

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı :23294678-010.06/  
Konu :Turizm Tesisi Yapıları

29 Ocak 2013

GENELGE 1743  
2013/ 6

İlgi : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22/01/2013 tarih ve 69607736-1151 sayılı Genelgesi.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgi Genelgesi , "... 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Genel Esaslar başlıklı 3. maddesinde; *"Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz. "* hükmü yer almakta olup, herhangi bir parsel üzerinde, kat irtifakı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyetine ilişkin iş ve işlemlerin onaylı imar planlarındaki kullanım amacı doğrultusunda tesis edilmesi gerekmektedir.

Özellikle turizm bölgelerinde onaylanan imar planlarında bir parsel üzerinde isteğe bağlı olarak turizm ya da konut yapılmasına yönelik "tercihli kullanım" şeklinde hükümler getirildiği, bununla birlikte turizmi teşvik etmek amacıyla imar planlarında "tercihli kullanım"larda turizm tesisi inşaat emsalinin konut alanları inşaat emsaline göre daha yüksek verildiği görülmektedir.

Ayrıca, gerek Bakanlığımızca gerekse Kültür ve Turizm Bakanlığınca, imar planlarında turizm tesis alanı olarak ayrılan alanlarda, turizm belgesi alan yatırımcılar tarafından turizm tesisi yapılması gerekirken söz konusu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyetine ilişkin işlemler tesis ettirilerek bu alanların konut amaçlı kullanımlara dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Bu durumda "turizm emsali" ile inşa edilen yapıların konut olarak kullanılması turizm alanlarının daraltılmasına, bu alanlarda konut amaçlı ruhsat alan yapılar bakımından da donatı eksikliğine ve haksız kazanç elde edilmesine yol açmakta ve ayrıca turizm tesis alanlarının imar planı kararlarından farklı olarak kullanılması sebebiyle de İmar Kanunu'na aykırılık oluşmaktadır.

Bu itibarla imar planlarında "Turizm Tesis Alanı" olarak kullanım kararı getirilen ve plan hükümlerinde de açıkça belirtilmeyen parsellerin daha sonra konut amaçlı kullanımlara dönüştürülmesinin engellenebilmesi için aşağıdaki tedbirlerin alınması gerekmektedir.

İmar plânında Turizm Tesis Alanı, kullanım kararı getirilen parsellerin;

- 1- İlgili belediye veya il özel idaresi tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılarak, bu parseller için "İmar Plânında Turizm Tesis Alanı" olarak tapu siciline belirtme yapılmasının sağlanması,
- 2- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerde mimari projeyi ve yapı ruhsatını onaylayan ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından, onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilerek onama yapılması,
- 3- Bu alanlara ait yönetim plânında konut amaçlı kullanımların uygun görülmemesi,
- 4-Cins değişikliği işlemlerinde görüş verecek olan ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından söz konusu alanın imar planında turizm tesis alanı olduğunun ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi, ... "

Hükmündedir.

T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı :23294678-010.06/  
Konu :Turizm Tesisi Yapıları

Bu kapsamda,

a) İmar plânında turizm tesis alanı, rekreasyon alanı, kentsel servis alanı, ticaret+hizmet alanı gibi konut dışı alan olarak kullanım kararı verilen parsellerin; ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından tapu müdürlüklerimize bildirilmesi durumunda, bu parseller için tapu kütüğünün beyanlar sütununda "İmar Plânında turizm tesis alanı, rekreasyon alanı, kentsel servis alanı, ticaret+hizmet alanı gibi konut dışı alandır" şeklinde belirtme yapılması,

b) Uygulama imar planında konut alanı olarak tahsis edilmeyen alanlarda konut amaçlı kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemesi,

c) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisine yönelik ibraz edilen mimari projelerde ilgili idarelerce onaylanan mimari proje üzerinde uygulama imar planındaki tahsis amacına uygunluğunu gösteren belirtmenin tapu müdürlüklerince aranması,

d)Cins değişikliği işlemlerinde görüş verecek olan ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından söz konusu alanın imar planında turizm tesis alanı, rekreasyon alanı vb. alanlardan olduğunun ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi veya tapu kütüğünün beyanlar sütununda "İmar Planında Turizm Tesis Alanıdır vb." şeklinde belirtme bulunulması halinde bu duruma uygun nitelikli cins değişikliği taleplerinin karşılanması,

Gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile bu hususların tüm birimlere duyurulmasını arz ve rica ederim.

Erdogan BAYBAKTAR  
Bakan

**DAĞITIM:**

- İçişleri Bakanlığına
- Kültür ve Turizm Bakanlığına
- Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne
- Tüm Valiliklere



TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

GENELGE  
Z./2013

İlgi : Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 13/08/2012 tarihli ve 178814 sayılı yazısı

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Genel Esaslar başlıklı 3. maddesinde; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmaz." hükmü yer almakta olup, herhangi bir parsel üzerinde, kat irtifakı, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyetine ilişkin iş ve işlemlerin onaylı imar planlarındaki kullanım amacı doğrultusunda tesis edilmesi gerekmektedir.

Özellikle turizm bölgelerinde onaylanan imar planlarında bir parsel üzerinde isteğe bağlı olarak turizm ya da konut yapılmasına yönelik "tercihli kullanım" şeklinde hükümler getirildiği, bununla birlikte turizmi teşvik etmek amacıyla imar planlarında "tercihli kullanım"larda turizm tesisi inşaat emsalinin konut alanları inşaat emsaline göre daha yüksek verildiği görülmektedir.

Yine benzer şekilde, kentsel servis alanı, ticaret + hizmet alanı vb. kullanım kararı verilen ancak plan notları ile plan hükümlerinin esnetilmek suretiyle, bir parselde birden fazla kullanımın yer alabilmesine olanak sağlayan imar planlarına rastlanılmaktadır.

Her tür ve ölçekteki imar planlarının Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik eki lejant ve çizim normlarına göre hazırlanması zorunlu olup, söz konusu normlar arasında "Tercihli Kullanım" adı altında bir kullanım türü belirlenmemiştir. Hazırlanacak her tür ve ölçekteki imar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak, projeksiyon nüfusunun (yerleşik nüfus) ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatı alanlarının Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik eki tabloda yer alan asgari alan standartlarına uygun olarak ayrılması zorunludur.

Ancak, imar planlarında konut alanları dışında, turizm tesisi, kentsel servis alanı, ticaret alanı vb. olarak ayrılan alanlar için Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik ekinde yer alan sosyal ve teknik donatı alanlarının ayrılması zorunluluğu bulunmadığından, "tercihli kullanım" kararı ile daha sonra konut alanına dönüşen bölgelerde sosyal ve teknik altyapı alanlarının (eğitim, yeşil alan, sağlık vb) yer almaması sebebiyle planlama esaslarına ve mevzuata aykırı planlar uygulamaya konulmaktadır.

Ayrıca, gerek Bakanlığımızca gerekse Kültür ve Turizm Bakanlığınca, imar planlarında turizm tesis alanı olarak ayrılan alanlarda, turizm belgesi alan yatırımcılar tarafından turizm tesisi yapılması gerekirken söz konusu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyetine ilişkin işlemler tesis ettirilerek bu alanların konut amaçlı kullanımlara dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Bu durumda "turizm emsali" ile inşa edilen yapıların konut olarak kullanılması turizm alanlarının daraltılmasına, bu alanlarda konut amaçlı ruhsat alan yapılar bakımından da donatı eksikliğine ve haksız kazanç elde edilmesine yol açmakta ve ayrıca turizm tesis alanlarının imar planı kararlarından farklı olarak kullanılması sebebiyle de İmar Kanunu'na aykırılık olmaktadır.

21/06/2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te yer alan turizm tesis ve işletmelerine ilişkin tanım ve nitelikler hiçbir şekilde imar mevzuatında tanımlandığı biçimiyle konut kullanımını içermemektedir.

Bu itibarla imar planlarında "Turizm Tesis Alanı" olarak kullanım kararı getirilen ve plan hükümlerinde de açıkça belirtilmeyen parsellerin daha sonra konut amaçlı kullanımlara dönüştürülmesinin engellenebilmesi için aşağıdaki tedbirlerin alınması gerekmektedir.



Sayı : 69607736  
Konu : Turizm tesis yapıları

- 1- İmar planında Turizm Tesis Alanı olarak kullanım kararı getirilen parsellerin ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılarak, bu parseller için "İmar Planında Turizm Tesis Alanı" olarak tapu siciline belirtme yapılmasının sağlanması,
- 2- Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerde mimari projeyi ve yapı ruhsatını onaylayan ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından, onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilerek onama yapılması ve yönetim planında konut amaçlı kullanımların uygun görülmemesi,
- 3- Cins değişikliği işlemlerinde görüş verecek olan ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından söz konusu alanın imar planında turizm tesis alanı olduğunun ilgili tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi,
- 4- Yapı kullanma izin belgesi olarak kat mülkiyeti kurulan parsellerde, ilgili belediye veya il özel idaresi tarafından gerekli aralıklarla denetim yapılarak imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda kullanılıp kullanılmadığının ilgili idarelerce tespit edilerek, aykırı kullanımlarda Bakanlığımıza ve Kültür ve Turizm Bakanlığına gerekli bildirim yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte;

- İmar planları ile "Turizm Tesis Alanı" olarak ayrılan ancak plan hükümleri gereği tercihen konut yapılması da mümkün olan parsellerde konut kullanımının tercih edilmesi halinde imar planlarında sadece konut kullanımına yönelik plan değişikliklerinin yapılmasının sağlanması,
- Onaylı imar planı bulunmayan alanlardaki imar planı çalışmalarında varsa üst ölçekli plana uygunluğun sağlanması, imar planında "Kentsel Servis Alanı", "Ticaret + Hizmet Alanı" vb. kullanım kararı getirilen alanlarda, plan hükümleri ile aynı zamanda konut yapılmasının öngörülmesi halinde; söz konusu parsellerin kullanım kararının konut kullanımı olduğu değerlendirilerek nüfusun ihtiyacı olan ve sosyal ve teknik donatı alanlarının ayrılması,
- Onaylı imar planlarında "Kentsel Servis Alanı", "Ticaret + Hizmet Alanı" vb. kullanım kararı bulunan ve plan hükümleri gereği tercihen konut yapılması da mümkün olan parsellerde, konut nüfusunun ihtiyacı olan ve ayrılması zorunlu sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmadan konut amaçlı yapı ruhsatı, kat irtifakı, cins değişikliği işlemlerinin tesis edilmemesi,

Uygulamaların yukarıda belirtilen esaslara göre yapılması ve bu Genelgenin iliniz dâhilinde bulunan İl Özel İdaresine, Belediyelere, Tapu Sicil Müdürlüklerine duyurulması hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

**DAĞITIM**

- İçişleri Bakanlığına
- Kültür ve Turizm Bakanlığına
- Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne
- Tüm Valiliklere

Erdogan BAYRAKTAR  
Bakan