

**Özet: Depo amaçlı kullanılan kayadan oyma yapıları işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hakkında.**

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

Sayı : 71188846-622.02/51096  
Konu : Görüş (Depo amaçlı kullanılan  
kayadan oyma yapılar hakkında)

12/01/2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazı ile Genel Müdürlüğümüze iletilen ... tarihli ve ... sayılı yazınız ile ... Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesinde yer alan ... konumdaki kaya kütlelerinden oluşan yaklaşık 300 ha'lık alanın kayadan oyma depolama alanı olarak birçok işletmece faal olarak kullanıldığı belirtilerek bu depoların tarımsal depo kapsamında kalıp kalmadığı ile işyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olup olmadığı, tabi olması durumunda hangi sınıfa dâhil olması gerektiği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuyla ilgili olarak Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgi yazısında özetle " ...

*... Kayadan Oyma Yapıların Tasarım, Hesap ve Yapım Esaslarına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde depo amaçlı kayadan oyma yapılar; tohum, yaş sebze ve meyve ve benzeri depoları ile çok amaçlı depolar olarak tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 5 inci maddesinin onuncu fıkrasında kayadan oyma yapıların hangi mevzuat hükümlerine tabi olduğu açıklanmış olup anılan fıkranın (c) bendinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemlerinde 3194 sayılı Kanun ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan alt düzenleme hükümlerine, (ç) bendinde 21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına giren alanlarda anılan Kanun hükümlerine, diğer koruma statüsüne sahip alanlarda ise ilgili Kurumların belirleyeceği usul ve esaslara uyulması gerektiği belirtilmiştir.*

*Yönetmeliğin 11 inci maddesinde tasarım esasları, 12 nci maddesinde yapısal esaslar, Geçici 1 inci maddesinde de mevcut başvurular ve yapılarda tesis edilecek işlemler hakkında bilgiler yer almakta olup depo amaçlı kayadan oyma yapıların anılan maddeler kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.*

*3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesinde "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir." hükmü yer almaktadır.*

*5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3 üncü maddesinin (k) bendinde tarımsal amaçlı yapılar; toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan*

tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler olarak tanımlanmıştır.

İlgi yazı ve eklerinden anılan bölgenin Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesinde kaldığı ayrıca tarım arazisi olduğu ifade edilmekle birlikte alanın yürürlükte olan plandaki kullanım kararının ne olduğu anlaşılammamaktadır. Ayrıca depoların ne amaçla kullanıldığı belirtilmemiş olup konu özelinde bir değerlendirme yapılamamıştır. Depoların tarımsal amaçlı yapı kapsamında kalıp kalmadığının plan ve projeleri ile 5403 sayılı Kanun kapsamında ilgili idaresince değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir....” denilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü,

5 inci maddesinin sekizinci fıkrası “Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.” ve dokuzuncu fıkrası “Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.” 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 maddesi birinci fıkrası “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.” ve ikinci fıkrası “Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...” hükmünü,

30 uncu maddesinin birinci fıkrası “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.” hükmünü,

42 nci maddesinin birinci fıkrası “Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır.” hükmünü,

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 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,

1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanununun 268 inci maddesi “Civarında ikamet eden halkın sıhhat ve istirahatini ihlal eden müesseseler ve atelyeler bu kanunun neşrinden itibaren, resmi müsaade istihsal edilmeksizin açılmaz.” hükmünü,

269 uncu maddesi ise “268 inci maddede zikredilen müesseseler ve atelyeler üç sınıfa tefrik olunur:

*Birinci sınıf - Hususi meskenlerden behemehal uzak bulundurulmaları icap edenler.*

*İkinci sınıf - Hususi meskenlerden behemehal uzaklaştırılması icap etmemekle beraber müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibariyle bir mazarrat yapmayacağına kanaat husulü için tetkikat yapılması iktiza eden müesseseler.*

... ” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in;

4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendi “*İşyeri: 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 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.

Diğer taraftan mezkûr Yönetmelik’in EK-2/B/9/9.13 alt maddesinde “*Nakliyat, ticaret, komisyon, ithalat ve ihracat işleri ile ilgili depolar,*” ikinci sınıf gayrisihhi müessese olarak sınıflandırılmıştır.

Sonuç olarak, ilgi yazınız ve eklerinden anılan bölgenin kültür ve turizm koruma ve geliştirme bölgesinde kaldığı ayrıca tarım arazisi olduğu ifade edilmekle birlikte alanın yürürlükte olan plandaki kullanım kararının ne olduğu anlaşılammamaktadır. Ayrıca depoların ne amaçla kullanıldığı belirtilmemiş olup imar mevzuatı kapsamında konu özelinde bir değerlendirme yapılamamıştır. Depoların kültür ve turizm koruma ve geliştirme bölgesi ile tarımsal amaçlı yapı kapsamında kalıp kalmadığının plan ve projeleri ile 2863 sayılı Kanun ve 5403 sayılı Kanun kapsamında İdarenizce değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Bununla birlikte kayadan oyma depoların, yalnızca tarımsal amaçla kurulması zorunlu yapılardan olması ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında olan ticari bir faaliyetle iştigal edilmemesi durumunda ruhsatlandırmaya tabi olmayacağı, ancak Yönetmelik kapsamında ruhsatlandırmaya tabi bir ticari faaliyetin icrasının söz konusu olması halinde ikinci sınıf gayrisihhi müessese kapsamında faaliyet konusuyla ilgili genel ve özel şartlar da karşılanmak suretiyle ruhsatlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür