

# Kentsel Dönüşümden Barınma Krizine 6306 Sorun mu Çözüm mü?

Bugün Maraş ve Hatay depremlerinde yaşadıklarımız 2012 Van depreminden sonra yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un hiçbir işe yaramadığını gösteriyor. Yasa, afetlere karşı dirençliliği sağlamadığı gibi rant, yerinden edilme, sosyal başkalaşım gibi bir dizi soruna kapı açıyor. İstanbul ve diğer kentlerin adil bir dönüşümü için barınma hakkı temelli, kentte dayanaklılığı, yaşanabilirliği ve erişilebilirliği hedefleyen, sosyal dokuyu koruyan, kamu yararını gözeten bir yasaya acil olarak ihtiyaç var.

**Murat Yün**

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanı

Bilindiği gibi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Van ilimizde gerçekleşen ve 601 yurttaşımızın yaşamını yitirdiği depremin üzerinden bir yıl bile geçmeden 16 Mayıs 2012 tarihinde çıkarılan, yürürlüğe giren bir kanun. Ülkemizde bugüne kadarki "afet yasaları"na kabaca bir göz attığımızda, ilk afet yasalarının tıpkı 6306'da olduğu gibi afetlerden hemen sonra yürürlüğe girdiği görülüyor. Acaba üzerine uzun uzadıya düşünmeden alelacele hazırlanarak mı yasalaştırıldılar? Hatırlayalım; 1935 ile 1943 yılları arasında ülkemizde meydana gelen su baskınları ve seller nedeniyle büyük ölçüde can ve mal kayıpları yaşanmış, sonrasında 4373 sayılı Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu yasalaşmıştı. On binlerce insanın yaşamını yitirdiği, yüz bini aşkın insanımızın yaralandığı 1939 yılı Erzincan ve 1942 yılı Adapazarı Hendek depremlerinin sonrasında ise 1944 yılında 4623 sayılı "Yer Sarsıntılarında Evvel

ve Sonra Alınacak Tedbirler Hakkında Kanun" yasalaşmıştı. Önce afetin yaşanması, ardından ilgili yasanın yürürlüğe konması yasaların hazırlanmasında belki "reaktif" davranıldığını gösteriyor, belki de "plansızlığı" ya da öngörüsüzlüğü. Cumhuriyetimizin erken döneminde yaşananlardan dersler çıkararak yasalar hazırlanması normal karşılanabilir ama birçok ağır kaybın yaşandığı 2011'deki Van depreminden sonra yasalaşan 6306 için de böyle düşünebilir miyiz?

Şimdilerde Silivri'de düşünce üretmeye devam eden değerli dostum, mesai arkadaşım Tayfun Kahraman, 2017'de düzenlenen IV. İstanbul Kent Sempozyumu'nda Şehir Plancıları Odası İstanbul Şube Yönetim Kurulu Başkanı olarak kolaylaştırıcılığı yaptığı "Kent Politikalarının Mekânsal ve Toplumsal Etkileri" başlıklı oturumda, Van'da yaşanan deprem felaketinin basın organlarında yaygın bir biçimde ele alındığını ve bir tür propagandayla

yasaya zemin hazırlandığını söylüyor. <sup>1</sup> Kahraman, bu düşüncesini Silivri öncesi 2021'de yayınladığı *İstisna Mekân -Hukukun Eşiğinde Kent* kitabında Van depremi ile 6306 sayılı yasaya meşruiyet zemini yaratıldığı biçiminde ifade ediyordu. <sup>2</sup> Yaşanan son depremden "dersler" mi çıkarılmıştı yoksa Tayfun'un dediği gibi yaşananlardan adeta yararlanarak sonraki uygulamalara zemin mi hazırlanmıştı? Tayfun Kahraman'ın Silivri'deki koğuş arkadaşı, kent hakkı davalarıyla tanınan Avukat Can Atalay'ın görüşü de Kahraman'inkinden farklı değil. Atalay da 6306'nın deprem korkusu bir fırsat bilinerek yürürlüğe konulduğunu düşünür ve "nihayetinde bir sıkıyönetim nizamnamesi kadar şedit hükümler içermektedir yasa" deyip, "İnşaat faaliyeti ile ilgili bir yasal düzenleme, Türkiye'yi derinden sarsan bir depremden 13 yılı aşkın bir süre sonra mı akıl edilebildi?" diye sorar. <sup>3</sup> Yaşadıklarımızdan edindiğimiz acı deneyimle de gördük ki 1999 depreminden 13

