**OTOPARK YÖNETMELİĞİ HAKKINDA**

**GENEL TEBLİĞ**

29.9.1993 tarih ve 21713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 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 alarak 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 derinliklerini sağlamakla 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 topografik yapısı, yeraltı suyu seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zeminin çok düşük olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi mümkün olmayan parsellerde,

**d)** Meskûn alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan cephe alan ve başka yollardan araç giriş çıkışı mümkün olmayan parsellerde,

**e)** Eğimi %15'ten fazla olan imar yollarından cephe alan parsellerde,

**f)** Arazi yapısı nedeniyle %15'ten 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.

**I- Bina Otoparklarının Düzenlenme Esasları**

**a)** İlgili idare, varsa İl Trafik Komisyonu kararlarını göz önünde bulundurarak, imar planları ve kent ulaşım sistemini de esas alarak parselinde otopark yapılamayacak güzergâhları 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 m. 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 3.00 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 olarak kullanılabilmesi için tasdikli mimari projenin, araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni    açısından uygun olması gereklidir.

**f)** Eğitim 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 şartıyla bodrum katları inşa edilebilir.

**g)** Yerleşme bölgelerinde 8 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3 metre dışında kalan kısım otopark alanı olarak düzenlenebilir.

**h)** Otopark Yönetmeliğine uygun olarak inşa edilen mevcut binalarda veya bağımsız bölümlerde yapılmak istenilen, sadece kullanım amacına yönelik olanlar da dahil ruhsata tabi tüm değişiklik ve ilaveler, otopark aranmasını gerektirecek nitelik ve büyüklükte ise, otopark tesisi aranır. Parselinde veya yapıda karşılanamayanlar için Yönetmeliğe uygun olarak otopark bedeli istenir. Otopark Yönetmeliği kapsamında inşa edilen mevcut binaların iç bünyesinde yapılan ve otopark sayısını değiştirmeyen tadilatlarda otopark tesisi ve bedeli istenmez. Bu husus ruhsat eki onaylı mimari projesine ilgili bağımsız bölümlerde belirtilerek işlenir."

**ı)** Daha önce Otopark Yönetmeliği kapsamında olmayan yapılarda veya bağımsız bölümlerinde kullanım amacına yönelik olanlar da dahil ruhsata tabi tüm değişiklik ve ilavelerde, otopark tesisi aranır. Parselinde veya yapıda otopark tesisi mümkün olmadığı takdirde Yönetmeliğe uygun olarak otopark bedeli istenir. Bu husus ruhsat eki onaylı mimari projesine ilgili bağımsız bölümlerde belirtilerek işlenir."

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

**j)** Otopark Yönetmeliği ve bu Tebliğ kapsamında kalan yerleşmelerin imar planlarında Otopark Yönetmeliğinin uygulanamayacağına dair hüküm getirilemez.

**k)** Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık sinema, tiyatro vs. yapılarda, hastanelerde ve otellerde otopark ihtiyacının parselinde veya bina bünyesinde karşılanması zorunludur.

**II- Bölge ve Genel Otoparkların Düzenlenme Esasları**

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

**b)** Valilik veya 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 işletilmesi 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 amacıyla otopark bedeli ödeyenlerden bakım ve onarım ücreti dışında ayrıca otopark kullanım bedeli alınmaz.

**Otopark Aranması Gereken Kullanımlar ve Miktarları**

**Madde 3-** Otopark Yönetmeliğinin 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** | **Nüfusu 10.000-50.000 arasında olan yerleşmeler** | **Nüfusu 50.001-200.000 arasında olan yerleşmeler** | **Nüfusu 200.000''''''''den fazla olan yerleşmeler** |   |
| **1- Meskenler** | 3 daire için | 3 daire için | 3 daire için |   |
| **2- Ticari Amaçlı Binalar ve Büro Binaları** |   |
| Dükkan, Mağaza, Banka  | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Büro Binaları | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Sauna ve Hamam | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| **3- Konaklama Tesisleri** |   |
| Oteller | 5 oda için | 5 oda için | 5 oda için |   |
| Moteller | Oda Sayısının %80''''''''i kadar | Oda Sayısının %80''''''''i kadar | Oda Sayısının %80''''''''i kadar |   |
| Hosteller | 5 oda için | 5 oda için | 5 oda için |   |
| Tatil Köyleri | 4 oda için | 4 oda için | 4 oda için |   |
| Apart Oteller | 2 ünite için | 2 ünite için | 2 ünite için |   |
| Pansiyonlar | 4 oda için | 4 oda için | 4 oda için |   |
| Termal Tesisler | 4 oda için | 4 oda için | 4 oda için |   |
| Kampingler | 1 ünite için | 1 ünite için | 1 ünite için |   |
| Kırsal Turizm Tesisleri | 4 ünite için | 4 ünite için | 4 ünite için |   |
| **4- Yeme, İçme Eğlence Tesisleri** |   |
| Gece Kulübü | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Gazino | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Diskotek | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Düğün Salonu | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Birahane | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Diğerlerinden Her Biri İçin | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| Lokanta, Pastane, Fırın, | 50 m2  | 40 m2  | 30 m2  |   |
| **5- Sosyal, Kültürel ve Spor Tesisleri** |   |
| Konferans Salonu | 30 oturma yeri | 20 oturma yeri | 10 oturma yeri |   |
| Tiyatro- Sinema | 30 oturma yeri | 20 oturma yeri | 10 oturma yeri |   |
| Kütüphane | 30 oturma yeri | 30 oturma yeri | 30 oturma yeri |   |
| Kapalı Yüzme Havuzu | 30 oturma yeri | 30 oturma yeri | 20 oturma yeri |   |
| Açık ve Kapalı Spor Salonu | 30 oturma yeri | 20 oturma yeri | 10 oturma yeri |   |
| **Kullanım Çeşitleri** | **Nüfusu 10.000-50.000 arasında olan yerleşmeler** | **Nüfusu 50.001-200.000 arasında olan yerleşmeler** | **Nüfusu 200.000'den fazla olan yerleşmeler** |   |
| **6- Fuar, Kongre ve Sergi  Merkezleri** | Kapasitenin %5'i oranında | Kapasitenin %5'i oranında | Kapasitenin %5'i oranında |   |
| **7- Eğitim Tesisleri** |   |
| Üniversite ve Yüksek Okullar | 400 m2  | 300 m2  | 200 m2  |   |
| İlk ve Orta Öğrenim Kurumları | 400 m2  | 400 m2  | 300 m2  |   |
| Özel Okul, Dersane, Kuran Kursu | 400 m2  | 400 m2  | 300 m2  |   |
| Öğrenci Yurtları ve Kreşler | 400 m2  | 400 m2  | 400 m2  |   |
| **8- Sağlık Yapıları** |   |
| Hastaneler | 125 m2  | 100 m2  | 75 m2  |   |
| Sağlık Ocağı, Dispanser ve Diğerleri | 125 m2  | 125 m2  | 125 m2  |   |
| **9- İbadet Yerleri** | 300 m2  | 200 m2  | 100 m2  |   |
| **10- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu Yararlı Diğer Kuruluşlar** | 100 m2  | 100 m2  | 75 m2  |   |
| **11- Sanayi ve Depolama Tesisleri ve Toptan Ticaret** | 200 m2  | 200 m2  | 200 m2  |   |
| **12- Küçük Sanayi Tesisleri** | 125 m2  | 125 m2  | 125 m2  |   |
| **13- Oto Sanayi Sitesi** | 40 m2  | 40 m2  | 40 m2  |   |
| **14- Toptancı Hali** | 125 m2  | 100 m2  | 75 m2  |   |
| **15- Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları** | Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2 | Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2 | Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2 |   |
| **16- Açık Tesisler** |   |
| Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri | 60 m2 Alan  | 60 m2 Alan | 40 m2 Alan |   |
| Rekreasyon Alanı | 300 m2 Alan | 300 m2 Alan | 300 m2 Alan |   |
| Çay Bahçesi | 75 m2 Alan | 60 m2 Alan | 45 m2 Alan |   |
| Açık Spor Alanları | 50 m2 Alan | 50 m2 Alan | 50 m2 Alan |   |
| Açık Yüzme Havuzu | 30 m2 Alan | 30 m2 Alan | 30 m2 Alan |   |
| Semt Pazarı | 100 m2 Pazar alanı | 75 m2 Pazar alanı | 75m2 Pazar alanı |   |
|   |   |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

için 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.

Otopark sayısı açık tesislerde parsel alanı üzerinden, diğer yapılarda ise emsal hesabına konu alan üzerinden belirlenir."

**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 yapılardaki asıl kullanımın tamamlayıcısı niteliğini taşıyan hacimler için asıl kullanım çeşidine göre otopark miktarı belirlenir.

**Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsili**

**MADDE 4** –Otopark Yönetmeliğinin 10 uncu maddesi uyarınca; parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır:

**a)** Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, İl Genel Meclisi ve Belediye Meclisi tarafından 6 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1. Grup için tarifedeki bedelin %100'ü

2. Grup için tarifedeki bedelin %90’ı

3. Grup için tarifedeki bedelin %80'i

4. Grup için tarifedeki bedelin %70'i

5. Grup için tarifedeki bedelin %60'ı

6. Grup için tarifedeki bedelin %50'si otopark bedeli olarak alınır.

**b)** Her bölge veya genel otoparkın hizmet vereceği alan ve otopark yapısı için,

1)      Birim Otopark Bedeli; birim otoparkın arsa ve yapı payları toplamının, en fazla yüzde kırkı alınmak suretiyle, belediye meclisi veya il genel meclisi tarafından, (a) bendinde belirtilen oranlar da dikkate alınarak, Yönetmelikte ve bu Tebliğ’de belirtilen usul ve esaslara göre tespit edilen bedeli,

Birim Otopark Arsa Payı; hiçbir şekilde Birim Otopark Yapı Payının yüzde yirmisinden fazla olmamak üzere, imar planında bölge ve genel otopark olarak belirlenen arsaların, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen bedelinin planda belirlenen emsal hesabına konu alana bölünerek, birim otopark alanı ile çarpılması sonucu tespit edilen bedeli,

Birim Otopark Yapı Payı; yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de yer alan otoparka ait birim fiyatlar esas alınarak hesaplanan bedeli, ifade eder.

2)      (1) inci alt bentte açıklanan esaslara göre hesaplanan Birim Otopark Bedeli; her bölge ve genel otopark yeri için, her yıl, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan  Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’in Resmî Gazetede yayımlandığı tarihten sonra, (a) bendinde belirtilen gruplarda belirtilmek suretiyle, belediye meclisi kararı veya il genel meclisi kararı alındıktan sonra kesinleşir.

3)      Otopark yeri gösterilen parsellere ilişkin otopark bedelinin yüzde yirmibeşi yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise on sekiz ay içinde dokuz eşit taksitte nakden veya tahvil üzerindeki değeri esas alınarak Devlet tahvili olarak ödenir. Otopark yeri gösterilmeyenler hakkında, Otopark Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine göre işlem yapılır. Otopark yeri gösterilmeyen yapılarda peşin ödeme, otoparkın yapı payı üzerinden  yapılır. Arsa payı, otopark yeri gösterildikten ve idarece ilgililere tebliğ edildikten sonra, yapı payının bakiyesi ile birlikte o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerek tahsil edilir.

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 ve parsel numarası ve tahsilatın kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilir. 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 tereddüde düşülen hususlarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

**Madde 7-** Bu tebliğ 1.7.1993 tarih, 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliği ve 29.9.1993 tarih, 21713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile birlikte uygulanır.

**Madde 8-** Bu tebliğ 1.1.1994 tarihinde yürürlüğe girer.