

Not: Mesken nitelikli bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılabilip kullanılamayacağı hk.

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

Sayı : 14399437 -622.02-E.138414
Konu : Kullanım Amacı Değişen Binalarda
İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

08.07.2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazıda; kullanım amacı değişen binalar için işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi konusunda Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 29 Kasım 2014 tarih ve 15048 sayılı genelgesi ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesi arasında uyumsuzluk yaşandığından bahisle konuya ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere işyerlerinin ruhsatlandırılması ve denetlenmesine dair iş ve işlemler, 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında yürütülmektedir.

Mezkûr Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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 veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, (...) ifade eder." hükmü,

5 inci maddesinin (b) bendinde "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması" hükmü,

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." hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20'nci maddesinde, "yapı imar planı, yönetmelik, hükmü, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü,

21'nci maddesinde, "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması mecburidir." hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4'ncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde, "Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu

alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)" hükmü,

54'ncü maddesinin on birinci fıkrasında, "Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz" hükmü,

58'nci maddesinin birinci fıkrasında, "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil hükmü, yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca 2014/24 sayılı Genelgede, "... işyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde, ilgili idarelerce anılan Yönetmeliğe uygunluk açısından, yapı ruhsatındaki kullanım amacının kontrol edilmesi, yapı ruhsatında yer alan kullanım amacı dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiğinin belirlenmesi halinde, yapıya yeni kullanım amacına uygun olarak yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatına uygun tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve tadilat ruhsatı sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerekmektedir." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi neticesinde; mesken nitelikli bağımsız bölümün işyeri olarak kullanılabilmesi için öncelikle kat maliklerince oy birliği ile karar alınmasının ve esaslı tadilata gidilmesinin gerektiği, tadilat ruhsatı alınmasının ve ruhsatı eki mimarı projenin yeniden tanzim edilmesinin zorunlu olduğu, kullanım amacı değişikliğinin yürürlükteki plana (parsel kullanım fonksiyonu vb.) ve yeni yapı ruhsatının, yürürlükteki afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata uygun olarak tanzim edilmesinin zorunlu olduğu ve yapı ruhsatı akabinde yeniden yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür