

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADİYAMAN-ŞANLIURFA-DİYARBAKIR PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı) 06.05.2024 tarihli ve 607548 sayılı yazısı ile Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Yukarı Şölenli ve İsahtarabesi Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan alanın; gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, konutsuz vatandaşların ucuz konut sahibi yapılması için planlı arsa ve bu aralarda konut üretimi ve çağdaş özelliklere sahip modern standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 15.08.2023 tarih ile 465485 sayılı Oluru ile 159,13 hektar büyüklükteki alanın "Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi Yukarı Şölenli ve İsahtarabesi Mahalleleri 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi" olarak ilan edildiği ve Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesi, Yukarı Şölenli ve İsahtarabesi Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 150 hektarlık alanın, TOKİ tarafından yürütülen "İlk Evim Arsa" Projesi kapsamında planlanmasının kararlaştırıldığı belirtilerek, söz konusu alanın Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı ve Kentsel Servis Alanı" olarak düzenlenmesini kapsayan ÇDP Değişikliği teklifi değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza sunulmuştur.

Yapılan inceleme sonucunda;

Kentsel Gelişme Alanı olarak düzenleme yapılması talep edilen, TOKİ mülkiyetindeki Viranşehir İlçesi, İsahtarabesi Mahallesi 103 ada 1 parsel ve 104 ada 1 parsel nolu taşınmazlar ile Yukarışölenli Mahallesi 110 ada 1 parsel, 114 ada 1 parselden oluşan yaklaşık 150 ha büyüklüğündeki alanın Bakanlığımızca onaylı Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Arazisi" ve "Çayır-Mera Alanı" olarak düzenlenmiş olduğu, alanın 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının bulunmadığı anlaşılmıştır.

Başvuru ekinde yer alan ve ÇDP değişikliği teklifi kapsamında göz önüne alınması gerekli görülen kurum kuruluş görüşleri incelendiğinde;

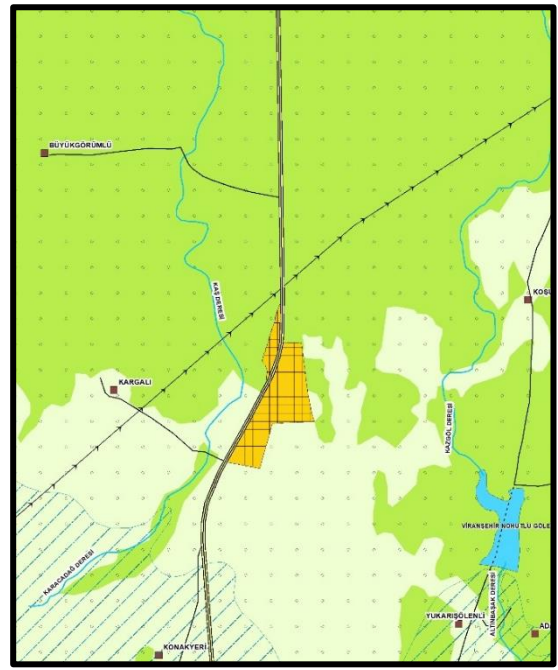
- Planlama alanını kapsayan 159,13 hektar büyüklükteki alanın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 15.08.2023 tarih ile 465485 sayılı Oluru ile "Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi Yukarı Şölenli ve İsahtarabesi Mahalleleri 1 Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi" olarak ilan edildiği,
- Şanlıurfa Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)'nün 22.06.2023 tarih ve 10331858 sayılı yazısında ilgili alanların 24.02.2023 tarihli ve 32114 sayılı Resmi Gazetede yer alan Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine istinaden Şanlıurfa İl Milli Emlak Müdürlüğü'nün 12.04.2023 tarih ve

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

- E. 6179330 sayılı yazısı ile mera vasfının değiştirilerek, arsa vasfı ile hazine adına tescil edildiği bu sebeple alanların İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün hüküm ve tasarrufu altında bulunmadığının belirtildiği,
- 21.02.2024 tarihinde onaylanan "Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi Yukarışölenli ve İsharabesi Mahalleleri sınırlarında yaklaşık 152,92 ha alana ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda planlama alanının "Uygun Alan-2" olarak belirlendiği,
 - BOTAŞ'ın 16.05.2023 tarihli 2743217 sayılı yazısında, planlama çalışmalarına konu alan içerisinde kuruluşa ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı,
 - Karayolları 9. Bölge Müdürlüğü'nün 24.05.2023 tarihli ve 1181982 sayılı yazısında, ilgili parsellerin bulunduğu alanda "Viranşehir Demirci İl Yolu Projesi"nin bulunduğu, taslak kamulaştırma alanının yol koridoru olarak ayrılması ve korunması, tesis inşaatına başlanılmadan önce hazırlanacak imar planı ile Bölge Müdürlüğüne başvuru yapılarak kurum görüşünün alınması gerektiği,
 - DSİ Genel Müdürlüğü, GAP 15. Bölge Müdürlüğü'nün 06.06.2023 tarihli ve 3495465 sayılı yazısında, planlama çalışmalarına konu alanda sulama projesinin bulunmadığı, Yukarışölenli Mahallesi Arazi Toplulaştırma projeleri kapsamında tescil işlemlerinin tamamlandığı, İsharabesi Mahallesi ise TOKİ planlamasına ayrılan alanın Arazi Toplulaştırma çalışmaları kapsamında proje dışında bırakılacağı ve planlamanın gerçekleştirileceği havzanın yeraltı suyu işletmesine kapalı olduğu ve bu müddetçe yeraltı suyu talebinde bulunulmaması kaydıyla planlama çalışmalarının yapılmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği anlaşılmaktadır.



Mevcut Durum



Plan Değişikliği Sonrası

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Adıyaman-Şanlıurfa-Diyarbakır Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında değişiklik esaslarını düzenleyen 20. Maddesi çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda sağlıklı kentsel yaşam alanlarının oluşturulması amacıyla alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek üzere;

"Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi Yukarı Şölenli ve İsağarabesi Mahalleleri 1 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesi" sınırları içerisindeki "İlk Evim Arsa" projesine konu yaklaşık 150 hektarlık alanın ÇDP'nin "5.1.1.3. Kentsel yerleşik ve gelişme alanlarında, konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik alt yapı alanları ile ticaret alanları, küçük sanayi sitesi alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları v.b. gibi çalışma alanları yer alabilir." plan hükmü uyarınca kentsel yerleşme alanları içerisinde konut dışı kentsel çalışma alanı, çalışma alanı gibi kullanımların da yer alabileceği göz önünde bulundurularak ölçeğin gerektirdiği çizim tekniği çerçevesinde, ÇDP'nin N 43 nolu paftasında, "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.