



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

BÖLGE MÜDÜRLÜKLERİNE

- İlgi :a) 03/10/1997 tarih ve 1997/12 sayılı Genelge.
b) 26/05/2014 tarih ve 23294678-010.07.02/28158 sayılı Duyuru.
c) 20/03/2007 tarih ve 2007/5 sayılı Genelge.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 15.05.2014 tarih ve 29001 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile değiştirilmiştir.

Yeni yasal düzenleme ile asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeterli gelirli tarımsal arazi büyüklüğü kavramları tanımlanmış, belirlenen büyüklükteki tarımsal araziler üzerinde gerçekleştirilecek mülkiyeti aktarıcı nitelikli işlemlerin yanı sıra, intikal ve miras taksimi işlemlerinde önemli değişiklikler öngörülmüştür.

Kural olarak tarımsal alanlarda gerçekleştirilecek tapu ve kadastro işlemlerinde, tarımsal nitelik taşıyan alanların asgari tarımsal arazi büyüklüğü, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü, arazi sınıfları arasındaki dönüştürme katsayıları, tarımsal alanlar arasındaki ekonomik bütünlük vb. kavramların müdürlüklerimizce irdelenerek doğrudan işlem tesis edilmesi mümkün olmadığından söz konusu taleplerle ilgili olarak il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerince olumlu görüş verilmesi durumunda işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İl/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlükleri tarafından konuya ilişkin yapılacak değerlendirmede TAKBİS üzerinden alınacak tapu kayıt örneklerinden yararlanılacak, kayıtlarda bir çelişki bulunması durumunda tapu müdürlüklerinden ıslak imzalı kayıt örneği talep edilebilecektir.

5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile, tarım arazileri Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyecek, hisselendirilemeyecek, pay ve paydaş sayısı artırılamayacaktır.

Tarımsal arazinin niteliği konusunda tereddüt oluşması halinde (örneğin taşınmazın niteliği ham toprak, depolu bahçe, bahçeli ev, içinde ev olan tarla vb. gibi) konunun il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306

12/06/2014

Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

Tapu sicilinde tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun taraflarca beyan edilmesi durumunda öncelikle ilgili belediye/valiliklerden talep konusu parselin;

- Planı olup olmadığı,
- Planı varsa kullanım amacı,

Soru konusu edilerek alınacak cevabi yazıda, taşınmazın imar planının (nazım, mevzii, uygulama imar planı vb.) bulunduğu ve planda tarımsal alan olarak öngülenmediğinin belirtilmesi halinde ilgi (a) Genelge gereğince işlem yapılacaktır.

Taşınmazın imar planı kapsamı dışında kaldığı veya imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda yer aldığı tespit edilirse, tarla/bağ/bahçe/zeytinlik/çayır/üzerinde ev olan tarla vb. tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazların müstakilen veya hisseli olarak paydaşlara veya üçüncü kişiye devredilebilmesi için, uygulamanın aşağıda öngörüldüğü biçimde yönlendirilmesi gerekmektedir.

A-TARIM ARAZİLERİNDE MÜLKİYETİ AKTARICI İŞLEM YAPILMASI

a) Tapu müdürlüklerince doğrudan yapılabilecek işlemler

1) Devre konu taşınmazın malikinin aynı ilçe sınırları içinde (ilçenin tüm mahalle ve köylerini kapsayacak biçimde) müstakil veya hisseli başka bir tarımsal arazisinin olmadığından TAKBİS üzerinden tespit edilmesi durumunda, taşınmazın veya mevcut payın hisselendirilmeksizin aynen devrine yönelik istemin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

2) (01/10/2018 tarih ve 23294678-010.99-E.2561135 Sayılı Makam Oluru' u ile Mülga)

3) Mirasçılarının anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanununun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, iştirak halinde mülkiyet ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçılarının kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

4) 3194 sayılı İmar Kanununun 27/3 maddesi gereğince, köy yerleşik alan sınırları içerisinde, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Bu nedenle köy yerleşik alan sınırları içerisinde olduğu tespit edilen tarımsal nitelikli taşınmazlara ilişkin işlemlerin doğrudan karşılanması gerekir. Köy yerleşik alan sınırları konusunda tereddüt oluşması halinde durumun kadastro veya il özel idaresi müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

5) Tarım arazisi niteliğindeki Hazine taşınmazları, 5403 sayılı Kanun ile belirlenen büyüklüklerin altında olsa bile hisselendirilerek, pay ve paydaş sayısı artırılmak suretiyle devri mümkündür.

b) Diğer hususların irdelenmesi

(01/10/2018 tarih ve 23294678-010.99-E.2561135 Sayılı Makam Oluru’u ile Ek) Malikin tarımsal faaliyetinin terki anlamına gelen aynı ilçe sınırları içindeki (ilçenin tüm mahalle ve köylerini kapsayacak biçimde) tüm tarımsal parsellerinin aynı anda paydaş olan/olmayan bir veya birden fazla gerçek veya tüzel kişilere hisselendirilmeksizin mevcut payın aynen devrine yönelik talebinin tasfiye niteliği taşıması ve bu taşınmazların devrinin sınırdışı arazilerde ekonomik bütünlük değerlendirmesi gerektirmesi nedeniyle il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilerek değerlendirilmesi gerekmektedir. Tapu müdürlüklerince doğrudan karşılanabilecek istemler dışında her türlü talebin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine iletilerek alınacak cevabi yazı gereğince işlemlerin yönlendirilmesi gerekmektedir.

B- TARIM ARAZİLERİNDE İNTİKAL/TAKSİM/PAY TEMLİKİ

a) 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden önceki ölümlerde

1) 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihinden önceki tarihli ölümlerde intikal taleplerinin elbirliği halinde mülkiyet veya paylı mülkiyet olarak yapılması mümkün olup, intikal işleminden sonra mirasçılar arasında yapılacak olan miras payı temlik, miras taksimi vb. taleplerin kabul edilmesi; mirasçıların üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

2) 15.05.2014 tarihinden önce ölümler nedeniyle tapu sicilinde elbirliği veya paylı mülkiyet olarak intikali yapılmış veya kadastro tespiti nedeniyle tapu sicili kök muris adına veya mirasçıları adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde oluşmuş ise, mirasçıların kendi aralarında yapacakları miras payı temlik, miras taksimi taleplerinin kabul edilmesi, mirasçıların üçüncü kişilere olan devir taleplerinin ise 6537 sayılı Kanun uyarınca il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmesi gerekmektedir.

3) 15.05.2014 tarihinden önce ve sonra gerçekleşen birden fazla ölümlü intikal işlemlerinde ise iştirak halinde intikal sonrası Kanun öncesi ölenlerin mirasçıları arasında sadece miras payı temlik yapılabilecek, diğer işlemler için ise il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünden uygunluk görüşü alınacaktır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

4) 6537 sayılı Kanunun yayımı tarihinde (15.05.2014 öncesi gerçekleşen ölümlerde) mirasçılar arasında henüz paylaşımı yapılmamış tarımsal arazilerin devir işlemleri, miras payı temlik ve miras taksim işlemleri, bu maddeyi ihdas eden Kanundan önceki Kanun hükümlerine göre tamamlanacağından, 6537 sayılı Kanunun yayımı tarihinden itibaren iki yıl içinde (15 Mayıs 2016 tarihine kadar) yapılacak bu tür devir işlemleri harçlardan muaftır (5403 s. K. Geçici m. 5).

b) 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014) tarihinden sonraki ölümlerde

1) Mirasçıların anlaşmak suretiyle terekedeki tarımsal nitelik taşıyan tüm taşınmazları, 5403 sayılı Kanunun 8/C maddesi gereği, tek mirasçıya, iştirak halinde mülkiyet ilkelerine göre aile malları veya kazanç paylı aile malları ortaklığına, mirasçıların kuracağı limited şirkete veya üçüncü kişiye devir taleplerinin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine soru konusu edilmeksizin karşılanması mümkündür.

Birden fazla ehil mirasçıya devir istemi mevcutsa yeter gelirli tarımsal arazi için uygun büyüklüğün sağlanıp sağlanmadığı hususunun tespiti için durum il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

2) 5403 sayılı Kanunda değişiklik yapan 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 15.05.2014 tarihi ve sonrasında gerçekleşen ölümlerde tarımsal nitelik taşıyan taşınmaz malların (tarla, bağ, bahçe, zeytinlik vb.) intikal taleplerinin elbirliği mülkiyet olarak karşılanması, paylı mülkiyet olarak yapılan intikal taleplerinde ise durumun il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilerek, alınacak cevaba göre işlem yapılması gerekmektedir.

3) Mirasçıların yeter gelirli tarımsal arazilerin mülkiyetinin devri konusunda anlaşmaları durumunda, bu taşınmazların devri ile ilgili yapılacak işlemlere ilişkin mirasçılar harçlardan ve bu işlemlerle ilgili düzenlenecek kâğıtlara ilişkin damga vergisinden muaftır (5403 s. K. m. 8/I).

C- TARIM ARAZİLERİNE HACİZ KONULMASI, İPOTEK TESİSİ, CEBRİ SATIŞ VE MAHKEME KARARLARININ İNFAZI

1) 6537 sayılı Kanun ile getirilen değişiklik ile, hisseli taşınmazlarda Kanunla belirlenen normun altında kalan payların rehnedilmesi ile ilgili engelleyici hüküm olan 5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin son fıkrası kaldırılmış olduğundan tarım arazilerinin rehnedilmesi ile ilgili taleplerin karşılanması gerekmektedir.

2) 6537 sayılı Kanunun yayımı (15.05.2014 tarihinden) öncesi hisseli tarımsal alanlarda gerçekleştirilerek yürürlükteki mevzuat gereği İdareimizce infaz edilemeyen cebri satış kararları ile Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra kesinleştirilen cebri satış kararlarının istem gereği doğrudan karşılanması gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

3) Kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması Anayasanın 138. maddesi gereği zorunlu bulunduğundan mahkeme kararı gereği işlem yapılması gerekmektedir.

D- TARIM ARAZİLERİNDE TEKNİK NİTELİKLİ İŞLEM TALEBİ

(Değişik: Duyurunun (D) başlıklı kısmı 07.04.2017 tarih ve 32381507-010.99-E.797230 sayılı Makam Oluru ile değiştirilmiştir.)

2863 sayılı Kanun kapsamında olan taşınmazlarda 2010/10 nolu Genelge hükümleri de uygulanmak suretiyle;

1) Her türlü dikili tarım arazileri dahil olmak üzere tarımsal niteliklerde tescilli tarım arazilerinde yol, park gibi yerlere terk, ifraz, parselasyon ve tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemlerinde; işleme konu tarımsal nitelikli taşınmazların (zeytinlik vasfındaki taşınmazlar dahil) imar planında tarımsal amaç dışı kullanıma ayrılmış olduğunun imar planını yapan ve uygulayan belediye/il encümen kararında veya özel kanunlarına göre imar planını yapan veya uygulayan Bakanlık veya ilgili idaresinin yazılarında belirtilmesi halinde, il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün uygunluk görüşü aranmaksızın talebin karşılanması,

2) Söz konusu taşınmazların; imar planında tarımsal niteliği korunacak alanda kalması halinde ise taşınmazın yol, park gibi yerlere terk, ifraz, tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemleri ile köy yerleşik alanı dışında plansız alanlarda kalan taşınmazların ifrazı, tarımsal niteliğin değiştirilmesine ilişkin cins değişikliği işlemlerinde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün uygunluk görüşünün kadastro müdürlüklerince işlem öncesi alınması,

Bu taşınmazlarda, yüzölçüm düzeltmesi ile birleştirme işlemlerinde ise talebin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin doğrudan karşılanması,

İmar planlarında tarımsal niteliği korunan parseller imar düzenlemesine alındığında parselasyon planlarında da tarımsal niteliğinin aynen korunduğunun kadastro müdürlüğüne aranması,

Köy yerleşik alanı dışında imar planı olmayan yerlerde 2010/4 nolu Genelgenin 24. maddesinin 13. fıkrası hükümlerinin aynen uygulanması, imar planı olan yerlerde ise 2010/4 nolu Genelgenin 24. maddesinin 13. ve 15. fıkralarının yukarıdaki 1. ve 2. maddelerde belirtilen açıklamalarla birlikte değerlendirilerek uygulanması,

3) 6360 sayılı Kanun ile mahalleye dönüştürülen yerleşim yerlerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 8/ğ maddesi gereği Büyükşehir Belediye Meclisince aksine bir karar alınmadıkça uygulama imar planı yapılıncaya kadar İmar Kanununun 27 inci maddesine göre işlemlere yön verilmesi,

3194 sayılı Kanunun 27. maddesinde; "Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz." hükümleri göz önüne alındığında **27. maddeye göre işlem yapılması gereken ve imar planı olmayan köy yerleşik alan sınırı içerisinde taşınmazın**



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

tescilli cinsinden başka bir tarımsal niteliğe cins değişikliği talebinde bulunması halinde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün uygunluk görüşünün kadastro müdürlüklerince alınmış olması, bu kapsamda tescilli cinsinden "arsa" niteliğine cins değişikliği talep ediliyorsa bu durumda uygunluğa dair sadece belediye/il encümen kararı alınmış olması,

5403 sayılı Kanuna göre köy yerleşik alanı sınırı içerisinde tarımsal nitelikte tescilli parselin ifraz işlemi il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğünün işleme ilişkin uygunluk görüşünün aranmaması,

Gerekmektedir.

E- TARIM ARAZİLERİ ÜZERİNDE YAPILACAK DİĞER KAMULAŞTIRMALAR

Tarım arazileri üzerinde yapılacak kamulaştırmalarda 6537 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan 5403 sayılı Kanunda engelleyici bir hüküm bulunmadığından, her türlü (rızaî veya kazaî) kamulaştırma isteminin il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüğüne soru konusu edilmeksizin karşılanması gerekmektedir.

F- 5403 SAYILI KANUNA GÖRE GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞINCA YAPILACAK KAMULAŞTIRMA VE TOPLULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, 3083 SAYILI KANUN UYGULAMALARI

1) Asgari tarımsal arazi büyüklüğünün altındaki tarımsal araziler Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından toplulaştırılabilir veya kamulaştırılabilir. Bu amaçla yapılan kamulaştırmalar ile satımlara konu olan işlemler harçlardan, bu işlemlerle ilgili olarak düzenlenecek kâğıtlar damga vergisinden istisna tutulmuştur (5403 s. K. m. 17/6).

2) 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulama alanında bulunan taşınmazlarda il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine konunun iletilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

G—KADASTRO ÇALIŞMALARI (Mülga: Kadastro Dairesi Başkanlığının 19/11/2014 tarih ve 76617 Duyurusu ile yürürlükten kaldırılmıştır).

G-DİĞER HÜKÜMLER (01/10/2018 tarih ve 23294678-010.99-E.2561135 Sayılı Makam Olur'u ile Ek)

9/12/2017 tarihli ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin "Büyük ovalarda arazi kullanımı ve uygulamalar" başlıklı 18 inci maddesinin (2) nci fıkrası ile; 5403 sayılı Kanun uyarınca Cumhurbaşkanı (Mülga Bakanlar Kurulu)



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Sayı : 23294678-010.07.02/34306
Konu : 5403 s. Kanun Uygulamaları

12/06/2014

Kararı ile büyük ova koruma alanı ilan edilen ve ova sınırları içinde kalan parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine büyük ova alanına girdiğine dair şerh konulmasının valilikler tarafından ilgili tapu müdürlüklerinden talep edileceği düzenlenmiş olduğundan söz konusu talebe istinaden ilgili parsellerin beyanlar hanesine büyük ova alanına girdiğine dair belirtme konulması gerekir.

Aynı yönetmeliğin 19 uncu maddesi uyarınca da, Cumhurbaşkanlığı (Mülga Bakanlar Kurulu) kararı ile büyük ova koruma alanı olarak belirlenen alanlarda bulunan tarım arazileri, amacı dışında kullanılamaz. Alternatif alan bulunmaması halinde ya da kurul veya kurullarca uygun görüş bildirilmesi şartıyla tarımsal amaçlı yapılar ile Tarım ve Orman Bakanlığı ve talebin ilgili olduğu bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı olduğu belirtilen faaliyetler için, tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir. Ancak, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatına uygun gerekli izinler alındıktan sonra imar planı yapılarak onaylanan ve halen yürürlükte bulunan planlı alanlar ile il idare kurulları tarafından onaylanan köy yerleşim alanı sınırları içinde kalan yerler ve Cumhurbaşkanlığı (mülga Bakanlar Kurulu) kararı ile büyük ova koruma alanlarının ilanından önce Bakanlıktan 5403 sayılı Kanun ile 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu kapsamında izin alınmış, diğer kurumlar tarafından işlemleri devam eden talepler, söz konusu yönetmelik kapsamındaki izin sürecine tabi değildir.

İlgi (b) Duyuru ile ilgi (c) Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini, bu hususun Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Dağıtım: -Bölge Müdürlüklerine

Davut GÜNEY
Genel Müdür