

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**6306 SAYILI KANUN UYARINCA RİSKLİ YAPILARIN
GÜÇLENDİRİLMESİ: MEVZUAT VE MİMARİ YÖNDEN
BİR İRDELEME**

Yüksek Lisans Tezi

ESİN BİLGE ÇELİK

İSTANBUL, 2021

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
YAPI İŞLETMESİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**6306 SAYILI KANUN UYARINCA RİSKLİ
YAPILARIN GÜÇLENDİRİLMESİ: MEVZUAT VE
MİMARİ YÖNDEN BİR İRDELEME**

Yüksek Lisans Tezi

ESİN BİLGE ÇELİK

Tez Danışmanı: DOÇ. DR. MELTEM VATAN

İSTANBUL, 2021



BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

...../...../.....

YÜKSEK LİSANS TEZ ONAY FORMU

Program Adı:	Yapı İşletmesi Yüksek Lisans Programı
Öğrencinin Adı Soyadı:	Esin Bilge Çelik
Tezin Adı:	6306 Sayılı Kanun Uyarınca Riskli Yapıların Güçlendirilmesi: Mevzuat ve Mimari Yönden Bir İrdeleme
Tez Savunma Tarihi:	17.09.2021

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Prof. Dr. Fatma ÖZKUL
Enstitü Müdürü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

	Ünvanı, Adı Soyadı	İmza
Tez Danışmanı:	Doç. Dr. Meltem VATAN	
2. Üye :	Dr. Öğr. Üyesi Melek Elif SOMER	
3. Üye :	Doç. Dr. Gülhan BENLİ	

TEŐEKKÖR

Yüksek lisans eğitimim boyunca değerli bilgi ve görüşleri ile tezimi oluşturmamı sağlayan, tez süreci boyunca tecrübesiyle yol gösteren ve çalışmalarımın bu halini alabilmesi için her konuda yardımcı olan, BAU Mimarlık ve Tasarım Fakóltesi Mimarlık Bölümünde görevli değerli danışman hocam Doç. Dr. Meltem VATAN'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tüm eğitim ve öğretim hayatım boyunca bilgi ve tecrübeleriyle bana katkıda bulunan değerli hocalarıma ve çalışmam süresince gösterdikleri yakın alaka ve destekleri dolayısıyla İnş. Müh. Ayşe ALAY'a, Y. Mimar Demet ALPAR'a, Mimar Bengisu TOPANOĞLU'na ve Mimar Tüten EROL'a teşekkür ederim.

Hayatım boyunca, her zaman ve her koşulda, her türlü maddi ve manevi destekleri ile yanımda bulunan, gösterdikleri anlayış ve hoşgörü ile beni destekleyen, bana olan inançlarını her zaman hissettiğim, annem Asiye ÇELİK'e, babam Hasan ÇELİK'e, ablam Elif Burcu ÇELİK ALTINOK'a ve kardeşim Mete ÇELİK'e minnettarlığımı belirtir, derin sevgilerimi sunarım.

İSTANBUL, 2021

Esin Bilge ÇELİK

ÖZET

6306 SAYILI KANUN UYARINCA RİSKLİ YAPILARIN GÜÇLENDİRİLMESİ: MEVZUAT VE MİMARİ YÖNDEN BİR İRDELEME

Esin Bilge Çelik

Yapı İşletmesi Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Meltem VATAN

Ekim 2021, 99 Sayfa

Yüksek Lisans tezi olarak hazırlanan bu çalışmada özellikle son 20 yıllık dönemde oldukça önem kazanan Kentsel Dönüşüm konusu ele alınmıştır. Öncelikle Kentsel Dönüşümün tanımı üzerinde durulmuş daha sonra dünyada ve ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri incelenmiştir. Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri mevzuat yönünden ele alınmış ve süreç boyunca karşılaşılan sorun ve ihtiyaçlara göre mevzuatın nasıl şekillendiği üzerinde durulmuştur. 6306 Sayılı Kanun Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini tanımlamak üzere kabul edilmiştir. Buna göre; tez çalışmasında kanunun getirdiği riskli yapı ve riskli alan tanımları incelenmiş, riskli yapının ne olacağına ilişkin karar tayininde mülkiyet hakkı açısından olumlu ve özgürleştirici bir adım olarak konut yapılarının sadece yıkılması değil aynı zamanda güçlendirilmesine de olanak sağlanması durumu araştırılmıştır. Bununla birlikte kanunda yer alan güçlendirme seçeneğinin pratikte kullanım oranları incelenmiş ve nadir başvurulmuş bir yöntem olduğu anlaşılmıştır. Bu durumun kaynağını oluşturan güçlendirme esnasında karşılan sorunlar bu tezde mevzuat yönünden ve mimari yönden ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapı, Güçlendirme.

ABSTRACT

STRENGTHENING RISKY BUILDINGS ACCORDING TO IN ACCORDANCE WITH THE LAW NUMBER 6306: A REVIEW IN TERMS OF LEGISLATION AND ARCHITECTURE

Esin Bilge Çelik

Construction Management Programme

Thesis Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Meltem VATAN

October 2021, 99 Page

As a master's thesis, the subject of Urban Transformation, which is essential notably since the past 20 years stated, is explored in this research. Focus on the definition of the appropriate Urban Transformation and the regulation of the construction process in Turkey is dealt with and how it is molded according to the procedure and needs throughout the process is highlighted. According to Law No. 6306 information on the rules of design and approval is investigated in the perspective design and intervention. The purpose of this study is to analyze Turkey's urban transformation process and its application from the perspective of architecture and legal status. The legal and practical dimensions of the reinforced building as a subtitle of Urban Transformation process is analyzed.

Keywords: Urban Transformation, Risky Structures, Reinforcement.

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR	viii
ŞEKİLLER.....	ix
KISALTMALAR.....	x
SEMBOLLER.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	4
2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI VE TANIMI.....	4
2.1.1 Kentsel Dönüşümün Amacı.....	4
2.1.2 Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	5
2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BİÇİMLERİ.....	9
2.2.1 Kentsel Yenileme (Urban Renewal).....	9
2.2.2 Kentsel Sağlıklaştırma (Rehabilitation).....	11
2.2.3 Kentsel Koruma (Conversation).....	12
2.2.4 Yeniden Canlandırma (Revitalization).....	13
3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ.....	15
3.1 DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ.....	15
3.2 TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ.....	18
3.2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel İncelenmesi.....	18
3.2.2 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Mevzuat Yönünden İncelenmesi.....	21
4. 6306 SAYILI KANUNUN AMACI VE KAPSAMI.....	29
4.1 6306 SAYILI KANUNUN AMACI.....	29
4.2 6306 SAYILI KANUNUN KAPSAMI.....	30
4.2.1 Riskli Alan.....	32
4.2.2 Rezerv Yapı Alanı.....	33
4.2.3 Riskli Yapı.....	34
5. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	36
5.1 RİSKLİ YAPI TESPİTİ VE SÜRECİ.....	36
5.1.1 Riskli Yapı Tespiti.....	36

5.1.2 Riskli Yapı Süreci.....	39
5.2 RİSKLİ YAPININ YIKILMASI.....	41
5.3 RİSKLİ YAPILARIN ONARILMASI.....	42
5.4 RİSKLİ YAPILARIN GÜÇLENDİRİLMESİ.....	45
5.4.1 Riskli Yapılarda Güçlendirmenin Uygulama Yönünden İncelenmesi....	47
5.4.1.1 İnceleme safhası.....	44
5.4.1.2 Pojelendirme safhası.....	50
5.4.1.3 Uygulama safhası.....	51
5.4.2 Riskli Yapılarda Güçlendirmenin Mevzuat Yönünden İncelenmesi.....	58
6. RİSKLİ YAPILARDA GÜÇLENDİRME ESNASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ.....	64
6.1 MEVZUAT YÖNÜNDEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ.....	64
6.2 MİMARİ YÖNDEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ.....	85
7. SONUÇ.....	88
KAYNAKÇA.....	93

TABLÖLAR

Tablo 5.1: Taşıyıcı sistem türüne göre kullanılacak bölümler	58
Tablo 6.2: Şişli Sınırlarında yer alan ve hasar tespiti yapılan yapıların dağılımı	67
Tablo 6.3: Mw = 7.5 Senaryo depremi için Şişli ilçesi bina hasar tahminleri	68
Tablo 6.4: Mw = 7.5 Senaryo depremi için Şişli ilçesi olası sağlık durumu	69
Tablo 6.5: 2016 – 2020 Yılları arasındaki Şişli ilçesi yapı ruhsatları	69
Tablo 6.6: 2016 – 2020 Yılları arasında Şişli ilçesinde tayin edilen riskli yapı sayıları.	70
Tablo 6.7: 2016 – 2020 Yılları arasındaki Şişli ilçesi güçlendirme yapı ruhsatları	70

ŞEKİLLER

Şekil 6.1: Örnek 1 yapısının yaklaşık konumunun işaretlendiği Şişli ilçe haritası.....	86
Şekil 6.2: Örnek 2 yapısının yaklaşık konumunun işaretlendiği Şişli ilçe haritası.....	91
Şekil 6.3: Örnek 2 yapısının konumuna ilişkin halihazır görünüm.....	93
Şekil 6.4: Örnek 2 yapısının sokak silüetine ilişkin eskiz görünümü.....	95



KISALTMALAR

3B	: Üç Boyutlu
ABYYHY	: Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
ARAAD	: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü
ARAADHK	: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
DBYBHY	: Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
FRP	: Fiber Takviyeli Plastikler veya Polimerler
İBB	: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
M.	: Madde
RBTE	: Riskli Bina Tespit Esasları
RYTE	: Riskli Yapı Tespit Esasları
RYTEİE	: Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar
TDK	: Türk Dil Kurumu
TDY	: Türkiye Deprem Yönetmeliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
TVK	: Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü
V.b.	: Ve Benzerleri

SEMBOLLER

Kat Sayısı	: N_s
Kat Yüksekliği	: H_t
Metre	: mt
Metrekare	: m^2
Moment Büyüklüğü	: M_w
Yükseklik	: H
Yüzde	: %



GİRİŞ

Bu çalışma, kentsel dönüşümün yapısını incelemek, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'daki (ARAADHK) esaslarda belirtilen şekilde riskli yapı tayini yapılmış betonarme yapılarda güçlendirmenin tanımını yapmak ve kentsel dönüşüm başlığı altındaki yerini belirlemek üzere yapılan bir araştırmadır.

Bu konu ele alınırken aynı zamanda kentsel dönüşümün tarihçesini, hem ülkemizde hem tüm dünyada sanayi devriminden günümüze, gerçekleşen savaşlar ve kentsel dönüşüm tarihini derinden etkileyen olaylar ışığında yapılan çalışmaları ortaya koymak da tez kapsamında yer almaktadır.

Daha sonraki bölümlerde kentsel dönüşümün tanımına ilişkin genel çerçeveyi ve global düzeyde yaşanan süreçler incelendikten sonra ülkemizi etkileyen faktörler tarihsel olarak sınıflandırılmıştır. 1980 öncesi dönemde ülkemizin kentsel dönüşüm gündemini etkileyen faktörlerin başlıcaları arasında kırsaldan kentlere yönelen kontrolsüz nüfus artışları ve bu nüfus artışlarının beraberinde getirdiği plansız kentleşme olduğunun altı çizilmiştir.

1980-1999 döneminde, kaçak yapılaşmanın kontrol altına alınması amacıyla ıslah imar planlarının oluşturulduğu bir süreç yaşanmıştır. Özellikle, 1980 sonrası büyük ölçekli uluslararası sermayenin aktif rol oynamaya başladığı, kentleşmenin hızlandığı ve mega projelerin gündeme geldiği bir dönem başlamıştır. Bu dönemde yerel yönetimlerin katılımcı bir rol üstlenemeyişi dikkat çekici bir diğer unsurdur.

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun yoğun bir şekilde gündeme gelmesi, Marmara'da yaşanan 1999 depremi sonrasına tarihlenmektedir. Tez çalışmasında, bu dönemde yürürlüğe giren kanunlar detaylı olarak incelenmiş, özellikle 1980'den sonra kentsel dönüşüm konusunda nasıl bir yol kat edildiği ve ülkemizde sosyal, ekonomik ve politik durumların kentsel dönüşüm stratejilerine nasıl etki ettiği ele alınmıştır.

Öte yandan, yıllar boyunca artan nüfusun belli başlı bölgelerde kentsel dönüşümün ana konusu haline gelmesi, oluşan bu durum sonucunda meydana gelen olumsuzlukların kente yansımaları incelenmiş, yaşanılabilir bir kent tanımının nasıl olması gerektiği konusunda yapılan çalışmalar sıralanmıştır.

Kentsel dönüşümden bahsederken; 1980 öncesi kentsel dönüşüm sürecinde yerel yönetimden ziyade hükümetin söz sahibi olduğu bir süreç yaşandığı konusuna değinmek önemlidir. Zaman içinde, kentsel dönüşüm sürecinde, uygulama projelerini hazırlayan mühendisler ve mimarların da söz hakkı sahibi olması gerekliliği ortaya konulmuş, diğer yandan da kentsel dönüşüm planları yapılırken vatandaşların ekonomik farklılıklarının, çevresel faktörlerin ve kentsel dönüşüm stratejilerinin bütüncül bir şekilde değerlendirilmesi gerekliliğinin farkına varılmaya başlanmıştır. Bu durum, kentsel dönüşümde salt konut üretimi politikalarından ziyade; kentlerin fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlarını da ele alan, bu politikaların uygulamaya geçilme aşamasında kentsel dönüşüm stratejileriyle beraber yürütülen yeni bir uygulama ihtiyacı doğmasına önayak olan bir süreçtir.

Bu noktada, 1980 dönemiyle birlikte kentsel dönüşümlerin esas hedefi; kent merkezinde ya da merkezin yakın çevresinde, verimli topraklarda yer alan işlevini yitirmiş eski fabrika alanlarını, liman bölgelerini, antrepo ve depo alanlarını yeniden kullanıma kazandırarak kente ekonomik bir katkı sağlamasıdır. Özellikle 1980 ve öncesinde vatandaşların yaşadığı yoksulluk, gelir farklılıkları gibi ekonomik problemlere yeterince dikkat edilmezken kentsel dönüşüm olgusunun hayata geçirilmesinden sonra bu öğeler de son derece dikkat çekici olmaya başlamıştır.

2000’li yıllardan itibaren yapılan değişiklikler incelendiğinde, devlet yönetiminin yaptığı kanun ve düzenlemeler ile bütüncül bir politika izlemeyi öne çıkarmak için özellikle bir çaba sarfedildiği görülmektedir. Önceki süreçten farklı olarak yerel yönetimler ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ), kentsel dönüşüm politikalarında baş aktörler olmaya başlamışlardır. Yine bu dönemde özel sektör ile beraber çalışarak da geniş çaplı ve kentsel dönüşüm sürecinde son derece önemli yer tutan projeler gerçekleştirilmeye başlanmıştır.

Özetle; ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri değerlendirildiğinde, kontrolsüz göçler ve plansız kentleşmenin, ülkemizin deprem fay hattı üzerinde bulunduğu gerçeği de göz önüne alındığında, kentsel dönüşümün esas konusunu teşkil etmekte olduğu görülmüştür. Can ve mal güvenliğini sağlamak için dönüşüm kapsamında esas olan ve risk teşkil eden yapıların ivedilikle tespit edilerek yıkımının sağlanması ya da güçlendirilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda betonarme riskli yapıların güçlendirilmesi kentsel dönüşümün odak noktalarından biri olmakla birlikte, ülkemizde güçlendirmenin uygulama sürecinde çeşitli sorunların mevcut olduğu tespit edilmiştir. Bu sorunlar sınıflandırılarak tez kapsamına alınmış olup detaylı olarak incelenmiştir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMACI VE TANIMI

2.1.1 Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşüm uygulamalarının biçimi, tarihsel süreç boyunca kentin ve kentlinin ihtiyaçlarına göre şekillenmiştir. Tarih boyunca artan nüfus ile birlikte kentsel büyüme sürecinde yetersiz kalan altyapının tamamlanması, kent merkezlerinin planlı bir şekilde gelişmesinin sağlanması, süreç içerisinde kent merkezlerinde oluşan çöküntü alanlarının işlevsel hale getirilmesi, kentin tarihi değerlerinin korunması gibi olağan değişikliklere karşı uygulanacak stratejiler kentsel dönüşümün amacı olabilirken zamanla sel, heyelan, deprem gibi olağandışı doğal afetlere karşı kenti ve kentlinin yaşam koşullarını koruyabilmek de kentsel dönüşümün amaçları arasına girmiştir.

Günümüzde ekonomik etkenlerin, hayatlarını kentlerde sürdüren insanların duyarsızlığının, yerel yönetimlerin yaşadığı krizlerin kentleri olumsuz yönde şekillendirdiği, tek tipleştirmekte olduğu görülmektedir. Bu da tekrar eden görüntüler olarak adlandırılabilir, dokusunu yitirmiş, kimliğini arayan kentlerin ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Beyazıt vd. 2013). Bundan hareketle, tahribata uğramış olan kent kimlikleri ve hafızalarının korunması ile birlikte tarihi kent dokularının işlevlendirilmesi, konunun bütüncül bir yaklaşımla ele alınması, günümüz koruma yaklaşımının da ana hatlarını oluşturmuştur. Kentlerin hafızasının olması için öncelikle tarihsel bağı olan alanlara sahip olması gerekir.

Perec'in (2017), "İsterdim ki sabit, hareketsiz, dokunulamaz, dokunulmamış ve neredeyse el sürülemez, hareket ettirilemez, köksüz yerler olsun: referans, çıkış noktası, kaynak vazifesi görececek yerler..." (Perec 2017, s. 145) cümlesi bu bağlamda okunabilecek bir kent hafızasının oluşabilmesi ve yorumlanabilmesi için sabit, çıkış noktası niteliğinde mekânların varlığını gerekli gören bir yaklaşımdır. Nora (2006) ise sıkça atıf yapılan çalışmasında 'hafıza mekânları' kavramını ortaya atmış ve bu

mekânların yalnızca ‘kimlik yeri’ olarak anılan, popüler, spesifik mekânlar olarak anlaşılmaması gerektiğini; hafıza mekânlarının niteliği hakkında en doğru fikri veren mekânların, ancak yaklaşıldıkça özgünlüğünü hissettiren, gösterişsiz mekânlar olduğunu ifade etmiştir (Nora 2006, s. 12). Nora (2006) ayrıca hafızayı, hatıra ve arşivleme kavramlarıyla ilişkilendirmiş, tarihin hafızayı ele geçirdiğini belirtmiştir. Yazara göre arşive dayalı bir hafıza söz konusudur ve bu, kalıntının en somut, imgenin ise en açık olanına dayanmaktadır. Buna bağlı olarak da şimdiki ânın bütününe muhafaza edilmesi ve geçmişin eksiksiz korunmasına dayanan bir arşiv saplantısı oluşmakta ve çağa damgasını vurmaktadır. Hızlı ve kesin bir yok olma duygusu, kalıntıların en küçüğüne ve tanıklıkların en mütevazısına hafıza değeri kazandırmaktadır (Nora 2006, ss. 24-25).

Görülmektedir ki, kentlerin farkına varılabilmesi için onlara ilişkin her unsura bir hatıra gözüyle bakılarak arşivlere ve hafızalara kaydedilmeli, böylece bir kent hafızasından söz edilebilmesi sağlanmalıdır. Mekânların kültürel miras olarak görülebilmesi, arka plandaki bazı şartların sağlanmasını gerektirmektedir. Hayatın içinden gelerek oluşan yapıları çevrenin kendine has bir karakteri olduğunu anlatan Genius Loci (yerin ruhu) kavramı bu durumu açıklamaktadır.

Özetle; kentsel dönüşümün amacı, kentin özgün değerlerine ve tarihsel dokusuna zarar vermeden, kentlinin sağlıklı ve güvenli bir yaşam sürmesi için mevcut olan gereksinimlerin tespit edilerek ve kentin organik gelişim sürecine yapılan planlı bir müdahale modeli olarak ifade edilebilir.

2.1.2 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Tarih boyunca kentlerin biçimlerinin oluşmasında nehirler, sahil şeritleri, su havzaları, dağlar, ovalar, arazi yapıları gibi coğrafi özelliklerin ana rol oynadığı görülmektedir. Zamanla; kentlerin doğal gelişimi sürecinde ortaya çıkan kontrolsüz nüfus artışları, yetersiz altyapı sistemleri, tarım ve endüstri devrimleri, tüm dünyada yaşanan küreselleşme trendi, politik ve teknolojik değişimlerin yanı sıra savaşlar ve kitlesel

göçler gibi olağandışı sebepler ve bu sebeplerin yarattığı sosyoekonomik sorunların çözülmesi gerekliliği kentsel dönüşüm ihtiyacını doğurmuştur.

Kentsel dönüşüm sürecinde temel araçlar; kentlerin politik, ekonomik ve yönetim dinamiklerine göre farklılık gösterdiği için kentsel dönüşüm kavramına evrensel bir tanım yapmak zordur.

TDK'nın tanımına göre kentsel dönüşüm; “Kentın imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulmasıdır” (www.tdk.gov.tr 2021). Ancak kentsel dönüşümü sadece mekansal değışiklik üzerinden değerlendirmek kentlerin akışkan varlığın ve disiplinlerarası bir çok boyutu göz ardı etmek anlamına gelir.

Doğru ve işler/gerçekçi bir kentsel dönüşüm stratejisi belirlerken; kentin ve barındırdığı toplumun siyasal, ekonomik ve kültürel sorunlarına çözüm arayışı gerekmektedir. İçinde yaşanan şehirlerin dinamikleri bireylerin günlük yaşantısından, toplumun kitlesel hafızasına kadar çeşitli biçimlerde kritik önem taşımaktadır. Ülkelerin kentsel dönüşüm stratejileri belirlenirken disiplinlerarası bilirdişilerden faydalanmak, kentin kendisine özgü iç dinamikleri doğru değerlendirmek ve tarihi analiz yapmak oldukça önemlidir.

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm stratejileri ele alındığında temel yetersizliğin bütüncül, uyumlu ve pratik bir politik çerçeveye oturtulamaması gerekçesiyle kentlerin yerel kimlikleri gözetilmeden, estetik görüntüden uzak, her kent için standartize edilmiş imar planı uygulamalarının dayatıldığı görülmektedir. Bununla beraber kapsayıcı bir yasanın eksikliği dönüşüm uygulamalarının birbiriyle ve kentin kalan yapılaşmasıyla uyumlu çalışan bir stratejiden yoksun olduğu gerçeği de dikkat çekmektedir.

TOKİ, 2004 yılı itibariyle çıkarılan kanunlar neticesinde dönüşüm projelerinde öncü görevi üstlenmeye başlamış ve lüks konut üretiminin yanı sıra orta – alt sınıf ailelere yapı inşa etmeyi hedefleyen bir kurum haline gelmiştir.

2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun pratik bir şekilde insanların barınma ihtiyaçlarını karşılayacağı evlerin inşasını yapmayı odağına almış, ancak bu esnada bu alanlarda barınan insanların yaşadıkları problemler ve talepler yeteri kadar dikkate alınmamış, kent merkezlerinde yaşayan birçok vatandaş hazine alanlarında yeni inşa edilen toplu konutlara taşınmak zorunda bırakılmıştır.

TOKİ'nin inşa edeceği konut projelerinin yeri belirlenirken uygulanan kriterlerin kapsayıcı olmaması ve ana odağın hazine arazilerinin değerlendirilmesi olarak belirlenmesi, şehirlerin kimliklerinden uzaklaşmasına, kent dokusunda uyumun kaybolmasına ve yapılan yatırımlardan beklenen karın da istenilen orandan düşük kalmasına neden olmuştur.

Bu problemlerin oluşmasının sebepleri incelendiğinde dönemin hükümetinin uyguladığı politikanın süreçten ziyade sonuç odaklı yaklaşımı ve istenilen hedefe hızla ulaşma arzusunun yattığı düşünülebilir.

Kentsel dönüşümün ülkemizdeki uygulama süreci incelendiğinde her ne kadar özel sektörün de uygulayıcılar arasına dahil edilerek sürecin hızlanması için yerinde bir tercih yapıldığı görülse de konut projelerinin uygulanacağı alan seçimi hususunda uygulayıcıya karar yetkisi verilmemesi ve inşası yapılan konutlardan sağlanacak artı değerın dönüş zamanı ve miktarının net bir şekilde ortaya konulamaması, konu ile ilgili yaşanan diğer problemler haline gelmiştir. Bu durum, özel sektörün istenildiği kadar uygulayıcı konumunda bulunmasına engel olmuş, yapılan konut projelerinin karlı bir yatırım olduğu yönünde devlet yeterli güven ortamını oluşturamamıştır.

Güven oyunun özel sektörün kendi değerlendirmesine bırakılması ve yatırımcının karının yüksek olacağı kesin gözüyle bakılan kent merkezlerinde dönüşüm uygulaması yapmayı tercih etmesi yine mekansal olarak bütüncül olmayan ve denge gözetemeyen dönüşüm uygulamalarının yapılmasına neden olmuş, kent merkezleri hızla gelişirken bölgenin geri kalan kısımları ile makas iyice açılmaya başlamıştır. Öyle ki, bu durum parsel bazlı uygulamaların önünü açmış, yenilemenin kentsel ölçekten ziyade parsel

bazlı olacak kadar parçalanmasına yol açmıştır. Devletin bütüncül bir plan üzerinden kentsel dönüşüm uygulamalarını yürütmeye ve denetlemeye yetersiz kalması yapılan eleştiriler arasındadır.

2. Dünya savaşından bu yana devletin konutun inşasına ilişkin politikasının sabit kalması ve gelişmemesi Tekeli'nin (1990) de belirttiği bir diğer problemidir (Tekeli 1990, ss. 253-255). Devlet politikasında dönüşüm uygulamaları ülkenin finansal problemlerinin giderilmesinde kullanılabilecek bir etken olarak değerlendirilmiştir. Bu bakış açısının günümüzde halen sürdürülmesi, sağlıklı ve dengeli kentleşme yapılmasını sektöre uğratmaktadır. Devletin konut inşasına ilişkin destekleyici tutumu ve bu anlamda uygulayıcılara sağladığı ekonomik imtiyazlar, üretim faaliyeti sürdüren birçok firmanın da inşaat sektörüne yönelmesine neden olmuştur. Rant odaklı bu tutum, niteliksiz uygulayıcıların türemesine ve diğer sektörlerdeki üretimin azalmasına neden olmuştur. Bu politik davranışın yanlış olduğuna ilişkin, birçok akademisyen ve meslek odaları, çeşitli mercilerde görüşlerini dile getirmiş ancak eleştirilerin doğruluğu günümüzde yapılan uygulamalardaki sorunların kentlerimizdeki yaşantıya yansımaları başlayınca farkedilir hale gelmiştir. Yakın dönemde, dönüşüm planlama ve uygulamalarında farklı stratejiler değerlendirmeye başlansa da yürürlüğe giren kanunlar incelendiğinde esaslı bir değişimin mevcut olmadığı görülmektedir.

Kentsel tasarım konusunun, ülkemizde temel bir sorun haline gelmesi 1970'li yıllarda akademik kesimde de konunun değerlendirmeye girmesine neden olmuş, Mimarlar Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası'nın konuya yönelik açıklamaları, kentsel tasarım tanımının halk nezdinde de bilinmeye başlaması yönünde yararlı bir sonuç vermiştir. İl ve ilçe belediyelerince oluşturulan tasarım yarışmalarının da bu sürece katkısı büyük olmuştur. Belediyelerin kendi içlerinde kentsel dönüşüm müdürlükleri ve şefliklerinin oluşturulması, üniversitelerin konu ile ilgili uzmanlık bölümleri ve yüksek lisans programları açması da bu döneme denk gelmektedir.

2011 senesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluşturulmuş, ardından bakanlığın bünyesine Mekânsal Planlar Genel Müdürlüğü dahil edilmiştir. Müdürlüğün alt birimi olarak Kentsel Tasarım Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Kentsel Tasarım Dairesi

Başkanlığı'na ise; Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü, Marka Şehirler Şube Müdürlüğü ve Proje Yönetim Şube Müdürlüğü oluşturulmuştur.

2014 yılında yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, kentsel tasarım başlığı ilk defa yasa içeriğine alınmıştır. Tüm bu oluşumlara karşın yine de ilçe belediyelerinin yapısal örgütlenmesi incelendiğinde hala birçoğunda kentsel tasarıma ilişkin müdürlüklerin oluşturulmadığı bilinen bir gerçektir. Bunun nedeninin hala daha bu kanunların yeteri kadar belediyeler tarafından anlaşılamaması olduğu düşünülmektedir.

Büyükşehir statüsünde yer almayan 51 il belediyesinden, yalnızca 5 ilde Kentsel Tasarım ile ilgili müdürlük mevcut olmakta, Kent Estetiği ile ilgili ise bir şeflik ya da müdürlük yer almamaktadır (Adilhan & Ünverdi 2018, ss.226-261).

30 büyükşehir belediyesinden 11'inde Kentsel Tasarım ve Kent Estetiğine ilişkin herhangi bir müdürlük bulunmamaktadır. Kalan belediyelerde ise toplam 9'unun Kent Estetiği, 5'inin Kentsel Tasarım, 5'inin ise her iki kavrama ile ilgili alt birim oluşturduğu anlaşılmaktadır (Adilhan & Ünverdi 2018, ss.226-261).

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA BİÇİMLERİ

Kentsel dönüşüm sürecinde uygulama biçimleri kendi içinde dört farklı grupta sınıflandırılabilir. Bunlar; kentsel yenileme, sağlıklaştırılma, koruma ve tekrardan canlandırma olarak ayrılabilir. Bu dört uygulama biçimi de uygulamaya tabii olacak yerin yapısına ve ihtiyaçlarına göre belirlenmektedir (Türkün 2012, s. 281).

2.2.1 Kentsel Yenileme (Urban Renewal)

Ekonomik ömrünü doldurmuş ve yerleşme düzeni olarak kentin ekonomik ve yapısal sorunlarının iyileştirme yolu ile çözülemeyeceği durumlarda tespit edilen sorunlu alanın bir kısmının ya da tamamının yıkılarak yeni bir imar planına konu olması durumu, kentsel yenileme olarak tanımlanabilir. Kentsel yenileme stratejisinde, kentin gelecekte oluşabilecek doğal afet risklerini en aza indirme ve kentsel yaşam ve çalışma için

oluşabilecek gereksinimleri karşılayabilmesi hedeflenmektedir. Keleş'e (1998) göre kentsel yenileme tanımının sözlük anlamına bakıldığında mevcut yapıların ve yerleşme düzenlerinin durumları bu durumların özellikle sağlık koşulları gereğince iyileştirilmesinin olanaksız olduğu yapılarda bir kısmının yeniden yapılandırılarak yeniden yasalara uygun hale getirilerek inşasıdır.

Kentsel yenilemenin tanımı incelendiğinde, mevcut olan fiziksel yapıyı tümüyle yok etmeden, belirli dokunuşlar ve müdahaleler ile sosyokültürel ve sosyoekonomik yapıları ve fiziki yapıları oldukça iyileştirmeyi ve yenilemeyi amaçlayan bir düzeltme türü olduğu söylenebilir. Aynı zamanda mevcut yapıyı olduğundan daha sağlıklı bir hale getirmek, yeniden canlandırmak, bunlarla beraber imar gibi uygulama alanlarına sahip olan bir dönüşüm şekli de denilebilir. Bu dönüşüm şeklinin yararları incelendiğinde, yeniden canlandırmanın bir alanın yıkılıp yerine yenisinin yapılmasından ziyade daha az maliyetli olduğu görülmüştür.

Soylulaştırma, kentsel dönüşümünde bir yapının mevcut durumunu muhafaza ederek ve hatta iyileştirerek kent kimliklerini bozmadan yeniden kanalize edilmesidir.

Soylulaştırmanın üst, orta ve dar gelirli ailelere göre değişkenlik gösterdiği söylenebilir. Enlil (2000) ise kentsel dönüşüm sürecine soylulaştırma adı altında bakıldığında, kapsayıcı bir yapıda toplumsal olarak değerlendirilecek bir süreci temsil etmesi gerektiğini belirtmiştir (Enlil 2000, s. 32).

Burada dikkat edilmesi gereken en önemli faktör, gelir durumu daha az olan vatandaşların yaşantılarının da sekteye uğramadan dönüşüm sürecine dahil edilebilmesi ve sağlıklı bir çevrede barınma hakkının tüm vatandaşlara sağlanması hakkının kanunlarla güvence altına alınması gerekliliğidir. Aksi takdirde dönüşüm uygulamaları kent merkezlerinin üst gelirli kullanıcılar tarafından kuşatılmasından ve mekanlarda dengeli bir yerleşim yerine gelir gruplarının mekansal olarak da ayrışmasına neden olmaktan öteye gitmeyecektir (Enlil 2000, s. 32).

2.2.2 Kentsel Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Mevcut kent dokusunu ortadan kaldırmadan; alt yapı sorunlarını çözme, ıslah ve imar uygulamalarını gerçekleştirme amacıyla, zamanla kentte ortaya çıkan çöküntü alanlarının iyileştirilmesi olarak tanımlanabilir.

Sağlıklaştırma adı altında yapılan dönüşüm uygulamaları, çoğunlukla kaçak yapılaşma alanlarını hedef almaktadır. İnşası imar mevzuatına uygun gerçekleşmemiş alanların ıslah imar planlamaları ile mevzuata uygun hale getirilerek bahse konu konutlarda barınmakta olan vatandaşların barınma haklarının korunması bu süreçte önem taşımaktadır (Ataöv & Osmay 2007, s. 68).

Bir alanda mevcut olan yapılaşmanın yıkılıp yeniden yapılması uygulamasının karmaşık ve finansal anlamda zorlayıcı olduğu durumlarda rehabilitasyon uygulaması tercih edilmesi mantıklı bir uygulama biçimi olacaktır (MSGSU Raporu 2005).

Özden (2007), kentsel sağlıklılaştırmayı, işlevini yitirmiş bir yerleşim yerinin tamamının ya da bir kısmının tekrar işlevinin kazandırılarak üstün işęörü ölçülerine kavuşturmak olarak tanımlamaktadır. Ayrıca, bir kenti diğer kentlerden ayıran en önemli karakteristik özelliklerini değiştirmeden dönüşüm uygulaması yapmanın kentsel iyileştirmenin nihai amacı olduğunu da belirtmektedir (Özden 2007, ss. 197-225). Sağlıklılaştırma, öncelikli olarak binaların yapısı incelenip, iyi durumda olduğuna karar verildikten sonra, bakımsızlık nedeniyle yapısı bozulan binalarda daha çok tercih edilen bir uygulama şekli olmalıdır.

Buldozer yöntemiyle temizlenen büyük ölçekli projeler zaman zaman kişisel ihtiyaçları karşılamakta oldukça yetersiz kalmıştır. Bunun sonucunda büyük ölçekli projeler kentin sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamaz hale gelmiştir. Büyük ölçekli projelerden sağlanan karın yine yüksek gelirli kimselere verilmesi toplumsal eşitliğin sağlanması yönünde olumsuz bir etkiye neden olmuştur.

1960'lı yıllara gelindiğinde bu uygulamalara karşı tepkiler oldukça yoğunlaşmaya başlamış, halk bu duruma tepki göstermeye devam ettikçe yönetimler biraz daha anlaşılır ve yumuşak politikalar uygulamaya özen göstermeye ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelmeye başlamışlardır. Bu problemlerin ve çözümlerin ışığında kentsel dönüşüm, toplumca bir gereklilik haline gelmiştir.

1960'lardan sonraki süreçte kentin sosyal niteliklerini içeren konular fiziksel niteliklerini içerenlerden öncelikli hale gelmiştir. Yine aynı dönemde gecekondü sorunu ülke ekonomisinde ve yerleşiminde büyük bir yer tutmaya başlamış ve gecekondü alanlarının iyileştirilmesi gereği doğmuştur.

1980'li yıllarda, sadece gecekondü alanlarının iyileştirilmesi ile kalınmamış, bununla beraber kent merkezlerindeki çöküntü alanları ve riskli yapıların da özellikle iyileştirilmesi gerekliliği konusu gündeme gelmiştir. Burada önemsenmesi gereken nokta kentsel dönüşüm uygulamalarının kent merkezlerindeki tarihi dokuya herhangi bir zarar vermemesi gereğidir. Kent merkezlerinin tarihsel dokunun bozulmadan canlandırılması isteği, sağlıklılaştırma planlarına da bağlı çalışmalara yönelmesine neden olmuştur.

2.2.3 Kentsel Koruma (Conversation)

Toplumun mevcut sosyoekonomik durumunun ve kültürel değerlerinin kentleşme sürecinde yaşanan değişimler nedeniyle bozulmasının engellenmesi, mevcut dokunun günümüz yaşam koşullarıyla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması olarak ifade edilebilir.

Kentsel korumanın bir başka ifadesi; tarihi kent dokusunu ve mevcut fiziki yapısını muhafaza ederken, aynı zamanda bölgeye yeni bir kullanım amacı atayarak bünyesindeki sosyal oluşumu farklılaştıran dönüşümlerdir. Koruma uygulamaları yaparken başlıca özen gösterilmesi gereken nokta tarihsel dokuyu zedelemekten kentin kimliğinin korunmasını sağlamaktır. Tarihi yapıların ve daha geniş kapsamda kentlerin

korunmasını sağlamak için kanunların bu konu ile ilgili gerekli tedbir ve önlemleri alması gerekmektedir.

Türkiye'nin tarihi yapıları, toplumun kültür mirası ve ortak değeri olup, bu değerleri modern yaşantı gereği olan yapılaşma esasları ile birlikte çalışacak şekilde kentin planlamasının yapılması her vatandaşın ortak sorumluluğudur.

Tarihi kentlerin yıpranma payı süresinde işlevsizleşmesi ya da onları özgün kılan özelliklerini yitirmesinin önüne geçilerek yeniden işlevlendirilmesinin sağlanması, böylece gelecek kuşaklara kültürel aktarımın sağlanması koruma uygulamalarının temel hedefinde yer almaktadır. Konu ile ilgili esasları belirlemek için 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun 1. maddesinde amaç açık bir şekilde ifade edilmektedir:

“(...) Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması ile ilgili esas ve usulleri düzenlemektir. ”

2.2.4 Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Yeniden canlandırma; özgün yaşamını sürdüremeyen, eski canlılığını kaybetmiş ya da bunun sonucunda terk edilmiş kentsel alanların yeniden yaşama kazandırılmasına olanak vermek hedefiyle sosyal ve ekonomik önlemler alınması ya da bu duruma neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması için yapılan uygulama biçimi olarak tanımlanmaktadır. Bu bölümde kent kavramından ne anlaşılması ve kente nasıl bir gözle bakılması gerektiğine, kent kimliğinin içerdiği anlamlara, kent ve hafıza ilişkisine dair görüşler derlenmiş, kentlerdeki unutulmaya yüz tutmuş, tahrip olmuş kültürel mirasın kentsel koruma sürecine dahil edilerek yaşatılması amacıyla kavramsal bir ilişkilendirme yapılmıştır.

Kentler; sosyal, ekonomik, siyasi ve askeri olarak üretilmiş mekanların bir bileşkesi olup bu bileşke, kentlerin yapısal ve karakteristik özelliklerine göre, farklı renk ve desenlerden oluşabilmektedir. Farklı renk ve desenler ise ahenk içinde bir ritim duygusu yaratmaktadır.

Kentlerin hafızası, kimliği ve dokusundan söz edilmesi, kentlerin canlı bir organizma gibi görülmesini sağlamıştır. Bu kişileştirmelerle kentler, bir anlamda ete kemiğe bürünmüş, bir ten ve yüze sahip olmuşlardır. Buna göre, kentleri bedensel anlamda örten giysiler, kentlerin yapısal ve kurumsal karakterine göre farklılaşabilmektedir. Bu farklılıklar; çekingen, mutaassıp, radikal, cüretkâr nitelikler taşıyabilmektedir. O hâlde kentler, tek bir beden ve ten olarak anlatılabilir (Sam ve Sam 2014, s. 413).

Kent kimliği Tekeli'ye (1990) göre tarihsel bir olgudur ve zaman içinde oluşur. Bundan hareketle de uzunca bir tarihsel geçmişe sahip olan kentlerin, zaman katmanlarının üst üste birikmesi suretiyle meydana gelmiş bir kimliği olduğu söylenebilir. Kent kimliğinin bir diğer önemi de toplum tarafından üretiliyor olmasıdır. Bir kişi, kentin her yerini tek başına algılayamamakta, başka bir deyişle kent toplum tarafından parça parça algılanabilmektedir. Her bir kişinin algıladığı mozaik parçalarının birleşmesiyle bir kent imgesi oluşmakta, çok sayıda kişinin katkısıyla uzun bir süreçte yaratılan bu imge yine bizzat toplumun deneyimleri ve değişen algısı vasıtasıyla zaman içinde değişime uğrayabilmektedir (Tekeli 1990, s. 253-255).

Burada anlatılan uygulama biçimleri ana başlıklar olmakla birlikte farklı akademik kaynaklar incelendiğinde; yeniden geliştirme, düzenleme, boşlukları doldurarak geliştirme, tazeleme – parlatma gibi kavramlar da kentsel dönüşümün uygulama biçimleri arasındadır (Şisman & Kibaroglu 2009, s. 3).

3. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL ANALİZİ

3.1 DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ

Kentsel dönüşüm olgusu ilk olarak 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, kentin bazı bölgelerinin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır (Sönmez & Sönmez 2012, s. 197).

Konu ile ilgili olarak 1850’li yıllarda şehir plancısı olan Hausmann, Paris’de büyük çaplı yıkımlar yaparak kent merkezinin imza görüntüsünü oluşturmak için yeni bulvarlar ve doğrusal şekilde ilerleyen geniş caddeler planlamış, inşa edilen konutlarda bu caddeler boyunca konumlandırılmıştır (Sönmez & Sönmez 2012, s. 197).

Kentlerin içinde bulunduğu zaman dilimi ve koşullarına göre değişen organik yapısı; nüfus artışları, doğal afetler, göçler, nüfusu artan alanlarda oluşan altyapı ve konut ihtiyaçları ile şekillense de kentlerin tarihsel gelişim süreçlerine ilişkin doktrinler incelendiğinde üç temel durumun kentsel dönüşüm ihtiyacının başlıca tetikleyicileri olduğu görülmektedir.

Bunların başında; sanayi devriminin tetiklediği modernite, ulus-devlet oluşumu ve kentleşme süreçleri ile benzer özellikler taşıyan bir dönüşüm oluşması sayılabilir (Türkün & Kurtuluş 2005, ss. 19-21).

2. Dünya Savaşı başlangıç olarak alınırsa, bu durum neticesinde yıkıma uğrayan şehirlerin yeniden inşa edilmesi ve devlet politikalarının getirdiği statejilerle biçim alan bir kentleşme sürecine girilmesi ikinci dönem olarak tanımlanabilir (Türkün & Kurtuluş 2005, ss. 19-21).

Bir sonraki dönem ise, 1970’li yıllardan itibaren kapitalizmin getirdiği sermaye eksikliği neticesinde, 80’li yıllar sonrası uygulanan neoliberal politikalarla yerleşim mekanlarının yeniden şekillenmesi olarak ifade edilmektedir (Hirst & Zeitlin 1991;

Arbaci 2007; Fainstein 2008). Bir başka deyişle kentsel dönüşüm teriminin başlangıcının sanayi devrimine dayandığı görülmektedir (Çalış vd. 2017, s. 83).

Sanayi devrimi ve sanayileşme süreci ile kırsaldan kentlere yaşanan hızlı göç sonucunda, kentsel altyapı sistemleri yetersiz kalmış, yoğun ve plansız olarak yapılan göçler çarpık kentleşmede artışa sebep olmuştur. Bunun sonucunda, kentsel çevre sağlıklı hale gelerek, yetersiz kalmaya başlamıştır. Ortaya çıkan sosyal ve ekonomik sorunları gidermek ve çarpık kentleşme sorununa çözüm aramak amacıyla ülkeler, kent dokularının bozulmasına engel olmak ve halihazırda zarar görmüş kent dokularının yenilenmesi için arayışlara başlamıştır (Çalış vd. 2017, s. 83).

2. Dünya Savaşının ardından, savaş nedeniyle yıkılan veya hasar alan alanların yeniden planlanması, zarar görmüş kültürel yapıların onarılması ve acil konut ihtiyacı kentsel dönüşümün stratejilerinin belirlenmesinde birincil önem taşımıştır.

Hasara uğrayan şehirlerin fiziki onarımını hedefleyen alan dönüşüm stratejilerinin ardından, kentlerde dengesiz göç ve plansız nüfus artışı sonucu meydana gelen çöküntü alanlarının da giderilmesi için faaliyetler yürütülmeye başlanmıştır (Yenice 2014, s. 77).

Kentlerin zaman içinde yaşam kalitesinin düşecek şekilde bozulmaya başlaması tüm ülkelerin ortak sorunu haline gelmiş, bu problemin çözümünün sağlanması için kentlere uygulanacak dönüşüm biçimleri arayışı başlamıştır. Bu anlamda 60'lı ve 70'li yılların başı, kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme biçimlerinin kullanıldığı dönemler olarak tarihe geçmiştir (Çalış vd. 2017, s. 83).

Bu dönem, dönüşüm planlamalarında ekonomik boyutun önem kazandığı bir dönem haline gelmiştir. Ayrıca kentsel yaşam kalitesi fikrinin de ortaya çıktığı, kentsel dönüşümün sadece mekansal olarak değişiklik oluşturma algısı yerine, kentlinin de talep ve ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulduğu, toplumsal değişikliklerin yapılmasının söz konusu olduğu bir dönemdir.

1980'ler itibariyle özel sektörün uygulayıcı rolü ile iyiden iyiye dönüşüm uygulamalarına dahil olduğu, kentlerin belli başlı bölgelerine yapılacak uygulamaların uluslararası şirketlerin yatırım gündeminde yer aldığı bir dönem başlamıştır (Yenice 2014, s. 77).

1980'li yıllar ve sonrası, ekonomide liberalleşme fikrinin ve yeni global dünya düzeninin kentsel dönüşüm stratejilerine de yansıdığını görülmektedir. Bu dönemde yapılan projelerde merkezi yönetimde olan otoritenin zaman zaman özel sektörün eline geçtiği, kentsel dönüşüm fikrinin proje olarak uluslararası şirketlerin yatırımlarına konu edildiği ve dönüşümden rant sağlandığı bir dönem dikkat çekmektedir (Carmon 1997, ss. 131-144).

Tarihsel incelemeler yapıldığında (1990-2000), görülmektedir ki kentsel yenileme ve dönüşüm uygulamaları oldukça farklılaşmaya başlamıştır. Kentsel müdahale çalışmalarında yeniden canlandırma, imara açma, soylulaştırma ve sağlıklılaştırma gibi uygulamaların özellikle ele alındığı görülmektedir (Tallon 2010, ss.112-118).

Kentsel alanlarda yapılan belirli uygulamalar bu dönemde agresif bir hal almış, sanayileşme ve kapitalizmin etkisi sonucu ortaya çıkan kentsel hasarlar 19. yüzyılda uygulanan çeşitli politikalar sonucu kendini göstermeye başlamıştır. Buharlı makinelerin icadı 1765 senesinde gerçekleşmiş, daha sonra da elektriğin keşfi ve kullanım olanağının başlamasıyla üretim artmış, bu durum kent ulaşımı daha kolay hale getirerek göç hareketlerini arttırmıştır.

19. ve 20. yüzyıl ekonominin üretim odaklı olduğu, kol gücü ile çalışan işçilerin çalışma alanlarına yakın şehir merkezlerine, yüksek gelirli insanların ise şehrin çeperlerine yerleşmeye başladığı bir dönem olmuştur. Sanayileşmenin etkisi ve yerel idarelerin sermaye teşvikleri şehir merkezindeki nüfusu arttırmış, bununla birlikte daha üst gelir sahiplerinin terkettiği meskenlere kente göç eden yeni kesim yerleşmiştir.

2000'li yıllar itibariyle başlayan ve hala günümüzde devam eden dönem, kentsel dönüşüm çalışmalarının sürdürülebilirlik ilkelerine uyumlu olarak yürütüldüğü ve

kentin sosyal, ekonomik ve fiziksel dengelerinin gözetildiği bir dönem olarak tanımlanabilir (Yenice 2012, ss. 219-225).

3.2 TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ

Ülkemizde ancak 1990’ların son yarısında, hatta 2000’lerle birlikte yoğun olarak söylemlerde yer bulmaya başlayan kentsel dönüşüm gereksiniminin nedenlerini göç, yasadışı yapılanma, kent merkezlerinin ve eski kent parçalarının işlevini yitirmesi ve afetler, özellikle depremle oluşturmaktadır (Özden 2006, s. 219).

Göçün küçük yerleşim alanlarından kentlere doğru kontrolsüz bir şekilde gerçekleşmesi, göç alan kentlerdeki yetersiz konut sayısı, yetersiz altyapı, plansız kentleşme, kültürel çatışmalar ve ekonomik problemleri beraberinde getirmiş aynı zamanda fiziksel olarak da kentte çöküntü alanlarının meydana gelmesi, kültürel mirasın zarar görmesi ve sağlıksız bir yaşam ortamı oluşması gibi birçok soruna neden olmuştur. Bu durum dünyada olduğu gibi Türkiye’de de kentsel dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur.

Özellikle 1950’lerle birlikte kırsaldan kente artan göç hızı karşısında kalıcı ve bütüncül bir çözüm sağlanamamış, 1970’lere gelindiğinde imarsız yapılaşma sonucu kentlerde oluşan yeni konut dokusu asayiş tehdit eder düzeye gelmiştir. Öte yandan plansız yapılaşmayı yasallaştırarak denetim altına almak amacıyla çıkan imar afları imarsız yapılaşmaya engel teşkil etmediği gibi süreci kötüleştirmiştir. Bunların yanı sıra devlet politikaları ile son dönemde büyük gelişim gösteren inşaat sektörüne ülkede yaşanan finansal problemleri çözme konusunda aktif rol sağlanmak istenmiş ancak bu durum kentlerin yaşadığı sorunlara çözüm getirmede yetersiz kalmıştır (Görgülü 2002).

3.2.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel İncelenmesi

Akademik dizinler incelendiğinde, Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreçlerinin dünyadaki Sanayi Devrimi, 2. Dünya Savaşı, ekonomik liberalleşme gibi belli başlı etkenlerle paralellik gösterdiği anlaşılmaktadır. Bu dönüşüm süreçleri; 1950-1980

dönemi, 1980-1999 dönemi ve 1999 dönemi ve sonrası olmak üzere üç başlık halinde sıralanabilir:

a. 1950 – 1980 Dönemi

1950’li yıllardan sonra, çok partili dönemde Türk siyasetinde aktif rol oynayan liberal ekonomi politikası, Türkiye’de dikkat çeken değişikliklere neden olmuştur. Sanayileşme sürecinde fabrika yapılarının şehir merkezlerinde ve denize yakın yerlerde inşaa edilmesi, tarım sektörüne yapılan finansal destek ve yatırımda sağlanan kolaylıklar bu dönemde gerçekleşmiş, yine tarım sektöründe makineleşmeye geçiş işsizliğe neden olarak milyonlarca insanın kırsal alanlardan kentlere göç etmelerine sebep olmuştur. Kentler bu plansız göçler karşısında imar, planlama ve altyapı yönünden yetersiz kalmıştır. Bu durum beraberinde Türkiye’de 50 yıl boyunca (1950-2000) sürececek yoğun bir kaçak yapılaşma süreci yaşanmasına neden olmuştur (Köktürk & Köktürk 2017, s. 5).

Çok partili siyasi hayata geçiş ve liberal ekonomiye dayalı büyüme ve sanayileşme politikasının benimsenmesi; bir yandan sanayi kentlerini ortaya çıkarırken, diğer taraftan kırdan kente göçü ve hızlı kentleşmeyi beraberinde getirmiştir (Yenice, 2014, s. 81).

Bir diğer deyişle küresel çapta olduğu gibi ülkemizde de 1950’li yıllar, sanayileşme sürecine girildiği ve buna bağlı olarak kırsaldan kente hızlı göçün başladığı, ve konut ile altyapı yetersizliğinin ortaya çıktığı dönemdir. Tarımda makineleşmeyle birlikte üretimden kopan birçok kişi, kırsal alanlardan kentlere göç etmişlerdir. Bunun sonucunda kent çeperlerinde, hazine arazilerinde ve özel mülkiyet alanlarında gecekondulaşma süreci baş göstermiştir. Kaçak yapılaşmanın artması mülkiyete ilişkin hak ihlallerine neden olmanın yanı sıra, kent çeperlerinde plansız ve kontrolsüzce büyümeye yol açmıştır.

b. 1980 – 1999 Dönemi

Dünya gündeminde yaygın olan liberalleşme, içinde mega projelerin tasarlandığı metropol kentlerin oluşmasına önayak olmuştur. Türkiye’de büyük bir sorun haline gelen kaçak yapılaşmanın kontrol altına alınması amacıyla kentsel rehabilitasyon çalışmaları uygulanmaya başlanmıştır. Ruhsatsız yapıların olduğu alanlara ıslah imar planları oluşturulmuş, bu alanlardaki gecekondu sahipleri tapu tahsis belgeleri düzenlenerek ve çeşitli aflar çıkarılarak gecekondu sahipleri yasal hale getirilmesi sağlanmıştır. Yerel siyasi yönetimlerin kentsel dönüşüm üzerinde yetkileri ve konuya ilişkin ödeneklerinin artırılması, il ve ilçe belediyelerinin kent üzerindeki etkisini de paralel olarak arttırmıştır.

Türkiye’de 1980 sonrası yatırım donesi olarak ulusal ve uluslararası sermayenin aktif rol oynadığı konut inşaları neticesi; şehirlerin orantısız olarak büyümesi, tarihi mekanların hasar görmesi, devlet bütçelerinin verimli olarak değerlendirilememesi, sosyal yapı farklılıklarının artması dolayısıyla toplumsal kutuplaşmayı tetiklemeye başlaması olarak görülmüştür (Sekmen, 2007).

c. 1999 Marmara Depremi ve Sonrası

1999 Marmara depreminin ardından, kentsel dönüşüm terimi pek çok kez gündem konusu haline gelmiştir. Bununla beraber, ülke çapında dönüşüm gereksinimi olan yerlerde, il ve ilçe belediyeleriyle işbirliği yapılarak birtakım çalışmalar yürütülmüştür (Görün & Kara 2010, s. 141).

1999 Marmara depreminden sonra öncelikle kamu sağlık binalarının deprem güvenliğinin değerlendirmesi kapsamında Sağlık Bakanlığı tarafından çeşitli projeler başlatılmış ve bu yönde ülke genelinde de geniş çaplı taramalar gerçekleştirilmiştir.

Sağlık Bakanlığı tarafından yürütülen çalışmalar neticesinde deprem riski bulunan bölgelerde, hastane binalarının deprem açısından değerlendirme ve analizleri yapılmıştır. Değerlendirilen hastane binalarının; malzeme, yapım yılı, kat sayısı, zemin

sınıfı, deprem risk durumu ve güçlendirilecek olan yapılarda ne tür güçlendirme tekniklerinin tercih edildiğinin istatistiksel olarak belirlenmesinin önemi bu dönemde ortaya konulmuştur. 1999 Marmara depremi ve beraberinde getirdiği can ve mal kayıpları, yüksek deprem riski altında olan ülkemizde meydana gelecek olası afet senaryolarına karşı hazırlıksız olduğu gerçeğini gözler önüne sermiştir.

Erzincan (1992), Marmara (1999) ve Van (2011) depremlerinden sonra hükümet tarafından deprem riskini en aza indirecek ve mevzuattaki eksiklikleri giderecek yasal düzenleme çalışmalarına ağırlık verilmiştir.

TMMOB'nin 'Türkiye'de Deprem Gerçeği ve TMMOB Makine Mühendisleri Odası'nın Önerileri Oda Raporu' başlıklı oda raporunda, yapıların yüzde 70'inin kaçak veya ruhsatsız olduğu, İstanbul'da olası bir deprem için yapılan tahminlere göre on bin civarında binanın tamamen çökeceği, elli bin – altmış bin binanın ağır hasar göreceği ve kırk bin-elli bin kişinin yaşamını kaybedeceği ifade edilmiştir (TMMOB 2011).

1950'li yıllardan itibaren başlayan kent çeperlerindeki kaçak yapılaşmalar ve kent merkezlerinde kullanım ömrünü tamamlamış olan yapılar, 1980'li yıllar itibariyle çok katlı apartman binalarına dönüşmeye başlamış, bu esnada ruhsatsız ve denetimden yoksun birçok yapı inşa edilmiştir. 2000'li yıllara gelindiğinde gecekondulaşma problemi ve kaçak yapılaşma kentsel dönüşümün gündemini oluşturmuştur.

3.2.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Mevzuat Yönünden İncelenmesi

Türkiye'de, seksen dört yıllık periyotta (1923-2007), üç kez imar yasası çıkarılmıştır. Bunlar; 1933 Tarihli ve 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Yasası, 1956 Tarihli ve 6785 Sayılı İmar Yasası ve 1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Yasasıdır.

Kentsel dönüşüm konusu 2000'lerden itibaren akademik çevrelerde somut çözüm önerileriyle konuşulmaya başlanmış, hükümet de Avrupa Birliği adaylık sürecinin de etkisiyle kentsel dönüşüm konusunu barındıran yasal düzenlemeler yapmıştır (Genç 2008, s. 120). Bu kapsamda incelenecek olan yasal düzenlemeler şunlardır;

i. 12 Mart 2004 Tarihli ve 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

12 Mart 2004 Tarihli ve 5104 Sayılı Kanun, ülkemizdeki kentsel dönüşümün yasal mevzuatlarda yer alması bakımından öncü ve önemli bir yasal düzenlemedir. Madde 1.'de hedef şöyle açıklanmıştır:

"(...) Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir."

5104 sayılı Kanun ile, Kuzey Ankara girişiyle çevresinde yer alan gecekonduların yerinde yapılacak bir kentsel dönüşüm uygulaması ile iyileştirilmesinin sağlanması hedeflenmiştir. Yasanın, kentin yalnızca bir bölümünü kapsayan bir kentsel dönüşüm uygulamasını içeriyor olmasıyla Türkiye'deki kentsel dönüşüm yasası örneklerinde ilk olma özelliği taşımaktadır. Bununla birlikte kanun, kent ölçeğinde değerlendirilecek bir dönüşüm projesi yerine sadece kısıtlı bir alanda ve fiziksel boyutuyla değerlendirilmiş bir kanun olması gerekçesiyle de bir çok eleştiriye maruz kalmıştır.

5104 sayılı Kanun, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi'ni (TOKİ) uygulayıcı sıfatıyla yetkilendirmiş ve Kuzey Ankara girişindeki yasadışı yapılaşmaları, kamu – kamu ortaklığıyla dönüştürmeyi amaçlamıştır. 5104 Sayılı Kanun bu yönüyle ardından gelecek yasal düzenlemelere öncülük etmiştir.

ii. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun

1950'lerden beri Türkiye'de gecekondu yapılarının hızla yayılarak kentsel alanlarda büyük bir sorun haline geldiği görülmektedir. Bu durum, imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların imara ilişkin düzenlenen kanunların konusuna girmesine neden olmuştur. 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 1966 yılında bu kapsamda çıkarılmış olup,

3194 sayılı Kanun ile ilişkilidir. Bu kanun ise 3194 sayılı Kanundan tamamen bağımsız bir kanun olup, gecekondlu alanları için af yasası niteliği taşımaktadır.

Bu kanun, imar ıslah planları oluşturularak imar mevzuatına uymadan yapılmış binalarla, ruhsatsız (kaçak) binalar için kentsel dönüşüm projesi uygulanabilmesini sağlamakla birlikte, yasa dışı uygulamaların meşru hale getirilmesi ve uygulayıcıların kazanç elde etmesi bakımından eleştirilmektedir.

iii. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (RG 10.7.2004)

1984 yılına kadar il özel idaresi, belediye ve köyden oluşan Türk yerel yönetim sistemi, 1984 yılında “büyükşehir belediyesi” adını alan dördüncü bir yerel yönetim birimini ekleyerek, geniş ölçekte büyükşehirlerin yönetimine ilişkin yasal düzenlemelerin yapılmasına olanak sağlamıştır.

Kanunun 7. Maddesinin (g) kısmında aşağıdaki ifade yer almaktadır:

“Büyükşehir Belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımını sağlamak, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler koymak; ilân ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek; meydan, bulvar, cadde, yol ve sokak ad ve numaraları ile bunlar üzerindeki binalara numara verilmesi işlerini gerçekleştirmek (...)”

5216 sayılı Kanunda Büyükşehir Belediyeleri kentsel yenileme ile ilgili ilk kez yetkilendirilmiştir.

iv. 5393 Sayılı Belediye Kanunu (RG 3.7.2005)

5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelere kentsel dönüşüm alanında yetki verilmesinde öncü bir pozisyon üstlenmesi ile Türkiye’de kentsel dönüşüm temelinin oluşmasında ana rol oynamıştır. Kentsel dönüşüme yönelik düzenlemeler, Belediye Kanunu’nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” isimli 73. maddesinde yer almaktadır.

Bu maddeye göre belediyeler; yetkili oldukları mücavir alan sınırları içerisinde konut-sanayi-ticaret alanlarını belirlemek, özelliğini yitirmiş kentin bazı bölgelerin yıkıp yeniden yapmak veya restore etmek ya da afet riskine karşı gerekli güvenlik önlemlerini oluşturmak hususlarında yetki kazanmışlardır. Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" isimli 73. maddesinde büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler açıkça ifade edilmiştir;

"Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde, kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ilan etmeye Büyükşehir Belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından uygun görülmesi halinde, ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3.5.1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir."

Bu kanunla getirilen değişikliklere ilişkin en yoğun eleştiri, büyükşehir belediyelerine "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı" saptama yetkisi ile birlikte bu bölgelerde imar planı ve parselasyon uygulaması yapma, binaya yeni yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi tanzim etme gibi genişletilmiş yetkilerin eklenmiş olmasıdır.

Aynı zamanda ilçe belediyelerinin yetkili olduğu alanlar içerisinde kentsel dönüşümle ilişkin uygulama yapabilmesi, bağlı olduğu ilin Belediye Meclisinin onay vermesi ile mümkün olmasının, ilçe belediyelerinin yetkisizleştirilmesine yol açtığı düşünülmektedir.

v. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (RG 5.7.2005)

Bu kanunun amacı 1. Maddesinde açıkça ifade edilmektedir:

"Büyükşehir belediyeleri ve Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri, nüfusu 50 bini geçen belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlem alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması (...)"

Ayrıca, Kanunun 2. Maddesinde de durum aşağıdaki gibi ifade edilmektedir;

“Yenileme alanları, İl Özel İdarelerinde İl Genel Meclisi, belediyelerde, Belediye Meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir ifadesi yer almaktadır. İl Özel İdaresinde, İl Genel Meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde, belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu, projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir (...).”

5366 sayılı Kanunun sunduğu kentsel dönüşüm uygulaması, yıpranan tarihi yapıların veya alanların yenilenmesi ve korunmasını kapsamaktadır. Ancak, kanunda yıpranmış tarihi alanların belirlenmesinde hangi kriterlerin ve somut delillerin gözetileceği açıkça belirtilmemiş olup, eleştiri konusu haline gelmiştir.

Dükkancı (2013), 5366 sayılı Kanunla başlayan dönüşüm sürecini; yıpranmış tarihi yapıların yıkılması neticesinde elde edilecek değer kazanımına odaklanarak yapılan yenileme çalışması tanımlamasıyla tarif etmektedir.

Bütün bu yasa süreçlerinden ve oluşturulan tedbir kararlarından istenen verim sağlanamamış, bunun neticesinde 31.05. 2012 Tarih ve 6306 Sayılı ARAADHK yürürlüğe alınarak dönüşüm uygulamalarının ana hatlarının belirlenmesi sağlanmıştır.

vi. Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı

1960’lı yıllardan itibaren yaşanan sanayileşme süreci ve ekonomik koşullar, ülke nüfusunun yüzde 80’inin kentsel alanlarda barınmasına zemin hazırlamıştır. Bu durum, kentleşme sürecinin belli bölgelerde nüfus patlaması, plansız büyüme ve beraberinde gelen altyapı yetersizliği, kentlinin sosyoekonomik ve kültürel ihtiyaçlarının karşılanamaması gibi sorunlara yol açmıştır.

Bunun yanı sıra, en önemli sorunlardan biri de plansız gelişen gecekondu alanlarının başta deprem olmak üzere, doğal afet risklerine karşı zayıf olmasıdır.

Tasarı ile; uzun zamandır devam eden çarpık kentleşmeyi oluşturan problemlere her ne kadar çözüm bulunmaya çalışılsa da bu çözümlerin etkili olmadığı açıktır (Genç 2008, s. 120).

Belirtilen Kanun tasarısının amacı; madde 1.'de şöyle belirtilmiştir;

“İmar planı bulunsun veya bulunmasın, kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasları belirlemektir.”

Tasarının, “Dönüşüm alanlarında planlama ve yapılaşma” başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrasında;

“Dönüşüm alanı sınırları içinde, 12/10/2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondü sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere, bedelini yirmi yılı aşmamak üzere borçlandırılmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan, bağımsız bölüm verilebilir”

hükmü bulunmaktadır.

Düzenleme, her ne kadar plansız gecekondü alanlarında da kentsel dönüşüm uygulamalarının yolunu açabilmek için yapılmış olsa da ekonomik ve sosyal durumları gözetilmeksizin, her gecekondü sahibinin sosyal konut sahibi olma ayrıcalığı edinmesi gerekçesiyle haksız kazanç sağlanması eleştiri konusu haline gelmiştir. Yasa tasarısına yönelik bir diğer eleştiri de; yasanın üst ölçekli imar planı kapsamında kalan yerlerde de geçerli olması ifadesi ile birlikte, uygulama yapıldıktan sonra yapılacak imar uygulamaları konusunda herhangi bir plan referansında bulunmaması olmuştur. Tasarının kent bütününe ihtiyaçlarını nasıl karşılayacağı ve üst ölçekte kent planına nasıl bağlanacağını açıklamaması nedeniyle yetersiz bulunmuştur. Özetle, kentsel dönüşüm uygulamalarının kentin sosyal, ekonomik, kültürel ihtiyaçlarını gözetmesi gerekirken, bu yasa tasarısı, sadece fiziksel sorunların çözümlenmesine öneri getirmektedir.

vii. 3194 Sayılı İmar Kanunu

Kentsel dönüşümün uygulama biçiminde yardımcı olarak değerlendirilebilecek ortaklık payını öngören 18. madde, 09 Mayıs 1985 Tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda yer almaktadır. Bu madde; Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)'nı tanımlamakta olup, idarenin kamulaştırma sürecine girmeden gayrimenkul sahibi olma ya da kamunun faydasına olması şartı ile kullanım hakkına sahip olması için kullanılmaktadır.

İlgili idare; gayrimenkulda DOP uygulaması neticesinde oluşan değerinin artmasına istinaden arsanın uygulama öncesi yüz ölçümünün yüzde 40'ından azına hak sahibinin rızası gerekmeden sahip olabilmektedir¹.

Bu durum düşünüldüğünde, 3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel dönüşüm uygulamalarının esasları belirlenirken refere ettiği başlıca kanunlardan olmakla birlikte, uygulamalarının yöntemi, süresi ve uygulama esnasında ihtiyaç duyulacak donatıların neler olduğu konusunda yeterli bilgi vermemektedir. Kanunun 18. Maddesinde de aynı şekilde gayimengkullerin DOP sonrası yeniden düzenlenmesi ile ilgili çeşitli Danıştay kararları mevcuttur (Ceylan ve Kutlu 2007, s. 118).

5393 sayılı Belediye Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanununa yönelik bir diğer eleştiri il ve ilçe belediyelerine yetkilendirme yapılmamış olmasıdır. Öte yandan, 5393 sayılı Kanunla (m.73) belediyelere dönüşüm projeleri hakkında kapsayıcı yetki tanımlanmış, afet riski olan alanlarda söz sahibi olma yetkisi verilmiştir. Bu çelişki Kentsel Dönüşümünün uygulamasını sekteye uğratması yönünde eleştirilmektedir.

¹3194 sayılı Kanunun 18.maddesi; "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde 45'ini geçemez".

viii. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatı yapanların uyması gereken usul ve esasların belirlenmesi ve ülkenin şartlarına ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri için gereken araç ve gereçlerin geliştirilmesi için 1984 yılında yürürlüğe girmiştir.

Bu kanun gereğince fon yaratılarak proje alanlarının tespiti ve nasıl şekilleneceği yönünde adımlar atılmış, ancak sosyal açıdan ne şekilde düzenleme getirileceğine yönelik bir açıklamaya yer verilmemiştir (Ceylan & Kutlu 2007). Kanun, inşaat şirketlerinin büyük ortaklıklarında fondan faydalanmasını sağlamış böylece konuta yatırım yapacak şirket ve kuruluşların bu bütçeden yararlanması mümkün kılınmıştır. Ancak burada amaç, konut ihtiyacını gidermekten çok ekonomiye can verilmesi haline gelmiştir.

ix. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (RG 31.05.2012)

1982 Anayasasında belirtildiği gibi devletin başlıca sorumluluklarından biri, vatandaşlarına şehirlerin niteliklerini ve yaşadıkları ortamın şartlarını dikkate alarak gereken konut ihtiyacını sağlamaktır. Bununla beraber ülkemizi tehdit etmekte olan afet riski, anayasal hak olan sağlıklı ve dengeli ortamda barınma hakkının elde edilmesini güçleştirmektedir. Bu durumda devlet, afet riskini asgari düzeye indirerek vatandaşının güvenli bir ortamda yaşamasını sağlayacak tedbirleri sağlamakla yükümlüdür.

6306 sayılı Kanun, Türkiye'deki deprem riskine yönelik devletin sorumluluğunun neticesi olarak atılan, önem derecesi yüksek bir düzenleme olarak görülmektedir.

Esas olarak; olası afet senaryolarına karşı önleyici tedbir oluşturmak amacıyla, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı ARAADHK'un ve ilgili yönetmeliklerinin hedefi, afet riski altında olan bölgelerde güven sunan bir barınma ortamı oluşturmak için önem arz eden esasları düzenlenmektedir.

4. 6306 SAYILI KANUNUN AMACI VE KAPSAMI

4.1 6306 SAYILI KANUNUN AMACI

Ülkenin gündemine ve ihtiyacına göre değişen kentsel dönüşüm politikası, ihtiyaç duyulan çözüm arayışları ile eşgüdüm halinde gelişmediği için yönetmelikler geriden gelerek, sürece göre değerlendirilmekte ve gerekirse yenilenmektedir.

Türkiye’de yerleşim yerlerinin çoğunun doğal afet riski tehlikesinde olduğu bilinmektedir. Özellikle deprem tehlikesi, yadsınamaz bir gerçektir ve son 30 yılda görülen çeşitli büyüklüklerdeki depremlerde meydana gelen can kayıpları yanında, ekonomik ve toplumsal kayıplar, olası deprem senaryolarına karşı mevcut yapı stokunun statik performanslarının sorgulanması ihtiyacını doğurmuştur. Meydana gelen depremlerde oluşan hasarlar, genellikle az ve orta katlı betonarme yapılarda gözlenmiş ve tasarım ve imalat kusurlarından kaynaklandığı açıkça görülmüştür (Tuğsal 2016). Türkiye'deki kentler incelendiğinde, bugünlerde (2000’lerde) özellikle belli bölgelerde oluşan fazla nüfus birikimleri, ekonomik koşullar, sosyal bilincin sağlanamaması, arz-talep dengesinin kurulamaması gibi birçok sebeple ilintili bir çöküş yaşandığı görülmektedir.

1982 Anayasasının 57.maddesinde; “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır...” denmektedir. Aynı anayasının 56. maddesi ise her vatandaşın sağlıklı çevrede barınma hakkı olduğunu ifade etmektedir. Bu durumda afet riskleri karşısında gerekli tedbirlerin alındığı, sağlıklı ve planlanmış bir çevre düzeni içerisinde yaşama hakkı anayasal hak olmakla birlikte bu düzeni sağlamak devletin esas yükümlülükleri arasında yer almaktadır.

31.05.2012 Tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” bu nedenle, riskli alanlarda

yaşam güvencesi ile ilgili olarak çıkarılmıştır. Kanun'un 1.maddesinde bu amaç açıkca belirtilmektedir;

“Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”

Özellikle, 1999 Marmara depreminin sonuçları Türkiye’de deprem riskinin ne kadar yüksek olduğu düşünüldüğünde güvenlik önlemlerinin yetersizliğini ortaya koymaktadır. Afetin gerçekleşmesine müteakip hastalığın iyileştirilmeye çalışılmasından ziyade hasta olmamayı amaçlayacak şekilde davranış göstermeyi amaçlayan kanunun başlıca amacı, Türkiye’de afet durumlarının yaratacağı potansiyel tahribatı önlemeye yarayacak düzenlemelerin ivedilikle yapılması gerekliliğidir.

4.2 6306 SAYILI KANUNUN KAPSAMI

6306 sayılı Kanun, afet riski karşısında güvenli olmayan yerleri ve riskli binaları tespit etmek amacıyla yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanunun 2.maddesine göre dönüşüme konu olacak yerler; riskli yapılar, riskli alanlar ve kanunun ilgili maddesinde belirtilen yükümlülükleri sağlayan rezerv yapı alanlarıdır.

Kanunun 2.maddesindeki riskli yapı tanımı üçe ayrılmaktadır. Bunlar;

- i. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı,
- ii. Ağır hasar görme riski ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı,
- iii. Yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak sıralanmaktadır (6306 Sayılı ARAADHK).

Bir binanın risk tespitinin gerçekleştirilebilmesi ve Kanun kapsamında yer alan haklardan yararlanılabilmesi için ruhsatlı olması şartı aranmaz. Ayrıca bir gayrimenkulün veya bir arazinin 6306 sayılı Kanun kapsamında uygulamaya tabii olabilmesi için zeminden ya da üstündeki yapılaşmadan kaynaklanacak şekilde can ve mal kaybı yaşama riski barındırması, ekonomik olarak ömrünün tamamlanması, yıkılması ya da ağır hasarlı olmasına ilişkin kanunun refere ettiği gerekçeler

doğrultusunda yeterli şüphe olduğu tespit edilmelidir. Bu durumda ilgili kanunda yer alan haklardan yararlanılabilmesi için yalnızca can ve mal kaybı riskini taşıması veya hasarlı olması yeterli olmamakta, söz konusu durumda kanunda belirtilen şartlara uygun şekilde tespitinin yapılması ve ilgili idareler tarafından da onaylanması gerekmektedir.

Kanun gereği ayrıca “uygulama bütünlüğü” gerekçesiyle riskli yapılar harici binalardan, Bakanlıkça uygun bulunanlar da bu kanunun kapsamına girmektedir (6306 Sayılı ARAADHK md.3).

6306 sayılı Kanunun uygulanmasında bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığına; idare tanımı belediye ve mücavir alan içerisinde belediyelere, bu sınırlar dışında il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine ve bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırlarındaki ilçe belediyelerine karşılık gelmektedir (6306 Sayılı ARAADHK md.2).

Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile ilgili plan oluşturma ve onay verme yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir (6306 Sayılı ARAADHK md.6). Bu kapsamda, 6306 sayılı Kanun, doğal afet sonucu oluşacak tehlikenin en aza indirilmesi yönünde kapsayıcı kanun eksikliğinin ortadan kaldırılmasına ilişkin düzenlenen önemli bir kanundur (Genç 2014, s. 29). Durum böyle olsa da kanun başka yönlerden eleştirilerin hedefi haline gelmiştir. Kanunun büyük bir çoğunluğu araştırıldığında düzenlemelerin yüzeysel boyutta kalması ve birçok konuda belirsizlikler ve boşlukların olmasının uygulamada birtakım problemlere neden olacağı tahmin edilmektedir (Aydınlı & Kaya 2013, s. 462).

6306 sayılı Kanunun uygulanmasına ilişkin eleştiriler Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, dolayısıyla merkezi yönetime geniş yetkiler tanınmasına yönelik olmuştur. Buna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, uygun görmesi halinde seçtiği bölgenin riskli alan olarak ilanını yapabilecek ve buradaki çalışmaların denetimini kendisi üstlenebilecektir.

6306 sayılı Kanun her ne kadar doğal afet risklerinin en aza indirilmesi için ihtiyaç duyulan mevzuat eksikliğinde önemli bir yer tutsa da, bir kamu kurumuna bu derece

kapsayıcı imtiyazlar verilerek tek bir kurumun kanunun düzenleyeni, pratikte uygulayanı ve kontrolünü sağlayan konumuna getirilmesi büyük ölçüde eleştirilmekle birlikte karşı görüş kentsel dönüşüme ilişkin sorunların yıllarca askıda kalmasının nedeninin tam da aksi durumda olan yetki karmaşası olduğunu öne sürerek Bakanlığın bu imtiyazlarının yerinde olduğunu savunmaktadır (Sönmezocak 2013).

Ek olarak, riskli yapı alanı olarak belirlenen alanlarda riskli olmayan binaların da kanuna konu edilmesi, mülkiyet hakkı ihlali oluşabileceği yönünden eleştirilmektedir.

Yine aynı kanunun 9. maddesi'nin gösterdiği durum, 6306 sayılı ARAADHK'un yukarıda sayılan düzenlemeler göz önüne alındığında üstün bir konuma yerleştirildiği düşünülmektedir (Aydınlı & Kaya 2013).

Merkezi yönetimin riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanlarının belirleyicisi ve uygulayıcısı olması konusunda neredeyse hiçbir kısıtlamaya sahip olmaması, yönetime tanınan hakların somut verilere dayanarak, rasyonel şekilde değerlendirilmemesi halinde büyük problemlere yol açabileceği gerçeği bu kanuna gelen eleştiriler arasında yer almaktadır. Örneğin, bir bölgenin tarihi değerini yansıtan kent simgesinin esaslı onarım ve gerekli görülürse güçlendirme seçeneği düşünülmeyen riskli yapı ilan edilerek yıkımının gerçekleştirilmesi kentin tarihi dokusunda geri dönülemez bir tahribata neden olacaktır.

4.2.1. Riskli Alan

15.12.2012 Tarih ve 28498 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ" nin 3.maddesinin (f) bendinde riskli alanı zemin yapısı ya da üstündeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybı oluşma riski bulunan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alan olarak ifade eder.

6306 sayılı Kanuna eklenen 25. maddeye göre; "Üstünde yer alan toplam yapı sayısının asgari yüzde 65'i imar mevzuatına uymayan veya inşaatı ruhsatsız gerçekleştirmiş de

sonradan yapı ve iskân ruhsatı düzenlenen binalardan meydana gelen alanlar’’ da riskli alan olarak ilan edilebilmektedir (Ek Madde 1. 26.04.2016).

Bir alanın riskli alan statüsüne girebilmesi için Gerçek veya Özel Hukuk Tüzel kişileri müracaatlarını ilgili idareye ya da bakanlığa iletebilir. İdare tarafından değerlendirilen müracaatlar ya da TOKİ ve ilgili idare tarafından resen değerlendirilen teklifler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na sunulur. Müracaatların ilgili bakanlık tarafından değerlendirilmesi aşamasında sunulması gereken varsa uygulama planı, alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi, alanın uydu görüntüsü gibi evraklar 6306 Sayılı Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesinde belirtilmektedir. Bakanlıkça olumlu olarak değerlendirilen müracaatlar Cumhurbaşkanlığının onayına sunulur. Riskli alan ilanı Cumhurbaşkanının yetkisindedir.

4.2.2 Rezerv Yapı Alanı

15.12.2012 Tarih ve 28498 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ”nin 3.maddesinin (e) bendinde şöyle tanımlanır:

Rezerv Yapı Alanı; kanun uyarınca yapılacak uygulamalarda yeni yerleşim yeri olarak değerlendirilmesi koşuluyla, TOKİ’nin veya idarenin isteği doğrultusunda ya da doğrudan Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder.

Bir alanın rezerv yapı alanı statüsüne girebilmesi için, riskli alan sürecinde de olduğu gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca doğrudan müracaat edilmesi veya TOKİ ve ilgili idarenin Bakanlıktan isteği ile süreç yürütülmektedir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği madde 4/2-a, b).

Bununla birlikte, yapı alanında mevcut olan binanın mal sahipleri bakanlığa rezerv yapı alanı tespit edilmesi için başvuru yapabilirler. Ancak rezerv yapı tespiti için yapılan müracaatın yöntemi riskli alan için yapılandan daha farklı koşullara sahiptir.

Rezerv yapı müracaatı için, müracaata konu yerdeki tüm mal sahiplerinin rezerv yapı ilamını uygun görmesi ve konuya esas gayrimenkulün dörtte birinin (1/4) mülkiyetinin Bakanlığa ya da Bakanlığın onay verdiği ilgili kurum veya kuruluşa verilmesi hususunda ortak yazılı rızası aranmaktadır.

Bunun yanında bir yapı alanın bulunduğu taşınmazların malikleri olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri de Bakanlığa rezerv yapı alanının tespiti için müracaatta bulunabilir. Ancak riskli alanlara ilişkin usulden farklı olarak, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının onayı doğrultusunda yapılması ve ilgili taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde 25'inin mülkiyetinin, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna, İdareye ya da TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği madde 3/a, 3/b, 3/h).

Özetle, riskli alan tespitinde tüm hak sahiplerinin ortak rızasının aranması şartı bu süreci riskli yapı tespitinden ayıran başlıca durum olarak görülmektedir.

4.2.3 Riskli Yapı

Kentsel dönüşümün temel nedenlerinden biri olan riskli yapıların, dönüşüm sürecinden ayrı düşünülemeyeceği açıktır. Buna göre, kentsel dönüşümün yasal gelişim sürecini incelemek hayati önem arz etmektedir.

6306 Sayılı Kanun' a göre riskli yapı; "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları ifade eder" olarak tanımlanmaktadır (ARAADHK 2012).

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği EK-2'ye göre, bulunduğu bölge için Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelikte (DBYBHY) tanımlanan Tasarım Depremi altında yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıyan yapıya riskli yapı denmektedir. Tespit esnasında kullanılacak esaslar bu yönetmelikte

tanımlanmıştır. Ancak riskli tespit edilmeyen yapılarda da DBYBHY 7.7.3'te belirtilen can güvenliği performans seviyesini karşılamakta olduğu neticesine varılamaz.

Türkiye'de yaşanacak olası bir depremde zarar görme tehlikesi ile karşı karşıya olan yapıların tespiti ve gerekli önlemlerin alınması için riskli yapı tespit esasların somut bir şekilde ortaya konulması ve anlaşılabilmesi uygulanacak kentsel dönüşüm stratejilerinin belirlenmesinde büyük bir önem taşımaktadır.



5. 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ BİR YAPININ DÖNÜŞÜM SÜRECİ

5.1 RİSKLİ YAPI TESPİTİ VE SÜRECİ

5.1.1 Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapıların tespiti, Bakanlık tarafından oluşturulan yönetmelikte belirlenen yöntemler temel alınarak harcamaları mal sahipleri tarafından karşılanmak koşulu ile, yapı sahipleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça yetki verilen kuruluşlara yaptırılır ve netice Bakanlığa veya İdareye iletilir.

Aynı zamanda Bakanlık da riskli yapının tespit edilmesini kanunda belirtilen zaman aralıklarında yapı sahiplerinden talep edebilir. Belirtilen zaman içerisinde tespit yaptırılmadığında Bakanlık veya İdare tespitin yapılmasından sorumludur.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin üçüncü bölümünde başvuruyu kimlerin yapabileceği, masrafların kim tarafından karşılanacağı ve başvuru süreci açıklanmıştır. Uygulama yönetmeliği Madde 6/1'de de riskli yapı tespiti yapmaya yetkili olan kurumlar olarak; Bakanlık, İl Özel İdareleri, Belediyeler ve Bakanlıkça lisanslandırılmış kurumlar belirlenmiştir. Riskli yapıların tespitinde 02.07.2013 Tarih ve 28695 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan RYTEİE maddeleri kullanılmaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Biriminin ifadesine göre, deprem tehlikesi; bir yerde belli bir derecenin üzerinde deprem meydana gelme olasılığı iken, deprem riski; olası deprem nedeniyle maddi zararın meydana gelmesi olasılığıdır. 2019'da yürürlüğe giren son deprem yönetmeliğinde riskli yapıların tespitine de yer verilmiştir.

Bir afet tehlikesi karşısında ya da yapının kullanım süreci boyunca zarar görme seviyesi yapının taşıdığı risk olarak yorumlanır. Olası bir deprem senaryosunda depremin

büyüklüğü ve yapının meydana gelen deprem şiddetine karşı göstereceği dayanım performansı riskin derecesinin belirlenmesinde kullanılan iki etmendir.

Yapının risk derecesini belirlerken; deprem riski karşısında tehlikesinin az olması, yapının dayanımının çok veya yeterli olması olarak elde edilen sonuçlar yapının depremde ağır hasar görme riskini taşımadığına/yıkılmayacağına işaret eder.

Deprem tehlikesi fazla olmakla birlikte yapının bu tehlikeye ilişkin statik dayanımının yeterli olması da aynı şekilde binanın olası bir deprem senaryosunda yıkılma riski taşımadığını belirtir. Ancak yapının statığı zayıf ise büyük bir afet karşısında yıkılma olasılığı fazladır.

Bu tanımlar, olası senaryolar üzerinden yapıldığından hem afet tehlikesinin şiddeti hem mevcut yapının dayanımı tam olarak bilinmemektedir. Bu nedenle yapılan hesaplamalar olasıklar temel alınarak yapılmaktadır. Olasılık hesabı ile yapılan bir değerlendirmede yapıda barınanların güvenliğinin sağlanması açısından riskin sıfır olabileceğini belirtmek doğru bir tanım olmayacaktır. Bu değerlendirmeler yapılırken esas amaç, riskin sıfırlanmasa da asgari düzeye inmesini sağlamaktır. Kısaca; binanın hasar alabileceği kabul edilir, ancak can güvenliği temin edilmesi gerekmektedir. Burada amaç, bina hasar alsa da içinde bulunan canlıların güvenli bir şekilde tahliye edilebilmesini sağlamak olmalıdır.

Aynı şekilde binanın risksiz olarak tanımlanması aslında depremde yıkılma ihtimalinin neredeyse yok denecek kadar az olması ancak hasar alabileceği anlamını taşımaktadır. Riski fazla olan binanın da deprem geçirmesi durumunda yıkılmaması olasılık dahilinde olmakla birlikte risksiz olarak tanımlanan binaya göre daha düşük bir olasılık taşıması anlamına gelmektedir.

RYTE (Riskli Yapı Tespit Esasları)’e göre deprem tehlikesinin düzeyini anlamak için 1997 Tarihli Türkiye Deprem Tehlike Bölgeleri Haritası’ndan yararlanılmaktadır. Tehlike bölgesine/derecesine göre deprem yükü ise 2007 Tarihli “Deprem Bölgelerinde

Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esas alınarak değerlendirilmesi yapılmaktadır.

Bu tehlike haritası “tasarım” kelimesini odağına alan bir harita olup, binaların deprem yönetmeliğinde belirtilen esaslar temel alınarak tasarlanması ve inşa edilmesi halinde daha güvenli olacağı öngörülmektedir. Deprem tehlikesine karşı tasarım yapmanın zorluğu hem yönetmelikte hem uygulama esnasında net sayısal verilerden ziyade bazı olasılık ve kabullerle tasarım çerçevesinin oluşturulmasıdır. Her ne kadar yönetmelikteki bütün şartları yerine getiren bir yapı tasarımı yapılsa da bu yapı inşaa edildiğinde mutlak olarak deprem riskine karşı yüzde yüz güvenlidir demek doğru bir tanım olmayacaktır.

Tasarım esnasında yararlanılan yük, malzeme performansı ve yapıyı oluşturan statik sistemin davranışları olasılık hesabı üzerinden bazı optimizasyonlar yapılarak hesaplanmakta olduğundan güvenlik açısından gereken sayısal veriler ile net bir sayıyı işaret etmektense sayı aralığı olarak verilir.

Uğur Saka Aliefendioğlu’nun çalışmasına göre Riskli Bina Tespit Esasları (RBTE), kanunun verdiği muafiyetlerden yararlanarak binasını yıkıp yeniden yapmayı tercih eden yapı sahiplerinin başvuracağı bir yöntem iken, Türk Deprem Yönetmeliği-2007 (TDY 2007) daha çok yapının gerekli şartları sağlaması halinde güçlendirilmesi sağlanarak yapıyı güvenle içinde barınılabilecek seviyeye getirmek ve servis süresini uzatmak için düzenlenmiş bir yönetmeliktir (Uğur, Saka, Aliefendioğlu, 2016).

TDY 2007’ye göre yapılan performans analizi ve RBTE’ye göre yapılan analiz iki farklı durum için oluşturulmuş yöntemlerdir. Riskli yapı analizinde esas olan riskli binaların ivedilikle tespit edilerek riskin ortadan kaldırılması olduğundan yapı detaylı olarak incelenmez. Bununla beraber maliyetin düşürülmesi de hedeflenmiştir. Bu nedenle basit kabul ve kriterlere göre hesaplama yapılır. Örneğin karot alımı sadece kritik kattan yapılır. Performans analizi ise yapının mevcut durumundaki dayanımının tespiti için yapılmaktadır. Yapının güçlendirmeye uygun olup olmadığı bu esaslara göre belirlenir ve elde edilen veriler olası güçlendirme projesine altlık oluşturacak

niteliktedir. Performans analizinde bina riskli yapı tespitine göre çok daha detaylı incelenir ve her kattan yönetmelikte belirtilen miktarda (örneğin betonarme binalarda kapsamlı bilgi düzeyi için her kattaki kolonlardan veya perdelerden toplam üç adetten az olmamak üzere ve binada toplam dokuz adetten az olmamak üzere, her iki yüz m²'den bir adet) karot alınır. Aynı zamanda iki yöntemin hesaplama ve analiz sonuçları da birbirinden farklıdır.

RBTE (Riskli Bina Tespit Esasları) yöntemiyle binaya Riskli Yapı raporu düzenleyip Çevre Şehircilik Bakanlığının veri sistemine riskli yapı olarak kayıt yapıldığında yapı sahiplerinin müracaatını geri alma seçeneği olmamaktadır. Bununla beraber oluşturulan rapora itiraz edebilmektedirler (Uğur, Saka, Aliefendioğlu, 2016).

Karot tanımı beton dayanımını ve malzeme özelliklerini tespit etmek için taşıyıcı elemanlardan alınan silindirik numune olup, karot alma işlemi neticesinde binanın depreme dayanımı ve yapısal güvenliğini hesaplamak üzere veriler elde edilmektedir.

Konuya ilişkin tanımının yapılması gereken bir diğer unsur ise 3194 Sayılı İmar Kanununda yer alan 'bina' tanımıdır. Buna göre bina; "Tek başına kullanılabilen, üzeri kapalı ve insanların içine girebilecekleri ve oturma, çalışma, eğlenme dinlenme ve ibadet amaçlı kullanabilecekleri yapılar ile hayvanların ve eşyaların muhafaza edilmesine yarayan yapılar" olarak tanımlanır.

Bu durumda inşaatı devam etmekte olup oturuma hazır olmayan yapılar ve metruk veya bir kısmının yıkılması nedeniyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı olarak değerlendirilememektedir.

5.1.2 Riskli Yapı Süreci

Binasının risk durumunu tespit ettirmek için yapı malikinin Bakanlıkça lisans verilmiş kuruluşlara başvuru yapması gerekmektedir. Bina, bu kuruluşlar tarafından 2.7.2013 Tarihli ve 28695 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan RYTEİE'de belirtilen maddeler gereğince incelenerek risk tespit raporu düzenlenir.

Rapor gerekli incelemelerin yapılabilmesi için on iş günü içinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine iletilir. İlgili müdürlükler raporları değerlendirerek tamamlanmamış yada yanlış düzenlenmiş olanların tekrar değerlendirilmesi için bu raporları lisanslı kuruluşa iade eder. Bakanlıkça yetki ve sorumluluk verilmiş Lisanslı kurum ve kuruluşlar, raporda tespit edilen eksik ve yanlışları, iade tarihinden itibaren otuz gün içinde revize ederek, müdürlüğe sunmakla yükümlüdür. İlgili yönetmeliğe uygun olan raporlamalar kabul edilerek sistem üzerinden onay yapılır. Sistem onay yapılarak riskli tayin edilen yapılar on iş günü içinde tapu müdürlüğüne yapının tapu kütüğüne ‘riskli’ şerhi işlenmesi ve ilgililerine tebliğ edilmesi için yazılı olarak bildirilir.

İlgililerine yapılacak olan tebligatta, yapının riskli olarak tespit edildiği, tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapı tespitine karşı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerine itiraz dilekçesi verilebileceği ve idarece belirlenecek süre içinde yapının yıktırılması gerektiği belirtilir.

Yapı ilgililerinin tebliğin yapılmasında itibaren on beş gün içerisinde riskli yapı tespitine itiraz etmek için il müdürlüklerine yapacağı yazılı başvuru halinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından görevlendirilmiş teknik heyetçe riskli yapı tespit raporu yeniden incelemeye alınır ve yapıyla ilgili nihai karar verilir.

Riskli olduğu kesinleşen yapılar ile ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tarafından ilgili idareye binanın yıkımının sağlanması için yazı yazılır. İlgili idare riskli yapının maliklerine yapının yıkılmasına ilişkin altmış günden az olmamak üzere süre verdiğini belirten tebligat yapar. Bakanlık yapı maliklerinin gerekli evrakları tamamlayarak yaptığı başvuruyu değerlendirir ve yanan yıkılan yapılar formu düzenlenmesini sağlar. Bunların neticesinde mal sahiplerinin başvurusu ile, idare tarafından yanan ve yıkılan yapılar formu tanzim edilir.

Verilen sürede binanın malikler tarafından yıkımının sağlanmaması halinde “yapının idari makamlarca yıktırılacağı” ilgililerine tebliğ edilerek otuz günden az olmak şartıyla fazladan zaman verilir. Tüm bu süreç içinde, riskli binanın mal sahiplerince yıktırılmaması halinde, riskli binalara altyapı hizmetlerin durdurulması için ilgili

kuruluşlara yazı yazılır ve mal sahiplerine tanınan süreçte riskli binanın yıkımını gerçekleştmediği mülki amire iletilir. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen binaların, yıkımının yapılması yerine güçlendirilmesinin sağlanması konusu alt bölümlerde incelenecektir.

5.2 RİSKLİ YAPININ YIKILMASI

6306 sayılı Kanun gereğince, riskli yapı tespiti kesinleşen yapıların söz konusu tespiti ilişkin yapı ilgililerince kanunda belirtilen şekilde herhangi bir itiraz olmaması ya da itirazın teknik heyetçe reddedilmesi halinde yıkılması gerekmektedir. Yıkım işleminin tercih edilmemesi halinde 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 8/5. maddesine göre yapı malikleri tarafından kanun çerçevesinde belirtilen tespitleri yaptırarak yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesi de sağlanabilmektedir.

Yıkım işlemlerini ilgili idarenin ve maliklerin anlaşarak yürütmesi esastır ve bu durum 6306 sayılı Kanunda anlaşmaya varılan yapı ilgisine geçici konut, işyeri tahsis edilmesi, kira yardımı ya da kredi sağlanması gibi olanaklarla teşvik edilmektedir (6306 sayılı Kanun madde 5/1, 6/3).

Riskli yapıların yıkımı için hak sahiplerine verilen (altmış günden az olmamak üzere) süre içinde yapının yıkımının gerçekleşmemesi durumunda, yapının idari makamlarca yıktırılacağı hak sahiplerine tebliğ edilerek (otuz günden az olmamak üzere) ek süre verilmektedir.

Yapının verilen süreler içinde hak sahiplerince yıkımının gerçekleşmemesi durumunda, bu durum bakanlık ya da ilgili idare tarafından mahallinde tespit edilir. Tespite müteakip ilgili idarece riskli yapının elektrik, su ve doğalgazının kesilmesinin sağlanması için ilgili kurumlarla iletişime geçilir. Riskli yapıda oturum sağlayan olması halinde bu kişilerin tahliyesi sağlanır. Bu esnada kullanılacak bütçe dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak suretiyle mahalli idarelerin iştiraki ve mülki amirler tarafından yıkım sağlanır (6306 sayılı Kanun madde 8./1.2.3.).

Yıkım işleminin yürütülmesi için riskli yapıya ilgili idare tarafından Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu (yıkım ruhsatı) düzenlenmesi gerekmektedir. Uygulama Yönetmeliği madde 8/2-b fıkrasına göre yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin başvurusu ile yıkımı istenen yapının boşaltılmasına ve altyapı hizmetlerinin sonlandırıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilmiş evrakların sunulmasına veya yapının tahliye edilip altyapı hizmetlerinin sonlandırıldığına idarece tespit edilmesi halinde yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, yapı sahiplerinin ortak onayı şartı koşulmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenebilmektedir.

Riskli yapının yıkılmasıyla yeniden arsa konumuna gelen taşınmazın önceden sahip olduğu kat mülkiyeti ve kat irtifakı iptal olur. 6306 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Şehircilik Bakanlığının isteği ile kat irtifakı ve kat mülkiyeti tapu müdürlükleri tarafından mal sahiplerinin başvurusuna gerek olmaksızın doğrudan iptal edilir. Arsa haline gelen taşınmazın değeri taşınmazın önceki vasfı üzerinden değerlendirilerek maliklerin payları oranında bölüştürülmesi sağlanır. Bu taşınmazlarda hangi uygulamanın yapılacağı hususunda yapı maliklerinin üçte iki (2/3) çoğunluğun kararı geçerlidir.

Anlaşma sağlanamayan maliklerin payları ise diğer paydaşlara açık arttırma usulü ile satılır. Satışın olmaması halinde paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli ödenerek hazine adına tecil edilir. Riskli yapılarda ise öteki maliklere satılamaması durumunda üçüncü şahıslara satışının gerçekleştirilmesine imkan tanınır (6306 sayılı Kanun madde 15/2).

5.3 RİSKLİ YAPILARIN ONARILMASI

Mevcut yapıda meydana gelen hasarın giderilmesi için onarım ya da güçlendirme yöntemlerinden biri uygulanmalıdır. Yapıyı hasar gerçekleşmeden önceki dayanımına getirmek onarım, hasar gerçekleşmeden önceki dayanımından daha yüksek bir dayanıma kavuşturmak ise güçlendirme olarak adlandırılmaktadır (Çevik 2003).

Buna göre; depremde hasar görüp zayıflayan yapı elemanlarının hasar görmeyen önceki durumuna getirilmesine onarım denir. Yapı elemanlarının deprem öncesi duruma gelmesi ile gerçekleşen onarımlar sonucunda yapı normal işlevini yürütmeyi sürdürür. Bu durumda bina güvenli kabul edilir. Bu düzeyde bir onarım sağlanarak güçlendirme tercih edilmemesinin bazı avantajları vardır. Eğer hasarın oluşmasını sağlayan depremin yapının servis ömrü boyunca maruz kalacağı en büyük deprem olduğu ve buna rağmen hasarın güçlendirilmeye gerek duyulmadan onarılabilecek boyutta gerçekleştiği öngörülürse yapının güçlendirilmeye gidilmesi ekonomik açıdan mantıksız ve statik açıdan gereksiz olur. Bunun nedeni yapı servis ömrü boyunca karşılaşılabilecek en büyük deprem neticesinde dayanım göstermiş ve meydana gelen hasar, onarımla giderilebilecek seviyede gerçekleşmiş olmasıdır. Bu nedenle, yapının onarılacak deprem öncesi dayanımına kavuşmasının yapıda olası bir deprem karşısında can kaybı meydana gelmesinin önlenmesi düşünülmektedir.

Hasarlı olduğu tespit edilen binalarda onarım ya da güçlendirme yapılmadan önce hasarın kaynağına ilişkin gerçekçi bir değerlendirme yapılmalıdır. Somut verilere dayandırılmadan gerçekleştirilen onarımın yapının güvenliğinin sağlanmasına ilişkin gerekli etmenleri sağlayacağı şüphelidir. Konuya paralel olarak deprem sonrasında incelenen onarılmış yapıların bazılarının büyük hasar gördüğü ya da yıkıldığı gözlemlenmiştir (Çevik 2003). Bu nedenle yapıya müdahale yapılmadan önce yerinde teşhis yapılmasına yönelik somut veriler titizlikle elde edilmelidir.

Hasar tespit çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı İl Müdürlükleri (Yapı İşleri Genel Müdürlüğü) tarafından koordine edilmektedir. Depremden sonra on iş günü içerisinde afet bölgesinde hasar tespit çalışması mimar ve mühendislerden oluşan teknik heyet tarafından gözleme dayalı değerlendirme ile yapılan tespit sonucu yapılar yıkık, az hasarlı, orta hasarlı, ağır hasarlı ve hasarsız yapılar olarak sınıflandırılmaktadır.

Hasar tespitine ilişkin en önemli unsurlardan biri yaşanan güncel deprem nedeniyle meydana gelen zararların belirlenmesine ilişkin olduğudur. Diğer bir deyişle depremden önce meydana gelmiş yapı kusurları hasar tespitinde değerlendirilmemektedir. Elbette

büyük bir depremin ardından bunu ayırt etmek pek olası değildir. Ancak deprem öncesi belgeleme yapıldıysa karşılaştırma yapılabilir.

Az hasarlı binalar binanın statüğünü etkilemeyen ince sıva çatlaklarından ibaret olup, yapının kullanılmasında herhangi bir sakınca bulunmayan binalardır. Orta hasarlı binalar yapının taşıyıcı elemanlarında çatlamlarının olduğu binalardır ve bu yapıların onarılmadan ya da güçlendirilmeden yapının kullanılmaması gerekmektedir. Ağır hasarlı binalar yapının taşıyıcı sisteminde yaygın kopma çatlama ve ayrılmaların olduğu yapılar olup, onarılması mümkün olmayan yapılar sınıfında yer almaktadır. Taşıyıcı elemanların yer değiştirdiği, kısmi yıkılma gözlenen yapılar acil yıkılacak yapılardır ve bu yapılara giriş yapılması, eşyadan arındırma yapılması yasaktır².

Acil yıkılması gereken binaların ivedilikle nüfustan arınması sağlanarak yapı sahibine yıkımın gerçekleşmesi hususu bildirilir. Yapı sahibinin, yapının yıkımını sağlamaması durumunda yapının yıkımı yetkililer vasıtasıyla sağlanır³.

Bu durumu önlemek için ağır hasar tespiti yapılan binanın 3194 sayılı İmar Kanununun 39.maddesi gereğince gerekli işlemlerin yapılması, malikler tarafından 6306 sayılı Kanun kapsamında işlem yapılması istenmesi durumunda karot alınması, ilgili firmalarla ortak olarak yapılacak tespit sonrası hazırlanacak riskli yapı tespit raporlarının Belediye Başkanlıklarınca değerlendirilip ARAAD sistemi⁴ vasıtasıyla onay işlemlerinin yapılması, 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesinin 4.fıkrası uyarınca yapılmak üzere ilgili Tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması, yine 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesinin 2.fıkrası gereği riskli yapının bulunduğu mahalle muhtarlığı

² Hasar Tespit Tanımları, 2021. https://hasartespit.csb.gov.tr/brosur/hasar_tespit-sunum.pdf [Erişim Tarihi: 18 Eylül 2021].

³ (Değişik: 31/8/1999-KHK-574/1 md.) Arazinin tehlikeli durumu ve binaların gördüğü hasar bakımından yıktırılması ve boşaltılması gerekenler hakkında, o il ve ilçenin en büyük mülkiye amirine ayrı bir rapor verilir. Bu makamlarca böyle binalar derhal boşalttırılır. Yıkılması gerekenler için en çok 3 gün süre verilerek tehlikenin giderilmesi sahiplerine bildirilir. Mahallinde sahibi bulunmadığı takdirde durum, mahalli vasıtalarla ilan edilmek suretiyle, bildiri yapılmış sayılır.

(Değişik: 31/8/1999-KHK-574/1 md.) Mal sahibi veya vekili, bu bildiriye karşı 3 gün içinde yetkili idare kurullarına itiraz edebilir. İdare kurulları bu itirazı en geç 3 gün içinde inceler ve karara bağlar. (7269 Sayılı Kanun madde 13/a)

⁴ 6306 sayılı Kanun uyarınca yürütülmekte olan işlemlerin gerçekleşmesini sağlayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının bilgi sistemidir.Bknz: <https://www.kentseldonusum.gov.tr/> [Erişim Tarihi:18 Eylül 2021].

ve riskli yapının kapısına tebliğ yapılması ve riskli yapı olduğu kesinleşen yapılara süre verilerek tahliye işlemlerinin ivedi olarak yürütülmesi istenilmektedir⁵.

Ağır hasarlı olarak tespit edilen ve riskli yapı tespiti yapıp, riskliliği kesinleşen ancak tahliye ve yıkım işlemleri tamamlanmayan yapılara yönelik mahkemelerce verilmiş bir karar yok ise can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından tahliye ve yıkım işlemlerinin ivedilikle yapılması yine ağır hasarlı olduğu bildirilen ancak maliklerince karot alınmasın engel olunan ve riskli yapı tespiti yapılamayan yapılara yönelik 3194 sayılı İmar Kanununun 39.maddesi uyarınca gerekli işlemlerin yapılması ve yıkımlarının ivedi olarak gerçekleştirilmesi hususunda gereği valiliklerden talep edilmektedir⁶.

5.4 RİSKLİ YAPILARIN GÜÇLENDİRİLMESİ

Türkiye’de yaşayan nüfusun yüzde 90’dan fazlasının deprem riski altında yaşadığı bilinen bir gerçektir (Öcal ve İnce, 2012). Deprem tehlikesine ilişkin hızlı ve etkili sonuçlar alınabilecek güçlendirme ve onarım uygulamaları ise ekonomik nedenler sebebiyle tercih edilememektedir. Türkiye’deki yapı stoğunun gerek bina ömrü, gerek kaçak yapı stok oranı düşünüldüğünde tüm ülkenin olası bir deprem yaşanması halinde risk altında olduğu yadsınamaz bir gerçektir. Bu sebeple hızlı bir şekilde yapı stokunun uygun olanlarının güçlendirilmesi, diğer kısmının ise bütüncül kentsel dönüşüm stratejisi içerisinde değerlendirmeye alınması önem taşımaktadır.

⁵ (3) Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

(4) Birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarda belirtilen usullere göre süresinde yıktırılmadığı tespit edilen riskli yapıların yıktırılması, Bakanlıkça yazılı olarak İdareye bildirilir. Buna rağmen yıktırılmadığı tespit edilen yapılar, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Uygulamanın gerektirmesi hâlinde Bakanlık, yukarıdaki fıkralarda belirtilen tespit, tahliye ve yıktırma iş ve işlemlerini bizzat da yapabilir.

(5) Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masrafları, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, yıkılan binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.(6306 sayılı Kanun madde 5/ (3),(4),(5))

⁶ Şişli Belediyesi 2021 Arşiv Kayıtları, 23.02.2021 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

6306 Sayılı ARAADHK riskli yapıların yıkımı ve riskli alanların dönüşümünü sağlamak amacıyla oluşturulmuş olup, kanun ilk yürürlüğe girdiğinde bu amaç doğrultusunda sadece riskli yapıların yıkımına ilişkin düzenleme yapılmıştır. Bu durum riskli yapıların kim tarafından ve ne şekilde yıkılacağı, yapının yıkımından sonra oluşabilecek mülkiyet ihlalleri gibi malikler arasında yaşanan uyuşmazlıkları beraberinde getirmiştir.

Ayrıca bina yıkılarak arsa haline geldiği zaman kat mülkiyeti ya da kat irtifakı sonlandırılarak maliklerin payları tapu kütüğüne işlenmektedir. Üzerinde yapı olmayan taşınmazın nasıl değerlendirileceği hususuna maliklerin üçte ikisinin çoğunluğuyla karar verilmektedir. Çoğunluğa katılmayan maliklerin arsa payları açık arttırma yolu ile öncelik diğer kat maliklerinde olmak üzere satışa sunulur. Bu durum kanunun her ne kadar riskli yapıların ortadan kaldırılmasına yönelik bir düzenleme olsa da maliklerin oy birliğini aramaması sebebiyle mülkiyet hakkı üzerinde zafiyet oluşturduğu yönüyle eleştirilmektedir.

Riskli yapılarla ilgili 25.07.2014 Tarihli Uygulama Yönetmeliği değişikliği ile riskli yapı sahiplerine güçlendirme yapabilme imkanı verilmiştir. Böylece, yıkıma karşı çıkan kat malikleri, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunu tespit edip proje sunarak güçlendirme yönünde karar alınmasını sağlayabilmektedir. Bu durum riskli yapı tespiti kesinleşmiş olsa bile kat maliklerine ilgili yönetmeliğin gerekli şartlarını sağlaması halinde yapının yıkım işleminin durdurularak yapı için güçlendirme kararı alabilmesine olanak sağlamıştır.

Yönetmelik değişikliği öncesi, 6306 sayılı Kanun bakımından yapının riskli yapı tespiti kesinleşmesi halinde ilgili idare yapı maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre vererek yapının yıkılmasını istemektedir. Bu süre içerisinde yapının maliklere tarafından yıkımının gerçekleşmediği takdirde ilgili idare otuz günden az olmamak üzere yapı ilgililerine ek süre vererek yapının yıkılmasını aksi takdirde yapının ilgili idarece yıkılacağı hususunda tebligatta bulunulur. Belirtilen süreler içerisinde yıkımın gerçekleşmemesi durumunda yapı ilgili idare veya bakanlıkça yıktırılır. Bu duruma göre

riskli yapının kesinleşmesinden sonra yapı ilgililerine yapılarının yıkılmasından başka bir olanak tanınmadığı görülmektedir.

Konu ile ilgili bir diğer değişiklik 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilmektedir. Buna göre; ilgili kanunun 6. maddesinin 1. fıkrasında, 14.04.2016 Tarih ve 6704 Sayılı Kanunun 23. maddesinde;

“ riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki (2/3) çoğunluğu ile karar verilir”

olarak yer alan açıklamaya “yapılar yıktırılmadan önce ibaresi” eklenerek madde yeniden düzenlenmiş, böylece güçlendirme kararı alınabilmesi mümkün hale getirilmiştir (Çakır 2018).

Bununla beraber uygulamaya bakıldığında riskli yapının güçlendirilmesi yoluna gidilmesinden ziyade yıktırılıp yeniden yapılmasının tercih edildiği açıkça görülmektedir.

5.4.1 Riskli Yapılarda Güçlendirmenin Uygulama Yönünden İncelenmesi

Türkiye coğrafi konumu gereği aktif fay hatları üzerinde olup, özellikle İstanbul özelinde yerleşim yerlerinin fay hatlarının yakınında bulunması yaşanacak olası deprem riskini bir hayli arttırmaktadır. Özellikle, 1999 Marmara Depremi’nin bıraktığı tahribat ve olası büyük istanbul depremi beklentisi kentsel dönüşüm kavramının Türkiye’nin gündemine girmesine, akabinde bu konuda kapsamlı olarak hazırlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesine neden olmuştur (Görgülü 2014), (Daşkiran & Ak, 2015).

Buna göre; can ve mal güvenliği sağlanması amacıyla riskli yapıların pratik yöntemlerle tespitinin yapılarak onarılması büyük önem arz etmektedir. Bu amaçla 6306 sayılı

Kanuna bağlantılı olarak yürürlüğe giren RYTEİE 2019 yönetmeliği çıkarılmıştır. Bu yönetmelik, binaların risk durumlarını belirlemeye yarayacak standardı oluşturmak amacıyla çıkarılmıştır.

5.4.1.1 İnceleme safhası

a. Ofis Ön Çalışmaları

Güçlendirilecek ya da yıkılıp yeniden yapılacak yapının oturduğu araziye ilişkin mevcut jeolojik harita ve raporların temin edilmesi, uydu fotoğrafları ve önceden hazırlanmış dökümanların bir araya getirilerek değerlendirilmesi ofis ön çalışmalarını kapsamaktadır. Bu çalışmada projelendirme ve uygulama aşamasında meydana gelebilecek problemlerin arazide ya da dökümantasyonların derlenmesi üzerinden tespit edilerek inceleme aşamasında çözüme kavuşturulması amaçlanır.

Ofis çalışmalarından verimli sonuç elde edebilmek için inşası planlanan yapının mimari özellikleri, temel kotundan ne kadar aşağı ineceği ve kullanım amacı gibi nitelikleri göz ardı edilmemelidir.

b. Geoteknik Etüt Yapılması

Saha araştırmaları, sahanın mahallinde tetkik edilerek veri toplanması, elde edilen bilgilerin doğru bir şekilde değerlendirilmesi ve yazılı hale getirilmesinden meydana gelmektedir. Bu çalışmanın amacı, yapının zeminine ilişkin bilgilerin doğru bir şekilde elde edilip analiz edilerek yapının tasarım girdisi haline gelmesidir. Böylelikle hem ekonomik, hem statik yönden daha doğru ve verimli bina tasarımları oluşturmak hedeflenmektedir.

Bu durum için dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardan biri saha çalışmasının uygulamasının zemin durumuna ve yapılacak bina tasarımına uygun olacak şekilde planlanmasıdır. Hedef odaklı olmayan ve yapılması istenen tasarıma hizmet etmeyen

çalışma, hem ekonomik olarak kayıp yaşatacak hem de yapının güvenliği açısından gerçekçi sonuçlar elde edilmesini engelleyecektir.

Institution of Civil Engineers (1991), Littlejohn vd.(1994), Whyte (1995)' e göre binanın oturduğu zemin ve arazi çalışmalarının binanın tasarlanması ve statik projesinin çizilmesine göre çok daha riskli bir çalışma olduğu düşünülmektedir. Yapının zemin durumunun doğru analiz edilmesi deprem güvenliği açısından en önemli çalışmalardan biri olmasına rağmen zemin çalışmaları için ayrılan bütçenin yapının inşasında kullanılan toplam bütçenin binde bir ile binde iki (0,001-0,002) arasında değişen bir değere denk gelmektedir. Genel olarak zemin etütlerine ayrılan bütçe ve zamanın artırılmasının hem yapının tasarım sürecinin daha doğru ilerlemesine hem de yapı inşasının kalitesinin artmasına yardımcı olacağı düşünülmektedir (Building Research Establishment 1987).

Bir yapının riskli olduğuna dair yeterli şüphe oluşması ya da yapı ömrü süresinin dolduğu durumlarda, yapının ilçe belediyelerinden temin edilebilecek mimari projesine ve mevcut statik performansını belirlemek amacıyla karot alınarak denetim yapılması ve yapının zemin durumunun etüd yapılarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Karot alınırken gerçekçi bir sonuç alınabilmesi için deprem yönetmeliğinde belirtilen adet ve konumlara uyulması gerekmektedir. Lisanslı kuruluşlarca gerekli testlere tabi tutulan karotların sonucu binanın modellenerek mevcut halindeki deprem davranışının anlaşılmasına yardımcı olacaktır (Özyurt & Toker 2013).

Binanın oturduğu zemin durumunu belirlemek oldukça önemli bir husustur. Bunun için SİSMİK Zemin Etüdü (isteğe bağlı sondaja dayalı zemin etüdü) hazırlanması gerekmektedir. Bunun için binanın mevcut durumu için röleve çizilmesi oldukça önemlidir. Ayrıca binadan yeterli miktarda karot ve beton numune alınmalıdır. Alınan numunelerin yapı laboratuvar testleri yapılır, bu sayede de yapıda kullanılan betonunun dayanımı belirlenir.

c. Rölöve Çıkarılması

Mimarlıkta rölövenin tanımı bir yapının mevcut halinin olduğu gibi ölçümünün yapılarak belgelenmesidir. TDK'ye göre rölöve teriminin tanımı “Bir yapının bütün boyutlarını ölçerek plan, kesit ve görünüşünü yeniden çıkarma” olarak yapılmıştır (TDK 2021).

Rölöve projesini oluşturmanın amacı yapının mevcut halinin, taşıyıcı sisteminin ve taşıyıcı sistemini oluşturan elemanlarının boyutlarının, hareketli yüklerinin ve var ise binaya ilişkin olumsuzlukların tespit edilebilmesidir.

Riskli yapının rölövesinin alınması binanın gerçeğe en yakın halinin belgelenmesini sağlayarak olası afet durumlarındaki binanın gerçek davranışını tespit edilebilmesini sağlar.

RYTEİE'e göre riskli bina tespitinin yapılabilmesi için öncelikle binanın taşıyıcı sistem ve yükseklik sınıfına göre yönetmelikle hangi yöntemi takip edeceğinin belirlenmesi gerekmektedir.

RYTEİE'nin konuya ilişkin 3.2.fikrasında aşağıdaki gibi belirtilmektedir ;

“En üst kat alanı, bodrum katlar hesaba dahil edilmeden bina katları içerisinde en küçük alana sahip kat alanının %25'inden az olması halinde bu katın binanın kat sayısının ve Bodrum katlar dâhil yüksekliği (HT) hesabında kullanılmayacağı, modelleme ve değerlendirmede dikkate alınmayacağı, sadece bu katın kütlelerinin ve düşey yükünün hesaplamada kullanılacağı...”

Genel olarak yapıların taşıyıcı sistemleri yönünden betonarme, yığma ve karma olmak üzere üçe ayrıldığı bilinmektedir (RYTEİE madde 3.3,3.4,3.5).

Riskli binanın taşıyıcı sistemi üzerinden yapılan sınıflandırma da benzer şekilde betonarme, yığma ve karma olmak üzere üçe ayrılmışlardır.

Özetle, binaların risk tespit yöntemleri binaların sınıfına ve taşıyıcı sistemlerine göre farklılık göstermektedir. Bu tez kapsamında ülkemizdeki konut stoğunun çoğunu temsil eden az katlı betonarme yapıların tespiti değerlendirilecektir.

RYTEİE' de eksik rölöve çiziminin esasları belirtilmiş olup buna göre,

- i. Rölöve çizimi esnasında ilk olarak yapının şekli, yani geometrisi baz alınarak dış konturlerinin eksiksiz bir biçimde hesaplanması,
- ii. Binanın iç mekanlarının ve dış kontürlerinin ölçülerinin birbiriyle oransal olarak uyumlu olup olmadığının kontrolü,
- iii. Doğrusal olmayan ölçüler için doğru röper noktalarının alınması ve gerekirse ek ölçülerin alınması,
- iv. İç mahallerin ölçülendirilmesi yapılarak kat planlarının oluşturulması,
- v. Yapının taşıyıcı elemanlarının, taşıyıcı ve ayırıcı duvarlarının, kapı ve pencerelerinin kat planındaki konumunun ve ölçülendirilmesinin tespiti,
- vi. Rölövelerin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılan yetkili kuruluşlar tarafından hazırlanması,
- vii. Rölövelerinin oluşturulma aşamasında görsel malzemelerden yararlanılması (fotoğraf, video vb.) gibi maddeler rölöve projesinin sağlıklı olarak oluşturulması aşamasında önem arz etmektedir.

Az katlı betonarme binaların taşıyıcı sisteminin değerlendirilebilmesi için hem inceleme katı hem de tüm bodrum katların rölövesine ihtiyaç duyulmaktadır. İnceleme katı aynı maddede; kat yüksekliğinin tüm cephelerinin açıkta olduğu en alt bina katı olarak tanımlanmıştır (RYTEİE madde 4.1.1.). Az katlı betonarme yapılarda kolon ve perdelerde sürekliliği sağlamayan taşıyıcı elemanlara sahip katlardan da rölöve alınması gerekmektedir. Az katlı betonarme binalarda risk değerlendirmesi tüm katlarda yapılacak olup, yapının katlarından birinin bile gerekli dayanımlarının sağlamadığına yönelik sonucun çıkması durumunda, yapı riskli kabul edilmektedir (RYTEİE madde 4.4.).

RYTEİE'nin 4.1.2. maddesinde göre yapının yüksekliği, kat sayısı, bina geometrisi, tüm kolon, perde, kiriş ve döşeme boyutları, bu elemanların kattaki yerleşimi ve eksen

açıklıkları ile dolgu duvar yerleşimi ve kalınlıkları, kısa kolonlar ve çıkma ölçüleri rölöve çiziminde mutlaka belirtilmelidir.

Rölöve alınan tüm katlarda mevcut donatı düzenini belirlemek amacıyla her kat için toplam betonarme perde sayısının en az %20'sinde, kolonlarda da altı adetten ve perdelerde de iki adetten az olmamak üzere tespit yapılmaktadır. Toplam kolon sayısının altıdan az olması durumunda mevcut kolon sayısı kadar kolonda, bir perde olması durumunda ise bu perdede tespit yapılacaktır. Bu işlem, tespit yapılan perde ve kolonların en az yarısında kabuk betonu sıyrılarak yapılmaktadır (RYTEİE madde 4.1.5).

d. Binanın Sayısal Modelinin Oluşturulması ve Hesaplanması

Rölöve çizimi yapıldıktan sonra bina modellemesi de oldukça önemli çalışmalar arasında yer almaktadır. Bu durum, belirli kuralları da ortaya koymaktadır. Binanın sayısal modeli oluşturulurken dikkat edilmesi gereken belli başlı konular şu şekilde sıralanabilir;

- i. İlk olarak, sonlu eleman modelleri sıralanmalıdır. Sonlu eleman modelleri sıralandıktan sonra, kolonlar ve kirişler çubuk elemanlar şeklinde tanımlanır. geriye kalan elemanlar yani perdeler çubuklu ve kabuk sonlu elemanlar gibi tanımlanır.
- ii. Bir diğer madde ise rijit bölgelerinin nasıl modelleneceği ile ilgilidir. Rijit bölgelerinin modellenmesinde taşıyıcı eleman eksenlerinde çakışmalar önemlidir. Eksen kayması miktarının belirlenmesinde elemanların boyutları önemli bir yer tutar. Bu tip durumlarda, eleman boyutlarının yarısından az olduğu durumlarda eksen kayması ihmal edilir. Hesaba katılmaz.
- iii. Binadaki döşemeler eğer betonarme ise rijit diyafram davranışı araştırılır ve buna göre modellenir. Bu elemanların dışında kalan tüm elemanlar ise döşeme kalınlıkları ve malzeme özellikleri belirlenerek sonlu eleman boyutuna dahil edilip gerçek rijit büyüklüğü belirlenir.

- iv. Önceden de belirtildiği gibi yapının riskli olup olmadığının anlaşılması için kritik kat hesabı yeterliyken yük aktarımı sırasında bütün katların rölövesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu işlem esnasında mevcut binada tespit edilen ve binanın statik sistemini etkileyecek bir düzensizliğin tespit edilmesi halinde bu düzensizliğin modelde yer alması önem arz etmektedir.

Yapının taşıyıcı elemanlarında ultrases gibi yöntemler ile donatıların boyut, miktar ve dağılımları tespit edilir. Bu işlem aynı zamanda donatılardaki paslanma miktarını ve bunun binanın dayanımına etkisinin anlaşılmasını da sağlar. Donatı tespiti yapılan binadan aynı zamanda karot da alınarak ilgili yönetmeliklerin belirlediği deneylere tabii tutulur. Elde edilen sayısal veriler binanın üç boyutlu (3B) olarak modellenmesinde kullanılır. 3B sayısal modeller ile bina dayanımı hesabı çeşitli yazılımlar (SAP, Ansys, Dyana vb.) ile yapılmaktadır.

Birçok işlemin sonunda ortaya çıkan raporlar ile binanın dayanım raporu hazırlanmış olur. Bu çalışmaya binanın yapısal risk raporunun hazırlanması da denilmektedir.

e. Malzeme Kalitesinin Belirlenmesi

Yapı malzeme kalitesi kentsel dönüşümlerde önemli bir yer tutmaktadır. İnşaat esnasında kullanılan malzemeler zamanla deformasyona uğrayıp özelliklerini kaybedebilmektedirler. Bu tip durumlar doğrudan yapının dayanımının da azalmasına neden olmaktadır.

Türkiye, özellikle deprem kuşağı üzerinde yer alan bir ülke olduğu için yapı malzeme kalite kontrolü oldukça önem arz etmektedir. Yapı malzemesinin kalitesiz olması ve beklenen nitelikleri karşılamaması yapı için büyük bir tehlike teşkil etmektedir. Yapı malzemeleri sağlam olursa, olası bir afette oluşacak olan can ve mal kaybı oldukça azalır. Bu malzemelerin mevcut durumunu belirlemek amacıyla yapı malzeme analizi yöntemlerinden yararlanılmaktadır.

Bu analizler sayesinde, malzemelerin dayanımına ilişkin gerekli bilgiler elde edilmelidir. Yapı malzeme analizi birden fazla nedenlerle gerek duyulan bir analiz şeklidir. Binaların mevcut durumlarının belirlenmesi ve eğer yetersizse yapı durumunun belirlenmesi, gerekli olan güçlendirmelerin yapılması açısından oldukça önemlidir. Yapı malzemelerinin dayanımının ve özelliklerinin tespit edilmesi pek çok laboratuvar testi gerektirmektedir. Yapının dayanımına ilişkin gerçekçi sonuçlar elde etmek için malzeme analiz testlerine binanın yapım aşamasında kullanılan malzemelerin kalitesinin belirlenmesi esnasında başvurulmalıdır.

Yapı malzeme testlerinde ve yapı malzeme analizlerinde her konuda yetkisi olan makam Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. Bu nedenle, yapı ve malzeme konusunda bilgi alınırken bu makamdan izin ve hizmet alınması gerekmektedir. Bakanlığın ise her malzemeyi denetlemesi mümkün olamayacağından bu görevi yapmak adına çeşitli firmaları yetkilendirdiği bilinmektedir. Yapı denetimi konusunda yetkili olan firmalar, bakanlık adına gerekli olan testleri yaparken, testlerin sonucunda da teknik rapor hazırlamaktadırlar. Bu raporlar kentsel dönüşümlerde, onarımlarda ve güçlendirmede kısacası ihtiyaç halinde olan her yerde işe yarar hale gelir.

İster yeni yapının inşası olsun, ister mevcut yapının performansının belirlenmesi olsun ilk aşama zemin etüdü yapılarak zeminin özelliklerinin ortaya konulmasıdır. Zemin etüdünün yapılabilmesi için zemin sondajı ile numune alınır. Ardından gerekli rasyonel verilerin elde edilmesi için bakanlıkça lisanslandırılmış laboratuvarlara gönderilir. Binanın inşasına geçmeden önce oturacağı temeli analiz etmek deprem yönetmeliklerine uygun güvenli bir yapı oluşturmak için hayati önem taşımaktadır.

Betonarme bina örnekleri ve yapının temeli mekanik deneylere tabi tutularak çeşitli hesaplar yapılmaktadır. Bu hesaplar yapı denetim firması tarafından denetlenmekte olup inşaat mühendisliği yapı malzemesi laboratuvarlarında gerçekleştirilmektedir.

Kamu binaları açısından başvuru yükümlülüğü konusu karmaşıktır. 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik, riskli yapı tespitinin malikler tarafından yapılacağını öngörmektedir. Kullanıcısı ile maliki aynı olan kamu yapıları için bu konuda bir tereddüt yoktur; ancak

bir kamu idaresinin mülkiyetinde olup da bir diğer kamu idaresine tahsis edilmiş yapılar açısından durum karışıktır. Kanun ve yönetmeliğe göre riskli yapı tespitinin malik kamu idaresi tarafından yapılması gerekir; ancak Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde yer alan “Tahsisli taşınmazlarla ilgili olarak harcamalara katılma payı da dâhil olmak üzere her türlü malî yükümlülükler ve diğer giderler, tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ödenir.” hükmü, riskli yapı tespit masraflarının tahsisli kamu idaresi tarafından ödenmesini öngörmektedir. Bu durum riskli yapı tespitinin malik kamu idaresince yapılacağı; ancak tespit masrafları, adına tahsis yapılan kamu idaresi tarafından ödeneceği sonucunu getirmektedir.

5.4.1.2 Projelendirme safhası

Türkiye, aktif fay hatları üzerinde konumlandığı için tarih boyunca pek çok deprem geçirmiştir. Bu gerçek, depreme dayanıklı yapı tasarımı olgusunu önemli kılmaktadır. Güçlendirme projesinin yapımı oldukça önemli olduğu için ve güçlendirme sonrası deprem dayanımını da teyit etmek için işyeri tescil belgesine mutlaka sahip olunması gerekmektedir. Bu tür projelerin teyidi ise, iş yeri tescil belgesine ait, işinde uzmanlaşmış inşaat mühendisleri ve mimarlar tarafından yapılmaktadır. Bu projelendirme değerlendirilirken performans analizine mutlaka tahribatlı ve tahribatsız deneyler ile bakmak gerekmektedir. Performans analizi ile güçlendirme yapılacak olan yerler belirlendikten sonra mevcut durum analiz edilir, ek olarak yönetmelik şartları dikkate alınır ve binaların deprem riskleri dikkate alınarak deprem performansının artırılması sağlanır. Başka bir deyişle, deprem şartlarına ve mevcut duruma uygun bir güçlendirme projesi uzman mühendisler ve mimarlarla yapıldığı için yönetmeliğe göre güvenilir sayılmaktadır.

Rapor oluşturulurken ilk aşamada yapıdan karot alınarak beton dayanımı tespit edilir. Sonrasında ne kadar donatı kullanıldığı ve donatıların boyutları sayısal olarak ortaya konulur. Bu işlem esnasında dayanımı en az olan donatının seviyesi esas alınarak projeye yansıtılmalıdır. Hemen ardından sıyırma yöntemi ile taşıyıcı elemanlardaki demirlerin paslanma miktarının tespitinin sağlanması ve bu hasardan donatıların boyutlarının nasıl etkilendiği ortaya konulmalıdır. Tüm sayısal verilerin rapora

geçirilmesinin ardından en doğru güçlendirme yöntemi belirlenir ve proje hazırlanmaya başlanır.

Deprem performans analizi binalarda yapılması gereken bir zorunluluktur. Bu çalışma ile binanın mevcut yapısal güvenliği tespit edilmektedir. Bu çalışmada yapının mevcut performans seviyesi deprem yönetmeliğinde şart koşulan performans seviyesi ile karşılaştırılır. Yapının yönetmelikte yer alan performans düzeyini sağlamadığı durumda güçlendirme tercih edilebilir.

Bu sürece ek olarak, tasarlanan güçlendirme projelerinde yer alan bütün safhalardaki uygulama, iş ve işlemlerin metraj hesabı oluşturularak birim fiyat ücretleri hesaplanır. Ek olarak güçlendirme yapılacak her yapıya ilişkin ayrı ayrı mahallinde denetim yapılarak takviye projelerinde yapılacak işlerin şartnamesi oluşturulmalıdır.

Bazı durumlarda tarihi binalarda da güçlendirme kararı alınabilmektedir. Oldukça karmaşık olan bu yapıların onarım ve güçlendirilmesi disiplinler arası bir uzman ekibi ile yapılmalı ve minimum müdahale ilkesi gözetilmelidir.

5.4.1.3 Uygulama safhası

Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar (RYTEİE) 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapıları belirlemek için kullanılacak kuralları içermekte olup (RYTEİE, Kapsam 1.1), bu esaslarda bahsedilen yöntemler binanın deprem performansını belirlemede veya güçlendirilmesinde kullanılmamaktadır (RYTEİE Kapsam 1.3).

Mevcut yapı analizi yapılırken yapısal davranışı en doğru şekilde temsil etmek çok önemlidir. 3B sayısal model yapım sistemi ve malzeme özelliklerine göre olabildiğince gerçekçi olmalıdır.

Mimar tarafından proje hesaplarında verilmesi gereken unsurun başında Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik (A.B.Y.Y.H.Y-1998) ve ilgili

optimizasyonlara göre yapılan statik hesaplamalar gelmektedir. Tablolar halinde ise eğilme momenti taşıma oranları mutlaka verilmelidir. Bunlarla beraber bazı değerlerin hesaplanmasına da özen gösterilmelidir. Donatı adet ve donatı kalitesi ile donatı çapı ve yapı elemanına gelen yük miktarları da oldukça önemlidir. Proje hesap raporları incelemesi safhası ise varsa hasar tespitlerinin yapılmasıdır. Bu çalışmalar inceleme safhasında yapılır. Bu çalışmaların sonucunda mevcut yapı yıkılacak mı ya da korunarak güçlendirilecek mi sorusuna cevap bulunur. Güçlendirme sınıflandırılması, kapsamlı güçlendirme ve basitleştirilmiş güçlendirme olarak tanımlanmaktadır. Bu iki güçlendirme yönteminden birinin seçimi çeşidi yapının önemine ve kat sayısına göre kararlaştırılır. Basit güçlendirmede ilk olarak taşıyıcı duvarlar arttırılabilir. Bölme duvarlar da klasik yöntemler ile taşıyıcı duvarlara dönüştürülebilir.

Daha sonra ağır balkonlar incelenir. Çıkımların ve parapetlerin ve yapıda statik zaafiyet oluşturan diğer unsurların çıkarılması, taşıyıcı olmayan duvarlara çeşitli yöntemlerle takviye yapılması gibi uygulamalar tercih edilebilir. Kapsamlı güçlendirmede ise yöntemler farklılaşmaktadır. Tercih edilen uygulamalar arasında sismik izolasyon olsa da mevcut yapıda uygulanması oldukça zordur.

Riskli Yapıların Sınıflandırılması ve Tespit Yöntemleri

Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslarda riskli binanın tespit edilmesi sırasında kullanılacak yöntemler açıkça ifade edilmiştir (RYTEİE madde 3).

Buna göre RYTEİE’de belirtilen yöntemler binanın yüksekliğine (Ht) ve Taşıyıcı sistem türüne göre farklılık göstermekte olup, RYTEİE’nin riskli bina tespit yöntemi isimli 3.maddesinde yer alan 3.1 nolu tabloda yapı sınıfları aşağıdaki gibi gösterilmektedir (Tablo 5.1).

Tablo 5.1: Taşıyıcı sistem türüne göre kullanılacak bölümler

	1	2	3
Taşıyıcı Sistem Türü	Az Katlı $H_t \leq 30$ veya $N_s \leq 10$	Orta Katlı $30 \leq H_t \leq 50$ veya $10 \leq N_s \leq 17$	Yüksek Katlı $H_t > 50$ veya $N_s > 17$
Betonarme	Bölüm 4	Bölüm 5	Bölüm 6
Yığma	Bölüm 7	Bölüm 7	Bölüm 7
Karma	Bölüm 4	Bölüm 5	Bölüm 6

Kaynak: Taşıyıcı sistem türüne göre kullanılacak bölümler (RYTEİE 2019, Tablo 3.1)

Tablo 5.1'e göre bodrum katlar da dahil olmak üzere yüksekliği(H_t) otuz metreden fazla olan veya yine bodrum katlar dahil kat sayısı(N_s) on kattan az olan betonarme binalar "az katlı betonarme binalar", bodrum katlar dahil toplam yüksekliği otuz metre-elli metre arasında yer alan veya bodrum katlar dahil kat sayısı on ile on yedi kat arasında olan betonarme binalara "orta katlı betonarme binalar", bodrum katlar dahil toplam yüksekliği elli metreden fazla olan veya bodrum katlar dahil kat sayısı on yedi kattan fazla olan betonarme binalara "yüksek katlı betonarme binalar" denmektedir. Yapılarda risk tespiti yer aldığı sınıfa göre farklılık göstermekte olup bu sınıflara göre nasıl değerlendirileceği RYTEİE'nin ilgili maddelerinde belirtilmiştir.

5.4.2 Riskli Yapılarda Güçlendirmenin Mevzuat Yönünden İncelenmesi

a. 6306 Sayılı Kanuna Göre Riskli Yapı Tespiti ile Güçlendirme

Riskli yapıların yıkılması yerine güçlendirilmesi 2014 yılında mümkün kılınarak riskli yapılar için kat maliklerine güçlendirme kararı verilebilmesine olanak sağlamıştır.

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği madde 8/5(Değişik:RG-25/7/2014-29071)'de riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19.maddesinin 2.fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekliliği ifadesi yer almaktadır.

Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı ifadesinin kaldırılması için ilgili müdürlüğe başvurulması istenir (6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği madde 8/5). Buna göre yönetmelikte güçlendirme yapılmasına ilişkin kararın nasıl alınacağı hususunda Kat Mülkiyeti Kanununa atıfta bulunmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19.maddesinin 2.fikrasında da belirtildiği gibi ortak alanlarda meydana gelen hasar sonucunun yapının tamamına ya da bir bağımsız bölümüne zarar verdiğinin tespit edilmesi ya da mahkemede güçlendirme yapılması sonucunda karar alınması halinde ruhsat ve eklerine uygun onarım ve güçlendirmenin yapılması için mal sahiplerinin muvafakatı aranmamaktadır.

Buna göre güçlendirilme kapsamında yapılması gereken inşaat, onarım gibi işler için kat maliklerinin beşte dördünün (4/5) yazılı rızası aranmaktadır. Ayrıca aynı fıkra da yapının acil onarım gerektirmesi halinde kat maliklerinin rızasının aranmayacağı belirtilmektedir. Bir başka deyişle, binanın güçlendirilmesinin mümkün olması halinde aciliyet gerektiren onarım kapsamında değerlendirilerek kat maliklerinin rızasına ihtiyaç duyulmadan da yapılabilir. Ancak bunun için başvuruyu yapan kat malikinin yapının güçlendirmeye uygunluğunu ispat edebilmesi gerekmektedir. Özetle; riskli olduğu tespit edilmiş yapının güçlendirilmesi için;

- i. Güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun ispatı,
- ii. Kat Mülkiyeti Kanununun 19.maddesinde yer alan ikinci fıkra ile uyuşan karar alınması (kat maliklerinin beşte dört (4/5) onay şartı),
- iii. İmar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak ruhsat alınması,
- iv. Güçlendirme projesi sunulması gerekmektedir.

Güçlendirme ruhsatı için istenilen evraklar ise aşağıda yer aldığı gibidir⁷.

⁷ Kaynak: (<https://www.sisli.bel.tr/uploads/files/2019/10/637073646099474826-Proje-ruhsat-Birimi-hizmet-standartlar%C4%B1-tablosu-.pdf>.)

- a. Dilekçe
- b. Bünyesinde inşaat mühendisliği bulunan bir üniversiteden bina için güçlendirme gerektiğine dair rapor
- c. Onaylı mimari proje ve güçlendirme projesi
- d. Proje müelliflerine ait büro tescil belgeleri
- e. Güncel tapu kayıt belgesi
- f. Hissedarların beşte dördü (4/5) tarafından güçlendirme yapılabileceğine dair noter tarafından düzenlenmiş muvafakatname
- g. Harç ve ücretlerin ödendiğine ait makbuzlar
- h. Yapıya ilişkin Bilgi Formu ve Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi, Yapı Kontrol Formları ve fenni mesul, proje müellifi, şantiye şefi ve müteahhit taahhütnameleri ile denetçilerin ve yetkili kişinin imza sirküleri ile ikametgah belgeleri
- i. Yapı Denetim Şirketi izin belgesi
- j. Yapı Denetim Şirketi taahhütnamesi
- k. Yapı Denetim Hizmet Bedeli Makbuzu
- l. Mal sahibi ve müteahhit arasında Noter tarafından düzenlenmiş İnşaat Yapım Sözleşmesi
- m. Müteahhite ait yetki belgesi ve Ticaret odası kayıt belgesi vs.
- n. Şantiye Şefi Belgesi ve şantiye şefinin yapı müteahhiti ile arasında düzenlenmiş sözleşme
- o. İnşaat Atıklarını Taşıma Belgesi

b. Valilik veya Bakanlıkça Resen Güçlendirme

Resen güçlendirme, yine 6306 sayılı Kanun tarafından refere edilmiş olup, kanunun 6/A maddesinde ihtiyaç duyulması halinde riskli yapıların ve ağır hasarlı olan ya da bu riski taşıyan binaların olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının ilgililerin muvafakat etme şartı aranmaksızın doğrudan yapma ve yaptırma yetkisinin bakanlıklara verilmesi ile ilgilidir.

Yapı maliklerinden hasar tespiti yapılan yapıların güçlendirilmesine yönelik projesinin istenilerek yapılan güçlendirmenin mevzuata uygun yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi, şayet güçlendirme projelendirilmeden yapıldıysa, söz konusu yapıların maliklerinden, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliği uyarınca bakanlığın yetki ve sorumluluk verdiği kurum ve kuruluşlarca binalara ait riskli yapı tespit raporlarının hazırlatılması ve belediye başkanlıklarına sunulmasının istenmesi, verilen makul süreler içerisinde riskli yapı tespiti yaptırmayan yapıların ise 3194 sayılı İmar Kanunun 39.maddesi ve ilgili hükümlerine göre işlem yapılması esası vardır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre tescilli veya tescilsiz yapıların güçlendirme projeleri onay talepleri hakkında konunun ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma (TVK) Bölge Komisyon gündemine alınarak başvuruların değerlendirilmesine ilişkin ve 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan yapı kayıt belgesi almış yapılara dair yapılan basit tadilat-onarım başvurularına ilişkin iş ve işlemlere esas bakanlık görüşünün valiliklere iletilmesi talep edilmektedir.

Yapı maliklerinin yapının yıkılması ya da güçlendirilmesi hususunda anlaşmaya varamaması durumunda da kat malikleri bireysel olarak güçlendirme yapılmasına yönelik mahkemeye başvurabilirler. Yapının güçlendirilmesi gerekliliği hususunda mahkeme kararı alınması halinde de kat maliklerinin rızası alınmamaktadır.

c. 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Güçlendirme

Riskli yapı tespiti olmayan binalarda da güçlendirme ruhsatı düzenlenebilmektedir. Ancak, riskli yapı tespiti olan yerler 6306 sayılı Kanun gereğince harç muafiyetinden yararlanabildiği için yapı ilgilileri tarafından riskli yapı tespiti tercih edilmektedir.

Bir yapının 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince güçlendirme ruhsatı alabilmesi için riskli yapı şartı aranmaz, ancak 2018 Deprem Yönetmeliği şartlarını sağlaması ve iskanlı olması zorunludur.

Türkiye’deki konut stokunun çok az bir bölümü yapı kullanma izin belgesine sahip olduğundan bu madde kapsayıcı bir madde olamamakta, bu durum da kentsel dönüşüm politikalarının bütünlülüğüne aykırılık yaratmaktadır.

Bu nedenle kanun kapsamında gerekli revizyonlar yapılmış, İmar Kanununa 14.02.2020 tarihinde eklenen geçici 21.madde gereğince de imar affından yararlanarak yapı kayıt belgesi düzenlenmiş yapıların güçlendirilmesi mümkün kılınmıştır.

21.maddeye göre yapı kayıt belgesi düzenlenmiş yapılara ve her ne kadar hasara uğramış olsa da iyileştirilmenin olanaklı olduğu yapılarda fazladan inşaat alanı oluşturmamak şartıyla, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınabileceği belirtilmektedir (3194 sayılı Kanunun Geçici Madde 21, Ek:14/2/2020-7221/14 md).

20.02.2020 Tarih ve 31045 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 21.madde kapsamındaki yapıların denetimine ilişkin yayımlanan 09.12.2020 Tarih ve 64337 Sayılı 2020/26 Numaralı Genelge kabul edilmiştir. Genelgeye göre güçlendirme izninin tanzim edilebilmesi ve uygulamasının denetimi için talep edilen evraklar aşağıda sıralanmıştır;

- a. Güçlendirme imalatına başlama tutanağı
- b. Güçlendirme imalatı bitiş tutanağı
- c. Kalıp ve donatı imalat kontrol tutanağı
- d. Beton döküm tutanağı
- e. Yapı denetimi hizmet sözleşmesi
- f. Yapı denetim kuruluşunca hazırlanan taahhütname
- g. Seviye tespit tutanağı
- h. Hakediş raporu
- i. Yılsonu seviye tespit tutanağı
- j. Yapı tespit ve inceleme tutanağı
- k. Şantiye şefliği hizmet sözleşmesi

Kanunda dikkat çeken bir diğ er nokta söz konusu imkanın güçlendirme ruhsatı adı altında değ il güçlendirme izni olarak verilmesidir.



6. RİSKLİ YAPILARDA GÜÇLENDİRME ESNASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ

6.1 MEVZUAT YÖNÜNDEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ

Bu çalışmada 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı ilan edilmiş yapıların yıkımının gerçekleşmesi ya da onarımının / güçlendirilmesinin sağlanması seçenekleri yapı maliklerine ilgili mevzuatlar çerçevesinde sunulmuş olup, bu seçeneklerin uygulamada hangi oranlarda tercih edildiği ve bu tercihlerin sebepleri anlaşılmak istenmektedir. Araştırma kapsamı Şişli ilçe sınırları olarak ele alınmıştır ve yapının riskli yapı tayin edilme sürecinden yıkımının gerçekleşmesi ya da onarımının / güçlendirilmesinin yapılmasına kadar gerçekleşen süreçler analiz edilmiştir.

Bu kapsamda Şişli ilçesine ilişkin genel bilgiler, bina sayısı ve nüfus bilgileri, 2016-2020 tarihleri arasında düzenlenen yıkım ruhsatları ve riskli yapı tespitleri ilçedeki riskli yapı sayısını ve riskin nasıl giderildiği anlamak amacıyla derlenmiştir. Bu doğrultuda Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, Şişli Belediyesinin ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin verileri ve İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün Şişli ilçesine ilişkin Mw:7.5 büyüklüğündeki deprem senaryosu sonuçları ve TÜİK verileri kullanılmıştır⁸.

Verilerin değerlendirilmesi için 2016-2020 tarih aralığı belirlenmiş olup, inceleme kapsamında öncelikle Şişli ilçesinde yer alan riskli yapı başvuru sayıları, düzenlenen yapı ruhsatları sayısı ve güçlendirme ruhsatları sayısı ortaya konularak olası bir deprem tehlikesi karşısında ilçenin genel bina sayısının oransal olarak yüzde kaçının yüksek risk altında olduğu araştırılmıştır. Bununla birlikte riskli yapı tespiti yapılmış yapıların belirtilen 2016-2020 tarihleri aralığında oransal olarak ne kadarının risk faktörünün ortadan kaldırıldığı incelenmiş ve bu sürecin nerelerde sekteye uğradığına ilişkin

⁸ İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları, 2020. <https://depremezemin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

mevzuat incelenmiştir. Şişli ilçesine ilişkin riskli yapıların, güçlendirme ruhsatı almış yapıların sayıları ve Mw:7.5 büyüklüğündeki deprem senaryosunun gerçekleşmesi durumunda gerçekleşebilecek olası can ve mal kayıpları “genel bilgiler” başlığında ifade edilmiştir.

Riskli yapının risk durumunun ortadan kaldırılması esnasında tespit edilen aksaklıklar ele alınmıştır. Örnek 1’de mülkiyeti hazine adına kayıtlı olan Şişli – İzzetpaşa mahallesinde konumlanmış bir (1) adet yapı örneğinin 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 21.maddesi kapsamında, Bakanlığın 24.09.2020 Tarih ve 201020 Sayılı 2020/24 Nolu ‘Güçlendirme İzni’ konulu Genelgesine göre güçlendirme yapılması istenildiğinde yaşanan süreç ve karşılaşılan aksaklıklar incelenmiştir. Örnek 2’de ise Şişli – Merkez Mahallesinde yer alan ve riskli yapı tayinin yapılmış bir (1) adet yapı örneğinin kat maliklerinin güçlendirme ruhsatı alma sürecinde yeni imar planına göre oluşan kat adedi fazlalığı nedeniyle yaşanan süreç ve mevzuat yönünden karşılaşılan aksaklıklar incelenmiştir.

Genel Bilgiler

Şişli, İstanbul iline bağlı ve il merkezinde yer almakta olan bir ilçedir. İlçe, 10,7 km² yüz ölçümüne sahiptir. Kuzeydoğusunda Kağıthane, batısında Beşiktaş ve güneybatısında Beyoğlu ilçeleri yer almaktadır. İlçede 25 mahalle bulunmakta olup, ilçenin nüfusu TÜİK 2020-2021 veri sonuçlarına göre iki yüz altmış altı bin yedi yüz doksan üç (266,793) kişidir⁹.

İBB Başkanlığı tarafından oluşturulan 2020 tarihli, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları verilerine göre Şişli ilçesinde yer alan toplam yapı sayısı yirmi bin altı yüz seksen dokuz (20.689) adettir. Bu yapıların sadece yaklaşık yüzde 8’lik kısmına denk gelen 1601 tanesinin yapım yılı 2000 yılından sonrasına karşılık gelmektedir¹⁰. Şişli

⁹ Bölge Gündem, <https://www.bolgegundem.com/istanbul-sisli-nufusu-2020-2021-sisli-ilcesinin-yuzolcumu-kactir-1429945h.htm> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

¹⁰ İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları, 2020. <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

Belediyesi arşiv kayıtlarına göre Şişli ilçesi sınırlarında yer alan toplam riskli yapı başvuru sayısının Tablo 6.1’de de ifade edildiği gibi bin sekiz yüz altmış iki (1862) adet olduğu, bu yapılardan bin beş yüz altmış iki (1562) adetinin yıkım işlemlerinin tamamlandığı, geriye kalan üç yüz (300) adet taşınmazdan seksen beşinin (85) altyapı hizmetlerinin kesilerek insandan ve eşyadan tahliyesinin sağlandığı ve yıkım aşamasında olduğu, otuzunun ARAAD bilgi sisteminde geri bildirimde olduğu, bu taşınmazların 6306 sayılı Kanun kapsamında devamlılığın sağlanması için iş ve işlemlerin devam ettiği, yirmi üçünün kapsam dışına alındığı, geriye kalan yüz altmış iki adet yapının iş ve işlemlerinin devam ettiği (kurul kararı, yürütmeyi durdurma kararı vs.) anlaşılmaktadır.

Bir diğer ifadeyle Şişli ilçesindeki riskli yapı başvuru sayısı ilçede yer alan toplam yapı sayısının yaklaşık yüzde 9’una tekabül etmektedir. Şişli ilçesinde yer alan yapıların yüzde 92’sinin 1999 Marmara Depremi öncesinde inşa edildiği göz önünde bulundurulduğunda ise ilçedeki riskli yapı stoğunun başvuru sayısından fazla olduğu görülmektedir¹¹.

Tablo 6.1: Şişli sınırlarında yer alan riskli yapı başvuru sayısının dağılımı

Yıkılan Yapı Sayısı	Boşaltılan Yapı Sayısı	Geri Bildirim Bekleyen Yapı Sayısı	Kapsam Dışına Alınan Yapı Sayısı	İşlemleri Devam Eden Yapı Sayısı
1562	85	30	23	162

Kaynak: 23.02.2021 tarih ve bila sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

Konu ile ilgili bir diğer çalışma İstanbul İli Marmara Denizin (Silivri Açıkları 21,68 km) 26.09.2019 tarihinde 5,8 Mw büyüklüğünde (richter) meydana gelen deprem sonrası hasar durumları tespit edilen yapıların gerekli işlemlerinin yürütülmesini sağlamak amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünü tarafından yapılmıştır. Buna göre, Şişli ilçesi sınırlarında yer alan on (10) adet taşınmazın Tablo 6.2.’de de belirtildiği gibi, 6306 sayılı Kanunun 6/a maddesi

¹¹ İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları, 2020. <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

gereğince işlem tesis edilmek üzere Ağır Hasarlı, dört (4) adet taşınmazın ise Orta Hasarlı olarak tespit edildiği görülmüştür¹².

Arşiv kayıtları incelendiğinde Ağır Hasarlı olarak tespiti yapılan taşınmazlardan dört (4) adet taşınmazın yıkılarak onay kodlu yanan yıkılan belgesi aldığı, bir (1) adet taşınmazın güçlendirme işlemlerinin devam ettiği, aynı ada parselde bulunan beş (5) adet taşınmazın ise altyapı hizmetleri durdurulmak kaydıyla insandan ve eşyadan tahliyesi sağlanarak mühürlendiği ve yıkım aşamasında olduğu anlaşılmıştır.

Orta Hasar tespiti yapılan taşınmazlardan bir (1) adetinin güçlendirme projesinin onaylandığı ve söz konusu yere Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlendiği, bir (1) adetinin yıkılarak Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu tanzim edildiği, bir (1) adetinin Kuştepe Gecekondü Önleme Bölgesinde yer aldığı ve söz konusu parseli de kapsayan alanda yetkinin TOKİ’de olduğu bilgisi verildiği, bir (1) adetinin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespitlerinin malikler ve kanuni temsilciliklerince giderlerin kendileri tarafından karşılanması koşuluyla bakanlığın yetki verdiği kurum ve kuruluşlara yaptırılmasına ilişkin iş ve işlemlere başlandığı anlaşılmıştır¹³.

Tablo 6.2: Şişli Sınırlarında yer alan ve hasar tespiti yapılan yapıların dağılımı

	Yıkımı tamamlananlar	Yıkım Aşamasında olanlar	TOKİ’ye devredilenler	Riskli yapı işlemleri başlayanlar	Güçlendirme ruhsatı düzenlenenler	Toplam
Ağır Hasarlı	4	5	-	-	1	10
Orta Hasarlı	1	-	1	1	1	4
Toplam	5	5	1	1	2	14

Kaynak: 24.03.2021 tarih ve bila sayılı Şişli Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

Tablo 6.2 incelendiğinde, hasar tespiti yapılan yapıların yalnızca yüzde 15’inin güçlendirme ruhsatına başvurduğu, güçlendirme seçeneğine yönelmenin kullanıcıların deprem sonrası davranışlarında yeni yapı yapılması seçeneğine göre daha az tercih edildiği görülmektedir.

¹² 28.02.2021 Tarih ve bila Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

¹³ 24.03.2021 tarih ve bila sayılı Şişli Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı.

7.5 Mw büyüklüğündeki Şişli ilçesinde gerçekleşen senaryo depremi için bina hasar tahminleri bu rapora göre altmış sekiz (68) Çok Ağır Hasarlı, iki yüz yedi (207) Ağır Hasarlı, bin sekiz (1008) Orta Hasarlı, dört bin üç yüz otuz üç (4333) Hafif Hasarlı Bina meydana geleceği yönündedir (Tablo 6.3)¹⁴.

Tablo 6.3: Mw = 7.5 Senaryo depremi için Şişli ilçesi bina hasar tahminleri

Çok Ağır Hasarlı	68
Ağır Hasarlı	207
Orta Hasarlı	1008
Hafif Hasarlı	4333

Kaynak: İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020. *Şişli İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [19.09.2021]

Tablo 6.3’de yer alan verileri 2019 İBB verileri ile karşılaştırdığımızda 7.5 büyüklüğündeki Şişli ilçesinde gerçekleşen senaryo depreminde yaklaşık yüzde 27’sinin hasar göreceği tahmini yapılmakta olduğu anlaşılmaktadır.

Aynı senaryo depremi için olası can kaybı tahminleri ise tablo 6.4’de belirtildiği gibi elli beş (55) kişi, ağır yaralı sayısı yirmi yedi (27) kişi, hastanede tedavi edilen kişi sayısı yüz yetmiş iki (172) kişi, hafif yaralı sayısının ise üç yüz altmış sekiz (368) kişi olacağı yönündedir. Bu durumda geçici barınma ihtiyacı duyacak hane sayısı dört bin sekiz yüz seksen beş olarak hesaplanmıştır. Bu veriler olası bir deprem senaryosu karşısında yaşanacak olumsuz tabloyu ve alınması gereken önlemlerin ne kadar ivedi olması gerektiği hususunu ortaya çıkarmaktadır.

¹⁴ İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları, 2020. <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

Tablo 6.4: Mw = 7.5 Senaryo depremi için Şişli ilçesi olası sağlık durumu

Can Kaybı Sayısı	55 Kişi
Ağır Yaralı Sayısı	27 Kişi
Hafif Yaralı Sayısı	172 Kişi
Hastanede Tedavi Edilen Sayısı	368 Kişi

Kaynak: İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020. *Şişli İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi: 19.09.2021]

Tablo 6.4’de yer alan verileri 2019 TÜİK verileri ile karşılaştırdığımızda 7.5 büyüklüğündeki Şişli ilçesinde gerçekleşen senaryo depreminde Şişli nüfusunun yaklaşık on binde 2’sinin can kaybına uğrayacağı; yüzde 2’sinin ise yaralanacak olduğu tahmini yapılmaktadır. Olası afet senaryoları karşısında öngörülen can ve mal kayıpları riskli yapıların ivedilikle güçlendirilerek ya da yıkılarak ortadan kaldırılmasının kentsel dönüşüm konusunun odağında olması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Tablo 6.2’de elde edilen hasar tespiti yapılan yapılarda güçlendirme yapılmasının yapının yıkılarak yeniden yapılmasına oranla daha az tercih edildiği tespit edilmiş, Tablo 6.5’de ifade edilen Şişli Belediyesinin 2016-2020 tarihleri arasında düzenlenen ruhsat sayılarının da incelenerek güçlendirme ruhsatı düzenlenmesine olan yönelimin genel çerçevede de Tablo 6.2’deki verilerle örtüşüp örtüşmediği araştırılmıştır. Tablo 6.5’de de belirtildiği üzere Şişli Belediyesince 2016 yılında iki yüz kırk bir (241) adet, 2017 yılında dört yüz otuz bir (431) adet, 2018 yılında yüz doksan sekiz (198) adet, 2019 yılında seksen beş (85) adet, 2020 yılında ise yüz (100) adet (yeni yapı, tadilat ve isim değişikliği) yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Tablo 6.5: 2016 – 2020 Yılları arasındaki Şişli ilçesi yapı ruhsatları

2016	241
2017	431
2018	198
2019	85
2020	100

Kaynak: Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2016-2020. *Belediyenin resmi sitesinde yayımlanan faaliyet raporlarından derlenmiştir.* <https://www.sisli.bel.tr/icerik/faaliyet-raporlari> [Erişim Tarihi: 19.09.2021]

Yine aynı tarih aralığında (2016-2020) riskli yapı tespiti tamamlanmış yapılar Tablo 6.6’da ifade edilmiş olup, buna göre Şişli İlçesi sınırlarında 2016 yılında iki yüz elli dokuz (259) adet, 2017 yılında yüz doksan dokuz (199) adet, 2018 yılında seksen bir (81) adet, 2019 yılında yirmi beş (25) adet, 2020 yılında ise on yedi (17) adet riskli yapı tespiti yapılmıştır.

Tablo 6.6: 2016 – 2020 Yılları arasında Şişli ilçesinde tayin edilen riskli yapı sayıları

2016	259
2017	199
2018	81
2019	25
2020	17

Kaynak: Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2016-2020. *Belediyenin resmi sitesinde yayımlanan faaliyet raporlarından derlenmiştir.* <https://www.sisli.bel.tr/icerik/faaliyet-raporlari> [19.09.2021]

Şişli belediyesince 2016-2020 yılları arasında düzenlenen güçlendirme yapı ruhsatlarının sayısının Tablo 6.7’de ifade edildiği üzere 2019 yılında bir (1) adet, 2020 yılında bir (1) adet olmak üzere toplam iki adet olduğu görülmüştür.

Tablo 6.7: 2016 – 2020 Yılları arasındaki Şişli ilçesi güçlendirme yapı ruhsatları

2016	-
2017	-
2018	-
2019	1
2020	1

Kaynak: Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2016-2020. *Belediyenin resmi sitesinde yayımlanan faaliyet raporlarından derlenmiştir.* <https://www.sisli.bel.tr/icerik/faaliyet-raporlari> [Erişim Tarihi: 19.09.2021]

Tablo 6.5, Tablo 6.6 ve Tablo 6.7’de yer alan veriler incelendiğinde 2016-2020 tarihleri arasında düzenlenen güçlendirme ruhsatlarının aynı tarihte düzenlenen toplam ruhsat sayısının yaklaşık binde 19’ una, aynı tarihte tayin edilen riskli yapı sayısının ise yaklaşık binde 34’ üne karşılık geldiği görülmektedir. Tablo 6.5, Tablo 6.6 ve Tablo 6.7’den elde edilen veriler Şişli sınırlarında riskli yapıların güçlendirmesinin yıkılıp yeniden yapılmasına göre çok daha az tercih edildiğini ve düzenlenen güçlendirme ruhsatlarının toplam ruhsat sayısının çok az bir kısmını oluşturduğunu göstermektedir. Depreme karşı maliyet ve süre açısından çok daha kolay önlemler alınabilmesine

rağmen güçlendirilmenin yapılmamasının nedenleri incelendiğinde bir takım yasal engellerle karşılaşıldığı görülmektedir.

Örneğin; 6306 sayılı Kanunun 8.maddesine göre riskli yapının güçlendirilmesi istendiğinde madde 3194 sayılı İmar Kanununa referans vermektedir. İmar Kanununa göre yapının güçlendirme ruhsatı alabilmesi için iskanlı olması ve tüm kat maliklerinin muvafakatnamesinin alınması gerekmektedir. Türkiye’de konut stokunun sadece yüzde 20’sinin iskanının olması, ve güçlendirme ihtiyacı duyan yapıların halihazırda çoğunun ruhsatsız veya kaçak yapılaşmanın olduğu yerlerde olması yasal engel olarak ortaya çıkmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm politikaların sürdürülebilirlik ve kapsayıcılık ilkesine ayrı düşmektedir.

Kaplan’a göre, konu ile ilgili bir diğer engel İstanbul’da binaların çoğunun çıkmalı olarak inşa edilmesidir. Bunun amacı giriş katların üstündeki yerleşimlerin kullanım alanını arttırmaktır. Ancak bu durum genişletilen katlarda kolonlar ve sarkan kirişlerin birbirinden ayrılmasına neden olarak statik zafiyet oluşturmaktadır (Kaplan, 2001).

Türkiye’de yaşayan insanların yüzde 90’ının birinci derece deprem bölgesinde yaşamakta oldu ve ülkemizdeki mevcut yapı stoğunun depremde hasar görme riskinin yüksek olduğu bilinmektedir. Bu nedenle denetlenmemiş yapıların denetimi ivedilikle yapılarak kentsel dönüşüm stratejisi içerisinde bunların güçlendirilmesi veya yıkımının gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır. Ancak kentsel dönüşümün etkili olarak uygulanmasında önemli bir rol oynayan güçlendirme uygulamaları bazı yasal ve ekonomik sebepler nedeniyle yaygın olarak kullanılmamaktadır (Öcal İ. 2012).

Buna ilişkin 2007 Deprem Yönetmeliğine göre ekonomik yönden yapılan değerlendirme; halihazırda var olan taşınmazın güçlendirilmesi için düzenlenen proje kapsamında hesabı yapılan giderlerin yapının yıkılarak yeniden yapımı için gereken giderlerle karşılaştırılması, bunun sonucunda yapının diğer niteliklerini değerlendirmeden, sadece oranlamadan çıkan sayının yüzde 40’tan az veya fazla çıkmasına göre alınan karar olmaktadır. Kanunun refere ettiği bu değerlendirme kapsayıcı olmamakla birlikte yanıltıcı olabileceği yönünde eleştiriler de içermektedir.

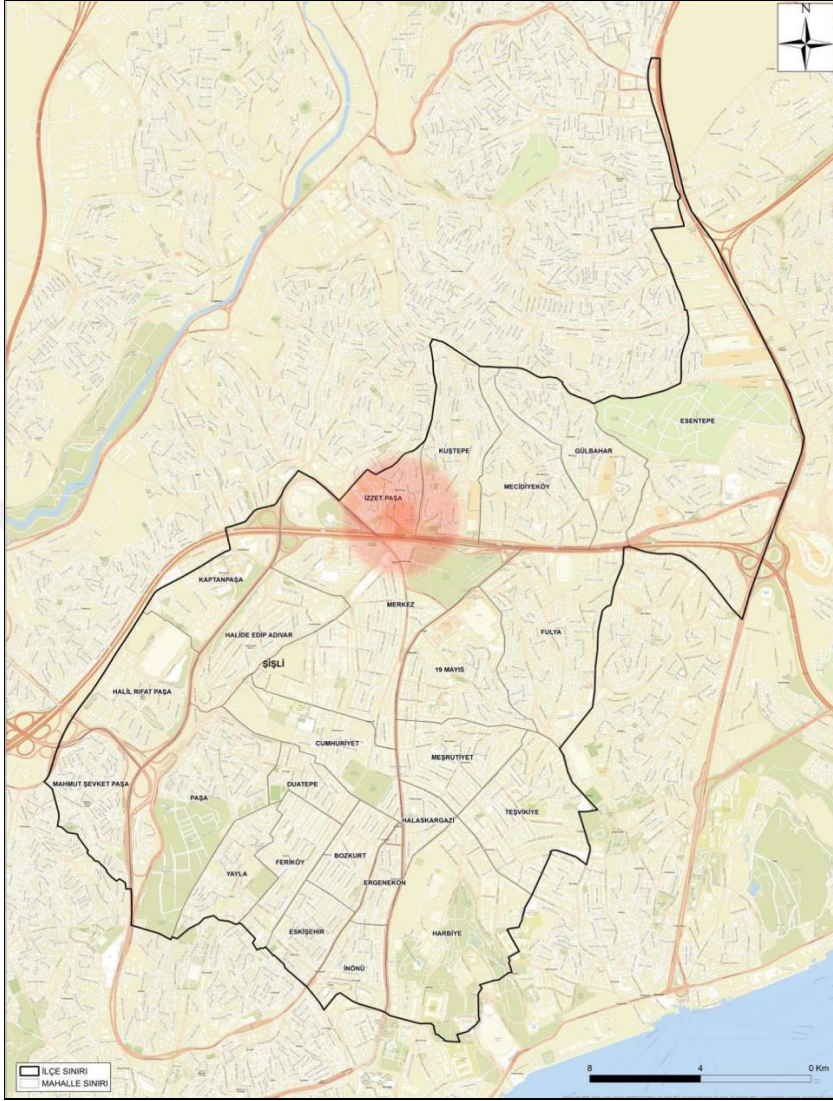
Bu nedenle güçlendirmeye ilişkin karar alınırken binanın yaşının ve kullanım niteliğinin de ekonomik yönden değerlendirme yapılırken dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir (MUTLU A.H. 2015).

Örnek 1

Örnek 1’de Şişli ilçesi sınırlarında yer alan X ada, Y parsel¹⁵ sayılı riskli yapı tespiti yapılmış bir yapının güçlendirilmesi esnasında taşınmazın mülkiye hazinesine kayıt olmasına nedeniyle mevzuat yönünden karşılaşılan problemler ifade edilecektir. Bahse konu yapı şekil 6.1’de ifade edildiği üzere Şişli ilçe sınırlarında yer almakta olup, söz konusu yapıya 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 16.madde gereğince yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

¹⁵ Kat Maliklerinin özlük haklarının korunması adına yapının ada-parcel numaraları gizli tutulmuştur.

Şekil 6.1: Örnek 1 yapısının yaklaşık konumunun işaretlendiği Şişli ilçe haritası



Afet risklerine hazırlık bünyesinde 31.12.2017 yılından önce kaba inşaatı tamamlanan ruhsatsız ya da ruhsatına aykırı yapılan yapıların kayıt altına alınması amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen 16.madde ile kamuoyunda imar barışı olarak adlandırılan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 Tarihli ve 30443 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Devletin daha önce yürürlüğe soktuğu af düzenlemelerinden farklı olarak yapı kayıt belgesi binanın yıkılana ya da aykırılıkların giderilmesi sürecine kadar geçerli olan bir

belge niteliğinde olup, belge sahiplerine imar yönünden kazanılmış bir hak sağlamaması amaçlanmıştır.

Buna göre yapı kayıt belgesi imara aykırı olduğu halde mevcut durumuyla kullanılan, haklarında imar aykırılığına ilişkin bir yasal işlem yapılmamış ya da yapılmış olsa dahi 3194 sayılı Kanunun 32. ve 42. maddelerine göre imar para cezası ödenmeyip yıkım işlemi gerçekleşmemiş yapıların mevcut durumunu koruduğu süre boyunca kullanım haklarının verilmesine, imara ilişkin yasal işlemlere tabii olmamasına ve kayıt altına alınmasına olanak sağlamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun geçici 21.maddesi kapsamında, Bakanlığın 24.09.2020 Tarih ve 201020 Sayılı 2020/24 Nolu ‘Güçlendirme İzni’ konulu Genelgesinde yayınlanmış, buna göre Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş yapıların mevcut haliyle güçlendirilebilmesine imkan tanınmıştır.

Bu genelge ruhsatsız/ruhsatına aykırı yapıların mevcut durumuyla güçlendirilebilmesi yolunda her ne kadar önemli bir düzenleme olsa da, genelgenin uygulanabilirliğinde bazı kısıtlayıcı hükümler yer aldığına ilişkin tartışmalar mevcuttur.

Buna göre, konu ile ilgili dikkate alınması gereken bir diğer madde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 27.09.2020 Tarih ve 2020/24 Sayılı Genelgesinin 12.maddesinde ifade edilen; “güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya hazineye ait olması durumunda, taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme izni başvuruları dikkate alınmayacaktır” ibaresidir.

Konuya ilişkin Şişli Belediyesine sunulan örnek dilekçede X ada Y parselde kayıtlı bulunan bina hakkında binanın güçlendirilmesine ilişkin yapı maliklerince bir firma ile anlaşma yapıldığı ve güçlendirme projesi ile ilgili hazırlıklara başlandığı ifade edilmektedir.

Ancak taşınmazın mülkiyeti hazine adına kayıtlı olması sebebiyle güçlendirme başvurusunun yapılamadığı öğrenildiği, bu nedenle taşınmazın satın alma işlemi için

Milli Emlak Müdürlüğüne başvuruda bulunulduğu belirtilerek tapu devri gerçekleşene kadar binanın varlığına yönelik aleyhte bir işlem yapılmaması talep edildiği belirtilmektedir¹⁶.

Bu esnada yapılan itirazların maliklerce veya kanuni temsilcileriyle yapılmadığı görüldüğünden ARAAD sistemi üzerinde itiraz kaydı oluşturulamamıştır.

Bilindiği üzere, 6306 sayılı Kanunun amacı, muhtemel bir afet anında yıkılma veya ağır hasar görme ihtimali bulunan ve bu nedenle içinde yaşayanların can güvenliği bakımından riskli olan binaların tespitinin yapılarak, bu binalardan insanların tahliyesini sağlamak ve bu binaların yerine can ve mal güvenliğini temin edecek uygun sağlıklı ve güvenli yapıların yapılmasını sağlamaktır.

Dolayısıyla kanun uyarınca yapılacak olan riskli yapı tespitleri sonucunda riskli olarak tespit edilen ve tespit işlemi kesinleşen yapıların yıktırılması veya güçlendirilmesi söz konusu binalarda ikamet edenlerin can güvenliği açısından mecburidir.

6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapıların yıktırılması yerine güçlendirilmesi istenmesi halinde bu kanunun uygulama yönetmeliğinin 8.maddesinin 5.fıkrası uyarınca riskli yapının yıktırılması için verilen süreler içerisinde, öncelikle güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19.maddesi uyarınca güçlendirme kararının alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ilgili ilçe belediyesine başvurularak güçlendirme ruhsatı alınmak suretiyle güçlendirme iş ve işlemlerinin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Öte yandan Yapı Kayıt Belgesi ve Tapu Tahsis Belgesinden söz konusu yapıya ilişkin güçlendirme başvurusunun 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 21.maddesi kapsamında

¹⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü 24.09.2020 Tarih ve 2020/24 Sayılı Genelgenin 12.bendinde; (12) Güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme izni başvuruları dikkate alınmayacaktır.

yapılabileceği düşünüldüğünde, Bakanlığın 24.09.2020 Tarih ve 201020 Sayılı 2020/24 Nolu ‘Güçlendirme İzni’ konulu Genelgesinde yer alan hükümde yapının maliye hazinesi ya da belediyeye ait olması durumunda öncelikle taşınmazın satın alınması gerekliliği belirtilmekte olup, söz konusu başvurunun yapılmasında bu şartın sağlanıp sağlanmadığının dikkate alınması gerektiği görülmektedir.

Bakanlığın ibaresinden anlaşılabileceği üzere değerlendirmenin ilçe belediyelerine teslim edilmesi, riskli yapı tayini yapılmış ve yapı kayıt belgesi tanzim edilmiş yapının 6306 sayılı Kanun uyarınca mı yoksa 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 21.maddesi kapsamında belirtilen hükümlerce mi ilerletileceği net bir şekilde ortaya konulamamaktadır.

Güçlendirme izni ile her ne kadar ruhsatlı olmayan yapıların güçlendirilmesinin önünün açılması istenirse de ruhsatsız yapıların bir çoğunun mülkiyetinin maliye hazinesinde olması yine bu süreci tıkamakta, bu maddenin uygulanabilirliğini güçlendirmektedir.

Benzer şekilde 6306 sayılı Kanunun 6/a maddesi kapsamında riskli tespit edilen aynı zamanda 7143 sayılı Yasa uyarınca da yapı kayıt belgesi alan yapı için güçlendirme talep edildiğinde taşınmazın güçlendirme işlemlerinin 6306 sayılı Kanunun 6/a maddesi kapsamında riskli yapı olarak güçlendirmesinin veya yıkımının mı gerektiği yoksa, 3194 sayılı Kanunun geçici 16.maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği devam edip, 3194 sayılı Kanunun geçici 21.maddesi, 24.09.2020 Tarihli ve 2020/24 Sayılı Genelgeye göre güçlendirme izni mi düzenleneceği hususu ile ilgili kanun ve yönetmelikte açıklık getirilmemiştir.

Konu ile ilgili Şişli Belediyesinin arşiv kayıtlarında yapılan araştırmada hukuki görüş yer almakta olup, buna göre; binanın riskli yapı olarak tespit edilmiş olmasının (riskli yapı onayı bulunması) alınmış yapı kayıt belgesinin geçerliliğini etkilemeyeceği, yapı kayıt belgesi Bakanlıkça veya mahkeme kararınca iptal edilmedikçe veya bina yıkılmadıkça geçerliliğini devam ettireceği, ancak binanın güçlendirme talebinin 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği değerlendirilmesi gerektiğinin düşünülmekte olduğu ifade edilmiştir.

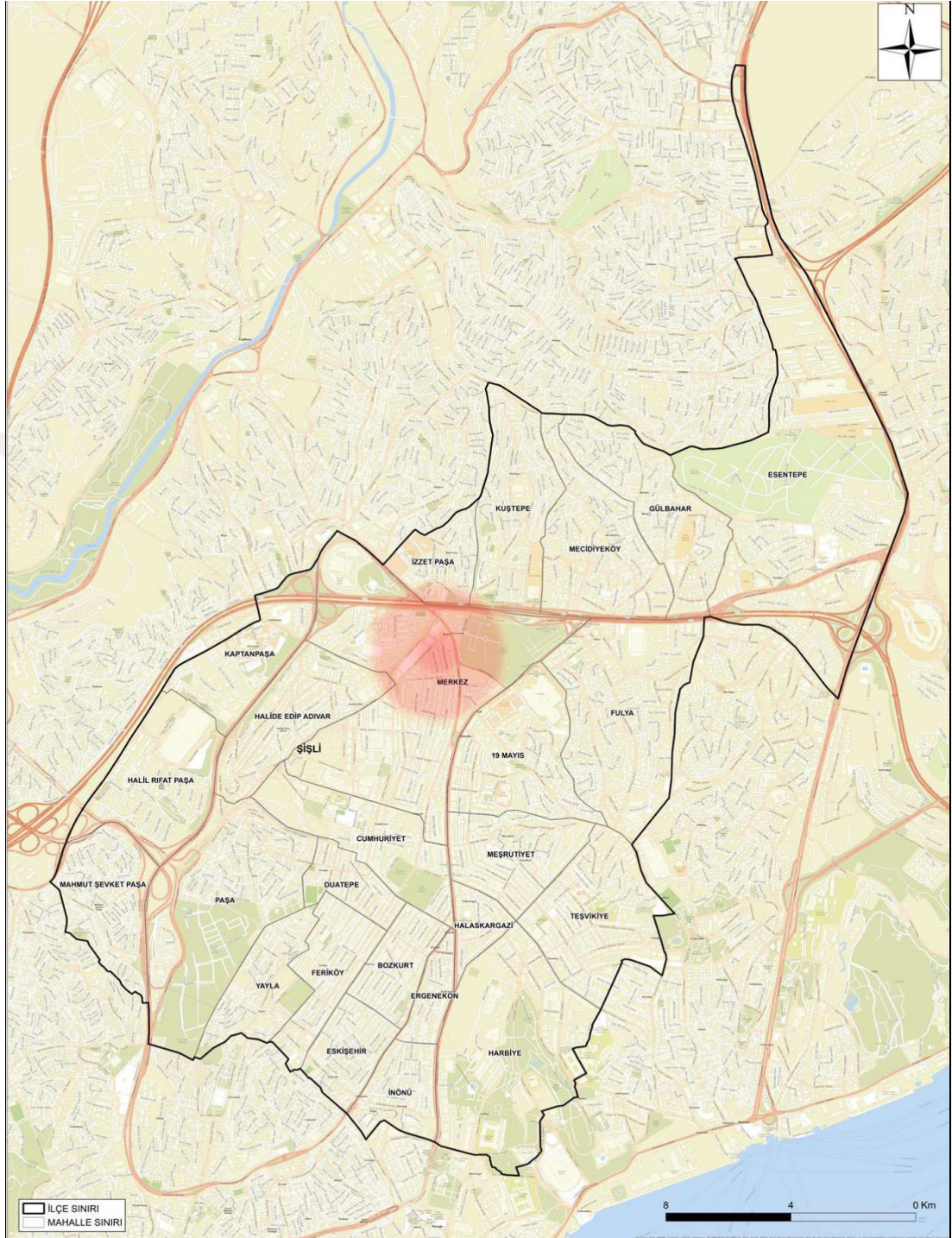
Örnek 2

Örnek 2’de Şişli ilçesi sınırlarında yer alan Y ada, Z parsel¹⁷ sayılı riskli yapı tayini yapılmış bir yapının güçlendirilmesi esnasında yeni imar planına göre oluşan kat adedi fazlalığı nedeniyle mevzuat yönünden karşılaşılan problem ifade edilecektir. Bahse konu yapı şekil 6.2 de ifade edildiği üzere Şişli ilçe sınırlarında yer almakta olup, Şişli – Merkez Mahallesi, Sıracevizler Caddesi’nde 17.02.1954 Onaylı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında H: 21.50 mt irtifali bitişik nizam iskan sahasında kalmaktadır.



¹⁷ Kat Maliklerinin özlük haklarının korunması adına yapının ada-parcel numaraları gizli tutulmuştur.

Şekil 6.2: Örnek 2 yapısının yaklaşık konumunun işaretlendiği Şişli ilçe haritası

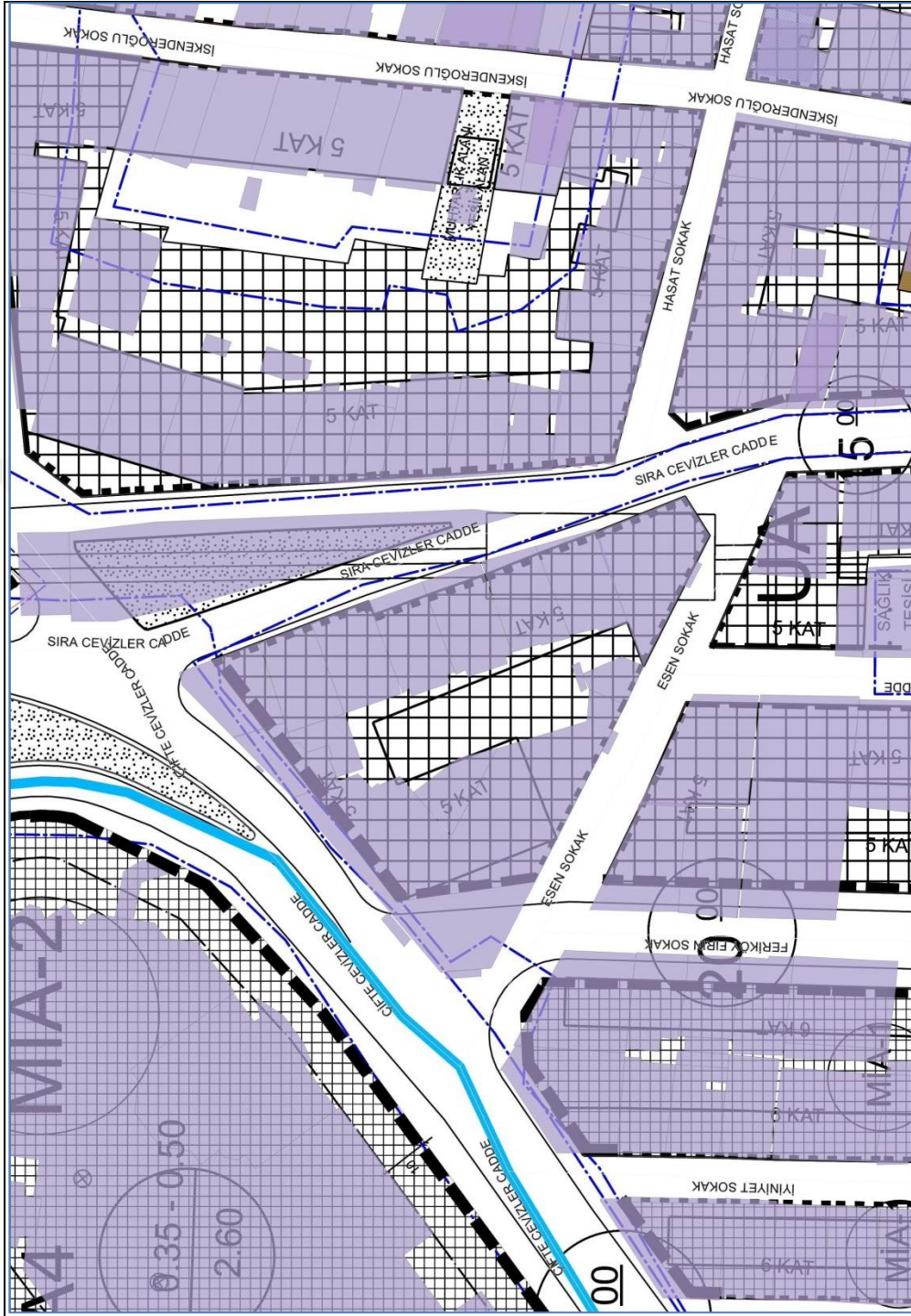


İmar Kanununun parselasyon planları hazırlanması başlıklı 18.maddesi gereğince düzenlemeye tabi olan alanlar ve kamunun yararına o bölgede yaşayan herkesin kullanım sağlayabileceği ortak alanlar Düzenleme Ortaklık Payı olarak adlandırılmaktadır.

İmar Kanunun 18.maddesi yetkili kurumların normalde peşin ödeme ile kamulaştırarak elde edebileceği yerlerin bedel ödemesi gerekmeden elde edilme hakkı vermektedir. Bu madde gereğince düzenlenerek yeni imar planı oluşturmuş alanlarda mevcut olan iskanlı yapıların imar durumunun yeni imar planıyla örtüşmediği durumlar gözlenebilmektedir.

Yeni imar planında yola terki olan, kullanım amacı (konut / ticari) değişen veya kat kaybı yaşayan yapıların riskli tayin edilmesi halinde yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda eski m²'ler ile inşa edilememekte, bu durum da kat maliklerinin arsa paylarına düşen m²'lerini azaltmakta, dolayısıyla malikler açısından yıkılıp yeniden yapılması tercih edilmeyen bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple yapılan incelemelerde imar durumuna göre avantajlı olan m²'lere sahip yapılarda mağduriyet oluşmaması için yapının güçlendirilme yoluna gidilmesi malikler açısından avantajlı bir durum olarak görülmektedir.

Şekil 6.3: Örnek 2 yapısının konumuna ilişkin halihazır görünüm



Y ada Z parselde yer alan yapıya yukarıda belirtilen imar planına göre ilgili idare tarafından 1970 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi tanzim edilmiş ve yapı kat mülkiyetine geçirilmiştir.

Şişli – Merkez Mahallesi, Sıracevizler Caddesi'ne ilişkin 08.02.2007 Onay Tarihli , 1/1000 Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında Kat Yükseklikleri Hakkında Tadil Planında H:5 kat olup, blok nizamda ve kapsam olarak ticaret sahasında olduğu belirtilmektedir.

Belediye tarafından mahallinde yapılan gözleme dayalı incelemede; betonarme karakterli binanın otopark katının altındaki bodrum katındaki bir kolonun atmosfer tesirlerinden etkilendiği ve geçen zamanın etkisi ile korozyona uğradığı, demirlerin paslandığı, donatıların açığa çıktığı eksenel yüklerin fazla olması sebebiyle basınç kırılması meydana geldiği görüldüğü belirtilmektedir. Söz konusu kırılma tipi yapının stabilitesini kaybetmesine ve ve aniden yıkılmasına sebep olabilecek niteliktedir.

Yine dijital imar işlem dosyasında yapılan incelemede yapının 1965-1970 yılları arasında inşa edildiği görülmüştür. Yapının yapılış tarihi ve geçen zaman dikkate alındığında yürürlükteki yönetmelik ve şartnamelerin dışında olduğu, zamanın ve atmosfer tesirlerinin etkisi ile yapıda korozif arazların meydana geldiği, bu durumun yapı güvenliği ile ilgili risk faktörlerini arttırdığı, dosyasında yapının tamir, takviye veya güçlendirme yapıldığına dair herhangi bir dökümanın olmadığı görülmektedir.

Bu durumda yapının tehlike izole edilinceye kadar ivedi olarak nüfustan tahliyesinin gerektiği, bu nedenle otoparktaki araçların boşaltılarak kullanılmaması ve binanın mühür altına alınarak kullanımına müsaade edilmemesi kararı verilmiştir.

Yapı ilgililerince ivedi olarak Üniversitelerin ilgili bölümünden veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının lisans verdiği yetkili kuruluşlara başvurularak; tüm yapının taşıyıcı elemanlarına test ve analiz yapılması, yapılacak testler sonucu hazırlanacak teknik rapora göre taşıyıcı sistem yeterliliğinin belirlenmesi, teknik rapor sonucuna göre yapının güçlendirilerek kullanılması gerektiği ifade edilmiş ve alınacak güçlendirme ruhsatı ile ivedilikle takviyesinin yaptırılması için gerekli izinlerin alınması gerekliliği bildirilmiştir.

Mevcut binanın ilgili teknik üniversitelerden veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığının lisans verdiği yetkili kuruluşlarca verilecek rapora göre kullanılacağı, geçen zaman içerisinde yapının müsaade altında tutularak takibinin sağlanması gerekliliği hususunda teknik rapor düzenlenmiştir. Teknik raporda binanın taşıyıcı sistemi hakkında bilimsel ve teknik incelemelere de yer verilmiştir. Raporda ifade edilen tespit ve incelemeler şu şekildedir (Kütüğ 2019);

İnceleme konusu binalar, Şekil 6.4’de de görüldüğü üzere üç bodrum artı zemin artı altı normal kat olmak üzere toplam on kattan oluşan, taşıyıcı sistemi betonarme çerçeve olan, mimari projesi 1966 yılında onaylanmış, yaklaşık elli yıllık binalardır. Bina projesi tek olup, ayrı ayrı dilatasyonlarla ayrılıp farklı zamanlarda inşa edilmiş olduğu anlaşılmaktadır (Kütüğ 2019).

Şekil 6.4: Örnek 2 yapısının sokak silüetine ilişkin eskiz görünümü



İnceleme konusu binanın 1966 tarihli, onaylı projesine göre üç bodrum artı zemin artı altı normal katlı tasarlanmış ve zamanın yönetmeliklerine göre uygun betonarme ve deprem mühendislik hesaplarının yapıldığı, yani mimari tasarım ve mühendislik hizmeti aldığı anlaşılmaktadır (Kütüğ 2019).

Yapının mimari ve betonarme projeleri incelendiğinde, binaların tek blok olarak değil dilatasyonlarla ayrılıp ayrı ayrı inşa edildiği açık biçimde görülmektedir. Aynı tek parsel mülkiyete sahip arsa üzerine böylelikle birden fazla bitişik nizam, ancak her biri ayrı bina olarak tasarlanmış ve hesaplanıp projelendirilerek inşa edilmiş olduğu belirtilmektedir (Kütüğ 2019).

İncelemelere ve teknik rapora konu olan bu binaların yerinde ve onaylı projeleri üzerinde yapılan incelemeler araştırılmıştır. Buna göre, aynı mülkiyetli tek parsel arsa üzerinde birbirine bitişik nizamda binaların inşa edildiği görülmüştür. Son zamanlarda, bu bağımsız binalardan birinde korozyon sonucu etriye kesitinin tümünün yok olması ve boyuna donatının burkulma boyunun artmasına bağlı olarak bazı dairesel kolonlarda donatı burkulması ve dolayısıyla betonarme pas payında çatlaklar ve dökülmeler meydana geldiği görülmüştür. Ancak, aynı parseldeki diğer binalarda aynı hasarın oluşmadığı gözlenmiştir. Bunun nedeninin binaların temelden çatıya kadar ayırık yapılmış olması ve statik olarak bireysel çalışmaları, birbirine yük aktarmamalarıdır. Bu durum, aynı parseldeki diğer binaların ayrı ayrı değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Aksi halde, dilatasyonlarla birbirinden ayrılan diğer komşu parsellerdeki binalar için de hasarlı denilmesi gerekir ki, bu hukuken ve teknik olarak da mümkün değildir.

Yukarıda ifade edilen teknik rapor neticesinde yapı malikleri güçlendirme yoluna gitmek istemiş, ancak güçlendirmeye ilişkin maliyet analizi sonucu daire başına çok büyük bir maliyet gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Halihazırda oturum sağladıkları binanın riskli tayin edilmesi sonucunda tahliye zorunluluğu getirerek güç durumunda bırakılan ve yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda mağduriyet yaşayacak maliklere zorunlu kılınan güçlendirme yolu

karşısında, karşılarına çıkan maliyet hesabı orta gelir seviyesine mensup kat maliklerinin güçlendirme yoluna muvafakat etmelerini imkansız hale getirmiştir.

2019 tarihinde söz konusu caddedeki dört binanın kolon patlaması nedeniyle boşaltıldığı, güçlendirme maliyetinin yüksek olduğu, yıkılıp yeniden yapılması durumunda ise binanın yedi kattan beş kata ineceği, daire m² ve sayısının azalacağından yapı maliklerince çevreye uygun kat arttırımı talep edilmiştir. Bahse konu talep üzerine İBB Başkanlığınca onaylanan plan notu aşağıdaki gibidir;

“17.02.2020 tarih, 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı uyarınca Şişli İlçesi sınırları içerisinde yer alan 24.06.2006 onay tarihli 1/1000 Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 08.02.2007 onay tarihli 1/1000 Şişli Dolapdere Piyalepaşa Bulvarları ve Çevresi Uygulama İmar Planı, 22.01.2010 onay tarihli 1/1000 Şişli Merkez 703 Ada Uygulama İmar Planı ile 22.08.2010 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şişli – Esentepe 6110-6111-6112-6279 Adalar Uygulama İmar Planları ile bu tarihlerden sonra yapılan tüm plan değişikliklerine afet riskine karşı gerekli önlemlerin alınması çerçevesinde kentsel dönüşüm stratejilerini gerçekleştirmek amacı ile Riskli Yapı kararı kesinleşmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya iskan belgesi düzenlenmiş olan yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin plan notu eklenmes talebi üzerine düzenlenen hazırlanan ve 07.01.2021 tarih ve 02 sayılı İlçe Meclis Kararı ile uygunluğu onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. Maddelerine göre gereğinin yapılması talebi ile İBB Başkanlığına iletilmiştir. (1/1000 ölçekli teklif dosyası)

Bu teklif, Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmiş ve Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun bulunarak 1/1000 uygulama imar planı tadilatı paftaları Büyükşehir Belediye başkanınca 22.03.2021 tarihinde onaylanmıştır.”

Söz konusu plan notu; kat maliklerinin kat kaybı yaşamamasına, dairelerin küçültülerek daha fazla daire elde etmelerine, böylelikle müteahhitte daire karşı anlaşarak ekonomik sıkıntı yaşamadan yapılarının yıkılıp yeniden yapılmasına olanak vermiştir.

