

Özet: Tapuda tarla, arsa vb. nitelikte görünen yerlerde ruhsat düzenlemeyeceği hakkında.

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

Sayı : 71188846/622.02/E.85941  
Konu : İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı

13/04/2020

.... VALİLİĞİNE  
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : .... tarih ve .... sayılı yazınız.

İlgi yazıyla; tarım dışı kullanım ile ilgili gerekli izinlerin alınması kaydıyla tapuda tarla, arsa vb. nitelikte görünen yerlere konulacak konteynırlar için yapı kullanma izin belgesi ya da yapı kayıt belgesi aranmaksızın ruhsatlandırma yapıp yapılamayacağına ilişkin Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Bilindiği üzere 3/5/1985 tarihli ve 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,

30 uncu maddesi “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.” hükmünü,

Geçici 16 ncı maddesinin birinci fıkrası “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.” hükmünü taşımaktadır.

Öte yandan 10/08/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi “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 içermektedir.

Diğer taraftan 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesinin 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 haizdir.

Yine 06/06/2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesinin beşinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının

**Özet: Tapuda tarla, arsa vb. nitelikte görünen yerlerde ruhsat düzenlemeyeceği hakkında.**

tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.” hükmünü, 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü, 9 uncu maddesinin birinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.” içermektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik çerçevesinde yürütülmesi planlanan faaliyete ruhsat düzenlenebilmesi için ruhsatlandırılacak yapının yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesinin bulunması gerektiği, tarım dışı kullanılmak üzere gerekli izinlerin alınması kaydıyla da olsa tapuda konut ve işyeri olarak görünen yerler haricinde işyeri açılmasının mümkün olmadığı, diğer taraftan yazıda bahsi geçen konteynırın da İmar Kanunu kapsamında yapı tanımı içinde bulunduğu, dolayısıyla yapı kullanma izin belgesi ya da yapı kayıt belgesi bulunmaksızın ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür