

Sayı : E-23444165-045.01-1908839
Konu : Birden Fazla Hissedarı Olan Yapılarda, Yapı
Kullanma İzin Belgesi İşlemleri

24.04.2024

URLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 02.04.2024 tarihli ve E-35308427-000-135905 sayılı yazınız

İlgi yazınız ve ekleri ile; Urla İlçesi, Sıra Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel ile ilişkin yapı kullanma izin belgesi talebinde bulunulduğu, ruhsat dosyasında yapılan inceleme sonucunda, [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı vekaletname, [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı muvafakatnameye istinaden [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı yapı ruhsatının düzenlendiği, ancak [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı, [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı azilnameler ile [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı vekaletnamenin azil edildiği, ayrıca [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı ihtarname çekildiği belirtilerek, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesinin on birinci fıkrasından bahisle yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında mal sahiplerinin tamamının imzasının aranıp aranmayacağı konusunda görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazınız ve ekleri üzerinden yapılan incelemede;

- [REDACTED] Noterliğinin 07.03.2023 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile "İzmir İli, Urla İlçesi, Sıra Mahallesi'nde kain ve tapunun [REDACTED] ada [REDACTED] parsel no [REDACTED] arsa paylı zemin kat [REDACTED] nolu bağımsız bölüm numarasında kayıtlı taşınmaz üzerine yapılmak istenen bilumum inşaata diğer hissedarlardan [REDACTED] isimli kişinin müteahhit olmasına, müteahhit karnesi almasına, geçici yapı müteahhitliği yetki belgesi almasına, plan ve projeler tanzim ve tasdik ettirmesine bu konudaki her türlü ruhsatları almasına vekillerim adına muvafakatım bulunduğunu kabul ve beyan ederim." şeklinde [REDACTED]

[REDACTED] tarafından muvafakatname verildiği, [REDACTED] ada, [REDACTED] parsel, [REDACTED] Blok için 3 adet mesken toplamda 199.86 m2 olacak şekilde [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı yeni yapı ruhsatının düzenlendiği, "Yapı ile İlgili Özellikler" kısmında parseldeki toplam yapı sayısı 2, toplam bağımsız bölüm sayısı 5 olarak belirtildiği, "Vize Kontrolü" kısmında temel vizesi, subasman vizesi ile ısı yalıtımı vizesinin yapıldığı, "Diğer Hususlar" kısmında ise; mevcut yapının [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayı ile yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirtilmiştir.

- [REDACTED] Noterliğinin 17.05.2023 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile; mal sahiplerinden [REDACTED] ve [REDACTED] tarafından [REDACTED] e "İzmir İli, Urla İlçesi, Sıra Mah. [REDACTED] ada, [REDACTED] parselde kayıtlı ortak murisimizden intikal eden taşınmazda iştirak halinde malik bulunmaktayız. İş bu taşınmaz üzerinde inşaat yapmak üzere tarafımızdan muvafakat talebiniz üzerine, yaptığımız görüşmelerde inşaatın giriş kapısının cadde üzerine denk gelecek şekilde proje çizilmesi hali hazırda taşınmazda bizim kullandığımız kısım ile inşaat yapılacak bölümün girişlerinin kesişmemesi hususunda anlaşmamıza ve bu konuda söz vermeniz üzerine tarafınıza muvafakat ve işlemleri takip edebilmemiz için vekaletname verilmiştir. Ancak, verdiğiniz sözü tutmadığınız ve inşaat projesinde bina girişinin söz verdiğiniz şekilde yapılmadığı ve miras hisselerimize riayet etmeyerek payınıza düşen kısımdan daha fazla bir alanı kullanmaya tevessül ettiğiniz ve bu şekilde bizim ve diğer mirasçıların miras hisselerine tecavüz ettiğiniz anlaşılmıştır. Bu haliyle aramızdaki anlaşmayı ihlal ettiğiniz ve dolayısıyla size verilen vekaletnameyi kötüye kullandığınız anlaşılmaktadır. İş bu ihtarnamenin tebliğinden itibaren 5 gün içinde inşaat projesinin, yapacağınız binanın giriş bölümünün, parselin ön tarafındaki sokağa bakacak ve miras hisselerine tecavüz etmeyecek şekilde değiştirilmesi aksi takdirde tarafınıza verilen vekaletnamelerin azilname keşide etmek suretiyle geçersiz kılınacağı,..." şeklinde ihtarname verildiği,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSPVK1HRJC* Pin Kodu : 96382
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir
Birim Telefon : [REDACTED] Birim Faks : [REDACTED]
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv
Bilgi İçin : Özgür TOPÇU
Unvan : Mimar
Telefon : [REDACTED]
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



- [REDACTED] Noterliğinin 26.05.2023 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile; mal sahiplerinden [REDACTED] tarafından [REDACTED] Noterliğinin 15.12.2022 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile [REDACTED] e verilen vekaletnamenin " *Verdiğiniz sözü tutmamanız ve eşit miras hakkına sahip olan arsanın mevcut yapılardan daha yüksek metrekaresi ev yapılması nedeni ile sizi bu günden itibaren vekaletnamedeki tüm yetkilerden azlettik.*" şeklinde azilname düzenlendiği,

- [REDACTED] Noterliğinin 26.05.2023 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile; mal sahiplerinden [REDACTED] tarafından [REDACTED] Noterliğinin 07.03.2023 tarih ve [REDACTED] yevmiye numarası ile [REDACTED] verilen vekaletnamenin " *Verdiğiniz sözü tutmamanız ve eşit miras hakkına sahip olan arsanın mevcut yapılardan daha yüksek metrekaresi ev yapılması nedeni ile sizi bu günden itibaren vekaletnamedeki tüm yetkilerden azlettik.*" şeklinde azilname düzenlendiği,

- [REDACTED] tarihli webtapu kaydında zemin katta 1 nolu mesken, 1. katta 2 nolu mesken, arsa payları 1/2 olmak üzere kat irtifakı kurulmuş olduğu, anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinde; "(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;...b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi,... ı) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi,...uygulanır." hükmü bulunmakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz." hükmü ile dokuzuncu fıkrasında; "Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilatın etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır." hükmü, yine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesinin on birinci fıkrasında ise; "Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin muvafakati aranmaz." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 5216 sayılı Yasa kapsamında yetki alanımız dahilinde bulunan 30 İlçe Belediyemizce yürütülen her türlü yapı iznendirme işlemlerinin hızlandırılması ve tüm ilçelerde uygulamaların aynı şekilde yürütülmesinin sağlanması amacıyla hazırlanan yapı denetim mevzuatı kapsamında yürütülen tüm işlemler (Yapı Denetim Havuz Sistemi, Hakediş, Seviye Tespit Onayı vb.) ile tüm yapı iznendirmelerinde (yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı, yenileme ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yıkım izni vb.) aranacak belgelere ilişkin kontrol formları İzmir Büyükşehir Belediye Meclisimizin 12.10.2020 tarihli ve 05.807 sayılı Kararı ile onaylanmış, bu süreçte Binaların Yıkılması Hakkında Yönetmelik ile Özellik Arz Eden Binaların Tasarım Gözetimi ve Kontrolü Hizmetlerine Dair Yönetmeliğin yürürlüğe girmesi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler, mevzuat hükümlerine yönelik alınan Danıştay Kararları doğrultusunda yeniden düzenlenerek Başkanlık Makamınca onaylanan Kontrol Formları 11.12.2023 tarihli ve 1656512 sayılı yazımız ile Başkanlığınız da dahil 30 İlçe Belediyemize iletilmiş olup, "Yapı Kullanma İzin Belgesi Başvurusunda İstenilen Evraklar Kontrol Formu" nun 3 üncü maddesinde; "Her Bağımsız Bölüm için Alınan Kat İrtifaklı Tapu Kayıt Örneği / İstisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler veya TAKBİS sorgulaması için gerekli bilgiler" in istenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Bu kapsamda; Belediye Başkanlığınızca Urla İlçesi, Sıra Mahallesi, [REDACTED] ada [REDACTED] parsel, [REDACTED] blok için düzenlenen [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı yeni yapı ruhsatından adı geçen parselde yer alan mevcut bina ile birlikte parselde 2 adet yapı ve toplam 5 bağımsız bölüm olduğu, ancak ruhsat tarihinden çok kısa bir süre

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSPVK1HRJC* Pin Kodu : 96382

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon : Birim Faks :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi için : Özgür TOPÇU

Unvan : Mimar

Telefon :

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



sonra mal sahiplerinden [REDACTED] tarafından [REDACTED] tarihli ve [REDACTED] yevmiye numarası ile çekilen ihtarname ile [REDACTED] tarih [REDACTED] yevmiye numaraları ile düzenlenen azilname sonrasında Belediye Başkanlığınızca herhangi bir işlem yürütülüp yürütülmediği bilinmemekle birlikte ilgi yazınız ekindeki [REDACTED] tarihli webtapu kaydından [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı yeni yapı ruhsatından önceki mevcut binaya göre 2 bağımsız bölüm olacak şekilde kat irtifakının devam ettiği anlaşılmış olup, "Yapı Kullanma İzin Belgesi Başvurusunda İstenilen Evraklar Kontrol Formu"nun 3 üncü maddesi doğrultusunda öncelikle söz konusu parselde [REDACTED] tarih ve [REDACTED] sayılı yeni yapı ruhsatına uygun olarak 5 bağımsız bölüm olacak şekilde yeniden kat irtifakının kurulması gerektiği, yeniden kurulacak kat irtifakı sonrasında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesinin on birinci fıkrası kapsamında işlem tesis edilebileceği değerlendirilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Zeki YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSPVK1HRJC* Pin Kodu : 96382

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Birim Telefon :

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv

Bilgi İçin : Özgür TOPÇU

Unvan : Mimar

Telefon :

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

