

Not: Faaliyet konusunun yürütüleceği faaliyet alanında imar mevzuatı uyarınca yapı tanımı kapsamında yer alan bir yapının bulunmaması halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın iş yeri açılabileceği hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel yönetimler genel müdürlüğü

05Sayı : 71188846/8582360

24/01/2024

Konu : Görüş (Tapuda arsa olan ve kamuya terki yapılmayan yerde iş yeri açılması hakkında)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) ... Valiliğinin (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) ... tarihli ve E... sayılı yazısı.

b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile Bakanlığımıza iletilen ... tarihli ve E... sayılı yazınız ve ilgi (b)'de kayıtlı yazınız ile; İlçeniz, ... Mahallesi, ... ada, .. parselde bulunan niteliği arsa olan taşınmaza Başkanlığınızdan kafeterya, bar, restoran vb. faaliyeti olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunulduğu, mal sahiplerinin bahse konu taşınmazın kamuya terkini yapmadıkları, söz konusu yere Başkanlığınızca ...1996 tarihinde diskotek olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı verildiği ancak halihazırda ruhsatın geçersiz olduğu belirtilmiş olup söz konusu taşınmaza işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilebilmesi için nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanunun 4 üncü maddesi “3 üncü maddede belirtilen merciler, iznin verilmesi için yapılacak beyan ve incelemelerde aşağıda öngörülen genel kriterlere göre düzenlenecek yönetmeliği esas alırlar.

a) İnsan sağlığına zarar vermemek,

b) Çevre kirliliğine yol açmamak,

c) Yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemelere aykırı davranmamak.” hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü,

5 inci maddesi “ (...) Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.” hükmünü,

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,

21 inci maddesi “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.

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

30 uncu maddesinin birinci fıkrası “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.” hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini, büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesini, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi, ...,” ve (t) bendi “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,” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “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 amirdir.

Ayrıca Yönetmeliğin 5 inci maddesinde iş yerlerinde aranacak genel şartlar, EK-1/A listesinde de iş yerlerinde aranacak asgari ortak şartlar yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; faaliyet konusunun yürütüleceği faaliyet alanında imar mevzuatı uyarınca yapı tanımı kapsamında yer alan bir yapının bulunmaması halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın faaliyet konusuyla ilgili genel ve asgari ortak şartlar ile açılması planlanan faaliyet için belirlenmiş ilave şartların karşılanması koşuluyla ruhsatlandırmanın yapılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür