

Not: 2981 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamındaki yapılarda iş yeri açılması hk.

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

Sayı : E-14399437-045.02-12912563

03/07/2025

Konu: Görüş (2981 sayılı Kanun kapsamındaki  
yapılarda iş yeri açılması hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... tarihli ve ... yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; İliniz, ... ilçesi, ... Köyü sınırlarında, ... Kaplıca işletmesinde bulunan taşınmazlar için (otel, 6 adet havuz, 16 adet banyo vs.) işletmeci tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiği, İlçe Tapu Müdürlüğü kayıtlarında "... ada ... parsel taşınmaz için ... Belediyesinin zilliyet ve tasarrufunda iken .../1940 tarihinde senetsizken Kaplıca Hamamı vasfı ile adına tescil ettirdiği ve akabinde .../1963 tarihinde işbu Kaplıca Hamamı vasıflı taşınmazı İl Tüzel Kişiliğine satış yaptığı ve bu şekli ile kullanılmakta iken .../2009 kesinleşme tarihli kadastro çalışmalarında ... köyü ... ada ... parsel numarası ile ve Kaplıca Hamamı vasfı ile İl Tüzel kişiliği adına tespitin yapıldığı, ayrıca ... ada ... parselde bulunan otel ve lojmanın, 1993-2009 yılları arasındaki çalışmalar esnasında mevcut olduğunun görüldüğü fakat Müdürlüklerinin kayıtlarında tam olarak yapılış tarihinin bilinmediği" belirtildiği, ... Balıklı Kaplıcasının ilk olarak mülga ... Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ... tarihli ve ... sayılı kararıyla 2. Derece Doğal Sit Alanı olarak ilan edildiği, daha sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ... tarihli ve ... sayılı makam Olur'u ile Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil ve ilan edildiği, ... ada, ... parsel ve ... ada, ... parselde bulunan taşınmazların yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgelerinin bulunmadığı, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5/c maddesinde "Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; ekmek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması," hükmüne istinaden bahse konu taşınmazlara (otel, 6 adet havuz, 16 adet banyo vs.) işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun geçici 2 nci maddesi "Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondu bu hükmün dışındadır.

a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,

b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar," 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,

20 nci maddesi "Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.” hükmünü,

21 inci maddesinin ikinci fıkrası “Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...” hükmünü,

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

a) İnsan sağlığına zarar vermemek,

b) Çevre kirliliğine 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,

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,

5 inci maddesinin (c) bendi “Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; ekmek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,” 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 amirdir.

Ayrıca, Danıştay Onbeşinci Dairesinin 26/01/2016 tarihli ve E: 2014/7244, K: 2016/241 sayılı kararında yapı kullanma izin belgesiyle ilgili; “... 3194 sayılı Yasanın 30. maddesine göre yapı kullanma izin belgesi, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini gösteren belgedir. ...” denilmekte,

Danıştay Sekizinci Dairesinin işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin olarak verdiği 09/11/2004 tarihli ve E: 2004/3323, K: 2004/4280 sayılı kararında; “...ruhsat başvurularını inceleyecek merciilerin, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarını verirken, işyerinin bulunduğu yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığını göz önünde bulundurması zorunlu olup, imar mevzuatına aykırı (kaçak, tecavüzlü veya ruhsatsız) bir binanın veya işyerinin ruhsatlandırılması olanaklı değildir. ...” denilmekte,

Danıştay Onuncu Dairesinin yapı kullanma izin belgesi bulunmadan, mevzuata aykırı olarak işletildiği anlaşılan kahvehanenin iş yeri ruhsatının iptaline ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığına dair 22/10/2002 tarihli ve E: 2000/3789, K: 2002/4019 sayılı kararında; “...Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir. Umuma açık bir işyerine ruhsat veya izinler düzenlenirken yapının, kullanılmasında mal ve can güvenliği yönünden sakınca bulunmadığı saptanarak yapı kullanma izin belgesiyle işyeri açılmasında sakınca olmadığının belirlenmesi gerekmektedir. ...

*...yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi bulunmadan işletildiği anlaşılan davacıya ait işyerinin ruhsatının iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.” denilmekte,*

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 04/03/2010 tarihli ve E: 2006/2078, K: 2010/391 sayılı kararında; “... Uyuşmazlıkta davacı yapının 80 yıl önce yapıldığını, yıkım işlemine konu teşkil eden onarımın da ruhsat gerektirmediğini iddia ettiğinden öncelikle yapının 2981 sayılı Yasanın geçici maddeleri kapsamında yapı kullanma izni almış sayılan yapılardan olup olmadığı, yapılan işin ruhsat gerektirip gerektirmediği değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir. ...” denilmektedir.

Yine, Bakanlığımızın “Kullanım amacı değişen binalarda yangın önlemleri” konulu 29/11/2014 tarih ve 25/2014 sayılı ilgi (a) Genelgesinde; “İşyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde, ilgili idarelerce anılan Yönetmeliğe uygunluk açısından, yapı ruhsatındaki kullanım amacının kontrol edilmesi, yapı ruhsatında yer alan kullanım amacı dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiğinin belirlenmesi halinde, yapıya yeni kullanım amacına uygun olarak yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatına uygun tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerektiği” hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri, yargı kararları ve Genelge çerçevesinde; 2981 sayılı Kanunun geçici 2 nci maddesi kapsamındaki yapılardan imar mevzuatı açısından yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi talep edilmemesi gerektiği, ancak İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (c) bendinde sayılan faaliyet konularının yürütülmesi halinde özel yapı şekline uygun olarak tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgesinin veya 2981 sayılı Kanun kapsamında düzenlenen belgenin faaliyet konusuna uygunluğunun aranması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür