

**NOT: Konut alanında pansiyon işletilmesi hakkında.**

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

Sayı : 14399437/ **E.161218**  
Konu : GÖRÜŞ (Konut Alanında  
Pansiyon İşletilmesi)

07.08.2020

İlgi: ... Genel Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.

... Genel Müdürlüğünden alınan ilgi yazıda özetle;

1- Yapı kullanma izin belgesinde veya yapı kayıt belgesinde veya tapuda mesken olarak belirtilen bir yapıda pansiyon işletmeciliği yapılıp yapılamayacağı,

2- Toplam bina yüksekliği 6.50 metre, 2 kat ve çatı arası olan ilçe belediyesi sınırlarındaki bir yapı için yangın raporu alınması gerekip gerekmediği, yangın tüpü bulundurulmasının yeterli olup olmadığı,

3- Söz konusu 6.50 metre yüksekliği olan yapıda yangın merdiveni bulunmasının zorunlu olup olmadığı,

4- **Üçüncü sınıf pansiyon** işletmeciliği yapılması için istenecek belgeler ve koşulların neler olduğu hususlarında

Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere işyerlerinin ruhsatlandırılması ve denetlenmesine dair iş ve işlemler, 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında yürütülmektedir.

Mezkûr Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde “*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.*” ve (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 kıraathaneler; 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,

5 inci maddesinin (b) bendinde “*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, dükkân, galeri ve çarşı gibi işyerlerinin açılması hususunda kat maliklerinin oy birliği ile karar alması*” , (d) bendinde “*Umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinde genel asayiş ve güvenlik yönünden yetkili kolluk kuvvetinin görüşünün alınmış olması,*” (e) bendinde “*Umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinin, patlayıcı, parlayıcı, yanıcı ve benzeri tehlikeli*

maddeler üretilen, satılan, kullanılan, depolanan yerler ile gaz dolun tesislerine mevzuatın öngördüğü uzaklıkta bulunması,” ve (h) bendinde “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 itfaiye raporunun alınması, diğer işyerlerinde ise yangına karşı gerekli tedbirlerin 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 bulunmaktadır.

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

Öte yandan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesinde, "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) yapı ruhsatı alınması mecburidir." hükmü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 54'ncü maddesinin on birinci fıkrasında, "Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve mevzuat hükümleri ile ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskân edilen diğer bağımsız bölümlerde esaslı tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz." hükmü,

58'nci maddesinin birinci fıkrasında, "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." hükmü yer almaktadır.

Öte yandan konuya ilişkin Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün tarihli ve sayılı yazısında;

“ ...

Buna göre, İmar Kanunu'nun 3 üncü, 20 nci ve 30 uncu madde hükümleri kapsamında yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına uygun olarak kullanılmasının zorunlu olduğu,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin imar planları ve idarelerin çıkaracakları yönetmeliklerle değiştirilemeyecek hükümlerinden olan 19 uncu maddesinde hangi fonksiyonların hangi kullanım alanlarında yapılacağı açıkça ifade edilmiş olup, bu kullanım alanlarında maddede açıkça ifade edilenler dışında herhangi bir fonksiyona yer verilmemesi gerektiği, dolayısıyla 3194 sayılı Kanun'un 8/1/(ğ) maddesi uyarınca köylerde bulunan konutlar hariç; gerek imar planında konut kullanımında kalan parsellerde gerekse de ilgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut parsellerinde pansiyon yapılması mümkün olmayıp, pansiyonun ancak imar planında "konaklama (turizm)

alanı", "ticaret alanı" ve "ticaret+konut, turizm+ticaret, turizm+ticaret+konut gibi karma kullanım alanları" kullanım kararı getirilen alanlarda yapılabilmesinin mümkün olduğu,

3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca, yangına karşı gerekli tedbirlerin alınmadığının yapı ruhsatı vermeye yetkili mercilerce denetleneceği, gerekli tedbirlerin alınmadığının tespit edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi veya çalışma ruhsatı düzenlenmeyeceği, yapılarda yangın mevzuatının öngördüğü tedbirlerin alınmış olması gerekmektedir birlikte ayrıca yangın güvenlik (itfaiye) raporu düzenlenmesi zorunluluğunun bulunmadığı, bodrum katlar dâhil 4 katı geçmeyen konutlar ile tek bir kullanıma hizmet veren binalarda veya böyle bir binanın ayrılmış bir bölümünde kaçışların, kaçış mesafesi aranmaksızın normal merdivenlerle sağlanabileceği ve bu merdivenlerde başka herhangi bir özellik aranmayacağı değerlendirilmektedir." ifadelerine yer verilmiştir.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri ve Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün görüş yazısının birlikte değerlendirilmesi neticesinde;

1- Pansiyon faaliyet konusunun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19 uncu maddesi uyarınca parsel kullanım amacı konut olan yerlerde icra edilemeyeceği,

2- İmar mevzuatı uyarınca yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesindeki kullanım amacına uygun olarak kullanılmasının zorunlu olduğu, dolayısıyla yapı ruhsatında, yapı kullanma izin belgesinde veya yapı kayıt 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,

3- 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,

4- İşyeri Açma ve Çalışma Mevzuatı uyarınca umuma açık istirahat ve eğlence yerlerinde yangın raporu alınması zorunlu olduğu için yangın güvenlik (itfaiye) raporu düzenlenmesi gerektiği, 4 katı geçmeyen konutlar ile tek bir kullanıma hizmet veren binalarda veya böyle bir binanın ayrılmış bir bölümünde kaçışların, kaçış mesafesi aranmaksızın normal merdivenlerle sağlanabileceği ve bu merdivenlerde başka herhangi bir özellik aranmayacağı,

**5- Üçüncü sınıf pansiyon işletmeciliği yapılması için 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 ve Örnek-2 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 karşılanması ile ilgili işletmecinin sorumluluğunun bulunduğu,**

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür