

Not: Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (c) bendi kapsamında özel yapı şekline uygun olarak tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgesinin aranması gerektiği ve yazıda bahse konu olan yapıyla ilgili olarak 2981 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi kapsamında anılan Kanuna ve yapım yılı göz önüne alınarak yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni almış sayılacağına ilişkin herhangi bir hükme yer verilmediği

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

Sayı : 71188846-045.02-7012662

01/09/2023

Konu : Görüş (Anıtsal yapı olan hanın otel yapılabilmesi hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) ... tarihli ve E-... sayılı yazınız.

b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 10.05.2023 tarihli ve E-6139413 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazınızda; mülkiyeti Belediyenize ait ... envanter numaralı tescilli taşınmaz kültür varlığı anıtsal yapı olan hanın, otel yapılabilmesi için revize restorasyon projesinin onaylanmasından sonra düzenlenen onarım uygunluk belgesinin, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (c) bendine istinaden yapı kullanım izin belgesi olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği ve Belediyenizce, ekte sunulan görüşte otel olarak kullanılacak olan anıtsal yapı olan hanın, mülga 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapı olduğu tespit edildiğinden bahse konu hanın imar mevzuatına uygun inşa edilerek yapı kullanma izni almış yapılar olarak kabul edilip edilemeyeceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (b)'de kayıtlı yazıda "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4 üncü maddesinde "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

2981 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesinde; "İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Bununla birlikte söz konusu yapı için, 2981 sayılı Kanun'un 3 üncü maddesi kapsamında anılan Kanuna tabi olmaması ile yapım yılı göz önüne alınarak, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni almış sayılacağına söylenemeyeceği değerlendirilmekle birlikte, ..." şeklindeki ifadelerle yer verilmiştir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 3 üncü maddesi "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmünü,

20 nci maddesi "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.” hükmünü,

21 inci maddesi “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. ...” hükmünü taşımaktadır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 2 nci maddesi “Bu Kanun; korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hususları ve bunlarla ilgili gerçek ve tüzelkişilerin görev ve sorumluluklarını kapsar.” hükmünü,

9 uncu maddesi “Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşai ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşai ve fizikî müdahale sayılır.” hükmünü,

14 üncü maddesi “Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzelkişilere kiraya verilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.

...” hükmünü,

Ek 4 üncü maddesi “Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığdır.

...” hükmünü amir olup Kanun uyarınca çıkarılan Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmeliğın 5 inci maddesi “Korunan alanlara ilişkin genel ilkeler”i düzenlemektedir.

Diğer taraftan, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğının 4 üncü maddesi “...

y) 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.),

...” hükmünü,

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,

56 ncı maddesinin ikinci fıkrası “Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir.” 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,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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 (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,” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “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.” hükmünü amirdir.

Ayrıca, Danıştay Onuncu Dairesinin yapı kullanma izin belgesi bulunmadan, mevzuata aykırı olarak işletildiği anlaşılan kahvehanenin işyeri ruhsatının iptaline ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığına dair 22/10/2002 tarihli ve E: 2000/3789, K: 2002/4019 sayılı kararında; “...Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir. Umuma açık bir işyerine ruhsat veya izinler düzenlenirken yapının, kullanılmasında mal ve can güvenliği yönünden sakınca bulunmadığı saptanarak yapı kullanma izin belgesiyle işyeri açılmasında sakınca olmadığını belirlenmesi gerekmektedir.yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi bulunmadan işletildiği anlaşılan davacıya ait işyerinin ruhsatının iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.” denilmekte,

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 04/03/2010 tarihli ve E: 2006/2078, K: 2010/391 sayılı kararında; “... Uyuşmazlıkta davacı yapının 80 yıl önce yapıldığını, yıkım işlemine konu teşkil eden onarımın da ruhsat gerektirmediğini iddia ettiğinden öncelikle yapının 2981 sayılı Yasanın geçici maddeleri kapsamında yapı kullanma izni almış sayılan yapılardan olup olmadığı, yapılan işin ruhsat gerektirip gerektirmediği değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmektedir. ...” denilmektedir.

Yine, Bakanlığımızın “Kullanım amacı değişen binalarda yangın önlemleri” konulu 29/11/2014 tarih ve 25/2014 sayılı ilgi (a) Genelgesinde; “İşyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde, ilgili idarelerce anılan Yönetmeliğe uygunluk açısından, 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 yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatına uygun tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesi gerektiği” hükümleri yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümlerinin ve Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden alınan ilgi (b) görüşünün birlikte değerlendirilmesi sonucu, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (c) bendine göre otellerin özel yapı şeklini gerektiren yapılar arasında sayıldığından özel yapı şekline uygun olarak tanzim edilmiş yapı kullanma izin belgesinin aranması gerektiği ve söz konusu yapıyla ilgili olarak 2981 sayılı Kanununun 3 üncü maddesi kapsamında anılan Kanuna ve yapım yılı göz önüne alınarak yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni almış sayılacağına ilişkin herhangi bir hükme yer verilmediği değerlendirilmiştir.

Bilgilerini arz ve rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür