

Not: Ekmek fırınları ve unlu mamullerin (simit, poğaç, katkılı pide vb.) ruhsatlandırılması hk.

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

Sayı : E-14399437-045.02-9103165

04/04/2024

Konu : Görüş (Unlu mamullerin ruhsatlandırılması hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile; İliniz, ... Mahallesi, ... Caddesi, ... apartman, no: ... adresinde bulunan yapının en alt katında fırın açılması planlandığı ancak apartman sakinlerince karşı çıkılarak buraya ruhsat verilmemesinin talep edildiği, fırının açılmayacağı ile ilgili mahkeme kararının olduğunun iddia edildiği ve buna ilişkin inceleme yapılması hususları talep edildiği, konuya ilişkin başvuruya istinaden ... Belediye Başkanlığından alınan yazılarda, bahsi geçen adreste açılmak istenen ve faaliyet konusu unlu mamuller (simit, poğaç, katkılı pide vb.) olan iş yeri müracaatının İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak alındığı, Yönetmeliğin iş yerinde aranacak genel şartlar kısmında açıklandığı üzere tapu kütüğünde mesken ise oybirliği, tapu kütüğünde iş yeri ise umuma açık iş yeri açılması durumunda oy çokluğu şartının arandığı ve binanın mimari projesi dışında herhangi bir eklentinin olmadığı hususları belirtilerek açık adresi ve faaliyet konusu belirtilen iş yerinin ilgili kurumlar ile tahkikatının devam ettiğinin belirtildiği, şikayete konu iş yerinin bulunduğu A ve B bloktan oluşan yapıdaki 2 dükkân ve 18 konut olmak üzere toplam 20 bağımsız bölüm için yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği, başvuruya konu iş yerinin A blok bodrum katında 10 numaralı bağımsız bölümde olduğu, ... tarafından söz konusu yerde unlu mamuller (simit, poğaç, katkılı pide vb.) olarak iş yeri açma isteği ile ... Belediye Başkanlığına müracaat edildiği, başvuruda bahsi geçen ... İdare Mahkemesince verilen ... Esas ... Karar nolu Mahkeme Kararı'nın dava konusunun, ... ada, ... parsel sayılı dükkân niteliğine haiz taşınmazda bulunan fırın nitelikli iş yerinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı sürecinin ilgili diğer mevzuatlar ve Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince durdurulması istemine, davacı fırın sahibi veya müvekkili tarafından itiraz edilmesi ile ilgili olduğu ve dava sonucunda itirazın reddedildiğinin anlaşıldığı, ...'ın ... tarihli ve ... sayılı Alo 181 Çağrı Merkezine düşen dilekçesi ile İl Müdürlüğüne müracaat ettiği belirtilmiş olup bu iş yeri ile ilgili inceleme yapılması ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmemesi yönünde talepte bulunan apartman kat maliklerinin unlu mamuller (simit, poğaç, katkılı pide vb.) faaliyeti yürütülecek iş yeri için ilgili mevzuatlar gereğince muvafakatlerine gerek olup olmadığı, muvafakatleri gerekir ise bunun sayıca oranının ne olduğu (oy çokluğu mu, oy birliği mi), söz konusu faaliyet için iş yeri büyüklüğü, alanı vb. bakımdan başkaca kısıtlayıcı, bağlayıcı bir hükmün bulunup bulunmadığı hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü maddesinde "Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır.

Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararlarla açılabilir.

” hükmü,

42 nci maddesinde “*Kat malikleri, anagayrimenkulün ortak yerlerinde kendi başlarında bir değişiklik yapamazlar; ortak yerlerin düzgün veya bunları kullanmanın daha rahat ve kolay bir hale konulmasına veya bu yerlerden elde edilecek faydanın çoğaltılmasına yarıyacak bütün yenilik ve ilaveler, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karar üzerine yapılır.*

...” hükmü,

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 “...

yy) *Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları, (...)*

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.*

...

f) *Konut alanı: Bu alanda;*

1) *İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.*

...

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. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır. ...

2) Bu alanlarda ayrıca ... gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.

4) Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen ... yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

...” hükmü,

46 ncı maddesinde “(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.

...” hükmü,

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,” hükmü,

5 inci maddesinin (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, dükkân, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması”, (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,” ve (m) bendinde “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,

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,

9 uncu maddesinin birinci fıkrasında “Bu Yönetmelik kapsamına girmesine rağmen adı ve nitelikleri belirtilmeyen sıhhi bir işyerinin açılması halinde, benzeri işyerleri için öngörülen esaslara göre işlem yapılır.” hükmü,

23 üncü maddesinde “İkinci ve üçüncü sınıf gayrisihhi 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 gayrisihhi 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 “Gayrisihhi Müesseseler Listesi” kısmının “B) İKİNCİ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER” bölümünün “6- GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİİ” alt bölümünün 6.15 maddesindeki “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,” “C) ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER” bölümünün “6- GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİİ” alt bölümünün 6.18 maddesindeki “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,” hükmü ve 6.19 maddesindeki “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,” hükmü ile ekmek, sade pide ve ekmek çeşitleri üreten yerler ikinci ve üçüncü sınıf, “C) ÜÇÜNCÜ SINIF GAYRİSİHHİ MÜESSESELER” bölümünün “6- GIDA MADDELERİ, İÇKİLER, YEMLER VE TARIMSAL ÜRÜNLER SANAYİİ” alt bölümünün 6.10 maddesindeki “Hamur, yufka, bazlama, simit, poğaç, kadayıf, mantı, pasta, börek ve benzeri unlu mamullerin üretim yerleri,” hükmü ile unlu mamullerin üretim yerleri de üçüncü sınıf gayrisihhi müessese olarak belirlenmiştir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde;

Özel yapı şekline uygun olarak amacına tahsisli ayrık nizamda müstakil binalarda bulunmayan ekmeek fırınlarının ruhsatlandırılmasının mümkün olmadığı,

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 kat maliklerinden herhangi bir karar gerektirmeden ruhsatlandırılabilceği, parsel kullanım fonksiyonu konut olan parsellerde ise üçüncü sınıf gayrisihhi müessese açılmasının mümkün olmadığı, dolayısıyla üçüncü sınıf gayrisihhi müessese olan unlu mamuller üretim yerinin ruhsatlandırılması hususunun açıklamalar çerçevesinde yetkili idaresince ele alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde simit fırınlarının veya katkılı pide salonlarının zemin katı iş yeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabileceğine ilişkin düzenleme bulunmakta olup parsel kullanım fonksiyonu konut olan yerlerde de anılan faaliyet konuları kapsamında kalmak üzere kat maliklerinden herhangi bir karar alınmaksızın iş yeri niteliğini haiz bağımsız bölümlerinde ruhsatlandırma yapılabileceği, bununla birlikte yazı ekinde yer alan mahkeme kararında da belirtildiği üzere iş yeri sahibince yapılan 634 sayılı Kanunun 42 nci maddesi kapsamında kalan yenilik ve ilavelerde, kat maliklerinin sayı ve arsa payı çoğunluğu ile verecekleri kararın aranacağı tabiidir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür