

(12.01.2007/249 Sayılı ABBM Kararı)
01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI (DEĞİŞİK:RG-22.04.2006-26147) RESMÎ GAZETEDE
YAYIMLANAN
OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN GEÇİCİ 5. VE 6.
MADDELERİ UYARINCA BELİRLENEN UYGULAMA ESASLARI

GENEL İLKELER

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

a) Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde yapılacak binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında/parselinde karşılanması esastır. Otopark ihtiyacı, bu uygulama esaslarında belirtilen zorunlu nedenler dışında hiçbir suretle paraya tahvil edilemez ve ilgili belediyeler yetkili organlarının kararı ile bu koşula aykırı uygulama yapamazlar.

Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı ve diğer sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan parsellerle merdivenli yollara cepheli binalarda; otopark hükümlülüklerinin, parselinde teknik zorunluluk nedeniyle karşılanamayan kısmı en yakın bölge otoparklarında veya genel otoparklarda karşılanmak üzere belediye tarafından bedeli karşılığında devralınabilir.

b) Üzerinde tescilli 1,2 ve 3. grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde yeni yapı, tadilat, ilave, güçlendirme ve restorasyona yönelik yapı izni taleplerinde ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında otopark bedeli alınmaz.

c) Sit alanlarında kalan parsellerde otopark ihtiyacının zorunlu olarak Belediye ye devredilmesi durumunda güncel otopark tarifesindeki bedelin;

Planla korunan yapıların,

Konut olarak kullanılmasında % 20'si

Ticari amaçlı kullanılmasında % 40'ı

Yeni yapıların,

Konut olarak kullanılmasında %40'ı

Ticari amaçlı kullanılmasında %60'ı otopark bedeli olarak alınır.

Madde 2- Planlarla düzenlenen ada içi otoparkları için maliklerin onaylarının alınmasına gerek yoktur.

Madde 3- Ada içi otoparkları, planlara işlenerek tapuya yapı adasındaki parsellerin ortak yeri olarak geçilir ve ortak alanlar gibi düzenlenip yönetilirler.

Madde 4- Eksik katlı yapılacak binalara, avan projesine göre binanın bütününe ait otopark gereksinmesi karşılanmadan ruhsat verilemez.

213

Madde 5- Otopark Yönetmeliğinin 4/h maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

Bina Otoparklarının Düzenleme İlkeleri

Bina otoparklarının düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur;

a) Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde daha önce verilen bodrumların tevsi ile ilgili hakların saklı kalması kaydı ile yeni yapılacak binalarda binaya ait otopark ihtiyacı; bodrum katlarda binanın bir bodrum katı garaj olarak projelendirilmek suretiyle, tabii/tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için olumsuzluk yaratmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşullarıyla gerektiğinde bina ön cephe hattının gerisinde kalan parselin tamamı veya bir bölümü kullanılarak kapalı garaj olarak karşılanacaktır.

Bu şartların yerine getirilememesi halinde dahi bina iz düşümü içerisinde kalmak suretiyle bodrum katlardan biri mutlaka garaj olarak düzenlenecektir.

b) Bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri ayrılabilir.

Ancak, arka bahçede otopark yeri ayrılabilmesi için yan bahçe mesafesinin en az 3.00m. olması gerekir. Yan bahçede de otopark düzenlenmesi halinde bu mesafe en az 5.00m. Olacaktır.

Ticaret bölgeleri ve ticaret yollarında ön bahçeler otopark olarak düzenlenemez.

7.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya veya giriş-çıkışı sağlamak için en az 2.00 metre genişliğinde bir geçit boş bırakılacaktır. Binek otoları için aranan 20 m²lik birim park alanı, otoparkların yol cephelerine bitişik düzenlenmesi ve park çıkışlarının direk yola olması durumunda 15 m²lik dir.

Bu esasların yürürlüğe girmesinden önce teşekkül etmiş mevcut binaların en az 5.00m. olan ön bahçelerinde otopark düzenlemesi yapılabilir.

10.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, zemin katlarının dükkan olarak kullanılması durumunda, bina cephesinden itibaren 5.00m. dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya ve dükkanlara veya giriş-çıkışı sağlamak için gerekli geçitler bırakılacaktır.

c) Binanın zemin ve normal katları ile teraslar otopark yapılmak amacıyla kullanılabilir.

d) Otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanmak üzere, komşu parseller için olumsuzluk yaratmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşuluyla, İmar Yönetmeliği ile belirlenen kat adedine bağlı kalınmaksızın, binalarda gerekli sayıda bodrum kat düzenlenebilir.

e) Eğim nedeniyle kazanılan katların tamamı ya da bir bölümü otopark olarak

214

düzenlenebilir. İmar planı ve ilgili mevzuata göre eğimden kat kazanılamayan eğimli arsalarda ise otopark olarak kullanılmak koşuluyla bodrum katları inşa edilebilir.

f) Sivil Savunma Yasası ve Sığınak Yönetmeliği gereğince binanın sığınağı olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, barış zamanında ek otopark olarak kullanılabilir. Ancak, sığınakların ek otopark olarak kullanılabilmesi için mimari projenin araçların giriş-çıkış ve park

etme düzeni açısından uygun olması gereklidir.

g) Var olan binalarda yapılmak istenilen ekler ve kullanım amacına yönelik değişikliklerde bu ek ve değişiklik, otopark gerektirecek nitelik ve büyüklükte ise otopark aranır. Otopark yapılması olanaklı değilse, otopark gereksinimi bedeli karşılığında Belediyece devralınır. Var olan binaların iç bünyesinde yapılan ve kullanım amacını değiştirmeyen değişikliklerde ve daha önce Otopark Yönetmeliği kapsamında bulunmayan binalarda kullanım amacına yönelik değişiklik, aynı miktarda otopark ihtiyacını gerektiriyor ise otopark düzenlenmesi ve bedeli istenmez.

h) Otopark olarak düzenlenecek bodrum katlarına ulaşım amacı ile yan ve arka bahçelerde getirilecek İmar Yönetmeliğindeki koşullara aykırı kazı ve dolgu düzenlemelerine izin vermeye, gerekli güvenlik önlemleri alınmak koşulu ile ilgili Belediye İmar Müdürlükleri yetkilidir. Bu düzenlemeler nedeni ile açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.

i) İmar planlarında Otopark Yönetmeliğinin uygulanmayacağına dair hüküm getirilemez.

j) Binalarda oto asansörü yapılabilir. Ancak yangına karşı gereken tedbirlerin alınması, giriş ve çıkışların yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi zorunlu olup, uygulama projelerinin tasdiki aşamasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.

Oto asansörünün hizmet vereceği binalarda yedek elektrik jeneratörü bulundurulması ve yapı kullanma izni aşamasında bu asansörlerin ilgili idarelerin yetkili birimlerince çalışıp çalışmadığının denetlenmesi ve buna göre yapı kullanma izninin verilmesi gerekmektedir.

k) 1500 m²'den büyük Kentsel Servis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Parsellerinde, her cephede asgari 5.00 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle tevsii kotlar altında kapalı otopark yapılabilir.

-parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında tevsii kotların üzerinde kalan alanda bitki örtüsünü sağlamak için, döşeme seviyesi tevsii kotlarının 50 cm. altında teşekkül ettirilir.

-Birden çok yola cephesi olan parsellerde yukarıdaki şartlar sağlamak kaydıyla tüm cephelere kapalı otopark yapılabilir.

215

-Yukarıda belirtilen şartlara göre kapalı otopark yapılması halinde, otoparkların başlangıç sınırından itibaren yeşil yol ve Aile cephesi de dahil otopark girişi ve çıkışı yapılabilir.

NOT: "Bina otopark gereksinmesi, 500 m. Yürüyüş uzaklığı içinde kalmak ve projeleri birlikte onaylanarak, otopark gösterilen yapıya öncelikle yapı kullanma izni alınmak ve irtifak hakkı kurularak tapuya şerh verilmek koşullarıyla bir başka parselde karşılanabilir." hükmü, 6. İdare Mahkemesi' nin 17.03.2006 gün ve 2006/516 sayılı iptal kararına istinaden kaldırılmıştır.

Bölge ve Genel Otoparkların Düzenleme İlkeleri

Madde 6- Bölge ve genel otoparkların düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur.

a) Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planlarda saptanan yerlerde, plan ilkelerine uygun olarak yer üstünde veya yer altında, açık, kapalı veya

çok katlı olarak yapılabilir.

b) Belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi belediyelere aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

c) Otopark gereksinmesinin karşılanamadığı veya otopark gereksinmesinin yüksek olduğu merkezi iş alanları vb. bölgelerde genel amaçlı otoparkların yapımı, bakımı, onarım ve işletilmesi üçüncü kişilere verilebilir. Bu hizmetler karşılığında alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

d) Binaların bodrum katlarında otopark dışında hiçbir kullanım getirilmemek kaydıyla, bağımsız bölüm olarak ticari amaçlı kapalı otoparklar yapılabilir. Yan bahçeler ticari otopark giriş-çıkışı için kullanılabilir.

e) Bina içinde düzenlenen otoparkların iskan edilen komşu bağımsız bölümlerle ortak döşeme ve duvarlarında ısı ve ses yalıtımı yapılması zorunludur.

f) Bu ilkelerin 1.maddesi kapsamında kalan ve bölge veya genel otoparklardan yararlanmak amacıyla otopark bedeli ödeyenlerden bakım ve onarım dışında ayrıca otopark kullanım bedeli alınmaz.

Ada İçi Otoparklar

Madde 7- Ada İçi Otoparkları, imar durumu elverişli olan yapı adalarında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde imar planlarında yapılan düzenleme ile ilgili parsellerin ortak kullanımına açılan açık ya da kapalı olarak düzenlenen otoparklardır.

Ada İçi otoparkı düzenlemesinde bir parselden alınan alan, o parselin otopark gereksiniminin tamamının veya bir kısmının karşılanmasında kullanılır.

Bu alanlar başka hiçbir amaçla kullanılmaz.

216

Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması

Madde 8-Otopark Yönetmeliğinin 5/b maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

8.1.Binalarda kendi parseli içinde, ada, bölge veya genel otoparklarda olması gerekli en az otopark miktarları:

8.1.1.Konutlar:

Ortalama Daire Alanı (101)m ² 'ye kadar net	2 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (101-150)m ² net	1 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (151-180)m ² net	2 daire için 3
Ortalama Daire Alanı (180)m ² fazla üzeri net	1 daire için 2

8.1.2.Ticari Amaçlı Binalar ve Bürolar

Ticari amaçlı binalar ve bürolar 40 m² inşaat alanı için 1,1000 m² ve daha fazla inşaat alanlarına sahip toplu alışveriş merkezlerinde 25 m² inşaat alanı için 1 otopark yeri ayrılır.

8.1.3. Oteller:

Beş yıldızlı (Lüks)	30 m ² inş.alanı
Dört yıldızlı (Lüks)	30 m ² inş.alanı
Üç yıldızlı (1.sınıf)	40 m ² inş.alanı
İki yıldızlı (2.sınıf)	40 m ² inş.alanı
Bir yıldızlı ve diğerleri (3.sınıf)	50 m ² inş.alanı
Motel	3 yatak
Tatil Köyleri	6 yatak
Kampinger	1 ünite
Apart Oteller	1 ünite
Pansiyonlar	4 oda
Hostel	4 oda

8.1.4.Eğlence Yerleri:

Gece kulübü	30 m ² inş.alanı
Gazino	30 m ² inş.alanı
Diskotek	30 m ² inş.alanı
Birahane	30 m ² inş.alanı
Pastahane	30 m ² inş.alanı
Bilardo bezik salonu,internet cafe	30 m ² inş.alanı
Düğün salonu	30 m ² inş.alanı
Diğerlerinden her biri için	30 m ² inş.alanı

217

8.1.5.Lokantalar- Restorantlar:

Lüks.turistik	30 m ² ins.alanı
Birinci sınıf	40 m ² inş.alanı
İkinci sınıf ve diğerleri	50 m ² inş.alanı

8.1.6.Açık Tesisler:

Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	40 m ² inş.alanı
Rekreasyon alanı	300 m ² par.alanı
Ticari Rekreasyon alanı	200 m ² par.alanı
Çay bahçesi	45 m ² par.alanı
Açık ve mini spor alanları	100 m ² par.alanı
Semt pazarı	75 m ² par.alanı

8.1.7.Diğerleri:

Fuar Kongre ve Sergi merkezleri	Kapasitenin %5'i oranında
Konferans salonu	30 oturma yeri
Tiyatro,sinema,kütüphane ve spor tesisleri	20 oturma yeri

Yüzme havuzu	30 otur.yeri veya 3 kabin
Üniversite ve yüksekokullar	200 m ² inş.alanı
İlk ve Orta Öğretim kurumları	300 m ² inş.alanı
Özel okul, dersane, kuran kursu	300 m ² inş.alanı
Öğrenci yurtları ve kreşler	400 m ² inş.alanı
Hastane,sağlık kurumları	75 m ² inş.alanı
Camii ve ibadet yerleri	100 m ² inş.alanı
Kamu kurum ve kuruluşları ile	
Kamu yararlı diğer kuruluşlar	75 m ² inş.alanı
Sanayi ve depolama tesisleri idare	5 0 m ² inş.alanı
Üretim	125 m ² inş.alanı
Depolama	200 m ² inş.alanı
Küçük sanayi	125 m ² inş.alanı
Oto sanayi sitesi	40 m ² inş.alanı
Fırınlr	75 m ² inş.alanı
İçin bir otopark yeri	
Akaryakıt ve LPG İstasyonları	Beher pompa başına en az 150 m ²
Servis istasyonları	Beher lift veya kanal başına en az 150 m ²
Otopark yeri ayrılması zorunludur.	

8.2.Bina otopark alanları kat alanı hesabına katılmaz.

8.3.Parselde, binanın otopark gereksinmesinden fazla miktarda otopark yeri ayrılabilir.

8.4.Binalarda dairelerin farklı büyüklükte olması durumunda ortalama daire net alanı, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki net alan tanımına göre hesaplanacak toplam net alanın daire sayısına bölünmesiyle elde edilir.

218

8.5.Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde buçuğa kadar olan değerlerde alt tam sayı, buçuk ve buçuktan fazla olan değerlerde üst tam sayı, otopark sayısı olarak alınır.

8.6. Sanayi ve depolama tesislerinde otopark gereksiniminin %50'sinin binek otosu, %50'sinin kamyon ve otobüs olacağı kabul edilecektir.

8.7.Planlarda belirtilen ticaret bölgesi ve ticaret yolları boyunca yapılacak binalarda saptanan otopark sayısının, binanın tamamının ticari amaçlı bina olduğu varsayımı ile hesaplanacak otopark sayısından az çıkması halinde, bu alanlarda ticari amaçlı binalar için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesinde saptanan ölçüler uygulanır.

8.8.Ticaret bölgesi olmayan alanlarda yer alan oteller hariç birden fazla amaçlı binalarda, her amaca ayrılan bina bölümleri için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesine göre saptanan otopark miktarları uygulanır.

Otopark Bedellerinin Belirlenip Ödenmesi ve Yatırıma Dönüştürülmesi

Madde 9-Otopark Yönetmeliğinin 10.maddesi uyarınca; parselinde otopark yapımı mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin saptanmasına ve alınmasına ilişkin ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

9.1.yerleşme yeri bölgeleri Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her

grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1.Grup için tarifiedeki	bedelin	%100'ü
2.Grup için tarifiedeki	bedelin	% 80'i
3.Grup için tarifiedeki	bedelin	% 60'ı
4.Grup için tarifiedeki	bedelin	% 40'ı
5.Grup için tarifiedeki	bedelin	% 20'si
Otopark bedeli olarak alınır.		

Büyükşehir Belediye Meclisi yerleşme yerinde bu gruplardan her hangi bir veya birkaçının bulunmadığına karar verebilir.

9.2.Yönetmelik madde 5'de saptanan beher araba için alınacak otopark bedeli, arsa payı ve inşaat payının toplamından meydana gelir.

Parselinde otopark yapılması olanağı bulunmadığı belirlenen yükümlülerden alınacak otopark bedelinde arsa payı, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planda bölge genel otoparkı olarak belirlenen arsaların Emlak Vergisi Yasası uyarınca saptanan bedeline göre, otopark bedelinin inşaat payı ise, o yılki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatlarına göre hesaplanır. Arsa ve inşaat payına göre bir arabalık otopark bedeli her yıl yeniden Büyükşehir Belediyesince saptanır. Arsa bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca yayınlanan toptan eşya fiyat endekslerinin artışı oranında, inşaat bedeli ise, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak arttırılır.

9.3.Otopark bedelinin %25'i proje onayı sırasında nakden, geriye kalan
219

18 ay içinde 9 eşit taksitte nakden veya devlet tahvili olarak ödenir. Devlet tahvili ile yapılan ödemelerde tahvil üzerindeki değer esas alınır.

9.4.Alındı belgesinde yapının ada, parsel numarası ve alınının kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilir ve bu belgenin bir örneği yapının ruhsat dosyasına konur.

Bu uygulama esaslarının yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan otoparklarla ilgili yönetmelik kurallarına göre saptanan otopark bedelinin tamamı yatırılmak suretiyle işlemleri tahakkuk ettirilmiş ve bedelleri alınmış durumdaki yapılar için tadilat projesi getirilse dahi bu yönetmeliğe göre otopark miktarının azalması sonucu ortaya çıkan bedel farkı geri ödenmez.

Büyükşehir Belediye Başkanlığının Görüşünün Alınması

Madde 10- Bu uygulama esaslarının uygulanmasında tereddüte düşülen hususlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Yürürlük

Madde 11-Bu uygulama esasları 01.07.1993 tarih, 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği ile birlikte uygulanır.

Madde 12-Bu uygulama esasları Belediye Meclis Kararı onay tarihinde yürürlüğe girer.

