

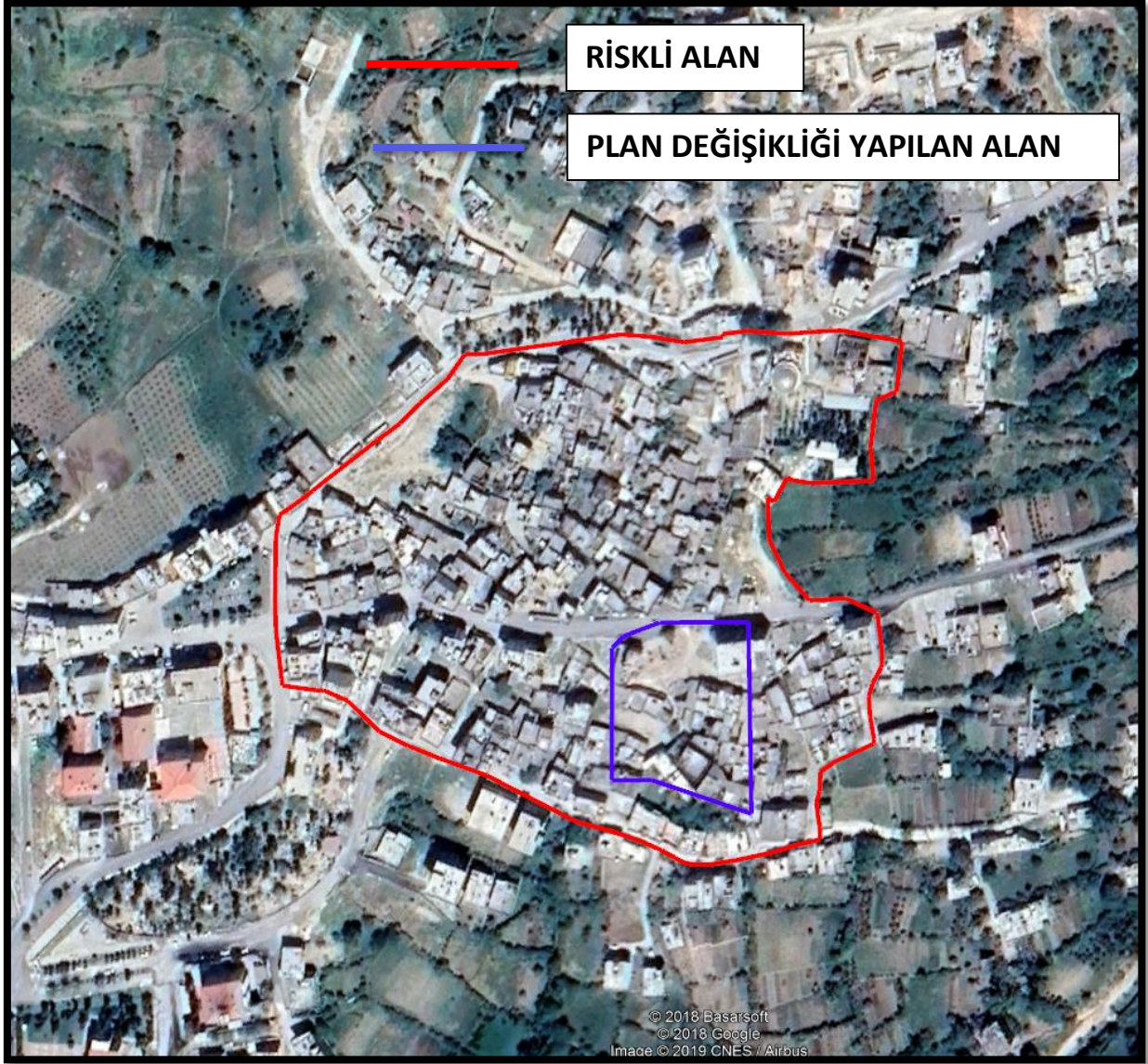
MARDİN İLİ YEŞİLLİ İLÇESİ RİSKLİ ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN BİR KISIM ALANA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.GİRİŞ

Mardin ili Yeşilli ilçesi Gül ve Tepebaşı mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 6.60 hektarlık alanın riskli alan ilan edilmesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve 10954 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesine göre, Bakanlar Kurulunca 26.09.2016 tarihinde kararlaştırılmıştır. Riskli alanı kapsayan 1/1000 ölçekli imar planı 29.05.2018 tarihinde onaylanmış ve kesinleşmiştir. Kentsel dönüşümün imar adımı sonrası 1 adet İbadet alanında plan değişikliğine gidilmesi gerekliliği doğmuştur.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN ALANIN KONUMU

Plan değişikliğinin yapıldığı alan 26.09.2016 tarihinde karar alınan Riskli Alan'ın güney kesiminde yer alan yaklaşık 5100 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.



2. ÜST ÖLÇEKLİ İMAR PLANI KARARLARI

2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ONAYLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Plan değişikliği yapılan alan, Bakanlık Makamının 02/04/2012 tarih ve 4896 sayılı Olur'u ile onaylanan "Mardin-Siirt-Batman-Şırnak-Hakkari Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı"nda bulunmaktadır.

Şekil 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri



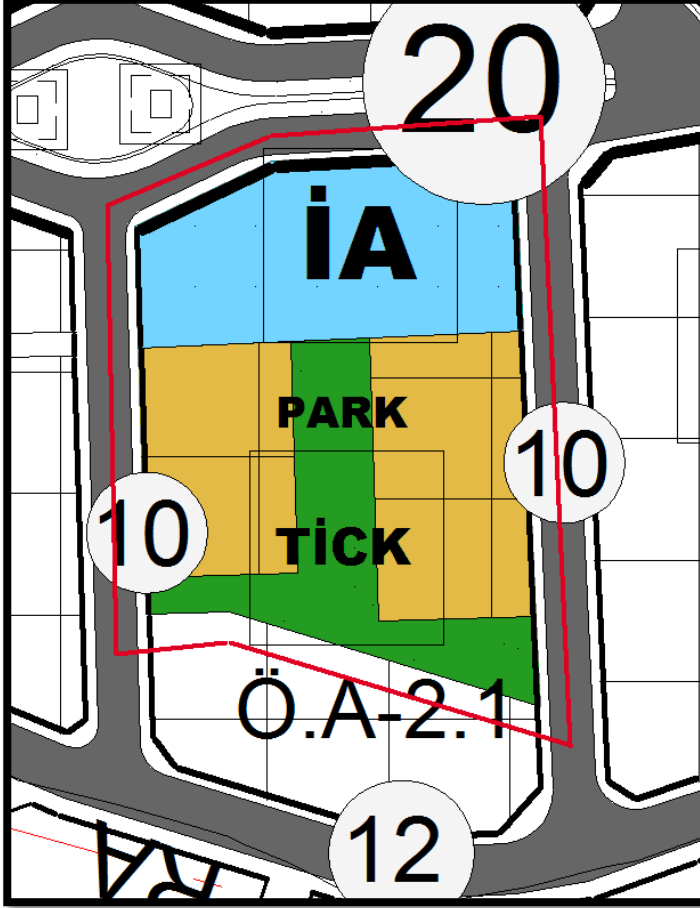
2.2. 1/25000 ÜST ÖLÇEK İMAR PLANI

Alanı kapsayan 1/25.000 ölçeğinde imar planı bulunmamaktadır.

2.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ ONAYLI NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alanın onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kullanım kararları "ibadet alanı, ticaret-konut alanı ve park alanı" olarak belirlenmiştir.

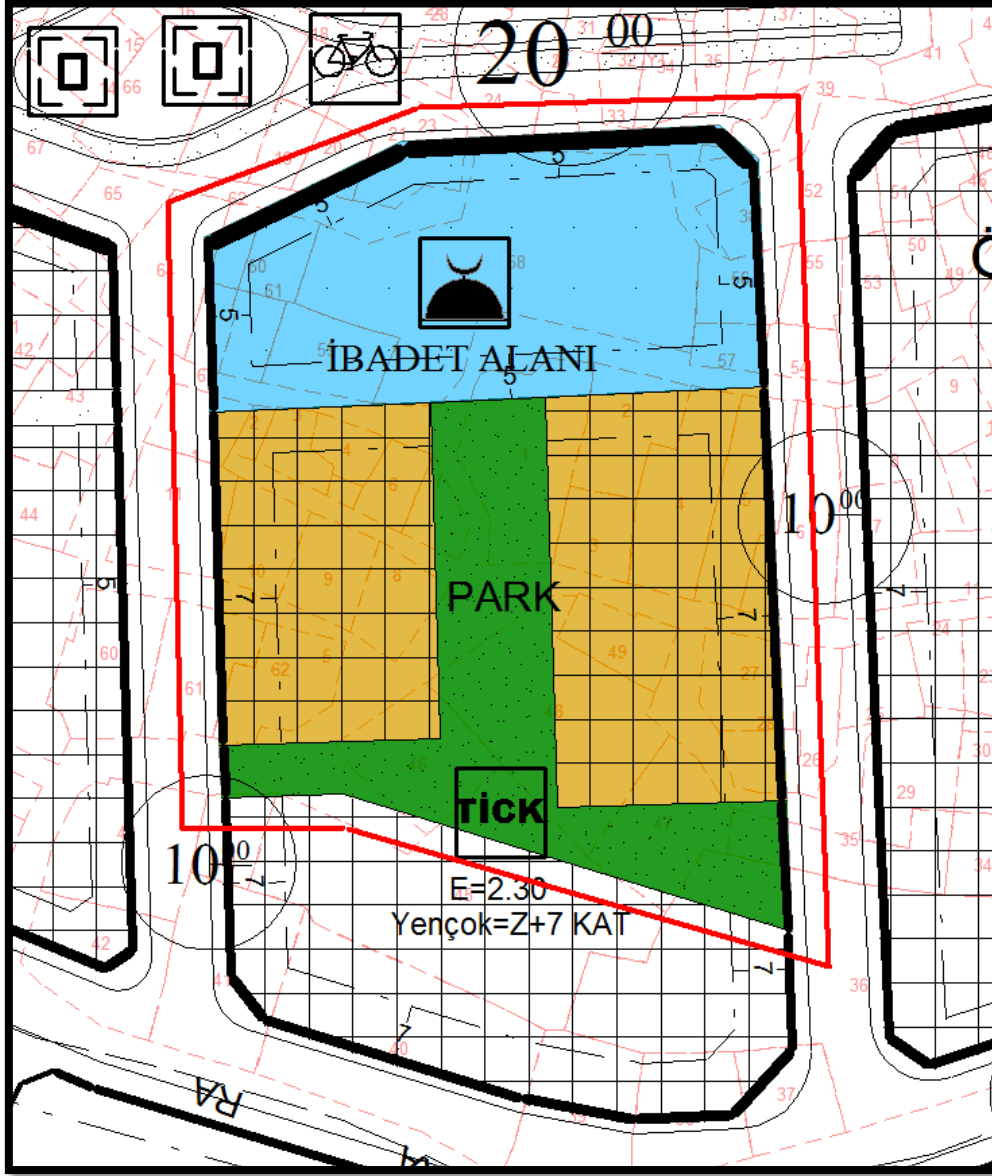
Şekil 2:1/5000 ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı



3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI

İmar planı değişikliğine konu alanın 13/03/2018 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kullanım kararları "cami alanı, ticaret-konut alanı ve park alanı" olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri her yönden 5'er metre olacak şekilde planlanmıştır. Cami alanı 1772.68 m², ticaret-konut alanı 2158.31 m² ve park alanı 1108,10 m²'dir.

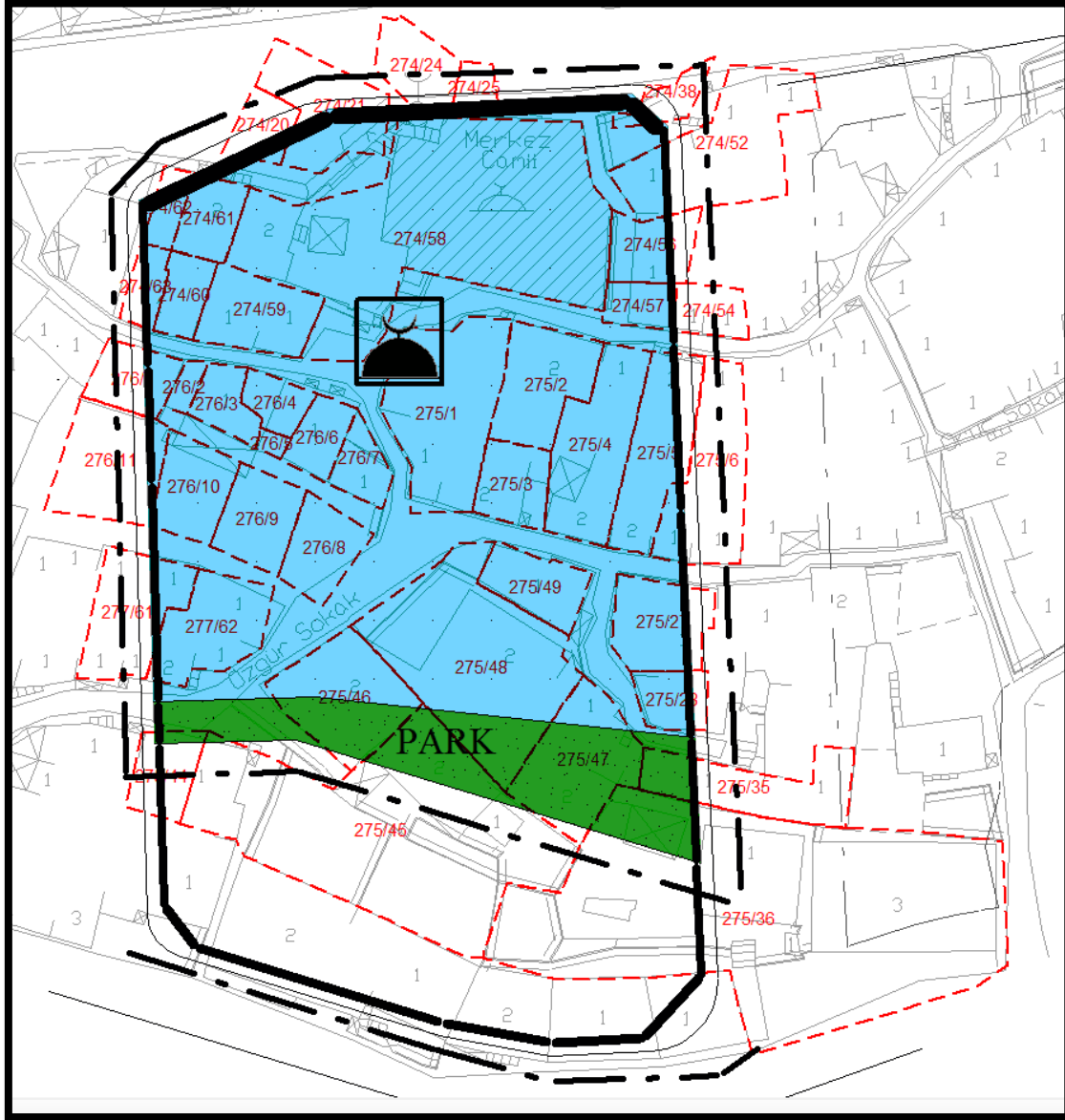
Şekil 3:1/1000 ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı



4. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği yapılacak olan alana isabet eden 44 adet parsel yer almaktadır, bu parsellerin 1 tanesinin mülkiyeti Yeşilli Belediyesinde, 1 tanesinin mülkiyeti Maliye Hazinesinde olup geri kalan tüm parseller şahıs mülkiyetindedir. Şahıs mülkiyetinde bulunan parsellerin toplam yüzölçümü 5782,51 m²'dir ancak değişiklik yapılan alana isabet eden yüzölçümleri toplamı 2417.19 m²'dir. Maliye hazinesinin toplam yüzölçümü 396.26 m² olup tamamı değişiklik yapılan alanın içerisinde yer almaktadır. Yeşilli Belediyesi'nin mülkiyetinde bulunan parselin toplam yüzölçümü 774,39 m²'dir ve bu parselin sadece 1.5 m²'lik kısmı değişiklik yapılan alanın dışında kalmaktadır.

Şekil 4: Plan değişikliği yapılan alanın Kadastro Paftası



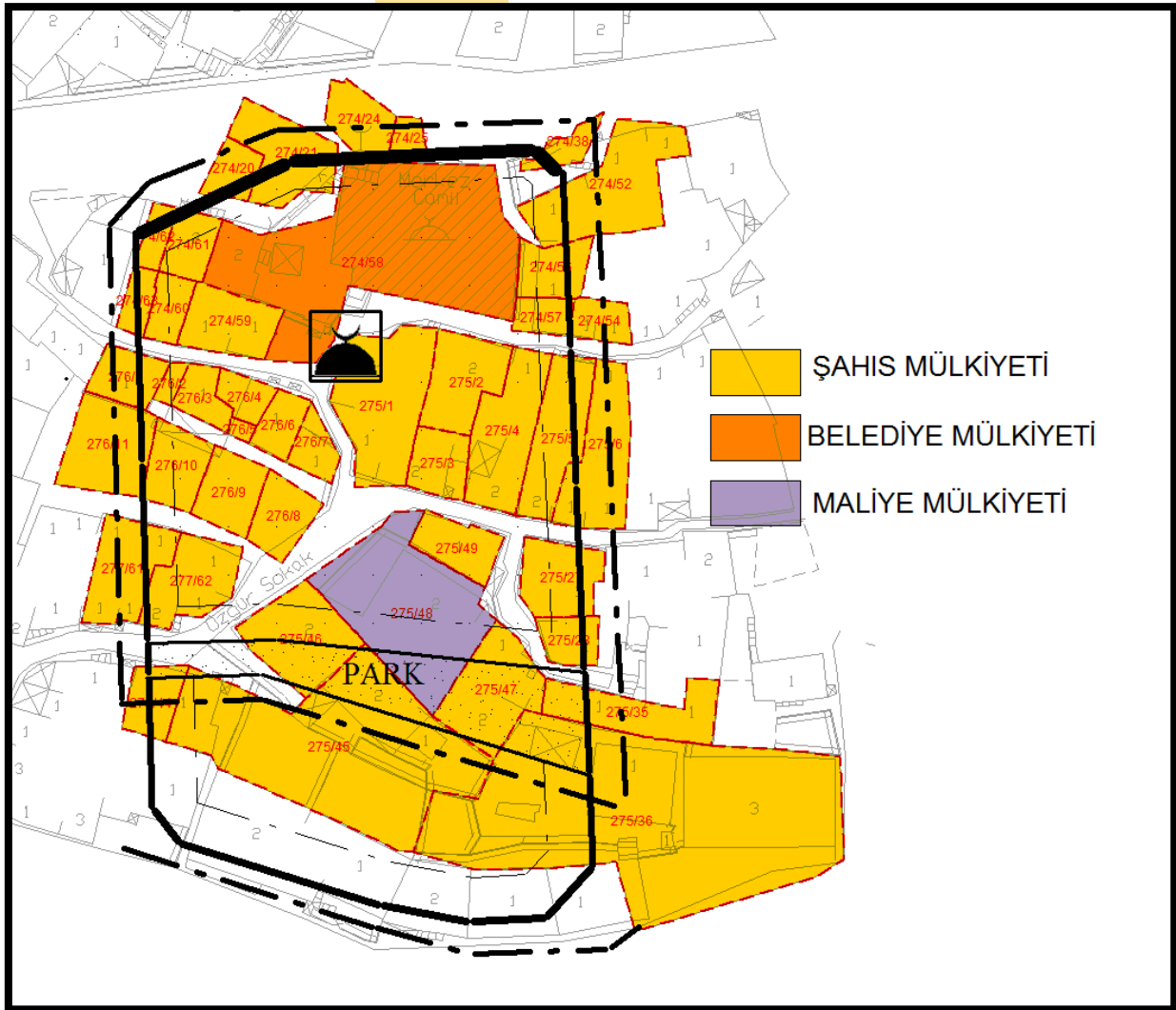
Plan değişikliği isabet eden parseller tek tek incelendiğinde;

MÜLKİYET	İmar Ada	İmar Parsel	Taşınmaz Malın Yüzölçümü (m ²)	Plan Değişikliğine isabet eden alan (m ²)
ŞAHİS	274	20	52.04	14.28
ŞAHİS		21	146.34	70.24
ŞAHİS		24	78.13	3.52
ŞAHİS		25	27.66	7.40
ŞAHİS		38	37.94	8.70
ŞAHİS		52	238.94	44.83

ŞAHIS		54	49.96	1.05	
ŞAHIS		56	80.28	59.42	
ŞAHIS		57	43.25	42.78	
YEŞİLLİ BELEDİYESİ		58	774.39	772.89	
ŞAHIS		59	113.69	113.69	
ŞAHIS		60	50.8	50.80	
ŞAHIS		61	64.1	64.10	
ŞAHIS		62	35.18	5.80	
ŞAHIS		63	38.7	25.80	
ŞAHIS	275	1	254.15	241.69	
ŞAHIS		2	133.35	24.17	
ŞAHIS		3	76.9	55.97	
ŞAHIS		4	182.52	150.35	
ŞAHIS		5	155.38	98.96	
ŞAHIS		6	180.13	6.73	
ŞAHIS		27	116.37	95.01	
ŞAHIS		28	57.07	45.04	
ŞAHIS		35	145.35	34.51	
ŞAHIS		36	1212.12	76.78	
ŞAHIS		44	73.22	8.42	
ŞAHIS		45	718.69	86.81	
ŞAHIS		46	170.98	167.10	
ŞAHIS		47	174.46	167.45	
MALİYE HAZİNESİ		48	396.26	396.26	
ŞAHIS		49	81.98	81.98	
ŞAHIS		276	1	71.99	25.32
ŞAHIS			2	16.96	16.96
ŞAHIS			3	51.26	51.26
ŞAHIS			4	43.85	43.85

ŞAHIS		5	9.3	9.30
ŞAHIS		6	52.85	52.85
ŞAHIS		7	48.25	44.59
ŞAHIS		8	83.31	83.31
ŞAHIS		9	93	13.59
ŞAHIS		10	93.08	43.59
ŞAHIS		11	158.75	16.60
ŞAHIS	277	61	140.61	34.07
ŞAHIS		62	129.62	128.53
TOPLAM			6953.16	3586.34

Şekil 5: Plan değişikliği yapılan alanın Mülkiyet Paftası



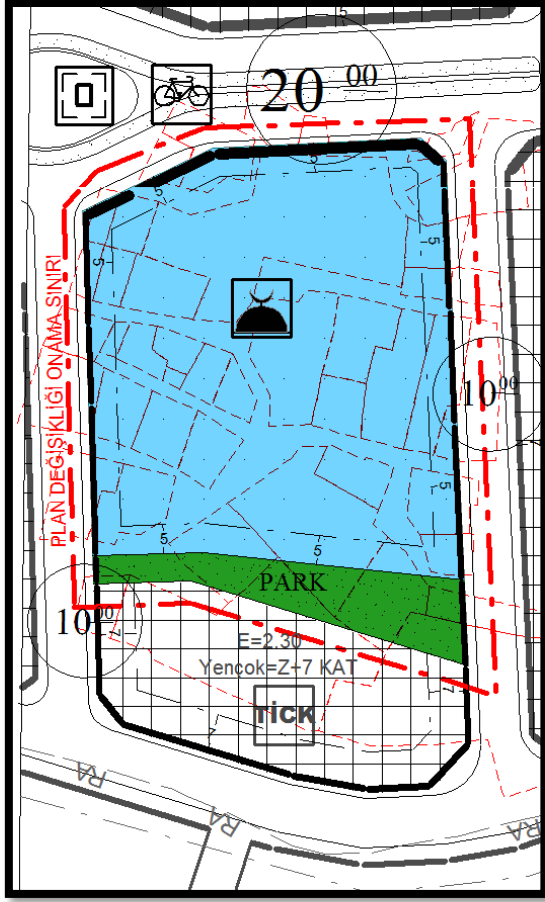
Yüzdelik dağılımına bakıldığında;

MÜLKİYET	Taşınmaz Malın Yüzölçümü (m ²)	Plan Değişikliğine isabet eden alan (m ²)	Plan Değişikliği Yapılan Alana isabet eden alan (% Oran)
ŞAHİS	5782.51	2417.19	% 67.40
YEŞİLLİ BELEDİYESİ	774.39	772.89	% 21.55
MALİYE HAZİNESİ	396.26	396.26	% 11.05
TOPLAM	6953.16	3586.34	% 100.00

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İmar planı değişikliğine konu "cami alanı"nda yeniden inşaatı yapılacak olan taban oturumu fiili durumdaki cami taban alanından daha geniş bir caminin tasarlanarak kible yönelimi sebebiyle yapı çekme mesafeleri içerisinde konumlandırılmaması plan değişikliğine gidilmesi gerekliliğini doğurmuştur. Bu uyumsuzluğu gidermek amacıyla onaylı imar planında cami alanının güneyinde yer alan park alanının 542.49 m²'lik kısmı ve ticaret-konut alanının tamamı (2158.31 m²) cami alanına dahil edilmiştir. Yeniden oluşturulan cami alanının yüzölçümü 4488.29 m² olup, yapı çekme mesafeleri onaylı planda olduğu gibi her yönden 5'er metre olacak şekilde korunmuştur.

Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Yapılan plan değişikliği sonrası alan kullanımlarına ilişkin karşılaştırmalı alan dağılım tablosu aşağıda gösterilmiştir.

KULLANIM KARARI	ONAYLI İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
İBADET ALANI	1772.68	4488.29
PARK	1108.10	565.61
TİCARET-KONUT ALANI	2158.31	0

Yapılmış olan bu değişikliklerin, plan bütünlüğüne ve planlama kararlarına etki etmediği, planlama kriterleri açısından, yapılacak olan imar planı değişikliğinde herhangi bir sakıncanın olmadığı anlaşılmış ve 3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE “CAMİ ALANI” VE “GÜNEY CEPHESİNDE YER ALAN İMAR ADASINDA” YAPILAN DEĞİŞİKLİK HARİCİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI VB. DİĞER HUSUSLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 13.03.2018 TARİHLİ VE 45503 SAYILI YAZISI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.