

**NOT: Kullanış amacına uygun yapı kullanma izni belgesi olmayan kapalı otoparkların ruhsatlandırılmasının mümkün olmadığı hk.**

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

Sayı : E-14399437-622.02-4292878

23/08/2022

Konu : GÖRÜŞ (Otopark ve Vale Hizmeti Veren Şirkete İşletme İzni)

... VALİLİĞİ  
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi: a) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.  
b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 25.06.2022 tarihli ve 3891014 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; ... ili ... ilçesi ... Mahallesinde bulunan binaların toplu yapı olarak birlikte yönetildikleri, toplu yapıda ticaret ve konut bloklarının fiziki olarak ayrıldığı, otopark alanının yönetim planı ile tapu kayıtlarına işlendiği, yapı kullanma izin belgesi bulunan ticari nitelikteki ... Blokta otopark ve vale hizmeti veren şirket kurulmak istendiği, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte otoparklar için "*Kullanış amacına uygun yapı kullanma izni belgesi olacaktır.*" hükmü bulunduğu ancak yapı kullanma izin belgesinde otopark için ayrı düzenleme yapılmadığından söz konusu mimari projede bulunan otopark alanlarının yönetim planıyla alınmış kararla otopark ve vale hizmeti veren şirketin kullanımına verilip verilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün ilgi (b)'de kayıtlı yazısında konuya ilişkin "*3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü maddesinde "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz."*

*20 nci maddesinde "Yapı imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükümleri yer almaktadır.*

*Otopark Yönetmeliği'nin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde "Ticaret alanları, ticaretin yapılabildiği karma kullanımlar ile ticaretin yapılabildiği konut alanlarında, binanın ihtiyacı olan otoparkını parsel veya bina bünyesinde karşılamak, otopark dışında hiçbir kullanım getirmemek, bahçe mesafelerini korumak şartıyla bağımsız bölüm olarak bodrum katlarında ve girişi zemin kattan da olabilen ticari amaçlı otoparklar yapılabilir. Ticari amaçlı dışa dönük olarak kullanılan otoparklarda 634 sayılı Kanun uyarınca parsel maliklerinin muvafakati ve UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu görüşü alınarak uygulama yapılır. Bu otoparkların, giriş ve çıkışlarının binanın kullanımına ait otoparklardan ayrı düzenlenmesi, tavan döşemelerinde ve diğer bağımsız bölümlere bitişik duvarlarında ilgili mevzuatına göre ses, ısı ve su yalıtımı yapılması, dışa bakan cephelerinin bina estetiğiyle uyumlu olması zorunludur." hükmüne yer verilmiştir*

*Anılan hükümler uyarınca yapılaşmanın yürürlükteki plan ve mevzuata uygun şekilde yapılması gerektiği, buna yönelik yetki ve sorumluluğun da idaresine ait olduğu değerlendirilmekle ...;" denilmiştir.*

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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,

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 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.” hükmünü amirdir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin eki EK-1 Sıhî Müesseseler İçin Sınıflarına ve Özelliklerine Göre Aranacak Nitelikler “N- TAKSİ DURAĞI VE YAZIHANESİ, KAPALI VE AÇIK OTOPARKLAR (...)” bölümünün “b) Kapalı otoparklar” başlığının 1 inci maddesinde “Kullanış amacına uygun yapı kullanma izni belgesi olacaktır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde kullanım amacına uygun yapı kullanma izni belgesi olmadan kapalı otoparkların ruhsatlandırılmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür