

# Afet Zararlarının Azaltılması için Mikro Bölgeleme ve Hasar Görebilirlik Çalışmaları

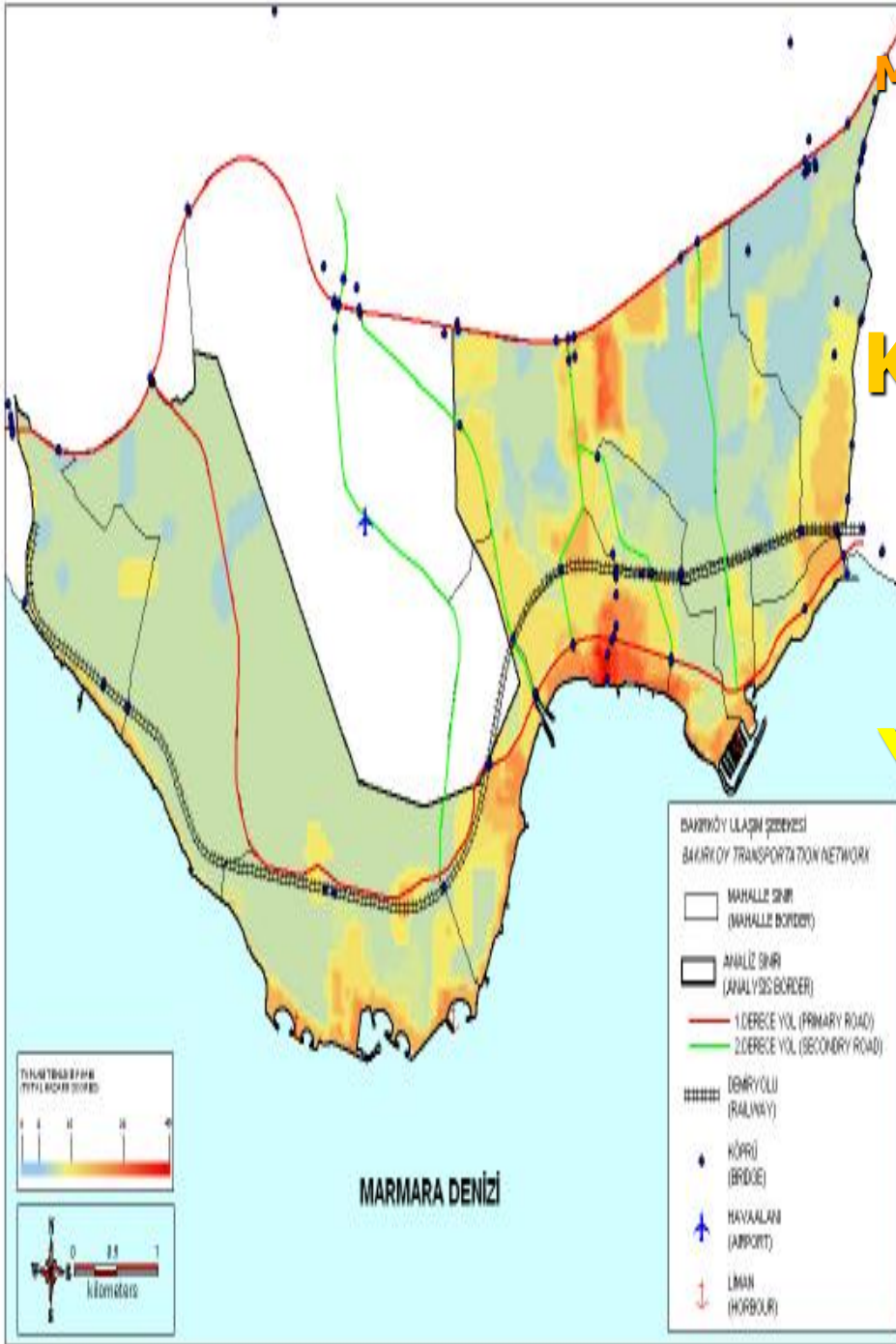
İstanbul 13-14 Mayıs 2006

## KENTSEL PLANLAMA/ KENTSEL SAKINIM PLANLAMASI

## YASAL VE ÖRGÜTSEL DÜZENLEMELERE İLİŞKİN ÖNERİLER

Murat Balamir

Ömer H. Kiral – Melih Ersoy  
ODTÜ



## Sakinim Çalışmalarında Dünya Deneyimleri

- \* "Daha Güvenli Bir Dünya için Yokohama Deklarasyonu ve Eylem Planı" (1994),
- \* "Milenyum Deklarasyonu" (2000),
- \* OECD Raporu (2003),
- \* "Afet Azaltma için Dünya Konferansı" ya da kısaca "Kobe Konferansı ve Hyogo Deklarasyonu" (2005),
- \* "UNDP Raporu" (2005),
- \* "Eylem için Hyogo Çerçevesi 2005-2015: Ulusların ve Toplulukların Afetlere Hazırlanması",

uluslararası kararlılığın en temel göstergeleridir.

## **Kentsel Sakınım Çalışmalarında Dünya Deneyimleri**

**Yeni Zelanda 2002:** Mevcut Sivil Savunma Yasası'nda yapılan kapsamlı değişikliklerle risk yönetimi geliştirilmiş ve yerel toplulukların etkin roller edinmesi sağlanmıştır.

**Güney Afrika 2002:** Mevcut Afetler Yasası'nda gerçekleştirilen değişikliklerle yerel ve merkezi yönetimlerin birlikte oluşturduğu kurullar belirlenmiş, afet etkilerini önleyici bir 'Ulusal Afet Yönetimi Çerçevesi' hazırlanarak sakınım çalışmalarının bir disiplin altına alınması sağlanmıştır.

**Avusturalya 2002:** Farklı düzeylerdeki yönetim birimlerinin oluşturduğu koordinasyon kurulu kararına göre ulusal Sakınım programı ve risk azaltmaya öncelik veren beş yıllık bir reform paketi uyarınca çalışmalar programlanmıştır.

## **İngiltere 2004:**

Yeni Sivil Sakınım Yasası ile her düzeyde afet olasılıklarına karşı direnç geliştirme yöntemleri belirlenmiştir. Yerel toplulukların risk azaltma konusunda çalışmalar yapmalarının özendirilmesi amacıyla araçlar geliştirilmiş, sektörlerde risklerin belirlenmesi ve güçlendirme yöntemleri geliştirilmesine olanaklar sağlanmıştır.

## **Kanada 2004:**

Kamu Güvenliği ve Risk Önleme Projeleri Geliştirme Programı kapsamında risklere karşı alınacak önlemler konusunda farklı düzeylerdeki yönetim birimlerinin koordinasyonu sağlanmıştır. Risklerin azaltılması özendirilirken, farklı düzeylerdeki yönetimlerin ortak katılımı ile yürütülen büyük ölçekli sakınım projeleri geliştirilmiş bulunmaktadır.

## Japonya 1961:

Japonya'da tüm etkinlik ve önlemleri düzenleyen Afet Önleme Temel Yasası'dır.

- \* Yıllık devlet bütçesinin %5'i risk azaltma amaçlı yatırımlara ayrılmakta,
- \* Kurumsal açıdan, afet yönetimi ile sorumlu bir Devlet Bakanı bulunmakta, ve
- \* Merkez Afet Yönetim Kurulu tüm çalışmalarını yönlendirmektedir.

Ülke bütününde tehlike haritaları 1/25 000-2 500 ölçeklerinde hazırlanmış olup, ayrıca yerleşim alanları için bu belgeler elde edilmiştir.

## Yunanistan 2003:

Geleneksel afet sonrası çalışmaları düzenlemeleri anlayışından çıkılarak, yeni bir Sivil Korunma Yasası yürürlüğe sokulmuştur.

- \* Bakanlıklararası koordinasyonu sağlayan bir Müsteşarlık kurulmuş,
- \* Sektörel planlarda riskleri göz önüne alan yeni bir yapılanma geliştirilmiş,
- \* Kentsel alanlarda doğal tehlike haritalarının hazırlanması yöntemleri tanımlanmış,
- \* Risk azaltma yöntemlerinin geliştirilmesi ve uygulanması için ayrı bütçe öngörülmüştür.

Ayrıca kapsamlı ulusal risk haritaları hazırlanması amacıyla önlemler alınmıştır.

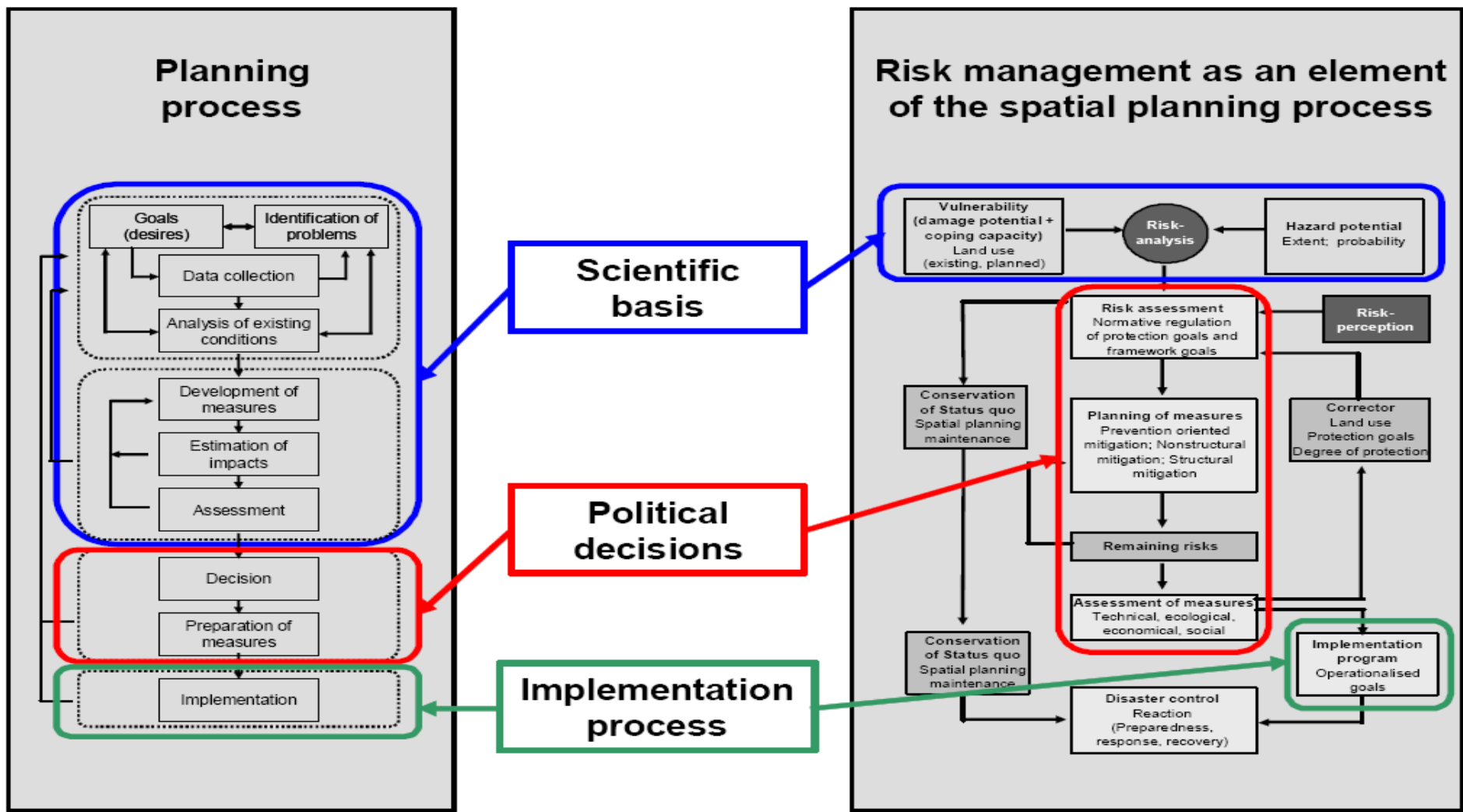
## AVRUPA BİRLİĞİ 2005:

Risk yönetimi çabalarının AB bütünleşmesinde bir araç niteliğine kavuşması öngörülmektedir.

ESPON Doğal Tehlikelerden Kaynaklanan Riskler Araştırması (2005-), ARMONIA (2005-) risklerin belirlenmesi ve belgelenmesi konularında yürütülen araştırmalar, çoklu risklerin mekansal değerlendirmesine ağırlık vermektedir.

Sakınım planlamasının

- tüm AB politika ve programlarına entegre edilmesi ve
- 2007-2013 döneminde sakınım planlamasının ulusal programlarda yer alması
- Sakınım planlaması konusunda el kitapları hazırlanması ve
- sivil etkinliklerin yürütülmesi hedeflenmektedir.



## **Sakınım Planlamasının Yaşama Geçirilebilmesi için Gerekli Yasal ve Kurumsal Yapı Değişiklikleri**

Sakınım planlaması kavramı ve anlayışının başta İmar Yasası olmak üzere yasal mevzuatımızda yer alması ve mevcut kurumsal yapının da bu çerçevede yeniden yapılandırılması gerekecektir.

3194 sayılı kanun Birinci Bölüm, Tanımlar başlıklı 5nci maddesine "Sakınım Planı" tanımını eklenmelidir.

## “Sakinim Planı:

Doğal ya da teknolojik tehlikeler nedeniyle yüksek risklerin yer aldığı bölgeler, alt bölgeler ve yerleşme birimlerinde

- ▶ **risk sektörlerini tanımlayarak sektörel risk yönetim biçimlerini belirleyen,**
- ▶ **her risk sektöründe veri tabanı geliştirme yöntemini açıklayan,**
- ▶ **sektörün ilgililerini, yönetim biçim ve zamanlaması ile işbirliği, denetim ve izleme sorumlularını belirleyen,**
- ▶ **uzun, orta ve kısa dönemlerde**
- ▶ **top yekun risk yönetimi için hazırlanan,**
- ▶ **bölge, alt bölge, il çevre düzenleme ve çevre düzenleme planları ile imar planlarına**
- ▶ **risklere ilişkin mekansal bilgiler aktaran ve**
- ▶ ilgili yönetmelikte belirlenen belgelerden oluşan bir plandır.”

3194 sayılı kanunun İkinci Bölümüne, "Planlamaya İlişkin İlke ve Esaslar" başlıklı yeni bir madde eklenmeli ve bu madde;

- ▶ "Tehlikelerin belirlenmesi,
- ▶ afetlerin önlenmesi,
- ▶ zararlarının azaltılması için,
- ▶ afet tehlike, mikrobölgeleme haritaları, jeolojik-jeoteknik etüt verilerinin plan çalışmalarında değerlendirmeye alınması esastır.

Afet tehlike ve risklerinin yüksek olduğu yerleşmelerde kentsel risklerin analizi sonucu oluşturulan **sakınım değerlendirmelerinin**

- ▶ imar planlarında dikkate alınması ve bu kapsamda imar planlarının yeniden düzenlenmesi zorunludur.

Bölge ve kentte

- ▶ risk oluşturan alanlar, altyapı, kullanımlar, yapılar birbirleriyle ilişkileri ele alınarak risk yönetim esasları belirlenecektir."
- ▶ ilke ve esaslarını kapsamalıdır.

**3194 sayılı yasaya ikinci bölümden sonra gelmek üzere**

- **“İmar Planı Uygulama Araç ve Yetkileri”** başlıklı yeni bir bölüm eklenmeli ve
- **sakınım planlamasının hayata geçirilmesi ile ilgili**
  - yeni araçlar,
  - süreçler,
  - denetimler

**ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmalıdır.**

# İmar Planı Uygulama Araç ve Yetkileri:

- 1** Kentsel Bölgeleme Yetkisi
- 2** Taşınmaz Tasarruflarını Kısıtlama Yetkileri
- 3** Kamulaştırma Yetkisi
  - a) Yol ve Meydan Genişletilmesi Kamulaştırma ve Geliştirme Yetkisi
  - b) Mevcut Yapılarda Kısmi Kamulaştırma Yetkisi
- 4** Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Tesis Yetkisi
- 5** Fiziki Düzenleme Yetkileri
  - a) Parselasyon Planları, İfraz ve Tevhit İşlerinin Düzenlenmesi ve Başvuruların Onayı
  - b) Arazi ve Arsa Düzenleme Yetkileri
  - c) Yapılaşma ve Kullanımı Düzenleme Yetkileri

# İmar Planı Uygulama Araç ve Yetkileri:

- 6** **Kentsel Tehlike ve Riskleri Giderme Yetkileri**
  - a) Sakınım Değerlendirme Çalışmaları
  - b) Tehlikeli Tesis ve Sakıncalı Kullanım ve Yapılar
  - c) Kamu Esenliği için Alınacak Önlemler
  - d) Acil Durum Görevlisi Tesisler
- 7** **Öncelikli Alım ve Geri Alım Yetkileri**
- 8** **Şüyulandırma Yetkisi**
- 9** **Tescil ve Şüyunun İzalesi İçin Başvuru Yetkileri**
- 10** **Taşınmaz Ortaklıkları Kurma ve Katılma Yetkileri**

# İmar Planı Uygulama Araç ve Yetkileri:

- 11** İrtifak Kurma Yetkileri
- 12** Kamu Yatırım Maliyetlerine Katkı Alma ve Menkul Değer Çıkarma Yetkisi
- 13** Kira Düzenleme ve Denetim Yetkisi Kira Yardımı
- 14** Emlak Vergilerinde İstisna Uygulama Yetkileri
- 15** Planlama, Yapılaşma Ve Kentsel İşletmecilikte Özel Alanlar
  - a) Özel Proje Uygulama Alanları
  - b) Kamu Proje Uygulama Alanları

# İmar Planı Uygulama Araç ve Yetkileri:

**16** Dönüşüm Alanları

**17** Afet Riskli Alanlar

**18** Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Uygulama Alanları

**19** Uygulama Araçları Eşgüdüm, Katılım, Proje ve Plan Elde Etme Esasları

a) Özel Yapılaşma ve Kullanım Alanları

b) Proje ve Plan Elde Etme Esasları

**20** Kamuya Ait Taşınmazlar

# 1 Kentsel Bölgeleme Yetkisi:

Üst plan kararlarını uygulamak amacıyla,

- ▶ farklı sektörlerin mekansal ayrışmasını sağlamak,
- ▶ yerleşme riskleri ve bu kapsamda afet tehlike ve risklerine karşı önlemler almak,
- ▶ yapılaşmada ve kentsel çevrede koruma ya da özel kentsel tasarım kararları uygulamak,
- ▶ farklı arazi kullanımlarına özendirici ve caydırıcı koşullar uygulamak;
- ▶ emlak vergisi ve kira düzenlemeleriyle taşınmaz değerlerini denetlemek;
- ▶ kamu, özel ya da ortaklıklara dayalı olarak birden fazla koruma, geliştirme, iyileştirme veya yenileme proje alanlarını belirlemek üzere

yerel yönetimlere "Kentsel Bölgeleme Yetkisi" verilmelidir.

## 2 Taşınmaz Tasarruflarını Kısıtlama Yetkileri:

Yerel yönetimler,

Kentsel bölgeleme kararlarını esas alarak taşınmazlar üzerinde

- ▶ yapılaşma,
- ▶ mülkiyet,
- ▶ örgütlenme,
- ▶ kullanım,
- ▶ işletme,
- ▶ emlak vergisi ve kira konularında,
- ▶ kamu sağlığı,
- ▶ çevre, doğa ve kültürel değerleri koruma,
- ▶ **afet tehlikelerinden kaçınma veya yerleşme risklerini azaltma ve**
- ▶ **yapı ve çevre güvenliği,**
- ▶ ulaşım amaçlarıyla

geçici veya sürekli kısıtlamalar uygulayabilmelidir.

### 3 Kamulaştırma Yetkisi

İlgili idarelerce hazırlanan veya hazırlatılan imar planlarında, gerek üst ölçek mekansal strateji planlarından gelen ihtiyaçlar nedeniyle,

gerekse doğrudan kamu yararı sağlamak amacıyla,

gerçek veya tüzel kişilere ait taşınmazların tamamı ya da bir bölümü,

- ▶ karşılığı peşin ödenmek koşuluyla bir kamu idaresi adına hızlı yöntemlerle kamulaştırılabilmelidir.
- ▶ Kamulaştırma işlemleri tarafların uygun görmesi durumunda
  - mülkiyetin kamuya devri,
  - taşınmaz takası ya da
  - taşınmaz iyeliği aktarım hakkı yoluyla da yapılabilmelidir.
- ▶ Mikro bölgeleme haritalarında afet riskli olduğu belirlenmiş yapılaşmış alanlarda ki kamulaştırmalar Sakınım Planı kapsamında 2942 sayılı Kanun usullerince hızlı kamulaştırma yöntemleriyle yerine getirilmelidir.

## 3a Yol ve Meydan Genişletilmesi Kamulaştırma ve Geliştirme Yetkisi

- ▶ İlgili idareler;
  - 1 kamu sağlık ve güvenliğini sağlamak,
  - 2 yerleşme risklerini azaltmak ve
  - 3 nitelikli kentsel çevreler düzenlemek amacıyla hazırlanan imar planları kapsamında,
- ▶ 12 metre ve daha geniş yollar veya meydanların genişletilmesine karar verilmesi durumunda, yolların veya meydanların genişliğine ek olarak yol veya meydanlara cepheli binalı veya binasız taşınmazları, kentsel tasarım projelerinde belirlenen sınırlara kadar kamulaştırmaya yetkilidir.
- ▶ İlgili idareler bir yıl içinde yapı projelerini hazırlayıp inşaata başlamak ve iki yıl içinde inşaatları tamamlamak zorundadır.
- ▶ Taşınmazları kamulaştırılan taşınmaz sahipleri kentsel tasarım projeleri tamamlandıktan sonra oluşan bağımsız bölümleri açık artırma sonucu oluşan fiyatı üzerinden öncelikli alım hakkına sahiptir.

## 3b Mevcut Yapılarda Kısmi Kamulaştırma Yetkisi

İlgili idareler imar planlarının uygulanması sırasında mevcut binaların plana ve kentsel tasarım projesine göre

- fazla olan katlarını,
- zemin ve bodrum katlar dahil belirli bir alanını,
- yükseklik ve derinliğindeki kısmını

gerekli gördüğü hallerde kamulaştırabilmelidirler.

Kamulaştırılan kısımların kaldırılması sonrasında

revizyon veya güçlendirme projesine göre

- tamamlama veya
- güçlendirme işlerinin

ilgili idareler tarafından yapılması veya yaptırılmasına olanak sağlanmalıdır.

İlgili idareler tarafından hazırlanacak keşifler üzerinde taşınmaz sahipleriyle karşılıklı anlaşma sağlandığı takdirde, bedeli ilgili idarelerce karşılanmak suretiyle

- tamamlama veya
- güçlendirme inşaatının

taşınmaz sahipleri tarafından yaptırılması imkanı verilmelidir.

## 4 Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Tesis Yetkisi

İlgili idareler, imar planı uyarınca veya genelde kamu yararı sağlamak üzere,

- ▶ mikro bölgeleme haritalarına göre
  - afet riskli alanlarda,
  - kentsel dönüşüm alanlarında veya
  - kamu proje alanlarında
    - ▶ korunması,
    - ▶ mevcut yapılaşmaya sınır getirilmesi veya
    - ▶ kaldırılması gereken
- ▶ alan ve taşınmazlarda,

mevcut mülkiyet veya imar haklarının

planda gösterilen başka yerlerde kullanılmak üzere

taşınmasını sağlayacak ve bu hakkı bir menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye yetkili kılınmalıdır.

## 5b Arazi ve Arsa Düzenleme Yetkileri

İlgili idarelerce arazi ve arsaların düzenlemeye tabi tutulması sırasında, bunların y z l mlerinden, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında resen düzenleme ortaklık payı d ş lebilmelidir.

► **Düzenleme ortaklık payı oranı**, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki y z l mlerinin en fazla **% 50**'si olmalıdır.

- **Yoğun yapılaşmanın yer aldığı alanlar,**
- **afete riskli alanlar,**
- **koruma alanları,**
- **taşınmaz iyeliği aktarım hakkı kullanma alanı gibi özel uygulama niteliklerine sahip alanlarda**

**bu oran % 60'a kadar yükseltilebilir.**

Bu oranın hangi durumlarda, ne  l de yükseltilebileceği ve uyulması gereken esaslar yönetmelikle yer almalıdır.

İlgili idareler,

re'sen ya da hak sahiplerinin çoğunluğunun talebi üzerine imar planı uyarınca binalı ya da binasız arsa ve arazilerin maliklerinin ya da diğer hak sahiplerinin muvafakatini alarak, birbirleri ve yol fazlaları ile kamu kurumlarına, belediyelere veya köy tüzel kişiliğine ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ayırmak zorunda olmaksızın, kat irtifakı ve kat mülkiyeti esaslarına göre

- ▶ taşınmaz geliştirme veya
- ▶ işletme ortaklıkları kurulabilmelidir.
- ▶ Bu yerlerde ilgili idareler, yapılaşmanın projelendirilmesi, kaynak temini ve inşasına ortak olabilmelidirler.

## 5c Yapılaşma ve Kullanımı Düzenleme Yetkileri

İlgili idareler,

Uygulama imar planları ile birlikte

- ▶ alan yönetim planı,
- ▶ yönetim ve katılım planı,
- ▶ güvenlik planı,
- ▶ kullanım-bakım ve işletme planları

hazırlanması ve benzeri işler, plan notu olarak, plan raporları içinde ya da gerekli görülmesi durumunda ayrı yönetmeliklerle düzenlenmelidir.

## 6 Kentsel Tehlike ve Riskleri Giderme Yetkileri

### 6a Sakınım Değerlendirme alışmaları

İlgili idareler, belediye sınırları içinde ve dışında yer alan yerleşim yerlerinde

- ▶ doğal ve teknolojik her türlü tehlike yaratan unsurun zararlarını giderecek ya da
- ▶ en aza indirecek önlemleri almak üzere, gereken incelemeleri ve denetlemeleri yapmakla yükümlü ve yetkili kılınmalıdır.

İlgili idareler, doğal tehlikelere ilişkin

- ▶ mikro bölgeleme,
- ▶ teknolojik tehlikelere ilişkin risk haritaları ile
- ▶ diğer araştırmaları yaptırabilmelidirler.

Yüksek risk gösteren alanlar için Bakanlık bu haritaların ivedilikle hazırlanması konusunda ilgili idareleri uymalı ve gereken yönlendirmeleri yapmalıdır.

## 6a Sakınım Değerlendirme alışmaları

Büyükşehirlerde Büyükşehir belediyeleri olmak üzere ilgili idareler, işbirliği içinde

- ▶ doğal ve teknolojik tehlikelerden kaçınma,
- ▶ kentsel risklerin yönetimi
- ▶ amacıyla Sakınım Değerlendirmelerini hazırlamak yetkisine sahip olmalıdırlar.

Sakınım Değerlendirmeleri , mikro bölgeleme ve doğal tehlike haritaları üzerinde

- ▶ yapı stoku,
- ▶ altyapı sistemleri ve ulaşım,
- ▶ tehlikeli kullanımlar ve yangın,
- ▶ açık alanlar,
- ▶ kentsel doku,
- ▶ üretim kapasitesi kaybı,
- ▶ Acil Durum Görevlisi Tesisler

olmak üzere **en az yedi ayrı risk sektörünü** kapsamak üzere hazırlanmalıdır.

## 6b Tehlikeli Tesis ve Sakıncalı Kullanım ve Yapılar

İlgili İdareler, mikro bölgeleme ve Sakınım Değerlendirmeleri kapsamında ,

hangi yapıların

yıkılacağı,

güçlendirileceği ya da

dönüşüm projeleri hazırlanacağına 6 ay içinde karar vermeli,

- ▶ çevre ve toplum sağlığı ile çağdaş şehircilik ve yapı tekniği şartlarına ve standartlarına uygunluk taşımadığı,
- ▶ deprem, tehlikeli zemin, taşkın, sel, heyelan, kaya düşmesi, yangın, çığ gibi olaylar karşısında ağır veya orta hasar görebileceği,
- ▶ can ve mal güvenliği açısından sakınca taşıdığı,
- ▶ teknik kurallar ve yürürlükteki mevzuat kapsamında kullanılmasının sakıncalı olduğu

belirlenen yapı tesis ve kullanımlarla,

- ▶ bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu Bakanlık veya ilgili idare encümenlerince karara bağlanan yapıların sahiplerine, bunun giderilmesi için tebligat yapılabilmelidir.

## 6b Tehlikeli Tesis ve Sakıncalı Kullanım ve Yapılar

Afet riskli alanlarda kat mülkiyeti tesis edilmiş yapılarda, yapılan tebligat üzerine gerçekleştirilecek güçlendirme işlemleri için

- ▶ hissedarların muvafakati alınması zorunlu olmaktan çıkarılmalı,
- ▶ güçlendirme amaçlı esaslı onarım ruhsatı düzenlenmesi gerektiği halde süresi içinde ruhsat alınmayan yapı, bu süre sonunda idarece mühürlenerek bir ay içinde tahliye edilebilmeli,
- ▶ üç ay içinde ruhsat alınmaz ve güçlendirme işlemine başlanmaz veya yapı yıktırılmazsa idare tarafından bir ay içinde yıkılabilmeli, ve
- ▶ yıkım giderleri, hissedarlardan tahsil edilebilmelidir.

## 6b Tehlikeli Tesis ve Sakıncalı Kullanım ve Yapılar

İlgili idarelerce, bu işlemler nedeniyle taşınmak zorunda bırakılan

- ▶ kendi evinde oturan hane halkına ve işyerlerine bir defa için,
- ▶ kiracılara ise altı ay süre ile
  - net asgari ücret düzeyini aşmamak üzere belirlenecek miktarda nakdi kira yardımı yapabilme olanağı sağlanmalıdır.

Ayrıca, ilgili idareler bu hane halkı ve işyerleri için kiralık konut ve işyeri projeleri geliştirebilmelidirler.

İlgili idareler bu amaçla yapılacak proje, kamulaştırma, inşaat, yapı denetimi ve işletme işlerini yönetmelikle yürütmelidirler.

## 6b Tehlikeli Tesis ve Sakıncalı Kullanım ve Yapılar

İlgili İdareler,

- ▶ yapıların güçlendirilmesi,
  - ▶ yeniden yapımı veya
  - ▶ dönüşüm projelerinin uygulanmasında kullanılmak üzere
- yurt içi ve yurt dışı finansman kuruluşlarından kredi sağlayabilmelidirler.

İlgili idareler, projenin uygulanması amacıyla

- ▶ mali kaynak temin ederek,
  - ▶ kendi öz kaynaklarını kullanarak ve
  - ▶ irtifak sözleşmeleri yaparak
- finansman düzenlemeleri oluşturabilmelidirler.

## 6d Acil Durum Görevlisi Tesisler

İlgili idarelere; **doğal ya da teknolojik afetlerde can kurtarma ve yardım hizmetleri vermesi öngörülen,**

- ▶ konum, yapı güvenliği, işletme biçimi açısından
- ▶ yönetmeliklerde belirlenen koşullara uygun kamu ya da özel yapı tesislerini
  - belirleme ve
  - yetkili birimlerce düzenli olarak denetleme yetkisi verilmelidir.

İlgili idarelerce bu yapı ve tesislerin plan kapsamında

- ▶ yeterli hizmet verebilecek konumda oldukları,
  - ▶ yapı sağlamlığı açısından yeterli oldukları,
  - ▶ kullanım ve işletme açısından güvenlik standart ve koşullara uygun oldukları
- yılda en az iki kez denetlenmelidir.

- ▶ **Yetersizlikler, ilgili idarelerce hazırlanacak plan değişikliği ve yapı güçlendirme programları uyarınca giderilmelidir.**
- ▶ Bu tesislerin işletmecilerine yetersizliklerin giderilmesi için ilgili idarelerce gerekli bildirimler yapılmalı ve sonuçları takip edilmelidir.

## 7 Öncelikli Alım ve Geri Alım Yetkileri

İlgili idarelerin, onaylı imar planı kapsamındaki kararları uygulamak ve kamu yararını kollamak üzere,

- ▶ mikro bölgeleme afet riskli alanlar,
- ▶ kentsel dönüşüm alanları,
- ▶ özel ve kamu proje uygulama alanlarında

“öncelikli alım hakkı”na sahip olmaları gerekir.

Bu hakkı kullanmak amacıyla, ilgili idareler

- ▶ Encümen Kararı almak,
- ▶ Taşınmaz sahiplerine bu durumu bildirmek,
- ▶ taşınmazların yer, bölge ve niteliklerini belirlemek,
- ▶ ilgili Tapu Sicil Müdürlükleri'ne en geç bir ay içinde iletmek zorundadırlar.

## 9 Tescil ve Şüyuun İzalesi İçin Başvuru Yetkileri

İlgili idareler, mikro bölgeleme haritalarına göre afet riskli alanlarda kalan yapıların

- ▶ yıkımı,
- ▶ güçlendirilmesi, ya da
- ▶ kısmi yıkım amacıyla yapılan uygulamalarda,  
bu yasada öngörülen yetkiler yanında,
- ▶ yapıları kat mülkiyeti esaslarına göre bağımsız bölümlere ayırmaya,
- ▶ bunları şüyulandırmaya,
- ▶ kısmi kamulaştırmalar yapmaya, ya da
- ▶ taşınmaz iyeliği aktarım hakkı tesis etmeye

ilişkin tüm kuralları uygulamaya yetkili kılınmalıdır.

- ▶ Bu alanlarda öngörülen işlemlerle ilgili bütün süreler yarıya indirilerek uygulanmalıdır.

## 10 Taşınmaz Ortaklıkları Kurma ve Katılma Yetkileri

İlgili idareler, mikro bölgeleme haritalarına göre afet riskli alanlarda kalan yapıların

- ▶ yıkımı,
- ▶ güçlendirilmesi, ya da
- ▶ kısmi yıkım amacıyla yapılan uygulamalarda,  
bu yasada öngörülen yetkiler yanında,
- ▶ yapıları kat mülkiyeti esaslarına göre bağımsız bölümlere ayırmaya,
- ▶ bunları şüyulandırmaya,
- ▶ kısmi kamulaştırmalar yapmaya, ya da
- ▶ taşınmaz iyeliği aktarım hakkı tesis etmeye

ilişkin tüm kuralları uygulamaya yetkili kılınmalıdır.

- ▶ Bu alanlarda öngörülen işlemlerle ilgili bütün süreler yarıya indirilerek uygulanmalıdır.

## 11 İrtifak Kurma Yetkileri

İlgili idareler, imar planları ve programlarının uygulanması sırasında bir taşınmazın tamamını kamulaştırmadan, o yerin

- ▶ **belirli alanı,**
- ▶ **yükseklik ve**
- ▶ **derinliğindeki kısmı**
- ▶ **üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak kurma yetkisine sahip olmalıdırlar.**

İlgili idareler, mümkün olan yer ve durumlarda, mal sahibinin muvafakati ile bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı da kurabilmelidirler.

İlgili idareler, imar planı kararlarına uygun olarak

- ▶ **taşınmazlarda yapılaşmayı durdurmak,**
- ▶ **korumak,**
- ▶ **güçlendirmek ya da**
- ▶ **yıkım kararını uygulamak**

üzere, **imar haklarının başka taşınmazlara aktarılmasına ilişkin karar alabilmeli ve uygulayabilmelidir.**

## 12 Kamu Yatırım Maliyetlerine Katkı Alma ve Menkul Değer Çıkarma Yetkisi

İlgili idareler, mikro bölgeleme haritaları ve imar planları ile belirlenen

- ▶ **afet riskli alanlarla,**
- ▶ **dönüşüm alanları,**
- ▶ **özel proje ve kamu proje alanlarında**

yapılacak ve en fazla bir yıl içinde uygulaması başlanacak yatırım projelerindeki

- **altyapı ve**
- **düzenleme işlerinde**

kullanılmak üzere,

kendilerine ait **kaynak ve düzenli gelirler karşılığında değerli kağıt çıkarıp bunları piyasada devretme yetkisine sahip olmalıdırlar.**

İlgili idareler, çıkaracakları değerli kağıtlar için proje alanı sınırları içindeki taşınmazlardan

**20 yıl boyunca elde edecekleri emlak vergilerini karşılık gösterebilmelidirler.**

## 12 Kamu Yatırım Maliyetlerine Katkı Alma ve Menkul Değer Çıkarma Yetkisi

Ayrıca ilgili idareler, mikro bölgeleme haritaları ve imar planları ile belirlenen

- ▶ afet riskli alanlarla,
- ▶ dönüşüm alanları,
- ▶ özel proje ve kamu proje alanlarında

yapacakları ve en fazla dört yılda gerçekleştirilecek olan yatırım projelerinde

**altyapı ve düzenleme işlerinin maliyetleri toplamının en fazla % 60'ına kadar olan kısmını**

**“yatırım maliyet payı” olarak ,**

bu yatırımlardan yararlanacak olan taşınmazlardan, takdir edilecek yararlanma ve değer artış düzeylerine göre,

**on yıllık bir ödeme programı içinde almaya yetkili kılınmalıdır.**

## 13 Kira Düzenleme ve Denetim Yetkisi Kira Yardımı

İlgili idareler, imar planı hedeflerini gerçekleştirmeye yardımcı olmak üzere, veya taşınmaz piyasalarını düzenleme ve genelde kamu yararı ve sosyal adalete hizmet amacıyla, plan kapsamındaki bir kentsel bölgede veya bir proje uygulama alanında,

- **kira düzeylerini düzenlemeye ve denetlemeye yetkili kılınmalıdır.**

İlgili idareler, mikro bölgeleme haritaları ve imar planları ile belirlenen

- ▶ afet riskli alanlarla,
- ▶ dönüşüm alanları,
- ▶ özel ve kamu proje alanlarında

bu konuda hazırlanacak yönetmelik uyarınca **kira yardımları ve kiralık konut yaptırabilmelidirler.**

Kira düzenleme ve denetim uygulamaları, ilgili idare meclislerince önerilmeli, belediye başkanı veya Vali tarafından onaylanmalıdır.

## 14 Emlak Vergilerinde İstisna Uygulama Yetkileri

İlgili İdareler,

- ▶ imar planı hedeflerini gerçekleştirmeye yardımcı olmak üzere, veya
  - ▶ taşınmaz piyasalarını düzenleme ve
  - ▶ genelde kamu yararı ve
  - ▶ sosyal adalete hizmet amacıyla,
- planın kentsel bölgesi kapsamında veya bir proje uygulama alanında,
- ▶ 29.07.1970 tarih ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu usullerince belirlenen **vergi matrahını % 20 oranında eksiltme veya artırmaya** yetkili kılınmalıdırlar.

Mikro bölgeleme haritaları ve imar planları ile belirlenen

- ▶ afet riskli alanlarla,
  - ▶ dönüşüm ve
  - ▶ özel proje ve kamu proje alanlarında
- yapılacak istisna indirimi **yalnızca iskan izni bulunan yapılar** için ve en fazla on yıl geçerli olacak biçimde uygulanmalıdır.

## 15b Kamu Proje Uygulama Alanları Mevcut ve Yeni Yerleşmelerde Kamu Proje Uygulama Alanları

İlgili idareler, imar planlarına kararlarına uygun olarak ve bunların hedeflerine ulaşmaya yardımcı olmak üzere,

- ▶ en az bir imar adası veya dört bin metrekareden az olmayan yerleri, **Kamu Proje Uygulama Alanı** olarak tanımlayabilmelidirler.

Kamu Proje Uygulama Alanları,

- ▶ kamu yararına altyapı geliştirme,
- ▶ **afet zararlarını azaltma,**
- ▶ tarihi, kültürel ve doğal çevre değerlerini koruma,
- ▶ yerel sosyal kalkınma programlarının gerçekleştirilmesi,
- ▶ çöküntü alanlarının giderilmesi,
- ▶ kentsel tasarım düzenlemeleri amaçlarıyla
  - **arsa ve arazi düzenleme,**
  - **toplu yenileme,**
  - **özel kullanımları ayırıştırma veya**
  - **entegre kullanımlar geliştirme**

gibi projelerin gerçekleştirilmesi amacıyla tanımlanmalıdır.

## 16 Dönüşüm Alanları

İlgili idareler,

- ▶ **afet tehlike ve risk alanları,**
- ▶ **sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından yetersiz ve niteliksiz alanları,**
- ▶ **yaşam kalitesi düşük alanları,**
- ▶ **çöküntü bölgeleri ile**
- ▶ **kentin gelişmesini sağlamak üzere**
  - ulaşım,
  - merkezi iş alanları,
  - konut ve hizmet kullanım alanlarını ve
  - koruma alanlarını

**kentsel dönüşüm alanları olarak belirleyebilmelidirler.**

İlgili idareler,

**nazım imar planı bütününde gerekli araştırma ve incelemelere dayalı olarak**

**dönüşüm alanlarının sınırlarını belirleyerek dönüşüm projeleri hazırlayabilmeli veya hazırlatabilmelidir.**

## 17 Afet Riskli Alanlar

Onaylı mikro bölgeleme haritaları ile belirlenen Afet Riskli Alanlarda,

- ▶ bu alanlara ilişkin plan,
- ▶ program ve
- ▶ projeler

tamamlanmadıkça **yeni yapılaşma için ruhsat verilmemelidir.**

**Bu alanlarda uygulanacak kentsel standartlar ve altyapıya ilişkin teknik koşullar yönetmelikle düzenlenmelidir.**

İlgili idareler, mikro bölgeleme haritalarının onaylanmasından sonra

- ▶ bu bilgiyi kamuoyuna duyurmak ve
- ▶ alım satım işlemlerinde tarafları bilgilendirmek üzere

ilgili Tapu Sicil Müdürlükleri'ne ve ilgili muhtarlara bir ay içinde bildirimde bulunmalıdırlar.

İlgili idareler, bu alanlarda

- ▶ arsa ve arazi düzenleme ve
- ▶ taşınmaz iyeliği aktarım haklarının

başka alanlarda kullanılmasına ilişkin yetkileri re'sen kullanabilmelidirler.

## 18 Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Uygulama Alanları

**İlgili idareler, taşınmaz iyeliği aktarım hakkı uygulaması için imar planlarında**

- ▶ **Koruma ve**
- ▶ **Kullanma Alanlarını belirlemelidirler.**

**Özel durumlarda Kullanma Alanı başka bir idare sınırları içinde yer alabilmelidir.**

**Bu durum her iki imar planında da karşılıklı olarak koruma alanları olarak gösterilmelidir. Büyükşehirlerde bu tür işlemler büyükşehir belediyesince yürütülmelidir.**

**Uygulama Alanlarında ilgili idareler,**

- ▶ **Özel Proje Alanları,**
  - ▶ **Dönüşüm Alanları ve**
  - ▶ **Kamu Proje Alanları'nda**
- sahip oldukları yetkileri kullanabilmelidirler.**

## 18 Taşınmaz İyeliği Aktarım Hakkı Uygulama Alanları

**Her tür ve ölçekteki planlarda, koruma alanlarının sınırlarının belirlenmesinde aşağıda sayılan özelliklerden en az biri sağlanmalıdır;**

- ▶ Belirlenen afet riskli ve tehlikeli özel önlem alınması gereken alanlar,
- ▶ Hazırlanan imar planlarında belirlenen üç hektardan büyük ağaçlandırılacak ve rekreasyon alanları,
- ▶ Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş olan korunacak yapı ve koruma alanları,
- ▶ Çevre Kanunu uyarınca belirlenen alanlar; korunması gerekli görülen doğal kaynaklar, nadide bitki ve hayvan varlığının yaşam alanları ve su havzaları,
- ▶ Milli Parklar Kanunu uyarınca belirlenen milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları,
- ▶ Kıyı Kanunu uyarınca belirlenen kıyı alanları,
- ▶ Yeraltı Suları Tüzüğü uyarınca belirlenen korunması gerekli olan yeraltı suyu ve tesisleri,
- ▶ Orman Kanunu uyarınca belirlenen orman alanları,
- ▶ Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı'nca belirlenen korunması gerekli olan tarım alanları,
- ▶ Karayolları Kanunu'na göre çekme mesafeleri ve görüş üçgenleri için gerekli olan alanlar,

## ***b) 5393 Sayılı Belediye Kanunu***

Belediye Kanununun "Acil durum plânlaması" başlıklı 53.maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmelidir:

**Madde 53.-** Belediye; yangın, sanayi kazaları, deprem ve diğer doğal afetlerden korunmak veya bunların zararlarını azaltmak amacıyla beldenin özelliklerini de dikkate alarak gerekli afet ***ve risk yönetimi çalışmaları ile*** acil durum ***ve İmar Kanunda tanımlanan Sakınım*** plânlarını yapar, ekip ve donanımı hazırlar.

***Sakınım ve*** Acil durum plânlarının hazırlanmasında varsa il ölçeğindeki diğer acil durum plânlarıyla da koordinasyon sağlanır ve ilgili bakanlık, kamu kuruluşları, meslek teşekkülleriyle üniversitelerin ve diğer mahallî idarelerin görüşleri alınır.

***Sakınım ve acil durum planları*** doğrultusunda halkın eğitimi için gerekli önlemler alınarak ikinci fıkrada sayılan idareler, kurumlar ve örgütlerle ortak programlar ***yapılır.***

Belediye, belediye sınırları dışında yangın ve doğal afetler meydana gelmesi durumunda, bu bölgelere gerekli yardım ve destek sağlayabilir.

## ***b) 5393 Sayılı Belediye Kanunu***

Belediye Kanununun "Acil durum plânlaması" başlıklı 53.maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmelidir:

### **Madde 53.- .....**

*Bakanlığın bildirim yaptığı belediyeler belirtilen süre içinde mikrobölgeleme haritaları ile sakınım planlarını yapmak/yaptırmakla yükümlüdür.*

*Hazırlanacak Sakınım Planları, mikrobölgeleme haritaları ve diğer doğal ve kentsel tehlike tespitleri ile farklı sektörlerde risk yönetim biçimlerini içerir;*

*yürürlükteki imar planlarının bu planlar doğrultusunda düzeltilmesi zorunludur.*

*İlgili belediyenin belirtilen süre içinde harita ve planlarını hazırlamaması durumunda Bakanlık bu işleri res'en yapar ve belediyenin İller Bankası payından yapım ücretini tahsis eder.*

## ***5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu***

Büyükşehir Belediyesi Kanununun "Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7.maddesinin (u) fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmelidir:

Büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve sorumlulukları

Madde 7.- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

u) İl düzeyinde yapılan *üst ölçekli* plânlara uygun olarak *bu planlarda alınan sakınım tedbirleri de gözetilerek*, doğal afetlerle ilgili *kentsel sakınım ile acil durum* plânlamaları ve diğer hazırlıkları büyükşehir ölçeğinde yapmak;

*yürürlükteki imar planlarını buna göre revize etmek,*

gerektiğinde diğer afet bölgelerine araç, gereç ve malzeme desteği vermek; itfaiye ve acil yardım hizmetlerini yürütmek; patlayıcı ve yanıcı madde üretim ve depolama yerlerini tespit etmek, konut, işyeri, eğlence yeri, fabrika ve sanayi kuruluşları ile kamu kuruluşlarını yangına ve diğer afetlere karşı alınacak önlemler yönünden denetlemek, bu konuda mevzuatın gerektirdiği izin ve ruhsatları vermek.

## ***5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu***

İl Özel İdaresi Kanununun "Acil Durum Planlaması" başlıklı 69.maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmelidir:

### ***Risk Yönetimi ve Acil Durum Planlaması***

**Madde 69.-** İl özel idaresi, yangın, sanayi kazaları, deprem ve diğer doğal afetlerden korunmak veya bunların zararlarını azaltmak amacıyla ilin özelliklerini de dikkate alarak gerekli afet ***ve risk yönetimi çalışmaları ile*** acil durum ***ve İmar Kanunda tanımlanan Sakınım*** plânlarını yapar, ekip ve donanımı hazırlar.

***Sakınım ve*** Acil durum plânlarının hazırlanmasında varsa il ölçeğindeki diğer acil durum plânlarıyla da koordinasyon sağlanır ve ilgili bakanlık, kamu kuruluşları, meslek teşekkülleriyle üniversitelerin ve diğer mahallî idarelerin görüşleri alınır.

***Sakınım ve acil durum planları*** doğrultusunda halkın eğitimi için gerekli önlemler alınarak ikinci fıkrada sayılan idareler, kurumlar ve örgütlerle ortak programlar ***yapılır.***

İl özel idaresi, il dışında yangın ve doğal afetler meydana gelmesi durumunda, bu bölgelere gerekli yardım ve destek sağlayabilir.