

NOT: Belediyelerin Farklı Otopark Bedeli Belirleme Yetkisi Hk.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 7118846/622.02/1428970

03/08/2021

Konu : GÖRÜŞ (Otopark Bedeli Hesaplama Hk.)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 14.07.2021 tarihli ve 1377 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Otopark Yönetmeliğine göre otopark ihtiyacını kendi parselinde karşılayamayan parseller için Yönetmeliğin 12 nci maddesine göre yapılan hesaplamalarda ortaya çıkan otopark bedelinin ilçenin ekonomik durumu düşünüldüğünde oldukça yüksek olduğu ve inşaat sektörünün bitme noktasına geldiği, bölgenizdeki bazı belediyelerin otopark bedelini kendi belediye meclisi tarafından söz konusu Yönetmelik dışında farklı değerlerde belirlediği, belediye meclislerinin daha düşük oranlarda otopark bedeli belirleme yetkilerinin olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere Otopark Yönetmeliğinin “Genel esaslar” başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde “*Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı;*

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; 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.*

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.***

4) *(3) numaralı alt bende göre bölge otoparklarından tahsisin şekline, (2) numaralı alt bende göre başka parselde otopark yeri ayrılmasına ve irtifak kurulmasına ilişkin ilgili idarelerce usul ve esaslar belirlenebilir.*

5) *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.*

6) *Sit alanlarında, mevzuat gereği parselde otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen karşılanamaması ve sit alanı sınırlarının 1000 metre yarıçapından daha geniş olması nedeniyle mevzuatı uyarınca 1000 metrelik yarıçap içinde başka bir parselde de otopark yeri karşılanamadığının 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.” hükmü,*

Mezkur Yönetmeliğin “*Otopark bedelinin tespit, tahakkuk ve tahsil*” başlıklı 12 nci maddesinde “*(1) 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (3) numaralı alt bendi*

uyarınca alınacak otopark bedelinin tespiti, tahakkuku ve tahsilinde bu maddede belirtilen esaslara uyulur.

(2) Otopark bedelinin hesabında, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen birim park alanları ile Ek-1'de belirtilen otopark sayısı esas alınır.

(3) Otopark bedellerinin tahakkuk ve tahsil esasları bu Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak ilgili idareler tarafından belirlenir.

(4) Otopark bedelleri kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır. Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır.

(5) (Mülga: RG-25/3/2021-31434)

(6) (Mülga: RG-25/3/2021-31434)

(7) Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece karşılanması zorunludur. İdarelerce bedel alınmış olan parseller için bölge otoparkları ruhsat tarihinden itibaren en geç 3 yıl içinde tamamlanmak zorundadır.

(8) Tahsis edilen alanın kamulaştırılması veya herhangi bir nedenle kullanılamaz hale gelmesi durumunda yeni bir otopark alanı tahsis edilir. Yapı ruhsatının iptali durumunda otopark için alınan bedel o yıla göre hesaplanacak miktar üzerinden geri ödenir.

(9) Otopark bedelinin % 25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok onsekiz ay içinde altı eşit taksitte ve kalan taksitlerin her yıl yeniden değerlendirilme oranında artırılması suretiyle tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınır. Taksitle ödenecek %75'lik kısım ödenmeden yapı kullanma izni düzenlenmez.

(10) Tahsilat makbuzunda, yapının ada ve parsel numarası ve tahsilatın kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilir. Bu makbuzun bir nüshası yapının ruhsat dosyasında bulundurulur.

(11) Bu Yönetmelikte belirtilen esaslar dâhilinde otopark yeri bölge veya genel otoparklardan karşılanacak yükümlülüklerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır:

a) Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, il genel meclisi veya belediye meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır:

1) 1. Grup için, tarifedeki bedelin %100'ü,

2) 2. Grup için, tarifedeki bedelin %90'ı,

3) 3. Grup için, tarifedeki bedelin %80'i,

4) 4. Grup için, tarifedeki bedelin %70'i,

5) 5. Grup için, tarifedeki bedelin %60'ı,

otopark bedeli olarak alınır. Büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyeleri resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bunların dışında ilgili idareler meclis kararı almak suretiyle, bu maddede belirtilen grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.

b) Birim otopark bedeli : $(A + B) \times 20 \times Y$ formülü ile hesaplanır.

c) Formülde verilen;

1) A: Birim otopark bedeli arsa payını ifade eder. Belirlenen arsaların 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile tespit edilir.

2) B: Birim otopark bedeli yapı payını ifade eder. Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlara karşılık gelen bedeli ifade eder.

3) 20: *Binek otolar dikkate alınarak belirlenen manevra alanı dahil en az birim park alanını ifade eder. Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı, onaylı projesinde gösterilen ölçüde alınabilir.*

4) **Y : (a) bendinde belirtilen ve Meclis Kararı ile belirlenen yerleşme bölgelerinde ayrılan gruplara göre uygulanacak oranı (%100, %80... gibi) ifade eder.**” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin Yönetmeliğin 12 nci maddesinde yer alan esaslar dâhilinde hesaplanması gerektiği, söz konusu bedel hesabında ilgili idarelere yalnızca Yönetmeliğin 12 nci maddesinin onbirinci fıkrasının (a) bendinde gruplama yapılmak suretiyle belirlenen bölgelerde kullanılan oranları (beşinci grup için) %60 oranına kadar azaltma yetkisinin tanındığı, ilgili idarelerce Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak tespit yetkisi verilen konularda meclis kararı alınabileceği, otopark bedellerinin anılan maddedeki esaslar dikkate alınmaksızın veya esaslarda belirtilen miktarların altında belirlenmesinin mümkün olmadığı, konu ile ilgili iş ve işlemlerin bu kapsamda gerçekleştirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür V.