

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

18 Ağustos 2022 tarihli ve 31927 sayılı Resmi Gazete'de "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ("Yönetmelik") yayımlandı. Bu kapsamda;

Ofis kullanımlı bağımsız bölümler, aşağıdaki şartlar dâhilinde 1 Temmuz 2023 tarihine kadar konuta dönüştürülebilecek:

- Uygulama imar planında "Ticaret + Konut" alanında kalması;
- Yapının inşaat ruhsatının veya yapı kullanma izin belgesinin 18 Ağustos 2022 tarihinden önce düzenlenmiş olması; ve
- Dönüştürme işlemi sonrası parselde konut kullanım oranının %80'i geçmemesi.

Bu şartların sağlanması halinde büro, ofis ya da rezidans olarak inşa edilen ticari alanların, ruhsat tadili yoluyla konuta dönüşmesi mümkün hale geldi.

Buna ek olarak;

- İmar planlarında su taşkın alanı olarak gösterilen yerlerde inşa edilen yapılarda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili idare tarafından tespit edilen taşkın kotunun altına trafo ve enerji odası yapılamayacak.
- Bağımsız bölümlerde doğalgaz tesisatı kurulması veya katı ve sıvı yakıtlı sistemlerden doğalgaz sistemine dönüşüm işlemleri ruhsata tabi olmayacak. Ancak doğalgaz tesisatının ilgili bağımsız bölümün girişine kadar getirilmesi gerekecek.

Yönetmelik, 18 Ağustos 2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

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 18 August 2022 and numbered 31927. In this context:

Independent sections functioning as offices can be converted into residential units before 1 July 2023, provided that:

- They are zoned as "Commercial + Residential" in the implementation zoning plan;
- A construction license or occupancy permit pertaining the building has been issued prior to 18 August 2022; and
- The rate of residential use in the relevant parcel does not exceed 80% after conversion.

Once the aforementioned conditions have been met, commercial spaces may be converted into residences by way of a license modification.

In addition:

- For buildings located in districts zoned as flood areas, constructing transformer buildings or energy units below the flood level determined by the General Directorate of State Hydraulic Works or the relevant administration is forbidden.
- The establishment of natural gas installations in independent sections or the conversion of solid and liquid fuel systems to natural gas systems will not be subject to a modification license. However, the natural gas installation should be connected to the entrance of the relevant independent section.

The Regulation entered into force on 18 August 2022.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@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>

- © 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.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)

Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)

Pınar İnci Tetik (pinci@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>

- © 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.
