

NOT: 6360 sayılı Kanunla köyden mahalleye dönüşen yerlerde bu Kanun öncesi inşa edilmiş yapılarda açılacak işyerlerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenirken yapı kullanma izin belgesinin istenilmesinin gerekip gerekmediği hk.

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

Sayı : 71188846-622.02/E.157635

10/08/2020

Konu : GÖRÜŞ (Köyden Mahalleye Dönüşen Yerler)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 08/07/2020 tarihli ve 78028 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile 6360 sayılı Kanunla köyden mahalleye dönüşen yerlerde bu Kanun öncesi inşa edilmiş yapılarda açılacak işyerlerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenirken yapı kullanma izin belgesinin istenilmesinin gerekip gerekmediği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 12/11/2012 tarihli ve 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 1 inci maddesinin onördüncü fıkrasında; *"Bu Kanunla mahalleye dönüşen köylerde, bu Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununa göre oluşturulan Ulusal Adres Bilgi Sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım ve teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılır. Bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, bu Kanunun yayımlandığı tarihe kadar bitirilmiş olanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenler ruhsatlandırılmış sayılır. Ayrıca bu yapılar elektrik, su ve bunun gibi kamu hizmetlerinden yararlandırılır. Ancak; bu fıkranın öngördüğü uygulamaların özel kanun hükümlerine aykırı olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerlidir."* hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendinde *"... Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. ..."* hükmü,

27 nci maddesinin birinci fıkrasında; *"Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan*

mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir.” hükmü bulunmaktadır.

02/11/1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi “Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.” hükmünü içermektedir.

Diğer taraftan 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinde; “Ruhsatta belirtilen faaliyet konusu ve adresin değişmemesi kaydıyla işyerinin devredilmesi halinde, devralan kişinin başvurusu üzerine dosyadaki bilgi ve belgeler esas alınmak suretiyle yeni işletmeci adına tekrar ruhsat düzenlenir.

Umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile gayrisihhî müesseseler hariç olmak üzere, sıhhi işyerleri için adresin değişmemesi kaydıyla faaliyet konusunun değiştiği durumlarda ruhsat başvurusunda bulunulması halinde, dosyadaki bilgi ve belgeler esas alınarak yeni faaliyet konusu ile ilgili şartlar karşılanmak kaydıyla başvuru sahibi adına tekrar ruhsat düzenlenir.

İşyerine yeni ortak alınması veya ortaklardan birinin ayrılması durumunda yeni ruhsat düzenlenmez.

İşyerinin başka bir adrese nakledilmesi halinde yeniden ruhsatlandırılması esastır.

Mahalle, cadde, sokak ve benzeri yerlerin isim veya numaralarının değişmesi nedeniyle aynı işyeri için yeni ruhsat düzenlenmez. Ruhsatta yer alan bilgiler güncellenir.

İşyeri sahibinin ölümü halinde, yeni ruhsat düzenlenmeksizin kanunî mirasçıları adına eski ruhsatın intibakı yapılır.

Ruhsatın yenilenmesi veya intibakı gereken hallerde yetkili idareye en geç üç ay içinde müracaat edilmesi zorunludur. Bu süre mirasçılar için altı ay olarak uygulanır. Süresi içinde müracaat yapılmadığının yetkili idarelerce tespiti durumunda tespit tarihinden itibaren onbeş günlük süre verilir. Bu süre sonunda ruhsat yenilenmediği veya intibak yaptırılmadığı hallerde ruhsat iptal edilir.” hükmü yer almaktadır.

Öte yandan, Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün ilgede kayıtlı yazısında konuyla ilgili “İmar Kanununun 8/ğ maddesi uyarınca iş yeri açma ve çalışma izninin; köy yerleşik alanlarında kalan yapılara kırsal yapı belgesine göre, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilmesi gerekmekte olup, kırsal yapı belgesinin ise köy yerleşik alanlarında yapı ruhsatı alınmaksızın yapılabilen yapıların tamamlanmaları akabinde kullanılmalarına yönelik yapı kullanma izin belgesi yerine geçen bir belge olduğu değerlendirilmektedir.” denilmekte ve adı geçen Genel Müdürlüğün 20/02/2019 tarih ve E.19796 sayılı görüş yazısında ise; “ ... 6360 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlandırılmış sayılacak yapıların fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuata uygun yapıldığının tespit edilmesinin gerektiği ve bu tespitin Bakanlığımızın 2013/5 sayılı genelgesi ekinde yer alan ‘Bina Tespit ve Değerlendirme Formu’na göre yukarıda belirlenen idarelerce yapılabileceği, bu yapılar için ayrıca yapı ruhsat formunun, yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesine gerek bulunmadığı, formun düzenlenmesinden sonra ilgili idarece, ilgililerine ruhsatlandırılmış sayılma hususunun resmi bir yazı ile bildirilmesinin yeterli olduğu,” ifade edilmektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde;

- 6360 sayılı Kanunla mahalleye dönüşen köylerde 06/12/2012 tarihi itibarıyla 5490 sayılı Kanuna göre oluşturulan Ulusal Adres Bilgi Sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılacağı, bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, 06/12/2012 tarihine kadar bitirilmiş olanların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenlerin ruhsatlandırılmış sayılacağı, yine 06/12/2012 tarihinden önce bitirilmiş olması durumunda, fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuata uygun yapıldığının tespit edilmesi ve bu tespitin Bakanlığımızın 2013/5 sayılı Genelgesi ekinde yer alan “Bina Tespit ve Değerlendirme Formu”na göre Bakanlığımız veya belediye ya da üniversiteler tarafından yapılmış olması durumunda, bu yapılar için ayrıca yapı ruhsat formuna, yapı kullanma izin belgesine veya işletme ruhsatı düzenlenmesine ihtiyaç bulunmadığı,

-Öte yandan 6360 sayılı Kanunda yer alan düzenlemede “köy” ibaresinin bir bütün olarak köy tüzel kişiliğini ifade ettiği, köy tüzel kişiliğinin köy sınırları içindeki yerleşik alan ve bağlısı şeklinde herhangi bir ayrıma tabi tutulmadığı, “mahalleye dönüşen köy” ifadesinden köy tüzel kişiliği sınırları içerisinde kalan her türlü alan ve yerlerin anlaşılması gerektiği,

- 6360 sayılı Kanun’dan bağımsız olarak daha önce köy olan yerde imar mevzuatına uygun olarak inşa edilerek kırsal yapı belgesi verilmiş olan ve köy yerleşik alanında kalan yapılar için bu yapıların daha sonra belediye veya mücavir alan sınırları içinde kalması halinde ayrıca yapı kullanma izin belgesinin aranmayacağı, ancak köy sınırları içinde kalmasına rağmen kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar hariç köy yerleşik alan sınırı dışındaki yapılar için yapı kullanma izin belgesinin gerekli olduğu,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim

Bakan a.
Genel Müdür

Gereği:

... VALİLİĞİ

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:

... BELEDİYE BAŞKANLIĞI