

İşlemlerin Yapılması, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar

MADDE 12-

(1) Bu genelge kapsamında yapılacak işlemler için, ekli çizelgede belirtilen bilgi ve belgeler istenir ve düzenlenir.

(2) KBU üzerinden yapılan başvurularda, kadastro müdürlüğünce işleme özgü istenen belgeler taranarak KBU üzerinden gönderilir.

KBU üzerinden yapılan başvurular dahil kadastro müdürlüğünde arşivlenmesi gereken tüm belgeler taranır, kontrol edildikten sonra görevli personelince MEGSİS'e e-imza ile atılır. Fiziki evraklara "görölmüştür", "kontrol edilmiştir" kaşesi basılır ve imzalanarak arşivlenir. Taranmış verilerin MEGSİS'te arşivleme sorumluluğu kontrolde görevli personele aittir.

KBU' dan gelen başvurularda, işlemde görevli personel dışında tüm imzaları tamamlanmış olan belgelere MEGSİS' de e-imza atılması yeterlidir. Fiziki evrakta imzalar tamamlandıktan sonra yeniden taranarak sisteme yüklenmesine gerek bulunmamaktadır.

(3) İdarelerince alınan encümen kararı, kamu yararı kararı ve onayların; üyelerince ıslak imzalı ve idaresince onaylı (Mühürlü) veya 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Kapsamında imzalanmış örneğinin işlem dosyasında bulunması zorunludur.

Büyükşehir olan illerde, ilçe belediyelerince yapılan parselasyon haritalarına ait encümen kararı ve parselasyonun onayına ilişkin Büyükşehir Belediye encümen kararı aranır.

(4) Tescile konu harita ve planların kontrolünde yeni oluşacak parsellerin; işlemin dayanağı imar planı ve plan notları, planlı veya plansız alanlar imar yönetmeliklerine uygunluğu kontrol edilir. Uygun olmayan hususların tespit edilmesi durumunda ilgili idaresine düzeltilmek üzere yazıyla bildirilir, bir ay içerisinde düzeltilmediği takdirde işlem iade edilir.

(5) 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylanan encümen kararına dayalı işlemlerde, işleme tabi parsellerin ada ve parsel numaralarının yazılması, işlemlerin sıralı olarak açıklanması 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 tapu planları tüzüğü gereği red kararı verilir.

(6) İl veya ilçe sınırında birbirine hudut parsellerin birleştirme ve ayırma talebinin karşılanmasında, ilgili her bir belediye ve/veya il encümen kararları aranır. Oluşan parseller hangi idari birim sınırında kalıyorsa Tapu Sicili Tüzüğüne göre tescili yapılır.

(7) Tip Sözleşmeli başvurularda, damga vergisinin ödendiğine dair belge aranır. Damga vergisinin ödenmemiş veya noksan ödenmiş olduğunun tespiti halinde ise, 488 sayılı Kanununun 26'ncı maddesine göre işlem yapılır. 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.

Açıklama :

43 Seri Nolu Damga Vergisi Genel Tebliği kapsamında SHKM'ler ihtiyari damga vergisi mükellefi olabilirler, ihtiyari damga vergisi mükellefi olmaları durumunda tebliğin **"5.3. Damga vergisini makbuz karşılığı veya istihkaktan kesinti yapmak suretiyle ödeyecek olanlar tarafından düzenlenen vergiye tabi kağıtlar üzerine ".... YTL damga vergisi tarafımızdan makbuz mukabili ödenecektir. Defter sıra no..." veya ".... YTL damga vergisi tarafımızdan istihkaktan kesinti şekliyle ödenecektir. Defter sıra no..." kaşesi bulunması ve kağıdı düzenleyen kuruluşun imzaya yetkili elemanları tarafından onaylanması halinde bu kağıtları işleme koyanlar ayrıca damga vergisinin ödenip ödenmediğini araştırmak mecburiyetinde değildir."** maddesi kapsamında,

*** Sözleşmeler üzerinde yukarıda belirtilen kaşe ibarelerinin bulunması durumunda, işleme koyan kurum olarak Kadastro Müdürlükleri damga vergisinin ödenip ödenmediğini araştırmak mecburiyetinde değildir.**

*** Sözleşmeler üzerinde yukarıda belirtilen kaşe ibarelerinin bulunmaması durumunda ise ihtiyari damga vergisi mükellefi olmadığı kabulüyle damga vergisinin ödendiğine dair makbuz istenmelidir.**

Yine 43 Seri Nolu Tebliğ kapsamında; zorunlu veya ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirenler için taraf oldukları işlemlere ilişkin kağıtlara ait verginin

beyan ve ödenmesi bakımından sorumluluk getirilmiştir. Buna göre, zorunlu veya ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettiren mükellefler ile diğer kişiler arasında düzenlenen ve damga vergisine tabi olan kağıtlara ait verginin tamamı sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettiren mükellefler tarafından Kanununun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde belirlenen süre içinde (*ertesini ayın yirminci günü akşamına kadar*) beyan edilip ödenecektir. Verginin zamanında beyan edilip ödenmemesi veya eksik ödenmesi durumunda, vergi, ceza ve ferileri işleme taraf olan ve damga vergisini sürekli makbuz verilmesi şekliyle ödemek zorunda olan mükelleflerden alınacaktır.

Zorunlu veya ihtiyari olarak sürekli damga vergisi mükellefiyeti tesis ettirmeyenler için ise sözleşmenin düzenlendiği tarihi izleyen *on beş gün içinde* vergi dairesine bir beyanname ile bildirilir ve aynı süre içinde ödenir.

(8) Üretilen ve kontrol edilen belgeler bu genelge esasları ve 2010/11 nolu Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi hükümlerine göre yapılır.

(9) Kadastro müdürlüğünden alınan ve işin yapımında kullanılan bilgi ve belgelerdeki ölçü ve koordinat değerleri ile parsellerin MEGSİS'te bulunan ölçü ve koordinat değerleri kontrol edilir. Tescile esas verinin koordinat olması nedeniyle fiziki arşivde yer alan nokta numarası ile tescil için hazırlanan dosyada yer alan nokta numarasının aynı olması zorunlu değildir. Eksiklik ve hata bulunması halinde mevzuatınca giderilir ve çalışmaya konu edilir.

Değişiklik dosyası tescili ile birlikte bu koordinatlar TUREF sisteminde arşiv onaylı koordinat olarak MEGSİS'e yüklenir.

(10) Tescile tabi işlemlerde öncelikle işlem yapılacak parselde teknik hatanın bulunup bulunmadığı kontrol edilir. Taşınmaza ilişkin teknik hatanın bulunduğu tespit edildiğinde öncelikle 2022/7 nolu genelge' ye göre düzeltilir.

(11) Yeni üretilen ada veya parsel köşe noktaları, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğinde belirtilen zemin işaretleri yanında bu genelge eki (*Örnek-24*) zemin işaretleri de kullanılır. İşlemlerde, yer kontrol noktaları ile ada veya parsel detay noktaları zemin tesis, ölçü ve koordinat hesaplarının B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğinin ilgili maddelerine uygunluğu kontrol edilir. Detay noktalarının kontrol sonucu bulunacak koordinat farklarının nokta konum doğruluğu/detay doğruluğu içinde kalıp kalmadığı, ölçü krokileri ve tersimatı, yüzölçümü hesapları, yeni oluşan parsellerin yüzölçümlerinin kök kadastral parselleri yüzölçümüne uygunluğu kontrolü yapılır.

(12) Parselasyon, toplulaştırma, köy yerleşim haritaları vb. geniş kapsamlı uygulamaların arazi kontrollerinde, uygun dağılımda, detay noktalarının yüzde beşinden az olmamak üzere, ayırma, yola terk vb. münferit uygulamalarda ise parsel detay noktalarının tamamı

zeminde ölçülerek kontrol edilir.

(13) Tescile konu işlemlerde: ölçü krokisinde/tescil bildiriminin kroki sayfasında/değişiklik tasarımında yeni üretilen parsel köşe ve detay noktaları konu doğrulukları (MK), yüzölçümü yanılma sınırları Tapu Planlarında Yanılma Sınırlarının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik Hükümlerince gösterilir.

(14) Büro ve arazi kontrolleri yapılan tescile konu işlemlerde tespit edilen hata ve noksanlıklar, Geodezi Büro Kontrol Formu (Ek-6), GNSS GZK yöntemi ile yapılan yer kontrol ve detay koordinat belirleme sonuçlarında; cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt dosyası ve yer kontrol noktaları için (Ek-7), detay noktaları için (Ek-8), uygulamanın Elektronik Takeometre Cihazı ile yapılması durumunda (Ek-9)'da verilen çizelge düzenlenir.

Büro Kontrol Formu (Ek-4), Arazi Kontrol Formu (Ek-5) eki çizelgede (Ek-10) maddeler halinde belirtilir. Bu çizelgenin bir nüshası, ilgili kuruma, KBU üzerinden de SHKMMB gönderilir.

Büro ve arazideki hata ve noksanlıklar giderildiği bildirildikten sonra kontrol işlemleri tamamlanarak iki nüsha kontrol raporu (Ek-3) düzenlenir ve kontrol mühendisi ile yüklenici (sorumlu) mühendis tarafından imzalanır. Kontrol raporunun bir nüshası haritayı yapan SHKMMB veya kuruma gönderilir. Diğer nüshası kontrol belgeleri dosyasında arşiv mevzuatınca arşivlenir.

Büro kontrol işlemlerinde, kadastro müdürlüğünden alınan bilgi ve belgelerin değişiklik işlem dosyasında aynen kullanıldığı hususu kontrol edilir. İşlemin kontrolü sürecinde varsa hata ve noksanlıkların giderilmesi sağlanır. Düzeltilmiş verilere göre işlem yapılır.

Kadastro müdürlüğünce; tescile esas belgeler de güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir.

(15) Tescil bildirimini düzenlenmesi sırasında yeni ada ve parsel numarası verilmesi gerekiyorsa kadastro 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.

Uygulama yapılacak alanlarda ada numaraları Kadastro Müdürlüğünce tutulan ada izleme cetvelinden alınır.

(16) Tescil bildirimini, bir nüsha olarak kadastro müdürlüğünce (Ek-11A/B) A4 formatında önlü arkalı düzenlenir, düzenleyenlerce ve kontrol eden mühendis tarafından imzalanır.

Müdür veya müdür adına yetkili personel tarafından onaylanır.

Birden fazla işlemin birlikte yapılması halinde tek tescil bildirim düzenlenir. Ayırma çapı düzenlenen parseller içinde tescil bildirim düzenlenir.

Düzenlenen Ek-11A/B ve Ek-2 belgeler ile değişiklik dosyasındaki (*Şeritvari kamulaştırma haritaları hariç olmak üzere*) belgeler kontrole ilişkin imzalar tamamlandıktan sonra KBU üzerinden gelen başvurular hariç kadastro müdürlüğüne taranır ve bu maddenin 39 uncu fıkrasındaki işleme göre taranmış belgelerle güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilir. Tescil sırasında değerlendirilecek husus varsa MEGSİS'te "işlemin açıklamalar" bölümüne yazılır. İşlemin tapu müdürlüğüne gönderildiği ilgisine kısa mesaj (SMS) veya yazı ile bildirilir.

(17) Parsellerin tapu kütüğünün şerhler/beyanlar hanesinde kısıtlayıcı duruma ilişkin belirtme bulunması halinde idaresinin işleme dair uygun görüşü aranır.

2863 sayılı Kanun uygulamalarına ilişkin düzenlenen 2019/8 nolu genelge hükümlerine göre, 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. Belirtmeler için tescil bildirim düzenlenmez ve ilgili kurumun talebi üzerine tapu müdürlüğüne 2019/8 nolu genelge kapsamında taşınmazın kaydının beyanlar hanesine gerekli belirtmeler konulur. Ayrıca, bu alanların sınırları MEGSİS' te gösterilir.

(18) İşleme konu parselin kaydında korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, korunma alanları ile sit alanlarına ilişkin belirtme bulunması halinde; ayırma, yola terk, yoldan ihdas talepleri ile ilgili encümen kararlarında ilgili idarenin uygunluk görüşünün belirtilmesi aranır. Ancak, Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylı Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlardaki işlemlerde, 2863 sayılı Kanununun 10 uncu maddesinin dokuzuncu fıkrasınca kurulmuş olan Koruma, Uygulama ve Denetim Bürosunun (KUDEB) uygunluk görüşü ile varsa "*Parsel üzerinde kesin yapılanma yasağı ve kesin yapılanma yasağına aykırı bir yapı veya eklenti bulunup bulunmadığı*" encümen kararında belirtilmesi aranır.

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

(20) İşlem dosyası içerisindeki teknik bilgi ve belgelerde; tarih, düzenleyenlerin ve ilgili idarenin kontrol işlemine yetkili personelin unvanı ile ad ve soyadları, imzaları, bulunup bulunmadığı kontrol edilir.

Teknik bilgi ve belgelerde "Onay" kısmının bulunduğu yerlerde ilgili idarenin mühür ve kaşesinin olması aranır.

Uygun görüş yazısı veya kararlar/onayların fiziki olarak ibrazı halinde "*Görölmüştür*", diğer belgeler ise "*Kontrol edilmiştir*" ibaresi yazılmak suretiyle, kontrol mühendisince isim ve tarih yazılarak imzalanır.

(21) Yapılacak kontrollerde kontrollü ölçü yapılır, kontrollerde en az üretimdeki nitelikte ve incelikte olanaletler, ölçme ve değerlendirme yöntemleri kullanılır. Kullanılan elektronik ölçme aletlerinin iki yılda bir kontrol ve kalibrasyonunun yapıldığı aranır. Arazi kontrol formunun ilgili satırına elektronik ölçme aletinin markası, seri numarası ve ibraz edilen kalibrasyon belgesinin tarih ve sayısı bilgileri yazılır, kalibrasyon belgesi arşivlenmeksizin iade edilir.

(22) Tapu Planları Tüzüğünün 11 inci maddesince verilecek ret kararları, form belgeleri (*Ek-22,23*) kullanılarak 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

(23) Kadastro hizmet standartlarındaki sürenin bitim tarihinden itibaren, kadastro müdürlüğünden kaynaklanmayıp ilgisince takip edilmemesi nedeniyle sonuçlandırılmayan işlemlerin, 20 günlük süre sonunda (SMS) ile ilgisine ve kamu kurum ve kuruluşlarına ise yazılı bildirim yapılır. Bildirim tarihinden itibaren 10 günlük süre içerisinde işlemlerin ilgisince takip edilmemesi halinde, işlemten vazgeçilmiş sayılır ve ilgi fen kayıt numarasına ait işlem MEGSİS' de vazgeçildi olarak 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.

(24) Tapu müdürlüğünce, ilgisinden kaynaklanan nedenlerle tescil edilemediği kadastro müdürlüğüne bildirilen değişiklik 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.

(25) İlgisince takip edilmemesi nedeniyle tapu müdürlüğünce tescil edilemeden iade edilen işlemin fen kaydı kapatıldıktan sonra aynı maliklerce yeniden tescilinin talep edilmesi halinde;

Talep üzerine kadastro müdürlüğünce açıklamalar bölümünde hizmet bedelinin yatırıldığı ve işlemin takip edilmediği başvuru numarası ile ilişiği kurulmak suretiyle açıklanarak MEGSİS'de yeni fen kaydı alınır,kadastro istem belgesi düzenlenir. İşlem mümkünse aynı personele havale edilir, ilgili idaresinden uygun görüş alınmasını gerektirir yeni bir husus veya değişiklik yoksa ve yeniden tescil talebi aynı yıl içerisinde ise döner sermaye hizmet

bedeli tahsilatı yapılmaz. Yıl değişmiş ise aradaki fark tahsil edilir. Ancak işlem dosyasında değişiklik olması durumunda sadece kontrollük ücreti alınır.

(26) Mahkeme ilamı eki kroki, plan veya haritaların; tescilli orijinal verilerine uygun olmayan nokta konum doğruluğu ve yüzölçümü yanılma sınırları dışında bir durum tespit edildiği, kararın uygulama durumunun olmadığı durumda, kadastro müdürlüğüne ilgililerinden veya kadastro mahkemesinden tavzih kararı istenmesi yoluna gidilmeden önce ivedilikle kesinleşmiş mahkeme kararının varlığı yönünde taşınmaz kaydının beyanlar hanesine belirtme konulması için tapu müdürlüğüne yazı yazılır.

İnfaz kabiliyeti olmayan kararlarda ilgililerince gerekçeleri belirtilerek hukuk mahkemelerinden, kadastro müdürlüğüne kadastro mahkemesinden düzeltme kararı talep edilir.

İlgililerince, düzeltme kararı almayacaklarını belirterek kararın infazının yapılmasının yazılı olarak talep edilmesi durumunda talep karşılanır. Uygun olmayan hususlar tescil bildiriminin düşünceler kısmında belirtilir.

Kadaastro müdürlüklerince daha önce döner sermaye kontrollük hizmet bedeli tahsili sağlanarak kontrol edilmiş kamulaştırma haritaları kapsamında 2942 sayılı Kanunun 10. maddesinde kamulaştırma bedelinin tespiti vetaşınmazın idaresi adına tesciline yönelik parsel veya parsellere ilişkin mahkeme kararlarının infazının İdaremiz açısından malik yönüyle tesciline ilişkin olduğu, mahkemece harita yapımı söz konusu olmadığından tamamı kamulaştırılan taşınmazlar için tescil bildirim düzenlenmesine gerek bulunmamaktadır. Bu işlemde döner sermaye ücreti tahsili yapılmaz.

(27) İmar planlarının uygulanması sonucu üretilen park, yeşil alan gibi tescile tabi olmayan alanlara ada/parsel numarası verilir ancak tescil edilmez.

(28) Arazi kontrolü sırasında Kurum, Şirket, SHKMMB mühendisi hazır bulunur.

(29) İl veya ilçe sınırında birbirine hudut parsellerin birleştirme-ayırma işlem dosyasının kontrolünün her iki kadastro müdürlüğünden görevlendirilecek personelce yapılması, tescil bildiriminde işlemde alansal büyüklük hangi müdürlük yetki sahasında ise o müdürlükçe düzenlenir. Tescil bildiriminde ifrazen oluşan parsellerin hangi birimden tescil edileceğinin düşünceler kısmında ayrıca açıklanır. Tapu müdürlüğünde tescil yapıldıktan sonra diğer tapu müdürlüğündeki tescil için tescil bildirim ilgili tapu müdürlüğüne güvenli elektronik ortamda gönderilir. Tescil sonrası tapu müdürlüğüne ilgili kadastro müdürlüklerine tescil tarih ve yevmiyesi sistem üzerinden bildirilir. Değişikliklerin MEGSİS'e, fen klasörüne (Ek-19) işlenmesi ve arşivlenmesiyle ilgili işlemler görevlendirilmiş personelce yapılır.

(30) Kadastro görmeyen ve tescil haritası olmayan yerlerde öncelikle sınırlandırma haritası yapılır.

(31) İmar planı bulunan yerlerde yapılacak ayırma, birleştirme, yoldan ihdas ve yola terk gibi işlemlerde Durum Haritası düzenlenir (*Ek-15/Örnek-16*). Durum Haritasında terk ve ihdasa konu yerler harflendirilir.

(32) Dağıtıma tabi tutulmak suretiyle parselasyon uygulaması sonucunda üretilen parselasyon haritaları üzerine işlenen kadastral mülkiyet sınırları, siyah renkte kesik çizgilerle gösterilir ve bu sınırların köşe noktalarına balastro çevrilmez.

(33) Dağıtıma (*3194/18 inci madde uygulamaları, arazi toplulaştırması gibi*) tabi tutulmak suretiyle yapılan işlemlerde, dağıtım ve tescil sayfalarına kontrol mühendisince "*parsel ve yüzölçümü kontrolleri tarafımdan yapılmıştır*" ibaresi ile isim ve tarih yazılarak imzalanır.

(34) Tarım arazilerinde tescile konu işlemler;

a) Tarım arazilerinde imar planına dayalı uygulamalarda işleme tabi parselin tamamının tarımsal niteliği korunacak alanda kalmadığının ilgili idarenin yazısı/encümen kararında belirtilmesi halinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaz.

b) Köy yerleşik alanı dışında ve plansız alanlarda kalan taşınmazlara ait işlemlerde ve imar planında kalmakla birlikte imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda kalan taşınmazlarda il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranır. Ayrıca, tarımsal nitelikli parsellerin yüzölçümü düzeltmesi ile birleştirme işlemlerinde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaz.

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

ç) 5403 sayılı Kanuna göre köy yerleşik alanı sınırı içerisinde tarımsal nitelikte tescilli parselin ifraz işleminde il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünün işleme ilişkin uygunluk görüşü aranmaz.

(35) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı maddelerince yapılan işlemler kapsamında Hazine veya Özel İdare adına tescilli taşınmazlarda imar planına göre umumi hizmet alanlarına terk taleplerinde, aynı Kanunun 11 inci maddesince de işlem tesis edilir.

Kamunun mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile

umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

(36) Özel mülkiyete tabi olmadığı için tescilli olmayan taşınmazlarda tescili gerektirir bir aynı hakkın tesis edilmesi esnasında, aynı hakkın tesciline uygun olarak tapu planı yapılır.

(37) İrtifak hakkı tesis edilmiş olan parselin değişiklik işlemleri sonucunda, irtifak hakkının isabet ettiği alanlar için irtifak hakkı cetveli düzenlenir, ölçü krokisi, tescil bildirimini düşünceler sütunu ve tapu planlarında gösterilir.

Bu işlemlerde her bir parselde kalan kısmın koordinatları ile yüzölçümü hesaplanır ve tescilli irtifak hakkı yüzölçümüyle karşılaştırılır. Farklılık çıkması halinde İdaresine ve ilgisine bilgi verilir. Yeni hesaplanan yüzölçümlerine göre irtifak hakkı cetveli düzenlenir. İrtifak haklarının tapu kayıtlarına nakli, Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerince yapılır.

Tescilli irtifak hakkının, parselasyon /toplulaştırma işlemi sonrasında, farklı maliklerin bulunduğu parselde kalması durumunda irtifak hakkı cetveli düzenlenir ve gerekli belirtme yapılır.

Tescilli irtifak hakkının bir kısmının veya tamamının işlem sırasında yol, yeşil alan, park gibi tescil harici yerlere terk edilmesi halinde, terk edilen yerde irtifak hakkı kapsamında kalan kısma, yeni 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 bildirimini ile parsel re'sen tapu sicilinden terkin edilir.

(38) Dağıtıma (3194/18 inci madde uygulamaları, arazi toplulaştırması gibi) tabi işlemler nedeniyle taşınmazların cinsi ve muhdesat olarak belirtilen yapının ve/veya kaydın hangi parsellerde kaldığı, yapı-muhdesat cetvelinde gösterilir. Kadastro paftasına işlenmemiş yapı niteliğindeki muhdesatların, tescil belgelerindeki ölçü ve koordinatlarına göre hangi parselde kaldığı belirlenir. Tescilli yapı/muhdesat yoksa yapı/muhdesat cetveli düzenlenmez.

Uygulamaya giren taşınmazların cinsi ve muhdesat olarak belirtilen yapının uygulama sonrasında tescile tabi olmayan yol veya yeşil alanda kalması durumunda, yapı muhdesat cetveli düzenlenerek yolda veya yeşil alanda kaldığı açıklanır. Tapu müdürlüğünce uygulamaya giren parselin beyanlar hanesine bu konuda belirtme yapılır. (Ek-14)(Örnek-

15)

(39) Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa veya sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa; mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa sadece o parsel ya da parsellere yönelik tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi yeni bir uygulama yapılmasını zorunlu kılan sebeplerin varlığı halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.

Bu durumda, tescil edilmiş parselasyon planlarının mahkemece iptal edilmesi halinde, geriye dönüş cetvelleri düzenlenerek iptal kararına uygun olarak yeni yapılan imar uygulamasının kontrolünde; geriye dönüş cetvelleriyle birlikte yeni yapılan uygulamanın kontrolü yapılır. Geriye dönüş işleminin kontrolünde iptal edilen parsellerin yüzölçümü yönüyle uygulama öncesi uygulamaya tabi parsel yüzölçümlerine uygunluğu kontrol edilir. Mevcut dağıtım cetveli, geriye dönüş cetveli olarak düzenlenir. Geriye dönüş işlemiyle birlikte yapılacak yeni uygulamada iptal edilen imar parselinin aktif ayni ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate alınarak uygulama yapılır.

İptal kararına konu işlemlerde kadastro parsellerine geri dönüş mevzuata uygunsuz uygulama öncesi parsel yüzölçümüyle ve yeni parsel numarasıyla tescil yapılır. Mümkün değilse geriye dönüşle birlikte yeni bir imar uygulaması yapılır. Geri dönüş işlemlerinde uygulama öncesi parsellerde teknik hata olup olmadığı kontrol edilerek, varsa düzeltilerek yeni yüzölçümleri ile uygulama yapılır.

(40) Aşağıda yer alan tablodaki işlemlere ilişkin belirtilen belgeler, işlemine göre SHKMMB'ce ilgisinden istenir, taranıp KBU'ya yüklenerek fiziki arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

SHKMMB'ce 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, MEGSİS'e uyumlu üretilen CAD tabanlı harita) ve tablodaki ilgili belgelerin taranmış verisi, kadastral bilgi ve belge talebi dahil işverenle yapılan tip sözleşmenin taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılır, takiben sayısal verilerin belgeleriyle tip sözleşme 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 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.

Yola Terk	a) Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, b) Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi)
Ayırma (İfraz)/ Birleştirme-Ayırma	a) Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı(mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, b) Emlak vergi değeri belgesi, c) Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi) ç) İfrazden taksim yapılacaksa, noterde ya da kendi aralarında düzenlenmiş taksim sözleşmesi

(41) Değişiklik işlemlerinde parsel koordinatları dönüşüm ile elde edilmiş ise MEGSİS'te onaylı dönüşüm parametresinin ID numarası, ölçü krokisinde/tescil bildiriminin kroki sayfasında gösterilir.

(42) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya serbest harita kadastro mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan işlemlerde; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarıyla yapılacak yazışmalar, işlemin yapımını üstlenen kamu kurum ve kuruluşu/serbest harita kadastro mühendislik bürosu/şirketi tarafından yapılır.

(43) Plana dayalı işlemler sonucu oluşan parsellerin cinsi, uygulama planındaki kullanım amacına göre belirlenir. Bu işlem bir cins değişikliği olarak değerlendirilemez.

(44) Eski tapu (zabıt) kayıtlarında mevcut olup tapulama/kadastro çalışmaları sırasında tapu kütüğüne aktarılmamış olan irtifak hakları/kamulaştırma işleminin aktarılması yönünde ilgili idare tarafından idaremizden talep edildiğinde; idaresince, yürürlükteki teknik esaslara uygun şekilde haritasının düzenlenip, dosyanın hazırlanarak tapu kütüğüne tescili için idaremize intikal ettirildiğinde mevzuat kapsamında işlem yapılır.

(45) 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince uygulama imar planına uygun olarak parselasyon planı yapılıp tescil edilmeden ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz. Parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda ifraz ve tevhit işlemleri uygulama imar planı hükümlerine uygun yapılır. Ancak, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrolü Kanununda belirlenen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içerisindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskun alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında tescile esas ifraz, tevhit, yola terk veya yoldan ihdas işlemleri **encümen kararlarında** belirtilmek suretiyle yapılır.

(46) Onaylı üst kademe planları ve imar planı bulunmayan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun

27 nci maddesinin dördüncü fıkrası, kapsamında kalan alanlarda varsa meclis kararında belirtilen hükümlere göre yoksa işleme konu parsel veya parsellerin bulunduğu alanın kapsamı encümen kararında belirtilmek kaydı ile Plansız Alanlar İmar yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.

(47) Onaylı üst kademe planları olmasına rağmen uygulama imar planı olmayan alanlarda, Plan veya plan notlarında ifraz, tevhit, yola terk veya yoldan ihdas işlemlerine ilişkin hükümler varsa bu hükümlere göre yoksa, 3194 sayılı İmar Kanununun 27 inci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında kalan alanlarda varsa meclis kararında belirtilen hükümlere göre, meclis kararı olmayan yerlerde işleme konu parsel veya parsellerin bulunduğu alanın

kapsamı encümen kararında belirtilmek kaydı ile Plansız Alanlar İmar yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılır.

(48) İfraz, tevhit, imar uygulaması gibi işlemlerde imar planı ve imar planı notları aranır.

Revision #5

Created 2025-05-14 12:16:39 UTC by Admin

Updated 2025-05-14 17:06:10 UTC by Admin