

TUSBA İLÇESİ SAHİL HATTININ YENİDEN YAPILADIRMA PROJESİ İMAR DURUM ANALİZİ ve FİZİBİLİTE RAPORU



İÇİNDEKİLER

A. İMAR DURUM ANALİZİ

A.1 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ İNCELENMESİ	5
A.1.1 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
A.1.2 1/25.000 NAZIM İMAR PLANI	10
A.1.3 1/5.000 NAZIM İMAR PLANI	10
A.1.4 1/1.000 UYGULAMA PLANI	11
A.2 TURİZM PLANININ İNCELENMESİ	12
A.2.1 TURİZM POTANSİYELİ	12
A.2.2 İNANÇ VE KÜLTÜR TURİZMİ.....	12
A.2.3 KIŞ TURİZMİ	13
A.2.4 KIYI TURİZMİ	13
A.3 PLAN REVİZYONU GEREKLİLİĞİNİN TESPİTİ	13
A.4 PLAN REVİZYONUNA İLİŞKİN BAŞLIKLARIN BELİRLENMESİ	14
A.4.1 MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ	14
BİRİNCİ BÖLÜM -Amaç, Kapsam ve Dayanak Amaç	14
İKİNCİ BÖLÜM-Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları Tanımlar	14
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM-Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri	21
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM -Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Araştırma ve analiz	23
BEŞİNCİ BÖLÜM-Mekânsal Strateji Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı	26
ALTINCI BÖLÜM -Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı	29
YEDİNCİ BÖLÜM-İmar Planlarına Dair Esaslar İmar planı ilkeleri	32
SEKİZİNCİ BÖLÜM-Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar Koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkeleri	40
DOKUZUNCU BÖLÜM -Bütünleşik Kıyı Alanları Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı	42
ONUNCU BÖLÜM -Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslar Projenin hazırlanması	43
ONBİRİNCİ BÖLÜM -Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Onayı, İlanı ve Kesinleşmesi Planların sunulması	46
ONİKİNCİ BÖLÜM-Planların Aleniyeti ve Denetimi Planların aleniyeti ve dağıtımı	46
ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM-Çeşitli ve Son Hükümler İdarenin ve müellifin yükümlülükleri	48
A.5 ARAZİ MÜLKİYET DURUM TESPİTLERİNİN YAPILMASI	49

A.6 ÇEVREDEKİ PLANLI VE PLANSIZ ALANLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN KURULMASI	50
A.7 ARAZİ KULLANIM ÖNERİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ	52
A.7.1 KIYI PLANLAMA İLKELERİ	52
A.8 ARAZİ/FONKSİYON ANALİZİ	54
A.9 FONKSİYONLAR ARASINDAKİ İLİŞKİ İRDELENEREK ENTEGRASYON VE ÇARPAN KALİBRASYONU	55
A.9.1 SOSYAL ALANLAR	55
A.9.2 TİCARİ BİNALAR	56
A.9.3 ÇOK AMAÇLI SALON	57
A.9.4 OTOPARK ALANLARI	58
A.9.5 PEYZAJ VE ALT YAPILAR	58
A.9.6 LUNA PARK , AKUA PARK VE HARİKALAR DİYARI	60
A.9.7 DOLGU VE DÜZENLEMELER	62
A.9.8 ÜST GEÇİT	64
A.10 İMAR DURUMU RAPORUNUN HAZIRLANMASI	65
A.10.1 PROJE TANIMI	65
A.10.2 DEĞERLENDİRME RAPORU	65

B:FİZİBİLİTE RAPORU

A.1 GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM	75
A.1.1 Sanayi ve ticaret	75
A.1.1.a Van İlinde Sanayi Siciline Kayıtlı Sanayi İşletmeleri	76
A.1.1.a.1 Özel Sektöre Ait Tesisler	76
A.1.1.a.2 Kamuya Ait Tesisler	79
A.1.1.a.2.b Sanayi Tesislerinin Sektörlere Göre Dağılımı	79
A.1.1.a.2.c Sanayi Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı	80
A.1.1.a.2.d Van Organize Sanayi Bölgesi	80
A.1.1.a.2.e Küçük Sanayi Siteleri	80
e.a. Van Yeni Küçük Sanayi Sitesi	81
e.b. Van Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi	81
e.c Yeni Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi	81
e.d Erciş Küçük Sanayi Sitesi	81
e.e Özalp Küçük Sanayi Sitesi	81
A.1.2 Kooperatifçilik	81
A.1.2.1 Odalar ve Borsa	82
A.1.2.1.a Esnaf ve Sanatkârlar Odaları	82
A.1.2.1.b Ticaret ve Sanayi Odaları.....	82
A.1.2.1.c Ticaret Borsası	83
A.1.3 Sınır Ticareti	83
A.1.4 İhracat	83

A.1.5 Tarım ve Hayvancılık	84
A.1.6 İlimizin Arazi Yapısı ve Toprak Sınıflandırması	84
A.1.6.a Arazi Sınıfları ve Kullanım	85
A.1.6.b İlimizin Tarım Sektöründeki Mevcut Durumu	85
A.1.6.b.1 Arazi varlığı	85
A.1.6.b.1.a Arazi Dağılımı	85
A.1.6.b.1.b İlçeler Üzerinden Arazi Dağılımı	85
A.1.6.b.1.c Tarım Arazilerinin İlçeler Bazında Arazi Kullanımı	86
A.1.6.b.2 Hayvan Varlığı	86
A.1.6.b.3 Arılı Kovan Varlığı	87
A.1.6.b.4 Bitkisel Üretim	87
A.1.6.b.5 Su Ürünleri	88
A.1.6.b.6 Et Üretimi	88
A.1.6.b.7 Yumurta Üretimi	88
A.1.6.b.8 Süt Üretimi	90
A.1.6.b.9 Hayvancılık	90
A.1.6.b.10 Yer altı kaynakları	91
A.2 GENEL SOSYAL YAPI	91
A.2.1 Örf ve âdetleri.....	92
A.2.2 Mahallî halk oyunları	92
A.2.3 Mahallî Kıyafet	92
A.2.4 Mahallî yemekler	93
A.2.5 Eğitim	93
A.2.6 Rakamlarla tuşba ilçemiz	93
A.2.6.1 Nüfus	93
A.2.6.2 İklim	93
A.2.6.3 Bitki örtüsü	93
A.2.6.3 Topraklarımızın mülkiyet durumu	93
A.2.6.4 Ekonomi	94
A.2.6.4.a Baklagiller	94
A.2.6.4.b Yağlı tohum Bitkileri	94
A.2.6.4.c Yem Bitkileri	94
A.2.6.4.d Hayvancılık alanında ilçemizde	95
A.2.7 Ulaşım	95
A.2.8 Kültür Ve Turizm	96
A.2.8.a Çarpanak adası	96
A.2.8.b Adır adası	96

A.2.8.c Ayanıs kalesi	97
A.2.8.d Amik kalesi	97
A.2.8.e Meher kapı	98
A.2.8.f Tescilli ve tespitli yapılar	99
A.3 MEVCUT DURUM ANALİZİ	99
A.3.1 Sahil Kıyı Hattı	99
A.3.2 Sahil Şeridi	100
A.3.3 Pirketçiler Mevki	101
A.3.4 Sazlık Alanlar Mevki	101
A.3.5 Feribot İskelesi Mevki	101
A.3.6 Van Atık Su ve Arıtma Tesisi analizi	101
A.3.7 Van Atık Su ve Arıtma Tesisi sonuçlar ve çözüm önerileri	102
A.4 SORUN VE İHTİYAÇLARIN BELİRLENMESİ.....	104
A.4.1 Projenin amaçları	104
A.4.2 Projenin hedefi	104
A.4.3 Proje süreci	105
A.4.4 Analiz	105
A.4.5 Değerlendirme	106
A.4.6 Projelendirme	106
A.4.7 Mülk Sahibinin Fonksiyon Seçenekleri	106
A.4.8 Mülk Sahibinin Katılım Seçenekleri	106
A.5 TALEP ANALİZİ	107
A.6 PROJE GELİŞTİRME	107
A.6.1 Ticari alan	108
A.6.2 Rekrasyon alanları	108
A.6.3 Sahil şeridi alanları.....	108
A.6.4 Park ve Eğlence alanları	111
A.7 POTANSİYEL YATIRIMLAR İÇİN EKONOMİK, FİNANSAL VE MALİ ANALİZLER	112
A.7.1 Yaklaşık Maaliyet İcmali.....	112
A.7.1.1 Sahil Bandı Rekreasyon Alanı Yapım İşi	112
A.7.1.1.a Sosyal Alan Yapım İşi	113
A.7.1.1.b Ticari Bina Yapım İşi	114
A.7.1.1.c Çok Amaçlı Bina Yapım İşi	115
A.7.1.1.d Açık Otopark Alanı Yapım İşi	116
A.7.1.1.e Peyzaj ve Alt yapı Yapım İşi	117
A.7.1.1.f Luna Park, Akua Park Ve Harikalar Diyarı Yapım İşi	119
A.7.1.1.g Dolgu Ve Düzenleme Yapım İşi	122
A.7.1.1.h Üst Geçit Yapım İşi	123
A.8 PROJE FİNANSMAN MODELLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ	124

C- 3D GÖRSELLER

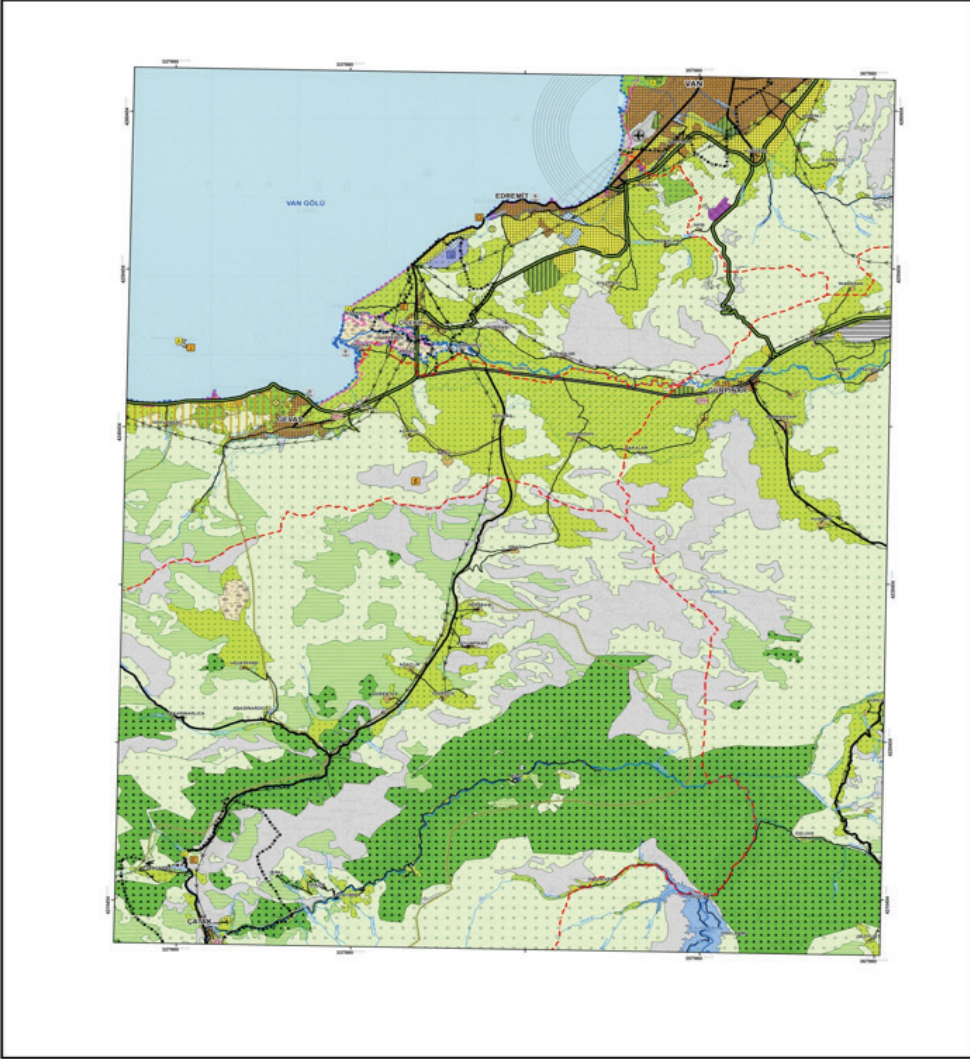
A.1 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARININ İNCELENMESİ

A.1.1 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

VAN PLANLAMA BÖLGESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

VAN - K50





Van İli Van İli, yapılan SWOT analizi çalışması sonunda, Planlama Bölgesi illeri arasında; Anadolu topraklarını Kapıköy sınır kapısı aracılığı İran'a, Çaldıran İlçesi, Ağrı Doğubayazıt İlçesi üzerinden Gürbulak sınır kapısı aracılığıyla Ermenistan'a bağlayan güzergahta yer alan merkezi konumu ve buna bağlı olarak ortaya çıkan sınır ticareti ile gelişmiş hizmetler ve sanayi sektörlerine dayalı bölgesel merkez işlevi ile öne çıkmaktadır.

İlin Urartulara dayanan kültürel mirasının değerlendirilmesi, ilin sahip olduğu kültürel potansiyele bağlı olarak öne çıkan noktalardan biridir. Kapalı havza özelliği nedeniyle kirliliğe karşı oldukça hassas bir yapıya sahip olan Van Gölü'nün korunması da mutlaka göz önünde bulundurulması gereken bir konudur. T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 22 İlin sahip olduğu bu olanaklar esas alınarak planlama çalışmasında il için oluşturulan senaryoda; Van İli'nin, köklü bir geçmişe dayanan ticari merkez işlevinin, sınır ticareti ve hizmetler

sektöründeki hareketliliğe bağlı olarak bölgesel ve ulusal düzeyde gelişeceği, ilde faaliyetini uzun süredir devam ettiren Organize Sanayi Bölgesi ve Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi'nin katkılarıyla da endüstriyel merkez haline geleceği, İlin "ticaret, hizmetler ve sanayi sektörlerine dayalı bölgesel merkez işlevi" üstleneceği kabul edilmiştir.

Yapılan SWOT analizi sonuçlarına göre Van İli'nin çeşitli turizm faaliyetlerine elverişli alanlara sahip olması da güçlü yanı olarak ortaya çıkmıştır. Van İli sahip olduğu tarihi, kültürel, arkeolojik ve doğal değerleri ile önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır. İlin sahip olduğu doğal ve kültürel zenginliklerin turizm faaliyetlerinde değerlendirilmesi ile kültür turizmi, inanç turizmi, kıyı turizmi ve eko-turizmin gelişeceği kabul edilmiştir.

Van İli'nin geçmişten günümüze sahip olduğu ticari işlevi, günümüzde de etkinliğini sürdürmektedir. Bu durum kentin ekonomisine doğrudan yansımaktadır. Van İli'nde geçmişte gerçekleştirilen sınır ticareti faaliyetleri il ve bölge kalkınmasına önemli katkılar sağlamıştır. Kalkınmada önemli bir etken olan sınır ticareti bölge ekonomisine canlılık getirmektedir. Ayrıca il için önemli bir istihdam kaynağı da yaratan sınır ticareti, yapılacak yasal düzenlemelerle uygulamaya geçirilmelidir. Planlama bölgesi illeri arasında en gelişmiş kent olan Van kentinde; sınır ticareti, ticari hareketlilik, uzmanlaşma, verilen hizmet düzeyindeki artış gibi etkenlerle hizmetler sektörünün gelişeceği kesindir. İlin ticari kapasitesinin artmasıyla, sanayi yatırımlarının da artması beklenmektedir. Günümüzde ildeki sanayi sektörünün yapısına bakıldığında; Organize Sanayi Bölgesinin 2000 yılından itibaren üretime geçmiş olduğu, ildeki sanayi kuruluşlarının ürünlerini il dışına da pazarlayan bölgesel karakterli kuruluşlar olduğu, bölgede endüstriyel hammadelerin varlığının sanayi alanlarının gelişmesine imkan sağladığı, demiryolu taşımacılığının sanayi faaliyetlerini olumlu etkilediği ve sınır ülkeleriyle yapılan ticaretin sanayi sektörüne büyük katkısının olduğu görülmektedir. Ayrıca ilde üniversite-sanayi işbirliğinin sağlanması sayesinde endüstriyel gelişmenin hızlandırılması öngörülmüştür. İlde bulunan Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi 27 yıl önce Fen Edebiyat Fakültesi, Veterinerlik Fakültesi ve Ziraat Fakültesi ile kurulmuş olup günümüzde hızla gelişen 10 fakültesi ve çok sayıda yüksek okul ile eğitim ve araştırma hizmetlerine devam etmekte olup sanayi sektöründeki yöntem ve faaliyetlerin gelişmesine de katkı sağlayacak potansiyele sahiptir.

İlin sahip olduğu bu potansiyeller göz önünde bulundurularak çevre düzeni planı kapsamında il için belirlenen vizyona bağlı olarak Van İli'nin ticaret, hizmetler ve sanayi sektörlerine dayalı bölgesel merkez işlevinin güçlendirilmesi için; Sınır ticaretinin yeniden düzenlenerek uygulamaya geçirilmesi T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 23 Hizmetler sektörünün geliştirilmesi ve bu sektöre lojistik destek sağlayan yatırımların desteklenmesinin sağlanması, Sanayi sektörünün geliştirilmesi, endüstriyel tesislerin teknolojik gelişiminin artırılması ve ar-ge çalışmalarının kolaylaştırılması için üniversite-sanayi işbirliğinin geliştirilmesi, Sınır ticareti ve buna bağlı olarak gelişen hizmetler ve sanayi sektörünün ihtiyaç duyacağı ulusal ya da uluslararası nitelikte sergi, ticaret vb. faaliyetlerin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Bu amaçlara yönelik olarak planda; Van Organize Sanayi Bölgesi için gelişme alanı, depolama alanları, il merkezinde Fuar, Festival ve Panayır Alanı ve Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi'ne erişimi kolay bir alanda Teknopark önerilmiştir. Van İli, ticaret ve sanayi sektörlerinin gelişimi için önemli bir potansiyel taşımasına rağmen mevcut durumda ilin toplam gayri safı milli hasılanın büyük bir kısmı tarım ve hayvancılıktan sağlanmaktadır.

İlin sahip olduğu iyi ve verimli tarım arazileri sınırlı olup bu alanların mutlaka korunması gereklidir. İldeki tarım alanları kısıtlı olmasına rağmen, ilin sahip olduğu mera ve çayır alanları hayvancılık sektörü için yeterli kaynağı sağlamaktadır. Bu nedenle il sınırları içerisinde hayvancılık sektörünün geliştirilmesine olanak tanıyacak düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Tarım ve hayvancılık sektöründe yaşanan sorunlar ve ilin sahip olduğu potansiyel göz önünde bulundurularak çevre düzeni planı kapsamında Van İli'nde; tarım ve hayvancılık sektörünün organize hale getirilmesi, mera niteliğine sahip alanların belirlenerek mevcut mera envanterinin çıkarılması, mevcut meraların kullanım değişikliğinin önlenmesi, etkin kullanımı için ıslah planları ve otlatma planlarının yapılması, bu sektörlerden elde edilecek ürünlerin işlenmesine yönelik yatırım bölgelerinin seçilmesi, elde edilen ham/mamul maddenin pazarlanması konusunda organizasyonun tanımlanması, tarımdan elde edilen ürünlerin işlenerek mamul/yarı mamul maddeye dönüştürecek sanayinin desteklenmesi, tarımsal üretimde yem bitkileri üretiminin artırılması ile hayvancılık faaliyetine destek sağlanması öngörülmüştür.

Van İli sahip olduğu tarihi, kültürel, arkeolojik ve doğal değerleri ile önemli bir turizm potansiyeli taşımaktadır. İl genelinde yer alan kültür varlıklarının ve bölgede yer alan arkeolojik değerlerin korunarak, bu kaynağın turizm faaliyetlerinin çeşitlendirilmesinde kullanılması gerekmektedir. Van İli'nin bu potansiyeli içinde, sahip olduğu Urartu'dan Osmanlı'ya kadar olan kültürel doku öne çıkmaktadır.

Eski Van Kentinin tarihsel geçmişinin Urartu dönemine (M.Ö. IX -VI yy) kadar indiği arkeolojik verilerle belgelenmiş olup Urartuların başkenti olan Van Kenti (Tuşpa), Ortaçağ, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde de önemini korumuştur. Eski Van şehrinden günümüze birçok kültürel değere sahip yapı ulaşmıştır. Ancak bu değerlerin yok olma T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 24 tehlikesinden kurtulabilmesi için koruma ve restorasyon çalışmaları yapılarak turizme kazandırılması, tanıtımının yapılması gerekmektedir. Başta Van il merkezi olmak üzere ilin çeşitli ilçelerinde var olan bu değerler kültür turizmi açısından önem taşımaktadır. Çarpanak Adası Ktoust Kilisesi, Adır Adası Lim Manastırı Kilisesi, Akdamar Adası Kutsal Haç Kilisesi, St. Bartholomeus Kilisesi, Yedi Kilise (Varagavank Manastırı), Çifte Kilise (Surb Paulos ve Surb Petros Kilisesi), Hogeavank Manastırı Saintes Femmes (Azize Kadınlar) Manastırı, Saint Georges (Pouthkouvank) Manastır Kilisesi, Surp Tigin Kilisesi gibi il sınırları içinde yer alan birçok kilise bulunmakta olup inanç turizmi açısından önem taşımaktadırlar. Ayrıca ilin sahip olduğu coğrafi yapı ve iklim koşulları ile kış sporları için ildeki elverişli alanların değerlendirilmesi, Van Gölü'nün de mevcut durumundaki kirlilik sorunundan kurtarılarak su sporları,

kıyı turizmi gibi faaliyetlere uygun hale getirilmesi ile de doğal kaynaklara dayalı turizm çeşitlerinin geliştirilmesi gerekmektedir.

Van Gölü yaklaşık 430 km. kıyı şeridinde sahip olup kıyı turizmi açısından büyük potansiyel taşımaya rağmen henüz turizm amaçlı bir kıyı düzenlemesi mevcut değildir. Göl kıyısı mevcut imkanlarla turizm ve rekreasyon faaliyetleri için kullanılmaktadır. Turizm sektörü açısından ilde Ferit Melen Havaalanının bulunması önemli bir etkidir.

İldeki turizm faaliyetlerinin geliştirilmesi için tanıtıma önem verilmesi ve konaklama imkânlarının iyileştirilmesi de mutlaka üzerinde durulması gereken konulardır. İlin coğrafi yapı özellikleri, biyolojik ve ekolojik yapısının korunmuşluğu dikkate alınarak eko-turizm faaliyetlerinin desteklenmesi yönünde çevre düzeni planı kapsamında; Gevaş İlçesi'nde bulunan Abalı Kayak Merkezi'nde kış turizminin geliştirilmesi, Gevaş İlçesi'nde Van Gölü kıyılarında eko turizmin geliştirilmesi, Muradiye İlçesi'nde Bendimahı Deltası'nda eko turizmin geliştirilmesi, Saray İlçesi'nde Çimenova Gölleri'nde eko turizmin geliştirilmesi, Çiçekli Beldesi'nde Dönemeç Deltası'nda eko turizmin geliştirilmesi, Erçek Beldesi'nde Erçek Gölü'nde eko turizmin geliştirilmesi önerilmiştir. Planlama bölgesinin en önemli çevre sorunu olan Van Gölü'nün kirliliğine yönelik olarak, T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Van Gölü Havzası Koruma Eylem Planı'nda belirlenen ve acil olarak yapılması gereken düzenlemeler, çevre düzeni planında da kabul edilmiştir. İldeki önemli çevre sorunlarından biri olan katı atık sorununun çözümüne yönelik olarak ise Van Mahalli İdareler Sürdürülebilir Çevre Yönetimi Birliği tarafından Van Katı Atık Yönetim Sistemi Projesi hazırlanmış olup, tüm ilçe belediyelerin katılımı sağlanmıştır. Çevre düzeni planında da bu projenin uygulamaya geçirilerek katı atık sorununun çözülmesi desteklenmiştir.

Van Gölü'nde kirliliğe ve kıyı tahribine neden olan en önemli etkenlerden biri de kıyıdaki yapılaşma baskısıdır. Mevcut durumda Van Gölü kıyısında, özellikle T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 25 Edremit ve Gevaş ilçesi sınırları içinde kalan kıyılarda, kamu kurumlarının dinlenme tesisleri ve kampları yer almaktadır. 3621 sayılı Kıyı Kanunu'na aykırı oluşmuş yapılanmalar uluslararası öneme sahip bir sulak alan olan Van Gölü ve kıyısının ekolojik yapısını tehdit etmektedir.

Van Gölü kıyısında gerçekleştirilecek düzenlemelerin Kıyı Kanunu ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği çerçevesinde alt ölçekli planlarda değerlendirilmesi ve her türlü yapılaşmanın kontrol altına alınması gerekmektedir. Ayrıca göl kıyısında ulaşımın kolaylaştırılması açısından olumlu olarak bakılan sahil yolu projelerinin, Van Gölü ve kıyısının doğal özelliklerine karşı olabilecek olumsuz etkileri de irdelenerek alt ölçekli planlarda değerlendirilmesi gerekmektedir. Van Gölü kıyı alanının yapılaşma baskısına maruz bırakılmadan korunması, evsel ve endüstriyel atık sular ile katı atıklar sebebiyle oluşan göldeki kirlenmenin önüne geçilmesi için kıyı şeridinde yer alan tüm belediyelere ve ilgili kurumlara görevler düşmektedir. Van Gölü'nde

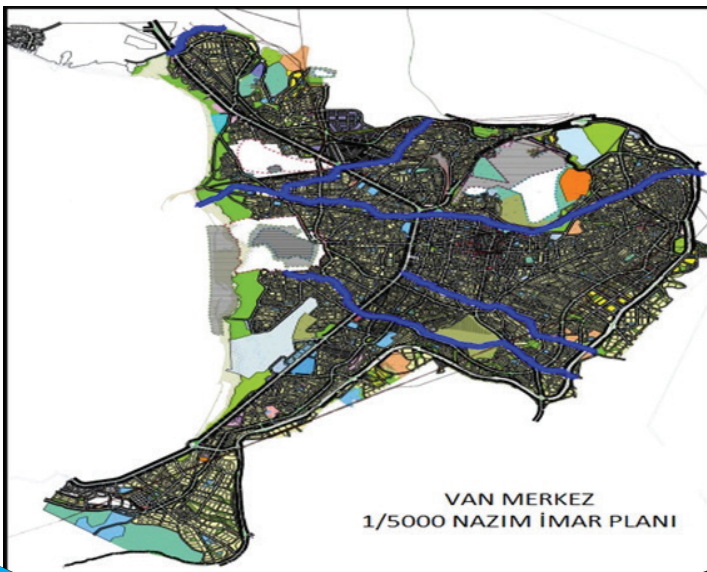
yaşanan diğer bir sorun da yağış, sıcaklık ve diğer çevresel faktörlere bağlı olarak su seviyesindeki yükselmedir. Kapalı havza göllerinin genel bir özelliği olan bu durum, Van Gölü'nde uzun zamandan beri gözlenmektedir. Van Gölü çevresindeki tarım alanları ve kentsel - kırsal yerleşmeler üzerinde uzun yıllık, yıllık ve mevsimlik seviye değişimleri, büyük etkilerde bulunmuş ve yapılan ölçümlere göre, son 50 yıl içinde (1950- 2000) göl seviyesinde yaklaşık 3 m. yükselme meydana gelmiştir.

1993-94 yıllarındaki hızlı yükselme sonucu yüzlerce konut ve binlerce dekar tarım alanı su altında kalmış ve önemli bir çevresel probleme neden olmuştur. Van Gölü'ndeki seviye değişimi kıyılardaki kentler için bir çok problemi de beraberinde getirmiştir. Bunların başlıcaları; kıyılardaki yapıların su içinde kalması, göl kıyısındaki kentlerin kanalizasyon şebekesine taban suyunun karışması sonucu sistemlerin bozulması, göl çevresindeki büyük yerleşmelerden Van, Erciş ve Tatvan kentlerinin atık su arıtma tesislerinin kullanılamaz hale gelmesidir. 2 08/06/1995 tarihinde Bakanlar Kurulu tarafından alınan 95/6925 sayılı kararla, göl çevresinde 1655 metre kotu altında kalan alan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 31/05/1995 tarihli ve 5302 sayılı yazısı üzerine, 7269 sayılı Kanunun değişik 2. maddesine göre "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edilmiştir. Bu kararla Van Gölü kıyısında 1655 m. kotu altında kalan alanlara yapılaşma yasağı getirilmiştir. Bu nedenle Van Gölü çevresindeki yeni yapılaşmalarda, 1655 m. kotuna kadar olan alanlara getirilen yapı yasağına uyulması gerekmektedir. Ayrıca, kıyı kentlerine ait kanalizasyon ve atık su arıtma tesisleri için de 1655 m. kotu dikkate alınarak güvenli noktalarda yer seçilmelidir.

A.1.2 1/25.000 NAZIM İMAR PLANI

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/100.000, 1/50.000 veya 1/25.000 ölçekte Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan raporuyla bir bütün olarak plandır.

A.1.3 1/5.000 NAZIM İMAR PLANI



Van il sınırları içinde onaylı çevre düzeni planının bulunmaması nedeniyle, İlde bulunan yerleşmelerde, planlama açısından üst ölçekli plan kararlarıyla çelişki anlamında bir sorun yaşanmamaktadır. Onaylanmış ve uygulanmakta olan nazım ve uygulama imar planlarına genel olarak bakıldığında ise planlı alanlar dışında kentsel T.C. Çevre ve Orman Bakanlığı Çevresel Etki Değerlendirmesi ve Planlama Genel Müdürlüğü Muş-Bitlis-Van Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 33 gelişmenin olduğu görülmektedir. İl merkezinde göç nedeniyle yaşanan hızlı nüfus artışı sonucunda plansız gelişen alanlar ortaya çıkmıştır.

Van kent merkezinin güneyinde Hakkari yolu üzerinde, kent merkezinin doğusundaki ve kuzeybatısındaki tarım alanları üzerinde imar planlarına aykırı gelişen alanlar bulunmaktadır. Van Ovası üzerindeki verimli tarım toprakları ve sulama alanı kentsel gelişmeden dolayı olumsuz etkilenmektedir. Plansız kentleşme ve bununla birlikte ortaya çıkan kentsel altyapı eksikliği ilin en önemli sorunlarından biridir.

Planlama aşamasında Van il sınırları içindeki yerleşmelerin sahip oldukları imar planları yapılan hesaplamalar ile yeterlilik açısından test edilmiş, 2035 yılı için yeterli ya da fazla olduğu belirlenen planlar genel olarak kabul edilmiş ve bu planlara ekleme yapılmazken, planı yetersiz olan yerleşmelerin imar planlarına, gereksinimler doğrultusunda gelişme alanları eklenmiştir. Planlama aşamasında, plansız, denetimsiz ve altyapı sorunlarının yoğunlaştığı alanların gelişiminin engellenmesi esastır. Planlama öncesinde oluşmuş bu tür konut alanları, dayanakları ve çevresel özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

A.1.4 1/1.000 UYGULAMA PLANI

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.



A.2 TURİZM PLANININ İNCELENMESİ



A.2.1 Turizm Potansiyeli

İlde öne çıkan turizm türleri;

- İnanç ve kültür turizmi
- Kıyı turizmi
- Alternatif turizm
- Kış sporları dağ ve doğa turizmi
- Yayla turizmi, kırsal ve eko turizm
- Kongre, incentive ve fuar turizmi
- Sağlık ve termal turizm
- Marina ve yat turizmi'dir.

A.2.2 İnanç ve Kültür Turizmi

Bölgemizdeki başlıca inanç ve kültür turizmine yönelik değerler:

- Yedi Kilise,
- Van Kalesi,
- Akdamar Adası,
- Hoşap Kalesi,
- Çavuştepe Kalesi

A.2.3 Kış Turizmi

Kış sporları açısından oldukça elverişli dağlara ve doğal güzelliklere sahip olan bölge de yeterli tanıtım ve tesislerin yapılması ile kış turizmi merkezine dönüşme potansiyeli mevcuttur. Kış turizmine elverişli dağ etekleri ve yamaçlarda, yılın 4-5 ayı (aralık-nisan ayları) karla örtülüdür. Kış sporları açısından, karla örtülü günler ile kar kalınlığı, karın yerde kalma süresi ve diğer mikroklimatik etkenler bakımından diğer merkezlere göre önemli üstünlüklere sahiptir.

Van da kış turizmine yönelik olarak Van Abalı kayak tesisleri mevcuttur.

A.2.4 Kıyı Turizmi

Van ilinin kıyı şeridi Antalya ili kıyı şeridi uzunluğundadır. Sahil boyunca henüz yapılaşma ile bozulmamış koylar, yeşil bitki örtüsüyle sarılmış kıyıları mevcuttur. Van Gölünde Akdamar, Çarpanak, Adır ve Kuş adaları olmak üzere dört büyük ada bulunmaktadır. Bölge 100'ü aşkın kuş türünün yaşadığı adeta bir kuş cenneti ve mesire alanıdır. Bölgeye uygun yatırımların yapılması durumunda İran, Irak başta olmak üzere Ermenistan, Gürcistan, Nahçıvan ve Azerbaycan vb. ülkelerin kıyı turizmi ihtiyacını daha az ulaşım masraflarıyla karşılayabilecek turizm potansiyeline sahiptir.

A.3 PLAN REVİZYONU GEREKLİLİĞİNİN TESPİTİ

Van ilinin idari sınırlarının birleştirilmesiyle oluşturulmuş Planlama Bölgesi için hazırlanmış olan Çevre Düzeni Planı kapsamında yürütülen çalışmalar üç ana aşamada gerçekleştirilmiş, ilk bölümde gerçekleştirilen araştırma çalışmalarında; analiz ve sentez çalışmaları yapılmış, elde edilen sonuçlar doğrultusunda ikinci aşamaya geçilerek taslak plan çalışmalarına başlanmıştır.

Çevre Düzeni Planı çalışmasının ikinci aşamasında; Planlama Bölgesi sınırları içindeki alanların farklı özelliklerine bağlı olarak ortaya çıkan sorunlarının ve olanaklarının SWOT1 analizi yöntemi ile saptandığı, belirlenen doğal ve yasal eşikler doğrultusunda, analiz ve sentez çalışmalarının gerçekleştirildiği ilk bölüm çalışmalarının sosyal, ekonomik ve fiziksel verileri doğrultusunda taslak plan çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Gelişmeye yönelik politikaların, stratejik hedeflerin ve arazi kullanım kararlarının belirlendiği taslak planın elde edilmesi süreci kendi içinde iki aşamada gerçekleştirilmiştir.

Öncelikle SWOT analizi sonuçlarına dayalı olarak farklı gelişme senaryolarına/nüfus hareketlerine dayanan iki farklı alternatif hazırlanmış daha sonra Planlama Bölgesindeki illerde yapılan toplantılar sonucu seçenekler teke indirgenmiş ve Taslak Plan elde edilmiştir.

Taslak planın elde edilmesi öncesinde, alternatifler oluşturulurken genel belirleyici göç durumuna bağlı olarak yerleşmelerin nüfusunda görülen değişimler ve sektörel gelişme kararları olmuştur. Kırsal alanlardan kentlere göç etmiş insanların geri göç etmesi ya da kırdan kente göçün hızla devam etmesi ve tarım-hayvancılık ile sanayi sektörlerinin kısıtlı ya da gelişerek

devam etmesi olasılıkları iki farklı alternatifin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Alternatifler üretilirken, biri diğerinden farklı kabullerin yanı sıra, bazı konularda iki seçenekte de ortaklaşan kabuller yer almıştır. Her iki seçeneğin ortak doğrusuna dönüşen bu kabullerin bir bölümü mevzuattan kaynaklanan zorunluluk, bir bölümü ise alınmış ve vazgeçilmez hale gelmiş kurumsal kararlar ve bu kararların olası sonuçları, bir bölümü ise vazgeçilmez koruma kararlarıdır. Bu iki alternatife bağlı olarak mevcut yerleşmelerin gelişme alanları belirlenmiş; göç hareketlerine ve sektörel gelişim kararlarına göre gelişmeler yönlendirilmiştir. Bu kapsamda ortaya çıkan alternatiflerdeki; Planlama Bölgesi'ne yönelik beklentiler ve kabuller arasındaki temel farklılıklar aşağıda açıklanmıştır.

A.4 PLAN REVİZYONUNA İLİŞKİN BAŞLIKLARIN BELİRLENMESİ

A.4.1 MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM-Amaç, Kapsam ve Dayanak Amaç

MADDE 1

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir. Kapsam

MADDE 2

(1) Bu Yönetmelik; her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekânsal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları kapsar. Dayanak

MADDE 3

(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5 inci, 8 inci ve 44 üncü maddeleri ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM-Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları Tanımlar

MADDE 4

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) Bütünleşik kıyı alanları planı: Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan; sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözeterek; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekânsal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçeğe şematik ve grafik planlama diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan planı,

c) Çevre düzeni planı: Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan planı,

ç) Eylem planı: Planların hayata geçirilmesine yönelik olarak dönüşüm, uygulama, altyapı gibi birbiriyle bağlantılı iş ve eylemlerin kurum, kuruluş ve diğer paydaşların, bütçe, zaman, insan kaynağı ve kurumsal kapasitelerinin belirlendiği ve ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde gerektiğinde idarelerce hazırlanan planı,

d) İdare: Büyükşehir belediyelerini; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri; bu sınırlar dışında il özel idarelerini ve ilgili mevzuatları uyarınca plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşlarını,

e) İl müdürlüğü: Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü,

f) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,

g) Kentsel tasarım projesi: Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeyi,

ğ) Koruma amaçlı imar planı: 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kanunu uyarınca hazırlanan nazım ve uygulama imar planını,

h) Mekânsal plan: 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca hazırlanan, kapsadıkları alan ve amaçları açısından üst kademedен alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını,

ı) Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlerle ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planı,

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

j) Ulaşım ana planı: Şehrin mekânsal, sosyal ve ekonomik özelliklerine göre ulaşım ihtiyaç ve talepleri ile sürdürülebilir gelişmeyi dikkate alarak; şehir ve yakın çevresinin ulaşım sistemini, ulaşım ağını, standart ve kapasiteleri ile ulaşımın türlere dağılımını, kara, deniz ve hava ulaşımı ve bu ulaşım türlerinin birbirleriyle entegrasyonu, bu türlere ait transfer noktalarını, depolama ve aktarma merkezlerini, ticari yük koridorlarını ve toplu taşıma güzergâhları ile gerektiğinde otopark, bisiklet ve yaya yolları, erişilebilirlik ve trafik konularında gereken ayrıntıları belirleyen, toplu taşımaya ağırlık veren ve öncelikli kılan, kısa ve uzun dönemde ulaşım türlerine ait sorunlara çözüm önerilerini ortaya koyan, gerektiğinde şehrin üst ve alt kademe planları ile eşgüdümlü olarak hazırlanabilen, plan paftası ve raporuyla bir bütün olan planı,

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar

uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

ı) Uzun devreli gelişme planı: Milli parklar, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar gibi korunan alanın sahip olduğu özellik ve nitelikleri göz önünde tutarak kaynak değerlerinin korunması, geliştirilmesi ve uzun dönemde sürdürülebilirliğinin sağlanması için teknik, sosyal, ekonomik, eylem ve yönetim modellerinin belirlendiği, ilişkilerin kurulduğu, bölgelemeye dayalı ekosistem yaklaşımli planı, ifade eder. Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5

(1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

a) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

b) Çalışma alanları: Planlarda, merkezi iş alanı, ticaret, hizmet, turizm, sanayi, toplu işyerleri, endüstriyel gelişme bölgesi, lojistik bölgeler gibi kullanımlar için belirlenen alanlardır.

c) Endüstri bölgesi: Yatırımları teşvik etmek, yurt dışında çalışan Türk işçilerinin tasarruflarını Türkiye’de yatırıma yönlendirmek ve yabancı sermaye girişinin artırılmasını sağlamak üzere 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu uyarınca kurulacak üretim bölgeleridir.

ç) Endüstriyel gelişme bölgesi: Şehirlerin, bölgenin veya ülkenin ekonomik kalkınmasını desteklemek üzere; uluslararası ve yerel unsurlar dikkate alınarak, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan veya yeni üretim sistemine dayalı sanayi, hizmet ile lojistiğin bir arada yer aldığı, bu faaliyetlerin gerektirdiği ticari ünitelerin bulunduğu, ihracata yönelik ve gerektiğinde gümrük işlemlerinin de yapıldığı alanlardır.

d) Gar ve istasyon alanı: Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.

e) Küçük sanayi alanı: Şehirde yaşayanların günlük bakım, tamir, servis ve küçük ölçekli imalat

ihtiyaçlarının karşılanabileceği, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan atölye, imalathane ile depoların yerleşmelere yakın veya kolay ulaşılabilir yerlerinde yapılabildiği alanlardır.

f) Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

g) Lojistik bölge: Kara, demir, deniz ve hava yollarıyla taşımacılık faaliyetlerine yönelik tüm depolama, dağıtım ve destek hizmetlerinin yürütüldüğü alanlardır. Bu alanlarda; konteynır alanları, antrepo ve depo, yükleme ve boşaltma gibi tüm lojistik ve taşımacılık ile ilgili özel ve kamuya ait kuruluşların yönetim birimleri ile konaklamayı da içeren lojistik faaliyetleri destekleyici hizmetler yer alabilir.

ğ) Otogar: İnsan veya eşya taşımalarında, araçların indirme, bindirme, yükleme, boşaltma, aktarma yaptıkları ve ayrıca bilet satışı ile bekleme, haberleşme, şehir ulaşımının sağlandığı, ilgili firmaların büroları, yolcuların günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticari üniteler, araç parkı, bakım, servis ile uygulama imar planında gösterilmek kaydıyla konaklama ve yakıt ikmaline ilişkin fonksiyonların yer aldığı, kat irtifakı ve kat mülkiyeti ile birden fazla bağımsız bölüm oluşturulmayan alanlardır.

h) Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

ı) Sanayi alanı: İçerisinde sanayi tesisleri ile sanayiye hizmet vermek üzere diğer yapı ve tesislerin de yapılabileceği alanlardır.

i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

k) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

l) Toplu işyerleri: Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlardır.

(2) Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM-Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri

MADDE 6

(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

(6) Bütünleşik kıyı alanları planı, mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, kıyı ve etkileşim alanına özgü stratejik yaklaşımla hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren plandır.

(7) Uzun devreli gelişme planı, ulaşım ana planı ve diğer özel amaçlı plan ve projeler; mekânsal planlama kademelenmesinde yer almayan, planlara girdi sağlayan ve imar planı kararlarına veri oluşturan veya gerektiğinde mekânsal planların uygulanmasına yönelik araç ve ayrıntıları da içerir.

ebilen, stratejik plan yaklaşımı ile gerektiğinde şematik ve grafik planlama dili kullanılarak yapılan, plan paftası, eylem planı ve planlama raporu ile bütün olan çalışmalardır. Genel planlama esasları

MADDE 7

(1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- g) Yapıların ve çevrenin kalitesinin artırılması için planlarda gerekli sağliklaştırma ile ilgili kararlara yer verilir.
- ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.
- i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.
- j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklam-

ası ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınarak hazırlanır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM -Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar Araştırma ve analiz

MADDE 8

(1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.

(2) 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.

(3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır.

(4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir.

(5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur.

(6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar.

(7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.

(8) Planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne ve kapsamına, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; sorun veya ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik raporlar, nüfus analizi ve projeksiyonu, yapı ve doku analizi, kentsel risk analizi gibi çalışmalar yapılabilir.

(9) Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır.

(10) Afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapıları kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler planlarda esas alınır.

(11) Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır.

(12) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında; tarihi çevre ve geleneksel doku, kültürel ve doğal miras, sosyal ve ekonomik yapı, mülkiyet durumu, kentsel, sosyal ve teknik altyapı, yapı ve sokak dokusu, ulaşım-dolaşım sistemi, örgütlenme biçimi ve benzeri etütler kent bütünü ile ilişkilendirilerek yapılır. Plan raporu

MADDE 9

(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılaşma amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır.

(2) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir.

(3) Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir.

(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur.

(5) İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır. Gösterim (lejand) teknikleri

MADDE 10

(1) Her türlü mekânsal plan, kendi kademesinin ve yapılış amacının gerektirdiği çizim ve gösterim tekniğine göre hazırlanır.

(2) Planlar, Bakanlıkça belirlenen ve EK-1 Gösterimler başlığı altında yer alan EK-1a Ortak Gösterimler, EK-1b Mekânsal Strateji Planları Gösterimleri, EK-1c Çevre Düzeni Planı Gösterimleri, EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri, EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri ve EK-1e Detay Kataloğuna uygun olarak hazırlanır.

(3) Gösterim listesine ilişkin teklif niteliğinde olan, öznetelikler ve kodlamalar ile planların özelliği gereği ihtiyaç duyulacak gösterim tür ve tipi Bakanlıkça değerlendirilerek uygun görülen gösterimler, Bakanlığın internet sayfasında ilan edilir. Bakanlıkça ilan edilmeyen gösterim planlarda uygulanamaz. Standartlar

MADDE 11

(1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur.

(2) Asgari standartların Bakanlıkça belirlenen esaslar doğrultusunda veya çevre düzeni planı ile belirlenmesi durumunda belirlenen standartlara uyulur.

(3) Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir.

(4) Sit alanlarında; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının fiziksel ve mülkiyet dokusu özellikleri, mevcut sosyal ve teknik altyapı tesisleri, koruma-kullanma dengesi, planlanan alanın şartları ile ihtiyaçları gözetilerek kentsel, sosyal ve teknik altyapı alan standartları, yaya ve taşıt yolları genişlikleri koruma amaçlı imar planı kararları ile belirlenir.

(5) Planlarda, turizm merkez ve bölgelerinde yılın belirli dönemlerinde ikamet edilen konut alanlarında nüfusun gelecekte sürekli yerleşeceği varsayılarak gerekli kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ihtiyaca karşılık gelecek otopark alanlarının ayrılması zorunludur. Bu alanlar, ayrıldığı amaca uygun yapılaşma gerçekleşinceye kadar park, çocuk bahçesi veya spor alanı olarak kullanılabilir.

(6) İmar planları hazırlanırken varsa ulaşım planı dikkate alınarak otopark düzenlemesi yapılır. İmar planında otopark alanı ayrılırken, alan kullanım kararına bağlı olarak yerleşik ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınarak semt veya bölge otoparkı düzenlenir. İmar planlarında otopark alanları ayrılırken otoparkın hizmet vereceği bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik durumu ile kalıcı ve hareketli nüfusun oluşturacağı trafik yoğunluğu dikkate alınır. Bu bölgelerde ulaşım planlarının yapılması esastır. Bölgesel otopark alanları ayrılırken ulaşım planları dikkate alınır. Yürüme mesafeleri

MADDE 12

(1) İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkrada belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur.

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkökul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir. (4) Brüt nüfus yoğunluğu 100 kişi/ha ve daha az olan yerleşim bölgelerinde, dağınık kırsal nitelikli yerleşmelerde veya yerleşik alanlarda uygun büyüklük ve nitelikte alan bulunamaması halinde veya bu fonksiyonlara ulaşımı zorlaştıran doğal ya da yapay eşikler olması nedeniyle yürüme mesafeleri artırılabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM-Mekânsal Strateji Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı

MADDE 13

(1) Mekânsal strateji planı;

- a) Ülke bütünü ile karasuları ve münhasır ekonomik bölgeleri kapsayacak şekilde ülke düzeyinde,
- b) Metropoliten bölgeler, gelişme odakları, yeni kentler, gelişme koridorları, üretim, arz ve tüketim akımları ve ilişkileri, kentsel ve bölgesel ağlar, yerleşmelerin yoğunluğu, ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenen havza ya da bölgeleri kapsayacak şekilde bölge düzeyinde, hazırlanır. Planlama ilkeleri ve esasları

MADDE 14

(1) Mekânsal strateji planlarında;

- a) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunması,
- b) Afet zararlarının azaltılmasına yönelik olarak tehlike ve risklerin analiz edilerek tanımlanması ve tedbirlerin alınması,
- c) Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- ç) Ekonomik ve sosyal gelişme için gerekli olan altyapı, hizmet ve üretim faaliyetlerinin kentsel ve kırsal tüm alanları kapsayacak şekilde kalkınma politikalarına uygun olarak dağıtılması,
- d) Kamu yararı, kaynak kullanımında etkinlik, verimlilik ve saydamlığın sağlanması,
- e) Planlamayı etkileyecek ve planlamadan etkilenecek kamu kurum ve kuruluşları, kalkınma ajansları, üniversiteler, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları ve özel sektör temsilcilerinin katılımı ile farklı uzmanlık alanlarını içeren çok disiplinli bir yapıda hazırlanması,
- f) Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik ilişkisinin kurulması,
- g) Yenilikçi, esnek ve rekabetçi bir ekonomik yapının oluşturulması için gerekli mekânsal düzenlemelerin yapılması,
- ğ) Değişen koşullara uyum sağlanması,
- h) Mekânsal uyumun gözetilmesi,

- i) Yaşam kalitesinin artırılması,
- i) Kentsel ve kırsal alanlar arası mekânsal ilişkilerin güçlendirilmesi,
- j) Araştırma, analiz ve sentez raporları ile bunların gerektirdiği çalıştayların gerçekleştirilmesi sonucunda çıkacak verilere dayanarak hazırlanması, esastır. Planın unsurları

MADDE 15

- (1) Mekânsal strateji planları sektörel ve tematik paftalar ile plan raporundan oluşur.
- (2) Yerleşmeler sistemi ve kentleşme, ulaşım sistemi, su, risk, altyapı, ekonomi ve özel uzmanlaşma bölgeleri, geliştirilmesi kısıtlı veya özel koşullarla tanımlanan alanlar, özel ilkeler doğrultusunda planlanması gerekli alanlar ve benzeri konularda sektörel ve tematik karar paftaları hazırlanır.
- (3) Bölge mekânsal strateji planları hazırlanırken, bölgenin özellikleri gözetilerek sektörel ve tematik pafta onuları çeşitlendirilebilir.
- (4) Mekânsal strateji planı raporu; vizyon ve öncelikler, ilkeler, amaç, kapsam, hedefler ve stratejiler, sektörel ve tematik kararlar, plan hükümleri ve eylem planı konu başlıklarını içerecek şekilde hazırlanır.
- (5) Kullanılacak olan gösterim teknikleri, sektörel ve tematik paftaların niteliğine ve ölçeğine göre planın hazırlanması sırasında geliştirilebilir ve bu Yönetmelik ekinde yer alan gösterimlerinden farklılıklar gösterebilir. Gerektiğinde diğer plan türlerine ilişkin gösterimler kullanılabilir. Uygulama ve izleme

MADDE 16

- (1) İlgili kurum ve kuruluşlarca hazırlanan sektörel planların havza veya bölge düzeyindeki mekânsal strateji planlarına ve çevre düzeni planlarına uyumu sağlanır.
- (2) Mekânsal strateji planlarının uygulamaları, ilgili kurum ve kuruluşların faaliyet raporlarından da faydalanılarak hazırlanacak raporlar ile izlenir. Bu raporlar, uygulama döneminde belirlenen sorunlar ve seçenekli çözüm önerilerini içerecek biçimde hazırlanır, ilgili kurum ve kuruluşlar ile koordinasyon içerisinde değerlendirilir ve gerektiğinde güncellemeler yapılır.
- (3) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamikler dikkate alınarak ihtiyaç duyulan dönemlerde mekânsal strateji planları revize edilir. Veri yapısı ve analizler

MADDE 17

(1) Mekânsal strateji planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında etüt ve analizler yapılır:

a) Planlama alanının dünya ve bölgesindeki yeri; coğrafi konumu ve tanımı, ekonomik ilişkileri, uluslararası ve bölgesel gelişmeler, taraf olunan uluslararası ve ikili antlaşmalar ve kuruluşlar, uluslararası antlaşmalardan gelen yükümlülükler ve benzer konular.

b) Gelişmesi kısıtlanacak veya özel koşullara sahip alanlar; deprem, heyelan, taşkın, iklim değişikliği gibi belirli bir tehlikenin söz konusu olduğu alanlar, biyolojik çeşitlilik açısından önemli olan, tarımsal ekosistemler ve ormanlar, tatlı su ekosistemleri ve su kaynakları, kıyı ekosistemleri gibi endemik türlerin bulunduğu veya ekolojik açıdan önemli alanlar ile doğa koruma alanları, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı koruma alanı, sit alanları ve benzer konular.

c) Yerleşmeler sistemi ve şehirleşme; yerleşme kademelenmesi, yerleşmeler arası ilişkiler, yerleşme büyüklükleri, nüfus değişimleri ve demografik eğilimler, yerleşmelerin sosyal yapıları, uzmanlaşma alanları, odak noktaları, kentsel dönüşüm odakları, cazibe merkezleri, konut stratejileri, yeni kentler, kır kent ilişkisi ve kentsel bölgeler ve benzer konular.

ç) Sektörlerin mekânsal eğilimleri; kalkınma planı, sektörel (tarım, sanayi, madencilik, ulaşım, hizmetler, ticaret, turizm, konut, inşaat vb.) planlar ve ulusal strateji belgeleri ile üst ölçekli planlarda öngörülen sektörel gelişmeler, stratejik yatırımlar, gelişme odak ve koridorları, yeni kentler, üretim bölgeleri, bölgesel ölçekli kamu projeleri ve yatırım kararları, kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgeleri ve benzer konular.

d) Temel altyapı ve ulaşım; karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu taşımacılığı, limanlar, havaalanları, demiryolları, karayolu ağları, Trans-Avrupa ulaşım sistemi vb. projeler, enerji nakil hatları ve koridorları, enerji altyapıları ve potansiyelleri, boru hatları, lojistik merkezler, kara, deniz ve hava giriş kapıları ve benzer konular.

(2) Gerekli görülmesi halinde planın yeri ve niteliğine göre ilave etüt ve analizler ilgili kurum ve kuruluşlarla işbirliği içerisinde yapılır.

ALTINCI BÖLÜM-Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı

MADDE 18

(1) Çevre düzeni planı; coğrafi, sosyal, ekonomik, idari, mekânsal ve fonksiyonel nitelikleri açısından benzerlik gösteren bölge, havza veya en az bir il düzeyinde yapılır. Plan ilke ve esasları

MADDE 19

(1) Çevre düzeni planları hazırlanırken;

a) Varsa mekânsal strateji planlarına uygunluğun sağlanması,

b) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerin dikkate alınması,

c) İlgili kamu kurum ve kuruluşlarının mekânsal kararları etkileyecek nitelikteki bölge planı, strateji planı ve belgesi, sektörel yatırım kararlarının dikkate alınarak değerlendirilmesi,

ç) Sürdürülebilir kalkınma amacına uygun olarak ekolojik ve ekonomik kararların bir arada değerlendirilmesi,

d) Tarihi, kültürel yapı ile orman alanları, tarım arazileri, su kaynakları ve kıyı gibi doğal yapı ve peyzajın korunması ve geliştirilmesi,

e) Doğal yapının, ekolojik dengenin ve ekosistemin sürekliliğinin korunması amacıyla arazi kullanım bütünlüğünün sağlanması,

f) Ulaşım ağının arazi kullanım kararlarıyla birlikte ele alınması suretiyle imar planlarında güzergâhı netleştirilecek yolların güzergâh ve yönünün genel olarak belirlenmesi,

g) Çevre sorunlarına neden olan kaynaklara yönelik önleyici strateji ve politikaların belirlenerek arazi kullanım kararlarının oluşturulması,

ğ) İmar planlarına esas olacak şematik ve grafik dil kullanılarak arazi kullanım kararları ile koruma ve gelişmenin sağlanması,

h) Afet tehlikelerine ilişkin mevcut raporlar ve jeolojik etütler dikkate alınarak afet risklerini azaltıcı önerilerin dikkate alınması, esastır.

(2) Çevre düzeni planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır:

a) Sınırlar.

b) İdari ve bölgesel yapı.

c) Fiziksel ve doğal yapı.

ç) Sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar.

- d) Ekonomik yapı.
 - e) Sektörel gelişmeler ve istihdam.
 - f) Demografik ve toplumsal yapı.
 - g) Kentsel ve kırsal yerleşme alanları ve arazi kullanımı.
 - ğ) Altyapı sistemleri.
 - h) Yeşil ve açık alan kullanımları.
 - ı) Ulaşım sistemleri.
 - i) Afete maruz ve riskli alanlar.
 - j) Askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri.
 - k) Planlama alanına yönelik bölgesel ölçekli kamu projeleri ve yatırım kararları.
 - l) Her tür ve ölçekteki plan, program ve stratejiler.
 - m) Göller, barajlar, akarsular, taşkın alanları, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları ve benzeri hidrolojik, hidrojeolojik alanlar.
 - n) Çevre sorunları ve etkilenen alanlar.
- (3) Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması sürecinde planlama alanı sınırları kapsamındaki tüm veriler 1/25.000 ölçekli harita hassasiyetinde hazırlanır.
- (4) Plan hazırlık sürecinde ihtiyaç duyulan veri, bilgi ve belgeler; ilgili veriyi hazırlamakla sorumlu kurum ve kuruluşlardan, bilimsel çalışmalardan ve uzmanlarca arazide yapılacak çalışmalardan elde edilir.
- (5) Planlama sürecinde coğrafi bilgi sistemleri ve uzaktan algılama yöntemleri kullanılarak güncelenebilir ve sorgulanabilir sayısal veri tabanı oluşturulur. Revizyon ve değişiklikler

MADDE 20

- (1) Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır. Çevre düzeni planı revizyonu;

- a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,
- b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,
- c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,
- ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması, durumunda yapılıır.

(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

- a) Kamu yatırımlarına,
- b) Çevrenin korunmasına,
- c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,
- ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,
- d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine, dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.

YEDİNCİ BÖLÜM- İmar Planlarına Dair Esaslar İmar planı ilkeleri

MADDE 21

(1) İmar planları, varsa kadastral durum işlenmiş, en son onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilir. Kıyı alanlarında yapılan imar planlarında onaylı kıyı kenar çizgisinin paftalarda gösterilmesi zorunludur.

(2) Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.

(3) İmar planları, planlama alanına ilişkin inceleme, araştırma, etüt ve eşik analizi çalışmalarının değerlendirilmesinden elde edilen senteze dayalı olarak hazırlanır.

(4) İmar planlarının, yeterliliği haiz müellifler tarafından kanun ve yönetmelik hükümlerine göre gerekli teknik araştırmalar yapılarak hazırlanması zorunludur. Bu Yönetmelik hükümlerine uygun

olarak hazırlanan planlar ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklik teklifleri yetkili idarelere karar alınması için sunulur.

(5) İmar planlarında, planlama alanının niteliğine göre mevzuatta öngörülen sağlık koruma bantları, güvenlik bölgesi ve benzeri koruma kuşakları gösterilir. İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda bu konuda gerekli tedbirler alınır.

(6) Onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu bulunmayan alanlarda imar planları hazırlanamaz.

(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 etütler kullanılır.

(8) Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır.

(9) İnsan sağlığı ve güvenliği üzerinde doğrudan veya dolaylı olumsuz etkileri olan enerji nakil hatları, dere koruma kuşakları, taşkın risk alanları, afete maruz alanlar ve benzeri alanlara ilişkin kurum ve kuruluş görüşleri imar planlarına yansıtılır.

(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

(11) İmar planlarında, özel proje alanı olarak belirlenen yerlerde nüfus veya yapı yoğunluğu ile kullanım ve yapılaşmaya ilişkin kararlar belirtilir.

(12) İmar planlarında araç trafiğinin azaltılması, toplu taşıma ve yaya öncelikli bir ulaşım sisteminin kurgulanması esastır. Toplu taşıma araçlarının kullanımının teşvik edilmesi amacıyla park et - devam et sisteminin yaygınlaştırılmasına ve toplu taşıma duraklarının veya istasyonlarının bulunduğu etki alanında otopark alanları ayrılması ve birbirine entegre olmasına ilişkin imar planlarında kararlar getirilir.

(13) İmar planlarında afet ve acil durumlarda ihtiyaç duyulabilecek açık alan, yol ve diğer mekânsal ihtiyaçlar gözetilir.

(14) İmar planlarında, sosyal altyapıya yönelik standartlarının sağlanabilmesi açısından imar ada-

larının çok küçük ve parçalı oluşturulmayacak şekilde imar yollarının düzenlenmesi esastır. Eşik analizi

MADDE 22

(1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde hâlihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır.

(2) Eşik analizinde; topografik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

(3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır. Nazım imar planı

MADDE 23

(1) Nazım imar planında karar düzeyi ve içerikleri bakımından, uygulama imar planındaki detay kararlar alınmaması esas olup, uygulamaya dönük kararlar uygulama imar planlarında belirlenir.

(2) İhtiyaç duyulması halinde, nazım imar planlarında, sosyal ve teknik altyapı alanları ve kamuya ayrılan alan dengeleri gözetilmek suretiyle uygulama imar planlarının yapım etapları belirlenebilir.

(3) Ulaşım sisteminin yolculukların mesafesini kısaltacak şekilde tasarlanması esastır.

(4) Park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan gibi açık alanların mahalle ve semt ölçeğinde merkezlerle birlikte tasarlanması esastır.

(5) Açık ve yeşil alan ile diğer sosyal ve teknik altyapı alanları bir bütün olarak, erişilebilir şekilde merkezlerle birlikte planlanmalıdır.

(6) Nazım imar planlarının hazırlanması sürecinde, planlama alanı sınırları kapsamında aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında analiz, etüt ve araştırmalar yapılır:

a) İdari sınırlar.

b) Jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve hidrojeolojik yapı.

- c) Yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri.
- ç) Yenileme, sağlıklılaştırma, dönüşüm bölgelemeleri.
- d) İklim özellikleri.
- e) Bitki örtüsü.
- f) Toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı.
- g) Ekolojik yapı (ekosistem tipleri, flora ve fauna varlığı).
- ğ) Koruma statüsü verilmiş alanlar, hassas alanlar (sit alanları, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme alanı, yaban hayatı koruma alanı, tür koruma alanı, içme suyu havzaları koruma alanları ve diğerleri).
- h) Orman alanları, mera, yaylak, kışlak alanları.
- ı) Kültür ve turizm gelişim ve koruma bölgeleri, turizm merkezleri.
- i) Organize sanayi bölgeleri, kapasite ve doluluk oranları.
- j) Genel peyzaj öğeleri, makroform analizi.
- k) Demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri (yaş, cinsiyet, çalışma, eğitim, medeni hal).
- l) Sosyal yapı.
- m) Ekonomik yapı.
- n) Ana ulaşım sistemi (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu, terminal, gar, liman ve havalimanı).
- o) Çevre sorunları.
- ö) Lojistik merkez alanları.
- p) Sektörel yapı (tarım, sanayi, hizmet, ulaşım, enerji, maden, konut vb.).
- r) Katı atık depolama, geri kazanım ve bertaraf tesisleri.

- s) İçme suyu ve atık su arıtma tesisleri.
- ş) Atık su deşarj yerleri.
- t) Tarımsal sulama alanları.
- u) Ruhsatlı maden sahaları.
- ü) Askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri, mania planları.
- v) Doğal afet tehlikeleri ve kentsel riskler, varsa risk yönetimi ve sakınım planları.
- y) Mevcut arazi kullanımı, yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı.
- z) Çevre düzeni planı kararları ve yürürlükteki imar planları. Uygulama imar planı

MADDE 24

(1) Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi sosyal ve teknik altyapı alanı dengeleri gözetilerek etaplar halinde de yapılabilir.

(2) Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

(3) Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.

(4) Uygulama imar planlarında yapılaşma koşullarına ilişkin olarak; ayırık, bitişik, blok yapı nizamı ile Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), Kat Alanları Kat Sayısı (KAKS), emsal, bina yüksekliği, yapı yaklaşma mesafeleri belirlenir.

(5) Araç trafiğine ayrılmış şerit sayısını azaltmamak ve ilgili TSE standartlarına uymak kaydıyla; taşıt yollarının yaya, engelli ve bisiklet kullanımına ayrılmış kısımlarının genişlikleri, nazım imar planında değişikliğe gerek olmaksızın uygulama imar planında artırılabilir.

(6) Uygulama imar planlarında, öncelikle engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamu ortak mekânlarını kullanmakta zorluk çeken ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal

altyapı alanlarına erişimini ve kullanımını sağlayıcı ve kolaylaştırıcı tedbirlerin alınması amacıyla tasarım ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(7) Uygulama imar planlarında yaya ve bisiklet yolları ile bisiklet park yerleri uygulama ilkeleri geliştirilmesi esastır.

(8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklentileri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescile değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır.

(9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

(10) Uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında aşağıdaki analiz ve araştırmalar yapılır:

- a) Nazım imar planı kararlarının analizi.
- b) Planlama alanının sınırları.
- c) Mevcut yapı yoğunluğu ve doku analizi.
- ç) Yapı adalarının ve yapıların konumu ve özellikleri.
- d) Yapılaşma ve yaklaşma mesafeleri.
- e) Mevcut nüfus yoğunluğu ve dağılımı.
- f) Sosyal altyapı tesisleri.
- g) Teknik altyapı tesisleri.
- ğ) Mülkiyet yapısı ve kamu mülkiyetindeki alanlar.
- h) Tescilli eser, anıt vb. tarihi ve kültürel varlıklar.
- ı) Hizmetlere erişilebilirlik.

- i) Afet tehlikelerinin dikkate alındığı yerleşime uygunluk durumunu belirlemeye yönelik jeolojik etütler.
- j) Topografya, eğim vb. eşikler.
- k) Göl, baraj, akarsu, taşkın alanı, yeraltı ve yüzeysel su kaynakları vb. hidrolojik, hidrojeolojik yapı.
- l) Ulaşım sistemi ve kademelenmesi, durak-istasyon noktaları.
- m) Trafik düzeni ve güvenliği, yollar ve kavşaklar ile ilgili ilkeler, yapı ve tesislerden karayoluna geçiş yolu bağlantısı yapılabilecek kesimler.
- n) Yaya bölgeleri, yaya ve bisiklet yolları.
- o) Otopark kapasitesi ve dağılımı.
- ö) Açık ve kapalı alan kullanımları ve ilişkileri.
- p) Toplanma alanları.
- r) Hizmet alanlarının yer seçimi ve büyüklüğü.
- s) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanlar ve ilkeleri.
- ş) Ulaşım güzergahları.
- t) Havalimanı, liman ve iskeleler.
- u) Gar ve istasyon alanları.
- ü) Lojistik alanlar. İmar planı revizyonu ve ilaveleri

MADDE 25

(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.

(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelik-

te belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir. İmar planı değişiklikleri

MADDE 26

(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır.

(4) Kat adedi veya bina yüksekliğini artıran imar planı değişiklikleri, yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliği dikkate alınmak suretiyle, şehrin veya alanın yakın çevresinin silueti, yapıların güneşe göre cephesi ve yönlenmesi özelliklerini olumsuz yönde etkilememesi esas alınarak yapılır.

(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.

b) Nüfus yoğunluğuna bağlı olmaksızın, kat adedinin artırılmasının istenmesi durumunda; önerilecek kat adetlerinin tayininde aşağıdaki formüle göre bulunacak bütün yollardaki karşılıklı bina cepheleri arasındaki asgari uzaklık sağlanacaktır. $K = [(Y1 + Y2)/2] + 7,00$ m Yukarıdaki formülde; K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe (metre), Y1 = Yolun bir cephesine önerilecek yapının yüksekliği, Y2 = Yolun diğer cephesinde önerilecek yapının yüksekliğini, ifade eder.

c) Parsellerin birleştirilmesi ve yapı düzeni değişikliği içeren, kat adedinin artırılmasına yönelik uygulama imar planı değişikliklerinde de yukarıdaki formüle uyulması esastır.

(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergâhına ait imar planı değişikliklerinde:

a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.

b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.

c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.

ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kutbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.

d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlü değişiklikte bu Kuruludan alınacak görüşe uyulur.

e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir.

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

SEKİZİNCİ BÖLÜM- Koruma Amaçlı İmar Planlarına Dair Esaslar Koruma amaçlı imar planı hazırlama ilkeleri

MADDE 27

(1) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanmasında aşağıdaki ilkelere uyulur:

a) Koruma amaçlı imar planları, varsa etkileşim geçiş sahaları da göz önünde bulundurularak ve sit alanının bütününe kapsayacak şekilde veya uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanır.

b) Tabiat varlıkları, doğal, tarihi, arkeolojik, kentsel ve kentsel arkeolojik sitler ile koruma statüsü bulunan diğer alanların çakıştığı yerlerde ilgili bakanlıkların koruma ve kullanma esaslarına ilişkin görüşü alınır.

c) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması aşamasında tespit edilen sorunların çözümü ve tarihi, kültürel, doğal çevrenin yaşanabilir ve sürdürülebilir biçimde korunabilmesi için alana özgü stratejiler ile gerektiğinde tescilli kültür varlıkları ile sit alanları içindeki faaliyetlerin ve yapı stokunun deprem, sel baskını, heyelan, yangın, kaya düşmesi ve benzeri afetlere karşı daha dayanıklı ve güvenli hale getirileceğine ilişkin hedefler, stratejiler ve uygulama esasları belirlenir.

ç) Koruma amaçlı imar planlarının hazırlandığı alanın nitelikleri gözetilerek ayrıca tarihi, kültürel ve doğal yapısına ilişkin yapılmış araştırmalar da değerlendirilerek kullanım kararları ve yapılaşma koşulları belirlenir.

d) Koruma amaçlı imar planlarında ilgili mevzuatı gereği oluşturulan Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu veya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarının uygunluk kararları alınmadan plan onaylanamaz.

e) Koruma amaçlı imar planı; daha geniş alanları kapsayan bir planın parçası olması halinde, plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu ve erişilebilirliği dikkate alınarak bütünlük bir yaklaşım ile hazırlanır.

f) Doğal sit alanlarına ait koruma amaçlı imar planı bölge komisyonu kararı ile birlikte, tabiat varlıkları ve doğal sitler ile tarihi arkeolojik, kentsel, kentsel arkeolojik sitler ve diğer koruma statülerinin çakıştığı alanlarda ise ilgili Bakanlıkların görüşü alındıktan sonra ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı ile birlikte Bakanlığa sunulur. Planlar Bakanlık tarafından uygun bulunması halinde onaylanır.

g) Planlama aşamasında sit alanı sınırları içerisinde tescilli olmayan ancak tescile konu olabilecek kültür ve tabiat varlıkları hakkında envanter çalışması yapılarak ilgili kurul veya komisyonların onayına sunulur.

ğ) Koruma amaçlı imar planlarında yenileme alanları belirlenmesi durumunda yenileme projelerinin planda getirilmiş kararlara uygun hazırlanması esastır.

h) Koruma amaçlı imar planlarında sit alanının bütününü olumsuz etkileyecek, mevcut korunması gerekli değerleri bozacak ya da yok edecek, geleneksel kentsel doku özelliklerini olumsuz yönde değiştirecek yeni işlev dönüşümlerine ilişkin plan değişikliği yapılamaz.

ı) Uygulama imar planlarında mevcut tarihi yapıların, sokak dokularının korunması ve yenilenmesini sağlayacak kararlar alınır.

DOKUZUNCU BÖLÜM -Bütünleşik Kıyı Alanları Planlarına Dair Esaslar Planlama alanı

MADDE 28

(1) Planlama alanı sınırı; kıyı ve coğrafi, ekonomik, sosyal, tarihsel ve ulaşım bakımından etkileşimde olduğu doğal çevre, kullanım ve faaliyetler esas alınarak ve gerektiğinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınarak Bakanlıkça belirlenir. Planlama ilkeleri

MADDE 29

(1) Planlarda, bölgesel düzeyde, kıyı alanlarına yönelik sektörel eğilimler, öngörüler ve hedeflere dayalı mekânsal stratejiler; kıyı alanları ve etkileşim alanlarına odaklı olarak bütünsel bir yaklaşımla geliştirilir. Buna göre planlar hazırlanırken;

a) Kıyı alanlarında sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda; hassas ekosistemler korunarak doğal ve kültürel kaynaklardan yararlanmada sektörler ve faaliyetler arası uyumun sağlanması,

b) Kıyıya denizden veya karadan erişilebilirlik, kıyılardan yararlanmada kamu yararı ve eşitlik ilkesi çerçevesinde stratejilerin geliştirilmesi,

c) Kıyı alanlarında yetki ve sorumluluğu olan kurumlar ve idareler ile kıyıda faaliyet gösteren sektörler arası uyum ve eşgüdümüne yönelik yönetim modelinin oluşturulması, planlama ve yönetime ilişkin uygulama araçlarının geliştirilmesi,

ç) Kıyılarla ilgili bölgesel ve il düzeyinde yapılacak planlara ve çalışmalara yol göstermesi, şematik ve grafik planlama dili kullanılarak hazırlanması,

d) Planlama sürecinde kıyı alanlarının mevcut profilinin çıkarılması,

e) Var olan potansiyeller ve fırsatlarla birlikte sorunlar ve kısıtların ortaya konulması,

f) Alana ilişkin güncel bilgilerden hareketle alt bölgeler özelinde mekânsal gelişme ve planlama stratejilerinin tarif edilmesi,

g) Stratejilerin hayata geçirilmesini sağlayacak ve kolaylaştıracak katılımcı bir yönetim modelinin geliştirilmesi, esastır.

(2) Bütünleşik kıyı alanları planlarının hazırlanması sürecinde, aşağıda genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir; bu veriler kapsamında deniz, akarsu, göl, gölet ve kara tarafındaki etkileşim bölgelerine ilişkin aşağıdaki analiz, etüt ve araştırmalar yapılır:

- a) Kıyı ekosistemi.
- b) Afet tehlikeleri (deprem, heyelan, kaya düşmesi, su baskınları, tsunami,vb.).
- c) Dalga ve rüzgâr iklimi, su çevrim özellikleri, deniz akıntıları, fırtına kabarması, deniz seviyesi yükselmesi.
- ç) Kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi uygulamaları.
- d) Ana ulaşım bağlantıları (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu).
- e) Limanlar, ticari iskeleler, balıkçı barınakları, boru hatları, tersaneler.
- f) Deniz ticareti ve deniz ulaşımı.
- g) Doğalgaz ve petrol ürünleri depolama iletim ve rafineri tesisleri.
- ğ) Turizm ve konaklama tesisleri, yat ve kruvaziyer turizmi.
- h) Balıkçılık, su ürünleri ve balık çiftlikleri.
- ı) İçmesuyu sistemi, katı atık yönetimi ve hava kalitesi.
- i) Sahil güvenlik, dalışa yasak bölgeler.
- j) Yerleşim alanlarının kıyı yönünde ve kıyı ile ilişkili genişleme eğilimi.

(3) Bütünleşik kıyı alanları planları; kıyı alanlarında yetkili kurum ve kuruluşlar, yerel yönetimler ve yatırımcıların, planlama, projelendirme ve uygulamalarına rehberlik eder.

ONUNCU BÖLÜM -Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslar Projenin hazırlanması

MADDE 30

(1) Kentsel tasarım projesi yapılacak alanın sınırları imar planında gösterilebilir. Ancak kentsel tasarım projelerinin imar planından önce yapılmış olması halinde, bu projelerdeki gerekli ayrıntılar imar planı kararlarında yer alır.

(2) Kentsel tasarım projelerinin bulunduğu yerleşme veya bölgenin gelişme ve yapılaşma hedefleri bütününde ele alınması ve projelerin yönlendirilmesi amacıyla büyük alan gerektiren bölgelerde proje kapsamında gerektiğinde master plan hazırlanabilir.

(3) Kentsel tasarım projelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi amaçlı gerektiğinde kentsel tasarım değerlendirme komisyonu kurulabilir.

(4) Uygulama imar planı onaylanmadan kentsel tasarım projeleri uygulanamaz.

(5) Kentsel tasarım projelerinde, alanın özelliğine göre doluluk-boşluk oranı, yapılar arası ilişkiler, taşıt ve yaya hareketleri gibi mimari ve mekân tasarımına ilişkin ayrıntılar ile doğal, kültürel, sosyal, ekonomik, ulaşım ve teknik altyapıya ilişkin veriler dikkate alınır.

(6) Kentsel tasarım projeleri, ölçeğin niteliğine göre farklı ayrıntıları içerecek şekilde hazırlanır.

a) Kentsel tasarım projeleri genel olarak; koruma, sağlıklılaştırma, iyileştirme, yenileme politikalarını içeren, ulaşım, tasarım, fonksiyon ilkelerini ortaya koyan, çeşitli şemalar ve tasarım ilke ve detayları ile desteklenen bir biçimde hazırlanır. Projede; alanın ihtiyaç programı ve alan verileri doğrultusunda, açık mekânların kapalı mekânlarla birlikte düzenlenmesi, toplu taşıma, taşıt, yaya, bisiklet, otoparklar, servis gibi genel ulaşım-dolaşım sorunlarının çözümü, çevre düzenlemesi ve altyapıya ilişkin koşullar, çevre yapılarla ilişkilerin kurulması ve her türlü düzenlemenin temel ilkeleri belirlenir.

b) Kentsel tasarım projeleri ayrıntılı olarak; ada içi veya dışı, proje alanındaki ulaşım-dolaşım ilişkileri ve açık-kapalı alanlara ilişkin tasarımlar, arazi ve yapı düzenlemelerine ilişkin kotlandırma, yönlendirme, bahçe mesafeleri, kütleler arası mesafe gibi kütle düzenlemeleri, işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, bitkilendirmenin genel karakteri, su ögesi kullanımı, tüm elemanların ölçülendirilmesi, malzemenin belirlenmesi, kütle, gabari, şematik plan çizimleri gibi yapılara ait mimari konsept projeleri ile anlatım için uygun olabilecek ölçekte yeterli sayıda görünüş, kesit, silüet, 3 boyutlu olarak arazi üzerinde modellenmesini içerir. Ayrıca detay listesi, aydınlatma elemanları, yönlendirme ve tanıtım levhaları, çöp kutuları ve benzeri kent mobilyalarına ait ayrıntılar ve kesin proje raporu da bu çalışma kapsamında ele alınır.

(7) Kentsel tasarım projesi doğrultusunda mekânın imge, anlam ve kimlik kazanmasını, estetik ve sanat değerinin yükseltilmesini, yapıların bir uyum içerisinde ve bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesini amaçlayan ve mekânsal planlama sistematigi içerisinde uygulamaya yönelik kılavuz ve tavsiye niteliğinde kararları içerecek şekilde kentsel tasarım rehberi hazırlanır.

(8) Yaya bölgeleri ve meydanların planla ve tasarım ile geliştirilmesi esastır.

(9) Sokak ve binaların tasarımında erişilebilirlikle beraber mekânların aydınlatılması, sokakların birbiriyle ilişkisi, sokak ve meydanlara güvenli erişim ortamının sağlanması da esas alınır.

(10) Kentsel tasarım projesine ilişkin Bakanlıkça usul ve esas belirlenir.

ONBİRİNCİ BÖLÜM -Çevre Düzeni Planı ve İmar Planlarının Onayı, İlanı ve Kesinleşmesi Planların sunulması

MADDE 31

(1) İdare; onaylanmak üzere iletilen plan tekliflerini, öncelikle eksik belgesinin olup olmadığı yönünden inceler, eksik belgesi bulunanların eksikliklerinin ilgisince 30 gün içinde tamamlanmak üzere iade eder.

(2) Plan teklifleri; Kanun ve bu Yönetmelik hükümleri uyarınca, planın kademesi ve türüne göre üst kademe planlar, planlama esasları, yapılan analiz ve kararlar ile birlikte gerekçesi, planın kent bütününe ve çevresine etkisi ve uyumu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesi, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması, kentsel doku ve yaşanabilirlik hususları kapsamında değerlendirilir.

(3) Plan paftası, plan notları, plan raporu bulunmayan ve plan teklifi niteliğini haiz olmayan, müellif tarafından yapılmayan ve imzalanmayan planlar, idarelerin karar mercilerine sunulamaz.

(4) İmar planı teklifleri, planın kapsadığı alanın maliki veya maliklerinin yasal vekilleri tarafından sunulabilir. Planlanan alan içinde maliklerine ulaşamayan, malikleri belli olmayan veya maliki bulunmayan yerlerin mevcudiyeti halinde, bunların ilgili idarece belgelendirilmesi ve planlanan alanın %20'sini aşmaması şartı aranır. Planların onaylanması ve yürürlüğe girmesi

MADDE 32

(1) Çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikler idarelerin karar mercilerince onaylanarak yürürlüğe girer. Ancak uygulama imar planı kesinleşmeden imar uygulaması yapılamaz.

(2) Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri ilgili mevzuatı doğrultusunda karar almaya yetkili mercilerce onaylanmadan önce Bakanlık sistemi üzerinden Plan İşlem Numarası alınması zorunludur.

(3) Çevre düzeni planlarının kesinleşmeyen kısımlarını kapsayan imar planları onaylanmaz.

(4) Plan onaylamaya yetkili idarelerin karar mercilerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle idarelerce otuz gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir.

(5) Planlar plan notları, plan raporları ve ekleriyle birlikte onaylanır. Onay metninde açıkça belirtilmese dahi plan raporu ve diğer eklerin plan paftaları ile birlikte onaylandığı kabul edilir.

(6) Kesinleşen planların her bir paftasının önyüzüne Plan İşlem Numarası ile onay tarih ve sayısının yazılarak mühürlenmesi zorunludur. Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi

MADDE 33

(1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.

(2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dahil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar mercisine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

(7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

ONİKİNCİ BÖLÜM-Planların Aleniyeti ve Denetimi Planların aleniyeti ve dağıtımı

MADDE 34

(1) Bu Yönetmelikte adı geçen her tür ve ölçekteki planlar, plan notları, açıklama raporları ve ekleriyle birlikte alenidir. Bu aleniyeti sağlamak planı onaylayan idarenin görevidir.

(2) İdareler; mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planlarının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar halinde ya da sayısal ortamda çoğaltarak, tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir. Ayrıca idareler, internet sayfasında sürekli yayımlamak suretiyle de planlara aleniyet sağlayabilir.

(3) Planların aleniyetini sağlamak ve toplumu bilgilendirmek için, medya ve elektronik haberleşmenin yanı sıra seminerler, konferanslar, sergiler ve toplantılar gibi araçlar da kullanılabilir.

(4) Kesinleşen planlar idarelerce plan notları, plan raporu, onaya ilişkin karar, askı tutanakları ve jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etütleri ile birlikte en geç on beş gün içerisinde Bakanlık tarafından belirlenen sayısal veri yapısına göre coğrafi bilgi sistemi ortamında kaydedilerek, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalında yayımlanması için Bakanlığa iletmek üzere İl Müdürlüklerine gönderilir.

(5) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanıp onaylanan mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerine ilişkin coğrafi veri ve bilgilerin, idarelerce Bakanlar Kurulunca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısal olarak üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi ve Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Planların izlenmesi ve incelenmesi

MADDE 35

(1) Planların, üst kademe planlara, bu Yönetmeliğe ve imar mevzuatına uygunluğunun sağlanması planı yapan ve onaylayan idarelerin sorumluluğundadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan her tür ve ölçekteki mekânsal planların; üst kademe planlara, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Yönetmeliğe uygunluğunu izleme ve inceleme işlerini Bakanlık yürütür.

(2) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, dışında il özel idarelerince onaylanan mekânsal planlar kesinleştikten sonra incelenmek üzere en geç on beş gün içinde İl Müdürlüğüne iletilir.

(3) Mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişiklikleri, plan notları, plan raporu, onaya esas ilgili idare meclisi kararı ile diğer bilgi ve belgelerle birlikte Bakanlıkça belirlenen formatta ve sayısal ortamda iletilir.

(4) İletilen mekânsal planlar incelenerek gerekli değerlendirmeler yapılır. Bakanlıkça, planlarda; usul, şekil, üst ölçekli planlar ve Bakanlıkça yayımlanan yönetmeliklere aykırılık tespit edilmesi halinde, gerekli düzeltmelerin yapılması ve aykırılığın giderilmesi amacıyla ilgili idare bilgilendirilir.

(5) Bakanlık, planların incelenmesini resen veya İl Müdürlükleri aracılığı ile yapabilir.

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM-Çeşitli ve Son Hükümler İdarenin ve müellifin yükümlülükleri

MADDE 36

(1) İdare ve plan müelliflerinin her tür ve ölçekteki plan yapımında bu Yönetmeliğe uyması zorunlu olup, planlarda bu Yönetmelikte yer alan hükümlere aykırı kararlar getirilemez. Planların elde edilmesi

MADDE 37

(1) İdare; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 8 inci maddesinin ikinci fıkrasına göre her tür ve ölçekte plan yapımı, bu planlara altlık oluşturacak her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, mikro bölgeleme çalışmaları ile danışmanlık ve araştırma işlerini, bu işlerde faaliyet gösteren, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları ile yaptırabileceği gibi İller Bankası Anonim Şirketine yetki verilme suretiyle ya da ihale yöntemi ile de temin edebilir. Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 38

(1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 Mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) 11/11/2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE 1

(1) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onay makamına sunulan veya idare meclisinin gündemine alınan plan teklifleri, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır. Ancak, bu planlar için de plan işlem numarası alınması zorunludur.

GEÇİCİ MADDE 2

(1) Yürürlükte olan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planlarında yapılacak revizyon, ilave ve değişikliklerinde bu Yönetmeliğin nazım imar planları ile ilgili hükümlerine uyulur.

GEÇİCİ MADDE 3

(1) Bu Yönetmelikle birlikte yürürlükten kaldırılan gösterimlere karşılık, yürürlüğe giren gösterimlerin mekânsal planlarda ve bu planlara ilişkin revizyon, ilave ve değişikliklerinde kullanılması zorunludur.

GEÇİCİ MADDE 4

(1) İdareler; yürürlükteki mekânsal planlarını bir yıl içinde Bakanlıkça belirlenen veri yapısına uygun olarak coğrafi bilgi sistemi ortamında sayısallaştırılıp Plan İşlem Numarası almak suretiyle Bakanlığa iletir. İdareler tarafından talep edilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde sayısallaştırma hizmeti Bakanlık tarafından yapılabilir. Yürürlük

MADDE 39

(1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer. Yürütme

MADDE 40

(1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

A.5 ARAZİ MÜLKİYET DURUM TESPİTLERİNİN YAPILMASI



1. Yapılan alan çalışmalarında toplam 240 adet parsel proje tasarım kapsamına girmektedir.
2. Büyüklü küçüklü 46 adet betonarme karkas ve betonarme yığma yapılar alan içerisinde bulunmaktadır.
3. Yapılan Alan çalışmalarında Van Gölü su sınırlarına giren 50 adet parsel tespit edilmiştir. Bu parsellerle ilgili bilgiler Tuşba Belediyesi'nin İmar ve Şehircilik müdürlüğünde 1/1000 ve 1/5000 imar planı ve nazım imar planlarında yer almaktadır.
4. Parsel alanları yüz ölçümü yaklaşık olarak 2.402.361 metrekare, yaklaşık olarak uzunluk 5,590 km dir.

5. Proje alanının karayolu-sahil arası derinlikleri ortalama 170 metre ile 420 metre arasında değişmektedir. Bu değişkenlik Feribot İskelesi'ne doğru daralmakta, Yüzüncü Yıl Üniversitesi'ne doğru genişlemektedir.

6. Parsellerde bulunan yapılaşmalar kıyı kanunu yönetmeliğine uymamakta ve afet kotu altında kalmaktadır. (Afet kotu:1652-1655 mt)

7. Alan içerisinde kullanımda olan parsellerle ilgili Tuşba Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemleri yapılacak ve alana dahil edilecektir. Bu süreç tüm hızıyla devam etmektedir.

8. Yapılacak alan çalışmaları ve uygulamalar etaplara ayrılarak planlamalar yapılacaktır.

A.6 ÇEVREDEKİ PLANLI VE PLANSIZ ALANLAR ARASINDAKİ İLİŞKİNİN KURULMASI

Proje Feribot iskelesi - Yüzüncü Yıl Üniversitesi arasında kalan sahil bandını kapsamaktadır. Temel amaç bu bölgenin Van iline ve merkez ilçemiz Tuşba'ya kazandırılması, doğal sahil bandının kullanımı ve kentin sahille buluşmasını içermektedir.



Yapılan düzenleme ve planlamalarla bu amaçlar dahilinde mevcut sahil bandının doğal zenginliği korunmuş ve halkın kullanımına en uygun şekilde ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye getirilmiştir.



Van ilinin genelde ve Tuşba merkez ilçesinin özelde kültürel ticari alanlara ihtiyacı vardır. Sahil bandının gözde bir alan halini almasıyla birlikte yerli- yabancı turist akınına uğrayacağı kesinlikle görülmektedir.



Tasarlanmış olduğumuz ticari alanlar eski Van mimarisi ile birlikte ele alınmıştır. Kültürel değerlerimizin yok olmaya yüz tutuyor olması bu konudaki hassasiyetimizi arttırmıştır. Avlulu ticari mekanların yan tarafları kemerli ve dekoratif sütunlardan oluşarak eski kültürümüze atıfta bulunmuştur. Üst kısmı manzarayı görebilecek şekilde ve eski Van Evi görünümünü yakalayacak şekilde tasarlanmış ve kafe işleviyle sunulmuştur. Avlu kısmında ise açık forum tadında kapalı modern örtüsüyle tasarıma uygun açık, yarı açık mekanlar oluşturulmuş ve dinlenme, yürüyüş alanları akıcı bir aksa oturtulmuştur.



Ticari alanlarda Van iline özgü kültürel değerler bulundurulacaktır. Stand alanları, sergi alanları ve sürkülasyon alanlarıyla halkın uzun süre keyifle kalabileceği ferah ortamlar oluşturulmuştur.

Kumsal alanlarda kullanıcının dinlenebileceği spor aktivitelerini gerçekleştirebileceği ve özel tasarımlı hafif yapılar bulundurulmuştur.



Van gölünün eşsiz gün batımı eşliğinde film izleyip, dinlenme büyük bir keyif kaynağı olacaktır. Gece ve gündüz sahil bandının kullanımı sağlanacaktır. Piknik alanları dinlendirici ve ailelere huzur veren geniş yeşil alanlarla donatılmıştır. Çocuklarıyla gelen ailelerin yorucu hafta içinden sonra dinlendirici hafta sonlarını geçireceği lunapark ve oyun alanlarıyla birlikte yalnız bir kaç şehirde uygulanmış olan harikalar diyarı konseptiyle buluşacaktır.

Bunun yanında otopark alanları, renkli döşeme alanlarıyla yürüme yolları, bisiklet yolları ve bisiklet istasyonları, amfityatrolar, su sporları alanları, gezici sinemalar, luna park alanları, doğal botanik park alanı gibi alanlar ile sahil bandının en modern ve ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde tasarlanmıştır.



A.7 ARAZİ KULLANIM ÖNERİLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ

Kentsel tasarım, birçok disiplinin bilgi ve birikiminden yararlanan bir uzmanlık dalıdır. Bilim ve teknoloji alanında yaşanan gelişmeler farklı disiplinlerin ve uzmanlık alanlarının doğmasına neden olmuştur. Ancak bu uzmanlık alanları ve disiplinlerin oluşması birçok meslek dalı tarafından dışlanmış ve bir mesleki yetki tartışmasına dönüşmüştür. Kentsel tasarım da uzmanlık alanlarından bir tanesidir.

A.7.1 KIYI PLANLAMA İLKELERİ

1. Kıyı Planlamasında su ve yeşil ile insanın kaynaşması, bütünleşmesi, karşılıklı etkileşim içinde bulunması esas amaçtır.

2. Alanın nitelikli bir yer olarak geliştirilmesi ve buna bağlı olarak gerek yapıların gerekse açık alanların bu amaç doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla ele alınması

Bu amaca ulaşırken su kalitesinin bozulmaması, kirlilik yaratılması, ekolojik dengenin korunması da başlıca amaçlardan biri olmalıdır.

3. Ulaşımın doğayı, var olan yeşil dokuyu tahrip edecek şekilde değil, mevcut izleri kullanacak şekilde tasarlanması uygun olacaktır.

4. Alan genelinde (Van-Tuşba) eksik olan yeşil alanların artırılması. Kıyı bandında var olan monoton yapının, işlevlerin ve düzenlemelerin alanın tamamına dağıtılması ile giderilmesi ve olan araç/yaya yolları, yaya/taşıt/bisiklet vb ulaşım amaçlı kullanılmalıdır.

5. Kirlilik oluşturmamak amacı ile kıyı boyunca belirli noktalarda toplanmış servis/odak noktaları planlamalı ve bu odaklarda yeme/içme (gastronomi), wc, çöp toplama, sağlık telefon vb servis ve hizmet üniteleri bulunmalıdır.

6. Uygun alanlarda bu odaklar, çay bahçesi, kafe gibi daha geniş kitleye hizmet verecek şekilde tasarlanabilir.

7. Kıyı doğal bitki örtüsünün korunması ve kıyıda görselliği bozacak yapılaşmalar yapılmaması esas ilkedir.

8. Park alanına ana yollardan giriş özel olarak planlanmalıdır. Ana ulaşım girişleri, parkın özelliğine uyumlu olarak geliştirilmelidir.

9. Yaya patikaları kullanılış yoğunluğuna göre planlanmalıdır. Genellikle iki yönlü yaya patikaları ortalama 3-5 metre genişliğinde olmalıdır.

10. Alanın tamamının kent bütünü için kullanılabilirliğinin sağlanması. Mevcut ve öneri dolgu alanları yine rekreatif kullanıma yönelik olarak planlanmıştır. Alanın tamamının kent bütünü için kullanılabilirliğinin sağlanması Mevcut ve öneri dolgu alanları yine rekreatif kullanıma yönelik olarak planlanmıştır. Proje alanı içerisinde, asgari düzeyde deniz dolgusu yapılmasına özen gösterilmiştir. Proje alanı içerisinde, asgari düzeyde deniz dolgusu yapılmasına özen gösterilmiştir. Genişliği değişiklik gösteren dolgu alanı içerisinde yeşil alan düzenlemeleri, yaya yolları ve toplanma alanları, gösteri alanı, kafe çay bahçesi ve büfe gibi kullanımlar düzenlenmiştir Alanda öncelikli olarak yaya-taşıt trafiğinin birbirinden ayrıştırarak düzenlenmesi konusu ele alınmıştır.

11. Van Tuşba Belediyesi tarafından hazırlatılan kentsel tasarım projesine ve 1/1000 Ölçekli Van Tuşba Kıyı Bandı Sahil Düzenlemesi Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

12. Tüm dolgu alanlarında 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı resmi gazetede yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümleri doğrultusunda rekreatif kullanıma yönelik düzenleme ler yapılmıştır.

A.8 ARAZİ/FONKSİYON ANALİZİ

Tuşba sahil bandının mevcut durumunu özetlersek , Van Gölü'nün diğer sahil alanlarında görülen bakımsız ve tamamen kaderine terk edilmiş, kullanıcısı dahi olmayan adeta unutulmaya yüz tutulmuş, değerlendirilmeyi bekleyen bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.



Biriken atıklar ve bilinçsizce dökülen hafriyatlar nedeniyle gün geçtikçe daha fazla tahribe uğramıştır. Alanda bulunan sazlık ve doğal alanlar su kuşlarına ev sahipliği yapmaktadır. Ancak bu kuş türlerinin de oluşan olumsuzluk koşullardan etkilendiğini etkin bir şekilde görmekteyiz.

Sahil bandının bazı kısımlarında ise ticari faaliyetler adı altında rantlaşma ve alanı sahiplenmeler görülmektedir.



Bu kısımların modern daha kullanışlı ve doğal alanlara dönüşümü hızlandırılacaktır.

Alan içerisinde parselleri bulunan aileler yer almaktadır. Bu ailelerin mağdur edilmeden yapılacak alanlara iş istihdamı gibi etkenler düşünülmemekte ve ailelerin gönül rahatlığıyla projeye destek sunacakları gerekli görüşmelerden ve girişimlerden sağlanacaktır. Yapılan girişimlerle proje detayları paylaşılıp aileler ikna edilecektir.



Proje alanımızda mevcut olan bir diğer unsur ise arıtma tesisi. Tuşba Belediyesi bu aşamada arıtma tesisinin kapasitesinin artırılması ve alan içerisindeki varlığıyla ilgili değerlendirilmeler yapmaktadır. Kapasite artırımı ve çevresel sıkıntılar giderilecektir.

Bir diğer unsur olarak proje alanımızda yer alan ve diğer alanlara göre doğallığı henüz bozulmamış geniş sazlık alanlardır. Bu alanımızda botanik doğal park düşünülmektedir. Taşıt veya insan sirkülasyonunun en aza indirildiği doğal kuşların barınabileceği görsel alanlar olarak tasarlanmıştır.



Proje alanımızın başlangıç noktasında ise Feribot İskelesi bulunmaktadır. Bu alan Projemizin giriş noktası olacağından merak uyandıran ve ilgi çeken bir girişe ihtiyacı olacaktır. Ayrıca yan taraflarında araç otoparkı yapılarak araç yoğunluğunu bu noktada bitirilecektir.

A.9 FONKSİYONLAR ARASINDAKİ İLİŞKİ İRDELENEREK ENTEGRASYON VE ÇARPAN KALİBRASYONU

A.9.1 SOSYAL ALANLAR

Sosyal alanlar sahil bandının tamamını kapsayan yürüme yolları, bisiklet yolları, yeşil alanlar, dinlenme alanları ve tüm rekreasyon alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlarla birlikte sahil bandı boyunca yaya sirkülasyonu sağlanacak ve ulaşım sağlanacaktır.



375.000 metrekare alanımızda binlerce insanımızın rahatlıkla aynı anda farklı etkinlikler yapabileceği alanlar oluşturulmaktadır. Sosyal alanlar diğer alanlar arasında geçişi sağlayarak mekansal bütünlüğü oluşturacaktır

A.9.2 TİCARİ BİNALAR



Projede, ticari alanlar, eğlence ve dinlenme alanları, yürüme ve bisiklet yolları, amfityatro ve sosyal alanlar, spor kompleksi alanları, akua park alanları, doğal botanik park alanları, yeşil alanlar bulunmaktadır.

Sahil bandı tasarımında ayrıca kamu alanları oluşturulmuştur. Bu alanları alternatifli kullanımlar yoluyla farklı taleplere karşılık verebilen, mekanın hem fiziksel, hem zamansal olarak bütüncül ve sürekli kullanıma olanak veren alanlar olarak tasarlamak oldukça önemlidir.

Yılın her mevsimi ve günün farklı saatlerinde kullanım alternatifleri yaratmak yanında, kentin farklı sosyal katmanlarında entegrasyonu sağlamak alana dönük sosyal sahiplenmeyi arttıracaktır.

Tuşba sahil bandı ve çevresi kıyı boyunca farklı kullanım alanlarını bir araya getiren yapıyla kent ve doğa arasında kentsel kabuğun peyzaj ile bütünleştiği bir ara yüz haline gelecektir.

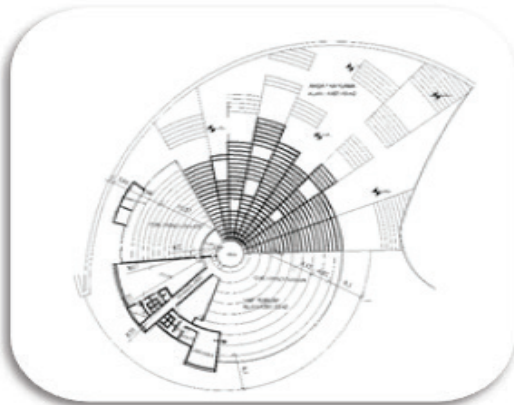


Söz konusu tasarımı, kıyı ve çevresindeki bütün kültürel, sportif, ticari ve reaktif kullanım durumlarını bünyelerinde topladığı ve gerekli servis birimleri de yola takılı olarak tasarlandığı için, kıyı boyunca kumsal, bütün yapısal etkilerden arınmış sade bir kumsal olarak kalabilecektir.

Alana düşünülen eylemler homojen olarak dağıtılmıştır. Meydanlar oluşturulup toplanma ve dağılma bölgeleri belirlenmiştir. Sahil bandı boyunca yürüyüş ve bisiklet yolları kesintisiz devam ettirilmiş ve bu sayede kıyıda ulaşılabilecek alanlar maksimuma ulaştırılmıştır.

7.000 metrekare alana sahip ticari mekanlar yöre kültürüne uygun eski Van Evi özellikleriyle tasarlanmıştır. İçerisinde 150 adet ticari mekan bulunmaktadır. Bu mekanlar iç avlu ve sergi alanı oluşturacak şekilde tasarlanmış ve yöresel ürünlere sergi alanı oluşturulmuştur. Bu sayede unutulmaya yüz tutmuş yöresel ürünleri burada yerli ve yabancı turisler bulabilecekler. Alışveriş sırasında Van Gölü'nün eşsiz manzarısının yanında, rekreasyon alanının ve dinlenme mekanlarının iç içe sunumu keyif verecektir.

A.9.3 ÇOK AMAÇLI SALON



2. 000 metrekare alana sahip olan çok amaçlı salon bir çok etkinliğe ev sahipliği yapacaktır. Düğün, Davet, Eğitim, Konferans ve toplantı gibi Tuşba İlçesinin ihtiyaçları karşılanacaktır.

Açık alanlar ve Van Gölü' ne yakınlığı eşsiz mimarisiyle batı illerindeki seviyeyi yakalamaktadır. Aynı anda hem içerde hem dışarda farklı etkinliklere açık olacak şekilde tasarlanan çok amaçlı salonumuz her mevsim şartlarına uygun olarak düşünülmüştür.

A.9.4 OTOPARK ALANLARI



Alanın üç ayrı bölgesine yerleştirilen toplamda 15.000 metrekare olarak tasarlanan otopark alanlarımız yaklaşık olarak 600 araç kapasitesine sahiptir. Sahil bandının iç kesimlerine araçlar giremeyecek ve yaya sürkülasyonunda kopukluk engellenmiştir.

A.9.5 PEYZAJ VE ALT YAPILAR

Bu tasarımda farklı bitki örtüleri ve birkişel peyzajlar, farklı döşemeler ve fonksiyonları birbirinden ayıran farklı ayırıcı peyzaj elemanları bulunmaktadır.



'Peyzaj' , özellikleri, insan ve/veya doğal faktörlerin etkileşimi ve eylemi sonucunda insanlar tarafından algılandığı şekliyle oluşan bir alanlar bütünüdür. Bu tanıma göre sahil hattında yaklaşık 625.000 metrekare peyzaj alanı yer almaktadır. Bu alanlar sahil dokusunu modern çizgilerle korumuş ve ihtiyaçlara yönelik tasarlanmıştır.



A.9.6 LUNA PARK , AKUA PARK VE HARİKALAR DİYARI

Tuşba merkez ilçesi sınırları içerisinde projemizle birlikte bölgede henüz olmayan büyük bir eğlence kompleksi tasarlanmıştır. Bu eğlence merkezinde birbirinden eğlenceli luna park alanları açık eğlence havuzları, çocuk oyun alanları, büyük tema ve figürlerle harikalar diyarı, akua park gösteri merkezleri bulunmaktadır. Yaklaşık alanımız 17.000 metrekareyi bulmaktadır.





Van'ın kış şartları düşünülüğünde mevsimsel kullanıma gidilecek. Yıllık ortalama 500.000 yerli yabancı kullanıcısı olacaktır. Van ekonomisine ve bölgemize katkı sağlayacak projemizin büyük bir yatırım kısmını oluşturmaktadır.





A.9.7 DOLGU VE DÜZENLEMELER

Proje alanı geliştirilen proje düzeyine getirilirken yapılacak düzenlemeler dolgu alanları belirlenmiştir. Konumuna göre yapılacak dolgular mevcut doğal sahil dokusunu bozmayacak şekilde olacaktır. Sahil hattının bakımsız ve kaderine terk edilmiş durumundan modern sahil konumuna gelmesi sağlanacaktır. Yapılacak proje detaylarında denizde meydana gelen dalgaların yapılacak proje alanlarını tahrip etmemesi engellenecektir.





Tuşba merkez ilçesi düzenleme ve dolgu alanları ile birlikte modern bir sahil bandına kavuşacaktır. Bununla birlikte düşünülecek projelerin uygulanması için altyapı oluşturulacaktır. Tasarlanan proje ekonomik ve turizm açısından bölgeye büyük katkı sağlayacaktır.





A.9.8 ÜST GEÇİT

Proje alanımızın giriş noktasında merkezi otopark alanı ile sahil hattı arasında var olan tren ray hattının aşılması için üst geçit düşünülmüştür. Üst geçit aynı zamanda engelli vatandaşlarımız düşünülerek asansörler yerleştirilmiştir.



A.10 İMAR DURUMU RAPORUNUN HAZIRLANMASI

A.10.1 PROJE TANIMI

Van ili merkez Tuşba İlçesinin Feribot İskelesinden Yüzüncü Yıl Üniversitesi arasındaki sahil bandı doğa ve kenti buluşturan bir noktada bulunmaktadır. Bu coğrafi bütünleşmeyi vurgulamak, ihmal edilmiş doğal sahilin varlık değerini arttırmak ve yeniden kimlik kazandırmak projenin öncelikli amacı olmuştur.

Feribot İskelesi ve sahil bandı Van ilinin sahil güzergahının merkezi sayılabilecek noktada olup, Van'ın kültürel değerlerinin başında gelen Van Kalesi'ne yakın konumuyla daha çok önem arz etmektedir. Yapılacak proje çalışmaları ve tasarımlarla öncelikli olan uygulamalar ve ihtiyaçlar değerlendirilip bu alanların ilimize, bölgemize ve ilçemize kazandırılması sağlanacaktır. Sahil bandı ile kent bağlantısını güçlendirmek ve doğal sahil bandını geliştirip olgunlaştırmak amacıyla mevcut karayolu bağlantısı genişletmiş bulunuyoruz. Böylece sahil bandına ulaşımı rahatlatıp hızlı sirkülasyon sağlanmıştır. Sahil bandının iç kesimlerine kirlenici etkisi fazla olan taşıt trafiğini tamamıyla izole edip, bu alanlar yürüme ve bisiklet yollarıyla donatılmıştır. Alanlara kolay ulaşımı sağlayan yol akslarıyla toplu ulaşım hafifletilmiştir. Yapılan alan çalışmaları ile birlikte sahil bandının kalış süresini arttıran donatılar yerleştirilmiş, oyun, gezi, piknik ve dinlenme alanları oluşturulmuştur.

A.10.2 DEĞERLENDİRME RAPORU

Kentsel tasarım, birçok disiplinin bilgi ve birikiminden yararlanan bir uzmanlık dalıdır. Bilim ve teknoloji alanında yaşanan gelişmeler farklı disiplinlerin ve uzmanlık alanlarının doğmasına neden olmuştur. Ancak bu uzmanlık alanları ve disiplinlerin oluşması birçok meslek dalı tarafından dışlanmış ve bir mesleki yetki tartışmasına dönüşmüştür. Kentsel tasarım da bu uzmanlık alanlarından bir tanesidir.

Kıyı Planlama İlkeleri

1. Kıyı planlamasında su ve yeşil ile insanın kaynaşması, bütünleşmesi, karşılıklı etkileşim içinde bulunması esas amaçtır.
2. Alanın nitelikli bir yer olarak geliştirilmesi ve buna bağlı olarak gerek yapıların gerekse açık alanların bu amaç doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla ele alınması. Bu amaca ulaşırken su kalitesinin bozulmaması, kirlilik yaratılması, ekolojik dengenin korunması da başlıca amaçlardan biri olmalıdır.
3. Ulaşımın doğayı, var olan yeşil dokuyu tahrip edecek şekilde değil, mevcut izleri kullanacak şekilde tasarlanması uygun olacaktır.
4. Alan genelinde (Van-Tuşba) eksik olan yeşil alanların artırılması

Kıyı bandında var olan monoton yapının, işlevlerin ve düzenlemelerin alanın tamamına dağıtılması ile giderilmesi, Var olan araç/yaya yolları,yaya/taşıt/bisiklet vb ulaşım amaçlı kullanılmalıdır.

5. Kirlilik oluşturmamak amacı ile kıyı boyunca belirli noktalarda toplanmış servis/odak noktaları planlanmalı ve bu odaklarda yeme/içme (gastronomi), wc ,çöp toplama, sağlık, telefon vb servis ve hizmet ünite leri bulunmalıdır.

6. Uygun alanlarda bu odaklar, çay bahçesi, kafe gibi daha geniş kitleye hizmet verecek şekilde tasarlanabilir.

7. Kıyı doğal bitki örtüsünün korunması ve kıyıda görselliği bozacak yapılaşmalar yapılmaması esas ilkedir.

8. Park alanına ana yollardan giriş özel olarak planlanmalıdır. Ana ulaşım girişleri, parkın özelliğine uyumlu olarak geliştirilmelidir.

9. Yaya patikaları kullanış yoğunluğuna göre planlanmalıdır. Genellikle iki yönlü yaya patikaları ortalama 3-5 metre genişliğinde olmalıdır.

10. Alanın tamamının kent bütünü için kullanılabilirliğinin sağlanması. Mevcut ve öneri dolgu alanları yine rekreatif kullanıma yönelik olarak planlanmıştır. Alanın tamamının kent bütünü için kullanılabilirliğinin sağlanması Mevcut ve öneri dolgu alanları yine rekreatif kullanıma yönelik olarak planlanmıştır. Proje alanı içerisinde, asgari düzeyde deniz dolgusu yapılmasına özen gösterilmiştir. Proje alanı içerisinde, asgari düzeyde deniz dolgusu yapılmasına özen gösterilmiştir. Genişliği değişiklik gösteren dolgu alanı içerisinde yeşil alan düzenlemeleri, yaya yolları ve toplanma alanları, gösteri alanı, kafe çay bahçesi ve büfe gibi kullanımlar düzenlenmiştir Alanda öncelikli olarak yaya-taşıt trafiğinin birbirinden ayırıştırarak düzenlenmesi konusu ele alınmıştır.

11. Van Tuşba Belediyesi tarafından hazırlatılan kentsel tasarım projesine ve 1/1000 Ölçekli Van Tuşba Kıyı Bandı Sahil Düzenlemesi Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

12. Tüm dolgu alanlarında 03.08.1990 tarih ve 20594 sayılı resmi gazetede yayımlanan Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümleri doğrultusunda rekreatif kullanıma yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Madde 1- (Değişik : 13.10.1992 - 21374) Bu Yönetmelik 1.7.1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 4.4.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun 5. ve 16. maddeleri gereğince düzenlenmiştir.

Amaç

Madde 2- Bu Yönetmeliğin amacı, deniz, tabii ve suni göller ve akarsularda kıyı kenar çizgisinin tespiti, kıyıların kullanılması ve korunması ile kıyılarda, doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan alanlarda, deniz ve göllerin kıyıların devamı niteliğinde olan sahil şeritlerinde planlama ve uygulama esaslarını belirlemektir.

Kapsam

Madde 3- Bu Yönetmelik, deniz, tabii ve suni göller ve akarsu kıyıları ile sahil şeritlerini, bu yerlerden kamu yararına yararlanma imkan ve şartlarını, kıyılarda ve sahil şeritlerinde planlama ve yapılanma esaslarını, doldurma ve kurutma yolu ile arazi kazanma ve kullanma esaslarını, kıyı kenar çizgisi tespit komisyonunun teşekkülü, görev ve yetkileri, çalışma şekli ve Kanunun uygulanmasına açıklık getiren esasları kapsar.

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte kullanılan deyimler aşağıda tanımlanmıştır.

Kanun : (Değişik:13.10.1992 - 21374) 1.7.1992 tarih ve 3830 sayılı Kanun ile değişik 4.4.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunudur.

Bakanlık: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'dır.

Kıyı Çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgidir. Tabii ve suni göllerde Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce maksimum su kotu kıyı çizgisini belirler.

Kıyı Kenar Çizgisi: (Değişik: 30.3.1994 - 21890 R.G.) Deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların alçak basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu, kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı; dar - yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise, şev ya da falezin üst sınırındır.

Bu sınır doldurma suretiyle arazi elde edilmesi halinde de değiştirilmez. Kıyı kenar çizgisi tespitine konu olmayan akarsuların, deniz, tabii ve suni göllerle birleştiği yerlerde, kıyı kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl kıyı kenar çizgisi olarak tespit edilir.

Kıyı: (Değişik: 30.3.1994 - 21890 R.G.) Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alandır.

a) Dar - Yüksek Kıyı: Plaj ya da abrazyon platformu olmayan veya çok dar olan, şev veya falezle son bulan kıyılardır.

b) Alçak - Basık Kıyı: Kıyı çizgisinden sonrada devam eden, kıyı hareketlerinin oluşturduğu plaj, hareketli ve sabit kumulları da içeren kıyı kordonu lagün gölü, lagün alanları, sazlık, bataklık ile kumluk, çakıllık, taşlık ve kayalık alanları içeren kıyılardır.

Sahil Şeridi: (Değişik:13.10.1992 - 213 74 R.G.) Deniz, tabii ve suni göllerin kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır. İki bölümden oluşan bu alan kullanım amacı ve doğal eşiklere göre belirlenir.

Sahil Şeridinin Birinci Bölümü

Sahil şeridinin tümü ile sadece açık alanlar olarak düzenlenen; yeşil alan, çocuk bahçesi, gezinti alanları, dinlenme ve Yönetmelikte tamamlanan rekreatif alanlardan ve yaya yollarından oluşan, kıyı kenar çizgisinden itibaren, kara yönünde yatay olarak 50 metre genişliğinde belirlenen bölümdür.

Sahil Şeridinin İkinci Bölümü

Sahil şeridinin birin bölümünden sonra, kara yönünde yatay olarak en az 50 metre genişliğinde olmak üzere belirlenen ve üzerinde sadece kanunun 8. maddesinde ve bu Yönetmelikte tanımlanan toplumun yararlanmasına açık gününbirlik turizm yapı ve tesisleri, taşıt yolları, açık otoparklar ve arıtma tesislerinin yer aldığı bölümdür.

Toplumun Yararlanmasına Açık Yapı

Mevzuata göre tespit ya da tasdik edilmiş kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım hakkı tanımaksızın yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulan ve konut dokunulmazlığı olmayan yapıdır.

Akarsu: Devamlı akış gösteren ve ekli listede belirlenen akarsulardır.

Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği: 2872 sayılı Çevre Kanunu gereğince hazırlanan 4.9.1988 tarih ve 19919 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliktir.

Teknik Yönetmelik: 31.1.1988 tarih ve 19711 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğidir.

Su Ürünlerini Üretim ve Yetiştirme Tesisi: 1380 sayılı Su Ürünleri Kanununda tanımlanan ve sadece su ürünlerini üretmek ve yetiştirmek için yapılan tesislerdir.

Günübirlik Turizm Tesisleri : (Değişik: 30.3.1994 - 21890 R.G.) Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çay hane açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m2 yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

Kısmi Yapılaşma: (Değişik: 30.3.1994 - 21890 R.G.)

a- Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında; 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce belirli bir kullanım amacına dayalı olarak onaylanmış 1/1000 ölçekli mevzii imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik kesim içerisindeki imar adalarında; üzerinde yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış yapılar ile ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı tamamlanmış yapıların bulunduğu parsellerin sayısının veya kullanılan toplam taban alanının imar adasındaki toplam parsel sayısının veya toplam taban alanının yüzde ellisinden fazla olması durumudur.

Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parseller, en az su basman seviye-

sinde inşaatı tamamlanmış olmak kaydı ile taban alanı veya yapı sayısı itibariyle bu kapsamda değerlendirilir.

b- Kentsel ve kırsal yerleşmelerde; meskun ve gelişme alanlarını kapsamak yerleşmenin mevcut ve projeksiyon nüfusuna dayalı gerekli tüm kullanım ve fonksiyonları içermek üzere hazırlanmış ve 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının kıyı kenar çizgisinden itibaren karar yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesiminde yer alan imar adalarının sayısının yüzde ellisinden fazlasında, (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçerlidir.

c- Turizm ve alan merkezlerinde; Turizm Bakanlığınca 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış turizm amaçlı uygulama imar planlarının, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde 100 metrelik bandı içerisinde kalan kesimlerdeki imar adalarının yüzde ellisinden fazlasında (a) bendindeki tanıma uygun yapılaşma olması durumudur. Aksi halde (a) bendi hükümleri geçersizdir.

d- Turizm alan ve merkezlerinde, turizm dışı kullanımlara yönelik olarak hazırlanmış ve 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının ilgi ve kapsamına göre (a) veya (b) bentlerindeki tanımlara uygun yapılaşmış olması durumudur.

Taşıt Yolu : (Değişik 13.10.1992 - 21374) Motorlu taşıt trafiğine açık olan yollardır.

Rekreatif Alanlar : (Değişik 13.10.1992 - 21374) Halkın eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü bulunan alanlardır.

Emsal, İnşaat Alanı Kat Sayısı: (Değişik 13.10.1992 - 21374) Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

Kıyıda Yapı

Madde 13- Kıyıda onaylı uygulama imar planlarına göre ve çevre kirliliğinin önlenmesine ilişkin tüm önlemler alınmak koşulu ile aşağıdaki yapı ve tesisler yapılabilir.

a- Kıyının kamu yararına kullanımına ve kıyıyı korumak amacıyla yönelik altyapı ve tesisler: İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkhanesi, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları.

b- Faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan yapı ve tesisleri. Tersane, gemi söküm yeri, su ürünlerini üretim ve yetiştirme yerleri.

c- **(Değişik: 30.3.1994 - 21890 R.G.)** Kıyılarda ayrıca uygulama imar planı yapılmadan sabit olmayan duş, gölgelik, soyunma kabini aralarında en az 150 metre mesafe olmak kaydı ile 6 m²'yi geçmeyen büfe ve kirletici etkisi olmayan fosseptik yapımını gerektirmeyen seyyar tuvalet ve ahşap iskeleler yapılabilir.

Ek:13.10.1992 - 21374 (a) ve (b) bentlerinde sayılan yapı ve tesis alanlarında, bu kullanımların

tamamlayıcısı niteliğinde ve yapılması zorunlu alt ve üst yapı tesisleri yapılabilir. Günöbirlik turizm yapı ve tesisleri yapılamaz.

Ek:13.3.1994 - 21890R.G. Sahil Şeridinin ikinci bölümünde ve sahil Şeridi gerisinde kalan özel kullanımlara ait arıtma tesisleri kıyıda yapılamaz. Bu alanlarda sadece kamu yararlı arıtma tesisleri yer alabilir. Kıyılarda yapılan yapı ve tesisler, yapım amaçları dışında kullanılamazlar.

Sahil Şeridinin Belirlenmesi

Madde 16- (Değişik: 13.10.1992 - 21374 R.G.) Sahil Şeridinin belirlenmesinde aşağıdaki esaslara uyulur.

a- **(Değişik : 30.3.1994 - 21890 R.G.)** Uygulama imar planı ilk defa yapılacak alanlarda, köy yerleşik alanlarında ve iskan dışı alanlarda sahil Şeridi, kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğinde olmak üzere belirlenir. Bu alanlar kapsamında daha evvel mevzii imar planı onaylanmış alanların kalması durumunda, mevzii imar planının kısmen veya tamamen yapılaşma bulunmayan imar adalarında da sahil Şeridi en az 100 metre olarak belirlenir.

b- **(Değişik : 30.3.1994 - 21890 R.G.)** 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planı bulunan kentsel ve kırsal yerleşmelerde, turizm merkez ve alanlarındaki turizm amaçlı alanlar ile turizm merkez ve alanlarındaki kentsel ve kırsal yerleşmelerde kısmen veya tamamen yapılaşma varsa, onaylı imar planındaki sahil Şeridi geçerlidir. Aksi halde sahil Şeridi c bendi uyarınca belirlenir.

c- **(Değişik : 30.3.1994 - 21890 R.G.)** 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış mevzii imar planı ve turizm merkez ve alanlarındaki turizm dışı kullanımlara yönelik mevzii imar planı bulunan alanlarda; planlara belirlenen sahil Şeridinin başlangıcından itibaren ilk sırada yer alan imar adalarının kısmen veya tamamen yapılaşmış olması durumunda, gerisindeki imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olup olmadığına bakılmaksızın onaylı plandaki sahil Őeridine uyulur. İlk sırada yer alan imar adalarında kısmen veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru ve diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanların kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil Şeridi belirlenir. veya tamamen yapılaşma olmaması durumunda geriye doğru ve diğer imar adalarının durumu değerlendirilerek kısmen veya tamamen yapılaşma bulunanların kıyı yönündeki cephe hattı esas alınarak sahil Şeridi belirlenir.

11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce onaylanmış uygulama imar planlarının yapılaşma bulunmayan alanları ile ilgili gerekli revizyonlar en çok 1 yıl içinde Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre yapılır. Boş ve kısmi yapılaşma bulunmayan alanlarda bu işlemler yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

Sahil Şeridinde kıyıya geçişi engelleyecek şekilde; duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz. Moloz, toprak, cüruf, çöp gibi çevreyi bozucu etkisi olan atık ve atıklar dökülemez, kazı yapılamaz.

Sahil Şeridinde 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce, yürürlükteki plan ve/veya mevzuata uygun olarak yapılmış veya inşaat ruhsatı alınarak en az su basman seviyesine kadar inşaatı

tamamlanmış yapılardaki müktesep hakları saklıdır. Bu hüküm, üzerine birden fazla yapı yapılmak üzere ruhsat alınmış parsellerdeki en az su basman seviyesindeki yapılar için de geçerlidir.

Sahil şeridinin birinci bölümünde yeni taşıt yolları açılmaz. Ancak 11 TEMMUZ 1992 tarihinden önce mevzuat hükümlerine uygun olarak onaylanmış planlara göre yapımına başlanmış veya kullanılmakta olan Devlet Karayolları ile yapımı gerçekleştirilmiş imar yollarındaki müktesep haklar saklıdır. İnşaatına başlanmış imar yolları ise mümkün olan en kısa mesafede iç yollarla bağlantı sağlanmak üzere imar planı revizyonu yapılır. Sahil şeridi birinci bölümünde ancak iç yollarla dolgu alanlarındaki yapılmış veya yapılacak yolları bağlayan kısa geçişler için imar yolları planlanabilir.

Sahil Şeridinde Planlama

Madde 17- (Değişik: 13.10.1992 - 21374) Sahil şeridinde uygulama imar planı yapıp onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Tamamen veya kısmen yapılaşmamış sahil şeritlerinde yapılacak planlar; Kanunun 5. maddesindeki esaslar dikkate alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenir.

Sahil şeritlerinin birinci bölümünü içeren uygulama imar planları, tümüyle açık alan olarak toplumun kullanımına tahsis edilecek şekilde düzenlenir. Bu alanlarda sadece, yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ile bu Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlanan rekreatif amaçlı kullanımlar ile bu Yönetmeliğin 13. maddesinde belirlenen yapı ve tesisler yer alabilir. Bu alan içinde toplumun yararlanmasına açık yapılar da dahil olmak üzere başka hiçbir yapı ve tesis yapılamaz. Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak planlar, bu Yönetmeliğin 13 ve 14. maddesinde sayılan yapı ve tesisler ile toplumun yararlanmasına açık olmak şartı ile konaklama hariç bu Yönetmelikte tanımlanan günübirlik turizm yapı ve tesislerini kapsayacak şekilde düzenlenir.

Sahil şeridinin ikinci bölümünde yapılacak günübirlik turizm yapı ve tesisleri için emsal 0.20'yi, bir (1) kat, H=4.50 metreye, asma katlı yapılması halinde H=5.50 metreyi geçmemek üzere plan kararları getirilebilir.

2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'na göre belirlenen turizm bölge, alan ve merkezlerinden sahil şeridini kapsayanlarda uygulama imar planları, aynı Kanunun 7. maddesi uyarınca düzenlenip onaylanarak yürürlüğe girer.

Yukarıdaki fıkra kapsamı dışında kalan uygulama imar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca Bakanlık, valilik veya belediyesince onaylanarak yürürlüğe girer.

Sahil Şeridinde Yapılanma

Madde 18- (Değişik : 13.10.1992 - 21374 R.G.) Bu Yönetmeliğin 16. maddesine göre belirlenen sahil şeritlerinde uygulama imar planı olmaksızın hiçbir yapı ve tesis yapılamaz.

(Ek: 30.3.1994 - 21890 R.G.) Sahil şeridinin ikinci bölümünde veya sahil şeridi gerisinde kalan alanlarda yer alan özel yapı ve tesislere ait arıtma tesisleri sahil şeridinin birinci bölümünde yer alamaz. Bu tür arıtma tesisleri ait oldukları tesislerin mülkiyetinde ve kamuya terk edilmesi

gerekli olmayan alanlarda inşa edilebilir.

(Değişik : 30.3.1994 - 21890 R.G.) Sahil şeridinin ikinci bölümünde sadece onaylı uygulama imar planında belirlenmiş toplumun yararlanmasına açık günübirlik turizm tesisleri, bu Yönetmeliğin 13 ve 14. maddelerinde belirtilen yapı ve tesisler ile kıyı ve deniz güvenliğini sağlamak amacıyla lojman, konaklama ve benzeri tesisler içermemek üzere inşa edilecek karakol ve bu gibi güvenlik yapıları yer alabilir.

Onaylı uygulama imar planı bulunan sahil şeritlerinde; kıyıya geçişi engelleyecek şekilde oluşturulmuş duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazık ve benzeri engellerin derhal kaldırılması ilgili valilik ve belediyelerce sağlanır.

Sahil şeridinde inşaat ruhsatı verilebilmesi için, onaylı uygulama imar planı hükümlerine uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmeliklerine göre işlem yapılarak imar parsellerinin oluşturulması ve kamuya açık alanların, kamu eline geçmesi şarttır.

İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni ile ilgili işlemler, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürütülür. Sahil şeridinde inşaata başlanabilmesi için, yapılacak yapıların toplumun yararlanmasına ayrılmış yapı olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi zorunludur

13. Kıyı yönetmeliği ektedir. Proje tüm ana kriterler baz alınarak tasarıma geçilip ortak istişareler sonucunda karara bağlanmıştır.

TUŞBA İLÇESİ SAHİL HATTININ YENİDEN YAPILADIRMA PROJESİ

Sözleşme No: TRB2/15DFD/0019

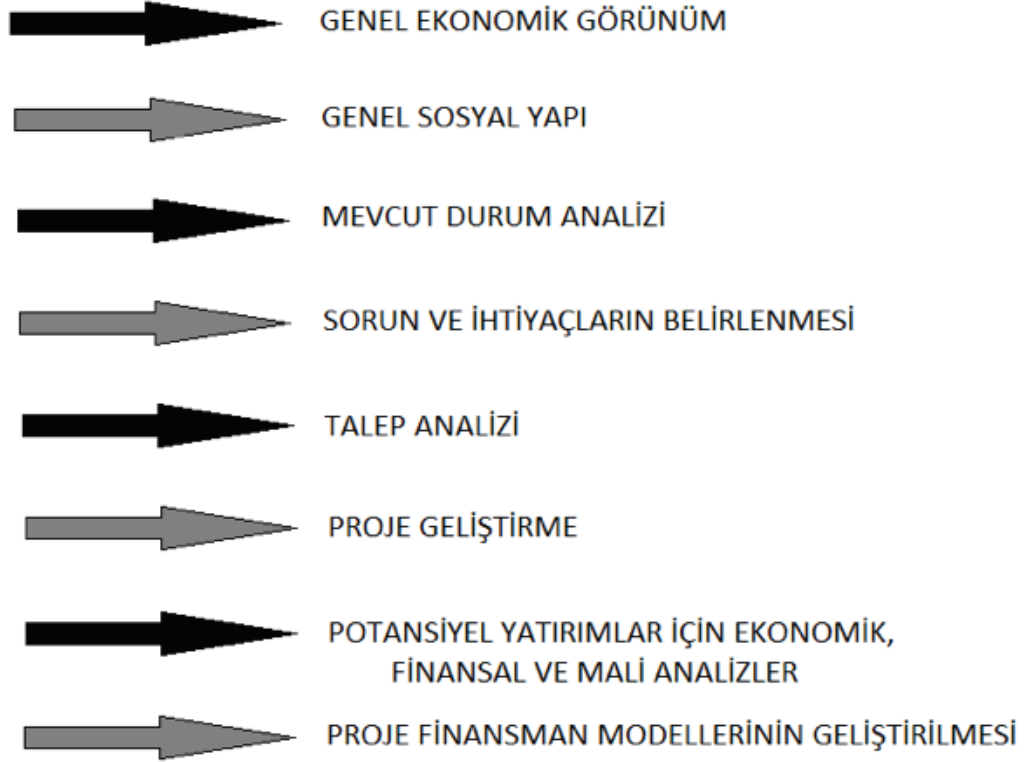
FİZİBİLİTE RAPORU / 2015

TUŞBA İLÇESİ SAHİL HATTININ YENİDEN YAPILADIRMA PROJESİ

FİZİBİLİTE RAPORU / 2015

Sözleşme No: TRB2/15DFD/0019

FİZİBİLİTE ŞABLONU



A.1 GENEL EKONOMİK GÖRÜNÜM

A.1.1 Sanayi ve ticaret

Van İlinin ekonomik yapısı genel olarak tarımsal faaliyetlere dayanmaktadır. Bunun yanında ticaret, turizm ve sanayi faaliyetleri de ekonomide önemli bir yer tutmaktadır. İl ekonomisinde sanayi; hammaddeyi yerinde işlemek, ihtiyaçları temin etmek ve istihdama olan katkılarından dolayı önemli bir işlev görmektedir. İlde sanayileşme hareketlerinin temel nedenleri arasında yukarıda belirtilen hususlar yer almaktadır.

İlimizde ilk önemli sanayileşme hareketi; 1966 yılında temeli atılan ve 1969 yılında üretime başlayan Van Çimento Fabrikasının yapımı ile başlanmıştır. Bu sanayileşme hareketini; 1977 yılında üretime geçen Van Yün İpliği Sanayi, 1980 yılında üretime geçen Et ve Balık Kurumu Van Et Kombinası, 1981 yılında üretime geçen Sümer Holding A. Ş. Van deri ve Kundura Sanayi İşletmesi, 1988 yılında üretime geçen Van-Et Entegre Et Sanayi takip etmiştir. Ayrıca söz konusu dönemde İlde un ve yem fabrikaları, ağaç sanayi, plastik sanayi ile süt mamulleri işletmesi de faaliyete geçmiştir. İlimizde kurulan Organize Sanayi Bölgesi alanında inşa edilen sanayi tesisleri 1998 yılından itibaren üretime geçmeye başlamışlardır.

İlimizde sanayileşmenin başlangıcından günümüze yer dağılımı incelendiğinde; Edremit İlçesinde bulunan Van Çimento Fabrikası, Erciş İlçesinde bulunan T. Şeker Fabrikaları A. Ş. Erciş Şeker Fabrikası ve Gürpınar İlçesinde bulunan Van; Et Entegre Et Sanayi tesisleri dışında kalan önemli sanayi tesislerinin tamamı Merkez İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Önceleri İskele Caddesi ile Van-Edremit ve Van-Erciş Karayolları güzergâhlarında yoğunlaşan sanayi tesisleri, son yıllarda Van-Erciş Karayolunun 13. kilometre civarında kurulan Van Organize Sanayi Bölgesinde inşa edilmeye başlanmıştır.

A.1.1.a Van İlinde Sanayi Siciline Kayıtlı Sanayi İşletmeleri

A.1.1.a.1 Özel Sektöre Ait Tesisler

S.No	İşletmenin adı	Sektör	Yeri	Üretim Konusu
1	Van Plastik Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Lastik-Plastik	Merkez	Plastik bidon ve fıçı
2	Van Yem Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Karma yem
3	Lafarge Van Çimento Anonim Şirketi Van Şubesi	Çimento	Edremit	Klinker, çimento
4	Bişaroğlu Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Lastik-Plastik	Merkez	Naylon poşet
5	Şevginler Un ve İrmik Sanayi Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Yem, un, kepek
6	Tekbir Gıda Ticaret ve Sanayi İthalat İhracat Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Erciş	Küp şeker
7	Perihanoğlu Sanayii Ticaret Turizm ve Yatırım A. Ş.	Lastik-Plastik	Merkez	PVC boru ve ek parçaları
8	Hak-San Yem İmalat İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Karma yem
9	Şark Değirmen ve Un San. Ve Tic. Ltd. Şti. Başaran Un Fabrikası	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
10	Toprak Can Un ve Gıda İnşaat Taahhüt İth. İhr. San. Ve Tic. A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
11	Mir Un Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
12	Van Ağaç Sanayi ve Ticaret A. Ş.	Orman Ürünleri	Merkez	Ağaç mamulleri
13	Öz Zırhlioğlu Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker
14	Anteroğlu Gıda ve İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker, çikolata, gofret
15	Göl-Pa Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker
16	Erciş Beton ve İnşaat Ltd. Şti.	Çimento	Erciş	Hazır beton
17	Beysan Gıda ve Petrol Ürünleri Pazarlama San. Ve Tic. Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker
18	Ete İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Büz, parke
19	Işıkhan Petrol Ürünleri Pazarlama Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker
20	Hakan Deniz Petrol Ürünleri Pazarlama Ticaret ve Sanayi Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Karma yem

21	Taşdemirler Un Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
22	As-Pa Gıda Sanayi Pazarlama Ltd. Şti	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
23	Özerşah Enerji ve Petrol Ürünleri Ticaret Sanayi Ltd. Şti.	Diğer İmalat San.	Merkez	Yağ işlenmesi
24	Durak Hidrolik Petrol Ürünleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Diğer İmalat San.	Merkez	Yağ işlenmesi
25	Öz - Mobil Madeni Yağlar Üretim Pazarlama Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Diğer İmalat San.	Merkez	Yağ işlenmesi
26	Sedef İmalat İnşaat İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Cam mozaik
27	Esvan Kolonya Kozmetik Sanayi İthalat ve İhracat Ltd. Şti.	Diğer İmalat San.	Merkez	Kolonya, deterjan çamaşır, suyu
28	Keban Isı Sanayi İmalat İthalat İhracat İnşaat Tic. ve Turizm Ltd. Şti.	Madeni Eşya	Merkez	Muhtelif kazan, muhtelif tank
29	Can İnşaat Gıda İmalat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
30	Karakurtlar İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Edremit	Küp şeker
31	Cevser İnşaat Turizm Tarımcılık ve Gıda Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Gıda ve İçki	Merkez	İçme suyu
32	Eşref Adsaz Vangölü Plastik	Lastik-Plastik	Edremit	Plastik bidon ve kapağı
33	Yılmazlar Sınai ve Tıbbi Gazlar Sanayi Ticaret Ltd. Şti.	Lastik-Plastik	Merkez	PVC hortum, PVC granül
34	Van Un Sanayi Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Un, kepek
35	Asil Van Yem Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Karma yem
36	Van-Et Ticari Yatırımlar Gıda Sanayi Turizm İç ve Dış Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Gürpınar	B. ile küçükbaş ve hindi kesimi ile şarküteri ürünü
37	Akdamar Yün İplik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Dokuma ve Giyim	Merkez	Battaniye ve yün ipliği
38	Gül Sel Gıda Üretim Pazarlama Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Muhtelif gıdaların şoklanması, dondurulması
39	Pyes Prefabrik Yapı Elemanları Sanayi İmalat ve Ticaret Ltd. Şti.	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Prefabrik yapı elema. Ön germeli kirişler
40	Çoklar Gıda Petrol Ürünleri Mad. Nak. İthalat İhracat Tic. ve San. A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Tahin helva lokum pekmez reçel
41	Gülerbay İmalat İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	İnşaat boyası
42	Çakırbey Küp Şeker Bakliyat ve Gıda Ambalaj Sanayi Ticaret A. Ş.	Gıda ve İçki	Merkez	Küp şeker
43	Van Yemek Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Tabldot yemek
44	Ata Bio Yakıt LPG Petrol Ür. Gıda İnşaat Taş. San. ve Paz. Tic. Ltd. Şti.	Diğer İmalat San.	Gürpınar	Bio gaz

45	Y.T.Y. İnşaat Nakliyat Turizm Madencilik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	BSK (asfalt)
46	Asilvan Gıda İnşaat Nakliye Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Mısır cipsi
47	Şevginler Yem Sanayi Ticaret Anonim Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Karma hayvan yemi
48	Kırgülü Gıda Ürünleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Süt ve süt ürünleri
49	Erciş Parke Sanayi ve İnşaat Taahhüt Nakliye Ticaret Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Erciş	Parke bordür beton boru
50	Karaman Tüketim Malları Temizlik ve Kâğıt Ürünleri İmalat Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	Kağıt peçete imalatı
51	Alba Hazır Beton İmalatı ve İnşaat Nakliye Sanayii Ticaret İthalat İhracat Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Erciş	Hazır beton imalatı
52	Vangölü Metal Isı Sanayii İmalat ve Emaye Ticaret İthalat İhracat Limited Şirketi	Madeni Eşya	Erciş	Emaye soba, boru ve kova imalatı
53	İpragaz A. Ş. Van Şubesi	Diğer İmalat San.	Merkez	LPG depolama, sanayi, ev ve kamping tüp dolumu
54	Milangaz LPG Dağıtım Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi Van Tesisi Şubesi	Diğer İmalat San.	Merkez	LPG depolama, sanayi, ev ve kamping tüp dolumu
55	Uğural - Doğu Beton, Madencilik, Turizm, Enerji, Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Hazır beton imalatı
56	Ahmet Toksoy	Gıda ve İçki	Erciş	Küp Şeker İmalatı
57	Melih Kardeşler Beton Yapı Elemanları İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Betonarme Yapı Elemanları Üretimi
58	Al Tüketim Malları Pazarlama Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Muhtelif gıdaların şoklanması, dondurulması
59	Silahtaroğlu İnşaat Harfiyat Nakliye ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	Taş kırımı
60	Et ve Balık Kurumu Genel Müdürlüğü Van Et Kombinasi Müdürlüğü	Gıda ve İçki	Merkez	Sığır ve koyun kesimi
61	Erciş Kardelen Petrol Ürünleri Tekstil Gıda İnşaat İmalat Pazarlama İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Erciş	Tabldot/ Komanya/ Dürüm/ Kahvaltı Üretimi
62	Tuci Kimya İmalat Petrol Sanayi İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	Deterjan, çamaşır suyu ve kolonya üretimi
63	Vantaş Madencilik İnşaat Turizm Nakliye Petrol Sanayi Ticaret Temizlik Hayvancılık Enerji Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Erciş	Kilitli parke taşı imalatı
64	İpekyolu Organizasyon Taahhüt ve	Gıda ve İçki	Merkez	Tabldot yemek üretimi

	Yemek Üretimi Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi			
65	Sağlam Oluklu Mukavva Ambalaj Kâğıt ve Gıda Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	Mukavva koli
66	Zeki Madencilik İnşaat Gıda Nakliye Taahhüt İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Erciş	Mıdır ve taş tozu üretimi
67	Kaplanoğlu Süt Ürünleri Ticaret ve Sanayi Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Süt ve Süt Ürünleri
68	Şavurlar Tüm Gıda Dağıtım Pazarlama İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Gıda ve İçki	Merkez	Muhtelif gıdaların şoklanması ve muhafazası
69	Van Sea Tekstil Gıda Nakliyat İthalat İhracat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Dokuma ve Giyim	Merkez	Bayan bluz, penye üretimi
70	Bebiko Deri Tekstil Turizm Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Van Şubesi	Dokuma ve Giyim	Merkez	Bebek tişörtü üretimi
71	Seyitler İnşaat ve Taahhüt Petrol Ürünleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Lastik-Plastik	Merkez	Plastik hammadde üretimi
72	İl-Sa Beton İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Öngermeli ve prefabrik beton mamulleri
73	Van Beton Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	Merkez	Hazır beton üretimi
74	Buzkan Yapı Malzemeleri Sanayii ve Ticaret Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	Kereste ve PVC kapı ile pencere imalatı
75	Karlen İnşaat Turizm Dış Ticaret Sanayi Limited Şirketi	Diğer İmalat San.	Merkez	PVC kapı pencere imalatı

A.1.1.a.2 Kamuya Ait Tesisler

S.No	İşletmenin adı	Sektör	Yeri	Üretim kapasitesi
1	T. Şeker Fabrikaları A. Ş. Erciş Şeker Fabrikası	Gıda ve İçki	Erciş	Kristal şeker ve küp şeker
2	Et ve Balık Kurumu Van Et Kombinası	Gıda ve İçki	Merkez	Gövde sığır ve gövde koyun eti

A.1.1.a.2.b Sanayi Tesislerinin Sektörlere Göre Dağılımı

Sektör	Tesis Sayısı	Sektör	Tesis Sayısı
Gıda ve İçki	37	Madeni Eşya	2
Dokuma ve Giyim	3	Pişmiş Kil ve Çim. Ger.	10
Deri ve Kösele	-	Çimento	2
Lastik-Plastik	6	Orman Ürünleri	1
Diğer İmalat San.	16	TOPLAM	77

A.1.1.a.2.c Sanayi Tesislerinin İlçelere Göre Dağılımı

İlçeler	Tesis Sayısı	İlçeler	Tesis Sayısı
Merkez	62	Gevaş	-
Bahçesaray	-	Gürpınar	2
Başkale	-	Muradiye	-
Çaldıran	-	Özalp	-
Çatak	-	Saray	-
Edremit	3		
Erciş	10	TOPLAM	77

A.1.1.a.2.d Van Organize Sanayi Bölgesi

Van- Erciş Karayolunda 13. kilometre civarında bulunan Van Organize Sanayi Bölgesi iki etap halinde planlanmış ve 1995 yılında tüzel kişilik kazanmış olup, altyapı çalışmalarına 1998 yılında başlamıştır. Van Organize Sanayi 1. etap 60 ha, 2. etap 67 ha olup, toplam 127 ha alana kuruludur. 1. etap üzerinde parsel tahsislerine 1998 yılında, 2. etap üzerinde parsel tahsislerine ise 2004 yılı sonunda başlamıştır.

Bölgenin Büyüklüğü (ha.)	127
Sanayi Parseli (ha.)	62,307
Parsel Sayısı	95
Tahsis Edilen Parsel Sayısı	95
Kalan Parsel Sayısı	0
Üretime Geçen Firma Sayısı	38 (40 Parsel)
Deneme Üretimi Yapanlar	10 (13 Parsel)
İnşaatı Biten Firmalar	7 (7 Parsel)
İnşaat Halinde Olanlar	12 (15 Parsel)
Proje Aşamasından Olanlar	16 (20 Parsel)
İstihdam Sayısı (kişi)	700 – 1.000
Parsel Birim Fiyatı (m ²)	15,00.-YTL
5084 Sayılı Yasadan Faydalananlar	49

A.1.1.a.2.e Küçük Sanayi Siteleri

Küçük Sanayicilerin günün icaplarına uygun, modern ve teknik şartlara haiz bir işyerine sahip olmalarını sağlamak için Küçük Sanayi Sitelerinin yapımına önem verilmektedir.

İlimizde 1975 yılında 75 işyeri kapasiteli bir adet Küçük Sanayi Sitesi mevcut iken, bugün toplam 1.372 işyeri kapasiteli 5 adet site faaliyet göstermektedir. Küçük Sanayi Sitelerine ait bilgiler aşağıda gösterilmiştir.

e.a. Van Yeni Küçük Sanayi Sitesi

İki bölüm halinde planlanan 44.357 m² alan üzerinde inşa edilen Van Yeni Küçük Sanayi Sitesi; Sanayi ve Ticaret Bakanlığının kredi desteği ile yapılmıştır. 380 işyerlerinin bulunduğu 1. bölümün yapımı 1988 yılında bitirilmiştir. 372 işyerlerinin bulunduğu 2. bölümün yapımı ise 2004 yılında bitirilmiştir. Van Yeni Küçük Sanayi Sitesi; Van ili Merkez ilçesinde Van- Erciş karayolu üzerinde faaliyet göstermektedir.

e.b. Van Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi

61.000 m² alan üzerinde inşa edilen ve 169 işyerlerinin bulunduğu Van Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi 1987 yılında faaliyete geçmiştir. Site, ortaklarının desteği ile yapılmıştır. Van Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi; Van ili Merkez ilçesinde, Van- Erciş karayolu üzerinde faaliyet göstermektedir.

e.c Yeni Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının kredi desteği ile 1995 yılında yapımına başlanan ve 2003 yılında biten sitede 215 işyeri bulunmaktadır. Site, 197.160 m² alan üzerinde inşa edilmiştir. Yeni Marangozlar Küçük Sanayi Sitesi; Van ili Merkez ilçesinde, Van- Erciş karayolu üzerinde faaliyet göstermektedir.

e.d Erciş Küçük Sanayi Sitesi

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının kredi desteği ile yapımına başlanan ve 2001 yılında bitirilen sitede 184 işyeri bulunmaktadır. Site, 197.160 m² alan üzerinde inşa edilmiştir. Erciş Küçük Sanayi Sitesi; “Van ili Erciş ilçesinde, Erciş-Van- karayolu üzerinde faaliyet göstermektedir.

e.e Özalp Küçük Sanayi Sitesi

7.133 m² alan üzerinde inşa edilen ve 50 işyerlerinin bulunduğu Özalp Küçük Sanayi Sitesi 1996 yılında faaliyete geçmiştir. Site, ortaklarının desteği ile yapılmıştır. Özalp Küçük Sanayi Sitesi; Van ili Özalp ilçesinde faaliyet göstermektedir.

A.1.2 Kooperatifçilik

Kooperatifin Türü	Sayısı	Kooperatifin Türü	Sayısı
Esnaf ve S. Kredi ve K. Kooperatifi	4	Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi	28
Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi	65	Küçük Sanat Kooperatifi	2
Tüketim Kooperatifi	8	Üretim ve Pazarlama Kooperatifi	1
Temin Tevzi Kooperatifi	22	Çevre Kültür İşletme Kooperatifi	3
Konut Yapı Kooperatifi	140	Yayıncılık ve Dayanışma Kooperatifi	1
Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi	10	TOPLAM	284

A.1.2.1 Odalar ve Borsa

A.1.2.1.a Esnaf ve Sanatkârlar Odaları

Van Esnaf ve Sanatkârlar Odalar Birliğine Bağlı Esnaf ve Sanatkârlar Odaları	
Sıra No	Esnaf ve Sanatkârlar Odasının Unvanı
1	Van Şoförler ve Otomobilciler Odası
2	Van Bakkallar ve Manavlar Odası
3	Van Demirciler Tamirciler ve Tornacılar Odası
4	Van Kahveciler Odası
5	Van Marangozlar Mobilyacılar ve Keresteciler Odası
6	Van Terziler Konfeksiyoncular Kunduracılar ve Giyim Sanatkârları Odası
7	Van Lokantacılar ve Pastacılar Odası
8	Van Berberler ve Kuaförler Odası
9	Van Kasaplar ve Besiciler Odası
10	Erciş Şoförler ve Otomobilciler Odası
11	Erciş Berberler ve Kahveciler Odası
12	Erciş Terziler Bakkallar ve Lokantacılar Odası
13	Erciş Ağaç ve Demir İşleri Sanatkârlar Odası
14	Gevaş Esnaf ve Sanatkârlar Odası
15	Gevaş Şoförler ve Otomobilciler Odası
16	Muradiye Şoförler ve Otomobilciler Odası
17	Muradiye Esnaf ve Sanatkârlar Odası
18	Özalp Esnaf ve Sanatkârlar Odası
19	Özalp Şoförler ve Otomobilciler Odası
20	Gürpınar Esnaf ve Sanatkârlar Odası

A.1.2.1.b Ticaret ve Sanayi Odaları

Van Ticaret ve Sanayi Odası Üye Sayıları		Erciş Ticaret ve Sanayi Odası Üye Sayıları	
Şahıs Şirketi	3.706	Anonim Şirket	19
Limited Şirket	2.699	Kolektif Şirket	1
Anonim Şirket	274	Kooperatif	29
Kooperatif	358	Limited Şirket	204
Kolektif Şirket	20	Şahıs Şirketi	631
Komandit Şirket	2	Kamu Kuruluşu	2
Genel Toplam	7.059	Genel Toplam	886

A.1.2.1.c Ticaret Borsası

İlimizde Van Ticaret Borsası faaliyet göstermektedir. Borsanın toplam 83 üyesi bulunmaktadır.

Van Ticaret Borsasının Yıllık İşlem Bilgileri (01.01.2008-31.12.2008)

MADDELERİN CİNSİ	MİKTARI	BİRİMİ	BEDELİ (TL)
Kotasyon Dışı Ürünler	131.441.213	Kg/adet	21.250.916,54
Çeşitli Gıda Maddeleri	16.745.398	Kg/adet	49.959.940,17
Hububatlar	335.975.741	Kg	110.083.624,56
Orman Ürünleri	1.575.275	M ³	1.099.047,50
Canlı Hayvanlar	10.416	Kg	2.951.892,50
Nebati Yağlar	504.335	Kg/adet	1.764.573,50
Hububat Mamulleri	760.500	Kg	722.020,00
Ham Deriler	252.637	Kg	334.607,60
Kuru ve Yaş Meyveler	290.510	Kg	556.941,83
Bakliyat ve Bak. Ma.	795.800	Kg	1.277.667,50
TOPLAM	488.351.825	Kg	190.001.231,70

A.1.3 Sınır Ticareti

Van İli Saray İlçesi Kapıköy Sınır Kapısı üzerinde yapılan sınır ticaretinin İlimiz ekonomisinde önemli bir yeri bulunmaktadır. Sınır ticareti büyük oranda mal takası şeklinde gerçekleşmiştir. İlimizde üretimi yapılan sebze, meyve ve bazı tarım ürünleri, inşaat malzemeleri ihtiyacı karşılayamamaktadır. Önemli üretim merkezleri ile rafinerilere olan uzaklık; getirilen ürünlerin maliyeti artırmaktadır. Sınır ticareti kapsamında ithalatı yapılan ürünler daha cazip fiyatlarla satışa sunulmakta ve temini daha kolay gerçekleşmektedir. Bu nedenle, il ekonomisi açısından önemli bir ticarettir.

A.1.4 İhracat

Van İline ait Doğu Anadolu İhracatçılar Birliği kanalıyla kayda alınan ihracat bilgileri:

YILI	NORMAL İHRACAT (\$)	STM KAPSAMINDA YAPILAN İHRACAT (\$)	TOPLAM İHRACAT (\$)
2003	2.637.173	0	2.637.173
2004	6.915.446	573	6.916.019
2005	10.681.697	1.245.293	11.926.991
2006	14.092.070	457.041	14.549.111
2007	5.637.200	8.223.760	13.860.961
2008	3.601.105	10.194.675	13.795.780

A.1.5 Tarım ve Hayvancılık

İlimizin toplam nüfusunun 49'u kırsal kesimde, 51'i de şehir merkezinde yaşamaktadır. Toplam gayrisafi hâsılanın büyük bir kısmı tarım ve hayvancılıktan sağlanmaktadır. İlimizde tarımsal üretimi artırmak amacıyla ürün değişikliği çalışmaları devam etmektedir. Bu değişikliğin içerisinde meyveciliğin geliştirilmesi, cevizcilik, silajlık mısır, yem bitkileri yetiştiriciliği, Norduz koyunu yetiştiriciliği, seracılık gibi dallar yer almaktadır. Toplam 365.312 dekar olan kültür arazisinin 82'si sulamaya elverişli olmasına rağmen ancak, sulanabilir arazinin 36'sı sulanabilmektedir.

A.1.6 İlimizin Arazi Yapısı ve Toprak Sınıflandırması

Van Kapalı Havzası, Doğu Anadolu Bölgesi'nde Van Gölü çevresinde yer almaktadır. Havza coğrafi bakımdan 37° 55' - 39° 24' kuzey enlemleri ile 42° 05' - 44° 22' doğu boylamları arasında kalmaktadır. Yüzölçümü 19.405 km² 'dir.

Havzada tespit edilmiş 8 büyük toprak grubundan en yaygın olanları 26'lık oranı ile Kestane rengi ve 21,1 ile Kireçsiz kahverengi topraklardır. Onları 14,2 ile kahverengi topraklar izlenmektedir. Diğer büyük toprak grupları: Regosoller (5,1), Alüvyal topraklar (4,3), Hidromorfik Alüvyal topraklar (1,6). Kolüvyal topraklar (1.3) ve kireçsiz kahverengi orman toprakları (1.1)'dir. Bunların dışındaki çıplak kayalık ve molozlar, ırmak taşkın yatakları, sazlık - bataklıklar ve kıyı kumulları havzanın 4,2 'sini oluşturmaktadır.

Havzadaki arazilerin AKK sınıflarına dağılımı şöyledir: I. sınıf 2,7, II. Sınıf 7,7, III. sınıf 10,1, IV. sınıf 12,0, V. sınıf 1,1, VI. sınıf 1,1, VII. sınıf 29,5 ve VIII. sınıf 4,2, Alüvyal toprakların 50,7'si I sınıfa ve 22,2'si II. sınıfa girmektedir. Kolüvyal toprakların ise 5,8'inin 1. sınıfta ve 31,2'sinin ise II. sınıfta olduğu görülmektedir.

TTH etütleri sırasında havzadaki toprakların sadece 10,9'unda hiç veya çok az erozyon görülmüştür. Bunlar genellikle Alüvyal veya kolüvyal topraklardır. Toprakların su erozyonundan 23,7'sinin orta, 40.'inin şiddetli veya çok şiddetli etkilenmiş olduğu belirlenmiştir.

Havzada çok derin, derin ve orta derin topraklar 29 sığ topraklar 28'lik ve çok sığlar 17,7'lik bir alan kaplamaktadır. Toprak eğim gruplarının havza yüzölçümüne göre oranları şöyledir: Düz - düze yakın 6,3, hafif 6,9, orta 13,6, dik 18,8, çok dik 17,3 ve sarp - çok sarp 9,8. Havzada toprakların bir kısmı taşlılık arz etmektedir. Bunların havzaya oranı 30.'dir. Ayrıca, 73.000 ha kadar çıplak kayalık bulunmaktadır.

Havzadaki Alüvyal toprakların çökek topografyalı olanları ile Hidromorfik topraklar, yağış veya yüksek arazilerden gelen yüzey suları yahut yüksek taban suyu etkisi uzun süre yaş kalmaktadır. Bunlar havzanın 4,0'ünü (72.200 ha) oluşturmaktadır ve bir kısmı yetersiz (1,9). bir kısmı da (2.1) bozuk drenajlıdır. Havzada bazı arazilerin oranda sodalı (Na₂CO₃) olması, çökek kısımlarda tuz ve alkali birikmesine yol açmıştır. Bozuk drenajlı Alüvyal ve Hidromorfik toprakların yaklaşık 48.400 hektarı tuzlu ve sodiktir. Bunların dağılımı şöyledir: Hafif tuzlu 18.050 ha. hafif tuzlu - sodik 18.170 ha, tuzlu 3.775 ha ve tuzlu - sodik 10.390 ha. çoğunlukla Van Gölü'nün kuzeyinde tuzdan etkilenmiş 27.000 ha'dan fazla Alüvyal toprak bulunmaktadır. Buraları çayırlıktır.

A.1.6.a Arazi Sınıfları ve Kullanım

Van İlinde arazi kullanma kabiliyeti sınıfları dağılımı şöyledir: I. sınıf 2 (41.000 ha), II. sınıf 5,5 (117.500 ha), III. sınıf 9 (195.000 ha), IV. sınıf 10,5 (219.500 ha), V. sınıf 0,6 (12.000 ha), VI. sınıf 10 (217.500 ha), VII, sınıf 48,5 (1.020. 000 ha) ve VIII. sınıf 4 (83.000 ha). I. sınıfın 68'i, II. sınıfın 81'i, III. sınıfın 75' i, IV. sınıfın 51,5'i, V. sınıfın 11'i. VI. sınıfın 8'i ve VII, sınıfın 0.3'ü tarımda kullanılmaktadır. 1., II. ve V. sınıf arazilerin geriye kalanı çoğunlukla çayır, III. ve IV. sınıflarınkı meradır. VI. sınıfın 91,5' i ve VII. sınıfı 95' i meradır.

A.1.6.b İlimizin Tarım Sektöründeki Mevcut Durumu

A.1.6.b.1 Arazi varlığı

İl'in yüzölçümü 19.299 km²'dir. İlin toplam yüzölçümü (Göller Dâhil) 21.003 Km² olup, arazi dağılımı aşağıdaki gibidir.

A.1.6.b.1.a Arazi Dağılımı

İLÇELER	YÜZÖLÇÜMÜ (HA)	TARIM ARAZİSİ (HA)	ORMAN FUNDA (HA)	ÇAYIR (HA)	MERA (HA)	TARIM DIŞI (HA)
Merkez	214.948	75.346	0	14.388	100.568	24.646
Bahçesaray	47.352	3.526	315	1.919	32.080	9.512
Başkale	259.895	38.928	0	12.081	195.351	13.535
Çaldıran	149.614	27.621	0	15.063	92.307	14.623
Çatak	182.598	8.101	17.743	9.314	131.092	16.348
Edremit	13.933	11.723	0	119	1.164	927
Erciş	211.497	66.455	530	10.441	123.993	10.078
Gevaş	72.749	10.349	4399	10.844	37.168	9.989
Gürpınar	406.293	44.231	3307	18.973	316.648	23.134
Muradiye	109.986	32.489	0	13.853	51.033	12.611
Özalp	163.352	30.949	0	7.365	108.231	16.087
Saray	74.683	12.063	0	5.423	49.654	7.543
TOPLAM	1.906.900	361.781		119.783	1.239.289	159.753

A.1.6.b.1.b İlçeler Üzerinden Arazi Dağılımı

ARAZİ DAĞILIMI	ALANI (HA)	ARAZİ DAĞILIMI
Tarım Arazi (Kuru, Sulu, Bağ - Bahçe)	361.781	17
Orman, Fundalık	26.294	1
Çayır Mera	1.359.072	67
Göller	193.400	9
Tarım Dışı Arazi	159.753	7

A.1.6.b.1.c Tarım Arazilerinin İlçeler Bazında Arazi Kullanımı

İLÇELER	TARLA ALANI (HA)			NADAS ALANI (HA)	TARIMA ELVERİŞLİ OLUP KULLANILMAYAN ARAZİ (HA)
	TOPLAM	SULANAN	SULANMAYAN		
Merkez	75.346	15.990	59.356	13.575	10.246
Bahçesaray	3.526	624	2.902	153	1.790
Başkale	38.928	6.360	32.568	10.010	7.449
Çaldıran	27.621	4.460	23.161	9.100	2.486
Çatak	8.101	4.009	4.092	932	3.296
Edremit	11.723	3.200	8.523	2.419	3.180
Erciş	66.455	16.800	49.655	9.205	8.853
Gevaş	10.349	8.051	2.298	517	1.313
Gürpınar	44.231	16.475	27.756	9.931	8.789
Muradiye	32.489	9.800	22.689	9.674	5.573
Özalp	30.949	9.434	21.515	2.917	2.022
Saray	12.063	5.800	6.263	2.001	2.524

A.1.6.b.2 Hayvan Varlığı

İLÇE ADI	BÜYÜKBAŞ				KÜÇÜKBAŞ			TEK TIRNAKLI				KEDİ-KÖPEK	
	SIĞIR	BUZAĞI DANA	MANDA	TOPLAM	KOYUN	KEÇİ	TOPLAM	AT	KATIR	EŞEK	TOPLAM	KEDİ	KÖPEK
Merkez	24.543	8.824	13	33380	322.000	14.300	336300	234	42	311	587	2500	450
Bahçesaray	2.000	340	0	2340	60.000	10.000	70000	100	150	3	253	200	150
Başkale	20.000	5.000	0	25000	350.000	30.000	380000	10.000	15000	5.000	30000	1000	3000
Çaldıran	7.000	4.000	100	11100	240.000	30.000	270000	300	400	120	820	1000	1500
Çatak	1.886	150	0	2036	100.000	20.000	120000	250	1250	500	2000	340	265
Edremit	3.358	784	0	4142	14.850	2.405	17255	15	5	24	44	516	289
Erciş	20.000	4.900	300	25200	220.000	12.000	232000	450	200	200	850	500	1500
Gevaş	7.650	2200	6	9856	45.000	7.850	52850	50	29	263	342	300	250
Gürpınar	8.500	5.500	0	14000	283.000	12.000	295000	100	47	210	357	556	890
Muradiye	22.541	4.242	0	26783	115841	5.114	120955	177	55	205	437	345	780
Özalp	15.000	4.500	0	19500	224.418	12.064	236482	240	600	753	1593	935	2665
Saray	8.076	800	0	8876	122.000	9.000	131000	293	80	4	377	240	250
TOPLAM	140554	41240	419	182213	2097109	164733	2261842	12209	17858	7593	37660	8432	11989

A.1.6.b.3 Arılı Kovan Varlığı

İLÇELER	ARILI KOVAN (Adet)
MERKEZ	2.000
BAHÇESARAY	5.200
ÇATAK	7.930
EDREMİT	850
ERCİŞ	900
GEVAŞ	3.685
GÜRPINAR	165
MURADIYE	190
ÖZALP	185
SARAY	60

A.1.6.b.4 Bitkisel Üretim

Bitkisel üretimde de ilimizdeki mevcut kaba yem açığını kapatmak üzere çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. İlimizde bu konuda yapılan en önemli çalışma, yem bitkilerinin desteklenmesi projesidir. Bu proje sonucunda ilimizin kaba yem açığı önemli oranda kapatılmış ve dışarıdan kaba yem alımına son verilmiştir. Van, geçmişte önemli bir üzüm bağcılığı, kavunculuk, elma, kayısı ve sebze üretim merkeziydi. Meyve ve sebze üretiminde yeniden üretim artışı gözlenmektedir. İlimizde, özellikle elma üretimi önemli bir yer almaktadır. Bitkisel üretim alanında: Buğday, arpa, çavdar, yonca, korunga, mısır, çayır, şeker pancarı, patates, mercimek, nohut ve fasulye, sebze olarak; kabak, kavun, karpuz, domates, biber, sarımsak, soğan, turp, patlıcan, meyve olarak da; elma, armut, kayısı, erik, ayva, kiraz, vişne, zerdali, Antep fıstığı, dut ve üzüm yetiştirilmektedir.

ÜRÜN ADI	EKİLEN ALAN (HA)	ÜRETİM (TON)
Buğday	110.215	214.278
Arpa	25,04	54.167
Nohut	1,815	184
Fasulye (Kuru)	2,65	289
Şeker Pancarı	20,32	57.311
Patates	22,27	37.512
Yonca	143,78	85.946
Korunga	11,5	4373
Çavdar	55	4,75

ÜRÜN ADI	EKİLEN ALAN (HA)	ÜRETİM (TON)
Lahana Beyaz	103	3.480,68
Kabak Bal	7	119,95
Hıyar Sofralık	433	14.215,75
Patlıcan	76,5	1.315,75
Domates Sofralık	367	11.683,50
Biber Sivri, Çarliston	45,5	698
Biber Dolmalık	47	732,25
Kavun	198	3.11,50
Karpuz	191,5	4.937,50
Fasulye Taze	240	3.165
Soğan Taze	114,5	928,25
Turp Kırmızı	33	575
Diğer (Tere, Ispanak, Marul)	0,3	5,5

ÜRÜN ADI	ALAN (HA)	ÜRETİM (TON)
Armut	301,4	1.595,88
Ayva	12	37,535
Elma	1.860,90	5.259,27
Erik	31,9	273,931
Kayısı	156	2.814,66
Kiraz	81,9	164,867
Şeftali	10,5	0,075
Vişne	39,6	131,263
Zerdali	5	35,834
Antep Fıstığı	7,5	1,367
Ceviz	1.421,70	4.340,38
Üzüm (Sofralık)	619	235,6
Badem	Dikimlerinin 2004- 2007 yılları arasında yapılmış olması nedeniyle henüz ekonomik verim alınamamıştır.	

A.1.6.b.5 Su Ürünleri

Van Gölü, kendisine has bir tür olan İnci Kefali balığı ile Türkiye'nin iç su balık üretiminin 1/3' ünü karşılamaktadır. Avlanan balıklar çevre illere de satılmaktadır. İnci Kefali üretimi 12.000 tondur. İlimizde 24 alabalık üretme çiftliği bulunmaktadır. Toplam alabalık üretimi 200 tondur. Ayrıca, çay ve dereler ile göletlerde de balık avlanmaktadır.

İLİMİZ YETİŞTİRİCİLİK VE AVCILIK YOLU İLE SU ÜRÜNLERİ ÜRETİMİ (TON)									
Türü	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
İnci Kefali	10.874	11.650	5.200	9.475	9.390	11.400	8.075	9.020	9.130
Saza	84	81	82	41,95	42,2	42,05	39,17	38,75	38
Gökkuşuğu Alabalık	52	54	54	9.475	9.390	54.942	56.700	204.500	644.500
TOPLAM	11.010	11.785	5.336	18.992	18.822	66.384	64.814	213.559	653.668

A.1.6.b.6 Et Üretimi

Van'ın et üretiminde en önemli tesisi, Van Et Entegre Tesisleri ve Et Balık Kurumu Tesisleri'dir. Van Et, çağdaş gelişme hızıyla bugün Türkiye'nin alanında en büyük 3. kuruluşudur. Ürünleri yurt çapında ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde satılmaktadır.

İLİMİZDEKİ ET -YAPAĞI VE DERİ ÜRETİMİ			
HAYVAN TÜRÜ	KESİLEN HAYVAN SAYISI (BAŞ)	ET ÜRETİMİ (TON)	DERİ ÜRETİMİ (ADET)
Büyükbaş Hayvan	12.000	2.000.000	12.000
Küçükbaş Hayvan	11.000	200	11000
TOPLAM	23.000	2.200.000	23.000

A.1.6.b.7 Yumurta Üretimi

İlimizde Van Et'e ait bir kesimhane mevcuttur. İlimizde Baytav isiminde bir yumurta tavukçuluğu işletmesi mevcuttur. Yıllık yumurta üretimi 55.000.446 âdetin üzerindedir.

İLÇE ADI	ET TAV. (ADET)	YUMURTA TAVUĞU (ADET)	TAVUK YUMURTASI (ADET)	HİNDİ (ADET)	KAZ (ADET)	ÖRDEK (ADET)
MERKEZ	-	225.000	45.000.000	2.300	330	550
BAHÇESARAY	-	410	1.200	-	-	-

BAŞKALE	-	12.100	1.210.000	3.600	-	-
ÇALDIRAN	-	-	-	-	-	-
ÇATAK	-	-	-	-	-	-
EDREMİT	-	14.250	2.137.500	5.100	-	-
ERCİŞ	-	-	-	-	-	-
GEVAŞ	-	10.300	927.000	-	-	610
GÜRPINAR	-	-	-	-	-	-
MURADIYE	-	-	-	-	-	-
ÖZALP	-	-	-	-	-	-
SARAY	-	-	-	-	-	-
TOPLAM	-	262.060	49.275.700	11.000	330	1.160

A.1.6.b.8 Süt Üretimi

İLİMİZ SÜT ÜRETİMİ			
	BAŞ	YILLIK ORTALAMA VERİM (KG/BAŞ)	ALTI AYLIK ÜRETİM MİKTARI (TON) (2008 İLK 6 AY)
Sağılan Yerli İnek	25.500	1.000	12.750.000
Sağılan Melez İnek	23.000	2.250	25.875.000
Sağılan Kültür Irkı İnek	13.500	3.500	23.625.000
Sağılan Koyun	1.300.000	40	26.000.000
Sağılan Keçi	105.000	45	2.362.000
TOPLAM	1.467.000		90.612.000

A.1.6.b.9 Hayvancılık

Van'da hayvancılığın temel sektör olmasında il arazisinin 70'inden fazlasının çayır-mera olmasının payı büyüktür. Arazi, özellikle koyun yetiştiriciliğine oldukça elverişlidir. Ancak, son yıllarda yaygınlaşan terör olayları, meralardan yararlanmayı engelleyerek, geleneksel yöntemlere göre yapılan hayvancılığa darbe vurmuş, gerilemesine yol açan nedenlerden biri olmuştur.

Hayvancılığın tehlikeli gerileyişini önlemek ve hayvancılığı geliştirmek üzere son yıllarda Valilikçe hayvancılık projeleri geliştirilmiş ve uygulamaya konulmuştur.

A.1.6.b.10 Yer altı kaynakları

Van ilimiz yeraltı zenginlikleri açısından, bilhassa Endüstriyel ve Jeotermal Kaynakları yönünden önem arz etmektedir. Türkiye dünyada rekabet gücü yüksek olan 10 çeşit yeraltı kaynağı sayesinde 10 'ncu sırada yer alırken; ilimizde ekonomik ölçekte bu madenlerimizden iki adedi (pomza+mermer) oldukça geniş bir yayılım ve rezerv arz etmektedirler. Ayrıca ilimiz Enerji Hammaddeleri açısından da küçümsenemeyecek oranlarda bir potansiyele sahiptir. Türkiye çevreleşme potansiyeli açısından oldukça ilginç bir jeolojiye sahiptir. Umut vaat eden bu jeolojik yapıya rağmen Doğu ve Güneydoğu Anadolu'nun tam anlamıyla arandığını söylemek mümkün değildir.

İlimizin yeraltı kaynakları açısından ilk sırada yer alan kaynağı Endüstriyel Hammaddelerden pomza gelmektedir. Pomza volkanik bir kayadır. Bazik ve asidik pomza olmak üzere iki türde oluşur. En çok kullanılan türü asidik pomzadır. Türkiye'de görünür, muhtemel pomza rezervleri (iyi kalitede olanlar) 2.839.557.085 m³ civarındadır. Bu rezervlerin % 45'den fazlası Doğu Anadolu'da olmak üzere (Van-Ağrı-Kars 1.270.000.000 m³) diğer rezervlerin de büyük bölümü İç Anadolu da (Nevşehir-Kayseri)'dir. 2001 yılı ihracatımız 50.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir. Doğu Anadolu'da ki rezervler 1-9 mt. oranında bir toprak örtü ile görüldüğünden daha ekonomik bir işletme maliyetine sahiptirler. Pomza % 70'ten fazlası İnşaat sektörü olmak üzere; ana başlık olarak: Tarım, kimya, metal, plastik, cam, mobilya, elektrik ve tekstil sektörlerinde kullanılmaktadır.

İlimizin yeraltı kaynakları açısından ikinci sırada yer alan önemli kaynağımız Mermer gurubu oluşumlarımızdır. Grup ürün bazında mermer olarak tanımladığımız kristalize kireçtaşı, kalker, traverten, oniks, konglomera, granit, siyenit, diyorit v.s. gibi tipleri içermektedir. Ülkemizin gelecek açısından en önemli mermer yatakları (bölge olarak) ilk sırada Güneydoğu Anadolu Bölgesi, ikinci sırada Doğu Anadolu Bölgesinde bulunmaktadır. Bu büyük oranlı rezervler rağmen üretim yüzdeleri çok düşük düzeylerde kalmaktadır. İşletilebilir rezervler (Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu hariç) 9.500.000.000 m³ dolayındadır. Atık sorunu olmadığından; hızla gelişmeye müsait bir kaynak olarak önem arz etmektedir. 2001 yılı verilerine göre 500'den fazla Ocak, 800'ün üzerinde fabrika ve 1000 dolayında atölye faaliyet göstermekte, istihdam ise toplam 160.000 kişiyi geçmektedir.

İlimizin yeraltı kaynakları açısından üçüncü sırada yer alan önemli kaynağımızdan; Enerji Hammaddelerinden Jeotermal Enerji alanlarımızdır. İlimizin belli başlı Jeotermal Enerji kaynaklarının bulunduğu alanlar; başta Zilan Vadisi (Erciş) olmak üzere, Saray, Çaldıran, Muradiye ve Başkale ilçelerindeki alanlardır. Genel olarak sıcaklıkları 80-105 °C arasında değişmektedir. Bölgemizdeki bu varlıklarımıza rağmen ekonomiye dönüştürme performansımızın yok denecek düzeyde olduğu gözlenmektedir.

A.2 GENEL SOSYAL YAPI

Nüfus: 1990 sayımına göre toplam nüfusu 637.433 olup, 258.967'si ilçe merkezlerinde 378.466'sı

köylerde yaşamaktadır. Senelik nüfus artışı binde 40.49'dur. Yüzölçümü 19.069 km² olup, nüfus yoğunluğu 33'tur.

A.2.1 Örf ve âdetleri

Van ve çevresi çok eski bir yerleşim merkezidir. En az 4000 senelik bir tarihe sâhiptir. Bölgeden birçok medeniyet ve milletler gelip geçmiş ve bunların sâdece mimari eserleri ve eski şehir kalıntıları günümüze ulaşmıştır. Diğer kültürler unutulmuş olup; 11. asrın ortalarından itibaren Türk egemenliğine geçmiş olan bu bölgede Türk sanat ve kültürü bölgeye yerleşen Orta Asya'dan gelen Türkler sâyesinde bütün kültürlerin üstüne çıkmış; Van ve civarı Orta Asya menşeli Türkler sâyesinde başta nüfus olmak üzere her bakımdan Türkleşmiş ve 11. asırdan bu yana Van'da Türk-İslâm kültürü hâkim olmuştur. Van ve civarında Oğuz Türklerinin gelenek ve görenekleri hayatın her safhasında görülür.

A.2.2 Mahallî halk oyunları

Van ve çevresi folklor bakımından en zengin illerden biridir. Doğu Anadolu'nun orta ve güney kısmına ait halk oyunları ve halk musikisi bu bölgede etkilidir. Bar oyunları oynanır. Oyunlar hareketli ve kıvraktır. Âşıklık geleneği ve bağlama kültürü devam etmektedir.

Halk türküleri sayılamayacak kadar çoktur. Bar oyunları yanında zeybek, horon ve kaşık oyunu da oynanır. Başlıca oyunlar: Çayda Kumlar Kaynaşır, Dezvır, Hırhır, Kersi, Sunalar Halayı, Pencerede Şişesin, Baso, Yar Güzeli Papuri, Koçeri, Çokeri, Goşınık, Hıleyli, Kız Oyunu, Van Koçerisi, Lezgi Oyunu, Hoş Bilezik, Tuyenler, Şirvan, Havasor, Govend ve Temir Ağadır.

A.2.3 Mahallî Kıyafet

Kadın kıyafeti çok teferruatlıdır. Başlarına "kofik" denilen püsküllü yazma, "leçek" denilen oyalı yazma, "Ağvan" denilen fes giyerler. Kofi üzerine "heft" denilen ve yedi renk manasına gelen çok renkli örtüler bağlarlar.

Gövdede kadife, canfes veya yün kumaştan yapılmış fistan giyilir. Bunun altına ayak bileklerinde düğmeli "tuman" denilen şalvar bulunur. Bele gümüş kemer takılır. Fistan üzerine boncuklarla işlenmiş renkli yelek giyilir. Ayaklara desenli yün çorap "galoş potin" denilen ayakkabı giyilir. Evden dışarı çıktıklarında üzerlerine çeşitli renkte çarşaf lar örterler.

Erkek kıyafeti oldukça sadedir. Başa takke giyilir. Takkenin etrafına "Ahmediye" denilen sarık sarılır. Vücuda ise şalvar, çepken, uzun kollu, düğmeli ve yakasız gömlek, kışın "sako" denilen palto giyilir. Ayaklara yün çorap, çarık veya yemeni giyilir.

Van ilinin simgesi olan "Van kedisi" nesli tükenmek üzeredir. Özel bir ilgiye ihtiyaç vardır. Uzun beyaz tüylü, uslu, temiz, sevimli ve gayet uzun ömürlü, bir gözü mavi bir gözü sarı ve son derece avcı olan bu kedi türü hızla azalmaktadır. Van kedisinin en büyük özelliği insanlarla beraber yaşamasıdır. İnsan sevgisi ve şefkati olmadan yaşayamazlar.

A.2.4 Mahallî yemekler

Cılbır, ayranası, keledoş, çınğırdak, kabak bastı, kaz lokması, kellebaş, helise, yumurta tatlısı, kavut, murtuğa, sengeser ve Van'a mahsus tandırıdır. Van'ın kokulu balı, kavunu ve otlı peyniri ve ince kabuklu "Aslik elması" meşhurdur.

El sanatları olarak köylerde el tezgâhlarında kilim dokunur. Çok meşhur olan Van kuyumculuğu gerilemiştir. Van'ın gümüş işlemeciliği eskiden çok meşhur idi. Yeniden geliştirilmesi için Valilik tarafından atölyeler kurulmaktadır.

A.2.5 Eğitim

Okur-Yazar nispeti son senelerde hızla artmış ve % 80'e ulaşmıştır. İl dâhilinde 27 okul öncesi eğitim kurumu, 734 ilkokul, 48 ortaokul, 2 mesleki ve teknik ortaokul, 25 lise vardır. Van, Üniversite bulunan iller arasındadır. 20 Temmuz 1982'de "100. Yıl Üniversitesi" kurulmuş olup, bu üniversiteye Fen-Edebiyat, Veteriner, Eğitim, Tıp, İlâhiyat, Ziraat Fakültesi, Sosyal Bilimler ve Fen İlimleri Enstitüleri bağlıdır. Yeni tesislerle üniversite gelişmektedir. Van Gölü çevresindeki il ve ilçelere meslek yüksekokulları açılmıştır.

A.2.6 Rakamlarla tuşba ilçemiz

A.2.6.1 Nüfus

TÜİK'in Ocak 2014 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre ilçemiz nüfusu toplam 138.123 olup 40.161'i kırsal kesimdedir. İlçe nüfusumuzun yaklaşık % 20'si kırsal kesimde yaşamaktadır.

A.2.6.2 İklim

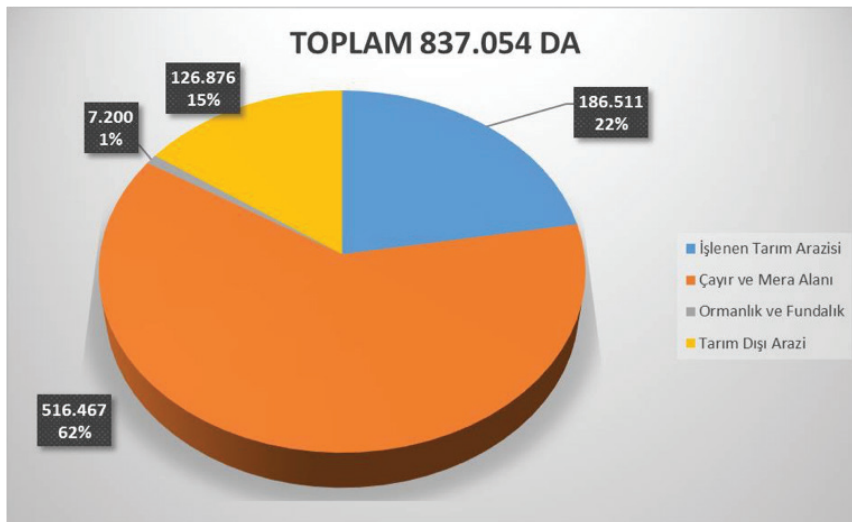
İlçemizde karasal iklim hüküm sürer. Kışlar sert ve uzun geçer. Çok yüksek bölgelerinde, kışın daha az sert geçmesinin sebebi Van Gölü'dür.

Kışın 150 güne yakını 0°C' nin altında geçer. Yazın ise 20 gün +30°C' nin üstündedir. Toprak 80 gün karla örtülü kalır. Senelik yağış miktarı 370 mm ile 570 mm arasında değişir. Yazlar az yağışlı ve çok sıcak geçer. Sıcaklık -26.9°C ile +36°C arasında seyrederek.

A.2.6.3 Bitki örtüsü

Van Gölü civarı ve vadiler zengin bitki örtüsüyle kaplıysa da, dağlar genel olarak ağaçsızdır. İlçe toprakları bir bozkır manzarası arz eder.

A.2.6.3 Topraklarımızın mülkiyet durumu



MÜLKİYETİN DURUMU	ALANI (DA)
➤ İşlenen Tarım Arazisi	186.511
➤ Çayır ve Mera Alanı	516.467
➤ Ormanlık ve Fundalık	7.200
➤ Tarım Dışı Arazi	126.876
➤ TOPLAM	837.054

A.2.6.4 Ekonomi

Kırsal kesimde yaşayan halkımız geçimini çoğunlukla hayvancılıkla ve tarımla sağlamaktadır. İlçemiz sınırları içerisinde bulunan Van Organize Sanayi Bölgesi, Oto Sanayi Sitesi ve Marangozlar Sitesi ilçemize ekonomik bir güç katmaktadır. Van Gölü kıyılarında sahil turizmi yapılmaktadır. Bunun yanı sıra balıkçılık, dokumacılık ve el işleri gibi kısmî ekonomik girişimler de vardır. Gelişmekte olan inşaat sektörü ise depremden sonra cazibesini daha da artırmış ve halkımıza ciddi bir istihdam alanı oluşturmuştur.

Patates, domates, biber, patlıcan, yeşil fasulye, kavun, karpuz, salatalık ile yeşillikler üretilmektedir.

A.2.6.4.a Baklagiller

Nohut , fasulye

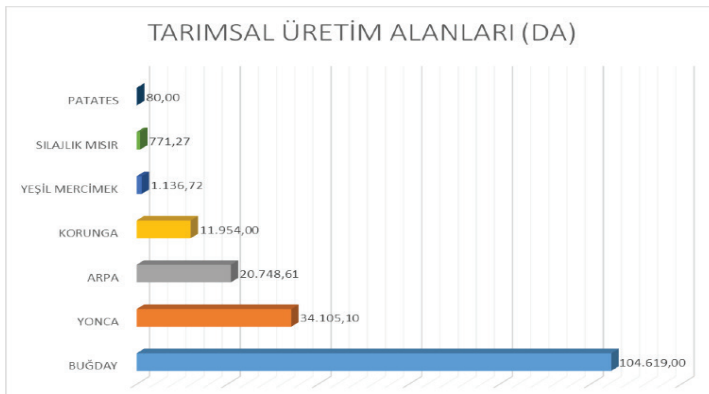
A.2.6.4.b Yağlı tohum Bitkileri

Aspir

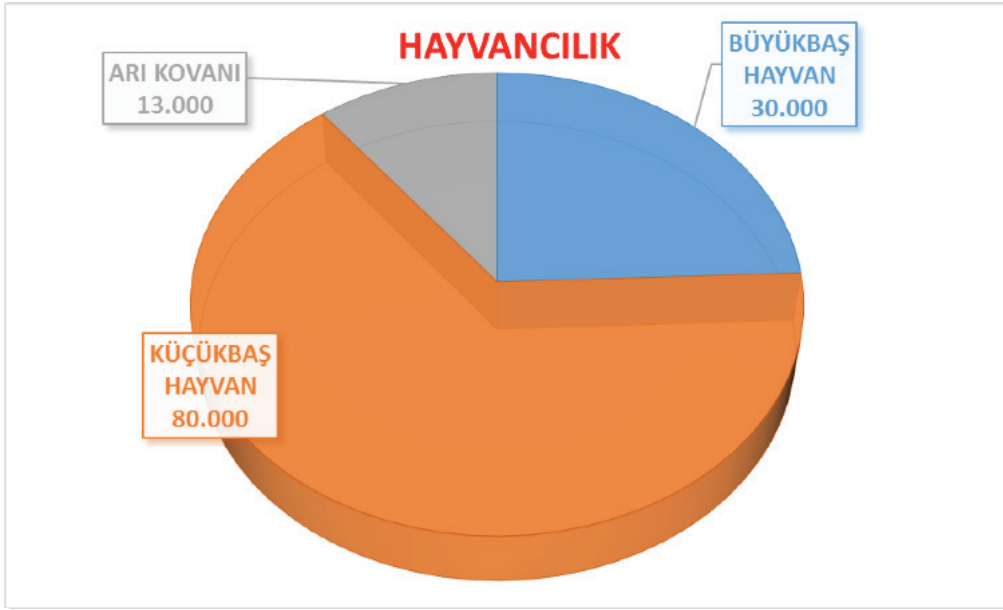
A.2.6.4.c Yem Bitkileri

Lenoks, yonca, korunga, fiğ ilçemiz topraklarında sırasıyla

- Buğday 104.619,00 da,
- Yonca 34.105,10 da,
- Arpa 20.748,61 da,
- Korunga 11.954,00 da,
- yeşil mercimek 1.136,72 da,
- silajlık mısır 771,275 da,
- patates 80,00 da alanda üretilmektedir.



A.2.6.4.d Hayvancılık alanında ilçemizde



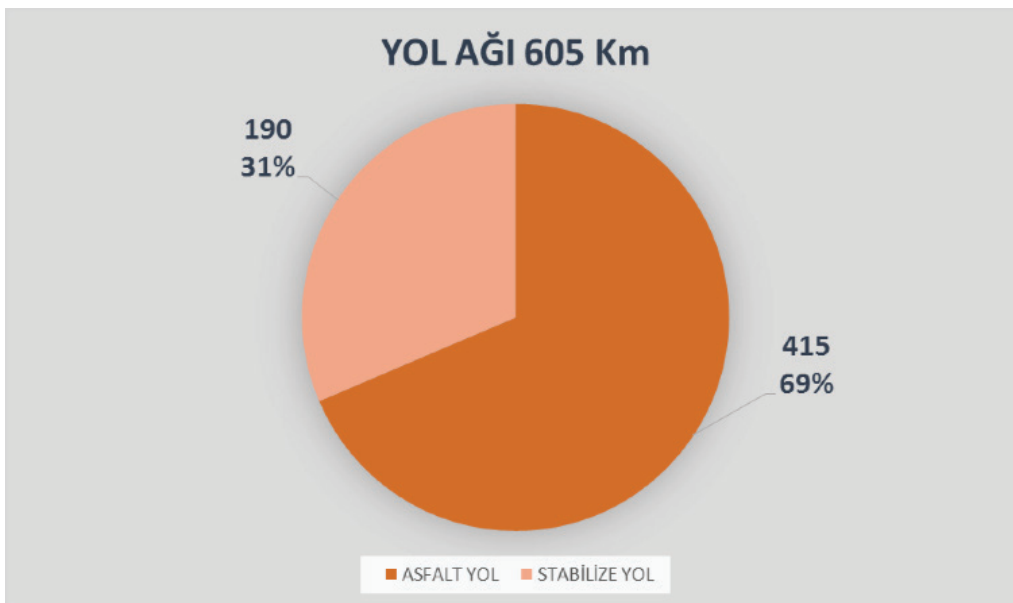
Üretimi yapılan Büyükbaş hayvanlar;

- tosun,
- yerli inek,
- simental inek,
- montofon inek
- mandadan oluşmaktadır.

Küçükbaş hayvanlar ise tavuk ve hindiden oluşmaktadır.

A.2.7 Ulaşım

İlçe içi yol ağı : 605 km



İlçemiz merkez ilçe olduğundan ve fazla engebeli alan bulunmadığından merkez ve kırsalımızda ulaşımında fazla zorluk çekilmemektedir.

A.2.8 Kültür Ve Turizm

A.2.8.a Çarpanak adası

Van Gölü'nün kuzeydoğu bölgesinde, Tuşba İlçesine bağlı Dibekdüzü Köyü mevkiinde bulunan bir adadır. Köyün iskelesinden teknelerle ulaşımın sağlanabildiği ada, üstündeki doğal yaşamın bozulma tehlikesine karşı turizme kapalı tutulmaktadır. Adanın üzerinde IX. ya da XI. yüzyılda yapılmış olduğu sanılan Saint Jean'a adanmış bir de manastır vardır. Ktouts Manastırı adı ile anılan yapının bugün yalnızca kilise bölümü ayakta. Adada, Türkiye'nin başka bir yerinde bulunmayan pek çok tür bulunmaktadır.



A.2.8.b Adır adası



Ada Van Gölü'ndeki en büyük adalardan birisidir. Adır Adası'nda 10. yüzyılda yerleşim bulunmaktaydı. Adada Lim Manastırı, St. Georges Kilisesi ve St. Sion Şapeli ve bir jamaton bulunmaktadır. 1305 yılında yapılan manastır ve 1621 yılında yapılan kilise harap olmuşken 1766 yılında yapılan şapel ve jamaton halen ayakta.

Adamız, bahar mevsiminde martıların kuluçka merkezi haline gelmektedir. Yumurtlayan çok sayıda martı, yumurtalarına zarar verilmemesi için adaya çıkmak isteyenlere karşı saldırgan bir tutum sergilemektedirler.

A.2.8.c Ayanıs kalesi

Van Gölü'nün doğu kıyısında, Van ilinin 38 kilometre kuzeyinde yer alan Ayanıs Kalesi, Ağartı Köyü'nde yer almaktadır.



Kayalık bir tepe üzerine inşa edilen ve etrafı sur duvarlarıyla çevrili olan kale, yaklaşık 150x400 metre ölçülerinde bir alanı kaplar. Kalenin doğu kulesinin önünde yere düşmüş durumda bulunan inşa yazıtı, kalenin Argiştı oğlu Rusa (II. Rusa) tarafından yapıldığını ve adının da "Süphan Dağı önündeki Rusa Kenti" (Rusahinili Eiduru-kai) olduğunu belirtir.

A.2.8.d Amik kalesi

Van'a bağlı Yeşilsu köyünün tarihi m.ö.5 yy dayanmaktadır. Urartular döneminde eski ismi Simbat olarak bilinmektedir. Göl sularının yükselmesi sonucunda sular altında kalan Simbat şehri

daha sonra halkın büyük uğraşları sonucunda Simbat kalesinin doğusunda yeniden inşa edilmiştir. Kale Dogu Roma İmparatorluğuna bağlı Hacı Gaçık adlı general tarafından 873 yılında surları yeniden onarılıp yenileri eklenerek bugünkü son halini almıştır. Daha sonralarda bu kale Harzemşah ve Büyük Selçuklu imparatorluğu toprakları içerisinde yer almıştır.



Simbat Kalesi'nin adı Osmanlı İmparatorluğu döneminde Amik olarak değişmiştir. Amik isminden sonra bu kalenin arkasında Çelmik köyü denilen yerleşim yeri daha sonra suların tekrar yükselmesi sonucunda sular altında kalıp yok olmuştur. Kale Timurlenk tarafında ziyaret edilmiş bununla birlikte kale tarihi ve şekli hakkında bilgi evliya çelebinin seyahatnamesinde geçmektedir.

A.2.8.e Meher kapı

Urartu krallarından İşpuini ve oğlu Menua dönemlerinde M.Ö 820–810 tarihleri arasında Tanrı Haldi adına yaptırılmıştır olan Meher Kapı, kalker kayalığın yontulması ile yapılmış nemli bir inanç merkezidir. Meher'in kelime manası "aydınlatan" anlamına gelmektedir. Diğer anıtsal kaya kapılarında olduğu gibi bu kapıdan Tanrı Haldi'nin bir ışık demeti içinde çıkacağına inanıldığı için bu isimle anılmıştır. Bunun yanında çeşitli efsaneler arasında Hz. Ali'ye ait ganimet ve atların burada bulunduğu ve her yıl bir gün açıldığına inanılmaktadır.



İSKELE CADDESİ: Tuşba'da yer alan İskele Caddesi Türkiye' nin en uzun, Dünyan ise 2. uzun caddesidir.

A.2.8.f Tescilli ve tespitli yapılar

- Akköprü Mahallesi Toprakkale, Meher Kapı(Kaya Yazıtı)
- Ağartı Mahallesi: Ağartı Köyü (Tümüülüs) ve Ağartı Köyü (Ayanıs Kalesi)
- Alaköy Mahallesi: Alaköy Kalesi
- Bardakçı Mahallesi: Zeve Köyü Tarihi Şehitlik
- Beyüzümü Mahallesi: Beyüzümü (Şahbağı) Köyü Kalesi
- Çolpan Mahallesi: Çolpan(Panz) Kalesi
- Derebey Mahallesi: Derebey Köyü Kalesi
- Dibekdüzü Mahallesi: Çarpanak Adası St.Jean Kilisesi(Ctotus Manastırı),Aştepe Höyüğü,Top-tepe Höyüğü
- Ermişler Mahallesi: Ermişler Köyü Şevkinler Mevkinde bulunan Oda Mezarı, Ermişler Köyünde Bulunan Urartu Kaya Mezarları
- Eserpınar Mahallesi: Eserpınar(Noravanıs) Kilisesi
- Gedikbulak Mahallesi: Tuzla Höyüğü, Gedikbulak Höyüğü (Geletepe Mevki)
- Kalecik Mahallesi: Kalecik Urartu Nekropolü,Kalecik Kalesi
- Karaağaç Mahallesi: Aliler Kalesi
- Kasımoğlu Mahallesi: Kasımoğlu Köyü Höyük
- Mollakasım Mahallesi: Molla Kasım Köyü Tarihi Mezarlığı
- Otluca Mahallesi: Otluca Köyü Tarihi Mezarlığı
- Polatoğlu-Tebrizkapı-Şemsibey Mahalleleri: Altıntepe Nekropolü

A.3 MEVCUT DURUM ANALİZİ

A.3.1 Sahil Kıyı Hattı



Tuşba sahil bandının mevcut durumunu özetlersek, Van Gölü'nün diğer sahil alanlarında görülen bakımsız ve tamamen kaderine terk edilmiş, kullanıcısı dahi olmayan adeta unutulmaya yüz tutulmuş, değerlendirilmeyi bekleyen bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

A.3.2 Sahil Şeridi



Biriken atıklar ve bilinçsizce dökülen hafriyatlar nedeniyle gün geçtikçe daha fazla tahribe uğramıştır. Alanda bulunan sazlık ve doğal alanlar su kuşlarına ev sahipliği yapmaktadır. Ancak bu kuş türlerinin de oluşan olumsuzluk koşullardan etkilendiğini etkin bir şekilde görmekteyiz.

Sahil bandının bazı kısımlarında ise ticari faaliyetler adı altında rantlaşma ve alanı sahiplenmeler görülmektedir.



Bu kısımların modern daha kullanışlı ve doğal alanlara dönüşümü hızlandırılacaktır.

Alan içerisinde parselleri bulunan aileler yer almaktadır. Bu ailelerin mağdur edilmeden yapılacak alanlara iş istihdamı gibi etkenler düşünülmemekte ve ailelerin gönül rahatlığıyla projeye destek sunacakları gerekli görüşmelerden ve girişimlerden sağlanacaktır. Yapılan girişimlerle proje detayları paylaşılıp aileler ikna edilecektir.

A.3.4 Sazlık Alanlar Mevki



Proje alanımızda mevcut olan bir diğer unsur ise arıtma tesisi. Tuşba Belediyesi bu aşamada arıtma tesisinin kapasitesinin artırılması ve alan içerisindeki varlığıyla ilgili değerlendirmeler yapmaktadır. Kapasite artırımı ve çevresel sıkıntılar giderilecektir.

Bir diğer unsur olarak proje alanımızda yer alan ve diğer alanlara göre doğallığı henüz bozulmamış geniş sazlık alanlardır. Bu alanımızda botanik doğal park düşünülmektedir. Taşıt veya insan sirkülasyonunun en aza indirildiği doğal kuşların barınabileceği görsel alanlar olarak tasarlanmıştır.

A.3.5 Feribot İskelesi Mevki



Proje alanımızın başlangıç noktasında ise Feribot İskelesi bulunmaktadır. Bu alan Projeimizin giriş noktası olacağından merak uyandıran ve ilgi çeken bir girişe ihtiyacı olacaktır. Ayrıca yan taraflarında araç otoparkı yapılarak araç yoğunluğunu bu noktada bitirilecektir.

A.3.6 Van Atık Su ve Arıtma Tesisleri analizi

Van Atık Su ve Arıtma Tesisleri Van Gölü'nün en güzel yeri olan İskele Mahallesi'ndeki bölgeye arıtma tesisinin kurulması yanlış bir karardır. Mevcut tesisin bulunduğu bölge yıllar önce tüm Van'lıların yüzdüğü bir alan olmasına rağmen şimdi tamamen ölü, metruk, ıssız ve mezbele bölge haline gelmiştir.

Arıtma Tesisinin hemen yanı başında Yüzüncü Yıl Üniversitesi, Teknokent, Organize

Sanayi Bölgesi ile Fuar ve Kongre Merkezi bulunmaktadır. Şehir merkezinden Van Denizine gidilebilecek en yakın nokta olması, Şehir merkezi de gittikçe o bölgeye kayıyor olması ve zamanla şehrin tam merkezi olacak bu alan sanki tarihten bu alanın başına geleceklerin bilindiği Şemsibey mahallesinde asla kabul edilebilir bir şey değildir. Çünkü; mevcut hakim rüzgar yönü arıtma tesisinden oluşacak kokuları direk şehir merkezine getirecek yöndedir. Van'da Kurulan iskeleye Google earth'te baktığınızda da görülmektedir. Van Gölü'ne akıtılan atık sular Göl biyokimyasını, fauna ve florasını önemli şekilde etkilemektedir. Özellikle Kampus-İskele sahil bandında yıllardır çalıştırılmayan tesisten dolayı yoğun atıklardan dolayı dip çamurlaşmanın çok yüksek olduğu, plankton ve bakteri yoğunluğundan göl renginin değiştiği ve bunların sonucu olarak kıyıya yakın yerleşim alanlarında ve üniversite, sanayi siteleri ve şehirde bile rahatsız edici ölçüde kokuşma olduğu görülmektedir.



A.3.7 Van Atık Su ve Arıtma Tesisi sonuçlar ve çözüm önerileri

Her geçen yıl artan bu dip çamurlaşmanın derin olmayan bu sahil bandını gelecek yıllarda doldurarak daha vahim sonuçlar yaratabileceği kaçınılmazdır. Bu alanın temizlenmesinin çok ciddi miktarda maliyet doğuracaktır. Göle karışan evsel atıklar içindeki çeşitli kimyasalların gidererek artması belli alanlarda Van Gölü'nde yaşayan endemik balık olan inci kefal (*Chalcalburnustarichi*) ve diğer faydalı organizmalarda toplu ölümlere yol açabilecek ve avlanan balıklarda kalıntı riski taşıyabilecektir. Tesis kurulmadan önce çok temiz ve berrak bir suya sahip geniş bir kumsal plaj olan arıtma tesisinin bulunduğu alan artık büyük bir bataklık ve çöplük şeridi, metruk ve mezbele olmuş durumdadır. Bu alanda göle girmek artık mümkün olmadığı gibi bir şekilde göl suyuna temas etmek dahi ciddi hastalıkların enfeksiyonuna sebep olabilmektedir. Bu alanda aşırı organik yüklemekten dolayı göl ve tatlı su ile karışık göletlerde aşırı miktarda göl sineklerinin arttığı görülmüştür. Makul yoğunlukta organik atıkları parçalayan ve esasen faydalı olan bu canlılar aşırı organik deşarj neticesinde çok yüksek yoğunluklarda çoğalıp kıyıya yakın yerleşim alanlarında sosyal yaşamı ciddi ölçüde olumsuz etkilemekte ve rahatsızlık vermektedir.



Yürütülen mücadele çalışmalarında kullanılan kimyasallar çevre ve insan sağlığına zarar vermektedir. Yapılan mücadele sonraki yıl yeni artışları engelleyemediğinden her yıl milyonlarca lira boşa harcandığı gibi ekosisteme ciddi anlamda müdahale edilmektedir. Mevcut alan 1/100.000'lik Çevre Düzen planında 1655 kodu altında kaldığından kesinlikle bu alana bu tesisin kurulamayacağı ve bu sebeplerden dolayı yer seçiminin kesinlikle yanlış olduğunu düşünmekteyiz.

Mahalle sakinlerinin yanı sıra toplumun her kesiminde insanların tesislerin yer seçimi ile ilgili her platformda tepki ve kaygılarını dile getirmektedirler.



Mevcut sahil bandının Van sahilinde en son düşünülebiyecek belki de tek ender, nadir bir yer olduğunu ve bu hatanın tekrarı durumunda hem Van Gölü ölecek ve Van şehrde gelecekte yaşanmayacak ve terk edilmesi gereken yer olacaktır.

Toplumun sağlığı için yeni yapılacak olan arıtma tesisinin yaşam alanlarından uzaklaştırılarak Çiçekli mahallesi üzerinden Gürpınar'a taşınması burada ayrıştırıldıktan sonra temizlenen suyun Van gölüne akıtılması en sağlıklı çalışma olacaktır.

A.4 SORUN VE İHTİYAÇLARIN BELİRLENMESİ

A.4.1 Projenin amaçları

- Kendi kendine yenilenme kapasitesi düşük olan bölgede, belediyemiz tarafında;
- Tarihi dokuyu ve sivil mimari birikimini korumaya,
 - Yerel ekonomik kalkınma sağlamaya
 - Olası değişimlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik zararlarını önlemeye yönelik bir kentsel yenileme programı başlatılmıştır.

Bu program ile bölgenin bütüncül bir şekilde ele alınarak kaliteli kentsel alanların geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Belediyemiz, mülk sahiplerinin ve bölge yaşayanlarının işbirliği ile projenin tüm taraflarına getirebileceği sıkıntılar azaltılacak, bu sayede kısa sürede fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan başarılı sonuçlar alma amacındadır.

A.4.2 Projenin hedefi

Kentsel yenileme projesi sürecinde temel olarak;

- Değişimi yönetebilen
- İnsana ve tarihi değerlere saygılı
- Geniş kapsamlı ve katılımcı bir proje yaklaşımı benimsenmektedir.

Proje kapsamında;

Tescilli yapıların bir araya gelerek oluşturdukları dokusal bütünlük, tanıklık ettikleri dönemin mimari üslubu ve yapım tekniğini yansıtmaktadır. Bu nedenle koruma altındaki her yapının kendine özgü koruma koşulları belirlenerek gelecek nesillere aktarılacaktır.

Yenileme alanının çevresinde ciddi yatırımlar gerçekleşmektedir. Bu gelişme dinamiklerin bölgede önemli değişimlere neden olacaktır. Bu değişimi yönlendirerek bölge insanının en az ekonomik ve sosyal zararı göreceği bir proje yönetimi gerçekleştirilecektir.

Dünyadaki örneklerine bakıldığında, bölgenin değişmesi ile alanın bir turizm ve ofis alanı haline geleceği tahmin edilmektedir. Alanın geleceği için gerekecek; otopark, güvenlik sistemi, yeşil alanlar gibi kentsel hizmetler ve alt yapı oluşturulacaktır.

A.4.3 Proje süreci

Kentsel Yenileme Projemiz 3 aşamadan oluşmaktadır.

A.4.4 Analiz

Mülkiyet analizi, tescilli eski eserler, bina analizleri, deprem analizleri ile sosyal ve ekonomik yapı analizleri yapılmıştır.

Mülkiyet Analizi (Alanda ağırlıklı olarak şahıs mülkiyeti olmakla beraber; Vakıf, Hazine ve Van Büyükşehir Belediyesi ile Tuşba Belediyemizin de mülkiyeti mevcuttur.)

Yapılan alan çalışmalarında toplam 240 adet parsel proje tasarım kapsamına girmektedir.

Büyük küçüklü 46 adet betonarme karkas ve betonarme yığma yapılar alan içerisinde bulunmaktadır.

Yapılan Alan çalışmalarında Van Gölü su sınırlarına giren 50 adet parsel tespit edilmiştir. Bu parsellerle ilgili bilgiler Tuşba Belediyesi'nin İmar ve Şehircilik müdürlüğünde 1/1000 ve 1/5000 imar planı ve nazım imar planlarında yer almaktadır.

Parsel alanları yüz ölçümü yaklaşık olarak 2.402.361 metrekare, yaklaşık olarak uzunluk 5,590 km dir.

Proje alanının karayolu-sahil arası derinlikleri ortalama 170 metre ile 420 metre arasında değişmektedir. Bu değişkenlik Feribot İskelesi'ne doğru daralmakta, Yüzüncü Yıl Üniversitesi'ne doğru genişlemektedir.

Parsellerde bulunan yapılaşmalar kıyı kanunu yönetmeliğine uymamakta ve afet kotu altında kalmaktadır. (Afed kotu:1652-1655 mt)

Alan içerisinde kullanımda olan parsellerle ilgili Tuşba Belediyesi tarafından kamulaştırma işlemleri yapılacak ve alana dahil edilecektir. Bu süreç tüm hızıyla devam etmektedir.

Bina Fonksiyon Analizi (Konut, Ticaret,, Soysal Tesis, Muhtarlık Binası, Çeşme yapıları ile açık kullanım yapılarından oluşmaktadır.)

Bina Nitelik Analizi (İyi, Orta, Kötü ve Harabe yapılardan oluşmaktadır.)

Yapı Dolu Boş Oran Analizleri (Tümü dolu, kısmen dolu ve tümü boş yapılardan oluşmaktadır.)

Depremsellik Analizi (Betonarme ve Yığma yapılar için ayrı ayrı yapılmış olan analizler düşük, orta ve yüksek risk taşıyan binalar olmak üzere sınıflandırılmıştır.)
Sosyo- Ekonomik Analiz

Tuşba Belediyesi sahil hattı projesi kapsamında konut ve işyerleri ile anket ve derinleme

mülakat çalışmaları yapılmış, istatistiki yöntemler kullanılarak eğilimler, sorunlar tespit edilerek ve çözüm önerileri geliştirilmiştir.

A.4.5 Değerlendirme

Fiziki durum değerlendirmesi
Sosyal durum değerlendirmesi
Ekonomik durum değerlendirmesi
Proje alternatiflerinin test edilmesi

A.4.6 Projelendirme

Mülk sahiplerinin katılım ve karar verme süreçleri
Kiraçıların katılımı ve karar verme süreçleri
Bölge esnafının katılımı ve karar verme süreçleri
Projenin oluşturulması
Projenin onaylanması
Projenin uygulanması
Projenin işletilmesi

Projenin ilk adımı olan analiz ve mevcut durum çalışmaları tamamlanmış olup bu kapsamda sosyolojik araştırmalar, mülkiyet-değer analizleri gibi şehircilik analizleri ile korunması gereken kültür varlıklarına, anıtsal-sivil mimari değerlere ilişkin çalışmalar tamamlanmıştır.

A.4.7 Mülk Sahibinin Fonksiyon Seçenekleri

Karar alma süreçleri mülk sahipleri ve yerel halkın katılımına açık olarak gerçekleştirilecektir. Projenin vizyonu ve hedefleri paylaşılacak, avan proje mülk sahiplerinin geri bildirim, talep ve beklentileri doğrultusunda şekillendirilecektir.

Mülk sahibinin mülkünü ne şekilde değerlendirmek istediği (kendisinin kullanması-ki-ralama-satma..) ve mülkü için hangi işlevi (konut, ticaret, ofis..) talep ettiği karşılıklı müzakerelerle belirlenecek, kayıt altına alınacak ve projenin bütünlüğünü bozmadığı ölçüde projede yer bulması sağlanacaktır.

Proje içinde üstlenmek istediği işleve göre (ticaret, konut, ofis, konaklama) bulunduğu konumu değiştirmek isteyen mülk sahiplerinin hakkı, şerefiye esasına uyarak proje içinde başka bir yere transfer edilebilir. Aynı bağımsız birimin birden fazla hak sahibi tarafından talep edilmesi durumunda noter huzurunda çekiliş yapılacaktır.

A.4.8 Mülk Sahibinin Katılım Seçenekleri

Mülk sahipleri belediye ile belirlenen kriterler doğrultusunda dört farklı seçenek ile proje içinde yer alabilirler

Belediyeye ortak katılım bedeli ödeyerek ve inşaat maliyetini kendisi karşılayarak yapım işini kendisi üstlenebilir.

İnşaat maliyetini ve ortak katılım bedelini belediyeye ödeyerek inşaatlarını belediyeye yaptırabilirler

Belediye ile anlaşacakları oran üzerinden mülklerini kat karşılığı inşaat yapılmak üzere belediyeye devredebilecektir.

Projeye katılmak istemeyen mülk sahipleri, mülklerinin bedelini belediyeden tahsil ederek projeden çekilebilirler.

Van ili merkez Tuşba İlçesinin Feribot İskelesinden Yüzüncü Yıl Üniversitesi arasındaki sahil bandı doğa ve kenti buluşturan bir noktada bulunmaktadır. Bu coğrafi bütünleşmeyi vurgulamak, ihmal edilmiş doğal sahilin varlık değerini arttırmak ve yeniden kimlik kazandırmak projenin öncelikli amacı olmuştur.

Feribot İskelesi ve sahil bandı Van ilinin sahil güzergâhının merkezi sayılabilecek noktada olup, Van'ın kültürel değerlerinin başında gelen Van Kalesi'ne yakın konumuyla daha çok önem arz etmektedir. Yapılacak proje çalışmaları ve tasarımlarla öncelikli olan uygulamalar ve ihtiyaçlar değerlendirilip bu alanların ilimize, bölgemize ve ilçemize kazandırılması sağlanacaktır.

Sahil bandı ile kent bağlantısını güçlendirmek ve doğal sahil bandını geliştirip olgunlaştırmak amacıyla mevcut karayolu bağlantısı genişletmiş bulunuyoruz. Böylece sahil bandına ulaşımı rahatlatıp hızlı sirkülasyon sağlanmıştır.

Sahil bandının iç kesimlerine kirletici etkisi fazla olan taşıt trafiğini tamamıyla izole edip, bu alanlar yürüme ve bisiklet yollarıyla donatılmıştır. Alanlara kolay ulaşımı sağlayan yol akslarıyla toplu ulaşım hafifletilmiştir.

Yapılan alan çalışmaları ile birlikte sahil bandının kalış süresini arttıran donatıya yerleştirilmiş, oyun, gezi, piknik ve dinlenme alanları oluşturulmuştur.

A.5 TALEP ANALİZİ

Mimari projeler sahil bandını bozmayacak şekilde az katlı ve peyzaja uygun kültürel değerlere göre tasarlanmıştır. Van evleri Van ilimizin kültürel ve yaşatılması gereken en önemli değerlerdendir. Tasarımımızda bulunan mimari projeler buna uygun şekilde hazırlanmıştır.

Ticari alanlar yoğunluğun olduğu alanlara yerleştirilmiş ve taleplere uygun olarak kapasiteler belirlenmiştir. Sahil bandında sürekliliği arttıracak faaliyetler genişletildi. Oyun alanları, luna-park, akua park ve harikalar diyarı sosyal alanlara dağıtıldı. Su sporları için sahilde modern bir koy oluşturuldu.

Aydınlatma ve sulama sistemleri ve çözümlenmeleri yapılmıştır. Mekânlar için özel aydınlatmalar ve farklı tasarımlar düşünülmüştür.

A.6 PROJE GELİŞTİRME

A.6.1 Ticari alan

Proje Feribot iskelesi - Yüzüncü Yıl Üniversitesi arasında kalan sahil bandını kapsamaktadır. Temel amaç bu bölgenin Van iline ve merkez ilçemiz Tuşba'ya kazandırılması, doğal sahil bandının kullanımı ve kentin sahille buluşmasını içermektedir.



Yapılan düzenleme ve planlamalarla bu amaçlar dahilinde mevcut sahil bandının doğal zenginliği korunmuş ve halkın kullanımına en uygun şekilde ihtiyaçlara cevap verebilecek düzeye getirilmiştir.



Projede, ticari alanlar, eğlence ve dinlenme alanları, yürüme ve bisiklet yolları, amfi tiyatro ve sosyal alanlar, spor kompleksi alanları, akua park alanları, doğal botanik park alanları, yeşil alanlar bulunmaktadır.

A.6.2 Rekrasyon alanları

Sahil bandı tasarımında ayrıca kamu alanları oluşturulmuştur. Bu alanları, alternatifli kullanımlar yoluyla farklı taleplere karşılık verebilen, mekânın hem fiziksel, hem zamansal olarak bütüncül ve sürekli kullanıma olanak veren alanlar olarak tasarlamak oldukça önemlidir.

Yılın her mevsimi ve günün farklı saatlerinde kullanım alternatifleri yaratmak yanında, kentin farklı sosyal katmanlarında entegrasyonu sağlamak alana dönük sosyal sahiplenmeyi arttıracaktır.

Tuşba sahil bandı ve çevresi kıyı boyunca farklı kullanım alanlarını bir araya getiren yapısıyla kent ve doğa arasında kentsel kabuğun peyzaj ile bütünleştiği bir ara yüz haline gelecektir.



Söz konusu tasarımı, kıyı ve çevresindeki bütün kültürel, sportif, ticari ve reaktif kullanım durumlarını bünyelerinde topladığı ve gerekli servis birimleri de yola takılı olarak tasarlandığı için, kıyı boyunca kumsal, bütün yapısal etkilerden arınmış sade bir kumsal olarak kalabilecektir.

Alana düşünülen eylemler homojen olarak dağıtılmıştır. Meydanlar oluşturulup toplanma ve dağılma bölgeleri belirlenmiştir. Sahil bandı boyunca yürüyüş ve bisiklet yolları kesintisiz devam ettirilmiş ve bu sayede kıyıda ulaşılabilecek alanlar maksimuma ulaştırılmıştır.



Van ilinin genelde ve Tuşba merkez ilçesinin özelde kültürel ticari alanlara ihtiyacı vardır. Sahil bandının gözde bir alan halini almasıyla birlikte yerli- yabancı turist akınına uğrayacağı kesinlikle görülmektedir.



Tasarlamış olduğumuz ticari alanlar eski Van mimarisi ile birlikte ele alınmıştır. Kültürel değerlerimizin yok olmaya yüz tutuyor olması bu konudaki hassasiyetimizi arttırmıştır. Avlulu ticari mekânların yan tarafları kemerli ve dekoratif sütunlardan oluşarak eski kültürümüze atıfta bulunmuştur. Üst kısmı manzarayı görebilecek şekilde ve eski Van Evi görünümünü yakalayacak şekilde tasarlanmış ve kafe işleviyle sunulmuştur. Avlu kısmında ise açık forum tadında kapalı modern örtüsüyle tasarıma uygun açık, yarı açık mekânlar oluşturulmuş ve dinlenme, yürüyüş alanları akıcı bir aksa oturtulmuştur.



Ticari alanlarda Van iline özgü kültürel değerler bulundurulacaktır. Stant alanları, sergi alanları ve sirkülasyon alanlarıyla halkın uzun süre keyifle kalabileceği ferah ortamlar oluşturulmuştur.

Kumsal alanlarda kullanıcının dinlenebileceği spor aktivitelerini gerçekleştirebileceği ve özel tasarımı hafif yapılar bulundurulmuştur.

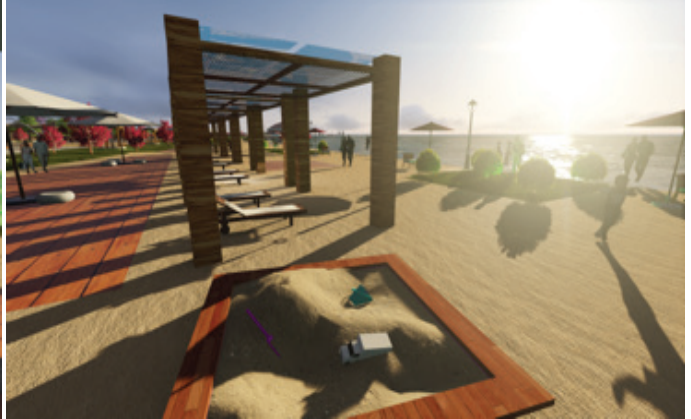
A.6.3 Sahil şeridi alanları



Van gölünün eşsiz gün batımı eşliğinde film izleyip, dinlenme büyük bir keyif kaynağı olacaktır. Gece ve gündüz sahil bandının kullanımı sağlanacaktır. Piknik alanları dinlendirici ve ailelere huzur veren geniş yeşil alanlarla donatılmıştır. Çocuklarıyla gelen ailelerin yorucu hafta içinden sonra dinlendirici hafta sonlarını geçireceği lunapark ve oyun alanlarıyla birlikte yalnız bir kaç şehirde uygulanmış olan harikalar diyarı konseptiyle buluşacaktır.

A.6.4 Park ve Eğlence alanları

Bunun yanında otopark alanları, renkli döşeme alanlarıyla yürüme yolları, bisiklet yolları ve bisiklet istasyonları, amfi tiyatrolar, su sporları alanları, gezici sinemalar, luna park alanları, doğal botanik park alanı gibi alanlar ile sahil bandının en modern ve ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde tasarlanmıştır.



A.7 POTANSİYEL YATIRIMLAR İÇİN EKONOMİK, FİNANSAL VE MALİ ANALİZLER

A.7.1 Yaklaşık Maaliyet İcmali

A.7.1.1 Sahil Bandı Rekreasyon Alanı Yapım İşi

GENEL İCMAL

SIRA NO	GRUP KODU	TANIM	TUTARI
1	01	SAHİL BANDI REKREASYON ALANI	362.858.687,00 TL
		İŞ GRUPLARININ TOPLAMI (GT)	

SIRA NO	GRUP KODU	TANIM	TUTARI
1	01.1	SOSYAL ALAN YAPIM İŞİ	63.750.000,00 TL
2	01.2	TİCARİ BİNA YAPIM İŞİ	6.015.700,00 TL
3	01.3	KONGRE MERKEZİ VE DÜĞÜN SALONU YAPIM İŞİ	1.576.279,00 TL
4	01.4	AÇIK OTOPARK ALANI YAPIM İŞİ	482.000,00 TL
5	01.5	PEYZAJ VE ALT YAPI YAPIM İŞİ	34.010.000,00 TL
6	01.6	LUNA PARK, AKUA PARK VE HARİKALAR DİYARI YAPIM İŞİ	164.508.697,00 TL
7	01.7	DOLGU VE DÜZENLEME YAPIM İŞİ	92.420.000,00 TL
8	01.8	ÜST GEÇİT YAPIM İŞİ	96.200,00 TL
		İŞ GRUPLARININ TOPLAMI (GT)	362.858.687,00 TL

A.7.1.1.a Sosyal Alan Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: SOSYAL ALAN YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ (MİMARİ İMALATLAR)	46.851.000,00 TL
2	İNŞAAT İŞLERİ (STATİK İMALATLAR)	0 TL
3	ELEKTRİK İŞLERİ	10.242,00 TL
4	MEKANİK İŞLERİ	6.657,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARIÇ)	63.750.000,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m2)	375.000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2) C=A/B	170,00 TL

Sosyal alanlar sahil bandının tamamını kapsayan yürüme yolları, bisiklet yolları, yeşil alanlar, dinlenme alanları ve tüm rekreasyon alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlarla birlikte sahil bandı boyunca yaya sürkülasyonu sağlanacak ve ulaşım sağlanacaktır.



375.000 metrekare alanımızda binlerce insanımızın rahatlıkla aynı anda farklı etkinlikler yapabileceği alanlar oluşturulmaktadır. Sosyal alanlar diğer alanlar arasında geçişi sağlayarak mekansal bütünlüğü oluşturacaktır

A.7.1.1.b Ticari Bina Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: TİCARİ BİNA YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ (MİMARİ İMALATLAR)	2.793.000,00 TL
2	İNŞAAT İŞLERİ (STATİK İMALATLAR)	1.778.000,00 TL
3	ELEKTRİK İŞLERİ	826.450,00 TL
4	MEKANİK İŞLERİ	618.250,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)	6.015.700,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m2)	7.000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2) $C=A/B$	859,39 TL



7.000 metrekare alana sahip ticari mekanlar yöre kültürüne uygun eski Van Evi özellikleriyle tasarlanmıştır. İçerisinde 150 adet ticari mekan bulunmaktadır. Bu mekanlar iç avlu ve sergi alanı oluşturacak şekilde tasarlanmış ve yöresel ürünlere sergi alanı oluşturulmuştur. Bu sayede unutulmaya yüz tutmuş yöresel ürünleri burada yerli ve yabancı turisler bulabilecekler. Alışveriş sırasında Van Gölü'nün eşsiz manzarısının yanında, rekreasyon alanının ve dinlenme mekanlarının iç içe sunumu keyif verecektir.

A.7.1.1.c Çok Amaçlı Bina Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: ÇOK AMAÇLI SALON YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ (MİMARİ İMALATLAR)	677.877,00 TL
2	İNŞAAT İŞLERİ (STATİK İMALATLAR)	506.160,00 TL
3	ELEKTRİK İŞLERİ	286.000,00 TL
4	MEKANİK İŞLERİ	106.242,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARIÇ)	1.576.279,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m ²)	2. 000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m ²)	C=A/B
		788,14 TL



2. 000 metrekare alana sahip olan çok amaçlı salon bir çok etkinliğe ev sahipliği yapacaktır. Düğün, Davet, Eğitim, Konferans ve toplantı gibi Tuşba İlçesinin ihtiyaçları karşılanacaktır.

Açık alanlar ve Van Gölü' ne yakınlığı eşsiz mimarisiyle batı illerindeki seviyeyi yakalamaktadır. Aynı anda hem içerde hem dışarda farklı etkinliklere açık olacak şekilde tasarlanan çok amaçlı salonumuz her mevsim şartlarına uygun olarak düşünülmüştür.

A.7.1.1.d Açık Otopark Alanı Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU			
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: AÇIK OTOPARK YAPIM İŞİ</u>			
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU			
SIRA NO	İŞ KISIMLARI		TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ		482.000,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)		482.000,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m ²)		15.000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m ²)	C=A/B	32,13 TL



Alanın üç ayrı bölgesine yerleştirilen toplamda 15.000 metrekare olarak tasarlanan otopark alanlarımız yaklaşık olarak 600 araç kapasitesine sahiptir. Sahil bandının iç kesimlerine araçlar giremeyecek ve yaya sürkülasyonunda kopukluk engellenmiştir.

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: PEYZAJ VE ALT YAPI YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	PEYZAJ İŞLERİ	15.245.000,00 TL
2	ALT YAPI İŞLERİ	18.765.000,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)	34.010.000,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m2)	625.000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2) C=A/B	54,42 TL



'Peyzaj' , özellikleri, insan ve/veya doğal faktörlerin etkileşimi ve eylemi sonucunda insanlar tarafından algılandığı şekliyle oluşan bir alanlar bütünüdür. Bu tanıma göre sahil hattında yaklaşık 625.000 metrekare peyzaj alanı yer almaktadır. Bu alanlar sahil dokusunu modern çizgilerle korumuş ve ihtiyaçlara yönelik tasarlanmıştır.



Bu tasarımda farklı bitki örtüleri ve birkesel peyzajlar, farklı döşemeler ve fonksiyonları birbirinden ayıran farklı ayırıcı peyzaj elemanları bulunmaktadır.



A.7.1.1.f Luna Park, Akua Park Ve Harikalar Diyarı Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: LUNA PARK, AKUA PARK VE HARİKALAR DİYARI</u>		
<u>YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ (MİMARİ İMALATLAR)	18.752.120,00 TL
2	İNŞAAT İŞLERİ (STATİK İMALATLAR)	9.842.156,00 TL
3	ELEKTRİK İŞLERİ	37.458.421,00 TL
4	MEKANİK İŞLERİ	98.456.000,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)	164.508.697,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (m2)	17.000
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2) C=A/B	9.676,98 TL

Tuşba merkez ilçesi sınırları içerisinde projemizle birlikte bölgede henüz olmayan büyük bir eğlence kompleksi tasarlanmıştır. Bu eğlence merkezinde birbirinden eğlenceli luna park alanları açık eğlence havuzları, çocuk oyun alanları, büyük tema ve figürlerle harikalar diyarı, akua park gösteri merkezleri bulunmaktadır. Yaklaşık alanımız 17.000 metrekareyi bulmaktadır.





Van'ın kış şartları düşünülüğünde mevsimsel kullanıma gidilecek. Yıllık ortalama 500.000 yerli yabancı kullanıcısı olacaktır. Van ekonomisine ve bölgemize katkı sağlayacak projemizin büyük bir yatırım kısmını oluşturmaktadır.



A.7.1.1.g Dolgu Ve Düzenleme Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU			
YAPIM İŞİNİN ADI: DOLGU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ VE İYİLEŞTİRME YAPIM İŞİ			
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU			
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)	
1	İNŞAAT İŞLERİ	92.420.000,00 TL	
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)	92.420.000,00 TL	
(B)	İNŞAAT ALANI (ADET)	1	
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	C=A/B	46,21 TL

Proje alanı geliştirilen proje düzeyine getirilirken yapılacak düzenlemeler dolgu alanları belirlenmiştir. Konumuna göre yapılacak dolgular mevcut doğal sahil dokusunu bozmayacak şekilde olacaktır. Sahil hattının bakımsız ve kaderine terk edilmiş durumundan modern sahil konumuna gelmesi sağlanacaktır. Yapılacak proje detaylarında denizde meydana gelen dalgaların yapılacak proje alanlarını tahrip etmemesi engellenecektir.



Tuşba merkez ilçesi düzenleme ve dolgu alanları ile birlikte modern bir sahil bandına kavuşacaktır. Bununla birlikte düşünülecek projelerin uygulanması için altyapı oluşturulacaktır. Tasarlanan proje ekonomik ve turizm açısından bölgeye büyük katkı sağlayacaktır.



A.7.1.1.h Üst Geçit Yapım İşi

YAPI BİRİM MALİYETİ İCMAL TABLOSU		
<u>YAPIM İŞİNİN ADI: ÜST GEÇİT YAPIM İŞİ</u>		
YAPI BİRİM MALİYET TABLOSU		
SIRA NO	İŞ KISIMLARI	TUTAR(TL)
1	İNŞAAT İŞLERİ	96.200,00 TL
(A)	TOPLAM (KDV HARİÇ)	96.200,00 TL
(B)	İNŞAAT ALANI (ADET)	1
(C)	YAPI BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	C=A/B
		96.200,00 TL

Proje alanımızın giriş noktasında merkezi otopark alanı ile sahil hattı arasında var olan tren ray hattının aşılması için üst geçiş düşünülmüştür. Üst geçit aynı zamanda engelli vatandaşlarımız düşünülerek asansörler yerleştirilmiştir.



A.8 PROJE FİNANSMAN MODELLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ

Proje Van Büyükşehir'in İskele Caddesi'nin bitiminde yer alan Feribot İskelesi ile Yüzüncü Yıl Üniversitesi sahilinde biten Tuşba İlçesi sınırlarında yer alan sahil bandı alanına tasarlanmış ve uygulanmasına başlanılacaktır.

Bu bölgenin Tuşba İlçesi ve Van İline kazandırılması için DAKA'nın ve Kalkınma Bakanlığı'nın desteğiyle, Tuşba Belediyesi'nin yaptırım ve takibiyle gerçekleştirilecektir. Proje maliyeti göz önünde bulundurulup etaplara ayrılarak uygulamaya geçirilecektir.

**TUSBA İLÇESİ SAHİL
HATTININ YENİDEN
YAPILADIRMA PROJESİ
İMAR DURUM ANALİZİ ve
FİZİBİLİTE RAPORU**



2015

🏠 Şerefiye Mah. Cumhuriyet Cad. 943. Sok. No:1 65140 İpekyolu / Van

☎ Tel : (0432) 215 65 55 (pbx) / Faks : (0432) 215 65 54 - (0212) 381 79 93

🌐 E-mail : bilgi@daka.org.tr / Web : www.daka.org.tr



www.facebook.com/doguanadolukalkinmaajansi
www.twitter.com/DAKA_org_tr