



# Deprem Sonrası Yeniden Yapılanma Sürecinde Türkiye'deki Yasal Düzenlemeler ve Uygulama Olanakları: 30.10.2020 İzmir Depremi Örneği<sup>1-2</sup>

Berna Görgülü<sup>3</sup>

ORCID: 0009-0009-7246-7615

Prof. Dr. Ali Türel<sup>4</sup>

ORCID: 0000-0002-2881-305x

## Öz

*İzmir Depremi sonrasında yeniden yapılanma faaliyetleri iki farklı Yasa kapsamında sürdürülmüştür. Araştırmanın kapsamını oluşturan İzmir İli Bayraklı İlçesi'nde hasarlı konutlar için yeniden yapılanma faaliyetlerinin incelenmesi ve bu süreçte kentsel dönüşüm aracının kullanımının uygunluğunun belirlenmesi amaçlanmıştır. Araştırmada, afetzedelerin deneyimleri ve süreç hakkında bilgi toplamak amacıyla anket yöntemi uygulanmıştır. Yeniden yapılanma sürecinde 7269 sayılı Yasa kapsamında olan deprem esnasında kısmen veya tamamen yıkılan, acil yıkılacak veya ağır hasarlı yapılar için yerinde inşa edilen afet konutlarının (Grup 1) deprem tehlikesi ön planda tutularak emsal değerlerinin düşürüldüğü, uygun ödeme koşullarının olduğu, hatta yerinde dönüşüm sağlanamayan ağır hasarlı yapıların hak sahiplerinin (Grup 2) afet öncesinde mülkiyet hakkı tek iken afet sonrasında ikinci mülkiyet hakkı edinmelerine imkan tanındığı, devlet eliyle hızlı ve güvenli bir süreç yaşanmış olduğu sonucuna ulaşılrken, orta hasarlı yapılar için ise aynı Yasa kapsamında onarım-güçlendirme yapılması yerine yapıların yıkılıp kentsel dönüşümle yeniden inşası kararı alınarak 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşümün finansmanını rahatlatmak amacıyla emsal değerlerinin artırıldığı, devletin kısıtlı desteği nedeniyle ödeme koşullarının zorlayıcı olduğu ve değişkenlik gösterdiği, yapıların yıkımından teslim aşamasına kadar geçen süreci hak sahiplerinin takip ettiği ve üstlendiği, müteahhit-hak sahibi sarmalında ilerlemekte zorluklar yaşandığı, bu nedenlerle hukukun eşitlik ilkesiyle bağdaşmadığı belirlenmiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** Afet yönetimi, yeniden yapılanma süreci, orta hasarlı yapı, hak sahibi, kentsel dönüşüm

<sup>1</sup>Bu çalışma, 2023 yılında Çankaya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'na sunulan "Türkiye'de Doğal Afetlerle İlgili Yasal Düzenlemelerin İzmir Bayraklı Depremi Kapsamında Refah Devleti İlkeleriyle İlişkili Olarak Değerlendirilmesi" başlıklı yüksek lisans tezinden üretilmiştir.

<sup>2</sup>Çalışmanın altyapısı, 2023 yılı Nisan ayında gerçekleştirilen saha araştırması ve anket çalışmasına dayanmaktadır.

<sup>3</sup>Y. Şehir Plancısı, Ankara Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, E-posta: brngorgulu@ankara.edu.tr

<sup>4</sup>Prof. Dr., Çankaya Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, E-posta: aliturel@cankaya.edu.tr



# Legal Regulations and Implementation Possibilities in Türkiye Within the Scope of Post-Earthquake Reconstruction: 30.10.2020 İzmir Earthquake Example<sup>5</sup>

Berna Görgülü<sup>6</sup>

ORCID: 0009-0009-7246-7615

Prof. Dr. Ali Türel<sup>7</sup>

ORCID: 0000-0002-2881-305x

## Abstract

*The research aims to evaluate the reconstruction activities for damaged houses in the Bayraklı District of İzmir Province and to reveal the suitability of existing urban transformation tools. During the reconstruction process, disaster residences were built in place of buildings that collapsed during the earthquake or had to be demolished because of heavy damages (Group 1) within the scope of Law No. 7269 with affordable repayment conditions. The beneficiaries of the heavily damaged buildings that could not be transformed on-site (Group 2) and had to be rebuilt at different locations could acquire a second property right, as the share in the plot of the collapsed or pulled-down apartment building together with the ownership of the newly built housing. Rightsholders of moderately damaged housing that had to be pulled down later for safety reasons, on the other hand, had to rebuild their houses by hiring contractors within the scope of Law 6306 with limited financial support from the State. The rights holders have to follow and manage the process from the demolition of the buildings to the delivery stage which would not comply with the equality principle of the law.*

**Keywords:** Disaster management, reconstruction process, moderately damaged structure, rights holder, urban transformation

<sup>5</sup>This study was produced from the master's thesis titled "Evaluation of Legal Regulations Regarding Natural Disasters in Türkiye in Relation to Welfare State Principles within the Scope of İzmir Bayraklı Earthquake", which was submitted to Çankaya University, Institute of Science and Technology, Department of City and Regional Planning in 2023.

<sup>6</sup> Urban Planner Msc., Ankara University, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: brngorgulu@ankara.edu.tr

<sup>7</sup> Prof. Dr., Çankaya University, Department of City and Regional Planning, E-mail: aliturel@cankaya.edu.tr

## Giriş

Bireylerin barınma gibi yaşamsal ve temel haklarını tehdit eden doğal afetler, aniden ve kişilerin iradeleri dışında gelişmektedir. Yeryüzünde toplumun genelini değil sadece bir kısmını daha yakından ilgilendiren bu oluşumlar yaşamsal kayıplara neden olmakta ve yapıyı çevreye zarar vermektedir. Yapılı çevrede oluşan hasar ve kayıpların tazmini konusu bireyin hak sahipliği ve yapının hasar durumuna bağlı olarak değişiklik göstermektedir. Zararların tazmini, ilgili yasalardaki hükümlere göre yürütülmektedir.

Araştırma kapsamında 30.10.2020 tarihinde gerçekleşen İzmir Depremi'nin ardından 2020-2023 yılları arasında afet sonrasında yeniden yapılanma faaliyetleri yasal düzenlemelere bağlı olarak incelenmiştir. İzmir Depremi'nin sonrasında yeniden yapılanma faaliyetleri iki farklı yasa çerçevesinde yürütülmüş olup bu noktada hak sahipleri için yönlendirici olan husus, yapının hasar durumu olmuştur. Yıkılan, acil yıkılacak olarak belirlenen ve ağır hasarlı olan yapılar için 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un (1959) ilgili hükümleri uyarınca afet (kalıcı) konutları inşa edilmiştir. Aynı Yasa'ya göre; orta hasarlı yapıların hak sahiplerine bir sene içinde güçlendirme çalışması yapılması koşuluyla *güçlendirme kredisi* verilerek yapının yıkılmadan yeniden kazanılmasını hedeflenmektedir. Fakat İzmir Depremi'nde orta hasarlı yapı grubu için farklı bir karar alınarak güçlendirme çalışması yapılmadan yıktırılmaları uygun görülmüştür. Orta hasarlı binalar yıktırılmış ve ağır hasarlı olarak kabul edilmelerine rağmen yenilenme süreçleri 7269 sayılı Yasa yerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülmüştür.

Araştırmanın yapıldığı tarihte (Nisan-2023) acil yıkılacak bina, ağır hasarlı ve yıkılmış yapı hak sahipleri için 7269 sayılı Yasa kapsamında devlet tarafından inşa edilen ve etaplar halinde teslim edilen afet konutları sona yaklaşmışken 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşümle tamamlanan yapı sayısı bir elin parmaklarını geçmemektedir. Gelinecek noktada orta hasarlı yapı grubunda yer alan hak sahiplerinin acil yıkılacak bina, ağır hasarlı ve yıkılmış yapıların hak sahipleri kadar olanaklarının yeterli olmadığı ve yapılanma süreci aynı hızda ilerlemediği gözlemlenmiştir.

Araştırmada İzmir Depremi sonrasında yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri yasal anlamda irdelenmiş, saha araştırması ve anket çalışmasıyla desteklenmiştir. Bu kapsamda hak sahiplerinin demografik yapısı, hasarlı konutların özellikleri, deprem sonrasında alınan yardımlar, yıkılmış, acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapılar ile orta hasarlı yapıların yeniden yapılanma faaliyetlerini tanımlamaya ilişkin (anketten elde edilen) bulgulara yer verilmiştir. Bu yönleriyle bir araştırmaya rastlanmamış olup bundan sonra olası yaşanabilecek afetlerin sonrasında sürdürülecek yeniden yapılanma faaliyetleri için de önem arz ettiği düşünülmektedir.

### Afet Yönetimi ve Yeniden Yapılanma Faaliyetleri

Afetlerin etkisini azaltmak (risk ve zarar azaltma, hazırlık) veya afet anında (müdahale, iyileştirme) ihtiyaç duyulan kaynak ve faaliyetlerin organizasyonunu kapsayan dinamik, çok disiplinli ve çok aktörlü olan sürece *Afet Yönetimi* adı verilmektedir (Kadıoğlu, 2008). Bir döngüyü temsil eden bu sistemde, risk ve kriz yönetimi birbirini bütünleyen parçalar olarak kabul edilmektedir (Şekil 1).



Şekil 1. Afet Döngüsü (Kadıoğlu, 2008)

Afet yönetimi terminolojisine göre risk ve kriz iki farklı süreci temsil etmektedir. Buna göre *risk*; bir tehlikenin ve bu tehlikeye maruz kalan değer ve unsurların gelecekteki bir zamanda hasar ve zarar görme ihtimalini, *kriz* ise olağanüstü bir olayı veya afetin meydana gelmesiyle birlikte oluşan güç bir durumu ifade etmektedir (Gökçe ve Tetik, 2012, s.8).

Risk yönetimi; afet yaşanmadan veya afet olana kadar olan süreci, kriz yönetimi ise; afetin yaşanmasının ardından gelişen süreci temsil etmektedir. Risk yönetimi; risk ve zararların azaltılması, afete hazırlıklı olunmasına ilişkin faaliyetler ve oluşabilecek olumsuzlukların asgari sınırlara getirilmesi amacıyla araştırmaların yapılıp gerekli önlemlerin alınması ve uygulamaları içermektedir. Kriz yönetimi ise, afet sonrasında yapılabilecek müdahalelerle, oluşan hasarın iyileştirme çalışmaları doğrultusunda en kısa sürede en az zararlarla atlatılmasına yönelik önlemlerin alınıp uygulandığı bir süreçtir (Gökçe ve Tetik, 2012, s.10).

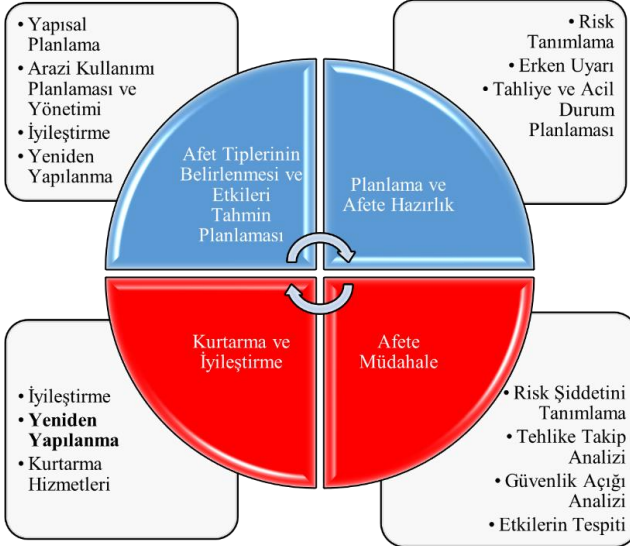
Risk yönetimi, afetlerin yaratabileceği yıkıcı etkileri önleme amaçlı oldukça önemli bir süreci kapsamaktadır. Son yıllarda ülkemizde kriz yönetimi ağırlıklı afet yönetimi yaklaşımından ziyade, uzun vadede daha etkin ve verimli olması sebebiyle risk yönetimi odaklı bir yaklaşım benimsenmektedir. Bu durum afetle ilgili strateji ve politikalarda ve bu politikaları uygulayacak kurum ve kuruluşlarda köklü değişikliklere gidilmesine sebep olmuştur. Afet yönetiminde farklı yaklaşımlara rastlanmaktadır. Bunlar;

- Modern afet yönetim modeli
- Bütünleşik afet yönetim modeli
- Toplum tabanlı afet yönetim modelidir (Oktay, 2017).

Modern afet yönetim modeli; toplumların afetten asgari düzeyde etkilenmesi, can ve mal kaybının önlenmesi amacıyla afet yönetim sürecinin tüm evrelerini kapsamaktadır. Yönetim süreçleri açısından olumlu, koordinasyon açısından eksiklikler içermektedir. Bütünleşik afet yönetim modeli; pratik ve kavramsal bir yaklaşım olup bu modelde afet yönetimi döngüsünde tüm süreçlere risk yönetimi odaklı yaklaşılmaktadır. Aynı zamanda ülke genelinde tüm kaynakların koordineli olarak kullanılması hedeflenmektedir. Böylece afet sonrasında hayatın sekteye uğramaması için zarar azaltma ve hazırlık aşamalarında ayrılan tüm kaynakların artırılması amaçlanmaktadır. Toplum tabanlı afet yönetim modeli ise; afet yönetiminin sadece kurum ve kuruluşların görevi olmadığını, karar alma süreçleri de dahil olmak üzere toplumun da süreç içinde yer aldığını savunan bir yaklaşımdır (Oktay, 2017).

Afet yönetiminde daha kapsamlı çözüm yolları aranmış ve uluslararası düzeyde çalışmalar yapılmıştır. Birleşmiş Milletler 1990-2000 yılları için “Doğal Afet Etkilerini Azaltma Onyılı” olarak tanımlayarak 1994 yılında Yokohama Konferansı düzenlemiş, afetlerle mücadele için strateji ve prensipler belirlenmiştir. Ardından düzenlenen “Doğal Afetler Üzerine Dünya

*Konferansı”* farklı belgeler ile sonuçlanmış olup bunlardan ilki *“Daha Güvenli Bir Dünya için Yokohama Stratejisi ve Eylem Planı”*’dır. 2000 yılına gelindiğinde Birleşmiş Milletler Binyıl Kalkınma Hedefleri kapsamında artan afetlerin miktarının ve etkisinin azaltılması için uluslararası iş birliği çağrısında bulunmuştur. Afet yönetiminde önemli adımlardan biri de 2005 yılında gerçekleşen Afet Risklerinin Azaltılması Dünya Konferansı’dır. Bu çerçevede *“Hyogo Bildirgesi”* ve *“Hyogo Çerçeve Eylem Planı”* ilan edilmiştir. Hyogo Çerçeve Eylem Planı’nın devamında 2015-2030 dönemi için *“Sendai Afet Risk Azaltma Strateji Belgesi”* geliştirilmiştir. Tüm bu gelişmeler bütünlükli afet yönetimine doğru giden yolun basamakları niteliğindedir (Şekil 2) (UNDRR, 2024).



**Şekil 2.** Bütünlükli Kapsayıcı Afet Yönetimi (BÜKAY) (Karaman, 2016)

Bütünlükli Afet Yönetiminin Kurtarma ve İyileştirme Aşamasında sürdürülen faaliyetler, afete maruz kalmış yerleşimlerin ve o yerleşimlerde yaşayan halkın normal hayat standartlarına yeniden ulaşabilmeleri için afete dayanıklı konutların inşa edilmesi, oluşturulan yerleşim yerlerinin altyapı ve üstyapı imkanlarının yenilenmesi veya iyileştirilmesi, sosyal ve ekonomik hayatı ayakta tutmaya yönelik çalışmaların yapılması gibi faaliyetleri içermektedir. Yaşanan afetin büyüklüğüne göre çalışmaların süresi değişmekte, hatta yıllar sürebilmektedir. Afetin büyüklüğü, etki alanı

ve o günün ekonomik konjonktürü gibi etmenlere bağlı olarak değişiklik göstermektedir (Çoban, 2019, s. 241).

Yeniden yapılanma, Kurtarma ve İyileştirme Sürecinin önemli faaliyetlerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Bu faaliyetler doğrultusunda yeni yerleşimler kurulmakta ve inşa edilen afet (kalıcı) konutları ile hayatta kalan afetzedelere ekonomik, sosyal ve kültürel hizmetler ile öncekinden çok daha güçlü bir yaşam sunulması planlanmaktadır. Bu aşama bir ila beş yıl arasında sürebilmekte ve faaliyetler 7269 sayılı Yasa ve 6306 sayılı Yasa çerçevesinde yürütülmektedir (Çoban, 2019).

Yeniden yapılanma faaliyetlerinde hasar tespit çalışmaları önem arz etmektedir. Bu konudaki tespitler Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından görevlendirilmiş kurum teknik personeli ile İnşaat Mühendisleri Odası tarafından belirlenmiş inşaat mühendisleri tarafından yapılmaktadır. Esası gözleme dayalı olan bu çalışmadaki amaç afetin binalara verdiği hasarı belirlemektir. Yapım tekniğine bağlı olarak teknik ekibin dikkat etmesi gereken kriterler uyarınca yapı yıkılmış, acil yıkılacak veya ağır, orta, az hasarlı veya hasarsız olarak sınıflandırılmaktadır (Şekil 3) (Ateş ve Karataş, 2023, s.146).



**Şekil 3.** Hasar tespitinde gözlemsel olarak dikkat edilen hususlar (İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, 2020'den yararlanılarak Yazar Görgülü tarafından oluşturulmuştur, 2023)

Ağır hasarlı veya acil yıkılacak binaların kullanılmasına izin verilmekte, yıkımı kontrollü bir şekilde yapılmaktadır. Orta hasarlı binaların

kullanımına izin verilmesi için deprem performans değerlendirmesinin yapılması ön koşul olarak sunulmaktadır. Hafif hasarlı binalarda ise kullanıma izin verilmektedir.

Yeniden yapılanma faaliyetlerinde bir diğer önemli çalışma hak sahipliği tespiti. Hak sahipliği; bir hakkın kullanılmasına yönelik yeterli koşulları sağlayan kimse veya kimseleri temsil etmektedir. 7269 sayılı Kanunun 1051 sayılı Kanunla değiştirilen 29. maddesi gereğince hazırlanan “Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkındaki Yönetmelik” ile farklı koşullara bağlı olarak hak sahipliği belirlenmektedir.

### **Deprem Sonrası Yeniden Yapılanma Faaliyetleri**

Deprem ile birlikte yapı çevrede hasar ve kayıplar meydana gelmekte ve bu durumun tazmini için yapı bazlı oluşturulan hasar tespit çalışmaları önem arz etmektedir. Bu çalışmaların sonucunda yapıların hasar durumuna bağlı olarak yeniden yapılanma süreçleri 7269 sayılı Yasa veya 6306 sayılı Yasa çerçevesinde yürütülmektedir.

*Afet (kalıcı) konutları*, afet sırasında tamamen veya kısmen yıkılan, acil yıkılacak ve ağır hasarlı olarak belirlenen yapıdaki hak sahipleri için inşa edilmektedir. Afet konutlarında sahiplendirme, borçlandırma ve kredilendirme gibi hakkın yeniden tazmini konusunda koşullar 7269 sayılı Yasa kapsamında düzenlenmekte ve süreç devlet kontrolünde tamamlanmaktadır. Aynı yasa ile orta hasarlı yapılar için ise onarım ve güçlendirme kredisi desteği sunulmaktadır. Orta hasarlı yapıların yenilenmesinin (yıkılıp yeniden inşa edilmesi) gerekmesi durumunda 6306 sayılı Yasa'nın hükümleriyle *kentsel dönüşüm uygulanmakta* ve süreç hak sahipleri tarafından takip edilmektedir.

İzmir Depremi'nin ardından hasar tespiti ve hak sahipliği çalışmaları tamamlandıktan sonra 7269 ve 6306 sayılı Yasalar ile yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir.

### **7269 Sayılı Yasa Kapsamında Yeniden Yapılanma Süreci**

7269 sayılı Yasa kapsamında, özellikle afet sonrası sürece ilişkin geniş perspektif sunan kararlar içinde yeniden yapılanma faaliyetleri de ilgili hükümler uyarınca uygulanmaktadır. Yasa, yeniden yapılanma faaliyetlerinde hasar tespit çalışmalarını dikkate alarak deprem sırasında yıkılmış, acil yıkılacak ve ağır hasarlı olarak belirlenen yapıların maliklerini hak sahibi olarak tanımakta ve bu malikler için afet konutları inşa edilerek



üst hakları tekrar tazmin edilmektedir. Orta hasarlı yapılar için ise hak sahiplerine konut edindirmek yerine mevcut konutlarını onarma ve güçlendirme konusunda “güçlendirme kredisi” sunulmaktadır. Bu onarım ve güçlendirme çalışması 1 yıl içinde yapılması gerekmekte, yapılmaması durumunda yapı ağır hasarlı olarak kabul edilerek yıktırılmaktadır.

30.10.2020 tarihinde yaşanan İzmir Depremi sonucunda en çok hasar ve kayıp Bayraklı İlçesi'nde yaşanmıştır. Depremden ardından 2020-2023 döneminde 7269 sayılı Yasa ile yeniden yapılanma faaliyetleri Manavkuyu, Mansuroğlu ve Salhane Mahalleleri'nde muhtelif yerlerde belirlenen Rezerv Yapı Alanları'nda (1.Grup) başlatılmış olup kalan hak sahipleri için Bayraklı Rezerv Yapı Alanı'nda (2.Grup) sonlandırılmıştır. 1. ve 2. Grup için gerçekleştirilen yeniden yapılanma faaliyetleri ayrı başlıklar altında incelenmiştir. 7269 sayılı Yasa kapsamında toplamda 5.061 konut ve 357 işyerinin teslimi sağlanmıştır.

#### *Manavkuyu, Mansuroğlu ve Salhane Mahalleleri'ni Muhtelif Rezerv Yapı Alanları (1.Grup)*

İzmir Depremi'nde Bayraklı İlçe merkezinde Manavkuyu, Mansuroğlu ve Salhane Mahalleleri'nde muhtelif yerlerde kısmen veya tamamen çöken ve ağır hasar gören yapıların arsalarında “yerinde dönüşüm” esasıyla yeniden yapılandırma faaliyetlerinin başlatılmış, 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendine göre Rezerv Yapı Alanları (7 adet) belirlenmiştir (Şekil 4) (TOKİ, 2021a, 2021b, 2021c, 2021ç).



Şekil 4. İzmir Depreminden sonra muhtelif yerlerde belirlenen Rezerv Yapı Alanları (Yazar Görgülü tarafından hazırlanmıştır, 2023)

Belirlenen Rezerv Yapı Alanları'nda hasar görmüş yapılardaki bağımsız bölümler kat mülkiyetinde olup mülkiyet özel ve tüzel kişilere aittir (TOKİ, 2021a, 2021b, 2021c, 2021ç). Binanın yıkılmasıyla arsa hâline gelen taşınmazlarda cins değişikliği yapılarak kat mülkiyeti terkin edilip ana taşınmaz maliklerin adına (payları oranında) tescil edilmektedir. Yapının tamamlanmasıyla yeniden kat mülkiyeti kurulmaktadır.

Yapıların yatay mimari anlayışına uygun bir şekilde yenilenmesi hedeflenmiştir. Bu kapsamda yedi rezerv yapı alanı için ilgili ada parsellerin tümünde 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında plan değişiklikleri yapılmıştır. Belirlenen yedi rezerv alanında mevcut yapılaşmış doku genel olarak sekiz katlı yapılardan oluşmakta iken yapılan imar planı değişikliğiyle kat sayısı altıya düşürülmüş, buna bağlı olarak yapı taban alanları daha geniş tutulmuştur. Ancak şehir merkezinde arsanın kıt ve sınırlı olması nedeniyle bu uygulama yapı yaklaşma mesafelerinin daralmasına yol açmıştır (TOKİ, 2021a, 2021b, 2021c, 2021ç).

Afet sonrasında belirlenen alanlarda sürdürülen yeniden yapılanma faaliyetleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve bağlı kuruluşu TOKİ (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı) tarafından gerçekleştirilmiştir. İnşa edilen afet konutlarından hak sahibi olan malikler için borçlandırma ve kredilendirme koşulları 7269 sayılı Yasa gereği uygulanmış, taşınmazların maliyetinin belli bir oranının, %0 faiz ve 20 yıl vadeli ödeme koşulları altında "Borçlandırma Senetleri" üzerinden borçlandırılmaları sağlanmıştır. 1.Grup için toplamda 1.404 konut, 289 işyeri hak sahiplerine teslim edilmiştir (Şekil 5).

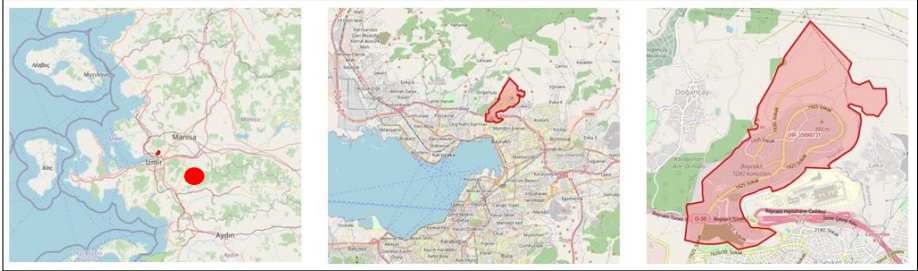


**Şekil 5.** Deprem sırasında yıkılan binaların yerinde dönüşüm ile inşa edilen afet konutu (Fotoğraf yazar Görgülü tarafından çekilmiştir, 2023)

### **Bayraklı Rezerv Yapı Alanı (2.Grup)**

30.10.2020 tarihli İzmir Depremi sonrasında ilk aşamada hasarın en yoğun yaşandığı mahallelerde belirlenen yedi rezerv yapı alanında inşa edilen yapıların sınırlı sayıda kalması ve bütün hak sahiplerine yetecek sayıda olmaması nedeniyle kalan acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapıların hak sahipleri için parça parça alanlarda yapıların yenilenmesi yerine tüm hak sahiplerine hitap edebilecek yeni bir yerleşim alanının belirlenmesi uygun görülmüştür. Yeni rezerv yapı alanının yer seçiminde Bayraklı İlçesi'nin doğal ve yapay eşiklerde sınırlara ulaşmış olması önemli bir kısıt oluşturmuş, bu nedenle şehrin makro formunun gelişimine uygun, afet açısından risk taşımayan bir alan belirlenmiştir. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 09.12.2020 tarih ve 264919 sayılı yazısına göre; İzmir İli, Bayraklı İlçesi'nde bulunan yaklaşık 375 hektar büyüklüğündeki bu alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin (c) bendi uyarınca Bakanlık Makamı'nın 30.11.2020 tarih ve 256323 sayılı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir (TOKİ, 2021d).

Bayraklı Rezerv Yapı Alanı, İzmir Şehir Hastanesi'nin kuzey ve kuzeybatısında, Bayraklı ve Bornova İlçeleri'nin kesişiminde, ilçe merkezine 2 km, İzmir şehir merkezine ise 10 km uzaklıkta yer almaktadır (Şekil 6) (TOKİ, 2021d).



**Şekil 6.** Bayraklı Mahallesi Rezerv Alanı konumu (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2023a) (Yazar Görgülü tarafından hazırlanmıştır, 2023)

Rezerv Yapı Alanınının 3.690.255 m<sup>2</sup>'lik kısmınının mülkiyeti Hazine'ye ait olması süreci kolaylaştırmış ve hızlandırmıştır (TOKİ, 2021d). Bayraklı Rezerv Yapı Alanında yerinde dönüşüm sağlanamayan hak sahiplerine yönelik inşa edilen afet konutlarındaki bağımsız bölümler için önce tapu

tahsis belgesi düzenlenmiştir. Kredi borcunun bitiminde ise alt ve üst hakkı tesis edilecek şekilde kat mülkiyeti yeniden kurulması planlanmıştır.

Toplam 375 hektar büyüklüğündeki Bayraklı Rezerv Alanında 2035 yılı nüfus projeksiyonuna göre 20.596 kişinin yaşayacağı ngrlmştir. Onaylanan nazım imar planında konut alanları için 135 kişi/ha ve 180 kişi/ha olmak üzere iki farklı yoğunluk belirlenmiştir (TOKİ, 2021d). Rezerv Alanı'ndaki afet konutlarının inşaatı sekiz etap halinde ilerlemiş, tamamlanan konut ve işyerleri hak sahiplerine etap etap teslim edilmiştir (şekil 7, şekil 8 ve şekil 9). Afet (kalıcı) konutları T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Başkanlığı (AFAD) adına Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından inşa edilmiştir. evre, şehircilik ve İklım Değişikliği Bakanlığı'nın 18.03.2023 tarihli duyurusunda 4.602 konutun inşaatının tamamlandığı, kalan 459 konutun yapımının kısa sürede bitirilmesinin beklen-diği belirtilmiştir (evre, şehircilik ve İklım Değişikliği Bakanlığı, 2023b).



**şekil 7.** Bayraklı Rezerv Alanı'nda tamamlanan afet konutları (Fotoğraf yazar Grgll tarafından çekilmiştir, 2023)



**Şekil 8.** Bayraklı Rezerv Alanı'nda tamamlanan afet konutları (Fotoğraf yazar Görgülü tarafından çekilmiştir, 2023)



**Şekil 9.** Bayraklı Rezerv Alanı'nda tamamlanan diğer afet konutları etapları (Fotoğraf yazar Görgülü tarafından çekilmiştir, 2023)

2.Grupta yer alan hak sahiplerinin (yerinde dönüşüm sağlanamayan) Bayraklı Rezerv Alanı'ndaki afet konutlarından hak edinmelerinin yanı sıra hasarlı yapılarının bulunduğu arsadaki (güvenlik sebebiyle yıkılıp arsa payına dönüşen) hakları da saklı tutulmuştur. Bu noktada Kat Mülkiyeti Kanunu gereği kat mülkiyetinin en kısa sürede kurulması gerektiğinden, arsa payı hakları için de 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm ile kat mülkiyetine dönüştürme hakkı verilmiştir.

### **6306 Sayılı Yasa Kapsamında Yeniden Yapılanma Faaliyetleri (Kentsel Dönüşüm)**

Kentsel dönüşüm, son yıllarda oldukça sıkça karşılaşılan bir uygulama aracı olmakla birlikte adı afet ile birlikte daha sık anılmaktadır. Van Depremi'nden sonra afetler yaşanmadan kentlerin yenilenmesinin gerekliliği ile birlikte kentsel dönüşüm yaklaşımı hâkim olmaya başlamıştır. Bu gelişmelerin ardından 6306 sayılı Yasa yürürlüğe girmiştir. Hedef, afet yaşanmadan önce kentsel dönüşümü gerçekleştirmek ve bu hususta hak sahiplerine kolaylık sağlamaktır.

İzmir Depremi sonrası Bayraklı Belediyesi yeniden yaşanabilecek olası bir deprem ile birlikte oluşabilecek maddi hasar ve kayıpların daha fazla olabileceği düşüncesiyle, orta hasarlı yapıların yıkılıp 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm ile yenilenmesi kararını almıştır. Aynı yasa ile yerinde dönüşüm sağlanamayıp Bayraklı Rezerv Alanı'ndaki afet konutlarından edindirilen yıkılmış, acil yıkılacak veya ağır hasarlı olan yapılardaki hak sahiplerinin (2.Grup) mevcut hasarlı yapılarının bulunduğu arsalarındaki yenileme süreci takip edilmektedir.

6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm ile yapılarını yenilemek isteyen hak sahipleri iki farklı yol izlemiştir. Bir kısım müteahhit ile anlaşırken, bir kısım Halk Konut Modeli (ilk defa İzmir Depremi sonrasında uygulanan) ile yenileme yoluna gitmiştir.

### ***Müteahhit Aracılığıyla Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm***

Hasar gören yapılar parsel bazında veya komşuluğunda bulunan parsellerle birlikte tevhide gerçekleştirilerek ada bazında dönüşümü yapılmaktadır. Bu kapsamda hak sahiplerinin üçte iki çoğunluğunun (2020-2023 yılları arasında salt çoğunluk şartı getirilmemişti) uzlaşmasıyla birlikte yapı veya yapı gruplarının kentsel dönüşüm süreci başlatılmaktadır. Uzlaşma sağlayamayan hak sahiplerinin yapıları yıkılması zorunlu olduğundan arsaları boş bir vaziyette beklemektedir. Yıkılan yapıdaki hak sahibinin tapusunda kat mülkiyeti

ile ilgili kısım iptal olup arsa payı haline dönüşmektedir. İnşaatın tamamlanması ile birlikte tekrar kat mülkiyeti kurulmaktadır.

Müteahhit, anlaşma sürecinde kat karşılığında girmiş olduğu inşaatı tamamlayabilmek için hak sahiplerinden kendi belirlediği kadar bir ödeme istemekte, bunun yanı sıra tamamlayacağı yapıdan bağımsız bölüm edinme şartı da sunmaktadır. Bölgede her bir yapı için müteahhitler tarafından istenen şartlar değişiklik göstermektedir. Bu değişikliğin sebebi hak sahiplerinin yeni yapıdaki beklentileri, müteahhite verilecek bağımsız bölüm sayısı, bağımsız bölümün cinsi (konut, ticari, vb.) ve ödenecek ek meblağ olarak sayılabilir. Hak sahiplerinin ödemeleri gerçekleştirebilmeleri için 6306 sayılı Yasa uyarınca *kentsel dönüşüm kredisi* (faiz oranı yıllık baz puan 600, 10 yıl vadeli) verilmektedir. Ancak 6306 sayılı Yasa gereği *kira desteği* alan hak sahipleri *kentsel dönüşüm kredisinden* faydalanamamaktadır.

Her afet gibi İzmir Depremi de aniden meydana gelmiş, afetzedeler yeniden yapılanma süreci için maddi anlamda hazırlıksız yakalanmışlardır. Özellikle orta hasar grubunda yer alan afetzedeler ödeyemeyecekleri meblağlar ile karşı karşıya kalmışlar, bir kısmı ödemelerini yaparken bir kısım yapamamıştır. Ödemelerin düzenli yapılamaması, inşaat maliyetlerinin artması, sözleşme dışında ek ödeme istenmesi gibi gerekçeler birçok başlayan yapının mahkemelik olup tamamlanamamasına neden olmuştur. Yaşanan tüm sorunlar kentsel dönüşüm sürecini durma noktasına getirmiş, özellikle hasarlı yapıların çoğunluğunu oluşturan orta hasarlı yapı grubunun yeniden yapılanma sürecinin sekteye uğramasına neden olmuştur. Bu sorunlara bir çözüm olarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi bölgede plan değişikliği yaparak hasar gören yapıların bulunduğu yerde emsal artırımı (ada bazında dönüşüm yapılması durumunda %30, parsel bazında dönüşüm yapılması durumunda %20) ile hak sahiplerinin ödeyeceği payı azaltmayı, hatta artan emsal ile müteahhitin kâr payını hak sahiplerinden değil de emsal fazlasından almasını sağlamayı amaçlamıştır. TMMOB'a bağlı odalar tarafından zemin sıvılaşmasının yüksek olduğu bölgede emsal artırımı yapılması durumunda zemine uygulanan yükün artacağı, aynı zamanda nüfusun da artmasına neden olacağından bölgedeki mevcut sosyal, kültürel ve teknik altyapının yetersiz kalacağı konuları gündeme getirilmiştir. Bu gerekçelerle emsal artırımı kararı iptal edilmesine rağmen karara itiraz edilmesi üzerine emsal artırımı kararı yeniden onaylanmıştır.

Emsal artırımı kararı onaylandıktan sonra müteahhitlerin alacakları pay artmasına rağmen, hak sahiplerinden istenen ödemeleri etkilememiştir. Tüm bu girişimlere rağmen Bayraklı İlçesi yıkılan binalardan kalan boş arsalar, tamamlanmayı bekleyen yarım yapılar ve yıkılmayı bekleyen boş kullanılmayan

hasarlı yapılar ile bambaşka bir görünüme ulaşmıştır (Şekil 11 ve 12). Araştırma yapılan 2020-2023 döneminde müteahhit aracılığıyla tamamlanıp teslim edilen yapı sayısı bir elin parmaklarını geçememektedir.



**Şekil 11.** Kentsel dönüşüm sürecini hasarlı yapıdan kalan boş arsa ve yıkılmayı bekleyen hasarlı yapı (Yazar Görgülü tarafından çekilmiştir, 2023)



**Şekil 12.** Kentsel dönüşüm sürecini tamamlamayı bekleyen yıkılan hasarlı yapı (Yazar Görgülü tarafından çekilmiştir, 2023)



### **Halk Konut Modeli ile Kentsel Dönüşüm**

6306 sayılı Yasa kapsamında müteahhit aracılığıyla kentsel dönüşüm uygulamasının istenen seyirde gitmemesi, çeşitli girişimlere ve depremin üzerine geçen üç seneye rağmen hız kazanmaması sürecin uzamasına neden olmuştur.

Halk Konut Modeli ile 6306 sayılı Yasa'nın tanıdığı hakların kullanımına açık fakat iş birliği içerisinde kısa sürede, daha az ödeme yükümlülüğü ile daha çok yapının inşası hedeflenmiştir. Modele göre; yerinde dönüşüm esasıyla her yapı için bir kooperatif kurulmakta, geçici müteahhitlik belgesi verilen kooperatifler için İzbeton, Egeşehir Planlama ve Baybel'den biri garantör olmaktadır (Halk Konut, 2023).

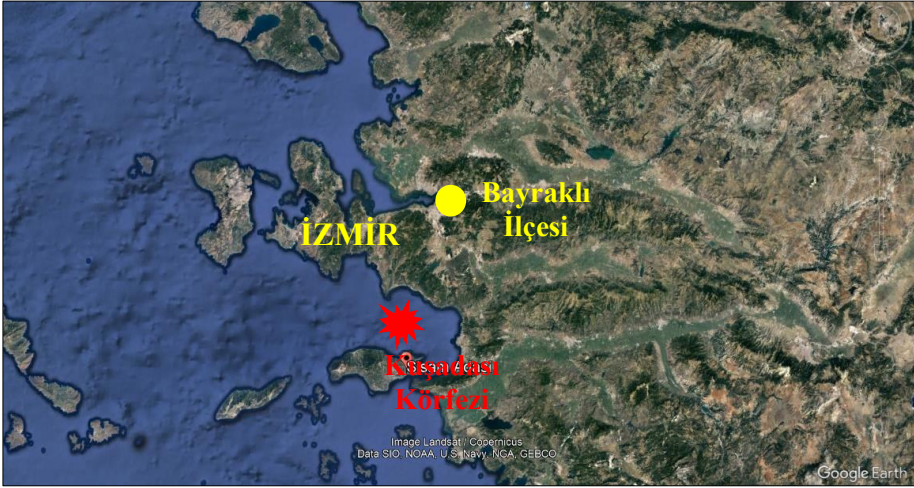
Halk Konut Modeli ödeme şartları belli standartlara bağlanmıştır. Sözleşme tarihi itibarıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yayınladığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Tebliği'ne göre inşaat maliyetinin %25'i peşin olarak kooperatif hesabına hak sahipleri tarafından aktarılmaktadır. Kalan %75'lik kısmı için kentsel dönüşüm kredisi (faiz oranı yıllık baz puan 600, 10 yıl vadeli) kullanmak veya bir defada bu tutarı kooperatifin hesabına yatırmak gerekmektedir (Halk Konut, 2023).

Model gereği Halk Konutun tamamlanma süresi 2 yıl olarak öngörülmüştür. Hasarlı yapıların yıkılıp arsaya dönüşmesiyle taşınmazın mülkiyeti önce kooperatif üzerine geçmektedir. Yapının tamamlanmasının ardından bağımsız bölümlerin mülkiyeti hak sahiplerine devredilmektedir. Binalar mümkün olduğunca kat ve cephe değişikliği yaşanmayacak şekilde projelendirilmektedir. Modele göre emsal artışından dolayı fazla oluşan bağımsız bölümlerin hakkı kooperatifte dolayısıyla hak sahiplerine ait olmaktadır (Halk Konut, 2023). Araştırma yapılan 2023 (Nisan) yılında toplam iki kooperatif (yapı) tamamlanabilmiştir.

### **Saha Araştırması Yöntem ve Örneklem**

Merkez üssü Aydın İli Kuşadası Körfezi açıkları olan ve İzmir İli'nde Bayraklı, Bornova ve Seferihisar İlçeleri'ni etkileyen İzmir Depremi'nde (Şekil 13) yıkılmış, acil yıkılacak, ağır hasarlı olarak 718, orta hasarlı olarak ise 660 bina etkilenmiş olup toplam 1.378 adet bina hasar almıştır. Deprem sonrasında afetzedelere mağduriyetlerinin giderilmesi ve herhangi bir hak kaybının yaşanmaması için çeşitli yardımlar (ayni-nakdi yardım, afet

konutu, vb.) gerçekleştirilmiştir. Bu araştırmada İzmir Depremi'nin sonrasında yeniden yapılanma sürecine ilişkin yaşanan deneyimler incelenmektedir. Araştırmada sadece nicel veya nitel verilere bağlı kalınmamış, karma bir yaklaşım benimsenmiştir. Yeniden yapılanma faaliyetlerinde afetzedelerin deneyimleri hakkında bilgi toplamak amacıyla araştırma yöntemi olarak anket uygulanması uygun görülmüştür. Anket çoktan seçmeli, açık ve kapalı uçlu sorulardan oluşmaktadır.



**Şekil 13.** Kuşadası Körfezi'nde açıklarında gerçekleşen İzmir Depremi ve etkilenen İzmir İli Bayraklı İlçesi (Yazar Görgülü tarafından hazırlanmıştır, 2023)

Örnekleme oluşturan hedef kitle rasgele örnekleme yöntemiyle belirlenmiş olup örneklem hacmi %10 örneklem hatası ve %90 güven aralığı ölçütleri temelinde oluşturulmuştur. Saha ziyaretinde hasar durumu fark etmeksizin her binadan en fazla bir kişiyle yüz yüze görüşülerek araştırma sonuçlarının daha güvenilir olması hedeflenmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda örneklem hacmi 65 adet bina olarak bulunmuştur. Hak sahiplerinin çoğunun bölgede yaşamıyor olması ve ulaşılan kesimdeki bazı kişilerin ise anket sorularını yanıtlamak istememeleri nedeniyle söz konusu 65 binadan 34'üyle anket çalışması tamamlanmıştır.

## Bulgular

Araştırma toplam 34 hak sahibi ile yüz yüze görüşme yapılarak tamamlanmış olup elde edilen sonuçlar bulgulara ulaşmak için tablolaştırılmıştır.

### Demografik bulgular

Araştırmaya katılan 34 katılımcıdan elde edilen demografik bilgiler doğrultusunda %50'sinin kadın, %50'sinin ise erkek ve ortalama %53'ünün 46-65 yaş aralığında, %38'inin ise 65 yaş üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Örneklemdeki hanehalkı büyüklüğü %47'si iki, %32'si üç kişiden oluşmaktadır. Görüşülen kişilerin %18'i ilkokul, %32'si lise, %50'si ise yüksekokul/üniversite mezunu olup %18'i çalışan, %18'i çalışmayan ve yaklaşık %65'lik bölüm ise emeklidir (Tablo 1).

**Tablo 1.** Anketi yanıtlayan hak sahiplerinin niteliklerine ilişkin dağılım

ANKETİ YANITLAYAN KİŞİLERİN NİTELİKLERİ		ÖRNEKLEM	
		FRE- KANS	YÜZDE(%)
CİNSİYET	Kadın	17	50
	Erkek	17	50
YAŞ GRUBU	18-30	0	0
	31-45	3	9
	<b>46-65</b>	18	53
	65+	13	38
MEDENİ HAL	Evli	28	82
	Bekar	6	18
EĞİTİM DURUMU	İlköğretim	6	18
	Lise	11	32
	Yüksekokul/Üniversite	17	50
	Lisansüstü	0	0
ÇALIŞMA DURUMU	Öğrenci	0	0
	Çalışan	6	18
	<b>Emekli</b>	22	65
	Çalışmıyor	6	18
HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ	1	4	12
	2	16	47
	3	11	32
	4	2	6
	4+	1	3

ÇOCUK SAYISI	0	3	9
	1	10	29
	2	16	47
	3	4	12
	3+	1	3
BAŞKA KONUTA SAHİP OLMA DURUMU	Evet	10	29
	Hayır	24	71

Demografik bulgularda örneklemin %53'ünün 46-65 yaş grubunda, %38'inin ise 65 yaş ve üzerinde olması dikkat çekmektedir. Bu grubun belirli bir gelir seviyesinde olmaları gibi özelliklerinin yeniden yapılanma faaliyetlerini etkileyebileceği düşünülmektedir.

### *Hasarlı konuta ilişkin bulgular*

Örneklemin tamamı ev sahibi olup depremin yaşandığı 2020 yılına kadar hasarlı konutta %38'i 20-29 yıl, %29'u 10-19, %24'ü 0-9 yıl, %9'u ise 30-39 yıl ikamet etmişlerdir. Katılımcıların temsil ettiği yapılarından %3'ü deprem anında yıkılmış, %3'ü acil yıkılacak olarak belirlenmiştir. Hasarlı konutların %74'ü ağır hasarlı, %21'i ise orta hasarlı olarak tanımlanmıştır (Tablo 2).

**Tablo 2.** Hasarlı konutlara ilişkin dağılım

HASARLI KONUTLA İLGİLİ BİLGİLER		ÖRNEKLEM	
		FREKANS	YÜZDE(%)
MÜLKİYET DURUMU	Ev Sahibi	34	100
	Kiracı	0	0
	Kira Vermeden Oturuyorum	0	0
HASARLI KONUTTAKİ ODA SAYISI	0+1	0	0
	1+1	0	0
	2+1	1	3
	3+1	32	94
	4+1	1	3
	5+1	0	0
HASARLI KONUTUN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	60-80 m <sup>2</sup>	0	0
	81-100 m <sup>2</sup>	7	21
	101-125 m <sup>2</sup>	17	50
	126-149 m <sup>2</sup>	8	24
	150-+ m <sup>2</sup>	2	6
	0-9	8	24

HASARLI KONUTTA İKAMET SÜRESİ (2020 YILINA KADAR)	10-19	10	29
	20-29	13	38
	30-39	3	9
	40+	0	0
HASARLI KONUTUN HASAR DURUMU	Yıkık	1	3
	Acil Yıkılacak Bina	1	3
	<b>Ağır Hasarlı</b>	25	<b>74</b>
	<b>Orta Hasarlı</b>	7	<b>21</b>
	Hafif Hasarlı	0	0
	Hasarsız	0	0

### **Deprem sonrası alınan yardımlara ilişkin bulgular**

Örneklemin %26'sı ailesinin veya yakın akrabalarının yanına yerleşirken, %50'lik kısmı ise ev kiraladıklarını belirtmişlerdir. Kiralık evde yaşayanlar örneklemin yarısını oluşturmasına rağmen 6306 sayılı Yasa'nın sunduğu Kira Desteğinden yararlanmama oranı %76'dır. Saha araştırması ve anket çalışmaları neticesinde ulaşılan bilgiler afetzedelerin Kentsel Dönüşüm Kredisini kullanabilmek için Kira Desteğini tercih etmedikleri yönünde olmuştur. Fakat aynı grubun içinde 65 yaş ve üzeri grubun %38 oranında olması dikkat çekmekte çünkü bu grupta yer alan 70 yaş ve üzeri kişiler kentsel dönüşüm kredisinden yararlanamamaktadır.

Zorunlu Deprem Sigortası yaptırma oranı %50 olup sigortası aktif olanlara DASK ödemedeki bulunmuştur. Orta hasarlı yapılar için tamirat bedeli, ağır hasarlı, yıkılmış veya acil yıkılacak olan yapılara ise yıkılan yapının maliyet bedelleri belirlenerek hak sahiplerine ödemeler yapılmıştır. Ancak orta hasarlı yapılarda iki grup dikkat çekmektedir. Görüşme yapılan orta hasarlı yapıların %43'üne ortalama 15.100 TL ödeme yapılırken diğer %43'lük dilime ise ortalama 145.667 TL ödeme yapılmıştır. Bu konuda kendilerine az ödeme yapıldığını düşünen orta hasarlı yapı hak sahipleri dava açma haklarını kullanma yoluna gitmişler ve hatta bazıları kazanmışlardır. Kalan %14'ü ise çeşitli sebeplerle (poliçe yenilememek, sigortayı yaptırmamış olmak, vb.) ödeme alamamışlardır.

Ağır hasarlı, yıkılmış veya acil yıkılacak yapıların ise %41'ine ortalama 135.545 TL ödeme yapılmıştır. Kalan %59'luk kısım ise çeşitli sebeplerle (poliçe yenilememek, sigortayı yaptırmamış olmak, vb.) ödeme alamamışlardır.

Anket sonuçlarına göre depremden sonra eşyalarını hasarlı konutlarından alamayan afetzedeler için 30.000 TL AFAD tarafından karşılıksız eşya yardımı yapılmıştır. Eşyalarını hasarlı konutlarından alabilen kişiler için AFAD 5.000

TL, 4.000 TL ve 4.000 TL taşınma yardımı olarak üç kısım halinde ödeme yapmıştır. Bunun yanı sıra İzmir Büyükşehir Belediyesi ağır hasarlı konutlara 10.000 TL, orta hasarlı konutlara ise 5.000 TL taşınma yardımı yapmış, fakat Belediye'nin vermiş olduğu yardım sınırlı sayıda afetzedenin eline geçmiştir (Tablo 3).

**Tablo 3.** Deprem sonrası alınan yardımlara ilişkin dağılım

DEPREM SONRASI ALINAN YARDIMLARLA İLGİLİ BİLGİLER		ÖRNEKLEM		
		FREKANS	YÜZDE (%)	
DEPREMDEN SONRA BA-RINMA İHTİYACININ KARŞILANMASI	Aynı Evde Oturmaya De- vam Ediyorum	0	0	
	Aile-Akraba-Yakınları- nın Yanındayım	11	26	
	Konteynerde Yaşıyorum	1	2	
	Geçici Konutlardayım	0	0	
	Devletin Yönlendirdiği TOKİ Konutlarındayım	2	5	
	Yazlığıma Yerleştim	3	7	
	Ev Kiraladım	21	50	
	Yeni Ev Satın Aldım	0	0	
	Diğer	4	10	
	DEPREMDEN ÖNCE ZO- RUNLU DEPREM SİGOR- TASI YAPTIRMA DU- RUMU	Evet	17	50
Hayır		17	50	
DASK'DAN ALINAN ÖDEME MİKTARI	<b>Orta Ha- sarlı Yapı</b>	Ödeme Almayan	1	14
		<b>Ortalama 15.000 TL Ödeme Alan</b>	3	43
		<b>Ortalama 145.000 TL Ödeme Alan</b>	3	43
	Yıkılmış, Acil Yıkı- lacak ve Ağır Ha- sarlı Yapı	Ödeme Almayan	16	59
		Ortalama 135.000 TL Ödeme Alan	11	41
EŞYA YARDIMI ALMA DU- RUMU	Evet	10	29	
	Hayır	24	71	
TAŞINMA YARDIMI ALMA DURUMU	Evet	21	62	
	Hayır	13	38	
KİRA DESTEĞİ ALMA DU- RUMU	Evet	8	24	
	Hayır	26	76	

### **Yıkılmış, acil yıkılacak veya ağır hasarlı yapı grubuna ilişkin bulgular**

Deprem anında yıkılmış, acil yıkılacak veya ağır hasarlı yapılardaki hak sahiplerinin 7269 sayılı Yasa ile afet (kalıcı) konutlardan hak sahibi edilme oranı %93'tür. Kalan %7'lik kısım başvuru yapmayanlar veya 7269 sayılı Yasa'nın 29. maddesi<sup>8</sup> gereği hak sahibi olamayanlardır.

Bu grupta dikkat çeken bir husus söz konusudur. Yerinde dönüşüm esasıyla Manavkuyu, Mansuroğlu ve Salhane Mahalleleri'nde belirlenmiş yedi rezerv yapı alanında inşa edilen afet konutlarından hak sahibi olma oranı örneklemin %4'üne denk gelmektedir. Bu konutlar hasarlı yapılarının olduğu arsaların üzerine TOKİ tarafından inşa edilmiştir. Yerinde dönüşüm sağlanamayan Bayraklı Rezerv Yapı Alanı'ndaki afet konutlarından hak sahibi olanlar (2. Grup), hasarlı yapılarının bulunduğu arsa üzerinde 6306 sayılı Yasa kapsamında mevcut arsa payı haklarını kullanarak kat mülkiyetine dönüştürme hakkına da sahip olmaktadır. Çoğunluğu oluşturan bu grubun %48'i (örnekleme göre) müteahhit, %15'i ise Halk Konut Modeli ile anlaşma yoluna gitmiştir (Tablo 4).

**Tablo 4.** Ağır hasarlı konut grubuna ilişkin dağılım

AĞIR HASARLI KONUT GRUBU	ÖRNEKLEM		
	FREKANS	YÜZDE(%)	
AFET KONUTLARINDAN (TOKİ) HAK SAHİBİ EDİLME DURUMU	Evet	25	93
	Hayır	2	7
HAK SAHİBİ EDİLDİĞİNİZ KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ	60-80 m <sup>2</sup>	1	4
	81-100 m <sup>2</sup>	3	12
	101-125 m <sup>2</sup>	14	56
	126-149 m <sup>2</sup>	7	28
	150-+ m <sup>2</sup>	0	0
AFET KONUTLARI İÇİN ÖDEME YA DA BORÇLANDIRMA YAPILMA DURUMU	Evet	6	24
	Hayır	21	76
ÖDEME İÇİN KREDİ DESTEĞİ ALMA DURUMU	Evet	0	0
	Hayır	25	100
KREDİ DESTEĞİNİN ALINDIĞI KANUN	7269 Sayılı Kanun	24	96
	6306 Sayılı Kanun	0	0

<sup>8</sup> 7269 sayılı Yasa, 29. madde "Kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins müstakil hasarsız başka bir binası veya dairesi olan ailelere bina ve inşaat kredisi verilemez." hak sahibi olmayı sınırlandırmaktadır.

	Her İkisi	0	0
	Bilmiyorum	1	4
<b>6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN ANLAŞMA DURUMU</b>	<b>Müteahhit ile anlaştım.</b>	13	<b>48</b>
	<b>Halk Konut ile anlaştım.</b>	4	<b>15</b>
	Henüz bir anlaşma yapmadım.	9	33
	<b>Yıkılan binamın yerine TOKİ inşa etti.</b>	1	<b>4</b>
6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA İNŞA EDİLECEK KONUTUN BÜYÜKLÜĞÜ	81-100 m <sup>2</sup>	7	41
	101-125 m <sup>2</sup>	8	47
	126-149 m <sup>2</sup>	0	0
	150+ m <sup>2</sup>	0	0
İNŞAATIN BAŞLAMA YILI	2020	0	0
	2021	0	0
	2022	2	12
	2023	3	18
	2024	1	6
	Başlamadı	11	65
İNŞAATIN BİTİRİLME YILI	2020	0	0
	2021	0	0
	2022	0	0
	2023	2	12
	2024	2	12
	2025	6	35
	2026	1	6
	Belli Değil	6	35

### *Orta hasarlı yapı grubu ile ilgili bulgular*

Örneklemdaki katılımcıların %21'i orta hasarlı konutta hak sahibidir. Katılımcıların hiçbirinin yapısında güçlendirme çalışması yapılmamıştır. Konutlarının yeniden inşası için 6306 sayılı Yasa kapsamında %71 oranında müteahhit aracılığıyla, %14'ü ise Halk Konut Modeli ile yapılarını yenilemek üzere anlaşma yapmış, %14'ü herhangi bir anlaşma yapmamıştır (Tablo 5).



**Tablo 5.** Orta hasarlı konut grubuna ilişkin dağılım

ORTA HASARLI KONUT GRUBU		ÖRNEKLEM	
		FRE- KANS	YÜZDE(%)
<b>DEPREM SONRASINDA 1 SENE İÇİNDE GÜÇLEN- DİRME ÇALIŞMASI YA- PILMA DURUMU</b>	Evet	0	0
	Hayır	7	100
<b>KONUTLARININ YENİDEN İNŞASININ HANGİ KANUN KAPSAMINDA YAPILDIĞI</b>	7269 Sayılı Kanun	0	0
	6306 Sayılı Kanun	6	86
	Her İkisi	0	0
	Bilmiyorum	1	14
<b>6306 SAYILI KANUN KAPSA- MINDA KENTSEL DÖNÜ- ŞÜM İÇİN MÜTEAHHİT İLE ANLAŞMA DURUMU</b>	<b>Müteahhit ile an- laştım.</b>	5	71
	Halk Konut ile an- laştım.	1	14
	Henüz bir anlaşma yapmadım.	1	14
<b>İNŞAATIN BAŞLAMA YILI</b>	2020	0	0
	2021	0	0
	<b>2022</b>	1	14
	<b>2023</b>	4	57
	Başlamadı	2	29
<b>İNŞAATIN BİTİRİLME YILI</b>	2020	0	0
	2021	0	0
	2022	0	0
	2023	1	14
	2024	3	43
	2025	1	14
	2026	1	14
Belli Değil	1	14	
<b>6306 SAYILI KANUN KAPSA- MINDA İNŞA EDİLECEK KO- NUTUN BÜYÜKLÜĞÜ</b>	60-80 m <sup>2</sup>	1	17
	81-100 m <sup>2</sup>	3	50
	101-125 m <sup>2</sup>	2	33
	126-149 m <sup>2</sup>	0	0
	150-+ m <sup>2</sup>	0	0
<b>AFET KONUTLARINDAN (TOKİ) HAK SAHİBİ EDİLME DURUMU</b>	Evet	0	0
	Hayır	7	100

Anlaşma yapan hak sahipleri %29 oranında müteahhitlerin henüz inşaatı başlayamamış olduğunu belirtmişlerdir. İnşaatı devam edenlerin ise %57'si 2023 yılında, %14'ü ise 2022 yılında başlamıştır.

Anket sonuçlarına göre hasarlı konutlarını 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm ile yenilemek sadece orta hasarlı yapı grubu için değil aynı zamanda yerinde dönüşüm sağlanamayan yıkık, acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapı grubu (2. Grup) için de geçerli bir yöntem olduğu anlaşılmaktadır (Tablo 6).

**Tablo 6.** 6306 sayılı Kanun kapsamında anlaşma oranları (%) (Anket Verileri)

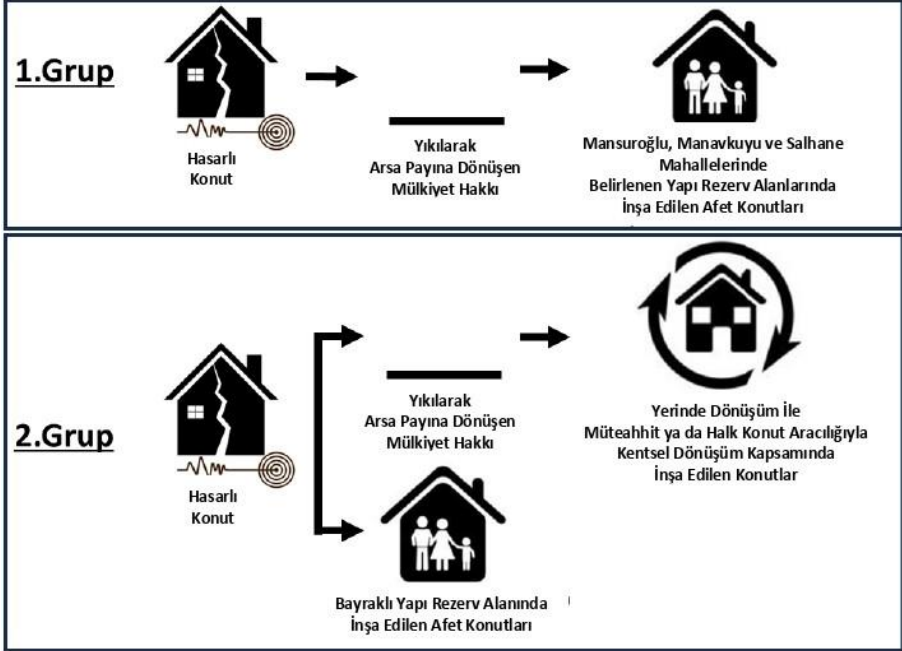
	Halk Konut ile Anlaşma Oranı (%)	Müteahhit ile Anlaşma Oranı (%)	Herhangi Bir Anlaşma Yap- mayanlar (%)
YIKIK, ACİL YIKILACAK VE AĞIR HASARLI YAPI GRUBU	15	48	37
ORTA HASARLI YAPI GRUBU	14	71	14

## Tartışma ve Sonuç

Anadolu'nun, Avrasya ve Arabistan Plakalarının etkisi altında olması, Alp ve Himalaya Deprem Kuşağında yer alması, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Doğu Anadolu Fay Hatları ile Ege Denizi ve Bölgesi'ndeki çok sayıda fayı barındıran bir coğrafyaya sahip olması deprem tehlikesini de beraberinde getirmektedir (Bikçe, 2015, s.1). Bu nedenlerle deprem tehlikesinin kabul edilmesi gerekmektedir. Ülkemizde nüfusun yerleşim birimlerinde giderek daha yoğun hale gelmesi, stratejik öneme sahip kullanımların ve tesislerin yer seçimleri yapılırken mekânsal kararların doğru üretilmemesi karşılaşılabilecek tehlikenin ve riskin boyutunu artırmıştır. Bu çerçevede depremler sonucunda oluşan hasar ve kayıpların da oranı giderek arttığından yeniden yapılanma faaliyetlerinin finansını sağlamak da zorlaşmaktadır.

30.10.2020 tarihinde meydana gelen İzmir Depremi sonrasında başlatılan yeniden yapılanma faaliyetlerinin araştırmanın yapıldığı 2023 Nisan ayına kadar olan süreye kadar olan ilerleyişini incelemek için anket ve saha araştırması gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda hasar gruplarına bağlı olarak değerlendirmeler yapılmıştır.

Yıkılmış, acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapıların yeniden yapılanma faaliyetleri devlet tarafından üstlenilmiştir. Bu yapıların bazıları için yerinde dönüşüm sağlanmış olup bu çalışmada 1.Grup olarak nitelendirilmiştir. Kalan kısım ise Bayraklı Rezerv Alanı'na taşınarak üst hakları tazmin edilmiş olup 2.Grup olarak tanımlanmıştır (Şekil 10).



Şekil 10. Yıkılmış, acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapıların yeniden yapılanma sürecinde oluşan 1.Grup ve 2.Grup detayları (Yazar Görgülü tarafından hazırlanmıştır, 2023)

7269 sayılı Yasa kapsamında inşa edilen afet konutları planlama aşamasından teslim aşamasına kadar deprem tehlikesi göz önünde bulundurulmuş hareket edilmiştir. Ancak Mansuroğlu, Manavkuyu ve Salhane Mahalleleri'nde inşa edilen afet konutlarında arsa kısıtından dolayı yapı yaklaşma mesafelerinin azalması olası depremlerde yeni bir tehlike unsuru yaratma durumu önemli bir detaydır. Bayraklı Rezerv Alanı'nda bu anlamda dikkat çeken bir durum bulunmamaktadır.

1.Grupta yer alan hak sahiplerine ait hasarlı konutların yıkılmasıyla birlikte arsa payına dönüşen haklar yine aynı konumda Rezerv Alanı ilan edilip afet konutlarının inşa edilmesiyle tazmini gerçekleştirilmiştir. Ancak 2.Grup için farklı bir durum söz konusudur. Bu gruptaki hak sahipleri için yerinde dönüşüm gerçekleştirilememiş ve farklı bir konumda

belirlenen Bayraklı Rezerv Alanı'ndan üst haklarının tazmini sağlanmış tır. Bu noktada 2.Grupta yer alan hak sahiplerinin hasarlı yapılarındaki mülkiyet hakları ile Bayraklı Rezerv Alanı'ndan sunulan mülkiyet hakkı ilişkilendirilmemiş olup hasarlı yapılarının yıkılmasıyla birlikte arsa payına dönüşen hakları da saklı kalmıştır. Arsa payına dönüşen hakları için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanuna göre yeniden kat mülkiyetinin kurulması gerekliliği oluşmakta ve tıpkı orta hasarlı yapılar için uygulanan 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin önü açılmaktadır. Dolayısıyla 1.Gruptaki hak sahipleri tek olan mülkiyet haklarının karşılığını almışken, 2.Gruptaki hak sahiplerinin de afet öncesinde mülkiyet hakkı tek iken afet sonrasında iki mülkiyet hakkı edinmelerinin yolu açılmıştır. Gelineen noktada *afet sonrası* yeniden yapılanma sürecinin 7269 sayılı Yasa ile yürütülmesi öngörülmüşken *afet öncesinde* afete hazırlıklı olmak, afet riskini azaltmak üzere yürürlüğe giren 6306 sayılı Yasa ile deprem sonrasında yıkılan, acil yıkılacak veya ağır hasar gören yapılar için ikinci bir yapılaşma desteği sunulmuştur. Bu yaklaşım Kanun'un amacıyla uyumsuzdur. Aynı zamanda yeniden yapılanma sürecinde yıkılmış, acil yıkılacak ve ağır hasarlı yapı grubunun kendi içinde adil ve hakkaniyetli bir uygulama olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır.

*Orta hasarlı yapılar* için 7269 sayılı Yasa kapsamında onarım ve güçlendirme kredisi verilmektedir. Ancak İzmir Depremi'nde bölgenin depremselliği, zemin yapısı, mevcut yapıların çoğunun günümüzdeki mühendislik anlayışına uygun inşa edilmemiş olması ve böyle yapılar gelecekte yaşanabilecek olası depremlerde hasarlı konutlar içinde çoğunluğu oluşturduğundan riski artıracak düşüncesiyle bu yapılar ağır hasarlı olarak kabul edilmiş ve yıktırılmalarına karar verilmiştir. Yıkıtılan yapılar hak sahipleri tarafından kendi olanaklarıyla 6306 sayılı Yasa kapsamında kentsel dönüşüm uygulaması ile yeniden inşa edilmektedir. Ancak Türkiye'nin 2021 yılından itibaren içinde bulunduğu ekonomik koşullar ve artan inşaat maliyetleri sebebiyle müteahhitler proje üstlenmekte çekimser kalmışlar, sözleşme yapanlar dahi ek bedeller talep etmek durumunda kalmışlardır. Beklenen seyirde ilerlemeyen kentsel dönüşümü hızlandırmak düşüncesiyle bölgede plan değişikliği yoluyla emsal artırımı yapılmıştır. Bu durum müteahhitlerin yapılarındaki haklarını artırmış ancak hak sahiplerinden istediği bedeli azaltmaya yetmemiştir. Yapılan emsal artırımı sonucu bölgedeki konutların kat sayıları sekizden ona çıkarılırken aynı depremin yapılanma sürecinde afet konutları için emsal değerleri azaltılarak kat sayıları sekizden beş-altı düzeylerine düşürülmüştür. Bir

tarafıta emsal değeri azaltılırken, diğeri tarafıta emsal değeriinin artırılması deprem riski açıısından çelişkili olarak değerlendirilmektedir.

Orta hasarlı yapı grubundaki bir kısım hak sahibi depremden sonra barınma ihtiyaçlarını konut kiralayarak karşılarken 6306 sayılı Yasa kapsamında kira desteğini tercih etmişlerdir. Ancak araştırmanın yapıldığı sırada geçen üç sene içinde konutları tamamlanamadığından 18 ay ile sınırlı olan kira desteğinin sona ermesiyle hem kira hem de kentsel dönüşüm için müteahhite büyük meblağlar ödemek durumunda kalmışlardır. Öte yandan kentsel dönüşüm kredisi kullanma düşüncesiyle kira desteğinden faydalanmayan grubun içinde bir kesim 70 yaş sınırını aşmaları sebebiyle kredi de kullanamamışlardır. Bu noktada orta hasarlı yapılardaki hak sahiplerine 7269 sayılı Yasa yerine 6306 sayılı Yasa kapsamında sınırlı destek sağlanması bu kanunların amaçları ve işlevlerine uygun olarak değerlendirilmemektedir. Afete hazırlık ve risk azaltma amaçlı olan 6306 sayılı Yasa'nın deprem sonrası yıkımı gerçekleştirilen orta hasarlı yapılara uygulanması Eşitlik İlkesi'yle de bağdaşmamaktadır. Depremde esnasında yıkılan ve deprem sonrası yapı güvenliği olmadığı için yıktırılan yapılara ek olarak orta hasarlı yapıların yeniden yapılanmasının 7269 sayılı Yasa kapsamında yürütülmesi Kanun'un işlevine en uygun çözüm olacaktır.

Sonuç olarak afet sonrası yeniden yapılanma faaliyetlerinin yürütülmesinde depremde yıkılan, acil yıkılacak olarak belirlenen ve ağır hasar gören yapılara 7269 sayılı Yasa uyarınca sağlanan desteklerin, orta hasarlı olarak belirlense de onarım ve güçlendirme çalışmalarının yapı güvenliği açısından yeterli ve mümkün olmadığı durumlarda ayırım gözetilmeden uygulanmasının, en başta adaletin temeli olan Eşitlik İlkesi ile insan hakları bakımından gerekli olduğu bu çalışmada ortaya çıkmıştır. Afet sonrası yeniden yapılanma politikalarında ve yasada bu doğrultuda yeni düzenlemeler yapılması gerekmektedir.

## **Extended Abstract**

# **Legal Regulations and Implementation Possibilities in Türkiye Within the Scope of Post-Earthquake Reconstruction: 30.10.2020 İzmir Earthquake Example<sup>9</sup>**

Berna Görgülü<sup>10</sup>

ORCID: 0009-0009-7246-7615

Prof. Dr. Ali Türel<sup>11</sup>

ORCID: 0000-0002-2881-305x

Türkiye's geographical location, influenced by the Eurasian and Arabian Tectonic Plates, situated within the Alp-Himalayan Seismic Belt, and home to several fault lines including the North Anatolian Fault, the East Anatolian Fault, and many others in the Aegean Sea region. These fault lines inevitably bring earthquake hazards. Earthquakes not only threaten fundamental and vital rights but also occur suddenly and beyond the control of individuals. These phenomena do not affect the total population but its specific segments, resulting in life-threatening losses and damage to the built environment.

The process of compensation for damage to the built environment varies according to property rights and the condition of the structures involved. In the aftermath of the İzmir Earthquake of 30 October 2020, reconstruction of the damaged buildings was undertaken under two different legal frameworks. This study focuses on the post-earthquake reconstruction efforts in the Bayraklı District of İzmir, specifically examining the suitability of the legal transformation tools used in rebuilding damaged housing.

The research covers the period between October 2020 and April 2023, using the interview survey method to collect data. Findings from the survey focus on the demographic profile of property owners, characteristics of the damaged housing, post-earthquake assistance received, and

---

<sup>9</sup>This study was produced from the master's thesis titled "Evaluation of Legal Regulations Regarding Natural Disasters in Türkiye in Relation to Welfare State Principles within the Scope of İzmir Bayraklı Earthquake", which was submitted to Çankaya University, Institute of Science and Technology, Department of City and Regional Planning in 2023.

<sup>10</sup> Urban Planner Msc., Ankara University, Department of Real Estate Development and Management, E-mail: brngorgulu@ankara.edu.tr

<sup>11</sup> Prof. Dr., Çankaya University, Department of City and Regional Planning, E-mail: aliturel@cankaya.edu.tr

reconstruction activities for collapsed, severely damaged, and moderately damaged buildings. This study provides some unique insights into the reconstruction process and is expected to be important for future reconstruction efforts following similar disasters.

The survey carried out as a part of the study revealed several findings. The relevant provisions of Law No. 7269 on Measures and Assistance for Disasters Affecting Public Life (1959) were applied to buildings classified as collapsed, requiring urgent demolition, or severely damaged. In the Bayraklı district, particularly in the Mansuroğlu, Manavkuyu, and Salhane neighborhoods, the affected residents in the most damaged areas were offered on-site transformation through the allocation of reserve areas where property rights were compensated (Group 1). The remaining residents (Group 2) were relocated to the Bayraklı Reserve Area at some distance from the location of the damaged property. Permanent housing for both groups was built by the Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change through its attached organization the Housing Development Administration (TOKİ). The property rights of Group 2 were compensated by the provision of emergency housing in the Bayraklı Reserve Area. However, the property rights related to their damaged properties were not linked to the property rights related to the disaster housing built for them in the Bayraklı Reserve Area; instead, these rights remained intact. Their property rights in the plots of damaged housing are re-established on their names under the Condominium Ownership Law No. 634. They are expected to build new housing on this land in place of the damaged buildings by enjoying the subsidies provided within the scope of Law No. 6306. Therefore, while Group 1 owners/beneficiaries received compensation for their single ownership rights as newly built housing, Group 2 owners received dual ownership rights after the disaster.

In the case of moderately damaged buildings, Law No. 7269 provides loans for strengthening buildings and homes within one year. However, because of the seismic activity in the region, the soil characteristics, and outdated construction methods and engineering standards that were used for the construction of many moderately damaged existing buildings, the strengthening approach was not chosen; instead, those buildings were pulled down within one year. However, owners of those houses were not included within the scope of Law No.7269 to provide newly built homes; instead offered some limited support under Law No. 6306, in the forms of either 18 months of rent support or interest rate subsidy to urban

transformation loans that they can get from banks. Some property owners opted for rent subsidies to meet their housing needs. However, at the time of the study (April 2023), neither the urban transformation process was completed nor had the rent subsidy been extended beyond 18 months. As a result, these individuals were forced to pay rent while also having to cover large payments to the contractors of the construction of their buildings. For those who chose the urban transformation credit option, the opportunity for rent support was not available, and some individuals, particularly those over the age of 70, were unable to access the credit. By April 2023, disaster housing built under Law No. 7269 was nearing completion, but the number of buildings completed through urban transformation under Law No. 6306 was minimal. It was observed that owners of moderately damaged buildings had fewer resources and faced slower reconstruction processes than those with severely damaged or collapsed buildings.

In conclusion, the reconstruction process under Law No. 7269 is applied to destroyed or pulled down heavily damaged buildings by a natural disaster (the earthquake in the Izmir Bayraklı case). Owners/ beneficiaries of those homes and workplaces are offered newly built housing/workplaces or finance to acquire new ones of their choice. The loan is tax-free, repayment begins 2 years after getting the keys to houses/workplaces and has to be repaid in 10 years.

Moderately damaged buildings in the same earthquake-hit area, on the other hand, were decided not to be repaired or strengthened due to safety concerns and were pulled down at the end of one year. New houses were not built for the owners/beneficiaries of these houses within the scope of Law numbered 7269, instead, they were taken to the scope of the urban transformation legislation, numbered 6306 which involves limited financial support from the Government. Owners/beneficiaries have great difficulties in financing the cost of rebuilding their houses by contractors and in managing the construction activities.

This study highlights post-disaster reconstruction activities within the scope of Law No. 7269 for collapsed, urgently demolished, or unuseable severely damaged buildings. It was found that a similar approach to providing assistance in rebuilding formerly defined as moderately damaged buildings, is necessary for equity and human rights principles. For this reason, new provisions in the legislation on disaster mitigation policy are needed.



Reversing the initial decision of moderate damage with unrepairable, and pulling down those buildings one year after the earthquake without providing new housing to their owners/beneficiaries is against the equality principle and can be termed as an unjust policy. Those people are diverted to apply to get limited support in connection to Law No. 6306, although the aim of this Law is preparing the building stock for disasters and risk reduction, rather than on mitigation after disasters.

To conclude this study, it is recommended to include unrepairable moderately damaged buildings within the scope of Law No. 7269 in order to apply the same mitigation policies for buildings that were destroyed by natural disasters.

### Kaynakça/References

- Ateş, T. ve Karataş, L. (2023). Kahramanmaraş Merkezli Depremler Sonrası İçin Akademik Öneriler. M. Öztürk ve M. Kırca (Edt.), *6 Şubat 2023 Depreminde Sonra Hasar Tespit Çalışmalarında İzlenen Sorunlar ve Çözüm Önerileri* (ss. 143-181). Özgür Yayınları.
- Bikçe, M. (2015). *Türkiye'de Hasara ve Can Kaybına Neden Olan Deprem Listesi (1900-2014)*, 3. Türkiye Deprem Mühendisliği ve Sismoloji Konferansı. İzmir, Türkiye.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023a), *E-Plan Otomasyon Sistemleri*. <https://e-plan.gov.tr/e-plan/html/acikPlanlar.html>.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2023b), *İzmir'de Depremzedeler İçin İnşa Edilen 4 Bin 602 Konut Tamamlandı*. <https://www.csb.gov.tr/izmirde-depremedeler-icin-insa-edilen-4-bin-602-konut-tamamlandi-bakanlik-faaliyetleri-38490>.
- Çoban, H. (2019). Afet sonrası iyileştirme planı hazırlanması. *Resilience*, 3(2), 239-246.
- Gökçe, O. ve Tetik, Ç. (2012). *Teoride ve Pratikte Afet Sonrası İyileştirme Çalışmaları*. AFAD Yayınları.
- Halk Konut. (2023). *Halk Konut Nedir?*. <https://www.halkkonut.org/>
- İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD). (2014, Nisan 14), *Hasar Tespit Genelgesi ve Ekleri*. [chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglcfindmkaj/https://www.afad.gov.tr/ku-rumlar/afad.gov.tr/Genelge/Hasar\\_Tespit\\_Genelgesi\\_ve\\_Ekleri.pdf](chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglcfindmkaj/https://www.afad.gov.tr/ku-rumlar/afad.gov.tr/Genelge/Hasar_Tespit_Genelgesi_ve_Ekleri.pdf)
- İzmir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü. (2020). <https://izmir.afad.gov.tr/afetzedeler-icin-7269-sayili-kanun-kapsaminda-soru-ve-cevap>.
- Kadioğlu, M. (2008), *Afet Yönetimi: Beklenilmeyeni Beklemek, En Kötüsünü Yönetmek*. Marmara Belediyeler Birliği.

- Karaman Toprak Z. (2016). Afet yönetimine giriş ve Türkiye’de örgütlenme. Zerrin Toprak Karaman. Editör & Asuman Altay. Editör, *Bütünleşik afet yönetimi* içinde, (ss. 1-37). İzmir, İlkem Ofset ve Dijital Baskı.
- Oktay, F. (2017). Afet Yönetimi. Erişim Nisan 18, 2023, [https://ansiklopedi.tubitak.gov.tr/ansiklopedi/afet\\_yonetimi](https://ansiklopedi.tubitak.gov.tr/ansiklopedi/afet_yonetimi).
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (2021a). *İzmir İli Bayraklı İlçesi Rezerv Yapı Alanında Kalan Salhane Mahallesi 25220 Ada 1,4 ve 5 Parseller, 25279 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/bayrakli-1-nolu-rezerv-alani-20210126104804.rar>.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (2021b). *İzmir İli Bayraklı İlçesi Rezerv Yapı Alanında Kalan Manaokuyu Mahallesi 3789 Ada 1 ve 2 Parseller İle 54 Ada 159 Parşele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/bayrakli-4-5-6-7-20210126124318.rar>.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (2021c). *İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu ve Salhane Mahallelerinde Bulunan Rezerv Yapı Alanında Kalan Muhtelif Parseller ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/plan-aciklama-raporu-20210507165334.pdf>.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (2021ç). *İzmir İli Bayraklı İlçesi Rezerv Yapı Alanında Kalan Manavkuyu ve Mansuroğlu Mahallelerinde Bulunan Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu*. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/bayrakli-4-5-6-7-20210126124318.rar>.
- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ). (2021d). *İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Bayraklı Mah. Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu*. [https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/bayrakli\\_taslak-nazim-rapor\\_5000-20210820154018.pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/izmir/icerikler/bayrakli_taslak-nazim-rapor_5000-20210820154018.pdf)
- Toprak Karaman, Z. (2016). Bütünleşik Afet Yönetimi. Z. Toprak Karaman ve A. Altay (Edt.), *Afet Yönetimine Giriş ve Türkiye’de Örgütlenme* (ss. 1-37). İlkem Ofset ve Dijital Baskı.
- United Nations Office for Disaster Risk Reduction (UNDRR), 2024. <https://www.undrr.org/>

## Berna Görgülü

Lisans eğitimini 1999-2004 yılları arasında Selçuk Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamıştır. Mezuniyetinden sonra yurtiçinde ve yurtdışında planlama projelerinde görev yapmıştır. Yüksek lisans (2023) derecesini Çankaya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında almıştır. Tez aşamasında olduğu ikinci yüksek lisans derecesini Ankara

Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda tamamlamak üzeredir. Görgülü; şehir planlama, afet yönetimi, gayrimenkul finansı alanlarında çalışmalar yapmaktadır.

*She completed his undergraduate education at Selçuk University, Department of Urban and Regional Planning, between 1999-2004. After his graduation, she worked in planning projects at domestic and abroad. He received his master's degree (2023) from Çankaya University, Institute of Science and Technology, Department of City and Regional Planning. She is about to complete his second master's degree, which is at the thesis phase, at Ankara University, Institute of Science and Technology, Department of Real Estate Development and Management. Experienced; she works in the fields of urban planning, disaster management and real estate finance.*

**E-posta:** brngorgulu@ankara.edu.tr

### **Ali Türel**

Lisans eğitimini 1964-1968 yılları arasında Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama bölümünde tamamlamıştır. Yüksek lisans (1968-1972) derecesini Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında tamamlamasının ardından University Of London (The London School Of Economics And Political Science (1972-1979) doktora derecesini almıştır. ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda öğretim üyeliğinden emekli olmuş, şu an Çankaya Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı'nda öğretim üyesi olarak görev yapmaktadır. Türel; şehir planlama, şehir ekonomisi ve ulaşım planlaması alanlarında çalışmalar yapmaktadır.

*He completed his undergraduate education at Middle East Technical University, Department of Urban and Regional Planning, between 1964 and 1968. After completing his master's degree (1968-1972) at Middle East Technical University, Institute of Science, Department of City and Regional Planning, he received his doctorate degree from University Of London (The London School Of Economics And Political Science (1972-1979). METU City and Region Türel retired from the Department of Planning and currently works as a faculty member in the Department of City and Regional Planning at Çankaya University; he works in the fields of urban planning, urban economy and transportation planning.*

**E-posta:** aliturel@cankaya.edu.tr