



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Millî Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : 22387626-401F313.01-10421742
Konu : EK-16 Taşınmazları Satış İşlemleri

81 İL VALİLİĞİNE
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi :

- a) 04.04.2022 tarihli ve 2656422 sayılı yazımız.
b) 04.07.2022 tarihli ve 3432458 sayılı yazımız.
c) 21.05.2024 tarihli ve 7626739 sayılı yazımız.
ç) 02.08.2024 tarihli ve 10117561 sayılı yazımız.

Bilindiği üzere, 6831 sayılı Orman Kanununun Ek Madde 16'da; "Orman ve Su İşleri Bakanlığınca, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi de mümkün olmayan ya da yerleşim yeri bulunmayan ya da yerleşim yeri olmayan alanlardan, sınırları Cumhuriyet başkanıca belirlenen alanlar, Cumhuriyet başkanıca belirlenecek usul ve esaslara göre Orman Genel Müdürlüğünce orman sınırları dışına çıkarılarak tapuda Hazine adına tescil edilir. Orman sınırları dışına çıkarılan alanın iki katından az olmamak üzere Devletin hüküm ve tasarrufu altında veya Hazinein özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Orman Genel Müdürlüğüne orman tesis etmek üzere tahsis edilir..." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek 16 nci Maddesi Kapsamında Orman

Sınırları Dışına Çıkarma İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin;

"Orman sınırları dışına çıkarılabilecek yerler" başlıklı 5. Maddesinde;

"(1) Sınırları Cumhuriyet başkanıca belirlenecek aşağıdaki yerler, bu Yönetmelik

kapsamında orman sınırları dışına çıkarılabılır:

a) Tarım ve Orman Bakanlığınca, bilim ve fen bakımından orman olarak

yerler.

b) 7139 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 28/4/2018 tarihi itibarı ile üzerinde yerleşim

yeri bulunan yerler.

c) Yerleşim yeri oluşturulması uygun olan taşlık, kayalık, verimsiz ve fiilen orman vasfı

taşımayan yerler."

"Talep ve İşlemlere Başlanması" başlıklı 8 inci maddesinde; "Bu Yönetmeliğe göre

yapılacak orman sınırları dışına çıkarma işlemlerine; ilgili valiliğin Çevre ve Şehircilik İl

Müdürlüğü, Millî Emlak Dairesi Başkanlığı ve Millî Emlak Müdürlüğünün söz konusu sahanın

bağlı bulunduğu Bölge Müdürlüğünden talepte bulunması üzerine başlanır. Her mahalle veya

köy için talebin ayrı ayrı yapılması gerekir."

Hükümleri yer almakta olup, Ek 16 Alanlarına ilişkin taleplerde uygulama usul ve

esasları ilgi yazılarımızda belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 6292 sayılı Kanuna 7394 sayılı Kanunla eklenen Ek Madde 1' de; "(1)

6831 sayılı Kanunun ek 16 nci maddesi hükümlerine göre üzerinde yerleşim yeri bulunduğu

gereğinceyle orman sınırları dışına çıkarılarak tapuda Hazine adına tescil edilen

taşınmazların 3402 sayılı Kanunun ek 4 üncü maddesi hükümlerine göre kadastrosu yapılır.

Kadastro tutanağının beyanlar hanesindeki bilgiler tapu kütüğünün beyanlar hanesine de

Bilgi için: (0312) 586 38 86.

Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

Adı Soyadı: Mustafa ARIK Unvanı: Çevre ve Şehircilik Uzmanı

mustafa.arik@csb.gov.tr

Faks: (0312) 586 39 78

Handwritten signatures and initials in blue ink.

12.08.2024

aynen aktarılarak hak sahipliği belirtilir. Bu tasımmazlar, bu Kanunun 2/B alanlarında kalan tasımmazların satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanmak suretiyle hak sahiplerine *doğrudan satılır.*” hükmü ihdas edilmiştir.

Buna göre, 6292 sayılı Kanun Ek Madde 1 kapsamındaki Ek 16 tasımmazların satışına ilişkin, uygulama usul ve esasları şu şekildedir:

- 1) 6831 sayılı Kanun Ek 16 nci maddesi hükümlerine göre, 28/04/2018 tarihi itibarıyla üzerinde yerleşim yeri bulunduğu gerekçesiyle orman sınırları dışına çıkarılan veya çıkarılacak yerlerde 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 4 üncü maddesine göre yapılan kadastro sonucunda belirlenen kullanıcı/muhtesat sahipleri ve/veya bunların kanunî mirasçılarından ya da bunların akdi haleflerinden süresi içinde İdareye başvuru bulunmuş, tespit ve tebliğ edilen bedeli itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler hak sahibidir.
- Ek/16 alanlarında hak sahibi olmaması için;
- a) 3402 sayılı Kanun hükümleri uyarınca düzenlenecek kadastro tutanaklarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesinde isimlerinin yer alması ve bu kişilerin 28/4/2018 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhtesat sahibi olduklarının belirlenmesi;
- b) Kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde İdareye başvurulması,

Gerekmemektedir.

- Kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre 28/4/2018 tarihinden önce kullanıcı ve/veya muhtesat sahibi oldukları tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilenler de hak sahibi olarak kabul edilecektir. Bu kişilerin de hak sahibi olabilmesi için, kesinleşme tarihinden itibaren sekiz ay içinde İdareye başvurulması gerekmektedir.
- Akdi haleflerin hak sahibi olabilmesi için 6292 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin yürürlüğe girdiği 08/04/2022 tarihinden sonra noter tarafından düzenlenen muvafakatname ile hakkin kendisine devredildiğini belgelemeleri gerekmektedir.

- 2) 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 16 nci maddesi hükümlerine göre üzerinde yerleşim yeri bulunduğu gerekçesiyle Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan veya çıkarılacak yerlerin, 6292 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi kapsamında satış mümkün olduğundan, 6831 Sayılı Orman Kanununun Ek 16 nci Maddesi Kapsamında Orman Sınırları Dışına Çıkarma İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (c) bendleri kapsamında orman sınırı dışına çıkarılan yerler satışa konu edilmeyecek ve bu yerlere karşılık rayiç değerine eşdeğer emsal tasımmaz satışları da gerçekleştirilmeyecektir. Bununla birlikte, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının, 6292 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içinde İdareye bildirmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile işime ve kullanıma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren 300 metrelik bant içinde kalanlar satışa konu edilmeyecektir.

- 3) EK/16 alanlarında bulunan tasımmazların rayiç bedellerinin belirlenmesi aşamasında birbirine yakın ve emsal olabilecek tasımmazlarda tutarsız rayiç bedellerin belirlenmesini engellemeye yönelik olarak il, ilçe ve mahalle/köy geçişlerinde kıymet takdirlerinin birbiriyle tutarlılığı sağlanacaktır. Ayrıca belirlenen rayiç bedellerin aynı bölgede daha önce satışa konu edilmiş ve imar durumu, vasfı, nitelikleri, hukuki ve fiili özellikleri benzer olan Hazine tasımmazlarının rayiç bedelleri ile uyumluluğu ve tutarlılığı sağlanacaktır.

- 4) 6292 sayılı Kanunun Ek Madde 1' de; "... Bu tasımmazlar, bu Kanunun 2/B alanlarında kalan tasımmazların satışına ilişkin hükümleri kıyasen uygulanmak suretiyle hak sahiplerine *doğrudan satılır.*" hükmü yer aldığından yukarıda belirtilen hususlar haricinde Ek 16 alanlarının satış işlemlerinde 6292 sayılı Kanun, 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ve uygulamaya esas Bakanlığımız Genel Yazılarında belirtilen hüküm ve usuller kıyasen uygulanacaktır.



5) 6831 sayılı Orman Kanununun Ek 16 ncı maddesi hükümlerine göre üzerinde yerleşim yeri bulunduğu gerekçeyle Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan veya çıkarılacak yerlerin, 6292 sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi kapsamında satış işlemlerinin Bakanlığımızdan (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) uygun görüş/izin alınmaksızın rayiç bedellerin doğru ve tutarlı olarak belirlenmesi ve kontrolüne müteakip Valiliğimiz (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereği ile bu yazımızın bir örneğinin ilimize bağlı İlçe Kaymakamlıklarına da iletilerek gereğinin yapılmasının sağlanmasını rica ederim.

Murat KURUM
Bakan

Dağıtım:

Gereği :

81 İl Valiliğine

(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri)