SULTANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C
SULTANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

KARAR TARİHİ:07.10.2021
KARAR NO:106
KONU: Bölge Otoparkları Yetkisi

Belediye Meclisinin 07.10.2021 günü yapılan 2. birleşiminde, Raporlar bölümünde yer alan İmar-Hukuk-Plan ve Bütçe-Ulaşım ve Trafik Ortak Komisyonu 1 no'lu Raporu Bölge Otoparkları Yetkisi meclise hitaben okundu.

İMAR-HUKUK-PLAN VE BÜTÇE-ULAŞIM VE TRAFİK ORT. KOMS. 1 NO'LU RAPORU

ÖZÜ: Bölge Otoparkları Yetkisi

KOMİSYONLARIN İNCELEMESİ: Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.10.2021-E.56840 sayılı Bölge Otoparkları Yetkisi hakkındaki teklif okundu:

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: a) 3194 Sayılı İmar Kanunu b) 7261 Sayılı Kanunun ilgili hükümlerine istinaden değişikliğe uğrayan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu c) 25.03.2021 Tarih ve 31434 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine istinaden değişikliğe uğrayan 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğ... İlgi (a) tarih ve sayılı kanunun 37. maddesindeki; "İmar planlarının tanziminde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçlar göz önünde tutularak lüzumlu otopark yerleri ayrılır. Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere lüzumlu otopark yeri tefrik edilmedikçe yapı izni, otopark tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez. Kullanma izni alındıktan sonra otopark yeri, plana ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka maksatlara tahsis edilemez. Bu fıkra hükmüne aykırı hareket edildiği takdirde ilgili idarece yapılacak tebligat üzerine en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Mülk sahibi tebligata rağmen müddeti içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmaz ise, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı ile bu hizmet ilgili idarece yapılır ve masrafı mal sahibinden tahsil edilir. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/11 md.) Yapılaşmamış parseller, parsel maliklerinin muvafakati, araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idaresinden izin alınmak kaydıyla, zemini geçirimli malzeme ile kaplanarak ve gerekli işaretlemeler yapılarak, yapı kapsamına girmeyecek şekilde açık otopark olarak işletilebilir." İlgi (b) tarih ve sayılı kanunun 7. maddesinin İlçe (...) belediyelerinin görev ve yetkileri başlıklı paragrafının (d) bendindeki; "Birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak, (...)(5) spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak; mesleki eğitim ve beceri kursları açmak; mabetler ile sağlık, eğitim, kültür tesis ve binalarının yapım, bakım ve onarımı ile kültür ve tabiat varlıkları ve tarihi dokuyu korumak; kent tarihi bakımından önem taşıyan mekânların ve işlevlerinin geliştirilmesine ilişkin hizmetler yapmak; bölge otoparkı, kapalı ve açık otoparklar yapmak, yaptırmak, işletmek, işlettirmek veya ruhsat vermek İlgi (c) tarih ve sayılı yönetmeliğin 12. maddesindeki''(1) 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (f) bendinin (3) numaralı alt bendi uyarınca alınacak otopark bedelinin tespiti, tahakkuku ve tahsilinde bu maddede belirtilen esaslara uyulur. (2) Otopark bedelinin hesabında, 4 üncü maddenin birinci fıkrasının (ç) bendinde belirtilen birim park alanları ile Ek-1'de

belirtilen otopark sayısı esas alınır. (3) Otopark bedellerinin tahakkuk ve tahsil esasları bu Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak ilgili idareler tarafından belirlenir. (4) Otopark bedelleri kamu bankalarından herhangi birinde açılacak otopark hesabına yatırılır. Bu hesapta toplanan meblağa yasaların öngördüğü faiz oranı uygulanır. (5) (Mülga:RG-25/3/2021-31434) (6) (Mülga:RG-25/3/2021-31434) (7) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) Otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece karşılanması zorunludur. İdarelerce bedel alınmış olan parseller için bölge otoparkları ruhsat tarihinden itibaren en geç 3 yıl içinde tamamlanmak zorundadır. (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. (9) (Değişik:RG-25/3/2021-31434) Otopark bedelinin % 25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden, bakiyesi ise yapı kullanma izni verilmeden önce tamamlanmak kaydı ile en çok onsekiz ay içinde altı eşit taksitte ve kalan taksitlerin her yıl yeniden değerleme oranında artırılması suretiyle tahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında %25'lik peşin ödenen kısım haricindeki ödemelere ilişkin taahhütname alınır. Taksitle ödenecek %75'lik kısım ödenmeden yapı kullanma izni 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. (11) Bu Yönetmelikte belirtilen esaslar dahilinde 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, tarifedeki bedelin %100'ü, 2) 2. Grup için, tarifedeki bedelin %90'ı, 3) 3. Grup için, tarifedeki bedelin %80'i, 4) 4. Grup için, tarifedeki bedelin %70'i, 5) 5. Grup için, tarifedeki bedelin %60'ı, otopark bedeli olarak alınır. Büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyeleri resen 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. b) Birim otopark bedeli : (A + B) x 20 x 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. (Ek: cümle RG-25/3/2021-31434) Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı,i; onaylı projesinde gösterilen ölçüde alınabilir. 4) Y : (a) bendinde belirtilen ve Meclis Kararı ile belirlenen yerleşme bölgelerinde ayrılan gruplara göre uygulanacak oranı (%100, %80 ... gibi) ifade eder.' Hükümlerine binaen; 'MÜDÜRLÜĞÜMÜZÜN TEKLİFİ: Yukarıda bahsedilen mevzuat çerçevesinde; yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için gerekli olan ve parsel bünyesinde karşılanamayan otopark ihtiyacı belediyemiz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerine ilgili mevzuat kapsamında bölge otoparkı yapılarak çözüme kavuşturulacaktır. Anılan bölge otopark imalatı için; 15 Eylül 2021 Karar Tarihli ve 665 Karar No.lu İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararına istinaden, bir otoparkın 2021 yılı toplam maliyeti Tüm İstanbul tek bölge olarak değerlendirilerek; Birim Otopark Payı - %100 27.200 TL (Yirmi Yedi Bin İki Yüz Türk Lirası) olarak hesaplanır. Birim otopark bedeli : [(Birim otopark yapı payı) x (Bölgeleme planına göre belirlenen % oranı) (%100)] + (Birim otopark arsa payı) formülü ile hesaplanır. Birim Otopark Bedelinin Tahsilatı; Otopark Yönetmeliğinin 12.02.d bendinde; Otopark ihtiyacı parselinde karşılanamayan ve idaresince İmar Kanununun 37. maddesine göre otopark tesis edilemeyen alanlarda otopark bedelinin arsa payı hariç %25'i yapı ruhsatının verilmesi sırasında nakden, kalan %75'i ve Birim Otopark Arsa Payı ise belediyesince parselin otopark ihtiyacı karşılandıktan en geç 90 gün sonra o yıla ait miktarlara göre değerlendirilerektahsil edilir. Yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınır ve tapu kütüğüne bu hususta, satışına engel olmayacak şekilde şerh düşülür." hükmü ile açıklanmıştır.

"Birim Otopark Arsa Payı, imar planında bölge ve genel otopark olarak belirlenen arsaların, Emlak Vergisi Kanunu uyarınca tespit edilen bedelinin, yapılacak olan bölge ve genel otoparktaki toplam otopark sayısına bölünmesi sonucu tespit edilen bedeldir. Birim Otopark Yapı Payı ile Birim Otopark Arsa Payının toplamı Birim Otopark Bedelini belirler." Hükümlerine istinaden ilgili müdürlükler tarafından gerekli iş ve işlemlerin yapılabilmesi amacıyla; Konunun değerlendirilerek karara bağlanması hususunda yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYONLARIN GÖRÜŞÜ: İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için gerekli olan ve parsel bünyesinde karşılanamayan otopark ihtiyacının belediyemiz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerine bölge otoparkı yapılarak çözülebilmesi, Birim Otopark Payı-%100 27.200 (Yirmi Yedi Bin İki Yüz Türk Lirası) olarak hesaplanması. Birim otopark bedeli: [(Birim otopark yapı payı)x(Bölgeleme planına göre belirlenen % oranı)(%100)]+(Birim otopark arsa payı) formülü ile hesaplanması. Otopark bedelinin yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınıp ve tapu kütüğüne bu hususta, satışına engel olmayacak şekilde şerh düşülmesinden sonra meri otopark yönetmeliği hükümlerine göre tahsilinin yapılması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür.

İMAR-HUKUK-PLAN VE BÜTÇE-ULAŞIM VE TRAFİK ORTAK KOMİSYONU 1 NO'LU RAPORU KOMİSYONDAN GELDİĞİ ŞEKLİ İLE "İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün teklifi incelenmiş olup, teklifte açıklanan gerekçeler doğrultusunda Yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için gerekli olan ve parsel bünyesinde karşılanamayan otopark ihtiyacının belediyemiz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerine bölge otoparkı yapılarak çözülebilmesi, Birim Otopark Payı-%100 27.200 (Yirmi Yedi Bin İki Yüz Türk Lirası) olarak hesaplanması. Birim otopark bedeli: [(Birim otopark yapı payı)x(Bölgeleme planına göre belirlenen % oranı)(%100)]+(Birim otopark arsa payı) formülü ile hesaplanması. Otopark bedelinin yapı ruhsatı düzenleme aşamasında ödemelere ilişkin taahhütname alınıp ve tapu kütüğüne bu hususta, satışına engel olmayacak şekilde şerh düşülmesinden sonra meri otopark yönetmeliği hükümlerine göre tahsilinin yapılması Komisyonlarımızca uygun görülmüştür." RAPOR KARAR OLARAK OY BİRLİĞİ İLE KABUL EDİLDİ.

KARARDA HAZIR BULUNANLAR: (Yoklama Listesinde İmzası Bulunanlar)

KABUL: NURCAN ÖZTÜRKMEN, OKTAY BİRİNCİ, HASAN ESAT İLHAN, MUSTAFA BAŞTAŞ, YASİN GAZİ, MEHMET YİĞİT, ADEM İNCE, CEMİL KESKİN, SELMA AKIN PATIR, FATİH SULTAN MEHMET ÇİÇEK, ALİCAN AYDIN, YUSUF KIZILDAĞ, FATİH SAYIN, UMUT ÖZTÜRK, KEMAL EYYÜPOĞLU, YILMAZ DURMUŞ, CENGİZ SARICA, EROL KOÇ, MEHMET FATİH ALIŞ, YASEMİN BATUR, İMDAT KAMACI, ORHAN DEMİRBAŞ, OKTAY ŞAMDANLI, MELİKE KIRTAY KARA, AHMET DEMİRAY, HÜSEYİN ALAGÖZ, ONUR UYGUN, MURAT ATBAKICI, MEHMET KİŞMİR, YAŞAR KOÇYİĞİT,FAHRETTİN YÜREK,MİTHAT ÇELİK, NİHAT DEMİR, ZEKİ GÖRER, NEVZAT ALTUN, EROL ODABAŞ, YARCAN TAN, ENVER HAMZAOĞLU, KEMAL KARUÇ
BULUNMAYANLAR: KUDURET KAYRAN, HAMDULLAH ALTINTOP, NİLGÜN KOCA, BATTAL ISIRKAN, BELGİN POYRAZ, HALİT KOLLİK.

Alican AYDIN
Meclis Kâtibi

Orhan DEMİRBAŞ
Meclis Kâtibi

Av. Hasan Esat İLHAN
Meclis 2. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü
07. 10. 2021
Av. Abdurrahman DURSUN
Belediye Başkanı

T.C.
SULTANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
15../10../2021
Sayı: 7309