

Hergüner Bilgen Özeke

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLER

23 Ocak 2021 tarihli ve 31373 sayılı Resmi Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Yönetmelik") yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelik ile yapılaşmaya ilişkin olarak çeşitli alanlarda aşağıdaki değişiklikler yapıldı:

Yapı Kayıt Belgesinin İlave İnşaat ve Tadilat Etkisi:

Yönetmelik ile getirilen değişiklikler öncesinde, bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan, mevzuat veya projelere aykırılık bulunması, yapıda iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde dahi esaslı tadilat veya ilave inşaat yapılmasına engel teşkil ediyordu. Yönetmelik ile getirilen değişiklik sonucunda, yapı kullanma izin belgesine sahip yapılarda, yapının bir bölümünde mevzuat, ruhsat veya projelere aykırılık varsa ve bu bölümler yapı kayıt belgesi almış ise, iskanlı olan kısımlarda yapılaşma sınır ve koşullarına tabii olarak tadilat veya ilave inşaat yapılabileceği düzenlenmiştir.

Üzerinde yapı kayıt belgesi düzenlenmiş bir yapı bulunan parsellerde, yine plan ve mevzuat ile belirlenen yapılaşma sınır ve koşullarına uymak kaydıyla yeni yapılar inşa edilebileceği düzenlenmiştir.

Yağmursuyu Toplama Sistemi Zorunluğu:

2.000 m²'den büyük parsellerde inşa edilecek yapıların mekanik tesisat projelerinde yağmursuyu toplama sistemi bulunması zorunlu hale geldi.

Ayrıca yağmursuyu sistemi zorunluluğunun ilgili idarelerce daha küçük parseller için de öngörülebileceği belirlendi.

AVM ve Büyük Binalarda Kütüphaneler:

Yönetmelik ile getirilen değişiklikler öncesinde, alışveriş merkezlerinde kütüphane ve benzeri sosyal tesislerin yer alması halinde, bu yerler yapının emsal hesabına dâhil ediliyordu. Değişiklik ile, alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binalarda ortak alan olarak kurulacak belli şartları haiz kütüphane odalarının, yapının katlar alanı hesabına dâhil edilmemesi düzenlendi.

Bahçe Duvarlarına İlişkin Sınırlamalar:

Yapıların bahçe duvarı yüksekliklerine ilişkin olarak aşağıdaki sınırlamalar getirildi;

- Yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0,50 metre,
- Yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda parselin yol sınırındaki tabi zemin kotundan itibaren 0,5 metre, ve
- Yol cepheleri gerisinde 1,5 metre'den yüksek olamaz.
- İzin verilen bahçe duvarı yükseklikleri üzerine 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.
- Eğimli yol ve arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda bahçe duvarının üstten kademelendirileceği düzenlenmiştir.

AMENDMENTS TO THE ZONING REGULATION FOR PLANNED AREAS

"The Regulation Amending the Zoning Regulation for Planned Areas" ("Regulation") was published in the Official Gazette dated 23 January 2020 and numbered 31373 and entered into force simultaneously. The Regulation has introduced the below amendments with respect to various areas of construction:

The Effect Building Registration Certificates have on Construction and Modifications:

Prior to the amendments introduced by the Regulation, any contradiction that an independent section of a building may have to the zoning plans, applicable legislation, or projects would constitute a legal obstacle and would not allow for substantial modifications or additional construction, even in other independent sections of the building that hold a valid occupation permit. As a result of the amendment, so long as the building has a building registration certificate, modifications and construction that comply with the construction limitations and requirements are now allowed for sections with a valid occupation permit even if there is a contradiction to the applicable legislation, licenses, or projects in an independent section of the building.

On parcels with a building that has been granted a building registration certificate, the Regulation states that new buildings may be constructed provided that they comply with the construction limits and requirements set forth by the plan and applicable legislation.

Rainwater Retention System Requirement:

It is now mandatory to have a rainwater retention system in mechanical installation projects for buildings to be constructed on parcels larger than 2,000 sqm.

In addition, the requirement to have a rainwater system may be foreseen by the relevant public administration for smaller parcels as well.

Libraries in Shopping Malls and Mass Buildings:

Prior to the amendments introduced by the Regulation, libraries and similar social facilities in shopping malls, if any, were included in the calculation of the building's construction coefficient. As per the Regulation, libraries meeting certain criteria located within shopping malls and buildings with more than 40 independent sections are no longer included in the maximum floor area ratio of the building.

Restrictions on Garden Walls:

The below restrictions have been introduced with regard to the height of a building's garden walls;

- 0.50 meters from the upper pavement level for buildings elevated from the road;
- 0.50 meters from the original ground level of the parcel's roadside for buildings higher than road level and that have been elevated from the original ground level; and
- Not higher than 1.50 meters behind frontage roads.
- Fences not higher than 1 meter may be built above the permitted garden wall heights.
- It is regulated that garden walls may be levelled from above on inclined roads and lands where the garden wall upper level is more than 1.50 meters.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.
