Not: Tapuda lojman görünen yerde lokanta açılması hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-4387695 22/08/2022
Konu : Görüş (Tapuda lojman görünen yerde lokanta açılması hakkında)

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgide kayıtlı yazı ile Bakanlığımıza iletilen … tarihli ve … sayılı yazınızda, … İnş. ve Dış Tic. A.Ş. nin, … ilçesi, … Mahallesi, … ada, … parsel, … Caddesi, No: … kapı numaralı yerde lokanta faaliyet konusu ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebiyle Belediyenize müracaat ettiği, başvuru sahibinin ruhsat işlem dosyasında yapılan incelemede, taşınmazın mülkiyetinin TEDAŞ'a ait olduğu ve kullanma hakkının …'a verildiği, …'ın işletmeyle 10 yıllık işyeri amaçlı kullanım için kira sözleşmesi yaptığının tespit edildiği, Belediyeniz İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden bahse konu yer ile ilgili gelen imar sorgusunda, taşınmaz üzerinde Trafo Merkezi ve 1 adet lojman binasının olduğu yerin …'a ait olduğu ve 1/1000 ölçekli imar planına göre plansız alanda kaldığı belirtilerek İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında lokanta faaliyet konusuyla ilgili tüm koşulları karşılaması şartıyla, lojman olarak görünen yere işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

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 ruhsatiyesi alınması mecburidir.*

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

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 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,

56 ncı maddesinin ikinci fıkrası "*Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.*" hükmünü,

58 inci maddesi "*(1) 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 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, ...,"* hükmünü 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 açılamaz ve çalıştırılamaz. 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.*" hükmünü amirdir.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, mesken amacıyla kullanılan lojman nitelikli bağımsız bölümün iş yeri olarak kullanılabilmesi için öncelikle 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 sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma mevzuatı uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenebileceği, diğer taraftan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapıların, uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür