

NOT: Güzellik salonu, kuaför vb. sıhhi müesseselerin ruhsatlandırılmasında tapu kütüğünde mesken olan işyerlerinden kat maliklerinin oy birliği ile karar alınmasının yeterli olup olmayacağı, mesken olan yerin ruhsatlandırılması için meclis veya encümen kararı ve yapı tadilat ruhsatı düzenlenmesi gerekip gerekmediği hk.

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

Sayı: 14399437/622.02/180490

10.09.2020

Konu: GÖRÜŞ (Tapu Kütüğünde Mesken Olan İşyerleri)

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazı ile; belediyesinden işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunan güzellik salonu, kuaför vb. sıhhi müesseselerin ruhsatlandırılmasında tapu kütüğünde mesken olan işyerlerinden kat maliklerinin oy birliği ile karar alınmasının yeterli olup olmayacağı, mesken olan yerin ruhsatlandırılması için meclis veya encümen kararı ve yapı tadilat ruhsatı düzenlenmesi gerekip gerekmediği ile ilgili Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, (...) ifade eder.” hükmü ve (t) bendinde “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,” hükmü,

5 inci maddesinin (b) bendinde “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkân, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması” 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.” hükmü 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.” hükmü bulunmaktadır.

Öte yandan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü maddesinde "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmünü,

20'nci maddesinde "Yapı ... imar planı, yönetmelik, hükmü, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü,

21'nci maddesinde "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden(...)yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir." hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde, "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.)" hükmü,

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,

54 üncü maddesinin on birinci fıkrasında, "Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz" hükmü,

55 inci maddesinin sekizinci fıkrasında "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz." hükmü,

58 inci maddesinin birinci fıkrasında, "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 hükmü, yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü ve ikinci fıkrasında "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." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca Bakanlığımızın 2014/24 sayılı Genelgesinde, "... işyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde, ilgili idarelerce anılan Yönetmeliğe uygunluk açısından, yapı ruhsatındaki kullanım amacının kontrol edilmesi, yapı ruhsatında yer alan kullanım amacı dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiğinin 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 ruhsatı sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerekmektedir." hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde; imar mevzuatı uyarınca yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına uygun olarak kullanılmasının zorunlu olduğu, dolayısıyla tapu kütüğünde mesken olarak belirtilen bir yapıda güzellik salonu, kuaför vb. işyerinin açılabilmesi için tadilat ruhsatı düzenlenmesi gerektiği, tadilat ruhsatı düzenlenecek yapılar için esaslı tadilat ve kullanım amacı değişikliği nedeniyle tüm parsel maliklerinin muvafakatinin gerektiği, parsel maliklerinin muvafakati olmadan ruhsat ve eki onaylı projelerde tadilat ve değişiklik yapılamayacağı, kullanım amacı

değişikliğinin yürürlükteki plana (parşel kullanım fonksiyonu vb.) ve yeni yapı ruhsatının, yürürlükteki 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 uygun olarak tanzim edilmesinin zorunlu olduğu ve yapı ruhsatı akabinde yeniden yapı kullanma izin belgesi ve faaliyet konusuna uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerektiği, meclis veya encümen kararının ise gerekmediği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

...  
Bakan a.  
Genel Müdür