

Not: Yapı Kayıt Belgeli yerde Deprem Performans Analiz Raporu İstenmesi Hk

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

Sayı : 71188846-622.02- 14310680

15/12/2025

Konu : GÖRÜŞ (Yapı Kayıt Belgeli yerde Deprem
Performans Analiz Raporu İstenmesi Hk.)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Kentsel Dönüşüm Başkanlığının 30.07.2025 tarihli ve E-63808977-622.02-316050 sayılı yazısı
b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (b) yazıda özetle, İlçeniz, ... Mahallesi, ... Sokak, ... (... ada/parsel) açılacak iş yeri için işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebi ile Belediyenize başvuru yapıldığı, söz konusu yere ait yapı kayıt belgesi bulunduğu, yapı kayıt belgesinin yapının depreme dayanıklı olduğunu göstermediği, başvuru yapılmak istenilen yer ile ilgili statik değerlerin olduğu bir raporun tarafınıza sunulmuş olduğu ve yazınız ekinde yer aldığı, deprem performans analiz raporunda lisanslı laboratuvar numune deney sonuçlarının bulunma zorunluluğu olup olmadığı, söz konusu raporun deprem performans analizi yerine geçip geçmediği, yapı kayıt belgelerine istinaden ilgili idaresince işlem yapılırken lüzum görüldüğü takdirde deprem, yangın, sel, su baskını vb. afet ve felaketlerden korunmak amacıyla güvenlik tedbirleri ile sıhhi şartlar bakımından özel şartlar (deprem performans analizi, itfaiye raporu, asansör uygunluk raporu vb.) istenebilmesi, yapı kayıt belgeli yapıların can ve mal güvenliği ile deprem dayanımı açısından incelenmesi ve neticesine göre işlem tesis edilmesi konusunda sorumlulukların ilgili idarede olması sebepleriyle başvuru konusu iş yerine işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilip verilemeyeceği ile ilgili Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin Kentsel Dönüşüm Başkanlığının ilgi (a) yazısında “Öncelikle belirtmek gerekir ki, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin (8) inci fıkrasında yer alan "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı, yapı kullanma izni aranmaksızın verilir." hükmü ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Geçici 7 nci maddesinde yer alan "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 İzin Belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır." hükmü uyarınca, işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların, imar mevzuatına aykırı olup olmadığına bakılmaksızın Yapı Kullanım İzin Belgesi varmış gibi kabul edilmesi gerekmektedir. Ancak anılan Geçici 7 nci maddede yer alan "...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.." hükmünden de açıkça anlaşılacağı üzere Yapı Kayıt Belgesi alınmış olan yapılara İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmesi safhasında, Yapı Kullanma İzin Belgesi dışında, ilgili mevzuatı gereğince aranan diğer şartların ve bu arada güvenlik tedbirleri, sıhhi şartlar ve yapı güvenliği (yapının depreme dayanıklı olduğuna ilişkin belge vb) gibi hususlarda aranan özel şartlar var ise bu şartların yerine getirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin (8) inci fıkrasında geçen "işyeri açma ve çalışma ruhsatı" kapsamına, işletilmesi veya kurulması ruhsata veya izne tabi olan otel, akaryakıt istasyonu, alışveriş merkezi, pastane, fırın, market, özel hastane, poliklinik, özel okul, kreş, spor tesisi vb. işyeri ve tesislerin de girdiği gözetildiğinde; bahse konu yapılar Yapı Kayıt Belgesine konu edilmiş ise; belirtilen işyeri ve tesislerin işletmeye açılması/faaliyet göstermesi için yapılacak ruhsat/izin başvurularının da yukarıda zikredilen hükümler kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu itibarla yukarıda belirtildiği üzere işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması safhasında Yapı Kayıt Belgesi, Yapı Kullanma İzin Belgesi yerine geçecek ise de; Yapı Kayıt Belgesi bir yapının ruhsat ve eklerine uygun yapıldığını göstermediğinden, bu bağlamda bir yapının yapım ve kullanımına yönelik ilgili mevzuatlara (İmar Kanunu, Yangın Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği vb.) uygun yapıldığı anlamına gelmediğinden İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin yukarıda zikredilen Geçici 7 nci maddesi hükmü ile Belediyelerce veya ilgili diğer kurum ve kuruluşlarca verilecek olan kurum açma izinlerinde ve işyeri açma ve çalışma ruhsatlarında, ilgili mevzuat çerçevesinde aranan şartların yerine getirilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Diğer taraftan konuya dair yukarıda zikredilen görüşümüz, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesinde yer alan "Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır" hükmünün, Anayasa Mahkemesi'nin 23.07.2024 tarihli ve 2023/74 Esas, 2024/141 Karar sayılı kararıyla iptal edilmesi sonrasında değil, imar barışı yasasının yürürlüğe girdiği 11.05.2018 tarihinden beri belirtilen şekilde verilmekte olup, netice itibarıyla, işyeri açma ve çalışma ruhsatı başvuruları konuya dair zikredilen görüşlerimiz de gözetilerek İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri çerçevesinde ilgili idaresince (Belediye, İl Özel İdaresi) değerlendirilmekte ve neticelendirilmektedir." şeklindeki değerlendirmelere yer verilmiştir.

Öte yandan, ruhsat düzenleyecek yetkili idarelerin imar mevzuatına uygun olarak tanzim edilmiş yapı belgeleri (yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesi) eksiksiz olan ruhsat vereceği her iş yeri için ayrıca yapının depreme karşı dayanıklı olup olmadığına ilişkin rapor talep etmesine ilişkin ulusal mevzuatımızda bir düzenleme bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereği:
... Belediye Başkanlığına

Bilgi:
... Valiliğine
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)