile ilgili STK temsilcilerini, kentsel dönüşüm alanında çalışan hukukçuları, AFAD yetkililerini, muhtarlar ve yapı denetim firmaları temsilcileri kurumlarına resmî yazılar yazılarak toplantıya davet edilmiştir. Bu davet yazılarına ilgili şehirlerdeki belirli kurumlar olumlu dönüş yaparken, bazı kurumlar olumsuz dönüş yapmıştır. Katılımı zorunlu tutmamamızdan ötürü olumsuz dönüş ya da hiç cevap vermeyenler hiç zorlanmamıştır. Buna karşılık her bir şehrimizdeki toplantılar en az 10 kişinin katılımı ile epey yoğun bir şekilde geçmiştir.

Veri toplama aşamasında “odak grup” yönteminin tercih edilme gerekçesi, bu tekniğin daha çok işe yarayacağına düşünülmesidir. Odak grup görüşmelerinin en önemli avantajı kısa bir zaman diliminde fazla katılımcıdan konu hakkında görüş alabilmektir. En önemli dezavantajı ise çok fazla soru soramamaktır. Araştırma ekibi olarak bu bağlamda katılımcılara 3 temel soru yönelttik, ilgili şehir bağlamında bu sorular şu şekilde olmuştur:

- a. Kentsel dönüşümde ne durumdasınız?
- b. Kentsel dönüşümde hangi zorluk ve sıkıntılar yaşıyorsunuz?
- c. Kentsel dönüşümün hızlanabilmesi ve yapılabilmesi için neler yapılması lâzım?

Masa etrafında hazır bulunan tüm katılımcılara önce 1. soru, ardından 2. soru ve son olarak 3. soru yönelttiler her bir katılımcıdan temsil ettiği kurum ve uzmanlık bilgisi adına konuşması istenmiştir. Tüm toplantılar ilgili şehirlerdeki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı İl Müdürlükleri’nin toplantı salonlarında yapılmıştır. Sadece İstanbul’daki toplantı Emlâk Konut toplantı salonunda ve Düzce’deki toplantı İl Millî Eğitim Müdürlüğü toplantı salonunda yapılmıştır.

Toplantıların sabah 10.00’da başlayıp 12.00’de bitmesi planlanmıştır. Tüm şehirlerdeki toplantılar ortalama iki saat sürmüştür. Bazı toplantılar tek oturumlu, bazı oturumlar ise ara vererek yapılmıştır. Ancak bazı şehirlerde toplantılar daha da uzamıştır. Tüm toplantılarda farklı kurumlardan farklı aktörler ilk defa bir masa etrafında toplandıklarını ve bunun çok verimli olduğunu ifade etmiştir.

8.3. Veri Analiz Süreci

Tüm görüşmeler kayıt altına alınmış ve sonrasında her bir toplantı deşifre edilmiştir. Elde edilen deşifre dokümanları MAXQDA programı kullanılarak içerik analizine tâbi tutulmuştur. Analiz süreci üç aşamalı olarak yürütülmüştür: önce katılımcı ifadeleri açık kodlamaya tâbi tutulmuş, ardından birbiriyle ilişkili kodlar kategoriler altında toplanmış, son aşamada ise kategoriler beş ana tema etrafında yapılandırılmıştır. Ana temalar Kentsel Dönüşümün Teknik Boyutu, Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşüm ve Belediye, Kentsel Dönüşüm ve Hukuk ile Kentsel Dönüşüm ve Ekonomi şeklinde oluşmuştur.

Bulguların sunumunda betimsel analiz yaklaşımı benimsenmiştir. Bu kapsamda olabildiğince yorum yapmaktan sakınılmış; katılımcı görüşleri doğrudan alıntılarla aktararak, her alıntının öncesinde ve sonrasında ifadenin bağlamını açıklayan betimlemelere yer verilmiştir. Buradaki temel amaç, katılımcıların kendi ifadelerini sansürlemeden kamuoyuna aktarabilmektir.”

Odak grup görüşmeleri Düzce Üniversitesi Bilimsel Araştırma ve Yayın Etik Kurulu’nun 2025/106 sayılı izniyle yürütülmüştür.



9. ODAK GRUP GÖRÜŞMELERİNDEN TEMATİK BULGULAR: NASIL YAPMALIYIZ?

9.1. Kentsel Dönüşüm ve Teknik Boyut

Bu bölümde, saha araştırması kapsamında farklı şehirlerde gerçekleştirilen odak grup görüşmelerinden elde edilen bulgular tematik bir yapı içerisinde sunulmaktadır. Görüşmelerin deşifre edilmesi ve MAXQDA programı aracılığıyla yürütülen tematik analiz süreci sonucunda, katılımcı değerlendirmelerinin kentsel dönüşüm sürecine ilişkin belirli temalar etrafında yoğunlaştığı tespit edilmiştir. Buna göre bulgular; **Kentsel Dönüşümün Teknik Boyutu, Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşüm ve Belediye, Kentsel Dönüşüm ve Hukuk** ile **Kentsel Dönüşüm ve Ekonomi** olmak üzere beş ana tema altında yapılandırılmıştır. Her bir tema, kendi içerisinde alt temalar ve kategoriler aracılığıyla ele alınmakta; katılımcıların kentsel dönüşüm sürecine ilişkin deneyim, gözlem ve değerlendirmeleri bu tematik çerçeve içerisinde sistematik biçimde aktarılmaktadır. Böylece kentsel dönüşüm sürecinin mevcut durumu ve sürecin nasıl daha etkin ve hızlı yürütülebileceğine ilişkin değerlendirmeler, sahadan elde edilen veriler temelinde çok boyutlu bir bakış açısıyla ortaya konulmaktadır.

Odak grup görüşmelerinde katılımcı ifâdelerinin kodlanması sonrasında katılımcı görüşlerinin önemli bir kısmının kentsel dönüşümün teknik boyutunu oluşturduğu anlaşılmıştır. Bu anlamda kentsel dönüşümün teknik boyutları, Deprem Riski Karşısında Yapı Güvenliği ve Kentsel Dönüşümün Gerekçelendirilmesi, Planlama ve Kentsel Dönüşüm, Jeoloji ve Jeofizik Çalışmalar, Yapı Stoğu Envanter Çalışmaları, Yapı Stoğumuzun Durumu, Bina Risk Haritası Oluşturulması, Bina Performansı Çalışmaları, Zemin Yapısı, Yapı Denetim ve Rezerv Konutların Yapılması kategorilerine sahiptir.

9.1.1. Deprem Deprem Riski Karşısında Yapı Güvenliği ve Kentsel Dönüşümün Gerekçelendirilmesi

Odak grup görüşmelerinde Kentsel Dönüşümün Teknik Boyutu kapsamında ortaya çıkan temalardan biri “Deprem Riski ve Yapı Güvenliği” olmuştur. Katılımcılar Deprem Riski ve Yapı Güvenliği temasını özellikle kentsel dönüşüm bağlamında yorumlamışlar ve kentsel dönüşümün gerekliliğini “deprem” üzerinden açıklamışlardır. Bu bağlamda E8, “az katlı binaların” güven verici olduğundan bahsetmiştir. Bu az katlı binaların, psikolojik anlamda deprem gerçeği karşısında toplumdaki risk faktörünü azaltan bir işlevi olduğu anlaşılmaktadır. Toplumun deprem karşısındaki risk yönetimini sağlamak açısından apartmanların kat sayılarının belli bir sınırdan tutulması önemli görülmektedir. D3 bu durumu “15. katta adam aklını oynatır” ifadesiyle açıklamakta, “Ben bu işleri çok mantıklı bulmuyorum.” ifadesiyle de çok katlı yapılaşmayı sağlıklı bulmadığını belirtmiştir.

D3, “10, 12, hatta on beşinci katlı binaların” deprem gibi durumlarda hem fiziksel hem de psikolojik açıdan ciddi riskler oluşturduğunu vurgulamaktadır. Bu tür yapıların insanlarda güvensizlik oluşturduğunu ve güvenliğin sağlanamayacağı bir ortam oluşturduğunu ifade eden katılımcı, yüksek katlı binaların “mantıklı bir çözüm” olmadığını dile getirmektedir:

“On katlı, on iki katlı, on beş katlı bina sallanıyor, 15. katta adam aklını oynatır. insan inemezsin, çıksan çıkamazsın. Ne zorun var, deniz var senin önünde, arkanda bilmem şey çukuru var. Ne bu on beş kat, yirmi kat mevzusu nedir? Ben bu işleri çok mantıklı bulmuyorum.” D3

E9, 1999 depreminden sonra alınan önlemler kapsamında imar planlarında “kat sınırlamasına” gidildiğini ifade etmektedir. Deprem öncesinde “yedi kata kadar” izin verilen yapılaşmanın, deprem sonrasında “üç kata” düşürüldüğünü belirten katılımcı, bu düzenlemenin depremin yol açtığı yıkıcı etkilerin tekrarını önlemek amacıyla yapıldığını vurgulamaktadır:

“Sakarya’da depremden sonra üç kata indirildi. İmar planlarındaki ilk hamle; depremden önce yedi kata kadar imar vardı, deprem olduktan sonra üç kata düşürüldü.” E9

D3 de E9’un anlattığı duruma oldukça benzer şekilde 1999 depreminden sonra kendi şehirlerinde yerel yönetim olarak depremden dersler çıkarıldığını, kentsel planlamada “yüksek katlı binalara” izin verilmediğini ifade etmektedir:

“Şimdi biz meselâ 99 depreminden ders aldık Düzce Belediyesi olarak. 99 depreminden sonra yüksek katlı binalara izin vermiyoruz.” D3

A2 ise Düzce’de 2022 yılının Kasım ayında gerçekleşen 5.8’lik depremde hiçbir binanın yıkılmamasını bir “başarı” olarak değerlendirerek, bu başarının temelinde Düzce’nin 99 depreminden sonra “yapılaşmasını belli bir kat sınırıyla sınırlandırılmış” olmasında görmektedir:

“Düzce deprem beş buçukluk depremde bu kadar yıkım olmayışının tek sebebi, Düzce’nin deprem sonrası yapılaşmasının belli bir kat sınırıyla sınırlandırılmış olması, direkt tedbir oldu.” A2

Deprem gerçeğini tartışırken katılımcılar konuyu 2023 yılında gerçekleşen Kahramanmaraş depremlerinin etkileri ve sonuçları bağlamında tartışmışlardır. Gelecek perspektifi ise olası İstanbul depreminin etkileri ve sonuçları çerçevesinde yorumlanmıştır.

9.1.1.1. Ekonomik Maliyetler ve Bölgesel Önceliklendirme: İstanbul Örneği

Odak grup görüşmelerinin bulguları, İstanbul’un potansiyel bir deprem karşısındaki kırılganlıklarını ve bu kırılganlıkların ekonomik, sosyal ve bölgesel boyutlarını kapsamaktadır. Katılımcılar, depremin ardından ortaya çıkacak kayıpların ve maliyetlerin büyüklüğünün, önleyici dönüşüm çalışmalarının hâyatı önemini ortaya koyduğunu vurgulamıştır. Buna ek olarak hem sosyal hem de ekonomik sonuçlara dikkat çekilmiş, “bölgesel önceliklendirme” ve “altyapı sorunları”nın altı çizilmiştir.

G4, İstanbul’da olası bir depremin sadece fiziksel yıkım değil, ekonomik açıdan da ciddi sonuçlar doğuracağına dikkat çekmektedir. Katılımcı, Türkiye’nin “ekonomik kalbi” olan İstanbul’un ağır hasar görmesinin, yalnızca “deprem anındaki” zararlar sınırlı kalmayacağını, aynı zamanda ticâret ve ekonomiyi uzun vadede derinden etkileyeceğini vurgulamaktadır:

“Depremden sonraki durum değerlendirmesi gerekir diye düşünüyorum. Ekonomik anlamda Türkiye’nin kalbi olan bir şehrin ortadan kalkması deprem anındaki hasardan daha fazla etkileyecektir... Çünkü İstanbul ticâretin merkezi, ne kadar Ankara başkent olsa da bütün ticâret İstanbul’da dönüyor.” G4

Bu durum, yaşanması muhtemel deprem sonrası İstanbul’un ekonomik ve lojistik fonksiyonlarının kaybı G1’e göre, Türkiye’nin “bağımsızlığına” doğrudan tehdit oluşturacaktır:

“Bağımsızlığımızın tehlikeye girmesi, çünkü gerçekten savaş gibi, Türkiye’nin bağımsızlığının tehlikeye düşmesi gibi bir durum söz konusu.” G1

Kentsel dönüşüm için hesaplanan maliyetlerin, özellikle 2023 Kahramanmaraş depremlerinin maliyeti göz önüne alındığında, deprem sonrası oluşacak maliyetlerden

çok daha düşük olduğuna dikkat çekilmektedir. G14 ve G4'ün ifâdeleri bunu ortaya koymaktadır:

“Şimdi burada yaptığınız, harcayacağınız para kentsel dönüşüm için ya da bir yapıyı düzeltmek için harcayacağınız para bir ise depremden sonra bu harcayacağınız para bunun üç dört katı olabilir, sekiz kat, on kat. Çok önemli bir bilgi.” G14

“Şu anda devletin biraz önce belirttiniz 103,6 milyar mıydı milyar dolar, ciddi bir rakam. Şimdi biz şu anda 1 milyar dolar harcıyıp da dönüşümü sağlayamıyorsak, depremde sonra 7-8 milyar dolarla bunu dönüştürebiliyoruz. 7-8 katı depremde sonraki mâliyeti bizim hesaplara göre. Şu an 1 milyar para harcayacaksak, bu para bize şu an belki büyük geliyor ama depremde sonra bu 7-8 katına çıkacak, belki 10 katına çıkacak.” G4

E2, Kahramanmaraş depremlerinin ekonomik yükünü örnek göstererek, depremin ülke ekonomisine olan etkisinin büyüklüğünü şu şekilde açıklamaktadır:

“Yani aslında afet sonrası 2 trilyon liradan bahsediyoruz. Cumhurbaşkanlığı açıkçası da Strateji Daire Başkanlığı'nın açıkladığı rakam bu. Kahramanmaraş 6 Şubat Maraş depremlerinin bize maliyeti 2 trilyon lira. Bu Türkiye ekonomisinin %9'u demek.” E2

Katılımcı görüşlerinde, yüksek katlı yapıların hem fizikî güvenlik hem de toplumsal güven algısı açısından ciddi bir sorun alanı olduğu vurgulanmış; özellikle 1999 depreminden sonra bazı belediyelerin kat sınırlamalarına gitmiş olmasının olumlu sonuçlar verdiği şeklinde değerlendirilmiştir. Kat sayısının azaltılmasının doğrudan yapı güvenliğini artırdığı, psikolojik risk algısını ise azalttığı dile getirilmiştir. Deprem ekonomik etkileri ise İstanbul özelinde ele alınmış ve muhtemel büyük İstanbul depreminin yalnızca kentsel yıkıma değil, aynı zamanda ülke ekonomisinin derinden sarsılmasına neden olacağı ifâde edilmiştir. İstanbul'un stratejik ticâret ve finans merkezi olması nedeniyle bu şehirde yaşanacak olası bir deprem, yalnızca fiziksel yıkımla sınırlı kalmayacak, aynı zamanda ekonomik bağımsızlığı tehdit edebilecek düzeyde sonuçlar doğurabilecektir. Katılımcılar, Kahramanmaraş depremlerinden edinilen deneyimlerden yola çıkarak, kentsel dönüşüm için yapılacak harcamaların, olası bir depremin oluşturacağı yıkım sonrası ortaya çıkacak mâliyetlerin çok altında olduğunu belirtmiş; dolayısıyla kentsel dönüşümün ertelenemez bir ihtiyaç ve maliyet açısından da rasyonel bir çözüm olduğunu vurgulamışlardır.

9.1.2. Planlama ve Kentsel Dönüşüm

Kentsel Dönüşümün Teknik Boyutu temasının kategorilerinden birini de Planlama ve Kentsel Dönüşüm oluşturmaktadır. Bu kategorinin ise Deprem Sonrası Şehirleşme Süreçleri ve İmar Planları Nasıl Olmalı şeklinde iki alt kategorisi bulunmaktadır.

9.1.2.1. Deprem Sonrası Şehirleşme Süreçleri

Odak grup görüşmelerinde katılımcılar “Deprem Sonrası Şehirleşme Süreçleri”nden bahsetmişlerdir. Bu bağlamda E7 ve E2 depremlerin şehirleşme süreçleri açısından “fırsat” olduğunu belirtmiştir. E6 deprem sonrasında sosyal yapıda önemli kültürel değişimlerin yaşandığını ifade etmektedir. E7 deprem sonrasında özellikle yapı mevzuatı açısından önemli gelişmelerin yaşandığını ancak E11 ve E8’nin belirttiği gibi deprem sonrasında yapı stokunun durumu ile ilgili sorunların hâlen devam ettiği anlaşılmaktadır.

E7, “deprem sonrası”nda yapı mevzuatı ile ilgili önemli gelişmelerin yaşandığını, bu deprem deneyiminin doğru şekilde okunduğunu ve depreme dayanıklı bina inşaatını gerçekleştirme hedefine yönelik “zemin iyileştirme” gibi yeniliklerin devreye sokulduğunu ifade etmektedir:

“Yasal mevzuatlar hakikaten deprem sonrası çok güzel konulmuş, zemin iyileştirme gibi bir sürü konu var, bir sürü güzel şeyler ortaya konulmuş.” E7

E7, deprem, afetler ve savaş gibi felâketlerin, her ne kadar olumsuz sonuçları olsa da aynı zamanda bir “fırsat” oluşturduğunu ifade etmektedir. Bu tür krizlerin, etkilenen alanların yeniden inşası için bir imkân sunduğunu, modern altyapılarla daha yaşanabilir ve müreffeh bir çevre oluşturulabileceğini vurgulamaktadır:

“Aslında çok büyük bir fırsat deprem, afetler, savaş, tamam felâket taraflarını bir tarafta bırakalım. Yani bir imkân bu yeniden orayı çok güzel altyapılarla oluşturmak işte, orayı daha müreffeh daha yaşanabilir hâle getirmek için.” E7

E2, 1999 depremlerinden sonra Düzce’nin kentsel dönüşüm ve yeniden yerleşim süreçlerini etkili bir şekilde değerlendirdiğini ifade etmektedir. Düzce’nin bu süreçte yapı stokunu iyileştirdiğini ve bundan ötürü sağlam bir yapı stokuna sahip olduğundan ve bundan ötürü son depremde yıkılan bir bina olmamasını “yapı stoku harika çalıştı” ifâdesi üzerinden anlatmaktadır:

“Düzce 99 depreminden çok hatta 12 Kasım depreminden aslında çok güzel yararlandı... Afetler bir fırsattır yeniden yerleşim için kentsel dönüşümde, Düzce onu çok güzel kullandı. Yapı stoku harika çalıştı.” E2

Depremler, sadece fiziksel yapıları değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel yapıları da değiştirmektedir. E7, Sakarya örneği üzerinden bu durumu şu şekilde ifade etmektedir:

“Sosyolojiyi ilgilendiren boyut, depremin şiddeti, zemin etütleri falan onlar meslek sahipleri, zaten uzmanları hakkını veriyor. Beni ilgilendiren boyut, depremin ürettiği sosyal ilişkiler, işte insanların deprem sonrası ortaya koydukları refleksler ya da depremin oluşturduğu yeni kimlik örüntüleri. Yani yeni Sakarya’da yaşıyor olmak ile eski Sakarya’da yaşıyor olmak arasında farklar var. O Sakarya şehrinin ürettiği insan tipolojisi ile bu metropol Sakarya’sının ürettiği insan tipi çok farklıdır. Dolayısıyla

meselâ şu metropolde, yeni Sakarya'nın metropolünde yetişen insanın farklılıklarla bir arada yaşama kültürü olsun, trafik kültürü olsun işte bir şekilde rasyonelleşiyor artık. O hemşehrilik, mahalle kavramı ölüyor, akrabalık ilişkileri, getto tarzı yerleşimler, yani bunlar yavaş yavaş gidiyor, kayboluyor ama eski Sakarya öyle değildi. Buna neden olan en önemli şey depremdi. Deprem bu süreci başlattı. Şu kentsel değişim, dönüşüm faaliyetleri de hız kazandı ondan sonra.” E7

Bu çerçevede, bazı katılımcılar depremleri yapılaşma ve planlama açısından birer “fırsat” olarak değerlendirmiş; krizlerin ardından gelişen yasal düzenlemeler ve teknik uygulamaların (örneğin zemin iyileştirme) kentsel dönüşüm için önemli bir zemin oluşturduğunu belirtmiştir. Özellikle Düzce örneğinde olduğu gibi, bazı şehirlerin bu süreci etkin yöneterek yapı stokunda iyileşme sağladığı ifade edilmiştir. Bunun yanında depremlerin yalnızca fiziksel yapılar üzerinde değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel dokuda da dönüşüme yol açtığı vurgulanmış; sosyal ilişkilerin, kimlik örüntülerinin ve kentli yaşam alışkanlıklarının da bu süreçten etkilendiği belirtilmiştir. Deprem sonrasında kurulan yeni yerleşim alanlarında geleneksel mahalle yapısının zayıfladığı, akrabalık ve hemşehrilik ilişkilerinin gerilediği, buna karşılık daha rasyonel ve bireysel bir yaşam biçiminin ortaya çıktığı ifade edilmiştir.

9.1.2.2. İmar Planları Nasıl Olmalı

Katılımcılar imar planlarının nasıl olması gerektiği konusunda çeşitli görüşler ileri sürmüştür.

Bu bağlamda A2 “imar planlarında kalıcılık ve değişmezliğin önemini” vurgulamıştır. Bu durumu Anayasa'nın değiştirilemez maddelerine benzer bir şekilde, belirli alanların kat sınırlamasının imar planlarında net bir şekilde belirlenmesini ve bu sınırlamaların uzun vadede değiştirilemez hâle getirilmesini önermektedir:

“Anayasanın ilk 4 maddesi var ya değiştirilemez olan, buranın imar planına öyle bir madde konulacak ki, 100 yıl sonra da değiştirilemeyecek. Orası 2 katlı imarlı mahalle olacak.” A2

C12, kentsel planlama süreçlerinde tamamen “bağımsız model” önerisini dile getirmektedir. Katılımcı, üniversitelerden uzman akademisyenlerin ve şehir plancılarının yer aldığı tarafsız bir ekip tarafından şehrin uzun vadeli planlarının hazırlanmasını önermektedir. Bu planların, herhangi bir dış etki olmadan, “yüz yıl boyunca değiştirilemez” şekilde tasarlanması gerektiğini savunmaktadır:

“Beni ülkenin başına bir gün koysalar, karar alırım. Üniversitelerden hocaları, şehirlerden böyle akademisyenleri ve çalışanları toplarım. Gizli bir eve koyarım, isimlerini gizlerim, derim ki ‘Şehrin planını yapın, onaylayacağım, yüz yıl değişmeyecek. Sizin de yüzünüzü değiştirip gönderirim istediğiniz yere’. Çünkü başka çözülmez bu.” C12

C12'nin imar planlarını bağımsız anonim akademisyenlerin hazırlaması gerektiğine dair görüşlerine yakın bir şekilde A2 de imar planlarının hazırlanmasında “uzmanlık” ve “yetkinliğin” altını çizmektedir. Buna göre, bir şehrin imar planlarının, alanında uzman ve gerekli bilgi birikimine sahip yetkin kişiler tarafından hazırlanması gerektiğini ifade ederek kentsel planlamada uzmanlık ve “liyakatin” öncelikli olması gerektiğine işaret etmektedir:

“Bir şehrin imar planına o işin ilmine sahip yetkinliği olan insanların karar vermesi lâzım.” A2

C12'nin “akademisyen”, A2'nin “liyakat” a yaptığı vurguya benzer şekilde A6 da imar planlarının hazırlanmasında teknik bir meslekî kategori olmayan “sosyologların” katkısının alınması gerektiğini savunmaktadır. Ona göre, bu işleyiş temel bir “zorunluluk” olmalı ve “sosyologların görüşleri alınmalıdır.”

“İmar planları yapılırken sosyologların görüşlerinin alınması zorunlu olmalı.” A6

Katılımcılar tarafından ifade edilen görüşlerden biri de imar planlarının, mevcut şehirleşmeden sonra yapılmasının yanlışlığı üzerinedir. Türkiye'nin kentleşme biçimlerine baktığımızda, öncelikle şehirleşmenin olduğu, ardından bu şehirleşmenin fizikî dokusuna göre, imar planlarının şekillendirildiği görülmektedir. Oysa olması gereken, önce imar planının yapılması, ardından şehirleşmenin gerçekleşmesidir. Türkiye'nin kentleşme tecrübesinde bunun tam tersinin yaşandığı, F3 tarafından şu şekilde ifade edilmektedir:

“Yerleşime göre plan. Yani siz yolu açın, projesi arkadan gelir. Öyle yapılır.” F3

F10'un belirttiği üzere, mevcut imar kanunları “bina yaşam döngüsünü” kapsayacak kadar kapsamlı değildir. F10'nun değerlendirmesi bina yaşam döngüsünün kentsel dönüşüm projelerinde önemli olduğunu göstermektedir ve mevcut mevzuat ve imar planları içerisinde bununla ilgili boyutun eksik kaldığını ifade etmektedir. Bina yaşam döngüsünü sağlayacak bir imar planına ihtiyaç vardır:

“Bu imar kanunuyla bizim bina yaşam döngüsünü yönetmemiz mümkün değil.” F10

Bu bağlamda katılımcıların görüşleri, imar planlarının kısa vadeli yaklaşımlardan arındırılarak bilimsel, bağımsız ve uzun vadeli stratejiler doğrultusunda hazırlanması gerektiği yönünde ortak bir anlayışı yansıtmaktadır. Planların kalıcılığı ve değiştirilemezliği, kentlerin güvenli bir şekilde gelişebilmesi için temel koşul olarak görülmektedir. Bu bağlamda, planlama süreçlerinin akademik uzmanlıkla ve liyakat ilkesiyle yürütülmesi gerektiği vurgulanmış, bağımsız bilim insanlarının planlamada etkin rol almasının önemine dikkat çekilmiştir. Teknik disiplinlerin yanı sıra,

sosyal bilimlerin de özellikle sosyologların katkısının alınmasının zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Katılımcılar, Türkiye’de imar planlarının sıklıkla mevcut yapılaşmanın ardından hazırlandığını, bu durumun da sağlıklı/çarpık kentleşmeye yol açtığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut imar mevzuatının, yapıların yaşam döngüsünü kapsayacak kadar bütüncül ve sürdürülebilir bir anlayıştan uzak olduğu dile getirilmiş, planlama sisteminde bu boyutun eksik kaldığı ifade edilmiştir.

9.1.3. Jeoloji ve Jeofizik Çalışmalar

Kentsel Dönüşümün Teknik Boyutunu oluşturan kategorilerden biri de Jeoloji ve Jeofizik Çalışmalar olarak kategorize edilmiştir. Bu kategorinin de Mikro Bölgeleme Çalışmaları ve Fay ve İnşaat İlişkisi olmak üzere iki alt kategorisi bulunmaktadır.

9.1.3.1. Mikro Bölgeleme Çalışmaları

Mikro bölgeleme çalışmaları, bir bölgenin jeolojik, topografik, hidrolojik ve zemin özelliklerini detaylı bir şekilde analiz ederek “yerleşime uygunluğunu” belirlemeyi amaçlayan teknik bir süreçtir ve özellikle deprem riski ile kentsel dönüşüm açısından kritik bir rol oynamaktadır. Bu çalışmalar kapsamında zemin ve kayaç özellikleri, yeraltı suyu seviyeleri, sismik riskler, heyelan ve erozyon tehlikeleri gibi unsurlar detaylı bir şekilde incelenir ve elde edilen verilerle “yerleşime uygunluk haritaları” oluşturulmaktadır. Mikro bölgeleme, kentsel dönüşüm süreçlerinde riskli yapıların zemini sağlam alanlara taşınmasını, afetlere karşı dirençli kentlerin inşa edilmesini ve altyapı planlamasının etkin bir şekilde yapılmasını sağlayarak yapı güvenliğini artırmaktadır. Türkiye gibi deprem riski yüksek ülkelerde, bu çalışmalar güvenli yerleşim alanları için vazgeçilmezdir.

Mikro bölgeleme çalışmaları, kentsel dönüşüm süreçlerinin temel taşlarından biridir çünkü dönüşüm projelerinin planlanması ve uygulanmasında güvenli yerleşim alanlarının belirlenmesini sağlamaktadır. Kentsel dönüşümde hedef, riskli yapıları daha dayanıklı ve güvenli yapılarla değiştirmek olduğundan, bu yapılara uygun “zeminlerin” tespit edilmesi büyük önem taşımaktadır. Mikro bölgeleme sayesinde, bölgenin jeolojik yapısı, deprem tehlikesi, heyelan riski ve altyapı ihtiyaçları gibi kritik faktörler detaylı şekilde analiz edilmekte ve bu bilgiler doğrultusunda dönüşüm projelerinin “yer seçimleri” yapılmaktadır. Ayrıca, “yerleşime uygun olmayan bölgelerde” yapılaşmanın önüne geçilerek doğal afetlere dayanıklı şehircilik vizyonu desteklenmektedir.

Bu bağlamda A1, Türkiye’deki şehir planlama sürecinde, mikro bölgeleme çalışmalarının genellikle şehirler kurulduktan sonra yapılmasının yanlış olduğunu ifade etmektedir. Katılımcıya göre, mikro bölgeleme çalışmalarının sonuçlarına göre şe-

hirde yapılaşma süreçlerinin başlaması gerekmektedir. Ancak Türkiye'nin şehirleşme deneyimi, bunun tam aksi bir duruma işaret etmektedir:

“Maalesef Türkiye’de şehirler kurulur, sonra mikro bölgeleme yapılır ki o bile onu geçmez herhâlde.” A1

A1, devamında mikro bölgeleme çalışmalarının amacını ve önemini açıklamaktadır. Katılımcıya göre, mikro bölgeleme çalışmaları sonucunda belirli bir zemin yapısına uygun “yapılaşma kararları” alınabilmektedir. Bu çalışmalar sayesinde şehrin zemin yapısı belirlenmekte ve bu “zemin yapısına göre nasıl bir inşaat uygulaması” yapılacağına karar verilmektedir:

“Mikro bölgeleme şudur. Şimdi dedik ya öyle bir şey yapılamaz. Burada iki katlı bina kararı verilemez. Aslında mikro bölgeleme sonunda o kararı veriyorsun. Diyorsunuz ki bu zemine uygun burada şu şekilde yapılar yapılabilir.” A1

B5, şehrin genelindeki heyelan riskinin belirlenmesinin önemine dikkat çekmektedir. Katılımcı, mevcut 1/100.000 ölçekli haritaların çok genel olduğunu ve şehrin tamamını riskli olarak gösterdiğini ifade etmektedir. Bu durumun planlama açısından yeterince işlevsel olmadığını belirten B5, riskin daha küçük ölçeklerde ve daha ayrıntılı bir şekilde analiz edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bu yaklaşımın, riskli bölgelerin daha net belirlenmesine olanak sağlayarak, “planlama ve müdahale süreçlerinin” daha etkin bir şekilde yönetilmesini mümkün kılacağına vurgu yapmaktadır:

“Nerelerin riskli olduğunu ortaya koymamız lâzım. İşte’un bütünü heyelan riskli alan ama biz bunu yüz bin ölçekli haritalarla yaptık, tamamı kıpkırmızı duruyor. Bunu daha mikrolaştırmamız lâzım. Planlama ölçeğinde nerelerin riskli olduğunu daha net çıkarmak lâzım.” B5

Mikro bölgeleme çalışmaları sonucunda depremde yıkım etkisini artırabilecek bir unsur olan “yerleşilmemesi gereken alanlar”ın belirlenmesi F9’a göre, mümkündür. Artık teknoloji bu konularda ilerlemiş durumdadır ve bu teknolojik imkân ve yöntemlere “riâyet” edilerek “muğlak alanlar”ın belirlenmesi temel bir zorunluluktur:

“Yerleşilmemesi gereken alanlar; dereceleri, bunların artık birçok da caymadan itibaren günümüzde daha farklı teknolojilerle bu çalışmalar; bunlara riâyet etmek ve bu anlamda bu muğlak alanları belirlemek gerekiyor.” F9

B3, F9’un görüşünü destekleyecek şekilde mikro bölgeleme çalışmalarının nihayete ermesiyle birlikte “şehrin hangi bölgesinin ne şekilde imara açılacağına ya da kapanacağına” belirlenmesi ve bunun kamuoyu ile paylaşılmasının neredeyse sihirli bir değnek etkisi oluşturarak tüm sorunları çözeceğini düşünmektedir:

“İmara nereler açılacak, nereler kapanacak, hangi bölgelerde yoğunlaşacak, bunun kararı güzel verilirse bence her şey yoluna girer diye düşünüyorum.” B3

B3, devamında mikro bölgeleme çalışmalarının yalnızca zemin yapısı ve jeolojik/morfolojik süreçlerle sınırlı kalmaması gerektiğini belirtmektedir. Katılımcıya göre, bu çalışmalar aynı zamanda şehrin mevcut “yapı stokunun” olası bir deprem karşısında nasıl etkileneceğinin “bölgesel” analizini de içermelidir:

“Bizim ilimizin yapı stokunun belli olarak olası deprem senaryoları altında hangi bölgelerin etkileneceğini belirlememiz lâzım.” B3

Ancak C3’e göre, şehirlerdeki mevcut “yerleşik doku” nedeniyle mikro bölgeleme çalışmaları yapmak oldukça zordur ve yerleşik dokuda gerçekleştirilen mikro bölgeleme etütleri genellikle istenilen düzeyde verimli sonuçlar sağlayamamaktadır:

“Yerleşik dokuda mikro bölgeleme etüt çalışmalarının aslında %100 verimli bir sonuç ortaya çıkartamayacağı gibi bir geri dönüş alıyoruz.” C3

C6, F9’un “yerleşilmemesi gereken alanlar”ın belirlenmesi talebi bağlamında bunun aslında “imar planları” ile sağlandığını belirtmektedir. Buna göre, bir bölgede imar durumunun oluşabilmesi için mutlaka “jeolojik etüt”ün olması gerekmektedir:

“Jeolojik etüdü olmayan bir bölgede imar planı onaylanamıyor. Orada eşik analizi gibi sentezler ve çeşitli analizler yapıldıktan sonra yerleştirilebilir alanlar ve buradaki mülkiyet dokusuyla birlikte incelenerek analizler doğrultusunda yan kararlar alınıyor.” C6

Ancak C7, C6’nın bu görüşünün “sahada” uygulanmadığını ifade etmektedir. Katılımcıya göre, jeolojik/jeofizik çalışmalar yapılmaktadır ancak bu bilimsel çalışmaların sonuçları “imar planlarına” yansiyarak, imar planlarında herhangi bir değişiklik bugüne kadar yaşanmamıştır:

“Jeolojik, jeofizik çalışma çok ama bir sonuca ulaştığını zannetmiyorum. Şurada şu kadar kat, burada bu kadar kat yapın diye imar planlarına yansıyan bir tarafı yok... Somut böyle, evet biz burada bunları tespit ettik, problemler var, bu problemler ışığında biz böyle bir karar aldık, imar planlarına da bunu işledik. Herkes artık bundan sonra bu yerel zemin koşullarında böyle davranacak diye bir şey yok.” C7

D3 ise bu konuda Bakanlığın “fay hattı” üzerinde hassas davrandığını belirtmektedir. İmar planları hazırlanırken Bakanlık fay hattının durumu ile ilgili bir “rapor” hazırlattırmakta, raporun sonucuna göre de fay hattının çevresinde bir “tampon” alan inşa etmektedir:

“İmar planları yapılırken, içinden fay hattı geçiyorsa, planlama içinde zaten Bakanlık paleosismik çalışma, fay hattının diri olup olmadığıyla alakalı veya işte onun kökeni ile alakalı rapor istiyor. Bu rapor hazırlanıyor. Bu rapora göre belki o fay hattının etrafına tampon alanlar konuyor.” D3

C7, D3’ün bahsettiği “fay hattının etrafına tampon alanlar” konulmasını “sakınım zonu” olarak tanımlamaktadır. C7 sakınım zonunun anlamsızlığını Amerika Birleşik Devletleri’ndeki San Andreas fayı örneğinden hareketle şöyle açıklamaktadır:

“Koskoca San Andreas fayı şehrin tam ortasından geçiyor, evlerin altından geçiyor gidiyor, bir Allah’ın kulu da demiyor ki ya biz bunu 500 metre sağına, 500 metre soluna sakınım zonu yapalım da insanlar burada yaşasın.” C7

Her ne kadar son dönemdeki tartışmalardan hareketle gündem konuları deprem odaklı olsa da afet süreçleri sadece depremden kaynaklanmamaktadır. Heyelanlar da sıkça yaşanmaktadır ve özellikle Karadeniz Bölgesi bu açıdan ciddi riskler içermektedir. F3 Rize Gündoğdu “felâketi” üzerinden yer seçiminin ve uygun zeminde yerleşim yapılmasının ne kadar önemli olduğunu ifade ederek “mikro bölgeleme çalışmaları”nın sonuçlarının afet durumlarının azalmasını sağlayacağını savunmaktadır:

“Rize Gündoğdu felâketini yönettik. Orada adamlar ağaçları kesmişler, çaylık yapmışlar, yol yapmışlar oraya. Ve oraya kondurdukları ev, taşın üzerinde ama zemin kendini tutamadı arkadan, insanlar öldü. Veya taşın üzerinde yine sağlam yerde yapıyorsunuz, çığ riski vardır. Veya akarsu yatağının taşkın alanı içerisinde yapmışsınızdır. O zaman biz neye gideceğiz? Planlamamızı doğru düzgün yaptıktan sonra, konut olabilecek alanlara ayıkladıktan sonra zemin parametrelerine girilir.” F3

F9 da bu bağlamda afet yönetiminde sadece deprem riskine odaklanılmasının yetersiz olduğunu vurgulamaktadır. Katılımcı, İstanbul gibi çok boyutlu risklerle karşı karşıya olan bir şehirde, deprem sonrası oluşabilecek tsunami, sel ve taşkın gibi diğer afet risklerinin de dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir. Daha sağlıklı bir afet yönetimi için “çoklu risk analizi”nin yapılması gereklidir:

“Sadece deprem riskine göre, önlemlerin alındığını görüyoruz. Hâlbuki afet riski, deprem, ardından oluşabilecek İstanbul’da tsunami, sel ve taşkın ve benzeri çoklu risk analizlerinin yapılması gerekiyor.” F9

G8 ve E10’nun ifadeleri ise mikro bölgeleme anlamında çalışmaların başladığını göstermesi açısından önemlidir. G8 son 10 yılda 30.000 hektarlık bir alanı taradıklarını ve haritalama süreçlerini gerçekleştirdiklerini belirtmektedir. E10 ise mahalle düzeyinde zemin iyileştirmesi konusunda çok hassas davranıldığını ifade etmek-

tedir. Her iki katılımcı görüşü de mikro bölgeleme çalışmalarının sonuç vermeye başladığını göstermesi açısından anlamlıdır:

“Süleymanpaşadan başladık çünkü bu işlerde bize ihtiyaç duyduğumuz bazı veriler var. Maalesef mikro bölgeleme çalışmaları bile bu ilde çok fazla yapılmış değildi. Bu 10 yıllık dönemde bir 30.000 hektar alan yaptık ve hâlâ devam ediyoruz.” G8

“Bu zemin iyileştirmesi yapılmadığı ve yapılması gerektiğinin herkes farkında esasında ve inşaat mühendisi odası bir öncü olarak çıktı. Dedi ki biz bunu en azından mahalle mahalle, riskli mahallelerde zorunlu tutacak şekilde bir uygulamaya gidelim.” E10

Bu bağlamda katılımcıların görüşleri, mikro bölgeleme çalışmalarının kentsel planlama ve afet yönetimi süreçlerinde vazgeçilmez bir araç olarak değerlendirilmesi gerektiği konusunda ortaklaşmaktadır. Özellikle yerleşime uygunluk tespitinin şehirler kurulduktan sonra değil, öncesinde yapılması gerektiği vurgulanmakta; aksi durumda riskli alanlarda yapılaşmanın önlenemez hâle geldiği belirtilmektedir. Mikro bölgelemenin yalnızca zemin analiziyle sınırlı kalmaması, aynı zamanda mevcut yapı stoku ve bölgesel afet senaryolarını da içermesi gerektiği ifade edilmektedir. Katılımcılar, planlama ölçeğinde daha detaylı risk haritalarına ve çoklu afet senaryolarını dikkate alan analizlere duyulan ihtiyacı dile getirmekte; yerleşilmemesi gereken alanların bilimsel verilerle net bir biçimde belirlenmesinin ve bu alanların imar planlarında açık biçimde tanımlanmasının önemine dikkat çekmektedir. Ancak bilimsel çalışmaların sahada imar kararlarına yeterince yansımadığına yönelik eleştiriler de öne çıkmaktadır.

9.1.3.2. Fay ve İnşaat İlişkisi

Türkiye, tektonik yapısı gereği deprem riski yüksek bir ülkedir. Fay hatlarının geniş bir coğrafyaya yayılmış olması, şehirleşme süreçlerinde deprem risk yönetimini zorunlu kılmaktadır. Ancak mevcut deprem tehlike haritalarının yetersizliği, zemin etütlerinin etkin kullanılamaması ve yapı güvenliği konusundaki eksiklikler, afet riskinin azaltılması çabalarında önemli sorunlar oluşturmaktadır. Bu bölümde katılımcı görüşleri doğrultusunda Türkiye’de fay hatları ve yapı güvenliği ilişkisini, mevcut sorunları ve çözüm önerileri ele alınmaktadır.

A1, mevcut “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”nın yetersiz ve eksik olduğunu belirterek, daha detaylı ve özel bir sismik tehlike haritasının oluşturulması gerektiğini savunmaktadır. Katılımcı, mühendislerin yapısal tasarımlarında kullanacakları “tasarım ivmeleri”nin, yeni ve daha hassas bir sismik haritadan alınması gerektiğini ifade etmektedir:

“Özel sismik tehlike haritasının çıkartılması lâzım. Bütün mühendislerimizin tasarım ivmelerini o yeni oluşturulacak haritadan alması lâzım bugün, kullandığımız Türkiye deprem tehlike haritası yetersiz, yetersiz hatta bize göre eksik ve yanlış.” A1

A1, deprem sonrası ortaya atılan “faylardan uzaklaşarak şehirler inşâ edilmesi” önerisinin Türkiye gibi geniş fay hatlarına sahip bir ülkede uygulanmasının mümkün olmadığını ifade etmektedir. A1’in görüşü, fay hatlarının dikkate alınmasının kaçınılmaz olduğu, faylardan uzaklaşarak değil “faylara rağmen güçlü yapılar” kurulabilecek bir yaklaşımı önermektedir:

“Deprem sonrası bir grup profesör diyorlar ‘faylardan uzaklaşalım’. Türkiye’de faylardan uzaklaşarak şehir kuramazsınız. Çünkü her yerde fay var bütün fayları çalışmanız gerekir jeolojik olarak.” A1

C7, A1 ile aynı çerçevede düşünmektedir. Buna göre Türkiye karmaşık bir tektonik yapıya sahiptir ve “faylardan kaçmak” mümkün değildir. Bu nedenle, odak noktasının zemin etütlerinin doğru ve kaliteli bir şekilde yapılması, bu etütlerin titizlikle denetlenmesi ve sonuçların inşaat mühendisleri tarafından değerlendirilerek “güvenli binaların” inşâ edilmesi gerektiği üzerinde durmaktadır:

“Türkiye tektonik rejim açısından o kadar sofistike kompleks bir bölge ki faylardan kaçmamız mümkün değil. Bizim sağlam, düzgün, doğru zemin etüdü yapıp bunu inanılmaz derecede kaliteli denetleyip ondan sonra da müteahhitlik sektörünün bu zemin etütlerini inşaat mühendisleri ile beraber değerlendirip sapsağlam binalar inşâ etmesi gerekiyor.” C7

C7, “diri fay” kavramının yapılaşma kararlarında önemli bir kriter olduğunu ifade etmektedir. Bir bölgeye yapı inşâ edilip edilmeyeceğine karar verilirken, bu bölgenin son on bin yıl içinde deprem üretilip üretilmediğinin dikkate alınması gerektiğini belirtmektedir. Holosen dönemi boyunca deprem üretmiş bir fayın, “diri fay” olarak kabul edilmesi gerektiğini ifade eden katılımcı, bu bilginin yapılaşma planlamasında temel alınmasının önemine dikkat çekmektedir:

“Şimdi diri fay dediğimiz şey aslına bakarsanız hangi yapıyı inşâ edeceğinizle ilgili bir kavram. Şunu kastediyorum. Ben herhangi bir yere ev inşâ edeceksem, holosen dediğimiz son on bin yıl içerisinde deprem üretmiş olma durumu benim için diri fay kavramı için yeterli.” C7

Bu bağlamda C7, fay hattına yakınlığın her zaman büyük bir dezavantaj oluşturmadığını ve bu durumun zeminin özellikleri ve yapı kalitesine bağlı olarak değişebileceğini ifade etmektedir. Depremın yıkıcı etkisinin esas olarak yüzey dalgalarının dan kaynaklandığını ve bu dalgaların oluşması için belirli bir mesafenin aşılması

gerektiğini vurgulamaktadır. Fay hattına çok yakın olan bir bina, eğer zemin sağlam ve yapı dayanıklı ise 50 kilometre uzaktaki bir binadan daha az etkilenmektedir:

“Bir fay kırıldı diyelim, fayın dibindeki bir bina 50 metre yanındaki bir binanın sallanması aşağı yukarı 50 kilometre uzaktaki bir binanın sallanmasından daha az olabilir. Bu nasıl olur yüzey dalgaları oluşacak kadar bir mesafe yoktur orada. Depremde p dalgası, birinci dalga başlar kayıtlarda sonra s dalgası gelir, sonra yüzey dalgaları, kanal dalgaları, fazlar vesaire deprem biter. Depremin başı ile sonu işte süresi bellidir. Esas yıkıcı kısım s dalgaları ve yüzey dalgalarının olduğu yerlerdir. Ama esas yüzey dalgalarıdır. Rayley ve ray dalgaları yıkar binaları. Bunun oluşması için de yer içerisinde yani o çalkalanma etkisinde olabilmesi için de bir mesafenin aşılması gerekir. Dolayısıyla çok da aşırı derecede yakın olmanın zeminde sağlamısa, zeminin özellikleri, binada sağlamısa avantaj mı dezavantaj mı olup olmayacağı tartışmaya açıktır benim gözümde. Avantaj olabilir, onu demek istiyorum.” C7

Bu bağlamda katılımcıların görüşleri, Türkiye’nin tektonik yapısı nedeniyle fay hatlarından tamamen kaçınarak şehirleşmenin mümkün olmadığını, bu nedenle yapılaşma stratejilerinin “faylara rağmen güvenli yapı üretimi” anlayışıyla şekillenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Mevcut “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”nın yetersiz olduğu belirtilmiş; mühendislerin tasarım ivmelerini alabilecekleri, daha hassas ve güncel bir sismik tehlike haritasının hazırlanması gerektiği vurgulanmıştır. Fay hatlarından uzaklaşmanın mümkün olmaması, zemin etütlerinin daha titiz, denetlenebilir ve bilimsel esaslara göre yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu noktada özellikle yapıların inşa edileceği zeminin taşıma kapasitesi ve fay hattının jeolojik özellikleri ön plana çıkmakta; sağlam zemin üzerine inşa edilen dayanıklı yapılar için fay hattına yakınlık her zaman bir dezavantaj oluşturmaktadır. Depremin en yıkıcı etkilerinin yüzey dalgalarından kaynaklandığı, bu dalgaların oluşabilmesi için belirli bir mesafenin aşılması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca yapılaşma kararlarında “diri fay” kavramının dikkate alınmasının önemi vurgulanmış; son on bin yıl içinde deprem üretmiş fayların bu kapsama alındığı belirtilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, fay ve inşaat ilişkisinde güvenli yapılaşmanın temelini doğru mühendislik uygulamaları, nitelikli zemin analizleri ve güncel risk haritalarına dayalı bir planlamadan geçtiği konusunda görüş birliği oluşmuştur.

9.1.4. Yapı Stoku Envanter Çalışmaları

Yapı stoku tespit çalışmaları, belirli bir bölgede bulunan yapıların özelliklerini detaylı bir şekilde inceleyerek mevcut durumlarını tespit etmeyi ve deprem gibi doğal afetlere karşı güvenlik seviyelerini değerlendirmeyi amaçlayan kapsamlı bir süreçtir. Bu çalışmalar, yapıların fiziksel, teknik ve yapısal özelliklerinin yanı sıra, kul-

lanım amaçlarına ve çevresel koşullara göre sınıflandırılmasını içermektedir. Özellikle deprem riski yüksek bölgelerde, riskli yapıların belirlenmesi, afet yönetimi ve kentsel dönüşüm süreçlerinin planlanması açısından hayati bir rol oynamaktadır.

Bu süreçte ilk adım, bölgedeki yapıların sayısının, türlerinin ve kullanım amaçlarının belirlenmesidir. Konut, ticari, endüstriyel veya kamu yapıları gibi farklı kategorilere ayrılan yapılar, inşa edildikleri yıl, kat sayısı, zemin türü ve diğer temel özellikler açısından sınıflandırılır. Taşıyıcı sistem türleri (karkas, yığma, prefabrik vb.) kullanılan malzemeler (beton, çelik, kerpiç vb.) ve zemin ile olan ilişkileri değerlendirilerek, yapıların dayanıklılığı ve stabilitesi hakkında bilgiler toplanmaktadır.

Bu tespit çalışmalarının temel hedeflerinden biri, yapıların deprem dayanıklılığı açısından durumunu değerlendirmektir. Zemin özellikleri, yeraltı suyu durumu, yapının yer aldığı bölgedeki sismik tehlike düzeyi ve olası deprem dalgalarının büyüme etkisi dikkate alınarak, yapıların maruz kalabileceği riskler analiz edilmektedir. Saha çalışmaları sırasında, görsel değerlendirmeler, malzeme testleri ve zemin analizleri gerçekleştirilir. Bu veriler, yerinde inceleme raporları ve veri tabanlarına kaydedilerek detaylı bir şekilde işlenir.

Elde edilen bilgiler, yapıların deprem riskine göre önceliklendirilmesi, güçlendirilmesi veya yenilenmesi gereken yapıları belirlemek için kullanılır. Riskli yapıların öncelikli olarak dönüştürülmesi, kentsel dönüşüm projelerinin planlanmasında kritik bir rol oynar. Ayrıca, bu çalışmalar afet yönetimi ve acil durum planlaması süreçlerinde önemli bir kaynak oluşturur. Afet risklerinin azaltılması ve güvenli yerleşim alanlarının oluşturulması için yapı stoku tespit çalışmaları, kentsel dönüşüm stratejisi için oldukça temel bir çalışmadır.

Türkiye'nin deprem riski yüksek coğrafyası, kentsel dönüşüm süreçlerini yalnızca bir yenileme değil, aynı zamanda bir risk yönetimi mekanizması hâline getirmiştir. Bu bağlamda yapı stokunun envanterlenmesi, riskli yapıların tespiti ve dönüşüm süreçlerinin planlanması, afet riskinin azaltılmasında kritik bir öneme sahiptir. Ancak, mevcut yapı stokuna dair envanter çalışmaları ve kentsel dönüşüm süreçlerinde hem teknik hem de sosyolojik boyutlarda çeşitli zorluklar yaşanmaktadır.

Bir depremde şehirdeki yapılaşmanın zarar görmesi ile yapıların depreme karşı sağlam olup olmaması arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Bundan ötürü şehirdeki yapı stokunun deprem gerçeği karşısında nasıl bir sınav vereceği ile tahmine dayalı bir haritalamanın yapılması oldukça önemlidir. Bütün bir şehri kentsel dönüşümüne konu edinmenin teknik zorluğu ortadayken, rasyonel olanı daha riskli yapıları tespit edip, onlara yoğunlaştırmaktır. Bunun gerçekleştirilmesi için şehrin yapı stoku durumunun bilinmesi gerekmektedir. Sahadan toplanacak veriler ile yapı stoku envanterinin çıkarılması oldukça önemli ve gerekli bir aşamadır.

A11, tüm yapıların “performans analizinin” yapılmasının zorunluluk olduğuna dikkat çekmiş ve bu sürecin daha pratik bir şekilde yürütülebilmesi için, gözlemsel incelemelerle belirli kriterler çerçevesinde “riskli alanların” tespit edilmesi gerektiğini vurgulamıştır:

“Şimdi bütün yapılara performans analizi yapmak zor, gerçekten gözlemsel olarak belirli kriterler kapsamında yapılacak incelemeler dâhilinde riskli alanların oluşturulması lâzım.” A11

A2, mevcut yapı stokunun sınıflandırılmasının önemini vurgulayarak, bu sürecin yalnızca “birkaç günlük bir çalışma” olmadığını, “kapsamlı bir ekip ve saha çalışması” gerektirdiğini ifade etmiştir. Yapıların sahada fotoğraflanması, belirli özelliklerinin çıkarılması ve gerçek bir tasnif yapılmasının ardından, öncelikli risk grupları ile sokak veya mahalle bazında “önceliklendirmelerin” belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir:

“Mevcut yapı stokumuzun sınıflandırılması derken de şu var, biz eldeki yapı stokunu nasıl ele alacağız? Ekip lâzım, saha çalışması gerekiyor. Böyle birkaç günlük bir şey değil. Sahada fotoğraflanacak yapıların belli özellikleri çıkartılacak. Gerçek bir tasnif yapılacak, öncelik risk grupları belirlenecek, hatta öncelikli belki sokaklar, belki mahalleler belirlenecek.” A2

Her ne kadar A2 yapı stoku tespit çalışmalarının geniş bir ekiple saha çalışmaları neticesinde yapılmasını savunarak, bu sürecin zahmetli boyutunu vurgulasa da F5 çok daha basit ve etkili bir yöntemin bulunduğunu, “önceliklendirme” anlamında da çok işe yaradığını açıklamaktadır: Bu bağlamda binaların risk durumunu belirlemede “hızlı tarama yöntemi” kullanıldığını ve bu yöntemle binaların “A’dan E’ye kadar” sınıflandırıldığını ifade etmiştir:

“Hızlı tarama yöntemiyle A’dan E’ye sınıflandırıyoruz binaların risk durumlarını.” F5

C12 sahadaki deneyiminden hareketle binaların risk durumu açısından özellikle “1999 öncesi yapılan apartmanlar”ın çok kritik bir rol oynadığını ifade etmektedir. Binaların risk durumu ve dönüşüm önceliğinin “gecekondulardan” daha ziyade “apartmanlara” verilmesi gerekmektedir:

“Bana bugün deseniz ki bu şehirde hangi binaları dönüştürmek istersiniz ya da Türkiye’de? Hiç gecekonduyla uğraşmam, onlardan insanlar ölmeyecek. Ama 1999 öncesi yapılan her apartmanı dönüştürmek isterim. Her apartmanı. Önceliğim apartmanlar. Gecekonudakiler ölmeyecekler. Evet gecekonduları tasarlayabiliriz, dönüştürebiliriz. Müstakil aile problemlerini çözeriz. Ama ölmekten kurtarmak istiyorsak bir kere dönüşel politikamızı apartmanlara kaydırmamız lâzım.” C12

G8 bu bağlamda mikro bölgeleme çalışmaları sonucunda yapı stokunun durumu hakkında bir “belge” hazırladıklarını ifade etmiştir. Bu belge ile şehrin yapı stokunun durumunu kavrayarak “önceliklendirmenin” yapıldığını ifade etmektedir:

“2015’te de ilk çalışmamız İstanbul Teknik Üniversitesi Kentsel Dönüşüm Master Planı hazırladık... Orada en çok verimizin ve altlığımızın bulunduğu yer Süleymanpaşa ilçemiz olduğu için Süleymanpaşa’da başladık çünkü bu işlerde bize ihtiyaç duyduğumuz bazı veriler var. Maalesef mikro bölgeleme çalışmaları bile bu ilde çok fazla yapılmış değildi. Bu 10 yıllık dönemde bir 30.000 hektar alan yaptık ve hâlâ devam ediyoruz. Bu veriler ışığında bir belge hazırladık, 7 bölge 21 etap. Aslında kentsel dönüşüm ve belgeyle tanışmam, ilk tanışmamız bu safhada oldu ve bu tabloda şunu gördük: Önceliklendirdik ve tabii ki birinci önceliklendirmemizden başlamak istedik. Maalesef bizim birinci öncelikli alanımız eski şehir merkezimiz ve kent dokumuz.” G8

E2, yapı stoku tespit çalışmaları kapsamında Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı ile 2021 yılından itibaren ortak çalışmalar yürüttüklerini belirtmiştir. Bu çalışmaların, İRAP’da eylem olarak yer aldığını ifade eden E2, Büyükşehir Belediyesi’nin İRAP öncesinde, 2020 yılında pilot bir uygulama başlatarak Yenicami Mahallesi’ni seçtiğini ve bu deneyimi 2021’den itibaren tüm şehre yaydıklarını dile getirmiştir. Bugüne kadar 16 ilçede yaklaşık 60.000 binanın yapı stoku envanteri gözlemsel olarak tamamlanmıştır:

“Biz Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığıyla ortaklaşa 2021 yılından beri çalışıyoruz. İl ve Afet Risk Azaltma Planlarında da var bu eylem olarak bu çalışmalar. Büyükşehir Belediyesi İRAP’tan önce zaten 2020 yılında bir çalışmaya başlamıştı. Pilot olarak da Yenicami’de bir mahalleyi seçmişlerdi. Sonra 2021’de İRAP’a dâhil ederek biz bunu tüm şehre, tüm illere yaydık. Şimdi 16 ilçe, yaklaşık 60.000 binanın yapı stoku envanter çalışması gözlemsel olarak sahada bitti.” E2

G8, bina risk ve önceliklendirme kriterleri bağlamında C12 gibi “99 öncesi” yapıları işaret etmektedir. Bu kapsamda şehrin yapı stokunun 99 öncesi olanlarını belirleyip tasnif ederek Coğrafi Bilgi Sistemi’ne (CBS) aktardıklarını ifade etmiştir:

“İlk işimiz aslında 99 öncesi ve 98 Yönetmeliği öncesi yapılan yapı stokunu coğrafi bilgi sistemine aktardık. Bunu niye yaptık? Hem şehrin bir tablosunu görelim hem de kentsel dönüşüm alanlarında plan aşamasına ihtiyaç duyduğumuz bölgeleri.” G8

G14, sadece sivil konut alanlarına değil, kentsel dönüşüm sürecinde sanayi yapılarının depreme dirençli hâle getirilmesine de odaklandıklarını ve bu alana daha fazla dikkat çekmek istediklerini ifade etmiştir. Konut alanlarının dışında, sanayi bölgelerine yönelik çalışmaların önemine vurgu yapan G14, bu kapsamda 14 Organize

Sanayi Bölgesi’nde hızlı tarama yöntemleriyle deprem güvenliği değerlendirmelerinin tamamlanması gerektiğini dile getirmiştir:

“Sanayi yapılarının depreme dirençli hâle getirilmesi ile ilgili çalışıyoruz. Açıkçası biz konut alanlarının dışında biraz daha sanayiye dikkat çekmek istiyoruz ve Deprem Dairemize de Büyükşehir’e de AFAD’a da hatta Sayın Valimize de durumu izah ettik. Bu 14 OSB’nin hızlı tarama yöntemleri ile deprem güvenliğinin tamamlanmasını arzu ediyoruz.” G14

Her ne kadar sahada uygulanması oldukça zahmetli bir pratik olsa da F2’ye göre, riskli yapıları tespit etmek “zor” bir iş değildir. Riskli yapıların tespiti, kentsel dönüşüm sürecindeki en kolay aşamalardan biri olarak görülmektedir. F2 bu konuda şunları belirtmiştir:

“Bugüne kadar riski tespit etmek için en kolayı en basiti. Hangi binanın riskli olduğunu ya bunu bütün kurumlarımızla bir araya getiriz. Her kurum kendisi bunu yapıyor... İnanın şunu söyleyeyim, İstanbul’da 6 ayda hangi bina, ne durumda olduğunu çıkartırız.” F2

F2, kentsel dönüşümde dönüştürülmesi gereken alanların belirlenmesinin sürecin en kolay aşaması olduğunu ifade etmiş, esas odaklanılması gereken noktanın ise dönüşümün nasıl gerçekleştirileceği olduğunu vurgulamıştır:

“Nereyi dönüştüreceğimizi bulmak için en kolay kısmı. Asıl üzerinde çalışılması gerektiğini düşündüğüm konu; nasıl dönüştüreceğiz? Hem finansal açıdan hem sosyolojik açıdan.” F2

Toparlayacak olursak katılımcı görüşleri, yapı stoku tespit çalışmalarının kentsel dönüşüm ve deprem risk yönetimi açısından vazgeçilmez bir ön adım olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır. Buna göre, Türkiye gibi deprem riski yüksek bir ülkede, yapıların fizikî durumlarının tespit edilmesi ve bu yapıların risk düzeyine göre sınıflandırılması, afet öncesi önlem almanın temel dayanaklarından biridir. Görüşlerde ortaklaşan nokta, yapı stoku envanterinin yalnızca teknik bir işlem değil, aynı zamanda stratejik bir karar mekanizması olduğudur. Bu bağlamda yapıların inşâ yılı, malzeme kalitesi, zemin özellikleri gibi parametreler dikkate alınarak mahalle ya da sokak düzeyinde önceliklendirme yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Kimi katılımcılar saha temelli ayrıntılı çalışmalarla bu sürecin yürütülmesi gerektiğini belirtirken, kimi katılımcılar hızlı tarama yöntemlerinin pratik faydalarına dikkat çekmektedir. Özellikle “1999 öncesi yapılmış apartmanların” yüksek risk taşıdığı, bu yapıların öncelikli dönüşüm alanları olarak değerlendirilmesi gerektiği dile getirilmiştir. Ayrıca, yapı stoku çalışmalarının yalnızca konutlara değil, organize sanayi bölgelerine de yayılması gerektiği

vurgulanarak sanayi yapılarının da kentsel risk analizine dâhil edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

9.1.5. Yapı Stokumuzun Durumu

Türkiye'nin yapı stokunun mevcut durumu, deprem riski yüksek bir coğrafyada, afetlere karşı dayanıklılığın artırılması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Yapı stokundaki eksiklikler, yalnızca eski binalarla sınırlı kalmamakta; ruhsatsız yapılar, düşük malzeme kalitesi, zemin iyileştirme eksikliği gibi sorunlar da ciddi bir tehdit oluşturmaktadır. Bu bölümde, saha araştırması verilerine dayalı olarak, yapı stokundaki temel sorunları ve stokun güncel durumunu katılımcıların nasıl gördükleri anlatılmaktadır.

Buna göre, C1 şehirdeki mevcut yapı stokunun zaman içerisinde “eskidiğini” ve “yorulduğunu” belirtmektedir. Bu durum sadece binalarla sınırlı değildir, şehri oluşturan yapı unsurlarının tamamı için bunu ifade etmek mümkündür. Ortada bir çelişki vardır: Şehir zaman içerisinde bir gelişim göstermektedir ancak yapı stoku bu duruma ayak uyduramamaktadır. Yapı stoku “geriye doğru” gitmektedir. Kentsel dönüşüm tam da bu esnada devreye girerek şehrin gelişimi ile yapı stoku arasındaki bu boşluğu doldurmaya çalışmaktadır:

“Binalarımız betonarme binalar, sürekli eskiyen binalar. Burada sürekli bir döngü var aslında. Şehirler geliştiği gibi binalar yoruluyor, yollar yoruluyor, altyapılar yoruluyor, sağlık merkezlerimiz, hastanelerimiz, okullarımız, hepsi yoruluyor. Şehirler gelişiyor, teknoloji, her şey gelişirken bizim yapı stokumuz hep geriye doğru gidiyor. Bu açıdan bakarsak kentsel dönüşüm olmazsa olmaz.” C1

C1'e göre, yapı stokumuzun en önemli özelliği “yaşlı” ve “yorgun” olmasıdır:

“Biraz yorulmuş yaşlı bir yapı stokumuz var.” C1

F2, C1'in yapı stokunun durumuna dair yaptığı değerlendirmeyi destekleyerek yapı stokunun yaşlanmasını ve yorulmasını doğrulayacak şekilde şehir içerisindeki bu eski ve yorgun binaların “kendi kendine” çöktüklerini ifade etmektedir:

“2019 yılında Kartal Orhantep'e bir yapı çöktü kendi kendine.” F2

F3 mevcut yapı stokunun malzeme yapısının nasıl olduğunu Maltepe'de yıkılan bir binada bizzat kendisinin gerçekleştirdiği incelemelerden hareketle anlatmaktadır. Buna göre, apartmanda deniz kumu kullanılmış ve bu da “korozyon”a neden olmuştur. Donatıların bulunması gereken yerlerde boşluklar oluştuğu ve deniz kabuklarının yapı malzemeleri içinde görüldüğü belirtilmiştir:

“Yapılan binalarda da çoğunlukla deniz kumu kullanıldığı için korozyondan donatılar bitmiş vaziyette. Yani Maltepe’de yıkılan binaya gitmiştik... Donatı olması gereken yerler boşluk, kurutmuş gitmiş deniz kabuklarının fotoğrafını çektik.” F3

Katılımcı G13, F3 ile aynı bağlamda yapı stokundaki beton kalitesinin düşüklüğünü “tespit deneyimlerinden” hareketle şu şekilde ifade etmiştir:

“C25 hiç gördünüz mü? En çok C15.” G13

Şehirlerimizin özellikle de büyükşehirlerin yapı stokunun en önemli sorunlarından biri “mühendislik hizmeti almayan yapılar” ile dolu olmasıdır. C1, ruhsatsız yapıların yaygınlığına şu şekilde dikkat çekmiştir:

“Ruhsatsız yapıların çok olduğu herhangi bir mühendis hizmeti almayan yapının çoğunlukta olduğu bir yapı stoku var.” C1

G8 ise yapı stokunun özellikle “zemin iyileştirme” boyutuna dikkat çekmektedir. Bu durumu şu anda aktif olarak kullanılmakta olan bir bölgenin eski dönem yönetmelik içeriği ile şimdiki yönetmelik içeriği arasındaki fark üzerinden anlatmaktadır. Şu anda aktif olarak kullanılan bölgede inşaat yapabilmek için “zemin iyileştirmesi” yapmak zorunludur. Günümüzde aynı bölgede üretilen beş katlı binalarda 16-17 metrelik “jet grout” yöntemleriyle zemin sorunlarının çözüldüğünü belirtmektedir. Ancak eski yönetmeliklerle inşa edilmiş bu “96-97’den kalma” yapılar hiçbir zemin iyileştirmesi yapılmadan inşa edilmişlerdir. G8’in bu anlatısından hareketle şehrin yapı stoku içerisindeki “zemin iyileştirmesi olması gerektiği hâlde zemin iyileştirmesi olmadan yapılmış bina bulunmaktadır” tespiti kentsel dönüşüm çalışmaları açısından çok önemli bir gösterge olarak karşımıza çıkmaktadır:

“Bu yapılar 96-97 yıllarından kalma. Eskiden ruhsatları alınmış... Hepsi eski yönetmeliğe göre. Biz şu anda burada ürettiğimiz 5 katlı yapılara dahi 16-17 metrelik jet kraflarla bu işi çözebiliyoruz, bu yapıların zemin iyileştirmesi ile ilgili hiçbir çalışması yok.” G8

F10’da G8’in bu gözlemini geliştirecek şekilde inşaat süreçlerinde mevcut yönetmeliklere uyulmadığını ifade etmektedir. Bu kural ihlallerinin de sınıfsal açıdan farklılaşmadığını özellikle vurgulamaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm çalışmalarında yapı stokunun durumu açısından önceliklendirme anlamında daha çok “yoksul mahallelere” yoğunlaşmamak gerekmektedir:

“Antakya’da gördüğüm, inşaat mühendisiyle gittik diğer yapılara da şöyle bir baktığımızda, yani 60 yılında yapılan yapı kaçak değil bakın. Fakir yapısı değil, orta

sınıf da olabilir, varlığının da yapısı olabilir. 60 yılında yapılan yapı, 60 yılındaki yönetmeliğe uygun değil, 70'teki 70'e değil, 80'deki 80'e değil. Dolayısıyla şu algı çok riskli bizim için: Sadece işte düşük gelir gruplarının yaptığı meçhul yapılar risklidir diye bir şey ne yazık ki yok.” F10

Antakya için sınıfsal konum değişkenini dikkate alarak bir analiz yapan F10, İstanbul bağlamında da aynı sınıfsal hassasiyeti göstererek yani sınıfsal ayrım yapmadan konuya sadece yapı stokunun durumu açısından bakarak şöyle bir “mekânsal haritalama” yapmaktadır:

“Eyüp. Zeytinburnu, Kağıthane gibi düşünülebilir, Maltepe gibi düşünebilir ama biraz işte Bahçelievler, Bağcılarda çok problemlili yerler olarak gerçekten karışımıza çıkıyor.” F10

Bunun yanında F2 yapı stoku olarak İstanbul'da “saatli bombalar” olduğunu metaforik bir şekilde ifade etmiştir. Bunlar imar planlarında sosyal donatı alanı olarak belirlenen yerlerde yapılmış yapılardır. Bunların tamamı “kaçak yapılaşma” ile inşâ edilmiştir:

“Şu an İstanbul'da saatli bombalar var. Yer ilkokul alanı, sağlık tesis alanı üzerinde binalar var.” F2

Katılımcı anlatılarından hareketle görüldüğü üzere, Türkiye'deki mevcut yapı stokunun hem fiziksel ömrünü doldurmuş olması hem de teknik yetersizlikleri nedeniyle ciddi bir risk barındırdığı ortaya konulmaktadır. Yapıların büyük bir kısmının yaşlı ve yorgun olduğu düşünülmekte ve hiçbir sarsıntı olmadan kendi kendine çöken “saatli bombaların” olduğu ifade edilmektedir. Bu görüşler yapı stokunun durumunu izah etmek için kullanılan önemli metaforlardır. Yapı stokunun oluşturduğu tehdit, ruhsatsız yapıların yaygınlığı, mühendislik hizmeti almadan inşâ edilen binalar, zemin iyileştirme eksiklikleri ve deniz kumu gibi uygunsuz malzeme kullanımı gibi çok boyutlu sorunlardan kaynaklanmaktadır. Yeni yönetmeliklerle inşâ edilen binalarda zemin iyileştirmesi zorunlu hâle gelirken, aynı bölgelerde daha önce yapılmış pek çok binada bu uygulamaların (zemin iyileştirmesinin) hiç yapılmamış olması, kentsel dönüşüm açısından ciddi bir görevi tanımlamaktadır. Örneğin İstanbul'da zemin iyileştirmesi olması gerektiği hâlde zemin iyileştirmesi yapılmadan inşâ edilmiş kaç bina vardır? Bunun yanında inşaat yönetmeliklerine aykırı inşaat yapma sadece düşük gelir gruplarına özgü olmayıp, sınıf fark etmeksizin farklı sosyoekonomik kesimlere ait yapılarda da görülmektedir. Dolayısıyla örneğin riskli yapı olarak otomatik olarak kentin yoksul bölgelerinin işaretlenmesi sağlıklı bir yaklaşım değildir.

9.1.6. Bina Risk Haritası Oluşturulması

Kentsel dönüşüm riskli yapıların belirlenmesi ve kentsel dayanıklılığın (urban resilience) artırılmasını hedefleyen çok yönlü bir süreçtir. Türkiye'nin deprem riski yüksek bölgelerinde bu sürecin başlangıç noktası “bina risk değerlendirme” süreçleridir. Araştırma bulguları, bu süreçlerin etkinliğini artırmak için belirli yöntemlerin uygulanmasının önemini ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde hangi bölgelerin daha öncelikli olmasını belirleyebilmek için yapı stoku göstergelerinden hareketle “bina risk haritası” oluşturmak oldukça önemlidir. Bu durum mevcut bir yapısal dokuda hangi binaların riskli olduğunu belirlemeye dönük bir araçtır.

Katılımcılar ile yapılan görüşmelerde B3 özellikle bina risk haritası oluşturulması noktasında önemli çalışmaları olduğundan bahsetmiştir. Bu bağlamda bina risk değerlendirme süreci aşamalı bir sistemle ele alınarak “bina risk puanı” üzerinden yapı stoku içerisindeki “en riskli binalar” tespit edilmeye çalışılmaktadır:

“Birinci aşamada bina kaç katlı, hangi yılda yapılmış, 15 soru. Buradan bir risk puanı çıkıyor. O risk puanına göre diyoruz ki 0-50 arasında olanlar bir kenarda beklesin, 50 ile 50 üzerinde olanlar 2. aşamaya geçiyor... İkinci aşamadan sonra da puanı 70 üzeri olanlara diyoruz ki bu binalar en riskli, bunlara detaylı inceleme yapalım.” B3

G14 riskli binaların tespit edilmesinde kullandıkları yöntemlerden bahsetmiş ve bu anlamda “Kanada yöntemi”nin çok verimli sonuçlar verdiğini açıklamıştır. Kanada yöntemi diğer yöntemler ile kıyaslandığında çok daha “pratik” bir yöntemdir. Bu yöntem “proje arşivi” ile çalışmaktadır ve dolayısıyla binaların proje bilgileri oldukça önemlidir. Kanada yöntemi bina risk haritası oluşturulmasında işe yarayacak bir “hızlı tarama” yöntemidir:

“Kanada yönteminin diğer yöntemlere göre çok daha uygun olduğunu tespit ettik. Tabii çalışma kapsamında şöyle çok iyi bir proje arşivine ihtiyaç duyuluyor. Özellikle Çorlu'dan başlamamızın sebebi de aslında orada iyi bir proje arşivinin bulunmuş olması. Dolayısıyla eski yıllardan itibaren 75 yönetmeliğine göre, 98 yönetmeliğine göre, 2007 yönetmeliğine göre, 2018'e göre yapılmış yapıların önce proje üzerinde denetlenmesini gerçekleştirdik, arkasından da bunu, genel bir vaziyete çıkarttık ve yerinde kontroller yapıldı. Ve çalışmayı tamamladığımıza da şu anda dediğim gibi yöntem olarak topladığımızda da belediyeye de bildirdik. Kanada yönteminin, hızlı tarama yönteminin uygulanabileceğini ve bu çalışmanın açıkçası sadece Çorlu değil, işte Süleymanpaşa ve diğer ilçelerimize adım adım yayılması gerektiğini öngördük.” G14

G14 farklı hızlı tarama yöntemlerini karşılaştırdıklarını da eklemiştir:

“Bu hızlı tarama da Kanada yöntemine göre yapıldı, Japon Endüs yöntemine göre yapıldı ve FEMA’ya göre yapıldı. Yani üç farklı yöntemin kıyaslamasını yaptık aslında ve burada açıkçası daha sonra bu konuda çıkardığımız sonuçları hem belediyelerle hem de AFAD’la paylaştık.” G14

C5 bu yönüyle kendi idâreleri altında bina risk haritası hazırlanması ile ilgili İzmir’de bir çalışma yürütüldüğünden bahsetmiştir:

“Bu konuda da bizim başkanlığın geçmiş dönemde başlattığı ve devam eden bir çalışma var. Bornova ve Bayraklı yapı envanteri çalışması var, bütün binalar için yapılan. Saha çalışmalarını İnşaat Mühendisleri Odası İzmir Şubesi yürütüyor.” C5

C4 “bina risk değerlendirme çalışmaları” kapsamında kendilerine başvuran binalara incelemeler yaptıklarını ve bu incelemeler neticesinde risk durumunu “derecelendirerek” kendilerine bildirdiklerini ifade etmektedir. Bu süreçte binanın başvurusu gerekmektedir:

“Ayrıca başvuran binalara ön inceleme de yapıldı. Birinci derece, ikinci derece, üçüncü derece olarak değerlendirildi.” C4

C2 ise bina risk haritası oluşturma sürecinin çok “uzağında” olduklarını belirtmektedir. Kendi ifadelerinde de görüldüğü gibi “sokak sokak çalıştığımız bir çalışma”nın olmaması kentsel dönüşüm için gereken yapı envanter bilgisinden çok uzak olunduğunun bir açıklamasıdır:

“Sokak sokak çalıştığımız bir çalışma yok, kendi alanlarımız içerisinde var ama zaten onlar risk alanı da rezerve.” C2

G8 ise kendilerinin bina risk haritası oluşturma noktasında belli bir aşama kaydettiklerini belirtmektedir. Üniversitedeki bu konu ile ilgili uzmanlık bilgisine sahip akademisyenlerin doğrudan katkıları ile Çorlu’da bir haritanın somut olarak oluşturulduğunun bilgisini vermektedir. Çorlu’daki bu deneyimin olumlu sonuçlarından hareketle tüm il genelinde bu çalışmalar yaygınlaştırılmaya çalışılmaktadır:

“... hocam var zaten üniversiteden bu risk haritalarının oluşturulması ile ilgili Çorlu’da yapmış olduğu bir çalışma var. Zaten hâlihazırda bunu tüm il boyutuna getirmek istiyoruz.” G8

Yukarıda G14’ün belirtmiş olduğu gibi özellikle hızlı tarama yöntemlerinden biri olan Kanada yönteminde binaların projeleri ile ilgili “arşivler” çok önemli bir yer

tutmaktadır. C3, G14'ün bu bilgisi bağlamında kendi idâreleri içerisinde arşivler konusunda ciddi belirsizlikler ve sorunlar olduğunu belirtmektedir:

“Aslında bunu görebileceğiniz yer belediyenin imar arşivi, böyle bir şey yok, kâğıtta var ama dijitalde yok... Şu an aslında sorgulanabilir durumdalar. Yapılan 2000 öncesi olan yapılar ilçelerde, Bayraklı Karşıyaka'daydı, sonra Bayraklı oldu. O arşivin yarısı geldi, yarısı gelmedi, yarısı yandı. Kalan bitti kül oldu. Oradan ayrıldı, derken arşivi yönetmek konusunda da sorun var.” C3

D3 aynı C3 gibi düşünerek “arşiv yönetimi” konusunda sorunlar olduğunu belirterek özellikle 2012 öncesi binalar ile ilgili projelere ulaşmanın zorluklarından bahsetmiştir:

“Şimdi bizim 2007 sonrası ile alâkalı, 2007'den sonra bizim MAK sistemindeydi. 2012'ye kadar eski sistemdeydi, 2012'den sonra sistemler olduğu için onlar her türlü veriyi dökabiliyoruz ama ondan önceki arşiv taraması yapmamız lâzım.” D3

Tüm bu süreçler tamamlandığında kullanıcılar yani “yapı sâkinleri” binalarının hemen girişinde herkesin görebileceği bir yerde bulunan “karekod” okutması yöntemiyle binanın teknik anlamdaki birçok “veri”sine erişebilme imkânına sahip olabilecektir. Bu uygulama günümüzde başlamıştır. D1 “karekod uygulaması”ndan bahsetmektedir:

“Zaten şu an karekod da var, telefonu okuttuğunuz zaman binalarda yapı denetimi, kim, hangi yılda yapıldı, sınıfları ne, hepsini görebiliyorsun şu an mevcutta.” D1

C1, D1 gibi Bornova ve Bayraklı belediyelerinin özellikle İzmir depreminden sonra “bina kimlik bilgisi” çalışmalarına başladığından bahsetmektedir:

“Bornova ve Bayraklı depremden sonra bu bina kimlik bilgisi için Bornova, Bayraklı'da bir çalışma yaptı.” C1

Son olarak B10 kentsel dönüşüm süreçlerinin başarılı olabilmesinin en temel şartlarından birinin bina risk haritasının oluşturulması olduğunu savunmaktadır. Bina risk haritasının kentsel dönüşüm aktörlerine göstereceği en önemli gösterge “neresinin dönüştürüleceğinin” bilgisine sahip olmak olacaktır. Bu gerekli bina risk haritası oluşturulmadığı sürece kentsel dönüşümün “şehrin hangi bölgesinde” yapılması gerektiğinin bilgisine sahip olamayacağız:

“Yine imar planları yapılmış şehirde ancak bina risk haritası yapılmadığı için neresinin dönüştürüleceğini bilmiyoruz. Ama bu imar planları yapılırken öncelikle bina risk haritası yapılmış olsaydı, en azından orada imar planlarına da onlar eklenebilirdi.” B10

Buna göre, katılımcı görüşleri, bina risk haritası oluşturma'nın kentsel dönüşüm süreçlerinin başarısı açısından temel bir adım olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır. Riskli yapıların tespitinde kullanılacak yöntemlerin çok aşamalı, bilimsel temellere dayalı ve sistematik bir biçimde yürütülmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu bağlamda yapıların fiziksel özelliklerine göre puanlama sistemine dayanan değerlendirme modelleri, önceliklendirme açısından işlevsel bir araç olarak öne çıkmaktadır. Hızlı tarama yöntemleri arasında özellikle Kanada yönteminin, proje arşivleri üzerinden yürütüldüğü için pratik ve etkili bir model sunduğu belirtilmektedir. Ancak arşiv yönetimi ve veri bütünlüğü konusunda ciddi eksikliklerin olduğu, geçmiş yıllara ait projelere ulaşmanın dijital altyapı eksikliği nedeniyle oldukça zorlaştığı ifade edilmektedir. Bazı belediyeler bu sürece ilişkin örnek uygulamalar geliştirmiş ve saha çalışmalarını meslek odaları ile iş birliği içinde yürütmüştür. Ancak bu çabaların ülke geneline yayılması için daha sistemli bir koordinasyon ve bilgi yönetimi altyapısına ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle bina kimlik bilgisi oluşturma ve bu bilgilerin erişilebilir kılınması, risk iletişimi açısından önem taşımakta; son dönemde inşa edilen binalarda karekod uygulaması gibi yenilikçi yöntemlerle bina sâkinlerinin kendi yapılarına ilişkin bilgilere ulaşabilmesi sağlanmaktadır. Nihâî olarak bina risk haritası, yalnızca hangi yapının riskli olduğunu göstermekle kalmayıp, aynı zamanda hangi bölgenin dönüşüm önceliğine sahip olduğunu belirleyerek, kentsel dönüşümün yönünü ve temposunu tayin eden stratejik bir rehber işlevi görmektedir. Bu nedenle, bina risk haritası oluşturulmadan yapılan dönüşüm çalışmalarının mekânsal hedeflerinden yoksun kalacağı, katılımcıların ortaklaştığı temel bir görüştür.

9.1.7. Bina Performansı Çalışmaları

Kentsel dönüşüm, riskli yapıların yenilenmesi ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasını hedefleyen çok yönlü bir süreçtir. Bu süreçte, bina güvenliğini değerlendiren riskli yapı tespiti ve daha kapsamlı bir teknik analiz sunan deprem performans analizi, kritik öneme sahiptir. Katılımcı ifâdeleri, bu iki yöntemin nasıl uygulandığını, zorluklarını ve kentsel dönüşüm süreçleriyle bağlantılarını ayrıntılı bir şekilde ortaya koymaktadır. Katılımcı ifâdeleri, “riskli yapı tespiti” ile “deprem performans analizi”nin farklı kriterlere dayandığını açıkça ortaya koymaktadır. E11 bu farkı şu şekilde ifade etmiştir:

“Riskli yapı tanımı, 6306 sayılı Kanun’da, riskli yapı analizi yapılan bina yıkılır riskli çıkarsa, deprem performans analizinde de bu bina taşır ya da ayakta kalır ya da yıkılır, birtakım tanımlamaları var. Onların hesap kriteri farklı. Dolayısıyla deprem performans analizinde size bırakır, riskli yapıda da yıkar, tapuya şerh gider.” E11

Bu açıklama, deprem performans analizinin teknik bir değerlendirme sunduğunu ancak hukukî yaptırımının bulunmadığını; buna karşın riskli yapı tespiti yasal bir süreci başlattığını göstermektedir. Riskli yapı tespiti “yıkım” gibi doğrudan hukukî yaptırımı olabilmekteyken, deprem performans analizinde böyle bir yaptırım yoktur. Ancak binanın deprem karşısında nasıl bir tepki vereceğinin en bilimsel yanıtı “deprem performans analizi” ile alınabilmektedir. Bu bağlamda B7’ye göre esas olan, bir binanın dayanıklılığını ve depreme karşı davranışını anlamaya yarayan “deprem performans analizi”dir:

“Bu riskli yapı tespiti ayrı bir olay, performans analizi ayrı bir olay. Esas geçerli bir olay, benim evim dayanıklı mıdır, sorusunun cevabı performans analizidir.” B7

E12 ise B7’nin görüşüne katılmamaktadır. Her iki yöntemin de kendine özgü çalışma sistemleri ve yaklaşımları vardır. E12, iki yöntemin parametrelerinin ve hesaplama süreçlerinin farklı olduğunu vurgulayarak, bu iki yöntemin kıyaslanmaması gerektiğini şu şekilde belirtmiştir:

“Deprem performans analizinde hesap ve argümanları farklı, riskli yapının farklı.” E12

Deprem performans analizi, bina güvenliğinin teknik bir değerlendirmesini sunarak bina sahiplerinin endişelerini gidermeye yardımcı olmaktadır. Bu bağlamda, üniversiteler gibi akademik kuruluşların süreçlere dâhil edilmesi büyük önem taşımaktadır. E8, insanların deprem performansı için üniversiteye başvurduklarından bahsetmektedir:

“Bu yapının performansına bakalım, bu yapı kendini ayakta tutabiliyor mu tutmasını sağlayın ya da insanlar üniversiteye geliyor.” E8

E12, her ne kadar riskli yapı tespiti ile deprem performans analizinin birbirinden farklı yöntemler olduğunu ve kıyaslanmaması gerektiğini savunsa da “deprem performans analizi”nin zorunlu hâle getirilmesi gerektiğini, bu yöntem ile yapı stokunun durumunun belli olmasının sağlanması ve “deprem performans analizi olmayan yapılar”ın güvenilir kabul edilmemesi gerektiğini savunmaktadır:

“Bina performans analizi vatandaş belli bir süre geçtikten sonra zorunlu olacak. Getirilmezse kiralamayacak. Vatandaş binasının ömrünü bilecek.” E12

Katılımcı görüşleri, bina güvenliğini değerlendirmede iki farklı yöntem olan riskli yapı tespiti ve deprem performans analizinin hem uygulama biçimleri hem de sonuçları bakımından belirgin biçimde ayrıldığını ortaya koymaktadır. Riskli yapı tespiti, yasal bir süreç başlatmakta ve binanın yıkımına kadar varabilen yaptırım-

larla sonuçlanabilmektedir. Buna karşın deprem performans analizi, daha teknik ve bilimsel bir değerlendirme sunmakta ancak doğrudan hukukî sonuç doğurmamaktadır. Bazı katılımcılar, bina güvenliğini anlamada esas belirleyici aracın performans analizi olduğunu savunurken, bazıları bu iki yöntemin kıyaslanmaması gerektiğini ve farklı amaçlara hizmet ettiğini vurgulamaktadır. Bununla birlikte ortak payda, performans analizinin yapısal güvenliğin doğru anlaşılması için vazgeçilmez bir yöntem olduğudur. Özellikle performans analizinin üniversiteler gibi bağımsız ve teknik yeterliliğe sahip kurumlar aracılığıyla gerçekleştirilmesinin, sürece olan güveni artırdığı ifade edilmiştir. Ayrıca performans analizlerinin gelecekte zorunlu hâle getirilmesi gerektiği, aksi takdirde yapıların güvenli kabul edilemeyeceği yönünde güçlü bir görüş birliği bulunmaktadır. Bu bağlamda, binaların kiralanabilmesi veya kullanılabilmesi için belirli periyotlarla performans analizinden geçmesi gerektiği yönünde öneriler geliştirilmiştir.

9.1.8. Zemin Yapısı

Zemin yapısı, yapının güvenliği ve depreme karşı dayanıklılığı açısından kritik öneme sahiptir. İnşaat süreçlerinin planlanmasında yapının üzerine oturacağı zeminin özelliklerinin bilinmesi çok önemlidir. 2023 Kahramanmaraş depremlerinin de gösterdiği üzere depremin yıkıcılığı ile “zemin yapısı” arasında doğrudan güçlü bir ilişki olduğu gözlemlenmiştir. Depremin en şiddetli yıkımı gösterdiği şehir Hatay olmuştur ve bu durumun oluşmasında Hatay’ın zemin yapısı belirleyici olmuştur.

Zemin özellikleri ile “yapının taşıma kapasitesi” birbirleri ile yakından ilişkilidir. Kayalık zeminler “yüksek taşıma kapasitesi”ne sahiptir, kil veya kum gibi zeminler ise “düşük taşıma kapasitesi”ne sahiptir. Bu sebeple yeni kurulacak şehirlerde bu zemin yapısı faktörleri dikkate alınmalıdır. Bu tarz zayıf zeminlerde inşaat yapılmış ise de kentsel dönüşüm sürecinde önceliklendirmenin bu bölgelere yoğunlaştırılması rasyonel bir strateji olacaktır. Zayıf zeminlerde inşaat yapmak zorunlu bir seçenekse de “zemin güçlendirmesi”nin yapılması temel bir zorunluluk olmalıdır.

Sağlam zeminlerde inşaat sürecini başlatmak ise kentsel dönüşüm projelerinin güvenliği ve başarısı üzerinde doğrudan etkili bir faktördür. Özellikle deprem riski yüksek bölgelerde, zemin kalitesi ve özellikleri, yapı güvenliğini artırmak için dikkate alınması gereken temel unsurlar arasında yer almaktadır. Saha araştırması bulguları, zemin yapısının kentsel dönüşüm süreçleriyle ilişkisini ve bu alandaki sorunlara yönelik çözüm önerilerini ortaya koymaktadır. Zemin özelliklerinin doğru anlaşılması hem yapılaşma kararlarında hem de mühendislik çözümlerinin geliştirilmesinde kritik bir rol oynamaktadır. Zemin yapısının sınıflandırılması, farklı şehirlerdeki zemin özelliklerinin değerlendirilmesine yönelik önemli bir çerçeve sunar. Türkiye Deprem Yönetmeliği’ne göre zeminler “ZA, ZB, ZC, ZD, ZE ve ZF” olarak sınıflandırılmaktadır.

Bu sınıflandırmada “A ve B grupları” kaya kökenli ve en sağlam zemin türlerini, “C, D ve E grupları” sırasıyla çok sıkı, orta sıkı ve gevşek kum zeminlerini ifade ederken, “F grubu” “sahaya özel araştırma ve değerlendirme gerektiren zeminleri” kapsamaktadır. Bu çerçevede, her bölgenin zemin yapısına uygun yapılaşma planlarının hazırlanmasında rehber niteliği taşımaktadır. Katılımcı D3, kendi şehrinde zemin yapısının ağırlıklı olarak “D grubu” olduğunu belirtmiştir.

“A grubu zemin var mı? Yok. B grubu zemin var mı? O da yok. C grubu var mı? O da var diyelim. Genelde D grubu zemin ağırlıklı olarak bizim karşımıza çıkıyor.” D3

Katılımcının bu görüşü, şehrindeki yapılaşmanın büyük ölçüde “yumuşak zeminler” üzerinde gerçekleştiğini ortaya koymaktadır. Şehirlerin önemli bir bölümünün yumuşak zeminler üzerine inşa edilmiş olması, yapı güvenliği açısından büyük bir risk teşkil etmektedir. Bu tür zeminlerde mühendislik önlemleri alınmadan yapılaşmaya izin verilmesi, olası bir depremde büyük can ve mal kayıplarına yol açabilir.

Zemin sıvılaşması, özellikle gevşek ve suya doymuş zeminlerde meydana gelen ve yapıların stabilitesini tehdit eden ciddi bir sorundur. Bu durum, özellikle yumuşak zeminlerin bulunduğu bölgelerde sıklıkla görülmektedir. E8, şehrinin zemin yapısını değerlendirerek “zemin sıvılaşması” probleminin olduğunu ifade ederek, “önemli alanlarda” zemin iyileştirmesinin temel bir zorunluluk olması gerektiğini savunmaktadır:

“Zemin sıvılaşması gibi bir problemimiz var. Zeminle alakalı büyük sıkıntımız var. Mesela depremden sonra imara açılan Serdivan ve Adapazarı’ndaki ova kısmı bizim de Önemli Alan, sonuçlarına göre orada zemini iyileştirmesi yapmaları gerekiyor.” E8

Bu tür sorunlar, bölgelerde zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak yönetilmeye çalışılmaktadır. Zemin iyileştirme çalışmaları, yalnızca bina güvenliğini artırmakla kalmaz, aynı zamanda bölgenin genel afet dayanıklılığını da güçlendirir. Ancak bu önlemlerin kalıcı olabilmesi için “düzenli takip” ve “sıkı bir denetim mekanizması” oluşturulması gerekmektedir. Bu bölgelerde, zemin güçlendirme olmadan inşaatların yapılmaması büyük önem taşımaktadır.

Bunun yanı sıra, alüvyon zeminler de ciddi riskler oluşturan bir diğer zemin türüdür. G8, alüvyon zeminlerin risklerine ve yaygın olduğu bölgelere dikkat çekmiştir:

“En fazla kentsel dönüşüm alanı ilân ettiğimiz yer... Alan böyle, bu kadar geniş alan sonuna doğru, burada dere yatakları var. Bunların birçoğu, hepsi alüvyon. Kayaya üst taraflarda giriyoruz. Bizim kentsel dönüşüm alanımızda da şu gördüğünüz büyük dere yatağının sağlı sollu alanları da öyle. Şurasını ilk etap ilân ettik. Hepsini aynı risk altında... Bizim çok fazla alüvyon sahamız var, diğer ilçelerimizde de çok fazla var.” G8

Alüvyon zeminler, özellikle dere yataklarına yakın alanlarda sivilaşma ve taşıma kapasitesi sorunları nedeniyle ciddi tehditler oluşturmaktadır. Bu tür bölgelerde zemin stabilitesini sağlamak için kapsamlı “mühendislik çözümlerine” ihtiyaç duyulmaktadır. G8, bu tür bölgelerdeki “yeraltı suyu” problemlerine değinmiş, “ana kaya”yı bulmanın zor olduğunu, formasyonun “genç” olduğunu, neredeyse şehrsel olarak imara açılan tüm bölgenin “önemli alan” olduğunu belirtmektedir:

Yeraltı suyu problemimiz var. Orada bir ana kayayı yakalayamazsınız. Meselâ bazı ilçelerimizde formasyon çok genç nereye giderseniz gidin, buranın bir ana kayası ya da kum taşı, kil taşı gibi şeyler bulamazsınız. Bazılarında evet, bazılarında ama o ilçede hiç değişken bir zemin yok. Her yer Önemli Alan. Mecbursunuz orada yapılaşmaya ama nasıl? Mecbursunuz, önlemleri almak kaydıyla mecbursunuz yani. Şu an onlar takip ediliyor ilçe belediyelerde.” G8

Yeraltı suyu seviyesinin yüksek olduğu ve ana kayaya ulaşamayan bölgeler, yapılaşma açısından son derece olumsuz koşullar sunmaktadır. Bu durum, yapı güvenliğini sağlamak için zemin iyileştirme ve su yönetimi üzerine yoğunlaşan mühendislik çözümlerinin geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bu bölgelerde “önemli alanlar” tanımlanarak, imar planlarının bu çerçevede düzenlenmesi gerekmektedir. “Önemli alan” tâbiri imar mevzuâtına oldukça yeni girmiş bir kavramdır. Önemli alanlarda inşaat süreçlerine, özellikle zemin noktasında çok hassas yaklaşılması gerekmektedir.

E8 de G8 gibi zemin yapısı anlamında “coğrafi zorluklara” işaret ederek, şehrin imar edildiği zeminde “sağlam kaya zemin”in olmadığını ifade etmektedir. Bunun en temel sebebi ise şehrin “ova”da kurulmuş olmasıdır. Bu sebeple E8 “geoteknik raporlar”ın çok önemli olduğuna özel bir vurgu yapmaktadır:

“Zemin iyileştirilmesi gereken bir zemine sahip ama çok büyük farklılıklar var. Bütün şehir kötü demek yanlış olur. Belli bölgeler, özellikle Sakarya Nehri’nin oluşturduğu yüz yıllardır diyelim. Hatta bu ovada yaklaşık 300 metrelere kadar sağlam kaya zemin yok... Burada bir inşaat yapacağımız zaman gerçekten çok iyi bir geoteknik rapor çıkarmamız gerekir.” E8

Katılımcı görüşleri, zemin yapısının yapı güvenliği ve kentsel dönüşüm süreçleri açısından taşıdığı kritik önemi net biçimde ortaya koymaktadır. Özellikle 2023 Maraş depremleri sonrasında zeminle deprem etkisi arasındaki güçlü ilişki daha görünür hâle gelmiş; yumuşak, sivilaşmaya yatkın zeminlerdeki yapıların ciddi riskler taşıdığı vurgulanmıştır. Çeşitli şehir ve ilçelerde zemin türleri genellikle D ve E grubuna karşılık gelen zayıf zeminlerden oluşmaktadır. Bu durum, inşaat öncesinde mutlaka detaylı geoteknik analizlerin yapılması gerektiğini ve zemin iyileştirme yöntemlerinin zorunlu hâle getirilmesini gündeme getirmektedir. Alüvyon zeminler ve yeraltı

suyu seviyesi yüksek alanlarda inşâ faaliyetlerinin ciddi mühendislik çözümlerine dayanması gerektiği ifade edilmiştir. “Önlemler alan” kavramı bu bağlamda hem yasal hem de teknik anlamda yeni bir planlama perspektifi sunmakta; bu tür alanlarda yapılaşma ancak çok sıkı teknik önlemlerle mümkün olabilmelidir. Katılımcılar ayrıca, sağlam zeminlerin olmadığı yerlerde inşaat faaliyetlerinin zemin güçlendirme ile desteklenmesi gerektiğini ve geoteknik raporların şehirleşmenin her aşamasında belirleyici bir rehber olması gerektiğini belirtmiştir. Bu anlamda mikro bölgeleme çalışmaları sonunda yerleşime uygunluk haritaları hazırlanarak özellikle “önlemler alanların” belirlenmesi ve bu önlemler alanlar üzerinde inşâ edilmiş binalar varsa bu binaların kentsel dönüşüm kapsamında “önceliklendirilmesi” gerekmektedir. Zira önlemler alan üzerinde önlem almadan bir bina inşâ edilmişse depremde bu binaların ağır hasar görme ihtimali oldukça yüksektir.

9.1.8.1. Zemin Etütleri

Zemin etüdü en temelde bir yapının inşaatının yapılacağı arsanın zemin yapısının temel özelliklerinin belirlenmesi demektir. Zemin etüdü çalışmalarının Türkiye’nin inşaat tarihinde geçmişi çok eskilere gitmemektedir. 1999 Marmara Depremi sonrasında bu süreç başlamıştır. Onun öncesinde zemin etütleri binalar için değil, daha çok altyapı projeleri gibi daha stratejik yapılarda uygulanmıştır. Ancak 1999 Marmara Depremi “zeminin önemini” göstermiş ve inşaat yönetmelikleri ile süreç tanımlanmıştır. Türkiye Deprem Yönetmeliği’nde zemin etütleri ile ilgili önemli gelişmeler oluşmuştur.

Zemin özelliklerinin doğru analiz edilmesi, yapıların güvenliği ve dayanıklılığı açısından kritik bir öneme sahiptir. Şu anda herhangi bir inşaat yapmak için ruhsat başvurusunda bulunan kişilerden belediye memurları “zemin etüdü raporları” talep etmektedir. Bu durum, 1999 Marmara Depremi sonrasında 2001 Deprem Yönetmeliği ile zorunlu hâle gelmiş ve 2018 Bina Deprem Yönetmeliği ile daha detaylı düzenlemeler içermiştir.

Katılımcı D3, geçmişte bu sürecin “uygulanmamasına” dikkat çekerek inşaat sürecinde “zemin parametresine” bakılmadığını ifade etmektedir:

“Eskiden zemin etüdü yoktu, zemin parametresine bakılmıyordu. Şimdi parsel bazında planlamada istiyoruz... Parsel bazlı tek tek istiyoruz. Bir numaralı parsel iki numaralı üç numaralı sokakta altmış yetmiş civarında zemin numûnesi oluyor. Eskiden var mıydı bu zemin numûnesi yoktu?” D3

C7, D3’ün bahsettiği zemin etüdü sürecinin uygulama aşamasına ilişkin “sahadan” gözlemlerini detaylıca aktarmaktadır:

“Zemin etüdü şöyle yapılır. Vatandaş gider, müteahhit ile anlaşır. Sonra müteahhidin zaten çalıştığı bir inşaat mühendisi vardır. İnşaat mühendisinin de çalıştığı bir zemin firması vardır. Kendisinin firması da olabilir ama genellikle bu iş bir taşeronla devredilir. Bir sahibi jeoloji mühendisliği olabilir, jeofizik mühendisliği olabilir, inşaat mühendisi olabilir. Bir firmayla anlaşılır. Daha sonra bazen önce jeofizik mühendisi gider. Sismik etüt yapar, artı bir yöntem daha yapar. Zemin elastik ve dinamik parametrelerinin belirlenmesi için, daha sonra jeolog gider orada genellikle genellikle sondaj açar. 2019 öncesi yönetmelikte çukur açması bile bazı yerlerde yeterliydi ama artık sondaj şart. Hatta Jeoloji Mühendisleri Odası son dönemde en az iki adet istiyor. Metre standardı getirildi İzmir’de. Daha sonra bu veriler birleştirilir, zemin statik parametreleri ile dinamik parametreleri birleştirilir. Bu zeminin işte yan modülleri, bulk modülleri, P dalgası, S dalgası gibi bu dalgalardan hesaplanan bayağı geniş tablolarımız var. Ayrıntısına burada girmeyeyim. İşin sonunda, çok önemli, zemin hâkim titreşim periyodu denilen bir parametre var, zemin taşıma gücü denilen bir parametre var. Özellikle Sigma ve zemin hâkim titreşim periyodu çok önemlidir. O zemindeki inşa edilecek binanın özellikle rezonans durumuyla alakalı inşaat mühendisine bilgi verir. Ona göre dizayn ederler.” C7

Görüldüğü gibi C7 zemin etüdü sürecinin sonunda oldukça stratejik bir bilginin üretildiğini vurgulamaktadır. Bu kategori “zemin hâkim titreşim boyutu”dur. Dolayısıyla eğer zemin etüdü süreci hassas ve bilimsel yöntemlere riâyet edilmeden yapılırsa inşaat mühendisini yanlış yönlendirir ve ortaya depreme karşı dayanıklı olmayan bir yapının çıkma olasılığı artar. Bundan ötürü zemin etüdü süreçleri hassastır ve denetlenmesi oldukça önemlidir. C7 bu bağlamda güncelde uygulanmakta olan zemin etüdü süreçlerinde özellikle “denetim” noktasında ciddi sorunlar olduğunu belirtmiştir:

“İzmir’deki benim gözümde, bir jeofizik mühendisi, bir jeoloji demiyorum bakın, bir jeofizik mühendisi perspektifinden, benim gözümde en büyük problem zemin etütlerinin denetlenmesi noktasında. Bu Türkiye çapında da bir problem. Şu anda inşaat mühendisi, jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi, 3 farklı disiplin hazırlıyor zemin etüdünü. Zemin etüdünün kapağına mühendisler bir sayfalık bir taahhütname yazıyorlar. Diyor ki; TMMOB Jeofizik Mühendisleri Odası’ndan herhangi bir kısıtı bulunmamaktadır. Bu beyanı da doğru kabul ediliyor çünkü belediyedeki arkadaşların bunu denetleme durumu yok açıklası... Şu anki denetim yeterli değil.” C7

Zemin etüdü denetimlerinde ciddi sorunlar olduğunu belirten C7, denetimin nasıl yapılması gerektiği konusunda da bir “yöntem” önermektedir. Bu yönteme göre, denetimlerin “masabaşında” değil, “sahada” yapılması gerektiği savunulmaktadır:

“İşte nasıl olması gerekiyor, jeoloji mühendisliği ve benim mesleğim saha mesleği. Biz arazide çalışıyoruz, sahada çalışan adam sahada denetlenir, masabaşında değil.” C7

C7 devamında “tuğla gibi” etüt raporlarının hazırlandığını, bunların 300-400 sayfa olduklarını ve nüshaların belediyedeki yetkililerin “önüne yığıldığını” belediye memurlarının da tuğla gibi raporları “sayfa sayfa” denetlediklerini ifade ederek, mevcut süreç içerisinde zemin etüdü raporlarının denetimlerinin “masabaşında” yapıldığını ifade etmektedir:

“Bu zemin etüdü raporu bayağı böyle tuğla gibi, bayağı kalın, güzel etüt raporları. Eskiden daha inceydi, şimdi 300-400 sayfalık, birden fazla nüsha getirirler, belediyedeki arkadaşların önüne yığarlar, onlar da böyle sayfa sayfa denetlenir.” C7

E8 ise zemin etüdü çalışmalarında yer alan uzmanlar olarak özellikle zemin yapısından kaynaklı “zemin sıvılaşması” sorununun farkında olduklarını ve bundan dolayı da “zemin iyileştirme raporu” hazırlarken çok “hassas” çalıştıklarını ifade etmektedir:

“İşte zemin sıvılaşması gibi bir problemimiz var... Öyle olunca tabii biz de zemin iyileştirme raporlarına özenle bakmaya çalışıyoruz. Zemin iyileştirme raporlarına vereceğimiz uzman görüşlerini analizlerle elimizdeki programlarla destekleyerek daha doğru daha gerçekçi hassas davranıyoruz.” E8

E8 bu “hassasiyet” kapsamında teknolojik imkânların önemine vurgu yapmaktadır. Zemin sıvılaşması analizlerini “penetrasyon test cihazı” ile yaptıklarını özellikle vurgulamaktadır:

“Sıvılaşma senaryosuna da elimiz penetrasyon test cihazı var. Uzmanlar bilir. Bu cihaz ile zemin sıvılaşması analizi yapıyoruz ve zemin sıvılaşması raporlarını biz bu cihazlarla veriyoruz.” E8

Bununla birlikte, zemin sıvılaşmasının etkileri her bölgede aynı derecede görülmemekte ve yerel özelliklere göre değişiklik göstermektedir. C7, bu durumun genelleştirilmesinin yanlış olduğunu belirterek “parsel bazlı zemin etüdü”nün önemini şu şekilde vurgulamıştır:

“[Zemin sıvılaşması] bazı yerlerde var, bazı yerlerde yok. Zaten biz yer bilimciler olarak parsel bazında zemin etüdünü o yüzden istiyoruz. Şu an bu binanın olduğu yerde sıvılaşma olabilir, hemen yan parselde olmayabilir. Bunun mutlaka jeofizik verilerle tespit edilmesi gerekiyor.” C7

Zemin etüdü raporlarının iki ana bileşeni olan “veri raporu” ve “geoteknik rapor” 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile zorunlu hâle getirilmiştir. Geoteknik raporların önemi, E8 tarafından şu şekilde ifade edilmiştir:

“Belediyedeki inşaat mühendisleri yetkinliği olmadan geoteknik proje raporunu okuyup onay veriyor. Kendisinin geoteknik mühendisliğinde geoteknik bilim dalında yüksek lisans

yapmış olması gerekiyor ki onu tam anlamıyla anlayıp onaylayabilsin... Kurumlarımızın kendi bünyesine en az bir geoteknik mühendisi vermesi gerektiğini biz vurguladık.” E8

Ancak aynı C7 de olduğu gibi E8 de “parsel bazı zemin etüt raporları”nın denetlenmesinin ve incelenmesinin önemli bir konu olduğunu, bunun uzmanlık alanına bağlı olduğunu ve bu uzmanlık bilgisine sahip olmayan kişilerin bu raporları değerlendirmekte yanlışlıklar yaptığını ifade etmektedir:

“Bizim belediyelerle geoteknik raporun incelenme sürecindeki eksikliğimiz o aslında, yetkin olmayan inşaat mühendislerinin gelip burada direkt bir projeye imza atması... Mühendislik yetkinliğini kullanmadan, bir memur gibi bir önüne evrak geliyor ve onu imzalayıp kenara veriyor. Yani maalesef böyle oluyor. Bunu değiştirmemiz gerekiyor.” E8

E8’in belirttiği gibi, bu raporları değerlendiren mühendislerin uzmanlık bilgisi eksikliği nedeniyle zemin etüdü sürecinde önemli boşluklar oluşmaktadır. Bunun yanı sıra, zemin iyileştirme süreçlerinde yapılan yanlış uygulamalar da dikkate alınması gereken bir diğer sorundur. E9 bu konuyu şu ifadelerle aktarmıştır:

“Yarım metrelik kontrollü dolguyla, bunun da bir zemin iyileştirmesi olduğu kabulüyle, bir inşaat mühendisi onaylayabiliyor. Belediyedeki ruhsat veren yine inşaat mühendisi, onaylayabiliyor. Belediye Başkan Yardımcısı onaylayabiliyor. Bu şekilde senelerce yarım metre kazı dolguyla yapıldı.” E9

Bu kapsamda katılımcıların ifadeleri, zemin etütlerinin yapı güvenliği açısından ne denli kritik bir aşama olduğunu net bir biçimde ortaya koymaktadır. 1999 Marmara Depremi sonrası zorunlu hâle gelen bu uygulamanın geçmişte büyük ölçüde ihmal edildiği, günümüzde ise yönetmeliklere bağlı olarak daha sistemli şekilde yürütülmeye çalışıldığı görülmektedir. Bu bilgiden hareketle 1999 öncesi inşa edilen yapılarda zemin etüdünün yapılmadan inşaatın tamamlanmış olması tarih olarak 99 öncesinde yapılan binaların da kentsel dönüşüm kapsamında “önceliklendirilmesini” gerektirmektedir.

Bunun yanında zemin etüdü çalışmaları, hâlen ciddi denetim zorlukları ve uzmanlık eksiklikleriyle karşı karşıyadır. Zemin etüdü sürecinin teknik aşamalarında çok sayıda disiplinden mühendis görev almasına rağmen, raporların belediyelerde uzman olmayan kişilerce masabaşında denetlenmesi, sahadaki gerçekliğin gözden kaçmasına neden olabilmektedir. Zemin sıvılaşması gibi hayati önem taşıyan konuların detaylı analizler ve jeofizik yöntemlerle parsel bazında değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmış; bunun için gelişmiş test cihazları ve teknolojik destek kullanıldığı belirtilmiştir. Ancak bu teknik doğruluğun, yetkin olmayan kişiler tarafından onaylanması, sürecin güvenilirliğini zayıflatmaktadır. Öte yandan, geoteknik raporların sadece teknik bir evrak değil, yapı güvenliği için vazgeçilmez bir referans olması gerektiği sıkça dile ge-

tirilmiş; bu raporların ancak alanında uzman mühendislerce değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Tüm bunlara ek olarak, zemin iyileştirme çalışmalarında yapılan hatalı uygulamaların geçmişte yaygın olduğu ve kimi durumlarda bu hataların bugün dahi sürdüğü katılımcı görüşlerinden anlaşılmaktadır.

9.1.8.2. Zemin-İnşaat İlişkisi

Zemin özellikleri, yapı güvenliği ve dayanıklılığı üzerinde doğrudan etkili olan temel bir faktördür. İnşaat projelerinde zemin taşıma gücü, sıvılaşma riski ve titreşim periyodu gibi parametreler, yapının depreme dayanıklılığı ve uzun ömürlü olması için kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda zeminin yapısına göre inşaat süreci oluşmaktadır.

Katılımcılardan C7, zemin inşaat ilişkisi bağlamında zeminin yıkım üzerindeki etkisini açıklamaktadır: Zemin sağlam olmadığında depremin etkisi daha da büyümektedir:

“Zeminle bina aynı periyotta sallanmamalı, sallanırsa sonsuz büyümeye giriyor, yapı yıkılabilir. Durmuyor büyütüyor depremi.” C7

E8 de C7 gibi düşünmektedir. İnşaatın sağlamlığı ve güvenliği açısından en önemli unsurun “zemin” olduğunu vurgulamaktadır. Zeminin en önemli düşmanının “sıvılaşma” olduğunu belirterek, sıvılaşmanın olduğu zeminde ne kadar sağlam yani “kale” gibi de yapsanız bina “yan yatmaktan” kurtulamayacaktır:

“Üç dört katlı bir şey böyle ama bina böyle yan yatmış. Çünkü altında yarım metrelik temel var. Sadece sıvılaşma olduğu yerde temel olmazsa binayı siz isterseniz kale yapın. O bina yan yatar devrilir.” E8

Zeminin önemini neredeyse tüm inşaatçılar bilmektedir. Eğer geoteknik rapor neticesinde zemin sağlam çıkmayıp da zemin güçlendirmesi gerektiği yönünde bir karar çıkarsa o zaman “zeminin taşıma gücü” mühendislik yöntemleri ile artırılmaya çalışılmaktadır. Radyal temel bu yöntemlerin en yaygın olanlarından biridir. D3 kendi bölgelerinde en çok radyal temelin tercih edildiğini belirtmektedir:

“Zeminin taşıma gücü, binayı taşıma gücü düşük, zeminin taşıma gücünü artırmaya yönelik ne yapman gerekiyor? Zemine mi uygulama yapman lazım, bina üzerinde uygulama yapıp da mı çözen lazım, temellere temel dizaynında mı değişiklik yapmak lazım? O yüzden radyal temel bizim ağırlıklı 2 katlı planlamalar üstünde ağırlıklı olarak radyal temel isteniyor. Niye? Çünkü hesabı kurtarmıyor. Niye? Çünkü zemine taşıma gücü dediği zemine yayılması gerekiyor.” D3

E11 inşaat alanında yapılan zemin etüt raporu neticesinde zemin iyileştirme kararı alındıysa bunun temel bir "hukuki" zorunluluk olduğunu belirtmektedir. Zemin iyileştirme süreçleri "müteahhitin keyfine" göre işleyen bir mekanizma değildir:

"Zemin iyileştirme tâbirini aslında şöyle mi söylesek: Biz zeminde yapılan etüt raporunun sonucunda çıkan zemin iyileştirme zorunluysa, statik müellifi o şekilde bir zemin tasarlamak zorunda. Temel sistemini yapmadan da zemin iyileştirmesini yapmak zorunda. Dolayısıyla ruhsat öncesinde belediyemiz bu anlamda gerekli olan ruhsat ekip projeleri ister. Müteahhitin keyfine kalmayan bir husustur." E11

Ancak A1, E11'in anlatisına itiraz etmektedir. A1 sahadaki inşaat süreçlerinde zemin iyileştirmesi süreçlerine gereken hassasiyetin gösterilmediğini düşünmektedir. Gerçek anlamda zemin iyileştirme süreçlerinin ise sadece "gökdelenlere" uygulandığını belirtmektedir. Diğer yapılar (apartmanlar) için yapılan "zemin çalışmaları" ise mevzuat gereği yapılan "kopyala-yapıştır" tarzındadır:

"Zemin çalışmaları zaten teferruattır, özellikle bütün Türkiye'de." A1

"Hiçbir zemin çalışması sonrası, genelden konuşuyorum, %95-%100 olan bir şey söyleyeyim. Hiçbir zemin çalışması sonrası bir binanın projesi değişmez. Hâlbuki değiştirebilmelisiniz." A1

"Gerçek zemin çalışması sadece gökdelenlere ve yüksek katlı binalara yapılır. Geri kalan zemin çalışmaları mevzuatı doldurmak için yapılır çoğunlukla kopyala yapıştırır." A1

A1 zemin çalışmaları konusunda ne kadar olumsuz bir görüş sahibi olsa da A5 son dönemde özellikle Kahramanmaraş depremlerinden sonra "zemin iyileştirme" çalışmalarına bir ilgi artışı gözlemlediklerini belirtmektedir:

"Ya bugüne kadar kimse bizi şey için aramadı meselâ benim bilmiyorum nasıldır zemin nasıldır, diye aramadı. Depremden öncesini söylüyorum. Bizi arayanlar niçin arıyordu? Ya falan müteahhidi tanıyor musun bize söyle biraz indirim yapsın. Depremden sonra aradılar ama iş işten geçti artık." A5

Zemin iyileştirmeye yönelik ilgide ve farkındalıkta son dönemde bir artış olsa da zemin iyileştirmesi ekonomik bir uygulama değildir. İnşaat maliyetlerinin artmasında önemli bir faktördür. F3 deneyimlerinden hareketle zemin iyileştirme hakkındaki görüşlerinden bahsederken konunun "ekonomik" yönünü vurgulamıştır:

"Bir kere zemin iyileştirme öyle ucuz maliyetli bir işi değildir." F3

"Yani 30-32 metreye kadar kazıklar eğri yüzeyli çakıldığını bilirim. Binanın belki de beşte bir maliyeti onlara gitti. Çünkü zemin yok." F3

Görüldüğü üzere F3 anlatısında zemin iyileştirmesinin “optimum bir seçenek” olmadığını vurgulamaktadır. Ancak buna karşılık mevcut şehirleşme süreçlerinde “Zemin yok” diye anlattığı arsalara “gökdelenler” dikilmektedir. Bu durumu eleştirmektedir ancak eleştirisini daha çok bu konutları satın alanlara yöneltmektedir. Zeminin çok zayıf olduğu bu bölgelerde insanlar sırf “deniz manzarası” görmek için konut satın almaktadır:

“Şöyle baktığımızda belki çok güzel bir alan görünebilir ama dolgu alanıdır. Ve ne yazık ki ısrarla biz orada deniz görecektir diye kuleler dikeyoruz.” F3

F3’ün “zemin yok” diyerek anlattığı ve G8’in anlatısında karşımıza çıkan “önemli alan” tâbirleri zemin ve inşaat ilişkisi anlamında oldukça önemlidir. G8 “önemli alanların” önemine değinerek, bu tarz zeminler ile ilgili hassasiyetin yeni başladığından bahsetmektedir:

“Yerleşime uygunluk tâbiri bizde yeni başladı. Hiç değişken bir zemin yok, her yer önemli alan. Mecbursunuz orada yapılaşmaya ama nasıl mecbursunuz? Önlemleri almak kaydıyla mecbursunuz.” G8

Ancak “önemli alanlarda” inşaat yapımına karşı çıkılmasına inşaat uzmanları karşı çıkmaktadır. Onlara göre, inşaat mühendisliği diye bir “bilim” vardır ve “denizin ortasına” bile gökdelen dikilebilir. Teknik olarak mümkündür. G8 bu anlamda “önemli alanlarda” önlem olarak inşaat yapıldığını ifade ederek, geoteknik raporlar ve bunlara bağlı uygulamaların nasıl gerçekleştiğini anlatmaktadır:

“Çok fazla var, jetgraflar var, kazıklar var, istinatlar var. Bizim bu kısımda geoteknik kısmı işliyor. Yani ağır aksak bazı şeyler vardır ama çok uzun yıllar önce biz bir heyelan yaşamıştık, çok ciddi konutları zor ayakta tutmuştuk. Oradaki kötü tecrübeden sonra, bu geoteknik çıkmadan daha, biz Süleymanpaşa eski Tekirdağ Belediyesi olarak bir meclis kararı alarak 2010-2011’den beri, geoteknik daha çok icat olmamıştı bile, yönetmeliklerde mutlaka istiyoruz.” G8

C13’e göre, “her yerde her şey yapılabilir.”

“Yüksek kat algısı çok yanlış gitti. Bu bölgede yüksek kat yapılmaz, bu bölgede bir şey yapılmaz, her yerde her şey yapılabilir. Mimari olarak statik olarak teknolojiler olarak biz buna sahibiz.” C13

B9 da konuyla ilgili C13 gibi düşünmektedir:

“50 katlı bina da yapılabilir, tekniği doğru yapıldıktan sonra. Görsel açıdan, yapım tekniği olarak Amerika’da, Japonya’da 50 katlı binalar var.” B9

Bu mühendislik “mucizeleri” her ne kadar mümkün olsa da bu tarz konutlar ancak üst sınıflara hizmet edebilir. Toplumun çoğunluğunun bu konutları satın almaya ekonomik sermayeleri yetmez. E8’in belirttiği gibi zeminden kaynaklı “risk” durumu çok kritik bir durumdur:

“Zeminin kötü olduğu yerde, asıl risk analizi yaptıkları yerler, zeminin kötü olduğu yerlerde, orada çok büyük bir nüfus var.” E8

Bundan dolayı B5’e göre, “kamu otoritesi” devreye girmek zorundadır. Başka türlü sorunların çözümü mümkün değildir:

“Kamu otoritesi, riskli alandaki yerleri yapılaşmaya kapatacak ya da çok alçak katlı yapılar inşa edecek.” B5

Görüldüğü üzere yapı güvenliği açısından zeminin taşıma kapasitesi, sıvılaşma riski, sismik büyütme etkisi ve titreşim periyodu gibi parametrelerin belirleyici olduğu katılımcılar tarafından açıkça dile getirilmiştir. Zemin ile bina aynı periyotta sallandığında yıkım riski artmakta; sıvılaşma sorunu olan alanlarda ise yapı ne kadar sağlam inşa edilirse edilsin yan yatma ve çökme gibi ciddi hasarlar meydana gelmektedir. Bu nedenle, zemin iyileştirme uygulamaları ve temel sistemlerinin doğru seçimi yaşamsal bir önem taşımaktadır. Ancak uygulamada zemin çalışmaları çoğu zaman ciddiye alınmamakta, sadece mevzuatı karşılamak için yapıldığı, çoğu projede “kopyala-yapıştır” yaklaşımının yaygın olduğu dile getirilmiştir. Yine de son büyük depremler sonrası zemin iyileştirme farkındalığında bir artış yaşandığı belirtilmiştir. Öte yandan zemin iyileştirme maliyetlerinin oldukça yüksek olması, zemini güçlendirmeye yönelik mühendislik çözümlerinin sınırlı bir kesim için (üst sınıflar) uygulanabilir olmasına neden olmaktadır. Özellikle deniz manzaralı ancak zemini zayıf olan bölgelerde çok katlı yapılaşmanın devam ettiği; bu bölgelerde büyük bir nüfusun yaşadığı ve riskin oldukça yüksek olduğu vurgulanmıştır. Katılımcılar, teknik olarak zayıf zeminlerde güvenli inşaat yapılmasının mümkün olduğunu belirtmekle birlikte, bu çözümlerin yüksek maliyetleri nedeniyle çoğunluğun erişemeyeceği bir konut üretim modeline dönüştüğüne dikkat çekmiştir. Bu noktada kamu otoritesinin daha aktif ve sınırlayıcı bir rol üstlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Zemin özelliklerine uygun olmayan yerlerde yapılaşmanın sınırlandırılması veya sadece düşük katlı yapıların teşvik edilmesi gerektiği ortak bir kanaat olarak öne çıkmaktadır.

9.1.8.3. Zemin-Deprem İlişkisi

Katılımcılar ile yapılan odak grup görüşmelerinde gündeme gelen konulardan biri de “Zemin-Deprem İlişkisi” olmuştur. Deprem olarak bahsedilen ise daha çok en son yaşanan 2023 Kahramanmaraş depremleri olmuştur. Bu depremlerde şehirlerin aldığı ha-

sarların analizi daha çok “zemin” faktörü ile ilişkilendirilmiştir ve bu yönde katılımcılar görüş bildirmişlerdir.

Bu bağlamda C6, zemin deprem ilişkisi bağlamında zeminin yapısına bağlı olarak depremlerin daha çok hissedilmesini İzmir “Bayraklı” örneği üzerinden açıklamaktadır:

“Bayraklı zeminden kaynaklı daha çok hissedilme sebebi, mahallenin kayaç bir zemin olması ve Sisam depreminden ve depremde aldığı yayılarak bu bölgede sıkışması yani kayaç zeminde geriye doğru şey yapması, o yüzden Bayraklı ve şey en çok etkilenen bölge, şiddeti yüksek oldu.” C6

G3 ise zemin deprem ilişkisini deprem bölgesinde yaptığı gözlemler üzerinden anlatmaktadır. Bunu da oldukça “ironik” bir şekilde yapmaktadır. Buna göre, yamaçlardaki “gecekondular”ın hiçbirini yıkılmamıştır, ovadaki “son model binalar” ise yıkılmıştır. Bunun en temel sebebi G3’e göre “zemin” faktörüdür:

“Bizim deprem bölgesinde gördüğümüz şey şunlar: Yamaçta altı kayalık eski yapılar, gecekon-dular hepsi ayakta, ovada son model binalar, hepsi yerle bir. Net yani.” G3

E13, G3’ün gözlemini destekleyecek şekilde “dağlık alanlarda” yıkımın çok daha az olduğundan bahsederek “TOKİ” konutlarının hiçbir hasar almamasına atıf yaparak yeni şehirleşme süreçlerinin “o tarz alanlarda” (dağ yamaçları) yapılması gerektiğini savunmaktadır:

“TOKİ’nin dağ yamaçlarında konutları vardı veya müstakil evler işte 2-3 katlı orada yıkım oranı yani binde bir bile değil. Yani çok düşük. Yüksek yerlerde yıkım yoktu. TOKİ zaten hemen o üst bölgede tekrar proje üretmeye başlamış. Bu anlamda varsa o tarz alanlar değerlendirilmekte bence de fayda var.” E13

Türkiye’de özellikle modernleşme sonrası şehirleşme süreçleri “ovalarda” yaşanmaya başlanmıştır. Ovalar ise daha çok alüvyon topraklar ile dolu olduğundan zemin açısından zayıftır. Bundan ötürü ovada şehirleşme süreçlerinin başlatılması uzmanlar tarafından eleştirilmektedir. A1 ovada şehirleşmenin oluşmasını eleştirmektedir:

“Antakya’yı ovaya açan bizim eski bir hocamız olmuş. Bunu da üzülererek gördüm Antakya tarihini incelerken. 1957 Gündüz Özdeş planı. Nasıl Bursa planı Pisinato ovaya açmıştır. Zaten gidiyorsunuz, yıkılan sanayi sitesini büyük Dahyan Mahallesi diyor. Yani dahyanmış, yani balık tutuluyormuş. Antakya 19. yüzyılda o kadar çok yılan balığı yakalanıp Avrupa’ya ihraç ediliyormuş ki biz onun üstünü doldurup şehir yapmışız. Dolayısıyla gerçekten doğa bunları affetmiyor.” A1

A6 ise ovalarda şehirleşmenin çözüm olmadığını düşünmektedir ancak yasal mevzuatların yamaçlardaki orman arazilerinde yapılaşmayı engellediğini ifade etmektedir: “Ormanı açmak zor.” Bu konuda siyâsî irâdenin/devlet aklının devreye girmesiyle mevzuatlarda gerekli düzenlemeler yapılarak daha sağlam zeminlerde yeni şehirleşme süreçlerinin gerçekleştirilmesi gerektiği savunulmaktadır:

“Hep diyorlar, neden yamaçlara, dağlara, ovaya doğru gidilmiyor. Ormanı açmak çok zor. Belki Türkiye genelinde bu kanunlarda değişiklik olduğunda farklı yerlere gidebilir.” A6

Özellikle 2023 Kahramanmaraş depremleri sonrasında yapılan gözlemler, yıkımın büyüklüğünün sadece yapıların teknik özellikleriyle değil, yapıların inşa edildiği zemin türüyle de yakından ilişkili olduğunu göstermiştir. Katılımcılar deprem bölgesindeki çalışmaları ile bu gerçekliği vurgulamaktadır. Buna göre, “yamaç ve kaya zeminli bölgelerde” yer alan “eski yapılar” çoğunlukla ayakta kalırken, “alüvyon ve dolgu zeminlere” inşa edilen “yeni ve denetimli yapılar” dahi ciddi hasarlar almış veya tamamen yıkılmıştır. Bu durum, sağlam zemin olmadan hiçbir mühendislik hesabının yeterli olmayacağını açıkça ortaya koymaktadır. Geçmişte tarım arazisi olarak kullanılan, suya doymuş ve gevşek zemin yapısına sahip ovaların imara açılmasıyla birlikte, afetlere karşı kırılgan kentsel alanlar oluşturulmuştur. Dolgu zeminlerdeki kamu yapılarının ve hastanelerin bile işlevsiz hâle gelmiş olması, bu sorunun sadece konut alanlarıyla sınırlı olmadığını da göstermektedir. Katılımcıların ortaklaştığı nokta, sağlam zemine yönelmenin artık bir tercih değil, zorunluluk olduğudur. Ancak bu yönelimin önünde yasal mevzuat engelleri, orman alanlarındaki yapılaşma yasakları gibi sorunlar bulunduğu da dile getirilmiştir. Bu bağlamda, bilimsel verilerin dikkate alındığı, zemin türü esaslı ve afet risklerini önleyici yeni bir şehircilik vizyonuna ihtiyaç duyulduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

9.1.9. Yapı Denetim

Yapı denetim, bir yapının inşaat sürecinin başından sonuna kadar yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere uygun şekilde gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla yürütülen faaliyetler bütünüdür. Türkiye’de 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında zorunlu hâle getirilen bu sistem, güvenli, dayanıklı ve depreme uygun yapıların inşa edilmesi için hayati bir rol oynamaktadır. Ancak, yapı denetim sisteminin işleyişi ve uygulamadaki eksiklikler, sistemin etkinliğini zedeleyerek ciddi sorunlar doğurabilmektedir. Katılımcıların ifadeleri, bu sorunların detaylarını ortaya koymaktadır.

Yapı denetim firmalarının işleyişine yönelik eleştirilerde, bu firmaların kuruluş süreçlerindeki eksiklikler ön plana çıkmaktadır. C12, yapı denetim firmalarının “meslek erbâbı olmayan” kişiler tarafından yalnızca “ticarî amaçlarla” kurulduğunu ifade etmektedir:

“Dünyada eşi benzeri olmayan uyduruktan bir yapı denetimi formasyonumuz var. Tuhaf olan şey bugün Türkiye’de bir yapı denetim firması kurmak için meslek erbâbı olmamız gerekmiyor biliyor musunuz? Müteahhit gibi bir müteşebbis olmamız gerekiyor. Topluyorum sizlerden mimar, mühendis, çalışan işte plancı, haritacı, elektrikçi, mekanikçi diyorum ki; para bende kardeşim, alın ofis, arabalar, gidin denetleyin. Sonra bu işin sorumluluğunu onlara yıkıyorum, parayı ben kazanıyorum, maaşı ödüyorum.” C12

A2 ise yapı denetim sistemindeki en temel sorunlardan birinin “ahbap-çavuş ilişkileri” olduğunu vurgulamaktadır. Müteahhitlerin “para gücünü” kullanarak denetim süreçlerini etkilediğini şu şekilde ifade etmektedir:

“Yapı denetimin nasıl çalıştığını ahabap çavuş ilişkilerinden hepimiz çok iyi biliyoruz. Meselâ adam bana sorulacak, müteahhit tamam mı, parası var, ben yapı denetimciyim, gariban burada oturuyor. ‘Al bu parayı gel beni denetle’ dediği zamanlar oluyor. Bu 2018’e kadar böyleydi.” A2

Yapı denetim firmalarının kuruluş ve işleyiş sorunlarının yanında yapı denetim firmalarının inşaat süreçlerini denetleme yöntemleri ile ilgili de eleştiriler yapılmıştır. A2 inşaat süreçlerinde “şantiye şefi”nin çok önemli olduğundan bahsetmektedir. Ancak sahada ise inşaatlarda zaman zaman şantiye şefleri olmamaktadır ya da görevlerini tam anlamıyla yerine getirmemektedir. Ona göre, şantiye şefinin “işin başında olması” gerekir. Yapı denetim firmasının da bu süreci “her gün uğrayarak kontrol etmesi” gerekmektedir, ancak bu kriter sahada uygulanmamaktadır:

“Şantiye şefi aslında denetlemeli. Şantiye şefinin şantiyede işin başında olması lâzım. O şantiye şefini denetleyen yapı denetim elemanının sürekli oraları gezmesi gerekiyor. Her gün belki uğrayıp kontrol etmesi gerekiyor. Bunu yapmıyorlar.” A2

F3 denetim süreçlerindeki ihmalleri vurgulamaktadır. Gereken hassasiyet gösterilmemekte ve denetimler “kâğıt üstünde” yapılmaktadır. Örneğin beton numûnesi örneklerinin “pompa çıkış ağzından alınması” temel bir kriter olmalıdır ancak buna sahadaki işleyişte uyulmamaktadır:

“Beton numûnesi alınırken mikserin dibinden değil, direkt pompa çıkış ağzından alınması ve ona göre testlerin yapılması lâzım. Çünkü oraya dökülen beton mikserdeki beton değil, pompadan çıkan betondur.” F3

C7 de yapı denetim firmalarının sürekli “işten kaçmaya çalıştıklarını” ifade etmektedir. Hâlbuki “zemin etütleri”ni dahi denetlemelidirler. Ancak “saha”da işler başka türlü işlemektedir. Hâlbuki sahada sorunlar olmazsa ve herkes kurallara göre, hareket ederse yani “inşaat etiği” oluşturulabilirse “insanlar 40-50 sene rahat bir şekilde yaşayabilirler:”

“Burada ne olması gerekiyor, burada aslında yapı denetim firmaları var ya, onlar sürekli bu işten böyle kaçmaya çalışıyorlar ama aslında bu onların işi, kanunen de işi. Yani zemin etütlerinde dosdoğru bir şekilde denetlemeleri gerekiyor, bu iş sahada düzgün bir şekilde yapılıyor mu yapılmıyor mu, ölçümler düzgün alınıyor mu alınmıyor mu, bunlar belirlenecek, zemin parametreleri belirlenecek, mühendis ona göre dizaynı yapacak, müteahhitte de koordineli bir şekilde sağlam binayı inşa edecekler, insanlar 40-50 sene rahat bir şekilde yaşayacak.” C7

F3 yapı denetim firmalarının yaptıkları işin çok önemli olduğunu ancak işleyişte sorunlar olduğunu, binaların yıkıldığını ancak faturanın daha çok müteahhitlere çıkarıldığını, yapı denetim firmalarının eleştirilmemesini ise eleştirmektedir:

“Uygulama aşaması çok önemli ve kontrol aşaması çok önemli. Denetim aşaması çok değerli. Yıkılan yeni binalar yıkıldı, hepsinde denetim raporları var, onların yapı denetim firmalarından geçmiş. Kaçı ceza aldı arkadaşlar?” F3

F2 de F3 gibi düşünmekte ve yapı denetim firmalarının işleyişindeki sorunlara referans vermektedir. Fikirtepe deneyimi üzerinden müteahhitlerin denetim talep ettiklerini bizzat gördüğünü ifade etmektedir. Yapılan toplantıda müteahhitler yapı denetim firmalarının kendilerini denetlememelerinden dolayı şikâyetle bulunmuşlardır:

“Müteahhitlere gerçekten suç atmamak lâzım. Bir gün Fikirtepe’de oranın ciddi müteahhitleri ile toplandık. Bütün müteahhitler, toplantı bize bizi denetlemiyorlar yalvar yakar ağlıyorlar. İşte az önce hocamızın anlattığı mesele var. Diyor ki; inşaatımın denetlenmesini istiyorum. Beton dökülürken oradaki ustayı denetleyemiyorum, diyor.” F2

Katılımcıların yapı denetim sistemine dair değerlendirmeleri, Türkiye’de bu alandaki yapısal ve işleyişsel sorunların derinliğini gözler önüne sermektedir. Mevcut yapı denetim sistemi, güvenli ve dayanıklı yapıların inşası için kritik bir rol oynaması gerekirken, uygulamada bu sorunların başında, yapı denetim firmalarının kuruluş süreçlerindeki yetersizlikler, meslek erbâbı olmayan kişiler tarafından yalnızca ticârî amaçla kurulmaları ve firmaların aslî görevlerinden kaçınmaları gelmektedir. Denetim süreçlerinin kâğıt üzerinde yürütülmesi, şantiye şeflerinin yeterince aktif olmaması ve yapı denetim elemanlarının sahaya düzenli olarak gitmemeleri gibi sorunlar da bu tabloyu daha da vahim hâle getirmektedir. Katılımcılar, zemin etütlerinin de yapı denetiminin sorumluluğunda olması gerektiğini ancak bunun pratikte yeterince uygulanmadığını vurgulamaktadır. Katılımcıların ifadeleri, yapı denetim sürecinin yalnızca teknik bir işlem değil, aynı zamanda etik sorumluluk gerektiren bir kamu görevi olduğu konusunda ortaklaşmaktadır. Bu nedenle, denetim sisteminin yeniden yapılandırılması, firmaların bağımsızlığı ve uzmanlık koşullarının net şekilde tanımlanması ve uygulamaların sahada etkili biçimde yürütülmesi gerektiği açıkça ortaya konulmaktadır.

9.1.10. Rezerv Konutların Yapılması

Rezerv konutlar, kentsel dönüşüm süreçlerinde özellikle önlemleri alanlarda riskli yapıların yıkılması sonucu ortaya çıkan barınma sorunlarını çözmek ve dönüşüm sürecini hızlandırmak amacıyla planlanmış önemli bir araçtır. Hem geçici hem de

kalıcı barınma sağlama işleviyle kritik bir rol oynayan bu konutlar, fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla ele alınması gereken karmaşık bir süreçtir. Katılımcıların ifadeleri, rezerv konutların mevcut durumu, uygulamadaki sorunlar ve potansiyel çözümler üzerine detaylı bir değerlendirme sunmaktadır. F2'ye göre, rezerv konutlar en temelde “yapı yasaklı bölgelerde” yaşayan şehir sâkinleri için planlanmaktadır. Çünkü kentsel dönüşümde “önceliklendirme”, bu tarz depremde afet olma riski yüksek olan bölgelerde daha öncelikli olacaktır. Bu tarz arsalarda yaşamakta olan şehir sâkinleri “yıkıp yeniden yapma” imkânına sahip değildir. Dolayısıyla bu tarz riskli bölgelerde (yapı yasaklı ya da önlemleri alan) yaşamakta olan hak sahiplerinin “tahliyesi” zorunludur:

“Rezerv konutları biz kalıcı olduğundan dolayı şöyle söyleyeyim, yerinde zaten dönüşüm varsa onların rezerv konutları taşımak gibi düşüncemiz yok. Yani zaten yıkılıp yerinde yapılabiliyorsa hak sahibini orada sağlıyoruz. Rezerv konutlarda özellikle sınırlama ya da yapı yasaklı bölgelerdeki hak sahipleri için ya da donatı alanlarında yani yıkıp yerine yapamayan hak sahibi için geçici bir kiralama gibi.” F2

C1'in görüşlerinde kentsel dönüşümün sağlıklı yürüyebilmesi için “rezerv konut üretimi” çok önemlidir. Bu süreçte de belediyelerin katkıları çok önemlidir. Her bir belediyenin bir şekilde rezerv konut üretmesi çok önemlidir. Kira yardımlarından daha ziyade rezerv konutlara geçici bir süreliğine hak sahiplerinin yerleştirilmesi önerilmektedir:

“Görüştiğim belediye başkanlarıyla genelde şunu söylerim: Eğer böyle bir rezerv konut yapabilecek yerlerimiz varsa, rezerv konut üretelim. Alanların dönüşümünde rezerv konutlar kullanalım. Bundan sonrasını deyin ki, 200 kişilik rezerv alanımız var, ilk adım 200 bağımsız blok bir mahalleye dönüştürelim. O insanları oraya taşıyalım. Kira yardımlarından ziyade o insanları evlerine yerleştirelim. Proje bitiminde geri yerlerine gelmek istediklerinde yerleştirelim. Devamında etaplar hâlinde dönüştürelim.” C1

F3 de C1 gibi düşünmektedir ve geniş dönüşüm alanlarında yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere toplam üretilen konutun en az %20'sinin ilgili belediyenin tasarrufunda olacak şekilde rezerv konut anlamında “sosyal konut” üretiminin gerçekleştirilmesi gerektiği savunulmaktadır:

“Bu dönüşüm alanında, 15-20 bin kişilik dönüşüm alanlarında, en az %20 belediyeye ait, satılmayacak, kiraya verilecek sosyal konut üretilmesi gerektiğini birçok yerde dile getirdim.” F3

C1'e göre, ancak rezerv konut üretim sürecine “belediyeler” dâhil olursa o zaman süreç “hızlı ve etkin” yürüyebilmektedir:

“Her belediye sınırları içerisinde olması lâzım ki bu iş hızlı ve etkin yürüsün.” C1

C2 bu anlamda C1’in görüşünü destekleyecek şekilde belediyelerin “kendi parselleri” olduğunu ve bu parsellerin rezerv konut üretimi için kullanılabileceğini ifade etmektedir. Bu seçeneğin kendileri açısından en mâkul seçenek olmasını “bizim hayal ettiğimiz şey bu” diyerek ifade etmektedir. Ancak buna rağmen rezerv konut üretiminin en büyük olumsuz faktörü “yer sıkıntısı ve hukuk problemi”dir:

“Belediyenin de kendi parselleri oluyor, diyoruz ki bize yer gösterin, yer önerin, gerekirse biz karşılayalım. Örneğin, Konak Belediyesi için bir alanınız vardır, oradaki hak sahiplerini doldur boşalt çalışırız. Yani sizin böyle bir yeriniz varsa onu gösterin, zaten bizim hayal ettiğimiz şey bu. Günün sonunda ne kadar yapılabilir? Yani bence yapılır ama dediğim gibi bir yer sıkıntısı ve hukuk problemi var.” C2

F2 ise kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında rezerv konutların planlama ve projelendirme çalışmalarının devam ettiğini, 150.000 bağımsız birim kapasitesine sahip bir rezerv konut alanı üzerinde çalıştıklarını ifade etmiştir:

“Ben rezerv konutları şu an projelendirme çalışmaları, planlama çalışmalarını yapıyorum. Yaklaşık planladığım 150.000 bağımsız bölüm büyük bir rezerv alan şu an çalışıyorum.” F2

F3 bu anlamda rezerv konut üretiminin kentsel dönüşüm sürecinde vatandaş aleyhine oluşabilecek mağduriyetleri ve incinebilirlik olasılıklarını azaltacağını savunarak, güncel ekonomik koşullarda kiralara çok yüksek olması da dikkate alındığında rezerv konut üretiminin bir zorunluluk olarak karşılara çıktığından bahsetmektedir:

“Kira yardımı bugün, normal bir 2+1 dairenin kirasını hepiniz biliyorsunuz, 25.000’den 30.000’den aşağı bir dairede oturma imkânı var mıdır? Şimdi onları da planlayarak, belki öncesinden rezerv alanlarda bu tür sosyal konutlar şeklinde oluşturularak, çünkü insanları mağdur edemezsiniz.” F3

F5, F3’ün dikkat çektiği yüksek kira fiyatlarını kabul etmekte ve bu anlamda kira anlamında “teşvik” verdiklerini ancak bunun da yeterli olmadığından bahsetmektedir. Bunun yanında kira yardımı ile hak sahibi bir başka eve taşındığında da risk durumunun azaltılmadığını, çünkü taşındığı evin de “riskli bir yapı” olma olasılığının yüksek olmasından hareketle bu yöntemin yani kira yardımı ile bir başka eve tahliyenin çözüm olmadığını vurgulamaktadır:

“Bu teşvikler de yetmiyor, çünkü insanlar şu anda kiralayacak daire bulamıyorlar. Parası var ama kiralayacak daire yok. Yani biz aslında insanları bir riskli yapıdan başka bir riskli yapıya sokar. Bu çok önemli. Düşük kirayla, 15 bin liralık bir kira ile

vatandaşlarımızın gidebileceği yer zaten yeni bir bina olmayacak. Gidebileceği bina yeniden bir eski, 99 yılı öncesinde yapılmış bir bina olacak ya da ilçelerin bütün sosyolojik yapılarını değiştirip bir yerden bambaşka bir yere taşımak zorunda kalıyoruz. Bütün bunlar en büyük engeller kentsel dönüşümde.” F5

F3 mevcut kira fiyatlarının vatandaşın kentsel dönüşüme katılımını olumsuz etkilediğini, bundan dolayı vatandaşın “topa girmediğini” ancak bundan ötürü de kentsel dönüşümün durmaması gerektiğini, vatandaşın da mağdur edilmeden sürecin yönetilmesi gerektiğini ve bunun da temel yönteminin “rezerv yapılar” oluşturmak olduğunu savunmaktadır:

“Kimse işine gelmediği için mi veya maddî koşulları olmadığı için mi hepsi de olabilir. Bu topa girmiyorlar. Bu topa girmedikleri sürece devletin de yapacakları bence sınırlıdır. Tamam çıkarttınız onları oradan, nereye yerleştireceksiniz? Rezerv yapılar oluşturmamız lazım.” F3

C2 rezerv konutlarının öneminin farkında olduklarını, bunun için çalışma yürüttüklerini “depremzedeler için konut üretmeye” çalıştıklarını ancak “boş parsellerde” dahi vatandaş ile sıkıntı yaşadıklarını, “işin çıkırından çıktığı” nı, nihâî çözümün “hazine parselleri” ile ancak mümkün olduğunu ifade etmektedir:

“Açıkta kalan depremzedeler için meselâ konut üretmeye çalıştık. Bu şekilde boş parseller bulduk ve o boş parsellere adamlarla karşılıklı masaya oturduk. Bu sefer iş çıkırından çıktı... Yani temelinde bir özel mülkiyet problemi var. Ne olacak? Hazine parseli bulmak zorundasınız. Onda da hazine parseli dediğiniz gibi orman arazisi olabilir. Tarım olabilir.” C2

F3 de bu anlamda C2 gibi düşünerek hazine arazilerinin rezerv konut üretiminde kullanılmasını özellikle “Kanal İstanbul” örneği üzerinden anlatmaktadır. Kanal İstanbul projesi İstanbul için rezerv konutlar üretmek için bir “fırsat” olabilir. Çünkü rezerv konut üretmek için şehir içerisinde “yer” bulmak oldukça zor olduğundan şehir dışındaki imarsız araziler bu kapsamda değerlendirilebilir:

“Kanal İstanbul’un iyi düşünülmesi lazım. Sadece kanal geçecek olarak değil, doğru düzgün rezerv alanları oluşturmak için de bir fırsata dönüştürülmesi lazım. Çünkü o alanda sadece ormanlar yok. Şehri açmak için uygun alanlarda tespit edebileceğimiz yerler de var. Şimdi kentsel dönüşümde biz bazen istişâreler ediyoruz, şehrin içerisinde yer kalmamış ki. Gösterebileceğiniz bir yeşil askerî alanlar kalmış. Biz buraya yeni rezerv alanları olarak bakmalıyız.” F3

F2 özellikle güncel durum anlamında “hâlihazırda bitmiş” bir rezerv konut alanı olmadığından bahsetmektedir. Bunun sadece tek bir istisnası olduğundan ve

bunun da “Esenler Belediyesi”nin yaptığı çalışma olduğundan bahsetmektedir. Esenler Belediyesi’nin rezerv konut üretme anlamındaki tecrübesinin tüm diğer bölgelere referans olmasını beklediklerini ifade etmektedir:

“İstanbul’da hâlihazırda bitmiş ve boşluğu olan bir rezerv konutumuz yok. Rezerv alan çalışmaları yürütülüyor... Aslında en büyük örneklerinden biri Esenler Belediyesi’nin yaptığı Esenler’deki askerî alan olan rezerv alanında yapılan konutlar, donatı alanlarının transferinde kullanılıyor. Şimdi biz bunu İstanbul bütününde bir de yaygınlaştırmayı planlıyoruz.” F2

C1 ise tüm İstanbul için sadece bir bölgede rezerv konut alanı inşâ etmenin sorunları çözmeceğini düşünmektedir. Rezerv konut alanlarının İstanbul’un diğer bölgelerinde de yaygınlaştırılması gerektiğini savunarak F2 gibi düşünmektedir. Çünkü örneğin Kadıköy’de oturmakta olan bir mahalle sâkini rezerv konuta gitmesi gerekirse kendi muhitine yakın bir bölgeye taşınmak isteyecektir:

“Esenler’de büyük bir rezerv konutumuz var. Şimdi Kadıköy’deki adamı nasıl götürelim oraya. Mümkün mü?” C1

C11 tam da bu noktada devreye girerek “belediyelerin” mahallelerde bazı binaları satın alarak bu binaları “rezerv bina” olarak kullanmasını önermektedir. Böylelikle bina sâkinleri kendi muhitlerinden hiç uzaklaşmadan geçici bir süreliğine rezerv konutlarında yaşayabilecektir:

“İşte mahallemde riskli binaları alsın, belediyenin gücü var, rezerv bina olsun... Devlet buna destek olmuyor. Beni mahallemde ya da yakın bir yerde oturtsun, o arada da dönüşüm yapısın.” C11

C12 de devletin devreye girerek “sosyal konut” üreterek vatandaşa ev vermesi hâlinde vatandaşın buna sıcak yaklaşacağını, daha düzenli bir hayat yaşamak isteyenlerin bölgeleri terk edeceklerini düşünmektedir. Ancak bu durumda tahliye edilen arsalarda yeni bir “imar durumu” oluşmayacağını devlet vatandaşa net bir şekilde anlatması gerekmektedir. Eğer bu şart gerçekleşirse vatandaş da sürece daha sıcak bakmaya başlayacaktır:

“Devlet bugün mâliklere destek vermek yerine konut üretmeye girse, sosyal konut üretmeye girse ve dese ki gel kardeşim sana burdan ev vereceğim, çok daha işe yarar. Nerede işe yarar biliyor musun? Bunu aynı parayı harcarız devlet olarak. Bu insanlardan keşmekeşlik de yaşamak istemeyenler buraya giderler. Şart; burayı boşaltacaksın, burayı devre dışı bırakacağız. Belediye buraya yeni bir ruhsat vermeyecek, yeni bir ticarî yapı vermeyecek, yeni bir kira hakkı vermeyecek.” C12

Bu bağlamda katılımcı görüşlerinden hareketle rezerv konut üretiminin kentsel dönüşüm sürecinin başarıyla yürütülebilmesi için temel bir araç olduğu anlaşılmaktadır. Özellikle yapı yasaklı bölgelerde veya zemin açısından yüksek risk taşıyan alanlarda yaşayan hak sahiplerinin geçici olarak yerleştirileceği güvenli konutların yokluğu, dönüşüm süreçlerini sekteye uğratmaktadır. Rezerv konutlar sadece fiziksel bir barınma alanı değil, aynı zamanda dönüşüm sürecinin sürekliliğini sağlayan bir “geçiş mekânı” işlevi görmektedir. Bu kapsamda rezerv konutların geçici kiralama modeliyle kullanılması önerilmekte, kira yardımlarının yüksek kira piyasası koşullarında etkinliğini kaybettiği vurgulanmaktadır. Belediyelerin sürece aktif katılımı, kendi mülkiyetlerindeki parselleri bu amaçla değerlendirmesi, yer seçiminde kolaylık sağlaması bakımından önemli bir fırsat olarak görülmektedir. Ancak şehir merkezlerinde uygun parsel bulunamaması, özel mülkiyet sorunları ve hukukî engeller sürecin önündeki temel zorluklar arasında yer almaktadır. Bu nedenle, hazine arazilerinin rezerv konut üretimi için tahsisi, özellikle büyük metropollerde alternatif bir çözüm olarak değerlendirilmektedir. Esenler Belediyesi örneği bu anlamda öne çıkan bir uygulama olarak gösterilmekte; ancak tekil örneklerin yetersiz kalacağı, farklı ilçelerde yerel çözümler üretilmesi gerektiği savunulmaktadır. Devletin sosyal konut üretimi ile daha doğrudan bir rol üstlenmesi gerektiği savunulmakta, bu sayede vatandaşın güven duyarak dönüşüm sürecine katılabileceği düşünülmektedir.

9.2. Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Boyutu

Odak grup görüşmelerinin ikinci teması da Sosyal Boyut olarak tespit edilmiştir. Katılımcılar Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu ile ilgili oldukça önemli görüş ve değerlendirmelerde bulunmuşlardır. Bu görüş ve değerlendirmeler Toplumun Kentsel Dönüşümüne Yaklaşımı, Uzlaşma ve Pazarlık Süreçleri ve Ahlâkîlik kategorileri ekseninde tartışılmıştır.

9.2.1. Toplumun Kentsel Dönüşümüne Yaklaşımı

Toplumun Kentsel Dönüşümüne Yaklaşımı kategorisi *Toplumsal Bilinç ve Kentsel Dönüşüm Farkındalığı, Kentsel Dönüşümde Fark Ödemesi ve Vatandaş Memnuniyeti, Devlete Bağlılık ve Kentsel Dönüşümde Finansal Beklentiler, Kentsel Dönüşümde Ekonomik Engeller ve Katılım Sorunu, Kentsel Dönüşümde Katılımcılık ve Toplumsal İletişim Sorunları, Hak Sahipleri Arasındaki Uyumsuzluk ve İş Birliği Sorunları, Hak Sahiplerinin İkna Edilmesi ve Katılım Sorunları* alt kategorileri ekseninde tartışılmıştır.

9.2.1.1. Toplumsal Bilinç ve Kentsel Dönüşüm Farkındalığı

Odak grup görüşmelerinde katılımcıların önemli bir çoğunluğu kentsel dönüşümün önündeki en büyük engelin “toplum” olduğunu vurgulamıştır. Bu raporun odak grup görüşmelerinden çıkardığı en önemli bulgulardan biri bu kategoridir. Katılımcılar tüm görüşmelerde kentsel dönüşümde gerek teknik gerekse de finansman konusunda hiçbir sorunlarının olmadığını, ne yapmaları gerektiğini bildiklerini ancak iş “toplumun katılımı” (public participation) konusuna geldiğinde çok zaman kaybettiklerini ve yorulduklarını, motivasyonlarının bu durumdan olumsuz etkilendiğini ifade etmiştir.

Bu bölümde katılımcıların “Toplumsal Bilinç ve Kentsel Dönüşüm Farkındalığı” kategorisi ekseninde ne demeye çalıştıkları anlatılacaktır.

E8 toplumun kentsel dönüşüm konusunda tam olarak “hazır” olmadığını düşünmektedir. Toplumun kafasında kentsel dönüşüm süreci ile ilgili “soru işaretleri” bulunmaktadır. Bunu katılımcı “ön yargı” olarak ifade etmektedir:

“İnsanların kentsel dönüşümle alakalı bazı ön yargıları var.” E8

F2 ise toplumsal bilinç ve kentsel dönüşüm farkındalığının aslında çok yapay olduğunu, deprem olduğunda bir anda “kamuoyu” oluştuğunu, konunun tartışıldığını, talepler geldiğini ancak depremin etkisi geçer geçmez konunun “unutulduğundan” bahsetmektedir. Bu durumu da “toplumsal hafıza” ile açıklamaktadır:

“Deprem olduğu anda bir kamuoyu oluşuyor. Toplumsal hafızamız da zayıf, 6 Şubat depreminin etkisi sahada iki buçuk ay sürdü.” F2

F5 de diğer katılımcılar gibi toplumun kentsel dönüşümün öneminin farkında olduğunu ancak “gerçeklerle yüzleşme” konusunda hata yaptığını düşünmektedir:

“Şimdi bizim halkımız aslında kentsel dönüşümü çok iyi biliyor. Biliyor ama kendi açısından biliyor. Gerçeklerle yüzleşme konusunda birazcık eksik kalıyor.” F5

G4’e göre, bu süreçte yapılması gereken eylem ve strateji “yapı mülklerinin bilinçlendirilmesi” dir. Yapı mülkleri bilinçlendirilip sürece dâhil edilmedikçe kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi mümkün değildir. Mesele asla mevzuat değildir, onlar işin en basit kısmıdır. Asıl çözülmesi gereken mesele toplumdur:

“Öncelikli olarak yapı malikinin bilinçlendirilmesi lâzım. Yani risk yapı tespiti yapmak, yaptırmak, rezerv alan ilân etmek, riskli alan ilân etmek çok kolay iş, çok basit. Önemli olan, ondan sonrasını devam ettirebilmek. Yani vatandaşın oradan tahliyesini

sağlamak, can ve mal güvenliğini ortadan kaldırmak, can ve mal güvenliğini sağlamak. Ondan sonra dönüşümü devam ettirmek gerekir. Yani buradaki sıkıntı bir binanın riskli ya da riskli değil tespiti yapılmasından ziyade bana göre vatandaşın bu konudaki biraz bilincinin artması lâzım.” G4

D9 tam da bu noktada toplumun kentsel dönüşüm sürecine “can güvenliği” üzerinden yaklaşmadığını, konuya hep “maddî çıkar odaklı” rantsal bir bakış açısıyla yaklaştığını süreç içerisindeki deneyimlerinden hareketle anlatmaktadır:

“Vatandaşın bakış açısı zaten daha değerli yeri almak üzerine, kâr üzerine; can olarak bakmıyor. Biz diyoruz ki vatandaşa geldiğinde, ‘Bak, bina çürük raporları çıkmış, hani geçen binalar çürük, bu ispatlanmış artık, burası riskli alan ilân edilmiş.’ Vatandaş görüşmeye çağırıyoruz, ‘Ya bak, burası riskli, burayı boşaltacağız, anlaşılmamız lâzım, önceliğimiz can güvenliği’ dediğiniz zaman o, onu düşünmüyor. ‘Bana ne veriyorsun ne teklif ediyorsun, nereden veriyorsun, nereye? Bakacak bir projeyi göreyim yoksa anlaşılmam.’ diyor.” D9

G4, D9’un bahsettiği vatandaşın “maddî çıkar odaklı” yaklaşımını eleştirerek, bu meselenin çok önemli olduğunu “millî güvenlik meselesi” üzerinden anlatmaktadır. Kentsel dönüşüm konusunda karar vericilerin sorumluluk içerisinde olduğunu ancak “üç beş kuruş için” anlaşılmadığında bu durumun “sorumluluklar” ortaya çıkaracağını iddia ederek vatandaşın maddî odaklı değil, “kamusal sorumluluk” ile hareket etmesini savunmaktadır:

“55.000 kişi can verdi Kahramanmaraş depreminde tam sayıyı hatırlamıyorum yanlış söylemiş olmayayım bu rakam ciddi bir rakam bir savaşta kaybedersiniz ancak bu kadar adamı anlatabiliyor muyum? Bu bir millî güvenlik meselesidir bana göre ama vatandaşın da bu bilinçte olması lâzım. İdâreler bu bilinçte olabilir ama vatandaşın da böyle düşünmesi lâzım. Ya senin alacağın karardan evdeki üç yaşındaki çocuğun, beş yaşındaki çocuğun haberi var mı? Sen müteahhitle belirli sebeplerden dolayı üç beş kuruş için anlaşılmadığın zaman senin orada çocuğunun veya yanında yaşadığın kişinin, sorumlu olduğun kişinin haberi var mı? Bu başka sorumluluklar da ortaya çıkartır. Anlatabiliyor muyum ne demek istediğimi? Bilinç derken ben ondan bahsediyorum.” G4

C3 de diğer katılımcılar gibi vatandaşın “çıkâr odaklı” yaklaşımını eleştirerek insanların “can değil hep mal üzerinden” süreci yönetmeye çalışmalarını eleştirmektedir. Bu durumun vahâmetini Bayraklı gibi depremi çok sert yaşamış bir bölgede bile kentsel dönüşüm süreçlerinde vatandaşların müteahhitler ile pazarlık yaparken “şerefiye” kavramını ön plana koymaları ile ifade etmektedir:

“Bayraklı’daki o kadar yıkılan yer görmüş vatandaş bile şu an müteahhitle konuşurken şerefiye konuşuyor. O zaman parka bakıyordum. Yeni yapılan parka bakmalıyım, diye tutturuyor meselâ vatandaş. Yani önceliğimiz can her zaman ama iş uygulamaya geldiğinde nedense insanlar can değil, hep mal üzerinden gitmeye başlıyor.” C3

F5 de aynen C3 gibi kentsel dönüşüm görüşmelerinde vatandaşın kendi menfaat ve konfor alanını ön plana koyarak sürece yaklaşmasını Üsküdar Kuzguncuk’taki bir hak sahibi ile yapılan görüşme üzerinden anlatarak eleştirmektedir:

“Üsküdar Kuzguncuk’tan bir hak sahibi dedi ki, ‘Benim bu imar problemimi çözün, evim başıma yıkılacak.’ dedi. Arkadaşım da anlatıyor itinayla, bizde böyle yarım saat bir saate yakın telefon görüşmeleri olur. Bütün o 6306’nın süreçlerini tek tek anlatırlar. Dedi ki, ‘Metrekarenizden birazcık ferâgat etmeniz gerekiyor bu durumda sonuçta bir müteahhitle dönüşeceksiniz. Bu işin bir de piyasadaki durumu var. Kimse aynı metreka-rede dönüşemiyor İstanbul şartlarında’. ‘Benim çocuğum ranzada mı yatsın?’ dedi. ‘Benim 2 çocuğum var, 2 odaları olacak?’ dedi. Zaten durumun duygusallığıyla arkadaşım telefonda yükseldi ve dedi ki ‘Ya insanlar şu anda göçük altındalar ve siz bana çocuğum ranzada mı yatsın?’ diyorsunuz. Aslında bu bizim toplumumuzun bir örnekleme. Hâlâ bir odanın derdinde.” F5

E12 yine bu bağlamda vatandaşın kendi menfaatini öncelemesini, konuya hep maddî çıkar perspektifinden bakmasını imar planları düzenlemeleri örneğinden hareketle açıklamaktadır. Burada bir ironiye işaret etmektedir. Hiçbir vatandaşın kendi arsasını park yapılsın diye bağışlamadığını, hep “konut” imarı için açılmasını istemesi üzerinden anlatmaktadır:

“Şurada bir imar planına gelip, benim yerim bahçe olacak, park olacak, diyen var mı? Bir kişi çıksın, hiç imar planlarında gördünüz mü, bir vatandaş da benim yerim niçin konut yapıldı, diye mahkemeye giden var mı?” E12

F12 bu bağlamda vatandaşın “ev” kavramına maddî çıkar odaklı yaklaştığını düşünmektedir. Bunu da doğrudan İstanbul ile ilişkilendirmektedir. Hatta rant odaklı yaklaşım Avrupa’da bile yoktur. Anadolu’da zaten yoktur ancak İstanbul’da doğrudan bu “maddî çıkar merkezli yaklaşım” kendini göstermektedir:

“Bizim insanımızda şu yok, özellikle İstanbul ya da büyük kentlerde. Bizim Anadolu’nun belli kesimlerinde var. Avrupa’da gördüğüm kadarıyla var. Bizim insanımız İstanbul’da evine yaşam alanı olarak bakmıyor, evini bir gelir, kazanç kapısı bir meta olarak görüyor.” F2

D4 tam da bu noktada kentsel dönüşüm sürecinin tamamen bir “sosyoloji” olduğunu düşünmektedir. Oldukça ilginç ve ironik bir yaklaşım ile toplum olarak “mala, mülke düşkün olmamızı” temel bir süreç olarak görmektedir:

“Şimdi bu dönüşüm süreci dediğin şey hakikaten sosyoloji ama bizim paraya olan sevdamız, mala olan sevdamız da bir sosyoloji.” D4

C12, D4’ün bahsettiği “bizim paraya olan sevdamız, mala olan sevdamız da bir sosyoloji” ifâdesini daha da geliştirerek “tapu” kavramına temel bir “nass” mışçasına inandığımızı, ona mutlak bir bağlılık içerisinde olduğumuzu anlatmak için metaforik olarak “Kur’ân-ı Kerim” demek olduğunu ifâde etmektedir:

“Sosyolojik kültürün altyapımızda, bizim için tapu, inanan inanmayan değişebilir, Kur’ân-ı Kerim demek. Malı aldım, o benim. Peki, dünyada toprağın satıldığı kaç dünya ülkesi var?” C12

F2’ye göre, toplumun ev, tapu gibi kavramlara yükledikleri anlamlar ve konuya yaklaşım biçimi, atfettiği değerler kökünden hastalıktır. Tedavi edilmelidir. Toplumun konuta, eve, tapuya, mala mülke yüklediği anlam “rehabilite edilmeden” kentsel dönüşüm çalışmalarının verimli ilerleyebilmesi mümkün değildir:

“İnsanımızın hani biraz sosyoloji kısmından, PR kısmından, insanın yaşadığı evi bir yatırım aracı olma... Bunu işte toplumda, meselâ bu PR’ı yapmalıyız. Topluma yaşadığı evi, bu algı oyununu, orasının kendi yurdu olduğunu, yaşam alanı olduğunu, orada yaşaması gerektiğini ve bunun için belli bir çalışma, bedel ödemesi için... Arabada ne yapıyorsunuz? Arabamız eskidiği zaman hep araba örneği verilir ama hani klasiktir. Gidiyoruz, parasını ödeyip yeniliyoruz. Evde böyle yok. Evde diyor ki; devlet gelsin yapsın.” F2

Katılımcı görüşleri, kentsel dönüşümün önündeki en büyük engellerden birinin teknik ya da finansal yetersizliklerden ziyade, toplumsal bilinç eksikliği ve dönüşüm farkındalığının düşüklüğü olduğunu ortaya koymaktadır. Toplumun önemli bir kesimi kentsel dönüşüm kavramını bilmekte; ancak bu bilgilenme çoğu zaman yüzeysel kalmakta, sürece rasyonel ve kamusal yarar odaklı değil, daha çok bireysel çıkar perspektifinden yaklaşmaktadır. Deprem gibi büyük afetler sonrasında geçici bir farkındalık oluşmakta; ancak bu durum, kısa süre içinde toplumsal hafızada silinmekte ve dönüşüm talepleri yerini yeniden kayıtsızlığa bırakmaktadır. Yapı sahiplerinin sürece katılımında can güvenliği yerine mülkiyet, şerefiye, metrekafe, manzara gibi unsurların önceliklendirilmesi, dönüşüm sürecinde tıkanmalara neden olmakta; hak sahiplerinin anlaşma masasında “rant” odaklı beklentilerle hareket etmesi, süreci toplumsal sorumluluk ekseninden uzaklaştırmaktadır. Katılımcılar bu durumu bir “sosyolojik sorun” olarak tanımlamakta, tapu, ev ve mülk gibi kavramların toplum nezdindeki kutsal ve dokunulmaz konumuna dikkat çekmektedir. Bu bağlamda vatandaşın mülkiyeti yalnızca bir barınma alanı değil, aynı zamanda bir “yatırım aracı” olarak görmesi, kentsel dönüşümün risk azaltma odaklı aslı işlevini gölgelemektedir. Sonuç olarak, katılımcılar dönüşümün teknik süreçlerinin işletilmesi kadar, bu süreçlerin topluma

doğru anlatılması, can güvenliği merkezli bir bilinç dönüşümünün sağlanması ve konuta dair kültürel kodların dönüştürülmesi gerektiğini vurgulamakta; aksi takdirde kentsel dönüşümün başarıya ulaşmasının zor olacağını ifade etmektedir.

9.2.1.2. Kentsel Dönüşümde Fark Ödemesi ve Vatandaş Memnuniyeti

Katılımcılar ile yapılan odak grup görüşmelerinde Toplumun Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı temasının kategorilerinden biri de *Kentsel Dönüşümde Fark Ödemesi ve Vatandaş Memnuniyeti* olmuştur. Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik koşullar ve müzakerelerin niteliği, projelerin başarısını ve vatandaşların sürece “katılımını” doğrudan etkileyen kritik unsurlar arasında yer almaktadır. Özellikle ekonomik zorluklar ve borçlanma endişeleri, toplumun dönüşüme yönelik isteksizliğinin temel nedenleri arasında sıklıkla vurgulanmaktadır. Bu bağlamda, vatandaşların ekonomik kaygıları ile imar durumlarından kaynaklanan beklentileri, sürecin karmaşık bir müzâkere zeminine dönüşmesine neden olmaktadır.

G4 vatandaşın kentsel dönüşüm istediğini, bu yönde taleplerde bulunduklarını, kendilerinin de talep doğrultusunda çalışmalar yaptıklarını ve kentsel dönüşüm ofislerinde vatandaşlar ile görüşmelere başladıklarını ancak bu görüşmelerde vatandaşın imar durumundan kaynaklı “borçlanma” durumu oluştuğunda buna sıcak bakmadığını ve sürecin durma noktasına geldiğinden bahsetmektedir:

“Bakanlığa talepte bulunuyor vatandaş veya bir seçim zamanı yakalıyorlar sokakta, diyorlar ki bizim buraya kentsel dönüşüm gelsin. Gidiyoruz, anlaşılmaya işte anlatıyoruz, ofisler kuruyoruz oraya, bilgilendirme ofisleri. Bizim ekip arkadaşlarımız gidiyor, anlatıyorlar, böyle olur, şöyle olur. Projeler hazırlanıyor, devlet tarafından her şey sunuluyor. Soru şu: Genel sonunda ne alıyorum, ne veriyorum? İşin sonu buna bağlanıyor. Devlet de diyor ki ben seni böyle kabul ediyorum, sana çok az bir borçlandırma çıkarıyorum, onu da 20 yılda ödeyeceksin vs. Ben sana bunu teklif ediyorum diyor, teklifini sunuyor ama vatandaş buna gelmiyor.” G4

F2, G4’ün görüşünü destekleyerek kentsel dönüşüm kapsamında vatandaş ile yapılan görüşmelerde konunun hep “ne vereceğim ne alacağım” noktasında kilitlendiğini ifade etmektedir:

“Dönüşüm konusu geldiği zaman, aynı görüşmeleri biz de yapıyoruz. Aynı cevapları biz de alıyoruz. Hemen konu, ne kazanacağım, ne vereceğim, ne alacağım bunu konuşuyoruz. Ya yüzde beşidir, benim salonum ne kadar büyük olacak? Evin büyüklüğünü sormak gayreti var. Evin büyüklüğünü küçülmesin diyen var, sebep evin değeri düşmesin diye, şeyi anlayabiliyorsunuz. Benim yaşam alanım, salonum ne kadar olacak diyen bir adam %5’tir. Ben güneş göreceğim miyim diyen %5’tir yani. İşte ben hangi katta olacağım, işte iyi tarafta mı olacağım, kötü tarafta mı olacağım?” F2

Vatandaşların ekonomik kaygıları kadar, kentsel dönüşüm projelerinin imar durumları da sürecin ilerleyişini etkileyen önemli bir unsur olarak öne çıkmaktadır. İmar durumunun yetersiz olduğu bölgelerde, parsel bazlı dönüşüm projelerinin sekteye uğradığını belirten F11, bu durumu şu şekilde açıklamaktadır:

“Bölgedeki imar 2-3 kat ama işte 6-7 kata kadar binalar var burada ve vatandaş daireye karşılık daire verilmediği için vatandaş dönüşüme ikna edilemiyor.” F11

İmar durumu kaynaklı sorunlara ek olarak, vatandaşların dönüşüm müzakerelerinde “taleplerinin yüksek olması” ve süreci fayda maksimizasyonu mantığıyla yönetmeleri, süreci daha da karmaşık hâle getirmektedir. G4, İstanbul özelinde vatandaşların beklentilerinin sürekli artan bir çizgide seyrettiğini şu sözlerle ifade etmektedir:

“Biz İstanbul’da çok sıkıntı yaşıyoruz bu konuyla alakalı. Vatandaşa ne teklif edersek edelim, maalesef vatandaşın istediği hep bir fazlası ya da iki fazlası oluyor.” G4

Bu zorluklara bir örnek olarak, F2 vatandaşların “borçlanma olmadan” dönüşüm taleplerini ele aldığı bir olaydan bahsetmektedir. Bu olayda, ekonomik kaygılar nedeniyle vatandaşların, kârlı görünen bir teklif yerine daha az avantajlı bir seçeneği tercih ettiği belirtilmektedir:

“Bir siteyle pazarlık yapıyoruz. Dedi ki, farklı kurumlara da karşılaştırmak gibi olmasın, bir kuruma gitmişler. 160 bağımsız bölüm var sitede, diyor ki; bize o gittiğimiz kurum yaklaşık 180 bağımsız bölüm çıkartıyor. Dedim nasıl çıkartıyor? Çünkü imarı da yetmiyor. Biz çünkü çalıştık, biz 110 adet çıkartabiliyoruz. Ya dedi işte 45-50 metrekaire daireler. Hâlbuki orada oturanlar 90 metrekaire dairede oturuyor. 45-50 metrekaire karelik bir daire çıkıyor ve cüzi bir miktarda dönüştürüleceklerini söylüyor. Ya dedik ki, sen 90 metrekaire dedik, çocuğun ile beraber otururken 45 metrekaire daireyi ne yapacaksın? Diyor ki kiraya veririm satarım. Diyorum ki, biz şunu yapacağız bizim teklifimiz şu: Ben 90 metrekaire sana daire üreteceğim tekrar. Sizden yaklaşık 50 kişiyi benim farklı bir proje alanıma, şimdi burası Küçükçekmece’de. Ben size diyorum Esenler’den, Güngören’den, İstanbul merkezine daha yakın bir projeden 50 kişiye de oradan teklif edeyim. Ve siz yaşanılabilir bir yerde oturun ve bizim size 700 bin lira bir hibe sağlayalım. Yapım yardımı kapsamında. Bakın, maliyetini alacağım, maliyetten 700 bin lira düşeceğim, 180 ay kadar vade yapacağım. Banka yapmıyor. Diyorum ki, oturun burada, biz gitmenizi istemiyoruz. Satıp gitmenizi istemiyoruz, yok diyor. Biz 45-50 metrekaire cebinden para çıkmadan bir daire istiyor ve o daireyi satacak. Böyle olmamalı.” F2

Bu bağlamda katılımcı ifâdeleri, kentsel dönüşüm süreçlerinde vatandaş memnuniyetinin ve katılımının en kritik belirleyicilerinden birinin “fark ödemesi” ve buna

bağlı olarak gelişen ekonomik beklentiler olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm talepleri sıklıkla vatandaşlardan gelmekte; ancak sürecin ilerleyebilmesi için gerekli olan borçlanma gündeme geldiğinde direnç oluşmaktadır. Özellikle imar durumu yetersizliği nedeniyle “daire karşılığı daire” modelinin uygulanmadığı bölgelerde, vatandaşların dönüşüme ikna edilmesi zorlaşmaktadır. Görüşmelerde, vatandaşların dönüşüm sürecini ağırlıklı olarak maddî bir fayda-maliyet dengesiyle değerlendirdiği, yaşam kalitesi, güvenlik ya da sosyal kazanımlar gibi unsurların çoğu zaman ikinci planda kaldığı vurgulanmaktadır. Metrekare kaybı, kat konumu, cephe durumu gibi ayrıntılar dahi pazarlık sürecinin merkezine yerleşmekte, fark ödemesi yapılmadan daha fazla kazanım elde etme arzusu, projelerin sürdürülebilirliğini zorlaştırmaktadır. Ekonomik koşulların zorluğu, yüksek kira bedelleri ve borçlanma endişeleri, vatandaşların kısa vadeli kazanç beklentilerini öne çıkarmakta; bu da rasyonel ve bütüncül dönüşüm planlarını sekteye uğratmaktadır.

9.2.1.3. Devlete Bağlılık ve Kentsel Dönüşümde Finansal Beklentiler

Kentsel dönüşüm sürecinde vatandaşların “devletten beklentileri” ve bu beklentilerin süreci nasıl şekillendirdiği, katılımcı görüşleri üzerinden ele alındığında dikkat çekici bir tablo ortaya çıkmaktadır. Daha çok ekonomik ve finansal kökenli olan bu beklentiler, vatandaşların kentsel dönüşüme yönelik yaklaşımlarını belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Katılımcı görüşlerine göre, vatandaşlar kentsel dönüşüm sürecinde devletten aşırı taleplerde bulunmaktadır. Devlet ise sosyal devlet olmanın gereğini yerine getirmektedir.

G4 bu bağlamda devletin vatandaşın olumsuz koşulları dahi olsa, örneğin kaçak yapıda yaşayan biri de olsa muhatap alarak hak sahibi olarak değerlendirdiğini, bunu sosyal devlet olmanın bir gereği olarak yaptığını, anlaşılmaya çalıştığını, imar durumuna göre bir “hak ediş” hazırladığını ve buna göre de eğer gerekirse bir borçlandırma yapıldığını, borçlandırmanın ödemesinin de oldukça esnek yapıldığını ancak buna rağmen vatandaşın tutumunun gerçeklikten kopuk olarak devletten beklentisinin “hiç borçlanma olmadan” sürecinin yürümesini talep etmek olduğunu belirtmektedir. Vatandaşın bu tutumu eleştirilmektedir:

“Devlet diyor ki; benim gücüm, bak bu kardeşim, sen burada kaçak bir yapıda arsa sahibisin, kaçak bir yapın var, ben burayı dönüştüreceğim, seni de hak sahibi ilân ediyorum, seni yok saymıyorum, devlet olarak sosyal bir devletim, tamam gel anlaşalım, senin hak edişin şu, parsel değer bu, inşaat maliyeti bu, maliyetin üzerinden sana %70 indirim yapıyorum, şu kadar borçlanıyorsun, o borcu da örneğin, 1 milyon maliyet, 300 bin lira borçlandı, o 300 bin lirayı da ben senden 20 yılda alacağım, 15

yılda alacağım ve yasal faiz %9, %10 ile alacağım, şu anda faizler %50, %10, %9 ile alacağım, yani o parayı hiç edeceğim, tâbiri caizse. Diyor ki; vatandaş, yok olmaz, ben niye borçlanayım, devlet bana birebir ev versin, olmadı bir değil iki ev versin.” G4

G9, G4 gibi vatandaşın “devletten beklediğini”, “para verdirtmeden” bu işi çözmesi gerektiğini düşündüğünü ifâde etmektedir. Vatandaşın bu tutumunun arkasındaki en temel faktörün “mülkiyet hakkı” olduğunu ve bu sorunsal yani mülkiyet hakkı ve etrafındaki anlamlar çözümlenmeden kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde yürütülmesi mümkün olmayacaktır:

“Dönüp devletten bekliyor vatandaş, diyor ki; güvenliğimi almak zorundasın, kentsel dönüşüm ise de bana para verdirtmeden bu hakkımı, ikamet hakkımı korumak zorundasın. Dolayısıyla bence en önemli noktası bu, mülkiyet hakkıyla ilgili bu sosyolojik durumun çözülmesi diye düşünüyorum.” G9

Katılımcı ifâdeleri, kentsel dönüşüm sürecinde vatandaşların devlete yönelik finansal beklentilerinin oldukça yüksek olduğunu ve bu beklentilerin çoğu zaman sürecin gerçekliğiyle örtüşmediğini ortaya koymaktadır. Özellikle ekonomik sorumluluğun devlete yüklenmesi eğilimi dikkat çekicidir. Kaçak yapılarda dahi yaşayan vatandaşların “hak sahibi” kabul edilerek süreçlere dâhil edilmesi sosyal devlet ilkesi çerçevesinde değerlendirilmekte; ancak sunulan bu ayrıcalıklı yaklaşım, beklentilerin daha da artmasına neden olmaktadır. Devletin sağladığı düşük faizli, uzun vadeli ve indirimli borçlanma modelleri çoğu zaman yeterli bulunmamakta; vatandaşlar sıfır maliyetle dönüşüm, hatta kimi zaman fazladan kazanım talep etmektedir.

9.2.1.4. Kentsel Dönüşümde Ekonomik Engeller ve Katılım Sorunu

Kentsel dönüşüm süreçlerinde ekonomik durum, vatandaşların sürece mesafeli yaklaşmasının en temel nedenlerinden biri olarak dikkat çekmektedir. Katılımcılar, bu durumu “ekonomik engel” olarak tanımlamakta ve bu engelin, kentsel dönüşümün önündeki en büyük sorunlardan biri olduğunu vurgulamaktadır. Bu bölümde, katılımcıların ifâdeleri üzerinden ekonomik zorlukların, toplumsal algılar ve devletin rolüyle etkileşim hâlinde nasıl bir dinamik oluşturduğu incelenmektedir. Özellikle ekonomik yetersizliklerin ve toplumsal farkındalık düzeyinin süreci nasıl etkilediği, katılımcıların gözlemleriyle ortaya konulmaktadır.

B7 kentsel dönüşümün önündeki en büyük engellerden birinin “mâlî boyut” olduğunu ifâde etmektedir. “İnşaat maliyetleri”nin artması kentsel dönüşümün “zorlaşmasına” sebep olmuştur. Ekonomik sebeplerden ötürü de vatandaşın kentsel dönüşümüne sıcak bakmadığını ifâde etmektedir:

“Kentsel dönüşümün biraz da mâlî boyutu var, tabii ki. Dönüştürmek, gönümüz şartlarında inşaat maliyetleri arttı, zor; vatandaşı ikna etmek zor. Evini yap desen adam yapamıyor, yapmıyor. Devlet olarak yapmaya kalksanız bu çok büyük bir maliyet.” B7

G9 vatandaşın ekonomik yoksulluktan dolayı zayıf yapı stokunda yaşamalarına rağmen “ölümü” kabullendiklerini, çaresizlikten dolayı hiçbir seçeneği devreye sokmadan süreci beklediklerini ifade etmektedir:

“Burada öleceğim ben diyor, çıkmıycam, burada öleceğim diyor. Çünkü ben gidip bir iki milyon lira verip, işte kentsel dönüşüm veya yeni yapıya girecek durumda değilim.” G9

F5, G9’ın görüşü ile aynı bağlamda ekonomik yoksulluktan dolayı vatandaşın ölümü kabullendiklerini, kentsel dönüşüm anlamında hiçbir şey yapamadıklarını çarpıcı bir şekilde ifade etmektedir:

“Maddî kaynaklı, öleceksem çocuklarımla bu binanın altında öleyim, ben bu binadan çıkamam, bu kiralari veremem, binayı da dönüştüremem, bana dokunmayın diyen birçok insanla karşılaştık.” F5

G15 de temel sorunun ekonomik olduğunu, vatandaşın kentsel dönüşüm konusunda oldukça istekli olduğunu ancak “maddî çaresizlik” yüzünden hiçbir şey yapmadığını ifade etmektedir:

“İnsanları ikna etmek için şöyle yapmak lâzım. Herkesin istediği farkın verilmesi lâzım. Burada konu bilinçsizlik değil ki, oradaki 44 dairenin hepsi farkında bunun, sadece maddî çaresizlik var. Yani ne yapabilirsiniz?” G15

G15 devamında “vatandaşın ödeyebilecek gücü” olmadığını, halkın önemli bir çoğunluğunun yoksulluk içerisinde olmasından hareketle belediyelerin devreye girerek kentsel dönüşüm projelerinde elde ettikleri rantı vatandaşın lehine kullanması gerektiğini savunmaktadır:

“Vatandaş şunu bekliyor: Altı AVM yaptıysan, bu AVM’nin geliri ile müteahhit bizim dairelerimizi yapacak, bekliyor. Eğer ki gerçekten bu hizmet ise, belediye bunun bir kısmını karşılamazsa, okulları, yolları bize aktarmaması, bizden para almaması gerektiğini düşünüyor çünkü vatandaşın ödeyebilecek gücü yok.” G15

G4 ise G15’in anlattığı vatandaş gerçekliğini devletin bildiğini ve bu yönde kentsel dönüşümü hızlandırabilmek için “dünyada eşine benzerine rastlanmayan” bir finansal destek kampanyası başlattığını ancak vatandaşın bu sübvansiyonu dahi kabul etmediğini ifade ederek vatandaşın “yarısı bizden kampanyasına” ilgisizliğini eleştirmektedir:

“Şu an İstanbul’da devam eden yarısı bizden kampanyası, 700 bin hibe, 700 bin kredi, daire başına 100 bin de taşınma desteği. Böyle bir para hangi ülke verebilir ki vatandaşa? Yani, 700 bin dediğiniz zaman, hibe, karşılıksız para. Ya bu dile kolay gibi geliyor ama yani şurada 10 bin lira vermez birisi birisine durup dururken baktığınız zaman. Buna rağmen vatandaş tutup, ben riskli yapımın tespitini yaptırayım, müteahhitimi ayarlayayım, kat irtifakımı kurayım, bu kampanyadan yararlanayım demek için nazlanıyor, tâbiri caizse. Yani şimdi öncelikli olarak bir vatandaşın ayağını çözmek lâzım.” G4

C12 ise vatandaşın ekonomik sebepler ile kentsel dönüşüm sürecine isteksiz davranmasının en temel sebebinin “bilinçsizlik” olduğunu ifade etmektedir. Eğer vatandaşlara kentsel dönüşüm ile yapılacak çalışmalarla önemli bir zararın eşliğinden döneceğimizi, buradan oluşan kamusal faydadan tüm toplum olarak faydalanılacağı topluma yönelik “bilgilendirme, bilinçlendirme çalışmaları” ile anlatılabilirse sorunun çözülebileceğini savunmaktadır:

“Şu an bizim deprem bölgesinde yaptığımız ihaleler 140 milyar doları geçti. Yani Türk lirası ile bir tasavvur edebiliyor musunuz sadece ve sadece bakın inşaat ihaleleri ve yaklaşık 200 bin ihale edeceğiz. Yani bunu deprem öncesinde yapmayla deprem sonrasında yap ve bu paralar da o bugün durumu yok dediğimiz aileler var ya bizler veya bizim paralarımız. Nihayetinde ekonomiyi sıkışıklığa sokan paralar. Öncesinde yapmadığımız işte bizden daha sonrasında bizden daha pahalı olarak çıkıyor. İşte o yüzden ben bilgilendirme bilinçlendirme çalışmalarını daha önemli buluyorum. Biz bu insanlara bunu anlatmalıyız. Çünkü gerçekten nihayetinde burada yapılan işler, deprem konutları vergilerle yapılan işler. Yani genel bütçenin parasıyla yapılıyor bu işler. Hazinesinin parasıyla yapılıyor. Ekstra bir kaynak yok yani, o yüzden bu insanların zaten cebinden bu para çıkıyor.” C12

Katılımcıların ifadeleri, kentsel dönüşüm süreçlerinde en temel engellerden birinin hane düzeyindeki ekonomik yetersizlikler olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır. Artan inşaat maliyetleri, yüksek kira bedelleri ve borçlanma korkusu nedeniyle vatandaşların büyük bir kısmı dönüşüm süreçlerine katılımda isteksiz davranmaktadır. Maddî imkânsızlıklar, çoğu zaman insanların riskli yapılarda kalmaya razı olmasına neden olmakta; bu durum, sadece fiziksel değil, psikolojik bir kabullenmişlik ve çaresizlik hâline de dönüşmektedir. Her ne kadar vatandaşların dönüşüme yönelik talep ve istekleri bulunsa da bu istekler maddî güçle desteklenmediğinde süreç tıkanmaktadır. Devlet tarafından sağlanan yüksek oranlı hibeler, düşük faizli krediler ve çeşitli destek programları ise kimi zaman vatandaş nezdinde karşılık bulamamakta, bürokratik işlem ve güven eksikliği gibi sebeplerle yeterince değerlendirilmemektedir. Öte yandan, bazı katılımcılar ekonomik engellerin ar-

kasında yatan temel problemin sadece mâlî yetersizlik değil, aynı zamanda kentsel dönüşüm süreçlerine dair farkındalık ve bilinç eksikliği olduğunu belirtmektedir. Toplumun dönüşümle sağlayacağı uzun vadeli faydayı görememesi ya da buna ikna olamaması, sunulan destek mekanizmalarının da etkisiz kalmasına neden olmaktadır. Bu nedenle ekonomik sorunların yanı sıra toplumsal bilinçlenme çalışmalarının da sürecin başarısı için hayâtî önemde olduğu vurgulanmaktadır.

9.2.1.5. Kentsel Dönüşümde Katılımcılık ve Toplumsal İletişim Sorunları

Kentsel dönüşüm sürecinde katılımcılık, vatandaşların sürece dâhil edilmesi ve dönüşümün sosyal boyutlarının etkin şekilde yönetilmesi açısından kritik bir öneme sahiptir. Ancak, araştırma bulguları katılımcılığın hayata geçirilmesinin hem toplumsal hem de yönetsel zorluklar içerdiğini göstermektedir. Bu zorluklar, toplumsal dinamikler, bireysel beklentiler ve katılım süreçlerinin işleyişindeki aksaklıklarla daha da belirginleşmektedir. Katılımcı ifâdeleri, özellikle pasif katılım anlayışı, kırılğan nüfusların etkisi ve karar alma süreçlerindeki eksikliklere dikkat çekmektedir.

F5 kentsel dönüşüm sürecine “halkın katılımı”nın öneminin farkında olduklarını ancak çalıştıkları alandaki toplumsal yapıdan kaynaklı katılımcılığın sağlanması zor olduğunu düşünmektedir. Katılımcılığın önündeki en önemli engellerden biri nüfusun süreçlere, toplantılara dâhil olmak istememesi ancak yine de maddî durum ile alâkalı bir kazanç elde etmeyi istemesi ile açıklamaktadır. Ona göre, toplumun yapısından kaynaklı olarak “katılımcılığın” kentsel dönüşüm sürecinde uygulanması çok zordur:

“Katılımcılığı işletmemiz de zor bir topluma dönüştük aslında. Yani biz burada bir şeyler yapıyoruz, gelsinler istiyoruz. Orada meselâ Afganlar çoğunluktaydı. Kadın Kanserleri Derneği ile orada Afgan kadınlara ve oradaki bir de komşulukları geliştirmek için çeşitli etkinlikler düzenledik. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşları, göçmenler vesaire katılmıyor, gelmek istemiyorlar ancak bir şey istiyorlar. Bu projeden, bir şey olabilir. Malik olarak gelen birkaç kişi projeye dayalı somut bir şey duymak istiyor. Bedava eve alıp alacağını bilmek istiyor meselâ. Yani birebir geçeceğim. Kiracı olarak ya da orada yaşayan bir nüfus olarak gelen kişi de o etkinlikten anı vereceğiniz herhangi bir şeyle ayrılmak istiyor. Katılımcı sürecinde işletilmesi zor bir süreç aslında kentsel dönüşüm. Çünkü bu konuşmayı siz oradaki kentlilerle yapamıyorsunuz, o ona akademik geliyor, onu bağlamıyor, o gününü kurtarmanın peşinde. Dolayısıyla kentsel dönüşüm ve katılımcılık, ikisi bir araya gelmesi aslında zor ama yapmamız gerekir.” F5

F3 de F5 gibi “katılımcılık” sürecinin kentsel dönüşümde mutlaka zor da olsa işletilmesi gerektiğini aksi taktirde “150.000 bağımsız bölümü” rezerv alana nasıl

taşıyacaklarını bilemediklerini ifâde etmektedir. Ona göre, katılımcılık olmadan bu sürecin işlenmesi mümkün değildir:

“Ben rezerv konutları şu an projelendirme çalışmaları, planlama çalışmalarını yapıyorum. Yaklaşık planladığım 150.000 bağımsız bölüm büyük bir rezerv alan şu an çalışıyorum ama o 150.000 bağımsız bölüme nasıl getireceğim o vatandaşı?” F3

F2 de bu bağlamda toplumun kendi hâline bırakılmamasını, eğitime dayalı seminerler ve başka araç ve enstrümanlarla toplumun sürece hazırlanmasının sağlanması gerektiğini savunmaktadır. Bunun yöntemi “ortak masalar” kurulmasını sağlamak, kararların istişâre ve müzâkere ile alınmasıdır. Bu durum demokratik temsiliyet üreterek herkesi sürecin bir aktörü hâline getirecektir:

“Toplumu yönlendirmeliyiz, yani toplumu ortak masaları kurarak, bu masalarda alınan kararları, toplumu bu şekilde yönlendirmek gerektiğini düşünüyorum.” F2

Dolayısıyla kentsel dönüşüm süreçlerinde katılımcılık, yalnızca teknik ya da yönetsel bir mesele değil, aynı zamanda toplumsal âdiyet, güven ve temsil ilişkilerinin de bir sınırı olarak değerlendirilmektedir. Katılımcı ifâdeleri, halkın sürece dâhil edilmesinin ne kadar zorunlu olduğunu vurgularken, mevcut toplumsal yapıların ve bireysel beklentilerin bu süreci ne denli zorlaştırdığını da açıkça göstermektedir. Özellikle göçmen nüfusun yoğun olduğu bölgelerde, toplumsal kopukluk, güvensizlik ve maddî beklenti odaklı tutumlar, katılımın yalnızca sembolik düzeyde kalmasına neden olmaktadır. Diğer yandan, yerel halkın çoğunluğu da katılıma yönelik motivasyon eksikliği yaşamakta; karar süreçlerine dâhil olmak yerine sadece kişisel kazanımları üzerinden süreci değerlendirme eğiliminde olmaktadır. Bu koşullar altında, sağlıklı ve etkin bir dönüşüm için katılımcılığın bilinçli olarak örgütlenmesi, bilgilendirme çalışmalarıyla desteklenmesi ve karar alma süreçlerine toplumsal temsiliyetin dâhil edilmesi gerektiği ortaya konulmaktadır. Ortak karar masalarının kurulması, istişâre mekanizmalarının işletilmesi ve sürecin toplumu sadece izleyen değil, şekillendiren bir konuma taşınması gerekmektedir.

9.2.1.6. Hak Sahipleri Arasındaki Uyumsuzluk ve İş Birliği Sorunları

Kentsel dönüşüm süreçlerinde hak sahipliği, bireylerin yerinden edilme kaygıları ve toplumsal katılım eksiklikleri, dönüşüm projelerinin sosyolojik ve yönetsel boyutlarını en çok zorlayan unsurlar arasında yer almaktadır. Katılımcı görüşleri, hak sahiplerinin davranış biçimlerini, rezerv konut tekliflerine yaklaşımlarını ve yer değişikliğine verdikleri tepkileri detaylandırarak bu zorlukların nedenlerini ortaya koymaktadır. Bu zorlukların anlaşılması, dönüşüm süreçlerinin başarısı için yalnızca teknik çözümler değil, aynı zamanda toplumsal uzlaş mekanizmalarının da geliştirilmesini gerektirmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesinin en temel koşullarından birinin hak sahiplerinin kendi aralarında çıkar birliğini sağlayarak kolektif hareket edebilme kabiliyetine sahip olmasıdır. Ancak F2'nin belirttiği gibi hak sahiplerinin bu noktada “bir araya gelerek” belli bir örgütlenme oluşturabilmesi söz konusu değildir:

“Türkiye’deki ya da İstanbul’daki kentsel dönüşümde hak sahiplerinin davranış biçimlerine baktığımızda bir araya gelme konusunda o kadar ciddi yarıklar var ki.” F2

F3 ise kentsel dönüşüm çalışmalarında “önceliklendirmenin” önemini vurgulayarak özellikle “sıvılaşma”, “yapay dolgu alanlarında” yaşamakta olan ve “ruhsatsız 4 kat üzeri” binaların kentsel dönüşümde öncelikli olarak planlamaya dâhil edildiğini, bunun çok yönlü ve kapsamlı titiz bir çalışma gerektirdiğini, bu riskli bölgelerde yaşamakta olan insanları “rezerv alanlara” taşımak gerektiğini bunun da ancak “hak sahibini ikna etmekle” mümkün olduğunu savunmaktadır. Dolayısıyla bu “gerçek resmin” vatandaş ile paylaşılması ve vatandaşın da bu gerçeklik üzerine “kollektif örgütlemesinin” sağlanarak çalışmaların hızlandırılmasını önermektedir:

“Önceliklendirme noktasında, bunlardan sıvılaşma alanında kalan, yapay dolgu alanlarında kalan, çakışan, sentez yaptığımızda üst üste çeken hem sıvılaşma, hemen yarı yapay dolgu, işte zemin geçişinin olduğu yerler tehlike arz ediyor. Farklı zemin gruplarının geçiş noktalarında sıkıntı var. Bunlarda yüksek katla alâkalı, şimdi özellikle ruhsatsız binalarda, dört kat üzeri yapılarda, daha sıkıntılı olduğu düşünülüyor. Bunlarla alâkalı bir önceliklendirme yaparak peyderpey rezerv alanlarla ilişkilendirip, hak sahiplerine teklifte bulunmak. Yine burada iş rezerv konut yapmaya geliyor, işin kolay kısmı. Bir şekilde kaynağı oluşturabiliriz. Dünya Bankası’ndan krediye alıyoruz ama işte o donatı alanında olan hak sahibini nasıl ikna edeceğiz?” F3

F2 bu bağlamdaki bir tecrübesini Kartal Orhantepe’de yürüttükleri bir kentsel dönüşüm projesi örneği üzerinden anlatmaktadır. Buna göre, vatandaş çok ufak bir detaydan dolayı “ortalığı ayağa kaldırmıştır.” Vatandaşın süreç içerisinde geliştirdiği bu “hassasiyet” eleştirilmektedir:

“Kartal Orhantepe’de şu an hatta bir problem için yazılmış örnek oradan söyleyeyim, 3 bina yıkıp bina yapmışız, 3 bina yani parseli tevhid etmişiz ve biz aynı binaların aynısını yapamadığımız için hak sahibimiz yan binanın aynı katına gelmiş, ortalığı ayağa kaldırmış, bana yerimden vermediler diye yani yerimden, artık bu hassasiyetle uğraşıyoruz gerçekten, yani bakın abartmıyorum. Yan yana 3 bina, yan binadan vermişiz yeri.” F2

Katılımcıların aktarımları, hak sahiplerinin ortak bir zeminde buluşmakta güçlük çektiklerini, bireysel taleplerin kolektif kararların önüne geçtiğini ve bu durumun

süreçleri tıkadığını göstermektedir. Özellikle zemin riski yüksek bölgelerde yaşayanlara yönelik geliştirilen rezerv konut teklifleri, yalnızca fiziksel değil, duygusal ve sosyal bağlamda da yerinden edilme kaygılarını tetiklemektedir. Bu nedenle hak sahiplerini ikna süreci, teknik planlamanın ötesine geçmekte, güçlü bir sosyal iletişim ve güven inşası gerektirmektedir. Aynı zamanda dönüşümün uygulanabilirliği açısından, hak sahiplerinin kendi aralarında bir araya gelerek ortak hareket etme kültürünü geliştirememeleri, süreci daha da karmaşık hâle getirmektedir. Basit görünen değişikliklerin dahi büyük krizlere neden olması, dönüşüm projelerinde mikro düzeydeki taleplerin ne denli belirleyici olduğunu ortaya koymaktadır.

9.2.1.7. Hak Sahiplerinin İkna Edilmesi ve Katılım Sorunları

Araştırma bulguları, hak sahiplerinin bireysel taleplerinin, yerleşim tercihlerinin ve mülkiyet algılarının, sürecin sosyolojik boyutlarını nasıl karmaşık hâle getirdiğini ortaya koymaktadır. Vatandaşların sürece dâhil edilmesi ve ikna edilmesi, teknik ve ekonomik unsurlar kadar sosyolojik bir boyutu da içermektedir.

Bu bağlamda B7 özellikle vatandaşın kentsel dönüşüm sürecine dâhil olarak 6306 sayılı Kanun kapsamında binalarının riskli olup olmadığı ile ilgili başvuru yaptıklarını ancak süreç içerisinde binaları riskli çıktığında “gerçekliğin dışına çıkarak” binalarının riskli olmadığını savunarak süreci yavaşlattıklarını ifade etmektedir. Bu durumun oluşmasında hak sahiplerinin kentsel dönüşüm süreci konusunda tam anlamıyla “ikna olmaması”nın etkisi bulunmaktadır:

“Vatandaş başvuruyor, dönüşümden sonra vazgeçmek istiyor, böyle bir şey olmadığını söylüyoruz. Bazen benim binam riskli değildi, neden o kadar riskli çıktı diyorlar.” B7

B4 de B7 gibi özellikle apartman tipi konutlarda ikamet edenlerin süreç içerisinde ikna olmamalarından ötürü binaları riskli çıktığında “evden çıkmamak için süreci uzatma” stratejisi benimsediklerini ifade etmektedir:

“Öncelikle kentsel dönüşüm strateji belgesi oluşturuldu, buna göre öncelikler belirlendi. Kriterler aşamalı olarak riskli yerler tespit edilmeli, biz bunu yapıyoruz. Ama şimdi bize riskli yapı tespiti daha çok geliyor. Tek katlı, iki katlı yapılarda sorun olmuyor ama apartman tarzı yapılarda vatandaşlar riskli değil diye algı oluşturmaya çalışıyor, evden çıkmamak için süreci uzatıyor.” B4

C12 de anlatisıyla hak sahiplerinin kentsel dönüşüm sürecine “ikna” edilmesinin önemine değinmektedir. Bu ikna çalışmaları yeterince yapılmadığı için vatandaşın konuyu yanlış yerden tartıştığını ve bu tartışma neticesinde de yanlış kararlara vardıklarını ifade etmektedir. Ona göre, vatandaşa kentsel dönüşümün neden yapıldı-

ğı tam olarak anlatılıp, ikna ettirilerek basit sebeplerden ötürü sürecin tıkanması ya da yavaşlaması çözülebilir. C12 süreç içerisindeki deneyimlerinden hareketle “mal sahipleri” hakkındaki gözlemini çarpıcı bir şekilde ifade etmektedir:

“Bu işin içerisinde 3 bine yakın binayla çalıştım. Danışmanlıkta 200-250 apartman çalışmışımdır. Tek bir suçlu var, mal sahipleri. Başka bir suçlu bulamazsın, kanun mu yanlış değil, kanun mu eksik değil, belediye mi eksik değil, devletin kuralları mı eksik değil, para mı eksik, vallahi de billahi de değil. Adamın evinin aynısını veriyorsunuz, cephesi değişti diye itiraz ediyorsa, bir üst kattan bir alt kata indir diye itiraz ediyorsa, burada konu para değildir.” C12

C4 de C12 gibi özellikle “vatandaş ayağı kısmında” çok sorun yaşadıklarını belirtmektedir. İzmir Örnekköy kentsel dönüşüm projesi örneğinde yaşadığı bir deneyim üzerinden vatandaşın yaklaşımını eleştirmektedir. Kentsel dönüşüm sonunda ev tesliminde sadece mutfak dolaplarının üst kapakları olmadığı için “şantiyeyi basan yüzlerce insan” olmasını anlayamadığını ifade etmektedir:

“Ben buradaki vatandaş ayağı kısmında çok sıkıntılıyım. Yani düşününce şimdi... Burada vatandaş girince devreye ve vatandaşların birebir istekleri girip aslında medeni kanuna göre sahip oldukları mülkiyet hakları özelinde bir şeyle konuştuğumuzda, biraz daha zor. Betonarme yapıp ortak alanları imal etmek için kapıyı takıp vatandaş böyle devretmek. Sonra bir anda bizim Örnekköy’de yaptığımız kentsel dönüşüm projesini teslim ettiğimiz bir yapı aklıma geldi. Oradaki mutfak camından dolayı üst dolapları yoktu. Sadece üst dolaplar yok, yan tarafa da yapılabilir aslında. Sonra bir anda bizim belediyeye gelen, oradaki iletişim odasına gelen ve şantiyeyi basan yüzlerce insan. Ne demek benim dolabım eksik, ben bu eşyalarla nasıl sığacağım gibi bir kısım geldi.” C4

C4 aynı şekilde hak sahiplerinin ikna edilmesi ve katılım sorunları bağlamında Mithat Paşa Caddesi’nde oturan bir şehir sâkininin kendisinin yanına gelerek ruhsatsız yapılarda yaşayan kişilere kentsel dönüşüm sürecinde konut verilmesini “adaletsiz” bulduğunu ifade etmesini eleştiren bir değerlendirme yapmıştır. C4’e göre, bu “imtiyazlı” şehir sâkininin talebi de değerlendirilmeli ve onun da “ikna” edilmesi gerekmektedir:

Bir vatandaş geldi, Mithat Paşa Caddesi’nde oturuyorum dedi. Bugüne kadar tüm vergilerimi ödedim. Kaldırımımı yaptınız, kaldırıma paramı ödedim, işte bilmem ne yaptınız, onu dedim. Zaten kredi çektim, 10 sene kredi de ben bu evi aldım, şu. Binam 35 yaşında. Ve dedi, benim ödediğim vergilerle beni sağlıklı konutta oturtmak yerine, benim ödediğim vergilerle siz gidip kaçak konutlara dairesine daire veriyorsunuz, bu nasıl bir adalet? Siz belediye değil misiniz? Herkese eşit uzaklıkta durmak zorunda değil misiniz?” C4

C12 ise tüm bu ikna zorluklarına karşılık bu problemin bir şekilde aşılması gerektiğini düşünmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında zaman kaybetmemek için ilk yapılması gereken iş, inşaat değildir. Plan ve proje oluşturmak olmamalıdır. Önce “insanları ikna etmek” gerekmektedir. İnsanlar ikna edilemediği için dönüştürülmesi gereken binalar zamanında dönüştürülememektedir. C12’in ifade ettiği bu görüş kentsel dönüşümün nasıl yapılması gerektiği ile ilgili bir “yöntem” teklifi içermektedir:

“Önce insanları ikna etmeniz lâzım. Bana sokakta gittiğim her apartmanda, ben apartmanımı dönüştüreceğim, deprem olursa yıkılacakmış diye gelen ve hakkıyla hukukuyla hesabın karşılığında hesabını verdiğim her binayı dönüştürebilmem lâzım.”
C12

F2 de aynen C12 gibi düşünmektedir. Kentsel dönüşümün finansal sorunu yoktur, teknik bilgi sorunu yoktur. Çözülmesi gereken en önemli sorun ise hak sahiplerinin ikna edilerek sürece “katılımının” sağlanmasıdır:

“Şimdi vatandaşı ikna et, ben yine hep aynı soruya geliyorum, vatandaşı nasıl ikna edeceğim?” F2

Dolayısıyla katılımcı görüşlerinden hareketle kentsel dönüşüm süreçlerinin başarıyla yürütülebilmesinde teknik kapasite, yasal mevzuat ya da finansal kaynaklardan ziyade, en temel zorluğun hak sahiplerinin ikna edilmesi ve sürece katılımlarının sağlanması olduğu görülmektedir. Katılımcı görüşleri, vatandaşların dönüşüm fikrine başta sıcak bakmalarına rağmen, süreç ilerledikçe çeşitli gerekçelerle direniş geliştirdiklerini ve çoğu zaman bireysel taleplerle kolektif planlamayı sekteye uğratıklarını ortaya koymaktadır. Bu direnç, bazen binanın riskli çıkmasına rağmen güvenli olduğuna inanılmasından, bazen de dairenin cephesi, katı veya dolap yerleşimi gibi detaylara dayanan taleplerden kaynaklanmaktadır. Aynı zamanda, geçmişte vergi ödemiş olmanın getirdiği “haklılık hissi” ya da ruhsatsız yapılarda yaşayanlara tanınan hakların “adaletsiz” bulunduğu durumlar, dönüşüm sürecinde farklı hak sahipliği pozisyonları arasında da gerilimler oluşturmaktadır. Bu bağlamda, teknik planlama ve proje üretiminden önce, dönüşümün gerekliliğinin topluma açık, anlaşılır ve güven veren bir biçimde anlatılması gerektiği açıktır. Vatandaşların yalnızca mülkiyet değil, güvenlik ve kamusal sorumluluk temelinde dönüşüme katılmalarını sağlayacak iletişim ve ikna stratejileri geliştirilmeden, dönüşüm sürecinin istenilen ölçekte ilerleyebilmesi mümkün görünmemektedir.

9.2.2. Uzlaşma ve Pazarlık Süreçleri

Odak grup görüşmelerinde kentsel dönüşümün sosyal boyutlarından birini Uzlaşma ve Pazarlık Süreçleri kategorisi oluşturmaktadır. Uzlaşma ve Pazarlık Süreçleri *Kentsel Dönüşümde Adalet ve Eşitlik Sorunları, Katılım Sorunları: Uzlaşma Aşamadaki Engeller ve Uzlaşma Sürecinin Zorlukları ve Çözüm Yolları* alt kategorisinden oluşmaktadır.

9.2.2.1. Kentsel Dönüşümde Adalet ve Eşitlik Sorunları

Kentsel dönüşüm süreçlerinde “uzlaşma ve pazarlık” kategorisi, toplumun sürece yaklaşımını belirleyen temel unsurlardan biri olarak öne çıkmaktadır. Bu süreçlerde adalet ve eşitlik sorunları, hak sahiplerinin katılımı ve müzâkere süreçlerindeki engeller, dönüşüm projelerinin sosyal boyutlarını daha karmaşık hâle getirmektedir. Araştırma bulguları, mülkiyet hakkı, metrekare azaltılması, kaçak yapıların dönüşüm sürecine dâhil edilmesi gibi konularda ortaya çıkan uyumsuzlukların dönüşüm projelerinde güven kaybına neden olduğunu göstermektedir.

Buna göre, C3 kentsel dönüşüm sürecinde özellikle kaçak yapılarda yaşamakta olan toplumsal kesimlerin “aflarla” “imar” verilerek desteklendiğinden dolayı kentsel dönüşüm süreci ile ortaya çıkan durumda, onları ikna etmenin mümkün olmadığını ifade etmektedir. Bu sorunu çözebilecek tek aktör devlettir:

“Bu aflarla beraber sonuçta siz orayı yeniden bir imar veriyorsunuz ya da birisi kaçak olarak ya da Anayasa hakkında ne var? Barınma Anayasal bir haktır. Vatandaş gidiyor, parası yok, bir yerde yapıyor. Sonra oylar, yerel yönetim, genel yönetim, merkez yönetim, hep beraber el ele, ayırmıyorum o konuda katılıyorum kesinlikle. Gidiyoruz, oy potansiyelimiz var, oraya altyapı veriyoruz. Şimdi altyapı verdiğiniz bir yerden siz kaçak bir yapılaşmayı kaldıramazsınız artık. Sonrasında üzerine o bir kaçak kat daha yapıyor, bir kaçak kat daha yapıyor. Yani bizim gecekondularımız bir Brezilya’daki ya da diğer bir gelişmemiş ülkedeki gecekondu gibi değildir. Bizim gecekondu bölgelerimiz vahşidir. Yani bizimkiler 5 kat, benim 9 katlı olan gecekondu kaçak binam var. Bunun içerisindeki vatandaşı, hem para vermeye ikna edeceğim, bugüne kadar hiç para vermemiş ama ben altyapı götürmüşüm. Orada yaptığı imalatın bugünün parasıyla bilmem kaç katını isteyeceğim, diyeceğim ki; sen şimdi katını düşeceksin. Burada şu an 20 kişi yaşıyor ama artık 20 kişi yaşayamaz. Daire metrekaresinin küçültsem de senin yeni imar planına göre olman gereken yükseklik bu ve senin daire sayın bu kadar. Şimdi ben vatandaşı ikna edebileceğim ya da uygulama yapabileceğim bir kanalım yok. Benim bunu yapmam için gerçekten devlet olarak yani bütün mülk devletin ise el

koymam yani tepesine vurmam lâzım. Onu ondan alıp, yapıp, bunu zorunlu kılmam lâzım. Ve bir kere bunu yaptıktan sonra da denetimimi yapabilmeliyim.” C3

D3 ise C3’ün gecekondü aktivizmi için geliştirdiği demokratik katılımcılık yöntemleri ile kentsel dönüşümün gerçekleşmeyeceği düşüncesini “mülkiyet hakkının” sınırlandırılması gibi bir öneri ile geliştirmektedir. Buna göre, mülkiyet hakkının sınırsızlığı kentsel dönüşüm sürecini olumsuz etkilemektedir:

“Mülkiyet hakkının bir sınırı olması lâzım. Ben dünyada bilmiyorum ama yani bildiğim ülkeler açısından böyle bir mülkiyet hakkı dünyada çok ülkede yok.” D3

G8 ise süreç içerisinde belediye olarak adaletsiz bir yaklaşım içerisinde olmadıklarını ifade etmektedir. Asıl amacın vatandaşın “bedel” ödemeden kentsel dönüşüm sürecine dâhil olmasını sağlamak olduğunu belirtmekte, eğer imar durumunun izin verdiği ölçüde daha büyük bir ev isteniyorsa da “farkın” ödenmesinin adalet ve eşitlik sorunları oluşturmadığını ifade etmektedir:

“Belediyenin hedefi şu: Siz ne kadar bedel vermeden metrekaşe hak ediş alabiliyorsunuz, tek derdimiz bu. Yaşayabileceğiniz kadar metrekaşeyi, yakın bir şeyi bedelsiz verebilmek. Siz belki de 150 m² almak istersiniz, farkı verirsiniz, alırsınız ama o bahsettiğiniz işte ekonomisi olmayan, emekli olanlar için de metrekaşeden o zaman kısıtlanacak, ödün verilecek ve ona karşılık kendi yaşayabileceği 2+1, 1+1 modeline geçecek. Ne hak ettiyse, herkes hak edişine göre, hareket edecek. Yoksa, ‘onu alın, bunu almayın’ diye bir şey söz konusu değil.” G8

G15 ise G8’in tam tersi bir düşünceye sahip olarak kentsel dönüşüm sürecinde adalet ve eşitlik sorunlarının yaşandığını ifade etmektedir. G15 vatandaşın yasal olarak bedel ödeyerek mevcut mülkiyetini elde ettiğini, bundan doğan hakların kullanılması gerektiğini ancak mevcut projeyle ise “nerede olduğu belli olmayan” bir ev teklif edilmesini adaletsiz bulduğunu ifade etmektedir:

“Ben buraya para vermiş miyim, vermişim, iskânına kadar almış mıyım, almışım. Belediye bunu söz konusu kanunlar kapsamında kontrol etmiş mi, etmiş, hiçbir sorun yok, demiş. Bana oturma ruhsatını vermiş, 135 m² dairem var, benim ve eşimin. Şimdi bir kentsel dönüşüm alanı diye bir durum oluşuyor, bu kentsel dönüşüm alanında yerinde de dönüşüm, yapılaşma olmayacak, bana nerede olduğu belli olmayan, şerefiyesi evimle alakalı mı olacak, olmayacak, tam olarak anlayamadığım 70 m², 80 m² civarı bir yer veriliyor. Bu alan dönüşüm alanı olduğu için altına AVM’ler yapılıyor, projede okul olacak, cami olacak deniyor ve bunların hepsi vatandaşla yükleniyor. Oturanların üçte biri emekli ve on iki bin lira maaş alan ihtiyarlar. Bu insanlar nereye

çıkacağını düşünüyorlar? Yani aslında bilinçli kimse itiraz etmiyor, bu arada bizim dairelerimiz 20 yaşında, normalde betonarme bir binanın 45-50 yıl ömrü olması öngörülür. 50 yıl ömrü olacak bir binaya böyle deyip de bana ruhsatı mı verdiniz, ben de buna güvenip paramı verdim, evimi aldım, şimdi üstüne niye para veriyorum? Evimin niye yarısı veriliyor? Benim deniz kenarında manzaralı evim yerine, niye nerede olduğu belli olmayan bir yerde bana bir ev verilmeye uğraşıyor? Sorun aslında bu.” G15

Katılımcı görüşleri, kaçak yapıların geçmişte çeşitli aflarla meşrulaştırılmasının bugün bu yapılarda yaşayanları dönüşüme ikna etmede zorluklar doğurduğunu, devletin güçlü bir irade göstererek bu durumu yeniden düzenlemesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bununla birlikte, mülkiyet hakkının sınırlandırılması gibi öneriler de dönüşüm süreçlerinin toplumsal fayda gözetilerek ilerleyebilmesi için tartışmaya açılmıştır. Yerel yönetimler ise dönüşüm sürecinde adalet ilkesi çerçevesinde hareket ettiklerini, bedelsiz metrekare dağılımı konusunda eşitlik gözetildiğini ifade etmektedir. Ancak bazı hak sahipleri, mülkiyetlerini yasal yollardan edinmiş olmalarına rağmen, karşılarına çıkan yeni yaşam koşullarının belirsizliği ve değer kaybı hissi nedeniyle kendilerine yapılan teklifleri adil bulmamaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm projeleri, hem hukukî hakların hem de toplumsal beklentilerin dengelendiği şeffaf ve güvenilir mekanizmalarla yürütülmediğinde, adalet ve eşitlik algısının zedelendiği bir müzâkere zeminine dönüşmektedir. Dönüşümün başarılı olabilmesi, teknik çözümler kadar toplumsal uzlaş, güven inşası ve hak temelli yaklaşımlarla mümkündür.

9.2.2.2. Uzlaşma Sürecinin Zorlukları ve Çözüm Yolları

Kentsel dönüşüm projelerinde vatandaş katılımını artırmak, hak sahipleri ile devlet arasında uzlaş sağlamak ve süreçleri şeffaf bir şekilde yürütmek, dönüşümün başarısını belirleyen temel unsurlar arasında yer almaktadır. Araştırma bulguları, iletişim ofisleri aracılığıyla vatandaşlara bilgi aktarılmasının ve katılımcı planlama süreçlerinin önemini vurgulamaktadır.

Buna göre, C4'ün belirttiği gibi uzlaşma sürecinin zorluklarını aşmak için bir “çözüm yolu” olarak mahallelerde iletişim ofisleri kurulmuştur. Bu kapsamda “durum tespitleri” yapılmış ve “emsal hakkı artışı olmadan” bir proje geliştirilmiş ve bunlar vatandaşlar ile “mahalle toplantıları” aracılığıyla paylaşılmıştır:

“Belirlenen alanlarda, mahallelerde iletişim ofisleri kuruldu. Daha dönüşüm alanı ilân edilirken, o dönem Bakanlığa, şimdi Cumhurbaşkanı kararıyla işte Resmî Gazete’de sınırları ilân edildi... Mevcut durum tespitleri yapıldı, işte üst ölçekli plandan gelen emsal haklarını aşmayacak şekilde, emsal hakkı artışı olmadan, üst ölçekten gelen plan kararlarının el verdiği ölçüde alan küçük küçük hamurlardan oluşuyordu. Bu alan yoğruldu,

büyük büyük parçalara ayrıldı gibi bir şey. Bununla beraber hem sosyal altyapı iyileştirmek hem de mevcut teknik altyapıyı iyileştirmek ve sağlıklı konutlar üretmek hedefliyeydi. Tabii böyle olunca mevcut bir sürü kriter ve etmen vardı. Mevcut konut sayısı, mahallenin beklentileri... Böyle olunca çok fazla mahalleler toplantılar yapıldı. Biraz daha katılımcı planlama anlayışıyla yürütülmeye çalıştı.” C4

F5 de aynen C4 gibi “kentsel dönüşüm ofisi” açtıklarını ve bu ofislerde uzlaşma ve pazarlık süreçlerini “şeffaf ve katılımcı” bir yaklaşımla yürüttüklerini belirtmektedir. Uzlaşma sürecinin zorluklarını aşmak için “bilgilendirme toplantıları” yapılmıştır. Ofisler “hep açık” durumdadır, vatandaşlar ofislere gelip kentsel dönüşüm ile ilgili kafasındaki her soruyu rahatlıkla sorabilmektedir:

“Tabii proje alanlarımız da var. Bizde yetkisi olan alanlarımız da var, onlarda da yine proje çalışmaları, kentsel dönüşüm ofislerimiz var, bu alanlarda oradalarda uzlaşma süreçleri, şeffaf ve katılımcı olarak ilerletiyoruz bu süreçleri, en dikkat ettiğimiz nokta bu. Yani projenin bütün basamaklarından, işte bilgilendirme toplantılarıyla, zaten ofisler hep açık, oraya gelip giderek vatandaşlar, hak sahipleri hangi aşamada olduğunu, ne noktada olduğunun bilgisini birebir oradaki arkadaşlarımızdan alabiliyor.” F5

C4 ise F5 ve C4’ün anlattığı çalışmaları destekleyerek uzlaşma sürecinin temel kriterini belirlemektedir. Olması gereken hem devletin hem de vatandaşın kendinden ferâgat ederek “ortak bir noktada” buluşmalarını sağlamaktır:

“Bir yerde hem vatandaş tarafından hem devlet tarafından ortak bir noktada buluşmak lâzım.” C4

G8 ise uzlaşmak için “masanın” kurulması gerektiğini savunmaktadır. Eğer masa kurulusa “herkesin memnun kalkacağı” bir kentsel dönüşüm sürecinin başlaması oldukça mümkündür:

“Ben şuna inanıyorum, o masaya oturduğumuzda bir orta yolu bulup herkesin memnun kalkacağına inanıyorum.” G8

Kentsel dönüşüm projelerinde uzlaşma süreci, toplumsal diyalog ve güven inşası gerektiren karmaşık bir süreçtir. Bu bağlamda, iletişim ofislerinin mahallelerde aktif olarak faaliyet göstermesi, sürecin şeffaf ve katılımcı bir şekilde ilerletilmesine önemli katkılar sağlamaktadır. Hem planlama hem de uygulama aşamalarında düzenli bilgilendirme toplantıları yapılması, vatandaşların sürece dâhil olabilmeleri ve görüş bildirebilmeleri açısından işlevsel bir zemin sunmaktadır. Uzlaşmanın sağlanabilmesi için hem kamu kurumlarının hem de vatandaşların karşılıklı fedakârlıkta bulunması gerektiği vurgulanmakta, tek taraflı taleplerin yerine karşılıklı anlayış ve ortak çözümlerle hareket edilmesinin gerekliliği öne çıkmaktadır. Bu kapsamda masabaşında

sürdürülen görüşmelerin, her iki tarafın da memnuniyetini gözetin ve ortak paydada buluşmayı amaçlayan bir yaklaşımla yürütülmesi, dönüşüm süreçlerinin başarısını doğrudan etkilemektedir.

9.2.2.3. Katılım Sorunları: Uzlaşma Aşamalarındaki Engeller

Kentsel dönüşüm süreçlerinde maliyetlerin paylaşımı, mülkiyet talepleri ve bireysel çıkarların önceliklendirilmesi, dönüşüm projelerinin ilerlemesini engelleyen temel sorunlar olarak öne çıkmaktadır. Araştırma bulguları, hak sahiplerinin ekonomik talepleri ve dönüşümün afet önlemi yerine kişisel kazanç fırsatı olarak görülmesi nedeniyle ortaya çıkan sorunları gözler önüne sermektedir.

Bu bağlamda F6 kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile yapılan uzlaşma ve pazarlık süreçlerinde istenilen sonuçlarının alınmadığını ifade etmektedir. Hak sahipleri olarak vatandaşların özellikle “uzlaşma” noktasında sorunlar çıkardığı ifade edilmektedir:

“Özellikle uzlaşmayla ilgili baya bir sorunla karşılaşyoruz.” F6

F3, F6’nın bahsettiği uzlaşma konusundaki yavaşlığın kentsel dönüşümün hızını olumsuz etkilediğini ve başta belirlenen hedeflerden sapmaların yaşandığına dikkat çekmektedir. F3 uzlaşmanın önündeki en büyük engelin “insanlar” olduğunu “Ünalan” mahallesindeki “canlı örnek” üzerinden anlatmaktadır:

“İstanbul’da istediğimiz hızda değiliz, ne yazık ki kentsel dönüşüm olarak. Niye? Canlı örnek söyleyeyim. Ünalan Mahallesi, 100 metrekaare arsa üzerine 9 katlı bina yapmış adam. Gitmiş, çocuklarına bütün daireleri dağıtmış, bana diyor 9 daire verirsiniz ben bu kentsel dönüşümü kabul ederim, binası yıkılıyor. Aradan operatör geçse binası sallanıyor, yıkılmak üzere, bir gün fazla kalmaya bakıyor.” F3

Uzlaşma ve pazarlık süreçlerinde katılım sorunlarının oluşmasındaki ekonomik sebeplerden biri de “maliyetler” olmaktadır. F5 bu faktörün altını çizerek vatandaşın rant odaklı yaklaşımının kentsel dönüşüm sürecini olumsuz etkilediğinden bahsetmektedir. Katılımcıya göre, kentsel dönüşüm “afetle ilgili bir problem” olarak görülmelidir ancak vatandaşın tutumu bu bilinçten uzaktır. Bunun düzeltilmesi gerekmektedir:

“Tıkandığımız bu konuda beş yıldır topladığımız bütün verilerde tek bir sorun var; maliyetler. İnsanların bunun için bir bedel ödemek istememesi, metrekaresinden ferâgat etmemesi, kentsel dönüşümü bir afetle ilgili bir problem olarak değil de, ben daha

nasıl değer kazanırım, nasıl bunu buradan bir çıkar sağlarıma getiriyor, maalesef bir kesim. Bunu aşmamız gerekiyor.” F5

C12’ye göre uzlaşma sürecindeki zorlukların ve problemlerin çözümü mümkündür. Uzlaşma sürecindeki en önemli sorunlar süreç içindeki aktörlerin çıkarlarının uzlaşmazlığından kaynaklanmaktadır. “Müteahhitlerin çıkarları” ile “bina sâkinlerinin çıkarları” birbirinden farklıdır. Müteahhitlerin kendi çıkarları doğrultusunda proje üretmelerinin uzlaşma sürecini olumsuz etkilediği ifade edilmektedir:

“Tespit edebildiğimiz sorun nasıl çözülemez? Çözülür ama çözümü doğru noktada ararsınız. Çözümü müteahhitte aramak için geliyorlar, diyorlar ki biz bu binayı dönüştürmek istiyoruz, anlaştık, dönüşüme sokacağız. Siz bir proje çalışır mısınız? Ben bir proje çıkarıyorum. Çünkü benim dükkâna ihtiyacım var. Dükkânın şartlarını koyduğumda çatıda dubleks çıkmaz. Diğer müteahhit dubleks ihtiyacı var çünkü onu satacak. Onu zaten dubleks yapmak için çaba harcıyor, bir proje üretiyor. Sonra senin tarafın, senin alanın, benim alanım, geçmiş olsun.” C12

Katılımcıların ifade ettiği üzere hak sahiplerinin bireysel çıkarlarını önceliklendirmesi, afet risklerine karşı dönüşüm ihtiyacının ikinci plana atılmasına neden olmakta, bu durum sürecin ilerlemesini önemli ölçüde yavaşlatmaktadır. Özellikle maliyet paylaşımı konusundaki hassasiyetler, vatandaşların bedel ödemeye gönüllü yaklaşmaları ve mevcut haklarını artırma yönündeki talepleri, uzlaşma zeminini zayıflatmaktadır. Aynı zamanda müteahhitlerin ve hak sahiplerinin çıkarlarının birbiriyle örtüşmemesi, uzlaşma sürecini zorlaştırarak katılım sorunlarının ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır.

9.2.3. Ahlâkîlik

Katılımcılar ile yapılan görüşmelerde katılımcılar kentsel dönüşümün sosyal boyutu bağlamında “ahlâkîlik” olarak kavramsallaştırdığımız bir süreçten bahsetmişlerdir. Burada yine daha önceki bölümlerde olduğu gibi vatandaşın kentsel dönüşüm sürecindeki tutumu eleştirilmektedir ancak bu eleştiri hattının “ahlâk” kavramı üzerinden yürütülmesi kentsel dönüşüm etiği açısından anlamlı görülmüştür. Bu sebepten dolayı bu bölümde katılımcıların “Ahlâkîlik” kategorisi bağlamındaki görüşleri analiz edilmektedir.

E12 kentsel dönüşüm sürecindeki etik sorunların başında vatandaşın kentsel dönüşüm sürecine yaklaşım biçimi olduğunu ifade etmektedir. Ona göre, kentsel dönüşüm süreci “bir koyup beş alma” olmamalıdır:

“Sahadaki problemler, işte sosyolojik. Bunlardan biri de finans problemleri iki Türkiye’de dönüşüm bir koyup beş alma olarak görülüyor. Temel problemlerden biri bu.” E12

Katılımcıların bu konudaki görüşlerinde ortak olduğu kavramlardan biri “açgözlülük” olmuştur. Bir ahlâkî sorun kategorisi olarak açgözlülük kentsel dönüşüm sürecinde tüm aktörlerin sahip olmaması gereken bir özelliktir. G4 için “bir hakkı üç istememek gerekir.” Buna göre eğer bir adet olan hakkı üç adet istersek “ahlâkî erozyon” ortaya çıkar ve bu durumda da kentsel dönüşüm yapılamaz. Kentsel dönüşümün yapılabilmesi için güçlü bir “ahlâkîliğe” ihtiyaç bulunmaktadır:

“Açgözlü olmamak lâzım bu konuda mümkün olduğu kadar yani bir hakkı üç istememek lâzım yani böyle giderse zaten diyorum ya ahlâkî erezyondan dolayı hiçbir işlem yapılamaz hâle gelir.” G4

E10 vatandaşın etik olmayan davranış stratejilerinden birine deprem sonrası hasar tespit çalışmaları üzerinden örnek vermektedir. Normalde kullanılmayan bir “metruk” yapı depremde hasar alınca “hasar tespit tutanağı” tutturularak buradan bir ekonomik kazanç elde edilmeye çalışılmıştır:

“Şöyle bir tespitimiz var, şimdi Düzce depreminde biz de burada çalışmalara katıldık. En uzak ilçemizde yetmiş seksen yıllık yapı, kullanmıyor, vatandaş orası için hasar tespit talebinde bulundu. Bildiğimiz metruk yapı ama vatandaş onu hasar tespit için tutuyor. Bir sonraki depremde buradan nemalanırız diye.” E10

G4 tam da bu noktada aslında vatandaşlara seslenmektedir. Vatandaşlardan “özveri” talep etmektedir. Ona göre,devletin gelip 100 bin lira etmeyecek bir yapıya “bir milyonluk daire” vermesi bir lütuftur. Bu kadar önemli bir gelişme varken vatandaşın da buna sırtını dönmesini “kötü niyetli” bir eylem olarak değerlendirmektedir:

“Vatandaşın gerçekten bu konuda biraz özverili olması lâzım. Devlet, hiç olmayan bir yapının karşılığını veriyor ve senin 100 bin lira etmeyecek yapına bir milyonluk daire veriyor. Farazî konuşuyorum, örnekleri bu kadar da kötü niyetli veya açgözlü davranmak da bana çok doğru gelmiyor.” G4

C14 bu durumun oluşmasında yasaların önemli bir rol oynadığını düşünmektedir. Yasalar kuralları belirler ve bu kuralların referans noktası “ahlâk” olmazsa bu tarz “etik dışı” hadiseler yaşanmaya devam eder. Ona göre, kurallarımız dahi “ahlâkî” davranmamaktadır:

“Mevzû siz kuralı düzgün koymazsanız avukat o işi yapar. Zaten sıkıntı o. Türkiye’de hiçbir kuralımız ahlâkî öncelemiyor. Hiçbir kuralımız ahlâkî davranmıyor.” C14

C4 bu noktada ülke olarak iyi durumda olmadıklarını, “mental temizlik” gerektiğini, kentsel dönüşüme yaklaşım zihniyetini değiştirmemiz gerektiğini, temel çerçeveyi maddî çıkar ve rant değil, “ahlâk ve vicdan”ın belirlemesi gerektiğini savunmaktadır:

“Tüm ülke olarak bir mental temizlik, bir parça değiştirmek lâzım. Birazcık ahlâk ve vicdanla beraber yürüyor olmak lâzım.” C4

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm süreçlerinde karşılaşılan temel zorluklardan biri de etik davranış eksikliğidir. Katılımcılar, dönüşümün yalnızca teknik veya ekonomik değil, aynı zamanda ahlâkî bir mesele olduğuna dikkat çekmektedir. Vatandaşların sürece yaklaşımında, “bir koyup beş alma” anlayışının yaygınlaşması, adalet ve hakkaniyet duygusunu zedelemekte, toplumsal uzlaşayı güçleştirmektedir. Açgözlülük, fırsatçılık ve çıkar odaklı tutumlar, dönüşümün toplumsal fayda üretme amacını gölgelemekte, kamusal kaynakların etkin kullanılmasını da engellemektedir. Bazı durumlarda metruk yapıların bile haksız kazanç amacıyla sürece dâhil edilmeye çalışıldığı görülmektedir. Bu etik dışı yaklaşımların önüne geçilmesi için yalnızca yasal düzenlemelerin değil, bu düzenlemelerin dayandığı ahlâkî zeminin de yeniden inşâ edilmesi gerekmektedir. Katılımcılar, toplumsal vicdan ve sorumluluk bilinciyle hareket edilmesi gerektiğini hem vatandaşın hem de kurumların özverili ve adil bir anlayışla sürece dâhil olmasının elzem olduğunu vurgulamaktadır. Bu doğrultuda kentsel dönüşümün başarısı ancak güçlü bir ahlâkî altyapıyla mümkün olabilecektir.

9.3. Belediye

Odak grup görüşmelerinden elde edilen bulgulardan en önemlilerinden biri de Belediye teması olmuştur. Katılımcılar yapılan görüşmelerde kentsel dönüşüm sürecinde yerel bir yönetim birimi olarak belediyelerin öneminden bahsetmişlerdir. Bu katılımcı görüşleri özellikle Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm, Belediyenin Hataları, Belediyenin Görevleri ve Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kategorileri ekseninde tartışılmıştır.

9.3.1. Ada Bazlı Kentsel Dönüşüm

Katılımcılar ile yapılan odak grup görüşmelerinde, kentsel dönüşüm sürecinde belediyelerin çok önemli görevleri olduğu vurgulanmıştır. Bu görevlerin başında, kentsel dönüşüm sürecini planlamak, yönlendirmek ve organize etmek gelmektedir. Buna göre belediyeler, kendi bölgelerindeki yapı stokunu inceleyip riskli olanları önceliklendiren bir çalışma yapmalıdır. Katılımcılara göre, belediyeler sürece dâhil olduğunda kentsel dönüşüm daha sağlıklı ve verimli bir işleyiş gösterecektir. Bunun yanı sıra, daha kaliteli bir kentsel dönüşüm için “ada bazlı kentsel dönüşüm” sürecinin benimsenmesi ve uygulanması gerekmektedir. Ancak, belediyeler yeterli çalışmaları yapmadığında bu süreç daha çok parsel bazlı olarak yürümektedir.

Bu bağlamda, A2 “parsel bazlı dönüşüm” e karşı çıkararak kentsel dönüşüm sürecinin “toptan dönüşüm” anlamında planlama bazlı yürütmesi gerektiğini savunmaktadır: *“Yerinde dönüşüm parsel bazlı dönüşüme karşıyım. Bunu hemen söyleyeyim. Kentsel dönüşümler asla parsel bazında olmamalı. Bir yerde kentsel dönüşüm yapılıyorsa ada bazlı planlama yapılmalı, toptan dönüşüm yapılmalı. Şehrin bütün ihtiyaçları göze alınarak yapılmalı.”* A2

A6 ise parsel stoklarının küçük olduğunu ve bu yüzden parsel bazlı dönüşümün gerçekleşmesinin zor olduğunu ifade etmektedir. Bunun tek çözümünün komşularla anlaşarak bir süreç yürütmek olduğunu ancak uzlaşma sürecinde yaşanan sıkıntılar nedeniyle parsel bazlı dönüşümün bile işleyemediğini dile getirmektedir: *“Kentsel dönüşüm olarak bizim eski yerleşimin olduğu yerlerde parsel stoklarımız genelde küçük. Yerinde dönüşümlerde çoğu yapamıyor, kendi yerlerinde küçük parsel olarak yıkmak istiyor ama yapamıyor. Mecbur diğerleriyle birleşmesi lâzım. Öyle de olunca komşusu yanaşmıyor ya da yapılmıyor. Bölgesel bazda ya da ada bazında kentsel dönüşüm ilân edilirse daha rahat dönüşüm yapılabilir.”* A6

B2 ise bölgelerindeki kentsel dönüşüm sürecinin daha çok “parsel odaklı” yürüdüğünü ve bunun çok temel bir çözüm olmadığını, dönüşüm sürecinin “alan odaklı” olması durumunda daha faydalı olacağını düşünmektedir: *“Tabii bazen parsel odaklı dönüşümler oluyor, onun yerine alan odaklı olursa daha faydalı oluyor.”* B2

D3 de B2 gibi düşünmektedir. Parsel bazlı dönüşümün mevcut kentsel sorunların çözümüne bir çare olmadığını belirtmiş ve bunu kendi şehrindeki bir çöküntü mahallesi örneği üzerinden açıklamıştır. Buna göre, tüm alanın yapı stokunun bozuk olduğu bir lokasyonda sadece bir parselin dönüştürülmesi kimseye bir fayda sağlamayacaktır. Çözüm, tüm binaları yıkıp planlama etrafında kolektif bir çözüm üretmektir:

“Burada bir parsel var. Bu alanın içinde söylüyorum. Sokakta bunu yık, yap. Binaya bakacak, buradaki binaya bakacak. Bir binanın kentsel dönüşüme girmesi, bu tarz alanlarda hiçbir faydası yok. Ama bu etrafı yıkıp bütün binaları yıkıp da dediğim gibi planlama anlamında, şehircilik anlamında bir bina yaptığı zaman buraya ne olur? Müteahhitler girmeye başlayacak.” D3

D9, D3 gibi düşünerek, alan bazlı kentsel dönüşüm ile beraber bir câzibenin oluştuğunu, bir değer ortaya çıktığını ve bu durumun özellikle müteahhitler açısından kentsel dönüşüm projelerinin “yapılabilirliğini” artırdığını ifade etmektedir:

“Etrafındaki alanlarla beraber cazip bir alan kendisi. Planlama boyutunda bütüncül ele alınırsa etrafındaki binalarda yapılır, düzenlenirse o zaman bu işin katma değeri

ortaya çıkıyor. Müteahhit açısından yapılabilirliği, bizim açımızdan da planlama aşamasında bir düzene kavuşmuş oluyor.” D9

D3 yine bu bağlamda çarpık kentleşmenin bir betimlemesini yaparak, kolektif bir çözüm bulunmadan sadece parsel bazlı bir dönüşüm sürecinin uygun olmadığını “çürük diş” benzetmesi üzerinden anlatmaktadır:

“Şimdi sokağa bir caddeye giriyorsun, bunun gibi üç-dört eski bina var, on beşi böyle değil. Onları da benim yıkmam lâzım. Şehircilik anlamında çekme mesafelerine uymuyordur, başka koşulları uymuyordur. Çürük diş gibi kaldı. Bütün dişlerini on numara yaptırıyorsun, burada birini bırakıyorsun çürümüş, göze batıyor. Güliyorsun orada, ‘Şu dişi yaptırsaydın demez misin adama?’ Bu da bunun gibi bir şey. Böyle bakmak lâzım. Otoparkıyla, sığınağıyla, su deposuyla buna benzer günümüz koşulları, deprem yönetmeliğine, enerji performans yönetmeliğine, yangın yönetmeliğine uygun yeni binalar yapılması gerekiyor.” D3

G8 de, D3 gibi parsel bazlı dönüşümü desteklemediklerini ve daha çok ada bazlı kentsel dönüşümü savunduklarını ifade etmektedir:

“Biz tekil dönüşümü desteklemiyoruz. Ada bazlı, daha büyük bazı plan notu bonusları verme gibi bir görüşümüz var. Ada bazlı ya da alansal bazlı gibi dönüşümler, tabii ki planlama açısından daha şık ve vatandaş için daha güzel oluyor.” G8

F10, ada bazlı dönüşümün kentsel planlama açısından avantajları olduğunu özellikle “akıllı altyapı” örneği üzerinden anlatmaktadır. Ada bazlı dönüşümlerde daha büyük alanlar projeye dâhil edildiği için, süreç genellikle büyük firmalar tarafından yürütülmektedir. Müteahhit firmaların büyük olması, teknolojik altyapı ve imkânlarının daha geniş olmasını sağlamaktadır. Bu sayede, örneğin şehrin ortasına ısı merkezi bile kurulabilmektedir ve bu da “yaşam maliyetlerini” düşürmek anlamına gelecektir:

“Dünya Bankası raporuna da çekinmeden dedim, yerinde dönüşüm ve büyük parsel bazında dönüşüm için çok küçük firmaların ne yazık ki teknolojisi yetmiyor. Özellikle akıllı altyapı getirerek kentsel dönüşüm gerekiyor. Eğer 15-20 bin kişilik parçaları dönüştürebilsek bunun ortasına ısı merkezinizi de koyarsınız. O zaman Bakanlığın ‘İklim Değişikliği’ adını alması anlamlı olur. Yaşam maliyetini düşürürsünüz. Çünkü ısınmak vesaire bunlar gerçekten çok yüksek maliyeteler oldu ve bu akıllı altyapıları da yapabilecek biraz gelişmiş düzenliklere ihtiyacımız var.” F10

F9 da F10 ve arkadaşları gibi ada bazlı dönüşümle birlikte birtakım fırsatların ortaya çıkacağını ve kentleşmenin getirdiği altyapı ve şehirleşme sorunlarının bu yöntemle çözülebileceğini ifade etmektedir. Çözümün, parçacı bina bazında nok-

tasal çözümlerle değil, bölgenin tümünün bir planlama dâhilinde, doğayla uyumlu çözümler üreterek yapılması gerektiğini belirtmektedir:

“Artık 16 milyon nüfusla İstanbul’un teknik altyapısı, ne ulaşımına ne sel afetlerinde yaşadığımız krizlerdeki sorunların en büyük sebebi teknik altyapının yetersizliği. Sadece parçacı bina bazında noktasal çözümler değil, bu dönüşüm sürecinde de o bölgenin, o yerin teknik altyapısında yeşil teknik altyapı ve bizim de birçok literatürde tartıştığımız ve daha doğayla uyumlu çözümler üreten, doğaya yönelik çözümler üreten teknik altyapının da yeniden kente kazandırılmasına yönelik bir fırsata çevirilmesi.” F9

C1, ada bazlı kentsel dönüşüm süreciyle birlikte insanların birbirleriyle daha çok etkileşim kurarak birbirlerinin kararlarından olumlu veya olumsuz şekilde daha fazla etkilendiklerini ifade etmektedir. Parsel bazlı dönüşümlerde insanlar daha çok kendi açılarından olaya bakmakta ancak ada bazlı dönüşümde, birbirleriyle istişare ederek, tartışarak ve konuşarak bu kararları alabilmektedirler. Bu anlamda, ada bazlı kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşümü hızlandıran bir faktördür:

“İnsan insandan gerçekten çok etkileniyor. Bir binada çıkıp birisi ‘Bizimevimizi elimizden alacaklar.’ dediğiniz zaman binanın kentsel dönüşümü olmuyor. Mahallede 10 bina var, bunların 7-8’i uzlaşmışsa diğerleri de diyor ki; o zaman doğru bir şey var burada. İnsan insandan bu yönde etkileniyor. O yüzden ben alan bazlı çalışmaları daha faydalı görüyorum.” C1

F14, C1 gibi, ada bazlı kentsel dönüşüm sürecinin hak sahiplerinin karar alma süreçlerini olumlu yönde etkilediğini düşünmektedir. Özellikle güzel örnekler ortaya çıktığında ve bu örnekler proje içerisinde diğer sâkinlerle tartışıldığında, hak sahiplerinin süreci kabul etmelerinde olumlu bir etki oluşmaktadır. Dolayısıyla, ada bazlı kentsel dönüşüm sürecinde, bu tarz komşular arasındaki konuşmalarla bir “kamuoyu” nun oluştuğunu ve bunun da kentsel dönüşüm sürecini olumlu yönde etkilediğini ifade etmek mümkündür:

“Meselâ diyelim ki kendi yerinde, kendi muhitinde, bir binanın dönüşümünden ziyade ortasında güzel bir bahçesinin olduğu, site alanı gibi olan ama aynı zamanda mahalle kültürünü de yaşayacağı, böyle bir yere geçecek olması, ‘Benim yerimi yıkacak!’, ‘Beni nereye atacak?’ ‘Sonu belli değil.’ diyebiliyor ama elimde sonuçta bir belge oluyor, bilgi oluyor. Bunun etrafındaki kişilerle konuştukça ya kardeşim bak sen mantıksız gördün ama şu günümüz hayatında çok mantıklı gibi konuşmalar sonrası bir kamuoyu oluyor diyelim. O gün mantıksızlığı olumsuz karşılaması da 3 gün, 5 gün, 1-2 ay sonra bakıyorsunuz ki daha ılımlı biri hâle gelmiş ve rahatça şeyi yürütebiliyorsunuz.” F14

B4 ise ada bazlı kentsel dönüşümün öneminin farkında olduklarını ancak bunu gerçekleştiremediklerini bir “eksiklik” olarak ifade etmektedir:

“Kentsel dönüşümde şöyle aslında; bir mahalleyi alıp dönüştürüp, altyapısıyla her şeyiyle sosyal donatısıyla dönüştürüp güzel bir mahalle haline getirmemiz gerekiyor ama o şekilde yapamadık.” B4

F7 de aynı B4 gibi, ada bazlı kentsel dönüşüm çalışması yapmaya çalıştıklarını ancak uzlaşma sağlanamadığı için bunun hayata geçirilemediğini ifade etmektedir:

“Bizim belediyede şu anda yapılan uygulamalar yerinde dönüşüm yani parsel bazı adı altında dediğimiz dönüşüm bizde yapılıyor. Biri bununla ilgili alan bazlı bir dönüşüm çalışması yapmaya gayret ettik. Ancak uzlaşmayı sağlayamadığımız için sonuca gidemedik.” F7

Ada bazlı kentsel dönüşüm, katılımcılar tarafından planlama kalitesi, sosyal uyum ve altyapı verimliliği açısından da kritik bir strateji olarak değerlendirilmektedir. Parsel bazlı dönüşümlerin sınırlı etkisine dikkat çeken katılımcılar, bu yöntemin bütüncül planlama hedeflerine ulaşmada yetersiz kaldığını ve çarpık yapılaşmayı pekiştirdiğini ifade etmektedir. Özellikle küçük parsellerin çokluğu, bireysel karar alma süreçleri ve komşular arası uzlaşmazlıklar nedeniyle parsel bazlı dönüşüm çoğu zaman tıkanmaktadır. Buna karşın ada bazlı yaklaşımlar, kolektif karar alma süreçlerini teşvik etmekte, kamuoyu oluşturmakta ve müteahhitlerin ilgisini çekerek projelerin yapılabilirliğini ve hızını artırmaktadır. Ayrıca, akıllı altyapı sistemlerinin entegrasyonu, yeşil alanların planlamaya dâhil edilmesi ve sosyal donatıların etkin biçimde tasarlanması gibi olanaklarla yaşam kalitesi de yükselmektedir. Ancak uygulamada uzlaşma sağlanamaması ve süreci yürütecek yerel yönetim kaynaklı organizasyonel kapasitenin yeterince gelişmemesi nedeniyle bu modelin sahada sınırlı biçimde uygulanabildiği görülmektedir. Yine de ada bazlı dönüşümün teknik ve sosyolojik avantajları, bu yaklaşımın gelecekte daha fazla önceliklendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

9.3.2. Belediyelerin Hataları

Kentsel dönüşüm süreçlerinde yerel yönetimler olarak belediyelerin çok önemli bir işlevi bulunmaktadır. Bu işlev en temelde kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için gerekli olan planlama çalışmalarını organize etmektir. Belediye ilgili bölgeyi en yakından ve doğrudan tanıyan bir yönetsel birimdir. Bu yönüyle kentsel dönüşüm yaklaşım biçimi kentsel dönüşüm çalışmalarının verimliliğinin ve hızının belirlenmesinde en önemli faktörlerden biridir. Belediyelerin desteklemediği kentsel dönüşüm vakalarının başarılı olma olasılığı oldukça düşüktür. Bu bağlamda odak grup görüşmelerinde katılımcılar kentsel dönüşüm süreci bağlamında belediyelerin hatalarını, eksikliklerini ifade etmişlerdir.

Katılımcıların görüşleri, belediyelerin popülist kaygılar, teknik yetersizlikler ve planlama hataları gibi çeşitli nedenlerle kentsel dönüşüm projelerine yeterince katkı sağlamadığını göstermektedir.

F3, özellikle bazı belediyelerin mevcut yönetim alanındaki demografik yapının bozulmasını istememelerinden dolayı kentsel dönüşüme sıcak bakmadıklarını ifade etmektedir:

“Bazı belediyeler özellikle oradaki demografik yapıyı da bozmak istemiyorlar... Dönüşüme girmeyeyim burda.” F3

B2 de F3 gibi düşünmekte ve kentsel dönüşümün “siyâsî risk” içermesinden dolayı belediyelerin bunu istemediğini ifade etmektedir.

“Bir de siyâsî anlamda risk içeriyor, kentsel dönüşüm belediye buna çok girmek istemiyor. Çünkü vatandaş etkileyeceğini düşündüğü için karşı direkt çıkıyor. Kurulu düzeni bozulsun istemiyor.” B2

G8, kendi bölgelerinde 2014 yılı itibarıyla kentsel dönüşüm şubesinin kurulduğunu, bu bağlamda kentsel dönüşüm çalışmalarına başladıklarını belirtmektedir. Ancak, bu çalışmalara başladıkları dönemde özellikle belediyenin coğrafi bilgi sistemi eksikliğinin olduğunu ifade ederek “belediyenin yetersizliğini” ortaya koymaktadır:

“Kentsel dönüşüm şube 2014’te kuruldu. Daire Başkanlığımız Büyükşehir ile birlikte kuruldu. O anda bize devre olan belediyede gördüğümüz tablo çok güzel değildi. Teknoloji, coğrafya bilgi sistemleri verilerin aktarılması gibi cihazların daha icat olmadığı ilçe belediyelerimiz vardı.” G8

E8, G8 gibi belediyenin eksikliğini ve hatasını, özellikle zemin iyileştirme ve zemin çalışma raporları açısından çok önemli olan “geoteknik raporların incelenme süreci”ndeki hatalar üzerinden anlatmaktadır. Buna göre, yetkin olmayan inşaat mühendisleri bu raporları inceleyip bu raporların altına imza atmaktadır:

“Bizim belediyelerle geoteknik raporun incelenme sürecindeki eksikliğimiz o, aslında yetkin olmayan inşaat mühendislerinin gelip burada direkt işte bir projeye imza atması.” E8

Bu olumsuz duruma karşılık E11, kentsel dönüşüm çalışmalarında belediyelerin çok önemli olduğunu, belediyelerin katkısı olmadan kentsel dönüşüm çalışmalarının sağlıklı bir şekilde sürdürülmesinin mümkün olmadığını ifade etmektedir. E11’e göre bu iş, yani kentsel dönüşüm, “yerelde bitmelidir.” Ancak, İstanbul öze-

linde belediyelerin kentsel dönüşüm performanslarına baktığımızda, 39 ilçe belediyesinden sadece bu sınavdan geçebildiğini ifade etmesi oldukça dikkat çekicidir:

“Bu yerelde bitmeli, eğer belediyeler varsa belediyeler çalışacak, ilçe belediyeler çalışmıyor. 6306 sayılı Kanun çıktığından beri İstanbul’da bu anlamda çalışan belediye 39 ilçe belediyesinden bir veya iki derim size.” E11

F5, kentsel dönüşüm süreci içerisinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yaptıklarını ve bu tespitler doğrultusunda belediyelerle yazışmalar gerçekleştirdiklerini ifade etmektedir. Ancak, özellikle ilçe belediyelerinden bu yazışmalara çok geç cevap verildiğini, hatta bazı ilçelerden hiç cevap gelmediğini sorgulamaktadır:

“Bir riski tespit ettiğimiz binalar var. Ben bu binaları Büyükşehir Belediyesi olarak tespit etmişim ve ilçe belediyelerine bildiriyorum. İlçeden bana 2 yıl cevap gelmiyor, bazı ilçelerden geliyor, bazı ilçelerden gelmiyor acaba neden?” F5

F10, geçmişten hareketle belediyelerin “parselasyon planı” yapmadan ruhsat vermesini şehirlerin çarpık bir şekilde oluşmasına neden olan bir faktör olarak değerlendirmektedir. Bu durum, belediyelerin popülist politikalarla şehircilik ilkelerine aykırı şekilde mevcut yapılaşma süreçlerini organize ettiğini göstermektedir:

“Plan üç kez yapılmış, hiçbirinde yeni imar parselasyon planı yapılmamış. Ve belediye her gelenle oturmuş masada. Pazarlık ede ede ruhsatı vermiş. Yani parselasyon planı yapmak yerine bunu bir pazarlık aracı olarak belediye elinde tutmuş. Şimdi gidiyorsunuz zaten çarpık çurpuk bir şehir merkezi görüyorsunuz. Bu insanlar kaçak göçek yaptığından değil, belediye bilerek bu yapıyı sürdürdüğü için parselasyon planı yapmamış.” F10

“Birçok belediyelerimizde öyle durumlar olabilir. İlçe belediyelerimizde bilmiyorum ama bir imar planı yapıldığı zaman parselizasyon planı yapılmadan ruhsat verilebiliyor demek ki. Bu vahim bir durum.” F10

G8, F10’un anlattığı belediyelerin popülist politikalarla kaçak yapılaşmanın önünü açması meselesini kabul ettiğini ifade etmektedir. Bunun özellikle belli bir dönemle sınırlı olduğunu ve bu süreçten belediye olarak ders çıkardıklarını “biz yaptığımız yanlışları gördük” ifadesiyle ortaya koymaktadır. Hatta G8, daha da ileri giderek “belediyenin de suçları” ifadesini kullanmaktadır. Şu anda mevcut durumda kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan yerel sorunların, belediyenin geçmişte yapmış olduğu hataların bir toplamı olduğunu vurgulamaktadır:

“99 depremi sonrası yeni bir dönem açıldı yani biz yaptığımız yanlışları gördük. Bu ... ilçesinin bu alandan çok daha kötü başka bir alanı yok. Siz bu kadar katı, evet bir dönem maalesef ki belediyenin de suçları vardır, bir karar alınmış, plan yapılmış, verilmiş.” G8

G1, belediyenin normal koşullar altında afet bölgesi olması gereken bir yere geçmişte imar izni verdiğini, bu durumu vatandaşlarla yapılan görüşmelerde açıkladığını ifade etmektedir. Sorun karşısında AFAD olarak kendilerinin hiçbir şey yapmadığını ve bu bölgede yaşayan mahalle sâkinlerine bu durumu açıklamak zorunda kaldıklarını belirtmiştir:

“AFAD olarak bizim yardım edebilmemiz için orayı kesinlikle afete mâruz bölgeye al-dırmamız lâzım. Yani afete mâruz bir bölgeyi afete mâruz bölgeyi aldığımızda burayı boşaltmanız lâzım. Onu istiyor musunuz? Yok istemiyoruz. Yani bu gibi durumlarla karşılaşyoruz. Belediyelerin, meselâ ... Belediyesi’nin bu kapsamda işte şöyle söyledim ben, ... Belediye orayı imara açarken bana sordu mu dedim, sormadı. Yani benim yapabileceğim bir şey yok maalesef.” G1

G8, özellikle görüşmeler esnasında, afet potansiyeli yüksek bir bölgeyi harita üzerinde göstermiştir. Bu bölgede hâlâ oturan ve yaşamakta olan şehir sâkinleri bulunmaktadır. Denize doğru dik eğimli bu coğrafyada, heyelanların başlangıç noktasının olduğu yerlerde, imar izinleri belediyenin geçmişte vermiş olduğu kararlar neticesinde oluşmuştur. Şu anda bölgede bir hayat sürmektedir ancak bu durum, afet potansiyeli yüksek olan bölgede yaşayan insanların olası bir felâket karşısında mağduriyet yaşamalarına engel değildir. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında, bu bölgede yaşayan insanların güvenli bir şekilde tahliye edilmeleri gerekmektedir. G8, şu anda aktif ve etkili bir şekilde görev yapmasına rağmen, geçmişte böyle bir bölgeye imar izni verilmesini belediyenin bir hatası olarak görmektedir:

“Deniz içinde beklediğimiz heyelanların başlangıç kısımları buralardan denize kadar devam ediyor aslında büyük ve geniş alan burası. 99 yılında 2000 planlarında İller Bankası etüdü ile kapalıydı. Vatandaşın bir sürü şikâyeti üzerine Bakanlık burayı açtı, önlemleri alana çevirdi, ‘önlemlerini almak kaydıyla’ dedi. Ama birçok vatandaş ve müteahhit önlemlerini almadan ruhsatlarını almayı becerebilenler olabildi ya da orada bazı haklar dolayısıyla büyük heyelanlar yaşadık ve hâlen de devam ediyor. Buralara da projeler var ama çok yüksek maliyetli olduğu için ilçe belediyesinin bütçesi yetmiyor ve burada hiçbir önlem projesi yok. Şu gördüğümüz konutların hepsi böyle o riskte devam ediyor.” G8

C6, 73. Madde kapsamında belediyelerin imar planlamaları hazırlaması gerektiğini ifade etmektedir. Ancak belediyelerin, uluslararası hukuk gereği yapmaları

gerekenleri bile yapmaktan geri durduğu belirtilmektedir. Bu durum katılımcı tarafından eleştirilmektedir:

“2004’te Dünyanın Avrupa Birliği ülkesi olarak çerçevesinde bizim belediyelerin her birinde yapması gereken kentlerin iyileştirilmesi başlığı altındaki bugün 73. Maddè’de geçer belediyede planlarımız olması lâzım. Kimse bu planları yapmadı.” C6

G8 katılımcısı, özellikle şehir merkezinde bulunan yapı stokunun kentsel dönüşüm kapsamında öncelikli olarak ele alınmaya çalışıldığını ancak o bölgenin tarihî dokusu nedeniyle sit alanı olmasından dolayı planlamanın düzgün yapılamadığını ifade etmektedir. Bu durumun, kentsel dönüşüm çalışmalarını tıkadığı ve belediyenin bu süreçte yetersiz kaldığı açık bir şekilde ortaya konulmaktadır:

“Şehir merkezinde yapı stoku çok daha fazla olduğu için orası birinci öncelikli ama maalesef oradan başlayamadık. Bunun sebebi de orada bir özel proje alanı olması, kentsel sit dolayısıyla bu koruma bandının çok geniş tutulması. Şu an merkeze gittiğinizde altı pasaj üstü konut bir sürü şehir merkezinin kalbinin attığı bir yer var. Tüm alışverişin, çarşının ve esnafın şehrin yaşadığı ama bunlarda biz hiçbir şekilde bir adım atamıyoruz, kenti yenileyemiyoruz, yapılarımızı güncelleyemiyoruz.” G8

F11 ise tüm belediyelerin yetkilileri ile yapılan bir çalıştayın sonuç raporlarına dayanarak, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm sürecinde karşılaştıkları ortak sorunları şu şekilde ifade etmektedir:

“Birincisi yerinde dönüşüm süreçlerinde yaşanan sıkıntılardı, yerel yönetimlerin ortaklaştığı problemler. İkincisi kira yardımlarının oluşturduğu ve çözülmesi gereken işi, yani kentsel dönüşüm projelerini çıkmaza sürükleyen ikinci madde kira yardımlarıydı. Bir de süreçle ilgili yaşanan bazı sıkıntılardan bahsetmişlerdi.” F11

Katılımcıların ifadelerine göre, belediyelerin kentsel dönüşüm projelerine karşı isteksiz davranmalarının ardında çoğu zaman siyâsî ve demografik kaygılar, popülist hesaplar ve oy kaygısı gibi nedenler yatmaktadır. Teknik ve mâlî kapasite eksiklikleri, coğrafi bilgi sistemlerinin yetersizliği, uzman personel eksikliği ve geçmişte yapılan imar planlaması hataları süreci daha da zorlaştırmaktadır. Ayrıca, belediyelerin veri altyapısındaki zayıflıklar ve riskli yapıların tespiti sonrasında gerekli işlemleri gerçekleştirmemeleri, dönüşümün önünde ciddi engeller olarak ortaya çıkmaktadır. Parselasyon planlarının ihmal edilmesi, sit alanlarındaki yenileme engelleri, ruhsat süreçlerindeki plansızlık ve afet riski taşıyan bölgelerde geçmişte verilen hatalı imar izinleri, bugün karşılaşılan pek çok yapısal problemin kaynağıdır. Belediyelerin bu sorunları aşabilmesi için planlama yetkinliğini geliştirmesi, geçmişteki hatalardan ders çıkarması ve süreci daha şeffaf, teknik bilgiye dayalı ve bütüncül bir yaklaşımla ele alması gerektiği anlaşılmaktadır.

