



**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**1/100.000 ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni  
Planı Plan Notları 6.2.4 "Tarım Alanları"  
Maddesinde Plan Notu Değişikliği  
Açıklama Raporu**

# İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	2
1.1.	Kapsam.....	2
1.2.	Amaç ve Gerekçe .....	2
2.	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	2
	PLAN KARARLARI .....	2
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	3
4.	EKLER.....	4

# 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

## 1.1. Kapsam

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 6.2.4. “Tarım Alanları” plan notu değişikliği, Bursa İl sınırları

## 1.2. Amaç ve Gerekçe

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.06.2018 tarih v, 2016/483 Esas, 2018/935 sayılı Kararı ile;

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.12.2015/2416 tarih ve sayılı kararı ile onaylanan Bursa İl sınırlarında planlama bölgeleri ile mahalle ( köy) yerleşme ve gelişme sahaları dışında kalmak kaydıyla konteyner konulmasına ilişkin kararın ve 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı, plan notlarının “Tarım Alanları” başlığı altında yer alan; “...çiftçinin barınabileceği yapıya izin veren ve çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup, ... m<sup>2</sup> yi geçemez” ifadesinin kaldırılmasına kararı verilmiştir.

# 2. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

## PLAN KARARLARI

### BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

**6.2.4.1.7.** Fiilen sulanan veya sulama projesi kapsamında kalan tarım arazilerinde bu plan hükümlerinin 6.2.4.1.6. numaralı maddesinde tanımlanan emsal artışı yapılamaz.

**6.2.4.1.8.** Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak kaydıyla ve bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur. Ancak tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz. **B.M.K. 16.02.2017/260**

**6.2.4.1.9.** Bu planın onayından önce yürürlükteki mevzuat uyarınca inşaat ruhsatı veya yapı kullanma izni verilmiş olan tarımsal amaçlı yapılara ilişkin haklar saklıdır.

**6.2.4.1.10.** 5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanununun geçici 1. ve geçici 4. maddeleri kapsamında değerlendirilen alanlarda ve T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı veya İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün söz konusu kanun kapsamında görüş veremediği, 5403 sayılı kanun kapsamı dışında kalan alanlarda bu planın marjinal tarım arazilerine ilişkin hükümleri uygulanır.

**6.2.4.1.11.** İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım, doğal tarım ve iyi tarım uygulamalarına dayalı tarımsal üretim özendirilecektir. **B.M.K. 23.06.2015/1331**

**6.2.4.1.12.** Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı organik tarım kanunu ile organik tarımın esasları ve uygulanmasına dair yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

**6.2.4.1.13.** Tarım arazilerinde örtü altı tarım yapılması durumunda seralar emsale dahil değildir.

**6.2.4.1.14.** Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüşürülemez.

**6.2.4.1.15.** Tarım arazisi olarak gösterilmiş alanlarda, mera vasıflı alanlar bulunması durumunda, bu alanlarda bu planın mera alanları başlığı altındaki plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

**6.2.4.1.16.** Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.

#### 6.2.4.1.17. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam emsal:0,10'dur. **B.M.K. 21.01.2016/49**

#### 6.2.4.1.18. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN  
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur. B.M.K. 23.05.2016/1014

B.M.K. 23.06.2015/1331

6.2.4.1.19. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam emsal:0,10'dur. B.M.K. 21.01.2016

B.M.K. 23.06.2015/1331

6.2.4.1.20. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

Bu alanlarda, tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünce belgelendirilmesi zorunludur.

B.M.K. 23.06.2015/1331

~~Tarımsal amaçlı yapı yapılacak, büyüklüğü 5.000 m<sup>2</sup>'ye kadar olan parseller için Emsal:0,30 dur. 5.000-10.000 m<sup>2</sup> arası parseller için Emsal:0,20, 10.000 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki parseller için Emsal:0,10'dur.~~

B.M.K. 23.05.2016/1014

Tarımsal amaçlı yapı yapılacak bu alanlarda E: 0.25 dir

B.M.K. 23.05.2016/1014

~~Filen sulanan ya da sulama projesi kapsamı dışında kalan marjinal tarım arazilerinde, yerel kalkınmanın sağlanması için planlama bölgesinde yer alan sadece bölgeye özgü yöresel tarım ve hayvancılık ürünlerinin işlenmesine yönelik tarımsal amaçlı entegre yapılar Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'nın vereceği izinler ve ilgili diğer kurum-kuruluşlardan alınacak görüşler doğrultusunda bu planda değişikliğe gerek olmaksızın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanarak yapılabilir. Tarımsal amaçlı entegre yapı yapılacak parsellerde maks. E:0,10, toplam inşaat alanı 5.000 m<sup>2</sup>'yi geçemez.~~

B.M.K. 23.05.2016/1014

6.2.4.1.21 TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME ALANLARI (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ ALANLARI:

Bu alanlarda, tarım ve hayvancılığa yönelik araştırma ve geliştirme birimleri, ürün toplama, depolama, saklama alanları, ürün işleme tesisleri ve besicilikte kullanılacak yem üretim alanları, tarımsal amaçlı yapı ve tarımsal amaçlı entegre

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bu raporda açıklanan amaç ve gerekçe doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 7. maddesinin 3. fıkrasına istinaden

- 24.12.2015/2416 tarih, sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararının iptal edilmesine,
- 24.12.2015/2416 tarih, sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararına ilave kriterlerin yer alındığı 20.10.2016/2078 tarih ve sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararının iptal edilmesine ve,
- 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı, plan notlarının 6.2.4.“Tarım Alanları” başlığı altında yer alan “...çiftçinin barınabileceği yapıya izin veren ve çiftçinin barınabileceği yapı emsale dâhil olup, ... m<sup>2</sup> yi geçemez” ifadesinin iptal edilmesi hakkındaki kararın aşağıdaki şekilde;

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN  
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ

BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN  
KARARLARI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

**6.2.4. TARIM ALANLARI**

**6.2.4.1.16.** Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müstamlakatlardan başka Tarım alanlarında barınma amaçlı yapılar için izin verilmez. **B.M.K. 26.09.2018/2360**

**6.2.4.1.17. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ**

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur **B.M.K. 26.09.2018/2360**

**6.2.4.1.18. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ**

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur **B.M.K. 26.09.2018/2360**

**6.2.4.1.19. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ**

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapılar için toplam Emsal:0,10'dur **B.M.K. 26.09.2018/2360**

**6.2.4.1.20. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ**

Bu alanlarda; tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup toplam inşaat alanı 75 m<sup>2</sup>'yi geçemez. Çiftçi barınağının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınağın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne belgelendirilmesi zorunludur. **B.M.K. 26.09.2018/2360**

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notu değişikliğidir.

**4. EKLER**

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.06.2018 tarih v, 2016/483 Esas, 2018/935 sayılı Kararı



T.C.  
BURSA  
1. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2016/483  
KARAR NO : 2018/935

TT  
26 Temmuz 2018

**DAVACILAR** : 1- KESTEL ZİRAAT ODASI ADINA YÖNETİM KURULU  
BAŞKANI FEVZİ FIRTINA  
2- GÜRSU ZİRAAT ODASI ADINA YÖNETİM KURULU BAŞKANI  
KAMİL SÖNMEZ  
**VEKİLİ** : AV. GAYE KANGAL  
Nalbantoğlu Mah. Şekerhoca Cad. No:18 Osmangazi/BURSA  
**DAVALI** : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
**VEKİLİ** : AV. SELMA ALTIN YAVUZ  
Zafer Mah. Ankara Yolu Cad. C Blok K:3 No:1 Osmangazi/BURSA

**DAVANIN ÖZETİ** : Davacılar tarafından; Bursa İli, Gürsu ve Kestel İlçelerini de kapsayan bölgede 'tarımsal üretim alanlarında çiftçinin barınma ve günlük hayatında kullanabileceği 21 m2 yi geçmeyen ahşap veya prefabrik nitelikte yapıların tarım arazilerinde konuşlandırılmasına izin veren' Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.12.2015 tarih ve 2015/660 E. ve 2416 E. sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Planı Plan Notlarında 'tarım alanlarında' çiftçinin barınabileceği yapıya izin veren 'çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup ...m2 yi geçemez' şeklindeki kısımlarının; mevzuata ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

**SAVUNMANIN ÖZETİ** : Usule ilişkin olarak; davanın süre aşımı yönünden reddi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise tarım arazilerinin tarım dışı kullanımının söz konusu olmadığı, söz konusu kararın Bursa 2020 yılı 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı, plan kararları ve uygulama hükümlerine uygun olarak alındığı ve hukuka uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

#### TÜRK MİLLETİ ADINA

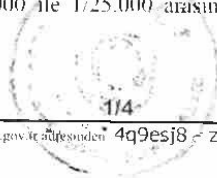
Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce önceden belirlenerek taraflara duyurulan 27/06/2018 gününde yapılan duruşmaya davacı tarafı temsilen gelen olmadığı, davalı BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI vekili AV. SABRİYE DİNÇ GÜLEÇ'in geldiği görüldü. Yapılan açık duruşmada katılan tarafa usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşma tamamlandı. Dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Davalı idarenin usule ilişkin itirazları yerinde görülmemiştir.

Dava, Bursa İli, Gürsu ve Kestel İlçelerini de kapsayan bölgede 'tarımsal üretim alanlarında çiftçinin barınma ve günlük hayatında kullanabileceği, 21 m2 yi geçmeyen ahşap veya prefabrik nitelikte yapıların tarım arazilerinde konuşlandırılmasına izin veren' Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.12.2015 tarih ve 2015/660 E. ve 2416 E. sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Planı Plan Notlarında 'tarım alanlarında' çiftçinin barınabileceği yapıya izin veren 'çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup ...m2 yi geçemez' şeklindeki kısımlarının iptali istemiyle açılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin tanımlar başlıklı 4. maddesinin (c) bendinde "Çevre Düzeni Planının": Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan olduğu.

4. maddesinin (i) bendinde "Nazım İmar Planının": Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar



UYAP Bölümleri Sistemindeki bu dokümana <http://suzandaz.uyap.gov.tr/dosyaden> 4q9esj8-zdEm1v1-JANBqUL-cc+q5Q= ile erişebilirsiniz.

**T.C.**  
**BURSA**  
**İ. İDARE MAHKEMESİ**  
**ESAS NO : 2016/483**  
**KARAR NO : 2018/935**

üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan olduğu,

4. maddesinin (k) bendinde "Uygulama İmar Planının"; Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı, kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırımı çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan olduğu tanımlanmıştır.

Yine aynı yönetmeliğin 6. maddesinin 1. bendinde: "Mekânsal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanacağı, buna göre planlama kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşacağı, 2.bendinde; Mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorunda olacağı, 3.bendinde; Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planlarına, çevre düzeni planlarına ve İmar planları kararlarına uyulacağı, 4.bendinde; Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planlarının, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanacağı, 5.bendinde; Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedeflerin dikkate alınacağı" hükmü altına alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 25. ve 26. maddelerinde ise; "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılacağı, İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabileceği, İmar planı değişikliğinin; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılacağı" hükümleri getirilmiştir.

Öte yandan, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun, "tanımlar" başlıklı 3. maddesinde: "...k) Tarımsal amaçlı yapılar: Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisleri... ifade eder." hükmüne yer verilmiştir.

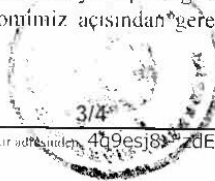
Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa İli, Gürsu ve Kestel İlçelerini de kapsayan bölgede 'tarımsal üretim alanlarında çiftçinin barınma ve günlük hayatında kullanabileceği 21 m2 yi geçmeyen ahşap veya prefabrik nitelikte yapıların tarım arazilerinde konuşlandırılmasına izin veren' Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24.12.2015 tarih ve 2015/660 E. ve 2416 E. sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Planı Plan Notlarında 'tarım alanlarında' çiftçinin barınabileceği yapıya izin veren 'çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup ...m2 yi geçemez' şeklindeki kısımlarının iptali amacıyla bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.





**T.C.**  
**BURSA**  
**1. İDARE MAHKEMESİ**  
**ESAS NO : 2016/483**  
**KARAR NO : 2018/935**

Tarafların iddiaları ve davaya konu işlemin niteliği dikkate alındığında uyuşmazlığın çözümü teknik bilgiyi gerektirdiğinden Mahkememiz ara kararıyla dosya üzerinden bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş olup yapılan inceleme sonrasında bilirkişi heyeti tarafından tanzim edilen ve 14/03/2018 günü mahkememiz kaydına giren bilirkişi raporunda özetle: "Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 24/12/2015 tarih ve 2015/660 E. 2416 K. Sayılı meclis kararında herhangi bir tarımsal alan büyüklüğü belirtilmemiş ve tarımsal nitelik sınıflandırılması yapılmamıştır. Ayrıca Çevre Düzeni Planında var olan 75 m2'lik çiftçinin barınabileceği yapıya ilave olarak mı belirtilen 21 m2'lik yapı hakkı verildiği konusu Meclis kararında açıklanmamış olup dava dosyasında bu konuda hiçbir gerekçeli rapora da rastlanılmamıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi c. fıkrasında: "Tarım Arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz." hükmü yer almaktadır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 23.06.2015 tarih ve 1331 sayılı plan notu değişikliğinde; Plan Notlarında yer alan 6.2.4.2.4 maddesinde" Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yapılabilir. Çiftçinin barınabileceği yapı emsale dahil olup inşaat alanı 75 m2'yi geçemez. Çiftçi barınmasının yapılabilmesi için çiftçinin Ç.K.S. (Çiftçi kayıt sistemine kayıtlı olduğunun veya söz konusu parselde barınanın yapılmasını gerektiren tarımsal üretimin yapıldığının İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğüne belgelendirilmesi zorunludur. Tarımsal amaçlı yapı yapılacak parsellerin; 5000m2'ye kadar alanı için toplam emsal:0.10, 5000m2 üzerindeki alanı içinse toplam emsal:0.05'dir." denilmekte iken, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24/12/2015 tarih ve 2015/660 E. 2416 K. Sayılı karar ile "Bursa İli, Gürsu ve Kestel ilçelerini de kapsayan bölgede "tarımsal üretim alanlarında çiftçinin barınma ve günlük hayatında kullanabileceği 21 m2'yi geçmeyen ahşap ve prefabrik nitelikte yapıların tarım arazilerinde konuşlandırılması" ile ilgili plan notunda; Tarım sınıflandırması yapılmadan ve Yasada mutlak, özel ürün, dikili ve sulu tarım arazisi olarak belirtilen nitelikli araziler belirtilmeden, hangi alanda "çiftçinin barınma ve günlük hayatında kullanabileceği 21 m2'yi geçmeyen ahşap ve prefabrik nitelikte yapıların tarım arazilerinde konuşlandırılmasına ilişkin olacağı yönünde bir açıklık bulunmadığı görülmektedir. denildikten sonra devamında sonuç olarak "Dosyasında mevcut taraf vekillerinin görüş ve savunuları ile davalı kuruma alınan ve davanın konusunu oluşturan karar, ilgili raporlar, belgeler ve yazışmalar; dosya üzerinden detaylıca incelenerek; davalı kurumun 639 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenleyen; bu K.H.K. ile yürürlüğü Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı olan 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3.maddesi (k) bendi, 13.maddesi ile, Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı uygulama tebliğinin (5403 sayılı kanunun) 2.1a, 2.1b ve 2.1c amir hükümleri ve 01.10.2015 tarih 20170 sayılı Bursa Valiliği İl Tarım Müdürlüğü görüşünde tarımsal amaçlı yapıların nasıl yapılacağı, hangi tarımsal üretim alanlarında ne kadar m2 büyüklükte olacağı; bunun için hangi kurum ve /veya kuruluşların yetkili veya yetkilendirileceği açıkça belirtilmiştir. Bu hususta yetki; Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığında olup, bakanlık bu yetkisini valiliğe devredebilir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi c. fıkrasında ise: "tarım arazileri, toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu'nda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanamaz." hükmü yer almaktadır. Arz edilen nedenlerden dolayı bilirkişi heyeti olarak; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 24/12/2015 tarih ve 2015/660 E. 2416 K. sayılı kararı ile "tarımsal üretim alanlarında çiftçinin ihtiyaç duyduğu barınma ve günlük hayatında kullanabileceği 3mx7m ebatlarında (21 m2)'yi geçmeyen, ahşap veya prefabrik nitelikte kadastral yola cephesi olan veya ulaşım imkanı bulunan, rengi sadece yeşil ya da beyaz renklerden oluşan yapıların, gıda tarım ve hayvancılık bakanlığı ç.k.s. (çiftçi kayıt sistemi)'ne kayıtlı çiftçilerimizin tarım arazilerinde konuşlandırılmasına izin verilmesi şeklinde karara bağlanmıştır." denilerek onaylandığı. Alınan plan kararının; Tarım Arazileri, Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere alındığı kanaatine varılmıştır. Tarım arazilerinin, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 3.maddesi (k) bendi, 13.maddesi ile, Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığının 10.10.2013 tarih ve 3638 sayılı uygulama tebliğinin (5403 sayılı kanunun) 2.1a, 2.1b ve 2.1c amir hükümleri ve 01.10.2015 tarih 20170 sayılı Bursa Valiliği İl Tarım Müdürlüğü görüşünde getirilen yapılaşma koşullarına ilave yapılaşmalar getirilmesi ile farklı plan ve yatırımlar için daha sık ve yaygın olarak amaç dışı kullanıma tahsis edilmesine yol açılacağı düşünülmektedir. Tarım alanlarının amaca dönük olarak kullanılması gerek ülke ekonomimiz açısından gerekse doğal alanların korunması açısından





T.C.  
BURSA  
İ. İDARE MAHKEMESİ  
ESAS NO : 2016/483  
KARAR NO : 2018/935

büyük önem taşımaktadır. Mesken amacı ile yapılaşma izni verilen arazilerin yapılaşmaya konu edilirken alansal büyüklük ve "fındık ve çay haricindeki alanlar" haricindeki tüm araziler denilerek, arazinin tarımsal niteliği ile ilgili bir ayırım yapılmamış olması konu plan notunun uygulamada kontrol edilemez bir hal almasına sebebiyet verebileceği kanaati hasıl olmuştur. Dava konusu Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 24.12.2015 tarih ve 2015/660 E. ve 2416 sayılı kararı ve Çevre Düzeni Planı plan notunun: tarımsal niteliği korunacak alanlarda tarım dışı yapılaşmaya dönük olduğu, tarımsal alanlar ile ilgili kanun ve yönetmeliklere, planlama teknikleri, şehircilik ilkeleri ve sürdürülebilir çevre anlayışına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır." şeklinde görüş bildirilmiştir.

Usulüne uygun olarak taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davalı Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan itirazlar raporu kusurlandıracak nitelikte görülünce, raporun hükme esas alınabilecek yeterlilikte olduğu anlaşılmıştır.

Uyumsuzluk konusu olayda; yukarıda yer verilen bilirkişi raporu ve dosyada yer alan bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde; dava konusu işlemlerde izin verilen yapılaşma şeklinin farklı plan ve yatırımlar için amaca uygun olmayan kullanıma yol açacağı, arazinin tarımsal niteliği ile ilgili bir ayırım yapılmamış olması nedeniyle dava konusu işlemlerle mümkün hale getirilen yapılaşma biçiminin uygulamada yeterince denetlenemeyeceği gerekçesiyle dava konusu işlemlerin planlama ilkeleri, şehircilik esasları ile kamu yararına ve hukuka uygun olmadığı sonuç ve kanaatine ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemlerin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 1.909,85-TL yargılama gideri ile davacı taraf duruşmaya iştirak etmediği için, karar tarihi itibariyle yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090,00-TL vekâlet ücretinin davalı idareden alınarak davacı tarafa verilmesine, artan gider ve bilirkişi masraf avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacı tarafa iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere 27/06/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ  
İHSAN TURGUT  
165840

Üye  
CİHA T ÇAVIŞ  
195052

Üye  
MUSTAFA NURİ KELKİT  
182278

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı	29,20 TL
Karar Harcı	29,20 TL
Vekalet Harcı	8,60 TL
Bilirkişi Ücreti	1.500,00 TL
Y.D. Harcı	48,10 TL
Posta Gideri ve Dosya Ücreti	294,75 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>1.909,85 TL</b>

