

MARMARAEREĞLİSİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
ZEMİNDE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME UYGULAMASI VE PARSELASYON PLANI
TEKNİK ŞARTNAMESİ

MADDE1_PARSELASYON PLANI YAPIMI

1. İmar uygulaması yapım yöntemi:

Kesinleşmiş imar planına uygun olarak, kamulaştırma ve/veya satın alma işlemlerinin tamamlanmasını müteakip imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi, isteğe göre etaplar halinde yapılabilir. Mülkiyeti OSB tarafından iktisap edilmiş OSB sınırları içinde yer alan alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca parselasyon niteliğinde ayırma haritaları ve ekleri, "Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği" ve "Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği"ne uygun olarak hazırlanır.

2 .Parselasyon planlarının onayı:

Parselasyon planı, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber Bakanlığın görüşüne sunulur. Bakanlık onayı alındıktan sonra OSB Bölge müdürlüğünde 30 günlük askıya çıkarılır. Varsa itirazlar OSB Yönetim Kurulu tarafından değerlendirildikten sonra ilgili Bakanlığın görüşüne sunulur. Verilen karar doğrultusunda dosyalar hazırlanarak OSB yönetim kurulu tarafından alınacak kararlar dosya kontrol ve tescil işlemleri için Kadasto Müdürlüğüne ve akabinde Tapu Müdürlüğüne gönderilerek işlem tamamlanmış olur.

MADDE: 2 PARSELASYON PLANI YAPIMI

1.1 İmar uygulaması yapım yöntemi:

Kesinleşmiş imar planına uygun olarak, kamulaştırma ve/veya satın alma işlemlerinin tamamlanmasını müteakip imar planı içine giren arazinin düzenlenmesi, isteğe göre etaplar halinde yapılabilir. Mülkiyeti OSB tarafından iktisap edilmiş OSB sınırları içinde yer alan alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca parselasyon niteliğinde ayırma haritaları ve ekleri, 15/7/2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği ile 6/8/1973 tarihli ve 14617 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanır.

1.2 Bakanlık ön iznine istinaden hazırlanan imar uygulama dosyalarında dosya yapım yönteminde mer' i teknik şartnamesine uyulur.

1.3-Düzenleme sınırının geçirilmesi

(1) Marmaraereğlisi OSB İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları alanı uygulama alanı olarak alınacaktır.

1.4-Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi

(1) Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, 7/3/2015 tarihli ve 29288 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince uygulamayı yapan idarece alınır.

(2) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idarenin başvurusuyla, arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.

(3) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenleme sınırı krokisi ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

(4) Kadastro müdürlüğüne arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alana kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parsellerin, uygulamaya esas onaylı mülkiyet haritaları, koordinatları ve yüzölçümleri hazırlanacak mülkiyet raporu ile birlikte başvuru sahibine teslim edilir.

(5) Mülkiyet raporunda;

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

b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,

c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,

ç) Gerekliyse dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar, belirtilir.

(6) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ve uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüzölçümleri kadastro müdürlüğüne hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

(7) Uygulama işlemleri, kadastro müdürlüğüne imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

1.5-Tapu kayıtlarına belirtme yapılması

(1) OSB alan içinde yönetim kurulu kararı ile veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

(2) Tapu müdürlüğüne, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.

1.6-Ayırma çapı

(1) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir.

(2) Çap üzerinde; parselin tescilli ve hesaplanan yüzölçümü, yüzölçümü farkı ve yanılma sınırı ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. Ayırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır.

(3) Parselin düzenleme sınırı dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Bu durumda düzenleme sahası dışında kalan her bir parça, parsel numarası verilerek parselasyon planıyla birlikte tescil edilir.

1.7-Düzenleme ortaklık payına ait esaslar

(1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. (2) Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

- a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
- b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları.
- c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.
- ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.
- d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.
- e) Spor alanı.
- f) yönetim alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.
- g) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı.
- ı) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları.

(4) İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz.

Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

(5) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilecek

(6) Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payını tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(7) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin (b) fıkrası gereği özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılacak,

1.8-Parselasyon planı paftalarının hazırlanması

(1) Paftalar, uygulama imar planlarına uygun olarak, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre açılır ve 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadaströ parselleri ile imar ada ve parselleri, ada/parsel numaraları, düzenleme sınırı, imar planındaki kullanım kararları, yol genişlikleri gösterilir.

1.9-İmar adalarının ve parsellerinin numaralandırılması

(1) Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadaströ müdürlüğünden alınan ada numaralarına göre, düzenleme sahasının kuzey batısından itibaren saat ibresi yönünde birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.

(2) Bir imar adası tek bir imar parselinden oluşabilir. (3) Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz. (4) İmar adası içerisindeki imar parsellerine, 1'den ve kuzey batıdan başlanarak saat ibresi yönünde parsel numarası verilir.

1.10-Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken bilgi ve belgeler

(1) Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur:

- a) Parselasyon planı açıklama raporu.
- b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu.
- c) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri.
- ç) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları.
- d) İlgili Kadaströ Müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri.
- e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;
 - 1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme.
 - 2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.
- f) Düzenleme sınır krokisi.
- g) Ada bölüm krokisi.
- ğ) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa ayırma çapı ve tescil bildirimini.
- h) Varsa ihdas krokisi ve koordinatları.

ı) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabı.

i) Özet cetveli (Ek-1).

j) Mal sahipleri araştırma ve özet formu (Ek-2).

k) Tescile esas dağıtım cetveli (Ek-3).

l) Tescil sayfası (Ek-4).

m) Alan hesapları ve dengelemeleri.

n) Ada röleve krokileri.

o) Parselasyon planı paftası.

ö) Parselasyon planının sayısal verileri.

p) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera ve benzeri konularda özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurul görüşleri.

(2) Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, birinci fıkrada belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

1.11- Parselasyon planı açıklama raporu

(1) Parselasyon planı açıklama raporuna ilişkin esaslar şunlardır:

a) Mülkiyet durumu ile ilgili; düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanununun 15 inci 16 ncı ya da 18 inci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum,

b) İmar planı ile ilgili; parselasyon planının dayanağı olan uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları,

c) Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili; düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden neden kesinti yapılamadığı,

ç) Dağıtımla ilgili; tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümünü yapılmış ise dayanağı,

d) Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili; düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü, toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı, uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.

1.12-Parselasyon planlarının kontrolü

(1) Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar 25 inci maddede belirtilen parselasyon planını onaylamaya yetkili idareler tarafından imar mevzuatına göre kontrol edilir.

(2) Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.

1.13-Parselasyon planlarının onayı

(1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli onay yapacak idarenin birim amiri tarafından ayrıca onaylanır ve idarenin yetkili amiri tarafından imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir.

(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.

(3) Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulabilir.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır.

(5) Düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacıyla, üçüncü fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir.

(6) İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.

MADDE:3-UYGULAMA GİDERLERİ

(1) İmar planına uygun olması ve parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, tapuya ve kadastroya ödenecek hertürlü harçlar, döner sermaye ve parselasyon masrafları, OSB tarafından karşılanır.

(2) İlgili idarece onaylanan imar uygulamalarında ilgili idarenin karar organınca arsa payı oranında belirlenmiş kontrollük hizmet ücreti alınabilir.

MADDE: 4-KADASTRO VE TAPU İŞLEMLERİ

1.1- Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki köşe noktalarına ait koordinatlarına göre sorumlu mühendisi tarafından araziye aplike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek herhangi bir hata ve eksiklik tespit edilmemesi halinde parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.

1.2-Kadastro kontrollerinde istenen bilgi ve belgeler

(1) Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili kadastro müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

- a) Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken dokümanlar.
- b) Bakanlık, yetkili idare, parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği.
- c) İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge.
- ç) Global Navigasyon Uydu Sistemi (GNSS) ve Gerçek Zamanlı Kinematik (GZK) ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge.
- d) Parselasyon planı paftası.
- e) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri.
- f) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu Bilgisayar Destekli Tasarım (CAD) tabanlı parselasyon planının bulunduğu worm-cd.
- g) Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-5).
- ğ) İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-6).
- h) Fen klasörü. 1) Tapu ve Kadastro mevzuatı uyarınca istenilecek diğer belgeler.

1.3-Koordinat birliğinin sağlanması

(1) Düzenleme sahasındaki uygulamaya tabi parsellerin, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre üretilen veya dönüştürülen koordinatları ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. Kadastro paftası, uygulama imar planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.

(2) Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde düzeltme işlemi yapılması gerekiyorsa, tapu ve kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş verilere göre uygulama yapılır.

1.4-Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü

(1) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alan içerisinde kalan kadastro parsellerinin yüzölçümleri koordinatlarına göre hesaplanır ve tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Yüzölçüm farkı; yanılma sınırları içerisinde ise tescilli yüzölçümleri esas alınarak, yanılma

sınırları dışında ise tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatınca düzeltilmiş yüzölçümler esas alınarak uygulama yapılır.

(2) Düzenleme sahasına kısmen giren parsellerde, düzenlemeye giren kısmının hesaplanan yüzölçümüne göre uygulama yapılır. Kısmen düzenlemeye giren parseldeki yüzölçüm hatası parselin uygulama dışında kalan kısmında bırakılır.

(3) Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırı miktarının belirlenmesinde, aşağıdaki bağıntılar kullanılır:

1.5-Tapuya beyan ve tescil

(1) Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planlarındaki dağıtım cetvellerine uygun olarak, tapu sicilinde, tescili yapılan parsellerin cinsine; özel kullanım alanı olanlara arsa, umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara imar planındaki kullanım kararı yazılır.

(2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı ve benzeri aynı haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir.

(3) Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı verilen, ruhsata tabi yapıların yapılabileceği umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar ve üzerindeki yapılar, bölgede yaşayan insanların ortak kullanımını dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz özel mülkiyete konu edilemez.

(4) Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşturulabilen alanlar ve plan gereği umumi ve kamu hizmet alanlarına terk edilen alanlardan belediye adına tescil edilebilecek diğer alanların tescil işlemi; bu alanların cephe aldığı yol da dikkate alınarak, Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve bu kanunlar uyarınca alınmış düzenleyici meclis kararlarına göre sorumluluk verildiği belediye adına gerçekleştirilir. Bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

1.6- Parselasyon planlarının hukuki geçerliliği

(1) Parselasyon plânları, tescilden sonra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda ve 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer.

(2) Mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri, 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun kapsamında faaliyette bulunan lisanslı bürolarca, bu büroların faaliyette bulunmadığı yerlerde ilgili kadastro müdürlüğüne bu planlara göre yapılır.

MADDE: 5- MALİYET HESAPLARI

-Organize Bölge Müdürlüklerinin bünyesinde bulunan alanların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılacağından dolayı hizmet alınması yönünden yaklaşık maliyet belirlemek için

1-İller Bankası 2020 birim fiyatları çizelgede gösterildiği şekilde hektarda bir bina adeti alınmış olup birim fiyatı (TL) olarak 73 ha Alan x TL olarak= TL olarak hesaplanıp ona göre teklif verilecektir.

2-2020 Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası asgari ücret tarifesi esas alındığında hektarda bir bina olarak imar uygulaması hesap yapılarak teklif verilecektir.

İLLER BANKASI A.Ş. 2020 BİRİM FİYATLARI

18. MADDE UYGULAMASI BİRİM FİYATLARI (2020 YILI)

(%20 yüklenici karı ve genel giderler dahil)

1 Hektarda Bina Adedi	Harita alım ve orijinal		1 Hektarda Bina Adedi	Harita alım ve orijinal	
	Tersim (1 / 1000)			Tersim (1 / 1000)	
	Birim Fiyatı (TL)			Birim Fiyatı (TL)	
Gayrimeskun	8.021,14		24 Bina	21.114,43	
1 Bina	8.021,14		25 Bina	21.583,01	
2 Bina	8.721,32		27 Bina	22.520,16	
3 Bina	9.421,50		28 Bina	22.988,74	
4 Bina	10.121,67		29 Bina	23.457,32	
5 Bina	10.821,85		30 Bina	23.925,89	
6 Bina	11.522,03		34 Bina	25.800,20	
7 Bina	12.222,21		35 Bina	26.268,78	
8 Bina	12.922,39		36 Bina	26.624,41	
9 Bina	13.622,56		37 Bina	26.980,05	
10 Bina	14.322,74		38 Bina	27.335,68	
11 Bina	15.022,92		39 Bina	27.691,31	
12 Bina	15.491,50		40 Bina	28.046,95	
13 Bina	15.960,08		41 Bina	28.402,58	
14 Bina	16.428,65		42 Bina	28.758,21	
15 Bina	16.897,23		43 Bina	29.113,85	
16 Bina	17.365,81		44 Bina	29.469,48	
17 Bina	17.834,39		45 Bina	29.825,11	
18 Bina	18.302,96		46 Bina	30.180,75	
19 Bina	18.771,54		47 Bina	30.536,38	
20 Bina	19.240,12		48 Bina	30.892,01	
21 Bina	19.708,70		49 Bina	31.247,65	
22 Bina	20.177,27		50 Bina	31.603,28	
23 Bina	20.645,85		75 Bina	40.494,11	

Not: 18. Madde uygulaması birim fiyatları içerisinde, tesis edilecek nirengi poligon ve astrolon birim fiyatları dahil değildir.

YOL İSTİKAMET PLANLARININ APLİKASYONU VE
EN - BOY KESİT ÇIKARILMASI BİRİM FİYATLARI (2019 YILI)

(%20 yüklenici karı ve genel giderler dahil)

İşin Adı	Birim Fiyatı (TL)
Düz yollarda 1 km için aplikasyon ve proje toplamı keşif birimi (Gayrimeskun sahada)	7.729,08
Kurplu yollarda 1 km için aplikasyon ve proje toplamı keşif birimi (Gayrimeskun sahada)	12.958,64
Düz yollarda 1 km için aplikasyon ve proje toplamı keşif birimi (Meskun sahada)	7.071,38
Kurplu yollarda 1 km için aplikasyon ve proje toplamı keşif birimi (Meskun sahada)	14.007,42

Mühendislik Hizmetleri Ücret Cetveli 2020/1



I- İMAR PLANI UYGULAMALARI (ARAZİ ve ARSA DÜZENLEMELERİ) (Bu poz için TİP 1 Sözleşme kullanılacaktır.)

YAPILACAK PROJENİN CİNSİ

- a- 1 (Bir) kadastro parseli bazında yapılan 18. madde uygulamalarında çarpan 1'dir.
- b- Birden fazla kadastro parselinde yapılan 18. madde uygulamalarında çarpan 1,25'dir.
- c- Oluşmuş imar adalarında ayırma yapılması veya imar adaları içinde oluşmuş parsellerin birleştirilmesi ve yeniden ayrılması durumunda çarpan 0,60'tır.
- d- 15. ve 16. madde uygulamalarında (köy yerleşik alanları dahil) çarpan 0,75'tir.
- e- Geri dönüşüm işlemleri
- ei- Sadece geri dönüşüm işlemi yapılıyorsa: a veya b'den hesaplanan ücret 0.25 ile çarpılır.
- ei- Geri dönüşüm işlemi imar uygulamaları ile birlikte yapılıyorsa: a veya b'den hesaplanan ücretin 0.25 ile çarpılmasıyla elde edilen geri dönüşüm ücreti, a veya b den hesaplanan imar uygulaması ücretiyle toplanır.

* İmar planı uygulama alanında oluşacak parselin büyüklüğü (2001-5000) m² için çarpan 0.75, 5001 m² ve yukarısı için ise çarpan 0.50'dir. (Bu indirim geri dönüşüm ücreti hesabında uygulanmayacaktır.)

Birim

* 0 - 500.000 m² arasındaki alanlar için

$$\frac{(2.500.000 - m^2)}{2.500.000} \times [(m^2 \times 0,89TL) + A]$$

formülü kullanılarak ücret belirlenmesi yapılır.

* 500.000 m²'den sonra;

500.000 - 750.000 m² arasında her birim m² için 0,69 TL

750.000 -1.000.000 m² arasında her birim m² için 0,35 TL

1.000.000 -1.500.000 m² arasında her birim m² için 0,19 TL

1.500.000 m²'den sonra her birim m² için 0,11 TL eklenir.

* A değişkeni yöresel katsayılar tablosundaki ilgili bölümden alınır.

* Ancak bu ücret 2.500,00 TL'den aşağı olamaz.

II- AYIRMA (İFRAZ) VE TERK İŞLEMLERİ (Bu poz için TİP 1 Sözleşme kullanılacaktır.)

YAPILACAK PROJENİN CİNSİ

a) İmar Planı Kapsamında Uygulama Görmüş Parsellerde Terk İşlemi (Tek bir parselin terk işlemi için uygulanır)
- 1000 m²'den sonraki her bin m² için 410,00 TL eklenir.

b) İmar planı dışında yapılan ifrazlarda

- İfraz sonucu oluşan parsel sayısı ikiden fazla ise her parsel için 530,00 TL eklenir.

- 2 ha'dan büyük alanlar için 10 hektara kadar her hektar için 275,00 TL ve 10 hektar - 50 hektar arası her hektar için 195,00 TL, 50-100 hektar arası her hektar için 95,00 TL, 100 hektardan büyük alanlar için ise her hektar için 60,00 TL eklenir.

c) İmar planı dışında yapılan ifrazlardan önce birleştirme işlemi var ise b) maddesinden hesaplanan değere, birleştirilecek 2 parsel için 770,00 TL, birleştirilecek her fazla parsel için 85,00 TL eklenir.

III-BİRLEŞTİRİLECEK PARSELLERİN İMAR HAKLARININ TESPİTİ VE PROJELENDİRİLMESİ İLE İDARİ İŞLEMLERİN YAPILMASI

(Bu poz için TİP 1 Sözleşme kullanılacaktır.)

YAPILACAK PROJENİN CİNSİ

a) İmar planı içinde (oluşmuş imar adaları veya parsellerin) birleştirilmesi

Her fazla parsel için 120,00 TL eklenir.....2 Parsel.....910,00 TL

b) İmar alanı dışında birleştirme

Her fazla parsel için 85,00 TL eklenir.....2 Parsel.....780,00 TL

IV- İHDAS YOLUYLA PARSEL OLUŞTURMA (Bu poz için TİP 1 Sözleşme kullanılacaktır.)

İhdas yoluyla parsel oluşturma 1 Parsel..... 2.420,00 TL
Aynı adada her fazla parsel için 140,00 TL eklenir