

Not: Motorlu kara taşıtı kiralama işletmeleri hk.

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

Sayı : E-14399437-045.02-9796055

13/08/2024

Konu: Görüş (Motorlu kara taşıtı kiralama işletmeleri hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: a) ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (b)'de kayıtlı yazınızda; ilgi (a) yazıda, ... İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. tarafından İliniz, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Caddesi, No: ... adresinde motorlu kara taşıtı kiralama faaliyetine ait idari büro için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi talebinde bulunduğu, ancak taşıtların bekletildiği alanın İliniz, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Caddesi, No: ..., ... zemin kat AVM otoparkında, ... numaralı ekli vaziyet planında sınırları gösterilen 21 m² büyüklüğünde mağaza niteliğindeki alanın 20 araçlık otopark olduğu belirtilerek İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğinin 8.14.7 maddesi kapsamında görüş istendiği, Kurumunuzca yapılan incelemede, ... ilçesinde bulunan araç kiralama işlerine ait idari büro için görüş istendiği, araçların bekletildiği alanın ... ilçesi, AVM otoparkı olduğunun anlaşıldığı, idari büronun ... Belediye sınırları içinde, araçların bekletildiği yerin ise ... ilçesi sınırları içinde ve AVM otoparkında kiralanmış yer olarak gösterildiği, söz konusu talebe ilişkin ... Belediyesi sınırları içinde kalan idari bina ve kiralanma suretiyle merkez ofis adresinden başka bir ilçe sınırlarında olması nedeniyle araçların bekletilme yeri için Yönetmeliğin 8.14.7 maddesi kapsamında görüş verilmesinde ve AVM otoparkının kullanılmasında sakınca bulunup bulunmadığı hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde "*Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir.*

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

..." hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin (1) inci 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,

5 inci maddesinde "...

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

..." hükmü,

"Yapı ruhsatı işlemleri" başlıklı 55 inci maddesinin (8) inci fıkrasında "*Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.*" hükmü,

“Esaslı tadilat” başlıklı 58 inci maddesinde “(1) 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.

(3) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

(4) İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.” hükmü,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24 üncü maddesinde “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 olmayan 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.

...” hükmü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde “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) 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,

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

“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 sıvılaştırılmış petrol gazı ve sıvılaştırılmış veya sıkıştırılmış doğalgaz kullanan araç bulundurulmayacaktır.

8.14.6- Giriş ve çıkış kapısı kolay tahliyeye imkan 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 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- 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.

8.16- Motorlu kara taşıtı kiralama işletmeleri:

8.16.1- İdari büro ile taşıtların bekletildiği yerin aynı yerde olması halinde faaliyet konusuyla uyumlu olacak şekilde 8.14.1, 8.14.2, 8.14.3, 8.14.5, 8.14.6, 8.14.7, 8.14.10, 8.14.12 ve 8.14.13 alt maddelerindeki hükümlere tabidir. **Ancak idari büro ile taşıtların bekletildiği yerin farklı yerlerde olması halinde bu şartlar yalnızca taşıtların bekletildiği yer için aranır.**

8.16.2- Taşıtların bekletildiği yer, taşıt başına on metrekareden az olamaz.

8.16.3- İş yerinde taşıt kiralama faaliyetinden başka ticari faaliyette bulunulmayacaktır.” hükmü yer almaktadır.

Yine Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 08/02/2013 tarihli ve 1319 sayılı yazısında “Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uyarınca alınan kat malikleri oy birliği kararının, ortak alanın kullanma amacının istenilen amaca yönelik olarak değiştirilmesinde yeterli olmadığı; söz konusu ortak alandaki kullanım amacı değişikliğinin, imar planındaki parselle ilişkin kullanım kararının izin vermesi ve imar planında öngörülen emsal değeri aşılmamak kaydıyla, tadilat ve projeleri hazırlanarak belediyesince düzenlenen tadilat yapı ruhsatı ile yapılabileceği” ve ilgi (c) yazısında “... yapı ruhsatında mesken olarak tanımlanan bağımsız bölümlerin iş yeri olarak kullanılabilmesi, kullanım değişikliği nedeniyle parsel maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması kaydıyla tadilat ruhsatı düzenlenmesine bağlıdır. ...” denilmektedir.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde; adresi farklı olan ancak işletmecisi aynı olan tüm işletmeler için ayrı ayrı ruhsat düzenlenmesi gerektiği, dolayısıyla motorlu kara taşıtı kiralama işletmelerinde idari büro ile taşıtların bekletildiği alanın farklı yerlerde olması durumunda;

1. İdari büronun işletmecisi aynı olacak şekilde sıhhi müessese, taşıtların bekletildiği yerin ise üçüncü sınıf gayrisihhi müessese kapsamında ruhsatlandırılması gerektiği,

2. Çevreye, altyapıya ve trafiğe getirdiği yük ile can ve mal güvenliği riskine ilişkin Valilik görüşünün yalnızca taşıtların bekletildiği yer için aranacağı,

3. İş yerinde taşıt kiralama faaliyetinden başka ticari faaliyette bulunulmayacağı, bu kapsamda araçların bekletileceği yer için beyan edilen alanda başka bir ticari faaliyet konusu yürütülmemesi ve beyan edilen alanın AVM'nin ortak alanı kapsamında yer almaması kaydıyla AVM'nin zemin katında yer alan ve mağaza niteliğindeki alanın taşıtların bekletildiği yer olarak ruhsatlandırılmasında sakınca bulunmadığı

Deđerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür