

T.C.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.17.00.00/1925-5075

19.TEMMUZ.2006

Konu : İmar Planlarında Yapı Yüksekliği ve Kat Adedinin Belirlenmesi Genelgesi.

Genelge 2006/13

İlgi : 06.07.2004 tarih ve 1628-7815 sayılı Genelgemiz.

İlgi Genelgede ; "Fiziksel planlara altlık teşkil eden jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarda, sadece zeminin litolojik özellikleri ve dayanım gücü belirtilmek suretiyle tedbir ve önerilerin açıklanması gerekmekte olup, bu raporlar kat adetlerinin belirtilmemesi gerekmektedir. Yoğunluk ve bu doğrultuda oluşturulacak yapı yükseklikleri ve kat adetleri ancak imar planı kararları ile belirlenebilecek olup,...." ifadesinin Valilik ve Belediyelerden gelen yazı ve uygulamalara bakıldığında, başta Afet işleri Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşlardan da gelen uyarı ve öneriler de dikkate alındığında, yeteri kadar anlaşılmadığı, uygulamalarda farklılık olduğu, telafisi mümkün olmayan uygulamalara yol açabileceği anlaşıldığı için ilgi Genelgeye açıklık getirilmesi gereği ortaya çıkmıştır.

İlgi Genelgenin uygulanmasında aşağıda belirtilen hususların önemle yerine getirilmesi gerekmektedir.

- a) Fiziksel planlara altlık teşkil eden jeolojik, jeoteknik ve jeofizik etüt raporlar, sadece zeminin litolojik özellikleri ve dayanım gücünü belirlemek amacıyla değil ; 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Nedeniyle alınacak Tedbirler ve Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'da tanımlı tüm doğal afet tehlikelerini değerlendirmek, litolojik birimlerin ve yapısal unsurların konum ve davranış şekillerini belirlemek, jeolojik-jeoteknik-jeofizik tüm yerbilimsel verileri elde etmek, bu verilerin bölgesel olarak değerlendirilmesinin sonucunda, gerekiyorsa teknik gerekçelere bağlı olarak her türlü önlem ve öneriyi tanımlayarak, düzenli ve sağlıklı planlamaya altlık ve esas oluşturması amacıyla yapılmakta ve yapılmalıdır.
- b) Plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip tüm kurum ve kuruluşlar, planlanacak alana ait jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan plan yapamaz, yaptıramaz ve onaylayamaz. Buna aykırı şekilde hazırlanan ve onaylanan planlarda, hukuki sorumluluk planı onaylayan kurum, kuruluş ve kişilere aittir.
- c) Mevcut onaylı imar planı olan alanlarda, plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporları yenilenmeden ve ilgili kurum tarafından onaylanmadan yoğunluk ve kat yüksekliği arttırıcı imar planı revizyonu yapılamaz.
- d) Yoğunluk ve kat yüksekliği arttırmak amacıyla hazırlanacak imar planına esas

jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının bir önceki çalışmadan daha detaylı, daha fazla veri, yorum, önlem ve öneri içermesi gerekmektedir.

e) Onaylı imar planı olan alanlarda bahse konu etüt raporları güncellendikten sonra, imarplanlarında revizyona gidilerek kat artırımı gündeme gelmesi halinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'e göre yoğunluk artırımı sözkonusu olacağı için öncelikle gerekli teknik-sosyal altyapı alanlarının imar planında belirlenmesi gerekmektedir.

f) İmar planlarında, yoğunluk ve bu doğrultuda oluşturulacak yapı yükseklikleri ve kat adetleri genel olarak imar planı kararları ile belirlenecektir. Ancak, alandaki doğal afet tehlikeleri ve yerel zemin koşullarının gereklilikleri nedeniyle, alana ait jeolojik-jeoteknik etüt raporlarının sonucunda belirlenmiş önlemlen alanlarda, kütleli yoğunluk (alanda inşa edilecek yapıların arazideki yoğunluk dağılımı) ve kat yüksekliği önerileri getirilebilir. Bu öneriler imar planı yapımı ve onayında dikkate alınmalıdır.

g) Alana ait jeolojik-jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre getirilmiş olan kütleli yoğunluk ve kat yüksekliği önerileri yerine, ilgili kurum tarafından onaylanan, bir önceki çalışmadan daha ayrıntılı olarak hazırlanmış, daha fazla veri, yorum, önlem-öneri ve proje içeren çalışmalar sonucunda yeni öneriler getirilebilir.

h) Bina statik projesine esas olmak üzere hazırlanan parsel bazında zemin etüt raporlarının sonuçlarına göre yoğunluk ve kat yüksekliği artırımına yönelik plan revizyonu yapılamaz.

(İMZA)

Faruk Nafiz ÖZAK

Bakan

Dağıtım _____ :

-Tüm Bakanlıklara

-Tüm Valiliklere