

05-2023/5 sayılı? Talebe Bağlı?? İşlemlerin Yapımı? Ve Kontrolü Genelgesi

- BİRİNCİ BÖLÜM

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

- İKİNCİ BÖLÜM

- İlgilisinin Belirlenmesi ve İstenen Bilgi, Belgeler
- Talebin Şekli ve Kayıt Altına Alınması
- Teknik Bilgi ve Belge Taleplerin Karşıllanması
- Döner Sermaye Hizmet Bedelinin Tahsili
- Taahhüt Temini
- İşlemlerin Yapımı, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar
- Parsellerin Birleştirilmesi ve Numaralandırılmasına İlişkin Esaslar
- GNSS ve TUSAGA-Aktif Yönteminin Kullanımına İlişkin Esaslar
- Değişiklik İşleminin Paftasında ve MEGSİS'te Gösterimi

- ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

- [Plan Örneği](#)
- [Mali Yönü](#)
- [Yapımına İlişkin Esaslar](#)
- [Yer Gösterme](#)
- [Yapımına İlişkin Esaslar](#)
- [Aplikasyon](#)
- [Yapımına İlişkin Esaslar](#)

- [DÖRDÜNCÜ BÖLÜM](#)

- [Cins Değişikliği](#)
- [Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar](#)
- [İrtifak Hakkı](#)
- [Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar](#)
- [Birleştirme](#)
- [Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar](#)

- [BEŞİNCİ BÖLÜM](#)

- [Tescil İşlemi](#)
- [Tescilden Sonra Yapılacak İşlemler](#)

- [ALTINCI BÖLÜM](#)

- [Kullanılan Belgeler](#)
- [Dönüşüm Parametrelerinin Elde Edilmesi](#)
- [Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat](#)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Yetki ve Sorumluluk

Amaç ve kapsam

MADDE 1-

(1). Fıkra

Bu genelge, kadastro müdürlükleri ve lisanslı bürolar tarafından tescile tabi olan ve olmayan talebe bağlı işlemlerde uyulması gereken yapım, kontrol, izleme ve güncelleme iş ve işlemlerinde uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Dayanak

MADDE 2-

(1). Fıkra

4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 484 üncü maddesinin b/1 inci fıkrası, 6083 Sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Kanunu, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 5368 Sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun, Tapu Planları Tüzüğü, Döner Sermaye İşletmesi Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin (a) fıkrası, Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Yönetmelik, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca hazırlanmıştır.

Tan?mlar ve K?saltmalar

MADDE 3-

(1). F?kra

Bu genelgede yer alan;

Ar?iv onayl? koordinat:

Tesis kadastrosu, g?ncelleme, sayısallaştırma gibi kadastro çalışmalarında ya da sonrasında imar uygulaması, toplulaştırma, ifraz gibi değişiklik işlemleri ile doğrudan koordinatlı (ITRF, ED50, Lokal) olarak üretilen, yüzölçümü parsel köşe koordinatları ile hesaplanmış olan ve pafta zemin uyumu bulunan TUREF sistemine dönüştürülmüş / dönüştürülecek parsellerin koordinatlarını,

Aplikasyon:

Taşınmaza ait mülkiyet, irtifak hakkı ve yolların sınırlarının, tescilli tapu planındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesi işlemini,

Tapu Planları Tüzüğü tanımı;

a) **Aplikasyon:** Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu plânındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesi işlemini,

Aplikasyon krokisi:

Aplikasyon işlemi sonucunda belirlenen sınırları ve sınır noktalarını, bunların ölçülerini, varsa zeminden alınan röper ölçüleri ile taşkın kullanım durumlarını gösteren krokiyi,

Ba??ms?z bölüm plan?:

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini,

Tapu Planları Tüzüğü tanımı;

b) **Bağımsız bölüm plânı:** Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet plânındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun

olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plân ve projesini,

Birleştirme (Tevhit):

Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline getirme işlemini,

BÖHHBÜY:

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

Cins değişikliği:

Parselin tapu sicilinde kayıtlı cinsinin değiştirilmesi işlemini,

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,

GNSS: (Global Navigation Satellite Systems):

Küresel Seyrüsefer Uydu Sistemleri (GPS, GLONAS, GALILEO ve benzeri),

GZK:

Gerçek zamanlı kinematik,

Hizmet bedeli:

6083 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında belirtilen (I) sayılı Tarife Cetveline göre hesaplanan döner sermaye bedeli ile 5368 sayılı Kanununa göre alınan bedeli,

İmar parseli:

Kadastro parselinin 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planı ve yönetmeliklerine göre düzenlenmiş ve tescil edilmiş parselini,

İmar Kanunu tanımı;

İmar Parseli; İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

İmar planı:

Nazım imar planı ve uygulama imar planını,

İrtifak hakkı:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan arzi irtifak haklarının, ilgili taşınmazların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemleri,

İşlem dosyası:

Kadastro müdürlüğüne tescile konu olan harita ve planların kontrolü için sunulan içerisinde teknik bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyayı,

Yerleştirilmi/dönüştürülmü koordinat:

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

Kadastro Başvuru Uygulaması (KBÜ):

Mevcut durumda LİHKAB ve SHKMMB (Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosu) başvurularının yapıldığı ve ilerleyen süreçte kurum ve vatandaş başvurularının yapılacağı sistemi,

Kadastro teknik personeli:

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

Kontrol mühendisi:

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

Kontrol raporu:

Yapılan işlerin BÖHHBÜY ile kadastro mevzuatına uygun olduğu ve tescilinde teknik yönden bir sakınca bulunmadığını belirten raporu,

Kontrollü ölçü:

İşlemin yapımı sırasında ya da bitimini takiben farklı kontrol noktalarından tekrarlanan ölçüler sonucunda elde edilen verilerin, dayanağı teknik bilgi ve belgelerle yanılma sınırı içerisinde kaldığının cephe, yüzölçümü ve benzeriyle karşılaştırma işlemini,

Lisanslı büro (LİHKAB):

5368 sayılı Kanunun 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen hizmetler ile diğer kanunlarla kendilerine verilen görevleri yapmakla sınırlı olmak kaydıyla lisans alan lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarını,

Lisanslı? büro teknik personeli:

Lisanslı büroda çalışan meslek alanı ile ilgili mühendis, teknisyen veya tekniker unvanına sahip personeli,

Lisanslı? mühendis:

Lisans belgesini almış olan mühendisi,

MAKS :

Mekansal Adres Kayıt Sistemini,

MEGS?S:

Mekansal 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:

Kamu kurum kuruluşlarında ve lisanslı bürolarda görevli; geomatik, harita, geodezi, harita ve kadastro, jeodezi ve fotogrametri mühendisi veya yüksek mühendisini,

Plan örneği:

Parselin tescilli tapu planından (Tescilli haritasından/paftasından) aynen alınan örneği,

Referans noktası:

Kontrol edilmiş mevcut veya yeni üretilecek yer kontrol noktalarını, TUSAGA-Aktif bağlantı noktalarını veya TUSAGA-Aktif sistemiyle yapılan aplikasyonun kontrolü gerektiğinde ada, parsel detay köşe noktalarını,

TAKB?S:

Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

Talebe bağı?li? işlemler:

Harita (Plan) örneği, aplikasyon, yer gösterme, cins değişikliği, irtifak hakkı ve birleştirme vb. işlemlerini,

Tapu planlar?:

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,

Ta?k?n kullan?m:

Herhangi bir teknik hatası bulunmayan ya da teknik hatası düzeltilmiş olan tescilli parselin sınırları veya üzerindeki mevcut yapı ve tesisler yönüyle başkasına ait araziye veya yol ve dere gibi tescil harici yerlere taşırılarak kullanılan kısmı,

Teknik hata:

Parsellerde üretimden kaynaklı nedenlerle ortaya çıkan; sınırlandırma, ölçü, hesap ve tersimat hatalarını,

Tip sözleşme (?? yap?m sözleşmesi):

5368 sayılı Kanun kapsamında Lisanslı bürolarca kullanılan sözleşmeyi,

TUREF:

Türkiye Ulusal Referans Çerçevesini,

TUSAGA-Aktif:

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

Vaziyet plan?:

Parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde, teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen, kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve planı,

Yan?lma s?n?r?:

Tapu planının üretim yöntemi ve ölçeğine göre hesaplanan, taşınmazın zemindeki sınırları ile ölçü ve yüzölçümü değerleri arasındaki ölçü tekniğine göre kabul edilebilir farkları,

Yap? kullanma izin belgesi:

Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,

Yer gösterme:

Parselin veya kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümün bulunduğu yerin, herhangi bir ölçme işlemi yapmadan paftası ile vaziyet ve bağımsız bölüm planındaki şekil ve ölçü değerlerinden yoksa mimari projesinden faydalanarak mahallinde ilgisine gösterilmesini, ada/parsel, adres ile kuyu, direk ve benzeri tesislerin hangi parsel içerisinde kaldığının tespitini,

Yer kontrol noktas?:

Yeryüzünde tesis edilen, koordinatları ve/veya yüksekliği jeodezik yöntemlerle belirlenen noktalarını,

Yöresel katsay?:

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

İfade eder.

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 4-

(1). F?kra

Lisanslı bürolar tarafından yapılması durumunda; Aplikasyon, Yer Gösterme ve Plan Örneği işlerinin yapım ve kontrolünden lisanslı mühendis sorumludur. Cins Değişikliği, Birleştirme, İrtifak Hakkı Tesisi veya Terkini, Muhdesatın Cinse Taşınması, Muhdesatın Terkini işlemlerinin yapımından lisanslı mühendis, kontrolünden ise kadastro müdürlüğü sorumludur.

Ayrıca, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun kapsamında yetkili makam tarafından ilgili taşınmazın sınırlarının belirlenmesi, ölçülmesi ve krokisinin çizilmesinin talep edilmesi halinde yer gösterme ve aplikasyon işlemlerinin yapılması ve talep edilen makama sunulmasında da lisanslı mühendis sorumludur. Ancak, kadastro müdürlüğüne yazılı bildirimi üzerine, bu işlemler kadastro müdürlüğüne yerine getirilir.

(2). F?kra

Bu genelge kapsamındaki işlemlerde başvurular ilgisince (LİHKAB, kurum ve vatandaş) KBU sistemi üzerinden oluşturulduktan sonra MEGSİS üzerinde talebin alınması, yasal muafiyetler de dikkate alınarak döner sermaye hizmet bedelinin hesaplanması, tahsili için ilgisine sistem üzerinden SMS ile bildirilmesi ve tapu müdürlüğüne tescil için gönderilmesine kadar sistem üzerinden yapılacak tüm işlemlerin yapım ve kontrol sorumluluğu görevlendirilen personele aittir.

(3). F?kra

Kurum ve vatandaş başvuruları KBU entegrasyonu sağlanıncaya kadar kontrol mühendisine havalesi yapıldıktan sonra MEGSİS üzerinde döner sermaye hizmet bedelinin hesaplanması, tahsili için ilgisine sistem üzerinden SMS ile bildirilmesi ve tapu müdürlüğüne tescil için gönderilmesine kadar sistem üzerinden yapılacak tüm işlemlerin yapım ve kontrol sorumluluğu görevlendirilen personele aittir.

(4). F?kra

Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Birleştirme işlemi 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.

(5). F?kra

Sorumluluk lisanslı m hendiste olmak koşulu ile Lisanslı büroca çalıştığı bildirilen Lisanslı büro teknik personeli tarafından arazi kontrolü haricinde kalan işlemleri takip edebilir.

(6). Fıkra

Kadastro müdürlüğünce yapım ve onay sorumluluğu üstlenilen tescile konu olan ve olmayan iş ve işlemlerdeki teknik yetki ve sorumluluk,işlemde görev alan kontrol mühendisi, mühendis, kontrol memuru, tekniker ve teknisyene aittir.

(7). Fıkra

Kadastro müdürü; başvuruyla kayıt altına alınan işlemleri sistem üzerinden takip ederek Kadastro Hizmet Standartları Tablosu'nda belirtilen s relerde yapılmasından ve tescile tabi işlem dosyalarında kontrolü tamamlanan işleme ilişkin düzenlenen tescil bildirimi ve kontrol raporunun (Ek-17) ilgili sütunlarının eksiksiz doldurularak imzalanmış olmasından sorumludur.

7. KISIM BÖLÜM

Genel Hususlar

?İlgilisinin Belirlenmesi ve ? stenen Bilgi, Belgeler

MADDE 5-

(1). F?kra

Talep sahibinin, hak sahibi olması ya da taşınmaz veya işlem yönüyle yasal ilgisi bulunması esastır. Aksi halde talep karşılanmaz.

(2). F?kra

Taşınmaz malın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, sözleşmelerini ibraz etmek koşulu ile lisanslı bürolar ile 2001/11 nolu genelge kapsamındaki kişi ve kurumlar taşınmazın ilgisi sayılır.

(3). F?kra

Taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hakkın lehtarı sahip olduğu hak ile sınırlı olarak ilgilidir ve söz konusu hakla sınırlı işlem talebinde bulunabilir.

(4). F?kra

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazların üçüncü kişilere satılması amacı ile aplikasyon işlemlerinde, resmi yazıda işlemi talep eden gerçek/tüzel kişinin T.C kimlik numarası/vergi numarasının belirtilmesi halinde, bu kişiler de taşınmazın ilgisi sayılır.

(5). F?kra

Yapılacak işlemin türüne bakılmaksızın;

a) Taşınmaz malikinin kimlik belgesi ya da vekilinin kimlik belgesi ve vekâletname örneği, kimlik belgesi olarak, Tapu Sicili Tüzüğü'nde belirtilen veya Genel Müdürlükçe belirlenen kimlik belgelerinden birisi sunulur. Sunulan kimlik belgesinde, T.C. kimlik numarasının bulunması zorunludur.

b) Taşınmaz malikinin temsilcisi vasi veya kayyım ise mahkeme kararı ve kimlik belgesi, veli ise kimlik belgesi,

c) Talep sahibi şirket, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi ise, yetki belgesi ile temsilcinin kimlik belgesi,

ç) Talebin kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması halinde; ilgili kamu kurum ve kuruluşunun resmi yazısı,

d) Lisanslı büroca yapılan taleplerde işverenle yapılan Tip Sözleşme, İlgilisinden istenir.

Bu fıkra da belirtilen belgelerdeki bilgiler, kadastro istem belgesine aktarılır, "ç" ve "d" bendleri hariç fiziksel arşivlenmeksizin ilgilisine iade edilir.

(6). Fıkra

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

(7). Fıkra

Taşınmaz maliki ölmüş ise; başvuru sahibinin taşınmazın ilgilisi olduğu tespit edilir.

(8). Fıkra

İşleme konu taşınmazın/taşınmazların malikinin tüzel kişi olması halinde, yetki belgesi MERSİS üzerinden sorgulanarak, başvuranın tüzel kişiliğin temsilcisi olduğu tespit edilir.

Talebin ?ekli ve Kay?t Alt?na Al?nmas?

MADDE 6-

(1). F?kra

Taşınmazın ilgilisi bu genelgenin 5 inci maddesinde belirtilen belgeler ile birlikte işlemin türüne göre taşınmazın bulunduğu Lisanslı büroya/kadastro müdürlüğüne KBU Uygulaması üzerinden başvurusunu oluşturur/talepte bulunur.

(2). F?kra

Bu genelge kapsamında işlem türüne göre talepler, kadastro müdürlüklerine; KBU entegrasyonu tamamlanıncaya kadar EBYS, e-Devlet/Web Tapu, MEGSİS ve KBU-LİHKAB uygulaması üzerinden alınır.

İşlemler için döner sermaye hizmet bedelinin (yasal muafiyetler hariç) yatırılmasını takiben talep, kadastro müdürü tarafından görevlendirilen personelce elektronik ortamda kadastro istem belgesi (Ek-1/Örnek-1) düzenlenir, çıktı alınarak talep sahibine imzalatılır. İstenen belgelerden eksik olanlar istem belgesinin arka yüzünde belirtilir ve tamamlatılması sağlanır. İşlem için gün verilmiş ise, yapılacağı gün ve saat ile fen kayıt numarası bilgileri sistemden ilgisinin telefonuna kısa mesajla (SMS) gönderilir. Talep konusu iş, kadastro müdürü veya görevlendirdiği personel tarafından elektronik sistem üzerinden görevli personele havale edilir.

İşlemlerin lisanslı bürolarca yapılması halinde, başvurular KBU-LİHKAB uygulaması ile alınır ve sözleşme taraflarınca karşılıklı imzalanır. Döner sermaye ücretlerinin ödenmesinin ardından, KBU-LİHKAB uygulaması üzerinden bilgi belge temini ve kontrollük işlemleri için kadastro müdürlüğünün sistemine gönderilir. İşlemler başvuru ofisinde görevlendirilen kadastro personeline yürütülür. Kadastro Müdürlüğünce düzenlenecek İstem Belgesinde bu başvuruya ilişkin LİHKAB imzası alınmaz.

Tescile konu işlerin gerekli kontrolleri yapıp MEGSİS üzerinden tescil için tapu müdürlüğüne gönderildiğinde; tapu müdürlüğünce de tescil yapılarak tarih ve yevmiye numarasının kadastro müdürlüğüne sistem üzerinden bildirilmesi üzerine, diğer tescile tabi olmayan işlemler de ise talep karşılandıktan sonra EBYS, MEGSİS sisteminde kadastro müdürlüğü görevli personeline ve KBU-LİHKAB Sisteminde de lisanslı mühendis tarafından kayıtlar kapatılır.

(3). F?kra

Taşınmazın bulunduğu il dışındaki kadaastro müdürlüklerinden plan örneği ve teknik belge örnekleri talep edilebilir. Ancak, taşınmazın bulunduğu il veya dışındaki kadaastro müdürlüklerinden 5368 sayılı Kanun değişikliğinin yürürlüğe girdiği 27/10/2021 tarihi itibarıyla plan örneği talep edilebilmesi için talep konusu taşınmazın bulunduğu ildeLisanslı büro bulunmaması gerekmektedir.

Bu işlem için, talebi alan kadaastro müdürlüğü öncelikle talebin ilgilisi tarafından yapıldığını tespit ettikten sonra işlemin yerine getirilmesine ilişkin esas bilgileri içeren resmi yazıyı ilgili kadaastro müdürlüğüne gönderir. Taşınmazın bulunduğu yerdeki kadaastro müdürlüğüne resmi yazı ile gelen talep elektronik ortamda alınır. Talep edilen plan örneği veya teknik belge örneği için belirlenen harç/döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır ve bu genelgeye göre gerekli başvuru kaydı yapılır. Talep edilen belgeler, talepte bulunulan kadaastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde gönderilir. Talepte bulunulan kadaastro müdürlüğü resmi yazıdaki belgeleri ilgisine teslim eder.

Ancak, mevcut durumda e-Devlet üzerinden ilerleyen süreçte ise KBU üzerinden Plan Örneği talepleri, talebin bulunduğu ilde Lisanslı büronun bulunup bulunmadığına bakılmaksızın her durumda kadaastro müdürlükleri tarafından karşılanması gerekmektedir. Kadaastro müdürlüklerinin bulunmadığı ilçelerde; ilgisince, kadaastro müdürlüklerine e-Devlet/Web Tapu/KBU üzerinden başvuru yapabilmesine yardımcı olunmasının talep edilmesi halinde, tapu müdürlüklerinde bu konuda yardımcı olabilecek personel görevlendirilecek ve gerekli destek sağlanacaktır.

Taşınmazın bulunduğu il dikkate alınmaksızın, e-Devlet/Web Tapu/KBU üzerinden ilgisine plan örneği başvurusu oluşturulmasına LİHKAB yardımcı olur.

(4). F?kra

Aplikasyon ve yer gösterme talepleri, talep konusu taşınmazın bulunduğu ilde lisanslı büro yoksa taşınmazın bulunduğu yer haricindeki kadaastro müdürlüklerince de alınabilir. Bu durumda; talepte bulunulan kadaastro müdürlüğü, talebin ilgilisi tarafından yapıldığını tespit ettikten sonra talep sahibinden içeriğinde taşınmazın bulunduğu yerde talebin yapılması sırasında hazır bulunacak kişinin adı, soyadı, T.C. kimlik numarası ve işleme ait bilgileri bulunan dilekçesini alır ve ilgili kadaastro müdürlüğüne resmi yazıyla gönderir. İlgili kadaastro müdürlüğü iletilen dilekçeyi istem belgesine ekleyerek döner sermaye hizmet bedeli karşılığında talebi yerine getirir.

(5). F?kra

KBU Kurum/Vatandaş entegrasyonu sağlanana kadar kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri resmi yazıyla yapılır. EBYS üzerinden görevlendirilen personele havale edilir. İstenen belgelerden eksik olanlar resmi yazı ile ilgili İdareye bildirilerek tamamlanması istenir. Arazi kontrolü için gün verilmişse verilen gün ve saat, ilgili idareye bildirilir.

Teknik Bilgi ve Belge Taleplerin Karşılanması

MADDE 7-

(1). Fıkra

Kadastral harita ve teknik belge örnekleri; taşınmazın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalara veya lisanslı bürolara, KBU üzerinden talepleri halinde verilir.

(2). Fıkra

Bankaların, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin bilgi ve belge talepleri, Genel Müdürlükçe belirlenen esaslara göre karşılanır.

(3). Fıkra

Belediyeler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının resmi yazı ile talep ettikleri kadastral bilgi ve belge örnekleri, resmi yazı ekinde gönderilir. Talepleri göz önüne alındığında maliyet ve süre yönüyle uygun olmayacaksa veri paylaşım yönetmeliği kapsamında protokol düzenlenerek online karşılanır.

(4). Fıkra

Lisanslı bürolar tarafından Teknik Bilgi ve Belge Örnekleri" başvurusunun döner sermaye ücretinin yatırılmasına ardından, kadastro müdürlüğünce işleme konu parsellerin geçici koordinatlı olması halinde parsel'e ait teknik bilgi ve belge örnekleri taranarak KBU üzerinden ilgili Lisanslı büro'ya gönderilir.

İşleme konu parsellerin kesin koordinatlı olması halinde ise ilgili Lisanslı büro, sisteme yüklenmiş olan onaylı veriye erişim sağlayabilir.

(5). Fıkra

KBU başvuruları hariç istem belgesinin çıktısının arka yüzüne verilen kadastral teknik bilgi ve belgelerin neler olduğu yazılır. KBU veya resmi yazıyla karşılanan talepler dışında kişilerin başvurularında bilgi ve belgelerin elden teslimlerinde teslim edildiğine dair imzası alınır.

(6). F?kra

Taşınmazların maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi ve malikin mirasçısı dışında kalan diğer talep sahipleri, harita ve belge örneklerinin kullanım amaçlarını açıkça belirtmek suretiyle yazılı olarak bildirir ve bu husustaki resmi belgeleri ibraz ederler.

(7). F?kra

Kadastral haritalarla teknik belge örneklerinin "*Çoğaltma işlemlerinden dolayı meydana gelebilecek ölçek deformasyonundan Kurumumuz sorumlu değildir*" ve "*Bu örnek.....tarih vesayılı talebe istinaden verilmiştir. ÇOĞALTILAMAZ, DEVREDİLMEZ ve HER HAKKI SAKLIDIR.*" ibareleri, haritaların çeşitli yerlerine yazılarak veya kaşe vurularak Kadastro Müdürü tarafından imzalanır.

(8). F?kra

Yerel imkânlarla karşılanamayan talepler, Merkez/Bölge arşivinden karşılanır ve bu konuda talep sahiplerine bilgi verilir.

(9). F?kra

Aynı paftadaki birden çok parsel ile ilişkin kadastral harita örneği taleplerinde, bu talep, haritanın bir kısmını kapsasa dahi döner sermaye ücreti tam olarak alınır.

(10). F?kra

Asliye Hukuk ve Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülen ve yargılama giderleri taraflarca karşılanan davalarda, bu mahkemelerin talep ettikleri bilgi ve belgeler döner sermaye ücreti karşılığında verilir.

(11). F?kra

Kadastro Mahkemelerinin bilgi ve belge taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz.

(12). F?kra

Mahkemeler ve icra dairelerinin, haciz ve ihtiyati tedbir kararları nedeniyle tapu veya kadastro müdürlüklerinden isteyecekleri, taşınmaz malın ada ve parsel numarasının tespiti taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz.

(13). F?kra

Kadastral harita ve teknik belge örneklerinin, istem sahiplerine verilmesi karşılığında alınacak bedeller, (I) sayılı Tarife Cetveline göre döner sermaye bedelidir.

(14). F?kra

Kadastral harita ve teknik bilgi ve belge örnekleri taleplerinin karşılanmasında, Tapu ve Kadastro Verilerinin İşlenmesi Ve Elektronik Ortamda Yapılacak İşlemler Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Döner Sermaye Hizmet Bedelinin Tahsili

MADDE 8-

(1). F?kra

Talebin uygunluğu halinde, kadastro müdürü ya da görevlendirdiği personel tarafından döner sermaye hizmet bedeli tespit edilir. Re'sen yapılan işlemlerde kurum, diğer işlemlerde malik adı belirtilmek suretiyle tahsilatı sağlanır. Tahsilatın yapılmış olduğu sistem üzerinden denetlenir ve bedelin ödenmemesi halinde işlemler kayıt altına alınmaz.

(2). F?kra

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

(3). F?kra

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

(4). F?kra

13/5/2003 tarihli ve 2003/5629 sayılı Kararnamenin eki Karara göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaması gereken okul yeri, hükümet binası taşınmazlara ilişkin taleplerde, MEGSİS'de işlemin açıklamalar kısmına taşınmazın cinsi yazılır.

(5). F?kra

Yer gösterme ve aplikasyon taleplerinde döner sermaye hizmet bedeli alındıktan sonra ilgisinden kaynaklanan nedenlerle yapılmayan işlemler usulüne uygun olarak kapatılır yatırılan döner sermaye hizmet bedeli ilgisinin talep ettiği banka İBAN numarasına iade edilir.

(6). Fıkra

Kadastro Mahkemelerinin kararlarının infazından döner sermaye ücreti alınmaz.

(7). Fıkra

Talebe bağlı işlemleri gerçekleştiren personele arazi tazminatını hak ettikleri günler için aylık puantaj çizelgesi düzenlenir. Bu çizelgeye göre arazi tazminatı Döner Sermaye İşletmesince ödenir.

Taahhüt Temini

MADDE 9-

(1). Fıkra

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

İşlemlerin Yapılması, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar

MADDE 10-

(1). Fıkra

Bu genelgede belirtilen işlemlere ait ekteki çizelgelerdeki bilgi ve belgeler istenir ve düzenlenir.

Taşınmaza ilişkin teknik hatanın tespiti halinde öncelikle 2022/7 nolu genelgeye göre düzeltme işlemi yapılır. Hatanın düzeltilmesinden sonra işlemlere yön verilir. Anılan işlemlerin Lisanslı büro tarafından yapılması durumunda tespit edilen hatalar kadastro müdürlüğüne bildirilerek hatanın mevzuatınca düzeltilmesi sağlanır.

(2). Fıkra

İyileştirme dönüşüm çalışmaları sonucunda elde edilen iyileştirilmiş koordinatlar, bu parsellerde yapılacak değişiklik işlemi sırasında dikkate alınır. Değişiklik işlemi sırasında zemin durumu kontrol edilir. Bir uyumsuzluk yoksa, ada/parsel bazlı olarak iyileştirilmiş koordinatlar kesinleştirilerek arşiv onaylı koordinat olarak MEGSİS' e yüklenir.

(3). Fıkra

İşleme tabi parselin koordinat değerleri onaylanmamış ise kadastro müdürlüğünce teknik arşivindeki belgelerine göre öncelikle MEGSİS'e aktarılması sağlanır. Koordinat kalitesine göre yukarıda belirtilen hususlara göre işlem yapılır.

(4). Fıkra

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

(5). Fıkra

Kadastro müdürlüğünce yapılacak kontrole tabi işlemlerde büro kontrollerinde öncelikle, kullanılan kadastro teknik bilgi ve belgelerin ücreti karşılığında alınıp alınmadığı kontrol edilir, alınmadığının tespit edilmesi halinde bu belgelerin döner sermaye bedelinin usulünce tahsili sağlanır.

(6). F?kra

Yeni üretilen ada veya parsel detay noktaları, BÖHHBÜY'de belirtilen zemin işaretleri yanında bu genelge eki (Örnek-19) zemin işaretleri de kullanılır. Parsel detay noktaları zemin tesis ve koordinatlarının uygunluğu, kontrol edilir ve bunlara ilişkin Geodezi Büro Kontrol Formu (Ek-11) ve Arazi Kontrol Formu (Ek-12) doldurulur. GNSS GZK yöntemi ile yapılan poligon ve detay koordinat belirleme sonuçlarında; cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt dosyası ve poligon noktaları için (Ek-13), detay noktaları için (Ek-14)'de örneği verilen çizelge düzenlenir.

(7). F?kra

Parsel köşe noktalarının konum doğruluğu ve yüzölçümü yanılma sınırı Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince belirlenir.

Tescile konu işlemlerde; ölçü krokisinde (Ek-20)/değişiklik tasarımı parsel detay nokta konum doğrulukları (MK) gösterilir. (Örnek-8).Yüzölçümü yanılma sınırı ise tescil bildiriminin kroki sayfasında gösterilir.

(8). F?kra

Düzenlenen krokilerin, bu genelge eklerinde gösterilen standartlarda örneklerine uygun, okunaklı ve tereddüde meydan vermeyecek şekilde hazırlanması esastır.

(9). F?kra

Kontrol mühendisi ve görevli diğer personel tarafından büro ve arazi kontrolleri yapılan tescile konu işlemde tespit edilen hata ve noksanlıklar, Büro Kontrol Formu (Ek-15) ile gerektiğinde Geodezi Büro Kontrol Formu (Ek-11), Arazi Kontrol Formu (Ek-12) eki çizelgede (Ek-16) maddeler halinde belirtilir. Tespit edilen hata ve noksanlıklar da belirtilerek giderilmesi için KBU üzerinden lisanslı büroya işlem iade edilir.

Büro ve arazideki hata ve noksanlıklar giderildikten sonra kontrol işlemleri tamamlanarak iki nüsha kontrol raporu (Ek-17) düzenlenir ve kontrol mühendisi ile lisanslı mühendis tarafından imzalanır. Kontrol raporunun bir nüshası lisanslı mühendise veya yaptıran şahıs veya kuruluşa verilir. Diğer nüshası kontrol belgeleri dosyasında arşiv mevzuatınca arşivlenir.

(10). F?kra

Tescile tabi işlemler için bir nüsha olmak üzere tescil bildirim belgesi (Ek-6A/B)/(Örnek- 9A/B, Örnek-13A/B, 17A/B) A4 formatında tek belgede önlü arkalı düzenlenir. Tescil bildiriminin kroki

sayfası, tescil bildirimini düzenleyenlerce ve kontrol eden mühendisçe imzalanır.

Tescil bildirimi, kadaastro müdürlüğünce düzenlenir ve düzenleyenler tarafından imzalanarak müdür veya yetkili mühendis tarafından onaylanır. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda ise, tescil bildirimi Lisanslı büro tarafından düzenlenir ve düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için ilgili kadaastro müdürlüğüne gönderilir.

Düzenlenen tescil bildirimi ile değişiklik dosyasındaki belgeler kontrole ilişkin imzalar tamamlandıktan sonra KBU üzerinden gelen başvurular hariç kadaastro müdürlüğünce taranır ve bu aşamada bu madenin 29 uncu fıkrasında işlemine münhasır taranarak temin edilmiş verilerle güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Bu gönderim, işlemin fen kayıt numarasıyla ilişkilendirilerek yapılır. Gönderime ilişkin ayrıca yazı yazılmaz. Tescil sırasında değerlendirilecek hususlar varsa sistem üzerinden gönderim sırasında gerekli açıklama yapılır. İşlemin tescil için tapu müdürlüğüne gönderildiği hususunda ilgisine sistemden kısa mesaj (SMS) veya yazı ile bilgi verilir.

MEGSİS' e taranarak tapuya gönderilen ve tescil işlemi tamamlanan tescil bildiriminin MEGSİS' de taralı olan evrakında herhangi bir değişiklik yapılmadan eksik kalan kısımları (yevmiye numarası, paftasına işlenmiştir vb.) fiziki evrak üzerinde tamamlanarak arşivlenir ve MEGSİS'de paftasına ve fen klasörüne işlendiğini gösteren "onaylandı" aşamasına getirilir.

KBU üzerinden yapılan başvurularda, kadaastro müdürlüğünce işlemine özgü istenen değişiklik dosyasındaki belgeler de taranarak KBU üzerinden gönderilir.

KBU üzerinden gelen başvurular dahil kadaastro müdürlüğünde arşivlenecek taranmış belgeler kontrol yapıldıktan sonra kadaastro müdürlüğü personeline MEGSİS' de e-imza ile imzalanarak saklanır. Fiziki evraklarında ise kontrol imzası tamamlanarak arşivlenir. KBU üzerinden gelen taranmış belgelerin verisinin MEGSİS'de arşivlenmesi, taranmış verilerin de kontrol edildiği anlamını taşıyacağından bu verilerin MEGSİS'de arşivleme sorumluluğu kontrolde görevli personele aittir.

Değişiklik dosyası içerisine; başvuru belgeleri, kontrol belgeleri, yeni üretilen yer kontrol noktaları koordinat özet çizelgesi ve bu kontrol noktalarının röper krokileri konulmaz. Bu belgeler arşiv mevzuatınca ayrıca arşivlenir.

(11). F?kra

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

(12). F?kra

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında 2019/8 nolu genelge hükümlerine göre, parselin kaydında korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, korunma alanları

ile sit alanlarına ilişkin belirtme bulunması halinde; birleştirme, yapılaşmaya ilişkin cins değişikliği ile yapıyken yapısız hale gelmeye ilişkin cins değişikliği taleplerinde ilgili idarenin uygunluk görüşleri aranır. Lisanslı büro/kadastro müdürlüğünce uygun görüş talep yazısında, ayrıca "Parsel üzerinde kesin yapılanma yasağı ve kesin yapılanma yasağına aykırı bir yapı veya eklenti bulunup bulunmadığı" hususları da soru konusu edilir. İlgili idarece uygun görüş verilmeyip parsel üzerinde kesin yapılanma yasağı ve kesin yapılanma yasağına aykırı bir yapı veya eklenti bulunduğu bildirilmesi halinde, parselin kaydına gerekli belirtme konulması için ilgili idarenin yazısı, üst yazı ekinde tapu müdürlüğüne gönderilir.

Ancak, Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylı Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlardaki işlemlerde, 2863 sayılı Kanunun 10 uncu maddesinin dokuzuncu fıkrasınca kurulmuş olan Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosunun (KUDEB) uygunluk görüşü aranır.

Valiliğin/Kaymakamlığın/ilgili Koruma Bölge Kurulunun/ilgili Koruma Bölge Komisyonunun talebi üzerine, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, korunma alanları ile sit alanlarının, kadastro haritaları üzerinde kısmen veya tamamen kaldığı parseller tespit edilerek liste halinde ilgili kuruma bildirilir. İlgili kurumun yazısı üzerine parselin/parsellerin tapu kaydına konulması gereken belirtmeler için tescil bildiri düzenlenmez ve ilgili kurumun talebi üzerine tapu müdürlüğünce 2019/8 nolu genelge kapsamında taşınmazın kaydının beyanlar hanesine gerekli belirtmeler konulur. Ayrıca, bu alanların sınırları MEGSİS' te gösterilir.

(13). F?kra

Tarımsal nitelikli parsellerin yüzölçümü düzeltmesi ile birleştirme işlemlerinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaz.

(14). F?kra

Pafta asılları ve arşiv bilgi ve belgelerinin daire dışına çıkartılmasında 2019/12 nolu arşiv genelgesinin ilgili hükümlerine göre işlem yapılır.

(15). F?kra

Tescile tabi işlemlerden dolayı, 492 Sayılı Harçlar Kanunu uyarınca tahsil edilmesi gereken harçların tahsili tapu müdürlüğünce aranır.

(16). F?kra

Bu genelge kapsamında kalan haritaların yapımı ve kontrolü, BÖHHBÜY'ün ilgili hükümlerine ve bu genelgede yer alan teknik esaslara göre yapılır.

(17). F?kra

Haritaların yapımı kontrol noktalarına dayalı olarak yapılacağı esas olduğundan, müdürlükler tarafından yapılacak olan kontrollerde de en az üretimdeki nitelikte ve incelikte olan aletler, ölçme ve değerlendirme yöntemleri kullanılır.

(18). F?kra

Bu genelge kapsamındaki işlemlerde kullanılan elektronik ölçme aletlerinin iki yılda bir kontrol ve kalibrasyonu yapılarak uygunluk belgesi alınmış olması gerekir. Arazi kontrolü sırasında arazi kontrol formunun ilgili satırına kontrolde kullanılan elektronik ölçme aletinin markası, seri numarası ve ibraz edilen kalibrasyon belgesinin tarih ve sayısı bilgileri yazılarak kalibrasyon belgesi arşivlenmeksizin iade edilir.

(19). F?kra

İşlem dosyası içerisindeki teknik bilgi ve belgelerde; tarih, düzenleyenlerin unvanı ile ad ve soyadları, imzaları, ilgili idarenin mühür ve kaşesinin bulunup bulunmadığı kontrol edilir.

(20). F?kra

Alınan kararların, kurul (encümen, yönetim gibi) üyelerince imzalanmış ve idaresince onaylı (mühürlü) örneğinin işlem dosyasında bulunması zorunlu olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylanan encümen kararına dayalı işlemlerde, işleme tabi parsellerin ada ve parsel numaralarının yazılı olması, yapılan işlemlerin sıralı olarak açıklanmış olması ve karara uygun olması aranır. Bu hususlara uygun olmaması ya da işlemin esasını etkileyen yazım hatalarının bulunması durumunda encümen kararları düzeltilmek üzere yazılı olarak iade edilir. Düzeltme yapılmadığı takdirde red kararı verilir.(Ek:18-19)

(21). F?kra

Tip Sözleşmeli başvurularda, 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 26 ncı maddesi kapsamında Tip Sözleşmenin nüsha, suret durumu, adedi ve hesaplama usulüne göre damga vergisinin ödendiğine dair belge aranır. Damga vergisinin ödenmemiş veya noksan ödenmiş olduğunun tespiti halinde ise, 488 sayılı Kanunun 26 ncı maddesine göre işlem yapılır. Gelir İdaresi Başkanlığının 20/04/2021 tarihli ve 53584 sayılı yazısı gereği, sürekli damga vergisi mükellefi olduğunu vergi dairesinden belgeleyenler sözleşme belgesi üzerinde damga vergisine ilişkin kaşe uygulaması yapılmış olması halinde damga vergisinin ödendiğine ilişkin ayrıca belge aranmaz.

(22). F?kra

Kadastro müdürlüklerince yapılacak işlemlerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılacak yazışmalar bu müdürlüklerce, lisanslı bürolar tarafından yapılacak olan işlemlerde ise, yazışmalar lisanslı büro tarafından yapılır.

(23). F?kra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesi hükümlerince işleme tabi parselin, kadastro paftası ve tapu sicilinin beyanlar sütunundaki bilgilere göre köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kaldığının anlaşılabilmesi halinde, belediyesinden/valiliğinden parselin köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalıp kalmadığı yazılı olarak sorularak alınacak cevaba göre işlem yapılır.

(24). F?kra

Tapu Planları Tüzüğü'nün 11 inci maddesi dayanak gösterilmek suretiyle verilecek red kararları için (Ek:18,19) formlar, üzerindeki açıklamalara göre kullanılır. Bu red kararlarının tebliği, 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır.

(25). F?kra

Tescile konu işlem dosyasındaki; uygun görüş yazısı veya kararlar/onaylar "Görölmüştür" ibaresi yazılmak suretiyle, diğer belgeler ise "Kontrol edilmiştir" ibaresi yazılmak suretiyle, kontrol mühendisince isim ve tarih yazılarak imzalanır.

(26). F?kra

Talebe bağılı ve tescile konu işlemlerin kadastro hizmet standartlarındaki sürenin bitim tarihinden itibaren, kadastro müdürlüğünden kaynaklanmayıp ilgisince takip edilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmayan işlemlerin, 20 günlük süre sonunda sistem üzerinden ilgisine kısa mesaj (SMS) ile kamu kurum ve kuruluşlarına ise yazılı bildirim yapılır. Bu bildirimle rağmen, bildirim tarihinden itibaren 10 günlük süre içerisinde de işlemlerin ilgisince takip edilmemesi halinde, MEGSİS' de işlem vazgeçildi olarak güncellenir ve fen kaydı kapatılır. Başvuruda ibraz edilen belgeler, ilgisine posta veya elden yazı ile iade edilir. Bu durumdaki işlemlerde büro ve/veya arazi kontrolleri tamamlanmış ise tahsil edilmiş döner sermaye hizmet bedeli talep halinde iade edilmez.

Tapu müdürlüğünce, ilgisinden kaynaklanan nedenlerle tescil edilemediğı kadastro müdürlüğüne bildirilen değışiklik işlemine ait belgeler (tescil bildirimi hariç) ilgisine kadastro müdürlüğünce posta veya elden yazı ile iade edilir. Tescil edilmeyen işleme ait tescil bildirimi, 2019/12 nolu arşiv genelgesine göre imha listesine yazılarak imha edilir.

Lisanslı büroların tescile konu işlemlerinin, ilgisince takip edilmemesi nedeniyle tapu müdürlüğünce tescil edilemeden iade edilmesiyle MEGSİS' de işlem ilgisine "verildi" olarak güncellenip fen kaydı kapatılarak belgelerinin Lisanslı büroya iade edilmesinden sonra iade edilen işlemin aynı maliklerce yeniden tescilinin talep edilmesi halinde;

Lisanslı büroca yapılacak incelemede, işleme tabi parselin tapu kaydındaki bilgilerine göre ilgili idaresinden uygun görüş alınmasını gerektirir yeni bir husus ve tescilli parselde yüzölçümü veya konum bilgileri yönleriyle bir değışiklik yoksa yeni bir hizmet bedeli, bilgi ve belge bedeli, kontrollük hizmet bedeli yeniden tescil talebi aynı yıl içerisinde ise tahsil edilmez. Yıl değışmiş ise aradaki fark tahsil edilir. İade edilmiş işlem dosyası ve tescil bildirimi, yapılan incelemeye ilişkin gerekli açıklamaları da içeren üst yazıyla kadastro müdürlüğüne sunulur. Talep yazısı ve eki işlem dosyasıyla tescil bildiriminde herhangi bir noksanlık yoksa talep karşılanır. Talep üzerine kadastro

müdürlüğünce açıklamalar bölümünde hizmet bedelinin yatırıldığı ve işlemin takip edilmediği başvuru numarası ile ilişkisi kurulmak suretiyle açıklanarak MEGSİS üzerinden yeni fen kaydı alınır, kadastro istem belgesi düzenlenir. İşlem mümkünse aynı personele havale edilerek işleme devam edilir. Ancak işlem dosyasında değişiklik olması durumunda sadece kontrollük ücreti alınır.

(27). F?kra

Lisanslı büroca 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazın sınırlarının belirlenmesi, ölçülmesi ve krokisinin çizilmesi; yer gösterme ve aplikasyon işlemlerine göre yapılarak sonucuna göre krokidüzenlenir. Bu işlemler kadastro müdürlüğünce yapılması durumunda; görevlendirilen teknik personelce talep yerine getirilir.

Yetkili makamca, bu işlerde görev alan Lisanslı büro veya kadastro müdürlüğünden görevli personele göreve gittikleri günler için ilgili mevzuatınca ödeme yapılır.

(28). F?kra

Lisanslı bürolarca yapılan yapılı iken yapısız hale gelme, yapılaşma ile ilgili olmayıp parselin vafına, ya da muhdesatın taşınmazın cinsine taşınmasına ilişkin cins değişikliğinde veya muhdesatın terkinine ilişkin işlemde Lisanslı büroca herhangi bir teknik hata tespit edilemediği takdirde, kadastro müdürlüğünce arazi kontrolü yapılmaz, sorumluluk Lisanslı büroya aittir.

(29). F?kra

Aşağıda yer alan tablodaki işlemlere ilişkin belirtilen belgeler, işlemine göre Lisanslı büroca/kadastro müdürlüğünce ilgisinden istenir, taranıp sisteme yüklenerek fiziki arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

Lisanslı bürolarca tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında KBU üzerinden işleme ilişkin sayısal verileri (kullanılan veya üretilen yer kontrol noktası numarası ve koordinatları, bina/parsel köşe noktası numarası ve koordinatları, işlemine münhasır MEGSİS'e uyumlu CAD tabanlı haritası) ve tablodaki ilgili belgelerin taranmış verisi, kadastral bilgi ve belge talebi dahil işverenle yapılan tip sözleşmenin taranmış verisi kadastro müdürlüğüne sistem üzerinden gönderilerek MEGSİS' de başvuru oluşturulur, takiben sayısal verilerin belgeleriyle Lisanslı mühendis tarafından "Aslı Gibidir" yapılarak çoğaltılan sözleşme sureti ve diğer istenen belgeler fiziki dosya içerisinde üst yazı ekinde kadastro müdürlüğüne sunulur.

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

Kadastro müdürlüğünce; tabloda belirtilen işlemine göre taranmış belgelerle birlikte diğer tescile esas belgeler de sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir ve bu şekilde gönderim ile ilgilisince başvuru yapılmış sayılır.

Tapu müdürlüğünce; tescil evrakları hazırlanır ve işlemin diğer belgeleriyle bu belgeler de değerlendirilir, gerekli tahsilatlar da dikkate alınarak ilgilileri imzaya davet edilir ve işlemlerin tescili yapılır.

Kadastro Müdürlüğünce alınan ve doğruluğu kontrol edilen veriler MEGSİS' de ilgili işlem içerisinde yer alan "Sayısal (CAD) Veriler" başlığı altında saklanır.

Bu fıkradaki tabloda işlemine göre taranmış belgeler, tescil sonrası kadastro müdürlüğünde elektronik ortamda da arşivlenmez.

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

Cins değişikliği/ Muhdesatın cinse taşınması	1- Yapılaşmaya yönelik cins değişikliğinde; (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında resen cins değişikliğine konu binalar ile 6305 sayılı Afet Sigortaları Kanunu'nun 10 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen binalar hariç) Deprem Sigorta Poliçesi" 2- Malik/muhdesat sahibi ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 3- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi
Birleştirme	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Emlak vergi değeri belgesi, 3- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi)
İrtifak hakkı	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Emlak vergi değeri belgesi, 3- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi)
Muhdesat terkin	1- Muhdesat sahibi ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi)

(30). F?kra

Bu genelge kapsamında plan örneği, yer gösterme hariç diğer işlemlerde; işleme tabi parsel koordinatları koordinat dönüşümü ile elde edilmiş ise bu dönüşüme ilişkin MEGSİS'te onaylı dönüşüm parametresinin MEGSİS'de kayıtlı ID numarası aplikasyon krokisinde, ölçü krokisinde, ölçü krokisi düzenlenmeyen işlemlerde tescil bildiriminin kroki sayfasında gösterilir.

(31). F?kra

Birden çok bloklu olarak birden fazla parsel üzerinde tesis edilen fakat tek bir yönetimle yönetildiği kat malikleri kurulu karar defterlerinden anlaşılan kat mülkiyetine konu taşınmazlarda kat mülkiyetinin tesisi aşamasında idareden ya da taraflardan kaynaklanan sebeplerle vaziyet planı ile fiilen tasarruf edilen blokların parsel noları arasında, ikamet edilen bloklar ile tapu kaydında tasarruf edilen blokların parsel noları arasında uyumsuzluk olduğunun fiili kullanıma aykırı olarak birinin diğerinin yerine tescil edildiğinin Lihkab/kadastro müdürlüğü tarafından teknik rapora bağlanarak talepte bulunulması halinde hatalı numara verilen parsel maliklerinin karşılıklı muvafakatları ile hatadan etkilenen bloklardaki bağımsız bölümlerin kayıtlarında mevcut aynı ve şahsi hak lehdarlarının da muvafakatları alınmak kaydıyla blokların bulunduğu taşınmazların kadastro paftasında ve tapu kütüğünde parsel noları karşılıklı olarak düzeltilir.

Bu konuda kat malikleri kurulunca alınmış ve noter tarafından tasdik edilmiş kat malikleri kurulu kararının kurulca düzeltme işlemi için yetki verilmiş yönetici tarafından ibrazı halinde de toplantı yeter sayısı ve karar yeter sayısının varlığına, karardaki imzaların bağımsız bölüm maliklerine ait olduğunun sorumluluğunun yöneticiye ait olmak üzere düzeltme yapılması da mümkündür. Düzeltme sonrası Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince ilgililere bilgi verilir.

Tek parsel üzerinde tesis edilen birden fazla bloklu kat mülkiyetine konu taşınmazlardaki bağımsız bölüm ve blok düzeltmelerinde 2019/14 sayılı genelge hükümleri uyarınca işlem yapılır.

Parsellerin Birleştirilmesi ve Numaralandırılmasına İlişkin Esaslar

MADDE 11-

(1). Fıkra

İki veya daha fazla parselin birleştirilmesi halinde, birleşen parsellerin numaraları iptal edilir ve birleştirme sonucu oluşan parselin en son parsel numarasını takip eden numara verilir.

GNSS ve TUSAGA-Aktif Yönteminin Kullanımına İlişkin Esaslar

MADDE 12-

(1). Fıkra

Yer kontrol noktaları ile detay noktalarının ölçümü ve aplikasyonu işlerinde uydu teknolojisinden yararlanılması durumunda BÖHHBÜYve ilgili mevzuatı hükümlerine göre işlem yapılır. Bina köşesi, ağaç gövdesi, telefon ve elektrik direkleri ile benzeri noktalarda GNSS ile doğrudan detay alımı yapılmamalıdır. GNSS ile klasik GZK ve TUSAGA-Aktif Yöntemi kullanılarak detay noktalarının ölçümü ve aplikasyon işlerinde BÖHHBÜY'deki kurallara uyulur.

(2). Fıkra

TUSAGA-Aktif sistemi ile yapılan ölçümler sonrasında, cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt (RİNEX) dosyası ve (Ek-13, Ek-14) düzenlenir, sayısal ortamda teslim edilir. Bu veriler elektronik ortama aktarılır.

(3). Fıkra

Detay alımın klasik GZK yöntemiyle yapılması durumunda; detay noktaları en fazla 5 km. mesafeden ölçülür ve belirsizlik çözümü için alıcıya standart sapma değeri en fazla ± 10 cm. girilir.

Değişiklik İşleminin Paftasında ve MEGSİS'te Gösterimi

MADDE 13-

(1). Fıkra

Tescil bildirimi düzenlenen değişiklik işlemleri tescili müteakip paftasında mürekkeplenir, veri onayı ile MEGSİS'e işlenir.

(2). Fıkra

Pafta üzerinde değişiklik işlemleri sonucu oluşan detay noktalarına balastro ile 0,75 mm. çapında daireler çizilir. Detay noktalarının evvelce mürekkeplenmiş sınır çizgileri üzerine isabet etmesi halinde daire çizilmez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Plan Örneği

Mali Yönü

MADDE 14-

(1). F?kra

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). F?kra

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

Yapımla 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 müdürlüğünce 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yer Gösterme

Yapımla 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 yapıncaya 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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Aplikasyon

Yapımla 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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

Paylı taşınmazlarda aplikasyon, taşınmazın tamamı üzerinden yapılır.

(8). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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

(11). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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). F?kra

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

(21). F?kra

Aplikasyonu yapılacak parselde, sınırlandırma, ölçü ve tersimat hatası hariç olmak üzere yanlış 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). F?kra

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 applike 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).

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Cins Değişikliği

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 18-

(1) Yapı İle/Yapı Sız Hale Gelme veya Vasfa İlişkin Cins Değişikliği

A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

(1). Fıkra

MAKS den temin edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarak ve 2021/2 nolu genelgedeki hükümlere de uyularak cins değişikliği işlemleri resen yapılır. Yapı kullanma izin belgesindeki bilgilere göre; yapının kullanım amacı (İşyeri, mesken, apartman vb.), inşaat türü (Kagir, betonarme vb.), toplam kat adedi tescil bildirimine yazılır (Örnek-9 A/B). Resen cins değişikliği işlemi, döner sermaye hizmet bedelinden muaftır.

Yapı kullanma izin belgesini düzenleyecek idarelerce binanın; ruhsat ve eklerine, plan ve projelerine uygun olarak yapıldığının ve herhangi bir sınır tecavüzünün bulunmadığının tespiti ile yapı kullanma izin belgesi verilmesinin sorumluluğu 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 2. ve 3.maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 26, 28 ve 30. maddeleri kapsamında ilgili idarelerine aittir. Bu kapsamda İdaremizin sorumluluğu ise, yapının yapı kullanma izin belgesine ve yapı aplikasyon projesine uygun tescil edilmesi ile sınırlıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile Yapı Aplikasyon Projesi esas alınarak kadastro müdürlüğünce resen yapılan işlemde arazi kontrolü yapılmaz, tescil bildirimi düzenlenir, tapu müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilir. Başkaca bir belge aranmaksızın tescil edilir.

Resen Cins değişikliği işleminde kadastro müdürlüğünce tescil bildirimi düzenlenirken; yapı aplikasyon projesindeki parsel köşe noktaları koordinatlarıyla kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları farklı ise kadastro müdürlüğündeki parsel köşe noktaları koordinatları, yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş yapıya ilişkin koordinatlarda ise yapı aplikasyon projesindeki yapı köşe noktaları koordinatları esas alınır.

Yapı kullanma izin belgesi ekindeki ölçülerine/koordinatlarına göre taşkın olduğu anlaşılıyorsa taşkın duruma ilişkin arazi kontrolü yapılır ve tespit edilecek taşkın durumuyla ilgili olarak bu maddeye göre işlem yapılır.

Kadastro g¼ncelleme, sayısallaştırma ve benzeri çalışmalarla parsel numaralarının değişmiş olması halinde yapı kullanma izin belgesi veya yapı aplikasyon projesinin bu parsel numaralarına g¼re yeniden d¼zenlenmesine gerek bulunmaksızın işlem karşılanır.

2021/2 nolu genelgede belirtildiği ¼zere ilgisince yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesinin fiziki olarak kadastro m¼d¼rl¼ę¼ne sunulması halinde de işlem resen karşılanır. Bu durumda yapı kullanma izin belgesi ve yapı aplikasyon projesi bu genelge h¼k¼mlerine g¼re işlemin tesciliyle fiziksel ve elektronik ortamda arşivlenir.7327 sayılı Kanunun y¼r¼rl¼k tarihi itibarıyla "yapı aplikasyon projesi" d¼zenlenmesi ve onaylanmasında 2021/2 nolu genelge h¼k¼mlerince işlem yapılır.

işlem esnasında, 7327 sayılı Kanunun y¼r¼rl¼k tarihinden ¼nce verilmiş yapı kullanma izin belgesi ekinde d¼zenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projesi belgesine, idaresinde yapı aplikasyon projesi belgesi yok ise taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup olmadığı irdelenmeksizin m¼lga 2009/14 nolu genelgede belirtilen onaylanmış r¼perli kroki'ye itibar edilir.

7327 sayılı Kanunun y¼r¼rl¼k tarihinden sonra verilmiş yapı kullanma izin belgesi ekinde d¼zenlenerek onaylanmış yapı aplikasyon projesi belgesi idaresinde yok ise yine taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup olmadığı irdelenmeksizin 02/01/2022 tarihine kadar m¼lga 2009/14 nolu genelgede belirtilen onaylanmış r¼perli kroki'ye itibar edilir.

Kamu kurum ve kuruluşlarının m¼lkiyetindeki taşınmazlarda yapı kullanma izin belgesi ekinde yapı aplikasyon projesi idaresinde yok ise yapı kullanma izin belgesi d¼zenlenmiř yapı kadastro m¼d¼rl¼ę¼nce zeminde ¼l¼lmek suretiyle resen cins değişikliği işlemi yapılır.

işlem, yapı kullanma izin belgesi aranmayan yapılaşmaya ilişkin cins değişikliği işlemi ise, ¼l¼ krokisi d¼zenlenip idaresine g¼nderilerek yapı kullanma izin belgesi yerine idaresinden cins değişikliğinin uygunluğuna ilişkin durumuna g¼re bu maddenin 6 ncı fıkrasında belirtilen hususları içerecek uygunluk yazısı aranır.

(2). F?kra

Yapı kullanma izin belgesine tabi olmayan yapılarda cins değişikliğine konu parselin içindeki yapı ve tesislerin yer kontrol noktalarına dayalı olarak yersel y¼ntemle ¼l¼lerek koordinatları hesaplanır ve paftasına kurşun kalemle tersim edilir. Yeterli sayıda yer kontrol noktaları yoksa parsel k¼ře noktaları işlem doğrusu olarak alınmak suretiyle yapı ve tesislerin ¼l¼s¼ yapılır veya tesis edilen yer kontrol noktalarına dayalı olarak ¼l¼l¼r.

(3). F?kra

Kat m¼lkiyeti kurulmasına y¼nelik olmayan cins değişikliği taleplerinde; yapı kullanma izin belgesi kısmi olarak d¼zenlenmiř ise, zemindeki ve izin verilen kat adedinin aynı olması durumunda izin verilen kat adedine g¼re, farklı olması durumunda yapı kullanma izin belgesine g¼re zeminde tamamlanmış kat adedine g¼re cins değişikliği işlemi yapılır.

(4). F?kra

Resen cins değişikliği hariç cins değişikliğine ilişkin zeminde ölçü kontrolü yapılan yapı ve tesislerin kontrol sonucu işlem dosyasındaki koordinatlarıyla nokta konum doğruluğu dışında uyumsuz ise krokisinin yeniden düzenlenmesi istenir. Yeniden düzenlenen krokisi ve diğer istenen belgelere bağlı olarak yapının varsa taşkın kullanım durumuna ilişkin tescil bildiriminin düşünceler sütununda ve ilgili taşınmazların tapu sicilinin beyanlar sütununda gerekli belirtme yapılarak cins değişikliği yapılır.

(5). F?kra

Mera, yaylak, kışlak gibi kamu orta mallarında cins değişikliği işlemleri 2004/16 nolu genelge esaslarına göre yapılır.

(6). F?kra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesine göre inşaat ve iskân ruhsatı aranmadığından, bu yapılara ilişkin cins değişikliği taleplerinde, inşa edilen yapının yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü aranır. Ancak, bu şartları taşıyan ve yapının tamamlandığı tarihten sonra belediye olan yerlerde bu fıkra hükmü belediyenin yazısına istinaden uygulanabilir. Belediyenin yazısında yapının yapım yılının, yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygunluğunun ve belediyenin kuruluş tarihinin, yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğunun belirtilmesi aranır.

6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici-1 inci maddesinin 14 üncü fıkrası kapsamında kalan yapılaşmaya yönelik cins değişikliği taleplerinin karşılanmasında, ruhsatlandırılmış sayıldığı tespit edilen yapının ilgili belediyesinden "Yapı Kullanma İzin Belgesi" aranır. Yapı kullanma izin belgesinin ilgili belediyesince düzenlenememesi halinde ise, yapı kullanma izin belgesi düzenlenememe gerekçesi de belirtilmek suretiyle yapının kullanıma uygun olduğu ve cins değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığına dair yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğu da belirtilmek suretiyle uygunluk yazısı aranır.

3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin (ę) fıkrası kapsamında kalan yerlerde, 6360 sayılı Kanunun yayımlandığı tarihten sonra yapılmış yapılara yönelik cins değişikliği talepleri bu fıkra hükümlerine göre karşılanır. Bu fıkra ve aynı Kanunun 27 nci maddesine göre ilgili belediyesince verilecek uygunluk yazısında, cins değişikliği işlemine konu yapının 6360 Sayılı Kanunun yayımlandığı tarihten sonra tamamlandığının veya yapıldığının belirtilmiş olduğu aranır. Verilen uygunluk yazılarında ayrıca, yapının türü, kullanım amacı ile kaç katlı olduğu hususu aranır.

(7). F?kra

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmaz üzerinde bulunan kamuya ait binanın eski yıllarda yapılmış olması nedeniyle mimari projesinin olmaması ve yapı kullanma izin belgesi ibraz edilememesi durumunda, taşınmazın bulunduğu yere göre valilik veya belediyece yapının türü, kullanım amacı, kaç kattan ibaret olduğu, binanın kullanıma elverişli olduğu ve cins değişikliği

yapılmasında sakınca bulunmadığına dair yazı aranır. Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca tescil talep yazılarında yapıya ilişkin bu bilgilerin bulunması halinde ayrıca belediye/valilik yazısı aranmaz.

(8). F?kra

Yapılı taşınmazın yapısız hale geldikten sonra cins değişikliğine konu edilmeden yeniden yapılı hale gelmesi nedeniyle yapılan cins değişikliği taleplerinde, eski ve yeni binanın şekilleri ve cinsleri tescil bildiriminde gösterilir. Eski binanın şekli ve cinsi usulünce iptal edilerek talep aynı işlemde karşılanır. Bu durumda ara işlem olarak parselin cinsi arsa olarak değiştirilmez ve yapısızken yapılı hale getirme döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır.

(9). F?kra

Yapılıyken yapısız hale gelen cins değişikliği taleplerinde; kadastro müdürlüğünün veya lisanslı büronun teknik personeli tarafından zeminde gerekli inceleme yapıldıktan sonra değişiklik için tescil bildirimi düzenlenir. Yapının yıkılmış olduğu zemin incelemesiyle tespit edilerek tescil bildiriminin kroki bölümünde yıkılmış yapının sınır çizgileri üzerine (X) işareti konularak çizimi iptal edilir. Bu kapsamda binanın yıkıldığına dair belge istenmediği gibi rapor da düzenlenmez.

(10). F?kra

Bina yapımı ve yıkımı ile ilgili olmayan ve taşınmazın bağ, bahçe, tarla ve benzeri tarımsal vasıfta iken, arsa, fındıklık, zeytinlik, ve benzeri tarımsal vasıflara dönüştürülmesi veya tersi işlem taleplerinde; il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüş yazısına göre tescil bildirimi düzenlenmek suretiyle cins değişikliği yapılır.

Entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece (belediye/valilik) incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur.

Parselin cinsinin "Sera" olarak değiştirilmesine ilişkin işlemlerde; parselin tamamını kapsamaması halinde sera tesisi ölçülmez. Bir kısmını kapsamaması halinde ise seranın, parsel köşe noktalarına gelmeyen sınır noktaları ölçülerek paftasına tersim edilir ve tescil bildiriminde cinsi, sera vasfı dışındaki tescilli vasfıyla birlikte (Sera ve tarla gibi) yazılır.

İlgilisinin talebi Lisanslı büroca/kadaastro müdürlüğünce alınarak, il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünce görevlendirilecek personelle birlikte zemine gidilir. Zemin çalışması sonucu tarım ve orman müdürlüğünce uygun görüşünü içeren yazısı, etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesiyle fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair yazı aranır. Taşkın kullanım tespit edilmesi halinde;

Yapılı hale gelmeye ilişkin cins değişikliğine konu yapı ve tesislerde tespit edilen taşkın kullanım durumları ve miktarı, ölçüleriyle birlikte işlemine göre ölçü krokisinde ve tescilden sonra paftasında gösterilir. Ayrıca, bu durum ilgili taşınmazların tapu kütüğünün beyanlar sütununda/özel sicilinin

düşünceler sütununda belirtilir.

Bu işlem için yapılyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli, ayrıca parselin yer gösterme döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

(11). F?kra

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Kanun'un Geçici 2 nci maddesi kapsamına giren binaların cins değişikliği talepleri, valilikler veya belediyelerce verilen ve iskân belgesi yerine geçen belgelerin ibrazı halinde karşılanır. Ancak, bu madde 2981 sayılı Kanunun 3 üncü maddesinde sayılan alanlarda uygulanmaz.

(12). F?kra

Güneş enerjisine dayalı elektrik üretim tesisine (GES) yönelik cins değişikliği işleminde; Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinin 17 nci maddesince yapılan imar planında parselin planla getirilen kullanım amacına göre "arsa" olarak özgülenmiş olduğunun planı onaylayan idaresince bildirilmiş olması halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün görüşü aranmaz. Şayet planla oluşan parsel tarımsal niteliği korunacak alanda kaldığı bildirilmiş ise tarımsal niteliği korunmak suretiyle üzerinde GES'in işletmeye girmiş olmasında sakınca bulunmadığına dair il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün yazısı aranır.

GES'in ve trafo binasının yapılacağı parselin mülkiyeti gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişisine ait ise, yapı kullanma izin belgesi (trafo yapısına ilişkin) aranır, kamuya ait parsellerde ise yapı kullanma izin belgesi aranmayıp, yerine GES'i kuran idarenin uygunluk görüşü (Trafo'ya ilişkin yapı cinsi de belirtilerek) aranır. GES amaçlı cins değişikliği resen cins değişikliği olarak değerlendirilmez.

Cins değişikliği için GES'in kurulumunun tamamlandığı ve işletmeye girdiğini gösteren Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi yazısı (Şayet, özelleştirmek suretiyle böyle bir görev verilmiş ise görev ve yetkili olduğunu bildirdiği kuruluşun yazısı) aranır.

Malik tarafından güneş panellerinin tapu kütüğünde gösterilmesinin istenilmesi halinde, Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketinin (Şayet, özelleştirmek suretiyle böyle bir görev verilmiş ise görev ve yetkili olduğunu bildirdiği kuruluş tarafından), güneş enerjisi panellerinin sayısına ilişkin yazısı aranır.

Bu yazı üzerine, düzenlenecek tescil bildiriminin düşünceler kısmında "Bu parsel üzerinde ... adet güneş paneli vardır." şeklinde belirtme yapılır. Tapu müdürlüklerince, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 53 üncü maddesi kapsamında panellerin eklenti olarak gösterilebilmesi için eklentinin adedi ve cinsi ile birlikte kıymet takdirinin açıkça gösterilmesi gerektiği, şayet kıymet takdiri gösterilemeyecek ise, tapu sicilinin beyanlar hanesine, "Bu parsel üzerinde ... Adet Güneş Paneli Vardır." Şeklinde belirtme yapılır.

Cins değişikliği işleminde ücret, trafo binasına göre hesaplanır. Trafo binasına ilişkin ölçüler ölçü krokisinde gösterilir. Tescil bildiriminde taşınmazın yeni cinsi, yapı kullanma izin belgesindeki/uygun görüş yazısındaki trafo binasına ilişkin bilgilerine ve GES' in işletmeye girdiğine dair yazıdaki bilgilerine göre GES Alanı ve tescilli parsel vasfı belirtilmek suretiyle belirlenir (Örneğin, "Bir Katlı Betonarme Trafo Binası ve GES Alanı ve Arsa" gibi). Parsel sınırlarına göre güneş panellerinde veya trafo binasında taşkın kullanım tespit edilmesi halinde, taşkın kullanım yönüyle bu maddenin10 uncu fıkrasınca da işlem yapılır. Güneş panelleri paftasına işlenmez.

(13). F?kra

İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapılaşmaya yönelik cins değişikliği işlemlerinde, 2018/8 nolu genelge esaslarına göre işlem yapılır.

(14). F?kra

Kat irtifakı tesis edilmiş olması koşuluyla;

a) Yaygın kat mülkiyetine konu yerlerde yapı kullanma izin belgesi olan binanın,

b) Blok yapılarda ise bütün bağımsız bölümleri için yapı kullanma izin belgesi olan bloğun, resen cins değişikliği yapılır.

(15). F?kra

6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesindeki şartları sağladığı belediye yazısında belirtilmesi halinde, 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesine göre işlem yapılır.

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinde yer alan "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz." hükmünce, köy yerleşik alan sınırı içerisinde taşınmazın tescilli tarımsal cinsinden başka bir tarımsal niteliğe dönüştürölmek üzere cins değişikliği talebinde bulunulması halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranır. Tescilli cinsinden "arsa" cinsine dönüştürölmesi yönünde cins değişikliği talep edilmesi durumunda ise, belediye/valilik uygunluk yazısı aranır.

(16). F?kra

Lisanslı bürolarca yapılan yapılı hale gelmeye yönelik cins değişikliği işleminde; parsel üzerindeki yapı ve tesisler, parsel sınırlarına bitişik ya da desimetre büyüklüğünde sınıra yakın veya diğer parsel, yol, yeşil alan gibi tescil dış alanlara tecavüzlü ise arazi kontrolü yapılır. Diğer durumlarda ise parsel üzerindeki yapı ve tesislerin parsel içerisinde kaldığı ortofoto, uydu görüntüsü vb. yöntemler ile incelenerek tespit edilebiliyor ise arazi kontrolü yapılmaksızın yalnızca büro kontrolü yapılır.

(17). F?kra

Mezarlık vasfında tescilli parselin, mezarlık vasfının değiştirilmesine ilişkin taleplerde, Mezarlık Yerlerinin İnşaası İle Cenaze Nakil Ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmeliğin 45 inci maddesi hükümlerince ilgili Bakanlıklarının mahalli kuruluşlarının uygun görüşleri aranır. Uygun görüşlerin varlığı halinde taşınmazın yeni vasfına ilişkin ilgili belediyesinin/valiliğinin uygun görüşleri ayrıca aranır.

(2) Muhdesatın Taşınmazın Cinsine Taşınması İşlemi

A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

(1). Fıkra

Tapu kütüğünün beyanlar sütununda kayıtlı muhdesat ile taşınmaz mülkiyetinin aynı kişide birleşmesi nedeniyle muhtesatın taşınmazın cinsinde gösterilmesinin talep edilmesi halinde, kayıtlı muhtesatın zeminde varlığının tespit edilmesi suretiyle tescil bildirimini düzenlenerek muhdesat parselin niteliği sütununa taşınır ve muhdesat kaydından terkin edilir. Muhdesat yapı ise, yapı kullanma izin belgesi veya yapının kullanıma uygunluğuna dair yazı aranmaksızın işlem yapılır.

(2). Fıkra

Muhtesatın zeminde varlığının tespit edilmesine yönelik çalışmalarda muhtesatın tescilli ölçü değerleriyle uygunluğu kontrol edilir. İlave kat yapılmış olduğunun tespiti halinde sadece kayıtlı muhdesat taşınmazın cinsine taşınır. Bu kontrol sırasında yapının yıkılarak yeniden yapıldığının tespiti halinde ise muhdesat taşınmazın cinsine taşınmaz. Bu durumda yapılaşmaya ilişkin yeni bir cins değişikliği talep edilmesi halinde, bu genelgenin cins değişikliğine ilişkin ilgili hükümleri uygulanır.

Yıkıldığı tespit edilen muhtesatın terkin talebinde bulunması durumunda bu genelgenin muhtesatın terkinine ilişkin maddesine göre işlem yapılır.

(3). Fıkra

Kayıtlı muhdesat tarımsal nitelikli ise, zeminde gerekli çalışma bu genelgenin 16. maddesinin 1/B-10 uncu fıkrasında belirtildiği üzere il/ilçe tarım ve orman müdürlüğü personeliyle birlikte yapılır. İl/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk yazısına göre işlem yapılır.

(4). Fıkra

Bu işlemlerde, yapılyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti, ayrıca zemin çalışması için ise parselin yerinde gösterilmesi döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti ilave olarak tahsili sağlanır.

(5). Fıkra

Kayıtlı muhdesat 2/B parselinde ve taşınmazın cinsine taşınmasının talep edilmesi halinde 2013/12 nolu genelge hükümlerine göre kadastro müdürlüğünce işlem yapılır ve yasal muafiyet gereği döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

(3) Muhdesatın Terkini İşlemi

A) Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

(1). Fıkra

Kayıtlı muhtesatın zeminde mevcut olmadığından kaydından terkininin talep edilmesi durumunda, söz konusu muhdesat yapı ise yıkıldığı için Lisanslı büroca/kadaastro müdürlüğünce zeminde tespit edilir.

(2). Fıkra

Kayıtlı muhdesat tarımsal nitelikli ise, zeminde gerekli çalışma bu genelgenin 16 inci maddesinin 1/B-10 uncu fıkrasında belirtildiği üzere il/ilçe tarım ve orman müdürlüğü personeliyle birlikte yapılır.

(3). Fıkra

Bu işlemlerde, yapıyken yapısız hale gelme işlemleri için belirlenen döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti, ayrıca zemin çalışması için ise parselin yerinde gösterilmesi döner sermaye hizmet bedeli/hizmet ücreti ilave olarak tahsili sağlanır.

(4). Fıkra

Paftasına işlenmiş muhdesatlarda tescil bildirimi düzenlemek suretiyle işlem yapılır. Şayet, muhdesat paftasında işlenmemiş ise tescil bildirimi düzenlenmez ve terkin edilmesi için yazıyla tapu müdürlüğüne bildirim yapılır. Terkin edilecek muhdesat tarımsal nitelikli ise il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk yazısı, tapu müdürlüğüne yazılacak yazıya eklenir. Tapu müdürlüğünce muhtesatın terkininden sonra kadastro müdürlüğüne yazılı bilgi verilir. Tescil bildirimi düzenlenmesi halinde krokisinde terkin edilecek muhdesat yapı parseliyle birlikte gösterilir ve yapı sınır çizgileri üzerine (X) işareti konularak çizimi iptal edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

?rtifak Hakk?

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 19-

(1). Fıkra

Tescil harici taşınmazlar üzerinde irtifak hakkı tesisi edilmesi istenildiğinde hakkın kapsadığı kısım BÖHHBÜY hükümlerine uygun olarak ölçülür. fenni belgelerine ve paftasına çizilir taşınmazın niteliği esas alınarak tescil edilir ve MEGSİS'e işlenir.

(2). Fıkra

Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki irtifak hakları hariç "parsel ile parsel veya kişi ile parsel" arasında kurulacak olan irtifak hakları ilgililerince irtifak hakkı güzergahı zeminde işaretlenerek leh ve aleyhe ilişkin beyanları alınmak suretiyle Lisanslı büroca ya da kadastro müdürlüğüne işlem yapılır.

(3). Fıkra

İlgilileri tarafından zeminde işaretlenen irtifak hakkı güzergâhı ölçülür. Ölçü işlemlerinden sonra irtifak hakkı ile ilgili olarak düzenlenen iki nüsha değişiklik tasarımının (Ek-7/Örnek-10) İmar Kanunu ve yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için taşınmaz malların bulunduğu yere göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeninin olumlu kararının alınması ve onay için belediye başkanlığına, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeninin olumlu kararının alınması ve onay için valiliğe yazıyla gönderilir (Örnek-11,11-a, Örnek-12,12-a).

Belediye veya valilikçe değişiklik tasarımının onaylanması halinde, kararın tarih ve no'su tescil bildiriminde belirtilmek suretiyle tescil bildirimi düzenlenir (Ek-6 A/B, Örnek-13A/B). Tescil bildirimi düzenleyenler tarafından imzalanarak kadastro müdürü tarafından onaylanır. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda ise tescil bildirimi düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için kadastro müdürlüğüne sunulur.

(4). Fıkra

İrtifak hakkının yol, meydan gibi tescile tabi olmayan taşınmazlar üzerinden geçmesi durumunda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999. Maddesi gereğince irtifak hakkı kapsamında kalan kısımlar, yeni ada ve parsel numarası verilip tapu planı düzenlenerek Hazine, belediye veya köy

tüzel kişiliği adına mevcut vasfı ile tescil edilmek suretiyle irtifak hakkı tescil edilir. Tescili yapılan bu yerin, irtifak hakkı için tescil edildiği ve başka bir amaçla kullanılamayacağı hususu tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir.

Tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması nedeniyle tapuya kaydedilen taşınmazda, daha sonra amacın ortadan kalktığı ve tescile tabi olmayan bir taşınmaza dönüştüğünün anlaşılması durumunda hazırlanacak tescil bildirimi ile parsel re'sen tapu sicilinden terkin edilir.

(5). Fıkra

Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olan parselin başka parsellerle birleşmesi durumunda, önceki parsel üzerindeki irtifak hakkının isabet ettiği alanlar yeni parsellerin tapu planında gösterilir ve tapu kayıtlarına nakli, Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerince yapılır. İrtifak hakkı parçasının tescilsiz alana isabet etmesi halinde bu parçanın, bu maddenin 4 üncü fıkrasına göre tescil işlemi yapılır.

(6). Fıkra

İrtifak hakkının terkin taleplerinde, hakkın tesisinde izlenen usul ve esaslar çerçevesinde terkin işlemi yapılır.

(7). Fıkra

Talebe bağlı işlemler kapsamında parselin tamamı veya bir kısmı üzerinde irtifak hakkı tesisi işlemi talep edilmesi halinde tescil bildirimi düzenlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Birle?tirme

Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 20-

(1). Fıkra

Birleştirme işleminin yapılabilmesi için taşınmazların birbirine bitişik olması zorunludur.

(2). Fıkra

Birleştirme işlemi ile ilgili parsellerin pafta tersimatı ve yüzölçümü kontrolü parsel bazlı yapılır. Birleşecek parsellerde yüzölçümü yanlışma sınırı ve/veya nokta konum doğruluğunda hata bulunması durumunda hata 2022/7 nolu Genelge'ye göre düzeltilir.

(3). Fıkra

İşlemin Lisanslı büro tarafından yapılması esnasında parsellerde yanlışma sınırları dışında hata tespit edilmesi halinde düzeltilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Kadastro müdürlüğüne hata mevzuatına göre ivedilikle düzeltilerek sonucundan Lisanslı büroya bilgi verilir.

(4). Fıkra

Kontrol işleminden sonra birleştirme işlemi için düzenlenen iki nüsha değişiklik tasarımının (Ek-7/Örnek-14) İmar Kanunu ve Yönetmeliklerine uygunluğunun onayı için taşınmazların bulunduğu yere göre; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeninin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeninin olumlu kararı alınmak üzere belediye veya valiliğe yazıyla gönderilir (Örnek-15, 15-a, Örnek-16, 16-a).

(5). Fıkra

Belediye veya valilikçe değişiklik tasarımının onaylanması halinde, kararın tarih ve no'su tescil bildiriminde belirtilmek suretiyle tescil bildirimi düzenlenir. (Ek-6 A/B, Örnek-17A/B) Tescil bildirimi düzenleyenler tarafından imzalanarak kadastro müdürü tarafından onaylanır. İşlemin lisanslı bürolarca yapılması durumunda ise tescil bildirimi düzenleyen lisanslı mühendis tarafından imzalanarak kontrol ve onay için kadastro müdürlüğüne sunulur.

(6). Fıkra

Birleştirme işlemiyle oluşan parselin köşe noktaları esas alınarak hesaplanan koordinat değerleri ve yőzölçümü tescil bildiriminde gösterilir.

(7). F?kra

İki veya daha fazla parselin birleşmesi halinde, birleşen parsellerin numaraları iptal edilir ve birleştirme sonucu oluşan parsele usulőne uygun yeni parsel numarası verilir.

(8). F?kra

Birleştirme işlemine tabi parsellerdeki irtifak hakları, tescil bildiriminin krokisinde ve dőřőnceler sőtununda gösterilir.

BE??NC? BÖLÜM

Tescil ve Arşiv İşleri

Tescil ??lemi

MADDE 21-

(1). F?kra

Güvenli elektronik ortamda gönderilmiş belgeler, tapu müdürlüğünce tescil edilir. Tescilin tarihi ve yevmiye numarası, fen kayıt numarasıyla ilişkilendirilerek sistem üzerinden kadastro müdürlüğüne bildirilir.

Tescilden Sonra Yapılacak İşlemler

MADDE 22-

(1). Fıkra

Kadastro müdürlüğünce fen kayıt defterine tescilin tarih ve yevmiye numarası, fen klasörüne cinsi ve yüzölçümüne ait bilgiler yazılır. Sayısal veriler MEGSİS'e aktarılır.

(2). Fıkra

Tescil işleminden sonra tescil bildirimine işlemin tarih ve yevmiye numarası yazılır. Paftasına, fen klasörüne işlendiği ve MEGSİS'e aktarıldığına dair sütunlar doldurulduktan sonra eki değişiklik dosyasıyla birleştirilerek Kadastro Müdürlüğünde 2019/12 nolu arşiv genelgesine göre arşivlenir.

(3). Fıkra

Tapu müdürlüğünce tamamlanarak TAKBİS (sistem) üzerinden tarih ve yevmiye bilgisi MEGSİS' e gönderilen işlemlerin MEGSİS' de ilgili personelince "Onaylandı" aşamasına getirilmesi paftasında ve fen klasöründe gerekli değişikliklerin işlendiği anlamı taşımaktadır.Ayrıca işlemin tamamlandığı tarih ve yevmiye bilgisi de elektronik olarak arşivlenmektedir. Bu nedenle tescil bildirimine işlemin tarih ve yevmiye numarası yazılarak yeniden MEGSİS' e taranarak yüklenmesine gerek yoktur.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli Hükümler

Kullanılan Belgeler

MADDE 23-

(1). Fıkra

Genelge eklerinin şekil, standart ve içeriklerindeki değişiklikler Genel Müdürlükçe belirlenir.

Dönüşüm Parametrelerinin Elde Edilmesi

MADDE 24-

(1). Fıkra

TUREF sisteminden farklı bir koordinat sisteminde üretilmiş kadaströ parselleri için koordinat dönüşüm parametreleri üretilmemiş yerlerde kadaströ müdürlükleri, yetki alanlarında koordinat dönüşüm parametrelerini öncelikli olarak gerektiğinde Bölge Müdürlükleriyle koordineli şekilde BÖHHBÜY'e uygun olarak üretilerek kadaströ müdürlüğünce onaylanır. Onaylanan parametreler dayanak belgeleriyle birlikte MEGSİS'e yüklenir. Bölge Müdürlüğünce ihtiyaç duyulması halinde Harita Dairesi Başkanlığı ile irtibat kurulur.

(2). Fıkra

Dönüşüm parametreleriyle, TUREF sisteminden farklı bir koordinat sistemine göre üretilen yerler için dönüşümler yapılarak, bu genelge kapsamında yapılacak işlemlerde veya 3402 sayılı Kadaströ Kanunu kapsamında yapılacak çalışmalarda kullanılır. Gerekiyorsa kadaströ verilerine ilişkin koordinat dönüşümü kadaströ müdürlüğünce yapılır.

(3). Fıkra

İşleme konu alanlarda yeterli ve uygun dağılımda yer kontrol noktasının zeminde bulunamaması halinde, ada, parsel veya parsel grupları halinde zeminde değişmemiş mevcut olan eski kadastral sınır, yapı ve tesislerin sabit ve belirgin köşe noktaları ortak nokta kabul edilerek koordinat dönüşümü yapılması mümkündür.

Yürürlükten Kaldırılan Mevzuat

MADDE 25-

(1). Fıkra

2019/13 sayılı genelge yürürlükten kaldırılmıştır.