

Not: 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un geçici 2 maddesi kapsamındaki yapılardan imar mevzuatı açısından yapı kullanma izin belgesi talep edilmemesi gerekip gerekmediği hakkında.

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

Sayı :71188846-21416
Konu :İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
(Akaryakıt İstasyonu)

25/01/2019

... İL ÖZEL İDARESİNE

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

İlgi yazıyla, 1958 yılında lokanta olarak ruhsatlandırılmış bir yapının 1963 yılında ticaret sicil müdürlüğüne gönderilen belge ile akaryakıt istasyonu olarak beyan edildiği ve 2981 sayılı Kanun gereği söz konusu yapının kazanılmış hak kapsamında akaryakıt istasyonu olarak ruhsatlandırılması yönünde talep bulunduğu, ancak mezkur binanın 1 kilometre yakınında ve aynı yön üzerinde ruhsatlı ve faal başka bir akaryakıt istasyonu bulunduğu belirtilerek, söz konusu akaryakıt istasyonunun ruhsatlandırılmasının mümkün olup olmadığı hususunda tereddüte düşüldüğünden konu hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 2 nci maddesinin 6 ncı bendi "*Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, bir veya farklı alt başlıktan birer akaryakıt dağıtıcısının tescilli markası altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla araçların akaryakıt, madeni yağ, otogaz LPG, temizlik ve ihtiyari olarak bakım ile kullanıcıların tüplü LPG hariç diğer asgari ihtiyaçlarını karşılayacak imkanları sunan yerleri*" akaryakıt istasyonu olarak, 23 üncü bendi ise; "*Şehir içi veya şehirlerarası trafiğe açık yollarda aynı istikamette iki akaryakıt istasyonu arasındaki, Kurul tarafından çıkarılacak yönetmelikte belirlenecek asgari mesafeyi*" kilometre tahdidi olarak tanımlamaktadır.

Ayrıca, Kanunun 8 inci maddesinin son bendinde yer alan; "*Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirler arası yollarda on kilometreden, şehir içi yollarda bir kilometreden az olmamak üzere Kurul tarafından çıkarılacak ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe girecek yönetmelikle düzenlenir.*" hükmü gereğince hazırlanan ve 17/06/2004 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği 'nin 45 inci maddesinde; "*İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere;*

a) *Şehirlerarası yollarda on,*

b) *Şehir içi yollarda bir,*

Kilometreden az olamaz" şeklinde düzenleme bulunmaktadır.

Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesi ile de kilometre tahdidi uygulamasının 01/01/2005 tarihinde yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 5307 sayılı Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun tanımlara dair 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ö) bendinde otogaz istasyonu; "*Dağıtıcı veya bunlarla tek elden satış sözleşmesi yapmış bayilerce ilgili mevzuata uygun (teknik, kalite ve güvenlik) olarak kurulup, dağıtıcının tescilli markası ve amblemi altında faaliyette bulunan ve esas itibarıyla*

motorlu araçların otogaz LPG, madeni yağ, temizlik ve ihtiyarî olarak bakım ile kullanıcıların, tüplü LPG hariç, diğer asgarî ihtiyaçlarını karşılayacak imkânları sunan akaryakıt istasyonu içinde veya müstakil olarak hizmet veren tesisler” şeklinde tarif edilmiştir.

Bu Kanuna dayanılarak hazırlanan Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinde de, otogaz istasyonu aynı şekilde tanımlanmıştır. Yine, Yönetmeliğin 37 nci maddesinde; “Şehir içi veya şehirlerarası trafiğe açık yollarda aynı istikamette iki akaryakıt ve/veya otogaz istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; şehirlerarası yollarda on, şehir içi yollarda bir kilometreden az olamaz.” hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun 15/12/2016 tarihli ve 6664 sayılı kararının 2 nci maddesinde “Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe kısıtlaması uygulamalarında,

İstasyonun üzerinde bulunduğu yol ismi veya yol kodu değil, yön esası dikkate alınır,

a)Şehirlerarası yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında on kilometrelik mesafe aranır,

b)Şehir içi yolların üzerindeki akaryakıt ve LPG istasyonları arasında bir kilometrelik mesafe aranır,

c)Şehir içi yollar ile şehirlerarası yolların kesiştiği kesimlerde yer alan istasyonlar arasında en az bir kilometrelik mesafe bulunur,

d)Şehir içi yollar ile şehirlerarası yollar yukarıda açıklanan hususlar dikkate alınarak birbirlerinden ayrı olarak değerlendirilir.” ifadesi,

3 üncü maddesinde “Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe dikkate alınır.” ifadesi bulunmaktadır.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un geçici 2 nci maddesi “Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondu bu hükmün dışındadır.

a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,

b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar,” hükmünü taşımaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 3 üncü maddesi “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü,

20 inci maddesi “Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.” hükmünü,

21 inci maddesinin ikinci fıkrası “Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...” hükmünü,

02/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 38 inci maddesi “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.

...” hükmünü,

40 inci maddesi “Binanın planı ve görünüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan, proje resim ve hesap istenmez.” hükmünü,

58 inci maddesi “57 nci maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur.” hükmünü taşımaktadır.

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.” hükmüne,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 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 ve (m) bendi “Ekmek fırınlarının bu amaca tahsisli ayrık nizamda müstakil binalarda açılmış olması (Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m2 ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaz.)” 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 amirdir.

Ayrıca, Danıştay Onbeşinci Dairesinin 26/01/2016 tarihli ve E: 2014/7244, K: 2016/241 sayılı kararında yapı kullanma izin belgesiyle ilgili; “... 3194 sayılı Yasanın 30. maddesine göre yapı kullanma izin belgesi, yapı tamamlandıktan sonra belediye veya valiliklerce ana yapının bütün bağımsız bölümleri için verilen ve bağımsız bölümlerin amacına uygun kullanılabilir durumda ve projesine uygun inşa edildiğini gösteren belgedir. ...” denilmekte,

Danıştay Sekizinci Dairesinin işyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin olarak verdiği 09/11/2004 tarihli ve E: 2004/3323, K: 2004/4280 sayılı kararında; “...ruhsat başvurularını inceleyecek merciilerin, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarını verirken, işyerinin bulunduğu yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığını göz önünde bulundurması zorunlu olup, imar mevzuatına aykırı (kaçak, tecavüzlü veya ruhsatsız) bir binanın veya işyerinin ruhsatlandırılması olanaklı değildir. ...” denilmekte,

Danıştay Onuncu Dairesinin yapı kullanma izin belgesi bulunmadan, mevzuata aykırı olarak işletildiği anlaşılan kahvehanenin işyeri ruhsatının iptaline ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığına dair 22/10/2002 tarihli ve E: 2000/3789, K: 2002/4019 sayılı kararında; “...Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir. Umuma açık bir işyerine ruhsat veya izinler düzenlenirken yapının, kullanılmasında mal ve can güvenliği yönünden sakınca bulunmadığı saptanarak yapı kullanma izin belgesiyle işyeri açılmasında sakınca olmadığını belirlenmesi gerekmektedir.yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi bulunmadan

işletildiği anlaşılan davacıya ait işyerinin ruhsatının iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.” denilmekte,

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 04/03/2010 tarihli ve E: 2006/2078, K: 2010/391 sayılı kararında; “... Uyuşmazlıkta davacı yapının 80 yıl önce yapıldığını, yıkım işlemine konu teşkil eden onarımın da ruhsat gerektirmediğini iddia ettiğinden öncelikle yapının 2981 sayılı Yasanın geçici maddeleri kapsamında yapı kullanma izni almış sayılan yapılardan olup olmadığı, yapılan işin ruhsat gerektirip gerektirmediği değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir. ...” denilmektedir.

Yine, Bakanlığımızın “Kullanım amacı değişen binalarda yangın önlemleri” konulu 29/11/2014 tarih ve 25/2014 sayılı ilgi (a) Genelgesinde; “İşyeri 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 sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerektiği” hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri, yargı kararları ve görüş çerçevesinde; 2981 sayılı Kanun’un geçici 2 nci maddesi kapsamındaki yapılardan imar mevzuatı açısından yapı kullanma izin belgesi talep edilmemesi gerektiği, ancak bu hakkın farklı kullanım amaçları için sınırsız bir hak olmadığı; bu bakımdan mevcut yapıda Kanun’un yayımı tarihi olan 8/3/1984 tarihindeki kullanım amacı dışında yapılacak işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurularında yapının kullanım amacının değiştiğinin 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 sonrası yapı kullanma izin belgesi ile İşyeri Açma ve Çalışma Mevzuatı uyarınca işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerektiği;

Öte yandan, yeni işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenecek olan mezkur akaryakıt istasyonuna 1 km mesafede ruhsatlı başka bir akaryakıt istasyonu bulunması nedeniyle ruhsatlandırma yapılmasının uygun olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür