



## 6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneği

*Spatial experience of urban transformation practices within the limits of Law no.6306: Case of Ordu Province*

Türkan ÖZGÜR<sup>1</sup>  
Özkan ÖZGÜR<sup>2</sup>

Geliş Tarihi: 30.12.2017 / Düzenleme Tarihi: 21.02.2018 / Kabul Tarihi: 27.02.2018

### Özet

Son yıllarda dünyada olduğu gibi Türkiye’de de gündemin önemli maddelerinden biri kentsel dönüşüm paradigmasıdır. Türkiye’de 1950 yılından itibaren kanuni düzenlemelerde yeri olan kentsel dönüşüm konusu, 2012 yılında yürürlüğe giren kanunla odak noktası haline gelmiştir.

Bu çalışmanın amacı, 2012 yılında çıkarılan afet odaklı Kentsel Dönüşüm Kanunu’nun son büyükşehir olan illerden Ordu ili üzerindeki etkilerini incelemek, yapı ve alan ölçeğindeki kentsel dönüşüm çalışmalarının hangi noktada olduğunu belirlemektir. Araştırmada, ilk olarak ulusal ve uluslararası düzlemdeki kentsel dönüşümle ilgili kavramlara yer verilmiş, Türkiye’de kentsel dönüşümün kanuni çerçevesi incelenerek 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a ilişkin teorik bilgilere yer verilmiştir. Sonrasında Ordu ilinde yaşanan doğal afetlere, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı alanı ve riskli yapı deneyimlerine ilişkin veriler sunulurken afet ve kentsel dönüşüm ilişkisi sorgulanmış ve değerlendirmeler yapılmıştır. Sonuç olarak Ordu ili örneğinde tek yapı ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışmalarının ön planda olduğu, afet riski bulunan ilçelerde riskli alan uygulamalarındaki yetersizlik ortaya konularak önerilerde bulunulmuştur.

**Anahtar kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, 6306 Sayılı Kanun, Afet Riski, Ordu

### Abstract

*In the recent years, one of the important agenda topics in Turkey is urban transformation paradigm like in the world. Urban transformation topic which took place in the legal regulations since 1950, has become the focal point with the law that entered in force in 2012.*

*The purpose of this study is to analyze the effects of the Urban Transformation Law which is disaster focused and was introduced in 2012, on Ordu province, to determine at what point the structure and urban transformation studies at area scale. Firstly, the concepts relating to urban transformation in the level of national and international were given place to, the legal frame of urban transformation in Turkey was analyzed and the theoretical information about The Law about the Transformation of the Areas Under Disaster Risk numbered 6306 which entered in force in 2012 was given place to. Afterwards, data relating to the natural disasters that happened in Ordu province, the risky structure area and risky structure experiences as part of the Law numbered 6306 were provided and disaster and urban transformation relationship was questioned and evaluations were made. As a result, suggestions were made by revealing the inadequacy in the applications districts where disaster risk is at the forefront in the urban transformation studies at single structure scale.*

**Key words:** Urban Transformation, Law Numbered 6306, Disaster Risk, Ordu

### Giriş

Yerküre toplumsal, sosyal, ekonomik, kültürel ve teknolojik açıdan birçok değişim ve dönüşüm geçirmektedir. Özellikle sanayileşmeyle birlikte değişen ekonomik koşullar kentlerde yeni bir dönemi başlatmıştır. Üretim araçlarının kentte yer seçmesi, kırdan kopmaya kente yoğunlaşmaya neden olmuştur. Sanayinin neden olduğu hesaplanamayan bu değişim kent mekanında olumsuz sonuçlar doğurmuştur. Bilhassa barınma ve çalışma ihtiyaçlarından kaynaklı mekânsal gereksinimler kentlerin kontrolsüz büyümesi ve sağlıklı yeni yaşam çevrelerinin oluşmasına neden olmuştur.

Geçmişten gelen ve halen yaşanan değişim ve dönüşümün kentlerde belirlenemeyen etkilerine karşın zamanla mekan organizasyonunu sağlamada acil çözüm olarak var olan paradigmaların pratiği ve imar uygulamaları aciz kalmıştır. Bu

<sup>1</sup> Yüksek Şehir Plancısı, Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Ordu, Türkiye  
E-Posta: turkancaglikose@gmail.com

<sup>2</sup> Şehir Plancısı, Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Ordu, Türkiye.  
E-posta:zknozgur@gmail.com

acizlik de yerleşmelerde yeni sorunlara neden olmuştur. Bu noksanlıkların giderilmesi noktasında 'kentsel dönüşüm' ve 'kentsel dönüşüm uygulamaları' kavramları gündemde yerini almıştır.

Dünyanın gündemine giren kentsel dönüşüm söylemleri, ülkelerin kanunlarında da pek çok düzenlemelerin yapılmasına neden olmuştur. Bu kanuni düzenlemeler dünya ülkelerinde 19. yüzyılda başlarken Türkiye'de 20. yüzyılın ikinci yarısında başlamıştır. Ülkemizde hızlı kentleşmeyle birlikte kentsel dönüşümün planlama disiplini içerisinde yerini alması, 1999 yılı Marmara Depremi ile yapı güvenliğinin sorgulanmasını da beraberinde getirmiş; Türkiye'de afet riski de dönüşümün öncelikli parametresi haline gelmiştir.

Türkiye'de 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kentsel Dönüşüm Kanunu, afet riskinin de ön planda olduğu ilk kapsamlı kentsel dönüşüm kanunu, ülkemiz kentsel dönüşüm mevzuatı açısından da dönüm noktası olmuştur. Kanunda; riskli yapı ve riskli alanının tespitinden yıkımına kadar giden süreçte yapılacak uygulamalara ilişkin hususlara yer verilmiştir.

Bu çalışma ile 2013 yılında büyükşehir olan illerde yeni bir değişim ve dönüşüm süreci yaşandığı, buna bağlı olarak yeni süreçte kanun doğrultusunda afet riski altındaki alanların dönüştürülmesinde yaşanan deneyimlerin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Söz konusu değerlendirmeler yapılması için çalışma alanı olarak 2013 yılında büyükşehir olan illerden biri olan Ordu ili seçilmiştir. Ordu ilinin mekansal özellikleri ile 1980-2017 yıllarında yaşanan afetler ile afet risk bilgileri derlenmiş, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ve yapı çalışmaları incelenmiş olup yerelde kentsel dönüşümde yetkili olan büyükşehir belediyesi ile çevre şehircilik il müdürlüğü raporları, gözlem ve bilgilerine başvurulmuştur.

## 1. Kentsel Dönüşümü Kavramak

Son yıllarda kentsel dönüşüm kavramı tüm dünyada olduğu gibi ülkemiz gündeminde de yer alır hale gelmiştir. Birçok araştırmacının da ilgi odağı durumuna gelen kentsel dönüşüm, akademik ve entelektüel çevrelerce farklı açılardan ele alınmış, kavramının birçok tanımı yapılmıştır.

Roberts'a göre (Roberts vd. 2016:17) kentsel dönüşüm; değişim geçiren alanların ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının iyileştirmesini amaçlayan ve kentsel sorunların çözümünü sağlayan kapsamlı bir vizyon ve eylemlerdir.

Kentsel dönüşüm bir süreç olarak değerlendiren tanımlar da bulunmaktadır. Bu bağlamda, kentsel sistemdeki uzun vadeli değişim sürecini kapsayan, bu süreçte sosyal ve mekansal yapılarıdaki eklemlemeyi, planlanmayı ve bunların temelinde varolan baskılarla ilgilenmeyi içeren, eski sistemin dışına çıkılabilen yenilikçi eylemler kentsel dönüşüm olarak değerlendirilmektedir (Yang, 2010:30).

Bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacı olankapsamlı vizyon ve eylemler kentsel dönüşüm olarak tanımlanmaktadır (Batal, 2016:26).

Kentsel dönüşümü tanımlı yapılırken çoğunlukla; yenilenme, yeniden canlandırma, soylulaştırma, seçkinleştirme, kentsel iyileştirme, sağlıklaştırma gibi kavramlarla ifade edilmekte olup kimi zaman birbiri yerine kullanılmaktadır (Doğan, 2015:515).

Kentsel dönüşüm; çeşitli aktörlerin yer alabildiği, sosyo-ekonomik pek çok kent planlama eyleminin; yasalar, politikalar, ekonomik karar ve tercihlerle ilişkilendirildiği eylemler bütünüdür (Kalağan ve Çiftçi, 2012:123).

Kentsel dönüşüm literatürde sosyal, ekonomik ve ekonomik yönü bulunan çok boyutlu kavram olarak karşımıza çıkmakta olup bu açıklamalar ışığında kentsel dönüşümü, kentsel değişmeye paralel olarak kent alanının ekonomik, sosyal ve mekansal koşullarının günün koşullarına uygun hale getirilmesi, yaşanabilirliğinin artırılması için eylem ve yönergeler bütünü olarak tanımlayabiliriz.

Kentsel dönüşümün; ekonomik, sosyal, çevresel ve kültürel olmak üzere kategorize edilen hedefleri bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün ekonomik hedefleri; yatırımcıyı çekmek, istihdam yaratmak, kentsel ekonomiyi canlandırmak, sosyal hedefleri; kentsel konut arzını büyütme ve yerel altyapının geliştirmek, yaşam şartlarını iyileştirmek, çevresel hedefleri alanda var olan kültürel-tarihi ve doğal zenginlikleri korumak, bu alanlara turist ve akademik araştırmacıları çekebilmek de kültürel hedefleri olarak belirtilmiştir (Galdini, 2005:6). Ayrıca yoksul konutların temizlenmesi, kent merkezlerinin, anakentlerin öteki kısımlarla aralarında bulunan ekonomik canlılık farkını en aza indirmek için bu alanların tazelenmesi ve kent merkezlerinin planlanmasından ve yönetiminden sorumlu tutulanların imkânlarının artırılması, kentsel dönüşümün amaçlarındadır (Keleş, 2012:389).

Farklı kategorilerdeki hedefleri içeren kentsel dönüşümde, mevcut durumunun daha iyi hale getirilmesi odak noktasıdır. Bu odağa ulaşabilmek için yenileme, sağlıklaştırma, koruma, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, düzenleme, temizleme, boşlukları doldurarak geliştirme, tazeleme-parlatma olmak üzere dokuz ayrı müdahale biçimi ortaya çıkmıştır (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

## 2. Ulusal Düzlemdeki Kentsel Dönüşümü Kanuni Düzenlemeler Üzerinden Okumak

19. yüzyılda Sanayi Devrimi birlikte Avrupa'da kentlerin büyümesi sonucu, kentin bazı bölgelerinin yıkılarak yeniden yapılması, kentsel dönüşümün ilk uygulamaları olarak değerlendirilmektedir. Dünya tarihinde kentsel dönüşümün ilk örneği; kentsel politikalar üreten ve İngiltere'de çıkarılan 1851 Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'nın Paris kenti için gelişim müdahalelerini içeren Haussmann'ın gerçekleştirdiği uygulamalardır. İlk dönem kentsel dönüşüm hareketleri,

kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilmektedir. Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar sergilenmiştir (Gürler, 2003:114-115).

Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusunun kanuni adımlarının atıldığı dönem Osmanlı İmparatorluğu dönemidir. Bu dönemde çıkarılan kanunlar; 1838 Ticaret Anlaşması, 1839 Tanzimat Fermanı, 1858 Arazi Kanunnamesi ve 1859 Islahat Fermanı olup mülk topraklarının kişilere devredilmesi ve Batı ülkelerinin ihtiyaç duydukları hammaddelerin sağlanabilmesi, tarımsal altyapı ve tarımda mülkiyet ilişkilerinin düzenlenmesi amaçları doğrultusunda çıkarılmıştır (Seydioğulları, 2016:54).

1848-1862 yıllarında İstanbul ve İzmir'de yangın yerlerinin düzenlenmesine yönelik yapılan planlama çalışmaları, Türk imar sisteminin ilkleri arasında yer alırken (Çelik, 1990:128-130), bu çalışma kentin dönüşümün planlama aracılığıyla yapılması bakımından da ilktir. Ayrıca 1869-1874 sürecinde Asar-ı Atika Nizamnameleri; tarihi ve kültürel miras açısından değeri olan yapı ve eserlerin korunmasına yönelik düzenlemeleri içermesi, kentsel koruma ve yenileme kavramlarını gündeme getirmesi açısından önemli yasal düzenlemelerdir. Bu dönem ki kentsel dönüşüm faaliyetleri, İstanbul için yangın tehlikesinin ortadan kaldırılması ve yolların genişletilmesi amacıyla yapılmıştır (Özcan, 2011:169).

Osmanlı Dönemi'ndeki kentsel dönüşüm çalışmaları; yangın alanlarının düzenlenmesine yönelik imar eylemleriyken Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte kentsel dönüşüm faaliyetleri farklı bir boyut kazanmış; kentsel dönüşümün ana konusu savaştan çıkan kentlerin yeniden imarı olmuştur. 1925 yılında çıkarılan 583 sayılı Kanun, başkent ilan edilen Ankara'nın imarı konusunda hükümler bulundururken kanunun 'Eski Ankara mı imar edilmelidir yoksa ham topraklar üzerine yeni bir kent mi kurulmalıdır?' (Yavuz ve Keleş, 1974: 1) konusunu ele alması da kentsel dönüşüm söyleminin ilk adımını atmıştır. Bu dönemde uygulanan kentsel dönüşüm; kamulaştırma, arazi kullanımı değişiklikleri ve yıkıp yeniden yapma gibi faaliyetleri içerirken; 1950'li yıllarda ülkemizin karşı karşıya kaldığı hızlı kentleşme, endüstriyel gelişimi ve askeri yeniden yapılanmayı amaçlayan, hükümetin ideolojisinin hakim olduğu, tarihi mirası dikkate almayan düzenlemeler de kentsel dönüşüm faaliyetleri arasındaki yerini almıştır (Gürler, 2003:141-143).

1950'li yıllarda Türkiye yeni bir değişim sürecine girmiştir. Hızlı kentleşme süreci olarak adlandırdığımız bu dönemde kırdan kente göç başlamış ve kentin sosyal, ekonomik ve mekansal yapısı değişmiştir. Hesaplanamayan bu süreç nüfusun kentlere yığılması, nüfusun en temel gereksinimi barınma ihtiyacının karşılanamaması ile sonuçlanmıştır. Konut stokunun konut arzını karşılayamaması, kent çeperinde hazine veya özel mülkiyette kanun dışı konut gelişimini tetikleyerek kentsel dönüşümün ana gündemini oluşturacak gecekonduların oluşmasına neden olmuştur.

20. yüzyılın ikinci yarısından sonra Türkiye'de kanun dışı yapılaşma ile çok katlı yapılaşma kentlerin gelişiminde önemli yeri olmuş, bu nedenle kanuni düzenlemelerde, bu konular üzerinde yoğunlaşmıştır. 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile çok katlı yapılaşmanın önü açılmıştır. Kanun ile bağımsız yapı birimlerinin mülkiyet hakları genişleterek küçük sermayeli konut üreticileri, yap-satçılar eliyle mevcut konut stokunun yıkılmasına ve apartman olarak inşasına olanak sağlamıştır. Yeniden yapılandırmayı destekleyerek; az katlı ve seyrek dokunun çok katlı yapılara dönüşmesine imkan veren 634 sayılı Kanun'un kentsel dönüşümü desteklediğini söylemek mümkündür.

Türkiye'de kanun dışı konutlara yönelik hükümleri içeren kanun düzenlemesi 1966 yılında çıkarılmıştır. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondular Kanunu dönüşüm konusunda ilk kapsamlı düzenlemeleri, mevcut gecekonduların ıslahı (iyileştirilmesi), tasfiyesi (ortadan kaldırma), yeniden gecekonduların yapımının önlenmesi için gerekli tedbirleri içermesi nedeniyle kentsel dönüşüm mevzuatında önemli bir yeri bulunmaktadır.

1970'li yıllarda kırdan kente göç devam etmiş ve kaçak yapı sayısında da artış meydana gelmiştir. Bu dönemde gecekondular, kentsel siyasette büyük rol oynayarak merkezi yapılanmadan kaynaklı arsa spekülasyonu, konut bunalımı, kaynak ve vesayet sorunlarına karşı Belediyecilik Hareketi doğmuştur. 1980'li yıllardan itibaren çıkarılan kanuni düzenlemeler ile kentsel dönüşüm müdahaleleri için yerel yönetimlere sorumluluk verilmiştir (Yıldırım, 2006:15). Bu dönemde kentsel dönüşüm bakış; gecekondular ve kaçak yapıların ruhsatlandırılarak kanuna uygun hale dönüşmesi şeklinde değerlendirilebilir. Bu bakış açısı doğrultusunda; 1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; 1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 1984 yılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 1985 yılı 3194 Sayılı İmar Kanunu, 1986 tarihli 3290 Kanun, 1987 tarihli 3366 Sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 Sayılı Kanunlar çıkarılmıştır (Yenice, 2016:82).

Anılan kanunlarla birlikte 1983 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakımı, onarımı ile restorasyon ve fonksiyon değiştirerek kullanılmasına ilişkin hükümlerle 1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun gecekondular dönüşüm bölgesinde yeni konut alanlarının üretilmesi ve afet mahallerinde konut yapımının teşviki, desteklenmesi kentsel dönüşümüne farklı boyut kazandırmıştır. Yine bu dönemde, 1980-1999 yılları arasında, ıslah imar planlarıyla gecekondular bölgelerinin kentsel dönüşümü yapılmış ve planlı konut alanları oluşturulmuştur.

1999 yılı Türkiye'de kentsel dönüşüm ve uygulamaları bakımından milat niteliğindedir. 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi; Kocaeli, Yalova, Sakarya başta olmak üzere İstanbul, Bolu, Bursa, Eskişehir ve Zonguldak'ta etkisini göstermiş; 15.090.056 kişi depremi farklı boyutlarda hissetmiştir. Bu depremde 17.480 kişi hayatını kaybetmiş ve 43953 kişi yaralanmış, 505 kişi sakat kalmış ve 213843 konut ile 30.450 işyeri hasara uğramıştır (Herdem, 2011:151). Yaşanan bu afet sonrasında kentsel dönüşüm sadece kentin yenilenmesi değil güvenli, sağlam yapı stokunun oluşturulmasında da uygulama aracı olmağa başlamıştır.

2000'li yıllarda dünyada bilgi ve teknolojinin hızla gelişmesi; ulusların ekonomik, sosyal, kültürel ekonomik ve mekansal yapılarında da değişikliklere neden olmuştur. Bu değişiklikler, planlama ve dolayısıyla kentsel dönüşüm politikalarını etkilemiş; stratejik planlama, sürdürülebilirlik, özelleştirme gibi kavramların öne çıkmasında etken olmuştur. Ayrıca Türkiye'nin Avrupa Birliği uyum müzakereleri de kentsel dönüşümün kanun haline getirilmesini zorunlu kılmıştır.

2004 yılı ve sonrasında yapılan kanuni düzenlemelerde kentsel dönüşüm uygulama aracı olarak yerini almıştır. 2004'te Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu çıkarılmış; Ankara Kuzey Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi ile fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır. Bu kanun hem bir alana, hem de tek bir proje için yürürlüğe girmesi bakımından özgündür.

23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan ve sonrasında yapılan değişikliklerle 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile büyükşehir belediyeleri; gecekondular ve tarihi alanların, afet riski taşıyan binaların dönüşümünde yetkili kılınmıştır.

03.01.2005'te "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu" adı altında Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne tasarı sunulmuştur. Bu kanunun amacı, eskiyen ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin, kentin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi, konut alanları, ticaret alanları, turizm ve kültür alanları ve sosyal donatı alanları oluşturulması, deprem risklerine karşı tedbirler alınması veya kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunarak yenilenmesi olarak belirlenmiştir. Lakin kanun tasarısı kabul edilmemesine rağmen maddeleri değiştirilerek 05.07.2005 tarih ve 25866 Resmî Gazete'de yayımlanan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'a temel oluşturmuştur.

2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uyarınca ülkemizde tarihi alanların yenilenmesi gerçekleştirilmektedir. Kanun ile yıpranan ve özelliğini kaybetme riski bulunan; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelerde ve bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmaktadır. Kanunda yenileme alanlarındaki projelerin onaylanması için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu oluşturulmasına, yenileme alanlarına ilişkin projelerin hazırlama yetkisi ise il özel idare veya belediyelerde olmasına karar verilmiştir. Kanunun uygulanması, kentsel yenileme çalışmalarının olması, geleneksel dokuların kent yaşamına dahil edilmesi bakımından da umut vericidir.

13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nda kentsel dönüşüm projelerini uygulama yetkisi belediyelere verilmiştir.

2007'de çıkarılan İstanbul 2010 Avrupa Kültür Başkenti Hakkında Kanun ile kültür ve turizm amaçlı şehircilik çalışmalarına ilişkin hükümlere de yer verilmiştir. 2012 yılına kadar Türkiye'de kentsel dönüşüm, Belediye Kanunu ve Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında yapılmaktadır. Lakin projelerin uygulanırken yaşanan kaynak aktarımı, yetkide çok başlılık, sürecin tanımlanamaması gibi sorunlar ile afete dayanıklı yapı oluşturma amacı yeni bir kanunun çıkmasını zorunlu kılmıştır. Bu zorunluluk sonucu 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır.

### **3. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği**

6306 sayılı Kanun 30.05.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olup bu kanun ile kentsel dönüşüm daha kapsamlı ve ayrıntılı ele alınmıştır. Afet gerçekliğinin kentsel dönüşümle ele alınmasına olanak sağlayan bu kanun, devletin afet ve kentsel dönüşüm konusundaki somut adımıdır.

6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemeyi amaçlamaktadır.

Kanun metni dört bölümden oluşmakta olup birinci bölümde amaç, bakanlık, idare, rezerv yapı alanı, riskli alan, riskli yapı ve TOKİ kavramlarının tanımı yapılmıştır. İkinci bölümde; uygulamaya, tespit, taşınmaz devri ve tescil işlemleri ile tasarrufların kısıtlanması, tahliye ve yıkıtma ile uygulamaya ilişkin hükümler bulunmaktadır. Üçüncü bölümde; dönüşüm gelirlerine, dördüncü bölümde; diğer mevzuatta yapılan değişiklikler ve son hükümler yer almaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2014, 2015 ve 2016 yıllarında anayasa mahkemesinin verdiği kararlarla; kanunun 3., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 24., ve ekin 1. maddelerinde değişiklik ve iptaller yapılarak kanun güncel halini almıştır.

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği, 15.12.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıkıtılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin esasları belirlemek amacıyla çıkarılan yönetmelik 7 bölümden oluşmaktadır. Bu bölümlerde konuyla ilgili tanımlamalar, rezerv yapı alanı ile riskli alan tespiti, riskli yapı tespiti, yıkım, itirazlar, yapılacak yardım, tahliyeler ve planlamaya ilişkin hususlar bulunmaktadır. Yönetmelikte 2013, 2014 ve 2016 yıllarında değişiklikler yapılmıştır.

Ülkemizde kentsel dönüşümüne konu olabilecek yapı ve alan ölçeğinde müdahale alanları 'riskli yapı' ve 'riskli yapı alanı' olarak nitelendirilmektedir. Riskli yapı ile riskli yapı alanına ilişkin kararlar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanun ve 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği ile belirlenmiştir. Kentsel dönüşüm mevzuatına göre riskli yapı, riskli yapı alanının tespitinden yıkımına kadar giden süreçte yapılan uygulamalara yer verilmiştir. Riskli yapı ve riskli yapı alanına ilişkin uygulamalar farklı süreçleri içerdiğinden bu çalışmada ayrı kategorilerde aktarılacaktır.

### 3.1. 6306 sayılı Kanunun Yapı Ölçeğindeki Uygulamaları

Kentsel dönüşüm işlemlerinin ilk aşaması ölçek tespitinin yapılmasıdır. Bu tespit de 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'ne göre yapılmaktadır. Riskli yapı kategorisinde; ekonomik ömrünü tamamlamış olan veya yıkılma, ağır hasar görme riski taşıdığı, ilmi ve teknik verilere dayanan yapı veya yapılar yer almaktadır. Dönüşüm mevzuatına göre riskli yapının kentsel dönüşüm süreci; riskli yapının tespiti, tespite itiraz, riskli yapının yıkımı, uygulama-yapım işlemi aşamalarından oluşmaktadır.

**Tespit işlemleri:** Yönetmelik gereğince yapı sahipleri yapılarını riskli yapı olarak tespit ettirmesi gerekmekte olup malikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığına, belediyelere, il özel idarelerine, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerine, büyükşehir ilçe belediyelerine veya Bakanlıkça lisanslandırılacak, kurum ve kuruluşlara tespit yaptırabilirler. Lisanslı kurum veya kuruluşlar; 2007 tarihli Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'e göre binanın riskli olup olmadığını tayin eden teknik rapor hazırlar. Teknik raporda yapı risksiz ise yapı bazında olan kentsel dönüşüm süreci sona erer. Ancak sağlam olan bu binanın bulunduğu alan riskli alan ilan edilmesi durumunda kanun kapsamında değerlendirilebilir. Bina riskli olarak belirlenmiş ise öncelikli olarak teknik rapor il çevre ve şehircilik müdürlüğüne gönderilir. Müdürlük inceleme yaparak sunulan raporlarda eksiklik varsa geri iade eder yoksa raporu en geç on iş günü içinde ilgili tapu müdürlüğüne gönderir. İl müdürlüğü yaptığı bu işlemi belediye ve Bakanlığa da bildirmektedir.

Tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne riskli yapı şerhi düşülerek maliklere tebligat gönderilir. Tebligatta riskli yapıya on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki çevre ve şehircilik il müdürlüğüne itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren idarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği belirtilir. Bu tebligat bilgi amaçlı ilgili çevre ve şehircilik il müdürlüğüne de gönderilir. Bu süreçten sonra itiraz süreci başlar.

**İtiraz işlemleri:** Riskli yapı tespitine bina sahipleri, on beş gün içerisinde riskli yapı raporuyla birlikte bir dilekçe ile çevre ve şehircilik il müdürlüğüne itiraz edebilirler. Teknik heyet bu itirazı inceler ve bir karara bağlar. Bu teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin iştiraki ile teşkil edilir. Riskli yapı tespitine itiraz uygun bulunursa tapu müdürlüğüne bildirilir ve kentsel dönüşüm işlemi sonlandırılır. İtiraz haksız ise veya itiraz yoksa yapının tahliye ve yıkım işlemi başlatılır.

**Yıkım ve Tahliye İşlemleri:** İtiraz sonucuna göre kesinleşen riskli yapı tapu kütüğünde işlenerek bina sahiplerinden 60 günden az olmamak üzere süre verilerek yıkılması istenir ve belediyesine de bildirilir. Riskli yapı altmış gün süre içinde maliklerce yıktırılıp yıktırılmadığı çevre ve şehircilik il müdürlüğüne kontrol edilir. Yıktırılmamış ise yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilir ve tebligat gönderilir. Bu süre sonunda da maliklerce yıktırılmamışsa mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır ve riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanır. Tüm bu sürelere rağmen yıkım işlemi halen gerçekleştirilmemişse Bakanlıkça yazılı olarak idareye bildirilir, idarece işlem yapılmıyorsa, Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır. Bu yıktırma masrafları da tapu müdürlüğüne bildirilir, yıkılan binanın paydaşlarının sorumlu olmalarını sağlayarak, tapu kaydındaki arsa payları üzerine masraf tutarında ortak ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya idareye ve binanın hak sahiplerine bilgi verir. Yıkım işlemi sonunda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tapusu sahiplerinin arsa payı oranına göre arsa tapusuna dönüşür ve işlemler belediye tarafından resen yapılır.

**Yapım ve Uygulama İşlemleri:** Kanun da maliklere her zaman öncelik verilmiş olup arsa haline gelen parselin kullanım şekline maliklerin karar vermesi istenir. İdare (belediye veya il özel idare) iyelik hakkı olan kişilerden üçte ikisinin anlaşım karar vermesini istemektedir. Noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağırılır. Eğer malikler arasında anlaşma varsa inşaata başlanabilir.

Malikler arasında anlaşma ve oybirliği sağlanamazsa öncelikle riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Anlaşma sağlanamaması durumunda, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve toplantıda bulunan bütün kat maliklerince imzalanır.

En az üçte iki çoğunluk ile alınan karar, karara katılmayanlara ve kat malikleri kurulu toplantısına iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde; onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda hazine adına resen tescil edileceği bildirilir, sonrasında satış ve tahsis işlemleri tamamlanınca uygulama süreci başlatılır.

### 3.2. 6306 sayılı Kanunun Alan Ölçeğindeki Uygulamaları

Kentsel dönüşüm alan ölçeğindeki uygulamalar alanın riskli alan ilan edilmesi üzerine gerçekleştirilir. Bir alanın riskli alan ilan edilmesi için zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıması, Bakanlık

veya idare (belediye, il özel idare) tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşünü de alınarak belirlenmesi ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılması gerekmektedir. Ayrıca Bakanlık; kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratabilecek şekilde bozulduğu yerlerde; planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması, imar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması, altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde, üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskan ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanları, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunmaktadır. Böylelikle bu kanunda afet sadece doğal afetleri değil, sosyal afetler (terör, savaş, göç vb.) ve teknolojik afetleri de kapsamaktadır.

**Tespit işlemi.**Kentsel dönüşüm tespit işlemi öncelikle mücavir alan sınırları içinde belediyeler, mücavir alan sınırları dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, Bakanlığın yetkilendirmesi halinde ilçe belediyeleri veya TOKİ belirledikleri afet riski taşıyabilecek bölgeler üzerinde çalışmalarını yapmasıyla başlar. Belirlenen alanlardaki yapılara ilişkin zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu, alanda daha önce meydana gelen afetlere dair bilgileri, alanın koordinatlı haritası veya uygulama imar planını, kamuya ait taşınmazların listesini, alanın uydu görüntüsü veya ortofoto haritasını, zemin sebebiyle riskli olduğu belirtilmişse zemin etüt raporunu, Bakanlıkça istenebilecek diğer bilgi ve belgeleri içeren dosya hazırlanır ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşleri alınır. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir ve Bakanlık teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunar. Dönüşüm alanı, 2863 ve 5366 sayılı Kanunlar uyarınca sit alanı kapsamındaysa Kültür ve Turizm Bakanlığında da görüş alınır. Tüm bu çalışmaları Bakanlık da gerçekleştirebilir. Ayrıca alanda yaşayan taşınmaz malikleri belirtilen bilgi ve belgeleri içeren dosya ile birlikte Bakanlık veya idareden riskli alan tespiti talebinde bulunabilirler. Riskli alan kararları Bakanlar Kurulu tarafından alınmakta ve Resmî Gazete'de yayımlanarak ilan edilmektedir.

**Yıkım ve tahliye işlemleri:** Riskli alanda uygulamanın kimin tarafından yapılacağı belli olduktan sonra maliklerle idare arasında yapılacak anlaşmaya göre yıkım işleri başlayacaktır. Eğer uygulama malikler tarafından yürütülecek ise, yıkımdan önce genel bir planlamanın yapılması, parsellerin tevhit durumu, münferit veya birleştirilmeleri veya imar adası bazında uygulama yapılması, yeniden yapılacak binaların durumu, yaptırılma işleri, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşım veya diğer uygulama usulleri ile yeniden değerlendirme hususları, projeler ve diğer hususlar, proje paydaşlarının en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınmalıdır. İlgili kurum (belediye-il özel idare-TOKİ-Bakanlık) ile anlaşma yapan taşınmaz malikleri, ilgili kurumca belirlenecek takvime göre on beş gün içinde var ise su, elektrik, telefon ve doğalgaz benzeri hizmet ve emlak vergisi gibi vergi borçlarını ödeyerek yapıyı boş olarak teslim etmelidir.

Riskli alanda risksiz yapı (sağlam, yıkılmayacak) bulunması halinde uygulama dışında tutulup tutulmayacağı, ifraz veya maliklerin anlaşması ile yapının hâlihazır durumunun korunması da kararlaştırılmalıdır.

**Yapım ve planlama işlemleri:** Riskli alanın dönüşümü için il özel idare, büyükşehir veya belediye tarafından plan teklifi hazırlanmaktadır. Plan teklifinde; planlama alanı ve yakın çevresinin eski planı, mevcut durumu gösterir bilgi ve belgeler ilgili bütün bilgi ve belgeler ile birlikte Bakanlığa iletildikten sonra Bakanlıkça onaylanan kentsel tasarım projeleri Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alındıktan sonra Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinde Mekansal Planlama ile Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü etkindir. Hazırlanan plan teklifleri şehir planlama mevzuatı açısından değerlendirilmesi Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilirken planların onaylanmasıyla koordine, yönetim ve finansmanı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yetkilidir. Bakanlıkça onaylanan projelerin askı süreci başlar.

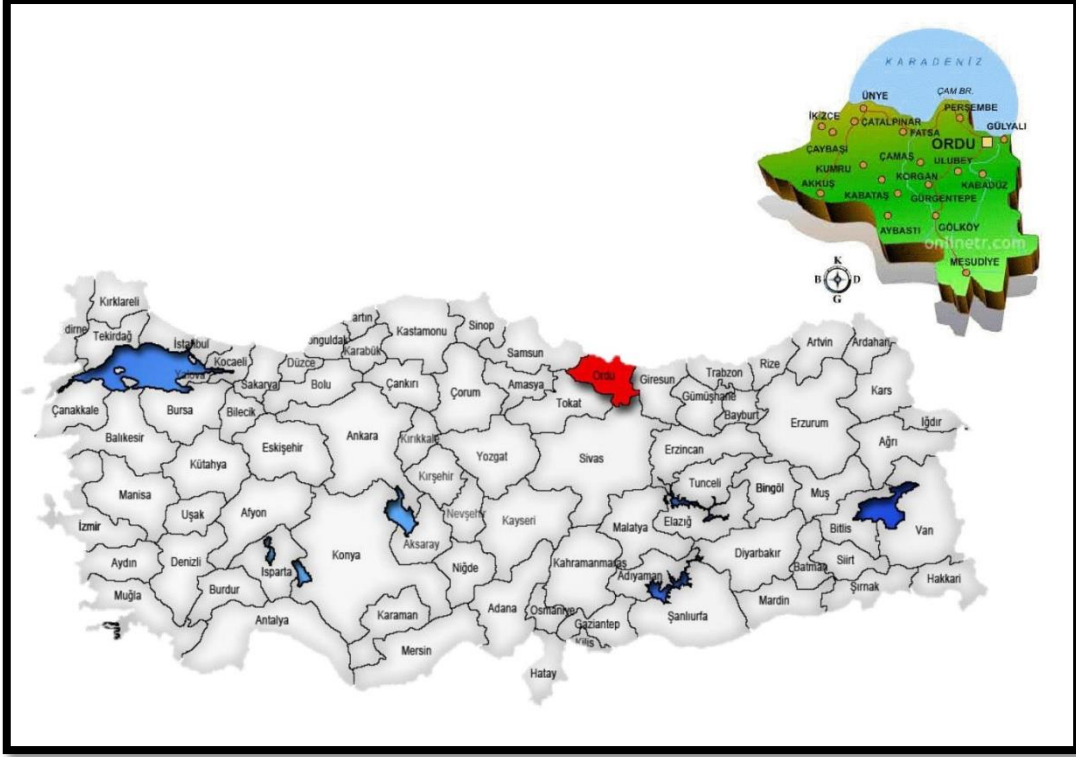
**Riskli alanlarda yeniden yapım çalışmaları:**Belediyeler, il özel idaresi, TOKİ veya maliklerce gerçekleştirilir. Riskli alan tespit edilen bölgelerde öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Malikler tarafından yürütülecek uygulamalarda parsellerin tevdi edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, sahip oldukları hisseleri oranında proje paydaşlarından en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Eğer malikler anlaşamaz ise maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve tebligatla paydaşlara bildirilir. On beş gün içinde malikler anlaşmayı sağlayamaz ise rayiç bedeli Bakanlıkça ödenerek anlaşma sağlayan diğer hak sahiplerine açık artırma usulü ile satılır; paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda hazine adına resen tescil edilerek en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere arsa Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya idareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır. Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde, arsa payları satın alınanlar ile konut veya işyeri sözleşmesi yapılabilir. Proje bitiminde de hak sahiplerine devir işlemi yapılır ve dönüşüm çalışmaları bitmiş olur.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda alan ve yapı ölçeğinde yapılan uygulamalarla; can ve mal kaybının önlenmesi, kent mekanında yaşanabilir alanların oluşturulması sağlanmaktadır. Bilhassa köhneleşmiş ve işlevselliğini yitirmiş yapıların çevresiyle birlikte dönüştürülerek sürdürülebilir, yaşam kalitesi yüksek ve günün koşullarına uygun konfor şartlarını taşıyan alanların yaratılmasında kanun ve uygulama yönetmeliği bir fırsattır. Lakin özellikle riskli alan ilanlarında yerel idarelerin alanda bulunan yapı stokunun mal ve can güvenliği açısından değerlendirmesi gerekirken rant kaygısı, bu kriterin önüne geçmekte olup kanunda bu olumsuzluğun giderilmesi noktasında bir hususabulunmamaktadır. Ayrıca riskli yapı ilan edilmesine müteakiben yapım ve uygulama çalışmalarında maliklerin üçte

ikisinin karar vermede yeterli olacağı anlayışı diğer hak sahiplerini zorunlu bir anlaşmaya sürüklemeye üçte bir azınlığın sahip olduğu hakkı satmaktan başka kanunda başka alternatifin olmaması kanunun ve mevzuatın boşluklarıdır.

#### 4. Ordu İli Mekansal Özellikleri ve Doğal Afet Riskleri

Çalışma alanı olarak seçilen Ordu ili, ülkemizin kuzeyinde, Doğu Karadeniz Bölgesi'nin kısmında 40-41 kuzey paralelleri, 37-38 doğu meridyenleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Sivas ve Tokat, doğusunda Giresun, batısında Samsun ili bulunmaktadır (Şekil 1).



Şekil 1. Ordu ili konumu

İl topraklarında en fazla alanı dağlık araziler oluşturmaktadır. Batıdan doğuya ve kuzeyden güneye gidildikçe yükselti artmaktadır. Akkuş, Aybastı, Gökçöy ilçeleri Ordu ilinin yüksek bölgelerine kurulmuştur (Şekil 2).

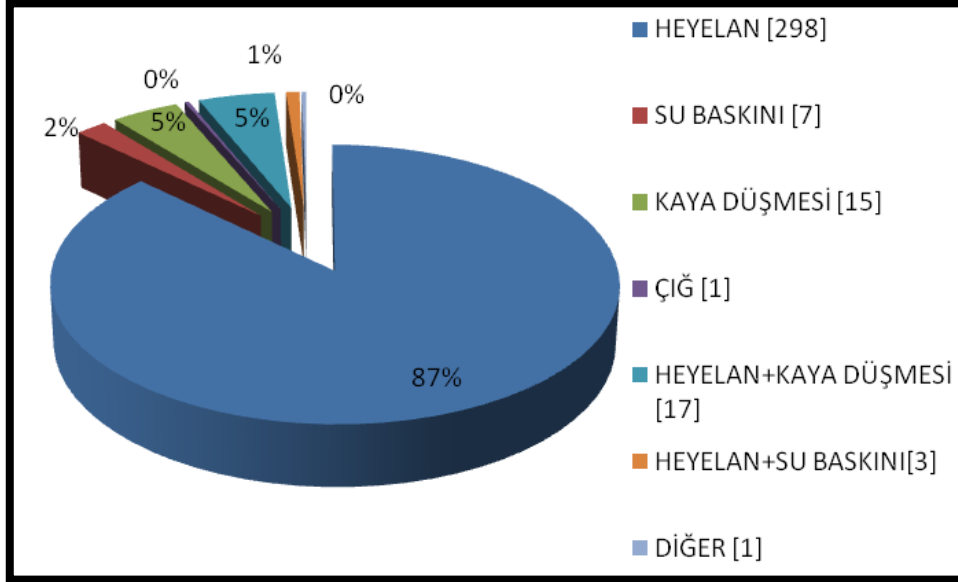


Şekil 2. Ordu ili yükselti haritası

(Orman ve Su İşleri Bakanlığı Ordu Şube Müdürlüğü'nden alınmıştır.)

İlin iklim verileri ve buna bağlı olarak bitki örtüsü incelendiğinde; kışları ılık, yazları serin olan ılıman iklimde yılın ortalama 143 günü yağışlı geçmekte ve bitki örtüsünü ladin, çam (karaçam), kızılgağaç, kayın, gürgen, meşe, kestane ormanlık

arazilerde bazen büyük, bazen küçük meşçereler oluşturmaktadır. Karadeniz maki formuna uygun bitki grupları orman vasfı bozulmuş arazilerde mevcuttur (Orman ve Su İşleri Bakanlığı Ordu Şube Müdürlüğü). İlin coğrafi konumu, iklim, bitki örtüsü verileri doğrultusunda, dağlık araziler ve yağışın fazla olması; afet türlerinden heyelan, kaya düşmesi ve su baskını riskinin fazla olduğu düşünülmektedir. Nitekim Ordu ilinde 1980-2017 yılları arasında yaşanan afetlerde bu durumu doğrulamaktadır. 1980 yılından bugüne değin kayıtlara geçen 342 doğal afet meydana gelmiş olup ilde en fazla yaşanan afet heyelandır (Şekil 3).



Şekil 3. 1984-2017 yılları arasında Ordu ilinde yaşanan afetlerin türlerine göre dağılımı (Ordu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan verilerden yararlanılarak hazırlanmıştır.)

Ordu ilinde kütle hareketleri (kaya düşmesi ve heyelan) yoğun olarak yaşanmakta olup ilde yaşanan doğal afetlerin ilçelere göre dağılımı Tablo 1'de verilmektedir.

Tablo 1. Ordu ili ilçelerinde yaşanan afet sayısı ve türleri

	Heyelan	Su Baskını	Kaya Düşmesi	Çığ	Heyelan+Kaya Düşmesi	Heyelan +Su Baskını	Diğer	
Akkuş	16	-	2	-	2	-	-	20
Altınordu	28	1	-	-	1	-	-	30
Aybastı	17	-	-	-	1	-	-	18
Çamaş	8	-	-	-	-	-	-	8
Çatalpınar	6	-	-	-	2	-	-	8
Çaybaşı	4	-	-	-	-	-	-	4
Fatsa	27	1	1	-	-	1	-	30
Gölköy	14	-	3	-	1	1	-	19
Gülyalı	5	-	-	-	-	-	-	5
Gürgentepe	6	-	-	-	1	-	-	7
İkizce	9	2	2	1	-	-	-	14
Kabadüz	-	-	-	-	1	-	-	1
Kabataş	7	-	-	-	1	-	-	8
Korgan	19	-	1	-	-	-	-	20
Kumru	8	-	-	-	-	-	-	8
Mesudiye	5	-	3	-	2	-	-	10
Perşembe	63	2	-	-	1	1	-	67
Ulubey	16	-	3	-	4	-	1	24
Ünye	40	1	-	-	-	-	-	41
<b>Toplam</b>	<b>298</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>342</b>



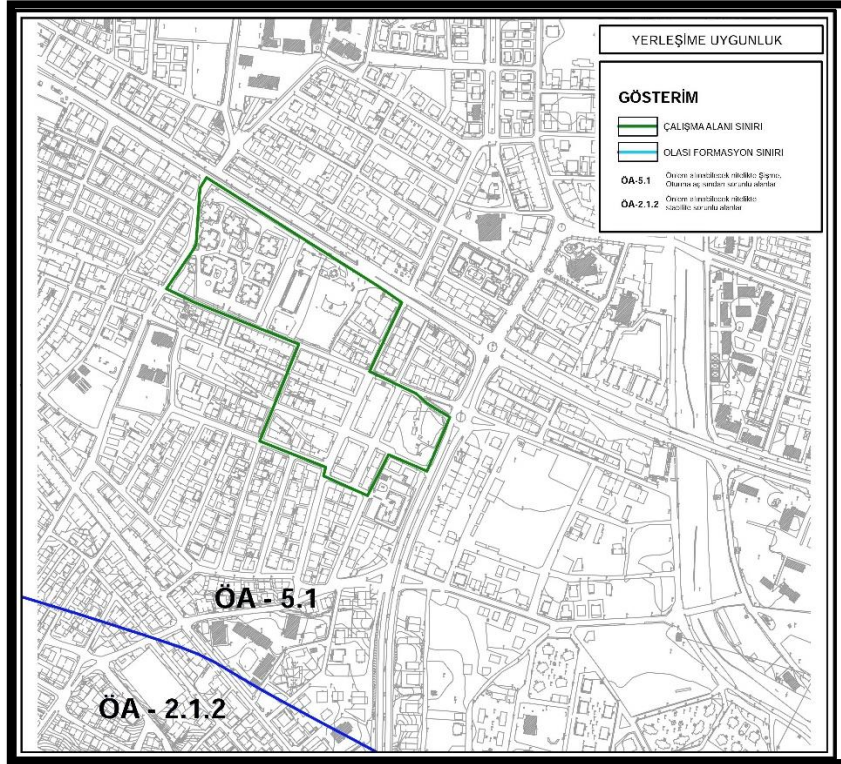




**Şekil 5.** Altınordu İlçesi Riskli Alanının kent içindeki konumu

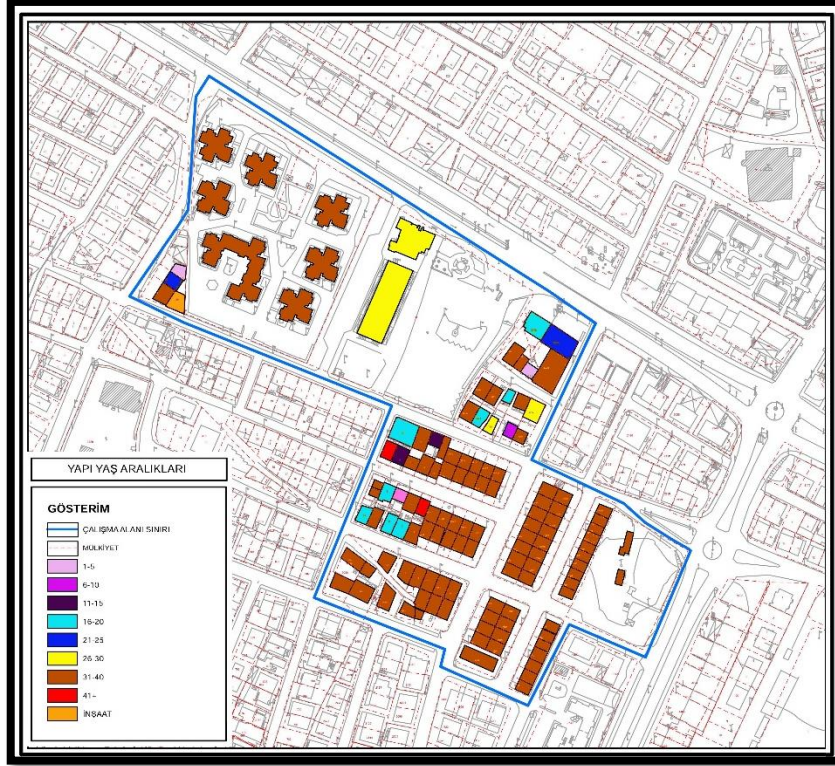
Kent merkezinde kalan riskli alan üçüncü derece deprem kuşağında yer alırken jeolojik formasyon açısından değerlendirildiğinde ayrılmamış kuvaterner yapıda olduğu, yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için yapılan imar planına esas jeolojik – jeoteknik ve mikro bölgeleme etüt raporlarında önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alan olarak belirlenmiştir (Şekil 6).

Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu olan alanlarda; az katlı ve düşük yoğunluklu yapılaşma veya ileri inşaat teknoloji kullanılarak çok katlı yapılaşmaya izin verilebilmektedir (Ordu Büyükşehir Belediyesi, 2014:35).



**Şekil 6.** Altınordu İlçesi Riskli Alanı zeminin yerleşime uygunluk durumu (Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

Riskli yapı alandaki yapı yaşları incelendiğinde ise yoğunlukla 30 yaş ve üzeri yapılar bulunmaktadır (Şekil 7). 10 yaş ve altı 3, 30 yaş ve üzeri 112 yapı bulunmaktadır. Ayrıca yapıların %95' i Deprem Yönetmeliği öncesinde yapılmıştır.



**Şekil 7.** Altınordu İlçesi Riskli Alanındaki yapıların yaşlarının durumu  
(Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

Altınordu ilçesinde ilan edilen riskli alan kararı, Danıştay tarafından bilimsel ve teknik gerekçelere dayanmaması nedeniyle iptal edilmiş böylelikle söz konusu alanda kentsel dönüşüm çalışmaları sona ermiştir.

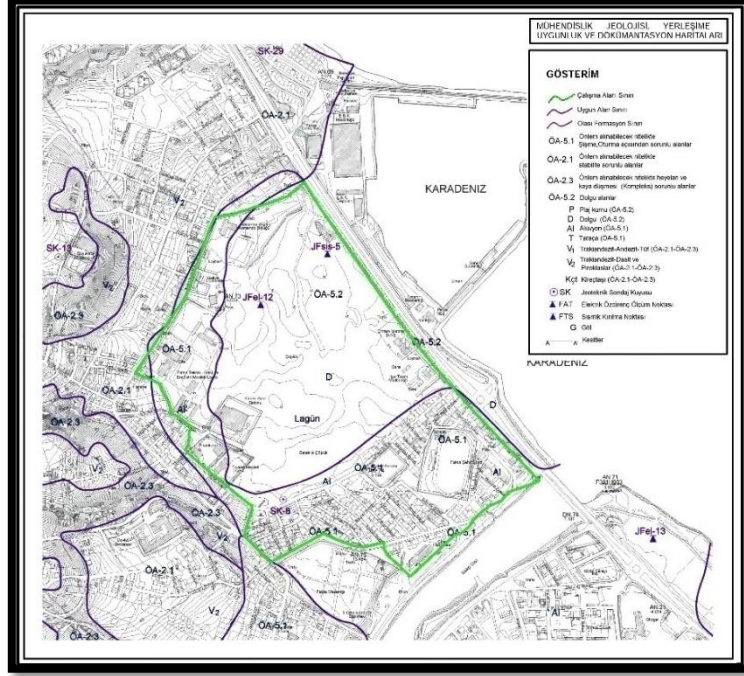
Ordu ilinde ilan edilen bir diğer riskli alan Fatsa ilçesinde bulunmaktadır. Riskli alan; Evkaf Mahallesi'nde stadyum mevkiinde yer almakta olup yaklaşık 8hektar alanı kapsamaktadır (Şekil 8). Büyükşehir Belediyesinin önerisi ve Bakanlar Kurulunun 22.07.2015 tarihli kararıyla ilan edilmiştir.



**Şekil 8.** Fatsa İlçesi Riskli Alanının kent içindeki konumu

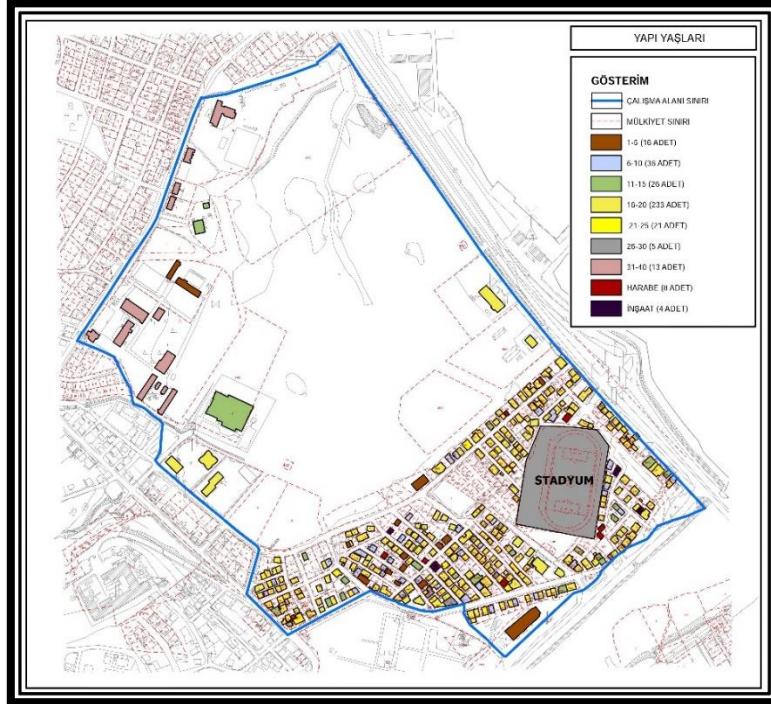
Fatsa Riskli Alanı jeolojik formasyon açısından değerlendirildiğinde; ayrılmamış kuvaterner yapıda olduğu, yerleşime uygunluğunun belirlenmesi için yapılan imar planına esas jeolojik – jeoteknik ve mikro bölgeleme etüt raporlarında dolgu

alanları, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar ve önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma açısından sorunlu alan olarak belirlenmiştir (Şekil 9). Kent merkezinde kalan riskli alan üçüncü derece deprem kuşağında yer alırken alanda daha önce heyelan, kaya düşmesi gibi afetler yaşanmamıştır.



Şekil 9. Fatsa İlçesi Riskli Alanı zeminin yerleşime uygunluk durumu (Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

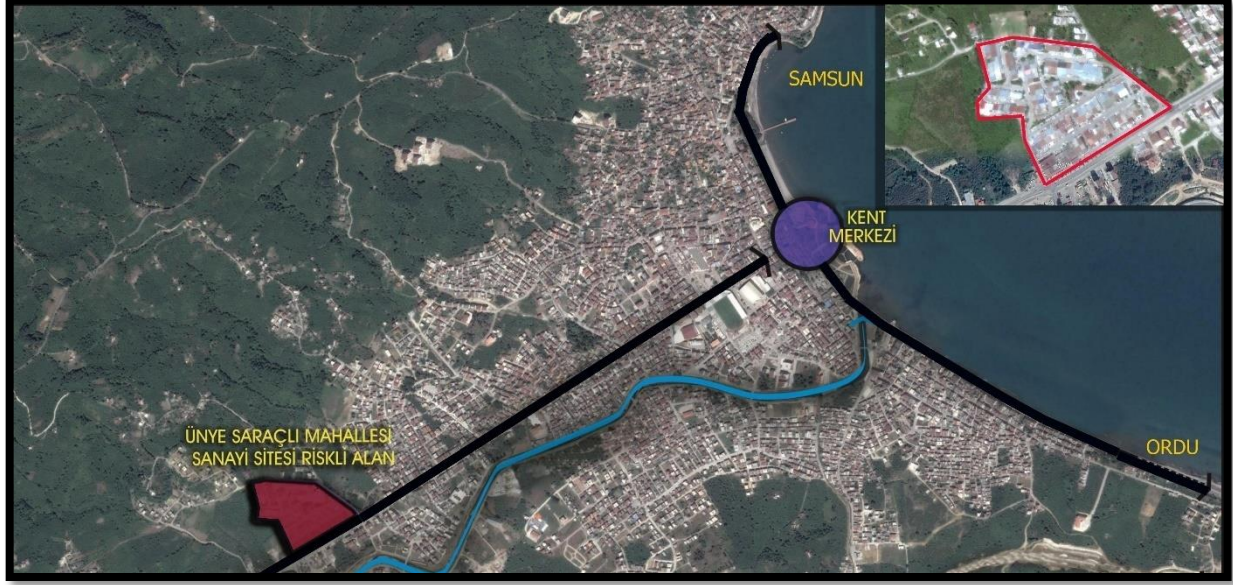
Riskli alanda yapıların yıpranma durumlarının belirlenmesinde önemli bir kriterde yapı yaşıdır. Bu nedenle riskli alanda bulunan yapıların yaşlarının yoğunlukla 15 yaş üzeri olduğu görülmektedir (Şekil 10).



Şekil 10. Fatsa İlçesi Riskli Alanındaki yapıların yaşlarının durumu (Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

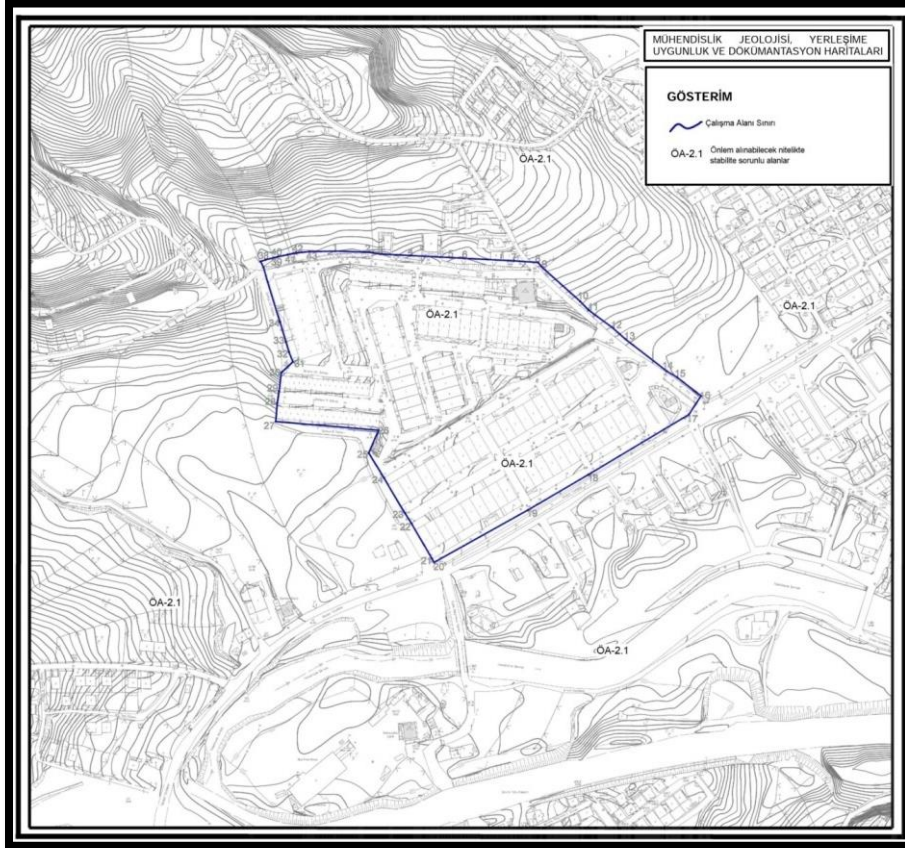
Fatsa ilçesinde bulunan riskli alanda herhangi bir kentsel dönüşüm uygulaması halen yapılmamıştır.

Ordu ili, Ünye ilçesi, Saraçlı Mahallesi mevkiinde yaklaşık 7,9 hektar alan; büyükşehir belediyesinin önerisi ve Bakanlar Kurulunun 22.07.2015 tarihli kararıyla riskli alan olarak ilan edilmiştir. Riskli alan kent merkezinde 2 km, uzaklıkta olup kentte sanayi alanı olarak kullanılmaktadır (Şekil 11).



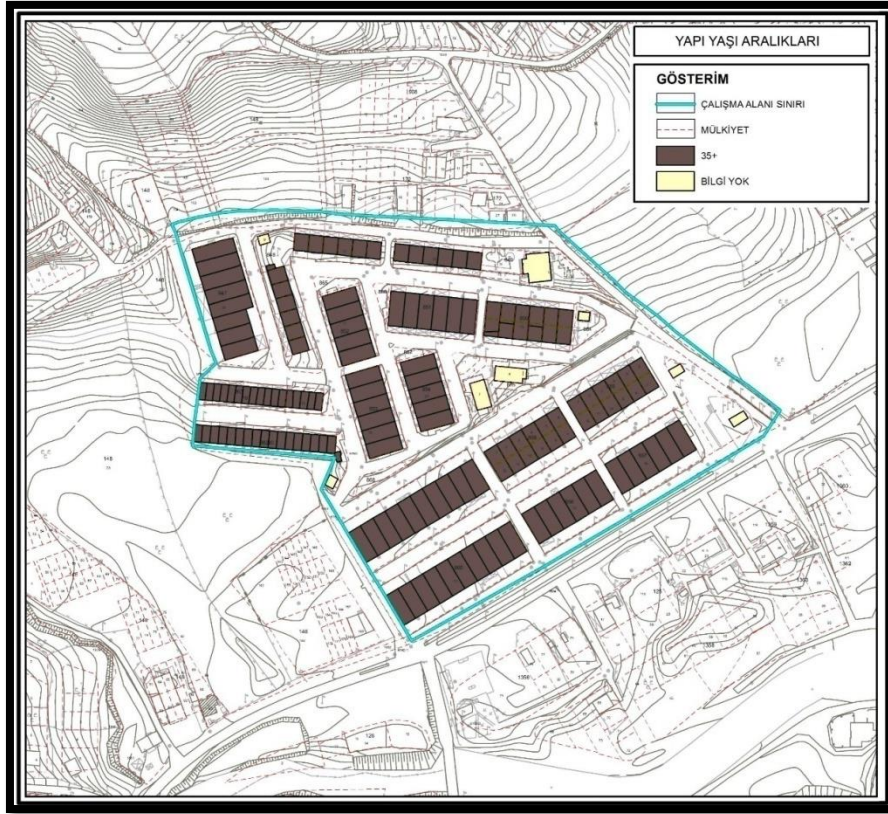
**Şekil 11.** Ünye İlçesi Riskli Alanının kent içindeki konumu

Ünye Riskli Alanı jeolojik formasyon açısından değerlendirildiğinde; ayrılmamış kuvaterner yapıda olduğu, yapılan imar planına esas jeolojik – jeoteknik ve mikro bölgeleme etüt raporlarında önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak belirlenmiştir (Şekil 12). Bu alanlarda, parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınması gerekmektedir.



**Şekil 12.** Ünye İlçesi Riskli Alanı zeminin yerleşime uygunluk durumu (Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

Ünye ilçesi riskli alan bölgesinde verilerine ulaşılabilen tüm yapılar 35 yıl ve öncesinde yapılmıştır (Şekil 13).



Şekil 13. Ünye İlçesi Riskli Alandaki yapıların yaşlarının durumu  
(Ordu Büyükşehir Belediyesi'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

Riskli alanda riskli alan tespiti dışında herhangi bir kentsel dönüşüm çalışması bulunmamaktadır.

### 5.2. Yapı Ölçeğindeki Müdahaleler

Ordu ilinde yapı ölçeğindeki kentsel dönüşüm çalışmaları kanunun çıkarılmasıyla hemen başlamıştır. 2014 yılında 109 yapı riskli yapı ilan edilmiş olup yıkımı gerçekleştirilen 45 riskli yapı bulunmaktadır. Ayrıca bu yıl, 96 hak sahibi kira yardımı almıştır. Diğer yıllarla kıyaslandığında 2014 yılı riskli yapı tespitinin yapıldığı en fazla yapıldığı yıldır. 2015 yılında en fazla riskli yapının yıkımı gerçekleştirilmiştir (Tablo 2).

Tablo 2. İlde yapılan yapı ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışmaları

	2014	2015	2016	2017	TOPLAM
<b>Risk Tespiti Yapılan Bina Sayısı</b>	109	105	99	153	466
<b>Yıkımı Gerçekleşen Bina Sayısı</b>	45	110	105	92	352
<b>Kira Yardımından Faydalanan Hane Sayısı</b>	96	52	47	61	256

2017 yılı verileri<sup>3</sup> incelendiğinde; 153 riskli yapı ilanı, 92 yıkımı gerçekleştirilen yapı, 61 hane kira yardımından faydalanmaktadır. Ayrıca dönüşümü sağlanan 68 riskli yapı, 73 projelendirilen yapı bulunmaktadır. Ordu ilinde 14 ilçesinde 466 yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği çerçevesinde riskli yapı ilan edilmiştir. İlçelerdeki riskli yapı sayısı Tablo 3'de verilmektedir.

Tablo 3. İlçelerdeki riskli yapı sayıları

İlçe adı	Riskli yapı sayısı
<b>Altınordu</b>	230
<b>Aybastı</b>	4
<b>Akkuş</b>	-
<b>Çamaş</b>	3

<sup>3</sup> 01.01.2017-30.09.2017 verilerini kapsar.

<b>Çatalpınar</b>	2
<b>Çaybaşı</b>	3
<b>Fatsa</b>	75
<b>Gölköy</b>	4
<b>Gülyalı</b>	3
<b>İkizce</b>	
<b>Kabadüz</b>	3
<b>Kabataş</b>	15
<b>Korgan</b>	10
<b>Kumru</b>	16
<b>Mesudiye</b>	-
<b>Perşembe</b>	10
<b>Ulubey</b>	-
<b>Ünye</b>	88
<b>Toplam</b>	466

(Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden alınan verilere göre düzenlenmiştir.)

Merkez ilçe olan Altınordu ilçesinde riskli yapı sayısı diğer ilçelerden fazla olup kentsel dönüşüm çalışmalarına ağırlık verildiği görülmektedir. Fakat ildeki Akkuş, İkizce, Mesudiye ve Ulubey ilçelerinde hiçbir riskli yapı uygulaması olmaması da göze çarpmaktadır.

### Sonuç Yerine

Sanayi devrimi ile dünyada yaşanan değişim süreci kentsel yerleşimleri de etkilemiştir. Kırdan kente olan göçler kent mekanında değişimlere neden olurken kente göç eden nüfus için yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyacın karşılanması için kentin boş alanlarına türlü şekilde konut inşa edilmiştir. Geçici çözüm olarak görülen bu yerleşmeler sağlıksız ve yaşam kalite standartları açısından düşük olması nedeniyle kentlerde birçok sorunu da beraberinde getirmiştir. Kentteki niteliksiz ve sorunlu bu konut alanlarının sorunlarının giderilmesi 19. yüzyılda dünya gündemine girmiş ve bu yıllarda konutların yıkılıp yeniden yapılmasıyla kentsel dönüşüm ilk uygulamaları ortaya çıkmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunun tartışılması kentleşmenin yoğun olarak hissedildiği 1950'li yıllardır. 1966 yılında çıkarılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekondu alanlarının yıkılıp planlı yerleşmeler oluşturulması sağlanırken 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile can ve mal güvenliğinin sağlandığı yerleşimler hedeflenmiştir.

Afet gerçeğinin ele alındığı, güvenli yapı stokunun oluşturulmasının amaçlandığı kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu çıkarılması ile ülkemizdeki kentsel dönüşüm algısı sadece kentin yenilenmesini değil afetlere dayanıklı kentsel alanların oluşturulmasını da sağlayacağı şeklinde değişmiş, farklı boyuta taşımıştır. Şüphesiz afet boyutunun ele alınmasının gerekliliği ülkede yaşanan can ve mal kaybının yaşandığı 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi'dir.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde afetin ön planda olduğu yapı ve alan ölçekli kentsel dönüşüm çalışmalarında uygulanması gerekli ilkeler belirtilerek kentsel dönüşüm kanun haline getirilmiştir. Bu kanun, 81 ilde uygulanmaya başlanmış olup bu çalışmada 2013 yılında büyükşehir statüsü kazanmasıyla kentsel dönüşüm çalışmalarının hız kazandığı Ordu ili incelenmiştir.

Ordu ilinde kentsel dönüşüm çalışmalarına 2013 yılında başlanmıştır. Ordu'da yapı ölçeğindeki çalışmalar ön plandadır. İlde 466 adet riskli yapı ilan edilerek 352'si güvenli ve konforlu yapılara dönüştürülmüştür. Fakat afetin yaşandığı ve afet riskinin var olduğu Akkuş, İkizce, Mesudiye ve Ulubey ilçesinde riskli yapının bulunmadığı da tespit edilmiştir.

Alan ölçeğinde; Altınordu, Ünye ve Fatsa ilçelerinde yer alan 3 adet alan riskli alan olarak ilan edilmiştir. Altınordu riskli alan kararı Danıştay kararıyla iptal edilmiş ve alan ölçeğindeki kentsel dönüşüm çalışmaları sona ermiştir. Fatsa ve Ünye ilçesinde riskli alan kararları ilanından 2 yıl geçmesine rağmen uygulama safhasında herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Ayrıca ilde en fazla afetin yaşandığı ve heyelanın en yoğun olduğu Perşembe ilçesi, Akkuş, Aybastı, Ulubey ilçelerinde alan ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışması olmaması da dikkat çekmektedir.

Çalışmada; Ordu ilinde 6306 sayılı Kanun doğrultusunda yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ele alındığında; kanunun amacı afet öncelikli dönüşüm vekamu yararına uygunluk iken afetin yaşandığı ve riskin fazla olduğu ilçelerde çalışma olmaması; uygulamalarda afetin ikinci planda olduğunu göstermektedir. Fakat her ne kadar alan ölçeğinde olumsuz gelişmeler olsa da ilde yapı ölçeğindeki kentsel dönüşüm çalışmalarıyla güvenli yapıların inşası kentsel dönüşüm amacının yerine getirilmesi açısından önemli gelişmelerdir. Diğer yandan kentsel dönüşüm çalışmalarının tek yapı ölçeğinde gerçekleşmesi; parçalı çözümler oluştururken kentin silüetini bozan, birbirinden kopuk yapılaşmanın önünü açarken,

dönüşüme konu yapının bulunduğu alandaki yetersiz altyapı, sosyal ve kültürel donatı alanlarının inşa edilememesi sonucunu doğurmaktadır; yerleşmelerde sürdürülebilir mekansal gelişmeyi de olumsuz etkilemektedir. Oysaki burada alan-bölge ölçeğinde kentsel dönüşüm projelerinin yapılması; kontrollü kentsel gelişmeyi, kent bütününde planlı yaşanabilir çevrelerin yaratılmasını sağlayacaktır. Bütüncül kentsel dönüşüm projeleri yapılırken yeni büyükşehir olan Ordu'dan başlanması, kentin planlı gelişmesi ve kent mekanının yeniden üretilmesi açısından model olmasının yanında kentteki kentsel dönüşüm algısının değişmesine de katkı da bulunacaktır. Kentsel dönüşüm projelerinde afet riskinin fazla olduğu bölgelere öncelik verilmesi olası afet durumunda zararların minimize edilmesini sağlayacaktır.

Son olarak afetlerin yaşandığı bir ülkede afet odaklı dönüşüm seferberliği açısından 6306 sayılı Kanun kentsel dönüşüm mevzuatımızda önemli bir adımdır. Lakin uygulama ayrıntılarına yer verilmemesi, kentsel dönüşüm uygulamalarında tereddüde yer verilmeyecek şekilde somut kısıtların olmaması kanunun handikaplarıdır. Kanunun farklı yorumlanması ve kanunda yer alan boşluklar keyfi uygulamalara yol açmaktadır. Mevzuattayılacak değişikliklerle uygulama ayrıntıları net ve kesin hükümlerle sınırlandırılmalı, gelişigüzel uygulamaların önü kapanmalıdır.

### Kaynakça

- Batal, S. (2016). Bütüncül Belediyecilik Anlayışının Sonuçlarından Biri: Kentsel Dönüşüm ve Yerel Yönetimlerin Konuya Yaklaşımı. *Marmara Sosyal Araştırmalar Dergisi* 10, 24-46.
- Çelik, Z. (1990). The Italian contribution to there making of Istanbul. *Environmental Design*, 9–10, 128-133.
- Doğan, H. (2015). Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Süresine Halkın Katılımı. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(2), 505-543.
- Dölek, İ. (2010). Bolaman Çayı Havzasının Doğal Afet Kaynakları. *Hikmet Yurdu Düşünce - Yorum Sosyal Bilimler Araştırma Dergisi*, 6(3), 107-121.
- Herdem, K. (2011). 17 Ağustos 1999 Marmara Depreminin Türkiye'deki Kriz Yönetimi Anlayışı Üzerinde Oluşturduğu Değişiklikler. *Amme İdaresi Dergisi*, 44(2), 147-166.
- Galdini, R. (2005). *Urban Regeneration Process: The Case Of Genoa, An Example Of Integrated Urban Development Approach*. (Bildiri). 45th Congress of the European Regional Science Association, Amsterdam. ([https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005\\_426.pdf](https://www.econstor.eu/bitstream/10419/117623/1/ERSA2005_426.pdf) Erişim Tarihi:15.07.2017)
- Gürler, E. (2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı. Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 113-158.
- Kalağan, G., Çiftçi, S., 2012. Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansımaları: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 2(4), 121-133.
- Keleş, R. (2012). *Kentleşme Politikası*, (12. Baskı). Ankara: İmge.
- Ordu Büyükşehir Belediyesi, (2014). Altınordu İlçesi, Şehir Terminali-Küçük Sanayi Sitesi ve Çevresi, Riskli Yapı Alanı Tespit Çalışmasına Yönelik Rapor.
- Ordu Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Tespitlerine Yönelik Arşiv Dokümanı.
- Ordu Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Verilerine İlişkin Arşiv Dokümanı.
- Ordu İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Ordu İl Afet Verileri Dokümanı.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, (2013). Ordu Şube Müdürlüğü, Çevre Durum Raporuna İlişkin Bilgi Raporu.
- Özcan, K. (2011). Tanzimat'ın Kent Reformları: Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Planlama Deneyimleri (1839-1908). *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*, 7 (2), 149-180.
- Roberts, P., 2016. The evolution, definition and purpose of urban regeneration. Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (Eds.). *Urban regeneration* (pp. 9-43). London: SAGE.
- Seydioğulları Selcen, H. (2016). Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm. *Planlama Dergisi*, 26(1), 51-64.
- Şişman, A., Kibaroğlu, D., (2009). *Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. (Bildiri). TMMOB Harita ve Tapu Kadastro Mühendisliği Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara. ([http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76cfa7\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76cfa7_ek.pdf) , Erişim Tarihi:29.07.2017)
- Yang, Y. (2010). *Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes*. (Doctoral dissertation). Bauhaus-University, Weimar .
- Yavuz, F., Keleş, R., (1974). Başkent Ankara İçin Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde Yapılan Görüşmeler. *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi Dergisi* 29 (3–4): 1-32.
- Yenice, M. S. (2016). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yıldırım, A. Ege, (2006) "Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm", *Planlama Dergisi*, 35, 7-24.

### Summary

*In recent years, urban transformation and its applications fall within the priority issues of the agenda as in all the world countries. Therefore, urban transformation has attracted the interest of many researchers and led the issue to be approached with different aspects. It is possible to bring the urban transformation which has economic, social and cultural dimensions, in compliance with the city area's economic, social and spatial conditions, parallel to urban change and to conceptualize it as whole action and instructions in order to increase its inhabitability.*

*Urban transformation concept has taken place in legal regulations in 19th century and the first applications are seen in United Kingdom and France. These developments happened in Turkey in mid 20th century and there are issues projecting transportation in the legal regulations in Ottoman Empire and Republic periods. However, Marmara Earthquake in 1999 made the issue to be approached from different points of view; started the process of evaluating safety of structure, disaster risk issues with urban transportation. In this process, the most concrete step is the issue of the Law numbered 6306 and Application Regulation.*



*The Law about the Transformation of the Areas Under Disaster Risk, issued in 2012, also known as Urban Transformation Law and the Application Regulation is the cornerstone of Turkey's urban transformation legislation. It is the country's first comprehensive urban transformation law. The Law numbered 6306 the subject and purpose of which is directly urban transformation, is the first comprehensive urban transformation law of the country. The issues which are related to the applications to be carried out in the process from the determination of risky structure area to its destruction, which has been identified as the urban transformation scale, structure and area by law and regulation have been given place.*

*Ordu Province has been selected as the working area in order to evaluate and review the Law's reflections in the provinces which are metropolis and have had a period of change and transformation.*

*When the province's disaster and spatial data is reviewed; it has been confirmed that there has been 342 natural disaster since 1980, the most occurring natural disaster in the province is landslides, in addition to this, it has been confirmed that on the basis of district, Persembe, Ünye, Akkus, Altınordu, Fatsa, Ulubey and Aybastı are the districts where the disasters occur the most. Additionally, Akkus, Mesudiye, Aybastı, Gölköy, Kabatas, Korgan districts have high earthquake risk.*

*The urban transformation experiences in the province have been analyzed in order to reveal the relationship between the disaster situation and urban transformation in the province. Urban transformation experiences in the province have been grouped as structure and area scales. Risky structure area applications have been carried out in Altınordu, Fatsa, Ünye districts and the area where the first risky area announcement was made is located in Altınordu district. The risky area of Altınordu which is located in the city center was announced in 2015 and the announcement reason is that the buildings built before the Earthquake Regulation are a lot and there is a small industrial estate is located in the area. Altınordu risky area decision was canceled by the Council of State in 2015. Another district which was announced as risky area in Ordu province is Fatsa district. The fact that Fatsa risky area's ground conditions are unsuitable for structuring, the existence of the structures built in the area before Earthquake Regulation; caused the area to be announced as risky area in 2015. After the risky area decision, no application was made in the area. Ünye district risky structure area decision was taken in 2015 and the fact that the area's ground condition is one of the problematical areas where precautions are to be taken and the province being used as industry area, the fact that the industry structures in the area were built before Earthquake Regulation caused the area to be announced as risky. There is no action towards application after the risky area announcement in Ünye as well as Fatsa.*

*Urban transformation studies have been performed in the structure scale of Ordu Province. The first studies started in 2014 following the province becoming a metropolis. It is seen that during the urban transformation studies in structure scale between 2014-2017, the most risky structure detection was made in 2017, the most risky area destruction was made in 2015 and the most rent support was given in 2014. Additionally, the district where risky structure study was performed the most is Altınordu district while there is no risky structure study in Akkus, İkizce, Mesudiye, Ulubey districts.*

*In the place studies in the area scale in Ordu province urban transformation; it is identified that Altınordu district risky area decision is canceled, even though 2 years passed after the risky area decision in Fatsa and Ünye districts, application process was not started, no study was performed in area scale in the districts Akkus, Aybastı, Persembe, Ulubey where the most disasters occur. In the studies at single structure scale, it has been seen that 466 structures are identified as risky structures, 352 of these have been transformed to safe and consonant with today's conditions. However, there is no transformation study in Akkus, İkizce, Mesudiye and Ulubey provinces either.*

*When the urban transformation applications made in Ordu province in the direction of the Law numbered 6306 are considered, it is confirmed that one of three risky area decisions taken are canceled, it has been identified that even though 2 years passed after other risky area decisions were taken, any urban transformation application was not performed. It attracts notice that no urban transformation study was carried out in Persembe, Akkus, Aybastı, Ulubey districts of the province where disaster and landslides occur the most.*

*Even though unfavorable developments happened at area scale, constructions of secure structures with the urban transformation work are important developments for the urban transformation purpose to be fulfilled. However, urban transformation works at single structure scale are segmental solutions with regard to that it gets the city silhouette damaged, leading up disconnected structuring, insufficient infrastructure in the area where the structure subject to transformation is located, resulting in inability to construct social and cultural reinforcement areas; effecting sustainable spatial improvement adversely. Therefore, making urban transformation projects at area-region scale is necessary in order to create controlled urban development, planned livable environment in the whole city. Starting from Ordu which became a metropolis recently, when carrying out Integrative urban transformation projects will be a model for the city to improve planned and to recreate the urban space, contribute the urban transformation perception in the city to change. It will decrease the losses in any potential disaster situation to prioritize the areas where disaster risk is high in the urban transformation projects.*

*The Law numbered 6306 is an important step for approaching disaster with urban transformation and that urban transformation is passed into law in Turkey. However, it causes arbitrary applications and disaster oriented transformation to play second fiddle that the law does not include concrete issues about the application. Therefore, the with changes in the regulations, application details should be limited with net and certain terms and there should be obstruction to random applications.*