

# VAN (Merkez) VE ÇEVRESİ

# REVİZYON+İLAVE

# İMAR PLANI

# PLAN HÜKÜMLERİ

<b>1. GENEL HÜKÜMLER</b>
--------------------------

**1.1.** VAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA; KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 3621 SAYILI KIYI KANUNU, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ, İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ VE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN DİĞER KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.

**1.2.** 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUNUN 15. MADDESİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 9. MADDESİ VE 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME HÜKÜMLERİNE GÖRE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA HAZIRLANAN VE ONAYLANAN BU PLANDA YAPILACAK İLAVE, DEĞİŞİKLİK VE REVİZYONLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINACKTIR.

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

**1.4.** BU PLANDA KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI SINIFINDA SAYILAN KULLANIMLARIN ZORUNLU GEREKÇELERİ İLE TEKNİK HATALARIN VE YAZIM YANLIŞLIKLARININ DÜZELTİLMESİ AMACI DIŞINDA PARSEL BAZINDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. ADA VEYA BÖLGE BAZINDA YAPILACAK PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE YUKARIDA 1.2 MADDESİNDE AÇIKLANAN BAKANLIK GÖRÜŞÜNE İLAVE OLARAK PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK UYARINCA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI, İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORLARININ YENİLENMESİ VE YOĞUNLUK ARTIŞLARINDA ARTAN NUFUSUN İHTİYACI OLAN KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALANA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE İLGİLİ ALAN ÇEVRESİNDE AYRILMASI, AYRICA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN DİĞER PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.5.** KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLERLE İLGİLİ OLARAK; 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU" VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACKTIR.

**1.6.** OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANAN ARAÇ SAYISINA UYGUN OTOPARK GEREKSİNİMİ BODRUM KATLARDA VE/VEYA YAPININ KENDİ PARSELİ İÇİNDE KARŞILANACKTIR.

**1.7.** PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE (YAYA YOLLARI, KALDIRIMLAR, YAYA GEÇİTLERİ VB. TÜM ÇEVRE DÜZENLEMELERİNDE) ENGELLİLERLE İLGİLİ MEVZUATA VE "SN 521 500 NORMLARILYLA ULAŞILABİLİRLİK KILAVUZU"NDA BELİRLENEN STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**1.8.** BİR PARSELEDEKİ SOSYAL DONATI, YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN O PARSELLE İLGİLİ İNŞAATA İZİN VERİLMEZ. YAPILARIN İNŞAAT ALANI HESABI NET PARSEL (İMAR PARSELİ) ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

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

**1.10.** İMAR UYGULAMASI BÜTÜN OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

#### 2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

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

**2.2.** YAPI ADALARINDAKİ ( ∆ ) İŞARETİ, YAPININ CEPHE VE MAHREÇ ALÇAĞI YÖNÜ GÖSTERİR. BU ADALARDA İMAR PARSELLERİ ADA DERİNLİĞİNCE TEK PARSEL OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ADALARDA İKİ TARAFLI İFRAZ YAPILAMAZ.

**2.3.** BELEDİYE; PLAN ÇİZGİLERİ İLE MÜLKİYET ÇİZGİLERİNİN UYUŞMADIĞI YERLERDE, YOLUN YÖNÜNÜ, YAPILAŞMANIN BİÇİMİNİ VE YOL GENİŞLİKLERİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULUYLA PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZGİLERİ (MÜLKİYET ÇİZGİLERİ) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN FARKLILIKLARI GİDERMEYE YETKİLİDİR.

**2.4.** BU PLAN İLE GETİRİLEN KULLANIM KARARLARI VE YAPILAŞMA KOŞULLARI DOĞRULTUSUNDA MEKANSAI KALİTEYİ ARTTIRMAK AMACIYLA RUHSAT AŞAMASINDA VAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 1/500 VEYA 1/200 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJESİ VE/VEYA PEYZAJ PROJESİ İSTENEBİLİR.

**2.5.** YOLA MAHRECI OLMAYAN PARSELLERDE YAPI ADASINDA YER ALAN KADASTRAL YOLLARI KULLANMAK KAYDIYLA PARSELLERE GEÇİŞ HAKKI VERİLMESİ KONUSUNDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

**2.6.** BU PLAN UYARINCA YAPILACAK TÜM TESİS VE YAPILARDA ÇEVRE DÜZENLEMESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR. KONUT PARSELLERİNİN YAPI TABAN ALANI DIŞINDA KALAN KESİMLERİNİN EN AZ % 35'İ KADARI HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKİSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BU ALANDA HER 25 M2 ALAN İÇİN BİR ADET AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

**2.7.** KULLANIM TÜRÜ NE OLURSA OLSUN, İMAR PLANININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ MEVCUT TÜM YAPILARA; YAPI DENETİM SÜRECİ YERİNE GETİRİLMEK, 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMAK, BU PLANIN KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYGUN HALE GETİRİLMEK, MEVZUATA GÖRE TÜM İŞ VE İŞLEMLERİ TAMAMLANMAK KOŞULUYLA YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEBİLİR. İMAR PLANI İLE BELİRLENEN DİĞER TÜM ŞARTLARI SAĞLAYAN ANCAK ÇEKME MESAFELERİNİ SAĞLAMAYAN MEVCUT YAPILAR İMAR HATTI DIŞINA TAŞMAMAK VE YUKARIDA BAHSEDİLEN İŞLEMLER YAPILMAK KAYDIYLA MEVCUT DURUMLARIYLA RUHSATLANDIRILABİLİR.

**2.8.** İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE HÜKÜMLERİNE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA VE İMAR YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK **YAPI RUHSATI ALINARAK YAPILMIŞ VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ YAPILARIN**, BU İMAR PLANI KARAR VE HÜKÜMLERİNE UYMASAYLA DA RUHSATLA KAZANDIKLARI MÜKTEPE HAKLARI SAKLIDIR. BU YAPILARDAN 6306 SAYILI KANUNA GÖRE RİSKLİ YAPI SINIFINDA OLMAYANLAR VE SAĞLAM OLUĞUĞUNA DAİR ONAYLI PERFORMANS RAPORU BULUNANLAR VARLIKLARINI SÜRDÜRECEKLERDİR. BU YAPILARDAN YAPI KULLANMA İZİNİ BULUNMAYANLARA, ALDIKLARI **RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLARAK YAPILMAK KAYDIYLA** YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEBİLİR. HASARLI OLANLARA İSE GÜÇLENDİRME RUHSATI ŞARTLARINI SAĞLAMALARI DURUMUNDA GÜÇLENDİRME RUHSATI VERİLEBİLİR. MEVCUT RUHSATLI YAPILARIN YIKILIP YENİLENMESİ DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE VE PLAN NOTLARINDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

**2.9.** İMAR PLANININ KESİNLEŞMESİNDEN ÖNCEKİ İMAR PLANI VE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KOŞULLARINA UYGUN OLARAK YAPI RUHSATI ALIP, EN AZ SUBASMAN DÜZEYİNE GELMİŞ OLAN YAPILAR, YAPI RUHSAT SÜRESİ İÇİNDE TAMAMLANABİLECEKTİR.

**2.10.** PLANDA KİTLE NİZAMI VERİLEN PARSELLERDE PLANIN KESİNLEŞMESİNDEN İTİBAREN EN GEÇ 1 (BİR) YIL İÇERİSİNDE YAPI RUHSATI DÜZENLENECEKTİR. BU SÜRE İÇERİSİNDE RUHSATLANDIRILMAYAN PARSELLERDE PARSELİN BULUNDUĞU ADA CEPHESİ İÇİN PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

**2.11.** OTELLERİN YAPILAŞMASINDA BU PLAN HÜKÜMLERİ VE İMAR YÖNETMELİKLERİ İLE BİRLİKTE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINCA ÇIKARILAN İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**2.12.** BİSİKLET İLE ULAŞIMI TEŞVİK ETMEK İÇİN ARAÇ VE YAYA AKIŞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK UYGUN YERDE VE BÜYÜKLÜKTE BİSİKLET OTOPARKLARI OLUŞTURULACAKTIR.

**2.13.** YAYA MEYDANLARI, MEYDAN ALANLARINA AÇILACAK SOKAKLARI DA İÇERECEK ŞEKİLDE KENTSEL TASARIM PROJELERİ ÖLÇEĞİNDE BELEDİYESİNCE ÇÖZÜMLENECEKTİR. BU ALANLARDA PLANDA GÖSTERİLEN, YER ÜSTÜ TOPLU TAŞIMA TÜRLEERİNE AİT AÇIK DURAK YERLERİ YER ALABİLİR.

#### 3. YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

**3.1.** YAPILARIN İÇ YÜKSEKLİKLERİ PLANLI ALANALAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN DEĞERDE OLACAKTIR. ANCAK, BU DEĞERDEN AZ OLMAMAK, BİTİŞİĞİNDEKİ BİNALAR İLE AYKIRILIK GÖSTERMEMEK, TOPLAM KAT ADEDİ VE YÜKSEKLİĞİ DEĞİŞTİRİLMEMEK KOŞULU İLE İÇ YÜKSEKLİKLERİNİN FAZLA OLMASIA GEREKEN TİCARET, KDÇKA, OTEL VB NİTELİKLİ PROJE

ALANINDA İÇ YÜKSEKLİKLER PROJESİNE GÖRE BELİRLENEN BELİRLENEBİLİR.

**3.2.** PLANLAMA ALANINDA GENEL OLARAK ARKA BAHÇE MESAFESİ H(YAPI YÜKSEKLİĞİ)/2'DİR. ANCAK, **MEVCUT YAPILAŞMANIN BÜYÜK ORANDA TAMAMLANDIĞI MİA VE TERCİHLİ TİCARET ALANLARINDA** PARSEL DERİNLİKLERİNE VE ADADA OLUŞMUŞ MEVCUT YAPI TEŞEKKÜLÜNE GÖRE ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 METREDEN AZ OLMAMAK ÜZERE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK ADA ETÜTLERİ İLE BELİRLENİR.

**3.3.** KONUT ALANLARI VE TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK YAPILARDA EMSALLE ELDE EDİLEN KONUT SAYISI AŞILMAMAK KAYDI İLE FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE (M2) KONUT YAPILABİLİR. 4000 M2 VE ÜZERİ ADA BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TEŞVİK ETMEK AMACIYLA VAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İNŞAAT EMSALI'NIN (MAKSİMUM) 0.10'U ORANINDA ARTIŞ VERİLEBİLİR.

KONUT YERLEŞİM ALANLARINDA;

- ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 5 KİŞİ OLARAK HESAPLANACAKTIR.

- ADA BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE ADADA YER ALAN HER BİR KONUT İÇİN MAKSİMUM 10 M2 OLMAK ÜZERE ADA İÇİ SOSYAL TESİS VE YÖNETİM ALANI AYRICA PROJELENDİRİLEBİLİR. ANCAK BU TESİSİN MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 250 M2'Yİ, HMAKS: 5.50 M'Yİ AŞAMAZ. BU TESİS EMSALE DAHİL DEĞİLDİR VE BİNALARA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.

- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500, 800 VE 1000 M2 OLAN ADALARDA, ADA VE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM KONUT SAYISI EMSAL ALANININ 150 M2'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR).

- ADA VE PARSEL BAZINDA UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE MAKSİMUM KONUT SAYISI EMSAL ALANININ 150 M2'YE BÖLÜNMESİNDEN ELDE EDİLEN SAYIYI AŞAMAZ. (ELDE EDİLEN SAYININ 0.5 VE ÜZERİ DEĞERDE OLANLAR BİR ÜST TAM SAYIYA, 0.5'DEN KÜÇÜK OLANLAR İSE BİR ALT TAM SAYIYA YÜRÜTÜLÜR.)

- 3.4.** BU PLANDA AYRIK NİZAM VERİLEN TİCARET VE KONUT ALANLARINDA 4000 M2 VE ÜZERİ ADA VE PARSEL BAZINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA TABAN ALANI KULLANIMINI AZALTMAK VE TABANDAKİ AÇIK ALAN MİKTARINI ARTIRMAK AMACIYLA **PLANLA KAZANILAN İNŞAAT ALANI KESİNLİKLE ASILMAYACAK ŞEKİLDE**, İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜTLER DİKKATE ALINARAK YAPILACAK DETAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ZEMİN ETÜTLERİ DOĞRULTUSUNDA ZEMİN VE BİNANIN TAŞIYICI SİSTEMİYLE İLGİLİ HER TÜRLÜ ÖNLEM ALINMAK KAYDIYLA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİ;
  - 3 KAT OLAN YERLERDE 5 KAT,
  - 4 KAT OLAN YERLERDE 6 KAT,
  - 5 KAT OLAN YERLERDE 8 KAT,
  - 6 VE 7 KAT OLAN YERLERDE 9 KAT OLARAK UYGULANABİLİR.
  - BİTİŞİK NİZAM VERİLEN YERLERDE BU HÜKMÜN UYGULANABİLMESİ İÇİN, BİTİŞİK NİZAM İLE KAZANILAN İNŞAAT HAKKI AŞILMAYACAK ŞEKİLDE YAPININ AYRIK NİZAM YAPILMASI ŞARTTIR.

**3.5.** BİNA DERİNLİĞİ İLE İLGİLİ HUSUSLARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. KONUT VE TİCARET KULLANIMLI ALANLARDA YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK KOŞULU İLE PARSEL İÇERİSİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR VE TEK PARSELE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU DURUMDA; İKİ BİNA ARASINDAKİ EN YAKIN MESAFE 6 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE YÜKSEK OLAN BİNANIN H/2'Sİ KADARDIR.

**3.6.** YAPILARIN ZEMİN KATINDA ASMA KAT YAPILMAMASI ESASTIR. ANCAK, TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALTI TİCARET AKSLARINDA YAPI ADASI VE CEPHE HATTI BOYUNCA OLUŞMUŞ MEVCUT KAT VE CEPHE NİZAMINA GÖRE EMSALE DAHİL OLMAK KAYDIYLA ASMA KAT YAPILMASI KONUSUNDA VAN BELEDİYESİ YETKİLİDİR. HER KOŞULDA ASMA KATLI ZEMİN KATIN 5,50 METRE YÜKSELİĞİNİ AŞMASINA, ASMA KATIN TAM KAT HALİNE DÖNÜŞTÜRÜLMESİNE VE İSKAN EDİLMESİNE KESİNLİKLE İZİN VERİLEMEZ.

**3.7.** ASMA KAT VERİLMİYEN TİCARET ALANLARINDA VE KONUT ALTI TİCARET ALANLARININ KONUT DIŞI ZEMİN KATLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 4,00 M OLABİLİR.

**3.8.** ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA, MEVCUT CEPHE HATTI DİKKATE ALINARAK, ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENECEKTİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRLENMESİNDE ÖNCELİKLE RUHSATLI YAPI SONRASINDA İSE BETONARME YAPI DİKKATE ALINACAKTIR. AHŞAP, YIĞMA VE KERPE YAPILAR DİKKATE ALINMAYACAKTIR.

**3.9.** ÖN CEPHELERDE, BAHÇE DUVARLARININ YOL ÜSTÜNE İSABET EDEN KISIMLARININ YAYA KALDIRIMINDAN İTİBAREN YÜKSEKLİKLERİ +1.00 METREYİ GEÇMEZ. ÖN CEPHE (YOL CEPHESİ) DUVARININ ÜSTÜNE 0.50 METREYİ GEÇMEYECEK, GÖRÜŞE ENGEL OLMAYAN PARMAKLIK YAPILABİLİR. YAN VE ARKA BAHÇE DUVARLARININ İSE TABİLİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN YÜKSEKLİĞİ +1.50 METREYİ GEÇMEZ. DUVARLARIN ÜZERİNE GÖRÜŞE ENGEL OLMAYACAK ŞEKİLDE +1.00 M. YÜKSEKLİĞİNDE PARMAKLIK YAPILABİLİR. MEYİLLİ YERLERDE BU YÜKSEKLİKLER AŞILMAYACAK ŞEKİLDE KADEMELENDİRME YAPILABİLİR. RESMİ VE UMUMİ BİNALAR (OKUL, HASTANE, CEZAEVİ, İBADET YERLERİ VB.) İLE SANAYİ TESİSLERİNİN ÖZELLİK ARZ EDEN BİNA VE BAHÇE DUVARLARI BU MADDE HÜKMÜNE TABİ DEĞİLDİR.

**3.10.** BİNA CEPHELERİ 50 METREYE KADAR YAPILABİLİR. VAZİYET PLANINA UYGUN OLARAK GEREĞİNDE İKİLİ BLOK UYGULAMASI YAPILMASINDA VAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.

**3.11.** YOL CEPHESİNDE PARSEL SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKSİMUM 1 M ÇIKMA YAPILABİLİR. ÇIKMA BOYU TÜM CEPHELERDE CEPHE BOYUNUN 2/3'ÜNÜ GEÇMEZ. YAN VE ARKA BAHÇELERDE YAPILACAK ÇIKMALARDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

**3.12.** PARK, İBADET YERİ, EĞİTİM VB. KULLANIMLAR İLE KONUT PARSELLERİNİN YOLLA AYRILMADIĞI ALANLARDA, ÇEKME MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ İSE KONUTLARIN BU TÜR KULLANIMLARA MİNİMUM YAKLAŞMA MESAFESİ YAN BAHÇEDE 3 METREDEN, ARKA BAHÇEDE 2 METREDEN AZ OLAMAZ.

**3.13.** YAPILARDA YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIMI AMAÇLI TESİSLER VE İZOLASYON AMAÇLI 20 CM ÜZERİNDEKİ DUVAR KALINLIĞI İLE SU YALITIMI VE ATIK DEPOLANMASINA YÖNELİK MEKANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

**3.14.** YAPILARA KOT VERİLMESİ KONUSUNDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE DERE KENARLARINDAKİ TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA ALINACAK DŞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR. TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA BODRUM KAT YAPILMASINA İZİN VERİLEMEZ.

**3.15.** SU BASMAN KOTU +0,50 İLE +1.00 METRE ARASINDA TESİS EDİLECEKTİR.

**3.16.** DÖRT VE DAHA FAZLA KATLI YAPILARDA BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLUDUR. BİNALARA SU BASMAN KOTU ALTINDAN GİRİLEMEZ.

**3.17.** PLANDA BELİRTİLEN KAT ADEDİNDEN DAHA DÜŞÜK KAT ADEDİNE GÖRE YAPILAŞMA OLABİLİR. DAHA SONRA PLANDA VERİLEN KAT ADEDİNE ULAŞACAK ŞEKİLDE İLAVE YAPILAŞMA TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA, TALEP EDİLEN KATA GÖRE TEMEL, MİMARİ PROJE, DAYANIM, ENERJİ VERİMLİLİĞİ, ASANSÖR, OTOPARK VB GEREKSİNİMLERİN İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLARAK YERİNE GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.

**3.18.** SU BASMAN KOTU ALTINDA KAZANILAN KATLAR EMSALE DAHİLDİR. KOT ALTINDA HİÇBİR ŞEKİLDE BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULAMAZ VE İSKAN EDİLEMEZ. ANCAK BODRUM KATIN TAMAMEN AÇIĞA ÇIKTIĞI DURUMLARDA BODRUM KATTA BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURULABİLİR VE GİRİŞ VERİLEBİLİR.

**3.19.** ÇATI EĞİMİ %35-%45 ARASINDA OLACAKTIR. TS 863 ŞARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILAN ASANSÖR KULELERİ VE BACALAR ÇATI ÖRTÜSÜNÜ AŞABİLİR.

**3.20.** İKİ KAT VE ALTI YAPILARDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA ÇATI ARASI SON KATLA İRTİBATLI OLARAK KULLANILABİLİR.

**3.21.** EN FAZLA MAHYA KOTUNU GEÇMEMEK VE ANA EĞİM'in BELİRTİLMESİ VE ANA EĞİM İÇERİSİNDE KALMASI KAYDIYLA ÇATI MEYİL YÖNÜ VE ŞEKLİ SERBESTTİR. ÇATILAR BEŞİK VEYA KIRMA ÇATI, YİNE ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULU İLE TONOZ ÇATI ŞEKLİNDE YAPILABİLİR EĞİMLİ ÇATI YAPILIRKEN ANA EĞİM SAÇAK UCUNDAN BAŞLAYARAK YÜKSELECEKTİR.

**3.22.** İKİ (2) KAT VEYA DAHA AZ KATLI MÜSTAKİL YAPILARDA ÇATI EĞİMİ; %45 İ GEÇMEMEK KOŞULU İLE ÇÖZÜMLENEBİLİR/YAPILABİLİR. BU DURUMDA ÇATI ARASINDA İÇ YÜKSEKLİKLERİ 1,80 METRE VE DAHA FAZLA OLAN ALANLAR ÇATI ALANININ %50'SİNİ GEÇMEMEK VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KOŞULU İLE KULLANILABİLİR. BEŞİK ÇATIDA SAÇAK ÇIKMASINI AŞMAMAK KOŞULUYLA BALKON YAPILABİLİR. ÇATIDA, BETONARME YA DA ÇELİK KONSTRÜKSİYON KULLANILABİLİR. ÇATIDA, BUNUN DIŞINDA AÇIK ALANLAR VE TERAS OLUŞTURULAMAZ. ÇATI ARASINDA OLUŞAN ALANLARIN IŞIKLANDIRILMASI İÇİN KUŞGÖZÜ PENCERE AÇILABİLİR.

**3.23.** ÇATI HÜKMÜNDE BAĞLI OLMAYAN YAPILAR; DİNİ YAPILAR, KULE, KUBBE VE MİNARE GİBİ KISIMLARIN ÇATI ÖRTÜSÜ İLE TARİHİ VE MİMARİ DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN YENİ YAPILACAK VE TADİL EDİLECEK ÇATI ÖRTÜLERİ BU KAYITLARA TABİ DEĞİLDİR.

#### 4. ADA ETÜDÜ

**4.1.** İMAR PLANINDA MİA VE TERCİHLİ TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN YAPI ADALARINDA MEVCUT DURUMDA BLOK NİZAM YAPILMIŞ YAPI VEYA YAPILARIN BULUNMASI DURUMUNDA ADADAKİ YAPI NİZAMI VE DÜZENİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA VAN BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ADA ÖLÇEĞİNDE ETÜT YAPILACAKTIR. BU ETÜT BELEDİYESİNCE ONAYLANMADAN İMAR DURUMU BELGESİ DÜZENLENEMEZ.

**4.2.** PLANDA YAN VE/VEYA ARKA CEPHE SINIRLARINDAN ÇEKİMSİZ OLARAK YAPILAŞMIŞ YAPILAR BU PLANDA BLOK NİZAM OLARAK TANIMLANMIŞTIR. BU TÜR YAPILARIN BULUNDUĞU ADALARDA ÖNDEN ÇEKME YAPILIP YAPILMAYACAĞI, ADADAKİ MEVCUT YAPILAŞMAYA BAĞLI OLARAK ADA ETÜDÜNDE BELİRLENECEKTİR.

**4.3.** ADA ETÜTLERİNİN HAZIRLANMASI AŞAMASINDA, ÖNCELİKLE VE SIRASIYLA AYRIK VE BİTİŞİK YAPI NİZAMI KORUNACAKTIR. ANCAK; MEVCUT DURUMDA BİTİŞİK NİZAM VEYA BLOK NİZAM YAPILMIŞ YAPI BULUNAN ADALARDA, AYNI ZAMANDA PLANDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULU İLE VERİLEN YAN BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİN UYGULANMASINDAN SONRA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BİNA CEPHE MESAFESİ KOŞULUNU SAĞLAMAYAN PARSELLER OLMASI DURUMUNDA, ADADA YAPI CEPHE GENİŞLİĞİ 50 METREYİ AŞMAMAK KOŞULUYLA BİRDEN ÇOK PARSEL BİRLEŞTİRİLEREK ÖNCELİKLE İKİZ NİZAM OLUŞTURULUR, İKİZ NİZAM OLUŞMAMASI DURUMUNDA İSE BİTİŞİK VEYA BLOK YAPI NİZAMI OLUŞTURULABİLİR.

**4.4.** ADA ETÜTLERİNDE YUKARIDA 4.3 MADDESİNDE AÇIKLANAN DURUMA İSTİSNA OLARAK; **MEVCUT DURUMDA BİTİŞİK VEYA BLOK YAPI NİZAMI İLE YAPILAŞMS HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAYAN**, ANCAK PARSEL CEPHE GENİŞLİKLERİ İTİBARIYLA BİNA CEPHE KOŞULUNU SAĞLAMAYAN PARSELLERİN BULUNDUĞU AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLU ADALARDA İSE ÖNCELİKLE AYRIK NİZAM YAPILAŞACAK PARSELLER BELİRLENEREK BUNLAR DIŞINDA KALAN DİĞER PARSELLERİN İKİLİ GRUPLANDIRMALARI İLE İKİZ NİZAM, BUNUN MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA İSE ÜÇLÜ PARSEL GRUPLANDIRMALARI İLE BİTİŞİK NİZAM OLUŞTURULABİLİR. BU TÜR ADALARDA; AYRIK NİZAM YAPILAŞABİLMEK PARSELLERİN BELİRLENMESİ SONRASINDA BİR ADET DAR CEPHELİ PARSEL KALMASI DURUMUNDA İSE; BU PARSEL BİTİŞİĞİNDEKİ AYRIK NİZAM YAPILAŞABİLECEK PARSELE TEK YÖNDEN BİTİŞİK YAPILACAK ŞEKİLDE İKİZ NİZAM OLUŞTURULACAKTIR.

**4.5.** ADANIN GENELİNDE AYRIK YAPI NİZAMINI OLUŞTURMAK AMACIYLA, MEVCUT DURUMDA TEK YÖNDEN KOMŞU PARSELE BİTİŞİK YAPILAN YAPI İÇİN İKİZ NİZAM, ÇİFT YÖNDEN KOMŞU PARSELLERE BİTİŞİK YAPILMIŞ YAPI VEYA YAPILARDA İSE BİTİŞİK NİZAM YAPININ HER İKİ YÖNÜNDEKİ PARSELLERDE TEK YÖNDE BİTİŞİK, DİĞER YÖNLERDE ÇEKME MESAFESİ VERİLEREK ADADA AYRIK YAPI NİZAMI SAĞLANIR.

**4.6.** AYRIK YAPI NİZAMI VERİLEN YERİ ADALARINDA ADA ETÜTLERİ SONUCUNDA BİTİŞİK VEYA İKİZ NİZAM YAPILMASINA KARAR VERİLEN PARSELLERDE ADA İÇİN VERİLEN EMSAL ŞARTI UYGULANMAKSİZİN PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### 5. MERKEZİ İŞ ALANLARINDA UYGULAMA HÜKÜMLERİ

**5.1.** PLANDA MERKEZİ İŞ ALANI İŞARETLİ BÖLGELER, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN 14. MADDESİNİN 1A FIKRASINDA BELİRTİLEN MERKEZİ İŞ ALANI TANIMI UYARINCA YÖNETİM, SOSYO-KÜLTÜREL VE TİCARİ AMAÇLI YAPILAR İÇİN AYRILMIŞTIR. BU BÖLGEDE BÜROLAR, İŞ MERKEZLERİ, RESMİ KURUMLAR, LOKANTALAR, ÇARŞILAR, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTEL VE KONAKLAMA TESİSLERİ İLE SİNEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE YAPILARI, YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER, KATLI VEYA AÇIK OTOPARKLAR, SPOR TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR. PARLAYICI PATLAYICI ÖZELLİĞİ OLAN VE GÜRÜLTÜ, HAVA VB. ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATAN TİCARİ KULLANIMLAR YER ALAMAZ.

**5.2.** BU ALANLARDA GECE VEYA GÜNDÜZ İKAMET AMAÇLI YAPI YAPILAMAZ, YAPILARIN HERHANGİ BİR KATI İKAMET AMAÇLI KULLANILAMAZ.

**5.3.** MİA BÖLGESİNDE KAMU KURUMLARININ LOJMANLARI YER ALAMAZ, ANCAK KAMU MISAFIRHANELERİ İLE KONAKLAMA TESİSLERİ YAPILABİLİR.

**5.4.** TİCARET OLARAK GÖSTERİLEN YAPI ADALARINDA BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM YAPILACAK YAPILARIN GECE VE GÜNDÜZ İKAMETE AYRILMAYAN, SADECE İŞYERİ OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATLARININ, BODRUM KATLARI İLE BİRLİK