

NOT: Küçük Sanayi Sitesi içinde bulunan ve imar planında küçük sanayi alanı olarak görünen dükkanlarda, esnafın ihtiyaçlarını karşılayacak oto yedek parça, hırdavatçı gibi tedarikçiler ile çamaşırhane gibi iş kollarının da açılıp açılmayacağı hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı: E-14399437-622.02-13686580
Konu: Görüş (Küçük Sanayi İçinde İş Kolları)

13/11/2025

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgide kayıtlı yazınız ile; yapımı tamamlanan ... Küçük Sanayi Sitesi içinde bulunan ve imar planında küçük sanayi alanı olarak görünen dükkanlarda, esnafın ihtiyaçlarını karşılayacak oto yedek parça, hırdavatçı gibi tedarikçiler ile çamaşırhane gibi iş kollarının da açılıp açılmayacağına ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesinde “*Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.*” hükmü,

20 nci maddesinde “*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.*” hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında “...

zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı: Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,

...
hhhh) Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

uuu) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları, (...) ifade eder.

... ” hükmü,

19 uncu maddesinin birinci fıkrasında “...

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

...

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,

3) Sağlık kabini ve muayenehane,

...

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) *Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. ...*

..." hükmü,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5 inci maddesinde "...

e) *Küçük sanayi alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmeyen atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabilirdiği alanlardır.*

...

i) *Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabilirdiği alanlardır.*

..." hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde "*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,*" ve (v) bendinde "*Endüstri bölgesi: Ülke ekonomisini uluslararası rekabet edebilir bir yapıya kavuşturmak, teknoloji transferini sağlamak, üretim ve istihdamı artırmak, yabancı sermaye girişini hızlandırmak ve özellikle üretim maliyetleri açısından büyük ölçekli yatırımlar için uygun sanayi alanı oluşturmak üzere 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu gereğince kurulacak üretim bölgelerini,*" hükmü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrasında "*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.*" hükmü,

23 üncü maddesinde "*İkinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müessese açmak isteyen gerçek ve tüzel kişiler; işin özelliğine göre bu maddenin ikinci fıkrasında belirtilen kriterlere uygun olarak işyerini düzenledikten sonra bu Yönetmeliğin eki Örnek 2'de yer alan başvuru formunu doldurarak yetkili idareye ibraz eder.*

Yetkili idareler, ikinci ve üçüncü sınıf gayrisihhî müesseseler için yapılacak beyan ve incelemelerde; insan sağlığına zarar verilmemesi, çevre kirliliğine yol açılmaması, yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemeleri esas alır.

Başvurunun öngörülen kriterlere uygun olarak doldurulduğunun tespiti halinde, başkaca bir işleme gerek kalmaksızın işyeri açma ve çalışma ruhsatı beş gün içinde düzenlenerek ilgiliye verilir. İlgili, bu belgeye dayanarak işyeri açabilir." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, aynı Yönetmeliğin eki EK-2'nin "Gayrisihhî Müesseseler Listesi" kısmının "(C) ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER" bölümünün "8- DİĞERLERİ" alt bölümünün 8.3 maddesindeki "*Halı, elbise ve çamaşır yıkama ve temizleme yerleri,*" hükmü

uyarınca halı, elbise ve amaşıır yıkama ve temizleme yerleri üçüncü sınıf gayrisihhi müessese olarak belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; üçüncü sınıf gayrisihhi müesseselerin parsel kullanım fonksiyonu konut dışı çalışma alanı, sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, ticaret veya karma kullanım fonksiyonuna sahip parsellerdeki yapıların tapu kütüğünde iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölümlerinde ruhsatlandırılabilceğı, dolayısıyla küçük sanayi alanlarında halı, elbise ve amaşıır yıkama ve temizleme yerlerinin ruhsatlandırılmasının mümkün olduğı,

Öte yandan, imar planında aksine bir hüküm bulunmaması halinde küçük sanayi alanlarında şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat ihtiyaçlarının karşılanabileceğı, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında genel şartlar, asgari ortak şartlar ve faaliyet konusuyla ilgili özel şartların karşılanması durumunda ruhsatlandırılabilceğı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereğı:
... Valiliğine

Bilgi:
... Yapı Kooperatifine