Not: Yurt alanında pansiyon açılması hakkında.

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

Sayı : 71188846-622.02/4090138 06/07/2022
Konu : Görüş (Yurt alanında pansiyon açılması hakkında)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : … tarihli ve … sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile, Başkanlığınıza pansiyon faaliyet alanlı işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı başvurusunda bulunulan işyerine ait yapı kullanma izin belgesinde 11301 koduyla "öğrenciler için ikamet yeri", imar durum belgesinde de kullanım amacı "yurt alanı" olarak görüldüğü belirtilmiş olup söz konusu işyerinin pansiyon olarak ruhsatlandırılıp ruhsatlandırılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü maddesi "*Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz.*" hükmünü,

20 nci maddesi "*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." hükmünü,

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesi "...

vv) Konaklama (Turizm) alanları: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,

..." hükmünü,

19 uncu maddesi "...

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,

...

gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

..." hükmünü,

Diğer taraftan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in 4 üncü maddesi *"Bu Yönetmelikte geçen deyimlerden;*

...

g) 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,

...

t) 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,

...

İfade eder." 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 amirdir.

Yine yönetmeliğin dördüncü kısmında umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile ilgili hükümler, EK-I listesinin (I) inci bölümünde ise otel ve pansiyonlarda aranacak şartlar yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde, konaklama tesislerinin ticaret veya karma kullanım alanında yer alan parseller üzerinde inşa edilebileceği, bunun yanında iş yeri, yurt ve benzeri kullanım amacına yönelik yapı kullanma izin belgesine sahip yapılarda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'teki genel şartlar, asgari ortak şartlar ve EK-1 listesinin (I) inci bölümünde yer alan otel ve pansiyonlarda aranacak özel şartlara uyulması ve ayrıca Örnek-1 başvuru/beyan formunda başvuru esnasında istenilen belgelerin yetkili idareye sunulması halinde ruhsatlandırılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür