

URBAN TRANSFORMATION IN ISTANBUL WITHIN THE SCOPE OF DISASTER PREPAREDNESS

Sezayi KÖSE- Zeynep AYAN- Ebru VURAL
Kübra ÖZCİVAN- Yeşim KOÇDEMİR

Genel Müdür Yardımcısı, TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı,
Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Mail: sezayi.kose@csb.gov.tr

 Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0008-6263-1605>

Şehir Plancısı, TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Mail: zeynep.ayan@csb.gov.tr

 Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0007-0797-9206>

Şehir Plancısı, TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Mail: ebru.vural@csb.gov.tr

 Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0007-6702-0478>

Şehir Plancısı, TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Mail: kübra.ozcivan@csb.gov.tr

 Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0002-9279-8031>

Şehir Plancısı, TC Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Altyapı ve
Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü
Mail: yesim.kocdemir@csb.gov.tr

 Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0002-8811-6977>

Makale Atıf Bilgisi: Köse S.-Ayan, Z.-Vural, E.-Özcivan K. ve Koçdemir Y. (2023). "Afete Hazırlık Kapsamında İstanbul'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları". *Çevre, Şehir ve İklim Dergisi*. Yıl: 2. Sayı: 4. ss. (196-219)

Makale Türü: İnceleme
Geliş Tarihi: 17.07.2023
Kabul Tarihi: 25.07.2023
Yayın Tarihi: 31.07.2023
Yayın Sezonu: Temmuz 2023

ABSTRACT

Istanbul, one of the most important trade and service centers of the world and the export locomotive of our country, faces a serious earthquake risk due to its geographical location. Although many regulations and changes have been made legally and administratively after the major disasters, they alone have not been sufficient to prevent/reduce the possible damages of the expected Istanbul earthquake. It is expected that urban areas that have become worn out and collapsed will be improved with urban transformation activities, which are intended to be used as an effective implementation tool in the disaster preparedness process.

In urban transformation practices carried out to create safe livable environments against disasters, this study aims to draw attention to the importance of making cities resilient without experiencing these delays by examining the expectations of beneficiaries from urban transformation practices, approaches that ignore the risk of disasters and factors that cause deceleration of the construction process and economic, social and spatial effects caused by delays in the implementation process, using legal means in the face of a possible disaster and changing the perception of urban transformation.

In the study, first of all, the urbanization process of Istanbul was examined and assessments were made on the current urban structure, secondly, the earthquake disasters experienced in our country, which stand out for their destructiveness and effects, and the subsequent legal regulations were examined, and finally, the problems faced in the areas of urban transformation implemented by the Ministry in Istanbul within the scope of the law No. 6306 issued in 2012 were discussed.

Keywords: Earthquake, Urban Transformation Process, Law No. 6306, Risk of Disaster, Urban Planning, İstanbul.

AFETE HAZIRLIK KAPSAMINDA İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Sezayi KÖSE- Zeynep AYAN- Ebru VURAL
Kübra ÖZCİVAN- Yeşim KOÇDEMİR

ÖZ

Dünyanın en önemli ticaret ve hizmet merkezlerinden biri ve ülkemizin ihracat lokomotifini oluşturan İstanbul coğrafi konumu sebebiyle ciddi bir deprem riski ile karşı karşıyadır. Yaşanan büyük afetler sonrasında, yasal ve yönetsel anlamda birçok düzenleme ve değişiklik yapılmış olsa da beklenen İstanbul depreminin olası zararlarını önleme/azaltma noktasında tek başına yeterli olmamıştır. Afetlere hazırlık sürecinde etkili bir uygulama aracı olarak kullanılması amaçlanan kentsel dönüşüm faaliyetlerinden yıpranmış ve çöküntü haline gelmiş kent bölgelerinin iyhası beklenmektedir.

Afetlere karşı güvenli ve yaşanabilir çevrelerin oluşturulması için gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında bu çalışma ile hak sahiplerinin kentsel dönüşüm uygulamalarından beklentileri, afet riskini göz ardı eden yaklaşımlar ve yapım sürecinin uzamasına neden olan etkenler ve uygulama sürecindeki gecikmelerin sebep olduğu ekonomik, sosyal ve mekânsal etkiler incelenerek olası bir afet karşısında yasal araçlarla ve kentsel dönüşüm algısının değiştirilmesi ile bu gecikmelerin yaşanmadan kentlerin dirençli hale getirilmesinin önemine dikkat çekmek amaçlanmıştır.

Çalışmada öncelikle İstanbul'un kentleşme süreci incelenerek mevcut günümüzdeki kent yapısına ilişkin değerlendirmelerde bulunulmuş, ikinci olarak ülkemizde yaşanan, yıkıcılığı ve etkileri itibarıyla öne çıkan deprem felaketleri ve ardından yapılan yasal düzenlemeler incelenmiş ve son olarak 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı kanun kapsamında İstanbul'da Bakanlıkça uygulama yürütülen kentsel dönüşüm alanlarında karşılaşılan sorunlar tartışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Deprem, Kentsel Dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun, Afet Riski, Şehir Planlama, İstanbul

1. GİRİŞ

Kentler kalabalık insan topluluklarının barınma ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte bir arada ekonomik, sosyal ve kültürel paylaşımlarda bulunduğu, üretim ve tüketim ağları oluşturdukları, diğer yerleşmelere kıyasla çok daha geniş bir yelpazede sunum alanı sağlayan bir yapıdır. Tarih boyunca geniş insan sirkülasyonlarının şekillendirdiği kent mekânı, özellikle son 150 yılda yaşanan teknolojik gelişmeler ile daha farklı potansiyeller ve sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Kentleşme hızında yaşanan artış ve belli bir nüfusun kent mekanına göç etmesi sonucunda artan nüfus kent formunun yayılarak büyümesi, fiziksel mekânda bazı sorunlara yol açarken, bir arada yaşamayı deneyimleyen kalabalık kitleler üzerinde yetersiz sosyal ve ekonomik yansımaları sebep olmaktadır. Bu noktada kentsel dönüşüm, sağlıksız yapılaşma karşısında öncelikle can güvenliğini esas alarak kentsel mekânın sağlıklı hale gelmesini sağlayan, aynı zamanda kentsel mekânda yer alan fonksiyonları zenginleştirerek yeniden işlevlendiren ekonomik ve sosyal bir araç haline gelmiştir.

Kentsel dönüşümü zorunlu kılan bir diğer önemli faktör ise afet riskidir. Doğal afetler, tarih boyunca dünyanın çeşitli yerlerinde farklı zamanlarda olağanüstü hareketler olarak meydana gelmiş ve kalkınma, kamu kaynaklarının kullanımı, istihdam ve ekonomik büyüme üzerinde önemli bir etkiye sahip olmuştur. Özellikle küreselleşme ile birlikte dünyanın herhangi bir yerinde meydana gelen bir felaketin ekonomik sonuçları, ulusal sınırları aşarak çok uzak ülkelerdeki insanları etkileyebilir hale gelmiştir (Akar, 2013:186-187). Bu nedenle herhangi bir afet yaşanmadan önce kentlerde risk oluşturan sağlıksız yapılaşmanın bertaraf edilmesi afet sonrası oluşabilecek can ve mal kayıplarını en aza indirecektir.

Türkiye'nin doğal afetlere ilişkin istatistiklerine bakıldığında, kentlerde sağlıksız yapılaşmaların sonucu depremlerin doğal afetler arasında can ve mal kaybı açısından tahribatı en büyük olan afet türü olarak öne çıktığı görülmektedir. Ülkemizde meydana gelen doğal afetler nedeniyle oluşan zararın %76'sı deprem, %10'u heyelan, %9'u sel ve %4'ü kaya düşmesi kaynaklı iken kalan %1 ise diğer afet türlerinden kaynaklanmaktadır. Yapılan tahminlere göre 1 yıl içerisinde çeşitli tahribata sebep olan çok güçlü olarak nitelendirilen 6.0 - 6.9 büyüklüğü arasında bir depremin olma olasılığı % 63, çok yıkıcı olarak nitelendirilen 7 ve üzeri büyüklüğünde depremin beş yılda bir olma olasılığının ise yine % 63 olduğu belirtilmektedir (JICA, 2004:8). 2023 Kahramanmaraş depremleri de dahil edildiğinde 60 yıl içerisinde yaşanan depremlerden dolayı, 100.000'den fazla vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 200.000'den fazla vatandaşımız yaralanmış ve yaklaşık olarak 700.000'den fazla bina yıkılmış veya ağır hasar görmüştür.

2020 yılında TBMM Deprem Araştırma Komisyonu tarafından yürütülen toplantılarda Türkiye'deki nüfusun yüzde 71'inin, ülke topraklarının da yüzde 66'sının deprem riski altında olduğunu açıklanmıştır (www.haber7.com, 2023). Bu deprem kuşağı üzerinde yer alan ve ülkemizin sanayi ve hizmet sektöründe en gelişmiş bölgesi olan Marmara Bölgesi'nde ciddi deprem riski bulunmaktadır.

Marmara Bölgesi'nde yer alan dünyanın en önemli ticaret ve hizmet merkezlerinden biri ve ülkemizin ihracat lokomotifi olan İstanbul; Türkiye'nin 2022 yılı ihracat hacminin yaklaşık yüzde 49'unu tek başına karşılamakta iken 2023 yılının ilk dört ayında bu oran yaklaşık %51'e yükselmiştir (TÜİK, 2023). Aynı zamanda ülkemiz nüfusunun neredeyse beşte birinin İstanbul'da yaşadığı düşünüldüğünde olası bir İstanbul depreminin neden olabileceği can kaybını tahmin etmek çok zor değildir. Bu oranlar göz önüne alındığında depremin sadece etki ettiği alan boyunca değil bölgesel hatta ulusal bir etkisi olacağını söylemek mümkündür. Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu'nda (2023:8) depremden etkilenen 11 ilde ağır insani kayıpların yanı sıra zarar gören fiziki sermayenin oldukça maliyetli olduğu ve beş yüz binden fazla konutun yıkıldığı ya da maddi hasara uğradığı tespiti yapılarak depremlerin ekonomiye maliyetinin 103.6 milyar dolar olduğu belirtilmiştir. Depremin verdiği hasarın 1999 Marmara Depreminin altı kat daha fazla olduğuna dikkat çekilen raporda, depremin Türkiye ekonomisi üzerindeki toplam yükünün 2023 yılı milli gelirinin yaklaşık %9'una çıkabileceği öngörülmüştür.

Aynı şekilde Kahramanmaraş merkezli depremlerden etkilenen illerde meydana gelen kayıpların ülke ekonomisi üzerinde önemli ve uzun vadeli olumsuz etkileri olacağı ve bölgenin yeniden kalkınabilmesi için 5 yıllık bir dönemde harcanacak tutarın yaklaşık 150 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir (www.tepav.org.tr, 2023).

Yapılan çalışmaların gösterdiği üzere 1999 Marmara Depremi sonrasında İstanbul'da 7.0 üzeri büyüklüğünde olması öngörülen bir deprem afeti beklenmektedir (AFAD, 2022:174). Bu doğrultuda küresel anlamda önemli bir metropol olan İstanbul'un olası depremde alacağı ekonomik ve sosyal kayıpların hem ülke hem bölge dinamiklerine zarar vereceği açıktır. Bu bölgede meydana gelebilecek yıkıcı bir depremin etkilerinin bölgesel düzeyde kalmayıp ülke ekonomisine, güvenlik sorunu oluşturacak düzeyde önemli hasarlar vermesi kaçınılmazdır.

Ülkemizde yaşanan büyük afetler, yasal mevzuatın yeniden ele alınmasında etkili olmuş, uygulamada karşılaşılan eksiklikler ve ihtiyaçlara yönelik olarak konu birçok yeni Kanun ve Yönetmelikle düzenlenmiştir. 1999 yılı sonrasında deprem odaklı yasal ve yönetsel anlamda birçok düzenleme ve değişiklik yapılmış olsa

da düzenlemeler sonrasında da sağlıksız yapılaşmanın devam ettiği dönüşüm yapılması gereken 1,5 milyon bağımsız bölümün riskli bulunduğu İstanbul kent bütününde olası bir depremin etkilerini önleme/azaltma noktasında tek başına yeterli olmadığı görülmektedir (www.csb.gov.tr, 2023).

Bu çalışma ile İstanbul'un mekânsal gelişim süreci incelenerek doğal afetlerin jeolojik boyutu olan depremlerin, kentler üzerindeki yıkıcı etkisini bertaraf etmeye yönelik uygulanan araçlardan biri olan kentsel dönüşümün yasal ve yönetsel boyutu, özellikle ilk kez 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun ile afete müdahale aracı olarak kentsel dönüşüm olgusu incelenmiştir. Ülkemizde gerçekleşen depremlerle kentsel dönüşüm olgusu ilişkilendirilecek ve depreme hazırlıklı bir İstanbul için yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılan sorunlar ile ilgili değerlendirme ve önerilerde bulunulacaktır.

2. İSTANBUL'UN MEKÂNSAL GELİŞİM PROFİLİ

Kentler varoluşundan günümüze kadar olan süreç içerisinde ekonomik, politik, toplumsal, teknolojik vb. çeşitli dinamiklere bağlı olarak sürekli bir değişim ve dönüşüm hali içinde olmuştur. Özellikle büyük ölçekli kentlerde, bu dinamik yapının kentsel mekâna yansımaları daha okunabilir bir durumdadır. Geçmişten günümüze kadar her dönemde içinde bulunduğu dönemin toplumsal ve yapısal dönüşüm süreçlerinden etkilenerek bu durumun kentsel mekana yansıdığı metropollerden biri de İstanbul olmuştur.

Farklı kültürlere sahip kişilerin yaşadığı ve farklı etnik kültürlerin birbirini etkilediği büyük ve kadim bir kent olan İstanbul var olduğu günden günümüze kadar her dönemde yaşadığı ekonomik, sosyal, kültürel ve siyasi değişimleri mekana yansıtarak kullanıcı talepleri ile kenti şekillendirmiştir (Özker, 2020:620).

2.1. 1923 Öncesi Dönem

İstanbul, 19. yüzyılın başlarından itibaren şehri bütünüyle dönüştürmeye yönelik Batı'daki gelişmeleri ve Avrupa şehirlerindeki çağdaş uygulamaları referans alan reform hareketlerine konu olmuş ve kent mekânını modernize etmek amacıyla uygulamaya koyulan bu reformlarla yeni bir şehir oluşturmak amaçlanmıştır (Bilsel, 2015: 496)

Dönemin kentsel dokusunun ahşap yapılardan ve dar yollardan oluşması nedeniyle çıkan yangınlar kentte büyük tahribatlar yaratmış ve özellikle o yıllarda sıklıkla çıkan yangınlarla yanıp yıkılan mahallelerin yeniden inşa edilme sürecinde Batılı tarzda reformlar kendini göstermiştir. Çıkarılan Batı tarzı nizamnamelerle şehir dokusuna parçalı müdahalelerde bulunularak yangın alanlarının yeniden planlanması, yolların genişletilmesi ve yeni yolların açılması, gösterişli binaların inşa edilmesi, şehri imar yoluyla güzelleştirme isteği kanunlar ile düzenlenmiştir (Denel, 1982; akt. Çetin, 2012: 91).

Diğer yandan gelişen liman ticareti ile kent içine yeni ekonomik ilişkilerin gelmesi ve Osmanlı İmparatorluğu'nun kaybettiği topraklardan gelen nüfusla birlikte yeni sosyal yapıların oluşturduğu farklı konut dokuları da ortaya çıkmıştır. Özellikle İstanbul gibi liman kentlerinde, konut alanlarındaki millet esaslı farklılaşmanın değişmesine ve gelir durumuna göre yerleşim alanlarının farklılaştığı bir dönem olmuştur (Tekeli,1998: 45).

2.2. 1923-1950 Arası Dönem

Cumhuriyet'in ilk yıllarında başlayan kent planlama çalışmaları kapsamında 1930 yılında yürürlüğe giren yeni Belediye ve Hıfzısıhha Kanunları ile İstanbul'da yeni imar planlarının yapım süreci başlamış ve Henri Prost planlama çalışmalarını yürütmek üzere İstanbul'a davet edilmiştir (Tekeli, 2013: 133). Bu yıllarda Cumhuriyet öncesi dönemde tahrip olarak boşalan yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesi ve yaşanabilir hale getirilmesi, kent içinde büyük yeşil alan ve meydanların oluşturulması, apartmanlaşmanın başlaması, dağınık yerleşmiş olan kentin iç kesimler ile bağlantılarının kurulması amacıyla inşa edilen tramvay bağlantıları ile kentsel mekân şekillenmeye başlamıştır (Tekeli, 2013: 138).

İkinci Dünya Savaşı ile birlikte dünyada yaşanan ekonomik ve sosyal değişimler ülkemizde de değişimlere neden olmuş ve İstanbul'da artan üretim faaliyetlerinin sonucu olarak Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren kırdan yaşayan nüfusun kentlere göçü hızlanmış, kentlere yığılan yeni nüfusun konut ihtiyacı görünür hale gelmiştir (Sağlam, 2016: 265). İlk olarak barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik başlayan kaçak yapılaşma, yer yer ticarete dönüşmüş devamında ise artan göç hareketine bağlı olarak tekil konutlardan mahalleler oluşmuştur. Bu dönemde Türkiye'de kentlerde artan nüfusa karşılık barınma ihtiyacının karşılanamaması sonucu 1940'lı yıllar ile birlikte "gecekondu" olgusunu ortaya çıkarmış ve sorun olarak tartışmaya başlanmıştır (Sağlam, 2016: 268).

2.3. 1950-1980 Arası Dönem

1950'li yıllar ile başlayan dönem İstanbul'un görülmemiş bir hızla kentleşme sürecine girdiği bir dönem olarak öne çıkmaktadır. Bu dönemde göç ve kentleşme, özellikle büyük kentlerde kalıcı sorunlara neden olmuş ve konut sorununa dair tüm toplumsal sınıfları kapsamayan çözüm önerileri karşısında göçle gelen nüfusun barınma sorunu, kente ve sanayiye yakın çepelerde yer alan hazine arazilerinde, kaçak olarak yaptıkları gecekonduların oluşmasına yol açmıştır (Tekeli, 2013: 285).

1940-1950'li yıllar arasında %20 olan kent nüfusu, 1960'lı yıllarda %35'lere çıkmış, özellikle İstanbul, İzmir, Ankara gibi büyükşehirlere göç eden kırsal nüfusun oluşturduğu 1-2 katlı, dönemin yapım kriterlerine uymayan yapılardan oluşan gecekondu mahalleleri gelişim göstermiştir (Aydınlı ve Çiftçi, 2015: 196).

Bu mahalleler kimi zaman şahıs arazileri üzerinde kimi zaman da kamu arazileri üzerinde yasadışı olarak yapılaşarak günümüzdeki mülkiyet sorunlarının kaynağını oluşturmuştur.

1960'lı yıllarda planlı döneme geçişle birlikte, 775 sayılı Gecekondu Kanunu çerçevesinde iyileştirme, ortadan kaldırma ve önleme şeklinde yaklaşımlar benimsenmiştir. 775 sayılı Kanun, iyileştirme ve önlemeye dair uygulamalara ilişkin yasal bir zemin oluştursa da 1980 yılına kadar kentleşme faaliyetleri gecekondulaşmayı önlemeye ve barınma sorunlarını çözmeye yetmemiştir (Demirtaş, 2019:26). Bu dönemde İstanbul'da çalışma alanlarına yakın kamu arazileri üzerinde kaçak yapılaşan 1-2 katlı gecekonduardan oluşan bir kentsel doku ortaya çıkmıştır.

2.4. 1980-2000 Arası Dönem

1980 sonrası dönem, metropoliten kentler için dışı açık liberal ekonomi ve küreselleşme etkilerinin görülmeye başladığı bir dönem olarak öne çıkmıştır. Özellikle İstanbul'da yasal ve yasadışı olarak iki ayrı koldan ilerleyen yapılaşma süreci, bir yandan ulaşım bağlantılarının artmasıyla kent çeperlerine doğru yayılım göstermeye başlamış, diğer yandan merkezi iş alanlarının geliştiği bir süreç doğmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 67). Artan nüfusun barınma ihtiyacını karşılayamaması, kent toprağının giderek değerli hale gelmesi ve serbest piyasa koşullarının sağladığı pazarın etkisiyle önceden 1-2 katlı olan gecekondu ilave katlarla 4-5 katlı yapılara dönüşmüştür. Yasadışı yerleşmelerin olgu olarak incelenmesi sonucunda bu dönemde yasal mevzuat zeminine taşınmış olup kentlerde İmar Kanunu'nun uygulandığı alanlar dışında, gecekondu için ayrı imar kuralları oluşturulmuştur. Konut arz biçimlerinin farklılaşması üzerine kentlerin çeperinde kooperatif eliyle "toplu konut" yapımı üzerine yasal mevzuat düzenlenmiştir. Bu dönemde özellikle öne çıkan yasal düzenlemeler toplu konut alanlarının oluşturulması ve yeni yerleşim alanlarında farklı yapılaşma biçimlerinin oluşturulmasını sağlamıştır.

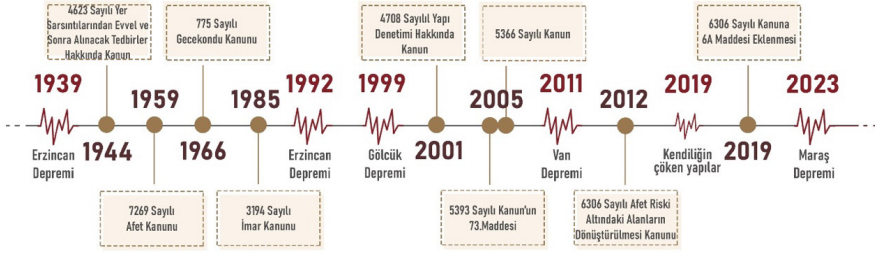
2.5. 2000 Sonrası Dönem

1999 yılında gerçekleşen yaklaşık 20 bin vatandaşımızın hayatını kaybetmesine ve 150 bin yapının hasar görmesine neden olan Marmara ve Düzce Depremleri, bireylerin konut ihtiyacında önemli değişikliklere neden olmuş ve özellikle İstanbul için 2000 yılı sonrası planlama gündemi açısından önemli bir kırılma noktası olmuştur (AFAD, 2022: 108; Ergünay, 2011: 4).

Geçmişten gelen denetimsiz ve kaçak yapılaşma ve yerleşime uygun olmayan alanların tahrip edilmesinden kaynaklanan can ve mal kayıpları sonrasında, yapılaşma ve denetime dair birçok önlem alınmaya başlanmış ve çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 68). 2000'li yıllar aynı zamanda 'kapalı site' kavramının öne çıktığı, genellikle orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği, yüksek duvarlarla çevrelenen, özel güvenli, çok katlı konut alanlarının arttığı bir dönem olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 71).

3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YASAL DAYANAKLARI VE KIRILMA NOKTALARI

Deprem kuşağında yer alan ülkemiz için mevcut afet riski, temel kentleşme sorunlarından biri olmuş ve yer alan her dönem belli yasal ve yönetsel düzenlemeler yapılması ihtiyacını doğurmuştur. Depremlerin neden olduğu can ve mal kaybını önlemek amacıyla, plan aşamasından yapı kullanma izninin alınmasına kadar olan yapım sürecinin kontrolünü gerektirmektedir. Yeniden yapılaşma sürecinin belli kriterlere bağlı olarak yapılmasının yanı sıra, afet riskinin önlenmesine yönelik olarak, mevcut yapı stoklarının ve meskûn kent kısımlarının dönüştürülmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Şekil 1'de ülkemizde yaşanan, yıkıcılığı ve etkileri itibarıyla öne çıkan deprem felaketleri ve ardından yapılan yasal düzenlemeler gösterilmiştir.



Şekil 1. Tarihsel Süreçte Afetler ve Yasalar Düzenlemeler (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Türkiye'nin Cumhuriyet tarihinde kayıtlara geçen en büyük afetlerden biri 1939 Erzincan depremidir. Bu deprem ile birlikte yaşanan afetler sonucunda yasal olarak düzenlemelere ihtiyaç duyulduğu ortaya çıkmıştır. Erzincan'da 1939 yılında yaşanan büyük deprem sonucunda 116.720 bina yıkılmış ve 32.962 can kaybı yaşanmıştır (Haçin, 2009: 40). Cumhuriyetin ilk yıllarında yaşanan afetler sonrasında afet bölgesine özel bir takım Kanun ve Kararnameler çıkarılmıştır. 1959 yılına gelindiğinde ise afetlere müdahale konusunda yasal zeminde oluşan eksikliklerin önüne geçebilmek amacıyla tüm doğal afetlere müdahale etme ve sonrasında yeni yerleşmelerin kurulmasına yönelik ihtiyaçları kapsayan yeni bir yasal düzenlemeye gidilmiş olup, 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" çıkarılmıştır. 1992 yılında Erzincan depremi sonrasında ise deprem bölgesine yönelik sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunların giderilmesine yönelik hükümler eklenmiştir.

Bu süreçte hızlı kentleşmenin yol açtığı sorunlara yönelik olarak; 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu bölgelerinde iyileştirmelerin yapılması, imkânı olmayan tarihsel dokuya zarar veren gecekonduların ortadan kaldırılması

ve gecekondü önleme bölgeleri oluşturmak, çeşitli kamusal yardımlar ile toplu konut sunularak gecekondü alanlarının oluşması, yasa dışı yerleşim alanlarının oluşması engellenmesi hedeflenmiştir.

Afetlerin öncesi, afet anı ve sonrasında yapılacak müdahaleler, sürecin planlanması ve yönetimi konusunda 7269 sayılı "Afet Yasası" olarak anılan Kanun, zaman içerisinde değişikliklere uğramışsa da halen yürürlüktedir. Kanunda özetle afet anında ve sonrasında yapılacak müdahaleleri, afet bölgelerinin belirlenme esaslarını ve afet bölgesinde yapılacak hasar tespiti ile alakalı teknik çalışmalara, ağır hasara uğrayan veya uğraması muhtemel olan binalarda oturanlara hak sahibi olmak şartıyla konut yaptırılmasına ve kredi verilmesine ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

17.08.1999 tarihinde merkez üssü Kocaeli İli Gölcük İlçesinde gerçekleşen 7,8 büyüklüğündeki deprem sonucunda 18.373 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 48.901 vatandaşımız ise yaralanmıştır (AFAD, 2022: 108). Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 2002 yılında yayınlanan Marmara ve Düzce Depremleri Sonrası Faaliyetleri Performans Denetim Raporuna göre, 376.379 konut ve işyerinin hasar gördüğü depremde Devlet Planlama Teşkilatı tarafından toplam maliyet 15-19 milyar dolar olarak belirlenmiştir. Yaklaşık 16.000.000 kişinin doğrudan veya dolaylı olarak etkilendiği afet, Türkiye'nin sosyal, ekonomik, politik ve özel olarak da imar ve iskan politikalarında büyük bir değişikliği zorunlu hale getirmiştir. İstanbul başta olmak üzere afet riskini bertaraf etmeye yönelik denetim, planlama ve kentsel dönüşüm çalışmaları açısından önemli bir kırılma noktası olmuştur (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 2002: 85).

Deprem sonucu yaşanan ağır yıkıma hızla müdahale edilebilmesi amacıyla yürürlüğe giren 27.08.1999 tarih ve 4452 sayılı "Doğa Kaynaklı Afetlere Karşı Alınacak Önlemler ve Afetler Nedeniyle Doğan Zararların Giderilmesi İçin Yapılacak Düzenlemeler Hakkında Yetki Kanunu" ile ilgili kurum ve kuruluşlar arasında koordinasyon ve eşgüdümün sağlanması, güvenli yeni yerleşimlerin kurulması, yeni bir sigorta sisteminin kurulması, depremin etkilediği bölgede yeni il ve ilçeler ile büyükşehir belediyeleri kurulması gibi konularda Bakanlar Kurulu kanun hükmünde kararname çıkartma ile yetkilendirilmiştir. Bunun sonucunda yapı denetim sisteminin ağır ve kontrolsüz işlemesi sebebiyle bu alanda değişikliğe gidilmiş, etkin ve verimli bir yapı denetim sisteminin, bağımsız, deneyimli, yetkin sorumlu kişi ve kuruluşlar tarafından sağlanması amacıyla 27 pilot ilde uygulanmak üzere 10.04.2000 tarihinde 595 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve sonrasında 29.06.2021 tarihinde 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu çerçevede, yapı denetim kuruluşları, bu kuruluşların denetçi mimar ve mühendisleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhitlerine kusurları oranında sorumluluk getirilmiş ve yapıların taşıyıcı sistemleri için sorumluluk süresi 15 yıla çıkarılmıştır.

1999 depremi sonrasında yukarıda açıklanan yasal süreç devam ederken 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Kanunda yer alan “kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı” ve 5366 Sayılı Kanunda yer alan “yenileme alanı” tanımlamaları ile birçok alansal uygulamanın önünü açmıştır. Süreç içerisinde 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde değişiklik sağlayan 2010 tarihli düzenleme ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanı tanımı “*üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar*” şeklinde genişletilmiş ve müdahale edilebilir alanların artırılması hedeflenmiştir. Yine büyükşehir belediyesi ve mücavir alan sınırları içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan etmeye Büyükşehir Belediyelerinin yetkili kılınmasını sağlayan değişiklik ile kentsel dönüşümüne konu edilecek alanların ilanı yetkisinde genişletilmeye gidilmiştir.

Tüm bu süreç devam ederken 23.10.2011 tarihinde Van Erciş merkezli, 9.11.2011 tarihinde Van Edremit merkezli meydana gelen depremlerde 644 vatandaşımız hayatını kaybetmiş, 1966 vatandaşımız ise yaralanmıştır. Bölgenin yapı stoku nedeniyle oldukça yıkıcı hasar yaratan depremler sonucunda 2.307 yapı yıkılmıştır. Deprem sonrası gerçekleştirilen saha çalışmalarında yaklaşık 31.870 konut, 8.849 işyeri ile 9.602 ahırın ağır hasar gördüğü tespit edilerek yıkım süreci başlatılmış, bölgedeki yıkımdan doğrudan etkilenen 33.663 afetzede için güvenli konutların yapımı süreci hızla yürütülmüştür (www.afad.gov.tr, 2023).

Van depremi sonrası dönem, yasal-yönetmelik süreç açısından ele alındığında deprem öncesinde gerçekleştirilen uygulamalardan edinilen tecrübelerin işaret ettiği yasal düzenlemelerin gerekliliği bir kez daha belirgin hale gelmiş olup, TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu tarafından Kanun tasarısı hazırlanmıştır. Hazırlanan Kanun tasarısının “Genel Gerekçe” bölümünde de belirtildiği üzere yürürlükteki 7269 sayılı yasa kapsamında afet tehlikesine maruz kalmış veya kalması muhtemel bölgeler tespit edilip “afete maruz bölge” olarak ilan edilmekte ve böylece “afete maruz bölge” olarak ilan edilen yerlerdeki meskenlerin ve işyerlerinin tahliye edilerek başka yerlere nakledilmesi öngörülmektedir. Bu durum büyük ölçekli bir tahliye ve nakil işlemi gerektirdiğinden ortaya büyük harcamalar çıkmasına sebep olmaktadır. Ayrıca bir bölgenin “afete maruz bölge” ilan edilmesi, bu bölgede normal hayatın akışını aksatmakta “olağanüstü” bazı tedbirlerin alınmasını gerekli kılmakta ve sosyal problemlere de yol açmaktadır. Bu sebeple, afete maruz bölge kararı alınmasına gerek olmaksızın, buralardaki yapıların öncelikle “gönüllülük” esasına dayanılarak dönüştürülmesine ve gerekirse başka yerlere nakline imkân sağlayacak yeni kanuni düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur. Buradan da anlaşılacağı üzere yürürlükte olan 6306 sayılı Kanunun temel amacı, müdahale gerektiren alanların oluşmasına fırsat vermeden, alan ve parsel bazında kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütmesi olarak belirlenmiştir.

31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, kentsel dönüşüm sürecini 3 kavram üzerinden ele alarak riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapılar üzerinden uygulamaya konu alanı belirleme imkanı sunmaktadır.

Riskli alan; *"zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca... belirlenen alanı"* ifade ederken, rezerv yapı alanı, *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları"* ifade etmektedir. Kanun'un alan bazında dönüşüm için belirlediği bu iki kavramla birlikte parsel bazlı dönüşümü mümkün kılan riskli yapı kavramı ise, *"Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı"* olarak tanımlanmıştır (6306 Sayılı Kanun, 2012).

15.12.2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile Kanun uyarınca riskli alan, riskli yapı ve rezerv yapı alanlarının tespiti, riskli yapıların yıkımı, dönüşüme tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespiti, hak sahiplerine yardımların yapılması ve diğer uygulamalara ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 2012). Ayrıca Büyükşehir Belediyeleri ile ilçe belediyeleri Kanun kapsamında uygulamaya yönelik olarak yetkilendirilmiştir. 6306 sayılı Kanun ile belirlenen riskli ve rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda uygulamanın gerçekleştirilmesi için hak sahiplerinin en az 2/3 çoğunluğunun uygulayıcı kurum veya tüzel kişi ile anlaşma sağlanması beklenmektedir.

Uygulama sırasında karşılaşılan aksaklıklara müdahale yöntemi olarak Kanunun mevcut halinde yer alan bazı maddelerin değiştirilmesi veya yeni maddeler eklenmesi yoluyla gerçekleştirilmektedir. 6306 sayılı Kanuna eklenen 6/A maddesi bu konuya en önemli örnektir.

2019 yılında Kâğıthane ilçesi, Yahya Kemal Mahallesinde gerçekleşen çökme ve Kartal ilçesi, Orhantepe Mahallesinde Yeşilyurt apartmanının kendiliğinden çökmesi sonucu 21 kişinin hayatını kaybetmesi üzerine 6306 sayılı Kanuna dair halihazırda üzerinde çalışılmakta olan mevzuat hükümleri hayata geçirilmiştir. 6306 sayılı Kanuna çeşitli tarihlerde ekleme ve düzenleme yapılmış olup uygulamada en görünür olan değişiklik kanuna eklenen 6/A maddesidir. Bu madde kapsamında *"yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Bakanlıkça resen*

yapılabileceği” hükmü bulunmaktadır. Bu değişiklik sonrasında Bakanlık risk teşkil eden alanları resen tespit ederek, dönüşüm sürecini başlatmakta, Kanun ile kendisine verilen yetki ve sorumlulukları doğrudan kullanma ya da yerel yönetimler veya başka kurum ve kuruluşlara çeşitli süreçler için yetki devri yapabilmektedir. Bu hükümlerle dönüşüm kapsamında başarılı ve hızlı sonuçlar elde edilmesi hedeflenmiş, İstanbul’da 6306 sayılı Kanun ve 6/A maddesinin yürürlüğe girmesiyle dönüşüm süreçlerinde değişimler yaşanmış ve başarılı sonuçlar elde edilmeye başlanmıştır.

4. İSTANBUL’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI İLE AFETE HAZIRLIK SÜRECİ

6306 sayılı Kanun öncesinde 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında İstanbul’da belirli bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamaları Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Valilik ve yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmekteydi. Söz konusu uygulamalar dönemin ilgili kanunlarında boşluklar bulunması ve müdahale alanlarında karşılaşılabilecek sorunlara yeterli derecede cevap verememesi sebebiyle dönüşüm süreçlerinin tamamlanmasında verimsiz olmuştur.

6306 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren afetlere karşı dayanıklı yapılar inşa ederek yaşanabilir ve nitelikli çevre oluşturmak üzere İstanbul ili genelinde 68 adet Riskli Alandan 48 adedi için İlçe Belediye Başkanlıkları, 8 adedi için Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 1 adedi için TOKİ, 217 adet Rezerv Yapı Alanından 139 adedi için İlçe Belediye Başkanlıkları, 4 adedi Büyükşehir Belediye Başkanlığına, 3 adedi Özel Kuruluşlara ve 2 adedi için TOKİ kentsel dönüşüm çalışmaları sürdürülmek üzere yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda 10 yıllık süreçte İstanbul’un 39 ilçesinde 73’ü Bakanlık, 14’ü Bakanlık ve Özel Sektör işbirliğinde yürütülmek üzere toplam 87 alanda kentsel dönüşüm projesi tamamlanmış veya devam etmektedir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023).

10 yıllık süreci incelediğimizde İstanbul’da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, hak sahipleri ve özel sektör eliyle 27.044 anahtar teslimi yapılan, 764.973 riskli yapıdan dönüştürülen ve 6306 sayılı kanun kapsamı dışında dönüştürülen 8.135 bağımsız birim toplamda 800.152 bağımsız birimin dönüşüm süreci tamamlanmış olup, sahada devam eden çalışmalarda; proje süreci devam eden 100.681, ihale süreci devam eden 4.745, inşaatı devam eden 31.894 ve riskli yapıdan dönüşümü devam eden 28.412 bağımsız birim toplamda 114.351’i Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı eliyle olmak üzere özel sektör ile birlikte toplamda 165.732 bağımsız birimin dönüşüm süreci devam etmektedir (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023).

Aşağıda kentsel dönüşüm süreci devam ettirilemeyen, afetlere karşı dirençsiz yapılardan oluşan, mülkiyet sorunları olan ve/veya yasal olmayan yerleşmelerin bulunması sebebiyle 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşüm süreçleri Bakanlık tarafından yürütülmekte olan örnek alanlar, Bakanlık Kentsel Dönüşüm Bilgi Sistemi olan A.R.A.A.D. sisteminden temin edilen güncel veriler (www.araad.gov.tr, 2023) üzerinden incelenmiştir.

4.1. Kadıköy İlçesi Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Kadıköy İlçesi, Fikirtepe ve çevresinde plansız gelişme sonucu sağlıksız ve depreme dayanıklı olmayan yapıların bulunması nedeniyle 2005 yılında Fikirtepe ve Çevresi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Meri İmar Plan ile "Özel Proje Alanı" olarak planlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 2007 yılında onaylanan plan tadilatı ile 5393 sayılı Kanun kapsamında "Kentsel Dönüşüm Alanı" olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki mevcut küçük mülkiyet dokusunun imar planları ile toplulaştırılarak yeniden yapılaşma koşullarının belirlenmesiyle alan içinde spekülasyon hareketleri oluşmaya başlamış ve inşaat firmaları alanda yapı adası oluşturabilecek mülk sahipleriyle görüşmelere başlayarak sözleşmeler imzalamıştır. Böylece Fikirtepe'de hak sahipleri ve özel sektör işbirliğiyle kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.

2011 yılında meslek odalarının onaylanan plana karşı açtıkları davada, plan notlarının belirsizlik yaratacak olması, sosyal donatı dengesinin yitirilmesine ve yapılaşma yoğunluğunun artmasına neden olmasından dolayı sağlıklı konut alanı oluşturmayacağı gerekçeleriyle plan iptal edilmiştir. İptal kararı ile birlikte bölge güvenlik, sağlıklı çevre ve kent estetiği açısından sorunlu bir hale gelmiştir.

Bahse konu alanda plan iptalleri, yüklenici firmaların sözleşme şartları, hak sahiplerinin sözleşme dışı talepleri, sözleşme şartlarının yetersizliği ve belirsizliği, yüklenici firmaların ekonomik sıkıntıları gibi sebeplerle hak sahiplerinin tamamı ile anlaşma sağlanamamış dolayısıyla yapı ruhsatı alınma noktasına gelinememiştir. Dolayısıyla bu durum özel sektör ve hak sahipleri ile yürütülen kentsel dönüşüm sürecini akamete uğratmıştır.

Kentsel dönüşüm sürecinin bu noktaya gelmesi ile sürece çözüm üretilmesi amacıyla 31.05.2013 tarihinde 6306 sayılı Kanun uyarınca Fikirtepe "Riskli Alan" ilan edilmiş ve böylece Bakanlığın yetki ve sorumluluğunda planlama çalışmalarına başlanılmış, anlaşma sağlanamayan proje adalarında hak sahipleriyle uzlaşmaya yönelik sorunların çözümü için görüşmeler yapılmıştır. 6306 sayılı Kanun kapsamında işlemlerin yürütülmeye başlamasıyla 2/3 çoğunluğu sağlamış proje adalarında anlaşma sağlamayan hak sahiplerinin

pay satışı (6306 sayılı Kanununun 6. Maddesi, Uygulama Yönetmeliği'nin 15 ve 15/A maddesi hükümleri) işlemine başlanılmış ve kentsel dönüşüm sürecinin ilerlemesine katkıda bulunulmaya çalışılmıştır.

Ancak 2013 yılından 2021 yılına kadar 6306 sayılı Kanunu kapsamında Riskli Alan olarak belirlenen bahse konu alandaki 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanan proje adalarında pay satışı işlemleri ve imar planları, kanun kapsamında yürütülen iş ve işlemlere yönelik ile ilgili açılan sayısız davalarla muhtelif parsellere ilişkin mahkemeler tarafından "yürütmeyi durdurma ve iptal" kararları verilmiştir. Dolayısıyla Bakanlık yaşanan sorunlara kanun doğrultusunda çözümler oluşturmaya çalışırken, yine hak sahipleri ve özel sektör arasındaki yetersiz sözleşme şartları ya da hak sahiplerinin aşırı talepleri gibi gerekçelerle açılan davalar neticesinde kentsel dönüşüm süreci yeniden tıkanmış ve yürütülemez hale gelmiştir.

Bir taraftan hak sahipleri ile anlaşma sağlanamayan bir taraftan da 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlanmış ancak pay satışı aşamasını yürütmeyen, proje adalarında yukarıda açıklanan süreç yaşanırken diğer taraftan anlaşma sağlanmış ve yapı ruhsatı alınmış olmasına rağmen inşaatına başlanmayan veya başlayan inşai faaliyetleri devam etmeyen, hak sahiplerine kira yardımı ödemesi yapılmayan ve inşaatlar bitmeden ya da başlamadan iflasını veren firmalar bulunmasından dolayı bu proje alanlarında da kentsel dönüşüm sürecini tamamlanamadığı görülmüştür.

Yukarıda izah edilen süreçte terk edilerek metruk hale getirilmiş yapılar ve açılan hafriyat çukurları ile iksa imalatlarının kendiliğinden çökme ve zemin kaymasına sebebiyet verme tehlikesine yönelik sebeplerden dolayı hak sahiplerinin yaşadıkları mağduriyeti ortadan kaldırmak için 2021 yılında imar planında 1.Etap olarak belirlenen alan sınırları içerisinde Bakanlık resen kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütme kararı almıştır.

2021 tarihinden itibaren 1.Etap sınırları içerisinde 6306 sayılı Kanunun 6/A hükmü uygulama kararı sonrası proje adalarında kentsel dönüşüm faaliyetleri Bakanlık tarafından yürütülmeye başlanmıştır. Bu kapsamda uzlaşma sürecinin tamamlanması şartı olmaksızın alandaki riskli yapıların tahliyesi ve yıkımı gerçekleştirilmiştir. Günümüz itibarıyla devam eden inşai faaliyetlerin tamamlanmasına müteakip 2024 yılı içerisinde afetlere karşı güvenli ve dayanıklı konutlar hak sahiplerine teslim edilecektir.

4.2. Beykoz İlçesi Tokatköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Beykoz ilçesine bağlı Tokatköy Mahallesi'nin mekânsal gelişim süreci, İstanbul'un 1950'li yıllar ile başlayan kentleşme ve sanayileşme süreçleriyle ortak özellikler göstermektedir. İlçede bulunan Beykoz Kundura Fabrikası'nın ve diğer sanayi alanlarının oluşturduğu istihdam ile kentin çeperleri

sayılabilecek Tokatköy Mahallesi göç eden nüfus için barınma alanı haline gelmiş ve beraberinde altyapısı, ulaşım bağlantıları ve sosyal donatı alanları olmayan kamu arazileri üzerinde inşa edilen yasadışı konut alanları hızla gelişmeye başlamıştır.

Tokatköy Mahallesi sınırlarında yer alan 487 ada 3 parsel sayılı taşınmazın deprem riskine karşı hazırlıklı hale getirilmesi, niteliksiz çevre koşulları ve yaşam alanlarının sağlıklı bir şekilde oluşturulması ile vatandaşlarımızın can ve mal güvenliğinin sağlanması açısından meydana gelebilecek afetlere karşı gerekli önlemleri alarak yaşanabilir bir alan oluşturmak gerekçesiyle yaklaşık 8.3 hektarlık alan, 6306 sayılı Kanun kapsamında 2019 tarihinde Bakanlık tarafından "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir. Rezerv yapı alanı olarak belirlenen bu alan, tamamıyla Beykoz Belediyesi mülkiyetinde olup, üzerinde yer alan yasadışı olarak yapılaşmış konutların geçmişten günümüze kadar mülkiyet sorunları ile birlikte afetlere karşı güvensiz yapı stoku sorunu çözülemezdir.

Tamamıyla kamu mülkü olan bu alanda gerçekleştirilecek proje için 775 sayılı Gecekondu Kanunu hükümleri kapsamında tahliye ve yıkım gerçekleştirilebilecekken, Bakanlıkça 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiştir. 6306 sayılı Kanuna göre rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esas alınmış ve anlaşma yoluyla tahliye edilen yapı sahiplerine kira yardımı yapılabileceği hususu belirlenmiştir. Bu sebeple Tokatköy Mahallesi'nde Bakanlıkça uzlaşma görüşmelerinin yürütüldüğü saha ofisi açılmış ve uzlaşma görüşmeleri sonucunda alandaki hak sahipleriyle %92 oranında anlaşma sağlanmıştır. Ardından Noter huzurunda çekilen kura ile alanda uzlaşma sağlanan tüm hak sahiplerinin proje sonunda teslim alacakları daireleri belirlenmiş olmasına rağmen, yerinde olmayan ve kentsel dönüşüm kapsamında herhangi bir amaç taşımayan kuruluş ya da şahıslar tarafından yapılan provokasyonlar ile siyasi araç haline getirilmiş, "yerinde dönüşüm" ilkesiyle hareket edilen proje, "yerinden edilme" projesi olarak lanse edilerek tahliye ve yıkım süreci engellenmeye çalışılmıştır. Dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin büyük bir kısmı ile anlaşma sağlanmış iken açılan davalar sonucu yürütülen mahkeme süreçleri nedeniyle inşai faaliyetin başlaması bir buçuk yıl gecikmiştir. Dolayısıyla uzayan süreçte inşaat maliyetleri artarak kamu zararı oluşmasına neden olduğu gibi projenin gecikmesinden dolayı anlaşma sağlayan çoğunluktaki hak sahiplerinin de mağduriyetine sebep olunmuştur. Geline süreçte, projenin inşaat süreci hızla ilerlemektedir. Tokatköy için dönüm noktası olacak proje tamamlandığında depreme dayanıklı, altyapısı tamamlanmış, imar mevzuatına uygun ve yasal konutları hak sahiplerine teslim edilecektir.

4.3. Pendik İlçesi Orta ve Dumlupınar Mahallesi

1.Etap Kentsel Dönüşüm Projesi

Yapı stokunun %92'sinin 2000 yılı öncesinde yapılmış, yapıların depreme dayanıksız ve sağlıklı yapılaşmış olan Pendik ilçesi, Orta ve Dumlupınar Mahalleleri içerisinde yer alan yaklaşık 91.33 hektarlık alan, kentsel gelişmenin kontrol altına alınması, sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin sağlanması, sağlıklı ve güvenli bir yerleşim alanı oluşturulması amacıyla 2013 yılında "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. Riskli alan kararı Kanunun ve Uygulama Yönetmeliğinin öngördüğü ölçüde detaylı teknik inceleme yapılmadığı iddiası ile açılan davalar sonucunda 2016 yılında mahkeme kararı ile iptal edilmiş ve dönüşüm faaliyetleri başlatılamamıştır.

6306 sayılı Kanuna göre alan yeniden incelenmiş ve Orta ve Dumlupınar Mahalleleri sınırları dahilinde yer alan, toplamda 105.60 hektar büyüklüğündeki alan 13.02.2017 tarihinde iptal gerekçeleri de göz önünde bulundurularak yeniden "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir. İlanın akabinde dönüşüm faaliyetlerinin yürütülmesi için alanda çalışmalara başlanmıştır.

Riskli alanda uygulamanın etkin bir biçimde yürütülmesi amacıyla alanın kuzeybatısında bulunan ve konum itibari ile önemli ulaşım akslarının bulunduğu yaklaşık 14 hektarlık alan 2020 tarihinde 1. Etap proje alanı olarak belirlenmiş olup Bakanlık tarafından çalışmalara başlanmıştır. Tespit çalışmaları akabinde başlayan uzlaşma görüşmeleri sonucunda, vatandaşlarımızın da projeye büyük destek vermesi ile kısa sürede %99 anlaşma oranına ulaşılmıştır. 2022 tarihinde alanda devam edecek uygulamaların yapılan tespitler ve üniversite tarafından hazırlanan teknik rapor doğrultusunda 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi uyarınca yürütülmesine karar verilmiş ve bu kapsamda alandaki tüm taşınmazlar Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir. İlgili kanun hükümleri uyarınca yapılan söz konusu hazineye tescil uygulamalarında amaç, kentsel dönüşüm alanında idareler nezdinde yapılacak iş ve işlemlerin ivedilikle devamını sağlamak olup 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesinin ilgili hükümleri uyarınca yapımı tamamlanarak teslim aşamasına gelen projelerde yeni kat irtifakına göre kat mülkiyetleri tekrar hak sahiplerinin haklarına karşılık gelecek şekilde hazineye devir işlemi öncesi tapu kayıtlarındaki maliklerin adına tescil edilmesidir. Sonuç olarak 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi hükümleri uygulanması ile hızla tahliye sürecine gelen projede, yıkım ve yapım süreçlerinin de hızlı bir şekilde başlamasını sağlamıştır. Geline son noktada riskli alan içerisinde belirlenen 1.Etap proje alanında inşai faaliyet devam etmektedir.

4.4. Üsküdar İlçesi Kirazlıtepe Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin yürütüldüğü alan, yapıların büyük bir kısmının 2000 yılı öncesinde Deprem Yönetmeliğine uygun olmayan şekilde inşa edildiği, yapıların yeterli mühendislik hizmeti almadığı, Maliye Hazinesine ait alansal olarak büyük parseller üzerinde mevzuata aykırı yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşmeydi.

Çengelköy, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce olmak üzere üç mahalleyi kapsayan, 566 adet yapının bulunduğu yaklaşık 18 hektarlık bu alan ilk olarak 2016 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiştir.

Alanın büyüklüğü de göz önünde bulundurulduğunda alanda tam uzlaşmanın sağlanarak projenin yapıma hazır hale getirilmesi sürecinin oldukça uzayacak olması sebebiyle proje alanında anlaşma sağlayarak yapısını tahliye eden ve yıkıma hazır hale getiren hak sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi ve zaman kaybı nedeniyle oluşacak kamu kaynakları israfının önüne geçilmesi amacıyla, mevcut yapılaşmaların durumu da değerlendirilerek söz konusu alan 10.02.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir.

Hak sahiplerinin 2/3 çoğunlukta anlaşma sağladığı alanlar gözetilerek proje alanı etaplar halinde değerlendirilmiş olup 6306 sayılı Kanun'un 15. maddesinde belirtilen hükümler çerçevesinde anlaşmayan hak sahiplerinin pay satışı işlemlerine başlanmıştır. 1. ve 2. etap olarak belirlenen alanda pay satışı işlemleri gerçekleştirilmiş olup alanda bulunan hak sahiplerinin bir kısmı tarafından çeşitli İdare Mahkemelerine pay satışı, ifraz tevhit gibi arsa düzenlemesi hususları ile tahliyeyle ilişkin hususları içeren birçok davalar açılmıştır.

