

# URBAN TRANSFORMATION AS A TOOL TO PROTECT FROM DISASTERS AND POST-DISASTER HOUSING PROJECT EXAMPLES

Hilmi TUTAR

## ABSTRACT

The slums and illegal structures, which previously had the aim of simply acquiring housing and did not receive engineering services, became structures that were not resistant to disasters in the following years. In recent years, almost all of the houses that were destroyed or severely damaged in the earthquakes and disasters are projects that were either not built on suitable areas or were not built according to scientific methods in terms of architecture and materials. The improvements made in the construction legislation after the 1999 Earthquake and the new laws enacted to accelerate the urban transformation after the Van Earthquake in 2011, increased the enforcement power of the public authority and hundreds of projects were implemented in this context. The fact that most of the existing building stock in our country is at risk against earthquakes and the renewal of 6 - 7 million housing units with high risk of damage keeps the issue of urban transformation on the agenda. In the next 5 years, the urban transformation of 2 million residences in total, including 400 thousand units every year, is targeted. However, the central and local authorities who are faced with the fact that a large part of the housing stock in our country needs to be renewed, are also faced with a great financing problem. The total expenditure on these projects to date is approximately 89,9 billion TL. in current value. Urban transformation, which is seen as the principal solution especially in metropolitan areas such as Istanbul, Izmir and Kocaeli with dense population, low quality of construction and high earthquake risk will take a long time to be resolved with public projects, incentives and the sensitivity of the citizens after the Kahramanmaraş earthquakes, but significant progress has been taken. One of these applications is the project named "Half of the Payment belongs to the State", which is planned to be implemented first in Istanbul and then throughout the country. 270 thousand applications were received for the project, which concern 1 million 20 thousand units in Istanbul. Within the scope of this project, first it is aimed to transform 200 thousand housing units on-site, with the support of the state on voluntary basis.

While this expresses the determination of the public authority, it shows that an effective urban transformation process has been initiated against disasters and that the public and citizens also believe in it. This study is carried out in order to deal with the damages caused by disasters in Turkey, the importance of urban transformation which is one of the effective solutions against these damages and the housing projects implemented after disasters.

**Keywords:** Urbanization, Housing, Urban Transformation, Disaster, Population.

Başkan Danışmanı, Toplu Konut İdaresi

Mail: hilmicantutar@gmail.com

 ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-9181-7937>

Makale Atıf Bilgisi:

Tutar, H. (2023). "Afetlerle Mücadelede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm ve Afet Sonrası Konut Uygulama Örnekleri". *Çevre, Şehir ve İklim Dergisi*. Yıl: 2. Sayı: 4. ss. (168-179)

Makale Türü:

İnceleme

Geliş Tarihi:

09.06.2023

Kabul Tarihi:

13.07.2023

Yayın Tarihi:

31.07.2023

Yayın Sezonu:

Temmuz 2023

# AFETLERLE MÜCADELEDE BİR ARAÇ OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE AFET SONRASI KONUT UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Hilmi TUTAR

