BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Yetki ve Sorumluluk

- Amaç ve Kapsam
- Dayanak
- Tanımlar ve Kısaltmalar
- Yetki ve Sorumluluk

Amaç ve Kapsam

MADDE 1-

(1). Fıkra

Bu genelge; kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, serbest harita kadastro mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan, tescile tabi olan yapım, kontrol, izleme ve güncelleme işlemlerine ilişkin uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ**:

Bu genelge; kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, serbest harita kadastro mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan, tescile tabi olan iş ve işlemler için yapım, kontrol, izleme ve güncelleme işlemlerine ilişkin uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

> **GEREKÇE:**

Cümle bütününde anlam tamamlaması için önerilmiştir.

Dayanak

MADDE 2-

(1).Fıkra

Değişiklik : 06.06.2024

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

Bu genelge; 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesinin b/1 inci fıkrası, 6083 Sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 18, 19 ve 38 inci maddeleri, 442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği, Tapu Planları Tüzüğü ile Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (a) fıkrası, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/D maddesi, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca hazırlanmıştır.

Bu genelge; 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesinin b/1 inci fıkrası, 6083 Sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 18, 19 ve 38 inci maddeleri, 442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği, Tapu Planları Tüzüğü ile Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (a) fıkrası, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/D maddesi, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca hazırlanmıştır.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Bu genelge; 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesinin b/1 inci fıkrası, 6083 Sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16, 18, 19 ve 38 inci maddeleri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü, 442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği, Tapu Planları Tüzüğü ile Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (a) fıkrası, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Uygulama Yönetmeliği, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/D maddesi, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ve Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

GEREKÇE:

İmar Kanunu için madde ayrıştırmasına gerek yok, bütünü işe ve işleme konu olabilir. Ayrıca, 2863-2634-634-5403-3621-6306-4721-6831-2644 sayılı kanunlar ve Tapu Sicili Tüzüğü hükümleri iş ve işlemlerin dayanaklarını oluşturabilmektedir.

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 3 -

(1). Fıkra

Bu genelgede yer alan;

Arşiv onaylı koordinat:

Tesis kadastrosu, güncelleme, sayısallaştırma gibi kadastro çalışmalarında ya da sonrasında imar uygulaması, toplulaştırma, ifraz gibi değişiklik işlemleri ile doğrudan koordinatlı (ITRF, ED50, Lokal) olarak üretilen, yüzölçümü parsel detay koordinatları ile hesaplanmış olan ve pafta zemin uyumu bulunan TUREF sistemine dönüştürülmüş koordinatları,

Ayırma (ifraz):

Parselin iki ya da daha fazla parçaya bölünmesi işlemini,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Parselin, plansız alanda; iki ya da daha fazla parçaya bölünmesi işlemini, planlı alanda; umumi ve kamu hizmetlerine ayrılması gereken alanlarının terki sonrası, malikin üzerinde kalan parçanın/parçaların kendi içinde iki ya da daha fazla parçaya bölünmesi işlemini,

> **GEREKÇE:**

Planlı alanlarda kamuya terk edilecek alanlar parselin birden fazla parçaya bölünmesine yol açabiliyor, bu durumun ifraz olarak değerlendirilmemesi gerekir, tanımın da bu yönde yapılması faydalı olcaktır. Ayrıca, önerilen genelge taslağının 29.maddesi (3). fıkrası değişikliği "*Yapılan bu işlem ayırma (İfraz) olarak*

değerlendirilemez." şeklinde olduğundan tanımın bu ifadeye uygun hale getirilmesi gerekir. Yalnız bu değişikliğin, işlemin Tapu Müdürlüğünce tescili aşamasında ilave ifraz başvurusu ve ifraz harcı alınması durumunu düzeltmesi için Tapu Dairesi Başkanlığınca da değerlendirilmesi gerekir. Gelir İdaresi Başkanlığınca verilen özelgelerde, kamuya terk alanının parseli iki ya da daha fazla parçaya bölmesi durumu, tapu müdürlüklerince ayrı ifraz başvurusu açılmak suretiyle yapıldığı için ifraz harcı tahakkuk ettirilmekte ve özelgelerde de ifraza göre harç tahakkuku doğrudur denmektedir. Bu işlemin bir ifraz olmadığı vurgusu, ifraz harcına da tabi olamayacağı sonucunu doğurmalıdır.

Ayırma çapı:

Değişiklik : 06.06.2024

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

Bir kısmı uygulama sahasında kalan parseller için düzenlenen, planıyla beraber uygulamayı yapan idaresince onaylanan krokiyi,

Bir kısmı uygulama sahasında kalan parseller için düzenlenen planıyla beraber uygulamayı yapan idaresince onaylanan krokiyi,

Ayırma (ifraz) haritası:

Parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçalara bölünmesi işlemi sonucu oluşan haritayı,

Başvuru ofisi:

Kadastro Müdürlüğü merkez binasında değişiklik işlemlerine ait başvuruların alındığı yer

Birleştirme (Tevhit):

Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline getirilme işlemini,

Blok:

Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğunu,

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Arazi Toplulaştırması gibi uygulamalarda Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğunu,

GEREKÇE:

Blok tabiri Arazi toplulaştırması işlemine özgü bir tanım olup ilgili mevzuatında açıklanmıştır. Genelge kapsamında tanım olarak yer almasına gerek bulunmayıp, kapsamda kalmasının önerilmesi durumunda yukarıda önerilen değişikliğin yapılması açıklayıcı olacak, BÖHHBÜY ile ada tanımı üzerinden çakışımı engellenmiş olacaktır.

B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği:

26/06/2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini,

Büro tescil belgesi:

Serbest çalışan mühendisin mesleğini icra ettiğine dair yıl içerisinde Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca düzenlenen onaylı belge,

Değişiklik işlem dosyası:

Tescile konu olan harita ve planların kontrolü için kadastro müdürlüğüne sunulan bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyayı,

DOP:

Düzenleme ortaklık payını,

DOPO:

Düzenleme ortaklık payı oranını,

Durum haritası:

İmar planı bulunan yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı maddeleri kapsamında yapılacak değişiklik işlemleri sırasında, parsellerin eski ve yeni mülkiyet sınırlarını ve imar planında getirilen kullanım amaçlarını aynı altlıkta gösteren ilgili idarece onaylı haritayı,

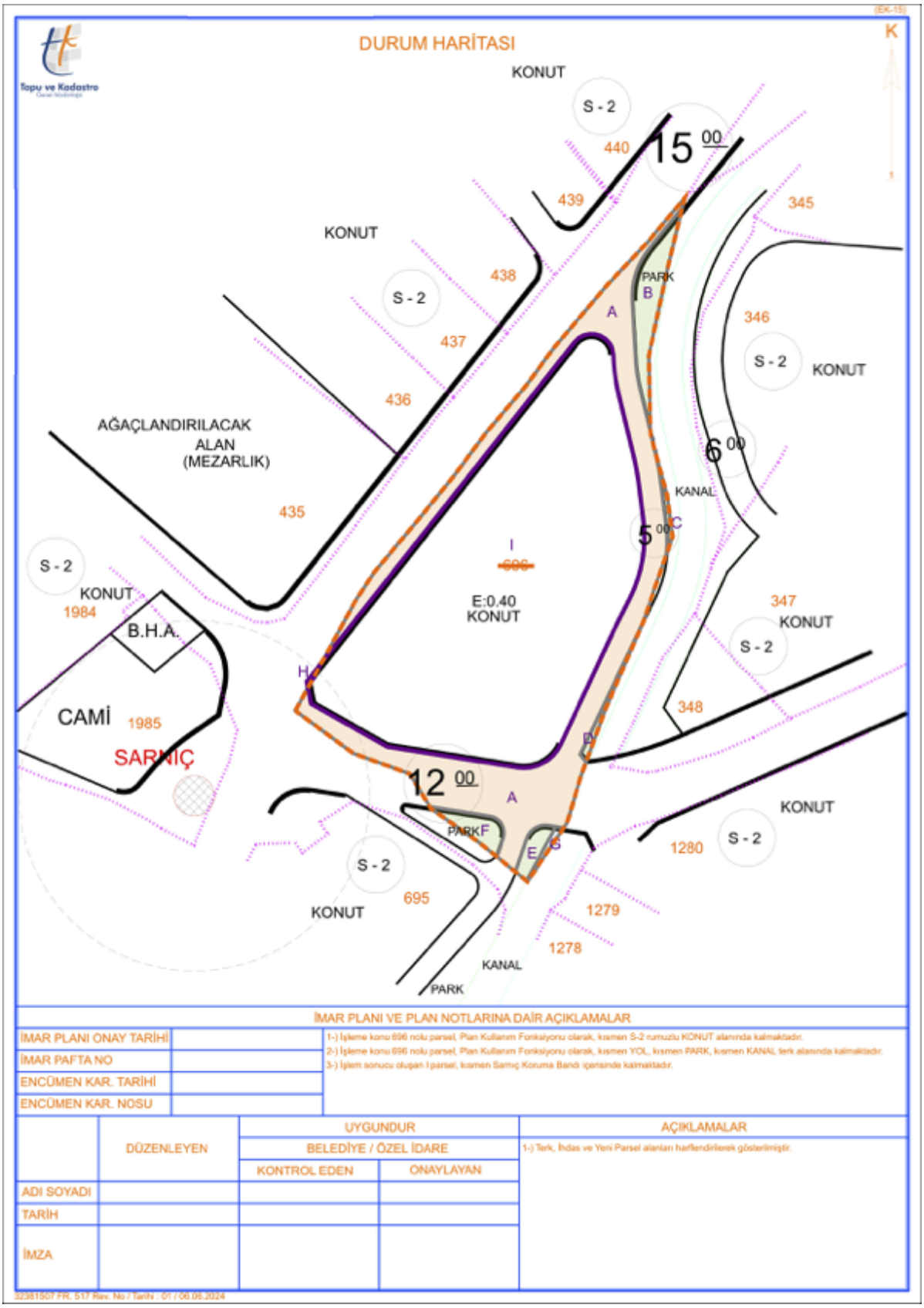
Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

İmar planı bulunan yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı maddeleri kapsamında yapılacak değişiklik işlemleri sırasında, parsellerin eski ve yeni mülkiyet sınırlarını ve imar planında ki imar durumu ile plan ve plan notlarına göre ~~getirilen~~ kullanım amaçlarını aynı altlıkta gösteren ilgili idarece onaylı, karar eki haritayı,

> **GEREKÇE:**

Durum Haritasının, imar planı görünümü üzerinde kadastro parseli sınırlarının gösterilmesi şeklinde tasarlanması gerekir, bu gösterimde; plan kullanım fonksiyonlarının, yol özelliklerinin ve yapılaşma özelliklerinin gösterilmesi gerekir. Encümen Kararının eki statüsünde değerlendirilmelidir.



Döner sermaye hizmet bedeli:

6083 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında belirtilen (I) sayılı Tarife Cetveline göre hesaplanan döner sermaye bedelini,

Encümen kararı:

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni, bu alanlar dışında ise il encümeni tarafından alınan kararı,

Genel müdürlük:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

Geçici koordinat:

Koordinatları ölçü değerlerinden hesaplanan ya da haritasından herhangi bir yöntem ile elde edilen koordinatları.

GNSS:

(Global Navigation Satellite Systems): Küresel Seyrüsefer Uydu Sistemleri (GPS, GLONAS, GALILEO ve benzeri)

GZK:

Gerçek zamanlı kinematik,

HKMO:

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasını,

İhdas haritaları:

Plan uygulaması sırasında kapanan dere, yol ve yol fazlalıkları, kadastral yol ya da kamulaştırma ile sağlanmış yolun güzergâhının değişmesi sebebiyle yol niteliğini kaybeden kısmının tescili amacıyla yapılan haritaları,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Plan uygulaması sırasında kapanan dere, yol ve yol fazlalıkları, kadastral yol, Plan tadilatı ile kapanan imar yolu ve kullanım türü değişikliği sebebiyle tescile konu hale gelen umumi ve kamu hizmetlerine rastlayan alanların ya da kamulaştırma ile

sağlanmış yolun güzergâhının değişmesi sebebiyle yol niteliğini kaybeden kısmının tescili amacıyla yapılan haritaları,

> **GEREKÇE:**

Genelgenin 30. maddesinde yapılan değişiklikler sonrasında tanımın bu değişikliklere uygun hale getirilmesi gerekir.

İmar parseli:

İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre tescil edilmiş parseli,

İmar planı:

Nazım imar planı ve uygulama imar planını,

İrtifak hakkı cetveli:

Tescilli irtifak haklarının kamulaştırma veya dağıtıma tabi tutulan işlemler sonucunda isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveli (Ek-13)

İyileştirilmiş/dönüştürülmüş koordinat:

Zemin kontrolleri ile zemine uyumlu olduğu belirlenen noktaların geçici koordinatlarının zemin ölçülerine dayalı olarak dönüştürülmüş koordinatları,

Kadastro Başvuru Uygulaması (KBU):

SHKMMB, Kurum ve vatandaş başvurularının yapıldığı sistem,

Kadastro faaliyeti:

Değişiklik : 06.06.2024

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

Kadastro faaliyeti:
Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicilinin oluşturulması ile mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak için yapılan kadastro çalışmaları (tesis, orman, 2/b, afet), kadastro çalışmalarının güncellenmesi amacıyla yapılan yenileme, sayısallaştırma çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında oluşan ve sonrasında tespit edilen teknik ve hukuki hataların (tapu siciline yönelik ölçü, hesap, çizim, sınırlandırma, yüzölçümü, isim, hisse vb.) düzeltilmesi, tebligat işlemleri ve tamamlanan çalışmalar üzerinde yapılan değişiklik (ayırma, birleştirme, yola terk, ihdas, irtifak hakkı tesisi, cins değişikliği vb.), düzenleme (imar, toplulaştırma, kamulaştırma vb.) ve uygulama (aplikasyon, yer gösterme) işlemleri kapsamında taşınmazların geometrik durumlarının belirlenmesi için yapılan jeodezik ve fotogrametrik çalışmalar, ölçü, hesap, çizim işleri ve hukuki durumlarının belirlenmesi için yapılan inceleme, araştırma, sınırlandırma, tespit, tutanak tutulması, itirazların incelenmesi, ilan, tapu kütüğünün oluşturulması çalışmaları, 4342 Sayılı Mera Kanunu, 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan görevlendirmeler, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere, özel güvenlik bölgelerine, sit alanlarına ilişkin işlemler, taşınmaz değerleme çalışmaları ile bu işlemlerin kontrol denetimi için arazi ve büroda yapılan çalışmalar kadastro faaliyetidir. Bu çalışmaları görev tanımlarında yer alan ve/veya yukarıda sayılan kadastro faaliyet alanlarıyla ilgili merkez ve taşra (Bölge Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü) birimlerinden görevlendirilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışanları yürütür.

Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicilinin oluşturulması ile mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak için yapılan kadastro çalışmaları (tesis, orman, 2/b, afet), kadastro çalışmalarının güncellenmesi amacıyla yapılan yenileme, sayısallaştırma çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında oluşan ve sonrasında tespit edilen teknik ve hukuki hataların (tapu siciline yönelik ölçü, hesap, çizim, sınırlandırma, yüzölçümü, isim, hisse vb.) düzeltilmesi, tebligat işlemleri ve tamamlanan çalışmalar üzerinde yapılan değişiklik (ayırma, birleştirme, yola terk, ihdas, irtifak hakkı tesisi, cins değişikliği vb.), düzenleme (imar, toplulaştırma, kamulaştırma vb.) ve uygulama (aplikasyon, yer gösterme) işlemleri kapsamında taşınmazların geometrik durumlarının belirlenmesi için yapılan jeodezik ve fotogrametrik çalışmalar, ölçü, hesap, çizim işleri ve hukuki durumlarının belirlenmesi için yapılan inceleme, araştırma, sınırlandırma, tespit, tutanak tutulması, itirazların incelenmesi, ilan, tapu kütüğünün oluşturulması çalışmaları, 4342 Sayılı Mera Kanunu, 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan görevlendirmeler, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere, özel güvenlik bölgelerine, sit alanlarına ilişkin işlemler, taşınmaz değerleme çalışmaları ile bu işlemlerin kontrol denetimi için arazi ve büroda yapılan çalışmalar kadastro faaliyetidir. Bu çalışmaları görev tanımlarında yer alan ve/veya yukarıda sayılan kadastro faaliyet alanlarıyla ilgili merkez ve taşra (Bölge Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü) birimlerinden görevlendirilen Tapu

ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışanları yürütür.

Kadastro görmeyen yer:

Kadastrosu yapılmamış veya tamamlanmamış taşınmazları,

Kadastro teknik personeli:

Kadastro müdürlüğünde görevli kontrol mühendisi, mühendis, kadastro üyesi, kontrol memuru, kadastro teknisyeni/teknikeri,

Kamulaştırma haritaları:

Kamulaştırma işlemi için yapılan ve ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından mevzuatınca onaylanmış haritaları,

Kısıtlayıcı Durumlar:

Taşınmazların tapu kütüğünün şerhler/beyanlar hanesindeki (2863 sayılı Kanun kapsamında sit alanı, Askeri Yasak Bölge, 3621sayılı Kıyı Kanunu vb.) özel kanun hükümlerine göre konan belirtmeler,

Kontrol mühendisi:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bu unvanda görevli kontrol mühendisi veya kontrol yetkisi verilmiş mühendisi,

Kontrol raporu:

Yapılan işlemin B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği ile mevzuatına uygun olduğu belirten raporu,

Kontrollü ölçü işlemi:

Arazi kontrolünde farklı kontrol noktalarından yapılan ölçüler sonucunda işlemin dayanağı teknik bilgi ve belgelere göre çıkan farklarının nokta konum doğruluğu/detay doğruluğu içerisinde kaldığının cephe, yüzölçümü ve benzeriyle karşılaştırma işlemini,

Köy yerleşim haritaları:

442 sayılı Köy Kanunu ve Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği'ne göre yapılan parselasyon haritaları,

KUDEB:

Koruma, uygulama ve denetim bürosunu,

MEGSİS:

Mekânsal Gayrimenkul Sistemini,

MERNİS:

Merkezi Nüfus İdaresi Sistemini,

MERSİS:

Merkezi Sicil Kayıt Sistemini,

MK:

Detay noktası maksimum konum doğruluğu,

Mücavir alan:

İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanları,

Mühendis:

6235 Sayılı Kanun kapsamında serbest çalışan ve kamu kurum kuruluşlarında görevli; geomatik, harita, harita ve kadastro, jeodezi ve fotogrametri mühendisi veya yüksek mühendisini,

Mülkiyet raporu:

İmar planına bağlı ayırma ve/veya birleştirme, parselasyon, toplulaştırma ile kamulaştırma haritalarına ilişkin işleme tabi parsellere yönelik düzenlenen raporu,

OKPO:

Ortak katılım payı oranını,

OKP:

(Ortak tesislere katılım payı/Arazi toplulaştırması düzenleme ortaklık payı): Arazi toplulaştırmasına konu kadastral parsellerin tapu siciline tescil edilmiş yüzölçümünün, arazi özellikleri ile birlikte değerlendirilerek bulunan parsel değer sayılarından yol, kanal, tahliye kanalı gibi proje gereği ihtiyaç duyulan ve kamunun ortak kullanacağı yerler için yasal kesinti payını,

Özel arazi toplulaştırması:

İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırmasını ve tarla içi geliştirme hizmetlerini,

Özet cetveli:

Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu kaydı miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveli,

Parsel endeks değeri:

Toprak etütleri sonucu elde edilen toprak endeksinin yüzde altmışı alınarak buna konum ve diğer özelliklerinin puanlarının eklenmesiyle bulunan değeri,

Parsel/blok parsel değer sayısı :

Arazi derecelendirmesi sonucu bulunan her bir alana karşılık gelen parsel endeks değerinin, o parselin alanı ile çarpımı sonucu elde edilen sayısal değeri,

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Parsel/blok ~~parsel~~ değer sayısı :
Arazi derecelendirmesi sonucu bulunan her bir alana karşılık gelen parsel/blok endeks değerinin, o parselin/bloğun alanı ile çarpımı sonucu elde edilen sayısal değeri,

GEREKÇE:

Arazi Toplulaştırma uygulamalarında kullanılan terminolojiye sadık kalmak adına parsel değer sayısı/blok değer sayısı olarak kullanılmalı. Bu başlıkla kullanım, işi bilmediğimiz algısı yaratıyor.

Parselasyon haritaları:

İmar parselleri oluşturmak amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi veya bu maddeyle birlikte 2981 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi hükümlerince resen yapılan ya da yaptırılan haritaları,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

~~İmar parselleri oluşturmak amacıyla, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi veya bu maddeyle birlikte 2981 sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesi hükümlerince~~ İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan planın resen yapılan ya da yaptırılan haritalarını,

> **GEREKÇE:**

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilmelidir.

Proje idaresi:

İmar veya proje bazlı uygulamaları yapmaya veya yaptırmaya yetkili Bakanlık veya diğer kamu kurum ve kuruluşlarını,

Rölöve ölçüsü:

Değişiklik işlemleri sonucunda yeni üretilen detay noktalarının aplikasyon kusurları giderildikten sonraki ölçü alım işini,

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Parselasyon Planı, Arazi Toplulaştırma Planı, Köy Yerleşim Planı gibi kadastro mülkiyet noktalarını tümüyle ortadan kaldıran Değişiklik işlemleri sonucunda yeni üretilen detay noktalarının aplikasyon kusurları giderildikten sonraki ölçü alım işini,

GEREKÇE:

Dağıtımlı uygulamalarda üretilen noktaların aplikasyonu ve aplike edilen noktalarının röleve ölçüsünün yapılması temel prensip olarak kabul edildiğinden ve röleve ile elde edilen koordinatların tescile konu edilmesi gerektiğinden bu tanım kalmalı ve yukarıda yapılan öneri doğrultusunda değiştirilmelidir.

Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosu (SHKMMB):

SHKMMH yapmak üzere HKMO`ya kayıt ve tescil yaptıran büro, şirket, adi ortaklık gibi statüdeki vergiye tâbi kişilere veya kuruluşlara ait Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosunu,

Sayısal CAD verisi:

MEGSİS'e uyumlu, yer kontrol noktaları, parsel ve detay noktaları koordinatları.

SHKMMH:

Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Hizmetlerini,

Sınırlandırma haritaları:

Tapuda kayıtlı olup da henüz kadastrosu yapılmamış alanlardaki taşınmazların sınırlarını belirlemek amacıyla yapılan haritaları,

TAKBİS:

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

Tapu planları:

Tapu siciline tescili gereken taşınmazlarla ilgili mülkiyet ve irtifak haklarının sınırlarını, yapıların konumlarını, belirtilmesi gereken diğer teknik hususları gösteren, resmi ölçüme uygun olarak sayısal veya çizgisel şekilde üretilen kadastro, kadastro paftalarının yenilenmesi, sayısallaştırma veya düzeltme çalışmaları sonucu düzenlenen, ilgili idarelerce yapılan veya yaptırılan, talebe bağlı değişiklikler sonucu düzenlenen harita ve plânlar ile diğer harita ve planları,

Teknik hata:

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerde tespit edilen sınırlandırma, ölçü, hesap ve tersimat hataları,

Tescil Sayfası:

Yüzölçümü, malik vb. bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveli,

Tescile konu olan harita ve planlar:

İlgililerince yapılan veya yaptırılan ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken ayırma, yola terk, yoldan ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma, köy yerleşim haritaları, ile diğer tescile konu olan harita ve planları,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

İlgililerince yapılan veya yaptırılan ve kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken ayırma, ~~yola~~ terk, ~~yoldan~~ ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma, köy yerleşim haritaları, ile diğer tescile konu olan harita ve planları,

> **GEREKÇE:**

Terk ve İhdas terimlerinin genel tanım olarak kullanılması daha doğru olacaktır.

Tip sözleşme *(İş yapım sözleşmesi)*:

Değişiklik : 06.06.2024

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

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullandırılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen ~~(Tip-1)~~ sözleşmeyi,

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullandırılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen sözleşmeyi,

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

İşlem anı itibariyle malik olan kişi ile yüklenici arasında, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak, açıklamalarıyla kurdukları, öngörülen geçerlilik şekline uyulmak suretiyle hazırlanmış, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullandırılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen sözleşmeyi,

GEREKÇE:

Sözleşme tanımının Borçlar Kanunundan kaynaklanan tanımını ve mülkiyete dayalı işlemlerde sözleşme içeriğinin önemini doğru bir biçimde kurgulamak gerekiyor. Malikin malı üzerindeki tasarruf hakkını hangi sınırlar içinde ve hangi ödevlerle işi yapacak yüklenici mühendise devrettiği sözleşme içeriğinde denetlenmeli, talep edilen iş ile hazırlanan işlem dosyasının bu yetki kapsamında olup olmadığı denetlenmelidir. Örneğin, plansız alanda yapılacak bir iş için planlı alanlara dair sözleşme işlem şeklinin belirlenmesi hukuki bir aksaklık ve yetki problemi yaratacaktır.

Toplulaştırma haritaları:

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce Yürütülen Hizmetler Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan haritaları,

TUREF:

Türkiye Ulusal Referans (Ağı)

TUSAGA-Aktif:

Gerçek Zamanlı Ağ (GZK) hizmeti veren Türkiye Ulusal Sabit GNSS Ağını,

Uygulama alanı sınırı krokisi:

Uygulayıcı idarece belirlenen çalışma alanını gösteren krokiyi,

Yanılma sınırı:

Tapu plânının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir farkı (tecvizi),

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Konum Yanılma sınırı:

Tapu plânının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ~~ve yüzölçümü~~ değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre bilimsel olarak kabul edilebilir farkı (konumsal tecvizi),

> **GEREKÇE:**

Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'in 9. maddesinde belirtilen konumsal tecviz miktarlarının kullanımının genelgede de Konum Yanılma Sınırı tabiri olarak tanımlanması doğru olacak, konuma dayalı tüm kontrollerin bu terminoloji ile kullanımı kolaylaşacaktır.

Yüzölçümü hesabı yanılma sınırı:

Yüzölçümü hesabında, tapu planının oluşturulduğu tarihte; koordinatlar, uzunluklar ya da planimetre ile yapılan tescile esas ilk hesap sonucu ile kapalı alanın, plan ve arşiv bilgileri

kullanılarak bilgisayar ortamında yeniden oluşturulması sonucu elde edilen köşe koordinatları yardımıyla yapılan ikinci hesabın arasındaki farkın kabul edilebilir en yüksek sınırını,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Yüzölçümü ~~hesabı~~ yanılma sınırı:

Yüzölçümü hesabında, tapu planının oluşturulduğu tarihte; koordinatlar, uzunluklar ya da planimetre ile yapılan tescile esas ilk hesap sonucu ile kapalı alanın, plan ve arşiv bilgileri kullanılarak bilgisayar ortamında yeniden oluşturulması sonucu elde edilen köşe koordinatları yardımıyla yapılan ikinci hesabın arasındaki farkın kabul edilebilir en yüksek sınırını, (alansal tecvizi)

> **GEREKÇE:**

Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik'in 8. maddesinde belirtilen yüzölçüm tecviz miktarlarının kullanımının genelgede de Yüzölçüm Yanılma Sınırı tabiri olarak tanımlanması doğru olacak, yüzölçüme dayalı tüm kontrollerin bu terminoloji ile kullanımı kolaylaşacaktır.

Yapı-muhdesat cetveli:

Tescilli yapı/muhdesatın kamulaştırma veya dağıtıma tabi tutulmak suretiyle yapılan uygulamalarda hangi parselde kaldığını gösterir cetveli (Ek-14),

Yer kontrol noktası:

Tesis edilen, koordinatları ve/veya yüksekliği jeodezik yöntemlerle belirlenen noktalarını,

Yola terk haritaları:

Plan uygulaması sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritaları,

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

~~Yola~~ Terk haritaları:

Plan uygulaması sırasında ~~yola~~ umumi ve kamu hizmet alanlarına terk ya da mevzuatınca gerekli terk işlemi nedeniyle yapılan haritaları,

> **GEREKÇE:**

Terk terimini genel tanım olarak kullanmak daha faydalı bir yaklaşım olacaktır.

Yöresel katsayı:

Değişiklik işlemlerinin uygulanacağı yerlerde hizmet maliyeti göz önünde bulundurularak tespit edilen katsayıyı,

Zemin tespit tutanağı:

Kadastro görmeyen alanlarda zabıt kaydının zemine uygulanması sonucunda arazide düzenlenen beyanları içeren belge,

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 4-

(1). Fıkra

Tescile konu olan harita ve planların yapımından mühendis, kontrolünden ise kontrol mühendisi ile işlem kapsamında görevlendirilen kadastro teknik personeli birlikte sorumludur.

(2). Fıkra

SHKMMB'larının başvurularının KBU üzerinden yapılması zorunlu olup, büro tescil, yasaklılık durumlarına ilişkin belge aranmaz.

(3). Fıkra

Parselasyon haritaları, toplulaştırma haritaları, köy yerleşim haritaları ve kamulaştırma haritalarının uygulamayı yapmakla yetkili olan İdarede görevli mühendis sorumluluğunda idaresi adına yapılması mümkündür.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Parselasyon haritaları, toplulaştırma haritaları, köy yerleşim haritaları ve kamulaştırma haritalarının uygulamayı yapmakla yetkili olan İdarede görevli mühendis sorumluluğunda idaresi adına yapılması mümkündür. Harita yapım sorumluluğunun idarelerinde görevli mühendis marifetiyle üstlenildiğine dair yazı/görevlendirme yazısı aranır. Mühendisin yetkisinin denetlenmesine dair sorumluluk idaresine aittir.

> **GEREKÇE:**

Yetkili idarelerce genellikle yetkilendirmeye dair bir belge düzenlenmemektedir, böyle bir yetki devrinin yapıldığı ve yetki sınırlarının açıkça tanımlandığı (sözleşme muadili-

sözleşme kıyası) bir belgenin aranması gerekir. Ayrıca bu belgede yapımdan kaynaklanan sorunların ilgili idarenin yetkilendirdiği mühendiste olacağı, yani idaresinde olacağı açık biçimde belirtilmelidir.

(4). Fıkra

Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Ayırma, Yola Terk, Yoldan İhdas işlemlerinin ayrı ayrı veya Birleştirme işlemiyle birlikte yapılması durumların da bu idarelerde görevli mühendis sorumluluğunda kurumları adına yapılması mümkündür. Birden fazla kamu kurumuna ait taşınmazı içine alıyor ise diğer kurumların yazılı onayları alınmak suretiyle bu kurumlardan birinde görevli mühendis sorumluluğunda yapılması mümkündür.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Ayırma, ~~Yola~~ Terk, ~~Yoldan~~ İhdas işlemlerinin ayrı ayrı veya Birleştirme işlemiyle birlikte yapılması durumların da bu idarelerde görevli mühendis sorumluluğunda kurumları adına yapılması mümkündür. Birden fazla kamu kurumuna ait taşınmazı içine alıyor ise diğer kurumların yazılı onayları alınmak suretiyle bu kurumlardan birinde görevli mühendis sorumluluğunda yapılması mümkündür. Harita yapım sorumluluğunun idarelerinde görevli mühendis marifetiyle üstlenildiğine dair yazı/görevlendirme yazısı aranır. Mühendisin yetkisinin denetlenmesine dair sorumluluk idaresine aittir.

GEREKÇE:

Yetkili idarelerce genellikle yetkilendirmeye dair bir belge düzenlenmemektedir, böyle bir yetki devrinin yapıldığı ve yetki sınırlarının açıkça tanımlandığı (sözleşme muadili-sözleşme kıyası) bir belgenin aranması gerekir. Ayrıca bu belgede yapımdan kaynaklanan sorunların ilgili idarenin yetkilendirdiği mühendiste olacağı, yani idaresinde olacağı açık biçimde belirtilmelidir.

(5). Fıkra

Mülkiyetinin bir kısmı kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelere ait olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı madde uygulamaları serbest çalışan mühendis tarafından yapılır.

(6). Fıkra

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.

(7). Fıkra

Dağıtıma (3194/18 inci madde uygulamaları, arazi toplulaştırması gibi) tabi tutulmak suretiyle yapılan işlemlerde, dağıtım ve AT tescil sayfalarındaki parsel ve yüzölçümü kontrollerinden kontrol mühendisi, malik ve hisse kontrolünde ise Tapu Müdürlüğü sorumludur.

(8). Fıkra

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.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Kadastro müdürü/Yetkilendirilen Kadastro Müdür Yardımcısı veya Mühendis; 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.

GEREKÇE:

Yetki devri hususu değerlendirilmelidir.

(9). Fıkra

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Tescile konu harita yapımını gerektiren işlemlerin 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında düzenlenmiş icra edilebilirlik şerhi almış arabuluculuk anlaşma belgelerine göre talep edilmesi durumunda; işlemin serbest çalışan mühendis tarafından arabuluculuk anlaşmasına göre talebe bağlı işlem şeklinde yapılması gerekir. Bu Genelge hükümlerine göre işlemlere yön verilir.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlük önerisinin yukarıda gösterildiği şekilde değiştirilmesi gerekir.