

8.2. ÜST KATLARDA İSE KONUT KULLANIMI ESAS OLUP, KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLMEK ŞARTIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARET, OFİS, BÜRO VB FONKSİYONLAR BİNA YÖNETİMİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ KAYDIYLA YER ALABİLİR.

8.3. PLANDA VERİLEN KONUT ALTI TİCARET GÖSTERİMİ ŞEMATİK OLUP, ADANIN HANGİ CEPHESİ BOYUNCA KONUT ALTI TİCARET KULLANIMININ YER ALABİLECEĞİNİ BELİRLEMKTEDİR. ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ VE İFRAZ HATTI OLARAK KULLANILAMAZ.

8.4. KONUT ALTI TİCARET ALANLARINDA ZEMİN KATIN TİCARET OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA AYRIK NIZAM VERİLEN YERLERDE ÇEKME MESAFELERİNİ SAĞLAMAK KOŞULUYLA ZEMİN KATLARDA TABAN ALANI (TAKS) 0.60’A KADAR KULLANILABİLİR. BU DURUMDA ZEMİN KAT TABAN ALANI KULLANIMININ PLANDA VERİLEN TAKS DEĞERİNDEN YÜKSEK OLMASI SEBEBİYLE ORTAYA ÇIKAKAC EMSAL ARTIŞI DİKKATE ALINMAZ. HER DURUMDA, ZEMİN KATTAN SONRAKI KATLARDA İSE PLANLA VERİLEN TABAN ALANI ORANI UYGULANACAKTIR.

8.5. KONUT DIŞI ZEMİN KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4,00 METREYE KADAR VERİLEBİLİR.

9. KONUT GELİŞME ALANLARINDA UYGULAMA HÜKÜMLERİ

9.1. KONUT GELİŞME ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI VE ÇEKME MESAFELERİNE UYULACAKTIR.

9.2. GENİŞLİĞİ EN AZ 15 METRE VE ÜZERİ YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE **BİNALARIN ZEMİN ÜSTÜ KATLARI KONUT OLARAK KULLANILMAK KAYDIYLA** ZEMİN KATTA DÜKKAN, MAĞAZA, KAFİFÖR, MUAYENEHANE, LOKANTA VE SİHHİ MÜESSESELER YAPILMASI KONUSUNDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BU FONKSİYONLARIN VERİLMESİNDE SES, GÜRÜLTÜ, DUMANI, TEHLİKELİ SERBEST ATIK ÜRETMEMESİ VE İMALATHANE FONKSİYONU İÇERMEMESİ ÖNKÖŞULU ARANACAKTIR.

9.3. KONUT ALANLARINDA PARSEL BÖLÜNMELERİ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE OLACAKTIR.

- 2 KAT VE 3 KAT YAPI ADALARINDA VE YAPI ADASI BÖLÜNMELERİNDE 500 M2’DİR.
- 4 KAT VE 5 KAT YAPI ADALARINDA VE YAPI ADASI BÖLÜNMELERİNDE 800 M2’DİR.
- 6 KAT VE ÜZERİ YAPI ADALARINDA VE YAPI ADASI BÖLÜNMELERİNDE EN AZ 1000 M2’DİR.

10. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

10.1. BU ALANLARDA; BÜRO, İŞHANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÜRÜN TANITIM VE TEŞHİR YAPILARI, BANKA, KONAKLAMA TESİSLERİ, GAZİNO, LOKANTA, SİNEMA VE TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, ÖZEL / RESMİ EĞİTİM VE SAĞLIK VE BENZERİ TESİSLER İLE DUMANSIZ, KOKUSUZ ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLIKE YARATMAYAN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLAR YER ALABİLİR.

10.2. BU ALANLARDA BÖLÜNMELERDE (İFRAZ) MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 OLACAKTIR.

11. KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

11.1. RESMİ KURUM, BELEDİYE HİZMET ALANI, EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS VE SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLERİN YER ALDIĞI BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ YAPILAŞMA YOĞUNLUK DEĞERLERİ GEÇERLİDİR. YOĞUNLUK DEĞERLERİ PLAN ÜZERİNDE İŞARETLİ OLMAYAN ALANLARDA VE İLAVE YAPI YAPILMASI DURUMUNDA YA DA YIKILIP YENİLENMELEDER YAPILAŞMA EMSALİ VE KAT YÜKSEKLİĞİ, MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYMAK KOŞULUYLA MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

11.2. EĞİTİM TESİSLERİNİN BAHÇELERİNDE AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEĞEN YAPILABİLİR.

11.3. RESMİ KURUM ALANLARINDA BU PLANDA BAŞKA BİR KOŞUL BELİRLENMEMİŞSE LOJMAN YAPILABİLİR.

11.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA; KÜLTÜR MERKEZLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜLTÜR EVLERİ, KÜTÜPHANE, ARAŞTIRMA MERKEZLERİ, MÜZE, SİNEMA-TİYATRO-SERĞİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI VB. GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YAPILABİLİR.

11.5. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN BELEDİYE HİZMET ALANLARI İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE AÇIK/KAPALI PAZAR YERİ VB. AMAÇLA KULLANILABİLİR.

11.6. PAZAR ALANLARINDA VAN MUTFAĞINDA KULLANILAN YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI AÇIK PAZAR ALANI, VAN VE DÜNYA MUTFAĞININ SUNUMU VE SATIŞININ YAPILDIĞI, YEME-İÇME BİRİMLERİ VE MUTFAK SANATLARI ATÖLYELERİ YER ALABİLİR. YEME-İÇME BİRİMLERİ E=0,20 VE HMAKS: 2 KAT (6,50 M), MUTFAK SANATLARI ATÖLYESİ HMAX: 3 KAT (9,50 M) KOŞULLARINA GÖRE YAPILAŞABİLİR.

12. KENTSEL YEŞİL ALANLAR VE SPOR TESİS ALANLARI

12.1. BÜYÜK PARK ALANLARINDA, PARKIN KULLANIMINI DESTEKLEYECEK NİTELİK KAZANDIRACAK YAPILAR VE KULLANIMLAR (ÇAĞ BAHÇESİ, İDARİ TESİSLER, BÜFE GİBİ TİCARİ FAALİYETLER İLE HALI SAHA VE OYUN ALANLARI GİBİ SPOR TESİSLERİ) PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK E=0.03’Ü GEÇMEMEK KAYDIYLA YAPILABİLİR.

12.2. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAK ALANLARDIR.

12.3. SPOR TESİS ALANLARI İÇERİSİNDE FUTBOL, BASKETBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, ATIŞ POLİGONU GİBİ SPORTİF FAALİYETLERE YÖNELİK TESİSLER İLE BU TESİSLERİN İHTİYAÇLARINA YÖNELİK, İDARİ, SOSYAL, KÜLTÜREL, TİCARİ FAALİYETLER YER ALABİLİR. SPOR TESİSLERİ AÇIK YA DA KAPALI OLARAK YAPILABİLİR, KAPALI TESİSLERDE BODRUM KAT YAPILABİLİR.

12.4. PLANDA GÖSTERİLEN AÇIK SPOR ALANLARINDA, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE YEŞİL KALİTESİ YENİLENECEK, AÇIK SPOR TESİS ALANI OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

12.5. PLANIN PARK VE REKREASYON ALANI TANIMLI ALANLARININ %20’SİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE PARK VE REKREASYON KULLANIMLI ALANLAR İÇERİSİNDE SPOR ALANLARI DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VEYA AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. PARK VE REKREASYON ALANLARI İÇERİSİNDE AYRILAN SPOR ALANLARININ TABAN KULLANIMI AYRILAN ALANIN (TAKS) 0,50’SİNİ GEÇEMEZ, HMAKS= SERBESTTİR.

13. KENTSEL DÖNÜŞÜM REZERV ALANLARI

13.1. PLANDA REZERV ALAN OLARAK BELİRLENEN ALANLAR 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN UYARINCA VAN KENT BÜTÜNÜ İÇİNDE YAPILABİLECEK KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA KULLANILACAK ALANLARDIR.

13.2. BU ALANLARDA, DÖNÜŞÜME KONU OLAN ALANLARDAKİ HAK SAHİPLİĞİ DURUMUNA VE İHTİYACA GÖRE GEREKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA YAPILIR.

14. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

14.1. SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, İMAR PLANLARINDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİNE UYULMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINDA YAPILAŞILABİLİR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAKS) SANAYİNİN TÜRÜNE VE YAPININ TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

14.2. SANAYİ ALANLARINDA YENİ OLUŞTURULACAK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M²DEN AZ OLAMAZ. PARSELİN CEPHESİ 30 METREDEN, MİNİMUM DERİNLİĞİ 50 METREDEN AZ OLAMAZ.

14.3. BU PLANLAR İLE SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, (YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ’NİN YERİNE) BAKANLAR KURULU TARAFINDAN DÜZENLENEN “İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK” UYARINCA YAPILACAK FAALİYETE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BANDI BIRAKILACAKTIR.

14.4. BU FONKSİYONLAR İÇİN YAPILACAK YAPILARDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ MAKSİMUM 1/4’Ü ORANINDA İDARİ BİRİMLER OLUŞTURULABİLİR.

15. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

15.1. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE TRAFÖ, SU DEPOSU VB KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA KARŞILANACAKTIR. BU ALANLARIN YETERLİ OLMAMASI DURUMUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİ GEREK DUYULMAKSİZİN 20 METRE VE ÜSTÜ YOLLARA 10 METREDEN, DİĞER YOLLARA 5 METREDEN VE YAPILARA 20 M’DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULUYLA İLGİLİ KİŞİ YA DA KURUMUM MUVAFAKATİ/UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK PARK, REKREASYON VB. KULLANIMLAR İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.

15.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLMİŞ OLAN KANALLAR İLGİLİ DEVLET SU İŞLERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN İPTAL EDİLEMEZ, DARALTILAMAZ VEYA ÜSTÜ KAPATILAMAZ.

15.3. PARSEL İLE YOL ARASINDA KALAN KANALLAR PARSELLERİN ÖNÜNDEKİ YOLDAN CEPHE ALMASINA ENGEL DEĞİLDİR.

15.4. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLANDA GÖSTERİLMİŞ ENERJİ NAKİL HATLARI VE EMNİYET MESAFELERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. PLANDA GÖSTERİLMİYEN ORTA VE DÜŞÜK

GERİLİMLİ HATLARDA İSE ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE VE ALINACAK İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.

15.5. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; TRAFÖ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLLARA VE YAPILARA 5 METREDEN AZ OLMAMAK VE 50 M’Yİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA, YAPI ADALARI VE PARK KULLANIMLARI İÇİNDE YAPILABİLİR. ÇEVRE GÜVENLİĞİ İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAK, DIŞ CEPHESİ GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE DUVAR VE TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YER ALTINA ALINACAKTIR.

16. BAKIM VE AKARYAKIT İKMAL İSTASYONLARI

16.1. BU ALANLARDA; 5015 SAYILI PETROL PİYASASI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ İLE 5307/5374/5522 SAYILI SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) PİYASASI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNİN GEREKLERİNE UYULACAKTIR. ÇEVRE VE TOPLUM SAĞLIĞINA İLİŞKİN HER TÜR ÖNLEM VE SAĞLIK-GÜVENLİK KORUMA BANDININ AYRILMASI ZORUNLUDUR.

16.2. BU ALANLAR İÇİNDE TIR VE KAMYON OTOPARKI, BAKIM, SERVİS VB TESİSLER İLE TEŞHİRE VE TİCARETE YÖNELİK MAĞAZA, LOKANTA, MARKET, İDARE YAPILARI VE AKARYAKIT İKMAL İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

16.3. İSTASYONA AİT KULLANIMLAR İLE DİĞER KULLANIMLARIN ALAN İÇİNDEKİ YER SEÇİMİNDE TSE’NİN BELİRLDİĞİ STANDARTLARIN VE MESAFELERİN SAĞLANMASI ŞARTTIR.

16.4. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE EMSAL VE YÜKSEKLİK BELİRTİLMEMİŞ İSE KANOPI HARIÇ OLMAK ÜZERE E=0,30 VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (HMAKS) 7,50 (2 KAT) OLACAKTIR. KANOPİLERİN YÜKSEKLİĞİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

17. REKREASYON ALANLARI

17.1. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK; EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0.05) İ, YÜKSEKLİĞİ (6.50) M.Yİ GEÇEMEZ.

17.2. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

18. GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİS ALANLARI

18.1. BU ALANLAR 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜ OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

18.2. BU ALANLARDA KIYI KANUNUNUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİN 4. MADDESİNDE VERİLEN TANIM UYARINCA KONAKLAMA İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLGELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC, KAFE-BAR, PASTANE, LOKANTA, ÇAYHANE, AÇIK SPOR ALANLARI, SPOR TESİSLERİ, GOLF ALANLARI, AÇIK GÖSTERİ EĞLENCE ALANLARI, LUNAPARK, FUAR, SU OYUNLARI PARKI, SERĞİ VE SATIŞ ÜNİTELERİ VB YAPI VE TESİSLER YAPILABİLİR.

18.3. SAHİL ŞERİDİNİN İKİNCİ BÖLÜMÜNDE YAPILACAK GÜNÜBİRLİK TURİZM YAPI VE TESİSLERİ İÇİN EMSAL 0.20’ Yİ, BİR (1) KATI, H=4.50 METREYİ, ASMA KATLI YAPILMASI HALİNDE H=5.50 METREYİ GEÇMEMEK ÜZERE PLAN KARARLARI GETİRİLEBİLİR.

19. MANİA PLANI

19.1. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 29.12.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN VAN FERİT MELEN HAVAVALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYULACAKTIR.

19.2. PLANDA “MANİA PLANI UYARINCA KISITLI YAPILAŞMA ALANI” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI DÜZENİ VE YAPI YOĞUNLUĞU SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE YAYIMLANAN GENELGELER VE HAVACILIK TALİMATLARININ İMKAN VERDİĞİ ÖLÇÜDE UYGULANACAK OLUP, TEREDDÜDE DÜŞÜLEN HUSUSLARDA ALINACAK SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

19.3. MANİA PLANI, HAVACILIK TALİMATLARI, GENELGE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUATA UYGUN YAPILAŞMANIN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ KONUSUNDA YETKİ VE SORUMLULUK BELEDİYESİNE AİTTİR.

20. AFETE MARUZ BÖLGE (1655 KOTU)

20.1. VAN GÖLÜ KİYISINDA 1655 METRE KOTU ALTINDAKİ ALANLAR 08.06.1995 TARİHİNDE BAKANLAR KURULU’NUN 95/6925 SAYILI KARARIYLA, 7269 SAYILI KANUNUN DEĞİŞİK 2. MADDESİNE GÖRE; “AFETE MARUZ BÖLGE” OLARAK BELİRLENEN ALANLARDIR.

20.2. BU ALANLAR PLANDA PARK KULLANIMINDA GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALAN İÇERİSİNDE, YAPI İNŞA EDİLMEMEK KAYDIYLA PİKNİK VE DİNLENME ALANLARI, PEYZAJ DÜZENLEMELERİ VE AÇIK OTOPARKLAR İLE TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL, GOLF, OTO KROS GİBİ AÇIK SPOR ALANLARI YER ALABİLİR.

20.3. KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. PROJELENDİRME VE UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

21. AFETE İLİŞKİN HÜKÜMLER

21.1. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

21.2. PLANLAMA ALANINDA; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ETAPLAR HALİNDE 06.04.2012, 13.06.2012, 09.07.2012 VE 26.11.2012 TARİHLERİNDE ONAYLANAN VAN (MERKEZ) İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN KOŞULLARA UYULACAKTIR.

21.3. PLANDA “ÖNLEMLİ ALANLAR-1.1 (ÖA-1.1)” OLARAK İŞARETLENEN LİTOLOJİK OLARAK GÖLSEL ÇÖKELERİN VE AKARSU YELPAZESİ DÜZLÜĞÜNÜN BULUNDUĞU, SIVILAŞMA OLDUĞU BELİRLENEN ALANLARDA;

- ÖZELLİKLE SIVILAŞMA OLMAK ÜZERE, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ TAHKİKLERİ, PROJEYE ESAS ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA AYRINTILI OLARAK İRDELENECEKTİR. TESPİT EDİLECEK ZEMİN SORUNLARINA YÖNELİK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAK, GEREKİRSE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANARAK, YAPILAŞMAYA GİDİLECEKTİR.

- YÜZEY SULARI, ATIK SULAR VE YERALTI SULARININ YAPI TEMELLERİNE ULAŞMASINI ENGELLEYECEK DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANACAKTIR. TEMEL DERİN KAZILARINDA SAĞADAKİ YOL, ALTYAPI VE BİNALARIN STATİK GÜVENLİĞİ SİVİLİNACAKTIR. DERİN KAZILARDA OLUŞACAK ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAYACAK, UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARIYLA DESTEKLENECEKTİR.

- ALÜVYON BİRİMLERDE YATAY YÖNDE DEĞİŞİMLER BEKLENDİĞİNDEN FARKLI OTURMALARIN OLABİLECEĞİ DİKKATE ALINARAK TEMEL TİPİ VE TEMEL DERİNLİĞİ İLE YAPILARIN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ TEMEL VE ZEMİN ETÜT ÇALIŞMALARINDA BELİRLENECEKTİR.

21.4. İMAR PLANINDA “ÖNLEMLİ ALANLAR-2.1 (ÖA-2.1)” OLARAK İŞARETLENEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDA KALAN PARSELLERDE;

- DÜŞME RİSKİNE SAHİP KAYA BLOKLARININ İSLAHINA YÖNELİK PROJELER, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN HAZIRLATTIRILARAK UYGULANACAKTIR.

- AYRICA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANACAK, YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ, PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ YAPTIRILARAK BELİRLENECEKTİR. AYRICA BU ALANLARDA UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI VE DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANACAKTIR.

21.5. İMAR PLANINDA “ÖNLEMLİ ALAN 2.2 (ÖA-2.2)” OLARAK İŞARETLENEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ALANLARDA, KAYA DÜŞMESİ SORUNUNUN DOLAYI DÜŞME RİSKİNE SAHİP KAYA BLOKLARININ İSLAHINA YÖNELİK PROJELER İLGİLİ KURUM TARAFINDAN HAZIRLATTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

21.6. İMAR PLANINDA “ÖNLEMLİ ALANLAR-5.1 (ÖA-5.1)” OLARAK İŞARETLENEN ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ V.B. AÇISINDAN SORUNLU ALANLARDA,

- YAPILAŞMA ÖNCESİ, PARSEL BAZINDA TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE SIVILAŞMA PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENECEK, GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE BELİRLENECEK ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

- AYRICA ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANACAK, YAPI YÜKLERİNİN TAŞITTIRILACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ İLE TEMEL TİPİ VE DERİNLİĞİ, PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİ YAPTIRILARAK BELİRLENECEKTİR. AYRICA BU ALANLARDA UYGUN PROJELENDİRİLMİŞ İSTİNAT YAPILARI VE DRENAJ SİSTEMLERİ UYGULANACAKTIR.

21.7. İMAR PLANINDA “ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2)” OLARAK İŞARETLENEN MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİ AÇISINDAN ÖNLEM ALINABİLECEK DOLGU ALANLARINDA, METAN GAZI VB. GAZ BİRİKİMLERİ OLUŞABİLECEĞİNDEN VE AYNI ZAMANDA TAŞIYICI ZEMİN NİTELİĞİNDE OLMADIĞINDAN HAFREDİLEREK KALDIRILACAK VE YAPI YÜKLERİ DOLGU ALTINDAKİ BİRİMLER MÜHENDİSLİK PROBLEMİ OLMAYAN SEVİYELERE OTURTULACAKTIR.

21.8. İMAR PLANINDA “UYGUN OLMAYAN ALAN 2.2 (UOA-2.2)” OLARAK İŞARETLENEN KAYA

DÜŞMESİ SORUNLU ALANLARDA, EĞİMİ % 40'TAN FAZLA OLMASI VE YANI SIRA ANA KAYADAN KOPARAK DÜŞME RİSKİNE SAHİP KAYA BLOKLARI YER ALDIĞINDAN BU ALANLAR KESİNLİKLE YAPILAŞMAYA AÇILMAYACAKTIR.

21.9. İMAR PLANINDA “UYGUN OLMAYAN ALAN 2.3 (UOA-2.3)” OLARAK İŞARETLENEN HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ (KOMPLEKS HAREKETLER) BULUNAN ALANLARDA;

- KESİNLİKLE HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA GİDİLMEYECEKTİR.

- BU ALANLARIN AÇIK DEPO ALANI, YEŞİL ALAN VB. KULLANIMLARA AÇILMASI DURUMUNDA İSE ŞEVLERİN DÜZENLENMESİ, KADEMELANDIRILMESİ, BİTKİLENDİRİLEREK TARAÇALANDIRILMASI, PÜSKÜRTME HARC/BETON YA DA PERDE İLE KORUNMASI, ÇEŞİTLİ MÜHENDİSLİK TEKNİKLERİ İLE YÜZEY SABİTLEMESİ VEYA SERTLEŞTİRİLMESİNİN YAPILMASI VE GEREKLİ DRENAJ SİSTEMLERİNİN İNŞA EDİLMESİ ESASTIR.

21.10. İMAR PLANINDA “AFETE MARUZ BÖLGELER (AMB)” OLARAK İŞARETLENEN ALANLARDA:

- KAYA DÜŞMESİ AFETİ NEDENİYLE MÜLGA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEKNİK ELEMANLARINCA 01.01.1992 TARİHİNDE DÜZENLENEN JEOLJİK ETÜT RAPORUNA İSTİNADEN 20.12.1993 TARİH VE 93/5204 SAYILI ALINMIŞ “AFETE MARUZ BÖLGE KARARI”,

- VAN GÖLÜ ÇEVRESİNDE 1655 METRE KOTU ALTINDA KALAN ALAN İÇİN, BAKANLAR KURULU’NUN 08/06/1995 TARİH VE 95/6925 SAYILI “AFETE MARUZ BÖLGE” KARARI,

- JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARININ SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDEKİ HUSUSLAR GEÇERLİ OLACAKTIR.

22. ÖZEL PROJE ALANLARI

22.1. İMAR PLANI BÜTÜNÜ İÇİNDE FARKLI NİTELİKLERİNDEN ÖTÜRÜ KENTSEL TASARIM ÖLÇEĞİNDE ELE ALINIP DETAYLANDIRILMASI GEREKEN ALANLAR, ÖZEL PROJE ALANLARI OLARAK AYRILMIŞ VE İMAR PLANINDA SINIRLARI BELİRTİLMİŞTİR.

22.2. BU ALANLARIN KONUMLARI, ÖZELLİKLERİ, İÇERECEĞİ FONKSİYONLAR SEBEBİYLE FARKLILAŞACAĞI ÖN GÖRÜLMÜŞ, KENT BÜTÜNÜNDE DAHA DETAYLI PROJELENDİRİLMELERİ GEREKTİĞİNDEN ÖZEL PROJE ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR.

22.3. ÖPA-1: KÜLTÜR MERKEZİ VE ETKİNLİK ALANI: BU ALANDA; TOPLANTI, KONSER, TİYATRO, KONGRE, SEMPOZYUM, SEMİNER, SERGİ, VB. KÜLTÜR VE SANAT ETKİNLİKLERİNİN YAPILABİLECEĞİ ÇOK AMAÇLI TOPLANTI SALONU/SALONLARI, SANAT GALERİLERİ, KİTAPLIK, VB. KAPALI MEKANLAR İLE PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, GÖSTERİ, SERĞİ, TÖREN VB. ETKİNLİKLERİN YAPILABİLECEĞİ AÇIK HAVA ETKİNLİK ALANI, MEYDAN, DİNİ TESİS, YAYA VE ARAÇ DOLAŞIM AĞI, YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK ALANLARI YER ALACAKTIR. ALAN İÇİNDE BULUNAN VE İŞLEVİNİ SÜRDÜRMESE ÖN GÖRÜLEN SAĞLIK TESİSLERİ VE RESMİ KURUMLARIN ULAŞIM İLİŞKİLERİ KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR. E=3.00 DEĞERİNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE AYRIK, BİTİŞİK, BLOK VB. YAPI DÜZENİ İLE YAPI ÇEKME MESAFELERİ; KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR. KENTSEL TASARIM PROJESİ VAN BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR.

22.4. ÖPA-2: STADYUM, KENT PARKI VE OTOGAR ALANI: BU ALAN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, TURİZM VE KONAKLAMA TESİSİ İLE BÖLGE PARKI İŞLEVLERİNİ BARINDIRACAK VE YOĞUN KULLANILACAK BU ALAN, BİR K