

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

Sayı : 71188846-045.02-215169  
Konu :Yapı Kayıt Belgesi

23/11/2018

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi :
- a) Sivas Valiliğinin 08/08/2018 tarih ve 12816 sayılı yazısı.
  - b) Tavas Belediye Başkanlığının 03/09/2018 tarihli ve 31123 sayılı yazısı.
  - c) Isparta Belediye Başkanlığının 04/09/2018 tarihli ve 9379 sayılı yazısı.
  - ç) Gebze Belediye Başkanlığının 07/09/2018 tarihli ve 697 sayılı yazısı.
  - d) Ankara Valiliğinin 04/09/2018 tarihli ve 49744 sayılı yazısı.
  - e) Ankara Valiliğinin 11/09/2018 tarihli ve 51188 sayılı yazısı.
  - f) Gemlik Belediye Başkanlığı'nın 07.11.2018 tarihli ve 54832815-314 sayılı yazısı.
  - g) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 16.11.2018 tarihli ve 74637056-622.02-E.197909 sayılı yazısı.

İlgi yazılarıyla; yapı kayıt belgesi alınan yapılarda bulunan iş yerleri için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında ruhsat düzenlenip düzenlemeyeceği, bu iş yerleri için Yönetmelikte belirtilen özel şartların aranıp aranmayacağı, yapı kayıt belgesinin nitelik bölümünde belirtilen "Ticari" ifadeli belgelerin özel yapı şeklini gerektiren işyerlerinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken kullanılıp kullanılmayacağı, yapı kayıt belgesinde sinema, tiyatro, fırın vb. gibi ibarelerin belirtilmesinin gerekli olup olmadığı; yapı kayıt belgesi olan yapılar için ruhsatlandırmaya esas olmak üzere mevzuatın diğer amir hükümlerinin aranıp aranmayacağı hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Belindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi "*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. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir...*

*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.*

...

*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.*

...

*Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir."* hükmünü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesi "...

*(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.*

*(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir."* hükmünü,

9 uncu maddesi "*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır."* hükmünü,

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 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."
- İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliği'nin;

1 inci maddesinde “Bu Yönetmeliğin amacı, işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının verilmesinde uygulanacak esas ve usulleri düzenlemektir.” hükmünü,

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,

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 maddesinin ikinci fıkrası “Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi 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 amirdir.

Öte yandan, konuyla ilgili Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (g) görüşte “...

*Belirtilen sebeplerle, ister özel yapı şeklini gerektiren işyerlerinde, isterse diğer işyerlerinde, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken, yukarıda belirtilen hüküm ve hususlar çerçevesinde yapının bulunduğu alana ilişkin imar planlarının olup olmadığına veya yapının imar planlarında öngörülen kullanım kararlarına uygun olup olmadığına veya yapının imar mevzuatına uygun inşa edilip edilmediğine bakılmaksızın, Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların Yapı Kullanım İzin Belgesi varmış gibi değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilirken Yapı Kullanım İzin Belgesi dışında (İmar Mevzuatı ve imar planlarına uygunluk dışında) ilgili mevzuatı gereğince aranan, özellikle güvenlik tedbirleri bakımından özel şartlar var ise, bu şartların yerine getirilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.*

*Diğer taraftan, Yapı Kayıt Belgesinde yapının konut veya ticari maksatlı olarak kullanıldığını belirten "konut" veya "ticari" ifadelerinin yer alması gerekmekte olup, sinema, tiyatro, fırın gibi hangi ticari maksatla kullanıldığına ilişkin detaylı bir belirtmeye gerek bulunmamaktadır.”* denilmektedir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve alınan görüş kapsamında; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılacak ruhsatlandırmalarda ruhsatlandırılacak tüm iş yerleri için ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesinin yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi yerine kullanılabilmesi; bununla beraber, yapı kayıt belgesine sahip olan yapılarda açılmak istenen iş yerlerinin faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşımaması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Turan KONAK  
Bakan a.  
Genel Müdür