

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

14 Haziran 2014 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (“Yeni Yönetmelik”), 2 Kasım 1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ve 11 Kasım 2008 tarih ve 27501 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliği yürürlükten kaldırmıştır.

Yeni Yönetmelik ile birlikte şehirlerin planlanmasını ve inşaat sektörünü etkileyecek önemli düzenlemeler getirilmiştir. Bundan böyle, ülke genelinde bölge planları değil, mekansal strateji planları yapılacaktır. İmar planları konusunda, her ne kadar yerel yönetimlerin yetkisi korunsun da, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (“Bakanlık”) eliyle yürütülecek olan bir merkezi denetim usulü getirilmiştir. Ayrıca, özellikle dikey yapılaşmaya yönelik imar planlarının değiştirilmesi zorlaştırılmış olmaktadır. Kıyı bölgelerindeki yapılaşmanın daha kontrollü bir şekilde ve Bakanlık gözetimi altında yürütülmesi hedeflenmektedir. Yine, Yeni Yönetmelik çerçevesinde düzenlenen planların hazırlanmasında daha katılımcı bir anlayış benimsendiği görülmektedir.

Bu kapsamda Yeni Yönetmelik ile düzenlenen önemli hususlar aşağıda dikkatinize sunulmaktadır:

i. Amaç ve Temel Değişiklikler: Yeni Yönetmelik ile 3194 sayılı İmar Kanunu (“Kanun”) uyarınca hazırlanacak olan mekânsal plan kavramı getirilmiş ve planlar, üst kademedeki alt kademe doğru mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planı olarak belirlenmiştir. Planların hazırlanması, değiştirilmesi ve revize edilmesinde göz önünde bulundurulacak olan kriterler öncelikle çevrenin korunması ve çevre kirliliğinin önlenmesi, sürdürülebilir gelişme ve ekosistemin korunması olarak belirlenmiştir. Yeni Yönetmelik ile özellikle sosyal ve teknik altyapıların kaldırılması, küçültülmesi veya yerlerinin

The Regulation on Spatial Planning (“New Regulation”) which entered into force through its publication in the Official Gazette on 14 June 2014, repealed the Regulation on Planning Principles, which was published in the Official Gazette No. 18196 on 02 November 1985, and the Regulation on Environmental Order Plans, which was published in the Official Gazette No. 27501 on 11 November 2008.

The New Regulation introduces significant changes that will affect city planning and the construction sector. From now onwards spatial strategy plans will be adopted country-wide instead of regional plans. Whilst preserving the authority of the local governments in relation to zoning plans, the New Regulation has brought a central supervision procedure, which will be undertaken by the Ministry of Environment and Urban Planning (“the Ministry”). In addition, the amendment of zoning plans, especially those concerning vertical development has been made more difficult. Developing the coastal region is also intended to be more controlled and continue under the supervision of the Ministry. It may also be noted that a more participatory approach is adopted towards the preparation of the plans that are within the scope of the New Regulation.

In this context, substantial matters set out within the New Regulation are presented to your attention below:

i. Purpose and Main Changes: The New Regulation introduces the concept of spatial plan that will be prepared as per the Zoning Law No. 3194 (“the Law”) and the plans are established as spatial strategy plan, environmental order plan and zoning plan from top to low level. The criteria which will be taken into consideration for the preparation, amendment and revision of the plans are set out primarily as the protection of the environment and prevention of pollution, sustainable development and the protection of environment. The removal, reduction or replacement of the social and technical infrastructure have been made more difficult with the

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

değiştirilmesine ilişkin plan değişikliklerinin yapımı zorlaştırılmış ve ilgili kurumlarla birlikte Bakanlık ("Bakanlık") görüşünün de alınması şartı getirilmiştir. Yönetmelik ile güdülen amaçlardan diğeri de, kat adedi ve bina yüksekliğini arttıran imar planı değişikliklerinde şehrin veya yakın çevrenin silüeti ve yörenin yerleşim dokusu ve kimliğinin dikkate alınmasını ve bu hususların olumsuz olarak etkilenmemesini sağlamaktır.

ii. Mekansal Planlar: Mekansal planlar, Mekansal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planları, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşmaktadır. Kısıyılı ele alan ve bütünlük kıyı alanları planı olarak belirlenen planlar ise mekânsal plan kapsamı dışında bırakılmıştır.

iii. Mekansal Strateji Planı: Yeni Yönetmelik ile getirilen mekânsal strateji planı (i) ülke bütünü ile karasuları ve münhasır ekonomik bölgeleri kapsayacak şekilde ülke düzeyinde, (ii) metropoliten bölgeler, gelişme odakları, yeni kentler, gelişme koridorları, üretim, arz ve tüketim akımları ve ilişkileri, kentsel ve bölgesel ağlar, yerleşmelerin yoğunluğu, ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenen havza ya da bölgeleri kapsayacak şekilde Bakanlık tarafından hazırlanan planlardır.

iv. Çevre Düzeni Planı: Varsa mekansal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasındaki ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan ve bölge, havza veya il düzeyinde ve Yeni Yönetmelik ile getirilen kriterlere uyumlu bir şekilde hazırlanacak olan planlardır.

v. İmar Planları: Yeni Yönetmelik ile onaylı jeolojik-jeoteknik veya makro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planı hazırlanamayacağı ve bu planlarda yer alan yerleşime

New Regulation and the condition to obtain the opinion of the Ministry together with other related authorities has been introduced. Another goal pursued by the New Regulation is to ensure that the city's or the nearby area's silhouette and the region's settlement tissue and identity are taken into consideration and not affected negatively with the planning amendments that increase the number of storey or the height of the buildings.

ii. Spatial Plans: The spatial plans consist of Spatial Strategy Plan, Environmental Plan, Master and Implementary Development Plan. The plans that address the coasts and defined as integrated coastal area plan are not included within the scope of spatial plan.

iii. Spatial Strategy Plan: The spatial strategy plan introduced by the New Regulation is a plan that is prepared by the Ministry (i) which is on a national level to encompass the whole country and territorial waters and exclusive economic zones, (ii) by considering factors such as metropolitan regions, development centres, new cities, development corridors, production, supply and consumption movements and relationships, urban and regional networks, the density of settlement, transportation relationships and physical thresholds in a manner to include the catchment areas and regions that are determined by the Ministry.

iv. Environmental Plan: These are the plans in which if available, the principle geographical elements such as forests, tributary, lake and agricultural lands are displayed as per the aimed goal and strategic decisions of the spatial strategy plan, which determine the general use of land decisions in relation to sectors such as urban and rural settlement, development areas, industry, agriculture, tourism, transportation and energy, which ensure the relationships between settlement and sectors together with the balance of protection-usage and on a regional, catchment area or provincial level and which will be prepared as per the criteria set out by the New Regulation.

v. Zoning Plans: It is set out by the New Regulation that zoning plans may not be prepared for the areas which do not have geological-geotechnical or macro zoning research report and it is a

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

uygunluk durumu haritalarına uyulmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Ayrıca, Yeni Yönetmelik uyarınca Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayılır.

vi. İmar Planı Değişiklikleri: Yeni Yönetmelik ile yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliklerinin yapılamayacağı ve bu alanların kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişikliklerinin sadece zorunluluk hallerinde yapılabileceği düzenlenmiştir. Bu değişikliklerin yapılabilmesi için de, imar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı, Bakanlık veya kuruluşların görüşünün alınacağı belirtilmiştir. Kat adedi veya bina yüksekliliğini arttıran imar planı değişikliklerinin ise yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınarak, şehrin veya alanın yakın çevresinin silüeti, yapıların güneşe doğru cephesi ve yönlenmesi özelliklerinin olumsuz yönde etkilenmemesi esas alınarak yapılacağı düzenlenmiştir.

vii. Bütünleşik Kıyı Alanları Planları: Yeni Yönetmelik ile getirilen ve mekansal planlama kademelenmesinde yer almayan bütünleşik kıyı alanları planları, kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde, sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosistemini korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözetken; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren, koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekânsal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan ve Bakanlıkça belirlenen planlardır. Bu şekilde hazırlanması öngörülen planların, kıyı alanlarında yetkili kurum ve

precondition to comply with the maps on compatibility to settlement that are included in these plans. In addition, as per the New Regulation, it is mandatory to allocate social and technical infrastructure areas which are required by the usage of housing by indicating the ratio of housing usage, in the event that housing usage is included within the combined Trade+Housing, Trade, Tourism+Housing, Tourism+Trade usage areas. It is deemed that maximum %30 housing may be used if the ratio of usage of housing is not set out in the zoning plans which include housing within combined usage.

vi. Amendment of Zoning Plans: The New Regulation stipulates that planning amendments, which reduce the social and technical infrastructure standards set forth within the zoning plans that are in effect, may not be undertaken and the planning amendments that remove, reduce or replace these areas may only be conducted under compulsory situations. It is also stated that in order to make these amendments, the opinion of the related investor which will carry out the facility in the social and technical infrastructure area within the zoning plan that will be affected, and the Ministry or related establishments will be obtained. It is also regulated that the zoning plan amendments which increase the number of storeys or the height of the buildings by taking into account that the region's settlement features, tissue and identity, the city's or the nearby area's silhouette and the frontage of the buildings facing the sun and their direction are not affected negatively.

vii. Integrated Coastal Area Plans: The integrated coastal area plans, which are introduced by the New Regulation and are not within the scope of spatial planning, are designed to oversee the coasts in a way that includes whole sectorial operations and plans together with the interaction zone, social and economic matters, the protection of the coastal ecosystem as per the principle of sustainable development and usage of natural resources; which include the modes of transportation and the infrastructure facilities that are needed to be built at the coast, which encompass the proposals of spatial aim, strategy and action and the management plan and which are determined by the Ministry. It is aimed that the

HABER BÜLTENİ | NEWSLETTER

kuruluşlar, yerel yönetimler ve yatırımcıların planlama, projelendirme ve uygulamalarına rehberlik etmesi öngörülmektedir. Bu anlamda anılan planlar, imar planlarını yönlendirecektir.

viii. Planların Aleniyeti, Dağıtımı, Onaylanması Ve Yürürlüğe Girmesi: Yeni Yönetmelik kapsamında düzenlenen bütün planların ekleriyle birlikte aleni olması esastır ve bu aleniyeti sağlamak idarenin görevidir. Bu çerçevede, mekansal strateji planları, çevre düzeni planları, ve imar planlarının tamamı veya bir kısmı çoğaltılarak ücret karşılığında isteyenlere verilecektir. İdareler, planların aleniyetini sağlamak ve toplumu bilgilendirmek amacıyla medya ve elektronik haberleşmenin yanısıra seminerler, konferanslar, toplantılar vb organizasyonlar da tertip edebilecektir. Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş gün içerisinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilecektir. Planlara askı süresi içerisinde yapılan itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red karar tarihinde kesinleşecek olup itiraz yapılmaması halinde ise planlar askı süresi içerisinde kesinleşecektir.

Yukarıdaki hususlarda daha ayrıntılı bilgi talep etmeniz durumunda, Ofisimizle irtibata geçebileceğinizi ve tarafınıza yardımcı olmaktan mutluluk duyacağımızı belirtmek isteriz.

plans which are predicted to be prepared in this way will guide the authorised establishments and institutions, the local governments and the planning, project-making and practices of the investors. Thus the aforesaid plans will provide guidance to the zoning plans.

viii. The Publicity, Distribution, Ratification and Entry Into Force of the Plans: It is a governing principle that all plans issued within the scope of the New Regulation are made public together with any attachments and it is a duty of the administration to ensure that this is followed. In this context, whole or part of the spatial strategy plans, environmental plans and zoning plans shall be printed and provided to those interested parties in exchange of a fee. The administrative may hold seminars, conferences, meetings and similar organisations in addition to media and electronic communication to ensure the publicity of the plans and inform the public. The environmental plans and zoning plans shall be announced for thirty days within fifteen days from the date of ratification via being listed on the places that will be determined by the authorities and through the websites of the administrative. The plans shall become finalised without any further procedure for ratification on the date of the decision of refusal, if objections have been made against the plans, or within the announcement period if no objection is raised against the plans.

We would like to inform you that you may contact our office and we shall be glad to provide assistance, in case you require further information in relation to the matters above.

