



ALTINDAĞ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR BARIŞI

Abdurrahman KELEŞ

İnşaat Müh.

Altındağ Bel. İmar Müdürü

Taşınmaz Geliştirme

Uzmanı

TBB Yapı Komisyonu Başkanı

abdurrahmankeles@yandex.com

0 (312) 507 00 60

0 (533) 763 60-80

- **YOİKK** (Yatırım Ortamını iyileştirme Koor. Kur.) Komisyon üyeliği
- **PATİY/PAİY** Komisyon üyeliği (2015-16-17)
- **MAKS** Teknik Destek
- Yapı Belgelerinde (ruhsat, iskan ve yanan yıkılan yapılar formu) **Web Servis** kullanımına geçen ilk belediye.
- **e-arşiv** sorumlusu
- **e-exper** uygulaması

- PATİY, PAİY,
- İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ,
- BURSA İMAR YÖNETMELİĞİ,
- ANKARA İMAR YÖNETMELİĞİ,
- GAZİANTEP İMAR YÖNETMELİĞİ,
- BİNALARIN GÜRÜLTÜYE KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK (01.06.2018 DE YÜRÜRLÜĞE GİRDİ) MİMARİ AKUSTİK RAPORU??

- **BİNALARDA SU YALITIMI YÖNETMELİĞİ**(01.06.2018'DE **YÜRÜRLÜĞE GİRDİ.**)
- **OTOPARK YÖNETMELİĞİ** (15.09.2018)
- **İMAR BARIŞI** (3194 GEÇİCİ 16. MADDE) 11.05.2018 RG.
- **TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ** (01.01.2019'DA **YÜRÜRLÜĞE GİRDİ**)

- (MADDE 1.3. «ÖZEL KONULARDA TASARIM GÖZETİMİ VE KONTROLÜ»)
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA YAPILACAK «TASARIM GÖZETİMİ VE KONTROLÜ» HİZMETLERİNE DAİR TEBLİĞ (11.01.2019 R.G.)
- *****4708 YAPI DENETİM UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE ELEKTRONİK ORTAMDA BELİR. TEBLİĞİ...
(29.12.2018 R.G.)*

- **10.12.2018 tarihli Resmi Gazete**
- **3194 Sayılı İmar Kanunu**
- **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alan. Dön. Hk. Kanun**
- **3621 sayılı Kıyı Kanunu**
- **4342 sayılı Mera Kanunu**
- **2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu**
- **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**
- **4734 sayılı Kamu ihale Kanunu**
- **5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**
- **5393 sayılı Belediye Kanunu** **değişiklikler var!!!**

İmar Barışı...

- **3194 Sayılı Kanun-Geçici Madde 16:**
- Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, **31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara **31/10/2018 tarihine kadar başvurulması**, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve **31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde** Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.

İmar Barışı...

Karar Sayısı: 538

31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresinin 15/6/2019 tarihine kadar, yapı kayıt bedeli ödeme süresinin 30/6/2019 tarihine kadar uzatılmasına 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi gereğince karar verilmiştir.

31 Aralık 2018

İmar Barışı...

- **06.06.2018 tarihli Usül ve Esaslar:**
- **Yapı kayıt belgesi müracaatı:**
- **Madde-4 – (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.**
- **(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.**

İmar Barışı...

- (3) **Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.**
- (4) **Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.**
- (5) ~~**Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.**~~

İmar Barışı...

- **(5) Yapı Kayıt Belgesi;**
- yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda **yapının tamamı için,**
- **yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise;**
- ruhsat ve eklerine aykırılık **hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise** o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.” **20.09.2018 R.G.**

İmar Barışı...

- **Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi**
- **Madde-5 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, **konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş** oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;
 - ~~a) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.~~

İmar Barışı...

- **a) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri,** ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.
Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;
- 1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için **yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,**
- 2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, **sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,**
- 3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait **hisse oranı üzerinden,**
- hesaplama yapılır.” **20.09.2018 R.G.**

İmar Barışı...

- **b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;**
- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m²
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m²
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m²
- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m²
- 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m²

İmar Barışı...

- 6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,”
- 7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²,”
- 8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m²,”
- “Binanın katları hesap edilirken **bodrum katlar da hesaba katılır.**” 20.09.2018 R.G.

İmar Barışı...

- **c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli;**
- yapının bulunduğu **arsanın emlak vergi değeri** ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak **yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden**, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak **konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş** katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

İmar Barışı...

- ç) ibadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için **belge bedeli alınmaz.** (20.09.2018 R.G.)

İmar Barışı...

- (2) Yapı malikleri;
- a) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.

İmar Barışı...

- **b) “Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda,** aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır.” **20.09.2018 R.G.**
- **Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda,** aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

İmar Barışı...

- “c) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m² ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m²’den hesap edilir.” 20.09.2018 R.G.

İmar Barışı...

- (3) **Yapı Kayıt Belgesi bedeli**, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, ~~Çevre ve Şehircilik~~ **Maliye ve Hazine (20.09.2018 R.G.)** Bakanlığı'nın **merkez muhasebe birimi hesabına** yatırılır.

İmar Barışı...

- **Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri**
- **Madde-6 –** (1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin **bir örneğini belediye** ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında **il özel idaresine** vermek zorundadır.
- (2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak *****geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.*****
- (3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış *****yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.*****

İmar Barışı...

- (4) **Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda**, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere **tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;**
- a) Yapı Kayıt Belgesi,
- b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve **mimar tarafından yapılan** ve ana gayrimenkulün **yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak** imzalanan ve **elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,**

İmar Barışı...

- c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge, **(Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.) (18 Uyg. Yönetmeliği)**
- ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış **yönetim plânı,**
- d) ~~Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LiHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,~~

İmar Barışı...

- ~~ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar~~ bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.
- ~~Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler~~ bu belgelerin içeriklerinin *****doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.*****

İmar Barışı...

- **d)** Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren **özel harita mühendislik büroları** veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (**LiHKAB**) tarafından düzenlenmiş olan **zemin tespit tutanağı**,
- ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan **mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. 20.09.2018 R.G.**

İmar Barışı...

- Bu sorumluluk gereğince kadaastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının **sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek** tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve **daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar** bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince **söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine** tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.” **20.09.2018 R.G.**

İmar Barışı...

- (5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.
- (6) **inşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için** ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.
- (7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.
- (8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda *****işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.*****

İmar Barışı...

- **Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar**
- **Madde-7 – (1)** Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların **Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde**, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar **Bakanlığa tahsis edilir**. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar **Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır**. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. **Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir**. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

İmar Barışı...

- (2) **Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla** birlikte üzerindeki **yapının küçük bir alanı kaplaması halinde** yapının bulunduğu alan **ifraz edilerek**, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.
- (3) Birinci fıkra uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, **~~Çevre ve Şehircilik~~ Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına** yatırılır. Bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

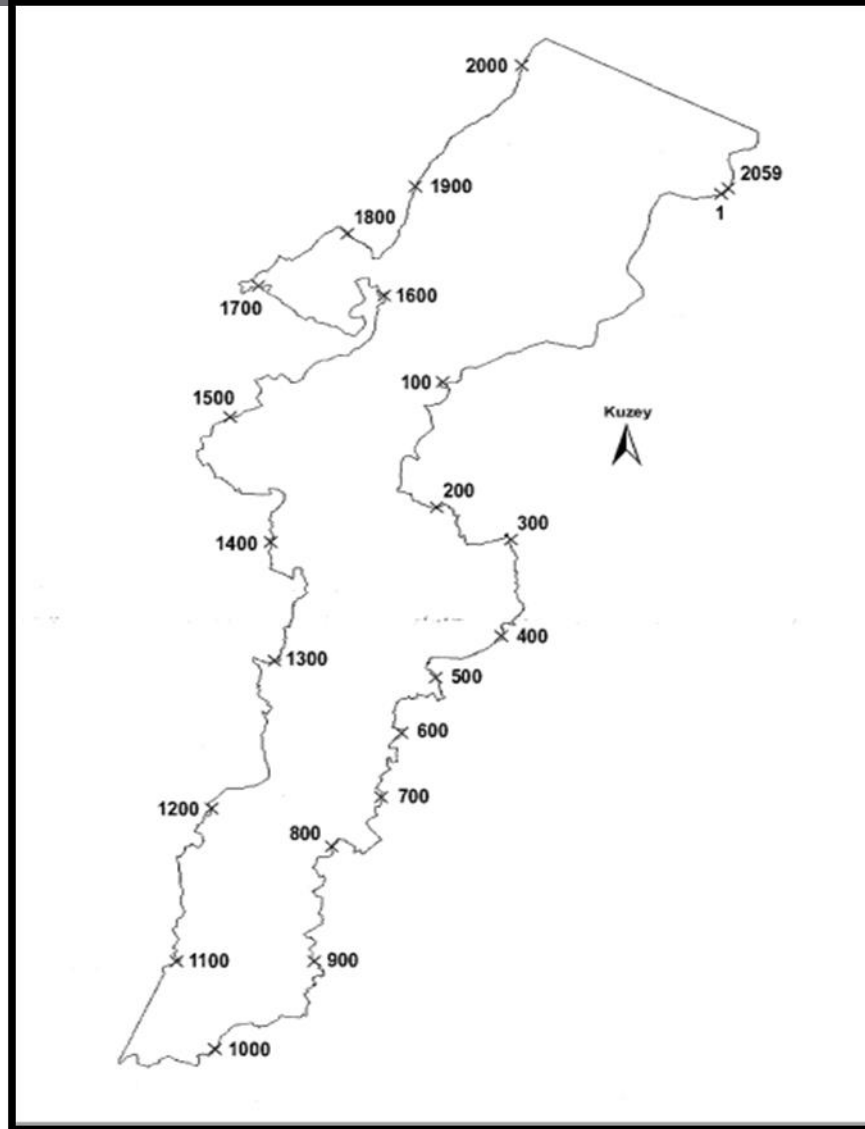
İmar Barışı...

- 4) Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.
- Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.

İmar Barışı...

- **Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar**
- **Madde-8 – (1) Yapı Kayıt Belgesi;**
- a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan **kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,**
- b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan **kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,**

İmar Barışı...



İmar Barışı...

- c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,
- ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,
- d) ***Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş*** ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara ***tahsis edilmiş Hazineye ait*** taşınmazlar üzerinde,
- bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

İmar Barışı...



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İMAR BARIŞI KOMİSYONU

Toplantı No. ve Tarihi :2 – 02/08/2018
Karar No. ve Tarihi :2 – 02/08/2018

Toplantı Yeri
Ankara

İLKE KARARI

Kesinleşmiş imar planlarında yolda kalan yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi hakkında uygulamada tereddüte düşüldüğünden, ortak karar bütünlüğünü sağlamak amacıyla İmar Barışı Komisyonu tarafından İlke Kararı alınmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Kesinleşmiş imar planında yol üzerinde kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasının, plana göre fiilen uygulama yapılması halinde ilgili idaresince bu yapıların yıktırılmasına engel teşkil etmeyeceğine;

Oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN

Ahmet KÜÇÜKLER
İ. Hukuk Müşaviri V.

ÜYE

Sema KOTAN
Genel Müdür Yardımcısı

ÜYE

Hacı Abdullah UÇAN
Genel Müdür Yardımcısı V.

ÜYE

Adil Hakan AYBER
Genel Müdür Yardımcısı V.

ÜYE

Murat GÜLTEN
Harita Mühendisi

Konu : İmar Barış-Yapı Kayıt Belgesi
Verilmemesi Talebi

05.10.2018

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Halime DAĞLI'nın 12.06.2018 tarihli dilekçesi.
b) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü'nün Hukuk Müşavirliğine hitaplı
04.07.2018 tarih ve 111054 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı eki Halime DAĞLI'nın dilekçesinde özetle Ankara İli Çankaya İlçesi Barbaros
Mahallesi 2513 ada 18 nolu parselde bulunan binada Aziz SÖZER adlı şahsın apartmanını ortak
alanı olan teras katı kapattığı ifade edilerek bu şahsa Yapı Kayıt Belgesi verilmemesi
istenilmektedir.

18.05.2018 tarihli ve 30425 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143
sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik
Yapılmasına İlişkin Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen Geçici 16 ncı madde
gereğince hazırlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği hükümleri
06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu Tebliğin "Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar" başlıklı 8.
maddesinin 1 ç paragrafında "Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,"
ifade yer almakta olup apartmanların ortak alanları için Yapı Kayıt Belgesi başvurusu
hissinde Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmemesi gerekmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz rica ederim.

İmza

Mehmet Alaattin NALCIOĞLU
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

değerlendirilmiştir.

Ayrıca ilgi (c) kayıtlı yazıda "... üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak ise de, herhangi bir binanın ortak alanlarında her malik mülkiyet hakkına sahip olduğundan maliklerden herhangi birisi tarafından binanın ortak alanlarında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılar için, diğer maliklerin muvafakatı aranmaksızın Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir " denildiği,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesinde ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin "Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar" başlığının 8. Maddesinde Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapıların açıkça belirtildiği,

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri ve Bakanlığımız görüş yazıları çerçevesinde, ortak alanlara yapı kayıt belgesi alınabileceği belirtildiğinden, İl Müdürlüğümüz tarafından söz konusu yapı kayıt belgesinin iptal edilemeyeceği hususunu,

Bilgilerinize rica ederim.

İsmail Tuna CEBECİOĞLU

Vali a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

İmar Barışı...

- ❑ ~~(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda,~~
- ❑ ~~Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.~~
- ❑ (2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur. 20.09.2018 R.G.

İmar Barışı...

- **Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi**
- **Madde-9 – (1) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.**
- *****Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.*****

İmar Barışı...

□ Denetim

- **Madde-10** – (1) Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilir.
- ~~(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan ve yanlış beyanda bulunanlar hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun “Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan” başlıklı 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.~~

İmar Barışı...

- “(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta **yalan beyanda bulunulması durumunda;**
- a) **Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise;** müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.
- **Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde** verilmiş olan **Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez** ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

İmar Barışı...

- b) **Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulur. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapılarak** Bakanlık resmi internet sitesinden yayımlanan düzeltme formu iki nüsha olarak doldurulmak suretiyle müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenir. Düzeltme formunun bir nüshası müracaat sahibinin talep dilekçesi ile birlikte resmi yazı ekinde iade işlemi yapılmak üzere **il defterdarlık muhasebe müdürlüğüne gönderilir.** İade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Düzeltme formunun onaylı ikinci nüshası, fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edilir ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile birlikte hüküm ifade eder.” **20.09.2018 R.G.**

İmar Barışı...

- ❑ (3) —Yapı Kayıt Belgesi— düzenlenmesi safhasında —~~yalan ve yanlış beyanda~~ bulunan husus Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik —olarak— hesaplanması— neticesini doğurmuş ise, ~~eksik alınan bedel ilgisinden alınır.~~ Eksik alınan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan ~~Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir~~ ve daha önce ~~yatırılmış~~ olan bedel iade edilmez.

İmar Barışı...

- **Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün**
- **06.07.2018 tarihli ve 1787 sayılı (2018/8) genelgesinde,** imar barışı ile ilgili olarak yapılacak işlemler hakkında bilgi vermektedir.

İmar Barısı...

Bu kapsamda yapılacak iş ve işlemlere aşağıdaki akışa göre yön verilmesi gerekmektedir. Buna göre;

1-Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolar (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları (SHKMMB) Tarafından Yapılacak İşlemler;

LİHKAB/SHKMMB'larca zemin tespit tutanağı düzenlenebilmesi için;

İlgi (b) Tebliğ'in 6'ncı maddesinin 4/c bendi gereğince imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge aranacak olup yapı kayıt belgesi alınan yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına (Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, park, yol, meydan, yeşil alan, otopark, ibadet yeri ve karakol vb.) denk gelen kısımlarının bulunması halinde bu kısımların 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince 2010/22 Sayılı Genelgede açıklandığı şekilde terk edilmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple öncelikle LİHKAB/SHKMMB'larca taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısmı olup olmadığı araştırılacak, denk gelen alan yoksa Zemin Tespit Tutanağının uygun bir yerinde bu yönde belirtme yaparak imzalayacaklar, denk gelen alan varsa gerekli terk işlemleri için müracaat sahibini ilgili belediye/kurumuna yönlendireceklerdir.

LİHKAB/SHKMMB'e yapılan başvurularda istenecek belgeler;

1- Yapı kayıt belgesi/Belgeleri,

2- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu zemin tespit edilmiş olması halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

3- İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 4/b bendinde tanımlanan proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

4- Tapu senedi/tapu kaydı ve kimlik belgesi, (Yapının Hazineye veya belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması durumunda, taşınmazın başvuru sahibi/sahipleri adına, parsel büyükse ifrazen bu mümkün değilse hisseli olarak tescilinin gerçekleşmiş olması gerekmektedir.)

İmar Barışı...

İlgi (b) Tebliğin 5'inci maddesinin 2/a bendi gereğince yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda yapının tamamı için, (b) bendi gereğince yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölmüler ile ilgili ise o bağımsız bölüm/bölmümlere ait tüm yapı kayıt belgeleri aranır.

İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 6'ncı bendi uyarınca inşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile yapı kayıt belgesi alan yapı/bağımsız bölümlerde tapu kütüğüne tescil ve/veya kat mülkiyeti işlemleri eksik inşaat işlerinin tamamlanmasından sonra gerçekleştirilir.

LİHKAB/SHKMMB'lara yapılan zemin tespit tutanağı başvurularına ilişkin hizmet sözleşmesi/tip sözleşme düzenlenecek olup (LİHKAB'lar bunu aynı adla fen kaydına alacaklardır) düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı için LİHKAB'lara ödenecek olan ücret Lisanslı Büro Hizmet Ücretleri tarifesine göre belirlenecektir.

Tapu kütüğünde değişiklik işlemi gerektiren başvurular için (EK-1), değişiklik işlemi gerektirmeyen başvurular için (EK-2) Zemin Tespit Tutanağı düzenlenir. Zemin tespit tutanağının (EK-1, EK-2) ilgili satır ve sütunları usulünce doldurulur.

Zemin tespit tutanağının Kroki kısmında; İşleme konu yapıların ve eklentilerinin, proje ile zemin durumu dikkate alınarak, yapı ve eklentileri ile parsel köşe noktalarının kontrol noktalarına dayalı biçimde ölçülerek teknik mevzuata uygun olarak hesaplanan (kadaströ paftasının koordinat sistemi ile uyumlu) koordinatlarını, yapıların birbirlerine göre ve parselle göre konumlarını, yapı cephelerini, kat adedini, yapı cinsini ve varsa tecavüz şekli ve miktarını gösterecek şekilde hazırlanması zorunludur.

İmar Barışı...

İlgi (b) Tebliğ'in 8.(1) Maddesinde;Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar“*MADDE 8 – (1) Yapı kayıt belgesi;a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda, c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda, ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde, d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında yapı kayıt*

belgesi düzenlenemez.(2) Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, yapı kayıt belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” denildiğinden LİHKAB/SHKMMB tarafından yapılan inceleme sonucunda yapının yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlarda/taşınmazlarda tamamen veya kısmen (tecavüzlü) kaldığının anlaşılması veya ilgi (b) Tebliğin 8/1. maddesinde belirtilen alanlar dışındaki yerlere herhangi bir tecavüzünün veya Hazineye/belediyelere ait taşınmazlar üzerinde kaldığının belirlenmesi halinde bu durum düzenlenecek olan zemin tespit tutanağında belirtilerek LİHKAB/SHKMMB tarafından gereği yapılmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne/Belediyesine gönderilir. Bu kapsamdaki başvurular tescile konu olmadığından Ek-2 Zemin Tespit Tutanağı Formu düzenlenir. Hazinesinin ve üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kısmen tecavüzü bulunan yapılar için hazinenin/ilgililerinin muvafakati alınması koşuluyla tapu kütüğünün beyanlar hanesinde tecavüze yönelik belirtme yapılarak tapu sicilinde gerekli tescil işlemi yapılabilecektir.

İmar Barışı...

Zemin tespit tutanağında ayrıca; yapı kayıt belgesi, (kat mülkiyetine konu olacak yapılar için) proje ve zemin durumunun birbirleri ile uyumlu oldukları (yapı kayıt belgesi ve mimar tarafından projesi düzenlenmiş olan yapının ölçülerek hangi taşınmaz üzerinde kaldığının belirlenmiş olduğu) hususu LİHKAB/SHKMMB tarafından, yapı kayıt belgesindeki beyanları ile zemin durumunun birbiriyle uyumlu oldukları hususu da tapu malik veya maliklerden biri tarafından imza altına alınacaktır.

Yapı kayıt belgesinde ilgilisince beyan edilen yüzölçümlerinin doğruluk denetimi mimarlar tarafından yapılır.

Zemin tespit tutanağı, düzenleyen mühendis ve talepte bulunan yapı maliki/malikleri tarafından imzalanacak ve başvuru belgeleri ile birlikte ilgili kadastro müdürlüğüne sunulacaktır.

1- Kadastro Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Kadaströ müdürlüklerine yapılan başvurularda;

- 1-İstemde bulunanın kimlik belgesi,
- 2-İstemde bulunan temsilci ise temsil belgesi,
- 3-Yapı kayıt belgesi/belgeleri,
- 4-Zemin Tespit Tutanağı,

İmar Barışı...

5- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edildiğinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

6-Tapu malikleri veya maliklerden en az birisi ile LİHKAB/SHKMMB arasında düzenlenmiş olan hizmet sözleşmesi/tip sözleşme ve fatura,

7-Sözleşmeye ilişkin tahakkuk eden damga vergisinin ödendiğine dair makbuz,
ibraz edilmesi gerekmektedir.

Başvuru sonrası öncelikle gerekli kontrollük ve teknik belge hizmet bedeli tahsili sonrasında işlem fen kaydına alınacaktır.

Kadastro müdürlüklerince yukarıdaki belgelerin varlığı tespit edildikten sonra başvuru konusu parselin zemin tespit tutanağındaki köşe koordinatlarının kadastro teknik evrakına uygunluğu, yapının tersimat kontrolü ve parsel içerisindeki konum kontrolü yapılarak Zemin Tespit Tutanağının Tescil Sayfası kısmına “*Tescil sayfası 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi uyarınca isteğime uygun olarak düzenlenmiştir*” ibaresi yazılarak kontrol ve onay ve imzaları tamamlandıktan sonra 2010/4 sayılı Genelge gereğince Zemin Tespit Tutanağı üst yazı ile fiziksel olarak, ekleri (3 ve 5 numaralı belgeler) taranarak 2017/3 Sayılı Genelgeye uygun şekilde sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilecektir.

İmar Barışı...

Zemin tespit tutanağının incelenmesi sonucunda, zemin tespit tutanağının ilgi (b) Tebliğ ile bu Genelgede belirlenen hususlara aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda başvuruya ilişkin belgeler LİHKAB/SHKMMB ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Söz konusu aykırılıkların giderilmesi halinde işlemlere devam edilir.

İlgi (b) Tebliğ gereğince, zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumlu olduklarından kadastro müdürlüğünce sadece büro kontrolü yapılmakla yetinilecektir.

Parselde teknik hata tespit edilmesi halinde hatanın türü araştırılarak kadastro teknik mevzuatına göre düzeltilir. Mevzuat gereği ilgisinin muvafakati ile düzeltilebilen hatalar işlem için düzenlenen zemin tespit tutanağının tescil sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile düzeltilir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/N maddesine dayanılarak yayımlanmış olan Yönetmelik kapsamına giren bir hatanın tespit edilmiş olması durumunda zemin tespit tutanağının Tescil Sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile başvuruya esas tescilin öncelikli olarak yapılmasını

müteakip düzeltmeye yönelik taşınmazın beyanlar hanesine belirtme yapılması sağlanarak, düzeltme işlemi en kısa sürede tamamlanacaktır.

Tescil müteakip belgelerin kadastro müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenir.

İmar Barışı...

2- Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Zemin tespit tutanağı (Ek-1) ve eklerinin kadastro müdürlüğünce kontrolü yapılarak tapu müdürlüğüne intikali sağlandıktan sonra tapu müdürlüğüne;

1- Kadastro Müdürlüğü tarafından gönderilen Yapı Kayıt Belgesi/Belgeleri, Zemin Tespit Tutanağı (Ek-1), LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edilmesi halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

2- Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarca imzalanan ve elektronik ortamda 200 dpi çözünürlükte siyah beyaz taranmış olarak (üzerinde mimarın kaşesi ve imzası bulunan .tif formatında düzenlenmiş CD) tapu müdürlüğüne ibraz edilen proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

3- Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

4- 2014/2 Sayılı Genelge kapsamında zorunlu deprem sigortası,

5- Yapı kayıt belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırıldığına ilişkin belge (Söz konusu ödemenin yapı kayıt belgesi tarihinden sonra yapılmış olmasına dikkat edilecektir),

İmar Barışı...

6- 492 Sayılı Kanuna bağılı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcın tahsil edildiğine ilişkin 59 Seri No'lu Harçlar Kanunu Genel Tebliğı ekinde yer alan belge,

ile müracaat edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce işleme ilişkin döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilerek tapu sicilinde gerekli tescil işlemi gerçekleştirilir.

Ayrıca, sadece kat irtifakına geçilmiş yapılarda tescilin esas unsurlarında (bağımsız bölüm değışikliğı, eklemesi, nitelik, arsa payı v.b.) değışiklik getirmeyen durumlarda tek malikin talebiyle işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, kat irtifakına geçilip geçilmediğine bakılmaksızın yapılacak tescil işlemlerinde ise tüm maliklerin talebinin alınması gerekmektedir.

Mevzuatı gereğince işlemler öncesinde diğerkurumlardan izin/muvafakat alınması gereken durumlarda gerekli yazışmalar yapılarak işlemlere yön verilecektir.

Tapu müdürlüğünce tescil sonrası zemin tespit tutanağı üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilecektir. Tescil sonrasında değışiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenecektir.

İlgi (a) Kanun kapsamda, Bakanlıkça ve ilgili belediyesince yapılacak satış işlemleri tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir.

İşlem sonrasında taşınmazın beyanlar hanesine, yapılan işlemin ilgi (a) Kanun maddesi kapsamında gerçekleştirildiğı yönünde belirtme yapılır.

Uygulamada mahalli birimler arasında ortaya çıkabilecek koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.



Teşekkürler...



ALTINDAĞ BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

OTOPARK YÖNETMELİĞİ

Abdurrahman KELEŞ

İnşaat Müh.

Altındağ Bel. İmar Müdürü

Taşınmaz Geliştirme

Uzmanı

TBB Yapı Komisyonu Başkanı

abdurrahmankeles@yandex.com

0 (312) 507 00 60

0 (533) 763 60-80

Otopark Yönetmeliği...

- Genel esaslar
- Madde-4 – (1) Otoparkla ilgili genel esaslar aşağıda belirtilmiştir:
- a) Binayı kullananların **otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması**, bu fıkranın (e) bendinde belirtilen durumlar haricinde zorunludur.
- b) Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen **bahçe mesafeleri** bu Yönetmelikte belirtilen **istisnalar hariç otopark olarak kullanılamaz**.
- c) Binanın kullanımı için yapılan otopark alanları, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca **ortak alan** olarak yönetilir.

Otopark Yönetmeliği...

- ç) Binek otoları için birim park alanı, **manevra alanı dâhil en az 20 m²'dir.** Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır. Manevra alanı ve şekli dâhil **park yerlerinin vaziyet veya kat planında gösterilmesi zorunludur.** Taşıt asansörü ve mekanik sistemlerin kullanılması halinde birim park alanı, onaylı projesinde açıkça gösterilmek ve idaresince uygun görülmek kaydıyla daha az ölçülerde yapılabilir.
- d) imar planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapımını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır.

Otopark Yönetmeliği...

- e)Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar aşağıda belirtilmiştir:
- 1) Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, bu Yönetmelikte belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, taşıt asansörü veya mekanik otopark sistemleri de kullanılmasına rağmen tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi,
- 2) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlığı parselinde bulunup, ilgili mevzuat uyarınca otopark yapılamaması,

Otopark Yönetmeliği...

- 3) Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yer altı su seviyesinin yüksekliği gibi nedenlerle, tüm teknik tedbirler alınmasına rağmen, bodrum kat yapılamadığının ve taşıt asansörü veya mekanik otopark sistemleri de kullanılmasına rağmen parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığının **idarece tespit edilmesi**,
- 4) Parselin, meskûn alanlarda **yaya yollarından** veya **merdivenli yollardan** ya da araç trafiğine kapatılmış yol veya yaya bölgelerinde kalan ve Ulaşım Koordinasyon Merkezi (**UKOME**) ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu tarafından otopark **giriş-çıkışına izin verilmeyen yollardan cephe alması** ve başka yollardan araç giriş ve çıkışının mümkün olmaması,

Otopark Yönetmeliği...

- f) Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı;
- 1) Mümkünse komşu parsellerle ortak otopark uygulaması ya da ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.
- 2) Otopark ihtiyacı, (1) numaralı alt bende göre karşılanamaması durumunda; süresiz irtifak kurulmak ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek kaydıyla idaresince belirlenecek yürüme mesafesi içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parsel veya binada zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki otopark alanlarından karşılanır.

Otopark Yönetmeliği...

- 3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre karşılanamayan parsellerde, **tevhit yolu ile de çözüm sağlanamaması halinde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle** otopark yeri tahsis edilerek karşılanır.

Otopark Yönetmeliği...

- 4) (3) numaralı alt bende göre bölge ve genel otoparklardan tahsisin şekline, (2) numaralı alt bende göre başka parselde otopark yeri ayrılması ve irtifak kurulmasına ilişkin olarak büyükşehirlerde ilgili idare görüşü alınmak suretiyle büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idarelerce usul ve esaslar belirlenebilir.
- 5) Otoparkı **parseli dışında bulunan yapıların otopark yerleri ve adetleri, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin ilgili bölümlerinde ve yönetim planlarında belirtilir.**

Otopark Yönetmeliği...

- g) Otoparkların giriş ve çıkışlarının yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi zorunludur.
- **Bununla birlikte;**
- 1) İmar planında **yükseltilmiş veya viyadük olarak** yer alan yollardaki parsel cephelerinden,
- 2) **Merdivenli sokaklarda** araçların ulaşmadığı kesimlerdeki parsel cephelerinden,
- 3) Mer'i imar planlarında **yaya yolu ayrılmış** ve UKOME ya da yerel trafik/ulaşım komisyonu kararı ile **yayalaştırılması** uygun görülen yollardaki parsel cephelerinden,
- 4) **Demiryolu hemzemin geçitlerini** kesen yollardan cephe alan ve demiryolu platformuna 40 metre kadar olan bölümdeki parsel cephelerinden,

Otopark Yönetmeliği...

- 5) Sinyalize kavşaklara erişen yollardan cephe alan parsellerin uzak köşesi, sinyalizasyona UKOME ya da yerel trafik/ulaşım komisyonunca aksine karar alınmadıkça 20 metre olan bölümlerdeki parsel cephelerinden,
- 6) UKOME ya da yerel trafik/ulaşım komisyonunca karar alınanlar hariç, dönel kavşak ve katlı kavşak kolları boyunca yer alan parsel cephelerinden,
- **otopark giriş çıkışı düzenlenemez.**

Otopark Yönetmeliği...

- i) Umumi bina ve bölge otoparkları ile genel otoparkların giriş-çıkış ve asansörlerine en yakın yerlerinde birden az olmamak şartıyla, **her 20 park yerinden birinin engelli işareti konularak engelliler için ayrılması zorunludur.** Yol üstü otoparklarda engelliler için yapılacak düzenlemeler, trafik güvenliği esas alınarak yapılır.
- ii) Bütün otopark türlerinde **otopark alanının %1' inden az olmamak üzere ilave alan bisiklet ve motosiklet park yeri** olarak ayrılır.
- j) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesis edilirken otopark olarak ayrılan alanların, gereken hallerde ilgili idare meclisinde bu yönde karar alınmak suretiyle eklenti olarak ilgili bağımsız bölüme tapuda tahsisi gerçekleştirilebilir. Eklenti otoparkların ortak alan olarak yönetilmesi hususu yönetim planında belirtilir.
- k) Varsa ulaşım ana planı ve/veya otopark ana planına uygun olmak koşuluyla ilgili idarenin uygun görüşü ve ilgili trafik veya ulaşım komisyonunun kararı ile yapım şekline göre açık, katlı ve kapalı otoparklar için geçerli hükümler yerine getirilmek kaydıyla işletme amaçlı otopark yapılabilir.

Otopark Yönetmeliği...

- l) Yaya alanları, bisiklet yolları ve kaldırımlar otopark olarak düzenlenemez ve kullanılamaz.
- m) Açık otoparkların tesis edildiği alanın zeminlerinde, yağmur suyu tahliyesi için uygun eğim verilir, yağmur suyunu toprağa geçiren malzemeler kullanılır.
- n) imar planları hazırlanırken bölge ve genel otopark yerleri, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda Büyükşehirlerde UKOME, diğer yerlerde ilgili trafik komisyonunun görüşü alınır.
- o) Yol üstü araç park yeri için ayrılması gereken alanın ölçüleri en az 2,5x5,50 metredir. Engelli araçları için 1/30 oranında park yeri ayrılır.
- ö) Yol üstü otoparkı yapılacak yerler ile yapımına ve işletilmesine ilişkin usul ve esaslar, büyükşehir belediyelerinde UKOME, diğer belediyelerde yerel trafik/ulaşım komisyonu kararı alınarak idarelerce belirlenir, buna göre yol üstü otopark düzenlemeleri, uygulaması ve işletmesi yapılır.

Otopark Yönetmeliği...

- s) ilgili idareler, bu fıkranın (f) bendinin (3) numaralı alt bendi kapsamında kalıp **bölge ve genel otoparklardan faydalanmak** için müracaat edenlerin otopark sorununun nasıl çözümleneceğini, **binanın hangi bölge veya genel otoparkından yararlanacağını 30 gün içinde** bildirmekle yükümlüdür. *****

Otopark Yönetmeliği...

- **Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları:**
- **Madde-5 – (1) Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları aşağıdaki şekildedir:**
- a) ilgili idare varsa, UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararlarını göz önünde bulundurarak, imar planları ve kent ulaşım sistemini de esas alarak parselinde otopark yapılamayacak güzergâhları belirler. Bu alanlarda 4 üncü maddeye göre uygulama yapılır.
- **b) Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde,** tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların öncelikle arka ve yan bahçe altlarının tamamı ile gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde ön bahçe zemin altının **parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak suretiyle ön bahçe mesafesinin yarısını geçmeyen** kısımlarında otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. **Otopark rampası parsel sınırı dışından başlatılamaz.**

Otopark Yönetmeliği...

- c) Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında karşılanamaması halinde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir. **Ancak**, 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 bahçe mesafesine 2,50 metre daha ilave edilir ya da 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde tanımlanan ortak otopark uygulaması ile en az 2,50 metre eninde geçiş yolu sağlanır.

Otopark Yönetmeliği...

- ç) Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 7 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir.
- d) Mevcut yapılarda parsel maliklerinin ilave otopark yapmak istediği durumlar ile birinci fıkranın (b), (c) ve (ç) bentlerine göre otopark ihtiyacını karşılayamadığı idarece tespit edilen yeni yapılarda; ticari amaçla işletilmemek, 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak, ayrıca değişiklikten etkilenen bağımsız bölüm malikinin muvafakati alınmak ve taşıyıcı sistemi olumsuz etkilememek kaydıyla arka bahçede binalara 2 metreden fazla yaklaşmamak, zemin kat yüksekliğini aşmamak kaydıyla zemin üstü mekanik otoparklar ve/veya taşıt asansörü yapılabilir.

Otopark Yönetmeliği...

- e) Ticaret alanları, ticaretin yapılabildiği karma kullanımlar ile ticaretin yapılabildiği konut alanlarında, binanın ihtiyacı olan otoparkını parsel veya bina bünyesinde karşılamak, otopark dışında hiçbir kullanım getirmemek, bahçe mesafelerini korumak şartıyla bağımsız bölüm olarak bodrum katlarında ve girişi zemin kattan da olabilen ticari amaçlı otoparklar yapılabilir.
- Ticari amaçlı dışa dönük olarak kullanılan otoparklarda 634 sayılı Kanun uyarınca parsel maliklerinin muvafakati ve UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu görüşü alınarak uygulama yapılır. Bu otoparkların, giriş ve çıkışlarının binanın kullanımına ait otoparklardan ayrı düzenlenmesi, tavan döşemelerinde ve diğer bağımsız bölümlere bitişik duvarlarında ilgili mevzuatına göre ses, ısı ve su yalıtımı yapılması, dışa bakan cephelerinin bina estetiğiyle uyumlu olması zorunludur.

Otopark Yönetmeliği...

- f) ilgili mevzuat gereğince binanın **serpinti sığınağı** olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, **barış zamanında ilave otopark olarak kullanılabilir**. Ancak binanın ihtiyacı olan otopark mahallerinin ayrı ayrı düzenlenmesi zorunludur. Sığınakların ilave otopark olarak kullanılabilmesi için tasdikli mimari projenin, **araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni açısından uygun olması gereklidir**.
- ğ) Toplu konut inşaatlarında, sanayi ve depolama tesislerinde, kamu kurum ve kuruluşları, halkın toplu kullanımına açık alışveriş merkezleri, sinema, tiyatro gibi yapılarda, ağız diş sağlığı merkezleri ve hastanelerde, otellerde, stadyum ve kapalı spor tesislerinde, üniversitelerde, düğün salonlarında **otopark ihtiyacının bina bünyesinde veya parselinde ya da bu Yönetmelik kapsamında parselinde otopark teşkilinin mümkün olmaması halinde komşu parselde karşılanması zorunludur**.

Otopark Yönetmeliği...

- **h) Otoparkların düzenlenmesinde aşağıda belirtilen ölçülere uyulur:**
- 1) Otopark rampası ve sirkülasyon yolları üzerinde yapılacak otopark tefrişlerinde, otopark tefrişinden sonra kalan mesafenin, minimum rampa genişliğini sağlaması zorunludur.
- 2) Otopark **giriş kapısı genişliği net 2,75 metreden** az olamaz.
- 3) Otopark **giriş kapısı yüksekliği net 2,00 metreden** az olamaz.
- 4) Otopark **iç yüksekliği kiriş altı dâhil** olmak üzere hiçbir yerde net **2,10 metreden** az olamaz.
- 5) **Umumi otoparklarda rampa eğimi % 15'ten fazla olamaz.** Umumi otoparklar haricinde, otopark ihtiyacını bünyesinde karşılayan binalarda **otopark rampası eğimi % 20'den fazla olamaz.**

Otopark Yönetmeliği...

- 6) Otopark **rampa genişliği 2,75 metreden az olamaz**. Rampalar dönüş kısımlarında asgari 2.75 metre iç yarıçapında düzenlenir.
- 7) Umumi otoparklarda yapılacak 90 derecelik dönüş verilen yollarda, küçük araçlar için gidiş ve dönüş yolu genişlikleri toplamı 6,50 metreden az olamaz. Umumi otoparklar haricinde bu ölçü 6,00 metreden az olamaz.
- 8) Otoparkların tefrişinde manevra alanı hariç, **binek otoları için en az 2,40x4,90 metre**, kamyonet ve panelvan için 3,00x6,00 metre, kamyon ve otobüsler için en az 4,00x12,00 metre ölçüsü esas alınır.
- 9) Birim otopark alanlarının **uzun kenarı en az 4,90 metre**, **kısa kenarı ise engelliler için en az 3,50 metre** diğerleri için **en az 2,40 metre** genişliğinde olmak zorundadır.

Otopark Yönetmeliği...

- 1) Otoparklarda taşıt asansörü yapılabilir. Ancak yangına karşı gereken tedbirlerin alınması, giriş-çıkışların yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi zorunludur. Taşıt 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.
- 2) Bina ve parsel otoparklarının amacı dışında kullanıldığının tespit edilmesi halinde, bina veya yapı yönetimi tarafından ilgili idaresine bildirimde bulunulur.

Otopark Yönetmeliği...

- **Bölge ve genel otoparkların düzenlenme esasları**
- **MADDE 6 – (1)** Bölge otoparkları ve genel otoparklar, **imar planlarında bu kullanımlara ayrılan yerlerde ve plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak** gerektiğinde mekanik sistemler de kullanılarak yapılır.
- **(2)** Bölge otoparklarında **mekanik otopark sistemleri kullanılması halinde**, bu sistemler teknik, mekanik ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ilgili idarelerin uygun görüşü doğrultusunda ilgili standartlara göre yapılır ve mekanik otopark sistemlerinin bulunduğu kısımlarda bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere uyulmayabilir.

Otopark Yönetmeliği...

- (3) Valilik veya belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların **denetim, bakım, onarım ve işletilmesi valilik veya belediyelere aittir.** Bu hizmetler için alınacak ücret valilik veya belediyelerce tespit edilir. **Bölge ve genel otoparkların yapımı, bakımı, onarımı ve işletilmesi üçüncü şahıslara verilebilir.**

Otopark Yönetmeliği...

- (4) Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklar ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca uygun görülen, (Değişik ibare:RG-31/5/2018-30437) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı eğitim tesis alanlarındaki projeler için düzenleme ve onaylar Milli Eğitim Bakanlığına ait olmak üzere bu kuruluşlara ait veya tahsisli taşınmazların bahçelerinde; **tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda**, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, **giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması** ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması ve standartların sağlanması kaydıyla **bölge ve genel otopark yapılabilir.**

Otopark Yönetmeliği...

- **Yer altı otoparkları**, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili **UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir. *******
ÖNEMLİ

Otopark Yönetmeliği...

- **Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları:**
- **Madde-8 – (1)** Otopark aranması gereken kullanımlar ve miktarları **Ek-1’de** yer almaktadır.
- **(2)** **Belirlenen otopark miktarları en az miktarlar olup,** bu miktarlar ve kullanım çeşitlerinin alt türleri yöre ihtiyaçları göz önünde bulundurularak; büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyelerince resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda büyükşehirlerin meclis kararı ile, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye meclislerince, bunların dışında ilgili idarelerce artırılabilir. ****(Değişik cümle:RG-7/9/2018-30528) **Cephesi 9 metreden veya alanı 250 m²’den küçük olan parseller ile 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (e) bendi kapsamında kalan parsellerde otopark ihtiyacının en az yarısının parselinde karşılanabilmesi halinde konut kullanımına ait asgari otopark ihtiyacı %50 oranına kadar azaltılabilir.******

Otopark Yönetmeliği...

- (3) Otopark sayısı, **açık tesislerde parsel alanı üzerinden, diğer yapılarda ise; emsal hesabına konu alan üzerinden** belirlenir.
- (4) Hesaplama sonunda bulunan sayının **kesirli olması halinde bir üst değer** esas alınır.

Otopark Yönetmeliği...

Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları

Kullanım Çeşitleri	Otopark zorunluluğu
1- Meskenler	Her daire için
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 30 m ² için
Market, Süpermarket,	20 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için
3- Konaklama Tesisleri (İlgili mevzuatında aksi belirtilmediği durumda)	
Oteller (4 ve 5 yıldızlı için)	3 oda için (Emsale dahil alanı 10.000 m ² den fazla olanlarda ayrıca 1 adet yükleme boşaltma alanı ayrılır)
Oteller (Diğerleri)	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
Kampingle	1 ünite için
Kırsal Turizm Tesisleri	4 ünite için
4- Yeme, İçme, Eğlence Tesisleri	
Gece Kulübü	20 m ² için
Gazino	20 m ² için
Diskotek	20 m ² için
Düğün Salonu	20 m ² için
Birahane	20 m ² için
Bilardo Salonu, İnternet Cafe, Kahvehaneler	30 m ² için
Diğerlerinden Her Biri İçin	30 m ² için
Lokanta, Pastane, Fırın,	30 m ² için
5- Sosyal, Kültürel ve Spor Tesisleri	
Konferans Salonu	10 oturma yeri için
Tiyatro- Sinema	10 oturma yeri için
Kütüphane	30 oturma yeri için
Kapalı Yüzme Havuzu	100 m ² ya da 20 oturma yeri için
Açık ve Kapalı Spor Salonu	20 oturma yeri için (Tribünlü tesislerde ayrıca 500 oturma yeri için 1 otobüs park yeri ayrılır)
6- Fuar, Kongre ve Sergi Merkezleri	Kapasitenin % 10'u oranında (Ayrıca en az 1 adet yükleme boşaltma alanı)
7- Eğitim ve Sosyal Tesisler	

Otopark Yönetmeliği...

Üniversite ve Yüksek Okullar	200 m ² için
İlk ve Orta Öğretim Kurumları	300 m ² için
Özel Okul, Kuran Kursu	300 m ² için
Öğrenci Yurtları ve Kreşler	400 m ² için
Her Türde Yaygın Eğitim İle Öğretim Kurumu	300 m ² için
Huzur Evleri Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezleri	300 m ² için
Diğer yataklı kuruluşlar	250 m ² için
8- Sağlık Yapıları	
Hastaneler	75 m ² için (veya her hasta yatağı için 2 adet hesabı büyük çıkarsa, büyük sonuç dikkate alınır.)
Birinci basamak sağlık kuruluşları	125 m ² için
9- İbadet Yerleri	
10- Kamu Kurum ve Kuruluşları ile Kamuya Yararlı Diğer Kuruluşlar	100 m ² için
11- Sanayi ve Depolama Tesisleri ve Toptan Ticaret	75 m ² için
12- Küçük Sanayi Tesisleri	200 m ² için
13- Oto Sanayi Sitesi	125 m ² için
14- Toptancı Hali	40 m ² için
15- Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonları	75 m ² için
16- Açık Tesisler	Beher pompaj başına 150 m2 ve her lift ve/ veya kanal başına 150 m2
Lunapark ve Benzeri Eğlence Yerleri	50 m ² Alan
Rekreasyon Alanı	300 m ² Alan
Çay Bahçesi	50 m ² Alan
Açık Spor Alanları	75 m ² Alan
Açık Yüzme Havuzu	30 m ² Alan
Semt Pazarı	75 m ² Pazar alanı

için en az 1 otopark yeri ayrılır.

Otopark Yönetmeliği...

- **(5) Birden fazla amaçlı binaların farklı bölümleri için, Ek-1’de belirtilen kendi kullanım çeşidine göre** tespit edilen otopark miktarı uygulanır. 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. Ancak bünyesinde kongre merkezi bulunduran otellerin otopark ihtiyacı, otel ve kongre merkezi için ayrı ayrı hesaplanır.
- **(6) Ek-1’de bulunan tabloda yer almayan kullanım türlerine** ilişkin otopark sayıları, varsa öncelikle **ulusal/uluslararası standartlara uygun olarak veya tabloda yer alan benzer** kullanımlar dikkate alınarak idaresince belirlenir.

Otopark Yönetmeliği...

- **Beş yıllık imar programları**
- **MADDE 9** – (1) Onaylı imar planında tespit edilen bölge ve genel otoparklarının uygulama döneminde ilgili idarelerce gerçekleştirilecek **5 yıllık imar programlarına** alınması gerekir.

Otopark Yönetmeliği...

- **Yapı ruhsatı ve kullanma izinlerinin verilmesi**
- **MADDE 10 – (1)** Yapılacak yapılara bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre **otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez.**
- **(2)** **Otopark miktarının,** engellilere ayrılanlar da dâhil, araçların park etme düzeni ve tefrişinin, varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının, trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının **onaylı mimari projesinde** sayısal değerleri ile birlikte gösterilmesi zorunludur.

Otopark Yönetmeliği...

- **Otoparkların amacı dışında kullanılamayacağı**
- **Madde-11 – (1) Yapı kullanma izni alındıktan sonra** otopark yerleri plan ve Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak **başka amaçlara tahsis edilemez.**
- (2) idareler, bina otoparklarının kullanımını engelleyici her türlü ihlalleri önlemekle yetkili ve görevlidirler. Aksi uygulamalarda 3194 sayılı Kanunun ilgili hükümleri uygulanır.
- (3) ilgili idareler, bu Yönetmeliğin yayımı tarihinden sonra yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılardaki otoparkların amacına uygun kullanılıp kullanılmadığını, **yapı kullanma izin belgesi tarihinden itibaren beş yıl içerisinde denetlemekle,** büyükşehir belediyeleri de, 5216 sayılı Kanunun 11 inci maddesi uyarınca bu denetimin yapılıp yapılmadığını takip ile yükümlüdür. Valilikler, bu denetimlerin belediyeler veya büyükşehir belediyelerince yapılmadığının tespiti halinde, gerekli denetimleri yapmaya ve **görevini ihmal eden idareler hakkında İçişleri Bakanlığına bildirimde** bulunmaya yetkilidir.

Otopark Yönetmeliği...

- **Otopark bedelinin tespit, tahakkuk ve tahsili**
- **Madde-12** –(2) Otopark bedelinin hesabında, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen birim park alanları ile **Ek-1’de belirtilen otopark sayısı esas alınır.**
- (4) Otopark bedelleri **kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır.** Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır.
- (5) 5216 sayılı Kanun kapsamında kalan belediyelerde, **büyükşehir belediyesince ilçe belediyeleri adına otopark hesabı açtırılır.**
- (6) ilçe belediyeleri hesabında toplanan otopark meblağı, büyükşehir belediyelerince o ilçe sınırları içerisinde yapılacak veya yaptırılacak **bölge veya genel otoparkları için kullanılır.**

Otopark Yönetmeliği...

- (7) Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece **genel veya bölge otoparklarında karşılanması zorunludur.** Büyükşehirlerde otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının **büyükşehir belediyesince karşılanması zorunludur.**
- (8) Tahsis edilen alanın **kamulaştırılması** veya herhangi bir nedenle **kullanılamaz hale gelmesi durumunda yeni bir otopark alanı tahsis edilir.** Yapı ruhsatının iptali durumunda otopark için alınan bedel o yıla göre hesaplanacak miktar üzerinden **geri ödenir.**

Otopark Yönetmeliği...

- (9) Otopark bedeli tahsil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenmez.
- (10) 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.

Otopark Yönetmeliği...

- (11) Bu Yönetmelikte belirtilen esaslar dâhilinde otopark yeri bölge veya genel otoparklardan karşılanacak yükümlülerden alınacak otopark bedelinin hesabına ve tahsiline ilişkin esaslar aşağıda açıklanmıştır:
- a) Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, il genel meclisi veya belediye meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır:
 - 1) 1. Grup için, tarifiedeki bedelin %100'ü,
 - 2) 2. Grup için, tarifiedeki bedelin %90'ı,
 - 3) 3. Grup için, tarifiedeki bedelin %80'i,
 - 4) 4. Grup için, tarifiedeki bedelin %70'i,
 - 5) 5. Grup için, tarifiedeki bedelin %60'ı,otopark bedeli olarak alınır.

Otopark Yönetmeliği...

- **Büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyeleri** re'sen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda, **diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler**, bunların dışında ilgili idareler meclis kararı almak suretiyle, bu maddede belirtilen **grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.**

Otopark Yönetmeliği...

- b) **Birim otopark bedeli : $(A + B) \times 20 \times Y$ formülü ile hesaplanır.**
- c) Formülde verilen;
- **1) A : Birim otopark bedeli arsa payını ifade eder.** Belirlenen arsaların 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile tespit edilir.
- **2) B : Birim otopark bedeli yapı payını ifade eder.** Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlara karşılık gelen bedeli ifade eder.
- **3) 20 :** Binek otolar dikkate alınarak belirlenen manevra alanı dahil **en az birim park alanını** ifade eder.
- **4) Y :** (a) bendinde belirtilen ve Meclis Kararı ile belirlenen yerleşme bölgelerinde ayrılan gruplara göre uygulanacak oranı **(%100, %80 ... gibi)** ifade eder.

Otopark Yönetmeliği...

- Parselin alanı = 5.330,00 m² Emsal: 2,00
- Emsal alanı = 10.660,00 m²
- Yapı Sınıfı = 3A, 2018 yılı için yapı yaklaşık birim maliyeti → 800,00 TL/m² (Katlı Garajlar)
- Arsa Rayiç Değeri = 4.797.000,00 TL (900*5330)
- **Birim Otopark Bedeli = (A + B) × 20 × Y**
- $A = \frac{\text{Arsa Rayiç Değeri}}{\text{Emsal Alan}} = \frac{4.797.000,00}{10.660,00} = 450,00 \text{ TL/m}^2$
- **B = 3A Yapı Sınıfı: Katlı Garajlar (2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti) = 800,00 TL/m²**
- **Y: Otoprak Yönetmeliğinin 12. maddesinin 11/ a alt bendine göre ayrılan gruplara göre uygulanacak oran**
- **1. Grup → %100, 2. Grup → %90, 3. Grup → %80, 4. Grup → %70, 5. Grup → %60**
- 1. Grup için → Birim Otopark Bedeli = (450,00 + 800,00) × 20 × 100/100 = 25.000,00 TL
- 2. Grup için → Birim Otopark Bedeli = (450,00 + 800,00) × 20 × 90/100 = 22.500,00TL
- 3. Grup için → Birim Otopark Bedeli = (450,00 + 800,00) × 20 × 80/100 = 20.000,00 TL
- 4. Grup için → Birim Otopark Bedeli = (450,00 + 800,00) × 20 × 70/100 = 17.500,00 TL
- 5. Grup için → Birim Otopark Bedeli = (450,00 + 800,00) × 20 × 60/100 = 15.000,00TL

Otopark Yönetmeliği...

- **Otopark hesabından yapılacak harcamalar**
- **Madde-13 – (1)** Otopark hesabında toplanan meblağ, belediyelerin kendi kaynaklarından ayıracağı tahsisatla birlikte, **tasdikli plan ve beş yıllık imar programına göre hazırlanan kamulaştırma projesi karşılığında otopark tesisi için gerekli arsa alımları ile bölge ve genel otoparkların inşasında kullanılır.** Bu meblağ, öncelikle parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan ancak otopark bedeli ödeyen parsellerin bulunduğu mümkün olan en yakın sınırlar içinde kullanılır.
- **(2)** Otopark hesabında toplanan **meblağ otopark tesisi dışında başka bir amaçla kullanılamaz.**
- **(4)** Otopark hesabında toplanan meblağın, amacında kullanılıp kullanılmadığı hususu İçişleri Bakanlığınca denetlenir.

Otopark Yönetmeliği...

- **İşlemleri devam eden yapılar**
- **Geçici Madde-3 – (1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak alınmış ruhsata göre inşasına başlanıp devam eden yapılar ile yapı kullanma izin belgeli olup;**
- inşaat alanı ve emsali,
- bağımsız bölüm sayısı ve kat sayısı artışı ile
- kullanım amacı değişikliği **olmaksızın**
- tadilat yapılacak yapılarda talep edilmesi halinde **bu ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre uygulama yapılır.**

Otopark Yönetmeliği...

- (2) Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce **ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş** yapıların ruhsat işlemleri ihaleyi yürüten kurum ve kuruluşların talebi halinde bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- ~~3) ****(Ek:RG-7/9/2018-30528) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce, noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi düzenlenmiş, imar durum belgesi ve istikamet rölövesi alınarak yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olan yapılarda talep edilmesi halinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre uygulama yapılır.****~~

Otopark Yönetmeliği...

- **(3) (Ek:RG-7/9/2018-30528)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce, **noter onaylı inşaat yapım sözleşmesi (Değişik ibare:RG-7/12/2018-30618)** düzenlenmiş ve imar durum belgesi alınarak yapı ruhsatı başvurusu yapılmış olan yapılarda talep edilmesi halinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre uygulama yapılır.
- **Geçiş dönemi**
- **Geçici Madde-4 – (Ek:RG-7/12/2018-30618)**
- **(1)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde, **30/6/2019 tarihine kadar bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki** Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

Otopark Yönetmeliği...

- **Yürürlük**
- **Madde-16 – (Değişik:RG-7/9/2018-30528)**
- (1) Bu Yönetmelik **15/9/2018** tarihinde yürürlüğe girer.

DENİZLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : 27.09.2018 tarihli ve 97467462-19565 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Otopark Yönetmeliği'nin uygulaması aşamasında tereddüte düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmekte olup, sorulara ilişkin cevaplara, sırasıyla aşağıda yer verilmiştir:

1- Otopark Yönetmeliği'nin ilgili idare tarafından hangi hükümlerinin değiştirilebileceği ve ilgili idarelerin kendi yönetmeliklerini yapıp yapamayacakları hususunda görüş talep edilmektedir. 22/02/2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, 7/9/2018 tarih ve 30528 sayılı Resmi Gazete ile 16'ncı maddesinde değişiklik yapılarak 15/9/2018 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin Geçici 2'nci maddesinin birinci fıkrasında, *"Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra, idareler bu Yönetmelik ile kendilerine tespit yetkisi verilen konular ile ilgili usul ve esasları belirlerler."* hükmü ile;

İkinci fıkrasında, *"14 üncü madde kapsamında yürürlükten kaldırılan mevzuat ile tespit yetkisi verilen konulara ilişkin idarelerce düzenlenen esaslar, bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden itibaren altı ay içerisinde bu Yönetmeliğe uygun hale getirilir. Bu yükümlülük belediyelerce yerine getirilinceye kadar uygulamalar bu Yönetmelik doğrultusunda yapılır."* hükmü yer almaktadır.

Söz konusu yönetmeliğin hükümlerinin uygulanmasında ilgili idarelerin hangi hususlarda yetkili olduğu, maddelerin içeriğinde ayrı ayrı belirtilmekte olup, bu hususlar tek bir madde başlığı altında toplanmamıştır. İlgili idarelerin Yönetmelikle yetkili kılındığı hususlara ilişkin karar alma veya yönetmelik çıkarma uygulamalarının, yukarıda yer verilen Geçici 2'nci maddenin birinci ve ikinci fıkrasına göre gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

2- Yönetmelikte birim otopark bedeli tanımında yer alan *"arsa payı"* ifadesi ile, söz konusu yapının bulunduğu parsel veya idare tarafından gösterilen otopark yerinin bulunduğu parselden hangisinin arsa payının kastedildiği hususunda görüş talep edilmektedir.

Otopark Yönetmeliği'nin 12'nci maddesinin onbirinci fıkrasının (c) bendinin (1) nolu alt bendinde, maddede geçen formülde verilen (A) değişkeninin *"Birim otopark bedeli arsa payını"* ifade edeceği ve *"Belirlenen arsaların 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile"* tespit edileceği hususu hüküm altına alınmıştır.

Yukarıda yer verilen hükme göre *"belirlenen arsalar"* ifadesinden de anlaşılabileceği üzere, tanımında geçen *"Birim otopark bedeli arsa payı"*, ilgili idarece bölge otoparkı veya otopark yeri olarak belirlenen arsanın değeri üzerinden hesaplanması gereken bir paydır.

3- Binalarda otopark yapılırken tefriş istenip istenmeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Otopark Yönetmeliği'nin *"Yapı ruhsatı ve kullanma izinlerinin verilmesi"* başlıklı 10'uncu maddesinin ikinci fıkrasında, *"Otopark miktarının, engellilere ayrılanlar da dâhil, araçların park etme düzeni ve tefrişinin, varsa parsel sınırından itibaren otopark rampasının, trafik akışının ve tesis kapasitesinin yapının onaylı mimari projesinde sayısal değerleri ile birlikte gösterilmesi zorunludur."* hükmü yer almakta olup, söz konusu hükme göre otopark yerlerine ait tefrişlerin, ruhsata esas teşkil eden projelerde, hükümde belirtilen esaslar, diğer mevzuatlar ve proje çizimlerine ilişkin standartlara uygun olacak şekilde gösterilmesi gerekmektedir.

4 - 6- On adet otopark yeri ihtiyacı olan bir binada, 1. bodrum katta 6 adetlik otopark yerinin sağlandığı, ancak geri kalan 4 adetlik ihtiyaç için 2. bodrum kat mı isteneceği yoksa binanın zemin katının küçültülerek ve ön bahçe 7 metre mesafe şartının sağlanarak ön bahçede mi yaptırılacağı, diğer bir alternatif olarak bedel alınarak mı çözüme gidileceği; diğer bir taraftan binalarda bodrum katta otopark yapılamadığı durumlarda bahçe içinde de otopark yeri sağlanamıyorsa bedel alınıp alınmayacağı, yoksa bodrum katın zorunlu tutulup tutulamayacağı hususlarında görüş talep edilmektedir.

Otopark Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının (b) bendinde *"Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde, tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak ve üzeri yeşillendirilerek bahçe vasfının ortadan kaldırılmaması şartıyla binaların öncelikle arka ve yan bahçe altılarının tamamı ile gereken durumlarda idarenin uygun görmesi halinde ön bahçe zemin altının parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak suretiyle ön bahçe mesafesinin yarısını geçmeyen kısımlarında otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir. Otopark rampası parsel sınırı dışından başlatılamaz."* hükmü,

(c) bendinde *"Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında karşılanamaması halinde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir. Ancak 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 bahçe mesafesine 2,50 metre daha ilave edilir ya da 3 üncü maddenin birinci fıkrasının (ı) bendinde tanımlanan ortak otopark uygulaması ile en az 2,50 metre eninde geçiş yolu sağlanır."* hükmü,

(ç) bendinde *"Yerleşme bölgelerinde; binanın bodrum katları, tabii veya tesviye edilmiş zemin altı ile arka ve yan bahçelerde yeterli otopark yerinin teşkil edilememesi halinde, 7 metre ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan yerlerde, yeşil dokuya uygun ve su geçirimli malzeme ile bina cephesinden itibaren 2 metre dışında kalan kısmın, bina girişine engel olmayacak şekilde açık otopark alanı olarak düzenlenmesi hususunda idareler yetkilidir."* hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla yapıya bodrum kat yapılması zorunluluğunun bulunmadığı, yapıda bodrum kat bulunması halinde otoparkın öncelikle bodrum katlarda karşılanması gerektiği, ihtiyacın tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde maddenin (b) bendinde yer alan şartlar dahilinde tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında karşılanabileceği; yapıda bodrum kat bulunmaması ya da otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında karşılanamaması halinde anılan maddenin (c) bendinde yer alan şartlar dahilinde binanın arka ve yan bahçelerinde otopark yeri tefrik ve tesis edilebileceği; bu şekilde bodrum katlar, tabii ve tesviye edilmiş zemin altı, arka ve yan bahçelerde sağlanamaması ve yerleşme bölgelerinde kalması halinde ise anılan maddenin (ç) bendinde yer alan şartlar dahilinde ön bahçelerde açık otopark düzenlenmesine ilgili idareler yetkili olup;

Söz konusu sıralama takip edilirken Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde açıklanan otoparkların düzenlenmesinde uyulacak ölçüler doğrultusunda projesi üzerinden ilgili idarelerce değerlendirme yapılması;

Yönetmelikte tek bağımsız bölümlü konutlar yahut parsel alanı büyük taşınmazlar için herhangi bir istisnaya yer verilmediğinden söz konusu yapılar için de yukarıda yer verilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

5- Otopark rampası yapılamayan bir binada zemin kattan araç asansörü ile bodrum kata inilmesi için yapılan araç asansörünün zemin katta kapladığı alanın emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği, subasman yapıldığı durumlarda araç asansörünün nasıl yapılacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında söz konusu Yönetmeliğin 22 nci maddesiyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamının parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağı;

Diğer yandan aynı fıkranın (b) bendinde binaların bodrum katlarında yapılan asansör boşluklarının, ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanlarının, bu hesaba dâhil edilmeksizin doğrudan emsal harici olduğu;

20'nci maddesinin sekizinci fıkrasının (e) bendi uyarınca, asgari ölçülerdeki temele kadar inen asansör boşluklarının taban alanına dâhil edilmeyeceği;

22'nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, 5'inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde taban alanına dahil edilmeyen kullanımların katlar alanı hesabına dâhil edilmeyeceği hususları hükme bağlanmıştır.

Bu hüküm ışığında, asgari ölçülerde ve mevzuatına uygun şekilde yapılacak taşıt asansörlerinin bodrum katta yapılanların doğrudan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısımların ise % 30 hesabı dahilinde emsal harici olduğu değerlendirilmektedir.

7- Yönetmeliğin 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendindeki hükümde geçen gidiş ve dönüş yolu ifadelerinin ne anlama geldiği hususunda görüş talep edilmektedir.

Otopark Yönetmeliği'nin 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinin 7 numaralı alt bendinde "*Umumi otoparklarda yapılacak 90 derecelik dönüş verilen yollarda, küçük araçlar için gidiş ve dönüş yolu genişlikleri toplamı 6,50 metreden az olamaz. Umumi otoparklar haricinde bu ölçü 6,00 metreden az olamaz.*" hükmü yer almakta olup; bu hükümdeki gidiş ve dönüş yolu şeklindeki tanımlamalar, otoparkın içinde yer alan araç park yerleri ile otoparkın giriş ve çıkışları arasındaki sirkülasyon yolları/rampaların genişliği ve bu genişlik içinde araçların asgari emniyet mesafeleri içinde hareket ettikleri yolları, diğer bir anlamda gidiş-geliş şeklindeki iki şeriti ifade etmektedir. Park yerleri ile giriş/çıkışlar arasındaki bu yolların araç gidişi ve/veya gelişi olması halinde mesafelerin nasıl belirleneceği, dönüşlere göre bu mesafelerin ne olması gerektiği hususlarında uygulamaların, hem Yönetmelik, hem ilgili TSE standardı olan TS 10551'e uygun şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

8- Araçlar arasındaki geçiş yolunun gidiş ve dönüş olarak iki şerit olmasının gerekli olup olmadığı, şerit genişliklerinin ne olması gerektiği hususunda görüş talep edilmektedir.

Yönetmeliğin "*Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları*" başlıklı 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (h) bendinde bazı temel hususlarda asgari düzeyde uyulması gereken ölçülere yer verilmiş olup, hükümde yer verilmeyen hususlarda yapılacak yapının özelliklerine, araç kapasitesi ve otopark planlamasına göre ilgili projesinde TS 10551'e uygun olacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir.

9- Söz konusu yazıda gösterilen şematik yerleşimde iki araç arası mesafenin çizimde ölçülendirildiği şekilde 6.86 metre şeklinde mi yapılması gerektiği hususunda görüş talep edilmektedir.

İlgi yazıdaki şematik çizimde, 90 derecelik park yapılan bir otopark alanındaki karşılıklı iki araç park yeri arasındaki sirkülasyon ve manevra alanına ait mesafenin ne kadar olması gerektiği sorulmuş olup, bu hususa ilişkin tüm park yerlerinin dolu olduğu varsayılacak şekilde, bir aracın asgari emniyet mesafeleri içinde güvenli bir şekilde manevra yaparak park etmesi ve park yerinden çıkabilmesi için gerekli en az mesafenin uygulanması gerektiği, bu mesafelere ilişkin TS 10551'den faydalanabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Murat ORAL

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

PATİY/PAİY Süreçleri...

- **28.07.2018 Tarihli Resmi Gazete:**
- “(4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilceği gibi mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş olan ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak kaydıyla 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen %30 sınırı ile yirmi altıncı fıkrasında belirtilen kademe şartı olmaksızın, bu Yönetmeliğe göre de sonuçlandırılabilir.

PATİY/PAİY Süreçleri...

- Bu durumda 0,00 kotunun altı ve üstü ayrı ayrı değerlendirilerek emsal hesabı yapılır.
- Ancak tamamen gömülü bodrum katlarda yapılacak ortak alan otoparklar için, ruhsat ve eki projesinde belirlenen emsal harici alanlar toplamı aşılmamak şartı aranmaz.”

PAİY Genel İlkeler...

- (8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; **parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz.** Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki
- **yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si,**
- son katın üzerindeki ortak alan **teras çatılar,**

PAİY Genel İlkeler...

- yapının ihtiyacı için **bahçede yapılan açık otoparklar,**
- konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi **zorunlu olan boşluklar,**
- **alışveriş merkezlerinde** yapılan **atrium** boşluklarının her katta **asgari ölçülerdeki** alanı ile
- binaların **bodrum katlarında yapılan;**

PAİY Genel İlkeler...

- a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,
- b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,
- ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

PAİY Genel İlkeler...

- d) Bütün cepheleri **tamamen gömülü olmak** ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; **otopark alanları** ve **22 inci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,**
- e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin **toplam 100 m²'si,**
- **bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.**

PAİY Genel İlkeler...

- **(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;**
- a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki **avlular, iç bahçeler,**
- b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının **%20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,**
- c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının **%10'unu aşmayan** üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü **zemin terasları,**
- ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan **bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,**

PAİY Genel İlkeler...

- d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, **normal merdiven haricinde** kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan **merdiven evi ile yangın güvenlik holleri**,
- e) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen **asansör boşlukları, ıdıklıklar, çöp ve atık ayırıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar**,
- f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait **arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi**,
- g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere **kanopiler ve arkatlar**,
- ğ) Güneş panellerinin **temel ve kaidesi haricindeki kısımları**,
- **h) Açık otoparklar**,
- ı) Giriş saçakları (markizler),

PAİY Genel İlkeler...

- **Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar**
- **MADDE 22 - (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;**
- a) **Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,**
- b) Son katın üzerindeki ortak alan **çatı bahçeleri,**
- c) Üstü sökölür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi **açık oturma yerleri,**
- ç) Bu Yönetmelikte öngörülen **asgari sayıda kapıcı dairesi,**
- d) **Atrium ve galeri boşlukları,**
- e) Ortak alan niteliğindeki **mescit ve müştemilat,**
- f) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196) ⁽²⁾**
- g) Bina için gerekli minimum **sığınak alanı,**

PAİY Genel İlkeler...

- ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,**
- **h) Otopark alanları,**
- ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan **tesisat katları,**
- i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- j) **Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan;** tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; **jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,**

PAİY Genel İlkeler...

- (10) İmar planlarında **su taşkın alanları için** Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. **Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.** Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır.

İfraz ve Tevhit

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin **bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla**; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, **tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin** vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek **açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.**

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

Madde-15-

(1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde **bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.**

(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde **otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.**

(6) Bahçe tesviyelerinde **engelliler için erişilebilirlik** standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

Ön Bahçelerin Tesviyesi:

Madde-16:

(2) Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla % 2 meyil verilerek tesviye edilir.

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve **ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla** **parsel sınırından itibaren başlatılabilir.**

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca **yola paralel yapılamaz.**

PAİY...

- **Madde-19:**
- **1-c-3)** Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla **kapalı otopark,**
- 4) **10.000 m2 üzerindeki parklarda,** açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak **kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu,**

PAİY...

- **Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**
- **Madde-19:**
 - 1-ç) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;**
 - 1) Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan **çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,**
 - 2) Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla **kapalı otopark,**
 - 3) Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
 - 4) Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası,
 - yer alabilir.

PAİY...

- **Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları**
- **Madde-19:**
 - 1-d) **Spor ve oyun alanları: Bu alanlarda;**
 - 1) Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere **kapalı otoparklar,**

PAİY...

- **1-f-3)** Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin **konut binası yapılıncaya kadar;**
- **açık otopark**, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

Bahçe Mesafeleri...

□ **Madde-23:**

- **(2)** Tabii veya tesviye edilmiş **zeminin altında kalmak** ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, **ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark** ve mevzuatı gereğince **zorunlu miktardaki sığınaklar** yapılabilir.
- Ayrıca, **ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla** ön bahçe mesafesinin **yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir.** Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

Bahçe Mesafeleri...

- **Madde-23:**

- (3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, **bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında** kalan kısım **ön bahçede açık otopark** yapılabilir.

Öneriler...

- **Mimari- betonarme uyumu** (giriş köprüleri, dükkan rampaları, ters kirişler v.b.)
- **Kapalı otoparklarda, mimari proje ile betonarmedeki kolon kesitlerinin aynı olması**(imalat aşamasından sonra otolar sığmıyor)
- **Kazan dairesi ve asansör olan projelerde;** makine mühendisi ile beraber karar verilmesi, sonradan proje değişikliğine gidiliyor.
- **Özellik arzeden projelerde** mimari, statik ve tesisat bütünlüğünün sağlanması.

Muafiyetler..

□ 6306 sayılı Kanun Madde-7:

- ~~(9) Bu Kanun uyarınca yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır.~~
- ~~(10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması hâlinde, yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alınan harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.~~

Muafiyetler..

□ **6306 sayılı Kanun Madde-7:**

- **(9) (Değişik:29/11/2018-7153/24 md.)** Bu Kanun uyarınca yapılacak olan ve Bakanlık, TOKİ, iller Bankası Anonim Şirketi, idare ve dönüşüme konu yapıların inşası işini yüklenen müteahhit ile malik ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerinden birinin taraf olduğu;
- a) Bu Kanun kapsamındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri ile bu Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların malik, işi yüklenen müteahhit ve en az bir yıldır kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerine ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

Muafiyetler..

- **6306 sayılı Kanun Madde-7:**
- b) Bu Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, bu Kanun kapsamındaki parsellerde veya alanlarda veya söz konusu parsel ve alanların dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması veya ipotek tesis edilmesi işlemleri,
- c) Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların işi yüklenen müteahhit, Bakanlık, TOKİ, iller Bankası Anonim Şirketi, idare ve bunların iştirakleri tarafından gerçekleştirilecek ilk satışı, devri, tescili ve ipotek tesis edilmesi işlemleri,

Muafiyetler..

□ **6306 sayılı Kanun Madde-7:**

- ile bu bentlerde belirtilen yapıların dönüşümüne ilişkin olarak Kanun uyarınca yapılacak diğer işlemler noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan ücret ve harçlardan, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden, bu işlemler nedeniyle düzenlenecek kâğıtlar, resmî dairelerin mal ve hizmet alımlarına ilişkin ödemeler sebebiyle düzenlenen kâğıtlar da dahil olmak üzere damga vergisinden, bu Kanun kapsamındaki yapıların maliklerine ve malik olmasalar bile bu yapılarda kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak en az bir yıldır ikamet ettiği veya bunlarda işyeri bulunduğu tespit edilenlere bu amaçlarla kullandırılan krediler dolayısıyla lehe alınacak paralar, banka ve sigorta muameleleri vergisinden istisnadır.

Muafiyetler..

- **6306 sayılı Kanun Madde-7:**
- Bu Kanun kapsamındaki iş, işlem ve uygulamalar, Bakanlık, TOKİ, iller Bankası Anonim Şirketi ve idarenin, sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri tarafından yürütülüyor ise, bu şirketlerce yapılan iş, işlem ve uygulamalarda da bu fıkra da belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Muafiyetler..

- **6306 sayılı Kanun Madde-7:**
- (10) Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde, gerçek kişilerce ve özel hukuk tüzel kişilerince uygulamada bulunulması halinde, **fonksiyon değişikliğine bakılmaksızın, mevcut inşaat alanının (Dikkat: ruhsatlı veya ruhsatsız demiyor) bir buçuk katına kadar olan yeni inşaat alanı için belediyelerce harç ve ücret alınmaz. 10.12.2018 Tarihli R.G.**

Muafiyetler..

- **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**
- (9) Kanun uyarınca;
- a) ilgili kurum veya gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alman harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullandırılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden muaftır.
- b) Riskli alanlarda gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişilerince, ilgili kurum adına değil de kendi adlarına uygulamada bulunulması halinde, riskli alanlardaki yapıların mevcut alanları için daha önce belediyelerce alman harç ve ücretlere ilave olarak, sadece kullanım maksadı değişiklikleri ile yapı alanındaki artışlar için hesaplanan harç ve ücret farkları alınır.
- c) Uygulama alanındaki mevcut yapıların İmar Mevzuatına uygun olup olmadığına bakılmaksızın, (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Muafiyetler..

- **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**
- ç) ilgili kurum ile uygulama alanındaki yapıları malik olarak kullanan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılan;
- 1) Uygulama alanındaki yapıların dönüşüme tabi tutulmadan önce ilk satışı, devri ve tescili işlemleri ile Kanun kapsamında yapılacak uygulamalar neticesinde meydana gelen yeni yapıların ilk satışı, devri ve tescili işlemleri,
- 2) Kanun kapsamındaki bir yapıdan dolayı, kredi desteğinden faydalanarak veya tamamen kendi kaynaklarını kullanarak, uygulama alanında veya uygulama alanı dışındaki parsellerde yeni bir yapı yapılması ya da mevcut bir yapının satın alınması işlemi,
- Kanun uyarınca yapıldığından, bu işlem ve uygulamalar ile uygulama alanındaki yapılarla ilgili olarak; noterler, tapu ve kadastro müdürlükleri, belediyeler ve diğer kurum ve kuruluşlar nezdinde Kanun uyarınca yapılan diğer işlemler hakkında (a) ve (b) bentlerinde belirtilen vergi, harç ve ücret muafiyetleri uygulanır.

Muafiyetler..

□ **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**

d) Alınmaması gereken harç, vergi ve ücretler şunlardır.

- 1) 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 38 inci maddesi uyarınca alınan noter harçları.
- 2) Harçlar Kanununun 57 nci maddesi uyarınca alınan tapu ve kadastro harçları.
- 3) 26/5/1981 tarihli ve 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 79 uncu, 80 inci, 84 üncü ve Ek 1 inci maddesi uyarınca belediyelerce alınan harçlar.
- 4) 1/7/1964 tarihli ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tâbi kâğıtlar sebebiyle alınan damga vergisi.
- 5) 8/6/1959 tarihli ve 7338 sayılı Veraset ve intikal Vergisi Kanunu uyarınca alınan veraset ve intikal vergisi.

Muafiyetler..

- **6306 Uygulama Yönetmeliği madde-16:**
- **6)(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretler; 3/5/1985 tarihli ve **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci ve 23 üncü maddeleri uyarınca alınan her türlü ücret** ve riskli olarak tespit edilen binaya ilişkin olarak 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **Otopark Yönetmeliği** uyarınca alınanlar da dahil olmak üzere, **belediye meclisi kararı ile belirlenen ve alınan her türlü ücret.**
- 7) Kullandırılacak kredilerden dolayı lehe alınacak paralar sebebiyle 13/7/1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanunu uyarınca alınması gereken banka ve sigorta muameleleri vergisi.

Baz İstasyonları

- **PAİY-Madde-62:**
- (1) Kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki **yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde** kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile **Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle ruhsat alınmadan** elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.



Teşekkürler...