

NOT: Yapı kayıt belgesinde, yapı kullanma izin belgesinde veya tapuda niteliği mesken (konut) olan konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için işyeri açma ve çalışma ruhsat başvurusu yapılan taşınmazlara günübirlik konaklama evi faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlendiği ancak 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığında izin belgesi alınmasının zorunlu olması hükmünün getirildiği hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622.02-8717959

01/05/2024

Konu : GÖRÜŞ (Günübirlik/Geçici Konaklama Evleri)

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgi yazı ile; ... ili ... ilçesinde bulunan yapı kayıt belgesinde, yapı kullanma izin belgesinde ve veya tapuda niteliği mesken olan ve konaklama faaliyeti için işyeri açma ve çalışma ruhsat başvurusu yapılan taşınmazlara günübirlik konaklama evi faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlendiği, ancak 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığında izin belgesi alınmasının zorunlu olduğu hükmü getirilmiş olup konaklama evi faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen işyerlerine Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından izin belgesi düzenlenemediği, bu sebeple işletmelerde mağduriyet oluşması nedeniyle günübirlik konaklama evi faaliyet konusunda düzenlenen işyeri açma ve çalışma ruhsatlarının müktesep hak kabul edilerek işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmeksizin faaliyet konusunun pansiyon olarak güncellenip güncellenemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere, 7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 1 inci maddesi "(1) Bu Kanunun amacı; konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(2) Bu Kanun; konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin genel esaslara, izin belgesi düzenlenmesine, idari yaptırımlara ve turizm amaçlı kiralanana konutların tabi olacağı mevzuata ilişkin hükümleri kapsar.

(3) Tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışındadır." hükmünü,

2 nci maddesi "1) Bu Kanunda geçen;

...

b) Bakanlık: Kültür ve Turizm Bakanlığını,

c) İzin belgesi: Kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralanmasına izin verilmesi amacıyla düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesini,

...

e) Konut: Tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümü,

...
g) Turizm amaçlı kiralama: Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralınmasını,

ğ) Valilik: Turizm amaçlı kiralanan konutun bulunduğu ilin valiliğini, ifade eder.” hükmünü,

3 üncü maddesi “(1) Konutların turizm amaçlı kiralınabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunludur. ...

...
(3) İzin belgesi başvurularında, turizm amaçlı kiralama faaliyeti yürütülmesinin uygun görüldüğüne ilişkin izin belgesine konu bağımsız bölümün bulunduğu binanın tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın ibrazı zorunludur. Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde sadece turizm amaçlı kiralama yapılan konutun bulunduğu bina için bu fıkra hükümleri aranır, izin belgesi örneği site yönetimine iletilir.

(4) Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda en fazla yüzde yirmi beşi için aynı kiraya veren adına izin belgesi düzenlenebilir. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlemesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda, başvuruda;

a) İşyeri açma ve çalışma ruhsatının,

b) Başvuruya konu binanın, birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alması durumunda, üçüncü fıkradaki hükme ilave olarak, tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile alınan kararın,

ibrazı zorunludur.” hükmünü,

Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmeliğin 1 inci maddesi “(1) Bu Yönetmeliğin amacı, konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralınmasına ilişkin usul ve esasların düzenlenmesidir.” hükmünü,

2 nci maddesi “(1) Bu Yönetmelik; konutların yerli veya yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralınmasına, izin belgesi başvurularında uygulanacak işlemlere, konutların niteliklerine, izin belgesi sahiplerinin uymak zorunda oldukları hükümlere ve kullanıcı ile izin belgesi sahibinin karşılıklı hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümleri kapsar.” hükmünü amirdir.

1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanununun 2 nci maddesinde “Otel, motel, han, pansiyon, bekâr odaları, günübirlik kiralanan evler, kamp, kamping, tatil köyü ve benzeri her türlü, özel veya resmi konaklama yerleri ile özel sağlık müesseseleri, dinlenme ve huzur evleri, dini ve hayır kurumlarının sosyal tesislerinin sorumlu işleticileri, bu yerlerde ücretli veya ücretsiz, gündüz veya gece, yatacak yer gösterdikleri yerli veya yabancı herkesin kimlik ve geliş- ayrılış kayıtlarını, örneğine ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutmak, genel kolluk örgütlerinin her an incelemelerine hazır bulundurmak, Devlet İstatistik Enstitüsüne, talebi halinde vermek zorundadırlar.” hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 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,

21 inci maddesinin birinci fıkrasında “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.” hükmü,

30 uncu maddesinin birinci fıkrasında “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi

için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir.” hükmü yer almaktadır.

1593 sayılı Umumi Hıfzısihha Kanununun 260 ıncı maddesinde; “*Otelcilik, hancılık edecek veya her hangi suretle olursa olsun ücretle misafir kabul edecek olanlar hususi müsaadeyi haiz olmalıdır. Bu müsaadeler belediye hudutları dâhilinde belediyelerce, bu hudutlar haricinde valiler veya kaymakamlarca ita edilir. Müsaade verilmeden evvel bu mahallerin sıhhi mahzurlardan ari ve lazım gelen şartları haiz olduğu sıhhat memurlarınca da tesbit olunur.*” hükmü yer almaktadır.

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun’un 4 üncü maddesinde “*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.” hükmü yer almaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci fıkrasının (a) bendi “*Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, (...) ifade eder.”, (g) bendi “*Umuma açık istirahat ve eğlence yeri: Kişilerin tek tek veya toplu olarak eğlenmesi, dinlenmesi veya konaklaması için açılan otel, motel, pansiyon, kamping ve benzeri konaklama yerleri; gazino, pavyon, meyhane, bar, birahane, içkili lokanta, taverna ve benzeri içkili yerler; sinema, kahvehane ve kiraathaneler; kumar ve kazanç kasti olmamak şartıyla adı ne olursa olsun bilgi ve maharet artırıcı veya zeka geliştirici nitelikteki elektronik oyun alet ve makinelerinin, video ve televizyon oyunlarının içerisinde bulunduğu elektronik oyun yerleri; internet salonları, lunaparklar, sirkler ve benzeri yerleri,” ve (t) bendi “*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,” hükmünü,***

5 inci maddesinin birinci fıkrası “*İşyeri açma ve çalışma ruhsatı verilen işyerleri aşağıda belirtilen şartları taşımak zorundadır:*

...

b) 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

d)Umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinde genel asayiş ve güvenlik yönünden yetkili kolluk kuvvetinin görüşünün alınmış olması,

...

h)Umuma açık istirahat ve eğlence yerleri; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddelerin üretildiği, satıldığı ve depolandığı işyerleri; otuz kişiden fazla çalışanın bulunduğu her türlü işyerleri, ana giriş kapıları dışında cadde ve sokağa doğrudan bağlantısı olmayan ve birden fazla işyerinin bir arada bulunduğu iş hani, çarşı ve benzeri işyerlerinde yangına karşı gerekli önlemlerinin alındığını gösteren itfaiye raporunun alınması, diğer işyerlerinde ise yangına karşı gerekli tedbirlerin alınmış olması” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. (...) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” hükmünü,

32 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası “İzin almadan açılan umuma açık istirahat ve eğlence yerleri, yetkili idarelerin ilgili birimleri tarafından sebebi bir tutanakla belirlenmek ve mühürlenmek suretiyle re’sen kapatılır.” ve onuncu fıkrası “Kollukça, izin almadan açıldığı tespit edilen umuma açık istirahat ve eğlence yerleri düzenlenecek bir tutanakla kapatılmak üzere yetkili idareye bildirilir. Yetkili idare yapılan bildirim üzerine izin almadan açılan yeri kapatılarak en geç üç gün içinde kolluğa bilgi verir.” hükmünü amirdir.

Yönetmeliğin EK-1 listesinin I/c bölümünde ise üçüncü sınıf otel ve pansiyonlarda aranacak şartlar yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde “Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)” hükmü,

5 inci maddesi “...

(20) Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.

...” hükmünü,

55 inci maddesi “...

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

...” hükmünü,

58 inci maddesi “(1) Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur.

(2) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Yapı ruhsatına da bu projelerin tarihleri ve müelliflerin bilgileri yazılır.

...” hükmünü,

64 üncü maddesinin birinci fıkrasında “Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.” hükmü yer almaktadır.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 24 üncü maddesi “(1) Pansiyonlar; bu Yönetmelikte yer alan turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan en az üç, en fazla yirmi beş odalı yönetimi basit tesislerdir.

(2) On oda ve üzeri kapasiteye sahip pansiyonlarda; oturma, yemek ve kahvaltı ihtiyacını karşılayabilecek alan ve yemek ihtiyacının işletme tarafından karşılanmaması durumunda, yemek ihtiyacını karşılayabilecek basit mutfak düzenlemesi bulunur.” hükmünü amirdir.

Bakanlığımızın 29/11/2014 tarih ve 2014/25 sayılı “Kullanım Amacı Değişen Binalarda Yangın Önlemleri” konulu Genelgesinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde yapı ruhsatındaki kullanım amacının kontrol edilmesi, yapı ruhsatında yer alan kullanım amacı dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı talep edildiğinin belirlenmesi halinde, yapıya yeni kullanım amacına uygun olarak tadilat yapılarak yapıya yeni düzenlenen tadilat ruhsatı ve tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi öngörülmüştür.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde,

-Günübirlik/geçici konaklama yerleri gibi kişilerin tek tek veya toplu olarak konaklaması amacıyla kısa süreli kiralanan yerlerin “pansiyonlar” kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

-İmar mevzuatı uyarınca yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına uygun olarak kullanılmasının zorunlu olduğu, dolayısıyla yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde mesken olarak belirtilen bir yapıda pansiyon işletmeciliği yapılabilmesi için tadilat ruhsatı düzenlenmesi gerektiği, tadilat ruhsatı düzenlenecek yapılar için esaslı tadilat ve kullanım amacı değişikliği nedeniyle tüm parsel maliklerinin muvafakatının gerektiği, parsel maliklerinin muvafakati olmadan ruhsat ve eki onaylı projelerde tadilat ve değişiklik yapılamayacağı,

-Tadilat ruhsatı düzenlenecek yapının yeni kullanım amacına uygun olarak imar mevzuatı kapsamında yetkili idarelerce teknik olarak incelenmesi ayrıca yürürlükteki afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata uygun olarak yeniden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmesinin zorunlu olduğu,

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'teki genel şartlar, asgari ortak şartlar, EK-1 listesinin I/c bölümünde yer alan üçüncü sınıf otel ve pansiyonlarda aranacak özel şartlara uyulması gerektiği ve ayrıca Örnek-1 başvuru/beyan formunda başvuru esnasında istenilen belgelerin yetkili idareye sunulması gerektiği, diğer taraftan bahse konu faaliyet konusu özelinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında bulunmayan sair mevzuat hükümlerinin mevcut olması halinde bunların karşılanmasının ile ilgili işletmecinin sorumluluğunda bulunduğu,

-Yerli ve yabancı kişilere tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle turizm amaçlı kiralanan konutlar için 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgesinin alınması gerektiği, öte yandan aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlenmesine konu bağımsız bölüm sayısının beşi geçmesi durumunda işyeri açma ve çalışma ruhsatının ibrazının zorunlu olduğu, beş bağımsız bölümü geçmeyen kiralamalarda işyeri açma ve çalışma ruhsatına gerek olmadığı, her iki durumda da belirtilen kiralamanın binanın tüm kat maliklerinin oy birliği kararıyla mümkün olduğu, 7464 sayılı Kanun uyarınca beş bağımsız bölümü geçmeyen konutlardaki kiralamalara konu olan işletmelerin işyeri açma ve çalışma mevzuatı kapsamında değerlendirilemeyeceği,

-Son olarak 7464 sayılı Kanun kapsamında işyeri açma ve çalışma ruhsatına tabi olsun veya olmasın yapı kullanma izin belgesi ve tapu kütüğünde mesken (konut) olan bağımsız

bölümlerin turizm amaçlı kiraya verilmesinin mümkün olduğu, Kanun kapsamı dışındaki yerler bakımından ise yukarıda yer alan açıklamalar çerçevesinde hareket edilmesi gerektiği,
Değerlendirilmektedir.
Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereği:
... Belediye Başkanlığına

Bilgi:
... VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)