

Not: Güneş enerji santrallerinde bina inşaat harcı hesaplanması, çatı üstünde kurulan santrallerin yapı ruhsatına tabi olup olmadığı, Otopark Yönetmeliğine göre otopark bedelinin alınması hk.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02/16815008

08/09/2021

Konu : GÖRÜŞ (Güneş Enerji Santralleri ve Otopark Yönetmeliği Hk.)

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 05.08.2021 tarihli ve 362 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyenizce yapılan bazı uygulamalarda tereddütler yaşandığı belirtilerek tereddüt edilen konular hakkında Bakanlığımız görüş talep edilmektedir.

Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 20/01/2020 tarihli ve 11049 sayılı yazısında, "Güneş enerji santrallerinin; yapı inşaat alanı hesabında fotovoltaik panellerinin tabii veya tesviye edilmiş zemindeki izdüşümünün dikkate alınması gerektiği, yapı yaklaşık maliyetlerinin hesabında ise 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında, fotovoltaik panellerin monte edildiği konstrüksiyon, temel ve taşıyıcı ayakları ile tesisatının dikkate alınması gerektiği, bu imalat üzerine monte edilen elektrik üretim cihazı niteliğinde hücreleri içeren fotovoltaik panellerin sökülüp takılır bir cihaz olması nedeni ile inşaa maliyetine konu edilebilecek bir imalat olmadığı, konunun proje inceleme ve onaylama görevi olan idaresince sonuçlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir." ifadelerine; 14.01.2021 tarihli ve E-72177222-045.01-258645 sayılı yazılarında "S.1-..., binanın kendi ihtiyacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin ruhsata tabi olmadığından bahisle, ruhsata tabi olmayan çatı üstü GES uygulamalarının mimari projeye işlenmesinin gerekli olup olmadığı sorulmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin, 69/2 maddesi uyarınca planlarla ve idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyen, 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde; "Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)," hükmü,

58 inci maddesinin birinci fıkrasında "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü, ikinci fıkrasında "Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır..." hükmü,

59 uncu maddesinin ikinci fıkrasında; "Taşıyıcı sistemi etkilememek ve 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınmak kaydıyla; binalarda enerji kimlik belgesi sınıfı en az C olacak şekilde mesleki yeterlilik sertifikalı uygulayıcılar tarafından yapılacak ısı yalıtımı uygulamaları ile binanın kendi ihtivacı için yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ruhsata tabi değildir. Bunlara ait uygulama projelerinin hazırlanması ve fenni

mesuliyetin üstlenildiğine dair taahhütname ile birlikte ilgili idareye sunulması binanın projesindeki mimari görünümlere bağlı kalınması ve idaresinden izin alınması zorunludur.”.

69 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında; “Planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği ikinci fıkrada belirtilen hükümlerin Bakanlıkça değiştirilmesi halinde, bu değişikliklere ilgili idarelerin yönetmeliklerinde yer verilinceye kadar uygulamalar Bakanlıkça yapılan değişikliklere göre yürütülür.” hükümleri yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 59/2 maddesi kapsamındaki uygulamaların, söz konusu hükümde belirtilen şartların sağlanması kaydıyla, yapı ruhsatına tabi olmadığından, çatı üstü GES uygulamalarının yapı ruhsatı eki projelere işlenmesi şartının olmadığı,

...
S.2-Çatı üstü GES uygulamalarında binanın kendi ihtiyacından fazla üretilen enerjinin dağıtımı ya da satışı söz konusu ise tespitin neye göre yapılacağı ve ruhsata tabi olup olmayacağı sorulmaktadır.

Öncelikli olarak yapılmak istenen güneş panellerine ilişkin güvenlik tedbirlerinin alınması açısından ve konuya ilişkin diğer gerekli konularda bilgi alınmak üzere Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığından görüş alınması gerekmektedir birlikte; enerji üretimine yönelik 5346 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun, Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliği ve Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği yürürlükte olup yapılacak olan üretim tesislerinin bu mevzuat hükümlerine uygun olarak gerçekleştirilmesinin zorunlu olduğu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59/2 maddesi ile ruhsata tabi tutulmayarak istisna getirilen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin, anılan hükümde belirtilen koşullar sağlanmak kaydıyla, yalnızca binanın kendi ihtiyacına yönelik yapılara ilişkin olduğu, binanın kendi ihtiyacından fazla üretilen enerji olduğu takdirde söz konusu güneş enerji sisteminin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü, 20 nci ve 21 inci maddeleri kapsamında yapı ruhsatına tabi olacağı değerlendirilmektedir” denilmektedir.

Diğer taraftan 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun Ek 1 inci maddesinde “Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde yapılan her türlü bina inşaatı (ilave ve tadiller dahil), inşaat veya tadilat ruhsatının alınmasında Ek Madde 6'da yer alan tarifede gösterilen nispet ve hadlerde bina inşaat harcına tabidir.

Konut veya işyerlerinin kullanılış tarzlarının değiştirilmesi (konutun işyerine veya harca tabi olmayan işyerinin harca tabi işyerine dönüştürülmesi) halinde de bu değişiklik tadilat sayılarak ek harca tabi tutulur.

İnşaata ruhsatsız başlanması halinde de harç alacağı doğmuş sayılır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olan binaların yüzölçümlerine ilave veya binada tadilat yapılması halinde harç, binanın toplam yüzölçümüne göre tabi olduğu tarife esas alınarak ve yalnız ilave edilen kısmın yüzölçümü üzerinden hesaplanır.

Bu hükümlerin yürürlüğe girdiği tarihten sonra inşa edilmiş olan binalarda tadil veya ilaveler yapılması halinde harç, binanın önceki yüzölçümü ile ilave kısmın yüzölçümü toplamı üzerinden hesaplanır. Ancak, daha önce aynı konut ve işyeri birimleri için ödenmiş bulunan bina inşaat harcı yeniden hesaplanan harçtan mahsup edilir.” hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun'un 96 ncı maddesinin (A) fıkrasında, Cumhurbaşkanının bu Kanundan en az ve en çok miktarları gösterilen vergi ve harçların tarifelerini belediye grupları itibarıyla tayin ve tespit edeceği hükme bağlanmıştır. Bu yetkiye istinaden hazırlanan ve 7/5/2005 tarihli ve 25808 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ekinde yer alan listenin (VIII) numaralı bölümünde belediye grupları itibarıyla konut ve işyeri için inşaat alanına göre bina inşaat harcı miktarlarının yer aldığı tarife tespit edilmiştir.

Bu hükümlere göre, inşaat alanının tespitinde, işyerleri için, inşaat alanı müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dâhil edilmek suretiyle bulunmaktadır. Bina inşaat harcı

ise, 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ekinde yer alan listenin (VIII) numaralı bölümünde inşaat alanına ve belediye grubuna göre belirlenen tarifiede yer alan tutarın, inşaat alanıyla çarpılması sonucu hesaplanmaktadır.

Öte yandan, Sağlık Bakanlığının 12.12.2016 tarihli ve 7873 sayılı yazısında güneş enerjisine dayalı elektrik üretim prosesleri dikkate alınmaksızın;

- tesisin kurulu gücü 10 Mwe (megawatt elektrik) ve üzeri olanların 1. sınıf,
- tesisin kurulu gücü 1-10 Mwe (megawatt elektrik) arasında olanların 2. sınıf,
- tesisin kurulu gücü 1 Mwe (megawatt elektrik) altında olanların 3. sınıf gayrisihhi müessese olarak sınıflandırılmasının uygun olacağı bildirilmiştir.

Ayrıca Otopark Yönetmeliğinin “Genel esaslar” başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (f) bendinde “*Otopark ihtiyacının, bu fıkranın (e) bendinde yer alan hükümler doğrultusunda bir kısmı veya tamamının parselinde karşılanamadığı binalarda karşılanamayan otopark miktarı;*

1) Komşu parsellerle ortak otopark uygulaması veya ada içi otopark uygulamaları şeklinde karşılanır.

2) Otopark olarak gösterilen yapı ya da bağımsız bölüm ile bu otoparkı kullanacak olan yapı ya da bağımsız bölümlerin tapularında ayrı ayrı süresiz irtifak kurulması, tapu kütüğünün beyanlar hanelerinde bu konuda belirtme yapılması kaydıyla; 1000 metrelik yarıçap içinde kamulaştırmaya konu olmayan başka parselden ya da binadan veya binaların zorunlu olarak ayrılması gerekenler haricindeki müstakil otopark olarak ayrılmaya müsait olan bölümlerinden veyahut ticari otoparklardan karşılanır.

3) Otopark ihtiyacı, (1) ve (2) numaralı alt bentlere göre de karşılanamayan parsellerde, ilgili idarelerce, 12 nci maddede yer alan esaslar dâhilinde bedel alınmak suretiyle bölge otoparkından yer tahsis edilerek karşılanır.

...” hükmü,

Mezkûr Yönetmeliğin “Otopark bedelinin tespit, tahakkuk ve tahsili” başlıklı 12 nci maddesinde “(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.

...

(7) 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) 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 değerlendirilme 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 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, 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 : $(A + B) \times 20 \times Y$ 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. Mekanik ve asansörlü otoparklarda birim park alanı, 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.” hükmü,

“Geçiş dönemi” başlıklı Geçici 4 üncü maddesinde “(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde, 31/3/2021 tarihine kadar bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde;

1. Güneş enerji santralleri için hesaplanacak bina inşaat harcına esas yapı inşaat alanının fotovoltaiik panellerinin tabii veya tesviye edilmiş zemindeki izdüşümü dikkate alınarak hesaplanması ve bu durumda harç miktarının 2005/8730 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının ekinde yer alan listenin (VIII) numaralı bölümünde iş yerleri için inşaat alanına ve belediye grubuna göre belirlenen tarifiede yer alan tutarın inşaat alanıyla çarpılması sonucu hesaplanması, öte yandan, yapı ruhsatı verilmiş ancak yapı kullanma izin belgesi henüz düzenlenmeyen GES yapıları için eksik tahakkuk ettirilerek tahsil edilen bina inşaat harçlarında gerekli ikmalen tarhiyat yapılarak tahakkuk ve tahsilatın tahakkuk zaman aşımı dikkate alınarak (213 sayılı Vergi Usul Kanunu gereği) yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden yapılması gerektiği,

2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre yalnızca binanın kendi ihtiyacına yönelik güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemlerinin, ilgili hükümlerde belirtilen koşulların sağlanması kaydıyla yapılması halinde ruhsata tabi olmayacağı, binanın kendi

ihtiyacından fazla üretilen enerji olduğu takdirde söz konusu güneş enerji sisteminin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü, 20 nci ve 21 inci maddeleri kapsamında yapı ruhsatına tabi olacağı,

3. Otopark Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları talep edilmesi halinde, 31/3/2021 tarihine kadar bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önceki Yönetmeliğe göre sonuçlandırılabilmesi; bu tarihten (31/3/2021 tarihi) sonraki yapı ruhsatı başvurularında meri mevzuata göre işlem yapılması gerektiği, parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin Otopark Yönetmeliğinin 12 nci maddesinde yer alan esaslar dâhilinde hesaplanması gerektiği; öte yandan söz konusu bedel hesabında Yönetmeliğin 12 nci maddesinin onbirinci fıkrasının (a) bendi kapsamında İdareniz meclis kararıyla 2/7/2021 tarihi itibarıyla belirlenmiş gruplar esas alınarak yapılacak hesaplamaların bu tarihten sonra yapılan yapı ruhsatı başvurularında uygulanabileceği, bu tarihten önce yapılmış olan yapı ruhsatı başvurularında otopark bedelinin Yönetmelik'te gösterilen tespit usulü üzerinden tam (%100) olarak tahsil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür