

Sayı : E-23444165-045.01-1644608
Konu : Tadilat Ruhsatı Taleplerinde Otopark İhtiyacı

05.12.2023

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 25.10.2023 tarihli ve E-30597936-121.02-17859/17477 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Belediye Başkanlığınız tarafından daha önce yapı ruhsatı düzenlenmiş parsellerde, zemin katında bağımsız bölüm bulunmayan veya zemin katta bulunan bağımsız bölümlerin yanında yer alan apartmana ait ortak alanların (Apartmana ait depo, apartmana ait ortak alan vb.) zemin katta bulunan bağımsız bölümlere eklenmesi veya dönüştürülmesi nedeniyle yapılan tadilat ruhsatı başvurularında imar planına aykırı olmamak kaydıyla zemin katının bağımsız bölüme dönüşmesi veya bağımsız bölümün büyümesi nedeniyle yeni oluşan otopark ihtiyacının yapının subasman seviyesinden ileride olması nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamayacağı ve otopark ihtiyacının bedel ödenmek suretiyle karşılanmasına yönelik talepler yapıldığı, bu gibi yapılarda yeni oluşan otopark ihtiyacının Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirtilen durumlara tabi olup olmadığı konusunda tereddüde düşüldüğü ifade edilmiş olup, talep edilen tadilatların uygun olup olmadığı hususunda kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yürürlükteki Otopark Yönetmeliğinin "*Genel esaslar*" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunlu olduğu hüküm altına alınmış olup, (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda otopark ihtiyacının bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanmadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarının ne şekilde karşılanacağına açıklandığı (f) bendinde; "*1) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır. 2) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1500 metrelik yarıçap veya 2000 metrelik yürüme mesafesi içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır. 3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre de karşılanamayan parsellerde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır.*" hükmü, "*Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları*" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde; "*Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro gibi yapılarda, ağız dış 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, "*İşlemleri devam eden yapılar*" başlıklı Geçici 3 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "*Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak alınmış ruhsata göre inşasına başlanıp devam eden yapılar ile yapı kullanma izin belgeli olup inşaat alanı ve emsali, bağımsız bölüm sayısı ve kat sayısı artışı ile kullanım amacı değişikliği olmaksızın tadilat yapılacak yapılarda talep edilmesi halinde bu ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre uygulama yapılır. Yapı kullanma izin belgeli olup inşaat alanı, emsali, bağımsız bölüm sayısı, kat sayısı artışı ile kullanım amacı değişikliği olacak şekilde tadilat yapılacak yapılarda ise artış veya değişikliğe konu alan üzerinden artan otopark ihtiyacı, parselde ya*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSLUZ9M202* Pin Kodu : 51832

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : www.izmir.bel.tr

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Unvan : Mühendis

Telefon : 2322933482

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



da binada karşılanamaması halinde otopark bedeli alınmak suretiyle genel veya bölge otoparklarından karşılanır." hükmü yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasında; "Mevcut binalarda yapılmak istenilen esaslı tadilatlarda, bu değişiklik otopark aranmasını gerektirecek nitelikte ise otopark tesisi aranır. Parselde otopark tesisi mümkün olmadığı takdirde Otopark Yönetmeliği'nin 4. maddesine göre uygulama yapılır." hükmü bulunmaktadır.

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen tanımlara yer verilmiş olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (hhh) bendinde; "Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,... ifade eder." tanımı bulunmaktadır. Yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Müştemilatlar" başlıklı 55 nci maddesinin birinci fıkrasında; "Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir." hükmü bulunmakta olup, aynı maddenin üçüncü fıkrasının (d) bendinde ise müştemilat binalarının kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bu kapsamda; otopark aranmasını gerektirecek nitelikte yapılmak istenen esaslı tadilatlarda, yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri doğrultusunda, otopark ihtiyacının öncelikle bina içinde veya parselinde karşılanması gerektiği, tamamının veya bir kısmının bina içinde veya parselinde karşılanmasının mümkün olmaması halinde ise Otopark Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde belirtilenler hariç olmak üzere 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendi kapsamında komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde veya otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1500 metrelik yarıçap veya 2000 metrelik yürüme mesafesi içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanması, otopark ihtiyacını bu şekilde de karşılayamayan parsellerde ise ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanması gerektiği, ayrıca Otopark Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış parsellerde ise Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesine göre işlem tesis edilmesi gerektiği, değerlendirilmiştir.

Ancak, yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümleri doğrultusunda ilgi yazınıza konu edilen apartmana ait ortak alan müştemilatların yapı ruhsatı ve eki projelerde kullanım amacına göre tanımlanması ile müştemilatların binaların mümkün ise bodrum katlarında, aksi halde bahçede tertiplenebileceği hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSLUZ9M202* Pin Kodu : 51832

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Ezgi ŞAHİN GÖK

Unvan : Mühendis

Telefon : 2322933482

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

