

T.C.  
İSTANBUL  
7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1901

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI**

**İSTEYEN (DAVACI)** : TMMOB ZİRAAT MÜHENDİSLERİ ODASI  
**VEKİLİ** : Av.ZÜHAL DÖNMEZ, Bestekar Sok, 49/5 Kavaklıdere  
Merkez/ANKARA

**KARŞI TARAF (DAVALI)** : T.C TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI ANKARA

**İSTEMİN ÖZETİ** : İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İshaklı Köyü, Sazlık mevkiinde bulunan 3 pafta, 380 parsel sayılı, çalılık vasıflı 86.250 m2 yüzölçümlü, tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunmasına ilişkin 22.04.2009 tarih ve 30663 sayılı işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Davanın öncelikle ehliyet ve süreaşımı yönünden reddinir gerektiği, esas yönünden ise tarım dışı kullanım kararının kamu yararı gözetilerek, 5403 sayılı yasaya uygun olarak verildiği, işlemin hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi talep edilmiştir.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nce davalının süre ve ehliyet itirazı yerinde bulunmayarak işin gereği görüldü:

Uyuşmazlık , Hazineye ait taşınmazın tarım dışı amaçla kullanılmasından kaynaklanmaktadır.

1982 Anayasası'nın 44. maddesinde, Devletin, toprağın verimli olarak işletilmesini korumak ve geliştirmek, erozyonla kaybedilmesini önlemek amacıyla gerekli tedbirleri alacağı, 45 maddesinde ise, tarım arazileri ile çayır ve mer'aların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırılacağı kuralına yer verilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kanununun 3. Maddesinde " Tarım arazisi: Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler" , "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 araziler" , "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 araziler" , "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 araziler" , "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 araziler" ve "Sulu tarım arazisi: Tarımı yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı araziler" olarak tanımlanmış , aynı Kanunun 8/1. Maddesinde "Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir" hükmüne ve 13. Maddesinde de "Mutlak tarım

## İSTANBUL

### 7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1901

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) (Ek bent: 31/01/2007-5578 S.K./3.mad) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,
- f) (Ek bent: 26/03/2008-5751S.K./1.mad) 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) (Ek bent: 26/03/2008-5751S.K./1.mad) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir.(Ek cümle: 31/01/2007-5578 S.K./3.mad) 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.**

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 usul ve esasları tüzükle düzenlenir" hükmüne yer verilmiştir.**

Dava dosyasının incelenmesinden: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İshaklı Köyü, Sazlık mevkiinde bulunan 3 pafta, 380 parsel sayılı, çalılık vasıflı 86.250 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmaz üzerine Türkiye Basketbol Federasyonu tarafından basketbol akademisi, yönetim merkezi, kamp ve antrenman binaları vb. Tesislerin yapılabilmesi amacıyla söz konusu arazinin tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun bulunmasına ilişkin 22.04.2009 tarih ve 30663 sayılı işlemin tesis edilmesi akabinde anılan işlemin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzluk teknik yönden incelemeyi gerektirdiğinden mahkememizce mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen ve 17.06.2011 tarihinde sunulan raporda özetle ; "... TARIMSAL YÖNDEN KEŞİF VE İNCELEME:

Araziye ilişkin erlendirmeler:

1. Topoğrafya: Dava konusu arazi iki tarafı ormanla kaplı olan bir vadi tabanı biçimindedir. Arazinin geçmişte ormanlık alan olduğu ve ormandan tarıma açıldığı gözlenmektedir. Zira yapılan toprak analizi sonucunda toprak organik maddesinin çok yüksek olduğu (% 3.47-%12.09) saptanmıştır. Bu denli yüksek değerler ancak orman topraklarında görülebilir. Arazinin konumlandığı vadinin her iki yanında yükselti halinde orman örtüsü mevcuttur. Meyil % 0-2 arasında olup, tarımsal açıdan herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

2. Arazinin Andaki Kullanım Durumu: Arazinin üzerinde şu anda tarım yapılmaktadır. Keşif sırasında araziden ot biçildiği ayrıca arazi üzerinde patates, fasulye, biber, patlıcan, soğan, sarımsak, kara lahana, pazı vb. gibi bitkilerin ekili olduğu gözlenmiş ve bu durum resimlerle tespit edilmiştir.

3.Toprak Analiz Sonuçları: Keşif sırasında alınan 4 adet toprak örneği analize tabi tutulmuş ve

## İSTANBUL

### 7. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1901

arazinin pH yönünden nötr ve nötre yakın değerlere sahip olup tarımsal üretim açısından herhangi bir sorun mevcut değildir. Tuzluluk yönünden sınırlı bir yükseklik söz konusudur. Toprakların organik madde düzeyleri çok yüksektir. Organik madde miktarları % 3.47, diğerlerinde ise % 10'nun üzerindedir. Bu oranlar tarla topraklarında beklenen oranların çok üzerindedir. Aslında organik madde miktarının yüksek olması, bütün tarla toprakları için arzu edilen ve hatta toprakların verimliliğini büyük ölçüde artıran bir özelliktir. Türkiye genelinde bu oranlarda organik madde içeren toprakların oranları çok düşüktür. Türkiye topraklarının sadece % 6.9'unda organik madde % 3-4 arasında, % 3'ünde ise organik madde % 4'ten daha fazladır. Dava konusu topraklar fosfor yönünden orta ve fazla potasyum yönünden de yeterli düzeydedir.

Görüldüğü gibi besin elementlerince zengin ve son derece verimli bir arazi varlığı söz konusudur. Bu alanda yılda 2 ve hatta 3 ürün kaldırmak mümkündür. Diğer bir ifade ile nadir bulunabilecek bir yapıya sahiptir. Tek sorun kış aylarında kısa bir süre toprağın ıslak olmasıdır. Bu da drenaj önlemleriyle ortadan kaldırılabileceğinden dolayı önemli bir sorun olarak görülmemiştir.

Bu verilerin ışığı altında yapılan sınıflandırmada dava konusu arazide 2, 3 ve 4 nolu örneklerin alındığı alanların I. Sınıf, 1 nolu örneğin alındığı alan ise IIS sınıfındadır. Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Mevzuatına göre I. ve II. Sınıf olan bu arazinin tarıma tahsis edilmesi yasal bir zorunluluktur. Dünya ve Türkiye nüfusunun sürekli arttığı ve gıda ihtiyacının yükseldiği bir ortamda bu alanların yapılaşmaya tahsis edilmesi mümkün değildir. Yapılaşma için tarıma elverişli olmayan alternatif alanların kullanılması zorunludur. Tarım dışı kullanıma açılan verimli bir arazinin tekrar tarıma tahsisi ve geri dönüşü neredeyse mümkün değildir. Bu nedenle dava konusu arazinin tarım dışı kullanılmasında kamu yararı söz konusu olamaz. Tersine bu arazinin tarıma tahsis edilmesinde kamu yararı vardır.

#### YERLEŞİM YERİ YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRME:

Beykoz ilçesi, İshaklı Köyü yerleşik alanı içinde Basketbol edilen arazinin konumu.

1. İnceleme: Beykoz ilçesi, İshaklı Köyü, Orman içi köylerden biridir. Köy yerleşim alanı itibarıyla, çevresi orman alanları ile kaplı olduğundan, zirai üretim mevcut vadi tabanında ve sınırlı bir arazide yapıldığı görülmüştür. Köy kısmen kendi yaşam ihtiyaçları için tarımsal ürün yetiştirmektedir. Köyde hayvancılıkta yapılmaktadır. Sınırlı bir tarım alanına ve kapalı bir havzaya sahip yerleşim alanı, kentsel servis ve hizmetlere uzak bir konumda bulunmaktadır.

Yerinde incelemede. İshaklı köyünün konumu ve üretim niteliği ile kırsal karakterini sürdürdüğü ve kendi ihtiyaçları için bahçe ürünleri yanında, mevcut arazideki otları biçerek köydeki büyükbaş hayvanları için ot temin ettikleri görülmüştür.

Köy yerleşik sınırları içinde bulunan 86250 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü arazinin basketbol ayrımı için ayrılması öngörülmüştür. Ancak, planlanan spor eğitim işlevinin, kaç kişiye hizmet edeceği, ne türde açık ve kapalı tesislere ihtiyaç bulunduğu ilişkin bir Fizibilite - yapılabilirlik- Raporu dava dosyasına sunulan dokümanlar içinde bulunmamaktadır.

Yatırım yapılmasına ilişkin karar geliştirilen arazi ile ilgili herhangi bir jeolojik etüt yapılmamıştır.

Yerinde incelemede yüksek bir taban suyunun bulunduğu ve arazinin kış aylarında uzunca bir müddet su ile kaplı olduğu çevredeki köylüler tarafından ifade edilmiştir.

2.Değerlendirme: planlama ilke ve teknikleri yönü ile Beykoz İlçesi İshaklı Köyü, 3 pafta, 380 nolu parselin basketbol eğitimi için ayrılmasına ilişkin olarak yapılan değerlendirmede:

Dosyada eğitim amacı ile yatırım yapılmak üzere seçilen bir alana yapılabilecek kamusal yatırım için öncelikle zemin şartlarının jeolojik rapor ile belirlenmesi, tanımlanması gerekir.

Yerinde yapılan çalışmada, zeminin taban suyunun yüzeye yakın olduğu görülmüştür. Önemli drenaj sorunlarının bulunduğu anlaşılmaktadır.

İshaklı köyü sakinlerince, kış ve bahar aylarında ve yağmurlu mevsimde arazinin önemli ölçüde su ile kaplı olduğu belirtilmiştir. Bu hususa ilişkin herhangi bir araştırma ve belgenin bulunmadığı anlaşılmıştır.

