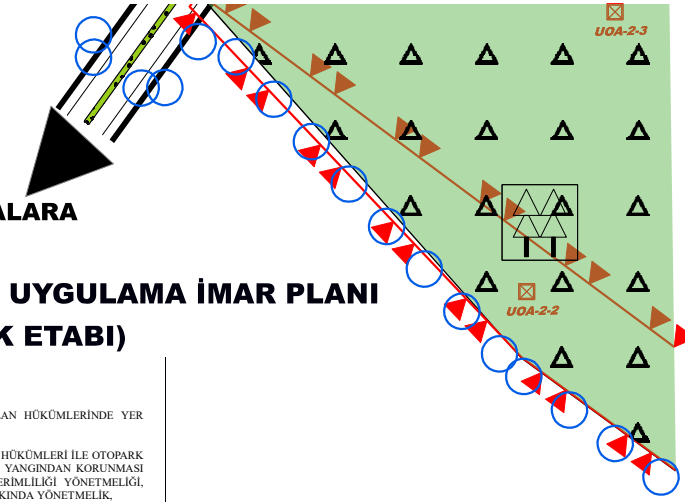


VAN ÇEVREYOLU VE CİVARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ (ELMALIK ETABI)

TARLALARA



1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. VAN ÇEVRE YOLU VE CİVARI İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SİGNAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
- KARAYOLLUNDAN CEPHELLİ PARSELLERDEKİ UYGULAMALARDA 2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU", "KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" İLE 5015 SAYILI "PETROL PİYASASI KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN DİĞER KANUN, KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

1.2. 19 EKİM 2016 TARİHLİ VE 29862 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 2016/9301 SAYILI KARAR İLE; VAN İLİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 6000 HEKTARLIK ALANDA İMAR PLANLARI İLE HER TÜRLÜ ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNİ YAPMAYA, YAPTIRMAYA VE ONAYLAMAYA; 644 SAYILI KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAMENİN 2. VE 7. MADDELERİNE GÖRE 3 YIL SÜREYLE BAKANLIĞIMIZ YETKİLİ KİMLİĞİNE ÖLÜP SÖZ KONUSU ALANDA BAKANLIĞIMIZCA ONAYLANAN İMAR PLANLARI, BAKANLIĞIMIZ İZİN VE ONAY OLMASIZIN 10 YIL SÜREYLE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

1.3. BU İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.4. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) ENĞELLİLERE İLGİLİ MEVZUATA VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

1.5. BİR PARSELDEKİ SOSYAL DONATI, YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELLE İLGİLİ İNŞAATA İZİN VERİLMEZ. YAPILAN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSELİ) ÜZERİNDE YAPILACAKTIR.

1.6. KADASTRO PARSELLERİNDE; İFRAZ, TEVHİD, YOLA TERK YA DA 18. MADDE İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN VE İMAR PARSELİ HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLMEDEN YAPI İZİN VERİLEMEZ.

1.7. İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

1.8. ENERJİ NAKİL HATTI YAKLAŞMA MESAFESİNDE İLGİLİ KURUMLARCA BELİRLENEN MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFESİNE UYULACAK OLUP; BU HATTIN GEÇTİĞİ ALANLARDA TEAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALNMDAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1.9. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 06.04.2012 – 13.06.2012 – 09.07.2012 – 26.11.2012 – 27.10.2017 TARİHLERİNDE ONAYLADIĞI UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS OLMAK ÜZERE HAZIRLANARAK ONAYLANAN JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI BU PLAN HÜKÜMÜNÜN BİR PARÇASI OLUP; BU RAPORDA İFADE EDİLEN ÖNLEMLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.10. UYGULAMAYA GEÇİLMEDEN ÖNCE HER PARSEL İÇİN PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ (JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER) YAPILACAKTIR.

1.11. BİNALAR KOT VERİLMESİNE İLİŞKİN HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.12. VAN ACIL İÇME SUYU HATTI OLARAK BIRAKILAN ALANLAR DSİ TARAFINDAN KAMULAŞTIRILAN KAMULAŞTIRILMIŞ ALANLARDIR. BU ALANLAR DSİ'NİN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA PARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR ANCAK HİÇBİR KOŞULDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA (DOP) KONU OLAMAZ.

