



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

VAN ÇEVREYOLU VE CİVARI 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE+ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



GİRİŞ

Van İli ve çevresinde 23.10.2011 ve 09.11.2011 tarihlerinde meydana gelen depremler sonrasında Belediye Başkanlıklarından gelen talepler sonrası Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili Belediyelerle protokol hazırlanarak Van ilinde imar planı çalışmaları yürütülmüştür. Ancak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan imar planlarına yoğun miktarda itiraz yapılmış ve idari dava açılmıştır. Bakanlıkça onaylanan imar planları baz alınarak yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri de pek çok davaya konu olmuş ve açılan davalar sonucu Bakanlıkça onaylanan 18. Madde uygulaması da iptal edilmiştir. Bu nedenle; Van ilinde imar planları ile arazi ve arsa düzenlemeleri işlemlerinin yeniden hazırlanması gereği doğmuş olup; bu kapsamda 19 Ekim 2016 tarihli ve 29862 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 2016/9301 sayılı karar ile; Van İli sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 6000 hektarlık alanda imar planları ile her türlü arazi ve arsa düzenlemelerini yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya; 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 2. ve 7. maddelerine göre 3 yıl süreyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır.

Söz konusu yetki kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan gelen kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan yaklaşık 6000 ha alanı kapsayan “*Van Çevre Yolu ve Civarına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*” 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 15. Maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 9. Maddesi ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca **27.12.2017** tarihinde bütüncül olarak onaylanmıştır.

Bahsi geçen alana ilişkin uygulama imar planları ise; “*Elmalık Etabı, Kuzey Edremit Etabı ve İpekyolu Etabı*” olmak üzere 3 etapta hazırlanmıştır.

Bu kapsamda ilk olarak yaklaşık 1097 ha alanı kapsayan “*Elmalık Etabı Van Çevre Yolu ve Civarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*” 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun 15. Maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 9. Maddesi ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri uyarınca **27.12.2017** tarihinde onaylanmıştır.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve ilk etap olan Elmalık Etabı Uygulama İmar Planı değişikliği **05.01.2018 - 05.02.2018** tarihleri arasında askıya

çıkarılmıştır. Söz konusu planlara toplam 473 adet itiraz yapılmıştır. Planlara yapılan itirazların konusu incelendiğinde; 269 tanesinin taşıt/yaya yollarının ve sosyal donatı alanlarının taşınmazların üzerinden geçmesi ile ilgili olduğu, 44 tanesinin çevre yolu güzergâhının taşınmazların üzerinden geçmesi ile ilgili olduğu ve 64 tanesinin çevreyolu/taşıt/yaya yollarının ve sosyal donatı alanlarının mevcut yapı ve meyve bahçelerinin üzerinden geçmesi ile ilgili olduğu tespit edilmiştir. Diğer itiraz konularına ilişkin bilgiler ise Tablo 1’de verilmiştir.

Tablo 1: 05.01.2018 - 05.02.2018 Tarihleri Arasında Yapılan İtirazların Konusu

İTİRAZ KONULARI	TOPLAM	%
Sosyal Donatı Alanlarının (Park, Cami, Lise, BHA, Hastane vb.) Taşınmazların Üzerinden Geçmesi	269	56.87
Taşıt ve Yaya Yollarının Taşınmazların Üzerinden Geçmesi		
Çevre Yolunun Taşınmazların Üzerinden Geçmesi	44	9.30
Çevre Yolunun Kamulaştırılması Talebi	1	0.21
Daha Önce Yapılmış 18. Madde Uygulamasına İtiraz	20	4.23
Daha Önce Yapılmış İfraz İşleminin Değerlendirilmesi Talebi	7	1.48
Dere Koruma Bantına İtiraz	2	0.42
Parsel Üzerinden ENH ve/veya İshale Hattı Geçmesi	4	0.85
Ağaçlandırılacak Alanlara İtiraz	11	2.33
Daha Önce Onaylanan Plan Değişikliğine Göre Planın Yeniden Düzenlenmesi Talebi	2	0.42
Konut Alanına İtiraz	10	2.11
Kat Artışı Talebi	4	0.85
Rezerv Yapı Alanına İtiraz	1	0.21
Kadastro Sınırlarına Göre Planlanmaması	15	3.17
Mevcutta Yapı Bulunmasından Dolayı Çevre Yolu/ Taşıt ve Yaya Yolu/Sosyal Donatı Alanına İtiraz	64	13.53
Mevcutta Bahçe Bulunmasından Dolayı Çevre Yolu/ Taşıt ve Yaya Yolu//Sosyal Donatı Alanına İtiraz		
2013 Yılında Onaylanan Plana Göre Yeniden Düzenlenmesi	8	1.69
Taşınmazın İmar Planı Sınırlarına Dahil Edilmesi Talebi	1	0.21
Plan Geneline İtiraz	10	2.11
TOPLAM İTİRAZ SAYISI	473	100.00

Askı sürecinde yapılan itirazlar incelendiğinde; 473 adet itirazın 16 tanesi kısmen kabul olmak üzere toplam 60 tane itiraz yeniden değerlendirilerek gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

Söz konusu itirazlardan 245 tanesi İpekyolu ve Kuzey Edremit Etaplarında yer alması sebebiyle ilgili etaplarda değerlendirilmek üzere; 113 tanesi 18. Madde uygulamasında

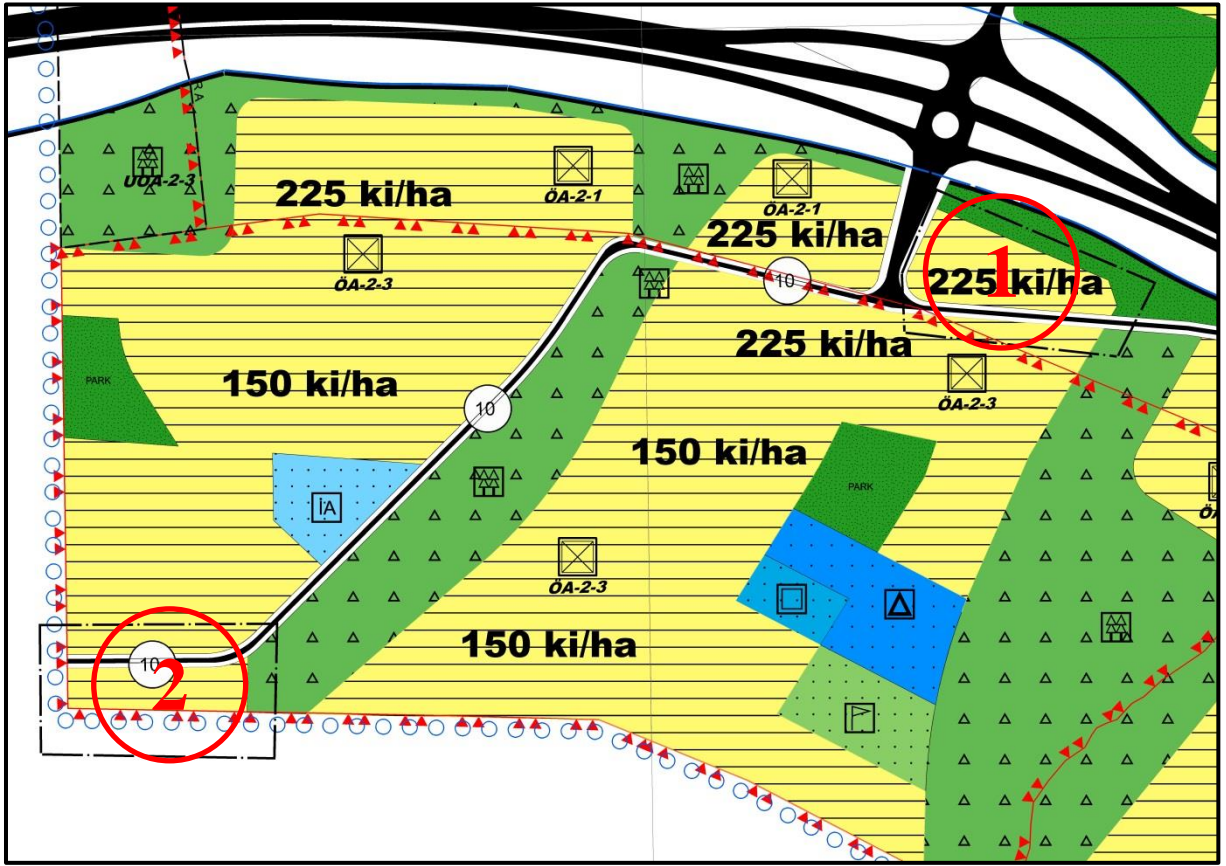
değerlendirilmek üzere reddedilmiştir.

05.01.2018 - 05.02.2018 tarihleri arasında yapılan itirazların değerlendirmesine ilişkin detaylı bilgiler Tablo 2’de yer almaktadır.

Tablo 2: 05.01.2018 - 05.02.2018 Tarihleri Arasında Yapılan İtirazlara İlişkin Değerlendirmeler

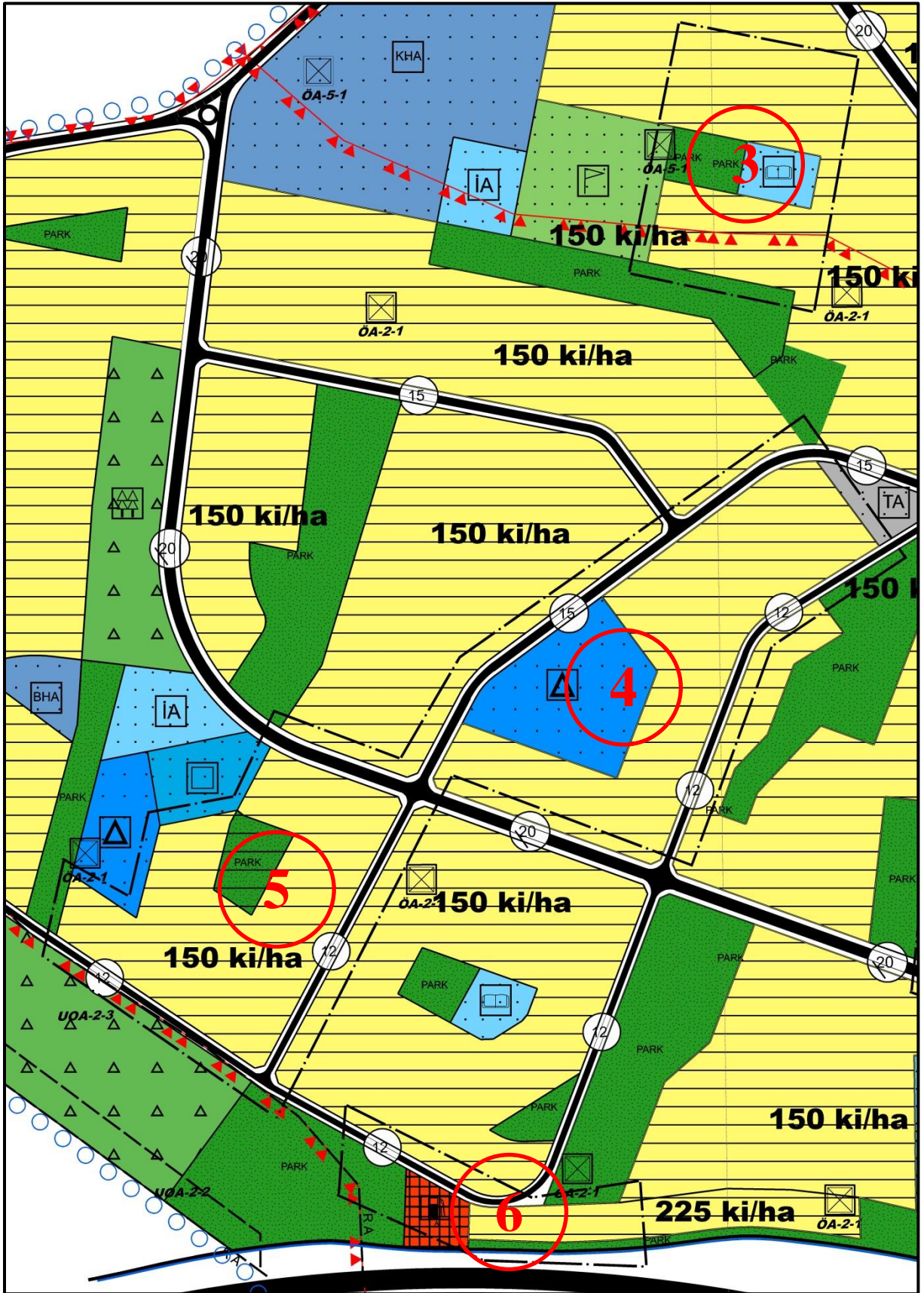
İtiraz Değerlendirmesi		Toplam	%
Red	İpekyolu Etabı Sınırları İçerisinde Yer Alması	163	34.46
	Kuzey Edremit Etabı Sınırları İçerisinde Yer Alması	82	17.34
	18. Madde Uygulaması ile Çözülecek Olması	113	23.89
	Çevre Yolu Kamulaştırma Sınırında Yer Alması ve/veya ENH Geçmesi	27	5.71
	Çevre Yolu Kamulaştırma Sınırı Dışında Bulunması	3	0.63
	Parsel Üzerinden ENH ve/veya İshale Hattı Geçmesi	8	1.69
	Binanın Yolda Kalmaması ve/veya Konut Alanında Yer Alması	4	0.85
	Merkezde Bulunan Ticaret ve TİCK Alanı Kullanımında Yer Alması	1	0.21
	Mevcut Yapıların Kamulaştırma Sınırında Yer Alması	1	0.21
	Jeolojik Sakıncalı Alanda Yer Alması	1	0.21
	Sürekliliği Bulunan Taşıt Aksı Üzerinde Yer Alması	3	0.63
	Jeolojik Etüdün Bulunmaması	1	0.21
	Mevcutta Yapı Bulunmaması	1	0.21
	Plan Sınırı (KHK) Dışında Yer Alması	5	1.06
Kısmen Kabul		16	3.38
Kabul		44	9.30
Toplam İtiraz Sayısı		473	100.00

Plan Sureti 2: Hazırlanan Plan Değişikliği

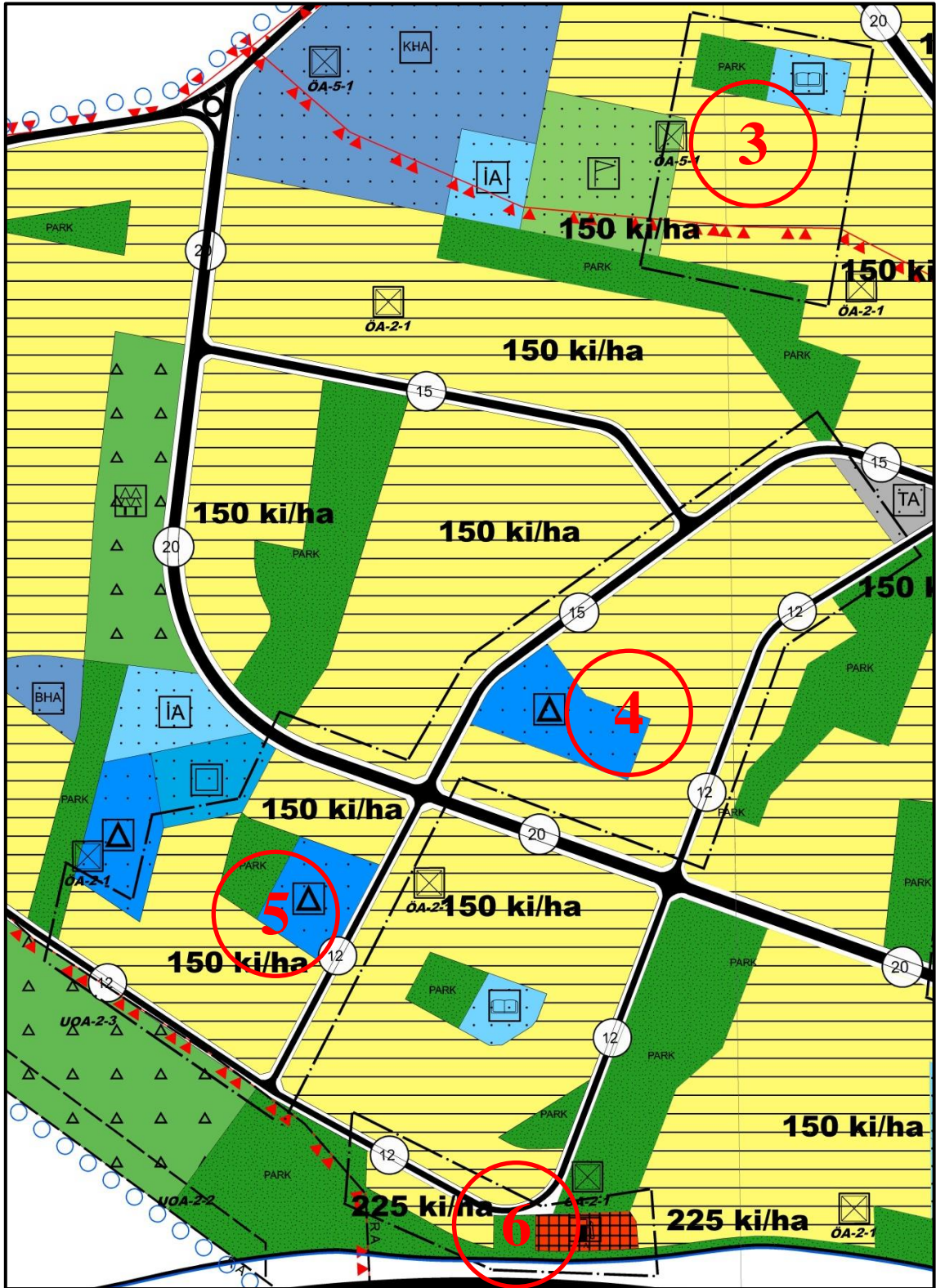


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 558 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 495 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 1227 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 1232 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 1233 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 1294 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 1230-1231 nolu parsellere ilişkin itiraz dilekçesi ve 497 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişiklikleri ve gerekçeleri aşağıda açıklanmaktadır.
 - 3 nolu bölgede; güneyde önerilen sosyal donatı alanları hemen kuzeyinde yer kamu mülkiyetindeki bölgede önerilerek konut alanı yeniden düzenlenmiştir.
 - 4 nolu bölgede; Edremit Belediyesi Encümen Kararı ile parselasyon işlemi tamamlanan alanda konut alanı önerilerek lise alanı güney batısında yer alan (Bknz. 5 Nolu Bölge) kamu mülkiyetine kaydırılmıştır.
 - 5 nolu bölgede; kadastru durumu göz önünde bulundurularak konut alanı ve donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.
 - 6 nolu bölgede; akaryakıt alanı kamu mülkiyetinde bulunan bölgede önerilerek konut alanı ve park alanı kullanımları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 3: Onaylı İmar Planı



Plan Sureti 4: Hazırlanan Plan Değişikliği

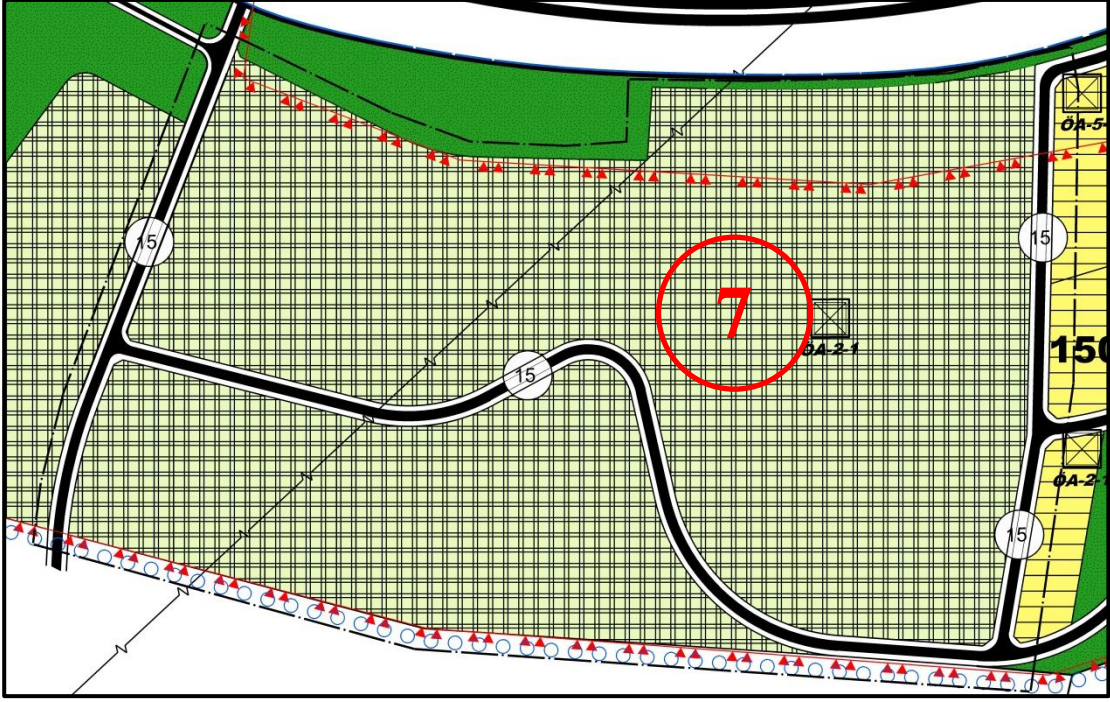


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 401 parselle ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişikliği ve gerekçesi aşağıda açıklanmaktadır.

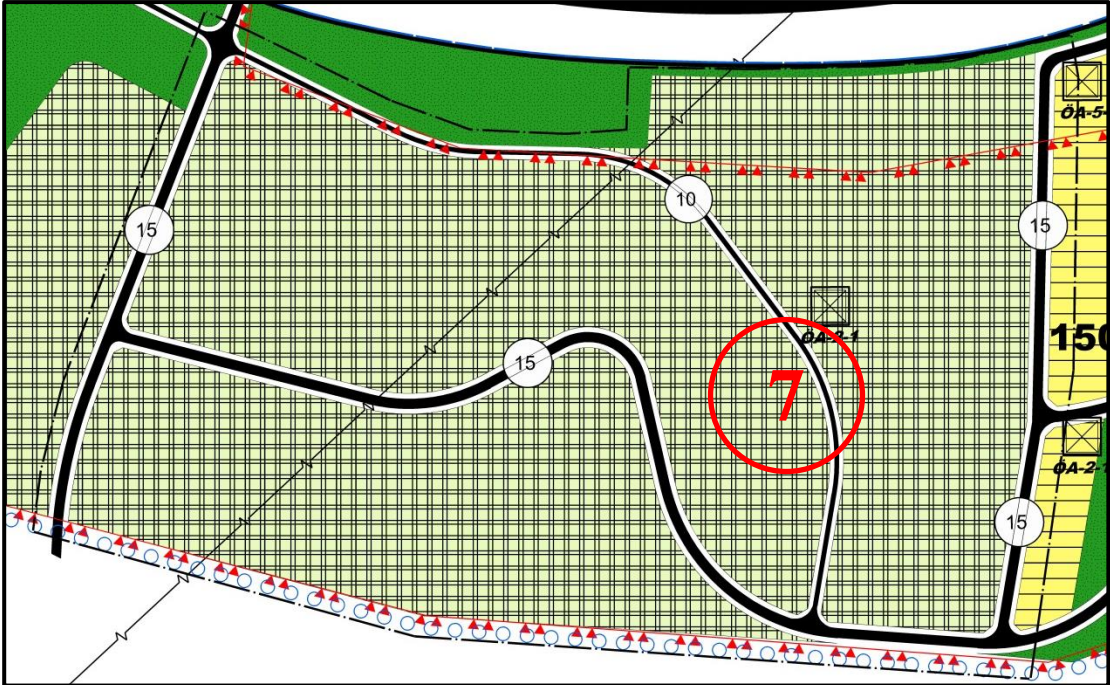
➤ 7 nolu bölgede; mevcutta bulunan tarımsal amaçlı tesis göz önünde

bulundurularak 10 m'lik yolun güzergahı değiştirilerek Tarım ve Hayvancılık Alanı yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 5: Onaylı İmar Planı



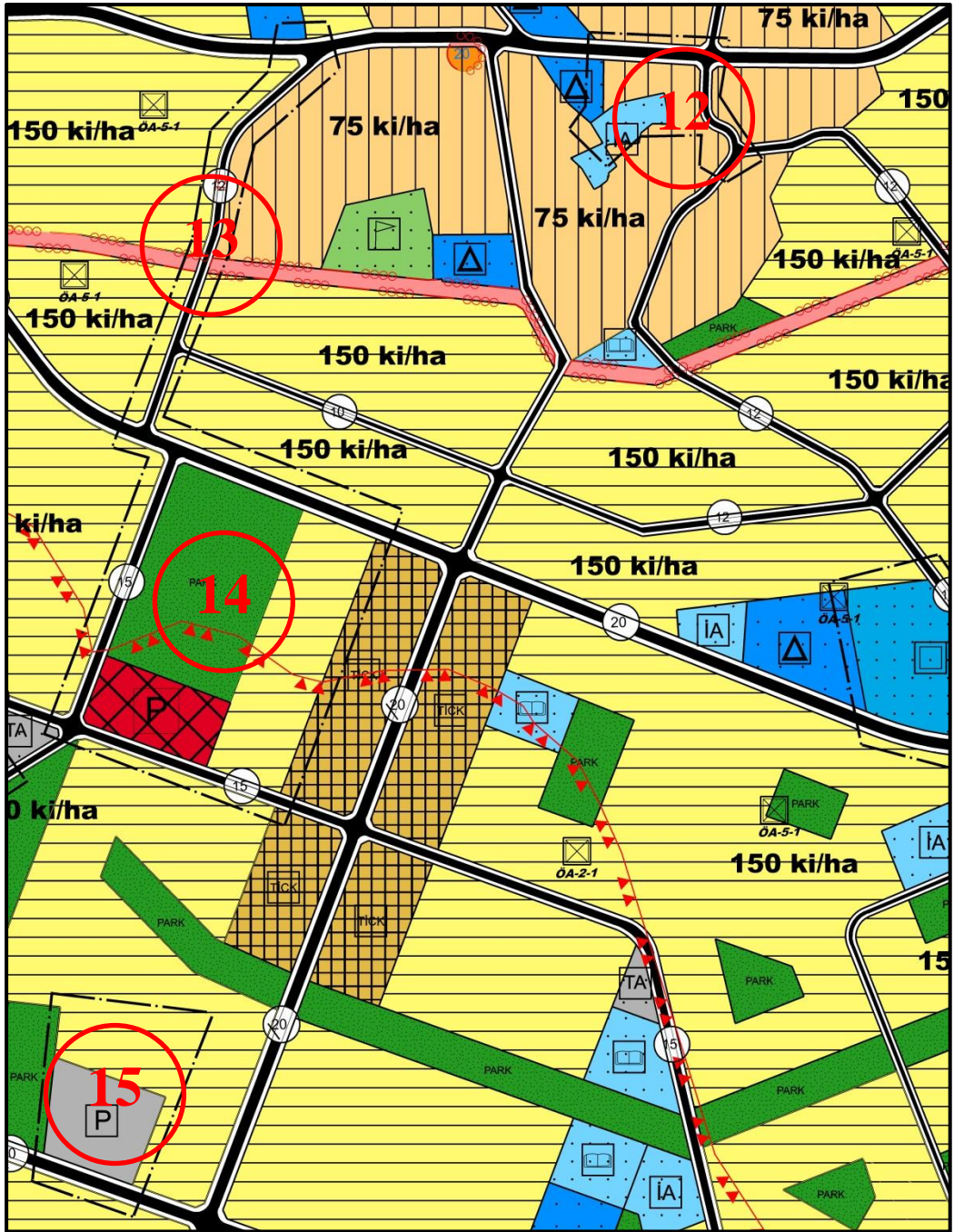
Plan Sureti 6: Hazırlanan Plan Değişikliği



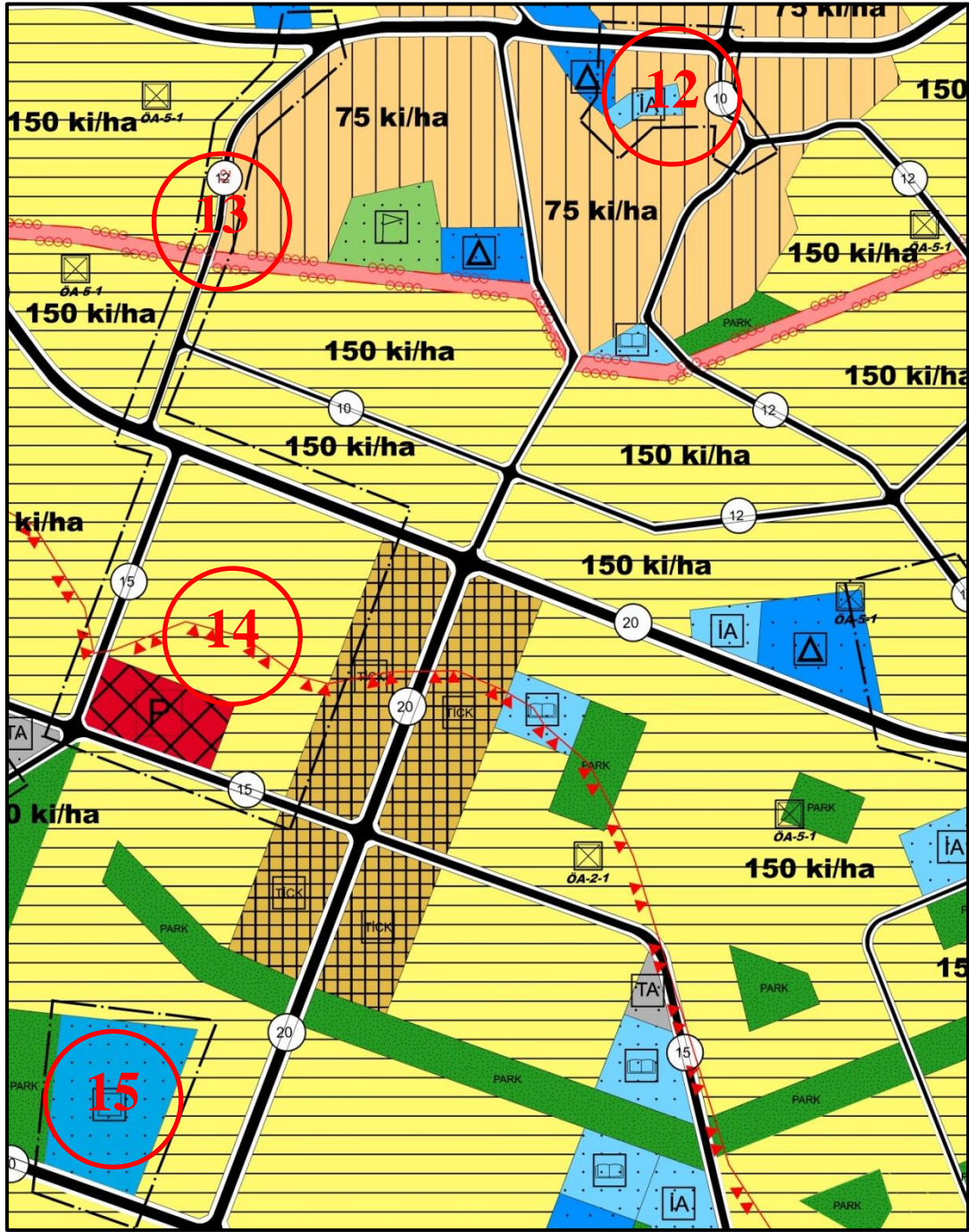
- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 374 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 332 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 336 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 321 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi ve 334 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan

- 14 nolu bölgede; kadastro durumu göz önünde bulundurularak yolların güzergâhları değiştirilmiş olup, konut alanı ve donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.
- 15 nolu bölgede; kuzeydoğusunda bulunan mevcutta yapılar göz önünde bulundurularak hastane alanı konut alanına dönüştürülmüş (Bknz. 9 Nolu Bölge) olup, bu bölgede yer alan otopark alanı ise hastane alanı olarak önerilmiştir.

Plan Sureti 9: Onaylı İmar Planı



Plan Sureti 10: Hazırlanan Plan Değişikliği

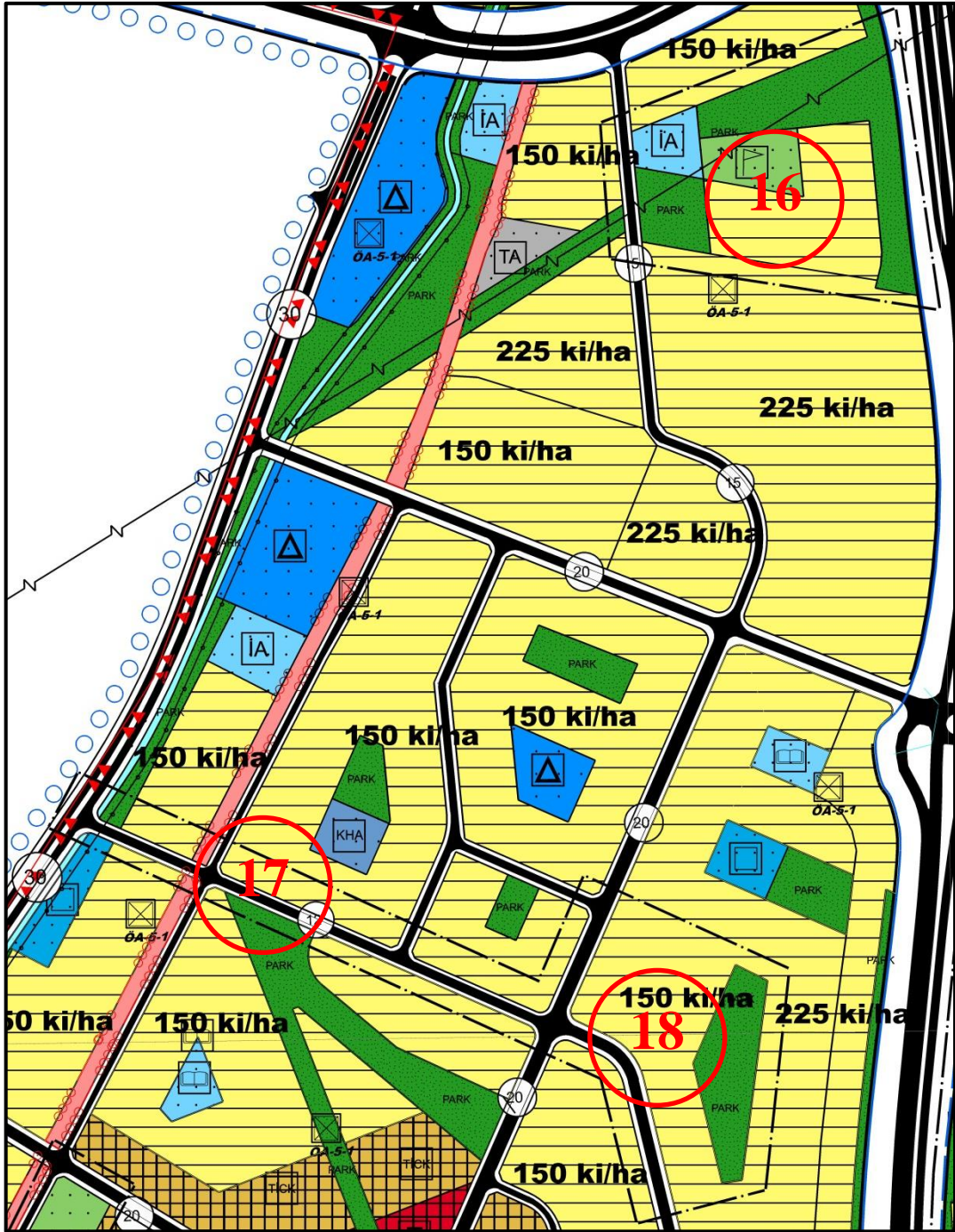


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 160 nolu parsele ilişkin 2 adet itiraz dilekçesi, 164 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi, 161-1084-1086 nolu parsellere ilişkin itiraz dilekçesi, 809 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesi ve 995 nolu parsele ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişiklikleri ve gerekçeleri aşağıda açıklanmaktadır.
 - 16 nolu bölgede; mevcutta bulunan yem üretim binaları göz önünde bulundurularak toplu işyeri önerilmiş ve yol güzergâhları, konut alanları ile

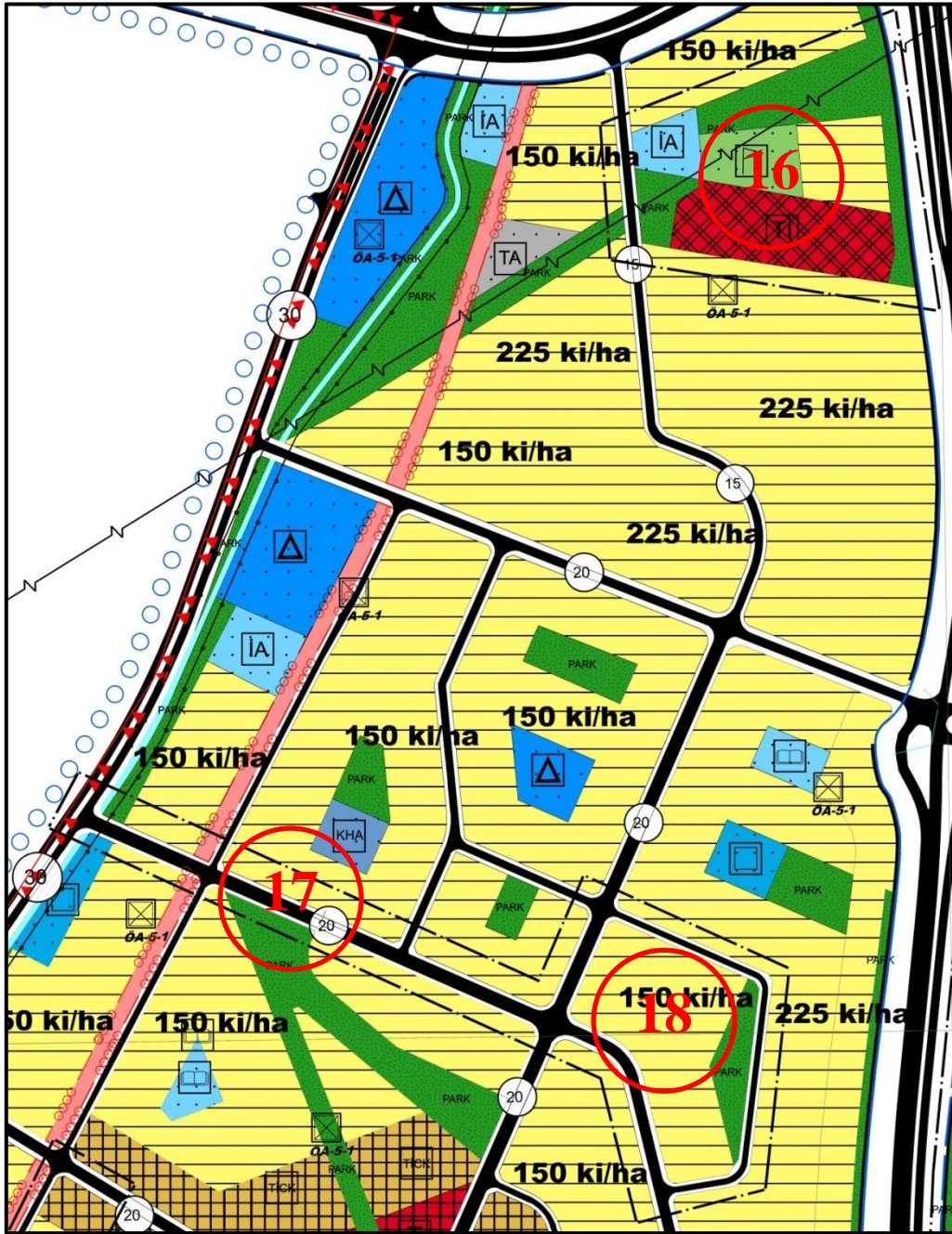
park alanı yeniden düzenlenmiştir.

- 17 nolu bölgede; sehven yapılan 30 m'lik yola bağlanan 20 m'lik taşıt aksının sürekliliğini sağlamak amacıyla 12 m'lik yol genişliği 20 m olarak düzenlenmiştir.
- 18 nolu bölgede; kadastro durumu göz önünde bulundurularak önerilen yolların güzergâhları değiştirilmiş ve konut alanları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 11: Onaylı İmar Planı



Plan Sureti 12: Hazırlanan Plan Değişikliği

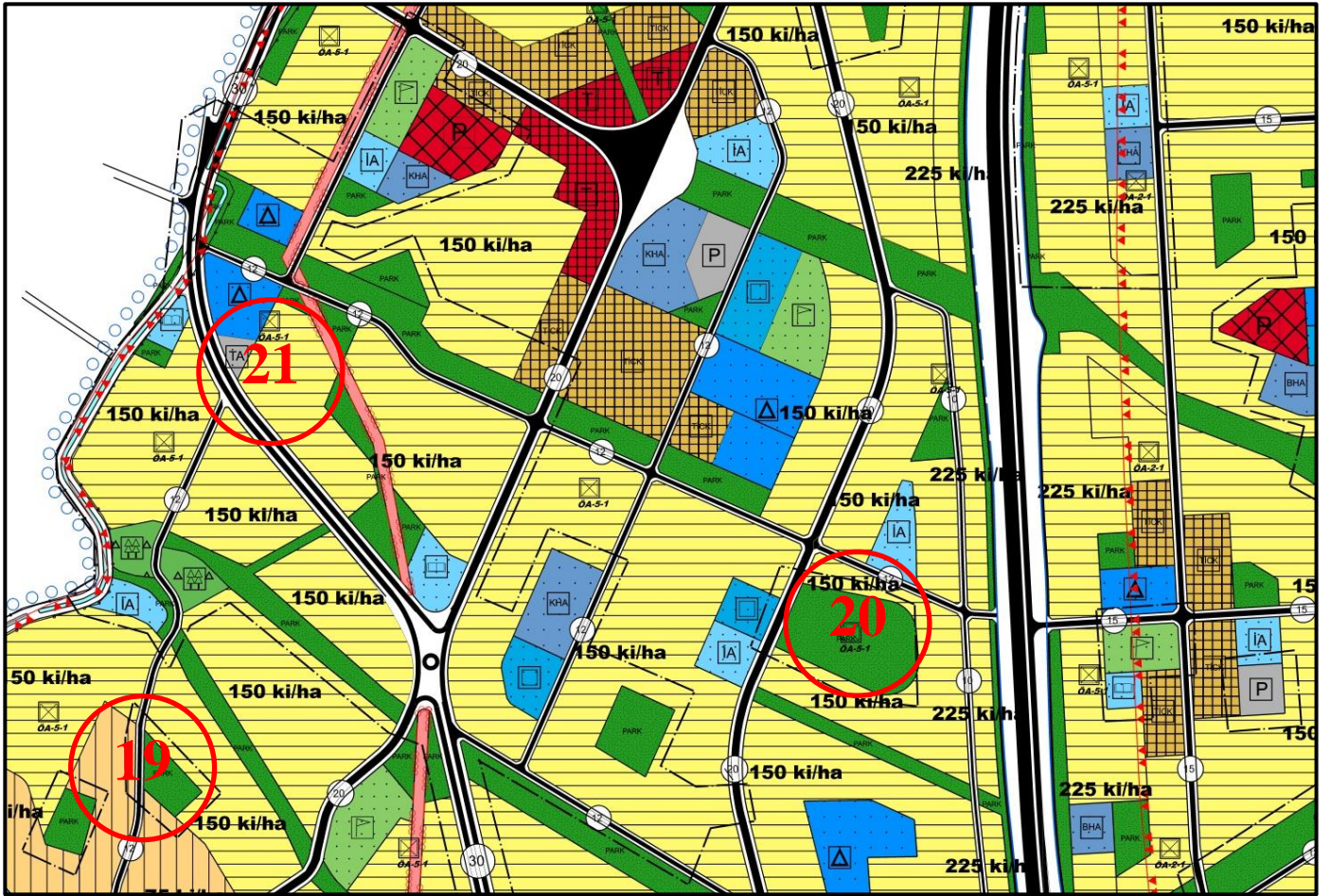


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 104 nolu parselle ilişkin itiraz dilekçesi, 247-248 nolu parsellere ilişkin itiraz dilekçesi, 244 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 264 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 1186-1187 nolu parsellere ilişkin 2 adet itiraz dilekçesi, 123 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 98 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 1071 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 1068 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 253 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 100 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 343 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 249 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 106 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 130 nolu parsel ile ilişkin itiraz dilekçesi, 91-1206-1207-1208 nolu

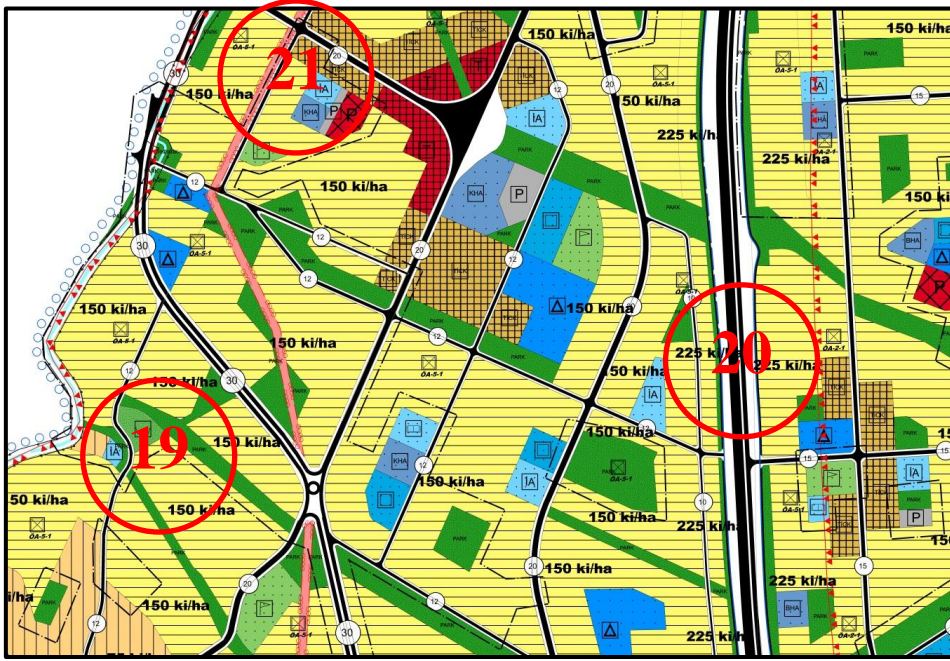
parsellere ilişkin itiraz dilekçesi, 261 nolu parselle ilişkin itiraz dilekçesi, 246 nolu parselle ilişkin itiraz dilekçesi ve 69 nolu parselle ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişiklikleri ve gerekçeleri aşağıda açıklanmaktadır.

- 19 nolu bölgede; mevcutta bulunan yapılar ve kadastro durumu göz önünde bulundurularak yolların güzergâhı değiştirilmiş olup, konut alanları yeniden düzenlenmiştir.
- 20 nolu bölgede; hâlihazır durum göz önünde bulundurularak önerilen yolların güzergâhları değiştirilmiş ve konut alanları ile park alanı yeniden düzenlenmiştir.
- 21 nolu bölgede; mevcutta bulunan yapılar dikkate alınarak 30 m'lik yolun açılı değiştirilmiş ve konut alanları yeniden düzenlenmiştir; Ayrıca yine mevcutta yapı bulunan ortaokul alanı ve ibadet alanı yeniden düzenlenerek, yapının bulunduğu bölge konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Plan Sureti 13: Onaylı İmar Planı

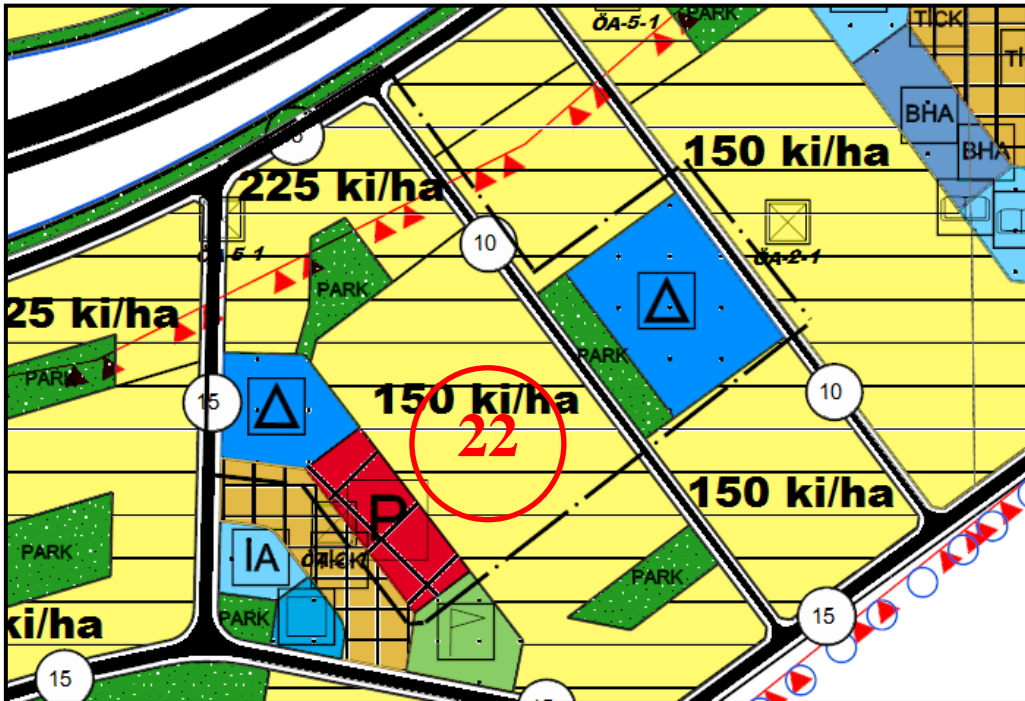


Plan Sureti 14: Hazırlanan Plan Değişikliği

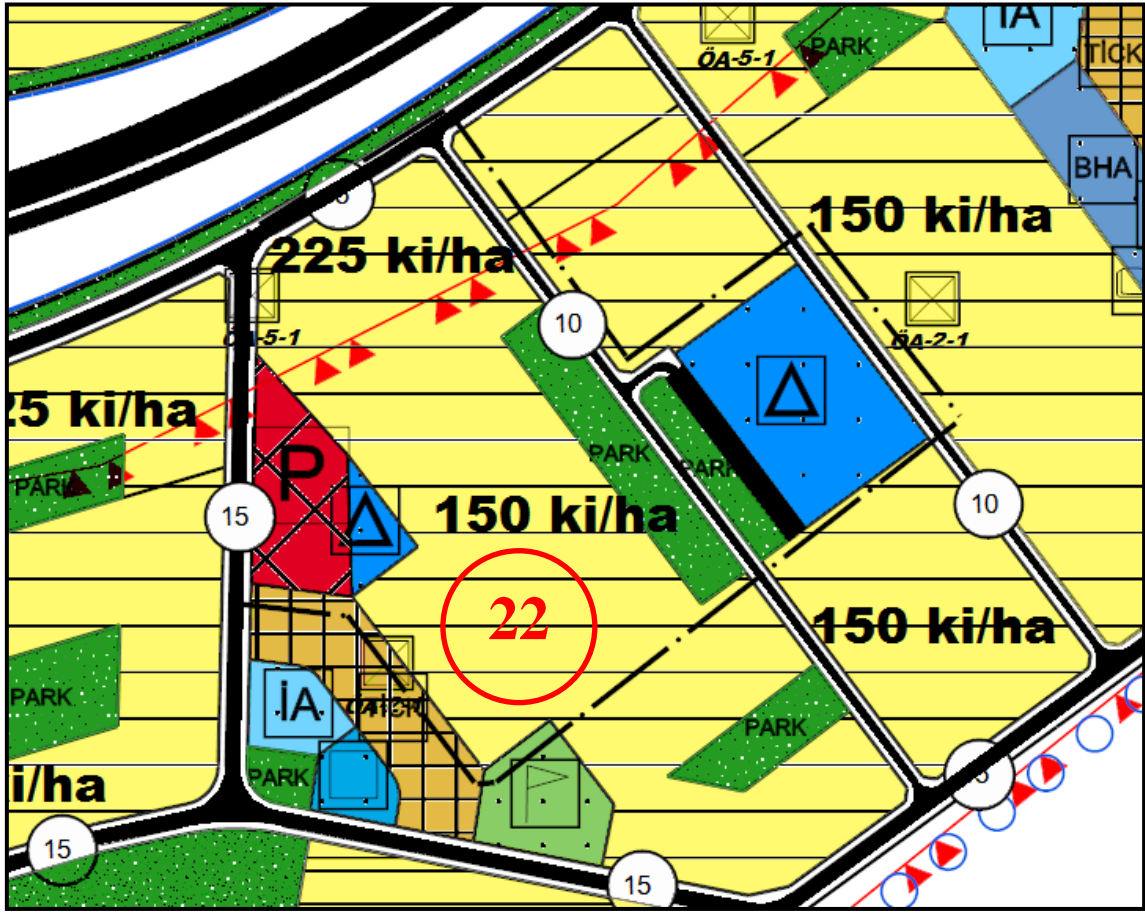


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 357 parsele ilişkin 3 adet itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişikliği ve gerekçesi aşağıda açıklanmaktadır.
 - 22 nolu bölgede; kadastro durumu göz önünde bulundurularak 10 m'lik yolların güzergâhları değiştirilmiş ve konut alanları ve donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 15: Onaylı İmar Planı

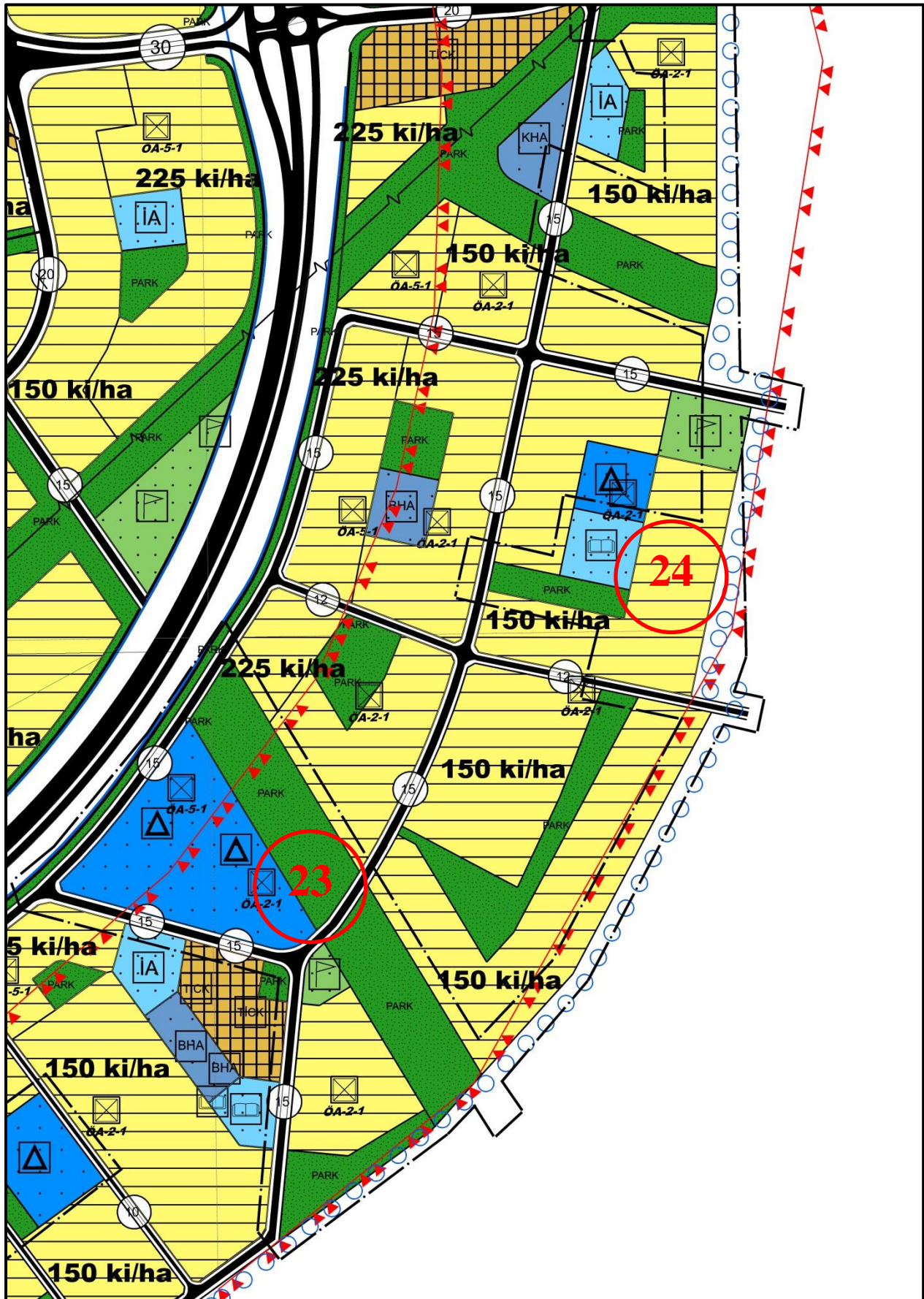


Plan Sureti 16: Hazırlanan Plan Değişikliği

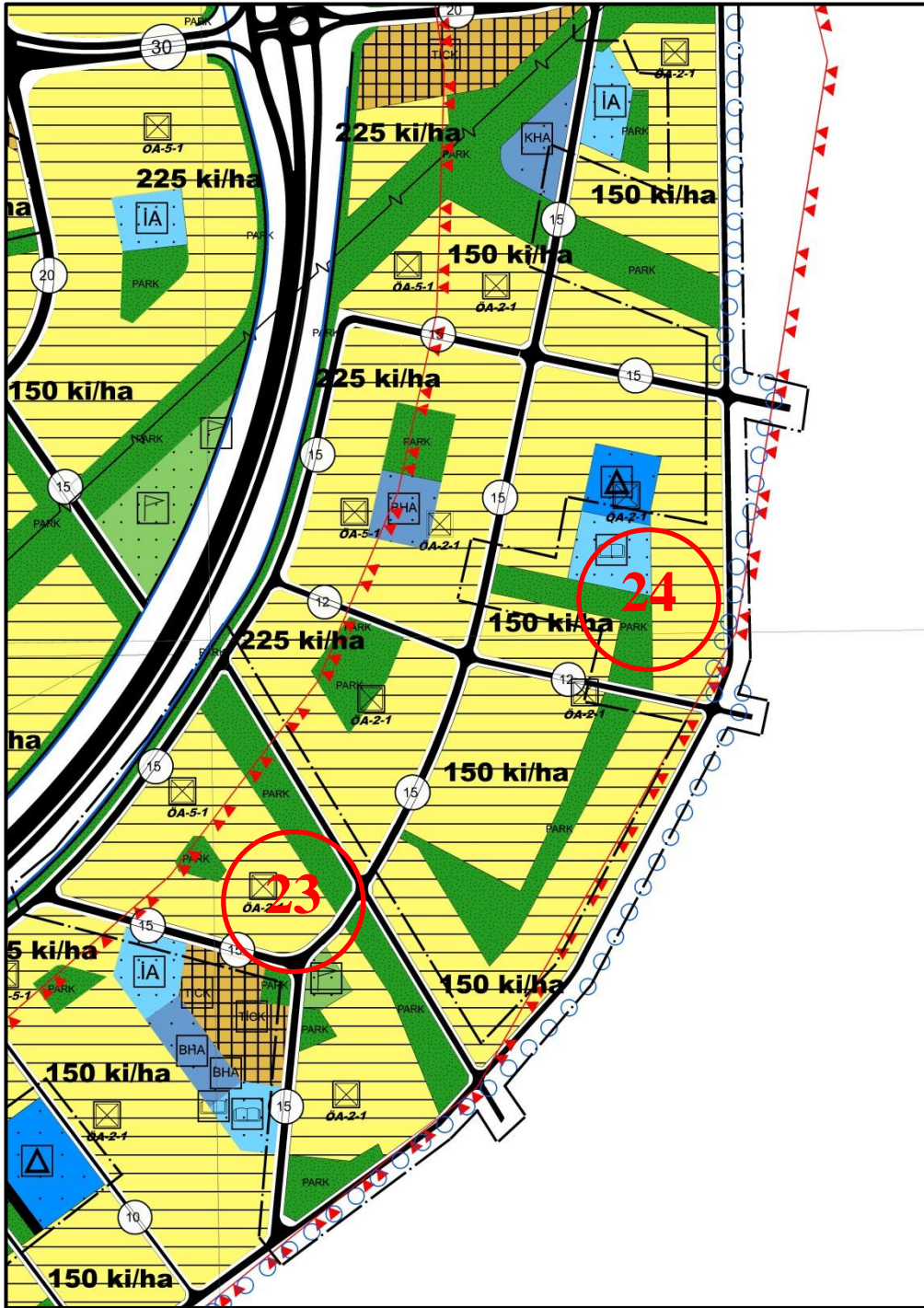


- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 610 parsele ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişikliği ve gerekçesi aşağıda açıklanmaktadır.
 - 23 nolu bölgede; kadastro durumu göz önünde bulundurularak önerilen yolların güzergâhları değiştirilmiş ve konut alanları ve sosyal donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.
 - 24 nolu bölgede; 12 m'lik taşıt yolunun sürekliliği sağlanacak şekilde yol güzergâhları, konut alanları ve donatı alanları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 17: Onaylı İmar Planı



Plan Sureti 18: Hazırlanan Plan Değişikliği



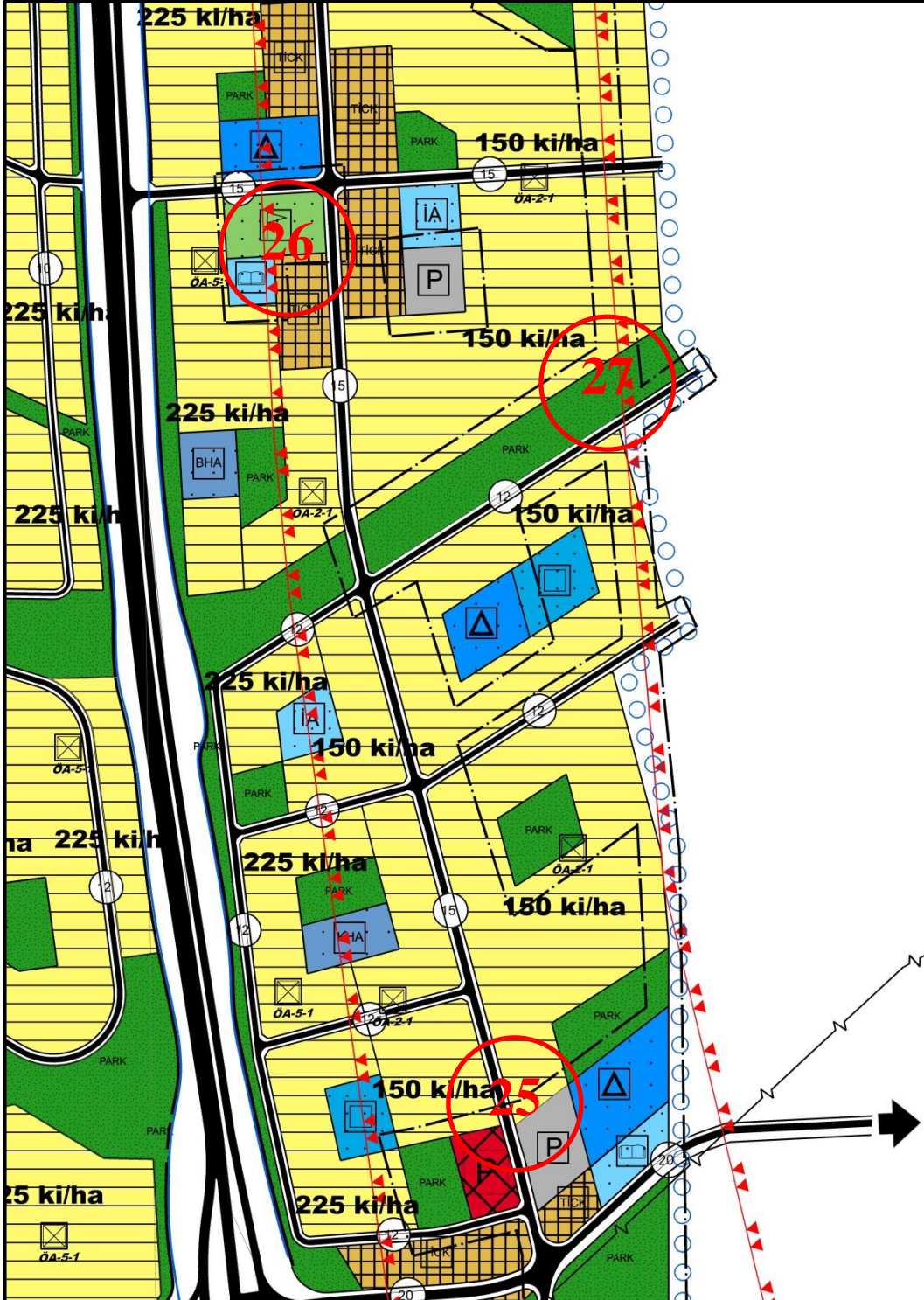
- Edremit İlçesi, Doğanlar Mahallesi 106 ada 50 parselle ilişkin itiraz dilekçesi, 106 ada 2 parselle ilişkin itiraz dilekçesi, 106 ada 48 parselle ilişkin itiraz dilekçesi ve 102 ada 6 parselle ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişikliği ve gerekçesi aşağıda açıklanmaktadır.

- 25 nolu bölgede; mevcutta bulunan yapı göz önünde bulundurularak konut alanları ve yol güzergâhları yeniden düzenlenmiş, söz konusu yapının

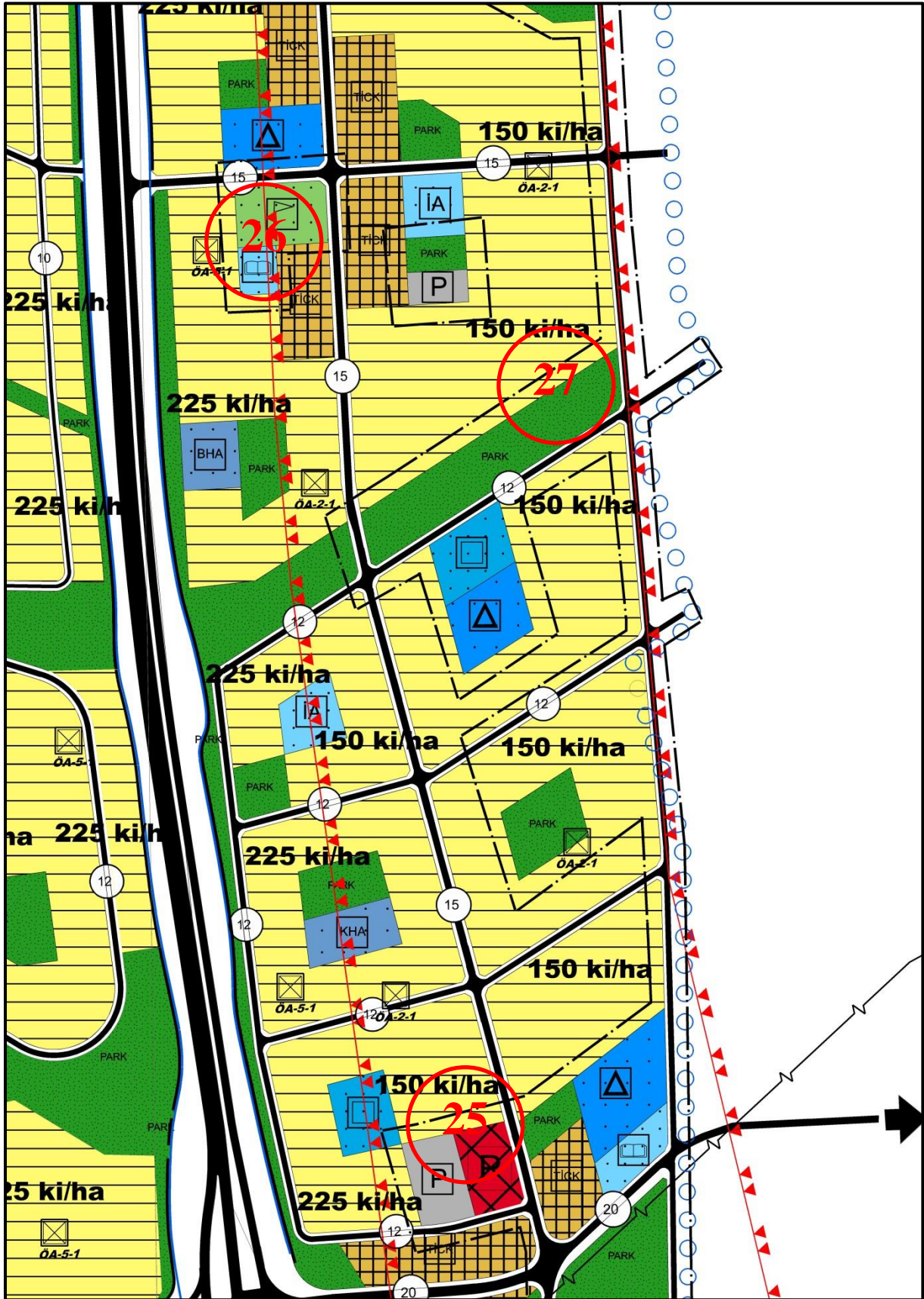
bulunduğu bölge konut-ticaret alanına dâhil edilmiştir.

- 26 nolu bölgede; mevcutta bulunan yapılar göz önünde bulundurularak spor alanı konut alanına dönüştürülmüştür.
- 27 nolu bölgede ise sehven yapılan hatalar göz önünde bulundurularak konut alanları ve yol güzergâhları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 19: Onaylı İmar Planı

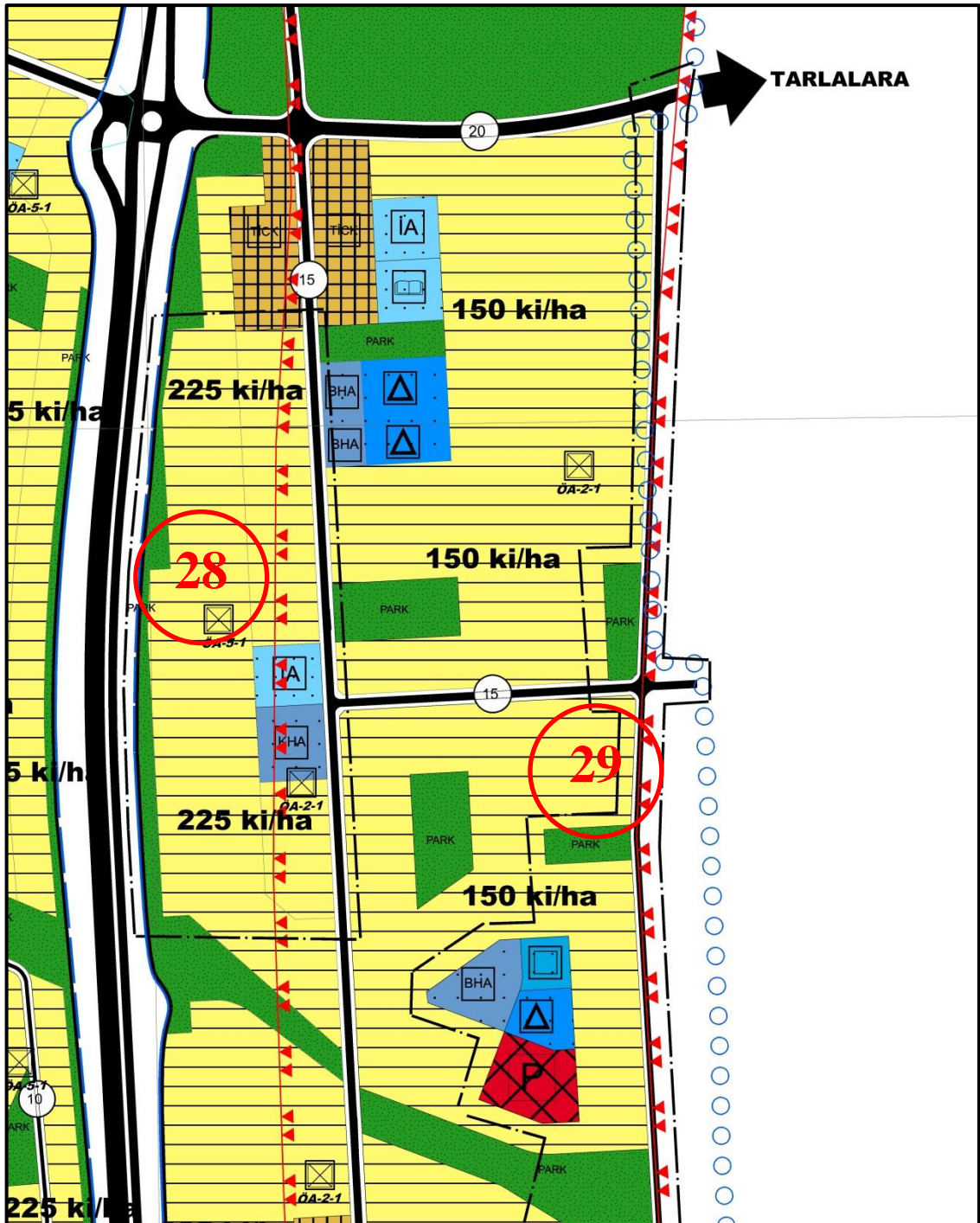


Plan Sureti 20: Hazırlanan Plan Değişikliği



- Edremit İlçesi, Elmalık Mahallesi 1186-1187 parselle ilişkin itiraz dilekçesine istinaden hazırlanan plan değişikliği ve gerekçesi aşağıda açıklanmaktadır.
 - 28 nolu bölgede; mevcutta bulunan yapı göz önünde bulundurularak söz konusu yapının bulunduğu bölge konut alanına dâhil edilmiştir.
 - 29 nolu bölgede ise sehven yapılan hatalar göz önünde bulundurularak konut alanları ve yol güzergâhları yeniden düzenlenmiştir.

Plan Sureti 21: Onaylı İmar Planı



Plan Sureti 22: Hazırlanan Plan Değişikliği