9.3.3. Belediyenin Görevleri

Bir önceki bölümde belirtildiği üzere, kentsel dönüşüm sürecinde belediyelerin çok önemli görev ve sorumlulukları bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm, afete karşı hazırlık bağlamında ele alınması gereken bir millî güvenlik meselesidir. Bu yönüyle siyaset üstü bir konu olup, son kalkınma planında belirtildiği üzere, bir devlet politikası olarak kabul edilmektedir. Özellikle İstanbul bağlamında ele alındığında, zemin yapısı itibarıyla oldukça zayıf nitelikli bölgeler bulunduğu ve bu bölgelerde ciddi bir nüfus yoğunluğunun mevcut olduğu görülmektedir. Bu sebepten dolayı, riskli bölgelerdeki bağımsız birimlerin ve hanelerin bir an önce tahliye edilmesi veya tahliyenin mümkün olmadığı durumlarda yerinde dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi büyük bir önem arz etmektedir.

Bu denli büyük ve makro bir sürecin, yerel idârelerin aktif katkısı olmadan başarıyla yürütülmesi oldukça zordur. Dünya Bankası'nın ortaya koyduğu kriterler çerçevesinde bakıldığında, “sosyal incinebilirlik düzeyi”nin kentsel dönüşüm süreçlerinde büyük bir öneme sahip olduğu görülmektedir. Bu yaklaşıma göre, kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirildiği bölgelerde yaşayan nüfusun süreçten olumsuz etkilenmemesi gerekmektedir. Tam da bu noktada, yerel demokrasinin en önemli enstrümanlarından biri olan belediyelerin sürece aktif katılımı, halkın kentsel dönüşüm sürecini benimsemesi ve sürece etkin bir şekilde katılım sağlaması açısından kritik bir rol oynamaktadır.

Bu çerçevede, odak grup görüşmelerinde katılımcılarla yapılan toplantılarda, belediyelerin kentsel dönüşüm sürecindeki rolü hakkında oldukça kapsamlı mülâhazalar ve değerlendirmeler yapılmıştır. Katılımcılar, kentsel dönüşüm sürecinde belediyelerin görev ve sorumluluklarını çeşitli kategoriler altında ele almışlardır.

C1, kentsel dönüşümün önemini özellikle “kangren olmuş bölgeler” üzerinden vurgulamaktadır. Bu tür hastalıklı lokasyonların bugüne kadar kendi kaderlerine terk edildiğini, yerel yönetimlerin buralarla ilgilenmediğini ve bu nedenle sorunların çözülmeden birikerek daha da derinleştiğini ifade etmektedir. Katılımcı, bu durumun ancak çözüm odaklı bir yaklaşımla ve yerel yönetimlerin sürece aktif müdahalesiyle aşılabileceğini savunmaktadır. C1'e göre, bu mesele yerel bölgelerde, özellikle ilçe düzeyinde çözümlenmesi gereken bir sorundur. Bu nedenle, ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm sürecine aktif bir şekilde dâhil olması gerektiğini dile getirmektedir. Yerel yönetimlerin süreçteki rolünün önemine dikkat çeken katılımcı, kentsel dönüşüm sürecinin etkin bir şekilde ilerleyebilmesi için iş birliği çağrısında bulunmaktadır:

“İlçenin belirli yerlerinde kangren olmuş bölgelerimiz var. Ama kimse adım atmadığı sürece bunu emin olun şöyle yapalım, hiç bu konuyu biz konuşmayalım bugün, 30 sene

sonra bu masaya oturalım, aynı şeyi konuşuruz. Birilerinin artık bu işe müdahil olması gerekiyor, sorun varsa çözüm odaklı olmalıyız, çözmeye yönelik önerinizle birlikte bu tekliflerinizi yapın veyahut oturalım bunu konuşalım, şöyle olursa nasıl olur konuşalım. Bunun adına ben kendi adıma söyleyeyim iş birliği için hazırız, ne gerekiyorsa üstümüze düşen yapmaya hazırız.” C1

C1, devamında mevcut problemlerin mutlaka çözülmesi gerektiğini ve bu süreçte tüm ilçe belediyelerinin üzerlerine düşen sorumlulukları yerine getirmek zorunda olduğunu ifade etmektedir. Katılımcıya göre, kentsel dönüşüm gibi toplumun geniş kesimlerini etkileyen bir süreçte, hiçbir belediye “sorun benim değil” diyerek kenara çekilme lüksüne sahip değildir. Bu tür bir yaklaşımı eleştirerek, bunun hem insanî hem de vicdanî açıdan doğru olmadığını vurgulamaktadır:

“Ortada bir problem var ve bu problemin çözülmesi lâzım. Kim üstüne ne düşünüyor bu bunu yapmakla mükellef. ‘Sorun benim değil, ben kenarda durayım.’ demek insanî ve vicdanî olarak doğru bir yaklaşım değil.” C1

C1, bu sorumluluk ve inisiyatif alma sürecinde özellikle belediyelerin İmar ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüklerinin ve bu birimlerde çalışan teknik uzmanların çok daha aktif bir rol üstlenmesi gerektiğini savunmaktadır. Katılımcıya göre, kentsel dönüşüm konusu, doğrudan bu teknik uzmanların uzmanlık alanına girmektedir ve onların bir araya gelerek fikir üretmesi, sürece odaklanarak çözüm önerileri geliştirmesi büyük önem taşımaktadır. Teknik uzmanların, kentsel dönüşüm sürecinde pasif bir tutum sergilemek yerine, inisiyatif alarak süreci teknik açıdan desteklemeleri gerektiğini vurgulamaktadır:

“Ben biraz daha teknik kişiler üzerinde bu yükü görüyorum, biz doğru çözüm odaklı gidelim, ne gerekiyorsa üstüne düşen çalışalım, hiç yoktan fikir üretelim, kafa yoralım. Biz elimizden gelenleri tüketelim ama bir şey yapalım. ‘Ben ona yazdım, o küstü, o oynamıyor, o bana olumsuz cevap yazdı.’ bence bu yazışmadan ziyade teknik olarak üzerinde konuşalım ve çözüm üretmeye çalışalım.” C1

F5, kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapıların tespitine odaklandıklarını ve bu yapıların kentsel dönüşüm anlamında önceliklendirilmesinin önemine dikkat çekmiştir. Riskli yapılar üzerinde yoğunlaşmak ve bu süreçte tahliye tekniklerini etkin bir şekilde uygulamak, kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşması için kritik öneme sahiptir. Bu bağlamda, finansman modellerinin geliştirilmesi ve uygulanması hem tahliye süreçlerinin hızlandırılması hem de sürecin sürdürülebilirliği açısından belediyenin öncelikli çalışmaları arasında yer almaktadır:

“Şu an Büyükşehir Belediyesi olarak riskli yapıların bu tespit ettiğimiz binalara çok fazla yönelmiş durumdayız. Bunların finansman modellerine yönelmiş durumdayız. Daha

hızlı nasıl tahliye edebiliriz bu binaları, önceliklendirdiğimiz bu binalara odaklanmış durumdayız.” F5

Katılımcılardan E3, 6306 sayılı Kanun kapsamında belediyelere ciddi sorumluluklar düştüğünü vurgulamaktadır. Katılımcıya göre, riskli yapıların tespit edilmesinden sonraki süreçte, eğer vatandaş kendi inisiyatifiyle bu yapıları yıkmazsa, belediyelerin devreye girerek bu binaları yıkması gerekmektedir. E3, bazı belediyelerin bu konuda sorumluluklarını yerine getirdiğini belirtirken, diğer bazı belediyelerin ise riskli yapıların yıkımı konusunda çekimser davrandığını eleştirel bir bakış açısıyla dile getirmektedir. Bu durumun, riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılmadan süreçte takılı kalmasına neden olabildiğini ifade etmektedir:

“Ondan sonraki süreçlerde de belediyelere yine iş düşüyor. Kanun devamlılığı, vatandaş eğer yıkmazsa riskli yapıları belediyelerin yıkması gerekiyor. Bazı belediyeler çok yanaşmıyor, riskli olduğu tespit edilip yıkılamayan yapılarımız da olabiliyor.” E3

F5, daha önceki bölümlerde yapı stoku envanter çalışmaları kapsamında bahsedilen hızlı tarama metodları aracılığıyla önceliklendirme çalışmaları yaptıklarını ve bu kapsamda riskli binaları tespit ettiklerini ifade etmektedir. Riskli binaların tespiti sonrası vatandaşlara gerekli bilgilendirmelerin yapıldığını ve bu binalara özgü sosyal çalışmalar yürütüldüğünü vurgulamaktadır. Bu amaçla özel bir “Kentsel Dönüşüm Masası” ekibi kurulmuş, ekip birebir görüşmelerle bina sâkinlerine risk durumunu anlatmıştır. Bu yöntem, sadece yazılı tebliğatla bilgilendirme yapmak yerine, bina sâkinlerinin risk durumu hakkında daha kapsamlı bilgi edinmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Katılımcı, bu süreçte, riskli binalara dair hızlı tarama yöntemlerinin bir önceliklendirme çalışması olarak değerlendirildiğini belirtmiştir. Risk durumunun kapı kapı gezilerek malikler ve kiracılarla doğrudan paylaşılması, vatandaşların birebir yetkililerden bilgi almasını sağlamış ve sürecin daha etkili bir şekilde yönetilmesine olanak tanımıştır:

“Bizim bu hızlı tarama metodumuz bir nevi Büyükşehir Belediyesi açısından bir önceliklendirme çalışması gibi düşünebilirsiniz. Yani biz ne yapabiliriz? Bir binaları tespit ettik. Bu bir bilgilendirmeydi aslında vatandaşlara ama tespitten sonra baktık ki binalar gerçekten çok riskli ve bizim bir şey yapmamız lâzım. 2022 Kasım ayından bu yana bu binalar özelinde ayrıca bir çalışmamız var. Onu da bizim ekibimiz yapıyor kentsel dönüşüm masası ekibi. Bu binaların tek tek, siz de kent sosyolojisi ile alanındasınız o açıdan söylüyorum, sadece bir tebliğatla bilgilendirme yapmadık. Ekip arkadaşlarımız tek tek bu binaları gezip, kapı kapı hem kiracılara hem maliklere durumun ne olduğunu, binanın risk durumunun ne olduğunu birebir herkesle görüşerek anlattı.” F5

Belediyelerin sosyal refah devleti çerçevesinde yürüttükleri faaliyetlerden biri de sosyal eşitsizliklerin azaltılmasıdır. Bu kapsamda, özellikle toplumun dezavantajlı kesimlerinden biri olan kırılgan nüfusların güçlendirilmesi ve kırılganlıklarının azaltılması büyük bir önem taşımaktadır. Afet gibi olağanüstü durumlarda en çok zarar gören grupların kırılgan nüfuslar olduğu göz önüne alındığında, belediyelerin bu kesimler için güçlendirme çalışmaları yapması kritik bir sorumluluk olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda, katılımcılardan F5, İstanbul'un Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde bir bölgeyi pilot bölge olarak seçtiklerini ve bu bölgede kırılgan gruplara yönelik sosyal dayanıklılık çalışmalarını başlattıklarını ifade etmiştir. Bu süreçte çeşitli odak grup görüşmeleri ve mobil iletişim ofisleri aracılığıyla bir uzlaşma süreci yürütülmüş ve bu kapsamda farklı etkinlikler düzenlenmiştir. F5, özellikle kadınlar, çocuklar ve yaşlılar gibi süreçlerde genellikle dışlanan gruplara odaklandıklarını vurgulamış ve bu grupların kentsel dönüşüm sürecine aktif katılımını sağlamak amacıyla faaliyetler düzenlediklerini belirtmiştir. Bu amaçla Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde çocuk karnavalı gibi etkinliklerin organize edildiğini ve bu tür çalışmaların temel hedefinin, kentsel dönüşüm sürecinde halkın sürece katılımını sağlamak ve güven ortamını tesis etmek olduğunu ifade etmektedir:

“Sosyal dayanıklılık planıyla alâkalı bizim burada yola çıkışımız aslında Zeytinburnu Sümer Mahallesi'ne bir pilot bölge olarak aldık. Orada 73 ilanı yaptığımız bir alan vardı bu alanda çalışalım dedik. Ve işte çeşitli odak gruplar oluşturduk, işte çocuk, kadın ağırlıklı bir de 65 yaş üzeri için bir grup oluşturmuştuk. Çünkü bizim mobil iletişim ofislerinden ve kentsel dönüşüm ofislerine gelen kitle hep erkek ve 60 yaş üzeri bireylerden oluşuyor. Karar merci o yani bir uzlaşma sağlanacaksa bir işte süreç takibi yapılacaksa kadınlara görüş sorulmuyor, çoğunlukla ve erkekler üzerinden süreç ilerliyor. Bu da ayrıntılı ve önemli şey. Biz o yüzden kadın, çocuk ve bu şekilde gruplandırıdık. Sonra çeşitli etkinlikler yapmaya başladık İBB kadınla, İBB çocukla meselâ mahallede Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde o belirlediğimiz alana yakın bir çocuk karnavalı yaptık. Katılımcıları alandan çekmeye çalıştık. Sizin bahsettiğiniz hocam güven ortamını oluşturmak ve ben burada bir proje yapıyorum ve seni bu projenin içine dâhil ediyorum. Bu süreci birlikte yürüteceğiz. Ben senin projeme katkı sunmanı istiyorum, yani katılımcıyı anlamalıyız.” F5

Katılımcılardan F4, sosyal dayanıklılık çalışmalarını ve saha araştırmalarını birebir görüşmeler ve odak grup çalışmaları aracılığıyla yürüttüklerini ifade etmektedir. Bu süreçte temel amaç, mahallenin sosyal yapısını derinlemesine anlamak ve bölgenin ihtiyaçlarına uygun çözümler geliştirmek olmuştur. Bu saha araştırması kapsamında mahallenin önemli aktörleri ile birebir görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu aktörler arasında esnaf, cami imamı, sağlık ocağı doktorları gibi farklı kesimlerden temsilciler yer almıştır. Bu görüşmelerin gönüllülük esasına dayalı olarak yapıldığını belir-

ten F4, sürecin bazı zorluklarına da değinmiştir. Mahalle sâkinlerinden bazılarının sürece ön yargılı yaklaştığını ancak ekiplerin herkesle iletişim kurmaya çalıştığını ve bölgeyi daha iyi anlayabilmek adına kapsamlı bir çaba sarf ettiklerini ifade etmiştir:

“Bu kapsamda işte orada bulunan bütün gruplarla birebir görüşmeler yaptık. Odak grup görüşmeleri yaptık, işte o mahallenin yapısını öğrenmek için saha araştırması yaptık tek tek. İşte esnafla, cami imamından tutun da işte bir sağlık ocağındaki doktora varıncaya kadar herkesle. Tabii ki bu kapsamda gönüllü olmak esastıyla, kimlerle iletişim kurabileceğinizi de kestiremiyorsunuz. Süreçte çok ön yargılı yargıyla yaklaşanlar da oluyor ama herkesle bir şekilde irtibatlanmaya çalıştık ve bölgeyi anlamaya çalıştık.” F4

F5, kentsel dönüşüm sürecinde 73. Madde kapsamında bir bölgeyi “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” olarak ilân ettiklerini ve bu bölgede sosyal iyileştirme çalışmalarını başlattıklarını ifade etmektedir. Bu süreçte, belediyenin Sosyal Hizmetler Başkanlığı ile iş birliği içerisinde hareket edilerek bir sosyal dayanıklılık ve sosyal iyileştirme planı geliştirilmiştir. Katılımcı, bu tür projelerin, yalnızca fiziksel yapıların dönüşümünü değil, aynı zamanda sosyal yapının güçlendirilmesini de hedeflediğini vurgulamaktadır:

“Kentsel dönüşüm gelişim alanı ilân ettiğimiz bir yerdi. 73 ilanı yapmıştık orada. O alanda Sosyal Hizmetler Başkanlığı ile birlikte hareket ettik. Sosyal dayanıklılık, sosyal iyileştirme planı yaptık.” F5

F4, devamında yürütülen çalışmaların sadece kentsel dönüşüm bölgelerinde yaşayan dezavantajlı toplumsal kesimlerle sınırlı olmadığını, İstanbul genelinde bulunan tüm kırılgan gruplar için projeler geliştirdiklerini belirtmiştir:

“İstanbul’da bulunan kırılgan gruplar için aslında projeler üretiyoruz. Var olan projeleri de iyileştirmeye çalışıyoruz, geliştirmeye çalışıyoruz.” F4

Yapı stoku envanter çalışmaları kapsamında riskli bina olarak tespit edilen yapılar da yaşayan sâkinlerin genellikle düşük sosyoekonomik düzeyde olduğu göz önüne alındığında, bu kesime yönelik maddî sübvansiyonlar ve destekler büyük bir önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin sosyal etkilerini hafifletmek ve bu süreçteki oluşabilecek sosyal incinebilirlik düzeyindeki mağduriyetleri en aza indirmek için belediyelerin bu tür ekonomik destek mekanizmalarını devreye sokması gerekmektedir. Bu bağlamda, katılımcılardan F5, belediye olarak bu durumu fark ettiklerini ve mevcut ekonomik koşulların giderek ağırlaşmasıyla birlikte riskli binalarda oturan sâkinlere kira yardımı yapmaya başladıklarını ifade etmektedir:

“...Belediyesi olarak biz bu mevcut ekonomik düzlemde bu tespit ettiğimiz, kendi tespit ettiğimiz binalarda ne yapabilirizi araştırırken bir de biz kira yardımı yapalım diye bir

meclis kararı aldık. Bugün bu binalarda Temmuz ayında da 5300 bina daha geçti bu şekilde meclisimizden. Yani şu anda toplamda 6857 binada kira yardımı, bizim hızlı taramayla tespit edilen binaların 6306'ya göre riskli yapı tespiti yaptırıp tahliye ve yıkım işlemlerini tamamladıktan sonra hem maliklere hem kiracılara Bakanlığın kira yardımına ek olarak bir kira yardımı yapıyoruz.” F5

Kentsel dönüşüm sürecinde belediyeler, yalnızca maddî yardımlar ve ekonomik destekler sağlamakla kalmamalı, aynı zamanda toplumun afet bilincini geliştirmek için eğitim faaliyetleri düzenlemelidir. Depreme yönelik eğitim çalışmaları, bireylerin olası afetlere karşı daha hazırlıklı olmasını sağlamak ve toplumsal dayanıklılığı artırmak açısından büyük önem taşımaktadır. Bu anlamda, belediyeler, toplumun geniş kesimlerine ulaşarak afet farkındalık bilincinin geliştirilmesinde bir “okul” işlevi görebilir. Katılımcılardan F4, bu bağlamda afet eğitmenlerinin görevini yaptığını ve bu eğitmenlerin son iki yıl içerisinde yaklaşık 250.000 kişiye afet farkındalık eğitimi verdiğini ifade etmektedir:

“...Belediyesi olarak bizim kendi bünyemizde afet eğitmenlerimiz var. Bu afet eğitmenleri iki yılda yaklaşık 250.000 kişiye eğitim verdi. İSMEK’lerde, Milli Eğitim’e bağlı ilkokullarda, anaokullarında, liselerde deprem değil sadece afet farkındalık eğitimi olarak verdik.” F4

Katılımcı görüşlerine göre, belediyeler kentsel dönüşüm sürecinde yalnızca teknik değil, aynı zamanda sosyal boyutları da kapsayan çok yönlü sorumluluklara sahiptir. Riskli yapıların tespitinden başlayarak tahliye süreçlerinin etkin şekilde yürütülmesi, vatandaşların bilgilendirilmesi ve katılımlarının sağlanması, özellikle sosyal olarak kırılgan gruplara yönelik projelerin geliştirilmesi belediyelerin öncelikli görevleri arasında yer almaktadır. Teknik ekiplerin sürece aktif katkı sunması, saha araştırmaları ile mahallenin sosyal yapısının analiz edilmesi ve kamuoyunu bilgilendirme çalışmaları da dönüşümün sağlıklı ilerlemesi açısından önem taşımaktadır. Katılımcıların aktardığı uygulamalara göre, kapı kapı bilgilendirme, riskli yapılarda birebir görüşmeler, kadınlar, çocuklar ve yaşlılar gibi gruplara özel sosyal dayanıklılık projeleri ve kira yardımı destekleri gibi uygulamalar, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm sürecine etkili bir şekilde dâhil olabildiğini göstermektedir. Ayrıca, afet farkındalık eğitimleri ile toplumsal bilinç artırılmakta, yerel yönetimler afet riskiyle mücadelede toplumu hazırlayıcı bir rol üstlenmektedir.

9.3.4. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi

Kentsel dönüşüm strateji belgesi kentsel dönüşüm projelerinin planlanmasında ve tasarlanmasındaki en önemli enstrümanlardan biri olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlanmak-

tadır. Bu belge çerçevesinde kentsel dönüşümün yapılacağı alanlar belirlenmektedir. Riskli yapıların tespiti ve bu riskli yapılara yönelik nasıl bir strateji izleneceğine karar verilir. Bu süreçte hak sahiplerinin korunması esas alınır. Bu bağlamda öncelikle mevcut durum analizi yapılır, bölgenin fiziksel, sosyal ve ekonomik durumu analiz edilir. Kaliteli bir şekilde hazırlanmış bir kentsel dönüşüm strateji belgesi bir anlamda kentsel dönüşümün yol haritasının belirlenmesini sağlaması açısından süreç açısından belki de en önemli aşamadır. Kentsel dönüşüm strateji belgesini hazırlamamış ya da hazırlayamamış bir belediyenin kentsel dönüşüme karşı hazır olmadığını ifade etmek mümkündür.

D3, kentsel dönüşüm strateji belgesini 2019 yılının sonlarında ve 2020 yılı civarında hazırladıklarını ifade etmiştir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm için yedi bölge belirlediklerini, ardından strateji belgesini tamamlayarak Bakanlığa sunduklarını belirtmiştir. Ancak, Bakanlığın belgeyi inceledikten sonra bazı revizyon önerileri sunduğunu ve belgenin bu hâliyle kabul edilmediğini dile getirmiştir. Katılımcı, bu süreçte, belirlenen bölgelerden birinin merkezdeki dönüşüm alanıyla ilgili olduğunu ve toplamda yedi bölgenin belgede yer aldığını vurgulamaktadır:

“Biz kentsel dönüşüm strateji belgesini hazırladık. 2019 sonu, 2020 civarında kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırladık. Yedi bölge belirledik. Aslında sekiz bölgeyi biz kendimiz bu strateji belgesini hazırladıktan sonra yaptığımız için merkezdeki dönüşüm alanı ...’nin orası ile alakalı yedi bölge hazırladık. Bunları Bakanlığa sunduk. Tabii bu belgenin incelenmesi, incelendikten sonra düzeltilmesi gereken durumlar vardı.” D3

G8, Bakanlıktan gelen strateji belgesi hazırlama talimatıyla birlikte kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında hareket ettiklerini ifade etmiştir. Bu talimat doğrultusunda hem ilçe belediyelerinin hem de Büyükşehir Belediyesi’nin sorumluluk alanlarında bu sürece dâhil olduğunu belirtmiştir. G8, bu çerçevede beş ilçenin kentsel dönüşüm strateji belgelerini hazırlamaya başladığını ancak bunun yeterli olmadığını ve diğer ilçelerin de bu sürece katılmasının gerektiğini vurgulamaktadır:

“Bir strateji belgesi talimatı gelmişti Bakanlıktan İlçe Belediyelerimiz ve Büyükşehirimize. Biz bunları elimizden geldiğince aktardık ve topladık. Çünkü ilçe ve sorumlulukta olan kısımlar da var. Yapan ilçelerimiz var... Özellikle en azından önemli Çorlu, Süleymanpaşa, Çerkezköy gibi böyle konut stokunun fazla olduğu yerler hazır ama tabii ki daha devamının gelmesi gerekiyor.” G8

C2, belediyelerin kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlama performansından memnun olmadığını ifade etmektedir. Özellikle İzmir geneli bağlamında yaptığı değerlendirmede, 30 ilçe belediyesinden yalnızca birinin kentsel dönüşüm strateji belgesini hazırladığını ve bu belgenin Bakanlık tarafından onaylandığını vurgulamaktadır.

C2, diğer ilçe belediyelerinin de bu tür çalışmalar yaptığını ancak bu çalışmaların kalite açısından oldukça yetersiz olduğunu belirtmektedir. Katılımcı, bu durumu “geçmişte strateji belgesi adı altında ama aslında bir belge olmayan çeşitli dosyalar” ifadesiyle eleştirmiştir:

“Bakanlığın yayınladığı strateji belgesi esasları var. Bir strateji belgesinde olması gerekenlerin olduğu. Ve bu yanlış hatırlamıyorsam yıl 2016-2017 o aralarda bütün illere, bütün illerdeki belediyelere bu şekilde deklare ediliyor. Bu şekilde bir strateji belgesi hazırlanması bekleniyor. İzmir geneli için konuşursak sadece Buca Belediyesi’nin onaylanmış bir strateji belgesi var. İzmir’in 30 ilçesi var. Yanlışsam düzeltin. Geri kalan 29 için herhangi bir strateji belgesi yok. Bazıları böyle peyderpey ara ara geçmişte strateji belgesi adı altında ama aslında bir belge olmayan çeşitli dosyalar iletmışler. O anlamda Bakanlık eksiklik vermiş. Eksiklikten sonra geri dönüş olmamış. Tekrar geri dönüş olmayan eksikliklerden yine onaylanmayanlar var. Yani bizim şu an 29 ilçemizin strateji belgesi yok.” C2

G6, kentsel dönüşüm strateji belgelerinin hazırlanmasının başlangıçta ilçe belediyeleri için bir zorunluluk olduğunu ancak belediyelerin süreç içerisindeki yetersizliklerinin ortaya çıkmasıyla birlikte bu zorunluluğun hafifletildiğini ve belediyelerin rızasına bırakıldığını ifade etmektedir. Katılımcı, bu durumun kentsel dönüşüm sürecinin etkinliğini azalttığını belirterek, strateji belgelerinin hazırlanmasının yeniden zorunlu hâle getirilmesi gerektiğini savunmaktadır. G6’ya göre, kentsel dönüşüm strateji belgelerinin zorunluluk olarak belirlenmesi, belediyelerin yönetim değişiklikleri nedeniyle projelerin askıya alınmasının önüne geçebilecektir. Strateji belgelerinin, belediyelerin kentsel dönüşümle ilgili faaliyetlerini belirli bir plan ve takvime bağlı kılacak bir çerçeve sunması gerektiğini ifade etmektedir. Bu, belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini uzun vadeli bir perspektifle yürütmelerini sağlayacak önemli bir adım olacaktır:

“Strateji belgelerinin hazırlanması her ilçe belediyesinin zorunluluktu, sonra bu biraz da belediyelerin rızasına bırakıldı. Ya bu bir zorunluluk olarak tekrar getirilebilir diye düşünüyorum strateji belgesi ya da planı kentsel dönüşüme yönelik. Çünkü belediyelerin özellikle yönetim değiştiği zaman, yani planlanan projelendirilen özellikle kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmalar askıya alınabiliyor. Hâlbuki bununla ilgili bir plan olsa, hazırlanmış bir strateji belgesi olsa ve bu doğrultuda belki takvim de belirleme zorunluluğu getirilerek.” G6

Katılımcıların görüşleri, kentsel dönüşüm strateji belgesinin sürecin planlanabilirliğini sağlayan temel bir araç olduğunu ortaya koymaktadır. Strateji belgesinin eksikliği, belediyelerin dönüşüm süreçlerine hazırlıksız yakalandığını ve planlamada ciddi zaafı yaşandığını göstermektedir. Katılımcılar, bazı belediyelerin bu belgeyi

hazırlamaya çalıştığını ancak Bakanlık onay sürecinde yetersizliklerle karşılaştığını ifade etmektedir. Özellikle ilçe belediyelerinin belge üretiminde kurumsal kapasite, teknik bilgi ve mâlî kaynak eksiklikleri nedeniyle başarılı olamadıkları vurgulanmıştır. Strateji belgelerinin hazırlanmasının başlangıçta zorunlu tutulduğu ancak daha sonra bu yükümlülüğün gönüllülüğe bırakılmasının süreçteki aksaklıkları artırdığı dile getirilmiştir. Bu durum, belediyelerde yönetim değişiklikleriyle birlikte projelerin askıya alınmasına ve kurumsal hâfızanın zayıflamasına yol açmaktadır. Strateji belgelerinin yeniden zorunlu hâle getirilmesi ve bu belgeler aracılığıyla belediyelere uzun vadeli bir yön ve takvim sunulması gerektiği, katılımcılar tarafından ortak bir öneri olarak dile getirilmektedir.

9.4. Kentsel Dönüşüm ve Hukuk

9.4.1. 6306

Odak grup görüşmelerinin bulgularının en önemli temalarından biri “Hukuk” oluşturmaktadır. “Kentsel Dönüşüm ve Hukuk” olarak tanımladığımız bu sürecin kentsel dönüşüm çalışmalarının en önemli faktörlerinden birini oluşturduğunu ifade etmek mümkündür. Hukuk teması bu bağlamda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kategorisi uzun uzadıya tartışılmıştır. Çünkü bu kanun Türkiye’de 2012 ile başlayan kentsel dönüşüm sürecinin hukukî temelini oluşturmaktadır. Kentsel dönüşümün işleyişini, verimliliğini ve hızının belirlenmesinde bu yasanın rolü oldukça fazladır. Bu sebeple 6306 kategorisinin alt kategorileri olarak Re’sen Uygulama, Yarısi Bizden Kampanyası ve Riskli Yapı Tespiti alt kategori ön plana çıkmıştır. Hukuk temasının ikinci kategorisi ise Mahkemeler olmuştur ve odak grup görüşmelerinde katılımcıların en fazla görüş bildirdiği örüntülerden birini meydana getirmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının temel yasal dayanağını oluşturmaktadır. Kanun, afet riski taşıyan alanlar ile riskli yapıların bulunduğu bölgelerde can ve mal kaybını önlemeyi, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, özellikle deprem riski yüksek bölgelerde yapı stokunun yenilenmesi ve afetlere dirençli kentlerin oluşturulması hedeflenmektedir.

Kanun, riskli yapıların tespit edilmesi, riskli alan ve rezerv yapı alanlarının ilan edilmesi, bu alanlarda yer alan yapıların tahliyesi ve yıkımı ile yeniden yapılandırılmasına ilişkin usul ve esasları düzenlemektedir. Riskli yapı tespiti, maliklerin başvurusu veya idare tarafından yapılabilir; tespitin kesinleşmesiyle birlikte yapıların tahliyesi ve yıkımı süreci başlatılmaktadır. Hak sahiplerinin sürece katılımı esas olmakla birlikte, uzlaşma sağlanamaması durumunda idareye müdahale yetkisi tanınmaktadır.

6306 sayılı Kanun, kentsel dönüşüm sürecinde merkezi idâreye ve yerel yönetimlere önemli yetki ve sorumluluklar yüklemektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı sürecin koordinasyonunda merkezi bir rol üstlenirken, belediyeler riskli yapıların tespiti, yıkım ve tahliye işlemleri, bilgilendirme faaliyetleri ve sosyal destek mekanizmalarının yürütülmesinde aktif görev almaktadır.

Odak grup görüşmelerimizde ise yasanın bu genel işleyişine ek olarak re'sen uygulama talebi, yarısı bizden ile ilgili tartışmalar ve riskli yapı tespiti ile ilgili süreçler ön plana çıkmıştır.

9.4.1.1. Re'sen Uygulama

Özellikle afet riski taşıyan bölgelerde yürütülecek kentsel dönüşüm çalışmalarında, re'sen uygulamalar büyük bir öneme sahiptir. Bu tür uygulamalar, hak sahiplerinden herhangi bir talep gelmeden kamu otoritesinin süreci başlatabilmesini sağlamaktadır. Deprem sırasında yıkılma tehlikesi taşıyan binaların tespit edilmesi ve bu binalar için yıkım kararlarının alınması, re'sen uygulamaların en temel işlevlerinden biridir. Bu uygulamalar sayesinde, afet riski taşıyan bölgelerde dönüşüm süreçleri hızlandırılarak can ve mal kaybı riskinin azaltılması mümkün hâle gelmektedir.

Re'sen uygulamalar, afet riskiyle mücadelede hızlı hareket etme olanağı sunmaktadır. Kamu yararını ön plana koyarak, bireysel talepler sınırlı kalsa bile kamusal fayda sağlamak amacıyla sürece müdahale edilmesini mümkün kılar. Bu şekilde, deprem riski gibi hayati bir konuda hızlı ve etkin bir müdahale aracı sunmaktadır. Bununla birlikte, re'sen uygulamalar çeşitli zorlukları da beraberinde getirebilir. Bu zorlukların başında, hak sahiplerinin sürece ilişkin itirazları yer almaktadır. Re'sen alınan kararların bireylerin mülkiyet haklarına müdahale ettiği düşünüldüğünde, hak sahiplerinin şikâyet ve direnç göstermesi muhtemeldir. Bu tür itirazların, kentsel dönüşüm süreçlerini yavaşlatması ve kamu otoritesine olan güveni zedelemesi gibi olumsuz etkileri olabilir.

Bu nedenle, re'sen uygulamaların başarısı için süreçlerin etkin bir şekilde yönetilmesi ve hak sahipleriyle şeffaf bir iletişim kurulması kritik öneme sahiptir. Şeffaflık ve diyalog, hem bireylerin sürece olan güvenini artıracak hem de kamu otoritesinin meşrûyetini güçlendirecektir. Re'sen uygulamalar, afet riski taşıyan bölgelerde hızlı ve etkin çözümler üretirken, bu süreçlerin dikkatle ve hak sahiplerinin endişelerine duyarlı bir şekilde yönetilmesi gerektiğini göstermektedir.

Bu bağlamda katılımcılardan F2, kentsel dönüşüm sürecinde katılım konusunu tartışmakta ve hak sahiplerinin taleplerinin ne ölçüde dikkate alınması gerektiği konu-

sunda eleştirel bir yaklaşım sergilemektedir. Katılımcıya göre, birebir hak sahiplerinin taleplerini tamamen merkeze almanın gerekliliği büyük bir soru işareti oluşturabilir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında “re’sen müdahalelerin” daha etkin olabileceği bir sistem tartışılmalıdır. Devletin yalnızca Bakanlık düzeyinde değil, belediyeler ve diğer kamu kurumları aracılığıyla daha zorunlu uygulamaları hayata geçirmesi gerektiğini ifade etmektedir:

“Yani katılım deyince hak sahiplerinin taleplerini aldığımızda gerçekten uygulamak gerekiyor mu bu talepleri? O konu büyük bir soru işareti bize. Şimdi katılım yapılmalı mı? Uygulamalar re’sen mi yürütülmeli? Belki katılım fikrini dönüşüm alanındaki birebir hak sahipleriyle değil de toplumsal kamuoyunda tartışma anlamında bakılarak işte dönüşümün biraz daha re’sen uygulamalar, devletten kastım sadece Bakanlık olarak değil, belediyelerde de kamu kurumlarının biraz daha zorunlu uygulamaları dayatabiliyor olması gerekmiyor mu? Bunun bence tartışılıyor olması lâzım.” F2

F2, devamında kentsel dönüşüm sürecinde gönüllü dönüşüm uygulamalarının yürütüldüğünü, vatandaşın talepleri doğrultusunda hareket edildiğini ifade etmektedir. Ancak katılımcıya göre, gönüllü dönüşüm uygulamalarının her zaman yeterli olmayabileceği durumlar bulunmaktadır. F2, özellikle bürokraside bir memur olarak, kentsel dönüşüm süreçlerinde bazı durumlarda re’sen uygulamaların kaçınılmaz olduğunu savunmaktadır. Vatandaşın rızasının gözetildiği gönüllü dönüşüm uygulamalarının önemli bir model olduğunu belirtmekle birlikte, riskli bölgeler veya rezerv alanlar gibi kritik konularda re’sen müdahalenin gerekli olabileceğini dile getirmektedir:

“İşte rezerv alan, işte re’sen uygulamalar... Şimdi aslında belki de şu soruyu sormamız gerekiyor: Bazı uygulamalar vatandaşa rağmen re’sen yapılmamalı mı zaten? Yani biz gönüllü dönüşümü uyguluyoruz. Vatandaşımızın istemediği yere gitmiyoruz ama ben bunu şahsi olarak hatta bir bürokrasideki bir memur olarak soruyorum. Bazı uygulamalarda gerçekten re’sen uygulamalar yapmamalı mıyız? Bunun bence tartışılması, kamuoyunda tartışılması da lâzım.” F2

E10, F2’nin “Re’sen uygulamalar ile kentsel dönüşüm çalışmalarını yapmalıyız.” önerisine sıcak bakmaktadır. Buna göre, re’sen uygulamalar yapmak dışında herhangi bir seçenek yoktur. Vatandaşın “inisiyatifine” bırakmak kentsel dönüşüm çalışmalarını bir çıkmaza sürüklemektedir:

“Vatandaşın tekrar inisiyatifine bırakmak ne kadar çözüme ulaştırıyor bizi.” E10

D3 ise aynı E10 ve F2 gibi kentsel dönüşüm çalışmalarının “re’sen” uygulanmasını savunmaktadır. Ona göre, kentsel dönüşüm çalışmalarının temel aktörü “Devlet” olmalıdır:

“Kat maliklerine bırakmayacak şekilde devlet eliyle çözmek gerekiyor.” D3

D10, kentsel dönüşüm sürecinin mevcut durumunu son derece kritik bir kriz olarak değerlendirmekte ve bu krizle başa çıkmak için derhal harekete geçilmesi gerektiğini savunmaktadır. Nasıl ki bir deprem sonrasında acil eylem planları devreye sokuluyorsa, deprem olmadan önce de bu tür planların aynı ciddiyetle uygulanması gerekmektedir. D10, bu durumu “olağanüstü hâl” ilân edilmesi talebiyle ifâde etmekte ve mevcut şartların acil müdahale gerektirdiğini vurgulamaktadır:

“Şimdi can güvenliği... Biz deprem oluyor, depremden hemen sonra kentsel dönüşüme giriyoruz. Aslında böyle acil eylem planı hemen böyle kriz masaları, olağanüstü hâl ilân ediliyor. Şu anda da olağanüstü hâl ilân edilsin, ona göre karar verilsin.” D10

D14, D10’un bahsettiği “olağanüstü hâl” rejimi çerçevesinde kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütülmesi gerektiği fikrine destek vererek, gerekirse tüm riskli yapıların devlet eliyle yıkılması gerektiğini savunmaktadır. Katılımcı, bu süreçte oluşabilecek itirazların dikkate alınmaması gerektiğini, “mahkemelere falan kapalı, demokrasi bir yere kadar” ifadesiyle açıklamaktadır:

“Devlet eliyle, devlet alacak, yıkacak tamam mı? Mahkemelere falan kapalı, demokrasi bir yere kadar.” D14

D3 ise kentsel dönüşüm sürecine “seferberlik ciddiyetiyle yaklaşılması” gerektiğini savunmaktadır. Katılımcıya göre, riskli bölgelere “neşter” vurulması gerekmektedir. “Vatan gerisi teferruat” sözünü “deprem ise gerisi teferruat” ifadesiyle ilişkilendirerek süreç içerisinde kararlı bir tutumun benimsenmesi gerektiğini ifâde etmektedir:

“Birinci derece deprem bölgelerine baktığın zaman, bunları sizin söylediğiniz gibi seferberlik ciddiyetiyle yaklaşmak lâzım. Nasıl benim arabama devlet, ‘Kardeşim, seferberlik var, böyle bir durum var. Sizin arabanıza el koyuyor,’ dediğinde el koyamazsın deme şansım var mı? Yok. ‘Ben çocuğumu oraya götürüyordum, eşim kullanıyordu,’ deme şansım var mı? Yok. Bunları baypass edeceksin. Öyle bir neşter vuracaksın ki... Metotları konuşuldu. Biz bir şeyler anlattık kendimiz. Bunların şeyini popülist yaklaşımdan, olaylara ciddi anlamda ele almak lâzım. Bundan sonrası vatan, gerisi teferruat diye meşhur bir söz var ya; burada önemli olan deprem, gerisi teferruat.” D3

D10, bu meselenin bir “devlet meselesi” olduğundan bahsetmektedir. Katılımcıya göre, deprem sonrası oluşabilecek afet durumu bir “millî güvenlik” meselesidir. Durumun bu kadar ciddi olması nedeniyle, kamu otoritesi olarak devletin sürece müdahil olması ve “tek elden” yönetim sağlayarak, “tektip bir planlama modeliyle” kentsel dönüşüm çalışmalarını yürütmesi gerektiğini ifade etmektedir:

“Bu tek elden... Devletin kırmızı kitabından bahsedilir ya, orada satıra not düşülecek olan bir meseledir millî güvenlik. Nasıl ki olağanüstü hallerde, savaş hâlinde seferberlik kâğıdı gönderilir; işte böyle bir ortamda silaha karşıyım deme şansımız var mıdır? İşte ben hoşlanmıyorum deme şansımız var mıdır? Pek şansa bırakmadan, yoruma bırakmadan devletin tek eliyle bu konuya, böyle dediğim dedik şeklinde, tektip bir planlama modeliyle; haksızlığa mâruz bırakmayacak şekilde... Ya da haksızlık kavramını zaten ortadan kaldıracak şekilde böyle bir yapılaşma olayına gidilecek.” D10

D3, kararlı bir tutumun önemine vurgu yaparak, devletin riskli yapılara belli bir süre tanınması gerektiğini savunmaktadır. Bu süre içerisinde bina sâkinleri kendi aralarında bir uzlaş sağlayarak kentsel dönüşüm çalışmasını gerçekleştirmezse, devletin bu yapıları “kamulaştırması” gerekmektedir:

“Ya süre vereceksin buna. Bir yıl, iki yıl... Kardeşim yapmazsan alırım elinden, kamulaştırırım. Nasıl yemek saati 12 buçukta, bir buçuk arası, o da aynı. Senin binanın ömrü bitti, tık! Bu kadar. İki yıl zaman vereceksin. Anlaştınız, anlaştınız; anlaşılmadınız, ya ben bunu yapıyorum. Bitti, gitti. Bunun başka bir çözümü yok.” D3

F2, kendi kendine çöken binaların varlığına dikkat çekerek yapı stokunun kalitesinin çok zayıf olduğunu ifade etmektedir. Bu durum, vatandaşın başvurusu ve talebi olmadan kamu otoritesinin kentsel dönüşüm çalışmasını yürütmesini zorunlu kılmaktadır.

“Meselâ Kartal’da bir bina kendi kendine çöktü. Peşinden Yahya Kemal Mahallesi’nde, Kağıthane’de bir bina kendi kendine çöktü ve bu kamuoyuyla beraber kanunda belli bir re’sen uygulamalar düzenlemesine artık kamuoyunda olgunlaştı.” F2

D17, kentsel dönüşüm çalışmalarında mülkiyet hakkının yeniden yorumlanması gerektiğini savunmaktadır. Katılımcıya göre, gerektiği durumlarda kamu otoritesi devreye girerek kamulaştırma yöntemiyle mülkiyet hakkını kullanım hakkına dönüştürmeli ve bu sayede kentsel dönüşüm çalışmalarını hızlandırmalıdır:

“Kentsel dönüşümdeki mülkiyet hakkını vatandaşın devlet alamaz mı? Acele kamulaştırma buradayken, kentsel dönüşümdeki mülkiyet hakkını... Kullanım hakkı vatandaşta kalsın, daha hızlı olur diye düşünüyorum.” D17

Katılımcıların görüşleri, kentsel dönüşüm süreçlerinde re'sen uygulamaların, özellikle afet riski taşıyan bölgelerde kaçınılmaz bir gereklilik hâline geldiğini ortaya koymaktadır. Gönüllü dönüşüm modeli çoğu zaman uzlaşma sorunları nedeniyle yavaş ilerlerken, kamusal yararın önceliklendirildiği durumlarda devletin daha kararlı ve zorlayıcı bir rol üstlenmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu doğrultuda, re'sen uygulamalar yalnızca Bakanlık düzeyinde değil, yerel yönetimler aracılığıyla da hayata geçirilmesi gereken bir müdahale biçimi olarak görülmektedir. Bazı katılımcılar, gönüllülüğe dayalı dönüşüm modelinin yetersiz kaldığını, bu nedenle olağanüstü hâl ilanını çağrıştıran bir yaklaşımla sürecin acil eylem planları çerçevesinde yürütülmesi gerektiğini savunmuştur. Riskli yapıların hızlıca tespit edilerek kamulaştırılması, belirli bir sürede uzlaşma sağlanamadığında devletin devreye girerek dönüşümü gerçekleştirmesi ve mülkiyet hakkının kullanım hakkına dönüştürülmesi gibi öneriler, bu yaklaşımın temel dayanaklarını oluşturmuştur. Re'sen uygulamaların demokratik meşrûyetini sağlamak için ise kamusal iletişimin ve şeffaflığın önemi vurgulanmış; katılımcılara göre bu tür uygulamalarla birlikte toplumsal güven inşa edilmeli, süreç adil ve toplumu kuşatıcı bir şekilde yürütülmelidir.

9.4.1.2. Yarısi Bizden Kampanyası

Daha önceki bölümlerde, katılımcılar kentsel dönüşümün önündeki en büyük engellerden birinin ekonomi olduğunu vurgulamıştır. Kentsel dönüşümün finansmanı, vatandaşın ekonomik sermaye eksikliğinden ötürü kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan “fark ödemesi”ni karşılamaktan çekinmesi gibi durumlar, kamu otoritesi tarafından çözülmesi gereken sorunlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, vatandaşın ödeme gücünü artırmak ve finansal sıkıntılarını gidermek amacıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından “Yarısi Bizden” kampanyası başlatılmıştır. Şu an için yalnızca İstanbul’da geçerli olan bu kampanya ile kentsel dönüşüm projelerinin hızlandırılması ve afet riskinin azaltılması hedeflenmektedir.

Kampanya kapsamında, İstanbul’un 39 ilçesindeki riskli yapılarda yaşayan vatandaşlara, konut ve iş yeri sahipleri için finansal destekler sağlanmaktadır. Konut sahipleri, bir konut için 875 bin TL hibe ve 875 bin TL kredi desteğinden yararlanabilmektedir.

Bu bağlamda, G4, “Yarısi Bizden” kampanyasının enflasyon gibi ülke ekonomisinin güncel durumunu dikkate alarak İstanbul’da kentsel dönüşüm sürecini “hızlandırmak” için çıkarılan bir destek olduğunu ifade etmektedir. Ona göre, bu kampanya bir “mücadele” olarak değerlendirilmelidir:

“Şu anki ekonomik durumda İstanbul genelinde hızlı bir dönüşüm sağlanması için böyle bir mücadele.” G4

G4, devamında “Yarısı Bizden” kampanyasının içeriğinden bahsederek, kampanya kapsamında vatandaşa verilen desteğin dünyada benzerinin olmadığını ifade etmektedir. Devletin sağladığı desteğin büyüklüğüne dikkat çekmek için “Böyle bir para hangi ülke verebilir ki?” ifadesini kullanmaktadır:

“Kira yardımı, kredi yardımı... Şu an İstanbul’da devam eden Yarısı Bizden Kampanyası konuyla alakalı; 700 bin lira hibe, 700 bin lira kredi, daire başına 100 bin lira da taşınma desteği... Böyle bir para hangi ülke verebilir ki vatandaşa? Yani 700 bin lira dediğiniz zaman hibe, karşılıksız para ya, bu dile kolay gibi geliyor ama... Yani şurada 10 bin lira vermez birisi birisine durup dururken.” G4

F2, kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile yapılan uzlaşma ve pazarlık süreçlerinde belli bir noktaya geldiklerini ifade etmektedir. Katılımcıya göre, vatandaşlar artık irrasyonel taleplerden vazgeçmiş, yani “bedava daire talebi” ile masaya oturmamaktadır. Kentsel dönüşüm gerçeğini, imar durumu izin vermediğinde fark ödemesinin zorunlu olduğunu kabul etmektedirler. F2, yapılan görüşmelerde artık gündem maddesinin “borç miktarının pazarlığı” olduğunu belirtmektedir. “Yarısı Bizden” kampanyası tam da bu noktada devreye girmektedir. Kampanya, bu borç pazarlıklarını bir engel olmaktan çıkarmak için devreye alınmıştır:

“Artık vatandaşlarımız bize taleple geldiğinde bedava daire talebi ile gelmiyor. Borç pazarlığını yapmak üzere geliyor. Bu bizim için bir başarıdır ve 2023 yılı itibarıyla bunu belli bir seviyeye çektik. Yarısı Bizden kampanyası oluşturduk. Yapım yardımı, kanun düzenlemeler sağladık.” F2

G4, müteahhitlerden farklı olarak vatandaşın tutumunu da olumsuz bulmaktadır. Uzlaşma ve pazarlık süreçlerinde “ortak bir noktada buluşmak” gerekmektedir. “Yarısı Bizden” kampanyası, bu ortak noktanın sağlanmasına zemin hazırlayabilecek önemli bir politika aracı olmasına rağmen, vatandaşlar kampanyaya yeterince ilgi göstermemektedir. Katılımcı, devletin “paranın yarısını” vermesine rağmen vatandaşların kampanyaya az başvurduğunu belirtmektedir:

“Ortak bir noktada buluşmak lüzum, ya bakın parasının yarısını biz veriyoruz. İstanbul’da vatandaş yine gelmiyor.” G4

Katılımcıların değerlendirmeleri, “Yarısı Bizden” kampanyası’nın kentsel dönüşüm süreçlerinde finansal engellerin aşılması açısından önemli bir adım olduğunu kabul etmekle birlikte, uygulamadaki zorluklara ve beklentilerin karşılanamamasına dikkat çekmektedir. Kampanya, vatandaşın ekonomik gücünü desteklemeyi

ve müteahhitlerle yapılan pazarlıklarda borç yükünü hafifletmeyi amaçlasa da hem vatandaş hem de müteahhitler nezdinde sınırlı bir etki oluşturmıştır. Vatandaşlar hâlâ yüksek maliyetler nedeniyle sürece mesafeli durabilmektedir, müteahhitler ise verilen desteğin “valör değeri”ni karşılamadığını, ödeme süreçlerinin belirsizliğini ve devlet desteğine yönelik güven eksikliğini dile getirmiştir. Kampanya, teknik olarak önemli bir destek mekanizması sunmasına rağmen, uygulamadaki güvensizlikler, piyasa koşullarındaki belirsizlikler ve süreçlerin karmaşıklığı nedeniyle istenilen düzeyde katılım sağlanamamıştır.

9.4.1.3. Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapı tespiti teknik bir inceleme olarak 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yürütülen ve bir binanın depreme karşı dayanıklı olup olmadığının bilinmesini sağlamaktadır. Yapı stoku içerisindeki depreme karşı dirençsiz binaların tespit edilmesi açısından oldukça önemlidir. Bir binanın yapılan inceleme sonucunda depreme karşı güvenli olmadığı tespit edilirse yıkılması ve yeniden inşâsı söz konusu olmaktadır. Riskli yapı tespiti afet riskini azaltmak ve yapısı stokunun yenilenmesi açısından oldukça işlevseldir. Afetlere karşı dayanıklı şehirler oluşturma başlangıcını meydana getirir. Bu yönüyle kentsel dönüşüm sürecinin en önemli enstrümanlarından biridir. Kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı bir şekilde yürütülmesini sağlar.

Riskli yapı tespit süreci yapı maliklerinin başvuru yapması neticesinde başlamaktadır. Uzmanlar teknik inceleme sonucunda binadan beton numûnesi almakta ve donatı tespiti yapmaktadır. Yapının projeleri incelenir ve bu inceleme deprem yönetmelikleri çerçevesinde organize edilir. Ardından yapının riskli olup olmadığına dair bir rapor düzenlenir. Eğer bina bu teknik inceleme sonucunda riskli çıkarsa bina maliklerine tebliğat edilir. Devamında yıkım süreci başlar. Bu sürecin hukuki olarak geri döndürülmesi söz konusu değildir. Bundan dolayı bir binanın riskli yapı tespiti sürecine sokulması önemli bir karardır. Yapı malikleri ancak teknik bir gerekçeli itiraz hakkına sahiptir. Bunun yanında binanın riskli çıkması neticesinde birtakım teşvikler söz konusu olabilmektedir. Yarı Bizden Kampanyası’ndan yararlanabilmek için binanın riskli yapı olma zorunluluğu bunlardan biridir. Bir deprem ülkesi olan Türkiye’de yapı stokunun depreme karşı dirençli olup olmadığının anlaşılması depremlerin afete dönüşmesini engellemek açısından oldukça önemlidir. Riskli yapı tespiti, kentsel dönüşüm ve afet yönetimi kapsamında, Türkiye’nin sürdürülebilir şehirleşme hedeflerini destekleyen bir mekanizma olarak değerlendirilmektedir. Can ve mal güvenliğinin sağlanması, yapı stokunun yenilenmesi ve toplumsal farkındalığın artırılması gibi çok boyutlu katkılar sunan bu süreç, aynı zamanda kaliteli ve güvenli şehirleşme anlayışını teşvik etmektedir. Teknik analizle-

rin titizlikle yürütülmesi, sürecin şeffaf ve etkin bir şekilde uygulanması, riskli yapı tespiti'nin başarısı açısından kritik öneme sahiptir.

Bu bağlamda G4, riskli yapı tespit sürecinde oldukça geride olduğunu tespit etmektedir. Potansiyel riskli bina olarak değerlendirilen, 1999 öncesi yapılmış 111.000 binadan sadece 1.017'sinin riskli yapı olarak tespit edilmesi ve bu oranın sadece %1 civarında olması, riskli yapı tespit sürecinde gereken çalışmaların yapılmadığını göstermektedir:

“30 yıldan beri 99 öncesi, başkan hanım söylediği 111.000 bina var diyorsun. Meselâ şöyle bir detay vereyim, müdür arkadaşım da dedi ki 1.017'si riskli yapıya konu edilmiş. %1 bile değil. 111.000'den 1.016-1.017 tane yapı, 4.150 tane bağımsız birim ediyor. Bizde doneleri var, 3.580 tanesi konut, 570 tanesi ticârî olmak üzere toplam 4.150 tane bağımsız birime tekâbü'l ediyor. 1.017... Ben de 1.016 gözüktüyor da 1.017 adet yapı. Yani 111.000'de 1.016-1.017, %1 bile değil. Bu nedir?” G4

Ancak buna karşılık B7'nin ifade ettiği gibi, şehirlerdeki yapıların önemli bir kısmı riskli yapı statüsündedir. B7, riskli yapı verileri üzerinden yaptığı açıklamayla bu radikal gerçeği gözler önüne sermektedir:

“Bizim yaklaşık 700 tespitin 675'i riskli çıktı.” B7

Riskli yapı tespiti sürecini olumsuz etkileyen faktörlerden biri, G6'ya göre, “rapor ücretleri”dir. Rapor sürecinin ekonomik maliyetinin bina sâkinleri tarafından karşılanması, bina sâkinlerinin bu tespit sürecinden kaçınmasına ve dolayısıyla kentsel dönüşüm sürecini yavaşlatan bir sebep olarak belirtilmektedir:

“Bu rapor hazırlatma süreci de mâliyet açısından da vatandaşa ya da bir malikin bunu yüklenmek durumunda kalması gibi durumlar en azından yapı bazında dönüşümü frenliyor gibi geliyor.” G6

F2, rapor hazırlama sürecinin ekonomik maliyetinin vatandaşlara ek bir külfet oluşturduğunun farkında olduklarını ve bu engeli aşmak için bir çalışma başlatıklarını ifade etmektedir. Katılımcıya göre, kendi kendine bir yapının çöktüğü bölgede başlatılan bu çalışma kapsamında, binalarını analiz ettirmek isteyenlerin başvuruları durumunda maliyet Bakanlık tarafından karşılanmıştır. Devlet, bu anlamda, riskli yapı tespit sürecinin önündeki ekonomik engeli kaldırmak için bir adım atmaktadır:

“2019 yılında Kartal Orhantep'e'de bir tane bir yapı çöktü kendi kendine. AFAD enkaz kaldırmasıyla beraber hemen ertesi gün orada hak sahipleri çalışması, hiç çevresinde riskli başka yapı var mı, o tespitlere başladık... Biz de Bakanlık olarak dedik ki kendi binasını test etmek isteyen varsa biz bunun bedelini Bakanlık olarak karşılaya-

çağız. İsteyen riskli yapı tespit firmasını yaptırabilir. Biz hemen firmayı yönlendireceğiz, karşılayacağız.” F2

B7, riskli yapı tespiti yapıldıktan sonra ilgili mercilerle yazışmalar gerçekleştirdiklerini ve bunun sonucunda 90 gün içerisinde binanın yıkılması gerektiğini tebliğ ettiklerini ifade etmektedir. Ancak bazı vatandaşların maddî imkânsızlıklar nedeniyle evlerini tahliye edemediklerini belirtmektedir:

“Yapı yıkılana kadar riskli olaylarda hem belediyelerle hem tapu ile yazışma hâlindeyiz. Nasıl bir araba kaza yapar, denir. Yapınız da riskli denilince bunun geri dönüşü yok artık. Daha sonrasında belediyeye yazıyoruz. Yeni çıkan kanuna göre en geç 90 gün içinde yıkılması gerekiyor. Bazı vatandaşlar maddî imkânlardan dolayı boşaltamıyorlar.” B7

B10, “maddî imkânlardan dolayı” riskli de olsa evini tahliye edemeyen vatandaşların bu “mağdur durumunu” görünce belediyelerin “inisiyatif” olarak yasaları esnetip “ek süre” verdiklerini belirtmektedir:

“Belediyelerimiz de elinden geleni yapıyor ama vatandaşın mağdur durumunu görünce, onlar da inisiyatif kullanmak zorunda kalıp biraz daha süre vermeye çalışıyorlar. Bu bir kısır döngüye giriyor; vatandaşı yerinden çıkarsan bir türlü, mağdur olduğunu görüyorsun, gidecek yeri yok.” B10

F2, bu anlamda riskli yapı tespit sürecinin işleyişi ile ilgili bir eleştirisini dile getirmektedir. 6306 sayılı Kanun kapsamında, bir binadaki tek bir hak sahibinin başvurusu bile yeterli olmaktadır. Bu durumda, bireysel başvurudan haberdar olmayan diğer bina sâkinleri bu durum karşısında “şok” yaşamaktadır:

“Şimdi binadan bir tane mâlik gelmiş, demiş ki benim binam riskli mi, diye kontrol edin. Gitmişiz, riskli; binadakilerin diğerlerinin haberi yok. Ne oluyoruz, diye. Bina yani bir anda... Şunu düşünün, oturuyorsunuz, bir komşunuz tespit talep etti diye size bir tebliğat geliyor diyor ki; 3 ay içerisinde binayı boşaltacaksınız.” F2

Tek bir malikin başvurusu ile riskli yapı tespit süreci başladığından, bina riskli çıkarsa bina sâkinleri arasında ihtilaflar ve anlaşmazlıklar oluşmaktadır. Bu durumda diğer bina sâkinleri mahkeme yoluna giderek rapora itiraz etmektedir. Bu itiraz süreçlerinin düzenlenebilmesi için, G4’ün belirttiği “teknik heyetler” kurulmuştur:

“Biz teknik heyetler kurduk. İstanbul’da altı teknik heyetimiz var. Şimdi teknik heyetler ne için kuruldu? Riskli yapı tespitine bir mâlik başvurusu ile yapılabildiği için o mâlik yaptı ve diğer mâlik de buna itiraz ederse, aynı fikirde değilse teknik heyet tarafından değerlendirirsin.” G4

B3, bu anlamda özellikle İstanbul'da bu tarz bireysel başvurularla karşılaştıklarını ve bunun en temel sebebinin, yatırım amaçlı riskli bir binadan konut satın alan bir kişinin başvurusu olduğunu ifade etmektedir. Kentsel dönüşümün ilgili bölgede başlaması ve bölgede bir rant olması durumunda bu tür “çekişmeli” başvuru süreçleri daha sık yaşanmaktadır:

“İstanbul rant bölgesi; bir kişi satın almış, yıkılım yerine bir şey yapalım. Binayı satın alıyor biri, bir ay sonra da risk tespiti yaptırıyor.” B3

E10, bu ihtilafların ve anlaşmazlıkların oluşmasının sebebinin “vatandaşın bilgisi-nin” olmaması olarak görmektedir. Vatandaş, kentsel dönüşüm mevzuatını bilmemektedir. Bu nedenle, kentsel dönüşümün daha sağlıklı işleyebilmesi için vatandaşın “bilgilendirilmesi” gerekmektedir:

“6306'dan bireysel başvuruları değerlendiriyoruz. Dolayısıyla burada aslında vatandaşın bilgisi yok. Maliklerden birisi buna bilgi edinmiş ve başvurmuş, diğeri buna itiraz ediyor. En büyük problem bilgi sahibi olmaması. Belki bilgilendirme artırılmış olsa, teşvik burada yetersiz olsa bile başvuru sayısı artırılabilir, dolayısıyla dönüşüm artabilir.” E10

E8 de, E10 gibi vatandaşın kentsel dönüşüm mevzuatına dair bilgisizliğinin gereksiz kaygılara yol açtığını ifade etmektedir. Katılımcıya göre, bir bina riskli çıkarsa illâ yıkılmak zorunda değildir. Güçlendirme de seçenekler arasındadır ancak bu seçenek “bilgisizlik” nedeniyle bilinmediğinden sadece yıkım seçeneği devreye girmektedir:

“Çoğu da bilmiyorlar. Riskli yapı çıktı mı, işte vah gitti evim falan filan diyor. O güçlendirme hakkının olduğunu bilmeyenler de var.” E8

B4'e göre, riskli yapı tespit sürecinin başvuru mekanizması hatalıdır ve revize edilmelidir. Katılımcının önerisine göre, “tek bir kişinin başvurusu ile bu işlerin başlamaması lâzım.” Eğer bu kural değişir ve süreç çoğunluğun kararı ile başlatılırsa, “fırsatçılara” zemin kapatılır ve “husumet” azalır:

“Belki orada tek bir kişinin başvurusu ile bu işlerin başlamaması lâzım. 30 kişinin kaldığı bir apartman ya da bir siteyi düşünün; sizin orada 10 metrekarelik dükkânınız var, siz o 10 metrekare dükkân ile beraber o toprakta hak sahibisiniz. Siz parasını verip o alışveriş merkezine tespit yaptırıp kendiniz o zaman o alışveriş merkezini yıktırma getiriyorsunuz. Belki de oradaki insanların bundan haberi yok. Ne zaman haberi oluyor? Karakol oraya gidince. Belki de orada bir kişinin değil de çoğunluğun... Çünkü daha sonra sorunlar yaşıyorsunuz. Biz yaşamıyoruz da. Geliyorlar, ‘Bizim haberimiz yok, bu iş nereden çıktı?’ İnsanlarla aralarına husumet giriyor.” B4

B7, riskli yapı tespiti sürecinin sonunda bir yapının “riskli çıkmamasının,” o binanın depreme karşı “güvenlidir” anlamına gelmeyeceğini ifade etmektedir. Katılımcıya göre, bu tarz “risksiz” binalardan, “can güvenliği sağlıyor” anlamı çıkarılmamalıdır:

“Bizim yaklaşık 700 tespitin 675’i riskli çıktı, risksiz çıkanlar da oldu... Risksiz demek güvenlidir anlamında çıkmıyor esasında. Ama bir önceliklendirmenin göçmeye yakın binalarda oluyor. Ama risksiz dediğimiz zaman can güvenliği sağlıyor anlamı çıkmıyor.” B7

E11, riskli yapı tespit sürecinin hızlanabilmesi için ev sahiplerine birtakım “şartlar” getirilmesi gerektiğini önermektedir. Katılımcıya göre, ev sahipleri depreme karşı “sağlam olmayan konut”larını gelir elde etmek amacıyla “kiracılar” kiralamaktadır. Bu nedenle, kiraya verilen evlerde riskli yapı tespit raporunun bulunması temel bir şart olmalıdır:

“Ev sahibine şart getireceksin. Sağlam olmayan konutu kiraya veren ev sahibinden mesul olacak, böyle bir şart getireceksin.” E11

F5, bunun yanında riskli yapı tespit süreçlerinin ciddi bir bürokrasisi olduğunu ifade etmektedir. Bu hantal ve yavaş işleyiş, en az “6 ay” sürmektedir. Bu durum, kentsel dönüşümün hızını olumsuz etkileyen faktörlerden biri olmaktadır:

“6306 süreçleri de o kadar uzun süren süreçler ki. Yani bir binanın tahliyesinden yıkımına, yasadaki süreleri... Eğer sadece yasadaki süreleri alarak ilerlersek, minimum zaten 4 buçuk-5 ayda, belki de 6 ayda işlemleri tamamlayabiliyorsunuz.” F5

Bu hantal ve bürokratik işleyişi azaltabilmek için yasal mevzuatta bazı revizyonlar yapılmıştır. G4’ün belirttiği gibi, tebliğat süreçleri şu anda “kapıya asılmak” ve “e-devlet” üzerinden yapılmaktadır:

“Kanun değişikliğinde tebliğat artık kapıya asılmak suretiyle, ikincisi e-devletten yapılıyor... Sistem üzerinden. Öncesinde 7201 sayılı Tebliğat Kanunu’na göre işlem tesis ediliyordu. Tapulardaki yoğunluktan kaynaklı, İstanbul nazarında söylüyorum, Tekirdağ’da belki böyle bir sıkıntı yoktur ama çok ciddi yoğunluk olduğu için tebliğatin, riskli yapı şerhini koy yazısını yazdıktan sonra şerhi koyması zaten 2-3 ay sürüyordu. Şerhi koyacak, koyduktan sonra tebliğat yapacak, tebliğat gitti gitmedi, malike ulaşmak zorunda çünkü ulaştı, ulaşmadı, itiraz hakkını kullanacak, vesaire... O süre çok ciddi bir süreydi. O yeni kanunda tamamen onu ortadan kaldırmış olduk.” G4

D3’e göre, riskli yapı tespit sürecinde bu kadar bürokrasiye hiç gerek yoktur. İnşaat konusundaki uzmanlık bilgisine dayanarak, 1999 öncesi yapılan binaların “tamamının” riskli olduğunu belirtmektedir. Dolayısıyla bu binalardan “karot demir”

almaya bile gerek yoktur. Yapılması gereken, 1999 öncesi tüm binaları yıkmak ve yeniden yapmaktır:

“99 öncesindeki koşullarla bugünkü koşullar ciddi anlamda farklı. Şimdi bu binaların bence tamamına yakını... Çok iddialı cümle kurmak istemiyorum ama riskli. Bana göre riskli. Ben bunun kesinlikle yıkılıp yenisinin yapılması gerektiğini düşünüyorum. Karot demir bilmem nesi var, hiç bunlara bile girmeye gerek yok. Belediyeye soracaksın; 99 öncesi mi bu bina? 99 bu, hemen bu riskli.” D3

G1, bu anlamda D3’ü desteklemektedir. Katılımcıya göre, “belli bir yaşın üzerindeki yapılar” doğrudan riskli yapı olarak değerlendirilmelidir. Bu eski, “ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar” için riskli yapı tespit şartının mevzûattan çıkarılması gerektiğini önermektedir:

“Kanunda aslında riskli yapı tanımına baktığımızda ‘ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar ya da bilimsel olarak riskliliği tespit edilen yapılar’ diye söylüyoruz. Belli bir yaşın üzerindeki yapılar için aslında riskli yapı tespitinin şartını kaldırabiliriz diye düşünüyorum.” G1

G13, riskli yapı tespit sürecindeki tecrübelerinden hareketle yaptığı tüm incelemelerde beton kalitesinin çok düşük çıktığını ve hiçbir sürprizle karşılaşmadığını ifade etmektedir. Dolayısıyla, eski yapılar için “maddî olarak külfetli ve uzun süreç” içeren riskli yapı tespit sürecine girmenin gereksiz olduğunu savunmaktadır:

“Bu süreç maddî olarak külfetli ve süreç uzuyor. Bizim beton ortalamalarımız yaklaşıktır... Ben 300 dosya yapmışımdır herhâlde on yıl zarfında, 8-12 bandında beton sonuçlarımız. Bunlar için bu kadar uğraşılması gerektiği herkesin de önerisi. 8-12 bandında çıkan bir betona bir analiz yapmanın veya bu kadar masrafa girmenin çok işi uzattığı kanaatindeyim.” G13

Buna göre, katılımcıların değerlendirmeleri, riskli yapı tespiti sürecinin kentsel dönüşümün en kritik ve belirleyici adımlarından biri olduğunu ortaya koymaktadır. Ancak bu sürecin gerek işleyişindeki bürokratik engeller gerekse uygulamadaki ekonomik yük nedeniyle istenen düzeyde etkin işlemediği ifade edilmektedir. Özellikle 1999 öncesi yapıların büyük çoğunluğunun riskli olduğu yönündeki ortak kanaate rağmen, yapılan tespitlerin oldukça sınırlı sayıda kalması, sistemin uygulamada yetersiz kaldığını göstermektedir. Rapor maliyetlerinin vatandaşlar üzerinde oluşturduğu ekonomik yük, başvuru sayısını azaltmakta ve dolayısıyla dönüşüm süreçlerini geciktirmektedir. Bu durum, kimi zaman kamu kurumlarının maddî destek sunmasıyla aşılmaya çalışılsa

da genel anlamda yapı sahiplerinin sürece dair bilgi eksikliği ve mevzûatın karmaşıklığı süreci zorlaştırmaktadır. Tek bir hak sahibinin başvurusuyla başlayan riskli yapı tespit süreci, diğer maliklerle yaşanan anlaşmazlıklara, itirazlara ve toplumsal gerilimlere sebep olabilmektedir. Katılımcılar, bu nedenle çoğunluk kararına dayalı bir başvuru modelinin daha sağlıklı olacağı görüşündedir. Ayrıca güçlendirme seçeneğinin yeterince bilinmemesi, riskli yapıların sadece yıkım ekseninde ele alınmasına neden olmakta ve toplumsal direnci artırmaktadır. Öte yandan, bazı katılımcılar tüm eski yapıların doğrudan riskli sayılması gerektiğini savunarak, sürecin maliyetli ve zaman alıcı yönlerini eleştirmektedir.

9.4.2. Mahkemeler

Kentsel dönüşüm süreci, 2012 yılında 6306 sayılı, kamuoyunda bilindiği ismiyle kentsel dönüşüm yasasının çıkmasıyla tam olarak başlamıştır. Bu süreçte mağdur edildiğini düşünen hak sahipleri sıkça mahkeme yoluna başvurarak davalar açmışlardır. Bu davaların bir kısmı kentsel dönüşümün ruhunu koruyacak şekilde olmuşken bazıları ise tamamen süreci durdurmaya yönelik art niyetli bir yaklaşımın sonucu olarak gerçekleşmiştir. Birçok riskli yapı tespiti süreci mahkeme yoluna taşınarak süreç bir açmaza sürüklenmiştir. Bu tür yöntemler kentsel dönüşüm sürecini olumsuz etkilemekte ve çalışmaları sekteye uğratmaktadır. Kentsel dönüşüm ise afet riskini azaltmak için devreye sokulan çok temel bir makro yapısal bir stratejidir. Katılımcılar ile yapılan odak grup görüşmelerinde katılımcıların önemli bir çoğunluğu mahkeme süreçlerinden şikâyet etmişlerdir. Olur olmaz basit sebeplerden dolayı yapı maliklerinin mahkeme yoluna gittiğini, bu mahkeme süreçlerinin çok uzun sürdüğünü, sürecin sonunda da bazı durumlarda inanmadıkları kararlar çıktığından bahsetmişlerdir. En temelde mahkeme süreçlerinin kentsel dönüşüm çalışmalarını yavaşlatmasından ve olumsuz etkilenmesinden bahsetmişlerdir.

G4, İstanbul ölçeğinde 10.000 civarında “riskli yapı” raporu kaynaklı dava olduğundan bahsederek, süreç içindeki dava yoğunluğunun kendilerini epey uğraştırdığını ifade etmektedir:

“İstanbul nazarında bizim 10.000 küsur riskli yapı ile alâkalı davamız var; gerek pay bu satışı ile alakası olsun, gerek riskli yapı tespitine açılan olsun, tahliye açılan davalar, itiraz sonuçlarına açılan davalar olsun... Toplamında 10.000 küsur dava ile uğraşıyorum.” G4

D3, kentsel dönüşüm sürecinde dava açılmasının en büyük nedeninin “hissedarlar” olduğunu ifade etmektedir. Hissedarlar, kendi aralarında anlaşamamakta ve bu

durum mahkemeye taşınmaktadır. Mahkeme süreci ise yaklaşık 2-3 yıl sürmektedir. Bu oldukça yıpratıcı ve gergin bir süreç olduğundan, insanlar mahkemelerde uğraşmaktansa kentsel dönüşüm sürecinden uzak durmayı tercih etmektedir:

“En büyük sıkıntımız hissedarların oluşu. Bütün binaların hissedarlarının birisi itiraz etmesi, olayı bayağı uzun bir şekilde sürdürmektedir. Hele hele mahkeme süreci olunca 2-3 seneye kadar uzamaktadır. Onun için insanlar bu işe girmektense, kentsel dönüşüm sokmadan kendi çabalarıyla bir şeyler yapmaya çalışıyorlar.” D3

F11 de D3’ün görüşüne katılmaktadır. Davaların ana kaynağının “hak sahipleri arasındaki” anlaşmazlıklardan kaynaklandığını ifade etmektedir. Katılımcıya göre, davalar vatandaş ile idâre arasında değil, hak sahipleri arasındaki ihtilaflardan doğmaktadır:

“Hak sahipleri arasındaki mahkeme süreçlerimizin çok uzun olduğu ve bunların yıllarca sürdüğü, dönüşüme engel teşkil ettiği yönünde bir yönü vardı.” F11

D3’e göre, hak sahipleri arasındaki bu anlaşmazlıklar çok basit sebeplerden kaynaklanmaktadır. “Fındık kabını doldurmayacak” konularda açılan mahkeme süreçleri tam bir vakada “yedi yıl” sürmüştür. Bu sürecin en büyük mağduru ise “mahalle” olmuştur. Bu bekleyiş içerisinde mahallenin geldiği durumu “sütlaç” metaforu ile açıklamaktadır:

“Yedi yıldır bekliyorlardı. Mahalle sütlaç oldu. Yazık, günah değil mi? Mahkeme tutanaklarına baksam, fındık kabını doldurmayacak mevzûlarla yedi yıl sürmüştür.” D3

G4, kentsel dönüşüm hukuku ile ilgili mevzûatta herhangi bir sıkıntı olmadığını ancak “işin ilerleyişi” ile ilgili ciddi sorunlar bulunduğunu ifade etmektedir:

“Ciddi anlamda bu işin ilerleyişi ile alâkalı hukuksal anlamda sıkıntı var. Yani idâri anlamda bizim kanun ve yönetmeliğimiz, işin başından sonuna kadar yapılması için aslında ilerleyen bir düzenekte olmasına rağmen.” G4

D3, G4’ün bahsettiği dava süreçleri ile “işin ilerleyişi”nin yavaşlamasına bir çözüm olarak, stratejik kamu kurumlarının başvurduğu yöntemlerden biri olan “acele kamulaştırma” yönteminin devreye sokulması gerektiğini savunmaktadır. Katılımcıya göre, bu karar çıkmadan kentsel dönüşüm çalışmalarının hızlanması mümkün olmayacak ve davalar aracılığıyla süreç “kitlenmeye” devam edecektir:

“Şöyle bir sıkıntı var; Karayolları yol yaparken ne yapıyor? Acele kamulaştırma kararı. BOTAŞ ne yapıyor? Acele kamulaştırma kararı. Dava devam etsin ama bizim kentsel dönüşümde öyle değil. Adam bir dava açıyor, bizi kitliyor; bir yıl, iki yıl, üç yıl” D3

E12, bu bağlamda mahkemelerdeki işleyiş sürecine ilişkin bir değerlendirmede bulunmaktadır. Katılımcıya göre, mahkeme başkanları otomatik olarak dava dosyalarına “vatandaş haklıdır” gibi temel bir kabulden hareketle yaklaşmakta ve “kurumları” haksız çıkaracak bir düşünce şekline sahip olmaktadır. Bu durum, mahkeme süreçlerinin yanlılığına işaret etmektedir:

“Yani biraz temelde yargılamalar, vatandaşlar haklıdır, kamu kurumları bir şekilde haksızdır konumunda şu anda. Birçok yerde öyle geliyor.” E12

G4 ise E12’den bu noktada ayrılmaktadır. G4’e göre, “hâkim ve savcılar” “teknik detayları” bilmemektedir. Bu teknik bilgilerden yoksun olmaları nedeniyle, eski alışkanlıklar ya da teâmüller ile Kat Mülkiyeti Kanunu üzerinden mahkeme süreçlerini yönetmektedirler:

“Şimdi vatandaş itiraz ettiği zaman, hâkim ve savcılar bu konunun teknik detayını bilmedikleri için bu konuya farklı bakıyorlar. Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre bakıyor.” G4

G4, devamında özellikle “idârî mahkemelerin yürütmeyi durdurma ve tedbir kararları”ndan şikâyet etmektedir. Bu kararlar neticesinde kentsel dönüşüm çalışmalarının yeterli hızda ilerlemediğini ifâde etmektedir. Katılımcıya göre, bu yürütmeyi durdurma ve tedbir kararlarının alınmasında hâkimlerin kentsel dönüşüm hukukunu bilmemesinden kaynaklanan korku ve kaygılar etkili olmaktadır. Hâkimler, yanlış yapmamak için “yürütmeyi durdurma kararını ben bir koyayım, bir bakayım ne yaptı ne etti bir inceleyeyim.” stratejisini benimsemekte, yani zaman kazanmak amacıyla böyle bir karar vermektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm çalışmalarını olumsuz etkilemektedir:

“Biz en fazla idârî mahkemelerin yürütmeyi durdurma ve tedbir kararlarından dolayı idârî işlemler ilerleyemiyor. Normalde hiçbir idare bile isteye yanlış yapmaz. Yaptıysa da şehven yapmıştır. Bir tahliye yazısıdır, yıkım yazısıdır; hepsi kanunda yazan, hepimiz devlet memuruysuz. Memurun görevi, devletin koymuş olduğu kanuna riâyet etmektir, ona uymaktır. idârî mahkemeler maalesef böyle düşünmüyor. Yürütmeyi durdurma kararını ben bir koyayım, bir bakayım, ne yaptı ne etti bir inceleyeyim, derken 3-5 ay sonra bir daha, bir daha derken işte başkanımın söylediği gibi yıllara sirayet eden bir dava süreci ortaya çıkıyor.” G4

D3, riskli yapı sürecinde bina riskli çıktığında, diğer yapı maliklerinin sürece itiraz ettiğini, mahkeme açıldığını, mahkeme sürecinde de “bilir kişi raporları” istendiğini ve bu raporlara da itiraz edildiğini ifâde etmektedir. Bu süreçteki çekişmeler nedeniyle mahkeme süreçlerinin sağlıklı yürümediğini belirten D3, bu durumu “böyle bir şey yok yani” ifadesiyle eleştirmektedir:

“Binanın riskli olduğu durumda ‘riskli değil benim binam’ diyor. Bilir kişi geliyor, mahkemeye gidince, avukat bilir kişi raporuna itiraz ediyor, ‘Benim binam eski değil, hayır o konu öyle değildi, böyle değildi. Rapora hatırlatma yapacağım.’ diyor. Bir daha ki bilir kişi başka bir şeye baksın.. Yaşadığımız örnek, Sakarya Üniversitesi’ndeki hocalar diye başka bir rapor hazırlasın, bunun sonu var mı? İstanbul Üniversitesi’ndeki hazırlasın, Ankara Üniversitesi’ndeki hazırlasın... Böyle bir şey yok.” D3

C12 de kentsel dönüşüm sürecindeki “absürt” vakalardan örnek vermektedir. İzmir Bostanlı’daki “yamuk binalar” olarak bilinen süreçten hareketle, burada bile “beş adet planın iptal edilmesini” hiçbir şekilde anlayamadığını ifade etmektedir. Kamuoyuna bile bu kadar mal olmuş bir meselede bu kadar uzun bir “dava süreci” ve buna bağlı olarak “zaman kaybı” neden yaşanmıştır? C12’ye göre, bu kadar uzun bir sürecin oluşmasının temel sebebi, hukuk alanı aktörlerinin konuya yaklaşımıdır. Katılımcı, bu aktörlere “sosyolojik temel eğitimin” verilmesini önermektedir:

“Bostanlı’da yamuk binaları bilirsiniz, ada olarak yapmak için belediyede beş plan iptal oldu. Ve sizden bir tek ricam olabilir; direkt Adalet Bakanlığı, barolar, kendini avukat diploması altında savunan ve her cümle ‘Müvekkilim böyle istedi.’ deyip istediği gibi at koşturan insanların mühendisleri, mimarları, idarecileri, belediyeleri, kurumları saçma sapan konularda dava edip maliklerin hakkını savunduklarını iddiasından vazgeçirebilecek bir sosyolojik temel eğitim verin.” C12

E12, kentsel dönüşüm süreçlerinde mahkemelerde alınan kararların büyük bir sorumluluk içerdiğini belirtmektedir. Riskli alan iptalleri kararını örnek olarak veren katılımcıya göre, bu iptal kararlarından dolayı oluşabilecek bir afet durumunda bu kararları alan mahkeme başkanlarına bir hukuk yolunun açık olması gerektiğini savunmaktadır. Böyle bir düzenleme yapılırsa, hâkimlerin karar verme performanslarının olumlu yönde etkileneceğini ifade etmektedir:

“Şimdi hâkim beylere bir sorumluluk verilirse; ‘Senin bu iptal ettiğin riskli alandan oluşacak bir sorunda senin sorumluluğun var?’ denildiğinde, nasıl bir karar verecek? Bakış açısı nereye dönecek? Buna bakmak lâzım.” E12

C7, mahkeme süreçlerinin güç ilişkilerinin ve mücadelesinin bir konusu olmasından şikâyet etmektedir. Demzokrasinin en temel aktörlerinden biri olan yerel belediyelerin meclislerinde tüm aktörlerin bir uzlaşısı içerisinde bir “karar” aldıklarını ancak yine de “birilerinin” süreci mahkemeye taşıyarak kararları iptal ettirmesini eleştirmektedir. Bunun yanında, mahkeme heyetinin de meclisin iradesine saygı duymamasını anlamadığını ifade etmektedir:

“Emsalle ilgili olarak bir mahkeme kararı çıktı. Yani Büyükşehir Belediyesi’nin bir meclis kararı var, daha sonra bu yargıya taşındı ve iptal oldu. Şimdi olayın bir de yargı boyutu da var Türkiye’de. Yani siz oy birliği bile olsa meclislerden kararlar çıkartabiliyorsunuz ama daha sonrasında tabii birileri yargıya gidebiliyor.” C7

D3 de C7 gibi kararların kolektif bir şekilde alındığı örneklerde çoğunluğun değil de sadece bir kişinin bile mahkeme açarak süreci durdurmasını “saçmalık” olarak nitelendirmektedir. Bu mahkeme açma şeklinin “arka yoldan dolanmak” olduğunu ve niyetinin iyi olmadığını ancak bu durumu mahkeme heyetinin fark edemediğini ifâde etmektedir. D3, mahkeme heyetinin bu basiretsizliğini temelde kentsel dönüşüm konusundaki “ihtisas” eksikliğine bağlamaktadır. Katılımcıya göre, kentsel dönüşüm davalarına “düz hâkimler” bakmamalıdır:

“On iki daire var. On bir kişi tamam diyor, elli bir tamam diyor, yüz elli değil doksan beş tamam diyor. O bir kişi mahkemeye gidiyor, durduruyor; yıllar sürüyor. Ben buna takılıyorum. Senin %51’in çöp oldu o zaman. Adam arka yoldan dolanıp mahkemede işi iptal ediyor, anlatabildim mi? Onun için bir düz hâkim bu konulara bakmayacak. Bu konuda ihtisas yapmış; damdan düşen mimar, mühendis, avukat bulup, onu getireceksin davanın başına. Bunu vereceksin. Böyle düz yani, hırsız yakalayan adam, bilmem ne... Her işi yaparım abi diye hâkim yapamaz. Yapmaması lâzım.” D3

D3’e göre, yapılması gereken doğrudan kentsel dönüşüm davalarına bakan “ihtisas mahkemeleri”nin kurulmasıdır. Katılımcı, bu şekilde davaların daha sağlıklı bir şekilde yürütüleceğini ve vatandaşın da sürece olan güveninin artacağını ifâde etmektedir:

“Bunları mahkeme veya bunlarla ilgili ihtisas mahkemeleri üzerinden bu konuların görüşülmesi lâzım. Böyle düz hâkim, savcı üzerinden, normal bir adli vakaymış gibi bunlar değerlendirildiği zaman bunda çok ciddi sıkıntılar oluşuyor. Ne oluyor? İnşaat duruyor. Vatandaş bu işe kalkışacak, vatandaşın da güveni sarsılıyor. Diyor ki, ‘Ben bu işe başlamayayım, işte diğerleri yapamadı, edemedi falan.’ Bu iş yıllar sürüyor.” D3

D4, bu bağlamda oldukça radikal bir öneri getirmektedir. Katılımcıya göre, eğer bir binanın yapılan teknik incelemeler neticesinde “riskli” olduğu anlaşılırsa, buna yönelik mahkeme yolunun “kapatılması” gerekmektedir:

“%51’i sağladı mı, belediyeye yetki verdim, Çevre Şehircilik’e yetki verdim. Bunlar da bu bina hasar görür, risklidir diye tespitini yaptı; bitti, gitti. Mahkeme yolunu bile kapatacak. Mahkemeye bile gidemeyecek.” D4

Katılımcıların değerlendirmeleri, kentsel dönüşüm sürecinin en kritik engellerinden birinin yargı süreçleri olduğunu ortaya koymaktadır. Mahkeme yoluna başvurulması, çoğunlukla hak sahipleri arasındaki anlaşmazlıklardan kaynaklanmakta ve bu durum kentsel dönüşüm süreçlerini ciddi biçimde yavaşlatmaktadır. Katılımcılar, çok küçük

ve önemsiz sebeplerle yıllarca süren davaların projelerin ilerlemesini engellediğini, bu nedenle vatandaşın kentsel dönüşüme karşı güvensizlik geliştirdiğini ifade etmektedir. Mevzuatın büyük ölçüde yeterli olduğu belirtilse de uygulamada özellikle hâkim ve savcıların teknik bilgi yetersizliğinden dolayı kararların geciktiği, yürütmeyi durdurma gibi kararların süreci kilitlediği dile getirilmektedir. Bilir kişi raporlarına yapılan itirazların da bu süreci daha da uzattığı ve çözüm üretmekten çok süreci tıkayan bir işleyişe dönüştüğü belirtilmiştir. Katılımcılar, özellikle hâkimlerin konuya teknik bilgi temelli değil, genel hukuk anlayışıyla yaklaşmasının büyük bir sorun olduğunu vurgulamış ve çözüm olarak kentsel dönüşüme özel “ihtisas mahkemeleri”nin kurulması gerektiğini savunmuşlardır. Daha radikal önerilerde bulunan katılımcılar ise riskli yapı tespitinden sonra dava açılmasının tamamen engellenmesi gerektiğini ve hâkimlerin riskli yapı kararlarının sonuçlarından sorumlu tutulması gerektiğini dile getirmiştir.

9.5. Kentsel Dönüşüm ve Ekonomi

Odak grup görüşmelerinin bulgularından biri de ekonomidir. Kentsel dönüşümün oluşmasında ve devam ettirilmesinde ekonomik süreçler çok fazla ön plandadır. Bunun hem makro hem de mikro boyutları bulunmaktadır. Makro boyutta kamu otoritesinin bütçesini oluşturma süreci ön plandadır. Mikro boyutta ise hane ekonomisi ön plandadır. Bu iki unsurun belli bir denge sürece aktif katılımı sağlanmadıkça sürecin sağlıklı işlemesi oldukça zordur. Bundan ötürü Kentsel Dönüşüm ve Ekonomi temasının iki temel kategorisi bulunmaktadır. Bunlar Kentsel Dönüşümün Finansmanı ve Borçlanma kategorileridir. Hem finansman hem de borçlanma kategorilerinde katılımcı görüşlerini ifade eden kodlar temelinde süreç betimlenmeye çalışılmaktadır. Katılımcı görüşlerini okurken ekonomi temasının kentsel dönüşümün ön önemli boyutlarından birini meydana getirdiği unutulmamalıdır.

9.5.1. Kentsel Dönüşümün Finansmanı

Kentsel dönüşüm projeleri, ekonomik ve toplumsal etkileriyle dikkat çeken karmaşık süreçlerdir. Finansman, bu projelerin başarıya ulaşmasında kritik bir rol oynar ve çeşitli kaynaklardan sağlanabilir. Devlet destekleri, belediyelerin katkıları, özel sektör yatırımları ve uluslararası fonlar gibi birden fazla mekanizma, projelerin mâlî yükünü paylaşabilir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından sağlanan kira yardımları, taşınma destekleri ve faiz destekli krediler, hak sahiplerinin ekonomik yükünü hafifletirken, TOKİ gibi kurumlar da sosyal konut projelerinde uygulamacı rol oynamaktadır.

Belediyeler, altyapı hizmetleri ve emsal artışı gibi planlama kararlarıyla projelere destek sağlarken, müteahhit firmalar ve gayrimenkul yatırımcıları finansman açısı-

sından kritik katkılar sunmaktadır. Yenilikçi finansman modelleri, bireysel yatırımcıları projelere dâhil edebilirken, uluslararası destekler ve yeşil finansman gibi araçlar da çevre dostu projelerin hayata geçirilmesine olanak tanımaktadır. Ancak ekonomik dalgalanmalar ve finansman sürecindeki eksiklikler, projelerin yavaşlamasına veya yarım kalmasına neden olabileceği için, kaynakların etkin ve şeffaf bir şekilde yönetilmesi önemlidir.

Katılımcılardan C12, kentsel dönüşümün finansmanı için gerekli olan toplam maliyeti hesaplamaktadır. Katılımcıya göre, tüm Türkiye’de riskli binaların dönüşümü için yılda “100 milyar dolar” bir paraya ihtiyaç bulunmaktadır. Eğer her yıl 100 milyar dolar harcanırsa, 15 yılda kentsel dönüşüm tamamlanabilir:

“Yıllık yüz milyar dolar para lâzım. On beş yılda tüm Türkiye’deki işi bitiririz.” C12

C2, bu anlamda kentsel dönüşümün finansman ihtiyacını karşılamaya yönelik, parsel bazlı dönüşüm için ayrılan 0.69 faizli, 180 ay vadeli oldukça uygun bir finansman aracının varlığından bahsetmektedir. Bu kredi şu an için İzmir’de uygulanmaktadır:

“Şu an için İzmir özelinde yürütülen bir kredi var. Vatandaş, deprem sonrası evi yıkılmış olan veya işte bugün itibarıyla herhangi bir riskli yapı tespiti yaptırıp kentsel dönüşüme geçmiş, parsel bina bazında dönüşüm yapacak vatandaşa çok düşük faizlerle, 0.69 faizle, 180 ay vadeyle iki buçuk milyara kadar kredi kullandırıyoruz.” C2

C1, vermiş olduğu detaylı bilgilerle, Dünya Bankası’nın İzmir için tahsis ettiği finansmanın özelliklerinden ve detaylarından bahsetmektedir. Katılımcıya göre, bu kredinin özelliği, Dünya Bankası’nın doğrudan vatandaşın kullanması için tahsis ettiği bir kredi olmasıdır. Normalde Dünya Bankası böyle bir kredi uygulaması yapmamaktadır. Ancak C1, 3,5-4 yıllık bir “çalışma” sonucunda Dünya Bankası’nı ikna ederek böyle bir finansman imkânına ulaştıklarından söz etmektedir:

“Parsel bazında dönüşümlere verdiği ilk kredidir. Hatta şöyle söyleyeyim, parsel bazında bir dönüşüm demeyeyim de vatandaşa kullandırdığı, doğrudan vatandaşa kullandırdığı Dünya Bankası’nın ilk kredisidir. Genelde Dünya Bankası kredilerini kurumlar, kamu kuruluşları, belediyeler gibi tüzel kişiliklere kullandırıyor. Yaklaşık 3,5-4 yıldır sürdürdüğümüz bir çalışma nihayete erdirdik. Dünya Bankası’nın nezdinde vatandaşa doğrudan kullandırılan bir kredi var.” C1

C1, Dünya Bankası’nın sağladığı bu kredinin kendine özgü birçok süreci olduğunu belirtmektedir. Katılımcıya göre, bu süreçteki en temel kriter, kentsel dönüşüm uygulanan bölgede yaşayan insanların projeden dolayı “sosyal incinebilirliğinin” olmamasıdır. Eğer proje sonucunda halkın aleyhine bir durum oluşursa, Dünya

Bankası krediyi kullanıdırmamaktadır. Bu durum, “sosyal politika” çalışmalarıının önemini ortaya çıkarmaktadır:

“Başvurular geliyor, alışık olmadığımız bir süreç. İstenilen belgelere tabii ki diyorum. Alan çalışmamızın buna ait olması gerekiyor. Projeyi tasarlarken vatandaş buradaysa, yeri buraysa, burada yaşayacak ve buna dair önlemlerin alındığını görmek istiyoruz, diyor. Vatandaş sen buradan aldın, yolun karşısına koyduğun anda diyor, benim için sosyal tehlikeler başlar, diyor. Meselâ burada yaşayan bir çocuk okula giderken, yolu geçerken, yaya geçidinden geçerken bir trafik kazasına mâruz kalırsa, benim için büyük başarısızlık diyor. Sen bu binanın yerini buradan buraya koydun, bu binayla ilgili yeraltı suyuna müdahale ettin, temel bazında veya bir kuşun yaşam alanına müdahale ettin, gibi inanılmaz ince düşünüyorlar. Detay prosedür gibi geliyor ama onlar bu kredide bu şekilde davranıyorlar. Evrakların doğruluğu ve detayı açısından çok takip ediyorlar... Diyor ki; ‘Ben bu krediyi kullanıdıyorsam, sosyal çevrelerde, onların sosyo-ekonomik politikaları var, onlara uygun olduğunuz takdirde bu parayı veririm. Onun hâricinde vermem.’ diyor. Sosyal politikalar üzerine de çok ciddi denetimleri var. O yüzden süreç biraz yavaş gidiyor ama kullanıdığımız krediler var.” C1

Bu kapsamda Dünya Bankası’ndan ilk turda elde edilen toplam tutar 330 milyon Euro’dur. Bu finansman ile şu anda İzmir’de toplamda 5.000 civarında bağımsız birimin kentsel dönüşüm finansmanı sağlanabilmektedir:

“Kaynak olarak 330 milyon Euro ilk paketimiz. 330 milyon Euro gibi bir paketimiz var. Şimdi biz hesapladık. Tam herkes limitte kullanırsa 4.500-5.000 bağımsız birim arasına denk geliyor.” C1

C1, Dünya Bankası ile Maraş, Tekirdağ, Manisa, İzmir ve İstanbul için görüşmeler yaptıklarını belirtmektedir. Katılımcıya göre, Tekirdağ ve Manisa’da kentsel dönüşüm verilerinin az olması ve İstanbul’da Yarı Bizden kampanyasının devreye girmesi nedeniyle geriye tek seçenek olarak, yakın zamanda deprem yaşamış olan İzmir kalmıştır. Bu nedenle İzmir’i pilot bölge olarak seçerek Dünya Bankası’na önerdiklerini ve önerinin kabul edildiğini ifade etmektedir. Yapılan çalışmalar ve anlaşmalar neticesinde İzmir, “pilot bölge” olarak seçilmiştir:

“Şu an için İzmir pilot. İzmir’e özel bir kredi. Daha doğrusu şöyle, anlaşmamız beş il içindi. Dünya Bankası’na beş il pilot olarak düşünmüştük: Maraş, Tekirdağ, Manisa, İzmir ve İstanbul. Beş il vardı. Şimdi İstanbul’da Yarı Bizden kampanyamız devam ediyor. Tekirdağ ve Manisa’da kentsel dönüşüm çalışmaları sayılarına baktığımız zaman, İzmir’e oranla çok düşük gördük. Bir de İzmir’de deprem etkileri hâlâ var. O depremin etkilerini silmek adına bir İzmirli olarak, biz İzmir’de böyle bir pilot çalışma yürütelim dedik. Şu an için İzmir özelinde yürüttüğümüz bir kredi var.” C1

G8, İzmir için geliştirilen bu finansman imkânının kendi şehirleri için de devreye alınması gerektiğini ifade etmektedir. Katılımcıya göre, kentsel dönüşüm sürecindeki en önemli mesele “ekonomi”dir. Mevcut ekonomik koşullarda uygun finansmana ulaşmanın neredeyse imkânsız olduğunu belirten G8, kendi bölgelerine yönelik uygun bir finansman aracı devreye sokulabilirse kentsel dönüşüm çalışmalarının hızlanacağını savunmaktadır. Şu anda mevcut durumda, “kimse bankanın kapısının önünden” bile geçememektedir:

“Ekonomi dediğim üzere hepsinden çok önemli ama meselâ mevcut farklı bir şey istemiyoruz. Böyle bir proje var, 0.69’da Dünya Bankası... Bu tarz şeyler en azından bizim şehrimizde bir an önce işletmeye başlayabilirsek, belki Altınova’da alan ilân etmediğimiz kıyı şeridinde dönmek isteyen siteler, adalar dönüşüm için adım atabilir. Aslında biz tekil dönüşümü desteklemiyoruz. Ada bazlı, daha büyük bazı plan notu bonusları verme gibi bir görüşümüz var. Ada bazlı ya da alansal bazlı gibi dönüşümler tabii ki planlama açısından daha sık ve daha vatandaş için güzel oluyor. Ama bunlar da tabii nasıl olabiliyor? Bazı şeylerde elimizi kolaylaştıracak fırsatlar olabilirse... Şu anda kimse bankanın kapısının önünden geçmiyor bu faiz oranlarıyla.” G8

C15, Dünya Bankası ile yapılan protokollerin önemine değinerek, bu finansmandan uzun vadeli yararlanabilmek için “sosyal incinebilirlik” kavramına büyük önem verilmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Dünya Bankası’nın finansman için getirdiği şartlar ve mevcut ekonomik ortamda bu finansmanın önemi, “sosyal incinebilirlik” durumuna ilişkin araştırmaların ve çalışmaların kentsel dönüşüm açısından ne kadar kritik olduğunu ortaya koymaktadır:

“Şimdi bunun bir altyapısının hazırlanması lâzım. Sosyal incinebilirlik... Burada oturan bu hane halkları, bunlar nasıl etkilenecek? Olumlu mu, olumsuz mu? Şimdi insanlarla konuşmanız lâzım.” C15

F2, bu bağlamda kentsel dönüşümün finansmanı açısından ortada bir sorun olmadığını ve yeterli finansmanın bulunduğunu ifade etmektedir. En zor iş gibi görünen “rezerv konut inşa etmek” aslında kentsel dönüşüm sürecindeki en kolay iştir:

“Yani rezerv konut yapmak da işin kolay kısmıdır. Parayı bir şekilde, kaynağı oluşturabiliriz. Dünya Bankası’ndan krediyi alıyoruz.” F2

F2, devamında sadece Dünya Bankası’ndan sağlanan finansmana bağlı kalmamaları gerektiğini ifade etmektedir. Katılımcı, kentsel dönüşüm sürecinde sadece inşaat ve ilgili mühendislik bölümlerinin değil, “sosyoloji” ve “iktisat” gibi disiplinlerin de devreye sokularak “finansman modelleri”nin geliştirilmesi gerektiğini düşünmektedir:

“Dönüşümün finansal modellerini nasıl kurgularız? Üniversitelerin sadece inşaat mühendisleri... Bence bu bir araştırmadır. Sonuç olmamalı. İnşaat mühendisliği fakülteleri değil, üniversitelerin planlama fakülteleri, sosyoloji fakülteleri, iktisat fakültelerinin bir araya gelerek dönüşümü nasıl yapacağız, hangi finansal modelle yapacağız?” F2

G4, kentsel dönüşümün finansmanı ve bütçesinin oluşturulmasında “idarelerin” de yapabilecekleri olduğunu ifade etmektedir. Örneğin, “ruhsat gelirlerinin %5’ini depremle alakalı kentsel dönüşüm” ayrımları durumunda bunun ciddi bir finansman kaynağı oluşturacağını belirtmektedir. Ancak idareler, mevzuat gereği yapmaları gerektiği hâlde bu uygulamayı hayata geçirmemektedir. G4’e göre, idarelerin bu konudaki ihmali, işi “dikkate almadıklarının” bir göstergesi olarak algılanmaktadır:

“Biz de idarelerin bile ruhsat gelirlerinin %5’ini depremle alakalı kentsel dönüşümde ayırmak zorunda. Hiçbir idare ayırmıyor, doğru mu? İdarelerin ruhsat gelirinin %5’ini bu kentsel dönüşüm projelerine ayırması gerekiyor. Hiçbir idarede zannediyorum ki böyle bir şey yok. Bu bizim kanunumuzda, yönetmeliğimizde yazan bir madde meselâ. Ya biz idare olarak zaten bunu çok dikkate almadığımız zaman aslında vatan-daş da bunu çok kulak arkası yapıyor.” G4

F3, kentsel dönüşümün finansmanının oluşturulması ve ilgili finansmanın kullanımında Emlâk Bankası’nın rol oynayabileceğinden bahsetmektedir. Katılımcı, kentsel dönüşüm için ekonominin ve finansmanın önemini “parasız hiçbir şey olmaz” ifadesiyle vurgulamaktadır. Emlâk Bankası’nın bu süreçte vatandaşa kentsel dönüşüm için “dönüşüm kredisi” sağlaması gerektiğini savunmaktadır:

“Emlâk Bankası var, değil mi? Ben süreçteki rolünü anlayamadım. Sonuçta Emlâk Bankası, emlâk sektörünü destekleyen, emlâk sektörüyle girift bir banka. Ne bileyim, bu kentsel dönüşümde de bir şekilde bankanın... Parasız hiçbir şey olmaz. Buradaki girifliliğini... Ne bileyim dönüşüm kredilerine bir kolaylık sağlaması lâzım.” F3

C12, diğer katılımcılardan oldukça farklı bir şekilde kentsel dönüşümün finansmanına ilişkin ilginç ve yeni bir görüş ortaya koymaktadır. Katılımcıya göre, devlet parasal destek anlamında “teşvik” vermemelidir. Bunun yerine, vatandaşın hiçbir “fark ödemesi” ya da “para” istemeden “iç hacim dışındaki bütün ortak alanların imalatını” üstlenmelidir. Evin içini ise yapı malikinin kendi istediği şekilde yapması gerektiğini savunmaktadır. C12’ye göre, bu yöntem benimsenirse, kentsel dönüşümün maliyetini düşürmek açısından önemli bir adım atılmış olacaktır:

“Hiçbir teşvik vermem ama derim ki binaların iç hacim dışındaki bütün ortak alanların imalatını devlet olarak ben yapıyorum, hiç para istemiyorum.” C12

F3, Emlâk Bankası'nın kentsel dönüşüm sürecindeki önemine değinirken, aynı zamanda "İlbank"ın da bu süreçte kritik bir rol oynayabileceğini ifade etmektedir. İlbank'ın özellikle "belediyelere" yönelik "hibe" desteği sağlayarak kentsel dönüşüm çalışmalarını destekleyebileceğini belirtmektedir:

"İlbank'ta bizim şu avantajımız vardı. Belediye geliyordu bize, parası yok, kardeşim 25 km boruyu verdim, hibe. Bütçen var, dengeyi kuruyorduk orada. Zengin belediyeden alıyorsun, su projesi yapıyorsan "su kap" diye bir şey çıkartıyoruz. Hibelerle destek oluyoruz." F3

G4, "Japonya'daki sistem" örneğinden hareketle Türkiye'de de "deprem sigortası" anlamında bir "fon" oluşturulmasını savunmaktadır. Bu fonun, vatandaşlar tarafından belli bir süre sonunda zorunlu hâle getirilmesi gerektiğini ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm harcamalarının bu fondan karşılanmasının daha sürdürülebilir bir çözüm olacağını dile getirmektedir:

"Yani evet belli yıllar sonunda vatandaşlar tarafından bu zorunlu hâle gelmesi lâzım benim şahsi kanaatim. Yani nasıl arabalarımızı kontrol ettiriyorsak, mesela deprem sigortası ve dönüşüm yapılırken onu kullanacağız. Japonya'daki sistem böyle, yani adam önceden zaten devlete her yıl parasını veriyor. Bir şey olduğu zaman devlet ona yardım yapabiliyor ama aslında adamın parasını geri veriyor. Yani adamın devlete ayırmış olduğu bir fon gibi fonu ona teslim ediyor. Burada da öyle bir şey yapılabilir." G4

Bu bağlamda katılımcı görüşleri, kentsel dönüşüm projelerinin önündeki en büyük engellerden birinin finansman sorunu olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır. Katılımcılar, dönüşümün sürdürülebilir şekilde ilerlemesi için güçlü ve çeşitli finansman modellerinin geliştirilmesi gerektiğini belirtmişlerdir. Dünya Bankası ile geliştirilen düşük faizli uzun vadeli kredi modelleri bu bağlamda öne çıkmakta; özellikle İzmir'de uygulanan parsel bazlı dönüşüm kredileri örnek gösterilerek, bu modelin diğer şehirlere yaygınlaştırılması talep edilmektedir. Kredilerin doğrudan vatandaşa sunulması, sosyal incinebilirlik kriterlerine bağlanması ve detaylı denetim süreçlerinden geçirilmesi gibi koşullar, finansmanın sadece ekonomik değil aynı zamanda sosyal boyutunun da dikkate alındığını göstermektedir. Öte yandan, mevcut ekonomik koşullarda yüksek faiz oranlarının dönüşümü durma noktasına getirdiği, bu nedenle kamu destekli kredilerin ve hibe mekanizmalarının büyük önem taşıdığı ifade edilmiştir. Katılımcılar, İlbank ve Emlâk Bankası gibi kurumların süreçte daha aktif rol alması gerektiğini, belediyelerin ise ruhsat gelirlerinin bir kısmını kentsel dönüşüm için ayırma yükümlülüklerini yerine getirmediklerini belirtmişlerdir. Ayrıca, alternatif modeller geliştirilmesi gerektiği vurgulanarak, sadece inşaat mühendisliği değil; planlama, sosyoloji ve iktisat disiplinlerinin birlikte çalışması gerektiği dile getirilmiştir. Bir diğer öneri ise ortak alanların imalatının

devlet tarafından üstlenilmesiyle dönüşüm maliyetinin azaltılması yönündedir. Son olarak, Japonya'daki örnekten yola çıkarak deprem sigortasına dayalı bir fon sisteminin kurulması, dönüşüm için sürdürülebilir ve güvenilir bir finansman zeminini oluşturabileceği önerilmiştir. Genel olarak, kentsel dönüşümün finansal sürdürülebilirliği için devlet, yerel yönetimler, özel sektör ve uluslararası kurumlar arasında çok katmanlı ve entegre bir iş birliğinin şart olduğu konusunda fikir birliği oluşmuştur.

