

**İĞDIR İLİ MERKEZ İLÇE
BAHARLI MAHALLESİ 49 ADA 13 VE 38 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**



TEMMUZ 2019

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

1. Plan Değişikliği Alanının Tanımı

İmar planı değişikliğine konu olan alan, Iğdır İli, Merkez İlçe, Baharlı Mahallesi 49 ada 13 ve 38 parseller olup, plan değişikliği onama sınırı 1/1000 ölçekli I52-A-06-C-2-A ve I52-A-06-C-2-B paftalarında 418100-418300 dikey ve 4421400-4421500 yatay koordinatlar arasına tekabül etmektedir. Iğdır İl Özel İdaresinin talebi üzerine, ilgili parsellerin kamu yararı baz alınarak satışının gerçekleştirilebilmesi için plan değişikliği gündeme konu olmuş; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın resen onaylanması baz alınarak hazırlanmıştır.

2. İmar Planı Değişikliği Yapılacak Alana İlişkin Sosyal, Coğrafi ve Fiziksel Veriler

Doğu Anadolu Bölgesinde bulunan Iğdır'ın doğusunda Nahçıvan ve Ermenistan, kuzeyinde Ermenistan ve Kars, batısında Kars ve Ağrı, güneyinde Ağrı ili bulunmaktadır. Iğdır Ovası ve çevresi, Türkiye ve Doğu Anadolu ölçüsünde kendine özgü iklim özellikleriyle "yöresel klima" alanı içine girmektedir. Iğdır Rasat İstasyonu'nun 40 yıllık ölçümlerine göre, bu merkezde yıllık sıcaklık ortalaması 11.6 C0, yıllık ortalama sıcaklık farkı ise 29.2 C0 kadardır. En yüksek sıcaklık değerlerine ağustos 41.8 C0, en düşük sıcaklık değerlerine de aralık ayında -30.3 C0 rastlanmaktadır. Don olayının olduğu gün sayısı 112.5 gün, yıllık ortalama yağış tutarı 257.6 mm. kadar olup, yağışların yarıdan fazlası 154.6 mm ile ilkbahar ve yaz mevsimlerine isabet etmektedir. En az yağış ise 47.8 mm ile kış mevsiminde düşmektedir.

Iğdır ilinin ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanır. Sanâyi ve turizm sektörü fazla gelişmemiştir. Tarım: Aras Nehrinin suladığı Iğdır Ovası, önemli tarım alanıdır. İklimin uygun olması sebebiyle, ovada pamuktan şeftaliye kadar çeşitli bitki ve meyve yetiştirilir.

Iğdır'da çevre il, ilçe ve komşu ülkeler ile bağlantısı kara yoluyla sağlanmaktadır. Bölge kara yolu bağlantısı şehirler arası ve şehir içi olmak üzere ikiye ayrılır. Şehirler arası yollar Erzurum, Kars ve Doğubayazıt'tan gelerek Iğdır'ın şehir merkezinde tek bir istikamette birleşir ve Dil Ovasını takip ederek Dilucu Sınır Kapısından Nahçıvan'a doğru uzanır. Şehir içi yollar ise Dil ucu Sınır Kapısından Tuzluca ilçesinin Kars ve Erzurum'la olan sınırına kadar uzanır. Şehirde kara yolu haricinde Kars Tren İstasyonu veya Kars Hava alanı aracılığı ile Kars'a oradan da kara yolu ile Iğdır'a ulaşılır. Iğdır Hava limanı 13 Temmuz 2012'de açılarak iç hat uçuşlarına hizmet etmektedir.

3. İmar Planı Değişikliğinin Açıklaması

İlgili 49 ada 13 ve 38 parsellerin mevcut imar lejantı Resmi Kurum Alanı olup, Iğdır İl Özel İdaresinin talebi üzerine, adı geçen parsellerin satışının gerçekleştirilebilmesi amacıyla, yerinde ve paftasında yapılan çalışmalar sonucunda, kamu yararı göz önünde bulundurularak; 49 ada 13 parselin imar lejantı Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret-Konut Alanı ve 49 ada 38 parselin imar lejantı Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret Alanı olarak düzenlenmiş ve gerekli pafta işaretlemleri yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu parseller 25/12/2009 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğü tarafından onaylanan Iğdır İli Revize İmar Planına esas Jeolojik Etüt Raporunda yerleşime uygunluk açısından Önemli Alan olarak değerlendirilmiştir..

Ayrıca yapılan düzenlemeyle toplamda B-5 yapılaşma biçimli 2951 m² alan düzenlenmiş olup, Iğdır İmar Planı Açıklama Raporunda Belirtildiği üzere “BİTİŞİK NİZAM ÖNERİLMİŞ TİCARET PARSELLERİNDE, 5KATLI BÖLGELERDE PLAN ÜZERİNDE TAKS VE KAKS YAZILMAMIŞ İSE TAKS 0,60 KAKS 3,10’U AŞAMAZ ” dolayısı ile $2951 \text{ m}^2 \times 3.10 = 9148 \text{ m}^2$ inşaat alanı oluşmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 29’da belirtildiği gibi asgari müstakil inşaat alanı 28,5 m² kabul edildiğinde ve artan inşaat Alanı / 28,5 m² hesaplaması yapıldığında $9148 \text{ m}^2 / 28,5 \text{ m}^2 = 320$ kişilik bir nüfus artışının olacağı hesaplanmıştır.

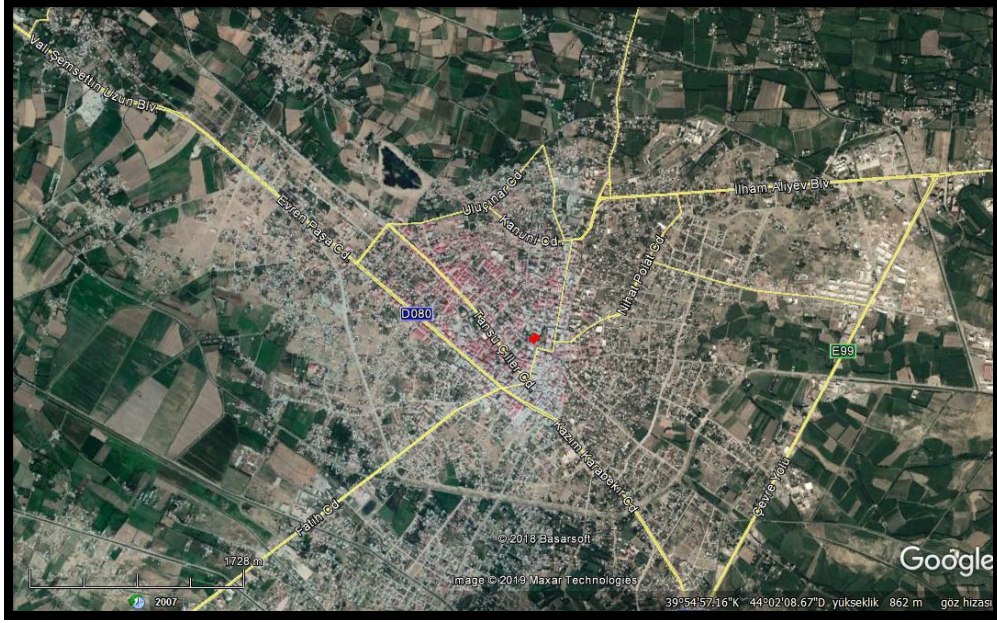
4. Sonuç ve Değerlendirme

Yapılan düzenlemeler kadastral sınırlar, mevcut yapılaşmalar, mülkiyet dokusu, ulaşım sürdürülebilirliği ve tesviyesi; planlama esasları ve işlevselliği kapsamında, kamu yararı göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

5. İmar Planı Değişikliği Sınırı Uydu Görüntüleri

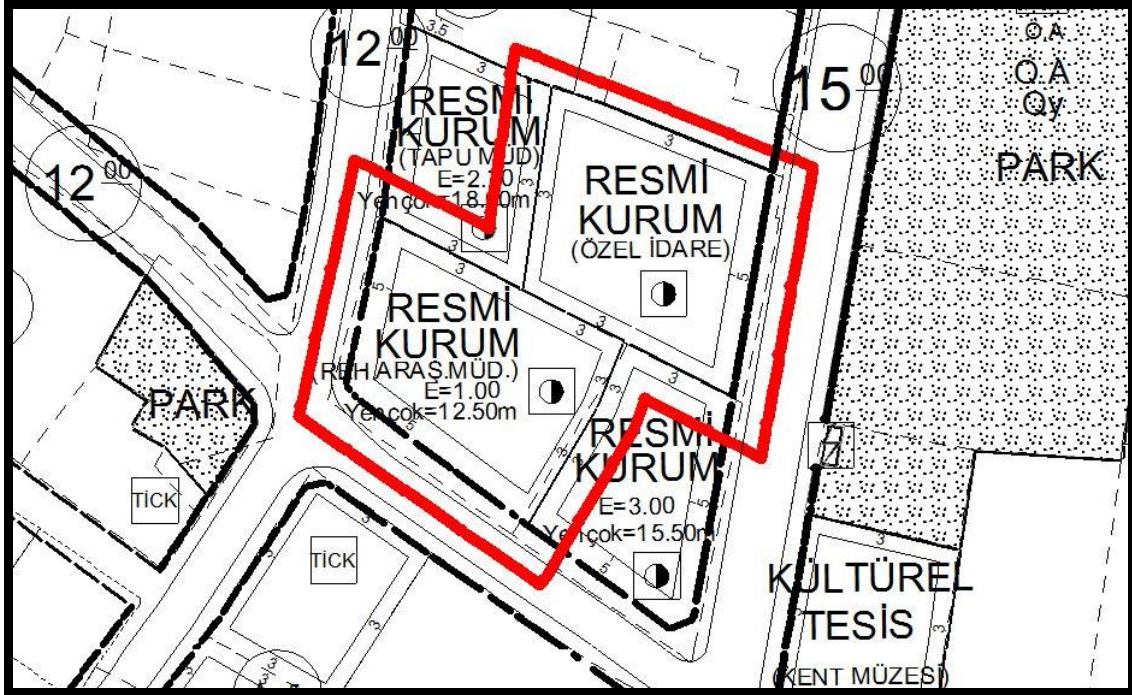


Resim 1: İmar Planı Değişikliği Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

