

Özet: fırın faaliyet konusunun ruhsatlandırılmasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değil İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerinin esas alınması gerektiği hakkında.

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

Sayı : 71188846/622.02/E.88638
Konu : Ekmek Fırını

16/04/2020

.... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Belediye Bşk.'ğının tarih ve sayılı yazısı.

İlgi yazıyla; ekmek fırını faaliyetiyle ilgili İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde farklı hükümler bulunduğu belirtilerek; kullanım niteliği “konut+ticaret” ya da sadece “konut” olarak görünen yapıda bir bütün olarak ekmek fırını açılıp açılmayacağına ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamına giren gayrimenkullerin, tapu kütüğünde mesken olarak gösterilen bağımsız bölümlerinde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve benzeri eğlence ve toplantı yerleri; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması.” hükmü,

(c) bendinde “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,” hükmü,

(m) bendi “Ekmek fırınlarının bu amaca tahsisli ayırık 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 ayırık nizamda müstakil bina şartı aranmaz.),” hükmü,

Geçici 3 üncü maddesinde ise “Bu maddenin yayımı tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi özel yapı şekline uygun olarak düzenlenen ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edilen yapılarda açılacak fırınlarda ayırık nizamda müstakil bina şartı aranmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan ancak ayırık nizamda müstakil binada bulunmayan ekmek fırınları devredilemez.” hükmü bulunmaktadır.

Yine aynı Yönetmeliğin EK-2/B İkinci Sınıf Gayrisihhî Müesseseler 6.15 sırasında “Günlük üretimi 1.000 kg/gün ve üzeri ekmek, sade pide ve ekmek çeşitleri üreten, asgari yüksekliği 3,5 metre ve büyükşehir belediyesi sınırları içinde en az 400 m²; büyükşehir belediyesi olmayan illerde en az 300 m²; köy, belde ve ilçe belediye sınırları içinde en az 250 m² ve üzeri genişlikteki yerler,” hükmünü,

EK-2/C Üçüncü Sınıf Gayrisihhî Müesseseler listesinin 6.18 sırasında “Sanayi bölgeleri ile mesken amacıyla kullanılmayan müstakil binalarda kurulan süpermarket, hipermarket, grossmarket ve megamarketlerin bünyesinde, kendi müşterilerine satış yapan ve işyerinin bütünlüğünden duvar, bölme, bölüm ve benzeri şekilde ayrılmış bir şekilde üretim yapılan, elektrik enerjisi veya doğalgaz kullanılarak ekmek ve ekmek çeşitleri üreten işyerleri,” hükmünü,

6.19 sırasında “Günlük üretimi 1000 kg/günden az olan ekmek, sade pide ve ekmek çeşitleri üreten büyükşehir belediyesi sınırları içinde en az 250 m², büyükşehir belediyesi olmayan illerde en az 200 m², köy, belde ve ilçe belediye sınırları içinde en az 100 m² olması zorunlu yerler,” hükmünü ihtiva etmektedir.

Özet: fırın faaliyet konusunun ruhsatlandırılmasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değil İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerinin esas alınması gerektiği hakkında.

Öte yandan 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının bb) bendinde “Fırın: Unlu gıda mamulleri üretilen yerler,” şeklinde, (rrrr) bendinin 1 inci alt bendinde “Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı,” şeklinde tanımlanmıştır.

Yine aynı Yönetmeliğin 46 ncı maddesi “(1) **14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar;** sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

ğ) TSE standartlarına uyulur.

h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde ekmek fırınlarının açılabilmesi için öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerinin karşılanmasına yönelik düzenleme bulunduğu, bu faaliyetin ruhsatlandırılabilmesi için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte öngörülen şartların sağlanması gerektiği, yine Yönetmelik çerçevesinde ekmek fırınlarının ayrık nizamda müstakil binalarda faaliyet yürütmesi ve özel yapı şekline uygun yapı kullanma izin belgesi bulunması gerektiğine yönelik özel düzenlemenin yer aldığı, dolayısıyla yazıda bahsi geçen ve kullanım niteliği konut+işyeri” ya da “konut” olarak belirlenen yapılarda esaslı tadilat yapılmaksızın ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür