

**T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

ORTA ÖĞRETİM PROJESİ

HARİTA-TAPU-KADASTRO

AYIRMA HARİTALARININ KONTROLÜ
581MSP132

Ankara, 2011

- Bu modül, mesleki ve teknik eğitim okul/kurumlarında uygulanan Çerçeve Öğretim Programlarında yer alan yeterlikleri kazandırmaya yönelik olarak öğrencilere rehberlik etmek amacıyla hazırlanmış bireysel öğrenme materyalidir.
- Millî Eğitim Bakanlığınca ücretsiz olarak verilmiştir.
- **PARA İLE SATILMAZ.**

İÇİNDEKİLER

AÇIKLAMALAR	iii
GİRİŞ	1
ÖĞRENME FAALİYETİ-1	3
1. AYIRMA (İFRAZ) HARİTALARI	3
1.1. İfrazın Çeşitleri	3
1.1.1. Basit İfraz	3
1.1.2. Parselasyon Niteliğinde Ayırma	4
1.2. İfraz ile İlgili Mevzuat	5
1.3. Gerekli Belgelerin Temini	6
1.3.1. Teknik Belge.....	6
1.3.2. Plan Örneği	7
1.3.3. Aplikasyon.....	8
UYGULAMA FAALİYETİ	9
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	11
ÖĞRENME FAALİYETİ-2.....	12
2. AYIRMA HARİTALARI İÇİN TEKNİK ÇALIŞMALAR	12
2.1. Kadastro Gören Yerlerde Ayırma	12
2.1.1. Parselasyon Niteliğinde Olan Ayırma İşlemleri	14
2.1.2. Yeni Açılacak Paftalar	15
2.1.3. Parselasyon Niteliğinde Olmayan Ayırma İşlemleri	16
2.1.4. Yüzölçümü Hesapları	18
2.1.5. Plansız Alanlarda Ayırma ve Yola Cephe Koşulu.....	19
2.1.6. Encümen, İl İdare Kurulu Kararı	20
2.1.7. SİT Alanlarında Ayırma	22
2.2. Kadastro Görmeyen Yerlerde Ayırma	22
2.3. Bağımsız Bölümün İfrazı	22
2.4. Hükmen İfrazların İnfazı.....	23
UYGULAMA FAALİYETİ	24
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	26
ÖĞRENME FAALİYETİ-3.....	27
3. AYIRMA HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ	27
3.1. Kontrol İşlemleri	27
3.1.1. Genel İşlemler.....	27
3.1.2. Büro Kontrolü.....	28
3.1.3. Arazi Kontrolü.....	30
3.1.4. Hata Noksanlıklar Listesi ve Kontrol Raporu.....	31
3.2. Tescil Bildirimi	32
3.3. Yeni Açılan Paftaların Tasdiki.....	35
3.4. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi.....	35
3.5. Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğüne Yapılacak İşlemler.....	36
3.5.1. Paftada Yapılacak İşlemler	36
3.5.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler.....	36
3.5.3. Kontrol İmzası	36
UYGULAMA FAALİYETİ	40
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	43

MODÜL DEĞERLENDİRME	44
CEVAP ANATARLARI.....	47
KAYNAKÇA	49

AÇIKLAMALAR

KOD	581MSP132
ALAN	Harita-Tapu-Kadastro
DAL/MESLEK	Kadastroculuk
MODÜLÜN ADI	Ayırma Haritalarının Kontrolü
MODÜLÜN TANIMI	Ayırma (ifraz) haritalarının kontrol işlemleri ile ilgili temel bilgilerin verildiği öğrenme materyalidir.
SÜRE	40/32
ÖN KOŞUL	
YETERLİK	Ayırma haritaları için teknik çalışmalar yaparak kontrol işlemlerini gerçekleştirmek
MODÜLÜN AMACI	Genel Amaç İlgili yönetmeliklere uygun olarak ayırma haritalarının kontrollerini yapabileceksiniz. Amaçlar 1. İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma (ifraz) haritaları ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz. 2. İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma haritaları ile ilgili teknik çalışmaları yapabileceksiniz. 3. İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma haritalarının kontrollerini yapabileceksiniz.
EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI	Ortam: Sınıf, arazi Donanım: Kurşun kalem, silgi, bilgisayar, harita paket programı, elektronik ölçme aleti, reflektör, GPS, arazi botu, arazi gözlüğü, baret, çelik şerit metre
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME	Modül içinde yer alan her öğrenme faaliyetinden sonra verilen ölçme araçları ile kendinizi değerlendireceksiniz. Öğretmen modül sonunda ölçme aracı (çoktan seçmeli test, doğru-yanlış testi, boşluk doldurma, eşleştirme vb.) kullanarak modül uygulamaları ile kazandığınız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.

GİRİŞ

Sevgili Öğrenci,

Dünyada sanayileşme, insanların toprakla olan ilişkisini etkilemiş, nüfus hareketi kentler yönünde olmuştur. Gerek kent, gerekse köy nüfusundaki değişim; arazi nitelik ve niceliğini de değiştirmiştir. Sanayiye ait yapılaşmaların çevresinde konut, eğitim, sağlık ve sosyal oluşumlar da gerekli hâle gelmiştir. Tarımdaki gelişmeler ve nüfus hareketleri tarımsal ve kırsal alanların kullanımında da değişikliğe neden olmuştur. Arazi parçalarının kullanımı, mülkiyet sorunlarını beraberinde getirmiştir. Mevcut arazi yapılarının bölünmesi, daha çok insana hizmet vermesi zorunlu olmuştur.

İfraz (ayırma), bir arazi parçasının toplumsal ya da bireysel gereksinimler sebebiyle birden fazla parçaya bölünmesi işlemidir. Örneğin, hisseli yerlerin (taksim amaçlı) müstakil hâle dönüştürülmek istenmesi, satış veya ipotek gibi nedenlerle taşınmazın parçalara ayrılması, taşınmazın bir bölümünde bir kısım yatırımlar yapılmak istenmesi ayırmayı (ifraz) gündeme getirmektedir. Teknik çalışma gerektiren bu işlemler aynı zamanda tescile tabidir. Yani hem kadastro müdürlüğünü hem de tapu sicil müdürlüğünü ilgilendirir. İlgilisi tarafından yaptırılan ayırma haritaları ilk olarak kadastro müdürlüğü tarafından teknik kontrolden geçirilir.

Bu modül sonunda edineceğiniz bilgi ve beceriler, arazi ayırması, ayırma ile ilgili teknik çalışmalar yapma ve ayırma haritalarının kontrollük çalışmalarını yapma hususunda sizlere yardımcı olacaktır. Böylece ayırma haritalarını kontrol edebilmek için gerekli teknik bilgiye de sahip olacaksınız. Bu modülde alacağınız beceriler sonunda sizlere ne çok ihtiyaç olduğunu göreceksiniz.



ÖĞRENME FAALİYETİ-1

AMAÇ

İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma (ifraz) haritaları ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Büyükşehir ve ilçe belediyelerinden veya özel harita bürolarından yapılmış olan ifraz çalışmaları hakkında bilgi ediniz. Öğrendiğiniz bilgileri arkadaş grubunuz ile paylaşınız.

1. AYIRMA (İFRAZ) HARİTALARI

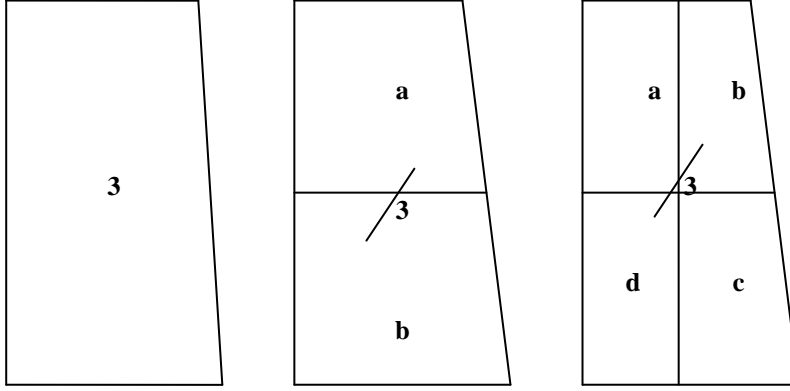
Ayırma (ifraz) işlemi, en basit tanımıyla; bir taşınmaz malın, iki ya da daha fazla parçalara ayrılmasıdır. Ayırma işlemi teknik ifadelerle tanımlamak gerekirse; tapu kütüğünün müstakil bir sayfasında kayıtlı bir taşınmazın, ilgisinin talebi üzerine İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince iki ya da daha fazla parçaya ayrılması için belediye ya da il özel idaresi kurulu kararına bağlandıktan sonra, yeni oluşan her bir parçanın ayrı bir parsel numarası altında ayrı bir kütük sayfasına kaydedilmesi işlemidir.

1.1. İfrazın Çeşitleri

Ayırma işlemi, yeni adalar oluşup oluşmamasına göre **basit ifraz** ve **parselasyon niteliğinde ayırma** olarak adlandırabiliriz.

1.1.1. Basit İfraz

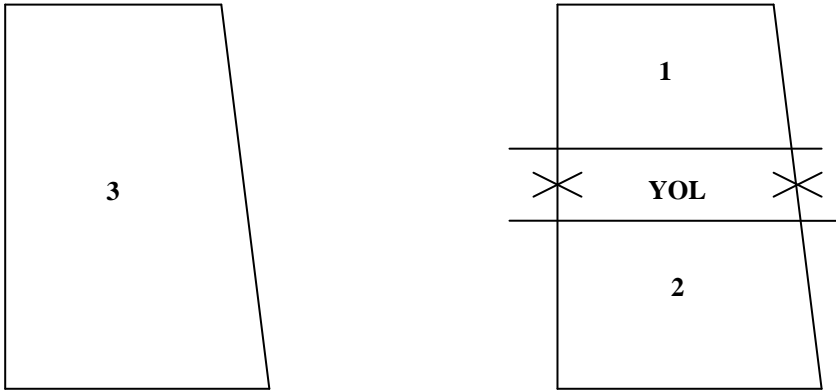
Herhangi bir parselin ifrazıyla oluşan parsellerin tümü, yine aynı ada içerisinde kalıyor, yeni adalar oluşmuyorsa işlem basit ifrazdır. Şekil 1.1'de görülen 3 nolu parsel ayırma işlemine tabi tutulmuştur, sonucunda yeni adalar meydana gelmemekte ve ifrazla oluşan yeni parseller, aynı ada içinde kalmaktadır.



Şekil 1.1: Basit ifraz

1.1.2. Parselasyon Niteliğinde Ayırma

İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemine parselasyon denir.



Şekil 1.2: Parselasyon

Şekil 1.2'de görülen parsel, ayırma işlemine tabi tutulmuştur ve ayırma sonucunda parseller arasından yol geçmekte, her bir parsel ayrı bir ada içinde kalmaktadır (örneğin; 115 ada 1 parsel ve 116 ada 2 parsel).

1.2. İfraz ile İlgili Mevzuat

3194 sayılı İmar Yasası'nın, ayırma işlemi ile ilgili 15 ve 16'ncı maddesi şu şekildedir:

Madde 15- İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin, bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz ve tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında, parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri Yönetmelik'te belirtilen esaslara göre tespit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda, yönetmeliklerde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Madde 16- Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine tevhit ve ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Yasa ve Yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümeni veya il idare kurullarınca onaylanır.

Tescille ilgili hususların yasal dayanağı Medeni Yasa'nın ilgili maddelerinde ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde yer alır. Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği, söz konusu harita ve planların yapım sorumluluğunun bir harita-kadastro mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmektedir.

Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, ayırma işlemlerinde yer kontrol noktalarıyla ilgili teknik esasları içerir.

Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği, ayırma işlemine konu parselin bulunduğu yere göre oluşacak parsellerin özelliklerini belirtir.

Belediye-mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında uygulanacak esaslar şöyledir:

Köy ve mezraların yerleşik alanları içinde yapılacak işlemlerde, parsel genişlikleri 10.00 m'den, parsel derinlikleri de 20.00 m'den az olamaz.

İfraz suretiyle yeniden ihdas edilecek parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki, yerleşim (iskân) dışı alanlarda uygulanacak esaslar şöyledir:

Planı bulunmayan iskân dışı alanlarda yapılacak ifraz sonrasında oluşacak her parsel 5000 m²'den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25.00 m cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz.

TKGM-Fen Dairesi Başkanlığı ve Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı ilgili genelgelerde, ayırma işlemleri ile ilgili tapu ve kadastro idaresini ilgilendiren açıklamalar ve izlenecek yol ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

1.3. Gerekli Belgelerin Temini

1.3.1. Teknik Belge

Ayrırma işleminin yapılabilmesi için öncelikle o parseli ilgilendiren nirengi-poligon koordinat değerleri ve röper krokileri (Şekil 1.3), varsa parselin sayısal değerleri vb. teknik belgelere ihtiyaç vardır. Bu belgeler kadastro müdürlüğünden temin edilir.

POLİGON NOKTALARI RÖPER ÖLÇÜ KROKİSİ		
Şehir veya Kasaba Adı :		Sayfa Nu. :
Nokta Nu.	Noktanın	Röper Ölçü Krokisi
P.8468	Mevki : <i>Güngören Mah.</i> Ölçü Krokisinin Nu.: Y = ...445 228.09..... X = ...4097 226.74..... H = Zemin İşaretinin Cinsi : ..B.....	
P.8469	Mevki : <i>Güngören Mah.</i> Ölçü Krokisinin Nu.: Y = ...445 220.89..... X = ...4097 167.07..... H = Zemin İşaretinin Cinsi : ..B.....	
P.8470	Mevki : <i>Güngören Mah.</i> Ölçü Krokisinin Nu.: Y = ...445 190.48..... X = ...4097 166.41..... H = Zemin İşaretinin Cinsi : ..B.....	
Form önüne konacak harfler		Zemin işaretlerinin cinsleri ve kısaltmaları
P Poligon Noktası		B Beton boru
★ Rs Nivelman Noktası		Ç Demir çivi
		T Beton taş
		Br Bronç (Terasta-Şerefede)

Tesisi eden :
Tarih :

Şekil 1.3: Röper krokisi örneği

1.3.2. Plan Örneği

İli : ADANA İlçesi : SEYHAN Köyü/Mah.: KURTULUŞ	KADASTRO HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ					Yüzölçümü			
	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²	
	Kütük Sayfa Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Mevki				Gömlek Sıra Nu.
		191	1702	9			1	2010	—
Kadastro Paftasına Uygundur									
Çizen			Kontrol Eden			Tasdik Eden			
Unvanı	Teknisyen		Kont. Müh. Memuru			Kadastro Müdürü			
Adı Soyadı									
Tarih									
İmza/Mühür									

Şekil 1.4: Plan örneği

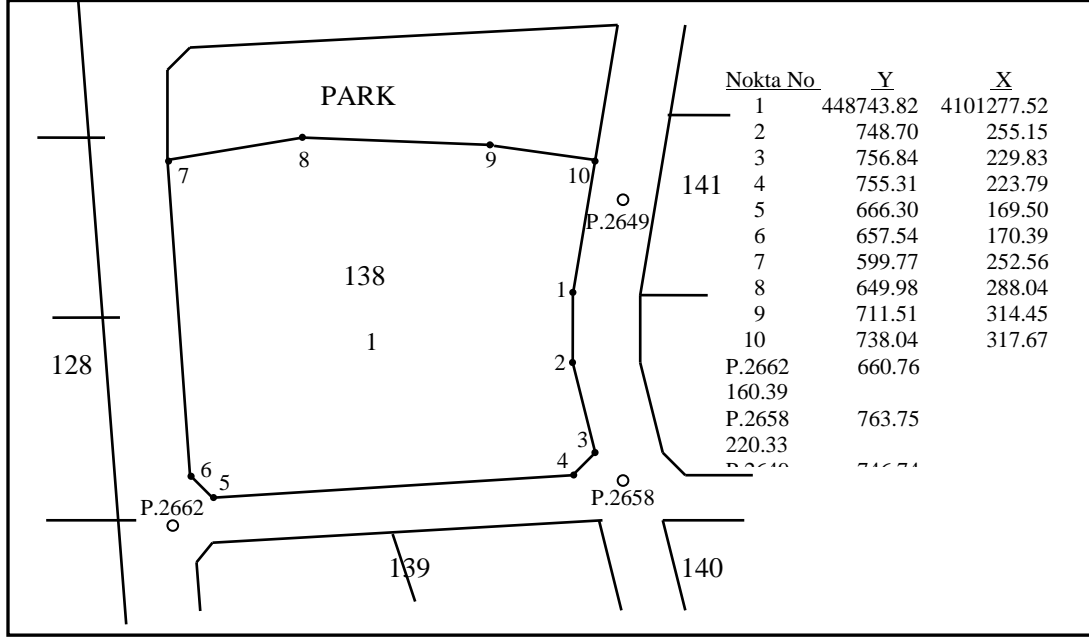
Ayrırma işlemi, imar planı olan yerlerde, İmar Yasası'nın ilgili maddesi gereğince yapılıyorsa kadastro parseli ile imar parselinin çakıştırılması için o taşınmazın plan örneğine ihtiyaç bulunmaktadır. Plan örneği kadastro müdürlüğünden temin edilir (İlgili belediyeden ise aynı parselin imar durumu temin edilerek çakıştırılır ya da imar durumu doğrudan plan örneğine işletilir.). İmar planı bulunmayan yerde yapılan işlemde, plan örneğine gerek duyulmayabilir.

Şekil 1.4’te bir harita (plan) örneği görölmektedir. Bu plan örneğinde ifrazı yapılacak parsele ait bilgiler (ili, ilçesi, pafta nu., ada nu., parsel nu., yüz ölçümü) bulunur. Parselin sınırları ve komşu parsellerle olan durumu çizilir. Plan örneğinin alt kısmında, çizen elemanın, kontrol mühendisinin ve kadastro müdürünün adı ve imzası bulunur. Plan örneği çıkarılmasıyla ilgili bilgiler “Tescile Konu Olmayan Talebe Bağlı İşlemler” modülünde detaylı olarak anlatılmıştır.

1.3.3. Aplikasyon

Ayırma işlemi yapılmadan önce o taşınmazın zemindeki sınırlarının, resmî olarak teyit edilmesinde yarar vardır. Kadastrodan görevli elemanlar araziye giderek parselin sınırlarını zeminde tespit eder. Kadastro müdürlüğü ile yapılan çalışmada pafta ile zemin arasında çelişki görülürse öncelikle bu çelişkinin kaynağı müdürlükçe tespit edilmeli ve giderilmelidir. Aplikasyonla ilgili bilgiler “Tescile Konu Olmayan Talebe Bağlı İşlemler” modülünde detaylı olarak anlatılmıştır.

UYGULAMA FAALİYETİ



Pafta örneği ve koordinat değerleri

21-U-I pafta 138 ada 1 parsel (14037,00 m²) ifraz edilecektir. İlgili paftanın bir kısmı ve parsel köşe noktaları koordinat değerleri şekilde verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kadastro parselinin imar planındaki durumuna göre ayırmanın çeşidini belirleyiniz.	➤ Ayırmanın basit mi yoksa parselasyon niteliğinde mi olduğuna bakınız.
➤ Yapılacak ifrazın çeşidine göre ilgili yasa ve yönetmelikleri uygulayınız.	➤ Ayırma ile ilgili verilen mevzuatı inceleyiniz.
➤ Yapılacak ifrazın niteliğine göre gerekli belgeleri temin ediniz.	➤ Verilen poligonlara ait röper krokileri hazırlayınız. Plan örneği hazırlayınız. Aplikasyon krokisi hazırlayınız.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Kadastro parselinin imar planındaki durumuna göre ayırmanın çeşidini belirlediniz mi?		
2. Yapılacak ifrazın çeşidine göre ilgili yasa ve yönetmelikleri uyguladınız mı?		
3. Yapılacak ifrazın niteliğine göre gerekli belgeleri temin ettiniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Bir taşınmaz malın, iki ya da daha fazla parçalara ayrılması işlemine denir.
2. Bir parselin ifrazıyla oluşan parsellerin tümü, yine aynı ada içerisinde kalıyor, yeni adalar oluşmuyorsadenir.
3. Ayırma işlemde plan örneği,ile..... çakıştırılması amacıyla gereklidir.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

4. (...) İmar parsellerini oluşturmak amacıyla kamuya ait yerlerden birini kapsayacak şekilde yapılan ifraz işlemine parselasyon denir.
5. (...) İfraz işleminin yapılabilmesi için parsel köşe koordinatlarını bilmek yeterlidir.
6. (...) İmar planlarına göre kamuya ayrılan alanlara rastlayan taşınmazlar ifraz edilemez.
7. (...) Plansız alanlarda uygulanacak imar yönetmeliğine göre, çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.
8. (...) İfraz işlemi yapılacak parsel için plan örneği, belediyeden temin edilir.
9. (...) Ayırma işleminden önce aplikasyon yapmaya gerek yoktur.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-2

AMAÇ

İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma haritaları ile ilgili teknik çalışmaları yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kadastro gören yerlerde ve kadastro görmeyen yerlerde ayırma işlemi nasıl yapılır? Araştırınız. Öğrendiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

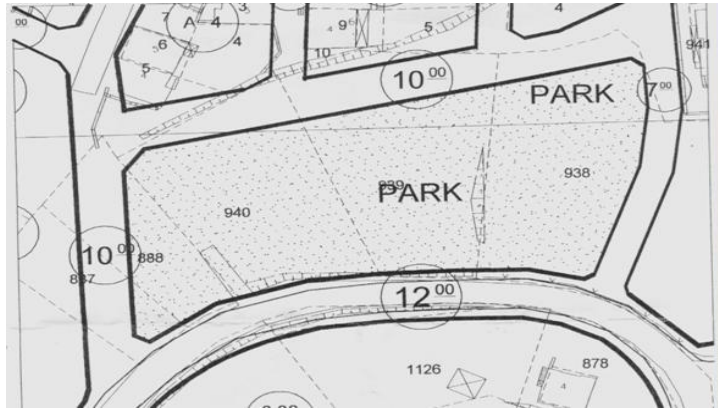
2. AYIRMA HARİTALARI İÇİN TEKNİK ÇALIŞMALAR

Ayırma haritalarının yapım yöntemleri kadastro gören yerlerde ve kadastro görmeyen yerlerde olmak üzere ikiye ayrılır.

2.1. Kadastro Gören Yerlerde Ayırma

Ayırma işlemleri, İmar Kanunu, İmar Planı ve İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılır. Arazi ve arsa imar sınırı içinde ve yerleşme alanında ise;

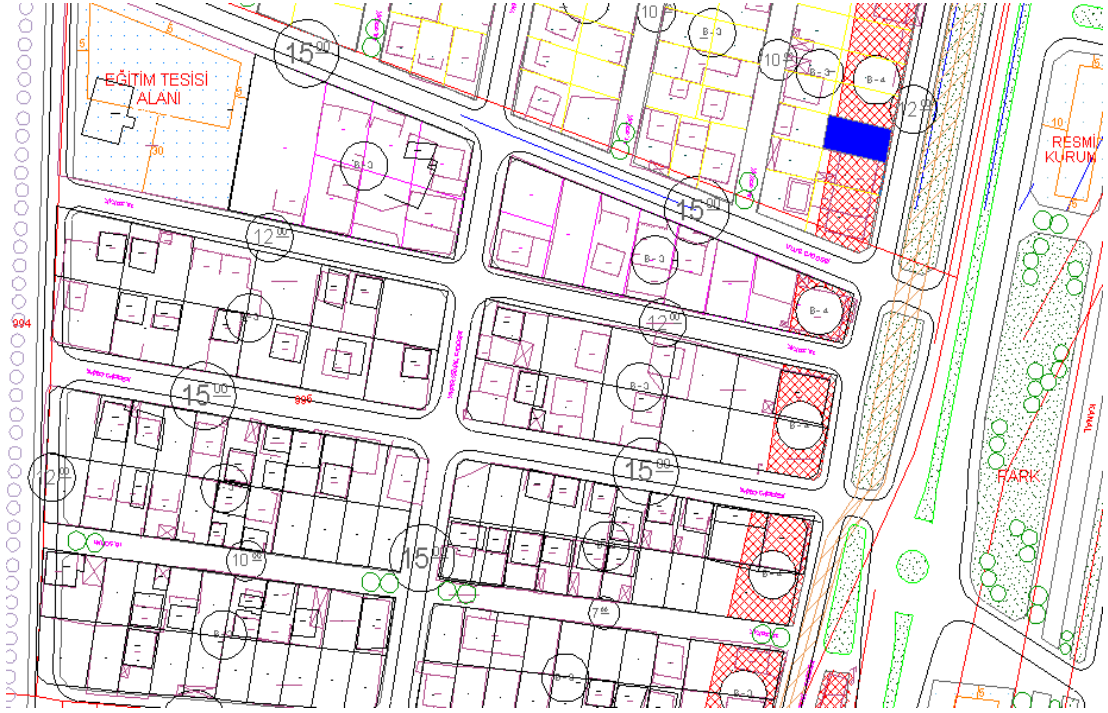
İmar planında yol, meydan, yeşil alan, park, hastane, okul, resmî daire ve benzeri kamu tesis ve binalarına ayrılmış yerlere (Şekil 2.1) rastlayan taşınmazların bu gibi alanlar içinde kalan kısımlarının,



Şekil 2.1: Kamuya ayrılmış alan

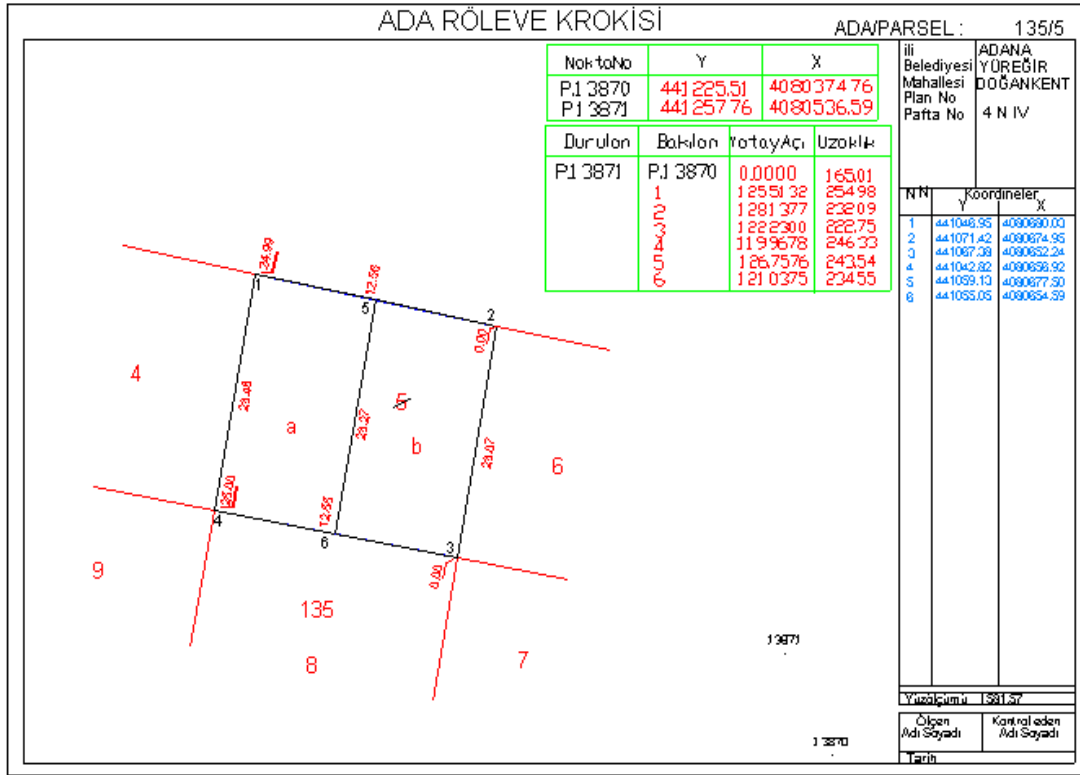
- Yapı adası içinde kalmakla beraber imar yoluna cephesi bulunmayan taşınmazların,
- İmar planlarına göre yapı yapılması yasaklanan alanlardaki arazi ve arsaların,
- Biçim ve boyutları, saptanan ada parselasyon planına ya da İmar Yönetmeliği'nde belirlenen boyutlara uymayan arsaların ayrılmasına izin verilmez.

Ayrırma işlemi yapılacak arazi ve arsanın yeri belirlendikten sonra kadaströ haritaları ve imar planları çakıştırılıp arazinin kadaströ haritası üzerinde imar plan durumu tespit edilir.



Şekil 2.2: İmar planı

Daha sonra ayırma planlarının hazırlanmasına geçilir. Ayırma planları hazırlandıktan sonra araziye aplike edilmesi gerekir. Parsel köşeleri zeminde tespit edilir ve noktalar sabitlenir. Parsellerin köşe noktalarına Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne göre zemin tesisi yapılır. Aplikasyon sırasında kaymalar olabilir. Zeminde belirlenen parsel yeniden ölçülür ve parselin kesin boyutları saptanır (rölöve ölçüsü). Bu ölçü değerleri krokilerine (Şekil 2.3) işlenir.



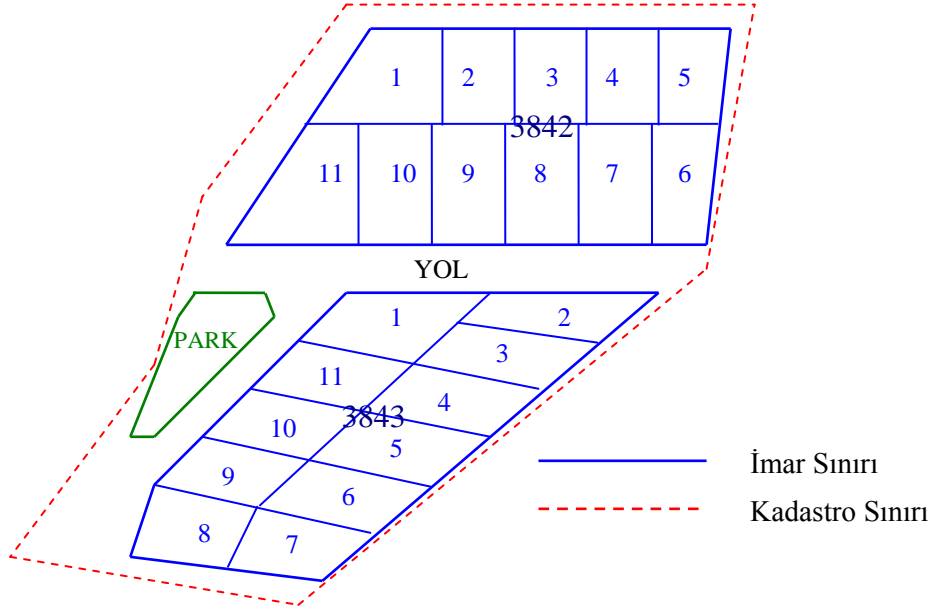
Şekil 2.3: 135 ada 5 parselin rölöve krokisi

Yapılan bu ayırma işleminin, parsellasyon niteliğinde olan ayırma işlemi ve parsellasyon niteliğinde olmayan ayırma işlemi olarak iki çeşidi vardır.

2.1.1. Parsellasyon Niteliğinde Olan Ayırma İşlemleri

İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir (Şekil 2.4).

Genellikle belediye veya valilik tarafından resen yapılan ya da yaptırılan işlemlerdir. Yani binalı veya binasız arazi ve arsalar, maliklerinin olurları (muvafakatleri) aranmaksızın imar planına uygun ada veya parsellere ayrılabilir. Bu tür parsellasyon işleminde 1/1000 ölçeğinde yeni pafta açılır. Daha sonra yapılacak işlemler bu paftaya işlenir. Parsellasyon planları için; taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise belediye encümen kararı, bu sınırlar dışında valiliklerden il idare kurulu kararı aranır. Kadastro müdürlüğünce kontrol edilir.



Şekil 2.4: Parselasyon

2.1.2. Yeni Açılacak Paftalar

Daha önce ifraz, parselasyon, yola terk vb. işlemler dolayısıyla pafta açılmış ise değişiklik bu paftaya dolu pafta sisteminde işlenir. Her işlem için ayrıca pafta açılmaz. İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre yapılan ve parselasyon niteliğinde olan ayırma işlemlerinde ölçüler yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır.

Kadastro haritası hangi yöntemle yapılmış olursa olsun ayırma işlemi ilk defa uygulanıyorsa bu parseller için pafta açılır. Daha sonra yapılacak değişikliklerden bu paftaya girenler dolu pafta sisteminde işlenir. Her işlem için ayrıca pafta açılmaz.

Parselasyon nedeniyle açılacak ve kadastro paftası yerine geçecek olan yeni paftalarda; imar lejantları ve imar durumuna ilişkin açıklamalar gösterilmez. Ada ve parsel numaraları yapım sırasında kadastro müdürlüğünden alınır.

Ayırma işlemine uğrayan parseller için 1/1000 ölçeğinde yeni pafta açılır. Yeni pafta açımı aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır:

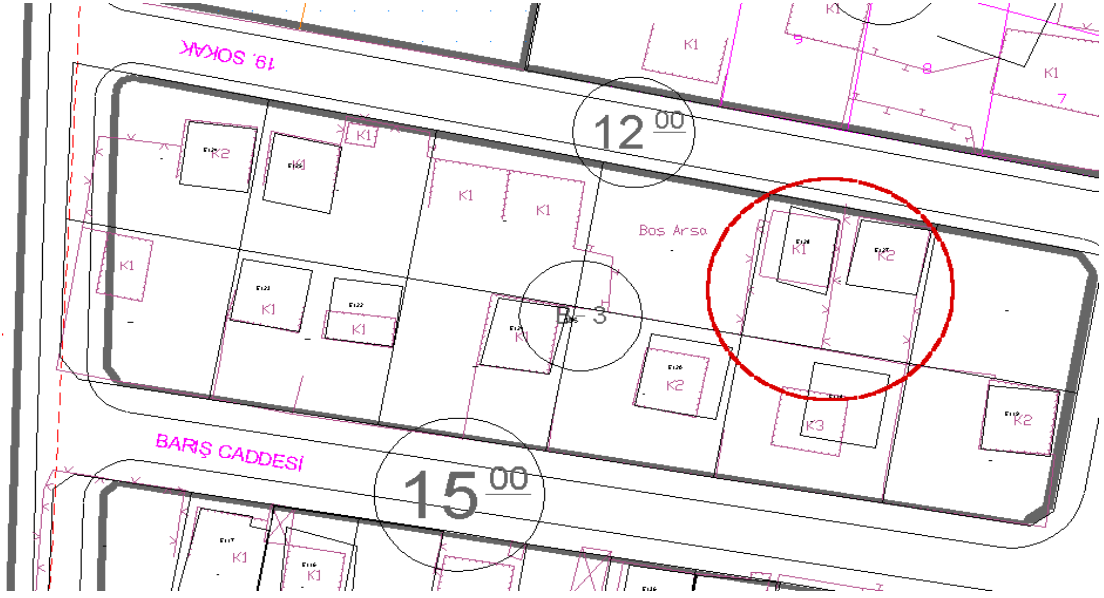
- Ayırma işlemi uygulanan parselin paftası, 1/1000 ölçeğinde ve ülke nirengi ağı sisteminde ise yeni pafta açmaya gerek yoktur. İşlem, bu paftaya dolu pafta sisteminde işlenir.
- Ayırma işlemi uygulanan parselin paftası 1/1000 ölçeğinde ve ülke nirengi ağı sisteminde değil ise;

- Yüzey ağı varsa paftanın mevzii nirengi veya imar koordinat sistemine göre açılmasına bakılmayıp Yapım Yönetmeliği'ne göre yeni pafta açılır. Eski pafta sistemiyle bağlantısı koordinat dönüşümü ile sağlanır. Yani koordinatlar birbirine dönüştürülür.
 - Yüzey ağı yoksa kesinleşmiş imar koordinat sistemine göre pafta açılır.
 - Kesinleşmiş imar planı bulunmayan alanlarda;
 - Tescilli haritaları fotogrametrik yöntemle veya fotogrametrik haritanın dayandığı yer kontrol noktalarına bağlı olarak klasik yöntemle yapılmış yerlerde Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne göre pafta açılır.
 - Tescilli haritaları klasik yöntemle yapılmış yerlerde, 3'üncü derece nirengi ağı oluşturulmuş ise Yapım Yönetmeliği'ne göre pafta açılır.
 - Tescilli haritaları klasik yöntemle yapılmış ancak 3'üncü derece nirengi ağı oluşturulmamış yerlerde, en az tescilli haritanın hassasiyetinde olmak koşuluyla yer kontrol noktalarına dayalı ve tescilli haritanın pafta bölümüne uygun olarak pafta açılır.
- İşleme konu parselin paftası 1/1000 ölçeğinde değilse;
- Grafik paftada bulunan bir parselin ayırma işlemi; 1, 2 veya 3'üncü derece nirengi noktalarına dayandırılarak yapılmışsa ülke pafta bölüm endeksine göre yeni pafta açılır.
 - Paftası grafik olan parselde yapılan işlem; 1, 2 veya 3'üncü derece nirengi noktalarına dayandırılarak yapılmamışsa yeni açılacak pafta mevzii koordinat sisteminde olacaktır.

Not: Herhangi bir dik koordinat sistemine göre koordinatları belirlenmiş olan noktaların, başka bir dik koordinat sistemindeki koordinat değerlerinin hesaplanması işlemine “koordinat dönüşümü” denir. Koordinat dönüşümü için “dönüştürme elemanları” elde edilmelidir. Bunun için uygulama alanında ya da yakın çevresinde en az iki, kontrol içinde üçüncü bir nokta olmak üzere üç kadastro nirengisine yapılan gözlemler yardımı ile imar koordinatı verilir. Böylece her iki koordinat sistemine göre koordinatı belli üç nokta elde edilmiş olur. Bunlar yardımı ile dönüklük ve kayıklık miktarları bulunarak diğer noktaların yeni sistemdeki koordinat değerleri hesaplanır.

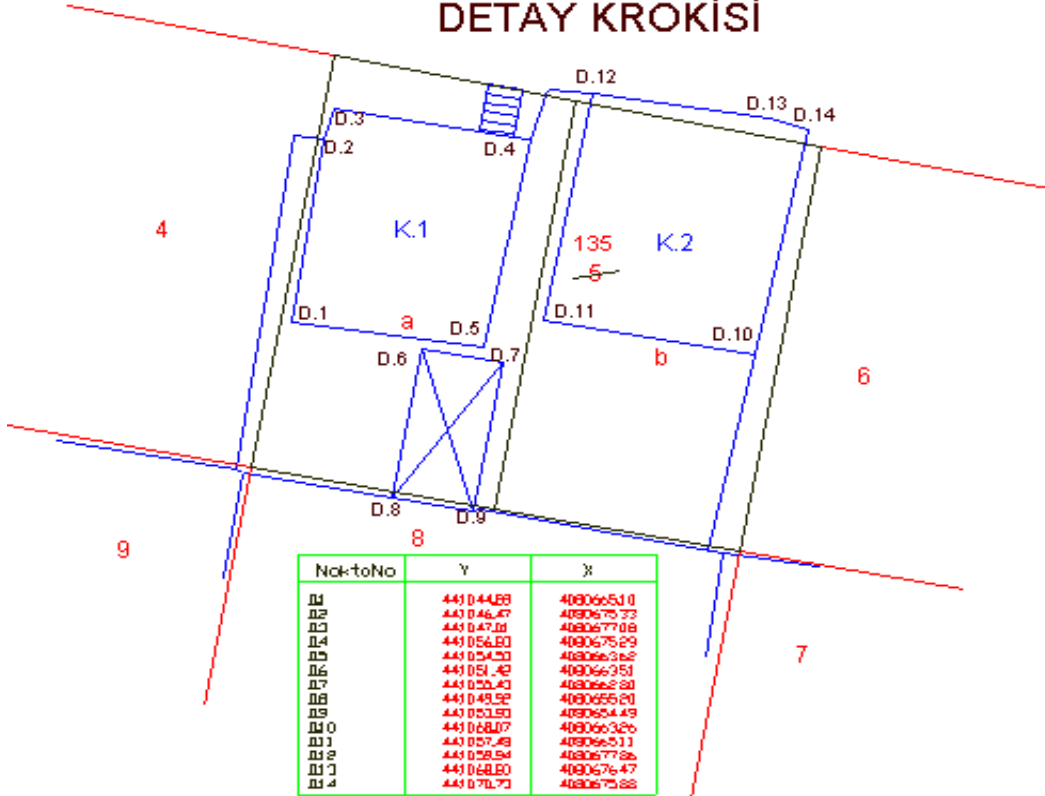
2.1.3. Parselasyon Niteliğinde Olmayan Ayırma İşlemleri

Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma, kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir.



Şekil 2.5: İmar adası üzerinde ifraz yapılacak 5 parsel

DETAY KROKİSİ



Şekil 2.6: 135 ada 5 parselin detay krokisi

İmar Kanunu'na göre yapılan ve parselasyon niteliğinde olmayan ayırma haritalarının yapımında;

- Haritası grafik yöntemle yapılmış yerlerde ölçüler, tesis edilecek yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır.
- Yer kontrol noktaları; 5 km çevrede 1, 2 ve 3'üncü derece ülke nirengi noktaları bulunması hâlinde, bu noktaların sıklaştırılması şeklinde elde edilecek noktalara bağlı olarak hesaplanır. Uygun ölçekte yeni pafta açılır. Yapılan değişiklikler bu pafta üzerine işlenir.
- 5 km çevrede yeterli sayıda 1, 2 ve 3'üncü derece ülke nirengi noktası yoksa ve ayırmaya konu parsel alanı 50 hektardan büyükse yer kontrol noktaları tesis edilecek mevzii nirengi şebekesine dayalı olarak hesaplanır.
- Mevzii koordinat sistemine göre uygun ölçekte yeni pafta açılır. Değişiklikler bu pafta üzerine işlenir ve takip edilir.
- Ayırmaya konu parsel alanı 50 hektardan küçükse nirengi şebekesi tesisi zorunlu değildir. Ölçüler, kapalı poligon şebekesine dayalı olarak yapılır.
- Haritası fotogrametrik yöntemle yapılmış yerlerde, ölçüler ülke nirengi sistemine göre tesis edilecek yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır. Değişiklikler kadastro paftasına işlenir ve takip edilir.
- Haritası klasik yöntemle veya sayısal yapılmış yerlerde işlemler, yer kontrol noktalarına dayalı olarak yapılır. Değişiklik kadastro paftasına işlenir ve takip edilir.

2.1.4. Yüzölçümü Hesapları

Ayırma haritalarına konu olan parselin öncelikle kadastro ölçü değerlerine göre pafta zemin uyumluluğu kontrol edilir. Pafta ile zeminin uyumlu olmaması hâlinde hatanın kaynağı araştırılır. Hata, Kadastro Kanunu'nun ilgili maddesi kapsamında kalıyorsa bu maddeye göre düzeltme yapılır. Kadastro Kanunu'na göre düzeltilemiyorsa komşu parsellerle ara hududu, Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu kararı alınmak suretiyle ve düzeltmeden etkilenen parsel maliklerinin muvafakati ile düzeltilir. Aksi hâlde ise hükmen düzeltilir.

Pafta zemin uyumluluğu tespit edilen ayırmaya konu parselin köşe koordinatları, orijinal ölçü değerlerinden hesaplanır. Bu mümkün değilse pafta üzerinden okunarak elde edilir.

Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği, parsel yüzölçümlerinin, köşe noktaları ile desimetre kareye kadar hesaplanmasını öngörmektedir. Buna göre parsel köşe koordinatları ile yüzölçümü hesabı yapılır. Tapuda kayıtlı yüzölçümü ile karşılaştırılır (Şekil 2.7).

Ada/Parsel	Noktalar	HesapAlan	Düzeltilme	Deng.Alan
135/5	2,3,4,1	581.57	+0.00	581.57
a	6,4,1,	290.78	-0.00	290.78
b	6,,2,3	290.79	+0.00	290.79
	TOPLAM	581.57	-0.00	581.57
TAPU ALANI		581.57		
HESAPLANAN		581.57		
FARK		-0.00		
TECVİZ		10.09		

Şekil 2.7: 135 ada 5 parselin alan hesabı

Ayırma işlemine tabi parselin önceki hesabı sayısal olabileceği gibi daha çok planimetrik ya da Thomson yöntemiyle hesaplanmış olabilir. Ayırma işlemi sırasında aynı yüzölçüm, koordinatlar ile hesaplandığında evvelki hesaptan farklı çıkar. Bu farklılığın mutlaka düzeltilmesi gerekir.

Kayıtlı yüzölçümü ile hesaplanan yüzölçümü arasında fark bulunması hâlinde; parselin zeminde ve paftasında sınırlarının değişmediğini, farkın kadastro sırasında yanlış hesaplamadan meydana geldiğini belirten rapor düzenlenir. Rapor üst yazıyla Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Parsel yüzölçümünde azalma ya da çoğalmaya bakılmaksızın Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre düzeltilmesi sağlanır. Düzeltme, ifraz işlemi sırasında da yapılabilir.

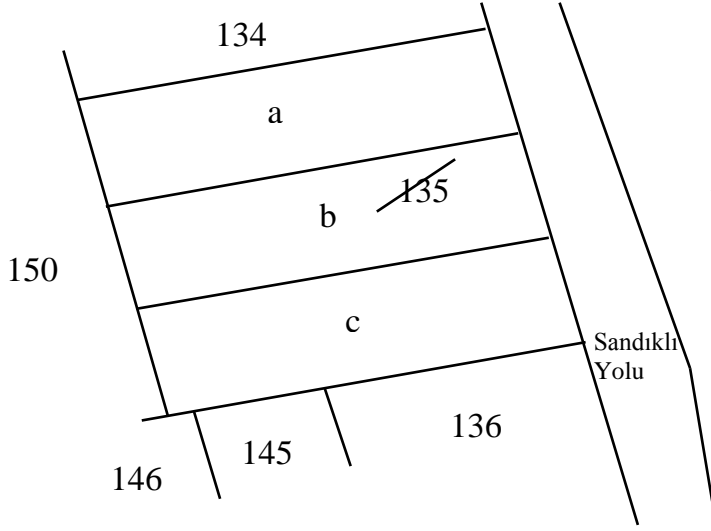
Eğer işlemde yola terk varsa yüzölçümünde çıkan fazlalık veya eksiklik, yola giden kısımda bırakılmalı, yeni oluşan parselin yüzölçümü, koordinatlar ile hesaplanan net rakamlar olmalıdır.

Eğer koordinatlar, son ölçüm tekniğine göre bulunmuş ölçü değerlerine göre hesaplanmışsa net rakamla tescil sağlanmalıdır. Yani sayısal olarak bulunan değer, herhangi bir düzeltme getirilmeksizin net rakamıyla tescil edilmelidir. Aksi hâlde takeometrik ölçü değerlerine göre ya da paftadan okunan koordinat değerlerine göre hesaplanan yüzölçümün, net rakamıyla tesciline gerek olmayıp tecviz durumuna göre düzeltme getirilmelidir.

2.1.5. Plansız Alanlarda Ayırma ve Yola Cephe Koşulu

Tarımsal ve bölüşme amaçlı ayırmalar mal sahibinin isteği üzerine yapılır. Tarımsal ve bölüşme amaçlı ayırmalar genellikle imar sınırı dışında ya da imar sınırı içinde yerleşme dışı (iskân dışı) alanda olur.

Öncelikle ayırmaya ilişkin ölçü krokisi düzenlenir. Sonra ayrılacak parsel, planın düzenlenmesi anındaki ölçüleri, varsa ölçü tesislerine, yoksa değişmez tesislerin (yapı, duvar, köprü ayakları) oluşturduğu ölçü doğrularına dayalı olarak yere uygulanır. Plandan alınan değerlere (uygulama ölçü değerlerine) göre ayırma noktaları, ilişkin olduğu kenar üzerinde belirlenir. Bu noktalara değişmez işaretler konur. Ölçüler yenilenir (rölöve ölçüleri). Bu ölçülerin yazıldığı bir kroki (rölöve krokisi) düzenlenir. Parselin haritası üzerinde son ölçülen değerlere göre ayırma çizgileri çizilir (Şekil 2.8).



İli : Konya
 Köyü : Sandıklı
 Pafta no : 9
 Parsel no: 135
 Alanı : 62000 m²

Şekil 2.8: Plansız alanda ayırma

İmar Yönetmeliği'nin, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (iskân dışı) alanlarda uyulacak esasları düzenleyen ilgili maddesine göre; ayırma işlemlerinde, yeni oluşan parseller için alan 5000 m²'den az olmamalı ve mevcut kadastro yoluna 25 m'den az cephe bulunmamalıdır.

Yine İmar Yönetmeliği'nin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların (yönetmelik olarak köyden daha küçük kırsal yerleşme alanı) yerleşik alanlarında uygulanacak esasları düzenleyen ilgili maddesine göre; köy ve mezraların yerleşik alanları içinde yapılacak işlemlerde, parsel genişlikleri 10 m'den, parsel derinlikleri 20 m'den az olamaz.

Bayındırlık Bakanlığının talimatına göre; ifrazı yapılacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunmalıdır. Yola cephesi yok ise umumi bir yola çıkışı sağlanacak şekilde bir kısmı yol olarak düzenlenmeli ve bu şekilde yola terk edilmelidir. Çıkamaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez, ifraz suretiyle çıkamaz sokak ihdas edilemez. Çıkamaz sokak şehircilik ilkelerine uygun olarak trafik akışını ve dönüş emniyetini sağlayacak şekilde düzenlenmelidir. Düzenleme sonrasında, parsellerden yola gidecek kısımlar tapudan yol olarak terkin edilmeli, bu şekilde yola cephe sağlanmalıdır. Çıkamaz yol özelliği ortadan kalktıktan sonra ifraz ve tevhit yapılabilir.

2.1.6. Encümen, İl İdare Kurulu Kararı

İmar Yasası'na göre; imar planı tamamlanmış yerlerde yapılacak ayırma işlemleri, bu planlara uygun olmalıdır. Taşınmaz mal belediye ve mücavir alan içinde ise belediye encümeninin kararı, dışında ise il idare kurulu kararı aranır.

T.C.
ADANA İLİ YÜREĞİR İLÇE BELEDİYESİ
ENCÜMEN

.././....
Özü: İfraz

Sayı: **KARAR**

Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğünün encümenimizde okunan .././.... tarih vesayılı yazısında,

“Adana İli, Yüreğir İlçesi, Köprülü Mahallesi, 19-H-II pafta, 3271 ada 3 parsel konut alanı olarak görülmektedir. Mal sahiplerinin talebi üzerine hazırlatılan ifraz beyannamesi müdürlüğümüzce uygundur.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca hazırlatılan ifraz işleminin yapılabilmesi için encümence karar alınmasını arz ederim.” denilmekle gereği düşünüldü.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Köprülü Mahallesi, 19-H-II pafta, 3271 ada 3 parselin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca ifraz işleminin yapılmasının kabulüne, gereği için evrakın Emlak İstimlak ve Harita Müdürlüğüne verilmesine oy birliği ile karar verildi.

Encümen Başkanı

Üye

Üye

.....
.....

.....

Yazı İşleri ve Kararlar Müdürü

Hesap İşleri Müdürü

Veteriner İşleri Müd.

.....
.....

.....

Fen İşleri Müdürü

Sağlık İşleri Müdürü

Hukuk İşleri Müd.

.....
.....

.....

Aslı gibidir.

Örnek 2.1: Belediye encümeni kararı

Yapılan işleme ait tüm belgeler ilgili belediyeye gönderilir. Belediyenin varsa imar müdürlüğü, yoksa görevli teknik elemanları belgeleri inceler ve gerekli kontrolleri yapar. Bir eksiklik ya da yanlışlık görülmez ise belgeler bir raporla birlikte encümenin onayına sunulur. Belediye encümeni veya il idare kurulu, yapılacak ifrazın mevcut veya planlanan imar durumuna uygun olup olmadığına karar verir (Örnek 2.1).

2.1.7. SİT Alanlarında Ayırma

Çeşitli medeniyetlere ait kent ve kent kalıntıları, önemli tarihî olayların cereyan ettiği yerler, tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması ve değerlendirilmesi gereken, insan ile doğanın birlikte oluşturdukları topoğrafik alanlara “sit” denir.

Koruma kurulları tarafından korunması gereken kültür ve tabiat varlıkları belirlenir ve korunma alanları tespit edilir. Sit alanı olarak ilan edilen bir alandaki imar planı uygulaması durdurulur. Koruma amaçlı imar planı hazırlanır. Bu planı koruma kurulu uygun görürse belediye veya valilikçe onaylanarak yürürlüğe girer. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün “beyanlar” hanesine kaydedilir.

2.2. Kadastro Görmeyen Yerlerde Ayırma

Uygulama yapılacak alan imar planı sınırı içinde ama kadastro görmemiş olabilir. Kadastro görmeyen yerlerin mülkiyet paftaları yoktur. Taşınmazın bağımsız paftası (haritası) olabilir de bu haritalar genellikle teknik nitelikten yoksun olur. Bunlar çoğu kez koordinat sistemine dayanmaz.

İlk olarak taşınmazın sınırı yerinde belirlenir. Belirleme için bilirkişi ve ilgililerin bilgilerinden yararlanılarak yerinde uygulama yapılır. Belirlenen sınır üzerindeki köşe ve kırık noktalara değişmez işaretler konur. Bu noktalar yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülür. Plan ölçeğinde saydam altlık üzerine çizilir. Elde edilen sınırlandırma haritası imar planı ile çakışabilecek haritadır.

2.3. Bağımsız Bölümün İfrazı

Niteliği dükkân ya da mesken de olsa bağımsız bölümler ifraz edilebilir. Bunun için encümen ya da il idare kurulu kararı gerekmez. Değişiklik beyannamesi doğrultusunda ayırma veya birleştirme yapılır. Uygulamada çoğu zaman, ayırma ve birleştirme ortak yerlerde değişiklik yapılmasını gerektirir. Bu durumda diğer kat maliklerinin de onayını almak gerekir.

Bağımsız bölümde ister kat mülkiyeti, ister kat irtifakı kurulmuş olsun ayırma yapılabilir. Kat mülkiyeti; tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan özel bir mülkiyet şeklidir. Kat irtifakı; bir arsa üzerinde yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir veya birden çok yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, salon ve depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanmaya elverişli bölümleri üzerinde kurulan irtifak hakkıdır. Kat irtifakı, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas teşkil eder.

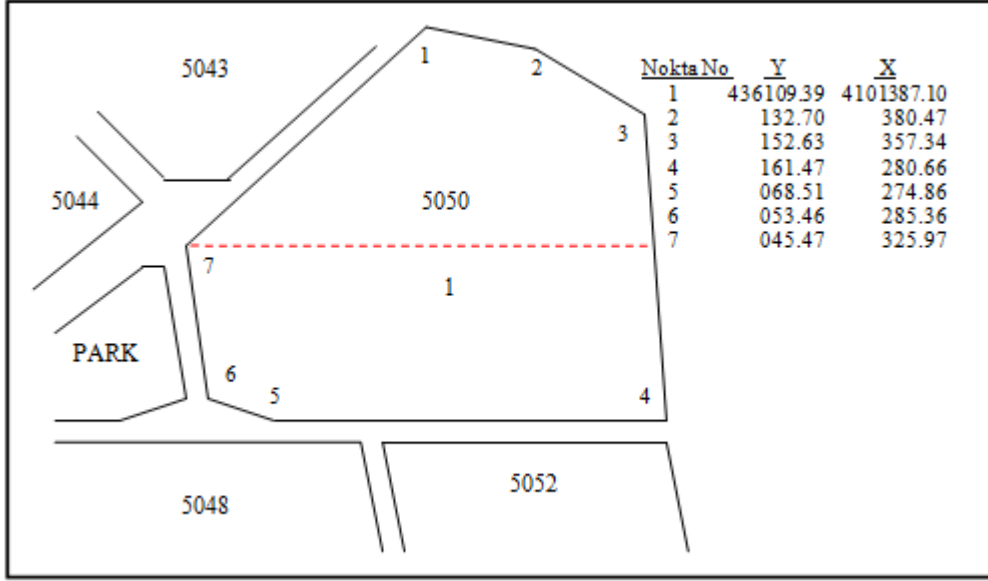
Bağımsız bölümün ayrılması talep edildiğinde arsa paylarının yeniden düzenlenmesi gerekir. Normal ayırma işleminde olduğu gibi teknik kontrollerin sonrasında tescil bildirimini düzenlenir.

2.4. Hükmen İfrazların İnfazı

Mahkeme kararlarına bağılı ayrımalarda, ayırma krokilerinin teknik olarak yetersiz olması, uygulamada sıkıntılara neden olabilmektedir. Krokilerin düzenlenmesiyle ilgili mahkeme kararları da mahkeme krokilerinin yürürlükteki teknik mevzuat koşullarına uygun olarak düzenlenmesini öngörmektedir.

Mahkeme kararlarında bazen taşınmazın bir kısmının ana parselden ayrılması gerekir. Ayrılan parsel tescile tabi olabileceğı gibi sicilden terkinde de gerekebilir. Dava konusu parselden bir kısmının ayrılması gerekiyorsa bu ifrazın Tapu Yasası'na göre bir haritaya bağlanması gerekir. Tapu sicil müdürlüğünde kararın infaz edilebilmesi için bu haritanın teknik bilirkişiyeye yaptırılması ve teknik yönden hatasız olması zorunludur. Mahkeme kararları sonucu düzenlenecek harita ve planlar Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliğı'ne uygun olmalıdır.

UYGULAMA FAALİYETİ



Pafta örneği ve koordinat değerleri

21-K-I pafta 5050 ada 1 parsel (9415,00 m²) şekilde kırmızı çizgi ile belirtildiği şekilde ifraz edilecektir. İlgili paftanın bir kısmı ve parsel köşe noktaları koordinat değerleri verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Ayırma işlemi için yapım yöntemini seçiniz.	➤ Çalışma yerinin kadastro grüp görmediğine bakınız.
➤ İmar planının durumuna bakınız. Gerekirse yeni pafta açınız.	➤ İmar planı varsa daha önce pafta açılmış mı inceleyiniz.
➤ Yer kontrol noktaları bulunuz ve gerekirse sıklaştırınız.	➤ Uygulama ile ilgili poligon noktalarını bilgisayarda kendiniz oluşturunuz.
➤ Ayırma sonucu oluşan parsellerin köşe noktalarına zemin tesisi yapınız.	➤ Parsellerin köşe noktaları zemin tesisi için Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ni inceleyiniz.
➤ Parsellerin yüzölçümünü hesaplayınız.	➤ Bilgisayar harita programından yararlanarak verilen koordinatlardan yüzölçümü hesaplayınız.
➤ İlgili kurumun onayını alınız.	➤ Onay için 2.1.1.6. konu başlığı altında verilen bilgileri inceleyiniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Ayırma işlemi için yapım yöntemini seçtiniz mi?		
2. İmar planının durumuna bakarak gerekirse yeni pafta açtınız mı?		
3. Yer kontrol noktalarını bulup gerekliyse sıklaştırdınız mı?		
4. Ayırma sonucu oluşan parsellerin köşe noktalarına zemin tesisi yaptınız mı?		
5. Parsellerin yüzölçümünü hesapladınız mı?		
6. İlgili kurumun onayını aldınız mı?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Ayırma planı araziye aplike edilir, parsel köşe noktalarınayapılır.
2. İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemine denir.
3. Taşınmaz, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ise.....kararı bu sınırlar dışında valiliklerdenkararı aranır.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

4. (...) Kadastro paftası teknik özelliğini korumakla beraber imar planı ile değişik koordinat sisteminde ise bu durumda koordinatlar birbirine dönüştürülür.
5. (...) Yerleşik alanda, ifraz sonucu yeniden oluşacak parsellerin, kamu yoluna cephesi olmalıdır.
6. (...) İfraz yapılacak parselin pafta ile zemininin uyumlu olmaması hâlinde hata göz ardı edilir.
7. (...) Eğer işlemde yola terk varsa yüzölçümde çıkan fazlalık veya eksiklik, yola giden kısımda bırakılır.
8. (...) Kadastro görmeyen yerlerde yapılan ifraz için öncelikle o taşınmazla ilgili sınırlandırma haritası oluşturulur.
9. (...) Parsel köşeleri zeminde tesis edildikten sonra parselin yeniden ölçülmesine gerek yoktur.
10. (...) Sit alanlarıyla ilgili koruma amaçlı imar planları hazırlanır.
11. (...) Mahkeme kararları sonucu bir parselin ifrazı gerekiyorsa sadece tapuda tescili yeterlidir.

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki öğrenme faaliyetine geçiniz.

ÖĞRENME FAALİYETİ-3

AMAÇ

İmar Yasası, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ve Plansız Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak ayırma haritalarının kontrolleriyle ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

ARAŞTIRMA

- Kadastroda ayırma haritalarının kontrolünün nasıl yapıldığını araştırınız. Öğrendiğiniz bilgileri arkadaşlarınızla paylaşınız.

3. AYIRMA HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ

3.1. Kontrol İşlemleri

Ayırma işlemi, ölçümü gerektiren teknik bir çalışma olması ve tescile tabi bir işlem olması itibarıyla hem kadastro müdürlüklerini hem de tapu sicil müdürlüklerini ilgilendirmektedir. İşlemin teknik kontrolü, kadastro müdürlüklerince yapılır.

3.1.1. Genel İşlemler

Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ile Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği'ndeki teknik esaslara göre ayırma haritalarının kontrolü yapılır. Kontrol işlemlerinde ilgili kadastro müdürlüğünün kontrol mühendisi sorumludur. Kontrol edilen belgeler, kontrolü yapan kadastro elemanlarınca imzalanır. Kontrol sırasında hata ve noksanlıklar listesi düzenlenir. İlgilisi tarafından temin edilen taşıt ile arazi kontrolü için görevlendirilen kadastro elemanları, kontrol mahalline götürülür. Kontrol sonrası kontrol raporu düzenlenir.

3.1.2. Büro Kontrolü

Kesinleşen ayırma planlarının ilgili tapu ve kadastro teşkilatına tescili için başvuruda bulunurken gerekli belgeler şunlardır:

- Taşınmaz malın tapu senedi veya tapu kaydı örneği
- Ayırma planının tasdikli onay belgesi
- Yüklenici mühendisin iş yapım sözleşmesi veya işin yapımına yetki veren vekâletname örneği
- Yeni tesis edilen
 - Nirengi noktalarına ait;
 - Röper krokileri
 - Kenar ölçü çizelgeleri
 - Açı ölçü ve özet çizelgeleri
 - Dengeleme hesapları
 - Koordinat hesapları
 - Kestirme hesapları
 - Koordinat özet çizelgeleri
 - Nokta abrisleri
 - Kanava
 - Koordinat dönüştürme hesapları
 - Poligon noktalarına ait;
 - Röper krokileri
 - Kenar ölçü çizelgeleri
 - Açı ölçü ve özet çizelgeleri
 - Koordinat hesapları
 - Koordinat özet çizelgeleri
 - Kanava
 - Bağlantı ölçüleri
 - Koordinat dönüştürme hesapları
- Sınırlandırma haritası (gerektiğinde)
- Rölöve ölçü krokileri
- Parsel köşe noktalarının koordinat özet çizelgeleri
- Yüzölçüm hesapları
- Ayırma haritası (şeffaf, yeni pafta açılması hâlinde pafta nitelikli altlıkta iki nüsha)
- Ayırma haritasının üç adet ozalit kopyası (kadastro görmeyen yerlerde iki adet)
- İşin yapım aşamalarını ve karşılaşılan durumlar ile çözümlerini anlatan teknik rapor

Belgelerin tescil için kadastro müdürlüğüne tesliminden sonra büro kontrolü yapılır. Büro kontrolünde göz önünde bulundurulacak hususlar şunlardır:

- Teknik bilgi ve belgelerin, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği ile Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğine, düzenleyenin unvanı ile ad ve soyadları, imzaları, kuruluşun mühür ve kaşesinin bulunup bulunmadığına bakılır.
- Ayırma işleminin belediye encümeni ya da il idare kurulu kararına (Örnek 3.1) uygunluğuna bakılır.

T.C. ADANA VALİLİĞİ İL DAİMÎ ENCÜMENİ		Özü: İfraz
Sayı:		<u>KARAR</u>
İl Daimî Encümeni Vali Yardımcısı Başkanlığında ve üyeler huzuru ile/..... tarihinde saat 10.00'da toplandı.		
Avrupa Birliği ile Millî Eğitim Bakanlığı arasında imzalanan protokol gereğince Adana'da yapılacak Halk Eğitim Merkezi binası için Adana İli, Yüreğir İlçesi, Köprülü Mahallesi, 17-R -I pafta, 10250 ada 20 parselde ifraz yapılarak ifrazı yapılan arsanın hazine adına tescil yapılması ilgi tarih sayılı İl Millî Eğitim Müdürlüğü ile İl Özel İdare Müdürlüğünün teklif yazısında belirtilmiş olduğundan, konunun Encümenimizce yapılan görüşmesinde;		
Avrupa Birliği ile Millî Eğitim Bakanlığı arasında imzalanan protokol gereğince Adana'da yapılacak Halk Eğitim Merkezi binası için Adana İli, Yüreğir İlçesi, Köprülü Mahallesi, 17-R -I pafta, 10250 ada 20 parselde ifraz yapılarak ayrılacak arsalar üzerinde Halk Eğitim Merkezi binası yapılacaktır. "Yaygın Eğitim Kurumu Yönetmeliği" gereğince Maliye Hazinesi adına tahsisinin yapılmasının kabulüne ve ona göre gereği yapılmak üzere dosyanın İl Millî Eğitim Müdürlüğüne, bilgi için kararın tasdikli bir suretinin de İl Özel İdare Müdürlüğüne iletilmesine oy birliği ile karar verildi.		
Başkan Vali Yardımcısı	Üye	Üye
Üye	Üye	Üye
Aslı gibidir.		

Örnek 3.1: İl idare kurulu kararı

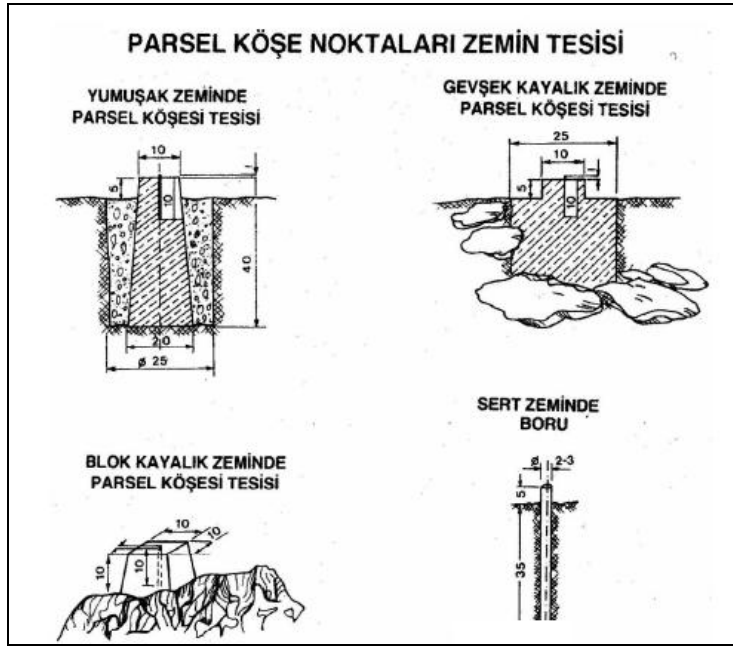
- Ayırma işleminde kullanılmak üzere kadastro müdürlüğünden alınan ölçü değerlerinin aynen kullanılıp kullanılmadığına bakılır.

- Yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarının koordinat hesapları kontrol edilerek bulunacak farkların yanılma sınırı içinde olup olmadığına bakılır.
- Düzenlenmiş rölöve ölçü krokileri ve tersimatı kontrol edilir.
- Parselin ifraz edilen kısımlarının yüzölçümleri toplamının, ana parselin yüzölçümüne uygunluğu ve yapılan yüzölçüm hesapları kontrol edilir.

3.1.3. Arazi Kontrolü

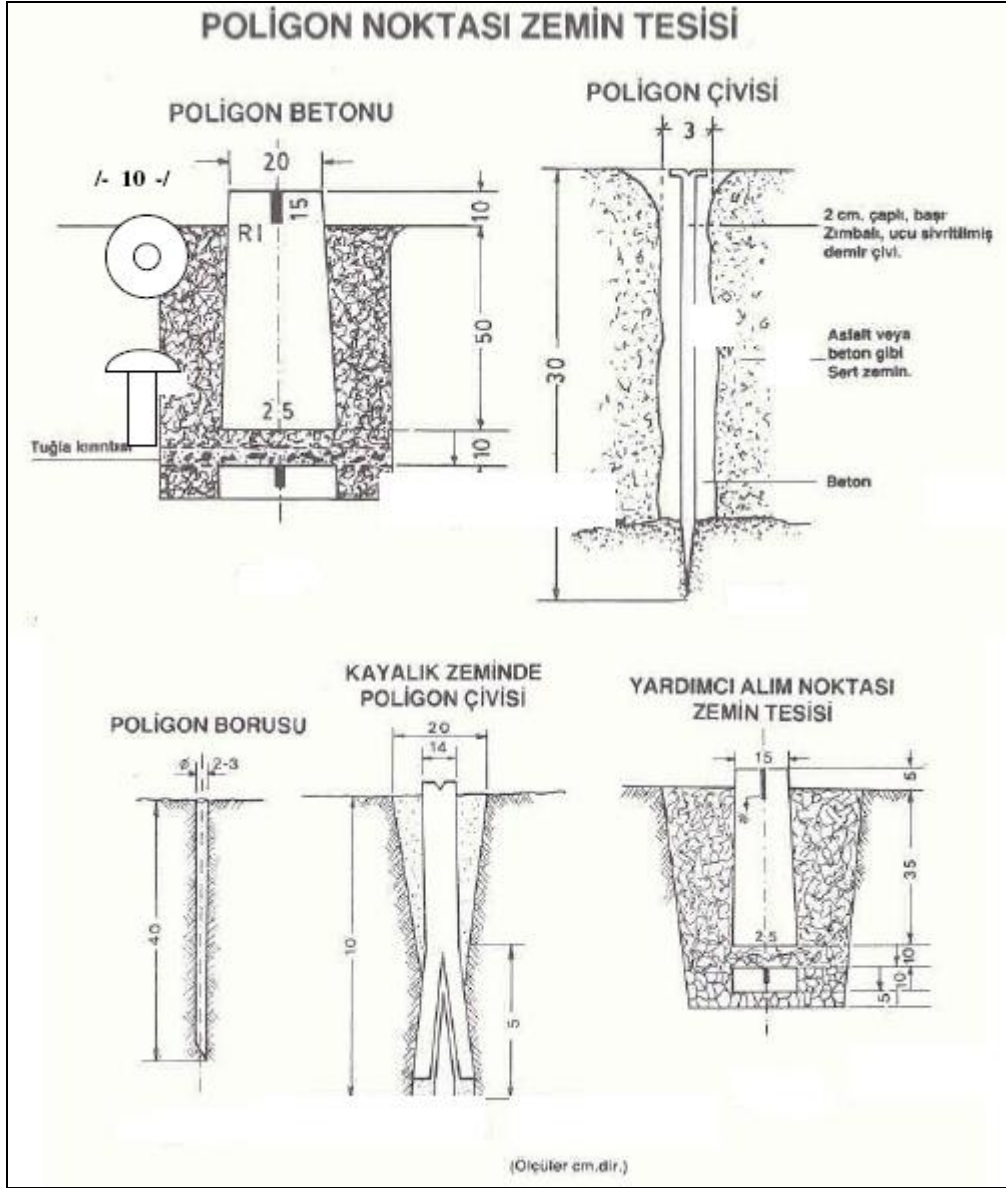
Arazi kontrolünde göz önünde bulundurulacak hususlar ise şunlardır:

- Ayrılan parsellerin köşe noktalarının zemin tesislerinin Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara göre yapılıp yapılmadığı kontrol edilir (Resim 3.1).



Resim 3.1: Zemin tesis işaretleri

- Ayırma haritasının yapımında kullanılan ve yeni tesis edilen yer kontrol noktalarının zemin tesis ve ölçülerinin Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygun olup olmadığına bakılır (Resim 3.2).



Resim 3.2: Yer kontrol noktaları zemin tesis işaretleri

- Parsel zemin ölçülerinin, ifraz haritasına uygun olup olmadığı kontrol edilir.

3.1.4. Hata Noksanlıklar Listesi ve Kontrol Raporu

Büro ve arazi kontrollerinden sonra belirlenen hata ve noksanlıklar liste hâlinde düzenlenir. Hata ve noksanlıklar listesi iki nüsha olarak düzenlenir. Bir nüshası ilgili kurum veya yükleniciye (sorumlu mühendis) gönderilir ve hataların giderilmesi istenir. Hata ve noksanlıklar giderildikten sonra kontrol raporu düzenlenir.

**TESCİLE KONUSU OLAN HARİTA VE PLANLARIN
KONTROL RAPORU**

İLİ :
İLÇESİ :
KÖYÜ/MAHALLESİ:
ADA/PARSEL NU. :
İMAR PLAN NU. :
İŞLEMİN CİNSİ :

FEN İŞLERİ KAYIT DEFTERİ
KAYIT TARİHİ:/...../.....
KAYIT NU.:

Yukarıda nitelikleri belirtilen tescile konu olan harita ve planın kontrol sonuçları büro ve arazi kontrol formlarında gösterilerek belirlenen hata ve noksanlıklar için yapımıcısına tamamlanmıştır.

Yapılan kontroller sırasında saptanan hata ve noksanlıklar giderilerek yapılan işin B.Ö.H.Y.Yönetmeliği'ne uygun hâle getirildiği anlaşıldığından Tapu Sicil Müdürlüğüne tescilinde teknik yönden bir sakınca olmadığını içeren iş bu rapor dört/üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

Gereği için Kadastro Müdürlüğüne sunulur.

...../...../.....

ÜNVANI	ADI SOYADI	İMZA
Kontrol Mühendisi		
Yüklenici Mühendis		

EKİ: Büro Kontrol Formu ve eki
Arazi Kontrol Formu ve eki

Örnek 3.2: Kontrol raporu

Bu raporda; arazi ve büro kontrollerinin yapıldığı, yapılan işlerin yönetmeliğe uygun olduğu ve tescilinde teknik yönden bir sakınca bulunmadığı belirtilir.

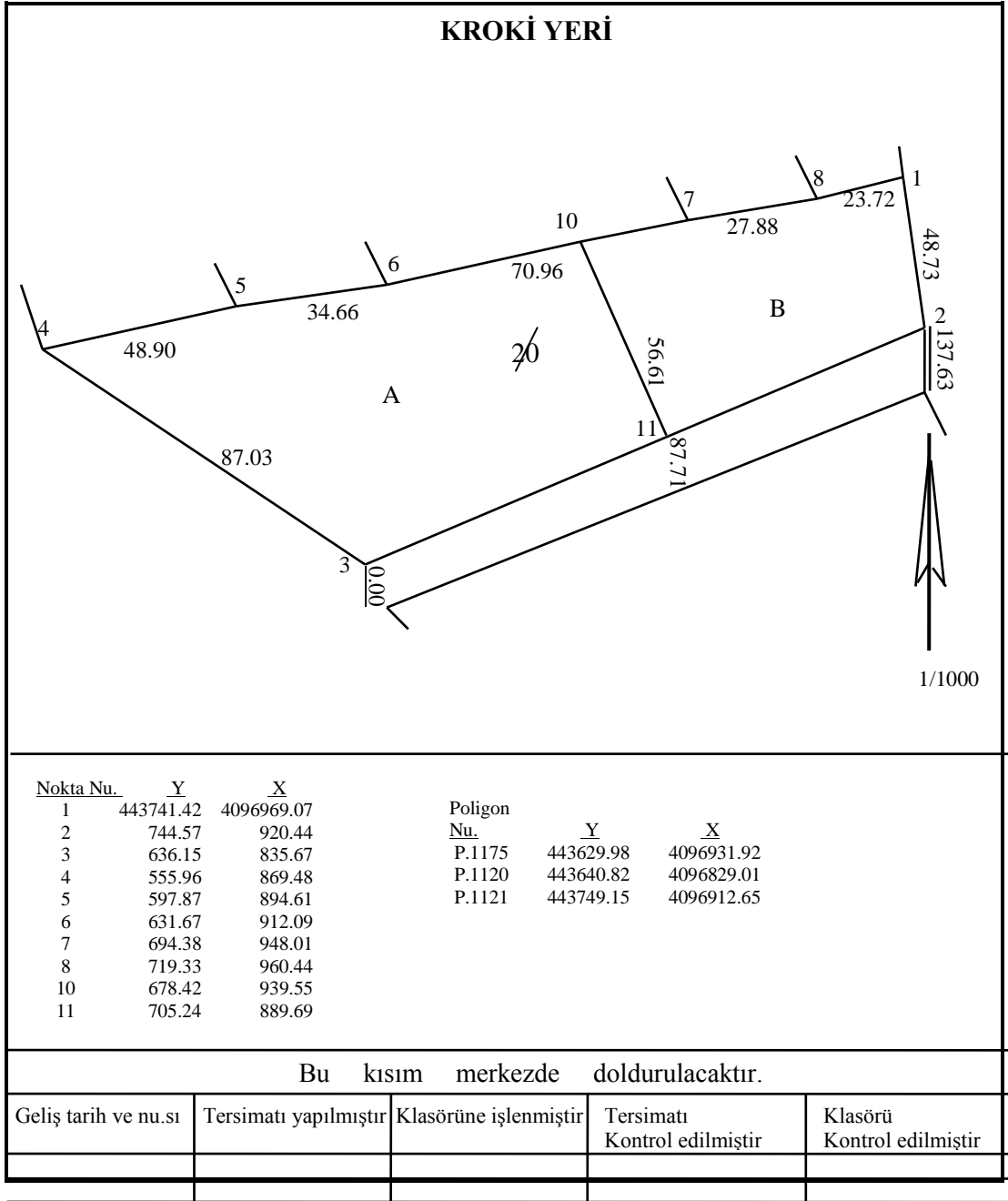
3.2. Tescil Bildirimi

Teknik kontrollerin tamamlanmasından sonra tescil bildirimi (değişiklik beyannamesi) (Örnek 3.3) düzenlenir. Kadastro gören yerlerde, üç nüsha (aslı tapu sicil müdürlüğü arşivi, bir nüshası kadastro müdürlüğü arşivi, bir nüshası genel müdürlük/bölge müdürlüğü arşivi için) düzenlenir. Kadastro görmeyen yerlerde iki nüsha (Aslı tapu sicil müdürlüğü arşivi, diğer nüshası kadastro müdürlüğü arşivi için) düzenlenir.

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri İçin Tescil Bildirimi (Beyanname)									
İli		İLÇESİ		MAHALLE veya KÖYÜ			MEVKİİ		
ADANA		YÜREĞİR		Köprülü					
DÜZELTME-AYIRMA-BİRLEŞTİRME-CİNS DEĞİŞİKLİĞİ-İRTİFAK HAKKI									
Kütük Nu.	Pafta Nu.	Ada Nu.	Parsel Nu.	Yüzölçümü			Cinsi	Sahibi	Düşünceler ve İşlemin Şekli
				H	m ²	dm ²			
	17-R -I	10250	20	1	0374	00	ARSA	İl Özel İdare Md.	20 parsel ifrazen
			A		3034	00	ARSA	İl Özel İdare Md.	A, B oldu
			B		7340	00	ARSA	İl Özel İdare Md.	
Tescil bildirimi isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.								Kadastro Müdürü	
	Arazi ve büro kont. yapılmıştırTarihNu. ile Tescil edilmiştir.		Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir		Kontrol edilmiştir		Belediye encümeni/İl idare kurulu kararının	
Unvan	Kadastro.....	Tapu sicil müd.		Kadastro.....		Kontrol müh./Fen kontrol memuru		Tarih:...../...../.....	
İsim									
Tarih									
İmza								Nu.sı :	

Örnek 3.3: Tescil bildirimi

Ayırma işlemi yapılan parselle ilgili bilgiler (pafta nu., kütük sayfa nu., ada nu., parsel nu., yüzölçüm vb.) beyannamenin ilgili sütunlarına yazılır. Daha sonra bu bilgilerin yazıldığı satır kırmızı çizgi ile çizilir. Yeni oluşan parsellerle ilgili bilgiler devamındaki satırlara alt alta yazılır. Düşünceler sütununa, yeni oluşan her bir parselin, parsel olma ya da yola gitme gibi özellikleri yazılır. Yeni oluşan parsellerin numaraları kadastro müdürlüğü tarafından verilir ve tescil bildiriminde yer alır.



Örnek 3.4: Tescil bildirim kroki kısmı

Tescil bildirim kroki kısmına (Örnek 3.4), işleme tabi parselin şekli paftadan kopya edilir ve ayırma durumu gösterilir. Ayırma sonucu oluşan parsellerin varsa tüm cephe ölçüleri tescil bildiriminde gösterilir. Ölçümde kullanılan yer kontrol noktalarının ve parsel köşe noktalarının koordinat değerleri, krokinin alt kısmına yazılır.

İlgilisinin imzası “*Tescil bildirim i isteğime uygun olarak düzenlenmiştir.*” kısmına alınır. Bildirimi düzenleyen ve kontrol eden elemanların isimleri, imzaları ve tarihler, ilgili sütunlara yazılır.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği, Topulaştırma Tüzüğü, Gecekondu İmar Yönetmeliği, Sulama Alanlarında Arazi Düzenleme Yönetmeliği, Köy Yerleşim Alanı Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre yapılan parselasyon haritaları ile orman haritalarının tescilinde tescil bildirim i düzenlenmesine gerek yoktur.

3.3. Yeni Açılan Paftaların Tasdiki

Ayırma işlem i için yeni pafta açılmışsa bu pafta yüklenici ve kontrol mühendisi tarafından imzalanır. Kadastro müdürü tarafından tasdik edilir.

Yeni pafta tasdik edildikten sonra aynı parselin eski paftası yürürlükten kalkar. Yeni paftanın eskisi ile bağlantısının kurulması gerekir. İki pafta arasında kurulacak bağlantının şekli, ilgili genelgede şu şekilde anlatılmıştır:

Yeni açılan pafta, kadastro paftasının tamamını içine alıyorsa yürürlükten kalkan paftanın uygun yerine “*Bu pafta yerine... nu.lu pafta geçerli olduğundan iptal edilmiştir.*” notu yazılarak yetkililerce imzalanıp mühürlenir ve arşive kaldırılır.

Yeni açılan pafta kadastro paftasının bir bölümünü içine alıyorsa yeni paftaya giren bölüm 1 cm arayla, saydam altlıklarda 0,1 mm çizgi kalınlığında özel mürekkebiyle, diğer paftalarda kurşun kalemle tarandıktan sonra, taralı kısmın içine “*Bu bölüm yerine pafta açılmıştır.*” notu yazılır.

Yeni pafta açılmamışsa işlem kurşun kalemle paftasına işlenir.

3.4. İşlem Dosyasının Tapu Sicil Müdürlüğüne Gönderilmesi

Gerekli kontrollerin tamamlanmasından sonra üç nüsha olarak düzenlenen tescil bildirim i, ekleriyle beraber bir üst yazıyla ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünde gerekli kontroller yapılır. Tapu kütüğünde ifraz işlemi engelleyen bir durum yoksa ifraz işlemine tabi parselin bulunduğu tapu kütük sayfası kapatılır. Yeni oluşan her bir parsel için yeni sayfalar açılır. Tapu kütüğüne tescili yapılır. Tescil bildirim i ve işlem dosyasının aslı tapu sicil müdürlüğünde kalır. Diğer iki nüshası kadastro müdürlüğüne geri gönderilir.

3.5.Tescil Sonrası Kadastro Müdürlüğünce Yapılacak İşlemler

Tescil sonrası kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemler; paftada yapılacak işlemler, fen klasöründe yapılacak işlemler ve kontrol imzasıdır.

3.5.1.Paftada Yapılacak İşlemler

Tescil işlemi yapıldıktan sonra tescil bildiriminin iki örneği kadastro müdürlüğüne geri gönderilir. Burada ayırma işlemi paftasına işlenir. Ana parselin parsel numarası iptal edilir. Yeni oluşan parsellere ise buldukları adanın son parsel numarası verilerek mürekkeplenir. Ayrıca işlem için tesis edilen yer kontrol noktaları, kanavasına işlenir.

3.5.2. Fen Klasöründe Yapılacak İşlemler

Fen klasöründe ifraz edilen parselin yazılı olduğu satır çizilir ve “Düşünceler” sütununa “ifrazen ve parsele gitti” yazılır. İşlemden yola terk varsa belirtilir. Yeni oluşan parseller yeni parsel numaraları ile alt kısma yazılır ve “... nu.lı parselin ifrazıyla oluştu” belirtimi yapılır.

3.5.3. Kontrol İmzası

Kontrol mühendisi, tescilden sonra işlemin pafta ve fen klasörüne işlendiğini kontrol eder. Tescil bildiriminde kontrol edilmiş olduğu, tarih ve imza ile belgelendirilir. Daha sonra işleme ait belgeler kadastro müdürlüğünde arşivlenir.

BÜRO KONTROL FORMU

SIRA NU.	BELGE ADI	VAR	BULGULAR	DÜZELTME SONRASI BULGULAR
		YOK		
1	İlgili idarenin yazılı talebi			
2	Tapu senedi veya tapu kaydı örneği			
3	Belediye Encümeni/İl İdare Kurulu/ Kamulaştırma kararı			
4	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Denetimi			
5	Yapım sözleşmesi veya vekâletname ör.			
6	Kadastro müdürlüğünden alınan belgelerin tahsilat makbuzu örneği			
7	Nirengi röper krokileri Nirengi kenar ölçü çizelgeleri Nirengi açı ölçü ve özet çizelgeleri Nirengi dengeleme hesapları Nirengi koordinat hesapları Kestirme hesapları Nirengi koordinat özet çizelgeleri Nokta abrisleri Nirengi kanavas Koordinat dönüştürme hesapları			
8	Poligon röper krokileri Poligon kenar ölçü çizelgeleri Poligon açı ölçü ve özet çizelgeleri Poligon koordinat hesapları Poligon koordinat özet çizelgeleri Poligon kanavas Bağlantı ölçüleri Koordinat dönüştürme hesapları			
9	Nivelman röper krokileri Nivelman ölçü ve hesapları Nivelman kanavas			
10	Sınırlandırma krokisi ve inceleme tutanağı			
11	Sınırlandırma haritası			
12	Düzenleme sınırını gösteren kroki			
13	Ada bölümü krokisi			
14	Ölçü krokisi			
15	Rölöve ölçü krokisi			
16	Parsel köşe nok. koor. özet çizelgeleri			
17	Yüzölçümü hesapları			
18	Fen klasörü			
19	Ayırma çapı			
20	Yeni imar adaları alan hesap cetveli			
21	DOP ve DOPO hesabı			
22	Özet cetveli			
23	Tahsis cetveli			

SIRA NU.	BELGE ADI	VAR	BULGULAR	DÜZELTME SONRASI BULGULAR
		YOK		
24	İmar adası dağıtım cetveli			
25	Pafta indeksi			
26	Harita/Plan aslı			
27	Harita/Plan kopyası (ozalit)			
28	Teknik rapor			
29	Fihrist			
30	Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri			

	ADI SOYADI	TARİH	İMZA
Var/Yok sütunu tarafımdan doldurulmuştur			
Bulgular sütunu tarafımdan doldurulmuştur			
Düzeltilme sonrası bulgular sütunu tarafımdan doldurulmuştur			

AÇIKLAMALAR

1. Yapılan harita kontrol işleminin çeşidine göre istenecek belgelerin var veya yok olduğu ilgili sütunda V/Y harfleriyle belirtilir.
2. Belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca resen yapılan uygulamada taşınmaz malın tapu senedi örneği ile Harita Kadastro Mühendisleri Odası denetimi aranmaz.
3. Bulgular sütunu (Tamam-Noksan-Hatalı) şeklinde doldurulur.
4. Bulunan hata ve noksanlıklar "Büro Kontrol Formundaki Hata ve Noksanlıklara Ait Açıklayıcı Bilgiler Çizelgesi"nde maddeler hâlinde gösterilir.
5. Düzeltme sonrası bulgular sütununa hata ve noksanlıkların giderildiğine dair belirtme yapılır.

Örnek 3.5: Büro kontrol formu örneği

ARAZİ KONTROL FORMU

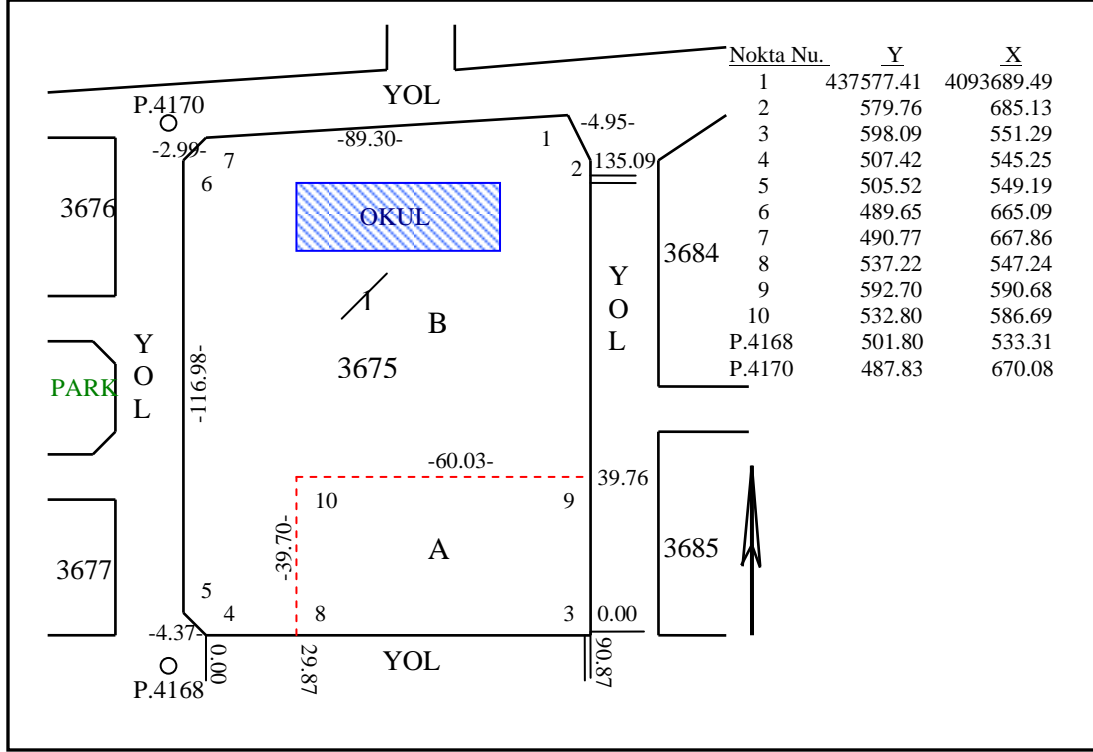
YÜKLENİCİ ADI:						
SORUMLU MÜHENDİS:						
YENİ TESİS EDİLEN			DETAY	PAFTA ADEDİ		
NİRENGİ		POLİGON	ADET	YENİ	ESKİYE İLAVE
ANA.....ADET		ANA.....ADET				
ARA.....ADET		ANA.....ADET				
TAMAM.....ADET		ANA.....ADET				
DİZİ.....ADET						
YAPILAN KONTROL VE BULGULAR				DÜZELTME SONRASI BULGULAR	KONTROL	
N İ R E N G İ	TESİS VE RÖPER KONTROLÜ					
	SEMT VE KENAR KONTROLÜ					
P O L İ G O N	TESİS VE RÖPER KONTROLÜ					
	KOORDİNAT KONTROLÜ					
D E T A Y	TESİS KONTROLÜ					
	KONUM KONTROLÜ					
Yukarıda kontrolü yapılan noktaların BÖHY'ye uygunluğu tasdik olunur. ../../.						
Kontrol Müh.				Yüklenici (sorumlu) Müh.		

AÇIKLAMALAR

1. Arazide yapılan ölçüler "Nirengi Noktaları Semt ve Kenar Kontrol Ölçü ve Hesap Çizelgesi" ve "Poligon ve Detay Noktaları Kontrol Ölçü ve Hesap Çizelgesi"nde gösterilir.
2. Yapılan kontrol ve bulgular kısmındaki ilgili sütunlara hangi nirengi, poligon ve detay noktalarının kontrol edildiği gösterilir.
3. Bulunan hata ve noksanlıklar "Büro Kontrol Formundaki Hata ve Noksanlıklara Ait Açıklayıcı Bilgiler Çizelgesi"nde maddeler hâlinde gösterilir.
4. Düzeltme sonrası bulgular sütununda hata ve noksanlıkların giderildiği belirtilir.
5. Kontrol sütunu kontrol mühendisi tarafından imzalanır.

Örnek 3.6: Arazi kontrol formu örneği

UYGULAMA FAALİYETİ



Pafta örneği ve koordinat değerleri

İl özel idare mülkiyetinde Millî Eğitim adına tahsisli, üzerinde okul bulunan 15 L IV pafta 3675 ada 1 parselin (12107,00 m²) bir kısmı halk eğitim binası (A=2400,00 m²) yapılmak üzere ifraz edilmiştir. İlgili paftanın bir kısmı, ayırma planı, koordinat değerleri ve yüzölçümü değerleri yukarıdaki şekilde verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Başka kurumlarca düzenlenen ayırma evrakını alınız.	➤ Şekildeki verilen ayırma planını inceleyiniz.
➤ Ayırma işleminin belediye encümeni ya da il idare kurulu kararına uygunluğunu kontrol ediniz.	➤ Yapılan ifraz için encümen kararı ve tescil bildirimini hazırlayınız.
➤ Ölçü değerlerini kontrol ediniz.	➤ Ölçü değerlerinin doğruluğunu kontrol ederken harita programından yararlanınız.
➤ Ayırma işlemi için düzenlenen kroki ve tersimatı kontrol ediniz.	➤ Kontrol için verilen şekilden yararlanınız.
➤ Yüzölçümü hesaplarını kontrol ediniz.	➤ Kontrol için bilgisayarda harita programından yararlanınız.
➤ Kontrol edilen belgelerde görülen hata ve noksanlıkları listeleyiniz.	➤ Listelediğiniz hata ve noksanlıkları kendiniz düzeltiniz ve kontrol raporu hazırlayınız.
➤ Yapılan işlemi paftasına ve fen klasörüne işleyiniz.	➤ Fen klasöründe ifraz edilen parselin yazılı olduğu satırı çiziniz.

KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Başka kurumlarca düzenlenen ayırma evrakını aldınız mı?		
2. Ayırma işleminin belediye encümeni ya da il idare kurulu kararına uygunluğunu kontrol ettiniz mi?		
3. Teknik dosyadan alınan ölçü değerleri ile ifraz beyannamesindeki ölçü değerlerini kontrol ettiniz mi?		
4. Ayırma işlemi için düzenlenen kroki ve tersimatı kontrol ettiniz mi?		
5. Yüzölçümü hesaplarını kontrol ettiniz mi?		
6. Kontrol edilen belgelerde görülen hata ve noksanlıkları listelediniz mi?		
7. Yapılan işlemi paftasına ve fen klasörüne işlediniz mi?		

DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise “Ölçme ve Değerlendirme”ye geçiniz.

ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME

Aşağıdaki cümlelerde boş bırakılan yerlere doğru sözcükleri yazınız.

1. Büro kontrolünde, teknik bilgi ve belgelerin
.....Yönetmeliği ileYönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenip düzenlenmediğine bakılır.
2. Arazi kontrolünde, parsel zemin ölçülerininuygun olup olmadığı kontrol edilir.
3. Teknik kontrollerin tamamlanmasından sonradüzenlenir.

Aşağıda boş bırakılan parantezlere, cümlelerde verilen bilgiler doğru ise D, yanlış ise Y yazınız.

4. (...) Ayırma dosyasında, sadece taşınmaz malın tapu senedi ve ayırma planının tasdikli onay belgesinin bulunması yeterlidir.
5. (...) Ayırma işlemi, teknik bir çalışma olması nedeniyle hem kadastro müdürlüklerini hem de tapu sicil müdürlüklerini ilgilendirmektedir.
6. (...) Büro kontrolünde, ayırma işleminin belediye encümeni ya da il idare kurulu kararına uygunluğuna bakılır.
7. (...) Büro kontrolünde, yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarının koordinat hesapları aynen kabul edilir.
8. (...) Arazi kontrolünde, yer kontrol noktalarının zemin tesis ve ölçülerinin, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygunluğuna bakılır.
9. (...) Kontrollerden sonra belirlenen hata ve noksanlıklar, kontrolü yapan görevli tarafından düzeltilir.
10. (...) Gerekli kontrollerin tamamlanmasından sonra üç nüsha olarak düzenlenen tescil bildirim tescil işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
11. (...) Paftada, ana parselin parsel numarası iptal edilir. Yeni oluşan parsellere buldukları adanın son parsel numarası verilir.

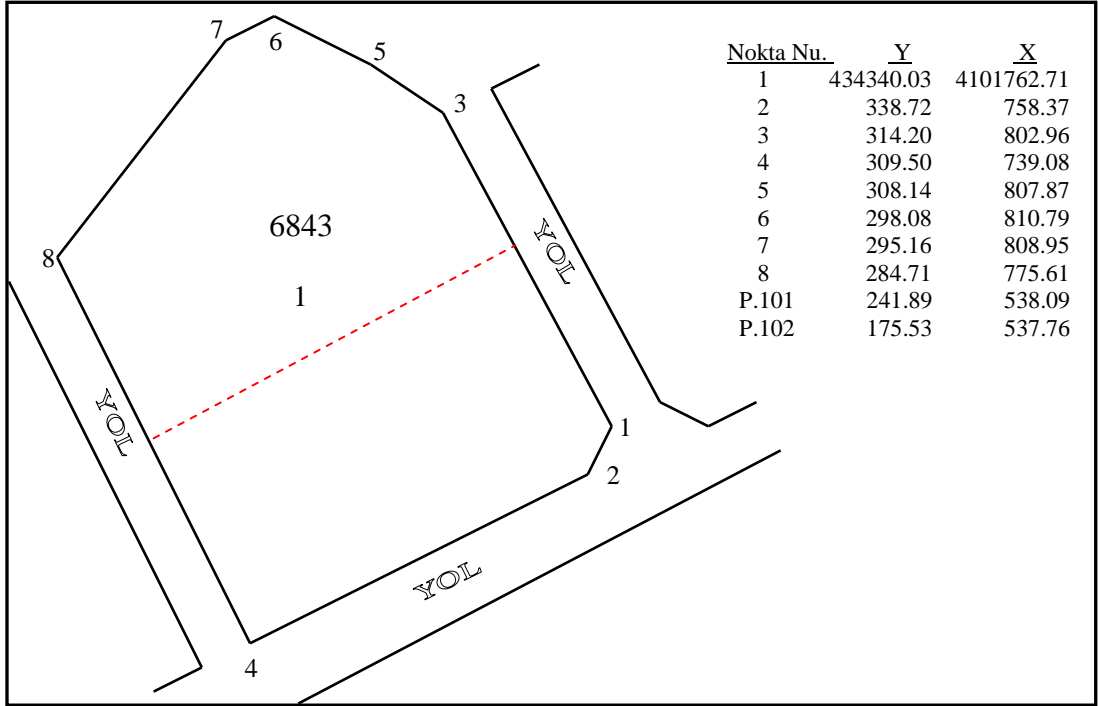
DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise “Modül Değerlendirme”ye geçiniz.

MODÜL DEĞERLENDİRME

UYGULAMALI TEST

Aşağıdaki şekilde verilen 22-J-IV pafta 6843 ada 1 parsel ifraz edilecektir. Yapılacak ifrazın şekli kırmızı hat olarak belirtilmiştir. Parsel köşe koordinatları ve poligon noktaları koordinatları verilmiştir. Bu uygulama ile ilgili teknik çalışmaları yapınız.



KONTROL LİSTESİ

Bu faaliyet kapsamında aşağıda listelenen davranışlardan kazandığınız beceriler için **Evet**, kazanamadığınız beceriler için **Hayır** kutucuğuna (X) işareti koyarak kendinizi değerlendiriniz.

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Yapılacak ayırmanın çeşidini belirlediniz mi?		
2. Yapılacak ifrazın çeşidine göre ilgili yasa ve yönetmelikleri uyguladınız mı?		
3. Yapılacak ifrazın niteliğine göre gerekli belgeleri temin ettiniz mi?		
4. Yer kontrol noktalarını bulup gerektiğinde sıklaştırdınız mı?		
5. Parselin yüzölçümünü hesapladınız mı?		
6. İlgili kurumun onayını aldınız mı?		
7. Tapuya tescil için tescil bildirim (beyanname) hazırladınız mı?		
8. Ölçü değerlerini kontrol ettiniz mi?		
9. Ayırma işlemi için düzenlenen kroki ve tersimatı kontrol ettiniz mi?		
10. Yüzölçümü hesaplarını kontrol ettiniz mi?		
11. Kontrol edilen belgelerde görülen hata ve noksanlıkları listelediniz mi?		
12. Yapılan işlemleri fen klasörüne ve paftasına işlediniz mi?		

Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın, İmar Kanunu'na göre iki veya daha fazla parçaya ayrılarak her bir parçanın ayrı bir kütük sayfasına kaydedilmesi işlemine verilen isim nedir?
A) Cins değişikliği
B) Aplikasyon
C) Tevhit (birleştirme)
D) İfraz (ayırma)
2. Aşağıdakilerden hangisi ayırma işleminden önce, kadastro müdürlüğünden temin edilen belgelerden biri değildir?
A) Parselin ayırma planı
B) Plan örneği
C) Yer kontrol noktaları röper krokisi
D) Parselin sayısal değerleri
3. Aşağıdakilerden hangisi ayırma planının hazırlanmasından sonra zeminde yapılacak işlerden biri değildir?
A) Ayırma planı araziye applike edilir.
B) Yeni pafta açılır.
C) Parsel köşe noktalarına zemin tesisi yapılır.
D) Parsel rölöve ölçüsü yapılır.
4. Taşınmaz mal belediye ve mücavir alan içinde ise yapılacak ifrazın mevcut veya planlanan imar durumuna uygun olup olmadığına karar veren ve onaylayan kimdir?
A) Belediye encümeni
B) Kadastro müdürü
C) İl idare kurulu
D) Teknik elemanlar
5. Aşağıdakilerden hangisi teknik kontrollerden sonra yapılan işlemlerden biri değildir?
A) Hata ve noksanlıklar listesi hazırlanır.
B) Kontrol raporu hazırlanır.
C) Yüzölçümü hesaplarına bakılır.
D) Tescil bildirimini hazırlanır.
6. Aşağıdakilerden hangisi tescil sonrası kadastro müdürlüğünce yapılacak işlemlerden biridir?
A) Büro kontrolü yapmak
B) Ayırma işlemini paftasına işlemek
C) Arazi kontrolü yapmak
D) Yeni açılan paftaları tasdik etmek

DEĞERLENDİRME

Cevaplarınızı cevap anahtarıyla karşılaştırınız. Yanlış cevap verdiğiniz ya da cevap verirken tereddüt ettiğiniz sorularla ilgili konuları faaliyete geri dönerek tekrarlayınız. Cevaplarınızın tümü doğru ise bir sonraki modüle geçmek için öğretmeninize başvurunuz.

CEVAP ANAHTARLARI

ÖĞRENME FAALİYETİ -1'İN CEVAP ANAHTARI

1.	ifraz
2.	basit ifraz
3.	kadastro parseli – imar parseli
4.	Doğru
5.	Yanlış
6.	Doğru
7.	Doğru
8.	Yanlış
9.	Yanlış

ÖĞRENME FAALİYETİ -2'NİN CEVAP ANAHTARI

1.	zemin tesisi
2.	parselasyon
3.	belediye encümen – il idare kurulu
4.	Doğru
5.	Doğru
6.	Yanlış
7.	Doğru
8.	Doğru
9.	Yanlış
10.	Doğru
11.	Yanlış

ÖĞRENME FAALİYETİ -3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1.	Büyük Ölçekli Haritaların Yapım – Tescile Konu Harita ve Planlar
2.	ifraz haritası
3.	tescil bildirimini
4.	Yanlış
5.	Doğru
6.	Doğru
7.	Yanlış
8.	Doğru
9.	Yanlış
10.	Doğru
11.	Doğru

MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1.	D
2.	A
3.	B
4.	A
5.	C
6.	B

KAYNAKÇA

- KOÇAK Hüseyin, G. Öcal DÖRTGÖZ, Metin BEYAZ, **Tapu-Fen İşlemleri**, Dağpaş Matbaacılık, Ankara, 2002.
- KOÇAK Hüseyin, Metin BEYAZ, **İmar Uygulamaları**, Birlik Matbaacılık, Ankara, 2004.
- TKGM Fen Dairesi Başkanlığı Genelge Eki, **Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrol Yönergesi**, 1994.
- YILDIZ Ferruh, **İmar Bilgisi**, Atlas Kitabevi, Konya, 1995.