

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

11 Temmuz 2021 tarihli ve 31539 sayılı Resmi Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Yönetmelik") yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelik ile yapılan başlıca değişiklikler ise şu şekilde:

- Yapılarda zemine oturan dıştaki kolonların birleştirilmesiyle belirlenen taban alanına artık açık havuzlar dâhil edilmeyecek.
- Benzer şekilde; kullanılabilen bütün katların toplamında oluşan katlar alanına artık bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen açık havuzlar dâhil edilmeyecek.
- 4 ve daha fazla kat sadedine sahip olduğu için asansör yapılması zorunlu olan binalardaki kat hesabına bağımsız bölümü olan bodrum katlar da dâhil edilecek ve bağımsız bölümü veya iskanlı alanı bulunmayan bodrum katlara asansör ulaştırılması zorunlu olmayacak.
- Yapı ruhsatı alındıktan sonra yapıyı tamamlamak için şart koşulan 5 yıllık sürenin hesabında, idarenin salgın hastalık ve benzeri olağanüstü durumlardan kaynaklı olarak sokağa çıkma kısıtlaması getirdiği günler talep üzerine ilave edilecek.
- Kamu hizmetine tahsis edilen veya özel mülkiyete tabi arazilerde yüksekliği 15 metreden yüksek olan elektronik haberleşme kule ve direkleri ile bunlara ait altyapı unsurları uygulama imar planında gösterilecek ve artık bu yapılar için yapı ruhsatı alınacak.
- Yüksekliği 15 metreden fazla olmayan ve uygulama imar planında gösterilmeyen elektronik haberleşme istasyonlarına ise Yönetmelik'te sayılan şartları sağlamaları halinde idarece izin verilecek.
- Elektronik haberleşme cihazları ile bu cihazların teknik ekipmanları ruhsata tabi olmayacak, ancak statik projelerde ve raporlarda gösterilecek.
- Yönetmeliğe eklenen geçici madde ile 17 Kasım 2020 tarihinden önce kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonlarına bir yıl içinde başvuru yapılması ve üç yıl içinde gerekli belgelerin tamamlanması halinde izin veya ruhsat verilmiş sayılacak.
- Son olarak, 2 Temmuz 2004 ile 1 Ekim 2009 arasında kurulmuş olan elektronik haberleşme istasyonları için kurulan kule ve direkler için izin veya ruhsat aranmayacak.

SIGNIFICANT 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 11 July 2021 and numbered 31539 and entered into force simultaneously. The important amendments that were introduced by the Regulation are as follows:

- Outdoor pools will no longer be included in the construction coefficient, which is determined by combining the outer columns located on the ground in buildings.
- Similarly, outdoor pools not exceeding 20% of the net area of independent sections will not be included in the floor area ratio, which is the sum of all usable areas.
- When calculating the number of floors in the buildings that have at least 4 floors and are therefore required to have an elevator, basement floors with independent sections will be included in the such calculation and it will no longer be mandatory to provide an elevator for basement floors without an independent section or an area with an occupation permit.
- Days in which a curfew has been imposed by the administration due to pandemics or similar extraordinary situations will be added to the calculation of the 5-year period stipulated for completing buildings after obtaining a construction license upon request.
- Electronic communication towers and poles with a height of more than 15 meters with infrastructure elements located on land that has been allocated for public service or that is subject to private ownership will be shown in implementation development plans, and these structures will now require a construction license.
- Electronic communication stations with a height of less than 15 meters that are not shown on implementation development plans will be allowed by the administration should they meet the criteria indicated under the Regulation.
- Electronic communication devices and the technical equipment of these devices will not be subject to a construction license but will be shown in static projects and reports.
- With the temporary article added to the Regulation, electronic communication stations installed before 17 November 2020 will be deemed to have been granted with a permit or a license provided that an application is made within one year and the necessary documents are submitted within three years.
- Finally, no permit or license will be required for towers and poles installed for electronic communication stations established between 2 July 2004 and 1 October 2009.

Öte yandan, 2 Kasım 1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde de yapılaşma koşulları, yerleşik alan sınırları, ruhsatlandırma süreçleri ve bina yükseklikleri gibi konular başta olmak üzere bir takım değişiklikler getirildi.

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 İSTANBUL
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.

Additionally, certain amendments including but not limited to construction conditions, the boundaries of residential areas, licensing processes, and building heights have also been introduced to the Regulation Amending the Zoning Regulation for Unplanned Areas published in the Official Gazette dated 2 November 1985 and numbered 18916.

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 İSTANBUL
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.