

Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları

Yasal Dayanak

Madde 1: 1 Temmuz 1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Otopark Yönetmeliği ile 22 Nisan 2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğinin geçici 6. Maddesi gereğince hazırlanan, "Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları"; 5216 sayılı yasaya dayanılarak aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Kapsam

Madde 2: "İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları", İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde uygulanır.

Genel Esaslar

Madde 3: Otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır. Aşağıda belirtilen bölgelerde yer alan parsellerde, otopark ihtiyacının parseli bünyesinde ayırma zorunluluğu yoktur. Ancak, isteğe bağlı olarak otopark ihtiyacının tamamı veya bir kısmı parseli bünyesinde karşılanabilir.

a- Meskun Alanlar: İmar mevzuatına uygun olarak onaylanmış imar planlarında; sayı ve/veya taban alanı itibarıyla %50 veya daha fazla oranda inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata göre otoparksız olarak yapılaşmış veya ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı ikmal edilmiş ve bugünkü imar planlarına göre gabari ve nizam yönünden korunması mümkün yapıların bulunduğu imar adalarıdır.

b- Kemeraltı kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı onama sınır içinde; Konak Meydanı - Gümrük arası, Fevzipaşa Bulvarı, Gaziosmanpaşa Bulvarı, Eşrefpaşa Caddesi, Bayramyeri Kavşağı, Birleşmiş Milletler Caddesi (Varyant) ile çevrili alan içinde yer alan parseller.

c- Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parseller ile bunların bitişiğinde yer almakla beraber, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurullarınca bünyesinde otopark yapılması uygun görülmeyen parseller.

d- Arazinin jeolojik ve topografik yapısı;

I- Yeraltı su seviyesinin yüksek olması ve balçık türü gevşek zemin olması nedeniyle, bodrum kat yapılamayan ve zemin kat ve arka bahçe mesafesi de otopark ihtiyacını karşılamaya yetmeyen parseller.

II- Cephe aldığı yola nazaran tabii zemini çok düşük olan parseller (otopark alanına %16 rampa ile erişilmesi ve manevra yapılarak park edilmesi mümkün olmayan parseller)

III-Cephe aldığı yola nazaran, tabii zeminin yüksek olması nedeniyle yol kenarında set oluşturan ve başka yollardan girişi olmayan parseller

e- İmar planındaki konumu ve benzeri nedenler;

I- Bitişik ve ön bahçesiz nizamda parsel ve/veya bina cephesi 8.00 mt ve daha küçük olan parseller.

II- Rampa boyu ve park etme düzeni yönünden kitle boyutları elverişli olmayan parseller.

Madde 4: Ulaşım ağı, trafik akışı, trafik yoğunluğu ve özel durumlar nedeniyle otopark giriş çıkışı sağlanması uygun görülmeyen güzergahlar aşağıda belirtilmiş olup, sadece parsellerin bu güzergahlardaki cephelerinden otopark giriş çıkışı yapılamaz.

a- Yeni yapılmakta olan ve yapılacak olan şehirler arası otoyol (Devlet yolu) cephelerinden,

b- Döner (Rotary) kavşak ve köprülü kavşak kolları boyunca yer alan parsel cephelerinden, (Tam ve yarım yonca yaprağı diamond, trompet vb. kavşak tiplerinin tek yönlü çalışma kolları),

c- İmar planında yükseltilmiş yol veya viyadük olarak yer alan yollardaki parsel cephelerinden,

d- Merdivenli sokaklarda araçların ulaşamadığı kesimlerdeki parsel cephelerinden ve eğimi % 16'dan fazla olan sokaklardaki parsel cephelerinden,

e- Mer'î İmar Planlarında yaya yolu ayrılmış ve UKOME Genel Kurul kararı ile yayalaştırılması uygun görülen yollardaki parsel cephelerinden,

f- Hemzemin demiryolu geçitlerini kesen yollardan cephe alan ve demiryoluna 40 m kadar olan bölümdeki parsel cephelerinden,

g- Mustafa Kemal Sahil Yolu'nun Gümrük Meydanı ile Hava Lisan Okulu kavşağı arasında kalan kesimindeki, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı'na bakan parsel cephelerinden (Aynı zamanda Mithatpaşa Caddesi'nden giriş çıkış yapılabilen parseller hariç)

h- Eşrefpaşa Caddesi'nin, Bayramyeri Kavşağı'ndan itibaren, Çankaya istikametinde, Gaziosmanpaşa Bulvarı'nın Anafartalar Caddesi kavşağı arasındaki güzergahtaki parsel cephelerinden,

i- Programlı sinyalizasyon kavşaklara erişen yollardan cephe alan parselin uzak köşesi, sinyalizasyona 40 mt kadar olan bölümlerdeki parsel cephelerinden otopark giriş çıkışı yapılamaz.

Madde 5: Otopark düzenlemesine ilişkin esaslar;

a- Otopark giriş çıkış rampa meyili %16'dan daha fazla olamaz.

b- Arka arkaya park edilmiş düzeninde bir araba en çok iki arabanın giriş çıkışını engelleyebilecek şekilde park edilebilir.

- c- Park ediş düzenine göre bir arabalık duruş yeri boyutları aşığıda belirtilen ölçülerden az olamaz.

20 m ² lik alan için;		
	En (mt)	Boy (mt)
90° Açılı	2.60	5.50
60° Açılı	3.00	6.00
45° Açılı	3.70	5.70

- d- Otopark yerleri, düz olarak tanzim edilebileceğı gibi, arazi meyiline göre boyda max %7, ende %3 meyilli olarak da düzenlenebilir.
- e- Bitişik nizamda veya kot farkı nedeniyle giriş yapılamayan yerlerde, otopark ihtiyacı arka bahçede karşılanacaksa, bir başka parselden irtifak tesisi ile geçiş mümkündür. Parseller arasında irtifak hakları tesis edilmek suretiyle ada içi otoparkları düzenlenebilir.
- f- Yan bahçe geçiş için kullanılacaksa; geçiş genişliğini 3.00 mt'nin altına düşürecek şekilde zemin katta teras niteliğinde balkon düzenlenemez.
- g- Ön bahçesiz bitişik nizam parsellerde, girişte net 3.5 mt'lik bırakılan otopark geçidi 3.00 mt boyunca devam edecektir. Apartman girişi aynı geçit üzerinden sağlanacaksa geçit genişliği 3.00 mt'ye düşebilir. Apartman girişinden sonraki bölümü otopark m2'sine dahil edilir.
- h- Birden fazla yola cephesi olan parsellerde İmar Yönetmeliğı'ndeki bahçe mesafeleri ve parsel cephesi tanımlarına uymak ve mevcut yapılaşmalar dikkate alınmak kaydıyla ön ve yan bahçeler ile otopark tesisi mümkün olabilecek arka bahçeler belediyesince belirlenir. Ön bahçelerde, ön bahçe mesafelerinin 8.00 mt ve daha fazla olması halinde bina cephesinden itibaren 3.00 mt dışında kalan kısımlar; yan bahçelerde, bina cephesinde itibaren min 3.00 mt yan bahçe mesafesi dışında kalan kısımlar; otopark olarak düzenlenebilir.

Park ediş şekline göre tek sıralı bir otopark için minimum alan genişlikleri.

PARK ŞEKLİ	a(mt)	b(mt)	c(mt)	Toplam (a+b)mt
90°	5.50	7.50	2.60	13.00
60°	6.00	5.30	3.00	11.30
45°	5.70	3.30	3.70	9.00

Madde 6: Yönetmeliğın 5/a maddesine göre; Yerleşim alanlarındaki otoparklarda aranması gereken kullanım çeşitleri ve bunlara ait en az otopark miktarları aşığıda belirlenmiştir.

Kullanım Çeşitleri Miktarları

1 - Meskenler	
150 m ² 'ye kadar	3 daire için
151 m ² - 200 m ² arası	2 daire için
201 m ² ve üzeri	1 daire için
2 - Ticari amaçlı yapılar ve büro binaları	50 m ² .ye kadar
3 - Konaklama tesisleri	
Oteller	5 oda için
Moteller	oda sayısının %80'i kadar
Hosteller	5 oda için
Tatil Köyleri	4 oda için
Apart Oteller	2 ünite için
Pansiyonlar	4 oda için
Termal Tesisler	4 oda için
Kampingler	1 ünite için
Kırsal Turizm Tesisleri	4 ünite için
Diğerleri	75 m ² .ye kadar
4 - Yeme, içme, eğlence tesisleri	50 m ² .ye kadar
5 - Sosyal kültürel ve spor tesisleri	30 oturma yeri için
Çim saha, resim heykel galerisi vb.	75 m ² .ye kadar
6 - Kongre ve sergi merkezleri	kapasitesinin %5'i oranında
7 - Eğitim Tesisleri	400 m ² .ye kadar
8 - Sağlık Yapıları	125 m ² .ye kadar
9 - İbadet yerleri	300 m ² .ye kadar
10 - Kamu kurum ve kuruluşları	100 m ² .ye kadar
11 - Sanayi depolama ve toptan ticaret	200 m ² .ye kadar
12 - Küçük sanayi	125 m ² .ye kadar
13 - Semt pazarı	100 m ² .ye kadar Pazar alanı için,
14 - Oto Sanayi Sitesi	40 m ² .ye kadar
15 - Toptancı Hali	125 m ² .ye kadar
16 - Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları Beher pompaj başına	150 m ² ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m ² .ye kadar
17- Açık Tesisler	60 m ² Alan
Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri	300 m ² Alan
Rekreasyon Alanı	75 m ² Alan
Çay Bahçesi	50 m ² Alan
Açık Spor Alanları	50 m ² Alan
Açık Yüzme Havuzu	30 m ² Alan için

En az 1 otopark yeri (20 m²) ayrılması zorunludur. Ancak, sanayi ve depolama tesislerinde, bir otopark yeri için 50 m² ölçüsü esas alınır.

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

Yapılan hesaplama sonucu yukarıda belirtilen değerlerin altında kalınması halinde en az 1 otopark yeri ayrılması şartı aranır.

Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde bir üst değer otopark sayısı olarak alınır.

Binalarda dairelerin farklı büyüklükte olması halinde, toplam yapı inşaat alanının daire sayısına bölünmesi ile bulunacak ortalama daire büyüklüğü esas alınır.

Birden fazla amaçlı binaların farklı amaçlı bölümleri için yukarıdaki esaslar dahilinde, kendi kullanım çeşidine göre tespit edilen otopark miktarları uygulanır. Ancak, kullanımları gereği bünyesinde farklı fonksiyonları barındıran (kompleks) yapılarda, otopark ihtiyacı asıl kullanım amacı dikkate alınarak hesaplanır.

Otopark Yönetmeliği'nde belirtilen yapı inşaat alanı tanımı için: İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ndeki "Yapı İnşaat Alanı" tarifi esas alınır.

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 tadilatlarda otopark tesisi ve bedeli istenmez.

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

Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara ve belediye meclislerince alınacak kararlara göre bina otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez.

Otopark Bedellerinin Hesaplanması, Tahakkuk Ve Tahsili

Madde 7:

a- Emlak Vergisi Kanunu gereğince tespit edilen arsa ve arazi birim değerleri ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ dikkate alınarak hazırlanan Birim Otopark Bedelleri, Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ile yürürlüğe girer. Müteakip yıllarda, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'in Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihten sonra, arsa ve arazi birim değerleri ile Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre yeniden hesaplanır ve Büyükşehir Belediye Başkanının onayı ile yürürlüğe girer.

Birim Otopark Bedeli; birim otoparkın arsa ve yapı paylarının toplamıdır. Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından, (b) bendinde belirtilen oranlar da dikkate alınarak, tespit edilen bedeldir.

Birim Otopark Arsa Payı; imar planında bölge otoparkı belirlenen arsaların, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen bedelinin, planda belirlenen toplam yapı inşaat alanına bölünerek, birim otopark alanı ile çarpılması sonucu tespit edilen bedeli,

Birim Otopark Yapı Payı; 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 maliyetin, birim otopark alanı ile çarpılması sonucu

tespit edilen bedeli, ifade eder.

b- Otopark bölgelerinden, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından belirlenen %20 ile %100 arasındaki oranlarda otopark bedeli tahsil edilir.

c- Otopark bedelleri yükümlülerden aşağıda belirtilen şekilde tahsil olunur.

Otopark bedelinin %25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden tahsil olunur. Kalan %75'i ise yine yapı ruhsatı verilmesi sırasında peşin ödenebileceği gibi on iki ayı geçmemek üzere eşit taksitte ödenebilir. Ancak, taksit ödemesi tamamlanmadan önce yapı kullanma izni talep edilmesi halinde otopark bedelinin tamamının ödenmesi gerekmektedir.

İmar planında bölge otoparkı belirlenmeyen alanlarda, birim otopark yapı payının %25'i yapı ruhsatının verilmesi sırasında nakden, kalan %75'i ve arsa payı ise; imar planında bölge otopark alanı belirlenmesinden sonra, o yıl için tespit edilecek birim otopark bedelinin, birim otopark arsa payının tamamı ve birim otopark yapı payının %75'nin toplamı alınmak suretiyle bulunacak bedel olup, nakden tahsil edilir.

d- İmar planlarında bölge otoparkı bulunmayan alanlarda, Yönetmelik gereğince, bölge otoparkları belirlendikten sonra her bölge otoparkının hizmet edeceği sınırlar tespit edilir. Tespit edilen bu sınırlar ve mevcut sınırlarda değişiklikler Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanır. Bu sınırlar içinde alınacak birim otopark bedelinin hesabında, (a) bendinde yer alan birim otopark bedeli esas alınır.

e- 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 8: Binalarda otopark yeri olarak belirlenmiş alanların proje değişikliği ile kullanım amacı değiştirilemez. Başka amaca tahsis edilemez ve otopark alanı tadilatla küçültülemez. Bu yönetmelikten önce ruhsat almış yapılar da bu hükme tabidir.

Madde 9: Otopark Yönetmeliği ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarında yer almayan hususlarda Bakanlık tarafından yayımlanan Genel Tebliğ esas alınır. Genel Tebliğde de yer almayan hususlarda Büyükşehir Belediyesinin yazılı görüşü alınır.

Madde 10: Otopark Yönetmeliğine göre hazırlanan Uygulama Esasları, Büyükşehir Belediye Meclisinin onayına müteakip verilecek yapı ruhsatlarında uygulanır.

GEÇİCİ MADDE: İmar planı olan, ancak, imar planında bölge otoparkı bulunmayan ve Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile birim otopark bedeline ilişkin oran belirlenmeyen ilçe ve ilk kademe belediyelerinin sınırları ve yetki alanları içinde, Otopark Yönetmeliğinin 4/f maddesi hükmü gereğince birim otopark yapı payının %25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında aşağıda belirtilen oranlara göre nakden tahsil edilir. Kalan %75'i ve arsa payı için imar planında bölge otopark alanı belirlenmesinden sonra, o yıl için tespit edilecek birim otopark bedelinin, birim otopark arsa payının tamamı ve birim otopark yapı payının %75'nin toplamı alınmak suretiyle bulunacak bedel olup, nakden tahsil edilir.

- Belediye sınırları içinde, cadde, meydan ve bulvarlardan cephe alan parsellerde %25, diğer parsellerden %20,
- 5216 sayılı yasa kapsamında bağlanan Mahallelerdeki parsellerden %15,
- Orman Köyü olarak yetki alanına giren Köylerdeki parsellerden ise %10 oranında tahsil edilir.