



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MİLLÎ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-22387626-400-13951965

06.11.2025

Konu : Toplulaştırma-Tarım Arazilerinde Satış Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 04.05.2016 tarihli ve 12631 sayılı yazımız.
b) 30.12.2019 tarihli ve 22387626-401-E.306746 sayılı yazımız.
c) Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü)'nın 10.02.2020 tarihli ve 62165727-94165 sayılı yazısı.
ç) 04.07.2025 tarihli ve 12953905 sayılı genel yazımız.
d) 13.08.2025 tarihli ve E-22387626-401-12067736 sayılı yazımız.
e) Tarım ve Orman Bakanlığı (Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü)'nın 27.10.2025 tarihli ve E-70737211-751-6252268 sayılı yazısı.

Hazineye ait tarım arazilerinin satışı, 6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesi, 4706 sayılı Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrası kapsamında değerlendirilmekte ve uygulama usul ve esasları da 355 ve 382 sıra sayılı Genel Tebliğler ve Bakanlığımız Genelgelerinde ve Genel Yazılarında belirtilmekte olup, Kanunlarda ve Tebliğlerde hak sahipliği şartları ve satışı yapılacak taşınmazlar ile satışı mümkün olmayan taşınmazlar da belirtilmiştir. Bu kapsamda, iş ve işlemler devam etmektedir.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin onikinci fıkrasında; 26/4/2012 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde yer alan ve imar planı bulunmayan veya imar planında tarımsal amaca ayrılan Hazineye ait tarım arazilerini 30/3/2014 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kullanan kullanıcılara, kiracılarına ve paydaşlarına doğrudan satışı hususunda düzenleme yer almaktadır.

Söz konusu kanun hükümlerinin uygulanmasına ilişkin Valiliklere (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yazılan ilgi (a) genel yazımızda; 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerlerde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin; Toplulaştırma projesi tescil edilerek kesinleşen (toplulaştırma çalışmaları tamamlanan) yerlerdeki taşınmazların; toplulaştırma yapılmadan önce kullanılan zeminin toplulaştırma sonrasında değişmeyen kısımlarının halen kullanılması ve toplulaştırma öncesi ve sonrası süre yönünden birlikte değerlendirilerek 6292 sayılı Kanunun (veya 4706 sayılı Kanunun) kullanım süresine ilişkin aradığı şartları taşıması kaydıyla satışının yapılması gerektiği şeklinde uygulama usul ve esasları belirtilmiştir.

6292 ve 4706 sayılı Kanunlarda; hak sahiplerine satış bedelinin rayiç bedelinin yüzde ellisi olması, peşin ödeme indirimi, altı yıla kadar faizsiz taksitlendirme imkanı gibi avantajlar tanınmaktadır. 6292 ve 4706 sayılı Kanunlarda ve 355/382 Sıra Sayılı Tebliğde Hazineye ait tarım arazilerindeki Hazine payının kullanım ve süre şartına bakılmaksızın diğer paydaşına/paydaşlarına satılabileceği belirtildiğinden,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BEF94A53-EB7E-44BF-BED4-31134DB2DCD6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Nigar ACAR

ŞAHİN

Milli Emlak Uzmanı



taşınmazın tarım arazisi niteliğinde olması ve/veya üzerindeki yapıların tarımsal amaçlı yapı veya kısmen sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut olması durumunda, taşınmaz paydaş/paydaşlar tarafından kullanılmaya dahi satışa konu edilebilmektedir.

Bu hususta, ilgi (b) yazımızda özetle; 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı olarak ilan edilen yerlerde bulunan Hazineye ait tarım arazilerini kullanan vatandaşların herhangi bir mağduriyet yaşamaması için toplulaştırma çalışmaları devam eden ancak projesi tescil edilmeyen yerlerdeki taşınmazların 4706 sayılı ve 6292 sayılı Kanunlar kapsamındaki satış işlemlerinin; arazi toplulaştırma projesi kapsamında yapılacak parselasyon planlarının hak sahibi tarafından kabul edileceğine, bu hususun itiraz ve dava konusu edilmeyeceğine ilişkin hak sahibinden taahhütname alınması ve bu konuda tapu kütüğüne belirtme konulması kaydıyla tamamlanmasına müteakip, 3083 sayılı Kanun çalışmalarına başlanması veya devam edilmesi gerektiği değerlendirilmekle birlikte, yapılacak işlemlere esas olmak üzere konu hakkındaki İdareleri görüşünün bildirilmesi istenilmiş,

DSİ Genel Müdürlüğünden cevaben alınan ilgi (c) yazıda özetle; "6292 sayılı Kanunun 12 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince Hazineye ait tarım arazilerinin satış işlemlerine arazi toplulaştırma projesi tescil edildikten sonra izin verilebileceği,

Ancak, İdarelerince parselasyon planlamasından tescil aşamasına kadar projede görevli olan yapı denetim ünitesinden uygun görüş alınmak ve Hazineye ait tarım arazilerinin hak sahiplerinden, bu parsellerle ilgili arazi toplulaştırma çalışmalarından kaynaklı yüzölçümü ve yer değişikliği nedeniyle, herhangi bir zarar-ziyan ve tazminata konu edilmeyeceğine ilişkin taahhütname vermesi şartıyla Hazineye ait tarım arazilerinin satışına izin verilebileceği,

Bu kapsamda, arazi toplulaştırma projesi devam eden parsellerde arazi maliklerinin Hazine parselleri ile ilgili satış, kiralama ve tahsis taleplerine ilişkin olarak toplulaştırma projesini engellemeyecek durumda olanlar için Genel Müdürlüklerinden izin alınması halinde gerekli değerlendirmenin yapılabileceği" belirtilmiştir.

Diğer taraftan, muhtelif Valiliklerden (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) alınan yazılarda; 3083 sayılı Kanun kapsamında yapılan toplulaştırma işlemleri sonucunda bazı taşınmazların tamamı Hazine adına kayıtlıyken toplulaştırma işlemi sonucunda kısmen şahıslarla hisselendirildiği, şahıslara ait olan bazı taşınmazların da Hazineyle hisselendirildiği, ayrıca bazı taşınmazların şahıslara çok az miktarda alan (1,00 m², 141,00 m², 146,55 m², 157,36 m² vb. şekilde) verilerek Hazine ile hisselendirildiği anlaşılmıştır.

Bu hususta, DSİ Genel Müdürlüğü'ne yazılan ilgi (d) yazıda; toplulaştırma çalışmaları neticesinde yapılan zemin değişikliğinden dolayı kişilerin haklarını kaybetmelerine sebep olduğu gibi satış işlemlerinin yapılamamasından ve/veya gecikmeden dolayı vatandaşlar tarafından mağduriyet yaşandığı gözönüne alınarak, 3083 sayılı Kanun kapsamında uygulama alanı ilan edilen yerlerde bulunan Hazineye ait tarım arazilerinin satış konusundaki görüşlerinin yeniden değerlendirilmesi ve ayrıca, toplulaştırma çalışmaları sonucunda oluşan Hazine taşınmazlarının hissesiz müstakil parsel şeklinde planlanarak tescili veya şahısların Hazine taşınmazlarına küçük oranda hisselendirilmemesi hususunun değerlendirilmesi ve bu kapsamda Genel Müdürlükleri görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

Konuya ilişkin, DSİ Genel Müdürlüğü'nden alınan ilgi (e) cevabi yazıda; Genel Müdürlükleri ve Bölge Müdürlüklerince yürütülen Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Projelerinde, uygulama birliğinin sağlanması ve projelerdeki açmaz noktalar ile sorunların giderilmesi amacıyla, mevzuat hükümleri doğrultusunda;

"Maliye hazinesine ait parsellerin vatandaş parselleri ile hisselendirilmemesi, maliye hazinesine ait parsellerin müstakil planlanarak, sabit tesislerin korunması veya başka bir sebepten ötürü Hazine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BEF94A53-EB7E-44BF-BED4-31134DB2DCD6

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

KEP Adresi : cevreesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve Nigar ACAR

ŞAHİN

Milli Emlak Uzmanı



parselinin hisseli planlanması yerine, sabit tesisin bulunduğu alanda müstakil planlama yapılarak sabit tesisin kurtarılmaya çalışılması, proje öncesinde maliye hazinesine ait parsel hisseli durumda ise, müstakil parsel planlanmaya çalışılması yerinde bir uygulama olsa da, proje öncesindeki gibi hisseli olarak planlanabileceği" belirtildiği,

Ayrıca, proje öncesinde mülkiyet durumuna dikkat edilerek, proje öncesinde müstakil olan maliye hazinesi parselleri (*sulama kanalları - karayolu blokları hariç*) müstakil olarak planlanması,

Arazi malikine ait sabit tesisin korunması amacıyla, öncelikli olarak sabit tesis sahibinin varsa kendisine ait parsel hissesinin getirilmesi, uygun parsel hissesi yok ise Hazinesin sabit tesisin korunamayan alanında, mümkünse müstakil olarak planlanmaya çalışılması,

Aynı blok içerisinde zorunlu haller haricinde birden fazla maliye hazinene ait parsel planlanmamaya çalışılması,

Bazı parselasyon planlamalarında, blok dengelenmesi amacıyla Hazine parseli ifraz edilerek, tarımsal mekanizasyona uygun olmayan küçük parseller planlandığı görülmekte olup, zorunlu haller haricinde maliye hazinesi parselleri, tarımsal mekanizasyona uygun büyüklükte parseller olacak şekilde planlanmaya çalışılması,

Arazi Topplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Projelerinde, maliye hazinesine ait parsellerin planlamalarında yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi gerektiği ve bu hususlara aykırı olan parselasyon planlamalarının geçerli teknik-hukuki açıklaması yok ise onaylanmayacağı hususunda tüm bölge müdürlüklerine uyarılarda bulunulduğu belirtilmiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Veli TUNÇEZ

Bakan a.

Milli Emlak Genel Müdürü

Dağıtım:

Taşra Teşkilatına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: BEF94A53-EB7E-44BF-BED4-31134DB2DCD6

KEP Adresi : cevresesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Merve Nigar ACAR
ŞAHİN
Milli Emlak Uzmanı

