

NOT: Toptan su satışı faaliyet konusunun sıhhi müessese olarak ruhsatlandırılması gerektiği, imar planlarında konut alanı olarak görünen yerlerdeki parsellerin kullanım fonksiyonlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi kapsamında ele alınması gerektiği, 3. sınıf gayrisihhi müessese kapsamındaki iş yerlerinin parsel kullanım fonksiyonu konut olan yerlerdeki yapılarda açılması ve ruhsatlandırmasının mümkün olmadığı, buna karşın ticaret veya karma kullanım fonksiyonuna sahip parsellerdeki yapıların tapu kütüğünde iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölümlerinde anılan faaliyet konusuyla ilgili genel ve asgari ortak şartlar ile ilave şartların karşılanması halinde ruhsatlandırılacağı, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak ruhsatlandırılan otoparkların işletmeciler tarafından kimlere kullanılacağına ilişkin (aracın niteliğine ilişkin bazı istisnalar haricinde) Yönetmelikte kısıtlayıcı bir hüküm bulunmadığı hk.

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

Sayı : E-14399437-622.02-8215831

14/12/2023

Konu : Görüş (İşyeri açma ve çalışma ruhsatları hakkında)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: ... Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazınız ile;

1. Toptan su satışı yapan, imar planında konut alanında bulunan işyerlerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği, bu işyerlerinin sıhhi işyeri mi yoksa gayrisihhi işyeri olarak mı değerlendirileceği, şayet işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilecek olursa mal indirme ve yüklemeye motorlu forklift aracı kullanılıp kullanılmayacağı,

2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesinin (f) bendinin 1 inci alt bendine göre konut alanlarında bulunan işyerlerine imalathane nitelikli işyeri açma ve çalışma ruhsat düzenlenemediği ancak konut alanlarında bulunan ve bulunduğu binanın onaylı mimari projesinde fırın, pide fırını, pasta fırını, vb. olarak projelendirilen ve bu hali ile tapu tescilleri yapılmış işyerlerinde gayri sıhhi işyeri sınıfında yer alan pide, lavaş, pasta, tatlı, vb. imalathane işyerlerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği,

3. Otopark olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınan iş yerlerinde sadece kendine ait veya üçüncü şahıs ya da şirketlere ait tır ve tır dorselerinin park edilip edilemeyeceği, eğer edilemeyecek ise tır ve tır dorselerinin park edileceği yerlere hangi sınıfta ve hangi şartlarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenleneceği

hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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,

5 inci maddesinin (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,

9 uncu maddesinin birinci fıkrası “Bu Yönetmelik kapsamına girmesine rağmen adı ve nitelikleri belirtilmeyen sıhhî bir işyerinin açılması halinde, benzeri işyerleri için öngörülen esaslara göre işlem yapılır.” hükmünü amirdir.

Ayrıca, Yönetmeliğin eki EK-1’in “SIHHÎ MÜESSESELER İÇİN SINIFLARINA VE ÖZELLİKLERİNE GÖRE ARANACAK NİTELİKLER” kısmının “N- TAKSİ DURAĞI VE YAZIHANESİ, KAPALI VE AÇIK OTOPARKLAR ” bölümünde otoparklarda aranacak şartlar yer almaktadır.

Aynı Yönetmeliğin eki EK-2’nin “Gayrisıhhî Müesseseler Listesi” kısmının “C) ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİSIHHÎ MÜESSESELER” bölümünün “6- GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİİ” alt bölümünün 6.10 maddesindeki “Hamur, yufka, bazlama, simit, poğaç, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamullerin üretim yerleri,” hükmü ile unlu mamullerin üretim yerleri üçüncü sınıf gayrisıhhî müessese olarak belirlenmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında;

“ ...

yy) Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları, (...)

hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

uuu) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları, (...) ifade eder.

... ” hükmü yer almaktadır.

Yine aynı Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasında; “ ...

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhî özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

...

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) Sağlık kabini ve muayenehane,

...

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. ...

2) Bu alanlarda ayrıca ... gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen ... yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

...” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde,

1. Toptan su satışı faaliyet konusunun Yönetmeliğin 9 uncu maddesi gereği sıhhi müessese olarak ruhsatlandırılması gerektiği,

Diğer taraftan, imar planlarında konut alanı olarak görünen yerlerdeki parsellerin kullanım fonksiyonlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi kapsamında ele alınması gerektiği, mezkûr maddenin birinci fıkrasının (f) bendi hükmü kapsamında ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerdeki sıhhi iş yerlerinin faaliyet konusuyla ilgili genel ve asgari ortak şartlar ile ilave şartların karşılanması halinde ruhsatlandırılabilceği,

2. Üçüncü sınıf gayrisıhhi müessese kapsamındaki ‘unlu mamullerin üretim yerleri’ faaliyet konulu iş yerlerinin parsel kullanım fonksiyonu konut olan yerlerdeki yapılarda açılması ve ruhsatlandırmasının mümkün olmadığı, buna karşın ticaret veya karma kullanım fonksiyonuna sahip parsellerdeki yapıların tapu kütüğünde iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölümlerinde anılan faaliyet konusuyla ilgili genel ve asgari ortak şartlar ile ilave şartların karşılanması halinde ruhsatlandırma yapılmasının mümkün olduğu,

3. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak ruhsatlandırılan otoparkların işletmeciler tarafından kimlere kullanılacağına ilişkin (aracın niteliğine ilişkin bazı istisnalar haricinde) Yönetmelikte kısıtlayıcı bir hüküm bulunmadığı

Değerlendirilmektedir.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

... Belediye Başkanlığına

Bilgi:

... VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)