



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

Bakanlığımızca 10.04.2018 tarihinde onaylanan ve 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca İzmir ili, Karabağlar İlçesinde Riskli Alan ilan edilen bölge sınırları içerisinde kalan yaklaşık 66 hektarlık kısmın “Kentsel Gelişme Alanı” ve 30 hektarlık kısmında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak düzenlendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nin Danıştay 6. Dairesi Başkanlığı’nın 2018/6611 Esas Nolu Dosyasında görülen davada “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen kısmın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararları dikkate alınarak toplam 151 hektarlık alanı kapsayacak şekilde hazırlanan “bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan” ve “kentsel yerleşik alan” amaçlı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Bakanlığımızca 03.08.2022 tarihinde onaylanmıştır. 03.08.2022 tarihli ÇDP Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Danıştay 6. Dairesinin 2022/8764 esasına kayden açılan davada; mahkemenin 11.03.2023 tarihli kararı ile yeniden yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

Bakanlığımızca 10.04.2018 tarihinde onaylanan ve 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca İzmir ili, Karabağlar İlçesinde Riskli Alan ilan edilen bölge sınırları içerisinde kalan yaklaşık 66 hektarlık kısmın “Kentsel Gelişme Alanı” ve 30 hektarlık kısmında “Kentsel Yerleşik Alan” olarak düzenlendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği’nin Danıştay 6. Dairesi Başkanlığı’nın 2018/6611 Esas Nolu Dosyasında görülen davada “Kentsel Gelişme Alanı” olarak belirlenen kısmın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararları dikkate alınarak toplam 151 hektarlık alanı kapsayacak şekilde hazırlanan “bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan” ve “kentsel yerleşik alan” amaçlı İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Bakanlığımızca 03.08.2022 tarihinde onaylanmıştır. 03.08.2022 tarihli ÇDP Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması talebiyle Danıştay 6. Dairesinin 2022/8764 esasına kayden açılan davada; mahkemenin 11.03.2023 tarihli kararı ile yeniden yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.

ÇDP’nin yürütmesi durdurulan kısma yönelik olarak mahkeme kararları, mevcut tapu durumu, imar uygulamaları ve onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu dikkate alınarak yeniden düzenleme yapılması ihtiyacı duyulmuştur.

Danıştay 6. Dairesinin 2022/8764 esasına kayden açılan davada; mahkemenin 11.03.2023 tarihli yürütmeyi durdurma kararında; “...dava konusu 1/100.000 ölçekli İzmir-Manisa Çevre Düzeni Planının İzmir kentine yönelik son derece yoğun bir kentsel yerleşim dokusunun bulunduğu İzmir’de, yerleşik alanların mevcut haliyle gösterildiği anlaşılmıştır. Ancak mevcut yerleşik alanın güneyinde kalan, genel olarak tamamına yakını bos nitelikte ve mevcut yerleşik alanın yüzölçümünün iki katından da fazla büyüklüğe sahip olan alan bölge parkı kullanımından çıkartılıp önce kentsel gelişme alanı, sonrasında dava konusu çevre düzeni planı değişikliği ile kentsel yerleşik alan olarak belirlenmiştir. Ancak yapılan değişiklik ile yargı kararı gereklerinin tam olarak yerine getirilmediği gibi Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli ve geçerli sebeplerin bulunduğu ilişkin örneğin mevcutta burada uzun süre önce yapılaşmasını tamamlamış bir kentsel dokunun var olduğuna yönelik herhangi bir veriye, analize ve



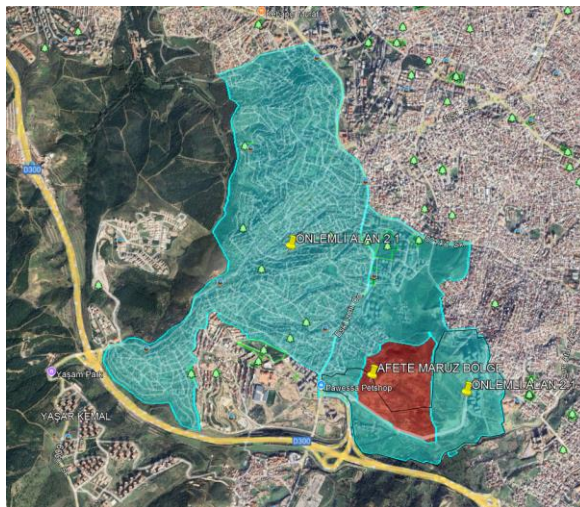
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

açıklamaya yer verilmediği, hedef yılı nüfus kabulünde de herhangi bir değişikliğin yapılmadığı anlaşıldığından, dava konusu plan değişikliği işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı, uygulanması hâlinde giderilmesi güç veya imkânsız zararların doğmasına yol açacağı sonucuna ulaşılmıştır.” denilmektedir.

Yaklaşık 151 hektarlık bölgeyi kapsayan 03.08.2022 onay tarihli İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu alana ilişkin yapılan incelemelerde; yaklaşık 78 hektarlık kısmının onaylanan imar planları doğrultusunda imar uygulaması gördüğü ve 21 hektarlık kısmında yapılaşma bulunduğu bu bölgede kök parsele dönülmesine olanak bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yürütmeyi durdurma kararı çerçevesinde, 30.10.2025 tarihli ve E-65842636-305.02-13825375 sayılı yazımız ile İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı taslağı oluşturulmuş ve İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığından taslak ÇDP Değişikliğine esas kurum görüşü talep edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı) 10.11.2025 tarih ve 2737323 ve 10.11.2025 tarih ve 2748542 sayılı yazılarında özetle; “...iptal edilen çevre düzeni planı değişikliğinde "Kentsel Yerleşik Alan" olarak belirlenen kullanım kararının, taslak İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde mahkeme kararı doğrultusunda yapılaşmaların bulunduğu yerleşim yerlerinin "kentsel yerleşik alan"; yapılaşmaların bulunmadığı bölgelerin ise "kentsel gelişme alanı" olarak düzenlendiği ve söz konusu taslak ÇDP Değişikliğinde belirlenen şekilde yürütülmesinin uygun görüldüğü...” denilmiştir.

540 hektarlık alanın bütününe yönelik olarak mikrobölgeleme etüt raporu 05.11.2024 tarihinde Bakanlığımızca onaylanmıştır. Bununla birlikte planlama alan içerisindeki yaklaşık 45 hektarlık kısım Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 17.10.2025 tarih ve 1112895 sayılı Oluru ile “Afete Maruz Bölge” ilan edilmiştir. Afete Maruz Bölge olarak belirlenen kısma ilişkin uydu görüntüsü aşağıda yer almaktadır. Söz konusu alan, İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan” olarak tanımlanan bölge içerisinde kalmaktadır.



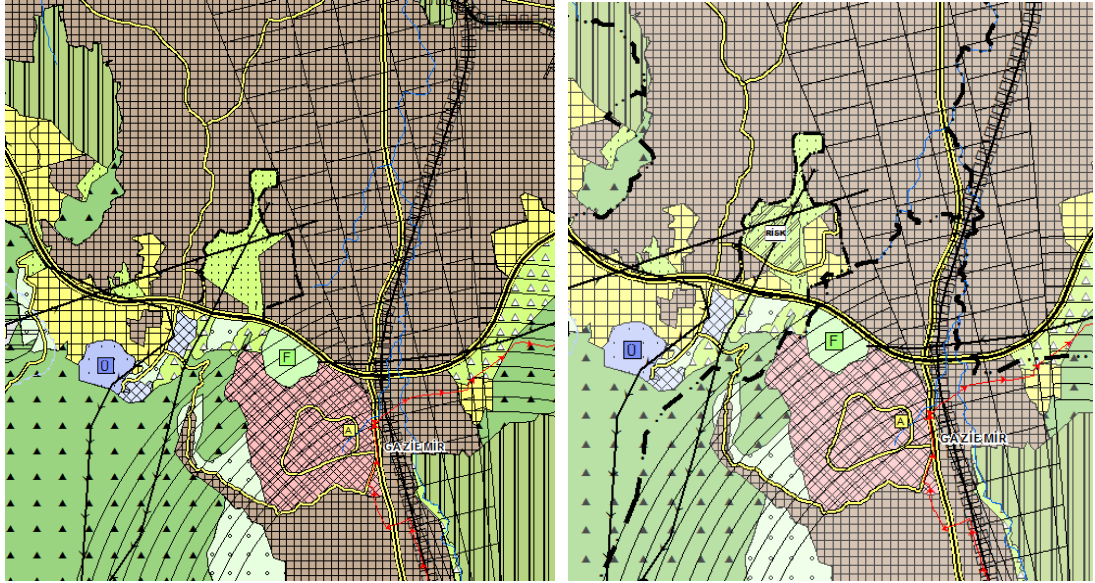
Şekil-1: 540 Hektarlık Riskli Alanın Yerleşime Uygunluk Haritası



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Diğer yandan planlama bölgesinin içerisinde yer aldığı Karabağlar İlçesinde hanehalkı büyüklüğü 2.85 olup planlama alanı içerisinde toplamda 15.100 kişilik bir nüfusun yaşaması öngörülmektedir. Planlama nüfusunun kent içi dağılımı ile ilgili olarak İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 7. Genel Hükümler başlığı altında; “7.4. Kentsel yerleşme alanları için plan hükümlerinin 9. bölümünde belirlenmiş olan nüfusun kent içi dağılımı, ilgili idarelerce alt ölçekli planlarda belirlenir.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu hüküm çerçevesinde belirlenen nüfusun dağılımının alt ölçekli imar planlarında belirlenmesi gerekmektedir.

Çevre düzeni planlarında değişiklik yapılmasına ilişkin gerekçeler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 20. maddesinde “(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde; a)Kamu yatırımlarına, b)Çevrenin korunmasına, c)Çevre kirliliğinin önlenmesine, ç)Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine, d)Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.” şeklinde düzenlenmiştir.



ÇDP Değişikliğine konu alanın önceki ve sonraki durumu

Çevresel Etki Değerlendirmesi İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü’nün 21.12.2022 tarih ve 5297301 sayılı yazısı ekinde yer alan “Mekansal Planlama Sektörüne Dair SÇD Sürecinde Uygulanacak Usul ve Esaslar” ile mekansal planlama sektöründe yapılacak plan değişikliklerinin hangilerinin SÇD Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesinde belirtilen değişiklikler kapsamında olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca Mekansal Planlama Sektörüne Dair SÇD Sürecinde Uygulanacak Usul ve Esasların “1.3. Dava evvel SÇD süreci farklı sektörel plan/programlar çerçevesinde yürütülmüş olan mekansal planlama değişiklikleri veya 300 ha’dan küçük alanı kapsayan arazi kullanım kararı değişikliğini içeren



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

plan/program değişiklikleri ile plan hükümleri değişiklikleri” maddesi uyarınca 300 hektardan küçük plan değişiklikleri SÇD Yönetmeliği Geçici 2. maddesi kapsamı dışında tutulmuştur. Plan değişikliğine konu alanın büyüklüğü itibarıyla söz konusu ÇDP Değişikliğinin SÇD Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi kapsamı dışında kaldığı değerlendirilmiştir.

Bu doğrultuda Danıştay 6. Dairesinin 11.03.2023 tarihli yürütmeyi durdurma kararında yer alan gerekçeler çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda; Karabağlar Riskli Alanının I. Etap sınırlarını içerisine alan yaklaşık 151 hektarlık alanın yapılaşmasını tamamlayan yaklaşık 22 hektarlık kısmının “kentsel yerleşik alan”, imar uygulamaları sonucunda kök parsel dönüşmesine olanak bulunmayan ve henüz yapılaşmamış olan 45 hektarlık kısmının “kentsel gelişme alanı”, 84 hektarlık kısmının “bölge parkı/büyük kentsel yeşil alan”, AFAD Başkanlığının 17.10.2024 tarih ve 111282895 sayılı Oluru ile “afete maruz bölge” olarak tanımlanan kısmın “afetler açısından riskli alan” olarak düzenlendiği, planın lejant paftasına ise “afetler açısından riskli alan” gösteriminin eklendiği İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.