



VAN İLİ, BAŞKALE İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ TOPLU KONUT PROJE ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MİKROBÖLGELEME İNCELEME ALANI SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANI
- GELİŞME KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

- TİCARET ALANI

İBADET ALANI

- CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

JEOLOJİK FORMASYON

- ÖA-5.1 ÖNLEMLİ ALAN - 5.1

ULAŞIM

- YAYA YOLU



GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI VAN İLİ BAŞKALE İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ TOPLU KONUT PROJE ALANI 5.1 HEKTAR BÜYÜKLÜKTEKİ ALANDAN OLUŞMAKTADIR.
2. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. PLANDA BELİRLİMEYEN KONULARDA; 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 5893 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIM KANUNU, 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN, 1380 SAYILI SU KURULUŞU KANUNU, 4628 SAYILI ELEKTRİK PİYASASI KANUNU İLE SU KİRELİĞİ KONTROLÜ, YÖNETMELİĞİ (14.12.2004/25897 SAYILI R.G.) ÇEVRESİLE ETİK DEĞERLENDİRİLMİŞ YÖNETMELİĞİ (17.07.2008/26099 SAYILI R.G.) TOPRAK KİRELİĞİNİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ (13.05.2005/25831 SAYILI R.G.) ÇEVRESE, GÜKÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMİŞ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ (17.03.2008/26089 SAYILI R.G.) İYERİ AÇMA VE RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK (10.08.2005/25902 SAYILI R.G.) KOŞULLARINA UYULACAKTIR.
4. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN İNEN SAĞLIK GÜVENLİ YAPILMAŞA ESTETİK VE ÇEVRE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA YER ALAN KONTUR VE HUSUSLARDA VE BU İNENLA İBRETTE BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARA BELİRLENMİŞTİR. 6996 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKANİKAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP BELİRLENEN AÇIKLAMALAR DOĞRULUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLARA BELİRLENMEKTEDİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DİŞİNDEKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6996 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.
5. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ OLARAK MEVCUT BAĞLANTI YOLLARININ KULLANILMASI, KARAYOLUNA İLAVE BAĞLANTI YAPILMAMASI 2918 SAYILI TRAFİK KANUNU VE BU KANUNA İSTİNADEN KARAYOLLARI İLE İLGİLİ OLARAK ÇIKARILAN TÖM KANUN VE YÖNETMELİKLERİ UYULMASI ZORUNLUDUR.
6. PLANLANAN ALANDA TESIS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE ATILAN PROFİLE İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARAŞIĞI STANDARTLARA UYUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
7. 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINA KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. BU KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞI YARILMASI DURUMUNDA, FAALİYETLERİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLEGE VEYA MİTZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK HER TÜRLÜ YAPIDA VE ÇEVRE DÜZENLEMİ KAPAKLARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.
10. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILMAŞA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUFAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
11. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILMAŞA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE HİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
12. 02.10.2024 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINA ONAYLANAN "VAN İLİ BAŞKALE İLÇESİ 594.97 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU" NDA SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. OTOPARK GEREKSİNİMİ YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULUSUNDA ÇÖZÜMLENECEKTİR.
14. PLAN HATLARI İLE KADASTRAL ÇİZİĞER (MÜLKİYET ÇİZİĞER) ARASINDAKİ 2 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARDA YOL İSTİKAMETİNİ VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEK KOŞULUYLA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSİZİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
15. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İHTİYAC DAVULMASI HALİNDE İMAR ADA PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İZRAÇ ŞARTLARI ARANMAKSİZİN VAZİYET PLANINA GÖRE İZRAÇ EDİLEBİLİR VEYA İSKAN ALMAKSİZİN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.
16. İMAR ADA/PARSELLERİNDE TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İZRAÇ ŞARTLARI ARANMAKSİZİN VAZİYET PLANINA GÖRE İZRAÇ EDİLEBİLİR VEYA İSKAN ALMAKSİZİN KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK BELİRLENİR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- KENTSEL ALAN KULLANIMI**
- 17. TOPLU KONUT UYGULAMASI YAPILACAK KONUT ALANLARINDA E:1.00 YENÇOK:12.50 M. YAPILMAŞA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 18. DİĞER KONUT ALANLARINDA TAKS:0.30 KAKS:0.60 YAPILMAŞA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 19. TİCARET ALANINDA E:0.20 YENÇOK:5.50 M. YAPILMAŞA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
- 20. CAMI ALANINDA E:0.40 YENÇOK: SERBEST YAPILMAŞA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 21. PARK ALANLARI KENTTE YAŞAVANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜŞÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLAR OLUP BİR ALANIN İÇİNDE ZARFIYANDA AFET SORUNU YÖZÜMÜNE ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.