

(Bu Makaleye 04.12.2014 tarihinde ek yapılmıştır.)

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun bazı maddeleri 6537 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir. (Kabul tarihi 30.04.2014 olan ve 15 Mayıs 2014 tarihli ve 29001 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren) Bu Kanunla değişen maddelerden biri de, ifraz koşulları ile ilgili olan, 8'inci maddedir.

Bilindiği üzere 5403 sayılı Kanun; toprağın doğal veya yapay yollarla kaybını ve niteliklerini yitirmesini engelleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak, plânlı arazi kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek amacıyla çıkartılmış bir kanundur.

Bu Kanunda, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle kanunun amacı; "Toprağın korunması, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak plânlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir." şeklini almıştır.

Kanunun, ifraz koşulları ile ilgili olan 8'inci madde 3'üncü fıkrasındaki düzenleme;

"Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştirildiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir." şeklinde iken;

6537 sayılı Kanunla bu maddede yapılan değişiklik sonucu 3'üncü fıkra şu hali almıştır;

"Asgari tarım arazilerinin büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir. Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve payda adedi artırılmaz. Ancak, tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştirildiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir."

"Asgari tarımsal arazi büyüklüğü" ve "Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü" tanımları, 5403 sayılı Kanuna, 6537 sayılı Kanunla eklenmiş yeni tanımlardır. Buna göre;

Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; Kanunun 3'üncü madde (h) bendinde; "Üretim faaliyet ve girdileri rasyonel ve ekonomik olarak kullanıldığı takdirde, bir tarımsal arazide elde edilen verimliliğin, söz konusu tarımsal arazinin daha fazla küçülmesi halinde elde edilemeyeceği Bakanlıkça belirlenen en küçük tarımsal parsel büyüklüğünü ifade eder" şeklinde;

Yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü; yine 3'üncü madde (1) bendinde; "Bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak il ve ilçelerin ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünü ifade eder" şeklinde;

tanımlanmıştır.

6537 sayılı Kanunla 5403 sayılı Kanunun 8'inci maddesine eklenen Madde 8/A; "İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği şerh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir." hükmündedir.

Kanun ekinde bulunan (1) sayılı listede, Türkiye il/ilçe bazında yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri yer almaktadır... Kanunun 8/A maddenin öngörüsü de; Toprak Koruma Kanunu kapsamında kalan yerlerde, o il ya da ilçe için, işte bu (1) sayılı listede belirlenen büyüklüğün altında parsel oluşturulacak şekilde ifrazın yapılamayacağı doğrultusundadır.

Uygulamada yaşanan tereddüt;

Herhangi bir arazi cinsi için; Kanunun 8'inci madde 3'üncü fıkrasında yer alan asgari tarımsal arazi büyüklüğü ile 8/A maddesinde yer alan büyüklüğü farklı olabilmektedir.

Örneğin; "dikili tarım arazisi"; 8'inci madde 3'üncü fıkrada, asgari tarımsal arazi büyüklüğü için 0,5 hektar (5 000 m<sup>2</sup>) rakamı bulunmasına karşın; (1) sayılı listede Şehitkâmil İlçesi için yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğü 10 dekar (10 000 m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir.

Şehitkâmil İlçesinde "dikili tarım arazisi" vasfında olan bir tarımsal parselin ifrazı halinde; oluşan parselin asgari büyüklüğünün 5 000 m<sup>2</sup> mi, yoksa 10 000 m<sup>2</sup> mi olması gerektiği, ... ayrıca, yine 8/3 maddedeki rakamlar ile 8/A madde bahsi geçen (1) sayılı listedeki rakamların farklı olmasının bir çelişki olup, olmadığı konusunda, uygulamacılar arasında tereddüt yaşanmaktadır...

Soruların cevabı şudur;

a) 5403 sayılı Kanun kapsamında kalan bir parselin ifrazı durumunda oluşacak parsellerin yüzölçümü konusunda Madde 8/A'da bahsedilen ve (1) sayılı listede yer alan yüzölçüm kıstası esas alınacaktır. Şehitkâmil İlçesi sınırları içerisinde yer alan "dikili tarım arazisi" ifraz edildiğinde oluşan her bir parselin 10 000 m<sup>2</sup>'den küçük olmaması gerekir.

b) Madde 8/3 ile madde 8/A (ve buna bağlı olarak 1 sayılı liste) arasında da herhangi bir çelişki de bulunmamaktadır.

8/3'üncü maddenin eski ve yeni haline yer verilirken özellikle koyulaştırılarak yazılan kısımlara bakılacak olursa; fıkranın önceki halinde; "... küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayıramaz." İfadesi yer alırken; değişiklik sonrası "...küçük belirlenemez. Bakanlık asgari tarımsal

arazi büyüklüklerini günün koşullarına göre artırabilir.” İfadesinin yer almış olduğu görülecektir.

Dikkat edilecek olursa;

8/3’ün ilk halinde rakamlar verildikten sonra “... küçük olamaz...”ifadesi yazılmış ve ayrıca (yüzölçüm büyüklüğü konusunda) başka bir belirtim bulunmamaktadır.

Halbuki değişiklik sonrasında bakılacak olursa “... küçük belirlenemez...” ifadesinin yazılmış olduğu görülecektir. Orada bir belirlemeden bahsedilmektedir.

Belirleme nedir?

a) Belirleme; madde 8/A’da yer alan (1) sayılı listedeki rakamların belirlenmesidir... Yani yalnızca Şehitkâmil İlçesi değil, Türkiye’deki bütün il ve ilçeler için (1) sayılı listede belirlenecek rakamlar 8’inci madde 3’üncü fıkrada yer alan rakamlardan küçük olamaz... Yani örneğin “dikili tarım arazisi” (1) sayılı listede, hiçbir ilçe için (0,5 hektardan, ya da 5 dekardan ya da) 5000 m<sup>2</sup>’den küçük olamaz. Ama büyük olabilir. Büyük olarak belirlenmişse uygulama sırasında (1) sayılı listede belirlenen rakamın esas alınması gerekir.

b) Aynı 8’inci madde 3’üncü fıkrada; "... tarım dışı kullanım izni verilen alanlar veya çay, fındık ve zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyaçları olan bitkilerin yetiştiği alanlarda arazi özellikleri nedeniyle belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşturulması gerektiği takdirde Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir." hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm gereğince; tarım dışı kullanıma izin verilenler ile çay, fındık ve zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyacı olan bitkilerin yer aldığı yerlerde parsel büyüklüğünün Bakanlığın uygun görüşü halinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün, madde 8/3’te yer alan kıstastan daha küçük belirlenmesi mümkündür.

Bu tür parsellerde ifraz işlemi sonucu oluşacak her bir parselin yüzölçümünün, madde.8/3’te yer alan kıstastan daha küçük olmasının mümkün olabileceği ancak, yine (1) sayılı listede yer alan büyüklükten daha küçük olmaması gerekir.

Sonuç olarak;

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda, 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklik sonucu;

– 8’inci madde 3’üncü fıkra ile madde 8/A (ve 1 sayılı liste) arasında herhangi bir çelişki bulunmamaktadır.

– 8/3 maddede yer alan rakamlar, madde 8/A’da bahsedilen (1) sayılı listenin oluşturulmasında taban değerleri oluşturmaktadır. Madde 8/3’te yer alan rakamlar; (1) sayılı listedeki rakamların, bu rakamlardan daha küçük olamaz, anlamındadır. Aynı ya da daha büyük olabilir.

– 5403 sayılı Kanun kapsamında kalan parsellerde ifraz işlemi yapılırken, madde 8/3'te yer alan değerler değil, madde 8/A hükmü gereğince (1) sayılı listede yer alan rakamların esas alınması gerekir.

Buna göre; Şehitkâmil ilçesinde; “dikili tarım arazi” vasfında olan bir parselde ifraz yapılabilmesi için, yeni oluşacak her bir parselin yüzölçümünün 10 000 m<sup>2</sup>'den küçük olmaması gerekir.

– Ancak, tarım dışı kullanıma izin verilenler alanlar ile çay, fındık ve zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyacı olan bitkilerin yer aldığı yerlerde parsel büyüklüğünün Bakanlığın uygun görüşü halinde, yeter gelirlili tarımsal arazi büyüklüğünün, madde 8/3'te yer alan kıstastan daha küçük belirlenmesi mümkündür.

Bu durumdaki parsellerin ifrazı durumunda da, yeni oluşacak parsellerin yüzölçümünün (1) sayılı listede belirlenen değerden az olmaması gerekir.

\* \* \*

NOT: Konuyla ilgili olarak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü önce 26.05.2014 tarihli ve 28158 sayılı; sonra da 12.06.2014 tarihli 34306 sayılı bir talimat yayınlamıştır. Konunun teknik yönü son talimatın (D) başlığında yer almıştır... (D) nolu başlık şu şekildedir;

#### “D. TARIM ARAZİLERİNDE TEKNİK NİTELİKLİ İŞLEM TALEPLERİ

1) İfraz, tevhit, cins değişikliği vb. işleme konu taşınmazların imar plânında tarımsal amaç dışı kullanıma ayrıldığı tespit edildiğinde taleplerin yürürlükteki mevzuatına uygun biçimde karşılanması gerekmektedir.

2) Söz konusu taşınmazların plânda tarımsal alan olarak ayrılması ya da plânsız alanda kalması durumunda taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranması, bunun dışında kalan yüzölçüm değişikliği, birleştirme vb. işlemlerde talebin doğrudan karşılanması gerekmektedir.”

Talimattan çıkarılan sonuç şudur;

a) Bir parselin, imar plânında tarımsal amaç dışı kullanıma ayrıldığı tespit edilirse; ifraz, tevhit, cins değişikliği gibi işlemler için 5403 Kanundan bağımsız olarak hareket edilip, yürürlükteki imar mevzuatının öngörüsü doğrultusunda hareket edilebilecektir. Bu parselin ifraz, tevhidini için, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeninin; dışında ise il özel idaresinin kararı gereğince işlem yapılabilecektir.

b) Tarımsal bir parsel; plânda da tarım alanı olarak ayrılmışsa ya da plânsız sahada kalıyorsa o zaman bu parselde yapılacak ifraz işlemi 5403 sayılı Kanunun belirlediği kıstaslara tabi olacaktır... 12.06.2014 tarihli ve 34306 sayılı talimat; bu tür taşınmazların ifrazı için il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinden uygunluk görüşünün alınmasını öngörmektedir.

Söz konusu müdürlükler uygunluk görüşü verebileceği gibi, işlemin uygun olup olmadığı konusunda görüş bildirmeksizin işleme tabi parselin mahiyetinin ne olduğunu bildirmekle de yetinebilir. İfraz yapılabilir ya da yapılamaz şeklinde bir belirtimde bulunmayabilir de. Örneğin işleme tabi parsel “dikili tarım arazisi” niteliğindedir şeklinde bir tespit belirtmekle yetinebilir.

O zaman; o ilçe için belirlenen “dikili tarım arazisi”nin asgari tarımsal arazi büyüklüğünün ne kadar olduğuna bakılıp, ifraz sonucu oluşan parsellerin büyüklüğü de bu kıstasın altına düşmüyorsa, yine işlemin gerçekleştirilmesi gerekir.

Ö R N E K ;

İşleme tabi parselin bulunduğu ilçe için (1) sayılı listede “dikili tarım arazisi” asgari büyüklüğü 10 000 m2 olarak belirlenmiş;

Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden; işleme tabi parselin “dikili tarım arazisi” bilgisi alınmış;

İfraz sonucu oluşan her bir parselin büyüklüğü de 10 000 m2 ya da daha büyük olsun.

Bu işlemin gerçekleştirilmesinde sakınca olmayacaktır.

c) 12.06.2014 tarihli ve 34306 sayılı talimat; Tarımsal bir parsel; plânda da tarım alanı olarak ayrılmasına ya da plânsız sahada kalmasına karşın bu parselde; (ifraz ya da bölünme dışında) yüzölçümünde olacak bir değişiklikte ya da tevhit işleminde Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüklerinden uygunluk görüşünün alınmadan işlemin doğrudan karşılanmasını öngörmektedir.

Bunun mantığının şudur; 5403 sayılı Kanun, tarımsal nitelikli taşınmazların parçalanmasının önüne geçilmesini amaçlamaktadır. Tevhit işleminde parsel parçalanmamakta, tam tersine başka parsel ya da parsellerle birleşerek daha büyük hale gelmektedir. Bu şekilde daha büyük hale gelirken, 5403 sayılı Kanuna ekli (1) sayılı liste ile öngörülen miktarın altında da kalmış olsa, sonuç olarak önceki halinden daha büyük hale gelmektedir., yani yeni bir parçalanma söz konusu değildir. O nedenle de, tarımsal nitelikli parsellerin tevhit işlemlerinde 5403 sayılı Kanunun öngördüğü kıstasın aranmasına gerek bulunmamaktadır.

Yüzölçüm değişikliği ise; teknik hata nedeniyle yüzölçüm düzeltmesi anlaşılmalıdır. Bu işleminde de yine bir parçalanma söz konusu değildir. Varsa bir teknik hata, mahiyetine göre 41/1’inci madde ya da 42/2 ve 2010/22 sayılı genelgenin 11/21/b – c maddesi gereğince düzeltilmesi gerekir. Düzeltme sonucu oluşacak yüzölçümün 5403 sayılı Kanunun (1) sayılı listesinde yer alan miktarı tutup tutmaması, düzeltme işlemine engel olmayacaktır.

Bir diğer konu da; 12.06.2014 tarihli ve 34306 sayılı talimatın F.2’nci maddesinde yer almaktadır. Buna göre; “3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulama alanında bulunan taşınmazlarda il/ilçe gıda ve hayvancılık müdürlüklerine, konunun iletilerek alınacak cevaba göre işlemlere yön verilir.”

\* \* \*

(EK; Bu Sitenin FORUM köşesine "labinot" kullanıcı adı ile sorulan soruya, 29.06.2014 tarihinde cevap yazılmıştır. SORU ve CEVAP aşağıdaki gibidir.)

SORU) Sn Koçak,

"Yeni toprak koruma kanuna göre yeni ifraz koşulları" adlı makaleniz için teşekkürler. Benim ..... ili ..... İlçesi ..... Köyünde 11.000 m2 genişliğinde tapuda niteliği "zeytin dikili tarım arazisi" olan arazim var. Bu araziyi 5.000 ve 6.000 m2 olarak ikiye ayırmak istemiştim. İlçe Tarım Müdürlüğünden izinler, Tapu Kadastrodan izinler ve Belediye encümen kararı kanunun yayınlandığı 15 Mayıs tarihinden önce alındı. Bu tarihten sonra Tapu Müdürlüğüne gittiğimizde yeni kanundan dolayı İlçe Tarım Müdürlüğünden bir kez daha görüş istediler. Ve hala cevap bekliyoruz...

CEVAP) TOPRAK KORUMA KANUNUNA GÖRE İFRAZ (Sn. "labinot" dikkatine)

Makalemi okuduğunuz için teşekkür ederim... Sizin sorunuz, sözlü olarak bize en çok sorulan soruların başında geliyor... Biliyorsunuz 5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanunla yapılan değişiklik öncesi "dikili tarım arazileri" için belirlenmiş en küçük miktar 0,5 hektar (5000 m2) idi. 6537 sayılı Kanunla birlikte bu değişti her bir ilçe için ayrı ayrı belirlenmeler yapıldı. Ve "dikili tarım arazileri" için genellikle 1 hektar (10000 m2) belirlenmesi yapıldı.

İşte sizin gibi daha önce olur yazılarını aldığı halde henüz tescil edilmeyen örnekler bulunmaktadır. Daha önce kanundaki kıstasa uygun olan miktara dair olumlu yazı gereğince; 6537 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra tescil işlemi yapılabilir mi?

Sözü uzatmadan söylemek gerekirse, daha önce alınan olur yazıları gereğince tescil işlemi yapılamaz gibi... Çünkü, Medeni Kanunun 705'inci maddesi gereğince, mülkiyet tapu kütüğüne tescil ile edinilir. Tescilsiz edinimler de vardır (miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma gibi) ama sizin örneğiniz bunların içinde yer almamaktadır. O nedenle de, daha önce tescil ettirip işlemi tamamlamamış olduğunuz için, bence 6537 sayılı Kanun gereğince yeni bir uygunluk yazısı almanız gerekecektir...

Bir umut; aynı Kanunun 8'inci maddesinde; tarım dışı kullanıma izin verilen alanlar ile çay, fındık ve zeytin gibi özel iklim ve toprak ihtiyacı olan bitkilerin yer aldığı yerlerde parsel büyüklüğünün Bakanlığın uygun görüşü halinde, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün, madde 8/3'te yer alan kıstastan daha küçük belirlenmesi mümkündür... Şimdi siz Kanunun ekinde bulunan (1) sayılı listeye bakmanız gerekir. Orada sizin ilçeniz için zeytinliklere dair bir belirleme var mı? Yoksa; konu zeytinlik olduğu için Tarım İlçe Müdürlüğü Bakanlığa soracak ve alacağı cevaba göre size bilgi verecek demektir.

Tarım İlçe Müdürlüğünden alacağımız cevabı da öğrenmek isterim, bu sayfada paylaşırsanız sevinirim. ... (hkocak)

\*\*\*

(EK: Bu Makaleye 25.07.2014 tarihinde yapılan ektir.)

*Bu Sitenin FORUM Köşesine "selay" kullanıcı adı ile sorulan soruya; 25.07.2014 tarihinde cevap yazılmıştır. Soru ve cevap aşağıdaki gibidir;*

SORU) ... 11/04/2014 tarihinde Tapu Müdürlüğüne gönderilen ifraz dosyası bu güne kadar tescil edilmeyip 6537 sayılı kanun kapsamında İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden görüş alınması için dosya 23/07/2014 tarihinde Kadastro Müdürlüğüne iade edilmiştir. Görüş yazısının Tapu Müdürlüğüne mü yoksa Kadastro Müdürlüğüne yazması gerekirdi?

Ayrıca plânız alanlarda yapılacak olan ifraz işlemlerinde İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne uygunluk görüşünü aramak zorunda mıyız, yoksa encümen kararında uygunluk kararından bahsetmesi yeterli olur mu? (selay)

CEVAP) TARIMSAL AMAÇLI TAŞINMAZLARDA İFRAZ (Sn. "selay" dikkatine)

Her ne sebeple olursa olsun 6537 sayılı Kanun çıkıncaya kadar tescil edilmemişse; o dosya 6537 sayılı Kanunun belirlediği kıstaslara tabidir... Öncelikle; daha önce de yapılmış olsa (orada ifraza izin veriliyor olması nedeniyle) önceki ifraz ile 6537 sayılı Kanunun belirlediği kıstaslara uygun parseller oluşmuş ise bence yeniden sormaya gerek bile yok...

Tescil edilmemiş olması nedeniyle bugün, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne sorulması gerekiyorsa; bunu o parselin ilgisinin yapması gerekir. Tapu Müdürlüğü işin kolayına kaçıp Kadastro Müdürlüğüne göndermiş.

Plânsız alanlarda yapılacak ifrazlarda, mutlak surette Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne mutlaka sorulması gerekir. Zira plânsız alanlar daha çok tarımsal alanlardır. Kanundaki düzenleme de tarımsal topraklara dairdir. Hiç tereddüt yok özellikle sorulması gerekir. ...(hkocak)

\*\*\*

*(EK. Bu Makaleye 29.08.2014 tarihinde yapılan ektir.)*

SORU) Bütün meslektaşlarıma hayırlı işer dileyerek 6437 sayılı kanun hakkındaki düşüncelerimi paylaşmak istedim.

6537 sayılı yasa ile tarımsal amaçlı bölünmeler kısıtlanmıştır. Zira yeni yasa ile tarım arazilerine iki tanım getirilmiştir. Yasa ile asgari tarımsal arazi büyüklüğü ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri belirlenmiştir.

Asgari tarımsal arazi büyüklükleri eskiden olduğu gibi korunmuş, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri ise yasaya ekli listede il ve ilçe bazında belirlenmiştir.

Haritacılık faaliyetleri açısından yasanın bizi ilgilendiren kısmı, taşınmaz mallarda yapılacak ayırma birleştirme işlemlerinde hangi arazi büyüklüklerinin esas alınacağı konusudur.

Yasa dikkatli olarak incelendiğinde, asgari tarımsal arazi tanımının parsel bazında tanımlandığı ve dolayısıyla parsel bazında uygulanacağı, yani oluşacak en küçük parsel büyüklüğünün yasada belirtilen miktarlardan düşük olamayacağı anlaşılmaktadır.

Bunun yanında, yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğünün ise ilçe bazında tanımlandığı görülmektedir. Yasaya ekli cetvelde belirtilen en küçük yeterli tarımsal arazi büyüklükleri ilçe bazında değerlendirilecek ve ilçe bazında bu büyüklüğün altında oluşabilecek bölünelere müsaade edilmeyecektir.

Bu konuyu bir örnekle açıklamak istersek, A şahsının bir ilçe 101=10200 m<sup>2</sup> ve 102=5800 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 16000 m<sup>2</sup> dikili arazisi varsa, bunlardan 101 parselin iki eşit parçaya ifrazı mümkündür.

İfraz sonucu oluşan parsel büyüklükleri asgari tarım arazisi büyüklüğünden küçük olmayacaktır.

İfraz sonucu oluşan parsellerden birini A şahsı satmak isterse, o zaman ilçe bazında yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüğüne bakılacaktır. 101 parselden 5100 m<sup>2</sup> ve 102 parselden 5800 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam arazisi 10.000 m<sup>2</sup> den büyük olacağı için satışında da bir engel olmayacaktır.

Kısa bir yazı ile düşüncelerimi paylaştım. farklı düşünenlerin yorumlarını bekliyorum. iyi günler. (ilyas61)

CEVAP) Sn. "ilyas61" dikkatine;

Örnekte yer alan 10200 m<sup>2</sup>'lik 101 parseli ikine nasıl böldünüz? .. Anladığım kadarıyla siz Kanunun 8/3 maddesindeki rakamları esas alarak işlem yapmayı önerdiniz... Halbuki ayırma sonucu oluşacak her bir parselin büyüklüğü Kanuna ekli (1) sayılı listede yer alan rakamlardan daha küçük olamaz... Konuyla ilgili benim makalem Sitede yer almaktadır... Kanunun 8/3 maddesi ile (1) sayılı listenin bağlantısı için "TOPRAK KORUMA KANUNUNA GÖRE YENİ İFRAZ KOŞULLARI" başlıklı bu makaleyi bir okumanızı öneririm. ... (hkocak)

SORU) Sayın hocam makalenizi okudum, sizin görüşlerinizi biliyorum.

Ancak yapmış olduğum bir ifraz sonucu ilçe Tarım Müdürlüğüne verilen görüş yazısında iki hissedarın toplam 18 dönüm olan parseline 9000 er m<sup>2</sup> olarak iki parçaya bölünme izni verdikleri, hissedarlardan birinin bunu yanında 10 dönümden daha fazla başka yerleri olduğu, diğer hissedarın ise bu parsel dışında sadece 5 dönüm daha arazisi olduğundan, 5 dönüm arazisi olan için SATMAMAK ŞARTI İLE ifrazına müsaade ettikleri için kanunu kendimce yorumladım.

Bu yorumumda da asgari tarımsal arazisi büyüklüğünün parsel bazında olmak üzere dikili tarım arazilerinde 5 dönümden, marjinal tarım arazilerinde 20 dönümden küçük , yeter gelirli tarımsal arazilerinde ise ilçe bazında dikili tarım arazilerinde 10 dönümden, marjinal tarım arazilerinde ekli listedeki büyüklüklerden küçük olamayacağı ulaştım.



Yasanın uygulaması Tarım Müdürlüklerinin yetkisinde olduğuna göre, Tarım Bakanlığının talimatlarına ve uygulamalarına bakmak daha uygun olmaz mı?

Serbest çalışan harita mühendisleri için önemli bir konu olan tarımsal bölünmeler hakkında siz değerli hocaların yorumları bizler ve kontrol elemanları için önemlidir.

Tarımsal arazilerin bölünüp bölünemeyeceği konusunda öncelikle tarım müdürlüklerinin görüşünü almak daha uygun olmaz mı?

Yorumlarınız için teşekkür ederim. (ilyas61)

CEVAP) Sn. "ilyas61" dikkatine;

Benim tezime dayanak 6537 sayılı Kanunla 5403 sayılı Kanunun 8'inci maddesine eklenen Madde 8/A'dır.

8/A; "İl ve ilçelerin yeter gelirli tarımsal arazi büyüklükleri bölge farklılıkları göz önünde bulundurularak bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, bölünemez. Tarımsal arazilerin bu niteliği serh konulmak üzere Bakanlık tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir." hükmündedir... Tartışma götürmez şekilde konu madde metninde yer almaktadır.

Hal böyleyken bunu Bakanlık nasıl yorumlar onu bilemem. Her şeye rağmen (Bakanlığın görüşüne uygun ya da aykırı) Tarım Müdürlüğünün görüşü varsa işlem yapılmalı mı, buna da TKGM nasıl bakar? Onu göreceğiz ama bence 8/A maddesindeki bilgi nettir.

Bakanlığın konuyla ilgili görüşünün metnini paylaşırsanız sevinirim. ... (hkocak)

SORU) Sayın hocam bakanlık görüşü elimde yok ama öyle bir bilgi edinirsem paylaşırım.

Benim görüşüm ilçe tarım müdürlüğünün bir parsel hakkında vermiş olduğu bölünebilme görüşüdür. Kanun il ve ilçelere göre farklı yorumlanarak farklı görüşlerde çıkabilir. Tarım bakanlığından bir talimat yayınlanırsa veya yayınlanmış ve bizim elimizde yoksa bir şekilde haberimiz olur ve paylaşırız.

Benim sizden isteyeceğim şey ise olaya birde benim bakış açımdan bakmanızdır.

Yani parsel bazında en küçük parça 5000 m2 den (dikili tarım arazilerinde), ilçe bazında 10000 m2 den (dikili tarım arazilerinde) olarak yorumlanabilir mi. Yani taşınmaz sahibinin ilçe bazında toplam dikili tarım arazisi 10 dönümün altına düşmemek şartıyla her hangi bir parseli 5 dönüm olarak ifraz edilemez mi.

İlginiz için teşekkür ederim. İyi çalışmalar. (ilyas61)

CEVAP)Sn. "ilyas61" dikkatine;

Bahsettiğiniz talimata ben ulaştım... GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü; önce 29.05.2014 tarihli ve 13579 sayılı bir talimat, daha sonra da, (ilk talimatı yürürlükten kaldıran) 27.06.2014 tarihli ve 15257 sayılı talimat yayınlamıştır.

(Hatırlayacak olursak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü de önce 26.05.2014 tarihli ve 28158 sayılı; sonra da 12.06.2014 tarihli ve 34306 sayılı talimatlar yayınlamıştır... Yani her iki Genel Müdürlük de ilk yayınladığı talimatı bir ay bile yürürlükte kalmadan revize etmek gereğini duymuştur.)... NEDEN ?

Çünkü, 6537 sayılı Kanun katı kurallar içermektedir. Kamuoyundan gelen tepkiler üzerine Kurumların, daha ılımlı davranmak zorunda hissetmelerinden kaynaklandığını düşünüyorum... Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 27.06.2014 tarihli talimatını defalarca okumama rağmen tam olarak anlayabildiğimi söyleyemem. Ancak bu talimatta satış, hibe, takas ile ilgili konular yer almaktadır. Dolayısıyla bu talimat daha çok Tapu Müdürlüğünü ilgilendiren işlemleri içermektedir.

Ben işin teknik boyutuyla ilgiliyim. Daha önce de belirttiğim gibi; Kanunun 8/A maddesi; ... bu Kanuna ekli (1) sayılı listede belirlenen yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifraz edilemeyeceğini, bölünemeyeceğini öngörmektedir. Bahsettiğim talimatta da buna aksi net bir ifade yer almamaktadır.

Bir de bahis konusu talimatta; Konuyla ilgili Yönetmelik yayınlanıncaya kadar şeklinde ifade yer almaktadır... Bakalım Yönetmelik nasıl çıkacak. Bekleyip, göreceğiz. ... İşin ifraz boyutuyla ilgili olarak ben halen Kanunun ifraz ile ilgili öngörüsünün; ilk makalemde (yani yukarıda yer alan makalemde) yer aldığı şeklinde olduğunu düşünüyorum. ... (hkocak)

\*\*\*

(EK.Bu makaleye 02.09.2014 tarihinde yapılan ektir)

SORU) Forumu takip eden herkese selamlar. Gözden kaçırdığım bir konu ise öncelikle Özür dilerim.

Sorum şudur ki, imar planı dahilinde olan bir parsel ve niteliği meyve bahçesi. Karşılaştığımız en büyük sorunlardan biri bu parselin ortasından bölecek şekilde 7m bir imar yolu mevcut ve yolun alt tarafı konut imarlı, yolun üst tarafı tarım alanı olarak planlanmış. İmar planına göre zorunlu ifraz söz konusu. İlçe Tarım Müdürlüğü bu ifraz işlemine tarım alanında kalan kısım 5 dönüm den az olduğu için izin vermiyor. Konut alanında kalan kısım 6300 m2 ve tarım alanında kalan kısım 4700 m2 civarında. Ortada onaylanmış bir uygulama imar planı var fakat uygulama yapamıyoruz. Plana göre zorunlu olarak gerçekleşmesi gereken bu ifraz işleminde kadastro ve belediye uygulamaya izin verirken tarımdan olumsuz görüş alıyoruz. Sizce nasıl yorumlanmalı bu konuda görüşlerinizi paylaşırsanız çok memnun olurum. Saygılar (dost)

CEVAP) Sn "dost" dikkatine; Görüşünüze katılıyorum... Sizin talebiniz keyfi bir ifraz talebi değil. Parselin bir kısmı imar plânı kapsamında kalıyorsa geri kalan kaç metre kare gelirse gelsin; ifrazına izin verilmesi gerekir. Bunun dayanağı da 3194 sayılı İmar Kanununun 27'inci maddesidir. ... (hkocak)

\*\*\*

(EK: Bu makaleye 09.09.2014 tarihinde yapılan ektir.)

SORU) Sayın Müfettişim Hüseyin Bey; 26.05.2014 tarih ve 28158 sayılı talimatı ile, talebe bağlı işlemlerde işleme konu taşınmazların plansız alanda kalması durumunda 12.07.2013 tarihli 6495 sayılı torba yasanın 73. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesinde değişiklik yapılmış olup buna göre köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir...denilmektedir. Yine teşkilatımızca yayımlanan 12.06.2014 tarih ve 34306 sayılı talimat ile "...söz konusu taşınmazların planda tarımsal alan olarak ayrılması ya da plansız alanda kalması durumunda taşınmazın ifrazı, bölünmesi, ayrılması sonucunu doğuran işlemlerde il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerinin işleme ilişkin uygunluk görüşünün kadastro müdürlükleri tarafından işlem öncesi aranılması, bunun dışında kalan yüzölçümü değişikliği, birleştirme vb. işlemlerde talebin doğrudan karşılanması gerekmektedir..." denilmektedir. Dolayısıyla bu bir çelişki oluşturmaktadır. Kadastro Müdürlüklerinin yerleşik saha içerisinde olup da planda tarımsal alan olarak ayrılan ya da plansız alanda kalan taşınmazın ifrazında il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine sorması gerekli midir yoksa sormadan işlemleri neticelendirebilir mi....Saygılar sunarım...

CEVAP) Sn. "sogutluser" dikkatine;

Bence, yerleşik saha içerisinde olup da planda tarımsal alan olarak ayrılan ya da plansız alanda kalan taşınmazın ifrazında il/ilçe gıda, tarım ve hayvancılık müdürlüklerine sorması gerekir. Zaten talimat da onu öngörüyor. Ben pek çelişki var gibi görmedim. Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesinden, sınır içinde kalan kısmın plânlı dışının ise tarımsal arazi olduğu kabul ediliyor. Ve köy yerleşik alan içinde kalan kısım ile dışında kalan kısım ayrıldığında, dışında kalan kısım 5403 sayılı Kanunun öngördüğü miktardan az olması halinde gıda tarım ve hayvancılık müdürlükleri tarafından, ayırma işlemine izin verilmemektedir. Nitekim Forumda buna benzer soru ve cevabı Sitedeki makaleye eklenmiştir. İşte buna engel olunmak için 27'nci maddede yer alan da gerekli bir düzenlemedir.

Diğer taraftan, plân bulunmasına karşın, bahse konu plân içinde de tarımsal arazi olarak bırakılmışsa, doğal olarak 5403 sayılı Kanunun hükümlerine tabi olacaktır.

Yukarıda da belirttiğim üzere bence herhangi bir çelişki yok, siz talimatın öngörüsünü yerine getirin. ... (hkocak)

\*\*\*

(EK: Bu makaleye 04.12.2014 tarihinde yapılan ektir.)

SORU a) İl özel idaresinin encümen kararında plansız alanlar imar yönetmeliği 44 ve 45 maddeye uygunlukla beraber köy yerleşik alan içinde ibaresi geçmektedir. Bu köy yerleşik alan içinde olduğu ibaresi tarım yazı yazmamıza gereksinim duydurmamakta mıdır? Yoksa köy yerleşik alan içinde olması ya da olmaması her durumda da yazı yazılıp ya da ilgisinin gerekli yazıyı alması mı gerekir? (Köy yerleşik alan içinde olduğunda İmar Kanununun 27'nci maddesi üçüncü fıkrasında köy yerleşik alan içinde 5403 hükümleri uygulanmaz demektir.)

b) Belediye mücavir alan içinde olup da imar planı dışında olursa nasıl uygulamamız gerekir ilçe tarıma sormamız gerekir mi yoksa belediye sınırları içinde olması özel bir durum olabilir mi? (ümit)

CEVAP a) İl özel idaresinin kararında "köy yerleşik alan içinde olduğu" ibaresi yazıyorsa, bu ifadenin o parselin tarım arazisi olmadığını göstereceğini, o nedenle de; il/ilçe tarım müdürlüğüne yazı yazılmasına gerek kalmayacağını düşünüyorum.

b) Belediye mücavir alan içinde olup da imar planı dışında kalan parselin vasfı, onun bir tarım arazisi olduğunu gösteriyorsa; ifrazı için il/ilçe tarım müdürlüğüne sorulması gerekir. ...(hkocak)