

NOT: Ticari amaca yönelik yapı kayıt belgesi bulunan ancak tapu kütüğünde arsa, tarla vb. olarak görünen yapılarda ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konulu iş yeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği hk.

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

Sayı : E-14399437-622.02-1476204
Konu : Görüş (İkinci El Oto Galeri)

19/08/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) ... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
b) ... Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

İlgi yazılar ile tapu kütüğünde tarla vb. nitelikte olan ticari olarak yapı kayıt belgesi almış iş yeri için kat mülkiyeti kapsamında hissedarlardan gerekli izinlerin alınması kaydıyla ve müstakil binalarda cins değişikliği gerektirmeksizin, ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konulu İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilip verilemeyeceğine hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde; *“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”* hükmü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrasında *“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 fıkrasında *“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.”* hükmü,

Geçici 7 nci maddesinde *“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşımaması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır.”* hükmü,

(Ek-2)’de yer alan “Üçüncü Sınıf Gayrisihhi Müesseseler” başlıklı bölümünün “8-Diğerleri” Başlıklı alt bölümünde;

“8.14- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İkinci el motorlu kara taşıtı ticareti yapılan iş yerleri:

8.14.1- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Öncelikle faaliyet konusuyla ilgili toplu iş yerlerinde açılması esastır.

8.14.2- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Tapu kütüğünde dükkân, mağaza, ofis ve büro gibi iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölüm olacaktır.

8.14.3-(Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Ana gayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğünde, mesken olarak gösterilen bağımsız bölüm bulunmayacaktır.

8.14.4-(Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Açık ve kapalı faaliyet alanı büyüklüğü, en az altmış metrekaresi teşhir alanı olmak kaydıyla seksen metrekareden az olmayacaktır.

8.14.5-(Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Kapalı teşhir alanında sıvılaştırılmış petrol gazı ve sıvılaştırılmış veya sıkıştırılmış doğalgaz kullanan araç bulundurulmayacaktır.

8.14.6- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Giriş ve çıkış kapısı kolay tahliyeye imkan verecek nitelikte olacaktır.

8.14.7- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Çevreye, altyapıya ve trafiğe getirdiği yük ile can ve mal güvenliği riskine ilişkin Valilik görüşü alınacaktır.

8.14.8- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) 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- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) İş yerinde ikinci el motorlu kara taşıtı ticaretinden başka ticari faaliyette bulunulmayacaktır. 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- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Mali sorumluluk sigortası yaptırılacaktır.

8.14.11- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) 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- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) Açık ve kapalı faaliyet alanı dışında yol, kaldırım ve benzeri yerlerde motorlu kara taşıtı teşhir edilmeyecektir.

8.14.13- (Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/14 md.) 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.” hükmü yer almaktadır.

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

Yine 06/06/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.” hükmünü, 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü, 9 uncu maddesi “Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.” hükmünü içermektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’e eklenen geçici 7 nci madde uyarınca 09/06/2020 tarihinde ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip ayrık nizamda müstakil binada açılmak istenen iş yerlerinin, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal

güvenliği ile ilgili şartları taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılabilceği,

Yapı kayıt belgesi taşınmaz ile malik arasında mülkiyet bağı kuran veya tevsik eden bir belge olmadığı için tapuda tarla olarak görünen taşınmaz üzerinde yapı ruhsatı bulunmayan binada yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilmesi için yapı kayıt belgesi üzerinde gösterilen adres, ada ve parsel bilgilerini içeren tapu belgesinin de ibraz edilmesi gerektiği,

Ticari amaca yönelik yapı kayıt belgesi bulunan ancak tapu kütüğünde arsa, tarla vb. olarak görünen yapılarda ikinci el motorlu kara taşıtı ticareti faaliyet konulu iş yeri açılmasının ana gayrimenkulde mesken amacıyla kullanılan bölüm bulunmaması halinde mümkün olduğu,

Deđerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Geređi:

... Belediye Başkanlığına

... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

... Valiliđine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

... Valiliđine

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)