



**VAN İLİ, BAŞKALE İLÇESİ,
YENİMAHALLE MAHALLESİ,
TOPLU KONUT PROJE ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Van İli, Başkale İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, Toplu Konut Proje Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. Coğrafi Konumu ve Bölge İçerisindeki Yeri

Plan değişikliğine konu alan; Van ili, Başkale ilçesi, Yenimahalle mahallesi sınırları içerisinde, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, 162 ada 227 – 228 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 235 – 236 – 337 – 238 – 239 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 parseller, 231 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 parseller ve 232 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 parseller ile plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan değişikliği alanına dahil edilen yakın çevresini kapsamaktadır. Toplu konut projesi uygulanması amacıyla imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulan Toplu Konut İdaresi mülkiyetine ait alan 25.718,66 m² yüzölçümlü, planlama alanının tamamı ise 55.000,00 m² yüzölçümlüdür.

1.1.1. Van

Van ili, Doğu Anadolu Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup 38.5012 enlem ve 43.3730 boylamında bulunmaktadır. Van ilinin yüzölçümü 20.921 km²'dir.

Van ili nüfus bakımından bölgesinin en büyük ilidir. 2023 yılı verilerine göre nüfusu 1.127.612 kişidir. Van ili kuzeyde Ağrı, batıda Bitlis, güneybatıda Siirt, güneyde Hakkari illeri ve doğuda İran ülkesi ile sınırlıdır.



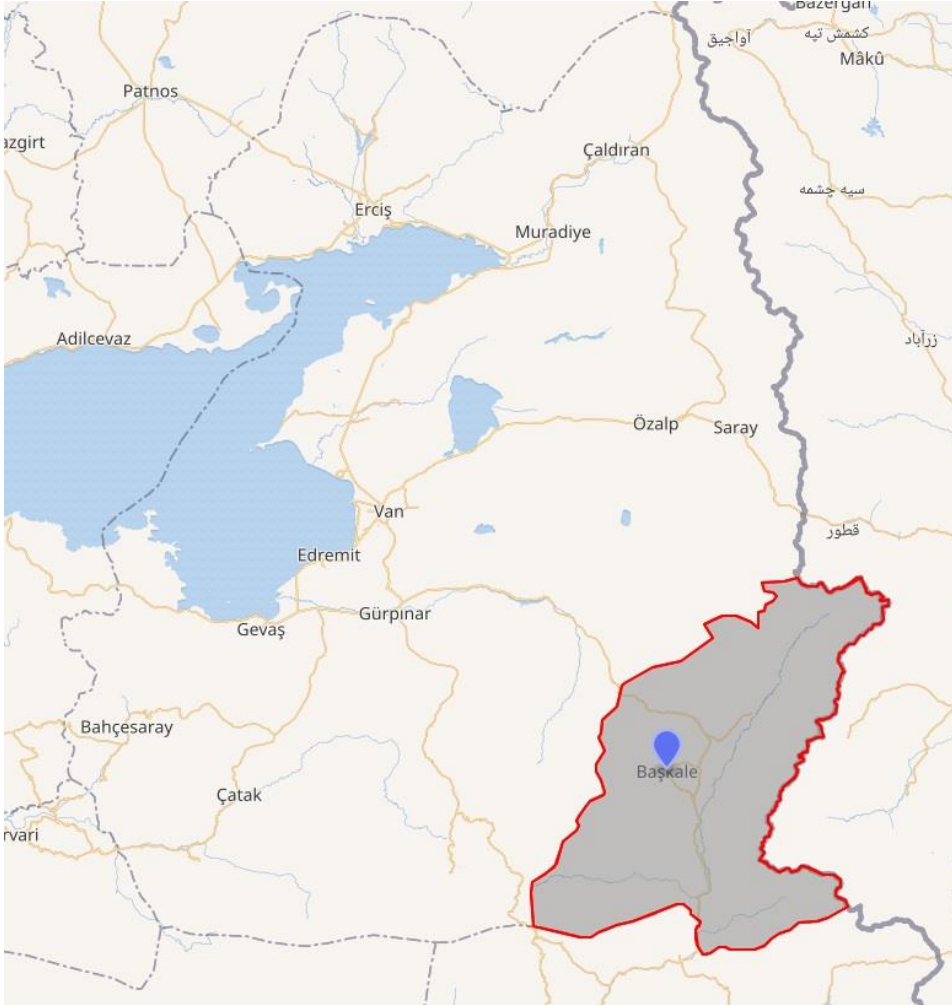
Şekil 1. Van İli ve Çevresi

1.1.2. Başkale

Başkale ilçesi 2.599 km² yüzölçümüne sahiptir. Denizden yüksekliği 2400 metredir ve 38.03 enlemi ile 41.01 boylarında bulunmaktadır. Van şehrinin güneydoğusunda bulunan ilçe İspiriz Dağı eteklerine kurulmuştur ve Van şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 120 km.dir. İlçenin nüfusu, 2023 yılı verilerine göre 42.922 kişidir.

Kuzeyinde Van iline bağlı Özalp ilçesi, doğusunda Türkiye – İran sınırı, güneyinde Hakkari iline bağlı Yüksekova ilçesi, batısında ise Van iline bağlı Gürpınar ilçesi bulunmaktadır.

İlçenin genel coğrafi yapısı dağlık ve engebeldir.



Şekil 2. Başkale İlçesi, Van İli Genelinde Konumu

1.1.3. Planlama Alanı

Planlama alanı, Van ili, Başkale ilçesi, Yenimahalle mahallesi sınırları içerisinde yer alan, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait, 162 ada 227 – 228 – 229 – 230 – 231 – 232 – 233 – 234 – 235 – 236 – 337 – 238 – 239 – 240 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 parseller, 231 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 parseller ve 232 ada 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 parseller ile plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla plan değişikliği alanına dâhil edilen yakın çevresini kapsamaktadır. Toplu konut projesi uygulanması amacıyla imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulan Toplu Konut İdaresi mülkiyetine ait alan 25.718,66 m² yüzölçümlü, plan değişikliği alanı ise yaklaşık toplam 55.000,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanının ilçe ve mahalle içerisindeki konumları Şekil 3 ve Şekil 4'te gösterilmektedir.



Şekil 3. Planlama Alanının İlçe Genelinde Konumu

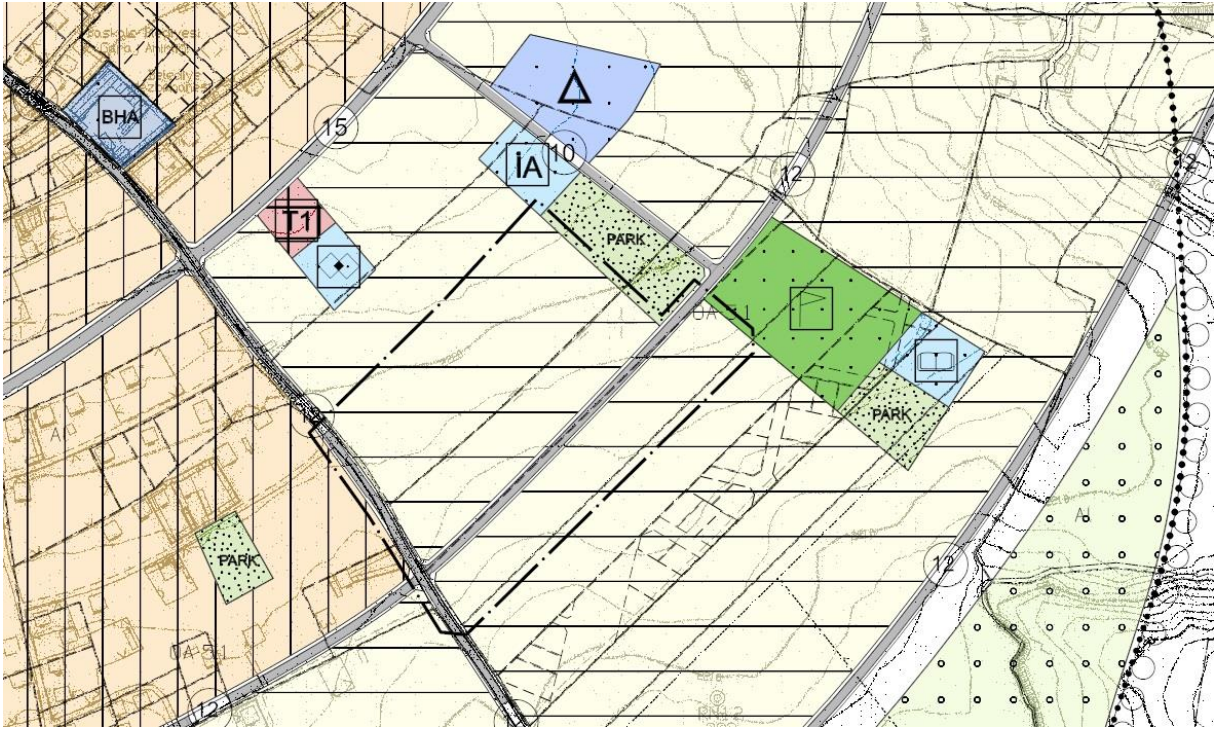


Şekil 4. Planlama Alanı ve İdare Mülkiyetlerinin Konumu

2. MEVCUT PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alan Van Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2018 tarih ve 74 sayılı kararı ile kesinleştirilen “Başkale İlçesi İlave + Revizyon 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”na göre “Düşük Yoęunluklu Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmakta olup alanın içerisinde 12 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmaktadır.

Alan içerisinde herhangi bir sosyal donatı kullanımı bulunmamakta, alanın çevresinde ise çeşitli sosyal donatı alanları yer almaktadır. Alan, meskun konut alanlarına da bitişik konumdadır.



Şekil 5. Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

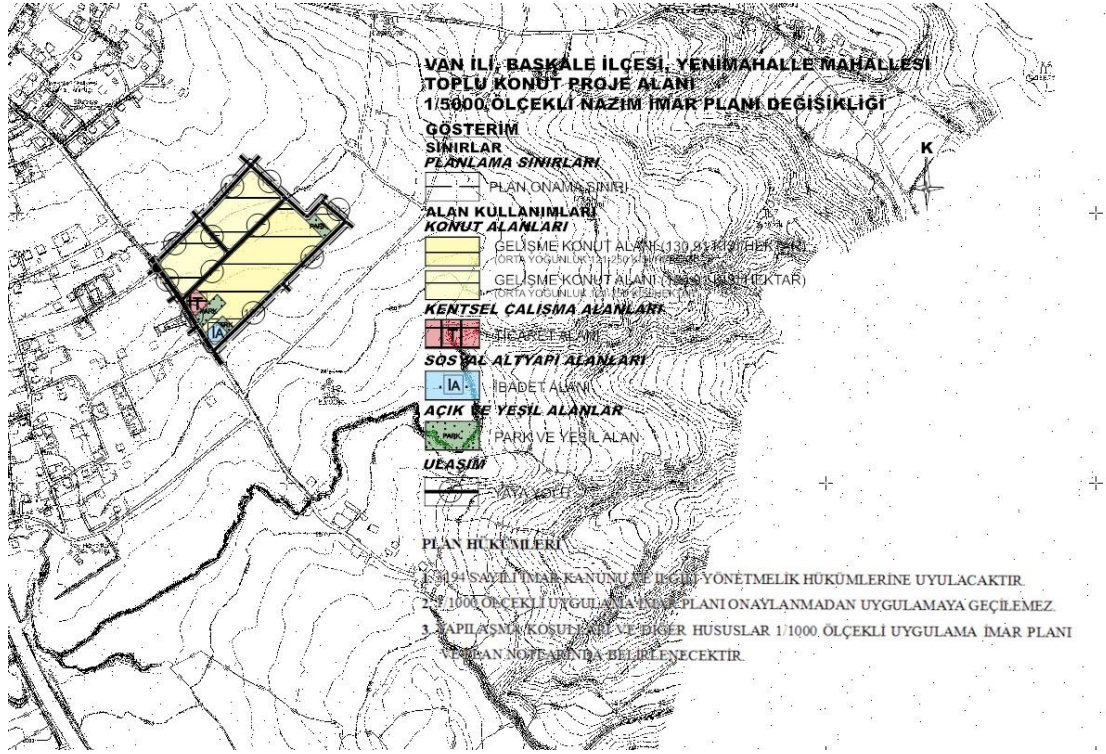
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

İlçenin konut ihtiyacının karşılanması amacı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen sosyal konut hedefleri kapsamında Başkale ilçesinde toplu konut projesi uygulanması planlanmakta olup plan değişikliğine konu alanda yer alan taşınmazlar bu amaç doğrultusunda Toplu Konut İdaresi mülkiyetine devir alınmıştır. Bu kapsamda, nitelikli, altyapı çözümleri ile birlikte, teknolojinin sunduğu olanaklardan faydalanılarak konforlu ve depreme dayanıklı, nitelikli konut üretimi amacı ile alanda imar planı değişikliği yapılması ihtiyacı oluşmuştur.

4. ÖNERİ PLAN

Plan değişikliğine konu alan meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu gibi “gelişme konut alanı” kullanımında kalmış, plana, değişen yoğunluk kararlarına yönelik sosyal donatı ile yeşil alan ilaveleri yapılmıştır. Ayrıca mevcut nazım imar planındaki ulaşım şeması da toplu konut projesi uygulanması esnasında bütüncül bir tasarım yapılmasına olanak verecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, planlama alanına, mevcut nazım imar planında yer almayan 1 adet ticaret alanı, 1 adet ibadet alanı ve 3 adet yeşil alan (park alanı) ilave edilmiştir. Ayrıca meri nazım imar planında yer alan 12 metre ve 10 metre genişliğindeki bazı taşıt yolları kaldırılmıştır.



Şekil 7. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği