

**T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI**

## **HARİTA-TAPU-KADASTRO**

### **PARSELASYON VE SINIRLANDIRMA HARİTALARININ KONTROLÜ**

**581MSP134**

**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. PARSELASYON HARİTALARI (İMAR PLANLARI) .....	3
1.1. Tanımlar .....	3
1.1.1. Düzenleme Sahası.....	3
1.1.2. Düzenleme Sınırı .....	4
1.1.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) .....	4
1.1.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) .....	4
1.1.5. Özet Cetveli .....	4
1.1.6. Dağıtım Cetveli.....	5
1.1.7. Tahsis Cetveli .....	6
1.1.8. Parselasyon Planı .....	6
1.1.9. Hamur (Düzenleme) Kütlesi (H) .....	7
1.1.10. Katılım Kütlesi (K) .....	7
1.1.11. Dağıtım Kütlesi (D) .....	7
1.1.12. Tahsis Kütlesi (T) .....	7
1.1.13. Kamuya Ayrılan Alan (KAA) .....	7
1.1.14. Değer Artışı .....	7
1.2. İmar ile İlgili Mevzuat .....	8
1.3. Genel İlkeler.....	8
1.3.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti .....	8
1.3.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi .....	9
1.3.3. Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar.....	9
1.3.4. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni .....	9
1.3.5. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılmasındaki Esaslar .....	9
1.4. Yapım Yöntemi .....	10
1.4.1. Yeni Açılacak Paftalar .....	11
1.4.2. Kadastro Ayırma Çapı .....	12
1.4.3. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması.....	13
1.4.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı.....	13
1.4.5. Özet Cetvelleri .....	13
1.4.6. İmar Parsellerinin Teşkili .....	13
1.4.7. Parsel Numarasının Verilmesi .....	13
1.4.8. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri .....	14
UYGULAMA FAALİYETİ .....	15
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	17
ÖĞRENME FAALİYETİ-2 .....	19
2. PARSELASYON HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ .....	19
2.1. Genel Kurallar.....	19
2.2. Düzenleme Sahasına Giren Parsellerin Ayırma Çapları, Özet Cetveli, Tahsis Cetvelleri ve Dağıtım Cetvelleri Kontrolleri.....	20
2.3. Röleve Ölçü Krokileri ve Yüzölçümü Hesapları Kontrolü .....	21
2.4. Pafta Kontrolü .....	21
2.5. Yer Kontrol Noktalarının Tesis, Röper, Ölçü, Hesap ve Kanavalarının Kontrolü .....	22

2.5.1. Nirengi Kontrolü.....	22
2.5.2. Poligon Kontrolü .....	23
2.5.3. Nivelman Kontrolü .....	23
2.6. İmar Ada ve Parsellerinin Detay Noktalarının Konum Kontrolü .....	23
2.7. Tescil Sonrası Yapılacak İşlemler.....	24
UYGULAMA FAALİYETİ .....	25
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	27
ÖĞRENME FAALİYETİ-3 .....	29
3. SINIRLANDIRMA HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ.....	29
3.1. Büro Kontrolü .....	29
3.2. Arazi Kontrolü .....	30
3.3. Tescil Sonrası Yapılacak İşlemler.....	31
UYGULAMA FAALİYETİ .....	32
ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME .....	34
MODÜL DEĞERLENDİRME .....	35
CEVAP ANAHTARLARI .....	39
KAYNAKÇA .....	41

# AÇIKLAMALAR

<b>KOD</b>	<b>581MSP134</b>
<b>ALAN</b>	<b>Harita- Tapu- Kadastro</b>
<b>DAL/MESLEK</b>	<b>Kadastroculuk</b>
<b>MODÜLÜN ADI</b>	<b>Parselasyon ve Sınırlandırma Haritalarının Kontrolü</b>
<b>MODÜLÜN TANIMI</b>	Parselasyon ve sınırlandırma haritalarının kontrolü işlemlerini mevzuata uygun olarak yapma ile ilgili bilgilerin verildiği öğrenme materyaldir.
<b>SÜRE</b>	40/32
<b>ÖN KOŞUL</b>	Ön koşul yoktur.
<b>YETERLİK</b>	Parselasyon ve sınırlandırma haritalarının araziye uygunluğunu kontrol etmek
<b>MODÜLÜN AMACI</b>	<b>Genel Amaç</b> Parselasyon ve sınırlandırma haritalarının araziye uygunluğunu kontrol işlemlerini yapabileceksiniz. <b>Amaçlar</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Parselasyon haritaları ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.</li><li>2. Parselasyon haritalarının kontrol işlemleri ile ilgili çalışmalar yapabileceksiniz.</li><li>3. Sınırlandırma haritalarının kontrol işlemleri ile ilgili çalışmalar yapabileceksiniz.</li></ol>
<b>EĞİTİM ÖĞRETİM ORTAMLARI VE DONANIMLARI</b>	<b>Ortam:</b> Arazi, sınıf (büro) <b>Donanım:</b> Fonksiyonlu hesap makinesi, elektronik ölçme aleti, reflektör, arazi botu, arazi gözlüğü, baret, GPS
<b>ÖLÇME VE DEĞERLENDİRME</b>	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 kazandığımız bilgi ve becerileri ölçerek sizi değerlendirecektir.



# GİRİŞ

**Sevgili Öğrenci,**

Parselasyon ve Sınırlandırma Haritalarının Kontrolü modülünde parselasyon haritaları (imar planları), parselasyon ve sınırlandırma haritalarının kontrol işlemlerini öğrenip yapabileceksiniz.

Kadastral kontrollerin tümü şehir ve bölge planlamada, belediyeçilik hizmetlerinde ve bütün haritacılık işlemlerinde önemli yer tutar.

Parselasyon ve sınırlandırma haritalarının kontrolü modülündeki bilgilere mesleğinizde çok ihtiyacınız olacaktır.





# ÖĞRENME FAALİYETİ-1

## AMAÇ

Parselasyon haritaları ile ilgili işlemleri yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Düzenleme çalışmalarında parselasyon haritaları yapılırken gereken işlemleri ve işlem sıralarını kadastro müdürlüğü ve belediye imar müdürlüğünden araştırıp edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 1. PARSELASYON HARİTALARI (İMAR PLANLARI)

### 1.1. Tanımlar

Parselasyon çalışmalarında geçen önemli terimler ve tanımlar şunlardır.

#### 1.1.1. Düzenleme Sahası

Sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen sahadır.



Resim 1.1: Düzenleme sahası





### 1.1.7. Tahsis Cetveli

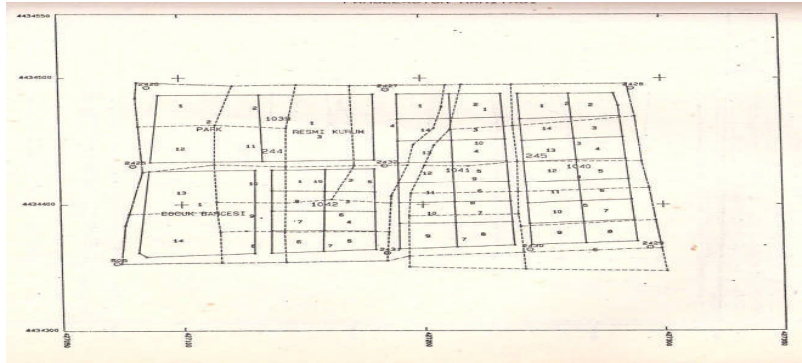
Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

..... NOLU UYGULAMA ALANI TAHSİS CETVELİ															
KADASTRO	ADA NO	95	95	95	95	95								YOLDAN İHDAS	İMAR ADASI YÜZÖLÇÜMÜ
	PARSELNO	5233	5242	5263	5264	5245									
İMAR ADA NO															
	15678	4031	.....	.....	.....	.....									4031
	15679	705	3415	.....	.....	.....									4120
	15680	.....	2096	1475	1330	.....							109		5010
	15681	.....	80	.....	4456	1768									6304
	15682	.....	4343	.....	265	.....									4608
	15683	3726	1207	.....	.....	.....									4933
İMAR ADASINA TAHSİS															
															29006
DÜZENLEYEN:		ADI VE SOYADI:				İMZASI:				TARİH:					
										...../...../2.....					

Tablo 1.3: Tahsis cetveli

### 1.1.8. Parselasyon Planı

Parselasyon planı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak yapılan plandır.



Resim 1.1: Parselasyon planı

### **1.1.9. Hamur (Düzenleme) Kütlesi (H)**

Düzenleme bölgesinde bulunan tüm (tescilli ve tescilsiz) parsel alanlarının toplamıdır. Bu parsellerin özel mülkiyette ya da kamusal amaçlara hizmet için kullanımda olmalarının önemi yoktur. Düzenleme kütlesi, katılım kütlesi ile eski yolların ve yeşil alanların toplamından oluşur.

### **1.1.10. Katılım Kütlesi (K)**

Bu kütle, eski ulaşım alanları ve yeşil alanlar olmaksızın katılan özel parselleri kapsar. Bu parseller arasında belediyenin mülkiyetindeki katılım parselleri de vardır.

Düzenlenecek olan kadastro parselleri (h) ile varsa eski imar parselleri (g) alanları toplamıdır ( $K=h+g$ ).

### **1.1.11. Dağıtım Kütlesi (D)**

Yeni yollar ve yeşil alanlar düzenleme kütesinden kesildikten sonra geriye kalan kütle, dağıtım kütesidir. Bundan katılan taşınmaz maliklerine dağıtılacak olan alanları anlamak gerekir. Bu alanlar, her zaman düzenleme kütesinden küçüktürler ve alışılmış durumda da katılım kütesinden küçüktür. Çünkü yeni yol alanları, genellikle eski yol alanlarından daha fazladır.

Katılım kütesinden imar planında kamuya ayrılmış olan alanların (KAA) çıkarılması ile elde edilen alandır ( $D=K-KAA$ ).

### **1.1.12. Tahsis Kütlesi (T)**

Maliklerin katılım parsellerine karşılık olmak üzere plan verilerine göre oluşturularak verilecek parsel alanları toplamıdır.

### **1.1.13. Kamuya Ayrılan Alan (KAA)**

İmar planında yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi belediye hizmetleri, trafo, itfaiye, garaj gibi belediye tesisleri için ayrılmış alanlardır. Katılım kütesinden dağıtım kütesinin çıkarılmasıyla bulunur ( $KAA=K-D$ ).

### **1.1.14. Değer Artışı**

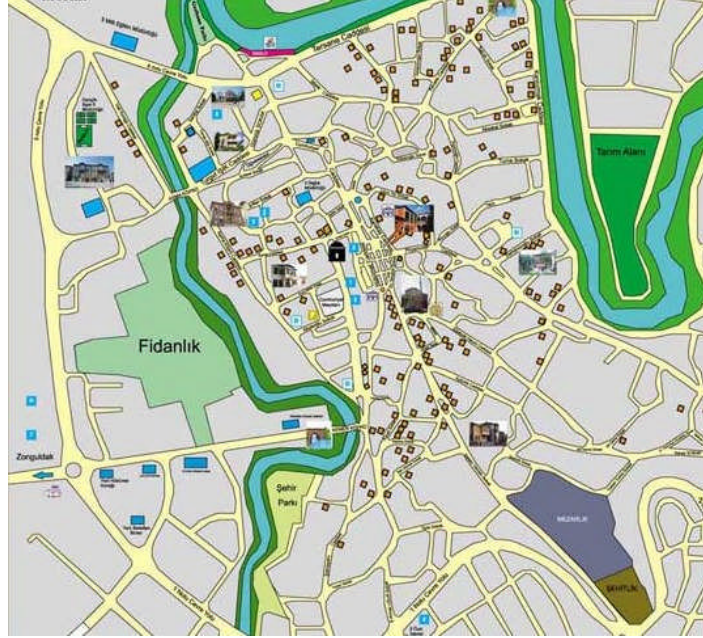
Düzenleme alanındaki yolların açılması, park otopark gibi tesislerin yapılması ile parsellerin değerlerinde oluşan artıştır.

## 1.2. İmar ile İlgili Mevzuat

İmar konularında uygulanmakta olan mevzuat; İmar Kanunu, İmar Tüzüğü, İmar Yönetmeliği ve İmar Kanunu'nun arazi ve arsa düzenlemesini ilgilendiren maddelerini içerir.

## 1.3. Genel İlkeler

Düzenlemenin genel ilkeleri; düzenleme sahalarının tespiti, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme sırasında korunacak yapılar, toplu inşaatlarda imar düzeni, İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtılmasındaki esasları kapsar.



Resim 1.2: Düzenleme planları

### 1.3.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Konut yapımına hazır arsa sayısının bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmasına dikkat edilir.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hâllerde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği hâlde İmar Kanunu'nun ilgili maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hâllerde müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilir.

### **1.3.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi**

Düzenleme sınırı;

- İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,
- İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parselin iki veya daha fazla parçaya bölmesi hâlinde sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.

### **1.3.3. Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar**

İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.

### **1.3.4. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni**

Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin;

- İfrazla gerek kalmaksızın Kat Mülkiyeti Kanun'una göre vaziyet planına esas olmak üzere imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak,
- Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hâle getirmek üzere, vaziyet planları dikkate alınarak tevhit edilmek suretiyle imar parselasyon planları yeniden yapılır veya değiştirilir.

### **1.3.5. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılmasındaki Esaslar**



İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.
- Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.
- Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parseline küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi hâlinde, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilip hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanunu'nun ilgili maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır." ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınmadığı hâllerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği hâlde İmar Kanunu'nun ilgili maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hâllerde, müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

## **1.4. Yapım Yöntemi**

Düzenleme sahası içine giren kadastro parsellerinin sınırları aynı yere ait hâlihazır paftaya yüklenici tarafından aktarılır.



Bu işlemin paftasına uygun olarak aktarılıp aktarılmadığı kadastro elemanlarınca kontrol edilir. Ayrıca düzenleme sahasının dış sınırlarına isabet eden kadastro parsellerinin hâlihazır paftaya aktarılan sınırları arazide kontrol edilerek konum doğruluğu araştırılır.

Hâlihazır paftaya aktarılan sınırların kadastro paftasına ve zemine uygunluğunun tespiti hâlinde hâlihazır pafta, bu durum belirtilerek kontrol mühendisi ve müdür tarafından imzalanıp tasdik edilir. Ozalit kopyası kadastro müdürlüğünde arşivlenir.

Hâlihazır haritaya aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri hesaplanarak senet yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Kaba hata bulunması hâlinde kadastro kanununun ilgili maddesine göre düzeltme yapılır.

Bu kontrol işlemi, parselasyon planının ön kontrolü niteliği taşıdığından ve parselasyon planının kontrolü sırasında da döner sermaye ücreti alınacağından bu kontrol sırasında herhangi bir ücret alınmaz.

İmar planının ilgili maddesine göre yapılan parselasyon işleminde, kadastro paftasının ölçeği ve açılış yöntemine bakılmaksızın 1/1000 ölçeğinde yeni pafta açılır. Daha sonra yapılan değişikliklerden bu paftaya girenler dolu pafta sisteminde işlenir. Her işlem için ayrıca pafta açılmaz.

#### **1.4.1. Yeni Açılacak Paftalar**

Yeni açılacak paftalar, kesinleşmiş imar planı bulunan alanlarda ve kesinleşmiş imar planı bulunmayan alanlarda farklı şekillerde açılır.

- Kesinleşmiş imar planı bulunan alanlarda

Yüzey ağı varsa imar koordinat sistemine göre açılmış paftaları olsa dahi Harita Yapım Yönetmeliği'ne göre yeni pafta açılır. Eski pafta sistemiyle bağlantısı koordinat dönüşümü ile sağlanır.

Yüzey ağı yoksa kesinleşmiş imar koordinat sistemine göre pafta açılır.

➤ Kesinleşmiş imar planı bulunmayan alanlarda

Tescilli haritaları fotogrametrik yöntemle veya fotogrametrik haritaların dayandığı yer kontrol noktalarına bağlı olarak klasik yöntemle yapılmış yerlerde yapım yönetmeliğine göre düzenlenir.

Tescilli haritaları klasik yöntemle yapılmış yerlerde 3.derece nirengi ağı oluşturulmuş ise Yapım Yönetmeliği'ne göre düzenlenir.

Tescilli haritaları klasik yöntemle yapılmış ancak 3.derece nirengi ağı oluşturulmamış yerlerde en az tescilli haritaların hassasiyetinde olmak şartıyla yer kontrol noktalarına dayalı ve tescilli haritanın pafta bölümüne uygun olarak düzenlenir.

Daha önce ayırma, parselasyon, yola terk vb. işlemler nedeniyle pafta açılmış ise parselasyonun bu paftalara isabet eden kısımları, bu paftalara dolu pafta sisteminde işlenir. Ayrıca yeni 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. Kadastro görmeyen ve tescilli haritası olmayan yerlerle ilgili parselasyon haritaları, sınırlandırma haritaları birlikte yapılabilir.

#### **1.4.2. Kadastro Ayırma Çapı**

Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro Ayırma Çapı" düzenlenir.

Çap üzerinde parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmez, imar planı numarası ile yetinilir. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.

Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.

Düzenlenen kadastro ayırma çapları, parselasyon planıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

### **1.4.3. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması**

Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek kayıtlarında imar düzenlenmesine alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde bunların düzenlemeye tâbi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

### **1.4.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı**

Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır:

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanında düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 40'tan fazla çıktığı takdirde kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunur.

### **1.4.5. Özet Cetvelleri**

Düzenleme sahasına giren beher parsel için düzenleme ortaklık payının yapının varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

### **1.4.6. İmar Parsellerinin Teşkili**

İmar adaları, imar planı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

Alan belirlendikten sonra parsel, hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plan ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir.

Mesken sahalarda teşkil edilecek parsel için birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hâle getirebilmek için düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

### **1.4.7. Parsel Numarasının Verilmesi**

Düzenlenen imar parsellerine her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak parsel numarası verilir. Gerekteğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.

#### 1.4.8. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

- Hâlihazır haritanın yapımı veya yenilenmesinde mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parselasyon planına işlenir. Hâlihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.
- Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırları aşan farklar yoksa mal sahiplerinin kabulü hâlinde mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.
- İmar planında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması hâlinde (miktarı yazılı olmayanlar dâhil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa Tapu Kanunu'nun ilgili maddeleri gereğince bu yere ait hâlihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.
- Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep hâlinde yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.
- Mahkeme ilamı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise bu haritalardan yararlanılabilir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek parselasyon (imar) planını düzenleme çalışması yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Yeni pafta açınız.	➤ Pafta açmak için gerekli altlığı ve çizim araçlarını temin ediniz.
➤ Kadastro ayırma çapı düzenleyiniz.	➤ Kadastro ayırma çaplarının çizimini yapınız.
➤ Tapu kayıtlarından imar düzenlemesine girdiğine dair belirtme alınız.	➤ Tapu kayıtlarını inceleyiniz.
➤ Düzenleme ortaklık payı oranını hesaplayınız.	➤ Düzenleme alanındaki kamuya ayrılan alanları belirleyiniz.
➤ Özet cetvelleri hazırlayınız.	➤ Matbu cetveli hazırlayınız.
➤ Ada dağıtma cetvellerini düzenleyiniz.	➤ Ada dağılımını cetvele yazınız.
➤ İmar adalarını parsellere bölünüz.	➤ Kanun ve yönetmeliklerin ilgili maddelerini inceleyiniz.
➤ Düzenlenen imar parsellerine numara veriniz.	➤ İlgili yönetmeliği 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. Yeni pafta açtınız mı?		
2. Kadastro ayırma çapı düzenlediniz mi?		
3. Tapu kayıtlarından imar düzenlemesine girdiğine dair belirtme aldınız mı?		
4. Düzenleme ortaklık payı oranını hesapladınız mı?		
5. Özet cetvelleri hazırladınız mı?		
6. Ada dağıtma cetvellerini düzenlediniz mi?		
7. İmar adalarını parsellere böldünüz mü?		
8. Düzenlenen imar parsellerine numara verdiniz 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 soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.  
Yukarıda tanımı yapılan terim, aşağıdakilerden hangisidir?  
A) Düzenleme sahası  
B) Düzenleme sınırı  
C) Özet cetveli  
D) Dağıtım cetveli
2. Düzenleme ortaklık payı en fazla % kaç alınabilir?  
A) % 30                      B) % 35                      C) % 40                      D) % 45
3. Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) aşağıdaki formüllerden hangisiyle hesaplanır?  
A) DOPO = Kamuya ayrılan alanlar toplamı / Kamuya ayrılmayan alanlar toplamı  
B) DOPO = İmar parselleri toplam alanı / Kadastro parselleri toplam alanı  
C) DOPO = İmar adaları toplam alanı / Kadastro adaları toplam alanı  
D) DOPO = Düzenleme ortaklık payı miktarı / kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü
4. Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.  
Yukarıda tanımı yapılan terim aşağıdakilerden hangisidir?  
A) Özet cetveli  
B) Dağıtım cetveli  
C) Tahsis cetveli  
D) Yüzölçümü hesap cetveli
5. Düzenleme bölgesinde bulunan tüm (tescilli ve tescilsiz) parsel alanlarının toplamına ne denir?  
A) Katılım kütlesi  
B) Dağıtım kütlesi  
C) Tahsis kütlesi  
D) Düzenleme kütlesi
6. Katılım kütlesinden, imar planında kamuya ayrılmış olan alanların çıkarılması ile elde edilen alana ne denir?  
A) Katılım kütlesi  
B) Dağıtım kütlesi  
C) Tahsis kütlesi  
D) Düzenleme kütlesi

7. Düzenleme çalışması, iskân sahası içinde ise sınır nereden geçirilir?  
A) Parsel sınırından  
B) Yollarda yol ekseninden  
C) Ada sınırından  
D) Mahalle sınırından
8. İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı için ne yapılmalıdır?  
A) Bir imar parseli içinde bırakılabilir.  
B) Yıkıma karar verilir.  
C) Dikkate alınmaz.  
D) Hiçbiri
9. Hisselendirme neden yapılır?  
A) Belge vermek için  
B) Kat mülkiyeti uygulamak için  
C) Düzenleme yapmak için  
D) Tarla yapmak için

## 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

Kadastro ve İmar Teknik Mevzuatı'na uygun olarak parselasyon haritalarının kontrolünü yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Parselasyon haritalarının kontrolünün nasıl yapıldığını kadastro ve imar müdürlüklerinden araştırınız. Edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 2. PARSELASYON HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ

İmar parselasyon planları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu bu konudaki yönetmelik ve açıklamalara göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.

### 2.1. Genel Kurallar

Kontrol işlemleri aşağıdaki kurallara göre yapılır.

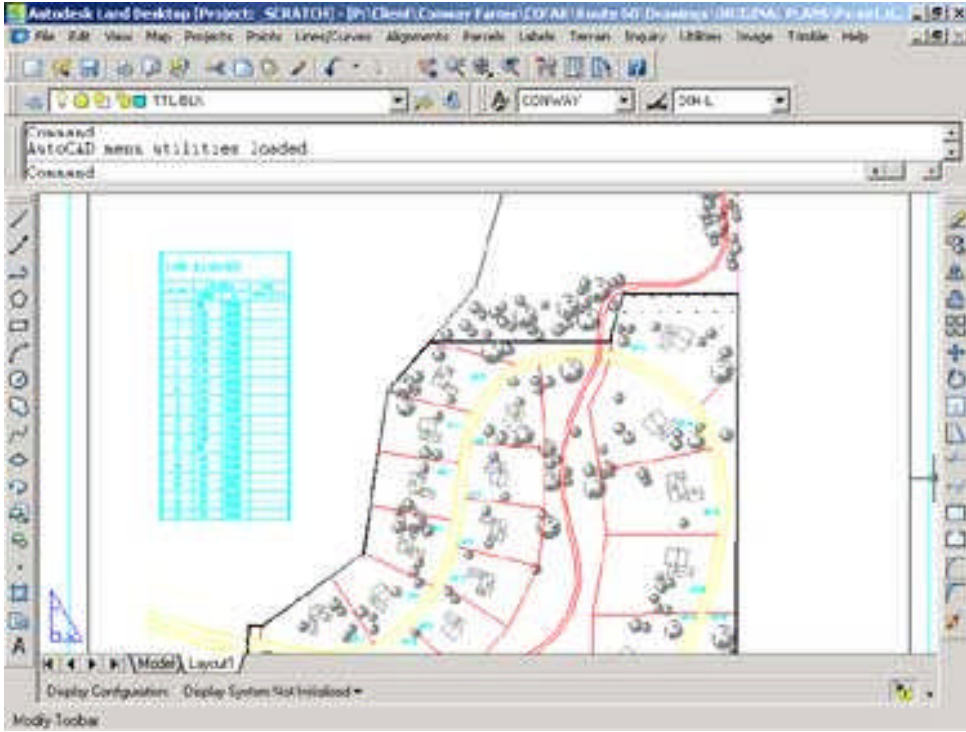
- Kontrol ölçmelerinde en az bu ölçümün yapımındaki nitelik ve duyarlılıktaki yöntemler uygulanır.
- Teknik bilgi ve belgelerin Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği ile Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği, düzenleyenlerin unvanı, ad ve soyadı, imzası, kuruluşun mühür ve kaşesinin bulunup bulunmadığı kontrol edilir.
- Parselasyon haritalarının kontrolünde aşağıdaki belge ve hususlar incelenir:
  - Düzenleme sahasına giren parsellerin ayırma çapları, özet cetvelleri, tahsis cetvelleri, dağıtım cetvelleri vb. belgeler
  - Röleve ölçü krokileri, yüzölçümü hesapları
  - Pafta
  - Yer kontrol noktalarının tesis, röper, ölçü, hesap ve kanavaları
  - İmar ada ve parsellerinin detay noktalarının konum kontrolü
- Kontrol mühendisi ve görevli elemanlar tarafından büro ve arazi kontrolleri yapılan haritalarda belirlenen hata ve noksanlıklar madde madde belirtilerek iki nüsha hata ve noksanlıklar listesi düzenlenir. Bu listenin bir nüshası kadastro

- müdürlüğünün yazısı ekinde ilgili kuruma gönderilerek belirtilen hata ve noksanlıkların giderilmesi istenir.
- İlgili kurum ya da yüklenici (sorumlu) mühendis tarafından hata ve noksanlıkların giderilmesinden sonra arazi ve büro kontrollerinin yapıldığı, yapılan işlerin yönetmeliğe uygun olduğu ve tescilinde teknik yönden bir sakınca bulunmadığını belirten dört nüsha kontrol raporu düzenlenerek kontrol mühendisi ve yüklenici mühendis tarafından imzalanır. Kontrol raporunun bir nüshası haritayı yapan veya yaptıran şahıs veya kuruluşa verilir ve diğer nüshaları parselasyon işlemiyle ilgili ciltlere takılır.

## **2.2. Düzenleme Sahasına Giren Parsellerin Ayırma Çapları, Özet Cetveli, Tahsis Cetvelleri ve Dağıtım Cetvelleri Kontrolleri**

Düzenlenmiş cetvellerde aşağıdaki kontroller yapılır.

- Düzenleme sahası sınırı, kadastro paftasına işlenir; bu saha içinde kalan parseller tespit edilir; kısmen giren parsellerin ayırma çapları kontrol edilir.
- Ayırma çapı düzenlenen kadastro parsellerinin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümleri kontrol edilir.
- Düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümleri ile özet cetvellerindeki yüzölçümleri karşılaştırılır. Karşılaştırma sırasında imar adalarına tahsis edilen düzenleme ortaklık payı olarak kesilen ve bedelsiz terk veya kamulaştırılacak kısımların yüzölçümleri toplamının senet yüzölçümlerine uygunluğu kontrol edilir.
- DOPO miktarının % 40'tan fazla çıktığı durumlarda kamulaştırma yapıp yapılmadı ya da bedelsiz terk olarak gösterilip gösterilmediği incelenir.
- İhdas işlemi mevcut ise bu işlemin ve yüzölçümü hesaplarının doğru yapıp yapılmadığına bakılır.
- Düzenleme sahasına giren bütün imar parsellerinin yüzölçümü kontrol edilerek dağıtım cetvellerinde gösterilen yüzölçümleriyle karşılaştırılır ve doğruluğu saptanır.
- Düzenlemeye giren ve DOP alınması gereken kadastro parsellerinin dağıtım ortaklık payı (DOP) düşüldükten sonra tamamının imar parsellerine tahsisinin yapıp yapılmadığına bakılır. Tescil edilen imar uygulamalarının ilgili idare tarafından iptal edilip uygulama öncesi duruma dönülmesi hâlinde arazi kontrolü yapılmasına gerek yoktur.
- Bu işlemle ilgili kesinleşmiş belediye encümeni ya da il idare kurulu kararı istenir.
- İlgili idare tarafından düzenlenen geriye dönüş cetvelleri kontrol edilerek parsellerin planlama öncesi duruma gelip gelmediğine bakılır. Bu işlem için döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.



