

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

Sayı : E-14399437-622.02-2104915
Konu: GÖRÜŞ (Otopark Yönetmeliği Hk.)

25/11/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 15.10.2021 tarihli ve 1976593 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Otopark Yönetmeliğine istinaden bazı belediyelerin taşıt adedine göre parasal bedel olarak otopark ücret tarifesi belirlediği, hangi bölgelerde otopark yapılıp hangi bölgelerde otopark ücreti alınacağı ile ilgili meclis kararı alarak uyguladıkları görüldüğünden tereddüte düşüldüğü belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "*Otoparklar*" başlıklı 37 nci maddesinde "*İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar gözönünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.*

Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir.

... " hükmü,

"Yönetmelik" başlıklı 44 üncü maddesinde "...

III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir." hükmü bulunmaktadır.

Yönetmeliğin "*Genel esaslar*" başlıklı 4 üncü maddesinde "(1) Otoparkla ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:

a) Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunludur.

b) Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen bahçe mesafeleri bu Yönetmelikte belirtilen istisnalar hariç otopark olarak kullanılamaz.

c) Binanın kullanımı için yapılan otopark alanları, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca ortak alan olarak yönetilir.

ç) 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.

d) İmar planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapımını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır.

e) Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar aşağıda belirtilmiştir:

1) (Değişik: RG-31/5/2019-30790) 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 karşılanmadığının veya 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 sağlanmadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi,

2) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde bulunup, ilgili mevzuat uyarınca otopark yapılamaması,

3) (Değişik: RG-31/5/2019-30790) 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 olmadığına idarece tespit edilmesi,

4) 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 otopark giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alması ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması,

5) (Mülga: RG-7/9/2018-30528)

6) (Ek: RG-31/5/2019-30790) (Değişik: RG-25/3/2021-31434) Bitişik nizam parsellerde, bitişik binaların temellerinin alt kotundan daha aşağıya inilmesinin statik bakımdan risk içermesi nedeniyle otopark ihtiyacının parselinde karşılanamaması.

f) Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanmadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı;

1) (Değişik: RG-25/3/2021-31434) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.

2) (Değişik: RG-25/3/2021-31434) 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) (Değişik: RG-25/3/2021-31434) 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) (Değişik: RG-25/3/2021-31434) (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) (Ek: RG-25/3/2021-31434) 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 karşılanmadığının idaresince tespiti halinde,

karsılanamayan otoparka ilişkin gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle yol üzeri parklanma düzeni idaresince sağlanır.

...
ğ) Otoparklarda, 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun, 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 15/5/1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uyularak gereken önlemlerin alınması, (Ek ibare: RG-25/3/2021-31434) erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulmak suretiyle engellilerin kullanımına yönelik düzenlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan ilgili tüm standartlara uyulur. Standartların bu Yönetmelikte belirlenen ölçü ve miktarlardan daha az olması halinde bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bu düzenin sağlanmasından ve yürütülmesinden belediyeler ve valilikler sorumludur.

h) Bu Yönetmelikte idarelerce karar alınması öngörülen hususlarda, 3194 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulmak koşuluyla uygulanacak şekli takdire ilgili idare yetkilidir. İmar planları ile veya idarelerce bu Yönetmelik hükümlerine aykırı kararlar getirilemez.

...
k) Varsa ulaşım ana planı ve/veya otopark ana planına uygun olmak koşuluyla ilgili idarenin uygun görüşü ve ilgili trafik veya ulaşım komisyonunun kararı ile yapım şekline göre açık, katlı ve kapalı otoparklar için geçerli hükümler yerine getirilmek kaydıyla işletme amaçlı otopark yapılabilir.

...
n) İmar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerleri, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda Büyükşehirlerde UKOME, diğer yerlerde ilgili trafik komisyonunun görüşü alınır.

o) 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.

ö) Yol üstü otoparkı yapılacak yerler ile yapımına ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar, büyükşehir belediyelerinde UKOME, diğer belediyelerde yerel trafik/ulaşım komisyonu kararı alınarak idarelerce belirlenir, buna göre yol üstü otopark düzenlemeleri, uygulaması ve işletmesi yapılır.

p) Bölge ve genel otoparklar ile yol üstü otoparklarında kapasite, boş-dolu oranları gibi güncel verilerin kayıtlarının tutulması ve elektronik ortamlar da dâhil paylaşılmasına ilişkin usul ve esaslar idarelerce belirlenir.

r) 5216 sayılı Kanun uyarınca büyükşehir belediyelerince ulaşım ana planlarının yapılması veya yaptırılması ve uygulanması esastır.

s) İlgili idareler, bu fıkranın (f) bendinin (3) numaralı alt bendi kapsamında kalıp bölge ve genel otoparklardan faydalanmak için müracaat edenlerin otopark sorununun nasıl çözümleneceğini, binanın hangi bölge veya genel otoparkından yararlanacağını 30 gün içinde bildirmekle yükümlüdür.” hükmü,

“Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları” başlıklı 8 inci maddesinde “ (1) Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları Ek-1’de yer almaktadır.

(2) **Belirlenen otopark miktarları en az miktarlar olup**, bu miktarlar ve kullanım çeşitlerinin alt türleri yöre ihtiyaçları göz önünde bulundurularak; büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyelerince resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda

büyükşehirlerin meclis kararı ile, **diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclislerince**, bunların dışında ilgili idarelerce artırılabilir.

...” hükmü,

“Beş yıllık imar programları” başlıklı 9 uncu maddesinde “ (1) **Onaylı imar planında tespit edilen bölge ve genel otoparklarının uygulama döneminde ilgili idarelerce gerçekleştirilecek 5 yıllık imar programlarına alınması gerekir.**” hükmü,

Mezkûr Yönetmeliğin "Otopark bedelinin tespit, tahakkuk ve tahsili" 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 yükümlülere 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,

“Sorumlu idare” başlıklı 15 inci maddesinde “ (1) **Bu Yönetmeliğin uygulanmasında yetki ve sorumluluk, alanlarına göre, belediyeler ve valiliklerdedir.**

(2) Bu Yönetmelik ile 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.” hükmü,

“İmar planları” başlıklı Geçici 1 inci maddesinde “ **Belediye veya valilikler, imar planı sınırları içerisinde kalan alanlardaki yerleşmenin projeksiyon nüfusunun otopark ihtiyacını tespit ederek, bu ihtiyacın karşılanması amacıyla bölge otopark alanı oluşturmaya yönelik imar planı revizyonlarını veya değişikliklerini en geç iki yıl içinde yaparlar. Planların yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programını hazırlayarak bu süre içerisinde uygularlar.**” hükmü,

“İdarelerce belirlenecek usul ve esaslar” başlıklı Geçici 2 nci maddesinde “ (1) **Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra, idareler bu Yönetmelik ile kendilerine tespit yetkisi verilen konular ile ilgili usul ve esasları belirlerler.**

(2) **14 üncü madde kapsamında yürürlükten kaldırılan mevzuat ile tespit yetkisi verilen konulara ilişkin idarelerce düzenlenen esaslar, bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden itibaren altı ay içerisinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir. Bu yükümlülük belediyelerce yerine getirilinceye kadar uygulamalar bu Yönetmelik doğrultusunda yapılır.**” hükmü yer almaktadır.

İmar mevzuatı kapsamında tesis ve tahsis edilen otoparklar dışında kalan ve belediyenin görev, yetki ve imtiyazları kapsamında yapacağı otoparklarla ilgili hükümleri saklı kalmak kaydıyla yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesinde;

1. İmar planları yapılırken planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekte ortaya çıkabilecek ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerlerinin ayrılması, otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri ayrılmadıkça yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izninin verilmeyeceği,

2. İlgili idarelerin imar planı sınırları içerisinde kalan alanlardaki yerleşmenin projeksiyon nüfusunun otopark ihtiyacını tespit ederek, bu ihtiyacın karşılanması amacıyla bölge otopark alanı oluşturmaya yönelik imar planı revizyonlarını veya değişikliklerini Otopark Yönetmeliği yayım tarihinden itibaren en geç iki yıl içinde yapmaları, planların yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programını hazırlayarak bu süre içerisinde uygulanmasının zorunlu olduğu,

3. Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanmasının esas olduğu,

4. Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamaması halinde 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,

5. İlgili 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

DAĞITIM

Gereği

..... Belediye Başkanlığına

Bilgi

..... Valiliğine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)