



TARİH:14.03.2025

NO:144

ÖZETİ : İlimiz Edremit ilçesi, Eskicami Mahallesinde yer alan ada:175, parsel: 63'de kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği.

TALEP : İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 15.02.2025 tarihli ve 27 sayılı teklif yazısı.

İlgi a: Edremit Belediyesinin 23.12.2024 tarih ve E-47449035-115.01.06-69909 sayılı yazısı.

İlgi b: 15.02.2024 tarih ve 2/22 sayılı yazı

İlgi a sayılı yazıda; Van Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.08.2023 tarihli ve 228 sayılı kararına istinaden kesinleşen Van İli, Edremit İlçesi Yaklaşık 375 Hektarlık Alanda Yapılan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı içinde kalmakta olup **"Seyrek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı"** olarak planlanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Van Büyükşehir Belediyesinin 10.12.2019 tarih 493 sayılı Meclis Kararına istinaden kesinleşen Edremit İlçesi 700 hektarlık alana ait 1/1000 ölçekli İlave- Revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmakta olup **"Kısmen Konut Alanı ve 7 metrelik Yol"** olarak planlanmıştır. Ancak Davacı tarafından mahkeme açılmış olup Erzurum Bölge İdare Mahkemesinin 2022/1345 esas ve 2023/135 istinaf kararında; *"... Bu durumda; dava konusu ilave ve revizyon uygulama planıyla davaya konu taşınmaz için getirilen 7 metrelik yola dair imar planı kararının, davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede planlanan kamusal alanlar ile olan ilişkisi dikkate alındığında, 7 metrelik yol ile kamusal alanlara erişimin yetersiz kalacağı, ilkokul alanı ve park alanının batısında planlanan 10 metrelik taşıt yolunun bir ring yapması hâlinde sağlıklı araç sirkülasyonunu sağlamaya elverişli olabileceği, bu hâlde davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede getirilen taşıt ve yaya yollarının kamusal alanlara erişilebilirliği dikkate alınmadan belirlendiği görülmekle dava konusu taşınmaz için getirilen plan kararında ye davanın reddi yolundaki istinaf konusu Mahkeme kararında hukuka uygunluk görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; İstinaf başvurusunun kabulü ile istinaf konusu Mahkeme kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline..."* karar verilmiştir. İlgi sayılı yazının ekinde bulunan dilekçe ile Van ili Edremit ilçesi Eskicami Mahallesi 175 ada 63 parsel ilgili Erzurum Bölge İdare Mahkemesinin 2022/1345 esas ve 2023/135 istinaf kararına istinaden işlemin iptaline karar verilen dava konusuna istinaden plan değişikliği dosyası hazırlandığı belirtilmiştir. Bu kapsamda davacı tarafından **UİP:651071082** Teklif Numaralı Van ili Edremit ilçesi Eskicami Mahallesi 175 ada 63 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile **"7 metrelik yolun kaldırılması"** talep edilmektedir. Edremit Belediye Meclisinin **06.12.2024** tarih ve **287** sayılı kararı ile **"Kabul"** edilmiştir. Edremit Belediye Meclisinde Erzurum Bölge İdare Mahkemesinin 2022/1345 esas ve 2023/135 istinaf kararından bahsedilmemiştir.

Ayrıca 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Van Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.08.2023 tarihli ve 228 sayılı kararına istinaden kesinleşmiş ve 04.01.2024 tarih ve 134263 sayılı yazımız ile ilçe belediyesine tebliği yapılmış ancak nazım imar plan revizyonuna ilişkin herhangi bir planlama çalışması yapılmadığı anlaşılmıştır.

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 kademede planı yönlendirmek zorundadır."* denmektedir. Mahkeme kararı gereğince yapılan imar plan değişikliği aslında Van Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.08.2023 tarihli ve 228 sayılı kararına istinaden kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Plan kararlarına göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda ilçe belediyesi tarafında mahkeme kararı gereğince onaylanan imar planı daha önce kesinleşmiş olan Van İli, Edremit İlçesi Yaklaşık 375 Hektarlık Alanda Yapılan 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli

TARİH:14.03.2025

NO:144

uygulama imar planı ise Van Büyükşehir Belediyesinin 10.12.2019 tarih 493 sayılı Meclis Kararına istinaden kesinleşen Edremit İlçesi 700 hektarlık alana ait 1/1000 ölçekli İlave- Revizyon uygulama imar planı sınırları içerisinde kalmakta olduğundan Van İli, Edremit İlçesi Yaklaşık 375 Hektarlık Alanda Yapılan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılmadığı tespit edilmiş planlar arası kademelik ilkesiyle uyumadığı anlaşılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26/2 Maddesinde ise; “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” denmektedir. Söz konusu değişiklik talebi incelendiğinde 7 metrelik yolun kaldırılmasıyla yerleşik konut alanının genişlediği, bu durumun da sosyal ve teknik altyapıda eksikliği yol açabileceği tespit edilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26/6 Maddesinde; “İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

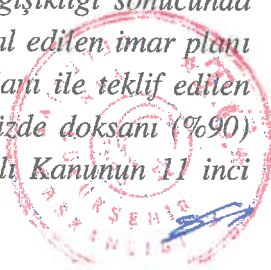
ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.” denmekte olup bahse konu plan değişikliğinde devamlılığı olan yolun kaldırıldığı tespit edilmiş olup uygun görülmemiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesine göre ; “...(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 plan değişiklik dosyasında jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve onaylı yerleşime uygunluk paftaları bulunmadığı tespit edilmiş olup plan değişikliği mahkeme kararına göre yapılmaktadır.

3194 Sayılı Kanun Ek Madde-8’de; “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. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. 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 yarıçaplı alanda karşılanmak zorundadır.

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci



TARİH:14.03.2025

NO:144

*maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.” denmektedir. Söz konusu plan değişikliği incelendiğinde hükümde geçen “mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır” ibaresi mahkeme kararına istinaden yapılan plan değişikliğinin de bu hükme tabi olduğunu gösterir. İlgili yazı gereği; Söz konusu her tür (ilave, revizyon, değişiklik, sınır, vb.) ve ölçekteki (nazım imar planları ve uygulama imar planı) imar planı dosyalarına ilişkin yapılan incelemede; sosyal ve teknik altyapı standartlarını sağlayıp sağlamadığı, kamu yararı ilkesi kapsamında yapıp yapılmadığı bununla birlikte sunulan kamu kurum ve kuruluş görüşleri uygunluğu ile yargı kararlarının yerine getirilmesine ilişkin teknik incelenmeler kapsamında yeniden değerlendirmek üzere; Söz konusu Erzurum Bölge İdare Mahkemesinin 2022/1345 esas ve 2023/135 istinaf kararına istinaden talep edilen **UİP:651071082** Teklif Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yukarıda anılan mevzuat hükümleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri kapsamında incelenmesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu’nun ilgili maddeleri gereğince Belediye Meclisinde görüşülerek karara bağlanması talep edilmektedir.*

İmar ve Bayındırlık Komisyon Kararı: Komisyonumuzca yapılan inceleme sonucunda **UİP:651071082** plan teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin;

İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesinde 1.(Değişik:10/6/1994-4001/13 md.) “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.”denmektedir. Erzurum Bölge İdare Mahkemesinin 2022/1345 esas ve 2023/135 istinaf kararında; “... Bu durumda; dava konusu ilave ve revizyon uygulama planıyla davaya konu taşınmaz için getirilen 7 metrelik yola dair imar planı kararının, davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede planlanan kamusal alanlar ile olan ilişkisi dikkate alındığında, 7 metrelik yol ile kamusal alanlara erişimin yetersiz kalacağı, ilkokul alanı ve park alanının batısında planlanan 10 metrelik taşıt yolunun bir ring yapması hâlinde sağlıklı araç sirkülasyonunu sağlamaya elverişli olabileceği, bu hâlde davaya konu taşınmazın bulunduğu bölgede getirilen taşıt ve yaya yollarının kamusal alanlara erişilebilirliği dikkate alınmadan belirlendiği görülmekle dava konusu taşınmaz için getirilen plan kararında ye davanın reddi yolundaki istinaf konusu Mahkeme kararında hukuka uygunluk görülmemiştir.Açıklanan nedenlerle; İstinaf başvurusunun kabulü ile istinaf konusu Mahkeme kararının kaldırılmasına, dava konusu işlemin iptaline...” şeklinde karar verilmiştir.

3194 Sayılı Kanun Ek -8 Maddesinde; (Değişik fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine parsel bazında fonksiyon değişikliği ile ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan parsel veya parsellerin artan değeri ile mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır. Değer artış payı bedelinin tespitinde 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespit esasları gözetilir.” denmektedir. Söz konusu plan değişikliği incelendiğinde hükümde geçen “mahkemelerce iptal edilen imar planı değişikliklerinde, imar planı değişikliği neticesinde yürürlükten kalkan imar planı ile teklif edilen yeni imar planının kapsadığı parsel veya parsellerde oluşan değer farkının yüzde doksanı (%90) değer artış payı olarak alınır” ibaresi mahkeme kararına istinaden yapılan plan değişikliğinin de bu hükme tabi olduğunu gösterir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri gereği 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (7 metrelik yolun kaldırılması) teklifinin;Edremit Belediye Meclisinin **06.12.2024** tarih ve **287** sayılı kararının AYNEN “**Kabulüne**” oy birliğiyle karar verilmiştir.





T.C.
VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

TARİH:14.03.2025

NO:144

K A R A R: 14.03.2025 tarihli meclis toplantısı 16. Birleşim gündeminin 12. maddesinde bulunan talebin görüşülmesi hususunda; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 10.03.2025 tarih ve 31 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun 4. maddesindeki İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 15.02.2025 tarih ve 27 sayılı ilimiz Edremit ilçesi, Eskicami Mahallesinde yer alan ada:175, parsel: 63'de kayıtlı taşınmaza ilişkin 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 Edremit ilçesi, Eskicami Mahallesinde yer alan ada:175, parsel: 63'de kayıtlı taşınmaz için talep edilen UİP:651071082 plan teklif numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin;İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesi ile 3194 Sayılı Kanun Ek -8. maddesi hükümleri uyarınca ve 10.03.2025 tarih ve 31 sayılı İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu doğrultusunda; Edremit Belediye Meclisinin **06.12.2024** tarih ve **287** sayılı kararının (7 metrelik yolun kaldırılması) AYNEN "**Kabulüne**" 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi doğrultusunda ilan edilmesine, gereği için kararın İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na gönderilmesine OY BİRLİĞİYLE karar verildi.

Ozan BALCI
Vali
Büyükşehir Belediye Bşk. V.
(İMZA)

Nihat ARPA
Genel Sekreter V.
(İMZA)

Ramazan GÖKDEMİR
Yazı İşl. Kar. D. Bşk. V.
(İMZA)

Nihat ARPA
Mali Hiz. D. Bşk. V.
(İMZA)

Halil İbrahim ORBAY
Fen İşleri. D. Bşk. V.
(İMZA)

Seyfullah ŞAĞBAN
İmar ve Şeh. D. Bşk. V.
(İMZA)

