

Ruhsat alma koşulları 3194 sayılı İmar Kanununun 22'nci maddesinde yer almaktadır. Madde; "Yapı ruhsatı alabilmek için belediye veya valiliğe, yapı sahipleri veya yasal 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 gerekir. ..." hükmündedir.

Konuyla ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 25.09.2014 tarihli ve 60944 sayılı talimatında; "Kanunun metninde geçen "röperli kroki" ve "ebatlı kroki" kavramları, aplikasyon krokisine karşılık gelir ve bu krokinin Kadastro Müdürlüğü veya LİHKAB tarafından düzenlenerek yapı ruhsatı için belediyeye sunulan yazılı dilekçeye eklenmesi gerekir." denmektedir.

Bilindiği üzere 5368 sayılı Kanun gereğince kurulan LİHKAB'lar; tevhit, cins değişikliği, irtifak hakkı, aplikasyon ve parselin yerinde göstermesi işlemlerini yürütmektedir.

Aplikasyon krokisi;

Aplikasyon krokisi TKGM'nin 2010/4 sayılı Genelgesinde; "Parselin aplikasyon ölçü değerleri ile parsel sınır noktalarının sabit tesislere ve kontrol noktalarına bağlı olarak zeminden alınan röper ölçülerini gösteren krokidir." şeklinde;

Röperli kroki;

18'inci Madde Yönetmeliğinde; "Ada ve parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerin yazılı olduğu krokidir."

2010/4 sayılı Genelgede; "Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere, parsel içerisinde bulunan bina ve eklentilerine bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir."

Şeklinde;

Ebatlı Kroki ise; 18'inci Madde Yönetmeliğinde; "Ada ve parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan ölçülerin yazılı olduğu krokidir."

Şeklinde tanımlanmıştır.

Her ne kadar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatı ile; "röperli kroki" ve "ebatlı kroki" nin aplikasyon krokisine karşılık geldiği kabul edilse de, bu krokilerin hazırlanması için aplikasyon yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır. Yani aplikasyondan bağımsız olarak düzenlenebilen krokilerdir.

Uygulamada söz konusu krokilerin kim tarafından düzenleneceğine dair kesin bir kural bulunmamaktadır. Diğer mühendisler tarafından düzenlenebileceği gibi LİHKAB tarafından düzenlenmesi de mümkündür. Ancak, belediye tarafından ruhsat verilebilmesi için gerekli krokinin yalnızca LİHKAB tarafından düzenlenebileceğine dair kesin bir hüküm bulunmamaktadır.

İmar Kanununun, “ruhsat alma şartları” nı düzenleyen 22’nci maddesinde aplikasyon krokisi şart koşulmamaktadır... Ruhsat alma koşullarından olan mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki ise, LİHKAB’ların yapacağına dair kesin bir hüküm de bulunmamaktadır.

Bir diğer husus; işin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü boyutunu ilgilendiren yönü, cins değişikliği işlemidir. Cins değişikliği işleminin yapılabilmesi için de, o bina için “yapı kullanma izin belgesi” nin verilmiş olmasıdır. Bu belgeyi düzenleme yetkisi de belediyelere aittir. Belediyeler “yapı kullanma izin belgesini”, İmar Kanununun 22’nci maddesi gereğince düzenler. Bunu yaparken de esas alacağı krokinin kim tarafından düzenleneceği konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün müdahale yetkisi bulunmamaktadır.

O nedenle de sonuç olarak;

“Yapı kullanma izin belgesi” ni düzenleme yetkisi belediyelere aittir. Yetkinin dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 22’nci maddesidir.

Her ne kadar TKGM’nin, “röperli kroki” ve “ebatlı kroki” aplikasyon krokisine karşılık gediğine dair talimatı olsa da, bu krokiler aplikasyondan bağımsız olarak düzenlenebilen krokilerdir. Ve TKGM’nin, belediyenin yetkisine müdahale yetkisi de bulunmamaktadır.

* * *

28 Mart 2015