

NOT: Binaların mesken (konut) olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin kısa süreli konaklama için kiraya verildiği, bina içinde bulunan diğer sakinler ile pansiyonculuk faaliyetiyle uğraşan diğer işletmeciler tarafından ruhsatsız pansiyon işletildiği iddiasıyla şikayet edildiği bu tür iş yerlerine ruhsatlandırma yapılıp yapılamayacağı hk.

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

Sayı : 14399437/169719
Konu : GÖRÜŞ (Geçici Konaklama Yerleri)

13.08.2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

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

İlgi yazı ile; ilçe sınırları içerisinde binaların mesken (konut) olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin kısa süreli konaklama için kiraya verildiği, bina içinde bulunan diğer sakinler ile pansiyonculuk faaliyetiyle uğraşan diğer işletmeciler tarafından ruhsatsız pansiyon işletildiği iddiasıyla şikayet edildiği ve söz konusu şikayetlere istinaden yapılan denetimlerde kısa süreli konaklama için kiraya verilen dairelere “Kendine ait veya kiralanmış mobilyalı evlerde bir aydan kısa süreli konaklama faaliyetleri” Nace Kodu altında vergi levhası düzenlendiği bildirilerek bu tür iş yerlerine ruhsatlandırma yapılıp yapılamayacağı, ruhsatlandırılma yapılması halinde hangi kriterlerin aranacağına ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanununun 2 nci maddesinde “*Otel, motel, han, pansiyon, bekâr odaları, günübirlik kiralanın evler, kamp, kamping, tatil köyü ve benzeri her türlü, özel veya resmi konaklama yerleri ile özel sağlık müesseseleri, dinlenme ve huzur evleri, dini ve hayır kurumlarının sosyal tesislerinin sorumlu işletmecileri, bu yerlerde ücretli veya ücretsiz, gündüz veya gece, yatacak yer gösterdikleri yerli veya yabancı herkesin kimlik ve geliş- ayrılış kayıtlarını, örneğine ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutmak, genel kolluk örgütlerinin her an incelemelerine hazır bulundurmak, Devlet İstatistik Enstitüsüne, talebi halinde vermek zorundadırlar.*” hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 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,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir.” hükmü,

21 nci maddesinin birinci fıkrasında “*Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir.*” hükmü,

30 uncu maddesinin birinci fıkrasında “*Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir.*” hükmü yer almaktadır.

1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanununun 260 ncı maddesinde; “*Otelcilik, hancılık edecek veya her hangi suretle olursa olsun ücretle misafir kabul edecek olanlar hususi müsaadeyi haiz olmalıdır. Bu müsaadeler belediye hudutları dâhilinde belediyelerce, bu hudutlar haricinde valiler veya kaymakamlarca ita edilir. Müsaade verilmeden evvel bu*

mahallerin sıhhi mahzurlardan ari ve lazım gelen şartları haiz olduğu sıhhat memurlarınca da tesbit olunur.” hükmü yer almaktadır.

3572 sayılı İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanun’un 4 üncü maddesinde “3 üncü maddede belirtilen merciler, iznin verilmesi için yapılacak beyan ve incelemelerde aşağıda öngörülen genel kriterlere göre düzenlenecek yönetmeliği esas alırlar.

a) İnsan sağlığına zarar vermemek,

b) Çevre kirliliğine yol açmamak,

c) Yangın, patlama, genel güvenlik, iş güvenliği, işçi sağlığı, trafik ve karayolları, imar, kat mülkiyeti ve doğanın korunması ile ilgili düzenlemelere aykırı davranmamak.” hükmü yer almaktadır.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik’in 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci fıkrasının (a) bendi “Yetkili idare: Belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresini; büyükşehir belediyesi sınırları ve mücavir alanlar içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesini, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe veya ilk kademe belediyesini; belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeyi ve organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğini, (...) ifade eder.”, (g) bendi “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 kasti 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,” ve (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 birinci fıkrası “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; fırın, lokanta, pastane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri; imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı 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

d)Umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinde genel asayiş ve güvenlik yönünden yetkili kolluk kuvvetinin görüşünün alınmış olması,

...

h)Umuma açık istirahat ve eğlence yerleri; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddelerin üretildiği, satıldığı ve depolandığı işyerleri; otuz kişiden fazla çalışanın bulunduğu her türlü işyerleri, ana giriş kapıları dışında cadde ve sokağa doğrudan bağlantısı olmayan ve birden fazla işyerinin bir arada bulunduğu iş hanı, çarşı ve benzeri işyerlerinde yangına karşı gerekli önlemlerinin alındığını gösteren ifaiye raporunun alınması, diğer işyerlerinde ise yangına karşı gerekli tedbirlerin alınmış olması” hükmünü,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz.(...) İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” hükmünü,

32 nci maddesinin dokuzuncu fıkrası “İzin almadan açılan umuma açık istirahat ve eğlence yerleri, yetkili idarelerin ilgili birimleri tarafından sebebi bir tutanakla belirlenmek ve mühürlenmek suretiyle re’sen kapatılır.” ve onuncu fıkrası “Kollukça, izin almadan açıldığı tespit edilen umuma açık istirahat ve eğlence yerleri düzenlenecek bir tutanakla kapatılmak üzere yetkili idareye bildirilir. Yetkili idare yapılan bildirim üzerine izin almadan açılan yeri kapatarak en geç üç gün içinde kolluğa bilgi verir.” hükmünü amirdir.

Yönetmeliğin EK-1 listesinin I/c bölümünde ise üçüncü sınıf otel ve pansiyonlarda aranacak şartlar yer almaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (y) bendinde “ 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.)” hükmü,

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,

55 inci maddesi “...

(8) Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.

...” hükmünü,

58 inci maddesi “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,

64 üncü maddesinin birinci fıkrasında “Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.” hükmü yer almaktadır.

Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 24 üncü maddesi “Pansiyonlar; bu Yönetmelikte yer alan turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş, en fazla yirmibeş odalı tesislerdir.

Pansiyonlarda;

- a) Giriş holü,
b) Oturma, yemek ve kahvaltı ihtiyacını karşılayabilecek kapalı mahal (yazlık tesislerde bir kısmı açık olabilir),
c) Yemek ihtiyacının işletme tarafından verilmemesi durumunda, pansiyon mutfaklarında ihtiyacı karşılayacak sayıda; buzdolabı, pişirme ve ızgara donanımı, bulaşık yıkama, hazırlık ve malzeme istif yerleri, servis malzemeleri ve dolapları, bulunur.” hükmünü amirdir.

Bakanlığımızın 29/11/2014 tarih ve 2014/25 sayılı “Kullanım Amacı Değişen Binalarda Yangın Önlemleri” konulu Genelgesinde işyeri açma ve çalışma ruhsatı taleplerinde 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 tadilat yapılarak yapıya yeni düzenlenen tadilat ruhsatı ve tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi öngörülmüştür.

İçişleri Bakanlığı İller İdaresi Genel Müdürlüğünün 25/04/2016 tarih ve 2976 sayılı yazısında “...Yukarıda bahsedilen hususlar ve mevzuat hükümleri doğrultusunda konut olarak kullanılmak ya da konut olarak kullanılmak üzere kiraya verilmek yerine, fiili kullanım durumu itibarıyla “işyeri” olarak işletilmek suretiyle günübirlik konaklama hizmeti verilen yerlerin ilgili birimlerce yapılacak tespiti sonrasında;

İlgili birim ya da kolluk, belediye veya özel idare personeli, mali denetim ve kontrolle yetkili görevliler ve ilgili diğer kamu görevlileri tarafından oluşturulacak heyet/komisyon vasıtası ile titizlikle denetlenecektir.

Denetimlerde öncelikle;

- a) İşyeri açma ve çalışma ruhsatına sahip olup olmadıkları,
b) Sağlık koşullarına uyulup uyulmadığı,
c) Mevzuatın çalışanlar bakımından aradığı koşulların bulunup bulunmadığı,
d) Vergi mükellefiyeti ve diğer kayıtların var olup olmadığı

değerlendirilecek, mevzuat hükümlerine aykırılık tespit edilmesi halinde tespit edilen eksiklikler gerekli yaptırımların uygulanması için ilgili idarelere mülki idare amirlikleri vasıtasıyla bildirilecektir.

Söz konusu yerlerin ruhsat vermeye yetkili birimlerce ruhsatlandırılması veyahut kapatılmasına kadar olan süre içerisinde konaklayan ve diğer hizmet alan kişiler ile diğer ilgililerin kimlik bildirimleri alınacak, aykırı hareket edenler hakkında 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri gereğince idari işlem yapılmak suretiyle müeyyideler uygulanacaktır.

Kat mülkiyetine tabi taşınmaz mal apartman ve site yönetici ve görevlilerine 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanununun 11 inci maddesi gereğince yüklenen yükümlülüklerin etkin bir şekilde takibi ve denetimi sağlanacaktır...” denilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde,

-Kişilerin tek tek veya toplu olarak konaklaması amacıyla kısa süreli kiralanan yerlerin "pansiyonlar" kapsamında değerlendirilmesi gerektiği,

-İmar mevzuatı uyarınca yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına uygun olarak kullanılmasının zorunlu olduğu, dolayısıyla yapı ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde mesken olarak belirtilen bir yapıda pansiyon işletmeciliği yapılabilmesi için tadilat ruhsatı düzenlenmesi gerektiği, tadilat ruhsatı düzenlenecek yapılar için esaslı tadilat ve kullanım amacı değişikliği nedeniyle tüm parsel maliklerinin muvafakatının gerektiği, parsel maliklerinin muvafakati olmadan ruhsat ve eki onaylı projelerde tadilat ve değişiklik yapılamayacağı,

-Tadilat ruhsatı düzenlenecek yapının yeni kullanım amacına uygun olarak imar mevzuatı kapsamında yetkili idarelerce teknik olarak incelenmesi ayrıca yürürlükteki 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 uygun olarak yeniden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmesinin zorunlu olduğu,

-İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'teki genel şartlar, asgari ortak şartlar, EK-1 listesinin I/c bölümünde yer alan üçüncü sınıf otel ve pansiyonlarda aranacak özel şartlara uyulması gerektiği ve ayrıca Örnek-1 başvuru/beyan formunda başvuru esnasında istenilen belgelerin yetkili idareye sunulması gerektiği, diğer taraftan bahse konu faaliyet konusu özelinde İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında bulunmayan sair mevzuat hükümlerinin mevcut olması halinde bunların karşılanmasının ile ilgili işletmecinin sorumluluğunda bulunduğu,

deđerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür