Not: Tapu kütüğündeki garaj, depo, ofis, büro vb. olarak görünen iş yerlerinde adresi ve faaliyeti değişmeden işyeri açma ve çalışma ruhsatı devrinin yapılıp yapılamayacağı hk.

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

Sayı : 71188846/622.02/E.154548 23/07/2020
Konu : GÖRÜŞ (Niteliği Değişen Binalarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Hakkında)

… BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : … tarih ve … sayılı yazınız.

İlgi yazıyla; bina altında ve müstakil olarak bağımsız bölüm numarası bulunan binanın ortak yeri arasında bulunmayan ve tapu kaydı "garaj" olarak görünen yere 1999 yılında belde belediyesi tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı tanzim edilmiş olup adresi ve faaliyeti değişmeden işyeri açma ve çalışma ruhsatının devir yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 24 üncü maddesi "*Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.*

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir." hükmünü,

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,

21 inci maddesi "...

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...

..." hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesi "...

y) 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.),

..." hükmünü,

5 inci maddesi "...

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; 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 da uyulur.

...” hükmünü,

55 inci maddesi “...

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

...” hükmünü,

58 inci maddesi “*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 yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.*

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

...” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 5 inci maddesi “...

b) 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, dükkan, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması,

Tapuda iş yeri olarak görünen yerlerde, umuma açık istirahat ve eğlence yeri açılması durumunda yönetim planında aksine bir hüküm yoksa, kat maliklerinin oy çokluğu ile aldığı kararın bulunması,

c) Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; ekmek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,

...” hükmünü,

8 inci maddesinin birinci fıkrası “*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.* ***(Ek cümleler:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/3 md.)*** *Ancak devredilmek istenen iş yerinin fiziki durumu ile ruhsat dosyasındaki bilgi ve belgelerin faaliyet konusuyla ilgili bu Yönetmelik kapsamında karşılanması gereken mevzuat hükümlerine aykırı olması halinde, söz konusu aykırılıkların giderilmesi için en fazla altı aylık süre verilir. Verilen süre içinde tespit edilen aykırılıklar giderilmediği durumlarda devir işlemi yapılamaz.”* hükmünü amirdir.

Yukarıdaki mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesi sonucu;

1- Tapu kütüğünde iş yeri olarak görünen bir yerde sıhhi müessese açılmasının herhangi bir karar gerektirmediği; ayrıca tapu kütüğündeki garaj, depo, ofis, büro vb. ifadelerin ise icra edilecek faaliyet konusu için esaslı tadilat gerektirmemesi halinde karar alınmaksızın sıhhi iş yerleri için kullanılabileceği,

2- 3194 sayılı Kanun ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği uyarınca, kullanım amacı değişecek binalarda (meskenden iş yerine vb.) esaslı tadilata gidilmesi gerekeceği için tadilat ruhsatı alınmasının ve ruhsatı eki mimarı projenin yeniden tanzim edilmesinin zorunlu olduğu, kullanım amacı değişikliğinin yürürlükteki plana (parsel kullanım fonksiyonu vb.) ve ilgili sair mevzuat hükümlerine uygun olması gerektiği,

3- Tadilat ruhsatı düzenlenecek yapılar için esaslı tadilat ve kullanım amacı değişikliği nedeniyle tüm parsel maliklerinin muvafakatinin gerektiği, parsel maliklerinin muvafakati olmadan ruhsat ve eki onaylı projelerde tadilat ve değişiklik yapılamayacağı,

4- Yapı ruhsatında iş yeri, garaj, depo, ofis, büro olarak görünen yerde açılacak herhangi bir iş yerinin faaliyet konusunun yapıda esaslı tadilat gerektirmesi halinde (taşıyıcı unsuru etkileyen veya inşaat alanını, emsali, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanları, kullanım amacını ya da ruhsat eki projeleri değiştiren) tüm parsel maliklerinin muvafakati ile tadilat ruhsatı alınması gerektiği,

5- 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,

6- Ruhsatta belirtilen faaliyet konusu ve adresin değişmemesi kaydıyla işyerinin devredilmesi halinde, meri mevzuat şartlarına uygun olmak şartıyla devralan kişinin başvurusu üzerine dosyadaki bilgi ve belgeler esas alınmak suretiyle yeni işletmeci adına tekrar ruhsat düzenlenebileceği,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür