

Özet: Zemin kat olan işyerlerinin eklentisi olan bodrum kat bölümlerinin amacı dışında tek başına ayrı bir işyeri olarak kullanılamayacağı hakkında.

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

Sayı : 71188846-045.02-247215

30/11/2020

Konu : Görüş (Bodrum katın ruhsatlandırılması hakkında)

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : ... tarihli ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile imar durumu projesinde zemin kat olan işyerlerinin eklentisi olan bodrum kat bölümlerinin amacı dışında tek başına ayrı bir işyeri olarak kullanılıp kullanılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2 nci maddesi “– Bu Kanuna göre:

a) Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); *yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki);*

...” hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrası “...

o) *Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,*

...” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 4 üncü maddesinin (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 ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini*” 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,*” ifade eder denilmektedir.

Aynı Yönetmelik'in 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,

10 uncu maddesinin üçüncü fıkrası “*İşyerlerinin depo olarak kullandıkları yerler, işyeri açma ve çalışma ruhsatında gösterilir.*” hükmünü,

13 üncü maddesi “*İşyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen işyerleri, yetkili idareler tarafından ruhsatın verildiği tarihten itibaren en geç bir ay içinde kontrol edilir. İşyerinin bu*

süre içinde kontrol edilmemesi halinde ruhsat kesinleşir. Kontrol görevini yerine getirmeyen yetkili idare görevlileri hakkında kanunî işlem yapılır.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesinden sonra yapılacak denetimlerde mevzuata uygun olmayan unsurların ve noksanlıkların tespiti halinde, işyerine bu noksanlık ve hatalarını gidermesi için bir defaya mahsus olmak üzere onbeş günlük süre verilir.

...” hükmünü,

Mezkûr Yönetmelik'in ekinde (EK-1) yer alan “KAHVEHANE, KIR KAHVESİ, OYUN SALONU, İNTERNET SALONU, ÇAY BAHÇESİ, ÇAY OCAĞI VE BENZERİ İŞYERLERİ” başlıklı bölümünün “f) İnternet salonu” başlıklı alt bölümünün 12 nci maddesi “İnternet salonları zemin altı katlarda faaliyet gösteremez.” ve 16 ncı maddesi “İnternet salonlarında, ana faaliyet dışında başka bir faaliyette bulunulması yasaktır.” hükümlerini amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri kapsamında; iş yeri niteliğini haiz bir bağımsız bölümde olan yerin sahip olduğu zemin altı katın bu yere ait ruhsata esas faaliyet alanına dâhil olması sebebiyle bu gibi yerlere tek başına ayrı bir ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı, öte yandan, zemin kat ile bağlantısı olmayan veya başka bir faaliyet ile ilişkilendirilmeksizin müstakil kullanılan bağımsız bölüm niteliğini taşıyan bodrum katların ayrıca ruhsatlandırılmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür