



[www.mevzuattakip.com.tr](http://www.mevzuattakip.com.tr)

# Otopark Yönetmeliğinde Riskli Binaların Yerine Yapılan Yeni Binalarda Karşılanamayan Otopark İhtiyacının ve Bedelinin Belirlenmesine Yönelik Belediye Meclisine Verilen Yetkinin Yürütülmesinin Durdurulması

Bu değerlendirme, Otopark Yönetmeliğinin Genel Esaslar bölümünde yer alan 4'üncü maddesine eklenen (2)'nci fıkranın Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 31/10/2024 tarih ve 2024/414 YD İtiraz No'lu kararı ile Yürütülmesinin Durdurulmasına ilişkindir.

**OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE RİSKLİ BİNALARIN YERİNE YAPILAN YENİ  
BİNALARDA KARŞILANAMAYAN OTOPIK İHTİYACININ VE BEDELİNİN  
BELİRLENMESİNE YÖNELİK BELEDİYE MECLİSİNE VERİLEN YETKİNİN  
YÜRÜTÜLMESİNİN DURDURULMASI**

**Dr. Ayşe ÜNAL**

**Şehir Plancısı**

**Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bilim Uzmanı**

**GİRİŞ**

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki 6306 sayılı Kanun kapsamında otopark ihtiyacının binasında ya da parselinde karşılanması, karşılanamaması halinde Otopark Yönetmeliği kapsamında nasıl karşılanacağı ve 6306 sayılı Kanun ve Yönetmeliğinde getirilen harç ve ücretlerden muafiyet konusu uygulamacıları ve faydalanıcıları sürekli meşgul etmektedir.

Bu tartışmalara son verebilmek için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 6306 sayılı Kanun ve Yönetmeliğinde bir seri değişiklikler yapmıştır. Bu değişiklikler genellikle otopark ücreti ve/veya yıkılan binanın karşıladığı otopark bedelinden muafiyeti oluşturmuş, yapılan düzenlemelerin yargıya taşınmasıyla da yeni düzenlemeler yapılarak ek hükümler getirilmiştir. Bu çalışma; Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 2024/414 sayılı ile aldığı kararın gerekçesinin idarelerce bilinir olması gerektiği düşünülerek kaleme alınmıştır.

Otopark Yönetmeliğinin Genel Esaslar bölümünde yer alan 4'üncü maddesine (2)'nci fıkra eklenmiştir. Bu fıkra Resmi Gazetede 12/08/2023 tarih ve 32277 sayılı ile yayımlanmıştır. Yayımlanan bu Fıkra; "(2) (Ek:RG-12/8/2023-32277) Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapılacak yapıların otopark ihtiyacının çözümünde; bu Yönetmelikte belirtilen usuller herhangi bir öncelik sırası olmadan uygulanabileceği gibi otopark bedeline ve bu bedelin hesabına esas asgari otopark miktarlarına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla ruhsat vermeye yetkili idaresince meclis kararı alınmak suretiyle farklı usuller de belirlenebilir" şeklinde idi. Konu, Yönetmelik maddesindeki bahse konu fıkranın iptali için yargıya intikal etmiş ve Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 31/10/2024 tarih ve 2024/414 YD İtiraz No'lu kararı ile Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin (2)'nci fıkrasının Yürütülmesinin Durdurulmasına karar verilmiştir.

## **DAVA KONUSUNUN TETKİKİ**

Kararda, Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesine eklenen 2'nci fıkranın uygulanması halinde aynı imar adasında kentsel dönüşüme tabi parsellerdeki yapılarda yer alan uygulama ile kentsel dönüşüm kapsamında olmayan parsellerdeki otopark ihtiyacının belirlenmesinde farklılıkların oluşmasına sebebiyet verebilecek meclis kararlarının alınmasına imkân tanıdığı, bu hususun öngörülmesi mümkün olmayan belirsiz usullerin de uygulanmaya konulmasına sebep olabileceği, bu durumun da eşitlik, hukuki öngörülebilirlik ve belirlilik ilkesine aykırılık teşkil edeceği ve hatta keyfiliğe neden olacağı belirtilmiştir[1].

## **KARARIN ESASI VE GEREKÇESİ**

Kararın esası ve gerekçesinde, Anayasa'nın "Cumhuriyetin nitelikleri" başlıklı 2'nci maddesi, "Kanun önünde eşitlik" başlıklı 10'uncu maddesi, İdarelerin düzenleyici işlemler yapabileceği konusunda yetkili olduğunu belirten 124'üncü maddesi

değerlendirilerek hukuksal eşitliğin ön planda tutulması gerektiği, aynı durumda bulunan kişilerin kanunlar karşısında aynı işleme tabi tutulmaları gerektiği, idarelerin yetkilerini kullanırken eşitlik, hukuki güvenlik ve öngörülebilirlik ilkelerine uygun davranmak zorunda olduklarını belirtilmektedir.

Bahse konu Karar, uygulama kanunları bakımından da değerlendirme yapmış ve ilgili metinleri bir araya getirmiştir. Bu bölümünde; 6306 sayılı Kanunun 1'inci maddesinde "(1) Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" hükmü,

İmar Kanununun otoparkla ilgili 37'inci 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." Hükmüne, Yönetmelik başlıklı 44'üncü maddesinde ise; "(...)III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

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

Otopark Yönetmeliğinin "Amaç ve kapsam" başlıklı birinci maddesinde "(1) Bu Yönetmeliğin amacı, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalan belediyelerde, son nüfus sayımına göre nüfusu 10000 ve daha fazla olan yerleşmelerde, nüfusu 10000'den az olmakla birlikte imar planı onaylanmış yerleşmelerde ve alanlarda ve imar planı bulunmamakla beraber bu Yönetmeliğin

uygulanacağına dair idarelerce karar alınan bütün yerleşmelerde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapı ruhsatı düzenlenecek binalarda araçların yol açtığı parklanma ve trafik sorunlarının çözümü için otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerde otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartlarının tespit ve giderilme esaslarını düzenlemektir” hükmüne yer verildiği, Dayanak maddesinde ise “(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 37 nci ve 44 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır” hükmünün bulunduğu belirtilerek,

Otopark Yönetmeliğinin 4’üncü maddesinin; Otoparkla ilgili genel esaslar, Otopark ihtiyacı kısmen veya tamamen parselinde karşılanamayan durumlar, Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı, Otoparkların giriş ve çıkışlarının yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi, (ğ) kısmındaki “ğ) Otoparklarda, 1/7/2005 tarihli ve 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun, 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, 19/12/2007 tarihli ve 26735 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 15/5/1997 tarihli ve 22990 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uyularak gereken önlemlerin alınması, (Ek ibare:RG-25/3/2021-31434) erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulmak suretiyle engellilerin kullanımına yönelik düzenlemelerin yapılması zorunludur. Ayrıca, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan ilgili tüm standartlara uyulur. Standartların bu Yönetmelikte belirlenen ölçü ve miktarlardan daha az olması halinde bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bu düzenin sağlanmasından ve yürütülmesinden belediyelerin ve valiliklerin sorumlu” olduğu hükmü ile Bina ve parsel otoparklarının düzenlenme esasları başlıklı 5’inci maddesinde yer alan hükümler Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından birlikte değerlendirilmiş ve iddiada/tetkikte irdelenmiştir.

## **DEĞERLENDİRME ve SONUÇ**

Otopark Yönetmeliğinin yukarıda bahsedilen hükümlerine göre parselinde karşılanamayan ve Yönetmeliğin işaret ettiği bütün yöntemlerin araştırılmasına rağmen otopark yeri bulunamaması durumunda binanın otopark ihtiyacının bölge otoparklarından tahsis yapılmak kaydıyla karşılanması durumunda otopark bedeli alınması gerektiği yönünde düzenleme getirilmiştir.

Yönetmeliğin 4’üncü maddesine eklenen (2)’nci fıkra ise aynı durumdaki diğer binalarla olan eşit uygulamayı meclis kararı alınmak suretiyle ortadan kaldıracığı, bu husus afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu

parsellerde olsa dahi eşitlik ilkesini zedeleyeceği, 6306 sayılı Kanun kapsamında kalan yapılacak yeni binaların da Otopark Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesi gerektiği, ayrıcalıklı bir tutum sergilenmesinin hukuk güvenliği ilkesini, öngörülebilirliği, devlete güveni zedeleyecek yöntemlerden kaçınılması gerektiği Kararda vurgulanmıştır.

Ayrıca 6306 sayılı Kanunla ve Uygulama Yönetmeliği ile vergi, harç ve belediyelere ödenecek ücretlerle ilgili istisnaların getirildiğine dikkat çekilmiştir.

Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü maddesine eklenen (2)'nci fıkra ile getirilen ayrıcalığın yukarıda açıklanan tüm gerekçeler ile İmar Kanununun 44'üncü maddesindeki "III - Otopark ayrılması gereken bina ve tesisler ile diğer hususlar Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikte tespit edilir.

Otopark yapılmasını gerektiren bina ve tesislerin neler olduğu, otopark ihtiyacının miktar, ölçü ve diğer şartları ile bu ihtiyacın nasıl tespit olunup giderileceği ise, bu yönetmelikte belirtilir" hükmünü aşacağından ve Yönetmelik hükmü suretiyle bu aşımaya imkân tanındığı belirtilmiştir.

Sonuç olarak Yukarıda özetlenmeye çalışılan Kararda yer eden gerekçelerle; Otopark Yönetmeliğinin 4'üncü Maddesine Eklenen "(2) (Ek:RG-12/8/2023-32277) Afetlere hazırlık kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılan yapıların bulunduğu parsellerde yeni yapılacak yapıların otopark ihtiyacının çözümünde; bu Yönetmelikte belirtilen usuller herhangi bir öncelik sırası olmadan uygulanabileceği gibi otopark bedeline ve bu bedelin hesabına esas asgari otopark miktarlarına ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla ruhsat vermeye yetkili idaresince meclis kararı alınmak suretiyle farklı usuller de belirlenebilir" hükmünün uygulanması halinde giderilmesi güç veya imkânsız zararların doğmasına yol açacağı belirtilerek 31/10/2024 tarihinde Yönetmelik Maddesinin YÜRÜTÜLMESİNİN DURDURULMASINA karar verilmiştir.

[1] Danıştay, 1. Dava Daireleri Kurulu YD 2024/414 sayılı Karar

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

**Adres:** Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA