



**İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ**  
**1/100.000 ÖLÇEKLİ**  
**ÇEVRE DÜZENİ PLANI**  
**DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**

**İZMİR İLİ, KARABAĞLAR İLÇESİ CENNETÇEŞME, SALİH OMURTAK, BAHRİYE  
ÜÇOK, LİMONTEPE, ALİFUAT ERDEM, UMUT, GAZİ, ÖZGÜR, YÜZBAŞI  
ŞERAFETTİN VE DEVRİM MAHALLELERİNİ KAPSAYAN 540 HEKTARLIK  
RİSKLİ ALANIN 101,40 HEKTARLIK KISMI 1. ETAP**

**ANKARA**

**2022**

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**İZMİR-MANİSA PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**GEREKÇE RAPORU**

Plan değişikliğine konu alan, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 10.04.2018 tarihinde onaylanan ancak Danıştay 6. Dairesi Başkanlığınca 16.06.2022 tarihinde Yürütmeyi Durdurma Kararı verilen alanı kapsamaktadır.

Danıştay 6. Dairesi Başkanlığınca "Yürütmeyi Durdurma" kararının temel gerekçeleri olarak 10.04.2018 onay tarihli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Gelişme Alanı" olarak belirlenen alanın tamamının jeolojik açıdan sakıncalı alan olması, bu alanın kentsel gelişmeye açılmasının afet riski yüksek ve sağlıklı bir yaşam çevresi yaratılması anlamına gelmesi, yeşil miktarında azalma yapılmış olması hususları ortaya konulmuştur.

Söz konusu gerekçeler kapsamında yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; 16.03.2022 tarihinde 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 26.08.2013 tarihinde onaylanan "İzmir İli, Karabağlar İlçesinde Yaklaşık 540 Hektar Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda plan değişikliğine konu alanların yerleşime uygunluk açısından "Önlemlenilen Alan 2.1 (Ö.A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar", "Önlemlenilen Alan 5.1 (Ö.A-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma ve Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar", "Önlemlenilen Alan 5.2 (Ö.A-5.2): Dolgu Alanlar" ve "Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (U.A-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler" olarak değerlendirilmiş olduğu, alanda jeolojik açıdan uygun olmayan kısımların "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edildiği ve bunun dışında kalan kısımların önlem alınarak yapılaşmaya konu edilebilecek alanlardan oluştuğu ortaya konulmuştur. Bu haliyle ÇDP kararları üzerinden herhangi bir veri veya belgeye bağlı olmadan yalnızca gözlemsel olarak yapıldığı anlaşılan "alanın tamamının jeolojik açıdan riskli olduğu" tespitine dayanan Yürütmeyi Durdurma kararının gerekçesinin bu açıdan ortadan kalkmış duruma geldiği anlaşılmaktadır. Jeolojik açıdan yerleşime uygun olmadığı "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" ile bilimsel olarak ortaya konulan söz konusu alanların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da yerleşime açılmaması yönünde kararların geliştirmesi zorunludur.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 10.04.2018 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin Yürütmenin Durdurulması Kararına konu 66 hektarlık Kentsel Gelişme Alanı kısmına yönelik yapılan incelemelerde ise geçen zaman içerisinde mülga onaylı olup ancak sonradan iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları doğrultusunda yapılan uygulamalara bağlı olarak, tapuda arsa vasfını aldığı, alanda kısmen yapılaşmaların gerçekleştiği, hak sahipliliklerinin tanımlandığı, satışların yapılarak el değiştirmelerin büyük oranda tamamlandığı hususları tespit edilmiştir.

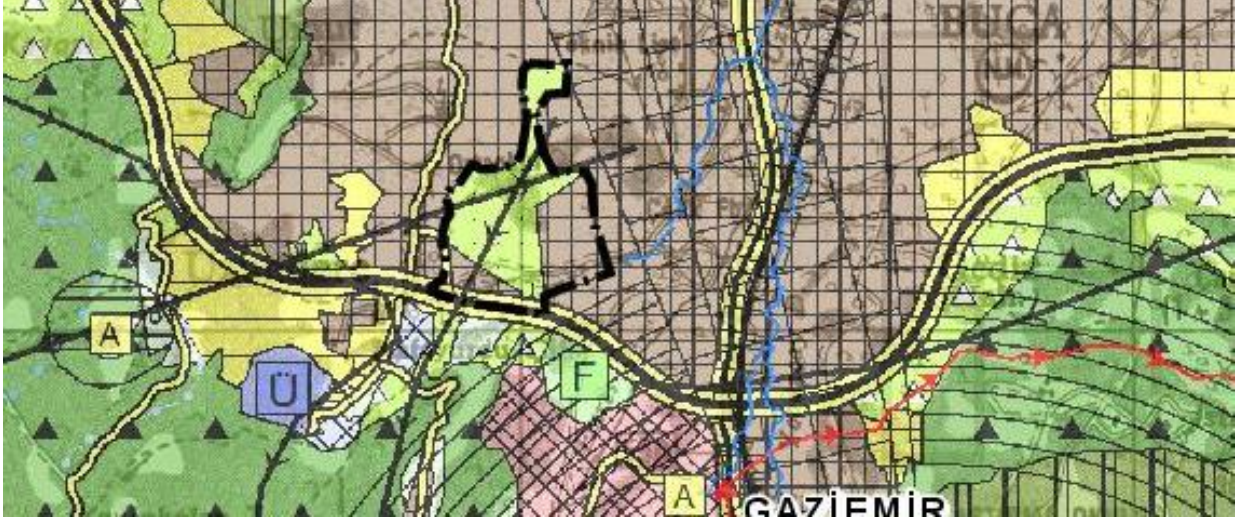
İmar planının meri olduğu süreçte edinilen kazanılmış hakların da bulunduğu göz önüne alındığında dava konusu alandaki “Bölge Parkı, Büyük Kentsel Yeşil Alan” kullanımının ÇDP değişikliği öncesindeki haline aynı şekilde döndürülmesinin alandaki fiziki gerçekleştirmeler bakımından teknik olarak ve müktesep haklar açısından hukuki olarak olanaklı olmadığı değerlendirilmektedir. Buna karşın 2577 sayılı Kanun uyarınca yargı kararlarına uygun olarak idarelerce işlem tesis edilmesi gerekliliği çerçevesinde; alanda “Kentsel Gelişme Alanı” kararı verilemeyeceği, fiziki gerçekleştirmelere ve uygulamalara konu alanların genel hatlarıyla “Kentsel Yerleşik Alan” olarak düzenlenebileceği sonucuna varılmıştır.



Harita 1: Mevcut Durum (Kısmi İptal Olan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı)

Bununla birlikte Yerleşime Uygun Olmayan alan ile birlikte diğer yapılaşmamış yaklaşık 90 hektar alanın ise “Bölge Parkı, Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak planlanarak; yürütmesi durdurulan ÇDP değişikliği ile 52 hektara düşürülen yeşil alan için Yürütmenin Durdurulması kararına gerekçe olan “yeşil alan miktarının azaltılmış olması” hususunu teknik ve hukuki açıdan mümkün olabilecek en uygun şekilde karşılayabilecek ve planlama alanının dışında karayolunun güneyinde kalan ağaçlandırılacak alan kullanımı ile bütünlük oluşturmak üzere yeşil koridorun devamını sağlayacak şekilde yeniden düzenleme yapılmıştır.

Bu çerçevede İzmir İli, Karabağlar İlçesi Cennetçeşme, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Alifuat Erdem, Umut, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin ve Devrim Mahallelerinde 540 hektarlık Riskli Alanın 1.Etap kısmını kapsayan alan ve çevresinde, L18 numaralı plan paftasında “ Kentsel Yerleşik Alan” ve “Bölge Parkı, Büyük Kentsel Yeşil Alan” düzenlemesinin yapıldığı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hazırlanmıştır.



**Harita 2: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Önerisi**