

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

**DAVACI** : TMMOB ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. ZÜHAL SİRKEÇİOĞLU DÖNMEZ  
-UETS[16001-00858-92394]

**DAVALILAR** : 1-TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI -  
**VEKİLİ** :

2- İZMİR VALİLİĞİ

**VEKİLİ** :

**DAVANIN ÖZETİ** : İzmir ili, Çeşme ilçesi sınırları içerisinde yer alan 4826,30 hektarlık tarım arazisinin 698,0519 hektarlık kısmında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" kapsamında imar planı yapılmak üzere 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesinin (d) bendi gereği tarım dışı amaçla kullanımının uygun görülmesine dair İzmir Valiliği Toprak Koruma Kurulu'nun 28/02/2022 tarih 17 sayılı kararının onanmasına ilişkin Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 26/04/2022 tarih ve 5334965 sayılı işleminin; söz konusu arazinin tarım dışı kullanıma açılmasının Anayasa'ya aykırı olduğu, davalı idarenin, mutlak tarım arazisini yapılaşmaya açarak Kanunun kendisine yüklediği görevleri yerine getirmediği, 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesinde, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılmayacağı belirtilmiştir; kamu yararı kararı bulunup bulunmadığının bilinmediği, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda tarım alanları mutlak korunması gereken alanlar olarak belirlendiği, dolayısıyla üst ölçekli planlara aykırı bir şekilde yapılacak küçük ölçekli planlar için tarım dışına çıkarma kararı alınmış olmasının imar mevzuatına aykırı olduğu, etüt raporunun bulunmadığı, alternatif alan araştırması yapılmadığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

**TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI**

**SAVUNMASININ ÖZETİ** : Dava konusu işlemin 5403 sayılı Kanun'a aykırılık taşımadığı, işlemin hizmet gereği ve kamu yararı doğrultusunda, mevzuata ve hukuka uygun olarak gerçekleştirildiği belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

**İZMİR VALİLİĞİ**

**SAVUNMASININ ÖZETİ** : Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 16/02/2022 tarih ve 2210259 sayılı yazısı ile 2634 sayılı Kanun uyarınca Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen İzmir Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi kapsamında yürütülecek her ölçekteki planlama çalışmalarına altlık teşkil etmek üzere idarelerinden görüş talep edildiği; talep üzerine İzmir Tarım ve Orman İl Müdürlüğü personeli tarafından İzmir ili, Çeşme ve Urla ilçeleri Alaçatı, Germiyan, Karaköy, Zeytineli Mahallelerinde etüt yapıldığı ve Tarımsal Etüt Raporu hazırlandığı, raporun İzmir Toprak Koruma Kurulu gündemine alındığı ve 23/02/2023 tarih ve 2022/17 sayılı karar ile uygun görüldüğü, kurul kararının hazırlık işleminde olduğu, kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem olmadığı, anılan parseldeki kuru marjinal tarım arazisi sınıfında olduğu, Tarımsal Etüt Raporu'nda belirtildiği üzere, marjinal tarım arazisi özelliği taşıyan taşınmazlar üzerinde herhangi bir tarım yapılmadığı, parsel üzerinde çalı formunda bitkilerin olduğunun tespit edildiği, ayrıca yöreye adapte olmuş bitkilerin tarımını yapılması durumunda arazinin kuru marjinal tarım arazisi olması nedeniyle bu parsellerden yöre ortalamasında ürün **alınmasının** mümkün olmadığını tespit edildiği, imar planı yapılması

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

durumunda çevre arazilere ve üretime olumsuz bir etkisi olmayacağı belirtilerek davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İzmir 7. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava, İzmir ili, Çeşme ilçesi sınırları içerisinde yer alan 4.826,30 hektarlık tarım arazisinin 698,0519 hektarlık kısmında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi" kapsamında imar planı yapılmak üzere 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesinin (d) bendi gereği tarım dışı amaçla kullanımının uygun görülmesine ilişkin 26/04/2022 tarih ve 5334965 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı 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."; "**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, amaç dışı ve yanlış kullanımların önlenmesi, korumayı sağlayacak yöntemlerin oluşturulması ile görev, yetki ve sorumluluklara ilişkin usul ve esasları kapsar."; "**Tanımlar" başlıklı 3. maddesinde**, "Bu Kanunda geçen;... **d) Tarım arazisi:** Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, islah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazileri, **e) Mutlak tarım arazisi:** Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, hâlihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazileri, **f) Özel ürün arazisi:** Mutlak tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamaları nedeniyle yöreye adapte olmuş bitki türlerinin tamamının tarımının yapılamadığı ancak özel bitkisel ürünlerin yetiştiriciliği ile su ürünleri yetiştiriciliğinin ve avcılığının yapılabildiği, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri, **g) Dikili tarım arazisi:** Mutlak ve özel ürün arazileri dışında kalan ve üzerinde yöre ekolojisine uygun çok yıllık ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerin tarımı yapılan, ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan arazileri, **ğ) Marjinal tarım arazisi:** Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri dışında kalan, toprak ve topografik sınırlamalar nedeniyle üzerinde sadece geleneksel toprak işlemeli tarımın yapıldığı arazileri,... **i) Tarım dışı alanlar:** Üzerinde toprak bulunmayan çıplak kayalar, daimi karla kaplı alanları, ırmak yataklarını, sahil kumullarını, sazlık ve bataklıkları, askeri alanları, endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı ve benzeri amaçlarla plânlanmış arazileri, ... **l) Arazi yetenek sınıflaması:** Toprak bozulmasına neden olmayacak şekilde arazinin en uygun kullanım şeklini belirlemek için kullanım ve koruma verilerini bir araya getirerek temel toprak etütlerine ve iklim koşullarına dayalı yapılan plânlamalara yönelik arazi sınıflamasını,... ifade eder."; "**Toprak Koruma Kurulu" başlıklı 5. maddesinde**, "Her ilde, valinin başkanlığında, ildeki tarımdan sorumlu birim amiri tarafından başkan yardımcılığı ve sekreteryaya hizmetleri 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 koruma konularında ulusal ölçekte faaliyette bulunan kamu kurumu niteliğini haiz meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarının yerel temsilcilerinden üç kişi olmak üzere Kurul oluşturulur. Kurulun gündeminde bulunan araziler özel kanunlarla koruma altına alınmış alanlar, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün proje alanı veya 22.11.1984 tarihli ve 3083

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

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. Kurulun kuruluşu, çalışma usûl ve esasları Bakanlık tarafından hazırlanacak yönetmelikle belirlenir."; **"Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı" başlıklı 13. maddesinde**, "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 şartıyla; 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,

İçin 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 şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.

İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamaz ve planlanamaz. Ancak yerleşim alanlarının gelişim alanı ihtiyaçlarını karşılamak için izin verilerek planlanmış alanlarda yeniden izin şartı aranmaz.

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.

Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımına dair uygulamaların usûl ve esasları yönetmelikle düzenlenir." kuralına yer verilmiştir.

09/12/2017 tarih ve 30265 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin "Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı" başlıklı 12. maddesinde**, "(1) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri, sulu tarım arazileri alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; 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 plan ve yatırımlar, e) Kamu yararı gözetilerek yol, altyapı ve üstyapı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar, f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunun talebi üzerine 14/3/2013 tarihli ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımlar, g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları, için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projesine uyulması kaydıyla Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir. (2) Jeotermal enerji kaynaklı arama faaliyetleri geçici bir kullanım kabul edilerek, yapılacak jeotermal enerji kaynaklı arama faaliyetleri için; alternatif alan bulunmaması, Kurulun uygun görmesi, toprak koruma projesine uyulması kaydıyla valilik tarafından bir yıla kadar geçici süre ile izin verilebilir. Bu süre gerekçeli talep doğrultusunda en fazla bir yıla kadar daha uzatılabilir. Arama faaliyeti ile ilgili geri dönüşüm projesi hazırlatılır ve arama yapılacak arazinin eski haline getirileceğine ve çevresinde yapılan tarımsal üretime olabilecek zararların tazmin edileceğine dair noter onaylı taahhütname alınır.

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

(3) İlgili mevzuatına göre ikinci fıkra hükümlerine göre arama sonucu bulunan jeotermal kaynak için işletmeye geçilmesi halinde izinlendirme işlemleri bu madde kapsamında değerlendirilir. (4) Arazi kullanım planlarında tarım dışı amaçlı kullanımlar için ayrılan alanları, arazi kullanım planları yapılmamış alanlarda ise yapılacak faaliyetin içeriği ve teknik özellikleri dikkate alınarak toprak ve topoğrafik özellikleri itibarıyla tarımsal verimi düşük olan ve tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmayan araziler ile tarım dışı amaçlı kullanılmak üzere izinlendirilmiş, ancak hâlihazırda kullanılmayan araziler alternatif alan olarak kabul edilir. (5) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri için toprak koruma projesine uyulması, çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmaması kaydıyla valilikler tarafından tarım dışı amaçla kullanım izni verilebilir. (6) Tarımsal amaçlı yapılarla ilgili olarak yapılan arazi kullanımına ilişkin başvurular il müdürlüğüne intikal ettirilir. İl müdürlüğü tarafından bu talepler incelenir ve bu tesislerin tarımsal amaçlı yapılardan olması ve toprak koruma projesine uyulması şartı ile arazi niteliklerine ve sınıfına bakılmaksızın projede öngörülen miktarda alana valilikçe kullanım izni verilebilir. Tarımsal amaçlı yapılara ilişkin arazi kullanım taleplerinde, amacı dışında kullanılmayacağına dair noter onaylı taahhütname alınır. (7) Kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan imar ve çevre düzeni planlarının yapılması ve değiştirilmesinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere ayrılmasına Kurulun uygun görüşü alınarak Bakanlıkça izin verilebilir. (8) Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır. (9) 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."; **"Tarım arazilerinin amaç dışı kullanım talebi" başlıklı 13. maddesinde**, "(1) Nazım imar, uygulama imar, ilave imar ve revizyon imar planları, köy yerleşim planları ile köy yerleşik alan sınırlarının tespitine yönelik çalışmalara başlanmadan önce; planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşlarınınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından, valiliklere başvurulur. (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 başvurulur. Bu başvurular ilgili kuruluşlar tarafından il müdürlüğüne intikal ettirilir. (3) İl Özel İdaresi ile Büyükşehir Belediyesi yetkisindekiler hariç, petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, madencilik faaliyetleri, yenilenebilir enerji yatırımları, elektrik iletim hatları ile ilgili yatırımları yapacak gerçek veya tüzel kişiler, valiliklere başvurur. (4) 2/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapılan ve plan gerektirmeyen tarımsal amaçlı yapılarla ilgili talepler, valiliklere yapılır. (5) Bu maddede sayılan başvurular, planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya plan yapma yetkisine sahip kamu kurum/kuruluşlarınınca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından TAD Portal üzerinden yapılır."; **"Amaç dışı kullanım taleplerinin değerlendirilmesi" 14. maddesinde**, "(1) Tarım dışı amaçla kullanılmak üzere talep edilen yerler için il müdürlüğü; arazi sınıfı, kullanım şekilleri, diğer tarımsal özellikleri ile çevre arazilerle ilişkisini, TAD Portal ve mahallinde yapılan inceleme sonucu arazi etüt raporu düzenler. (2) Arazinin mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi ve sulu tarım arazisi ile özellikleri itibarıyla marjinal tarım arazisi olmakla birlikte çevre arazilerdeki tarımsal kullanım bütünlüğünü veya toplulaştırma projesi bütünlüğünü bozacak durumda olan araziler ve alternatifi olduğu belgelendirilen taleplere valilikler tarafından tarım dışı amaçla kullanım izni verilmez. (3) Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri ve dikili tarım arazileri içerisinde büyüklüğü 2 hektardan az olan lokal marjinal araziler; tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmaması için, içerisinde bulunduğu sınıfla aynı kabul edilir. Marjinal tarım arazisi içinde kalmış veya çevresinde tarım arazisi bulunmayan 2 hektardan az mutlak

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

tarım arazisi veya özel ürün arazisi, 0,5 hektardan az dikili tarım arazisi ve 0,3 hektardan az örtü altı tarım arazisi marjinal tarım arazisi olarak kabul edilir. (4) Ekonomik ömrünü tamamladığı etüt raporunda tespit edilen dikili alanlar, dikili tarım arazisi olarak kabul edilmez, arazi özelliklerine bakılarak sınıfı belirlenir. (5) Tarım arazisi dikili vasfı kazandıktan sonra; üzerindeki çok yıllık meyveli ağaç, ağaççık ve çalı formundaki bitkilerde kesme-sökme yapılsa dahi, beş yıl dolmadan vasfı değişikliği yapılamaz. Bu süre sonunda hazırlanacak teknik raporla mevcut durumu tespit edildikten sonra vasfı değişikliği yapılabilir. (6) Etüt raporu ile arazinin doğal durumunun kazı, dolgu, yapılaşma ve benzeri fiillerle izinsiz olarak bozulduğunun tespit edilmesi halinde, valilik tarafından Kanunun 21 inci maddesine göre işlem yapılır. (7) Tarım dışı kullanım izni verilen alanlar, belirlenen asgari tarımsal arazi büyüklüğünden daha küçük parsellerin oluşması gerekli olduğu takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinin 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 kullanılamayacağı, ancak alternatif alan bulunmaması ve sayma suretiyle belirtilen şartların bulunması durumunda; Toprak Koruma Kurulunun uygun görüşü üzerine, Tarım ve Orman Bakanlığınca veya Valiliklerce izin verileceği, belirtilen izin alındıktan sonra imar planı veya imar planı değişikliği yapılarak tarım arazilerinin değişik amaçlarla tahsis edilebileceği anlaşılmaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden, Kültür ve Turizm Bakanlığı 17/02/2022 tarih ve 2210259 sayılı yazısı ile, İzmir ili, Çeşme ilçesinde 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Geliştirme Bölgesi olarak ilan edilen alanda hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına altlık teşkil etmek üzere İzmir Valiliği görüşünün istenildiği, İzmir Valiliği İl Toprak Koruma Kurulu'nun 28/02/2022 tarih ve 2022/17 sayılı kararı ile imar planı çalışması yapılmasının uygun görüldüğü, konunun 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanun'unun 13. maddesi kapsamında değerlendirilmesi amacıyla **dosyanın** Tarım ve Orman Bakanlığı'na gönderildiği, Tarım ve Orman Bakanlığı'nın 26/04/2022 tarih ve 5334965 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile, İzmir ili, Çeşme ilçesi, Alaçatı, Germiyan, Karaköy Mahalleri ve Urla İlçesi Zeytineli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan birçok parselde kayıtlı bulunan toplam 698,0519 hektar yüz ölçümlü arazide (Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından "Çeşme Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi /KTKGB) Kapsamında İmar Planı Çalışması" yapmak üzere, 5403 sayılı Kanun'unun 13. maddesi gereği talep edilen amaçla kullanılmak üzere izin verilmesi üzerine, 26/04/2022 tarih ve 5334965 sayılı Tarım ve Orman Bakanlığı işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu işlemin iptali istemiyle açılan ve Mahkememizin E:2022/1107 sayılı dosyasında görülmekte olan davada, Mahkememizin 24/11/2022 tarihli ara kararıyla uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için, tarafların karşılıklı sav ve savunmaları ile birlikte uyuşmazlık konusu tarım arazilerinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen sınıflandırmaya göre arazinin nitelik ve tarım arazisi sınıflarının belirlenmesi, dava konusu parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının, bölgenin arazi ve toprak yapısı itibarıyla zorunlu olup olmadığı, tarımsal bütünlük içerisinde kalıp kalmadığı, alternatif alanın bulunup bulunmadığının tespit edilerek tarım dışı amaçla kullanım kararının kamu yararına uygun sonuçlar içerip içermediğinin, 5403 sayılı Kanun'unun 13. maddesinde öngörülen koşulların oluşup oluşmadığının, bölgenin tarım alanı dışına çıkarılarak imara açılmasının üst ölçekli planlardaki kullanım kararları dikkate alınarak bütüncül bir yaklaşımla irdelenmesi suretiyle alanın imara açılmasının toprağın koruma, kullanma dengesine ve kamu yararına uygun olup olmadığının tespiti amacıyla mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde bilirkişiler Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

Üyeleri Prof. Dr. Emine İpek ÖZBEK ve Prof. Dr. Sibel ECEMİŞ KILIÇ ile Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Toprak Bilimi ve Bitki Besleme Bölümü Öğretim Üyesi Doç. Dr. Fulsen ÖZEN tarafından hazırlanarak 06/03/2023 tarihinde Mahkememize sunulan bilirkişi raporunda özetle; dava konusu alanın Çeşme yarımadasının güney doğu bölümünde yer aldığı, kuzeyde bir bölümünden Çeşme Otoyolunun (yaklaşık 2,5 km) ve Çeşme-İzmir yolunun (yaklaşık 2,5 km) geçtiği, alanın genel olarak eğimli ve taşlık bir yapıya ve bölgeye özgü doğal bitki örtüsüne sahip olduğu, alan üzerinde halihazırda tarımsal faaliyetin bulunmadığı, rüzgar tribünleri ve bu tribün alanlarına ulaşan tali yollar dışında yol altyapısının ve yapılaşmanın bulunmadığı, genel olarak doğal özelliklerin korunduğunun tespit edildiği; **"4.1. Tarım arazilerinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen sınıflandırmaya göre arazinin nitelik ve tarım arazisi sınıflarının belirlenmesi" başlıklı kısmında;** 5403 sayılı Kanun'un 3. maddesine yer verildikten sonra, dava dosyasında yer alan Tarımsal Etüt Raporunda;

*"- Ek-1 listede yer alan toplam 698,0519 hektar arazi etek ve yamaç arazi topografik pozisyonunda % 7-10 ve yer yer %25 eğimli olup toprak derinliği 10-40 cm arasında değişim göstermektedir. Bu özellikleri itibari ile Marjinal Tarım Arazisi niteliğinde değerlendirilmiştir.*

*- Ek-2 listede yer alan toplam 48,9370 hektar arazi tapu vasfından dolayı Zeytincilik Kanunu kapsamında olup 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-3 listede yer alan toplam 14892,7388 hektar arazi Orman Vasfında olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-4 listede yer alan toplam 45,5579 hektar arazi Arsa Vasfında olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-5 listede yer alan toplam 10371,4487 hektar arazi Tescil Harici Alanlar olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-6 listede yer alan toplam 790,3348 hektar arazinin vasfı Mera olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-7 listede yer alan toplam 0,09007 hektar arazinin vasfı Pilon Yeri olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir.*

*- Ek-8 listede yer alan toplam 0,0103 hektar arazinin vasfı Mezarlık olmasından dolayı 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmemiştir."* ifadelerine yer verildiği; bu ifadeler doğrultusunda ve ilgili belgelerden toplam etüt alanının 26847,1695 hektar olduğu; anılan etüt kapsamında 698,0519 hektar arazinin Marjinal Tarım Arazisi niteliğinde değerlendirildiği ve Ek 2-8 arasında sıralanan tüm alanların ise 5403 sayılı Toprak Konum Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında değerlendirilmediği; 698,0519 hektar alanın Marjinal Tarım Alanı olarak tanımlanmış olduğu ve bu alanlara ilişkin Tarım Dışı Kullanım İzni verildiğinin anlaşıldığı; **"4.2. Dava konusu parsellerin tarım dışı amaçla kullanımının, bölgenin arazi ve toprak yapısı itibarıyla zorunlu olup olmadığı, tarımsal bütünlük içerisinde kalıp kalmadığı, alternatif alanın bulunup bulunmadığının tespit edilerek tarım dışı amaçla kullanım kararının kamu yararına uygun sonuçlar içerip içermediğinin değerlendirilmesi"** başlıklı kısmında; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. maddesine ve Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 14. maddesine yer verildikten sonra, İzmir Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) tarafından hazırlanan etüt raporunda; kuru marjinal tarım arazisi olarak sınıflandırılmış, alternatif alan bulunmadığı ve tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığının belirtildiği, **Ancak alternatif alan bulunmadığı hususuna yönelik olarak;** Çeşme ilçesinin, 1980'li yıllardan itibaren önemli Turizm Merkezi olarak ortaya çıktığı, bu gelişim eğiliminin, kamunun turizmi teşvike yönelik politikaları ile desteklendiği; bölgede Çeşme Alaçatı Turizm Merkezi, Çeşme Altinkum Turizm Merkezi, Çeşme Paşalimanı Turizm Merkezi'nin 1980'li yıllarda ilan edildiği; bu gelişmeler ile turizm yatırımları açısından cazip hale gelen yerleşimde önemli büyüklüklerde alanlarda

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

ikinci konut alanları gelişimi söz konusu olduğu; yakın dönemde ise, gereken giderek artan ulaşım erişim olanakları, bazı işlerin uzaktan yapılabilmesini mümkün kılan gelişmeler ve pandemi etkileri nedeniyle ikinci konutların yaz kış kullanılabilir hale gelmesinin giderek artan bir eğilimde olduğu; diğer yandan, turizm açısından da bölgenin çekici olmasının sebepleri arasında bulunan unsurlardan birinin de, bölgenin önemli doğal ve kültürel varlıklara sahip olması olduğu; bu nedenle, bölgede kentsel, arkeolojik ve doğal sit alanları, önemli doğa alanları, orman alanları, tarım alanları, endemik flora ve fauna özelliklerinin bulunduğu alanlar başta olmak üzere farklı koruma statülerinin bulunduğu; ancak, giderek artan yapı ve nüfus yoğunluğunun doğal alanlar ve diğer koruma alanları üzerinde yarattığı baskıya ek olarak bölgede gerek tarım gerekse kullanma suyu temini açısından önemli sorunlar bulunduğu; iklim değişikliği ile ilgili olarak belirtilen bu hususun gelecekte daha da önemli bir sorun alanı haline geleceği; görüş talep edilen alanın büyüklüğü (4.826,30 hektarlık) dikkate alındığında bu büyüklükte ve mevcutta büyük ölçüde doğal özellikleri ile korunmuş alanda imar planı ile bölgenin yapılaşmaya/gelişmeye açılmasına yönelik düzenlemenin kamu yararına olmayacağı; bölgedeki koruma/kullanma dengesini olumsuz etkileyeceği; mevcutta yüksek kapasitede turizm kullanımına sahip bölgede yeni turizm alanı gereksinimi ile alternatif alan bulunmadığı gerekçe gösterilerek zaten sınırlı olan tarım alanlarının kullanıma açılmasının planlama ilke ve esaslarına uygun olmayacağı kanaatine varıldığı; **tarımsal bütünlük içerisinde yer almadığı hususuna ilişkin olarak ise;** yarımada genelinde var olan topraklara tarımsal verimlilik açısından bakıldığında; tarımsal faaliyetlere uygun alanlarının aslında son derece sınırlı olduğu; bu durumun, özellikle topoğrafik özellikler, toprak sağlığı, etkili toprak derinliği, erozyon, taşlılık, kayalık gibi birçok nedenden dolayı ortaya çıktığı; bu nedenle, son derece sınırlı olan, oldukça iyi ve seçkin tarım arazilerinin mutlak korunması gerektiği; marjinal tarım alanı olduğu belirtilerek tarım dışı kullanımı uygun görülen tarım arazilerinin bir bölümünün Zeytineli yerleşiminin tarımsal alanlarına yakın konumda yer aldığı; ekonomisi tarım ve balıkçılığa dayalı yerleşimde tarım alanı varlığına bakıldığında oldukça sınırlı bir alanın tarımsal açıdan verimli ve kullanılabilir nitelikte olduğu; dava konusu düzenleme ile tarım dışı kullanımı uygun görülen parsellerin ortasında bir dil biçiminde uzanan ve mevcutta kurum tarım yapılan alanın niteliklerine bakıldığında bu alanların mutlak tarım alanı niteliğinde olduğu, 1 ve 2. sınıf tarım toprakları niteliğinde olduğu; sonuç olarak, Zeytineli yerleşiminin önemli tarımsal alanlarını içeren bölgeye bitişik olarak ve bu alanı kuşatacak şekilde yapılacak uygulamaların tarımsal alanı ve bu tarım alanının bütünlüğünü olumsuz etkileyeceği kanaatine varıldığı; **"4.3. 5403 sayılı Kanun'un 13. maddesinde öngörülen koşulların oluşup oluşmadığının, bölgenin tarım alanı dışına çıkarılarak imara açılmasının üst ölçekli plandaki kullanım kararları dikkate alınarak bütüncül bir yaklaşımla irdelenmesi," başlıklı kısmında;** davaya konu alana ilişkin üst ölçekli plan kararları ve koruma statüleri incelendiğinde; bölgenin büyük bir bölümünün 3. Derece arkeolojik sit alanı ve nitelikli doğa koruma alanı statüsünde bulunduğu, çevre düzeni planı ile bölge genelinde tarımsal niteliği korunacak alan kullanımının tanımlanmış olduğu, bölgenin deniz alanın Akdeniz foku yaşam alanları olarak tanımlı bulunduğu, bölgenin bir bölümünün Alaçatı Kutlu Aktaş Barajı, kısa, orta ve uzun mesafe koruma kuşakları içinde bulunduğu anlaşıldığı; bölgede marjinal tarım alanı statüsünde bulunan ve yerel iklim ve torak koşullarına uyum sağlamış ağaçlı veya ağaçsız doğal vejetasyonla kaplı, yer yer bodur çalılıklar, taşlık tepeler, küçük dereler, küçük bataklık ve gölcüklerin bulunduğu alanın, sahip olduğu doğal özellikleri ve zengin habitat çeşitliliği ile birlikte korunmasının önem taşıdığı ve mevcut koruma statülerinin bu durumu desteklediğinin anlaşıldığı; bölgedeki su koşulları ve mevcut tarımsal faaliyetlerin nitelikleri dikkate alındığında, Çeşme yarımadasında ve özellikle dava konusu bölgede toprakların büyük bir kısmını kaplayan marjinal tarım alanlarında, bölgedeki diğer tarım alanları ile bütünlüğü de değerlendirilerek zeytinciliğe yönelik teşvik sağlanmasının bölge ve ülke ekonomisi açısından yerinde olacağı; bu nedenle tarım dışı kullanımı uygun görülen marjinal tarım alanlarının imara açılarak kullanımının, tarım alanları yanı sıra koruma statüsüne sahip diğer doğal ve kültürel alanları da (orman alanları, sit alanları, Akdeniz foku yaşam alanları gibi) olumsuz etkileyeceği, tarım alanlarına yönelik geliştirilen plan kararlarının bütünlüğünü bozacağı bu nedenlerle

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

kamu yararına aykırı olacağı; "5. Dava Konusu İşlemin Tarımsal Kullanım Durumu Açısından 5403 Sayılı Yasa Kapsamında İncelenmesi" başlıklı kısmında; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun 2, 3 ve 13. maddelerine yer verilmiş ve dava konusu alanın tarım dışı kullanıma açılıp açılmayacağını belirlebilmesi için öncelikle parselin Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri, Dikili Tarım Arazileri ile Marjinal Tarım arazilerinden hangisine girdiğinin belirlenmesi gerektiği, arazi sınıflarının özelliklerinin belirlenmesi için ise, davalı bakanlığın uygulama talimatının dikkate alınması gerektiği belirtilmiş; Bakanlığın hazırladığı Toprak ve Arazi Sınıflaması Standartları Teknik Talimatı'na göre tarım arazilerinin Mutlak Tarım Arazileri (MT), Özel Ürün Araziler (OT), Dikili Tarım Arazileri (DT), Marjinal Tarım Arazileri (TA), Örtü Altı Tarımı Arazileri veya Seralar (SA) ve Diğer araziler olarak sınıflandırılacağı ve arazi ölçütlerine yer verilerek, araziler kesin belirleyici ölçütlere göre yoruma mahal bırakmadan arazinin hangi sınıfa girdiği belirleneceği belirtildikten sonra, keşifte dava konusu işleme ait alanın toprak yapısı, arazi eğimi, etkili toprak derinliği, toprak drenajı, toprak taşlılığı, vb. tarım arazilerinin sınıflandırılmasında kullanılan toprağa ait özellikleri ile çevresel konum, bitki örtüsü ve arazi topografyasının incelendiği, keşif sırasında dava konusu alana ait toprak ve arazi gözlemleri ile dava dosyası içindeki belgeler Tarım İl Müdürlüğü elemanlarınca hazırlanan etüt raporunun incelendiği belirtilmiş ve dava konusu alan ve çevresini gösterir Mülga Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Manisa İli Arazi Varlığı yayını ekinde verilen 1/100000 ölçekli toprak haritasında parsel ve çevresinin (A) Aluvyal büyük toprak grubu içerisinde II: sınıf AKK (arazi kullanım yetenek sınıflaması) içinde yer aldığı görüldüğü; ancak, dava konusu alanın tamamına yakın büyük bir bölümünün Kireçsiz Kahverengi Topraklar (U) büyük toprak grubu içerisinde yer aldığı; Kireçsiz Kahverengi Topraklar (U) Zonal Topraklar ordosunun "Çayır-Orman Arazisi Geçit Toprakları" alt ordosuna giren bir büyük toprak grubu olduğu; bu büyük toprak grubunun oluşumunda rol oynayan olayların, zayıf podsollaşma ve kalsifikasyon olduğu; bu toprakların, ılıman yağışlıdan ılıman az yağışlıya kadar değişen iklim kuşaklarında oluşabilecekleri; oluştuğu yerlerde yıllık yağış ortalaması 500-800 mm arasında ve yıllık sıcaklık ortalaması 14-18 °C olduğu; bu büyük toprak grubunun, genellikle kireç formasyonları içermeyen ana materyaller üzerinde oluştuğu; diğer bir deyişle bunlar mağmatik kayalar üzerinde, yıllık yağışı 500-800mm olan ılıman Akdeniz iklim tipinin görüldüğü yerlerde oluştuğu; bu toprakların, bazen marn, kil taşı (clay stone), kireçli sedimentler (ki bunlarda SiO2 içerir) ve nehir teraslarında farklı ana materyaller üzerinde de oluşabileceği; bu topraklarda iyi gelişmiş bir A horizonuna rastlanacağı; A horizonu granüller strüktürde, mull tipinde organik madde içeren, kahverengi, grimsi-kahverengi ve sarımsı kahverengi renkler arasında değişen renklerde ve kumlu tınılıdan kumluya kadar varyasyon gösteren bünyeye sahip bir horizon olduğu; A horizonunun altında uzanan ve genellikle A horizonuna nazaran daha fazla bir kil yığılması görülen B horizonunun; prizmatik veya çok ender hallerde granüler strüktüre sahip olduğu; B horizonunun renginin A'ya göre daha kırmızı ve daha parlak olduğu; bu rengin, yıkanan Fe ve Mn oksitlerden ileri geldiği; bu horizonların doğal bitki örtüsünün, orman örtüsü veya çayır bitkileri olduğu; iğne yapraklı ormanlara ve çayır formasyonlu makilere de rastlanabileceği; toprak reaksiyonunun, asit, nötr veya bazen de hafif alkali karakterli olduğu; bazla doygunluk yüzdelерinin, nadiren %100 olduğu, genellikle %100'ün altında olduğu; bu toprağın, kalkerli ana materyaller üzerinde de görülürse de esas ana materyalleri mağmatik kayalar olduğu; bu topraklarda hakim kil mineralinin, montmorillonit olduğu; kireçsiz kahverengi toprakların, organik madde, bitki besin maddelerinden azot ve fosforca fakir, orta derecede verimlilik kabiliyetine sahip topraklar olduğu; eğimli arazilerde erozyona çok hassas oldukları; çok şiddetli erozyon ile solum tabakasının 1/3'ünü kaybeden bu topraklar lithosolik (taşlık-kayalık) karakterde ve tarıma elverişli olmayan arazi görünümünde oldukları; dava konusu alan içinde gözlenen bu büyük toprak grubu, Andezit kayaları birçok yörelerde ayrılmış olduğu, beyaz-açık gri olduğu; yer yer limonitleşmiş olduğu; neojen oluşum dönemine ait volkanik kökenli bu ana materyaller üzerinde oluşan topraklar Kireçsiz Kahverengi Topraklar (U) olarak tanımlandıkları; bu toprakların yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı olan tipik Akdeniz iklim koşulları altında, tek yıllık çayır bitkileri ile çok

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

yıllık yapraklı ve iğne yapraklı orman örtüsünün bulunduğu yörelerde oluştuıkları; bu toprakların, bazik tepkimeli ve mağmatik kökenli ana özdekler üzerinde oluştuklarından kireçsiz, yoğun kil içerikli ve montmorillonit tipi kil minerali yoğun olarak buldukları; yüzey horizonu (A), zayıf-orta furda; zayıf-orta, çok kuvvetli granüler, yüzey altı (B) horizonu ise, kuvvetli yarı köşeli, köşeli yuvarlak blok strüktürlü olduğu; oluşum yönleriyle genç topraklar ile olgunlaşmamış topraklar arasında bir geçit oluşturdukları; bu topraklarda "siallitik" toprak oluşumu gösterdikleri; yüzey horizonu-epipedon (Ah, Alh, A2), okrik epipedon görünümünde, sert ve tek parça yüzeyaltı (B) horizonları ise kambik horizon olduğu; bu büyük toprak grubunda tarımı sınırlandıran temel faktörün, toprak suyunun yeterli olmayışı, ana özdeğin sert ve geçirimsiz bulunuşu, yetersiz toprak derinliği yanında, arazinin dik topoğrafik görünümüne sahip olmasıyla toprak aşınım ve taşınımının yoğunluğuna bağlanabileceği; bu topraklar inceleme alanında 4. sınıf taşlılık 4. sınıf kayalık ile arazinin eğimine bağlı olarak farklı erozyon dereceleri **gösterirlerken**, IV ve VII sınıf arazi kullanım yetenek sınıfı içerdikleri; bu arazi kullanım yetenek sınıfındaki arazilerin toprak işlemeli tarımda kullanımları mümkün olmadığı; bunun yanında dava konusu alanın büyük bir bölümünün taşlık kayalık yapıda olması tarımsal kullanımı olanaksız hale getirdiği; dava konusu alanın büyük bir bölümünün orta veya yüksek arazi eğimi (%4-20), etkili toprak derinliğinin arazide değişmekle birlikte çok sığ olması (10-40 cm), toprak yüzeyinde %30-70 arasında çok yoğun taşlılık bulunması ve oldukça yoğun kayalık alanların bulunması nedeni ile alanın tamamına yakını tarımsal kullanıma uygun olmadığı; bu yönü ile tarım dışında kullanılabilir olan marjinal arazi sınıfına uygun tarım arazileri olduğunun belirlendiği; arazilerin sınıflarının veya tarımsal kullanımlara uygunluklarının belirlenmesinde diğer önemli bir teknik sınıflandırmanın ise, arazi kullanım yetenek sınıflaması olduğu; arazi kullanım yetenek sınıflamasına göre toprakların, tarımsal kullanıma olan uygunlukları açısından 8 sınıf içerisinde değerlendirildikleri; bu sınıflardan ilk dört sınıfın, toprak işlemeli tarıma elverişli olan, diğer sınıflarda yer alan arazilerin ise, toprak işlemeli tarıma uygun olmadıkları; buna göre; araziler kullanma kabiliyetine göre, üzerinde erozyona sebep olunmadan en iyi, en kolay ve en ekonomik bir şekilde tarım yapılabilen birinci sınıf ile hiç bir tarıma elverişli olmayan, çayır veya ormanlık olarak dahi kullanılamayan, ancak doğal hayata ortam teşkil edebilen veya insanlar tarafından dinlenme yerleri ve milli park olarak kullanılabilen sekizinci sınıf arasında yer aldıkları ifade edildikten sonra, bu sınıflara ait genel tanımlara verilerek; dava konusu alanın büyük çoğunluğunun marjinal tarım arazisi olduğu ve tarımda kullanımı mümkün olmayan ham toprak olarak adlandırılan ve tarım yapılmamış V-VII sınıf arazileri içerdiğinin görüldüğü; dava konusu işleme konu olan alanın büyük bir bölümünün dava konusu işleme uyumlu olduğunun görüldüğü; ancak, davaya konusu işleme dayanak teşkil eden alan içinde bazı alanların özellikle Gölovası mevkiindeki arazilerin tarla vasfında oldukları ve derin toprak yapısına sahip alanlar olduğu, sulama tesis ve alt yapısının bulunmamasına rağmen yağışa bağlı tek yıllık tarımsal ürünlerin yetiştirilmesinin mümkün olduğu, bu nedenle de özel ürün arazisi vasfında olması nedeni ile tarım dışı kullanımlarda kullanımının mümkün olmadığı görüldüğü; dava konusu işleme konu olan arazilerin çok büyük bir bölümünün eğimli taşlık, kayalık, ekili ve dikili tarımın yapılmasının mümkün olmadığı VI ile VII sınıf arazi kullanım yetenek sınıfındaki dava konusu karar ile uyumlu olarak tarım dışına çıkarılabilecek marjinal tarım arazisi vasfında arazilerden oluşmasına karşın alan içinde Gölovası mevkiinde derin toprak yapısına sahip taş ve kayalık alan içermeyen düz eğimli arazilerin bulunması nedeni ile dava konusu işlemin kısmen uygun olmadığı yönünde görüş ve kanaatlere yer verildiği görülmektedir.

Usul ekonomisi gereğince Mahkememizce ayrıca bir bilirkişi incelemesi yapılmasına gerek görülmemiş, anılan bilirkişi raporu Mahkememizin 07/06/2023 tarihli ara kararıyla iş bu davanın taraflarına tebliğ edilmiş, davalı idarelerin rapora yaptığı itirazlar rapordaki teknik ve bilimsel açıklamalar karşısında yerinde bulunmamış ve raporun Mahkememiz kararına esas alınabilecek nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Bu durumda; dava dosyasında bulunan bilgi ve belgeler ile yukarıda ayrıntılı olarak aktarılan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden dava konusu alanın büyük çoğunluğunun marjinal

T.C.  
İZMİR

7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/777

KARAR NO : 2023/1830

tarım arazisi olduğu ve tarımda kullanımı mümkün olmayan ham toprak olarak adlandırılan ve tarım yapılmamış V-VII sınıf arazileri içerdiği dava konusu alanın büyük bir bölümünün dava konusu işlemle uyumlu olduğu, dava konusu düzenleme ile 698,0519 hektar alan Marjinal Tarım Alanı olarak tanımlanmış olduğu ve bu alanlara ilişkin Tarım Dışı Kullanım İzni verildiği, bu parselleri de içeren alanın genel olarak eğimli ve taşlık bir yapıya ve bölgeye özgü doğal bitki örtüsüne sahip olduğu, alan üzerinde halihazırda tarımsal faaliyetin bulunmadığı görülmekle birlikte, 4.826,30 hektarlık büyüklükte ve mevcutta büyük ölçüde doğal özellikleri ile korunmuş alanda imar planı ile bölgenin yapılaşmaya/gelişmeye açılmasına yönelik düzenlemenin kamu yararına olmayacağı, bölgedeki koruma/kullanma dengesini olumsuz etkileyeceği, mevcutta yüksek kapasitede turizm kullanımına sahip bölgede yeni turizm alanı gereksinimi ile alternatif alan bulunmadığı gerekçe gösterilerek zaten sınırlı olan tarım alanlarının kullanıma açılmasının planlama ilke ve esaslarına uygun olmayacağı, Zeytineli yerleşiminin önemli tarımsal alanlarını içeren bölgeye bitişik olarak ve bu alanı kuşatacak şekilde yapılacak uygulamaların tarımsal alanı ve bu tarım alanının bütünlüğünü olumsuz etkileyeceği, tarım dışı kullanımı uygun görülen marjinal tarım alanlarının imara açılarak kullanımının, tarım alanları yanı sıra koruma statüsüne sahip diğer doğal ve kültürel alanları da (orman alanları, sit alanları, Akdeniz foku yaşam alanları gibi) olumsuz etkileyeceği, tarım alanlarına yönelik geliştirilen plan kararlarının bütünlüğünü bozacağı, davaya konusu işleme dayanak teşkil eden alan içinde bazı alanların özellikle "tarla" vasfında oldukları ve "derin toprak yapısına sahip" alanlar olduğu, sulama tesis ve alt yapısının bulunmamasına rağmen tek yıllık yağışa bağlı tek yıllık tarımsal ürünlerin yetiştirilmesinin mümkün olduğu, bu nedenle de "özel ürün arazisi" vasfında olması nedeni ile tarım dışı kullanımlarda kullanımının mümkün olmadığı, alanın imara açılmasının toprağın koruma, kullanma dengesine ve kamu yararına uygun olmadığından dava konusu alanın imar planı yapılmak üzere 5403 sayılı Kanun'un 13/d maddesi uyarınca tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görülmesine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 1.277,15-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 10.500,00-TL vekâlet ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine, artan posta gideri avansının talep edilmesi halinde derhal, aksi halde kararın kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 (otuz) gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesi'ne** istinaf yolu açık olmak üzere, 09/10/2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

YARGILAMA GİDERLERİ		:
Başvurma Harcı :	80,70 TL	
Karar Harcı :	80,70 TL	
YD Harcı :	266,00 TL	
YD İtiraz Harcı :	492,00 TL	
Vekalet Harcı :	11,50 TL	
Posta Gideri :	346,25 TL	
<b>TOPLAM</b> :	<b>1.277,15 TL</b>	