

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİKLER YAPILDI

25 Şubat 2022 tarihli ve 31761 sayılı Resmi Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Yönetmelik") yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelik ile getirilen öne çıkan değişiklikler aşağıdaki şekildedir:

Güneş Panellerine Kolaylık Getirildi:

- Güneş panellerini teşvik etmek amacıyla, Yönetmelik'ten önce çatı eğimi içinde yapılması zorunluluğu bulunan güneş panellerinin ilgili idarece öngörülecek ölçü ve kurallara uyulması şartı ile çatı örtüsünü aşmasına izin verildi.

İç Mekân Projesi Zorunlu Hale Geldi:

- Havaalanı terminal binalarında, yatak kapasitesi 300'den fazla olan hastane binalarında ve yapı inşaat alanı 30.000 m²'den fazla olan alışveriş merkezi binalarında; yapı kullanma izni alınmasından önce ilgili idareye sunulmak üzere, mimar veya içmimarlar tarafından hazırlanacak iç mekânların tasarımı için iç mekân projesi yapılması zorunlu hale getirildi.

Tasarruf Tedbirleri ve İklim Değişikliğine Dair İlkeler Belirlendi:

- Merkezi sıhhi sıcak su sistemlerinde sıcak su sirkülasyon tesisatı düzenlenmesi esas olarak benimsendi. Böylece musluklarda daima sıcak su hazır bulunacak ve su verimliliği sağlanacak.
- Sıhhi tesisat projelerinde su tasarrufu sağlanması amacıyla musluk debisi lavabolar için dakikada 6 litre, duşlar için ise 8 litreyi geçmeyecek.
- Parsel bahçelerindeki sulama sistemlerinde damlama sulama tekniği kullanılacak ve peyzaj için az su isteyen bitkiler seçilecek. Ayrıca, mümkünse öncelikle yağmur suyu depolama sisteminde bulunan su kullanılacak.
- Yeni yapı ruhsatı alırken, Sıfır Atık Yönetmeliği kapsamında kurulacak sıfır atık sistemleri için kurulacak biriktirme ekipmanları ve geçici atık depolama yerleri mimari projede gösterilecek.

THE ZONING REGULATION FOR PLANNED AREAS HAS BEEN AMENDED

"The Regulation Amending the Zoning Regulation for Planned Areas" ("Regulation") has entered into force upon publication in the Official Gazette dated 25 February 2022 and numbered 31761. The Regulation effected the following significant changes:

Rules Regarding Solar Panels Have Been Relaxed:

- In order to incentivise the use of solar panels, solar panels that previously had to be constructed within the bounds of the roof covering area will now be allowed to exceed the roof covering area, subject to limits to be determined by the relevant administrative body.

Interior Projects Have Become Mandatory:

- Airport terminal buildings, hospital buildings with a capacity of more than 300 beds, and shopping mall buildings with a construction area of more than 30,000 sqm will now have to submit to the relevant administrative body a project for the design of interior spaces, prepared by architects or interior architects, before they are issued building occupancy permits.

Savings Measures and Climate Change Principles Have Been Adopted:

- It has been adopted as a principle that hot water circulation systems must be installed in centralized sanitary hot water systems. This is meant to ensure that hot water is always available on tap, and that water efficiency is attained.
- In order to save water in sanitary projects, the water flow rate may not exceed 6 litres per minute in faucets, and 8 litres per minute in showers.
- The drip irrigation technique should be used in irrigation systems of gardens in parcels, while plants that require less water consumption should be selected for landscaping. Additionally, any water collected in rainwater storage systems should be used first, to the extent possible.
- When obtaining a new construction license, architectural projects will now need to indicate waste collection equipment and temporary waste storage areas in zero waste systems to be established within the scope of the Zero Waste Regulation.

Diğer Değişiklikler:

- Her bir mekânda tavan, döşeme, duvar kaplaması vb. asgari unsurlar ile mekanik ve elektrik tesisat projelerinde yer alan musluk, batarya, lavabo gibi malzemeler ile proje müellifince gerekli görülen diğer malzemelerin bilgilerini içeren mahal listeleri ilgili mimari, elektronik veya mekanik projede yer alacak.
- Yukarıda açıklanan taşınmazlar için zorunlu hale getirilen iç mekân projelerindeki değişiklikler ve taşıyıcı sistem ile yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişikliklerinin yapı ruhsatına tabi olmadığı düzenlendi.

Yönetmelik, 25 Şubat 2022 tarihinde yürürlüğe girdi.

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>

- © 2022 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.

Other Amendments:

- For all places, the relevant architectural, electronic or mechanical projects will now need to include site lists (mahal listesi) containing information about minimum elements such as ceilings, furnishings, wall coverings and equipment in electrical installation projects such as faucets, batteries, sinks and other equipment considered necessary by the project designer.
- Neither changes in interior projects which have become mandatory for the buildings specified above, nor amendments to site lists that do not affect load-bearing systems and fire safety, will be subject to a building license.

The Regulation has entered into force on 25 February 2022.

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>

- © 2022 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.