



OTOPARK YÖNETMELİĞİ



MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR DÜZENLEME DAİRESİ

Mimar Gökçen AKBULUT

15-17 Mart 2022 İmar Denetçi Eğitimi

Otopark Yönetmeliği ile Getirilen Yenilikler

- 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği ile 30/12/1993 tarihli ve 21804 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliđ yürürlükten kaldırılmıştır.
- **Asgari otopark miktarları** yeniden belirlendi
- Parselinde otopark yapımını kolaylaştıran hükümler getirildi
- Otopark yapma zorunluluğu olmayan parseller netleřtirildi
- Bölge otoparklarına yönlendirilmeden önce alternatifler sunuldu
- Binaların **zemin ve bodrum katlarında ticari otoparklara** imkan sağlandı
- Yol, meydan, okul bahçeleri altına otopark imkanı getirildi
- Park et- Devam et otoparkları tanımlandı
- Otopark bedeli tahsiline ilişkin düzenleme yapıldı

Genel Esaslar

- Binayı kullananların otopark ihtiyacının, istisnalar hariç bina içinde veya parselinde karşılanması zorunludur.
- Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen bahçe mesafeleri bu Yönetmelikte belirtilen istisnalar hariç otopark olarak kullanılamaz.



Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar

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, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamaması,

Otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamaması, (Umumi otoparklar haricinde, otopark rampası eğimi **% 20'den fazla** olamaz.)

(Teknik raporla idarece tespit edilecek)

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde bulunup, ilgili mevzuat uyarınca otopark yapılamaması,



Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği gibi nedenlerle, tüm teknik tedbirler alınmasına rağmen, **bodrum kat yapılamadığının** ve parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığıının idarece tespit edilmesi,

Parselin, meskûn alanlarda **yaya yollarından veya merdivenli yollardan ya da araç trafiğine kapatılmış yol** veya yaya bölgelerinde kalan ve Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu tarafından **araç giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan** cephe alması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması,



Bitişik nizam parsellerde, bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması

Otopark İhtiyacının Parselinde Karşılanamadığı Binalar İçin Yapılacaklar

- Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.

Ada içi otoparkı: Elverişli imar adalarında, gerektiğinde binaların arka bahçeleri de kullanılarak ada içlerinde, imar planlarında düzenleme yapılmak suretiyle ilgili parsellerin ortak kullanımına yönelik düzenlenen otoparklar



1000 metrelik yarıçap 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.

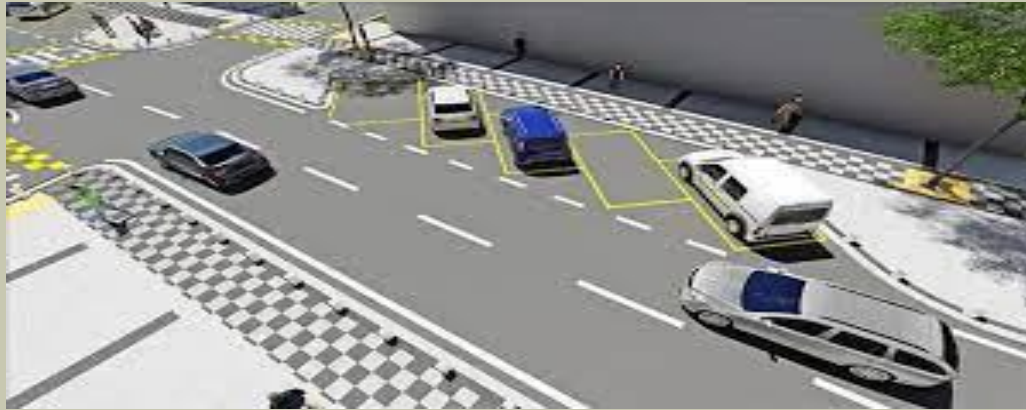


Otopark ihtiyacı belirtilen şekillerde karşılanamayan parsellerde; otoparklar ilgili idarelerce, bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır.

Tahsisin şekline, başka parselde otopark yeri ayrılmasına ve irtifak kurulmasına ilişkin ilgili idarelerce usul ve esaslar belirlenebilir.

Otoparkı parseli dışında bulunan yapıların otopark yerleri ve adetleri, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin ilgili bölümlerinde ve yönetim planlarında belirtilir.

Sit alanlarında, mevzuat gereği parselde otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen karşılanamaması ve sit alanı sınırlarınının 1000 metre yarıçapından daha geniş olması nedeniyle mevzuatı uyarınca 1000 metrelik yarıçap içinde başka bir parselde de otopark yeri karşılanmadığının idaresince tespiti halinde, karşılanamayan otoparka ilişkin gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle yol üzeri parklanma düzeni idaresince sağlanır.



Bina ve Parsel Otoparklarının Düzenlenme Esasları

Parselin otopark ihtiyacı **bodrum katlarda**, tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri ilgili ulusal ya da uluslararası standartlara göre ve asgari 30 cm toprak örtüsüyle yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların arka ve yan bahçe **altlarının** tamamında,

Ayrıca gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde parsel sınırına **3 metreden fazla yaklaşmamak üzere ön bahçe zemini altında** veya yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme kullanılmak ve bahçe vasfı ortadan kaldırılmamak kaydı ile **bina arka ve yan bahçelerinde karşılanabilir.**

Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden
de sağlanabilir.

Otopark rampası **parsel sınırı dışından**
başlatılamaz.

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 bahçede tesis edilecek **otopark yeri haricinde en az 3,00 metre yan bahçe kalması** sağlanır.

Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde,

5,00 metreden fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine ve varsa yaya kaldırımı sürekliliğine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir.

Tek bağımsız bölümlü (villa gibi) müstakil konut binalarında varsa yaya kaldırımı sürekliliğini engellemek ve ilgili idare onayı alınmak kaydı ile tüm bahçeler bu ölçülerle sınırlı olmaksızın açık otopark alanı olarak düzenlenebilir.



Mevcut yapılarda parsel maliklerinin ilave otopark yapmak istediği durumlar ile otopark ihtiyacını karşılayamadığı idarece tespit edilen **yeni yapılarda;**

Ticari amaçla işletilmemek, 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak, ayrıca değişiklikten etkilenen bağımsız bölüm malikinin muvafakati alınmak ve taşıyıcı sistemi olumsuz etkilememek kaydıyla **arka bahçede binalara 2 metreden fazla yaklaşmamak**, arka bahçe mesafesi içinde **zemin kat yüksekliğini aşmamak**, arka bahçe mesafesi dışında bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla zemin üstü mekanik otoparklar ve/veya taşıt asansörü yapılabilir.

Ticaret alanları, ticaretin yapılabilirdiği karma kullanımlar ile ticaretin yapılabilirdiği konut alanlarında, binanın ihtiyacı olan otoparkını parsel veya bina bünyesinde karşılamak, otopark dışında hiçbir kullanım getirmemek, bahçe mesafelerini korumak şartıyla bağımsız bölüm olarak bodrum katlarında ve girişı zemin kattan da olabilen ticari amaçlı otoparklar yapılabilir.

Ticari amaçlı dışa dönük olarak kullanılan otoparklarda, 634 sayılı Kanun uyarınca parsel maliklerinin muvafakati ve UKOME ya da trafik/ulaşıım komisyonu görüşü alınarak uygulama yapılır.

Bu otoparkların, **giriş ve çıkışlarının binanın kullanımına ait otoparklardan ayrı düzenlenmesi, tavan döşemelerinde ve diğer bağımsız bölümlere bitişik duvarlarında ilgili mevzuatına göre **ses, ısı ve su yalıtımı yapılması**, dışa bakan cephelerinin bina estetiğiyle uyumlu olması zorunludur.**

İlgili mevzuat gereğince binanın **serpinti sığınağı** olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, barış zamanında **ilave otopark** olarak kullanılabilir. Ancak binanın ihtiyacı olan otopark mahallerinin ayrı ayrı düzenlenmesi zorunludur. Sığınakların ilave otopark olarak kullanılabilmesi için tasdikli mimari projenin, araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni açısından uygun olması gereklidir.



Sığınak Yönetmeliği'nin 14 üncü maddesinde "...
Sığınaklar barışta, 13 üncü maddeye aykırı olmamak koşuluyla, kat malikleri kurulunun oybirliği kararı ve mülki amirin izniyle, bina veya tesisin işletme veya kullanma bütünlüğünü bozmadan ortak alanlar kapsamında kalan başka amaçlarla kullanılabilir. Ancak, gerektiği anda sığınak olarak kullanılabilmesi için Yönetmelikte belirtilen sığınak özelliklerinin kaybedilmemesi gerekir. Bu uygulama yapı ve tesislerde ayrılması zorunlu ortak alanların ayrıca ayrılması zorunluluğunu ortadan kaldırmaz..." hükümleri yer almaktadır.

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.

SAYILARLA OTOPARK

Umumi bina ve bÖlge otoparkları ile genel otoparkların giriş-çıkış ve asansörlerine en yakın yerlerinde birden az olmamak şartıyla, **her 20 park yerinden birinin** engelli işareti konularak engelliler için ayrılması zorunludur.

Yol üstü araç park yeri için ayrılması gereken alanın ölçüleri en az 2,5x5,50 metredir. Engelli araçları için **1/30 oranında** park yeri ayrılır.



Bütün otopark türlerinde otopark alanının %1' inden az olmamak üzere ilave alan **bisiklet ve motosiklet park yeri** olarak ayrılır.



Zorunlu otopark adedi **20 ve üzeri olan** yeni yapılacak yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularında zorunlu otopark alanlarının **1 adetten az olmamak üzere en az % 5'inin**, ilgili standartlara göre şarj ünitesi dâhil elektrikli araçlara uygun olarak düzenlenmesi şartı aranır. “% 5” oranı, **1/1/2023** tarihine kadar “%2” olarak uygulanır.



Yeni yapılacak olan **bölge ve genel otoparklar** ile **AVM'lere ait otoparklarda** en az **%10 oranında** otopark yerinin ilgili standartlara göre elektrikli araçlara uygun olarak (şarj ünitesi dâhil) düzenlenmesi şartı aranır.

Otuzbin metrekareden büyük AVM'lerde kurulacak şarj ünitelerinden en az birinin, **yetmişbin metrekareden büyük AVM'lerde** ise en az ikisinin ilgili standartlara göre **hızlı şarj kapasitesine** sahip olması gerekir. İhtiyaca göre elektrikli araç otopark yeri sayısının artırılması hususunda idarelerce karar alınabilir.

“%10” oranı, **1/1/2023** tarihine kadar “%5” olarak uygulanır. Bu tarihe kadar **hızlı şarj kapasitesi** zorunluluğu aranmaz.

Cephesi 9 metreden veya alanı 250 m²'den küçük olan parseller ile otopark ihtiyacı binada veya bahçesinde karşılanamayan parsellerde;

Otopark ihtiyacının **en az yarısının** parselinde karşılanabilmesi halinde konut kullanımına ait asgari otopark ihtiyacı **%50 oranına** kadar **azaltılabilir**.

Alanı 120 m² den küçük olup kat adedi 3 ve üzeri olan mevcut parsellerin otopark ihtiyacı, talep edilmesi halinde otopark bedeli alınmak suretiyle genel veya bölge otoparklarından karşılanır.

İŞLEMLERİ DEVAM EDEN YAPILAR

Yönetmelik **15/9/2018** tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu 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 da binada karşılanamaması halinde otopark bedeli alınmak suretiyle **genel veya bölge otoparklarından karşılanır.**

(Değişik:RG-**25/3/2021**-31434) Bu fıkranın yürürlüğe girdiği tarihten önce;

Noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmış olan, mevzuata uygun şekilde yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olmasına rağmen idaresince yapı ruhsatı düzenlenmemiş olan ve kamu kurum ve kuruluşlarınca yapım ihale tarihi veya kararı alınmış ya da yapım ihalesi yapılmış olan yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde **31/12/2021 tarihine kadar** 14 üncü madde ile yürürlükten kaldırılan Otopark Yönetmeliğine göre sonuçlandırılır. (**1/7/1993 tarihli** ve 21624 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği)

15/9/2018 tarihinden önce, noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi düzenlenmiş ve imar durum belgesi alınarak yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olan yapılarda talep edilmesi halinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre uygulama yapılır.

15/9/2018 tarihinden **önce veya sonra** yapılan yapı ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde, **31/3/2021 tarihine kadar** bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden **önceki** Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

Sorumlu idare

Alanlarına göre, belediyeler ve valiliklerdir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde **belediye meclisine, belediye encümenine ve belediye başkanlığına** verilen yetkiler, belediye mücavir alan sınırları dışında valilik görev alanında kalan alanlarda, **il genel meclisi, il encümeni ve il özel idareleri** tarafından kullanılır.

Otoparkların amacı dışında kullanılamayacağı

Binanın kullanımını için yapılan otopark alanları, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca **ortak alan** olarak yönetilir.

Yapı kullanma izni alındıktan sonra otopark yerleri plan ve Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak **başka amaçlara tahsis edilemez.**

Bina ve parsel otoparklarının amacı dışında kullanıldığının tespit edilmesi halinde, bina veya yapı yönetimi tarafından ilgili idaresine bildirimde bulunulur.

İdareler, bina otoparklarının kullanımını engelleyici her türlü ihlalleri önlemekle yetkili ve görevlidirler. Aksi uygulamalarda 3194 sayılı Kanunun ilgili hükümleri uygulanır.

İlgili idareler, bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden sonra yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılardaki otoparkların amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını, **yapı kullanma izin belgesi tarihinden itibaren beş yıl içerisinde denetlemekle**, büyükşehir belediyeleri de, 5216 sayılı Kanununun 11 inci maddesi uyarınca bu denetimin yapılıp yapılmadığını takip ile yükümlüdür. Valilikler, bu denetimlerin belediyeler veya büyükşehir belediyelerince yapılmadığının tespiti halinde, gerekli denetimleri yapmaya ve görevini ihmal eden idareler hakkında İçişleri Bakanlığına bildirimde bulunmaya yetkilidir.

...İdaresince zemin katta otopark çözümünün neden kabul edilmediği bilinmediğinden konu özelinde görüş verilememekle birlikte genel olarak parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığının idarece tespit edildiği durumlarda Yönetmeliğin 4/1(f) maddesindeki alternatiflerin kullanılabileceği gibi,

Giriş ve çıkışlarının yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi, taban alanı ve katlar alanı hesabına dahil edilmesi vb. Otopark Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuattaki tüm şartları sağlamak koşuluyla binaların zemin katının da otopark olarak kullanılabilmesi değerlendirilmekle birlikte...

Otopark Yönetmeliği'nde, LPG yakıt sistemli araçlar için alınacak önlemler hususunda herhangi bir düzenleme bulunmamakla birlikte,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5/20 maddesinde "Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, otopark, yangın, ...çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.» hüküm kapsamında ruhsat eki projelerde yangın mevzuatına uyulması zorunludur.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 60/4 maddesinde "LPG veya sıkıştırılmış doğalgaz (CNG) yakıt sistemli araçlar kapalı otoparklara giremez ve alınmaz.

Ancak 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik kapsamındaki alışveriş merkezlerinde bulunan kapalı otoparklara; TS 9881 "Araç park yerleri için kurallar" standardında yer alan "Tip 1-Ticari faaliyet amaçlı park yerleri" için belirlenen kural ve şartları sağlamaları, buna ilişkin TSE'den hizmet yeterlik belgesi ile mahallin itfaiye teşkilatının uygun görüşünü almaları ve aşağıda belirtilen diğer şartların hükmün sağlanması kaydıyla, mevzuata uygun olan LPG kullanan araçların girmesine izin verilir...« hükmüne yer verilmiştir.



VIA 9GAG.COM

User experience

Design

İlginiz ve sabrınız için
teşekkür ederim...