

İzmir Şubesi

İzmir: 06.11.2017

Sayı: 04-17-1529

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Konu: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uygulamaları hakkında

Bakanlığınız tarafından 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'yle ilgili otopark konusunda çelişkiye düşülen konulara açıklık getirilmesi talebimizi bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar - Sekreter Üye

Ek: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde otopark konusunda çelişkiye düşülen konular



İzmir Şubesi

Otopark konusunda uygulamada çelişkiye düşülen konular:

- Soru 1:** Arsanın tabii zemin eğimi nedeniyle kısmen açığa çıkan bodrum katlarda otopark düzenlenmesi durumunda kısmen açığa çıkan bodrum katın o cephesi otopark girişi yapabilmek için tesviye edilebilir mi? Bu otopark alanı %30 sınırlaması dışında emsal harici mi değerlendirilmelidir?
- Soru 2:** Otopark girişini sağlamak amacıyla ön bahçeye paralel olan rampalar haricinde, bahçedeki diğer cephelerden rampa ile girişe uygun olanı tabii zemin kısmen veya tamamen tesviye edilerek uygun rampa ve otopark giriş kapısı genişliğince veya cephe boyunca açılabilir mi? Bir başka deyişle, Otopark girişi yapmak için girişin yapıldığı cephede tabii zemin tesviye edilebilir mi?
- Soru 3:** Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 19'un f bendinin 2. fıkrasında "Otopark ihtiyacını karşılamak" ibaresi otoparkı bodrum ya da zemin de çözümlenemeyen parsellerde nasıl değerlendirilmelidir? Ticari kullanıma izin verilmemesi olarak ya da ticari alana izin verilip otopark katılım parası ödenerek çözümlenebilir mi?

Sayı : 11968226-045.01-E.1356
Konu : Görüş (Otopark-Emsal-Tesviye Hk.)
000093398/39926

05.02.2018

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi : 06/11/2017 tarihli ve 04-17-1529 sayılı yazımız ve eki.

İlgi yazı ile, 03/07/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğiyle ilgili otopark konusunda tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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

1-2) Arsanın tabii zemin eğimi nedeniyle kısmen açığa çıkan bodrum katlarda otopark düzenlenmesi durumunda kısmen açığa çıkan bodrum katın o cephesinin otopark girişi yapabilmek için tesviye edilip edilemeyeceği, bu otopark alanının %30 sınırlaması dışında emsal harici değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususu ile;

Otopark girişini sağlamak amacıyla ön bahçeye paralel olan rampalar haricinde bahçedeki diğer cephelerden rampa ile girişe uygun olanı tabii zemin kısmen veya tamamen tesviye edilerek uygun rampa ve otopark giriş kapısı genişliğince veya cephe boyunca açılıp açılmayacağı, bir başka deyişle otopark girişi yapmak için girişin yapıldığı cephede tabii zeminin tesviye edilip edilemeyeceği hususunda;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 10 uncu fıkrasında imar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk açılmayacağı,

15 inci maddesinin 1 inci fıkrasında tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zeminin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemeyeceği,

16 ncı maddesinin 5 inci fıkrasında otopark rampalarının ön bahçe boyunca yola paralel yapılamayacağı hüküm altına alınmış olup Yönetmeliğin 15, 16, 17 ve 18 inci maddelerinde bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, öncelikle su taşkın alanlarında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 10 uncu fıkrası hükümlerine uyulması, tesviye hususunda imar planında hüküm bulunuyorsa bu hükümlere, bulunmadığı takdirde Yönetmeliğin anılan hükümlerine göre uygulama yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Otopark girişinin yapıldığı cephede kısmen açığa çıkan bodrum katta yalnızca otopark girişini sağlamaya yönelik rampa genişliğince tesviye yapılabileceği düşünülmekle birlikte, konunun mimari projesine göre idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

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

Evrak Doğrulama Kodu : QOHNZKSBBKPSFZODCQF Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehirlik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul. No:278 06510 Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Öznur AKYOL
Mimar
Telefon No:(312) 410 79 50

Sayı : 11968226-045.01-E.1356
Konu : Görüş (Otopark-Emsal-Tesviye Hk.)
000093398/39926

05.02.2018

Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 8 inci fıkrası ile 22 nci maddesi birlikte değerlendirildiğinde, ortak alan niteliğinde olan otoparklar bütün cepheleri tamamen gömülü olmak kaydıyla %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olup, otoparkın bodrum katta yer alması ancak bütün cephelerinin tamamen gömülü olmaması durumunda bu otoparkların, zorunlu otopark alanlarının 2 katı kadarının %30 emsal hesabına dahil edilmeksizin emsal harici olması, zorunlu otopark alanlarının 2 katını aşan kısımların ise %30 emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.


3)Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendinde yer alan "ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak" şartının otoparkı bodrum ya da zeminde çözümlenemeyen parsellerde nasıl değerlendirileceği, bu durumun ticari kullanıma izin verilmemesi olarak ya da ticari alana izin verilip otopark katılım parası ödenerek çözümlenip çözümlenemeyeceği hususunda;

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendinde "İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla müstakil olarak; yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir..." hükmü.

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 2 nci maddesinin (I) bendinin (k) bendinde "Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık sinema, tiyatro vs. yapılarda, hastanelerde ve otellerde otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 1 inci fıkrasının (f) bendinin 2 nci alt bendi kapsamında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde maddede belirtilen kullanımların müstakil olarak yapılabilmesi için getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

 e-İmzalıdır
Yasin KALEM
Bakan a.
Genel Müdür