

# Yapı Stokunun Depreme Karşı Hazırlanması Açısından İmar Mevzuatına Yönelik Öneriler

Prof. Dr. Şevkiye Şence Türk  
İTÜ Mimarlık Fakültesi  
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

**Bu makale, yapı stokunun depreme karşı hazırlanması açısından imar mevzuatına yönelik bazı tespitler ve bu tespitlere yönelik çözüm önerilerini incelemektedir. Mevcut durum tespiti ve öneriler üç kısımda geliştirilmektedir. Birincisi, mekânsal planlamaya ilişkin mevcut durum tespit ve çözüm önerileridir. İkincisi, yapı stokunun iyileştirilmesine yönelik mevcut durum tespitleri ve çözüm önerileridir. Bu öneriler, ‘Güçlendirme’ ve ‘Kentsel Yenileme’ olarak ayrı olarak incelenmiştir. Üçüncüsü ise yapı denetimine yönelik mevcut tespitler ve çözüm önerileridir.**

## 1. Giriş

Türkiye yer aldığı coğrafya nedeniyle farklı zamanlarda büyük depremlere maruz kalmıştır. Ülke topraklarının % 42’si birinci derece deprem bölgesi içerisinde, % 24’ü ise ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Diğer taraftan, Türkiye nüfusunun %43-45’i birinci derece deprem bölgesinde, %22,9-27,9’u da ikinci derece deprem bölgesinde yaşamaktadır (Terzi ve diğ., 2023; Kundak, 2006). Diğer bir deyişle bu durum ülke nüfusunun %65,9-72,9’unun birinci ve ikinci derece deprem bölgesi üzerinde yaşadığı anlamına gelmektedir (2019 yılında yürürlüğe giren Deprem Tehlike Haritası’na göre ise birinci ve ikinci derece deprem bölgesi ifadeleri ortadan kaldırılmış ve mahalle, parsel bazında deprem tehlike raporu belirlenmektedir). Tüm nüfusun ülke bütününde sadece deprem açısından güvenli alanlarda tutulabilmesi ve diğer alanların ise yerleşimlere kapatılması olanağı bulunmayacağına göre, o halde deprem gerçeği ile bir arada yaşanılması gerektiği

kaçınılmaz bir durumdur. Ancak, böyle bir gerçeğe yaşanılması konusunda da ülke olarak başarılı olduğumuzun söylenemeyeceği de açıktır.

Çünkü ülkemizde son 70 yıldır doğal afetler nedeniyle hayatını kaybeden insan sayısı 100.000 iken, hasar gören konut sayısı 600.000 ve çeşitli şekillerde depremden etkilenen konut sayısı ise 500.000 civarındadır (TBMM, 2010). Örneğin, 1999 yılında yaşanan Marmara depremi, bölgede ülke nüfus yoğunluğunun yüksek olması nedeniyle önceki depremlere göre daha fazla can ve mal kaybının yaşanmasına neden olmuştur. 1999 Marmara depremi ile Marmara Bölgesi’ndeki yerleşim birimlerinde yer alan yapılarda, ağır, orta ve az hasarlı konutların toplam yüzdesi %50 olarak tespit edilmiştir (Erkan 2010, 138-140). Diğer bir deyişle depremden sonra meydana gelen konut hasarlarına bakıldığında; her iki yapıdan birinin depreme karşı dirençsiz olduğu anlamı ortaya çıkmaktadır (bkn. Şekil 1).



**Şekil 1.** 6 Şubat 2023 tarihindeki Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) depremlerinin yapılaşmış çevreye etkisi, Kaynak: İTÜ Deprem Nihai raporu, 2023

Yine, yaşanan depremler ciddi ekonomik kaybın ortaya çıkmasına da neden olmuştur. Örneğin, 1999 Marmara depremi ile yine 2001’de yaşanan Düzce depremi 21.000.000 dolar gibi oldukça büyük bir ekonomik kayıp oluşturmuştur (Şahin ve Kılınc, 2016, s. 37). Bunun yanı sıra 1999 Marmara ve 2001 Düzce depremleri ülkenin en çok sanayileşmiş olan Marmara Bölgesi’ni etkilemesi sebebiyle vergi gelirlerinde de büyük kayba neden olmuştur. DPT’nin 2001 yılında yapmış olduğu çalışmada, her iki depremin sebep olduğu vergi geliri kayıpları ile vergi ertelemelerinin ülke ekonomisine olan toplam maliyeti 270,2 milyar liradır (DPT, 2001, s. 22). Tüm bu sonuçlar düşünüldüğünde, kentsel ve kırsal yapılaşmış çevreyi düzenleyen imar mevzuatının neden çok önemli olduğu anlaşılabilir. Ancak burada önemli soru, imar mevzuatının bu kadar büyük hasarın oluşmasına neden engel olmadığı sorusudur. Bu sorunun cevabı iki durumla yakından ilgilidir. Birincisi, kentsel ve kırsal yapılaşmış çevrenin bir kısmının mevzuat dışında informal bir şekilde oluşması durumudur. Diğer bir deyişle yapı stokunun hiçbir mühendislik hizmeti almadan üretiliyor olması, bu durumu açıklayabilmektedir. Ancak, yapılaşmış çevre sadece informal şekilde oluşmuş alanları içermemektedir (Şekil 2).

Mevzuat çerçevesinde üretilen ve depremde yıkılan ve büyük hasar gören yapıların varlığı düşünüldüğünde, bu durum imar mevzuatının yetersizliğini öne çıkarmaktadır. Diğer bir deyişle, mekânsal planlamadaki eksiklikler, yapılaşmış çevrenin üretimindeki yapı-izin denetimine yönelik yetersizlikler ve mevcut yapı stokunun iyileştirilmesindeki yetersizlikler bu yıkım ve büyük hasarın nedenidir. Diğer taraftan, ülkemizde yaşanan büyük depremler ve sonuçları düşünüldüğünde, kentsel ve kırsal alanlardaki yapılaşmış çevrenin şekillenmesinde temel yasal araç olan İmar Mevzuatı’nın ana odağına neden deprem odaklı yaklaşımın esas alınmadığı sorusunun

cevaplanması gerekmektedir. Bu makale, yapı stokunun depreme karşı hazırlanması açısından imar mevzuatına yönelik bazı tespitler ve bu tespitlere yönelik çözüm önerilerini vermektedir. Kuşkusuz olarak imar mevzuatına yönelik öneriler geliştirilirken mevcut mevzuat dışında tamamen yeni yasal düzenlemeler ve bu yasal düzenlemeler ile yeni bir kurumsal yapılanma önerilebilir. Ancak böyle bir öneri, daha detaylı ve imar mevzuatı dışında diğer mevzuatların da incelenmesini gerektirir. Diğer taraftan, mevcut sistem dikkate alınarak, mevcut sisteme yönelik yapılacak önerilerin ise kısa vadede sistemin düzeltilmesini sağlayabilmesi açısından daha etkili olabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle bu çalışmadaki temel yaklaşım, yeni bir mevzuat önerisini düşünmek yerine, mevcut imar mevzuatını revize etmeye yönelik çözüm önerilerine odaklanılmasıdır. Diğer taraftan, imar mevzuatının tüm afetlere duyarlı hale getirilmesi gereklidir. Ancak bu makalede, bütün doğal afetler içinde ülkemiz kentsel ve kırsal alanları için en çok yıkıcı etkisi olanın deprem olması nedeniyle diğer afetler yerine sadece depreme odaklanılmaktadır. Her türlü doğal afete ilişkin risklerin azaltılmasına yönelik ‘Afet Yönetimi’ kavramı kullanılmaktadır. Bu kavram, tehlikeye karşı ‘hazırlıklı olma’, ‘önleme ve risk azaltma’, ‘müdahale etme’ ve ‘iyileştirme’ amacıyla mevcut kaynakları organize eden analiz, planlama, karar alma ve değerlendirme süreçlerinin tümünü kapsamaktadır (Kundak, 2015). Bu makalede de yapı stokunun depreme karşı hazırlanması açısından imar mevzuatına getirilebilecek öneriler ‘afet yönetimi’ bileşenleri dikkate alarak incelenmektedir.

Makale üç temel bölümden oluşmaktadır. Giriş bölümünü takiben ikinci bölümde mevcut tespitler ve çözüm önerilerine yer verilmektedir. Bu bölüm üç aşamadan oluşmaktadır. Birincisi, mekânsal planlamaya ilişkin tespit ve çözüm önerileridir. İkincisi, mevcut yapı stokunun iyileştirilmesine yönelik tespitler ve çözüm önerileridir. Üçüncüsü ise yapı izin ve denetimine yönelik tespitler ve çözüm önerileridir. Üçüncü bölüm ise genel değerlendirme ve sonuç bölümüne ayrılmıştır.



**Şekil 2.** Türk kentlerindeki yapı stokundaki farklılıklar

## 2. Mevcut Durum Tespiti ve Çözüm Önerileri

### 2.1. Mekânsal Planlamaya İlişkin Mevcut Durum Tespitleri ve Çözüm Önerileri

İmar Mevzuatı'nda en temel kanun 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmeliklerdir. Bu temel kanun dışında, Türk İmar Mevzuatı'nda çok sayıda özel amaçlı kanun ve bu kanunlara ilişkin yönetmelikler de bulunmaktadır. Bu durum, Türk İmar Mevzuatı'nın oldukça kompleks ve dağınık yapısını göstermektedir (Ünal, 2015). 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 'Afet Yönetimi' kavramı ve ilkeleri açısından depreme yönelik sınırlı sayıda düzenleme bulunmaktadır (Madde 9, Madde 18, Madde 27, Ek Madde 8). Bununla birlikte bu düzenlemeler, deprem riskinin azaltılması konusunda 'Afet Yönetimi' ilkeleri çerçevesinde, diğer bir deyişle 'Hazırlıklı olma', 'Önlem ve Risk Azaltma', 'Müdahale etme' ve 'İyileştirme' açısından detaylı düzenlemeleri de içermemektedir. Oysaki 'Afet Yönetimi'nin temel unsurlarına yönelik temel ilkelerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda verilmesi ve tanımlanması gereklidir. Bu açıdan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun eksik olduğu açıktır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun mekânsal planlamaya yönelik temel yönetmeliklerinden birisi de 2014 yılında yürürlüğe giren 'Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'dir. Bu yönetmeliğin çeşitli maddelerinde deprem riskinin azaltılmasına yönelik hükümler getirilmektedir. Özellikle genel planlama esasları kapsamında planlarda afet, jeolojik ve doğal verilerin esas alınması gerektiği vurgulanmaktadır (Madde 8). Yine, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre, afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerlerde kentsel risk analizlerinin yapılması ve sakinlik planlaması çalışmalarının yapılması gerektiği ifade edilmektedir (Madde 8, Madde 14). Plan ilke ve esasları olarak da mevcut raporlar ve jeolojik etütler dikkate alınarak afet risklerini azaltıcı tedbirlerin alınması gerektiği vurgulanmaktadır (Madde 19). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde imar planı ilkeleri olarak afet riski yaratan enerji nakil hattı, dere koruma yatakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlar için kurum görüşlerinin alınması ve bu görüşlerin planlara yansıtılması gerektiği belirtilmiştir (Madde 21). Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, planlar yapılırken eşik analizinin yapılması gerektiği, bu eşik analizinde jeolojik-jeoteknik özelliklerin ve afet tehlikelerinin analiz edilerek bir arada değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir (Madde 22). Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı gibi mekânsal planların yapımında plan kararlarının üretilmesine yönelik analizlerde doğal afet tehlikeleri ve kentsel riskler için risk yönetimi ve sakinlik planlarının hazırlanması ve özellikle yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik etütlerin kullanılması gerektiği de ifade edilmiştir (Madde 19, Madde 23, Madde 24). Yine mekânsal planlar

*“Toplam on ili etkileyen Kahramanmaraş depremlerinde, Hatay ve Kahramanmaraş'ta jeolojik açıdan uygun olmayan alanların, sulak alanların, dere yataklarının gelişme konut alanları olarak belirlendiği, bu alanlara ilişkin imar planı kararları ile 8 kat ve üzerinde yükseklik verildiği tespit edilmiştir.”*

yapım yönetmeliği kapsamında özel amaçlı plan türü olan Koruma Amaçlı İmar Planları hazırlanırken de yapı stoku depreme ve diğer afetlere karşı dayanıklı ve güvenli hale getirmek için hedefler, strateji ve uygulama esaslarının belirleneceği ifade edilmektedir (Madde 27). Benzer şekilde, özel amaçlı plan olan 'Bütünleşik Kıyı Alanları Planları'nda da başta deprem olmak üzere afet tehlikelerine yönelik analiz yapılması istenilmektedir (Madde 29).

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki depreme yönelik getirilen hükümlerde temel yaklaşım, planlar yapılırken, analiz aşamasında deprem riskinin hesaba katılması ve yerleşime uygunluk açısından jeolojik etütlerin dikkate alınması, bu alanların doğal eşikler olarak plan kararlarının verilmesinde dikkate alınmasıdır. Bu durum, şehir plancılarının analiz aşamasında afet risklerine yönelik analizleri çok hassas değerlendirmeleri gerektiğini göstermektedir. Özellikle, şehir planlamasında jeolojik açıdan sakıncalı alanlar, verimli tarım toprakları, su kaynakları, hassas alanlar, dere yatakları, taşkın ve heyelan alanları gibi doğal eşiklerin çok hassas ve düzgün bir şekilde değerlendirilmesinin yapılması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesi gerekmektedir. Bu noktada plan hazırlanırken alınan kurum görüşleri de çok önem taşımaktadır. Planın hazırlanması aşamasında müellif şehir plancısının ve ekibinin doğal eşikler ile ilgili dikkatli bir analiz yapması, bu analizleri plana taşınması, yine jeolojik yapı açısından deprem riski ortaya çıkan alanlara yönelik kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması ve bu görüşlerin de doğru biçimde plana yansıtılması gerekmektedir. Böyle bir çaba deprem riskinin azaltılmasında 'Önlem ve Risk Azaltma' açısından önemlidir. Jeolojik açıdan sakıncalı yerlerin yerleşime açılması ve bu alanlara yüksek yoğunluklar getirilmesi ciddi bir planlama hatasıdır. Böyle bir hatadan, öncelikle planın müellifi olarak şehir plancısı sorumludur. Diğer sorumluluk ise planı onaylayan idarelere aittir. 6 Şubat 2023 tarihinde ülkemizin doğusunda gerçekleşen ve toplam on ili etkileyen



Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) depremlerinde, Hatay ve Kahramanmaraş'ta jeolojik açıdan uygun olmayan alanların, sulak alanların, dere yataklarının gelişme konut alanları olarak belirlendiği, bu alanlara ilişkin imar planı kararları ile 8 kat ve üzerinde yükseklik verildiği tespit edilmiştir. Bu şekilde bir yanlış planlama kararı, çok büyük bir can ve mal kaybına yol açmıştır.

Mekânsal Planlar Yönetmeliği'nde, deprem riskinin azaltılmasına yönelik diğer önemli bir eksiklik ise mevcut plana imar planı değişikliği, plan revizyonu ve ilave plan ile sonradan getirilen müdahalelerde deprem riskine yönelik analizlerin ve verilerin dikkate alınmamasıdır. Plana sonradan yapılan müdahalelerde, çoğu kez mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde ifade edilen afet riskine yönelik analizler, jeolojik etütler dikkate alınmadan ya da önemsenmeden tamamen piyasa koşulları ve baskısına göre hareket edilerek planlama kararları verilmektedir (Kılınç ve Turk, 2021). Kentsel alanlarda plan değişiklikleri, plan revizyonları ve ilave planlar, belediye meclisleri tarafından çok sık olarak kullanılmaktadır. Ancak, bu tür plan kararlarında çoğu kez kentin yerleşime uygunluk konusu ihmal edilmektedir. Örneğin, İstanbul'da 2014'te Pendik'te yapılan bir imar planı değişikliği ilçe belediye meclisi tarafından fay hattı kaydırılmış ve bu alanın yeri benzin istasyonuna ayrılmıştır (Kılınç, 2022). 2015 yılında ise İstanbul Tuzla'da mevcutta zeminde bulunan fay hattının, fay hattı olmadığı yönünde meclis kararı alınmıştır. Belediyeler, çoğu kez zemin yapısı açısından problemlili alanlarda, kat yüksekliğinin artırılmasına yönelik plan değişikliğine gitmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde, afet riskine karşılık zemin koşulları açısından jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda, nüfus yoğunluğu ve emsal artırıcı nitelikte imar planı değişiklikleri, plan revizyonu ve ilave imar planlarının yapılmamasına yönelik doğrudan hüküm getirilmesi gerekmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde afet yönetimi açısından 'Hazırlıklı Olma' açısından da bazı hükümlerin getirilmesi gerekmektedir. Örneğin, imar mevzuatında 'Deprem Toplanma Alanları' tanımlanmamıştır. Bu alanlar, imar planlarında genellikle yeşil alanlar ya da açık alan kullanımları ile çakıştırılmaktadır. Ancak 'Deprem Toplanma Alanı' olarak belirlenen alanların imar planı değişikliklerine konu olduğu, bu alanların kaldırılarak konut, ticaret gibi kentsel fonksiyon alanlarına dönüştürüldükleri de bilinmektedir. Örneğin İstanbul'da 2009-2018 yılları arasında büyük bir yoğunluğu 'Deprem Toplanma Alanı' olarak belirlenen 2344 adet yeşil alan, kentsel fonksiyon alanlarına dönüştürülmüştür (Kılınç ve Turk, 2021). 'Deprem Toplanma Alanları'nın hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde hem de Planlı Alanlar

**“3194 sayılı İmar Kanunu da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği de deprem riskinin azaltılmasında ‘Müdahale etme’ ve ‘İyileştirme’ aşamalarına ilişkin bir çerçeve çizmemektedir. Deprem sonrasında planlama yaklaşımı konusunda da 3194 sayılı İmar Kanunu’nda bir yaklaşım getirilmemiştir.”**

İmar Yönetmeliği kapsamında tanımlanması gerekmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde 'Deprem Toplanma Alanı' olarak belirlenen yeşil ve açık alan kullanım fonksiyonlarının imar planı değişikliği ile değiştirilmemesi için de kural getirilmelidir.

Deprem riskinin azaltılmasında 'Hazırlıklı Olma' açısından diğer önemli konu ise sosyal ve teknik altyapı alanlarının durumuna yöneliktir. Bu alanların yönetmelikte belirtilen standartların altına düşmemeleri gerekmektedir. Oysa ülkemizde sosyal ve teknik altyapı alanlarının edinimleri oldukça zor ve maliyetlidir. Bu alanların arazi ve arsa düzenlemesi, kamulaştırma ve ifraz, tevhit ve terk gibi uygulama araçları ile sağlanmaları sonrasında bu alanların imar planı değişiklikleri ile kullanım fonksiyonları değiştirilmektedir (Kılınç, 2022; Subaşı, 2019). Özellikle deprem riski olan alanlarda, sosyal ve teknik donatı alanlarının ne planlama aşamasında ne de edinimleri sonrasında fonksiyon değişimlerine konu olmaması gerekmektedir. Özellikle deprem riski açısından hastane, okul, emniyet yapıları, itfaiye, resmi kurum alanları 'müdahale' aşamasında kritik bir öneme sahiptir. Ayrıca, sosyal ve teknik altyapı alanları açısından trafik yolları ve bu yolların genişliği ile niteliği de depreme 'müdahale' aşamasında çok kritiktir. Dolayısıyla bu alanların deprem riski olan alanlarda depreme 'Hazırlıklı Olma' aşaması için öncelikli olarak düzgün bir şekilde planlanması ve edinimlerinin sağlanması gerekmektedir.

Deprem riskinin azaltılmasında 'Hazırlıklı Olma' açısından bir diğer önemli konu ise 'Afet Lojistik Alt Merkezleri'nin belirlenmesidir (Kundak ve diğ., 2019). Bu alanlar, depreme müdahale etmede birincil öneme sahiptir. 'Afet Lojistik Alt Merkezleri'nin kentsel alanlarda yer seçimi ve dağılımı ise bir planlama kararıdır. Bu nedenle bu alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanması gereklidir. Ayrıca, yer seçimi kriterlerinin ve büyüklüklerinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu kullanımların, hangi planlama kademesinde plan kararları ile

ele alınması gerektiği de yasal olarak belirlenmelidir.

3194 sayılı İmar Kanunu da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği de deprem riskinin azaltılmasında 'Müdahale etme' ve 'İyileştirme' aşamalarına ilişkin bir çerçeve çizmemektedir. Depremi hemen sonrasında geçici konutların yer seçimi, geçici konut alanlarının sosyal ve teknik altyapı alanlarına olan ihtiyacı ve bu ihtiyaca yönelik standartlar belirsizdir (Kalkan ve diğ., 2020). Yine geçici konut birimlerinin büyüklüğü, içerisindeki birimler ve üretim metodolojisi de bilinmemektedir. Bu düzenlemelerin hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde açık bir biçimde tanımlanması gerekmektedir.

Benzer şekilde, deprem sonrasında planlama yaklaşımı konusunda da 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bir yaklaşım getirilmemiştir. Bir kentsel alanda deprem yaşandıktan sonra yürürlükte olan mevcut planların durumu ne olacağı belirsizdir. Diğer bir deyişle deprem sonrasında idareler tarafından mevcut planlara yönelik yaklaşımın (yürürlükten kaldırılıp kaldırılmayacaklarının) bilinmesi gerekmektedir. Eğer deprem sonrasında mevcut planların yürürlükten kaldırılması ya da uygulamasının sınırlandırılması durumunda, yeni plan oluşturulmasında ya da sınırlandırmanın kaldırılmasında nasıl bir yol izleneceğinin bilinmesi gerekmektedir. Ya da mevcut planlar yürürlükte kalacak ise bu planların revizyonlarının ne kadar bir süre içerisinde yapılacağı belirlenmesi gerekmektedir. Bu noktada önemli bir diğer konu ise deprem sonrasında yapılaşmanın geçici olarak durdurulup durdurulmayacağıdır. Yapılaşmanın durdurulmasındaki süre de bu noktada önemli olmaktadır. Diğer bir deyişle, Türk İmar Mevzuatı'nda, deprem olduktan sonra planlamada idari süreçlerin açık bir biçimde tanımlanması gereklidir.

Mekânsal Planlama ile ilgili deprem sonrası 'iyileştirme' aşamasına ilişkin diğer önemli bir konu da 'kalıcı konutlar'ın yer seçimi ve bu alanların planlamasına ilişkindir (Limoncu ve diğ. 2005). 3194 sayılı İmar Kanunu'nda, bu alanların yer seçimine yönelik kriterler ve planlama yaklaşımı yer almamaktadır. Bu alanların yer seçimine yönelik kriterler ve planlama ilkelerinin hem 3194 sayılı İmar Kanunu'nda hem de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alması gerekmektedir. Özellikle kalıcı konutların oluşturulması sürecinde, konut alanlarıyla birlikte; rekreasyon, altyapı, kamu, hizmet, sağlık, ticaret ve eğitim alanlarının da planlamada yer alması gerekmektedir. Bu alanların planlaması, sadece kalıcı konutlaşmaya yönelik değil; seçilen bölgelerin gelişimine yönelik olarak, makro ölçekte de tasarlanması gerekmektedir (Kalkan ve diğ., 2020). Ayrıca, kalıcı konutlarda üretilen konut birimlerine yönelik standartların da Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde tanımlanması gerekmektedir.

## *"Deprem Toplanma Alanları'nın hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde hem de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında tanımlanması gerekmektedir."*

### **2.2. Yapı Stokunun İyileştirilmesine Yönelik Mevcut Durum Tespitleri ve Çözüm Önerileri**

Mevcut stokun iyileştirilmesinde, 'Güçlendirme' ve 'Kentsel Yenileme' süreçleri kullanılmaktadır. Bu süreçler bazen birbirlerinin alternatifleri olarak da görülmektedir. Bu iki süreç, birbirinden farklı olduğu gibi, bu iki sürecin uygulamada kendine özgü sorunları ve farklılaşan çözüm önerileri bulunmaktadır. Bu nedenle bu makalede hem 'Güçlendirme' hem de 'Kentsel Yenileme'ye ilişkin süreçlerin mevcut durum tespitleri ve çözüm önerileri ayrı olarak verilmektedir.

### **Güçlendirmeye İlişkin Mevcut Durum Tespitleri ve Çözüm Önerileri**

01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Deprem Yönetmeliği'nde mevcut binaların 'Güçlendirme Tasarımı'na ilişkin kurallar getirilmekle birlikte, 'Güçlendirme' kavramı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerde tanımlanmış bir kavram değildir. Uygulamada güçlendirme, yapılarda taşıyıcı sistem unsurunu doğrudan etkilemesi nedeniyle 'Esaslı Tadilat' ruhsatı kapsamında gerçekleştirilmektedir. Ancak 'Güçlendirme', 'Esaslı Tadilat'ın ötesine geçen bir süreçtir. Çünkü 'Güçlendirme' hem planlamadaki yeri açısından hem yapılan işlemler ve yer alan aktörler açısından hem de yapı denetim süreci açısından ayrı biçimde tanımlanması gereken bir süreçtir. Mevcut yapı stokunun deprem riski açısından iyileştirilmesi için yasal kaynaklarda güçlendirmenin kentsel alanın hangi bölgelerinde öncelikli kullanılan bir araç olacağı ya da güçlendirmenin kentsel alanlarda hangi durumlarda uygulanması gerektiği konusunun tanımlanması gerekmektedir. Ancak ülkemizde, yasal açıdan güçlendirmenin hangi durumda uygulanacağı belirli değildir. Çoğunlukla güçlendirme kentsel yenilemenin bir alternatifi olarak görülmekte ya da değerlendirilmektedir. Güçlendirme kentsel yenilemenin bir alternatifi olarak düşünüldüğünde ise hangi durumda güçlendirmenin kullanılacağı, hangi durumda kentsel yenilemenin tercih edileceği konusu da belirsizdir. Devletin bu konuda açık olarak bir öngörüsü bulunmamakla birlikte, kentsel yenilemenin daha çok desteklendiği de açıktır. Çünkü bir binanın güçlendirilmesi için 634 nolu Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat maliklerinin

**"'Güçlendirme' kavramı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerde tanımlanmış bir kavram değildir. Uygulamada güçlendirme, yapılarda taşıyıcı sistem unsurunu doğrudan etkilemesi nedeniyle 'Esaslı Tadilat' ruhsatı kapsamında gerçekleştirilmektedir."**

4/5'inin kabul etmesi gerekirken, 6306 sayılı yasaya göre ise bir binanın kentsel yenilemeye girebilmesi için kat maliklerinin 2/3'ünün kabul etmesi gerekmektedir. Diğer bir deyişle ülkemizde bir binanın yenilenmesinin kat malikleri tarafından kabulü, bir binanın güçlendirmesinin kat malikleri tarafından kabulünden daha kolaydır. Böyle bir politika, güçlendirmenin değil, kentsel yenilemenin daha çok yapılmasını öngörmektedir. Oysa kentlerimizde deprem riskine karşı yapı stokunun iyileştirilmesi için yapı stokunun tamamının kentsel yenilemeye girmesi finansal kaynak açısından mümkün olmadığı gibi gerçekçi de değildir. Bu durumda güçlendirmenin bir araç olarak kullanılması gerektiği açıktır. Ancak bu noktada güçlendirmenin de aynen kentsel yenileme gibi ayrı bir kanun ve yönetmelikle tanımlanması gerekmektedir.

Yapı stokunun deprem riski için güçlendirilmesinde, güçlendirmenin amacının tam olarak ortaya konulması gerekmektedir. Diğer bir deyişle güçlendirmenin amacı, güçlendirmeye tabi tutulan binanın yeni bina performansı göstermesi olarak mı düşünülmektedir? Yoksa güçlendirmenin amacı, deprem olduğunda insanların can güvenliğini sağlamayı mı önceliklendirmektedir? Bu iki sorunun cevaplanması, güçlendirmenin doğrudan teknik içeriğini değiştirebilir. Ülkemizde böyle bir içerik tartışması bulunmamaktadır. Bu durumda güçlendirme tek bir müdahale biçimini içermeyebilir. Diğer bir deyişle, 'basit güçlendirme', 'kısmi güçlendirme' ve 'kapsamlı güçlendirme' müdahaleleri tanımlamak mümkündür. Bu müdahalelerin teknik içeriklerinin ayrılaşması 'Güçlendirme'ye ilişkin yasal kaynak da yapılabilir.

Bir başka önemli konu da 'Güçlendirme' sürecindeki aktörler ve rollerinin belirlenmemesidir. 'Güçlendirme' sürecinin aşamalarının tanımlanması gerekmektedir. Ülkemizde yapı stoku düşünüldüğünde, yapı stokunun büyük bir kısmının informal nitelikte olduğu bilinmektedir. Diğer bir deyişle bina stokunda hiçbir mühendislik hizmeti almadan yapılmış binalar yanında, kısmi olarak mühendislik hizmeti almış yapılar da mevcuttur. Yani, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni olmayan yapılar oldu-

ğu gibi, yalnızca yapı ruhsatı sahibi olan ve yapı kullanma izni olmayan yapılar da mevcuttur. Güçlendirmenin böyle bir yapı stokuna nasıl bir yöntemle uygulanabileceğinin belirlenmesi kanuni bir gerekliliktir. Güçlendirmenin hiçbir mühendislik hizmeti almamış olan bir yapıya uygulanması mümkündür. Ancak, bu şekilde bir yapıya güçlendirme uygulamasının daha fazla bir inceleme gerektireceği gibi, daha çok maliyetli olacağı da düşünülebilir. Bu türden binalara 'kapsamlı güçlendirme' yerine, insanların can güvenliğinin sağlanması açısından 'kısmi güçlendirme' yapılması da düşünülebilir. Bu nedenle 'Güçlendirme'nin 'hangi' yapı stoku için 'hangi' türde bir güçlendirmeye yönelik olacağı belirlenmelidir. Yine, uygulamada yapıların belirli katlarının imar mevzuatına uygun olarak yapıldığı, yani yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin olduğu, bu yapılara sonradan inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmaksızın ilave katlar eklendiği bilinmektedir. Diğer bir deyişle formal ve informal nitelikte karma yapıların varlığı bilinmektedir. Bu türde olan yapılarda 'Güçlendirme'nin nasıl uygulanacağı, 'Güçlendirme' sonrasındaki 'Güçlendirme' uygulanan ilave katların imar ruhsatı ve yapı kullanma izni alma açısından bir değişim ortaya çıkarıp çıkarmayacağı belirlenmelidir.

'Güçlendirme' sürecine gönüllü olarak kat maliklerinin çoğunluk kuralına göre başlanmaktadır. Bu süreçte devletin güçlendirmeyi desteklemek konusunda bir teşvikinin olup olmayacağı belirli değildir. Yine, bazı durumlarda devlet gücüne dayalı bir şekilde (zorunlu nitelikte) 'Güçlendirme' yapıp yapılmayacağı da belirli değildir. Uygulamada 'Güçlendirme'de 'tadilat ruhsatı' kullanılmaktadır. Bununla birlikte, 'Güçlendirme', tadilatın ötesine geçen bir durumdur. Bu nedenle 'Güçlendirme'ye ilişkin ayrı bir ruhsatlandırma ve uygulama süreci tanımlanması gerekmektedir. Diğer bir deyişle hem projelendirme hem de uygulama açısından 'Güçlendirme', yapı tadilat projesi ve uygulamasından farklı olduğu gibi, yeni bir binanın projelendirme ve uygulamasından da farklıdır. 'Güçlendirme'de farklı yaklaşımlar öngörülebilir. Örneğin, betonarme binaya çelik yapım teknikleri ile müdahale edilebilir. Bu durum, projelendirme ve uygulamada farklılaşma ortaya çıkaracağı için, standart bir projelendirme ve yapım sürecinin dışına da çıkabilir.

Diğer önemli konu da, 'Güçlendirme'de yetkinliğin tanımlı olmamasıdır. 'Güçlendirme'deki yasal sorumluluğun kimde olacağının belirlenmesi gerekmektedir. Diğer bir deyişle yasal sorumluluğun, güçlendirme statik projesini yapan inşaat mühendisinde mi olacağı, güçlendirme projesinin uygulamasını yapan müteahhit firmada mı olacağı, yoksa güçlendirme projesini yaptıran bina yönetiminde mi olacağı belirsizdir. Ayrıca, 'basit güçlendirme', 'kısmi güçlendirme' ve 'kapsamlı güçlendirme' gibi farklı

**"Kentsel yenileme proje alanlarında gerçekleştirilen mevzi yoğunluk arttırmaları, üst ölçekli planlardaki projeksiyon nüfusu tahminlerinin sapmasına ve ana plan ile ortaya konulan tüm kentsel sistemin aksamasına neden olmaktadır."**

'güçlendirme' müdahaleleri önerilmesi durumunda, yasal sorumluluğun nasıl üstlenileceğinin de belirlenmesi gerekmektedir. Böyle bir belirlemenin 'yönetmelik' kapsamında yapılması yasal kaynağın gücü açısından yeterli olmayabilir. Bu nedenle 'Güçlendirme'nin kanun gibi güçlü bir yasal kaynakla ele alınması önerilmektedir.

Diğer önemli bir nokta da 'Güçlendirme Statik Projesi' ve 'Güçlendirme Uygulama'sını kimin yapacağı ile ilgilidir. Diğer bir deyişle yetkinliğin tanımlanmasına ilişkindir. Standart bir inşaat mühendisinin 'Güçlendirme Statik Projesi'ni yapamayacağı açıktır. Yine, herhangi bir müteahhitlik firmasının 'Güçlendirme Proje Uygulaması'nı yapmayacağı da açıktır. Bu durumda 'Güçlendirme'ye yönelik yetkinliğin tanımlanması ve bu tanımlamanın da güçlendirme kanun ve yönetmeliğinde belirlenmesi gerekmektedir. 'Güçlendirme Statik Projesi' için yetkinliğin sağlanmasında bu konu ile ilgili 'Yüksek Lisans' programından mezuniyet şartı getirilmesi önerilebilir. 'Güçlendirme Proje Uygulaması' için yetkinliğin sağlanmasında ise 'Güçlendirme Projesi Uygulamasına' yönelik belirli sayıda iş bitirme şartı ve müteahhitlik firmasında 'Güçlendirme Statik Projesi' yetkinliğine sahip mühendis istihdam etme koşulu getirilmesi önerilebilir.

'Güçlendirme'nin imar planında ve mimari projede bazı değişimler ortaya çıkarması muhtemeldir. Örneğin, binanın kontürlerinin değişmesi durumunda imar planı ile 'güçlendirme' ruhsatı arasında uyumsuzluk oluşabilir. Bu tür bir uyumsuzluğun plan notları ya da belediye imar yönetmelikleri ile aşılması mümkündür. Ya da 'Güçlendirme' ile ilgili kanun ve yönetmelikte bu sorun çözümlenebilir. Yine, 'Güçlendirme' bina cephesinde ya da bina iç duvarlarının değişmesi gibi doğrudan mimari değişikliklere neden olabilmektedir. Bu durumda 'güçlendirme ruhsatı'na ek 'mimari proje tadilatı'nın hazırlanması da gerekmektedir. Bu noktada ise 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'nda 'telif hakları'nın devreye girmesi muhtemeldir. 'Güçlendirme'nin deprem riskine karşılık can güvenliği ve kamu yararı için önemi düşünüldüğünde, '5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'na

yönelik 3194 sayılı İmar Kanunu'nda ya da Güçlendirme kanunu veya yönetmeliğinde bu konuda bir atıf yapılması gerekmektedir. Güçlendirme projesi sonrasındaki durum, tapu kütüğüne işlenmesi üçüncü kişilerin mülkleri satın alırken bilmeleri açısından önemlidir. Bu nedenle güçlendirme sonrası durumun belediyeler aracılığıyla tapuya bildirilmesi ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine bilgi şerhi belirlenmesi de gerekmektedir.

Ülkemizde güçlendirmeye ilişkin bir diğer önemli konu da deprem riski açısından tarihi yapıların güçlendirilmesine yöneliktir. Ülkemizde farklı dönemlere ait olmak üzere çok zengin bir tarihi yapı rezervi bulunmaktadır. 1982 Anayasası ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası çerçevesinde bu yapıların korunarak gelecek kuşaklara aktarılması esastır. Bununla birlikte, kültürel mirasın depremlerden korunması için ulusal bir yaklaşım belirlenmemiştir. Bu yapıların deprem riskine karşı korunmasında, önemli seçeneklerden birisi de güçlendirmedir. Her ne kadar, mimarlar ve mühendisler için tavsiye niteliğinde bir kılavuz belge hazırlama çalışmaları bulunsa da (Ahunbay ve diğ., 2017), koruma ile ilgili yasal kaynaklarda tarihi yapıların sismik risk değerlendirmesi ve güçlendirilmesine ilişkin hükümler bulunmamaktadır. Tarihi yapılarda güçlendirmenin nasıl bir yöntem ve aşamada ele alınmasına ilişkin ilke kararı alınması gerekmektedir. Ayrıca, bu konuda 2863 sayılı yasa kapsamında yönetmelik hazırlanması gerekmektedir.

**Kentsel Yenilemeye İlişkin Mevcut Tespitler ve Çözüm Önerileri**

1999 Marmara depremi ve 2001 Düzce depremi sonrasında, 'kentsel yenileme' ile depreme dayanıksız yapıların ya da alanların tespiti, yıkımı ve dönüşümü amaçlanmış ve bu amaca yönelik bir kanun hazırlanmış ve 6306 sayılı Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun ana amacı, yapı stokunun deprem riskinin azaltılması için yenilenmesidir. Bu kanun kapsamında kentsel yenileme hem tek bina ölçeğinde (riskli bina) hem de alan ölçeğinde (riskli alan) olmak üzere iki farklı biçimde kurgulanmıştır. Ayrıca, rezerv yapı alanı da tanımlanmıştır. 6306 sayılı kanunda, 'riskli bina', 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 ifade ederken 'riskli alan' ise zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade etmektedir. Rezerv yapı alanı ise bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere belirlenen alanları ifade etmektedir.

Burada kritik konu, hem tek bina ölçeğinde hem de



alansal ölçekte riskin bilimsel olarak tespitidir. 'Riskli yapı' da bu tespit, lisanslandırılan kurum ve kuruluşlar tarafından 'Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar' doğrultusunda belirlenmektedir. Riskli yapı tespitleri, doğrudan yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılmaktadır. 'Riskli alan' tespitinde ise zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına karar verilmesi gerekmektedir. 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde riskli alanın belirlenmesinde bazı kriterler tanımlanmıştır. Tanımlanan bu kriterler, 2016 yılında bu yönetmelikte yapılan değişiklik ile daha genişletilerek, kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, bu sebeplerden birinin veya birkaçının bir arada bulunması halinde, üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanların olması durumlarında riskli alan belirleneceği ifade edilmiştir. Belirlenen bu kriterler, riskli alanın çok geniş bir çerçevede tanımlanabileceğini göstermektedir. Nitekim, uygulamada, riskli alanların, deprem riski açısından önceliklendirme yerine, daha çok ekonomik rant gözetilerek belirlendiği görülmektedir. Örneğin JICA'nın (Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı) İstanbul için deprem riskine ilişkin hazırladığı raporda (İBB-JICA, 2002), büyük ölçekli yeniden geliştirme veya güçlendirme gerektiren 400'den fazla ilçe olduğu belirlenmiş ve JICA raporundaki yapılan analizler, 2003 yılında onaylanmış olan İstanbul Deprem Master Planı'na da temel veri olarak kullanılmıştır. 6306 sayılı kanuna dayanarak İstanbul'da ilan edilen riskli alanlar ile JICA raporunda belirlenen riskli alanlar karşılaştırıldığında (Akçakaya Waite, 2023; Türk ve Tarakçı, 2015), riskli alanların JICA raporunda belirlenen alanlar yerine daha çok ağırlıklı olarak konut piyasasına göre belirlendiği tespit edilmiştir (Bkn. Şekil 3).

Oysaki deprem odaklı kentsel yenilemenin kent bütününde bütünsel bir yaklaşımla ele alınması, kentsel yenileme alanlarının bir önceliklendirme çerçevesinde belirlenmesi gerekmektedir. Böyle bir önceliklendirme ne 6306 sayılı kanunda ne de uygulama yönetmeliğinde tanımlanmıştır. Bununla birlikte, merkezi yönetim tarafından, yerel yönetimlerin, 2019 yılından itibaren dönüşüm projelerinin yapılabilmesi için il ve ilçe bazında hazırladığı 'Kentsel Dönüşüm Strateji Belgeleri', önkoşul olarak getirilmiştir. Bu çerçevede, yerel yönetimlerin kendi sorumluluk alanlarındaki kentsel dönüşüm modellerini belirlemeleri; bu



Şekil 3. 2013 yılında riskli alan edilen Fikirtepe Kentsel Yenileme Projesi

konudaki bilgi, hâkimiyet ve kapasitenin artırılması amaçlanmıştır. Ancak uygulama, yerel yönetimlerin bu belgeleri, deprem riskine yönelik önceliklendirmede bir araç olarak kullanmaktan uzak olduklarını göstermektedir (Özben, 2022). Hem 6306 sayılı yasa da hem de 3194 sayılı yasa da kentsel yenileme alanlarının mekânsal planlarla nasıl entegre edileceğinin belirlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme alanlarını bir önceliklendirme ile belirlenmesi yaklaşımını benimsemeleri ve uygulamaları da gerekmektedir. Ayrıca, önceliklendirmenin nasıl bir metodoloji ile belirleneceği, 6306 sayılı kanunda belirtilmesi gerekmektedir.

Kentsel alanlardaki yapıların bölgesel risk dağılımını belirlemek için 'Hızlı Değerlendirme Metodu'nun kullanımını çeşitli çalışmalarda önerilmektedir (İlki ve diğ. 2014; Yakut et al.2013) Bu yöntem riskli yapı bazında değerlendirme için geçerli olmamakla birlikte, bölgesel hasar görebilirlik hakkında bilgi verebileceği, kentsel yenileme alanlarının belirlenmesinde ve önceliklendirmede yerel yönetimler için yol gösterici nitelikte olabileceği düşünülebilir. Bu nedenle, bu yöntemin 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde bir metodoloji olarak tanımlanması ve yerel yönetimlerin bu metodu hangi durumlarda kullanabileceğinin belirlenmesi gerekmektedir.

Kentsel yenilemeye ilişkin diğer önemli bir konu da rezerv yapı alanlarının belirlenmesine yöneliktir. Bu alanlar, doğrudan bakanlık tarafından belirlenmektedir. Ancak uygulamada bu alanların belirlenmesinde kriterler belirli değildir ve çoğu kez bu alanlar, kentsel alanlardaki riskli alan ve riskli yapılarla ilişkili olarak da belirlenmemektedir. Özellikle, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde 2019 yılında yapılan değişiklik sonrasında, gelir ve hasılat getirecek uygulama amacı için rezerv yapı alanları belirlenmemektedir. Uygulamada, bu amaç çok geniş bir biçim-



**"Kentsel yerleşimlerde rezerv yapı alanları için master planlar hazırlanmalı ve bu alanlar doğrudan kentsel alanlarda belirlenen riskli yapı ve riskli alanlarla ilişkilendirilmelidir."**

de ve kanunun deprem riskinin azaltılmasına yönelik ana amacından uzaklaşarak, idarelerin gelir sağlama amacına yönelik kullanılmaktadır. Örneğin, rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanlarda, gelir getirici ve üst gelir grubuna yönelik konut projeleri geliştirilmektedir. Ayrıca, yine 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde 2023 yılında yapılan değişiklikle rezerv yapı alanlarında, yerleşim yerlerinin ihtiyacı olan sosyal, teknik ve kültürel altyapı ve üst-yapı tesisleri ile çevre düzenlemeleri yapılabileceği ve bu alanların yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilmesi ifade edilmektedir. Uygulamada rezerv yapı alanları, yerleşimde belirlenen riskli alan ve riskli yapılarla ilişkilendirilmeyip, doğrudan yeni yerleşim alanı olarak belirlenebilmektedir. Hatta, çoğu kez riskli alanın belirlenmesindeki prosedürlerin aşılması ya da by-pass edilmesi için rezerv yapı alanı kullanılmaktadır. Diğer bir deyişle 2023 yılında 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinde yapılan değişiklik sonrasında bu alanlar, riskli alanlar yerine kullanılmaktadır. Oysa 6306 sayılı kanunda açık bir biçimde belirtildiği üzere riskli alan ve rezerv yapı alanı birbirlerinden farklı kavramlardır ve birbirlerinin yerlerine kullanılmaları da hatalıdır. Bu nedenle kentsel yerleşimlerde rezerv yapı alanları için master planlar hazırlanmalı ve bu alanlar doğrudan kentsel alanlarda belirlenen riskli yapı ve riskli alanlarla ilişkilendirilmelidir. Rezerv yapı alanlarında konut alanlarıyla birlikte, kalıcı konutlaşma sürecinin uzaması ihtimaline karşı, sağlık, eğitim, hizmet, rekreasyon ve sosyokültürel alanların da yer alması gerekmektedir.

6306 sayılı kanun kapsamındaki deprem riskinin azaltılması temel gerekçesine bağlı olarak, kentsel yenileme alanlarının belirlenmesi ve uygulanmasında kamu kurumlarına oldukça geniş müdahale yetkileri verilmiştir. Bu yetkiler, özel sektörün pazarlık güçlerini arttırmakta, buna karşılık mal sahiplerinin pazarlık güçlerini ise azaltmaktadır. Riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yıkım öncesinde paydaşların en az üçte iki (2/3) çoğunluğu ile parselde ne yapılacağına karar verilmektedir. Bu karar alınmadığında, karara katılmayanların payları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından rayiç değeri dikkate alınarak diğer paydaşlara açık arttırma usulü ile satılmaktadır. Eğer diğer paydaşlar, karara katılmayanların payını satın

almayı istemezlerse bu paylar bakanlık tarafından satın alınmaktadır. Alınan paylar, Hazine adına tescil edilmekte ve gerektiğinde TOKİ veya bakanlığa da devredilebilmektedir. Kanunda öngörülen 2/3 oranının objektif verilere ve yaşam deneyimlerine dayalı olmadığı yönünde ciddi eleştiriler bulunmaktadır (Özsunay, 2015). Bu tür müdahaleler, kentsel yenileme sürecinin hızlandırılması isteğinden kaynaklanmaktadır. Ancak, buradaki en temel konu, çoğunluğa katılmayan paydaşların paylarını diğer paydaşlara satmaya zorlanmasıdır. Satışa paydaşların tümü ve üçüncü şahıslar girebilmektedir. Bu durum, Anayasa ve Türk Medeni Kanunu hükümlerine aykırılık oluşturmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda mülkiyetin kullanımı için bütün pay sahiplerinin kararı gereklidir. Diğer bir deyişle 6306 sayılı kanun, deprem riskinin azaltılmasına yönelik amacından dolayı, sadece riskli yapı ve riskli alana müdahalede 2/3 çoğunluk kuralını getirmiştir. Ancak uygulamada çoğu kez, Türk Medeni Kanunu'ndaki ana kural by-pass edilerek 6306 sayılı kanundaki 2/3 çoğunluk kuralının uygulanması yoluna gidilmektedir. 6306 sayılı kanunda 2/3 kuralının uygulanmasında, satışa zorlanan 1/3 pay sahiplerine 2/3 payı alabilme hakkı tanınmamaktadır. Ya da yine azınlıkta kalan 1/3 pay sahiplerine riskli yapı ve riskli alanda uygulanacak kentsel yenilemeye karşı mahkeme karşısında argümanlarını ifade etme şansı da sunulmamıştır. Bu tür bir yaklaşım Türk hukuk sisteminde yeni bir durum olarak değerlendirilmektedir (Kürşat, 2013). Birçok ülkede olduğu gibi, Türkiye'de de mülkiyet hakkı, anayasa tarafından korunmaktadır. Bu nedenle mülkiyete müdahale ve mülkiyet hakkına el atmanın ağır şartları bulunmalıdır. Bu gerçeğe rağmen, 6306 sayılı yasa 2/3'lük çoğunluğa katılmayan azınlık paylarına hiçbir sebep zorunluluğu olmadan ve hâkim kararı gerektirmeden el atılabilmekte ve söz konusu paydaşlar paylarını satmaya zorlanmaktadır. Bu düzenleme bu yönüyle mülkiyet hakkına orantısız müdahale niteliği ile anayasaya aykırılık anlamı taşımaktadır (Kürşat, 2013, s. 46). Bununla birlikte, yasada getirilen 2/3 çoğunluk kuralı Anayasa Mahkemesi tarafından da aykırı bulunmamıştır. Kentsel yenilemeye konu riskli yapı ya da riskli alandaki mülk sahipleri arasında en az 2/3 çoğunlukta anlaşma sağlanamaması halinde, özel mülkiyetler bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırılmaktadır. Bu tür kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki 'iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı' kamulaştırma sayılmaktadır. Kentsel yenileme sürecinde bütün tarafların hakları ve bu hakların kullanım biçimlerini tanımlamaya yönelik çerçevenin belirlenmesi gerekmektedir. Bu süreçte hangi hallerde kişilerin mülkiyetlerine son verileceği, hangi hallerde hakların kullanımında kısıtlamalar ortaya çıkacağı'nın hukuksal olarak belirlenmesi gerekmektedir.

*"Rezerv yapı alanlarında konut alanlarıyla birlikte, kalıcı konutlaşma sürecinin uzaması ihtimaline karşı, sağlık, eğitim, hizmet, rekreasyon ve sosyokültürel alanların da yer alması gerekmektedir."*

Ülkemizde, kentsel yenileme projelerinin özel amaçlı kanun niteliğinde olan 6306 sayılı kanun ile sisteme eklenmesi, kentsel yenileme projelerinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun getirdiği planlararası hiyerarşik düzen ilkesini göz ardı eden, üst ölçekli planlardan bağımsız ve mevzi uygulamalar olarak yürütülmesine neden olmaktadır. Bu durum, kentsel yenileme projelerinin kent ve yakın çevresi ile bütüncül bir anlayışla hazırlanamamasını ortaya çıkarmaktadır (Tarakçı ve Türk, 2022; Özden, 2010; 2006). Bu nedenle çoğu kez, kentsel yenileme projelerinde belirlenen yoğunlukların üst ölçekli planlarla uyumsuzluğu görülmektedir. Kentsel yenileme proje alanlarında gerçekleştirilen mevzi yoğunluk arttırmaları, üst ölçekli planlardaki projeksiyon nüfusu tahminlerinin sapmasına ve ana plan ile ortaya konulan tüm kentsel sistemin aksamasına neden olmaktadır. Bu durumda hiyerarşi prensibi de ortadan kalkmış olmaktadır (Ocakçı ve diğ., 2017). Yine bu durum, kentsel yenileme alanlarına yönelik planların yargı tarafından iptal edilmesi için de önemli bir neden oluşturabilmektedir. Kentsel yenileme projeleri ile kente yeni eklenen kısımların mevcut doku ile uyumlu olması, kentsel alandaki imar haklarının dağılımında adalet ve eşitlik açılarından da önem taşımaktadır (Gür ve Dostoğlu, 2016). Yine, kentsel yenileme projelerinin kent bütünü ile ulaşım, altyapı, sosyal donatı, yoğunluk ve işlevsel kararlar açısından uyum ve entegrasyonunun sağlanamaması da önemli sorunlara neden olabilmektedir. Çoğunlukla, kentsel yenileme projelerinde yönetmelikte belirlenmiş standartlara uygun miktarda sosyal ve teknik altyapı üretilmemektedir (Gür ve Türk, 2015).

Kentsel yenileme, sadece yapı stokunun yenilenmesini içermemektedir. Aynı zamanda yapılaşmış çevrenin bütünsel olarak iyileştirilmesi ve sağlıklı kentsel dokunun üretilmesine hizmet etmektedir. Çevresel kalitenin yükseltilmesi, çevre sağlığının korunması, kültürel ve doğal alanların korunması ile çevre hakkının sağlanmasına da hizmet etmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşümde ulaşım sisteminin kentin ulaşım sistemi ile bütünleşik olarak ele alınması ve ulaşım entegrasyonu sağlanması gereklidir. Bütünleşik bir toplu taşıma sistemi ile yaya ve bisiklet öncelikli ulaşım, toplumun tüm kesimleri, engelliler ve yaşlılar için her noktaya erişilebilirlik önemlidir. Kentsel

dönüşümde altyapı maliyetlerinin karşılanmasında sadece alan içi maliyetler düşünülmektedir. Oysa, alanın yararlandığı, ana yollar, sosyal ve teknik altyapı alanlarının da dikkate alınması gerekmektedir (Ocakçı ve diğ., 2017).

Ülkemizde genellikle, kentsel yenilemenin finansı, sadece emsal arttırımı ile sağlanmaktadır. Bu durumda, kentsel yenilemeden temel beklenti paydaşların (idare, hanehalkı, özel girişimci) maksimum fayda ve kâr beklentisine dönüşmektedir (Tarakçı ve Türk, 2022). Kentsel yenileme projelerinde finansın sağlanmasında temel yaklaşım maliyet ve yararların eşit ve adil bir biçimde dağıtılmasıdır. Kentsel yenileme proje maliyetleri, proje tasarım maliyetleri, altyapı maliyetleri, arazi edinim maliyetleri, geçici konut maliyetleri, yıkım maliyetleri, bina maliyetleri, pazarlama maliyetleri ve kredi ödemelerine yönelik maliyetler olarak belirlenebilir. Kentsel yenileme projelerinde faydalar ise afet risklerine dayanıklı yapı, artan arazi değeri, gelişmiş altyapı ve kentsel servisler, güçlenmiş bir toplum olarak ifade edilebilir. Maliyet ve faydaların dağıtımında eşitlik ve adillik nasıl sağlanacağı, proje başlangıcında bütün tarafların arasındaki anlaşma ile mümkündür. Her bir paydaşın projeye katkısı ve projeden beklediği yararın tanımlanması gerekmektedir. Diğer önemli bir konu da maliyetlerin kamu ve arazi sahipleri arasında nasıl paylaşılacağına ilişkindir. Bu durum, politika hedeflerine ve varolan fon kaynaklarına bağlıdır. Bazı durumlarda, devletin toplumdaki zayıf kesimlerin korunması için bazı maliyetleri yüklenme yoluna gitmesi de gerekmektedir (UN Habitat, 2016).

Kentsel yenilemenin çok aktörlü bir karar alma sürecini içermesi gerekmektedir. Tüm aktörlerin sürece katılımı proje aşamalarında söz sahibi olması kentsel yenileme projesinin başarıya ulaşmasında oldukça önemlidir. Kentsel yenileme projelerinde bütün paydaşların ve aktörlerin proje ve tasarım sürecine dahil olması gerekmektedir. Yine, devletin organizasyon gücü ve yönetimi de kentsel yenileme için çok önemlidir (Türk ve diğ., 2020). Güçlü bir organizasyon yapısının kurulması gerekmektedir. Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin düzenleme ve denetleme rolü bulunması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümde alanda yaşayan tüm alan sakinlerinin kentsel yenileme projesine katılımının sağlanarak uzlaşma sürecinin ortaya konulması gerekmektedir. Kentsel yenilemede şeffaf ve adil bir uzlaşma ortamı sağlanması gerekmektedir. Bu nedenle, uzlaşma süresine yönelik yasal bir zemin kurulması gerekmektedir. Kentsel yenileme projelerinde bütün paydaşların ve aktörlerin proje ve tasarım sürecine dahil olması gerekmektedir. Kentsel yenilemede bütün sosyal grupları gözetilen yaşanabilir ve kapsayıcı mekânlar üretilmesinin esas olması gerekmektedir. Kentsel yenileme sosyal yapıyı odağına alarak kapsayıcı olmalıdır.

### 2.3. Yapı Denetimine Yönelik Mevcut Tespitler ve Çözüm Önerileri

Ülkemizde yapı denetim sistemi; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun çeşitli maddeleri ile tanımlanan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni süreçleri ile 13.7.2001 tarihinde yürürlüğe giren 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve bu kanunun uygulama yönetmeliğindeki işlemleri kapsayan süreçtir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili süreçler, tutarlı bir yapı denetim sistemi oluşturmak amacıyla düzenlenmemiştir (Gülkan ve diğ. 1998). Yapı ruhsatı verilmesi ile ilgili işlemler, gerekli belgelerin tamam olduğunun kontrolü ve onayını sağlama amacını taşımaktadır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu yürürlüğe girinceye kadar olan süreçte, inşaat yapımı sırasında ruhsata temel olan onaylı projeye uygun olarak inşaatın yapılmasında 'fenni mesul' sorumludur. Fenni mesul, yapı denetiminin sağlanmasından daha çok, inşaatın teknik kontrolünü sağlamada kanun hükmünün yerinde getirilmesi için kullanılmaktadır. 1999 depremi ve 2001 Düzce depremi sonrasında, en çok yapı denetim sisteminin eksikliği yönünden eleştiri getirilmiş ve 2001 yılı sonrasında Yapı Denetimi Kanunu yürürlüğe girmiş ve bu kanun başlangıçta deprem geçiren 19 pilot ilde uygulanırken, 2011 yılı itibari ile tüm yurttan uygulanmaya başlanmıştır. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte, yapı denetim sisteminde önemli değişiklikler ortaya çıkmıştır. Bunlardan ilki, belediye ve valiliklerin rollerindeki değişimdir. Bu kanun sonrasında fenni mesullerin yerini yapı denetim kurumları almıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapı izin ve denetimdeki tüm roller, belediyeler ve valilikler tarafından üstlenilmektedir. 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu sonrasında, belediyeler ve valilikler imar yönünden ve ön proje üzerinde bir kontrol sağlarken bodrum katı dışında en çok iki katlı ve toplam alanı iki yüz metrekareyi geçmeyen müstakil yapıların yapımında kontrol görevi üstlenirken, bunun dışındaki yapıların yapımındaki kontrol tamamen yapı denetim kurumlarına devredilmiştir. Ayrıca, yapı denetim sistemine ilişkin yeni bir kurumsal yapılanma da oluşturulmuştur. Ancak, tüm bu değişiklikler, yapı denetim sistemindeki sorunları ortadan kaldırmamış hatta 6 Şubat 2023 tarihli ülkemizin doğusunda gerçekleşen ve toplam on ili etkileyen Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) depremlerinde de yapı ve denetim sistemindeki yetersizlikler açık olarak ortaya çıkmıştır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ile ortaya konulan sistem ile yapı denetim hizmeti ticarileştirilmiştir ve denetim hizmetinin kamusal hizmet niteliği ortadan kalkmıştır. Diğer bir deyişle bu sistem ile yapı denetim süreci, serbest piyasa koşullarına bırakılmıştır. Mevcut sistemin temel unsuru olan yapı denetim kuruluşları, kâr amaçlı yapılara dönüşmüş ve devletin bu kurumlar üzerindeki denetim mekanizması ise

*"4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ile ortaya konulan sistem ile yapı denetim hizmeti ticarileştirilmiş ve denetim hizmetinin kamusal hizmet niteliği ortadan kalkmıştır. Böylelikle yapı denetim süreci, serbest piyasa koşullarına bırakılmıştır."*

tam olarak kurulamamıştır (İMO, 2023). Diğer taraftan da bu sistemde en çok eleştirilen konulardan birisi de yapı denetim kuruluşları ile müteahhit veya yapı sahibi arasında doğrudan mali ve idari bağlantıların olmasıdır. Oysa yapı denetim kurumlarının doğrudan doğruya kamuya karşı sorumlu olmaları gerekmektedir.

Diğer önemli konu da yapı ruhsatı, yapı ruhsatına temel olan ruhsatlı projenin tam uygulanmayıp, proje ile uygulama arasındaki farkın giderilememesidir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerinde, yapı ruhsatına temel olan proje ile uygulanan proje arasında farklılıklar olmasına yönelik caydırıcı önlemler getirilmemiştir. Yine, bu konudaki sorumluluklar yerine getirilmediğinde nasıl sonuçlar doğuracağı tam olarak belirli değildir. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapı kullanma izni, süreçteki son nokta olarak değerlendirilmektedir. Yapı kullanma izni sonrasında yapının periyodik olarak izlenmesine yönelik bir yaklaşım da bulunmamaktadır. Oysa uygulamada yapı kullanma izni sonrasında yapıya yönelik önemli müdahaleler olabilmekte ve bu müdahaleler yapının depreme karşı durumunu olumsuz etkileyebilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda bu konuya ilişkin kurallar getirilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde yapı stoku düşünüldüğünde, yapı stokunun büyük bir kısmının informal nitelikte olduğu bilinmektedir. Diğer bir deyişle bina stokunda hiçbir mühendislik hizmeti almadan yapılmış binalar yanında, kısmi olarak mühendislik hizmeti almış yapılar da mevcuttur. Yani, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni olmayan yapılar olduğu gibi, yalnızca yapı ruhsatı sahibi olan ve yapı kullanma izni olmayan yapılar da mevcuttur. Yine, uygulamada yapıların belirli katlarının imar mevzuatına uygun olarak yapıldığı, yani yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin olduğu, bu yapılara sonradan inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmaksızın ilave katlar eklendiği bilinmektedir. Tüm bu yapı ve izin denetiminin dışına çıkan durumlar için 2018'de 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. Madde ile İmar Barışı getirilmiştir. Böyle bir yaklaşım, mevcut yapı stokunun olduğu şekilde korunmasına hizmet etmiştir. Böylelikle, 6306 sayılı kanuna yönelik kentsel yenilemeyi de doğrudan engelleyici bir nitelik ortaya



çıkarmıştır. Mevcut yapı stokundaki ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı durumların kabulü, mevcut yapı denetim sisteminin amacını da ortadan kaldırmaktadır.

Diğer önemli konu da 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. maddesinde, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında bu kullanıma tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilmektedir. Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendisleri tarafından üstlenilebilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nda kamu yapılarının denetiminde istisna getirilmesi, bu yapıların ciddi bir denetim sürecinden geçmediği anlamı taşımaktadır (Bkn. Şekil 4). Oysa kamu yapılarının depreme dayanıklı olarak üretimi kritik bir öneme sahiptir. Bu nedenle kamu yapılarının yapım ve denetim sürecinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nda daha katı bir şekilde tanımlanması gerekmektedir.



**Şekil 4.** 6 Şubat 2023 tarihindeki Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) depremlerinde kamu yapılarının etkilenmesi (Hatay Eğitim ve Araştırma Hastanesi Ek Hizmet Binası), Kaynak: İTÜ Deprem Nihai raporu, 2023

Ülkemizde yapı denetim sistemi içinde çok sayıda aktör görev almaktadır. Yapı denetim sistemi içinde yer alan aktörlerin yetkinlik durumları önemlidir. Özellikle, süreçte yer alan mühendis ve mimarların, standart mühendis ve mimar olmaları yerine, belirli alanlarda uzmanlaşmaları ve bu uzmanlıklarına göre süreçte yer almaları gerekmektedir. Bu nedenle, süreçte yer alan mühendis ve mimarların yetkinliğinin nasıl sağlanacağı 4708 sayılı kanun kapsamında tanımlanmalıdır. Yine, süreçte yer alan yapı denetim kuruluşları için sorumluluk sigortası zorunluluğu getirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, yapı ve denetim kuruluşlarında görev alacak mühendis ve mimarlar için de mesleki sorumluluk sigortası getirilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, müteahhitlik iş ve işleyişini düzenleyen özel kanun çıkarılması da gerekmektedir. Bu kanun ile müteahhitlerin sorumluluklarının tanımlanması ve özellikle garanti sisteminin oluşturulması gerekmektedir.

### 3. Sonuç

Türkiye'nin deprem kuşağı üzerinde yer alması nedeniyle yakın geçmişte büyük depremlere maruz kaldığı ve gelecekte kalacağı açıktır. Bu durum, deprem gerçeği ile bir arada yaşanılması gerektiğine işaret etmektedir. Bu da kentsel ve kırsal alanlardaki yapılaşmış çevrenin şekillenmesinde temel yasal araç olan İmar Mevzuatı'nın ana odağına deprem odaklı yaklaşımın esas alınmasını gerektirmektedir. Ancak ülkemizde yakın tarihte olan depremlere yönelik sonuçlar düşünüldüğünde, imar mevzuatının deprem odaklı bir yaklaşımı içermediği söylenebilir. Bu makale, yapı stokunun depreme karşı hazırlanması açısından imar mevzuatına yönelik bazı tespitler ve bu tespitlere yönelik çözüm önerilerini incelemektedir. Makalede, sadece imar mevzuatı çerçevesinde mevcut durum tespitine yönelik değerlendirmeler ve çözüm önerileri getirilmektedir.

İmar mevzuatına yönelik önerilerin getirilmesinde bütüncül bir yaklaşımın esas olması gereklidir. Yapı stokunun depreme karşı hazırlanması açısından imar mevzuatına üç noktada müdahale edilmesi gerektiği düşünülebilir. Bunlardan ilki, mekânsal planlamaya ilişkin mevcut durum tespitleri ve çözüm önerileridir. Bu öneriler getirilirken deprem riskinin azaltılması konusunda 'Afet Yönetimi' ilkeleri çerçevesinde, diğer bir deyişle, 'Hazırlıklı olma', 'Önem ve Risk Azaltma', 'Müdahale etme' ve 'İyileştirme' açısından düzenlemeler benimsenmelidir. İkincisi ise yapı stokunun iyileştirilmesine yönelik mevcut durum tespitleri ve çözüm önerileridir. Bu da hem 'Güçlendirme' hem de 'Kentsel Yenileme'ye ilişkin süreçlerin incelenmesidir. Türk imar mevzuatında güçlendirmenin bir araç olarak kullanılması gerektiği açıktır. Bu noktada güçlendirmenin de aynen kentsel yenileme gibi ayrı bir kanun ve yönetmelikle tanımlanması gereklidir. Diğer önemli nokta da güçlendirmenin amacına yöneliktir. Güçlendirmenin tek bir müdahale biçimini içermeyebileceği düşünülebilir. Farklı amaçlar için yapılabilecek güçlendirmenin 'Güçlendirme'ye ilişkin yasal kaynakta tanımlanması gerekmektedir. Yapı stokunun iyileştirilmesine yönelik bir diğer müdahale ise 'kentsel yenileme'dir. Varolan durumda kentsel yenilemenin yapı stokunun depreme karşı hazırlanmasındaki etkisi sınırlıdır. Deprem odaklı kentsel yenileme bütünsel bir yaklaşımı gerektirmektedir. Hem 6306 sayılı yasada hem de 3194 sayılı yasada kentsel yenileme alanlarının mekânsal planlarla nasıl entegre edileceği belirsizdir. Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin kentsel yenileme alanlarını bir önceliklendirme ile belirlemesi yaklaşımını benimsemeleri ve uygulamaları gerekmektedir.

Makaledeki üçüncü konu da yapı denetimine yönelik mevcut tespitler ve çözüm önerileridir. 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ile ortaya konulan sistem ile yapı denetim hizmeti ticarileştirilmiş ve denetim hizmetinin kamusal

hizmet niteliği ortadan kalkmıştır. Böylelikle yapı denetim; süreci, serbest piyasa koşullarına bırakmıştır. Diğer taraftan da devletin bu kurumlar üzerindeki denetim mekanizması ise tam olarak sağlanamamıştır. Yapı denetim kuruluşları ile müteahhit veya yapı sahibi arasında doğrudan mali ve idari bağlantılar bulunmaktadır. Sağlıklı yapı denetim sisteminin kurulması, devletin yapı denetimindeki rolüne bağlıdır. Ancak, sadece bir tek aktörün varlığına bağlı olarak yapı de-

#### KAYNAKÇA:

- Ahunbay, Z., Altay, G., Arun, G., Aydemir, O., Atasagun, F.D., Celep, Z., Altug Erberik, M., İlki, A., Kuran, F., Gül Ünal, Z., Aköz, F., Olgun, N., Simsek, M., Kaya, Y., Uçar, Y. (2017) Preparation of A Guideline for Earthquake Risk Management of Historical Structures in Turkey, 3 rd International Conference on Protection of Historical Constructions, 12 – 15 July, Lisbon, Portugal.
- Akcakaya Waite, I. (2023) Power Differentials in Istanbul Redevelopment Practices: Toward A More Collaborative Decision-Making Process, *Journal of Planning Education and Research*, 43 (2), 428-437.
- Devlet Planlama Teşkilatı (2001) 2001 Yılı Yatırım Programı, Ankara.
- Erkan, E. A. (2010). Afet Yönetiminde Risk Azaltma ve Türkiye’de Yaşanan Sorunlar. (Devlet Planlama Teşkilatı Uzmanlık Tezi) Erişim adresi: <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/E%-C5%9F%C5%9FeAyseErkan.pdf>. (s.138-140).
- Gülkan, P., Balamir, M., Sucuoğlu, H., Alatan, R., Bademli, R., Duygu, B., Ersoy, M., Karaesmen, E., Keleş, R., Özkan, O., Tankut, G. (1998) Ülkemizde İmar Mevzuatının Yeni Bir Yapı Kontrol Sistemi ve Afetlere Karşı Dayanıklılığını Sağlamak Üzere Revizyonu, *Türkiye Mühendislik Haberleri*, 396, 7-27.
- Gür, M., Dostoğlu, N. 2016. Bursa Doğanbey Üzerinden Kentsel Dönüşümde Yaşam Kalitesinin Tartışılması, *Megaron*, Vol. 11. 11(1), 89-105.
- Gür, S., Türk Ş.Ş. (2015) 6306 Sayılı Kanunla Yeniden Ortaya Çıkan Bina Ölçeğinde Kentsel Yenileme Pratiği: Bağcılar İlçesi Örneği, 38. *Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu*, İstanbul.
- İlki, A., Comert, M., Demir, C., Orakcal, K., Ulugtekin, D., Tapan, M., and Kumbasar, N., 2014. Performance based rapid seismic assessment method (PERA) for reinforced concrete frame buildings. *Advances in Structural Engineering*, 17(3), 439-459.
- İMO (2023) İMO’dan Yapı Denetimi ile İlgili Çözüm Önerileri, Yapı Dünyası Dergisi, Yapı Dünyasına Dair Her Şey ([yapidunyasi.com.tr](http://yapidunyasi.com.tr))
- İTÜ (2023) 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) Depremleri Nihai Raporu, (s. 155-163), İTÜ, İstanbul.
- Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA) ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) (2002), Türkiye Cumhuriyeti, İstanbul İli Sismik Mikro-Bölgeleme Dahil Afet Önleme/Azaltma Temel Planı Çalışması, İstanbul.
- Kalkan, M., Kaçar, A.D., Altekin, O. (2020) Ülkelerin Deprem Sonrası Yeniden Yapılaşma Süreçlerinin Karşılaştırılması: Çin, Şili ve Türkiye Örnekleri, *Tasarım Kuram*, 16 (31), 1-18.
- Kılınc, N. (2022) İmar Planı Değişikliklerinin Yasal, Mekânsal ve Kentsel Rant Perspektifinden İncelenmesi: İstanbul Örneği, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Kılınc, N., Türk, Ş.Ş. (2021) Plan Changes in Istanbul (Turkey) As Project-Led Practices in A Plan-Led Planning System, *European Planning Studies*, 29 (8), 1393-1418.
- Kundak, S. (2006) *İstanbul’da Deprem Riski Analizi*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Kundak, S. (2015), Natural Hazards and Urban Safety, Ders Notu.
- Kundak, S., Beyazıt-İnce, E., Çelik, H. M., Baypınar, M. B., Torun, Y., Kayki, N., Ögüt, H. İ. (2019) Afet Lojistiğinin Mekânsal Hiyerarşik Yapılanması Projesi Final Raporu, TÜBİTAK 1001 Projesi
- Kürşat, Z. (2013) 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Ed. M. Yasin ve C. Şahin (Eds.), *Kent Dönüşüm Hukuku*, İstanbul Üniversitesi S.S. ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, 1. İstanbul, 19-48.
- Limoncu, S., Bayülgen, C. (2005) Türkiye’de Afet Sonrası Yaşanan Barınma Sorunları, *Megaron*, 1 (1), s.18-27.
- Ocakçı, M., Türk, Ş.Ş., Terzi F. (2017) *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Planlama İlke ve Kriterleri*, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Birsan Yayınları, İstanbul.
- Özben, B. (2022) *Kentsel Dönüşüm Finansmanının Stratejik Yönetimi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Özsunay, E. (2015) 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Subaşı, G. (2019) *Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının Amacı Dışında Kullanımı: Plan ve uygulama sorunları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Şahin, İ., Kılınc, T. (2016) Türkiye’de 1980-2014 Yılları Arasında Görülen Depremlerin Ekonomik Etkileri, Siirt Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi *İktisadi Yenilik Dergisi*, 4 (1), 33-41.
- Tarakçı, S. Türk, Ş.Ş. (2015) ‘İstanbul’da Deprem Riskinin Azaltılması Gereğesine Dayalı Kentsel Yenileme Uygulamaları’, 8. *Ulusal Deprem Mühendisliği Konferansı*, 11 Mayıs-14 Mayıs, İstanbul: TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası.
- Tarakçı, S., Türk, Ş. Ş. (2022) Public value capturing in urban renewal: the fikirtepe case (İstanbul, Turkey), *Journal of Housing and the Built Environment*, 37, 115-155.
- TBMM (2010) TBMM Meclis Araştırma Komisyonu Raporu, Ankara.
- Terzi, F., Kundak, S., Ayataç, H., Akgün, A.A., Demireş Özkuş, B. (2023) Depremlerinin Neden Olduğu Sonuçların ve Geleceğe Dönük Çıkarımların Kent Planlama Disiplini Yönünden Değerlendirilmesi, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş (Pazarcık, Türkoğlu), Hatay (Kırıkhan), Kahramanmaraş (Elbistan, Nurhak-Çardak) Depremleri Nihai Raporu, (s. 155-163), İTÜ, İstanbul.
- Türk, Ş.Ş., Tarakçı, S., Gürsoy, N. (2020) A Large-Scale Urban Renewal Project in a Vicious Cycle Of Commons and Anticommons: The Fikirtepe Case (İstanbul, Turkey), *Habitat International*, 102, 102209
- UN- Habitat (2016) Urbanization and Development: Emerging Futures, World Cities Report, Nairobi, Kenya.
- Ünal, Y. (2015) *Türk Şehir Planlama Hukukunun Dünü, Bugünü* (1985-2015), Legal Yayınevi, İstanbul.
- Yakut, A., Erberik, M.A., İlki, A., Sucuoğlu, H., Akka, S. (2013) Rapid Seismic Assessment Procedures for the Turkish Building Stock, In: *Seismic Evaluation and Rehabilitation of Structures*, Eds. A. İlki, Michael N. Fardis, 15-36, Springer Pub.