



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AFYONKARAHİSAR İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 07.08.2026 tarih ve 1154545 sayılı yazısı ile Afyonkarahisar İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda planlama çalışmasına konu alanın:

- Onaylı Afyonkarahisar İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibariyle "Tarım Alanı", "Drenaj ve Taşkın Alanı" olarak tanımlı olduğu,
- Alanın Büyükova sınırları içerisinde kaldığı,
- Toplamda 43,9 hektar büyüklüğündeki planlama alanının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde olan yaklaşık 29,9 hektar büyüklüğünde 125 adet taşınmaz ve 14 hektar büyüklüğünde tescil harici alanlardan oluştuğu,
- Planlama alanında İlk Evim Arsa Projesi kapsamında dar gelirli vatandaşların fen ve sanat kuralları çerçevesinde uygun fiyatlı konut ihtiyacının karşılanmasının amaçlandığı,
- Planlama alanında gecekondulaşma eğiliminin önlenmesi, konutsuz vatandaşlara konut edindirilmesi ve çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel alan oluşturulması amacıyla; 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29.04.2026 tarih ve 1078610 sayılı Oluru ile "Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık-Karacaören Mahallesi 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edildiği,
- Alana yönelik hazırlanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporuna göre planlama alanının "Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Anılabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar" olarak belirlendiği anlaşılmıştır.



Planlama Alanına Ait Uydu Görüntüleri

Kurum Görüşleri:

Afyonkarahisar Valiliğinin (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü) 08.08.2025 tarih ve 20496019 sayılı yazısında; "... Söz konusu taşınmazlar için ilgi (d) yazımız ile Karamık-Karacaören Belediye Başkanlığına onaylı imar planında kalıp kalmadığı ve imar planında kalıyorsa plan fonksiyonu sorulmuş olup, İlgi (e) yazıda "İlgi sayılı yazınızda ekte gönderilmiş olan parseller belediyemiz imar planı içerisinde olup konut alanı fonksiyonundadır. Belediyemiz imar planı onama tarihi 15.04.1983 tür." olarak belirtilmiştir. Bu nedenle 2005 yılından önce onaylanmış uygulama imar planı dahilinde imarda kaldığı ve konut alanı olarak planlandığı belirtilmektedir. Buna istinaden 09.05.2023 tarih E 58125898-230.04.02-9637520



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

sayılı Tarım Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Genelgenin Kanunun yürürlük tarihinden önceki amaç dışı kullanımlar Madde 11. (4)- **"10.07.2019 tarihinden önce onaylanmış köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar, 19.07.2005 tarihinden önce sahiplerince işlemleri yapılarak arsa vasfı kazanmış araziler ile bu tarihten önce onaylanmış ve halen yürürlükte bulunan 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Kanun hükümleri dışındadır. İl İdare Kurulu tarafından onaylanan köy yerleşik alanı sınırı ve civarında, Kanun hükümleri uygulanmayacaktır."** hükmü gereği taşınmazların ilgi (a) Kanun kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazla ilgili, ilgi (f) yazı ile Çay Tapu Müdürlüğüne taşınmazların vasfı ve ne zaman arsa vasfı kazandığı sorulmuş olup, Çay Tapu Müdürlüğü ilgi (g) yazısında "İlgi sayılı yazınız ekindeki gönderilen parseller Karamık-Karacaören Kasabası 3091 parselde "Mera" vasfıyla kayıtlı iken Karamık-Karacaören Belediye Başkanlığı'nın 15.09.1997 tarih 237 sayılı yazısı gereğince imar uygulamasına girmiş ve Müdürlüğümüzün 06.01.1998 tarih 2 yevmiye numarası ile "Maliye Hazinesi" adına "arsa" vasfıyla tescil edilmiştir. 14.02.2025 tarih ve 1373 yevmiye numaramız ile "T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)" adına tescil edilmiştir." olarak belirtmiştir. Bu nedenle ilgi (a) Kanun Maddesinin "Geçici Madde 6 - (Ek:4/7/2019-7181/21 md.) 19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü gereği taşınmazların ilgi (a) Kanun kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca, söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğümüze ilgi (ğ) yazı ile ilgi (b) Kanun kapsamında görüşü sorulmuş ve ilgi (h) yazı ile "Şube Müdürlüğümüzce taşınmazlar incelenmiş olup, 4342 sayılı Mera Kanunu 28.02.1998 tarihinde yürürlüğe girmesi nedeniyle söz konusu 3091 parselin imar uygulaması 15.09.1997 tarihinde arsa vasfına, cins değişikliklerinde 06.01.1998 tarihinde olduğundan dolayı kanun kapsamı dışındadır." olarak belirtmişlerdir.

Sonuç olarak; İlgi (ç) yazınız ekinde ve 2025-03-000267 TAD Portal takip numarası ile başvuru yapılan alanda belirtilen taşınmazlara "İlk Evim Arsa Projesi" çalışması yapılmak üzere tarım dışı amaçla kullanılmasıyla ilgili olarak taşınmazların ilgi (a) Kanun kapsamı dışında kaldığı tespit edilmiştir." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğünün (Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü) 23.07.2024 tarih ve 12499674 sayılı yazısında; "... Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık Karacaören Mahallesi sınırları dahilinde kalan ve ekli listede ada parsel bilgileri verilen 125 adet taşınmaz 6831 sayılı Orman Kanununa göre orman sayılan yerlerde kalmadığından, imar planlama çalışması yapılmasında kurumumuz açısından bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

DSİ 18. Bölge Müdürlüğünün 04.07.2024 tarih ve 4767736 sayılı yazısında; "... İlgi yazıda bahsi geçen alan içinden dere yatağının (Kiraz Deresi) geçtiği ve taşkın riskinin bulunduğu belirlenmiştir. Taşkın riskinin önlenmesi için ekte verilen güzergâh boyunca taşkın koruma kanalı yapılması gerektiği tespit edilmiştir. Taşkın koruma kanalı sınırları ekte verilmiş olup, verilen sınırlara uygun olarak taşkın koruma kanalının ayrılması gerekmektedir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Ayrıca, gelecekte yapılacak bakım onarım amaçlı çalışmalarda kullanılmak üzere taşkın koruma kanalının her iki sahilinde asgari 7,00 m genişliğinde yol şeritlerinin ayrılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi şartıyla, ilgi yazıda belirtilen alanda planlama çalışmaları yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Afyonkarahisar Valiliğinin (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) 26.06.2024 tarih ve 994924 sayılı yazısında; “...Teknik elemanlarımızca yerinde yapılan incelemeler neticesinde; planlama çalışması yapılacak bahse konu alanlar 7269 sayılı Kanun uyarınca bir afetten dolayı "Afete Maruz Bölge Kararı" alınmış alan sınırları içerisinde olmayıp, 7269 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Valiliğimize (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) ayrılan yerlerden değildir. Ayrıca söz konusu alanla ilgili Kurumumuzca herhangi bir proje ve yatırım kararı bulunmamaktadır. Yapılacak çalışmalarda yerleşim yerlerini etkileyebilecek muhtemel afetlere karşı gerekli tedbirlerin yürürlükteki mevzuatlara göre alınması, İmara esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması aşamasında yerleşime uygunluk sınırları dikkatli bir şekilde belirlenmesi, topoğrafik olarak yerleşime uygun olmayan kısımlar ve dere yatakları planlama dışında bırakılması, alandan geçen **Koçbeyli Fayı** için gerekli fay sakinim bandı sınırının oluşturulması ve gerekli planlama çalışmalarının dikkatli bir şekilde yapılması gerekmektedir.” denilmektedir.

Bununla birlikte Bakanlığımız tarafından 16.02.2026 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “... Mevcut saha gözlemleri ve hendek kesitleri temelinde yüzey faylanması tehlikesi saptanmamıştır. Bu nedenle, inceleme alanı ve yakın çevresi için yerleşime uygunluk açısından “Yüzey Faylanması Tehlike Zonu (Fay Tampon Bölge)” oluşturulmasına gerek bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 12.06.2024 tarih ve 2024278488 sayılı yazısında; “...Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 10.06.2024 tarihinde yapılan incelemede; görüş talep edilen 35,11 hektarlık proje alanının, Genel Müdürlüğümüzce verilmiş ve yürürlükte olan herhangi bir maden ruhsat hakkı ile çakışmalı olmadığı tespit edildiğinden, bahse konu alanda imar planı yapılmasında ve projenin gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığına karar verilmiştir.

Söz konusu proje alanı, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3507712 sayılı erişim ile TOKİ projesi potansiyel yatırım özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7 nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Maden Yönetmeliği'nin 109 uncu maddesinde; “İlgili kurumlar tarafından özel alan olarak Genel Müdürlüğe bildirilen alanlarda değişiklik yapılması halinde bu değişiklik ilgili kurum tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmek zorundadır. Aksi takdirde doğabilecek hukuki sorumluluk ilgili kuruma aittir.” hükmü bulunmakta olup, Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda sistem kayıtlarımızdan kaldırılması gerektiğinden, anılan projenin yapılmayacak olması durumunda herhangi bir hak mahrumiyetine sebebiyet vermemek amacıyla Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Ayrıca görüş talep edilen proje alanı ile girişimli bulunan ER:3505501 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular değerlendirme sahasına ilişkin ilgili Valiliğin görüşünün alınması uygun olacaktır.” denilmektedir.

Afyonkarahisar İl Özel İdaresinin (Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü) 14.05.2026 tarih ve 88271 sayılı yazısında; *“...İlgide kayıtlı yazınız ile Cumhurbaşkanlığınca açıklanan ve İdareimizce ülke genelinde yürütülmekte olan “İlk Evim Arsa ile konutsuz vatandaşlarımızın ucuz konut sahibi yapılması için planlı arsa ve bu arsalarda Konut Projesi” üretimi ve çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması hedeflendiği belirtilerek, bu kapsamda Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık Karacaören Mahallesi’nde yer alan yazımız ekinde iletilen alanda/alanlarda İdareimizce yürütülen planlama çalışmalarında kullanılmak üzere, yazınız ekinde iletilen alan ile girişimli durumda bulunan ER:3505501 sayılı jeotermal kaynaklar ve mineralli sular değerlendirme sahası için kurum görüşünüzün iletilmesi istenmiştir.*

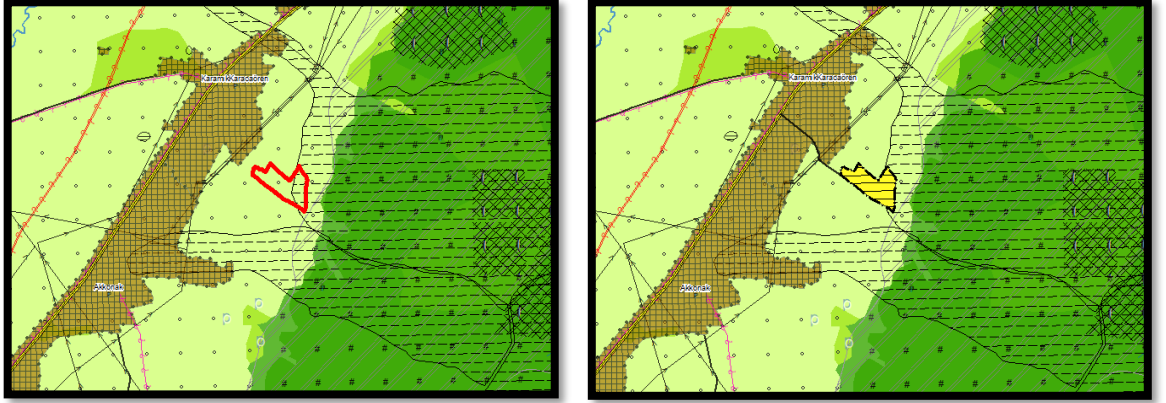
Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karacaören Mahallesi’nde konut projesi uygulanacak alan ER:350501 nolu Jeotermal Kaynak Arama Ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu projenin uygulanmasında bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Ayrıca yazı ekinde yer alan plan teklifine ilişkin ilgili diğer kurum/kuruluş görüşlerinde de bahse konu plan teklifine ilişkin sakınca bulunmadığı bildirilmektedir.

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.

Ayrıca ÇDP’nin **11.1. Genel Hükümler** başlığı altında **“11.1.6. Toplu Konut alanı olarak belirlenen ve planlanan alanlarda, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunun ve ilgili “Toplu Konut İdaresi Kaynaklarının Kullanım Şekline İlişkin Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.”** ile **“11.1.7. Gecekondu önleme bölgesi olarak belirlenen alanlarda 775 sayılı Gecekondu Kanunun ve ilgili “Gecekondu Kanunun Uygulama Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.”** plan hükümleri düzenlenmiştir.

Bu çerçevede Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık-Karacaören Mahallesi’nde bulunan toplamda 43,9 hektar büyüklüğe sahip planlama alanının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 20. maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinde belirtilen “kamu yatırımları” maddesi çerçevesinde ve ÇDP’nin 11.1.6. ve 11.1.7. nolu plan hükümleri kapsamında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak düzenlenebileceği değerlendirilmiştir.



Planlama alanının ÇDP Değişikliği öncesi ve sonrası durumu

Bu kapsamda söz konusu talep kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 20. maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendinde belirtilen “*kamu yatırımları*” maddesi çerçevesinde ve ÇDP'nin 11.1.6. ve 11.1.7. nolu plan hükümleri kapsamında Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık-Karacaören Mahallesi'nde bulunan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 29.04.2026 tarih ve 1078610 sayılı Oluru ile “Afyonkarahisar İli, Çay İlçesi, Karamık-Karacaören Mahallesi 1 Nolu Gecekondü Önleme Bölgesi” olarak ilan edilen toplamda 43,9 hektarlık alanın Afyonkarahisar İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının K25 nolu plan paftasında, mevcut ulaşım bağlantısı da gösterilerek, “tarım arazisi, taşkın ve drenaj alanı” kullanımından “kentsel gelişme alanı” kullanımına dönüştürüldüğü Afyonkarahisar İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.