NOT: Yapı kayıt belgesi bulunan ancak belediyesince işyerinin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (m) bendine uymadığından ruhsat verilmeyen işyerine ekmek fırını faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hk.

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

Sayı : E-14399437-622.02-172197 19/01/2021
Konu : GÖRÜŞ (Ekmek Fırını)

… BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: … tarihli ve … sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle; … Mahallesi … Caddesi No: … adresindeki işyerinin 2007-2008 yıllarında tapusuz arsa üzerine inşaat ruhsatı alınmadan üzerinde mesken bulunan binada yapıldığı, işyeri sahibi tarafından imar barışından faydalanarak 22/07/2018 tarihinde yapı kayıt belgesinin ve 21/09/2019 tarihinde de işyerine ait tapusunun alındığı, ancak belediyesince işyerinin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (m) bendine uymadığından ruhsat verilmediği, bunun üzerine işyeri sahibi tarafından Kamu Denetçiliği Kurumuna müracaatta bulunulduğu ve Kamu Denetçiliği Kurumunun almış olduğu … tarihli ve … sayılı tavsiye kararında ise başvuranın talebi doğrultusunda, güncel şekliyle fırın ruhsatının verilmesi hususunda … Belediye Başkanlığına tavsiyede bulunulduğu belirtilmiş olup söz konusu işyerine ekmek fırını faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 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,"* ve (m) bendi "*Ekmek fırınlarının bu amaca tahsisli ayrık nizamda müstakil binalarda açılmış olması (Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m^2 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 açılamaz ve çalıştırılamaz. 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."*, 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,

8 inci maddesinin birinci fıkrası; *"Ruhsatta belirtilen faaliyet konusu ve adresin değişmemesi kaydıyla işyerinin devredilmesi halinde, devralan kişinin başvurusu üzerine*

dosyadaki bilgi ve belgeler esas alınmak suretiyle yeni işletmeci adına tekrar ruhsat düzenlenir. (Ek cümleler: RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/3 md.) Ancak devredilmek istenen iş yerinin fiziki durumu ile ruhsat dosyasındaki bilgi ve belgelerin faaliyet konusuyla ilgili bu Yönetmelik kapsamında karşılanması gereken mevzuat hükümlerine aykırı olması halinde, söz konusu aykırılıkların giderilmesi için en fazla altı aylık süre verilir. Verilen süre içinde tespit edilen aykırılıklar giderilmediği durumlarda devir işlemi yapılamaz." hükmünü,

Geçici 3 üncü maddesi *"(Ek: 10/11/2014-2014/7002 K.) 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 ekmek fırınları devredilemez."* hükmünü,

Geçici 7 nci maddesi *"(Ek:RG-9/6/2020-31150-C.K-2626/15 md.) 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.

Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 Kanunun 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,

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun'un 1 nci maddesi "*Bu Kanunun amacı, sanayi, tarım ve diğer işyerleri ile her türlü işletmeleri, işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının verilmesi işlerinin basitleştirilmesi ve kolaylaştırılmasıdır.*" hükmünü,

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,

5 inci maddesinin birinci fıkrası "*İşyeri veya işletme açmak isteyen; işin özelliğine göre 4 üncü maddede belirtilen yönetmelikte öngörülen kriterlere uygun olarak işyerini düzenledikten sonra başvuru formunu doldurarak 3 üncü maddede belirtilen mercie ibraz ederler*." hükmünü taşımaktadır.

Son olarak 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 inci alt bendinde *"Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamı,"* şeklinde tanımlanmıştır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde;

1. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin Geçici 3 üncü maddesinin yürürlüğe girdiği 10/11/2014 tarihinden önce ayrık nizamda ve müstakil binada bulunmayan ancak yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi fırın olarak düzenlenen ve tapu kütüğüne fırın olarak tescil edilen yapılarda faaliyet gösterecek ekmek fırınlarının bir defaya mahsus ruhsatlandırılabileceği, ancak söz konusu iş yerinin 10/11/2014 tarihi öncesinde fırın olarak özel yapı şekline uygun düzenlenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olmadığı ayrıca tapu kütüğüne fırın olarak tescil edilmediğinden geçici 3 üncü maddenin uygulanamayacağı,

2. Aynı Yönetmeliğin Geçici 7 nci maddesine göre 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 ruhsatlandırılabileceği, ancak söz konusu yapı kayıt belgesinin ayrık nizamda ve müstakil binada bulunma şartından muafiyet sağlamayacağı,

değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür