

Özet: Meskenlerde pansiyon faaliyet konusuyla ilgili imar mevzuatı kapsamında tadilata gidilmesi gerektiği hakkında.

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

Sayı :71188846/622.02/E.71827
Konu :Pansiyon

18/03/2020

.... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) tarih ve sayılı yazınız.

b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün tarih ve sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı ekinde alınan (a) yazıyla; imar planında “konut” alanı olarak belirlenen yerde pansiyon açılıp açılmayacağı, bu faaliyet için yapı kullanma izin belgesi aranıp aranmayacağı ile pansiyon açılması için aranan şartlar noktasında tereddüt yaşandığı ifade edilerek, yaşanan tereddütleri giderecek Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesi “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir.” hükmünü, 3 üncü maddesi ise “Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.” hükmünü,

30 uncu maddesi “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik (...) (1) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir.” hükmünü taşımaktadır.

Öte yandan 03/07/2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinde “f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, **gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.**

2) Konut alanlarında (1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

3) Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık otopark, bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir.

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.” Hükmü,

64 üncü maddesi “Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin

Özet: Meskenlerde pansiyon faaliyet konusuyla ilgili imar mevzuatı kapsamında tadilata gidilmesi gerektiği hakkında.

müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur.” hükmü yer almaktadır.

Yine 10/08/2005 tarih ve 25902 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (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 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 yerler” şeklinde tarif edilmiştir.

Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi “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,” hükmünü taşımakta,

Yine Yönetmeliğin dördüncü kısmında umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile ilgili hükümler, EK-1 listesinin I/c bölümünde ise üçüncü sınıf otel ve pansiyonlarda aranacak şartlar yer almaktadır.

Diğer taraftan 01/06/2019 tarihli ve 30791 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin “Pansiyonlar” başlıklı 24 üncü maddesinde “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.” hükmü bulunmaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde; pansiyon faaliyetinin ruhsatlandırılabilmesi için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesi, İkinci Bölümü (Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerinin Açılması) ve EK-1 listesinde yer alan şartların taşınması gerektiği, özel yapı şeklini gerektiren işyerleri dışındaki işyerleri için yapının yeni kullanım amacına uygun olarak imar mevzuatı ve Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında yetkili idarelerce teknik olarak incelenmesi ayrıca, yürürlükteki yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatına uygun tadilat ruhsatı düzenlenmesi ve tadilat sonrası yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi, ayrıca bu faaliyet için Planlı Alanları İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi esas alınarak işlem tesis edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür