



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

**MECLİS BAŞKANLIĞINA**

İmar Komisyonu Raporu:

Meclisimizin 05.09.2023 tarih ve 112 sayılı Kararı ile incelenmesi için İmar Komisyonumuza havale edilen; Otopark Yönetmeliği'nin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar taslağı Komisyonumuzca incelenmiştir.

**OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR**

İlçemizin planlı sahaları dâhilinde; parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle, otoparkını kendi içinde karşılayamayan, ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları ile çözüm getirilemeyen taşınmazlar ile yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı otopark/parklanma sorununa çözüm bulma gerekliliği doğmuş İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce uzun dönemli bir planlamaya giderek şehrin otopark ihtiyacını karşılayacak çözümler üretilmeye çalışılmaktadır.

5216 sayılı Kanun'un 7.maddesi ile İlçe Belediyemize veriler yetkiler ile *(kapalı veya açık otoparkları yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek yetkisi)* Otopark Yönetmeliği'nce **yetkili bulunduğumuz konularda usul ve esaslar belirleme yetkisi de Başkanlığımızın görevleri arasına girmiştir.** Bu husus göz önünde bulundurulduğunda; otopark ihtiyacını kendi parselinde veya otopark yönetmeliğinin işaret ettiği yöntemlerle başka parselde karşılayamayan taşınmazlar için **Bölge otoparkı amaçlı imar planlarının tatbiki sağlanıncaya kadar Otopark Yönetmeliği'nin "İdarelerce belirlenecek usul ve esaslar" başlıklı geçici 2.maddesinin 1.fıkrası uyarınca yeni ruhsat alacak parsellerin parsellerinde karşılanamayan otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik** usul ve esasların belirlenmesi gerekliliği doğmuştur.

Mevzuat hükümlerine ilişkin yapılan incelemede;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Otoparklar" başlıklı 37.maddesi "*İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır.*" ve "Yönetmelik" başlıklı 44.maddesi "*...III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.*

*Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir.*" hükmü yer almaktadır.

22.08.2018 tarihli ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Otopark Yönetmeliği'nin 3.maddesinin e) bendinde "*Bölge otoparkları ve genel otoparklar "Bir şehir veya*



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

*bölgenin mevcut ve gelecekteki şartları ile ihtiyaçları göz önünde bulundurularak imar planları ile düzenlenen ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen otoparklar” olarak tanımlanmış olup anılan Yönetmeliğin Genel Esaslara ilişkin 4.maddesinin f/3. alt bendinde otopark ihtiyacının, (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 karşılanacağı hüküm altına alınmıştır.*

Ayrıca mezkur Yönetmeliğin “Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları” başlıklı 8.maddesinin 2.fıkrasında “...Alanı 120 m<sup>2</sup> den küçük olup kat adedi 3 ve üzeri olan mevcut parsellerin otopark ihtiyacı, talep edilmesi halinde otopark bedeli alınmak suretiyle genel veya bölge otoparklarından karşılanır.” hükmü yer almaktadır.

- **Otopark Yönetmeliği’nin 8. maddesinin ikinci fıkrasına göre alanı 120 m<sup>2</sup>’den küçük olup kat adedi 3 ve üzeri olan mevcut parsellerin otopark ihtiyacı, bölge otoparkları yapılıp yer tahsisi yapılmadan önce tamamlanmaları halinde mesafe koşulu olmadan varsa genel otoparklardan veya gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle mümkün olan en yakın mesafede parklanma düzeni şeklinde geçici olarak idaresince sağlanıp bu husus belirtilmek suretiyle yapı kullanma izin belgesi verilebilmektedir.**
- **Otopark Yönetmeliği'nin 4-1/f-6 maddesi kapsamında sit alanlarında,** mevzuat gereği parselde otopark ihtiyacının tamamen ya da kısmen karşılanamaması ve sit alanı sınırlarının 1500 metre yarıçapından veya 2000 metrelik yürüme mesafesinde başka bir parselde de otopark yeri karşılanamadığının idaresince tespiti halinde, karşılanamayan otoparka gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle yol üzeri parklanma düzeni şeklinde sağlanabilmektedir. Bu uygulamanın tek taraflı parklanma şeklinde uygulanabilmesi için yol genişliğinin en az 7.00 m olması gerekmektedir

Otopark Yönetmeliği’nin “İmar Planları” başlıklı geçici 1. Maddesinde de “(1) Belediye veya valilikler, imar planı sınırları içerisinde kalan alanlardaki yerleşmenin projeksiyon nüfusunun otopark ihtiyacını tespit ederek, bu ihtiyacın karşılanması amacıyla bölge otopark alanı oluşturmaya yönelik imar planı revizyonlarını veya değişikliklerini en geç iki yıl içinde yaparlar. Planların yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programını hazırlayarak bu süre içerisinde uygularlar.” hükmü ve Ulaşımda Enerji Verimliliğinin Artırılmasına



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 6'ncı ve geçici 1'inci maddesinin (2)'nci fıkrası **“Kentsel ulaşım planlaması” başlığı altında “Geçici Madde 1 –(1) 6 ncı maddedeki Kentsel Ulaşım Ana Planı ve 9 uncu maddedeki Otopark Ana Planı bu Yönetmeliğin yayımından itibaren üç yıl içerisinde ilgili belediyelerce hazırlanır.”** hükmü yer almaktadır.

İlgili mevzuatı ve Otopark yönetmeliğinde bahsedilen tüm bu hükümler doğrultusunda imar planlarında bölge otoparklarının parsel bazında yapılacak plan değişiklikleri ile düzenlenmesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının bütünlüğünü bozacağından Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğine aykırılık teşkil edecektir. Bu nedenle imar planlarında Otopark Yönetmeliği'nin öngördüğü bölge otoparklarının düzenlenmesi, her plan bölgesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının, bütüncül olarak ele alınması ve ilgili kurumlardan görüş alınarak yapılmasını gerekli kılmaktadır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının hazırlanması ve Ulaşımında Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliği gereği ulaşım ana planı ve otopark ana planı Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Ancak Otopark Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten bu yana Büyükşehir Belediyesinin 1/5000 ölçekli plan revizyonu hazırlayarak veya başka bir ölçekte bölge otoparklarını belirlenmemesi nedeniyle kentin dönüşümünde ve uygulamada sorunlar çıkmaya başlamış Belediye olarak yapı ruhsatı düzenlenmesinde zorluklar yaşanmaktadır. Özellikler riskli yapıların afete hazırlık kapsamında dönüşümü sekteye uğramaktadır.

24/12/2020 tarihli ve 7261 sayılı Türkiye Çevre Ajansının Kurulması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda birtakım değişiklikler yapılmıştır. Buna göre 5216 sayılı Kanun'un 7'nci maddesinde yapılan değişiklikler ile daha önce sadece otopark yapma yetkisine sahip olan büyükşehir ilçe belediyelerine, Kanun'da yapılan değişiklik kapsamında kapalı veya açık otoparkları yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek yetkisi verilmiştir. Mezkur yönetmeliğin 27'nci maddesinde yapılan değişiklik ile büyükşehir ilçe belediyeleri, imar mevzuatı uyarınca otoparkla ilgili olarak elde ettikleri gelirleri beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında bölge otoparkı için gerekli arsa alımları ile inşasında kullanılacağı ve gelirlerin başka amaçla kullanılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen mevzuat hükümleri kapsamında, ilçe belediyeleri merkezindeki 6360 sayılı Kanun'un



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

yürürlüğü öncesi mahalle olan yerler ile 6360 sonrası ilçeye bağlanan mahallerin içindeki şehir içi yolların sorumluluğu ilçe belediyemizin hüküm ve tasarrufunda bulunmaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 27.maddesi kapsamında Menteşe ilçemiz sınırlarında Büyükşehir Belediyesinin hüküm ve tasarrufundaki yollar belirlenmiş, Muğla Büyükşehir Belediyesinin 13.10.2016 tarih ve 410 sayılı meclis kararı ile yol paylaşımları da yapılmıştır.

Müdürlüğümüzce uzun dönemli bir planlamaya giderek şehrin otopark ihtiyacını karşılayacak çözümler üretilmeye çalışılmaktadır. Bu kapsamda bölgenin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla imar planlarında bölge otoparkı oluşturmaya yönelik planlama çalışmaları başlatılmış **bölge otoparkı yeri bulunamayan alanlarda geçici parklanma için yol boyu/cep otoparklarının belirlenmesi ve hayata geçirilmesi için çalışmalar gerçekleştirilmiştir.**

Yetkimiz dahilinde bulunan bazı yollar üzerinde otopark ihtiyacını parselinde karşılayamayan yapılar için bölge otoparkı yapılıp yer tahsisi yapılınca kadar yol boyu otoparkı, **cep otoparkı gibi yöntemlerle otopark ihtiyacının geçici olarak karşılanıp/karşılanamayacağına ilişkin** Muğla Büyükşehir Belediyesi'nin kurum görüşü talep edilmiş; anılan İdarenin 28.07.2023 tarih ve 226406 sayılı yazısı ile otopark ihtiyacını parselinde karşılayamayan yapı adalarının otopark ihtiyacının imar planını ile kullanım kararı getirilen bölge otoparklarından tahsis edilebileceği, tahsis şartlarının ilgili yönetmelikte belirtildiği bunun dışında geçici bir trafik düzenlemesi olan yol üstü araç park yeri uygulaması ile otopark ihtiyacının karşılanmasının mümkün olmadığı yönünde görüşü bildirilerek **talebimiz olumsuz değerlendirilmiştir.**

Bu defa aynı konu özelinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün görüşü talep edilmiş anılan İdarenin 28.07.2023 tarih ve 226406 sayılı yazısı ile "...; riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu 250 m2 ve daha küçük parsellerde yapılacak olan ve otopark ihtiyacı 4 üncü maddenin ilgili bentleri uyarınca karşılanamadığı tespit edilen yeni yapılara ilişkin yapı ruhsatı başvurularının otopark bedelinin %25'inin müracaat sırasında ödenmesi kaydı ile karşılanacağı, bu yapılara ait otopark yerleri bölge otoparkından karşılanacak şekilde idarelerce planlanması gerektiği,

Bölge otoparkları henüz yapılmamış ise yukarıda anılan istisnai parsellerde; mesafe koşulu olmadan varsa genel otoparklardan veya gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle mümkün olan en yakın mesafede geçici olarak idaresince sağlanacağı,



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

*Riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunmadığı parseller ile bulunsu dahi 250 m<sup>2</sup> den büyük parsellerde anılan madde hükmünü uygulanamayacağı,*

*Yukarıda yer alan koşullara göre yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle otopark ihtiyacının geçici karşılanması sırasında otopark bedeli talep edilemeyeceği, anılan parklanma yönteminin şahsa özel tahsis anlamına gelmediği değerlendirilmektedir.” yönünde görüş bildirilerek yönetmelikte ifade edilen istisnai parsellerde; mesafe koşulu olmadan varsa genel otoparklardan veya gerekli yatay ve düşey işaretlemeler yapılmak suretiyle yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle mümkün olan en yakın mesafede geçici olarak idaresince sağlanacağı ifade edilmiştir.*

Otopark Yönetmeliği'nin “İdarelerce belirlenecek usul ve esaslar” başlıklı geçici 2.maddesinin 1.fıkrasında da “ *Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra, idareler bu Yönetmelik ile kendilerine tespit yetkisi verilen konular ile ilgili usul ve esasları belirlerler.*” hükmü ile mezkur Yönetmeliğin 4. Maddesinin 2.fıkrasında “(Ek:RG-12/8/2023-32277) Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapılacak yapıların otopark ihtiyacının çözümünde; bu Yönetmelikte belirtilen usuller herhangi bir öncelik sırası olmadan uygulanabileceği gibi otopark bedeline ve bu bedelin hesabına esas asgari otopark miktarlarına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla ruhsat vermeye yetkili idaresince meclis kararı alınmak suretiyle farklı usuller de belirlenebilir.” hükmü yer almaktadır.

5216 sayılı Kanun'un 7.maddesi ile İlçe Belediyemize veriler yetkiler ile (kapalı veya açık otoparkları yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek yetkisi) Otopark Yönetmeliği'nce yetkili bulunduğumuz konularda ve alanlarda usul ve esaslar belirleme yetkisi göz önünde bulundurulduğunda Müdürlüğümüzce üretilen Bölge otoparkı amaçlı imar planlarının tatbiki sağlanıncaya kadar aşağıda yer alan usul ve esasların uygulanması gerektiği mütalaa edilmektedir.

**- Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle ve afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu; parsel cephesi 9 metreden (tek cephesi açık bitişik nizam parsellerde 10 metreden) veya alanı 250 m<sup>2</sup>'den küçük olan parsellerde,**

**- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunan parsellerde,**

**- UKOME kararı ile yayalaştırılan yollardan ve merdivenli yoldan cephe alan parsellerde** yapı maliklerinin; parsel bünyesinde ve yürürlükteki otopark yönetmeliğinde belirlenen koşulların da değerlendirilmesine rağmen parsel cephesi 9-10 metreden veya alanı 250 m<sup>2</sup>'den küçük olup otopark



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

ihtiyacının kısmen veya tamamen sağlayamadığının araç sayısı, manevra alanı, statik düzen, zemin yapısı, park etme düzeni, otopark giriş-çıkışındaki ulaşım ve trafik güvenliği hususlarının değerlendirilmesi koşuluyla ruhsat vermeye yetkili idarenin parsel malikinin ön proje ile başvurusu itibariyle bir ay içinde oluşturacağı rapor ile Belediye Encümeni kararıyla teknik bir rapora bağlandığı parseller ve **alanı 120 m<sup>2</sup> den küçük olup kat adedi 3 ve üzeri olan mevcut parsellerde** ilgili idarenin bölge otoparkından tahsis işlemi yapamadığı süre içerisinde herhangi bir otopark yeri talebinde bulunmayacağını, otopark bedeline istinaden ilgili idarenin belirlediği hükümler doğrultusunda ödemenin yapılarak kalan bedelin ve bu hususların tapuya şerh düşülmesine muvafakati ve taahhütleri ile başvurmaları halinde;

- Ruhsat aşamasında otopark yeri gösterilemeyen binaların otopark ihtiyacının *(var ise daha önceden ödemesi yapılan otopark adedi düşülmek sureti ile)* yönetmelikte belirtilen otopark bedelinin %25 i alınarak yapı ruhsatı verilebilmesi,
- Bölge otoparkı yapılması durumunda, otopark sayısı tam bir sayı oluşturabilecek bağımsız bölüm maliklerinin başvurusu halinde kalan %75 bedelin *(her yıl yenilenen değerlendirme oranında attırılması suretiyle)* bölge otoparkı tahsis işlemi yapılırken maliki bulunan kişilerden 30 gün içinde tahsil edileceğine ve otopark tahsisi yapılmadıkça talepte bulunamayacaklarına daire tapuya şerh düşülmesi,
- İskan aşamasına kadar bölge otoparkından otopark tahsisi yapılamayan binalara, daha önce bir kısmı ödenmiş olan otopark bedelinden bakiye kalan kısım otopark tahsisini takiben tahsil edilmek üzere yapı kullanma izin belgesinin verilebilmesi ve malikin el değiştirmesi durumunda yeni maliklerin bu bedeli ödemesi,
- Otopark bedelinin *(her yıl yenilenen değerlendirme oranında arttırılması sureti ile)* bedelin kalan %75'nin bölge otoparkı tahsisi sonrasında 30 gün içinde başvuruda bulunan parsel maliklerinden tahsil edilmesi gerekmektedir.
- Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde sağlanamayan parsellerde; otopark bedelinin %25'inin yapı ruhsatı öncesinde tahsil edilmesi, kalan %75'lik bölümün bölge otoparklarının belirlenmesinin ardından tahsil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konularak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemlerinin yürütülerek sonuçlandırılabilir.

Ayrıca; Otopark Yönetmeliği'nin "Otopark bedelinin tespit, tahakkuk ve tahsili" başlıklı 12.maddesinin 7.fıkrasında "*(Değişik:RG-25/3/2021-31434) Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece karşılanması zorunludur. İdarelerce bedel alınmış olan parseller için bölge*



T.C.  
MENTEŞE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYON RAPORU

*otoparkları ruhsat tarihinden itibaren en geç (Değişik ibare:RG-16/6/2022-31868) 5 yıl içinde tamamlanmak zorundadır.” hükmü yer almaktadır.*

Yukarıda yer alan Usul ve Esasların; 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Otopark Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ulaşımda Enerji Verimliliğinin Artırılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin İlgili Maddeleri doğrultusunda yapılan düzenlemeler ile Komisyonumuzca uygun olduğuna oybirliği ile karar verilmiştir.

Konunun Meclisimizce görüşülerek gerekli kararın alınmasını arz ederim. (28.12.2023)