

İmar Planı ve Projeye Aykırı Yapı Ruhsatı Alan Binaya Yapı Kullanma İzni Verilmemesi

Bu Karar, kapatılan Gündoğdu Belediyesi tarafından verilen bina ruhsatının Rize Belediyesi tarafından imara ve projeye aykırı olduğu gerekçesiyle kabul edilmemesi nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi ve yapı kullanma izni belgesinin verilmesi talebi hakkındadır.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 2020/68625-S.20.74628

BAŞVURU NO : 2020/3139

KARAR TARİHİ : 2/08/2020

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Rize Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : Kapatılan Gündoğdu Belediyesi tarafından verilen bina ruhsatının Rize Belediyesi tarafından imara ve projeye aykırı olduğu gerekçesiyle kabul

edilmemesi nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi ve yapı kullanma izni belgesinin verilmesi talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ : 15.02.2020

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Kurumumuza başvuruda bulunanTicaret Limited Şirketi adına temsilcisi özetle; Rize ili Merkez ilçesi Taşlıdere Mah. adresinde bulunan parselde kayıtlı yapmış olduğu taşınmazın bitimine doğru bağlı bulunduğu Gündoğdu Belediyesinin kapatılarak Rize Belediyesine bağlanması sonucunda Rize Belediyesinin **Gündoğdu Belediyesini tanımadığını, vermiş olduğu yapı ruhsatının geçersiz sayıldığını, inşaat fazlası olduğu belirtilerek kendilerine iskan verilmediğini; taşınmaz hakkında oturma izni belgesi (iskan) alabilmeleri için Rize Belediyesine bedelsiz 1.533 m2 arsa devir etme koşulu ile yeniden ruhsat çıkartılacağı ve Gündoğdu Belediyesi tarafından kendilerinden alınan tüm harçlar ile otopark bedellerinin tekrar tahsil edilmek şartıyla ruhsatın yenilenerek oturma izni (iskan) verileceğinin söylendiğini; Kurumumuza sunulan belgelerden anlaşılacağı üzere Gündoğdu Belediyesi tarafından inşaat fazlalığından dolayı kendilerine 1.575 m2 terk yaptırıldığını ve rızaen yaptıkları için bunu Rize Belediyesinin kabul etmediğini; terklerini A parseldeki taşınmaz için yaptıklarından binanın eski sahil yolundan dağ cephesindeki anayoldan giriş verilmeyeceği, sahil tarafından terkler yapılarak yol açılması gerektiğinin söylendiğini; bu nedenle terkleri yaptıklarını, yan parselde bulunan içinde okul olan arsadan terk yapılmayarak terkin tamamının fazlasıyla kendilerinden yapıldığını, inşaat firması olarak Gündoğdu Belediyesinin verdiği ruhsat ve proje dışında fazla hiçbir şey yapmadıklarını, iki belediye arasındaki sorun yüzünden mağdur edildiklerini; 2015 yılında inşaat bitmesine rağmen halen ruhsatlarının yenilenmeyerek oturma izni (iskan) verilmediğini iddia ederek bu hususun incelenmesini ve Rize Belediyesi tarafından ruhsatın eski projeye göre düzenlenerek kendilerine oturma izni belgesi verilmesini **talep etmektedir.****

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Kurumumuzun 28/2/2020 tarih ve sayılı bilgi-belge isteme yazısına istinaden Rize Belediye Başkanlığından alınan 6/3/2020 tarih sayılı cevabi yazıda özetle;

2.1. Rize İli, Merkez İlçesi, Taşlıdere Mahallesi'nde yer alan no.lu parsel için **Gündoğdu Belediyesi Meclis Kararı'na göre (07/06/2011 tarihli ve no.1u karar) ilgili parselin 21SII imar planında E:2.10 ve hmaks: 18.50 olduğu ve yapılan imar planı tadilatı ile E:2.10 sabit kalarak hmaks:32.50 metreye çıkartılmasının teklif edildiği ve alınan meclis kararında ve imar planı değişiklik raporunda ifade edildiği üzere 467 m2 kurulması gereken taban alanının 280 m2 yoğunluğa küçültülerek binanın yüksekliğinin 10 kata çıkarıldığıının ifade edildiği, söz konusu parselin ifraz edilerek no.lu (1334,39 m2) parselde oluşturulduğu, alınan 07/06/2011 tarihli ve 21 no.lu meclis kararında kabul edilen ve tanımlanan E:2.10 hmaks:10 kat tadilat teklifine göre yapılacak inşaatın yoğunluğunun 2.801,40 m2'yi geçmemesi gerektiği;**

2.2. Gündoğdu Belediyesince düzenlenen **12/3/2012 tarihli dilekçeye istinaden 21/3/2012 tarih ve 2012/5 sayılı imar durumu belgesi düzenlendiği, mal sahipleri ve yapı denetim firmaları ile düzenlenen yapı denetim hizmet sözleşmelerine göre 28/02/2012 tarihli ve 1 sayılı yapı ruhsatının (Gündoğdu Belediyesi'nden teslim alınan dosyada mevcut değil) ardından 15/04/2012 tarihli ve 1 sayılı yeni yapı ruhsatı düzenlendiği, 15/04/2012 tarihli ve 1 sayılı yeni yapı ruhsatı incelendiğinde toplam taban alanının 540 m2 olduğu, toplam yapı inşaat alanının 8.506 m2 olduğu, yapının yol kotu üstündeki katının 12; yapının toplam kat sayısının 14 olduğunun görüldüğü,**

2.3. Söz konusu no.1u parsel alanı tapusunda 1.334,39 m2 iken oluşacak inşaat alanı ile Gündoğdu Belediyesi'nce düzenlenen imar durumunda bina yüksekliğinin 38.50 olarak düzenlendiği, bina için düzenlenen yapı ruhsatında yol kotu üzerinde 12 kat olarak düzenlendiği, **tapu alanına göre kullanılması gereken alanın 2.801,40 m2 olması gerekirken (çıkma ve bodrum katlar hariç) düzenlenen ruhsatta 8.506 m2 olduğunun tespit edildiği, ilgili bina için kat irtifakının Gündoğdu Belediyesi'nce düzenlendiği,** Gündoğdu Belediyesi'nin kapatılarak Rize Belediyesi'ne bağlanması neticesinde inşai faaliyetini devam ettirenTicaret Limited Şirketi yetkilisi'ın Rize Belediyesi'ne gelerek İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde konu hakkında bilgilendirildiği, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılan incelemelerde binanın yapı kullanım izni verilmese dahi kat maliklerinin yerinde ikamet ettiklerinin tespit edildiği,

2.4. İlgili müteahhitlik firmasının yapı kullanma izni talebi olmakla birlikte konunun Belediye ile birlikte değerlendirildiği ve çözüm yolları arandığı, Limited Şirketi

firmasının Rize Belediyesi Meclisi'nde görüşölmek üzere vermiş olduğu imar planı değişiklik teklifi dilekçesinin ekte sunulduğu, ayrıca imar planı değişikliği açıklama raporunun da yazı ekinde yer aldığı, **mevcut binanın 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat ve çatı piyes katından ibaret olduğu, önerilen imar planı değişikliği ile bahse konu taşınmazın yapı düzeninin mevcut (M) gösterimi ile blok nizam 12 kat olmasının teklif edildiği, Rize Belediyesi imar planlarının lejant notlarının 21. maddesine göre yapı ruhsatının tekrar yenilenmesinin sağlanacağı, tadilat teklifinde belirtilen inşaat fazlalığının 3.678 m2 olduğu, 3.678 m2'lik inşaat alanına denk gelen alanın sosyal ve teknik altyapı amacıyla kamuya bedelsiz terkinin sağlanması amaçlanarak binanın yeniden ruhsatlandırılmaya çalışıldığı, ilgili parsel için sunulan tadilat teklifinin Rize Belediye Meclisi'nin 12/06/2017 tarihli ve sayılı kararı ile kabul edildiği, alınan karara göre 1.533 m2 yüz ölçümlü alanın kamuya bedelsiz terk edilmesi ile uygulanması gerektiğine karar verildiği,**

2.5. 'in 29/03/2019 tarihli no.lu dilekçesine Rize Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün verdiği 08/04/2019 tarihli ve sayılı cevap ile konunun cevaplandırıldığı, ve hissedarlarının Rize Belediyesi'ne yapı kullanma izin belgesi alma talebi ile verdiği 30/01/2019 tarihli ve no.1u dilekçesine 04/02/2019 tarihli ve sayılı yazısı ile cevap verildiği,

2.6. Rize Belediyesi olarak ruhsatın eski projeye göre düzenlenmesinin koşulları ile taraflara düşen sorumlulukların yerine getirilmesi durumunda Belediyece konunun ayrıca değerlendirileceği, 12/06/2017 tarihli ve sayılı Rize Belediyesi Meclis Kararı'nın gereklerinin yerine getirilmesi durumunda ilgili yapı denetim firması işlemlerinin ardından oluşacak projelere uygun ruhsatın yeniden düzenlenmeye çalışılacağı, yanlış olarak uygulanan ve düzenlenen yapı ruhsatlarının Belediyece tek taraflı düzeltilmesinin mümkün gözükmediği, yapı denetim ile olan sorunlar nedeniyle hakediş ve fesih işlemleri ile yeni yapı denetim sözleşmesinin bulunmadığı, ruhsatın geçersiz sayılmadığı, yeni veya yeniden yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için gerekliliklerin sağlanamadığı,

2.7.’in 29/03/2019 tarihinde Belediyeye verdiği dilekçe ile 31/5/2011 tarihli ve 20 no.1u Gündoğdu Belediyesi Encümen Kararı ile eski 8 no.1u parselin C ve D ile işaretli kısımlarının bedelsiz kamuya terk edildiği ve bu manada Rize Belediyesi’nin 12/06/2017 tarihli ve 2017-69 sayılı meclis kararının gereklerinin yerine getirilmesini talep ettiği, konunun detaylandırılarak ilgisine yazılı olarak bildirildiği, **Belediyeye sunulan ikinci bir parsel olmadığı, terk edilen bu alanın kullanılması gerektiğinin ilgisince savunulduğu,**

2.8. Rize Belediyesi’nce verilen herhangi bir yapı kullanma izninin mevcut olmadığı, kurulan kat irtifaklarına istinaden kat malikleri veya üçüncü şahısların iskan almasalar dahi binada oturdukları, Belediyenin ve diğer kurumların sunduğu (elektrik, su, doğalgaz ve çevre temizliği vb.) hizmetlerden de faydalandıkları, müteakiben kat malikleri ve/veya konut-dükkan sattığı kişilerden ötürü yaşanan sorunlardan dolayı Rize Belediyesi’nin sorumlu tutulamayacağı, yapılan imalatlar ile oluşturulan mevcut binada müdahalelerinin söz konusu olmadığı **açıklamalarına yer verilmiştir.**

III. İLGİLİ MEVZUAT

3. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının, “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinde; “Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikayetleri inceler.” ,

4. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanunu’nun “Kurumun görevi” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Kurum, idarenin işleyişi ile ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir.” ,

5. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun:

5.1. “İfraz ve tevhid” başlıklı 15 inci maddesinde, “İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. ... Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır. ... **Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.** İmar

planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir...”

5.2. “Tescil ve şüyuun izalesi” başlıklı 16 ıncı maddesinde, “Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır. ...”

5.3. “Ruhsat alma şartları” başlıklı 22 nci maddesinde; “Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir. Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir. Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.”

5.4. “Ruhsat müddeti” başlıklı 29 uncu maddesinde; “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve plan tadili sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak inşaat sahasında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması halinde yeniden hesaplanacak harçtan evvelce ödenen harç tutarı, tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır....”

5.5. “Yapı kullanma izni” başlıklı 30 uncu maddesinde; “Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. **Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.**

Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz.”,

6. 03/07/2017 tarih ve 3011 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin,

6.1. "Tanımlar" başlıklı 4'üncü maddesinin birinci fıkrasının (öööö) bendinde; “ (Değişik:RG-27/10/2018-30578) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,” **aynı fıkranın (rrrr) bendinde;** “ (Değişik:RG27/10/2018-30578) Yapı ruhsatı: Bir parselde, Ek-10'da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,”

6.2. “Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümler” başlıklı 54 üncü maddesinde,

“...(2)Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

(3) Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süreye ilişkin ruhsat yenileme en çok iki kere yapılır...

(5) Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

(6) İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce,

Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir...”,

6.3. “Yapı kullanma izni” başlıklı 64'üncü maddesinin altıncı fıkrasında;

“(1) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve **(Ek ibare:RG-30/9/2017 30196)** fiberoptik internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkân veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını varsa projesini de dikkate alarak denetlemek zorundadır.

3. Mal sahibinin müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler. Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir.

4. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir. ..." **düzenlemelerine yer verilmiştir.**

IV. KAMU DENETÇİSİ AV. HÜSEYİN YÜRÜK'ÜN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

7. Şikayetçinin iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamının birlikte değerlendirilmesi neticesinde hazırlanan "Tavsiye Kararı Önerisi" Kamu Başdenetçisi'ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

8. Başvuran Limited Şirketi adına temsilcisi parselde kayıtlı taşınmazın inşa faaliyetinin bitimine doğru bağlı bulunduğu Gündoğdu Belediyesinin kapatılarak Rize Belediyesine bağlanması sonrasında Gündoğdu Belediyesinin vermiş olduğu yapı ruhsatının geçersiz sayıldığını, inşaat fazlası olduğu belirtilerek kendilerine iskan verilmediğini, oturma izni belgesi (iskan) alabilmeleri için kendilerinden 1.533 m2 arsayı kamuya devretmelerinin istendiğini, Gündoğdu Belediyesi tarafından inşaat fazlalığından dolayı kendilerine 1.575 m2 terk yaptırıldığını ve rızaen yaptıkları için bunu Rize Belediyesinin kabul etmediğini, inşaat firması olarak Gündoğdu Belediyesinin verdiği ruhsat ve proje dışında fazla hiçbir şey yapmadıklarını, 2015 yılında inşaat bitmesine rağmen halen ruhsatlarının yenilenmeyerek oturma izni (iskân) verilmediğini ifade etmektedir.

9. Uyuşmazlık, Rize ili Merkez ilçesi Taşlıdere Mah. adresinde bulunan ve hissedarları adına parselde kayıtlı projeli yapı ruhsatına uygun inşa edilen yapı hakkında imar planına aykırı inşa edildiği gerekçesiyle yapı kullanma izni belgesi (iskân) verilmemesinden doğmaktadır.

10. Yapı kullanma izin belgesi, yapının ruhsat ve projesine uygun olduğunu, can ve mal güvenliği açısından kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir. İmar Kanununa göre, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için yapım

ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması mecburidir. Bunun için yapısı tamamlanan yapı sahibi ilgili idareye yazılı olarak başvurur. Bunun üzerine yapı denetim kuruluşunca yapının kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor verildikten sonra kullanma izni verilir. Başka bir deyişle, yapının yapı izin ve eklerine uygun olduğunun, otopark ihtiyacı olan yapılarda otoparkın, sığınak yapımının zorunlu olduğu yapılarda sığınanın yapıldığının, yapı denetim kuruluşunca izni verecek olan idareye rapor edilmesi üzerine gerekli vergi ve harçların ödendiği takdirde yapı kullanma izni verilmektedir (Bknz. Halil Kalabalık (2014), İmar Hukuku Dersleri, Seçkin Yayıncılık, 6.Baskı, s.532-533). Söz konusu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

11. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesine göre ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu, **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesinin altıncı fıkrasında;** yapı kullanma izninin verildiği tarihin, yapının tamamlandığı tarih olduğu, 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerektiği, aksi halde, 54 üncü maddedeki hükümlerin uygulanacağı, anılan **Yönetmeliği 54 üncü maddesine göre;** ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapıların, ruhsatsız yapı olarak değerlendirileceği ve ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınmasının zorunlu olduğu hükümlerine yer verilmiştir. **Mezkûr Kanunun 30 uncu maddesinde,** yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye ve valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınmasının mecburi olduğu, mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespitinin gerekli olduğu, Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarının en geç otuz gün içinde neticelendirilmesinin mecburi olduğu, aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılacağı, bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı, her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmayacağı hükmü yer almaktadır.

12. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca, 26 inci maddede sayılan istisnalar dışında tüm yapılara yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsat verilmesi için gerekli şartlara İmar Kanunu'nun 22 inci maddesinde yer verilmiştir.

Anılan hükümlerin birlikte değerlendirilmesinden, ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde inşasına başlanmayan veya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmeyen ve süresi içinde ruhsat yenilemesi de yapılmayan yapılara verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı ve ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunlu olduğu, ilgili süre içinde bitirilerek yapının ruhsat ve eklerine uygun olması ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmemesi halinde yapı kullanma izni belgesinin verilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

13. Rize Belediye Başkanlığının Kurumumuza verdiği cevabın tetkik edilmesi neticesinde, Rize İli, Merkez İlçesi, Taşlıdere Mahallesi'nde yer alan parselde kayıtlı

taşınmaz üzerinde inşa edilen yapı hakkında **Gündoğdu Belediyesi'nin 07/06/2011 tarihli ve 21 no.lu karar ile ilgili parselin 21SII imar planında E:2.10 ve hmaks: 18.50 olduğu ve yapılan imar planı tadilatı ile E:2.10 sabit kalarak hmaks:32.50 metreye çıkartılmasının teklif edildiği ve alınan meclis kararında ve imar planı değişiklik raporunda 467 m2 kurulması gereken taban alanının 280 m2 yoğunluğa küçültülerek binanın yüksekliğinin 10 kata çıkarıldığı** ifade edildiği, daha sonra söz konusu parselin ifraz edilerek no.lu (1334,39 m2) parselde oluşturulduğu, ilgili parsel üzerinde yapı inşa edilebilmesi için 28/02/2012 tarihli ve 1 sayılı yapı ruhsatının ardından **15/04/2012 tarihli ve 1 sayılı yeni yapı ruhsatı düzenlendiği, 15/04/2012 tarihli ve 1 sayılı yeni yapı ruhsatında toplam taban alanının 540 m2; toplam yapı inşaat alanının 8.506 m2 olduğu, yapının yol kotu üstündeki katının 12; yapının toplam kat sayısının 14 olduğu; Rize Belediyesi tarafından Gündoğdu Belediye Meclisinin 07/06/2011 tarihli ve 21 no.lu meclis kararı uyarınca imar planı tadilatı uyarınca inşaatın yoğunluğunun 2.801,40 m2'yi geçmemesi gerektiğinin ifade edildiği, buna göre tapu alanına göre kullanılması gereken alanın 2.801,40 m2 olması gerekirken (çıkma ve bodrum katlar hariç) düzenlenen ruhsatta 8.506 m2 olduğunun tespit edildiği, ilgili bina için kat irtifakının Gündoğdu Belediyesi'nce düzenlendiği, Limited Şirketi firmasının Rize Belediyesi Meclisi'nde görüşülmek üzere vermiş olduğu imar planı değişiklik teklifi dilekçesinde mevcut binanın 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat ve çatı piyes katından ibaret olduğu şeklinde önerilen imar planı değişikliği ile bahse konu taşınmazın yapı düzeninin mevcut (M) gösterimi ile blok nizam 12 kat olmasının teklif edildiği, ilgili parsel için sunulan tadilat teklifinin Rize Belediye Meclisi'nin 12/06/2017 tarihli ve 2017-69 sayılı kararı ile kabul edildiği, alınan karara göre 1.533 m2 yüz ölçümlü alanın kamuya bedelsiz terk edilmesi ile uygulanması gerektiğine karar verildiği, bunun üzerine Rize Belediyesi'nin 12/06/2017 tarihli ve 2017/69 sayılı Rize Belediye Meclis Kararı'nın gereklerinin yerine getirilmesi durumunda ilgili yapı denetim firması işlemlerinin ardından oluşacak projelere uygun ruhsatın yeniden düzenlenmeye çalışılacağı, yanlış olarak uygulanan ve düzenlenen yapı ruhsatlarının Belediyece tek taraflı düzeltilmesinin mümkün gözükmediği şeklinde açıklama getirdiği, ruhsatın Belediyece geçersiz sayılmadığı, yeni veya yeniden yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için kamuya terkin sağlanmasının beklendiği tespit edilmiştir.**

14. Somut olayda, Gündoğdu Belediyesi tarafından şikayetçi yüklenici firmaya 28/02/2012 tarihli ve 1 no.lu yapı ruhsatının verildiği, ilgili yapı ruhsatına göre yapının parsel alanının 1.334,39 m2 olduğu, 45 bağımsız bölümden oluşan apartman binası olduğu, toplam yüzölçümünün 8.506 m2 olduğu, yapının taban alanının 540 m2 olduğu, yapı inşaat alanının 8.506 m2 olduğu, yapının yol kotu üstündeki kat sayısının 12; yapının toplam kat sayısının 14 olduğu,

Meclisi'nde görülmek üzere vermiş olduğu imar planı değişiklik teklifi dilekçesi ile **bahse konu taşınmazın yapı düzeninin “(M) Mevcut Statüsü Korunacak Yapı” ve “Blok Nizam 12 Kat Ticaret ve Konut Alanı” olarak gösterimi ile blok nizam 12 kat olmasının teklif edildiği, Rize Belediyesi Meclisi tarafından Rize Merkez Revizyon İmar Planının 21 numaralı plan notu gereği, parselin emsalde eksik olan 3.678 m²'lik bölümüm kadar imar sınırı içerisinde sosyal ve teknik altyapı amacıyla kullanılacak 1.533 m² (1533 m² x 0.4 x 6=3.678 m²) yüzölçümlü alanın kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla kabulüne oybirliğiyle karar verildiği görülmektedir.**

15. Bununla birlikte şikayetçinin Gündoğdu Belediyesi tarafından verilen yapı ruhsatının geçersiz sayıldığı iddiası bulunmakta ise de dosya kapsamında yapılan inceleme neticesinde Gündoğdu Belediyesi'nin kapatılarak Rize Belediyesine devredilmesi sonrasında Rize Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu inşaat ruhsatının geri alınmadığı, düzeltilmediği veya kaldırılmadığı aksine ruhsat yenileme prosedürünü işletmeye çalıştığı tespit edilmiştir.

16. Arsa sahibi tarafından Rize Belediye Başkanlığı'na verilen 27/3/2019 tarihli dilekçede ve şikayetçi müteahhit firma temsilcisinin Kurumumuza yaptığı başvuruda, yapı denetim şirketinin kapandığı tarih olan 7/2/2015 tarihinde inşaatın bittiği belirtilmekte ancak Rize Belediye Başkanlığı tarafından kapatılan Gündoğdu Belediyesi'nin imar planına aykırı inşaat ruhsatı verdiği, Rize Belediye Meclisi tarafından belirtilen 1.533 m² yüzölçümlü alanın kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde yapı ruhsatının yenilenerek işlemlere devam edilebileceğini beyan ettiği görülmektedir. 31/5/2011 tarihli ve 20 numaralı Gündoğdu Belediyesi Encümen Kararı üzerine 5944 m² tapu alanından 1575 m²'sinin kamuya terk edilmesi sonrasında Gündoğdu Belediyesi tarafından inşaat ruhsat verildiği, Rize Belediye Başkanlığı tarafından ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı veya yapının kullanılmasında fen bakımından mahzur görüldüğü şeklinde bir tespit yapılmadığı anlaşılmıştır.

17. Şikayetçi firma tarafından Gündoğdu Belediyesi tarafından verilen inşaat ruhsatı uyarınca inşa faaliyetine başlandığı ve yapının tamamlandığı, yapı kullanma izni belgesi verilmesi şartları arasında yapının imar planına uygun bir şekilde tamamlanması şeklinde bir şarta yer verilmediği, idarenin bu aşamada başvuruyu yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıp yapılmadığı veya yapının kullanılmasında fen bakımından mahzur görülüp görülmediği yönleriyle incelemesi gerektiği, idarenin bütünlüğü ilkesi gereği, verilen ruhsatın hukuka aykırı olduğunu düşünülüyorsa idari işlemin geri alınarak ilgililerin zararının karşılanması gerektiği, dolayısıyla Rize Belediye Başkanlığının şikayetçinin yapı kullanım belgesinin verilmesi talebini reddetmesinin hukuka ve hakkaniyete aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.

18. Başvuranın iddiaları, idarelerin konuya ilişkin açıklamaları, ilgili mevzuat hükümleri ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; şikayet konusu talep hakkında Rize Belediye Başkanlığı tarafından tesis edilen idari işlemin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğu tespit edilmiştir.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

19. İyi yönetim ilkelerine, 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiştir. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirme neticesinde; ilgili idareden istenilen bilgi ve belgelerin ‘kararların gerekçeli olması’ ilkesine uygun şekilde Kurumumuza gönderildiği; ancak başvuranın dilekçesine, **idare tarafından verilen cevapta, hangi sürede hangi mercilere başvurabileceği bilgisinin verilmediği görülmüş olup, ilgili idarenin "karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi" ilkesine uymadığı tespit edilmiştir. Adı geçen idareye bundan sonra bahse konu ilkelere uygun davranması önerilmektedir.**

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

20. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup Rize İdare Mahkemesi’nde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre **ŞİKAYETİN KABULÜNE;**

Başvuranın yapı kullanma izni başvurusunun, yapının müesses durumu ve Gündoğdu Belediyesi tarafından verilen Rize Belediyesi tarafından geri alınmayan inşaat ruhsatının varlığı ile birlikte idarenin bütünlüğü ilkesi çerçevesinde değerlendirilerek bahse konu yapı için yapı kullanma izni belgesi verilmesi talebinin yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıp yapılmadığı veya yapının kullanılmasında fen bakımından mahzur görülüp görülmediği yönleriyle incelemesi gerektiği hususunda RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,

Kararın BAŞVURANA ve RİZE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA tebliğine,

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Rize Belediye Başkanlığınca bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

Şeref MALKOÇ

Kamu Başdenetçisi

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA