

Not: İmar planı olmayan veya parsel kullanım fonksiyonu ticaret ya da ticaret+konut olan bir parsel üzerinde birinci sınıf gayrisihhi müessesenin ruhsatlandırılıp ruhsatlandırılmayacağı hk.

T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-11050247

26/11/2024

Konu: Görüş (İmar planı iptal edilen yerde sağlık koruma bandı hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgide kayıtlı yazınız ile; İliniz, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... Yolu üzeri, ... Mevkii, No: ... adresinde faaliyet gösteren ... Ltd. Şti. ne ait "her çeşit ızgaraların imali ve emayelenmesi" tesisi için birinci sınıf GSM kapsamında işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunulduğu, Birinci Sınıf Gayrisihhi İnceleme Kurulu üyelerince ... tarihinde mahalline gidilerek inceleme yapıldığı, ÇED kapsamı dışında bulunan tesise ilişkin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 21 nci maddesi gereği açılma izni raporu düzenlenmesi ile ilgili tutanağın imza altına alındığı, ... İl Sağlık Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısında "... tesisin her yönünden 40 (kırk)± %25 metre sağlık koruma bandı mesafesi bırakılması önerilmektedir." şeklindeki ifadeler yer verildiği, ancak mevcut tesisin etrafında 30 metre koruma bandı mesafesi bırakacak alan bulunmadığı, ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısından, ... tarihinde yapı ruhsatı, ... tarihinde de fabrika amacına yönelik yapı kullanma izni verilen tapuda ... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın meri imar planında "Ticaret+Turizm Alanı" olarak planlandığı, ancak dahilinde bulunan imar uygulamasının yargı kararları ile iptal edildiği, iptal edilen imar uygulamasının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yeniden yapılmasına ilişkin çalışmaların sürdürüldüğü, iptal edilmeden önceki uygulama imar planı ve plan notlarında sağlık koruma bandının önerilmediği, ... Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısından, tesise ilişkin verilen ... tarihli geçiş yolu izin belgesinin, ... tarihli ve ... sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan mevzi imar planı doğrultusunda düzenlenmiş olduğu, bahse konu taşınmazın dahilinde bulunduğu ... tarihli ve ... sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan imar planında taşınmazın karayolu bağlantısı olmadığından geçiş yolu izin belgesinin geçersiz olduğu belirtilmiş olup yetkili ilçe belediyesince ... tarihli yapı kullanma izni verilip sonrasında yargı kararı ile iptal edilen imar uygulamasının yeniden yapılmasına yönelik çalışmalar devam etmekte iken diğer taraftan karayolu yolu geçiş izin belgesinin de geçersiz olduğu anlaşılan tesis için bu aşamada işyeri açma ve çalışma ruhsatı iş ve işlemlerine devam edilip edilemeyeceği, sağlık koruma bandının belirlenmesine gerek olup olmadığı ve işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilip verilemeyeceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanunun 4 üncü maddesi "3 üncü maddede belirtilen merciler, iznin verilmesi için yapılacak beyan ve incelemelerde aşağıda öngörülen genel kriterlere göre düzenlenecek yönetmeliği esas alırlar.

- İnsan sağlığına zarar vermemek,
- Çevre kirliliğine yol açmamak,
- Yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemelere aykırı davranmamak." hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesi “a) Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini, büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesini, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi, organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, endüstri bölgesi sınırları içinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığını ve teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketi ile bölgede yer alan AR-GE ve tasarım faaliyetinde bulunan firmalar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı il müdürlüklerini,

b) Gayrisihhî müessese: Faaliyeti sırasında çevresinde bulunanlara biyolojik, kimyasal, fiziksel, ruhsal ve sosyal yönden az veya çok zarar veren veya vermesi muhtemel olan ya da doğal kaynakların kirlenmesine sebep olabilecek müesseseleri,

c) Birinci sınıf gayrisihhî müessese: Konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseleri,

...

l) Yer seçimi ve tesis kurma izni: Birinci sınıf gayrisihhî müesseselerde tesisin yapılmasından önce söz konusu yerde kurulup kurulamayacağı konusunda ve kurulacak yer, proje ve belgelerin uygun görülmesi durumunda müessesenin kurulması için yetkili idarece verilen izni,

m) Deneme izni: Gayrisihhî müesseselerde onaylı projelerine göre yapılan müessesenin, planlanan şekilde çalışıp çalışmadığının ve doğal kaynakların kirlenmesini önlemek için alınan tedbirlerin yeterli olup olmadığının tespiti için yetkili idarenin izni ve denetimi altında belirli bir süre deneme mahiyetindeki faaliyetlere verilen geçici izni,

...

(t) 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,

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,

15 inci maddesi “İl özel idarelerinde birinci sınıf gayrisihhî müesseseleri inceleme kurulu, beş kişiden az olmamak üzere valinin veya görevlendireceği yetkilinin başkanlığında çevre, sağlık, hukuk, imar ve tarım birimleri görevlileri, sanayi ve ticaret il müdürlüğü temsilcisi, ilgili meslek odalarının temsilcileri ile tesisin özelliğine göre gerektiğinde vali tarafından belirlenecek diğer kuruluş temsilcilerinden oluşur.

...” hükmü,

16 ncı maddesi “Sanayi bölgesi, organize sanayi bölgesi ve endüstri bölgeleri ile bu bölgeler dışında kurulacak birinci sınıf gayrisihhî müesseselerin etrafında, sağlık koruma bandı konulması mecburîdir. Sağlık koruma bandı mülkiyet sınırları dışında belirlenemez ve bu alan içinde mesken veya insan ikametine mahsus yapılaşmaya izin verilmez.

Sağlık koruma bandı, inceleme kurulları tarafından tesislerin çevre ve toplum sağlığına yapacağı zararlı etkiler ve kirlenici unsurlar dikkate alınarak belirlenir. Sağlık koruma bandı, sanayi bölgesi sınırı esas alınarak tespit edilir. ÇED raporu düzenlenmesi gereken tesislerde bu rapordaki mesafeler esas alınır.” hükmünü,

17 nci maddesi “Gayrisihhî müessesese açmak isteyen gerçek veya tüzel kişiler Örnek 2’de yer alan başvuru formunu doldurarak yetkili idareye başvurur.” hükmünü,

22 nci maddesi “Birinci sınıf gayrisihhî müesseseler için aşağıdaki belgeler istenir:

...

a) Yer seçimi ve tesis kurma için gerekli belgeler;

...

2) Sanayi bölgeleri, organize sanayi bölgeleri ve endüstri bölgeleri içindekiler hariç işletmenin kurulacağı yeri gösteren plan örneği, birinci sınıf gayrisihhî müesseseler kapsamında yer alan madencilik tesislerinde ise maden üretim faaliyetleri ile bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan geçici tesislerin yerleşiminin son durumunu gösteren uygun ölçekli harita,

...

b) Ruhsat için gerekli belgeler;

...

2) Sağlık koruma bandının işaretlendiği vaziyet planı örneği, birinci sınıf gayrisihhî müesseseler kapsamında yer alan madencilik tesislerinde ise sağlık koruma bandının işaretlendiği ve maden üretim faaliyetleri ile bu faaliyetlere dayalı olarak üretim yapılan geçici tesislerin yerleşiminin son durumunu gösteren uygun ölçekli harita,

...” hükmünü,

26 ncı maddesi “Bir gayrisihhî müessesenin, öncelikle kendi türündeki işyerlerine mahsus sanayi bölgesinde kurulması esastır.

Sanayi bölgesi içindeki gayrisihhî müesseselerden, diğer tesislere zarar verebilecek olanlar için sanayi bölgesi içinde sağlık koruma bandı oluşturulması istenebilir.” hükmünü amirdir.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesinde “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmü,

5 inci maddesinde “...

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

...” hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde “...

iii) 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,

...

mmmm) Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

...” hükmü,

19 uncu maddesinde “(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

...

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) (Değişik: RG-25/7/2019-30842) 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, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik 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) (Değişik: RG-25/7/2019-30842) Sağlık kabini ve muayenehane,

4) (Mülga: RG-25/7/2019-30842)

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. ...” hükmü yer almaktadır.

Yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde; bir gayrisihhi müessesenin öncelikle kendi türündeki iş yerlerine ait sanayi bölgesinde açılması gerektiği, bunun mümkün olmaması halinde gerekli tedbirler alınmak ve imar planlarına uygunluk sağlanmak suretiyle farklı yerlerde müstakil olarak da açılabileceği,

Diğer taraftan birinci sınıf gayrisihhi müesseseler konutlardan ve insan ikametine mahsus diğer yerlerden mutlaka uzak bulundurulmaları gereken müesseseler olup İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında inceleme kurulu, yer seçimi ve tesis kurma izni, deneme izni, sağlık koruma bandı ile sanayi bölgeleri, organize sanayi bölgeleri ve endüstri bölgeleri içindekiler hariç işletmenin kurulacağı yeri gösteren uygulama imar planı ve sağlık koruma bandını işaretlendiği vaziyet planı gibi birtakım ek düzenlemelere tabi tutulduğu,

İmar planlarının idari yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda, bu planların hiç yapılmamış sayılacağı ve bu alanların plansız hale geleceği,

Sonuç olarak imar planı olmayan veya parsel kullanım fonksiyonu ticaret ya da ticaret+konut olan bir parsel üzerinde birinci sınıf gayrisihhi müessesenin ruhsatlandırılmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür