

Orjinal Versiyon



Versiyon Tarih Aralığı : 12.05.2025 - 08.08.2025

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar, Yetki ve Sorumluluk

Amaç ve Kapsam

MADDE 1 -

Bu genelge; kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılan, serbest harita kadaströ mühendislik büroları/şirketleri tarafından yapılan, tescile tabi harita ve planların yapım, kontrol, izleme ve güncelleme işlemlerine ilişkin usul ve uygulama esaslarını düzenlemek ile uygulamada birlik sağlamak amacıyla hazırlanmıştır.

Dayanak

MADDE 2 -

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

Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik uyarınca hazırlanmıştır.

Tanımlar ve Kısaltmalar

MADDE 3 -

Bu genelgede yer alan aşağıdaki ifadelerin tanımları şu şekildedir;

Arşiv onaylı koordinatlı parsel/geometri: İlk tesis, güncelleme ve sayısallaştırma kadastro çalışmalarında ya da bu çalışmalardan sonra yapılan imar uygulaması, toplulaştırma, ifraz gibi değişiklik işlemleri ile doğrudan koordinatlı (ITRF96, ED50, LOKAL) olarak üretilen, yüzölçümü parsel köşe koordinatları ile hesaplanarak tescil edilmiş olan ve pafta zemin uyumu bulunan parselleri/geometrileri,

Ayırma (ifraz): Parselin iki ya da daha fazla parçaya bölünmesi işlemi,

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

Ayırma (ifraz) haritası: Parselin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçalara bölünmesi işlemi sonucu oluşan haritayı,

Başvuru ofisi: Kadastro Müdürlüğü merkez binasında değişiklik işlemlerine ait başvuruların alındığı yer,

Birleştirme (Tevhit): Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline getirilme işlemi,

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

B.Ö.H.H.B.Ü.Y: 26/06/2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmî Gazete'mde yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğini,

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

DOP: Düzenleme ortaklık payını,

DOPO: Düzenleme ortaklık payı oranını,

Durum haritası: Uygulama İmar planı bulunan yerlerde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri kapsamında yapılacak değişiklik işlemleri sırasında, parsellerin eski ve yeni mülkiyet sınırlarını ve imar planında getirilen kullanım amaçlarını aynı altlıkta

gösteren ilgili idarece onaylı haritayı,

Döner sermaye hizmet bedeli: 6083 sayılı Kanununun 8 inci maddesinin 3'üncü fıkrasında belirtilen (I) sayılı Tarife Cetveline göre hesaplanan döner sermaye bedelini,

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

Genel müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,

Geçici koordinatlı parsel/geometri: Arşiv onaylı koordinatlı parsel/geometri tanımı kapsamı dışında kalan tüm parselleri/geometrileri,

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

GZK: Gerçek zamanlı kinematik,

HKMO: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasını,

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

İmar parseli: İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre tescil edilmiş parseli,

İmar planı: Nazım imar planı ve uygulama imar planını,

İrtifak hakkı cetveli: Tescilli irtifak haklarının kamulaştırma veya dağıtımına tabi tutulan işlemler sonucunda isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveli (Ek-13),

İyileştirilmiş/dönüştürülmüş koordinat: Zemin kontrolleri ile zemine uyumlu olduğu belirlenen noktalar ile zemin ölçülerinin bulunmaması halinde geçici koordinatlarının dönüştürülmek suretiyle iyileştirilmiş/dönüştürülmüş koordinatlarını,

Kadastro Başvuru Uygulaması (KBU): SHKMMB, Kurum ve vatandaş başvurularının yapıldığı sistem,

Kadastro faaliyeti: Türk Medeni Kanunu'nun öngördüğü modern tapu sicilinin oluşturulması ile mekânsal bilgi sisteminin altyapısını oluşturmak için yapılan kadastric çalışmaları (tesis, orman, 2/b, afet), kadastro çalışmalarının güncellenmesi amacıyla yapılan yenileme, sayısallaştırma çalışmaları ile bu çalışmalar sırasında oluşan ve sonrasında tespit edilen teknik ve hukuki hataların (tapu siciline yönelik ölçü, hesap, çizim,

sınırlandırma, yüzölçümü, isim, hisse vb.) düzeltilmesi, tebligat işlemleri ve tamamlanan çalışmalar üzerinde yapılan değişiklik (ayırma, birleştirme, yola terk, ihdas, irtifak hakkı tesisi, cins değişikliği vb.), düzenleme (imar, toplulaştırma, kamulaştırma vb.) ve uygulama (aplikasyon, yer gösterme) işlemleri kapsamında taşınmazların geometrik durumlarının belirlenmesi için yapılan jeodezik ve fotogrametrik çalışmalar, ölçü, hesap, çizim işleri ve hukuki durumlarının belirlenmesi için yapılan inceleme, araştırma, sınırlandırma, tespit, tutanak tutulması, itirazların incelenmesi, ilan, tapu kütüğünün oluşturulması çalışmaları, 4342 Sayılı Mera Kanunu, 6831 Sayılı Orman Kanunu kapsamında yapılan görevlendirmeler, askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile stratejik bölgelere, özel güvenlik bölgelerine, sit alanlarına ilişkin işlemler, taşınmaz değerlendirme çalışmaları ile bu işlemlerin kontrol denetimi için arazi ve büroda yapılan çalışmalar kadastro faaliyetidir. Bu çalışmaları görev tanımlarında yer alan ve/veya yukarıda sayılan kadastro faaliyet alanlarıyla ilgili merkez ve taşra (Bölge Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü) birimlerinden görevlendirilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü çalışanları yürütür.

Kadastro görmeyen yer: Kadastroya açılmamış yerler ile kadastroya açılmış olduğu halde henüz tahdit ve tespiti yapılmamış yerleri,

Kadastro teknik personeli: Kadastro müdürlüğünde görevli kontrol mühendisi, kadastro üyesi, kontrol memuru, kadastro teknisyeni/teknikeri,

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

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

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

Kontrol raporu: Yapılan işlemin B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği ile mevzuatına uygun olduğunu belirten raporu,

Kontrollü ölçü işlemi: Arazi kontrolünde farklı kontrol noktalarından yapılan ölçüler sonucunda elde edilen verilerin, işlemin dayanağı teknik bilgi ve belgelere göre çıkan farklarının nokta konum doğruluğu/detay doğruluğu içerisinde kaldığının cephe, yüzölçümü ve benzeriyle karşılaştırma işlemi,

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

KUDEB: Koruma, uygulama ve denetim bürosunu,

MEGSİS: Mekansal Gayrimenkul Sistemini,

MERNİS: Merkezi Nüfus İdaresi Sistemini,

MERSİS: Merkezi Sicil Kayıt Sistemini,

MK: Detay noktası maksimum konum doğruluğu,

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

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

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

OKPO: Ortak tesislere katılım payı oranını,

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

Ölçü Krokisi: Taşınmazın sınırlarının, ili, ilçesi, mahallesi, paftası ve ada/parsel numarasını, üzerinde bulunan tescilli yapı, tesis, muhdesatın ve irtifak haklarının geometrisinin, düzenleyen, kontrol eden ve onaylayan kurum/kişilerin imzası, detay noktalarının koordinatları ve kuzey yönünü gösterir işaret vb. bilgilerin bulunduğu krokiyi,

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

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

yüzölçümlerinin yazıldığı cetveli,

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

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

Parselasyon haritaları: İmar parselleri oluşturmak amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi ve bu maddeye istinaden çıkartılan Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik hükümlerince resen yapılan ya da yaptırılan haritaları,

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

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

Sayısal CAD verisi: MEGSİS'e uyumlu, yer kontrol noktaları, parsel ve detay noktaları koordinatları.

SHKMMH: Serbest Harita Kadastro Mühendislik Müşavirlik Hizmetlerini,

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

TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,

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

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

Tescil Sayfası: Yüzölçümü, malikvb. bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveli,

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

Tip sözleşme (iş yapım sözleşmesi): Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullanılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen sözleşmeyi,

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

TUREF: Türkiye Ulusal Referans (Ağı),

TUSAGA-Aktif: Gerçek Zamanlı Ağ (GZK) hizmeti veren Türkiye Ulusal Sabit GNSS Ağını,

Uygulama/Düzenleme alanı sınırı krokisi: Uygulayıcı idarece belirlenen çalışma alanını gösteren koordinatlı krokiyi,

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

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

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

Yer kontrol noktası: Tesis edilen, koordinatları ve/veya yüksekliği jeodezik yöntemlerle belirlenen noktaları,

Yola terk haritaları: Plan uygulaması sırasında yola terk işlemi nedeniyle yapılan haritaları,

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

Zemin tespit tutanağı: Kadastro görmeyen alanlarda zabıt kaydının zemine uygulanması sonucunda arazide düzenlenen beyanları içeren belge,

Yetki ve Sorumluluk

MADDE 4 -

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

(2) SHKMMB'lerinin başvurularının KBU üzerinden yapılması zorunlu olup, büro tescil, yasaklılık durumlarına ilişkin belge aranmaz.

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

(4) Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Ayırma, Yola Terk, Yoldan İhdas işlemlerinin ayrı ayrı veya Birleştirme işlemiyle birlikte yapılması durumların da bu idarelerde görevli mühendis sorumluluğunda kurumları adına yapılması mümkündür. Birden fazla kamu kurumuna ait taşınmazı içine alıyor ise 5442 sayılı İller İdaresi Kanunu kapsamında görevlendirme yapılması ve diğer kurumların yazılı onayları alınmak suretiyle bu kurumlardan birinde görevli mühendis sorumluluğunda yapılması mümkündür.

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

(6) İşlemi yapan serbest harita kadastro mühendislik bürosunun veya şirketinin kendisiyle çalıştığını yazıyla bildirdiği tekniker/teknisyen arazi kontrolü haricinde kalan işlemleri, sorumluluk mühendiste olmak koşulu ile takip edebilir.

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

(8) Kadastro müdürü; Başvuruyla kayıt altına alınan işlemleri sistem üzerinden takip ederek Kadastro Hizmet Standartları Tablosu'nda belirtilen sürelerde yapılmasından ve tescile tabi işlem dosyalarında kontrolü tamamlanan işleme ilişkin düzenlenen tescil bildirimini, kontrol raporu (Ek-3), değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri (Ek-2) belgelerinin ilgili sütunlarının eksiksiz doldurularak imzalanmış olmasından sorumludur.

(9) Tescile konu harita yapımını gerektiren işlemlerin 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında düzenlenmiş icra edilebilirlik şerhi almış arabuluculuk anlaşma belgelerine göre talep edilmesi durumunda; icra edilebilirlik şerhi almış bir anlaşma belgesi, bütün yönleriyle değil, sadece icra edilebilirlik bakımından ilâmlarla aynı hukuki rejime tâbi tutulduğundan ve tüm yönleriyle mahkeme kararı niteliğinde olmadığından, işlem için SHKMMB tarafından arabuluculuk anlaşmasına dayanılarak hazırlanan işlem dosyasına göre talep yerine getirilir. Bu Genelge hükümlerine göre işlemlere yön verilir.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel Hususlar

İlgilisinin Belirlenmesi ve İstenen Bilgi ve Belgeler

MADDE 5 -

(1) Talep sahibinin; hak sahibi olması ya da taşınmaz veya işlem yönüyle yasal ilgisinin bulunması esastır. Aksi halde talep karşılanmaz.

(2) İlgilisi; taşınmaz malın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, sözleşmelerini ibraz etmek koşulu ile kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalar, serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketleri, 2001/11 nolu genelge kapsamındaki kişi ve kurumlar taşınmazın ilgilisi sayılır.

(3) Taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı hakkın lehtarı sahip olduğu hak ile sınırlı olarak işlem talebinde bulunabilir.

(4) Hazine veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarının değerlendirilmesi amacıyla harita yapımı işlemlerinde, resmi yazıda işlemi talep eden gerçek/tüzel kişinin T.C kimlik numarası/vergi numarasının yazılması halinde, bu kişiler de taşınmazın ilgilisi sayılır.

(5) Yapılacak işlemin türüne bakılmaksızın;

a)Taşınmaz malikinin kimlik belgesi ya da vekilinin kimlik belgesi ve vekâletname örneği, Kimlik belgesi olarak, Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerinde 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 arabuluculuk anlaşma belgesi ile yapılması halinde, mahkemeden "icra edilebilirlik şerhi" almış arabuluculuk anlaşma belgesi istenir.

d) Talebin kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması halinde; ilgili kamu kurum ve kuruluşunun resmi yazısı aranır.

e) Serbest mühendislik bürosunca yapılan taleplerde işverenle yapılan Tip Sözleşme, ilgisinden istenir.

Bu fıkrada belirtilen belgelerdeki bilgiler, kadastro istem belgesine aktarılır, "d" ve "e" bentlerindeki belgeler hariç fiziksel olarak arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

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

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

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

Talebin Şekli ve Kayıt Altına Alınması

MADDE 6 -

(1) Taşınmazın ilgilisi 5 inci maddede belirtilen belgeler ile birlikte işlemin türüne göre taşınmazın bulunduğu kadastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde (EBYS) veya KBU sistemleri üzerinden talepte bulunur.

(2) KBU sisteminden gelen başvurular kadastro müdürünce oluşturulan başvuru ofisinde kabul edilir. MEGSİS başvurusunun olduğu gün veya en geç ertesi gün başvuruya ilişkin döner sermaye hizmet bedeli (yasal muafiyetler hariç) hesaplanır, tahsilatı için kısa mesajla (SMS) ilgisine bildirilir. İşlemin havale edildiği personel tarafından, başvuru ofisinde hesaplanan döner sermaye ücreti kontrol edilir. Ücret hesaplanmasında eksiklik bulunması halinde ilk olarak "Ek döner sermaye ücreti" tahsil edilmek suretiyle eksiklik

giderilir.

Ücretin yatırılmasını takiben elektronik ortamda kadastro istem belgesi (Ek-1/Örnek-1) düzenlenir, SHKMMB'nin imzası alınmaz. Ödemenin yapıldığı gün içerisinde işleme ilişkin fen kayıt numarası verilir.

Başvuruya ilişkin ilk kontroller, KBU üzerinden gelen evraklar üzerinden gerçekleştirilir. İşleme ilişkin fiziki evraklar, arazi kontrolü aşamasına kadar Kadastro Müdürlüğüne iletir. Kadastro Müdürünce işlem için görevlendirilen kontrol mühendisine işleme ait fiziki evraklar elden teslim edilir.

KBU üzerinden gönderilen başvurularda, belgelerde ya da arazi kontrollerinde hata/eksiklik bulunması durumunda eksikliklere ait detay bilgileri "İş Yönetim Bilgileri" ekranındaki ilgili alandan tanımlanarak işlem "Eksiklikten İade Edildi" aşamasına getirilerek KBU uygulaması üzerinden SHKMMB' ye gönderilir.

Kontrol işlemi tamamlanıp tapu müdürlüğüne tescile gönderilen işlemin tamamlanmasıyla tarih ve yevmiye numarası tapu müdürlüğüne sistem üzerinden kadastro müdürlüğüne bildirilir. Tescili tamamlanan işlem, MEGSİS' te "*Tescilden Geldi*" aşamasına getirilir. Fen klasöründe (Ek-19)(Örnek-20,21,22,23) gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra ise işlem "*Onaylandı*" aşamasına getirilir.

(3) Taşınmazın bulunduğu yer dışındaki kadastro müdürlüklerinden teknik belge örnekleri talep edilebilir.

Bu işlem için, talebi alan kadastro müdürlüğü öncelikle talebin ilgilisi tarafından yapıldığını tespit ettikten sonra işlemin yerine getirilmesine ilişkin esas bilgileri içeren resmi yazıyı ilgili kadastro müdürlüğüne gönderir. Taşınmazın bulunduğu yerdeki kadastro müdürlüğüne resmi yazı ile gelen talep MEGSİS'de kayıt alınır. Talep edilen teknik belge örneği için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır. Ardında talep edilen belgeler, talepte bulunulan kadastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde gönderilir. Talepte bulunulan kadastro müdürlüğü resmi yazıdaki belgeleri ilgisine teslim eder.

(4) KBU Kurum/Vatandaş entegrasyonu sağlanana kadar kamu kurum ve kuruluşlarının talepleri resmi yazıyla alınır.

(5) Talebin, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılması durumunda; talep önce EBYS' ye daha sonra MEGSİS'e gelen evrak numarası açıklama kısmına yazılmak suretiyle irtibatlandırılarak kaydedilir. İstenen belgelerden eksik olanlar resmi yazı ile ilgili İdareye bildirilerek tamamlanması istenir. Arazi kontrolü için gün verilmişse verilen gün ve saat, ilgili idareye bildirilir.

(6) Başvuruların MEGSİS Başvuru modülüne girilmesinde, başvuru içerisinde yer alan işlemlerin, doğru sıra ile ve eksiksiz olarak alınmasından, işleme giren ve işlem sonucu oluşan parsellerin eksiksiz olarak girilmesinden işlemde görevli kontrol mühendisi sorumludur.

Teknik Bilgi ve Belge Taleplerin Karşılanması

MADDE 7 -

(1) 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 özel kişilere ait taşınmazların tescile konu olan harita ve planların yapım sorumluluğunu yüklenen serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketlerine KBU üzerinden talep edilmesi halinde verilir.

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

(3) 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) 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.

(5) 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.

(6) 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.

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

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

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

(10) Kadastro Mahkemelerinin bilgi ve belge taleplerinden döner sermaye ücreti alınmaz.

(11) 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.

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

(13) 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) Hesaplanan döner sermaye bedeli, resen 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) 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. Döner sermaye hizmet bedeli tahsilinde, yasal muafiyet getirilmiş kamu ve kurumların taşınmazları ile döner sermaye muafiyeti olmayan taşınmazların birlikte değişiklik işlemine tabi olması durumunda, muafiyeti bulunmayan taşınmaz nispetinde döner sermaye ücreti tahsil edilir.

(3) Büro ve/veya arazi kontrolü tamamlanmadan talep sahibinin işlemde vazgeçmesi halinde, işlem MEGSİS' de "*Vazgeçildi*" olarak güncellendikten sonra hizmet bedelinin ilgisine iadesi için iadenin yapılacağı banka şubesinin adı ve hesap/IBAN numarasının yazılı olduğu dilekçesi alınır. Kadastro müdürlüğünce, tahsilat bilgisi ile dilekçesi yazılır.

ekinde Döner Sermaye İşletmesi Saymanlığına gönderilir. Paranın iadesi Saymanlıkça yapılır.

(4) 13/5/2003 tarihli ve 2003/5629 sayılı Kararnamenin eki Karara göre döner sermaye hizmet bedeli alınmaması gereken okul yeri, hükümet binası, karakol yeri, sağlık tesisi, ibadet yeri vb. taşınmazlara ilişkin taleplerde, MEGSİS' de işlemin açıklamalar kısmına taşınmazın cinsi yazılır.

(5) Kadastro Mahkemelerinin kararlarının infazından döner sermaye ücreti alınmaz.

(6) Kontrollük işlemlerinde çalışan personele arazi tazminatını hak ettikleri günler için puantaj çizelgesi düzenlenir. Yapılan bildirimlerde personelin beyanı esastır. Puantaj cetvelleri aylık olarak düzenlenir ve tazminatların ödenmesinde esas alınır. Bu işlerde çalışan personelin arazi tazminatı Döner Sermaye İşletmesince ödenir.

(7) Yoldan ihdas, birleştirme, ayırma ve yola terk işlemlerinin birlikte yapılmış olması durumunda her işlem için ayrı döner sermaye kontrollük hizmet bedeli alınmayıp toplam yüzölçümü üzerinden kontrollük hizmet bedeli alınır.

(8) Dağıtım tabi tutulmak suretiyle yapılan haritalara ait döner sermaye kontrollük hizmet bedelinin hesabında düzenleme sahası/proje uygulama sahası sınırının hesaplanan yüzölçümü esas alınır.

Tescile konu işlemin döner sermaye ücreti tahsil edilerek kadastro müdürlüğünün kontrolünden geçtikten sonra işlemin ilgisinden kaynaklanan bir sebepten dolayı tescil edilememesi ve fen kaydının kapatılması halinde, değişikliği bulunmayan işlem dosyasının sonraki yıllarda tescilinin talep edilmesi halinde, yeni fen kayıt numarası verilerek yılı içerisindeki döner sermaye ücretinin farkı tahsil edilir.

Mülkiyet Raporu Talebinin Karşılanması

MADDE 9 -

(1) Mülkiyet raporu; proje bazlı olarak yapılan kamulaştırma, parselasyon ve toplulaştırma alanlarına kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parseller için ilgisince talep edilmesi ve düzenleme/uygulama sınırı krokisi, düzenlemeye giren parsel listesi gönderilmesi halinde Kadastro Müdürlüğüne düzenlenerek verilir (Ek-20, Ek-21).

Mülkiyet raporunda,

a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,

- b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,
- c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,
- ç) Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar,
- d) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ile uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ve yüzölçümleri kadaströ müdürlüğüne hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

Uygulama işlemleri, kadaströ müdürlüğüne imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

(2) Kadaströ müdürlüğüne düzeltmeye konu parsellerde yapılan yüzölçüm düzeltmesinin yasal süreci olarak henüz kesinleşmemiş olduğu ada/parsel numarası bilgileriyle birlikte uygulayıcı idaresine yazıyla bildirilir. Kesinleşmemiş yüzölçüm düzeltmelerine göre parselasyon yapılmış ve bu düzeltmeye karşı açılmış dava parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte sonuçlanmamış ise, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17'nci maddesi 7'nci fıkrası hükümlerince, düzeltme yapılan taşınmazın tapu sicilindeki kaydının beyanlar hanesinde "*Düzeltilme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı*" belirtilir ve bu belirtme dağıtımla gittiği imar parsellerinin tesciliyle kaydının beyanlar hanesinde de gösterilir. Düzeltme işlemi davalı olup da bu şekilde tescil yapılmış olması halinde tapu müdürlüğüne ilgili mahkemesine, "*düzeltilme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre yapılan imar uygulamasının tescil edilmiş olduğu*" ifadelerini de içerecek şekilde yazılı bilgi verilir.

(3) Mülkiyet Raporu düzenlenmiş işlere ilişkin işlem dosyasının kadaströ müdürlüğündeki kontrolünün, mümkün ise mülkiyet raporunu düzenleyen personeller tarafından yapılması sağlanır. Kontrol işleminde mülkiyet raporundaki hususlar da dikkate alınır.

(4) Mülkiyet raporu düzenlenmiş işlemlerin kontrolünde; mülkiyet raporunun düzenlenmesinden sonra, uygulama alanı içerisindeki parsellerde herhangi bir değişiklik işlemi (ayırma, yola terk, ihdas, imar uygulaması, idari yoldan tescil vb.) yapılıp yapılmadığı araştırılır varsa buna uygun uygulama yapılıp yapılmadığı kontrol edilir. Yoksa mülkiyet rapor ve eki belgelerindeki bilgilere itibar edilerek gerekli teknik kontrol yapılır.

Mülkiyet raporu ve eki belgelerindeki bilgilerden kaynaklanacak hatalardan bu belgeleri düzenleyen ve kontrol eden personel sorumludur.

(5) Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 8 inci maddesi hükümlerince uygulama planına bağlı ifraz ve/veya tevhit işlemlerinde; işleme tabi parsellere ilişkin mülkiyet raporunun hazırlanması yazılı olarak kadastro müdürlüğünden talep edilir.

(6) Mülkiyet raporuna konu edilen parseller ve koordinatları, mülkiyet haritaları ile gerekli olan diğer kadastro bilgi ve belgeleri, Tapu ve Kadastro Verilerinin PaylaŐımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince yasal muafiyetler dikkate alınarak Döner sermaye hizmet bedeli karşılığında teslim edilir. işlem dosyasının kontrolü sırasında ayrıca teknik bilgi ve belge  creti tahsili yapılmaz.

TaŐıt Temini

MADDE 10 -

Arazi kontrolü işin gerekli taŐıt temini, ilgili kişi/kamu kurum ve kuruluşları veya yüklenicileri tarafından sağlanır.

Koordinasyon

MADDE 11 -

Kontrole esas iŐlerin aynı Bölge Müdürlüğüne bağlı birden fazla kadastro müdürlüğünün yetki alanına girmesi durumunda, gerekli koordinasyon ilgili Bölge Müdürlüğünce, birden fazla Bölge Müdürlüğü yetki alanına giren işlerde ise, işin fiziki olarak büyük kısmının olduğu Bölge Müdürlüğünce sağlanır.

işlemlerin Yapımı, iŐtenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne ilişkin Hususlar

MADDE 12 -

(1) Bu genelge kapsamında yapılacak işlemler işin, ekli özelgede 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 arŐivlenmesi gereken tüm belgeler taranır, kontrol edildikten sonra görevli personelince MEGSİS'e e-imza ile atılır. Fiziki evraklara "*görülmüŐtür*", "*kontrol edilmiŐtir*" kaŐesi basılır ve imzalanarak arŐivlenir. TaranmıŐ verilerin MEGSİS'te arŐivleme 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) T

; işlemin dayanağı imar

escile konu harita ve planların kontrolünde yeni oluşacak parsellerin

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.

(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.

Revision #9

Created 2026-07-08 09:00:32 UTC by Admin

Updated 2026-07-08 13:40:42 UTC by Admin