

Özet: Yapı kayıt belgeli akaryakıt istasyonunda fırın açılması hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel yönetimler genel müdürlüğü

Sayı : 71188846/282928

31/12/2020

Konu : Görüş (Akaryakıt istasyonunda fırın açılması hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi :a) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

b) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ilgi (b)'de kayıtlı yazısı ile Genel Müdürlüğümüze iletilen ilgi (a) yazınızda özetle, ... Büyükşehir Belediye Başkanlığının ... tarihli ve ... sayılı yazısı ile ... numaralı taşınmaz üzerinde iskânlı petrol içerisine, iskân sonrası izin alınmadan yapılan ek kısım ile ilgili yapı kayıt belgesi alındığı, bu taşınmazın fırın olarak kullanılacağı, yapı kayıt belgesi almasından dolayı işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenmeyeceği hususunda İl Müdürlüğümüzden görüş talep edildiği, İl Müdürlüğünüzce yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi aşamasında aranan diğer şartları sağlaması ile söz konusu işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenebileceği şeklinde görüş verildiği, daha sonra ... isimli vatandaş tarafından söz konusu akaryakıt ve lpg istasyonunda fırın olmasının uygun olmadığı, düzenlen işyeri açma ve çalıştırma ruhsatının mevzuata aykırı olduğuna dair dilekçe verildiği belirtilmiş olup yapı kayıt belgesi alınan, iskanlı faaliyetini devam ettiren ve fırın olarak ticari işletme şeklinde beyan verilen kısmın petrol istasyonu içinde yer alıp alamayacağı, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasına göre söz konusu yapı kayıt belgesi ile işyeri açma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında; "3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için verilmekte olup, bu belgenin alınması ile birlikte yapıdaki imar mevzuatına aykırılıklardan (yapının bulunduğu alana ilişkin imar planı bulunmaması, yapının imar planındaki kullanım kararına aykırı olması, yapının ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılması gibi) dolayı 3194 sayılı Kanuna göre para cezası ve yıkım kararları verilmemekte ve bir nevi yapının zikredilen Kanuna aykırı olarak yapılmasına rağmen mevcut haliyle yapının kullanılmasına müsaade edilmesi neticesini doğurmaktadır. Bu kapsamda anılan Geçici 16 ncı maddenin üçüncü fıkrasında, "Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir." hükmü ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasında da, "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Yapı Kullanma İzni aranmaksızın verilir." hükmü yer almaktadır. Benzer şekilde, konuya ilişkin olarak, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte 09/06/2020 tarihli ve 31150 sayılı Resmi Gazetede

yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Geçici 7 maddesinde "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır." hükümlerine yer verilmiş olup, zikredilen hükümler uyarınca, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilirken Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların imar mevzuatına aykırı olup olmadığına bakılmaksızın Yapı Kullanım İzin Belgesi varmış gibi değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olan yapılarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmesi safhasında, Yapı Kullanım İzin Belgesi dışında, diğer ilgili mevzuatı gereğince, özellikle güvenlik tedbirleri ile sıhhi şartlar bakımından aranan özel şartlar var ise bu şartların yerine getirilmesi gerekmektedir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı başvurularının belirtilen hususlar da gözetilerek ilgili idarelerince değerlendirilmesi gerekmektedir." şeklinde ifade edilmektedir.

Bilindiği üzere 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 80 inci maddesi "Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sıvılaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir." 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." hükmünü,

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 nci 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,

30 uncu maddesi "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

..." hükmünü,

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 verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

...

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

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,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini,” hükmünü ve (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 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 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,

Geçici 7 nci maddesi “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır.” hükmünü,

Diğer taraftan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Akaryakıt servis istasyonları başlıklı 35 inci maddesi “(1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.” 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 amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; imar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılmasının mümkün olmadığı, ancak 3194 sayılı Kanun’a eklenen geçici 16 ncı madde ile yapı kayıt belgesinin ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu haliyle kullanımını mümkün hale getirdiği; diğer taraftan İşyeri Açma ve Çalışma

Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'e eklenen geçici 7 nci madde uyarınca 09/06/2020 tarihinde ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerlerinin, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılabilceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür