

**SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULANIM ALANI DAHİLİNDE KALAN  
VAN İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ESKİCAMİ MAHALLESİ  
170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 sayılı parsellere Ait “Otel Alanı” Amaçlı  
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE  
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**



MART-2026

**VAN İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ESKİCAMİ MAHALLESİ**  
**170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 sayılı parsellerde**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE**  
**ARAŞTIRMA RAPORU**

| Proje Ekibi       |                                                  |                       |      |
|-------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|------|
| Adı Soyadı        | Unvan                                            | Toplam Deneyimi (Yıl) | İmza |
| İrfan DOĞAN       | A Belgesine Sahip Şehir Plancısı (Plan Müellifi) | 37 yıl                |      |
| Ferhat KAYALIK    | Şehir Plancısı                                   | 9 yıl                 |      |
| Tuba GÖYA         | Mimar                                            | 22 yıl                |      |
| Muharrem TATLI    | Peyzaj Mimarı                                    | 13 yıl                |      |
| Abdullah GÜNBATAR | Harita Mühendisi                                 | 25 yıl                |      |
| İskender TAŞ      | Jeoloji Mühendisi                                | 16 yıl                |      |



## İÇİNDEKİLER

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| ŞEKİL LİSTESİ.....                                                                | 6  |
| TABLO LİSTESİ .....                                                               | 6  |
| GİRİŞ .....                                                                       | 1  |
| AMAÇ VE HEDEFLER .....                                                            | 2  |
| YÖNTEM VE PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER.....                         | 2  |
| YASAL STATÜLER.....                                                               | 3  |
| BÜTÜNSSEL PLANLAMA KARARLARI .....                                                | 3  |
| 1 BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                                           | 5  |
| 1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ .....                                                 | 5  |
| 1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar.....                               | 7  |
| 1.3. 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Bilgi Paftaları.....                             | 8  |
| 1.4. Uydu Görüntüsü.....                                                          | 11 |
| 2 BÖLÜM : PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....                       | 12 |
| 2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ ve MAHKEME KARARLARI .....              | 12 |
| 2.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları .....                                       | 15 |
| 2.3. Sit Kararı Sonrası Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Plan ve Plan Hükümleri ..... | 17 |
| 3 BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI .....                                    | 20 |
| 3.1. FİZİKSEL YAPI ANALİZİ.....                                                   | 20 |
| 3.1.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK YAPI .....                                            | 20 |
| 3.1.2. KIYI SÜREÇLERİ VE TAŞKIN ANALİZİ .....                                     | 23 |
| 3.1.3. İKLİM VE METEOROLOJİK ÖZELLİKLER .....                                     | 23 |
| 3.1.4. TOPRAK KABİLİYETİ VE ARAZİ SINIFI .....                                    | 24 |
| 3.1.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL PEYZAJ YAPISI.....                                   | 24 |

|        |                                                                                     |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1.6. | YERALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARI                                                   | 24 |
| 3.1.7. | MADEN KAYNAKLARI                                                                    | 25 |
| 3.2.   | DEMOGRAFİK YAPI                                                                     | 25 |
| 3.3.   | SOSYAL VE EKONOMİK YAPI                                                             | 25 |
| 3.4.   | TEKNİK ALTYAPI                                                                      | 26 |
| 3.5.1. | ULAŞIM ALTYAPISI                                                                    | 26 |
| 3.5.2. | ELEKTRİK VE ENERJİ ALTYAPISI                                                        | 26 |
| 3.5.3. | İÇME SUYU VE KANALİZASYON                                                           | 26 |
| 3.5.4. | YAĞMUR SUYU VE DRENaj                                                               | 26 |
| 3.5.5. | KATI ATIK VE ÇEVRESEL HİZMETLER                                                     | 27 |
| 3.5.6. | TELEKOMÜNİKASYON VE İNTERNET ALTYAPISI                                              | 27 |
| 3.5.   | ARAZİ KULLANIMI                                                                     | 27 |
| 3.6.   | SEKTÖREL YAPI                                                                       | 28 |
| 3.7.   | YAPI YASAĞLI ALANLAR                                                                | 29 |
| 3.8.   | ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR                                                         | 30 |
| 3.9.   | KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR                                                      | 30 |
| 3.10.  | MÜLKİYET YAPISI                                                                     | 32 |
| 3.11.  | YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER                                 | 33 |
| 3.12.  | FOTOĞRAFLAR VE MEVCUT DURUM BELGELERİ                                               | 34 |
| 3.13.  | KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI                                  | 36 |
| 3.14.  | PLANLAMA ALANI BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL YAPI DURUMU                                    | 39 |
| 3.15.  | KİSMİ YAPILAŞMA ANALİZİ (EDREMIT SAHİL ŞERİDİ – TARİHSEL VE MEKÂNSAL DEĞERLENDİRME) | 39 |
| 4      | BÖLÜM : KURUM GÖRÜŞLERİ                                                             | 44 |
| 4.1.   | İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ                                                     | 44 |
| 4.2.   | ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ                                 | 44 |
| 4.3.   | DSİ 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ                                                             | 45 |
| 4.4.   | DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ                                    | 45 |
| 4.5.   | KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ                                     | 46 |
| 4.6.   | TEİAŞ 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (VAN)                                                     | 46 |



|        |                                                                                                |    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.7.   | TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI – DSİ DIŞI BİRİMLER                                                   | 47 |
| 4.7.1. | DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ – 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ                             | 47 |
| 4.7.2. | VAN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ                                                                | 47 |
| 4.7.3. | ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ELAZIĞ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, VAN ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ               | 47 |
| 4.8.   | EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI – PLAN PROJE MÜDÜRLÜĞÜ                                             | 47 |
| 4.9.   | VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ – İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI                              | 48 |
| 4.10.  | KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – VAN İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ                                 | 48 |
| 4.11.  | KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, VAN KVKBK MÜDÜRLÜĞÜ | 48 |
| 4.12.  | VANGÖLÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (VEDAŞ) – VAN İL MÜDÜRLÜĞÜ PROJE TESİS BİRİMİ                    | 49 |
| 4.13.  | VAN VALİLİĞİ İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ                                                              | 49 |
| 5      | BÖLÜM : SENTEZ                                                                                 | 49 |
| 6      | UZMAN MESLEK GRUBU RAPORLARI                                                                   | 50 |
| 6.1.   | MİMARİ UZMAN RAPORU                                                                            | 50 |
| 6.2.   | PEYZAJ UZMAN RAPORU                                                                            | 52 |
| 6.3.   | HARİTA MÜHENDİSİ UZMAN RAPORU                                                                  | 53 |
| 6.4.   | JEOLOJİ MÜHENDİSİ UZMAN RAPORU                                                                 | 54 |
| 7      | BÖLÜM : PLAN TEKLİFİ                                                                           | 55 |
| 7.1.   | PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI                                             | 55 |
| 7.2.   | PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR                                                             | 56 |
| 7.2.1. | 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ KARARLARI                                              | 56 |
| 7.2.2. | 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ KARARLARI                                           | 57 |
| 7.3.   | ESKİ PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI                                        | 58 |
| 7.4.   | PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU                                                      | 63 |
| EKLER  |                                                                                                | 64 |
|        | MÜLKİYET DURUMU                                                                                | 64 |
|        | APLİKASYON KROKİSİ                                                                             | 69 |
|        | 1/25.000 ÖLÇEKLİ ORTOFOTO HARİTASI                                                             | 74 |
|        | KURUM GÖRÜŞLERİ                                                                                | 75 |

---

|                                                                                                                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| PLAN MÜELLİFİ BİLGİLERİ – SİCİL DURUM BELGESİ                                                                                                                    | 111 |
| PLAN MÜELLİFİ ONAYLI TESCİL BELGESİ                                                                                                                              | 112 |
| PLAN MÜELLİFİ DİPLOMA ÖRNEĞİ                                                                                                                                     | 113 |
| YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ                                                                                                                                         | 115 |
| PLANLAMA EKİBİNE AİT DİPLOMALAR                                                                                                                                  | 116 |
| İŞ ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ VE PLANCİ KARNESİ                                                                                                                        | 120 |
| EDREMIT (VAN) İLÇESİ İMAR PLANLARI KAPSAMINDA SAHİL ŞERİDİNDEN KARAYA DOĞRU İLK<br>100 METREYİ KAPSAYAN İMAR ADALARINDAKİ KISMİ YAPILAŞMA OLDUĞUNA DAİR<br>RAPOR | 121 |

## ŞEKİL LİSTESİ

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1-Planlama Alanının Türkiye ve Van ilindeki Yeri.....                                                                                | 5  |
| Şekil 2-Planlama Alanının Van İli Edremit İlçesindeki Yeri.....                                                                            | 6  |
| Şekil 3-Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Bilgi Paftası.....                                                                              | 8  |
| Şekil 4-Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Bütüncül Olarak Gösteren Bilgi Paftası .....                           | 10 |
| Şekil 5-Planlama Alanının Uydu Görüntüsü .....                                                                                             | 11 |
| Şekil 6-1978 yılı onaylı Uygulama İmar Planı.....                                                                                          | 12 |
| Şekil 7-Eski 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 2011 .....                                                                                | 13 |
| Şekil 8-2011 yılı onaylı UİP Karayolları Kampı ve Vali Konağı.....                                                                         | 13 |
| Şekil 9-2019 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Yürürlüğü Durdurulan Uygulama İmar Planı.....                                                      | 14 |
| Şekil 10-Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....                                                        | 16 |
| Şekil 11-1/250.000 ölçekli Van İli Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı .....                                                 | 17 |
| Şekil 12-1/5000 Ölçekli Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Nazım İmar Planı .....                                                     | 18 |
| Şekil 13-2019 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı .....                                                                    | 19 |
| Şekil 14-Yerleşime Uygunluk Haritası .....                                                                                                 | 21 |
| Şekil 15-18.01.2024 Tarih ve YERBİS Barkod Kodu: 22001200057612, Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası.....                   | 22 |
| Şekil 16-Planlama Alanının Van Gölü Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanındaki konumu .....                                    | 31 |
| Şekil 17-Çalışma Alanının Kadastral Durumu .....                                                                                           | 32 |
| Şekil 18-Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Çekim Yönlerine Bağlı Kalarak Fotoğraflı Gösterim Paftası.....        | 35 |
| Şekil 19-Planlama Alanında Korunan Alan Sınırlarının İşlendiği Analiz Paftası .....                                                        | 38 |
| Şekil 20-03.05.2011 Onaylı Eski Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planından Önce 1980 yılındaki İmar Planına Göre Ruhsat Alan Yapılar..... | 40 |
| Şekil 21- İlk yüz metreyi kapsayan İmar adalarında kısmi yapılaşmanın yüzde ellibirden fazla olduğuna dair raporun meclis kararı .....     | 43 |
| Şekil 22-Öneri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı .....                                                                         | 61 |
| Şekil 23-Öneri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı.....                                                                       | 62 |

## TABLO LİSTESİ

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1-Planlama alanının temel arazi kullanım.....                   | 28 |
| Tablo 2-Eski Plan ve Teklif Plan Kararlarının Karşılaştırılması ..... | 60 |
| Tablo 3-Plan Teklifine Ait Arazi Kullanım Tablosu.....                | 63 |

## GİRİŞ

Bir kentin sahip olduğu doğal, kültürel ve çevresel değerler, o kentin kimliğini oluşturan en temel bileşenlerdir. Bu değerler yalnızca fiziksel çevreyi değil; toplumsal belleği, kent kültürünü ve yaşam kalitesini doğrudan şekillendirir. Van Gölü ve çevresi, sahip olduğu benzersiz ekolojik yapı, doğal peyzajı, jeolojik özellikleri ve kültürel birikimiyle bölgenin karakterini belirleyen en önemli unsurlardan biridir. Bu nedenledir ki, Van Gölü kıyısında yer alan alanların korunması, yalnızca doğal çevrenin sürekliliği açısından değil, aynı zamanda Van kentinin kimliğinin devamlılığı açısından da büyük önem taşır.

Koruma, doğal ve kültürel değerlerin geçmişten günümüze aktarılan özgün niteliklerini bozmadan, günün koşullarına uyularak yaşatılması anlamına gelir. Kent ölçeğinde bu korumanın en önemli araçlarından biri **planlamadır**. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planları, doğal ve kültürel değerlerin hem korunmasını hem de sürdürülebilir bir biçimde kullanılmasını hedefleyen planlama araçlarıdır. Bu planlarda koruma; tek yönlü müdahaleler yerine çok boyutlu yaklaşımlar, ekolojik eşikler, doğal hassasiyetler ve kullanım kararları birlikte değerlendirilerek sağlanır.

Bu kapsamda, **Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırlarında yer alan ve L50-A-10-B-3-C paftasında bulunan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerde**, Van Gölü kıyısına komşu konumda bulunan alanda **Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlık çalışmaları** başlatılmıştır. Planlama alanı, 30.07.2022 tarih ve 31908 sayılı Resmî Gazete’de ilan edilen **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları içinde kalmakta olup, doğal sit statüsünün gerektirdiği özel koşullar doğrultusunda değerlendirilmiştir. Van Gölü ve çevresi, yalnızca doğal güzelliğiyle değil, aynı zamanda hassas ekolojik yapısı, sulak alan niteliği, su seviyesi değişimleri ve afet riskleri ile dikkatle ele alınması gereken bir bütünlük oluşturur. Özellikle **20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen 1652–1653 m afet kotu sınırı**, alanın planlamasında belirleyici bir doğal eşik niteliğindedir. Bu nedenle, planlama çalışmalarında hem afete maruz alan hükümleri hem kıyı mevzuatı hem de jeolojik-jeoteknik uygunluk koşulları bir arada değerlendirilmiştir.

Söz konusu alan, Edremit ilçesinin gelişme yönünde yer alması, Van–Edremit karayolu aksına cepheli olması, Van Gölü kıyısına komşu doğal konumu ve çevresindeki turizm gelişme eğilimleri sebebiyle, **turizm kullanımı açısından önemli bir potansiyel** taşımaktadır. Bununla birlikte, bu potansiyelin çevresel hassasiyetleri gözeten, Van Gölü’nün korunması ile uyumlu, kontrollü ve sürdürülebilir bir planlama yaklaşımı ile ele alınması zorunludur.

Bu gerekçeler doğrultusunda hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı; planlama alanının

- **üst ölçekli plan kararları, doğal ve yapay eşikleri, kurum görüşleri, koruma statüsü, ekolojik duyarlılıkları** çerçevesinde değerlendirilerek oluşturulmuştur. Planlama yaklaşımı; Turizm Tesis Alanı kararının, Van Gölü Doğal Sit Alanı’nın sürdürülebilir koruma ilkeleri, kıyı–afet kotu eşikleri ve çevresel gerekliliklerle uyumlu şekilde kurgulanmasını esas almaktadır.

Hazırlanan bu rapor, söz konusu alanın doğal, çevresel, kültürel ve teknik özelliklerinin bütüncül olarak incelenmesini, eşiklerin değerlendirilmesini, koruma–kullanma dengesi içinde geliştirilen plan kararlarının açıklanmasını ve kurum görüşleri ile plan kararları arasındaki ilişkinin ortaya konulmasını amaçlamaktadır.

## AMAÇ VE HEDEFLER

Bu Koruma Amaçlı İmar Planı'nın temel amacı, **Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi'nde, Van Gölü kıyısında yer alan ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde bulunan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerin**, doğal ve çevresel değerlerini korumak; kıyı bölgesi ile kentsel alan arasında bütünlük sağlayacak bir planlama yaklaşımı geliştirmek ve **koruma-kullanma dengesini gözeterek geleceğe yönelik sürdürülebilir kullanım kararları** oluşturmaktır.

Planlama süreci, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2017/9966 sayılı Afete Maruz Bölge Kararı, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde yürütülmüştür. Van Gölü'nün doğal niteliği, ekolojik hassasiyeti, kıyı-su seviyesi değişimleri, sulak alan özelliği ve afet kotu gibi doğal eşikler bu planın temel belirleyicileridir.

Planlama alanının, Van Gölü Doğal Sit Alanı'nın bir parçası olması, koruma kararlarının yalnızca kendi içinde değil, **Edremit yerleşimi ve göl çevresi ile bütünleşik bir yaklaşımla ele alınmasını** zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle planlama kararları oluşturulurken; alanın doğal eşikleri, kurum görüşleri, mevcut jeolojik-jeoteknik veriler, kıyı kenar çizgisi ve afet kotu analizlerinin yanı sıra **Edremit ilçesinin kıyı bandı gelişme eğilimleri**, turizm potansiyeli ve çevresel yükler birlikte değerlendirilmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planı'nın yapımında;

- **Van Gölü kıyısının doğal ve ekolojik değerlerinin korunarak geleceğe aktarılması,**
  - **Kıyı alanlarında yapılaşma baskısını kontrol altına alarak uygun, sınırlı ve sürdürülebilir kullanım kararları geliştirilmesi,**
  - **Turizm kullanımının çevresel duyarlılıklarla uyumlu bir çerçevede yönlendirilmesi,**
  - **Kentsel-kıyısız ilişkiyi güçlendiren, ekolojik ve mekânsal bütünleşmeyi sağlayan bir planlama yaklaşımının benimsenmesi,**
  - **Koruma-kullanma dengesi içinde yüksek nitelikli açık alan ve turizm mekânları oluşturulması,**
- temel hedefler olarak belirlenmiştir.

Bu hedefler doğrultusunda planlama yaklaşımı; alandaki doğal eşikler, su seviyesi değişimleri, afet kotu (1652–1653 m), kıyı kenar çizgisi, jeolojik sınırlamalar ve kurum görüşlerinin tamamı dikkate alınarak **koruma öncelikli ve sınırlı kullanım kararları** şeklinde geliştirilmiştir.

Önerilen Turizm Tesis Alanı kullanım kararı; Van Gölü çevresindeki üst ölçek plan kararları, ekolojik hassasiyetler ve kontrollü kullanım ilkeleri ile uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu bağlamda plan, alanın fiziksel özellikleri, çevresel eşikleri ve koruma statüsü ile çelişmeyecek biçimde, **sürdürülebilir turizm-koruma ilişkisini esas alan bir yaklaşım** ortaya koymaktadır.

## YÖNTEM VE PLANLAMA KARARLARINI YÖNLENDİREN FAKTÖRLER

Van Gölü kıyısında, **Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları içinde yer alan planlama alanında önerilecek kullanım ve yapılaşma kararları; alanın **doğal hassasiyetleri, kıyı ve afet kotu kısıtları, jeolojik özellikleri ve koruma mevzuatıyla belirlenen zorunlulukları** nedeniyle çeşitli yönlendirici faktörler çerçevesinde ele alınmaktadır.

Bu faktörler, plan kararlarının hem doğal ve çevresel değerleri koruyan bir çerçevede geliştirilmesini hem de alanın sürdürülebilir ve kontrollü bir kullanım kurgusu ile planlanmasını gerekli kılmaktadır. Bu doğrultuda planlama sürecini yönlendiren başlıca faktörler aşağıda özetlenmiştir:

**Van Gölü su seviyesi ve afet kotu (1652–1653 m) sınırları**, yapılaşmanın konumunu ve taban kotu kararlarını doğrudan belirleyen en önemli doğal eşittir.

**Kıyı Kenar Çizgisi** ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu hükümleri, kıyı kullanımını, yapı yaklaşma mesafelerini ve kıyı erişimi kararlarını yönlendirmektedir.

Planlama alanının **Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** statüsü, kullanım yoğunluklarının sınırlandırılmasını ve sit mevzuatına uygun koruma-kullanma dengesinin gözetilmesini zorunlu kılmaktadır.

Onaylı jeolojik-jeoteknik etütlerde alanın **ÖA-2.4 önlemleri alan** niteliğinde olması, uygulama öncesinde teknik



önlem gerektiren yapılaşma koşullarını belirlemektedir.

Üst ölçek planlarda (Muş-Bitlis-Van Çevre Düzeni Planı) alanın **Turizm Tesis Alanı** olarak tanımlanması, mekânsal kullanım kararlarını yönlendiren temel planlama ilkesidir.

Kurum görüşlerinde belirtilen koşullar (AFAD, DSİ, ÇŞİD İl Müdürlüğü, Karayolları, DHMİ, DKMP vb.), plan kararlarının teknik, hukuki ve çevresel çerçevesini oluşturmakta ve uygulama koşullarını belirlemektedir.

Alanın Edremit yerleşimi ile Van Gölü kıyısı arasında **geçiş zonu karakteri**, turizm fonksiyonunun kontrollü şekilde yönlendirilmesini gerektiren mekânsal bir faktördür.

Bu yönlendirici faktörler ışığında planlama süreci, alanın doğal yapısına, hukuki statüsüne ve çevresel eşiklerine uyumlu, **koruma öncelikli ve sınırlı kullanım kararları** doğrultusunda geliştirilmiştir.

## YASAL STATÜLER

Planlama kararlarını yönlendiren en önemli faktörlerin başında **çalışma alanının yasal statüleri** gelmektedir. Planlama alanı, 30.07.2022 tarih ve 31908 sayılı Resmî Gazete’de ilan edilen **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları içerisinde yer almakta olup, bu statü alan için getirilecek tüm kullanım ve yapılaşma kararlarını doğrudan belirlemektedir.

Doğal sit alanlarında yürütülecek tüm işlem ve uygulamalar; **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**, ilgili yönetmelikler, ilke kararları ve **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu** kararlarına tabidir. Bu kapsamda, planlama alanında yapılacak her türlü plan kararı ve uygulama işleminde Komisyonun uygun görüşünün alınması yasal bir zorunluluktur.

**“Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik”** hükümlerine göre; doğal sit statüsünde bulunan tüm alanlarda koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması ve ilgili Koruma Bölge Komisyonu tarafından değerlendirilmek üzere sunulması zorunludur. Bu çerçevede, Van Gölü kıyısında yer alan çalışma alanında hazırlanan plan da bu mevzuat hükümlerine dayanılarak oluşturulmuştur.

Koruma Amaçlı İmar Planı, 2863 sayılı Kanun’da; *“...sit alanlarında kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunmasını amaçlayan, alanın doğal, çevresel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerine dayanan; koruma esasları, kullanım koşulları, yapılaşma sınırlamaları, açık alan sistemi, ulaşım kararları ve uygulama etaplarını içeren; açıklama raporu ve plan notları ile bir bütün olan planlar...”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Çalışma alanı ayrıca **3621 sayılı Kıyı Kanunu** ve **Kıyı Kanunu’nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik** hükümlerine tabidir. Planlama alanının bir bölümü onaylı kıyı kenar çizgisinin yakınında yer almakta olup, kıyı alanlarında yapılaşma koşulları, ilk 50 metrelik şerit, kıyıya erişim düzenlemeleri ve kullanım sınırlamaları mevzuata uygun olarak değerlendirilmek zorundadır. Alan aynı zamanda **20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile belirlenen **1652–1653 m Afete Maruz Bölge** sınırları içinde yer almaktadır. Bu karar, kıyı seviyesindeki yapılaşmayı doğrudan sınırlandıran ve plan kararlarını yönlendiren temel yasal eşiklerden biridir. DSİ ve AFAD görüşleri doğrultusunda, 1652–1653 m kotları arasında **yeni iskan verilemeyeceği**; 1653 m üzerindeki yapılarda ise taban kotunun **en az 1,00 m yükseltilmesi gerektiği** hükme bağlanmıştır. Bu yasal statüler ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda; planlama kararları oluşturulurken alanın doğal sit niteliği, kıyı mevzuatı, afet kotu sınırlamaları ve jeolojik uygunluk koşullarının belirlediği kurallar **öncelikli olarak dikkate alınmıştır**. Alanın korunması gereken doğal nitelikleri ile sürdürülebilir kullanım ilkeleri arasında denge kurmak, planlama yaklaşımının temel amacını oluşturmuştur.

## BÜTÜNSEL PLANLAMA KARARLARI

Bu plana konu olan çalışma alanı, Van Gölü kıyısında yer alması, doğal sit statüsü, sulak alan niteliği, kıyı–afet kotu sınırları ve jeolojik eşikleri nedeniyle **pek çok doğal ve yapay faktör tarafından sınırlandırılmış**, özel koruma önceliği gerektiren alanlardan biridir. Alan, Edremit ilçe merkezinin kıyı bandına açılan nadir gelişme potansiyeli taşıyan bölgeleri arasında yer almakla birlikte, tüm kullanım kararlarının çevresel duyarlılıklar ve koruma mevzuatı çerçevesinde yönlendirilmesi gerekmektedir. Van İli bütününde yürürlükte bulunan **Muş–Bitlis–**

**Van 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı**, kentin gelişme eğilimlerini, bölgesel ulaşım ilişkilerini, kıyı kullanım politikalarını ve turizm gelişme akslarını belirleyen temel üst ölçek plan niteliğindedir. Bu plan doğrultusunda Edremit kıyı bandı; **Turizm Tesis Alanı** ile **Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan** kararları doğrultusunda gelişme potansiyeline sahip alanlar arasında tanımlanmıştır.

Her ne kadar bu KAİP alanı, Çevre Düzeni Planı'nın ayrıntılı uygulama kararlarını içeren bir alt ölçekte hazırlanmış olsa da; çalışma alanı, **Van Gölü kıyısı için bütüncül olarak belirlenen koruma-kullanma ilkelerinin** bir parçasıdır. Bu nedenle planlama kararları oluşturulurken yalnızca parsel ölçeği değil, göl çevresi ve Edremit yerleşimi ile bütün mekânsal ilişkiler dikkate alınmıştır. Bütünsel planlama yaklaşımı çerçevesinde; Van Gölü kıyısındaki alanlar için geliştirilen genel stratejiler, kurum görüşlerinde belirtilen çevresel sınırlamalar, bölgede yürütülen kıyı kullanımı – turizm gelişimi – çevre koruma politikaları birlikte değerlendirilmiş, **koruma öncelikli ve kontrollü kullanım** ilkeleri doğrultusunda plan kararları şekillendirilmiştir.

Bu doğrultuda planlama kararları oluşturulurken;

- alanın **yasal statüleri**,
- **Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları,
- **kıyı-su seviyesi-afet kotu** ilişkisi,
- **üst ölçek plan kararları**,
- **kurum görüşleri**,
- **alan özelindeki analiz ve sentez çalışmaları** birlikte ele alınmış ve plan bütününde tutarlı bir çerçeve oluşturulmuştur.

Bu nedenle, planlama alanına ilişkin kullanım yoğunlukları, yapılaşma sınırları, açık alan kurgusu ve turizm fonksiyonuna ilişkin kararlar yalnızca parsel bazında değil, **Van Gölü kıyı bandının bütünsel kentsel-ekolojik yapısı** dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Bu yaklaşım, gerek turizm fonksiyonunun sürdürülebilirliğini, gerekse kıyı ekosisteminin korunmasını sağlayacak mekânsal dengeyi oluşturmayı amaçlamaktadır.

5





**Şekil 2-**Planlama Alanının Van İli Edremit İlçesindeki Yeri

Alan ayrıca; **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**, **kıyı mevzuatı**, **göl seviyesi–afet kotu** ve **jeolojik-jeoteknik koşullar** nedeniyle özel koruma önceliği bulunan bir bölgedir. Bu konumu, alanın planlanmasında koruma–kullanma dengesi gerektiren hassas bir yaklaşımı zorunlu kılmaktadır. **Değişikliğe konu planlama alanı**, Van Gölü'ne çok yakın konumu, su seviyesi–afet kotu sınırları, kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metrelik kesimine komşuluğu ve doğal sit statüsü nedeniyle çevresel açıdan hassas bir alan olarak tanımlanmaktadır. Parseller, mevcutta büyük oranda boş/az yapılaşmış olup, çevresinde konut alanları, turizm kullanımına konu parseller, kıyı–rekreasyon alanları ve ulaşım bağlantıları yer almaktadır.

Yakın çevrede:

- **Edremit kıyı bandı boyunca turizm tesisleri**, günübirlik kullanım alanları ve rekreasyon düzenlemeleri,
- Mahalle içinde **konut alanları**, ticari birimler ve yerel ölçekli hizmet fonksiyonları,
- Kıyı ile iç kesimleri bağlayan **kentsel ulaşım aksları**, bulunmaktadır.

Bu özellikleriyle planlama alanı, Edremit İlçesi'nin turizm ve kıyı odaklı gelişme yönünde önemli bir konumda yer almakta; Van Gölü'nün doğal değerleri ile yerleşik dokunun bir arada değerlendirildiği geçiş bölgesi niteliği taşımaktadır.

Bu bağlamda, alanın hem **koruma statüleri** hem de **kentsel gelişme eğilimleri** plan kararlarının oluşturulmasında belirleyici olmuştur.

## 1.2. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Planlama alanı, idari olarak **Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi** sınırları içinde yer almakta olup, planlama ve uygulama süreçlerinde yetkili idare **Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı**'dır.

Van ili; Bahcesaray, Başkale, Çaldıran, Çatak, Edremit, Erciş, Gevaş, Gürpınar, İpekyolu, Muradiye, Özalp, Saray ve Tuşba olmak üzere **13 ilçeden** oluşmakta; **2025 TÜİK verilerine göre toplam 694 mahalle** bulunmaktadır. Büyükşehir statüsü gereği yerel yönetim yapısı **Büyükşehir Belediye Başkanı, Belediye Meclisi ve Encümen**den oluşmaktadır.

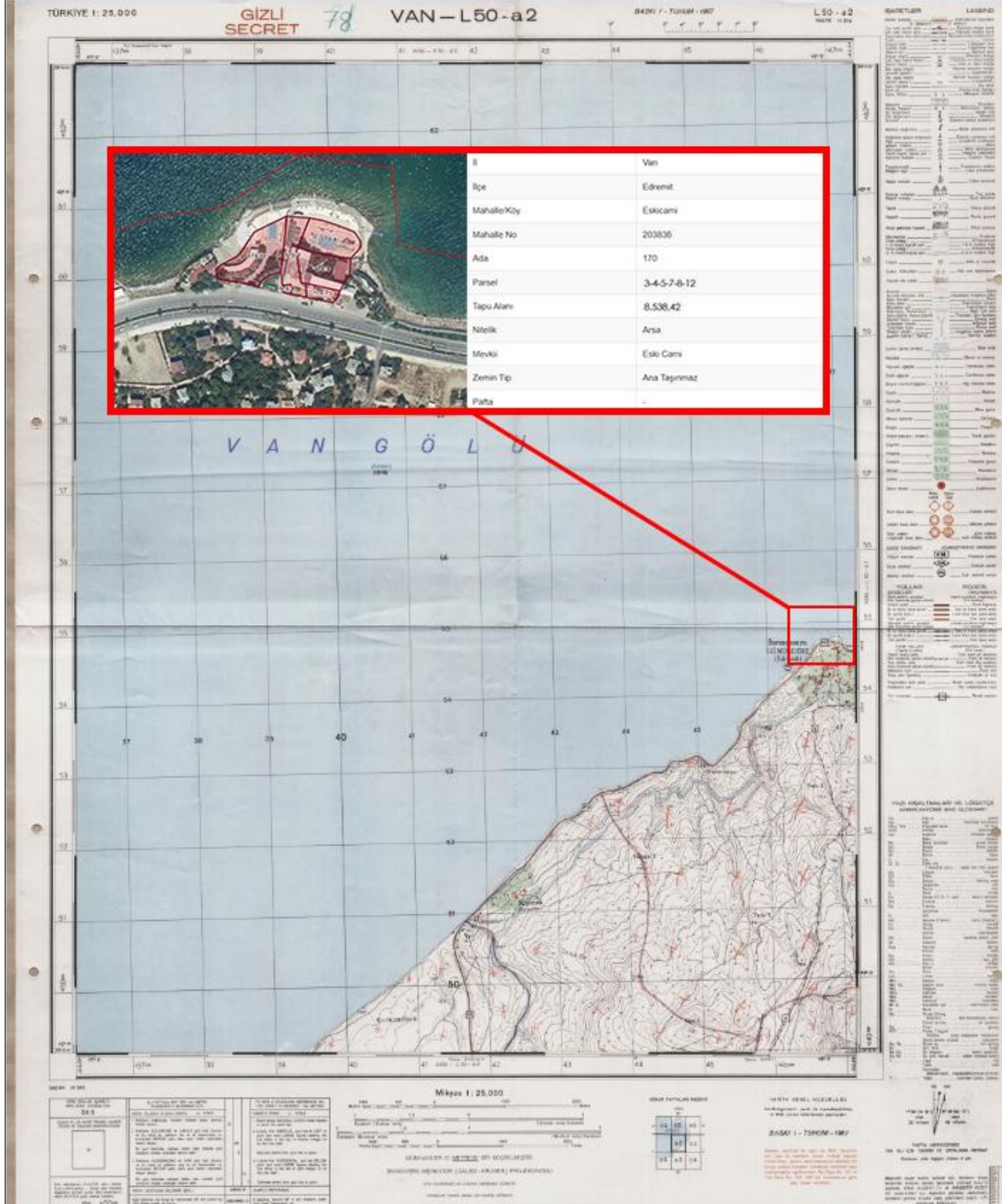
Planlama alanı, **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içinde bulunduğundan, alanda yapılacak her türlü plan kararı ve uygulama işlemi için **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü** zorunludur.

Ayrıca **Kıyı Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 2863 sayılı Kanun, jeolojik-jeoteknik etüt sınırları, kıyı kenar çizgisi ve 1652-1653 m afet kotu** gibi yasal eşikler planlama alanının uygulama sınırlarını belirleyen temel mevzuat ve fiziksel çerçeveyi oluşturur.

Planlama alanının onama sınırı, **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerin mülkiyet sınırları** ile birebir örtüşmekte olup, kuzeyde göl kıyısı, güney ve doğuda konut alanları, batıda turizm ve rekreasyon kullanımları ile çevrilidir.

### 1.3. 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Bilgi Paftaları

Planlama alanı olan **Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi, 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parseller**, bölgesel ölçekte konumunun anlaşılabilmesi amacıyla farklı ölçeklerde incelenmiştir. Alanın hem makro ölçekte Van Gölü havzası içerisindeki yerinin hem de mikro ölçekte Edremit yerleşimi ile ilişkilerinin net biçimde ortaya konulması plan kararlarının oluşturulması açısından önem taşımaktadır.



Şekil 3-Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Bilgi Paftası



Şekil-3'te Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli topografik pafta üzerinde Van Gölü'nün güney kıyısında, Edremit yerleşiminin kıyı bandına yakın konumda yer almaktadır. Bu ölçekte;

- Van Gölü kıyı çizgisinin genel morfolojisi,
- kıyı ile yerleşik alanlar arasındaki mesafe,
- doğal eşikler ve topoğrafik yapı,
- ulaşım bağlantıları (özellikle Edremit–Van karayolu),
- bölgesel yerleşim deseni

bütüncül bir şekilde okunabilmektedir. Planlama alanının göl kıyısına yaslanan konumu, kıyı ekosistemi ve su seviyesi–afet kotu ilişkilerini planlama sürecinde kritik bir parametre hâline getirmektedir. 1/25.000 ölçekli pafta, alanın doğal sit statüsü içindeki yerini ve çevresel bağlamını açık biçimde ortaya koymaktadır.

Şekil-4'te görülen 1/5.000 ölçekli pafta, planlama alanının **yakın çevre ilişkilerini**, parsel sınırlarını ve mevcut kentsel dokuyu daha ayrıntılı göstermektedir. Bu ölçekte;

- 170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 numaralı parseller net biçimde izlenebilmekte,
- kıyı kenar çizgisine olan mesafe daha belirgin hale gelmekte,
- mevcut ulaşım aksı (Edremit sahil yolu) ve yaya bağlantıları görülmekte,
- yapı adaları, parsel büyüklükleri, açık alanlar ve kıyı düzenlemeleri okunabilir hale gelmektedir.

Ayrıca 1/5.000 ölçek; alanın **Van Gölü Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içerisinde nasıl konumlandığını göstermesi bakımından da kritik önemdedir.

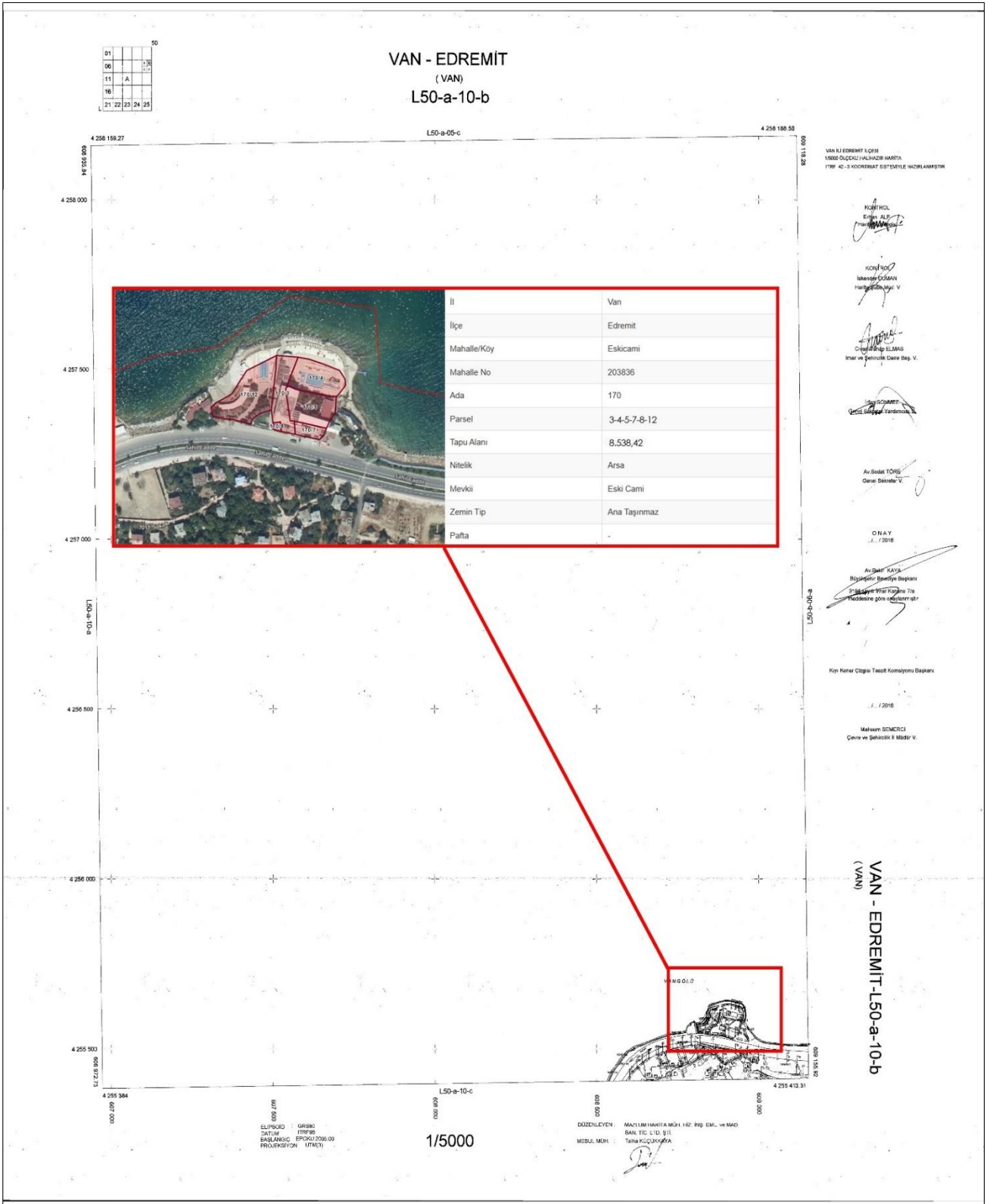
#### **Planlama Açısından Haritaların Önemi**

Her iki ölçek birlikte değerlendirildiğinde, planlama alanının;

- Van Gölü kıyı bandındaki doğal eşikler,
- afet kotu (1652–1653 metre),
- kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi,
- mevcut kentsel gelişme yönleri,
- ulaşım sürekliliği,
- turizm–rekreasyon potansiyeli

gibi etkileyici faktörler açısından taşıdığı konum net biçimde ortaya çıkmaktadır.

Bu nedenle, 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli paftalar, Koruma Amaçlı İmar Planı'nın bütüncül değerlendirme yaklaşımının temel mekânsal verilerini oluşturmaktadır.



**Şekil 4-Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Bütüncül Olarak Gösteren Bilgi Paftası**

#### 1.4. Uydu Görüntüsü

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi'nde yer alan çalışma alanı, uydu görüntülerine göre **Van Gölü'nün güney kıyısında**, sahil bandına doğrudan temas eden bir konumda bulunmaktadır.



Şekil 5-Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Şekil-5'te görülen Planlama Alanının Uydu Görüntüsü, **D-300 Karayolunun** hemen kuzeyinde yer almakta olup,



karayolu ile göl arasında kalan kıyı şeridinde konumlanmıştır.

Uydu görüntüsünde;

- Planlama alanının büyük ölçüde **boş/az yapılaşmış** olduğu,
- Çevresinde ise **konut alanları**, küçük ölçekli ticaret birimleri ve **turizm–rekreasyon kullanımlarının** yer aldığı,
- Kıyı boyunca düzenlenmiş ve doğal karakterini koruyan sahil alanlarının bulunduğu,
- Alanın Edremit yerleşimi ile göl kıyısı arasında **geçiş bölgesi niteliği** taşıdığı

açık biçimde görülmektedir.

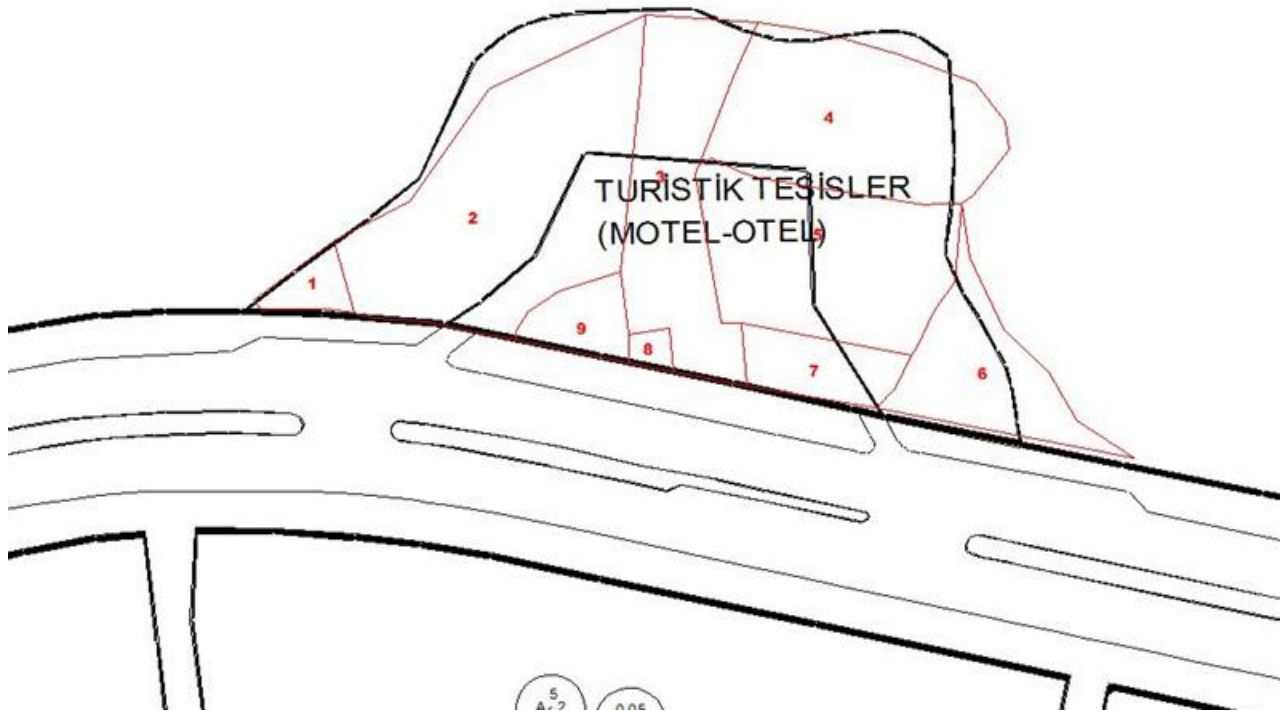
Planlama alanının uydu görüntüsü, alanın **kıyı ekosistemi**, **ulaşım ilişkileri**, **mevcut yapılaşma yapısı** ve **yakın çevre kullanımları** hakkında önemli mekânsal bilgiler sunmakta; plan kararlarının oluşturulması için temel görsel veri niteliği taşımaktadır.

## **2 BÖLÜM : PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ**

### **2.1. PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ ve MAHKEME KARARLARI**

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırlarında bulunan L50-A-10-B-3-C pafta, 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parseller, ilk kez **1978 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Turistik Tesis Alanı (Motel-Otel)"** olarak planlanmış ve bölgenin turizm fonksiyonuyla değerlendirilmesi öngörülmüştür (Bkz. Şekil 6).

Bu plan kararına dayanarak **1991 yılında yapı ruhsatı düzenlenmiş**, yapı su basman seviyesine kadar inşa edilmiştir. Aynı yıl ortaya çıkan **Körfez Savaşı**, turizm sektöründeki duraksamalar ve Turizm Teşvik Kanunu



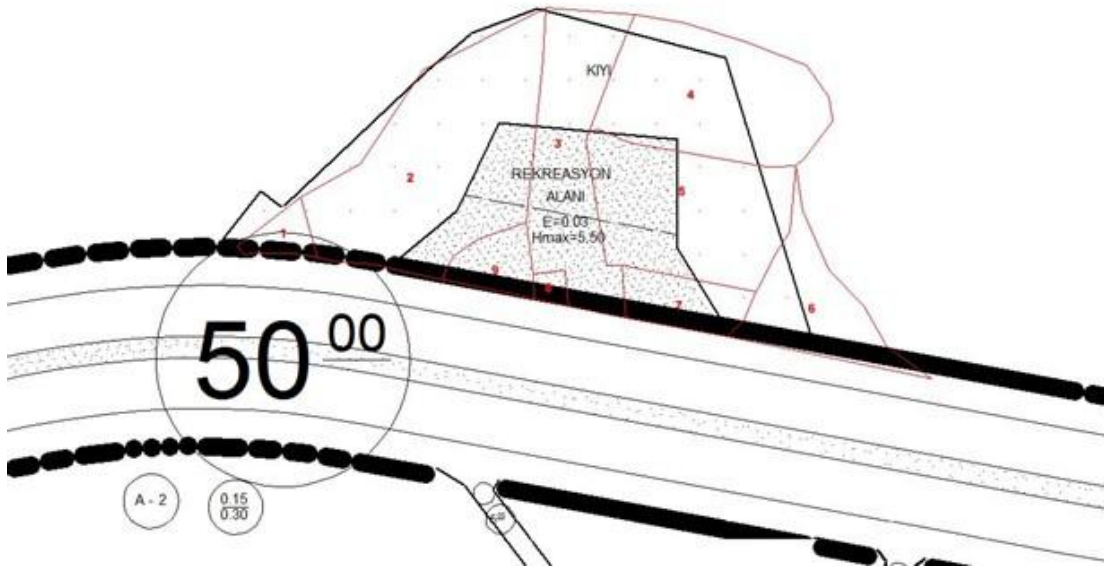
**Şekil 6-1978 yılı onaylı Uygulama İmar Planı**

kapsamında yaşanan gelişmeler nedeniyle inşaat faaliyetleri durmuştur. Ancak yapı ruhsatının **Kıyı Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce** (3621 sayılı Kıyı Kanunu, RG: 17.04.1990) düzenlenmiş olması sebebiyle **müktesep hak oluşmuştur**.

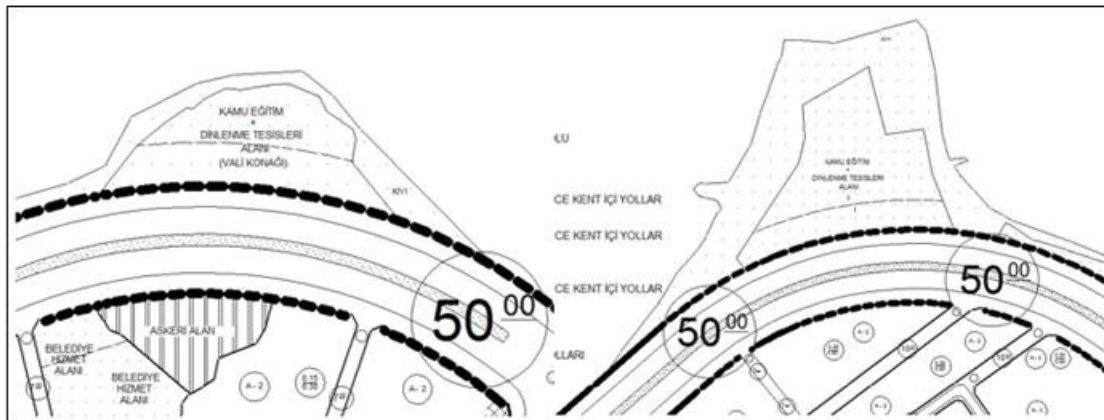
Aradan geçen yıllarda Edremit kıyı bandında farklı tarihlerde imar planı revizyonları yapılmış, fakat söz konusu parsellerdeki müktesep hakkı gözetilen bir planlama yaklaşımı uygulanmamıştır.



- Şekil 8’da görülen alan “**Kamu Eğitim + Dinlenme Tesisleri (Vali Konağı) Alanı**” olarak planlanmış ve yapılaşmıştır.
- Şekil 8’de görülen Karayolları Kampı alanı ise yine “**Kamu Eğitim + Dinlenme Tesisleri Alanı ve Kıyı**” fonksiyonuyla planlamaya konu edilmiştir.



Bu alanlarda, 1995 tarihli ve 95/6925 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile belirlenen **1655 m Afet Kotu sınırına**, 2008 tarihli Kıyı Kenar Çizgisi'ne ve ilk 50 m / ikinci 50 m sahil şeridi hükümlerine **tam uyulmadığı** görülmektedir. Bu durum, çalışma alanındaki parseller için **emsal teşkil eden uygulama bütünlüğünü** göstermekte; ancak mülkiyetler arasında **eşitlik ilkesine aykırı bir durum** ortaya çıkarmaktadır.**2019 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planında**, söz konusu parsellerin fonksiyonu değiştirilmiş ve:

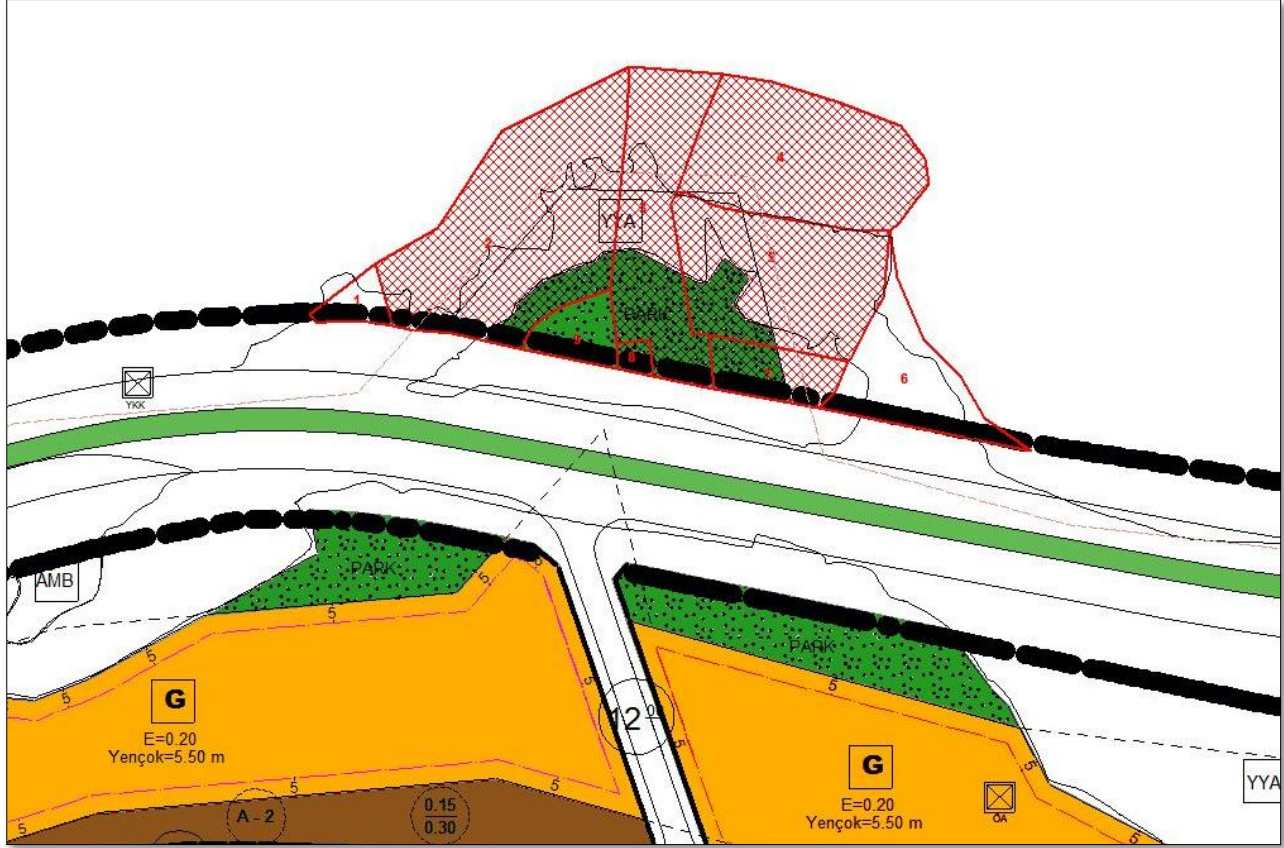


13

- “Park Alanı”,
- “Yapı Yasaklı Alan (YYA)”,
- “Plansız Alan (Van Gölü)”

olarak gösterilmiştir (Bkz. Şekil 9).

Bu karar, yaklaşık 40–50 yıldır ruhsatlı turizm alanı olarak kullanılan taşınmazların mevcut durumu ve müktesep hakkı ile çelişmektedir. Plan kararlarının, aynı sahil bandındaki diğer turizm tesisleriyle tutarsız olduğu görülmektedir.



Şekil 9-2019 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Yürürlüğü Durdurulan Uygulama İmar Planı

Ancak, bahse konu taşınmazları bulunduğu alan Ek'te sunduğumuz İnşaat Ruhsatı ve Mimari Projelere göre de 40-50 yıldır ruhsatlı turizm tesis alanı olarak kullanılmaktadır. Yukarıda bahsedilen ve **2019 yılında onaylanan plan kararları** ile birlikte taşınmazlarımızın kıyı kenar çizgisi ve afet kotları nedeniyle park alanı, yapı yasaklı alan ve göl olarak planlanması sebebiyle kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiğine yönelik **Van 2. İdare Mahkemesinde açtığımız 2018/873 esas nolu davada çıkan 2019/1424 kararla birlikte kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiği sonuca varılmıştır**. Hal böyleyken davalı kurum tarafından kıyı kenar çizgisinin ilgili mahkeme kararına binaen kıyı kenar çizgisinin ilk 50 ve ikinci 50 çizgisinin tekrar tespit edilmesi gerektiği açık olup anılan taşınmazlarımıza yönelik yıllardır süregelen turizm kullanımımızdan ötürü bahse konu taşınmazlarımızda plan değişikliği yapılması gerektiği ve imar planlarına Turizm Tesis Alanı olarak işlemesi gerektiği değerlendirilmektedir. Çünkü Çalışma alanının Kıyı Kanunu kapsamında değerlendirilmesi sırasında kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiği iddiasıyla **Van 2. İdare Mahkemesinde 2018/873 Esas** numarasıyla dava açılmış; mahkeme **2019/1424 Kararı** ile:

- **Kıyı Kenar Çizgisinin hatalı tespit edildiğine hükmetmiş**,Yeni bir kıyı kenar çizgisi çalışması yapılması gerektiğini belirtmiştir.

Bu karar, 2019 plan kararlarında yapılan fonksiyon değişikliğinin hukuki temelinde sorun olduğunu açıkça ortaya koymuştur.

Yine aradan geçen süre içerisinde; Afet Kotu Düzenlemeleri yapılmıştır. Kıyı planlamasını doğrudan etkileyen afet kotu düzenlemeleri iki dönemde ele alınmıştır:

- **1995 tarihli 95/6925 sayılı BKK** → Afet kotu **1655 m**
- **2016 tarihli düzenleme** → Afet kotu **1652 m**

Bu değişiklikle 1652–1655 m kotları arasında kalan alanlar için daha önce yasak olan yapılaşma kısmen mümkün hâle gelmiş ve kıyı düzenlemeleri yeniden değerlendirilmek zorunda kalmıştır.

Planlama alanında 1978 onaylı imar planı doğrultusunda 1991 yılında alınan yapı ruhsatı uyarınca **su basmanı seviyesine kadar gerçekleşmiş kısmi bir yapılaşma mevcuttur**. Bu yapılaşma, ruhsatın 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliklerden önce alınmış olması nedeniyle **müktesep hak** niteliği taşımaktadır.

Bu durum, **Edremit Belediye Meclisi'nin 01.02.2021 tarih ve 28 sayılı Meclis Kararı** ile de açık biçimde teyit edilmiştir. Kararda, kıyı kenar çizgisinden kara yönüne doğru ilk 100 metreyi kapsayan imar adalarında **kısmi yapılaşmanın yüzde 51'den fazla olduğuna dair teknik raporun kabul edildiği** belirtilmiş; 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin **16. maddesi (Kısmi Yapılaşma)** hükümleri gereğince bu alanlarda plan revizyonu yapılmasının zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Meclis Kararı'nda ayrıca, 1980 yılı uygulama imar planına göre ruhsatlandırılmış yapıların ve mevcut fiziki durumun dikkate alınması gerektiği; kısmi yapılaşmanın bulunduğu adalarda farklı plan hükümlerinin uygulanmasının **vatandaş mağduriyetine ve dava süreçleri riskine yol açtığı** vurgulanmıştır. Bu nedenle, ruhsatlı yapıların krokiye işlenmesi ve ilgili tüm belgelerin üst kuruma iletilmesi şartıyla **imar planı revizyonunun yapılması gerektiği** hükme bağlanmıştır.

Bu karar, planlama alanında uzun yıllardır var olan turizm kullanımının ve ruhsatlı yapılaşmanın **yasal ve fiili bir gerçeklik** olduğunu ortaya koymakta; koruma amaçlı imar planı çalışmasında söz konusu müktesep hakların dikkate alınmasının **şehircilik ilkeleri, hakkaniyet ve eşitlik ilkeleri** açısından zorunlu olduğunu göstermektedir.

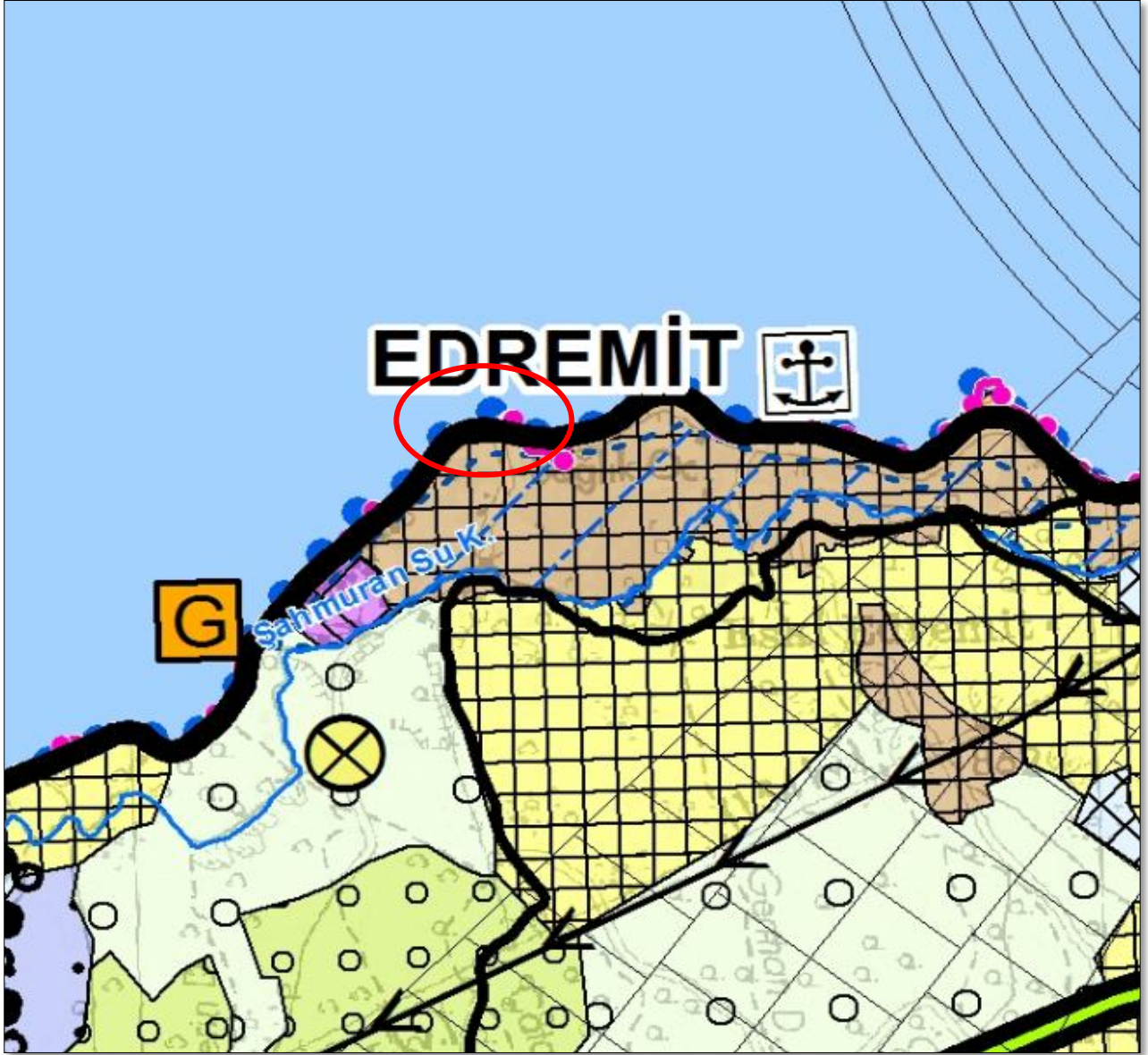
Ayrıca Van Gölü kıyıları, **21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makam Oluru** ile “Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescil edilmiş ve karar **30.07.2022 tarihli, 31908 sayılı Resmî Gazetede** yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kapsamda çalışma alanı söz konusu koruma statüsü içinde yer almakta olup, alanda yapılacak her türlü planlama ve uygulama için **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü** alınması zorunludur.

## 2.2. Üst Ölçekli Plan ve Plan Notları

Planlama alanı, **Muş–Bitlis–Van Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) “Kentsel Yerleşik Alan”** kullanım kararı içinde yer almaktadır (Bkz. *Şekil 10*). Alanın hemen güneyinde **D300 Van–Özalp Karayolu** bulunmakta olup bölgesel ulaşım bağlantıları bu aks üzerinden sağlanmaktadır.

Çevre Düzeni Planı açıklama raporunda da belirtildiği üzere, **Van İli güçlü bir turizm potansiyeline sahip** olup kültür turizmi, inanç turizmi, kıyı turizmi ve eko-turizm açısından gelişmeye açık bir bölgedir. Van Gölü'nün yaklaşık **430 km uzunluğundaki kıyı şeridi**, bölge için önemli bir turizm ve rekreasyon kaynağı olarak değerlendirilmektedir. Ancak ÇDP'de de vurgulandığı gibi, kıyı bandında **turizm amaçlı bütüncül bir kıyı düzenlemesinin bulunmadığı**, mevcut kullanımın daha çok günübirlik rekreasyon faaliyetleriyle sınırlı olduğu belirtilmiştir.





Şekil 10-Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

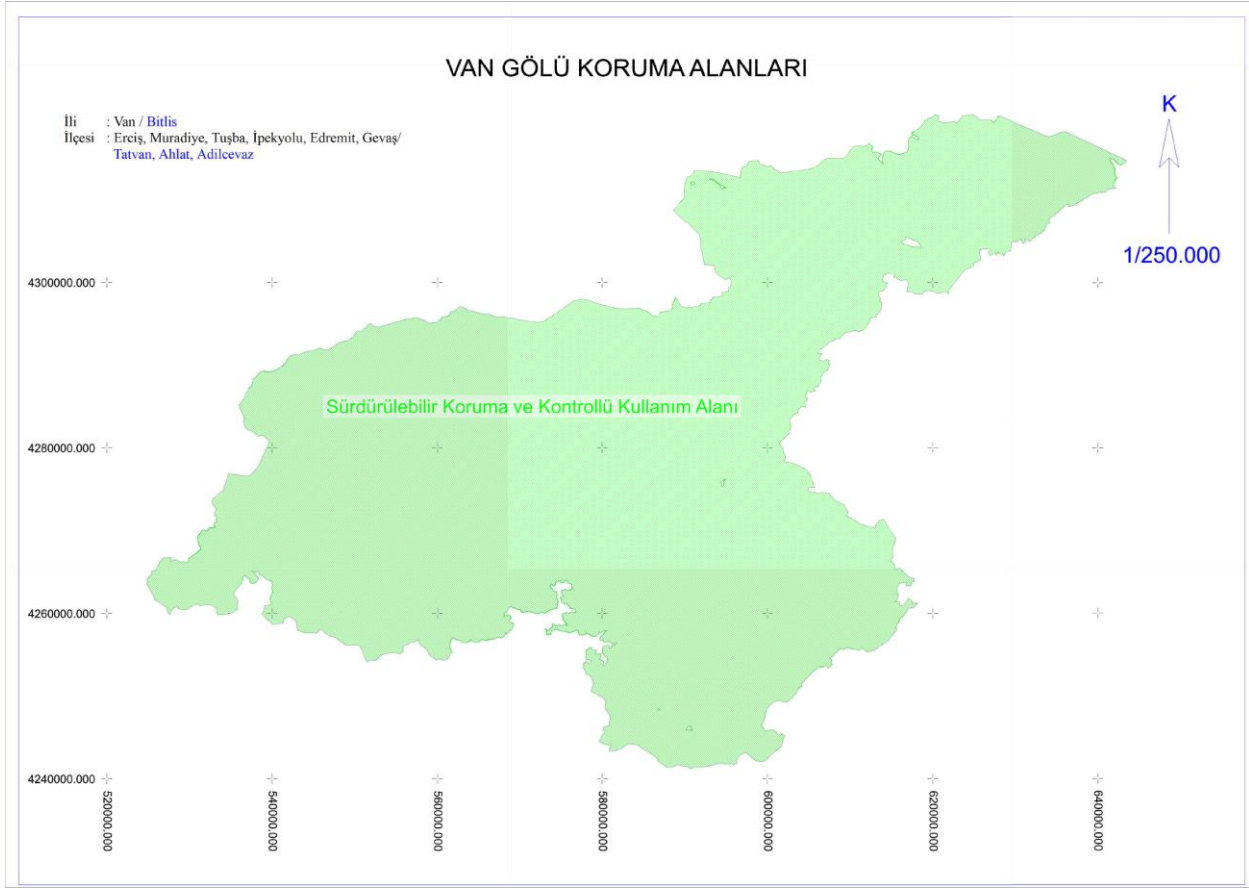
Planlama alanı, ÇDP kararları doğrultusunda:

- **kentsel yerleşik alan olarak planlandığı,**
- **turizm ve rekreasyon potansiyeli taşıyan,**
- kıyı kullanımına ilişkin doğal eşiklerin belirlediği bir konuma sahiptir.

Bu nedenle Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanırken, 1/100.000 ölçekli ÇDP'nin **kıyı turizmi, doğal değerlerin korunması ve sürdürülebilir kullanım** ilkeleri, üst ölçek yönlendirici kararlar olarak dikkate alınmıştır.

Ayrıca Şekil-11'de görüldüğü üzere, Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından yayımlanan **“Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Haritası”** incelendiğinde, çalışma alanı olan Eskiçami Mahallesi 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerin söz konusu koruma statüsü içerisinde yer aldığı görülmektedir. Haritada, Edremit kıyı bandı boyunca uzanan bu alanın; doğal ekosistem bütünlüğünün korunması, insan faaliyetlerinin kontrollü biçimde yürütülmesi ve kıyı kullanımının sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda sınırlandırılması gereken bölgelerden biri olduğu belirtilmiştir.





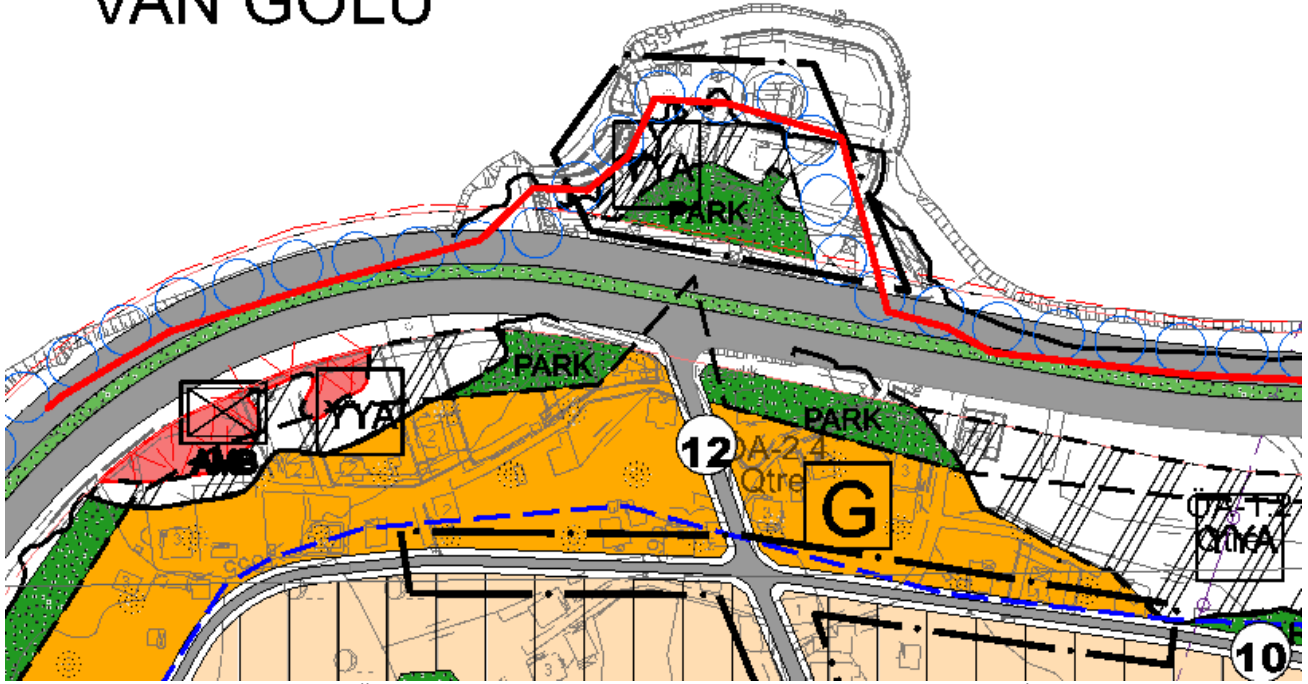
**Şekil 11-**1/250.000 ölçekli Van İli Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Bu kapsamda, alanın **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içinde kalması, burada yapılacak her türlü planlama, projelendirme ve uygulama faaliyetinin; **2863 sayılı Kanun, Korunan Alanlara İlişkin Usul ve Esaslar, Kıyı Kanunu ve Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararları** doğrultusunda yürütülmesini zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, harita üzerinde görülen doğal eşikler (kıyı çizgisi, topoğrafya, ekolojik hassasiyet bölgeleri) planlama yaklaşımının temel belirleyicileri arasında yer almakta olup, Koruma Amaçlı İmar Planı'nın hazırlanmasında üst ölçekli koruma kararları ile uyum sağlanmıştır.

### **2.3. Sit Kararı Sonrası Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Plan ve Plan Hükümleri**

Planlama alanını oluşturan 170 ada 2, 3, 4, 5, 7 ve 8 numaralı parseller, **2017 yılında onaylanan Edremit (Van) İlave + Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Park Alanı", "Yapı Yasaklı Alan" ve "Plansız Alan (Van Gölü)"** olarak gösterilmiştir. Bu plan kararlarında, o dönemde yürürlükte olan **2008 onaylı kıyı kenar çizgisi ile 1995 tarihli Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen 1655.00 m afet kotu** belirleyici olmuştur. Söz konusu kıyı kenar çizgisi parsellerin önemli kısmını kıyı alanı içinde bırakmış, afet kotu uygulaması ise yapılaşmayı kısıtlamıştır.

## VAN GÖLÜ



Şekil 12-1/5000 Ölçekli Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Nazım İmar Planı

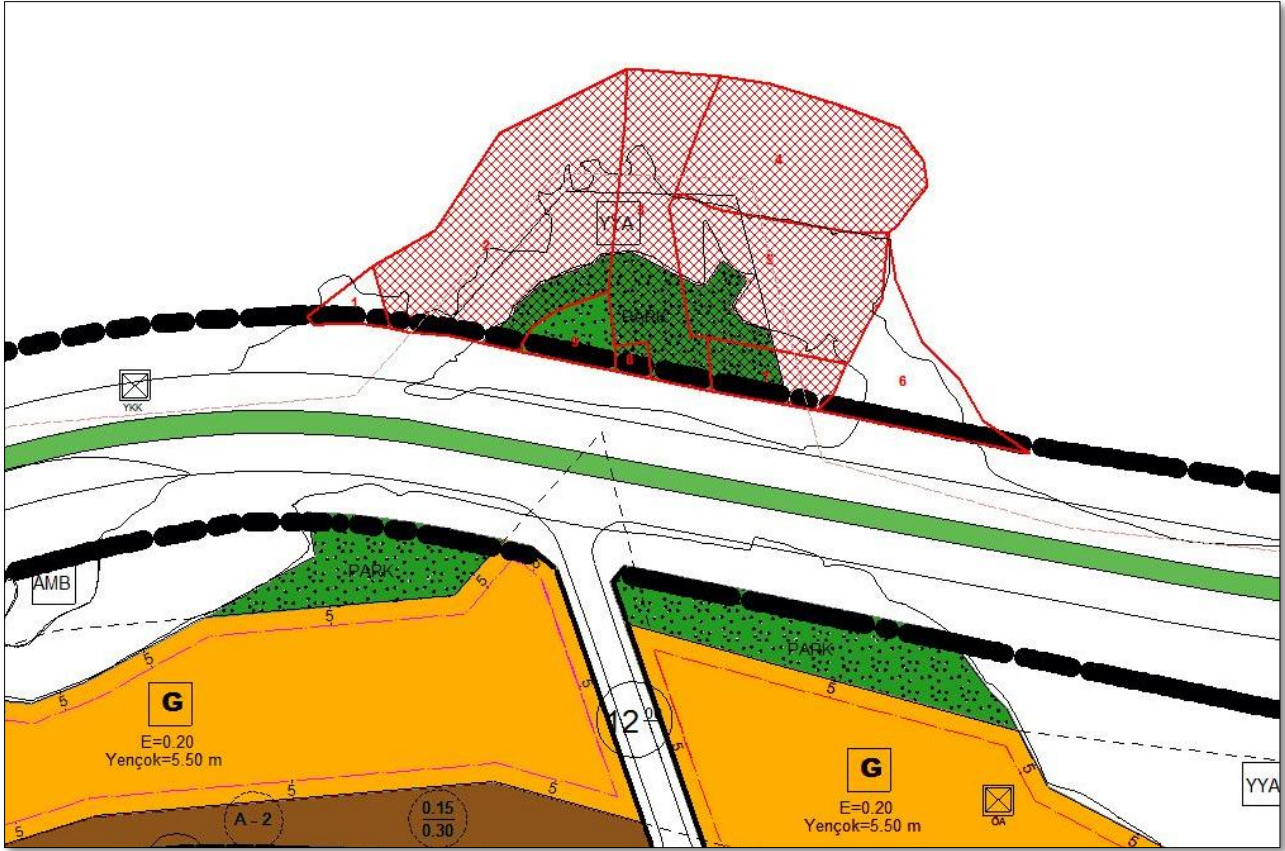
Ancak ilerleyen süreçte, **20.02.2017 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile afet kotunun 1655 m'den 1652-1653 m aralığına yeniden düzenlenmesi**, ayrıca kıyı kenar çizgisine ilişkin yürütülen yargı süreçlerinde **çizimin hatalı olduğunun tespit edilmesi**, Yürürlüğü Durdurulan nazım plan kararlarının **güncel hukuki ve teknik verilerle uyumsuz hale gelmesine** neden olmuştur. Bu nedenle, 2017 tarihli mer'i nazım planın, alanın fiziki durumu, müktesep haklar ve yeni mevzuat hükümleri doğrultusunda yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Nitekim Edremit Belediyesi, ilerleyen süreçte alana ilişkin **kısmı yapılaşma analizlerini** yeniden değerlendirerek, 3621 sayılı **Kıyı Kanunu** kapsamında kalan kesimlerin **gerçekte kıyı niteliği taşımadığını**, mevcut yapılaşmanın ve ruhsatlı kullanımın kıyı çizgisi gerisinde geliştiğini ortaya koymuştur. Yapılan analizlerde, **karayolunun alt kotlarında yer alan bazı alanların doğal kıyı niteliği taşımadığı**, karayolunun üst kotlarında ise ruhsatlı yapıların bulunduğu belirlenmiş; bu durumun 3621 sayılı Kanun'un uygulanabilirliğini ortadan kaldırdığı ifade edilmiştir.

Bu değerlendirmeler sonucunda belediye, söz konusu parsellerin **Kıyı Kanunu hükümlerinden çıkarılarak 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre planlanması gerektiğini**, aksi durumda hem müktesep hakların hem de mevcut fiziki durumun göz ardı edilmiş olacağını belirtmiştir. Böylelikle, alanın kıyı mevzuatı nedeniyle oluşan kısıtlamalarının kaldırılması ve **imar planı kararlarının fiili kullanım, yapılaşma koşulları ve teknik analizlere**

uygun olarak revize edilmesi gerektiği ortaya konmuştur.

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi'nde yer alan 170 ada 2, 3, 4, 5, 7 ve 8 numaralı parseller, 2019 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli İlave + Revizyon Uygulama İmar Planında "Park Alanı", "Yapı Yasaklı Alan



Şekil 13-2019 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planı

(YYA)" ve "Plansız Alan (Van Gölü)" olarak gösterilmiştir (Bkz. Şekil 13). Bu plan kararlarında iki temel üst ölçek veri belirleyici olmuştur:

1. Bakanlar Kurulunun 1995 tarihli 95/6925 sayılı kararı ile belirlenen 1655 m afet kotu ve daha sonra 20.02.2017 tarihli kararla afet kotunun 1652–1653 m aralığında yeniden düzenlenmesi,
2. 2008 yılında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanan kıyı kenar çizgisi.

Bu veriler doğrultusunda, parsellerin bir kısmının 1652–1653 m kotları arasında, bir kısmının ise kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı kabul edilmiş; bu nedenle söz konusu alanlar 1/1000 ölçekli planda yapılaşmadan tamamen arındırılmış yeşil alan ve göl alanı olarak planlanmıştır. Taşınmazların güneyinde yer alan ve D300 karayolu ile parseller arasında kalan şerit, afet kotu ve kıyı kenar çizgisi verileri nedeniyle Park Alanı olarak değerlendirilmiştir.

Ancak bu plan kararlarının oluşturulmasından sonra, Van Gölü kıyıları için çok önemli bir üst ölçekli değişiklik yapılmıştır. 21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile Van Gölü kıyı bandı "Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edilmiş ve karar 30.07.2022 tarihli 31908 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yeni statü, kıyı alanındaki tüm planlama kararlarının koruma-kullanma dengesi esas alınarak yeniden değerlendirilmesini zorunlu kılmıştır.

Dolayısıyla 2019 tarihli mer'i 1/1000 ölçekli plan, hem afet kotu düzenlemesinin değişmesi, hem kıyı kenar çizgisinin yargı kararıyla hatalı bulunması, hem de Van Gölü'nün sürdürülebilir koruma statüsünün yürürlüğe girmesi nedeniyle güncel koşulları karşılamamakta ve alan için Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanmasını gerekli kılan bir durum ortaya çıkmaktadır.

### 3 BÖLÜM: ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama sürecinin ilk aşamasını oluşturan araştırma ve analitik etüt çalışmalarında, KAİP onama sınırları içinde yer alan alanın **konumu, fiziksel çevresi, doğal yapı özellikleri, kıyı-göl ilişkisi, jeolojik koşulları, sosyo-ekonomik yapısı, demografik özellikleri, mülkiyet durumu ve korumaya konu değerleri** ayrıntılı biçimde incelenmiştir. Bu kapsamda Van Gölü kıyısındaki özel konumu, Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı statüsü, kıyı kenar çizgisi ile afet-su kotu ilişkisi, sulak alan niteliği ve jeoteknik özellikleri plan kararlarını doğrudan etkileyen temel girdiler olarak değerlendirilmiştir.

Araştırma çalışmaları sonucunda;

- **Doğal veriler:** topografya, kıyı şeridi, göl seviyesi-afet kotu ilişkisi, jeolojik-jeoteknik yapı, drenaj, su hareketleri, mikroklima,
- **Fiziksel çevre:** mevcut yapılaşma durumu, ulaşım bağlantıları, teknik altyapı koşulları, yeşil doku ve açık alan sistemleri,
- **Sosyo-ekonomik yapı:** kullanım biçimleri, turizm potansiyeli, kıyı kullanım eğilimleri, bölgesel fonksiyonlar,
- **Mülkiyet verileri:** parsel düzeni, kullanım hakları, kurum görüşleri ve yasal kısıtlar,
- **Korumaya ilişkin değerler:** doğal sit statüsü, göl ekosisteminin korunması, kıyı mevzuatı gereklilikleri, riskli alanlar,

detaylı biçimde analiz edilmiş; analitik değerlendirmeler doğrultusunda alanın **doğal, fiziki ve yasal eşikleri** bütüncül bir yaklaşımla belirlenmiştir.

Bu sentez çalışmaları, planın koruma-kullanma dengesini oluşturmak, yapılaşma sınırlarını ve yoğunluk kararlarını doğru tanımlamak, kıyı düzeni ile turizm fonksiyonunun sürdürülebilirliğini sağlamak için temel yol gösterici veri niteliği taşımaktadır. Sentez ve değerlendirme aşaması, alanın taşıma kapasitesi, korunması gereken doğal değerler, yapılaşmaya uygun-uygun olmayan bölgeler, kıyı ekosistemi üzerindeki etkiler ve afet kotu gereklilikleri göz önüne alınarak yürütülmüş, nihai plan kararlarına yön veren **mekânsal sınırlayıcılar ve fırsat alanları** sistematik biçimde ortaya konmuştur.

#### 3.1. FİZİKSEL YAPI ANALİZİ

Planlama alanının doğal ve fiziksel özellikleri, koruma amaçlı imar planı kararlarının belirlenmesinde en temel girdiyi oluşturmaktadır. Van Gölü kıyı bandında yer alması, afet kotları, jeolojik yapı ve kıyı süreçleri alanın kullanım kapasitesini doğrudan belirleyen unsurlardır. Bu kapsamda yapılan analizler aşağıda sunulmaktadır.

##### 3.1.1. JEOLJİK VE JEOTEKNİK YAPI

Planlama alanına ilişkin **İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu**, 18.01.2024 tarihinde Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, alanın zemin özellikleri ve mühendislik açısından taşıma kapasitesi bu rapor doğrultusunda belirlenmiştir.

Etüt çalışmaları sonucunda planlama alanının, erime boşluklu traverten birimlerden oluştuğu; zemin yapısının yer yer silt-kil karışımı ve dolgu materyali ile örtülü olduğu; kıyı bandına yakın kesimlerde ise **yüksek yeraltı su seviyesi nedeniyle zemin doygunluğunun belirgin şekilde arttığı** tespit edilmiştir. Topoğrafik eğim genel olarak %0-10 aralığındadır. Düşük eğimli topografyaya rağmen, **traverten birimlerin boşluklu-heterojen yapısı ile yeraltı su seviyesinin yüksek olması**, yapılaşma açısından dikkat edilmesi gereken mühendislik koşullarını ortaya koymaktadır.

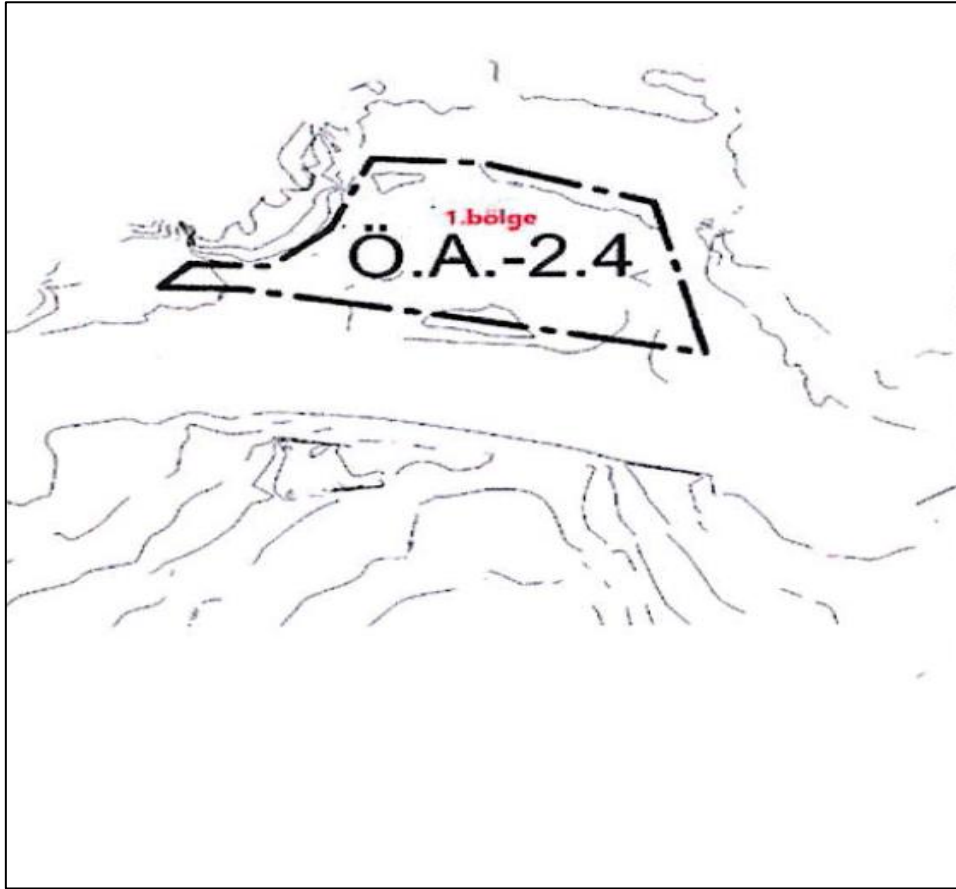


Bu nedenle çalışma alanı, jeolojik yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): “Önem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıf; alanın yapılaşmaya açık olmakla birlikte, **zemin-su ilişkisi, taşıma gücü ve oturma riskleri nedeniyle özel mühendislik önlemleri alınmasını zorunlu kılar.**

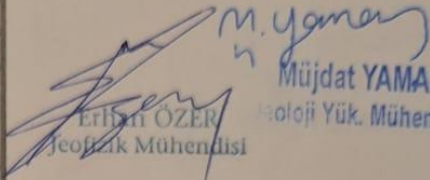
Etüt raporuna göre alanda uyulması zorunlu jeoteknik ilkeler şunlardır:

- **Yapı yükleri, kazı derinlikleri ve yeraltı su seviyesi birlikte değerlendirilerek zemin davranışı analiz edilmeli; gerekli mühendislik önlemleri projelendirilip uygulanmalıdır.**
- **Temeller, doygun veya dolgu niteliğindeki zayıf birimler üzerine oturtulmamalı; taşıma gücü yeterli doğal zemin birimlerine taşıtırılmalıdır.**
- **Kazı çalışmalarında su girişleri nedeniyle oluşabilecek ani stabilite kayıplarını önlemek amacıyla iksa sistemleri, kazı perdesi veya fore kazık gibi destek yapıları kullanılmalıdır.**
- **Yeraltı ve yüzey sularının temel sistemine olumsuz etkilerini önlemek için drenaj sistemleri (perde drenaj, temel altı drenaj, yüzeysel drenaj kanalları vb.) uygulanmalıdır.**
- **Temel tipi, temel derinliği, zemin iyileştirme gerekliliği ve taşıma gücü parametreleri parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak belirlenmelidir.**
- **Yüksek doygunluk ve boşluklu traverten yapısı nedeniyle farklı oturma-şişme-kayma risklerine karşı mühendislik esaslarına uygun çözüm önerileri projelendirilmelidir.**

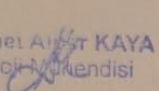
Bu teknik gereklilikler **ÖA-2.4 sınıfının zorunlu uygulama hükümleridir** ve plan uygulama süreci ile ruhsat aşamasında dikkate alınması zorunludur.



**Şekil 14-Yerleşime Uygunluk Haritası**

|            |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İL         | VAN                                           | <b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b><br>Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.<br><br><br><b>Müjdat YAMAN</b><br>Jeoloji Yük. Mühendisi<br><br><br><b>Erhan ÖZER</b><br>Jeofizik Mühendisi |
| İLÇE       | EDREMIT                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| BELDE      |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| KÖY/MAH.   | YENİCAMİ MH-ESKİCAMİ MH                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ALAN       | 5,34 Hektar                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ADA/PARSEL |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| PAFTA      | 7 Adet 1/1000'lik 4 Adet 1/5000'lik Paftalar. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| YERBİS NO  | 22001200057612                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

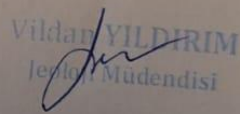
**RAPOR İNCELEME KOMİSYONU**

  
**Mehmet Ali KAYA**  
Jeoloji Mühendisi

  
**Mehmet YAMAZ**  
Jeoloji Mühendisi

  
**Esra EZER**  
Jeofizik Yüksek Mühendisi

  
**Sezai YILDIZ**  
Jeoloji Mühendisi

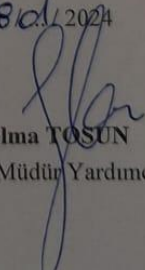
  
**Vildan YILDIRIM**  
Jeoloji Mühendisi

1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

18.01 / 2024

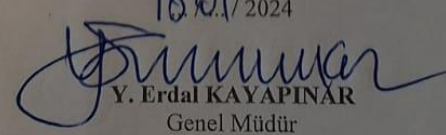
  
**Dr. Ayşe ÇAGLAYAN**  
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

18.01 / 2024

  
**Selma TOSUN**  
Genel Müdür Yardımcısı

**ONAY**

18.01 / 2024

  
**Y. Erdal KAYAPINAR**  
Genel Müdür

**Şekil 15-**18.01.2024 Tarih ve YERBİS Barkod Kodu: 22001200057612, Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

### 3.1.2. KIYI SÜREÇLERİ VE TAŞKIN ANALİZİ

Planlama alanı, **Van Gölü'nün kuzey kıyı bandında**, Edremit ilçesi sahil şeridinde yer almakta olup, bölgenin doğal morfolojisi ve kıyı süreçleri plan kararlarını doğrudan etkileyen temel fiziksel eşikler olarak değerlendirilmektedir. Alan, göl ekosistemine doğrudan temas hâlinde olması, geçmiş dönemlerde kaydedilen su seviyesi değişimleri ve afet kotu uygulamaları nedeniyle hassas bir kıyı–karasal geçiş zonu niteliği taşımaktadır.

Planlama alanının hemen batısında **Şahmuran Deresi** bulunmaktadır. Dere, Van Gölü'ne dökülen çok sayıda küçük akarsu gibi mevsimsel debi değişimleri gösterir ve yoğun yağış dönemlerinde kısa süreli yüzeysel akış artışlarına neden olabilir. Alan içinde sürekli akış gösteren bir dere bulunmamakla birlikte, kıyı bandının topografik eğimi düşük olduğundan yüzeysel akışlar göle doğru yönelmekte, özellikle yağışlı dönemlerde **taban suyu yükselmeleri ve doymunluk artışı** görülmektedir.

Bu nedenle planlama sürecinde:

- Yüzeysel suların göle kontrollü iletimi için **yağmur suyu drenaj altyapısının** planlanması,
- Kıyıya paralel alanlarda su birikimini önleyecek **yüzey drenaj eğimlerinin** oluşturulması,
- Olası taşkın anlarında kıyı bandında suyun birikmesini engelleyecek teknik düzenlemeler,

zorunlu mühendislik gereklilikleri olarak değerlendirilmiştir

Van Gölü kapalı bir havza niteliğinde olup, su seviyesinde tarihsel olarak **yıldan yıla önemli dalgalanmalar** meydana gelmiştir. Özellikle 1994–1995 döneminde göl seviyesindeki anlık yükselmeler sonucunda kıyı kesimleri zarar görmüş, bu süreç sonrasında **8 Haziran 1995 tarihli ve 95/6925 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile 1655,00 m kotu afet kotu olarak belirlenmiştir.

Daha sonra alınan **20.02.2017 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı** ile:

- Afet kotu **1653,00 m** seviyesine indirilmiş,
- **1652,00 m kotunun altı afete maruz bölge** olarak tescil edilmiş,
- **1652,00–1653,00 m kotları arasındaki mevcut yapıların korunması**, ancak yeni yapı yapılmaması kararlaştırılmıştır.

Planlama alanının kıyı kısmı bu kotlar arasında yer almakta olup, yapılaşma koşullarının belirlenmesinde afet kotu kararları bağlayıcıdır.

Kıyı morfolojisi genel olarak dalga etkisiyle şekillenen hafif eğimli bir yapı sergilemekte ve göl kıyısında **erozyona duyarlı kum–çakıl birikimleri** görülmektedir. Bu nedenle kıyı kullanım kararlarında:

- Kıyı çizgisinin korunması,
- Doldurma–kurutma işlemlerinin yapılmaması,
- Göl–karasal geçiş zonunda koruma öncelikli kullanımın benimsenmesi, zorunlu planlama ilkeleri arasındadır.

Planlama alanı için taşkın riski, doğrudan **Van Gölü su seviyesi değişimleri** ile ilişkilidir.

### 3.1.3. İKLİM VE METEOROLOJİK ÖZELLİKLER

Planlama alanı, Van Gölü kıyı bandında yer alması nedeniyle gölün oluşturduğu **mikroklimatik etki** altında bulunmaktadır. Van genelinde hâkim olan **yarı karasal iklim**, kıyı kesimlerinde daha ılıman bir karakter kazanmakta; sıcaklık farkları azalmakta ve nem oranı artmaktadır. Yaz ayları serin ve kısa, kış ayları ise soğuk geçmekle birlikte kıyı bandı iç kesimlere göre daha yumuşaktır.

Bölge genelinde yıllık yağış miktarı sınırlı olup, yağışların büyük bölümü kış ve ilkbahar aylarında gerçekleşmektedir. Yağış dönemlerinde yüzeysel akışlar göle doğru yönelmekte, kıyı bandında geçici su birikimleri görülebilmektedir. Bu nedenle alanın drenaj kapasitesi planlama sürecinde dikkate alınması gereken bir unsurdur.

Hakim rüzgâr yönü güney-güneybatı olup, rüzgârlar kıyı boyunca dalga etkisini artırmakta ve kıyı çizgisinin zaman içinde değişmesine neden olabilmektedir. Kıyıda kullanım kararları geliştirilirken bu etki göz önünde bulundurulmuştur.

Sonuç olarak çalışma alanının iklimsel özellikleri, hem **turizm kullanımları** açısından elverişli koşullar sunmakta, hem de **kıyı alanı olması nedeniyle meteorolojik risklere karşı kontrollü planlama** gerektirmektedir.

#### 3.1.4. TOPRAK KABİLİYETİ VE ARAZİ SINIFI

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, mevcut arazi kullanımı ve jeomorfolojik özellikleri itibarıyla **tarımsal üretim amacıyla kullanılabilir nitelikte değildir**. Van İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, söz konusu parseller **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu** kapsamında **tarım arazisi olarak değerlendirilmeyen, planlı alan niteliğindeki taşınmazlardır**.

Alan, kıyı şeridi karakteri, traverten zemin yapısı ve yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu kesimleri nedeniyle **toprak kabiliyeti sınıflandırmalarında düşük verimlilik** göstermektedir. Bu nedenle tarımsal faaliyetlere konu olmayan alanın turizm, rekreasyon ve kıyıya dayalı kullanım kararlarıyla değerlendirilmesi planlama açısından uygun görülmektedir.

#### 3.1.5. BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL PEYZAJ YAPISI

Planlama alanı, Van Gölü kıyı bandında yer alması nedeniyle **kıyı ekosistemi ile karasal step dokusunun kesiştiği bir geçiş zonu** niteliği taşımaktadır. Alanın mevcut bitki örtüsü doğal, seyrek ve düşük yoğunluktaki otsu-çalı formasyonlarından oluşmakta olup, bölgede yoğun bir orman ya da tarımsal bitki örtüsü bulunmamaktadır.

Kıyı çizgisine yakın kesimlerde:

- **Sazlık karakterli türler,**
- Mevsimsel olarak suya toleranslı **kıyı bitkileri,**
- İnce köklü otsu bitkiler

gözlenmektedir. Kıyı gerisinde ise Van Gölü Havzası'na özgü **step vejetasyonu** (yabani otlar, çalı formasyonları, mevsimsel çiçekli türler) hâkimdir.

Alan, doğal sit statüsü içerisinde yer almasından dolayı **doğal peyzaj bütünlüğünün korunması gereken bir hassas bölgedir**. Bu nedenle yapılacak düzenlemelerde:

- Doğal kıyı formunun korunması,
- Bitki örtüsüne zarar verebilecek uygulamalardan kaçınılması,
- Peyzaj tasarımlarında bölgeye özgü doğal türlerin tercih edilmesi

zorunlu planlama ilkeleri arasındadır.

Bitki örtüsünün seyrek ve hassas yapısı, alanın **rekreasyon ve turizm kullanımına uygun olduğunu**, ancak yoğun sert zemin uygulamalarından kaçınılması gerektiğini göstermektedir.

#### 3.1.6. YERALTI VE YÜZEYSEL SU KAYNAKLARI

Planlama alanı, Van Gölü kıyı bandında yer alması nedeniyle **yüzeysel su hareketleri ve yeraltı su seviyesi açısından hassas bir konuma sahiptir**. Alanda sürekli akış gösteren bir dere bulunmamakla birlikte, göl kıyısına



yönlenen yüzeysel akışlar görülmektedir.

Kıyıya yakın bölgelerde **yeraltı su seviyesi nispeten yüksektir** ve özellikle yağış dönemlerinde zemin doygunluğu artabilmektedir. Bu durum, alanın jeolojik-jeoteknik etütlerinde de belirtildiği üzere yapı temellerinde drenaj ve su yalıtımı gerekliliğini ortaya koymaktadır.

Genel olarak, planlama alanında yeraltı ve yüzeysel su koşulları **Van Gölü'nün su seviyesi değişimleri ve kıyı bandı topografyası** ile şekillenmekte olup, bu özellikler planlama ve uygulama aşamalarında dikkate alınması gereken doğal veriler arasında yer almaktadır.

### 3.1.7. MADEN KAYNAKLARI

Planlama alanı ve yakın çevresi, mevcut veriler ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda **herhangi bir maden kaynağı, maden rezervi veya Maden Tetkik Arama (MTA) tarafından tanımlanmış bir maden ruhsat sahası** içerisinde bulunmamaktadır.

Van ili genelinde bazı bölgelerde doğal taş, agrega ve mineral kaynakları görülmekle birlikte, **Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi'nde yer alan çalışma alanında maden arama, işletme veya potansiyel rezerv alanı tespit edilmemiştir.**

Ayrıca, alanda **madencilik faaliyeti yürütülmesini gerektirecek jeolojik birim veya ekonomik değere sahip mineral oluşumları** da bulunmamaktadır. Bu nedenle, maden kaynaklarına ilişkin herhangi bir sınırlayıcı veya yönlendirici faktör bulunmamaktadır.

### 3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırlarında yer almakta olup **doğrudan yerleşik nüfus barındırmayan**, kıyı bandında turizm ve rekreasyon potansiyeli taşıyan bir alandır. Bu nedenle, alanın kendi içinde **yerleşik nüfus, hane halkı yapısı veya demografik dağılım** bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, planlama alanının yer aldığı **Edremit İlçesi**, Van merkez ilçeleri arasında nüfusu hızla artan bir yerleşimdir. TÜİK 2024 ADNKS verilerine göre Edremit İlçesi'nin nüfusu **~130.000 kişi** civarına ulaşmış olup, özellikle kıyı bandı ve D-300 Karayolu çevresi konut, ticaret ve hizmet alanlarının yoğunlaştığı bir gelişme koridorunu oluşturmaktadır.

Eskiçami Mahallesi ise bu gelişme aksının bir parçası olup, mahalledeki nüfus:

- ağırlıklı olarak **konut alanlarında yaşayan hane halklarından**,
- D-300 karayolu çevresinde **ticaret-hizmet sektöründe çalışan nüfustan**,
- kıyı bandında **mevsimsel turizm hareketliliği oluşturan kullanıcı gruplarından**

oluşmaktadır. Planlama alanının kendisi boş alan niteliğinde olduğundan demografik yapı üzerinde doğrudan bir etkisi bulunmamakla birlikte, alanın **Turizm Tesis Alanı** olarak değerlendirilmesi halinde bölgeye ek istihdam, ziyaretçi hareketliliği ve dolaylı nüfus etkisi yaratacağı öngörülmektedir.

### 3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı, Van ili Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup, sosyal ve ekonomik yapı bakımından Edremit İlçesinin genel karakteristiklerini yansıtmaktadır. Edremit İlçesi, Van kent merkezine yakın konumu, Van Gölü kıyısında yer alması ve son yıllarda artan konut-hizmet yatırımları nedeniyle **kentsel gelişme baskısı** altında bulunan bir yerleşimdir. Bu durum, çalışma alanı çevresindeki yapılaşma eğilimlerine ve arazi kullanım kararlarına da yansımaktadır.

İlçe ekonomisi genel olarak **hizmet sektörü, ticaret ve turizm odaklı** gelişim göstermektedir. Van Gölü çevresinde artan rekreasyonel kullanım, konaklama tesislerine yönelik talebi artırmakta; turizm potansiyeli ilçenin ekonomik faaliyetlerinde belirleyici rol oynamaktadır. Planlama alanı da tarihsel olarak turizm kullanımına konu olmuş olup, ruhsatlı turistik tesis alanı niteliği ekonomik yapı ile uyumludur. Sosyal yapı açısından ilçe nüfusunun önemli bir bölümünü genç nüfus oluşturmaktadır; hane halkı büyüklüğü Türkiye ortalamasının üzerindedir. İlçede eğitim, sağlık, kültür ve ticaret fonksiyonları ağırlıklı olarak D-300 Karayolu çevresinde ve göl kıyısına yakın bölgelerde yoğunlaşmakta olup, çalışma alanı bu aks üzerinde yer aldığı için **ulaşılabilirlik ve hizmetlere erişim düzeyi yüksektir**. Planlama alanının çevresi, orta yoğunluklu konut alanları, kıyı rekreasyon kullanımları ve kamu hizmet alanları ile çevrilidir. Bu durum, alanın sosyal çevre ile bütünleşik bir konumda olduğunu ve turizm–rekreasyon kullanımlarının bölge halkı tarafından da desteklendiğini göstermektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında sosyal ve ekonomik yapı analizleri, alanın **turizm odaklı gelişme potansiyelinin** bulunduğunu; ancak çevresel ve yasal kısıtlar nedeniyle kontrollü kullanımın zorunlu olduğunu ortaya koymaktadır. Bu doğrultuda getirilecek plan kararları, hem mevcut sosyo-ekonomik ihtiyaçlara cevap verecek hem de sürdürülebilir kullanım ilkesine uygun olacaktır.

### 3.4. TEKNİK ALTYAPI

Planlama alanı, Van ili Edremit ilçesi Eskiçami Mahallesi sınırlarında yer almakta olup mevcut teknik altyapı sistemi Edremit ilçesinin genel altyapı ağı ile bütünleşik durumdadır. Alanın içinde yer aldığı kentsel doku ve D-300 Karayolu çevresindeki gelişmiş ulaşım bağlantıları, teknik altyapı hizmetlerine erişimi kolaylaştırmaktadır.

#### 3.5.1. ULAŞIM ALTYAPISI

Planlama alanı, **D-300 Van–Özalp Karayolu** üzerinde konumlanmakta olup bu aks hem ilçe içi hem de bölgesel ölçekte ana ulaşım hattıdır. Alanın karayoluna cepheli olması, erişilebilirlik düzeyini artırmakta ve turizm fonksiyonları açısından avantaj oluşturmaktadır. Kıyı boyunca yer alan mevcut yerleşmeler ve rekreasyon alanları da bu ulaşım aksı üzerinden beslenmektedir.

#### 3.5.2. ELEKTRİK VE ENERJİ ALTYAPISI

VEDAŞ tarafından verilen kurum görüşü doğrultusunda, planlama alanında mevcutta enerji iletim hattı, trafo veya dağıtım unsuru bulunmamaktadır. Yeni yapılacak turizm tesisinin ihtiyaç duyacağı enerji bağlantıları mevcut şebeke üzerinden sağlanabilecek olup, uygulama aşamasında ilgili dağıtım şirketinden uygunluk alınması gerekmektedir.

#### 3.5.3. İÇME SUYU VE KANALİZASYON

Edremit ilçesi, Van Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi (VASKİ) tarafından işletilen şebekeye bağlıdır. Planlama alanı bu sistemle entegre konuma sahiptir. Yeni yapılacak turizm tesisinin ihtiyaç duyacağı içme suyu ve kanalizasyon kapasitesinin, uygulama projeleri aşamasında ilgili idarece değerlendirileceği ve gerekli bağlantı izinlerinin alınacağı öngörülmektedir.

#### 3.5.4. YAĞMUR SUYU VE DRENAJ

Van Gölü kıyısında yer alması sebebiyle alan, drenaj açısından hassas bir konumdadır. Jeolojik etütlerde belirtilen **ÖA-2.4 stabilite koşulları** doğrultusunda yüzey sularının kontrollü biçimde uzaklaştırılması zorunludur. Uygulama aşamasında drenaj projelerinin hazırlanması ve yüzey sularının yapı temellerine zarar vermeyecek biçimde yönlendirilmesi gerekmektedir.

### 3.5.5. KATI ATIK VE ÇEVRESEL HİZMETLER

Edremit ilçesinde katı atık toplama ve bertaraf hizmetleri Van Büyükşehir Belediyesi tarafından yürütülmektedir. Planlama alanındaki kullanımın turizm fonksiyonuna dönüşmesi, katı atık miktarında artış yaratabileceğinden, işletme döneminde düzenli atık yönetimi yapılması zorunludur.

### 3.5.6. TELEKOMÜNİKASYON VE İNTERNET ALTYAPISI

Planlama alanı ilçe merkezine yakın olduğu için mobil iletişim ve fiber/ADSL altyapısına erişim mümkündür. Turizm tesisinin faaliyete geçmesi halinde kapasite artırımı ilgili işletmeciler tarafından sağlanabilecektir.

## 3.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırlarındaki 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parseller toplam **0,85 ha** büyüklüğe sahip olup, geçmişte **turizm tesisi (otel)** fonksiyonuna ilişkin ruhsatlandırılmış bir alan niteliğindedir. Parseller üzerinde 1991 yılında alınmış yapı ruhsatına dayanarak inşa edilmiş ve kamuoyunda “Dedeman Otel” olarak bilinen yapıya ait su basman düzeyine kadar tamamlanmış inşai unsurlar ile alan içinde yer alan **yüzme havuzu** bulunmaktadır. Bu yapılar, 1990 tarihli Kıyı Kanunu yürürlüğe girmeden önce başlamış olduklarından **müktesep hak** niteliği taşımakta; ayrıca 2019 yılında **Yapı Kayıt Belgesi** alınmış olması mevcut yapıların hukuki statüsünü güçlendirmektedir. Mülkiyetin tamamı **Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.** adına kayıtlıdır.

Yürürlüğü Durdurulan imar planlarında (2019 onaylı, Yürürlüğü Durdurulan planlar) parseller; **Park Alanı, Yapı Yasaklı Alan (YYA) ve Plansız Alan (Van Gölü)** olarak gösterilmiştir. Bu plan kararlarının oluşmasında 2008 tarihli **kıyı kenar çizgisi tespiti**, 1995 ve 2017 yıllarında belirlenen **afet kotu** kararları ve Kıyı Kanunu’nun ilk 50 m / ikinci 50 m uygulamaları belirleyici olmuştur. Ancak alanın içinde bulunduğu koşullar değerlendirildiğinde, gerek 1991 yapı ruhsatı, gerek fiili kullanım, gerekse 2019 Yapı Kayıt Belgesi, alanın tarihsel ve hukuki nitelik itibarıyla **turizm tesis alanı** olarak değerlendirildiğini göstermektedir. Ayrıca Edremit Belediyesi tarafından yapılan **kısmi yapılaşma analizi** ile sahil boyunca benzer nitelikteki taşınmazlarda yapılaşma hakkı tanındığı, bu nedenle söz konusu parsellerin Kıyı Kanunu kapsamında değil, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre planlanması gerektiği ortaya konmuştur. Van 2. İdare Mahkemesi’nin 2019/1424 sayılı kararı ile **kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiğinin** belirlenmiş olması da bu değerlendirmeyi destekleyen önemli bir hukuki veridir.

Planlama alanı, **kuzeyde Van Gölü, güneyde D-300 Karayolu ve konut-ticaret alanları, doğuda kıyı rekreasyon potansiyeli, batıda turizm tesisleri ve kamu misafirhaneleri** ile çevrilidir. Çevresindeki yapılaşma 2–5 kat arası konut yapıları, turizm tesisleri ve kamu kullanım alanlarından oluşmakta; bu durum alanın turizm ve rekreasyon aksı ile bütünleşik bir konumda olduğunu göstermektedir. Bu nedenle, fiili kullanım ile Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Plan kararları arasında belirgin bir uyumsuzluk bulunmaktadır. Alanın tarihsel kullanım biçimi, ruhsat süreci, yapı kayıt belgesi, çevresel fonksiyonları ve kıyı boyunca süreklilik arz eden turizm gelişme eğilimi dikkate alındığında, bölgenin esas kullanım karakteri **“Turizm Tesis Alanı (Otel)”** olarak tanımlanmaktadır.

Aşağıdaki tablo, alanın temel arazi kullanım verilerini özetlemektedir:

**Tablo 1-**Planlama alanının temel arazi kullanım

| İL  | İLÇE    | MAHALLE  | ADA | PARSELLER    | ALAN<br>(ha) | MEVCUT<br>FİİLİ<br>KULLANIM | YÜRÜRLÜĞÜ<br>DURDURULAN<br>PLAN KARARI | YAPI<br>DURUMU                              | TAPU<br>SAHİBİ                                |
|-----|---------|----------|-----|--------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| VAN | EDREMIT | ESKİCAMİ | 170 | 3,4,5,7,8,12 | 0.85         | Turizm<br>Tesis (Otel)      | Park + YYA +<br>Göl                    | Ruhsatlı<br>Yapı +<br>Yapı Kayıt<br>Belgeli | Dedeler<br>Turizm<br>Yatırımları<br>Ltd. Şti. |

Bu kapsamda planlama alanının arazi kullanım özellikleri; **turizm fonksiyonunun sürekliliği, hukuki kazanılmış haklar, mevcut fiziki yapı, çevre yapılaşma karakteri ve mahkeme-belediye teknik analizleri** doğrultusunda belirginleşmektedir.

Alan **yüksek oranlı açık-yeşil alan** kullanımına sahiptir (yaklaşık %46). Yapılaşma **düşük yoğunluklu** olup, otel + bungalov yerleşimi toplam alanın yalnızca **%21,5'ini** oluşturmaktadır. Bungalovlar modüler konaklama birimleri olup, kıyı-turizm odaklı kullanım ile uyum göstermektedir. Otel blokları farklı büyüklükte 4 yapıdan oluşmakta, kademeli bir yapı yoğunluğu sağlamaktadır. Havuz alanları, turizm fonksiyonunun ana bileşenleri olup, toplam alanın **%6,5'ini** kapsamaktadır. Peyzaj alanı tesis karakterinin merkezindedir; turizm tesisinin sürdürülebilirlik ve rekreasyon kimliğini destekler. Otopark ve sert zemin alanları **D300 bağlantısı ve kıyı gerisi erişimi** nedeniyle fonksiyonel açıdan zorunludur. Alanın bu morfolojisi, fiili kullanımın ve mekânsal kurgunun **yüksek standartlı bir turizm kompleksi** olarak değerlendirilebileceğini göstermektedir.

### 3.6. SEKTÖREL YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresi, Van Gölü kıyı bandının sahip olduğu doğal, rekreatif ve turistik potansiyel nedeniyle ağırlıklı olarak **hizmet sektörü** odaklı bir gelişme göstermektedir. Edremit İlçesi, Van kent merkezine olan yakınlığı, ulaşım ağları ile bütünleşik konumu ve kıyı boyunca gelişen turizm faaliyetleri sayesinde il genelinde hizmet ve turizm sektörünün yoğunlaştığı akslardan biridir.

Bölge ekonomisinin temel bileşenleri şunlardır:

#### • Turizm Sektörü

Çalışma alanı, geçmişten bu yana turizm amaçlı kullanılan ruhsatlı tesislere ev sahipliği yapması nedeniyle sektörel açıdan doğrudan turizm potansiyeline bağlıdır. Bungalov birimleri, otel blokları ve havuz alanları turizm konaklama kapasitesinin çeşitliliğini göstermekte; alanın fiili kullanımının hizmet-turizm sektörüne dayandığını kanıtlamaktadır. Van Gölü kıyısının sunduğu doğal çekicilik ve Edremit sahil bandının giderek artan rekreasyon potansiyeli, alanın turizm sektörü içinde **yüksek gelişme baskısı** altında olduğunu göstermektedir.

#### • Ticaret ve Hizmet Faaliyetleri

D-300 karayolunun güney tarafında yer alan ticaret birimleri, restoranlar, kafeler, yerel hizmet işletmeleri ve küçük ölçekli turizm destek fonksiyonları bölgenin önemli gelir kaynaklarıdır. Planlama alanı, bu hizmet alanlarına yürüme mesafesinde olduğundan, **kıyı turizmi – hizmet sektörü bütünleşmesi** içinde değerlendirilmelidir.

#### • Konut Kullanımları (Dolaylı Etki)



Edremit ilçesinde nüfus artışı ve kent merkezine yakın konum, bölgede orta yoğunluklu konut gelişimini hızlandırmıştır. Konut alanları turizm ve ticaret sektörüne iş gücü sağlayarak sektörel yapıyı desteklemektedir.

#### • Rekreasyon ve Kıyı Kullanımları

Van Gölü kıyısı; piknik alanları, sahil yürüyüş güzergâhları ve kıyı boyunca gelişen turizm tesisleri ile birlikte **rekreasyon sektörünün de güçlü olduğu** bir alan oluşturur. Turizm tesis alanı niteliğindeki parsellere yönelik plan değişikliği talebi de bu rekreasyon baskısıyla paralellik göstermektedir.

Sektörel Yapıya İlişkin Değerlendirme yapılacak olursa; Planlama alanının sektörel karakteri;

- Turizm odaklı kullanımın yıllardır mevcut olması,
- Bungalov–otel–havuz gibi çok işlevli turizm yapılarının alanda bulunması,
- D-300 karayolu aksında gelişen ticaret/hizmet sektörüne yakınlık,
- Edremit kıyı bandının Van'ın en güçlü turizm–rekreasyon gelişim koridoru olması,
- Yerel ekonomiye istihdam ve katma değer sağlayan yapısal özellikler taşıması

nedeniyle **hizmet ve turizm sektörü baskın bir ekonomik yapı** oluşturmaktadır.

Bu nedenle, planlama alanında yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarının sektörel yönden **turizm–rekreasyon odaklı gelişim senaryoları ile uyumlu olması** gerekmektedir.

### 3.7. YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlama alanı, Van Gölü kıyı bandında bulunması nedeniyle birden fazla mevzuatın getirdiği **yapı sınırlamalarına** tabidir. **20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile belirlenen afet kotu doğrultusunda, **1652,00 m kotunun altında kalan alanlar tamamen yapı yasağı kapsamındadır**. Ayrıca **1652,00–1653,00 m kotları arasında yeni iskân verilmesi yasaktır** ve **1653,00 m kotunun üzerinde yapılacak yapılarda taban kotunun en az 1654,00 m olması** zorunludur. Bu durum, planlama alanının özellikle kıyıya yakın bölümlerinde belirgin bir yapı yasağı oluşturmıştır.

Buna ek olarak, **2008 yılında onaylanan kıyı kenar çizgisi**, parsellerin bir bölümünü **kıyıda**, bir bölümünü **sahil şeridinin ilk 50 metresinde**, bir bölümünü ise **ikinci 50 metrelik kuşakta** göstermektedir. **3621 sayılı Kıyı Kanunu** gereği, kıyı kenar çizgisinin göl tarafında hiçbir şekilde yapı yapılamaz, ilk 50 metrelik sahil şeridinde yapı yasağı kesindir ve ikinci 50 metrede yalnızca kıyı kullanımına yönelik yapılar belirli koşullar altında yapılabilir. Bu nedenle, mevcut SİT Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan imar planlarında parsellerin kuzey kesimleri **“Yapı Yasaklı Alan (YYA)”**, **“Park Alanı”** ve **“Plansız Alan (Van Gölü)”** olarak gösterilmiştir.

Ayrıca **21.07.2022 tarih ve 31908 sayılı Resmî Gazete** ile Van Gölü kıyıları **“Doğal SİT – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** olarak tescil edilmiş olup, bu statü gereği alanda yapılacak her türlü uygulama için **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun uygun görüşü alınması zorunludur**.

Tüm bu yasal kısıtlamalar, planlama alanında önemli ölçüde yapı yasağı oluşturmaktadır. Ancak, söz konusu parseller üzerinde **1991 yılında alınmış yapı ruhsatı ile Kıyı Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce başlanmış** turizm tesisine ait yapılar bulunması nedeniyle alanda **müktesep hak** söz konusudur. Bu yapılar **2019 yılında alınan Yapı Kayıt Belgesi** ile de resmîyet kazanmıştır. Ayrıca **Van 2. İdare Mahkemesi’nin 2019/1424 sayılı kararı**, **2008 kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiğini** ortaya koymuş; **Edremit Belediyesi Kısmî Yapılaşma Analizi** de kıyı boyunca benzer konumdaki parsellerde yapılaşma hakkı bulunduğunu göstermiştir.

Bu nedenle, Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan planlarda yer alan yapı yasakları hukuki, teknik ve fiili durum açısından **yeniden değerlendirilmesi gereken** alanlardır. Bu durum, planlama alanı için **Koruma Amaçlı İmar Planı** hazırlanmasının temel gerekçelerinden birini oluşturmaktadır.

### 3.8. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı; konumu, doğal özellikleri ve kıyı bandında yer alması nedeniyle birden fazla özel kanun ve düzenlemenin kapsamına girmektedir. Bu alanlarda yapılacak her türlü uygulama, ilgili mevzuatın getirdiği sınırlamalar ve zorunluluklar doğrultusunda yürütülmek zorundadır.

Planlama alanı öncelikle **3621 sayılı Kıyı Kanunu** ve **Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik** hükümlerine tabidir. Bu kapsamda **kıyı kenar çizgisinin göl tarafında yapı yapılması yasaktır**; ayrıca **ilk 50 metrelik sahil şeridinde yapılaşma kesin olarak yasaklanmış**, ikinci 50 metrelik kuşakta ise yalnızca **kıyı kullanımına yönelik yapı ve tesislere** belirli koşullar altında izin verilebileceği hükme bağlanmıştır.

Diğer taraftan, **20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile Van Gölü çevresinde **1652,00 m kotu altındaki alanlar afete maruz bölge** ilan edilmiş; **1652,00–1653,00 m kotları arasında yeni yapılaşmaya izin verilmemekte**, **1653,00 m kotunun üzerindeki yapılarda taban kotunun en az 1654,00 m olması zorunlu** tutulmaktadır. Bu karar, planlama alanının kıyıya yakın kesimlerinde **özel bir yapı yasağı rejimi** getirmektedir.

Ayrıca **21.07.2022 tarih ve 31908 sayılı Resmî Gazete** ile Van Gölü kıyıları “**Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” olarak tescil edilmiştir. Bu statü gereği, planlama alanında yapılacak her ölçekteki plan, proje ve uygulama için **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun uygun görüşü alınması zorunludur**. Bu durum, alanın korunmasına yönelik ilke kararlarının uygulanmasını ve doğal yapının sürdürülebilirliğini zorunlu kılmaktadır.

Ayrıca alan **2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**, **2872 sayılı Çevre Kanunu**, **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**, **2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu** ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine de tabidir. Karayolları Genel Müdürlüğü’nün görüşü doğrultusunda, **karayolu cephesinde 10 metre yapı yaklaşma mesafesi**, geçiş yolu izinleri ve trafik güvenliğine yönelik düzenlemeler zorunlu hale gelmiştir.

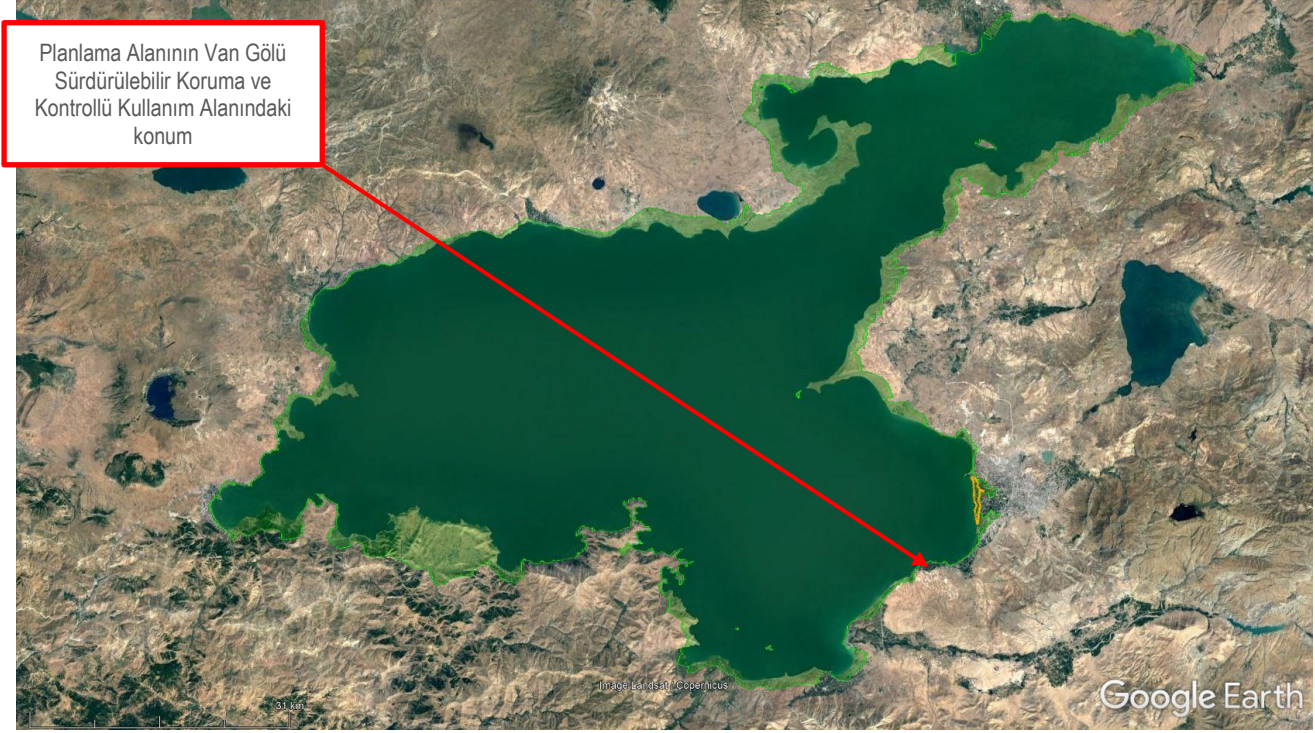
Son olarak, Van Gölü’nün ekolojik açıdan hassas bir alan olması nedeniyle, alan **Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği**, **Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği**, **Milli Parklar ve DKMP mevzuatı**, ayrıca **ÇED Yönetmeliği** kapsamında değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, planda öngörülecek turizm fonksiyonları için gerekli hâllerde **ÇED Olumlu / ÇED Gerekli Değildir** kararlarının alınması zorunludur.

Bu çerçevede planlama alanı, farklı özel kanunların kesişiminde yer alan, yüksek düzeyde koruma önceliği bulunan ve **özel mevzuat hükümlerine uyum zorunluluğu yüksek** bir bölgedir.

### 3.9. KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Planlama alanı ve yakın çevresi, Van Gölü kıyı bandının doğal, ekolojik ve jeomorfolojik özellikleri nedeniyle birden fazla koruma statüsü kapsamında değerlendirilmektedir. Bu statüler, alanın gerek planlama süreçlerinde gerekse uygulama aşamalarında uyulması zorunlu olan kısıt ve koşulları belirlemektedir.

Planlama alanı öncelikle “Doğal Sit – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisinde yer almaktadır. **21.07.2022 tarih ve 31908 sayılı Resmî Gazete’de** yayımlanan tescil kararına göre Van Gölü kıyısının büyük bir bölümü bu statü altına alınmış ve alanın doğal karakterinin korunması, kontrollü kullanım kararlarıyla yönetilmesi esası getirilmiştir. Bu statü gereği, planlamanın her aşamasında **Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun uygun görüşü** alınması zorunludur.



**Şekil 16-**Planlama Alanının Van Gölü Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanındaki konumu

Planlama alanının bir diğer önemli koruma kriteri, **Van Gölü Afet Kotu** kapsamında değerlendirilmesidir. **20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile Van Gölü çevresinde **1652,00 m kotu** altındaki alanlar “Afete Maruz Bölge” olarak belirlenmiş; **1652,00–1653,00 m kotları arasında yeni iskan verilemeyeceği**, **1653,00 m kotu üzerinde yapılacak tüm yapıların taban kotlarının en az 1654,00 m olması** gerektiği hükme bağlanmıştır. Bu durum, planlama alanındaki yapılaşma kararlarını doğrudan sınırlayan koruma niteliğindedir.

Ayrıca çalışma alanı, **3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik** hükümleri gereği “**kıyı ve sahil şeridi koruma hükümlerine tabi alan**” niteliği taşımaktadır. Bu kapsamda **kıyı kenar çizgisinin göl tarafında yapıya kesinlikle izin verilmemekte**, kıyı ve sahil şeridinde yapılabilecek kullanımlar kanunla sınırlanmaktadır.

Planlama alanı aynı zamanda **Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği** kapsamında değerlendirilmekte olup, Van Gölü ekosistemi biyoçeşitlilik açısından ulusal ölçekte önemli bir doğal habitat niteliği taşımaktadır. Bu nedenle alanda yapılacak uygulamalarda ekolojik taşıma kapasitesi gözetilmek zorundadır.

**2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu** kapsamında planlama alanında tescilli bir kültür veya tabiat varlığı bulunmamakla birlikte, alanda yapılacak kazı, hafriyat ve inşai faaliyetlerde herhangi bir kültürel varlıkla karşılaşılması hâlinde **derhal Müze Müdürlüğü’ne bildirim yapılması zorunludur**.

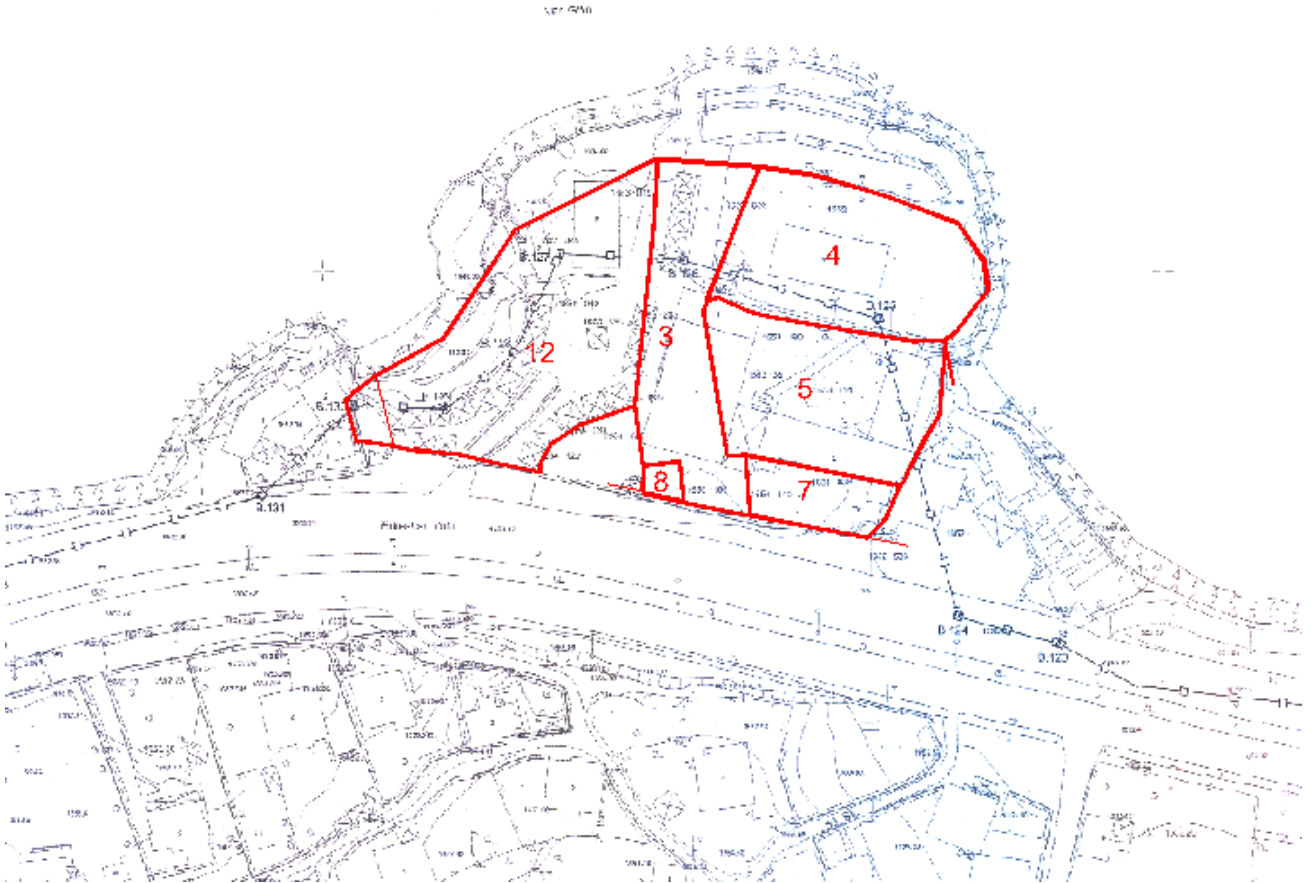


Son olarak, planlama alanı **çevresel etki değerlendirme (ÇED)** açısından da özel bir statü kapsamındadır. **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ilgili görüşleri doğrultusunda**, turizm tesis alanı niteliği taşıyan bu alan için gerekli hâllerde **ÇED Olumlu** veya **ÇED Gerekli Değildir** kararlarının alınması zorunlu tutulmaktadır.

Bu koruma statüleri bir bütün olarak değerlendirildiğinde, planlama alanı hem doğal hem de yasal açıdan yüksek hassasiyet gerektiren bir bölge olup, plan kararlarının tamamı **koruma-kullanma dengesi, ekolojik sürdürülebilirlik ve mevzuata tam uyum** ilkeleri üzerine kurulmuştur.

### 3.10. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerden** oluşmaktadır. Bu parsellerin tamamı **özel mülkiyete konu olup**, tapu kayıtlarına göre taşınmazların mülkiyeti **Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.** adına kayıtlıdır.



**Şekil 17-Çalışma Alanının Kadastral Durumu**

Toplam mülkiyet alanı **0,85 hektar (8.500 m<sup>2</sup>)** olup, planlama alanı üzerinde yer alan tüm turizm amaçlı yapılar, müstemilat birimleri ve kullanım alanları şirket tarafından işletilmektedir. Parseller arasında mülkiyet ihtilafı, hisselilik durumu veya kamusal tahsis bulunmamakta; alan **tek malik** yapısıyla planlama açısından bütünlük arz etmektedir.



Alan içerisinde yer alan mevcut yapılar (otel bloğu, bungalovlar, havuzlar ve müştemilatlar), geçmiş dönemlerde alınmış **yapı ruhsatları ve 2019 yılı Yapı Kayıt Belgeleri** ile belgelenmiş olup, yapıların büyük kısmı **1990 öncesi (Kıyı Kanunu yürürlüğe girmeden önce) inşa edilmiş** olmaları nedeniyle **müktesep hak** kapsamında değerlendirilmektedir. Bu durum, mülkiyetin kullanım hakkını güçlendiren önemli bir hukuki unsurdur.

Planlama alanının güney yönü **D-300 Karayolu** ile sınırlanmakta olup, bu kesimde yer alan yaklaşık 100 metrelik şeritte Edremit Belediyesi'nin **kısmî yapılaşma analizi** doğrultusunda bazı yapıların **kıyı mevzuatı dışında, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre değerlendirilmesi gerektiği** tespit edilmiştir. Bu durum, planlama alanının mülkiyet bazında değerlendirilmesinde önemli bir planlama kriteri olarak öne çıkmaktadır.

Ayrıca, kıyı kesiminde yer alan yapı ve kullanım alanlarının bir bölümü **kıyı kenar çizgisi içinden geçtiği gerekçesiyle 2019 yılında hazırlanan imar planlarında park alanı, yapı yasaklı alan ve göl yüzeyi olarak planlanmış**, ancak 2018/873 E. – 2019/1424 K. sayılı mahkeme kararıyla **kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiği** hükme bağlanmıştır. Bu nedenle mülkiyet sınırları ile kıyı alanı arasındaki durumun yeniden değerlendirilmesi, plan değişikliği sürecinin temel gerekçelerinden birini oluşturmuştur.

Sonuç olarak planlama alanı; **tek mülkiyet yapısına sahip**, turizm amaçlı kullanımda olan, hukuki açıdan belgeli yapıları barındıran ve geçmiş planlama kararları nedeniyle mülkiyet kullanım hakları kısıtlanmış bir bölgedir. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı, mülkiyet bütünlüğü ve kazanılmış haklar çerçevesinde, alanın sürdürülebilir koruma–kullanma dengesiyle yeniden değerlendirilmesini hedeflemektedir.

### 3.11. YERLEŞME / YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Planlama alanı, Van Gölü kıyısında uzun yıllardır **turizm tesisi olarak kullanılan** bir alan olup, mevcut yapılaşma durumu hem **tarihsel gelişim süreci** hem de **yasal süreçler** doğrultusunda biçimlenmiştir. Alan içerisinde yer alan yapılar, geçmiş dönemlerde alınmış resmi izinlere dayanmakta olup büyük bir bölümü **1990 yılı öncesi (Kıyı Kanunu yürürlüğe girmeden önce)** inşa edilmiştir. Bu nedenle mevcut yapılaşma **müktesep hak** niteliği taşımaktadır.

Mevcutta alanda **işletme amaçlı kullanılan çeşitli büyüklüklerde bağımsız yapı birimleri** bulunmaktadır. Yapılaşma dokusu aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Yaklaşık **600 m<sup>2</sup> taban oturumuna sahip 2 katlı otel bloğu**,
- Yaklaşık **380 m<sup>2</sup> taban oturumlu 2 katlı ek otel bloğu**,
- **200 m<sup>2</sup> taban alanlı 2 katlı otel yapısı**,
- **145 m<sup>2</sup> taban oturumlu tek katlı turizm hizmet yapısı**,
- Yaklaşık **20 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 25 adet bungalov yapı**,
- **330 m<sup>2</sup> büyüklüğünde aquapark havuzu**,
- **220 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bungalovlara hizmet eden yüzme havuzu**,
- Geri kalan alanların **peyzaj, sert zemin, otopark ve ortak kullanım alanı** olarak düzenlendiği görülmektedir.

Planlama alanının kuzeyi **Van Gölü kıyısı**, güneyi **D-300 Karayolu**, doğu ve batısı ise **düşük yoğunluklu konut ve turizm amaçlı tesislerle** çevrilidir. Bu durum, alanın hem **kıyasal rekreasyon potansiyeline** hem de **ulaşım bağlantıları açısından yüksek erişilebilirliğe** sahip olduğunu göstermektedir.

2019 yılında yürürlüğe giren uygulama imar planında alanın **Park Alanı, Yapı Yasaklı Alan (YYA) ve Göl Alanı** olarak planlanmış olması, mevcut yapılaşmanın büyük bölümünün **fiili durum ile plan kararları arasında**

**uyumsuzluk** oluşturmaya yol açmıştır. Bununla birlikte, **Van 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/873 E. – 2019/1424 K. sayılı kararı** ile kıyı kenar çizgisinin hatalı belirlendiğinin tespit edilmesi, mevcut yapılaşmanın hukuki durumunu güçlendirmiştir.

Ayrıca **Edremit Belediyesi'nin 2021 yılı Meclis Kararı** ile hazırlanan “**Kısmi Yapılaşma Analizi**”, planlama alanında yer alan yapıların **ilk 100 metrelik şerit içinde dahi Kıyı Kanunu değil, 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında değerlendirilmesi gerektiğini** ortaya koymuştur. Bu analiz, mevcut yapılaşmanın yasal çerçevede korunabilir ve planlanabilir olduğuna işaret eden önemli bir teknik belgedir.

Mevcut yapı stokunun genel özellikleri değerlendirildiğinde:

- **Yapıların büyük kısmı ruhsatlı veya Yapı Kayıt Belgesi,**
- Taşıyıcı sistemleri sağlam,
- Turizm işletmesi ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte,
- Çevre peyzaj düzenlemesi tamamlanmış,
- Kıyı-kentsel alan ilişkisini kesintiye uğratmayan bir yerleşim karakterine sahiptir.

Sonuç olarak, planlama alanındaki yapılaşma; **mevzuat, fiilî kullanım, mülkiyet ve mahkeme kararları** açısından özgün bir duruma sahiptir ve Koruma Amaçlı İmar Planı, mevcut yapılaşmayı **koruma-kullanma dengesi, kıyı ekosistemine duyarlılık ve turizm işlevinin sürdürülebilirliği** ilkeleri doğrultusunda ele almaktadır.

### 3.12. FOTOĞRAFLAR VE MEVCUT DURUM BELGELERİ

Planlama alanının mevcut fiziki durumunun tespiti amacıyla sahada keşif yapılmış ve alanı tüm yönleriyle ortaya koyacak nitelikte fotoğraflar çekilmiştir. Çekilen bu fotoğraflar, **halihazır harita üzerine işlenerek**, yapıların konumsal dağılımı ile mevcut kullanım biçimleri bütüncül bir şekilde değerlendirilmiştir (Bkz. Şekil 18).

Fotoğraf paftasında, planlama alanında yer alan **otel bloklarının, bungalovların, havuz alanlarının ve peyzaj düzenlemelerinin** güncel görüntüleri, **çekim noktalarıyla birlikte** gösterilmiştir. Böylece alanın mevcut durumu hem yatay hem dikey perspektiften okunabilir hâle getirilmiştir.

Güncel fotoğraflar incelendiğinde:

- **Ana otel binasının 2 katlı** olduğu,
- Otel çevresinde **tek katlı bungalow ve bağımsız birimlerin** yer aldığı,
- Yapıların yenilenmiş bir cephe karakterine sahip olduğu,
- Kıyı yönünde önemli rekreasyon ve kullanım alanlarının bulunduğu gözlemlenmiştir.

Otelin mevcut kapasitesi ve mekânsal dağılımı şu şekildedir:

- **25 adet kapalı alan odası,**
- İç avluda konumlanan **13 oda,**
- **6 adet dubleks süit,**
- **16 adet bungalow,**
- Sahil bandında yer alan **14 adet oda,**

olmak üzere toplam **64 odalı bir turizm işletmesi** niteliği taşımaktadır.



**Şekil 18-**Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Çekim Yönlerine Bağlı Kalarak Fotoğraflı Gösterim Paftası

Buna ek olarak, otelin **Van Gölü'ne bakan kuzey cephesinde:**

- **330 m<sup>2</sup> büyüklüğünde açık yüzme havuzu,**
- Göl kıyısında konumlanmış teras ve rekreasyon alanları,
- Bungalovlara hizmet eden **220 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ikinci havuz,**
- Geniş peyzaj ve yaya dolaşım alanları

bulunmaktadır.

Mevcut durum fotoğrafları, alanda hâlen **aktif bir turizm işletmesinin bulunduğunu**, yapı ve kullanım yoğunluğunun **fiili durum ile plan kararları arasında uyumsuzluk** oluşturduğunu ve bu nedenle **plan revizyonu ihtiyacının somut olarak ortaya çıktığını** belgelemektedir.

Fotoğraflar; yapısal karakter, cephe düzeni, açık alan kullanımları, topografya ilişkisi ve kıyı bandının fiziksel durumu hakkında detaylı bir görsel envanter sunmakta olup, Koruma Amaçlı İmar Planı kararlarının oluşturulmasına temel teşkil etmektedir.

### 3.13. KORUNAN ALAN SINIRLARININ İŞLENDİĞİ ANALİZ PAFTASI

Planlama alanı ve yakın çevresine ilişkin tüm koruma statüleri, doğal sit sınırları, kıyı kenar çizgisi, sahil şeridi, afet kotu ve mevcut yapılaşma verileri analiz paftası üzerinde bütüncül biçimde gösterilmiştir. Pafta incelendiğinde, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi'nde yer alan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerin **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içinde kaldığı, kıyı kenar çizgisinin bir bölümünün bu parsellerin içinden geçtiği, ayrıca alanın 2017 tarihli afet kotu düzenlemesine göre **1652–1653 m kotları arasında** kritik bir konumda bulunduğu görülmektedir. Analiz paftasında, kıyı mevzuatı uyarınca ilk 50 m'lik sahil şeridinin yapılaşmaya kapalı olduğu, 50–100 m bandında ise sınırlı kullanım koşullarının geçerli olduğu açık şekilde anlaşılmaktadır. Mevcut otel yapısı, bungalovlar, havuz alanları ve sert zemin düzenlemeleri pafta üzerinde konumlandırılmış olup, bunların önemli bir bölümünün **1653 m kotunun üzerinde** yer aldığı, kıyı kenar çizgisi içinde kalan kısımlarda ise **1990 öncesi ruhsat, müktesep hak ve 2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi** gibi hukuki durumları bulunan yapıların mevcut olduğu görülmektedir. Çevrede yer alan mezarlık alanı, konut dokusu, park alanları ve tarımsal karakterli parçalar da koruma statüsüyle birlikte pafta üzerinde değerlendirilmiş; böylece planlama alanının gerek doğal, gerek topoğrafik, gerekse hukuki kısıtlara sahip çok katmanlı bir koruma alanı olduğu ortaya konmuştur. Bu analiz paftası, koruma amaçlı imar planı kararlarının oluşturulmasında temel belirleyici veri olup, alanın hem doğal eşiklerini hem de hukuki kısıtlarını bütüncül şekilde göstermesi bakımından planlama sürecinin ana referans dokümanı niteliğindedir.

Alanda geçmiş yıllarda ruhsat alınarak başlanmış yapılaşma bulunması ve devamında 1990 öncesi müktesep hakların varlığı, bu sınırın değerlendirilmesinde belirleyici olmaktadır. **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Sınırı** Planlama alanı, **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içinde kalmaktadır. Bu statü, Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun kararları doğrultusunda şekillenmiş olup alanda yapılacak her türlü plan kararı ve uygulamada **2863 sayılı Kanun** ve ilgili koruma-kullanma esaslarını bağlayıcı hale getirmektedir. Bu durum, alanın kullanım kararlarında **turizm fonksiyonunu desteklemekle birlikte**, yapılaşma koşullarının kontrollü, peyzaj bütünlüğünü bozmayacak ve kıyı ekosistemine zarar vermeyecek şekilde düzenlenmesini gerektirmektedir.

Analiz paftasında mevcut yapıların lokasyonu, otel blokları, bungalovlar, havuz alanları ve sert zemin kullanımları gösterilmiş olup koruma statüleriyle ilişkisi değerlendirilmiştir. Bu kapsamda:

- Yapıların önemli bir bölümü **1653 m kotunun üzerinde** yer almakta,
- Kıyı kenar çizgisi içinde kalan kısımlarda ise **müktesep hak** bulunması nedeniyle koruma amaçlı planlama açısından özel değerlendirme gerekmektedir.

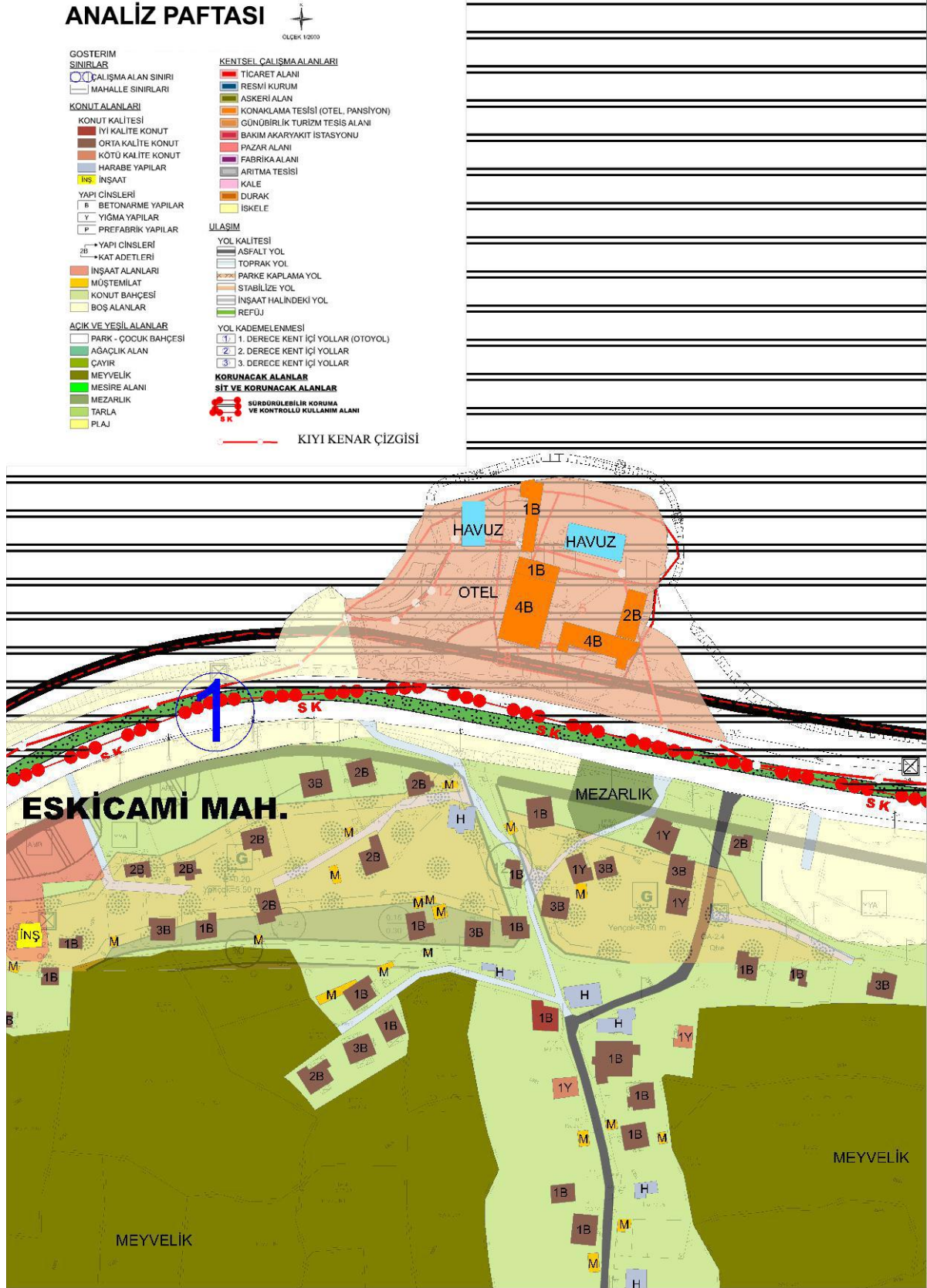
Korunan alan sınırlarının analiz paftasına işlenmesiyle elde edilen veriler, söz konusu parsellerin birden fazla mevzuatın etkilediği **yüksek hassasiyetli bir planlama alanı** olduğunu ortaya koymaktadır. Bu durum, hazırlanacak koruma amaçlı imar planında:

- **Kıyı ekosistemi ile uyumlu,**
- **Afet kotu ve jeolojik kısıtlarla çelişmeyen,**
- **Mevcut yapı stokunun hukuki durumunu gözetin,**
- **Turizm fonksiyonunu sürdürülebilirlik ilkesiyle birleştiren**



bir planlama yaklaşımını zorunlu kılmaktadır.

Sonuç olarak, analiz paftası alanın koruma statüsünü bütüncül olarak ortaya koymakta; plan kararlarının oluşturulmasında temel belirleyici veri setini oluşturmaktadır.



Şekil 19-Planlama Alanında Korunan Alan Sınırlarının İşlendiği Analiz Paftası

### 3.14. PLANLAMA ALANI BİTKİ ÖRTÜSÜ VE DOĞAL YAPI DURUMU

Planlama alanı, **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları içinde yer almakta olup, bu statü gereği alanın doğal peyzaj özellikleri, kıyı morfolojisi ve flora-fauna bileşenleri korunması gereken doğal değerler arasında bulunmaktadır. Van Gölü, kapalı bir havza niteliği taşıması, yüksek alkalinite düzeyi ve endemik türleri nedeniyle Türkiye'nin en özel ekosistemlerinden biri olarak tanımlanmaktadır. Bu nedenle göl çevresindeki doğal yapı, kıyı çizgisinin değişimleri, su seviyesi dalgalanmaları ve sahil şeridinin kendine özgü bitki toplulukları bilimsel açıdan önem taşımaktadır.

Bitki örtüsü açısından planlama alanında, göl kıyısına özgü **tuzcul step karakterli türler**, kıyı boyunca ise **kamış-sazlık geçiş zonları**, çalı formasyonları ve yer yer kurakçıl step vejetasyonu görülmektedir. Alan içinde baskın türler arasında *Atriplex sp.*, *Juncus sp.*, *Phragmites australis*, *Salicornia europaea*, *Scirpus sp.* gibi Van Gölü'ne özgü tuzcul-alkalin koşullara toleranslı bitkiler bulunmaktadır. Bu türler, kıyı ekosisteminin hem erozyon kontrolü hem de habitat sürekliliği açısından önemli bileşenleridir.

Doğal yapı bakımından alan, **traverten birikimi**, sahil şeridinde ince çakıl-kırktaş bantları, yer yer akarsu taşınımıyla gelen alüvyal birikimler ve göl seviyesindeki yıllık dalgalanmaların etkisiyle şekillenen kıyı morfolojisiyle karakterizedir. Van Gölü Havzası'na ilişkin bilimsel çalışmalarda belirtildiği üzere kıyı çizgisi uzun yıllar boyunca dönemsel olarak geri çekilmiş veya ilerlemiş olup, planlama alanındaki mevcut kıyı topografyası bu doğal süreçlerin bir sonucudur.

Alanla ilgili **biyoçeşitlilik veya ekolojik izleme raporu** bulunmamakla birlikte, Van Gölü Havzası için Doğa Koruma ve Millî Parklar Genel Müdürlüğü ile çeşitli üniversiteler tarafından hazırlanan bilimsel araştırmalarda kıyı bölgesinin özellikle **kuş göç rotaları**, **endemik mikroorganizmalar** ve **su kuşları için beslenme alanları** açısından önem taşıdığı belirtilmektedir. Bu nedenle, kıyı bölgesinde yoğun yapılaşma, zemin sertleşmesi veya habitat bütünlüğünü bozacak müdahaleler ekolojik açıdan olumsuz sonuçlar doğurabilir.

Bu çerçevede, koruma amaçlı imar planı kararları oluşturulurken alanın doğal sit statüsü, kıyının biyolojik ve jeomorfolojik özellikleri, mevcut bitki örtüsünün korunması ve ekosistem hassasiyetlerinin gözetilmesi temel ilke olarak benimsenmiştir. Planlama ve uygulama süreçlerinde herhangi bir fiziksel müdahale yapılmadan önce ilgili kurumların (DKMP, ÇŞİD, TVKBK Komisyonu vb.) görüşlerinin alınması, kıyı ekosistemine zarar verebilecek işlemlerin önlenmesi ve sürdürülebilir kullanım yaklaşımının esas alınması gerekmektedir.

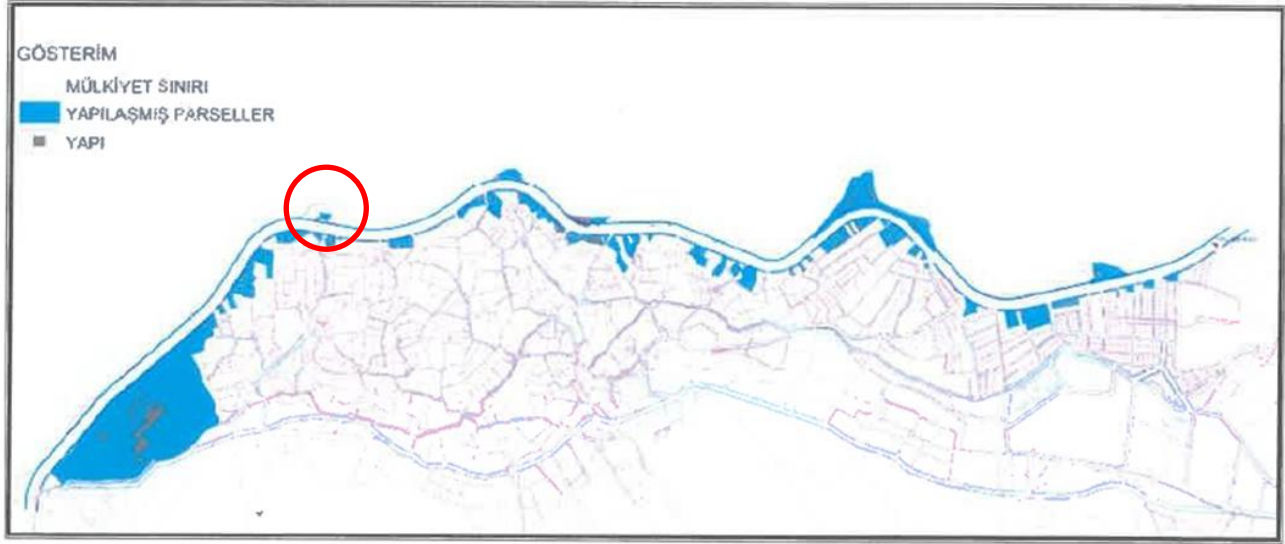
### 3.15. KISMİ YAPILAŞMA ANALİZİ (EDREMIT SAHİL ŞERİDİ – TARİHSEL VE MEKÂNSAL DEĞERLENDİRME)

Edremit yerleşiminde sahil şeridinin planlama ve uygulama geçmişi incelendiğinde, **1980 yılından günümüze kadar süregelen yapılaşma eğiliminin, plan kararlarının şekillenmesinde belirleyici bir unsur** olduğu görülmektedir. Edremit'in ilk imar planı **07.07.1980 tarihinde İller Bankası tarafından hazırlanmış** olup, bu plan sahil bandında **40 adet imar adası** oluşturmuş; bunların önemli bir bölümünde fiilî yapılaşma başlamıştır. 1980 planının ardından 1980–2011 yılları arasında çok sayıda **ilave imar planı** yapılmış ve kıyı boyunca yerleşik doku giderek yoğunlaşmıştır. Bu dönemde sahil hattındaki yapılaşma **%75 seviyesine ulaşmış**, yalnızca %25'lik bölümde yapılaşma gerçekleşmemiştir. 2011 yılına gelindiğinde, yerleşmenin artan yapılaşma baskısı, nüfus artışı ve sahil bandının yoğun kullanımına bağlı olarak **Edremit İlave + Revizyon İmar Planı** hazırlanmış ve **07.07.2011 tarihinde onaylanmıştır**. Bu plan, bütüncül olarak Edremit'in ikinci büyük planı niteliğini taşımış ve sahil şeridi boyunca **kısmi yapılaşmanın mevcut olduğu kabul edilerek** plan kararları üretilmiştir. Bu süreçte

fiilî kullanım analizleri yapılmış, ancak kıyı boyunca mevcut yapıların müktesep hakları ile kadaströ-parsel verileri arasında tam uyum sağlanamamıştır.

2011 revizyon planı hazırlanırken sahil şeridi için iki ayrı senaryo çalışılmıştır. İlk senaryo; **mevcut kısmi yapılaşmayı dikkate alarak** plan kararlarını bu gerçekliğe uygun şekilde geliştirmektedir. İkinci senaryo ise **Kıyı Kanunu'nun ilk 50 metre – ikinci 50 metre düzenlemesi doğrultusunda** sahil bandını büyük ölçüde **yeşil alan ve günübirlik tesis alanı** olarak planlamayı öngörmektedir. Van Büyükşehir Belediyesi tarafından **ikinci senaryo tercih edilmiş**, ancak bu tercihin dayanağı olan kısmi yapılaşma analizinin **fiilî bir arazi çalışmasına veya meclis kararına dayanmadığı** Edremit Belediyesi tarafından daha sonra tespit edilmiştir.

Bu durumun plan kararlarına yansımaları, sahil boyunca birçok parselin—daha önce ruhsat alabilmiş veya fiilî yapılaşmaya sahip olmasına rağmen—**günübirlik tesis, park alanı** veya **yapı yasaklı alan (YYA)** olarak planlanması şeklinde olmuştur. Böylece aynı imar adasında bir kısım parseller yapı hakkına sahipken, komşu parseller benzer fiziksel koşullara rağmen yapı hakkı dışında bırakılmış; **mülkiyet hakkı, eşitlik ilkesi ve plan bütünlüğü** açısından sorunlar ortaya çıkmıştır.



**Şekil 20-**03.05.2011 Onaylı Eski Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planından Önce 1980 yılındaki İmar Planına Göre Ruhsat Alan Yapılar

Bu sorunların artması üzerine Edremit Belediyesi tarafından **2018 yılında “Kısmi Yapılaşma Analizi Raporu” hazırlanmış** ve sahil şeridi boyunca 1980–2011 arasında oluşmuş yapılaşmanın ayrıntılı tespiti yapılmıştır. Analiz sonucunda sahil bandındaki imar adalarının **%80’inde fiilî yapılaşmanın mevcut olduğu**, geri kalan **%20’lik bölümün ise plan kararıyla parselasyon yapılmış olmasına rağmen henüz yapılaşmadığı** belirlenmiştir. Bu rapor, 2011 revizyon planının sahil şeridi gerçekliğini yeterince yansıtmadığı ve kıyı boyunca büyük bölümde **mevcut yapılaşmanın kabul edilmesi gerektiği** sonucunu ortaya koymuştur.

Edremit Belediyesi, yapılan bu analiz doğrultusunda **kıyı kanunundan kaynaklanan sınırlamaların, yapıların büyük bölümünün 1990 Kıyı Kanunu’ndan önce inşa edilmiş olması nedeniyle müktesep hakları ortadan kaldırmadığını**, yapılaşmanın **3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre değerlendirilmesi gerektiğini** belirtmiş ve konuya ilişkin belediye meclisinde karar almıştır. Bu meclis kararıyla, kıyı şeridinin ilk 100 metresinde yer alan imar adalarında **fiilî durumun tespiti ve kısmi yapılaşmanın plan kararlarına yansıtılması gerektiği** resmen kabul edilmiştir. (Şekil-20).



Çalışma alanı olan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerde yer alan **Dedeman Oteli** fiilî kullanım kapasitesi, yapı yoğunluğu ve turizm potansiyeli dikkate alındığında, **5 kata kadar yapılaşma imkânının tanınması gerekliliği** ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca, sahil bandındaki yapılaşma analizini destekleyen haritalar incelendiğinde:

- **1980 Onaylı İmar Planı**, sahil boyunca bütüncül bir yerleşme kurgusu oluşturmuş,
- **1980–2011 Planları**, yoğun yapılaşma ve parselasyon sürecini pekiştirmiş,
- **2011 Revizyon Planı**, mevcut yapı-fonksiyon uyumsuzluklarını içermiş,
- **Kısmi Yapılaşma Tespit Haritası**, fiilen yapılaşmış parselleri net biçimde ortaya koymuştur,
- **Bölgedeki turizm tesislerinin uydu görüntüleri**, kıyıda süreklilik arz eden bir turizm kullanım zinciri bulunduğunu göstermektedir,
- Çalışma alanı olan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerde yer alan mevcut turizm tesisinin yapılaşması da bu süreklilikle uyumludur.

Sonuç olarak, yapılan tüm analizler ve meclis kararları Edremit sahil şeridinde **kısmi değil fiilî ve yaygın bir yapılaşma bulunduğunu**, bu nedenle sahil bandında yapılacak planlama çalışmalarının **mevcut kullanım kararlarını, müktesep hakları ve turizm potansiyelini gözetmek zorunda** olduğunu göstermektedir. Kıyı Kanunu'nun yapısal kısıtları, afet kotu kararları ve doğal sit hükümleri elbette uygulanmalıdır; ancak bu uygulamalar **1980'den beri süreklilik arz eden yerleşik dokunun gerçekliğiyle çelişmeyecek şekilde ve koruma–kullanma dengesi** prensibiyle ele alınmalıdır.



T.C.  
**VAN İLİ EDREMIT BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**



**KARAR TARİHİ** : 01.02.2021  
**KARAR NO** : 28

**MECLİSİ TEŞKİL EDENLER:** Edremit Belediye Meclisinin 2021 yılı Şubat Olağan Meclis Toplantısının 1'nci oturum 01.02.2021 tarihinde; Belediye Başkanı Av. İsmail SAY' ın Başkanlığında; Üyelerden, Vural AYVAZ, İsa KIYAK, Kenan ÖNDİL, Kerem BAYNAL, Yüksel KARACAN, Soner ÇİFTÇİ, Fuat TONEL, Murat YILMAZ, İbrahim ŞENOL, Reşat GÜLER, Büşra Yeke KAYHAN, Naif KUŞTUTAN, Adem YURDAGÜL, Cemil KOMİ, Handan KARAKOYUN, İzzet KURT, Esmâ İŞİK, Bişar ABUKAN, Mehtap DİNCER, Mehmet Emin YAVUZ, Rabia BAŞAK, Sakine ÖKLÜ, Selim BAYRAM, Çiğdem KARABULAK, İzzet YAYLI, Elif Yiğit AKKUŞ, Vedat İLLİ, Ercan KARAHAN, Nevzat İLHAN ve Abdullah EKİNCİ' nin iştiraki ile toplandı.

**KARAR ÖZETİ :** İlk yüz metreyi kapsayan İmar adalarında kısmi yapılaşmanın yüzde ellibirden fazla olduğuna dair raporun kabulü Hk.

**TALEP :** İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 01.02.2021 Tarih ve 1033 Sayılı yazısına istinaden; Edremit Van Edremit (Merkez) 1/5000 Ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı Van Büyükşehir Belediyesi 16.02.2018 tarih ve 089 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planı plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış olup, Van Büyükşehir Belediyesi 10.12.2019 tarih ve 493 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Van ili, Edremit (Merkez) imar planı süreçleri incelendiğinde 1974, 1980, 1988 ve 2011 tarihli imar planlarında sahil şeridinde mevcut yapılaşma durumu ve mülkiyet sınırı dikkate alınarak planlama yapılmıştır. Yapılan bu planlarda sahil şeridi konut alanı, ticaret alanı, turizm alanı vb. kullanım kararları bulunmaktadır. 2018 tarihli Edremit (Merkez) ilave+revizyon imar planında ise, sahil şeridinde 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nda belirtilen uygulama hükümleri doğrultusunda birinci 50 metre yeşil alan (park), ikinci 50 metre günöbirlik tesis alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu 2018 tarihli imar planlarında sahil şeridinde kalan taşınmazlar için imar planı uygulama hükümleri doğrultusunda yapılaşma koşullarında oluşan farklılıklardan dolayı vatandaş mağduriyeti yaşanmaktadır. Ayrıca bu mağduriyetlerin mahkemeye taşınarak mer'i imar planının iptal edilmesi sorunuyla karşılaşılmaması durumunda, bahse konu bölgenin plansız kalması ve yeni bir plan çalışmalarının sonuçlanmasına kadar geçen sürede ciddi mağduriyetler ortaya çıkacaktır. İlgili sayılı Van Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararınca, "Edremit İlçesi (Merkez) yaklaşık 700 hektarı kapsayan alanın kıyı kenar çizgisinin kara yönünde ilk 100 metresini (sahil şeridi) kapsayan adalara ilişkin nazım imar planı revize talebinin; Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 16. maddesinin (Değişik:RG-30/3/1994-21890) Kısmi Yapılaşma c fıkrası ve aynı Yönetmeliğin (Değişik:RG-30/3/1994- 21890) Kısmi Yapılaşma a-b fıkraları gereğince, Edremit Belediye Meclisi tarafından revizyona konu olacak alana ilişkin kısmi yapılaşma kararının alınması (Kısmi yapılaşma kararının ruhsatlı yapıların bir krokiye bağlanarak ve yapı ruhsatlarının da Meclis Kararına eklenerek alınması) ayrıca revizyona konu olacak kısmi alanın ve/veya yerin Edremit Belediye Başkanlığı tarafından imar planına altlık teşkil edecek 1/5000 Ölçekli Halihazır Harita üretiminin de yapılarak sunulmasına müteakip 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyon Çalışmalarının yapılması konusunun yeniden değerlendirilmesinin



8 2 14



T.C.  
**VAN İLİ EDREMIT BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**



**KARAR TARİHİ** : 01.02.2021  
**KARAR NO** : 28

"Kabulüne" karar verildi." denmektedir. Bahse konu, yürürlükte bulunan imar planı uygulamasında yaşanan mağduriyetin giderilmesi ve sahil şeridinde bulunan taşınmazlara aynı yapılaşma haklarının sağlanabilmesi için kıyı kenar çizgisinden karaya doğru ilk 100 metreyi kapsayan imar adalarında imar planının revize edilmesi konusunun Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 16. maddesinin Kısmi Yapılaşma c fıkrası ve aynı Yönetmeliğin Kısmi Yapılaşma a-b fıkraları gereğince, revizyona konu olacak alana ilişkin kısmi yapılaşma (Kısmi yapılaşma kararının ruhsatlı yapıların bir krokiye bağlanarak ve yapı ruhsatlarının da Meclis Kararına eklenerek alınması) konusunun Meclisçe görüşülerek karara bağlanması hususunda;

**KARAR** : Gündem maddesini ihtiva eden, Van Büyükşehir Belediyesinin 10.12.2019 tarih ve 493 sayılı Meclis Kararında, ilk yüz metreyi kapsayan revizyona konu olacak alana ilişkin kısmi yapılaşma kararının Belediye Meclisimizce alınması talebi üzerine; İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce hazırlanan 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ile Kıyı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin ilgili maddeleri gereğince; kısmi yapılaşmanın yüzde 51'den fazla olduğuna dair ekli raporun onaylanmasına, 1980 yılındaki uygulama imar planına göre ruhsatlanan binalara ait ruhsatların birer örneği ile birlikte Van Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine. Gereği için Kararın İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tevdiine. Katılanlardan; Adem YURDAGÜL red, Cemil KOMİ red, Handan KARAKOYUN red, İzzet KURT red, Esmâ IŞIK red, Bişar ABUKAN red, Mehtap DİNCER red, Mehmet Emin YAVUZ red, Rabia BAŞAK red, Sakine ÖKLÜ red, Selim BAYRAM red, Çiğdem KARABULAK red, İzzet YAYLI red, ve Elif Yiğit AKKUŞ' un red **Oyuna Karşı Oy Çokluğu ile Karar** verildi.

Av. İsmail SAY  
Belediye Başkanı

Soner ÇİFTÇİ  
Kâtip Üye

Büşra YEKE KAYHAN  
Kâtip Üye

**Şekil 21-** İlk yüz metreyi kapsayan İmar adalarında kısmi yapılaşmanın yüzde ellibirden fazla olduğuna dair raporun meclis kararı

#### 4 BÖLÜM : KURUM GÖRÜŞLERİ

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi'nde, mülkiyeti **Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.**'ne ait **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı** parsellerde **Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı** hazırlanmasına yönelik olarak; planlama alanının niteliğine göre ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmıştır. Aşağıda özetlenen görüşler, plan kararları ve plan notlarına işlenmiş olup, kurum yazılarının tam metinleri rapor eklerinde sunulmaktadır.

Genel olarak, gerekli mevzuat hükümlerine uyulması, afet kotu, kıyı kenar çizgisi, doğa koruma hükümleri ve turizm mevzuatına ilişkin şartların sağlanması kaydıyla **kurumlarca planlama çalışmasına yönelik esasa ilişkin bir sakınca görülmemektedir.**

##### 4.1. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih – Sayı: 13.08.2025 / 1447556

AFAD, Söz konusu Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi, 170 ada, 3-4-5-7-8 ve (eski-2, yeni-12) nolu parsellerde yapılacak teklif imar planına ilişkin; **İlgi (b) (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 17.07.2025 tarihli ve 13052529 sayılı yazısı.)** yazı ekinde gönderilen ve **Belediye tarafından onaylanan L50-A-10-B-3-C nolu halihazır paftası** ile teklif imar planı incelendiğinde; bahse konu teklif imar plan sınırının **1652 metre kotunun üstünde kaldığı** görülmüş olup 20/02/2017 tarihli ve 2017/9966 sayılı Bakanlık Kurulu Kararında belirtilen:

"Van Gölü çevresinde sınırları belirtilen 1652,00 metre kotu altında kalan ve alanlar afete maruz bölge ilan edilmiştir" Bu minval ile taşınmazların bulunduğu teklif imar plan sınırının **Afete Maruz Bölgede kalmadığı** belirtilmiştir.

##### 4.2. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih – Sayı: 29.09.2025 / 13664475 (ÇDP + Kıyı + üst ölçek)

Ek Görüş: 10.09.2025 / 13502555 (ÇED)

İl Müdürlüğü'nce yapılan incelemede, planlama alanının **Muş–Bitlis–Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda:**

- “Turizm Tesis Alanı ve Planlanmış Alanlar”,
- “Bölge Parkı / Büyük Kentsel Yeşil Alan”

kapsamında kaldığı belirtilmiştir. Alanın bir kısmı **Van Gölü su yüzeyinde ve Afete Maruz Su Kotu** altında bulunmaktadır.

Çevre Düzeni Planı plan notlarından:

- **7.19.2 Turizm Tesis Alanları:** Turizme yönelik tesisler ve tamamlayıcı unsurlar, yapılanma koşulları alt ölçekli planlarda,
- **7.18.1 Bölge Parkları ve Rekreatyon Alanları:** E=0,05'i geçmeyen kapalı yapılaşma, yüksekliklerin alt ölçekli planlarda belirlenmesi



hükümlerine atıf yapılarak, **alt ölçekli planların üst ölçek plan kararları ve doğal–yasal eşiklere uygun hazırlanması** gerektiği vurgulanmıştır.

Ayrıca:

- **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesi** uyarınca üst–alt ölçek plan uyumu,
- **3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 5. maddesi** uyarınca kıyıların devlet hüküm ve tasarrufu altında olduğu, herkesin eşit ve serbest kullanımına açık bulunduğu,
- Taşınmazların **onaylı kıyı kenar çizgisinin bir kısmında ve ilk 50 metrelik sahil şeridi içinde** kaldığı, geçit hakkı ve sahil şeridi düzenlemelerinde **Kıyı Kanunu ve Kıyı Yönetmeliği hükümlerine** uyulması gerektiği,
- **ÇED Yönetmeliği (25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı RG)** kapsamında, yapılacak tesis için ÇED sürecinde ayrıca “**ÇED Olumlu**” veya “**ÇED Gerekli Değildir**” kararının alınması gerektiği,

belirtmiştir. İl Müdürlüğü, belirtilen plan ve mevzuat hükümlerine uyulması, ilgili tüm kurum görüşlerinin alınması ve onaylanacak planların **sayısal ortamda Bakanlığa gönderilmesi** kaydıyla **imar işlemlerinin yürütülmesinde sakınca bulunmadığını**, ayrıca plan notlarına:

“Çevre Kanunu kapsamında Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez; proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez.”

hükümünün eklenmesini şart koşmuştur.

#### 4.3. DSİ 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

**Tarih – Sayı:** 23.10.2025 / 6449211

DSİ, planlama alanındaki taşınmazların bir kısmının **1652,00 m**, bir kısmının **1653,00 m** ve bir kısmının da **1654,00 m kotunun üzerinde** yer aldığını tespit etmiş;

**20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** uyarınca:

- 1652,00 m kotunun altında **yapı yapılmaması**,
- 1652,00–1653,00 m arasında **yalnızca karar tarihinden önceki yapıların korunması**, yeni iskân verilmemesi,
- 1653,00 m kotu üzerinde yapılacak tüm yeni yapılarda **yapı taban kotu ile bina/otopark giriş kotlarının 1653,00 m kotunun en az 1,00 m üzerinde olması**

şartlarının sağlanması kaydıyla, söz konusu alanda “**Turizm Alanı amaçlı Uygulama İmar Planı**” yapılmasında **kurumca sakınca görülmediğini** bildirmiştir.

#### 4.4. DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

**Birimler ve Yazılar:**

- Van Ferit Melen Havalimanı / Hava Seyrüsefer Dairesi: 04.09.2025 / 85621
- Elektronik Dairesi Başkanlığı: 09.09.2025 / 87098

DHMI değerlendirmesinde, planlama alanının **Van Ferit Melen Havalimanı'nın yaklaşık 3 NM güneybatısında** yer aldığı, **Annex-14 mania koruma yüzeylerinin dışında** bulunduğu ve parsellerde **en çok 5 katlı yapılaşma** öngörüldüğü belirtilmiştir.

Yapılan teknik inceleme sonucunda, ICAO Doküman 8168 Cilt-II kriterlerine göre **mevcut aletli uçuş usullerine olumsuz etki beklenmediği**, ayrıca SHY-CNS kapsamındaki **haberleşme-seyrüsefer-gözetim sistemleri** açısından da planlanan turizm alanı yapılarının **kuruluşun sorumluluğundaki elektronik sistemlere olumsuz etkisinin öngörülmediği** ifade edilmiştir.

#### 4.5. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 11. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih – Sayı: 17.09.2025 / 1921476

Karayolları, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na dayanılarak çıkarılan **“Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”** hükümleri çerçevesinde;

1. Belediye mücavir alan sınırları içinde, karayolu kenarında yapılacak tesislere ait geçiş yolları ve kavşaklara ilişkin olarak, **karayolu cephesince her iki yönde en az 100 m mesafe içinde yeni taşıt trafiğine açık imar yolu düzenlenmemesi**,
2. Kurumca gönderilen **kamulaştırma paftasına uyulması**,
3. Yönetmeliğin 41. maddesi gereği, **yapı cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki yapı yaklaşma mesafesinin en az 10 m alınması**,
4. Yönetmeliğin 40. maddesi gereği, karayolu kenarında yapılacak ticaret/turizm alanı için mülkün **karayolu sınır çizgisi ile kesintisiz çıkan cephe genişliğinin en az 20 m olması**,
5. Yönetmeliğin 11. maddesi uyarınca, **ayırıcı (orta refüj) üzerinden “tesisler için aralık bırakılamayacağı”, bu nedenle orta refüjde açıklık düzenlenmemesi**,
6. İmar planı notlarına, **“2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.”** ibaresinin eklenmesi,

şartlarını getirmiştir.

Bu hükümlere ve gönderilen kamulaştırma paftasına uygun planlama yapılması hâlinde **trafik güvenliği açısından sakınca bulunmadığı**, ayrıca imar planı onaylandıktan sonra yapı ruhsatı düzenlenmeden önce **Van Büyükşehir Belediyesi marifetiyle “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi” için Karayolları görüşünün tekrar alınmasının zorunlu olduğu** belirtilmiştir.

#### 4.6. TEİAŞ 17. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (VAN)

Sayı: 3298352

TEİAŞ, yaptığı inceleme sonucunda **planlama alanında Genel Müdürlüğe ait herhangi bir enerji iletim tesisi bulunmadığını**, bu nedenle hazırlanan plan değişikliğinin **kurum açısından sakınca oluşturmadığını** bildirmiştir. İleride yapılacak enerji iletim projelerinde ilgili mevzuat uyarınca TEİAŞ ile koordinasyon sağlanması esastır.

#### 4.7. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI – DSİ DİŞİ BİRİMLER

##### 4.7.1. DOĞA KORUMA VE MİLLİ PARKLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ – 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: 21567341

Yapılan incelemede, ilgi yazıda belirtilen alanda **DKMP görev alanına giren tescilli bir korunan alan bulunmadığı** tespit edilmiştir. Bununla birlikte, imar planı çalışmalarında:

- 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu,
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu,
- Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği,
- Genel Müdürlüğün 15.04.2014 tarih ve 2014/1 sayılı Genelgesi

hükümlerine plan hükümlerinde yer verilmesi istenmiştir. Ayrıca faaliyetin ÇED kapsamında olması hâlinde **ÇED sürecinde DKMP'nin ayrıca görüş verme hakkı saklı tutulmuş**, ilgili tüm mevzuata uyulması ve gerekli kuruluşlardan izinlerin alınması koşuluyla **imar planı çalışmalarının Bölge Müdürlüğü'nce uygun bulunduğu** ifade edilmiştir.

##### 4.7.2. VAN İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: 20943204

İl Tarım Müdürlüğü, yapılan incelemede konu parsellerin **5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu kapsamı dışındaki planlı alanlar içinde** yer aldığını tespit etmiş; bu nedenle **kurumca yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığını** bildirmiştir.

##### 4.7.3. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ELAZIĞ ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, VAN ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: 16823986

Orman İşletme Müdürlüğü'nce yapılan teknik inceleme sonucunda, planlama konusu taşınmazların **ormanlık alanla çakışmadığı** tespit edilmiş; bu çerçevede **1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının uygulanmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı** belirtilmiştir.

#### 4.8. EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI – PLAN PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Edremit Belediyesi, söz konusu parsellerin **21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** sınırları içerisinde kaldığını tespit etmiştir.

Bu nedenle, talebe ilişkin iş ve işlemlerin:

- ilgili imar mevzuatı,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Yönetmeliği,
- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı kararları,
- konuyla ilgili yetkili tüm kurumlardan alınacak uygunluk görüşleri

doğrultusunda yürütülmesi gerektiğini belirtmiş; bu çerçevede **koruma amaçlı imar planı hazırlanmasını** ve üst ölçek kararlarla uyumlu şekilde değerlendirilmesini şart koşmuştur.

#### 4.9. VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ – İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

Sayı: 222428

Büyükşehir Belediyesi, söz konusu alanın:

- **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içerisinde,
- **2017/9966 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile belirlenen **1652,00 m afet kotu** hükümlerine tabi bir bölgede kaldığını belirtmiş; bu kapsamda **alanın kot analizine göre plan kararlarının ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi** gerektiğini vurgulamıştır.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesi uyarınca:

- İmar planlarının **onaylı hâlihazır haritalar ve onaylı kıyı kenar çizgisi** işlenmiş olarak hazırlanması,
- **Onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporları** doğrultusunda, yerleşime uygunluk verilerine uygun plan yapılması,
- Planlama alanının kısmen kıyı ve sahil şeridi içinde bulunması nedeniyle **3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri kapsamında** değerlendirilmesi,
- Doğal Sit Alanı'nın güneyindeki plan kararlarının güncellenerek **plan bütünlüğünün sağlanması**

gerektiği ifade edilmiştir.

#### 4.10. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – VAN İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: 7212446

Söz konusu yazıda belirtilen parsellerin satış işlemleri için, yürürlükteki imar mevzuatı onaylı imar planı kararları, **3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve diğer yönetmeliklere uyulması halinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu** uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

#### 4.11. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI – KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, VAN KVKBK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: 7247075

Koruma Kurulu, arşiv kayıtları ve iletilen koordinatlar üzerinden yapılan inceleme sonucunda, planlama alanının **2863 sayılı Kanun kapsamındaki tescilli arkeolojik sit veya taşınmaz kültür varlığı ile çakışmadığını**, korunma alanı içinde de kalmadığını tespit etmiştir.

Ancak, **yapılacak her türlü inşai ve fiziki müdahale sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması hâlinde**, 2863 sayılı Kanun'un 4. ve 5. maddeleri gereği **durumun derhal en yakın müze müdürlüğüne veya mülkî idare amirliğine bildirilmesinin zorunlu olduğu** vurgulanmıştır.



#### 4.12. VANGÖLÜ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (VEDAŞ) – VAN İL MÜDÜRLÜĞÜ PROJE TESİS BİRİMİ

Tarih – Sayı: 16.09.2025 / 045

VEDAŞ, yapılan inceleme sonucunda, planlama alanında **şirket sorumluluğunda mevcut bir elektrik hattı, altyapı tesisi veya benzeri unsur bulunmadığını** tespit etmiştir. Bu aşamada planlama çalışmalarına ilişkin **olumsuz bir görüş bildirilmemiş**, ileride yapılacak enerji bağlantı ve projelerinde VEDAŞ ile koordinasyon sağlanması gerektiği not edilmiştir.

#### 4.13. VAN VALİLİĞİ İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ

Tarih – Sayı: 16.10.2025 / 2025101614174098368

İl Emniyet Müdürlüğü, söz konusu taşınmazlar için sunulan **imar planı teklifine ilişkin kurumlarınca özel bir sakınca görülmediğini**, plan teklifine dair **herhangi bir olumsuz görüşlerinin bulunmadığını** bildirmiştir. Uygulama aşamasında **trafik ve güvenlik düzenlemelerinde ilgili emniyet birimleri ile koordinasyon** sağlanacaktır.

#### 5 BÖLÜM : SENTEZ

Planlama alanına ilişkin **fiziksel yapı, afet–jeolojik durum, kıyı ve afet kotu verileri, arazi kullanımı, mülkiyet, yapılaşma, sosyal–ekonomik yapı, teknik altyapı ve koruma statüleri** üzerine yapılan analizler sonucunda, alanın planlanmasını yönlendiren temel eşikler ve potansiyeller sentez paftalarında bütüncül olarak ortaya konulmuştur.

Hazırlanan sentez paftalarında;

- Jeolojik–jeoteknik uygunluk Önemli Alanlar 2.4 (ÖA–2.4): “Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar,
- Afet kotu (1652,00–1653,00–1653,00+ kotları) ve Van Gölü su seviyesi,
- Onaylı kıyı kenar çizgisi ve ilk/ikinci 50 m sahil şeridi,
- Doğal sit sınırı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı,
- Mevcut yapılaşma (otel bloğu, bungalovlar, havuzlar, sert zemin–peyzaj alanları),
- Arazi kullanımı ve komşu fonksiyonlar (D300 karayolu, kıyı alanı, yakın çevredeki kamu dinlenme–turizm tesisleri),
- Mülkiyet yapısı (tamamı Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti. mülkiyeti), bir arada değerlendirilmiştir.

Sentez çalışmaları, planlama alanının **iki ana karakter** üzerinden okunmasını gerekli kılmaktadır:

1. **Kıyı–afet kotu–doğal sit eşikleriyle sıkı biçimde sınırlandırılmış, hassas bir kıyı bandı olması,**
2. **Uzun süredir ruhsatlı olarak kullanılan, turizm fonksiyonlu (otel + bungalov + havuz) fiilî bir kullanımın varlığı.**

Bu çerçevede sentez paftalarında:

- **Kıyı ve afet kotu başta olmak üzere doğal–yasal eşikler**, yapılaşma için en kısıtlayıcı faktör olarak öne çıkmaktadır. 1652,00 m kotu altındaki alanların **Afete Maruz Bölge** olması, 1652,00–1653,00 m

bandında **yeni iskân verilememesi**, 1653,00 m üzerindeki yapılarda ise **taban ve giriş kotlarının 1653,00 m kotunun en az 1,00 m üzerinde** planlanması, yapılaşmayı üst kotlara doğru zorunlu olarak yönlendirmektedir.

- **Onaylı kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi** sentez paftalarında ayrı bir katman olarak işlenmiş; kıyının Devletin hüküm ve tasarrufu altında olması, sahil şeridinde kamusal erişimin sürekliliğinin sağlanması ve kıyı boyunca geçit hakkının korunması gereği, turizm kullanımının **mutlaka kamusal kıyı erişimini engellemeyecek bir kurguda** ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.
- Alanın **Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** içinde yer alması, kullanım kararlarının sadece turizm talebine göre değil, **koruma–kullanma dengesi** ve **ekosistem hassasiyetleri** gözetilerek belirlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, sentez paftalarında doğal sit sınırları, bitki örtüsü ve kıyı peyzajı ile mevcut sert zemin–peyzaj organizasyonu birlikte değerlendirilmiştir.
- Arazi kullanım analizleri, 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parsellerde fiilen **turizm tesisi (otel bloğu, bungalovlar ve iki ayrı havuz alanı)** bulunduğunu; geriye kalan kısımların **peyzaj, otopark ve sert zemin** olarak kullanıldığını göstermektedir. Yakın çevrede yer alan Vali Konağı ve benzeri **kamu dinlenme/turizm tesisleri**, alanın **turizm omurgası** üzerinde konumlandığını ve kamu yatırımları ile özel turizm yatırımlarının aynı kıyı bandında yoğunlaştığını ortaya koymaktadır.
- **Jeolojik–jeoteknik analizler**, alanın traverten özellikli, yer yer erime boşluklu birimlerden oluştuğunu; bu nedenle **Önlemleri Alanlar 2.4 (ÖA–2.4): “Önemli Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar”** statüsünde ele alınması gerektiğini göstermiştir. Sentez paftalarında bu durum, yapılaşmanın ancak **zemin etütleri ve stabilite analizlerine dayalı mühendislik önlemleriyle** mümkün olabileceği şeklinde yansıtılmıştır.
- **Demografik ve ekonomik yapı** açısından, Edremit İlçesi ve Van ili genelinde turizmin yükselen bir sektör olması, planlama alanındaki tesisin hem **konaklama kapasitesi hem de istihdam ve yerel ekonomi açısından önemli bir odak** oluşturduğunu göstermektedir. D300 karayoluna doğrudan cepheli konum, alanı **şehirler arası geçişler için de cazip bir durak noktası** haline getirmektedir.

Sonuç olarak; sentez paftaları ve değerlendirmeler, planlama alanı için şu temel planlama ilkelerini ortaya koymaktadır:

- **Kıyı rejimi, afet kotu ve doğal sit statüsüne tam uyum** esastır; bu eşiklere aykırı yeni yapılaşmaya izin verilmemelidir.
- **Mevcut ruhsatlı turizm tesisine dayalı kullanım korunmalı**, ancak koruma–kullanma dengesini gözetken, yoğunluğu kontrollü, kıyı erişimini ve peyzaj bütünlüğünü güçlendiren bir planlama yaklaşımı benimsenmelidir.
- Yeni plan kararları, **mevcut yapı stoğunun iyileştirilmesi, yapı kalitesinin artırılması, teknik altyapının güçlendirilmesi** ve kıyı ekosistemine uyumlu açık–yeşil alan organizasyonunu hedeflemelidir.
- Alan, Van kıyı bandındaki diğer turizm ve rekreasyon alanlarıyla birlikte düşünülerek; **turizm koridoru içinde, koruma öncelikli fakat ekonomik açıdan sürdürülebilir bir alt merkez** olarak kurgulanmalıdır.

Bu bölümde tanımlanan sentez bulguları, bir sonraki aşamada geliştirilecek **koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı kararlarının** dayanağını oluşturmaktadır.

## 6 UZMAN MESLEK GRUBU RAPORLARI

### 6.1. MİMARİ UZMAN RAPORU

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesinde yer almakta olup, uzun yıllardır **turizm tesis alanı** olarak kullanılan yapılar ile bunları destekleyen açık ve kapalı kullanım birimlerinden oluşmaktadır. Mevcut mimari yapılaşma, 1978 tarihli imar planı ve **1991 tarihli yapı ruhsatına** dayanan **müktesep hak** kapsamında şekillenmiş olup, alanda **otel bloğu, bungalov birimleri, havuzlar, servis yapıları ve rekreatif açık alan düzenlemeleri** bulunmaktadır. Bu yönüyle alan, turizm fonksiyonuna uyumlu **yerleşik bir mimari dokuya** sahiptir. Mevcut ana otel yapısı, farklı dönemlerde eklenmiş bloklardan oluşmakta olup **2 kata** sahiptir. Yapının bir bölümü yaklaşık **600 m<sup>2</sup> taban oturumlu**, diğer bölümü ise **380 m<sup>2</sup> taban oturumlu** olmak üzere iki ana kütteden oluşmaktadır. Bu blokların bir araya gelişi, yapı küttelinin kıyı panoramasıyla ilişkilendirilmesine olanak tanımış; fonksiyonel kullanım sürekliliği sağlanmıştır. Otelin ayrıca **200 m<sup>2</sup> taban oturumlu 2 katlı, 145 m<sup>2</sup> taban oturumlu 1 katlı** ek birimlerinin bulunduğu tespit edilmiştir. Yapıların genel yerleşim organizasyonu **kıyı yönelimli**, açık alanlarla güçlü ilişkili ve turizm işlevinin gereklerine uygun bir mimari planlamayı yansıtmaktadır.

Bungalov birimleri, alanın kuzey ve doğu yönlerinde konumlanmış olup her biri **20 m<sup>2</sup> taban alanına sahip toplam 25 bağımsız birimdir**. Bu birimler, turizm tesislerinin gereklilikleri doğrultusunda kullanıcıya bireysel konaklama imkânı sunarak alanın **modüler ve esnek mimari karakterini** güçlendirmektedir. Bungalovların yerleşim deseni, açık alan sürekliliğini bozmayacak biçimde, mevcut bitkisel doku ile uyumlu bir serbest kurguya sahiptir.

Alanda bulunan iki farklı havuzdan ilki **330 m<sup>2</sup> büyüklüğünde aquapark havuzu**, diğeri ise **220 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bungalov kullanımına hizmet eden açık havuzdur**. Bu havuzların konumlandırılması, kıyı bandını kesintiye uğratmadan rekreatif kullanımı destekleyecek şekilde gerçekleştirilmiştir. Havuz çevreleri, peyzaj elemanlarıyla bütünleşik biçimde tasarlanmış olup turizm fonksiyonunun vazgeçilmez bileşenleri olarak değerlendirilmiştir.

Yerleşim bütününe bakıldığında, alanın mimari oluşumlarının **yatay nitelikte**, kıyı ekosistemine uyumlu, geniş açıklıklı ve bölgenin iklimsel koşullarına uygun olarak düzenlendiği görülmektedir. Yapıların yükseklikleri, planlamanın yapıldığı dönemin mevzuatına uygun olup kıyı yönlü baskı oluşturmamakta, **görsel silüeti olumsuz etkilemeyen** bir kompozisyon sunmaktadır.

Teklif Koruma Amaçlı İmar Planı, mevcut mimari yapıyı ve kullanım kararlarını **koruma-kullanma dengesi** içinde yeniden düzenlemeyi amaçlamakta olup, toplamda **4.922 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı)"** önerilmektedir. Bu düzenleme, hem bakanlık tarafından belirlenen kıyı kenar çizgisi verilerinin hem de ilgili kurum görüşlerinin gerekliliklerine uygun olarak geliştirilmiştir. Teklif plan ile önerilen **E=1.50 ve Yençok=5 kat** yapılanma koşulu, alanın mevcut ve potansiyel kullanım kapasitesini destekleyen bir mimari yapılaşma standardı getirmektedir. Böylelikle, turizm odaklı bir **uyumlu bir mimari gelişim** öngörülmüştür.

Mimari açıdan en önemli husus, yapılaşmanın **1653,00 m kotu üzerinde** planlanması, afet kotlarına ilişkin ulusal mevzuat hükümlerine uyulması ve kıyı kenar çizgisi esas alınarak tasarlanan kullanım sınırlarının dışına çıkılmamasıdır. Bu yaklaşım, hem alanın yatay mimari karakterini sürdürmekte hem de kıyı ekosisteminin korunmasına katkı sağlamaktadır. Teklif plan kararları, yapı ve açık alan organizasyonunu göl manzarası, yaya dolaşımı, servis ilişkileri ve rekreasyon alanlarıyla uyumlu bir bütünlük içinde kurgulamaktadır.

Sonuç olarak, mimari uzman değerlendirmesine göre planlama alanı; **mevcut turizm tesislerinin sürdürülebilir şekilde geliştirilmesi, kıyı-kent ilişkisine uyumlu yapılaşma standardının sağlanması, afet kotları ve mevzuat gerekliliklerinin korunması ve bölgenin turizm potansiyelinin güçlendirilmesi** açısından mimari düzenlemeye uygun niteliktedir. Teklif Koruma Amaçlı İmar Planı ile önerilen yapılaşma kararları, alanın **mimari kimliğini güçlendirmekte**, düzenli, güvenli ve sürdürülebilir bir turizm kullanımına olanak tanımaktadır.

## 6.2. PEYZAJ UZMAN RAPORU

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi sınırlarında, **Van Gölü kıyısında** konumlanan ve uzun yıllardır turizm amaçlı kullanılan **kültürel peyzaj niteliği taşıyan** bir alandır. Alanın doğal peyzaj karakteri; **kıyı ekosistemi, hafif eğimli topoğrafya, traverten içerikli zemin yapıları ve bölge iklimine uyum sağlamış bitkisel doku** gibi temel bileşenlerden oluşmaktadır. Bu doğal yapı, mevcut turizm kullanımlarıyla bütünleşerek **korunması gereken karma bir peyzaj değeri** üretmiştir.

Mevcut topoğrafya genel olarak **%0–10 eğim aralığındadır** ve kıyıya doğru yataylaşarak yapılaşma ve açık alan düzenlemeleri için elverişli koşullar oluşturmaktadır. Alan içerisinde otel bloğu, bungalov birimleri, açık yüzme havuzları, oturma–dinlenme alanları ve rekreatif yeşil alanlar bulunmaktadır. Bu unsurlar, alanın uzun dönem kullanımına bağlı olarak **yerleşik bir yapısal peyzaj kimliği** oluşturmıştır.

Bitkisel doku; **çınar, ıhlamur, palmiye, leylandi, mazi, ligustrum**, çeşitli çalı türleri ve çim alanlardan oluşmaktadır. Bu türlerin önemli bölümü olgunlaşmış durumdadır ve **gölgeleme, yönlendirme, mahremiyet, mekânsal tanımlama** gibi işlevsel katkılar sunmaktadır. Özellikle bungalovlar arasındaki çalı grupları mahremiyet sağlamakta, havuz çevresindeki çim alanlar rekreatif kullanımı desteklemekte ve giriş aksındaki ağaççık türleri **mekânsal geçiş zonlarını güçlü biçimde tanımlamaktadır**. Bu yönüyle bitkisel peyzaj, **korunması ve geliştirilmesi gereken doğal–kültürel bir varlık** niteliği taşımaktadır.

Görsel peyzaj açısından **birincil odak Van Gölü manzarasıdır**. Yapıların, oturma alanlarının ve açık havuz düzenlemelerinin önemli bölümü göle yönlendirilmiş olup, bu yönelim peyzaj tasarımının temel belirleyicisidir. Alanın **turizm fonksiyonuyla bütünleşen kültürel peyzaj kimliği**, manzara odaklı kullanım kurgusunu güçlendirmektedir.

Ekolojik açıdan planlama alanı hassas bir kıyı zonunda yer almaktadır. **Su seviyesi değişimleri, afet kotları ve kıyı kanunu hükümleri**, peyzaj tasarımında göz önünde bulundurulması gereken birincil eşiklerdir. Bu nedenle, **geçirimsiz alanların artırılmaması, doğal drenaj sistemlerinin korunması, mevcut ağaçların muhafaza edilmesi, kök bölgesine zarar verecek kazılardan kaçınılması ve kimyasal içerikli bakım uygulamalarının minimumda tutulması** önerilmektedir. Bu prensipler, alanın sürdürülebilir peyzaj yönetimi açısından kritik öneme sahiptir. Alan kullanım deseni beş fonksiyonel bölge üzerinden tanımlanabilir: giriş–otopark alanı, otel bloğu ön avlusu, göle bakan havuz–rekreasyon bölgesi, bungalov yerleşimi ve servis alanları. Bu zonlar arasındaki geçişler mevcut peyzaj elemanlarıyla tanımlanmış olup, **genel bütünlük sağlanmış** olsa da bazı servis alanlarında peyzajın güçlendirilmesine yönelik iyileştirmeler önerilmektedir.

Peyzaj açısından tespit edilen başlıca sorunlar; geçmiş plan kararlarının yarattığı **belirsizlik**, bazı noktalarda **doğal doku ile uyumsuz sert zemin kullanımı** ve servis alanlarının **panoramik bütünlükle yeterince ilişkilendirilememesidir**. Buna karşın alanın güçlü yönleri; **olgun bitkisel doku, turizm işleviyle uyumlu açık alan düzenleri, Van Gölü manzarası ve bölgenin doğal mikroklimasına uyumlu mekânsal örgütlenmedir**.

Bu çerçevede peyzaj açısından temel öneriler; mevcut bitki dokusunun **tamamen korunması**, yeni ekimlerde **bölge florasına uygun türlerin seçilmesi**, kıyı hattında **yapılaşma baskısını artıran müdahalelerden kaçınılması**, drenaj sistemlerinin **doğal akışa uygun biçimde güçlendirilmesi**, sert zemin artırımı yerine **yeşil alan sürekliliğinin teşvik edilmesi**, yaya erişiminin **engelsiz tasarım ilkelerine göre düzenlenmesi**, bungalov bölgelerinde **mahremiyet bitkilendirmesinin güçlendirilmesi** ve çevresel etkileri azaltmak için **kimyasal kullanımının sınırlandırılmasıdır**.



Sonuç olarak, planlama alanının peyzaj karakteri **doğal ve kültürel bileşenleri bir arada barındıran, olgunlaşmış ve turizm odaklı kullanımla bütünleşmiş** bir yapıya sahiptir. Teklif plan kararlarının; **koruma-kullanma dengesi, kıyı ekosistemi hassasiyeti, mevcut bitkisel dokunun korunması, doğal drenajın sürdürülmesi ve manzara değerinin güçlendirilmesi** ilkeleri doğrultusunda uygulanması **alanın sürdürülebilir turizm potansiyelini destekleyecek doğru yaklaşım** olacaktır.

### 6.3. HARİTA MÜHENDİSİ UZMAN RAPORU

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi'nde yer almakta olup, kadastro, halihazır harita, kıyı kenar çizgisi, koordinat sistemi ve planlama sınırına ilişkin tüm çalışmalar **ITRF96 datumunda, ED50 → ITRF dönüşüm parametreleri dikkate alınarak** gerçekleştirilmiştir. Sınırlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün güncel veri tabanı üzerinden teyit edilmiş, ayrıca belediye tarafından onaylı **L50-A-10-B-3-C paftası** üzerinde kontrol edilmiştir. Parsellere ilişkin alan bilgileri, **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı taşınmazlar** için tescilli yüzölçümlerle uyumludur.

Planlama alanına ilişkin **kadastral yapı ile mevcut kullanım arasındaki uyum**, yerinde yapılan ölçümler ve halihazır harita karşılaştırmaları doğrultusunda değerlendirilmiştir. Sahada bulunan turizm tesisine ait yapıların konumları, **GNSS alıcıları ile yapılan ölçümler** ve mevcut mimari projeler karşılaştırılarak doğrulanmıştır. Bu kontroller sonucunda, yapıların büyük çoğunluğunun **onaylı mimari projelerle uyumlu konumlandığı**, ancak kıyıya yakın kesimlerde zaman içinde oluşmuş **dolgu, sert zemin ve peyzaj düzenlemeleri** nedeniyle mikro ölçekte konum farklarının ortaya çıktığı görülmüştür.

Planlama alanı, 20.02.2017 tarihli Bakanlar Kurulu Kararıyla belirlenen **1652,00 m – 1653,00 m afet kotu bandının** kısmen altında, kısmen içinde ve kısmen üzerinde kalmaktadır. Bu durumun, uygulama imar planı kapsamında **yapı yaklaşma sınırlarının, taban kotlarının ve otopark giriş kotlarının** belirlenmesinde etkili olduğu değerlendirilmiştir. Arazide yapılan kot ölçümleri, kıyı bandındaki bazı kullanımların **1652,00 m kotu altına düştüğünü** göstermekte olup, bu alanlarda yeni yapılaşmanın mümkün olmadığı, sadece mevcut yapıların korunabileceği tespit edilmiştir.

Planlama alanında **onaylı kıyı kenar çizgisi** 2008 yılında Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından tespit edilmiş olup, Van 2. İdare Mahkemesi'nin 2019/1424 sayılı kararı doğrultusunda **kıyı kenar çizgisinin önceki tespitte hatalı olduğu sonucuna ulaşılmıştır**. Bu nedenle planlama çalışmasında, onaylı kıyı kenar çizgisinin mevcutta yarattığı uyumsuzluklar değerlendirilmiş; **çizginin kara yönündeki alanlarla olan ilişkisi, müktesep haklar ve fiili kullanım dikkate alınarak** incelenmiştir. Planlama sınırı, Bakanlık talimatı doğrultusunda kıyı kenar çizgisinden itibaren **yalnızca turizm tesisinin bulunduğu 4.922 m<sup>2</sup>'lik bölüm** dahil edilerek yeniden şekillendirilmiştir.

Halihazır altlıkların hazırlanmasında, **Drone tabanlı ortofoto verileri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli sayısal haritalar** ile belediyeden alınan altyapı verileri bir arada kullanılmıştır. Bu kapsamda, alandaki yapılar, havuzlar, sert zeminler, yollar, kot noktaları, arazi eğimleri, duvarlar ve tüm peyzaj elemanları **detay sınıfı "A" olacak şekilde** işlenmiştir. Elde edilen veriler, imar planına esas teşkil edecek nitelikte olup, **halihazır-kadaastro çakıştırma analizleri** doğrultusunda herhangi bir veri uyumsuzluğu tespit edilmemiştir.

Parselleme yapısının geçmişine yönelik yapılan incelemelerde, 1980 yılı planından günümüze kadar, sahil şeridindeki parsellerde gerek uygulama imar planları gerekse parselasyon planları yoluyla çok sayıda değişiklik yapıldığı görülmüştür. Bu süreçte bazı parsellerin **konut alanı, ticaret alanı veya turizm alanı** olarak farklı dönemlerde planlandığı, fiili kullanım ile plan kararları arasında önemli ayrışmalar olduğu, Edremit Belediyesi'nin **kısmi yapılaşma analizi** kapsamında 2011 yılındaki meclis kararı ile sahil bandında yapılaşmanın varlığının kabul edildiği belirlenmiştir.

Planlama alanındaki mevcut turizm tesisinin konumu, kıyı kenar çizgisi, afet kotu, parsel sınırları ve yapı yaklaşma sınırları bir arada değerlendirildiğinde, **mevzuata uygun tek planlama çözümünün, yalnızca 4.922 m<sup>2</sup>'lik Tok alanının düzenlenmesi** olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu alan dışındaki bölümlerde yapı yasağı, kıyı kullanım kuralları ve afet kotu uygulamaları sebebiyle imar düzenlemesi yapılması mümkün değildir. Bu sebeple Koruma Amaçlı İmar Planı'nın sınırı teknik olarak **zorunlu bir daraltma** ile şekillenmiştir.

Sonuç olarak, planlama alanında kadastro, halihazır, kıyı kenar çizgisi, afet kotu, fiili kullanım ve yapı konum verileri birbiriyle uyumlu hale getirilmiş; Koruma Amaçlı İmar Planı'nın çizim ve plan notları, **sayısal doğruluk, mevzuat uyumu ve zemin verilerine uygunluk** açısından hazırlanmıştır. Bu rapor doğrultusunda, planlama sınırlarının **kesin olarak belirlenebilir**, uygulamaya yönelik altyapısının **tam ve hatasız** olduğu değerlendirilmiştir.

#### 6.4. JEOLJİ MÜHENDİSİ UZMAN RAPORU

Planlama alanı, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi'nde yer almakta olup, jeolojik-jeoteknik özellikleri bakımından Van Gölü kıyı şeridinin karakteristik yapısını yansıtmaktadır. Alanda yapılan incelemeler, mevcut zemin koşullarının traverten nitelikli birimlerden ve yer yer alüvyal dolgularla örtülü yüzeylerden oluştuğunu göstermektedir. Bu birimler, bölgenin jeoteknik davranışını belirleyen temel litolojik yapıyı oluşturmakta olup, zemin mühendisliği açısından **özel önlem gerektiren alanlar** kapsamında değerlendirilmektedir.

Traverten yapılar doğal boşluklu, kırıklı ve yer yer erime kanalları içeren heterojen bir yapı sergilemektedir. Bu durum, özellikle kontrolsüz veya derin kazılar sırasında **stabilite sorunlarının ortaya çıkma riskini artırmaktadır**. Zemin profilinin bu özelliği nedeniyle alan, mühendislik jeolojisi açısından **Önemli Alanlar 2.4 (ÖA-2.4): "Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar"** sınıfında değerlendirilmektedir. Bu sınıflandırma, yapılacak tüm inşai faaliyetlerin ayrıntılı jeoteknik analizlerle desteklenmesini ve gerekli mühendislik önlemlerinin proje aşamasında tanımlanarak uygulamaya yansıtılmasını zorunlu kılmaktadır.

Mevcut zemin yapısında yüzeysel ve yer altı su seviyelerinin mevsimsel değişkenlik gösterdiği, özellikle yağış ve göl seviyesi yükselme dönemlerinde zeminin taşıma gücünde geçici azalmalar olabileceği öngörülmektedir. Bu nedenle yapı temellerinin dolgu malzemesi üzerine oturtulmaması, mutlaka **doğal ve taşıyıcı jeolojik birimlere** ulaşılması gerektiği değerlendirilmektedir. Ayrıca kazı şevlerinde uzun süreli açıkta bırakma yapılmamalı; **istinat, tahkimat ve drenaj sistemleri zorunlu mühendislik unsurları** olarak projelendirilmelidir.

Alanda eğim değerleri genel olarak düşük olmakla birlikte (%0-10), kıyıya yakın kesimlerde yağış rejimi ve göl seviyesi değişimleri dikkate alınmadan yapılacak kazı ve dolgu işlemleri **lokal stabilite sorunlarına** yol açabilecektir. Bu nedenle her türlü uygulama öncesinde **statik ve dinamik stabilite analizlerinin yapılması**, kazı-dolgu dengesinin korunması ve zemin iyileştirme gerekliliğinin teknik raporlarla belirlenmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, Türkiye Deprem Tehlike Haritası verilerine göre **Orta Yüksek Deprem Tehlikesi bölgesinde** yer almakta olup, 2. derece deprem bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Yapılacak tüm projelerde AFAD Deprem

Yönetmeliği (2024) hükümlerine tam uyum sağlanmalı; traverten ve alüvyal zeminlerin deprem yükleri altındaki davranışı **diferansiyel oturma, taşıma gücü kaybı ve yatay deplasman riski** açısından ayrıntılı olarak analiz edilmelidir. Bu kapsamda tüm yapılarda zemin etüt raporlarında **SPT deneyleri, jeofizik ölçümler, yer altı su seviyesi tayini** mutlaka yapılmalıdır.

Planlama alanında afet kotu uygulamaları kritik öneme sahiptir. 20.02.2017 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı doğrultusunda Van Gölü çevresinde **1652,00 m kotunun altı Afete Maruz Bölge** olarak ilan edilmiş; **1652–1653 m kotları arasında yeni yapılaşmaya izin verilmediği**, ancak mevcut yapıların korunabileceği hükmüne bağlanmıştır. Bu nedenle alanda yapılacak yeni yapıların taban kotu ile giriş kotlarının **1654,00 m kotunun üzerinde** tasarlanması zorunludur. Bu karar, jeolojik güvenlik, sel/taşkın risk yönetimi ve kıyı koruma ilkeleri açısından belirleyici bir sınırdır.

Zemin suyu hareketi ve yüzeysel akışların kontrolü için drenaj sistemlerinin projelendirilmesi, yapı temellerinin suya karşı korunması, açık alanlarda geçirimsiz yüzey oranının azaltılması ve peyzaj düzenlemelerinde **doğal eğim yönlerinin korunması** önerilmektedir. Bu tedbirler alınmadığı takdirde zemin erozyonu, oturma ve stabilite problemleri ortaya çıkabilecektir.

Sonuç olarak, jeolojik mühendislik değerlendirmesi planlama alanının **ÖA–2.4 kapsamında, gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya uygun olduğu** sonucunu ortaya koymaktadır. Hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Planı'nda önerilen yapılaşma kararları; zemin güvenliği, afet yönetimi, kıyı ekosistemi, kot zorunlulukları ve deprem dayanımı kriterlerini gözetmekte olup, alanın güvenli ve sürdürülebilir kullanımını sağlayacak niteliktedir. Yeni yapılacak tüm yapı ve tesislerde **temel sistemi seçimi, şev ve kazı güvenliği, drenaj önlemleri ve afet kotu gereklilikleri** eksiksiz uygulanmalıdır.

## **7 BÖLÜM : PLAN TEKLİFİ**

### **7.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI, GEREKÇESİ VE YASAL DAYANAĞI**

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parseller**, 1978 tarihli Uygulama İmar Planı'nda **Turistik Tesis Alanı (Motel–Otel)** olarak belirlenmiş; 1991 yılında alınan yapı ruhsatı doğrultusunda fiilen inşaat başlanmış ve yapıların önemli kısmı tamamlanmıştır. Ancak 2011 ve 2019 tarihli imar planlarında kıyı kenar çizgisi ve afet kotu gerekçeleri ile parseller “Park Alanı”, “Yapı Yasaklı Alan (YYA)” ve “Plansız Alan (Van Gölü)” olarak planlanmış; böylece **yaklaşık 40 yıldır ruhsatlı kullanımda olan turizm tesisinin imar hakkı ortadan kalkmıştır**.

Bu durum hem mülkiyet hakkı hem de şehircilik ilkeleri açısından sorun yaratmış; ayrıca Edremit Belediye Meclisi'nin “**Sahil Şeridinde Kısmi Yapılaşma Tespit Kararı**” (2018) ile sahil bandında geçmişe dayanan **fiili ve mütesep yapılaşmanın varlığı resmi olarak kabul edilmiştir**.

**Plan teklifinin başlıca amaçları şunlardır:**

- Mevcut ruhsatlı ve fiili turizm tesisinin mütesep haklarının **imar planına doğru şekilde yansıtılması**,
- Van Gölü Doğal Sit Alanı – Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı kararları doğrultusunda **koruma–kullanma dengesinin sağlanması**,
- Bölgede artan turizm talebi doğrultusunda **konaklama kapasitesinin geliştirilmesi**,
- Bağlı kurumların (ÇŞİD, DSİ, AFAD, KGM, DHMİ vb.) uygunluk görüşleri doğrultusunda **yasal olarak uygulanabilir plan kararı oluşturulması**.

## Planın Yasal Dayanakları:

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği
- 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu
- 3194 sayılı İmar Kanunu
- 20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı BKK (Afet Kotu Kararı)
- Van Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 27.05.2022 tarih ve 311 sayılı kararı

Bu çerçevede plan teklifi; **parsellerin turizm amaçlı kullanımının korunması**, mevcut yapıların plan kararlarında karşılığının bulunması ve hukuki-mekânsal sorunların giderilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

## 7.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

### 7.2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ KARARLARI

Plan teklifi, Van İli Edremit İlçesi Eskiçami Mahallesi 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerde yer alan turizm tesisinin mevcut kullanımı, tarihsel plan kararları, kısmi yapılaşma analizi, mahkeme kararı, afet kotu, kıyı mevzuatı ve kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. 1978–1980 döneminden itibaren alanın **Turistik Tesis Alanı (Motel–Otel)** olarak planlanmış ve 1991 yılında alınan yapı ruhsatıyla turizm kullanımının hukuken kazanılmış hak niteliği kazandığı görülmüştür. 2019 yılında yürürlüğe giren uygulama imar planında alanın **park alanı – yapı yasaklı alan – göl** olarak belirlenmesine rağmen, Van 2. İdare Mahkemesinin 2019/1424 sayılı kararında **kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiğinin** hükme bağlanması, mevcut plan kararlarının hukuki dayanağını zayıflatmış; ayrıca bu durum Edremit Belediye Meclisinin 2022 yılında aldığı **kısmi yapılaşma tespit kararıyla** da doğrulanmıştır.

Üst ölçekli plan kararları incelendiğinde, Muş–Bitlis–Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planında alanın **Turizm Tesis ve Planlanmış Alan / Bölge Parkı** olarak belirlendiği görülmekte olup, bu kararlar mevcut kullanım ile tam uyumludur. Öte yandan, Van Gölü'nün 30.07.2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan kararla **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** ilan edilmesi nedeniyle, alanın kullanım kararlarının hem koruma–kullanma dengesi hem de turizm fonksiyonunun devamlılığı gözetilerek yeniden değerlendirilmesi zorunlu olmuştur.

Teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planında söz konusu parseller **Turizm Alanı** olarak belirlenmiştir. Bu karar, alanın yaklaşık 40–50 yıldır fiilen turizm tesisi niteliğinde kullanılması, mevcut yapının turistik fonksiyon gereği süreklilik arz etmesiyle birlikte kamu yararı ve plan bütünlüğü çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Plan kararları oluşturulurken DSİ ve AFAD görüşleri doğrultusunda **1652–1653–1654 m afet kotu zorunlulukları**, jeolojik–jeoteknik raporda verilen **ÖA–2.4 (Önemli Alan)** hükümleri, Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik gereklilikleri, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol yaklaşım kriterleri, DHMİ'nin mania kriterleri, DKMP, Kültür Varlıkları Koruma Kurulu ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün plan kullanım kararlarına ilişkin koşulları doğrudan plan notlarına aktarılmıştır.

Bu çerçevede nazım plan teklifi;

- Alanın **Turizm Alanı** olarak korunmasını,
- Mevcut yapının hukuki statüsünün plan üzerinde tanımlanmasını,



- Kıyı çizgisi ile göl ekosistemine müdahale etmeyen bir kullanım düzeninin sürdürülmesini,
- Afet kotu ve jeolojik yapı nedeniyle gerekli tüm önlemlerin alınmasını,
- Koruma statüsü içinde sürdürülebilir turizm kullanımının sağlanmasını

esas almaktadır.

Sonuç olarak, 1/5000 ölçekli nazım plan teklifi; üst ölçek planlara, kurum görüşlerine, mahkeme kararına, saha verilerine ve Edremit Belediyesinin kısmi yapılaşma tespitine uygun biçimde hazırlanmış olup, **alanın mevcut kullanımının sürdürülebilir, kontrollü ve hukuka uygun bir plan kararına kavuşturulmasını** amaçlamaktadır.

#### **7.2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TEKLİFİ KARARLARI**

Teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım plan kararlarının alt ölçekli mekânsal düzenlemeye aktarılması ve uygulama aşamasında tüm teknik-mekânsal koşulların tanımlanması amacıyla hazırlanmıştır. Bu kapsamda çalışma alanı **“Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı)”** olarak planlanmış, mevcut otel yapısı ve bungalov düzeni plan üzerinde işlenmiş, alanın iç dolaşım, otopark, açık alan, havuz ve peyzaj kurgusu üst ölçek kararlarla uyumlu hâle getirilmiştir.

Plan teklifinde yapılaşma koşulları; **“Otel Alanı (Turizm Tesis Alanı) E=1.50, Yençok=5 Kat”** olarak belirlenmiş olup, bu karar hem mevcut turizm tesisinin kapasite gereklilikleri, hem bölgede yer alan diğer turizm tesislerinin yapılaşma değerleri, hem de DHMİ'nin mania değerlendirmeleri dikkate alınarak oluşturulmuştur. Parsel içi yapı düzeni belirlenirken jeolojik-jeoteknik etüdün öngördüğü önlemler alan koşulları doğrultusunda drenaj, temel sistemi, kazı güvenliği ve stabilite zorunluluklarının plan notlarına aktarılması sağlanmıştır.

Kıyı kenar çizgisinin güncel hâli hâlihazır üzerine işlenmiş olup, kıyı alanında yeni yapı yapılmasına izin verilmemekte, mevcut havuz ve peyzaj kullanımı **mevcut kullanım** olarak korunmaktadır. Kıyıya erişim, kıyı sürekliliği, kamuya açıklık ilkeleri doğrultusunda Kıyı Kanunu hükümleri plan notlarına eklenmiştir.

DSİ ve AFAD görüşlerine göre planlama alanında **1652,00 m kotu altında yapı yapılamaz, 1652–1653 m kotlarında yeni iskan verilemez, 1653,00 m üzerindeki yapılarda giriş kotu en az 1654,00 m olmak zorundadır.** Bu hükümler uygulama planı notlarına aynen işlenmiş, ruhsat aşamasında uygulanması zorunlu hâle getirilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün planı etkileyen hükümleri doğrultusunda:

- Karayolu cephesinde **min. 10 m yapı yaklaşma mesafesi**,
- Parsel cephesinde **min. 20 m kesintisiz cephe genişliği**,
- Otoparkın parsel içinde çözümlenmesi,
- Orta refüjde açıklık oluşturulmaması

zorunlu tutulmuştur.

Ayrıca DKMP, Kültür Varlıkları Koruma Kurulu ve diğer kurumların şartları doğrultusunda; fauna/flora korunması, kültür varlığı çıkması durumunda bildirim, ÇED sürecinin tamamlanmadan uygulama yapılamaması gibi hükümler de plan notlarıyla güvence altına alınmıştır.

Teklif uygulama imar planı, mevcut otel yapısının ve turizm fonksiyonunun **hukuki bir plan kararıyla sürdürülebilirliğini sağlamak**, koruma statüsünün gerektirdiği **kontrollü kullanım ilkelerini** hayata geçirmek ve tüm kurum görüşlerine uygun, mevzuatla uyumlu bir **uygulama çerçevesi** oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır.

### 7.3. ESKİ PLAN VE TEKLİF PLAN KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

Planlama alanı olan Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parseller; yürürlükteki 2017 onaylı 1/5000 ölçekli İlave+Revizyon Nazım İmar Planı ile 2019 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **Park Alanı, Yapı Yasaklı Alan (YYA) ve Plansız Alan (Van Gölü)** olarak belirlenmiştir. Bu plan kararları, 2008 yılında onaylanan kıyı kenar çizgisi, 1995 tarihli afet kotu kararı ve sahil şeridinin ilk 100 metresine ilişkin değerlendirmelere dayanmakla birlikte, alanın **40–50 yıldır fiilen turizm tesis alanı olarak kullanılıyor olması ve 1991 tarihli yapı ruhsatı** dikkate alınmamıştır. Van 2. İdare Mahkemesinin 2019/1424 sayılı kararıyla kıyı kenar çizgisinin hatalı tespit edildiğinin hükme bağlanması, eski plan kararlarının hukuki dayanıklılığını zayıflatmış ve alanın mevcut kullanımına uygun bir plan kararı geliştirilmesi gerekliliğini ortaya koymuştur.

Eski plan kararları ile teklif plan kararları karşılaştırıldığında temel fark, **kullanım türü, yapılaşma koşulları ve planın uygulanabilirliği** ekseninde ortaya çıkmaktadır. Yürürlükteki planlarda alanın büyük kısmı yapı yasaklı alan olarak belirlenmiştir. Bu durum, hem mevcut otel yapısının hukuki statüsüyle çelişmekte hem de alanın fiili kullanımını yok saymaktadır.

Teklif plan ise mevcut kullanımı hukuken tanımlamakta, üst ölçek plan kararlarıyla uyumlu biçimde alanı **Turizm Alanı (1/5000) ve Otel Alanı (1/1000)** olarak ele almaktadır. 1/5000 ölçekli nazım planda alanın turizm fonksiyonuna uygun olarak geliştirilmesi, koruma–kullanma dengesi içinde sürdürülebilir bir turizm yaklaşımı benimsenirken, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevcut yapıların konumu, parsel içi kullanım düzeni, otopark, peyzaj alanları ve teknik altyapı gereklilikleri ayrıntılı olarak tanımlanmaktadır. Böylece hem plan bütünlüğü hem de uygulama kabiliyeti güçlendirilmiştir.

Eski plan kararları, afet kotu ve kıyı kenar çizgisi hükümlerini genelleyci biçimde ele almakta; bu nedenle kısmi yapılaşmayı göz ardı ederek uygulamayı imkânsız hâle getirmektedir. Teklif plan ise DSİ ve AFAD görüşlerinde belirtilen **1652–1653–1654 m** kotu koşullarını doğrudan plan notlarına aktarmakta; kıyı kenar çizgisinin güncel verilerle işlenmesini ve yapılaşmanın yalnızca uygun kotlarda gerçekleşmesini zorunlu kılmaktadır. Böylece güvenli, mevzuata uygun ve denetlenebilir bir plan düzeni geliştirilmiştir.

Ayrıca teklif plan, Edremit Belediyesi Meclisinin “kısmi yapılaşma analizi” doğrultusunda sahil şeridinde yıllara yayılan yapılaşmanın dikkate alınması gerektiği yönündeki kararını plan kurgusuna yansıtmaktadır. Eski planlarda görmezden gelinen bu gerçek durum, teklif plan ile ilk kez hukuki ve mekânsal karşılık bulmuştur.

Sonuç olarak Eski plan kararları alanın sahip olduğu kullanım, hukuki statü, müktesep hak, jeolojik koşul ve kurumsal değerlendirmeleri karşılamaktan uzak olup, sahada uygulama imkânı yaratmamaktadır. Teklif plan ise **üst ölçek planlara uygun, koruma statüsünün gerekliliklerini karşılayan, afet ve kıyı mevzuatına tam uyumlu, kurum görüşlerini içeren, mevcut turizm tesisini hukuken tanımlayan ve uygulanabilir bir plan kurgusu** oluşturarak mevcut sorunları çözme amaçlamaktadır.

Planlama alanı olan **170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parseller**, hem eski **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında** hem de eski **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında** “Park Alanı, Yapı Yasaklı Alan (YYA) ve “Plansız Alan (Van

**Gölü)** kullanımlarıyla gösterilmektedir. Bu durum, sahil bandındaki mevcut yapılaşma, 1991 tarihli ruhsat ve mahkeme kararları ile çelişmektedir.

Hazırlanan **Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama Planı Teklifi** ise alanın fiili kullanımını, müktesep hak durumunu, kısmî yapılaşma analizlerini, jeolojik-jeoteknik uygunluk verilerini, kurum görüşlerini ve **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı statüsünü** dikkate alarak yapısal kararları yeniden tanımlamaktadır.

Aşağıda eski ve teklif plan kararlarının temel farkları özetlenmiştir.

#### **A) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Açısından Karşılaştırma**

##### **ESKİ (2017–2019 Nazım Plan Kararı)**

- Alan **Park, Yapı Yasaklı Alan (YYA)** ve **Van Gölü Su Yüzeyi** olarak gösterilmiştir.
- Kıyı Kenar Çizgisi 2008 tespitine dayanılarak parsellerin büyük bölümü **kıyı içerisinde** kabul edilmiştir.
- 1652–1653 kotları arasının **Afete Maruz Alan** olduğu dikkate alınmış, ancak 2017 sonrası güncellenmiş afet kotu planlara yansıtılmamıştır.
- 1991 tarihli ruhsat ve 1978 planındaki “Turistik Tesis Alanı” kullanımı **hiçbir şekilde değerlendirilmemiştir**.
- Edremit sahil bandında Büyükşehir Belediyesi’nce benimsenen “**ilk 50 m yeşil alan – ikinci 50 m gününbirlik alan**” yaklaşımı uygulanmış, fakat **kısmi yapılaşma analizi** yapılmadığından plan kararları fiili durumla örtüşmemiştir.

##### **TEKLİF (Koruma Amaçlı Nazım Plan Kararı)**

- Parseller bütünü “**Turizm Alanı (Otel)**” kullanımına alınmıştır.
- Turizm Alanı kararı, **Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı** plan hükümlerine uygundur.
- Kıyı Kenar Çizgisi, **Van 2. İdare Mahkemesi 2019/1424 kararı** doğrultusunda yeniden değerlendirilmiş ve hatalı tespitler düzeltilmiştir.
- 1652–1653 kotları, DSİ ve AFAD görüşlerine uygun şekilde plan notlarına işlenmiştir.
- Plan kararı, alanın **40–50 yıllık turizm kullanımı**, mevcut yapı envanteri ve işletme belgeleri ile uyumludur.
- Plan, **kamu yararı ve eşitlik ilkesi** gereğince, sahil şeridindeki diğer turizm tesisleri ile plan bütünlüğünü sağlamaktadır.

#### **B) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açısından Karşılaştırma**

##### **ESKİ (2019 UİP Kararı)**

- Alanın önemli kısmı “**Park Alanı**”, “**YYA**”, “**Van Gölü**” olarak gösterilmiştir.
- Bu kullanım kararları:
  - Parsellerde mevcutta **bungalovlar, otel blokları, havuzlar ve sert zemin düzenlemeleri** bulunmasına rağmen yapılaşma hakkı tanımamaktadır.
  - 2018/873 esas – 2019/1424 karar sayılı mahkeme kararına aykırılık oluşturmaktadır.
  - 1991 tarihli ruhsat ve müktesep hak durumu yok sayılmaktadır.
- 1652–1653 kotu analizleri plana işlenmiştir ancak uyumluluk sağlanmamıştır.
- Kısmi yapılaşma raporunda sahil bandında **%75–80 oranında fiili yapılaşma** olmasına rağmen bu durum plana aktarılmamıştır.

### TEKLİF (Koruma Amaçlı 1/1000 UİP Kararı)

- Alan “**Otel Alanı (Turizm Tesisi)**” olarak işlenmiştir.
- Uygulama planında:
  - Otel blokları,**
  - Bungalov alanları,**
  - Açık havuz ve aquapark,**
  - Peyzaj ve sert zemin alanları,**
  - Kıyı bandı rekreasyon düzenlemeleri** fiili kullanımına ve mevcut ruhsatlı projelere uygun biçimde tanımlanmıştır.
- Yapılaşma koşulları:
  - EMSAL = 1.50,**
  - Yençok = 5 kat,**
  - Kıyı ve afet kotu hükümlerine uygun taban kotları,
  - Turizm Tesislerinin Nitelikleri Yönetmeliği gerekleri doğrultusunda belirlenmiştir.
- Uygulama Planı, **jeolojik-jeoteknik etüt, kot analizi, heyelan/stabilite önlemleri, karayolu yaklaşma mesafeleri, hava mania kriterleri** ve diğer kurum görüşlerine entegre edilmiştir.

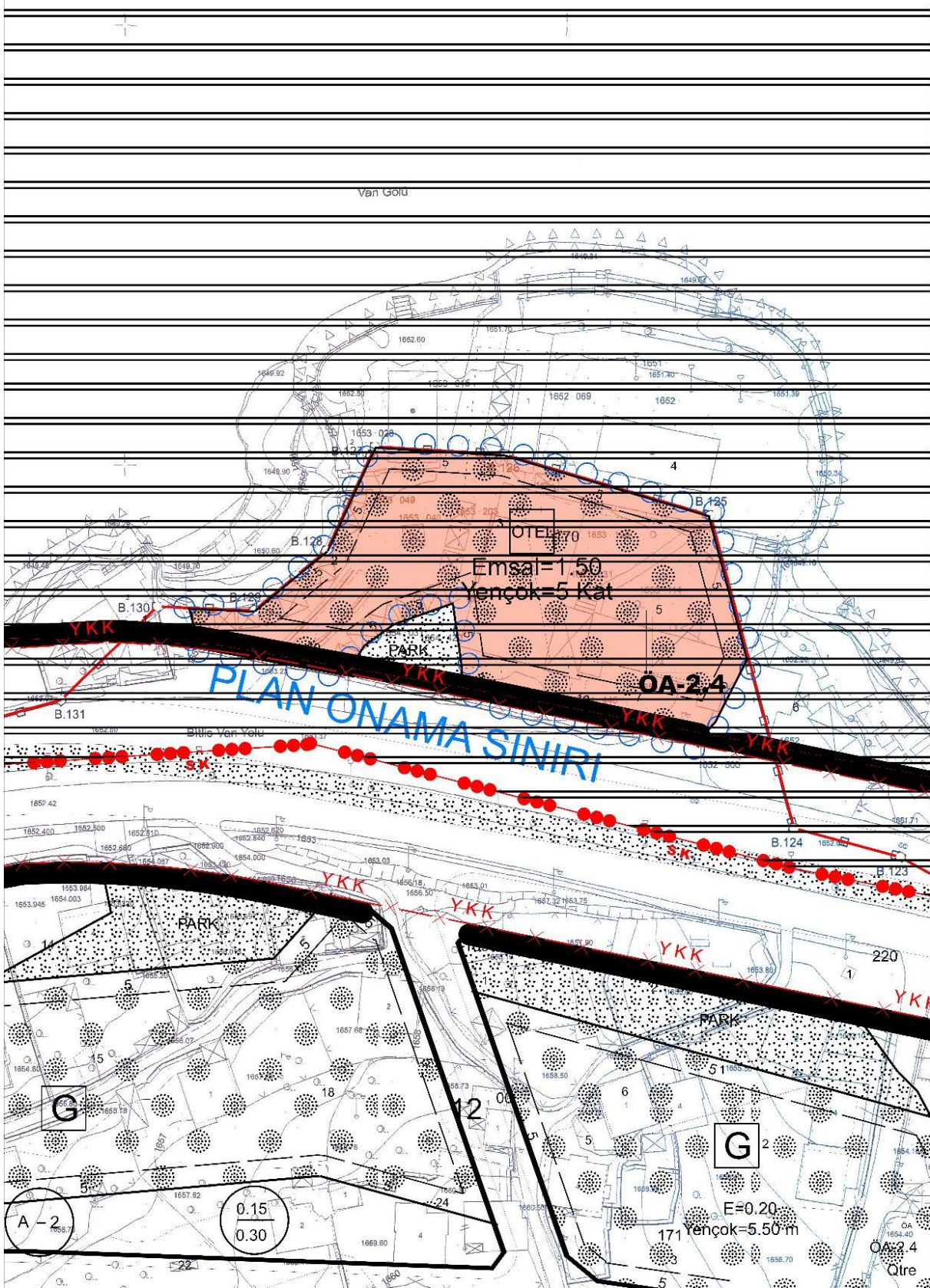
**Tablo 2-Eski Plan ve Teklif Plan Kararlarının Karşılaştırılması**

| Konu Başlığı                | Eski Plan                            | Teklif Plan                                          |
|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Arazi Kullanımı             | Park + YYA + Göl                     | Turizm Alanı (Otel)                                  |
| Müktesep Hak                | Dikkate alınmamış                    | 1991 ruhsatı & mahkeme kararı doğrultusunda işlenmiş |
| Kısmi Yapılaşma Analizi     | Yok                                  | Edremit Belediyesi Meclis Kararı ile uyumlu          |
| Kıyı Kenar Çizgisi          | 2008 verisi                          | Mahkeme kararı sonrası yeniden değerlendirilmiş      |
| Afet Kotu (1652-1653)       | Eski yaklaşımla işlenmiş             | DSİ & AFAD'ın güncel hükümlerine uygun               |
| Sürdürülebilir Koruma Alanı | Yansıtılmamış                        | Plan kararlarına tam entegre                         |
| Turizm Potansiyeli          | Görmezden gelinmiş                   | Üst ölçek ve yerel ölçekle uyumlu                    |
| Yapılaşma Koşulları         | Kısıtlayıcı / yapı yasağı            | E:1.50, Yençok: 5 kat                                |
| Plan Bütünlüğü              | Sahil şeridinde eşitsizlik yaratıyor | Edremit kıyı bandı ile uyumlu                        |





Hafiziye Mah. Sihke Cad. Hemetoğlu İş Merkezi Kat:5 No:22 65100 İpekyolu/Van  
Tel:05064752585, E-mail: mahalplanlama@gmail.com



Şekil 23-Öneri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



#### 7.4. PLAN TEKLİFİNE AİT ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Planlama alanına ilişkin arazi kullanım kararları 2017 Nazım Planı, 2019 Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan Uygulama İmar Planı ve 2025 Teklif Koruma Amaçlı İmar Planı (KAİP) kapsamında karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Alan toplam **4.903 m<sup>2</sup>** olup, yıllar içindeki planlama süreçlerinde farklı fonksiyonlara konu edildiği görülmektedir.

2017 yılı onaylı nazım planında söz konusu alanın tamamı **park alanı (1.465 m<sup>2</sup>)** ve **yapı yasaklı alan (3.457 m<sup>2</sup>)** olarak belirlenmiş, herhangi bir turizm veya rekreasyon fonksiyonu tanımlanmamıştır. Bu yaklaşım, dönemin koruma-kullanma dengesi ile kıyı bandında yapılaşmanın sınırlandırılmasına yönelik yaklaşımı yansıtmaktadır.

2019 Sit Kararı Sonrası Yürürlüğü Durdurulan uygulama imar planında da bu üst ölçekli karar korunmuş; alanın **%70,2'si yapı yasaklı alan, %29,8'i ise park alanı** olarak planlanmıştır. Bu durum, mevcut çevresel koşullar, jeolojik kısıtlar ve kıyı bölgesindeki kullanım hassasiyetleri dikkate alınarak alanın pasif kullanım amaçlı değerlendirildiğini göstermektedir.

**Tablo 3-Plan Teklifine Ait Arazi Kullanım Tablosu**

| Arazi Kullanım Türü | 2017 Nazım Planı     | 2025 Teklif KAİP Nazım Planı | 2019 Uygulama İmar Planı | 2025 Teklif KAİP Uygulama İmar Planı |
|---------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Park Alanı          | 1.465 m <sup>2</sup> | –                            | 1.465 m <sup>2</sup>     | –                                    |
| Turizm Tesis Alanı  | –                    | 4.922 m <sup>2</sup>         | –                        | 4.903 m <sup>2</sup> (Otel Alanı)    |
| Yapı Yasaklı Alan   | 3.457 m <sup>2</sup> | –                            | 3.457 m <sup>2</sup>     | –                                    |
| Toplam Alan         | 4.922 m <sup>2</sup> | 4.922 m <sup>2</sup>         | 4.922 m <sup>2</sup>     | 4.903 m <sup>2</sup>                 |

2025 Teklif KAİP nazım ve uygulama imar planında ise alanın tamamı **Turizm Tesis Alanı (Otel Alanı)** olarak önerilmektedir. Bu fonksiyon değişikliği, koruma amaçlı planlama ilkeleri doğrultusunda **kontrollü kullanım, düşük yoğunluklu turizm fonksiyonlarının geliştirilmesi** ve kıyı alanlarında nitelikli turizmin desteklenmesi hedeflerini taşımaktadır. Ayrıca öneri kullanım kararı, alanın fiziksel özellikleri, çevresel taşıma kapasitesi ve Van Gölü kıyısında sürdürülebilir turizm potansiyeli ile uyumludur.

Sonuç olarak, planlama alanında önerilen turizm tesis alanı kararı; mevcut yapı yasaklı ve park fonksiyonlarının kullanım açısından oldukça sınırlayıcı kalması, alanın turizm odaklı ekonomik gelişme potansiyeli ve plan bütününde hedeflenen **kültürel–rekreatif turizm akslarının güçlendirilmesi** amacıyla bütünsel bir yaklaşım sunması nedeniyle uygun görülmektedir. Öneri karar, hem koruma ilkelerine uygun kontrollü bir yapılaşma modeli sağlamakta hem de yerleşmeye ekonomik katkı üretebilecek nitelikli bir fonksiyon kazandırmaktadır.

EKLER

MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - SBI var)

QR Kodu

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 55272346  
İl / İlçe : VAN/EDREMIT  
Kurum Adı : Edremit(VAN) TM  
Mahalle / Köy Adı : ESKİCAMI Mah.  
Mevkii : Eski Cami  
Çift / Sayfa No : 4 / 367  
Kayıt Durum : Akıf

Ada/Parsel : 170/3  
Yüzölçüm : 1.484,42 m2  
Ana Taş. Nitelik : Tarla

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

| S/İl  | Açıklama                                                                                                                                    | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Beyan | 492,67 m2'lik kısmı kıyı kenar çizgisinde kalmaktadır.                                                                                      |                | 30/04/2021 - 2868  | --                          |
| Beyan | Doğal Sit- Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır<br>Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır |                | 23/09/2022 - 11136 | --                          |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                            |             |                 |                                                       |
|--------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                      | Ehirdiği No | Hisse Pay/Payda | Metcare                                               |
| 860294632          | DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LIMITED ŞİRKETİ | TAM         |                 | 1.484,42                                              |
|                    |                                            |             |                 | Tuzel Kişilerin Üyvan Değişikliği - 97/922024 - 1552- |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK36797  
Mehmet Emin BURCEK  
Kaydına Uygundur.  
11.04.2025

Rapor Tarihi / Saati : 11.04.2025 10:09



**TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**



Zemin Tipi : Ana Tasınmaz  
Zemin No : 55272317  
İl / İlçe : VAN/EDREMIT  
Kurum Adı : Edremit (VAN) TM  
Mahalle / Köy Adı : ESKİCAMİ Mah  
Mevkii : Eski Cami  
Cilt / Sayfa No : 4 / 368  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1704  
Yüzölçümü : 1.908,89 m2  
Ana Tas. Nitelik : Tarla

436797

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/Ş/İ | Açıklama                                                                                                                                  | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Beyan | 1665,41 m2'lik kısmı kıyı kenar çizgisinde kalmaktadır                                                                                    |                | 30/04/2021 - 2868  | --                          |
| Beyan | Doğal Sit- Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanıdır<br>Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanıdır |                | 23/09/2022 - 11136 | --                          |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik                                      | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                                  | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 809294633 | DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LİMİTED ŞİRKETİ |              | TAM             | 1.908,89  | Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği -<br>07/02/2024 - 1552- | --                           |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 436797  
Mehmet Emin BÜRCEK  
Kaydına Uygundur.  
11.04.2025

Rapor Tarihi / Saati : 11.04.2025 10:09

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞİB var)

QR Kodu

Adı/Parsel : 170/5  
Yüzölçüm : 1.787,00 m2  
Ana Tas. Nitelik : Balıçlı Kargı Ev

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 55272220  
İl/İlçe : VAN/EDREMIT

Kurum Adı : Edremit(VAN) TM  
Mahalle / Köy Adı : ESKİCAMİ Mah.  
Mevkii : Eski Cami  
Cilt / Sayfa No : 4 / 369  
Kayıt Durum : Aktif

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/B/İ | Açıklama                                                       | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Beyan | 243,93 m2 İlk kısmı kıyı kenar çizgisinde kalmaktadır.         |                | 30/04/2021 - 2868  | --                          |
| Beyan | Doğal Site-Sırdurülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanıdır |                | 23/09/2022 - 11136 | --                          |
|       | Doğal Site-Sırdurülebilir Koruma ve Kontrolü Kullanım Alanıdır |                |                    |                             |

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| Sistem No | Malik                                      | Ebirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                             | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| 890291654 | DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LIMITED ŞİRKETİ |             | TAM             | 1.787,00  | İzöl İstisnaların Unvan Değişikliği - 07/02/2024 - 1552- | --                           |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk36797  
Mehmet Emin BÜRCEK  
Kaydına Uygundur:  
11.04.2025

Rapor Tarihi / Saati : 11.04.2025 10:09

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)

QR Kodu

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 55272318  
İl / İlçe : VAN/EDREMIT  
Kurum Adı : Edremit(VAN) TM  
Mahalle / Köy Adı : ESKİCAMI Mah.  
Mevki : Eski Cami  
Cilt / Sayfa No : 4 / 371  
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 170/7  
Yüzölçümü : 470.61 m2  
Ana Tas. Nitelik : Tarla

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/Bİ  | Açıklama                                                                                                                                    | Malik / Tefikdar | Tarih - Yevmive    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|
| Beyan | Doğal Sıt- Doğal Sıt-Surdurülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır<br>Doğal Sıt-Surdurülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır |                  | 23.09/2022 - 11136 | --                          |

| Sistem No | Malik                                      | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                                  | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|--------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 800294655 | DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LİMİTED ŞİRKETİ | TAM          |                 | 470.61    | Fiziki Kişiliklerin Unvan Değişikliği -<br>07/02/2024 - 1552- | --                           |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 436797  
Mehmet Emin BÜRCÜK  
Kaydına Uygundur.  
11.04.2025

Rapor Tarihi / Saati : 11.04.2025 10:09

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz  
Zemin No : 55272321  
İl / İlçe : VAN/EDREMIT  
Kurum Adı : Edremit(VAN) TM  
Mahalle / Köy Adı : ESKİCAMI Mah.  
Mevkii : Eski Cami  
Cilt / Sayfa No : 4 / 372  
Kayıt Durum : Aktif

Ada Parsel : 170/8  
Yüzölçüm : 73.32 m2  
Ana Tas. Nitelik : Aysa

QR Kodu

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

| S/B/İ | Açıklama                                                                                                                          | Malik / Lehlar | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|
| Beyan | Doğal Sıt- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır<br>Doğal Sıt-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanıdır |                | 23/09/2022 - 11136 | --                          |

| Sistem No | Malik                                       | Ebirliği No | Hiss Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev.                                 | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
|-----------|---------------------------------------------|-------------|----------------|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 800294656 | DEĞİTLER TURİZM YATIRIMLARI LIMITED ŞİRKETİ | 1AM         | 73.32          | 73.32     | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği -<br>07/02/2024 - 1552- | --                           |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: K36297  
Mehmet Emin BÜKEK  
Kaydına Uygundur.  
11.04.2025



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**Zemin Tipi** : Ana Taşınmaz  
**Zemin No** : 135004771  
**İl / İlçe** : VAN/EDREMIT  
**Kurum Adı** : Edremit(VAN) TM  
**Mahalle / Köy Adı** : ESKİCAMI Mah.  
**Mevkii** : Eski Cami  
**Cilt / Sayfa No** : 21 / 2018  
**Kayıt Durum** : Akıf

**Ada/Parsel** : 170/12  
**Yüzölçümü** : 2.887,50 m<sup>2</sup>  
**Ana Tas. Nitelik** : Arsa

**QR Kodu**

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

| S/Bİ  | Açıklama                                                                                                                                                      | Malik / Lehdar             | Tarih - Yevmiye    | Terkin Sebibi - Tarih - Yev. |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|
| Beyan | 183,23 m <sup>2</sup> İlk kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.                                                                                    |                            | 24/11/2020 - 5559  | --                           |
| Beyan | 72,23 m <sup>2</sup> İlk kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.                                                                                     |                            | 30/04/2021 - 2868  | --                           |
| Beyan | 1187,19 m <sup>2</sup> İlk kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.                                                                                   |                            | 30/04/2021 - 2868  | --                           |
| Beyan | 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Ayrıdır                                                                                             | EDREMIT BELEDİYESİ - (VAN) | 18/11/2021 - 9235  | --                           |
| Beyan | Doğal Site - Doğal Site-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolün Kullanım Alanıdır                                                                                  |                            | 23/09/2022 - 11136 | --                           |
| Beyan | Doğal Site - Doğal Site-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrolün Kullanım Alanıdır                                                                                  |                            | 23/09/2022 - 11136 | --                           |
| Beyan | Tescille yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Tescille yönelik konuyu tanımlıyoruz... (Başlama Tarih:12/12/2024,Bitis Tarih: 12/12/2024 - Süre:) |                            | 12/12/2024 - 14147 | --                           |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| Sistem No | Malik                    | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebibi - Tarih - Yev.                       | Terkin Sebibi - Tarih - Yev. |
|-----------|--------------------------|--------------|-----------------|-----------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| 858129573 | MEHMET EKİN : İHSAN OĞLU | TAM          | 2.887,50        |           | Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş - 31/12/2024 - 15329- | --                           |

\* Tescil edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 12/05/2025  
Mehmet Emin BURÇEK  
Kaydına Uygundur.  
27.05.2025

Rapor Tarihi / Saat: 27.05.2025 14:24

**APLİKASYON KROKİSİ**

**Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü**

İli: VAN  
İlçesi: EDREMIT  
Köy - Mah: ESKİCAMİ  
Pafta no: L50A10B3C  
Ada No: 170  
Parsel No: 3-4-5-7-8

Van Kadastro Müdürlüğü  
6509-127 Lisanslı Büro  
Aplikasyon Krokisi

Köşe Koordinatları ITRF

| No | Y | X | MK   |
|----|---|---|------|
|    |   |   | 0.09 |

**Fen Kayıt Defteri**

| Parsel | Tapu Alanı | Yeni Hesap | İç Alan | Dış Alan | Tarihi     | Kayıt No | Tarihi     | No su |
|--------|------------|------------|---------|----------|------------|----------|------------|-------|
| 3      | 1484.42    | 1484.42    | 1487.17 | 1501.72  | 08.12.2025 | 89       | 08.12.2025 | 7252  |
| 4      | 1828.89    | 1828.89    | 1833.71 | 1843.11  |            |          |            |       |
| 5      | 1781.00    | 1781.00    | 1781.00 | 1781.00  |            |          |            |       |
| 7      | 470.81     | 470.81     | 470.81  | 470.81   |            |          |            |       |
| 8      | 13.92      | 13.92      | 13.92   | 13.92    |            |          |            |       |

**Yüzölçümü**

| No | Y | X | cm |
|----|---|---|----|
|    |   |   |    |

**Kullanım Yeri Kontrol Notları**

Aplikasyon cırs sistemi ile yapılmıştır.  
\*Alın sırasında yapının cephe mantolama malzemesi ile kaplandığı, ayrıca cephede sıva kullanıldığı görülmüştür. Bahsi geçen tüm malzemelerin yaklaşık olarak kalınlıkları 10 cm'dir.

**YILDIRM EKİCİ-6509-127 NOLU İLKAB**

**YOL**

**VAN GÖLÜ**

**BUNGALOV**

**RESTORAN**

**HAVUZ**

**HAVUZ KAYIRISI**

**OTEL**

**1**

**3**

**4**

**5**

**6**

**7**

**8**

**9**

**Zeminde sabit yapı bulunmadığından röper alınmamıştır.**

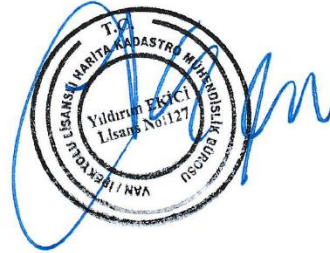
**KROKİ**

| Ölçü huzurunda yapılmıştır                             | Aplikasyonu yapan              | Kontrol eden                               | Tasdik Olunur                   |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Ünvanı: Taşınmaz Malik                                 | Teknisyen/Tekniker: Zana ŞEKER | Kont. Me. Müh. Lisanslı Büro: Aydın DEVRAN | Kadastro Müdürü: Yildirim EKİCİ |
| Adı Soyadı: DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LIMITED ŞİRKETİ | Tarih: 08.12.2025              | Tarih: 08.12.2025                          | Tarih: 08.12.2025               |
| İmza: [İmza]                                           | İmza: [İmza]                   | İmza: [İmza]                               | İmza: [İmza]                    |

Aplikasyon belgesini aldım ...../...../2020 .....

Köşe Koordinatları ITRF

| NoktaNo | Y         | X          | NoktaNo | Y         | X          |
|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| 2       | 608929.89 | 4255536.64 | 117     | 608911.40 | 4255597.08 |
| 4       | 608934.06 | 4255541.67 | 118     | 608905.38 | 4255598.31 |
| 7       | 608938.22 | 4255550.27 | 119     | 608908.07 | 4255611.75 |
| 8       | 608942.83 | 4255558.70 | 120     | 608914.08 | 4255610.53 |
| 9       | 608946.60 | 4255565.48 | 121     | 608914.77 | 4255610.41 |
| 45      | 608871.73 | 4255576.07 | 122     | 608935.53 | 4255606.16 |
| 45      | 608842.81 | 4255583.28 | 123     | 608941.57 | 4255602.40 |
| 46      | 608875.38 | 4255575.19 | 124     | 608952.06 | 4255599.48 |
| 46      | 608940.45 | 4255583.80 | 125     | 608950.43 | 4255592.31 |
| 47      | 608876.55 | 4255579.05 | 126     | 608940.11 | 4255596.49 |
| 47      | 608915.62 | 4255587.46 | 127     | 608936.87 | 4255580.89 |
| 48      | 608876.79 | 4255580.95 | 128     | 608944.62 | 4255578.84 |
| 48      | 608905.00 | 4255589.45 | 130     | 608938.86 | 4255557.70 |
| 49      | 608877.68 | 4255584.80 | 134     | 608931.00 | 4255559.96 |
| 49      | 608900.74 | 4255591.18 | 145     | 608906.15 | 4255566.20 |
| 50      | 608878.00 | 4255583.71 | 165     | 608906.26 | 4255566.62 |
| 50      | 608893.84 | 4255593.60 | 166     | 608941.05 | 4255556.90 |
| 51      | 608878.99 | 4255590.55 | 167     | 608938.54 | 4255551.40 |
| 51      | 608891.19 | 4255593.41 | 168     | 608935.56 | 4255548.80 |
| 52      | 608888.90 | 4255622.59 | 169     | 608934.43 | 4255544.20 |
| 53      | 608888.14 | 4255618.10 | 170     | 608929.42 | 4255545.52 |
| 54      | 608887.41 | 4255613.51 | 171     | 608930.54 | 4255549.51 |
| 55      | 608886.68 | 4255608.84 | 172     | 608908.35 | 4255555.67 |
| 56      | 608885.80 | 4255604.02 | 173     | 608907.50 | 4255551.96 |
| 57      | 608885.72 | 4255623.15 | 174     | 608903.54 | 4255552.97 |
| 58      | 608884.90 | 4255599.42 | 175     | 608904.47 | 4255590.98 |
| 59      | 608884.25 | 4255623.36 | 176     | 608903.09 | 4255551.35 |
| 59      | 608937.71 | 4255549.22 | 177     | 608902.67 | 4255583.63 |
| 60      | 608901.38 | 4255542.43 | 178     | 608898.64 | 4255568.42 |
| 60      | 608883.53 | 4255618.86 | 179     | 608894.08 | 4255564.17 |
| 61      | 608899.20 | 4255613.26 | 180     | 608894.69 | 4255553.65 |
| 61      | 608882.78 | 4255614.26 | 181     | 608885.75 | 4255595.89 |
| 62      | 608882.01 | 4255609.59 | 182     | 608883.98 | 4255588.91 |
| 63      | 608886.30 | 4255545.55 | 183     | 608883.89 | 4255588.55 |
| 63      | 608881.16 | 4255604.96 | 184     | 608879.97 | 4255573.19 |
| 64      | 608880.16 | 4255600.33 | 185     | 608879.56 | 4255573.31 |
| 64      | 608885.15 | 4255554.83 | 186     | 608875.87 | 4255558.95 |
| 65      | 608878.79 | 4255612.82 | US.347  | 608958.28 | 4255595.58 |
| 66      | 608876.46 | 4255553.86 | US.349  | 608957.28 | 4255602.56 |
| 67      | 608875.96 | 4255547.69 | US.350  | 608951.18 | 4255586.23 |
| 68      | 608874.97 | 4255591.70 | US.351  | 608951.08 | 4255611.98 |
| 68      | 608874.36 | 4255668.68 | US.353  | 608948.02 | 4255583.97 |
| 69      | 608874.03 | 4255587.72 | US.355  | 608934.95 | 4255617.97 |
| 70      | 608873.72 | 4255586.01 | US.356  | 608917.17 | 4255622.91 |
| 71      | 608872.70 | 4255581.98 | US.358  | 608903.92 | 4255624.97 |
| 72      | 608872.49 | 4255580.37 | US.359  | 608880.00 | 4255626.84 |
| 91      | 608900.44 | 4255556.68 | US.757  | 608955.87 | 4255592.55 |
| 92      | 608896.30 | 4255556.07 |         |           |            |
| 93      | 608890.22 | 4255590.95 |         |           |            |
| 101     | 608886.66 | 4255598.89 |         |           |            |
| 102     | 608890.22 | 4255622.45 |         |           |            |
| 103     | 608885.88 | 4255623.20 |         |           |            |
| 104     | 608886.85 | 4255629.53 |         |           |            |
| 105     | 608891.71 | 4255630.87 |         |           |            |
| 106     | 608891.78 | 4255630.85 |         |           |            |
| 107     | 608897.02 | 4255629.74 |         |           |            |
| 108     | 608892.19 | 4255597.77 |         |           |            |
| 115     | 608932.79 | 4255592.72 |         |           |            |
| 116     | 608912.05 | 4255596.95 |         |           |            |







Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

|            |            |         |          |                        |          |            |       |                              |  |  |  |
|------------|------------|---------|----------|------------------------|----------|------------|-------|------------------------------|--|--|--|
| İli        | VAN        |         |          | Van Kadastro Müdürlüğü |          |            |       | Köşe Koordinatları ITRF      |  |  |  |
| İlçesi     | EDREMIT    |         |          | 6509-127 Lisanslı Büro |          |            |       | No                           |  |  |  |
| Köy - Mah  | ESKİCAMI   |         |          | Aplikasyon Kroki       |          |            |       | Y                            |  |  |  |
| Pafila no  | L50A10B3C  |         |          |                        |          |            |       | X                            |  |  |  |
| Ada No     | 170        |         |          |                        |          |            |       | MK                           |  |  |  |
| Parsel No  | 12         |         |          |                        |          |            |       | 0.09                         |  |  |  |
| Yüzölçümü  |            |         |          | Fen Kayıt Defteri      |          |            |       | Ücret Alındı / Diğer Sermaye |  |  |  |
| Tapu Alanı | Yeni Hesap | İç Alan | Dış Alan | Tarihi                 | Kayıt No | Tarihi     | No su |                              |  |  |  |
| 2887.50    | 2887.50    | 2867.51 | 2907.37  | 08.12.2025             | 89       | 08.12.2025 | 7252  |                              |  |  |  |
| No         | Y          | X       |          | No                     | Y        | X          |       |                              |  |  |  |
|            | m          | cm      | m        |                        | m        | cm         | m     |                              |  |  |  |

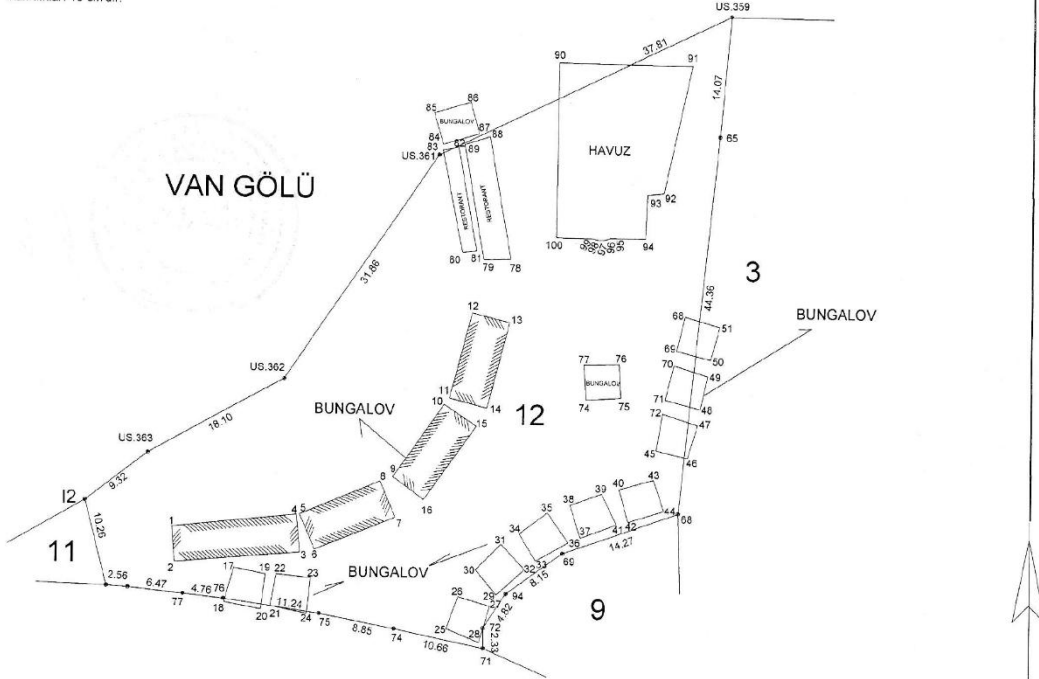
YILDIRIM EKİ-6509-127 NOLU LİHKAB

Tusaga Aktif yöntemi ile Parsel Köşe koordinatlarının ITRF(42-3) olarak açılış edildikten önce Dönüşüm parametresinin kontrolü sağlanmıştır. Parşele yakın MEVZİ Poligonların Cors ile okunan ITRF koordinatları ile Dönüşüm parametresinden elde edilen ITRF koordinatları birbiri tuttuğu görülmüştür.

Aplikasyon cors sistemi ile yapılmıştır.

\*Bina köşeleri mevzi poligonlardan total station ile hassas alın yapılarak koordinatlandırılmıştır.

\*Alın sırasında yapının cephe mantolama malzemesi ile kaplandığı, ayrıca cephede sıva kullanıldığı görülmüştür. Bahsi geçen tüm malzemelerin yaklaşık olarak kalınlıkları 10 cm'dir.



Zeminde sabit yapı bulunmadığından röper alınmamıştır.

| Ölçü       | hazırda yapılmıştır | Aplikasyonu yapan  | Kontrol eden                 | Tasdik Olunur   |
|------------|---------------------|--------------------|------------------------------|-----------------|
| Ünvanı     | Taşınmaz Malik      | Teknisyen/Tekniker | Kont. Me. Müh. Lisanslı Büro | Kadastro Müdürü |
| Adı Soyadı | Mehmet EKİN         | Zana ŞEKER         | Aydın DEVRAN                 | Yıldırım EKİCİ  |
| Tarih      | 08.12.2025          | 08.12.2025         | 08.12.2025                   | 08.12.2025      |
| İmza       |                     |                    |                              |                 |

Aplikasyon belgesini aldım ...../2020 .....

KROKİ



Köşe Koordinatları (ITRF)

| NoktaNo | Y         | X          | NoktaNo | Y         | X          |
|---------|-----------|------------|---------|-----------|------------|
| 1       | 608815.37 | 4255566.36 | 72      | 608872.49 | 4255580.37 |
| 2       | 608815.69 | 4255562.24 | 72      | 608851.72 | 4255555.02 |
| 3       | 608830.26 | 4255563.55 | 74      | 608841.29 | 4255554.80 |
| 4       | 608825.79 | 4255567.93 | 74      | 608803.47 | 4255551.83 |
| 5       | 608830.17 | 4255567.98 | 75      | 608807.53 | 4255562.12 |
| 6       | 608831.06 | 4255563.91 | 75      | 608832.59 | 4255556.42 |
| 7       | 608841.26 | 4255567.77 | 76      | 608867.33 | 4255586.08 |
| 8       | 608839.47 | 4255571.99 | 76      | 608821.47 | 4255558.03 |
| 9       | 608840.98 | 4255572.33 | 77      | 608816.74 | 4255558.52 |
| 10      | 608846.93 | 4255581.06 | 77      | 608803.19 | 4255565.55 |
| 11      | 608847.50 | 4255581.84 | 78      | 608854.49 | 4255588.18 |
| 12      | 608850.07 | 4255591.78 | 78      | 608810.30 | 4255559.19 |
| 13      | 608854.47 | 4255590.71 | 79      | 608851.34 | 4255588.06 |
| 14      | 608851.89 | 4255580.70 | 80      | 608848.85 | 4255588.88 |
| 15      | 608850.70 | 4255578.56 | 81      | 608850.48 | 4255599.08 |
| 16      | 608844.59 | 4255569.88 | 82      | 608848.25 | 4255611.24 |
| 17      | 608822.67 | 4255561.94 | 83      | 608846.46 | 4255610.82 |
| 18      | 608821.53 | 4255567.81 | 84      | 608848.45 | 4255611.51 |
| 19      | 608828.32 | 4255560.92 | 85      | 608845.37 | 4255615.16 |
| 20      | 608825.82 | 4255556.84 | 86      | 608849.63 | 4255616.48 |
| 21      | 608826.94 | 4255557.24 | 87      | 608850.63 | 4255612.78 |
| 22      | 608827.55 | 4255561.00 | 88      | 608851.52 | 4255612.47 |
| 23      | 608831.54 | 4255560.58 | 89      | 608846.57 | 4255611.54 |
| 24      | 608831.13 | 4255566.41 | 90      | 608859.55 | 4255621.19 |
| 25      | 608847.40 | 4255554.93 | 91      | 608875.54 | 4255621.06 |
| 26      | 608848.74 | 4255558.96 | 92      | 608872.33 | 4255606.14 |
| 27      | 608852.45 | 4255557.80 | 93      | 608870.45 | 4255605.94 |
| 28      | 608851.24 | 4255553.36 | 94      | 608854.33 | 4255559.07 |
| 29      | 608853.19 | 4255558.83 | 94      | 608870.29 | 4255600.81 |
| 30      | 608850.76 | 4255561.73 | 95      | 608866.09 | 4255600.79 |
| 31      | 608853.72 | 4255564.85 | 96      | 608865.55 | 4255600.80 |
| 32      | 608856.47 | 4255561.92 | 97      | 608865.94 | 4255600.55 |
| 33      | 608857.78 | 4255562.94 | 98      | 608864.71 | 4255600.59 |
| 34      | 608855.80 | 4255566.03 | 99      | 608864.10 | 4255600.72 |
| 35      | 608859.10 | 4255569.55 | 100     | 608859.80 | 4255600.81 |
| 36      | 608861.57 | 4255565.13 | 11      | 608807.75 | 4255559.35 |
| 37      | 608862.94 | 4255565.72 | 12      | 608805.11 | 4255559.28 |
| 38      | 608861.71 | 4255569.51 | US. 359 | 608880.00 | 4255528.84 |
| 39      | 608865.39 | 4255570.89 | US. 361 | 608846.02 | 4255610.26 |
| 40      | 608867.42 | 4255571.46 | US. 362 | 608826.26 | 4255583.80 |
| 41      | 608867.13 | 4255597.29 | US. 363 | 608812.46 | 4255574.97 |
| 42      | 608869.51 | 4255597.02 |         |           |            |
| 43      | 608871.45 | 4255572.61 |         |           |            |
| 44      | 608872.69 | 4255568.06 |         |           |            |
| 45      | 608871.73 | 4255576.07 |         |           |            |
| 46      | 608875.38 | 4255575.19 |         |           |            |
| 47      | 608879.55 | 4255579.05 |         |           |            |
| 48      | 608879.79 | 4255580.95 |         |           |            |
| 49      | 608877.68 | 4255584.80 |         |           |            |
| 50      | 608879.00 | 4255586.71 |         |           |            |
| 51      | 608879.99 | 4255590.55 |         |           |            |
| 65      | 608878.79 | 4255612.82 |         |           |            |
| 66      | 608874.97 | 4255591.70 |         |           |            |
| 66      | 608874.36 | 4255568.68 |         |           |            |
| 69      | 608860.92 | 4255593.87 |         |           |            |
| 69      | 608874.03 | 4255587.72 |         |           |            |
| 70      | 608873.72 | 4255586.01 |         |           |            |
| 71      | 608872.70 | 4255581.98 |         |           |            |
| 71      | 608851.74 | 4255552.69 |         |           |            |



1/25.000 ÖLÇEKLİ ORTOFOTO HARİTASI





## KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-32713943-952.99-1447556  
Konu : İmar Planına Esas Kurum Görüşü

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Didem Dede'nin 05.08.2025 tarihli dilekçe.  
b) Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 17.07.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13052529 sayılı yazısı.

İlgi (a) sayılı yazıda; Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi, 170 ada, (eski-2)-3-4-5-7 ve 8 nolu parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması yapıldığı belirtilmiş olup yapılan plan kapsamında teklif imar planındaki alanın Afete Maruz Bölge'de kalıp kalmadığına ilişkin; kurum görüşü verilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi, 170 ada, 3-4-5-7-8 ve (eski-2, yeni-12) nolu parsellerde yapılacak teklif imar planına ilişkin; İlgi (b) yazı ekinde gönderilen ve Belediye tarafından onaylanan L50-A-10-B-3-C nolu halihazır paftası ile teklif imar planı incelendiğinde; bahse konu teklif imar plan sınırının 1652 metre kotunun üstünde kaldığı görülmüş olup 20/02/2017 tarihli ve 2017/9966 sayılı Bakanlık Kurulu Kararında belirtilen: "*Van Gölü çevresinde sınırları belirtilen 1652,00 metre kotu altında kalan ve alanlar afete maruz bölge ilan edilmiştir*" Denilmektedir. Bu minval ile taşınmazların bulunduğu teklif imar plan sınırının Afete Maruz Bölgede kalmadığı hususunu;

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Cemal KURBAN  
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Dağıtım:  
Sayın Didem DEDE  
Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl  
Müdürlüğüne  
(Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube  
Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D42F4B2F-32FE-40EA-86EC-416440687AF1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Abdurrahman Gazi Mah. Ethem Dede Sok. Erciş Yolu Üzeri 2. Km. 65040 Tuşba

Bilgi için: Abdullah BENEK

VAN Telefon No: (432) 226 75 00 Belge Geçer No: (432) 226 75 03

Şehir Plancısı

e-Posta: [vanmdr@afad.gov.tr](mailto:vanmdr@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://van.afad.gov.tr>

KEP Adresi: [vanafad@hs01.kep.tr](mailto:vanafad@hs01.kep.tr)

KEP Adresi: [vanafad@hs01.kep.tr](mailto:vanafad@hs01.kep.tr)





T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-11167264-252.01.03-13502555

10.09.2025

Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi,  
Eskicami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve  
12 sayılı parseller)

**TABİAT VARLIKLARINI KORUMA İŞLERİNDEN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : Van Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü)'nün 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazısı.

Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti' ne ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Şube Müdürlüğümüzden görüş talebinde bulunulmuştur.

Söz konusu 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin imar işlemleri ile ilgili olarak ise "Çevre Kanunu kapsamında Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu Kararı alınmadıkça bu projelerle ilgili onay, izin, teşvik, yapı ve kullanım ruhsatı verilemez, proje için yatırıma başlanamaz ve ihale edilemez." plan notunun eklenmesi şartıyla imar işlemlerin yürütülmesinde ÇED Yönetmeliği açısından sakınca bulunmadığı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Serdar ACARCAN  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 0C3DD99C-9664-4195-9BEB-A48A074209A8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Erenkent Mah.10. Etap Küme Evleri No:20 Yeni Toki Edremit / VAN

İletişim : 0432 216 30 78 - 0432 216 30 93

Fax: 0432 216 23 22

KEP Adresi : [vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr](mailto:vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Danyal BAYAT  
Ziraat Mühendisi







T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-67739349-252.01.03-13413419  
Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi,  
Eskicami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve  
12 sayılı parseller)

29.08.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Didem Dede'nin 30.06.2025 tarihli başvurusu.

İlgi yazı ve ekleri ile Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd.Şti'ye ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sunulmuştur.

Yapılan incelemede planlama alanının 21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmış ve 30.07.2022 tarih 31908 sayılı resmî gazete yayımlanan Van Gölü Doğal Sit Alanı-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kaldığı tespit edildiğinden 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin olarak güncel kurum/kuruluş görüşlerine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu doğrultuda yazımız ekinde iletilen plan teklifinin kurumunuzca incelenerek; idareniz görev ve sorumlulukları açısından güncel görüşünüzün 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin (e) bendinde yer alan "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükmü çerçevesinde ilgili diğer bilgi ve belgeler ile ekte sunulan plan üzerine işlenerek sayısal veya onaylı çıktı ortamında 30 (otuz) gün içerisinde Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Muhammed Fatih YÜKSEK  
Vali a.  
İl Müdürü V.

Ek:  
1 - İmar Planı Teklifi Ncz Dosyası  
2 - Halihazır Harita Paftalar

Dağıtım:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 015FE7D5-DD66-4F88-9A21-675027BD7742

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Erenkent Mah.10. Etap Küme Evleri No:20 Yeni Toki Edremit / VAN  
İletişim : 0432 216 30 78 - 0432 216 30 93  
Fax: 0432 216 23 22  
KEP Adresi : [vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr](mailto:vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Dilan YÜCE  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(432) 216 30 78



**Gereği:**

Van Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
Mùdùrlüğüne  
Van İl Kùltür ve Turizm Mùdùrlüğüne  
Kùltür ve Turizm Bakanlığına  
(Yatırım ve İşletmeler Genel Mùdùrlüğü)  
Karayolları 11. Bölge Mùdùrlüğüne  
Jandarma Genel Komutanlığına  
Van İl Tarım ve Orman Mùdùrlüğüne  
Dsi 17. Bölge Mùdùrlüğüne  
Doğa Koruma Ve Sulak Alanlar Şube Mùdùrlüğüne  
Elazığ Orman Bölge Mùdùrlüğüne  
Van Bùyükkşehir Belediye Başkanlığına  
EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIğINA  
Teiaş 17. Bölge Mùdùrlüğüne  
Tedaş 20. Bölge Mùdùrlüğüne  
VEDAŞ VAN GÖLÜ ELEKTİRİK DAğITIM  
A.ŞNE  
Sivil Havacılık Genel Mùdùrlüğüne  
Van Ferit Melen Havalimanı Mùdùrlüğüne  
Van Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl  
Mùdùrlüğüne  
(Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube  
Mùdùrlüğü)

**Bilgi:**

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığına  
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Mùdùrlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 015FE7D5-DD66-4F88-9A21-675027BD7742

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Adres: Erenkent Mah.10. Etap Kùme Evleri No:20 Yeni Toki Edremit / VAN  
İletişim : 0432 216 30 78 - 0432 216 30 93  
Fax: 0432 216 23 22  
KEP Adresi : [vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr](mailto:vancevrevesehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Dilan YÜCE  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(432) 216 30 78



Bununla birlikte Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 6.3. numaralı genel hükümde belirtildiği üzere; bu plandan ölçü alınarak imar uygulamasına geçilemeyeceğinden dolayı, alt ölçekli plan çalışmalarında, ilgili idaresi tarafından, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması ve doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda plan sınırlarının belirlenmesi gerekmektedir.

3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 5. maddesinde: "(...) Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır (...)" hükmü yer almakta olup söz konusu taşınmazın onaylı kıyı kenar çizgisinin kısmen kıyı/göl tarafında kaldığı ve kısmen kıyı kenar çizgisinin ilk 50 metrelik kısmında kaldığı tespit edilmiştir. Bu itibarla, söz konusu taşınmazların geçit hakkı verilmesi kapsamında 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasında Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması gerekmektedir.

25.11.2014 tarihli ve 29186 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Müdürlüğümüz (ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğümüz) den görüş alınması gerekmektedir.

Yukarıdaki belirtilen hükümler çerçevesinde; Müdürlüğümüz görüşü talep edilen taşınmaz üzerinde, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nde belirtilen esaslara ve Çevre Düzeni Planı'nın koruma ve gelişim ilkeleri doğrultusunda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınması şartıyla ve ilgili idaresince plan kararlarına dönüştürülecek şekilde hazırlanması ve onaylanacak planların sayısal ortamda bir örneğinin Bakanlığımıza gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Serdar ACARCAN  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: ADEEA546-CC8E-4A92-B5E3-B4B2F5E9DC7B Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Adres: Erenkent Mah.10. Etap Küme Evleri No:20 Yeni Toki Edremit / VAN Bilgi için: Murat YAVUZ  
İletişim : 0432 216 30 78 - 0432 216 30 93 Şehir Plancısı  
Fax: 0432 216 23 22  
KEP Adresi : [vancevrevesehirclilik@hs01.kep.tr](mailto:vancevrevesehirclilik@hs01.kep.tr)







DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Elektronik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-44334596-455.99-87098

09.09.2025

Konu : Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami mahallesi, 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerde  
planlanan Turizm Alanı hk.

VAN FERİT MELEN HAVALİMANI MÜDÜRLÜĞÜNE  
Eminpaşa Mahallesi PK:65300 Edremit/Van

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-13201656-663.09-6709 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami mahallesi, 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsellerde 0.55 ha alanda yapılması planlanan Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yençok: 5 Kat) amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin Kuruluşumuz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Konu hakkında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHYCNS) kriterleri kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde;

Yukarıda adı geçen bölgede yapılması planlanan söz konusu Turizm Alanı amaçlı imar planı çalışmalarının Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin öngörülmediği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Serdar BUL  
Elektronik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2B0X4W1O7M899

Belge Doğrulama Adresi:

<https://turkiye.gov.tr/dhmi-ebys>

DHMI Emniyet Mahallesi Mevlana Bulvarı No:32 Etiler 06560 Yenimahalle/ANKARA

Telefon No 0 312 204 20 00 Faks No 0 312 212 39 17

e-Posta: [iletisimmerkezi@dhmi.gov.tr](mailto:iletisimmerkezi@dhmi.gov.tr) İnternet Adresi: [www.dhmi.gov.tr](http://www.dhmi.gov.tr)

Kep Adresi dhmi.genelevrak@hs01.kep.tr

1/1

Sevgi YAKAR  
Elektronik Müh.  
Telefon No (312) 204 27 98



2C9J6G9J2C2103251003





DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Hava Seyrüsefer Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-59291150-663.09-85621

04.09.2025

Konu : Kurum Görüşü (Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 Sayılı Parseller)

VAN FERİT MELEN HAVALİMANI MÜDÜRLÜĞÜNE  
Eminpaşa Mahallesi PK:65300 Edremit/Van

İlgi : 01.09.2025 tarihli ve E-13201656-663.09-6709 sayılı yazı.

İlgi yazı ile görüş sorulan parsellerin, Van Ferit Melen Havalimanının yaklaşık 3NM güneybatısında yer aldığı, Annex 14 Mania Koruma Yüzeylerinin dışında kaldığı ve parsellerde en çok 5 Katlı yapılaşma planlandığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda yapılan değerlendirme neticesinde, ilgi yazı ile görüş sorulan parsellerde en çok 5 katlı yapılaşma planlanması halinde, ICAO Doküman 8168 Cilt-II kriterlerine göre mevcut aletli uçuş usullerine olumsuz bir etkinin olmayacağı değerlendirilmiştir.

Gereğini rica ederim.

Sinan YILDIZ  
Hava Seyrüsefer Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2L0H3R9H9O779

Belge Doğrulama Adresi:

<https://turkiye.gov.tr/dhmi-ebys>

DHMI Emniyet Mahallesi Mevlana Bulvarı No:32 Etiler 06560 Yenimahalle/ANKARA

Telefon No:0 312 204 20 00 Faks No:0 312 212 39 17

e-Posta: [iletisimmerkezi@dhmi.gov.tr](mailto:iletisimmerkezi@dhmi.gov.tr) İnternet Adresi: [www.dhmi.gov.tr](http://www.dhmi.gov.tr)

Kep Adresi: dhmi.genelevrak@hs01.kep.tr

1/1

Murat CANPOLAT

Hv.Trf.Kont.

Telefon No:(312) 204 25 05



2C9J6G9J2C3503251003



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü  
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-24500461-622.02-21567341  
Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi,  
Eskicami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve  
12 sayılı parseller)

**DAĞITIM YERLERİNE**

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve 13413419 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd.Şti'ye ait olan 170 ada, 3,4,5,7,8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal:1.50 Yençok: 5 kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı için Kurum Görüşümüz sorulmaktadır.

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazıda belirtilen alanda Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte yapılacak imar planı çalışmalarına ilişkin olarak;

- 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanununa,
- 2873 sayılı Milli Parklar Kanununa,
- Sulak Alanların Korunması Yönetmeliğine,

ç) Genel Müdürlüğümüzün 15.04.2014 tarih ve 2014/1 Sayı Genelgesi' ne uyulacağı ibaresine, imar planı hükümlerinde yer verilmesi, ayrıca bahse konu faaliyetin ÇED kapsamında olması durumunda ÇED sürecinde gerekli inceleme ve değerlendirmeyi müteakip oluşturulacak görüşümüz saklı kalmak ve mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurumlardan gereken tüm izinlerin alınması koşuluyla, Van Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğünün de olumlu görüşü dikkate alındığında bahse konu imar planı çalışmalarını Bölge Müdürlüğümüzce de uygun bulunmuştur.

Gereğini rica ederim.

Melikunnas ÖZKAYA  
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl  
Müdürlüğüne

Bilgi:

Van Doğa Koruma ve Milli Parklar Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: E76CB07F-337C-46C4-B9F1-917316CD9A96  
KEP Adresi : [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Bayram İLHAN  
Mühendis





T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü  
17. Bölge Müdürlüğü  
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-53642915-045.99-6449211  
Konu : Van Edremit Eskipami Mah. 170 ada  
3-4-5-7-8-12 parseller Otel-Turizm Amaçlı  
İmar Planı hk.

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; Van İli, Edremit İlçesi Eskipami Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 170 ada 3-4-5-7-8-12 parsel numaralı taşınmazlarda 'Turizm Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı' yapılması istenmesinden bahisle, Kurumumuzca sakınca olup olmadığının bildirilmesi talep edilmektedir.

İlgi sayınıza istinaden daha önce Müdürlüğümüzce cevap vermiş olduğumuz 20.10.2025 tarih ve E-53642915-045.99-6415901 sayılı yazımız Müdürlüğümüzce sehven yazılmış olup dikkate alınmaması gerekmektedir. Yazı ekinizde gönderilen taşınmazlar bölgenin halihazır haritaları incelenerek Müdürlüğümüzce yeniden değerlendirilmiş olup **Bahse konu taşınmazların bir kısmı 1652,00 m, bir kısmı 1653,00 m, bir kısmı 1654,00 m kotunun üstünde yer aldığı tespit edilmiştir.**

**Bilindiği üzere; Bakanlar Kurulu'nun 20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı kararı ile Van Gölü çevresindeki 1652,00 metre kotu altında kalan alanlar Afete Maruz Bölge olarak ilan edilmiştir. '1652,00-1653,00' metre kotları arasında mevcut yapılar muhafaza edilerek yeni iskan verilmez. 1653,00 metre kotu üzerinde inşa edilecek yapılarda yapı taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları 1653,00 metrenin 1,00 metre üzerinde olacak şekilde planlanır." hükmü yer almaktadır.**

Bu bağlamda; yukarıda bahsi geçen Bakanlar Kurulunun 20.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı kararında geçen hükümler gereği; **1652,00 m** kotunun altında kalan alanlarda yapı yapılmaması, **1652,00-1653,00 m** kotları arasında kalan alanlarda bahse konu Bakanlar Kurulu Kararının yayınlanmasından önceki yapıların muhafaza edilmesi, **1653,00 m** kotu üzerinde inşa edilecek yapılarda yapı taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları **1653,00 metrenin 1,00 metre** üzerinde olacak şekilde planlanması şartları altında 'Turizm Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı' yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Suat ARVAS  
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: FFB53690-EB64-4515-86B1-386649DD2636 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>  
Adres: İpekyolu Üzeri Havaalanı Kavşağı/VAN Bilgi için: Velat ÖZTUNÇ  
e-posta: [dsi17@dsi.gov.tr](mailto:dsi17@dsi.gov.tr) Kep Adresi: [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr) Mühendis  
KEP Adresi: [dsi.gnlmud@hs01.kep.tr](mailto:dsi.gnlmud@hs01.kep.tr)







T.C.  
EDREMIT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-47449035-000-85216  
Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi,  
Eskicami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12  
sayılı parseller)

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri ile Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd.Şti'ye ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sunulmuş olup, plan yapım çalışmaları kapsamında kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu parsel, 21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u Van Gölü Doğal Sitile onaylanmış ve 30.07.2022 tarih 31908 sayılı resmî gazete yayımlanan Alanı-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kaldığı tespit edildiğinden talebe ilişkin olarak, ilgili imar mevzuatı, kıyı kanunu, yönetmelikler ve konuya ilişkin yetkili kurumlardan alınacak uygunluk görüşleri doğrultusunda gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Cemil KOMİ  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2f9ad9c6-4129-4c54-b68d-b3664a5422a7

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ici-islari-belediye-ebys>

Adres: Yeni Cami Mahallesi Sahil Caddesi No:3 Edremit / Van  
Telefon No: 4442065 Faks No: (432)312 24 54  
e-Posta: info@vanedremit.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.vanedremit.bel.tr/>  
Kep Adresi: vanedremitbel@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ruken DUMAN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -







DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Van Ferit Melen Havalimanı Müdürlüğü



Sayı : E-13201656-663.09-7702

Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parseller)

Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne  
Erenkent Mah. 10. Etap Küme Evleri No:20 Yeni Toki Edremit / VAN

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Genel Müdürlüğümüz Hava Seyrüsefer Dairesi ve Elektronik Dairesi Başkanlıklarından alınan cevabi yazılar ekte sunulmuştur.

Bilgi ve gereğini arz ederiz.

Fuat GÜVENER  
İşletme Şefi

Hakan ŞEHRİBANOĞLU  
Havalimanı Müdürü

Ek :

- 1- Elektronik Dairesi Başkanlığının Yazısı
- 2- Hava Seyrüsefer Dairesi Başkanlığının Yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 2T0V5T2O9T233

Belge Doğrulama Adresi:

<https://turkiye.gov.tr/dhmi-ebys>

Eminpaşa Mahallesi PK 65300 Edremit/Van  
Telefon No 0 432 227 00 01 Faks No 0 432 227 00 05  
e-Posta : [infoferitmelen@dhmi.gov.tr](mailto:infoferitmelen@dhmi.gov.tr) İnternet Adresi: [www.dhmi.gov.tr](http://www.dhmi.gov.tr)  
Kep Adresi dhmi.iti@hs01.kep.tr  
1/1

Seyithan AKBOĞA  
Memur  
Telefon No (432) 227 00 01-1044



T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
İl Emniyet Müdürlüğü



Sayı : E-33197401 -81380-2025101614174098368  
Konu : Kurum Görüşü Hk.

16.10.2025

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 29.09.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13581783 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazı ile Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami mahallesinde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti. isimli firmaya ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0,55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal:1.50 Yençok:5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sunulduğu ve sunulan imar planı teklifine ilişkin olarak güncel Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmiştir.

Söz konusu taşınmazlar için sunulan imar planı teklifine ilişkin olarak Müdürlüğümüzce herhangi bir görüş bulunmamaktadır.  
Arz ederim.

Jesmin EKEDAL  
İl Emniyet Müdürü a.  
İl Emniyet Müdür Yardımcısı  
2. Sınıf Emniyet Müdürü  
**E-İMZALI**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu: 8cb016be-532f-47ee-9e92-74a0381c90f1 Belge Doğrulama Adresi: <https://eimza.egm.gov.tr>

Adres : Selimbey Mah. İskele Cad. No:103/A İpekyolu/VAN İnşaat Emlak Şube  
Müdürlüğü  
Telefon/Fax: 7080/  
Kep : emniyetgenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Ayrıntılı Bilgi : Şehmus TEPEDELEN  
Unvanı :  
Elektronik Ağ :



1/1

T.C.  
EDREMIT KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Emniyet Müdürlüğü  
Edremit Şehit Haluk Varlı Polis Merkezi Amirliği



Sayı : E-56253170 -91244-2025101416163566052  
Konu : Kurum Görüşü (Van İli, Edremit  
İlçesi, Eskiçami Mahallesi 170  
Ada, 3, 4, 5, 7, 8 Ve 12

16.10.2025

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 29.09.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13581783 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazılarda belirtilen hususlar ile ilgili olarak, Dedeler Turizm Yatırımları Limited Şirketine (Dedeman Resort Hotel) ait olan taşınmazlar ile ilgili olarak tanzim edilen tutanak yazımız ekinde gönderilmiştir.

Arz ederim.

Coşar AĞIR  
İlçe Emniyet Müdürü  
2. Sınıf Emniyet Müdürü

**E-İMZALI**

Ek : 20251014\_152618.tif

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 1e0009b4-474a-4778-97fb-aceea585d0cb Belge Doğrulama Adresi: <https://eimza.egm.gov.tr>

Adres : Yeni Cami Mahallesi 812 Sokak No:3 (Çarşı İçi) Edremit/VAN  
Telefon/Fax: 0432 312 29 30/  
Kep : emniyetgenelmudefurugu@hs01.kep.tr

Ayrıntılı Bilgi : İsmet AKSUT  
Unvanı : Polis Memuru  
Elektronik Ağ :



1/1





VAN-EDREMIT-ESKİCAMİ HAVA FOTOĞRAFI



Görüş Sorulan Taşınmazlar. (170 Ada)

1. 3 Parsel (1.484,42 m<sup>2</sup>)
2. 4 Parsel (1.908,89 m<sup>2</sup>)
3. 5 Parsel (1.787,00 m<sup>2</sup>)
4. 7 Parsel (470,61 m<sup>2</sup>)
5. 8 Parsel (73,32 m<sup>2</sup>)
6. 12 Parsel (2.887,50 m<sup>2</sup>)

KUZEY  
ÖLÇEKSİZDİR  
SINIRLAR YAKLAŞIK ÇİZİLMİŞTİR.





T.C.  
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI  
Jandarma Genel Komutanlığı



Sayı : E-99268677-951.4.07-42107469  
Konu : İmar Planı Çalışmaları (Van-Edremit-Eskicami)

09 Eylül 2025

VAN VALİLİĞİNE  
(Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi : 29 Ağustos 2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

1. Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde, "Van Gölü Doğal Sit Alanı-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde bulunan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 parsel numaralı taşınmazlara yönelik koruma amaçlı imar planı çalışmaları hakkında ilgi ile görüş istenmiştir.
2. İlgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından her türlü plan ve projeler hakkında talep edilen kurum görüşlerine ilişkin 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında Jandarma Genel Komutanlığına ait askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri açısından inceleme yapılmakta iken 668 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2803 sayılı Jandarma Teşkilat, Görev ve Yetkileri Kanunu'nda yapılan değişiklikler neticesinde, Jandarma Genel Komutanlığının askeri bir kurum olma özelliği ortadan kalkmış ve İçişleri Bakanlığına bağlanmıştır.
3. 690 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 3'üncü maddesinde yapılan düzenleme ile Jandarma Genel Komutanlığı birliklerinin konuştulduğu hizmet binaları, karakollar ve benzeri yerler özel güvenlik bölgesi statüsüne alınmıştır. Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazların çevresindeki taşınmazları kapsayan özel güvenlik bölgesi bulunmamaktadır.
4. Jandarma Genel Komutanlığının askeri yasak ve güvenlik bölgeleri ile ilgili görev ve sorumluluğu bulunmadığından, askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili hususlarda Milli Savunma Bakanlığının görüşünün alınması gerekmektedir. Kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulacak özel güvenlik bölgeleri ile ilgili işlemler Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Yönetmeliği'nin 21'inci maddesi uyarınca Valilik bünyesinde oluşturulan Özel Güvenlik Bölgesi Değerlendirme Komisyonunca yerine getirilmekte olup, komisyonun sekreteryası hizmeti ilgili İl Emniyet Müdürlüğüne yürütülmektedir.
5. Bu kapsamda;
  - a) Söz konusu taşınmazların Jandarma Genel Komutanlığına tahsisli taşınmazlardan olmadığı ve Jandarma Genel Komutanlığına ait özel güvenlik bölgesinde bulunmadığını,
  - b) Askeri yasak ve askeri güvenlik bölgeleri ile ilgili Milli Savunma Bakanlığı, kamu veya özel kuruluşlara ait stratejik değeri haiz her türlü yer ve tesislerin çevresinde kurulan özel güvenlik bölgeleri ile ilgili Emniyet Genel Müdürlüğü görüşünün de alınmasını uygun olacağını arz ederim.

Şenol ŞENOĞLU  
J.Albay  
Komutan a.  
Tşk. ve Kdr. D.Bşk.

Ek: Hava Fotoğrafı (1 Sayfa)

|                                                                        |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| T.C.<br>VAN VALİLİĞİ<br>İl Yazı İşleri Müdürlüğü<br>Evrak Şefliği      |                                                                      |
| Belgenin                                                               | Kayıt Sayısı: 5.0939<br>Kayıt Tarihi: 09.09.25<br>Kayıt Saati: 16:33 |
| HAYALE EDİLECEK YER<br>ÇEV. ŞEH. ve İKL. DEĞ. İL MD.<br>1202<br>VALİA. |                                                                      |

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 112B82B7-2EEA-4537-B222-6A58AA12ED46

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/jandarma-ebys>

Devlet Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı No:6 Çankaya / ANKARA

Bilgi İçin: GİH.De.Me.Md.Yrd. Suna YILDIRIM

Telefon No: +312(456)2555 Faks No: +312(418)9208

Güv.Böl.Md. Yrd.

e-posta: KHKHHRK04@jgnk.tsk İnternet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 (312)456 1334 / 1334

Kep Adresi: jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkarın Birim: Tşk. ve Kdr.D.Pl. ve Koor.Şb.





T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
11. Bölge Müdürlüğü



Bilgilerini rica ederim.

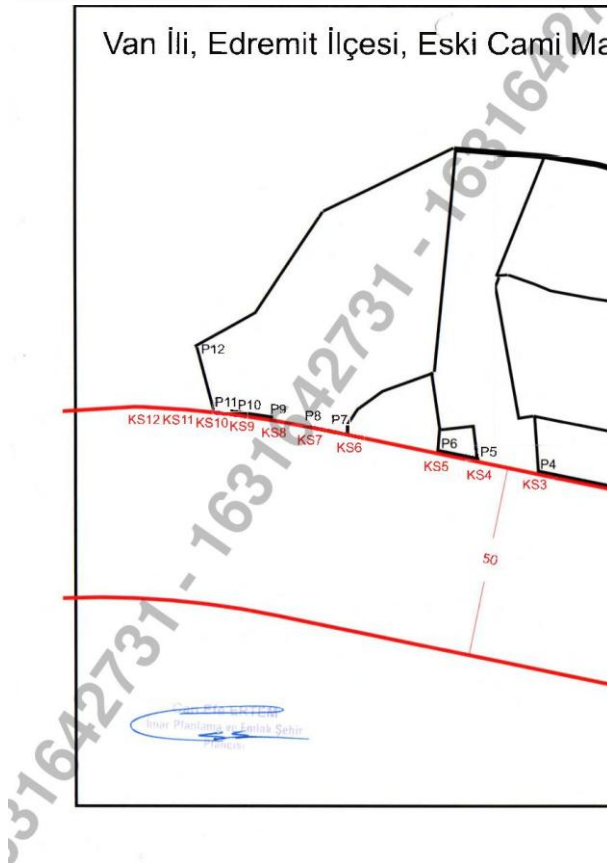
Ömer DEMİR  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:  
Kamulaştırma Paftası (1 Sayfa)

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."  
Belge Doğrulama Kodu: "jksmna8A2D85" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"  
Kıyıcak Mahallesi 5033. Sokak No:2 Edremit/VAN Bilgi İçin :Halil İbrahim KUÇUK  
Ulaşım Güvenliği Teknik Elemanı  
Telefon No : 04324851050 Faks: 04322149346 Tel - Faks: 65590-  
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr KEP: kgm11bolge@hs01.kep.tr e-posta : hibrahim.kucuk@kgm.gov.tr  
İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -



2/2







T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
11. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.99010783- 175 / 1921476  
Konu : İmar Planı Yapılması Hk. (Edremit,  
Eskicami Mah. 170 Ada, 3,4,5,7,8 ve  
12 Parseller)

17.09.2025

T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi : 29/08/2025 tarihli ve E - 67739349 - 252.01.03 - 13413419 sayılı yazınız.

İlgi tarihli ve sayılı yazınız ile Van ili, Edremit ilçesi, Eskicami Mahallesi sınırlarında yer alan 170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 nolu parseller üzerinde yapılacak olan Turizm alanı amaçlı imar planı için kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılmak istenen imar planı hazırlanırken;

1- 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddelerine dayanılarak çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin 37. maddesine göre, Belediye mücavir alanı sınırları içinde karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yollarına, kavşaklara ve diğer imar yollarına karayolu cephesince en az 100 metre mesafe içinde her iki yönde taşıt trafiğine açık imar yolu düzenlenmemesi,

2- Yazınız ekinde göndermekte olduğumuz **kamulaştırma paftasına uyulması**,

3- Yönetmeliğin 41. maddesine göre, taşınmazda yapılacak yapıların cephe hattı ile karayolu sınır çizgisi arasındaki yapı yaklaşma mesafesi **en az 10 metre mesafeli olarak planlanması**,

4- Yönetmeliğin 40. maddesine göre, karayolu kenarında yapılacak olan ticaret alanı için mülkün karayolu sınır çizgisiyle (kamulaştırma sınırı) kesintisiz olarak çıkan cephe genişliği mesafesinin en az 20 metre olması,

5- Yönetmeliğin 11. maddesinde belirtilen "Tesisler için ayrıca üzerinden aralık bırakılamaz." hükmüne göre, imar planında karayolu üzerinde orta refüj açıklığı düzenlenmemesi,

6- İmar planı notlarına Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesislerle ilgili olarak "2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanunu" ve buna bağlı olarak çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır ibaresi konulması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen **Yönetmelik şartlarına ve yazınız ekinde gönderilen kamulaştırma paftasına** uygun olarak imar planı yapılmasında trafik güvenliği açısından sakınca bulunmamaktadır.

Yönetmelik hükümleri gereğince imar planı yapılarak onaylandıktan sonra taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya gidilebilmesi amaçlı İnşaat Ruhsatı (Yapı İzin Belgesi) düzenlenmeden önce Yönetmeliğin 36. maddesi gereği Van Büyükşehir belediye başkanlığınca Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi amaçlı kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir.

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "jksxmA8A2D85"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Kıyıcak Mahallesi 5033. Sokak No:2 Edremit/VAN

Bilgi İçin :Halil İbrahim KÜÇÜK

Ulaşım Güvenliği Teknik Elemanı

Telefon No : 04324851050

Faks: 04322149346

Tel - Faks: 65590-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm1lbolge@hs01.kep.tr

e-posta : hibrahim.kucuk@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisi







T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-63955401-304.02-7212446  
Konu : Satış-Kiralama-Tahsis İle İlgili Görüşler

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazıda; İlimiz Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesiinde bulunan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 nolu parsellerde bulunan taşınmazlarla ilgili 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı işlemleri için Müdürlüğümüzden görüş talep edilmiştir.

Söz konusu yazıda belirtilen parsellerin satış işlemleri için, yürürlükteki imar mevzuatı onaylı imar planı kararları, 3621/3830 sayılı Kıyı Kanunu ve diğer yönetmeliklere uyulması halinde 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Abdurrahman ŞAHİN  
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FA78BCAF-BF10-40BC-9AC6-84164915A55E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Şerefiye Mah. Cumhuriyet Cad. No: 57 İpekyolu / VAN  
Telefon No : (432) 280 17 00 Belgegeçer No : (432) 280 17 47  
Kep Adresi : [vankulturturizm@hs01.kep.tr](mailto:vankulturturizm@hs01.kep.tr)  
Mail Adresi: [iktm65@ktb.gov.tr](mailto:iktm65@ktb.gov.tr)

Bilgi için: Mustafa ÇİFTÇİ  
4/B (Sözleşmeli) Büro  
Personeli



### İNCELEME RAPORU

**1-EMİR:** Van Orman İşletme Müdürlüğü'nün 02.09.2025 Tarih ve E-14097299-622.02-16797045 sayılı emri.

**2-KONU:** Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parsellerde kayıtlı taşınmazlarda Turizm alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uygulanacağı bildirilmekte olup kurum görüşümüz sorulmaktadır.

**3-İNCELEME:** Yazı ekinde ve aşağıda bilgileri verilen taşınmazlar; İlgili İşletme Şefliği'ne ait, 2017 yılında yenilenmiş olan amenajman planı, eski tarihli memleket haritaları, orman kadastro (3402 Sayılı Kanun'a göre güncel olan kadastro verileri), fiili durumu, ağaçlandırma sahaları ve tapulu-tahsisli taşınmazlara ait sayısal haritalarının üzerine yansıtılarak gerekli incelemeler yapılmıştır buna göre;

#### İNCELEMeye KOnu TAŞINMAZ BİLGİLERİ:

**3.1-Amenajman Planı:** 2017 yılında yenilenen Van Orman İşletme Şefliği Amenajman Planında; Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parseller **3 no'lu bölmede** kalmakta olup **İS (İSKÂN)** rumuzu ile gösterilmektedir.

**3.2-Memleket Haritaları:** İlgili taşınmazların, Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parseller; eski tarihli Harita Genel Komutanlığı tarafından tanzim edilmiş olan 1/25.000 ölçekli **L50a2** sayılı pafta içerisinde kalmakta olup, taşınmazın bulunduğu alan; ormansız alan olarak görülmektedir.

**3.4-Tapulu-Tahsisli Alanlar:** Kurumumuz kayıtlarında yapılan incelemede söz konusu taşınmaz; ağaçlandırılmak üzere kurumumuza tahsis edilen veya kurumumuzun tapulu taşınmazları arasında olmadığı belirlenmiştir.

**3.5-Fiili durumu:** Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parseller tarla vasıflı olarak tespit edilmiştir.

**4- NETİCE VE KANAAT:** Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından; Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parsellerde kayıtlı taşınmazlarda Turizm alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uygulaması yapılması düşünülen taşınmazların;

Orman Amenajman Planı, orman ve arazi kadastro, 1/25.000 ölçekli memleket haritaları imar durumu ile ilgili yapılan incelemelerde ilgili taşınmazın ormanlık alana denk gelmediğinden; Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından Turizm alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uygulama planı yapılmasında kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatiyle;

İş bu rapor tarafımızdan hazırlanarak müştereken imza altına alınmıştır.

03.../04/2025

**BAŞKAN**

İmam ÇELİK  
Van Orman İşlt Müd. Yrd.V.

**ÜYE**

Gencay ÇELİK  
Van ATM Şefi

**ÜYE**

Onur KELEŞ  
Fidanlık Şefi



**TASNİF DIŞI**

T.C.  
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Elazığ Orman Bölge Müdürlüğü  
Van Orman İşletme Müdürlüğü



**GÜNLÜDÜR**

Sayı : E-14097299-622.02-16823986  
Konu : Kurum Görüşü (İmar Planı Talebi, Edremit İlçesi, Eskipcam Mahallesi)

**DAĞITIM YERLERİNE**

İlgi : Elazığ Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)'nün 01.09.2025 tarihli ve E-24968436-622.02-16786918 sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı yazıda; Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü)' nün 29.08.2025 tarihli ve 13413419 sayılı yazısı gönderilmiş olup söz konusu yazıda;

Van İli, Edremit İlçesi, Eskipcam Mahallesi sınırları dahilinde bulunan mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.'ne ait 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 no'lu parsellerde kayıtlı taşınmazlarda turizm alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı uygulanacağı bildirilmekte olup kurum görüşümüz sorulmaktadır

Orman İşletme Müdürlüğümüzce oluşturulan komisyon marifetiyle, 6831 sayılı Orman Kanunu ve Merii mevzuatı açısından gerekli tetkikler yapılmış olup söz konusu taşınmazlar ormanlık alana denk gelmediğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı uygulanmasında kurumunuzca bir sakıncanın bulunmadığı tespit edilmiştir  
Gereğini arz ederim.

Sinan ÜNALAN  
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Van Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
(Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinde Sorumlu Şube Müdürlüğüne)

Bilgi:

Elazığ Orman Bölge Müdürlüğüne  
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: C08C56D7-5D6E-4750-BBC6-B4E976C09AA2  
Topaktas Mahallesi 3124 Sokak No : 1 - A Tuşba - VAN  
Telefon No:+90 432 215 78 26 Belge Geçer No:+90 432 215 78 20  
İnternet adresi:<http://elazigobm.ogm.gov.tr>  
KEP Adresi : [ogm@ogm.hsgt.kep.tr](mailto:ogm@ogm.hsgt.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Bilgi için:Şevket AYDIN  
Yardımcı Hizmetler Personeli



**TASNİF DIŞI**





T.C.  
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü  
Havaalanları Daire Başkanlığı



Sayı : E-46715750-105.03[065]-108098  
Konu : Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami Mahallesi  
170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 Sayılı Parseller  
İmar Planı Kurum Görüşü Hk.

VAN VALİLİĞİNE  
(Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi : a) 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.  
b) 08.03.2022 tarihli ve E-46715750-105.03[099]-26950 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile Van ilinde, belirtilmiş alanlarda yapılacak imar planlama çalışmalarına ilişkin Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde bahse konu alanın sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları sınırları dışında kaldığı tespit edilmiş olup müteakip süreçteki her türlü yapılaşma ve imar planı düzenlemelerine ilişkin kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını teminen aksi belirtilmedikçe Genel Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmeksizin bir örneği Ek'te yer alan İlgi (b) yazı kapsamında işlem yapılması hususunda bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Ayhan ERDOĞAN  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek: İlgi (b) Yazı Örneği (6 Sayfa)

19.10.2025  
09.08.25  
CEV. ŞEH. ve İKL. DEĞ. İL. MD.  
CEV. ŞEH. ve İKL. DEĞ. İL. MD.  
VALİ A.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 06C6361D-310F-4758-BE98-DFDD2CA21B11 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>  
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA Bilgi için:Ahmed Taha UZUN  
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84 Analist  
İnternet adresi: [www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr) Telefon No:(312) 203 61 64  
KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)





Ek

sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmecisi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;

- a) İlgili (c) Genelge hükümlerine uyulması,
- b) Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgili (ç) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- c) İlgili (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- ç) İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgili (d) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına uyulması,

şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>  
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA  
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84  
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi: [www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)  
KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mert ERİÇ  
Mühendis  
Telefon No:(312) 203 60 76



Ek

Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılacaktır.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, Bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

Prof. Dr. Kemal YÜKSEK  
Genel Müdür V.

**Dağıtım:**

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
Milli Savunma Bakanlığına  
Kültür ve Turizm Bakanlığı  
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
(Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve  
Denetim Genel Müdürlüğü)  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına  
(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA  
(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel  
Müdürlüğü)  
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu  
Başkanlığına  
Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü  
DEVLET SU İŞLERİ GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA

Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84

Kep Adresi: [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr) İnternet adresi:

[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)

KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Mert ERİÇ  
Mühendis  
Telefon No:(312) 203 60 76





Ek

DEMİRYOLU DÜZENLEME GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞINA  
Türkiye Belediyeler Birliği Başkanlığı  
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel  
Müdürlüğüne  
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel  
Müdürlüğüne  
Adana Valiliğine  
Adıyaman Valiliğine  
Afyonkarahisar Valiliğine  
Ağrı Valiliğine  
Aksaray Valiliğine  
Amasya Valiliğine  
Ankara Valiliğine  
Antalya Valiliğine  
Ardahan Valiliğine  
Artvin Valiliğine  
Aydın Valiliğine  
Balıkesir Valiliğine  
Bartın Valiliğine  
Batman Valiliğine  
Bayburt Valiliğine  
Bilecik Valiliğine  
Bingöl Valiliğine  
Bitlis Valiliğine  
Bolu Valiliğine  
Burdur Valiliğine  
Bursa Valiliğine  
Çanakkale Valiliğine  
Çankırı Valiliğine  
Çorum Valiliğine  
Denizli Valiliğine  
Diyarbakır Valiliğine  
Düzce Valiliğine  
Edirne Valiliğine  
Elazığ Valiliğine  
Erzincan Valiliğine  
Erzurum Valiliğine  
Eskişehir Valiliğine  
Gaziantep Valiliğine  
Giresun Valiliğine  
Gümüşhane Valiliğine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA  
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84  
Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:  
[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)  
KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mert ERİC  
Mühendis  
Telefon No:(312) 203 60 76



Ek

Yalova Valiliğine  
Yozgat Valiliği  
Zonguldak Valiliği  
Havaalanı İşletme ve Havacılık Endüstrileri  
A.Ş.  
İGA Havalimanı İşletmesi A.Ş.  
TAV GAZİPAŞA ALANYA HAVALİMANI  
İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.  
AYJET ANADOLU YILDIZLARI HAVA  
TAŞIMACILIĞI VE UÇUŞ EĞİTİMİ  
HİZMETLERİ A.Ş. NE  
Zonguldak Özel Sivil Havacılık San. ve Tic.  
A.Ş.  
TÜRK HAVA YOLLARI UÇUŞ EĞİTİM ve  
HAVALİMANI İŞLETME A.Ş.  
Türk Hava Kurumu Genel Başkanlığı  
Eskişehir Teknik Üniversitesi Rektörlüğüne  
İC İctaş Uluslararası Zafer Havalimanı Yatırım  
ve İşletme AŞNE  
Bilgi Teknolojileri Başkanlığına  
BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. NE  
BİLKENT PLAZA A-2 BLOK 06800

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA  
Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84  
Kep Adresi: [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr) İnternet adresi:  
[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)  
KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mert ERİC  
Mühendis  
Telefon No: (312) 203 60 76







T.C.  
**ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI**  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü  
Havaalanları Daire Başkanlığı

Ek

Sayı : E-46715750-105.03[099]-26950

08.03.2022

Konu : Havaalanları ve Çevresindeki  
Yapılaşma Kuralları

**DAĞITIM YERLERİNE**

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.  
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı  
Düzenlemeler Hakkında Kanun.  
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 28/02/2022 tarihli  
Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi.  
ç) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme,  
Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik  
(SHY-CNS).  
d) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli  
Havaalanları Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).  
e) 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05/2549/1421 sayılı Havaalanları  
Çevresindeki Yapılaşma Kriterleri Genelgesi.  
f) 29/12/2020 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde  
Yapılaşma Talimatı (SHT-150/5300).

Havaalanları mania planları kapsamında havaalanları çevresindeki yapılaşmalara ilişkin kriterleri ve mania planları sınırları içerisindeki doğal manialar üzerindeki yapılaşma kriterlerini belirleyen İlgi (c) Genelge Bakanlığımızca onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, İlgi (e) Genelgemiz ve İlgi (f) Talimatımız yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilindiği üzere, ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayımlanmış olduğu Doc 9137 (Havaalanları Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mâniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (d) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca havaalanları işletmecileri İlgi (d) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mania planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA

Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84

Kep Adresi: shgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi:

[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)

KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mert ERİÇ

Mühendis

Telefon No:(312) 203 60 76



Ek

Hakkari Valiliğine  
Hatay Valiliğine  
İğdır Valiliğine  
Isparta Valiliğine  
İstanbul Valiliğine  
İzmir Valiliğine  
Kahramanmaraş Valiliğine  
Karabük Valiliğine  
Karaman Valiliğine  
Kars Valiliğine  
Kastamonu Valiliğine  
Kayseri Valiliğine  
Kırıkkale Valiliğine  
Kırklareli Valiliğine  
Kırşehir Valiliğine  
Kilis Valiliğine  
Kocaeli Valiliğine  
Konya Valiliğine  
Kütahya Valiliğine  
Malatya Valiliğine  
Manisa Valiliğine  
Mardin Valiliğine  
Mersin Valiliğine  
Muğla Valiliğine  
Muş Valiliğine  
Nevşehir Valiliğine  
Niğde Valiliğine  
Ordu Valiliğine  
Osmaniye Valiliğine  
Rize Valiliğine  
Sakarya Valiliğine  
Samsun Valiliğine  
Siirt Valiliğine  
Sinop Valiliğine  
Sivas Valiliğine  
Şanlıurfa Valiliğine  
Şırnak Valiliğine  
Tekirdağ Valiliğine  
Tokat Valiliğine  
Trabzon Valiliğine  
Tunceli Valiliğine  
Uşak Valiliğine  
Van Valiliğine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7D36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No:128/A 06570 Maltepe / ANKARA

Telefon Nu.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer Nu.: (0 312) 212 46 84

Kep Adresi: [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr) Internet adresi:

[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)

KEP Adresi : [shgm.gelen@hs01.kep.tr](mailto:shgm.gelen@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mert ERİÇ  
Mühendis  
Telefon No:(312) 203 60 76





T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-79285271-230.04.02-20943204  
Konu : Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi,  
170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 sayılı  
Parsellerde(0.55 ha) Turizm Alanına İlişkin  
Kurum Görüşü Hk.

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd.Şti'ye ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenmekte olup Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda yapılmak istenen imar plan çalışmaları ile ilgili yapılan incelemeler neticesinde konu parseller, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanı Kanunu kapsamı dışındaki alanlar(Planlı Alanlar) içerisinde olduğundan Kurumumuzca yapılacak iş ve işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Turgay ŞİŞMAN  
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 679DD47C-3DE3-4E23-B2A7-6B662ABCD7D  
İskele Cad. Abdurrahmangazi Mah. Çalı Durağı 65040 Tuşba/VAN  
Tel: (0432) 222 02 37 Faks: (432)222 0067  
E-Posta: [van@tarim.gov.tr](mailto:van@tarim.gov.tr) Kep: [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)  
KEP Adresi : [tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Önder ÖZTÜRK  
Mühendis







T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
17.Bölge Müdürlüğü (Van)  
Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-46352085-805.02.02.02-3298352  
Konu : Kurum Görüşü (Van ili, Edremit ilçesi,  
Eskicami Mahallesi 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve  
12 sayılı parseller) Hk.

**TABİAT VARLIKLARINI KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd.Şti'ye ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1,50 Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması planlandığı belirtilmiş olup söz konusu planlara esas teşkil edecek Kurum Görüşümüz talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde Kurumumuza ait herhangi bir tesis bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Muzaffer BAYAR  
Bölge Müdür Yardımcısı

Yahya HASANOĞLU  
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 133429C3-1FA2-4ECA-B8B2-8E503872BF78  
VAN  
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458  
KEP Adresi : [teias17bolgemd@hs01.kep.tr](mailto:teias17bolgemd@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Bilgi için: Gürkan HANYA  
Elektrik Teknikeri



**TASNİF DIŞI**





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Van Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



2025 AİLE YILI

Sayı : E-80401175-168.01.09-7247075  
Konu : Van ili, Edremit ilçesi, Eskicami Mah., 170  
Ada, 3-4-5-7-8-12 Numaralı Parseller, İmar  
Planı

VAN ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü)

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazınız.

Van İli, Edremit İlçesi, Eskicami Mahallesi'nde bulunan ve "Van Gölü Doğal Sit Alanı-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" sınırları içerisinde kaldığı belirtilen 170 ada 3-4-5-7-8-12 numaralı parseller için yapımak istenilen 1/5000-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planlarına ilişkin ilgi yazınız incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan inceleme sonucunda anılan taşınmazlar ile çıkan ve sayısal koordinat bilgileri iletilen planlama alanının, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Kurumumuz yetki ve sorumluluk alanında kalan, bugüne kadar tespit ve tescili tamamlanmış herhangi bir arkeolojik sit veya taşınmaz kültür varlığı kaydının olmadığı ve korunma alanı içerisinde kalmadığı anlaşılmıştır. Ancak, yapılacak inşai ve fiziki müdahaleler sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanıldığı takdirde durumun, 2863 sayılı Kanun'un 4. ve 5. maddeleri gereği en yakın müze müdürlüğü veya mülki idare amirliğine bildirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Necmeddin BAYHAN  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 371C2805-DC52-4E39-A0DB-61E9938E2435 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>  
Şerefiye Mah. Santral 6. Sokak Haydaroglu İş Merk. B Blok Kat:3 - İpekyolu / VAN Bilgi için:Nüzhet Berk  
Tel: 0432-2120858 – 2120851 Faks: 0432-2120856 ERIÇOK  
e-posta: [vankurul@ktb.gov.tr](mailto:vankurul@ktb.gov.tr) Şehir Plancısı  
KEP Adresi: [vankurul@hs01.kep.tr](mailto:vankurul@hs01.kep.tr)





T.C.  
VAN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-96232274-115.01.05-222428  
Konu : Kurum Görüşü

VAN VALİLİĞİNE  
(Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İlgi : 29.08.2025 tarihli ve E-67739349-252.01.03-13413419 sayılı yazı.

İlgi yazıda, Van ili, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi'nde bulunan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.'ye ait olan 170 ada, 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 sayılı parsellerde bulunan taşınmazlar için 0.55 ha alanda "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50 Yencok: 5 Kat) amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifi sunulduğu; planlama alanının 21.07.2022 tarih ve 4157995 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmış ve 30.07.2022 tarih 31908 sayılı resmî gazete yayımlanan Van Gölü Doğal Sit Alanı-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kaldığı; 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin olarak güncel kurum/kuruluş görüşlerine ihtiyaç duyulduğu belirtilerek kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanın incelemesinde, Van Gölü Doğal Sit Alanı- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde kalmasının yanı sıra, Bakanlar Kurulu 22.02.2017 tarih ve 2017/9966 sayılı Kararnamesinde "(1)Van Gölü çevresinde ekli haritada sınırları belirtilen 1652,00 metre kotu altında kalan alanlar afete maruz bölge ilan edilmiştir.(2)1652,00-1653,00 metre kotları arasında, mevcut yapılar muhafaza edilerek yeni iskân verilmez. 1653,00 metre kotu üzerinde inşa edilecek yapılarda yapı taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları 1653,00 metrenin 1,00 metre üzerinde olacak şekilde planlanır." denilen alan içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda alan kot analizine göre plan kararlarının belirlenmesi ve yapılaşma şartlarının belirlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21. maddesinde "(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı halihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.", "(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz ve onaylanamaz. Jeolojik-jeoteknik etütler, mikrobölgeleme etütleri planın ölçeğine uygun hassasiyette hazırlanır." ve "(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütleri kullanılır. Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır." denmektedir. İmar planlarının, kıyı kenar onaylı hâlihazır haritalar ve onaylı imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporları doğrultusunda yerleşime uygunluk verileri üzerine çizilerek hazırlanması gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6281648d-fca5-4112-b68a-1173f7487e00

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Seyit Fehim Arvasi Mahallesi Özdemirler Sok. No:5 İpekyolu Van  
Telefon No: (432)444 44 65 Faks No: (432)216 20 08  
e-Posta: info@vbb.bel.tr İnternet Adresi: <https://van.bel.tr/>  
Kep Adresi: vanbuyuksehir@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Bahar TAMER  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -





Kısmen kıyı kısmen sahil şeridinde kaldığı tespit edilen planlama alanı aynı zamanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik hükümleri kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca tarafımıza iletilen plan taslaklarında doğal sit alanı güneyinde kalan plan kararlarının güncel olmadığı tespit edilmiştir. Güncel plan kararlarının temin edilerek eklenmesi plan bütünlüğü açısından önem arz etmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Nihat ARPA  
Başkan a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6281648d-fca5-4112-b68a-1173f7487e00

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Seyit Fehim Arvasi Mahallesi Özdemiş Sok. No:5 İpekyolu Van  
Telefon No: (432)444 44 65 Faks No: (432)216 20 08  
e-Posta: info@vbb.bel.tr İnternet Adresi: <https://van.bel.tr/>  
Kep Adresi: vanbuyukschir@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatma Bahar TAMER  
Şehir Plancısı  
Telefon No: -





**VEDAŞ**  
Vangölü Elektrik Dağıtım A.Ş.



Van İl Müdürlüğü  
Proje Tesis Van İl Müdürlüğü

-314772

16/09/2025

Sayı :045  
Konu :Kurum Görüşü Hk.

Tarih:

T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Van

İlgi : 29/08/2025 tarihli ve 13413419 sayılı yazı,

İlgide kayıtlı yazınızda, Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.'ye ait olan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parselleri kapsayan 0.55 ha alanda hazırlanmış olan "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50, Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin görüş talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda, belirtilen parsellerde Şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir hat, altyapı tesisi veya benzeri bir unsur bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederiz

E-İmzalı  
Sadullah GÜR  
Proje Tesis Müdürü

E-İmzalı  
Abdurmelik ÖZSOY  
Van İl Müdürü

16/09/2025 kamulaştırma  
Başmühendisi

: E.Batur

Şirket Merkezi Adres : Süphan Mahallesi Sümerbank Caddesi Vedaş Sitesi B Blok No :27 Edremit / VAN  
Mersis:0922054792200024 VAN V.D:9220547922 Ticaret Sicil No : VAN/7686  
Tel: 850 3149400 Faks: 850 2116502  
Kayıtlı e-posta adresimiz: [vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr](mailto:vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr)



[www.vedas.com.tr](http://www.vedas.com.tr)

Ayrıntılı Bilgi: Ercan Batur Telefon: 0850 314 9209

Elektronik Doğrulama İçin: <http://belirli.vedas.com.tr/en/Veri/Sorgula/BelirliDogrulama.aspx?ad=BCOVDAAMEE> Pin: 01977





**VEDAŞ**

Vangölü Elektrik Dağıtım A.Ş.



Proje Tesis Grup Müdürlüğü  
Proje Müdürlüğü

-314787

16/09/2025

Sayı :  
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ HK.

Tarih:

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Van Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Şirketimiz 2025-2026 yatırım bünyesinde bulunan Van İli İpekyolu ilçesinde bulunan "TR18 OG Çıkışı Yeraltı Yapım İşİ" projesi kapsamında yeraltı enerji dağıtım ve aydınlatma tesisi yapılması planlanmaktadır. Van İli İpekyolu ilçesinin daha kaliteli hizmet ve sağlıklı enerji alabilmesi açısından projenin uygulanabilmesi önem arz etmektedir. Ekteki paftada detaylı şekilde belirtildiği üzere hattın geçeceği güzergahta kısmi yerlerin Sit alanı içerisinde olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda Sit alanı içerisindeki kalan kısımların tarafınızca değerlendirilip kurum görüşü verilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

E-İmzalı  
Yüksel YEŞİLYURT  
Proje Müdürü

E-İmzalı  
Pervin ACAR  
Dağıtım Direktörü

Ek :  
1- 1) Kazı Güzergâhı Paftası  
2- 2) Açıklama Raporu

16/09/2025 Mühendis

: H.DAVUTOĞLU

Şirket Merkezi Adres : Süphan Mahallesi Sümerbank Caddesi Vedaş Sitesi B Blok No :27 Edremit / VAN  
Mersis:0922054792200024 VAN V.D:9220547922 Ticaret Sicil No : VAN/7686  
Tel: 850 3149400 Faks: 850 2116502  
Kayıtlı e-posta adresimiz: [vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr](mailto:vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr)

Elektrik Dağıtım için: <https://lobusorcu.vedas.com.tr/en/Visyon/Sorgula/BolgeDağıtım.aspx?eD=BS0YD0NKAE> Din: 15077



[www.vedas.com.tr](http://www.vedas.com.tr)

Ayrıntılı Bilgi: Haktan DAVUTOĞLU



**VEDAŞ**  
Vangölü Elektrik Dağıtım A.Ş.



Van İl Müdürlüğü  
Proje Tesis Van İl Müdürlüğü

-314772

16/09/2025

Sayı :045  
Konu :Kurum Görüşü Hk.

Tarih:

T.C.  
VAN VALİLİĞİ  
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Van

İlgi : 29/08/2025 tarihli ve 13413419 sayılı yazı,

İlgide kayıtlı yazınızda, Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve mülkiyeti Dedeler Turizm Yatırımları Ltd. Şti.'ye ait olan 170 ada 3, 4, 5, 7, 8 ve 12 numaralı parselleri kapsayan 0.55 ha alanda hazırlanmış olan "Turizm Alanı (Otel Alanı, Emsal: 1.50, Yençok: 5 Kat)" amaçlı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin görüş talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda, belirtilen parsellerde Şirketimiz sorumluluğunda herhangi bir hat, altyapı tesisi veya benzeri bir unsur bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederiz

E-İmzalı  
Sadullah GÜR  
Proje Tesis Müdürü

E-İmzalı  
Abdurmelik ÖZSOY  
Van İl Müdürü

16/09/2025 kamulaştırma  
Başmühendisi

: E.Batur

Şirket Merkezi Adres : Süphan Mahallesi Sümerbank Caddesi Vedas Sitesi B Blok No :27 Edremit / VAN  
Mersis:0922054792200024 VAN V.D:9220547922 Ticaret Sicil No : VAN/7686  
Tel: 850 3149400 Faks: 850 2116502  
Kayıtlı e-posta adresimiz: vangoluelektrikdagitim@hs03.kep.tr



www.vedas.com.tr

Ayrıntılı Bilgi: Ercan Batur Telefon: 0850 314 9209

Elektronik Doğrulama Linki: <https://ekurucu.vedas.com.tr/en/Veriion/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?ad=BS9KPAAMEE> Pin: 01877

PLAN MÜELLİFİ BİLGİLERİ – SİCİL DURUM BELGESİ

13.06.2025 11:55

spobis.spo.org.tr/uye/uye/uye\_goster\_belgeler\_yaz.php?sicilno=6852&bkod=164668&belgetipi=SDB



TMMOB  
Şehir Plancıları Odası

SİCİL DURUM BELGESİ  
(Form A)

Tarih : 13.06.2025

Sayı : 06.25.1453

FERHAT KAYALIK

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz üyemiz 6235 sayılı (değişik 7303) sayılı TMMOB kanunu ve 3458 sayılı Mühendislik Mimarlık Hakkındaki Kanun ile Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca Serbest Şehircilik hizmeti vermesine engel mesleki kısıtlılığı bulunmayıp, işbu belge plan müellifinin Odamız bilgisine sunduğu plan ve eklerine dayanılarak TMMOB Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim Ve En Az Ücret Yönetmeliği uyarınca düzenlenmiştir.

| Yetkili Serbest Şehirci (YSS) |                                                                                  |                                     |     |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|
| Adı Soyadı                    | FERHAT KAYALIK                                                                   |                                     |     |
| T.C Kimlik NO                 | 11927057978                                                                      |                                     |     |
| Oda Sicil NO                  | 6852                                                                             |                                     |     |
| Bitirdiği Üniversite          | SELÇUK UNIVERSİTESİ                                                              |                                     |     |
| Diploma Unvanı                | ŞEHİR PLANCISI                                                                   |                                     |     |
| Diploma No/Yıl                | 1735030089 - 2017                                                                | Yeterlilik Grubu ve Son Geç. Tarihi | (F) |
| YSS olduğu Büro Unvanı        | FERHAT KAYALIK                                                                   |                                     |     |
| Büro Tescil No                | 6512012                                                                          |                                     |     |
| Büro Adresi                   | ŞEREFİYE MAH. MILLİ EGEMENLİK CAD. YENİYOL YAPI SİTESİ NO: 22 65100 İPEKYOLU/VAN |                                     |     |

| Yapılan İşin |                                                                                                                                                                                      |                |                 |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Tanımı       | VAN İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ESKİCAMİ MAHALLESİ 170 ADA 3,4,5,7,8 VE 12 SAYILI PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ |                |                 |
| Plan Türü    | İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ                                                                                                                                                             | Ölçeği         | 1/5000 - 1/1000 |
| Yapıldığı İl | VAN                                                                                                                                                                                  | Yapıldığı İlçe | EDREMIT         |
| Onay Kurumu  | ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI                                                                                                                                      |                |                 |
| İşveren      | DEDELER TURİZM YATIRIMLARI LTD. ŞTİ                                                                                                                                                  |                |                 |

Bu belge yukarıda tanımlanan iş için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılmaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi 1 ( BİR ) AY dır.





## PLAN MÜELLİFİ ONAYLI TESCİL BELGESİ

13.06.2025 11:51

spobis.spo.org.tr/uye/sirket/sirket\_belge\_yaz.php?tescilno=2012&bkod=164666&belgetipi=SSBTB



TMMOB  
Şehir Plancıları Odası

### SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 13.06.2025  
Sayı : 06.25.1454

#### İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **FERHAT KAYALIK**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **FERHAT KAYALIK** 2025 yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **VAN İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ESKİCAMİ MAHALLESİ 170 ADA 3,4,5,7,8 VE 12 SAYILI PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

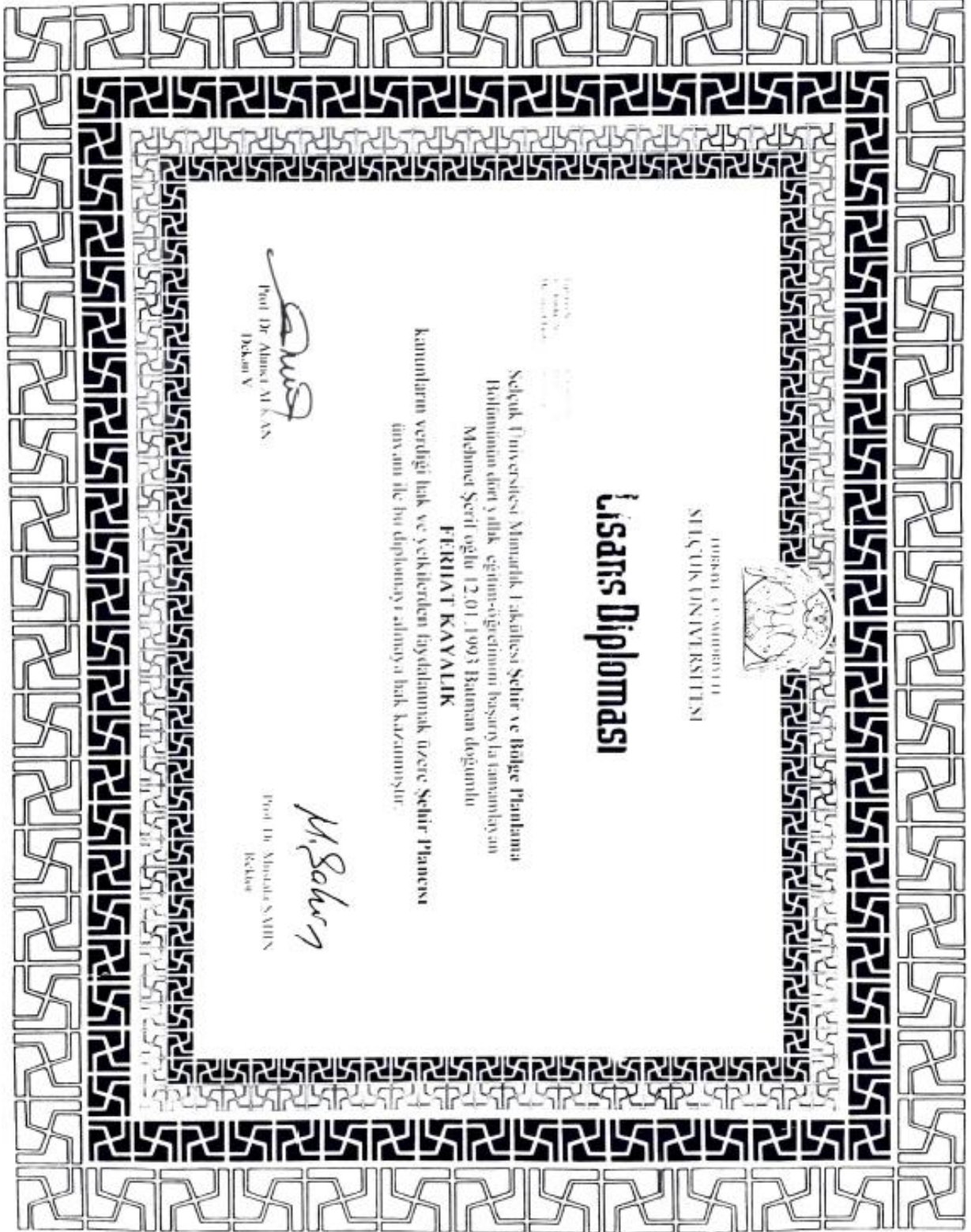


|                                  |                                                                                      |                                     |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı | : FERHAT KAYALIK                                                                     |                                     |
| Tescil No                        | : 6512012                                                                            | İlk Tescil Tarihi : 02.05.2018      |
| Yetkili Serbest Şehirci          | : FERHAT KAYALIK                                                                     | Tescil Yenileme Tarihi : 23.01.2025 |
| Kayıtlı Olduğu Oda               | : ŞPO                                                                                | Sicil No : 6852                     |
| Diploma Ünvanı (Lisans)          | : ŞEHİR PLANCISI                                                                     | Diploma No/Yılı : 1735030089/2017   |
| Bitirdiği Üniversite             | : SELÇUK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA                     |                                     |
| Büro Adresi                      | : ŞEREFİYE MAH. MİLLİ EGEMENLİK CAD. YENİYOL YAPI SİTESİ NO: 22 65100 İPEKYOLU / VAN |                                     |

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



PLAN MÜELLİFİ DİPLOMA ÖRNEĞİ



TÜRKİYE CUMHURİYETİ  
İSTANBUL  
TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR ve BÖLGE PLANLAMASI BÖLÜMÜ

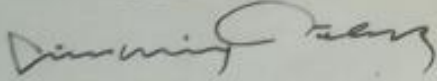
öğrenimini başarı ile tamamlayan

Adana 1964 Doğumlu  
Nusret Oğlu

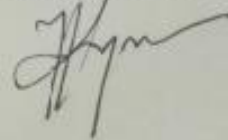
İrfan Doğan'a

ŞEHİR PLANCISI (İ.T.Ü.)  
DİPLOMASI VERİLMİŞTİR  
13 Şubat 1989 (Kış dönemi)

DEKAN



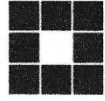
REKTÖR



DİPLOMA NO. 79- 21770



YETKİLENDİRME SÖZLEŞMESİ



**TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI**  
**SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ TİP SÖZLEŞMESİ**

**MADDE 1 TARAFLAR :**

**SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU (SSB)**

**İŞVEREN:**

SSB Adı/Firma Ünvanı: **Ferhat**  
Büro Tescil No: **MAHAL** Tescil Yenileme Tarihi: **11/12/2015**  
Adres: **Hafiziye Mah. Sıhke Cad. Hemetoğlu İş Merkezi Kat:5 No:22 65100 İpekyolu/Van**  
V.D. ve No: **Van Vali Mah. No: 1158997878 Oda Sic. No: 6852**

Adı, Soyadı/Ünvanı: **Devlet Tuzum Yetimhanesi**  
Adres: **111. St.**  
Tel : **0505 818 12 57**  
V.D. ve No:

arasında aşağıda yazı koşullar dahilinde sözleşme yapılmıştır. Bu sözleşmede taraflar 'SSB' ve 'İşveren' olarak, TMMOB Şehir Plancıları Odası, "Oda" olarak anılacaktır.

**MADDE 2 SÖZLEŞME KONUSU SERBEST ŞEHİRCİLİK HİZMETİ:** Serbest Şehircilik Hizmetinin Açık Tanımı (Adı, Türü, Ölçeği, Alanı (ha) Ekleri):

| İl  | İlçe    | Belediye | Mah/Köy/Mevkii | Pafta  | Ada | Parsel      | Alan (ha) |
|-----|---------|----------|----------------|--------|-----|-------------|-----------|
| VAN | EDREMIT | YILD     | ESKİCAMI       | LSDA00 | 170 | 1-4-S-18-12 | 1ha       |

Sözleşme, yukarıda tanımlanan araştırma, etüd, plan ve projelerin ilgili kurum tarafından onama işleminin tamamlanmasına değin yapılacak şehircilik hizmetlerini kapsar.

**MADDE 3 ŞEHİRCİLİK HİZMETİNİN TAMAMLANMASI:** SSB, onama süresinde, sözleşme kapsamındaki Şehircilik hizmetine ilişkin ilgili idare tarafından istenen değişiklikleri, yasalar, yönetmelikler ve şehircilik ilkelerine aykırı olmamak koşuluyla, sözleşmenin süresine bakmadan zamanında ve aksatmadan yerine getirmekle yükümlüdür.

**MADDE 4 ŞEHİRCİLİK HİZMETİ, ÜCRETİ VE ÖDENMESİ:** İşverenin, SSB'na Madde 2'de tanımlanan işler için ödemesi gereken;

Toplam Ücret : **220.000.000 TL** - TL. (Yazıyla **iki yüz otuz bin Türlük**) TL'dir.  
Ödeme Planı : **Pesin Ödeme**

**MADDE 5 EK HİZMET ve ÜCRETİ:** 2.Maddede belirtilen hizmetler dışındaki şehircilik hizmetleri veya ek çalışmalar ile bunlara ödenecek ücretler sözleşmenin 13.Özel Hükümler Maddesi'nde gösterilmiştir.

**MADDE 6 HİZMETİN TESLİMİ:** SSB, sözleşmenin 2.maddesi'nde (ve 13 Maddesinde) tanımlanan işleri **60 gün** içinde tamamlayacaktır. Bu sürenin hesaplanışında Serbest Şehircilik Hizmetine ilişkin plan ve projelerin SSB'nde bulunduğu süreler esas alınır. İşverenle ve/veya plan onama kurumlarında geçen süreler, toplam süreden oluşur.

**MADDE 7 SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU'NUN GÖREV, HAK ve SORUMLULUKLARI:** SSB'nun hazırlayacağı Serbest Şehircilik Hizmetleri, yasalar ve ilgili yönetmeliklerine, imar planı yapılacak yerin imar yönetmeliğine, varsa üst plan kararlarına, planlama ve şehircilik ilkelerine, Şehir Plancıları Odası Tüzük ve Yönetmeliklerine uygun olacaktır.

**MADDE 8 SÖZLEŞMENİN FESHİ:** Taraflardan biri aşağıdaki şartlardan sözleşmeyi bozabilir.

İşin tamamlanmadan veya bir kısmından vazgeçilmesi veya bu sözleşmenin hükümlerine aykırı işler ve işlemler yapılması hallerinde karşı taraf bu davranışlarda bulunan tarafa 15 gün süreli ve noter aracılığıyla bir bildirim gönderir. Bu süre içerisinde ileri sürülen hususlar düzeltilmezse fesih hakkı doğar.

**MADDE 9 ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:** SSB ile İşveren arasında çıkacak anlaşmazlıklar, sulh yoluyla çözülemediği takdirde, taraflardan herhangi birinin isteği üzerine Şehir Plancıları Odasının atayacağı hakem tarafından çözülür. Hakem ücreti, Planlama, İmar ve Şehircilik Hizmetleri Birlikliği, Ekspertlik, Hakemlik ve Teknik Müşavirlik Yönetmeliğine göre hesaplanır ve şikayetçi tarafından pesinen Odaya ödenir. İnceleme sonucunda şikayet edilen taraf haksız çıkarsa bu ücret, ondan alınarak şikayetçiye geri verilir.

**MADDE 10 ODA'NIN MÜDAHİLİĞİ:** Taraflar, konunun yargıya intikali halinde Oda'nın müdahilini kabul ederler.

**MADDE 11 KANUNİ İKAMETGAH:** SSB ve İşveren, 1.Maddedeki adresleri kanuni ikametgah olarak tasdik ve bu adreslere yapılacak her türlü tebliğin kendilerine yapılmış sayılacağını şimdiden kabul ederler.

**MADDE 12 BELGE ve BİLGİ:** İşveren, ön izin koşullarının sağlanması için gerekli olan belgeleri SSB'na temin etmek ve masraflarını üstlenmek ile yükümlüdür.

**MADDE 13 ÖZEL HÜKÜMLER:**

**MADDE 14** Bu sözleşme Şehir Plancıları Odası Serbest Şehircilik Hizmetleri, Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanmıştır.

14 maddeden oluşan bu sözleşme **22.12.2015** tarihinde SSB ile İşveren arasında imzalanmış ve **2** nüsha olarak düzenlenmiştir.

SSB Yetkilisi

(Kaşe İmza)

**Ferhat KAYADU**  
Şehir Plancısı  
Oda Sic. No: 6852

İŞVEREN

(Kaşe İmza)

**DEVLET TUZUM YETİMHANESİ**

ODA ONAYI

(Kaşe İmza)

## PLANLAMA EKİBİNE AİT DİPLOMALAR



YOKMEB0AOAKBMTQEV

T.C.  
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
ANKARA

03.12.2025

### MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 42862260628  
Adı Soyadı : MUHARREM TATLI  
Baba Adı : ADİL  
Anne Adı : HASİBE  
Doğum Tarihi : 01.11.1988  
Program : BARTIN ÜNİVERSİTESİ/BARTIN ORMAN FAKÜLTESİ/PEYZAJ MİMARLIĞI  
Diploma No : 1863  
Diploma Notu : 2.55 / 4  
Mezuniyet Tarihi : 12.07.2013  
Durum : MEZUNİYET

### İLGİLİ MAKAMA

Bartın Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Muharrem Tatlı yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

\* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.(You can verify this document by entering the barcode number in the barcode section at <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama>, or by scanning the QR code with the "Government Barcoded Document Verification" or "CoHE Mobile" apps.)









YOKMERT7UG6AWN0N9

T.C.  
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
ANKARA

02.07.2025

**MEZUN BELGESİ**

T.C. Kimlik No : 17582848036  
Adı Soyadı : TUBA DEDE  
Baba Adı : MEHMET REŞİT  
Anne Adı : KİYMET  
Doğum Tarihi : 05.09.1978  
Program : DİCLE ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/MİMARLIK  
Diploma No : 31-2/004  
Diploma Notu : 64.16 / 100  
Mezuniyet Tarihi : 18.07.2003  
Durum : MEZUNİYET

**İLGİLİ MAKAMA**

Dicle Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Tuba Dede yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

\* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.





T.C.  
**YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI**  
ANKARA

09.12.2025

**MEZUN BELGESİ**

**T.C. Kimlik No** : 64819275462  
**Adı Soyadı** : İSKENDER TAŞ  
**Baba Adı** : MEHMET ALİ  
**Anne Adı** : FATMA  
**Doğum Tarihi** : 10.04.1982  
**Program** : YÜZÜNCÜ YIL ÜNİVERSİTESİ/MÜHENDİSLİK-MİMARLIK FAKÜLTESİ/JEOLOJİ  
MÜHENDİSLİĞİ  
**Diploma No** : 110  
**Diploma Notu** : 65.54 / 100  
**Mezuniyet Tarihi** : 23.03.2009  
**Durum** : MEZUNİYET

**İLGİLİ MAKAMA**

Yüzüncü Yıl Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen İskender Taş yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

\* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğiniz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.(You can verify this document by entering the barcode number in the barcode section at <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama>, or by scanning the QR code with the "Government Barcoded Document Verification" or "CoHE Mobile" apps.)





## İŞ ORTAKLIĞI SÖZLEŞMESİ VE PLANCI KARNESİ

### İŞ ORTAKLIĞI BELGESİ

Van İli sınırları içerisinde aşağıda sıralanan işlerle ilgili EKİN İMAR PLANLAMA İNŞ. LTD. ŞTİ. yetkilisi İrfan DOĞAN ile MAHAL Planlama yetkilisi Şehir Plancısı Ferhat KAYALIK arasında iş ortaklığı sözleşmesi hazırlanmıştır.

Fatura kesimi ve mesleki denetim (MDU) işlemleri "MAHAL Planlama (Ferhat KAYALIK)" sorumluluğundadır. İş bu belge 2 nüsha olarak hazırlanmıştır.  
**10.06.2025**

### İş Listesi

Van İli, Edremit İlçesi, Eskiçami Mahallesi 170 Ada 3,4,5,7,8 ve 12 Sayılı Parsellerde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

  
MAHAL PLANLAMA  
Hafiziye Mah. Sıhke Cad. Hemetoğlu İş Merkezi  
Kat: 5 No: 18 İpekyolu/VAN Tel: 0506 475 25 85  
Vah V.B. T.C. No: 1927097979 Oda Sic. No: 6852

  
İrfan DOĞAN  
A Grubu Şehir Plancısı  
Karne No: 0897 Oda No: 945  
Diploma No: 79-21770  
İşyeri Tescil No: 1869

|                                                                                                                                                                                                           |                                |          |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|-------------|
| SERİ NO                                                                                                                                                                                                   | : 2246                         | T.C. NO: | 10130295382 |
| ADI                                                                                                                                                                                                       | : İrfan                        |          |             |
| SOYADI                                                                                                                                                                                                    | : DOĞAN                        |          |             |
| BABA ADI                                                                                                                                                                                                  | : Nusret                       |          |             |
| DOĞUM YERİ                                                                                                                                                                                                | : Adana                        |          |             |
| DOĞUM TARİHİ                                                                                                                                                                                              | : 04.12.1964                   |          |             |
| UNVANI                                                                                                                                                                                                    | : Şehir Plancısı               |          |             |
| MEZUNİYET TARİHİ                                                                                                                                                                                          | : 13.02.1989                   |          |             |
| ÜNİVERSİTE                                                                                                                                                                                                | : İstanbul Teknik Üniversitesi |          |             |
|                                                                                                                        |                                |          |             |
| İşbu YETERLİLİK BELGESİ, İrfan DOĞAN<br>mesleki denetim (MDU), PLAN YAPIMI YÖKÜMLENECEK HÜKÜMLERİN YETERLİLİĞİ<br>HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planlar yapmaya yetkilidir. |                                |          |             |

|                                               |                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖZEL SEKTÖR<br>PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ |                                                                                                                                                                           |
| Seri No: 2246<br>Dosya No: 2046               |                                                                                      |
| 02.06.2025<br>Tarihinde geçerlidir.           | <br>CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE<br>İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI<br>Murat ORAL<br>Genel Müdür |

**EDREMIT (VAN) İLÇESİ İMAR PLANLARI KAPSAMINDA SAHİL ŞERİDİNDEN KARAYA DOĞRU  
İLK 100 METREYİ KAPSAYAN İMAR ADALARINDAKİ KİSMİ YAPILAŞMA OLDUĞUNA DAİR  
RAPOR**



**EDREMIT BELEDİYESİ**

**EDREMIT (VAN)**

**Edremit İlçesi İmar Planları Kapsamında  
Sahil Şeridinden Karaya Doğru  
İlk 100 Metreyi Kapsayan İmar  
Adalarındaki Kısmi Yapılaşma  
Olduğuna Dair  
Açıklama Raporu**

**2021  
VAN**

GA A

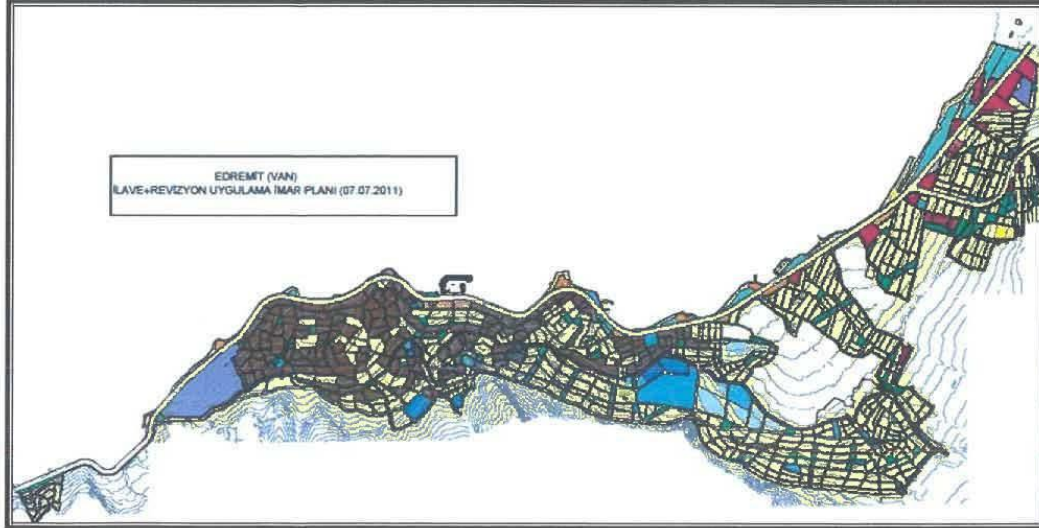


**Harita 2: 1980-2011 Yılları Arası İlave İmar Planı**



Edremit ilçesine ait ilk imar planından sonra yerleşmede yapı yoğunluğu ve düzeninin yeniden değerlendirilmesi ve yöreye özgü yerleşim ihtiyaçlarının karşılanması için ilave+revizyon imar planına ihtiyaç duyulmuştur. Bu konuya istinaden, yapılan ilave+revizyon imar planı ilgili belediyesince 07.07.2011 tarihinde onaylanmıştır. 2011 yılına kadar yapılan imar planlarının tamamının birleştirilerek revize edildiği bu plan, Edremit'in ikinci bütüncül planıdır. (Bkz. Harita 3).

**Harita 3: 03.05.2011 Onaylı Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planı**



2011 yılında onaylanan imar planının plan kararları oluşturulurken Edremit sahil şeridinde kısmi yapılaşmanın olduğu kabul edilerek plan kararları üretilmiştir.

SA

Edremit'in 16.02.2018 tarihinde onaylanan ve halen yürürlükte bulunan Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planı hazırlanırken, Van Büyükşehir Belediyesi'nce Plancıya 2 ayrı alternatif nazım imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan alternatif planların birinde Edremit sahil şeridinde 2011 yılında onaylanan plana uygun revizyon yapılmış kısmi yapılaşmalar değerlendirilerek plan bütünlüğü sağlanmıştır. Alternatif diğer planda ise Edremit sahil şeridinde Kıyı Kanunu'nda belirtilen kriterler doğrultusunda birinci 50 metre yeşil alan, ikinci 50 metre günübürlük alan olarak planlanmıştır. Alternatifler içerisinde Van Büyükşehir Belediyesi Kıyı Kanununa hazırlanan plan üzerinden devam edilmesini uygun bulmuştur. Ancak, Büyükşehir Belediyesi ve Edremit Belediyesi'nce sahil şeridi boyunca kısmi yapılaşma olup olmadığına dair bir çalışma yapılmamış, bu konuyla ilgili herhangi bir meclis kararı da almamıştır. Bu karar alınmadan nazım imar planı hazırlanmış ve onaylanmıştır. Onaylı nazım imar planı kararları doğrultusunda uygulama imar planı hazırlanmış olup, 10.12.2019 tarihinden bu yana yürürlüktedir.

Edremit sahil kesiminde yer alan yapılara bakıldığında 1980 yılından bu yana yapılan yapılar bulunmaktadır. Edremit'te 1980 yılından 2018 yılına kadar 2 bütüncül plan yapılmıştır. Bu iki planda da sahil kesimi, konut alanı, ticaret alanı, turizm alanı vb. kullanım kararları ile planlanmıştır. İlgili planlara istinaden belediyesince sahil kesiminde uygulama yapılmış ve imar parselleri üretilmiştir. Bu süreçte sahil kesiminde yapılan yapılar ve parselasyon planları; yürürlükteki imar planı kararlarına uygun olarak yapılmış ve yapılar ruhsat almışlardır. 2018 yılında onaylanan nazım imar planında sahil şeridinde yer alan konut alanları parsellerine, günübürlük tesis alanı ya da park alanı plan kararı getirilmiştir. Yani 2 yıl öncesinde aynı imar adasında konut ruhsatı alabilen parsel malikleri şuan da imar parseli oluşmuş olmasına rağmen yalnızca günübürlük yapı yaparak yerlerini kullanabilmekte ya da park alanı gözüktüğü için yapılaşmamaktadır. Kısacası, aynı imar adasında zamanında konut olarak yapılaşan parsel malikinin komşu parselinde henüz yapılaşmamış olduğu için aynı hakka sahip olma durumu bulunmamaktadır. Bu durumdaki parsel malikleri, belediyemize müracaat ettiklerinde bu durumu anlatamamaktayız. Yürürlükteki plan kararları doğrultusunda sahil kesiminde uygulama yapamadığımız için kurum olarak zor durumda kalmaktayız, hem de sahil kesimindeki parsellerin yapılaşma hakları bulunmadığı için vatandaş mağdur olmaktadır.

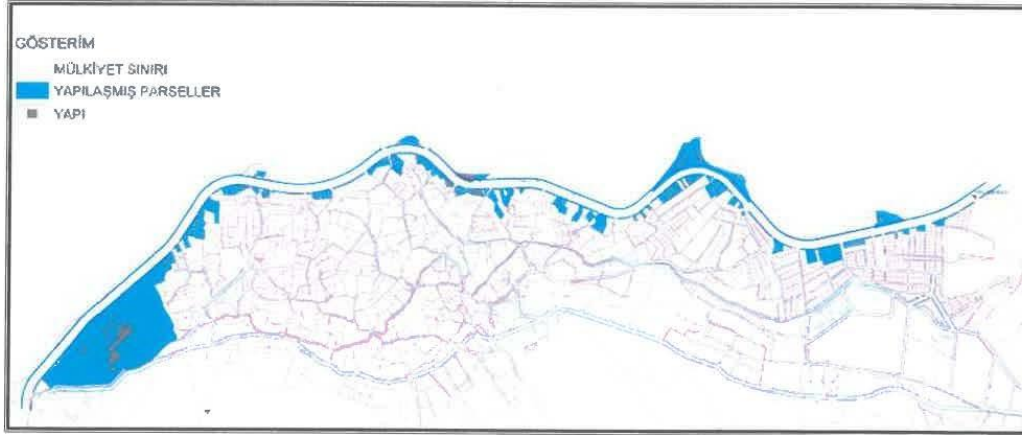
Yaşanan mağduriyetin bir başka boyutu ise sahil kısmında, 1980 yılından 2018 yılına kadar yürürlükte olan planlar kapsamında konut alanı, ticaret alanı vb. kullanımlarında kalan ve plan kararı doğrultusunda oluşturulan imar parsellerinde ve kadastro parsellerinde yapılan satışlardır. Söz konusu parsellerin alım-satımı sırasında alıcı olan şahıslar belediyeye başvurup söz konusu parsellerin kullanım kararlarını ve yapılaşma koşullarını öğrenerek bu alımları gerçekleştirilmiş ve ona göre bu yerlerin parasal değerleri belirlenmiştir. Bu durumdaki söz konusu parsellerin malikleri şuan istediği yatırımı yapamıyor oluşu ve parsellerinin yürürlükteki plan kararları doğrultusunda maddi bir değerinin olmayışından dolayı



mağduriyet yaşamaktalar ve bu durum belediye ile parsel malikini karşı karşıya getirmektedir. Parseline yapı yapmak isteyen tüm vatandaşlar sorunun çözümüne dair kurumumuzca çözüm yoluna gidilmesini talep etmektedirler.

**Harita 4:** 03.05.2011 Onaylı Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planından önce 1980 yılındaki imar planına göre ruhsat alan yapılar



07.07.1980 tarihinde İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından Ülkü Kalkavan'a yaptırılan imar planında ilk yüz metreye giren 40 adet imar adası bulunmaktadır. En fazla iki binanın olduğu ve yapılaşmamış imar adası sayısı 10'dur. Geri kalan 30 adet imar adasında ise sahil hattında yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Ada bazında değerlendirdiğimizde sahil hattının %75'ninde fiili durumda yapılaşma mevcut iken, %25'sinde ise mevcut plan kararları doğrultusunda parselasyon planları yapılmış ama fiili durumda inşai faaliyet yürürlükteki 1980 yılındaki imar planına göre yapılaşmıştır.

Kurum olarak, yürürlükteki plana göre sahil kısmında işlem yapmak istenildiğinde, zamanında uygulama yaparak oluşturulan parseller üzerinden yeniden parselasyon planı yapılması ya da sahil şeridi boyunca imar parselleri üzerinde planlanan park alanlarının kurumumuzca kamulaştırılması mümkün olmamaktadır. Yaşanan bu durum hem belediyeyi hem de vatandaşı mağdur etmektedir. Edremit sahil kesiminde; 07.07.2011 Onaylı Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planı kararları doğrultusunda 39 tane imar adası bulunmaktadır. Bu adaların 31 tanesi sahil hattında yapılaşmasını tamamlamış durumdadır. Ada bazında değerlendirdiğimizde sahil hattının %80'ninde fiili durumda yapılaşma mevcut iken, %20' sinde ise mevcut plan kararları doğrultusunda parselasyon planları yapılmış ama fiili durumda inşai faaliyet yapılmamıştır.

SA A



Yürürlükteki imar planları uygulanmasında yaşanan mağduriyetin giderilmesi için Edremit sahil kesiminin; 07.07.2011 Onaylı Edremit (Van) İlave+Revizyon İmar Planına uygun olarak revize edilmesi için Van Büyükşehir Belediye Başkanlığının istemiş olduğu kısmı yapılaşma kararının Belediye Meclisimizce alınmasının uygun olacağı kanaatindeyiz.

Gereğini arz ederiz.



Selva ARSLAN  
Seyir Plancısı  
Edremit Belediyesi

Nevzat İLHAN  
Edremit Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Müdürü

**VAN İLİ, EDREMIT İLÇESİ, ESKİCAMİ MAHALLESİ, 170  
ADA 3,4,5,7,8 VE 12 PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN  
1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM VE 1/1000  
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMA RAPORU**

**Ufuk ERDEMİR**  
Şehir Plancısı

**Yüksel ATASOY ÖZDEMİR**  
1. Bölge Şube Müdürü

**Plan Arşiv No: 39/2026**  
**Plan İşlem Numarası: KNİP-651127704**  
**KUİP-651127504**

Van ili, Edremit ilçesi, Eskiçami mahallesi, 170 ada 3,4,5,7,8 ve 12 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Plan Açıklama ve Araştırma Raporu incelendi. Bakanlık Makamının 02.03.2026 tarih ve 15049995 sayılı Olur'u ile 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi uyarınca onandı.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü**

**Şule DURGUT ÖZTÜRK**  
İmar Planlama Daire Başkanı