

NOT: Parsel kullanım amacının konut olduğu, köylerde bulunan ve yapı kullanma izin belgesi veya tapu kaydında mesken/konut olan yapılarda pansiyon işletmeciliği yapıp yapılamayacağı ve İl Özel İdaresi sorumluluk sahasında bulunan köylerdeki konutlarda ev pansiyonculuğu yapılabilmesi için imar planı değişikliği ve tadilat ruhsatı düzenlenmesinin gerekli olup olmadığı hakkında.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-14358255

23/12/2025

Konu : Görüş (Ev Pansiyonculuğu)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) ... Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
b) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 06.09.2024 tarihli ve 10361637 sayılı yazısı.
c) Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'nün 09.12.2024 tarihli ve 11102882 sayılı yazısı.
c) Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 07.02.2025 tarihli ve 11554340 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; Bolu ili Merkez ilçesinde 128 ada 52 numaralı parselde tek katlı betonarme bina ve tarlası olarak tescilli taşınmaz için 'pansiyon' faaliyet konusunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı talebinde bulunulduğu, söz konusu parselin kullanım amacının konut olduğu tespit edildiği, köylerde bulunan ve yapı kullanma izin belgesi veya tapu kaydında mesken/konut olan yapılarda pansiyon işletmeciliği yapıp yapılamayacağı ve İl Özel İdaresi sorumluluk sahasında bulunan köylerdeki konutlarda ev pansiyonculuğu yapılabilmesi için imar planı değişikliği ve tadilat ruhsatı düzenlenmesinin gerekli olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmiştir.

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,

8 inci maddesinin birinci maddesinin (ğ) bendinde "Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir. Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve

yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.” 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 içermektedir.

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (t) bendinde; “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,

6 ncı maddesinin birinci fıkrası “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 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.

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü’nün ilgi (b)’ de kayıtlı yazısında “... 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi “... Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir...” hükmü kapsamında köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabileceği, hususunda ...”

Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü’nün ilgi (c)’ de kayıtlı yazısında “... ilgi (c) yazımıza ilave olarak ruhsatsız yapılabilen yapılarda sonradan ev pansiyonculuğu yapılmak istenmesi ve bunun için esaslı tadilat yapılması ihtiyacı olması halinde uygulamanın tadilat ruhsatı alınarak yapılması gerektiği,”

Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün ilgi (d)’ de kayıtlı yazısında “Yapılan incelemelerde; Bolu İli, Merkez İlçesi, 128 ada 52 parselin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün Parsel Sorgulama Uygulamasında yüzölçümünün 1.047,74 m²-niteliğinin tek katlı betonarme bina ve tarlası olduğu, Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP’de “Kentsel Gelişme Bölgesi Sınırı” içerisinde ve hakim fonksiyon olarak “Marjinal Tarım Arazileri”nde kaldığı anlaşılmaktadır.

Bolu İli 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin “VI.2.2 Kırsal Yerleşme Alanları” başlığı altında;

“Köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespit yapılmamış köylerin sınırları, ilgili idarece kısa sürede belirlenir. Kesinleşen sınırlar plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli kabul edilir. Bu sınırlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

Köy yerleşme alanlarında imar planları yapılmıyaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, Samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir.

Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, Pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir.

Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) İmar Planı yapılması zorunlu olup;

Emsal:0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, imar planı ile "konut alanı" kullanım kararı getirilmiş alanlarda pansiyonculuk faaliyeti yapılabilmesi hususunun; mevzuatı uyarınca alınması gereken kurum ve kuruluş görüşleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin "**VI.2.2 Kırsal Yerleşme Alanları**" başlığı altında yer alan hükümler uyarınca **(turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb. için İmar Planı yapılması zorunlu olup Emsal:0.50 olarak belirlenmiştir)** ilgili İdaresince yürütülebileceği değerlendirilmekle birlikte işyeri açma ve çalışma ruhsatı, tadilat ruhsatı gibi konulara ilişkin hususlar için görüşün Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünden talep edilmesi gerektiği, değerlendirilmektedir." şeklindeki değerlendirmelere yer verilmiş olup Genel Müdürlüğümüzce uygulamaya ilişkin eklenecek bir husus bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım:
Gereği:
... İl Özel İdaresine

Bilgi:
... Valiliğine (Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü)