

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

- Plan Örneği
- Mali Yönü
- Yapımına İlişkin Esaslar
- Yer Gösterme
- Yapımına İlişkin Esaslar
- Aplikasyon
- Yapımına İlişkin Esaslar

Plan Örneği

Mali Yönerge

MADDE 14-

(1). Fıkra

492 sayılı Harçlar Kanununa göre plan örneği harcı, ilgilisi tarafından maliye idaresinin bildirdiği banka hesabına yatırılır, tahsilatın yapılmış olduğu ve tahsilat bilgileri sistem üzerinden denetlenir.

Lisanslı büro tarafından yapılan işlemlerde, kadastro müdürlüğü tarafından görevlendirilen personelceişleme ilişkin harç tahsilatının yapıldığı sistem üzerinden tespit edilerek belge onayı yapılır.

İşlemlerde harç muafiyeti olup olmadığı gözetilir.

(2). Fıkra

Bu işlem için Döner Sermaye İşletmesi adına herhangi bir ücret alınmaz.

Yapımına İlişkin Esaslar

MADDE 15-

(1). Fıkra

Kadastro müdürlüğünden 5368 sayılı Kanun değişikliğinin yürürlüğe girdiği 27/10/2021 tarihi itibarıyla plan örneği talep edilebilmesi için talep konusu taşınmazın bulunduğu yerde Lisanslı büro bulunmaması gerekir. Ancak e-Devlet/web tapu üzerinden başvurulması halinde talep kadastro müdürlüğüne karşılanır.

(2). Fıkra

Plan örneği, talep konusu parselin sınırları, komşu parsel numaraları, varsa karelajları ile birlikte pafta ölçeğini belirtecek şekilde tek nüsha olarak hazırlanır. Plan örneğinde ölçü veya parsel detay koordinat değerleri gösterilmez. Varsa karelajların koordinat değerleri plan örneğine yazılır (Ek-2, Örnek-2).

Düzenlenen plan örneği, görevlendirilen kadastro müdürlüğü/LİHKAB teknik personeli ve kontrolünü yapan personel tarafından imzalanır ve kadastro müdürü/lisanslı mühendis tarafından tarih konularak onaylanır.

(3). Fıkra

İlgilisi, tarih belirtmek suretiyle, istem belgesinin ilgili bölümünü, plan örneğini aldığına dair imzalar. Talebin resmi yazı ile yapılması halinde plan örneği üst yazı ile ilgili resmi kuruluşa gönderilir.

(4). Fıkra

Kamu kurum ve kuruluşları, mahkemeler veya icra daireleri gibi mercilerce resmi yazıyla yapılacak Plan Örneği talepleri dışında, KBU entegrasyonu sağlanıncaya kadar e-Devlet üzerinden Plan Örneği talepleri Web Tapu üzerinden verilir.

Bu kapsamda e-imzalı MEGSİS'de arşiv onaylı ve iyileştirilmiş koordinat olarak bulunan parsellere ait plan örneği talepleri MEGSİS verisi üzerinden karşılanır. Elektronik ortamda düzenlenen Plan Örneği e-imzalı, karekodlu, barkodlu olarak ilgisi başvuru sahibinin Web Tapu üzerinden erişimini sağlayacak şekilde yazılım sistemi üzerinde ilgili modülüne yüklenir. Başvuru sahibinin telefonuna sistem üzerinden kısa mesajla (SMS), Web Tapu üzerinden 30 gün içerisinde Plan Örneği'ni indirerek alabileceği, bu sürede alınmaması halinde talebinden vazgeçmiş olacağı bildirilir.

Bildirilen süre içerisinde Plan Örneği'nin ilgilisince Web Tapu üzerinden indirilmesi halinde, Plan Örneği arşivlenmediğinden indirildiğı bilgisiyle fen kayıt tarih ve sayısı açıklama yapılmak suretiyle elektronik ortamdaki Plan Örneği sistem tarafından veya manuel olarak silinir.

Bildirilen süre içerisinde Plan Örneği'nin ilgilisince Web Tapu üzerinden sistemden kaynaklı sorunlar hariç indirilmemiş olması halinde, 20 günlük süre sonunda sistem üzerinden kısa mesaj (SMS) ile ilgisine bildirilir, bildirim tarihinden itibaren 10 günlük süre içerisinde de işlemlerin takip edilmemesi halinde başvuruya ilişkin kayıtlarkapatılır ve elektronik ortamdaki Plan Örneği gerekli açıklama yapılarak sistemden silinir.

Plan Örneği'nin Web Tapu üzerinden verilmesinde, İstem Belgesi'nde başvuru sahibinin imzası alınmaz, imza yerine e-Devlet başvurusu, başvuru tarih ve sayısı yazılır. Bu şekilde Web Tapu üzerinden Plan Örneği'nin indirilmiş olması ile başvuru sahibinin imzaları alınmış ve teslim edilmiş sayılır.

Yer Gösterme

Yapımına İlişkin Esaslar

MADDE 16-

(1). Fıkra

Parsele ilişkin yer gösterme taleplerinde pafta örneği, görevli LİHKAB/kadastro teknik personeli tarafından kadastro müdürlüğü arşivinden/MEGSİS'den alınır. Parselin yeri, herhangi bir ölçü yapmadan pafta örneğinden faydalanarak mahallinde ilgisine gösterilir.

(2). Fıkra

Bağımsız bölüme ilişkin yer gösterme taleplerinde, görevli kadastro teknik personeli veya Lisanslı büro teknik personeli tarafından bağımsız bölümün bulunduğu parseli gösterir pafta örneği e- imzalı MEGSİS verisinden, bağımsız bölüm planı ve vaziyet planı örneği ise kadastro müdürlüğü arşivinden alınarak, herhangi bir ölçü yapmadan mahallinde ilgisine gösterilir.

(3). Fıkra

Bağımsız bölüm planı ve vaziyet planının mevcut olmadığı hallerde yer gösterme taleplerinde tapu müdürlüğünde mevcut mimari proje ve eki belgelerden yararlanılarak, herhangi bir ölçü yapmadan mahallinde ilgisine gösterilir.

(4). Fıkra

Hatalı blok ve/veya bağımsız bölüm düzeltmesine konu olan bağımsız bölümlerde düzeltme yapılmadan bağımsız bölüm gösterimi talebi karşılanmaz. Düzeltme yapılıncaya kadar tapu kütüğünün beyanlar sütununda hatanın varlığı yönünde belirtme konulur.

(5). Fıkra

Bağımsız bölüm yer gösterme talepleri, kat mülkiyeti kurulmuş yapılarda karşılanır.

Kat irtifakı kurulmuş ancak henüz kat mülkiyeti kurulmamış taşınmazlarda bağımsız bölüm yer gösterme talebinde bulunulması halinde, yapı kullanma izin belgesi aranır. Kat irtifakı tescil kayıtları da ilgisinin tespitinde kullanılır, buna ilişkin bilgiler ve yapı kullanma izin belgesine ilişkin düzenleyen idare, tarih ve sayı bilgileri istem belgesine aktarılır arşivlenmez."

(6). Fıkra

Parselin yerinde gösterilmesi işlemi için hassasiyeti ± 5 metreyi geçmeyen el GPS'leri kullanılabilir.

(7). Fıkra

Parselin yer gösterme işleminden sonra parselin yerini, bilinen yollara ve tesislere göre tarif eden ölçeksiz bir kroki düzenlenir (Ek-3,Örnek-3). Meskûn alanlarda cadde/sokak adı ile kapı numarası da belirtilir.

Bağımsız bölümün yer gösterme işlemi için ise, bağımsız bölümün bulunduğu bina, bilinen yollara ve tesislere göre tarif edilerek binanın bulunduğu cadde/sokak ve varsa bina adı, kapı numarası, kat adedinin de belirtildiği ölçeksiz krokisi düzenlenir. Yer gösterme krokisinin tasdikli örneği ilgisine istem belgesinin arka yüzüne teslim dair imzası alınarak teslim edilir. (Ek-4,Örnek-4)

(8). Fıkra

Kuyu, direk ve benzeri tesislerin hangi tescilli parsel içerisinde kaldığının tespiti için zeminde ölçülür ve bu ölçüler, kroki (Ek-9) üzerinde ilgili parsel ve tesise ait işaretlerle birlikte gösterilir.

(9). Fıkra

Düzenlenen krokinin tasdikli örneği imza karşılığı ilgisine teslim edilir ve düzenlenen kroki aplikasyon dosyasında arşivlenir (Örnek-7).

Aplikasyon

Yapımına İlişkin Esaslar

MADDE 17-

(1). Fıkra

Aplikasyon için gerekli inceleme ve ön hazırlıklar görevli kadastro teknik personeli veya Lisanslı büro teknik personeli tarafından yapılır.

(2). Fıkra

Aplikasyon, yersel veya uydu tekniklerinden yararlanılarak kontrol noktalarına dayalı kontrollü ölçü şeklinde yapılır. Aplikasyon için koordinat dönüşümü gerekiyorsa dönüşüm BÖHHBÜY'deki esaslar çerçevesinde yapılır.

Aplikasyon işleminde nokta konum doğruluğu, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik kapsamında belirlenir.

GNSS ile aplikasyonlarda jeodezik GPS alıcıları kullanılır ve bu genelgenin 12 nci maddesindeki hükümlere uyulur. Eğer yersel teknikler kullanılıyor ise en az üç yer kontrol noktasının oluşturduğu iki ayrı nokta çiftinden, GNSS kullanılıyor ise en az iki yer kontrol noktasından koordinatlarla yapılır. TUSAGA-Aktif sistemiyle aplikasyon yapılması halinde yapılan aplikasyonun kontrolü; en fazla 5 km uzaklıktaki referans noktası olarak kullanılacak kontrol edilmiş mevcut yer kontrol noktasından bu mümkün değilse paftası ve zeminiyle uyumlu kesin olarak tanımlanabilen parsel köşe noktası referans noktası olarak kullanılarak veya yeni yer kontrol noktası üretilmek suretiyle yapılır. Bu fıkra kapsamında kontrollü olarak yapılacak aplikasyon yöntemlerine göre her durumda iki aplikasyon noktası arasındaki uzaklık 8 cm.'yi geçmemelidir.

(3). Fıkra

Yersel teknikler kullanılarak yapılan aplikasyonlarda, uzunluk ölçme doğruluğu $\pm(3 \text{ mm}+3 \text{ ppm})$ ve daha iyi, açı ölçme doğruluğu $\pm 10''$ (3") ve daha iyi olan elektronik takeometreler kullanılır. Aplikasyon uzunluğu 500 m.'yi geçemez.

(4). Fıkra

Yer kontrol noktası ile diğer sabit tesislerin tamamının tahrip edildiği yerlerde; pafta ölçeği, ölçü yöntemi, yapım şartları, kadastrodan sonra yer gösterme için düzenlenmiş aplikasyon krokileri, bunlara ait röperler ve zeminde değişmemiş olduğu kesin olan sınır yerleri göz önüne alınarak ve

tahrip edilmiş olan kontrol noktalarının ihyası suretiyle veya yeniden tesis edilen kontrol noktalarına dayanılarak da yapılabilir.

(5). Fıkra

Aplikasyon krokisinde; aplikasyon ölçüleri ve kontrol ölçüleri, yer kontrol noktaları, parsel köşe noktaları ve koordinatları, ayrıca tapu alanı ile hesaplanan alan ve arasındaki fark ve yanılma sınırı ile varsa; zemindeki sabit tesislerden alınan röper ölçüleri ve taşkın kullanımın şekli ve miktarı ölçüleriyle birlikte belirtilir. Aplikasyon krokisinde tescilli yapılar tamamen, varsa tescilsiz yapıların ise röper alınan köşesi tereddüt oluşturmayacak şekilde gösterilir (Ek-5, Örnek-5).

(6). Fıkra

Aplikasyon krokisi iki nüsha düzenlenir, ilgilisi ile işlemde görevlendirilen kadastro teknik personeliyle kontrolü yapan personel tarafından imzalanır ve kadastro müdürü tarafından onaylanır. Aplikasyon işlemi lisanslı büro tarafından yapılmış ise Lisanslı büroda çalışan teknisyen/tekniker ve mühendis tarafından imzalanır ve lisanslı mühendis tarafından onaylanır. Aplikasyon işleminin bitiminde ilgilisi, tarih belirtmek suretiyle, istem belgesinin ilgili bölümünü, aplikasyon krokisini aldığına dair imzalar. Lisanslı büroca yapılan aplikasyon işlemine ait aplikasyon krokilerinin onaylı bir örneği işlemin tamamlanmasını müteakiben en geç takip eden ilk iş günü elektronik ortamda kadastro müdürlüğüne iletilir. İletilen aplikasyon krokilerindeki parsel köşe noktalarına ait koordinat değerleri kadastro müdürlüğünce, veri onayı yapılarak arşiv onaylı koordinat olarak MEGSİS'e işlenir.

(7). Fıkra

Paylı taşınmazlarda aplikasyon, taşınmazın tamamı üzerinden yapılır.

(8). Fıkra

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 719 uncu maddesi " Tapu plânları ile arz üzerindeki işaretler birbirini tutmazsa, asıl olan plândaki sınırdır. Bu kural, yetkili makamlarca heyelân bölgesi olduğu belirlenen yörelerde uygulanmaz." hükmünde olduğundan, bu hususun (heyelan bölgesi olduğu hususunun)kadastro müdürlüğüne resmi olarak bildirilmiş olması veya paftasına veya taşınmaz kaydının beyanlar sütununa işlenmiş olması halinde heyelan bölgesi sınırları içerisinde kalan aplikasyon taleplerinde heyelandan etkilenmeyen kontrol noktaları kullanılmak suretiyle veya TUSAGA-Aktif sistemiyle Ağ GZK yöntemiyle,

Heyelandan kaynaklı taşınma ve sürüklenmeye maruz kalmış yer kontrol noktalarıyla parsel sınır ve köşe noktalarında pafta-zemin uyumu olamayacağından tersimat ve hesap kontrolü yapılmak suretiyle tescilli ölçülerinden hesaplanan koordinatlarla,

Bu mümkün değilse, tescilli tapu planından elde edilen değerlerine göre kontrollü şekilde aplikasyon işlemi yapılır ve düzenlenen aplikasyon krokisi üzerinde bu durum açıklanır.

(9). Fıkra

Aplikasyonu yapılan parselin zeminde; belirgin olmayan köşe noktaları işaretlenir ve parsel sınırlarının cephe kontrolü yapılır. Belirli olan ve işaretlerle belirlenmiş sınır noktaları, zeminde röper almaya uygun yapı, elektrik direği, kuyu, poligon gibi tesisler olması halinde, uygun dağılımda en az üç noktadan röperlenir. Ölçüler aplikasyon krokisinde gösterilir. Röper alınacak detay olmaması halinde bu durum aplikasyon krokisinde belirtilir.

(10). Fıkra

Kadastro görmeyen yerlerde tescilli haritası bulunan bir taşınmaz malın aplikasyon işlemi tescil haritasının nitelik ve yapım tekniği dikkate alınmak suretiyle yapılır.

(11). Fıkra

Aplikasyon işlemine konu sınıra komşu maliklerince itiraz edilmesi durumunda, işlem başka bir kadastro teknik personeli tarafından tekrarlanır. İki aplikasyon arasında nokta konum doğruluğu dışında farklılık bulunması halinde, kontrol mühendisi veya kontrol memuru gözetiminde yinelenir.

(12). Fıkra

Lisanslı büro tarafından yapılan aplikasyon işlemine ilgilisi tarafından itirazda bulunulması halinde, kadastro müdürlüğünce döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanarak yeni bir aplikasyon işlemi yapılır.

Kadastro müdürlüğü tarafından Lisanslı büronun yaptığı aplikasyonda, işlemin nokta konum doğruluğu dışında hatalı yapıldığının tespiti halinde disiplin yönüyle incelenmesi için ilgili Bölge Müdürlüğüne bildirilir.

(13). Fıkra

Teknik hatası bulunmayan parsel köşe noktaları, zemindeki sınırlara göre nokta konum doğruluğu dışında kalıyorsa, orijinal ölçü değerleri esas alınır. Parsel, grafik veya fotogrametrik yöntemle üretilmiş venokta konum doğruluğu içerisinde ise uyumlu sınır noktalarında zemindeki sabit sınırı esas alınarak işlem yapılır.

(14). Fıkra

Ölçü değerlerinin bulunamadığı veya kullanılamadığı durumlarda paftadan ölçü alınmak suretiyle yapılacak aplikasyonlarda nokta konum doğruluğu olan sabit sınırlara dayalı parseller dikkate alınarak aplikasyon yapılır. Düzenlenen aplikasyon krokisinin uygun bir yerinde ölçülerin paftadan alındığı açıklanır.

(15). Fıkra

Aplikasyon taleplerinde öncelikle talep konusu parsel ve sınır komşusu parsellerin daha önce aplikasyonu yapılmış olup olmadığı araştırılır. Şayet yapılmışsa; önceden tanzim edilen aplikasyon krokileri ve koordinat değerleri kontrol edilir. Hata tespit edilememesi halinde aynı değerler kullanılarak aplikasyon yapılır. Hatalı olduğunun tespit edilmesi halinde hesaplanan yeni değerlere göre aplikasyon yapılır. Durum LİHKAB tarafından rapora bağlanmak suretiyle kadastro müdürlüğüne bildirilir.

(16). Fıkra

Aplikasyon işlemi sonucunda aplikasyon krokisi verilmiş parsel için daha sonra aplikasyon krokisinin talep edilmesi halinde; parselde teknik düzeltme veya değişiklik işlemi yapılmamış ise dosyadaki örneğinin bir sureti tasdik edilerek ilgisine verilir. Bu işlem için belge ücreti alınır. Aksi halde parselde yeniden aplikasyon talebinde bulunulması istenir.

(17). Fıkra

Yapılan aplikasyon işleminin fen klasöründe gösterilmesi esastır. Buna göre, ada bazında çalışılmamış yerlerde düzenlenen aplikasyon krokilerine verilen numara fen klasöründe belirtilir. Ada bazında çalışılmış yerlerde yapılan aplikasyon işlemleri fen klasörünün (Ek-8) ilgili sütununa (X) işareti konulmak suretiyle belirtilir (Örnek-18).

(18). Fıkra

Geçici koordinat değerleri elde edilmemiş grafik paftalarda yapılacak aplikasyonlar hariç, diğer aplikasyon işlemlerinde aplikasyon kutupsal yöntemle yapılacak olması halinde, bu kutupsal ölçülerle birlikte parsel köşe koordinatları aplikasyon krokisinde gösterilir (Örnek-5). GNSS/TUSAGA-Aktif ile aplikasyon yapılmış ise, Kutupsal Aplikasyon Ölçüleri kısmında yöntemine göre "Aplikasyon GNSS-GZK ile yapılmıştır" veya "Aplikasyon TUSAGA-Aktif ile yapılmıştır" ifadesi yazılır.

(19). Fıkra

Aplikasyon işlemleri sırasında yapı, tesis ve kullanıma yönelik taşkın kullanım ölçülür ve miktarı ile taşkın kullanıma sebep olan yapı, tesis veya sınır özel işaretiyle aplikasyon krokisinde gösterilir ve ayrıca krokinin uygun yerinde taşkın kullanım ile ilgili açıklama yapılır.

(20). Fıkra

Birbirine bitişik ve aynı malike ait parsellerin aplikasyon taleplerinde; parsellerin tek aplikasyon krokisinde gösterilmesi şartıyla parsellerin toplam yüzölçümleri üzerinden ücret tahakkuk ettirilir.

(21). Fıkra

Aplikasyonu yapılacak parselde, sınırlandırma, ölçü ve tersimat hatası hariç olmak üzere yanılma sınırları dışında yüzölçümü hatası tespit edildiğinde; parsel malikince, yüzölçümü düzeltilmeden aplikasyon belgesinin verilmesi talep edilmesi durumunda, aplikasyon işlemi yapılarak Ek-5.1 belgesi düzenlenir. Ayrıca, tapu kütüğünün beyanlar sütununa "Aplikasyonu yapılan parselin tapu yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında yanılma sınırı dışında yüzölçümü hatası vardır." şeklinde belirtme yapılması sağlanır ve yüzölçümü hatası mevzuatınca düzeltilir.

(22). Fıkra

Kadastral yol sınırlarının belirlenmesi işlemi, talebin 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun kapsamı dışında bulunması ve yolun kadastral paftasında mevcut olması şartıyla, kamu kurum ve kuruluşları, gerçek ve tüzel kişilerce talep edilmesi halinde yapılır. Bu işlemde talep sahibine yönelik olarak mülkiyet ilişkisi aranmaz.

İşlem, yol sınırını oluşturan parsel köşe noktaları zemine kontrollü olarak aplane edilir. Düzenlenecek aplikasyon krokisinde parsellerin sadece yola gelen sınırlarına ait sınır hatları ile noktalarının koordinatları ve varsa; zemindeki sabit tesislerden alınan röper ölçüleri ve taşkın kullanımın şekli ve miktarı ölçüleriyle birlikte gösterilir. Düzenlenen krokinin tasdikli bir sureti talep sahibine verilir (Ek-10, Örnek-6).