

Not: Ticari depoda ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyeti yürütülmesi hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 71188846-622.02/9255071

19/04/2024

Konu : Görüş (Depoda ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyeti yürütülmesi hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgide kayıtlı yazınızda; ... tarihli başvuru ile, İlçeniz, ... ada ... parselde oto galericileri bir araya toplamak amacı ile yapılan 42 (40 depo + 2 sosyal tesis) adet iş yerinin imar durumunun depo olduğundan dolayı işletme ruhsatının alınmadığı belirtilerek konuya ilişkin ilgili birimlerden görüş alınmasının talep edildiği, söz konusu yerin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarınızdan ... plan paftasında sanayi alanı (Emsal: 0,40 Hmax:6,50) imarlı yapı adasında kaldığı, bahse konu taşınmazda depo+sosyal tesis kullanım amaçlı 5 adet blok için yapı ruhsatı düzenlendiği, Belediye Meclisinin ... tarihli ve ... sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında "*Sanayi parselleri üzerinde tüm yapılaşmalarda (Fabrika Tesisleri, Sosyal ve İdari Yapılar, Kapalı Depo vb.) en çok taban alanı katsayısı (TAKS) 0.40 olacaktır. Yalnızca sosyal ve idari binalarda en çok yapı yüksekliği h:6.50 m. (2 kat)'tır. Fabrika tesislerinin ve depoların yüksekliği kullanılan teknolojinin gereklerine göre belirlenecektir.*" notunun yer aldığı belirtilmiş olup bahse konu parselde yer alan ve yapım süreci devam eden 40 adet depo ruhsatlı ve tapuda depo vasıflı taşınmazlara ikinci el araç satış faaliyetine sahip işletme olarak işyeri ruhsatı verilmesinin imar planına aykırı kullanım oluşturup oluşturmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü maddesi "*Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*"

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir." hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesi "*Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.*" hükmünü,

21 inci maddesi "...

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...

..." hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesi "...

y) *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.),

...“ hükmünü,

55 inci maddesi “...

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

...” hükmünü,

58 inci maddesi “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.

(2) 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. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

...” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini, büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesini, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi, organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, endüstri bölgesi sınırları içinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını ve teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketi ile bölgede yer alan AR-GE ve tasarım faaliyetinde bulunan firmalar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı il müdürlüklerini,” ve (t) bendi “İş yeri: Ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerleri,” hükmünü,

5 inci maddesinin (b) bendi “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması,

Tapuda iş yeri olarak görünen yerlerde, umuma açık istirahat ve eğlence yeri açılması durumunda yönetim planında aksine bir hüküm yoksa, kat maliklerinin oy çokluğu ile aldığı kararın bulunması,” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyerlerine bu Yönetmelikte belirtilen yetkili idareler dışında diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili meslek kuruluşları tarafından özel mevzuatına göre verilen izinler ile tescil ve benzeri işlemler bu Yönetmelik hükümlerine göre ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” ve üçüncü fıkrası “İşyeri açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler, işyerlerini bu Yönetmeliğe uygun olarak tanzim ettikten sonra Örnek 1 ve 2’de yer alan durumlarına uygun formu doldurarak yetkili idareye başvurur.” hükmünü,

Yönetmeliğin eki (Ek-2)’de yer alan “Üçüncü Sınıf Gayrisihhi Müesseseler” başlıklı bölümünün “8-Diğerleri” başlıklı alt bölümü “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.

8.14.4- Açık ve kapalı faaliyet alanı büyüklüğü, en az altmış metrekaresi teşhir alanı olmak kaydıyla seksen metrekareden az olmayacaktır.

8.14.5- Kapalı teşhir alanında sivilleştirilmiş petrol gazı ve sivilleştirilmiş veya sıkıştırılmış doğalgaz kullanan araç bulundurulmayacaktır.

8.14.6- Giriş ve çıkış kapısı kolay tahliye imkanı verecek nitelikte olacaktır.

8.14.7- Çevreye, altyapıya ve trafiğe getirdiği yük ile can ve mal güvenliği riskine ilişkin Valilik görüşü alınacaktır.

8.14.8- Aynı iş yerinde en fazla iki tacir veya esnaf ve sanatkâr ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretiyle iştigal edecektir. Bu durumda, iş yerinin açık ve kapalı faaliyet alanı büyüklüğü, en az yüz yirmi metrekaresi teşhir alanı olmak kaydıyla yüz altmış metrekareden az olmayacaktır.

8.14.9- İş yerinde ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretinden başka ticari faaliyette bulunmayacaktır. Bu hüküm, ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerlerine ilişkin diğer şartların karşılanması kaydıyla, işyeri açma ve çalışma ruhsatındaki ana faaliyet konusu ilk tescil motorlu kara taşıtı ticareti olan işletmelere uygulanmaz.

8.14.10- Mali sorumluluk sigortası yaptırılacaktır.

8.14.11- İdari büro ve kabul yeri ile taşıt teşhir alanı aynı adreste olacak ve iş yerinin bulunduğu ana gayrimenkulün ortak kullanım alanları taşıt teşhir alanı olarak kullanılmayacaktır.

8.14.12- Açık ve kapalı faaliyet alanı dışında yol, kaldırım ve benzeri yerlerde motorlu kara taşıtı teşhir edilmeyecektir.

8.14.13- Faaliyet sınıfı için aranması gereken genel şartlar ile bu alt bölümün ilgili alt maddelerindeki özel şartlar, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmeden önce yerinde kontrol edilecektir." hükmünü amirdir.

Ayrıca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde iş yerlerinde aranacak genel şartlar, EK-1/A listesinde de iş yerlerinde aranacak asgari ortak şartlar yer almaktadır.

26 ncı maddesi "Bir gayrisihhi müessesenin, öncelikle kendi türündeki işyerlerine mahsus sanayi bölgesinde kurulması esastır." hükmünü amirdir.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde;

- Bir gayrisihhi müessesenin öncelikle kendi türündeki iş yerlerine ait sanayi bölgesinde açılması gerektiği, bunun mümkün olmaması halinde gerekli tedbirler alınmak suretiyle farklı yerlerde müstakil olarak da açılabileceği,

- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren binaların ortak kullanım alanı olan ve tapu kütüğünde depo olarak görünen yerlerde açılacak iş yerlerine ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı, ancak ticari depoların bağımsız yapıda veya bölümde yer alması halinde ruhsatlandırılmasının mümkün olduğu,

- Yapı ruhsatında iş yeri, garaj, depo, ofis, büro olarak görünen yerde açılacak herhangi bir iş yerinin faaliyet konusunun yapıda esaslı tadilat gerektirmesi halinde (taşıyıcı unsur etkileyen veya inşaat alanını, emsali, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanları, kullanım amacını ya da ruhsat eki projeleri değiştiren) tüm parsel maliklerinin muvafakati ile tadilat ruhsatı alınması gerektiği,

- Bu kapsamda bahse konu olay özelinde, sanayi alanında bulunan söz konusu depoların projesinde, yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde ticari depo olarak gösterilmesi ve inşa edilmesi ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte faaliyet konusuyla ilgili ilave şartların karşılanması (kat mülkiyetinin tesis edilmesi, metrekaresi şartı, tapu

kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölüm bulunmaması vs.) halinde ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konulu ruhsat düzenlenmesinin mümkün olduğu Değerlendirilmektedir.
Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür