

TESCİLE KONU OLAN HARİTA VE PLANLAR YÖNETMELİĞİ

I - Genel Tanıtım

A. Kapsam

Madde 1 - Bu yönetmelik: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yasalara uymakla yükümlü olduğu kadastro, tapulama ve tapu fen hizmetleri dışında kalan ve özellikle;

a) İmar planları, gecekondular, imar planları, arazi toplulaştırma planları, toprak dağıtım planları ve benzeri planlar,

b) Kamulaştırma planları,

c) Sınırlandırma haritaları,

ç) Hükme bağlanmış harita ve planlar,

d) Özel parselasyon planları,

ile benzeri diğer tescile konu olacak her türlü harita ve planların yapımı ile yetki, kontrol ve tescil işlemlerinde uygulanacak esasları kapsar.

B. Yetki ve Sorumluluk

Madde 2 - Plân ve haritaların sorumluluğu, bir Harita - Kadastro Y. Mühendisi veya mühendisi tarafından deruhte edilmiş olacaktır.

1. Maddenin ç) bendinde sözü edilen ve 5519 ve 5520 sayılı kanunlar ile 2644 sayılı tapu kanununun 32. maddesine göre veya diğer amaçlar için yargı organlarıca düzenlettilen harita ve planlar, Harita - Kadastro Y. Mühendisleri veya Mühendisleri, Tapu fen amirleri, tapu fen memurları, bunlar yoksa Tapu-Kadastro Genel Müdürlüğüne yetkilendirilecek aynı nitelikteki teknik elemanlar tarafından yapılmasıdır.

C. Yapımda Teknik Esaslar

Madde 3 - Tescile konu olan planlara ait tesis, ölçü, hesap, çizim işleri ile tapu dairesine verilmesi gereken belgelerin hazırlanmasında; çalışma alanı il ve ilçelerin belediye sınırları içinde olması halinde "%ahir Kadastro plânları ve halihazır haritaların yapılmasına ait teknik yönetmelik" de, diğer yerlerde "tapulama fen işleri yönetmeliğinin" de belirtilen esaslar uygulanır ve belirtilen standartlar ile örnekler kullanılır.

D. Kontrol Yetkisi

Madde 4 - Tescile konu olan plân ve belgelerin zemin ve büro kontrolleri, mahalli tapu fen kuruluşu ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yetkili kimseler tarafından yapılır.

E. Koordinasyon

Madde 5 - Kadastro veya tapulama gören yerlerde tescile konu olacak planların hazırlanması için ihtiyaç duyulan kadastro veya Tapulama pafta kopyaları, planların dayanağı fenni belge ve değerler ilgilisi tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü veya mahalli kuruluştan sağlanır.

Madde 6 - Kontrol amacıyla araziye giden fen elemanlarına 6245 sayılı harcın kanununun 50. maddesine göre verilmesi gereken arazi tazminatları, planı yapan kuruluş veya ilgilisi tarafından ödenir.

Madde 7 - Arazi ve büro kontrolü için gerekli taşıt ile fenni işlemler ve arşivlenme için gerekli kırtasiye ve malzeme ilgilisi tarafından sağlanır.

Madde 8 - Plânları yapan kuruluşların ilgili ve yetkili temsilcileri, plânların kadastro plânlarına geçirilmesinde ve tescile ilişkin diğer fenni çalışmalarda tapu fen elemanlarına yardımcı olacaktır.

II - Yapım

Madde 9 - Amaç çalışmaları zeminde yapıldıktan veya ilk çalışmalar plân üzerinde yapılmışsa bu çalışmalar zemine uygulanıp aplikasyon kusurları giderildikten sonra, zeminin alacağı durum dikkate alınarak ileride yapılacak uygulamaları sağlamak üzere, yeni açılacak yolların uygun yerlerine yeteri kadar poligon tesis edilerek, çalışma sahasının dış sınır kırıklarındaki noktalardan mümkün olanları yeni güzergahlar içine almaktır.

Madde 10 - Plânın uygulanmasından sonra yerleşme alanı olacak yerler, meskun saha ölçülerinde kullanılan yöntemlere göre ölçülmüş olacaktır.

Madde 11 - Zeminde işaretlenmiş çalışma sahası dış sınır kırıklarındaki noktalar, uygulama sonucu meydana gelen noktalar ile çalışma sahasının içinde ve çevresindeki bütün tesisler, yeni poligon noktalarna veya poligon yerine mihrer hattı üzerindeki alıyman üstü ve soma noktaları kullanılmışsa bu noktalara dayanılarak ölçülmüş olacaktır.

Madde 12 - Kadastro veya tapulama görmeyen yerlerde ilgili planların yapımında mülkiyet sınırları, çalışma yapan kuruluş tarafından tespit edilir. Kısmen işlem sahası içine giren taşınmaz malların tamamının sınırları tespit edilerek ölçülmekle beraber çalışma sahası dışında kalan parça çok büyük ise çalışma sahasının sınırlarından sonra 100 m. ye kadar olan çevre içindeki sınırlar ölçülmüş olacaktır.

Madde 13 - Bütün ölçüler, aplikasyon sonrası ölçü (röleve) krokilerinde gösterilmiş olacaktır. Mihrer hattına dayalı olarak düzenlenen aplikasyon ölçü krokilerinde soma noktalarına ait kurb elemanları ile alıyman üstü noktaların ve kurbun başlangıç ve bitim noktalarının kilo metrajı ve sigorta betonlarının röperleri yazılmış olacaktır.

Ölçüler takeometrik yapılmışsa, röleve krokileri yerine takeometrik ölçü krokileri ve takeometrik ölçü kameleri düzenlenmiş olacaktır.

Madde 14 - Yeniden tesis edilen nirengi ve poligon veya uygulamaya esas olacak soma ve alıyman üstü noktaları, uzun alıymanlarda kadastro paftasının giriş ve çıkışına yakın tesis edilecek alıyman üstü noktaları kadastro veya tapulama gören yerlerde kadastro nirengi ve poligon noktalarna, bu mümkün olmazsa 1. derece sabit noktalara bağlanmış olacaktır.

1. derecede sabit noktaları, doğrudan doğruya nirengi ve poligon noktalarından ölçülen ve değişmemiş olduğu yapılan kontrol ölçüleriyle belirlenen noktalardır.

Madde 15 - Plânların dayanağı nirengi, poligon, soma ve alıyman üstü noktalarının, kadastro veya tapulamanın nirengi ve poligon noktalarna göre koordinatları hesaplanacak veya dönüştürme yapılmak suretiyle koordine birliği sağlanacaktır.

Madde 16 - Plan ve haritaların ölçekleri, uygulamadan sonra zeminin alacağı durum ve kullanma şekli göz önünde tutularak tespit edilecektir.

Madde 17 - Plân ve haritanın ölçeği kadastro haritasının ölçeğinden daha büyük ve çalışma sahası standart boyutlarındaki bir paftanın en az 1/4 ünü dolduruyorsa, düzenlenen plân kadastro haritası yerine geçerli olacaktır, plân altlığı ve düzenleme şekli kadastro paftasının niteliğinde olacaktır.

Madde 18 - Mülkiyet sınırları ve uygulama sınırları, bağlantı şekli yardımıyla planlara tersim edilmiş olacaktır.

Madde 19 - Kadastro haritaları yerine geçerli olmayacak planlar için ayrıca aplikasyon ölçü krokisi düzenlenmeyebilir. Bu takdirde aplikasyon ölçü krokilerinde bulunması gereken ölçü ve bilgiler plân üzerinde gösterilmiş olacaktır.

III - Tapu Dairesine Verilecek Belgeler

Madde 20 - Tapuya verilecek belgeler kuruluşumuzun arşiv sistemine uygun olarak birisi asıl diğeri asıl niteliğinde kopya olmak üzere ikişer nüsha olacaktır. Bu belgelerin belirtilen nitelik ve sayıda olup olmadığı, düzenleyenlerin formasyonu ile adı ve imzaları ve kuruluşun mühür veya kaşeleri bulunup bulunmadığı tapu fen amiri veya memuru tarafından kontrol edilerek teslim alınır.

Madde 21 - Plânın yapımına ve aplikasyon ölçü, (röleve) krokilerine esas olan nirengi ve poligon belgelerinden,

- a) Nirengi noktaları sicili
- b) Baz ölçme ve hesap çizelgeleri
- c) Sent ölçme ve hesap çizelgeleri
- ç) Açık ölçme ve özet çizelgeleri
- d) Nirengi dengeleme hesapları
- e) Nirengi koordinat hesapları
- f) Kestime hesapları
- g) Koordinat özet çizelgeleri
- h) Nokta abrisleri
- ı) Nirengi kanavas
- i) Poligon röperleri
- j) Poligon açı çizelgeleri
- k) Poligon uzunluk ölçü çizelgeleri
- l) Poligon koordinat hesap çizelgeleri
- m) Poligon koordinat özet çizelgeleri
- n) Poligon kanavas
- o) Bağlantı ölçüleri
- ö) Dönüştürme hesapları

Bunlardan a, ı, i ve n sıralarındaki belgelerin birer nüshaları şeffaf olarak verilecektir.

Madde 22 - Plânın yapımına esas olan ikişer nüsha ölçü belgeleri ile plan çalışmalarında tapudan alınan pafta kopyaları ve ölçü belgeleri bu belgelerle beraber verilecektir.

Madde 23 - Kadastro haritası yerine geçerli olacak plânlardan bir nüshası mutlaka şeffaf olacaktır. Aynı saha için birden çok pafta olduğu takdirde pafta bölümü krokisi düzenlenecektir.

Madde 24 - Kadastro gören yerlerle ilgili güzergah plânlarından her kadastro paftası için, kadastro görmeyen yerlerle ilgili plânlardan her mahalle veya köy için ikişer kopya verecektir.

Madde 25 - Röleve krokilerinden ikişer nüsha, mümkün olduğu hallerde birer nüshası şeffaf olarak verilecektir.

Madde 26 - Çalışmalar takeometrik yapılmış ise röleve krokileri yerine takeometrik ölçüler için hazırlanmış ölçü krokileri ile takeometrik ölçü cetvelleri verilir.

Madde 27 - Yüzölçümü kamelerinden birer, denge cetvellerinden ikişer nüsha verilecektir.

IV - Kontrol

Madde 28 - Büro ve zemin kontrolleri, plânları hazırlayan kuruluşun yetkili temsilcileri ile birlikte yapılacaktır. Tapu fen elemanları plânların yapımı sırasında çalışmalara iştirak veya nezaret ettiği takdirde ayrıca zeminde kontrol yapmaya lüzum görülmemelidir.

Madde 29 - Plânlara, ait olduğu il, ilçe, mahalle veya köy isimleri ile pafta veya plân numaralarının ve ölçüğünün yazıldığına, yazı, çizgi ve işaretlerin özel işaretlerine uygunluğuna bakılacaktır.

Madde 30 - Baz, sent, nirengi, poligon ölçü belgeleri ve hesaplarının doğruluğu ve inceliğinin, hata sınırı içinde kaldığı araştırılacaktır.

Madde 31 - Aplikasyon ölçü (röleve) krokilerinin veya ölçü krokileri ve takeometrik ölçü kamelerinin planına uygunluğu araştırılacaktır.

Madde 32 - Dik koordinat medodu ile ölçüsü yapılan yerlerde bazı cepheler (dik ayakları ve boyları farkından) hesaplanarak bulunan değerlerle aplikasyon ölçü krokisinde yazılan değer arasındaki farkın 0,015'si miktarını geçmediği kontrol edilecektir. (s-m. cinsinden cephe uzunluğu)

Madde 33 - Plânlardan mevcut kurlara ait hesapların doğru yapılmış olduğu araştırılacaktır. Kurb elemanlarının kontrolünde:

$$T = R \cdot \text{tg} \theta / 2, L = 0,0157 \cdot R \cdot \theta \text{ formülleri kullanılır.}$$

θ = Mühver hatlarının kesişmesinden meydana gelen sapma açısı olup kesin değer kabul edilecektir.

R = Kurunun yarıçapı olup kesin değer kabul edilecektir.

T = Teğet noktası ile soma noktası arasındaki uzunluk olup plândaki uzunlukla karşılaştırılacaktır.

Madde 34 - Mülkiyet sınırlarının, kadastro gören veya tescil edilmiş haritası bulunan yerlerde bu haritalara ait ölçü değerlerine: Kadastro görmemiş veya tescil edilmiş haritası bulunmayan yerlerde ibraz edilen ölçü değerlerine uygunluğu araştırılacaktır.

Madde 35 - Nirengi ve poligon tesisleri ile ada ve dış sınır kırıklarındaki tesislerden yeteri kadarının üst beton ve sigorta betonlarının mevzuat bakımından tayin edilmiş boyutlarda olup olmadığı araştırılacak, röperleri ve varsa bağlantı ölçüleri kontrol edilecektir.

Madde 36 - Aynı iki poligon güzergahına dahil iki poligon noktası arasında geçici noktalar alınarak yardımcı güzergah tesis edilecek, koordinat hesabı yapıldığında kapanma hatasının yardımcı güzergah için verilen kapanma hatasının hata sınırını geçmediği araştırılacaktır. Bu işlem poligon noktası koordinatlarının sıhhati hakkında fikir edininceye kadar değişik kısımlarda tekrarlanacaktır.

Madde 37 - Birbirini görmeyen aynı sınır doğrultusu ile uzun sınır doğrultuları arasında ara noktaları alınıp işaretler konulduğu araştırılacaktır.

Madde 38 - Ölçü inceliği hakkında fikir edininceye kadar aplikasyon ölçü krokilerine dayanılarak çeşitli yerlerde beton işaretler yeniden aplikasyon edilecektir. İki aplikasyon arasındaki farkın hiç bir zaman 10 cm'yi geçmemesi gerekir.

Madde 39 - Bazı parsellerin cephe uzunlukları, güzergah plânlarında güzergahın parsel sınırlarını kesim noktalarının parsel köşelerine uzaklığı ölçülerek kontrol edilecektir. Cephe kontrollerinde daha önce hesapla kontrol edilen cepheler tercih edilecektir.

Madde 40 - Çalışmalar takeometrik yapılmışsa özellikle Madde -36'ya göre tesis edilecek geçici poligonlardan, zeminde belirtilmiş plânlara ait noktalara rasatlar yapılacak ve bu poligonlar ile ölçülen noktalar plâni üzerine tersim edilerek plânın inceliği araştırılacaktır.

Madde 41 - Yüzölçümü hesaplarının mevzuatımıza uygunluğu, tapulu taşınmaz malların tapudaki miktar ile denge cetvelindeki miktarlarının birbirlerine aynen uygunluğu, çalışma sahasına giren tescilli taşınmaz mallarla yollar ve yeşil sahalardan tescil dışı sahalardan toplamının amaç çalışmalarından sonra meydana gelen parsel ve tescil dışı sahalardan toplamına aynen uygunluğu, çalışma sahalardan kısmen giren tescilli taşınmaz malların içeride kalan ile dışarıda kalan kısımlarının tamamının tapudaki miktarı aynen uygunluğu, bu hususun varsa ayrıca ayırma çaplarına uygunluğu, eski parsellere ait parçaların toplamının bu parçalardan meydana gelen yeni parsel yüzölçümüne aynen uygunluğu araştırılacaktır.

Meydana gelen yeni parsellerden bir kısmının yüzölçümü yeniden hesaplanacak, denge cetvellerindeki miktarla karşılaştırılarak aradaki farkın hata sınırı içinde kalmış olduğu araştırılacaktır.

Madde 42 - Kontroller sonucunu bildirir üç nüsha rapor düzenlenecektir. Bunlardan birincisi kontrol belgeleri ile birlikte plân belgeleri dosyasına konulacak ikincisi Tapu-Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Müşavirliğine

gönderilecek, üçüncüsü plânı yapan veya yaptıran şahıs veya kuruluşa verilecektir.

Tescilinde fenni bir sakınca olmayan plânlar ve belgeleri "Kontrol edilmiştir" notu yazıldıktan sonra kontrolü yapan görevli tarafından inza edilecektir.

V. Tescile İlişkin İşlemler

Madde 43 - Verilen plânlar pafta niteliğinde ve ilgili olduğu kadastro plânını tamamen içine alıyorsa uygun bir yerine "Bu plânnolu kadastro paftası yerine geçerlidir."Kadastro paftasının uygun bir yerine ise Bu paftanolu plânın (paftanın) tescili ile yürürlükten kalkmıştır. notu yazılarak inza ve tasdik edilecek yeni paftalar yürürlüğe konulurken eski paftalar başka bir yerde saklanacaktır.

Madde 44 - 1. maddenin a) bendinde sayılan plânların plân numaraları aynen kalacak, diğer amaçlarla yapılan plânlara 1 den başlayarak devam eden numaralar verilecektir. Bu numaralar, tatbikat plânının ait olduğu kadastro pafta numarasının paydasına yazılacaktır.

Madde 45 - Verilen plânlar pafta niteliğinde olmakla beraber ilgili olduğu kadastro paftasının bir kısmını içine alıyorsa, uygun bir yerine "Bu plan.....nolu kadastro paftasının işaretli kısmı yerine geçerlidir" notu yazılacak kadastro paftasının o kısmı ayırma çaplarına bu yoksa aplikasyon ölçü krokilerine göre tersim edildikten sonra iptal edilecek kısım 1 cm aralıkla taranacak veya boyanarak içine yeni pafta numarası yazılacak ve "Bu kısımnolu plânın (paftanın) tescili ile yürürlükten kalkmıştır" notu yazılarak imza ve tasdik edilecektir.

Madde 46 - 1. maddenin a) bendinde sayılan plânlarla cebri kanulaştırma amaçları için verilen plânların tescili için beyanname düzenlenmesine lüzum yoktur.

Madde 47 - Aynı plân sahasında bulunan satın alma şeklindeki kamulaştırmalarda aynı mahalle veya aynı köyden bir kaç ilgili birlikte başvurulursa bunlar için bir beyanname düzenlenebilir.

Madde 48 - Düzenlenen beyannamelerin yerine ilgili parsellerin krokileri çizilmeyebilir. Bu bölümde daha öne krokileri çizilmiş beyannameleriyle ilgi kurulur. Veya plân ve belgelerin bulunduğu dosya adı ve numarası yazılır.

Madde 49 - Tescil edilen plânlar, tescil edildiği notu ve tescil tarihi yazılarak imza ve tasdik edilecektir. Tesciller aralıklı olarak yapılıyorsa tescil edilmiştir notundan sonra ilk tescil tarihi yazılarak bir tire konulacak, son tescil yapıldığında tirden sonra son tescil yazılacaktır.

Madde 50 - Tescili yapılacak plânlar ve her türlü belgeleri ve ozalit kopyaları için iki takım plân belgeleri dosyası açılacaktır. İkinci nüshaların bulunduğu dosya Kadastro veya Tapulama yapılacağı zaman ilgili müdürlüklere verilmek üzere saklanacaktır. Kadastro gören yerlerle ilgili olan 2. nüshaların bulunduğu dosya, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Müşavirliğine gönderilecektir.

Madde 51 - Plân belgeleri dosyalarının üzerine 1 den başlanarak numara verilecek ayrıca içindeki belgelerin ilgili olduğu mahalle veya köy isimleri, pafta veya plân noları, hangi kuruluşa ait olduğu, plânın amacı ve tapuya verildiği tarih yazılacaktır.

Verilen plân birden çok mahalle veya köyü ilgilendiriyorsa her mahalle veya köy için ayrı bir plân belgeleri dosyası açılarak bunlardan birisine bütün belgeler konulmakla beraber diğerlerine yalnız plânın ozalit kopyası konulacak ve diğer belgelerin bulunduğu dosya ile bağlantı kurulacaktır.

Madde 52 - Plân belgeleri dosyaları için bir fihrist defteri açılacaktır. Bu deftere dosyalarla ilgili bilgiler yazılmakla beraber dosyalarda bulunan belgelerin nitelikleri, sayıları ve tescil tarihleri belirtilecektir.

Madde 53 - Tescilden sonra kadastro plânı yerine geçecek olan plânlar ile ilgili olduğu kadastro paftaları arasındaki bağlantı kurularak yürürlüğe konur. Kadastro planlarına işlenmiş olan değişiklikler kesinleşmiştir.

Madde 54 - 1. maddenin a) bendinde sayılan plânlar meydana gelen değişiklikler için yeni klasör sahi fesi açılmakla beraber diğer amaçlar için yapılan plânlar sebebiyle meydana gelen değişiklikler ilgili klasör sahibesine işlenir.

Madde 55 - Kadastro ve tapulaması yapılmış yerlere ilgili plânların tescilinden sonra

a) İkinci nüsha belgelerin bulunduğu dosya

Bu dosyaya nirengi noktaları sicili, poligon röper krokileri, nirengi ve poligon kanavaları ve ölçü krokilerinin şeffaf nüshaları ve kontrol belgeleri konulmuş olacaktır.

b) Kadastro plânları yerine geçecek olan plânların aslı niteliğinde deformasyonu en az birer şeffaf kopyaları,

c) Kadastro plânlarına tersim edilen plânlardan ilgili olduğu her köy veya mahalle için birer ozalit kopyaları,

ç) Beyannamelerden, beyanname düzenlenmediği hallerde klasör sayfalarından birer nüsha Tapu ve

Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Müşavirliğine gönderilecektir.

Aralıklı yapılan tescillerde ilgili parsellere ait plân ve belgeleri daha evvel gönderilmişse bu husus merkeze gönderilecek beyannamenin kroki yerinde belirtilecektir.

Madde 56 - Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.