BEŞİNCİ BÖLÜM

- Kamulaştırma Haritaları
- Yapıma İlişkin Esaslar
- Kontrole İlişkin Esaslar
- Parselasyon Haritaları
- Yapıma İlişkin Esaslar
- Kontrole İlişkin Esaslar
- Ayırma Haritaları
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Yola Terk Haritaları
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Yoldan İhdas Haritaları
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Düzenleme Ortaklık Payından Karşılanan Alanların Sonradan Tescile Konu edilmesi
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Köy Yerleşim Haritaları
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Orman Haritaları
- Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar
- Mera Haritaları
- Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar
- Toplulaştırma Haritaları
- Yapıma İlişkin Esaslar
- Kontrole İlişkin Esaslar

Kamulaştırma Haritaları

Yapıma İlişkin Esaslar

MADDE 24-

(1). Fıkra

Kamulaştırma haritaları, kamulaştırmayı yapan idare tarafından yapılır veya yaptırılır.

(2). Fıkra

Değişiklik : 06.06.2024

> **DEĞİŞİK METİN-1:** ***(06.06.2024 ve 12662336 sayılı Makam Olur'u ile düzeltilmiş ifade)***

Kamulaştırma kararı alınmadan *(~~1467~~ 2024/3 nolu genelgeye göre, kamu yararı kararı alınmış, ancak henüz onaylanmamış)* idarece onaylı kamulaştırma haritasının kontrolünün talep edilmesi halinde, iki nüsha işlem dosyası üzerinden gerekli büro ve zemin kontrolleri yapılarak, varsa hata ve noksanlıklar tespit edilerek giderilmesinin sağlanmasıyla, kontrolü tamamlanan ve imzalanan işlem dosyalarının bir nüshası kadastro müdürlüğünde tutulur ve kontrol edilmiş diğer nüshası kamulaştırmayı yapan idareye kamulaştırma kararının gönderilmesi için yazı ekinde gönderilir.

Kamulaştırma kararı alınmadan *(2024/3 nolu genelgeye göre, kamu yararı kararı alınmış, ancak henüz onaylanmamış)* idarece onaylı kamulaştırma haritasının kontrolünün talep edilmesi halinde, iki nüsha işlem dosyası üzerinden gerekli büro ve zemin kontrolleri yapılarak, varsa hata ve noksanlıklar tespit edilerek giderilmesinin sağlanmasıyla, kontrolü tamamlanan ve imzalanan işlem dosyalarının bir nüshası kadastro müdürlüğünde tutulur ve kontrol edilmiş diğer nüshası kamulaştırmayı yapan idareye kamulaştırma kararının gönderilmesi için yazı ekinde gönderilir.

Kadastro müdürlüğüne kamulaştırma kararı geldiğinde, kamulaştırma kararının kontrol edilmiş işlem dosyasına uygunluğu ile bu süreçte kamulaştırmaya konu parsellerde herhangi bir düzeltme veya değişiklik işlemleri görmemiş ise kontrol mühendisince kontrol işlemi tamamlanarak usulünce tescile gönderilir. Kamulaştırmayı

yapan idare kamulaştırma kararını gönderirken yazısı ekinde kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek gönderilmiş işlem dosyasının iadesi istenmez.

(3). Fıkra

Kamulaştırma işlemi nedeniyle yapılacak ayırma, birleştirme ve idare lehine tesis edilecek irtifak hakkı, kamulaştırmanın zorunlu kıldığı bir tasarruf olduğundan İmar Kanunu hükümlerine göre encümen kararı aranmaz.

(4). Fıkra

Kamulaştırma haritaları, yüzölçümü hesap ve kontrolü yapılabilecek nitelikte ve sayısal olarak kadastro paftası ölçeğinde düzenlenir.

(5). Fıkra

Kamulaştırma haritasının tescili için planda gösterilen her parsel için ayrı tescil bildirimi düzenlenir. Düzenlenen tescil bildiriminin kroki yerinde parsellerin kamulaştırılan ve kamulaştırma dışında kalan kısımları ile nokta numaraları ve koordinatları ile yüzölçümleri gösterilir.

Şeritvari nitelikte olan veya olmayan birden fazla parseli içeren kamulaştırma projesinde; bazı parsellerin tamamı kamulaştırılıyor veya tamamında irtifak hakkı tesis ediliyorsa bu parseller ve kısmen kamulaştırılan veya irtifak hakkı tesis edilen parsellere ayrı ayrı tescil bildirimi düzenlenir.

(6). Fıkra

Değişiklik : 06.06.2024

> **DEĞİŞİK METİN-1:** ***(06.06 2024 ve 12662336 sayılı Makam Olur'u ile değişik ifade)***

Kamulaştırma işleminde, kamulaştırma planına göre hazırlanan ölçü krokilerinde detay nokta numaraları ve koordinatları ~~kamulaştırma ölçü krokisinde~~ gösterilir.

Kamulaştırma işleminde, kamulaştırma planına göre hazırlanan ölçü krokilerinde detay nokta numaraları ve koordinatları gösterilir.

(7). Fıkra

Tescilli kamu orta mallarının kısmen kamulaştırma alanına isabet etmesi halinde isabet eden kısım ifraz edilerek 2004/16 nolu genelge kapsamında tahsis amacı değişikliği ile yeni parsel numarası altında Hazine adına tescili yapılır.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Kamulaştırma Planı kapsamında kalan yol, dere, tescil harici vb. alanların tescili taleplerinde Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesi doğrultusunda, kendi mevzuatları kapsamında, işlemlere yön verilir.

> **GEREKÇE:**

Kamulaştırma kapsamında kalan yolların ve derelerin idarece kamulaştırılmasına karar verilmişse öncelikle bu alanların mevzuatınca tescilleri sağlanmalı, sonrasında 30. madde kapsamında tahsisleri sağlanmalıdır. Aslen 30. madde kapsamında bu alanların kamulaştırılması gerekmez. Tescil harici kalmış alanların kamulaştırılmasına karar verilmişse bu alanlarında öncelikle kendi mevzuatınca tescil prosedürünün işletilmesi gerekir.

(8). Fıkra

Kadastrosu yapılmayan yerlerde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 9 uncu maddesine göre işlem yapılır.

Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 25-

(1). Fıkra

Kamulaştırma haritalarının arazi kontrolünde, kontrol noktalarına dayalı olarak, zeminde işaretlenmiş kamulaştırma sınırının parsel mülkiyet sınırını kestiği noktalar ile varsa kamulaştırma sınırına göre parsel içerisinde yeni oluşan mülkiyet sınır noktalarının kamulaştırma haritasına uygun dağılımda en az yüzde beşinin yaygın ve dengeli olarak ölçüsü yapılır ve koordinatları hesaplanır.

(2). Fıkra

Parselin kamulaştırılan kısmının cinsi kamulaştırma amacına uygun olarak, kamulaştırılan alan dışı kısmı tescilli cinsiyle gösterilir.

Parselasyon Haritaları

Yapıma İlişkin Esaslar

MADDE 26-

(1). Fıkra

Parselasyon uygulama çalışmaları, güncel mahalle/köy idari birimlerine göre yapılır.

(2). Fıkra

Uygulama alanı sınırı krokisine kadastro parsellerinin sınırları, kamu kurum veya kuruluşları/yüklenici serbest harita mühendislik büroları veya şirketleri tarafından işlenir.

(3). Fıkra

Kadastro görmeyen ve tescilli haritası olmayan yerlerle ilgili parselasyon haritaları sınırlandırma haritaları ile birlikte yapılabilir.

(4). Fıkra

İrtifak hakkı tesis edilmiş olan parselin parselasyon işlemleri sonucunda parçalara ayrılması durumunda, irtifak hakkı cetveli düzenlenir. Parselasyon haritasında gösterilir.

(5). Fıkra

Parsellerin cinsinde tescilli yapı ve/veya beyanlar sütununda muhdesat bulunması durumunda yapılan işlem sonucunda hangi parselde kaldığını gösteren yapı-muhdesat cetveli düzenlenir. Parselasyon haritasında gösterilir.

(6). Fıkra

Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanarak belgesinde gösterilir.

(7). Fıkra

Değişiklik : 06.06.2024

DEĞİŞİK METİN-1: ***(06.06.2024 ve 12662336 sayılı Makam Olur'u ile ek ifade)***

3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesindeki "*Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.*" hükmüne göre parselasyon sırasında düzenleme sahasında yoldan ihdas yapılmayıp düzenleme ortaklık payı kapsamındaki yerlerde kullanılır. Bu sebeple ayrıca tescil bildirimi düzenlenmez.

3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesindeki "*Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.*" hükmüne göre parselasyon sırasında düzenleme sahasında yoldan ihdas yapılmayıp düzenleme ortaklık payı kapsamındaki yerlerde kullanılır. Bu sebeple ayrıca tescil bildirimi düzenlenmez.

(8). Fıkra

Uygulama alanı içerisindeki parsellerin tescilli olduğu mahalle/köyün idari olarak başka bir birim adı alması ve Encümen kararında belirtilmesi halinde teknik bilgi ve belgeler ile tapu kütükleri yeni oluşan birim adı ile düzenlenir.

Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 27-

a) Ayırma Çapları, Özet Cetvelleri, Dağıtım Cetvelleri Kontrolü

(1). Fıkra

Uygulama alanı sınırı, kadastro paftasına işlenir. Uygulama dışı parsellerin uygulama sahasında kalan parsellerle kenarlaşması kontrol edilir ve kenarlaşma sorunu varsa giderilmesi sağlanır.

(2). Fıkra

Uygulama alanı sınır krokisinde; uygulamaya kısmen ya da tamamen giren kadastro parselleri ve imar adaları gösterilir. *(Örnek-4/Ek-20)*. Uygulama alanında kalan tüm parsellerin uygulamaya alınıp alınmadığı kontrol edilir.

Ayırma çapı düzenlenen parsellerde düzenleme sınırının parsel sınırını kestiği noktalar ile ayırma hatlarının ve uygulamaya giren girmeyen kısımların yüzölçümlerinin uygunluğu kontrol edilir.

(3). Fıkra

Uygulamaya giren parsellerin kayıtlı yüzölçümleri ile özet cetvellerindeki yüzölçümleri karşılaştırılır. Karşılaştırma sırasında her parsel için imar adalarına tahsis edilen, düzenleme ortaklık payı olarak kesilen ve bedelsiz terk veya kamulaştırılacak kısımların yüzölçümleri toplamının tescilli yüzölçümlerine uygunluğu kontrol edilir.

(4). Fıkra

DOPO miktarının İmar Kanunu'nun öngördüğü en fazla orandan fazla çıktığının veya hatalı hesaplandığının tespiti durumunda uygulamayı yapan idareye bildirilir ve idaresince gerekli işlem yapılmaz ise parselasyon haritası, kadastro müdürlüğünce reddedilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(5). Fıkra

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi ve 14 üncü Maddesinin 4 üncü ve 5 inci fıkraları hükümlerince;
İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.
Ancak, kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

(5). Fıkra

2634 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükümlerince parselasyon sırasında, imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların *(İmar yapı adasında DOP' dan karşılanmakta olan ibadet yeri, karakol yeri gibi yerlerde kalan kısımlar hariç)* ihdas edilmesi durumunda, ihdas edilen parseller için yoldan ihdas haritası ve tescil bildirimi düzenlenir. İhdas edilen parsellerin niteliği tescil bildiriminin düşünceler sütununda belirtilir. Yoldan ihdas edilen yerin niteliği, geldisi yoldan gösterilmek suretiyle imar planındaki kullanım amacına göre belirlenerek Hazine adına tescil edilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(6).

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 14. maddesi (4). ve (5). fıkraları kapsamında, kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre tescile konu edilir. Artan miktara konu alanların, aynı zamanda 2634 sayılı kanun kapsamında kalması durumunda; 2634 sayılı Kanunun 8 inci maddesi hükümlerince parselasyon sırasında, imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların ~~*(İmar yapı adasında DOP' dan karşılanmakta olan ibadet yeri, karakol yeri gibi yerlerde kalan kısımlar hariç)*~~ ihdas edilmesi durumunda, ihdas edilen parseller için yoldan ihdas haritası ve tescil bildirimi düzenlenir. İhdas edilen parsellerin niteliği tescil bildiriminin düşünceler sütununda belirtilir. Yoldan ihdas edilen yerin niteliği, geldisi yoldan gösterilmek suretiyle imar planındaki kullanım amacına göre belirlenerek Hazine adına tescil edilir.

GEREKÇE:

İmar Kanununun 4. maddesi kapsamında; imar kanunu, turizmi teşvik kanununa aykırı olmadıkça uygulanır. Turizmi Teşvik Kanununun 8. maddesi "*Tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlaları ise talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir ve tescili müteakip Bakanlığa aynı usulle tahsis yapılır.*" hükmünü içermektedir. Bu durumda; turizmi teşvik kanunu kapsamında kalan alanlarda yapılacak 18. madde uygulamalarında, kapanan yollar ve yol fazlaları ile ilgili Milli Emlak Müdürlüklerince tescil taleplerinin oluşması durumunda öncelikle bu tescillerin hazine adına sağlanması, böyle bir talebin bulunmaması durumunda, uygulama içerisinde kapanan yollar ve yol fazlalarının tescile konu edilmeksizin DOP'tan düşülmesi, artan miktarın bulunması durumunda resen turizmi teşvik kanunu kapsamında hazine adına tescil edilmesi daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

(6). Fıkra

İmar uygulaması işlemlerinde yol ve/veya dereden ihdas varsa encümen kararında açıklanır. Şayet ihdas dereden yapılıyorsa kurum görüşüne göre tesciline engel bir durum olmadığı aranır.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(7). Fıkra

İmar uygulaması işlemlerinde yol ve/veya dereden ihdas varsa encümen kararında açıklanır. Şayet ihdas dereden yapılıyorsa uygulamayı yapan idare tarafından alınmış kurum görüşüne göre tesciline engel bir durum olmadığı hususu Kadastro Müdürlüğünce aranır.

GEREKÇE:

Kurum görüşlerinin idarelerce alınması, Kadastro Müdürlüklerince de görüş alınıp alınmadığının denetlenmesi daha doğru bir uygulama tarzıdır. İdarelerinde aynı mevzuata tabi olduğu ve mevzuatınca uygulama yapması gerektiğinden görüş yükümlülüğünün alınacak encümen kararları öncesinde idaresince yerine getirilmesi gerekir.

Parselasyon planlarının yapımında yoldan veya dereden ihdas işlemleri gerekmesi halinde bunların kontrol ve tescili parselasyon planlarıyla birlikte yapılır.

(7). Fıkra

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi ve 14 üncü Maddesinin 4 üncü ve 5 inci fıkraları hükümlerince;

İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

Ancak, kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel

kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~**(7). Fıkra**~~

~~Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 7 nci maddesi ve 14 üncü Maddesinin 4 üncü ve 5 inci fıkraları hükümlerince;~~
~~İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.~~
~~Ancak, kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.~~

GEREKÇE:

(5). ve (7). fıkraların müştereken değerlendirilmesi gerekir ve alt alta yazılmalıdır. Önce (7). fıkra sonra (5). fıkra yazılmalı ardından (6). fıkra yazılmalıdır.

(8). Fıkra

Uygulama alanı sınırları içerisindeki tescil harici alanın davalı olup olmadığı uygulamayı yapan kurum ve kuruluşça araştırılır davalı ise davanın kapsamı *(taşınmazın tamamı veya belirli bir kısmı)* dikkate alınmak suretiyle parselasyon işleminde hangi imar parseline/gittiği alan, encümen kararı/onay yazılarında açıklanır.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Uygulama alanı sınırları içerisindeki tescil harici alanın davalı olup olmadığı uygulamayı yapan kurum ve kuruluşça araştırılır, davalı ise davanın kapsamı *(taşınmazın tamamı veya belirli bir kısmı)* dikkate alınmak suretiyle parselasyon işleminde hangi imar parseline/parsellerine, ne kadar tahsis alanı ile gittiği ~~alan~~ hususlarının, encümen kararı/onay yazılarında açıklan~~ır.~~dığı aranır.

GEREKÇE:

Cümlenin anlamı daha doğru anlatılmalıdır.

Ayrıca uygulamaya tabi tutulan tespit dışı alanın orman alanında kalmadığına yönelik orman idaresinin uygun görüş yazısı aranır. Bu hususun encümen kararında/onay yazılarında belirtilmiş olması durumunda aranmaz.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Ayrıca uygulamaya tabi tutulan tespit dışı alanın orman alanında kalmadığına yönelik, uygulamayı yapan idare tarafından alınmış orman idaresinin uygun görüş yazısı Kadastro Müdürlüğünce aranır. Bu hususun encümen kararında/onay yazılarında belirtilmiş olması durumunda aranmaz.

GEREKÇE:

Kurum görüşlerinin idarelerce alınması, Kadastro Müdürlüklerince de görüş alınıp alınmadığının denetlenmesi daha doğru bir uygulama tarzıdır. İdarelerinde aynı mevzuata tabi olduğu ve mevzuatınca uygulama yapması gerektiğinden görüş yükümlülüğünün alınacak encümen kararları öncesinde idaresince yerine getirilmesi gerekir.

Davalı tespit dışı alanların ve gittiği imar parsellerinin tescili "*Davalı*" olarak yapılır ve tapu müdürlüğünce ilgili mahkemesine bildirilir. Mülkiyete yönelik davanın tescilden sonra kesinleşmesi durumunda davalı imar parsellerinin tescili, kadastro müdürlüğünün düzenleyeceği tescil bildirimine göre tapu müdürlüğünce mahkeme kararı doğrultusunda yapılır.

Bu kapsamda, varsa DOP'un %45'e düşürülmesinde kullanılan miktarı kontrol edilir.

Tescil harici alanın bulunduğu uygulama alanında DOP'un %45'i geçmesi halinde; uygulama sahasında imar uygulamasında değerlendirilecek her bir parça tescil harici alanın işlem dosyasındaki sınırlandırma krokisi, koordinatları, yüzölçümü, düzenleme ortaklık payı miktarı, uygulayıcı idaresince düzenlenen krokisi, koordinatları ve yüzölçümü kontrol edilerek tescil bildirimine bağlı olarak Hazine adına tescil edilir.

DOP'un %45'e düşürülmesinde kullanılan tescil harici alanların, hangi tescile tabi umumi ve kamu hizmet parsellerinde kısmen/tamamen kullanıldıklarının dağıtım cetvellerinde gösterilmiş olduğu kontrol edilir.

Tescil harici alan, tescile tabi umumi ve kamu hizmet parselinin tamamını veya bir kısmının sağlanması amacıyla kullanılmışsa, "*Taşınmazın ... m² yüzölçümü miktarı tescil harici alanın DOP'un%45'e düşürülmesine yönelik kullanımı sonucu tescil edilmiştir. İmar planında ayrıldığı amaç değiştirildiği takdirde Hazine adına tescil edilecektir.*" şeklinde tapu kaydına belirtme yapılır. Tapuya tescili sonrasında tapu kayıtlar milli emlak birimine gönderilir.

(9). Fıkra

Uygulama alanındaki tescil harici alanın 2863 sayılı Kanun kapsamında "*kesin yapılanma yasağı kültür varlığı/sit/korunma alanı vb.*" kalıp kalmadığı uygulayıcı idarece idaresine sorulur. Bu kapsamda kalıyorsa niteliği ile hangi imar parseline/gittiği alan encümen kararı/onay yazılarında açıklandığı aranır, tescilde ilgili parsellerin kayıtlarına buna uygun belirtme konulur.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Uygulama alanındaki tescil harici alanın 2863 sayılı Kanun kapsamında "*kesin yapılanma yasağı kültür varlığı/sit/korunma alanı vb.*" kalıp kalmadığı uygulayıcı idarece idaresine sorulur. Bu kapsamda kalıyorsa niteliği ile hangi imar parseline

/parsellerine, ne kadar tahsis alanı ile gittiği ~~alan~~ hususlarının encümen kararı/onay yazılarında açıklandığı aranır, tescilde ilgili parsellerin kayıtlarına buna uygun belirtme konulur.

> **GEREKÇE:**

Cümlenin anlamı daha doğru anlatılmalıdır.

(10). Fıkra

Uygulamaya giren ve DOP alınan parsellerde, hesaplanan DOP miktarının kontrol edilmesi ve DOP düşüldükten sonra tamamının imar parsellerine tahsisinin yapılıp yapılmadığı kontrol edilir.

(11). Fıkra

Kontrol işlemleri sonucunda tespit edilen hata ve noksanlıklar uygulamayı yapan idareye bildirilmek suretiyle gerekli düzeltmelerin yapılması sağlanır.

(12). Fıkra

İşlem dosyası içerisindeki tescile esas dağıtım cetvellerinde yer alan teknik bilgilerin diğer belgeleriyle uygunluğunun kontrolü kadastro müdürlüğünce, bu cetvellerdeki mülkiyet ve hisse bilgilerinin ve tescil sayfası belgesinin kontrolü ise tapu müdürlüğünce yapılır.

Tescilli yapılar ile muhdesatların yeni parsellerine aktarımlarına ilişkin yapı muhdesat cetveli varsa irtifak hakkı cetveli, kadastro müdürlüğünce kontrol edilir. Bu cetvellere işlenmeyenler varsa, cetvellerin düzeltilmesi sağlanır. Parselasyon haritasına işlendiği kontrol edilir.

(13). Fıkra

Uygulama sonucu oluşan parsellerin cinsi uygulama planın kullanım amacına göre belirlenir.

(14). Fıkra

Değişiklik : 06.06.2024

DEĞİŞİK METİN-1: *(06.06.2024 ve 12662336 sayılı Makam Oluru ile ek fıkra)*

(14). Fıkra

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların DOP'tan oluşturulması esastır. Bu kapsamda bu alanların sistemde oluşturulabilmesi için, özet ve dağıtım cetvelinde uygun şekilde gösterilmesi (Örneğin 0/9999 şeklinde) gerekmektedir. Ayrıca bu alanlar için tescil bildirimi düzenlenmez.

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların DOP'tan oluşturulması esastır. Bu kapsamda bu alanların sistemde oluşturulabilmesi için, özet ve dağıtım cetvelinde uygun şekilde gösterilmesi (Örneğin 0/9999 şeklinde) gerekmektedir. Ayrıca bu alanlar için tescil bildirimi düzenlenmez.

b) Rölöve Ölçü Krokileri ve Yüzölçümü Hesapları Kontrolü

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Genel Müdürlükçe, Başlıkta Rölöve kelimesinin iptal edilmesi önerilmiştir. **Ancak mülkiyet noktalarını tümüyle yok eden ve yerine yeni uygulama noktalarını tescile konu eden uygulamalarda, hesaplanan nokta koordinatlarının zemine aplikesi ve sonrasında rölöve ölçülerinin yapılması gerektiğinden ve bu rölöve ölçülerinin tescile konu edilmesi gerektiğinden** bu kavramın kalması gerekir. Ayrıca AAD yönetmeliğinin 22. maddesinde "Ada Rölöve Krokileri" ibaresi kullanılmıştır.

(1). Fıkra

İmar ada ve parsellerinin köşe noktaları elektronik takeometre ile kutupsal olarak ölçülmüş ise rölöve ölçü krokilerinde yer kontrol noktaları, parsel köşe noktalarının numaraları ve koordinatlarıyla yatay doğrultular ve yatay uzunluklar gösterilir. Köşe nokta sayısının fazla olması durumunda, koordinatlar, yatay doğrultu ve yatay uzunluk bilgileri rölöve ölçü krokilerinden bağımsız olarak ayrı bir sayfa şeklinde de düzenlenebilir.

(2). Fıkra

Ada köşelerinin kontrollü olarak ölçülüp ölçülmediğine bakılır.

(3). Fıkra

Kontrol amaçlı zeminde ölçülen parsel detay noktalarının koordinatları hesaplanır, rölöve ölçü krokisindeki koordinatlar ile karşılaştırılarak uyumluluğu kontrol edilir. Ölçülerin kontrollü ölçü şeklinde yapılıp yapılmadığına bakılır.

(4). Fıkra

İmar ada ve parsellerinin ölçü krokisindeki detay numarası, koordinatları ve yüzölçüm hesabının doğruluğu, ada ve parsellerin zemin tesisleri kontrol edilir.

Ayırma Haritaları

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 28-

(1). Fıkra

3194 sayılı Kanunun 18. maddesi gereği uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

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.

(2). Fıkra

İmar planı bulunmayan alanlardaki ayırma haritaları plansız alanlar yönetmeliğine göre yapılır.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

İmar planı bulunmayan alanlarda~~ki~~ veya Onaylı üst kademe planları olmasına rağmen imar planı olmayan alanlarda, ayırma haritaları, Onaylı üst kademe plan veya plan notlarında ifraz işlemlerine ilişkin hükümler varsa bu hükümlere göre yoksa 3194 sayılı İmar kanunun 27. Maddesi kapsamında kalan alanlarda varsa meclis kararında belirtilen hükümlere göre, bu da yoksa işleme konu parsel veya parsellerin bulunduğu alanın kapsamı encümen kararında belirtilmek kaydı ile plansız alanlar yönetmeliğine göre yapılır.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde bu genelgenin taslağına eklenen (12)/46 hükmüne göre düzeltme yapılmıştır.

(3). Fıkra

Parsellerin ölçü krokisindeki detay numarası, koordinatları ve yüzölçümü hesabının doğruluğu kontrol edilir.

Yola Terk Haritaları

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

~~**Yola**~~ **Terk Haritaları**

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 29-

(1). Fıkra

Yola terk işleminin plana dayalı olması esastır. Planı bulunmayan alanlarda talep edilen yola terk işlemi kadastro müdürlüğünce reddedilir.

(2). Fıkra

Kısmen yola terki yapılan parselin tescilli kütük sayfası korunur. Yola terk edilen yere parsel numarası verilmez. Ancak MEGSİS sisteminde Ada/Parsel/Y1 olarak adlandırılmak suretiyle saklanır.

(3). Fıkra

Yolun parselin ortasından geçmesi halinde yol olan kısım ana parselin yüzölçümünden düşüldükten sonra oluşan parsellere yeni parsel numarası verilir.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Terk işleminin (yol, park, yeşil alan vb) ~~Yolun~~ parselin ortasında~~n~~ ~~geçmesi~~ kalması halinde, ana parsel iki veya daha fazla parsele ayrılıyorsa, ~~yol~~ terk olan kısımın yüzölçümü ana parselin yüzölçümünden düşüldükten sonra oluşan parsellere yeni parsel numarası verilir. Yapılan bu işlem ayırma (İfraz) olarak değerlendirilemez.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. "*Yapılan bu işlem ayırma (İfraz) olarak değerlendirilemez*" eklentisi, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun uygulanması açısından Tapu Müdürlüklerince tereddütlere yol açacaktır. Tapu Müdürlükleri, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 57. maddesinde yer alan "*Tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarifede yazılı olanları, tapu ve kadastro harclarına tabidir.*" ibaresinden, 60. maddesinde yer alan "*Tapu ve kadastro harcları, (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınır.*" ibaresinden ve (4) sayılı tarifede yazılı olan I-6/(a) maddesinden dolayı harç alınmasını isteyeceklerdir, "*Yapılan bu işlem ayırma (İfraz) olarak değerlendirilemez*" eklentisi harcın oluşmasını engellemelidir. Tapu Dairesi Başkanlığı ile müştereken değerlendirilmelidir.

(4). Fıkra

Parsellerin ölçü krokisindeki detay numarası, koordinatları ve yüzölçümü hesabının doğruluğu kontrol edilir.

(5). Fıkra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinin dördüncü fıkrası, "*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 yola terk taleplerinde alınan karara göre işlem yapılır.

(6). Fıkra

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(6). Fıkra

Yukarıda belirtilen hükümler dışında parselde terk suretiyle yol oluşturulamaz.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir.

Yoldan İhdas Haritaları

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~Yoldan~~ **İhdas Haritaları**

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 30-

(1). Fıkra

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.

(2). Fıkra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinin dördüncü fıkrası, "*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.

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

(3). Fıkra

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.

(4). Fıkra

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.

(5). Fıkra

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.

(6). Fıkra

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.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Ayrıca Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 17 nci maddesinin altıncı fıkrası *"Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumî 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."* hükmü kapsamında ihdas işlemi kamu kurumu adına tescil edilir.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(7). Fıkra

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.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

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

GEREKÇE:

Anlam düzeltmesi önerildi.

(8). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : *(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile değiştirilmiş fıkra)*

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 İmar planı olan yerlerde aynı işlem kapsamında imar parseli oluşturmaksızın yapı adaları içerisinde kalan kadastral yolların müstakilen ihdası ve tescili talepleri karşılanmaz. ~~Ancak, ilgili idarece encümen kararında gerekçeleri belirtmek kaydıyla talepte bulunulması halinde encümen kararına göre işlem yapılır.~~

~~Parselasyon planı tescil edilmeden İmar Kanununun 15 inci maddesince birleştirme-yola terk-ayırma gibi işlemler sırasında kadastro yolundan ihdas da gerekiyorsa işlemlerin uygunluğuna ilişkin encümen kararında/ilgili idare onayında, parselasyon planının yapılmış olmasının aranmayacağına ilişkin şartların varlığı hususunun belirtilmiş olması aranır.~~ 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.

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.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

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~~ Birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemler de, 3194 sayılı Kanunu'nun 18 inci maddesinde tanımlanan düzenleme ortaklık payın~~adan~~ tescile konu alanlarda kalan kısımlar genelgenin ~~bu~~ 31. maddesinin ~~(10). Bendine~~ (1). fıkrasına göre tescil edilir.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(9). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile değiştirilmiş fıkra)***

~~İmar uygulamaları sonucu oluşan umumi hizmet alanlarının ihdasında eşdeğer alan ayrılması koşulu ilgili idarelerin yetki ve sorumluluğundadır. Bu konuda kadastro ve tapu müdürlüklerince bir değerlendirmede bulunulmaz.~~

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.

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.

(10). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile ek fıkra)***

(10). Fıkra

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.

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.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~(10). Fıkra~~

~~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.~~

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe 31/(1). madde olarak revize edilmiştir.

(11). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile ek fıkra)***

(11). Fıkra

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.

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.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~**(11). Fıkra**~~

~~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.~~

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe 31/(2). madde olarak revize edilmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payından Karşılanan Alanların Sonradan Tescile Konu edilmesi

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ :

Başlık ve Madde ilavesi önerilmiştir.

GEREKÇE :

Genel Müdürlükçe Önerilmiştir.

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 31-

(1). Fıkra

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

MADDE 31-

(1). Fıkra

(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile ek fıkra) Öncesinde 3194 sayılı imar kanunun 15,16 ve 17. maddesine istinaden terk edilen tüm alanlar (Yollar hariç) 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, düzenleme ortaklık payına konu olup geriye 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.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. 30/(10). fıkra, 31/(1). fıkra olarak düzenlenmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(2). Fıkra

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(2). Fıkra

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 (1) ~~bentte~~ fıkrada belirtilen hükümlere göre tescil edil ~~mesi~~ir, ~~haricinde~~ ancak diğer alanlara dönüşmesi durumunda ise 4652 sayılı Orgazine Sanayi Bölgeleri Kanunu vb gibi ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde tanımlanmış idareler adına, haricinde hazine adına tescil edilir.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. 30/(11). fıkra, 31/(2). fıkra olarak düzenlenmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(3). Fıkra

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

(3). Fıkra

Düzenleme Ortaklık Payından Karşılanan Alanların Sonradan Tescile Konu edilmesine yönelik talepler, İşlem dosyasının hazırlanışına göre; bu genelgenin ayırma haritaları, yoldan ihdas haritaları, parselasyon haritaları hükümlerine göre kontrol edilir.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

Köy Yerleşim Haritaları

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 32-

(1). Fıkra

Kesinleşen köy yerleşim haritalarının, köy yerleşim yeri tespit komisyonu kararına ve valilik onaylı kesinleşme kararına uygun olup olmadığı kontrol edilir.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Kesinleşen köy ~~yerleşim haritalarının~~ yerleşme planlarının, Köy ~~yerleşim yeri~~ Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu kararına ~~ve valilik onaylı kesinleşme kararına~~ uygun ~~olup olmadığı~~ olduğu ve Valilikçe onaylanarak kesinleştirilmiş olduğu hususları kontrol edilir.

> **GEREKÇE:**

Terminolojik düzeltmeler yapılmıştır.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

442 sayılı Köy Kanunu'nun Ek Madde 12 hükmü gereği, Köy yerleşme plânında konut alanı ve köy genel ihtiyaçlarına ayrılan yerlerin sağlanmasında; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan seyrangâh, yol ve panayır yerleri gibi alanlardan ve

Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlardan, 4342 sayılı Mera Kanununun 5 inci maddesi hükümleri uyarınca incelenmesine müteakip mera, yaylak ve kışlak ile otlak ve çayır olarak yararlanılamayacağı anlaşılan yerlerden karşılanır, bu durumda köy yerleşme plânının onayı ile bu taşınmazlar vasıflarını kendiliğinden kaybederler.Ancak Hazinenin mülkiyetinde olup kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazların devri ilgili Bakanlığın görüşü alınmak suretiyle yapılır ve Valilikçe köy tüzel kişiliği adına tapuya tescil edilir.
Kesinleşen köy yerleşme plânı, valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce büro ve arazi kontrolleri yapıldıktan sonra tapu müdürlüğü tarafından parsellerin köy tüzel kişiliği adına tescil işlemleri yapılır.

> **GEREKÇE:**

Köy Yerleşme Planlarının sonuç ürünü olan parsellerin köy tüzel kişiliği adına kütüğe tescilinin zorunlu olduğu kanun metninden anlaşılmakta olup uygulamada hazine adına köy yerleşim planı parseli üretildiği görüldüğünden önerilmiştir.

(2). Fıkra

Köy yerleşim alanı sınırı krokisine göre parseller belirlenir. Köy yerleşim planının uygulanması sonucu üretilen köy yerleşim haritaları, bu genelgenin ayırma haritaları hükümlerine göre kontrol edilir.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

~~Köy yerleşim alanı sınırı krokisine göre parseller belirlenir.~~ Köy yerleşim planının uygulanması sonucu üretilen köy yerleşim haritaları, bu genelgenin ayırma /parselasyon haritaları hükümlerine göre kontrol edilir.

Orman Haritaları

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 33-

(1). Fıkra

Orman Kanunu hükümlerince orman tahdidi/kadastrosu çalışmalarıyla üretilen orman ve orman sınırları dışına çıkartılan yerlerin haritalarının kadastro müdürlüklerince kontrolü, bu genelge hükümleri ile 2012/5, 2018/3 ve 2018/7 nolu genelgelerin esaslarına göre yapılır.

Mera Haritaları

Yapım ve Kontrole ilişkin Esaslar

MADDE 34-

(1). Fıkra

Mera Kanunu hükümlerince Mera tahdidi/kadastrosu çalışmalarıyla üretilen yerlerin haritalarının kadastro müdürlüklerince kontrolü, bu genelgenin hükümleri ile 2004/16 nolu genelge esaslarına göre yapılır.

Toplulaştırma Haritaları

Yapıma İlişkin Esaslar

MADDE 35-

(1). Fıkra

Uygulama alanı sınır krokisinde; uygulamaya kısmen ya da tamamen giren kadastro parselleri ve Bloklar gösterilir (Örnek-4/Ek-20). Her köy/mahalle için ayrı ayrı düzenlenir.

(2). Fıkra

Toplulaştırma çalışmaları, güncel mahalle/köy idari birimlerine göre yapılır. Parsellerin tescilli olduğu mahalle/köyün idari sınır ve adının değişmesi halinde idarece belediye/valilikten yeni idari taksimata göre adı ve sınırları alınır. Çalışmalar bu idari sınırlara göre yapılır, üretilen teknik bilgi ve belgeler ile tapu kütükleri buna göre düzenlenir.

(3). Fıkra

Yeni parsellerin cinsleri uygulayıcı idarece düzenlenecek listeye göre tescil edilir.

(4). Fıkra

Tescilli irtifak hakkı ve yapı-muhdesatlar toplulaştırma haritasında gösterilir.

(5). Fıkra

2013/11 nolu genelge esaslarına göre Hazine adına tescilinde sakınca bulunmadığına yönelik görüş oluşturma işlemleri ile tescil işlemlerini yaptırmaya DSİ veya proje idaresi yetkilidir.

Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 36-

(1). Fıkra

Uygulama alanı sınır krokisindeki uygulama dışı ve içindeki parsellerin kenarlaşması kontrol edilir. Uygulama alanında kalan tüm parsellerin uygulamaya alınıp alınmadığı kontrol edilir.

(2). Fıkra

Toplulaştırma sahasındaki kadastro parsellerinin yüzölçümleri, uygulama sonucu oluşan parsellerinin yüzölçümü kontrol edilir.

(3). Fıkra

OKP=(Uygulamaya Giren Toplam Parsel Değer Sayısı - Toplam Blok Değer Sayısı) / (Uygulamaya Giren Toplam Parsel Değer Sayısı) formülünden hesaplanan zayiat oranı % 10'u geçemez,

Zayiat oranının % 10'dan fazla çıkması veya hatalı hesaplanması halinde, düzeltilmesi için uygulamayı yapan idareye bildirilir. İdaresince gerekli işlem yapılmaz ise parselasyon haritası, kadastro müdürlüğünce reddedilir.

(4). Fıkra

Ayırma çapı düzenlenen parsellerde düzenleme sınırının parsel sınırını kestiği noktalar ile ayırma hatlarının ve uygulamaya giren girmeyen kısımların yüzölçümlerinin uygunluğu kontrol edilir. *(Örnek-5, Örnek-6A/B, Ek-21)*.

(5). Fıkra

Toplulaştırma alanında Bloklarla çakıştığı için kapanan kadastral yollar ve yol fazlalıkları ihdas edilmeksizin ortak katılım payından oluşturulacak yerlerde öncelikle kullanılır. Yeterli olmadığı durumda uygulama alanındaki tüm parsellerden OKP oranına göre kesinti yapılır.

(6). Fıkra

Uygulama sahasında kamulaştırma ile edinilen kamu idarelerine ait taşınmazlardan ilgili idarenin muvafakatı alınmadan kesinti yapılamaz. Kesinti yapılmış ise muvafakat yazısı aranır.

(7). Fıkra

Proje uygulama alanı içerisinde dere yatağı olması halinde Uygulayıcı İdarenin kararı/yazısına göre Hazine adına tescili yapılır. Bu durumda dere yatağında bir davanın olup olmadığını belirleme görevi ilgili kurumdadır, 2013/11 nolu genelge esasları uygulanmaz.

(8). Fıkra

Toplulaştırma planlarının yapımında, dereden ihdas ve tespit dışı kalmış yerlerin olması halinde öncelikle bunlar kontrol edilip Hazine adına tescil edilir.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Toplulaştırma planlarının yapımında, dereden ihdas ve tespit dışı kalmış yerlerin olması halinde öncelikle bunlar kontrol edilip mevzuatınca idari yoldan Hazine adına tescil edilir.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlükçe önerilmiştir.

(9). Fıkra

Uygulamaya giren parsellerin hangi blok ve parsellerine tahsis edildiği "*OKP*" kesintisiyle tahsis edilecek miktarın doğruluğu ve Blok parsellerine tahsisi kontrol edilir.

(10). Fıkra

Toplulaştırma haritalarının kontrolü bu genelgenin "*Parselasyon Haritaları*" başlığı altındaki esaslara göre yapılır. Uygulamaya tabi tespit dışı alanlarda/dere yataklarında dava

olması durumunda davalı parsellerin tahsis edildiği toplulaştırma parselleri de davalı bırakılır. Sonradan kesinleşen mahkeme kararına göre kadastro müdürlüğünün düzenleyeceği tescil bildirimine göre tescil tapu müdürlüğünce ikmal edilir.

(11). Fıkra

İşlem dosyası içerisindeki kadastro ve blok parsellerine sıralı malik isimlerinin bulunduğu tescile esas arazi toplulaştırma cetvelleri, teknik yönüyle kadastro müdürlüğünce mülkiyet ve hisse yönüyle tapu müdürlüğünce kontrol edilir.

(12). Fıkra

Toplulaştırma işlemlerinde derece puanları esas alınarak istenen listelerde / tablolarda / çizelgelerde / cetvellerde yer alan bilgilerin uygunluğu kontrol edilir.

(13). Fıkra

Uygulamaya tabi parselin, uygulamada dağıtımla gittiği blok parsele tahsis miktarı;

UTP : Uygulamaya tabi parsel,
UTPY : Uygulamaya tabi parsel yüzölçümü,
UTPD : Uygulamaya tabi parsel derecesi,
(1- OKPO) : Ortak katılım payı oranının kesinti oranı dışındaki kalan oranı,
BPD : Uygulamaya tabi parselin dağıtımda gittiği blok parsel derecesi,
BPTM : Blok parsele tahsis miktarı,

olmak üzere,

"*BPTM=(UTPY* UTPD*(1- OKPO))/ BPD*" bağıntısıyla kontrol edilir.

(14). Fıkra

Toplulaştırma çalışmasında, OKP Oranı; belgelerinde virgülden sonra dokuz haneli olarak yazılır.

(15). Fıkra

Tescilli irtifak haklarının toplulaştırma haritasına işlendiği kontrol edilir.