

# Orman Tanımı ve Orman Kadastrosu

- **1956 TARİH, 6831 SAYILI Orman Kanununa göre; Madde 1** – Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.
- ***Orman kadastrosu*** “ormanların yerleriyle birlikte tesbit, sınırlandırma, ölçü ve tescilinin yapılması işlemidir” Devlet ormanlarının, hükmü şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanların, hususi ormanların orman kadastrosu ve bu ormanların bitişiğinde bulunan her çeşit taşınmaz malların ormanlarla müşterek sınırlarının tayin ve tesbiti, orman kadastro komisyonları tarafından yapılır.

# ORMAN SAYILAN ve SAYILMAYAN YERLER

**1956 TARİH, 6831 SAYILI Orman Kanununa göre; Madde 1** – Tabii olarak yetişen ve emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır.

## Ancak :

A) Sazlıklar;

B) Step nebatlariyle örtülü yerler;

C) Her çeşit dikenlikler;

Ç) Parklar;

D) (**Değişik: 23/9/1983 - 2896/1 md.**) Şehir mezarlıklarıyla kasaba ve köylerin hudutları içerisinde bulunan eski (kadim) mezarlıklardaki ağaç ve ağaçlıklarla örtülü yerler,

E) Sahipli arazide bulunan ve civarındaki ormanlarda tabii olarak yetişmiyen ağaç ve ağaççık nevilerinin bulunduğu yerler;

F) (**Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.**) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleriyle özel mülkiyette bulunan ve tarım arazisi olarak kullanılan, dağınık veya yer yer küme ve sıra halinde ki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

G) (**Değişik : 22/5/1987 - 3373/1 md.**) Orman sınırları dışında olup, yüzölçümü üç hektarı aşmayan sahipli arazideki her nevi ağaç ve ağaççıklarla örtülü yerler,

H)(**Değişik: 5/11/2003-4999/1 md.**) Orman sınırları içinde veya bitişiğinde tapulu, orman sınırları dışında ise her türlü tasarruf belgeleri ile özel mülkiyette bulunan ve muhitin hususiyetlerine göre yetişmiş veya yetiştirilecek olan (...)(1) fıstık çamlıkları ve palamut meşelikleri dahil olmak üzere her nevi meyveli ağaç ve ağaççıklar;

İ) (**Değişik : 23/9/1983 - 2896/1 md.**) Sahipli arazideki aşılı ve aşısız zeytinliklerle, özel kanunu gereğince Devlet Ormanlarından tefrik edilmiş ve imar, ıslah ve temlik şartları yerine getirilmiş bulunan yabancı zeytinlikler ile 9/7/1956 tarih ve 6777 sayılı Kanunda tasrih edilen yabancı veya aşılınmış fıstıklık, sakızlık ve harnupluklar.

J) Funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler, **orman sayılmaz.**

(1) Bu arada yer alan "... kızılğaçlıklar ile aşılı kestanelikler, ..." sözcükleri, An.Mah.nin 17/3/2004 tarihli ve E.:2003/100, K.:2004/33 sayılı Kararı ile iptal edildiğinden madde metinden çıkartılmıştır.

# ORMAN SINIRI DIŐINA ÇIKARILACAK YERLER

**Madde 2 – (Değişik : 5/6/1986 - 3302/1 md.)**

## **Orman sayılan yerlerden:**

A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleőtirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görölmeyen aksine tarım alanlarına dönüőtürölmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtölü yerlerden tarım alanlarına dönüőtürölmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim va fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiőt yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, am fıstığı) gibi eőtli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleőt alanları,

## **Orman sınırları dıőtına çıkartılır.**

Orman sınırları dıőtına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dıőtına çıkartılır. Uygulama kesinleőtikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

# ORMAN SINIRI DIŐINA ÇIKARILACAK YERLER

*Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz*

(Değişik dördüncü fıkra: 5/11/2003-4999/2 md.)Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, millî park alanları, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlar ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerinin devamı süresince; yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz

(Ek : 22/5/1987 - 3373/1 md.) Bu maddenin (B) bendi ile orman sınırları dıőına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanunun 11 ve 12 nci maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz.

-----  
**Kamuoyunda ‘2-b Yasası’ olarak bilinen ‘19.04.2012 tarih, 6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dıőına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’ Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi.**

Yasaya göre, orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dıőına çıkartılan yerlerden **2/A alanları**, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitiőığında bulunan köyler halkının kısmen veya tamamen yerleőtirilmesi için Devlet eliyle ihya edilerek bu halka devri ve yararlandırılması amacıyla **Orman Genel Müdürlüğünün**,

**2/B alanları** ise, Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere **Maliye Bakanlığı'nın**, tasarrufuna geçti.

2/A ve 2/B alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütüklerinde 6831 sayılı Kanununa göre orman sınırları dıőına çıkartıldığı yönünde yer alan belirtmeler, ilgisine göre Orman Genel Müdürlüğü'nün veya Maliye Bakanlığı'nın ya da idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilecek.

[illegible]



Türkiye'de yangınlar nedeniyle yanan alanların miktarı, yangın sayısı ve yangın çıkış nedenlerini incelediğimizde , 1988-2019 yılları arasında ülkemizde ;

68.579 adet yangın çıkmıştır. Bu, yılda ortalama 2.143 adet yangına denk gelmektedir.

336.824 hektar alan yanmıştır. Bu, yılda ortalama 10.526 hektar alanın yanması demektir.

Bu yangınların %11'i doğal nedenlerle, %48'i ihmâl/kaza nedeniyle, %10'u kasıtlı olarak, %30'u ise faili meçhul bir şekilde çıkmıştır (yani nedeni tespit edilememiştir).

*En çok yangın  
nerede çıktı? \**

**Muğla (321)**

**İzmir (276)**

**Antalya (230)**

*En fazla alan  
nerelerde yandı? \**

**İzmir (1496 hektar)**

**Kahramanmaraş (1389 hektar)**

**Antalya (862 hektar)**

*\* Son 10 yıl ortalaması.*

## MADEN VE MADEN HAKLARI

Ülkemizde 1985 tarih, 3213 sayılı MADEN KANUNU'nun

4. maddesine göre madenler devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ve içinde bulundukları arzın mülkiyetine tabi değildir.

Maden hakları, medeni hakları kullanmaya ehil T. C. vatandaşlarına, madencilik yapabileceği statüsünde yazılı Türkiye Cumhuriyeti Kanunlarına göre kurulmuş tüzelkişiliği haiz şirketlere, bu hususta yetkisi bulunan kamu iktisadi teşebbüsleri ile müesseseleri, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile diğer kamu kurum, kuruluş ve idarelerine verilir.

Maden hakları gerçek veya tüzel tek kişi adına verilir.

Eski medeni kanununda , tapu siciline “gayrimenkul” olarak kaydedilecekler arasında “madenler” bulunmaktaydı. Ülkemizde madenler 6309 sayılı Maden Kanunu ile özel mülkiyet konusu olmaktan çıkarılmış ve Medeni Kanun dışında ayrı bir rejime tabi tutulmuştur.

# YABANCILARIN MÜLK EDİNİMİ

## YABANCI

- Yabancı, başka bir millet uyruğuna tabi olan (yabancı uyruklu); gerçek kişileri, başka bir ülkede kendi ülkelerinin Ticaret Kanununa göre kurulmuş tüzel kişiliğe sahip ticari şirketleri,
- Türk Ticaret Kanununa göre yabancıların kurdukları ya da iştirak ettikleri yani sermayesi yabancılara ait olan ticari şirketleri (doğrudan yabancı yatırımları) ifade etmektedir.

## KARŞILIKLILIK İLKESİ

Anayasa Mahkemesinin tanımında, karşılıklılık ilkesi **“bir yabancının Türkiye’de bir haktan yararlanabilmesi, Türkiye vatandaşlarının da o yabancının ülkesinde aynı tür ve nitelikte olan haklardan yararlandırılmasına bağlı olması”**nı ifade etmektedir. (Anayasa Mahkemesi, 2005/14 Sayılı Kararı)

**MÜTEKABİLİYET:** Karşılıklılık. Mukabele-i Bilmisil Kanuna göre mütekabiliyet ilkesi: Yabancı ülkelerde Türk vatandaşlarına olumlu veya olumsuz nasıl bir uygulama yapılıyor ise o ülkenin Türkiye’deki vatandaşlarına aynı uygulamanın yapılması ilkesidir. Bir yabancı uyruklunun Türkiye’de bir tapu işlemi yaptırabilmesi için onun ülkesinde Türklerin de aynı tapu işlemini yaptırabiliyor olması gerekir.



## 6302 Sayılı Kanun, 18.05.2012 (en son yapılan değişlikle)

- 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. ve 36. maddelerini yeniden düzenleyen bu son yasanın getirdiği önemli bir değişiklik, yabancılara mülk ve toprak satışında **"karşılıklılık"** esasını kaldırmasıdır.
- Hangi ülke vatandaşlarına veya ticari şirketlere taşınmaz satılacağına **Bakanlar Kurulu** karar verecektir. \* (Son düzenleme ile Cumhurbaşkanlığıınca)
- Yabancıların edinebilecekleri taşınmaz miktarı 2,5 hektardan **30 hektara** çıkarılmış, "ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde" ise Bakanlar Kurulu\* bu miktarı **60 hektara** çıkarabilmeye yetkili kılınmıştır. \* (Son düzenleme ile Cumhurbaşkanlığıınca)
- Son olarak ve belki en önemlisi, yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş ve uluslararası kuruluşların **yüzde elli veya daha fazla oranda hissesine sahip** oldukları Türkiye'de kurulu tüzel kişiliğe sahip şirketler, taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinebilecek ve kullanabileceklerdir.
- Yabancıların edinebilecekleri taşınmazlar ve sınırlı ayni hakların toplamı ise, özel mülkiyete konu alanlar için ilçe yüzölçümünün % 10'una kadar varabilecektir.

### YILLARA GÖRE YABANCILARA TOPRAK SATIŞI\*

YILLAR	TAŞINMAZ (adet)	TOPRAK (m <sup>2</sup> )	YABANCI ŞİRKET (Sayı)	YABANCI KİŞİ (gerçek-tüzel, sermaye-şirket)
1923-2003	20.843	11.961.565	8.180	23.044
2002-2011	96.735	136.527.787	28.180**	136.787

\*Bu rakamlara, 3 Ocak 2012 tarihinde Meclis'e sunulan yazılı soru önergesi üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın verdiği bilgiler değerlendirilerek ulaşılmıştır. Bkz: <http://siyaset.milliyet.com.tr/10-yilda-yabancilarin-aldigi-topraklar-artti/siyaset/siyasetdetay/09.01.2012/1486510/default.htm> Erişim Tarihi: 30 Nisan 2012

\*\* Hazine Müsteşarlığı, 2011 sonu verileri

## YABANCILARA TOPRAK SATIŞIYLA İLGİLİ YASA DEĞİŞİKLİKLERİ

TARİH (Resmi Gazete)	DEĞİŞİKLİK YAPILAN YASA	YAPILAN DEĞİŞİKLİK (özet)
07/04/1924	442 Sayılı Köy Kanunu	Nüfusu 2 binden az köylerde yabancı gerçek/tüzel kişilere arazi emlak almaları yasaklandı.
29/12/1934	2644 Sayılı Tapu Kanunu	"Yasal karşılıklılık ilkesi" ile yabancılara, köy arazisi dışında taşınmaz edinme olanağı sağlandı.
21/06/1984	3029 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. Madde, Köy Kanunu 87. Madde)	Karşılıklılık ilkesine bakanlar kurulu karar verir hükmüyle belediye sınırları içinde yabancılara taşınmaz edinmelerine izin verildi. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 1984/14 Esas)
22/04/1986	3278 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. Madde, Köy Kanunu 87. Madde)	Yabancı ülkelerin de belediye sınırları içinde taşınmaz edinebilmesine dek genişletildi. (Anayasa Mahkemesi ikinci kez iptal etti: 1986/24 Esas)
03/07/2003	4916 Sayılı Kanun (Köy Kanunu 87. Maddesi)	Yabancı gerçek kişilerin köy arazilerinde taşınmaz edinmeleri yasağı kaldırıldı. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 2005/14 Esas)
29/12/2005	5444 Sayılı Kanun (Tapu Kanun 35. Maddesi)	Yabancıların hakkı 2.5 hektardan 30 hektara çıkarıldı; il yüzölçümüne göre binde 5 oranı tespitine Bakanlar Kurulu yetkili kılındı. (Anayasa Mahkemesi iptal etti: 16.01.2008)
03/07/2008	5782 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	Yabancılara, her ilde imarlı alanın % 10'unu edinebilme hakkı verildi. Bu hak yabancı ülkelerde kurulmuş tüzel kişilere de tanındı. (Anayasa Mahkemesi "kısmen" iptal etti: 12.05.2011)
18/05/2012	6302 Sayılı Kanun (Tapu Kanunu 35. ve 36. Maddeleri)	"Karşılıklılık ilkesi" aranmayacak ve yabancıların edinebileceği taşınmaz miktarı, Bakanlar Kurulu kararıyla 60 hektara kadar çıkabilecek.



#### \*\*\*\* Türkiye geneli değerlendirme

Türkiye geneli açısından; 6302 Sayılı Kanundan önce 82 farklı ülke vatandaşı Türkiye’de taşınmaz ediniminde bulunmuş, 2012 yılı Kanun değişikliği sonrası bu rakam 151 ülkeye çıkmıştır. 2012 yılı öncesi 82 farklı ülkeden toplam 56.664 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir. Kanun öncesi; 82 ülke vatandaşı Türkiye’de toplam 6.043.052 m<sup>2</sup> alana sahip 8.514 adet arazi, 4.211.082 m<sup>2</sup> alanın üzerinde yapılı 36.630 adet konut edinmiştir. 2012 yılı Kanun değişikliği sonrası ise 151 farklı ülkeden toplam 160.038 yabancı ülke vatandaşı taşınmaz edinmiştir (Şekil 5.1). Bu kişiler kanun sonrası; 21.62.9131 m<sup>2</sup> alana sahip 17.295 adet arazi ile 12.467.184 m<sup>2</sup> alanın üzerinde yapılı 149.729 adet konut edinmişlerdir (Anonim, 2019b).

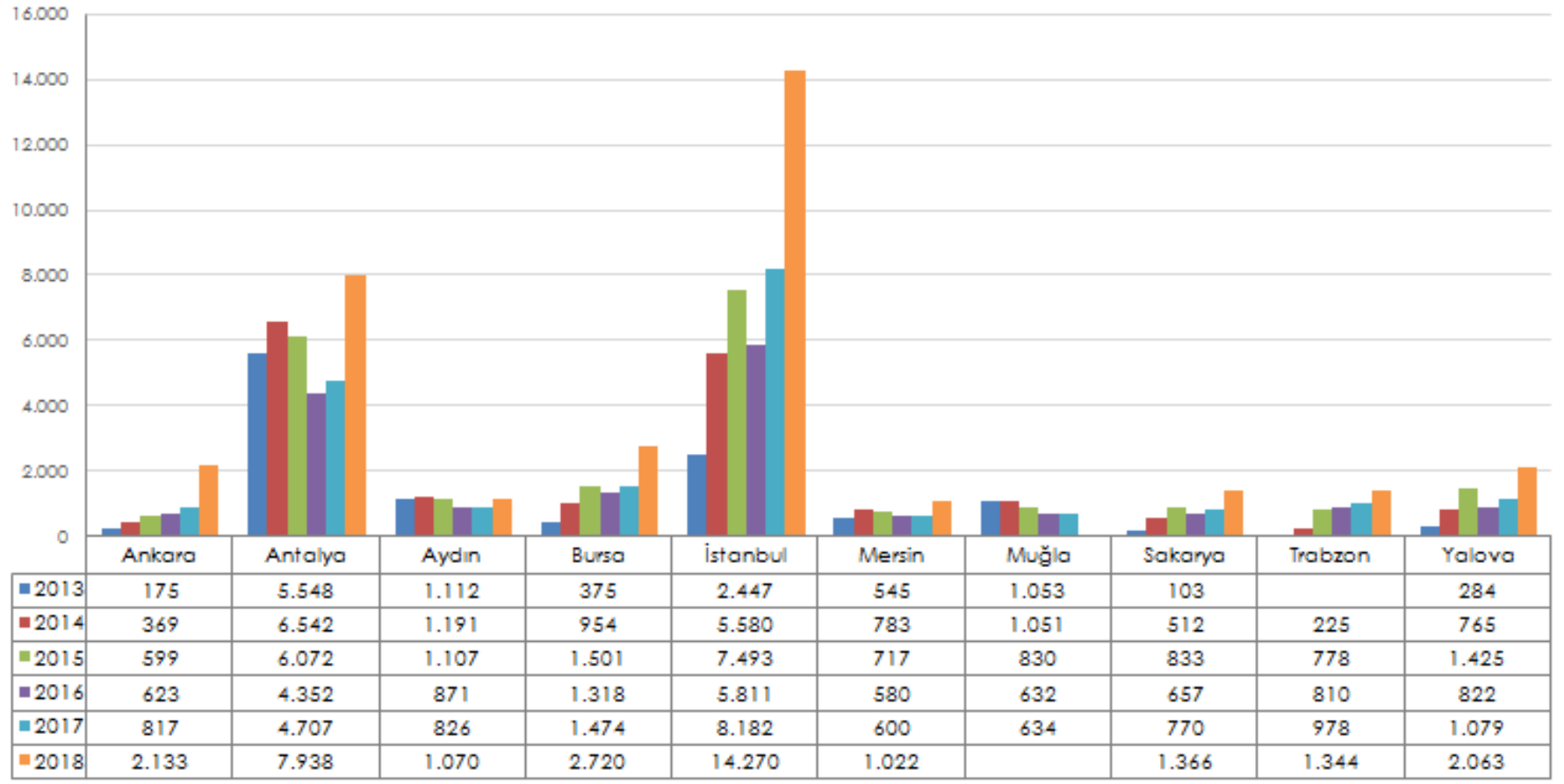
\*\*\*\*

## Taşınmaz edinimiyle Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20'nci maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendi kapsamında: “En az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın aldığı veya kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmuş, en az 250.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarı peşin olarak yatırılan taşınmazın satışının vaat edildiğine dair noterden düzenlenen sözleşmenin üç yıl süreyle devri ve terkinin yapılmayacağı taahhüdüyle tapu siciline şerh edildiği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilen” yabancı kişiler Cumhurbaşkanı kararı ile Türk vatandaşlığını kazanabilir (Anonim, 2010a).

2022 YILINDA YAPILAN SON DÜZENLEME İLE BU MİKTAR **400.000** Amerikan Doları veya karşılığı döviz yada Türk Lirası olarak değiştirilmiştir.

# 2013-2018 Yılları Arasında En Çok Konut Satışının Olduğu İlk 10 İl



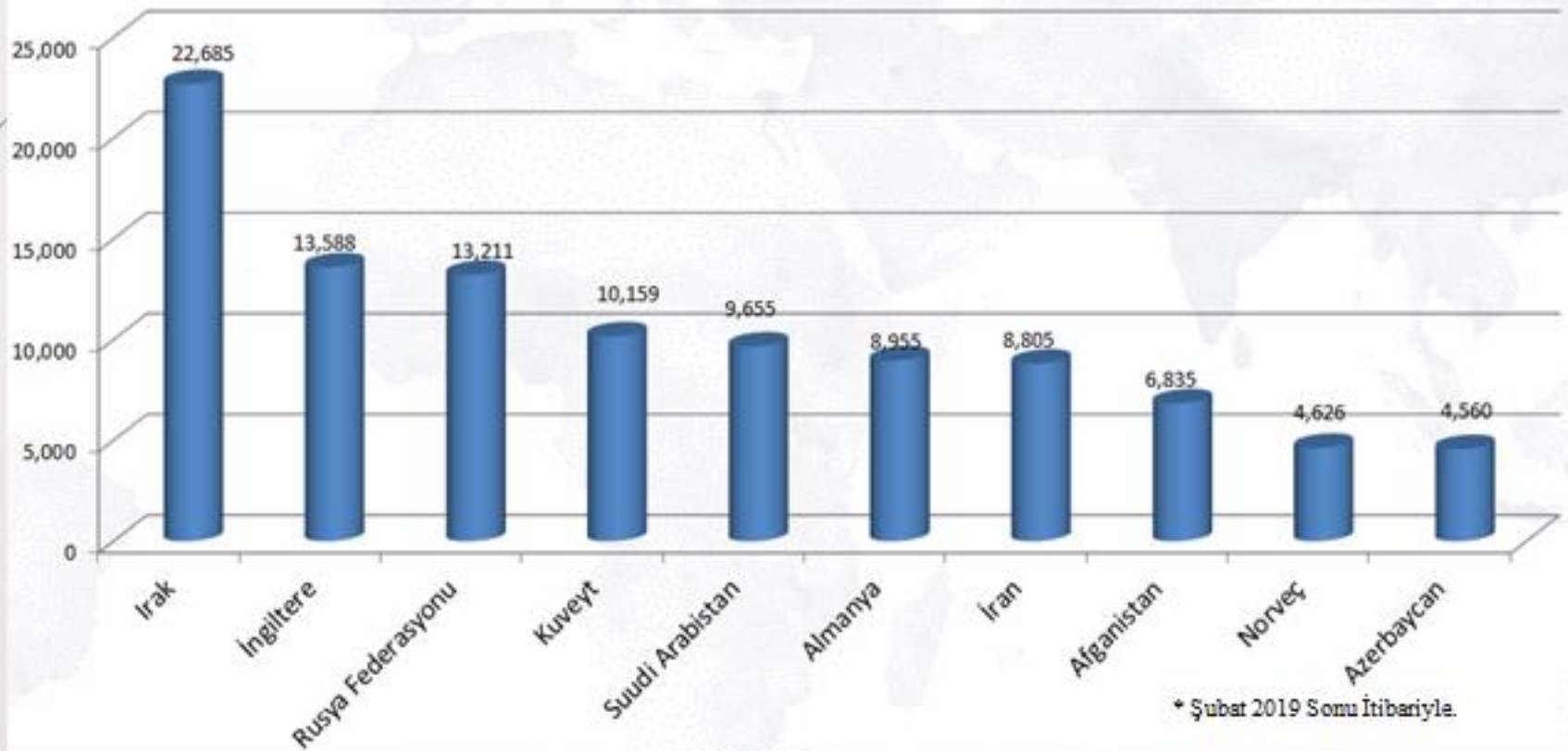


# 6302 Sayılı Kanun Sonrası En Çok Taşınmaz Edinen İlk 10 Yabancı Ülke Vatandaşı

2012 yılından sonra 151 ülkeden toplam 160.038 yabancı ülke vatandaşı;

🌳 21.62.9131 m<sup>2</sup> alana sahip 17.295 adet **arazi**,

🏠 12.467.184 m<sup>2</sup> alanın üzerinde yapılı 149.729 adet **konut** edinmiştir.



## 6302 Sayılı Kanun Öncesi ve Sonrası Ülke Karşılaştırılması

2012 ÖNCESİ	2012 SONRASI*
Ülke Adı	Ülke Adı
İngiltere	Irak
Yunanistan	İngiltere
Almanya	Rusya Federasyonu
Norveç	Kuveyt
Rusya Federasyonu	Suudi Arabistan
Danimarka	Almanya
Hollanda	İran
İrlanda	Afganistan
Belçika	Norveç
İsveç	Azerbaycan

2012 yılı öncesinde Avrupa Birliği Ülke vatandaşları taşınmaz ediniminde ilk 10'a girerken; düzenleme sonrası Körfez Ülkeleri (4 tane) ile Azerbaycan ve Afganistan vatandaşlarının ilk 10'a girdiğini görmekteyiz.

\* Şubat 2019 Sonu İtibariyle.

# Arap Ülke Vatandaşlarının En Çok Taşınmaz Ediniminde Bulunduğu İlk 10 İl

- ◆ Arap ülkeleri vatandaşlarının Türkiye’de genel olarak tercih ettiği bölgeler incelendiğinde genel olarak talep ettikleri bölgeler Marmara ve Karadeniz Bölgeleridir.\*



08.07.2019 Samsun

\* Şubat 2019 Sonu İtibarıyla.