Öte yandan yeni imar planında Hmax'ın düşmesi, afet yönünden sakıncalı görülen zemin durumundan ötürü olduğu öngörüldüğünde, 6306 sayılı yasanın uygulanmasının sağlanması amacıyla onaylanan plan notunun gerçekte kentsel dönüşüm stratesine aykırı bir durum oluşturduğu düşünülmektedir. Diğer bir deyişle onaylanan plan notu kat maliklerini yapının yıkılıp eski imar durumundaki kat sayısı ile yeniden inşa etmesi yönünde teşvik etmiş, bu durum ruhsatlı/yapı kullanma izin belgeli yapılarda yeni imar planının uygulanmasını imkansız kılmıştır.

6.2 MİMARİ YÖNDEN KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE UYGULANAN ÖRNEKLERİN ANALİZİ

Bir yapının mimari tasarımı yapılırken başlıca değinilen unsurlar yapının kullanım amacına ilişkin fonksiyonlarını karşılaması (konut, ofis vb.) ve kullanıcılarına gerekli konfor alanının sağlanmasıdır. Yapının güçlendirilmesi sırasında meydana gelen taşıyıcı sistem boyutlarının değişmesi bu niteliklerin ve yapının mekansal kalitesinin değişmesine neden olabilmektedir. Ayrıca kolonların mantolanması ve kolonların arasına taşıyıcı perde eklenmesi binada yer alan ortak sirkülasyon alanlarının ya da dairelerin pencere ve kapı boşluklarının da azaltılmasına sebebiyet verebilmektedir. Bu durum da yapının salon, yatak odası gibi alanlarının minimum konfor standartlarının altına düşmesine yol açabilmektedir.

Bu nedenle güçlendirme projesinin çizimi esnasında yapının statik dayanımının sağlanması kadar mekansal niteliğinin korunması/geliştirilmesi de ilgili mimari ve mühendislerin başlıca sorumlulukları arasında olmalıdır.

Binaların güçlendirme kararına ilişkin projelendirilmesi aşamasında karşılaşılabilecek bir diğer problem güçlendirme neticesinde değişen taşıyıcı elemanların ebatlarının yapının doğal aydınlatmaya olan etkisidir. Yapının güçlendirme projesi oluşturulurken gün ışığını mümkün olduğu kadar verimli kullanmak kullanıcının konforu açısından oldukça önem taşımaktadır. Yapının azami ölçüde güneş ışığından yararlanmasını sağlamak sadece aydınlatma açısından değil aynı zamanda yapının ısınmasının sağlanabilirliği açısından da önem arz etmektedir. Aynı zamanda doğal aydınlatma ve ısınma performansı gözetilerek güçlendirilmiş yapı, kullanımı esnasında gerçekleşecek enerji tüketiminin azalması açısından da olumlu performans sağlayacaktır.

Yapının güçlendirme projesinin çizilebilmesi için öncelikle yapının mevcut dayanımını analiz etmek gerekmektedir. Ancak mevcut yapının dayanımın tespit etmek sıfırdan bir yapının inşa edilmesinden çok daha farklı bir durumdur. Yapının dayanımını analiz edebilmek için taşıyıcı elemanların ölçülendirilmesinin yapılması ve kullanılan

malzemenin dayanımına ilişkin deneylerin, karmaşık hesapların yapılması gerekmektedir.

Yığma yapıların dayanım kriterlerinin 2007 Deprem Yönetmeliğinin 5.3.2 ve 5.3.3 maddelerinde açıklanan basınç ve kesme tasarım dayanımları üzerinden belirlenmesi gerçekçi olmayan sonuçların çıkmasına neden olmaktadır. Bir yapının tasarımı sırasında kullanılması öngörülen dayanım standartlarının kullanım ve yıpranma paylarının gözölmeksizin mevcut bir yapının dayanım gücünün tespiti için kullanılması yanlış sonuçların çıkması ihtimalini doğurmaktadır. Bu nedenle mevcut olan binanın duvarından örnek alınarak laboratuvarında test edilmesi, böylece duvar dayanımının tespit edilmesi gerekmektedir.

Benzer doğru olmayan yaklaşımlar, betonarme yapıların dayanımının tespitinde de yapılmaktadır. Mevcut binanın beton dayanımını ölçmek için standart basınç dayanımını karşılayan yöntemleri tersine çalıştırarak bulunan veriler kullanılmaktadır. Oysa, tıpkı yığma yapılardaki gibi dayanımın ölçülmesi için karot alınarak lisanslandırılmış kurum ve kuruluşların laboratuvarlarında teknik deneylerin yapılması gerekmektedir. Özetle, bir yapının tasarlanması esnasında başvuru yöntemlerin mevcut yapının dayanımını tespit etmek için kullanılmaması gerekmektedir.

Mevcut yapıdaki beton dayanımını anlamak için ortaya çıkan bir diğer problem, her ne kadar yapı malzemesinin dayanımını tespit edilebilse de malzemenin üretimi, bakımı, uygulama tekniği ve yapıdaki konumuna göre dayanımının değışkenlik gösterebileceğı gerçeğidir. Bunun tespitinin sağlıklı yapılabilmesi için yapının neresinden ve kaç tane karot alınacağı tartışma konusudur.

Ortalama bir dayanım elde etmek için ilgili kanun ve yönetmeliklere her ne kadar karot dayanımı yöntemlerindeki standart sapmanın belirlenmesi formalize edilse de bunun mevcut dayanımın karşılığı olduğunun ispatı bulunmamaktadır. Mevcut binanın gerçek beton dayanımının bulunmasının belki de olanaksız olduğu Bayülke ve Kocaman tarafından ifade edilmiştir (Bayülke & Kocaman 2015).

Bununla beraber, Türkiye’de inşaatla kullanılan malzemelerin niteliklerini araştıran merkezi bir kuruluşun olmadığı gerçeği bu alanda yapılan uygulamalar için önemli bir eksiktir. Genellikle bu raporlar üniversitelere bağı laboratuvarlar tarafından verilmektedir. Birçok ülkenin yapı malzemelerini denetleyen ve analizini yapan merkezi kuruluşlarının olduğu bilinmekle birlikte Türkiye’de merkezi bir yapının olmaması ve yapının inşası esnasında kullanılmış olan materyallerin statik yönden analiz etmek için yabancı literatürden benzer malzemeler için alınmış verilerin kullanılması elde edilen sonuçların tam olarak doğru olması konusunda soru işaretleri uyandırmaktadır. (Bayülke & Kocaman 2015).

Öte yandan güçlendirme tekniğı olarak mekanların minimum düzeyde etkilenmesini sağlayan FRP uygulaması tercih edilmekte ancak bu uygulama yasal çerçevede kendine yer bulmuş olsa da pratikte ne derece sağlıklı sonuç verdiği günümüzde hala tartışılmaktadır.

Özetle, güçlendirme teknikleri her yapının mimarisine, mekan kullanımına, cephe tasarımına, doğal ışıklandırılmasına ayrı şekilde yansıyacağı için yapı ön inceleme safhasında detaylı olarak analiz edilmeli, projelendirme safhasında yapının ekonomik ve zamansal açıdan da faydasının hesaplanarak hangi güçlendirme yönteminin uygun olacağının araştırılması titizlikle yürütülmelidir.

7. SONUÇ

Bu tez çalışmasında sadece güçlendirme konusundan değil, güçlendirmenin bir yapıyı mimari olarak hangi açılardan etkilediği, kullanıcısının konforuna etkileri, uygulama sırasındaki zorluklar ve maliyet açısından değerlendirmelerden de bahsedilmektedir. Bu veriler somut bir şekilde ortaya konularak değerlendirilen yapının güçlendirilmesine karar verildiğinde en uygun güçlendirme yönteminin seçilmesine katkı sağlamaktadır.

Bu tez çalışmasında analiz edilen ana başlık, riskli yapıların güçlendirme esasları ve bu aşamalarda karşılaşılan sorunlar olsa da, aynı zamanda kentsel dönüşüm kavramı üst başlık olarak incelenerek tanımlanmış ve hem dünyada hem ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri incelenerek güçlendirmenin kullanım amacı ve kentsel dönüşüm stratejileri kapsamında mevcut durum incelenmiştir.

Güçlendirme konusunun kentsel dönüşüm başlığında yerini tanımladıktan sonra güçlendirmenin günümüzde geçerli olan yasal mevzuat hükümleri çerçevesindeki süreçleri ve esasları incelenmiş, mevzuatta yer verilen esasların pratikte uygulanabilirliği üzerine kapsamlı bir değerlendirme yapılmıştır.

Bu tez çalışmasında edinilen sonuçta güçlendirmenin her ne kadar ülkedeki riskli yapı stoğunu eritmede yapının yıkılıp yeniden yapılmasına alternatif bir yol olarak kanun maddesinde yer verilse de pratikte yapı ilgilileri tarafından güçlendirme yoluna gitmenin tercih edilmediği anlaşılmış, bu durumun nedenleri mevzuat, uygulama, ekonomik ve mimari yönden incelenerek ortaya konulmuştur.

Elde edilen sonuçlarda; güçlendirme esasları mevzuat yönünden değerlendirildiğinde gerek ruhsatsız yapıların güçlendirme ruhsatı alması yönündeki kısıtlamalar, gerek proje aşamasında 2007 deprem yönetmeliğine dayandırılan kısıtlamaların yapı maliklerinin güçlendirme seçeneğini değerlendirmesi hususunda önemli engeller oluşturduğu görülmüştür.

Aynı zamanda kanun hükümlerinin bütüncül ve uzun vadeli bir planlama süreciyle oluşturulmasından ziyade parça parça uygulamaya girmesi, kentsel dönüşüm stratejilerinin önceden belirlenmiş bir uygulama çerçevesinde ilerlemesi gerekirken problemlerin ortaya çıkmasından sonra eylem planlarının oluşturulması ve eylem planlarına esas parça parça yürürlüğe giren kanunların birbiriyle çelişir halde olması riskli yapıların güçlendirilmesinin önündeki bir diğer engel olarak görülmüştür.

Bütüncül bir yasa düzeni oluşturabilmek için İmar Yasalarının kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin çıkarılan kanunları kapsayan ve daha genel esasları belirleyen bir düzen içerisinde oluşturulması gerekmektedir. Bu anlamda da İmar Yasasının genel hatlarla sınırları çizmesi ve uygulamaların bu sınırlar çerçevesinde şekil alması daha yararlı sonuçlar getirecektir.

İmar planlaması, altyapı sistemlerinin oluşturulması, arsa ve arazilerin düzenlenmesi başlıklarında da bu sınırların net bir şekilde belirlenmesi, özel kanunların neticesinin doğru sonuç vermesi açısından önem arz etmektedir. Türkiye’deki sürecin bu yönetime paralel olarak ilerlemesi kentsel dönüşüm stratejilerinden etkin sonuç alınmasına fayda sağlayacaktır.

5366 sayılı Kanunun sunduğu kentsel dönüşüm uygulaması, yıpranan tarihi yapıların veya alanların yenilenmesi ve korunmasını kapsamaktadır. Ancak, kanunda yıpranmış tarihi alanların belirlenmesinde hangi kriterlerin ve somut delillerin gözetileceği açıkça belirtilmemiş olup, bu durum eleştiri konusu haline gelmiştir.

İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün “Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları” kapsamında ilçe bazında yapılan çalışmalara göre; Şişli ilçesindeki yapıların %51’i (10.601 adet) 1980 yılı öncesi inşaa edilen yapılardır¹⁸.

Bu yapıların bir çoğunun ruhsatsız bir şekilde ve maliye hazinesine ait alanlarda yapıldığı düşünüldüğünde, ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci boyunca her ne kadar

¹⁸ İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Olası Deprem Kayıp Tahmini İlçe Kitapçıkları, 2020. <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [Erişim Tarihi:19.09.2021].

bu yapıları yasal çerçeveye dayandırmak amacıyla çeşitli af yöntemlerine ve ıslah planlarına başvurulsa da, akademik dizinlerde yapılan araştırmalar devletin bu affedici tutumunun çarpık kentleşmeye çözüm üretmekten ziyade ruhsatsız yapı inşasını teşvik ettiği sonucu çıkarılmaktadır.

Güncel örnekler üzerinden açıklamak gerekirse; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16.maddesi gereği 2018 yılına kadar kaba inşaatı bitmiş yapıların, mevcut olduğu süre boyunca yasallaştırılması amacıyla bu yapılara yapı kayıt belgesi düzenlenmesi için kanun esasları belirlenmiştir. Ardından geçici 21.madde kapsamında yapı kayıt belgesinin yetki alanları genişletilerek, yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ruhsatsız yapıların da güçlendirme izni adı altında güçlendirilebilmesine olanak yaratılmıştır.

Ancak, kanun maddesinin hem maliye hazinesi ve belediye arazileri üzerindeki yapıların satın alınma işlemi tamamlanmadıkça güçlendirme izni verilemeyeceği yönündeki kısıtlaması, hem 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında tanımlanan bu kanun maddelerinin 6306 sayılı Kanun hükümlerince nasıl entegre olacağı net bir şekilde ortaya konulmadığından, yapı kayıt belgesi düzenlenmiş yapıların güçlendirme izni almasının uygulanabilirliği konusunda tereddütler yaşanmaktadır.

Öte yandan yapı kayıt belgesi düzenlenmesinde bakanlık ya da ilçe belediyelerinin denetimine gerek kalmadan, resen mal sahibinin beyanlarının esas alınması, yapının mevcut durumunun, ölçülerinin ve niteliğinin hatalı olarak ele alınmasına neden olmuştur.

Yapı kayıt belgesi düzenlemede yetkili kurum olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı refere edilse de yapı kayıt belgesinin denetlenmesi ve cezai işlemlerin kaldırılması yönündeki uygulamaların ilçe belediyesi tarafından yürütülmesi, ikinci aşamada kat mülkiyetine geçiş işlemleri ve projelendirme işlemleri için ise mal sahiplerinin resen tapu müdürlüklerine başvurması gerekliliği yönündeki kanun hükümleri ve yapı kayıt belgelerini hem belediyelerin hem bakanlıkların erişim iznine açılmış entegre bir sistemin olmayışı, kurumlar arasındaki görev tanımlarının karmaşasına ve akıcı bir şekilde işlemlerin yürütülmesine engel teşkil etmektedir.

Düzenleme ortaklık payı (DOP) gereğince 1/5000 ölçeğinde imar planları İBB Başkanlığı tarafından ilçelerin zemin durumu, gece – gündüz nüfus yoğunlukları, nüfus sayısı, ihtiyaç duyulan okul, park, hastane, cami gibi kamu alanlarının gözetilerek hazırlanmasının sağlanması ve ilçe belediyelerinin bu ana kararlar çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama planları oluşturulduğu görülmektedir.

İmar kanununda karşılaşılan başlıca kısıtlayıcı unsurun güçlendirme ruhsatının sadece ruhsatlı yapılara düzenlenebilir olmasıdır. Güçlendirilmiş yapılar incelendiğinde çoğunlukla güçlendirme uygulamalarının yeni imar planında kat sayısı azaltılan bölgelerde yer alan riskli yapılar için tercih edildiği gözlemlenmektedir. Bunun nedeni yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde kat kaybına uğrayacak olması olup, 6306 sayılı Kanun kapsamında güçlendirme yöntemi maliklere önerilen alternatif bir seçenek olarak sunulmuştur. Ancak bazı bölgelerde yapıların eski imar durumuyla yeni yapı yapabilmesinin önünü açan plan notları her ne kadar kat maliklerinin mağduriyetini ortadan kaldırmak amacıyla düzenlense de bütünüleyici ve uzun vadeli bir şekilde düzenlenen 1/5000 imar planının gözettiği esaslar gözardı edilmektedir.

Bununla birlikte güçlendirmeden önce yapılan analiz aşamasında mevcut yapıların analizinin net bir şekilde ortaya konulmasının tam olarak mümkün olamaması, yine analiz safhasında yapının zemin durumunun incelenmesi hususunda gerekli özenin gösterilmeyişi, güçlendirme yolunun tercih edilmesi için yapılan maliyet hesaplarının standartize edilmiş ve belirli kriterler ile yapılamaması, güçlendirme projesinin çizim safhasında ülkemizde uygulanabilir malzeme dayanımlarını denetleyecek merkezi bir üst yapının eksikliği ve teknik elemanların güçlendirme projesinin çizimi esnasında yapıda gerçekleşecek değişimlerin mekansal etkisinin üzerinde yeterince durmaması, iyi bir güçlendirme uygulaması yapımına engel olan diğer önemli problemlerdir.

Ülkemizde yasal konut stokunun az olması ve belediyelerin arşivleme sisteminde birçok binanın projesinin yer almaması sebebiyle yapıların projesinin, beton sınıfı dolayısıyla statik dayanımı tam olarak tespit edilememektedir. Diğer yandan kullanıcılara güçlendirme tekniklerinin ve sonuçlarının tam olarak aktarılamaması sebebiyle kat maliklerinde güçlendirmeye yönelik güven duyulmaması ve 1999 Marmara

depreminden sonra güçlendirilmiş yapıların esasen, bu deprem kadar şiddetli bir depremle karşılaşmadığından güçlendirme sonrası performans değerlendirilmesinin yapılamamış olması ise mal sahiplerinin güçlendirme alternatifine mesafeli olmasının nedenleri arasındadır.

Özetle; bu tezde deprem fay hattında yer alan Türkiye’deki riskli yapı stoku günümüzde can ve mal kaybı yönünden büyük bir tehlike teşkil etmesi yönüyle, kentsel dönüşüm stratejilerinin esas konusu olmak durumunda olması gerekliliğinin bir kez daha altı çizilmiştir.

Güçlendirmenin performansı ve güçlendirme uygulamalarından ne kadar sağlıklı sonuç alındığı bu tezin kapsamı dışında olsa da uygulanabilirlik açısından hem yasal mevzuatta hem projelendirme aşamasında yaşanan güçlükler ortaya konulmuştur.

Devletin sağlıklı ve güvenli bir çevre düzenini vatandaşlarına sağlaması hususunun anayasal haklarla tanımlanmış başlıca görevi olduğu düşünüldüğünde riskli yapıların güçlendirilmesi yönündeki engellerin ortadan kaldırılarak mümkün olan en pratik ve bütüncül şekilde riskli yapı stokunun eritilmesi hedeflenmelidir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s.k.). Resmi Gazete, 28309; 16 Mayıs 2012.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği. Resmi Gazete, 28695; 15 Aralık 2012.
- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik. Resmi Gazete, 26454; 6 Mart 2007.
- Bayülke, N., 2013. *Yığma Yapılar*. Ankara: İnşaat Mühendisleri Odası.
- Bayülke, N., 1995. *Depremde Hasar Gören Yapıların Onarımı ve Güçlendirilmesi*. İzmir: T.M.M.O.B. İnşaat Mühendisleri Odası Yayınları.
- Görgülü, Z., 2002. *Açılış Konuşması, Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli*. Özden P. P., Turgut S., Karakaş, I.,(Hızl.). İstanbul: Pusula Yayıncılık.
- Keleş, R., 1998. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Kütüğ, Z., 2019. *Bilimsel ve Teknik İnceleme Raporu*, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, 2019.
- Littlejohn, G. S., Cole, K. W. and Mellors, T. W., 1994. *Without Site Investigation Ground is a Hazard*, Proc. Instn. Civil Engrs., Vol. 102, May, pp. 72–78.
- Nora, P., 2006. *Hafıza mekanları*. (M.E.Özcan, Çev.). Ankara: Dost Kitabevi.
- Özden, P.P., 2007. *Belediyelerin Sosyal Programları ve Kentsel Yenileme, Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar*. Kösecik M. & Özgür, H. (Eds.). Ankara: Nobel Yayın.
- Sam, N., Sam R., 2014. *Urban Restructuring and Processes of Accumulation, Cities in the Globalizing World and Turkey: A Theoretical and Empirical Perspective*, (Ed. R. Efe, N. Sam, R. Sam, E. Spiriagevas, E. Galay), Sofia: St Kliment Ohridski University Press.
- Tallon, A., 2013. *Urban Regeneration in the UK*. London; N.Y.: Routledge.
- Türkün, A., 2015. *Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hâkim Söylem Üzerinden Bir Değerlendirme*. Betül Duman & İsmail Coşkun (Ed.). İstanbul: Litera Yayıncılık, ss.285-332.

Türkün, A. & Kurtuluş, H., 2005. *İstanbul'da Kentsel Ayrışma*. Hatice Kurtuluş (Ed.). İstanbul: Bağlam Yayınları.

Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (7269 s.k.). Resmi Gazete, 10213; 15 Mayıs 1959.

Whyte, I. L., 1995. *The Financial Benefit From Site Investigation Strategy*” Ground Engineering, Oct., pp. 33–36.



Sürekli Yayınlar

- Adilhan, Ö. & Ünverdi, L., 2018. Kentsel yenileme sürecinde kentsel tasarımın önemi: aydın – söke örneği. *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(1), ss. 226-261.
- Ataöv, A. & Osmay, S., 2007. Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA*, 24 (2), ss.57-82.
- Aydınlı H. İ. & Kaya A., 2013. Yargı kararları örnekleri ile türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15 (2), ss. 449-468.
- Baydur, C. M., 2013. Kentsel dönüşüm kanunu ve yeniden imar süreci üzerine düşünceler. *Finans, Politik ve Ekonomik Yorumlar Dergisi*, 575: 7-17.
- Bayülke, N. & Kocaman, C., 2015. Riskli yapı belirlemede karşılaşılan sorunlar. *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 5 (488), ss. 25-36.
- Carmon, N., 1997. Neighborhood regeneration: the state of the art, *Journal of Planning Education and Research*, 17 (2), pp.131-144.
- Daşkiran, F. & Ak, D., 2015. 6306 Sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13 (3), ss. 264-288.
- Enlil, Z. M., 2000. Yeniden işlevlendirme ve soylulaştırma: bir sınıfsal proje olarak eski kent merkezlerinin ve tarihi konut dokusunun yeniden ele geçirilmesi, *Domus M*, Aralık, ss:46-49.
- Genç, F. N., 2014. Gecekonduyla mücadeleden kentsel dönüşüme türkiye’de kentleşme politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1 (1), ss.15-30.
- Genç, F. N., 2008. Türkiye’de kentsel dönüşüm: mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), ss. 115-130.
- Hirst, P. & Zeitlin, J., 1991. Flexible specialization versus post-fordism: theory, evidence and policy implications. *Economy and Society*, 20 (1), pp.1-56.
- Öcal, C. & İnce, H. H., 2012. Türkiye’de mevcut yapı stoğu ve kentsel dönüşüm. *SDU International Technologic Science*, 4(2), ss. 89-95.

- Özyurt, G. & Toker N. K., 2013. Geoteknik Etüt Raporlarındaki Yaygın Hataların Belirlenmesi ve İstatiksel Değerlendirilmesi. Türkiye Mühendislik Haberleri,476(2), ss. 28-35.
- Tekeli, İ., 1990. Bir Kentin Kimliği Üzerine Düşünceler, Prof. Dr. Mübeccel Kıray'a Armağan, *Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1-2), ss. 253-255.
- Uğur, L.O., Saka, M., Aliefendioğlu Y., 2016. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanuna göre riskli yapı tespitinde karşılaşılan uygulama problemlerinin vaka tabanlı incelenmesi: tekirdağ ili örneği. *Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi*, 4 (1).
- Yenice, M. S., 2014. Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi. *BAÜ Fen Bil. Enst. Dergisi*, 16(1), ss. 76-88.

Diğer Yayınlar

- Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2005, Bina ve Bina türü Yapılar için Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı, <http://www.csb.gov.tr/turkce/dosya/zemin.pdf>. [27 Ocak 2013].
- Building Research Establishment, 1987, The structural adequacy and durability of large panel system dwellings. BRE Report. Garston, BRE, 1987. (Includes BRE Information Paper 1P8/87.)
- Çakır, H.B., (2018). Kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapıların yıkılması ve yeniden değerlendirilmesi sürecinde meydana gelen uyumsuzluklar. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul: İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Çalış, G. & Tan, S. & Kuru, M., 2017. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması, *Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi*, 6-7 Ekim 2017 Samsun.
- Çevik, M. Ö., (2003). Betonarme yapıların onarım ve güçlendirme yöntemlerinin ve bir konut yapısının güçlendirme projesinin hazırlanarak güçlendirme sonrası dinamik karakteristiğindeki değişikliklerin incelenmesi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ergun, U. & Özkan, Y. & Önalp, A. & Keçeli, A., 2005. *Parsel Bazında Zemin-Temel Etüdleri ve Zemin İyileştirme İşleri Hakkında Yönetmelik Taslağı Ön Raporu*, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Görgülü, Z., 2014. Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, *1. TMMOB İzmir Kent Sempozyumu*, 06 Haziran 2014 İzmir, s. 771.
- Hasar Tespit Tanımları. 2021. https://hasartespit.csb.gov.tr/brosur/hasar_tespit-sunum.pdf [18 Eylül 2021].
- Institution of Civil Engineers, 1991. *Inadequate Site Investigation*, London. .
- İBB Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020. *Şişli İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*, <https://depremezmin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#next> [19.09.2021] .
- Kaplan, S. A., 2001. Çıkmalı Binaların Depreme Karşı Güvensizliği ve Mevzuatta Düzeltilmesi Gereken Hususlar, *Mevcut Yapıların Deprem Yüklerine Karşı*

- Güçlendirilmesi ve Çıkmalı Yapılardaki Sorunlar Sempozyumu*, , 5 Temmuz 2001
Avcılar Belediyesi Barış Manço Kültür Merkezi, ss. 47-76.
- Köktürk, E., Köktürk, E., 2007. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve almanya deneyimi, 11.
Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 2-6 Nisan 2007 Ankara: TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, ss. 2-18.
- MSGSU. 2005. *Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Eylem Planına Yönelik
Mekânsal Gelişme Stratejileri Araştırma ve Model Geliştirme İş Raporu*.
İstanbul.
- Mutlu, A.H., 2015. Mevcut Yapıların Güçlendirilmesi ya da Yıkılmasına Karar
Verilmesi Aşamasında Göz Önüne Alınması Gereken Kriterler. 3. *Türkiye
Deprem Mühendisliği ve Sismoloji Konferansı*, 14-16 Ekim 2015, DEÜ, İzmir
- Sekmen, S., (2007). Kentsel dönüşüm üzerine bir model önerisi: izmir ferahlı mahallesi
örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri
Enstitüsü.
- Sönmez Ö. İ. & Sönmez, A., 2012. Konut Çevrelerinin Üretiminde Dönüşüm ve Farklı
Yaklaşımların Etkileri, *TMMOB Mimarlar Odası 24. Uluslararası Yapı Yaşam
Kongresi*, 5-7 Nisan 2012 Bursa.
- Sönmezocak, E. B., 2013, Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 Sayılı Kanunun Yol
Açabileceği Hukuki Sorunlar,
https://www.academia.edu/3334658/Kentsel_D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm_Kavram%C4%B1_ve_6306_say%C4%B1%C4%B1_Kanunun_Yol_A%C3%A7abilece%C4%9Fi_Hukuki_Sorunlar. [17.10.2021].
- Şişli Belediyesi Arşiv Kayıtları, (2015-2021).
- Şişman, A., Kibaroglu, D., 2009. Dünyada ve türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları,
TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. *Türkiye Harita Bilimsel ve
Teknik Kurultayı*, 11-15 Mayıs 2009 Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro
Mühendisleri Odası.
- Tankut, T., 2005, Türkiye’deki Bina Yapıları İçin Güçlendirme Stratejisi,
<https://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/11056.pdf>. [17.10.2021] .
- Tuğsal, Ü. M., (2016). Türkiye’deki mevcut betonarme binaların depremlerde hasar
görebilirliğinin istatistiksel kestirimi. *Doktora Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik
Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Türkün, A., 2012. Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayırışmanın Son Aşaması, 24. *Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi*, 5 Nisan 2012 Bursa: TBMM Mimarlar Odası Bursa Şubesi, ss. 279-285.

