

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğ

29.9.1993 tarih ve 21173 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Otopark Yönetmeliği'nin bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmeliğin 3. Maddesi uyarınca düzenlenen bu Tebliğ 1.1.1994 tarihine kadar Otopark Yönetmeliği ile kendilerine tespit yetkisi verilen esasları meclis kararı olarak belirlemeyen belediyelerce uygulanır.

Genel Esaslar

Madde 1 - Otopark Yönetmeliğinin 4/f maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

- a) 3030 sayılı Kanuna tabi belediyeler de dahil tüm belediyelerdeki meskun alanlarda imar yönetmeliklerinde yapı nizamına ve kat yüksekliklerine göre belirlenen minimum parsel genişlik ve derinliklerinin sağlamak ile birlikte otopark ihtiyacı tamamen veya kısmen parselinde veya bodrum veya zemin katında karşılanamayan parsellerde,
- b) Üzerinde tescilli 1., 2. Ve 3. Grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde,
- c) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabi zeminin çok düşük olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi mümkün olmayan parsellerde,
- d) Meskun alanlarda yaya yollarından veya merdivenli, yollardan cephe alan ve başka yollardan araç giriş ve çıkışı mümkün olmayan parsellerde,
- e) Eğimi %15'ten fazla olan imar yollarından cephe alan parsellerde,
- f) Arazi yapısı nedeniyle %15'den fazla meyilli rampa ile otopark girişini gerektiren parsellerde,

Otopark yeri aranmaz. Bu Tebliğe göre belirlenen otopark bedeli alınır. Söz konusu parsellerin otopark ihtiyacı en yakın bölge veya genel otoparklardan sağlanır.

Madde 2 - Otopark Yönetmeliğinin 4/h maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

1. Bina Otoparklarının Düzenlenme Esasları

- a) İlgili idare varsa il trafik komisyonu kararlarını gözönünde bulundurarak, imar planları ve kent ulaşım sistemini de esas alarak parselinde otopark yapılamayacak güzergahları belirler. Bu alanlarda 1. maddeye göre uygulama yapılır.
- b) Gelişme alanlarında imar planı gereği otoparkın parsel dışında karşılanması zorunlu olan binalara ait otopark ihtiyacının merkezi söz konusu parsel ve yarıçapı 500 metre olan bir daire alanı içinde yer alan bölge veya genel otoparklarından sağlanması gerekir.
- c) Bina arka bahçelerinde açık otopark ya da imar yönetmeliğinin müştemilatlarla ilgili hükümlerine uyulmak kaydıyla kapalı otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir.

Ancak, arka bahçede otopark yeri tefrik ve tesis edilebilmesi için yan bahçenin en az 3 metre olması şarttır. Yan bahçede otopark yeri de tesis edilecekse bunun için yan bahçe mesafesine 3.00 metre daha ilave edilir.

- d) Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir.
- e) Sivil Savunma Kanunu ve Sığınak yönetmeliği gereğince binanın serpinti sığınağı olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, barış zamanında ilave otopark olarak kullanılabilir. Ancak, sığınakların ilave

otopark kullanılabilmesi için tasdikli mimari projenin, araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni açısından uygun olması gereklidir.

f) Eğim sebebiyle kazanılan katların tamamı veya bir bölümü otopark olarak düzenlenebilir. İmar planı ve plan notlarına göre iskan edilebilir kat kazanılamayan eğimli arsalarda ise, otopark olarak kullanılmak şartı ile bodrum katları inşa edilebilir.

g) Yerleşme bölgelerinde 38 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3 metre dışında kalan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.

h) Mevcut binalarda yapılmak istenilen kullanım amacına yönelik değişikliklerde, bu değişiklik otopark aranmasını gerektirecek nitelik ve büyüklükte ise otopark tesisi aranır. Parselde otopark tesisi mümkün olmadığı takdirde otopark bedeli istenir. Mevcut binaların iç bünyesinde yapılan ve kullanım amacını değiştirmeyen tadilatlarla otopark tesisi ve bedeli istenmez.

i) Mevcut binalarda ilave yapılmak istendiğinde bu ilave, otopark tesisini gerektiren nitelik ve büyüklükte ise, ilave için otopark tesisi aranır. Parselde otopark tesisi mümkün olmadığı takdirde otopark bedeli istenir.

j) Ancak daha önce otopark yönetmeliği kapsamında bulunmayan mevcut binalarda kullanım amacına yönelik değişiklik aynı miktarda otopark ihtiyacını gerektiriyor ise, otopark yeri ve bedeli aranmaz.

k) Otopark Yönetmeliği ve bu Tebliğ kapsamında kalan yerleşmelerin imar planlarında otopark yönetmeliğinin uygulanamayacağına dair hüküm getirilemez.

İ) Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık sinema, tiyatro v.s yapılar, hastanelerde ve otellerde otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması zorunludur.

II . Bölge ve Genel Otoparkların Düzenlenme Esasları

a) Bölge otoparkları ve genel otoparkları imar planlarında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya yer altında açık, veya çok katlı olarak yapılabilir.

b) Valilik ve belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi valilik veya belediyelere aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret valilik veya belediyelerce tespit edilir.

c) Otopark ihtiyacının parselinde karşılanamadığı veya talebin yüksek olduğu merkezi iş alanları ve benzeri bölgelerde genel amaçlı otoparkların yapımı, bakımı, onarım ve işletmesi üçüncü şahıslara verilebilir. Bu hizmetler karşılığında alınacak ücret valilik veya belediyelerce tespit edilir.

d) Bu Tebliğin 1. Maddesi kapsamında kalan ve bölge veya genel otoparklardan yararlanmak amacı ile otopark bedeli ödeyenlerden bakım oranı ücreti dışında ayrıca otopark kullanım bedeli alınmaz.

Otopark Aranması Gereken Kullanımlar ve Miktarları

Madde 3- Otopark Yönetmeliğin 5/b maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

a) Yerleşim merkezleri son nüfus sayımındaki nüfuslarına göre üç gruba ayrılmış ve bu alanlarda otopark aranması gereken kullanımların alt türleri ve miktarları aşağıda gösterilmiştir.

Kullanım Çeşitleri	Nüfusa 10,000 - 50,000 Arasında Olan Yerleşmelerde	Nüfusa 50,000 - 200,000 Arasında Olan Yerleşmelerde	Nüfusa 200,000'den Fazla Olan Yerleşmelerde
1. Meskenler			

a) Ortalama daire yapı inşaat alanı 151 m2 ' den büyük	1 Daire için	1 Daire için	1 Daire için
b) Ortalama dai. Y.İ.A. (101-150)m2 arası	3 Daire için	2 Daire için	2 Daire için
c) Ortalama dai. Y.İ.A. (100 m2 ye kadar arası	4 Daire için	3 Daire için	2 Daire için
2. Ticari amaçlı binalar ve büro binaları			
a) Mağaza, banka	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
b) Büro binaları	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
c) Sauna ve Hamam	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
3. Konaklama Tesisleri			
a) Oteller	50 m2 Y.İ.A	50 m2 Y.İ.A	50 m2 Y.İ.A
b) Moteller	Oda sayısının %80'i kadar	Oda sayısının %80'i kadar	Oda sayısının %80'i kadar
c) Hosteller	5 oda için	5 oda için	5 oda için
d) Tatil Köyleri	2 oda için	2 oda için	2 oda için
e) Apart Oteller	1 Ünite için	1 Ünite için	1 Ünite için
f) Pansiyonlar	4 oda için	4 oda için	4 Oda için
g) Kaplıcalar	4 oda için	4 oda için	4 Oda için
h) Kampingler	1Ünite için	1 Ünite için	1 Ünite için
i) Oberj – Dağevi	2 Ünite için	1 Ünite için	2 Ünite için
4. Yeme, İçme, Eğlence Tesisleri,			
a) Gece Kulübü	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A.	30 m2 Y.İ.A
b) Gazino	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
c) Diskotek	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
d) Düğün Salonu	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
e) Birahane	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
f) Çay Bahçesi	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
g) Bilardo salonu, atari Salonu, kahvehane	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
h) Lunapark v.b. eğlence yerle	50 m2 Y.İ.A	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A
i) Diğerlerinden her biri için	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
j) Lokanta	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
5. Sosyal Kültürel ve Spor Tes.			
a) Konferans salonu	50 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
b) Tiyatro – Sinema	30 m2 Y.İ.A	20 m2 Y.İ.A	10 m2 Y.İ.A

c) Kütüphane	30 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A
d) Yüzme havuzu	30 m2 Y.İ.A	30 m2 Y.İ.A	20 m2 Y.İ.A
e) Açık ve kapalı spor salonu	30 m2 Y.İ.A	20 m2 Y.İ.A	10 m2 Y.İ.A
6. Eğitim Tesisleri			
a) Üniversite ve Yüksek Okul.	400 m2 Y.İ.A	300 m2 Y.İ.A	200 m2 Y.İ.A
b) İlk ve orta öğrenim kurum.	400 m2 Y.İ.A	400 m2 Y.İ.A	300 m2 Y.İ.A
c) Özel okul, dersane, kuran kursu	400 m2 Y.İ.A	400 m2 Y.İ.A	400 m2 Y.İ.A
d) Öğrenci yurtları ve kreşler	400 m2 Y.İ.A	400 m2 Y.İ.A	400 m2 Y.İ.A
7. Sağlık Yapıları			
a) Hastaneler	125 m2 Y.İ.A	100 m2 Y.İ.A	75 m2 Y.İ.A
b) Sağlık ocağı, dispanser ve diğerleri	125 m2 Y.İ.A	125 m2 Y.İ.A	125 m2 Y.İ.A
8. Cami ve İbadet Yerleri	300 m2 Y.İ.A	200 m2 Y.İ.A	100 m2 Y.İ.A
9. Kamu kurum ve kuruluşlar ile kamu yararlı diğer kuruluşlar	100 m2 Y.İ.A	100 m2 Y.İ.A	75 m2 Y.İ.A
10. Sanayi ve Depolama tesisleri ve toptan ticaret	200 m2 Y.İ.A	200 m2 Y.İ.A	200 m2 Y.İ.A
11. Küçük sanayi tesisleri	125 m2 Y.İ.A	125 m2 Y.İ.A	125 m2 Y.İ.A
12 Oto sanayi sitesi	40 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A	40 m2 Y.İ.A
13.Toptancı Hali	125 m2 Y.İ.A	100 m2 Y.İ.A	75 m2 Y.İ.A
14. Semt Pazarları	125 m2 Pazar alanı	75 m2 Pazar alanı	75 m2 Pazar alanı
15. Akaryakıt İstasyonu	Beher pompaj başına 150 m2	Beher pompaj başına 150 m2	Beher pompaj başına 150 m2
16. Servis İstasyonları	Beher lift ve/veya kanal Başına 150 m2	Beher lift ve/veya kanal başına 150 m2	Beher lift ve/veya Kanal başına 150 m2

için 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.

b) Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde bir üst değer esas alınır.

c) Birden fazla amaçlı binaların farklı bölümleri için bu maddenin "a" fıkrasındaki kendi kullanım çeşidine göre tespit edilen otopark miktarı uygulanır.

Ancak, kullanımları gereği otel, hamam, sauna gibi bünyesinde farklı fonksiyonlar bulunduran yapılarıdaki asıl kullanımın tamamlayıcısı niteliğini taşıyan hacimler için asıl kullanım çeşidine göre otopark miktarı belirlenir.

Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsili

Madde 4 - Otopark yönetmeliğinin 10. Maddesi uyarınca; parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır.

a) Gerekli görülmesi halinde yerleşim bölgeleri, il idare kurulu ve belediye meclisi tarafından üç grubu ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1. Grup için tarifedeki bedelinin %100'ü
2. Grup için tarifedeki bedelin %75'ix
3. Grup için tarifedeki bedelin %50'si

Otopark bedeli olarak alınır

b) Her bölge veya genel otoparkın hizmet vereceği alan için

1. Metrekare başına düşen otopark bedeli, valilik veya belediyesince arsa payı ve inşaat payı olmak üzere tespit edilir.

Arsa Payı: İmar planında bölge veya genel otopark olarak belirlenen arsaların, emlak vergisi kanunu uyarınca tespit edilen bedeli, inşaat payı ise, o yılki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak hesaplanır. Metrekare başına düşen otopark bedeli, arsa payı ve inşaat payı toplamından oluşur.

2. 1. bentte açıklanan esaslara göre hesaplanan metrekare başına düşen otopark bedeli; her yıl, her bölge ve genel otopark yeri ile ilgili imar planı örneği, varsa değişikliği, mülkiyet durum listesi, projeye dayalı olarak metraj, keşif, arsa ve inşaat payı hesapları ile birlikte valiliğe gönderilir ve valilikçe onaylandıktan sonra kesinleşir.

3. Otopark bedelinin %25'i yapı ruhsatıyesinin verilmesi sırasında nakten, bakiyesi on sekiz ay içinde dokuz eşit taksitte nakten veya devlet tahvili olarak ödenir. Devlet tahvili ile yapılan ödemelerde, tahvil üzerindeki değeri esas alınır.

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

5. Tahsilat makbuzunda yapının ada, parsel numarası ve tahsilatın kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilerek bu makbuzun bir nüshası yapının ruhsat dosyasında bulundurulur.

Madde 5 - Yönetmelik kapsamında kalan yerleşmeler için 1.1.1994 tarihinden sonra Yönetmeliğin 4., 5. Ve 10. maddeleri uyarınca esas belirlenemez.

Madde 6 - Bu Tebliğin uygulanmasında tereddüte düşülen hususlarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7 - Bu Tebliğ 1.7.1993 tarih, 21624 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Otopark Yönetmeliği ve 29.9.1993 tarih, 21713 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan Otopark Yönetmeliğinin bazı maddelerinde değişiklik yapılmasına dair yönetmelikte birlikte uygulanır.

Madde 8 - Bu Tebliğ 1.1.1994 tarihinde yürürlüğe girer.