



T.C.
BAŞKALE BELEDİYESİ
İmar Komisyonu Raporu

Konu: İmar Planı Tadilatı Talebi

Rapor No: 1

Çalışma Süresi: 8 Gün

Komisyonumuz tarafından 22.03.2023-31.03.2023 tarihinde yapılan çalışma ve tespitler sonucunda;

İlçemiz merkez Yenimahalle Mahallesinde yer alan ve mülkiyeti Serkan AŞKAN' a ait olan Ada No: 154, Parsel No: 9 da kayıtlı taşınmaz ile ilgili mülkiyet sahibi tarafından **Turizm Tesis Alanı** olarak hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.02.2022 tarihli ve 54 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının Belediye Meclisimizde görüşülmesi talep edilmiştir, söz konusu talep Belediye Meclisince görüşülerek 06.03.2023 tarihli ve 2023/51 nolu karar ile talebin incelenmesi ve karara bağlanması için konunun bir rapor halinde Meclis Başkanlığına sunulmak üzere İmar Komisyonuna havale edilmesine karar verilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan çalışmalar neticesinde bahse konu parsel üzerine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan teknik görüş sonucunda;

Teknik Görüş:

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 7. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) ve (b) bendine göre;

(a)- Planlar, kamu yararı amacı ile yapılır.

(b)- Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür, denmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 24. Maddesinin 4. Fıkrasına göre;

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, denmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 26. Maddesinin 1. Fıkrasına göre;

(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, denmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği' nin 23. Maddesinin 1. Fıkrasının (a), (b) ve (c) bendine göre;

(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

3194 Sayılı İmar Kanununa eklenen Ek Madde 8' göre;

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır.



Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz, denmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin Amacı;

Uygulama imar planı değişikliği sonucu taşınmazda meydana gelecek değer artışının değer artış payı olarak kamuya kazandırılması denmektedir.

İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 5.Maddesinin 1.Fıkrasının (a) ve (b) bendine göre;

(1) Değer artışına konu olan plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak;

a) En az bin metrekare ve üzeri yüzölçümüne sahip olan imar adalarında; 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 yarıçaplı alanda karşılanmak,

b) Parsel bazında fonksiyon değişikliği, suretiyle yapılır, denmektedir.

Ayrıca; Söz konusu taşınmazın bulunduğu yapı adası ile çevresindeki yapılaşmalar ve kullanımlara bakıldığında gelişime müsait Ticaret Aksı (Başkale-Hakkari Karayolu) üzerinde yer aldığı, ilçenin gelişme yönü olan güney aksında bulunduğu, plan kararları açısından da değerlendirildiğinde yine “**Ayrık Nizam 5 Kat, TAKS: 0.30, KAKS: 1.50, yapı yaklaşma mesafesinin ön cepheden 5m, komşu cephelerden de 3m**” olacak şekilde çekmelerin yapıldığı sadece “**Apart Otel(AO) Alanı**” olarak pozisyon şeklinde plan değişikliğinin hazırlandığı görülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 1. Fıkrasında “ İmar Plan Değişikliği; Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik alt yapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır” denmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki yapılaşma ve nüfus dikkate alındığında konut stoku açısından ötürü plan değişikliğinin, plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmayacak niteliktedir. Ayrıca ilçenin duymuş olduğu konaklama ihtiyacını, kamu yararı ve ilçeye katma değer kazandıracığı düşünülmektedir.

Buna göre; İlçemiz merkez Yenimahalle Mahallesinde yer alan ve mülkiyeti Serkan AŞKAN’ a ait olan Ada No: 154, Parsel No: 9 da kayıtlı taşınmaz için hazırlanan 1/1000 Ölçekli İmar Plan Değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ nin 26. Maddesinin 1. Fıkrasına, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesine göre Değer Artış Payına tabi olduğuna, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesine göre uygun olduğuna;

İş bu raporumuzun karara bağlanmak üzere Meclis Başkanlığına sunulmasına karar verilmiştir. **31.03.2023**

Mustafa ÇELİK
Kaymakam
Belediye Başkan V.
Komisyon Başkanı

Ahmet ALKAN
Daimi Encümen
Üye

Vedat KARDAŞ
Daimi Encümen
Üye