

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

MUŞ-BİTLİS-VAN PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 23.03.2026 tarihli ve 1758 sayılı yazısı ile Van ili, Tuşba ilçesi, Kalecik Mahallesi 9328 ada 14 parsel ve Beyüzümü Mahallesi 0 ada 2069 parsel nolu taşınmazlardan oluşan yaklaşık 30 ha'lık alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği ifade edilerek Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Servis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin talep Bakanlığımıza iletilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda;

Kentsel servis alanı olarak düzenlemesi talep edilen taşınmazların bulunduğu alanın Bakanlığımızca onaylı Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "kentsel gelişme alanı", "ağaçlandırılacak alan", "çayır-mera alanı" olarak tanımlı olduğu ve alanın Van –Erciş Yolu kuzeydoğusunda çalışma alanlarının yoğun olduğu bir alanda bulunduğu ve taşınmazların güneyinde mevcut küçük sanayi sitelerinin yer aldığı,

Mera parsellerinden ifraz edilerek oluşturulan toplam 29.7 ha büyüklüğündeki taşınmazların tahsis işlemlerinin; SS. Van Hızarcılar ve Marangozlar Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi adına sanayi sitesi kurulması amacıyla Van İli Mera Komisyonunun 21/06/2022 tarih ve 1189 sayılı kararı, Valilik Makamının 07/10/2022 tarih ve 7243076 sayılı Olurları ile gerçekleştirilerek, taşınmazların hazine mülkiyetine geçişinin sağlandığı,

Van İli sınırları içerisindeki küçük sanayi sitelerindeki doluluk oranının %79 olduğu ilde bulunan 2 adet hızarcılar ve marangozlar sanayi sitesinin doluluk oranının ise %100 olduğu, bu kapsamda söz konusu alt sektörde faaliyet gösterecek küçük sanayi sitesi ihtiyacının bulunduğu tespit edilmiştir.

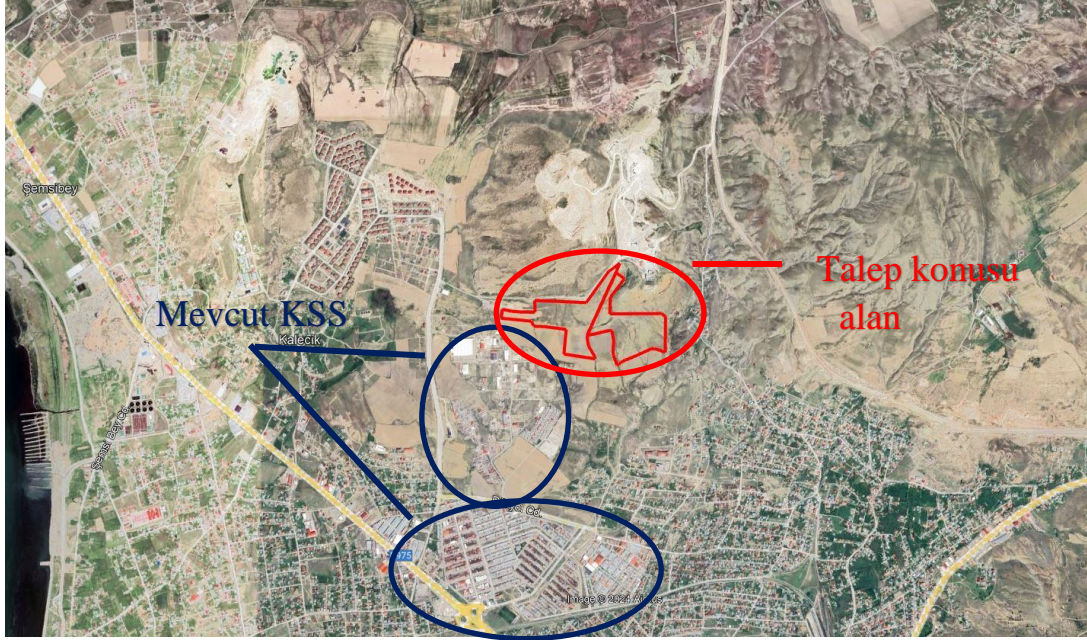
Tablo 1. İlçe Bütününde Yer Alan Mevcut Sanayi Alanlarının Doluluk Oranları

| | İş yeri sayısı | Dolu İş Yeri Sayısı | Boş İş Yeri Sayısı | Alan Büyüklüğü (hektar) | KSS'de Alan İşletmelerde İstihdam Sayısı | Yer Doluluk Oranı (%) |
|---|----------------|---------------------|--------------------|-------------------------|--|-----------------------|
| SS Van Yeni Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 1112 | 710 | 402 | 100 | 1920 | 63,85 |
| SS Yeni Marangozlar Hızarcılar Keresteciler Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 250 | 250 | 0 | 15 | 500 | 100 |
| SS Erciş Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 268 | 268 | 0 | 22 | 804 | 100 |
| SS Erciş II Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 96 | 45 | 51 | 6 | 135 | 46,88 |
| SS Çaldıran Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 79 | 67 | 12 | 5,5 | 201 | 84,81 |
| SS Keresteciler Marangozlar ve Mobilyacılar Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı | 350 | 350 | 0 | 7 | 1050 | 100 |

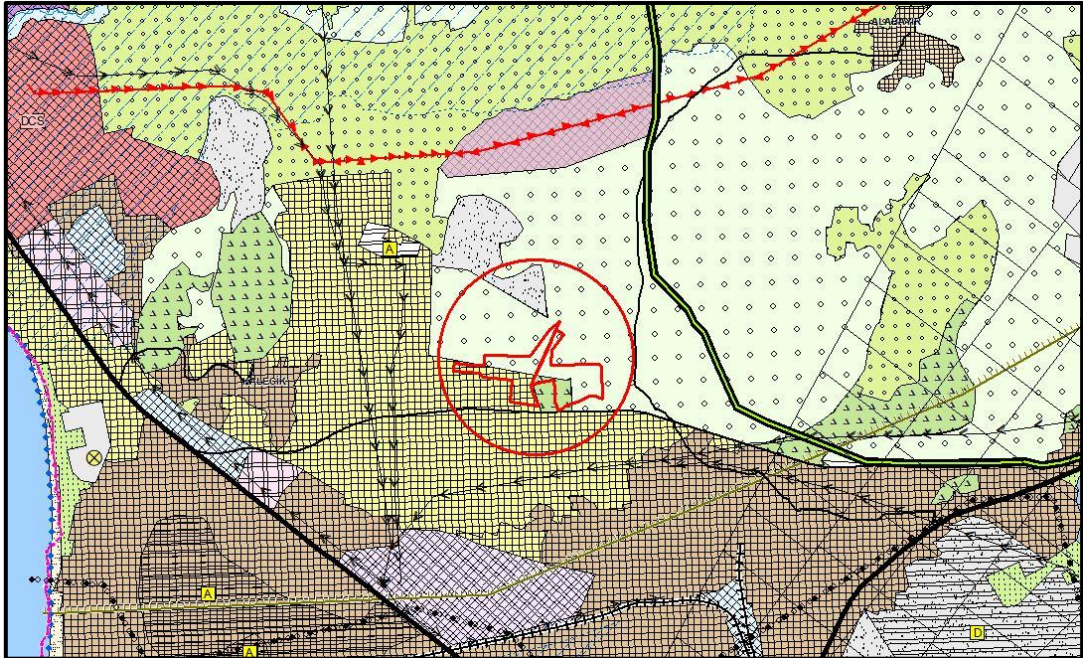
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

| | | | | | | |
|--------------------------------------|------|------|-----|-------|------|-----|
| Van Özalp Küçük Sanayi Sitesi | 75 | 75 | 0 | - | - | 100 |
| Toplam | 2230 | 1765 | 465 | 155,5 | 4610 | 79 |

Kaynak: Van İli Yatırım Potansiyeli, Doğu Anadolu Kalkınma Ajansı 2023



Uydu Görüntüsü (Mevcut Küçük Sanayi Siteleri ve Talep Konusu Alan)



ÇDP'deki Mevcut Durum

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

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

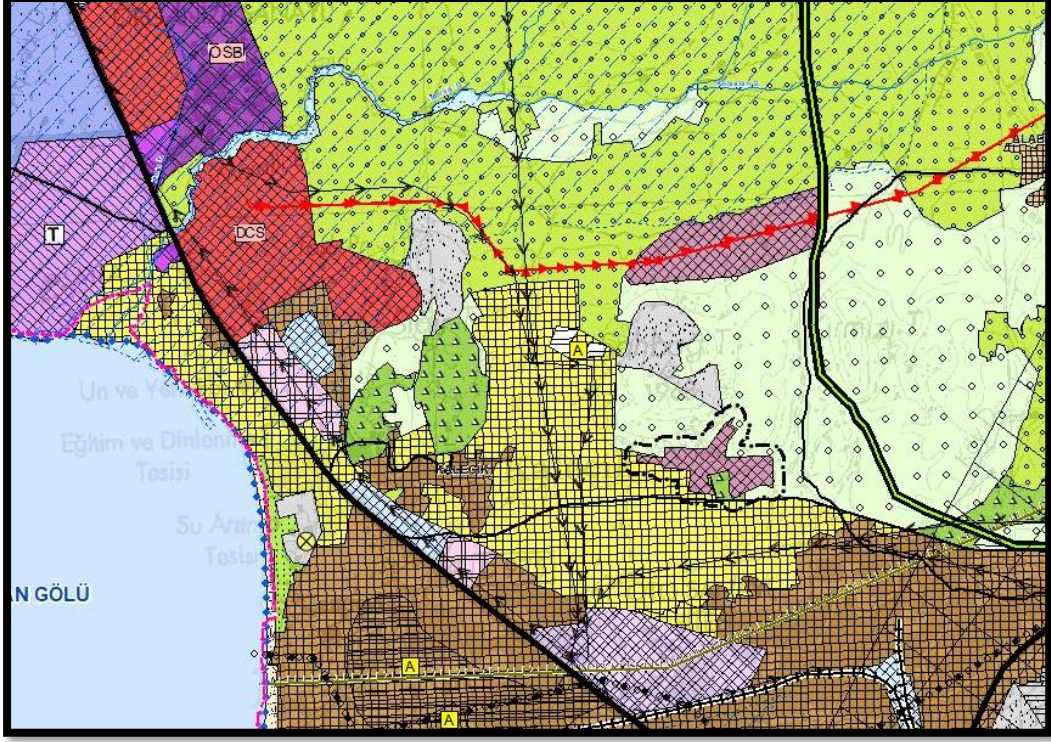
-Van Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.09.2024 tarihli ve 164320 sayılı yazısında; *"Van İli, Tuşba İlçesi, Kalecik Mahallesi, 9328 ada 14 parsel ve Beyüzümü Mahallesi 2069 numaralı parsellerin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Çayır Mera Alanı, Kentsel Gelişme Alanı ve Ağaçlandırılacak Alan" sınırında olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı dışında yer aldığı ve hazırlanacak 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esasları, ilkeleri ve yönetmelik hükümleri ile ilgili kurum-kuruluşların görüşleri alınması şartıyla hazırlanarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına sunulması ve onaylanması gerektiğinin..."*

-Tuşba Belediye Başkanlığı'nın 16.09.2024 tarihli 30338 sayılı yazısında; *"Söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının bulunmadığı, taşınmazların tahsis amacı dışına çıkılmaması ve üst kademe plana uygun olacak şekilde Van Büyükşehir Belediyesinden alınacak görüş doğrultusunda, söz konusu taşınmazlarda plan yapılmasının uygun görüldüğü..."*