9.5.2. Borçlanma

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde yürütülebilmesinde kentsel dönüşümün maliyetinin finanse edilmesi oldukça önemlidir. Bu finansmanın karşılanması önceki bölümde belirtildiği gibi Dünya Bankası ile önemli anlaşmalar yapılmıştır. Bu süreçte dış kaynakların yanında devletin de doğrudan hazineden bu iş için ayırdığı bir bütçe bulunmaktadır. Sözgelimi İstanbul'da uygulanmakta olan Yarıyı Bizden kampanyası bütçesi doğrudan hazineden 3 yılına İstanbul'un kentsel dönüşümü için tahsis edilmiştir.

Riskli bir yapının yıkılıp yeniden yapılması sürecinde imar durumundan kaynaklı "fark ödemesi" çıkabilmektedir. Bu farkın da doğrudan yapı maliki tarafından karşılanması gerekmektedir. Yapı maliklerinin de ekonomik imkânları kısıtlı olduğunda bu fark ödemelerinden dolayı kentsel dönüşüm durma noktasına gelebilmektedir. Bundan ötürü borçlanmanın yükünü hafifletmek için çeşitli stratejiler benimsenmektedir. Bu anlamda yapı maliklerinin borçlanma konusundaki tutumları kentsel dönüşüm süreci açısından kritik bir öneme sahiptir. Bu açıdan borçlanma süreçleri olacaksa eğer mutlaka erişilebilir ve adil olmak zorundadır.

Bu bağlamda odak grup görüşmelerinde katılımcılar borçlanma konusunda çeşitli görüşler ileri sürmüşlerdir. Bu görüşler çerçevesinde G4, kentsel dönüşüm sürecinde vatandaşların ciddi kazançlar elde ettiğini ifade etmektedir. 100 bin lira değerindeki bir daireyi alıp yerine 3 milyon lira değerinde bir daire verdiklerini belirten G4, bu süreçte vatandaşların "rant" elde ettiğini vurgulamaktadır. Ayrıca, bu süreçte ortaya çıkan fark ödemelerinin yani borçlandırmanın vatandaşlara kolaylık sağlamak amacıyla "15 yıla yayıldığını" açıklamaktadır:

"Şimdi vatandaşın 100 bin liralık dairesini alıyoruz, 3 milyonluk daire veriyoruz ve bunu da ciddi anlamda borçlandırmasını işte 15 yıla yayalım, yüzde şu kadar indirim yapalım gibi imkânlarla sağlıyoruz." G4

F2, kentsel dönüşüm sürecindeki borçlandırma süreçleriyle ilgili önemli bilgiler paylaşmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde “kamu eliyle” yürütülen çalışmaların arttığını ifade eden F2, bu bağlamda vatandaşların “zihin dünyasında bir dönüşüm” gerçekleştirmeye çalıştıklarını, özellikle borçlanma konusundaki yaklaşımlarını değiştirmek istediklerini belirtmektedir. Bu kapsamda, yapılan çalışmalar sonucunda vatandaşların artık dairesine karşılık bir ya da iki daire alabileceği yönündeki beklentilerinin gerçekçi olmadığını, mevcut koşullarda böyle bir pazarlık sürecinin mümkün olmadığını ve borçlanmayı kabul etmeleri gerektiğini anlattıklarını ifade etmektedir:

“2019 yılı itibarıyla biz sahada denetleyici ve düzenleyici bir kurum rolünden çıkarak, sahada uygulayıcı bir yapıya büründük. Bu kapsamda, sahada artık kentsel dönüşüm faaliyetleri kamu eliyle yürütülmeye başlandı. Hedefimiz, vatandaşların zihin dünyasında bir dönüşüm gerçekleştirmektir. Şöyle ki, daha önce vatandaşların algısı şuydu: ‘Ben dairemi müteahhite vereceğim ve bir daire alacağım, hatta bir dairemi vereceğim ve iki daire alacağım.’ Bu mantık artık geçerli değil. 2019 yılı itibarıyla, vatandaşlara borçlanma gerektiğini anlattık. Örneğin, beş daire varsa beş daire üretiyoruz ve vatandaşlara diyoruz ki: ‘Elini cebine at.’ Bu, oldukça sancılı bir süreçti.” F2

F2, borçlanma konusundaki vatandaşlarla yapılan çalışmaların “sancılı” geçtiğini ifade etmektedir. Devlet olarak erişilebilir ve adil bir borçlanma süreci oluşturmak amacıyla “sübvansiyonlar” yaptıklarını, normalde olması gereken maliyetin çok daha altına bir borçlandırma planı sunduklarını ancak buna rağmen vatandaşlardan “çok büyük tepkilerle karşılaştıklarını” belirtmektedir:

“Örnek vereyim, 400-500 bin lira mâlîyeti olduğu yerde belli sübvansiyonlarla hak sahiplerini çok daha azına borçlandırmamıza rağmen çok büyük tepkilerle de karşılaştık.” F2

F2, 2019 yılında başlayan borçlanma konusundaki bilinçlendirme faaliyetlerinin 2023 yılı başlarında sonuç vermeye başladığını belirtmektedir. Vatandaşlara bu süreçte “elini cebine atması gerektiği” anlatılmış, nasıl araba değiştirirken “fark” ödüyorsak, evi yenilerken de “fark” ödenmesi gerektiği örneklerle açıklanmıştır. Bu çabalarla, kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan “borçlanmanın” oldukça normal bir durum olduğu halka aktarılmıştır. F2’ye göre, bu çalışmalar sonuç vermiş ve vatandaşlar artık kentsel dönüşüm görüşmelerinde “birebir ev” talebinden vazgeçerek “borç miktarının pazarlığını” yapmaya başlamıştır:

“Şimdi bunlar bizim 2019’da başlayan ve 2022 sonu, 2023 yılı başına kadar devam eden süreçte ciddi sübvansiyonlarla belli proje alanlarında hak sahiplerine, bahsettiğim gibi zihinsel dönüşüm, artık evini yenilerken bir araba yeniler gibi elini cebine atması gerektiğini vatandaşımıza anlatma gayretiyle geçti. Burada da çok şükür belli bir aşamaya geldiğimizi düşünüyoruz. Artık vatandaşlarımız bize taleple geldiğinde bedava daire talebiyle gelmiyor. Borç miktarını artık pazarlığını yapmak üzere geliyor. Bu bizim için bir başarıdır.” F2

F2, kentsel dönüşüm sürecindeki borçlanma miktarının belirlenme sürecini, yani “borçlanma modelini,” “imar hakkı” üzerinden açıklamaktadır. Buna göre, tüm yapı maliklerinin mevcut durumlarından kaynaklanan bir “imar hakkı” bulunmaktadır. Eğer vatandaş bu imar hakkı kadar bir “daire” talep ederse borçlanma olmamaktadır. Ancak bu “imar hakkından” daha fazla bir “daire” talep ediyorsa, fazlalığın “fiyatını” ödemek zorundadır:

“Dedik ki herkesin bir imar hakkı var. İmar hakkı kadar daire talep eden, bize sadece maliyetini ödeyecek. İmar hakkından fazlasını talep eden, bu komşusundan ona gelecek olan hak ya, bunu da o metrekare piyasa fiyatı neyse, çünkü komşusu kendi hakkından vazgeçiyor ya, piyasa fiyatı neyse onu borçlanacak. İmar hakkından az alandan da sattığı metrekaresi borcundan düşecek. Böyle bir model oluşturduk.” F2

G8, kentsel dönüşüm sürecinde riskli bir binanın ve bu binada bulunan bağımsız birimin yıkılıp yeniden yapılmasını, “Brodway verip Mercedes almak” olarak tanımlamaktadır. G8’in anlatısında “Brodway” metaforu mevcut “riskli yapı”yı, “Mercedes” metaforu ise kentsel dönüşüm ile elde edilen “yeni ev”i temsil etmektedir. Mevcut piyasa koşullarına göre, ekonomik değer farklılıklarından dolayı, nasıl Brodway’i satın elde edilen parayla Mercedes almak mümkün değilse, eski evimizi satın elde edilen parayla yeni bir ev alamayacağımıza dair bir piyasa bilgisine atıfta bulunmaktadır. Bu durumda “metrekareden ferâgat etme” seçeneği olsa da bu seçeneğin de işe yaramadığı durumlar olabilmektedir. Dolayısıyla “üste para vermek” gerekebilmektedir:

“Burada sitelerine bir ön analiz yaptırdılar ve gördüler işte D sınıfı E sınıfı hemen koşuyor. Şimdi ne yapacağız biz dönmek istiyoruz, evet ama devamında maalesef Broadway verip Mercedes alamıyoruz. Tabii metrekaleden de ferâgat ediyoruz ama bazen onun üstüne para da gerekiyor.” G8

E11, kentsel dönüşüm süreci bağlamında vatandaşın “rant” elde ettiğini ve “sağlam bir eve taşınmanın” bir bedelinin olması gerektiğini ifâde etmektedir. Bu durumun “adaletsiz” bir durum olmadığını savunarak, sürecin bir denge içinde ilerlemesi gerektiğini “terazi olmalı” ifâdesiyle açıklamaktadır:

“Şimdi orada bir terazi olmalı. Arkadaşlar yani sağlam bir eve taşınmanın vatandaş tarafından da bir bedeli olmalı. Vatandaş hem tarafındayım bir yandan hem de masanın öteki tarafındayım. Dünyanın hiçbir yerinde hiçbir devlet aslında bunu sağlamıyor.”

E11, G11, E11, G8 ve F2’nin “borçlandırma modeli”ne ilişkin görüşlerine katılmadığını ifâde etmektedir. Vatandaş ile sürekli etkileşim hâlinde olduğunu, birçok kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirdiğini ve bu süreçte vatandaşın tutumunu gözlemlediğini belirtmektedir. G11’e göre, vatandaştan bu süreçte “para istemek” mâkul bir yaklaşım değildir. Vatandaşın sürekli kendi “hesabını” yaptığını ve bu parayı vermeye yanaşmayacağını savunmaktadır:

“Şöyle bir şey söyleyebilir miyim... Ben yeni kentsel dönüşüm yaptım... Vatandaştan bir şey beklemek bana göre biraz yanlış. Neden biliyor musunuz? Çıkacak oradan, kapı pencereyi bile götürmenin hesabını yapan insandan biz ne bekleyebiliriz ki? En büyük tartışma bu. Çıkacak kapı pencere benim ya arkadaş al git, çöp bu zaten bana göre. Ama öbür türlü onu sanki böyle kıymetli bir şeymiş gibi hâlâ tutuyor. Ama bu insanlardan biz para istersek bu yanlış olur herhâlde. Ben öyle tahmin ediyorum.” G11

Katılımcıların borçlanma konusundaki değerlendirmeleri, kentsel dönüşüm süreçlerinde ekonomik yüklerin nasıl dengelenmesi gerektiğine dair önemli fikirler sunmaktadır. Genel olarak, dönüşümün bir “rant” ya da kazanç oluşturduğuna dair ortak bir kanaat mevcuttur. Bu nedenle birçok katılımcı, sağlam ve yeni bir konuta geçmenin belirli bir bedeli olması gerektiğini savunmakta ve vatandaşların bu süreçte ekonomik olarak katkıda bulunmalarının adil bir yaklaşım olduğunu belirtmektedir. Borçlandırma süreçlerinin erişilebilir, uzun vadeye yayılan ve sübvansiyonlu olması gerektiği vurgulanmış, devletin çeşitli teşvikler sunmasına rağmen vatandaşlardan ciddi tepkiler alındığı ifâde edilmiştir. Özellikle geçmişte vatandaşların “bedelsiz daire” beklentisi içinde olduğu ancak zamanla bu yaklaşımın yerini “borç miktarının pazarlığı”na bıraktığı belirtilmiştir. Bu dönüşüm, kamu kurumlarının

bilinçlendirme ve finansal modeli anlatma çabaları sonucunda gerçekleşmiştir. Bazı katılımcılar, borçlandırmanın imar hakkı üzerinden belirlenmesini önerirken, ek taleplerin mâlî karşılığının vatandaş tarafından ödenmesi gerektiğini savunmuştur. Öte yandan, borçlanma fikrine eleştirel yaklaşan katılımcılar da bulunmaktadır. Özellikle düşük gelirli grupların bu yükü karşılayamayacağı, vatandaşların süreci “tasarruf” yaparak değil “zarar” ederek yaşadığı ve bu nedenle “parasal katkı” beklentisinin gerçekçi olmadığı dile getirilmiştir. Sonuç olarak, borçlandırma konusu kentsel dönüşümün en karmaşık alanlarından biridir; maliyetin nasıl ve kimin tarafından karşılanacağı sorusu, sadece ekonomik değil aynı zamanda sosyal bir meseledir. Bu bağlamda, borçlandırma modellerinin adil, şeffaf ve sosyoekonomik farklılıkları gözetken bir çerçevede oluşturulması gerektiği konusunda görüş birliği oluşmuştur.



10. SONUÇ VE ÖNERİLER: ÖNCELİKLENDİRME VE KATILIM TEMELLİ BİR DÖNÜŞÜM MODELİ GEREKLİLİĞİ

Türkiye Kentsel Dönüşüm Durum Raporu kapsamında yapılan analizler afet riskini azaltmanın en önemli yöntemlerinden biri olarak kentsel dönüşümün uygulanmasının temel bir zorunluluk olduğunu göstermiştir. Zîra en son yaşanan 2023 Kahramanmaraş depremlerinin gösterdiği gibi yapı stoku zayıf olup, şehrin üzerinde kurulduğu zemin yapısı sağlam olmadığında binalar yıkılmakta, şehirler neredeyse yok olma tehlikesiyle karşılaşmaktadır. Binaların yıkılmasından kaynaklı birçok vatandaşımız, yakınımız, arkadaşımız, akrabamız ve aile üyelerimiz hayatlarını kaybetmekte, ülke ekonomisi ciddî anlamda zarar görmekte, ülke kalkınması bu durumdan olumsuz etkilenmektedir.

Böyle bir tablonun ülkemizde bir kez daha yaşanmaması için şehirlerimizin yapılaşma biçimlerinin afetlere dirençli olarak yapılması gerektiği birçok görüşmeci tarafından ifade edilmiştir. Ancak ülkenin modernleşme tarihî içerisinde şehirlerimizi böyle bir planlama stratejisi ile kuramadığımız da ortada bir gerçektir. Dolayısıyla şehirlerimiz şu anda yeterinde afet dirençli şehirler değildir. Bu sebeple bundan sonraki şehirleşme stratejilerinde afetlere dirençli şehirler kurmak ve mevcut şehirlerimizin dirençlilik (resilience) seviyesini artırmak temel hedef olarak belirlenmelidir.

Bu rapora göre afetlere dirençli şehirler kurmanın temel yöntemlerinden biri kentsel dönüşümdür. Kentsel dönüşümü böyle bir teorik yaklaşım ve uygulama programı içerisinde düşünmek gerekmektedir. Afetlere karşı dayanıklı şehirler inşa edebilmek için, kentsel dönüşüme afet odaklı ve kentsel dayanıklılık (urban resilience) temelli bir yaklaşım ile yaklaşmak gerekmektedir. Bu bağlamda hazırlanan rapor böyle bir kentsel dönüşüm yaklaşımının altyapısının hazır olduğunu göstermektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde görev yaptıkları şehirlerde önemli sorumluluklar üstlenen kentsel dönüşüm aktörleri ile yapılan odak grup görüşmeleri bizim tarafımızda sürece dair pozitif bir algının oluşmasını sağlamıştır. Raporumuz kentsel dönüşümdeki ev ödevimizin imkânsız olmadığını, yapılabilir ve yönetilebilir olduğunu kanıtlamaktadır. Tek yapılması gereken doğru bir planlama ve aktif çalışmadır. Hem devlet hem de toplum kentsel dönüşüme hazırdır.

Belirtilmelidir ki kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesiyle sınırlı olmayan; ekonomik, sosyolojik, idarî ve hukukî boyutlarıyla birlikte çok katmanlı bir süreçtir. Afet riski ile doğrudan ilişkili olan bu süreçte, dönüşüm politikalarının başarısı, toplumsal farkındalık, teknik yeterlilik, finansal sürdürülebilirlik ve idarî kararlılık gibi bir dizi faktörün eş zamanlı ve uyumlu biçimde işlemesine bağlıdır. Katılımcı görüşleri, Türkiye'nin özellikle deprem riski yüksek kentlerinde kentsel dönüşümün artık ertelenemez bir zorunluluk hâline geldiğini açık biçimde göstermekte; buna karşın, dönüşümün istenilen hızda ve kapsamda gerçekleşmemesinin ardında çok sayıda yapısal engelin bulunduğuna işaret etmektedir.

Bu bağlamda özellikle, afet riskinin yalnızca fiziksel değil; ekonomik ve sosyolojik etkileriyle birlikte değerlendirilmesi gerektiği yönündeki görüş birliği dikkat çekicidir. Katılımcılar, yapı güvenliğini etkileyen temel unsurlar arasında yüksek katlı yapılaşma, zayıf zemin özellikleri, yetersiz mühendislik hizmetleri ve mevzuata aykırı yapılaşma gibi sorunları öne çıkarmıştır. Özellikle İstanbul merkezli muhtemel büyük bir depremin yalnızca kent ölçeğinde değil, ulusal düzeyde ekonomik bir krizi tetikleyebileceği değerlendirmesi, kentsel dönüşümün yalnızca yerel yönetimlerin sorumluluğunda değil, merkezî düzeyde bir "millî güvenlik meselesi" olarak ele alınması gerektiğini göstermektedir. Bu bağlamda, katılımcıların büyük bir kısmı, kentsel dönüşüm için yapılacak harcamaların olası bir afetin oluşturacağı yıkımın maliyetinden çok daha düşük olduğunu vurgulayarak, dönüşümün ekonomik rasyonalite bakımından da meşrû ve gerekli olduğunu ifade etmiştir.

Katılımcıların büyük çoğunluğu özellikle mikro bölgeleme çalışmalarının, zemin uygunluğunun önceden belirlenmesi ve yapılaşmaya yön vermesi bakımından vazgeçilmez bir araç olduğu konusunda hemfikirlerdir. Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nın güncellenmesi ve yerleşime uygunluk analizlerinin çoklu afet senaryolarını içerecek şekilde genişletilmesi önerileri, dönüşüm politikalarının yalnızca geçmiş risklere değil, gelecekteki olası afet senaryolarına göre yeniden yapılandırılması gerektiğini göstermektedir.

Dünya Bankası ile geliştirilen uzun vadeli, düşük faizli kredi modelleri kentsel dönüşümün finansmanında önemli bir kaynak sunmakta ancak bu tür modellerin sosyal incinebilirlik kriterlerine bağlı olarak kullanılması gerektiği vurgulanmak-

tadır. Katılımcılar, yalnızca kredi modelleriyle değil, aynı zamanda ruhsat gelirlerinden ayrılan fonlar, Emlâk Bankası ve İlbank gibi kurumların sürece daha aktif dâhil edilmesi, ortak alanların devlet tarafından yapılması gibi önerilerle finansal yükün adil biçimde dağıtılmasını savunmaktadır. Deprem sigortası temelli bir fon sisteminin kurulması sürdürülebilir ve güvenilir bir finansman modeli olarak sunulmuştur.

Çoğunluk katılımcı, dönüşümün getirdiği kazanımların maddî bir karşılığı olması gerektiğini savunmuştur. Bu bağlamda borçlanmanın imar hakkı üzerinden kurgulanması ve adil, şeffaf bir modelle yürütülmesi önerilmiştir. Süreçteki yavaşlamanın temel nedenleri ise çok katmanlıdır. Artan inşaat maliyetleri, vatandaşın fark ödemesi yapma konusundaki gönülsüzlüğü, bazı belediyelerin sürece uzak durması ve en önemlisi, vatandaşların zihin dünyasındaki ön yargılar, kentsel dönüşümün ilerlemesini ciddi biçimde sekteye uğratmaktadır. Özellikle yargı süreçlerinde yaşanan gecikmeler, uzmanlık eksikliği ve ihtisas mahkemelerinin olmayışı, davaların yıllarca sürmesine ve dolayısıyla dönüşümün durmasına neden olmaktadır. Bu noktada, re'sen uygulamaların artırılması, gönüllü dönüşüm modellerinin yavaş kaldığı yerlerde kamunun devreye girerek süreci hızlandırması gerektiği vurgulanmıştır.

Toplumsal düzlemde ise en büyük sorun bilinç eksikliği ve katılım isteksizliğidir. Katılımcılar, kentsel dönüşümün yalnızca mülkiyet artışıyla değil, can güvenliği ve toplumsal sorumlulukla ilişkili olduğunun topluma anlatılması gerektiğini savunmaktadır. Toplumda “bir koyup beş alma” anlayışının yaygın olması, etik dışı yaklaşımların önünü açmakta, kamusal kaynakların etkin kullanımını engellemektedir.

Sonuç olarak bu raporda elde edilen bulgular göstermektedir ki, kentsel dönüşüm yalnızca teknik ve yönetsel bir süreç değil; aynı zamanda derin bir toplumsal dönüşüm sürecidir. Bu sürecin başarısı, yalnızca doğru planlama ve yeterli finansmanla değil; aynı zamanda sosyal farkındalık, etik sorumluluk ve toplumsal uzlaşi ile mümkündür. Kentsel dönüşüm süreci, teknik ve ekonomik araçların ötesinde, halkın güvenini kazanarak, bilimsel bilgiye dayalı, katılımcı ve adil bir şehirleşme vizyonu ile yürütüldüğünde başarıya ulaşabilir. Bu bağlamda, merkezî ve yerel yönetimlerin, özel sektörün, sivil toplumun ve üniversitelerin eş güdüm içinde hareket ettiği, çok aktörlü ve çok katmanlı bir yönetim modeline ihtiyaç vardır.

Görüldüğü üzere rapor kapsamında kentsel dönüşümün aktörleri ile yapılan odak grup görüşmeleri kentsel dönüşümün mevcut durumunun anlaşılmasına imkân sağlamıştır.

Dolayısıyla bu odak grup görüşmeleri kentsel dönüşümün daha sağlıklı ve verimli bir şekilde işleyebilmesi için ne gibi politika önerilerinin geliştirilebileceği konusunda net bir fikir vermiştir. Bu çerçevede, odak grup görüşmelerinden elde edilen katılımcı görüşleri doğrultusunda politika önerileri oluşturulmuştur. Saha bulgularına dayanan bu öneriler aşağıda sıralanmıştır:

- Ülkemizde tüm şehirlerin mikro bölgeleme/jeolojik etütleri tamamlanmalı, rapor sonuçlarına göre yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmalıdır. Bu haritaların sonucuna göre uygun olmayan alanlardaki yapılar ivedilikle tahliye edilmeli, önlemleri alanlardaki yapıların da etütleri yapılarak güvenli olmayanlarının kentsel dönüşüm kapsamına alınması sağlanmalıdır.
- Her bina için zemin etüdü çalışmaları titizlikle yürütülmeli, hazırlanan geoteknik raporlar ilgili idârece kontrol edilmeli, zemin etütlerini hazırlayan firmalar Bakanlık tarafından ciddi denetimlere tâbi tutulmalıdır.
- İnşaat işlerinde çalışan tüm aktörlerin (mimar, mühendis, müteahhit, usta kalfa vs.) görev yetki ve sorumlulukları net olarak belirlenmeli ve doğabilecek hasar veya zararlardan sorumlu olmaları tanımlanmalıdır.
- Her bir belediye kendi yetki alanındaki yapı stoku envanterini oluşturmalı ve tüm binaların periyodik denetime tâbi tutulması sağlanmalıdır.
- Yapı malzemeleri konusundaki denetim sıkılaştırılmalı, uygun olmayan malzemeler piyasadan toplatılmalı, bu malzemeyi üretenler teşhir edilmelidir.
- Şehirlerde yıkıldıkları zaman ulaşımı engelleme ihtimali bulunan ana arterlerin kesişim noktalarındaki kritik binalar öncelikli olarak incelenmeli ve eğer gereklyse ivedilikle güçlendirme veya dönüşüm çalışmaları yapılmalıdır.
- Şehirdeki mevcut yapı stokunun parsel bazlı dönüşümünün zor olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm yapabilmek için buradaki vatandaşların barınma imkânlarını sağlamak adına kentin çeperlerindeki sağlam zeminlere sahip bölgelerde yeni gelişim alanları belirlenmeli ve planlı genişleme stratejileri oluşturulmalıdır.
- Yerel kimliğin ve kültürel mirasın korunması için şehirlerde yeni yapılacak binaların bölgenin geleneksel mimari dokusuyla uyumlu olması sağlanmalı, yerel yönetimler bu doğrultuda mimari tasarım rehberleri oluşturmalı ve yapı cephe düzenlemelerinde estetik bütünlüğü koruyacak teşvik ve düzenlemeler getirmelidir. Böylece, şehirlerin kimliksizleşmesi önlenerek, özgün mimari karakterleri korunabilir ve sürdürülebilir kent estetiği sağlanmalıdır.

- Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında kullanılmak üzere, özellikle dış finansman için gerekli olan sosyal risk ve incinebilirlik analizleri raporları hazırlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm ve afet risk yönetimi süreçlerinde, halkın ödediği vergilerle finanse edilen projelerin maliyet farklarının anlaşılması ve önleyici yatırımların uzun vadeli ekonomik faydalarının vurgulanması amacıyla vatandaşlara yönelik kapsamlı bir bilgilendirme ve bilinçlendirme stratejisi oluşturulmalıdır. Bu kapsamda, afet öncesi yapılan yatırımların maliyet etkinliği, deprem sonrası oluşan finansal yük ile karşılaştırmalı olarak halka anlatılmalı, kamusal kaynak kullanımının şeffaflığı artırılmalı ve vatandaş katılımını teşvik edecek iletişim mekanizmaları güçlendirilmelidir.
- Belediyeler, kentsel dönüşüm sürecinde barınma krizlerini önlemek ve süreci hızlandırmak amacıyla rezerv konut üretimini üstlenmeli, belirlenen alanlarda etaplar hâlinde dönüşüm gerçekleştirmeli, hak sahiplerini geçici olarak rezerv konutlara yerleştirerek kira yardımına olan bağımlılığı azaltmalı ve dönüşüm tamamlandığında vatandaşların yenilenen konutlarına geri dönmelerini sağlamalıdır.
- Belediyeler, maliyetleri minimize etmek için doğrudan kamulaştırma yerine “mülk takası” ve “kamusal kullanım amaçlı ortak mülkiyet” modellerini geliştirmelidir.
- Müteahhitlerin geçmiş projeleri, yetkinlikleri ve finansal güvenilirlikleri ile ilgili veri tabanları oluşturularak sektörde şeffaflık sağlanmalıdır. Bu veri tabanı, hangi müteahhitin hangi projelerde ne tür işler yaptığı, kalite standartlarına ne derece uyduğu gibi bilgileri içermelidir.
- Kentsel tasarım yalnızca binalarla sınırlı kalmamalı, kamusal alanlar, yollar, kaldırım genişlikleri, bisiklet ve yaya yolları gibi unsurlarla birlikte tasarlanmalıdır. Bu unsurların bir arada uyumlu şekilde planlanması için bir kentsel tasarım rehberi hazırlanmalı ve bu rehberin tüm kentsel alanlar için geçerli olmasına özen gösterilmelidir.
- Kentsel dönüşüm projelerinin daha verimli ve hedef odaklı bir şekilde gerçekleştirilmesi için belediyelerin ve yerel yönetimlerin bölgesel demografik ve ekonomik verilere hızlı ve etkili bir şekilde erişebilmesini sağlayacak bir dijital platform oluşturulmalıdır. Bu platform, kent rehberleri, TÜİK verileri gibi çeşitli kaynaklardan veri toplayarak, her bölgedeki ortalama yaş, gelir düzeyi ve diğer önemli parametreleri anlık olarak sunmalıdır. Böylece kentsel dönüşüm süreçleri daha doğru analizlerle şekillendirilebilir.

- Şehir bütünündeki tüm yapıların ruhsat, proje, yapım yılı ve mevcut fiziksel durum bilgilerini içeren merkezî bir Dijital Yapı Envanteri oluşturulmalıdır. İlçe belediyelerinin imar arşivlerinde bulunan yapı ruhsatları, zemin etüt durumu, projeler ve yapı kullanma izin belgeleri dijital ortama aktararak, merkezî bir veri tabanı oluşturulacaktır. Her bina için benzersiz bir kimlik kodu (barkod/QR kod) oluşturulacak ve bu kod sayesinde yapım yılı, ruhsat durumu, proje bilgileri ve risk analizleri sistem üzerinden erişilebilir hâle gelecektir. Bu envanter, afet yönetimi, kentsel dönüşüm planlaması ve imar denetimleri için temel bir veri kaynağı olarak kullanılacaktır. Yapıların deprem dayanıklılığı, yapı kalitesi ve mülkiyet bilgileri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın sistemleri ile entegre edilerek risk yönetimi süreçlerinde etkin bir araç hâline getirilecektir. Böylece, vatandaşlar ve yatırımcılar satın almak veya kiralamak istedikleri binaların güvenilir bilgilerine kolayca ulaşabilecektir. Emlâk ilanlarında barkod/QR kod zorunluluğu getirilerek, yapının temel bilgileri (örneğin yapım yılı, müteahhit, proje müellifi) sistem üzerinden doğrulanabilecektir.
- Türkiye'deki kentsel dönüşüm politikalarının, özellikle 1999 öncesi inşâ edilmiş eski apartmanlara (apartmankondular dâhil) odaklanması gerekmektedir. Bu apartmanlar, depreme karşı yüksek risk taşıyan yapılar olup, insan hayatı için tehlike arz etmektedir. Gecekonduyla ilgili dönüşüm projeleri de önemli olmakla birlikte, önceliklerin apartmanlara verilmesi ve bu yapılar için hızlı bir dönüşüm sürecinin başlatılması, özellikle deprem riski ve güvenliği açısından kritik öneme sahiptir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde yeni binaların sadece yapısal sağlamlık açısından değil, aynı zamanda günümüz şehircilik ve güvenlik standartlarına uygun olarak inşâ edilmesi büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda, deprem yönetmeliği, enerji performansı yönetmeliği, yangın güvenliği yönetmeliği gibi kriterlere tam uyum sağlanarak, her yönüyle güvenli ve sürdürülebilir yapılar inşâ edilmelidir. Ayrıca, bu yeni binaların otopark, sığınak ve su deposu gibi temel altyapı ihtiyaçları da göz önünde bulundurulmalıdır.
- Kentsel dönüşüm süreçlerinde mülkiyet hakkı, kullanım hakkı ve kamu yararı arasındaki dengeyi sağlamak, bireylerin konutlarını yenileyebilmesi için uzun vadeli sürdürülebilir ve adil bir finansman modeli oluşturmak, devletin imar ve altyapı planlamasını daha etkin yönetmesini sağlamak amacıyla 50 Yıllık Kullanım Hakkı Modeli çerçevesinde tapu sahipleri, mülkün tam mülkiyetini elinde bulundurmamak yerine, belirli bir süre (örneğin 50 yıl) kullanım hakkına sahip olacak şekilde bir dönüşüm modeli uygulanmalıdır. Bireyler, bu süreçte konutlarını yenileyebilir, satış yapabilir veya kiraya verebilir ancak arsa

üzerindeki imar hakkı kamu otoritesinin denetiminde kalır. Bazı ülkelerdeki “leasehold” sistemi (belirli süreli kullanım hakkı) incelenerek, Türkiye’ye uyarlanabilir bir model geliştirilebilir.

- Kentsel dönüşüm süreçlerinde riskli yapıların kiraya verilmesini düzenlemek, kiracıları güvenli konut ve iş yeri seçiminde bilinçlendirmek ve mülk sahiplerini riskli yapıların kullanımından doğabilecek zarar ve olumsuzluklardan sorumlu tutarak denetim mekanizmasını güçlendirmek gerekmektedir. Bu bağlamda ev sahipleri, kiraya verecekleri konut veya iş yerinin deprem dayanıklılığına ilişkin teknik raporları, kira sözleşmesi öncesinde kiracıya sunmak zorunda olmalıdır. Eğer mülk sahibi, binanın riskli olduğunu bildiği hâlde kiracıya bilgi vermeden veya rapor sunmadan kiralama yaparsa, hukukî yaptırımlarla karşılaşmalıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile e-devlet sistemine entegre edilecek bir veri tabanı oluşturularak, riskli olduğu tespit edilen yapıların izlenmesi sağlanmalıdır.
- Kullanım maksadına ve bulunduğu yerleşim birimine bakılmadan tüm yapılar DASK kapsamına alınmalıdır. Aynı zamanda DASK’ın kapsamı tüm afetleri içerecek şekilde genişletilmelidir. DASK primleri, binanın yapı güvenliği, yaşı, zemin durumu ve bulunduğu deprem bölgesine göre hesaplanmalıdır. Riskli olduğu belirlenen binaların DASK primi daha yüksek olmalı, güvenli binalar için daha düşük primler uygulanmalıdır. Eğer bina yüksek riskli kategorideyse, sigorta ödemesi düşük tutulmalı, güvenli bina sahipleri ise tam karşılık alabilmelidir. DASK sistemi, risk temelli çalışacak ve riskli yapıların maliyetlerini artırarak güvenli yapılaşmayı teşvik edecektir.
- İstanbul’un dijital dönüşüm süreci, kentsel dönüşümle paralel olarak güçlendirilmelidir. Bu doğrultuda, dijital altyapıların her alanda yaygınlaştırılması, şehir genelinde hızlı internet erişimi ve fiber altyapısının sağlanması gerekmektedir. Akıllı şehir uygulamalarını hayata geçirmek için veri toplama ve analiz etme yeteneklerini iyileştirecek çalışmalar yapılmalıdır. Ayrıca dijital ekonomiye yönelik olarak teknoloji ve inovasyon odaklı kentsel merkezler kurularak, ‘start-up’ların ve dijital hizmet sağlayıcıların bir arada bulunduğu ortamlar oluşturulmalıdır. Esnek ve dijitalleşmiş iş yeri modelleri ile hibrit ofisler ve ortak çalışma alanları teşvik edilmelidir. Bu dönüşümde iş gücünün dijital becerilerle güçlendirilmesi, yazılım, yapay zekâ ve veri analitiği gibi alanlarda eğitim fırsatlarının artırılması önemlidir. Aynı zamanda, yeşil teknolojiler ve enerji verimliliği gibi sürdürülebilir dijital çözümler de şehirde uygulanmalıdır. Akıllı ulaşım sistemleri ve dijital altyapılar, ulaşım verimliliği artırarak trafik sıkışıklığını azaltabilir. Yerel girişimcilerin desteklenmesi, dijital inovasyonun

hızlandırılmasını sağlayacak mekanizmaların oluşturulması gerektiği gibi, dijital kentsel planlama süreçlerinde toplanan verilerin karar alma süreçlerine entegrasyonu da kritik bir öneme sahiptir. Bu adımlar, İstanbul'un dijital dönüşümünü hızlandırarak şehrin gelecekteki gelişimine katkı sağlayacaktır.

- Belediyelerin kullandıkları bina risk haritası çalışmaları kapsamında uyguladıkları Hızlı Tarama Yöntemleri sonucunda elde ettikleri sonuçların Riskli Yapı Tespit Sürecine dâhil edilmesi sağlanmalıdır. Belediyeler, mühendislik temelli, bilimsel geçerliliği kanıtlanmış hızlı tarama yöntemlerini geliştirerek merkezî otoritenin onayına sunulmalıdır. Bu yöntemler, sahada hızlı veri toplayarak riskli yapıların ön değerlendirmesini sağlayacak ve daha detaylı incelemeye tâbi tutulması gereken binaların önceliklendirilmesini mümkün kılacaktır. Onaylanan hızlı tarama yöntemleri, belediyelerin riskli yapı tespit süreçlerinde yasal geçerliliğe sahip bir ön tespit aracı olarak kullanılmalıdır.
- Kentsel dönüşüm çalışmalarını topluma doğru bir şekilde aktarabilmek için belgeseller hazırlanmalıdır.
- İstanbul Kentsel Dönüşüm Strateji Planı hazırlanarak bu çerçevede olmak üzere;
 - a. Yılda 35.000 konut üretilerek, 10 yıl içerisinde toplam 350.000 konut üretilmesiyle rezerv konut çalışmaları tamamlanmalıdır.
 - b. Riskli yapıların dönüşümü için sağlanan desteklerle, yıllık 40.000 konut yıkılarak dönüştürülmeli ve böylece 10 yıl sonunda 400.000 konut yenilenmelidir.
 - c. Mikro bölgeleme etüt raporları ve MTA'nın zemin haritalarına dayalı olarak önlemleri alanlardaki yapıların yerinde dönüşümü sağlanmalı ve yıllık 15.000 konut olmak üzere 10 yıl içerisinde 150.000 konut dönüştürülmelidir.
- İstanbul Kentsel Dönüşüm Strateji Planı aşağıdaki plan önerisine göre uygulanabilir:
 - a. İstanbul'da kamuya ait araziler, kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kullanılmak üzere hazineye devredilmeli ve tapularına, bu taşınmazların yalnızca İstanbul'un depreme hazırlanması projesinde kullanılabileceği yönünde şerh konulmalıdır. Bu alanlar, proje kapsamında kullanılmadığı takdirde 10 yılın sonunda ilgili kamu idâresine iade edilmelidir.
 - b. İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve

39 ilçe belediyesinin bütçeleri nispetinde katkı sağlayacağı bir ortak bütçe oluşturulmalıdır. Yurt dışından sağlanabilecek kredi ve fonların da bütçe içerisindeki payları en az %25 düzeyinde olması sağlanmalıdır. Bunun yanında doğrudan bu çalışmalarda kullanılmak üzere kentsel dönüşüm fonları oluşturulmalıdır.

- c. Bu kapsamda yıllık 196 milyar TL'lik bir bütçe oluşturulmalıdır. Hâlihazırda Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'nın İstanbul dönüşümüne yönelik yıllık 120 milyar TL'lik bir ödeneği olduğunu da dikkate aldığımızda bu bütçenin oluşturulması mevcut parametreler içerisinde mümkün görünmektedir.
- d. Bakanlık ve belediyeler, dönüşüm kapsamında öncelikli olarak ele alınması gereken alanları birlikte belirlemeli ve öncelik sırasına koymalıdır. Bu süreçte üniversitelerden, sivil toplum kuruluşlarından ve ilgili paydaşlardan destek alınmalıdır. Alanların belirlenmesi noktasında, Bakanlık ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi şehir genelinde yetkili olmalı, ilçe belediyeleri ise kendi sınırları içerisindeki dönüşüm alanlarından birinci derecede sorumlu tutulmalıdırlar. Önceliklendirme süreci, mevcut çalışmalar göz önünde bulundurularak üç ila altı ay içinde tamamlanacak ve Cumhurbaşkanlığı Kararı ile resmîyet kazanmalıdır.
- e. Alınacak kararlar, süreleri içerecek şekilde ayrıntılı bir iş programına dönüştürülmeli ve süreç boyunca sürekli olarak takip edilmelidir.
- f. Riskli ve çökme tehlikesi taşıyan binaların tespiti çalışmaları için bilimsel ve teknik esaslara dayalı bir değerlendirme yöntemi geliştirilmelidir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri, bu tespitleri en kısa sürede tamamlayarak bu yapıların yıkımını sağlamalıdır.
- g. Rezerv konut üretimi çalışmaları kapsamında öncelikli olarak yerleşime uygun hazine ve kamuya ait taşınmazlar üzerinde rezerv konut üretimi başlatılmalıdır. Eğer yeterli miktarda uygun kamu arazisi bulunamazsa, özel mülkiyete ait taşınmazlar üzerinde kat karşılığı, gelir paylaşımı veya imar ve kamulaştırma kanunu çerçevesinde edinme yöntemleriyle rezerv konut alanları geliştirilmelidir. Kamulaştırma yöntemi de kullanılarak rezerv konut üretiminin hızla tamamlanması sağlanmalıdır. Bu kapsamda, toplam 35.000 dönüm (3.500 hektar) alan rezerv konut üretimi için tahsis edilmelidir.
- h. Dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve önceliklendirilmesi süreçleriyle ilgili olarak saha görüşmeleri yapılarak vatandaşların bilgilendirilmesi sağlanmalıdır. Kamuoyunun sürece desteğini artırmak amacıyla sosyal medya ve

basın yayın organları aktif bir şekilde kullanılmalı, bilgilendirme faaliyetleri korku ve endişeyi değil, umudu ve gayreti artıracak şekilde planlanmalıdır.

- i. Gerek yerinde dönüşüm gerekse rezerv alanlara taşınma süreçlerinde, dönüşüm yöntemleri ve finansman modeli en baştan belirlenmeli, vatandaşlar ne kadar ödeme yapacaklarını ve nasıl ödeyeceklerini sürecin başında öğrenmeli, kentsel dönüşümün bir gayrimenkul geliştirme projesi değil, bir deprem hazırlık süreci olduğu kendilerine saha görüşmelerinde açıkça anlatılmalıdır. Bu görüşmelerde deprem güvenliği için gerekli olan maliyetin her birey tarafından karşılanması gerektiği vurgulanmalı ve maliyetlerin uzun vadeli ödeme planları ile yönetilebileceği ifade edilmelidir.
- j. Sürecin sağlıklı yürütülebilmesi için yasal çerçevede ihtiyaç duyulan düzenlemeler yapılmalıdır. Bu kapsamda dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması ve etkin yönetimi için gerekli hukukî değişiklikler hayata geçirilmelidir.

11. KAYNAKÇA

- Altunışık, A. C., Atmaca, B., Kartal, M. E., Günaydın, M., Demir, S., & Uluşan, A. (2021). Assessment of structural damage following the October 30, 2020 Aegean Sea earthquake and tsunami. *Journal of Earthquake and Tsunami*, 15(6). <https://doi.org/10.1142/S1793431121500299>
- Atmaca, B., Demir, S., Günaydın, M., Altunışık, A. C., Hüsem, M., Ateş, Ş., Adanur, S., & Angin, Z. (2020). Field investigation on the performance of mosques and minarets during the Elazığ-Sivrice earthquake. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 34(6). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CF.1943-5509.0001527](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0001527)
- Bahşi, E., Dada, A., Gümüş, E., & Cenikli, S. (2023). 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esaslar uyarınca riskli yapı tespiti yapılan binaların sayısal analiz sonuçlarının değerlendirilmesi. *Resilience*, 7(1), 153–169.
- Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı, & İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2019). *İstanbul ili olası deprem kayıp tahminlerinin güncellenmesi projesi: Sonuç raporu*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2026). *Kahramanmaraş ve Hatay depremleri: Yeniden imar ve gelişme raporu*.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü. (2019). Riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esaslar: Genel tanıtım ve kapsam [Sunum dosyası].
- Dedeoğlu, İ. Ö., Yetkin, M., & Calayır, Y. (2022). 24 January 2020 Sivrice-Elazığ earthquake: Assessment of seismic characteristics of earthquake, earthquake territory and structural performance of reinforced concrete structures. *Sakarya University Journal of Science*, 26(5), 892–907.
- Devlet İstatistik Enstitüsü. (2001). *2000 bina sayımı: Sonuçlar*. Devlet İstatistik Enstitüsü Matbaası.
- Dong, L., & Luo, Q. (2022). Investigations and new insights on earthquake mechanics from fault slip experiments. *Earth-Science Reviews*, 228, 104019. <https://doi.org/10.1016/j.earscirev.2022.104019>
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, & Yıldız Teknik Üniversitesi. (2003, Temmuz). *İstanbul için deprem master planı: Nihai rapor*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2007, Ekim). *İstanbul Avrupa Yakası mikrobölgeleme raporu: Yerleşime uygunluk değerlendirmesi ve haritalar (Güney bölgesi)*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2009a). *İstanbul mikrobölgeleme projesi: Anadolu Yakası*, Cilt I. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2009b). *İstanbul mikrobölgeleme projesi: Anadolu Yakası*, Cilt II. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2011, Aralık). *İstanbul il alanının jeolojisi (İstanbul Kent Jeolojisi Projesi)*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2012, Ocak). *Afet risk yönetimi için megaşehir gösterge sistemi: Yönetici özeti*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2018). Afetler karşısında sosyal hasar görülebilirlik: Sonuç raporu. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, & Ortadoğu Teknik Üniversitesi. (2018). *İstanbul ili Marmara kıyılarında tsunami kaynaklı risk araştırması: Sonuç raporu*.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, & OYO International Corporation. (2009, Kasım). *İstanbul'un olası deprem kayıpları tahminlerinin güncellenmesi işi: Sonuç raporu*. İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, & İstanbul Teknik Üniversitesi Afet Yönetimi Enstitüsü. (2022). *İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı (İRAP)*.
- Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA), & İstanbul Büyükşehir Belediyesi. (2002, Eylül). *Türkiye Cumhuriyeti İstanbul ili sismik mikro-bölgeleme dahil afet önlemelazaltma temel planı çalışması: Son rapor*, Cilt V. Pacific Consultants International & OYO Corporation.
- Sevim, B., Ayvaz, Y., Akbulut, S., Aydinler, M. F., Uzun, S., & Arı, A. (2024). Seismic performance and damage evaluation of reinforced concrete structures based on field investigation made after February 6, 2023, Kahramanmaraş earthquakes. *Journal of Earthquake and Tsunami*, 18(1). <https://doi.org/10.1142/s179343112350032x>
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2010). *Deprem riskinin araştırılarak deprem yönetiminde alınması gereken önlemlerin belirlenmesi amacıyla kurulan meclis araştırması komisyonu raporu* (Sayı: 549).
- Türkiye Büyük Millet Meclisi. (2021). *Depreme karşı alınabilecek önlemlerin ve depremlerin zararlarının en aza indirilmesi için alınması gereken tedbirlerin belirlenmesi amacıyla kurulan meclis araştırması komisyonu raporu* (Sayı: 278).
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2024). *Nüfus ve konut sayımı, 2021* (Yayın No: 4727).
- Türkiye İstatistik Kurumu. (2025, Şubat 21). *Yapı izin istatistikleri ve değişim oranları, 2002–2024* [Veri seti]. <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=insaat-ve-konut-116&dil=1>
- Yekrangnia, M., & Akdoğan, M. (2012). M6.4 & M6.2 East Azarbaijan earthquake I.R. of IRAN: *Earthquake field investigation report*. United Nations Human Settlements Program Disaster Mitigation Office.



T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI
**YEREL YÖNETİM VE
AFET POLİTİKALARI KURULU**



Türkiye Kentsel Dönüşüm Durum Raporu

Kentsel dönüşüm yalnızca teknik ve yönetsel bir süreç değil; aynı zamanda derin bir toplumsal dönüşüm sürecidir. Bu sürecin başarısı, yalnızca doğru planlama ve yeterli finansmanla değil; aynı zamanda sosyal farkındalık, etik sorumluluk ve toplumsal uzlaşa ile mümkündür. Kentsel dönüşüm süreci, teknik ve ekonomik araçların ötesinde, halkın güvenini kazanarak, bilimsel bilgiye dayalı, katılımcı ve adil bir şehirleşme vizyonu ile yürütüldüğünde başarıya ulaşabilir. Bu bağlamda, merkezî ve yerel yönetimlerin, özel sektörün, sivil toplumun ve üniversitelerin eş güdüm içinde hareket ettiği, çok aktörlü ve çok katmanlı bir yönetim modeline ihtiyaç vardır.

Türkiye Kentsel Dönüşüm Durum Raporu, Türkiye’de kentsel dönüşümün mevcut durumunu kapsamlı bir şekilde ele almakta; sürecin hem teknik ve kurumsal dinamiklerini hem de sosyolojik boyutlarını incelemektedir.



T.C. CUMHURBAŞKANLIĞI
YEREL YÖNETİM VE
AFET POLİTİKALARI KURULU



ESENLER
BELEDİYESİ