## ÖZ

İlk yıllarda masum bir konut edinme amacı taşıyan ve mühendislik hizmeti almamış gecekondular ve kaçak binalar, daha sonraki yıllarda afetlere karşı dirençsiz yapılar haline gelmiştir. Son yıllarda deprem ve afetlerde yıkılan veya ağır hasar gören konutların hemen hemen hepsi ya mekânsal olarak uygun alanlara yapılmamış ya da mimari ve malzeme olarak fenni usullere göre inşa edilmemiş projelerdir. 1999 depremi sonrasında yapı mevzuatında yapılan iyileştirmeler, 2011 yılında yaşanan Van depremi sonrası kentsel dönüşümün hızlandırılması için çıkarılan yeni yasalar, kamu otoritesinin elini güçlendirmiş, bu kapsamda yüzlerce proje hayata geçirilmiştir. Ülkemizin yapı stokunun büyük bir kısmının özellikle depremlere karşı risk taşıması ve hasar görebilirliği yüksek olan 6-7 milyon konutun yenilenmesi gerçeği kentsel dönüşümü gündemde tutmaktadır. 5 yıllık sürede her yıl 400 bin konut olmak üzere öncelikli 2 milyon konutun dönüşümü hedeflenmiştir. Fakat ülkemizde konut stokunun büyük bir kısmının yenilenmesi gerektiği gerçeği ile karşılaşan merkezi ve yerel otoriteler, büyük bir finansman ihtiyacı ile de karşı karşıyadır. Bugüne kadar harcanan para güncel rakamla yaklaşık 89,9 milyar TL'dir. İstanbul, İzmir ve Kocaeli gibi nüfusu yoğun, yapı kalitesi düşük, deprem riski yüksek olan metropollerde en önemli çözüm yolu olarak görülen kentsel dönüşüm, kamu projeleri ve teşviklerle, Kahramanmaraş depremleri sonrası vatandaşta oluşan duyarlılıkla uzun sürecek, fakat önemli bir süreç başlamıştır. Öncelikle İstanbul, sonra da bütün ülkeyi kapsamı planlanan "yarısı bizden" projesi bunlardan biridir. İstanbul'da 1 milyon 20 bin bağımsız bölümü ilgilendiren 270 bin başvuru olmuştur. İlk etapta gönüllülük esasıyla 200 bin konutun bu proje ve devlet desteğiyle yerinde dönüşümü hedeflenmiştir.

Bütün bunlar, kamu otoritesinin ortaya koyduğu kararlılığı ifade ederken, afetlerle mücadelede etkin bir kentsel dönüşüm sürecinin başlatıldığını ve buna kamu ile vatandaşın da inandığını göstermektedir. Bu çalışma, Türkiye'de afetlerin barınmaya yönelik verdiği zararları ve bu zararlara karşı etkin çözümlerden biri olan kentsel dönüşümün önemini ve afet sonrası yapılan konut uygulamalarını ele almak amacıyla yapılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentleşme, Konut, Kentsel Dönüşüm, Afet, Nüfus.

## 1.Giriş

Türkiye’de göçlere hazırlıksız yakalanan şehirlerin plansız ve sağlıksız büyümesi, barınmanın tarihsel sürecinde gecekondular olarak tarif edilebilecek afetlere karşı dirençsiz yapıları ortaya çıkarmıştır. Bu konutlar, bir afet zamanında dayanıksız hale gelerek içinde yaşayan binlerce vatandaşın mal ve can güvenliğini yitirmesine, şehirlerin de sağlıksız gelişmesine neden olmuştur.

Yeterli konut üretilmemesinden doğan ve neredeyse bir model haline getirilen veya göz yumulan bu gecekondular, zaman içinde sağlıksız, afetlere karşı riskli, fiziksel olarak köhnemiş ve yapı ömrünü tamamlamış konut stokuna dönüşerek ülkemizin ve şehirlerin en önemli problemlerinden birini oluşturmuştur.

İlk yıllarda masum bir konut edinme amacı taşıyan gecekondulaşma daha sonraki yıllarda barınmanın da ötesine geçerek gelir getiren bir mülke dönüşmüş ve 1990’lı yıllarda gecekonduların yarısı kiraya verilir duruma gelmiştir.<sup>1</sup> Bundan dolayı gecekondular sorunu yanlış kentleşmenin de ötesine geçerek sosyolojik bir sorun oluşturur hale gelmiştir (Çakır, 2011:221). 1995’lere gelindiğinde gecekondular sayısı yaklaşık 2 milyonu, gecekonduda yaşayan nüfus da 10 milyonu bulmuştur.

1950’li yıllara kadar konut üretimi sadece kamu personeline lojman olarak algılanırken, 1960’lı yıllardan sonra konutların inşası, vatandaşların kendi imkânları ve becerileri ya da özel teşebbüsün faaliyetleri olarak gerçekleşmiştir. 2000’li yıllara kadar Türkiye’de toplam konut stokunun %40-45’ini Yapsatçılar, %10’unu kooperatifler, geri kalan % 40-45’ini de gecekondular oluşturmuştur (Şenyapılı,1996:345). Yapı kooperatifi ve Yapsat sisteminin yaygınlaşması şehirlerin de nüfus artışını, apartman sayısını ve niteliğini değiştirmiştir.

1927 yılında yüzde 16,28 olan kentli nüfus oranı, 1950 yılında %25’5’e, 1980 yılında %44’e, 2000 yılında %65’e, 2012 yılında %77’ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı hesaplandığında ise 2015 yılında %92,1’ 2016 yılında %92,3 ve 2021 yılında 93,2 olmuştur. Belde ve köylerde yaşayanların oranı da buna paralel olarak %6,8’e gerilemiştir.<sup>2</sup> Ayrıca konut projelerine sürdürülebilir bir teşvik mekanizması getirilemediğinden kalitesiz ve sağlıksız yapılar da çoğalmıştır.

1 Bu oran Ankara’da % 49.23, İstanbul’da % 57,34, İzmir’de %43.81 olmuştur.

2 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile köyler mahalle statüsüne geçmiş ve resmi istatistiklere göre köy nüfusu oranı azalmıştır. 6360 sayılı yasadan önceki son şehir-belde/köy oranları dikkate alındığında, 2012 yılında nüfusun %22,7’sinin yani yaklaşık 17 milyon kişinin belde ve köylerde yaşadığı söylenebilir.

Bugün afetlere maruz kalarak yıkılan veya ağır hasar gören konutların hemen hemen hepsi ya mekânsal olarak uygun alanlara yapılmamış ya da mimari ve malzeme olarak fenni usullere göre inşa edilmemiş projelerdir. Ülkemizin ve şehirlerin büyük bir kısmının deprem kuşağı içinde yer alması, milyonlarca konutun mühendislik hizmeti almadan veya günümüz deprem yönetmeliklerine göre inşa edilmediğini göz önüne aldığımızda, afetlerle mücadelenin en önemli unsurlarından birinin kentsel dönüşüm olduğu öne çıkmaktadır. Bu çalışma ile Türkiye’de meydana gelen afetlerin genel değerlendirmesi yapılmış; en uygun çözüm olarak görülen kentsel dönüşümün önemi üzerinde durularak nitel içerik analizi ile sorunun çözümüne yönelik örneklendirmelere yer verilmiştir.

## 2. Türkiye’de Afetlerin Kısa Tarihi

Yeryüzünde 31 çeşit doğal afet belirlenmiş olup, bunun 28 tanesi meteorolojik afetlerden oluşmaktadır. Ülkemizi etkileyen afetlerin başında depremler, seller, toprak kaymaları, kaya düşmeleri, çığ ve yangınlar gelmektedir (AFAD, 2023). Yapıların güvenli tasarım ve inşasına yönelik hazırlanan ve farklı yıllarda yayımlanan 10 yönetmelik sel, heyelan gibi afetler de göz önüne alınarak uygulamaya konmuştur. Ancak zaman içinde, yıkıcılığı ve geniş alanları etkilemesi nedeniyle depremler afetler içerisinde öncelikle ele alınmış ve yönetmeliklerin de ağırlık noktasını oluşturmuştur (TBMM, 2021:121). 1962 Yönetmeliği’nden itibaren sel ve yangın afetleri de yapılar için deprem ile birlikte ele alınmaya başlamıştır.<sup>3</sup>

Türkiye’de meydana gelen afetlerde yaşanan can kayıplarının yüzde 90’ı depremlerden, yüzde 10’u ise heyelan, sel ve taşkınlardan kaynaklanmaktadır (Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 2019). 1900-2023 yılları arasında can kaybına veya hasara neden olan 250 civarında büyük deprem meydana gelmiş (TBMM, 2023: 89) bu depremlerde 138.594 kişi hayatını kaybetmiştir. Türkiye’de can kaybı ve ağır hasar bakımından meydana gelen büyük depremler sırasıyla; 1939 Erzincan, 1999 Gölcük merkezli Marmara, 2011 Van, 2020 yılında Elazığ, Malatya ve İzmir depremleridir (TBMM, 2021: 62).

Ülke nüfusunun neredeyse dörtte birinin etkilendiği Marmara depremi, Türkiye inşaat sektörü için bir yıkım olmuştur. Yaklaşık 66 bin konut ve 11 bin işyeri ağır hasar, 67 bin konut ve 10 bin işyeri orta hasar, 80 bin konut ve 9 bin700 işyeri hafif hasar olmak üzere toplamda 3,5 milyon konut etkilenmiş, 17.479 kişi hayatını kaybetmiş, 43.953 kişi de yaralanmıştır (Özmen,1999:6).

<sup>3</sup> Ülkemizde yapıların depreme karşı güvenliğini sağlamak amacıyla 1940 yılından günümüze kadar 10 deprem yönetmeliği yayımlanmıştır. İlk deprem yönetmeliği 1939’da meydana gelen ve yüzyılın büyük depremlerinden biri olarak kayıtlara geçen 7.9 büyüklüğündeki Erzincan Depremi’nden sonra 1940 yılında “Zelzele Mıntıklarında Yapılacak İnşaat Ait İtalyan Yapı Talimatnamesi” adıyla İtalyan Yönetmeliği’nden tercüme edilerek yayımlanmıştır.

Son olarak 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen Kahramanmaraş merkezli depremler ise Marmara depreminden daha büyük bir alanda; 11 il 'de yaklaşık 14 milyon nüfusu etkilemiş, verdiği zararın boyutları çok daha büyük olmuştur. 50 bin 500 kişi vefat etmiş, 650 bin konutun yeniden yapımı gündeme gelmiştir (TRT, 2023a)

Selden kaynaklanan afetler, Türkiye tarihinde büyük can ve mal kayıplarına neden olmuştur. İnsanların bitki örtüsünü yok ederek suyun akışını hızlandırması, betonlaşma ile suyun toprak tarafından emiliminin azaltılması, alt yapının yetersiz olması ve yanlış arazi kullanımı gibi nedenlerle oluşan seller Karadeniz bölgesi başta olmak üzere birçok bölgemizde iklim değişikliği ile beraber yıkıcı etkisi olmaktadır (MGM, 2022). 1553 ve 1789 yılında İstanbul'da, 1908 yılında Tokat'ta<sup>4</sup>, 1957 yılında Ankara'da meydana gelen sel felaketlerinde büyük kayıplar yaşanmıştır. 1957 yılında Ankara Hatip Çayı Vadisinin yerleşime açılmasıyla doğal dengesi bozulan havzada meydana gelen sel felaketinde 169 kişi hayatını kaybetmiştir. 1981 yılında Rize Pazar'da 27 kişi, 1990 yılında Çamlıhemşin'de 51 kişi ve Trabzon Akçaabat'ta 57 kişi hayatını kaybetmiştir. Son olarak 2021 yılında Kastamonu ve Bartın'da meydana gelen sel felaketlerinde 97 kişi yaşamını yitirmiştir.

### 3. Afetlerle Mücadelede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm

Kentsel dönüşüm, bir kentsel alanın, eskime, köhneme veya afet riski sebebiyle yenilenmesi amacıyla müdahale edilmesi (Ülger, 2010) olarak tanımlanır ve çeşitli nedenlerle bozulmaya uğrayan bu kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlüklü yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü olarak tarif edilebilir (Başarır, 2010). Yukarıda sayılan nedenlerden dolayı ülkemizin yapı stokunun büyük bir kısmının özellikle depremlere karşı risk taşıması ve hasar görebilirliği yüksek olan 6-7 milyon konutun yenilenmesi gerçeği Kentsel Dönüşümü gündeme getirmiştir.<sup>5</sup>

2012 yılında kentsel dönüşüm faaliyetlerine ilişkin çıkarılan 6306 sayılı Kanun<sup>6</sup> ile Uygulama Yönetmeliği bu sürecin nasıl yürütüleceğini ayrıntılı

4 12 Haziran 1908'de Tokat'ta yaşanan sel felaketinde 459 bina ya tamamen ya da kısmen harap olmuş, halktan 208, askerden 15 kişi olmak üzere 223 kişi boğulmuştur.

5 1999 öncesi yapı stokunun hasar görebilirliğinin daha yüksek olduğu genel kabul görmektedir. Hasar görebilirliği yüksek olan 2000 yılı öncesi yapı stokunun yaklaşık % 80'ini teşkil etmektedir. 2000 yılı bina sayımına göre 2000 yılı öncesi bina sayısı 7.838.675 (% 79,5), daire sayısı 16.235.830 (% 56,3)'dir. Bu binaların 3.792.092'si (% 48,4) betonarme, 4.001.954'ü (% 51,1) ise yığma yapılarıdır. Yapıların % 46,2'si tek katlı, % 29,2'si iki katlı, % 10,6'sı üç katlı ve kalan % 14'ü ise dört ve daha yüksek katlıdır. Yine bu yapıların % 74,9'u konut amaçlı, % 12,1'i konut ve konut dışı karışık, % 6'sı ticari amaçlı kullanılırken % 7'si de diğer amaçlarla kullanılmaktadır.

6 6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği

olarak ele almış; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların tespit edilmesi, bu alanlarda fen ve sanat kurallarına ve standartlara uygun, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelerle birlikte herhangi bir afet sonrasında en az can ve mal kaybının yaşanmasını sağlayacak şekilde sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerinin oluşması hedeflenmiştir. Ayrıca bu kanun dışında farklı durumları da kapsayacak şekilde 7 ayrı kanun daha yürürlükte olup, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi noktasında önemli mevzuat külliyesi oluşturulmuştur.<sup>7</sup>

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapma veya yaptırmaya yetkili kılınmıştır (6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği). Mevzuata göre ayrıca Bakanlık, dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarını belirlemede, dönüşüm alanı ilan edilen yerlerdeki yapıları tespit etmekte, arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamaktadır. Dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek konusunda da Bakanlık yetkili kılınmıştır. 6306 sayılı Kanun, tekil dönüşümün yanı sıra, alan bazlı dönüşümü de mümkün kılmış, Riskli Alan ile Rezerv Yapı Alanı olmak üzere iki farklı dönüşüm tanımlanmıştır.

6306 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından 5 Nisan 2023 tarihine kadar ülke genelinde 781.333 konut, 123.360 işyeri olmak üzere toplam 904.693 bağımsız birime sahip 256.694 yapı, riskli tespiti yapılmış, 711.545 konut, 103.659 işyeri olmak üzere toplam 815.204 bağımsız birime sahip 238.316 adet yapının yıkımı gerçekleştirilmiştir. Yıkılan bağımsız birimlerin yerine 702.593 konut, 64.256 işyeri olmak üzere 766.849 adet bağımsız birim inşa edilmiştir (TBMM 2023: 633). Yine bu kanunla ülke genelinde 123 yapı güçlendirilmiş ve dönüşüm projeleri için yaklaşık 39,8 milyar TL, güncel değeri ile 89,9 milyar TL harcanmıştır. Bu süreç içinde önemli görev üstlenen birimlerden biri Toplu Konut İdaresi'dir. TOKİ tarafından bu süre içinde kentsel dönüşüm kapsamında 203.979 adet konut üretilmiştir. (TOKİ, 2023).

