

Not: Yapı kayıt belgesi yerde düğün salonu faaliyetinin ruhsatlandırılması hk.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel yönetimler genel müdürlüğü

Sayı : E-45730004-045.02-238828
Konu : Görüş (Yapı Kayıt Belgesi Hakkında)

05/01/2021

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgide kayıtlı yazınız ile Kurumunuza "Düğün Salonu" faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı müracaatında bulunulduğu belirtilerek yapı kayıt belgesi almış bir işyerine düğün salonu faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi noktasında yapı kayıt belgesinin tapu tesciline gerek olup olmadığı hususunda tereddüte düşüldüğünden ticari belge niteliğinde ve aykırılığın niteliğinin açıklandığı bölümde düğün salonu, düğün eğlence tesisi veya ticari eğlence tesisi olarak belirtilen ve bu haliyle yapı kayıt belgesi alınan yerlere düğün salonu faaliyet konulu işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

Bilindiği üzere İşyeri Açma ve Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 4 üncü maddesi "...

g) 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, ..." hükmünü,

5 inci maddesi " 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; ... 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,

c) 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,

...
Yetkili idareler, işyeri açma ve çalışma ruhsatının verilmesinden sonra yapacakları denetimlerde bu hususların yerine getirilip getirilmediğini kontrol eder." 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,

Geçici 7 nci maddesi "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 taşımaması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır." hükmünü amirdir.

Ayrıca mezkûr Yönetmelik'in EK-1/A bölümünde iş yerlerinden aranacak asgari ortak şartlar düzenlenmiş olup yine EK-1 listesinin H/c bölümünde yer alan düğün salonlarında aranacak özel şartlar düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi "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 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 ödemek 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." hükmünü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesi "...

(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

...
(5) (Değişik: RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat

ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.” hükmünü,

6 ncı maddesi “ ...

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü,

7 nci maddesi “(1) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

...” hükmünü,

9 uncu maddesi “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 ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.” hükmünü amirdir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; imar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılmasının mümkün olmadığı, ancak 3194 sayılı Kanun’a eklenen geçici 16 ncı madde ile yapı kayıt belgesinin ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu haliyle kullanımını mümkün hale getirdiği; diğer taraftan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’e eklenen geçici 7 nci madde uyarınca 09/06/2020 tarihinde 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 taşınması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılabilmesi değerlendirilmektedir.

Öte yandan, ilgi yazınızda taşınmazın mülkiyet durumu belirtilmemiş olsa da Hazineye veya belediyelere ait taşınmazlar üzerine yapılan yapı kayıt belgeli yapılarda açılması istenen işyerlerinin ruhsatlandırılabilmesi için yapı kayıt belgesi mülkiyet durumunu tesis veya tevsik eden bir belge olmadığından faaliyete konu taşınmazın ilgili mevzuatınca satışının yapılarak alıcı lehine tamamlanan tapu tescilinin esas alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür