

NOT: İş yeri, yurt ve benzeri kullanım amacına yönelik yapı kullanma izin belgesine veya ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'teki genel şartlar, asgari ortak şartlar ve EK-1 listesinin (I) inci bölümünde yer alan şartlara uyulması halinde özel yapı şeklini gerektirmeyen butik otel, apart otel, motel ve pansiyon gibi diğer konaklama yerlerinin ruhsatlandırılmasının mümkün olduğu hakkında.

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

Sayı : E-14399437-622.02-7974465

06.12.2023

Konu : Görüş (YKB' li Konaklama Yerlerinin Ruhsatlandırılması)

DAĞITIM YERLERİNE

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

İlgi yazı ile; ... ili ... ilçesinde bulunan binanın 29.12.2011 tarihli yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu, yapı kullanma izin belgesinde 1 ve 2 numaralı bağımsız bölüm işyerlerine ait toplam 627 m<sup>2</sup> ve 3 numaralı bağımsız bölüme ilişkin 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında alınan 15.09.2023 tarihli yapı kayıt belgesinde bağımsız bölüm niteliğinin ticari alanın 1968 m<sup>2</sup> olarak beyan edildiği belirtilmiştir. Söz konusu bilgiler doğrultusunda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5/c maddesinde istenilen otel faaliyetine ilişkin şartlara binanın uymadığı bilgisinin verildiği ancak bina sahipleri tarafından yapı kayıt belgesi nedeniyle otel üzerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi gerektiğinin beyan edildiği, bu durumda binaya otel üzerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında *"Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir."* 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 imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmü yer almakta olup

21 inci maddesi Kanun kapsamındaki yapılar için yapı ruhsatı, 30 uncu maddesi ise yapı kullanma izni alınma mecburiyeti getirmektedir.

Öte yandan, mezkûr Kanununun Geçici 16 ncı maddesinde *"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 Kanununun 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.” hükmü,*

*İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendinde “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 kastı 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,” hükmü ve (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 (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,” 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*

fıkrasında “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,

Geçici 7 nci maddesinde “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.” hükmü yer almaktadır.

Yine yönetmeliğin 5 inci maddesinde işyerlerinde aranacak genel şartlar, eki EK-1 listesinde iş yerlerinde aranacak asgarî ortak şartlar ile SİHHÎ MÜESSESELER İÇİN SINIFLARINA VE ÖZELLİKLERİNE GÖRE ARANACAK NİTELİKLER kısmının I-OTEL VE PANSİYONLAR bölümünde otel ve pansiyonlarda aranacak ilave şartlar yer almaktadır.

Konuya ilişkin Bakanlığımız Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 27.09.2022 tarihli ve E-4653273 sayılı yazısında “Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 nci maddesinin (3) üncü fıkrasında, "Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir." hükmü ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasında da, "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Yapı Kullanma İzni aranmaksızın verilir." hükmü yer almaktadır. Benzer şekilde, konuya ilişkin olarak, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte 09/06/2020 tarihli ve 31150 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Geçici 7 nci maddesinde "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." hükümlerine yer verilmiş olup, zikredilen hükümler uyarınca, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilirken Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların imar mevzuatına aykırı olup olmadığına (yapının bulunduğu alana ilişkin imar planı bulunmaması, yapının imar planındaki kullanım kararına aykırı olması, yapının ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılması gibi) bakılmaksızın Yapı Kullanım İzin Belgesi varmış gibi değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak Yapı Kayıt Belgesi alınmış olan yapılara İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmesi safhasında, Yapı Kullanım İzin Belgesi dışında, diğer ilgili mevzuatı gereğince aranan şartlar, özellikle güvenlik tedbirleri ile sıhhi şartlar bakımından aranan özel şartlar var ise bu şartların yerine getirilmesi gerekmektedir....” şeklinde,

18/10/2022 tarihli ve 4811978 sayılı yazısında "...

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu ve (11) inci fıkralarında sayılan yapılar ve alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar/aykırılıklar (yapıdaki kullanım amacı değişiklikleri dahil) için Yapı Kayıt Belgesi alınabilmekte olup, belirtilen tarihten sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırı yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak Geçici 16 ncı madde hükümlerinden faydalanılması mümkün değildir. Bu kapsamda "ruhsat ve eklerine aykırılık" ifadesinden kasıt yapıda yapılan fiili uygulamalar olup, buna göre herhangi bir yapıda kullanım amacı değişikliği için 31/12/2017 tarihinden önce inşai bir faaliyete dayalı olarak aykırılık yapılmış olması veya bu tarihten önce yapıda fiili bir kullanım amacı değişikliği olması halinde, anılan Geçici 16 ncı madde kapsamında bahse konu yapı/aykırılık için yeni kullanım amacına yönelik Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bu çerçevede, herhangi bir yapıda 31/12/2017 tarihinden önce kullanım amacı

*değişikliğine istinaden ruhsat ve eklerine aykırı bir uygulama yapılmadığı veya 31/12/2017 tarihinden önce fiilen bir kullanım amacı değişikliği söz konusu olmadığı halde, İmar Barışı kapsamında sadece kullanım amacı değişikliği yapmak için Yapı Kayıt Belgesi alınması söz konusu olmayacağı gibi, yapının kullanım amacında değişiklik yapmak için 31/12/2017 tarihinden sonra ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan uygulamalar için de Yapı Kayıt Belgesi alınarak anılan Geçici 16 ncı madde hükmünden faydalanılması mümkün değildir.*

*Belirtilen çerçevede, yapının 31/12/2017 tarihinden önceki mevcut durumu esas alınmak suretiyle beyan edilecek bilgiler doğrultusunda Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmekte olup, bu durumda beyan edilen bilgiler yapının fiziki durumu ve bağımsız bölümlerin kullanım amacı da dahil olmak üzere yapının/bağımsız bölümlerin 31/12/2017 tarihinden önce de var olan mevcut durumunu göstermelidir. Buna göre herhangi bir yapı, yapı ruhsatı ve eki projelerine göre mesken kullanımında olduğu halde, yapıda 31/12/2017 tarihinden önce ticari kullanım amacı doğrultusunda inşai faaliyet yapıldıysa veya tam tersi yapıda/bağımsız bölümde ruhsat ve ekine aykırı bir inşai faaliyette bulunulmadığı halde, bu yapı/bağımsız bölüm fiilen 31/12/2017 tarihinden önce ticari amaçla kullanılmaya başladıysa ve bu durum somut bilgi ve belgelerle kanıtlanabiliyorsa bu yapı için ticari kullanımın kapsamının ne olduğu(otel, işyeri, dükkan, market, depo vb.) gözetilmeksizin, ticari amaçla Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün olacaktır.*

*..." şeklinde değerlendirmelere yer verilmiştir.*

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 5/1/(c) maddesinde sayma yoluyla belirtilen faaliyet konularının icra edilebilmesi için özel yapı şeklini gerektiren yapılara ihtiyaç duyması hasebiyle buraların kullanım amacına tahsisli olarak tanzim edilmiş bir yapı kullanma izin belgesine sahip olması gerektiği,

Bununla birlikte, 3194 sayılı Kanun'a eklenen geçici 16 ncı madde ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'e eklenen geçici 7 nci madde uyarınca yapı kayıt belgesinin ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu haliyle kullanımını mümkün hale getirdiği; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca yapılacak ruhsatlandırmalarda 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 ruhsatlandırılabilceği,

Öte yandan, herhangi bir yapıda kullanım amacı değişikliği için 31/12/2017 tarihinden önce inşai bir faaliyete dayalı olarak aykırılık yapılmış olması veya bu tarihten önce yapıda fiili bir kullanım amacı değişikliği olması halinde, bahse konu yapı/aykırılık için yeni kullanım amacına yönelik yapı kayıt belgesi alınmasının mümkün olduğu ve kullanım amacı değişikliğinin 31/12/2017 tarihinden sonraki uygulamalar kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, dolayısıyla yurt kullanımından otel kullanımına geçişin 31/12/2017 tarihinden sonraki fiili durum esas alınarak yapılmasının ve somut olayda özel yapı şeklini gerektirir otel faaliyetinin icra edilebilmesi için fiili kullanım değişikliğinin 31/12/2017 tarihinden sonra olması nedeniyle ruhsatlandırmanın mümkün olmadığı,

Ancak, yurt için kullanılan bağımsız bölümde 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar/aykırılıklar bakımından alınmış olan yapı kayıt belgesinin yurt kullanımını mümkün kıldığı ve ticaret veya karma kullanım alanında yer alan parseller üzerinde inşa edilmiş olan, bunun yanında iş yeri, yurt ve benzeri kullanım amacına yönelik yapı kullanma izin belgesine veya ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'teki genel şartlar, asgari ortak şartlar ve EK-1 listesinin (I) inci bölümünde yer alan şartlara

uyulması halinde özel yapı şeklini gerektirmeyen butik otel, apart otel, motel ve pansiyon gibi diğer konaklama yerlerinin ruhsatlandırılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.  
Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel M¼d¼r

Dağıtım:  
Geređi:  
... Belediye Başkanlığına

Bilgi:  
... VALİLİĞİNE  
(Çevre ve şehircilik İl M¼d¼rl¼đ¼)