

VAN İLİ, ERCİŞ İLÇESİ,  
BAYAZIT, KIŞLA, LATİFİYE, CAMİKEBİR, ALKANAT,  
VANYOLU VE SALİHIYE MAHALLELERİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

2018

# İÇİNDEKİLER

1. BÖLGENİN KONUMU .....	1
2. BÖLGENİN ULAŞIMI.....	7
3. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL YAPI .....	9
3.1. İKLİM.....	9
3.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFİK .....	11
3.3. JEOLOJİK DURUM .....	12
3.4. DEPREM DURUMU .....	17
3.5. ARAZİ KULLANIMI .....	20
3.6. YAPI KALİTESİ ANALİZİ.....	21
3.7. KAT ADEDİ ANALİZİ .....	21
3.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ.....	22
3.9. MÜLKİYET ANALİZİ .....	24
4. PLANLAMA DURUMU .....	26
4.1. ÜST ÖLÇEK İMAR PLANLARI .....	26
4.1.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ VAN BİTLİS MUŞ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	26
4.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI.....	27
4.3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI.....	29
5. PLANIN KONU AMAÇ VE HEDEFİ .....	31
6. PLAN KARARLARI .....	32
6.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI .....	32
6.2. NÜFUS KARARLARI.....	33
7. PLAN HÜKÜMLERİ .....	35
7.1. GENEL HÜKÜMLER .....	35
7.2. ÖZEL HÜKÜMLER .....	36

## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 Riskli Alan Sınırı .....	1
Şekil 2 19.03.2013 Tarihli Resmi Gazete .....	2
Şekil 3 19.03.2013 Tarihli Resmi Gazete Eki 1 .....	3
Şekil 4 19.03.2013 Tarihli Resmi Gazete Eki 2 .....	4
Şekil 5 Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	5
Şekil 6 İl İdari Bölünüş .....	5
Şekil 7 İlçe İdari Bölünüş .....	6
Şekil 8 Ulaşım Ağındaki Yeri .....	8
Şekil 9 Önemli Merkezlere Uzaklıklar .....	9
Şekil 10 Thornthwaite yöntemine göre Türkiye iklim sınıflandırması .....	10
Şekil 11 Yükselti Kuşakları .....	11
Şekil 12 Eğim Durumu .....	12
Şekil 13 Yerleşime Uygunluk Haritası .....	16

## TABLolar LİSTESİ

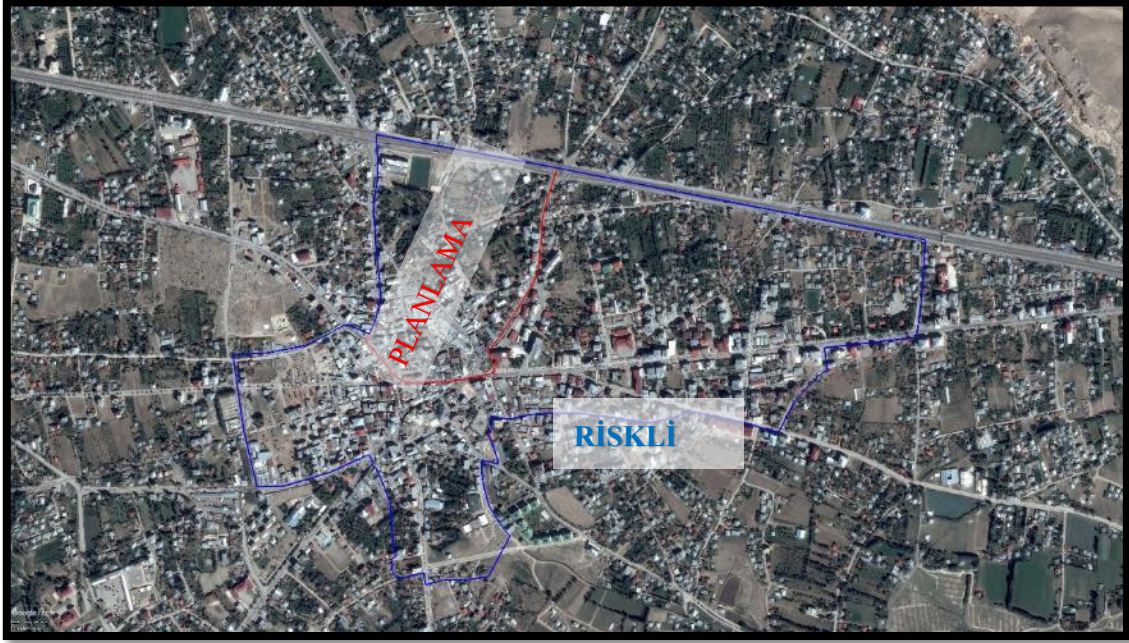
Tablo 1 Bölgenin Tarihsel Deprem Etkinliği .....	17
Tablo 2 Van Gölü Havzasında Tarihsel Dönemde Meydana Gelen Depremler (KRDAE).....	19
Tablo 3 Van Merkez Üstü Olmak Üzere Ortalama 100 km Yarıçaplı Alan İçerisinde Aletsel Dönemde Meydana Gelmiş Önemli Depremler $M \geq 6.0$ .....	19
Tablo 4 Parsel Büyüklüğü Dağılımı .....	23
Tablo 5 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Alan Dağılımı .....	28
Tablo 6 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Nüfus Hesabı .....	28
Tablo 7 Öneri İmar Planı Alan Dağılımı .....	33

## HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1 Arazi Kullanımı.....	20
Harita 2 Yapı Kalite Analizi.....	21
Harita 3 Kat adetleri Analizi .....	22
Harita 4 Parsel Büyüklüğü Analizi.....	23
Harita 5 Mülkiyet Analizi .....	24
Harita 6 1/100000 Ölçekli Van Bitlis Muş Çevre Düzeni Planı .....	27
Harita 7 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı .....	29
Harita 8 Yürülmekteki İmar Planı.....	30
Harita 9 Öneri Uygulama İmar Planı .....	34

# 1. BÖLGENİN KONUMU

Van İli, Erciş İlçesi, BAYAZIT, KIŞLA, LATİFİYE, CAMİKEBİR, ALKANAT, VANYOLU VE SALİHİYE mahalleri sınırları içerisinde ve 22.02.2013 tarihli ve 2013/4396 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 19.03.2013 tarih ve 28592 sayılı Resmi Gazetede (Şekil 2-3-4) yayımlanarak yürürlüğe giren Kurulu Kararı ile yaklaşık 149 ha alan Riskli Alan ilan edilmiştir. Planlama alanı, Riskli Alan sınırı içerisinde yaklaşık 34 ha lık alanı kapsamaktadır.



Şekil 1 Riskli Alan Sınırı

Doğu Anadolu Bölgesi'nin doğu kesiminde, Van Gölü'nün kuzeyinde yer alan Erciş, yönetsel açıdan Van iline bağlı bir ilçe merkezidir. Yerleşme 1910 yılında ilçe statüsü kazanmış, 1923 yılında belediye haline gelmiştir. Erciş yerleşmesinin 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre nüfusu 173203 kişidir.

Erciş İlçesi'nin bağlı olduğu Van İli, Doğu Anadolu Bölgesinin Yukarı Murat-Van Bölümü Van Gölü kapalı havzasında yer almaktadır. İl, 42 derece 40 dakika ve 44 derece 30 dakika Doğu boylamları ile 37 derece 43 dakika ve 39 derece 26 dakika Kuzey enlemleri arasındadır. İl kuzeyde Ağrı, batıda Bitlis, güneybatıda Şırnak, güneyde Hakkâri, doğuda ise İran ile çevrilidir.

## BAKANLAR KURULU KARARI

**Karar Sayısı : 2013/4396**

Van İli, Erciş İlçesi, Bayazıt, Kışla, Latifiye, Camikebir, Alkanat, Vanyolu ve Salihiye mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanların riskli alan olarak belirlenmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınının 7/2/2013 tarihli ve 628 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 22/2/2013 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Abdullah GÜL**

CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN

Başbakan

B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	A. BABACAN Başbakan Yardımcısı	B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	B. BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN Adalet Bakanı	F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	E. BAĞIŞ Avrupa Birliği Bakanı	N. ERGÜN Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	E. BAYRAKTAR Çevre ve Şehircilik Bakanı	A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	M. Z. ÇAĞLAYAN Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ YAZICI Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	H. Gümrük ve Ticaret Bakanı
M. GÜLER ŞİMŞEK İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	Ö. ÇELİK Kültür ve Turizm Bakanı	M. Maliye Bakanı
N. AVCI Milli Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Milli Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı	
M. MÜEZZİNOĞLU Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı		

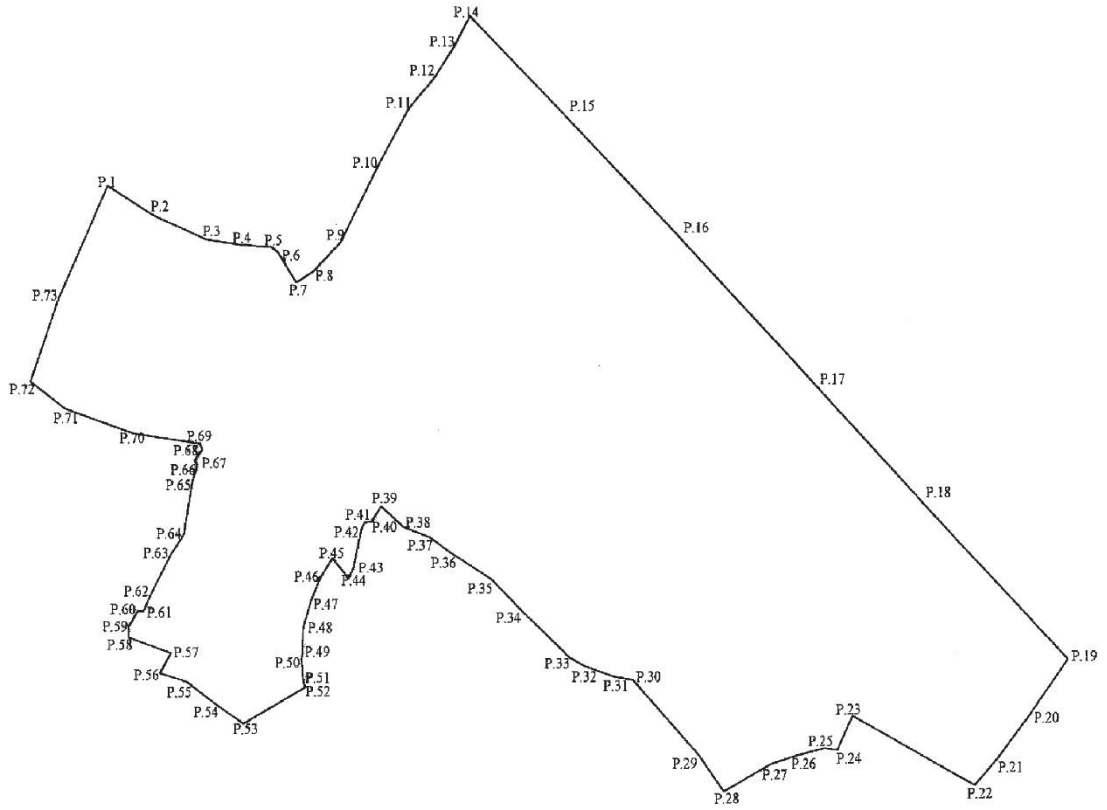
**Kararın eki için tıklayınız**

*Şekil 2 19.03.2013 Tarihli Resmi Gazete*

22/2/2013 TARİHLİ VE 2013/4396 SAYILI  
KARARNAMENİN EKİ

KROKİ VE LİSTE

VAN İLİ, ERCİŞ İLÇESİ,  
BAYAZIT, KIŞLA, LATİFİYE, CAMİKEBİR, ALKANAT, VANYOLU VE SALİHİYE MAHALLELERİ  
RİSKLİ ALAN SINIRI



Alan Büyüklüğü: 149 ha

VAN İLİ, ERCİŞ İLÇESİ,  
BAYAZIT, KIŞLA, LATİFİYE, CAMİKEBİR, ALKANAT, VANYOLU VE SALİHİYE MAHALLELERİ  
RİSKLİ ALAN SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	Z
P.1	29640.128	30029.237	
P.2	29734.749	29974.103	
P.3	29846.065	29928.286	
P.4	29915.758	29918.606	
P.5	29981.257	29914.734	
P.6	29995.777	29904.409	
P.7	30034.173	29847.299	
P.8	30068.147	29867.230	
P.9	30127.803	29924.112	
P.10	30205.495	30068.397	
P.11	30269.313	30177.998	
P.12	30322.033	30234.879	
P.13	30362.266	30293.148	
P.14	30396.950	30354.192	
P.15	30598.896	30162.082	
P.16	30831.950	29936.833	
P.17	31124.663	29648.023	
P.18	31345.984	29430.915	
P.19	31652.880	29130.632	
P.20	31577.410	29029.471	
P.21	31507.561	28943.564	
P.22	31459.389	28892.181	
P.23	31200.865	29023.851	
P.24	31169.553	28959.621	
P.25	31142.256	28962.833	
P.26	31083.647	28949.184	
P.27	31029.052	28933.127	
P.28	30929.496	28881.743	
P.29	30877.310	28950.790	
P.30	30737.739	29093.829	
P.31	30697.603	29100.537	
P.32	30636.861	29120.856	
P.33	30605.639	29137.025	
P.34	30506.395	29226.233	
P.35	30441.720	29286.448	
P.36	30354.742	29337.742	
P.37	30315.119	29364.555	
P.38	30259.462	29383.903	
P.39	30211.709	29423.589	
P.40	30193.318	29394.550	
P.41	30177.185	29391.969	
P.42	30171.055	29379.708	
P.43	30154.922	29307.756	
P.44	30144.920	29286.461	
P.45	30109.909	29324.470	
P.46	30085.172	29287.902	
P.47	30066.081	29246.226	
P.48	30049.142	29194.601	
P.49	30046.722	29144.859	
P.50	30045.647	29133.028	
P.51	30048.346	29093.481	
P.52	30051.490	29078.428	
P.53	29923.701	29009.515	
P.54	29862.147	29048.989	
P.55	29803.270	29089.133	
P.56	29748.408	29104.521	
P.57	29771.825	29143.326	
P.58	29684.178	29172.096	
P.59	29682.840	29192.167	
P.60	29702.912	29222.944	
P.61	29715.624	29222.944	
P.62	29726.329	29247.699	
P.63	29771.156	29329.993	
P.64	29798.587	29369.467	
P.65	29815.982	29467.150	
P.66	29826.687	29499.933	
P.67	29820.666	29508.631	
P.68	29837.392	29530.041	
P.69	29832.013	29541.094	
P.70	29693.117	29559.560	
P.71	29549.403	29606.126	
P.72	29478.751	29656.707	
P.73	29536.558	29813.266	

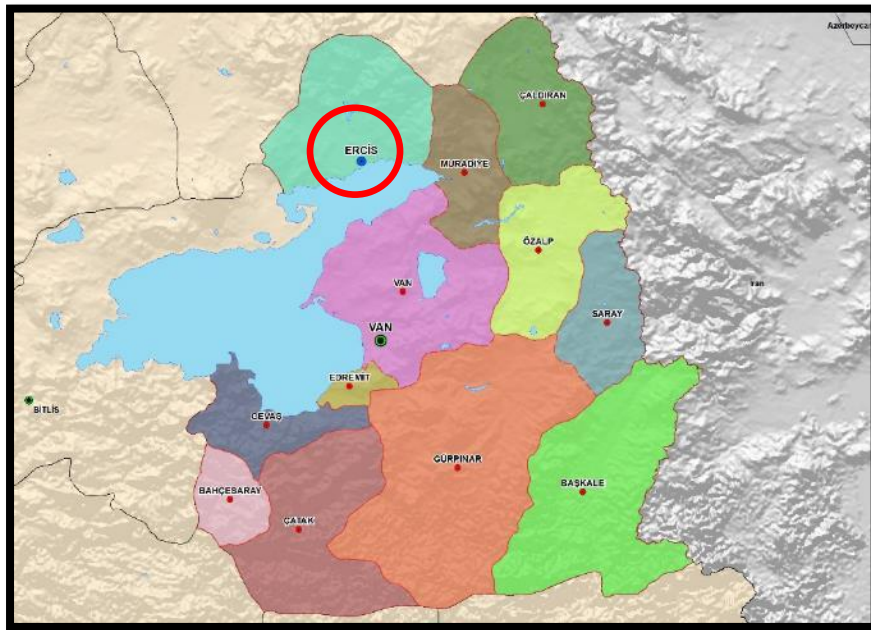




Şekil 5 Ülke ve Bölgesindeki Yeri

Van il merkezinin kuzeyinde yer alan Erciş İlçesi, doğuda Van İlinin Muradiye, kuzey doğuda Ağrı ilinin Diyadin, kuzeyde Ağrı ilinin Taşlıçay ve Hamur, Batıda Ağrı ilinin Patnos, güneybatıda Bitlis ilinin Adilcevaz ilçeleri ile, güneyde ise Van Gölü ile sınırlıdır.

Erciş İlçe Merkezi yönetsel açıdan Van İline bağlıdır. Van 19.069 km<sup>2</sup> olan yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %2,5'ini oluşturmaktadır. Van yüzölçümü bakımından Türkiye'nin 6. büyük ilidir. Van ili, Merkez (Van) Bahçesaray, Başkale, Çaldıran, Çatak, Edremit, Erciş, Gevaş, Gürpınar, Muradiye, Özalp ve Saray ilçelerinden meydana gelmiştir.

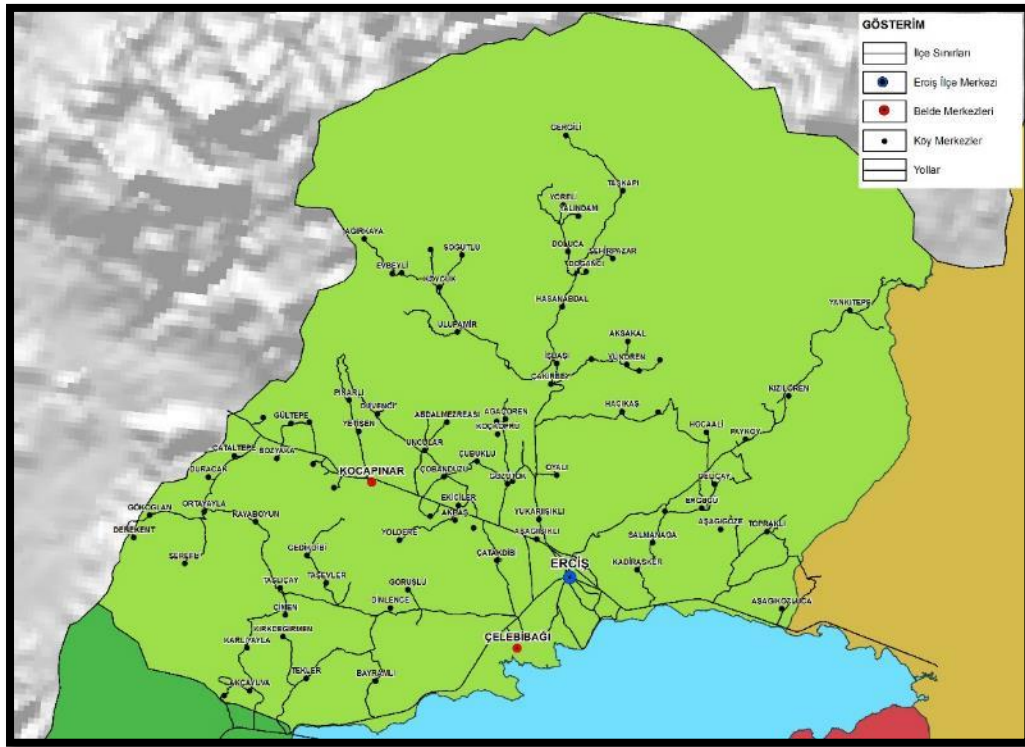


Şekil 6 İl İdari Bölünüş

Van ilinde Van merkez ve diğer ilçe merkezleri haricinde 8 yerleşmenin belediye teşkilatı bulunuyordu. Ancak 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı “On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” sonucunda Van İli Büyükşehir olmuştur. Bu kapsamda Büyükşehir Belediyesi sınırı büyükşehir olan illerin mülki sınırları olarak belirlenmiştir ve bu sınırlar içerisinde yer alan ilçe merkezi haricindeki belediyeler kapatılarak mahalle statüsü ile sınırları içerisinde yer aldıkları ilçe belediyelerine bağlanmıştır.

Söz konusu kanun öncesinde de Erciş İlçesine bağlı iki adet belde belediyesi bulunmakta idi. Söz konusu beldeler Çelebibağı ve Kocapınar’dır. Ancak 6360 sayılı yasa ile birlikte söz konusu beldeler mahalle olarak Erciş İlçesine Bağlanmıştır.

Erciş İlçesi’nin yüzölçümü 2078 km<sup>2</sup>’dir. 6360 sayılı yasadan önce ilçede 1 merkez belediyesi 2 belde belediyesi ve 84 adet köy 36 adet mezra bulunmaktadır. Merkez ilçede 13, Çelebibağ’da 3, Kocapınar’da ise 4 olmak üzere toplam 20 mahalle muhtarlığı bulunmaktadır.



Şekil 7 İlçe İdari Bölünüş

Erciş ilçe merkezi; Alkanat, Bayazıt, Camikebir, (Yukarı)Çınarlı, Gölağzı, Haydarbey, Kışla, Latifiye, Örene, Salihye, Tekevler, Vanyolu, Yeşilova adında 13 adet mahalleden oluşmaktadır. İlçenin merkezinde; Latifiye Mahallesi, Camikebir Mahallesi, Kışla Mahallesi, Bayazıt Mahallesi ve Vanyolu Mahallesi, kuzeyinde; Yeşilova Mahallesi, güneyinde; Tekevler, Gölağzı ve Alkanat Mahalleleri, batısında; Örene ve Çınarlı Mahalleleri, doğusunda; Salihye Mahallesi bulunmaktadır.

6360 sayılı yasa ile birlikte Çelebibağı ve Kocapınar beldeleri de mahalle olarak ilçe merkezine bağlanmıştır. Çelebibağı mevcut ilçe merkezinin güney batısında, Kocapınar ise batısında yer almaktadır.

## 2. BÖLGENİN ULAŞIMI

Van, ülkemizin doğusunda bir serhat kentidir. İran ile olan sınırı, Ön Asya ve Türki Cumhuriyetlere açılan kapı olması nedeniyle buralarla yapılacak sınır ticareti ve buralara yapılacak ulaşımda önemli bir durak olacak mevkidedir. Bu üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Kentin ülke içi ulaşımı, kara, hava, deniz ve tren ile olmaktadır.

Van şehri, geçmişinden gelen ve günümüzde de devam eden stratejik öneminden dolayı daima işlek olan yollara sahip olmuştur. Güneydoğu ve Kuzey Anadolu'dan gelen iki önemli karayolu Van'da bileşerek İran'a uzanır.

Bu yollardan önemlisi İstanbul ve Ankara'dan gelerek Erzurum üzerinden Ağrı ve Erciş'i geçerek Van'a bağlanır. Diğer yol ise Adana'dan gelerek Diyarbakır üzerinden Bitlis ve Tatvan'ı geçerek Van'a ulaşır. Bu ikinci yol Tatvan'dan sonra kısmen Van Gölü kıyısından devam etmektedir. Van'da birleşen bu iki önemli karayolu Van'ın doğusunda Özalp üzerinden geçerek Saray ilçesinde yer alan Kapıköy Sınır Kapısı'ndan İran'a ulaşmaktadır.

Van'ın karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. TCDD'nin 5. bölgesini oluşturan hat Malatya üzerinden Baskil'e ulaşır. Burada ikiye ayrılan hatlardan biri Elazığ ve Muş üzerinden Tatvan'a ulaşır. Tatvan'da bulunan iskeleden feribotla Van'a ulaşan hat, Özalp üzerinden İran sınırındaki Kapıköy Tren İstasyonu'nda son bulur. Kapıköy ile karşısındaki İran'ın Razi istasyonunda gümrük kontrolü noktaları vardır. Razi'den ayrılan hat Tebriz üzerinden Tahran'a ulaşır.

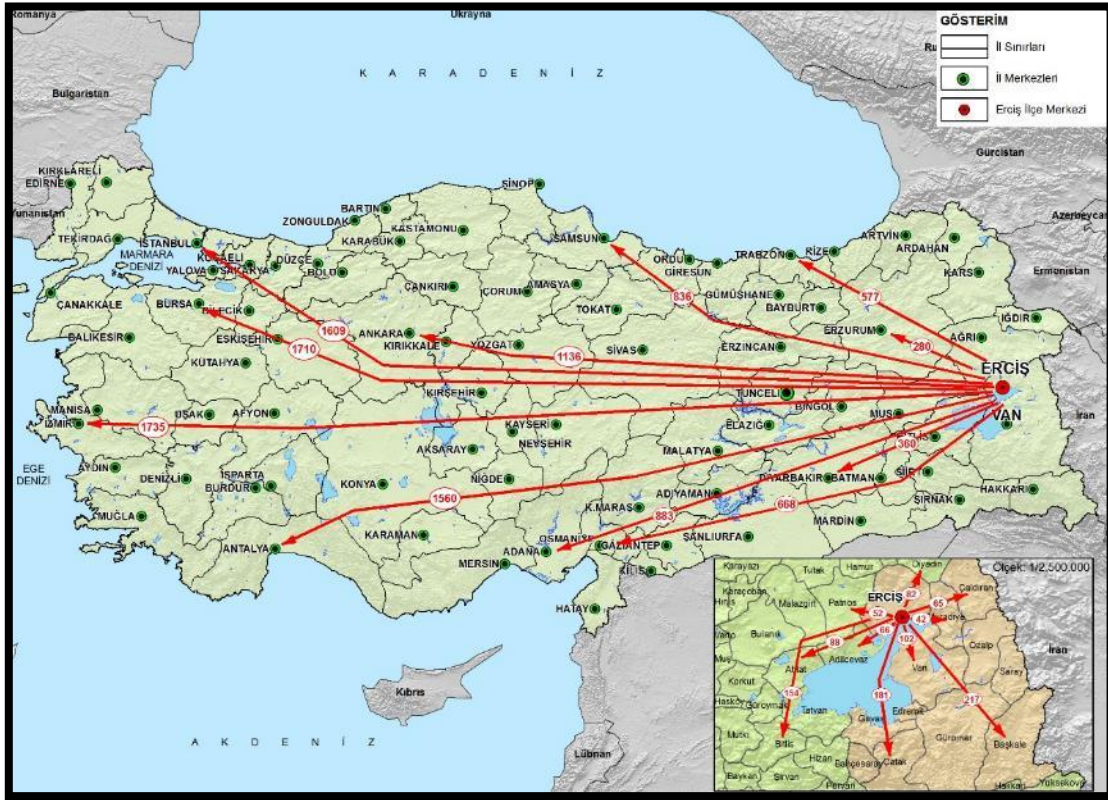
Vangölü Ekspresi, İstanbul'dan Tatvan'a haftanın iki günü karşılıklı sefer yapmaktadır. Türkiye ile İran arasındaki demiryolu bağlantısı, İstanbul-Tahran-İstanbul arasında haftada bir gün çalışan Trans Asya Ekspresi ve Van-Tebriz-Van arasında haftada bir gün çalışan trenler ile sağlanmaktadır. Yine İran ile Suriye arasındaki demiryolu bağlantısı, Türkiye'yi transit geçerek Tahran-Şam arasında haftada bir gün çalışan yolcu treni ile sağlanmaktadır. Söz konusu tren Şam-Tatvan arasında pulman ve yataklı vagonlarla, Van-Tahran arasında kuşetli vagonlarla teşkil edilmektedir.

Van ilinde havayolu ulaşımı da sık kullanılan ulaşım araçlarındandır. Van iline havayolu ile ulaşım Merkez İlçeye yaklaşık 7km uzaklıkta olan Van Ferit Melen Havalimanı ile sağlanmaktadır. Van Ferit Melen Havalimanı 1943 yılında hizmete açılmış ve DHMİ Genel Müdürlüğü tarafından işletilen sivil kategorideki ilk havalimanıdır. Bakanlar kurulunun 24.02.1993 tarih ve 93/4138 sayılı kararına göre giriş-çıkış Hudut Kapısı olmasına karar verilmiştir. Van Havalimanının ismi, Bakanlar





Yolculuğu yaklaşık 4 saat sürmektedir. Ayrıca Van Gölü üzerinde adalara turistik amaçlı yolcu taşımacılığı yapılmaktadır.



Şekil 9 Önemli Merkezlere Uzaklıklar

Erciș ilçesinin çevre yerleşmelere ve bazı önemli merkezlere olan uzaklıkları incelendiğinde Erciș, yönetsel açıdan bağlı olduğu Van il merkezine 102 km uzaklıktadır. Ülkenin iç ve batı kesimlerinde bulunan merkezlere uzaklıkları 1000 kilometrenin üzerindedir. Bunlardan İstanbul'a 1609, Ankara'ya ise 1136 km uzaklıktadır. Doğu Anadolu ve Güney Doğu Anadolu Bölgelerindeki önemli merkezlere ise 500 ile 800 km arasında değişen uzaklıktadır.

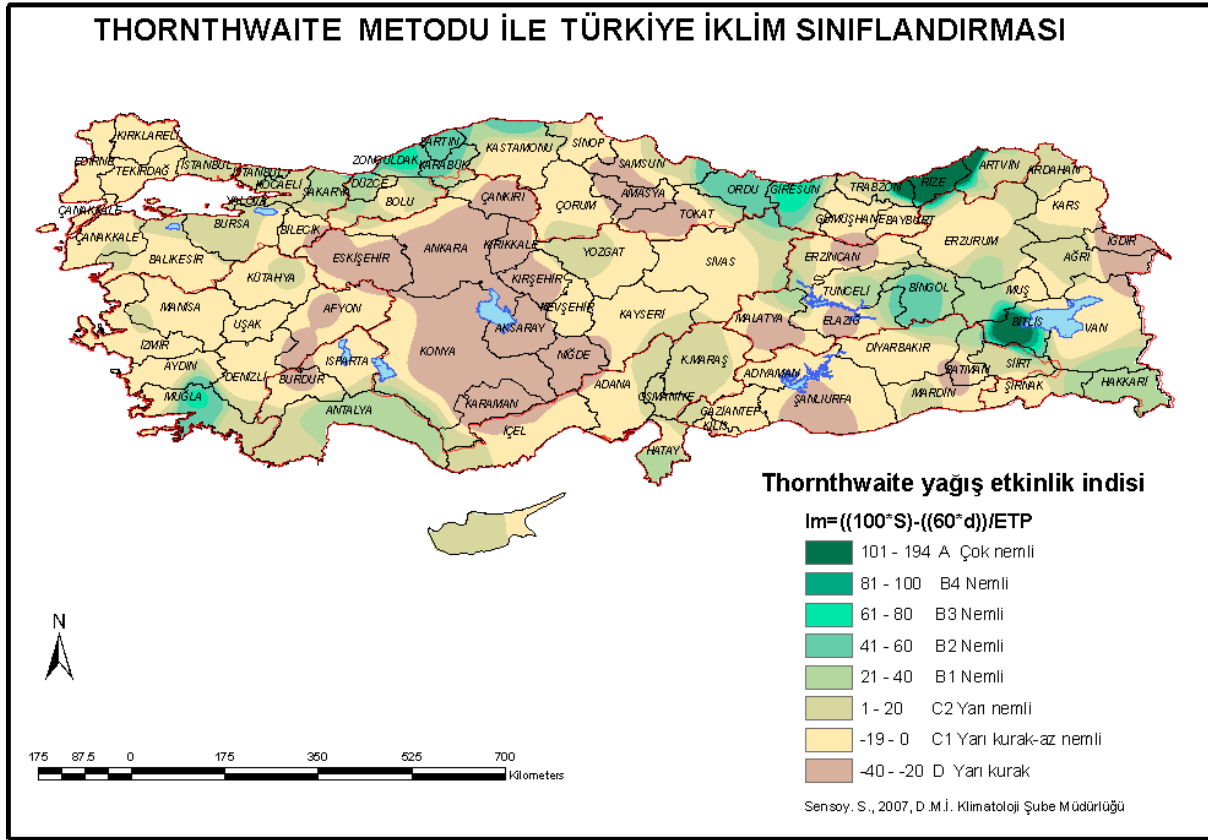
### 3. PLANLAMA ALANININ FİZİKSEL YAPI

#### 3.1. İKLİM

Karasal iklim kuşağında yer almasına rağmen, güneyinde yer alan Van Gölü, ile kuzeyinde yer alan Koçköprü Baraj Gölü iklimi Erciș'te iklimin ılıman özellik göstermesine neden olmaktadır. İlk ve sonbahar mevsimlerinin kısa sürdüğü Erciș'te sıcak ve kurak geçen yaz, soğuk ve kar yağışlı geçen kış olmak üzere iki mevsim hüküm sürmektedir.

Yıllık ortalama sıcaklık Erciș'te 7.8°C, olarak ölçülmüştür. Ortalama yüksek sıcaklıklar Temmuz ve Ağustos aylarında en fazla olup; yıllık ortalamaları; 15.2°C'dir. Ortalama düşük sıcaklıkların ölçüldüğü aylar Ocak ve Şubat ayları olup; yıllık ortalamaları; 1.7°C olarak ölçülmüştür. En yüksek

sıcaklık Temmuz ve Ağustos aylarında 38.2°C olarak; en düşük sıcaklık ise Şubat ayında -32.0°C olarak ölçülmüştür.



Şekil 10 Thornthwaite yöntemine göre Türkiye iklim sınıflandırması

Bitki örtüsü oluşumunda yıllık yağış miktarı ile beraber yağış rejimi, kurak periyodun bulunup bulunmadığı ve kuraklık şiddetinin önemi de büyüktür. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü, Araştırma ve Bilgi İşlem Dairesi Başkanlığı kayıtlarına göre yıllık ortalama yağış miktarı 423,8 mm olarak tespit edilmiştir. En az yağış 5,7 mm ile Ağustos ayında gerçekleşirken en fazla yağış 64,7 mm ile Nisan ayında gerçekleşmektedir.

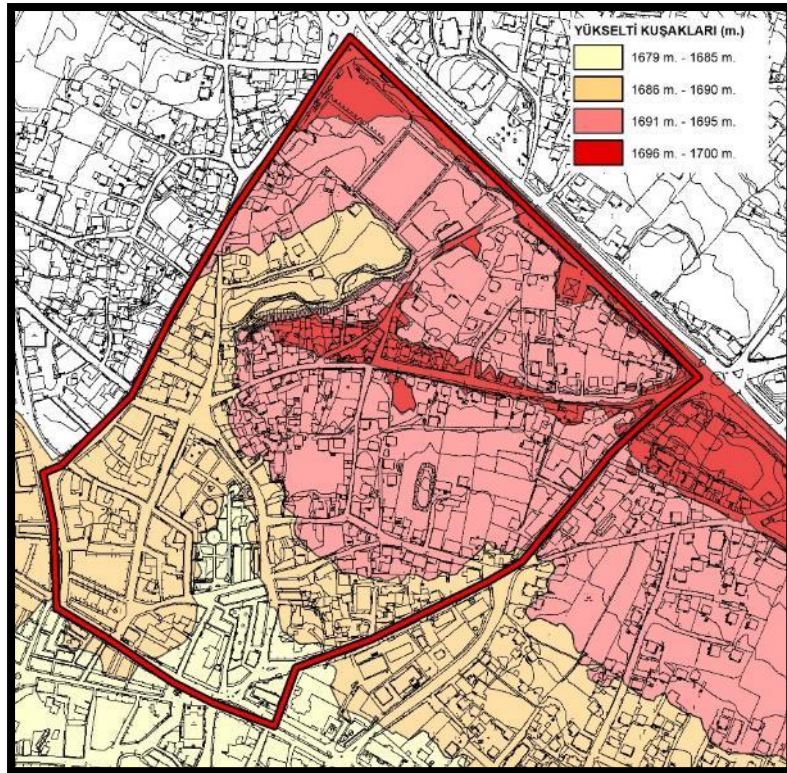
Rüzgar yönü ve hızı, sıcaklık, nem, yağış, kuraklık ve evaporasyon gibi iklim elemanlarını etkilediği gibi; diasporların yayılıp ve dağılması, bitkinin form alması gibi bir çok özelliği de etkiler. Erciş'te en hızlı rüzgar yönü ve hızı 5. ayda SW'den 24.3 m/sn kuvvetle eserken en düşük rüzgar yönü ve hızı 7. ayda NNW'den 18.1 m/sn kuvvetle esmektedir. Van'da en hızlı rüzgar yönü ve hızı 5. ayda SW'den 32.2 m/sn kuvvetle eserken en düşük rüzgar yönü ve hızı 8. ayda SSE'den 22.7 m/sn kuvvetle esmektedir.

Yerleşmedeki hakim rüzgarların, kuzeyden esen Yıldız ve Kuzeydoğudan esen Poyraz rüzgarları olduğu tespit edilmiştir.

### 3.2. JEOMORFOLOJİK VE TOPOGRAFİK

Erciş ilçesinin içinden geçen Zilan deresi ilçe merkezinde yer alan en büyük akarsudur. Zilan Çayı, vadinin kuzeybatısında yer alan Aladağların 2900 m'lerinden doğar. Akarsuya katılan Kömür, Bilur, Karakaya, Kündüksuyu, Ilica ve İncesu dereleri alanımızdaki diğer önemli derelerdir. Doluca köyü kuzeybatısında Kuzubulak, Şemo (Doğu Anadolu Linyit işletmesi yakınlarında) ve Nevo gölleri; Aşağı Çökek köyü batısındaki Aşağı Çökek Gölü ve İkizçalı köyü doğusundaki İkizçalı Gölü ile Koçköprü Baraj gölü, araştırma sahamızda yer alan diğer önemli sulak alanlardır.

Zilan deresi vadisinde en yüksek kesimleri Hüdavendigâr Dağı (3539 m) ve Kırkamer Tepesi (3434 m) oluşturmaktadır. Vadideki diğer önemli yükseltiler ise; alanın kuzeybatısında yer alan Gürgürbaba Tepesi (2935 m), Söğütlü Dağı (2310 m), Sırakayalar Tepesi (2695 m); kuzeydoğuda yer alan Gerarin Tepesi (3180 m), Uçkun Tepesi (2337 m), Soğanlı Tepe (3270 m); doğusunda yer alan Kaşkar Tepesi (2473 m), Delekor Tepe (2961 m), Kırdekar Tepe (2700 m) ve Velibey Tepesi (2850 m) oluşturur. Erciş ilçesinde içerisinde birçok yayla bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri 2850 m yüksekliğe sahip olan Çakalı Yaylası ile 3000 m yüksekliğe sahip olan Ganisipi Yaylasıdır.



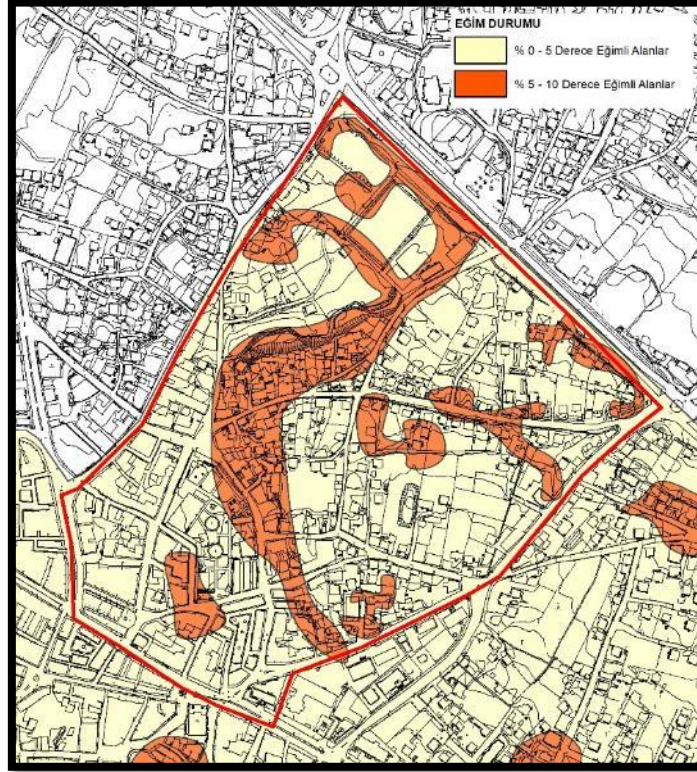
Şekil 11 Yükselti Kuşakları

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” olarak ilan edilen bölge sınırları içerisinde yükselti kuşakları incelendiğinde, alanın en yüksek noktasının deniz seviyesinden 1700 m, en düşük noktasının ise deniz seviyesinden 1675 m yüksektir.



Alan güneyden kuzeye doğru yükselen bir arazi yapısına sahiptir. Sınır içerisinde Van-Patnos karayolu kenarında yer alan bölgeler en yüksek noktalardır.

Erciş ilçe merkezinin geneli % 0-10 arasında eğim oranına sahiptir, Van – Ağrı Karayolu güneyinde kalan alanlarda eğim oranı çok düşüktür. İlçe merkezinin kuzeyinde bulunan alanlar %10 üstü eğime sahip alanlardır. İlçe merkezinin tamamı için ise değerlendirme yapılacak olursa alanın dalgalı olduğu söylenebilir. İlçede yapılacak inceleme çalışmalarının sınırları belirlenirken doğal eşikler belirleyici olmuştur.



Şekil 12 Eğim Durumu

Kentsel dönüşüm alanının da tamamına yakını düzlük alanlardan oluşmaktadır. Alanın eğim aralığı % 0-10 arasında değişmektedir.

### 3.3. JEOLJİK DURUM

Erciş ilçe merkezine ilişkin “Erciş (Van) 1. Etap Alanların İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından Mayıs 2012 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan raporlar kapsamında kentsel dönüşüm alanının jeolojik yapısıyla ilgili bilgilere aşağıda değinilmiştir.

Mayıs 2012 tarihli jeolojik etüd raporuna göre kentsel dönüşüm alanını da kapsayan inceleme alanının jeolojisi aşağıda verilmiştir.



İnceleme alanında, Alt Miyosen yaşlı Adilcevaz Kireçtaşı (MAkç), Pliyo-Kuvaterner yaşlı Hacıali Bazaltı (PHv) ile Kuvater-Holosen yaşlı alüvyonlar (Qal) ve eski göl çökelleri (Qgal) bulunmaktadır.

#### **Alt Miyosen yaşlı Adilcevaz kireçtaşı (MAkç)**

Adilcevaz Kireçtaşları Erciş ilçesinin kuzey-kuzeydoğusunda yüzeilenmektedir. Yüksek rölyefe sahip olan kireçtaşı birimi açık sarı-bej, yer yer pembemsi renkli, taze yüzeyleri ise beyaz-krem renklidir. Orta-kalın tabakalı yer yer masif görünümlü kireçtaşı birimi yaklaşık olarak 30-120 m. görünür kalınlığa sahiptir. Sert-çok sert, dayanımlı olan birim genellikle az-orta derecede ayrılmış özelliindedir (Şekil 5.4). Kireçtaşının volkaniklerle olan sınırları boyunca yoğunca ayrışma, bozunma ve pişme yapıları gözlenmektedir. Kireçtaşları neotektonik dönem boyunca etkisi altında kaldığı tektonizma nedeniyle bazı dere yatakları içerisinde breşik yapıda ve yoğunca eklem takımlarına sahiptir. Eklem sistemlerinin ağırlıklı olarak doğrultuları KB-GD ve KD-GB yönündedir. Son zamanlarda kireçtaşlarının yamaç molozu özelliğindeki döküntüleri işletilerek stabilize malzeme olarak kullanılmaktadır. Bu hafriyat çalışmasından sonra çok dik eğimli alanlar oluşmuş durumdadır. Kireçtaşlarının süreksizlikleri yarma ve dik şevlerdeki kaya düşmesi, dökülmeler gibi bir duraysızlık sorunu yaratmaktadır.

#### **Pliyosen-Pleyistosen yaşlı Volkanikler (Bazalt-Trakit) (PHv)**

Volkanik birimler yaygın olarak Trakit, Bazalt, Latit ve geniş yayımlı olmayan volkanosedimenter birimlerden oluşmaktadır.

İnceleme alanının özellikle doğu kesimlerinin büyük bir kısmını Girekol Volkanına ait Kuvaterner yaşlı bazalt birimi kaplamaktadır. Volkanik birimler genellikle kireçtaşı biriminin adeta set oluşturmasıyla Erciş yerleşiminin merkezinde ve güney kesimlerde yüzlek veremeyip, kuzey ve doğu bölgelerde yüksek platoları oluşturmuşlardır. Çalışma alanının doğusunda ise Etrüsk volkanına ait Pliyosen yaşlı Trakit ve Latit birimleri düşük rölyefli kireçtaşını aşarak Van Gölü içerilerine kadar yayılmış, Erciş Feneri mevkiinden başlayarak doğuda geniş alanlarda yüzlek vermişlerdir (Oyan 2011).

Trakit-Latit birimleri, siyah, koyu gri renkli yer yer kahvemsi renkli, porfirik dokulu, fenokristalli özelliindedir.

Birim sert-çok sert, dayanımlı yer yer orta derecede dayanımlı, az-orta derecede ayrılmıştır. Çalışma alanının doğu bölgesi olan Karataş mevkiinde yüzlek veren birimi üst seviyelerinde (0.00-2.00 m) daha gözenekli ve parçalı bir yapıya sahiptir. Gerek soğumaya bağlı gerekse tektonik gerilmeler nedeniyle farklı doğrultularda eklem takımlarına sahiptir (Şekil 5.4). Çoğunlukla KB-GD doğrultulu

eklem takımlarının baskın olduğu bu birimde akma yönleri Erciş'in kuzeyinde gelişen yine aynı yönlü açılmaya bağlı olarak genelde KD ve GB yönünde gelişmiştir.

Volkanik kırıntılılar ise inceleme alanının kuzeyinde nispeten aşınmaya az uğramış vadi yamaçlarında vadi tabanına doğru eğimli halde gözlenmektedir. Yayılımları fazla olmayan, gri, açık gri renkli, bu birim çoğunlukla çok ince-ince tabakalı, bazen laminalı, ince tane boylu, çok zayıf dayanımlı, 2-4 m. görünür kalınlığa sahip, KD ve GB ya doğru eğimlidir.

### **Akarsu (Qal) ve Göl Çökelleri (Qgal)**

Çalışma alanının düzlük alanlarında yaygındır Çalışma alanının büyük bir bölümü, özellikle Erciş ilçesi yerleşkesi, göl ve akarsuların getirmiş olduğu farklı boyutlardaki malzemenin tekrarlanmasından oluşmuştur. Bu birim grimsi renklerde yer yer kahverenkli, gevşek özellikte olup dayanımı oldukça düşüktür.

Yerleşim alanındaki birimlerin büyük bir çoğunluğunu temsil eden gölsel çökeller Van Gölü seviye değişimlerine bağlı olarak oluşmuştur (Degens ve ark., 1978). Göl çökelleri çalışma alanında 1750 m kotlarına kadar çıkmaktadır.

İklim değişimlerine bağlı olarak gelişen göl su seviyesindeki dalgalanmalar akarsu sistemlerini doğrudan etkilemiştir. Göl su seviyesinde meydana gelen büyük düşüşler, akarsuların derin vadiler açmasına, bol miktarda kaba malzeme taşımaya, sonuç olarak da özellikle çalışma alanının güneybatısında gözlenen, kalın istiflerin oluşmasını sağlamıştır. Daha sonra, göl su seviyesinin yükselmesi ve akarsuların kara tarafına çekilmesi sonucunda göl çökelleri akarsu çökellerinin üzerini kapatmıştır. Daha sonraki bir kurak dönemde meydana gelen regresyon göl çökellerinin üzerinin tekrar akarsu çökelleriyle örtülmesini sağlamıştır.

Alüvyal sahalarda yapılan derin sondaj kuyularında birimin tespit edilen kalınlığı 188 m. olarak belirlenmiştir (DSİ, 1977).

### **Zemin Ve Kaya Türlerinin Jeoteknik Özellikleri**

Çalışma alanı içerisinde hem zemin türleri, hem de kaya türleri bulunmaktadır. Çalışma alanı içerisindeki göl alüvyonu ve güncel akarsu alüvyonlarının farklı boyutlardaki malzemeleri zemin özelliği taşıırken, Adilcevaz Kireçtaşları ve Hacıali Bazaltları kaya özelliği göstermektedir.

### **Zemin Türlerinin Sınıflandırılması**

Çalışma alanı içerisinde Kuvaterner yaşlı eski göl alüvyonları ile Holosen yaşlı güncel akarsu alüvyonlarının çakıllı siltli kum, çakıllı kumlar zemin özelliğindedir.

Erciş (Van) İlçesi 1. Etap alanlar için açılan kuyuların tamamından zemin numunesi elde edilmiştir. Sondajlardan alınan 141 adet zemin numunesinin laboratuvar analiz sonuçlarına göre, çalışma alanındaki zeminlerin 20 adeti (%14) ince daneli, 121 adeti ise (% 86) iri danelidir.

### **Yer altı Suyu Durumu**

Çalışma alanında açılacak jeoteknik kuyularda yeraltı su seviyesini belirlemeye yönelik ölçümler yapılmıştır. Yapılan ölçümler Mart-2012 tarihi itibari ile alüvyonda yeraltı su seviyesi 0,5 -10 m arasında değişmektedir. Açılan 85 adet kuyunun 38 adetinde yeraltı suyuna rastlanmazken alüvyon üzerinde açılan 47 adet sondaj kuyusunda yeraltı suyuna rastlanmıştır. Yeraltı suyu seviyesi ortalama olarak 4.18 m seviyelerindedir. Çalışma alanının kuzeyine ve doğu kısımdaki ana kayalara gidildikçe yeraltı suyu daha derinde bulunmaktadır. Açılan kuyulara göre rastlanan yeraltı su seviyeleri şekil 10.3’de gösterilmektedir.

### **Yüzey Suları**

Çalışma alanının yakınında en büyük akarsuyu Erciş ovasını oluşturan Zilan (Ilıca) Çayıdır. Bu çay Van Gölüne akmaktadır. Çalışma alanının hemen kenarından Zilan çayından ayrılarak delta kenarından akan İrşat Suyu akmaktadır. Bu dere tarımda sulama amaçlı kullanılmaktadır.

### **İçme Ve Kullanma Suları**

Erciş İlçesinin içme suyu ihtiyacı ovada ve kireçtaşlarında açılan derin kuyulardan karşılanmaktadır.

### **İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi**

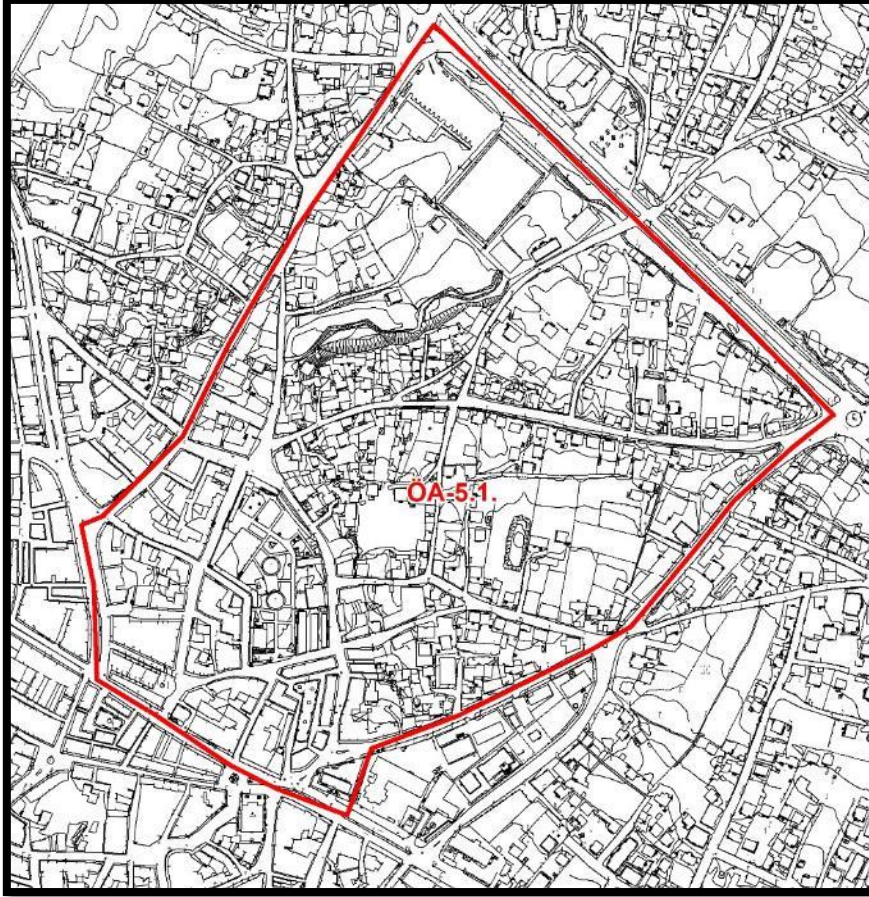
Erciş ilçesinde; litoloji, eğim, jeoteknik sondaj ve SPT-N30 değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin büyütmesi ve yeraltı suyu durumuna göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucunda, kentsel dönüşüm alanının, yeraltı suyu bulunmayan ve SPT değerleri daha sıkı olan lokasyonlar ise, “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar-5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir.

### **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

Çalışma alanındaki akarsu ve göl alüvyonları içerisindeki çakıllı silt ve kum birimleri zemin özelliği göstermektedir. Bu alanlarda yeraltı suyu nispeten daha derinde ve çakıllı, killi birimleri hakim kısımlar olduğundan “Önlemler Alan-5.1” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Erciş ilçesine yakın konumda bulunan tektonik yapı ve çalışma alanının zemin özellikleri dikkate alındığında, söz konusu alanın olası bir depremde, gerek depremin tekrarlı yüklerinden gerekse de

zeminden kaynaklanan deformasyonlardan (sıvılaşma, zemin büyümesi, oturma, taşıma gücü kayıpları vb.) etkilenmesi söz konusudur. Nitekim imara esas alan, Erciş ilçe merkezini oluşturmaktadır. Söz konusu alan önceki depremlerden ve 2011 yılında meydana gelen 7.2 büyüklüğündeki depremden yüksek derecede etkilenmiştir.



Şekil 13 Yerleşime Uygunluk Haritası

#### **Parsel bazında yapılacak çalışmalarda;**

-ÖA-5.1 ile gösterilen kesimlerinde bu etüt için hazırlanacak raporda yeraltı su seviyesi, zeminin; oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

-Bu alanlarda, zeminin litolojik özellikleri sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre, alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

- Bu bölgede yapılacak zemin etütleri sonucunda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılarak inşa edilecek binanın statik projesine esas olarak temel tipi ve temel derinliği belirlenmelidir.

- Binalardaki farklı oturmaları önlemek için, bina temelleri tek tip homojen birim üzerine oturtulmalıdır.

- Yüzeysel su ve yeraltı suyu drenajı yapılmalıdır. Zemin killi siltli ve düze yakın eğimde olduğundan mümkün olduğu kadar yüzeysel suyu drenajının sürekliliği sağlanmalıdır.

### 3.4. DEPREM DURUMU

İnceleme alanı, 1996 yılında yayımlanan Van ili Deprem Bölgeleri Haritasında birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

İnceleme alanının depremselliği kapsamında, değişik kaynaklar dikkate alınarak bölgenin tarihsel dönem etkinliği ile aletsel dönem aktivitesi ortaya konulmuş ve depremlerin dönüş periyotları, magnitüd-frekans ilişkileri Poisson modeli ile incelenmiştir.

Tablo 1 Bölgenin Tarihsel Deprem Etkinliği

				Rm = 1 - e- (N(M) *D)		Ortalama
		D (Yıl) için Olasılık (%)	D (Yıl) için Olasılık (%)	D (Yıl) için Olasılık (%)	D (Yıl) için Olasılık (%)	Tekrarlama Periyodu
<b>N(M)</b>	<b>Büyükük (M)</b>	10	50	75	100	(Yıl)
2.257922	4	100.0	100.0	100.0	100.0	0
0.804787	4.5	100.0	100.0	100.0	100.0	1
0.286848	5	94.3	100.0	100.0	100.0	3
0.102241	5.5	64.0	99.4	100.0	100.0	10
0.036441	6	30.5	83.8	93.5	97.4	27
0.012989	6.5	12.2	47.8	62.2	72.7	77

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Tablo incelendiğinde, 1900 – 2012 yılları arasında büyüklüğü 4.0 – 7.0 arasında olan depremlerin % olarak analizlerini görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 3 yıl ve 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 27 yıldır. Bunun yanında; 6.0 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı % 30.5 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 47,8 olarak hesaplanmıştır.

#### Tarihsel Deprem Verileri

Van Gölü Havzası ve yakın çevresi aletsel dönem öncesinde de birçok deprem yaşamış ve bu depremlerin olumsuz etkileriyle karşı karşıya kalmıştır. Özellikle ana yerleşimlerin olduğu alanların tarihi yapılara bakıldığında günümüz yerleşimleriyle eş koşullara sahip olduğu gözlenmektedir. Fay zonlarına yakınlık, altyapı-üstyapı ve sosyal koşullar gibi değişkenler göz önüne alındığında hasar boyutunun günümüzde gerçekleşen depremlere benzer ve hatta daha fazla oranlarda olabileceği düşünülmektedir. Ancak yine de tarihsel kayıtlar da geçen sayısal verilerin doğruluğu tartışılır boyutta olduğu gibi özellikle depreme kaynaklık eden fayların hangi faylar veya segmentleri olduğu konusu bilinmemektedir. Bu durum özellikle tekrarlanma periyotları 150 yılın üzerinde olan faylarda ön kestirim yapma konusunda büyük veri aksaklığını beraberinde getirmektedir.

Katalog verilerine bakıldığında Van Gölü Havzasını etkileyen depremlerin VI ile IX şiddetleri arasında etkili oldukları gözlenmektedir. Bu depremlerin bir bölümü büyük alanlarda etkili olmuş ve ciddi yıkımlar yapmıştır. Özellikle 1276, 1647, 1715 yılında gerçekleşen depremler büyük hasarlı depremlerdir.

Bazı yerel kaynaklarda geçen, tarihsel depremlere ait bazı bulgular ise şöyledir; 8 Mart 1715 tarihinde Van Gölü'nün doğusunda meydana gelen depremde Van, Erciş ve civardaki köylerde evler, binalar, kale surları yıkılmış ve ölümler gerçekleşmiştir. Erciş'te çöken kilise kubbesinin altında 37 kişi can vermiş, bu deprem özellikle Van'ın kuzeyinde etkili olmuştur.

Depremlerin bir bölümü volkanik faaliyetler ile ilişkilidir. 1441 yılında gerçekleşen deprem aslında Van Gölü batısında yer alan Nemrut Volkanının aktivitesi sonucunda gerçekleşmiş veya depreme bağlı olarak volkanizma gerçekleşmiştir. Tarihi kayıtlara da geçen bu olay sonucunda Nemrut volkanı kuzeye doğru lav çıkışı yapmıştır.

1881 yılında yine benzer bir olay neticesinde Bitlis ve Van bölgesi büyük bir depremle sarsılmıştır. Tarihi kayıtlara göre deprem yirmi saniye sürmüş, iki gün sonra 22 saniye süren bir başka deprem daha gerçekleşmiştir. Deprem neticesinde minareler ve kubbeler çökmüş, eski evlerin bir kısmı yıkılırken bir kısmında çatlaklar meydana gelmiştir. Ancak deprem asıl o dönemde Van'a bağlı Adilcevaz ilçesinde daha etkili olmuştur. Adilcevaz'da 40 ev yıkılmış, 80 ev ise oturulamayacak derecede hasar görmüştür.

Deprem şiddetlerine bakıldığında ortalama büyüklüklerin 7.0 magnitudünü aşmaması öngörülmektedir. Ancak günümüz koşulları da dahil olmak üzere bölgenin gerek üstyapı durumu, gerekse sosyal yapısı 5.0 büyüklüğünün üzerindeki her depremde merkez olarak, 6.0 büyüklüğünün üzerindeki her depremde bölgesel olarak yıkım beklenmesi gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır. Nitekim aletsel döneme bakıldığında da bu durum kendisini açıkça ortaya koymaktadır. Yakın geçmişte 2004 yılında Doğubayazıt'ta gerçekleşen M:5.1 büyüklüğündeki depremde iki köy (Aşağı ve Yukarı Yığınçalı) yerle bir olmuş, 17 kişi hayatını kaybetmiştir. Yine 2005 yılında Hakkari'nin Sütlüce mezrasını etkileyen M:5.5 büyüklüğündeki depremde Sütlüce ve Kaymaklı yerleşimleri çok ciddi hasar görmüş ve iki kişi hayatını kaybetmiştir. 2003 yılında Bingöl'de gerçekleşen M:6.3 büyüklüğündeki depremde ise bir çok betonarme bina yıkılmış ve çoğu öğrenci olmak üzere 148 kişi hayatını kaybetmiştir.

Tablo 2 Van Gölü Havzasında Tarihsel Dönemde Meydana Gelen Depremler (KRDAE)

Sıra No	Tarih	Enlem	Boylam	Şiddet	Etkili olduğu bölge
1	1110	38.50	43.50	VII	Van
2	1245	38.74	42.50	VI	Ahlat, Van, Bitlis, Muş
3	1276	38.90	42.90	VIII	Ahlat, Erciş, Van
4	1441	38.35	42.10	VIII	Van, Bitlis, Muş
5	02.04.1647	39.15	44.00	IX	Van, Muş, Bitlis, İran
6	31.03.1648	38.30	43.70	VIII	Hoşap, Van
7	1715	38.70	43.50	VIII	Van, Erciş
8	1869	38.40	42.10	VI	Bitlis
9	05.03.1871	38.50	43.40	VII	Van
10	30.05.1881	38.50	43.30	IX	Van, Bitlis, Muş

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Aletsel dönem içerisinde Erciş ve yakın çevresinin yaşamış olduğu M:6 büyüklüğünün üzerinde toplam dört büyük deprem bulunmaktadır. Bu depremlerden en etkili olan kuşkusuz en güncel olanı yani 23 Ekim 2011 tarihinde meydana gelen depremdir. Çaldıran Depremi ise 24 Kasım 1976 da meydana gelmiş ve yaklaşık 3840 kişinin yaşamını yitirmesine neden olmuştur. Başta Çaldıran olmak üzere, Muradiye, Erciş ve Van ana yerleşimleri ve bunlara bağlı köylerde çok büyük hasar gerçekleşmiştir. Özellikle bu alanların ova zemin üzerinde kurulu olması hasarın boyutunun artmasına neden olmuştur. Çaldıran depreminde yaklaşık 50 km lik fay yırtılmış ve 370 cm maksimum atım gerçekleşmiştir.

Bu depremde Erciş yerleşiminin özellikle kuzey bölümlerinde yer alan köylerde ciddi hasarlar gerçekleşmiştir.

Tablo 3 Van Merkez Üstü Olmak Üzere Ortalama 100 km Yarıçaplı Alan İçerisinde Aletsel Dönemde Meydana Gelmiş Önemli Depremler  $M \geq 6.0$

Tarih	Enlem Boylam	Büyükük (Mw)	Bölge
28.04.1903	39.10 42.50	6.3	Patnos-Ağrı
28.09.1908	38.00 44.00	6.0	Başkale-Van
24.11.1976	39.05 44.04	7.3	Çaldıran-Van
23.10.2011	38.76 43.36	7.2	Tabanlı-Van

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

23 Ekim 2011 tarihinde 13:41'de meydana gelen Tabanlı-Van depremi yaklaşık 25 saniye sürmüştür. Depremin merkez üssü Van'ın 17 km kuzeyinde yer alan Tabanlı köyüdür. Depremin hemen ardından yapılan değerlendirmelerde depremin büyüklüğü Kandilli Rasathanesi tarafından M1:6.6 olarak verilmiş, sonrasında moment büyüklüğü Mw:7.2 olarak hesaplanmıştır. İlk sel verilere göre yine depremin merkez üssünde şiddetinin IX civarında olduğu belirtilmiştir. Depremin ardından günümüze kadar bölgede 8500'ün üzerinde deprem kaydı alınmıştır (KRDAE). Ana şoktan sonraki ilk üç hafta içerisinde büyüklüğü M:5 in üzerinde olan 9 adet deprem gerçekleşmiş, günümüze kadar ise yaklaşık 180 adet M:4 ün üzerinde deprem kaydedilmiştir. Bu depremlere kaynaklık eden fayların bir bölümü ana düzlem üzerinde değildir. Bölgede ana şoktan sonra gerçekleşen depremlerin

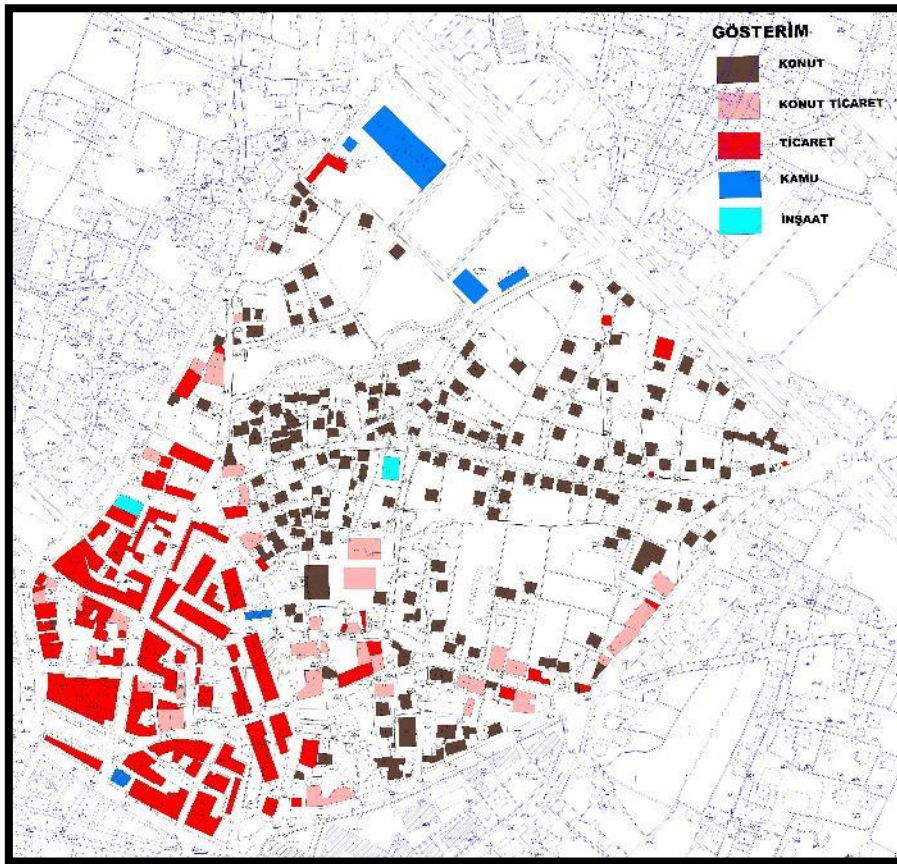


dağılımlarına bakıldığında Van Fayı olarak bilinen ve yüzeyde de yaklaşık 10 cm deformasyon oluşturan ana yırtılma düzleminin çok dışında gerçekleştiklerini görmek mümkündür. Bu durum bölgede başka fayların da ana depremle birlikte harekete geçtiğinin kanıtıdır.

Gerek tarihsel süreçte gerekse aletsel dönemde ve hatta yakın tarihte gerçekleşen depremler bölgenin tektonik yapılarının sismik aktivitesini halen koruduğunu ve yüksek oranda gerilim biriktirme potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir. Bu durum bölgeyi depremsellik anlamında oldukça önemli kılmaktadır. Tüm bunların yanı sıra bölgedeki yerleşim yerlerinin zemin koşullarının mutlaka detaylı olarak gözden geçirilmesi gerekmektedir.

### 3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanına ilişkin yapılan arazi kullanım analizi aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir. Analiz sonuçlarına bakıldığında, alanda ticaret ve konut fonksiyonuna sahip yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Alanın güney batı kısmı ağırlıklı olarak ticari yapılardan oluşmuşken alanın kuzey doğusu konut alanlarından oluşmaktadır. Alan içerisinde toplam 371 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 192 tanesi konut, 128 tanesi ticari birim, 43 tanesi ticaret+konut, 6 tanesi kamu binası ve 2 tanesi ise inşaat halindeki yapılardır.

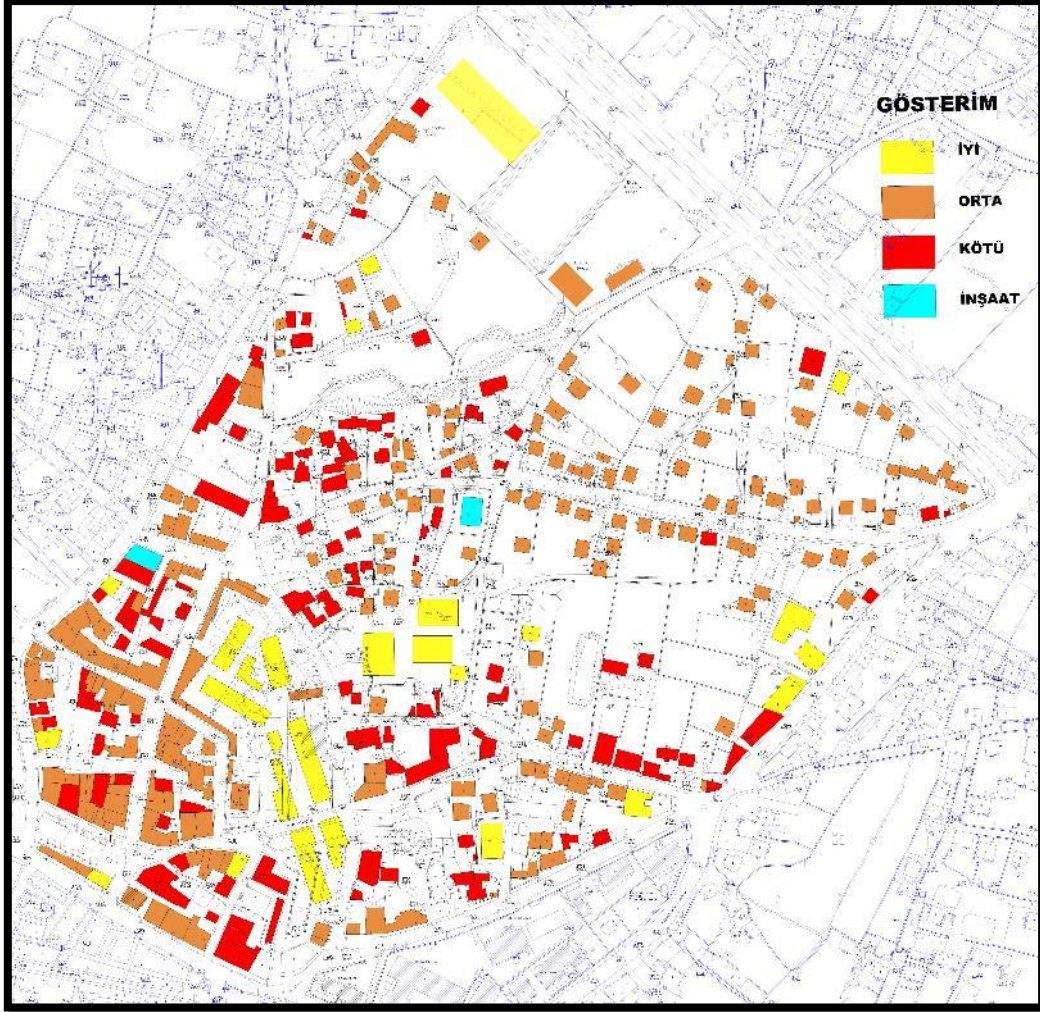


Harita 1 Arazi Kullanımı



### 3.6. YAPI KALİTESİ ANALİZİ

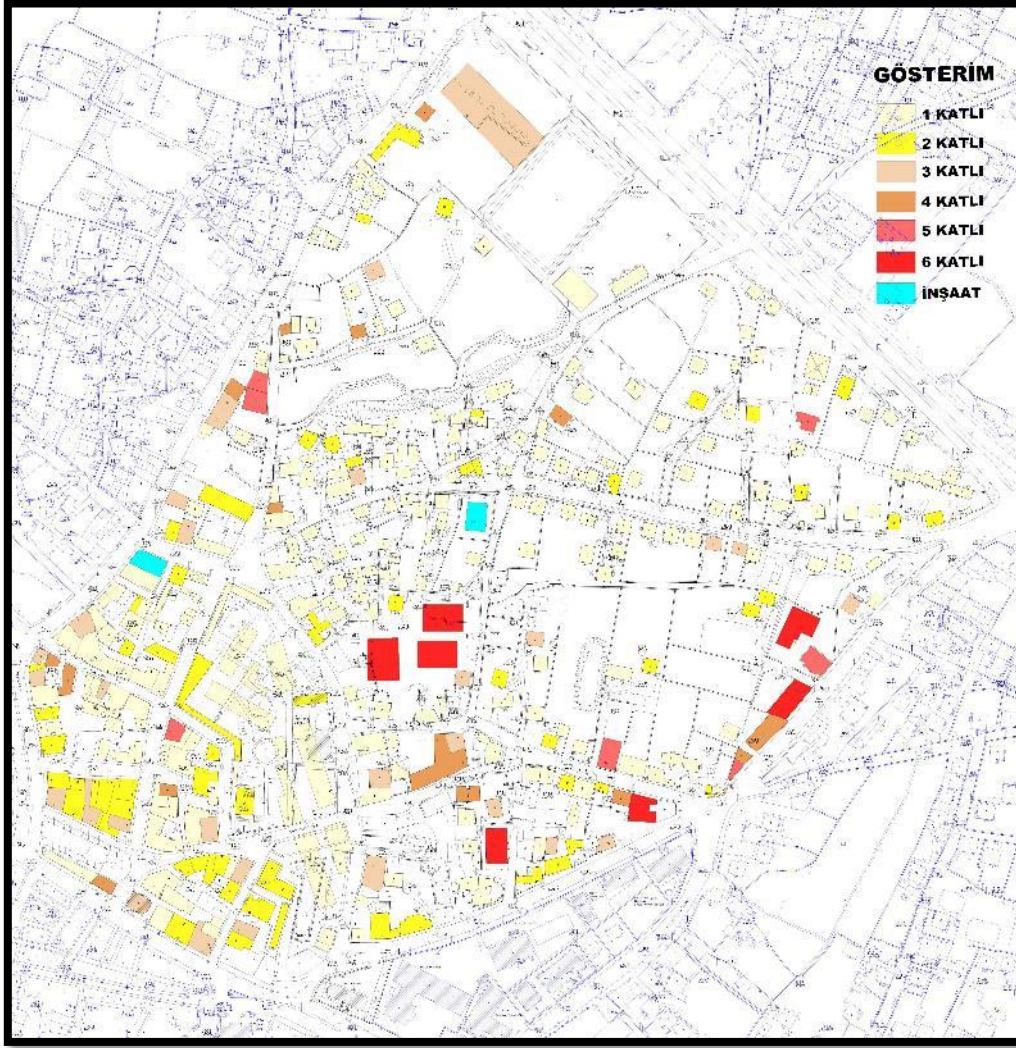
Planlama Alanına ilişkin yapı görünen kalite analizi aşağıdaki şekilde gibidir. Alandaki yapıların fiziksel yapıları göz önünde bulundurularak incelendiğinde alandaki yapıların büyük çoğunluğunun orta durumda olduğu görülmektedir. Orta durumdan sonra alanda en çok kötü durumda ve sonrasında da iyi durumdaki yapılar bulunmaktadır.



Harita 2 Yapı Kalite Analizi

### 3.7. KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde kat adedi analizi aşağıdaki şekildedir. Alanda toplam 371 yapı bulunmaktadır. Alanda ağırlıklı olarak tek katlı yapılar bulunmaktadır. Planlama alanında 237 adet tek katlı yapı bulunmaktadır. Tek katlı yapıları 70 adet ile iki katlı yapılar izlemek. Genel olarak müstakil tek katlı yapıların ağırlıkta olduğu bölgede, 2 katlı, 3 katlı, 4 katlı, 5 ve 6 katlı yapılarda bulunmaktadır.



*Harita 3 Kat adetleri Analizi*

### **3.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ**

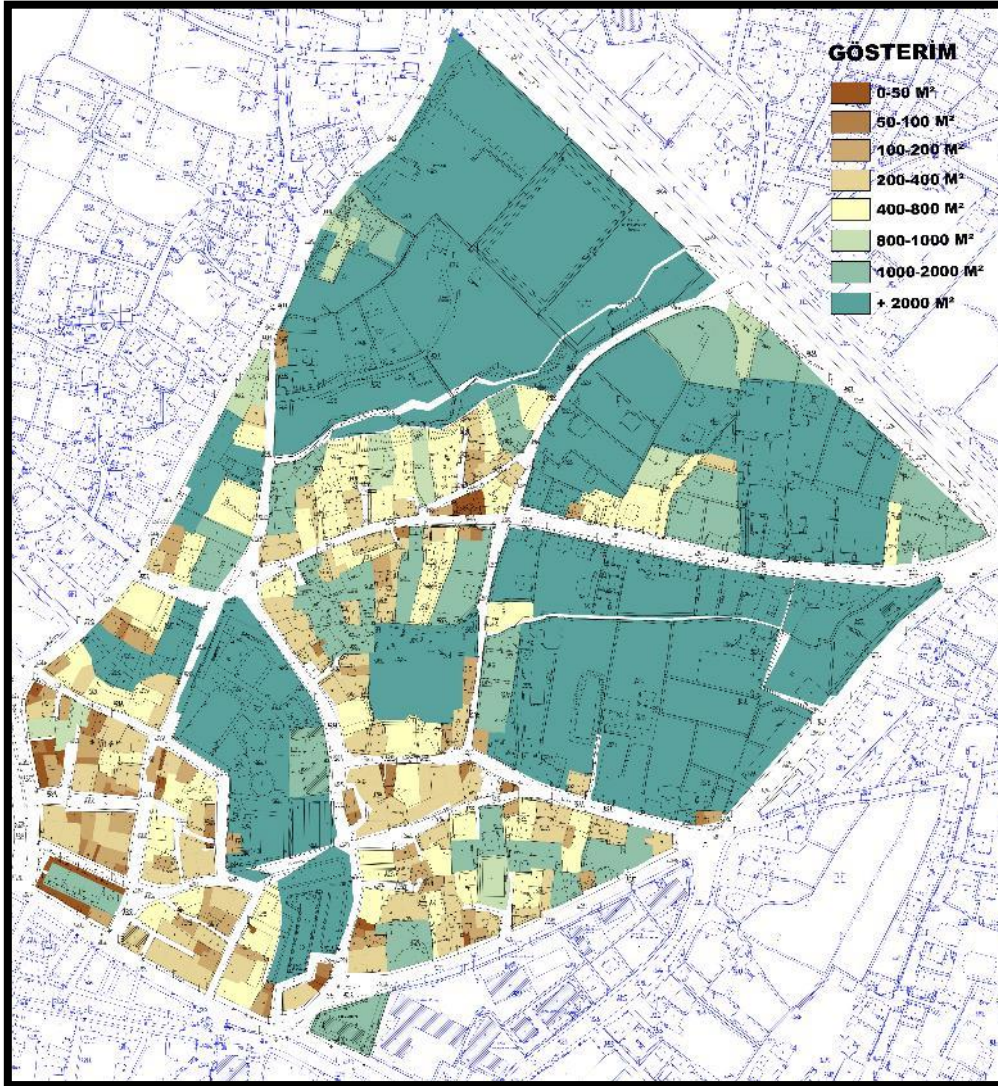
Parsel büyüklüğü analizi, parsellerin alan büyüklüklerine göre gruplandırılıp renklendirilmesi ile oluşturulmuş bir analizdir. Dönüşüm alanındaki parsel büyüklüklerine ait harita aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir.

Planlama alanına ilişkin yapılan parsel büyüklüğü analizine bakıldığında alanda 200-400 m<sup>2</sup> ve 0-50 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerin çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bu yapı göstermektedir ki yapılaşan alanlarda bir parsel üzerinde birden fazla yapı bulunduğu gibi parsel üzerinde bir yapının bulunduğu durumlarda mevcuttur. Dönüşüm alanına ilişkin parsel büyüklüklerinin sayısal olarak kaç parselde denk geldiğini gösteren tablo aşağıdaki tablodaki gibidir.



Tablo 4 Parsel Büyüklüğü Dağılımı

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (M <sup>2</sup> )	ADET
0-50	66
50-100	29
100-200	63
200-400	85
400-800	53
800-1000	8
1000-2000	25
2000+	32
<b>TOPLAM</b>	<b>361</b>

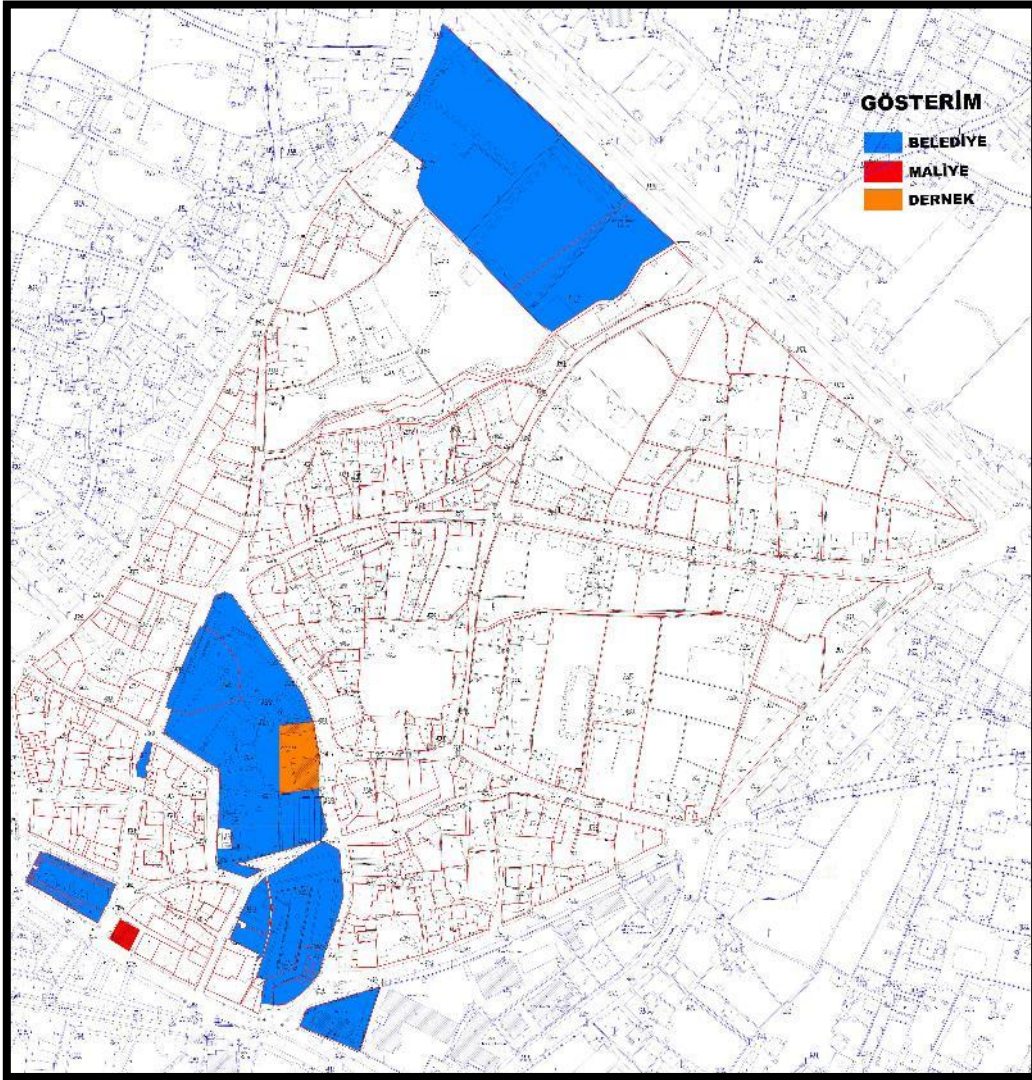


Harita 4 Parsel Büyüklüğü Analizi

### 3.9. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama Alanı içindeki mülkiyet deseni incelendiğinde alandaki mevcut parsel yapısı ve parsel büyüklükleri üzerinden bir sonuca varmak mümkündür.

Alana ilişkin mülkiyet deseni aşağıdaki şekilde gösterildiği gibidir. Alanın büyük çoğunluğunu özel mülkiyete sahip parseller oluşturmaktadır. Alanda özel mülkiyet dışında belediye, maliye ve dernekler ait parseller bulunmaktadır.



Harita 5 Mülkiyet Analizi





## **4. PLANLAMA DURUMU**

Bu başlık altında planlama alanında yapılmış üst ölçek imar planları, önceki imar planları ve yürürlükteki imar planları incelenecektir.

### **4.1. ÜST ÖLÇEK İMAR PLANLARI**

#### **4.1.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ VAN BİTLİS MUŞ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

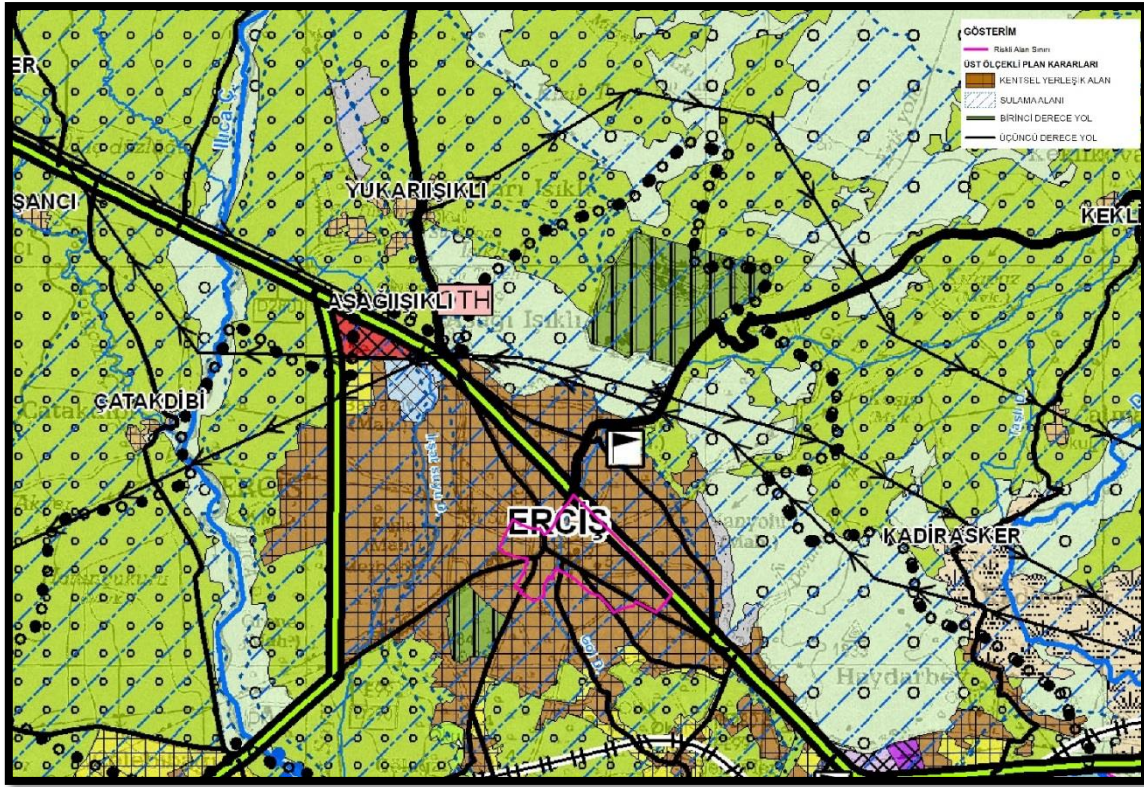
Erciş İlçe Merkezi Van Gölünün kuzeyinde Van-Ağrı yolu ile Van-Bitlis yollarının kesiştiği noktada gelişmiştir. Van İli'nin Merkez İlçe'den sonra en büyük yerleşmesi olan Erciş İlçe Merkezi, il merkezi gibi yoğun göç baskısı altındadır.

Çevre düzeni planı kapsamında oluşturulan senaryoya göre; ilçe merkezi olarak üstlendiği işlevleri yerine getirmeye devam ederken, ticaret, hizmet ve sanayi sektörü gelişerek devam edecektir.

Elde edilen projeksiyon sonuçları ile uyumlu olarak, Erciş İlçe Merkezi için 2035 yılı nüfusu 135.000 kişi olarak kabul edilmiştir. İlçenin 2015 yılı ve 100.000 kişi hedef alınarak hazırlanan yürürlükteki imar planındaki alan 2035 yılı için öngörülen nüfus için gereken kentsel kullanım alanı ihtiyacının üzerindedir. Bu nedenle Erciş İlçe Merkezi için ilave gelişme alanı planlanmamıştır. İlçe merkezi için mevcut plan ile önerilen gelişme alanları aynen kabul edilmiştir.

Kentin doğu yönünde küçük sanayi sitesi yer seçerken imar planı kararı ile aynı bölgede sanayi alanı gelişimi öngörülmüştür. Kentin güneyinde yer alan verimli tarım alanları yürürlükteki imar planında korunmuştur. Çevre düzeni planı kararları kapsamında ilçe merkezinin kuzeyinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Organize Tarım/Hayvancılık Bölgesi önerilmiştir.

Erciş İlçe Merkezi Van Gölü kıyısında yer aldığından, alt ölçekli planlarda 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri'ne uyulacaktır



Harita 6 1/100000 Ölçekli Van Bitlis Muş Çevre Düzeni Planı

## 4.2. ÖNCEKİ İMAR PLANLARI

Yerleşmenin ilk imar planı 1953 yılında yapılmıştır. Bu plan 1 adet 1/2000 ölçek paftadan oluşmaktadır. Şu ana kadar 7 adet plan yapılmıştır.

Mevcut durumu yansıtan İmar Planı 1989 yılında İller Bankası aracılığı ile yaklaşık 4100 hektarlık bir alanda hazırlanmıştır. Hazırlanmış olan planda Erciș Belediyesinin arıtma tesisinin bulunduğu kentin güneyinde bulunan tarım arazileri imara açılmış ve tarım değerleri açısından korumacı bir yaklaşım uygulanmamıştır.

Kent merkezinde resmi kurum alanları, eğitim tesisleri alanı gibi kullanımlar yer almaktayken, kent çevresinde küçük sanayi sitesi gibi alan kullanımları yer almaktadır.

Kent merkezinde kalan meskûn konut alanları için ayrıık nizamda üç kat (A-3); diğer konut gelişme alanlarında ise ayrıık nizamda iki katlı (A-2), TAKS=0,20 ve KAKS=0,40 yapılaşma koşullu konut alanları önerilmiştir.

Ticaret alanları kent merkezinde ve 22 metrelik Van Bulvarı (Van Yolu Caddesi) üzerinde konumlandırılmış, ayrıık nizamda iki ve üç katlı (A-2), (A-3) ve bitişik nizamda iki, üç, dört ve beş (B2), (B-3), (B-4), (B-5) olarak düzenlenmiştir. 50 metrelik Van – Ağrı karayolunda ise “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” planlanmış ve bu yol ile bağlantılı olarak “Küçük Sanayi Sitesi” önerilmiştir.

Planlama Alanına baktığımızda ise alanın büyük bir çoğunluğunun ticaret alanı olduğu görülmektedir. Ticaret alanlarında yapı nizamı (B-4), (B-5) olarak düzenlenmiştir. Konut alanlarında ise yapı nizamı (A-2), (A-3) olarak düzenlenmiştir. Planlama alanına ait 10.10.1989 tarihinde onaylanan imar planı alan dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Tablo 5 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Alan Dağılımı

MERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
ALAN ADI	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN
PARK	23983.32	7.08%
KONUT	90429.41	26.71%
TİCARET	100726.94	29.75%
PAZAR ALANI	10358.69	3.06%
TEKNİK ALTYAPI	13842.53	4.09%
RESMİ KURUM ALANI	206.37	0.06%
TERMINAL	13842.53	4.09%
YOL	85184.19	25.16%
<b>TOPLAM</b>	<b>338573.98</b>	<b>100.00%</b>

İmar planı alan dağılımları ve yapı nizamları üzerinden planlama alanı inşaat alanı nüfus hesabı yaptığımızda planlama alanında ortalama konut büyüklüğünü 100 m<sup>2</sup> ve ortalama aile büyüklüğü 6 kişi olarak aldığımızda planlama alanı plan nüfusu yaklaşık olarak 12762 kişi olarak belirlenmektedir. Bu hesaplamaya dair detaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 6 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı Nüfus Hesabı

	ADA ALANI	TAKS	KAKS	İNŞAAT ALANI	KONUT İNŞAAT ALANI	ORTALAMA KONUT BÜYÜKLÜĞÜ	AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
KONUT A 3	89839.87	0.4	1.2	107807.84	107807.84	100	6	6468
KONUT A 2	589.54	0.4	0.8	471.63	471.63	100	6	28
B 5 TİCARET	4360.227	0.7	3.5	15260.79	0.00	0	0	0
B 4 TİCARET	46642.1	0.7	2.8	130597.88	0.00	0	0	0
B 4 TİCARET+KONUT	49724.613	0.7	2.8	139228.92	104421.69	100	6	6265
<b>TOPLAM</b>	<b>191156.35</b>			<b>393367.07</b>	<b>212701.16</b>			<b>12762</b>





*Harita 7 10.10.1989 Tarihinde Onaylanan İmar Planı*

### **4.3. YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI**

23 Ekim 2011 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında yerleşmede yeni bir imar planı hazırlama ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yeni plan çalışmalarını 2012 yılında başlatmış ve 01.07.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

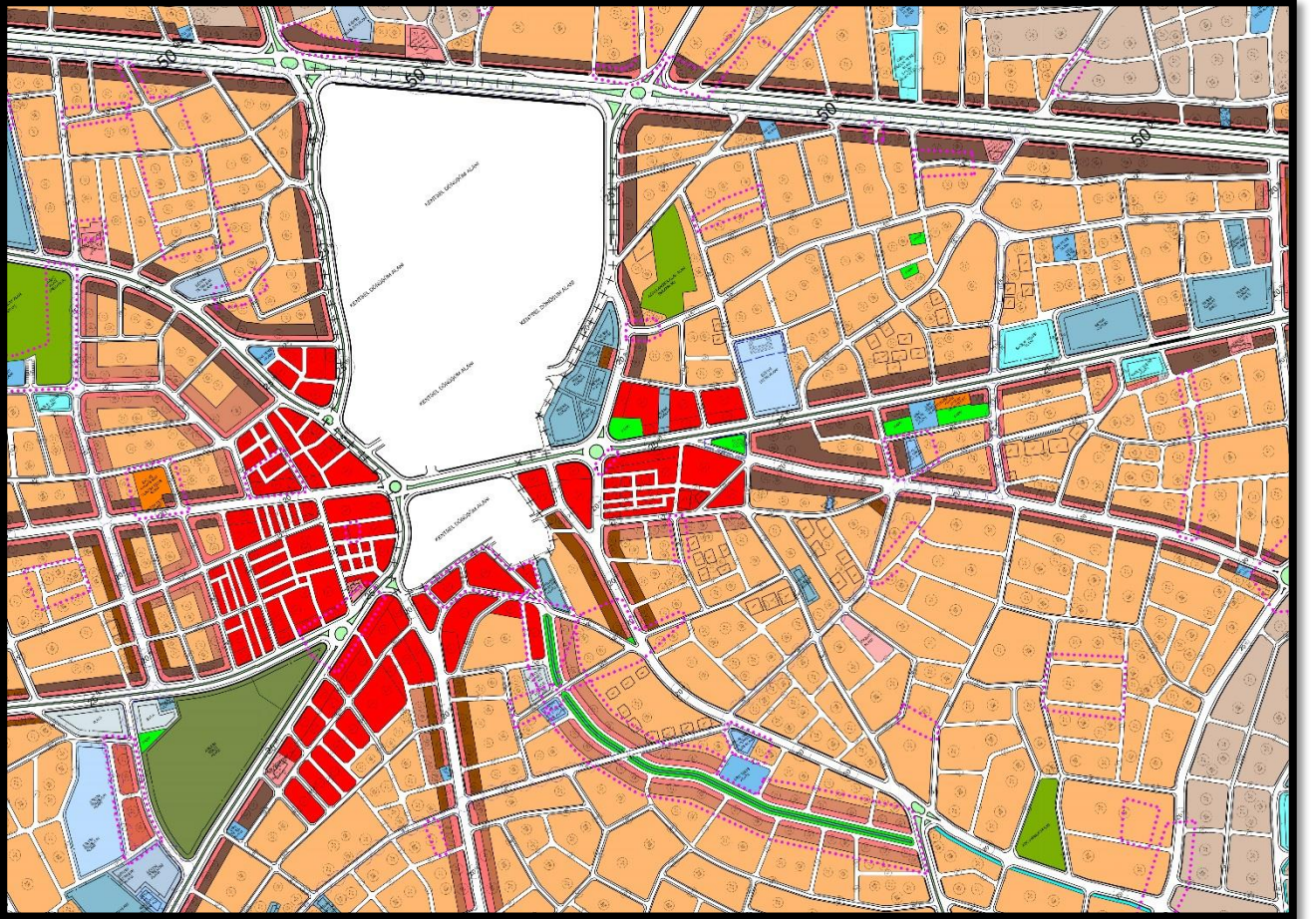


Söz konusu planın hedef yılı 2030 projeksiyon nüfusu ise 185.000 kişi kabul edilmiştir. Yerleşmede bu plandan önceki plan kararlarının %20 civarında şekillenmiş olması nedeni ile bu planda önceki plandan gelen bölgeleme ve ulaşım kararlarının devamı ve revizyonu olacak şekilde hazırlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan son imar planında çalışma alanı içerisindeki plan kararları incelendiğinde mevcut durumdaki arazi kullanımına uygun plan kararları üretildiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda halihazırda ticaret kullanımı olan alanları batı, güney ve doğu istikametinde biraz daha genişletilerek yine ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda bitişik yapı nizamında 3-4-5-6 katlı yapılaşmalara müsaade edilmiştir. Bu alanların dışında kalan ve şehir ana ulaşımını oluşturan Vanyolu, Kışla, Ebubekir Çiftçi, Tugay ve Tekevler Caddesinde ayırık yapı nizamında 4-5-6 katlı konut altı ticaret kullanımları planlanmıştır. Aynı şekilde Van-Erciş-Patnos karayolu kenarında yer alan bölgelerde de ayırık yapı nizamında 6 katlı konut altı ticaret kullanımlarının yer alması öngörülmüştür.

Planlama alanına baktığımızda ise alanın kentsel dönüşüm alanı olarak bırakıldığı görülmektedir. Alanda yapılaşma kararları verilmediğinden dolayı, inşaat alanı ve nüfus hesabı yapılamamaktadır.



Harita 8 Yürürlükteki İmar Planı

## 5. PLANIN KONU AMAÇ VE HEDEFİ

Erciş 1910 yılında ilçe statüsü kazanmış, 1923 yılında belediye haline gelmiş bir yerleşim merkezidir. İlçe I. Derece Deprem Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 23.10.2011 ve 09.11.2011 tarihlerinde gerçekleşen depremler sonucunda ilçe merkezi başta olmak üzere yerleşim genelinde büyük hasarlar meydana gelmiştir.

Yaşanan depremler sonrasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu kanun kapsamında Erciş İlçe Merkezinde 22.02.2013 tarih ve 2013/4396 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yaklaşık 149 ha alan Riskli Alan ilan edilmiştir. Riskli Alan ilan edilen bölgenin 33.85 ha büyüklükteki alana yönelik yapılmakta ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmektedir

Planın “Amacı” ; **Genel olarak kentin ve özel olarak bu kent parçasında yaşayanlar/yaşayacakların bugünkü talepleri ve ihtiyaçlarını karşılayan, ancak kaynakların tüketilmeden gelecek nesillere bırakıldığı, çevresel değerlere duyarlı, ekonomik açıdan canlı, toplumsal yaşam açısından cazip, kentsel örgütlenme yapısı güçlü, kentsel risk faktörünün dikkate alındığı, kısaca “sürdürülebilirlik” özelliklerine sahip bir kent parçasına dönüştürmek** olarak ifade edilebilir

Planlama sınırları içerisinde yapılan ve yapılması istenilen her türlü uygulama için en temel ve en önemli hukuki dayanağı 6306 sayılı Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri oluşturmaktadır. Bu kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olarak belirlenmiştir.

Riskli Alana ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında;

- Gerek zemin gerekse yapım tekniği ve yapı yaşına bağlı ortaya çıkan afet risklerinin asgariye indirilmesine yönelik olarak yapı stoğunun yenilenmesine ilişkin mekânsal uygulama kararlarının geliştirilmesi,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirlerin alınarak kentlerde eskimiş ve afet riski taşıyan alanlardaki yapıları kapsamlı ve ekonomik şekilde ele alarak, kentsel dönüşüm projesi ile hayata geçirilmesi,
- Halkın içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve mekânsal yapıyı güçlendirmek, yetersiz ve sağlıksız yapıları modernize etmek, şehircilik etiği ve planlama teknikleriyle daha yaşanabilir, ulaşılabilir ve değerli bir kent parçası oluşturmak

- Bölgede yaşanabilir bir mekan üretilmesi ve yapı stoğunun yenilenmesi çerçevesinde konut işyerleri toplumsal donatılar ve kamusal mekanlar arası etkileşimlerin güçlendirilerek yaşam kalitesinin artırılması
- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile kentsel estetiği, mekansal kaliteyi, kültürel değerleri ve çevresel duyarlılığı üst seviyeye çıkarmak ve kentsel tasarım projeleri ile detaylandırarak;
  - Bölgede yaşayacak olanların sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren stratejileri sunan bir anlayış geliştirilmesi
  - Gerek yerel yönetimler öncülüğünde örnek projelerin yürütülmesine gerekse özel sektör ile hak sahibi arasında uzlaşmalar ile yürüyecek projelere ilişkin imar planı kararlarının geliştirilerek kentsel dönüşüm sürecinin etkinliğinin artırılması hedeflenmiştir.

## **6. PLAN KARARLARI**

### **6.1. ARAZİ KULLANIM KARARLARI**

Van İli, Erciş İlçesi, Bayazıt, Kışla, Latifiye, Camikebir, Alkanat, Vanyolu Ve Salihye Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında üst ölçek plan kararlar doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Öneri plan ile

- Emniyet, Zeylan, Tugay ve Özdemirhanoglu caddeleri boyunca Ticaret kullanım kararı verilmiştir.
- Konut kullanımları ve Ticaret kullanımlarının yanında alanda büyük açık yeşil alanlar bırakılmıştır.
- Konut alanlarında, parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliği olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkan, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

Tablo 7 Öneri İmar Planı Alan Dağılımı

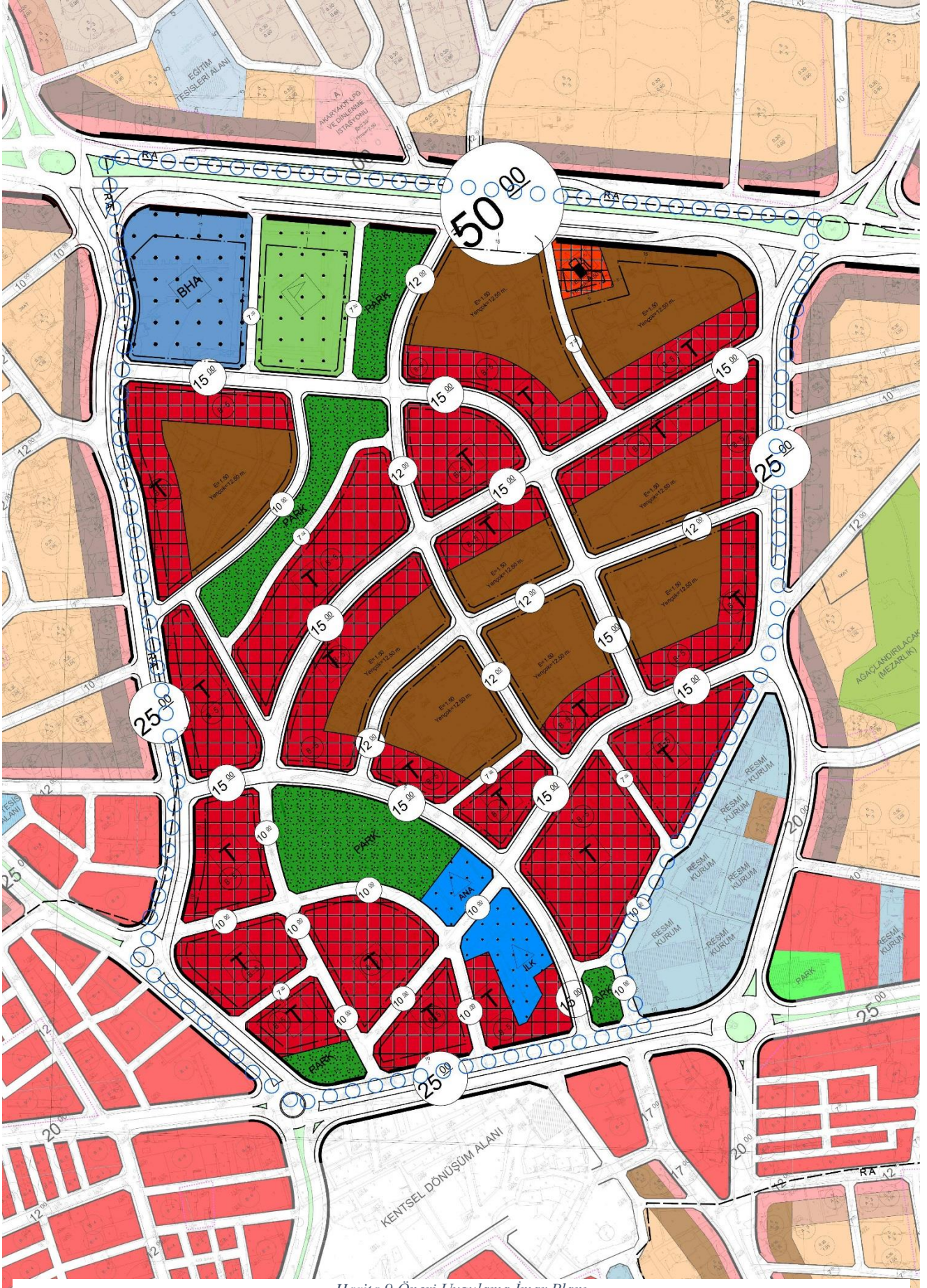
ÖNERİ İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI		
ALAN ADI	ALAN	ORAN
KONUT	68050.3	20.10%
TİCARET	121150.65	35.78%
ANAOKULU	2056.59	0.61%
İLKOKUL	4091.02	1.21%
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	1769.84	0.52%
BHA	12537.38	3.70%
PARK	24666.3	7.29%
ACIK SPOR TESİSİ	9440.33	2.79%
YOL	94811.57	28.00%
<b>TOPLAM</b>	<b>338573.98</b>	<b>100.00%</b>

## 6.2. NÜFUS KARARLARI

Van İli, Erciş İlçesi, Bayazıt, Kışla, Latifiye, Camikebir, Alkanat, Vanyolu Ve Salihye Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 2030 yılı nüfus 4680 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus hesabı aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

- Konut alanlarında ortalama konut büyüklüğü 120 m<sup>2</sup> ve ortalama aile büyüklüğü 5.5 kişi,
- İlgili kabullere göre toplam konut inşaat alanı **102075.45 m<sup>2</sup>** olarak bulunur.
- **102075.45 m<sup>2</sup>** inşaat alanı kişi başı inşaat alanına (120/5.5=21.81 m<sup>2</sup>) 21.81 m<sup>2</sup> bölersek planlama olanı nüfusu ; (102075.45/21.81 m<sup>2</sup>=) **4680** kişi dir.





Harita 9 Öneri Uygulama İmar Planı



## 7. PLAN HÜKÜMLERİ

### 7.1. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, VAN İLİ ERCİŞ İLÇESİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, BAKANLAR KURULU'NUN 22.02.2013 VE 2013/4396 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN 19.03.2013 TARİH VE 28592 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ ALAN SINIRI İÇERİSİNDE “ BAYAZIT,KIŞLA, LATİFİYE, CAMİKEBİR, ALKANAT, VANYOLU VE SALİHİYE” MAHALLELERİNİN YER ALDIĞI VE TOPLAM 33,85 HEKTAR BÜYÜKLÜKTEDİR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ”, “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK “,”YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK”VE İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, UYGULAMA VAN BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK, KAVŞAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
5. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
6. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

7. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN MAYIS 2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
8. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
9. KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
11. PLANLAMA ALANINDA TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜKLERİNE HABER VERİLECEK VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## 7.2. ÖZEL HÜKÜMLER

1. **KONUT ALANLARI :** BU ALANLARDA, PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİ OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR. **EMSAL:1.50 YENÇOK:12.50 M** DİR. BU ADALARDA YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK VEYA BLOK NİZAM OLABİLİR. KONUT ALANLARINDA BİR VEYA BİRDEN FAZLA PARSEL BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2000 – 5.000 M<sup>2</sup> ARASI PARSELLERDE 0,25; 5.001 M<sup>2</sup> ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,50 EMSAL ARTIŞI YAPILACAKTIR.
2. **TİCARET ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAM KAT YÜKSEKLİĞİ İSE 5 KATTIR.
3. **EĞİTİM ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM DİR.



- **ANAOKULU ALANI:** BU ALANLARDA **EMSAL: 0.50** VE **YENÇOK: 8.50 M** DİR.
  - **İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA **EMSAL: 1.00** VE **YENÇOK: 12.50 M** DİR.
- 4. BELEDİYE HİZMET ALANLARI:** BU ALANLARDA **EMSAL:1.00** VE **YENÇOK:** **SERBET** DİR.
- 5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI:** BU ALANLARDA AKARAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OÇAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA **EMSAL:0.30** **YENÇOK: 7.50 M** DİR.
- 6. AÇIK SPOR TESİSİ:** BU ALANLARDA SOYUNMA ODALARI, İDARİ BİNA, MESCİT, BEBEK EMZİRME YERİ VE KULLANICI SAYISINA GÖRE UMUMİ TUVALET İÇİN GEREKLİ MEKÂNLAR YER ALABİLİR. **EMSAL:0.10** VE **YENÇOK: 6.5 M** DİR.
- 7. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR:**
- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. TEMALİ PARK, MEYDAN, OYUN ALANI, YAYA YOLLARI VB. YER ALABİLİR. EMSAL 0.03 DEĞERİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA TRAFİ, SABİT OLMAYAN BÜFE, KAFETERYA VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. AYRICA YER ALTI OTO-PARKLARININ GİRİŞ RAMPALARI YAPILABİLİR.
  - BU ALANLAR AYNI ZAMANDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PLANLANAN ALANLARDIR.
  - İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE YEŞİL ALANLARIN VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA, (AĞAÇLANDIRMA YAPILMASINI ENGELLEMeyecek ŞEKİLDE) OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ BELEDİYESİ'NCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTO-PARKI DÜZENLENEBİLİR. YEŞİL ALANLARIN ALTINDA OTO-PARK OLARAK DÜZENLENECEK ALAN YEŞİL ALANIN YARISINI GEÇEMEZ.

8. BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, SOSYAL TESİS ALANLARINDA, EĞİTİM VE SAĞLIK ALANLARINDA, BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN MİMARİ VE AVAN PROJELERE ESTETİK VE TASARIM AÇISINDAN ONAY VERİLDİKTEN SONRA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TETKİK EDİLİP ONAYLANARAK RUHSAT VERİLECEKTİR.
9. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFİ, REGLAJ İSTASYONU, VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE PARK ALANLARI VEYA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 METRE KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR. DIŞ CEPHELERİN GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.
11. PLAN KAPSAMINDA YAPILACAK FAALİYETLERİN ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLERDEN OLMASI DURUMUNDA, YATIRIMA BAŞLAMADAN ÖNCE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER KAPSAMINDAKİ YÜKÜMLÜLÜKLERİN YERİNE GETİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
12. ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI DSİ 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 17/07/2018 TARİHLİ VE 502427 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
13. DERE KENARLARINDA VE TAŞKIN RİSKLİ ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN DERE KRET KOTUNA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI ZORUNLUDUR.
14. 09.09.2006 TARİHLİ VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI "DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR" KONULU BAŞBAKANLIK GENELGESİ'NDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
15. ÇED YÖNETMELİĞİ'NİN EK-1 VE EK-2 LİSTELERİNDE YER ALAN PROJELERİN PLANLANMASI DURUMUNDA, ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDA "ÇED OLUMLU" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN FAALİYETE BAŞLANILAMAZ