

Sosyal donatı alanında kalan taşınmazlar için alınan yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi hakkında

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

Sayı : :E-14399437-622.02-224702  
Konu : GÖRÜŞ (Sosyal Donatı Alanında YKB)

28.10.2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) ... tarihli ve... sayılı yazınız.  
b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda; mülkiyeti Hazineye ait, imar planında kısmen idari tesis alanı kısmen çocuk bahçesi alanı kısmen de yolda kalmakta olan alanda bulunan iş yeri için ve ilgi (b)'de kayıtlı yazıda; mülkiyeti Hazineye ait imar planında dini tesis alanında kalmakta olan alandaki iş yeri için iş yeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunulduğu bahse konu iş yerlerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi aşamasında tereddüde düşüldüğünden konuya ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin dokuzuncu fıkrasında “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.” hükmü,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde “Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.” hükmü,

Milli Emlak Genel Tebliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında “Bu Tebliğ kapsamında;

...

i) Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar,

...

satılamaz.” hükmü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar başlıklı tebliğin 8 inci maddesinde “(1) Yapı Kayıt Belgesi;

...

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,

bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” hükmü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde; “İş yeri: Ticari, sınai, zirai veya mesleki bir faaliyetin ya da girişimin

**Sosyal donatı alanında kalan taşınmazlar için alınan yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi hakkında**

*icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan, kara ya da su üzerindeki açık veya kapalı alanda bulunan sabit ya da mobil yerleri” 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.” 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.” hükmü,

Geçici 7 nci maddesinde “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşımaması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde mülkiyeti Hazineye ait olan ve sosyal donatı alanında kalan taşınmazlar için alınan yapı kayıt belgesi uyarınca satış yapılması imkânı bulunmadığı için bu durumda olan yerlerde yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesinin uygun olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

...  
Bakan a.  
Genel Müdür