



İLBANK

**VAN İLİ, TUŞBA İLÇESİ, ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ 2536 ADA 59
PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**İLLER BANKASI A.Ş.
KAYNAK GELİŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞINCA
HAZIRLANMIŞTIR.**



Kadriye Cansu BERBER

**Y. Harita Mühendisi
Teknik Uzman**

Ahmet Avcı ŞİMŞEK

**Y. Şehir Plancısı
Teknik Uzman**

Yasemin MERİÇ

**Y. Şehir Plancısı
İmar ve Planlama Müdürü**

VAN İLİ TUŞBA İLÇESİ ABDURRAHMAN GAZİ MAHALLESİ

2536 ADA 59 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ

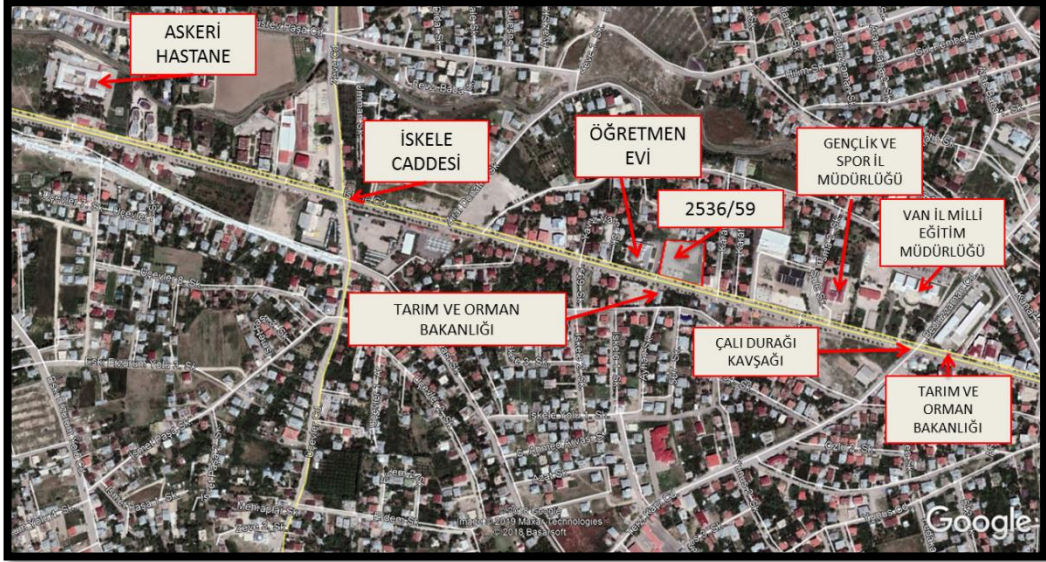
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE MEVCUT DURUM

İmar planı değişikliğine konu 2536 Ada 59 numaralı parsel, İller Bankası A.Ş. mülkiyetinde olup, Van İli, Tuşba İlçesi, Abdurrahman Gazi Mahallesinde, onanlı imar planları dâhilinde 1/5000 ölçekli K50c-23d paftasında yer almaktadır.

Planlama konusu taşınmaz/parsel, İskele Caddesi üzerinde, Askeri Hastane, İl Millî Eğitim Müdürlüğü, Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Tarım ve Orman Bakanlığı Bölge Müdürlüğü yakınında yer almaktadır. Komşu parselde ise Öğretmenevi bulunmaktadır. Taşınmaz; ana ulaşım ve ticaret arterine cepheli olup, konumlu olduğu bölgede alt yapı çalışmaları tamamlanmış, topografik olarak düz bir alanda ve resmi kurum ve donatı alanlarına yakın ve gelişmeye müsait bir bölgede yer almaktadır (Bakınız Şekil 1).



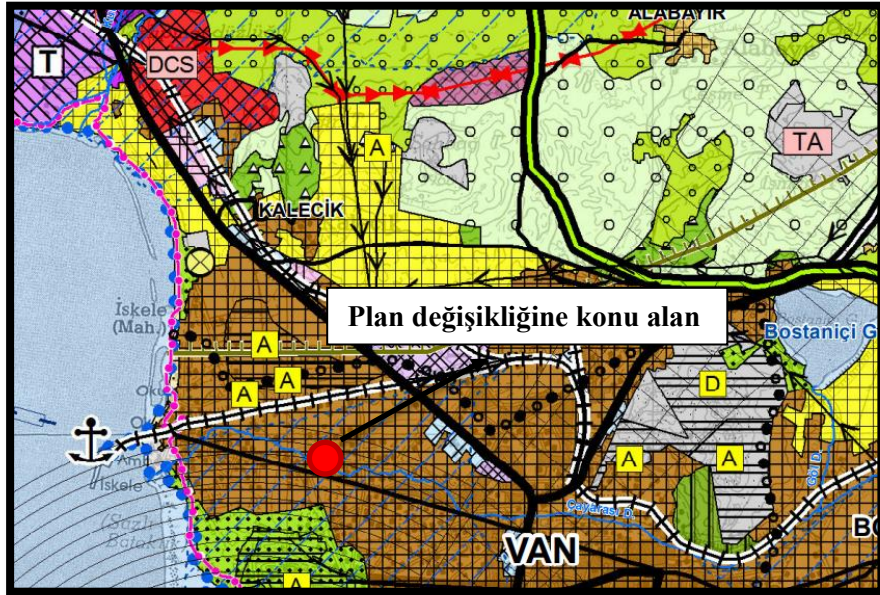
Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın konumu ve yakın çevresi

Taşınmazın Ulaşım Olanakları: Eski Karayolları Kavşağı olarak tabir edilen mevkiden Van Gölüne doğru batı istikametinde İskele Caddesi boyunca yaklaşık olarak 1.5 km ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılmaktadır. Taşınmaza İskele Caddesi üzerinde seyreden toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu İskele Caddesi bölge genelinde en önemli ana ulaşım ve ticaret arteridir.

Bankamızca yaptırılan 27.05.2019 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre, taşınmazın yakın çevresinde meskun, düşük yoğunluklu, geniş parselli, bahçeli konut alanları mevcuttur. Taşınmaz, konut, ticaret, sosyal donatı alanlarının ve kamu kurumlarının yer aldığı bir bölge bulunmaktadır. Yapılaşma ağırlıklı olarak müstakil konut şeklindedir. Altyapı ve üst yapı çalışmaları tamamlanmıştır. Bölgede özellikle geniş caddeler üzerinde yer alan konut alanlarında, parsel ölçeğinde apartmanlaşma eğilimi başlamıştır. Sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Taşınmazın yakın çevresinde resmi kurumlar, zemin katları ticari fonksiyon yürüten 5-7 katlı binalar, 1-5 katlı konut amaçlı kullanılan müstakil yapılar ve boş arsalar yer almaktadır.

Tapulama alanı 5463,53 m² olan plan değişikliğine konu parsel hâlihazırda “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz imar yollarına cepheli olup güney yönünden geçen 24 m’lik imar yoluna (İskele Caddesi) cephesi yaklaşık 78 m, batı yönünden geçen 7 m’lik imar yoluna cephesi yaklaşık 63 m’dir. Bu yollardan 10 m çekmeli, komşu parsellerden 5 m çekmeli yapılaşma şartlarını içermektedir.

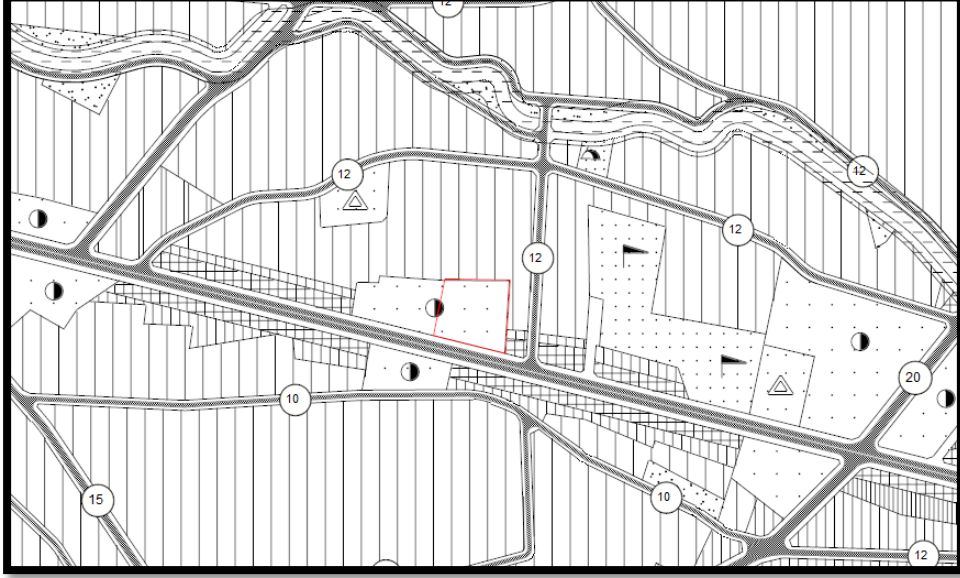
Üst Ölçekli Planlardaki Konumu: Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Muş-Bitlis-Van Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan ve Sulama Alanı” içerisinde kalmaktadır (Bakınız Şekil 2).



Şekil 2: Plan değişikliğine konu alanın ÇDP’deki yeri

Bölge İçin Hazırlanan Nazım Planındaki Konumu:

Taşınmazın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 20 Kasım 2013 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım plandaki konumu aşağıdaki gibidir (Bakınız Şekil 3):

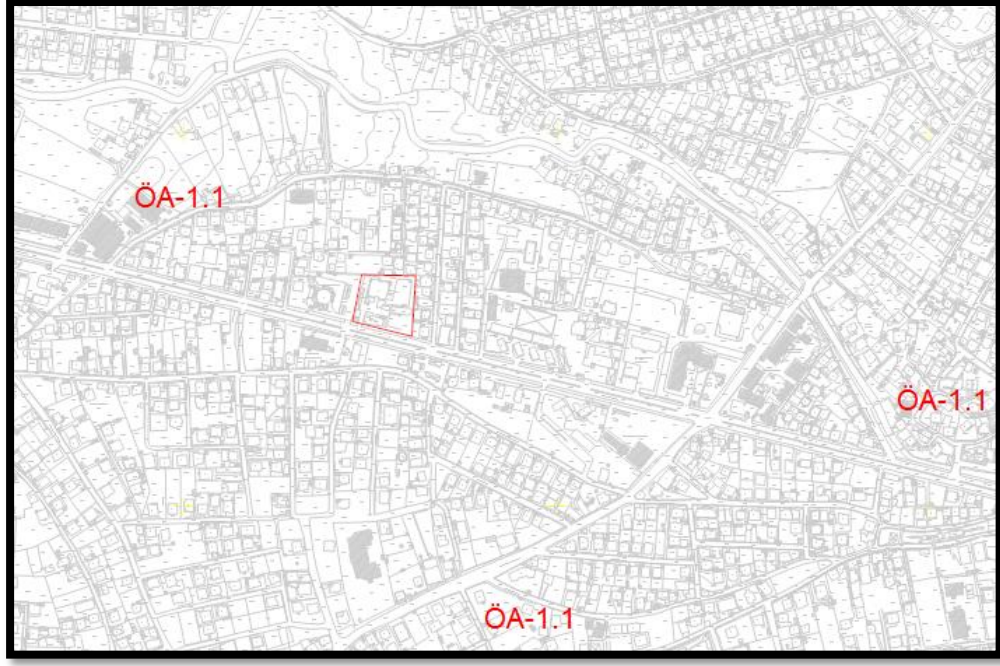


Şekil 3: Plan değişikliğine konu parselin yürürlükteki nazım imar planındaki durumu

2536/59 sayılı parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında resmi kurum alanı kullanımında kalmaktadır. Parselin güneyinde 24 metre genişliğinde İskele Caddesi geçmektedir. Cadde boyunca konut altı ticaret ve ticaret kullanımları yer almakta ve caddeye cephe veren parsellerin arka konumunda ise seyrek yoğunlukta konut alanları bulunmaktadır.

2. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çalışma alanını da kapsayan, Van İli Merkez 1. Etap 3500 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt raporu, 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile değişik 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelgeye göre Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce 13/06/2012 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan jeolojik – jeoteknik etüt raporu Şekil 4'de görülmektedir.



Şekil 4: 13/06/2012 tarihli onaylanan jeolojik – jeoteknik etüt raporu

Onaylı rapora göre planlama alanı Önlemleri Alan (ÖA-1.1) olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi gereken hususlar aşağıdaki gibidir;

- Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alan 1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar olarak değerlendirilmiştir.
- Özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri, projeye esas zemin etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Tespit edilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak, gerekirse zemin iyileştirme yöntemleri uygulanarak, yapılaşmaya gidilmelidir
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı sularının yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Temel derin kazılarında civardaki yol, altyapı ve binaların statik güvenliği sağlanmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Alüvyon birimlerde yatay yönde değişimler beklendiğinden farklı oturmaların olabileceği dikkate alınarak temel tipi ve temel derinliği ile yapıların taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri temel ve zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

3. PLAN GEREKÇESİ-PLANLAMA KARARLARI

Bankamız mülkiyetindeki taşınmazın yakın çevresi seyrek yoğunlukta konut kullanımında kalmakta ve aynı cephede yer alan parseller ise konut altı ticaret kullanımında yer almaktadır.

Bankamız mülkiyetinde yer alan taşınmaz üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmayıp, geçmişte var olan lojman ve hizmet binaları yeni yerine taşınmıştır. Arsa boş durumdadır.

Öneri plan değişikliği teklifi ile taşınmazın bulunduğu alandaki yapılaşma ve yükseklik eğilimleri dikkate alınmış, yapı yoğunluğu E:1.50 olarak belirlenmiştir. Bölgedeki genel yapılaşma eğilimleri çerçevesinde mevcut “Resmî Kurum Alanı” olan imar durumu ise “Ticaret+Konut” olarak öngörülmüştür. Böylece hem bölgeye kalıcı bir nüfus ataması yapılmamış hem de plan değişikliğine konu alanda;

- Önceki planlarla oluşmuş olan imar haklarının korunması,
- Çevresindeki yapılaşma koşullarına uygun hale getirilmesi,
- İmar koşullarının en etkin ve verimli şekilde düzenlenmesi, amaçlanmıştır.
- ayrıca mevcut yoğunluk değerlerine uyulmuştur.

Alana ilişkin öneri imar durumu bilgileri ve plan notları aşağıdaki gibidir (Bakınız Şekil 5):

- Ticaret+Konut (TİCK)

