

DEPREMDE BİNALAR NEDEN YIKILIR?

Depremde binaların yıkılması ve bunlara önlem alınamayışının en büyük nedenleri;

- 1) Yanlış yer seçimi
- 2) İmar planlarına yapılan müdahale
- 3) Yönetmelik ve mevzuata aykırı yapılar
- 4) Denetimsizlik
- 5) İmar afları
- 6) Yanlış kentsel dönüşüm uygulamaları, başlıklarını sayabiliriz.

Yanlış Yer Seçimi;



Türkiye’de özellikle 1950 yılından sonra hızlı kentleşme planlamanın önüne geçmiş, yanlış yer seçimi doğal felaketlerin ve yıkımların başlıca nedeni olmuştur.

Ülkemizde bina yerleşiminde yanlış zemin kullanıyoruz. Geçmiş yerleşimlere baktığımızda (Bursa, Mardin gibi şehirler) insanların dağlara ve yamaçlara doğru yerleştiklerini, ovaları, vadileri, dere kenarlarını boş bıraktıklarını görüyoruz. Oysa bugün şehir planlarına baktığımızda ısrarla ovalara, verimli bahçelere, zeytinlik alanlarına yerleşmeye devam ediyoruz. Depremde bina öldürür söylemi tek başına yeterli değildir. Binanın yanı sıra alüvyon zemin, fay hattı gibi yanlış yer seçimi sonrası bu zeminler üzerine inşa edilen denetimsiz yapıların can kaybına neden olduğu unutulmamalıdır. **Doğru olan, doğru zemine doğru bina ve doğru denetimdir.**

İmar Planlarına Yapılan Müdahale;

İmar planları ile bir kentin veya bir alanın fiziksel, sosyal, ekonomik ve estetik açıdan iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi için gerekli görülen hukuki düzenlemeler yapılır.

İmar planları kamu yararı gözetilerek, şehrin geleceğini düzenler ve 20-30 yıllık projeksiyonlar yapılarak tasarlanır. Planlar yapılırken konut gelişme alanları, sanayi bölgesi, ticari ve turizm potansiyeli dikkate alınarak nüfus planlaması yapılır. Nazım imar planı ya da Uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap veremediği durumlarda plan bütünlüğü ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda tadilatlar yapılabilir. Ancak siyasiler ve şehrin güç odakları tarafından parsel bazında ranta dönük yapılan plan tadilatları ile imar planına müdahale edilerek plan bütünlüğü bozulmaktadır. Örneğin imar planında okul alanı olan bir yeri 10 kat konut alanına çevirdiğinizde, yan parsel için emsal teşkil etmekte ve bu durum diğer parsellerinde aynı talepte bulunmak istemeleri ile bölge için ayrılmış yeşil alan, eğitim, sağlık, otopark gibi kamusal üst yapı ile alt yapının yetersiz olmasına, sağlıksız kentlerin oluşmasına sebep olmaktadır. Planlara bu kadar kolay müdahale edilmemelidir. Son dönemlerde deprem toplanma alanlarının yapılaşmaya açıldığı ve özellikle İstanbul’da toplanma alanları sıkıntısı olduğu görülmektedir.



Yönetmelik ve Mevzuata Aykırı Yapılar;

“3194 sayılı İmar Kanunu madde 20; yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabileceğini belirtmiştir.” Yapının bu sayılanlardan herhangi birine aykırı olması halinde imara aykırı, kaçak yapı haline gelecektir.

Yasal olmayan kaçak yapıları şu şekilde sıralayabiliriz.

- Ruhsatsız yapılar
- Proje ve ruhsat eklerine aykırı yapılar, proje harici büyümeler
- Taban alanı ve kat alanı katsayısına uymayan yapılar
- İmar planı çekme mesafesine ve plan notlarına uymayan yapılar
- İmar planlarında yol, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi kamu hizmet alanlarına inşa edilmiş yapılar
- Kırsal bölgelerde köy muhtarlığından izin alınmadan fen koşullarına uygun yapılmayan yapılar
- Komşu parsele tecavüzlü yapılar

Denetimsizlik;

1999 Gölcük depreminden önce yapı denetimi olmadığından yapılar maalesef denetlenemiyordu. Denetimsizlikten doğan aksaklıkları gidermek, sorumlularını cezalandırmak ve mağdur durumdakilerin kayıplarını hukuki yollarla karşılayabilmek için yeni bir yasal düzenleme yapılmış ve 2001 yılında 4708 sayılı kanunla yürürlüğe girmiş, 19 il pilot bölge olarak seçilmiş, 2010 yılında tüm Türkiye'ye yaygınlaştırılmış ve yapılar denetime tabi tutulmuştur.

2000 yılından önce yapı denetiminin olmamasından dolayı binanın sağlamlığı tamamen müteahhitlerin, kalfaların ve işçilerin inisiyatifine kalmıştı. **1999 Depremleri sonrasında yürürlüğe giren ve 2018 yılında güncellenen Türkiye Deprem Bina Yönetmeliği'ne göre inşa edilmiş olması beklenen yapıların da en son Maraş, Hatay bölgesinde meydana gelen depremlerde yıkılması, uygulamaların ve denetimlerin zayıf olduğunu göstermektedir.** Gölcük'te 7,4 ve Düzce'de 7,2 büyüklüğündeki büyük depremlerinin üzerinden 24 sene geçmesine rağmen, şehir planlama yaklaşımlarında, yapı denetim ve yapılaşma sürecinde depreme karşı önlemlerin gerek devlet gerek Belediyelerce alınmadığı veya denetim eksikliğinin sürdüğü görülmektedir.

Vatandaş olarak da eğitim ve bilgi eksikliğinin çok fazla olduğu görülmektedir. Binalarda yapılan incelemede iskandan sonra bazı duvarların kaldırıldığı, ilave kat veya çıkmalar yapıldığı, kolonların kesildiği, kolon ve kirişlerin kırılarak veya delinerek tesisat boruları, elektrik kabloları geçirildiği, statik projeden aykırı kolon kaydırması veya kolon küçültmesi yapıldığı gibi mal sahiplerinin ve işçilerin bilgisizliğinden ve cezai sorumlulukları olmamasından dolayı taşıyıcı sistemde yapılan tahribatların binaların yıkım riskini arttırdığı görülmektedir. Çözüm olarak işçilerin/ustaların ticari bir işletmeye ve meslek odasına bağlı, sertifikalı ve denetime tabi olması, ayrıca periyodik olarak zorunlu eğitimden geçmeleri gerekmektedir.

Şekil 1: Kiriş delinmesi



Şekil 2: Klon ve kiriş kesilmesi



İmar Affı;

Bir yandan kaçak yapılara ve gecekondulara af çıkarıp bir yandan da gecekonduların yapımını yasaklamış olan **bugüne kadar çıkarılmış tüm af yasaları** (Tablo 1), **ilk yıllarda gecekondular sayısında, sonraki yıllarda ise imar mevzuatına aykırı yapılan yapılarda artışa neden olmuştur.**

Genellikle kentin çeperlerinde çarpık, ruhsata aykırı olarak inşa edilen gecekondular ve mahalleleri kentsel dinamikleri etkilemeye başlamıştır. İlk başlarda az sayıda olan gecekondular, belli bir sayıya ulaşmış seçimlerde politik güce erişince yerel idareye mülkiyet hakkı ve yasallaşma ile ilgili talepte bulunmaya başladılar. Bu talepler Cumhuriyet tarihinde 20’den fazla imar affının çıkmasına neden olmuştur. Bugüne geldiğimizde, çoğunlukla imar aflarıyla mülkiyet sorununu çözen eski gecekonduların yeni sorunları; imar hakları, altyapı, ulaşım vb. sorunlar olmaya başlamıştır.

Türkiye, üst üste çıkarılan imar affı yasalarıyla yaratılan, “nasıl olsa imar gelir” anlayışı ile ilk başlarda gecekondulaşmayı, son yıllarda da imarlı alanlardaki mevzuata aykırı yapılaşmayı toplum gözünde meşrulaştırmıştır. Geçmişten beri oy potansiyeli olarak görülen gecekonduların talepleri doğrultusunda çıkarılan af yasaları, kısa süreli çözüm gibi görünse de esasında büyük bir sorunun geçici bir süreliğine üzerini örtme ve bundan faydalanma anlamını taşımaktadır.

Bütün imar afları son olmak üzere çıkarılmıştır. Çıkarılan her imar affının kapsamı bir öncekinden daha fazla olmuştur. Şu anda gündemde olan İmar Barışı olarak bilinen 7143 sayılı İmar Affı ise şimdiye kadar çıkarılan yasaların en geniş kapsamlı olanıdır. Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmiştir.

Bu tür aflar, yasal olmayan yollarla üretilen yapılara resmiyet kazandırmakta, böylece tüm planlama süreçlerini en basit tabiriyle geçersiz kılmaktadır. Bu sebeple, imar aflarının merkezi yönetim tarafından asla gündeme getirilmemesi gerekmektedir.

Tablo 1- Cumhuriyet Tarihindeki Tüm İmar Af Yasaları

	Sayı	Kanunun Adı	Yayımlandığı Resmî Gazete	
			Tarihi	Sayı
1	5218	Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun	22/ 06 / 1948	6938
2	5228	Bina Yapımını Teşvik Kanunu	06 / 07 / 1948	6950
3	5431	Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılması ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu’nun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun	11 / 06 / 1949	7230
4	6188	Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun	29 / 07 / 1953	8470
5	7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun	29 / 07 / 1959	10265
6	775	Gecekondular Kanunu	30 / 07 / 1966	12362

DEPREMDE BİNALAR NEDEN YIKILIR? ŞEHİR PLANLAMASI GÖZÜYLE BAKIŞ

7	2805	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	21 / 03 / 1983	17994
8	2981	İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun	08 / 03 / 1984	18335
9	3290	24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun	07 / 06 / 1986	19130
10	3366	3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine İlişkin Kanun.	26 / 05 / 1987	19471
11	3414	775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi Hakkında 3.5.1985 tarih ve 247 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin İki Maddesinde Değişiklik Yapılmasına Dair 16.8.1985 tarih ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun	11 / 03 / 1988	19751
12	4706	Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun	18 / 07 / 2001	24466
13	4833	2003 Malî Yılı Bütçe Kanunu (Md.51-ö)	31 / 03 / 2003	25065
14	5027	2004 Malî Yılı Bütçe Kanunu (23.3.2004 tarih ve 25411 sayılı Resmî Gazetede düzeltmesi vardır)	24 / 12 / 2003	25330
15	5377	Türk Ceza Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Md.184)	08 / 07 / 2005	25869
16	5398	Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	21 / 07 / 2005	25882
17	5784	Elektrik Piyasası Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	26 / 07 / 2008	26948
18	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	31 / 05 / 2012	28309
19	6639	Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (Md.38)	15 / 04 / 2015	29327
20	7143	Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun (Geçici Md.16)	18 / 05 / 2018	30425
21	2002-3654	Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettiği Mal ve Hizmetlerden 4736 Sayılı Kanun Gereğince Ücretsiz veya İndirimli Olarak Yararlanacakların Tespitine İlişkin 2002/3654 sayılı Kararın Eki Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar	08 / 02 / 2002	24665
22	İlke Kararı (No: 99)	Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonunun, Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı (No: 99)	25 / 01 / 2017	29959

Yanlış Kentsel Dönüşüm Uygulamaları;

İnsanların yıllardır bir arada yaşadıkları kentler sadece birer yapı değildirler. Kentler de tıpkı insanlar gibi doğarlar, büyürler, nefes alırlar, insanlarla birlikte gelişirler ve zamanla eskiyip yıpranırlar. Kentler için bu yıpranma durumu “hastalık dönemi” olarak tanımlanmaktadır. Kentlerin içinde buldukları bu durumlardan kurtulmaları amacıyla yapılan çalışmalar kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkmasını sağlamıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm alanında çıkarılmış en son ve kapsamlı kanun; 6306 sayılı, 31.05.2012 de resmî gazetede yayımlanan Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanundur. Bu kanunla Riskli alan, Rezerv Alan ve Riskli Yapı gibi kavramlar ortaya çıkmıştır.

Bu kanunla özellikle afet riski taşıyan 2000 öncesi yapıların dönüştürülmesi amaçlanmış, aslında bir nevi arsa sahibi ve müteahhit arasında kat karşılığı inşaat sözleşmesi gibi görünen, idarenin geri planda kentsel dönüşümü teşvik edici vergisel avantajlarla ile desteklediği ve bir uygulama olduğunu söyleyebiliriz. Kentsel dönüşüm kapsamında binanız Riskli Yapı raporu aldı ise aşağıdaki destek ve teşviklerden yararlanabilirsiniz.

- Bina inşa ederken Tapu ve Kadastroya ödenecek tüm harçlardan muafiyet,
- Noter harçlarından muafiyet,
- Belediyeye ödeyeceğiniz ruhsat harçlarında muafiyet
- Veraset ve İntikal vergilerinden muafiyet,
- Damga vergisinden muafiyet
- Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisinden muafiyet.
- 18 ay boyunca 1.500 TL kira yardımı
- Uygun banka konut kredisi

2000 yılı öncesi inşa edilen binaların büyük bir kısmı risk taşıyor. 2000 öncesi yapılan yapıların tamamının riskli alan olarak ilan edilmesi ve ivedilikle dönüştürülmesi gerekiyor. Kentsel dönüşümde teşvikler artırıldı ancak hala bürokrasi engeli var. Yeni imar yönetmeliği ve otopark yönetmeliği ile beraber dönüşümde şartlar daha da zorlaştırıldı. Önceliğimiz riskli binaları yıkarak güvenli binalar inşa etmek olmalı.

Afetlerle sürekli karşı karşıya kalan ülkemizde kitlesel can kayıplarının yaşanmasının en büyük sebebi nitelsiz yapı stokudur. Deprem bölgesinde yer alan ve afet riski taşıyan illerimiz başta olmak üzere; bir an önce riskli yapı stokunun tespit edilmesi ve bu yapı stokuyla beraber kentsel dokunun bilimsel verilere uygun olarak dönüştürülmesi gerekmektedir. Bu dönüşüm sürecinde araziden ve yapılaşmadan elde edilecek rant değil, kentin tarihsel geçmişini, kültürünü, iklimini, demografik yapısını, ekonomisini gözeten, insanları koruyan, güvenli barınma hakkını gözeten sağlıklı kentsel alanların inşa edilmesi önemlidir. **Bu nedenle kentsel dönüşüm, yapı ölçeğinde ve temel karar vericinin müteahhit olduğu bir süreç içinde değil, kamu otoritesinin bölge ve kent ölçeğinde yerel halk ile süreci yönettiği bir yaklaşımla ilerlemelidir.** Hazırlanacak projelerde devlet dışındaki diğer aktörlerin de göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı bilinçli dönüşümden hareketle tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda oluşturulacak projelerin, rant elde etme amaçlı değil, bölge insanının sorunlarını çözme amaçlı oluşturulmalıdır. Yani dönüşüm bölgelerinde projelerin sadece ekonomik değil toplumsal yönü de göz önünde bulundurulmalıdır.

22.02.2023

Mete GÜLBAŞ

Şehir ve Bölge Plancısı (Oda sicil no:1783)
SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400141)