

Not: İmar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği, 12/10/2004 tarihinden önce yapılan binalarda yürütülecek olan sına faaliyetler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği ile tapuda tarla, bahçe vb. görünen açık alanlarda bulunan yapılarda iş yeri açılıp açılmayacağı hakkında.

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

Sayı : 71188846-622.02/3615756

11/05/2022

Konu : Görüş (Tapuda tarla, bahçe, ardiye, kargir ev vb. olan yerlerde iş yeri açılması hakkında)

... BAKANLIĞINA
(... Genel Müdürlüğü)

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

İlgide kayıtlı yazınız ile, ... İl Özel İdaresine ruhsat devri için başvuran iş yerlerine ilişkin yapılan incelemede fiziki durumlarında değişiklik olduğu (kat çıkma, eklenti yapma, açık alanları iş yerinin içine katma vb.) veya mevcut ruhsat dosyasındaki belgelerde enerji aboneliklerinin bulunduğu fakat tapu taşınmaz bilgilerinde tarla, bahçe, samanlık, ardiye, kargir ev ve benzeri olarak görüldüğü belirtilmiş olup bu gibi durumlarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı devrinin yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (o) bendi “*Gayrişihî işyerlerini, eğlence yerlerini, halk sağlığına ve çevreye etkisi olan diğer işyerlerini kentin belirli yerlerinde toplamak; ...*” hükmünü,

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 taşımaktadır.*

26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesinin üçüncü fıkrasında “*Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınaı faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.” hükmü bulunmakta olup, 5377 sayılı Kanun ile 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184 üncü maddesine “İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz.” şeklinde altıncı fıkra eklenmiştir.*

Öte yandan, 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,

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,

64 üncü maddesi birinci fıkrası “*Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. ...” hükmünü ve yedinci fıkrası “Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. ...” 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, (b) bendi “Gayrisihhî müessese: Faaliyeti sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseleri,” 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 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.” hükmünü,

23 üncü maddesi “İkinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müessese açmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler; işin özelliğine göre bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen kriterlere uygun olarak işyerini düzenledikten sonra bu Yönetmeliğin eki Örnek 2’de yer alan başvuru formunu doldurarak yetkili idareye ibraz eder.

Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler için yapılacak beyan ve incelemelerde; insan sağlığına zarar verilmemesi, çevre kirliliğine yol açılmaması, yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemeleri esas alır.

...” hükmünü,

24 üncü maddesi “Gayrisihhî müesseseler, çevre ve toplum sağlığı açısından yetkili idareler tarafından denetlenir. Yetkili idarenin en üst amiri veya görevlendireceği kişi gerekli tedbirleri almak veya aldırarak sorumludur.” hükmünü amirdir.

Ayrıca Danıştay Onbeşinci Dairesinin 26/01/2016 tarihli ve E: 2014/7244, K: 2016/241 sayılı kararında yapı kullanma izin belgesiyle ilgili; “... 3194 sayılı Yasanın 30. maddesine göre yapı kullanma izin belgesi, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini gösteren belgedir. ...” denilmekte,

Danıştay Sekizinci Dairesinin işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin olarak verdiği 09/11/2004 günlü ve E: 2004/3323, K: 2004/4280 sayılı kararında; “...ruhsat başvurularını inceleyecek merciilerin, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarını verirken, işyerinin bulunduğu yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığını göz önünde bulundurması zorunlu olup, imar mevzuatına aykırı (kaçak, tecavüzlü veya ruhsatsız) bir binanın veya işyerinin ruhsatlandırılması olanaklı değildir. Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait işyerinde mimari projesine aykırı hususlar bulunduğundan bahisle dava konusu işlemin tesis edildiği anlaşılmaktadır. Olayda, dava konusu yerin projesindeki aykırılıkların, anılan yasal düzenlemede bahsi geçen imarla ilgili düzenlemelere aykırı olmama koşulunu taşımadığı ve ruhsatlandırılması olanağı bulunmadığı açık olup, tesis edilen işlem hukuka aykırılık içermediğinden...” denilmekte,

Danıştay Onuncu Dairesinin yapı kullanma izin belgesi bulunmadan, mevzuata aykırı olarak işletildiği anlaşılan kahvehanenin işyeri ruhsatının iptaline ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığına dair 22/10/2002 günlü ve E: 2000/3789, K: 2002/4019 sayılı kararında; “...Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir

belgedir. Umuma açık bir işyerine ruhsat veya izinler düzenlenirken yapının, kullanılmasında mal ve can güvenliği yönünden sakınca bulunmadığı saptanarak yapı kullanma izin belgesiyle işyeri açılmasında sakınca olmadığı belirlenmesi gerekmektedir.yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi bulunmadan işletildiği anlaşılan davacıya ait işyerinin ruhsatının iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen temyizle konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.” denilmektedir.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri ve Danıştay kararları birlikte değerlendirildiğinde;

- İmar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılamayacağı, bu bakımdan yapı kullanma izin belgesi ibraz edilebilen yerlerde ruhsat düzenlenmesinin mümkün olduğu, diğer taraftan yapı kullanma izin belgesi bulunan yapının kullanım amacının değiştiğinin 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 sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma mevzuatı uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerektiği,

- İçerisinde sınai faaliyet yapılacak işyerlerinin ruhsatlandırılmasında yapı kullanma izin belgesi istenmesinin yasal bir zorunluluk olduğu, ancak 12/10/2004 tarihinden önce yapılan binalarda yürütülecek olan sınai faaliyetler için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi halinde Türk Ceza Kanununda yapılan değişiklik neticesinde 184 üncü maddenin üçüncü fıkrasında gösterilen cezanın uygulanmayacağı, ayrıca tapuda tarla, bahçe vb. görünen açık alanlarda yapı tanımı kapsamında bir yapının bulunması halinde faaliyet konusunun icrasını mümkün kılacak yapı kullanma izin belgesinin ibrazı halinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini arz ederim.

Bakan a.
Genel Müdür