**Yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılabilir mi?**

Yapı kullanma izin belgesi, inşaat çalışmaları tamamlanan bir yapıya belediye tarafından verilen ve yapının projesine uygun bir şekilde tamamlandığını gösteren oturum izni oluyor.

Cins değişikliği işlemi ise, tapu kütüğünde yapılan değişiklik olarak karşımıza çıkıyor. Bu işlem ile, bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya; arsa veya arazi iken, bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürülüyor.

Peki, yapı kullanma izin belgesi olmadan cins değişikliği yapılabilir mi?

Bir arsanın yapısız iken yapılı hale gelme cins değişikliği işlemlerinde tescile esas belge yapı kullanma izin belgesi olup; bu belgenin kadastro müdürlüğüne sunulmadan cins değişikliği işlemi yapılamıyor.

16.03.2010 tarih 2010/4 sayılı Genelge’nin 24/1. maddesi gereğince; “…Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat irtifakı kurulu olan yerlerin kat mülkiyetine geçiş işlemleri haricinde kalan cins değişikliği işlemlerinde, Belediye ve Valiliklerce yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, cins değişikliğine esas olacak teknik çalışmaların yapılması için, yapı kullanma izni almaya uygun olduğuna dair verdikleri yazı ile birlikte mal sahibinin veya mal sahiplerinin birisinin bu konudaki talebini ilgili kadastro müdürlüğüne yapmaları istenecektir. Kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti tahsil edilip, harç ilişiğinin kesildiği tespit edildikten sonra işleme ait belgeler ilgili Belediye veya Valiliğegönderilecek, ilgili idaresince yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra tescil işlemi gerçekleştirilecektir….”

Buna göre işlemlerin son aşamasında yapı kullanma izin belgesi kadastro müdürlüğüne gelmeli ve bu belgeye göre tescil bildirimi düzenlenmesi ve tescil için tapu müdürlüğüne gönderilmesi gerekiyor.