



T.C.
İPEKYOLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



ASKI İLAN TUTANAĞI

Van İli, İpekyolu İlçesi, Kevenli mahallesi 0 nolu adada yer alan 3523 ile 4242 nolu parsellere ilişkin Şehreban ASLAN'a ait olan 658.37 m² hisse dikkate alınarak hazırlanan "**Kısmen Sağlık Tesis Alanı; E=1.00 Yençok=9.50m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli, kısmen de Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli**" şeklindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabulüne ilişkin Belediye Meclisi'mizin **05.02.2026** tarihli ve **122** sayılı kararı, Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12.06.2026** tarihli ve **197** sayılı kararı ile "**İpekyolu ilçesi, Kevenli mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Sağlık Tesis Alanı ve Ticaret Alanı" olarak planlanmasına; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Sağlık Tesis Alanının E=1.00, Yençok=9.50m yapılaşma koşullarıyla, Ticaret Alanının ise Ayrık Nizam 3 Kat, TAKS=0.30 KAKS:0.90, ön bahçe mesafesi 5m ve yan bahçe mesafesi 3m yapılaşma koşullarıyla planlanmasına, ayrıca 7 metrelik imar yolu" olarak planlanması**" şeklinde değiştirilerek onaylanmıştır.

Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12.06.2026** tarihli ve **197** sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin plan paftaları ve plan açıklama raporu, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince **17.07.2026** tarihinden itibaren 1 (bir) ay süreyle Belediye Hizmet Binası ilan panosunda ve belediyemizin web sitesinde ilan edilmek üzere askıya çıkarılmıştır.

İş bu tutanak; **17.07.2026** tarihinde 5 (beş) nüsha olarak tanzim edilip imza altına alınmıştır.

Emrullah ENGİN
Şehir Plancısı

M. Cemil UCA
İmar ve Şehircilik Müdürü V.



İPEKYOLU BELEDİYESİ
T.C. İPEKYOLU BELEDİYESİ

T.C.
İPEKYOLU BELEDİYE MECLİSİ

Karar Tarihi
05.02.2026

MECLİS KARARI

Karar Numarası
122

MECLİSİ TEŞKİL EDENLER

İpekyolu Belediye Meclisi'nin 2026 yılı Şubat ayı Olağan Toplantısının 4. birleşimi 05.02.2026 tarihinde Meclis Başkanı Canan UZUNAY; Üyelerden Mehmet Refik DURAR, Tahirhan CAN, Ramazan ASLAN, Aryen ERSAYAN, Dilgeş ASLAN, Öznur EVİN, Sait KILIÇ, Necla BEGİŞ, Tahir ŞAPKACI, Elif ŞEKER, Cüneyt ERGÜN, Ömer ERTAŞ, Kenan TAŞDEMİR, Nurcan KAYAR, Hikmet DUMAN, Süreyya AZBAĞ, Medeni GÜMÜŞTAŞ, Nergiz ABI, Cahit ŞEN, Narin OKAY CANER, Mehdi BORAK, Macide VARHAN, Yavuz YILMAZ, Şahin POLAT, Ebubekir ERTAŞ, Mehmet Ali ŞALEM, Burhan İNAN, Halil KAÇMAZ, Suzan TÜRKOĞLU ve Özer POLATER'in iştirakiyle toplandı.

TALEP

İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu;

15 Ocak 2026 tarihinde yapılan toplantıda imara ilişkin aşağıdaki yer alan hususlar değerlendirilmiş olup, İmar ve Bayındırlık Komisyonumuzca alınan karar İpekyolu Belediye Meclisine sunulması uygun görülmüştür.

Komisyonumuz tarafından yapılan inceleme ve değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

1. İpekyolu İlçesi Kevenli Mahallesi 0 Adada 3523 Nolu Parsel İle 4242 Nolu Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği

İlgi : a) Van Büyükşehir Belediyesi'nin 09.10.2025 tarihli ve 222531 sayılı yazısı.

b) Van İl Sağlık Müdürlüğü'nün 12.12.2025 tarihli ve E-57698940-769-297890576 sayılı yazısı.

Van İl Sağlık Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında; İlimiz İpekyolu ilçesi, Kevenli Mahallesi, 0 ada 3523 sayılı parsel ile 0 ada 4242 sayılı parsellerin bakanlıklarının yatırım arsaları arasında yer aldığı, bahse konu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği dosyasının tarafınızca Ferhat Kayalık adına kayıtlı firmaya yaptırıldığı, ilgili parsellerde yapılacak sağlık yatırımlarının ivedi olarak hayata geçirilmesi gerektiğinden bahisle başvurunun aralık ayı meclis toplantısında değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu Van ili, İpekyolu ilçesi, Kevenli, mahallesi 0 nolu adada yer alan 3523 ile 4242 nolu parsellerden, 4242 nolu parselin tamamı yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanırken 3523 nolu parsel "Büyük bir kısmı Sağlık Tesis Alanı kalan kısmı da 7 metrelik imar yolları" şeklinde planlanmıştır.

Van Büyükşehir Belediyesi'nin ilgi (a) yazısında bahse konu 3523 nolu parselin bir kısmına ilişkin Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/07/2025 tarihli ve 272 sayılı kararı ile "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" şeklinde 1/5000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği kararının alındığı belirtilmiştir.

TEKNİK GÖRÜŞ:

MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ:

Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinin 2. fıkrasında;

"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 kademede planı yönlendirmek zorundadır.",

Genel planlama esasları başlıklı 7. maddesinin a fıkrasında;

"a)Planlar, kamu yararına amacıyla yapılır...",

Araştırma ve analiz başlıklı 8. maddesinin 1. fıkrasında;

"Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gereklisanaliz,etüt,araştırma ve çalışmalar yapılır.",

İmar planı ilkeleri başlıklı 21. maddesinin 2. fıkrasında;

"Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.",

İmar planı değişiklikleri başlıklı 26. maddesinin 1. ve 2. fıkralarında;

"(1)İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararına amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2)İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

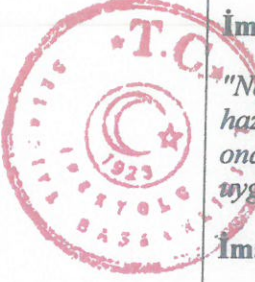
(3)İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a)İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b)İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c)Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.",

hükümlerine yer verilmiştir.



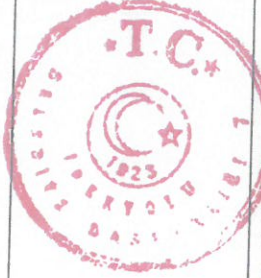
2 c. N

VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN 08/07/2025 TARİHLİ VE 272 SAYILI KARARI: Van ili, İpekyolu ilçesi, Kevenli mahallesinde yer alan ve tamamı "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanan 1.658,94 m2 yüzölçümlü 0 nolu adadaki 3523 nolu parselin 1000,57 m2'sinin Maliye Hazinesi adına, 658,37 m2'sinin de Şehreban ASLAN adına kayıtlıdır. Bu taşınmazda 8 Nolu Aile Sağlık Merkezinin yapılması için vatandaş adına kayıtlı hissenin ifraz yoluyla ayrılabilmesi adına bu kısma ilişkin "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" şeklindeki 1/5000 Ölçekli Nazım Planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup bu plan Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/07/2025 tarihli ve 272 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Yukarıda anılan mevzuat hükümleri dikkate alındığında imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılması gerektiği, plan değişikliklerinin hazırlanması sürecinde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınması gerektiği, mekânsal planların plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanması gerektiği ve her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olması gerektiği hususları vurgulanmıştır. Bahsi geçen Kevenli mahallesindeki 0 nolu adada yer alan 3523 nolu parsel ile 4242 nolu parsellere ilişkin teklif edilen "Kısmen Sağlık Tesis Alanı; E=1.00 Yençok=9.50m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli kısmen de Yerleşik Konut Alanı; Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli" şeklindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği dosyası planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca Van Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08/07/2025 tarihli ve 272 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanırken sağlık tesis alanının kısmen konut alanına dönüştürülmesi işleminin ise imar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esasına ve yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamayacağı hususlarına aykırılık teşkil ettiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Kevenli mahallesindeki 0 nolu adada yer alan 3523 nolu parsel ile 4242 nolu parsellere ilişkin teklif edilen "Kısmen Sağlık Tesis Alanı E=1.00 Yençok=9.50m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli kısmen de Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli" şeklindeki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin yukarıda anılan tüm mevzuat hükümleri kapsamında 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18. ve 24. maddeleri doğrultusunda belediye meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.

İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararı: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda İpekyolu ilçesi, Kevenli Mahallesindeki 0 ada 3523 nolu parsel ile 4242 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği; planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım Planı doğrultusunda "Kısmen Sağlık Tesis Alanı E=1.00 Yençok=9.50 m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli; kısmen de Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli" olarak planlanmasının "Kabulüne" oy birliği ile karar verilmiştir.



R C. V

**KARAR
ÖZETİ**

Kevenli Mahallesiindeki 0 ada 3523 nolu parsel ile 4242 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği; planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım Planı doğrultusunda "Kısmen Sağlık Tesis Alanı E=1.00 Yençok=9.50 m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli; kısmen de Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli" olarak planlanmasının İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararında belirtildiği şekliyle **Kabulüne; Oy Birliğiyle**

KARAR

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün teklif yazısı ve İmar ve Bayındırlık Komisyon raporu okunarak, Başkanlıktan Meclise tevdi edilmekle incelenerek gereği görüldü.

Meclisçe konu üzerinde yapılan müzakereler neticesinde; İpekyolu İlçesi Kevenli Mahallesiindeki 0 ada 3523 nolu parsel ile 4242 nolu parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği; planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım Planı doğrultusunda "Kısmen Sağlık Tesis Alanı E=1.00 Yençok=9.50 m, yollardan ve yan bahçeden 5 metre çekmeli; kısmen de Yerleşik Konut Alanı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90, ön bahçelerden 5 metre çekmeli, yan bahçelerden 3 metre çekmeli" olarak planlanmasının İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararında belirtildiği şekliyle **KABULÜNE;**

Gereği için kararın onaylı örneğinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine,
Oy Birliğiyle karar verildi.




Canan UZUNAY
Meclis Başkanı


Ramazan ASLAN
Kâtip Üye


Nergiz ABI
Kâtip Üye

VAN İLİ
İPEKYOLU İLÇESİ
KEVENLİ MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

0 ADA 3523 ve 4242 nolu PARSELLER
1/1000 UİP
L50-B-04-A-4-A



1. Planlama Alanı Tanımı

Planlama alanı Van İli İpekyolu İlçesi Kevenli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise L50B04A4A pafta X= 4,262,290.862-4,262,251.589 Y=622,326.085-622,289.125 koordinatları arasında kalan 0 ada 3523 ve 0 ada 4242 nolu taşınmazın bulunduğu alandan oluşmaktadır.



Şekil 1-Alan Uydu Fotoğrafı

1. Fiziki Yapısı

Alanın iklimi tipik karasal iklim olup, bölgede kış ayları oldukça yağışlı ve sert geçmektedir. Planlama alanında ekolojik açıdan korunması gereken alan ve milli park alanları bulunmamaktadır.

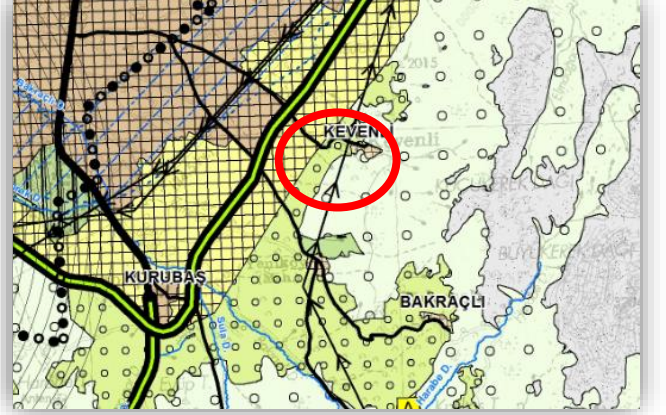
2. Amaç ve Hedefler

Söz konusu parselin bulunduğu alanda kadastral sınırlar doğrultusunda alanın yeniden düzenlenmesi istenmektedir. Kuşkusuz bu ana amacın yanı sıra, çevreyi koruma-geliştirme, sürdürülebilirlik, çevre koruma gibi genel amaçlar da göz ardı edilmeyecek; uygulanabilir ve gereksinimlere göre geliştirilebilir bir plan elde etme amacı göz önünde bulundurulacaktır. Bu temel amacın yanı sıra, planlamaya girdi oluşturacak bulgulara ulaşmak ve plan kararları üretmek alt amaçtır. Alanda elde edilen veriler ışığında 3194

sayılı İmar kanunu ve bağılı yönetmelikleri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda işlem yapılacaktır.

3. Üst Ölçekli Plan Durumu

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli Muş-Bitlis-Van Çevre Düzeni Planı dâhilinde Van ili İpekyolu ilçesi mevcut yerleşim alanı sınırları içerisinde yer aldığı görülmüştür. Alanın batısında şehirler arası D-300 Van - Özalp Karayolu güneyinde ise D-975 nolu Van- Hakkâri Karayolu olduğu ve şehirler arası taşımacılığın bu yollar üzerinden yapıldığı görülmektedir.

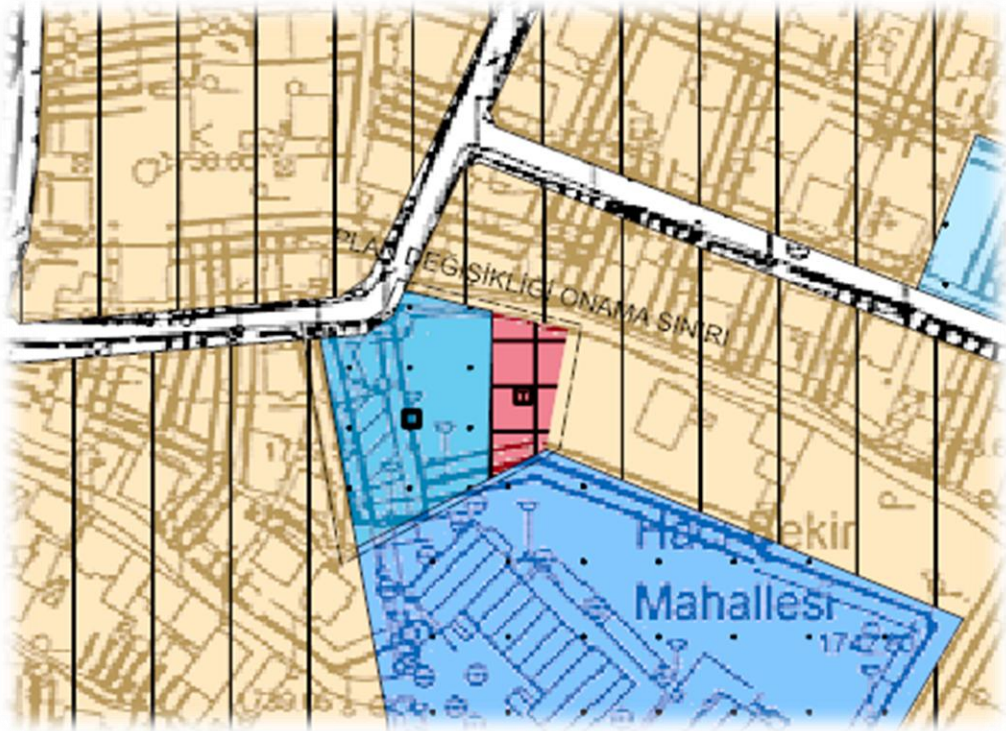


Şekil 2- Çalışma Alanının Çevre Düzeni Planındaki Konumu

4. Mevcut İmar Durumu ve Kadastro

1. 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Planlama Alanında Van İli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına bakıldığında Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2026 tarih ve 197 sayılı kararı ile **“Sağlık Alanı ve Ticaret Alanı”** olarak planlanmasına karar verilmiştir. Alan kuzeybatısındaki 10 metrelik yoldan cephe almaktadır.

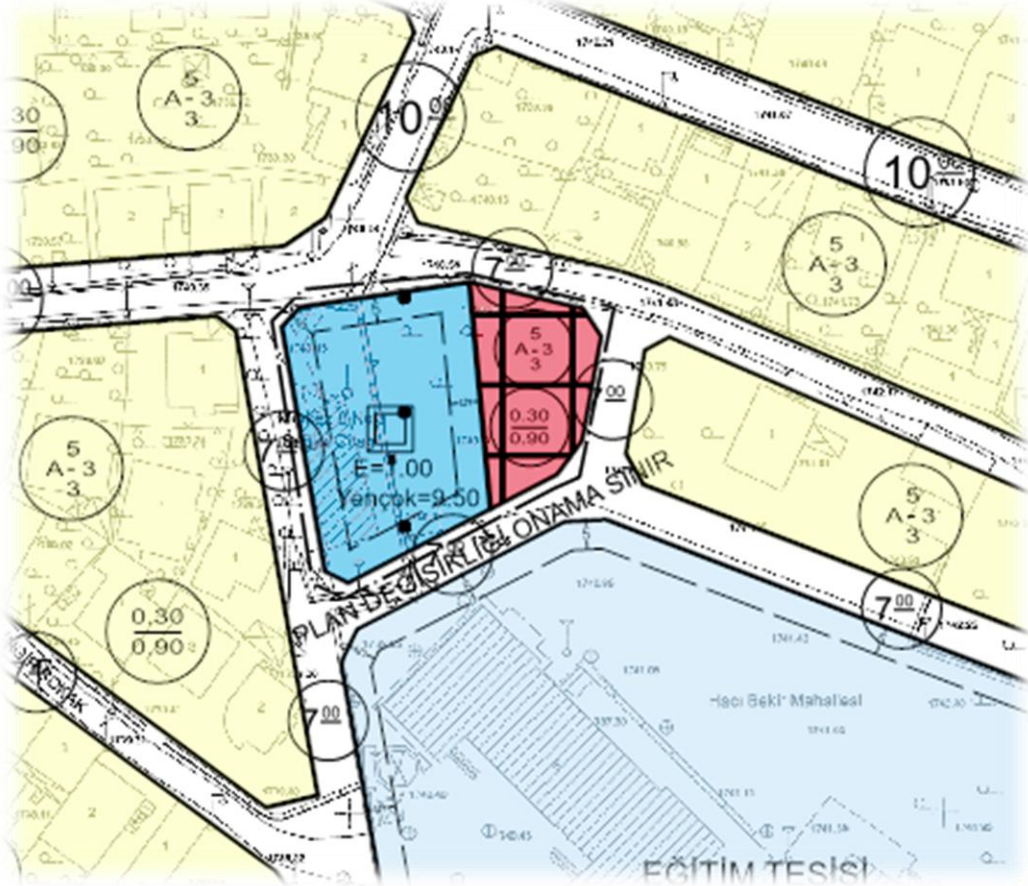


Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Van İpekyolu Revizyon 1/1000 Uygulama İmar Planında 3523 nolu parseldeki taşınmaz **“Sağlık Tesisi Alanı, ön bahçeden ve yollardan 5 metre, yan bahçelerden 5 m ve arka çekme 5 m ve 7 m’lik yol”** olarak, 0 ada 4242 nolu taşınmaz ise 7 metrelik yol olarak planlanmıştır. Bahse konu 3523 nolu taşınmaz kuzeyinde 10 ve 7 m’lik ve güney, kuzey ve doğusundaki 7m’lik taşıt yollarından cephe almakta olup yapılaşma koşullarını sağlamaktadır. Ayrıca jeolojik açıdan kütle hareketi tehlikeleri ve yüksek eğim açısından önemli alanlar olarak belirlenen; **Ö.A-5.1 (Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar Önlemleri Alan-5.1)** olarak mevcut imar planına işlenmiştir.

5. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Van İli İpekyolu İlçesi Kevenli Mahallesinde bulunan ve mülkiyetin **1000,57 m2’si Maliye Hazinesi’ne ve 658,37’si Şehreban Aslan’a** ait 0 ada 3523 nolu parselin öneri imar planı incelendiğinde;



Şekil 5-1/1000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

“Sağlık Tesis Alanı, Emsal:1.50 Yençok: 3 Kat, ön bahçeden ve yollardan 5 metre, yan bahçelerden 5 m ve arka çekme 5 m ve Ayrık Nizam: 3 Kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90 Ticaret Alanı ön bahçeden ve yollardan 5 metre, yan bahçelerden (komşu

parselden) 3 m ve arka çekme 3 m ve 7 metrelik yol” olarak planlanmıştır. Bahse konu 3523 parsel taşınmazda bulunan 8 Nolu Aile Sağlık Merkezinin yenisinin yapılması planlanmaktadır. İmarla Sağlık Alanı Görünmekte fakat taşınmazın 658m²'lik kısmında vatandaş hissesi bulunmaktadır. İfraz Tevhid işlemleri yapılması gerekmektedir. Bu sebeple parselin güneyinde bulunan 7 m'lik yol da parselde dahil edilmiştir.

Gelişime müsait aks üzerindeki yapı adasında yer aldığı, kullanım olarak ve plan kararları açısından da değerlendirildiğinde plan değişikliği hazırlanmıştır. Ayrıca bahse konu 3523 nolu taşınmaz cephesini kuzeyindeki 10 ve 7m'lik batı ve güneyindeki 7 m'lik taşıt yollarından alacak olup; **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26 maddesinin 1. Fıkrasında; “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” ve 26. madde 5. Fıkrasında “İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.”** denilmekte olup taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma ve nüfus da dikkate alınıp plan değişikliğini; plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak niteliktedir.

Planlama çalışması kapsamında yukarıda belirtilen hususların dışında herhangi bir değişikliğe gidilmeyerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği tamamlanmıştır. Hazırlanan planlama çalışması aşağıda belirtilen plan notlarıyla birlikte bir bütündür.

6. PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN 0 ADA 3523, 3524 VE 0 ADA 4242 NOLU PARSELLERE YÖNELİK HAZIRLANMIŞTIR.
2. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
3. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI EMSAL:1 Yençok: 9.50 M OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI AYRIK NİZAM: 3 KAT, TAKS:0.30 KAKS:0.90 OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR.
4. PLANLAMA ALANINDA İPEKYOLU İLÇESİNE AİT YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILAR, BÖLGENİN DEPREM ÖZELLİKLERİNE UYGUN ONAYLI JEOLJİK ETÜT RAPORA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR.
6. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN TÜM HUSUSLARDA, '3194 SAYILI İMAR KANUNU' VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. ALANDA 03.05.1985 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 03.07.2017 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" VE 14.06.2014 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. YAPILARDA ''AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ALANIN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ OLMASI NEDENİYLE GEREKLİ TÜM TEDBİRLER ALINACAKTIR. DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

6. PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN 0 ADA 3523, 3524 VE 0 ADA 4242 NOLU PARSELLERE YÖNELİK HAZIRLANMIŞTIR.
2. PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
3. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI EMSAL:1 Yençok: 9.50 M OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR. TİCARET ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI AYRIK NİZAM: 3 KAT, TAKS:0.30 KAKS:0.90 OLACAK ŞEKİLDE BELİRLENMİŞTİR.
4. PLANLAMA ALANINDA İPEKYOLU İLÇESİNE AİT YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
5. BU PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK YAPILAR, BÖLGENİN DEPREM ÖZELLİKLERİNE UYGUN ONAYLI JEOLJİK ETÜT RAPORA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜTLERİ SONUÇLARINA UYGUN OLARAK İNŞA EDİLECEKTİR.
6. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN TÜM HUSUSLARDA, '3194 SAYILI İMAR KANUNU' VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
8. ALANDA 03.05.1985 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 03.07.2017 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" VE 14.06.2014 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN "MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. YAPILARDA ''AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK'' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. ALANIN 1. DERECE DEPREM BÖLGESİ OLMASI NEDENİYLE GEREKLİ TÜM TEDBİRLER ALINACAKTIR. DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

TARİH:12.06.2026

NO:197

ÖZETİ: İlimiz İpekyolu ilçesi Kevenli Mahallesi ada:0 parseller: 3523-4242 ve Kadastro Boşluğuna İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talebi.

TALEP: İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 12.05.2026 tarihli ve 59 sayılı teklif yazısı.

İlgi : İpekyolu Belediye Başkanlığı'nın 24.02.2026 tarih ve E-96610924-100-153186 sayılı yazısı.

Van İli İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi, 0 ada 3523, 4242 parseller ve kadastro boşluğu Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinde; "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi 0 ada 3523, 4242 parseller ile kadastro boşluğu yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yapı yaklaşma mesafesi: 5 metre, Sağlık Tesisi Alanı ve 7 metrelik Yol" olarak planlıdır.

İpekyolu Belediyesinin ilgi yazısı ile söz konusu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "E: 1.00, Yençok: 9.50 m, yapı yaklaşma mesafesi: 5 m, Sağlık Tesis Alanı, Ayrık Nizam, 3 Kat, Ön Bahçe Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Mesafesi: 3 m, TAKS: 0.30, KAKS: 0.90, Yerleşik Konut Alanı ve 7 metrelik Yol" olarak planlanması talep edildiği belirtilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İpekyolu Belediye Meclisinin 05.02.2026 tarih ve 122 sayılı kararı ile "Kabul" edilmiştir.

Bu kapsamda, İpekyolu Belediye Meclisinin 05.02.2026 tarih ve 122 sayılı kararının 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7 inci ve 14 üncü maddeleri doğrultusunda incelenerek karara bağlanması talep 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.

➤ **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinde;** " (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz." Denilmektedir. Bu kapsamda sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapıldığı tespit edilmiştir.

İmar Kanunu Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.); "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.

Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.[43]Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır." denilmektedir. Sağlık alanı küçültülmüş, konut alanı olarak planlanmış olup nüfus artışına neden olmuştur. Hem kaldırılan donatı alanı hem de gelen nüfusa göre planda donatı bırakılması gerekmektedir. Ancak plan değişikliği talebinde donatı alanı bırakılmadığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda plan değişikliğinin aykırı olduğu tespit edilmiştir.

TARİH:12.06.2026

NO:197

➤ **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinde;** "...(6)(Değişik:RG-7/6/2024-32569)Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz.

(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır." denilmekte olup Van İli İpekyolu İlçesi Kevenli Mah. 0 ada 3523-3524 nolu parsellerdeki taşınmaz Van İli Merkez İlçesi 2. Etap 1903 ha'lık imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu içerisinde kalmaktadır. Van merkez ilçesi 2. etap 1903 ha'lık alanda yapılan etüt işi 2012 yılında yapılmıştır. Arşivimizde 1/1000 ve 1/5000 ölçekli onay sayfaları ve onaylı yerleşime uygunluk paftaları mevcut değildir ayrıca arşivimizde CD ortamında rapor word şeklinde olup rapor sayfalarında paraf ve imza eksik olduğu tespit edilmiştir.

➤ **Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis Ve Devri Hakkında Yönetmeliğinin Tahsis yetkisi başlığının 4. Maddesinde;** "(1) Özel bir hüküm olmaması durumunda kamu idareleri, tahsis işlemini Kanunun 47 nci maddesine dayanarak yapabilirler. Ancak mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların tahsisini; belediyeler, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin (h) bendine, il özel idareleri ise, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 64 üncü maddesinin (d) bendine göre yaparlar.

(2) Özel hükümler, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesine göre, öncelikle uygulanır.

(3) Özel kanunları uyarınca, amacı belirtilerek kamu idarelerine tahsis edilmiş sayılan taşınmazlar hakkında ayrıca tahsis işlemi yapılmaz ve bu taşınmazların tahsisi, hizmetin devamı süresince devam eder. Ancak bu taşınmazların tahsis amacının ortadan kalkması veya amacı dışında kullanılması halinde, genel hükümlere göre maliki kamu idaresince tahsisleri kaldırılabilir veya tahsis amacı değişikliği yapılabilir." denmektedir. Bu kapsamda maliye hazinesi ait taşınmazın tahsisi 29.02.2014 tarihinde Sağlık Bakanlığına yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebinin ve İpekyolu Belediye Meclisinin 05.02.2026 tarih ve 122 sayılı kararının yukarıda anılan mevzuat hükümleri ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri kapsamında incelenmesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 5216 sayılı Kanunun 7/b ve 14. hükümleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülmesi talep edilmektedir.

İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararı: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda UİP:651125086 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin;

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin b. fıkrasında;"Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)[4] sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)3 belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak." denmektedir. İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 0 ada 3523 ve 4242 numaralı parseller ile kadastro boşluğuna ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir.



TARİH:12.06.2026

NO:197

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğinin Tahsis yetkisi başlığının 4. Maddesinin 1. Fıkrasında *Özel bir hüküm olmaması durumunda kamu idareleri, tahsis işlemini Kanunun 47 nci maddesine dayanarak yapabilirler. Ancak mülkiyetlerinde bulunan taşınmazların tahsisini; belediyeler, 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 15 inci maddesinin (h) bendine, il özel idareleri ise, 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 64 üncü maddesinin (d) bendine göre yaparlar.*

2. Fıkrasında *Özel hükümler, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47 nci maddesine göre, öncelikle uygulanır.*

3. Fıkrasında *Özel kamunları uyarınca, amacı belirtilerek kamu idarelerine tahsis edilmiş sayılan taşınmazlar hakkında ayrıca tahsis işlemi yapılmaz ve bu taşınmazların tahsisi, hizmetin devamı süresince devam eder. Ancak bu taşınmazların tahsis amacının ortadan kalkması veya amacı dışında kullanılması halinde, genel hükümlere göre maliki kamu idaresince tahsisleri kaldırılabilir veya tahsis amacı değişikliği yapılabilir.” denmektedir. Bu kapsamda maliye hazinesi ait taşınmazın tahsisi 29.02.2014 tarihinde Sağlık Bakanlığına yapıldığı tespit edilmiştir.*

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinin 1. Fıkrasında; *Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.denmektedir. Edremit Belediye Başkanlığının 28.06.2024 tarih ve 59015 sayılı görüş yazısına istinaden Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 15.08.2024 tarih ve 662213 sayılı yazısı ile “Adı geçen taşınmaz üzerindeki yapı, İdaremizce inşası tamamlanarak arsası ile birlikte satışı yapılmış ve mülkiyet devri gerçekleşmiştir. Bahse konu plan değişikliğini kapsayan alanda İdaremiz mülkiyeti bulunmadığından şahsın talebi doğrultusunda plan değişikliğine yönelik değerlendirmenin tarafınızca yapılabileceği... “ yönünde görüş verilmiştir.*

Bununla birlikte **İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 1. Fıkrasında;** *“Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup, uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;*

a bendinde; *Öncelikle 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre parselasyon planı marifetiyle düzenleme ortaklık payı kesintisinden karşılanmak ve bu alanlardaki taşınmaz sahipleri tarafından kendi istekleriyle kamuya bedelsiz terk/bağış yapılmak suretiyle,*

b bendinde; *(a) bendinde yer alan hususların yapılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payı oranının %45’ i aşması veya daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığından, ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması halinde, parselasyon planı ile tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan, karşılanır .” denmektedir*

2.Fıkrasında; *“Birinci fıkrada yer alan yöntemlerle de kamuya geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarının; imar hakkı aktarımı ve 2942 sayılı Kanun kapsamında yapılacak trampa/satın alma/kamulaştırma yöntemleri ile kamuya geçişi sağlanabileceği gibi, 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre, konut kullanımı hariç olmak üzere mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. Bu kapsamda, kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair uygun görüş vermesi halinde, öncelikle görüşte belirtilen hususlar dikkate alınarak, taşınmazın yakın çevresindeki parsellerin yapılaşma koşullarını aşmamak*



TARİH:12.06.2026

NO:197

ve çevresiyle uyumlu olmak kaydıyla; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/oyun alanı, yeşil alan, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanları dışındaki umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların bulunduğu alanda, eşdeğer alan ayırmaksızın kısıtlılığının kaldırılmasını sağlayacak imar planı değişiklikleri idarelerce resen yapılabileceği gibi taşınmaz malikin talebi üzerine de yapılabilir.” denmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7 nci maddesinin (b) fıkrası uyarınca büyükşehir belediyelerinin nazım imar planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak ve uygulamak ile uygulama imar planlarının nazım imar planına uygunluğunu denetlemek görev ve yetkileri kapsamında; İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 0 ada 3523 ve 4242 numaralı parseller ile kadastro boşluğunu kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin, Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile onaylanarak kesinleştiği tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede, söz konusu plan değişikliğine konu taşınmazın mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğu, taşınmazın 29.02.2014 tarihinde Sağlık Bakanlığına tahsis edildiği, mevcut imar planında sağlık alanı olarak planlandığı, ancak özel mülkiyete konu vatandaş parseli ile uzlaşma sağlanamaması nedeniyle sağlık tesisi yatırımının hayata geçirilemediği anlaşılmıştır. Bu nedenle söz konusu taşınmaz üzerindeki kamusal yatırımın gerçekleştirilebilmesi amacıyla yapılan plan değişikliği ile vatandaş mülkiyetindeki sağlık alanı olarak planlı parselin konut alanına dönüştürüldüğü görülmüştür. Ancak İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliği hükümleri incelendiğinde, Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında; umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazların öncelikle düzenleme ortaklık payı, bedelsiz terk/bağış, kamu taşınmazlarından karşılanması, bu yöntemlerle sonuca ulaşılamaması halinde ise imar hakkı aktarımı, trampa, satın alma veya kamulaştırma yöntemlerinin değerlendirilmesi gerektiği; ayrıca kamu hizmetini gerçekleştirecek ilgili idarenin ihtiyaç bulunmadığına dair uygun görüş vermesi halinde, taşınmaz üzerindeki kısıtlılığın kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Her ne kadar söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2025 tarih ve 272 sayılı kararı ile kesinleşmiş olup, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 22.11.2025 tarih ve 33085 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmasından önce yürürlüğe girmiş ise de, dosya kapsamında yapılan teknik incelemelerde plan kararlarına esas teşkil eden bilgi ve belgelerde eksiklikler bulunduğu değerlendirilmiştir.

Bu çerçevede, anılan Yönetmeliğin 16 ncı maddesi hükümleri doğrultusunda, vatandaş mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde sağlık alanı kullanımından kaynaklanan mülkiyet kısıtlılığının kaldırılması amacıyla yeniden planlama yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda üst ölçekli nazım imar planında gerekli düzenlemelerin yapılması, akabinde uygulama imar planının üst ölçek plan kararlarına uygun olarak revize edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, söz konusu taşınmazın konut alanı olarak planlanması halinde ilave nüfus ve buna bağlı sosyal-teknik altyapı ihtiyacı oluşturacağı dikkate alınarak, plan bütünlüğünün korunması ve nüfus artışına sebebiyet verilmemesi amacıyla taşınmazın ticaret alanı olarak planlanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda; İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Sağlık Tesis Alanı ve Ticaret Alanı" olarak planlanmasına; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Sağlık Tesis Alanının E=1.00, Yençok=9.50 m yapılaşma koşullarıyla, Ticaret Alanının ise Ayrık Nizam, 3 Kat, TAKS=0.30, KAKS=0.90, ön bahçe mesafesi 5 m ve yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullarıyla planlanmasına, ayrıca 7 metrelik imar yolu" olarak planlanmasının "Kabulüne " oy birliği ile karar verilmiştir.



TARİH:12.06.2026

NO:197

K A R A R: 12.06.2026 tarihli meclis toplantısı 30. Birleşim gündeminin 4. maddesinde bulunan talebin görüşülmesi hususunda; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 03.06.2026 tarih ve 67 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun 2. maddesindeki İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 12.05.2026 tarihli ve 59 sayılı İlimiz İpekyolu ilçesi Kevenli Mahallesi ada:0 parseller: 3523-4242 ve Kadastro Boşluğuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile ilgili talep okundu

6758 Sayılı Kanunu'nun 34. maddesi ile değişik 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 45/2 ve 46'ncı maddeleri kapsamında yapılmış olan görevlendirme üzerine, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 31'inci maddesi gereğince oluşturulan meclis de konu üzerinde yapılan görüşmeler neticesinde;

İlimiz İpekyolu ilçesi Kevenli Mahallesi ada:0 parseller: 3523-4242 ve Kadastro Boşluğuna İlişkin talep edilen **UİP:651125086** plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinin;5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin (b) fıkrası, Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğinin Tahsis yetkisi başlığının 4. maddesinin 1. 2. ve 3'üncü fıkralar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. maddesinin 1. fıkrası, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Uygulama Yönetmeliğinin 16. maddesinin 1. fıkrasının (a-b) bendleri ile 2. Fıkrası hükümleri uyarınca ve 03.06.2026 tarih ve 67 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu doğrultusunda;

İpekyolu İlçesi, Kevenli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanında, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "**Sağlık Tesis Alanı ve Ticaret Alanı**" olarak planlanmasına; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "**Sağlık Tesis Alanının E=1.00, Yençok=9.50 m yapılaşma koşullarıyla, Ticaret Alanının ise Ayrık Nizamı, 3 Kat, TAKS=0.30, KAKS=0.90, ön bahçe mesafesi 5 m ve yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullarıyla planlanmasına, ayrıca 7 metrelik imar yolu**" olarak planlamasının "**Kabulüne**", ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi doğrultusunda ilan edilmesine, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderilmesine OY BİRLİĞİYLE karar verildi.

Ozan BALCI

Vali

Büyükşehir Belediye Bşk. V.
(İMZA)

Ulaş AKHAN

Genel Sekreter
(İMZA)

Nihat ARPA

Mali Hiz. D. Bşk. V.
(İMZA)

Ramazan GÖKDEMİR

Yazı İşl. Kar. D. Bşk. V.
(İMZA)

Halil İbrahim ORBAY

Fen İşleri. D. Bşk. V.
(İMZA)

Seyfullah ŞAĞBAN

İmar ve Şeh. D. Bşk. V.
(İMZA)