-Diyarbakır Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)'nün 30.11.2023 tarihli ve 12139105 sayılı yazısı ile; Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğü'nün 22.11.2023 tarihli ve 12111224 sayılı yazısında, *"Kurumumuz kayıtlarının incelenmesi sonucu Van İli, Tuşba ilçesi, Kalecik mahallesi 9328 ada 14 nolu taşınmaz ile Beyüzümü mahallesi 1846 nolu mera parselinin ifrazı sonucu oluştuğu ve bu parsellerinde Van Büyükşehir Belediye Başkanlığının talebi üzerine Van İli, Tuşba İlçesi, Kalecik Mahallesi 3170 nolu mera parselinin 149.700m²'lik kısmı ile Beyüzümü Mahallesi 1846 nolu mera parselinin 148.000m²'lik kısmının Hızarcılar ve Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi kapsamında tahsis amacı değişikliğinin Van İli Mera Komisyonununun 21.06.2022 tarih ve 1189 sayılı kararı, Valilik Makamınının 07.10.2022 tarih ve 7243076 sayılı Olurları ile uygun görülmüştür."* denildiği, *Van İli, Tuşba İlçesi, Kalecik Mahallesi, 9328 ada 14 parsel nolu taşınmaz ile Beyüzümü Mahallesi 2069 nolu taşınmazlarda S.S. Van Hızarcılar ve Marangozlar Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi için imar planı yapılması, tahsis amacı değişikliği ile uygun görüldüğünden, konu parsellerin tahsis amacı doğrultusunda kullanılmasında ilgili mevzuat kapsamında herhangi bir sakınca bulunmadığı..."*

-DSİ 17. Bölge Müdürlüğünün 4082863 sayılı yazısında; *"Sayısal ortamında iletilen kuru veya akar dere kenarlarından şev üstünden olacak şekilde her iki taraftan fark etmeksizin en az 10 metrelik bir dere emniyet koruma bandı bırakılması, bu şeritvari alanlarda herhangi bir yapılaşmaya gidilmemesi, dere yatağının doğal akışını bozacak ve en kesitini daraltacak müdahalelerde bulunulmaması, dere yatağı içerisine hafriyat vb. dökülmemesi, dere yatağı üzerine herhangi bir tesis veya yapı yapılmaması, oluşabilecek mevsimsel-yüzeysel sulara karşı tedbir alınması ve ilerde oluşabilecek herhangi bir taşkın durumunda kurumdan zarar, ziyan talebinde bulunulmaması şartları altında; ilgili taşınmazlarda S.S.Van Hızarcılar ve Marangozlar Karma Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi için imar planı yapılmasında sakınca görülmediği anlaşılmıştır..."* ifadeleri yer almaktadır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ÇDP Değişikliği

Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amaç, ilke ve stratejileri ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin çevre düzeni planlarında değişiklikleri düzenleyen 20. Maddesi çerçevesinde yapılan değerlendirmeler ve aynı yönetmeliğin Ek1-ç Çevre Düzeni Planı Gösterimlerinin Açıklamalar Bölümünde yer alan "Kentsel Servis Alanı: Belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı, toplu işyerleri ve küçük sanayi sitesi alanlarının yer aldığı kentsel ölçekte çalışma alanlarıdır." tanımı uyarınca, alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek ve kentsel çalışma alanlarının yoğunluklu bulunduğu bölgede kullanım bütünlüğünü sağlamak amacıyla, Van İli, Tuşba İlçesi, Kalecik Mahallesi 9328 ada 14 parsel ve Beyüzümü Mahallesi 0 ada 2069 parsel nolu taşınmazlardan oluşan yaklaşık 30 ha'lık alanın Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında ÇDP'nin K50 paftasında "Kentsel Servis Alanı" olarak düzenlenmiştir.