Resim 2.1: Düzenleme planları

### 2.3. Röleve Ölçü Krokileri ve Yüzölçümü Hesapları Kontrolü

İmar ada ve parsellerinin köşe noktaları elektronik ölçü alet ile kutupsal olarak ölçülmüş ise röleve ölçü krokilerinde köşe noktalarının numaralar ve koordinatları yazılır, parsel cephe uzunlukları gösterilir. Ayrıca yer kontrol noktalarına göre dik ayak ve dik boylarının gösterilmesine gerek yoktur. İmar ada ve parsellerinin köşe noktaları prizmatik ölçü yapılarak belirlenmiş ise yer kontrol noktalarına göre dik ayak ve dik boyları ile kırık noktalarının koordinatları röleve ölçü krokisinde gösterilir. Uzun cephelerde 50 m'de bir dik atılıp atılmadığına, ada köşelerinin kontrollü olarak ölçülüp ölçülmediğine bakılır. Kırık noktaları arasındaki mesafeler ve parsel ayrımları koordinatlarına göre hesaplanarak röleve ölçü krokisi karşılaştırılır.

### 2.4. Pafta Kontrolü

Ölçülerde kullanılan nirengi ve poligon noktaları ile düzenleme sahasına giren eski imar ve kadastro parsellerinin tamamının kadastro müdürü tarafından tasdik edilen paftadaki sınırlara uygun olarak yeni paftaya tersim edilip edilmediği araştırılır.

İmar ada ve parsellerinin röleve ölçü krokisinde ölçü ve köşe koordinatlarına göre tersimati kontrol edilir.

Paftaların Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen çizim kurallarına uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilir.

## 2.5. Yer Kontrol Noktalarının Tesis, Röper, Ölçü, Hesap ve Kanavalarının Kontrolü

Yer kontrol noktalarının tesis, röper, ölçü, hesap ve kanavalarının kontrolünde aşağıda verilen kontroller yapılır.

- Nirengi kontrolü
  - İstikşaf kanavasını kontrolü
  - Tesis ve röper kontrolü
  - Semt ve kenar kontrolü
    - Semt kontrolü
    - Kenar kontrolü
- Poligon kontrolü
  - İstikşaf kanavasını kontrolü
  - Tesis ve röper kontrolü
  - Koordinat kontrolü
- Nivelman kontrolü
- İmar ada ve parsellerinin detay noktalarının konum kontrolü

### 2.5.1. Nirengi Kontrolü

- **İstikşaf kanavasını kontrolü:** Kanava, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nin 14'üncü maddesine uygun olarak düzenlenir. Kadastro müdürlüğünün onayı alındıktan sonra tesis ve ölçülere başlanır.
- **Tesis ve röper kontrolü:** Harita yapımında yeni tesis edilen nirengilerden uygun dağılımdaki en az 1/4'ünün tesis ve röperleri kontrol edilir.
- **Semt ve kenar kontrolü:** Harita yapımında kullanılan eski ve yeni tesis edilen nirengilerde semt ve kenar kontrolü yapılır.
- **Semt kontrolü:** Harita yapım alanında uygun dağılımda görüş alanı geniş üç ara nirengi noktasına alet kurular, görülebilen bütün nirengi noktalarına bakılarak 4 silsile doğrultu ölçüsü yapılır. Ölçülen açılara projeksiyon düzeltmesi getirilir. Bakılan noktalardan derecesi en yüksek olan doğrultu esas alınarak bu açılar harita kuzeyine yönlendirilir. Yönlendirilmiş açılar, ilgili doğrultuların koordinatlarıyla hesaplanan semt açıları ile karşılaştırılır. Aradaki fark, ara nirengilerde  $\pm 20$  cc tamamlayıcı ve dizi nirengilerde  $\pm 40$  cc' den fazla olamaz.
- **Kenar kontrolü:** Semt kontrolü için alet kurulan ara nirengi noktalarından ölçülebilen nirengi kenarları ölçülür. Ölçülen uzunluklar, deniz seviyesine indirgenir ve bunlara projeksiyon düzeltmesi getirilir. Elde edilen kenarları ile bunların abris değerleri arasındaki farkların kenarlara oranı, ara nirengilerde 1/40000 tamamlayıcı nirengilerde 1/15000'den büyük olamaz.

## 2.5.2. Poligon Kontrolü

- **İstikşaf kanavası kontrolü:** Kanava, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddesine uygun olarak düzenlenir. Kadastro müdürlüğünün onayı alındıktan sonra tesis ve ölçülere başlanır.
- **Tesis ve röper kontrolü:** Harita alanındaki poligon noktalarından uygun dağılımda %10'unun tesis ve röperleri ile en az beş adet poligonun dip sigortası kontrol edilir.
- **Koordinat kontrolü:** Harita alanı içinde uygun dağılımda üç nirengi noktasına elektronik uzunluk ölçerli alet kurularak önce en uzak nirengi noktasına bağlantı yapılır ve bir km mesafe içinde görülebilen poligon noktalarının açı ve kenar uzunlukları Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği esaslarına göre ölçülür. 200 m'den uzun olan kenarlar, deniz yüzeyine indirgenir ve bu kenarlarla bunlara ait doğrultulara projeksiyon düzeltmesi getirilir.

Elde edilen kenar ve doğrularla hesaplanan poligon noktalarının koordinatları ile önceki koordinatları arasındaki farklar ( $dy_i$  ve  $dx_i$ ) bulunur. Bu farklar  $\pm 10$  cm'yi geçemez. Ayrıca tüm noktalar için  $ds = dy^2 + dx^2$  bağlantısı ile bulunacak ( $ds$ )'lerin ortalaması  $\pm 7$  cm'den fazla olamaz.

## 2.5.3. Nivelman Kontrolü

Nivelman kontrolü, RS noktaları arasında yapılan ana nivelman, yine RS noktaları arasında poligonlara da uğrayarak yapılan teknik nivelman ölçüleri şeklinde veya elektronik uzaklık ölçerli aletlerle kutupsal olarak yapılır.

Yalnız RS noktaları arasında yapılan nivelman ölçüsünde RS noktalarının eski kotları ile yeni kotlar arasındaki fark 3 cm'den, ortalaması, 1,5 cm'den; poligon noktalarında 5 cm'den, ortalaması 2,5 cm'den fazla olamaz.

## 2.6. İmar Ada ve Parsellerinin Detay Noktalarının Konum Kontrolü

Düzenlemeye giren imar ada ve parsellerinin uygun dağılımında %10 kadarının arazide yer kontrol noktalarından ölçüleri yapılarak hesaplanacak koordinatların rölöve ölçü krokilerindeki koordinatlarla uygunluğu araştırılır. Ayrıca ada ve parsel zemin tesislerinin Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ndeki ilgili maddelerine uygunluğu kontrol edilir.

- **Detay noktalarının kontrolü şu şekilde yapılır:**

Elektronik uzunluk ölçerli alet, bir nirengi veya poligon noktasına kurularak başka bir nirengi veya poligon noktasına bakıldıktan sonra görülebilen 200 m'den yakın detay noktalarının açı ve uzunlukları ölçülür. Ölçülen noktaların hesaplanan koordinatları ile önceki koordinatları arasındaki farklar ( $dy_i$  ve  $dx_i$ ) bulunur. Bu farklar  $\pm 15$  cm'yi geçemez. Ayrıca bulunacak  $ds$ 'ler ortalaması  $\pm 10$  cm'den büyük olamaz.

Paftalarda konum kayıklığı olup olmadığının anlaşılabilmesi için paftalarda farklı poligon noktalarından ve birbirinden bağlantısız ölçülmüş olan detay noktalarından üç adet üçgen oluşturulur. Oluşturulan üçgenlerde noktalar arasındaki mesafeler, pafta üzerinden cetvelle okunur. Zeminde ölçü yapılarak aradaki fark okuma hassasiyeti içerisinde ise konum kayması olmadığı anlaşılır. Eğer fark, okuma hassasiyetinden fazla ise önce nirengi ve poligon ölçü ve hesapları kontrol edilir.

## **2.7. Tescil Sonrası Yapılacak İşlemler**

Kontrolden sonra parcelasyon işlemiyle ilgili belgeler üç takım ve cilt hâlinde kontrol raporuyla birlikte tescil için bir üst yazı ile tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılarak tapu sicil müdürlüğüne tasdik edilen parcelasyon işlemiyle ilgili belgeleri içeren ciltlerin bir takımını tapu sicil müdürlüğünde arşivlenir, diğer ciltler tescili takip eden en geç on gün içinde kadastro müdürlüğüne bir üst yazı ile iade edilir.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek bir parselasyon planının kontrolü işlemlerini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Teknik belge ve bilgilerin yönetmeliğe uygunluğunu kontrol ediniz.	➤ Yönetmeliğin ilgili maddelerinden belgeleri ve bilgileri inceleyiniz.
➤ Düzenleme sahasına giren parsellerin ayırma çaplarını ve gerekli cetvelleri kontrol ediniz.	➤ Çap çizimlerini ve hazırlanan cetvelleri gözlemleyiniz.
➤ Düzenlenen kroki ve tersimatı kontrol ediniz.	➤ Krokileri ve özel işaretlerin yönetmeliğe uygunluğunu araştırınız.
➤ Haritanın oluşumundaki hesaplamaları kontrol ediniz.	➤ Yapılan hesapları gözden geçiriniz.
➤ Haritadaki ölçü değerlerinin zemine uygunluğunu kontrol ediniz.	➤ Haritadaki ölçü değerlerini arazide ölçümler yaparak kontrol ediniz.

## 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. Teknik belge ve bilgilerin yönetmeliğe uygunluğunu kontrol ettiniz mi?		
2. Düzenleme sahasına giren parsellerin ayırma çaplarını ve gerekli cetvelleri kontrol ettiniz mi?		
3. Düzenlenen kroki ve tersimatı kontrol ettiniz mi?		
4. Haritanın oluşumundaki hesaplamaları kontrol ettiniz mi?		
5. Haritadaki ölçü değerlerinin zemine uygunluğunu kontrol 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 soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçenekleri işaretleyiniz.

- İmar parselasyon planları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve açıklamalara göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra nereye gönderilir?  
A) Bölge müdürlüklerine gönderilir.  
B) Mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.  
C) Belediyeye gönderilir.  
D) TKGM'ye gönderilir
- Kontrol işlemlerinde düzenleyenlerin hangi bilgileri kontrol edilir?  
A) Adı ve soyadı      B) Unvanı      C) İmza      D) Hepsi
- Kontrol mühendisi ve görevli elemanlar tarafından büro ve arazi kontrolleri yapılan haritalarda belirlenen hata ve noksanlıklar için ne yapılmalıdır?  
A) Madde madde belirtilerek iki nüsha hata ve noksanlıklar listesi düzenlenir.  
B) Kontrol mühendisi ve görevli elemanlar tarafından düzeltilir.  
C) Taşınmaz mal sahibine düzeltmesi için süre verilir.  
D) Hiçbir şey yapılmaz.
- Düzenleme sahasında hangi cetvellerin kontrolleri yapılır?  
A) Özet cetveli      B) Tahsis cetveli      C) Dağıtım cetveli      D) Hepsi
- DOPO miktarının % 40'tan fazla çıktığı durumda yapılan kontrollerde ne incelenir?  
A) % 40'a düşürülüp düşünülmediğine bakılır.  
B) Kamulaştırma yapıldığında, kamulaştırma bedeline bakılır.  
C) Kamulaştırma ya da bedelsiz terk olarak gösterilip gösterilmediğine bakılır.  
D) Sebebi araştırılır.
- İmar ada ve parsellerinin köşe noktaları elektronik ölçü alet ile kutupsal olarak ölçülmüş ise rölöve ölçü krokilerinde neler gösterilir?  
A) Köşe noktalarının numaraları  
B) Koordinatları  
C) Parsel cephe uzunlukları  
D) Yukarıdakilerin hepsi
- Yer kontrol noktalarının tesis, röper, ölçü, hesap ve kanavalarının kontrolünde aşağıda verilen kontrollerin hangisi yapılmaz?  
A) Pafta kontrolü  
B) Nirengi kontrolü  
C) Poligon kontrolü  
D) Nivelman kontrolü

8. Düzenlemeye giren imar ada ve parsellerinin uygun dağılımında ..... kadarının arazide yer kontrol noktalarından ölçüleri yapılarak hesaplanacak koordinatların röleve ölçü krokilerindeki koordinatlarla uygunluğu araştırılır.  
Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi gelmelidir?  
A) % 5                      B) % 15                      C) % 10                      D) %25
9. Elektronik uzunluk ölçerli alet, bir nirengi veya poligon noktasına kurularak başka bir nirengi veya poligon noktasına bakıldıktan sonra, görülebilen .....'den yakın detay noktalarının açı ve uzunlukları ölçülür.  
Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi gelmelidir?  
A) 10 m                      B) 20 m                      C) 50 m                      D) 200 m
10. Paftalarda konum kayıklığı olup olmadığının anlaşılabilmesi için farklı poligon noktalarından ve birbirinden bağlantısız ölçülmüş olan detay noktalarından üç adet ..... oluşturulur.  
Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi gelmelidir?  
A) Üçgen                      B) Dörtgen                      C) Parsel                      D) Ada

## 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

Sınırlandırma haritalarının kontrolünü yapabileceksiniz.

## ARAŞTIRMA

- Sınırlandırma haritalarının kontrolünün nasıl yapıldığını kadastro ve imar müdürlüklerinden araştırınız.
- Edindiğiniz bilgileri sınıfta arkadaşlarınızla paylaşınız.

## 3. SINIRLANDIRMA HARİTALARININ KONTROL İŞLEMLERİ

### 3.1. Büro Kontrolü

Büroda, teknik bilgi ve belgelerin aşağıdaki bilgileri kontrol edilir.

- Teknik bilgi ve belgelerin Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği ile Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği, düzenleyenlerin unvanı, ad ve soyadı, imzası, kuruluşun mühür ve kaşesinin bulunup bulunmadığı
- Kadastro müdürlüğünden alınan ve işin yapımında kullanılan bilgi ve belgelerdeki ölçü değerlerinin aynen kullanıp kullanılmadığı
- Yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarının koordinat hesapları
- Bulunacak farkların yanılma sınırı dâhilinde olup olmadığı
- Sınırlandırma krokisine uygun olarak düzenlenen ölçü krokileri ve tersimatı
- Yüzölçümü hesabı

Parsel köşe noktalarının koordinatları hesaplanır. Yüzölçümü hesapları bu koordinatlara göre yapılır. Hesaplanan yüzölçümü tapu miktarına eşit veya küçük olduğu takdirde sınırlandırma haritasının arazi kontrolüne gidilir. Hesaplanan yüzölçümünün tapu miktarından büyük olması durumunda Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi hükmüne göre yargı kararı olmadıkça tescil edilemeyeceğinden arazi kontrolüne gidilmez. Bu durumda belgeler, mahkemeye başvurusu için bir yazı ile ilgisine iade edilir.

## 3.2. Arazi Kontrolü

Arazide aşağıdaki bilgiler kontrol edilir.

- Sınırlandırma haritasının yapımında kullanılan nirengi ve poligon noktalarının, zemin tesis ve ölçülerinin Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine uygun olup olmadığı
- Sınırlandırılması yapılan parselde ait parsel köşe noktalarının, zemin tesislerinin Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği'nin ilgili maddesinde belirtilen esaslara göre yapılıp yapılmadığı
- Parsel zemin ölçülerinin sınırlandırma haritasına uygun olup olmadığı

Kontrol mühendisi ve görevli elemanlar tarafından büro ve arazi kontrolleri yapılan haritalarda belirlenen hata ve noksanlıklar madde madde belirtilerek hata ve noksanlıklar listesi düzenlenir. Bu listenin bir nüshası kadastro müdürlüğünün yazısı ekinde ilgili yükleniciye gönderilerek belirtilen hata ve noksanlıkların giderilmesi istenir.

İlgili kurum ya da yüklenici (sorumlu) mühendisi tarafından hata ve noksanlıkların giderilmesinden sonra arazi ve büro kontrollerinin yapıldığını, yapılan işlerin yönetmeliğe uygun olduğunu ve tescilinde teknik yönden bir sakınca bulunmadığını belirten üç nüsha kontrol raporu düzenlenerek kontrol mühendis ve yüklenici mühendisi tarafından imzalanır. Kontrol raporunun bir nüshası haritayı yapan veya yaptıran şahıs veya kuruluşa verilir ve diğer nüshaları dosyalarına takılır.

Kontrol işlemi tamamlandıktan sonra aşağıdaki işlemler yapılır:

- Kadastro müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğü için biri asıl diğeri aslı niteliğinde olmak üzere iki nüsha tescil bildirim (beyanname) düzenlenir.
- Damga Vergisi Yasası'na göre öngörülen ve miktarı her yıl için yeniden belirlenen damga pulu ilgilisi tarafından temin edilerek düzenlenen tescil bildirimlerinin aslına yapıştırılır.
- Tescil bildirimleri ilgilileri tarafından imzalanır. Eksik imzalar tapu sicil müdürlüğündeki işlem sırasında tamamlattırılır.



**Resim 3.1: Arazi kontrolü**

### 3.3. Tescil Sonrası Yapılacak İşlemler

Tescil işleminden sonra aşağıdaki işlemler sırasıyla yapılmalıdır.

- Kontrolde sonra sınırlandırma işlemi ile ilgili iki takım dosyaya kontrol raporu ve tescil bildirimini de eklenerek tashih için bir üst yazı ile tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.
- Sınırlandırma haritasının yüzölçümü kayıt miktarından küçük veya eşit ise ilgisinin muvafakati alınmak suretiyle tapu sicil müdürlüğüne gerekli işlem yapılır. İlgisinin muvafakat etmemesi hâlinde talep reddedilir.
- İşlemi tamamlanan ilgili dosyanın aslı tapu sicil müdürlüğünde arşivlenir, diğer dosya en geç on gün içinde kadastro müdürlüğüne bir üst yazı ile iade edilir.
- Tescilden sonra tescil bildirimleri, kadastro müdürlüklerinde her idari birim (belediye veya köy) için açılacak dosyalara konulmak suretiyle arşivlenir. Genel müdürlük veya ilgili bölge müdürlüğüne gönderilmez.

## UYGULAMA FAALİYETİ

Aşağıdaki işlem basamaklarını takip ederek bir sınırlandırma haritasının kontrolü işlemlerini yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Kadastro müdürlüğünden alınan sınırlandırma ölçülerinin aynen kullanılıp kullanılmadığının kontrolünü yapınız.	➤ Kadastro müdürlüğünün verdiği sınırlandırma ölçülerinin kullanılıp kullanılmadığını karşılaştırma yaparak tespit ediniz.
➤ Düzenlenen kroki ve yüzölçümü hesaplarını kontrol ediniz.	➤ Kroki işaretlerini ve alanların hesabını gözden geçirerek doğruluğunu teyit ediniz.
➤ Sınırlandırma haritasındaki ölçü değerlerinin zeminde doğru olarak işaretlendiğinin kontrolünü yapınız.	➤ Arazide gezerek ölçü ve işaretlerin doğruluğunu belirleyiniz.
➤ Kontrol edilen belgelerde görülen hata ve noksanlıkları listeleyiniz.	➤ Yaptığınız kontrollerde tespit ettiğiniz hata ve noksanlıkları liste hâlinde yazınız.

## 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. Sınırlandırma haritasını temin ettiniz mi?		
2. Kadastro müdürlüğünden alınan ölçülerin aynen kullanılıp kullanılmadığının kontrolünü yaptınız mı?		
3. Düzenlenen kroki ve yüzölçümü hesaplarını kontrol ettiniz mi?		
4. Sınırlandırma haritasındaki ölçü değerlerinin zeminde doğru olarak işaretlendiğinin kontrolünü yapınız mı?		
5. Kontrol edilen belgelerde görülen hata ve noksanlıkları listelediniz 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 soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.

1. Sınırlandırma haritalarının büro kontrolünde, teknik bilgi ve belgeler kontrol edilirken aşağıdaki bilgilerden hangisine bakılır?  
A) Yönetmeliğe uygun olarak düzenlenip düzenlenmediği  
B) Ölçü değerlerinin aynen kullanıp kullanılmadığı  
C) Yüzölçümü hesabı  
D) Yukarıdakilerin hepsi
2. Yeni tesis edilen nirengi ve poligon noktalarının ..... kontrol edilir.  
Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi gelmelidir?  
A) Nirengi kanavaları  
B) Poligon kanavaları  
C) Koordinat hesapları  
D) Yüzölçümü hesapları
3. Sınırlandırma haritalarının kontrol işlemlerinde parsel yüzölçümleri nasıl hesaplanır?  
A) Üçgenlere bölerek  
B) Hesap Makinesiyle  
C) Bilgisayarla  
D) Koordinatlara göre
4. Hesaplanan yüzölçümü tapu miktarından büyük olması durumunda Tapu Kanunu'nun ilgili maddesi hükmüne göre yargı kararı olmadıkça tescil edilemeyeceği için aşağıdakilerden hangisi yapılmalıdır?  
A) Yüzölçümü hesapları yeniden yaptırılır.  
B) Bu durumda belgeler, mahkemeye başvurması için bir yazı ile ilgisine iade edilir.  
C) Ölçümü yapanlardan tekrar ölçmeleri istenir.  
D) Tapuya tescili buna göre yapılır.
5. Sınırlandırma haritalarının arazi kontrolünde teknik bilgi ve belgeler kontrol edilirken aşağıdaki bilgilerden hangisine bakılır?  
A) Nirengi ve poligon noktalarının zemin tesis ve ölçülerinin yönetmeliğe uygun olup olmadığına  
B) Parsel zemin ölçülerinin sınırlandırma haritasına uygun olup olmadığına  
C) Parsel köşe noktalarının zemin tesislerinin yönetmelikte belirtilen esaslara göre yapılıp yapılmadığına  
D) Yukarıdakilerin hepsi

## 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

Bir parselasyon haritası üzerinde aşağıdaki işlem basamaklarındaki uygulamaları yapınız.

İşlem Basamakları	Öneriler
➤ Parselasyon haritalarının (imar planları) düzenleme işlemlerini yapınız.	➤ İlgili kanun ve yönetmelikleri inceleyiniz. 1. öğrenme faaliyetindeki işlemleri takip ediniz.
➤ Parselasyon haritalarının kontrolünü yapınız.	➤ Pafta, rölöve ölçü krokileri ve yer kontrol noktalarını inceleyiniz. 2. öğrenme faaliyetindeki işlemlerden yararlanınız.
➤ Sınırlandırma haritalarının kontrolünü yapınız.	➤ Arazi ve büroda yapılacak kontrolleri ve tescil işlemini tamamlayınız. 3. öğrenme faaliyetindeki işlemlerden yararlanınız.

## KONTROL LİSTESİ

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

Değerlendirme Ölçütleri	Evet	Hayır
1. Parselasyon haritalarını (imar planları) düzenlediniz mi?		
2. Parselasyon haritalarının kontrolünü yaptınız mı?		
3. Sınırlandırma haritalarının kontrolünü yaptınız mı?		

## DEĞERLENDİRME

Değerlendirme sonunda “Hayır” şeklindeki cevaplarınızı bir daha gözden geçiriniz. Kendinizi yeterli görmüyorsanız öğrenme faaliyetlerini tekrar ediniz. Bütün cevaplarınız “Evet” ise bir Modül Değerlendirme Sorulara geçiniz.

**Aşağıdaki soruları dikkatlice okuyunuz ve doğru seçeneği işaretleyiniz.**

1. Düzenleme sahasının tanımı aşağıdakilerden hangisidir?
  - A) Sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen sahadır.
  - B) Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan alandır.
  - C) Kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümüdür.
  - D) Düzenleme yapılan mahalle veya köyün toplam alanıdır.
2. Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi 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 cetveldir.  
Yukarıda tanımı yapılan cetvel aşağıdakilerden hangisidir?
  - A) Özet cetveli
  - B) Dağıtım cetveli
  - C) Tahsis cetveli
  - D) Yüzölçümü hesap cetveli
3. Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.  
Yukarıda tanımı yapılan cetvel aşağıdakilerden hangisidir?
  - A) Özet cetveli
  - B) Dağıtım cetveli
  - C) Tahsis cetveli
  - D) Yüzölçümü hesap cetveli
4. Uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rölöve ölçülerine dayanılarak yapılan plandır.  
Yukarıda tanımı yapılan terim aşağıdakilerden hangisidir?
  - A) İmar planı
  - B) Uygulama planı
  - C) Parselasyon planı
  - D) Düzenleme planı
5. Düzenlenecek olan kadastro parselleri ile varsa eski imar parselleri alanları toplamına ne denir?
  - A) Katılım kütlesi
  - B) Dağıtım kütlesi
  - C) Tahsis kütlesi
  - D) Düzenleme kütlesi

6. Maliklerin katılım parsellerine karşılık olmak üzere, plan verilerine göre oluşturularak verilecek parsel alanları toplamına ne denir?  
A) Katılım kütlesi  
B) Dağıtım kütlesi  
C) Tahsis kütlesi  
D) Düzenleme kütlesi
7. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha ..... **olamaz.** Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yere aşağıdaki kelimelerden hangisi gelmelidir?  
A) Dar                      B) Geniş                      C) Büyük                      D) Küçük
8. Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hâle getirmek üzere vaziyet planları dikkate alınarak ..... edilmek suretiyle, imar parselasyon planları yeniden yapılır veya değiştirilir. Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yere aşağıdaki kelimelerden hangisi gelmelidir?  
A) İfraz                      B) Ayırma                      C) Düzenleme                      D) Tevhit
9. Kesinleşmiş imar planı bulunan alanlarda yüzey ağı yoksa pafta neye göre açılır?  
A) İmar koordinat sistemine göre  
B) Kadastro koordinat sistemine göre  
C) Tapu koordinat sistemine göre  
D) Yerel koordinat sistemine göre
10. Kadastro ayırma çapı hangi parseller için düzenlenir?  
A) Düzenleme sahası içinde kalan parseller için  
B) Düzenleme sahası dışında kalan parseller için  
C) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için  
D) Hiçbiri
11. Özet cetvelleri niçin düzenlenir?  
A) Düzenleme ortaklık payı alınacak veya alınmayacak parselleri göstermek için  
B) Kamulaştırma veya bağış miktarını göstermek için  
C) İmar parseli olarak tahsis miktarını göstermek için  
D) Hepsi için
12. Parsellere numara nasıl verilir?  
A) Birden ve kuzeyden güneye doğru başlanarak  
B) Birden ve kuzey batıdan başlanarak  
C) Yüzden ve kuzey batıdan başlanarak  
D) Birden ve batıdan doğuya doğru başlanarak

13. Ölçülerde kullanılan nirengi ve poligon noktaları ile düzenleme sahasına giren eski imar ve kadastro parsellerinin tamamının ..... tarafından tasdik edilen paftadaki sınırlara uygun olarak yeni paftaya tersim edilip edilmediği araştırılır. Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdaki kelimelerden hangisi gelmelidir?  
A) Kadastro müdürü  
B) Kadastro teknisyeni  
C) Vali  
D) Belediye başkanı
14. Kontrolde sonra parselasyon işlemiyle ilgili belgeler üç takım ve cilt hâlinde kontrol raporu ile birlikte tescil için bir üst yazı ile ..... gönderilir. Yukarıdaki paragrafta boş bırakılan yere aşağıdaki kelimelerden hangisi gelmelidir?  
A) Kadastro müdürlüğüne  
B) Tapu sicil müdürlüğüne  
C) Valiliğe  
D) Belediye başkanlığına

## 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 geçiniz.

# CEVAP ANAHTARLARI

## ÖĞRENME FAALİYETİ-1'İN CEVAP ANAHTARI

1	B
2	C
3	D
4	C
5	D
6	B
7	C
8	B
9	A

## ÖĞRENME FAALİYETİ-2'NİN CEVAP ANAHTARI

1	B
2	D
3	A
4	D
5	C
6	D
7	A
8	C
9	D
10	A

### ÖĞRENME FAALİYETİ-3'ÜN CEVAP ANAHTARI

1	A
2	C
3	D
4	B
5	D

### MODÜL DEĞERLENDİRMENİN CEVAP ANAHTARI

1	A
2	A
3	B
4	C
5	A
6	C
7	D
8	D
9	A
10	C
11	D
12	B
13	A
14	B

## KAYNAKÇA

- Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (TKGM Yayınları)
- ERKAN Hüseyin, **Kadastro Tekniği**, HKMO Yayınları, 1997
- GÜRLER Mehmet, **İmar Planları ve Uygulama Tekniği**, HKMO Yayınları, 1983
- Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uyulacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmelik (TKGM Yayınları)
- OLCAY Yılmaz, **Kadastro**, MEB Yayınevi, 2000
- **Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında** Yönetmelik (TKGM Yayınları)
- **Tescile Konu Olan Harita Ve Planların Kontrol Yönergesi** (TKGM Yayınları)
- YILDIZ Ferruh, **İmar Bilgisi**, Atlas Kitabevi, 1995