yıl sonra çıkan yasanın, 6 Şubat 2023 tarihinde yaşanan depreme hiçbir faydası olmamış. Adında yer alan "afet", inşaat sektörü için can suyu olmaktan öteye gidememiş. Bugün acı şekilde referans noktamız değişecek ve artık 1999 depremi yerine 2023 depremini kullanacağız.

Bir tür yasalar üstü yasa olarak yürürlüğe giren 6306 sayılı yasanın 6831 sayılı Orman Kanunu, 3573 sayılı Zeytincilik Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu gibi özellikli kanunları işlevsiz hâle getiren hükümleri -neyse ki- Anayasa Mahkemesi tarafından 2014 yılında iptal edildi. Yine de bu yasa yaşadığımız kentlere baktığımızda, geride kalan 10 yılı aşkın sürede "tarihe geçecek" izler bıraktı. İstanbul, İzmir, Ankara, Bursa gibi metropollerin her birinde görmek istemeyeceğimiz yapılaşmalar ortaya çıktı, hepsinin dayanağı 6306'ydı ve "afet"ti. Uzun yıllar kamu çalışanı bir şehir plancı olarak görev yaptığım "yeşil" Bursa'da, tarihi hanların, hamamların hemen yanında yapılan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ve yüksekliğinin Bursa'yı ne kadar "küçülttüğüne" üzülmeye başladım. Bugün hâlâ İstanbul'da Fikirtepe'nin yarattığı çirkinliği ve sorunları konuşuyoruz. Fikirtepe'nin iç kesiminde rastgele, plansız, önlemsiz yıkımlardan asbest yayılıyor; yollar çamur içinde, insanların üzerlerine toz yağıyor; kamu kaynaklarıyla devasa kavşaklar, yollar inşa etmek zorunda kalıyoruz ve Fikirtepe hâlâ yoğunlaşıyor, yükseliyor. Yükselen rezidanslarda insanlar küçülüyor, yalnızlaşıyor, giderek "bir başına" kalıyor. Belki de 6306 sayılı kanuna meslek insanları tarafından getirilen en yaygın eleştiri yapısal dönüşümün yanında yol açtığı sosyal başkalaşımdır. Diğer bir deyişle, uygulama yapısal dönüşümün yanında alışılmadık bir sosyal yapının oluşmasına neden oluyor. Sonuçta, 6306'lı "kentsel dönüşüm" sonrasında ne o coğrafyalar ne de orada yaşayan insanlar eskisi gibi kalabiliyor.

Tüm bunlara baktığımızda, şu an şiddetini artırdıkça hissettiğimiz ve yakın gelecekte daha da büyük bir sorun olarak karşımıza çıkacak barınma krizini odağımıza almamızın gerekliliği



apaçık ortaya çıkıyor. Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal yapıyı gözetmeden yalnızca piyasa dinamiklerini temel alarak ürettiği konutlarda lüks site, yüksek aidat vd. sebeplerle yaşayamayan toplulukların yanında, inşaat maliyetlerindeki hızlı artışla paralel şekilde artan satılık ve kiralık konut fiyatları yakın gelecekte ciddi bir barınma krizine sebep olacak. Çok değil bundan 2-3 yıl öncesinde kent merkezlerine yakın yerlerde yaşayabilen orta ve üst orta gelir grubu, bugün çeperlerde dahi barınamaz hâle geldi. 2022 yılı Kasım ayında hazırladığımız İstanbul kiralık konut araştırması raporunda, İstanbul'da 100 m<sup>2</sup>'lik konutun ortalama kira bedelinin 9.700 lira olduğunu tespit ettik. Söz konusu fiyatların en kötü ihtimalle 2023 yılı ilk aşgari ücret artışı kadar arttığını düşünecek olursak bugün bu ortalamamızın 13-14 bin lira civarında olacağını söylemek yanlış olmaz. Diğer yandan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı inşaat birim maliyetlerine göre 2021'den 2023'e birim metrekare maliyetleri yaklaşık %230 artmış durumda. Enflasyon tespiti gibi bu maliyet hesaplarını da piyasa gerçeklerine göre realize etmemiz gerekir. İstanbul'da yaklaşık 1.166.000 bina, yaklaşık 6,5 milyon konut bulunduğu, TÜİK 2021 yılı verilerine göre de 3,23 hane büyüklüğünün olduğu düşünüldüğünde, nüfusa yeten bir konut arzından söz etmek mümkün gibi ama gerçeklerin hiç de öyle olmadığını yaşayarak görmekteyiz. Maliyet artışlarının hızını kesemediği, sürekli büyüyen konut sektörü, plansız ve öngörüsüz konut politikalarıyla birlikte barınma krizini derinleştirmekte ve kenti merkezden çeperlere doğru yeniden şekillendirmekte.

Bu durum tıpkı "Çılgın Proje" olarak hayatımıza giren, daha sonra "afet" yasası olarak bilinen 6306 sayılı kanun ile bezenen, hiçbir kurgusu, şehircilik ilkesi olmayan, merkez yetçili bir aklın ürünü olarak İstanbullulara dayatılan "Kanal İstanbul" gibi belirsizliğin/plansızlığın bir ürünü olarak karşımıza çıkıyor. Kanal İstanbul projesinin yer aldığı alan, 6306 sayılı kanuna istinaden ilan edilmiş Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı'dır. Görülüyor ki kentsel dönüşüm amacıyla kullanılacak "rezerv alanın" kendisi,

tanımı, niteliği, kurgusu bir rant alanının kalkını olarak kullanılmaktadır. Dolayısıyla yasanın 2012'de çıkışından bugüne kadarki uygulamalarına kadar tüm adımlarında, afetin sadece yasanın isminde kaldığını, amacın emlak spekülasyonlarıyla yüklü başka bir inşaat senaryosu olduğunu görmekteyiz.

## 2012'den beri yurttaşların huzurunu kaçıran, yerinden etme projelerine dönüşen ve afet-risk-deprem gibi kelimelerle bezenen 6306 yasanın riski bertaraf etmedeki etkisi sadece %1,4.

Diğer yandan 6306 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği tarihten günümüze İstanbul'da, 69 adet Riskli Alan, 152 adet Rezerv Yapı Alanı ve yaklaşık 76.000 adet Riskli Yapı ilan edildiği görülüyor. Yukarıda sıraladığımız kaygıların birçoğunu bu alanlarda da görmekteyiz. İlan edilme gerekçesi "risk" olan alanların birçoğu ya kamu mülkiyetinde bulunan -genelde tek veya iki katlı yapıların oluşturduğu- düzensiz yapılardan ya da rantı yüksek alanlardan oluşuyor. Öyle ki yaptığımız öncelikli müdahale alanları çalışmasının sonuçlarına göre İstanbul genelinde 142 tane zemin ve yapı kalitesi açısından riskli kabul edilen alan tespit ettik. Bu alanlarla mevcut ilan edilmiş riskli alanları karşılaştırdığımızda yine malum gerçeklikle karşılaştık. Çakışma sadece 2 alanda gerçekleşti. Aslında 2012'den beri yurttaşların huzurunu kaçıran, yerinden etme projelerine dönüşen ve afet-risk-deprem gibi kelimelerle bezenen 6306 yasanın riski bertaraf etmedeki etkisi sadece %1,4'muş. Yapılan uygulamalara, oluşan kent dokularına, ilan edilen alanlardaki nüfus yapısına baktığımızda amacın riskin bertarafı olmadığını tahmin edebiliyorduk ama binde on dört gibi bir oranla karşılaşmayı da beklemiyorduk! 2019'da Tayfun Kahraman'ın başlattığı İstanbul genelindeki binaların risk durumlarının belirlenmesine yönelik yapılan hızlı taramanın sonucu, yıkılması veya ağır hasar alması beklenen yapı sayısının

yaklaşık 260.000 olduğunu gösteriyor. Bu binaların yaklaşık %90'ı Avrupa yakasında bulunuyor ve yaklaşık %70'i 2000 yılı öncesi yapılardan oluşuyor.

1999 depreminden bu yana neredeyse çeyrek yüzyıl geçti, 6306 sayılı yasa yürürlüğe gireli ise on yılı aştı; kentler maalesef dayanıklı hâle getirilemedi, dirençli kentlere dönüştürülemedi. İBB Başkanı Ekrem İmamoğlu'nun ifade ettiği gibi mevcut konut/dönüşüm politikalarıyla devam edilmesi durumunda, dönüşümü gerçekleştirmek için bir asır dahi yetmeyecek. Üstelik şimdiye kadarki dönüşüm afet riskini bertaraf etmediği gibi yeni kentsel ve sosyal riskler yaratıyor ya da onlara uygun zemin hazırlıyor. Bugün yalnızca deprem riski ile karşı karşıya değiliz; adil bir kent yaşamı, kentsel adalet de risk altında. Bir zamanlar buralarda yaşanmış olma hâli -yani kentsel bellek- ve kentin ruhu da risk altında. İstanbul'un kıyıları, silueti, biraz planlı ama daha çok bir caz şarkısı gibi kendiliğinden oluşan uyumu da risk altında. 3. Köprü inşaatları başladığında inşaat alanında yaşayan hayvanların boğazı yüzerek karşıya geçme çabalarıyla gördük ki kentin biyoçeşitliliği de risk altında.

## Tek tek binaları yıkıp dayanıklı bir biçimde yeniden inşa edecek değil, meseleye "barınma hakkı" temelli bakacak, yerinden etmeyecek bir yasa lazım.

Öyleyse bize yeni bir yasa lazım. Sadece kentsel dönüşümü, sadece imarı düşünen değil ulusal çapta konut politikasını yönlendirecek bir yasa lazım. Barınma krizinin önüne geçmek için konutu bir yatırım aracı olmaktan çıkaran, imarı, siyasi olsun ya da olmasın rant üzerinden değil şehircilik, dayanıklılık, yaşanabilirlik, erişilebilirlik üzerinden kuran bir yasa lazım. Tek tek binaları yıkıp dayanıklı bir biçimde yeniden inşa edecek değil, meseleye "barınma hakkı" temelli bakacak, yerinden etmeyecek bir yasa lazım; meseleye dayanıklı



binalar yaparken sosyal dokuyu tahrip etmeyecek, "sosyal dayanıklılığı" da gözetecek, hem rekreasyon alanı hem de afet sonrası toplanma alanı olacak yeşil alanları artıracak yeni bir dönüşüm modeli ve bunun yasal dayanağı olacak yeni bir dönüşüm yasası lazım. Kamu yararını gözetecek ama mahal-elinin hakkını da koruyacak bir yasa lazım. Bu yazıyı hazırlarken Mehmet Çubuk hocamın güzel bir yazısına denk geldim. Mehmet Çubuk "Şehircilik bir bilme olayıdır" diyor ve kentsel dönüşümü "kamusal şehircilik uygulaması olarak" gören bir yasanın gerekli olduğuna işaret ediyor.<sup>4</sup> Esasında bu kadar sorunun var olduğu ve bunun tüm meslek insanları tarafından vurgulandığı bir ortamda, bize gelecekte sorun yaratmayan, aksine geleceğin ihtiyaçlarına göre hareket etme olanağı veren, afet ve barınma hakkını odağına almış bir yasanın gerekli olduğu gerçeği devletin önünde ödev olarak duruyor. Bu yeni yasa hem de hemen şimdi lazım!

Bugün ideal bir dönüşüm yasamız yok ama yine de yapabileceklerimiz, yapageldiklerimiz var. Belki en riskli alanlar değil çalıştıklarımız ama buralarda yapısal dönüşümü aşan bir "sosyal dayanıklılık" yaklaşımımız var. Hiç kimseyi yerinden etmeden, kentsel ranta da yol açmadan dönüşüm çalışmalarımız var. Kenti dönüştürmeye çalışırken yalnızca

afet riskine değil yukarıda sıraladığım diğer sosyal, kentsel risklere de odaklanıyor, onları da bertaraf etmeye çalışıyoruz. Biliyoruz ki dayanıklı bir kent için dayanıklı toplum; adil, yeşil, barınma hakkı temelli bir dönüşüm şart. Bugün her dönüşüm alanında iletişim ofisleri açıyor olmamızın, uzun uzun uzlaşma görüşmelerimizin, beklenti anketlerimizin nedeni, yurttaşlarımızla birlikte dönüşme arzumuz. Bugün kentsel dönüşüm iletişim ofisleri açıp beklemekle yetinmeyip mobil iletişim ofisleriyle kenti mahalle mahalle dolaşmamızın nedeni katılımcı anlayışımız, katma çabamız. Kenti planlayıp dönüştürürken geleceğimizi de planladığımızı, hazırladığımızı biliyoruz. Bu geleceğe hep birlikte karar vermek, gülen yüzlerle ulaşmak istiyoruz. Bu yüzden dönüşüm alanlarında kadınlarla, çocuklarla içten ilişkiler kuruyor, etkinlikler yapıyoruz. Bu amaçla, mini çocuk karnavalları, afet farkındalık ve güç birliği eğitimleri düzenliyoruz. Bu gayeye yönelik çalışmalar kapsamında Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü olarak son üç yılda neredeyse 200.000 İstanbullu ile iletişim kurduk ve etkileşim hâlindeyiz. Bugün katılımcı olmanın, kararlara katmaya hazır olmaktan öte kararlara katılımın sağlanması için elinden geleni yapmak olduğunu düşünüyoruz. Bu nedenle Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nde farklı branşlarda teknik personelin dışında hukukçu,

sosyolog, psikolog, iletişimci gibi çeşitli disiplinlerden bir danışma masası oluşturduk. Kentsel Dönüşüm Masası kenti karşı karşıya dolaşarak hemşerilerimize danışmanlık yapıyor ki bunlar arasında Hızlı Tarama Yöntemi ile tespit ettiğimiz yerinde çökme ihtimali olan binaların sakinleri de var. Sonuç olarak, kentlerimizi temelinde kamusal şehirciliğin ve planlamanın olduğu, afetin riskini en aza indirmeyi hedefleyen, barınma hakkını temel alan, her aşamada katılımcı ve şeffaf süreçlerle yürütülen, sosyal riskler doğurmaya-cak bir kentsel dönüşüm anlayışıyla dayanıklı bir hâle getirmeliyiz. Kaybedecek zamanımız ise hiç yok. İlk adım olarak da bize bunu sağlayacak bir yasal zemin lazım.

### Notlar

- 1 Kahraman, T. (2019). "İstanbul Kent Sempozyumu IV". 1-2-3.12.2017. İstanbul: TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu. s. 136.
- 2 Kahraman, T. (2021). *İstisna Mekân - Hukukun Eşiğinde Kent*. İstanbul: Tekin Yayınevi. s. 193.
- 3 Atalay, C. (2023, 6 Nisan). "Hiçbir depremin fitratında böyle bir yıkım yoktur" Birgün. <https://www.birgun.net/haber/hicbir-depremin-fitratinda-boylesi-bir-yikim-yoktur-421109>: Atalay, C. (2020). "Depremde neden güvende değiliz? Yeni rejimin harçlarından biri: Değrem güvenliği bahanesi". <https://www.sosyalhukuk.org/2020/11/av-can-atalay-yazdi-depreme-neden-guven-de-degiliz-yeni-rejimin-harclarindan-biri-deprem-guvenligi-bahanesi>
- 4 Çubuk, M. (2023). "Kentsel Tasarım ve Kentsel Dönüşüm Üzerine Düşünceler". *Yapı 483 Aylık Mimarlık Tasarım Kültür Sanat Dergisi*, Ocak-Şubat. s. 14-16.