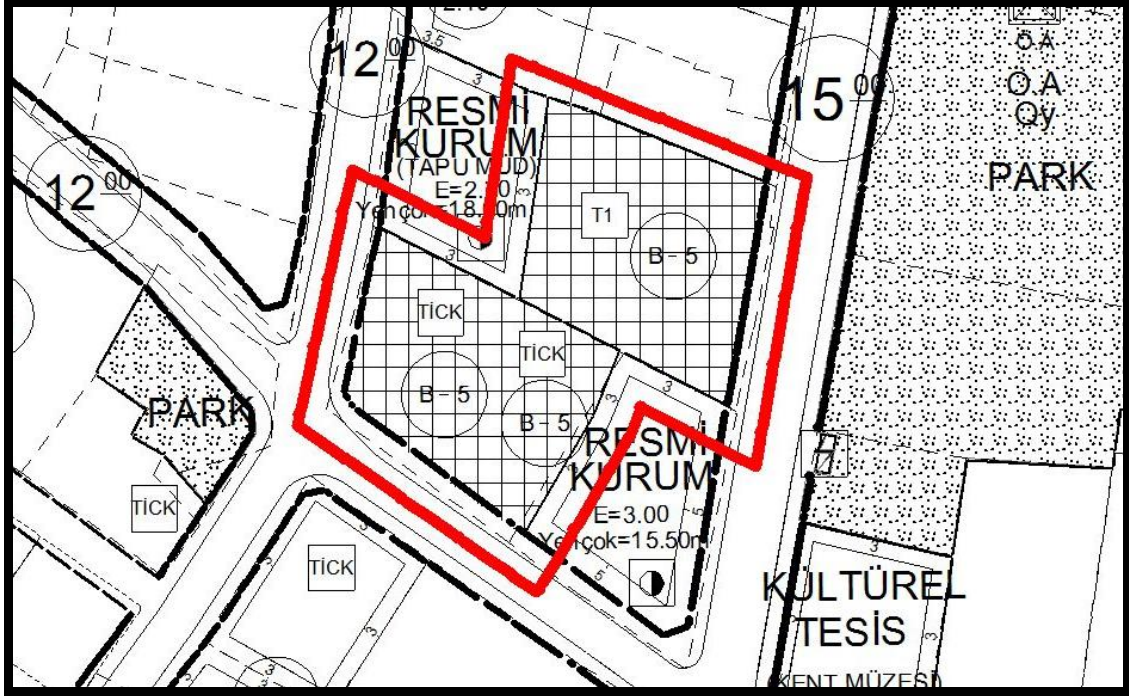


Resim 2: İmar Planı Değişikliği Alanının Uzak Uydu Görüntüsü

6. İmar Planı Değişikliğinin Pafta Görüntüleri

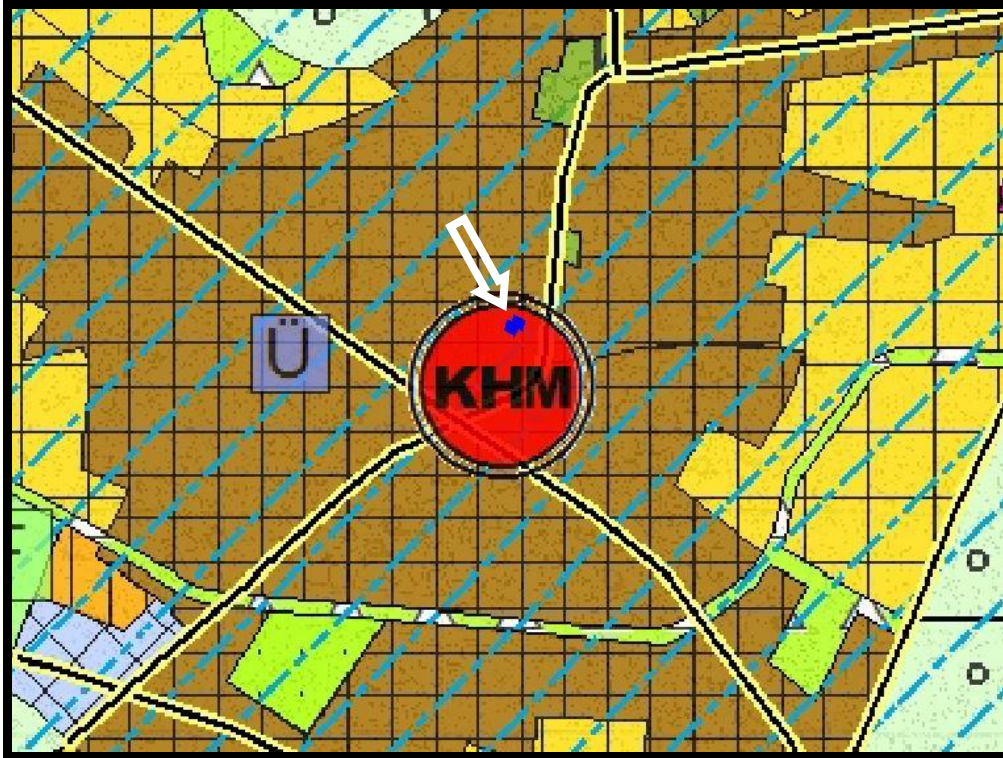


Resim 3: 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planı



Resim 4: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

7. İmar Plan Değişikliği Sınırının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Görünümü



Resim 7: Ardahan-Kars-Ağrı-Iğdır Planlama Bölgesi 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

HAZIRLAYAN

**İğdır İli, Merkez İlçesi, Baharlı Mahallesi, 49 ada, 13
ve 38 no.lu parseller “Ticaret+Konut” amaçlı
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -6- sayfadır-