

YÖNETMELİK

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığından:

ARAZİ TOPLULAŞTIRMA UYGULAMA YÖNETMELİĞİ
BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı, tarımsal arazilerin toplulaştırması ve dağıtımına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, köy gelişimi, kırsal alan düzenlemesi, tarımsal arazi toplulaştırması ve dağıtımı ile ilgili hususları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 17 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Aile: Karı, koca ve varsa birlikte oturan reşit olmayan çocuklardan meydana gelen müesseseyi,
- b) Arazi: Toprak, iklim, topoğrafya, ana materyal, hidroloji ve canlıların değişik oranda etkisi altında bulunan yeryüzü parçasını,
- c) Arazi derecelendirilmesi: Arazi toplulaştırma işlemlerinde toprağın, doğal ve sürekli özellikleri, arazinin yerleşim yerine veya işletme merkezine olan mesafesi ile toprak ve verimlilik etütleri esas alınarak bulunan ve arazinin değişimine esas olacak değerleri,
- ç) Arazi derecelendirme komisyonu: Arazi derecelendirme işlemlerini yapmaya yetkili komisyonu,
- d) Arazi toplulaştırması: Arazilerin doğal ve yapay etkilerle bozulmasını ve parçalanmasını önlemek, parçalanmış arazilerde ise doğal özellikleri, kullanım bütünlüğü ve mülkiyet hakları gözetilerek birden fazla arazi parçasının birleştirilip ekonomik, ekolojik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni parsellerin oluşturulmasını ve bu parsellerin arazi özellikleri ve alanı değerlendirilerek kullanım şekillerinin belirlenmesini ve arazi gelişimi hizmetlerinin sağlanmasını,
- e) Arazi yetenek sınıflaması: Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan planlamalara yönelik arazi sınıflamasını,
- f) Arsa: Yerleşim alanları içinde veya dışında konut, sanayi, ticaret, turizm ve benzeri amaçlarla yerleşim için imar planı yapılmış veya bu amaçla kullanılan, planı bulunmayan yoğun yerleşim alanları içinde kalan arazileri,
- g) Asgari tarımsal arazi büyüklüğü: Makineli tarımda toplam işlem zamanları ve alan kayıplarını optimumyapabilen, arazi nitelikleri, ürün deseni ve potansiyeline göre Bakanlık tarafından belirlenen ve daha fazla küçültülemeyecek en küçük parsel büyüklüğü,
- ğ) Bakanlık: Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını,
- h) Blok: Yol, kanal, dere gibi yapay ve doğal sınırlarla çevrili parseller topluluğunu,
- ı) Çiftçi: Mal sahibi, kiracı, yarıcı veya ortakçı olarak devamlı veya en az bir üretim dönemi veya yetiştirme devresi tarımsal üretim yapan gerçek ve tüzel kişileri,
- i) Dikili tarım arazisi: Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,
- j) Kamu yararı kararı: Bakanlıklarca yatırım programına alınmış yatırımlar veya insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu nitelikte olmayan, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayan, kişiler ve toplum yararı birlikte gözetilerek ilgili bakanlık tarafından alınan kararı,
- k) Kanun: 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununu,
- l) Kırsal alan düzenlemesi: Kırsal yerleşim birimlerinin yaşam ve çevre koşullarının iyileştirilmesi amacı ile yerleşim yerinin ve tarımsal üretim yapılan arazinin toprak koruma, ıslah, sulama gibi köy gelişimi için tüm altyapı hizmetlerinin ve yerleşim birimlerine ait kadastral sınırların arazitoplulaştırma amacına uygun olarak planlanmasını ve uygulanmasını,
- m) Köy Gelişme Alanı: Mevcut köylerin iskan yönünden geliştirilme alanlarını,
- n) Kurul: Toprak koruma kurulunu,
- o) Kuru tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, sadece doğal yağışlarla karşılandığı arazileri,

ö) Marjinal tarım arazisi: Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,

p) Mutlak tarım arazisi: Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu, yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topoğrafik sınırlamaları olmayan veya çok az olan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri,

r) Özel arazi toplulaştırması: İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya kamu kuruluşlarının, hizmet konuları ile ilgili arazi teminini de kapsayacak şekilde yapacakları arazi toplulaştırmasını ve tarla içi geliştirme hizmetlerini,

s) Özel ürün arazisi: Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topoğrafik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı, ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri,

ş) Parsel birim değeri: Farklı derecedeki arazilerin denklik dönüşüm katsayısı ile aynı birime indirgenmiş parsel değerini,

t) Proje alanı: Arazi toplulaştırması ve/veya kırsal alan düzenlemesinin yapılacağı yerleşim biriminin kadastralsınırları içinde kalan alanı,

u) Proje birimi: Arazi toplulaştırma projesinin hazırlanması ve uygulanması amacı ile proje idaresi bünyesinde birisi başkan, konusunda uzman en az iki ziraat mühendisi ve bir harita mühendisi olmak üzere en az üç kişiden oluşturulan ekibi,

ü) Proje idaresi: Arazi toplulaştırması yapan, Bakanlık, il özel idareleri, belediyeler ve köy tüzel kişilikleri ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler ve diğer kamu kuruluşlarını,

v) Sabit tesis: Ev, ahır, samanlık, ambar, kuyu gibi yapılar ile dikili tarım arazilerini,

y) Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı arazileri,

z) Tahsisli arazi: Bu Yönetmelik kapsamında değerlendirilmek üzere, Hazinesinin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan, vasfi ve hâlihazır kullanım şekline bakılmaksızın toplulaştırma kapsamında değerlendirilebilecek yerlerden Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığa tahsis edilen yerleri,

aa) Tarım arazileri sınıfı: Doğal özellikleri ve yapılan tarım şekline göre nitelikleri Bakanlıkça belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, marjinal tarım arazilerini,

bb) Tarım arazisi: Toprak, topoğrafya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri,

cc) Tarla içi geliştirme hizmetleri: Sulama, drenaj, toprak koruma, toprak ıslahı, tesviye ile ağaç, çalı temizleme, taş toplama, tarla içi yolları, dere ıslahı ve sanat yapıları gibi arazi geliştirme hizmetlerini,

çç) Toprak: Mineral ve organik maddelerin parçalanarak ayrışması sonucu oluşan, yeryüzünü ince bir tabaka halinde kaplayan, canlı ve doğal kaynağı,

dd) Yeşil bant: Tarla içi ve bağlantı yollarına paralel olarak en az 5 metre genişliğinde ağaçlandırılmak üzere planlanan alanları,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kırsal Alan Düzenlemesi

Kırsal alan düzenlemesi

MADDE 5 – (1) Proje idareleri veya kurumların talebi üzerine Bakanlığın uygun görüşü alınarak proje idareleri kırsal alan düzenlemesi yapar veya yaptırır.

(2) Kırsal alan düzenlemesi; Bakanlar Kurulunca ilan edilen proje alanlarında, gerçek ve tüzel kişiler ile kamuya ait tarım arazilerinin parsel sayısının asgariye indirilerek birleştirilmesi ve yeniden düzenlenmesi, gerektiğinde genişletilmesi, toprakların verimli bir şekilde işletilmesi ve bu durumun korunması, ucuz ve kaliteli üretimin artırılmasına imkan sağlayan önlemlerin alınması, toprakların ekonomik bir şekilde işlenmesini sağlamak için yol, sulama ve drenaj şebekelerinin kurulması, arazi tesviyesi, erozyon önleyici tesisler ve yan dere yatağı ıslahının yapılması, arazi yeteneği ve toprak özelliklerine göre çayır, mera dâhil tüm bitkisel üretim alanlarının belirlenmesi, mevcut mera alanlarının 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun ilgili hükümlerinde öngörülen şekilde düzenlenmesi, çevrenin ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi, iskân sahaları ve sosyal ve kültürel kamu tesisleri ile proje sahalarındaki ortak tesislerin kapladığı alanlar için arsa ve arazi ihtiyaçlarının karşılanması ve köy yerleşim yerlerinin düzenli oluşturulmasını kapsar.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arazi Toplulaştırması

Arazi toplulaştırma alanlarının tespiti ve kesinleşmesi

MADDE 6 – (1) Tarım kesiminde yaşayabilir işletmeler kurmak ve tarım arazilerinin rasyonel kullanımını sağlamak amacıyla parsel büyüklüklerinin optimum ölçülerde oluşması, mevcut parsel deseninin parseller arası ulaşım, modern sulama ve tarımsal mekanizasyon tekniklerinin gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi ve gerekli olması durumunda tarla içi geliştirme hizmetlerinin yapılması için; arazinin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını oluşturanların muvafakati üzerine isteğe bağlı, Bakanlığın veya kurumların talebi üzerine kamu yararı gözetilerek isteğe bağlı olmaksızın, arazi toplulaştırması yapılmak üzere Bakanlar Kurulu kararı ile proje sahası belirlenir.

(2) Bakanlar Kurulunun bu kararı toplulaştırma ve diğer işlemler yönünden kamu yararı kararı sayılır. Bu kararın Resmî Gazete’de ilanından sonra, toplulaştırma alanı sınırları da belirtilmek suretiyle ilgili muhtarlık veya belediye ve mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir, karar mahallinde alışılmış araçlarla ilan edilir.

(3) Bu karara göre proje bazında arazi toplulaştırması, proje idaresinin sorumluluğunda yapılır veya yaptırılır.

(4) Arazi toplulaştırma projesi, belirlenen yerleşim birimlerinin kadastral sınırları içerisinde kalan arazilerde uygulanır. Ancak sulama ve rehabilitasyon projelerinde proje sahasında kalan alanı kadastral alanına göre çok küçük olan yerleşim alanlarında sulama veya rehabilitasyon alanı proje alanı olarak kabul edilir. Toplulaştırma projesi uygulama alanına, bir veya birden çok yerleşim birimine ait araziler de girebilir.

(5) Bakanlar Kurulunca ilan edilen toplulaştırma proje alanı, kullanım şekilleri ve arazi özellikleri dikkate alınarak kendi içerisinde toplulaştırma yapılması için birden fazla uygulama alanına ayrılabilir.

(6) Proje kapsamında yapılacak çalışmalara temel oluşturmak üzere arazi topoğrafyası, sabit tesisler ve benzeri ayrıntıları gösteren hâlihazır haritası yapılır veya yaptırılır.

(7) Arazi toplulaştırmasına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmî Gazete’de yayımlanmasını müteakip mahallinde ilanından sonra yapılacak olan sabit tesisler arazi toplulaştırmasında dikkate alınmaz ve ihtilaf halinde bunlar tazminata konu olamaz.

(8) Bakanlık, arazi toplulaştırmasının etkinliğini artırmak için toplulaştırma uygulamasını yapan kuruluş ve diğer ilgili kuruluşlar arasında işbirliğini sağlar.

(9) Proje Sahası olarak ilan edilen alanlar ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilir. Yatırımcı kurum ve kuruluşlardan bilgilendirme ile birlikte söz konusu alana ilişkin projelerinin bulunup bulunmadığına dair bilgi talep edilir.

Özel arazi toplulaştırması

MADDE 7 – (1) İl özel idareleri, belediyeler ve köyler ile tarımsal amaçlı faaliyette bulunan kooperatifler, birlikler gibi tüzel kişilikler veya diğer kamu kuruluşları proje idaresi olarak özel arazi toplulaştırması ve tarla içi geliştirme hizmetlerini yapmak istemeleri durumunda toplulaştırmanın gerekçesini ve isteğe bağlı olup olmadığını belirten raporla birlikte toplulaştırmayı uygulayacak proje birimini kurula veya Bakanlığa bildirirler.

(2) İsteğin uygun görülmesi durumunda, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile proje alanı kesinleşir ve Resmî Gazete’de ilan edilir.

(3) Başvuruda bulunan proje idaresi, proje alanı ile ilgili her türlü çalışma ve değerlendirmeyi içeren planlama raporunu onay için Bakanlığa iletir.

(4) Toplulaştırma kapsamında yapılan tüm faaliyetleri ve parsel planlamalarını içeren uygulama projesi Bakanlıkça onaylandıktan sonra kesinleşir.

(5) Özel arazi toplulaştırması yapmak isteyen proje idaresi, bir ziraat mühendisi ve bir harita mühendisi ile bir inşaat mühendisi ya da tarımsal yapılar ve sulama bölümü mezunu ziraat mühendisinden oluşan gerekli teknik personeli proje süresince istihdam etmek zorundadır.

(6) Özel arazi toplulaştırması yapan proje idaresi kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan arazi miktarını toplulaştırma yoluyla karşılayabilir.

(7) Aynı alanda birden fazla kurum ve kuruluş tarafından toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmeti yapmak talebinde bulunulması halinde, toplulaştırma ve/veya tarla içi geliştirme hizmetini yapacak kuruluş Bakanlık tarafından belirlenir.

(8) Bakanlık tarafından yapılan toplulaştırma projelerinde uygulanan usul ve esaslar, özel toplulaştırma projelerinde de uygulanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Arazi Toplulaştırma Uygulaması

Kadastro işlemleri

MADDE 8 – (1) Arazi toplulaştırması, kadastro yapılmış olan yerlerde uygulanır. Belirlenen toplulaştırma alanı içerisinde bir kısım alanın kadastro paftalarının yenilenmesi gerekiyorsa, bu yerlerin kadastro veya yenileme işlemleri Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne öncelikle yapılır veya yaptırılır.

Arazi malikleri ile ön görüşme yapılması ve muvafakat alınması

MADDE 9 – (1) Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırma projelerine öncelik tanınır.

(2) Proje birimince, proje alanı içinde bulunan arazi malikleri ile yerel yönetim temsilcilerinin katıldıkları bir toplantı düzenlenerek proje ile ilgili olarak kamu ve bireysel yararlaraya yönelik istekler saptanır. Projeye giren işler ayrıntılı olarak açıklanır. Toplulaştırma alanı; mülkiyet, toprak koruma, arazi bozulması, tarımsal sulama, ekolojik yapı ve diğer tarla içi geliştirme hizmetleri yönünden incelenerek proje kapsamına girecek işler belirlenir. Toplantıda alınan kararlar ve yapılacak işler yerel imkânlarla duyurulur.

(3) İsteğe bağlı toplulaştırma, proje alanı içerisinde toplulaştırılması istenen arazilerin yarısından çoğuna malik bulunan ve sayıca maliklerin yarısından fazlasını teşkil eden arazi sahiplerinin veya vekillerinin yazılı muvafakati ile yapılır. Muvafakat alınma işlemi Bakanlar Kurulu kararı öncesinde yapılır ve gerekçeye eklenir.

Tapu siciline belirtme konulması

MADDE 10 – (1) Arazi toplulaştırması yapılmasına karar verilen yerlerdeki parsellerin tapu kütüğü sayfalarının beyanlar hanesine toplulaştırma alanına girdiğine dair belirtme konulması, proje idarelerinin isteği üzerine Bakanlık veya valilikler tarafından ilgili tapu müdürlüklerinden talep edilir. Bu belirtme tarihinden itibaren toplulaştırma işlemi tamamlanıp tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar toplulaştırma alanındaki taşınmazlarda üzerindeki tescilsiz iktisap halleri hariç malik ya da hak sahiplerinin talebine bağlı her türlü devir, temlik, ipotek ve satış vaadi, ifraz ve taksim, aynı ve şahsi haklar ile belirtme işlemleri proje idaresinin uygun görmesi halinde talebi ve Bakanlık veya valiliklerin izni ile yapılır.

(2) Herhangi bir nedenle dava konusu edilmiş olup yargılama süreci devam eden, toplulaştırma alanındaki taşınmazlara ilişkin toplulaştırma kararı alındığı ve tapu siciline belirtme yapıldığı hususları ilgili mahkemelere bildirilir. Mahkeme kararı ile yapılan her türlü devir, temlik ve ifraz işlemlerinin sonucu ilgili tapu sicil müdürlüklerince Bakanlığa veya valiliğe bildirilir.

(3) Toplulaştırma belirtmesinden sonra araziye satın alan malik, önceki malikin taahhütlerini aynen kabul etmiş sayılır.

Toplulaştırma alanlarında alınacak önlemler

MADDE 11 – (1) Toplulaştırma yapılacak alanda, uygulamayı geciktirmemek için üç yılı geçmemek üzere, yapılacak bitkisel üretimin tür ve çeşidi, kapsayacağı alan çiftçilerin de görüşü alınarak proje birimince kararlaştırılır. Alınan bu karar, gerekçeleri ile birlikte yerel imkânlarla duyurulur. Tarımsal desteklerin uygulanmasında, önerilen bitki desenlerini uygulayanlara öncelik verilir. Bu karara uyulmaması uygulamayı geciktirmez.

(2) Erozyon tehlikesi bulunan alanlarda bitki örtüsünün korunması ve geliştirilmesi için doğal dengeyi bozmamak kaydıyla proje idaresi tarafından yeşil bant alanları planlamak da dâhil olmak üzere gerekli tedbirler alınır.

(3) Toplulaştırma projesinin arazi çalışmalarına başlanacağı, mahalli ekim mevsiminden en az otuz gün önce yerel imkânlarla duyurulur.

(4) Uygulama sahasındaki çiftçilerin birinci seneki kayıpları için zarar, ziyan bedelleri ile daha sonraki yıllardaki kısıtlamalardan dolayı oluşan ürün kayıpları toplulaştırmayı yürüten idare tarafından karşılanır.

Arazi derecelendirme komisyonu

MADDE 12 – (1) Arazi derecelendirme işlemleri arazi derecelendirme komisyonunca yapılır.

(2) Arazi derecelendirme komisyonu;

a) Proje idaresince belirlenecek başkan dâhil biri ziraat mühendisi olmak üzere proje biriminden üç asıl bir yedek üye,

b) Köylerde köy muhtarı veya belirleyeceği bir asıl bir yedek üye, belediyelerde, belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye, il özel idarelerinde valinin, büyükşehir belediyelerinde büyükşehir belediye başkanının belirleyeceği konusunda uzman bir asıl bir yedek üye,

c) Proje alanında arazisi bulunan maliklerin kendi aralarından seçecekleri iki asıl bir yedek üye, olmak üzere altı asıl üç yedek üyeden oluşur.

(3) Proje birimi başkanı aynı zamanda arazi derecelendirme komisyonu başkanıdır. Komisyon üyeleri kendilerine, eşlerine veya birinci derece akrabalarına ait arazilerin derecelendirilmesine yapılan itirazın incelenmesinde görev alamaz. Asıl üyenin katılmadığı toplantılara yedek üye katılır. Herhangi bir nedenle komisyondaki görevinden ayrılan üyenin yerine aynı usule göre yeni üye belirlenir.

(4) Arazi derecelendirme komisyonu çoğunluk sağlanarak toplanır ve kararlar oy çokluğu ile alınır. Oyların eşitliği halinde başkanın oyu yönünde karar alınır.

(5) Parsellerin yerlerinin değiştirilmesine maliklerinin yazılı olarak muvafakat vermeleri durumunda arazi derecelendirme komisyonu oluşturulmaz.

(6) İlgili yerleşim birimi tarafından arazi derecelendirme ve komisyona üye bildirilmemesi halinde yerleşim biriminin bağlı olduğu mahallin en büyük mülki idare amiri tarafından resen üye atanır.

Arazi derecelendirmesi

MADDE 13 – (1) Arazi derecelendirme komisyonu tarafından, toplulaştırma alanında bulunan araziler, aynı değerde yeni arazi verilebilmesi amacıyla proje birimince yapılan veya yaptırılan ve toprağın kalıcı ve değişken özelliklerini belirleyen toprak ve verimlilik etütleri, yerleşim yerlerine veya işletme merkezlerine uzaklığı ve arazinin diğer özellikleri göz önüne alınarak derecelendirilir. Buna göre derecelendirme katsayıları belirlenir. Belirlenen

katsayılar kadastral parsel alanları ile çarpılarak parsellerin birim cinsinden değerleri elde edilir. Bulunan bu değer üzerinden yeni parselasyon yapılır.

(2) Arazi derecelendirmede, arazi üzerindeki sabit tesisler dikkate alınmaz.

(3) Arazi derecelendirme sınırları mülkiyet sınırları dikkate alınmadan, birinci fıkrada belirtilen esaslara göre, toprak ve diğer arazi özelliklerini gösteren harita üzerinden yapılır. Malikleri bilgilendirmede kolaylık sağlamak amacıyla arazi derecelendirme haritaları uygun ölçekte hazırlanır.

Arazi derecelendirilmesinin ilanı

MADDE 14 – (1) Arazi derecelendirme komisyonu tarafından tespit edilen dönüşüm katsayılarını ve parsellerin birim değeri cinsinden karşılıklarını gösterir mülkiyet listesi ve arazi derecelendirme haritası, muhtarlık veya belediyece uygun görülecek yerlerde on beş gün süre ile asılarak ilan olunur ve yerel imkânlarla duyurulur. Askıdan indirme tutanakla saptanır.

(2) Arazi malikleri ve diğer ilgililer, arazi derecelendirme haritası ile liste ve tablosuna ilişkin itirazlarını, ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde yazılı olarak arazi derecelendirme komisyonuna yapabilirler. Arazi derecelendirme komisyonu, yapılan itirazları en geç on beş gün içinde karara bağlayarak ilgililere yazılı olarak bildirir ve yeniden on beş gün süre ile askıya çıkararak ilan eder. Arazi malikleri ve diğer ilgililer ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde, proje idaresine itiraz edebilirler. Proje idaresi bu itirazları otuz gün içinde karara bağlar. Proje idaresinin kararı kesin olup ilgililere yazılı olarak bildirilir.

(3) Süresi içinde itiraz edilmeyen arazi derecelendirmeleri kesinleşir.

Ortak kullanım ve kamu tesisleri

MADDE 15 – (1) Ortak kullanım için kesinti payı parsel planlamasından önce belirlenir. Arazi toplulaştırma proje alanlarında, gölet, baraj, yol, sulama ve tahliye kanalları, elektrik iletim tesisleri ve diğer tesislerin sadece toplulaştırma proje alanına hizmet eden ayrıntıları için gerekli olan arazi, öncelikle ortak katılım payından karşılanır. Bu yolla karşılanamayan arazi, Hazine arazilerinden veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden, bunların yeterli olmadığı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerden anlaşma veya kamulaştırma yoluyla karşılanabilir. Ortak katılım payı için herhangi bir bedel ödenmez. Ortak katılım payları üzerindeki bütünleyici parçalar için proje idarelerince kamulaştırma yapılabilir.

(2) Ortak kullanım alanı kesinti payı proje alanındaki tüm arazilerden en fazla yüzde on oranında kesilir. Proje sahasında kamulaştırma yolu ile edinilen kamu idarelerine ait taşınmazlardan ilgili idarenin muvafakati alınmadan kesinti yapılamaz. Ortak kullanım alanı kesinti payı yerleşim birimi bazında hesaplanmakla birlikte, farklı mahallelerden oluşan köylerin, köy ve mezra anlaşmazlığının olduğu yerleşim birimlerinin, resmi olarak bölünmüş, ancak kadastrosu ayrılmamış yerleşim birimlerinin ve projenin uygulanmasında sorun teşkil edebilecek durumların olduğu zorunlu hallerde farklı kesinti payı uygulanabilir.

(3) Ortak kullanım tesisleri dışında kamuya ait karayolları, demiryolları, havaalanları, elektrik iletim tesisleri, barajlar, göletler ve buna benzer kamu yatırımları için gerekli olan alan, Hazine arazilerinden, Hazine arazilerinin yeterli olmadığı veya bulunmadığı yerlerde ise ilgili idarelerce belirlenecek usul ve esaslar dâhilinde fiziki tesislerin yapılacağı alana bağlı kalınmaksızın gerçek ve tüzel kişilerinden anlaşma yoluyla karşılanabilir.

(4) Uygulama sırasında tescil haricinden gelen fazla miktar Hazine adına tescil edilir.

(5) Toplulaştırma yapılacak alanda sulama projesi olması halinde, şayet sulama projesi revizyona veya yenilemeye ihtiyaç duyulmayacak derecede kullanılabilir durumda ise; mevcut sulama şebekesi güzergâhı göz önüne alınarak sulama şebekesinin entegre olacağı bir toplulaştırma projesi yapılır.

Parsellerin yeniden düzenlenmesi

MADDE 16 – (1) Proje idaresi tarafından çevre ve doğanın korunması ve iyileştirilmesi dikkate alınarak proje alanının yeniden düzenlenmesi aşağıda belirtilen hususlara uygun olarak yapılır veya yaptırılır:

a) Yeni blokların oluşturulmasında, yerleşim birimleri arasındaki mevcut veya yeni düzenlenecek kadastralsınır, mevcut yol, kanal, tesis ve projeleri ile topoğrafik yapı dikkate alınır. Oluşturulan Blok Planları Bakanlık tarafından onaylandıktan sonra parselasyon çalışmalarına başlanır.

b) Maliklerin istekleri de dikkate alınarak parsellerin arazi derecelendirmedeki hakedişlerden azami yüzde on ortak katılım payı düşüldükten sonra kalan miktarın toplamına eşit değerdeki alan, mümkünse tek parsel olarak tercih sırasına göre verilir.

c) Maliklere ait şerhli ve takyitli, parçalı ve hisseli araziler, bu halleriyle yeni parsellere taşınarak toplulaştırılır.

ç) Sabit tesisler ile çevre ve doğaya görünüm güzelliği veren arazi, yapı ve tesisler eski maliklerine verilecek şekilde parsel planlaması yapılır. Ancak mal sahibinin birden fazla bu özellikte sabit tesisi var ise malikin bunlardan birinin etrafındaki toplulaştırma isteği dikkate alınır.

d) Proje alanında birden fazla yerleşim birimleri arasındaki alan değişikliklerine ilişkin kadastral sınır değişiklikleri, ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılır.

e) Dikili tarım arazileri ile seraların olduğu alanlar gerektiğinde kendi içinde toplulaştırmaya konu olur. Bu yerlerde parsel büyüklükleri yörenin ihtiyaçlarına göre belirlenir.

f) Kamu kuruluşlarınca tesis edilmiş olan irtifak hakları, derecelendirme ile denklik sağlanarak, uygulama sonucu oluşacak yeni parsellere maliklerin muvafakati alınmadan ve bedel ödenmeden aktarılır.

g) Çayır ve meralar, ortak katılım payı kesintisi yapılarak, toplulaştırmaya dâhil edilip mümkün olduğunca sulama, tahliye ve yol sisteminden faydalandırılır.

ğ) Proje sahasındaki sabit tesislerin tescilleri yapılmış olsun ya da olmasın tüm dokümanları ilgili kişi ve kuruluşlardan temin edilerek bunlardan yerleri değiştirilemeyecek olanların mevcut durumları korunur.

h) Mevcut hali ile korunamayan ancak korunması gereken sabit tesis içeren parsellerde kesinti miktarı kadar alan, hazine arazisinin buraya taşınması ile karşılanabilir. Buna rağmen karşılanamayan sabit tesisler için ödeme yapılabilir.

Yeni parselasyon planlarının askıya çıkarılması ve onaylanması

MADDE 17 – (1) Proje idaresince arazi derecelendirmeleri esas alınarak yapılan veya yaptırılan yeni parselasyon planı ve yeni mülkiyet listeleri mahallinde on beş gün süre ile askıya çıkarılarak ilan edilir. Arazi malikleri ve diğer ilgililer ilan süresinin bitiminden itibaren on beş gün içinde proje idaresine itiraz edebilirler, itirazlar en geç otuz gün içinde karara bağlanır. Yeni parselasyon planı ve yeni mülkiyet listeleri Bakanlığın onayı ile kesinleşir.

(2) Kesinleşen parselasyon planına uygun olarak yeni parseller hak sahiplerine dağıtılır. Dağıtım katılmayan veya fiilen yer teslimi yapılamayan hak sahiplerine iadeli taahhütlü resmi yazı ile yeni parselleri parselasyon kroki örneği ile bildirilir.

(3) Anlaşmazlıkların parselasyon planının onayından sonra sonuçlanması halinde, ilave alan ihtiyacı öncelikle tahsisli arazilerden, mümkün olmaması durumunda kamulaştırma bedeli ödenerek karşılanır. Fazla arazi verilmiş fazla miktar için rayiç bedeli malikten talep edilir. Malik, bu bedeli ödemekten imtina ederse, fazla miktar köy tüzel kişiliği adına hisseli olarak tescil edilir.

(4) Tescile esas parselasyon planlarının yapımında, 23/6/2005 tarihli ve 2005/9070 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği hükümlerine uyulur.

Tescil

MADDE 18 – (1) Askı ilanı sonucunda kesinleşen parselasyon planı, araziye uygulanır. Uygulama sonucu meydana gelen yeni duruma ilişkin teknik dosya proje idaresince hazırlanarak kadastro müdürlüğüne gönderilir, kadastro müdürlüklerince gerekli kontroller yapıldıktan sonra tescil edilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilir.

(2) Proje alanının eski ve tescil edilen yeni durumunu belirten mülkiyet listeleri proje idaresince ilgili vergi dairelerine gönderilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Arazi Dağıtımı ve Kamulaştırma

Arazi dağıtımı, satışı ve kamulaştırma

MADDE 19 – (1) Ekonomik ölçekte, yaşayabilir ve gelişebilir tarım işletmeleri oluşturmak için tarım arazisi bulunmayan veya yetersiz olan proje alanındaki çiftçi ailelerine, yeter gelirli tarımsal işletme kurabilmeleri veya mevcut olanı geliştirmeleri amacıyla, toplulaştırma kapsamında tahsis edilen araziler Bakanlıkça bedeli karşılığında dağıtılabilir. Dağıtım yapılacak arazi planlamasında, 5403 sayılı Kanuna ekli I sayılı cetveldeki yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerine ilişkin normlar dikkate alınır.

(2) Proje alanında tarım yapılamayacak kadar küçülmüş ve verimli işletilemeyen tarım arazileri, maliklerinden proje idaresi tarafından anlaşma yolu ile satın alınabilir. Bu araziler kamu tesisleri ile gerektiğinde küçük işletmelerin genişletilmesinde ve ilgili idarelerle işbirliği yapılarak iskân edilecek ailelerin arsa ve arazi ihtiyaçlarında da kullanılabilir.

(3) Bakanlık, yeter büyüklükte olmayan tarımsal arazi parsellerini gerektiğinde toplulaştırma ve Kanun kapsamında değerlendirmek üzere kamulaştırabilir. Toplulaştırma uygulamalarında, tahsisli araziler ile birlikte, bu araziler kullanılarak yeter büyüklükte yeni parseller oluşturulur ve öncelikle bu parseller arazisi kamulaştırılan maliklere, bu kişiler satın almadığı takdirde yeter gelirli büyüklükte tarım arazisi olmayan yöre çiftçi ailelerine öncelikli olmak üzere rayiç bedeli üzerinden ve 5403 sayılı Kanununun 17 nci maddesi hükümlerince Maliye Bakanlığı tarafından doğrudan satılır.

ALTINCI BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Veri paylaşımı

MADDE 20 – (1) 29/12/2014 tarihli ve 2014/7179 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik kapsamına uygun coğrafi verilerin paylaşımı sağlanır.

Düzenleme yetkisi

MADDE 21 – (1) Bakanlık, bu Yönetmeliğin uygulamasını sağlamak üzere her türlü alt düzenlemeyi yapmaya yetkilidir.

Başlanmış olan toplulaştırmalar

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğın yürürlüğe girmesinden önce Bakanlar Kurulu kararı alınmış ve sonuçlanmamış toplulaştırmalarda ilgili mevzuatın bu Yönetmeliğe aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Yürürlük

MADDE 22 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 23 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı yürütür.