

Sayı : 11968226-045.01-E.179030
Konu : Görüş (Otoparklarının düzenlenme esasları hk.) (70/921-C-44-23186)

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 03.10.2018 tarihli ve 36521862-622.02-E.5755/23186 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile 15.09.2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hakkında tereddüde düşüldüğü belirtilerek çeşitli hususlarda Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1.Yönetmeliğin 4/1-(e-1) maddesi uyarınca otoparkın bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığına ilişkin hazırlanacak teknik raporun hangi disiplinlerce hazırlanması gerektiği ve kurum bünyesinde olmaması halinde nasıl bir yol izleneceği hususunda,

Yönetmeliğin 4/1-(ç) maddesinde "*Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur. Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülme kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.*" hükmü,

4/1-(e) maddesinin 1 nolu alt bendinde "*Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, taşıt asansörü veya mekanik otopark sistemleri de kullanılmasına rağmen tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi,*" hükmü,

10 uncu maddesinin 2 nci fıkrasında "*Otopark miktarının, engellilere ayrılanlar da dâhil, araçların park etme düzeni ve tefrişinin, varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının, trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının onaylı mimari projesinde sayısal değerleri ile birlikte gösterilmesi zorunludur.*" hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda otoparkın bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığına ilişkin teknik raporun hangi disiplinlerce hazırlanacağına ilişkin parselin konumu, büyüklüğü gibi parselin özellikleri ile söz konusu parselde yapılacak yapının tabanda kaplayacağı alan gibi mimari projenin niteliklerine göre ilgili idaresince belirlenmesi gerektiği,

Diğer taraftan idarenin görevleri ile alakalı işlerde idare bünyesinde ilgili meslek disiplininden personel bulunmaması hallerinde olduğu gibi soruda ifade edilen teknik raporu hazırlamak için de ilgili kurum ve kuruluşlardan personel talep edilebileceği, bu yolla da bulunamaması halinde hizmet alımı yapılabileceği değerlendirilmekle birlikte konunun idarenin görev ve yetkilerini belirleyen mevzuat çerçevesinde idarece değerlendirilmesi gerektiği,

2. Yönetmeliğin 4/1-(d) maddesi ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinin uygulanması aşamasında çelişki oluşabileceği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre oluşmuş parsellerde nasıl uygulama yapılacağı hususunda,

Otopark Yönetmeliğinin 4/1-(d) maddesinde "*İmar planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapımını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır.*" hükmü,

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.179030
Konu : Görüş (Otoparklarının düzenlenme
esasları hk.) (70/921-C-44-23186)

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinde de " ... imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazıda anılan hükümlerin nasıl bir çelişki oluşturduğuna dair bir açıklamaya yer verilmediğinden tereddüde düşülen husus anlaşılammış olmakla birlikte Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 6 ncı maddesi ile imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa ifraz sonucu oluşacak parsellerin asgari ölçüleri belirlenmiş olup, anılan Yönetmeliğin 69 uncu maddesi uyarınca da söz konusu madde imar planları ve idarelerin Yönetmelikleri ile değiştirilebilecek hükümlerden olduğundan imar planları yahut idarenizce hazırlanacak imar yönetmeliğinde parsel büyüklüklerinin daha fazla belirlenmesinin önünde bir engel olmadığı,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre oluşmuş parsellerde uygulamanın nasıl olacağına ilişkin olarak genel bir değerlendirme yapılamayacağı, konunun Otopark Yönetmeliğinin 4/1-(e) maddesi kapsamında irdelenerek (1) nolu alt bendi uyarınca parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayacağına teknik bir raporla idarece tespit edilmesi halinde 4/1-(5-f) maddesine göre uygulama yapılması gerektiği,

3. Uygulamalarda otopark çözümlerinin Yönetmeliğin 5/1-(b), (c) ve (ç) maddelerinde belirtilen sıralamaya göre mi yapılacağı ile tarımsal amaçlı yapılar ile tek bağımsız bölümlü konutlar gibi parsel alanı büyük taşınmazlarda da otoparkın bahçede çözümü mümkünken bodrum katta çözümünün maliyeti artıracağından sıralamanın nasıl uygulanacağı,

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (b) bendinde "Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde, tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların öncelikle arka ve yan bahçe altlarının tamamı ile gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde ön bahçe zemin altının parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak suretiyle ön bahçe mesafesinin yarısını geçmeyen kısımlarında otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Otopark rampası parsel sınırı dışından başlatılamaz." hükmü,

(c) bendinde "Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında karşılanamaması halinde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir. Ancak arka bahçede otopark yeri tefrik ve tesis edilebilmesi için yan bahçenin en az 3,00 metre olması veya bina içinden en az 2,75 metre genişliğinde geçiş yolu düzenlenmesi şarttır. Yan bahçede otopark yeri de tesis edilecekse bunun için yan bahçe mesafesine 2,50 metre daha ilave edilir ya da 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde tanımlanan ortak otopark uygulaması ile en az 2,50 metre eninde geçiş yolu sağlanır." hükmü,

(ç) bendinde "Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 7 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.179030
Konu : Görüş (Otoparklarının düzenlenme
esasları hk.) (70/921-C-44-23186)

Bu kapsamda otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla yapıya bodrum kat yapılması zorunluluğunun bulunmadığı, yapıda bodrum kat bulunması halinde otoparkın öncelikle bodrum katlarda karşılanması gerektiği, ihtiyacın tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde maddenin (b) bendinde yer alan şartlar dahilinde tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında karşılanabileceği; yapıda bodrum kat bulunmaması ya da otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında karşılanamaması halinde anılan maddenin (c) bendinde yer alan şartlar dahilinde binanın arka ve yan bahçelerinde otopark yeri tefrik ve tesis edilebileceği; bu şekilde bodrum katlar, tabii ve tesviye edilmiş zemin altı, arka ve yan bahçelerde sağlanamaması ve yerleşme bölgelerinde kalması halinde ise anılan maddenin (ç) bendinde yer alan şartlar dahilinde ön bahçelerde açık otopark düzenlenmesine idarenin yetkili olduğu,

Söz konusu sıralama takip edilirken Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde açıklanan otoparkların düzenlenmesinde uyulacak ölçüler doğrultusunda projesi üzerinden ilgili idarelerce değerlendirme yapılması gerektiği,

Yönetmelikte tek bağımsız bölümlü konutlar yahut parsel alanı büyük taşınmazlar için herhangi bir istisnaya yer verilmediğinden söz konusu yapılar için de yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerektiği,

4. Yönetmeliğin 5/1-(c) maddesinde yan bahçede çözülecek olan otoparklar için ölçüler verildiği, arka bahçe için herhangi bir ölçü verilmediğinden arka bahçede yapılacak otopark çözümlerinin nasıl olacağı hususunda,

Anılan madde ile arka bahçede otopark yeri tefrik ve tesis edilebilmesi için yan bahçenin en az 3,00 metre olması veya bina içinden en az 2,75 metre genişliğinde geçiş yolu düzenlenmesi şartı getirilmiş, otoparkların düzenlenmesine ilişkin ölçüler ise aynı maddenin (h) bendinde sıralanmış olup, arka bahçede yapılacak otopark çözümlerinin anılan hükümlere göre gerçekleştirilmesi gerektiği,

5. Yönetmeliğin 5/1-(ğ) maddesinde sıralanan yapılar için otopark ihtiyacının bina bünyesinde veya parselinde ya da komşu parselde karşılanması zorunluluğunu sağlayamaması halinde uygulamanın nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğin anılan maddesinde *"Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro gibi yapılarda, ağız diş sağlığı merkezleri ve hastanelerde, otellerde, stadyum ve kapalı spor tesislerinde, üniversitelerde, düğün salonlarında otopark ihtiyacının bina bünyesinde veya parselinde ya da bu Yönetmelik kapsamında parselinde otopark teşkilinin mümkün olmaması halinde komşu parselde karşılanması zorunludur."* hükmü,

10 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında *"Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez."* hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla Yönetmeliğin 5/1-(ğ) maddesinde sayılan yapılar için otopark ihtiyacının bina bünyesinde veya parselinde ya da bu Yönetmelik kapsamında parselinde otopark teşkilinin mümkün olmaması halinde komşu parselde karşılanması zorunlu olup, aksi takdirde ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı,

6. Yönetmeliğin Geçici 3/3 üncü maddesi kapsamında işlem tesis edebilmek için Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı başvurusu yapılmış ancak yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemlerinde de noter onaylı inşaat yapım sözleşmesinin zorunlu

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sayı : 11968226-045.01-E.179030
Konu : Görüş (Otoparklarının düzenlenme
esasları hk.) (70/921-C-44-23186)

olup olmadığı ile geçici müteahhitlik yetki belge numarası alan ruhsat işlemlerinde talep olması halinde uygulamanın nasıl yapılacağı hususunda,

Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce, noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi düzenlenmiş, imar durum belgesi ve istikamet rölövesi alınarak yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olan yapılarda talep edilmesi halinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre uygulama yapılır.*" hükmü yer almaktadır.

Madde ile 15.09.2018 tarihinden önce; noter onaylı inşaat sözleşmesi düzenlenmesi, imar durum belgesi ve istikamet rölövesi alınması şartlarının hepsinin birlikte sağlanarak, yine 15.09.2018 tarihinden önce yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olan yapılarda talep edilmesi halinde Otopark Yönetmeliğinin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre uygulama yapılması imkanı getirilmiş olup, tek başına ruhsat başvurusunda bulunulmasının madde kapsamında uygulama yapılması için yeterli olmadığı, geçici müteahhitlik yetki belge numarası alan dolayısıyla yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olması durumunda noter onaylı inşaat sözleşmesinden bahsedilemeyeceğinden bu madde kapsamında uygulama yapılamayacağı, hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.