

Not: Afete maruz bölge sınırları içerisinde kalan yapılara işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi hk.

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

Sayı : E-14399437-622.02/1681864

08/09/2021

Konu : Görüş (Afete Maruz Bölge Sınırları İçerisinde Kalan Yapılara İlişkin İşlemler Hk.)

..... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: a) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 03.08.2021 tarihli ve 1429835 sayılı yazısı.
b) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 09.07.2021 tarihli ve 541933 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi (b) yazı ile ili, ilçesi kentsel sit alanı ve Koruma Amaçlı İmar Planı Sınırları dahilinde Kalesi ve civarında, kaya düşmesi açısından riskli olması nedeniyle,,, ve Mahallerinin belirli bölgelerinde Bakanlar Kurulunun 17.07.1962 gün ve 6/748 sayılı kararına istinaden Afete Maruz Bölge olarak ilan edildiği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin "Üzerine Bina Yapılamayacak Arazi" başlıklı 4. maddesinde "....Çığ düşmesi, kaya düşmesi veya yer kayması afetlerinden herhangi birine uğrayan ve bu afetlerden biri için 7269 sayılı Kanununun 2 nci ve 14 üncü maddelerine göre afet bölgesi olduğu kararname ile tespit ve ilân edilen yerlerde bina yapılamaz ve mevcut binalar onarılamaz." hükmüne istinaden bahse konu mahallelerde bulunan yapı malikleri tarafından yapı ruhsatı veya işyeri açma ruhsatı ve çalışma ruhsatı alma talepleri durumunda izlenecek yol ile ilgili olarak Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgi (a) yazılarında "...

3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesinde "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." hükmü,

20 nci maddesinde "Yapı;(...)imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü yer almaktadır.

Anılan hükümler uyarınca, yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması gerektiği, ancak özel kanunlara tabi alanlarda uygulamalar için öncelikle tabi olunan özel kanun hükümleri ve bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notlarına, hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılması gerektiğinden, kentsel sit alanında kaldığı ifade edilen ve koruma amaçlı imar planı bulunan söz konusu alanlara ilişkin uygulamalar hakkında yetki ve sorumlulukları dahilinde Kültür ve Turizm Bakanlığından görüş alınarak işlem tesis edilmesi gerektiği ..." denilmektedir.

Bilindiği üzere 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un 2 nci maddesinde "Su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça; yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış

veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar ve İskan Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak Cumhurbaşkanınca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, (...) ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur.

Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan olunur.” hükmü,

3 üncü maddesinde “İkinci maddeye göre ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyüülecek veya esaslı tamir görececek resmi ve özel bütün yapıların tabi olacağı teknik şartlar, Bayındırlık Bakanlığının mütalaası da alınarak İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle tespit olunur.

Belediye hudutları ve varsa mücavir sahalarda dahilinde ilgili belediyeler, bunun dışında kalan yerlerde vali ve kaymakamlar bu yönetmelik esaslarının uygulanmasını sağlamakla yükümlüdürler.

Yönetmelik esaslarına aykırı olan yapılar hakkında; yukarıda belirtilen merciler tarafından sahiplerine tebligat yapılarak, en çok 3 aylık süre içinde hatanın ve tehlikeli durumun giderilmesi bildirilir.

Verilen süre içinde sahiplerince ıslah edilmeyen bina veya bina kısımları belediye hudutları ve mücavir saha dahilinde belediye encümenlerince diğer yerlerde ise il veya ilçe idare kurullarınca, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere yıktırılır.

İmar ve İskan Bakanlığı bu konuda gerekli kontrol ve denetime yetkilidir.

Yer kayması, kaya düşmesi, çığ gibi afetlere uğriyabilecek meskün yerlerde alınacak önleyici tedbirler İmar ve İskan Bakanlığınca, su baskınına uğriyabilecek yerlerde ise, Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu bakanlıkça alınır. Bu işlere ilişkin ödenek, tedbirleri almakla görevli bakanlıkça karşılanır.” hükmü,

13 üncü maddesinin (a) bendinde “ ...

(Değişik: 31/8/1999-KHK-574/1 md.) Arazinin tehlikeli durumu ve binaların gördüğü hasar bakımından yıktırılması ve boşaltılması gerekenler hakkında, o il ve ilçenin en büyük mülkiye amirine ayrı bir rapor verilir. Bu makamlarca böyle binalar derhal boşalttırılır. Yıkılması gerekenler için en çok 3 gün süre verilerek tehlikenin giderilmesi sahiplerine bildirilir. Mahallinde sahibi bulunmadığı takdirde durum, mahalli vasıtalarla ilan edilmek suretiyle, bildiri yapılmış sayılır.

...” hükmü ve (b) bendinde “(Değişik: 31/8/1999-KHK-574/1 md.) Hasar görmüş, fakat ıslahı mümkün olan binaların fen kurullarının göstereceği şartlara göre tamiri yapıncaya kadar içine girilmesine ve oturulmasına izin verilemez. Bu binalar 1 yıl içinde tamir ettirilmediği ve itiraz da olmadığı takdirde yukarıdaki esaslar dahilinde yıktırılır.

...” hükmü,

14 üncü maddesinde “İkinci madde gereğince tespit ve ilan olunan afet bölgelerine dahil şehir, kasaba ve köylerde bina ve mesken yapımı, fen kurullarınca tehlikeli görülen ve sınırları krokilerle tespit olunan yerler, İmar ve İskan Bakanlığınca yapı ve ikamet için yasaklanmış afet bölgeleri sayılır ve durum, belediyesi olan yerlerde belediyesince, köylerde ise ihtiyar meclislerince hemen ilan edilir.

Belediyesi olan yerlerde belediyeler, olmayan yerlerde ihtiyar meclisleri bu yasaklanmış afet bölgesi hükmünü uygulamakla görevlidir.

Hilafına hareket edildiği takdirde, mevcut ve yapılmakta olan binalar, yıkma parası yıkıntı malzemesinden karşılanmak, yetmemesi halinde kalan kısmı afetler fonundan tamamlanmak üzere vali ve kaymakamların emri ile yıktırılır.

Yasaklanmış afet bölgesi sınırları, alınacak tedbirlerle tehlikenin önlenmesi oranında daraltılır veya tamamen kaldırılır. Bu husus da aynı şekilde duyurulur.” hükmü,

15 inci maddesinde “*Afet dolayısıyla hasara uğramış şehir ve kasabaların imar planı mevcut olup da İmar ve İskan Bakanlığınca değiştirilmesi gerekli görülmediği takdirde, inşaat mevzuat dairesinde hemen izin verilir.*

...” hükmü,

16 ncı maddesinde “*Genel hayata etkili afetlerden önce veya sonra kesin lüzum üzerine meskün bir topluluğun bir kısmının veya tamamının kaldırılarak başka mahallere toplu olarak veyahut dağıtılarak yerleştirilmesi İçişleri, Maliye, Bayındırlık, Sağlık ve Sosyal Yardım, Tarım, Milli Eğitim, Sanayi, İmar ve İskan ve köylerde Köy İşlerine bakan Bakanlıklar mütehasıs temsilcilerinden kurulacak bir komite incelendikten sonra Cumhurbaşkanı Kararı ile İmar ve İskan Bakanlığı tarafından yaptırılır.*

Ancak bu toplu nakiller aynı belediye ve köy sınırları içinde ise Cumhurbaşkanı kararına lüzum kalmaksızın İçişleri ve İmar ve İskan Bakanlıklarınca müştereken yapılır.” hükmü,

7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun’un 2 nci maddesine göre tespit ve ilan edilen afet bölgelerinde yeniden yapılacak, değiştirilecek, onarılacak veya güçlendirilecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların teknik şartlarını belirlemek amacıyla yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin “*Üzerine bina yapılmayacak arazi*” başlıklı 4 üncü maddesinde “*(1) 7269 sayılı Kanunun 14 üncü maddesine göre yapı ve ikamet için yasak bölge sayılan yerlerde bina yapılamaz ve mevcut binalar onarılamaz. Ayrıca yapay dolgu zeminler üzerinde, inceleme ve değerlendirme yapılarak özel önlem alınmadıkça bina yapılamaz.*

(2) Çığ düşmesi, kaya düşmesi veya yer kayması afetlerinden herhangi birine uğrayan ve bu afetlerden biri için 7269 sayılı Kanunun 2 nci ve 14 üncü maddelerine göre afet bölgesi olduğu kararname ile tesbit ve ilân edilen yerlerde bina yapılamaz ve mevcut binalar onarılamaz.” hükmü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliği’n 1 inci maddesi “*Bu Yönetmeliğin amacı, işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının verilmesinde uygulanacak esas ve usulleri düzenlemektir.”* hükmünü,

“*İşyerlerinde aranacak genel şartlar*” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (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,

“*İşyeri açılması*” 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,

“*İkinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler*” başlıklı 23 üncü maddesinin ikinci fıkrası “*Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler için yapılacak beyan ve incelemelerde; insan sağlığına zarar verilmemesi, çevre kirliliğine yol açılmaması, yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemeleri esas alır.”* hükmünü,

“Denetim” başlıklı 24 üncü maddesi “*Gayrisihhî müesseseler, çevre ve toplum sağlığı açısından yetkili idareler tarafından denetlenir. Yetkili idarenin en üst amiri veya görevlendireceği kişi gerekli tedbirleri almak veya aldırarakla sorumludur.*” hükmünü amirdir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında;

1- Yapıların imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılması gerektiği, ancak özel kanunlara tabi alanlarda uygulamalar için öncelikle tabi olunan özel kanun hükümleri ve bu hükümlere dayalı olarak hazırlanan imar planı ve plan notlarına, hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılması gerektiğinden, kentsel sit alanında kaldığı ifade edilen ve koruma amaçlı imar planı bulunan söz konusu alanlara ilişkin uygulamalar hakkında yetki ve sorumlulukları dahilinde Kültür ve Turizm Bakanlığından görüş alınarak işlem tesis edilmesi gerektiği,

2- 7269 sayılı Kanun uyarınca Cumhurbaşkanınca “afete maruz bölge” olarak kararlaştırılan yerlerde kalan mevcut yapı stoku içindeki mesken ve iş yerlerinin yer kayması, kaya düşmesi, çığ gibi afetlere uğrayabilecek meskûn yerlerde alınacak önleyici tedbirler kapsamında hata veya tehlikeli durum içinde olduğu tespit edilen ve mevcut haliyle kullanılması yasaklanan ya da Kanun kapsamında verilen süreler sonrası sahiplerince ıslah edilmediği için yıkılmasına karar verilen veyahut tamamının kaldırılarak başka mahallere toplu olarak ya da dağıtılarak yerleştirilmesine karar verilen yerleşim yerlerindeki bina veya bina kısımlarına işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmemesi gerektiği; diğer taraftan sayılanların dışında kalan bina veya bina kısımlarına Kanun’da öngörülen yasak, kısıtlama ve tedbirlere riayet edilerek işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesinin yetkili idare takdirinde olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür