

ÜLKEMİZDE DEPREM ÖNCESİ İÇİN FARKLI BİR YÖNTEM ÖNERİSİ

Şakir BİTMEZ Yüksek Mimar ve Şehir ve Bölge Planlamacısı

1-Giriş

Bütün bilimsel çalışmalar göstermiştir ki, ülkemiz bir deprem kuşağı içerisinde bulunmaktadır. Karadeniz ve İç Anadolu'da bazı yerler dışında bütün yerleşim alanlarımızdan fay hatları geçmektedir.

Ülkemizde bugüne kadar birçok deprem gerçekleşmiştir. Halen 6 Şubat 2023 tarihinde 11 ilimizde meydana gelen depremlerin sonuçlarını iliklerimize kadar hissederek yaşamaktayız.

Bu depremlerde saniyelerle ifade edilen sürelerde hiçbir askeri savaşın sebep olamayacağı yıkımlar ve acılar yaşanmıştır. Milyonlarca yapı yıkılmış, alt yapı ve üst yapılarımız çökmüş, yüzlerce milyar dolarlık ekonomik kayıplarımız olmuştur. Yüzbinlerce insanımız hayatını kaybetmiş, aileler parçalanmış, milyonlarca insanımız hem ruhen hem fiziken yaralanmıştır.

Ülkemizde bugüne kadar depremlerin sebep olduğu vahim sonuçları bir daha yaşamamak için neler yapılabilir hususunda birçok modeller geliştirilmiştir. Fay Haritaları güncellenmiş ve Yerleşim Alanlarının Jeolojik Raporları hazırlanmıştır Her depremden sonra deprem olan alanlarda Az ve Orta Hasarlı Yapılar güçlendirilmiş ve kalıcı deprem konutları inşa edilmiştir.

Özellikle 1999 yılı Gölcük ve Düzce depremlerinden sonra Kamu Binalarını güçlendirme veya yıkıp yeniden inşa etme süreci başlatılmış, Yapı Denetim Kanunu yürürlüğe girmiş ve 6306 sayılı

Kentsel Dönüşüm Yasası çıkarılarak özel mülkiyetlerin dönüşümüne yönelik çalışmalar başlatılmıştır.

Özetle bugüne kadar yapılan çalışmalar çoğunlukla depremler olduktan sonra gerçekleştirilmiştir. Ancak yapılan tüm çalışmalar sorunun büyüklüğü karşısında yetersiz kalmışlardır.

Artık bir seferberlik anlayışıyla **“sorunu depremlerden önce çözecek yöntemler”e ihtiyaç vardır.** Bu yaklaşımla; şehirlerimizin en kısa sürede depremlere dayanıklı hale getirilebilmesi için acil olarak gerçekleştirilmesi gereken yeni önerileri içeren bu makale hazırlanmıştır.

2- Şehirlerimizde Deprem Öncesi için Acil Öneriler

Bu makalede şehirlerimizi depremlere dayanıklı hale getirebilmek için ilgililere “Deprem Öncesi” yapılması gereken acil öneriler sunulmaktadır. Çünkü **deprem öncesi uygulamalar doğru yapılırsa, deprem anı veya sonrası yapılması gerekenlerin önemi azalacaktır.**

İç göç nedeniyle gereğinden fazla kalabalıklaşan Büyük Şehirlerimizin gerçek rehabilitasyonu kalkınmanın ülke sathına yaygınlaşması ile mümkün olabilecektir. İç göç devam ettiği sürece yapılacak iyileştirme çalışmaları nüfus yoğunluğunu daha da artıracaktır.

Yukarıda bahsedilen sorunların en hızlı ve sağlıklı bir yaklaşımla çözülebilmeleri için aşağıda açıklanan önerilerin acil olarak uygulamaya alınması gerekmektedir.

2.1- İmar Kanununda Değişiklikler

İmar Planları hazırlanırken Altyapı ve Ulaşım Ağları Fay Haritalarına göre belirlenmeli,

3030 sayılı İmar Kanununda;

* İklim Haritaları kullanımı zorunlu hale getirilmeli,

- * Yapı yükseklikleri - yol genişlikleri oranı revize edilmeli,
- * Konut, dini yapı, sağlık tesisi, eğitim tesisi, spor tesisi, turizm tesisi gibi yapıların zemin ve bodrum katlarına işyeri projelendirme yasağı getirilmeli,
- * Bina yapılarında zemin kat üstü çıkma projelendirilme uygulaması kaldırılmalıdır.

2.2- Yapı Denetim Kanununda Değişiklikler

- 4708 sayılı yapı denetim kanunu güncellenmeli ve;
- * Denetimlerin video kayıtları alınmalı ve sorumlu belediyesine veya bakanlık birimine birimine gönderilmelidir.
 - * Bugünkü sistemde bir şantiye çok cüzi ücretler ile aynı anda 4 yapıdan sorumlu gösterilmektedir. Şantiye Şefleri inşa alanına uğramadan sadece imza atmaktadırlar. Bu sistem değiştirilerek Şantiye Şeflerinin inşa alanında gerçekten bulunmaları sağlanmalıdır.
 - * Müteahhitlerin denetim sorumlulukları artırılmalıdır.

2.3- Kentsel Dönüşüm Kanununda Değişiklikler

Ömrünü tamamlamış veya çeşitli nedenlerle depreme dayanıksız haldeki yapıların dönüşümlerini gerçekleştirmek amacıyla 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu "**Deprem Seferberliği**" yaklaşımıyla revize edilmelidir.

6306 sayılı yasanın bugünkü hali ile mevcut riskli yapıların dönüşmesi çok uzun yıllarda gerçekleşebilecektir. Çünkü;

Kentsel Dönüşüm uygulamaları ya parsel bazında ya da riskli alan ilanı ile toplu olarak gerçekleştirilmektedir.

2.3.1-Riskli Parsel Ölçeğinde Dönüşüm

Parsel bazlı dönüşümlerde projelendirme ve inşaa süreçlerini mülkiyet sahipleri kendileri yapamadıkları için müteahhit vasıtası ile dönüşüm yapılabilmektedir. Bu dönüşümde aşağıda açıklanan sorunlar yaşanmakta ve bu nedenle dönüşüm hem gecikmekte, hem de mülk sahipleri mağdur olmaktadır.

* Hisseli mülkiyetlerde hisse sahiplerinin 2/3 oranında anlaşmaları karar sürecini uzatmaktadır.

* Yapı inşaa süreci için mülk sahiplerine 2000 tl ile 5500 tl arası kira yardımı yapılmaktadır. Bu miktar özellikle büyükşehirler için çok yetersiz kalmaktadır.

* Kiralama talebi artışı kira fiyatlarının yükselmesine sebep olmakta ve yukarıda açıklanan kira yardımları yetersiz kalmaktadır.

* Mülk sahipleri inşaa sürecinde çoğunlukla konutlarına yakın çevrede buldukları bir konutta yaşamaya devam etmektedirler. Kiralanan konutların ve çevrelerindeki yapıların da depreme dayanıklılığı bilinmemektedir.

* Deprem anında yıkılmayan yapılarda yaşayanlarda mağdur olmaktadır. Çünkü altyapı, doğalgaz , elektrik, su, telefon, ve ulaşım hizmetleri hasar görmektedir. Bu yüzden kira yardımı ile aynı alanda başka bir yapıyı kiralamak sorunu çözmemektedir.

* Dönüşüm müteahhitler tarafından yürütüldüğü için mülk sahipleri mevcut konutlarından daha küçük konutlarda yaşamak zorunda kalmaktadırlar. Bu nedenle çok çocuklu ailelerin bir çokları yeni konutlarına taşınamamakta ve tanıdık çevrelerinden ayrılmak zorunda kalmaktadırlar.

* İnşaa karşılığı müteahhite verilen konutlara, tanınmayan yeni komşular gelmekte ve çeşitli sosyal huzursuzluklar olabilmektedir.

2.3.2- Riskli Alan Ölçeğinde Toplu Dönüşüm

Riskli alan ilanı Şehircilik, Çevre ve İklim Değişikliği Bakanlığının onayı ile ve Yine aynı bakanlıkça onaylanan Rezerv Alanlar yardımı ile yapılmaktadır.

Riskli Alan ölçeğinde toplu dönüşümlerde de yukarıda açıklanan sorunların tamamı yaşanmaktadır.

Riskli alan ilanı ile yapılan dönüşümlerde Ayrıca;

* Riskli Alan ilanından sonra 3 ay içinde yapıların boşaltılması zorunluluğu nedeniyle Riskli alan ilanı yapmaktan kaçınılmakta ve bu da dönüşümün gecikmesine neden olmaktadır.

* Yapılan imar planı değişiklikleri ile genellikle çok hisseli parsel üretilmekte ve hisselerin anlaşamamaları nedeniyle dönüşüm süreci uzamaktadır.

* Toplu dönüşüm yapım maliyetleri nedeniyle; hem yapı sahiplerinin beklentilerini ve hem de yapım üslenicisinin ticari beklentisini karşılayabilmek için yeni imar planlarında kat artışlarına gidilmekte ve yoğunluk artışına neden olunmaktadır.

Yukarıda açıklanan sorunlar nedeniyle Kentsel Dönüşüm Kanununda gerekli değişiklikler yapılarak aşağıda açıklanacak öneriler uygulamaya alınmalıdır.

* Riskli Alan İlanından Sonra Tayin Edilen Sürede Dönüşüm Başlamaz ise Kamu tarafından Dönüşüm Yapılması sağlanmalı

2.4- Geçici Afet Yapıları Alanları Belirleme

Şehirlerimizde ağır, orta ve az hasarlı yapı tespitleri yapılarak, hasar haritaları hazırlandıktan sonra;

* Ağır hasar haritaları dikkate alınarak Riskli Alanlar ve Rezerv alanları içeren İmar Planları üretilmelidir.

* Yeni İmar Planlarında yoğunluğun artırılmamasına ve yapı sahiplerinin mahallelerinin dışına atılmamasına özen gösterilmelidir.

* Rezerv alanların bir bölümü Geçici Afet Yapıları Alanı olarak imar planlarına işlenmelidir.

* Geçici Afet Yapıları Alanının büyüklüğü Riskli Alanların büyüklüğüne ve dönüşüm hızına orantısı ile tespit edilmelidir.

2.5- Geçici Afet Yapıları İnşası

Yukarıda açıklanan sorunlar nedeniyle geciken ve sağlıksız gerçekleşen dönüşümler nedeniyle şehirlerimiz dönüşmemektedir. Oysa ülkemizin artık beklemeye vakti ve tahammülü kalmamıştır. Çünkü depremlerin ne zaman olacakları bilinmemekte ve oluş vakitlerini ertelemedikleri görülmektedir.

Giriş bölümünde de açıklandığı şekilde ülkemizde deprem öncesi yapılması gerekenler bir "Seferberlik Anlayışı" ile bir güvenlik sorunu olarak değerlendirilip; depremler olmadan deprem olmuş gibi hareket etmek gerekmektedir. Bu doğrultuda;

- Belirlenen Geçici Afet Yapıları Alanlarına Riskli Alanlar büyüklüğü ile alanların dönüşüm hızları orantısı doğrultusunda TOKİ tarafından gerekli sayıda Geçici Afet Yapıları inşa edilmelidir.
- Geçici Afet Yapıları Depremlerden sonra yapılan Kalıcı Konutlar konseptinde projelendirilmeli ve üretilmelidir.

- Geçici Afet Yapıları Riskli Alanlardaki yapıların boşaltılması için kullanılacak ve geçici olarak taşınacak mülk sahiplerinden kira ödemesi alınmayacaktır.
- **Geçici Afet Yapıları Kira Yardımı maliyetini ortadan kaldıracığı gibi, fahiş kira artışlarını da önleyecektir.**
- Yapı sahipleri sahibi oldukları yapılarının dönüşümü tamamlandıktan sonra kendi yapılarına taşınarak Geçici Afet Yapılarını boşaltacaklardır.
- Boşaltılan Geçici Afet Yapıları planlanan bir sonraki Riskli Alandaki yapıların boşaltılması için değerlendirilecek ve dönüşüm süreci tamamlanana kadar bu döngü devam edecektir.
- Dönüşüm döngüsü tamamlanan şehirlerimizdeki Geçici Afet Konutları kamu tarafında çeşitli kullanımlara kiraya verilerek kira piyasasını dengede tutacaktır

2.6- Riskli Alanlardaki Yapıların Boşaltılması

Riskli Alanların sağlıklı ve süratli boşaltılabilmesi için Yapı sahiplerinin Geçici Afet Yapılarına taşınmalarını kolaylaştırmak gerekmektedir. Bunun için;

- Yapı sahiplerinin Geçici Afet Konutlarına, sahip oldukları yapılar dönüştükten sonra da kendi yapılarına taşınma ve temizlik maliyetleri kamu tarafından karşılanacaktır.
- Geçici Afet Konutlarına taşınan yapı sahiplerinin iş yerlerine ve diğer kamu hizmetlerine ulaşım giderleri kamu tarafından karşılanacaktır.
- Geçici Afet Konutlarının elektrik, su, doğalgaz gibi giderleri Çadır Kentlerde veya Konteyner Kentlerde olduğu gibi.
- kamu tarafından karşılanacaktır.

2.7- Riskli Alanların Dönüştürülmesi

Riskli alanlardaki yapılar boşaltıldıktan sonra planlanan sürelerde dönüşümlerinin gerçekleşmesi kolaylaşmış olacaktır. Dönüşümler;

- Bölge ve Şehir İmar Planları başlığında bahsedilen değişiklikler dikkate alınarak projelendirilmelidir.
- Yeni İmar planlarında yoğunluk artırılmadan ve yapı sahipleri mağdur edilmeden gerçekleştirilmelidir.
- Mahalle kültürünü ve komşuluk bağlarını zedelememelidir.
- Hükümetin rezerv alanlarda üretilecek yapılar için açıkladığı şekilde yapıların müteahhitlik maliyetlerinin yarısı kamu tarafından karşılanarak gerçekleştirilmelidir.
- Kamu ödemesinden sonra kalan miktar da yapı sahiplerine 20 yılda ödeme planıyla faizsiz kredi temini ile gerçekleştirilmelidir.

2.8- Az ve Orta Hasarlı Yapılar Güçlendirilmeli

Riskli alanlardaki yapıların dönüşüm hazırlıkları devam ederken tespitleri yapılan orta ve az hasarlı yapıların güçlendirme ve onarma çalışmaları tamamlanmalıdır. Bu çalışmanın gerçekleşebilmesi için;

- Kamu tarafından yapı sahiplerine uzun vadeli faizsiz kredi temini yapılmalıdır

3-Sonuç

Yukarıda açıklanan şehirlerimizde deprem öncesi acil öneriler gerçekleştirilirken bir taraftan da; Deprem öncesi seferberliğin ülke ölçeğinde bir bütünlük içinde gerçekleştirilmesi, şehirlerarası kopukluğun giderilmesi için aşağıda açıklanan uygulamaların gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Ülkemizde Ülke Kalkınma Planları yapılmadığı için yatırımlar bir bütünün parçaları olarak değil, yerel unsurların ve yatırımcıların becerileri nispetinde yapılmaktadır. Bu nedenle şehirlerarası büyük bir kopukluk ve dengesizlikler yaşanmaktadır.

Şehirlerimizin bir kısmı görece kalkındığı için göç almaya devam ederken, diğer şehirlerimiz de fakirleşmekte ve yerel nüfusunu kaybetmektedir.

Ayrıca plan bütünlüğü olmadığından önceliklerin doğru tespit edilememesi sonucu büyük bir kaynak israfı gerçekleşmektedir.

Bu durumları dikkate alarak; Yaygın Kalkınma modeliyle Ülke Kalkınma Planlarını hazırlamak ve takip etmek için Devlet Planlama Teşkilatı yeniden kurulmalıdır.

Bu teşkilat yerel talepleri dikkate alarak bir bütünlük içinde Ülke – Bölge-Şehir Kalkınma Planlarını yaparken; Yerel talepleri de dikkate almalı, Şehirlerarası ve ülkelerarası Ulaşım Ağı kararlarında Yük Taşımacılığı için Raylı Sistemler ve Su Yolları öncelenmelidir.

Ayrıca bütün yatırımlar için yenilenebilir enerji ile bacasız ve ileri teknoloji tercih edilmelidir.

Ülke Kalkınma Planları doğrultusunda; Şehircilik Çere ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Bölge İmar Planları yapılmalıdır. Belediyeler tarafından ise bölge imar planlarına uyumlu şehir imar planları yapılmalıdır. Belediyelerin hazırladığı imar planları ve değişiklikleri söz konusu bakanlıkça onaylanmalıdır.