Yerinde yapılan incelemede arazideki yüksek otların ve sazların köylüler tarafından biçildiği ve köyde yapılan büyükbaş hayvancılığı için besin maddesi olarak kullanıldığı anlaşılmıştır.

Dosyadaki dokümanlarda; tarım dışı amaçla kullanılacak spor eğitim tesislerinin, ne kadar bir alana

**İSTANBUL**  
**7. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO : 2010/1901**

İhtiyaç bulunduğuna ilişkin herhangi bir verinin de bulunmadığı ve belgelenmediği anlaşılmaktadır. Böyle bir eğitim alanı için gerekli olan açık ve kapalı alan ihtiyacının ayrıntılı bir fizibilite raporunun tanımlanması sonunda tarımdan farklı bir amaçla kullanılacak eğitim tesisi için gerekli alan büyüklüğü tespit edilebilir. Alan büyüklüğü ve ihtiyacı bir fizibilite raporu sonucu anlaşılabilir. Bu nitelikli bir belge bulunmamaktadır.

Sayın mahkemece çevrede bu anlamda yerleşebilecek başka alanların bulunup bulunmadığı sorulmaktadır. Böyle bir çalışma planlama çalışmalarını içerir. Öncelikle yukarıdaki belgelerin hazırlanması alan ihtiyacının ve programın belirlenmesi ve ana ulaşım yolları üzerinde tarımsal amaçla kullanılmayan çevredeki yaşam düzenini zora sokmayan alanların ayrıntılı çalışma ile belirlenmesi gerekir. Yerinde yapılan keşif ve inceleme böyle nitelikli bir çalışmayı yapabilecek zaman ve doküman içermemektedir.

**SONUÇ**

1. İncelenen alan, toprak yapısı itibariyle besin elementlerince zengin ve son derece verimli bir arazidir.
2. **Dava konusu alan I. Ve II. Sınıf tarım arazisi niteliğindedir.**
3. **İshaklı köyü, ana ulaşım yolları dışındadır.** Toplumsal amaçla eğitim için kullanılacak bir eğitim tesisinin, seçilen arazinin temel ana ulaşım yolları ile güçlü bir bağlantısının günün ve yılın her saatinde olması gerektiği, tesise getirilecek her türlü kamusal hizmetin, kolayca tesis çalışanlarına ve sakinlerine ulaştırılmasının sağlanabilecek bir konumda arazinin seçilmesi gerektiği
4. Kentel Hizmet ve servislere, gereğinde sağlık tesislerine, kamu yatırımı yapılmış bir alandak tesisden, hiçbir zorlukla karşılaşmadan yılın her günü kolayca ulaşılabilir bir konumda olması beklenir.
5. Tesisin aynı zamanda kırsal yaşamının sürdürmekte olan İshaklı köyünün mevcut olan ve sınırlı büyüklükte olan tarımsal alanlarının kullanımını kısıtlamayacak bir konumda bulunması gerekir.
6. Maliye Hazinesine ait olan 3 pafta, 380 parsel sayılı taşınmazın, ne türde bir eğitim ihtiyacı için ne nitelikte açık ve kapalı alan büyüklüğü gerektiği,
7. **Arazinin zemin yapısının jeolojik yönden uyumlu ve yatırımların verimli bir tarzda yapılabilmesi için uygun yerleşme koşullarına sahip olması.**
8. **Arazinin iyi drene edilmesi ve yılın her mevsiminde kullanılabilir bir halde olması gerekir.**

Yukarıda sözü edilen ve spor eğitimi için belirlenen Maliye Hazinesine ait 3 pafta, 380 parsel sayılı ve 86250 m<sup>2</sup> arazinin, alanın planlama ilkelerine ait bilgi ve belgeler hazırlanmadan belirlenmesinin; tarım dışı kullanıma ayrılmasının planlama ilke ve tekniklerine uygun olmadığı kanaatindeyiz. Sonuç itibariyle dava konusu arazinin tarım dışı kullanıma tahsis edilmesinde **KAMU YARARI YOKTUR**" şeklinde görüşe yer verilmiştir.

Bu durumda , I. ve II. sınıf tarım arazisi niteliğinde olan İstanbul İli, Beykoz İlçesi, İshaklı Köyü, Sazlık mevkiinde bulunan 3 pafta, 380 parsel sayılı, 86.250 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların Türkiye Basketbol Federasyonu tarafından basketbol akademisi, yönetim merkezi, kamp ve antreman binaları vb. tesislerin yapılabilmesi amacıyla tarım dışı amaçla kullanılmasının şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olmadığı sonucuna varılmıştır

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın **yürütülmesinin durdurulmasına**, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere 22/06/2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
ÖMER VASFİ UÇARAY  
26699

Üye  
MUHAMMET ALİ  
ÖZTÜRKLER  
37823

Üye  
CANBULUT ŞAŞMAZ  
97719