

Temyiz Eden (Davacılar) : 1- Kendi Adına Asaleten ...'ye Velayeten ...
2- ... 3-...

Vekilleri : Av. ...

Karşı Taraf (Davalı) : ... Belediye Başkanlığı/...
Vekili : Av. ...

İstemin Özeti : ... İdare Mahkemesince verilen ... tarihli, E:..., K:... sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

Danıştay Tetkik Hakimi : ...

Düşüncesi : Temyiz isteminin kabulü ile mahkeme kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Dava, Tokat ili, Niksar İlçesi,... Mahallesi, (eski... ada, ... parsel) yeni ...ada, ... parsel ve... ada, ... parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli ilave imar planlarının onaylanmasına ilişkin Niksar Belediye Meclisinin ... tarihli, ... sayılı kararı ile alanda parselasyon yapılmasına ilişkin Niksar Belediye Encümeninin... tarihli, ... sayılı ve ... tarihli, ... sayılı kararlarının ve imar planı ile parselasyona yapılan itirazın reddine ilişkin ... tarihli, ... sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporu ile dosyanın birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu plan değişikliği ile alanın tarımsal kullanımına ilişkin önceki plan kararlarına karşılık, ilçede gereksinim duyulan ve konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alabilecek kullanımların ana cadde boyunca ve caddenin 150 metre derinliğinde her iki yanında getirildiği, bu kullanımların gerisinde tarım alanlarının yer aldığı, dava konusu imar planı değişikliğine ilişkin Tokat Tarım İl Müdürlüğünün... tarihli, ... sayılı yazısında, Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin 14. maddesi uyarınca plan değişikliği yapılması esasları sayılarak, bu esaslar kapsamında değişiklik yapılması halinde tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılmasının mümkün olduğunun belirtildiği, bu doğrultuda İlçenin kentsel gelişimini sağlamak, bir takım yatırım taleplerine imkan sağlamak ve ana yol boyunca kentin gereksinimi olan kullanımlara yer sağlamak amacıyla yapılan imar planı değişikliğinin Tarım İl Müdürlüğünün yazısı ile örtüştüğü, söz konusu kurum görüşü her ne kadar dava konusu plan değişikliği sonrasında davalı idareye sunulmuş ise de uygun görüş sunulduğunun tespit edildiği, Niksar gibi önemli bir ilçenin tümüyle nitelikli tarım arazileri ile çevrelenmiş olması karşısında, ilçenin kentsel gelişim için gerekli olan ve içerisinde küçük atık üretmeyen imalathaneler, depolama alanları, tamirhaneler, atölyeler, üretilen malların sergilendiği ve satışının yapıldığı alanlar, akaryakıt ve LPG ikmal istasyonları gibi kullanımlara da ihtiyacı bulunduğu, söz konusu kullanımların ticari kullanımlar niteliğinde olması nedeniyle merkeze yakın olması gerektiği, ayrıca depolama, imalathane gibi kullanımların yerleşmenin çeperlerinde bulunmasının uygun olacağı, dava konusu alanın ilçe merkezine yaklaşık 2 km. ve yerleşme meskun alanına yaklaşık 1,3 km. mesafede bulunmasının ve ana yol boyunca lineer ilerleyen şekilde konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenmesinin planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından uygun olduğu, parselasyon yönünden ise, düzenleme sınırının dayanak 1/1000 ölçekli plan sınırına uygun olduğu, davacıya eşdeğer alandan imar parseli tahsis edildiği ve tahsis edilen imar parsellerinin davacının fiili kullanım alanına isabet

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2013/6238

Karar No : 2017/11728

ettiği, tahsis edilen imar parsellerine dışardan hisse taşınmadığı, düzenleme ortaklık payı oranının yasal sınırlar içerisinde olduğu ve bütün parsellerden düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığı, davacıya ait kadastral parselin 44 hissedarlı olduğu ve taşınmazda bazı hissedarların meyve yetiştiriciliği yaptığı, ancak taşınmazda özel parselasyon planı ve fiili taksim bulunmadığından hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı, belediye adına yoldan ihdas yapıldığı ve bu ihdas alanlarının belediyeye arsa kazandırmak amacıyla kullanılmadan doğrudan yola aktarıldığı, söz konusu işlemin Danıştay kararlarına uygun olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, uyuşmazlık konusu taşınmazın içinde bulunduğu planlama bölgesinin tamamı önceki 1990 tarihli şehir imar planında "tarım alanında" kalmakta iken, dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planları ile Danışmentgazi Bulvarı boyunca ve bulvarın her iki tarafında 150 metre derinliğinde alanın "konut dışı kentsel çalışma alanı" işlevine ayrılarak imara açıldığı, bu doğrultuda uyuşmazlık konusu taşınmazın da tarım alanı olan kullanımının E:0.60 yapılaşma koşulunda konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımına dönüştürüldüğü, plan hazırlık aşamasında davalı idarece... tarihli, ...sayılı yazı ile Tokat Valiliği İl Tarım Müdürlüğünden görüş sorulduğu, Müdürlüğün ... tarihli, ... sayılı yazısında; 1/5000 ölçekli kadastral harita, arazinin yeri işaretli koordinat değerli 1/25000 ölçekli harita, toprak etüd raporu gibi gerekli belgelerin gönderilmesi halinde çalışmaların yapılabileceğinin bildirildiği, bunun üzerine davalı idarenin ... tarihli, ... sayılı yazısı ekinde gerekli belgelerin gönderildiği anlaşılmakla birlikte, İl Tarım Müdürlüğünün görüşü beklenilmeden Niksar Belediye Meclisinin dava konusu ... tarihli, ... sayılı kararı ile 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planlarının kabul edildiği ve Niksar Belediye Encümeninin ... tarihli, ... sayılı ve ... tarihli, ... sayılı kararları doğrultusunda alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve Ek-1 maddesi uyarınca parselasyon yapıldığı, davacılar tarafından ilave imar planları ile imar uygulamasının iptali istemiyle davalı idareye yapılan başvurunun 10.04.2012 tarihli işlemle reddedilmesi üzerine; hissedarı oldukları taşınmazın DSİ tarafından yaptırılan sulama kanalının altında olduğu ve her türlü ürünün yetiştirilebildiği 1. sınıf tarım arazi olduğu, taşınmazın tarımsal amaçla kullanıldığı, dava konusu imar planları yapılırken toprak etüd raporu düzenlenmeden ve il tarım müdürlüğünün uygun görüşü alınmadan taşınmazın imara açıldığı ileri sürülerek bakılmakta olan davanın açıldığı görülmüştür.

Uyuşmazlıkta, dava konusu ilave imar planının 20.10.2004 tarihinde onaylandığı, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesine 03.07.2005 tarihli, 5403 sayılı Yasanın 25. maddesiyle eklenen (c) bendinde: "Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz." hükmünün bulunduğu ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 19.07.2005 tarihinde yürürlüğe girdiği görülmekle birlikte, dava konusu ilave imar planının onaylandığı tarihte **13.06.2003 tarihli**, 25137 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin yürürlükte olduğu, anılan Yönetmeliğin plan değişikliği yapılma esaslarının düzenlendiği 13. maddesinde; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış olan her tür ve ölçekteki planlarda tarım arazisi olarak kalan alanlarda ve mücavir alan ve Belediye sınırları içinde ve dışında yapılacak her tür zorunlu plan değişiklikleri ve bu alanlarda yer alan tarım arazilerinin kullanımına ait kararlar alınmadan önce İl Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması esastır. Planlarda ve sınırlarda yapılacak değişiklikler için, 1/25 000 veya daha büyük ölçekli haritalarla birlikte İl Müdürlüğüne müracaat edilir.

İl Müdürlüğü aşağıdaki zorunlu haller için plan değişikliği iznini verebilir:

a) Planlı alan Belediye veya mücavir alanı içerisinde ise; Belediye hizmetlerinin yürütülmesi ve alt yapı tesisleri için inşa edilecek yapılara yönelik ilgili belediye tarafından yapılan arazi talepleri,

b) Planlı alan Belediye veya mücavir alanı içinde veya dışında olması halinde;

1) Tarımsal üretimi teşvik etmek amacıyla kurulmuş tarımsal ürünlerin işlenmesi ve değerlendirilmesi ile ilgili entegre nitelikli sanayi tesislerinin geliştirilmesi ve rekabet gücünün artırılması için, mevcut yapılara ilave tesislerin kurulmasına yönelik arazi talepleri,

2) Diğer sanayi tesislerinin bulunduğu planlı alanlarda; sanayi tesislerinin rekabet gücünün artırılması için ihtiyaç duyulan, ileri teknoloji kullanımı sağlayarak üretimi artıracak ve mevcut tesislerle entegre çalışma zorunluluğu bulunan ilave tesislerin kurulmasına yönelik arazi talepleri,

T.C.
D A N I Ş T A Y
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2013/6238

Karar No : 2017/11728

Bu madde kapsamında yukarıda sayılan zorunlu haller için ihtiyaç duyulan araziler; öncelikle tarım dışı kullanım planı bulunan tesislere sınır ve düşük potansiyelli kuru tarım arazilerinden karşılanır; eğer böyle bir arazi yok ise gerçek ihtiyaca cevap verecek miktarda alan mevcut planlı alana sınırı olan diğer tarım arazilerinden karşılanabilir." kuralına yer verilmiştir.

Bu çerçevede, genel amacı tarım arazilerinin korunmasını ve amacına uygun bir şekilde kullanılmasını sağlamak ve hangi zorunlu hallerde tarım dışı amaçlarla kullanılabileceğine dair usul ve esasları belirlemek olan ve dava konusu planların onaylandığı tarihte yürürlükte bulunan Yönetmelik hükümlerinden de anlaşıldığı üzere her ölçekteki bölge planları, çevre düzeni planları, nazım imar planları, mevzii imar planları, uygulama imar planları ve bunların eki imar planları ile yerleşim alanlarındaki ilave imar planları için ihtiyaç duyulan arazinin tarım dışı amaçlı faaliyetlere tahsis edilebilmesinin il tarım müdürlüğünün iznine tabi olduğu açıktır.

Olayda; davalı idarece, dava konusu planların onaylanmasından önce 06.01.2004 tarihli ve 06.07.2004 tarihli yazılarla Tokat Valiliği İl Tarım Müdürlüğüne başvuruda bulunularak Niksar İlçesi İlave İmar Planı için kurum görüşü istenildiği halde, Müdürlüğün görüşü beklenilmeden dava konusu ilave imar planlarının onaylandığı, imar planları onaylandıktan sonra İl Tarım Müdürlüğünün 03.04.2005 tarihli, 966 sayılı yazısı ile plan değişikliğine ilişkin görüşünün davalı idareye bildirildiği, ilgili yazıda; 25.03.2005 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması ve Kullanılmasına Dair Yönetmeliğin 14. maddesinde üç bend halinde düzenlenen plan değişikliği yapıma şartlarının sayıldığı ve imar planında değişiklik yapılarak tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılmasının ancak sayılan durumlar için mümkün olacağının belirtildiği, her ne kadar İdare Mahkemesince, sonradan davalı idareye sunulmuş olmakla birlikte, İl Tarım Müdürlüğünce dava konusu imar planı değişikliğine uygun görüş verildiği ve tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılabilmesi için izin alma koşulunun sağlanmış olduğu yönündeki bilirkişi görüşüne itibar edilmiş ise de, söz konusu kurum görüşünde, dava konusu planlama alanının "tarım dışı amaçla kullanımına izin verildiği" yönünde açık ve kesin bir ifadeye yer verilmediği, görüşün daha ziyade bilgilendirme mahiyetinde olduğu anlaşıldığından, bu haliyle dava konusu ilave imar planları ile tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanılabilmesi için izin alma koşulunun sağlandığını kabule olanak bulunmamaktadır.

Bu durumda, önceki (1990 tarihli) şehir imar planında tarım alanı kullanımında kalan uyumsuzluk konusu taşınmazın İl Tarım Müdürlüğünün uygun görüşü alınmaksızın tarımsal amaç dışında kullanılması mümkün olmadığından, konut dışı kentsel çalışma alanı olarak belirlenmesine ilişkin dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli ilave imar planları ile 1/1000 ölçekli imar planının uygulama işlemi olan parselasyonda hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Bu itibarla dava konusu ilave imar planları ile bu planlar uyarınca alanda parselasyon yapılmasına ilişkin dava konusu Belediye Encümeni kararlarının iptali gerektiğinden, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, ... İdare Mahkemesince verilen ... tarihli, E:..., K:... sayılı kararın **BOZULMASINA**, dosyanın adı geçen Mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 25/12/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.