



T.C.  
**İPEKYOLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**



**ASKI İLAN TUTANAĞI**

Van İli, İpekyolu İlçesi, Hafızıye Mahallesi'nde yer alan 2200 nolu adadaki 3 nolu parselle ilişkin hazırlanan **Teklif:65491107** işlem numaralı "**Ayrık Nizam 7 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre çekmeli, yan bahçe mesafesi 4.5 metre çekmeli, Konut Altı Ticaret Alanı (TİCK-B)**" şeklindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı işlemi, İpekyolu Belediye Meclisinin **04.03.2024** tarihli ve **86** sayılı karar ile kabul edilmiş olup bu karar Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.10.2024** tarihli ve **446** sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **18.10.2024** tarihli ve **446** sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin plan paftaları ve plan açıklama raporları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince **05.12.2024** tarihinden itibaren 1 (bir) ay süreyle Belediye Hizmet Binası ilan panosunda ve belediyemizin web sitesinde ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

İş bu tutanak; **05.12.2024** tarihinde 5 (beş) nüsha olarak tanzim edilip imza altına alınmıştır.

  
Emrullah ENGİN  
Şehir Plancısı

  
Lokman AKIN  
İmar ve Şehircilik Müdür V.



T.C.  
İPEKYOLU BELEDİYESİ  
Meclis Kararı



**Karar Tarihi** : 04.03.2024  
**Karar No** : 86  
**Evrakı Gönderen Birim** : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün gündemin 4. maddesini oluşturan 27.02.2024 tarih ve E-96610924-115.01.05-89819 sayılı teklif yazısı;  
**Karar Özeti** : İlçemiz Hafiziye Mahallesi'nde yer alan 2200 ada, 3 nolu parsel; **Teklif: 65491107** işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında: " **Ayrılc Nizam 7 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre çekme, yan bahçe mesafesi 4.5 metre çekmeli, Konut Altı Ticaret (TICK-B)**" olarak planlanması talebinin İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu doğrultusunda **KABULÜNE**; Oy birliğiyle.  
**Meclisi Teşkil Edenler** : İpekyolu Belediye Meclisi'nin 2024 yılı Mart ayı Olağan Meclis Toplantısının 2. Birleşimi 04.03.2024 tarihinde;

15.08.2016 tarih ve 674 Sayılı Kanun Hükmünde Karamame'nin 38.maddesi ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 31.maddesi gereğince İpekyolu Belediye Başkan Vekili Abdulkadir Umut KASMAN Başkanlığında Üyelerden; Mali Hizmetler Müdür Vekili Çetin YARIZ, Yazı İşleri Müdür Vekili Şerif BILGIN ve İmar ve Şehircilik Müdür Vekili, Necip ERGİNYÜREK'in katılımıyla toplandı.

**Talep**

: **İlgi:** Van Büyükşehir Belediyesinin 20.10.2022 tarihli ve E.78365 sayılı yazısı.  
Van İli, İpekyolu İlçesi, Hafiziye Mahallesinde bulunan 2200 Ada ve 3 nolu parsel; İpekyolu Belediyesinin 07.08.2015 tarih ve 294 sayılı kararı ve Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2015 tarih ve 704 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planın değişikliği; Van 3. İdare Mahkemesinin 2016/1438 Esas no'lu kararı gereği iptal edilmiştir. İlgili sayılı yazıda; Van İli, İpekyolu İlçesi, Hafiziye Mahallesi, 2200 ada, 3 no'lu parsel ile ilişkin; imar plan değişikliği talebi Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2015 tarih ve 401 sayılı karar ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında: "Ticaret Konut Alanı" olarak kabul edildiği belirtilerek tekrardan değişikliğe gerek görülmediği belirtilmiştir. Söz konusu Van İli, İpekyolu İlçesi, Hafiziye Mahallesi, 2200 ada, 3 no'lu parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında; "Plansız Alan " olarak kalmaktadır.

**Teknik Görüş**

: Bahse konu teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar plan değişikliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7 maddesinde belirtilen: "Planlar, kademmesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." denilmektedir. Bu minval ile imar plan değişikliğinin teknik açıdan sakınca olmadığı görülmüştür. Ayrıca Mahkeme kararı ile iptal edilen imarlı alanlara ilişkin; Van Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 1.ve 2. fıkrasında belirtilen: (1) Uygulama imar planı olmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı kararı ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) yapı ruhsatı düzenlenemez. (2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmeye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir. " denilmektedir. Bu minval ile mahkemeye iptal edilerek plansız hale gelen alanların planlı hale getirilmesi, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri açısından sakınca bulunmadığı görülmektedir. Van İli, İpekyolu İlçesi, Hafiziye Mahallesi'nde yer alan 2200



ada, 3 nolu parsel; Teklif: 65491107 İşlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 3 parseller " Aynk Nizam 7 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre çekme, yan bahçe mesafesi 4.5 metre çekmeli, Konut Altı Ticaret (TICK-B)" olarak planlanması talebi.

**Komisyon Kararı**

: Arazide ve planda yapılan incelemeler neticesinde; Bahse konu teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar plan değişikliği; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7 maddesinde belirtilen: "Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir." denilmektedir. Bu minval ile imar plan değişikliğinin teknik açıdan sakınca olmadığı görülmüştür. Ayrıca Mahkeme kararı ile iptal edilen imarlı alanlara ilişkin; Van Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinin 1.ve 2. fıkrasında belirtilen: (1) Uygulama imar planı olmayan (Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842) (...) (Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4842; K.:2021/1091 sayılı karar ile iptal ibare: Danıştay İDDK'nın 13/6/2022 tarihli E.:2021/2816, K.:2022/2140 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.) yapı ruhsatı düzenlenemez. (2) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar, alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planları ile üst kademe planları birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planları birbirleriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir. " denilmektedir. Bu minval ile mahkemece iptal edilerek plansız hale gelen alanların planlı hale getirilmesi, kamu yararı ve şehircilik ilkeleri açısından sakınca olmadığı oybirliği ile **KABULÜNE** karar verilmiştir


**K A R A R**

: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.02.2024 tarihli ve 89819 sayılı yazısı Başkanlıktan Meclise tevdi edilmeyle incelenerek gereği görüldü.

15.08.2016 tarih ve 674 Sayılı Kanun Hükmünde Karamame'nin 38. maddesi ile 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 31. maddesi gereğince, Meclisçe konu üzerinde yapılan müzakereler neticesinde; İlçemiz Hafziye Mahallesi'nde yer alan 2200 ada, 3 nolu parsel ile ilgili; tarafımızca re'sen yapılan Teklif: 65491107 İşlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı: "Aynk Nizam 7 kat, ön bahçe mesafesi 5 metre çekme, yan bahçe mesafesi 4.5 metre çekmeli, Konut Altı Ticaret (TICK-B)" olarak planlanması talebinin İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu doğrultusunda **KABULÜNE**;


Gereği için kararın Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne tevdiine;  
Oy birliğiyle karar verildi.



  
Abdulkadir Umut KASMAN  
Belediye Başkan V.  
Başkan

  
Çetin YARI  
Mali Hizmetler Müdürü V.  
Üye

  
Serif BİLGİN  
Ez İşleri Müdürü V.  
Üye

  
Necip ERGİNYÜREK  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.  
Üye



TARİH:18.10.2024

NO:446

**ÖZETİ:** İlimiz İpekyolu ilçesi Hafiziye Mahallesi ada:2200, parsel:3'te yer alan taşınmazla ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama imar plan onayı.

**Meclisi Teşkil Edenler:** Tuncer SAĞINÇ, Ayvaz HAZİR, Hatice Atabay GÜNDOĞDU, Reşat ERASLAN, Rabia Başak KOÇ, Ruknettin HAKAN, Mehmet Tahir ERTAŞ, Cevdet ALTINDAĞ, Hediye SAYİNER, Sakine KUTPINAR, Hanım AKKOŞ, Hividar BAYER, Mehmet Salih ÖZDEMİR, Şehriban Durmuş KAÇAK, Ümran TEKDAL, Ertan SAMİ, Ejder BİLİCİ, Evin KARAHAN, Adil SALAZER, Edibe BABUR, Meran KAPLAN, Ebubekir SOLU, Berivan Pülat ÇAĞLAYAN, Güneş Ögmen KORKMAZ, Aydın GÜLER, Ayşe ERGÜN, Yakup DEMİR, Leyla ÇEVİK, Ömer AYAS, İlhami Güler, Yusuf TARHAN, Herdem ACAR, Mehmet Refik DURAR, Aryen ERSAYAN, Dilgeş ASLAN, Öznur EVİN, Abdullah AKDOĞAN, Gurbet GEZİCİ, Cesim AK, Delil ÜNVERCAN, Cahit ERTAN, Şevin EROL, Ahmet AYAZ, Hatice BAĞCI, Ali BAĞCI, Nahide KORKMAZ, Niyazi YAKIN, Barış OFLAS, Serap GÜVENÇ, Leyla ÇELİK, Nevzat ORMAN **Kabulü yönünde,**

Abdulgacit ALADAĞ, Vural AYVAZ, Zülfikar ARAPOĞLU, Mehmet Nasır SİNOĞLU, Abdullah ARVAS, Dursun ÖZGÜL, Havva DURAN **Reddi yönünde,**

**TALEP:** İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 12.09.2024 tarihli ve 92 sayılı teklif yazısı.

**İlgi :** İpekyolu Belediye Başkanlığı'nın 10.07.2024 tarih ve 100541 sayılı yazısı.

Van ili, İpekyolu ilçesi, Hafiziye Mahallesi, Ada:2200 Parsel:3'te yer alan taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 31.07.2013 tarih ve 12026 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan Van Merkez ve Çevresi İlave+Revizyon (MİA Etabında) İmar Planında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4,5 metre çekmeli, TAKS=0.30 KAKS=2.10 TİCK-B" alanı olarak planlanmıştır. Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2015 tarih ve 704 sayılı meclis kararı ile taşınmazın "Ayrık Nizam, 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4,5 metre çekmeli TİCK-B" olarak planlanması talebi kabul edilmiştir. Van 3. İdare Mahkemesinin 2016/1438 sayılı kararı sonucunda söz konusu Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2015 tarih ve 704 Sayılı Meclis Kararı iptal edilmiş ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alan plansız kalmıştır.

Söz konusu UİP:65491107 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında mahkeme kararı sonucunda plansız kalan Ada:2200 Parsel:3'te yer alan taşınmazın "Ayrık Nizam, 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4 metre çekmeli TİCK-B" olarak planlanması talep edilmektedir. Söz konusu mahkeme kararına istinaden taşınmazın "Ayrık Nizam, 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4 metre çekmeli TİCK-B" olması talebi İpekyolu Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 86 sayılı kararı ile **Kabul** edilmiştir.

#### Teknik Görüş

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6/2 Maddesinde;** "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denmektedir. Söz konusu alana ilişkin zikredilen mahkeme kararında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 31.07.2013 tarih ve 12026 sayılı karar ile onaylanan Van Merkez ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı MİA Etabında "TİCKB" olarak planlanmıştır. Yukarıda zikredilen mahkeme kararı ile sadece 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İpekyolu ilçesi Hafiziye Mahallesi Ada:2200 Parsel:3'te bulunan taşınmaz plansız kalmıştır. Talep edilen planın onaylanması durumunda alt ölçek planın üst ölçekteki plana uygun olacağı tespit edilmiştir.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. Maddesinde;** "(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur." denmektedir.

TARİH:18.10.2024

NO:446

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/1 Maddesinde;** “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” denmektedir. Planın yapılacağı taşınmazın bulunduğu yapı adasının fonksiyonunun TİCK-B olduğu ve planın yapılması halinde bütünlüğün bozulmayacağı tespit edilmiştir.

**3194 Sayılı Kanun Ek Madde-8’de;** “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur...” denmektedir. Bu kapsamda söz konusu imar planının yapılması halinde sürekliliğin bozulmayacağı tespit edilmiştir.

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinde;** “...(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır...” **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde;** “(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.” hükümleri yer almaktadır. Söz konusu mevzuat hükümlerine göre yapılaşma koşullarının belirtilmemesi durumunda mevzuata göre hareket edilebiliyor olsa da söz konusu plan değişikliği ile mahkeme kararı yerine getirileceğinden 2013 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan İpekyolu ilçesi 1/1000 ölçekli İpekyolu İlçesi Uygulama İmar Planı’ndaki yapılaşma koşullarının belirtilmesi gerekmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; 3194 sayılı kanun ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen esaslar, ilgili diğer bütün yönetmelik hükümleri, yukarıda belirtilen hükümler doğrultusunda 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. maddelerince Belediye Meclisimizde görüşülerek karara bağlanması talep edilmiştir.

**İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararı:** Komisyonumuzca arazide ve İpekyolu İlçe planında yapılan inceleme sonucunda UİP:65491107 plan teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin;

**Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinde;** “...(6) Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60’ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır...” **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinde;** “(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayrık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.”

**İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 6. Maddesinde;** (2) (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22/1/2024 tarihli ve YD İtiraz No:2023/1022 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra:Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir. Bu durumda 5 inci maddedeki koşulları sağlamak esastır.) hükümleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde

**3194 Sayılı Kanun Ek Madde-8’de;** “Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur...” denmektedir. Bu kapsamda söz konusu imar planının yapılması halinde plan bütünlüğü açısından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 31.07.2013 tarih ve 12026 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan Van Merkez ve Çevresi İlave+Revizyon (MİA Etabında) İmar Planında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda “Ayrık Nizam 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4,5 metre çekmeli” olacak şekilde tekrardan planlaması ve mahkeme kararı yerine getirilmesi ile birlikte plan bütünlüğü korucağı anlaşılmış olup İpekyolu Belediye Meclisinin 04.03.2024 tarih ve 86 sayılı kararı değiştirilerek “Kabulüne” oy birliği karar verilmiştir.

TARİH:18.10.2024

NO:446

**K A R A R:** 18.10.2024 tarihli meclis toplantısı 52. Birleşim 2. Oturum, gündemin 17. maddesinde bulunan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 17.10.2024 tarih ve 104 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun 1. Raporunun 3. maddesindeki İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 12.09.2024 tarih ve 92 sayılı İlimiz İpekyolu ilçesi Hafiziye Mahallesi ada:2200, parsel:3'te yer alan taşınmazla ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama imar plan onayı ile ilgili talep okundu.

İlimiz İpekyolu ilçesi Hafiziye Mahallesi ada:2200, parsel:3'te yer alan taşınmaz için talep edilen **UIP:65491107** plan teklif numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama imar plan onayı ilişkin; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesi, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 24. Maddesinin 4. Fıkrası, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 6. maddesi, 3194 sayılı kanun Ek 8. maddesi hükümleri uyarınca ve 17.10.2024 tarih ve 104 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu doğrultusunda; taşınmazın "Ayrık Nizam 7 Kat, Yollardan 5 m, Komşulardan 4,5 metre çekmeli" olacak şekilde tekrardan planlaması ve mahkeme kararı yerine getirilmesi ile birlikte plan bütünlüğü korucağı anlaşılmış olup İpekyolu Belediye Meclisinin **04.03.2024** tarih ve **86** sayılı kararının değiştirilerek "**Kabulüne**" ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi doğrultusunda ilan edilmesine, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na gönderilmesine **OYÇOKLUĞUYLA** karar verildi.

Tuncer SAĞINÇ  
Meclis 2. Başkan Vekili  
(İMZA)

Gurbet GEZİCİ  
Kâtip  
(İMZA)

Ömer AYAS  
Kâtip  
(İMZA)

KARAR ASLININ AYNIYDIR  
30.10.2024  
Yazı İşleri ve Kararlar Dairesi Başkanı

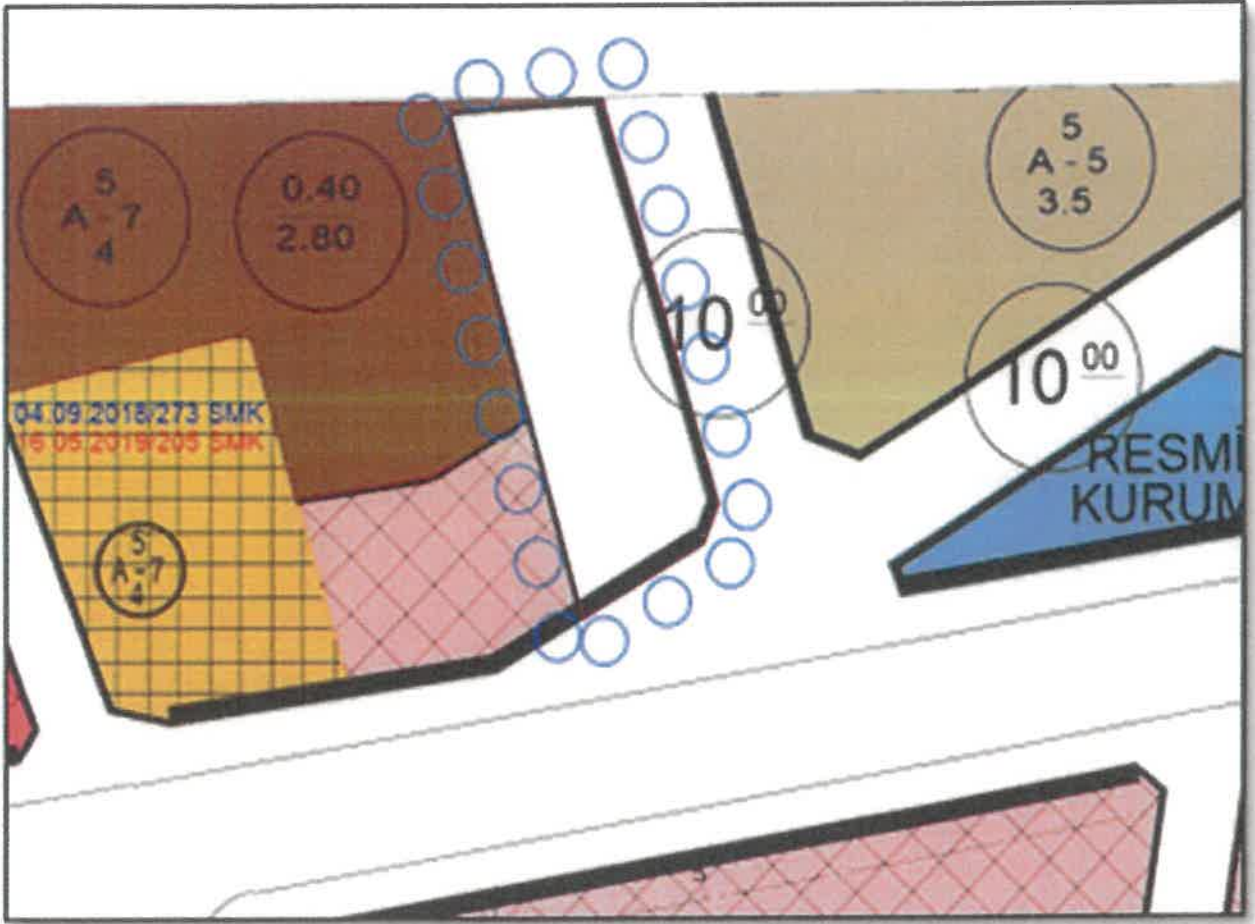




# MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

İLİ	İLÇE	BELDE/MAHALLE	KÖY/MEVKİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR PAFTA NO
VAN	İPEKYOLU	HAFİZİYE			2200	3	L50B03B1D

TAŞINMAZ MALIKI :



Hazırlayan

*Harun Aygün*  
Şehir Plancısı  
Dış. No: 11111/2022 Çarşamba/2959  
TC Kimlik No: 2203140

Ölçek

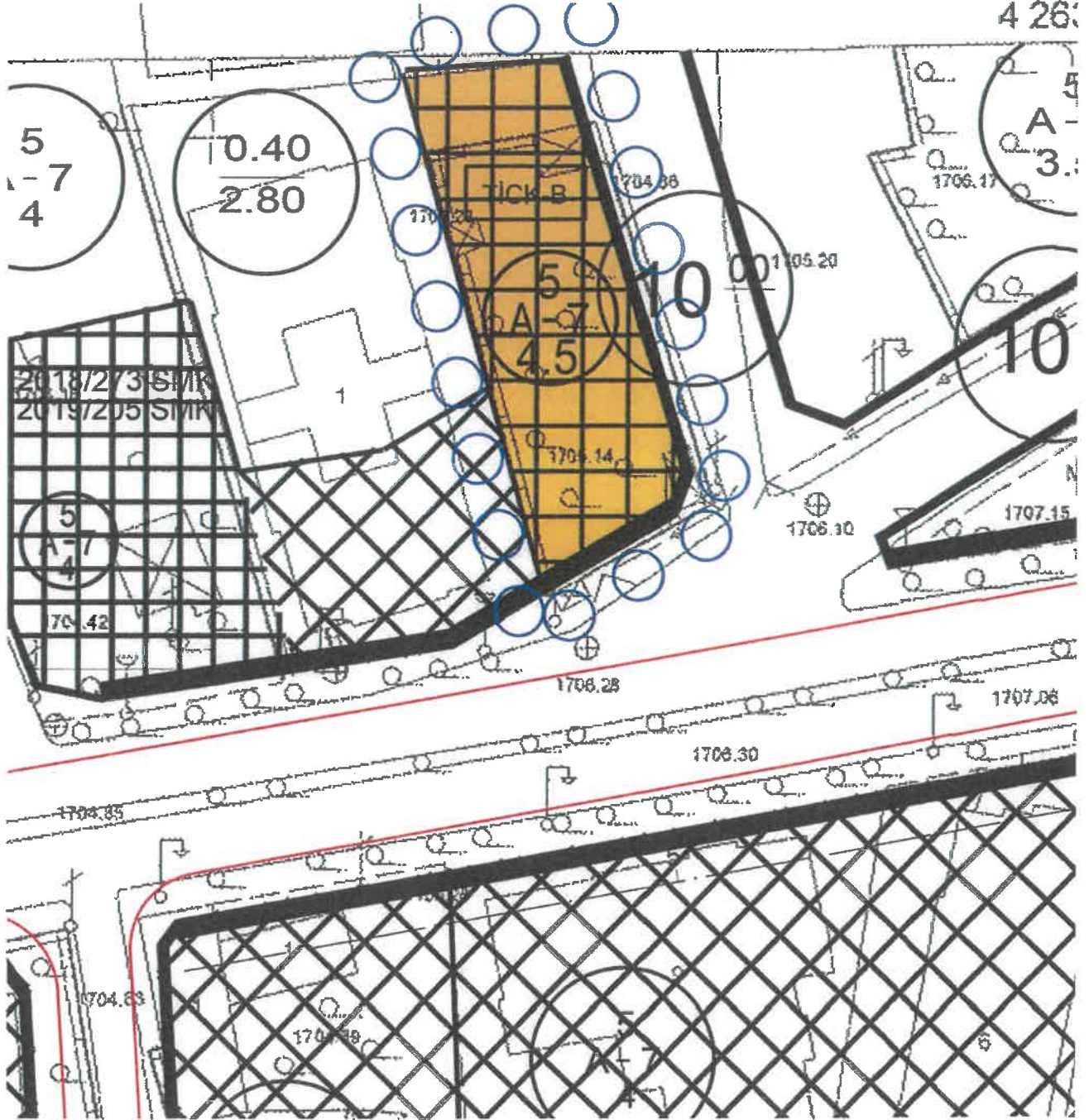
1/1000

Açıklama

# ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

İLİ	İLÇE	BELDE/MAHALLE	KÖY/MEVKİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR PAFTA NO
VAN	İPEKYOLU	HAFİZİYE			2200	3	L50B03B1D

TAŞINMAZ MALIKI :



Hazırlayan

*[Signature]*  
**KARIM AĞSUL**  
Şehir Mühürü  
Etil No: 10111/102/Şehir Mühürü  
T.C. Kimlik No: 14311011111

Ölçek

1/1000

Açıklama



**VAN İLİ İPEKYOLU İLÇESİ**  
**HAFİZİYE MAHALLESİ**  
**2200 ADA 3 NOLU PARSEL**

**İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**2022**

HAZIRLAYAN

*planning for your future...*



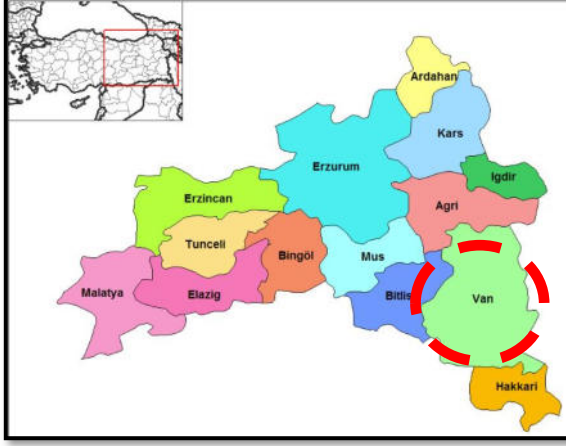
**PLAND PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT**  
**TAAHHÜT DİJİTAL BASKI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.**

Tel: 0266 7145010 Fax: 0 266 714 50 60 Ofis Gsm: 0532 169 15 32  
www.pland.com.tr info@pland.com.tr

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

### 1.1. ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İpekyolu, Türkiye'nin Van ilinin bir ilçesidir. 11 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Van merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur.



HARİTA 1: DOĞUANADOLU BÖLGESİ İLLERİ



HARİTA 2: VAN İLÇELERİ

### 1.2. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Alan Van İli İpekyolu İlçesi Hafiziye Mahallesi 2200 ada 3 nolu parsel sınırlarını kapsamaktadır. Planlama alanı 1/1000 ölçekli L50B03B1D pafta ITRF Dom:42 X=4263156-4263207 Y=620418-620445 koordinatları arasında kalmaktadır.

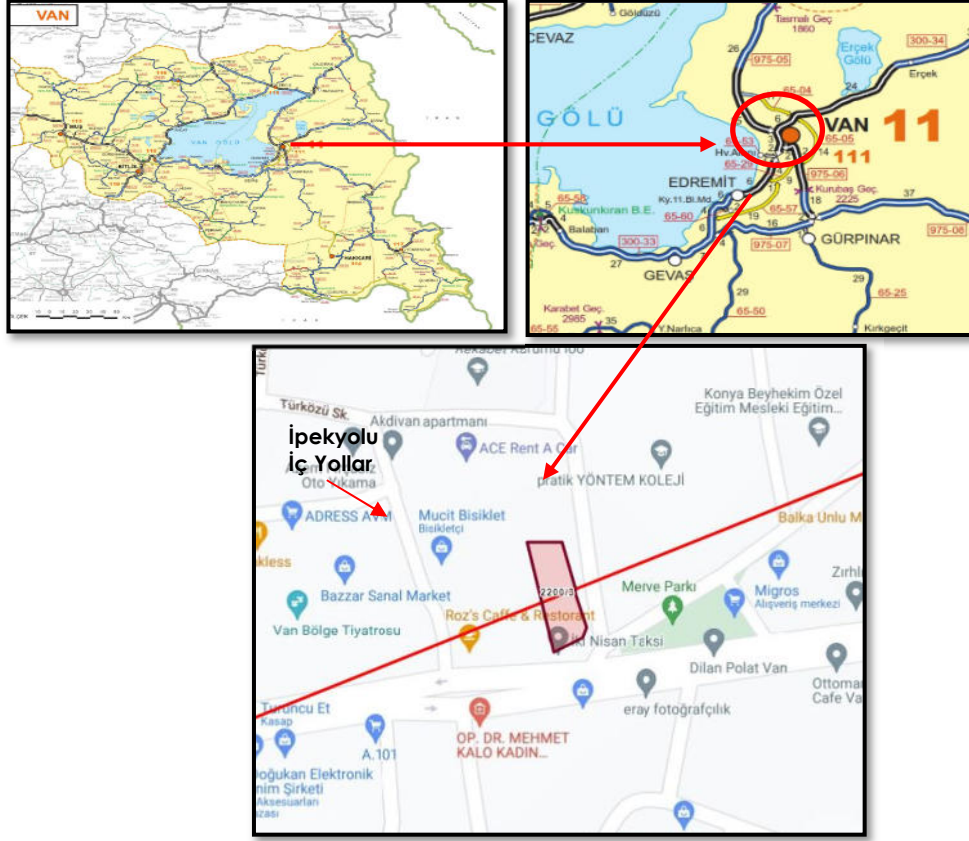


HARİTA 3: PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### 1.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı karayolları 11. Bölge sınırları içerisinde bulunmaktadır. Van merkez İpekyolu arası 1 km, Van-Hakkari arası 196 km, Van-Şırnak arası 353.5 km, Van-Muş arası 217.4 km, Van-Bitlis arası 159.8 km uzaklığındadır.

Alanın yakın çevre ulaşım durumunda kuzeyden, doğudan, batıdan, güneyden ve kuzeyden İpekyolu iç yollar geçmektedir. Alanın cephe alması ile ilgili herhangi bir problemi yoktur.

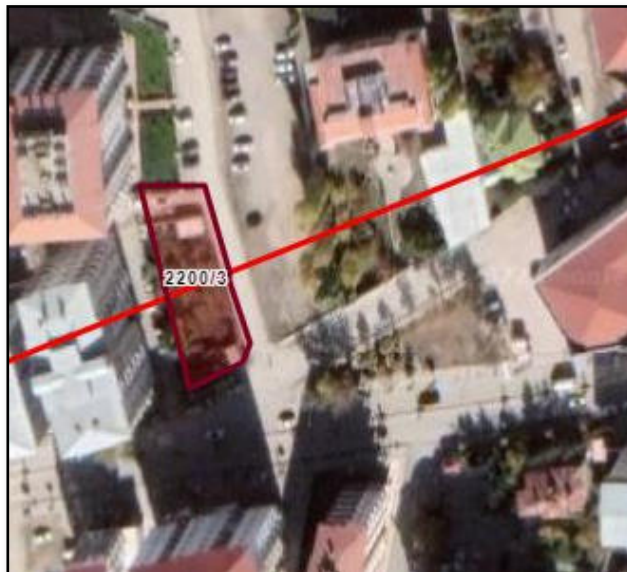


**HARİTA 4: PLANLAMA ALANI ULAŞIM HARİTASI**

## 2. MEVCUT DURUM

### 2.1. YAPI ANALİZİ

Hafiziye Mahallesi 2200 ada 3 nolu parselin uydu görüntüsünde ve yerinde yapılan incelemede mevcut yapılar bulunmamaktadır.



**HARİTA 5: ALANA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ**





ALANA AİT FOTOĞRAFLAR

## 2.2. KADASTRAL DURUM

Van ili, İpekyolu İlçesi, Hafiziye Mahallesi sınırları içerisinde 2200 ada 3 nolu parsel 756.02 m<sup>2</sup> yüzölçümlüdür.

İL-İLÇE	MAHALLE	ADA NO	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK
VAN-İPEKYOLU	HAFİZİYE	2200	3	756.02 m <sup>2</sup>	Arsa

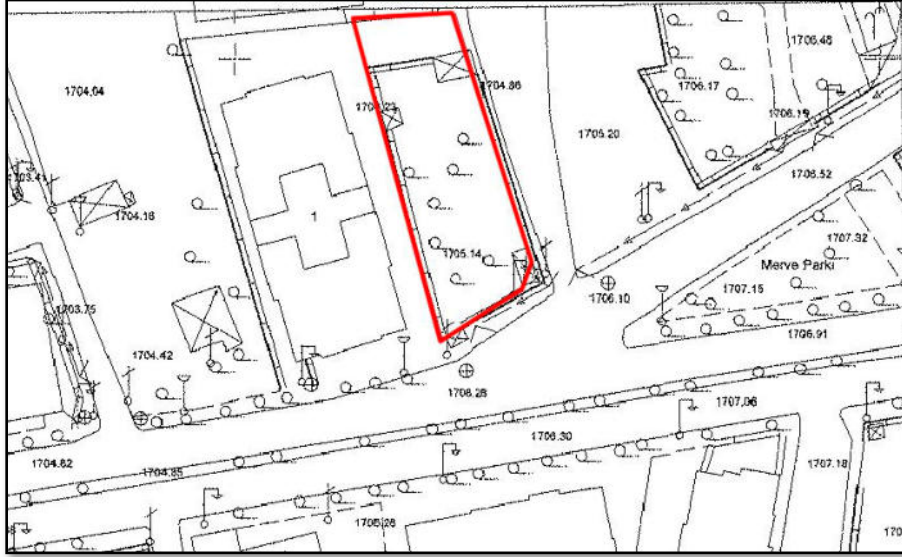


HARİTA 6: KADASTRAL DURUM VE KOORDİNAT ÖZETİ

## 2.3. HALİHAZIR HARİTA DURUMU

### 2.3.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ HÂLİHAZIR HARİTA DURUMU

Planlama alanına ilişkin 15.05.2012 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli L50B03B1D hâlihazır harita bulunmaktadır.

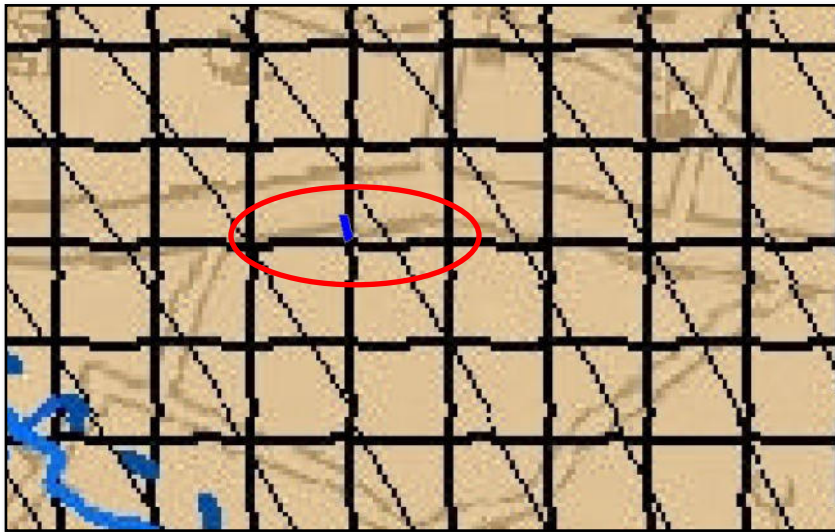


**HARİTA 7: HALİHAZİR HARİTA DURUMU**

### **3. MEVCUT İMAR DURUMU**

#### **3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

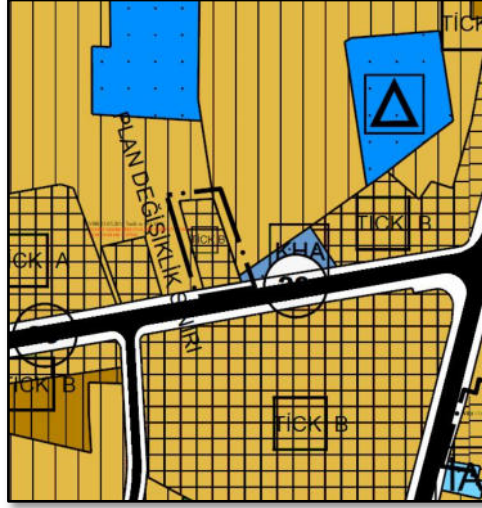
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından L50 paftası 29.04.2016 tarih ve 644 sayılı oluru ile onaylanan Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda söz konusu planlama alanı "**Kentsel Yerleşik Alanı**" olarak planlıdır.



**HARİTA 8: MUŞ-BİTLİS-VAN ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

#### **3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI**

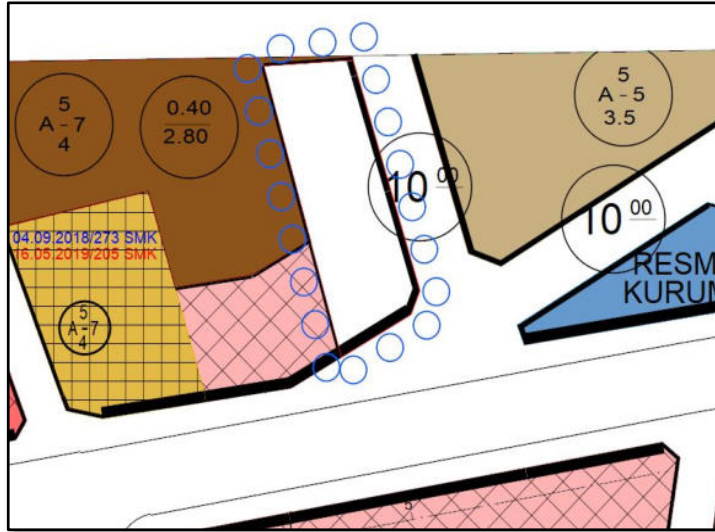
1/5000 ölçekli Nazım imar planında 2200 ada 3 nolu parselin "**Ticaret-Konut Alanı (TİCK-B)**" olarak planlandığı gözlenmektedir. Planlama alanının yakın çevre ulaşım durumuna bakıldığında güneyinden 20 metre genişliğinde 2. Derecede yolun planlandığı gözlenmektedir. Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; alanın tüm cephelerinde Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (151-300 Ki/Ha) planlandığı görülmektedir.



HARİTA 9: 1/5000 ÖLÇEKLİ MEVCUT NAZIM İMAR PLANI

### 3.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Van 3.İdare Mahkemesi 2016/1438 Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup alan plansız kalmıştır. Planlama alanının yakın çevre ulaşım durumu incelendiğinde; güneyinden 20 metre genişliğinde taşıt yolu, doğusundan 10 metre genişliğinde yaya yolunun planlandığı gözlenmektedir. Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; batısından ticaret-konut alanı ve yerleşik konut alanı, diğer cephelerinden yerleşik konut alanlarının planlandığı gözlenmektedir.



HARİTA 10: 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI

## 4.PLANLAMANNIN AMACI, GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

### 4.1. PLANLAMANNIN AMACI VE GEREKÇESİ

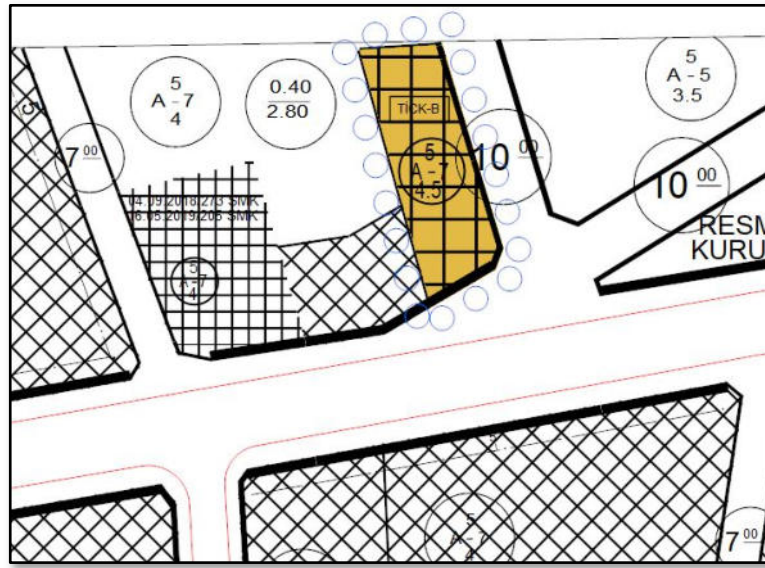
İpekyolu Belediye Meclisi'nin 08.08.2014 tarih ve 294 sayılı kararı ile Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2015 tarih ve 704 sayılı kararıyla "**Ayrık Nizam 7 kat, Ön Bahçe 5 Metre, Yan Bahçe 4,5 Metre, Konut Altı Ticaret Alanı (TICK-B)**" şeklinde onaylanan



plan değişikliği, Van 3.İdare Mahkemesi 2016/1438 Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilerek plansız bırakılan alana yönelik İpekyolu Belediyesinin talebiyle 1/1000 lekli İlave Uygulama İmar Planı dosyası hazırlanmıştır.

Planlama alanında taşıt yollarında ve yaya yollarında (20 m, 24 m, 7 m) herhangi bir değişikliğe gidilmeyerek mevcut plandaki durumu korunmuştur.

Planlama alanında istenilen talep doğrultusunda 2200 ada 3 nolu parselin imar ada hattı ve kadastral sınırları dikkate alınarak toplamda 756.001 m<sup>2</sup> alan ""**Ayrık Nizam 7 kat Ticaret-Konut Alanı (TİCK-B)**"" olarak planlanmıştır. Alandaki yapılaşma koşulları; TAKS: 0.40 KAKS: 2.80 metre n Bahçe 5 metre, Yan Bahçe 4.5 metre olarak plana işlenmiştir.



**HARİTA 11: 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI**

“(TİCK) B” olarak planlanan alanların 22.07.2016 tarih 432 sayılı Van Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile kullanım fonksiyonu “Konut Altı Ticaret Kullanım Alanları” olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak olan binalarda tercihe göre zemin kat ve üst kat kullanımlarını Ticaret ya da zemin kat kullanımını Ticaret st katların kullanımlarını Konut olacak şekilde uygulama yapılabilir.

03.07.2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tanımlar bölümünde TİCK alanları ile ilgili olarak “Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları; Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları ifade eder.” denmektedir. Planlama alanında istenilen talepler doğrultusunda planlama tamamlanmıştır.

## 5. PLAN NOTLARI

1. Alanda 03.05.1985 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu, 05.05.2021 tarihli 31826 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Van Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği" ve 14.06.2014 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

2. Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları (yol, otopark, yeşil alan, sağlık vb.) Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

3. Planlama alanında ihtiyaç olması halinde otopark ve yeşil alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

4. Bu imar planı, plan notları ve plan açıklama raporu ile bir bütündür.

5. Planlama alanında 25.03.2021 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Otopark Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği Hükümlerine" uyulacaktır.

6. 22.07.2016 Tarih 432 Sayılı Van Büyükşehir Belediye meclisinin Ticaret+ Konut Karma kullanım alanlarına yönelik almış olduğu karar doğrultusunda bu alanlar "**TICK-B**" Konut Altı Ticaret Kullanım Alanları" olarak belirlenmiştir.

7. Van Belediyesi'nin 13.08.2013 tarih ve 246 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kent Merkezi Ada Etüt Sınırı Uygulama Hükümleri 'nin 4.9 maddesine istinaden TAKS-KAKS değerleri kaldırılmış olup parseller Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesinin 6. Fıkrasına tabidir.

8. Bu plan raporu ve notlarında belirtilmeyen hususlarda 24.05.2021 tarihli Van Merkez ve Çevresi 1/1000 Ölçekli İpekyolu Uygulama İmar Planı Notları ve hükümleri geçerlidir.

Harun ALGÜL  
Şehir Plancısı

Turgut YALKI  
Şehir Plancısı