

T.C.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı

Afet İşleri Genel Müdürlüğü

SAYI : B.09.0.AİŞ.0.00.00.00/ 12297

15/ Ekim/ 1999

KONU : 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi

Sonrasında Planlama ve Yapılaşmalarla

İlgili İşlemler

GENELGE - 10

İlgi: a) 23.08.1999 tarih ve 9386 sayılı Genelge

b) 08.09.1999 tarih ve 10197 sayılı Genelge

İlgi (a) Genelge ile, 17 Ağustos 1999 Marmara depreminden etkilenen İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Bolu, Bursa ve Eskişehir illerinde imar planlarının yapımı ve onayı ile yapılaşmalara ilişkin inşaat ruhsatı düzenlenmesine dair iş ve işlemler, 7269 sayılı Kanunun ilgili maddelerine göre durdurulmuş, İlgi (b) Genelge ile konu hakkında detaylı açıklamalara yer verilmiştir.

17.8.1999 tarihinden sonra, Bakanlığımızca yürütülen çalışmalar, ilgili yerel yönetimlerle yapılan görüşmeler sonucunda ilgi (a) Genelge iptal edilmiş olup, konuya ilişkin değerlendirmeler aşağıda yer almaktadır:

Genel hayata etkili afete maruz bölge olarak belirlenen ve ilgi (b) Genelge`de belirtilen yerlerde, 7269 Sayılı Kanunun ilgili hükümleri ile belirlenen özel önlem ve kurallar çerçevesinde, ilgili belediyeler ve valiliklerce belirtilen planlama işlemleri ve inşaat ruhsatı işlemleri konusunda aşağıdaki hususlara uyulacaktır.

1. Yalova, Kocaeli, Sakarya illeri ile İstanbul Avcılar, Bağcılar, Bayrampaşa, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Tuzla ilçeleri ile Bolu ili Düzce ve Gölyaka ilçelerinde yürürlükte bulunan imar planlarının afetle ilgili olarak ortaya çıkan durum ışığında yeniden ele alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

2. Yapılan değerlendirme sonucunda, ilgili idarelerce;

- a) İmar planının yeniden yapılması gereken yerleşmeler,
- b) Kısmen veya tamamen imar planı revizyonu yapılacak yerleşmeler,
- c) Kısmi imar planı değişikliği yapılması gereken yerleşmeler,
- d) İmar planı ile ilgili işlem yapılması gerekmeyen yerleşmeler,

belirlenecektir.

Ayrıca imar planı yapılmış olan ancak henüz yapılaşmamış alanların (imar planlarının gelişme alanları, mevzii imar planları vb.) olası bir afetten etkilenme durumuna dair işlem ve değerlendirmeler de yapılacaktır.

3. İmar planının yeniden yapılması, revizyonu veya kısmi imar planı değişikliği yapılması gereken hallerde, imar planının yapımı sırasında yararlanılan jeolojik/Jeoteknik etüt raporlarının ilgili idarelerce yeniden ele alınması ve hazırlanması veya hazırlattırılması gerekmektedir.

4. İmar planlarının yapımı sırasında ve incelenmesinde, konuyla ilgili uzmanların katılımını sağlayan bir süreç izlenecektir.

5. İnşaat uygulamalarına, imar planlarında değişiklik yapılacak alanlar ve revizyonlar tamamlandıktan sonra geçilebilecektir. İmar planı bütününde veya kısmi olarak işlem yapılmasına gerek bulunmadığına karar verilen alanlarda, inşaat ruhsatları ile ilgili işlemler imar planları ve ilgili mevzuat çerçevesinde yürütülebilecektir.

İmar Planlarının İrdelenmesi:

İmar planının yapımına veri olan jeolojik/jeoteknik etüt raporlarının ve imar planlarının, özellikle bölgesel olarak hasar görmüş alanlarda ve henüz yapılaşmamış alanlarda yeniden değerlendirilmesi zorunludur.

1. Jeolojik etüt raporu olmaksızın yapılmış imar planlarının **derhal iptal edilmesi**, jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlandıktan sonra yeniden imar planı yapılması gerekmektedir.

2. Jeolojik/jeoteknik etüt raporlarında “yerleşmeye uygun olmayan alanlar” olarak belirlenmesine rağmen, imar planında yapılaşmaya açılmış alanların, imar planında jeolojik sakıncalı alanlar olarak belirlenmesi ve **yapılaşmaya açılmaması** sağlanacaktır. Bu nedenle ortaya çıkabilecek yerleşim alanı ihtiyacı, mevcut ya da yeniden yapılacak jeolojik/jeoteknik etüt raporu kapsamında belirlenen “yerleşime uygun alanlarda” imar planı revizyonu ya da ilave imar planı ya da imar planı dışında yeni yerleşim alanları oluşturulması suretiyle sağlanacaktır.

3. İmar planları ile ilgili olarak yapılan incelemeler sırasında, jeolojik/jeoteknik etüt raporunda yeterli detayın bulunmamasından kaynaklanan **hatalı yerseçimi kararlarının saptanması** halinde, jeolojik/jeoteknik etüt raporu ve buna bağlı olarak imar planı yeniden hazırlanacaktır.

4. Jeolojik/jeoteknik etüt raporu yeterli olmasına rağmen, imar planı yapımı sırasında dikkate alınmamasından kaynaklanan hatalı yerseçimi ve plan kararlarının jeolojik/jeoteknik etüt raporuna uygunluğunu sağlamak üzere, gerekli imar planı revizyonları yapılacaktır. Örneğin; jeolojik/jeoteknik etüt raporunda **"önemli alan"** veya **"ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alan"** olarak belirlenmesine ve bu alanlardaki planlamalara ve yapılanmalara ilişkin önlemler belirlenmiş olmasına rağmen, bu doğrultuda plan kararı içermeyen imar planları bu kapsamda yeniden düzenlenecektir.

5. Gerek jeolojik/jeoteknik etüt raporu gerekse imar planı kararları açısından herhangi bir hata ve eksiklik olmamakla beraber, **yapım kusurlarının** bulunduğu hasarlı ada, parsel

veya bölgelerde, imar planı ile ilgili bir işlem yapılmasına gerek bulunmamaktadır. İmar planı kararları uyarınca uygulamalara devam edilebilecektir. Ancak bu alanlar parsel bazında zemin etüdü yapılarak ve gerekli tüm teknik kurallara uyulmak suretiyle inşaat yapılabilecektir.

6.İmar planının yapımı sırasında jeolojik/jeoteknik etüt raporuna uyulmuş olmasına rağmen rapora aykırı imar planı değişiklikleri yapılmış ise, söz konusu **imar planı değişiklikleri iptal edilecektir**. Örneğin, jeolojik/jeoteknik etüt raporunda yapı yasağı getirilen alanların imar planı değişikliği ile yapılaşmaya açılması, jeolojik/jeoteknik etüt raporunda öngörülen önlemler dikkate alınmaksızın kat adetlerinin arttırılmasına dair yapılmış plan değişiklikleri vb. işlemler bu kapsamda ele alınacaktır.

Tüm bu işlemler sırasında, İmar Kanunu, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik", imar planı yapımına ilişkin olarak İller Bankası'na hazırlanmış bulunan "İmar Planlarının Düzenlenmesi ile İlgili Teknik Şartlaşma" ve ilgili tüm mevzuat hükümleri geçerlidir.

Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporlarının Hazırlanması

İmar planlarının yapımına esas jeolojik/jeoteknik etütlerle ilgili olarak aşağıdaki işlemlerin yapılması gerekmektedir:

1. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında yapılacak imar planları (yeni, revizyon, ilave, mevzii) için yapılacak etütlerde, plana konu olan alanlarda yerleşim açısından jeolojik sakıncaların bulunup bulunmadığı, varsa alınacak tedbirler konusunda ve ayrıntılı jeoteknik inceleme yapılması gereken alanlarla ilgili açıklamalara rapor ve **planın ölçeğinde pafta bilgileri** olarak yer verilir.

2. Jeolojik/jeoteknik etüt raporları, ilgili belediye ve valiliklerce yapılabileceği gibi, özel mühendislik bürolarınca ya da üniversitelere de yaptırılabilir. Meslek odaları ile teknik yardım ve mühendislik konularında işbirliği yapılabilir.

3. Jeolojik etüt raporları, planlama alanının tamamında jeoloji mühendislerince, jeoteknik etüt gerektiren alanlarda ise jeoloji ve/veya jeofizik mühendislerince yapılacak çalışmalar sonucunda hazırlanır.

4. Bakanlar Kurulunun 18/4/1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile belirlenen "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" geçerli olup, 1972 haritasına göre **durumu değişen** alanlarda 1996 yılından önce yapılmış alan jeolojik/jeoteknik etüt raporlarında gerekli revizyonların yapılması zorunludur.

5. Jeolojik/jeoteknik etüt raporlarında, planlamaya konu olan alanın yerleşime uygunluk açısından değerlendirmesinin yapılarak;

- a) Yerleşime uygun alanların,
- b) Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanların,
- c) Ayrıntılı Jeoteknik etüt gerektiren alanların,
- d) Yerleşime uygun olmayan alanların

açıkça belirlenmesi ve planın ölçeğindeki harita üzerinde gösterilmesi mutlaka gerekmektedir.

İmar Planlarının Hazırlanması

Depremden etkilenen yerleşmelerde ve alanlarda ilgili belediye ya da valiliklerce yapılacak her tür ve ölçekteki imar planlarının hazırlanması ve İmar Kanunu uyarınca sonuçlandırılması ile ilgili işlemlerde aşağıdaki hususlara uyulacaktır:

1. **Çevre düzeni planı** bulunan alanlarda yapılacak imar planlarının çevre düzeni planında değişiklik gerektirmesi halinde, konunun öncelikle Bakanlığa aktarılması gerekmektedir. Daha önce çevre düzeni planına aykırı olarak yapılmış ve onaylanmış imar planları mevcut Çevre Düzeni Planına göre düzeltilecektir.
2. İmar planlarının, plan ön inceleme aşamasında toplanan tüm verileri ve jeolojik/jeoteknik etüt raporlarının gerektirdiği önlemleri kapsamı gerekmektedir. **İmar mevzuatına aykırı yapıların ve gecekonduların** bulunduğu alanlarla ilgili **"af"** anlamına gelebilecek plan değişiklikleri yapılamaz.
3. Depremde bölgesel olarak hasar görmemekle birlikte, yerleşime uygun olmadığı belirlenen **risk alanlarına** ilişkin özel önlem ve hükümlere ayrıca yer verilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, zaman ve mekan etaplama da içeren örgütlenme, maliyet, finansman bölgesel tasfiye ve/veya yenileme, yapılarla ilgili güçlendirme önlemleri konularında düzenlemelere dair bir afet eylem programı hazırlanması da gerekebilir.
4. İslah imar planı ve mevzii imar planı bulunan alanlarda da gerekli imar planı çalışmalarının yukarıdaki esaslar çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede yapılan planlarla ilgili olarak imar planı değişikliği yapılamaz.
5. Sanayi tesisleri, büyük proje kapsamında gerçekleştirilen altyapı tesisleri, **insanların yoğun olarak bulunduğu** iş merkezleri ve sosyo-kültürel yapılar ile dolgu alanlarındaki yapılanmalarla ilgili imar planlarının ayrıca değerlendirilmesi; jeolojik ve jeoteknik etütlerin yenilenmesi, mevcut yapıların güçlendirilmesine ilişkin mühendislik uygulamalarının sağlanması gerekmektedir.

Yapılaşma Kuralları

İmar planlarının yeniden yapımı veya revizyonu gerekmediği belirlenen alanlarda mevcut planlar çerçevesinde yapılacak yapıların ve bu Genelge doğrultusunda yeniden planlanan alanlarda yapılacak yapıların,

- a. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik",
- b. İlgisine göre, "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" veya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uygunluğunun sağlanması zorunludur.

Bu amaçla yapılacak işlemler aşağıda özetlenmektedir.

1. Daha önce İmar Kanunu, imar planı ve ilgili yönetmeliklere **aykırı olarak verilmiş inşaat ruhsatlarının** iptal edilmesi gerekmektedir.

2. Yapı denetimlerinde İmar Kanununun 28 inci ve 38 inci maddeleri ve **fenni mesuliyetle** ilgili getirilen Yönetmelik kuralları titizlikle uygulanmalıdır. İlgili idarelerce, ruhsat düzenlenen yapıların yapım denetimlerinin periyodik olarak gerçekleştirilmesi, kaçak ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılarla ilgili yasal işlemlerin yasal sürece uygun olarak yürütülmesi ve işlemlerin zamanında yapılması zorunludur.

3. İmar uygulamalarına ilişkin iş ve işlemlerde 2.9.1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete` de yayımlanarak yürürlüğe giren **Yönetmelik değişikliklerinin titizlikle uygulanması gerekmektedir.**

4. **Büyükşehir Belediyelerinin** ilgi (b) Genelgede de belirtildiği gibi, afete karşı yapılanma önlemlerini içermek üzere imar yönetmeliklerinin revizyonunu yapmaları gerekli görülmektedir. Bu revizyon işlemi sırasında fenni mesuliyet uygulamaları konusunda, İmar Kanunu ve idari yargı kararları çerçevesinde düzenlenen "3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine aykırı hükümler getirilemez.

5. **Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki köy yerleşik alanlarında ve civarında** köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından yapılacak yapıların, 2.9.1999 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelik koşullarına uygun olarak projelerinin hazırlanması ve projelerin valiliklerce (Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerince) onaylanmasını müteakip; muhtarlıklar tarafından yazılı izin verilmesi gerekmektedir. Büyük ölçüde hasar görmüş köy yerleşik alanı, iskan dışı alan ve köylerdeki yapılaşmaların ise, jeolojik/jeoteknik etüt raporu ve imar planı yapılarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bu Genelgenin iliniz dahilindeki tüm belediyelere duyurulmasını, Genelgede yer alan konulara titizlikle uyulmasını, konunun gerek Bakanlığımızca, gerekse İçişleri Bakanlığınca takip edileceği ve Genelgeye uyulmadığının tespit edilmesi halinde sorumlular hakkında yasal işlem yapılacağı hususunda bilgi alınmasını ve gereğini önemle arz / rica ederim.

Koray Aydın

Bakan

DAĞITIM :

GEREĞİ BİLGİ

-İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA -BAŞBAKANLIĞA

-İSTANBUL VALİLİĞİNE -BAKANLIKLARA

-KOCAELİ VALİLİĞİNE

-YALOVA VALİLİĞİNE

-SAKARYA VALİLİĞİNE

-BOLU VALİLİĞİNE

-BURSA VALİLİĞİNE

-ESKİŞEHİR VALİLİĞİNE

-İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

-İZMİT BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA -ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA