

Not: İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konusunun ticaret veya karma kullanım fonksiyonuna sahip parsel üzerindeki yapının tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis veya büro olarak görünen bağımsız bölümlerinde ruhsatlandırılabilceği hk.

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

Sayı : 71188846-045.02-221390

22/10/2020

Konu : Görüş (İkinci El Motorlu Kara Taşıtları Hakkında)

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile ... A.Ş.'nin ... tarihli ve ... sayılı yazısında ... AVM ... adresindeki karma proje (konut, ofis, AVM ve büro) kapsamında bulunan yapının ticari projeli blokunda ikinci el araç satışı yapmak için ruhsat başvurusunda bulunduğu, ikinci el araç ticareti yapılması istenen yerin yapı kullanma izin belgesinde konut+ofis+mesken+AVM olarak geçtiği belirtilmiş olup söz konusu yerin ruhsatlandırılıp ruhsatlandırılmayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 4 üncü maddesi "*3 üncü maddede belirtilen merciler, iznin verilmesi için yapılacak beyan ve incelemelerde aşığıda öngörülen genel kriterlere göre düzenlenecek yönetmeliği esas alırlar.*

a) İnsan sağlığına zarar vermemek,
b) Çevre kirliliđine yol açmamak,
c) Yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemelere aykırı davranmamak." hükmünü,

İkinci El Motorlu Kara Taşıtlarının Ticareti Hakkında Yönetmelik'in 20 nci maddesi "*İkinci el motorlu kara taşıtı pazarları yetkili idare veya bu faaliyet konusunda iş yeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenen işletmeler tarafından kurulur ve işletilir.*

(2) İkinci el motorlu kara taşıtı pazarları aşığıdaki nitelikleri haiz olmalıdır:

a) Çevreye ve trafiğe yük getirmeyen, ikamet amacıyla kullanılan yerlere uzaklığı yeterli olan ve uygun ulaşım imkânı bulunan alanlarda kurulması.

... " hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik' in 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası "*Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler için yapılacak beyan ve incelemelerde; insan sağlığına zarar verilmemesi, çevre kirliliğine yol açılmaması, yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemeleri esas alır.*" ve yedinci fıkrası "*İkinci sınıf gayrisihhî müesseselerden yakıcı, parlayıcı, patlayıcı ve tehlikeli maddelerle çalışılan işlerle oksijen LPG dolum ve depoları, bunlara ait dağıtım merkezleri, perakende satış yerleri, akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir.*

Söz konusu yerlerin üçüncü sınıf gayrisihhi müessese olarak açılması durumunda sıhhi nezarete tabi tutulması yeterlidir.” hükmünü,

Yine aynı yönetmeliğin Ek 2/C maddesi “Diğerleri” başlıklı 8 inci maddesinde aşağıdaki hükümler yer almaktadır.

8.14- İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri:

8.14.1- Öncelikle faaliyet konusuyla ilgili toplu iş yerlerinde açılması esastır.

8.14.2- Tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis ve büro gibi iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölüm olacaktır.

8.14.3- Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünde, mesken olarak gösterilen bağımsız bölüm bulunmayacaktır.

...” hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası “yy) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları, (...)

hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

ııı) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları, (...) ifade eder.” hükmünü,

19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi “Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.”, (f) bendi “Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

...” , (g) bendi “Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

...” ve (ğ) bendi “Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

2) Bu alanlarda ayrıca gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.” hükmünü taşımaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında, ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konusunun ticaret veya karma kullanım fonksiyonuna sahip parsel üzerindeki yapının tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis veya büro olarak görünen bağımsız bölümlerinde Yönetmelik'teki faaliyet konusuyla ilgili diğer özel şartlar ile genel şartların karşılanması halinde ruhsatlandırılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür