

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2023/1560
Karar No : 2025/2809

TEMYİZ EDENLER : 1- (DAVALI) Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Murat Çınar (E-tebligat adresi)
2- (DAVALI) Gölbaşı Belediye Başkanlığı-ANKARA
VEKİLİ : Av. Yusuf Demir (E-tebligat adresi)
3- (DAVALI YANINDA MÜDAHİL)
S.S. Başkent Özlem Konut Yapı Koop. Birliği
VEKİLLERİ : Av. Halis Çıtır, Av. Mahmut Özbay, Av. Mustafa Osmanlı,
Av. Raşit Sarıkaya (E-tebligat adresi)
DAVALILAR YANINDA DİĞER MÜDAHİLLER: 1- Settar Yapı Endüstri Tic. ve San. Ltd. Şti.
Mustafa Kemal Mahallesi 2128 Sokak No:11/5-6
Çankaya/ANKARA
2- Mia Planlama Mimarlık Mühendislik Müşavirlik
Tic. ve San. Ltd. Şti.
Mustafa Kemal Mah. 2156 Sk. No.4/10
Çankaya-ANKARA
3- S.S. Atakent Plaza Konut Yapı Koop. Başkanlığı
Gökkuşığı Cad.1209 Sokak 18/B
Cevizlidere-Çankaya/Ankara
4- S.S. Gimat Anadolu Konut Yapı Koop.
VEKİLİ : Av. Buket Eryılmaz (E-tebligat adresi)
5- S.S. Selcen Göktepe Konut Yapı Koop.
VEKİLİ : Av. Elif R. Ersert (E-tebligat adresi)
KARŞI TARAF (DAVACI) : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)
VEKİLİ : Av. Koray Cengiz (E-tebligat adresi)

İSTEMİN KONUSU : Davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 05/02/2018 tarih ve E:2013/8422, K:2018/875 sayılı kararıyla bozulması, karar düzeltme isteminin de 07/12/2021 tarihli ve E:2018/6187, K:2021/13359 sayılı kararıyla reddedilmesi üzerine bozma kararına uyularak, dava konusu işlemlerin iptali yolundaki Ankara 16. İdare Mahkemesinin 12/10/2022 tarih ve E:2022/112, K:2022/1998 sayılı kararının temyizden incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanda ilan edilen Yaylabağ Toplu Konut Alanına yönelik Gölbaşı Belediye Meclisinin 04/11/2010 tarihli, 328 sayılı kararı ile kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/12/2010 tarihli, 3591 sayılı kararı ile tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Yaylabağ Toplu Konut Alanının 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesine dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2007 tarihli, 2035 sayılı kararının iptali istenilmiştir.



T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: Ankara 16. İdare Mahkemesince verilen 22/04/2013 tarihli, E:2011/672, K:2013/701 sayılı kararda; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğunun belirlenmesi karşısında dava konusu nazım imar planının kabulüne ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığının görüldüğü, yine bu bağlamda Gölbaşı Belediye Meclisinin, toplu konut alanına ilişkin aldığı kararı onaylayan davalı idarenin söz konusu kararı bağlamında yapılan değerlendirmede ise, bu kararın alınmasından önceki süreçte gerekli tüm izin ve görüşlerin alınması ile işlem tesisi yoluna gidildiği anlaşıldığından davanın bu kısmında da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddi yolunda verilen kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay Altıncı Dairesince verilen 05/02/2018 tarih ve E:2013/8422, K:2018/875 sayılı karar ile İdare Mahkemesi kararı, "Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin büyükşehir belediye meclisi **kararı** dava konusu edildiğinden, uyuşmazlığa konu alanın bu büyüklükteki bir nüfusu kapsayacak toplu konut alanı için uygun olup olmadığı, alana ilişkin imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarına göre (Ana Planlar ile Havza-Koridor Bazındaki Nazım İmar Planlarının yapılıp yapılmadığı) irdelenmek suretiyle "parça-bütün" ilişkini bozup bozmadığı, imar planlarına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin **yeterli** araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayanıp dayanmadığı, toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisinin olumlu olup olmayacağı, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kalıp kalmadığı, kalkmakta ise planlamanın buna göre yapılıp yapılmadığı, imar planı değişikliklerini üstlenen müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünden üniversitelerin ilgili bölümlerinden seçilecek yeni bir bilirkişi heyetince yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek bilirkişi raporu esas alınmak suretiyle yeniden bir karar verilmesi" gerektiği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmesi üzerine yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, 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, uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notları uyarınca Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası (Konya Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı yapılmadan yapılaşmaya açma kararı getirdiği ve bu suretle "parça-bütün" ilişkisinin bozulduğu, imar planına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin kısmen yeterli araştırma ve veriye dayanmasına karşın yeterli düzeyde bir değerlendirme ihtiva etmediği, toplu konut alanında öngörülen nüfus ve bulunduğu konum ile toplu taşıma hizmetinin sınırlı sunulabileceği hususları bir arada değerlendirildiğinde özel araçlara dayalı seyahatlerin yoğunluklu olacağı, bu durumun ise, Ankara ilinin ulaşım sistemini, yakın çevredeki kentsel yaşamı, özel çevre koruma bölgesinin doğal değerlerini olumsuz etkileyeceği, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının tamamının Yaylabağ Toplu Konut Alanının plan sınırı içerisinde kaldığı, ancak 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılmadığı, toplu konut alanına yönelik üst ve alt ölçekli



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

planların karşılaştırılması neticesinde söz konusu planlarda arkeolojik sit alanının sınırlarının farklı gösterilmesi nedeniyle çelişkinin mevcut olduğu, tüm bu değerlendirmeler sonucunda, toplu konut ilanı kararı ile buna yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planının üst ölçekli imar planlarına, kamu yararına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olduğu anlaşıldığından Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/6/2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile bu alana dair 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/9/2009 tarih ve 2151 sayılı kararında mevzuata ve hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ KAZIM BAL'IN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY: Dosyanın ve Dairemizin E:2023/1203, E:2023/1143 sayılı dosyalarının birlikte incelenmesinden, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı ile 1/10000 ölçekli krokide gösterilen alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlendiği, bu kararın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642** sayılı kararı ile kabul edildiği, Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 11.07.2005 tarihli, 904-5023 sayılı işlemi ile de; 34850 m² yüzölçümlü 333 sayılı mera parselinin, 353375 m² yüzölçümlü 346 sayılı mera parselinin, 231750 m² yüzölçümlü 357 sayılı mera parselinin, 46750 m² yüzölçümlü 537 sayılı harmanyeri vasıflı parselin, 312500 m² yüzölçümlü 403 sayılı mera parselinin 401150 m² yüzölçümlü 402 sayılı çayır vasıflı parselin, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince toplu konut yapılması amacıyla tahsis amacının değiştirildiği; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (DSİ) 03.05.2005 tarihli, 6958 sayılı yazısında, Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, Tescil-4 olarak belirlenen alanın kuzeyinden Kırankaş Deresi, Tescil-1 olarak belirtilen alanın içinden geçen Kırankaş Deresi ve kuzeydoğusundan geçen Koplum Deresi ve Tescil-3 olarak belirlenen alanın batısından geçen Elmalı Deresi, kuzeyinden geçen Ballıpınar Deresi ve güneyinden geçen kuru derenin dere yataklarının aynen korunması ve olası taşkınlara karşı önlem alınmasının istendiği; 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile kabul edildiği, söz konusu toplu konut alanı sınırının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı** kararı ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği; Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtildiği; Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 31.10.2008 tarihli, 5246-22438 sayılı yazısında da alanın 92,93 hektarlık kısmının marjinal tarım arazisi olduğunun belirtildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2009 tarihli, 837 sayılı kararında ise, Ankara şehrinin planlı barınma alanlarının yeterli olduğu, bir vilayet büyüklüğünde yeni bir yerleşme alanına ihtiyaç duyulmadığı belirtilerek toplu konut alanına dair nazım ve uygulama imar planı tekliflerinin reddine karar verildiği; ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı** kararı ile sözü edilen imar planı tekliflerinin kabul edildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2010 tarihli, 606 sayılı karar ile imar planlarına yapılan itirazların reddedildiği, ancak rekreasyon alanlarında emsal artışına izin veren istemin kabul edildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı** kararı ile **İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.09.2009 tarihli, 478 sayılı raporunun** "yoğunluk transferi yapılan taşınmaz ruhsatlarının birlikte verilmesi, transfer sonrası mülkiyetin el değiştirmesi halinde herhangi bir hak **talep**edilmemesi ve bu durum hakkında tapu kaydına şerh düşülmesi şartları ile "Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik isteminin tadilen onaylandığı; Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Gölbaşı Belediye Meclisinin 04.11.2010 tarihli, 328 sayılı kararı ile kabul edildiği ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.12.2010 tarihli, 3591 sayılı** kararı ile onaylandığı; yukarıda sözü edilen dosyalarda Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2005 tarihli, 1642 sayılı kararı, alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlenmesine dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı kararı, alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı kararı, nazım imar planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2010 tarihli, 3591 sayılı kararının iptali istemiyle bakılan davaların açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan dava, Yaylabağ Toplu Konut Alanına yönelik Gölbaşı Belediye Meclisinin 04/11/2010 tarihli, 328 sayılı kararı ile kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/12/2010 tarihli, 3591 sayılı kararı ile tadilen onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Yaylabağ Toplu Konut Alanının 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesine dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/08/2007 tarihli, 2035



T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinde, belediyenin; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahip olduğu hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde de, nazım imar planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Davacı dava dilekçesinde, uyuşmazlığa konu alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile ağaçlandırılacak alan olarak belirlendiği, bu nedenle alanın toplu konut alanı olarak belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülmekte ise de, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642** sayılı kararı ile Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlenen uyuşmazlığa konu alanın, Gölbaşı Belediye Başkanlığının itirazı üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı** kararı ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Öte yandan, 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Raporu Genel Hükümler 11. İmar Planı Yapma Zorunluluğu başlıklı maddesinde, "Plan kapsamındaki alanlarda parsel ölçeğinde, imar planı yapılamaz. Plan kararlarında yer almak koşuluyla, kamu hizmetleri ve yatırımları ile toplu konut, organize sanayi bölgesi, küçük sanayi sitesi, petrol-akaryakıt ürünleri depolama ve dağıtım tesisleri, turizm, rekreasyon ve spor tesisleri gibi, proje bütünlüğü olan alanların imar planları alanın tamamının imar planlarının yapılması beklenmeden yapılabilir." hükmüne yer verildiği anlaşılmaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "davacı tarafından Yaylabağ toplu konut alanı ilan



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

edilmesine ilişkin işlemin iptali istenmesine rağmen kararda bu işleme yönelik bir inceleme yapılmadığı, alanın toplu konut için uygun bir alan olup olmadığı yönünden bir inceleme yapılmadığı gibi hükme esas alınan bilirkişi raporunda; '1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında ayrılan gelişme konut alanları ve projeksiyon nüfusu dikkate alındığında yeteri kadar gelişme konut alanı ve toplu konut alanı ayrıldığı için meclis kararında olduğu gibi planlı barınma alanlarının yeterli olduğu açıktır." tespitin yer verilmiş olmasına karşın hangi bilimsel ve teknik gerekçeye dayalı olarak söz konusu alanın "toplu konut alanı olarak belirlenmesinde bir aykırılık görülmediğinin" açıklanmaması nedeniyle bilirkişi raporu eksik ve kendi içinde çelişkili görüldüğü" belirtilmiş ve Dairemizin bozma kararı sonrasında yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi raporunda, Yaylabağ bölgesinde toplu konut alanı olarak seçilen alan gerek Ankara **gerekse** Gölbaşı İlçesi'nin kentsel yerleşim alanından kopuk olduğu ancak uydu kent niteliği taşıyacak kadar uzak bir konumda olmadığı, kentin mevcut yapılı çevresinden bu derece uzaktaki bu bölgeye ve burada yaşaması öngörülen 37.503 kişiye su, kanalizasyon, elektrik, iletişim vb. altyapıların götürülmesinin mesafe de dikkate alındığında ciddi bir maliyeti bulunduğu, buraya toplu taşıma hizmeti götürülmesinin de gerekli olduğu, kamunun altyapı yatırım maliyetini ve hizmet götürmesi gereken alanı önemli ölçüde arttırdığı, havza sınırı, özel çevre koruma bölgesi, arkeolojik sit gibi doğal, tarihi ve kültürel açıdan önemli bir takım değerleri barındıran alanda yer almasının yapılaşma maliyetleri üzerine bir takım ek yükler getireceği, yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda bu doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasında ve sürdürülmesinde yeni riskleri ortaya çıkaracağı, mevcut yapılı çevreden kopuk ve uzak bir konumda kurguladığı için maliyetlerin katlanmasına ve verimsizliğe yol açan bu tür kopuk ve kentsel yapıdan uzak gelişmelerin kent planlamada hatalı yer seçim kararları olduklarını belirtmek gerektiği vurgulanmış ise de, dosya içeriğinde yer alan bilgi ve belgelerden, dava konusu imar planı hazırlanma aşamasında, alanda yer alabilecek tüm kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak hazırlandığı, alanda yapılacak kamu yatırımları için Maliye Bakanlığı, TOKİ, Gölbaşı Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Özel Çevre koruma Kurumu Başkanlığı, BEDAŞ Genel Müdürlüğü, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü, Ankara Tarım İl Müdürlüğü, ASKİ Genel Müdürlüğü, BOTAŞ Genel Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüşlerin alınarak planlama alanında yapılacak tüm altyapı ve sosyal donatı alanlarının plan notları gereği müteşebbis tarafından gerçekleştirilerek ilgili kurumlara bedelsiz devrinin yapılacağı, bu haliyle projenin kamu yararı ilkesini destekleyen bir durum olduğu, planlama sürecinde öncelikle gerekli etüt ve analizlerin yapıldığı, bu etüt ve analizler sonrası yerleşilebilirlik deseninin ortaya çıktığı, bu desen üzerinde yer alacak fonksiyonlar ve yerlerinin belirlendiği, buna uygun ulaşım planlarının oluşturulduğu, tüm bu çalışmaların ve müteşebbisin talepleri de göz önünde tutularak kentsel tasarım projelerinin oluşturulduğu, bu kentsel tasarım projelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına aktarıldığı; toplu konut alanı ilan edilen alan için 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında Ankara Tarım İl Müdürlüğünden alınan görüşte alanda bulunan toplam 637,89 ha arazinin tarım yapılmayan hali arazi olduğu, tarım dışı alanlardan olduğu, 92,93 ha arazinin marjinal tarım arazisi olması nedeniyle tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, kalan arazilerin de İl Mera Komisyonunun 01.07.2005 tarih ve 2005/22 sayılı



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

kararı ile tahsis amacı değişikliğinin uygun görüldüğü ve mera vasfı değişikliği yapıldığı, dava konusu alanda (çok küçük bir bölümü hariç) tarımsal faaliyette bulunulmadığından ve toplu konut olarak ilan edilen alanının Gölbaşı ilçe merkezine ve alana yakın konumda yer alan ve TOKİ tarafından yapılan toplu konut alanlarına ve diğer yerleşim alanlarına olan mesafesi ve bağlantısı dikkate alındığında alanın toplu konut alanı olarak ilan edilmesinin uygun olmadığı iddiasına itibar edilmemiştir.

Öte yandan, anılan bilirkişi raporunda toplu konut alanı ilan edilen bölgenin her ne kadar bugünkü kullanımı ile heyelan, toprak kayması, akma, çığ vb. doğal afet tehlikesi ve riski taşımasa da içinde bulunduğumuz iklim koşullarında bile bu bölgede yapılaşmanın yolunu açmanın afet risklerini artıracak değerlendirilmesine yer verilmiş ise de, söz konusu değerlendirmelere yönelik herhangi bir bilimsel ve nesnel bilgi ya da bulguya yer verilmediğinden anılan değerlendirmeye itibar edilmemiştir.

Yine raporda, toplu konut uygulamaları açısından değerlendirildiğinde ise konut üretim **maliyetini** düşürmek önemli bir kriter olacağı için seçilen alanın yapılaşma maliyetleri açısından görece ucuz olması, ek maliyet yükleri taşımaması gerektiği, oysa, Yaylabağ'da seçilen alanın topoğrafik özellikleri her türlü kentsel kullanımın inşası için ek maliyet yükleri getireceği, alanın büyük çoğunluğunun Önemli Alanlar (ÖA1) statüsünde ve bu alanlarda eğimin %20-40 arasında olduğu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uygun yapılaşmaya gidilmesi gerektiği, istinat duvarları ve çevre drenajı gibi yapılaşma maliyetini artırıcı önlemlere ihtiyaç olacağı, günümüz teknolojik koşullarının zorlu bölgelerde inşaat faaliyetlerine olanak sağlasa da bu tür girişimlerin maliyeti önemli ölçüde yükselttiği tespitlerine yer verilmiş ise de, uyuşmazlığa konu alanın anılan maliyetleri üstlenecek olan Konut Yapı Kooperatiflerinin talebi üzerine toplu konut alanı olarak ilan edildiğinden bilirkişilerin söz konusu değerlendirmelerine itibar edilmemiştir. Kaldı ki, 2023 yılı içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırlarında, mevcut kent yerleşimine bitişik olmak üzere "Ankara ili Gölbaşı ilçesi Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Yaylabağ (Bursal) Mahallesi Kentsel Gelişme Alanlarına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu" onaylandığı, alanının uyuşmazlığa konu planlama alanına yaklaşık 1.4 km mesafede olduğu, Gölbaşı kentsel yerleşiminin diğer planlama çalışmaları ile uyuşmazlığa konu planlama alanıyla bütünleştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanı 45 kişi/ha nüfus yoğunluğu ile Ankara'daki benzer toplu konut alanlarına göre son derece az yoğun yapılaşma hakkına sahip olduğu, planda yer alan nüfus da düşünüldüğünde, planlama alanında kişi başı 85 m² açık ve yeşil alan düştüğü, bu oranın ise Türkiye standartlarına göre son derece yüksek bir oran olduğundan bu yönüyle de dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "İdare Mahkemesi kararında 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarında Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası koruma öncelikli nazım imar planı havza bütünü ölçeğinde tamamlanmadan koruma havzasında hiçbir suretle yapılaşmaya izin verilmeyeceğinin belirtilmiş olmasına karşın uyuşmazlığa konu toplu konut sınırları içinde kalan ve Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile yapılaşmaya açılmasının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olup olmadığı (planların kademeli birlikteliği ilkesine,



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı) yönünden inceleme yapılmadığı" gerekçesine yer verilmiş ve bilirkişi raporunda da, toplu konut alanı olarak belirlenen bu alanın doğal yapısı, topoğrafyası, barındırdığı dere yatakları ile vadi tabanları ve alanın bir kısmını içeren Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı ve Mogan-Eymir Havza Sınırı gibi doğal eşikler nedeniyle yerleşime açılmaması gereken bir bölge niteliği taşıdığı, bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan, geri kalan kısmı ise bu sınıra bitişik (aslında koruma bölgesinin geçiş alanı olarak tanımlanması gereken bir kuşakta yer alan) davaya konu toplu konut alanında öngörülen 37.500 kişilik nüfusun çevre koruma bölgesine ilave bir yük getirmesi, doğanın kaldırma kapasitesini zorlamasının kaçınılmaz olduğu tespit ve kanaatlerine yer verilmiş ise de, Mogan Eymir Sistemi Havza sınırının DSİ tarafından belirlenerek 01.11.2007 tarih ve 26687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı, dava konusu alanın ise Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile "toplu konut alanı" ilan edildiği, bu kararın 15.08.2007 tarih ve 2035 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği, alanın toplu konut alanı ilan edilmesinden 23 ay sonra havza sınırının belirlendiği, Ankara Valiliği Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, toplu konut alanında yer alan tescil harici alanların satışının yapılabilmesi için söz konusu alanların baraj, göl veya umumi su sahasında kalıp kalmadığı ile tescilinde bir sakınca bulunup bulunmadığı hususunda 04.04.2005 tarih ve 21204 sayılı yazıları ile DSİ 5. Bölge Müdürlüğünden görüş talep ettiği, DSİ Genel Müdürlüğünün 21.04.2005 tarih ve 6958 sayılı yazıları ile, parsellerin bir kısmının ÖÇK sınırları içerisinde kaldığı, diğerlerinin ise içme suyu temin edilen göl ve barajların su toplama havzalarında bulunmadığı, DSİ projeleri kapsamı dışında kaldığının bildirildiği, yine nazım imar planı yapımı aşamasında, DSİ Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığının 26.01.2009 tarih ve 908 sayılı yazıları ile bölgede yer alan dere yataklarına ilişkin alınacak tedbirler belirlenerek plan yapımında bu konulara uyulması gerektiği belirtildiğinden Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Özel Çevre Koruma Kurumu tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri de dikkate alınarak dere yataklarının, vadi tabanlarının yapılaşma dışında bırakıldığı, bu alanların rekreasyon alanı, park ve yeşil alan olarak değerlendirildiği, planlama alanının sadece yaklaşık % 40'lık kısmının konut ve ticari kullanımlara ayrıldığı, geri kalan yaklaşık %60'lık kısmının yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları ve sosyal donatı olarak belirlendiği, DSİ ve diğer kurum görüşleri doğrultusunda tüm dere yatakları ve yakın çevresi ve eğimi %40 üzeri alanların yerleşime uygun olmayan alanlar olarak tespit edildiğinden dava konusu işlemlerde bu yönüyle de hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Yine, bozma kararında, "Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtilmiş olmasına rağmen bilirkişi raporunda ve mahkeme kararında bu hususa ilişkin bir değerlendirme yer almadığı" belirtilmiş ve bilirkişi raporunda da, "arkeolojik sit alanının Yaylabağ Toplu Konut Alanı plan sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş ancak arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının 1/25000 ölçekli planda gösterilen mi yoksa alt ölçekli planlara



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

işlenen sınırlar mı olduğu tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp yapılmadığını değerlendiremediği" görüş ve kanaatine yer verilmiş ise de, planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan yaklaşık 75.533,24 m²'lik alanın Arkeolojik Sit Alanı olarak aynen korunduğu, dava konusu imar planı ile bu alanın sadece sınırları gösterilerek planlama alanı hesaplarına dahil edilmediği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bu alana ilişkin, "1.9.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı için Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 20.02.2008 tarih ve 2581 sayılı kararı gereği aynen korunacak ve bu alan için ayrıca koruma amaçlı imar planı yapılacaktır." hükmüne yer verilerek planlama alanı dışında bırakıldığı, söz konusu alanda ilgili kurumlar tarafından koruma amaçlı imar planı yapılacağından dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Kaldı ki, bilirkişi raporundaki, "arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp yapılmadığını değerlendirilemediği" belirtilmiş ise de, anılan karışıklığın, 1/25000 ölçekli nazım imar planı yapımında ITRF koordinat sisteminin alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında ise ED50 koordinat sistemi kullanılmasından kaynaklandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup bilirkişi tespitinde hukuka aykırılık görülmemiştir.

Dairemizin bozma kararında, "DSİ Genel Müdürlüğünün görüşleri ile arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında dere yatakları ve engebeli arazilerin yeşil alan olarak ayrıldığı gibi üst ölçek plan kararlarına uyulduğu ve bölge şartlarının gözetildiğinin tespit edilmesine karşın 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının "bütün-parça" ilişkisini bozup bozmadığı, gerekli araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayalı açıklama raporu esas alınıp alınmadığı yönünde bir inceleme yapılmadığı, bozma kararı sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda da, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında belirtilen alanlarda Ana Planlar, Ana Planlara uygun Havza ve Koridor Planları yapılmadan Mogan-Eymir Havza Sistemi sınırları içerisinde yapılaşmaya izin verilemeyeceği, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında öngörülen Gölbaşı Ö.Ç.K Havzası (Konyu Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı'nın yapılmadığı, dava konusu alanda yapılaşmaya izin veren ve 37.500 kişilik bir nüfus öngören Yaylabağ Toplu Konut Alanı imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının 'parça-bütün' ilişkisini bozduğu kanaatine yer verilmiş ise de, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, "ÖÇK Başkanlığına ait planlar geçerlidir "şeklinde bir hüküm bulunduğu, "KT1 - ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ: Kanun ile sınırları belirlenen ve planlama yetki ve sorumluluğu Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığına ait alandaki onaylı planlar ile geliştirilen koruma esaslarına uyulacaktır." denilerek parça-bütün ilişkisinin korunduğu, ÖÇKB alanına yönelik 2023 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Raporu Genel Hükümler 5.2. maddesinde, "Bu Plan, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Üst Ölçekli Plan olup, Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 2023 Başkent Ankara 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bu Planının Çelişmesi Durumunda Bu Plandaki Plan Kararları ve Plan Hükümleri Geçerlidir." hükmü yer aldığı, Özel Hükümler 6.2.4. maddesinde de "Yaylabağ Toplu Konut Alanı'nın Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Kalan Kısımında Bakanlıkça Onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları geçerlidir." denildiği, davaya konu



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

planlama alanının ÖÇKB alanına denk gelen kısmının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı (KYA-1) olarak gösterildiği, plan hükümlerinin 6.4.3.KYA-1 maddesinde, "Bu Alanlarda Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca ve Bakanlıkça Onaylı Alt Ölçekli İmar Planı Kararları Geçerlidir." denildiği, 2023 Başkent Ankara 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile çelişilen noktalarda 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının geçerli olduğundan planların birlikteliği ve plan hiyerarşisi göz önüne alındığında, davaya konu imar planının üst ölçek planına uygun olduğu ve parça-bütün ilişkisinin bozulmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "bu büyüklükteki toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisi yönünden bir değerlendirmeye de yer verilmediği" gerekçesine yönelik olarak bilirkişi raporunda da, yaygın kentsel gelişme eğilimini güçlendiren ve kentin merkezi ile yerleşik alanlarından önemli uzaklıklarda yer alan diğer konut alanlarında görüldüğü üzere bu bölgede de yapılan yolculukların büyük çoğunluğunun özel araçla yapılacağı, toplu konut alanından şehir merkezine, A ve B yönündeki yollarda trafik hacminin aşırı artması anlamına geleceği ve Ankara kent merkezi üzerine yoğun bir araç yükü getireceği, yolculukların % 20'sinin Gölbaşı-Mogan yönüne olacağını öngörüldüğü, bu durumun Gölbaşı ilçesinin merkezinde zaten yoğun olan araç trafiğini ve trafik sıkışıklığı sorunlarını arttıracığı, ayrıca Mogan gölü etrafında da halihazırda yoğun olan araç trafiği üzerine ek yük anlamına geleceği ve dolayısıyla hem ilçedeki kentsel yaşamı hem de bu önemli doğal yapıyı olumsuz etkileyeceği tespit ve kanaatlere yer verilmiş ise de, Ankara'nın genel makro formunun çevre yolu içerisinde, çevre yolu ring hattına doğru yağ lekeli formunda geliştiği, Ankara kent ulaşım bağlantılarının çevre yolu ile bütünleştiği, çevre yolu dışındaki yerleşmelerin yol bağlantılarının ise çevre yoluna ışınsal olarak bağlandığı, Yaylabağ merkezinin aynı biçimde ışınsal bir yol ile çevre yoluna bağlantısı bulunduğu ve bu bağlantının planlama alanı içerisinde geçtiği (Oran-Eymir yolunun Yaylabağ yerleşkesine bağlandığı), dolayısıyla dava konusu yere ek ulaşım kararı gerekmediği, ayrıca planlanan nüfus için yeni bir bulvar açılmasının söz konusu olamayacağından bilirkişi raporunda yer alan bu hususa da itibar edilmemiştir.

Ayrıca, planlama alanında üç ulaşım koridorunun planlandığı, alanın kuzey batısında kalan 35 metrelik Karataş bağlantı yolu, Polis Koleji Gölbaşı bağlantısı, Örencik-Gölbaşı bağlantı yollarının önerildiği, planlama alanı içinde kullanımların birbirleri ile bağlantısını sağlamak amacıyla 25,15, 12 ve 10 metrelik kent içi trafik yolları ile 7 ve 5 metrelik yaya ve servis amaçlı yolların yer aldığı, planlama alanı girişinde yer alan ticaret ve akaryakıt servis istasyonunun bulunduğu kavşaktan Gölbaşı TOKİ Örencik konutlarına 15 metre genişliğinde bir bağlantı yolu oluşturulduğu, toplayıcı yollar ve ana akslar ile planlama alanı içi ve çevresi ile ulaşım bağlantılarının sağlandığı, ulaşım hiyerarşisi içerisinde yol kademelenmesine topografik özellikler dikkate alınarak kurgulandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup dava konusu işlemlerin bu yönüyle de hukuka aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "uyuşmazlığa konu nazım imar planlarında yapılan değişikliklerin, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe göre her planların yapımını ve bunları üstlenecek müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünde de bir irdelemenin bulunmadığı" gerekçesine yer verilmiş ise de, davalı idare yanında müdahil tarafından dosyaya sunulan belgelerden imar planı müellifinin A



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1560

Karar No : 2025/2809

grubu imar planı yapımı yeterlilik belgesine sahip olduğu görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine karar verilmesi gerekirken dava konusu işlemlerin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1.2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davalıların ve davalılar yanında müdahilin temyiz isteminin kabulüne,

2.Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin temyize konu Ankara 16. İdare Mahkemesinin 12/10/2022 tarih ve E:2022/112, K:2022/1998 sayılı kararının **BOZULMASINA**,

3. Dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine,

4. 2577 sayılı Kanunun (Geçici 8. maddesi uyarınca uygulanmasına devam edilen) 54. maddesinin 1. fıkrası uyarınca bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 20/05/2025 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Emin	Ahmet	Ahmet Murat	Kemal	Ali
SINMAZ	ARSLAN	ALTUĞ	AÇIKGÖZ	ÇOPUR
			(X)	(X)

KARŞI OY (X): Temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen bozma nedenleri bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın onanması gerektiği oyu ile karara katılmıyoruz.

Üye
Kemal
AÇIKGÖZ

Üye
Ali
ÇOPUR



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2023/1143
Karar No : 2025/2808

TEMYİZ EDENLER : I- **DAVALI** Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Murat Çınar (E-tebligat adresi)
II- DAVALI YANINDA MÜDAHİL
Başkent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği
VEKİLLERİ : Av. Halis Çıtır, Av. Mahmut Özbay, Av. Mustafa Osmanlı
(E-tebligat adresi)
DAVALI YANINDA DİĞER MÜDAHİLLER : 1- S.S. Gimat Anadolu Konut Yapı Kooperatifi
VEKİLİ : Av. Buket Eryılmaz (E-tebligat adresi)
2- S. S Selcen Göktepe Konut Yapı Kooperatifi
VEKİLİ : Av. Elif R. Ersert (E-tebligat adresi)
3- Settar Yapı Endüstrisi Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi
Mustafa Kemal Mahallesi 2128 Sokak No:11/5-6
Çankaya/ANKARA
4- Mia Planlama Mimarlık Mühendislik Müşavirlik **Ticaret**
ve Sanayi Limited Şirketi
Mustafa Kemal Mahallesi 2156. Sokak No:4/10
Çankaya/Ankara Çankaya/ANKARA
VEKİLİ : Av. İbrahim Narman (E-tebligat adresi)
KARŞI TARAF (DAVACI) : TMMOB Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)
VEKİLİ : Av. Koray Cengiz (E-tebligat adresi)

İSTEMİN KONUSU : Davanını reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 05/02/2018 tarih ve E:2013/8707, K:2018/876 sayılı kararıyla bozulması, karar düzeltme isteminin de 07/12/2021 tarihli ve E:2018/6370, K:2021/13360 sayılı kararıyla reddedilmesi üzerine bozma kararına uyularak, dava konusu işlemin iptali yolunda **Ankara 16. İdare Mahkemesince** verilen 12/10/2022 tarih ve E:2022/104, K:2022/1997 sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanda Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin tadilen onaylanmasına dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/8/2010 tarihli ve 2778 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: Ankara 16. İdare Mahkemesince verilen 22/04/2013 tarihli, E:2011/1418, K:2013/699 sayılı kararda; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

değerlendirilmesinden, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğunun belirlenmesi karşısında dava konusu nazım imar planının kabulüne ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığının görüldüğü, yine bu bağlamda Gölbaşı Belediye Meclisinin, toplu konut alanına ilişkin aldığı kararı onaylayan davalı idarenin söz konusu kararı bağlamında yapılan değerlendirmede ise, bu kararın alınmasından önceki süreçte gerekli tüm izin ve görüşlerin alınması ile işlem tesisi yoluna gidildiği anlaşıldığından davanın bu kısmında da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddi yolunda verilen kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay Altıncı Dairesince verilen 05/02/2018 tarih ve E:2013/8707, K:2018/876 sayılı karar ile İdare Mahkemesi kararı, "Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin büyükşehir belediye meclisi kararı dava konusu edildiğinden, uyuşmazlığa konu alanın bu büyüklükteki bir nüfusu kapsayacak toplu konut alanı için uygun olup olmadığı, alana ilişkin imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarına göre (Ana Planlar ile Havza-Koridor Bazındaki Nazım İmar Planlarının yapılıp yapılmadığı) irdelenmek suretiyle "parça-bütün" ilişkisini bozup bozmadığı, imar planlarına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin yeterli araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayanıp dayanmadığı, toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisinin olumlu olup olmayacağı, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kalıp kalmadığı, kalkmakta ise planlamanın buna göre yapılıp yapılmadığı, imar planı değişikliklerini üstlenen müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünden üniversitelerin ilgili bölümlerinden seçilecek yeni bir bilirkişi heyetince yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek bilirkişi raporu esas alınmak suretiyle yeniden bir karar verilmesi" gerektiği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmesi üzerine yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, 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, uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notları uyarınca Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası (Konya Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı yapılmadan yapılaşmaya açma kararı getirdiği ve bu suretle "parça-bütün" ilişkisinin bozulduğu, imar planına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin kısmen yeterli araştırma ve veriye dayanmasına karşın yeterli düzeyde bir değerlendirme ihtiva etmediği, toplu konut alanında öngörülen nüfus ve bulunduğu konum ile toplu taşıma hizmetinin sınırlı sunulabileceği hususları bir arada değerlendirildiğinde özel araçlara dayalı seyahatlerin yoğunluklu olacağı, bu durumun ise, Ankara ilinin ulaşım sistemini, yakın çevredeki kentsel yaşamı, özel çevre koruma bölgesinin doğal değerlerini olumsuz etkileyeceği, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının tamamının Yaylabağ Toplu Konut Alanının plan sınırı içerisinde kaldığı, ancak 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılmadığı, toplu konut alanına yönelik üst ve alt ölçekli planların karşılaştırılması neticesinde söz konusu planlarda arkeolojik sit alanının sınırlarının farklı gösterilmesi nedeniyle çelişkinin mevcut olduğu, tüm bu değerlendirmeler sonucunda, toplu konut ilanı kararı ile buna yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planının üst ölçekli imar



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

planlarına, kamu yararına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olduğu anlaşıldığından, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin tadilen onaylanmasına dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/8/2010 tarihli ve 2778 sayılı kararında mevzuata ve hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ KAZIM BAL'IN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY: Dosyanın ve Dairemizin E:2013/8707, E:2013/8422 sayılı dosyalarının birlikte incelenmesinden, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı ile 1/10000 ölçekli krokide gösterilen alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlendiği, bu kararın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642** sayılı kararı ile kabul edildiği, Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 11.07.2005 tarihli, 904-5023 sayılı işlemi ile de; 34850 m² yüzölçümlü 333 sayılı mera parselinin, 353375 m² yüzölçümlü 346 sayılı mera parselinin, 231750 m² yüzölçümlü 357 sayılı mera parselinin, 46750 m² yüzölçümlü 537 sayılı harmanyeri vasıflı parselin, 312500 m² yüzölçümlü 403 sayılı mera parselinin 401150 m² yüzölçümlü 402 sayılı çayır vasıflı parselin, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince toplu konut yapılması amacıyla tahsis amacının değiştirildiği; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (DSİ) 03.05.2005 tarihli, 6958 sayılı yazısında, Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, Tescil-4 olarak belirlenen alanın kuzeyinden Kırankaş Deresi, Tescil-1 olarak belirtilen alanın içinden geçen Kırankaş Deresi ve kuzeydoğusundan geçen Koplum Deresi ve Tescil-3 olarak belirlenen alanın batısından geçen Elmalı Deresi, kuzeyinden geçen Ballıpınar Deresi ve güneyinden geçen kuru derenin dere yataklarının aynen korunması ve olası taşkınlara karşı önlem alınmasının istendiği; 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile kabul edildiği, söz konusu toplu konut alanı sınırının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı** kararı ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği; Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtildiği; Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 31.10.2008 tarihli, 5246-22438 sayılı yazısında da alanın 92,93 hektarlık kısmının marjinal tarım arazisi olduğunun belirtildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2009 tarihli, 837 sayılı kararında ise, Ankara şehrinin planlı barınma alanlarının yeterli olduğu, bir vilayet büyüklüğünde yeni bir yerleşme alanına ihtiyaç duyulmadığı belirtilerek toplu konut alanına dair nazım ve uygulama imar planı tekliflerinin reddine karar verildiği; ancak Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı** kararı ile sözü edilen imar planı tekliflerinin kabul edildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2010 tarihli, 606 sayılı karar ile imar planlarına yapılan itirazların reddedildiği, ancak rekreasyon alanlarında emsal artışına izin veren istemin kabul edildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı** kararı ile **İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.09.2009 tarihli, 478 sayılı raporunun** "yoğunluk transferi yapılan taşınmaz ruhsatlarının birlikte verilmesi, transfer sonrası mülkiyetin el değiştirmesi halinde herhangi bir hak talep edilmemesi ve bu durum hakkında tapu kaydına şerh düşülmesi şartları ile "Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik isteminin tadilen onaylandığı; Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Gölbaşı Belediye Meclisinin 04.11.2010 tarihli, 328 sayılı kararı ile kabul edildiği ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.12.2010 tarihli, 3591 sayılı** kararı ile onaylandığı; yukarıda sözü edilen dosyalarda Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2005 tarihli, 1642 sayılı kararı, alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlenmesine dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı kararı, alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı kararı, nazım imar planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı kararının iptali istemiyle bakılan davaların açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan dava, Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin tadilen onaylanmasına dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/8/2010 tarihli ve 2778 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT: 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde de, nazım imar planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME: Davacı dava dilekçesinde, uyuşmazlığa konu alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile ağaçlandırılacak alan olarak belirlendiği, bu nedenle alanın toplu konut alanı olarak belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülmekte ise de, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642 sayılı kararı** ile Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlenen uyuşmazlığa konu alanın, Gölbaşı Belediye Başkanlığının itirazı üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı kararı** ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Öte yandan, 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Raporu Genel Hükümler 11. İmar Planı Yapma Zorunluluğu başlıklı maddesinde, "Plan kapsamındaki alanlarda parsel ölçeğinde, imar planı yapılamaz. Plan kararlarında yer almak koşuluyla, kamu hizmetleri ve yatırımları ile toplu konut, organize sanayi bölgesi, küçük sanayi sitesi, petrol-akaryakıt ürünleri depolama ve dağıtım tesisleri, turizm, rekreasyon ve spor tesisleri gibi, proje bütünlüğü olan alanların imar planları alanın tamamının imar planlarının yapılması beklenmeden yapılabilir." hükmüne yer verildiği anlaşılmaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "davacı tarafından Yaylabağ toplu konut alanı ilan edilmesine ilişkin işlemin iptali istenmesine rağmen kararda bu işleme yönelik bir inceleme yapılmadığı, alanın toplu konut için uygun bir alan olup olmadığı yönünden bir inceleme yapılmadığı gibi hükme esas alınan bilirkişi raporunda; '1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında ayrılan gelişme konut alanları ve projeksiyon nüfusu dikkate alındığında yeteri kadar gelişme konut alanı ve toplu konut alanı ayrıldığı için meclis kararında olduğu gibi planlı barınma alanlarının yeterli olduğu açıktır.' tespitine yer verilmiş olmasına karşın hangi bilimsel ve teknik gerekçeye dayalı olarak söz konusu alanın "toplu konut alanı olarak belirlenmesinde bir aykırılık görülmediğinin" açıklanmaması nedeniyle bilirkişi raporu eksik ve kendi içinde çelişkili görüldüğü" belirtilmiş ve Dairemizin bozma kararı sonrasında yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi raporunda, Yaylabağ bölgesinde toplu konut alanı olarak seçilen alan gerek Ankara gerekse Gölbaşı İlçesi'nin kentsel yerleşim alanından kopuk olduğu ancak uydu kent niteliği taşıyacak kadar uzak bir konumda olmadığı, kentin mevcut yapılı çevresinden bu derece uzaktaki bu bölgeye ve burada yaşaması öngörülen 37.503 kişiye su, kanalizasyon, elektrik, iletişim vb. altyapıların götürülmesinin mesafe de dikkate alındığında ciddi bir maliyeti bulunduğu, buraya toplu taşıma hizmeti götürülmesinin de gerekli olduğu, kamunun altyapı yatırım maliyetini ve



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

hizmet götürmesi gereken alanı önemli ölçüde arttırdığı, havza sınırı, özel çevre koruma bölgesi, arkeolojik sit gibi doğal, tarihi ve kültürel açıdan önemli bir takım değerleri barındıran alanda yer almasının yapılaşma maliyetleri üzerine bir takım ek yükler getireceği, yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda bu doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasında ve sürdürülmesinde yeni riskleri ortaya çıkaracağı, mevcut yapılı çevreden kopuk ve uzak bir konumda kurguladığı için maliyetlerin katlanmasına ve verimsizliğe yol açan bu tür kopuk ve kentsel yapıdan uzak gelişmelerin kent planlamada hatalı yer seçim kararları olduklarını belirtmek gerektiği vurgulanmış ise de, dosya içeriğinde yer alan bilgi ve belgelerden, dava konusu imar planı hazırlanma aşamasında, alanda yer alabilecek tüm kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak hazırlandığı, alanda yapılacak kamu yatırımları için Maliye Bakanlığı, TOKİ, Gölbaşı Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Özel Çevre koruma Kurumu Başkanlığı, BEDAŞ Genel Müdürlüğü, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü, Ankara Tarım İl Müdürlüğü, ASKİ Genel Müdürlüğü, BOTAŞ Genel Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüşlerin alınarak planlama alanında yapılacak tüm altyapı ve sosyal donatı alanlarının plan notları gereği müteşebbis tarafından gerçekleştirilerek ilgili kurumlara bedelsiz devrinin yapılacağı, bu haliyle projenin kamu yararı ilkesini destekleyen bir durum olduğu, planlama sürecinde öncelikle gerekli etüt ve analizlerin yapıldığı, bu etüt ve analizler sonrası yerleşilebilirlik deseninin ortaya çıktığı, bu desen üzerinde yer alacak fonksiyonlar ve yerlerinin belirlendiği, buna uygun ulaşım planlarının oluşturulduğu, tüm bu çalışmaların ve müteşebbisin talepleri de göz önünde tutularak kentsel tasarım projelerinin oluşturulduğu, bu kentsel tasarım projelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına aktarıldığı; toplu konut alanı ilan edilen alan için 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında Ankara Tarım İl Müdürlüğünden alınan görüşte alanda bulunan toplam 637,89 ha arazinin tarım yapılmayan hali arazi olduğu, tarım dışı alanlardan olduğu, 92,93 ha arazinin marjinal tarım arazisi olması nedeniyle tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, kalan arazilerin de İl Mera Komisyonunun 01.07.2005 tarih ve 2005/22 sayılı kararı ile tahsis amacı değişikliğinin uygun görüldüğü ve mera vasfı değişikliği yapıldığı, dava konusu alanda (çok küçük bir bölümü hariç) tarımsal faaliyette bulunulmadığından ve toplu konut olarak ilan edilen alanının Gölbaşı ilçe merkezine ve alana yakın konumda yer alan ve TOKİ tarafından yapılan toplu konut alanlarına ve diğer yerleşim alanlarına olan mesafesi ve bağlantısı dikkate alındığında alanın toplu konut alanı olarak ilan edilmesinin uygun olmadığı iddiasına itibar edilmemiştir.

Öte yandan, anılan bilirkişi raporunda toplu konut alanı ilan edilen bölgenin her ne kadar bugünkü kullanımı ile heyelan, toprak kayması, akma, çığ vb. doğal afet tehlikesi ve riski taşımasa da içinde bulunduğumuz iklim koşullarında bile bu bölgede yapılaşmanın yolunu açmanın afet risklerini artıracak değerlendirilmesine yer verilmiş ise de, söz konusu değerlendirmelere yönelik herhangi bir bilimsel ve nesnel bilgi ya da bulguya yer verilmediğinden anılan değerlendirmeye itibar edilmemiştir.

Yine raporda, toplu konut uygulamaları açısından değerlendirildiğinde ise konut üretim maliyetini düşürmek önemli bir kriter olacağı için seçilen alanın yapılaşma maliyetleri açısından görece ucuz olması, ek maliyet yükleri taşımaması gerektiği, oysa, Yaylabağ'da



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

seçilen alanın topoğrafik özellikleri her türlü kentsel kullanımın inşası için ek maliyet yükleri getireceği, alanın büyük çoğunluğunun Önemli Alanlar (ÖA1) statüsünde ve bu alanlarda eğimin %20-40 arasında olduğu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uygun yapılaşmaya gidilmesi gerektiği, istinat duvarları ve çevre drenajı gibi yapılaşma maliyetini artırıcı önlemlere ihtiyaç olacağı, günümüz teknolojik koşullarının zorlu bölgelerde inşaat faaliyetlerine olanak sağlasa da bu tür girişimlerin maliyeti önemli ölçüde yükselttiği tespitlerine yer verilmiş ise de, uyumsuzluğa konu alanın anılan maliyetleri üstlenecek olan Konut Yapı Kooperatiflerinin talebi üzerine toplu konut alanı olarak ilan edildiğinden bilirkişilerin söz konusu değerlendirmelerine itibar edilmemiştir. Kaldı ki, 2023 yılı içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırlarında, mevcut kent yerleşimine bitişik olmak üzere "Ankara ili Gölbaşı ilçesi Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Yaylabağ (Bursal) Mahallesi Kentsel Gelişme Alanlarına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu" onaylandığı, alanının uyumsuzluğa konu planlama alanına yaklaşık 1.4 km mesafede olduğu, Gölbaşı kentsel yerleşiminin diğer planlama çalışmaları ile uyumsuzluğa konu planlama alanıyla bütünleştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanı 45 kişi/ha nüfus yoğunluğu ile Ankara'daki benzer toplu konut alanlarına göre son derece az yoğun yapılaşma hakkına sahip olduğu, planda yer alan nüfus da düşünüldüğünde, planlama alanında kişi başı 85 m² açık ve yeşil alan düştüğü, bu oranın ise Türkiye standartlarına göre son derece yüksek bir oran olduğundan bu yönüyle de dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "İdare Mahkemesi kararında 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarında Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası koruma öncelikli nazım imar planı havza bütünü ölçeğinde tamamlanmadan koruma havzasında hiçbir suretle yapılaşmaya izin verilmeyeceğinin belirtilmiş olmasına karşın uyumsuzluğa konu toplu konut sınırları içinde kalan ve Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile yapılaşmaya açılmasının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olup olmadığı (planların kademeli birlikteliği ilkesine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı) yönünden inceleme yapılmadığı" gerekçesine yer verilmiş ve bilirkişi raporunda da, toplu konut alanı olarak belirlenen bu alanın doğal yapısı, topoğrafyası, barındırdığı dere yatakları ile vadi tabanları ve alanın bir kısmını içeren Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı ve Mogan-Eymir Havza Sınırı gibi doğal eşikler nedeniyle yerleşime açılmaması gereken bir bölge niteliği taşıdığı, bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan, geri kalan kısmı ise bu sınıra bitişik (aslında koruma bölgesinin geçiş alanı olarak tanımlanması gereken bir kuşakta yer alan) davaya konu toplu konut alanında öngörülen 37.500 kişilik nüfusun çevre koruma bölgesine ilave bir yük getirmesi, doğanın kaldırma kapasitesini zorlamasının kaçınılmaz olduğu tespit ve kanaatlerine yer verilmiş ise de, Mogan Eymir Sistemi Havza sınırının DSİ tarafından belirlenerek 01.11.2007 tarih ve 26687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı, dava konusu alanın ise Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile "toplulu konut alanı" ilan edildiği, bu kararın 15.08.2007 tarih ve 2035 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

işlendiği, alanın toplu konut alanı ilan edilmesinden 23 ay sonra havza sınırının belirlenmediği, Ankara Valiliği Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, toplu konut alanında yer alan tescil harici alanların satışının yapılabilmesi için söz konusu alanların baraj, göl veya umumi su sahasında kalıp kalmadığı ile tescilinde bir sakınca bulunup bulunmadığı hususunda 04.04.2005 tarih ve 21204 sayılı yazıları ile DSİ 5. Bölge Müdürlüğünden görüş talep ettiği, DSİ Genel Müdürlüğünün 21.04.2005 tarih ve 6958 sayılı yazıları ile, parsellerin bir kısmının ÖÇK sınırları içerisinde kaldığı, diğerlerinin ise içme suyu temin edilen göl ve barajların su toplama havzalarında bulunmadığı, DSİ projeleri kapsamı dışında kaldığının bildirildiği, yine nazım imar planı yapımı aşamasında, DSİ Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığının 26.01.2009 tarih ve 908 sayılı yazıları ile bölgede yer alan dere yataklarına ilişkin alınacak tedbirler belirlenerek plan yapımında bu konulara uyulması gerektiği belirtildiğinden Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Özel Çevre Koruma Kurumu tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri de dikkate alınarak dere yataklarının, vadi tabanlarının yapılaşma dışında bırakıldığı, bu alanların rekreasyon alanı, park ve yeşil alan olarak değerlendirildiği, planlama alanının sadece yaklaşık % 40'lık kısmının konut ve ticari kullanımlara ayrıldığı, geri kalan yaklaşık %60'lık kısmının yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları ve sosyal donatı olarak belirlendiği, DSİ ve diğer kurum görüşleri doğrultusunda tüm dere yatakları ve yakın çevresi ve eğimi %40 üzeri alanların yerleşime uygun olmayan alanlar olarak tespit edildiğinden dava konusu işlemlerde bu yönüyle de hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Yine, bozma kararında, "Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtilmiş olmasına rağmen bilirkişi raporunda ve mahkeme kararında bu hususa ilişkin bir değerlendirme yer almadığı" belirtilmiş ve bilirkişi raporunda da, "arkeolojik sit alanının Yaylaabağ Toplu Konut Alanı plan sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş ancak arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının 1/25000 ölçekli planda gösterilen mi yoksa alt ölçekli planlara işlenen sınırlar mı olduğu tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp yapılmadığını değerlendiremediği" görüş ve kanaatine yer verilmiş ise de, planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan yaklaşık 75.533,24 m²'lik alanın Arkeolojik Sit Alanı olarak aynen korunduğu, dava konusu imar planı ile bu alanın sadece sınırları gösterilerek planlama alanı hesaplarına dahil edilmediği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bu alana ilişkin, "1.9.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı için Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 20.02.2008 tarih ve 2581 sayılı kararı gereği aynen korunacak ve bu alan için ayrıca koruma amaçlı imar planı yapılacaktır." hükmüne yer verilerek planlama alanı dışında bırakıldığı, söz konusu alanda ilgili kurumlar tarafından koruma amaçlı imar planı yapılacağından dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Kaldı ki, bilirkişi raporundaki, "arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

yapılmadığının değerlendirilemediği" belirtilmiş ise de, anılan karışıklığın, 1/25000 ölçekli nazım imar planı yapımında ITRF koordinat sisteminin alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında ise ED50 koordinat sistemi kullanılmasından kaynaklandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup bilirkişi tespitinde hukuka aykırılık görülmemiştir.

Dairemizin bozma kararında, "DSİ Genel Müdürlüğünün görüşleri ile arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında dere yatakları ve engebeli arazilerin yeşil alan olarak ayrıldığı gibi üst ölçek plan kararlarına uyulduğu ve bölge şartlarının gözetildiğinin tespit edilmesine karşın 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının "bütün-parça" ilişkisini bozup bozmadığı, gerekli araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayalı açıklama raporu esas alınıp alınmadığı yönünde bir inceleme yapılmadığı, bozma kararı sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda da, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında belirtilen alanlarda Ana Planlar, Ana Planlara uygun Havza ve Koridor Planları yapılmadan Mogan-Eymir Havza Sistemi sınırları içerisinde yapılaşmaya izin verilemeyeceği, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında öngörülen Gölbaşı Ö.Ç.K Havzası (Konyu Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı'nın yapılmadığı, dava konusu alanda yapılaşmaya izin veren ve 37.500 kişilik bir nüfus öngören Yaylabağ Toplu Konut Alanı imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının 'parça-bütün' ilişkisini bozduğu kanaatine yer verilmiş ise de, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, "ÖÇK Başkanlığına ait planlar geçerlidir" şeklinde bir hüküm bulunduğu, "KT1 - ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ: Kanun ile sınırları belirlenen ve planlama yetki ve sorumluluğu Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığına ait alandaki onaylı planlar ile geliştirilen koruma esaslarına uyulacaktır." denilerek parça-bütün ilişkisinin korunduğu, ÖÇKB alanına yönelik 2023 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Raporu Genel Hükümler 5.2. maddesinde, "Bu Plan, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Üst Ölçekli Plan olup, Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 2023 Başkent Ankara 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bu Planının Çelişmesi Durumunda Bu Plandaki Plan Kararları ve Plan Hükümleri Geçerlidir." hükmü yer aldığı, Özel Hükümler 6.2.4. maddesinde de "Yaylabağ Toplu Konut Alanı'nın Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Kalan Kısımında Bakanlıkça Onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları geçerlidir." denildiği, davaya konu planlama alanının ÖÇKB alanına denk gelen kısmının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı (KYA-1) olarak gösterildiği, plan hükümlerinin 6.4.3.KYA-1 maddesinde, "Bu Alanlarda Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca ve Bakanlıkça Onaylı Alt Ölçekli İmar Planı Kararları Geçerlidir." denildiği, 2023 Başkent Ankara 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile çelişilen noktalarda 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının geçerli olduğundan planların birlikteliği ve plan hiyerarşisi göz önüne alındığında, davaya konu imar planının üst ölçek planına uygun olduğu ve parça-bütün ilişkisinin bozulmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "bu büyüklükteki toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisi yönünden bir değerlendirmeye de yer verilmediği" gerekçesine yönelik olarak bilirkişi raporunda da, yaygın kentsel gelişme eğilimini güçlendiren ve kentin merkezi ile yerleşik alanlarından önemli uzaklıklarda yer alan diğer konut alanlarında görüldüğü



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

üzere bu bölgede de yapılan yolcukların büyük çoğunluğunun özel araçla yapılacağı, toplu konut alanından şehir merkezine, A ve B yönündeki yollarda trafik hacminin aşırı artması anlamına geleceği ve Ankara kent merkezi üzerine yoğun bir araç yükü getireceği, yolculukların % 20'sinin Gölbaşı-Mogan yönüne olacağını öngörüldüğü, bu durumun Gölbaşı ilçesinin merkezinde zaten yoğun olan araç trafiğini ve trafik sıkışıklığı sorunlarını arttıracığı, ayrıca Mogan gölü etrafında da halihazırda yoğun olan araç trafiği üzerine ek yük anlamına geleceği ve dolayısıyla hem ilçedeki kentsel yaşamı hem de bu önemli doğal yapıyı olumsuz etkileyeceği tespit ve kanaatlere yer verilmiş ise de, Ankara'nın genel makro formunun çevre yolu içerisinde, çevre yolu ring hattına doğru yağ lekeli formunda geliştiği, Ankara kent ulaşım bağlantılarının çevre yolu ile bütünleştiği, çevre yolu dışındaki yerleşmelerin yol bağlantılarının ise çevre yoluna ışınal olarak bağlandığı, Yaylabağ merkezinin aynı biçimde ışınal bir yol ile çevre yoluna bağlantısı bulunduğu ve bu bağlantının planlama alanı içerisinde geçtiği (Oran-Eymir yolunun Yaylabağ yerleşkesine bağlandığı), dolayısıyla dava konusu yere ek ulaşım kararı gerekmediği, ayrıca planlanan nüfus için yeni bir bulvar açılmasının söz konusu olamayacağından bilirkişi raporunda yer alan bu husus da itibar edilmemiştir.

Ayrıca, planlama alanında üç ulaşım koridorunun planlandığı, alanın kuzey batısında kalan 35 metrelik Karataş bağlantı yolu, Polis Koleji Gölbaşı bağlantısı, Örencik-Gölbaşı bağlantı yollarının önerildiği, planlama alanı içinde kullanımların birbirleri ile bağlantısını sağlamak amacıyla 25,15, 12 ve 10 metrelik kent içi trafik yolları ile 7 ve 5 metrelik yaya ve servis amaçlı yolların yer aldığı, planlama alanı girişinde yer alan ticaret ve akaryakıt servis istasyonunun bulunduğu kavşaktan Gölbaşı TOKİ Örencik konutlarına 15 metre genişliğinde bir bağlantı yolu oluşturulduğu, toplayıcı yollar ve ana akslar ile planlama alanı içi ve çevresi ile ulaşım bağlantılarının sağlandığı, ulaşım hiyerarşisi içerisinde yol kademelenmesine topografik özellikler dikkate alınarak kurgulandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup dava konusu işlemler bu yönüyle de hukuka aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "uyuşmazlığa konu nazım imar planlarında yapılan değişikliklerin, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe göre her planların yapımını ve bunları üstlenecek müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünde de bir irdelemenin bulunmadığı" gerekçesine yer verilmiş ise de, davalı idare yanında müdahil tarafından dosyaya sunulan belgelerden imar planı müellifinin A grubu imar planı yapımı yeterlilik belgesine sahip olduğu görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine karar verilmesi gerekirken dava konusu işlemlerin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1.2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davalıların ve davalılar yanında müdahilin temyiz isteminin kabulüne,

2.Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişkin temyize konu Ankara 16. İdare Mahkemesinin 12/10/2022 tarih ve E:2022/104, K:2022/1997 sayılı



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

Esas No : 2023/1143

Karar No : 2025/2808

kararının **BOZULMASINA**,

3. Dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine,

4. 2577 sayılı Kanunun (Geçici 8. maddesi uyarınca uygulanmasına devam edilen)

54. maddesinin 1. fıkrası uyarınca bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 20/05/2025 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan
Emin
SINMAZ

Üye
Ahmet
ARSLAN

Üye
Ahmet Murat
ALTUĞ

Üye
Kemal
AÇIKGÖZ
(X)

Üye
Ali
ÇOPUR
(X)

KARŞI OY (X): Temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen bozma nedenleri bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın onanması gerektiği oyu ile karara katılmıyoruz.

Üye
Kemal
AÇIKGÖZ

Üye
Ali
ÇOPUR



T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

TEMYİZ EDENLER : I- (DAVALI) Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. Murat Çınar (E-tebligat adresi)

II- (DAVALI YANINDA MÜDAHİL)

Başkent Özlem Konut Yapı Kooperatifleri Birliği

VEKİLLERİ : Av. Halis Çıtır, Av. Mahmut Özbay, Av. Mustafa Osmanlı, Av. Raşit Sarıkaya (E-tebligat adresi)

DAVALI YANINDA DİĞER MÜDAHİLLER: 1- S.S. Selcen Göltepe Konut Yapı Kooperatifi

VEKİLİ : Av. Elif R. Ersert (E-tebligat adresi)

2- S.S. Gimat Anadolu Konut Yapı Kooperatifi

VEKİLİ : Av. Buket Eryılmaz (E-tebligat adresi)

2- Settar Yapı Endüstrisi Ticaret ve Sanayi Limited
Şirketi

Mustafa Kemal Mahallesi 2128 Sokak No:11/5-6

Çankaya/Ankara

3- Mia Planlama Mimarlık Mühendislik Müşavirlik Tic. ve
San. Ltd. Şti.

Mustafa Kemal Mah. 2156 Sk. No.4/10Çankaya/Ankara

KARŞI TARAF (DAVACI) : Şehir Plancıları Odası (Ankara Şubesi)

VEKİLİ : Av. Koray Cengiz (E-tebligat adresi)

İSTEMİN KONUSU : Davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararının Danıştay Altıncı Dairesinin 05/02/2018 tarihli ve E:2013/8403, K:2018/874 sayılı kararıyla bozulması, karar düzeltme isteminin de 07/12/2021 tarihli ve E:2018/6395, K:2021/13358 sayılı kararıyla reddedilmesi üzerine bozma kararına uyularak, Ankara 16. İdare Mahkemesince verilen 12/10/2022 tarih ve E:2022/103, K:2022/1996 sayılı kararının temyizden incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/6/2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile bu alana dair 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/9/2009 tarih ve 2151 sayılı kararının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: Ankara 16. İdare Mahkemesince verilen 22/04/2013 tarihli, E:2010/438, K:2013/700 sayılı kararda; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğunun belirlenmesi karşısında dava konusu nazım imar planının kabulüne ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığının görüldüğü, yine bu bağlamda Gölbaşı Belediye Meclisinin, toplu konut alanına ilişkin aldığı kararı onaylayan davalı idarenin söz konusu kararı bağlamında yapılan değerlendirmede ise, bu kararın alınmasından önceki süreçte gerekli tüm izin ve görüşlerin alınması ile işlem tesisi yoluna gidildiği anlaşıldığından davanın bu kısmında da hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddi yolunda verilen kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay Altıncı Dairesince verilen 05/02/2018 tarih ve E:2013/8403, K:2018/874 sayılı karar ile İdare Mahkemesi kararı, "Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin büyükşehir belediye meclisi kararı dava konusu edildiğinden, uyuşmazlığa konu alanın bu büyüklükteki bir nüfusu kapsayacak toplu konut alanı için uygun olup olmadığı, alana ilişkin imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarına göre (Ana Planlar ile Havza-Koridor Bazındaki Nazım İmar Planlarının yapılıp yapılmadığı) irdelenmek suretiyle "parça-bütün" ilişkisini bozup bozmadığı, imar planlarına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin yeterli araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayanıp dayanmadığı, toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisinin olumlu olup olmayacağı, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kalıp kalmadığı, kalkmakta ise planlamanın buna göre yapılıp yapılmadığı, imar planı değişikliklerini üstlenen müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünden üniversitelerin ilgili bölümlerinden seçilecek yeni bir bilirkişi heyetince yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenecek bilirkişi raporu esas alınmak suretiyle yeniden bir karar verilmesi" gerektiği gerekçesiyle bozulmasına karar verilmesi üzerine yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen rapor ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, 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, uyuşmazlığa konu plan değişikliğinin 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notları uyarınca

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası (Konya Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı yapılmadan yapılaşmaya açma kararı getirdiği ve bu suretle "parça-bütün" ilişkisinin bozulduğu, imar planına altlık teşkil eden ilgili idare görüşlerinin kısmen yeterli araştırma ve veriye dayanmasına karşın yeterli düzeyde bir değerlendirme ihtiva etmediği, toplu konut alanında öngörülen nüfus ve bulunduğu konum ile toplu taşıma hizmetinin sınırlı sunulabileceği hususları bir arada değerlendirildiğinde özel araçlara dayalı seyahatlerin yoğunluklu olacağı, bu durumun ise, Ankara ilinin ulaşım sistemini, yakın çevredeki kentsel yaşamı, özel çevre koruma bölgesinin doğal değerlerini olumsuz etkileyeceği, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanının tamamının Yaylabağ Toplu Konut Alanının plan sınırı içerisinde kaldığı, ancak 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılmadığı, toplu konut alanına yönelik üst ve alt ölçekli planların karşılaştırılması neticesinde söz konusu planlarda arkeolojik sit alanının sınırlarının farklı gösterilmesi nedeniyle çelişkinin mevcut olduğu, tüm bu değerlendirmeler sonucunda, toplu konut ilanı kararı ile buna yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planının üst ölçekli imar planlarına, kamu yararına, şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına aykırı olduğu anlaşıldığından, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Yaylabağ ve Gerder Mahallelerini kapsayan alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/6/2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile bu alana dair 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/9/2009 tarih ve 2151 sayılı kararında mevzuata ve hukuka uyarlılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Temyize konu kararın usul ve hukuka aykırı olduğu iddiasıyla bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Savunma verilmemiştir.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ KAZIM BAL'IN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

İNCELEME VE GEREKÇE:

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

MADDİ OLAY: Dosyanın ve Dairemizin E:2023/1560, E:2023/1143 sayılı dosyalarının birliktencelenmesinden, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı ile 1/10000 ölçekli krokide gösterilen alanın Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlendiği, bu kararın Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642** sayılı kararı ile kabul edildiği, Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 11.07.2005 tarihli, 904-5023 sayılı işlemi ile de; 34850 m² yüzölçümlü 333 sayılı mera parselinin, 353375 m² yüzölçümlü 346 sayılı mera parselinin, 231750 m² yüzölçümlü 357 sayılı mera parselinin, 46750 m² yüzölçümlü 537 sayılı harmanyeri vasıflı parselin, 312500 m² yüzölçümlü 403 sayılı mera parselinin 401150 m² yüzölçümlü 402 sayılı çayır vasıflı parselin, 4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinin (d) bendi gereğince toplu konut yapılması amacıyla tahsis amacının değiştirildiği; Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün (DSİ) 03.05.2005 tarihli, 6958 sayılı yazısında, Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, Tescil-4 olarak belirlenen alanın kuzeyinden Kırankaş Deresi, Tescil-1 olarak belirtilen alanın içinden geçen Kırankaş Deresi ve kuzeydoğusundan geçen Koplum Deresi ve Tescil-3 olarak belirlenen alanın batısından geçen Elmalı Deresi, kuzeyinden geçen Ballıpınar Deresi ve güneyinden geçen kuru derenin dere yataklarının aynen korunması ve olası taşkınlara karşı önlem alınmasının istendiği; 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile kabul edildiği, söz konusu toplu konut alanı sınırının Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı** kararı ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği; Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtildiği; Ankara İl Tarım Müdürlüğünün 31.10.2008 tarihli, 5246-22438 sayılı yazısında da alanın 92,93 hektarlık kısmının marjinal tarım arazisi olduğunun belirtildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2009 tarihli, 837 sayılı kararında ise, Ankara şehrinin planlı barınma alanlarının yeterli olduğu, bir vilayet büyüklüğünde yeni bir yerleşme alanına ihtiyaç duyulmadığı belirtilerek toplu konut alanına dair nazım ve uygulama imar planı tekliflerinin reddine karar verildiği; ancak

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı** kararı ile sözü edilen imar planı tekliflerinin kabul edildiği, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.01.2010 tarihli, 606 sayılı karar ile imar planlarına yapılan itirazların reddedildiği, ancak rekreasyon alanlarında emsal artışına izin veren istemin kabul edildiği; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı** kararı ile **İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.09.2009 tarihli, 478 sayılı raporunun** "yoğunluk transferi yapılan taşınmaz ruhsatlarının birlikte verilmesi, transfer sonrası mülkiyetin el değiştirmesi halinde herhangi bir hak talep edilmemesi ve bu durum hakkında tapu kaydına şerh düşülmesi şartları ile "Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik isteminin tadilen onaylandığı; Yaylabağ Toplu Konut Alanı 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Gölbaşı Belediye Meclisinin 04.11.2010 tarihli, 328 sayılı kararı ile kabul edildiği ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.12.2010 tarihli, 3591 sayılı** kararı ile onaylandığı; yukarıda sözü edilen dosyalarda Yaylabağ Toplu Konut Alanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2005 tarihli, 1642 sayılı kararı, alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlenmesine dair Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı kararı, alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.09.2009 tarihli, 2151 sayılı kararı, nazım imar planı değişikliğine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.09.2010 tarihli, 2778 sayılı kararı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının onaylanmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2010 tarihli, 3591 sayılı kararının iptali istemiyle bakılan davaların açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan dava, Yaylabağ Toplu Konut Alanı ilanına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/6/2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile bu alana dair 1/5000 ölçekli nazım imar planının kabulüne ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/9/2009 tarih ve 2151 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesinde, belediyenin; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahip olduğu hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde de, nazım imar planı; varsa bölge planlarının mekâna

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak, uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Davacı dava dilekçesinde, uyuşmazlığa konu alanın 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli, 525 sayılı kararı ile ağaçlandırılacak alan olarak belirlendiği, bu nedenle alanın toplu konut alanı olarak belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülmekte ise de, Gölbaşı Belediye Meclisinin 10.03.2005 tarihli, 66 sayılı kararı kabul edilip Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **17.06.2005 tarihli, 1642 sayılı** kararı ile Yaylabağ Toplu Konut Alanı olarak belirlenen uyuşmazlığa konu alanın, Gölbaşı Belediye Başkanlığının itirazı üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin **15.08.2007 tarihli, 2035 sayılı** kararı ile "Yaylabağ toplu konut alanına ilişkin olarak alanın sahip olduğu topografik yapı ve vadi sistemleri dikkate alındığında tamamının konut alanı olarak belirlenmesinin uygun olmayacağı, bu alanda yapılacak detaylı etütlere göre yerleşime uygunluğu tespit edilebilecek alanların ileride değerlendirmeye alınmasının uygun olacağına" karar verilerek 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Öte yandan, 2023 Başkent Ankara 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Raporu Genel Hükümler 11. İmar Planı Yapma Zorunluluğu başlıklı maddesinde, "Plan kapsamındaki alanlarda parsel ölçeğinde, imar planı yapılamaz. Plan kararlarında yer almak koşuluyla, kamu hizmetleri ve yatırımları ile toplu konut, organize sanayi bölgesi, küçük sanayi sitesi, petrol-akaryakıt ürünleri depolama ve dağıtım tesisleri, turizm, rekreasyon ve spor tesisleri gibi, proje bütünlüğü olan alanların imar planları alanın tamamının imar planlarının yapılması beklenmeden yapılabilir." hükmüne yer verildiği anlaşılmaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "davacı tarafından Yaylabağ toplu konut alanı ilan edilmesine ilişkin işlemin iptali istenmesine rağmen kararda bu işleme yönelik bir inceleme yapılmadığı, alanın toplu konut için uygun bir alan olup olmadığı yönünden bir inceleme yapılmadığı gibi hükme esas alınan bilirkişi raporunda; '1/25000 ölçekli Başkent Ankara Nazım İmar Planında ayrılan gelişme konut

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

alanları ve projeksiyon nüfusu dikkate alındığında yeteri kadar gelişme konut alanı ve toplu konut alanı ayrıldığı için meclis kararında olduğu gibi planlı barınma alanlarının yeterli olduğu açıktır." tespitiye yer verilmiş olmasına karşın hangi bilimsel ve teknik gerekçeye dayalı olarak söz konusu alanın "toplu konut alanı olarak belirlenmesinde bir aykırılık görülmediğinin" açıklanmaması nedeniyle bilirkişi raporu eksik ve kendi içinde çelişkili görüldüğü" belirtilmiş ve Dairemizin bozma kararı sonrasında yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi raporunda, Yaylabağ bölgesinde toplu konut alanı olarak seçilen alan gerek Ankara gerekse Gölbaşı İlçesi'nin kentsel yerleşim alanından kopuk olduğu ancak uydu kent niteliği taşıyacak kadar uzak bir konumda olmadığı, kentin mevcut yapılı çevresinden bu derece uzaktaki bu bölgeye ve burada yaşaması öngörülen 37.503 kişiye su, kanalizasyon, elektrik, iletişim vb. altyapıların götürülmesinin mesafe de dikkate alındığında ciddi bir maliyeti bulunduğu, buraya toplu taşıma hizmeti götürülmesinin de gerekli olduğu, kamunun altyapı yatırım maliyetini ve hizmet götürmesi gereken alanı önemli ölçüde arttırdığı, havza sınırı, özel çevre koruma bölgesi, arkeolojik sit gibi doğal, tarihi ve kültürel açıdan önemli bir takım değerleri barındıran alanda yer almasının yapılaşma maliyetleri üzerine bir takım ek yükler getireceği, yapılaşmanın gerçekleşmesi durumunda bu doğal, tarihi ve kültürel varlıkların korunmasında ve sürdürülmesinde yeni riskleri ortaya çıkaracağı, mevcut yapılı çevreden kopuk ve uzak bir konumda kurguladığı için maliyetlerin katlanmasına ve verimsizliğe yol açan bu tür kopuk ve kentsel yapıdan uzak gelişmelerin kent planlamada hatalı yer seçim kararları olduklarını belirtmek gerektiği vurgulanmış ise de, dosya içeriğinde yer alan bilgi ve belgelerden, dava konusu imar planı hazırlanma aşamasında, alanda yer alabilecek tüm kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınarak hazırlandığı, alanda yapılacak kamu yatırımları için Maliye Bakanlığı, TOKİ, Gölbaşı Belediyesi, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Özel Çevre koruma Kurumu Başkanlığı, BEDAŞ Genel Müdürlüğü, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, DSİ Genel Müdürlüğü, Ankara Tarım İl Müdürlüğü, ASKİ Genel Müdürlüğü, BOTAŞ Genel Müdürlüğü, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü, Çevre ve Orman Bakanlığı Orman Bölge Müdürlüğünden uygun görüşlerin alınarak planlama alanında yapılacak tüm altyapı ve sosyal donatı alanlarının plan notları gereği müteşebbis tarafından gerçekleştirilerek ilgili kurumlara bedelsiz devrinin yapılacağı, bu haliyle projenin kamu yararı ilkesini destekleyen bir durum olduğu, planlama sürecinde öncelikle gerekli etüt ve analizlerin yapıldığı, bu etüt ve analizler sonrası yerleşilebilirlik deseninin ortaya çıktığı, bu desen üzerinde yer alacak fonksiyonlar ve yerlerinin belirlendiği, buna uygun ulaşım planlarının oluşturulduğu, tüm bu çalışmaların ve müteşebbisin talepleri de göz önünde tutularak kentsel tasarım projelerinin oluşturulduğu, bu kentsel tasarım projelerinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına aktarıldığı; toplu konut alanı ilan edilen alan için 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmaları kapsamında

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

Ankara Tarım İl Müdürlüğünden alınan görüşte alanda bulunan toplam 637,89 ha arazinin tarım yapılmayan hali arazi olduğu, tarım dışı alanlardan olduğu, 92,93 ha arazinin marjinal tarım arazisi olması nedeniyle tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü, kalan arazilerin de İl Mera Komisyonunun 01.07.2005 tarih ve 2005/22 sayılı kararı ile tahsis amacı değişikliğinin uygun görüldüğü ve mera vasfı değişikliği yapıldığı, dava konusu alanda (çok küçük bir bölümü hariç) tarımsal faaliyette bulunulmadığından ve toplu konut olarak ilan edilen alanının Gölbaşı ilçe merkezine ve alana yakın konumda yer alan ve TOKİ tarafından yapılan toplu konut alanlarına ve diğer yerleşim alanlarına olan mesafesi ve bağlantısı dikkate alındığında alanın toplu konut alanı olarak ilan edilmesinin uygun olmadığı iddiasına itibar edilmemiştir.

Öte yandan, anılan bilirkişi raporunda toplu konut alanı ilan edilen bölgenin her ne kadar bugünkü kullanımı ile heyelan, toprak kayması, akma, çığ vb. doğal afet tehlikesi ve riski taşımaya da içinde bulunduğumuz iklim koşullarında bile bu bölgede yapılaşmanın yolunu açmanın afet risklerini artıracak değerlendirilmesine yer verilmiş ise de, söz konusu değerlendirmelere yönelik herhangi bir bilimsel ve nesnel bilgi ya da bulguya yer verilmediğinden anılan değerlendirmeye itibar edilmemiştir.

Yine raporda, toplu konut uygulamaları açısından değerlendirildiğinde ise konut üretim maliyetini düşürmek önemli bir kriter olacağı için seçilen alanın yapılaşma maliyetleri açısından görece ucuz olması, ek maliyet yükleri taşımaması gerektiği, oysa, Yaylabağ'da seçilen alanın topoğrafik özellikleri her türlü kentsel kullanımın inşası için ek maliyet yükleri getireceği, alanın büyük çoğunluğunun Önemli Alanlar (ÖA1) statüsünde ve bu alanlarda eğimin %20-40 arasında olduğu, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmeliğe uygun yapılaşmaya gidilmesi gerektiği, istinat duvarları ve çevre drenajı gibi yapılaşma maliyetini artırıcı önlemlere ihtiyaç olacağı, günümüz teknolojik koşullarının zorlu bölgelerde inşaat faaliyetlerine olanak sağlasa da bu tür girişimlerin maliyeti önemli ölçüde yükselttiği tespitlerine yer verilmiş ise de, uyumsuzluğa konu alanın anılan maliyetleri üstlenecek olan Konut Yapı Kooperatiflerinin talebi üzerine toplu konut alanı olarak ilan edildiğinden bilirkişilerin söz konusu değerlendirmelerine itibar edilmemiştir. Kaldı ki, 2023 yılı içerisinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırlarında, mevcut kent yerleşimine bitişik olmak üzere "Ankara ili Gölbaşı ilçesi Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Yaylabağ (Bursal) Mahallesi Kentsel Gelişme Alanlarına ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu" onaylandığı, alanının uyumsuzluğa konu planlama alanına yaklaşık 1.4 km mesafede olduğu, Gölbaşı kentsel yerleşiminin diğer planlama çalışmaları ile uyumsuzluğa konu planlama alanıyla bütünleştiği dosya içeriğinden anlaşılmaktadır.

Ayrıca, Gölbaşı Yaylabağ Toplu Konut Alanı 45 kişi/ha nüfus yoğunluğu ile Ankara'daki benzer

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

toplu konut alanlarına göre son derece az yoğun yapılaşma hakkına sahip olduğu, planda yer alan nüfus da düşünüldüğünde, planlama alanında kişi başı 85 m² açık ve yeşil alan düştüğü, bu oranın ise Türkiye standartlarına göre son derece yüksek bir oran olduğundan bu yönüyle de dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Dairemizin bozma kararında, "İdare Mahkemesi kararında 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı plan notlarında Gölbaşı Özel Çevre Koruma Havzası koruma öncelikli nazım imar planı havza bütünü ölçeğinde tamamlanmadan koruma havzasında hiçbir suretle yapılaşmaya izin verilmeyeceğinin belirtilmiş olmasına karşın uyumsuzluğa konu toplu konut sınırları içinde kalan ve Tescil-2 ve Tescil-4 olarak belirtilen alanların bazı kısımlarının Mogan Gölü Özel Çevre Koruma Bölge sınırları içinde kaldığı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile yapılaşmaya açılmasının üst ölçekli plan kararlarına aykırı olup olmadığı (planların kademeli birlikteliği ilkesine, planlama esaslarına ve imar mevzuatına aykırı olup olmadığı) yönünden inceleme yapılmadığı" gerekçesine yer verilmiş ve bilirkişi raporunda da, toplu konut alanı olarak belirlenen bu alanın doğal yapısı, topoğrafyası, barındırdığı dere yatakları ile vadi tabanları ve alanın bir kısmını içeren Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırı ve Mogan-Eymir Havza Sınırı gibi doğal eşikler nedeniyle yerleşime açılmaması gereken bir bölge niteliği taşıdığı, bir kısmı Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi içinde yer alan, geri kalan kısmı ise bu sınıra bitişik (aslında koruma bölgesinin geçiş alanı olarak tanımlanması gereken bir kuşakta yer alan) davaya konu toplu konut alanında öngörülen 37.500 kişilik nüfusun çevre koruma bölgesine ilave bir yük getirmesi, doğanın kaldırma kapasitesini zorlamasının kaçınılmaz olduğu tespit ve kanaatlerine yer verilmiş ise de, Mogan Eymir Sistemi Havza sınırının DSİ tarafından belirlenerek 01.11.2007 tarih ve 26687 sayılı Resmi Gazete'de yayımlandığı, dava konusu alanın ise Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2005 tarih ve 1642 sayılı kararı ile "toplu konut alanı" ilan edildiği, bu kararın 15.08.2007 tarih ve 2035 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşen 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planına işlendiği, alanın toplu konut alanı ilan edilmesinden 23 ay sonra havza sınırının belirlendiği, Ankara Valiliği Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, toplu konut alanında yer alan tescil harici alanların satışının yapılabilmesi için söz konusu alanların baraj, göl veya umumi su sahasında kalıp kalmadığı ile tescilinde bir sakınca bulunup bulunmadığı hususunda 04.04.2005 tarih ve 21204 sayılı yazıları ile DSİ 5. Bölge Müdürlüğünden görüş talep ettiği, DSİ Genel Müdürlüğünün 21.04.2005 tarih ve 6958 sayılı yazıları ile, parsellerin bir kısmının ÖÇK sınırları içerisinde kaldığı, diğerlerinin ise içme suyu temin edilen göl ve barajların su toplama havzalarında bulunmadığı, DSİ projeleri kapsamı dışında kaldığının bildirildiği, yine nazım imar planı yapımı aşamasında, DSİ Genel Müdürlüğü Etüd ve Plan Dairesi Başkanlığının 26.01.2009 tarih ve 908 sayılı yazıları ile bölgede yer alan dere yataklarına ilişkin alınacak tedbirler belirlenerek plan

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

yapımında bu konulara uyulması gerektiği belirtildiğinden Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Özel Çevre Koruma Kurumu tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri de dikkate alınarak dere yataklarının, vadi tabanlarının yapılaşma dışında bırakıldığı, bu alanların rekreasyon alanı, park ve yeşil alan olarak değerlendirildiği, planlama alanının sadece yaklaşık % 40'lık kısmının konut ve ticari kullanımlara ayrıldığı, geri kalan yaklaşık %60'lık kısmının yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları ve sosyal donatı olarak belirlendiği, DSİ ve diğer kurum görüşleri doğrultusunda tüm dere yatakları ve yakın çevresi ve eğimi %40 üzeri alanların yerleşime uygun olmayan alanlar olarak tespit edildiğinden dava konusu işlemlerde bu yönüyle de hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Yine, bozma kararında, "Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğünün 15.10.2008 tarihli, 2289 sayılı, 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına altlık oluşturacak görüş yazısında, planlanan alanın bir kısmının 1. Derece Arkeolojik Sit olarak tescil edilen alanda kaldığı, arkeolojik sit alanının bir kısmının planlama alanına dahil edilmesi halinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik uyarınca arkeolojik sit alanının tamamı için koruma amaçlı imar planı yapılması gerektiğinin belirtilmiş olmasına rağmen bilirkişi raporunda ve mahkeme kararında bu hususa ilişkin bir değerlendirme yer almadığı" belirtilmiş ve bilirkişi raporunda da, "arkeolojik sit alanının Yaylabağ Toplu Konut Alanı plan sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş ancak arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının 1/25000 ölçekli planda gösterilen mi yoksa alt ölçekli planlara işlenen sınırlar mı olduğu tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp yapılmadığını değerlendiremediği" görüş ve kanaatine yer verilmiş ise de, planlama alanının kuzeydoğusunda yer alan yaklaşık 75.533,24 m²'lik alanın Arkeolojik Sit Alanı olarak aynen korunduğu, dava konusu imar planı ile bu alanın sadece sınırları gösterilerek planlama alanı hesaplarına dahil edilmediği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bu alana ilişkin, "1.9.1. Derece Arkeolojik Sit Alanı için Ankara Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 20.02.2008 tarih ve 2581 sayılı kararı gereği aynen korunacak ve bu alan için ayrıca koruma amaçlı imar planı yapılacaktır." hükmüne yer verilerek planlama alanı dışında bırakıldığı, söz konusu alanda ilgili kurumlar tarafından koruma amaçlı imar planı yapılacağından dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Kaldı ki, bilirkişi raporundaki, "arkeolojik sit alanının gerçek sınırlarının tespit edilemediğinden toplu konut alanında yapılan planlamanın arkeolojik sit alanına göre yapılıp yapılmadığının değerlendirilemediği" belirtilmiş ise de, anılan karışıklığın, 1/25000 ölçekli nazım imar planı yapımında ITRF koordinat sisteminin alt ölçekli planların hazırlanması aşamasında ise ED50 koordinat sistemi kullanılmasından kaynaklandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup bilirkişi tespitinde hukuka aykırılık görülmemiştir.

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

Dairemizin bozma kararında, "DSİ Genel Müdürlüğünün görüşleri ile arazinin topoğrafik yapısı dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında dere yatakları ve engebeli arazilerin yeşil alan olarak ayrıldığı gibi üst ölçek plan kararlarına uyulduğu ve bölge şartlarının gözetildiğinin tespit edilmesine karşın 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının "bütün-parça" ilişkisini bozup bozmadığı, gerekli araştırma ve bilimsel bir tespit ve değerlendirmeye dayalı açıklama raporu esas alınıp alınmadığı yönünde bir inceleme yapılmadığı, bozma kararı sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda da, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında belirtilen alanlarda Ana Planlar, Ana Planlara uygun Havza ve Koridor Planları yapılmadan Mogan-Eymir Havza Sistemi sınırları içerisinde yapılaşmaya izin verilemeyeceği, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında öngörülen Gölbaşı Ö.Ç.K Havzası (Konyu Yolu Koridoru) Koruma Öncelikli Nazım İmar Planı'nın yapılmadığı, dava konusu alanda yapılaşmaya izin veren ve 37.500 kişilik bir nüfus öngören Yaylabağ Toplu Konut Alanı imar planlarının 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının 'parça-bütün' ilişkisini bozduğu kanaatine yer verilmiş ise de, 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planında, "ÖÇK Başkanlığına ait planlar geçerlidir" şeklinde bir hüküm bulunduğu, "KT1 - ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ: Kanun ile sınırları belirlenen ve planlama yetki ve sorumluluğu Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığına ait alandaki onaylı planlar ile geliştirilen koruma esaslarına uyulacaktır." denilerek parça-bütün ilişkisinin korunduğu, ÖÇKB alanına yönelik 2023 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Raporu Genel Hükümler 5.2. maddesinde, "Bu Plan, Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Üst Ölçekli Plan olup, Ankara 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 2023 Başkent Ankara 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Bu Planının Çelişmesi Durumunda Bu Plandaki Plan Kararları ve Plan Hükümleri Geçerlidir." hükmü yer aldığı, Özel Hükümler 6.2.4. maddesinde de "Yaylabağ Toplu Konut Alanı'nın Özel Çevre Koruma Bölgesi Sınırları içerisinde Kalan Kısımında Bakanlıkça Onaylı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları geçerlidir." denildiği, davaya konu planlama alanının ÖÇKB alanına denk gelen kısmının 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşim Alanı (KYA-1) olarak gösterildiği, plan hükümlerinin 6.4.3.KYA-1 maddesinde, "Bu Alanlarda Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığınca ve Bakanlıkça Onaylı Alt Ölçekli İmar Planı Kararları Geçerlidir." denildiği, 2023 Başkent Ankara 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile çelişilen noktalarda 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının geçerli olduğundan planların birlikteliği ve plan hiyerarşisi göz önüne alındığında, davaya konu imar planının üst ölçek planına uygun olduğu ve parça-bütün ilişkisinin bozulmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "bu büyüklükteki toplu konut alanının çevre ve ulaşım sistemine etkisi yönünden bir değerlendirmeye de yer verilmediği" gerekçesine yönelik olarak bilirkişi

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

raporunda da, yaygın kentsel gelişme eğilimini güçlendiren ve kentin merkezi ile yerleşik alanlarından önemli uzaklıklarda yer alan diğer konut alanlarında görüldüğü üzere bu bölgede de yapılan yolcukların büyük çoğunluğunun özel araçla yapılacağı, toplu konut alanından şehir merkezine, A ve B yönündeki yollarda trafik hacminin aşırı artması anlamına geleceği ve Ankara kent merkezi üzerine yoğun bir araç yükü getireceği, yolculukların % 20'sinin Gölbaşı-Mogan yönüne olacağının öngörüldüğü, bu durumun Gölbaşı ilçesinin merkezinde zaten yoğun olan araç trafiğini ve trafik sıkışıklığı sorunlarını arttıracacağı, ayrıca Mogan gölü etrafında da halihazırda yoğun olan araç trafiği üzerine ek yük anlamına geleceği ve dolayısıyla hem ilçedeki kentsel yaşamı hem de bu önemli doğal yapıyı olumsuz etkileyeceği tespit ve kanaatlere yer verilmiş ise de, Ankara'nın genel makro formunun çevre yolu içerisinde, çevre yolu ring hattına doğru yağ lekeli formunda geliştiği, Ankara kent ulaşım bağlantılarının çevre yolu ile bütünleştiği, çevre yolu dışındaki yerleşmelerin yol bağlantılarının ise çevre yoluna ışınsal olarak bağlandığı, Yaylabağ merkezinin aynı biçimde ışınsal bir yol ile çevre yoluna bağlantısı bulunduğu ve bu bağlantının planlama alanı içerisinde geçtiği (Oran-Eymir yolunun Yaylabağ yerleşkesine bağlandığı), dolayısıyla dava konusu yere ek ulaşım kararı gerekmediği, ayrıca planlanan nüfus için yeni bir bulvar açılmasının söz konusu olamayacağından bilirkişi raporunda yer alan bu hususa da itibar edilmemiştir.

Ayrıca, planlama alanında üç ulaşım koridorunun planlandığı, alanın kuzey batısında kalan 35 metrelik Karataş bağlantı yolu, Polis Koleji Gölbaşı bağlantısı, Örencik-Gölbaşı bağlantı yollarının önerildiği, planlama alanı içinde kullanımların birbirleri ile bağlantısını sağlamak amacıyla 25,15, 12 ve 10 metrelik kent içi trafik yolları ile 7 ve 5 metrelik yaya ve servis amaçlı yolların yer aldığı, planlama alanı girişinde yer alan ticaret ve akaryakıt servis istasyonunun bulunduğu kavşaktan Gölbaşı TOKİ Örencik konutlarına 15 metre genişliğinde bir bağlantı yolu oluşturulduğu, toplayıcı yollar ve ana akslar ile planlama alanı içi ve çevresi ile ulaşım bağlantılarının sağlandığı, ulaşım hiyerarşisi içerisinde yol kademelenmesine topografik özellikler dikkate alınarak kurgulandığı dosya içeriğinden anlaşılmakta olup dava konusu işlemlerin bu yönüyle de hukuka aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır.

Dairemizin bozma kararında, "uyuşmazlığa konu nazım imar planlarında yapılan değişikliklerin, Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğe göre her planların yapımını ve bunları üstlenecek müelliflerin yeterlilik şartlarını taşıyıp taşımadığı yönünde de bir irdelenmenin bulunmadığı" gerekçesine yer verilmiş ise de, davalı idare yanında müdahil tarafından dosyaya sunulan belgelerden imar planı müellifinin A grubu imar planı yapımı yeterlilik belgesine sahip olduğu görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine karar verilmesi gerekirken dava konusu işlemlerin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE

EsasNo : 2023/1203

Karar No : 2025/2807

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1.2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davalı ve davalı yanında müdahilin temyiz isteminin kabulüne,

2.Dava konusu işlemlerin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptaline ilişki temyize konu Ankara 16. İdare Mahkemesinin 12/10/2022 tarih ve E:2022/103, K:2022/1996 sayılı kararının **BOZULMASINA,**

3. Dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine,

4. 2577 sayılı Kanunun (Geçici 8. maddesi uyarınca uygulanmasına devam edilen) 54. maddesinin 1. fıkrası uyarınca bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 20/05/2025 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Emin	Ahmet	Ahmet Murat	Kemal	Ali
SINMAZ	ARSLAN	ALTUĞ	AÇIKGÖZ	ÇOPUR
			(X)	(X)

KARŞI OY (X): Temyize konu edilen İdare Mahkemesi kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen bozma nedenleri bulunmadığından, temyiz isteminin reddi ile anılan kararın onanması gerektiği oyu ile karara katılmıyoruz.

Üye	Üye
Kemal	Ali
AÇIKGÖZ	ÇOPUR