Bu davalarda ilgili İdare Mahkemeleri tarafından hak sahiplerinin mülkiyet haklarının korunması gerekmesiyle "yürütmenin durdurulması" kararı verilmiş olup yürütücü kurumların savunmaları alınana kadar işlemlerin durdurulması kararlaştırılmış ve devamında ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından dava konusu olayın açıklanması ile hukuka aykırılık bulunmaması sebebiyle davaların tamamında "davanın reddine" karar verilmiştir. İdari yargı süreçlerinin zaman alması ve bu süreçte işlemlerin durdurulması nedeniyle sahada yürütülen çalışmalarda gecikmeler meydana gelmiş olup yapısını proje sürecinin başlarında tahliye ederek yıkıma hazır hale getiren hak sahiplerine planlanandan daha uzun süre kira yardımı yapılması ve bu arada inşaat maliyetlerinin artması sebepleri ile kamu zararı oluşmuştur.

Riskli alanda anlaşma süreçlerinin devam ettiği, anlaşma sağlanan hak sahiplerinin yapılarının tahliyesi ve yıkımı işlemlerinin gerçekleştirildiği sırada alandaki yapı stokunun mevcut durumunun değerlendirilmesi, yapıların gerekli deprem yönetmeliklerine uygun inşa edilmemiş kaçak ve ruhsatsız yapılar olması sebebiyle malzeme dayanımı açısından oluşabilecek risklerin

belirlenmesi amacıyla üniversite tarafından hazırlanan teknik raporda, bahse konu yapıların yıkılacak derecede riskli bulunduğu kanaatine varılmış olması sebebiyle söz konusu alanda gerçekleştirilecek uygulamaların 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi uyarınca yürütülmesine ilişkin karar alınmıştır. Bu süreçte de bir kısım hak sahibi tarafından Kanunun 6/A maddesi kapsamında gerçekleştirilecek işlemler için mahkeme yoluna başvurulmuş olup, davaların bir kısmı hukuka aykırılık olmadığı gerekçesiyle reddedilmiş, bir kısım dava ise devam etmektedir.

Günümüz itibariyle 551 konutun yapımı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiş olup, 2620 adet konutun yapım süreci devam etmektedir.

4.5. Kağıthane İlçesi Yahya Kemal Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

İstanbul İli Kağıthane İlçesi Yahya Kemal Mahallesinde 2019 tarihinde ana arter su borusunun patlaması üzerine istinat duvarı ve yan parselde yer alan yapı çökmüş, alanda bulunan diğer binalarda da çökme riskiyle karşı karşıya kalınmıştır. Herhangi bir can kaybının yaşanmadığı olayda ciddi boyutta bir maddi hasar meydana gelmiştir.

Olayın yaşanmasının ardından Bakanlık tarafından zarar gören veya görmesi muhtemel yapıların da kapsayacak şekilde 134 adet yapının 2523 hak sahibinin bulunduğu 3,39 hektar büyüklüğündeki alan, 2019 yılında Cumhurbaşkanı Kararı ile riskli alan ilan edilmiş ve yerinde yapılan tespitler neticesinde alandaki uygulamaların 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi doğrultusunda yürütülmesine karar verilmiştir.

Söz konusu alanda hak sahipliği tespiti çalışmaları gerçekleştirilmiş, proje çalışmaları yürütülmüş ve 6/A maddesinde yer alan hükümler çerçevesinde hak sahiplerine ait tüm taşınmazlarda yer alan mülkiyetlerin resen Maliye Hazinesine devri gerçekleştirilmiş ve böylece proje ve yapım sürecinde herhangi bir aksaklık ve yavaşlamaya mahal verilmemesi de sağlanmıştır.

Alandan tahliye edilen hak sahiplerinin geçici barınma süreçleri boyunca 6306 sayılı Kanunda yer alan hükümler doğrultusunda kira yardımı ödemelerine başlanmış, alan tahliye sonrası yıkım faaliyetleri ile projenin yapımına hazır hale getirilmiştir.

Bakanlık tarafından hazırlanan projenin hızla yapım aşamasına geçilmiş olup, 727 adet konut ve 18 adet ticari birimin yapımı tamamlanmıştır. İlgili yasal mevzuatlar çerçevesinde hak sahipliği ve değerlendirme sürecinde mevcut taşınmazlarının değer tespiti yapılan hak sahiplerine sahip oldukları kıymet takdir değerleri gözetilerek gerçekleştirilen kura işlemleri sonucunda yeni konut ve işyerlerinin teslimi yapılmış olup, Mart 2023 tarihi itibariyle oturum başlamıştır.

Yahya Kemal Dönüşüm Projesi örneğinden de anlaşıldığı üzere Kanunun 6/A maddesinin uygulanması; resen işlem yapılabilmesi sebebiyle hak sahiplerinin uzlaşma sürecinde yaşanabilecek olumsuzlukların ve gecikmelerin önüne geçilmesini, diğer süreçlerin hızlandırılmasını ve aksamaya yer verilmeden daha kısa süre içerisinde hak sahiplerinin sağlıklı, güvenli yeni konutlarına kavuşmasını sağlamaktadır.

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Geçmişten günümüze Türkiye'de büyük afetler meydana gelmiş özellikle meydana gelen depremler ülke genelinde büyük can ve mal kayıplarına sebep olmuştur. Afetler sonucunda maddi manevi kayıpları önlemek ve afetlere hazır hale gelmek adına yaşanan afetler sonrasında yeni yasal düzenlemeler ortaya konulmuştur. Bu yasal düzenlemelerden sonuncusu Van depremi sonrasında sağlam ve güvenli barınma alanlarının oluşturulması, can ve mal güvenliğini sağlamak adına, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun olmuştur. Kanun ile kentlerin afetlere hazır hale gelmesi, mevcut yapı stoku arasında risk teşkil eden yerleşme alanlarının dönüşümünün sağlanması hedeflenmiş, afet riski altında kalan riskli yapı, riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ülke genelinde birçok uygulama gerçekleştirilmektedir.

Olası bir depremde maddi manevi her türlü zararın asgari düzeye indirilmesi tüm paydaşlara önemli sorumluluklar yüklemektedir. Depremin neden olduğu ağır insani kayıpların değerinin hiçbir mali değerle kıyaslanamayacağı oldukça açıktır. Bununla birlikte depremin ülke ekonomisine kısa vadede getirdiği ve uzun vadede getireceği zararların da göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Son olarak Şubat 2023 tarihinde yaşadığımız Maraş depremleri ele alındığında depremlerin ekonomiye maliyetinin Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı'nın 2023 Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu'na (2023:8) göre 103.6 milyar dolar olduğu tespit edilmiş ve böylesine büyük bir kaynağın deprem sonrası zararların giderilmesi amacıyla kullanılması yerine, deprem öncesinde kentlerin depreme karşı güvenli ve sağlam hale getirilmesi için kullanılması halinde hem kaynakların elverişli kullanımının sağlanacağı hem de can ve mal kayıplarının önüne geçerek toplumsal travmaya sebep olan yıkımlar engellenmiş olacaktır. Ülkemizin finans ve hizmet sektörünün öncü kenti olan İstanbul'da meydana gelebilecek olası bir depremin ulusal çapta yaratacağı kriz sonucunda insan hayatına ve gayrisafi yurtiçi hasılaya etkilerini düşünerek kentsel dönüşümde artık daha radikal tedbirler alınmasının gerekliliği önem kazanmaktadır.

Birinci derece deprem kuşağında yer alan Türkiye'de kentsel dönüşüm faaliyetlerinde asıl hedef hızlı bir şekilde afetlere karşı hazırlıklı ve sağlıklı, güvenli yerleşmelerin oluşmasını sağlamak olsa da deprem tehlikesini göz ardı eden bir yaklaşımla, kentsel dönüşüm sürecini mülkiyet hakkı üzerinden

tartışmak sürecin ilerleyememesine neden olmaktadır. İstanbul'da mevcutta yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinde asıl hedef riskli yapıları ortadan kaldırmak ve afetlere karşı dayanıklı konutların oluşturulmasını sağlamaktır ancak yaşanan sorunlar sonucunda dönüşüm süreçleri tıkanmaktadır.

6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen uygulamaların çeşitli aşamalarında hak sahipleri tarafından çeşitli İdare Mahkemelerine başvurularak işlemin durdurulması talep edilmekte olup mülkiyetin Anayasa ile güvence altına alınması ve Medeni Kanunda yer alan esaslar dayanak gösterilerek kentsel dönüşüm uygulamaları için "yürütmenin durdurulması" kararı alınmaktadır. Bir kısım davada "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmesi sonucunda projelerin tamamlanmadan durdurulmasına sebep olmaktadır.

Açılan davaların neredeyse tamamında netice olarak "davanın reddine" karar verilmiş olsa da dava sürecinde projelerin hayata geçirilmesinde yaşanan gecikmeler, yapısını tahliye ederek kirada oturan hak sahiplerinin yeniden hak sahibi oldukları alanlara geri dönmesi sürecinin uzaması, bu hak sahiplerine Bakanlık tarafından yapılan kira yardımı için ayrılan ödenekler göz önünde bulundurulduğunda ekonomik, sosyal ve yapısal çevrenin yeniden oluşturulmasında zaman kaybı yaşanmaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsam olarak "gönüllülük" esasına dayanan bir Kanun olmakla birlikte alanda kentsel dönüşüme katılmak istemeyen hak sahiplerinin diğer mevzuat esaslarını kullanarak Kanunun uygulamasına engel teşkil etmesi, anlaşma sağlayarak dönüşüm sürecinin ivedilikle tamamlanmasını talep eden hak sahiplerinin mağduriyetine ve en önemlisi riskli alan ve riskli yapılara ilişkin yukarıda açıklanan ani müdahale gerektiren durumlarda sürecin çok yavaş ilerlemesine hatta tıkanmasına sebep olarak söz konusu alanları afetlere karşı hazırlıksız hale getirmektedir.

Kentsel dönüşüm olgusu toplum bilincinde bir "yerinden etme" ve "kazanç aracı" olarak algılanmaktadır. İstanbul gibi yoğun deprem riski altındaki bir metropolde kentsel dönüşüme ilişkin olumsuz kalıplar olası afetler öncesi riskleri azaltmak amacıyla gerçekleştirilecek müdahaleler için yavaşlatıcı bir etkiye sebep olmaktadır. Yapıların afetlere karşı dayanıklı hale getirilmesi için kentteki tüm paydaşların bu süreçten sorumlu olduğu bilincinin yaygınlaşması gereklidir. Her vatandaşın öncelikle afetlerde can güvenliğini esas alınarak kentsel dönüşüm sürecinde sorumluluk alması hem kendi güvenliklerini temin etmeleri hem de kamu güvenliğinin temini açısından elzemdir.

Bu çalışma kapsamında incelenen ve Bakanlık tarafından yürütülmekte olan Kadıköy İlçesi Fikirtepe Projesi, Pendik İlçesi Orta ve Dumlupınar Mahallesi Projesi, Üsküdar İlçesi Kirazlıtepe Riskli Alanı, Kağıthane İlçesi Yahya Kemal Mahallelerinde yürütülen veya tamamlanmış olan projelerde Kanunun 6/A maddesi ile tanınan yetkiler aracılığıyla uygulama alanlarına resen müdahale

edilmiş, vakit kaybedilmeden başlanan projelerin bir kısmı tamamlanarak hak sahiplerine teslim edilmiş, bir kısmının ise yapım süreci devam etmektedir. Açıklanan projelerde afet riskini ortadan kaldırmak ve sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması amacıyla Bakanlık tarafından dönüşümleri gerçekleştirilmektedir. Uygulama örneklerinden de anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm konusunda başta vatandaşlarımız, akademi, medya, sivil toplum kuruluşları olmak üzere toplumun her kesiminin algısının değişmesi ve toplum bilincinin oluşması gerektiği açıktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sağlıklı, afetlere karşı dirençli yerleşmelerin oluşması gönüllülük esasına dayanarak yürütülmekte olsa da İstanbul'da yaşanması muhtemel olan deprem gerçeği göz ardı edilmeden, hiçbir bireysel menfaatin can güvenliğini sağlama amacının önüne geçmeden uygulama süreçlerinin yürütülmesi gerekmektedir.

Kaynakça

- AFAD. (2022). İstanbul İl Afet Risk Azaltma Planı. İstanbul: T.C. İstanbul Valiliği.
- Akar, S. (2013). "Doğal Afetlerin Kamu Maliyesine ve Makro Ekonomiye Etkileri: Türkiye Değerlendirmesi". *Journal of Management and Economics Research*, 21, 2013, 185-206.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım". *METU JFA*, 24:2, 2007, 57-82.
- Aydınlı, H.İ. ve Çiftçi, S. (2015). "Türkiye'de Değişen Kır-Kent Kavramlarının Değişen Niteliği ve Mevzuatın Sürece Etkisi". *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 54, 2015, 192-200.
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı. (2002). "Marmara ve Düzce Depremleri Sonrası Faaliyetlerine İlişkin Performans Denetimi Raporu". *Sayıştay Dergisi*. 44-45,2002, 83-94.
- Bilsel, F. C. (2015). "Geç Osmanlı Döneminden Cumhuriyet'e Çağdaş Şehir Düşüncesi ve İstanbul Planlaması". *Antik Çağdan XXI. Yüzyıla Büyük İstanbul Tarihi*, 496-534. İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi (Kültür A.Ş.) Yayınları.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü Veri Tabanı. (2023).
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2014). *Türkiye Habitat III Ulusal Raporu*. Ankara.
- Çetin, S. (2012). "Geç Osmanlı'dan Erken Cumhuriyete İç Batı Anadolu'da Kentsel Yapının Değişimi: Manisa, Afyon, Burdur Ve Isparta Kentleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme". *METU JFA*, 29:2, 2012, 89-126.
- Demirtaş, D. (2019). "Parsel Ölçeğinde Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler ve Güncel Yasal Düzenlemelerin İncelenmesi: Ümraniye İlçesi, İstiklal ve Adem Yavuz Mahalleleri. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi" *Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

Ergünay, O. (2011). 1999 "Depremleri Afet Mevzuatını Nasıl Değiştirdi: Mevzuat Açısından Neredeyiz?". *ODTÜ Türkiye Deprem Mühendisliği ve Sismoloji Konferansı*, Ankara.

Haçın, İ. (2009). "1939 Erzincan Büyük Depremi". *Atatürk Araştırma Merkezi Dergisi*. 88, 2009, 37-70.

JICA. (2004). *Türkiye'de Doğal Afetler Konulu Ülke Strateji Raporu*. Ankara: T.C. İçişleri Bakanlığı.

Resmi Gazete, (1959) "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", Kanun No. 7269, Kabul Tarihi, 15.05.1959, Sayı: 10213.

Resmi Gazete, (1966) "Gecekondu Kanunu", Kanun No. 775, Kabul Tarihi, 20.07.1966, Sayı: 2626.

Resmi Gazete, (2005) "Belediye Kanunu", Kanun No. 5393, Kabul Tarihi, 03.07.2005, Sayı: 25874.

Resmi Gazete, (2012) "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun", Kanun No. 6306, Kabul Tarihi, 31.05.2012, Sayı: 28309.

Resmi Gazete, (2013) "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan Olarak Belirlenmesi Hakkında Karar", Kabul Tarihi: 31.05.2013, Sayı: 28663.

Resmi Gazete, (2017) "İstanbul İli, Pendik İlçesi, Dumlupınar ve Orta Mahalleleri Sınırları İçerisinde Bulunan Alanın Riskli Alan İlan Edilmesi Hakkında Karar", Kabul Tarihi: 21.04.2017, Sayı: 30045.

Resmi Gazete, (2019) "İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Yahya Kemal Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan Alanın Riskli Alan İlan Edilmesi Hakkında Karar", Kabul Tarihi, 10.07.2019, Sayı: 30827.

Sağlam, S. (2016). "1923-1950 Yılları Arasında Türkiye'de Kent ve Kentleşme Olgusu". *Sosyoloji Konferansları*, 53,2016, 257-274.

TBMM Depreme Karşı Alınabilecek Önlemlerin ve Depremlerin Zararlarının En Aza İndirilmesi İçin Alınması Gereken Tedbirlerin Belirlenmesi Amacıyla Kurulan Meclis Araştırması Komisyonu. (2021). *Komisyon Raporu*. Ankara.

Tekeli, İ. (2010). *Türkiye'nin Konut Tarihine Konut Sunumu Biçimleri Kavramını Kullanarak Yaklaşmak*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tekeli, İ. (2013). *İstanbul'un Planlanmasının ve Gelişmesinin Öyküsü*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Tercan, B. (2018) "Türkiye'de Afet Politikaları ve Kentsel Dönüşüm". *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi*, 5, 2018, 102-120.

Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı. (2023). *Kahramanmaraş ve Hatay Depremleri Raporu*. Ankara.

<https://www.afad.gov.tr/hasar-tespit-calismalari> (Erişim Tarihi: 07.07.2023)

<https://www.afad.gov.tr/van-depremi-hakkinda> (Erişim Tarihi: 07.07.2023)

<https://csb.gov.tr/bakan-ozhaseki-istanbul-a-350-bin-konut-yapacagiz-bakanlik-faaliyetleri-3873> (Erişim Tarihi: 19.07.2023)

<https://www.haber7.com/guncel/haber/3040565-nufusun-yuzde-71i-deprem-riski-altinda> (Erişim Tarihi: 05.07.2023)

<https://www.tepav.org.tr/tr/blog/s/7163/Deprem+sonrasi+ihtiyac+analizi> (Erişim Tarihi: 19.06.2023)

Uslu, G. ve Uzun, B. (2014). "Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi". *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, 2, 2014, 1-11.

Özker, S. (2020). "İstanbul'da Kentsel Mekânın Gelişimi". *IBAD Sosyal Bilimler Dergisi*, Milli Mücadele'nin 100. Yılı Özel Sayısı, 2020, 618-638.