

Not: Devre mülklerin bulunduğu yerlerdeki işyerlerinin ruhsatlandırılması hk.

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

Sayı: 7118846/622.02/928524

07/05/2021

Konu: GÖRÜŞ (İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Hk.)

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

İlgi: 28.04.2021 tarihli ve 868372 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile ili ilçesi mahallesi mevki No:1 (1154, 1148, 1170 ve 1171 numaralı parseller) adresindeki termal kaplıca tesislerinin işletmeciliğini yapan firmasının işyeri açma ve çalışma ruhsatı olmadan faaliyet gösterdiği, söz konusu tesislerde yer alan işyerlerinin ruhsatlandırılması hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

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

"Yapı" başlıklı 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,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "III - Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği" başlıklı 3 üncü maddesinin üçüncü fıkrası "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir." hükmünü,

"C) Kat mülkiyetinin kurulması" başlıklı 12 nci maddesi "Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

... " hükmünü,

"D) Kat irtifakının kurulması" başlıklı 14 üncü maddesinin üçüncü fıkrası "Yapının tamamlanmasından sonra kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesi, kat irtifakının tesciline ait resmi senede ve 12 nci maddede yazılı belgelere dayalı olarak, yetkili idarece yapı kullanma izin belgesinin verildiği tarihten itibaren altmış gün içinde ilgili tapu idaresine gönderilmesi üzerine resen yapılır." hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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” hükmü,

“İşyeri açılması” başlıklı 6 ncı maddesinin birinci fıkrasında “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,

“Birden fazla faaliyet konusu bulunan işyerleri” başlıklı 10 uncu maddesinde “**Adresi ve işleticisi aynı olan ve birden fazla faaliyet konusu bulunan işyerlerine, ana faaliyet dalı esas alınarak tek ruhsat düzenlenir. Tali faaliyet konuları ruhsatta ayrıca belirtilir.**

Aynı adreste bulunsa bile ana faaliyet konusu veya işletmecisi farklı olan işyerlerine ayrı ayrı ruhsat düzenlenir.

İşyerlerinin depo olarak kullandıkları yerler, işyeri açma ve çalışma ruhsatında gösterilir.

...” hükmünü içermektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamındaki işyerleri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmasının gerektiği, işyerinin faaliyetinin sürdürülebilmesi için gerekli olan alanların işyeri açma ve çalışma ruhsatı kapsamında olduğu, adresi ve işleticisi aynı olan ve birden fazla faaliyet konusu bulunan işyerlerine, ana faaliyet dalı esas alınarak tek ruhsat düzenlenmesi ve tali faaliyet konularının ruhsatta ayrıca belirtilmesi gerektiği işyeri açma ve çalışma ruhsatının söz konusu işyerinde faaliyet gösteren gerçek veya tüzel kişiler adına düzenlenmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür