

Yapı Ruhsatına Aykırı Açık ve Kapalı Kullanım Alanı Olan İşyerleri Hakkında Yapılması Gereken İş ve İşlemler

Bu makalede, yapı ruhsatına aykırı açık ve kapalı kullanım alanı oluşturan işyerleri için yapılması gereken iş ve işlemler açıklanmıştır.

YAPI RUHSATINA AYKIRI AÇIK VE KAPALI KULLANIM ALANI OLAN İŞYERLERİ HAKKINDA YAPILMASI GEREKEN İŞ VE İŞLEMLER

Hüseyin Eren HERSAN

İçişleri Bakanlığı Kontrolörü

1. Giriş:

Usulüne uygun işyeri açma ve çalışma ruhsatı olarak faaliyetlerini sürdüren çok sayıda işyeri bulunmaktadır. Bu işyerleri kar maksimizasyonu amacıyla hizmet alanlarını sürekli arttırma eğilimindedir. Bu sebeple gerek kamu tüzel kişilerince kiralanan gerek özel kişilere ait işyerlerinde kullanım alanını arttırmak üzere çok çeşitli şekillerde açık ve kapalı kullanım alanları oluşturulmaktadır. Bu kullanım alanları oluşturulurken genellikle tadilat ruhsatı başvurusunda bulunulmamakta hatta bu alanların bir kısmı yapılaşma olamayacak kamu taşınmazlarını da içine alacak şekilde inşa edilmektedir.

Bu ruhsatlı iş yerlerinin, yapı ruhsatına aykırı açık veya kapalı alan kullanımlarının, durumuna göre bir ya da birden fazla mevzuat kapsamında değerlendirilerek idari yaptırıma ve/veya mali tahakkuka konu edilmesi gerekebilmektedir.

Aşağıda bu mevzuat hükümlerinin Sayıştay raporları doğrultusunda nasıl uygulanması gerektiği açıklanmaya çalışılmıştır.

2. Değerlendirme:

Yukarıda, belediye sınırlarında bulunan ruhsatlı iş yerlerinin bazılarında yapı ruhsatına aykırı açık veya kapalı alan kullanımlarının bulunabildiğinden bahsetmiştik.

Öncelikle işyerleri tarafından Belediyenin sorumluluk alanındaki yol, tretuvar, meydan park vb. kamusal alanların işyerleri tarafından masa sandalye koymak veya oyun ve eğlence yeri olarak kullanılmak bu şekilde kullanımı esnasında da kullanım imkanını arttırmak üzere açık veya kapalı alan oluşturularak işgaline ilişkin olarak;

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun "İşgal Harcı Konusu" başlıklı 52'nci maddesinde; yol, meydan, pazar, iskele, köprü gibi umuma ait yerlerden bir kısmının herhangi bir maksat için işgalinin işgal harcına tabi olduğu ve bu yerlerin izinsiz işgallerinin mükellefiyeti ortadan kaldırmayacağı belirtilmiştir. Aynı Kanun'un "Mükellef" başlıklı 53'üncü maddesinde de, işgal harcını; işgali harca tabi yerleri 52'nci maddede yazılı maksatlarla işgal edenlerin ödemekle mükellef olduğu hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca, İşgal harcı dışında, yapı ruhsatına aykırı açık veya kapalı alan kullanımları ecrimisile de konu olabilirler. Ecrimisil, taşınmazın, belediyenin izni olmadan gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi nedeniyle oluşur. İdarenin rızası dışında gerçek veya tüzel kişilerce taşınmazın kullanılması sonucunda bir zarara uğrayıp uğramadığı dikkate alınmaksızın bu taşınmazdan, işgal tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanması sebebiyle, belediyenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalden önceki haliyle elde edilebilecek muhtemel gelir esas alınarak işgalci tarafından ödenmesi gereken belediye tarafından tahsil edilen tazminattır.

2886 sayılı Kanun'un "Ecrimisil ve tahliye" başlıklı 75'inci maddesi; "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinesinin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz." hükmünü içermektedir.

İş yerlerinin yapı ruhsatına aykırı açık veya kapalı alan kullanımlarının, işgal harcına konu

olmayan durumlarda, yukarıda yer verilen şartları taşıması halinde “ecrimisil” tahakkuku yapılarak bunun tahsili cihetine gidilmelidir.

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun “Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar” başlıklı 32’nci maddesinde: Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu durumun öğrenilmesi üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilerek yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı; Durdurmanın, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacağı ve bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını isteyeceği, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mührün, belediye veya valilikçe kaldırılacağı ve inşaatın devamına izin verileceği, aksi takdirde; ruhsatın iptal edileceği, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılacağı ve masrafının yapı sahibinden tahsil edileceği; Kanunu’nun “İdari müeyyideler” başlıklı 42’nci maddesinde de: Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre hesaplanacak idari para cezalarının uygulanacağı; belirtilmiştir.

İşyerinin yapı ruhsatına aykırı açık ve kapalı kullanım alanı oluşturmak için yaptığı imalatların yukarıda yer verilen 3194 hükümleri bağlamında da değerlendirilerek, gerekiyorsa bu kapsamda işlem yapılması da gerekmektedir.

3. Sonuç:

Yukarıdaki mevzuat hükümlerinden anlaşılacağı üzere; belediyelerin, yapı ruhsata aykırı açık ve kapalı alanların işgali için fiili durumun özelliğine göre işgal harcı veya ecrimisil tahakkuk ettirmesi, ayrıca bu kullanımlar için yapılmış yapı ruhsatına aykırı inşai faaliyetler için ise 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32’nci maddesine göre yıkım; yine aynı Kanun’un 42’nci maddesine göre para cezası kararı alınması ve ruhsatsız ya da ruhsat ve eki projelerine aykırı yapının yıktırılması gerekmektedir. Belediye sınırları içindeki ruhsatlı iş yerlerinin yapı ruhsatına, ruhsat eki projelere uygunluğu incelenmeli; ruhsata aykırı

açık veya kapalı alan kullanımlarının olduğu tespit edilmesi durumunda mevzuatta belirtilen işgal harcı veya ecrimisil tahakkuklarının yapılması ve İmar Kanununda yer alan yaptırımların uygulanması gerekmektedir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA