

# HAZİNE MALLARI VE İMAR UYGULAMASI

Hüseyin KOÇAK / Tapu ve Kadastro Başmüfettişi

3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesi gereğince yapılacak uygulama sahası içerisinde hazine malları da yer alabilir. Hazine mallarını nitelik olarak tek bir başlık altında toplamak mümkün değildir. Hazine mallarını dört ayrı başlık altında şu şekilde sıralayabiliriz;

- Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler
- Tescilli hazine malları,
- Mera, yaylak, kışlak gibi orta malları,
- Ormanlar.

## I – DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLERDE UYGULAMA

### A – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

Medeni Kanununun 715'inci maddesine göre; sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait *sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar* gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. ....

3402 sayılı Kadastro Yasasının 16/C maddesi ise; *“Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, göl, nehir gibi genel sular, tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnaları saklıdır”* hükmündedir.

### B – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Tescile Konu Olması

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, ileride tarıma elverişli hale dönüşmesi ya da ekonomik yarar sağlaması imkan dahilinde bulunduğu takdirde talep halinde veya resen Kadastro Yasasının 18'inci maddesi uyarınca Hazine adına tespit ve tescil olunur. (Halim ÇORBALI; *“3402 sayılı Kadastro Kanunu Şerhi”*, Ankara – 1991)

Yine bu yerlerin **imar plânı** kapsamında kalması halinde; Medeni Kanununun 999'uncu maddesinde bahsi geçen *tescili gerekli bir aynı hak* doğmuş olacağından, imar plânında belirtilen amaç doğrultusunda tescile konu olur.

### C – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Plân Gereği Tescili

Plân gereğince tescile konu olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler Maliye Hazinesi adına tescil edilir.

Henüz 18 uygulaması yapılmıyorsa, Defterdarlık ya da Malmüdürlüğünün talebi üzerine bu yerler bir bütün olarak tescil edilebilir.

Bu yerler imar plânı içerisinde kaldığı halde henüz tescil edilmeden 18 uygulaması yapılıyorsa, uygulamaya Hazine adına girer, uygulamaya dahil diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesildikten sonra kalan miktara karşılık verilen imar parselleri de Maliye Hazinesi adına tahsis edilir.

Ayrıca, yine uygulama sahası içerisinde kalan **arklar** ve aktif olmayan **dere yatakları** da, Devletin hüküm ve tasarrufunda olan yerlerden sayıldığından, aynı şekilde uygulamaya Maliye Hazinesi adına dahil edilir.

Konu hakkında bir Danıştay kararı şu şekildedir; *“Arklar ihdas edilerek belediye adına taşınmaz kazandırılmaz. Ark nedeniyle elde edilen taşınmaz, Hazine adına tescil edilir.”* (Danıştay 6.Da.12.05.1999 tarih E.1998/2248, K.1999/2522 sayılı kararı)

\*\*\* (Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler henüz tescil edilmemiş olarak 18 uygulaması dosyası içerisinde getirildiğinde; bazı müdürlüklerde, bu yerlerin Defterdarlık ya da Malmüdürlüğü talebi ile

öncelikle tescil edilmesi gerekirdi yaklaşımı ile uygulama dosyasının bekletildiği örneklerle karşılaşılabilmektedir. Halbuki bu yerlerin doğrudan 18 uygulamasına alınmış olarak Tapu ve Kadastro İdaresine getirildiğinde, artık herhangi bir talebe gerek kalmadan, uygulama dosyasındaki “Özet Cetveli”ne göre öncelikle Hazine taşınmazı tescil edilip, akabinde bu taşınmaza karşılık tahsis edilen imar parselleri “ g i t t i ” gösterilerek kütük sayfası kapatılmalıdır. Yeni oluşan imar parsellerinin tescili ise uygulama dosyasındaki “Dağıtım Cetveli”ne göre yapılır.)

#### **D – Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin DOP'ta Kullanılması**

İmar plânı kapsamında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle ilgili olarak düzenleme 1477 sayılı genelgede yer almaktadır. Ancak bu konuya son şekli 1498 sayılı genelge ile verilmiştir... 1498 sayılı genelgeye dayanak DANIŞTAY 1'inci Dairesinin 10.02.1989 tarih, E.1988/326, K.1989/19 sayılı kararı esas alınmıştır. Meralar için olan karar TKGM genelgesiyle, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler için de geçerli görülmüştür.

1498 sayılı genelgedeki düzenleme şu şekildedir; “3194 sayılı Yasanın 11'inci maddesinin son fıkrası uyarınca imar plânı kapsamında kalan mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki sahipsiz yerlerden olması nedeniyle tespit harici bırakılmış yerler, imar plânının kesinleşmesi ile bu vasıflarını yitirerek imar plânındaki kullanım amacına konu ve tabi olacağından, imar parselasyon plânlarının tescili sırasında, imar plânında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler dışında kalan ve konut, sanayi ve ticaret alanı gibi özel mülkiyete konu olan kısımlar arsa vasfı ile Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.”

Konuyla ilgili bir başka düzenleme ise 1993/5 sayılı genelgede yer almaktadır. Bu genelgedeki düzenleme ise şu şekildedir; “... kesinleşen imar parselasyon plânlarının tescilleri sırasında, imar plânında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanların, öncelikle imar plânındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeyen Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra sicilden terkin edilmesi ve terkin nedeniyle kapatılan kaydın kütük sayfasının beyanlar hanesine ‘Bu taşınmaz malın, onaylı imar plânında ..... (imar plânında, ayrıldığı amaç yazılacak) ..... ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Yasasının 11'inci maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere ..... (belediyesine/İl Tüzel Kişiliğine) ..... bedelsiz terki yapıldığından ..... (Belediyece / İl Tüzel Kişiliğince) ..... satılamaz ve başka maksat için kullanılamaz. İleride, imar plânı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, tekrar aynı şartlarla Hazine adına tescil edilir’ şeklinde belirtme yapılması gerekir.....”

B u n o k t a d a ;

Devletin hüküm ve tasarrufa altındaki yerler imar plânında, yol, meydan, park, otopark, ibadet yeri, okul yeri ve karakol yeri gibi DOP'tan oluşturulacak yerlere rastlayan kısımları, o amaçla kullanılmak üzere doğrudan terk edilip edilmeyeceği önem arz etmektedir.

Bilindiği üzere İmar Yasasının 11'inci maddesinde; “Hazırlanan imar plânı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar plânı kararları ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olurlar” hükmü bulunmaktadır.

Uygulama şekli ise 1477 sayılı genelgede şu şekilde yer almıştır; “imar planında umumi hizmetlere ayrılmış ve tescile tabi olmayan (meydan, yol, park, otopark, yeşil saha, toplu taşıma istasyonu, terminal ve benzerleri) hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, belediye ve mücavir alan sınırları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir”

Genelgede bulunan bu düzenleme gereğince; henüz 18 uygulaması yapılmadan önce Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden imar plânında yol, park, meydan, yeşil saha, ...vs. gibi yerlere rastlayan kısımları, henüz 18 uygulaması yapılmadan önce belediye ya da valilik adına terk edildiği örneklerle karşılaşılabilmektedir.

Halbuki DANIŞTAY; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin düzenleme sahası içinde doğrudan düzenleme ortaklık payı şeklinde düşülmesini kabul etmemiştir. (Danıştay 6.Da.nin 09.11.1992 tarih, E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı)

Konuyla ilgili olarak “**18’inci Madde Uygulama Yönetmeliği**”nin 32’nci maddesindeki düzenleme de şu şekildedir;

*“Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40’ından fazla çıkması halinde, bu miktarın %40’a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün **hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden**; meydan, yol, park, yeşil saha otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilir. ...”*

Danıştay Kararları ve Yönetmeliği 32’nci maddesinden anlaşılan odur ki;

Henüz 18 uygulaması yapılmadığı; yapılsa bile DOP oranı %40’ı aşmadığı sürece Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da imar plânında DOP’tan karşılanması gereken yerlere rastlayanların, İmar Yasasının 11’inci maddesi gereğince terki zorunlu değildir.

## **E – Sonuç Olarak**

**1 – İmar düzenleme sahasında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler** Maliye Hazinesi mülkiyetine geçer,

**2 – Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler** plân içinde kalmasıyla birlikte üzerinde tescile konu aynı hak doğmuş olması nedeniyle, 18 uygulaması öncesinde Defterdarlık ya da Malmüdürlüğünün talebi ile, Hazine adına bu yerlerin tescili yapılabilir.

**3 – Maliye Hazinesi**, henüz 18 uygulaması yapılmadan imar parseline kavuşmak isterse, bu yeri bir bütün olarak tescil ettirdikten sonra; tıpkı herhangi bir şahıs taşınmazlarında olduğu gibi talep üzerine bu parselden yola terk talebinde bulunabilir.

Bu terk, İmar Yasasının 11’inci maddesi gereğince yapılan bir terk olmayacaktır. Nasıl ki; herhangi bir şahıs taşınmazından talebe bağlı olarak terk yapılıyorsa bu terk de aynı mahiyette olacaktır. Bu şekilde yapılan bedelsiz terkler, 18 uygulaması sırasında, şahıs taşınmazlarından yapılan terk miktarını yeni belirlenen DOP oranına tamamlayan kadarı daha DOP kesiliyorsa, Hazine taşınmazları için de aynı kural geçerli olacaktır.

**4 – Henüz 18 uygulaması yapılmadan önce**, Devletin hüküm ve tasarrufunda olup da, imar plânında yol, park, yeşil alan, ...vs. tesislere rastlayan kısımların İmar Yasasının 11’inci madde gereğince belediyeye ya da valiliğe terkinin zorunluluğu bulunmamaktadır.

**5 – Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler** 18 uygulamasına Maliye Hazinesi adına girer. Diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesintisi yapıldıktan sonra geri kalan miktar için verilecek imar parselleri Maliye Hazinesi adına tahsis edilir.

**6 – 18 uygulaması öncesinde herhangi bir tescil talebi olmamışsa**, bu yerler 18 uygulamasına doğrudan da alınabilir. Doğrudan uygulamaya alınması halinde, yukarıda da belirtildiği üzere, uygulama öncesi tescili için Defterdarlık ya da Malmüdürlüğü talebine gerek kalmadan uygulama dosyasında bulunan “özet cetveli” dikkate alınarak bütün olarak tescil edildikten sonra, bu taşınmaza karşılık tahsis edilen imar parselleri “ g i t t i ” gösterilerek kütük sayfası kapatılmalıdır. Yeni oluşan imar parsellerinin tescili ise uygulama dosyasındaki “**Dağıtım Cetveli**”ne göre yapılır.

**7 – 18 uygulaması sırasında hesaplanan DOP oranı %40’tan fazla çıkıyorsa**; öncelikle o uygulama bölgesi içerisinde bulunan belediye taşınmazına başvurulur. Belediye taşınmazı yoksa ya da olsa bile yeterli olmuyorsa işte o zaman Hazine mallarından, yol, park, ... gibi umumi tesislere rastlayan kısımları, İmar Yasasının 11’inci maddesi gereğince terkin edilebilir.

**8** – Terkin yapılabilmesi için de ilgili Bakanlığın onayı gereklidir. Bakanlığın onayı için; belediye ve mücavir alan içinde belediye başkanlığının, dışında ise Valiliğin teklifi gereklidir. Bakanlığın onayı ile; Devletin hüküm ve tasarrufunda olup da, imar plânında yol, park, ..vs. gibi kamusal alanlara rastlayan kısımları; plândaki amacına uygun şekilde kullanılmak üzere, belediye ya da valiliğe terk edilebilir.

**9** – Henüz 18 uygulaması yapılmadığı sürece; 18 uygulaması yapılmış olsa bile DOP oranı %40'tan fazla çıkmadığı sürece; DOP oranı %40'tan fazla çıkmış olsa bile o uygulama bölgesinde yer alan belediye taşınmazı ile fazlalık giderilmeye çalışılmadığı sürece; imar plânı içinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden, imar plânında yol, park, ...vs. gibi yerlere rastlayan kısımların İmar Yasasının 11'inci maddesi gereğince terki zorunlu değildir.

**10** – Bir üst maddede bahsedilene bağlı olarak; Uygulama sahasında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin uygulama öncesinde tescil edilmesi gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Ancak 18 uygulaması yapılmadan; Devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan yerlerden, imar plânında yol, park, ...vs. gibi DOP'tan karşılanması gereken yerlerin 11'inci madde gereğince terk edilerek, belediye ya da valilik adına tapuya tescil edilmiş olanlar varsa bunlar, amacı dışında kullanılamaz. Tescil yapılırken bu husus tapu kütüğünde belirtilir. Daha sonra yapılacak bir plân değişikliği ile bu yerlerin tekrar tescile konu olması halinde, aynı şartlarda Hazineye döneceği yine tapu kütüğünde belirtilir.

Böylece, terkin edilen yerlerin daha sonra tescile tabi olması halinde belediyeler tarafından ihdası da engellenmiş olacaktır. Defterdarlıkların ve malmüdürlüklerinin, plânda değişiklik yapıp yapılmadığı, yapılması halinde daha önce bedelsiz terk ettikleri yerlerin belediyeler tarafından ihdas edilip edilmediğinin takipçisi olması gerekir.

## **II – KAMUYA AİT MALLARDA İMAR UYGULAMASI**

İmar uygulaması sahası içerisinde kalan kamuya ait taşınmaz malların, plân kapsamında nasıl değerlendirileceği **3194** sayılı İmar Yasasının **11**'inci maddesinde; şekli yönü ise **1477** ve **1993/5** sayılı genelgelerde yer aldığına ve bunlarla birlikte Uygulama Yönetmeliğinin 32'nci maddesinde yer alan düzenlemelere yukarıda yer verilmişti.

Ayrıca bir Danıştay kararı da şu şekildedir; *“Mülkiyeti Hazineye ait parselden %35 DOP (Değişik 5006 sayılı Yasa gereği bu oran %40'tır) alındıktan sonra imar plânında park alanında kalan parsellerden tahsis yapılmasına olanak bulunmamaktadır.”* (Danıştay 6.Dairesinin 23.05.2000 tarih, E.1999/1868, K.2000/3241 sayılı kararı).

Bu verilere göre;

Maliye Hazinesi adına tescilli taşınmaz malların imar plânı içinde kalması nedeniyle parselasyona tabi tutulması halinde, yapılacak uygulama Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin aynıdır. Tek farkı bu yerlerin daha önce Maliye Hazinesi adına tescilli olmasıdır.

– Hazine taşınmazları, 18 uygulamasına tabi tutulduğunda, uygulamaya tabi diğer parsellerden kesildiği oranda DOP kesildikten sonra kalan miktar için verilecek imar parselleri Maliye Hazinesine tahsis edilir.

– Henüz 18 uygulaması yapılmadığı sürece; 18 uygulaması yapılsa bile DOP oranı %40'ı aşmadığı sürece; Hazine taşınmazlarının, DOP'tan oluşturulan sahalara terki zorunlu değildir.

– 18 Uygulaması sırasında DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, bu oranı %40'da indirmek için önce o uygulama sahası içerisinde bulunan belediye taşınmazları kullanılır. Uygulama sahası içerisinde belediyenin taşınmazı yoksa ya da olsa bile yeterli değilse o zaman uygulamaya sayısında yer alan Hazine taşınmazından, imar plânında yol, park, ...vs.gibi sahalara rastlayanlara başvurulur.

– Bu halde; ilgili Bakanlığın onayı ile Hazine malından imar plânında yol, park, ... vs. gibi DOP'tan karşılanması gereken kamusal alanlara rastlayanlar; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise Valiliğe terk edilir.

– Maliye hazinesi, tapulu taşınmazı ilgili olarak, henüz 18 uygulaması yapılmadan imar parseline kavuşmak isterse (yukarıda Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar için bahsedildiği üzere); tıpkı herhangi bir şahıs taşınmazlarında olduğu gibi talep üzerine bu parselden yola terk talebinde bulunabilir.

– Bu özet bilgiye ek olarak; yukarıda Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için geçerli hususlar aynısı, Hazine adına tescilli taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulması halinde de geçerli olacaktır.

### III – MERALARDA İMAR UYGULAMASI

Mera; 4342 sayılı Mera Yasasında; *“Hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer”* olarak tanımlanmıştır.

İmar düzenlemesinde meraların nasıl bir işleme tabi tutulacağı, 3194 sayılı İmar Yasasının 11’inci maddesinin dördüncü bendinde yer almakta idi. Buna göre; İmar plânı sınırları içinde kalan kadastral yollar, meydanlar gibi **meralar** da, imar plânının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden yitirerek, onaylanmış imar plânı kararı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olmakta idi.

**3194** sayılı Yasanın **11’**inci madde dördüncü bendi, 28.02.1998 tarihli **4342** sayılı *Mera Yasasının 35’*inci maddesiyle, yeniden düzenlenmiş ve meralar bu uygulamanın dışında bırakılmıştır. Dolayısıyla, mera vasıflı taşınmazların doğrudan imar uygulamasına tabi tutulması mümkün değildir.

“Mera vasıflı taşınmazların, parselasyona tabi tutulamaz. Mera olarak tahsisli taşınmazların tahsis amacı değiştirilerek mera vasıfları kaldırılmadıkça parselasyon işlemine dahil edilmesi olanaklı değildir.” (*Danıştay 6.Dairesinin 22.04.2008 tarih, E.2006/1662, K.2008/2479 sayılı kararı;*)

Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlakların Mera Yasasında gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Bazı nedenlerle gerekli olduğunda o amaç için kullanılabilmesi için meraları tahsis amacının değiştirilmesi gerekmektedir. Meraların tahsisi ve tahsis amacının değiştirilmesi yetkisi; ilgili Bakanlıkta iken 4342 sayılı Mera Yasasının 14’üncü maddesinde 5178 sayılı Yasanın 3’üncü maddesiyle yapılan değişiklikle Valiliğe verilmiştir.

Meraların imar plânları kapsamında kalması halinde de meranın tahsis amacı değiştirilmek suretiyle uygulamaya alınması mümkündür.

Tahsis amacı değiştirilen meralar, öncelikle HAZİNE adına tescil edildikten sonra imar uygulamasına alınır. Uygulama sırasından diğer taşınmazlardan kesilen oranda DOP kesildikten sonra kalan kısım için verilen imar parselleri de Maliye Hazinesi adına tahsis edilir.

Buna göre;

– İmar plânı nedeniyle tahsis amacı değişen meraların mülkiyeti Maliye Hazinesine geçer. Maliye Hazinesi; bu şekilde tahsis amacı değişen meraları, uygulama öncesinde adına tescil ettirebileceği gibi uygulama dosyasıyla birlikte de tescil edilebilir.

– 18 Uygulaması öncesinde tescili yapılmış olsun ya da olmasın meralar uygulamaya Maliye hazinesi adına girer. Uygulamaya tabi diğer parsellerden kesildiği oranda DOP kesildikten sonra kalan miktar için verilecek imar parselleri Maliye Hazinesine tahsis edilir.

– Henüz 18 uygulaması yapılmadığı sürece; 18 uygulaması yapılsa bile DOP oranı %40’ı aşmadığı sürece; meraların, DOP’tan oluşturulan sahalara terki zorunlu değildir.

– Bu bilgilere ek olarak; yukarıda Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler için geçerli hususlar aynısı; imar plânında kalması nedeniyle tahsis amacı değiştirilen meralar için de geçerlidir.

## IV – ORMANLAR VE 2/B ALANLARINDA İMAR UYGULAMASI

### A – Orman ve İmar Uygulaması

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

Anayasa ile katı kurullarla 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 m2 dir. Bu uygulama sahasında mevcut bulunan orman alanı 30 000 m2 dir. Bu uygulama sahası içerisinde umuma ait tesisler için ayrılacak toplam alanı ise 29 700 m2 dir.

DOP oranının hesabı şu şekilde yapılmalıdır. Önce toplam alandan ormanın alanı çıkarılmalı; (120 000 – 30 000 =) 90 000 m2. 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);

### B – 2/B Sahasında İmar Uygulaması

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

#### 1 – 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 (bu genelge yerine halen 2010/1 sayılı genelge yürürlükte) 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. ...."** (TKGM – Tas.İşl.Da.Bşk.lığının 19.07.1997 tarihli 128 – 3165 sayılı talimatı)

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

Nitekim YARGITAY 20.HD.nin (16.09.2004) tarih, E.2004/3252, K.2004/8517 sayılı kararı řu şekildedir; “..... *İncelenen dosya kapsamına, kararın dayandığı gerekçeye ve çekişmeli taşınmazın kesinleşen 2/B madde kapsamında kaldığı, bu tür taşınmazların bu niteliğini sürdürdüğu sürece imar uygulamasına tabi tutulma işleminin yok hükmünde olacağı göz önünde bulundurularak Hazinenin kabulüne karar verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı,.....*”

O nedenle de; Genel Müdürlüđün talimatı 2/B sahalarında imar uygulaması yapılabileceğine değil, daha önce yapılmış hatanın telafisine dairdir.

\* \* \*

17 Mart 2012 Cumartesi