

## YENİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NDEKİ 13 YENİLİK



"Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği" 3 Temmuz 2017 Tarihli ve 30113 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlandı. Yönetmelik ile imar uygulamalarında birçok yenilik getirildi.

Yönetmelikle birlikte, mevcut yönetmelikte yer alan ve mülga yönetmeliklere uyma imkanı tanıyan geçici maddeler 1 Ekim 2017 tarihi itibarıyla yürürlükten kaldırılarak, imar disiplinin bozan birden fazla yönetmeliğin tercih edilebilmesi uygulanmasına son verilmesi amaçlanıyor. Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile birlikte şu düzenlemeler hayata geçirildi:

### **YATAY YAPILAŞMAYI TEMİN İÇİN DAHA GENİŞ VE AZ KATLI BİNALARIN ÖNÜ AÇILDI**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 6ncı fıkrası ile; Dikey yerine yatay yapılaşmayı temin için; emsal verilip taban alanı verilmeyen parsellerde çekme mesafeleri içinde kalmak şartıyla taban alanı sınırının %40 tan %60 a çıkarılmıştır. Bu sayede toplam inşaat alanı aynı kalmak kaydı ile dar yüksek binalar yerine daha geniş fakat az katlı binaların önü açılmaktadır.

### **EMSAL HARİCİ ALAN SUİSTİMALİ ÖNLENDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 8 inci fıkrası ile; Parsele verilen inşaat hakkının suiistimal edilmesi suretiyle verilen hakkın çok üzerinde uygulama yapılabilmesi yolu kapatılarak, emsal harici tüm alanların toplamı %30 ile sınırlandırılmaktadır.

### **OTOPARK ALANLARI EMSAL DIŞI TUTULDU**

Yine 5 inci maddenin 8 inci fıkrası ile; su basman kotu altında yapılacak zorunlu otopark alanlarının 2 katı kadar otopark alanı, sığınak, ortak depoalr gibi alanlar emsal harici sayılmaktadır. Ayrıca bunun yanında bütün cepheleri gömülü olan tüm otopark alanları da emsal dışı tutulmuştur.

### **ESTETİK, RENK, ÇATI, CEPHE KAPLAMA KONULARINDA BELEDİYELERE YETKİ VERİLDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 15 inci fıkrası ile; Belediyelere imar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda, yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplamasına yönelik kurallar koyma, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirme yetkisi verilmiştir.

### **YOL KODU DÜŞÜK ARAZİLERDE KADEMELENDİRME ESASI GETİRİLDİ**

Genel ilke olan 5 inci maddenin 26 inci fıkrası ile; Yol kotundan düşük olan arazilerde kademelendirme esası getirilmiştir. Bu sayede özellikle İstanbul Boğazı gibi eğimli arazilerde yol cephesinden 4-5 kat olan ancak arka cephede eğim nedeni ile 7-8 katı açığa çıkan ve silüeti olumsuz etkileyen yapılar önlenmektedir.

### **YOL BOYU TİCARETİN TEŞEKKÜL ETTİĞİ KONUT ALANLARI İÇİN YENİ İZİN**

19uncu maddenin 1/f bendi ile; Yol boyu ticaretin teşekkül ettiği konut alanlarında, zemin katlarda otopark yükü karşılamak şartıyla ticari kullanımlara izin verilmektedir.

### **EMSAL HARİCİ ALANLARLA İLGİLİ YÖRESEL İNİSİYATİF**

22 inci Maddede getirilen düzenleme ile; yönetmelik çıkaramayacak belediyeler için referans niteliğinde verilen emsal harici alanlar, artık %30 sınırı içinde kalmak kaydıyla yöresel koşullar dikkate alınarak idarelerce değiştirilebilecektir.

### **OTOPARK SORUNUNUN GİDERİLMESİ İÇİN YENİ İMKÂN**

23 üncü maddenin 2inci fıkrası ile; otopark sorununu azaltmak amacıyla ön, yan ve arka bahçe altlarının da otopark yapılabilmesine imkan sağlanmıştır.

### **1+1 DEN DAHA KÜÇÜK KONUTLAR YAPILAMAYACAK**

29uncu maddenin 1inci fıkrası ile; Özellikle ticaretin yoğun olduğu yerlerde, 1+0 tabir konut tabir edilen ancak gerçekte ofis olarak kullanılan binalarda, asgari konut şartlarının sağlanması ve aile yapısının korunması amacıyla en az 1

yatak odası zorunluluğu getirilmiş ve böylece 1+1 den daha küçük konutların yapılması önlenmiştir.

#### **MANTOLAMALAR YAPI RUHSATINDAN MUAF OLABİLECEK**

59uncu maddenin 2inci fıkrası ile; Mantolama tabir edilen ve bina kabuğunun yalıtımı ve pencere değişimi uygulamaları, binanın taşıyıcı sistemini olumsuz etkilemediğinin raporlanması, fenni mesuliyetin üstlenilmesi kaydıyla yapı ruhsatından muaf tutulmaktadır.

#### **BİNALARA GÜNEř ENERJİSİ PANELLERİ UYGULAMALARI RUHSATTAN MUAF TUTULDU**

Yine 59uncu maddenin 2inci fıkrası ile; binanın kendi ihtiyacı için olan ve taşıyıcı sistemi etkilemeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri (Güneř Enerjisi Panelleri) uygulamaları da ruhsattan muaf tutulmaktadır.

#### **İNşAAT RUHSATI BEKLENMEDEN KAZI İZİNİ İMKÂNI**

59uncu maddenin 3üncü fıkrası ile; Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı beklenmeden mimari proje onayına müteakip kazı izni verilmesi imkanı getirilmiştir. Bu sayede özellikle büyük yatırımlarda tüm projelerin hazırlanması ve ruhsatın düzenlenmesi için geğen 3-4 ay gibi bir süre zarfında kazı imalatları yapılabilecek, yatırımcı büyük bir zaman kazanacaktır.

#### **İL BELEDİYELERİ KENDİ YÖNETMELİKLERİNİ HAZIRLAYABİLECEK**

69 uncu maddenin 1 ve 2. Fıkraları ile getirilen yenilikle; yönetmeliğin temel ilkeleri değiştirilmemek kaydıyla İl ve Büyükşehir Belediyelerinin kendi Yönetmeliklerini hazırlayabileceklerdir. Bu sayede Belediyelerin yöresel şartlarına göre uygulama yapmalarına imkân tanınmaktadır.

#### **"PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİğİ" İÇİN TIKLAYINIZ**