7 Bu kanunlar; 7269 sayılı Umumî Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, - 775 sayılı Gecekondu Kanunu, - 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, - 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, - 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, - 5393 sayılı Belediye Kanunu (73 üncü maddesi), - 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun<sup>8</sup> çerçevesinde yenileme alanları ilan edilebilmektedir. Bu kanun kapsamında birçok proje başlatılmıştır. Afyonkarahisar'da gerçekleştirilen Bolvadin ilçesi İmaret, Lala Sinanpaşa, Tahtalı, Şazi ve Aliefendi mahallelerinde bulunan 2,97 hektar büyüklüğündeki alanlar yenilenmektedir. (TBMM, 2021: 213).

Ankara'da Hacıbayram Cami çevresi, Hergelen meydanı, Konya'da Aziziye ve Şükran mahallesi, Mevlana çarşısı ve Altın çarşı, Diyarbakır Sur İlçesi Alipaşa-Lalebey, Erzurum Yakutiye Hacıcuma, Kayseri- Melikgazi İlçesi Camikebir (Suriçi) Mahallesi, Nevşehir Merkez Kale Etrafı, Cevizlibağ-Esentepe- Üçgüzeller, Sinop-Merkez Kent Meydanı, Sivas Merkez Taşhan, Yozgat-Merkez Çapanoğlu Cami Çevresi gibi örnekler bu kapsamda dönüştürülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi<sup>9</sup> kapsamında da kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ilan edilebilmektedir. Bu mevzuatla özellikle Belediye ve TOKİ iş birliğinde çok sayıda proje hayata geçirilmiştir. Örneğin Muş Merkez Kale mahallesinde 11,25 hektarlık alan Bakanlar Kurulu kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmiş, Belediye ve TOKİ iş birliğinde 715 konut, 107 ticari birim inşa edilmiştir (TBMM, 2021: 210).

#### 4.Afet Sonrası Konut Uygulamaları

Deprem, sel ve yangın gibi afetler sonrasında konutları oturulamaz hale gelen ya da konutlarına girmesinde sakınca bulunan afetzedelere mevzuat çerçevesinde konutlar inşa edilmektedir. "Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkındaki Yönetmelik" kapsamında yürütülen bu çalışmalarda hak sahibini belirleme işlemleri AFAD tarafından, konutların inşası da özellikle son 20 yılda Tablo:1'de görüleceği şekilde Toplu Konut İdaresi tarafından yürütülmektedir (28.08.1968 tarihli Resmî Gazete, Sayısı: 12988).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda "Tabi afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek" hükmüne yer verilmiştir. TOKİ bu kapsamda yaklaşık 218.000 afet konutu üretmiş ve üretmeye devam etmektedir (TOKİ, 2023). 2003 tarihinde Bingöl'de, 2011 yılında Kütahya Simav'da, 2011 yılında Van ve Erciş'te, 2020 yılında Elazığ, Malatya ve İzmir'de meydana gelen depremler sonrasında kalıcı konutların inşası TOKİ tarafından gerçekleştirilmiştir (TOKİ, 2023).

TOKİ'nin depreme karşı alınabilecek önlemler ve depremlerin zararlarının en aza indirilmesi için alınması gereken tedbirler çerçevesinde üç temel görevi

8 16/6/2005 tarihli 5366 sayılı Kanun, Madde:2

9 3/7/2005 tarihli 5393 sayılı Kanun, Madde:73

bulunmaktadır. Bu görevler, ülkede kaliteli, nitelikli ve depreme dayanıklı konut stokunu artırmak, afet riskinin ve plansız kentleşmenin yoğun olduğu alanlarda mahalli yönetimlerle işbirliği halinde kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek ve deprem sonrası kalıcı konutları inşa etmektir. 2002 yılından itibaren özellikle fiili konut inşasında, şehirlerin yenilenmesinde, afet konutlarının üretiminde ve özellikle de piyasa şartlarında konut alamayanların az peşinat ve uzun vadeler içinde kira öder gibi konut sahibi olmalarında TOKİ'nin önemi büyüktür. TOKİ tarafından 20 yıl içinde 1 200 000 konut üretilmiştir (TOKİ, 2023).

Depremin dışında, ülkemizde etkili olan bir başka afet sel ve yangınlardır. Özellikle Batı Karadeniz bölgesinde meydana gelen sellerde ve Akdeniz bölgesinde meydana gelen yangınlarda çok sayıda can ve mal kayıpları yaşanmıştır. Öte yandan Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12 Temmuz 2019 tarihinde Karadeniz Bölgesi İklim Değişikliği Eylem Planı açıklanmış, bu çerçevede öncelikle dere güzergâhı içerisinde kalan taşkın ve sel riski altındaki yapılar belirlenerek yıkılması yönünde kararlar alınmıştır (ÇŞB, 2019).

Tablo 1. Deprem, Sel ve Yangınlar Sonrası Üretilen Konutlar

İL	YAPILAR
Elazığ	25.475 konut, 1.308 işyeri
Malatya	8.619 konut, 218 işyeri
İzmir	5.061
Giresun	619+122 işyeri
Antalya-Muğla	1349 konut
Kastamonu	872
Sinop ve Bartın	1.265 konut
Rize	364
Artvin	41

6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilde etkili olan Kahramanmaraş merkezli depremlerde binlerce kişi ölmüş, yüzbinlerce konut ve işyeri kullanılamaz hale gelmiştir (Tablo 2). Özellikle Hatay, Kahramanmaraş ve Adıyaman illerinde etkili olan depremde 311.196 bina, 872.059 bağımsız bölüm zarar görmüştür (ÇŞB, 2023).



Tablo 2. K.Maraş Merkezli Depremlerden Etkilenen Konut Sayısı

11 İL GENELİ	Toplam Hasarlı Konut (Yıkık/Ağır/ Acil yıkılacak/ Orta hasarlı)
(Çevre Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı, Deprem Bölgesi Konutlar) ADANA	22.759
ADİYAMAN	84.401
DİYARBAKIR	26.480
ELAZIĞ	18.674
GAZİANTEP	62.120
HATAY	329.010
KAHRAMANMARAŞ	143.350
KİLİS	5.041
MALATYA	131.910
OSMANİYE	25.850
ŞANLIURFA	22.464
TOPLAM	872.059

Deprem sonrası başlatılan geçici barınma ile birlikte kalıcı konutların da yer seçimi ve proje çalışmalarına başlanmış, Toplu Konut İdaresi, Yapı İşleri Genel Müdürlüğü ve Emlak Konut GYO yapım işlerinde görevlendirilmiştir. Bölgede köy evleri ile birlikte yaklaşık 650 bin konutun üretilmesi planlanmış, depremden 15 gün sonra Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Adana, Kilis ve Şanlıurfa'da fay hatları gözetilerek ve her türlü zemin etütleri yapılarak 4.304 konutun ihalesi gerçekleştirilmiş ve kalıcı konutların yapımına başlanmıştır (TC İletişim Başkanlığı, 2023).

Konut alanlarının seçiminde en az 500 metre fay hattından uzaklaşarak, zemin yapısının sağlam, taşıma gücünün yüksek olduğu, genellikle kayalık ve kireçtaşı olan bölgelerin seçilmesi kararlaştırılmış, zemin artı 4 ve 5 katı geçmeyecek yapıların inşasına karar verilmiştir (TRT, 2023b).

## 5. Sonuç ve Değerlendirme

Türkiye’de şehirlerin büyük bir kısmının ve nüfusun çoğunluğunun afet riski altında bulunduğu bilinmektedir. Yaklaşık 30 milyon konutun, 6-7 milyonunun riskli kabul edilmesi, Türkiye’nin önünde ciddi bir kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir (AA, 2020). Özellikle İstanbul, İzmir ve Kocaeli gibi nüfusun yoğun, afet riskinin yüksek olduğu şehirlerde bu aciliyet daha da önem kazanmaktadır. İstanbul’da 400 bin bina (1,5 Milyon hane) risk altındadır.

Son olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının İstanbul öncelikli başlatmış olduğu “yarısı bizden” kampanyasına kısa sürede büyük oranda müracaatın yapılmış olması kamuoyunun kentsel dönüşüm konusundaki eğilimini göstermesi bakımından önemlidir. Kısa sürede 1 milyon 20 bin bağımsız birimi ilgilendiren 270 bin başvuru olmuştur. Proje kapsamında 100 m<sup>2</sup>’lik bir dairenin dönüşümü için harcanacak 1 milyon 500 bin TL’nin yarısı olan 750 bin TL devlet tarafından kredi olarak karşılanacak ve bu para 10 yıl vadeli geri ödenecektir. Bu proje için 2024-2026 yılları arasında yaklaşık 280 milyar TL’lik bir kaynağa ihtiyaç duyulması öngörülmüştür (URL-1)

## Kaynakça

- AA (2020). Erişim Tarihi 24.06.2023. <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/bakan-kurum-turkiyede-ocelikli-donusturulmesi-gereken-6-7-milyon-konut-var/2046153>
- AFAD (2023). *Afet Türleri*. Erişim Tarihi: 05.06.2023. <https://www.afad.gov.tr/afet-turleri>
- BAŞARIR, A. (2010). *Türkiye Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği*. Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- ÇŞB (2023). “Deprem Bölgesi Konutlar”. *Köyevleri ve Sanayi Siteleri Faaliyet Raporu*, Ankara.
- ÇŞB (2019). *Karadeniz Bölgesi İklim Değişikliği Eylem Planı*. Erişim Tarihi 02.07.2023. <https://csb.gov.tr/bakan-kurum-karadeniz-bolgesi-iklim-degisikligi-eylem-planini-acikladi-bakanlik-faaliyetleri-26574>
- ÇAKIR, S. (2011). “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar”. *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*. Mayıs 2011, Sayı:23, ss.209-222.
- MGM (2022). *Türkiye Meteorolojik Afetler Değerlendirmesi (2010-2021)*. Erişim Tarihi 08.07.2023. <https://mgm.gov.tr/FILES/genel/raporlar/meteorolojikafetler2010-2021.pdf>
- ÖZMEN, B. (2000). *17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depremi’nin Hasar Durumu*. Deprem Vakfı. Nisan 2000.

ŞENYAPILI, T. (1996). *Yeni Sorunlar Eski Çözümler: Kentsel Mekânda Bir Gecekondu Yolculuğu. Tarihten Günümüze Anadolu'da Konut ve Yerleşme*. İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları. s. 345-354.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü (2019). Erişim tarihi: 18.05.2023. <https://www.tkgm.gov.tr/kentsel-donusum-eylem-planlari-aciklandi>.

TBMM (2021). *Deprem Raporu*. Ankara

TBMM (2023). *Deprem Raporu*. Ankara

TC İletişim Başkanlığı (2023). Erişim Tarihi: 28.06.2023. <https://www.iletisim.gov.tr/turkce/haberler/detay/cumhurbaskani-erdogan-milletimiz-eski-sisteme-donus-istemedigini-acikca-ortaya-koydu>.

TOKİ (2023). *Konut Üretim Raporu*. 17.05.2023, 23.06.2023. Ankara

TRT (2023a). Erişim Tarihi: 28.06.2023. <https://www.trthaber.com/haber/gundem/bakan-soylu-depremlerde-50-bin-500-kisi-hayatini-kaybetti-760670.html>

TRT (2023b). Erişim tarihi: 23.06.2023 <https://www.trthaber.com/haber/gundem/toki-baskani-bulut-konutlar-fay-hattina-en-az-500-metre-uzaga-yapilacak-748198.html>.

URL-1. Erişim tarihi: 08.07.2023. <https://yarisibizden.gov.tr/>

ÜLGER, N. E. (2010) *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. Nobel Yayın Dağıtım, Ankara