1.13. TAŞKIN ALANLARINDA, DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ÖNERİLEN TAŞKIN ÖNLEME TESİSLERİ İNŞA EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRICA, MEVCUT YA DA PLANLANAN YOLLAR NEDENİYLE DERE-KANALLAR ÜZERİNDE GEÇİÇ SAĞLAMAK AMACIYLA İNŞA EDİLMESİ GEREKLİ YAPILAR İÇİN DSİ GÖRÜŞÜ ALINMALIDIR.

1.14. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKI AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

1.15. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFİDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.

1.16. İFRAZ HATTI PARSELLERİ BİRBİRİNDEN AYIRMAK, ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİ ESAS ALMAK ÜZERE ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR.

1.17. İMAR ADALARINDA ENERJİ NAKİL HATLARINA AİT PİLON YERLERİNE DENK GELEN ALANLAR İFRAZ EDİLEBİLİR. BU DURUMDA İMAR YOLUNA CEPHE ŞARTI ARANMAZ.

2. UYGULAMA VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

2.1. PLANDA BELİRTİLEN ADA AYRIM HATLARI; HANGİ YOLDAN CEPHE ALINACAĞINI İFADE ETMEK İÇİN ÇİZİLMİŞ OLUP ŞEMATİK TİR. BU HATLAR ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.2. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZİMLER (MÜLKİYET ÇİZİMLERİ) ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK YOKTUR.

2.3. İMAR PLANI ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULU VERİLMEMİŞ OLAN; BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI, SAĞLIK TESİS ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI VE İBADET ALANI GİBİ KULLANIM KARARLARINDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP; BU ALANLARDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KURUMUNCA HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

2.4. KONUT ALANLARI

2.4.1. KONUT BELİRLEME ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

2.4.2. YAPI ADALARINDAKİ (▲) İŞARETİ YAPININ CEPHE VE MAHREÇ ALACAĞI YÖNÜ GÖSTERİR. BU ADALARDA İMAR PARSELLERİ ADA DERİNLİĞİNCE TEK PARSEL OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ADALARDA İKİ TARAFLI İFRAZ YAPILAMAZ.

2.4.3. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.4.4. UYGULAMA İMAR PLANINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOKSA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAHÇE MESAFELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI KAYDI İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.

2.4.5. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNANIN PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE, BİNALAR ARASI MESAFE HER BİNANIN YÜKSEKLİĞİNE GÖRE YAKLAŞMA MESAFELERİ AYRI AYRI TESPİT EDİLİP TOPLANMAK SURETİYLE BULUNUR.

2.4.6. KONUT ALANLARINDA PARSEL HÜKÜMLERİ PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN ASGARİ CEPHE VE DERİNLİK MESAFELERİ BAZ ALINACAKTIR.

2.4.7. KONUT VE TİCARET + KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN YAPI ADALARINDA TABAN ALANI KULLANIMINI AZALTMAK VE TABANDAKİ AÇIK ALAN MİKTARINI ARTTIRMAK AMACIYLA PLANLA KAZANILAN İNŞAAT ALANI KESİMLİKLE AŞILMAYACAK ŞEKİLDE 4000 M² VE ÜZERİ ADA VEYA PARSEL BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA, FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR. MAKSİMUM KONUT SAYISI, TOPLAM EMSAL ALANININ 120 M²VE BÖLÜNMESİYLE HESAPLANIR VE BU SAYIYI AŞMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0,5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0,5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR).

2.4.8. KONUT VE TİCARET + KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN YAPI ADALARINDA 4000 M² VE ÜZERİ ADA VE PARSEL BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TABAN ALANI KULLANIMINI AZALTMAK VE TABANDAKİ AÇIK ALAN MİKTARINI ARTTIRMAK AMACIYLA, PLANLA KAZANILAN İNŞAAT ALANI KESİMLİKLE AŞILMAYACAK ŞEKİLDE, İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETÜTLER DİKKATE ALINARAK YAPILACAK DETAYLI JEOLojİK JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ DOĞRULTULUNDA ZEMİN VE BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİYLE İLGİLİ HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINMAK KAYDIYLA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİNİ;

-4 KAT OLAN YERLERDE 6 KAT,

-5 KAT OLAN YERLERDE 7 KAT OLARAK UYGULAMAYA EDİRİMİT BELEDİYESİ YETKİLİ OLUP HER TÜRLÜ SORUMLULUK BELEDİYESİNE AİTTİR.

2.4.9. KONUT VE TİCARET + KONUT ALANI OLARAK PLANLANAN YAPI ADALARINDA BÜTÜNCÜL UYGULAMALARI TEŞVİK ETMEK AMACIYLA ADA BAZLI 4000 M² VE ÜZERİ OLAN UYGULAMALARDA İNŞAAT EMSALİNİN (MAKSİMUM) 0,10'U ORANINDA ARTIŞ VERİLİR.

2.5. TİCARET ALANLARI

2.5.1. BU ALANLARDA VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.5.2. TİCARET + KONUT, TURİZM-TİCARET, TUİZM-TİCARET-KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, BU KULLANIMLARDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA AYRICA PLAN KARARI GEREKMEDEN GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE VEYA KAMUYA AİT; YURK, KURS, DERŞHANE, TİCARİ KATLI OTOPARK, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. ANCAK BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YAPILABİLİMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KARMA KULLANIMDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

2.6. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI

2.6.1 BU ALANLARDA; PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUP; İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR.

2.6.2. YAKIT TANKI VE BORULAMA SİSTEMLERİNİN BAKIM, TADİLAT VEYA ONARIMLARININ, TSE STANDARTLARI VE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI ZORUNLU OLUP; AKARYAKIT İSTASYONLARI, İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ STANDARTLARA UYULARAK YAPILIR.

2.6.3. BU ALANLARDA E=0,30 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (Y ENÇOK) (2 KAT) OLACAKTIR. KANOPİLERİN YÜKSEKLİĞİ E=0,30'U AŞMAMAK ÜZERE PROSESİNDE BELİRLENECEKTİR.

2.7. TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI

2.7.1. BU ALANLAR; TOPRAK KORUMA VE SULAMAYA YÖNELİK ALTYAPI TESİSLERİ, ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN HAYVANCILIK VE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİM VE MUHAFAZA TESİSLERİ İLE ZORUNLU OLARAK TESİS EDİLMESİ GEREKLİ OLAN MUŞTEMİLATI, MANDIRA, ÜRETİCİNİN BİTKİSEL ÜRETİME BAĞLI OLARAK ELDE ETTİĞİ ÜRÜNÜ İÇİN İHTİYAÇ DUYACAĞI YETERLİ BOYUT VE HACİMDE DEPOLAR, UN DEĞİRME, TARIM ALET VE MAKİNELERİNİN MUHAFAZASINDA KULLANILAN SUNDURMA VE ÇİFTLİK ATÖLYELERİ, SERALAR, TARIMSAL İŞLETMEDE ÜRETİLEN ÜRÜNÜN ÖZELLİĞİ İTİBARIYLA HASATTAN SONRA İKİ SAAT İÇİNDE İŞLENMEDİĞİ TAKDİRDE ÜRÜNÜN KALİTE VE BESİN DEĞERİ KAYBOLMASI SÖZ KONUSU İSE BU ÜRÜNLERİN İŞLENMESİ İÇİN KURULAN TESİSLER İLE BAKANLIK TARAFINDAN TARIMSAL AMAÇLI OLDUĞU KABUL EDİLEN ENTEGRE NİTELİKTE OLMAYAN DİĞER TESİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR.

2.8. PARK

2.8.1. KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜŞÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP; BU ALANLAR AYNI ZAMANDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PLANLANAN ALANLARDIR.

2.9. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.9.1. KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEM TESİSLERİ, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK KULLANILARINA VERİLEN GENEL İSİMDİR.

2.9.2. ATIKLARIN OLUŞUMUNDAN BERTARAFINA KADAR ÇEVRE VE İNSAN SAĞLIĞINA ZARAR VERMEDEN YÖNETİMİNİN SAĞLANMASI ESAS OLUP BU ALANLARDA "ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNDE BELİRLENEN KRİTERLER ÇERÇEVESİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI