

OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİKLER

25 Mart 2021 tarihli ve 31434 sayılı Resmi Gazete'de Otopark Yönetmeliği'nde ("Yönetmelik") Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ("Yönetmelik Değişikliği") yayımlandı.

Zorunlu Asgari Otopark Limitleri

Yönetmelik uyarınca Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan veya nüfusu itibarıyla Yönetmelik'e tabi olan yerlerde yeni yapı ruhsatı düzenlenecek olan konutlar ve ticari binalar için belirli asgari otopark limitleri aranmaktadır. Bu yerlerin Yönetmelik Eki'nde gösterilen zorunlu asgari limitler dahilinde otopark yerini barındırması gerekmektedir. Söz konusu otopark yeri kural olarak öncelikle bodrum katlardan olmak üzere bina içinde veya belli durumlarda parsel içerisinde karşılanacaktır. Yapı ruhsatı alındıktan sonra uygun miktarda otopark alanı inşa edilene kadar ise iskan ruhsatı çıkarılmamaktadır. Bazı istisnai hallerde zorunlu asgari otopark limitlerinin bina veya parsel dışından karşılanması mümkündür.

Yönetmelik Değişikliği ile Otopark Sorununa Alternatif Çözümler Getirildi

Yönetmelik Değişikliği ile bina ve parsel içinde, özellikle bahçe alanlarında, otopark olarak ayrılabilir alanlar genişletildi. Müstakil konut binalarında ise tüm bahçelerin açık otopark alanı olarak düzenlenebilecek. Ancak bunun için varsa yaya kaldırımı sürekliliğinin engellenmemesi ve ilgili idarenin onayının alınması gerekecek.

Ayrıca Yönetmelik Değişikliği ile zorunlu asgari otopark limitlerinin bina veya parsel içerisinden karşılanamadığı istisna hallerinde aşağıdaki alternatif çözümler getirildi: (a) komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları yapılması; veya (b) 1000 metrelik yarıçap içinde uygun bir başka parselden, binadan, veya ticari otoparklardan otopark yeri alınması. İkinci seçenekte ilgili yerin tapu kütüğüne süresiz irtifak kurulması öngörüldü.

Yukarıdaki yöntemler ile asgari otopark limitleri karşılanamaz ise belediye veya diğer kamu veya özel kişilerce işletilen bölge otoparklarından bedeli karşılığında yer tahsisi yapılacak. Bunun da mümkün olmaması halinde başka parselde otopark yeri ayrılmasına ilişkin ilgili idarelerce usul ve esaslar belirlenebilecek.

Sit alanlarında otopark ihtiyacının karşılanamaması halinde ise yol boyu otoparkı, cep otoparkı gibi yöntemlerle yol üzeri parklanma düzeni sağlanması öngörüldü.

AMENDMENTS TO THE REGULATION ON CAR PARKS

The Regulation Amending the Regulation on Car Parks ("Regulation") was published in the Official Gazette dated 25 March 2021 and numbered 31434 ("Amendment Regulation").

Mandatory Minimum Car Park Limits

The Regulation sets forth certain minimum car park limits regarding residences and commercial buildings for which a new construction license is to be issued in the areas that fall within the boundaries of metropolitan municipalities or that are subject to the Regulation due to their population. Accordingly, these places shall accommodate car park spaces in accordance with the mandatory minimum limits indicated in the Annex to the Regulation. These car park spaces shall be provided inside the building, primarily from the basement floor, or in certain cases, in the parcel. Once the construction license has been issued, an appropriate amount of car park space must be constructed for an occupancy permit to be issued. In some exceptional situations, it is allowed to meet the mandatory minimum car park limit from outside the building or parcel.

Amendment Regulation Introduced Alternative Solutions to the Car Park Problem

As per the Amendment Regulation, the areas that can be reserved as car parks inside the building and parcel, especially in garden areas, have been expanded. In detached residential buildings, all gardens can be arranged as open car parking areas. In order to make such arrangements, the car parks may not prevent the continuity of pedestrian sidewalks, if any, and the relevant administration's approval must be obtained.

In addition, pursuant to the Amendment Regulation, the following alternative solutions have been introduced for exceptional situations where the mandatory minimum car park limits cannot be met inside the building or parcel: (a) implementing a common car park with neighboring parcels or an inter-block car park or (b) taking car park spaces from another suitable parcel, building, or commercial car park within a 1,000 meter radius. An easement right with an indefinite period must be registered at the land registry of the relevant parcel for the latter.

If the minimum car park limit cannot be met through the above methods, then car park areas will be allocated from the regional car parks operated by the municipality or other public or private persons in return for a certain price. If this method is not possible, the rules and procedures regarding the allocation of car parks from another parcel may be determined by the relevant administration.

If the car park requirements are not satisfied in the protected areas, it is envisaged to provide parking space on roads through methods such as roadside parking and pocket parking.

Bedel Ödenerek Otopark Alanları Sağlanabilecek

Otopark ihtiyacı karşılanamadığı için bedel karşılığı bölge otoparkları tahsis edilen yerlerde otopark bedelinin %25'i yapı ruhsatı verilmesi sırasında nakden; kalan kısmı ise taksitle ödenecek Bu bedel tamamen ödenmeksizin yapı kullanma izni düzenlenmeyecek. Ayrıca otopark bedeli alınan parsellerin otopark ihtiyacının ilgili idarece karşılanmasının zorunlu olduğu ve idarelerce bedel alınmış olan parseller için bölge otoparkları ruhsat tarihinden itibaren en geç 3 yıl içinde tamamlanacak.

Otoparklarda Elektrikli Araçlar İçin Şarj Yeri Zorunluluğu Getirildi

Asgari zorunlu otopark limiti 20 ve üzerinde olan yapıların inşaat ruhsatı başvurularında, zorunlu otopark alanlarının en az %5'inin elektrikli araçlara uygun olması aranacak. Ancak bu oranın 1 Ocak 2023 tarihine kadar %2 olarak uygulanacak.

İnşaat ruhsatına başvuracak AVM'lerin otoparklarının, genel otoparkların ve bölge otoparklarının toplam otopark yerlerinin en az %10'u şarj ünitesiyle beraber elektrikli araçlara ayrılacak. Ancak bu oran 1 Ocak 2023 tarihine kadar %5 olarak uygulanacak.

AVM otoparklarında ayrıca hızlı şarj kapasitesi de aranacak. Şöyle ki; (a) otuz bin metrekareden büyük AVM'lerde en az bir adet hızlı şarj ünitesi, ve (b) yetmiş bin metrekareden büyük AVM'lerde ise en az iki adet hızlı şarj ünitesi bulunacak. Ancak hızlı şarj kapasitesi 1 Ocak 2023 tarihine kadar aranmayacak.

Yürürlük

Yönetmelik Değişikliği ile getirilen yeni düzenlemeler kural olarak yeni yapı ruhsatlarına uygulanacak. İstisnai hallerde ise tadilat ruhsatlarında da Yönetmelik Değişikliği uygulanacak.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

Car Parks will be Provided in Exchange for a Fee

In areas where regional car parks are allocated due to failure to meet the car park requirements, 25% of the car park fee shall be paid during the issuance of the construction license and the remaining part will be paid in installments. An occupancy permit may not be issued until such payment has been made in full. Furthermore, the car park requirements for parcels in which the car park fee has already been paid must be met by the relevant administration and the regional car parks allocated to parcels where the car park fee has already been paid to the administrations shall be completed within 3 years from the issuance date of the construction license at the latest.

Charging Area Obligation for Electrical Vehicles in Car Parks is Introduced

For construction license applications for buildings with a minimum mandatory car park limit of 20 or more, at least 5% of the mandatory car park area is required to be reserved for electric vehicles. However, such proportion will be applied as 2% until 1 January 2023.

At least 10% of the total car park areas for shopping malls, general car parks, and regional car parks that will be subject to construction license applications will be reserved for electrical vehicles together with a charging unit. This proportion will be applied as 5% until 1 January 2023.

It has also been stipulated that shopping mall car parks should also meet a certain quick charging capacity. Namely, (a) shopping malls with an area larger than thirty thousand square meters must accommodate at least one quick charge unit while (b) shopping malls with an area larger than seventy thousand square meters must accommodate at least two quick charging units. However, quick charging capacity will not be required until 1 January 2023.

Entry Into Force

As a rule, the new regulations introduced by the Amendment Regulation will be applied to new construction license applications. The Amendment Regulation will also be applied to modification license applications in exceptional cases.

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Pınar İnci Tetik (pinci@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.