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.

Revizyon #11
Admin tarafından 2025-01-22 09:09:19 UTC oluşturuldu
Admin tarafından 2025-05-08 06:55:33 UTC güncellendi