

ANKARA ÜNİVERSİTESİ
UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ
RAPOR NO: 311



ANKARA İLİ GÖLBAŞI İLÇESİ
YAYLABAĞ (BURSAL) VE YURTBEYİ (GERDER)
MAHALLELERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEN PLANA İLİŞKİN
PLANLAMA SÜRECİ, PLANIN İPTALİ VE YÜRÜTMENİN
DURDURULMASI TALEPLERİNE İLİŞKİN BİLİMSEL VE
HUKUKİ MÜTALAA RAPORU

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ
Ankara Üniversitesi Rektör Yardımcısı
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanı
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Erol DEMİR
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekan Yardımcısı
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Yeşim ALİFENDİOĞLU
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkan Yardımcısı

Öğr. Gör. Muhammed Said YILMAZ
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Görevlisi

Mehmet Oğuz ÖNDAĞ
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi

ANKARA
2024

4. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

•Başkent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği mülkiyetinde bulunan Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ mevkiinde bulunan “Yaylabağ Toplu Konut Alanı” ile ilgili olarak 2009 yılında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının iptali için Şehir Plancıları Odası tarafından Ankara 16. İdare Mahkemesinde dava açıldığı, ilgili mahkemenin söz konusu planların iptaline karar verdiği ve dosyanın Danıştay nezdinde temyiz incelemesinde olduğu, aynı planla ilgili olarak yeni bir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlandığı ve 2023 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından ilgili planların onaylandığı ancak söz konusu planlara karşı da Şehir Plancıları Odası ve Mimarlar Odasının tekrar dava açtığı, 2009 yılında onaylanan ve Ankara 16. İdare Mahkemesinin 2022/112 E., 2022/104 E. ve 2022/103 E. Sayılı Dosyalarıyla iptali talep edilen imar planları ile 2023 yılında onaylanan ve Ankara 16. İdare Mahkemesinin 2023/1553 E. ve 2023/2015 E. Sayılı Dosyalarıyla iptali talep edilen imar planlarının, imar mevzuatına uygunluğu ile dava dosyaları kapsamında alınan bilirkişi raporları ve dosya içerikleri dikkate alınarak, planların değerlendirilmesine ilişkin Üniversitemiz Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü öğretim üyeleri ve teknik personellerinden bir bilimsel mütalaa ve uzman görüşü raporu hazırlanması talep edilmiş işbu rapor anılan talebe yönelik olarak hazırlanmış ve ilgililerin dikkatine sunulmuştur.

•Anılan planla ilgili mahkeme sürecinde özetle; MMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi) tarafından Gölbaşı Belediye Meclisinin 2022/528 Sayılı Kararı ile uygun görülen Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.03.2023 gün ve 407 Sayılı Kararıyla onaylanan “Gölbaşı ilçesi Yaylabağ (Bursal) Mahallesi Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planının öncelikle yürütmesinin durdurulmasına takiben iptaline karar verilmesi istemiyle dava açıldığı, Ankara 16. İdare Mahkemesi’nde görülen 2022/103 Esas sayılı dava-Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.09.2009 gün ve 2151 Sayılı Kararı ile onaylanan Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ Toplu Konut Alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nın uygulayıcı idari işlem olarak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2005 tarih ve 1642 Sayılı Toplu Konut Alanı İlanına ilişkin kararının düzenleyici idari işlem olarak öncelikle yürütmesinin durdurulmasına takiben iptaline karar verilmesi talebiyle açılmış



olan davada ilgili mahkemece dava konusu planların iptaline karar verildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.08.2007 gün ve 2035 Sayılı Meclis Kararının aynı planlama alanı ile ilgili olan kısmının ve bu karar ile yapılan 1/25000 plan değişikliğinin düzenleyici idari işlem olarak; öncelikle yürütmesinin durdurulmasına ve takiben iptaline karar verilmesi talebiyle açılmış olunan davada ilgili mahkemece dava konusu planların iptaline karar verildiği, ilgili Mahkeme tarafından verilen kararda; söz konusu planların üst ölçekli imar planlarına, kamu yararına, şehircilik ilke ve esaslarına uygun olmadığı ayrıca planlama sınırında yer alan Özel Çevre Koruma bölgesinin doğal değerlerinin de olumsuz etkileneceği, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak ilan edilmesinin herhangi bir bilimsel analiz ve veriye dayanmadığı, toplu konut alanında öngörülen nüfus ve yapılaşma koşullarının planlama ilkeleri ile toplu konut uygulama esaslarına aykırı olduğu, plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notları uyarınca Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası (Konya Yol Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım imar Planı yapılmadan yapılaşmaya açma kararı getirdiği ve bu suretle "parça-bütün" ilişkisinin bozulduğu, söz konusu planlar ile yapı ve nüfus yoğunluğunun artırıldığı, bölgenin ulaşım sisteminin ve kentsel yaşamın olumsuz etkileneceği, dava konusu alanın yapılaşmaya açılmasının Özel Çevre Koruma Bölgesi ve Mogan Eymir Havza Sistemine doğrudan zarar vereceği, yaklaşık 92 hektarlık tarım potansiyeli olan bir alanın kaybı ile sonuçlanacağı ve yapılaşma nedeniyle ajanın içinde yer alan daha fazla tarım arazisi üzerinde risk oluşturacağı, yaklaşık 100 hektarlık bir mera ve çayır alanının yok olmasına neden olacağı, biyolojik çeşitlilik yönünden olumsuz etkilerinin irdelenmesi gerekliliği, bilimsel gerekçelere dayandırılmadan, ihtiyaç analizi yapılmadan alanda 37.500 kişilik nüfusun öngörüldüğü, planlama alanında bu ölçekte nüfusun, topoğrafya ve doğal eşikler nedeniyle yerleşim koşulları zorlu olan bu alanı yerleştirilmeye çalışıldığı, planlama alanı havza sınırı, özel çevre koruma bölgesi, arkeolojik sit alanı gibi doğal, tarihi ve kültürel açıdan önemli bir takım değerleri barındırdığı, yapılaşmanın gerçekleşmesi ile bu doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasında sürdürülmesinde yeni risklerin ortaya çıkacağının belirtildiği belirlenmiştir.

• **Üniversitemiz Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü öğretim üyeleri ve teknik personellerince yapılan inceleme ve değerlendirme sonuçlarına göre; Ankara ili Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder**



Mahallelerini kapsayan alanda Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına ilişkin Gölbaşı Belediye Meclisinin 17.12.2010 tarih ve 3591 sayılı kararı ile tadilen onaylanan planın iptaline ilişkin olarak; söz konusu planın iptaline dayanak oluşturan unsurlarla ilgili bilirkişi raporu ve davacı taraf itirazları değerlendirildiğinde dava konusu olan ve iptali istenen imar planlarının planların kademeliği birlikteliği ve plan hiyerarşisi bakımından planlama mevzuatına herhangi bir aykırılık teşkil etmediği, üst ölçekli planlarla mevzuata uygun bir şekilde bütünlük oluşturduğu ve ilgili kurum ve kuruluşlardan uygunluk ve olur görüşleri alındığı, herhangi bir bölgede imar planı yapılması ya da tadil edilmesiyle ilgili olarak yürütülen ve 3194 Sayılı Kanun hükümlerinde belirtilen tüm yasal mevzuata uygun bir akış ve süreç yürütüldüğü, 1/25000 ölçekli planda, davaya konu planlama sürecinin etkilendiği bölgenin ilgili bütün kamu kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak ve alınan görüşler doğrultusunda “Toplu Konut Alanı” olarak ilan edilmiş olduğu, 1/25000 ölçekli plan hazırlanırken davacı tarafın dahi görüş ve önerilerini beyan ettiği, plan hiyerarşisi ve kademeli birliktelik bakımından değerlendirildiğinde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların 1/25000 ölçekli plana uygun hale getirilmesinin de tersten yasal bir zorunluluk olduğu ve üst ölçekli planlarda “Toplu Konut Alanı” olarak ilan edilmiş olan bir bölgede alt ölçekli planların da uyumlu bir şekilde ilgili fonksiyonlarla tescil edilmesi gerektiği, tam tersi durumda planın onaylanarak ilgili fonksiyonların işlenmemesinin plan kademelenmesi ve hiyerarşisi ilkesine aykırılık oluşturacağı, ilgili planlama alanında bulunan parsellerin Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından bölgenin Toplu Konut Alanı olarak kullanılması şartıyla davaya müdahil ilgili birliğe tescil edildiği, söz konusu tescil işleminin hukuki olarak bir nevi bölgenin Toplu Konut Alanı olması şartına özgülenmiş olduğu, bölgenin tarımsal üretim ve hayvancılık faaliyetleri açısından kullanılabilmesi potansiyeli olan bir bölge olması görüşü ile ilgili olarak Gölbaşı ilçesi sınırları içerisinde bulunan ve toplu konut alanı ilan edilmesi düşünülen alanın yer şekilleri, toprak yapısı, taban suyu, iklimi, etkili toprak derinliği, taşlılık oranı gibi tarımsal üretim faaliyetlerini birincil ölçüde doğrudan etkileyen hususlar dikkate alındığında bölgede tarımsal üretim faaliyetleri yürütmeye çalışmak gerek maliyet gerek süre açısından avantajlı olmayıp verim açısından da katlanılan maliyeti karşılayacak düzeyde olmayacağı ve burada Gölbaşı ilçesi geneli değil toplu konut alanı olarak ilan edilen bölgenin



arazi özelliklerinin dikkate alınması ve bu bölgede gelecek zamanda tarımsal üretim faaliyetlerinin yürütülüp yürütülemeyeceğinin dikkate alınması gerektiği, bölge arazisinin kaya ve taşlılık oranının yüksek olması, eğimin tarım yapılmaya elverişli olmaması gibi hususların tarımsal üretim faaliyetlerini doğrudan sekteye uğratacak coğrafi dezavantajlar olması, bir bölgenin ilgili planlarda mutlak tarım arazisi, I. Sınıf Tarım Arazisi, II. Sınıf Tarım Arazisi vb. şeklinde sınıflandırılması bölgedeki genel topoğrafik ve coğrafi yapılar esas alınarak yapılan salt belirli bir parseli, parsel adasını yani bir bölgeyi kapsamayan genel kabullerden faydalanılarak belirlenen ölçütler olduğu, bir bölgenin tarımsal üretim faaliyetlerine uygun olup olmadığının belirlenmesinde bir dizi parametre bulunmakta olup bitişik parseller arasında bile tarımsal üretim faaliyetlerinin elverişliliği açısından farklılıklar görülebileceği, bu farklılıkların toprağın yapısında bulunan bitki besin elementlerinin tür ve miktarları, etkili toprak derinliği, tuzluluk oranı, drenaj ve su tutma kapasitesi, sulanma imkanı, taşlılık miktarı, eğim, hakim rüzgar yönü, güneşlenme süresi, bakı gibi faktörlerin etkili olacağı, toplu konut alanı ilan edilecek büyüklükte bir alan için salt tarım arazisi ya da tarıma elverişsiz arazi nitelendirilmesi yapılabilmesi bölgenin tamamı için yapılabilecek bir yorumlama olamayacağı, ayrıca bir alanın gelecekte özgülenme ihtimali olan bir kullanım şeklinden hareket ederek mevcuttaki bir ihtiyaca özgülenmesinin önüne geçilmesinin akılcı bir uygulama da olmayacağı, arazi kullanım planlamaları yapılırken belirli süreler için mevcut ve planlama konusu alanlarla ilgili birden çok alternatife ihtiyaç duyulabileceği ve bu alternatiflerden en rasyonel olanın hangisi olacağı doğru analiz edilmesi gerektiği, mevcut durumda toplumun ihtiyacı olan bir yapı, tesis ya da donatı alanı varken o alanın gelecekte farklı bir kullanıma özgülenmesi ihtimaliyle bu ihtiyacın giderilmesine engel olunmasının şehircilik ilke ve esaslarıyla planlama ilkelerine uymayacağı, burada ilgili alanın özgüleneceği kullanıma uygunluğunun doğru analiz edilmesi ve gelecekte bölgeyle ilgili olarak verilmiş olan kararın sebebiyet vereceği hususların öngörüsünün doğru yapılmasının gerekli olduğu, toplu konut alanı ilan edilecek olan alanda tarımsal üretim faaliyetlerinin etkin ve rasyonel bir şekilde yapılabilmesine olanak verebilecek özelliklere sahip olmadığı, toplu konut alanı kullanımından vazgeçilse dahi bölgede tarımsal üretim yapılabilmesinin rasyonel bir yaklaşım olmayacağı, özellikle tarımsal üretim



faaliyetlerinde tarım yapılan arazinin eğimi, taşlılık oranı ve etkili toprak derinliği hususları tarım üretim maliyetlerini doğrudan etkilemekte ve direkt olarak artıran unsurlar olarak görülmekte olduğu, çiftçilerin tarımsal üretimdeki en önemli iki parametresinin maliyet ve verim olduğundan yüksek maliyet ve düşük verim sonuçlu bir tarımsal üretim faaliyetinin fizibil olmayacağı ve bölgenin de mevcut tarımsal üretim faaliyetlerine uygun olmadığı, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası (Konya Yolu Koridoru) sınırları ile planlama alanının belirli bir bölümünün iç içe olduğu ve plan geneli ve alan genişliği düşünüldüğünde planın tamamı için parça-bütün ilişkisine uyumsuz bir plan olarak nitelendirilmesinin dayanaksız ve bütüncül ve genel bir yaklaşım olarak değerlendirilmesinin uygun olduğu, gelecek zamanda kayıt altına alınmamış ve alt ve üst yapı ihtiyaçları resmi olarak tamamlanmamış bir bölgede kaçak yapılaşma olarak bölgede konut ve yapı inşa edilmesinin önünün açılmasının uzun vadede bu yapılarla mücadele etmek açısından maddi ve fiziki olarak daha büyük kayıp ve ekonomik olumsuzluklara sebebiyet vereceği, toplu konut alanı olarak ilan edilen bölgede nitelikli ve kayıt altına alınmış, ilgili yapılaşma şart ve hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş bir yapı stokunun kontrolünün daha kolay sağlanabileceği ve kayıt altına alınabileceği, toplu konut alanı olarak nitelendirilen bölgedeki alt ve üst yapı ihtiyaçlarının maliyetlerini karşılayacak olan kişi ya da kuruluşların ekonomik ve teknik olarak bu maliyetleri karşılayarak devam eden sisteme entegre edilecek olmasının olumlu bir husus olarak değerlendirilmesi gerektiği, 01.11.2007 tarihli olarak yayınlanan Resmi Gazete’de Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Jeoteknik Hizmetler ve Yeraltısuları Dairesi Başkanlığınca belirlenen “Mogan ve Eymir Gölü Yeraltısuyu İşletme Sahası ve Yasaklama İlanı”na ilişkin olarak alanın toplu konut alanı olarak ilan edilmesi ile havza sınırı ilanı arasında yaklaşık 2 yıl bulunduğu, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünce hazırlanan görüş raporunda planlama bölgesinde bulunan taşınmazların belirli bir kısmının ÖÇK sınırları içerisinde kaldığı ve diğerlerinin ise içme suyu temin edilen göl ve barajlarla ilişkisinin bulunmadığının belirlendiği, ayrıca 1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planı lejant ve fonksiyonlarıyla toplu konut alanı olarak ilan edilen alan arasında Mogan ve Eymir Gölü Havza sınırları açısından bir uyumsuzluğun bulunmadığı, mevcuttaki dava konusu planın planların kademeli birlikteliği ve parça-bütün ilişkisi açısından da değerlendirildiğinde uyumlu



olmasından hareketle havza sınırı olarak belirlenen bölge ile toplu konut alanı ilan edilen bölgenin nispeten iç içe geçmiş olduğu ancak bu durumun havza genelini yansıtacak büyüklükte olmadığı, yapı yoğunluğunun ve ÖÇK alan sınırlarının ilgili planlama sürecinde planlama mevzuatına uygun olarak düzenlendiği ve yine hukuki olarak planın iptaline konu olacak herhangi bir hususun bulunmadığı mütalaa edilmiştir.

• Her ne kadar planlama süreci ve ilgili planın planlama mevzuatına uygun olduğu belirlenmiş ise de söz konusu planın iptal edildiği ve özellikli olarak iptal kararına sebep olan yoğunluk, kullanım fonksiyonları, sosyal donatı alanları ve ÖÇK sınırı revize plan dahilinde değerlendirildiğinde; ilgili planın iptaline sebep olan yoğunluğun revize planda azaltıldığı, 3194 Sayılı Kanun olmak üzere Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ve kişi başına ayrılması gerekli sosyal donatı alanları miktarının revize planda iptal edilen plana göre artırılmış olduğu, ÖÇK sınırı ile ilgili olarak iptale karar verilen hususların revize edilmiş planda tartışmaya mahal vermeyecek şekilde kaldırılarak güncellendiği, yapı yoğunluğunun asgari seviyeye indirildiği, plan hiyerarşisi bakımından planların kademeli birlikteliği ilkesi aykırı bir hususun revize planda bulunmadığı, revize planın her ne kadar iptal edilen planda da bu şekilde olmasına rağmen çevreye ve bölgedeki ekolojik hayata herhangi bir şekilde zarar vermeyecek şekilde düzenlendiği ve insan ve çevre odaklı yeni plan kararlarının alındığı, bölgedeki var olan tarımsal faaliyetlere, bahse konu hava koridoruna olumsuz anlamda etki edecek herhangi bir hususun revize planda yer almadığı, ilgili planlama sürecinde alınmış olan kurum görüşlerine ilişkin fiziksel ve teknik yapının aradan geçen zaman içerisinde değişiklik göstermemiş olduğu ve kurum görüşleri ile ilgili bir ihtilafın bulunmadığı, bölgedeki topoğrafik koşullara bağlı olarak yapı inşa oran ve katsayılarının mevcut mevzuata uygun olarak değerlendirildiği ve yine revize planda bu hususta itiraza konu olacak bir etkenin bulunmadığı, revize edilen planla ilgili gerek davacı taraf itirazlarında gerekse bilirkişi raporlarında belirtilen hususlara yönelik olarak mevcut mevzuata aykırı herhangi bir hususun bulunmadığı, ÖÇK sınırıyla ilgili olarak sürekli suretle zikredilen hususun revize planda tamamen ortadan kaldırılmış olduğu, kişi başına düşen sosyal, kültürel ve yeşil alan miktarının revize planda iptal edilen planda zaten uygun olmasına rağmen artırıldığı, yapı yoğunluğu miktarının yine



iptal edilen planda mevzuata herhangi bir uyumsuzluk olmamasına rağmen revize planda asgari düzeye indirildiği, hazırlanan revize planda arazinin topoğrafyası ve eğim özelliklerinin göz ardı edilmediği, mevcut yapılaşma koşullarının bölgenin fiziksel özelliklerine uygun olarak oluşturulduğu, bölgenin hâkim rüzgâr yönü ve hava koridorunun yapılaşmaya engel olmadığı, bölgede toprak erozyonu, rüzgâr erozyonu ve su erozyonuyla heyelan ve deprem riski düzeylerinin düşük olduğu, plandaki yeşil alan miktarının yeter düzeyde olup olmadığına ilişkin olarak planın incelenmesi neticesinde dava konusu planın 09.04.20211 tarih ve 27900 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”, 17.08.1983 tarih ve 18138 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Belediyelerin İmar Uygulamaları Yardım Yönetmeliği”, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan 17.05.2018 tarihli Ek-2 tabloda belirtilen “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu” isimli tablo ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerinde belirtilen asgari büyüklüklere sahip olduğu, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinde belirtilen hususların ayrı ayrı dikkate alınmış olduğu ve kurum görüşlerinden hareketle hassasiyet barındırdığı belirtilen bölgelerin yeşil alan olarak ayrıldığı ve bu bölgelerde yapılaşmanın gerçekleştirilmeyeceği belirlenmiştir.

• Sonuç olarak tarafımızca yapılan inceleme ve değerlendirme sonuçlarına göre iptal edilen plana ilişkin olarak planlama mevzuatına doğrudan doğruya aykırılık teşkil eden bir husus olmamasına rağmen revize planda itiraza konu olan hususların tamamen revize edildiği, davacı taraf ve bilirkişi raporlarında belirtilen itiraz unsurlarının hiç birinin revize planda itiraza konu olacak ve mevzuata aykırılık teşkil edecek bir yanının bulunmadığı, revize planında ilaveten iptalinin fiili durum ve ihtiyaçları olumsuz etkileyecek olmasının yanı sıra yargılama sürecini uzatmaktan başka bir sebebe bağlı olmayacağı, malik kooperatifin ilgili mevzuat kapsamında taşınmazına ilişkin tasarruf yetkisinin devam eden plan dahilinde kısıtlandığı, halbuki kısıtlamaya sebebiyet vererek karara çıkılmasına sebebiyet veren hususların mevcut revize planda bulunmadığı mütalaa edilmiştir.



Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council-IVSC) üyesi olan ve dünyada gayrimenkul, inşaat (yapım yönetimi) ve çevre alanında en saygın kurum olan Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) tarafından akredite edilmiş olan Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Araştırmaları Grubu üyeleri tarafından gerek yerinde yürütülen inceleme ve gözlemlerin sonuçları gerekse ilgili kurumlardan toplanan verilerin birlikte analizi ve değerlendirilmesine dayalı olarak iş bu rapor tanzim edilmiştir.

Özellikle 24.11.2016 tarih ve 29898 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu’nun 39’uncu maddesinde ve değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesinde belirtilen “Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar tarafından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir” gerekçesine dayalı olarak hazırlanan raporun, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile tanımlanan uzman görüşü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’na göre bilimsel görüş (içtihat) olarak da değerlendirilmesi mevcut planlama sürecinde uzman görüşü niteliği taşıyor olması gözden uzak tutulmamalıdır.



RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI

İşbu bilimsel analiz ve değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları, bilimsel ilke ve esaslar, yasal düzenlemeler ve yargı kararları birlikte dikkate alınarak Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Arazi Geliştirme ve Proje Yönetimi Anabilim Dalı İmar Hukuku ve Planlama Araştırmaları Grubu tarafından hazırlanmıştır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu kapsamında uzman görüşü ve 6306 Sayılı Kanun ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 15.'nci maddesinin son fıkrasındaki düzenlemelere göre hazırlanmış olan iş bu rapor, üç nüsha olarak imzalanmış olup, takdiri ilgili İdare ve Yargı Organlarına ait olmak üzere saygı ile sunulmuştur.

08.07.2024

İNCELEME VE DEĞERLEME KURULU

Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Rektör Yardımcısı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanı

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Bölüm Başkanı

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Erol DEMİR

Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekan Yardımcısı

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Öğretim Üyesi

Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Öğretim Üyesi

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Bölüm Başkan Yardımcısı

Muhammed Said YILMAZ

Şehir ve Bölge Planlama; Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Mehmet Oğuz ÖNDAĞ

Ziraat Mühendisi; Gayrimenkul Geliştirme ve Değerleme Uzmanı

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

