

T.C.

STANBUL

8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630

KARAR NO : 2022/1065

DAVACI : TMMOB Z RAAT MÜHEND SLER ODASI BA KANLI I

VEK L :

: TARIM VE ORMAN BAKANLI I /ANKARA

DAVALI :

VEK L :

MÜDAH L (DAVALI) ÖZYAZICI N AAT ELEKTR K MAK NA MÜ AV RL K VE
TAAHHÜT SANAY VE T CARET ANON M RKET

VEK L :

STEM N ÖZET : stanbul li, Beykoz İçesi, Dereseki Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imarın 8 pafta, 267 parsel sayılı 11,1029 hektar yüzölçümlü ta ınmazın, ticari alan, cami, okul, park, pasif ye il alan ve yol amaçlı planlama yapılmak üzere 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi hükmü uyarınca tarım dı r amaçla kullanımının uygun görülmesine ili kin Tarım Reformu Genel Müdürlü ü'nün 18/09/2019 tarih ve 2242276-135 sayılı i leminin; hukuka, kamu yararına, Anayasaya ve 5403 sayılı Kanun'a aykırı oldu u, anılan Kanun'un 11. maddesinde belirtilen arazi kullanım planlarının bulunmadı ı, tarım arazilerinin amaç dı ı kullanımını düzenleyen 13. maddesinde mutlak tarım arazilerinin özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal amacı dı nda kullanılamayaca ının belirtildi i, ancak alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi artıyla Bakanlıklerce kamu yararı kararı alınmı plan ve yatırımlar için bu arazilerin amaç dı ı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilece i, Diyanet leri Ba kanlı ı'nın Makam Olur'u ile kamu yararı kararının verilemeyece i, i lemin stanbul li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na aykırı ekilde tesis edildi i, arazide halihazırda hiçbir yapıla manın mevcut olmadı ı ve 2. derece sit alanında kaldı ı, stanbul Büyük ehir Belediye Ba kanlı ı kurum görü ünde ta ınmazın **stanbul2** Numaralı Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonu'nun 23/10/2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile "sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" olarak belirlendi i tespitinin yer aldı ı, ayrıca ta ınmazın Çevre Düzeni Planı'nda "tarımsal niteli i korunacak alan" olarak planlandı ı ve "1. derece organik tarım potansiyeli bulunan alanlar" içerisinde bulundu u, ta ınmazı da içine alan alt ölçekli planlarda söz konusu ta ınmaza çok yakın konumda do usunda yer alan Elmalı Mahallesi'nde "ilkö retim alanı, konut+ticaret alanı, dini tesi alanı ve park alanı" fonksiyonlarının planlandı ı, stanbul Büyük ehir Belediye Ba kanlı ı kurum görü ünün de bu alana biti ik yerle im mevcut ise yo unlu un dü ürülmesi yönünde oldu u, stanbul l Toprak Koruma Kurulu dosyasında bulunan Tarım ve Orman Bakanlı ı stanbul l Müdürlü ü uzmanlarının hazırladı ı Etüt Raporunda, arazinin "kuru mutlak tarım arazisi" oldu u, yöre ortalamasında verim alınabilece i, tarım dı ına çıkarılması durumunda tarımsal üretim bazında ekonomik ve toplumsal yönden kayıp ya anaca ının belirtildi i, söz konusu arazinin uzun yıllar ortalaması alınarak belirlenen iklim parametrelerinin tarımsal üretim için uygun de erlerde oldu u ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZET :5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi hükmü çerçevesinde mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazilerinin tarım dı ı amaçla kullanılmasının yasaklandı ı, ancak, yapılacak faaliyet için alternatif alanın bulunmaması, tarımsal bütünlük içerisinde kalıp kalmaması, kurulun uygun görmesi, kamu yararı gerektiren yatırımlarda kamu yararı belgesinin bulunup bulunmaması hususları incelenerek Bakanlıkça izinlendirme yapılabildi i, dava konusu stanbul li, Beykoz İçesi, Dereseki Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imarın 8 pafta, 267 parsel sayılı 11,1029 hektar yüzölçümlü ta ınmaz üzerinde ZRS Yapı n aat Ticaret Anonim irketi'nin talebi üzerine stanbul Çevre ve ehircilik l Müdürlü ü tarafından "ticari alan, cami, okul, park, pasif ye il alan ve yol amaçlı imar planı" yapılacak sahanın arazi kullanım talebi, stanbul l Tarım ve Orman Müdürlü ü tarafından arazide 04/04/2018 tarihinde yapılan etüt ile de erlendirildi i, yapılan etüt sonucu hazırlanan Etüt Raporu'nda talep konusu alanın "mutlak tarım arazisi" olarak sınıflandırıldı ı, stanbul l Toprak Koruma Kurulu'nun 03/05/2018 tarihli Kararı ile

T.C.

STANBUL

8. DARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/630

KARAR NO : 2022/1065

söz konusu talebin oyçokluğu ile kabul edildi i, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 07/02/2019 tarihli Makam Oluru ile taahhüt için 5403 sayılı Kanun'un 13/d. maddesi uyarınca kamu yararı kararı verildi i, ayrıca Diyanet İşleri Başkanlığı'nın 13/11/2018 tarih ve E.167763 sayılı Makam Oluru ile taahhüt içerisinde 3.040 m2 alan için "dini tesis alanı" olarak kamu yararı kararı verildi i, talep dosyasının 20/02/2019 tarih ve E.596190 sayılı İstanbul Valiliği (1 Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü) yazısı ile Bakanlıklarına gönderilmesi üzerine yapılan değerlendirme sonucunda eksikliklerin (alternatif alan değerlendirilmesi, kurul kararı) giderilmesinin istenildi i, yapılan yazışmalar ve de değerlendirmeler sonucunda İstanbul 1 Toprak Koruma Kurulu'nun 25/06/2019 tarihli Kararı ile söz konusu talep yeniden değerlendirilerek ÇEKUD temsilcisi, Ziraat Mühendisleri Odası temsilcisi ve İstanbul Üniversitesi Orman Fakültesi temsilcisinin ret oylarına karşı altı kabul üç ret oyu ile kabul edildi i, talep dosyasının 03/07/2019 tarih ve E.2008568 sayılı İstanbul Valiliği (1 Gıda Tarım ve Orman Müdürlüğü) yazısı ile değerlendirilmek üzere Bakanlıklarına tekrar gönderilmesi üzerine, taahhüt alanı, cami, okul, park, pasif yeşil alan ve yol amaçlı planlama yapılmak üzere 5403 sayılı Kanun'un 13/1-d. maddesi hükmü uyarınca tarımsal amaçla kullanımının uygun görülmesine ilişkin tesis olunan dava konusu işlemlerde hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı iddialarıyla davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHAL BEYANI ÖZET : Dava konusu taahhüt alanının maliki ile yapılan "düzenleme ekinde gayrimenkul satış vaadi ve katkararlı inşaat yapımı sözleşmesi" uyarınca yapılması öngörülen projenin yüklenicisi olduğundan doğrudan etkileneceği, tesis edilen dava konusu işlemlerin hukuka uygun olduğu belirtilerek davanın reddi talep edilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 8. Daire Mahkemesi'nce işin gereği görüldü:

Dava; İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Dereşek Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imarın 8 pafta, 267 parsel sayılı 11,1029 hektar yüzölçümlü taahhüt alanı, cami, okul, park, pasif yeşil alan ve yol amaçlı planlama yapılmak üzere 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesi hükmü uyarınca tarımsal amaçla kullanımının uygun görülmesine ilişkin Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 18/09/2019 tarih ve 2242276-135 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "Amaç" başlıklı 1. maddesinde; "Bu Kanunun amacı; toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemektir." hükmüne, "Kapsam" başlıklı 2. maddesinde; "Bu Kanun; arazi ve toprak kaynaklarının bilimsel esaslara uygun olarak sınıflandırılması, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin asgari büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, arazi kullanım planlarının hazırlanması, koruma ve geliştirme sürecinde toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının katılımcı yöntemlerle değerlendirilmesi, amaçları ve yanlı kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar." hükmüne, "Toprak Koruma Kurulu" başlıklı 5. maddesinde; "Her ilde, valinin başkanlığında, ildeki tarımdan sorumlu birim amiri tarafından başkan yardımcılığı ve sekreteryahizmetleri görevi yürütülmek üzere, ilde plân yapma yetkisine sahip kamu kurum ve kuruluşları ile üniversitelerden, üç birimin ve Maliye Bakanlığının ildeki üst düzey temsilcisi ile plânlama ve/veya toprak korumakonularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının yerel temsilcilerinden üç kişilik olmak üzere Kurul oluşturulur. Kurulun gündeminde bulunan araziler özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün proje alanı veya 22.11.1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilân edilen yerlerden ise bu alanlarda uygulama yapan birimin yetkili temsilcisi de Kurula dâhil edilir." hükmüne, "Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projelerinin hazırlanması" başlıklı 11. maddesinde; "Tarım arazilerinde toprağın kimyasal, fiziksel ve biyolojik özelliklerinin sürekli üretim sağlayacak şekilde korunarak kullanımını için, en az bir ziraat mühendisi sorumluluğunda tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projeleri, valilikler tarafından hazırlanır veya hazırlattırılır. Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin hazırlanmasında, çiftçilerin ve arazi sahiplerinin görüşleri alınır. Arazi sahipleri ve arazi kullanıcıları, hazırlanan

T.C.

STANBUL

8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630

KARAR NO : 2022/1065

plân ve projelere uymakla yükümlüdür. Tarımsal amaçlı arazi kullanım plân veya projelerinin uygulanacağı arazinin sınırları, büyüklüğü ve uygulama ile ilgili diğer usûl ve esaslar, Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir." hükmüne, dava konusu işlem tarihindeki "Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı" başlıklı 13. maddesinde ise; "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi artıyla; a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar, b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı, c) Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri, d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar, e) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar, f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları, g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları, çin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir. Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir. Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması artıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır. Birinci fıkranın (c) ve (ç) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu madde kapsamında valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır. ..." hükmüne yer verilmiştir.

09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 13. maddesinde; "(Değişik: RG-8/7/2019-30825 Mükerrer)(1) Nazım imar, uygulama imar, ilave imar ve revizyon imar planları, köy yerleşim planları ile köy yerleşim alan sınırlarının tespitine yönelik çalışmalarla bağlanmadan önce; planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşları uyarınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından, valiliklere bağvurulur. (2) Gerçek veya tüzel kişiler tarafından, tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talepleri için, söz konusu arazinin mücavir alan sınırları içerisinde olması durumunda belediyelere, mücavir alan sınırları dışında olması durumunda ise il özel idarelerine veya diğer plan yapma yetkisine sahip kuruluşlara bağvurulur. Bu bağvurular ilgili kuruluşlar tarafından il müdürlüğüne intikal ettirilir. ..." düzenlemesi getirilmiştir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinin de değerlendirilmesinden, 5403 sayılı Kanun ile Ülkemiz açısından kıt bir kaynak olan tarım arazilerinin verimli, dengeli ve ekonomik olarak değerlendirilmesi amaçlanarak, tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı için birden çok koşulun bir arada bulunmasının öngörüldüğü, bu bağlamda; mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmayacağı, ancak alternatif alan bulunmaması ve sayma suretiyle belirtilen arazilerin bulunması durumunda; Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşü üzerine, Tarım ve Orman Bakanlığı veya Valiliklerce izin verileceği, belirtilen izin alındıktan sonra imar planı veya imar planı değişikliği yapılarak tarım arazilerinin değişik amaçla tahsis edilebileceği anlaşılmaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Dereşeki Mahallesi sınırları içerisinde yer alan imarın 8 pafta, 267 parsel sayılı 11,1029 hektar yüzölçümlü taşınmazın, Beykoz İlçesi, 8 pafta, 267, 268, 360 parsel, 51 pafta, 316 ada, 4 parsel sayılı taşınmazlar ile aralarında kalan tescil harici alanlara yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi sınırlarında kalması nedeniyle Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 13/2. maddesi doğrultusunda taşınmazın ticaret, çarşı vb. tarım dışı amaçla kullanılması yönündeki ZRS Yapıncı Ticaret Anonim Şirketi'nin 26/02/2018 tarih ve 18850 sayılı bağvurusunun İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 5403 sayılı Kanun ve söz konusu Yönetmelik uyarınca değerlendirilmesi için gönderildiği İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından arazide yapılan etüt sonucu hazırlanan 04/04/2018 tarihli Etüt Raporu'nda, "halihazırda tarımsal faaliyet yapılmamasına rağmen, toprak tarımsal faaliyet için hazır hale getirildiği takdirde yöre ortalamasında verim alınabileceği, sahanın çevresinde tarım arazisi bulunmadığı, fakat etüt yapılan alanın tarım dışına çıkarılması durumunda tarımsal üretime olumsuz etkisi olacağı, etüt alanının güneyinde orman arazisi, kuzeyinde yol, (Beykoz-Elmalı), doğusunda orman arazisi ve yol devamında Elmalı yerleşim alanı,

T.C.

STANBUL

8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630

KARAR NO : 2022/1065

batisında yol ve devamında orman arazisi olması yani etüt alanının sınırlarında tarım arazisi bulunmaması nedeniyle, talep edilen alanın tarım dı ma çıkarılması durumunda tarımsal bütünlü ün bozulmayaca 1, etüt alanın tarım dı ı amaçlı kullanımı uygun görüldü ü takdirde tarımsal üretim bazında ekonomik ve toplumsal yönden bir kayıp olaca 1, alternatif alan ara tırması ile ilgili olarak Beykoz Belediye Ba kanlı 1, stanbul Büyük ehir Belediye Ba kanlı 1 ve Çevre ve ehircilik 1 Müdürlü ü yazılarının rapor ekinde bulundu u, alan sınırlarında tarım arazisi olmadığı için toprak koruma projesine ihtiyaç olmadığı, kuru mutlak tarım arazisi vafında olan ta ınmazda kuru ve sulu artlarda iyi bakım ko ullarında yöre ortalamasında ürün alınabilece i, arazi özellikleri itibarı ile yöre için önemli tarım arazisi olarak kabul edilece i" yönünde tespitlere yer verilmesi akabinde stanbul 1 Toprak Koruma Kurulu'nun 03/05/2018 tarih ve TTK-2018/06 sayılı Kararı ile ta ınmazın tarım dı ı (ticari alan, cami, okul, park, pasif ye il alan ve yol) amaçlı kullanılması talebinin oyçoklu u ile kabul edildi i, Çevre ve ehircilik Bakanlığı'nın 07/02/2019 tarihli Bakanlık Makam Olur'u ile ta ınmaz için 5403 sayılı Kanun'un 13/d. maddesi uyarınca kamu yararı kararı verildi i, ayrıca Beykoz Belediye Meclisi'nin 11/01/2019 tarih ve 2019/12 sayılı Kararı ve Diyanet leri Ba kanlı 1'nın 13/11/2018 tarih ve E.167763 sayılı Makam Olur'u ile (ta ınmaz içerisinde 3.040 m2 alan için "dini tesis alanı" olarak) kamu yararı kararları verildi i, talep dosyasının 20/02/2019 tarih ve E.596190 sayılı stanbul 1 Tarım ve Orman Müdürlü ü yazısı ile davalı dareye gönderilmesi üzerine yapılan de erlendirme sonucunda Tarım Reformu Genel Müdürlü ü'nün 26/02/2019 tarih ve E.655926 sayılı i lemi ile tereddütlerin giderilmesinin istenilmesi nedeniyle Beykoz Belediye Ba kanlı 1'nca sunulan 14/03/2019 tarih ve E.414050 sayılı yazıda, stanbul Büyük ehir Belediye Ba kanlı 1'nın (alternatif alan bulundu una yönelik) 30/03/2018 tarih ve 79664 sayılı yazısında belirtilen planların ölçekleri ve yürürlükleri itibarı ile bu planların sınırları dahilindeki alanların talep konusuna uygun alternatif alan olarak de erlendirilmesinin mümkün olamayaca ının belirtildi i, yapılan bu ve di er yazı ma ve de erlendirmeler sonucunda (25/06/2019 tarihli düzeltme etüt raporu da alınmı) stanbul 1 Toprak Koruma Kurulu'nun 25/06/2019 tarih ve TTK-2019/06 sayılı Kararı ile söz konusu talep yeniden de erlendirilerek ÇEKUD temsilcisi, Ziraat Mühendisleri Odası temsilcisi ve stanbul Üniversitesi Orman Fakültesi temsilcisinin ret oylarına kar ı altı kabul üç ret oyu ile kabul edildi i ve 26/06/2019 tarihli Valilik Makam Olur'u i lemi ile onaylandı 1, talep dosyasının 03/07/2019 tarih ve E.2008568 sayılı stanbul 1 Gıda Tarım ve Orman Müdürlü ü yazısı ile de erlendirmek üzere gönderilmesi üzerine, dava konusu Tarım Reformu Genel Müdürlü ü'nün 18/09/2019 tarih ve 2242276-135 sayılı i lemi ile ta ınmazın, ticari alan, cami, okul, park, pasif ye il alan ve yol amaçlı planlama yapılmak üzere 5403 sayılı Kanununun 13. maddesinin (d) bendi uyarınca kamu yararı kararı ve tarım dı ı amaçla kullanım izninin verildi i anla ılmaktadır.

Uyu mazlı ın çözümü teknik bilgi gerektirdi inden 30/09/2021 tarihli ara kararının gere i olarak gerçekleştirilen ke if ve bilirki i incelemesi sonucunda düzenlenen Bilirki i Raporu'nda özetle; "-Dava konusu ta ınmazın kar ık orman statüsünde oldu u, arazinin gerek yapra ını döken a açlar gerekse i ne yapraklı a açlar ihtiva etti i gözlemlendi i, yapra ını döken a aç türlerinin bazılarının az miktarda da olsa meyve a açlarından olu tu u, yine yapılan ke if esnasında ta ınmazın bazı kısımlarında prefabrik yapılar oldu u ve ta ınmazın belirli kısımlarına beton döküldü ü, ke if sırasında arazinin özel orman vafında oldu u ve ta ınmazda herhangi bir tarımsal faaliyetin yürütülmedi inin saptandı 1, dava dosyası incelendi inde söz konusu ta ınmazın tapu kaydında "tarla" vafında oldu u,

-2863 sayılı Kanun'un tanımlar kısmında, 'Do al (tabii) sit'in; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle ola anüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlar oldu u, 6. maddesi incelendi inde tarihi ma aralar, kaya sı ınakları, özellik gösteren a aç ve a aç toplulukları ile benzerleri; ta ınmaz tabiat varlı ı örneklerindedir denildi i, ta ınmazın ke fi esnasında bu niteli e sahip a aç ve a aç toplulu unun gözlemlenmedi i, yapılan incelemede; dava konusu Beykoz ilçesi, Dereseki Mahallesi, 26 parsel sayılı ta ınmazın 3 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun (KTVBK) 15.11.1995 tarih ve 7755 sayılı karar ile Do al Sit Alanı ilan edildi i; aynı kurul tarafından 05.06.1996 tarih ve 8284 sayılı karar ile 2. derece Do al Sit Alanına çevrildi i; 19.07.2012 tarih ve 28358 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Korunan Alanların Tespiti Tescil ve Onayına li kin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik" kapsamında stanbul II Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 23.10.2015 tarih ve 739 sayılı kararı ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edildi i,

- Söz konusu mutlak tarım arazisi olan ta ınmazın tarımsal amaç dı ında kullanılması ile ilgili prosedürün yerine getirildi i,

-Dava konusu ta ınmaza ili kin Çevre, ehircilik ve iklim De i ikli i Bakanlığı nca 12.10.2020 onay

T.C.

STANBUL

8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630

KARAR NO : 2022/1065

tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların yakın çevresinde farklı plan bölgelerinin olduğu, bu plan bölgelerinin her birinin ilgili mevzuat gereği (3194 sayılı Kanunun 8. maddesinin f bendi) bu alanlarda ya da nüfusun ihtiyaçlarına yönelik gerekli donatının erişilebilirlik ve istenilen standartlarda ayrılmasının zorunlu olduğu ve bu plan bölgelerinde bu işlevlere yer verildiğinin (ticari alan, cami, okul, park, yol vb.) görüldüğü, dava konusu parsel ile ilgili planların yukarıda belirtilen plan bölgelerinden daha sonra onaylandı, bu parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir meskun sahanın olmadığı ve dolayısıyla nüfusun da bulunmadığından parsel atanan fonksiyonların yakın çevresi ve kent bütünündeki nüfusun buraya taşınması ile ilgili kazanacağının görüldüğü, bu nedenlerle, dava konusu parsel atanan -yukarıda belirtilen- fonksiyonlar için alternatif alan yokluğundan bahsetmek planlama ilke, esas ve teknikleri açısından yersiz olduğu, konuyla ilgili gerek ke if tarihinde gerekse de rapor hazırlama sürecinde yapılan çalışmalarında; taşınmaz üzerinde ve yakın çevresinde tarımsal bir üretimin olmadığı, taşınmazın kendisini çevreleyen orman dokusunun devamı niteliğinde olduğu ve taşınmaz için tarımsal bütünlükten bahsetmek güç olduğu yönünde yer verilen tespitlere yönelik yapılan itirazlar yerinde görülmemeyerek, tespitler hükme esas alınabilecek nitelik ve yeterlilikte değerlendirilmiştir.

Yukarıda anılan mevzuatta, mutlak tarım arazilerinin, özel ürün arazilerinin, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmayacağı açıkça vurgulanmıştır; ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kanunda belirtilen diğer şartların varlığı halinde taşınmazların tarımdışı amaçla kullanılmasına imkan bulunmakta olup, alternatif alan değerlendirilmesi yapılırken, etüt raporu, teknik, ekolojik ve ekonomik kriterler ile tarımdışı amaçla arazi kullanım talebini yapanın yazılı görüşü dikkate alınarak kurul tarafından alternatif olup olamayacağı hususlarının birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Olayda; İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce düzenlenen 04/04/2018 tarihli Etüt Raporu'nda, taşınmazın tarımdışı amaçla çıkarılması durumunda tarımsal bütünlüğün bozulmayacağı belirtilmekle birlikte, kuru mutlak tarım arazisi vasfında olan taşınmazda kuru ve sulu şartlarda iyi bakım koşullarında yöre ortalamasında ürün alınabileceği, arazi özellikleri itibarı ile yöre için önemli tarım arazisi olarak kabul edileceği, alanın tarımdışı amaçlı kullanımı uygun görüldüğü takdirde tarımsal üretim bazında ekonomik ve toplumsal yönden bir kayıp olmayacağı yönünde tespitlere yer verildiği, ayrıca İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 30/03/2018 tarih ve 79664 sayılı yazısında, "davaya konu taşınmazın 15/06/2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlandı, taşınmazı kapsayan alanda meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı, ancak söz konusu taşınmazı da kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin onay sürecinin devam ettiği ve taşınmazın taslak planda tarımsal niteliği korunacak alan olarak planlandı, plan sınırları içerisinde yer alan ve dava konusu taşınmaza yakın konumda bulunan Elmalı'da plan kapsamında ilkö retim alanı, konut+ticaret alanı, dini tesis alanı ve park alanı fonksiyonları planlandı, söz konusu alana en yakın ticaret, eğitim, ibadet ve park alanları meri imar planı olan bölgeler açısından değerlendirildiğinden, 30/12/2014 onay tarihli Beykoz 1. Bölge 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon imar planları olan Gümü suyu Mahallesi ile 02/12/2005 onay **tarihli 1/5000 ölçekli Boaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı** bulunan Yalıköy ve Merkez mahallelerinin bulunduğu" belirtildiği, Beykoz Belediye Başkanlığı'nın 14/03/2019 tarih ve E.414050 sayılı yazısında ise "İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın anılan yazısında sözü edilen 30/12/2014 onay tarihli Beykoz 1. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın yargı kararı ile iptal edildiği, planların ölçekleri ve yürürlükleri itibarı ile bu planların sınırları dahilindeki alanların talep konusuna uygun alternatif alan olarak değerlendirilmesinin mümkün olmayacağı belirtilmiştir ve ayrıca alternatif alan araştırmasının bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri dikkate alınarak yapılması gerekmektedir birlikte, alana yönelik gerçekleştirilen Planların kapsamının da önem arz etmesi nedeniyle çevre parsellerin tabii olduğu imar planları ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği, bu kapsamda taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 12/10/2020 tarih ve 214750 sayılı Makam Oluru ile onaylandı ve Bilirkişi Raporundaki söz konusu Planların bulunduğu alanın çevresinde 12/10/2020 tarihinden önceki tarihli 1/1000 ölçekli Planların mevcut olduğu ve bu plan bölgelerinde söz konusu işlevlere (ticari alan, cami, okul, park, yol vb.) yer verilmesine yönelik tespitler de göz önünde bulundurulduğunda Beykoz Belediye Başkanlığı'nın anılan işleminde ve diğer kurum yazılarında bu yönüyle herhangi bir araştırma yapıldığına yönelik somut bir tespiti rastlanılmadığından taşınmaza alternatif alan bulunmadığına ilişkin makul bir gerekçenin ortaya konulmadığı görülmektedir.

T.C.
STANBUL
8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630
KARAR NO : 2022/1065

Uyu mazlıkta; dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile Bilirki i Raporu'nda yer verilen tespitler ile yukarıda anılan mevzuat do rultusunda yapılan de erlendirme neticesinde, tarımsal bütünlük içerisinde yer almamakla birlikte, mutlak tarım arazisi vasfındaki önemli tarım arazisi oldu u da belirlenen davaya konu ta nımazın tarım dı ı amaçla kullanılması için öngörülen "alternatif alan bulunmaması" artının gerçekleşmedi i belirlendi inden, mevzuatın "alternatif alan bulunmaması" ekinde öngördü ü ve emredici nitelikteki hükmü kar ısında dava konusu i lemde kamu yararına ve hukuka uyarlık bulunmadı ı sonucuna varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu i lemin iptaline, a a ıda ayrıntısı gösterilen 7.671,80-TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 2.550,00-TL vekalet ücretinin davalı darenen alınarak davacıya verilmesine, 100,00-TL yargılama giderinin müdahil üzerinde bırakılmasına, artan posta ücreti avansının hükmün kesinleşmesinden sonra ilgililere iadesine, kararın tebli inden itibaren 30 gün içerisinde stanbul Bölge dare Mahkemesi nezdinde istinaf kanun yolu açık olmak üzere, 25/05/2022 tarihinde oyçoklu uyla karar verildi.

Ba kan
X

Üye
E

Üye

YARGILAMA G DERLER	
Ba vurma Harcı	59,30 TL
Karar Harcı	59,30 TL
Vekalet Harcı	8,50 TL
Yd Harcı	259,80 TL
Bilirki i Ücreti	6.000,00 TL
Ke if Harcı	571,90 TL
Ke if Yol Ücreti	505,00 TL
Posta Gideri	208,00 TL
TOPLAM	7.671,80 TL

MÜDAH L(DAVALI) YARGILAMA G DERLER	
Ba vurma Harcı	59,30 TL
Vekalet Harcı	8,50 TL
Posta Gideri	32,20 TL
TOPLAM	100,00 TL

T.C.
STANBUL
8. DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2021/630
KARAR NO : 2022/1065

KARAR ÖZETİ:

Uyru mazlıkta; Mahkememizin 30/09/2021 tarihli ara kararının gere i olarak gerçekle tirilen ke if ve bilirki i incelemesi sonucunda duzenlenen 28/03/2022 havale tarihli Bilirki i Raporu'nda, "dava konusu ta ınmaza ili kin evre, ehircilik ve klim De i ikli i Bakanlı ınca 12.10.2020 onay tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların yakın çevresinde faklı plan bölgelerinin oldu u, bu plan bölgelerinin her birinin ilgili mevzuat gere i (3194 sayılı Kanununun 8. maddesinin f bendi) bu alanlarda ya ayan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik gerekli donatının eri ilebilirlik ve istenilen standartlarda ayrılmasının zorunlu oldu u ve bu plan bölgelerinde bu i levlere yer verildi inin (ticari alan, cami, okul, park, yol vb.) görüldü ü, dava konusu parsele ili kin planların yukarıda belirtilen plan bölgelerinden daha sonra onaylandı ı, bu parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir meskun sahanın olmadı ı ve dolayısıyla nüfusun da bulunmadı ından parsele atanan fonksiyonların yakın çevresi ve kent bütünündeki nüfusun buraya ta ınması ile i lerlik kazanaca ının görüldü ü, bu nedenlerle, dava konusu parsele atanan -yukarıda belirtilen- fonksiyonlar için alternatif alan yoklu undan bahsetmek planlama ilke, esas ve teknikleri açısından yersiz oldu u," yönünde yer verilen tespitler kapsamında alternatif alanların bulunup bulunmadı ının ara tırılması amacıyla bilirki ilerden bu durumu açıklı a kavu turacak nitelikte ek bir rapor alınması suretiyle bir karar verilmesi gerekti i görü üyle aksi yöndeki o unluk görü üne katılmıyorum.

Ba kan