

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığında:

Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik

MADDE 1 – 22/2/2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“ı) Ortak otopark uygulaması: İmar adasındaki komşu parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili her bir parsel için parsel maliklerinin tamamının muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine parsel numarası da belirtilmek suretiyle “komşu parsel ile ortak otopark alanı vardır” şeklinde belirtme konularak açık veya tamamen gömülü olup dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı olarak yapılabilen otopark uygulamalarını,”

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin (6) numaralı alt bendi ile (f) bendinin (1), (2), (3) ve (4) numaralı alt bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkranın (f) bendine aşağıdaki alt bent eklenmiş, aynı fıkranın (ğ) bendinde yer alan “alınması,” ibaresinden sonra gelmek üzere “erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulmak suretiyle” ibaresi eklenmiştir.

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

“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.”

“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 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.”

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (b), (c) ve (ç) bentleri ile (h) bendinin (5) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (h) bendinin (7) numaralı alt bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş, (ı) bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bent eklenmiştir.

“b) 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 geçirirli malzeme kullanılmak ve bahçe vasfı ortadan kaldırılmamak kaydı ile bina arka ve yan bahçelerinde karşılanabilir.

c) 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. 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde tanımlanan ortak otopark uygulamalarında da en az 3,00 metre eninde geçiş yolu sağlanır.

ç) 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 geçirirli 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.”

“5) Umumi otoparklar ile kamyon, otobüs ve tır gibi ağır vasıtaların kullanımına mahsus otoparklarda rampa eğimi %15’ten fazla olamaz. Umumi otoparklar haricinde, otopark ihtiyacını bünyesinde karşılayan binalarda otopark rampası eğimi % 20’den fazla olamaz.”

“Bu yol genişliği, 15 adetten az otoparkı bulunan binalarda tek yönlü olarak düzenlenmesi halinde, dönüşlerde yeterli genişlik sağlanmak kaydı ile 4,90 metreden az olmayacak şekilde belirlenebilir.”

“Mekanik otoparklar ile taşıt asansörü bulunan otoparklarda (h) bendinde belirlenmiş olan ölçüler yerine idaresince uygun görülme kaydıyla tasarımda farklı ölçüler kullanılabilir.”

“j) 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.”

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş, aynı maddenin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi gibi alanları artırıcı fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planında değişiklik gerektirmez.”

“(5) 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.”

“(6) Büyükşehir belediyesi kapsamında olan yerlerde genel otoparkların yapım, bakım ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar büyükşehir belediyelerince belirlenir.”

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(3) Otopark sayısı, açık tesislerde parsel alanı üzerinden, meskenlerde bağımsız bölüm brüt alanı üzerinden, diğer yapılarda ise emsal hesabına konu alan üzerinden belirlenir.”

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin beşinci ve altıncı fıkraları yürürlükten kaldırılmış, yedinci ve dokuzuncu fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, onbirinci fıkrasının (c) bendinin (3) numaralı alt bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“(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.”

“(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.”

“Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı, onaylı projesinde gösterilen ölçüde alınabilir.”

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin geçici 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(2) 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 kuruluşlarının 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.”

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin geçici 4 üncü maddesine aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(2) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (j) bendinde yer alan “% 5” oranı, 1/1/2023 tarihine kadar “%2” olarak uygulanır.

(3) 6 ncı maddenin beşinci fıkrasında yer alan “%10” oranı, 1/1/2023 tarihine kadar “%5” olarak uygulanır. Bu tarihe kadar hızlı şarj kapasitesi zorunluluğu aranmaz.”

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin Ek-1’inde yer alan tablonun 1, 2 ve 11 numaralı bölümleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

1- Meskenler	80 m ² altı her 3 daire için 1 adet 80 m ² den 120 m ² ye kadar (120 m ² hariç) her 2 daire için 1 adet 120 m ² den 180 m ² ye kadar (180 m ²) hariç her daire için 1 adet 180 m ² ve üzeri her daire için 2 adet
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Market, Süpermarket,	40 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 50 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için

11- Sanayi, Depolama, Toptan Ticaret ve Endüstri Bölgeleri	
Sanayi ve Depolama Tesisleri,	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 200 m ² için
Toptan Ticaret	500 m ² için
Endüstri Bölgeleri	

MADDE 10 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 11 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
	22/2/2018	30340
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin		
	Tarihi	Sayısı
1-	31/5/2018	30437
2-	7/9/2018	30528
3-	7/12/2018	30618
4-	31/5/2019	30790
5-	31/12/2019	30995 (5.Mükerrer)
6-	24/3/2020	31078
7-	30/6/2020	31171
8-	19/12/2020	31339