

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İMAR İŞLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
OTOPARK İLKE VE ESASLARI**

2013

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLKE VE ESASLARI

Yasal Dayanak:

MADDE 1-

Bu İlke ve esaslar;

- 01-07-1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliği”
- 29-09-1993 tarih ve 21713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”,
- 02-09-1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”,
- 22.04.2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” doğrultusunda hazırlanmıştır.

Amaç

MADDE 2- Bu İlke ve Esasların Amacı;

2.1 Meskun alanlar, kentsel sit alanları, üzerinde korunacak yapı bulunan parseller, arazinin jeolojik ve topografik yapısı, giriş-çıkış, trafik emniyeti sağlanamaması gibi imar planındaki konumundan kaynaklanan nedenlerle otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkeleri belirlemek,

2.2 Otopark Yönetmeliğinde belediye meclisinin kararı alınması öngörülen hususlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olmamak, Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulmak koşuluyla uygulanacak şekli belirlemek,

2.3 Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları bendinde sayılan kullanım çeşitlerinin alt türleri ve bunlarla ilgili otopark miktarlarını belirlemektir.

Kapsam:

Madde 3-

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği İlke ve Esasları Kocaeli İl sınırları içerisinde geçerlidir.

Genel Esaslar:

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

4.1 Meskun alanlarda imar yönetmeliklerinde yapı nizamına ve kat yüksekliklerine göre belirlenen minimum parsel genişlik ve derinliklerini sağlamakla birlikte otopark ihtiyacı tamamen veya kısmen parselinde, bodrum veya zemin katında karşılanamayan parsellerde,

4.2 Arazi yapısı veya yol eğimi nedeniyle % 20 ‘den fazla meyilli rampa ile otopark girişini gerektiren parsellerde,(ancak bu esasların 5.1.11. maddesindeki şartlar yerine getirilmek koşulu ile uygulama yapılabilir.)

4.3 Yer altı su seviyesinin yüksek olması ve balçık türü gevşek zemin olması nedeniyle, bodrum kat yapılamayan, zeminde ve veya bahçe mesafeleri içerisinde otopark ihtiyacını karşılayamayan parsellerde

4.4 Meskun alanlarda araç girişi olmayan yaya yollarından veya merdivenli yollardan cephe alan ve başka yollardan araç giriş çıkışı verilemeyen parsellerde

4.5 Üzerinde tescilli 1 inci, 2 inci ve 3 üncü grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde,

otopark yeri aranmaz.4.5 inci madde dışında yukarıda açıklanan diğer parsellerden bu esaslarda belirlenen şekilde otopark bedeli alınır. Söz konusu parsellerin otopark ihtiyacı en yakın bölge otoparklarından veya genel otoparklardan sağlanır.

MADDE 5- Otopark Yönetmeliğinin 4/h maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

5.1. Bina Otoparklarının Düzenleme Esasları

5.1.1 Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda yer alan cadde ve bulvarlarda giriş-çıkış yapılacak otoparklar ile ilgili Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı ilgili belediyesine görüş bildirir. Alınan görüş sonrası otopark giriş-çıkışı alamadığı için otopark tesis edilemeyen parsellerde 4.maddeye göre işlem tesis edilir.

5.1.2 Gelişme alanlarında imar planı gereği otoparkın parsel dışında karşılanması zorunlu olan binalara ait otopark ihtiyacının merkezi söz konusu parsel ve yarıçapı 500 m olan daire alanı içinde yer alan bölge veya genel otoparklarından sağlanması gerekir.

5.1.3 Bina arka bahçelerinde açık otopark ya da İmar Yönetmeliğinin müstemilatlarla ilgili hükümlerine uymak kaydıyla kapalı otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir. Ancak arka bahçede otopark yeri ayrılabilmesi için yan bahçe mesafesinin en az 3.00 m olması gerekir. Yan bahçede de otopark düzenlenmesi halinde yan bahçe mesafesine 3.00 m daha ilave edilir.

5.1.4 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 sağlanabilir.

5.1.5 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.

5.1.6 Eğim 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.

5.1.7 İmar planında ticaret alanında kalan, 8.00 m ve daha fazla ön bahçesi olan yerlerde, bina cephesinden itibaren 3.00 m dışında kalan kısım açık otopark alanı olarak düzenlenebilir. Yine imar planında, konut alanında kalan 5 m ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren 5 m' lik kısım açık otopark düzenlenebilir.

5.1.8 Kamu ile ortak yapılan, ticari bina olarak kullanılan 3.00 m'den fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde parsel cephesinden itibaren ön bahçe mesafesi içinde açık otopark düzenlenebilir.

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

5.1.10 1500 m²'den büyük Merkezi İş Alanları, Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Alanları, Sanayi ve Depolama Alanları, Sanayi Alanları ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında kalan parsellerde, 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. Bu alanlarda kalan ve birden çok yola cephesi olan parsellerde yukarıdaki şartlar sağlamak kaydıyla tüm cephelere kapalı otopark yapılabilir.

5.1.11 Binalarda oto asansörü yapılabilir. Ancak yangına karşı gereken tedbirlerin alınması giriş ve çıkışların yeterli olması iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Oto asansörünün hizmet vereceği binalarda elektrik jeneratörü bulundurulması zorunludur.

Binaların arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde yapılacak otoparklara giriş, çıkış verilmesi amacıyla binaların ön, yan veya arka bahçe mesafeleri içerisinde oto asansörü yapılabilir.

5.1.12 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.

5.1.13 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.

5.1.14 Toplu yapı 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.

5.2 Bölge ve Genel Otoparkların Düzenlenme Esasları;

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

5.2.2 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi Büyükşehir Belediyesine aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince belirlenir. Ancak Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ilgili yasal koşullar sağlanmak suretiyle bu iş ve işlemler üçüncü şahıslara verilebilir.

5.2.3 Bu ilke ve esasların 4.üncü 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 6-

Otopark Yönetmeliğinin 5/b maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

6.1 Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde otopark aranması gereken kullanımların alt türleri ve miktarları aşağıda gösterilmiştir:

Kullanım Çeşitleri	Kocaeli İl Sınırları İçinde Olan Yerleşmeler
1- Meskenler	3 daire için
2- Ticari Amaçlı Binalar ve Büro Binaları	
Dükkan, Mağaza, Banka	40 m2
Büro Binaları	40 m2
Sauna ve Hamam	40 m2
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
4- Yeme, İçme Eğlence Tesisleri	
Gece Kulübü	40 m2
Gazino	40 m2
Diskotek	40 m2
Düğün Salonu	40 m2
Birahane	40 m2
Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler	40 m2
Diğerlerinden Her Biri İçin	40 m2
Lokanta, Pastane, Fırın,	40 m2
5- Sosyal, Kültürel ve Spor Tesisleri	
Konferans Salonu	10 oturma yeri
Tiyatro- Sinema	20 oturma yeri
Kütüphane	30 oturma yeri
Kapalı Yüzme Havuzu	25 oturma yeri
Açık ve Kapalı Spor Salonu	20 oturma yeri
6- Fuar, Kongre ve Sergi Merkezleri	İnşaat alanının %5'i oranında
7- Eğitim Tesisleri	
Üniversite ve Yüksek Okullar	200 m2
İlk ve Orta Öğrenim Kurumları	400 m2
Özel Okul, Dersane, Kuran Kursu	400 m2
Öğrenci Yurtları ve Kreşler	300 m2
8- Sağlık Yapıları	
Hastaneler	75 m2
Sağlık Ocağı, Dispanser ve Diğerleri	125 m2
9- İbadet Yerleri	200 m2

10- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamu Yararlı Diğer Kuruluşlar	75 m2
11- Sanayi ve Depolama Tesisleri ve Toptan Ticaret	200 m2
12- Küçük Sanayi Tesisleri	125 m2
13- Oto Sanayi Sitesi	40 m2
14- Toptancı Hali	75 m2
15- Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları	Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2
16- Açık Tesisler	
Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri	40 m2 Alan
Rekreasyon Alanı	300 m2 Alan
Çay Bahçesi	60 m2 Alan
Açık Spor Alanları	50 m2 Alan
Açık Yüzme Havuzu	30 m2 Alan
Semt Pazarı	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.

6.2 Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde bir üst değer esas alınır.

6.3 Birden fazla amaçlı binaların farklı bölümleri için, bu maddenin (6.1) fıkrasındaki kendi kullanım çeşidine göre tesbit 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.

Bina Otoparklarının Ölçü ve Nitelikleri

MADDE 7-

- 7.1** Bina içinde veya dışında kapalı olarak düzenlenecek otoparklarda “birim park alanına” esas otopark alanı net alan olarak hesap edilir. Otopark alanı kafi gelmekle birlikte, Yönetmelik esaslarına göre araçların, giriş – çıkış, manevra ve parkına uygun olmayan otopark düzenlenemez.
- 7.2** Otopark girişi genişliği 2.50 m, yüksekliği 2.00 m’ den az olamaz. Otopark girişi bina girişi ile birlikte düzenlenemez.
- 7.3** Otoparkların iç yüksekliği minimum 2.20 m olacaktır.
- 7.4** Otoparkların rampa genişliği 2.50 m’ den az olamaz.
- 7.5** Otopark rampalarında araba tekerleklerini tutucu nitelikte pürüzlü malzeme kullanılması gerekmektedir.

7.6 Otopark Yönetmeliğinin 4. maddesinin ek “i” bendi gereği özürllüler için ayrılacak otopark yerleri özürllülerin kullanımına uygun şekilde düzenlenecektir.

7.7 Otoparklarda 90° lik dönüş yapılması gereken yerlerde, giriş ve çıkış yolları araçların hareket kolaylığını sağlayacak şekilde, ilgili standartlara uygun olarak düzenlenecektir.

7.8 Otopark girişlerinin, ana trafik yollarından yapılması sakıncalı olabilecek yerlerde, İlgili Belediyece uygun görölmesi halinde, yaya veya servis yollarından otopark girişi yapılabilir.

7.9 Otoparkların düzenlenmesinde binek otoları için minimum (5 m x 2.50 m), ağır vasıtalar için minimum (4 m x 12 m) ebatları esas alınır.

7.10 Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 53. maddesindeki koşullar sağlanmak suretiyle, ön bahçe hafredilerek otoparka giriş ve çıkış yapılabilir.

7.11 Bina otoparklarının yukarıdaki koşullar dahilinde tefriş edilmek suretiyle gerekli kesitleri ile birlikte mimari projede gösterilmesi zorunludur.

Otopark Bedelinin Tahakkuk ve Tahsili

MADDE 8

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

8.1 Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer alan yerleşim yerlerinin emlak vergisine esas arsa rayiç bedelleri göz önünde bulundurulmak suretiyle 6 gruba ayrılmıştır.

1. Grup 1000 lira ve üstü olup, tarifiedeki bedelin %100'ü
2. Grup 800 lira ile 999 lira olup, tarifiedeki bedelin %90'ı
3. Grup 300 lira ile 799 lira olup, tarifiedeki bedelin %80'i
4. Grup 200 lira ile 299 lira olup, tarifiedeki bedelin %70'i
5. Grup 100 lira ile 199 lira olup, tarifiedeki bedelin %60'ı
6. Grup 1 lira ile 99 lira olup, tarifiedeki bedelin %50'si

otopark bedeli olarak alınır.

8.2 Her bölge veya genel otoparkın hizmet vereceği alan ve otopark yapısı için,

8.2.1. Birim Otopark Bedeli; birim otoparkın arsa ve yapı payları toplamının, en fazla yüzde kırkı alınmak suretiyle, (8.1) bendinde belirtilen oranlar da dikkate alınarak, Yönetmelik ile bu ilke ve esasta 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, Çevre ve Şehircilik 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.

8.2.2 Otopark yeri gösterilen parsellere ilişkin otopark bedelinin yüzde yirmi beşi 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.

8.3.3 Otopark bedelleri Büyükşehir Belediye Başkanlığınca ilçe belediye başkanları adına Devlet bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır. Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır.

8.3.4 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.

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 9

Bu ilke ve esasların uygulanmasında tereddüde düşülen hususlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

MADDE 10

Bu İlke ve esaslar;

- 01-07-1993 tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliği”
- 29-09-1993 tarih ve 21713 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”,
- 02-09-1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinin Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”,
- 22.04.2006 tarih ve 26147 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”
ile birlikte uygulanır.

MADDE 11

14/07/2006 tarih ve 426 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı yürürlükten kalkmış olup, 14/02/2013 tarih ve 71 sayılı meclis kararı ile kabul edilmiş ve Büyükşehir Belediye Başkanının 22.02.2013 tarihli onayı ile yürürlüğe girmiştir.

MADDE 12

Bu ilke ve esasları, Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanı ve onun koordinasyonunda 12 ilçe belediye başkanı yürütür.