

İmar Planlarında Yapı Yüksekliği ve Kat Adedinin Belirlenmesi

Bu Genelge, bir taşınmaz üzerinde yapı yüksekliği ve kat adedinin belirlenmesi; taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkının yukarı doğru olan sınırının, idarenin düzenleyici işlemlerinden ve kamu hizmetlerinden olan imar kararlarını oluşturma yolu ile; kamu yararı adına ve kamu gücü kullanılarak sınırlandırılmış (takyit edilmiş) olması ile sınırlandırılmış alanlar üzerinde idarenin imar mevzuatı ve imar kararlarından olan "imar planları" ile oluşturulan bir irtifak hakkının olup olmadığına ilişkindir.

T.C.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

ANKARA

06.07.2004

DOSYA:

SAYI: B.09.0.TAU.0.17.00.00 1628/7815

KONU: İmar Planlarında Yapı Yüksekliği ve Kat Adedinin Belirlenmesi

Bilindiği gibi; Yürütme Organının (İdarenin) işlem ve eylemlerinden olan imar kararları, çeşitli yaptırımlar doğuran hukuk kurallarıdır. Bu çerçevede; imar kararları, subjektif hakları objektif hukuk kuralları ile sınırlandırır. Aynı zamanda bunları hukuki güvence altına alır. İmar haktan ancak imar kararları denilen hukuk kuralları ile oluşturulabilir.

İdare, mülkiyet hakkı üzerinde; kamu gücünü kullanarak, kamu yararı ve kamu hizmetlerinin gereği olarak oluşturduğu düzenleyici işlemlere (imar kararlarına) dayanarak irtifak hakkı kurmaktadır. İdari irtifakların esas dayanağı Anayasa'nın 35. maddesidir. Mülkiyet hakkının kamu yararına sınırlanması ve toplumsal yararlar aykırı kullanılamaz olması, mülkiyet hakkının sosyal fonksiyonunun göstergesidir ve idari irtifaklar, Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen Sosyal Devlet ilkesi üzerine şekillenir.

İdari irtifak hakları, İdarenin tek yanlı beyanları ile, İdarenin iradesi ve gücü ile Anayasa Hukuku, İdare Hukuku, İmar Mevzuatı ve İmar Planlarına dayanılarak kurulabilir.

İdari irtifaklar içinde, imar kararlarından kaynaklanan "İdarenin doğrudan imar irtifakları", özel mülkiyet ya da kamu malları üzerinde bir yandan taşınmazların kullanım biçimlerini (tarım, sanayi, konut, ticaret, yeşil alan, vb.) bir yandan da taşınmazların üzerinde ya da altında yapılacak olan yapıların koşullarını (mimari ve teknik şartları, yükseklik ve boyutları, doluluk boşluk oranları) belirler. İdarenin kurduğu doğrudan imar irtifakları, üzerinde kuruldukları taşınmaz maliklerine olumsuz edimler yükleyebilir.

İdarenin doğrudan kurduğu imar irtifakları, taşınmaz sahipleri için taşınmazlarından yararlanma konusunda çeşitli sınırlamalar yaratırken, aynı zamanda taşınmazlarından yararlanma olanaklarını koruduğu, bu hakların aleniyetini sağladığı (imar planlarının aleniyet ilkesi-aynı hakların aleniyet ilkesi) ve diğer taşınmazların kullanım biçimlerinden doğacak zarara karşı taşınmazı güvence altına aldığından, hukuki güvenilirlik ilkesini de imar kararları yolu ile gerçekleştirmeye yarar.

Ayrıca; Medeni Kanun, mülkiyet hakkının yukarı doğru olan sınırını, ondan yararlanma ölçüsünde tespit etmiştir. Mülkiyet hakkının yukarı doğru olan sınırları, genel olarak imar kararları yolu ile belirlenir.

Bir taşınmaz üzerinde yapı yüksekliği ve kat adedinin belirlenmesi; taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkının yukarı doğru olan sınırının, idarenin düzenleyici işlemlerinden ve kamu hizmetlerinden olan imar kararlarını oluşturma yolu ile; kamu yararı adına ve kamu gücü kullanılarak sınırlandırılmış (takyit edilmiş) olması demektir. Bu şekilde sınırlandırılmış alanlar üzerinde idarenin imar mevzuatı ve imar kararlarından olan "imar planları" ile oluşturulan bir irtifak hakkı söz konusudur. Bu hak, ancak idarenin düzenleyici işlemlerinden olan İmar Planı Kararları ile tanımlanabilir.

T.C.

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

ANKARA

DOSYA:

SAYI: B.09.0.TAU.0.17.00.00

KONU: İmar Planlarında Yapı Yüksekliği ve Kat Adedinin Belirlenmesi

-2-

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 14. maddesinde planların "hazırlık aşamasında" yani imar kararları oluşturulurken değerlendirilmeye alınması ve irdelenmesi zorunlu olan veriler tanımlanmıştır. Ayrıca imar mevzuatı içerisinde yer alan çeşitli genalgeler içerisinde de, bu veriler üzerine ayrıntılı açıklamalar getirilmiş durumdadır. Planların hazırlık aşamasında dikkate alınması gereken en önemli verilerden birini bölgesel jeolojik-jeoteknik ve jeofizik etütler oluşturmaktadır.

Bilindiği gibi bu etütler, imar planlarının yapım ve irdelenmesine esas olarak hazırlanır, planlama alanları üzerinde genel olarak bölgenin taşıdığı riskleri tanımlar, yapı yapılmaya uygun olan alanları belirler, yapı yapılmaya uygun olmayan kesimleri ve nedenlerini belirler, eğer belirli önlemler alınarak yapı yapılabilecek kesimler varsa bu önlemlerin neler olduğunu açıklar ve parsel ölçeğinde yapılacak olan ayrıntılı etütlerin içeriğinin ne olması gerektiğine işaret eder.

Bu doğrultuda ve bu gerekçelerle hazırlanan ve ilgili mevzuatta tanımlanan kurum veya kuruluşlarca da incelenerek onaylanan jeolojik ve jeoteknik-jeofizik etüt raporları ve benzeri teknik araştırma raporları, idarenin düzenleyici nitelikte işlemlerinden olmaması nedeniyle, İdare Hukuku açısından "kural işlem" niteliği de taşımadıklarından, bu türden raporların düzenlenmesi suretiyle İdarenin doğrudan imar irtifakı kurması ve imar hakları oluşturması ya da sınırlandırması mümkün değildir. Diğer bir ifadeyle fiziksel planlara altlık teşkil eden jeolojik-jeoteknik ve jeofizik raporlarda sadece zeminin litolojik özellikleri ve dayanım gücü belirtilmek suretiyle tedbir ve önerilerin açıklanması gerekmekte olup bu raporlarda kat adetlerinin belirtilmemesi gerekmektedir.

Bu nedenlerle; jeolojik - jeoteknik ve jeofizik etüt raporlarında belirtilen tedbir ve öneriler dikkate alınmak suretiyle her türden taşınmaz üzerinde "yoğunluk ve bu doğrultuda

oluşturulacak yapı yükseklikleri ve kat adetleri” ancak imar planı kararları ile belirlenebilecek olup, uygulamalarda bu konuya titizlikle uyulması için bilgi alınmasını ve gereğini arz ve rica ederim.

Zeki ERGEZEN

Bakan

DAęITIM:

- Bařbakanlıęa

-Tüm Bakanlıklara

-81 İl Valilięine

(Bayındırlık ve İşkan Müdürlüğü)

(Büyükřehir Belediye Başkanlığı)

-İller Bankası Genel Müdürlüęüne

Image not found or type unknown

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA