

Özet: Yapı kayıt belgesinin Yönetmelik'in 5/b ve 5/c maddelerinden muafiyet sağlamadığı hakkında.

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

Sayı : 71188846-045.02-130240
Konu : İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı
(Fırın)

02/07/2020

.... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazı ekinde kayıtlı tarihli ve sayılı yazınızda, mahallesi B caddesi no:130 (2100 ada 1 parsel) kapı sayılı yerdeki (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16 ncı maddesi gereği Yapı Kayıt Belgesi alınan ve tapuya eklemek fırını olarak tescili yaptırılan) işyerine Şirketi'nin eklemek fırını ruhsatı talep ettiği belirtilmiş olup söz konusu işyerinin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 5 inci maddesinin (b) ile (m) bendi ve Geçici 3 üncü maddesinden muaf olup olmadığı hususunda 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 Yönetmelik'in 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi "*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, Tapuda iş yeri olarak görünen yerlerde, umuma açık istirahat ve eğlence yeri açılması durumunda yönetim planında aksine bir hüküm yoksa kat maliklerinin oy çokluğu ile aldığı kararın bulunması,*" hükmünü,

(c) bendi "*Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; eklemek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,*" hükmünü,

(m) bendi "*Eklemek 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,

Aynı Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesi "*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 ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunan ancak ayrık nizamda müstakil binada bulunmayan eklemek fırınları devredilemez.*" hükmünü,

Bu yönetmeliğin 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 taşımaktadır.

Öte yandan 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (rrrr) bendinin 1

Özet: Yapı kayıt belgesinin Yönetmelik'in 5/b ve 5/c maddelerinden muafiyet sağlamadığı hakkında.

inci alt bendinde “*Ayrıık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı,*” şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; 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, ancak söz konusu yapı kayıt belgesinin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (b) ve (m) bentlerinde belirtilen hükümlerden muafiyet sağlamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür