

2. Kontrol İşlemleri

- Başvuru İşlemleri
- Büro Kontrol İşlemleri
- Arazi Kontrol İşlemleri
- Sonuçlandırma İşlemleri

Başvuru İşlemleri

1. Kadastro Müdürlüğünce Başvuruların Değerlendirilmesi (Başvuru Ofisi):

KBU üzerinden yapılan başvuru sonrasında;

1. Tescile konu olan harita ve planların yapımından mühendis, kontrolünden ise kontrol mühendisi ile işlem kapsamında görevlendirilen kadastro teknik personeli birlikte sorumludur.
2. İşlemi yapan serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketinde çalıştığını şirket/büronun yazısında bildirilen tekniker/teknisyen arazi kontrolü haricinde kalan işlemleri, sorumluluk mühendiste olmak koşulu ile takip edebilir.
3. Kadastro müdürü; Başvuruyla kayıt altına alınan işlemleri sistem üzerinden takip ederek Kadastro Hizmet Standartları Tablosu'nda belirtilen sürelerde yapılmasından ve tescile tabi işlem dosyalarında kontrolü tamamlanan işleme ilişkin düzenlenen tescil bildirimi, kontrol raporu (Ek-11), değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri(Ek-3) belgelerinin ilgili sütunlarının eksiksiz doldurularak imzalanmış olmasından sorumludur.
4. Talep sahibinin; hak sahibi olması ya da taşınmaz veya işlem yönüyle yasal ilgisinin bulunması esastır. Aksi halde talep karşılanmaz.
5. İlgilisi; taşınmaz malın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, sözleşmelerini ibraz etmek koşulu ile kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalar, serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketleri, 2001/11 nolu genelge kapsamındaki kişi ve kurumlar taşınmazın ilgilisi sayılır.
6. Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarının değerlendirilmesi amacıyla harita yapımı işlemlerinde, resmi yazıda işlemi talep eden gerçek/tüzel kişinin T.C kimlik numarası/vergi numarasının yazılması halinde, bu kişiler de taşınmazın ilgilisi sayılır.

7. Bu fıkrada belirtilen belgelerdeki bilgiler, kadastro istem belgesine aktarılır, "ç" ve "d" bendleri hariç fiziksel arşivlenmeksizin

8. İşleme konu taşınmazın/taşınmazların tapu kaydı MEGSİS üzerinden, nüfus bilgileri ve mirasçılık durumunu gösterir vukuatlı nüfus kayıtları MERNİS üzerinden sorgulanarak ilgilisi tespit edilir.

9. İşleme konu taşınmazın/taşınmazların tapu kaydı MEGSİS üzerinden, nüfus bilgileri ve mirasçılık durumunu gösterir vukuatlı nüfus kayıtları MERNİS üzerinden sorgulanarak ilgilisi tespit edilir. (4). fıkra kapsamındaki taleplerde resmi yazıya göre ilgilisi tespit edilir.

10. Taşınmazın ilgilisi 5 inci maddede belirtilen belgeler ile birlikte işlemin türüne göre taşınmazın bulunduğu kadastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde (EBYS) veya KBU sistemleri üzerinden talepte bulunur.

11. KBU sisteminden gelen başvurular kadastro müdürünce oluşturulan başvuru ofisince kabul edilir. MEGSİS başvurusunun olduğu gün veya en geç ertesi gün başvuruya ilişkin döner sermaye hizmet bedeli (*yasal muafiyetler hariç*) hesaplanır, tahsilatı için kısa mesajla (SMS) ilgisine bildirilir.

İşlemin havale edildiği personel tarafından, başvuru ofisince hesaplanan döner sermaye ücreti kontrol edilir. Ücret hesaplanmasında eksiklik bulunması halinde ilave olarak "Ek döner sermaye ücreti" tahsil edilmek suretiyle eksiklik giderilir.

Ücretin yatırılmasını takiben elektronik ortamda kadastro istem belgesi (Ek-1/Örnek-1) düzenlenir, SHKMMB'nin imzası alınmaz. Ödemenin yapıldığı gün içerisinde işleme ilişkin fen kayıt numarası verilir.

Başvuruya ilişkin ilk kontroller, KBU üzerinden gelen evraklar üzerinden gerçekleştirilir. İşleme ilişkin fiziki evraklar, arazi kontrolü aşamasına kadar Kadastro Müdürlüğüne iletilir. Kadastro Müdürünce işlem için görevlendirilen kontrol mühendisine işleme ait fiziki evraklar elden teslim edilir.

12. KBU üzerinden gönderilen başvurularda, belgelerde ya da arazi kontrollerinde hata/eksiklik bulunması durumunda eksikliklere ait detay bilgileri "*İş Yönetim Bilgileri*" ekranındaki ilgili alandan tanımlanarak işlem "*Eksiklikten İade Edildi*" aşamasına getirilerek KBU uygulaması üzerinden SHKMMB' ye gönderilir.

13. KBU Kurum/Vatandaş entegrasyonu sağlanana kadar kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri resmi yazıyla alınır.

14. Talebin, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması durumunda; talep önce EBYS' ye daha sonra MEGSİS'e gelen evrak numarası açıklama kısmına yazılmak suretiyle irtibatlandırılarak kaydedilir. İstenen belgelerden eksik olanlar resmi yazı ile ilgili İdareye bildirilerek tamamlanması istenir. Arazi kontrolü için gün verilmişse verilen gün ve saat, ilgili idareye bildirilir.

15. Tescile konu işlemin döner sermaye ücreti tahsil edilerek kadaastro müdürlüğünün kontrolünden geçtikten sonra işlemin ilgilisinden kaynaklanan bir sebepten dolayı tescil edilememesi ve fen kaydının kapatılması halinde, değişikliği bulunmayan işlem dosyasının sonraki yıllarda tescilinin talep edilmesi halinde, yeni fen kayıt numarası verilerek yılı içerisindeki döner sermaye ücretinin farkı tahsil edilir.

16. Tip Sözleşmeli başvurularda, damga vergisinin ödendiğine dair belge aranır. Damga vergisinin ödenmemiş veya noksan ödenmiş olduğunun tespiti halinde ise, 488 sayılı Kanunun 26 ncı maddesine göre işlem yapılır. Sürekli damga vergisi mükellefi olduğunu vergi dairesinden belgeleyenler sözleşme belgesi üzerinde damga vergisine ilişkin kaşe uygulaması yapılmış olması halinde damga vergisinin ödendiğine ilişkin ayrıca belge aranmaz.

17. İlgilisince takip edilmemesi nedeniyle tapu müdürlüğünce tescil edilemeden iade edilen işlemin fen kaydı kapatıldıktan sonra aynı maliklerce yeniden tescilinin talep edilmesi halinde; Talep üzerine kadaastro müdürlüğünce açıklamalar bölümünde hizmet bedelinin yatırıldığı ve işlemin takip edilmediği başvuru numarası ile ilişkisi kurulmak suretiyle açıklanarak MEGSİS'de yeni fen kaydı alınır, kadaastro istem belgesi düzenlenir. İşlem mümkünse aynı personele havale edilir, ilgili idaresinden uygun görüş alınmasını gerektirir yeni bir husus ve değişiklik yoksa yeniden tescil talebi aynı yıl içerisinde ise döner sermaye hizmet bedeli tahsilatı yapılmaz. Yıl değişmiş ise aradaki fark tahsil edilir. Ancak işlem dosyasında değişiklik olması durumunda sadece kontrollük ücreti alınır.

Elektronik ortamda gönderilen veraset (mirasçılık) belgesi, veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, vekaletname ve taksim sözleşmesinin asıllarının imza aşamasında tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerektiğine ilişkin ilgilisi bilgilendirilir.

2. Döner Sermaye İşlemleri:

1. KBU sisteminden gelen başvurular kadaastro müdürünce oluşturulan başvuru ofisince kabul edilir. MEGSİS başvurusunun olduğu gün veya en geç ertesi gün başvuruya ilişkin döner sermaye hizmet bedeli (*yasal muafiyetler hariç*) hesaplanır, tahsilatı için kısa mesajla (SMS) ilgilisine bildirilir.

İşlemin havale edildiği personel tarafından, başvuru ofisince hesaplanan döner sermaye ücreti kontrol edilir. Ücret hesaplanmasında eksiklik bulunması halinde ilave olarak “Ek döner sermaye ücreti” tahsil edilmek suretiyle eksiklik giderilir.

2. Hesaplanan döner sermaye bedeli, resen yapılan işlemlerde kurum, diğer işlemlerde malik adı belirtilmek suretiyle tahsilatı sağlanır. Tahsilatın yapılmış olduğu sistem üzerinden denetlenir ve bedelin ödenmemesi halinde işlemler kayıt altına alınmaz.

3. Döner sermaye hizmet bedeli tahsilinde, yasal düzenlemelerle getirilmiş muafiyetlere (4736 sayılı Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Ürettikleri Mal ve Hizmet Tarifeleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 1 inci maddesi, 6200 sayılı Kanunun 49 uncu maddesi, 6001 sayılı Kanunun 12nci maddesi, 5335 sayılı Kanunun 32 nci maddesi, 4706 sayılı kanunun 7 nci maddesi ile getirilen muafiyetler gibi) uyulur. Döner sermaye hizmet bedeli tahsilinde, yasal muafiyet getirilmiş kamu ve kurumların taşınmazları ile döner sermaye muafiyeti olmayan taşınmazların birlikte değişiklik işlemine tabi olması durumunda, muafiyeti bulunmayan taşınmaz nispetinde döner sermaye ücreti tahsil edilir.

4. Yoldan ihdas, birleştirme, ayırma ve yola terk işlemlerinin birlikte yapılmış olması durumunda her işlem için ayrı döner sermaye kontrollük hizmet bedeli alınmayıp toplam yüzölçümü üzerinden kontrollük hizmet bedeli alınır.

3. Personel Görevlendirme:

1. İşlemin havale edildiği personel tarafından, başvuru ofisince hesaplanan döner sermaye ücreti kontrol edilir. Ücret hesaplanmasında eksiklik bulunması halinde ilave olarak “Ek döner sermaye ücreti” tahsil edilmek suretiyle eksiklik giderilir.

2. Başvuruya ilişkin ilk kontroller, KBU üzerinden gelen evraklar üzerinden gerçekleştirilir. İşleme ilişkin fiziki evraklar, arazi kontrolü aşamasına kadar Kadastro Müdürlüğüne iletilir. Kadastro Müdürünce işlem için görevlendirilen kontrol mühendisine işleme ait fiziki evraklar elden teslim edilir.

3. Başvuruların MEGSİS Başvuru modülüne girilmesinde, başvuru içerisinde yer alan işlemlerin, doğru sıra ile ve eksiksiz olarak alınmasından, işleme giren ve işlem sonucu oluşan parsellerin eksiksiz olarak girilmesinden işlemden görevli kontrol mühendisi sorumludur.

4. Fen Kayıt İşlemleri:

1. Ücretin yatırılmasını takiben elektronik ortamda kadastro istem belgesi (Ek-1/Örnek-1) düzenlenir, SHKMMB'nin imzası alınmaz. Ödemenin yapıldığı gün içerisinde işleme ilişkin fen kayıt numarası verilir.

2. KBU üzerinden gönderilen başvurularda, belgelerde ya da arazi kontrollerinde hata/eksiklik bulunması durumunda eksikliklere ait detay bilgileri "*İş Yönetim Bilgileri*" ekranındaki ilgili alandan tanımlanarak işlem "*Eksiklikten İade Edildi*" aşamasına getirilerek KBU uygulaması üzerinden SHKMMB'ye gönderilir.

Büro Kontrol İşlemleri

1. Belge Kontrol İşlemleri:

1. Kapanan yollar ve yol fazlaları 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesine göre; meydanlar ise 3194 sayılı İmar Kanununun 11 ve 17. maddeleri gereği ihdas edilebilir. İhdası talep edilen alanın plana dayalı olması esastır. Planı bulunmayan alanlarda talep edilen ihdas işlemi kadastro müdürlüğünce reddedilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesi ; İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.[13] Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur. Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesi ; Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder. Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir. Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

İhdası,

"Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.", hükmü kapsamında kalan tescil taleplerinde alınan karara göre işlem yapılır.

3. Ayrıca, kamulaştırmayla sağlanmış yolun yol güzergâhının değişmesi sebebiyle yol niteliğini kaybeden kısmının ihdasında plan aranmaz.

4. 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi gereğince Belediye Başkanlığı, Köy Tüzel Kişiliği veya Maliye Hazinesi ile ihdasa konu yer daha önce kamulaştırılmış ise ilgili idaresinin ihdası talep ettiğine dair yazısı aranır. İdaresi adına tescil edilir.

5. İmar planının uygulanmasıyla kapanan ve 2634 sayılı Kanunun 8/1 inci maddesi kapsamında talep edilen yol ve yol fazlaları ile devletin hüküm ve tasarrufundaki tescil harici alanlar en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir.

6. Yoldan ihdas edilecek yerin evveliyatıyla ilgili olarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesine göre şartlı terk edilmiş olup olmadığı, kamulaştırma ile yol olarak sağlanıp sicilden terkin edilip edilmediği, imar planı uygulamasıyla sağlanmış yol olup olmadığı hususları öncelikle ayrıntılı olarak incelenir. Buna göre ihdas edilecek yol; evveliyatında kamulaştırma ile sağlanmış ise yasal yönden ilgili idaresi adına, İmar Kanununun 11 inci maddesine göre şartlı terk edilmiş ise şartlı terk eden idaresi adına ihdas edilmesi gerekir.

7. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin "... *Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*" hükmü uyarınca imar planı olan yerlerde aynı işlem kapsamında imar parseli oluşturmaksızın yapı adaları içerisinde kalan kadastral yolların müstakilen ihdası ve tescili talepleri karşılanmaz. Yoldan ihdas işlemi ancak birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılır. Bu işlemler de, 3194 sayılı Kanunu'nun 18 inci maddesinde tanımlanan düzenleme ortaklık payına konu alanlarda kalan kısımlar genelgenin bu maddesinin (10). Bendine göre tescil edilir.

8. Ancak parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas işlemi yapılabilmesi için, **bu işlemlere konu taşınmazların parselasyon planı şartı**

aranmayacak taşınmazlar kapsamında kaldığı hususunun, encümen kararında belirtilmiş olması aranır.

9. Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi dahil uygulama imar planına göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşan alanlar, 2644 sayılı Tapu Kanunun 21. maddesi, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunun 8. maddesi vb gibi ilgili kanunlarında belirtilen idareleri adına tescil edilir.

9.1. Öncesinde 3194 sayılı imar kanunun 15,16 ve 17. maddesine istinaden terk edilen tüm alanlar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payından karşılanan alanların ihdas edilmesine ilişkin taleplerde belediye hizmet alanı, semt spor alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

9.2. Uygulama imar planı değişikliği ile park, yeşil alan gibi yerlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen, düzenleme ortaklık payından karşılanan alanlara dönüşmesi durumunda (10) bentte belirtilen hükümlere göre tescil edilmesi, haricinde kalan alanlara dönüşmesi durumunda ise hazine adına tescil edilir.

10. Büro ve/veya arazi kontrolü tamamlanmadan talep sahibinin işlemten vazgeçmesi halinde, işlem MEGSİS' de **"Vazgeçildi"** olarak güncellendikten sonra hizmet bedelinin ilgisine iadesi için iadenin yapılacağı banka şubesinin adı ve hesap/IBAN numarasının yazılı olduğu dilekçesi alınır. Kadastro müdürlüğünce, tahsilat bilgisi ile dilekçesi yazı ekinde Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir. Paranın iadesi Saymanlıkça yapılır.

11. İdarelerince alınan encümen kararı, kamu yararı kararı ve onayların ilgili mevzuatlarına uygunluğundan idareleri sorumludur.

12. Alınan kararların, kurul (*encümen, yönetim gibi*) üyelerince imzalanmış ve idaresince onaylı (*mühürlü*) örneğinin işlem dosyasında bulunması zorunludur.

13. 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylanan encümen kararına dayalı işlemlerde, işleme tabi parsellerin ada ve parsel numaralarının yazılması, işlemlerin sıralı olarak açıklanması ve karara uygun olması aranır. Bu hususlara uygun olmaması ya da işlemin esasını etkileyen yazım hatalarının bulunması durumunda encümen kararları düzeltilmek üzere yazılı olarak iade edilir. Düzeltme yapılmadığı takdirde tapu planları tüzüğü gereği red kararı verilir.

14. İşlem dosyası içerisindeki teknik bilgi ve belgelerde; tarih, düzenleyenlerin ve idarenin kontrol işlemine yetkili personelin unvanı ile ad ve soyadları, imzaları, bulunup bulunmadığı kontrol edilir.

15. Teknik bilgi ve belgelerde "Onay" kısmının bulunduğu yerlerde ilgili idarenin mühür ve kaşesinin olması aranır.

16. Uygun görüş yazısı veya kararlar/onayların fiziki olarak ibrazı halinde "Görölmüştür", diğer belgeler ise "Kontrol edilmiştir" ibaresi yazılmak suretiyle, kontrol mühendisince isim ve tarih yazılarak imzalanır.

17. İmar planı bulunan yerlerde yapılacak ayırma, birleştirme, yoldan ihdas ve yola terk gibi işlemlerde Durum Haritası düzenlenir (Ek-15/Örnek-3). Durum Haritasında terk ve ihdasa konu yerler harflendirilir.

18. Tarım arazilerinde tescile konu işlemler; a) Tarım arazilerinde imar planına dayalı uygulamalarda işleme tabi parselin tarımsal niteliği korunacak alanda kalmadığının ilgili idarenin yazısı/encümen kararında belirtilmesi halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaz.

19. Kamunun mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

20. Özel mülkiyete tabi olmadığı için tescilli olmayan taşınmazlarda tescili gerektirir bir aynı hakkın tesis edilmesi esnasında, aynı hakkın tesciline uygun olarak tapu planı yapılır.

21. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya serbest harita kadastro mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan işlemlerde; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla

yapılacak yazışmalar, işlemin yapımını üstlenen kamu kurum ve kuruluşu/serbest harita kadastro mühendislik bürosu/şirketi tarafından yapılır.

22. Plana dayalı işlemler sonucu oluşan parsellerin cinsi, uygulama planındaki kullanım amacına göre belirlenir.

2. Proje Kontrol İşlemleri:

1. Kadastro müdürlüğünden alınan ve işin yapımında kullanılan bilgi ve belgelerdeki ölçü ve koordinat değerleri ile yapılan işlemde, MEGSİS'te bulunan parsellerin koordinatları kontrol edilir. Eksiklik ve hata bulunması halinde mevzuatınca giderilir ve çalışmaya konu edilir.

2. Büro kontrol işlemlerinde, kadastro müdürlüğünden alınan bilgi ve belgelerin değişiklik işlem dosyasında aynen kullanıldığı hususu kontrol edilir. İşlemin kontrolü sürecinde varsa giderilen hata ve noksanlıklar giderilir. Düzeltilmiş verilere göre işlem yapılır.

3. Tescile tabi işlemlerde öncelikle işlem yapılacak parselde teknik hatanın bulunup bulunmadığı kontrol edilir. Taşınmaza ilişkin teknik hatanın bulunduğu tespit halinde öncelikle 2022/7 nolu genelge'ye göre düzeltilir.

4. Yeni üretilen ada veya parsel köşe noktaları, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğinde belirtilen zemin işaretleri yanında bu genelge eki (Örnek-2) zemin işaretleri de kullanılır. İşlemlerde, yer kontrol noktaları ile ada veya parsel detay noktaları zemin tesis, ölçü ve koordinat B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uygunluğu kontrol edilir. Detay noktalarının kontrol sonucu bulunacak koordinat farklarının nokta konum doğruluğu/detay doğruluğu içinde kalıp kalmadığı, rölöve ölçü krokileri ve tersimatı, yüzölçümü hesapları, yeni oluşan parsellerin yüzölçümlerinin ana kadastro parselleri yüzölçümüne uygunluğu kontrolü yapılır.

5. Ölçü krokisi/ tescil bildiriminin kroki sayfasında parsel detay noktalarının konum doğrulukları (MK), yüzölçümü yanılma sınırları Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince gösterilir.

6. Parsellerin tapu kütüğünün şerhler/beyanlar hanesinde kısıtlayıcı duruma ilişkin belirtme bulunması halinde idaresinin işleme dair uygun görüşü aranır.

7. Ancak parselin kaydında korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, korunma alanları ile sit alanlarına ilişkin belirtme bulunması halinde; ayırma, yola terk, yoldan ihdas taleplerinde, kadastro müdürlüğünce ilgili idareden uygunluk görüşü aranır. Ancak, Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylı Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlardaki işlemlerde, 2863 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin dokuzuncu fıkrasınca kurulmuş olan Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosunun (KUDEB) uygunluk görüşü aranır. Görüş istem yazısında "*Parsel üzerinde kesin yapılanma yasağı ve kesin yapılanma yasağına aykırı bir yapı veya eklenti bulunup bulunmadığı*" hususları sorulur. Uygun görüş verilmeyen parsellerde "*kesin yapılanma yasağı ve kesin yapılanma yasağına aykırı bir yapı veya eklenti bulunduğu*" nun bildirilmesi halinde, belirtme konulması için tapu müdürlüğüne gönderilir.

8. Büro kontrol işlemlerinde, kadastro müdürlüğünden alınan bilgi ve belgelerin hem sayısal verilerde hem de işlem dosyasında aynen kullanıldığı hususu kontrol edilir. İşlemin kontrolü sürecinde giderilen hata ve noksanlıklar başvuruda sunulan sayısal verileri etkiliyorsa, düzeltilmiş veriler yeniden sistem üzerinden gönderilir. Gönderilen sayısal verilerin uygunluğu kontrol edilerek işlemlere devam edilir.

9. Değişiklik işlemlerinde parsel koordinatları dönüşüm ile elde edilmiş ise MEGSİS'te onaylı dönüşüm parametresinin ID numarası, ölçü krokisinde/tescil bildiriminin kroki sayfasında gösterilir.

10. İhdas edilen parselin yeni üretilen detay noktaları ve koordinatları tescilli parselin detay noktaları koordinatları düzenlenecek rölöve ölçü krokisinde gösterilir. Ölçüler yer kontrol noktalarına bağlı olarak yapıldıktan sonra parsel detay noktalarının koordinatları ve yüzölçümü sayısal hesaplanır.

11. Tescil bildiriminde ihdas edilen yerin niteliğine, plandaki kullanım amacına uygun olarak yazılır ve tescil bildiriminin düşünceler sütununda kapanan yerin yol, yol fazlası veya meydan olduğu belirtilir.

3. Kontrol Sonuçları:

1. Büro ve arazi kontrolleri yapılan tescile konu işlemlerde tespit edilen hata ve noksanlıklar, Geodezi Büro Kontrol Formu (Ek-4), GNSS GZK yöntemi ile yapılan yer kontrol ve detay koordinat belirleme sonuçlarında; cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt dosyası ve yer kontrol noktaları için (Ek-7), detay noktaları için (Ek-8)'de örneği verilen çizelge düzenlenir.

BirleŖim 2.

(Ek-9), Arazi Kontrol Formu (Ek-5) eki izelgede (Ek-10) maddeler halinde belirtilir. Bu izelgenin bir nüshası, ilgili kuruma, KBU üzerinden de SHKMMB gönderilir.

Arazi Kontrol İşlemleri

1. Revizyon Ölçü İşlemleri:

2. Zemin Kontrolü İşlemleri:

1. Büro ve/veya arazi kontrolü tamamlanmadan talep sahibinin işlemten vazgeçmesi halinde, işlem MEGSİS' de "**Vazgeçildi**" olarak güncellendikten sonra hizmet bedelinin ilgisine iadesi için iadenin yapılacağı banka şubesinin adı ve hesap/IBAN numarasının yazılı olduğu dilekçesi alınır. Kadastro müdürlüğünce, tahsilat bilgisi ile dilekçesi yazı ekinde Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir. Paranın iadesi Saymanlıkça yapılır.

2. Arazi kontrolü için gerekli taşıt temini, ilgili kişi/kamu kurum ve kuruluşları veya yüklenicileri tarafından sağlanır.

3. Yapılacak kontrollerde kontrollü ölçü yapılır, kontrollerde en az üretimdeki nitelikte ve incelikte olan aletler, ölçme ve değerlendirme yöntemleri kullanılır. Kullanılan elektronik ölçme aletlerinin iki yılda bir kontrol ve kalibrasyonunun yapıldığı aranır. Arazi kontrol formunun ilgili satırına elektronik ölçme aletinin markası, seri numarası ve ibraz edilen kalibrasyon belgesinin tarih ve sayısı bilgileri yazılır, kalibrasyon belgesi arşivlenmeksizin iade edilir.

4. Arazi kontrolü sırasında Kurum, Şirket, SHKMMB mühendisi hazır bulunur.

3. Kontrol Sonuçları:

1. Büro ve arazi kontrolleri yapılan tescile konu işlemlerde tespit edilen hata ve noksanlıklar, Geodezi Büro Kontrol Formu (Ek-4), GNSS GZK yöntemi ile yapılan yer kontrol ve detay koordinat belirleme sonuçlarında; cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt dosyası ve yer kontrol noktaları için (Ek-7), detay noktaları için (Ek-8)'de örneği verilen çizelge düzenlenir.

BirleŖim 2.

(Ek-9), Arazi Kontrol Formu (Ek-5) eki izelgede (Ek-10) maddeler halinde belirtilir. Bu izelgenin bir nüshası, ilgili kuruma, KBU üzerinden de SHKMMB gönderilir.

Sonuçlandırma İşlemleri

1. MEGSİS Sonuçlandırma İşlemleri:

1. KBU üzerinden yapılan başvurular dahil kadastro müdürlüğünde arşivlenmesi gereken tüm belgeler taranır, kontrol edildikten sonra görevli personelince MEGSİS'e e-imza ile atılır. Fiziki evraklar'a "*Görölmüştür*" ve "*Kontrol Edilmiştir*" kaşesi basılır, imzalanarak arşivlenir. Taranmış verilerin MEGSİS'te arşivleme sorumluluğu kontrolde görevli personele aittir.

2. Kadastro hizmet standartlarındaki sürenin bitim tarihinden itibaren, kadastro müdürlüğünden kaynaklanmayıp ilgisince takip edilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmayan işlemlerin, 20 günlük süre sonunda (SMS) ile ilgisine ve kamu kurum ve kuruluşlarına ise yazılı bildirim yapılır. Bildirim tarihinden itibaren 10 günlük süre içerisinde işlemlerin ilgisince takip edilmemesi halinde, işlem den vazgeçilmiş sayılır ve ilgi fen kayıt numarasına ait işlem MEGSİS' de "*Vazgeçildi*" olarak kapatılır. Başvuruda ibraz edilen belgeler, ilgisine posta veya elden yazı ile iade edilir. Bu durumdaki işlemlerde büro ve/veya arazi kontrolleri tamamlanmış ise tahsil edilmiş döner sermaye hizmet bedeli talep halinde iade edilmez.

2. Fiziksel Sonuçlandırma İşlemleri:

1. Büro ve arazideki hata ve noksanlıklar giderildiği bildirildikten sonra kontrol işlemleri tamamlanarak iki nüsha kontrol raporu (*Ek-11*) düzenlenir ve kontrol mühendisi ile yüklenici (*sorumlu*) mühendis tarafından imzalanır. Kontrol raporunun bir nüshası haritayı yapan SHKMMB veya kuruma gönderilir. Diğer nüshası kontrol belgeleri dosyasında arşiv mevzuatınca arşivlenir.

2. Tescil bildirimi düzenlenmesi sırasında yeni ada ve parsel numarası verilmesi gerekiyorsa kadastro müdürlüğünce yeni ada ve parsel numarası tescil bildirimine yazılır. Aynı zamanda fen klasörüne; mürekkepli kalemle yeni ada ve parsel numaraları yazılır ve bu aşamada cinsi ve yüzölçümü yazılmaz. Yeni ada ve parsel numarası verilen işlem tescil edilmediği takdirde verilen numaralar başka işlemde kullanılmaz.

3. Tescil bildirimi, bir nüsha olarak kadastro müdürlüğünce (*Ek-6A/B* veya *Ek-3*) A4 formatında önlü arkalı düzenlenir ve düzenleyenlerce ve kontrol eden mühendisçe imzalanır.

Müdür veya müdür adına yetkili personel tarafından onaylanır.

4. Birden fazla işlemin birlikte yapılması halinde tek tescil bildirimi düzenlenir.

5. Kadastro hizmet standartlarındaki sürenin bitim tarihinden itibaren, kadastro müdürlüğünden kaynaklanmayıp ilgisince takip edilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmayan işlemlerin, 20 günlük süre sonunda (SMS) ile ilgisine ve kamu kurum ve kuruluşlarına ise yazılı bildirim yapılır. Bildirim tarihinden itibaren 10 günlük süre içerisinde işlemlerin ilgisince takip edilmemesi halinde, işlemden vazgeçilmiş sayılır ve ilgi fen kayıt numarasına ait işlem MEGSİS' de "Vazgeçildi" olarak kapatılır. Başvuruda ibraz edilen belgeler, ilgisine posta veya elden yazı ile iade edilir. Bu durumdaki işlemlerde büro ve/veya arazi kontrolleri tamamlanmış ise tahsil edilmiş döner sermaye hizmet bedeli talep halinde iade edilmez.