Not: Yapı kayıt belgesi alınan, tapuda konut veya mesken olarak görünen yapılara pansiyon (konaklama) faaliyet alanlı işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı verilip verilemeyeceği ve pansiyon ile aynı binada bulunan, ayrı bağımsız bölüm girişi ve numarası olan taşınmaza farklı işletme için işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği hk.

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

Sayı : E-71188846-045.02-2863881 11/02/2022
Konu : Görüş (Pansiyon hakkında)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : … tarihli ve … sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile,

- Yapı kayıt belgesi alınan, tapuda konut veya mesken olarak görünen yapılara tüm maliklerden muvafakatname alınarak pansiyon (konaklama) faaliyet alanlı işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı verilip verilemeyeceği,
- Pansiyon ile aynı binada bulunan, ayrı bağımsız bölüm girişi ve numarası olan taşınmaza farklı işletme için işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı düzenlenip düzenlenemeyeceği,

Hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 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 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,

3572 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulüne Dair Kanunun 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." hükmünü,

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24 üncü maddesi *"Anagayrimenkulün, kütükte mesken, iş veya ticaret yeri olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde hastane, dispanser, klinik, poliklinik, ecza laboratuvarı gibi müesseseler kurulamaz; kat maliklerinin buna aykırı sözleşmeleri hükümsüzdür; dispanser, klinik, poliklinik niteliğinde olmıyan muayenehaneler bu hükmün dışındadır. Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir."* hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi "...

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, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik 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." hükmünü,

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 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 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,*", (r) bendi *"Konaklama yeri: Otel, motel, pansiyon ve kampingler gibi, asıl fonksiyonları müşterilerin geceleme ihtiyaçlarını sağlamak olan 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,

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,

...

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 itfaiye 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 açılamaz ve çalıştırılamaz. 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 taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır."* hükmünü amirdir.

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

Diğer taraftan, 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,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 4 üncü maddesi " *(1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.*

...

(5) 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/bölümlerde 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,

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.

Öte yandan konuya ilişkin Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün 16.07.2020 tarihli ve 130591 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 alınıp 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 gerekmekle 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." şeklindeki ifadelere yer verilmiştir.

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

1- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin (c) bendine göre özel yapı şeklini gerektiren yapılar arasında otellerin sayıldığı fakat apart otel, motel ve pansiyon gibi diğer konaklama yerlerinin sayılmadığı,

2- Pansiyon işletmeciliği yapılması için İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte faaliyet konusuyla ilgili belirlenmiş olan şartların karşılanması 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,

3- Tapuda mesken olarak görünen yerlerde ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açılmak istenmesi halinde kat maliklerinden oybirliği kararının aranacağı, ayrıca yapı kayıt belgesi taşınmaz ile malik arasında mülkiyet bağı kuran veya tevsik eden bir belge olmadığı için tapuda mesken olarak görünen taşınmazda yapı kayıt belgesine istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenebilmesi için yapı kayıt belgesi üzerinde gösterilen adres, ada ve parsel bilgilerini içerir tapu belgesinin de ibraz edilmesi gerektiği,

4- Pansiyon ile aynı binada bulunan, ayrı bağımsız bölüm girişi ve numarası olan iş yerinin, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikte faaliyet konusuyla ilgili belirlenmiş olan şartları taşıması halinde işyeri açma ve çalışma mevzuatı açısından ruhsatlandırılmasında bir engel bulunmadığı,

Değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür