

## ORMANLAR VE 2/B ALANLARINDA İMAR UYGULAMASI

Hüseyin KOÇAK

Başmüfettiş

### 1 – Orman ve İmar Uygulaması

6831 sayılı Orman Kanununun, 22.05.1987 tarih, 3373 sayılı Kanun ile değişik 11'inci madde üçüncü fıkrası: “Kadastrosu yapıp kesinleşen Devlete ait ormanlar, tapu dairelerince hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın **Hazine adına tescil olunur**” hükmündedir.

Anayasa ile katı kurallarla güvence altına alınmış olan ormanların imar uygulamasına tabi tutulması, parçalara bölünmesi ve “**arsa**” vasfında yeni parsellerin oluşturulması mümkün değildir.

O nedenle de; uygulama sınırında orman bulunuyorsa; bu orman uygulama sahası dışında tutulur. Eğer orman küçük bir sahayı kapsıyorsa ve de tamamen uygulama sahası içerisinde kalıyorsa; o takdirde, orman olan bölüm, imara tabi toplam yüzölçüme dahil edilmez.

Yani, uygulama sahasının dış sınırı belirlendikten sonra, orman yüzölçümü düşülür ve umuma ayrılan tesisler için kesilecek DOP miktarı geri kalan yüzölçüme göre hesaplanır.

Ayrıca, var olan bu ormanlık saha için diğer taşınmazlardan DOP kesilmesi yoluna gidilmez.

#### **Örneğin;**

Uygulama sahasının toplam alanı 120 000 m<sup>2</sup> dir. Bu uygulama sahasında mevcut bulunan orman alanı 30 000 m<sup>2</sup> dir. Bu uygulama sahası içerisinde umuma ait tesisler için ayrılacak toplam alanı ise 29 700 m<sup>2</sup> dir.

DOP oranının hesabı şu şekilde yapılmalıdır. Önce toplam alandan ormanın alanı çıkarılmalı; (120 000 – 30 000 =) 90 000 m<sup>2</sup>.

Daha sonra umuma ayrılan alan, kalan bu alana oranı bulunmalıdır.

(29 700 / 90 000 = ) % 33.

Bu uygulama alanı için DOP oranı **%33** olarak hesaplanmış olur.

#### **DANIŞTAY Kararları ;**

**Özet:** “Orman alanı olarak belirlenmiş yerlerin, inşaata elverişli imar parseli haline getirilmeyecek alanlar olması nedeniyle, parselasyon işlemine tabi tutulamazlar” (6.Dairesinin 16.03.2007 tarih, E.2005/28, K.2007/1673 sayılı kararı);

#### **\* Ağaçlandırma Sahaları ve İmar Uygulaması**

6831 sayılı Kanunun 3302 sayılı Kanunla değişik 57 ve 63'üncü maddeleri ve bu Kanuna 2896 sayılı Kanun ile eklenen EK.5'inci maddesi hükmü gereğince düzenlenen “AĞAÇLANDIRMA YÖNETMELİĞİ” çerçevesinde ağaçlandırılan sahalarda yukarıdaki kurallara tabidir.

## 2 – 2/B Sahasında İmar Uygulaması

2/B sahaları içerisinde imar uygulaması, uygulamada karşılaşılan örneklere göre şu şekilde olacaktır;

### a) 2/B Sahasında Kalan Tapulu Yerlerde İmar Uygulaması

Uygulamada; daha önce tapulanan ve imar uygulamasına tabi tutulan bazı yerlerin daha sonra orman ya da 2/B sahası içerisinde kaldığı örneklerle karşılaşılabilmektedir.

İmar parseli olmasına karşın halen 2/B sahasında kaldığı anlaşılan taşınmazların tapu kütüğü sayfasında da belirtme yapılması gerekir.

İşte bu konuya dair olan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün bir talimatı şu şekildedir; (\*)

*“a – Kayıtlarda ‘Hazine adına orman dışına çıkarılmıştır’ şeklinde belirtme bulunan taşınmaz malların durumunun 1996/4 sayılı genelgede (\*) belirtildiği şekilde incelenerek, gerekiyorsa kayıtlarındaki belirtmelerin kaldırılması,*

*b – Şayet, bu belirtmelerin kaldırılmasında yasal engel var ise, bu parsellerden oluşacak imar parsellerine, belirtmelerin aynen aktarılması, icap eder. ....”*

\* Daha önce tapulandığı ve imar uygulamasına tabi tutulduğu halde orman haritasında kalan yerlerle ilgili yargı kararları ise imar uygulamasının **yok** hükmünde sayılması doğrudur.

Nitekim YARGITAY 20.HD.nin (16.09.2004) tarih, E.2004/3252, K.2004/8517 sayılı kararı şu şekildedir;

*“..... İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve çekişmeli taşınmazın kesinleşen 2/B madde kapsamında kaldığı, bu tür taşınmazların bu niteliğini sürdürdüğü sürece imar uygulamasına tabi tutulma işleminin yok hükmünde olacağı göz önünde bulundurularak Hazinesinin kabulüne karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı, ....”*

### b) 2924 Sahasında İmar Uygulaması

6831 sayılı Kanunun 2/B maddesi gereğince orman dışına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanun kapsamındaki yerlerde imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı konusundaki Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yönlendirmesine göre;

Bu sahalarda, 2924 sayılı Kanunun 11’inci maddesinin gereği olarak 3402 Kanun gereğince kullanım kadastro henüz yapılmamışsa imar uygulaması da yapılamayacaktır. Kullanım kadastro yapıлып, kesinleştikten sonra imar uygulamasında sakınca bulunmamaktadır. (TKGM – Tas.İşl.Da.Bşk. 19.07.1997 tarihli ve 3165 sa. talimatı.)

(\*) TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 19.07.1997 tarih 128–3165 s. talimatı.

(\*) Bu genelgenin yerine 30.12.2005 tarihinde **2005/22** sayılı genelge yürürlüğe konmuştur.

\* \* \*

02 Temmuz 2010