

İĞDIR İLİ MERKEZ İLÇESİ
HAKVEYİS MAHALLESİ 154 ADA 1
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
-PLAN AÇIKLAMA RAPORU-



İÇİNDEKİLER

1- AMAÇ.....	2
2- KONUM.....	2
3- DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	5
3.1. Eğim Analizi	5
3.2. Deprem Analizi	5
3.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi	6
4- TAPU ve MÜLKİYET DURUMU	9
5- ARAZİ KULLANIM DURUMU	10
6- MEVCUT PLAN KARARLARI	11
6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
6.2. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
6.3. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
7- ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	14
8.PLAN NOTLARI	15
E K İ	16

ŞEKİL LİSTESİ

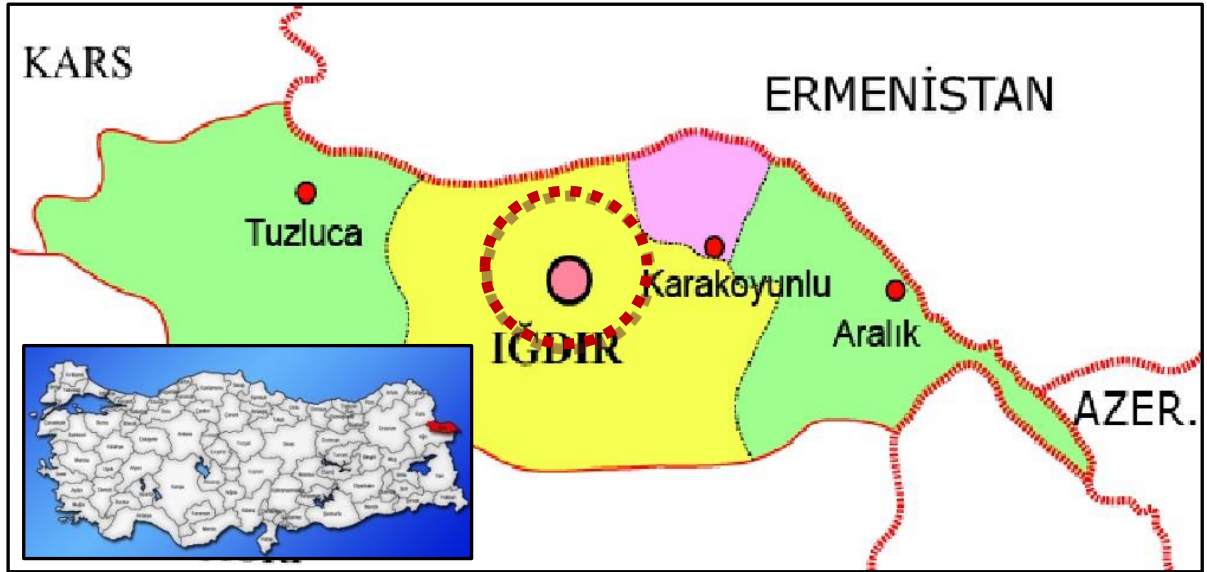
Şekil 1: Planlama Alanının Iğdır İlindeki Konumu	2
Şekil 2: Planlama Alanının İl Merkezindeki Konumu	3
Şekil 3: Planlama Alanının Yöre İçindeki Konumu	3
Şekil 4: Yıllara Göre Iğdır İlinin Nüfusu	4
Şekil 5 : Planlama Alanının Bulunduğu Mahallenin Nüfusu.....	4
Şekil 6: Planlama Alanına Ait Eğim Analizi.....	5
Şekil 7: Planlama Alanına Ait Deprem Analizi.....	5
Şekil 8: İmar Planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Haritası	6
Şekil 9:154 Ada 1 Parsele Ait Mülkiyet Bilgisi.....	9
Şekil 10: 154 Ada 1 Parsele Ait Tapu Bilgisi	9
Şekil 11:154 Ada 1 Parsele Ait Arazi Kullanım Durumu	10
Şekil 12:154 Ada 1 Parsele Ait Arazi Kullanım Durumu	10
Şekil 13: 154 Ada 1 Parsele Ait Arazi Kullanım Durumu	10
Şekil 14:154 Ada 1 Parsele Ait Çevre Düzeni Planı	11

1- AMAÇ

Iğdır ili, Merkez İlçesi, Hakveyis Mahallesi Ada:154 parsel:1' de kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı eş zamanlı olarak 06.11.2018 tarih 116-2 sayılı Meclis kararı ile onaylanmış olup kullanımının 'Teknik Altyapı Alanı' ve 'Park Alanı' olarak belirlendiği görülmektedir. Plan değişikliği ile taşınmazın 'Teknik Altyapı Alanı' ve 'Park Alanı' kullanımı 'Millet Bahçesi' olarak değiştirilmesi amaçlanmaktadır. Plan değişikliği önerisi ile fiziksel mekândaki açık ve yeşil alan düzenlemelerinin yanı sıra kültürel mirasımız ve kültürel peyzaj değerlerinin bir parçası olacak alanda kent kültürümüzü geliştirecek; aynı zamanda "sosyal bütünleşme ve iletişimi" sağlayacak yeni işlevler tanımlanmıştır.

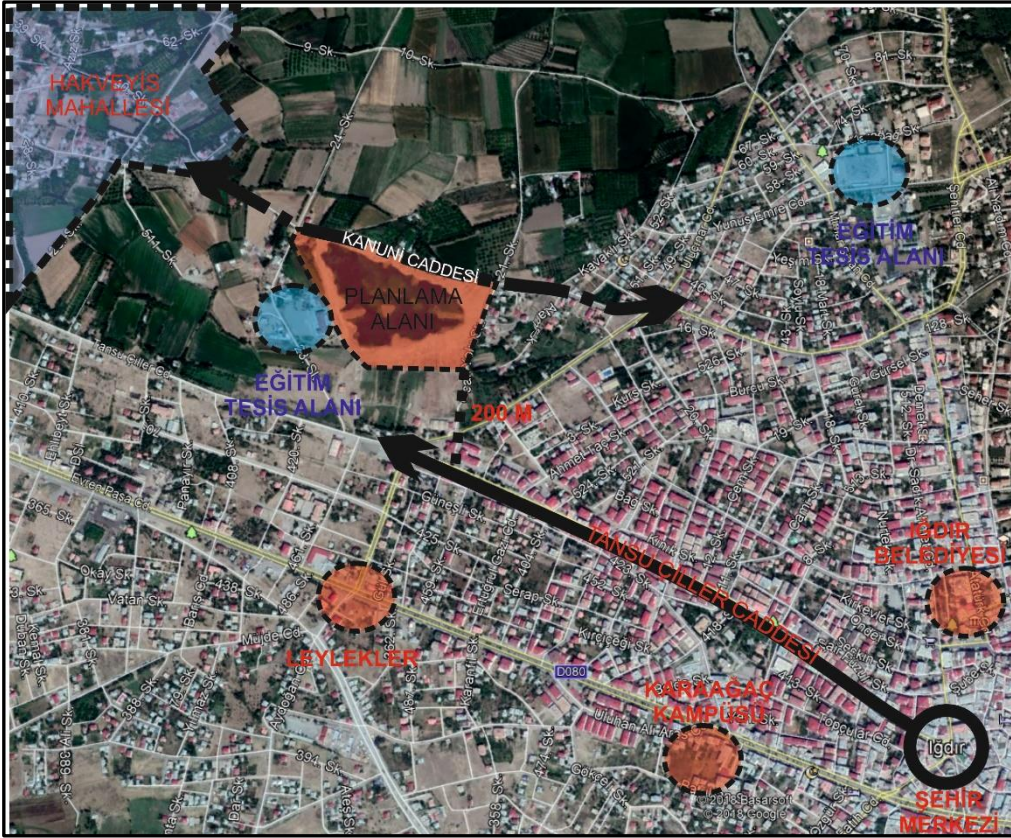
2- KONUM

Planlama alanı Iğdır ili, Merkez, Hakveyis Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı toplam 92.155,05 m² büyüklüğündeki mülkiyeti Maliye Hazinesine ait alanı kapsamaktadır.

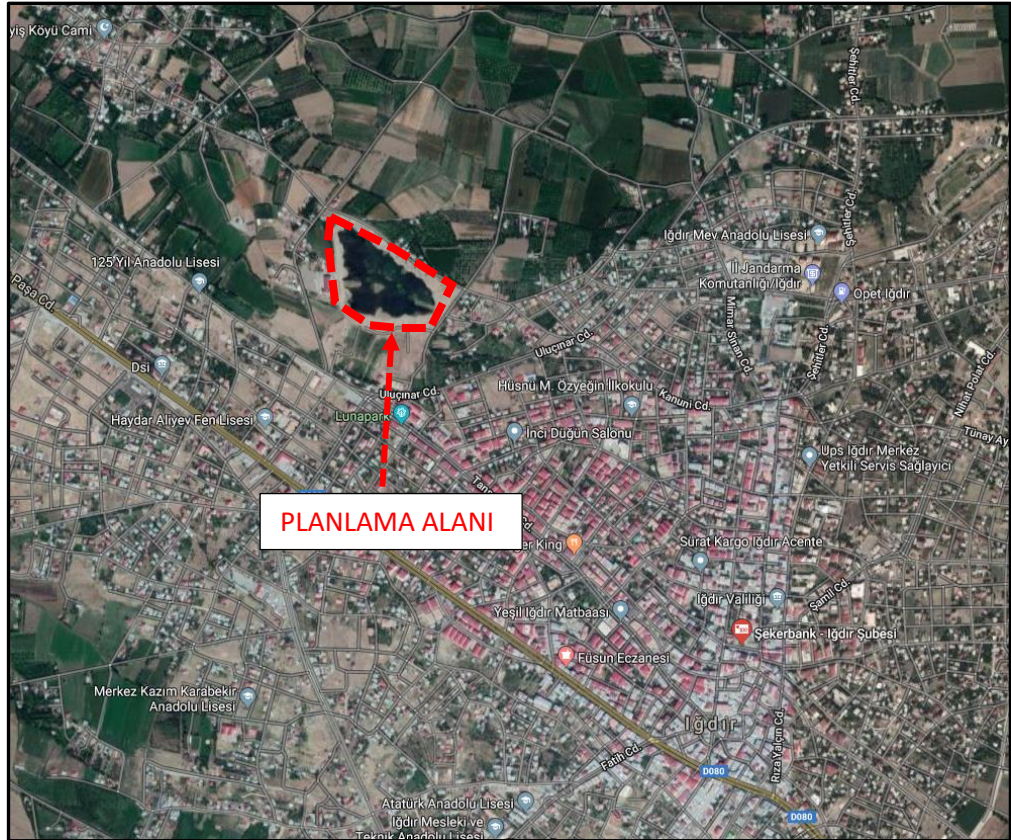


Şekil 1: Planlama Alanının Iğdır İlindeki Konumu

Planlama alanının doğusundan Ocak Yolu Sokak, kuzeyinde Kanuni Caddesi, batısında Eğitim Tesis Alanı bulunmaktadır. Kentin en önemli ve insan trafiğinin en yoğun olduğu Tansu Çiller Caddesi (Vali Konağı Yolu)' ne yaklaşık 200 m uzaklığındadır. Iğdır kent merkezine olan uzaklığı 1700 m, Hakveyis mahallesine 1.000 m ve Leyleklere olan uzaklığı ise 750 metredir.



Şekil 2: Planlama Alanının İl Merkezindeki Konumu



Şekil 3: Planlama Alanının Yöre İçindeki Konumu

Yıl	İğdır Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	197.456	102.171	95.285
2017	194.775	100.268	94.507
2016	192.785	99.057	93.728
2015	192.435	99.099	93.336
2014	192.056	98.908	93.148
2013	190.424	98.008	92.416
2012	190.409	98.537	91.872
2011	188.857	97.770	91.087
2010	184.418	94.443	89.975
2009	183.486	94.611	88.875
2008	184.025	95.195	88.830
2007	181.866	92.732	89.134

Şekil 4: Yıllara Göre İğdır İlinin Nüfusu

İğdır ili nüfusu 2018 yılına göre **197.456** kişidir. Bu nüfusun 102.171 erkek ve 95.285 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %51,74 erkek, %48,26 kadındır. İğdır nüfusu bir önceki yıla göre **% 1.38 (2.681 kişi)** oranında artmıştır.

Yıl	Mahalle Nüfusu
2012	1.078
2013	1.076
2014	1.060
2015	1.019
2016	1.018
2017	991
2018	958

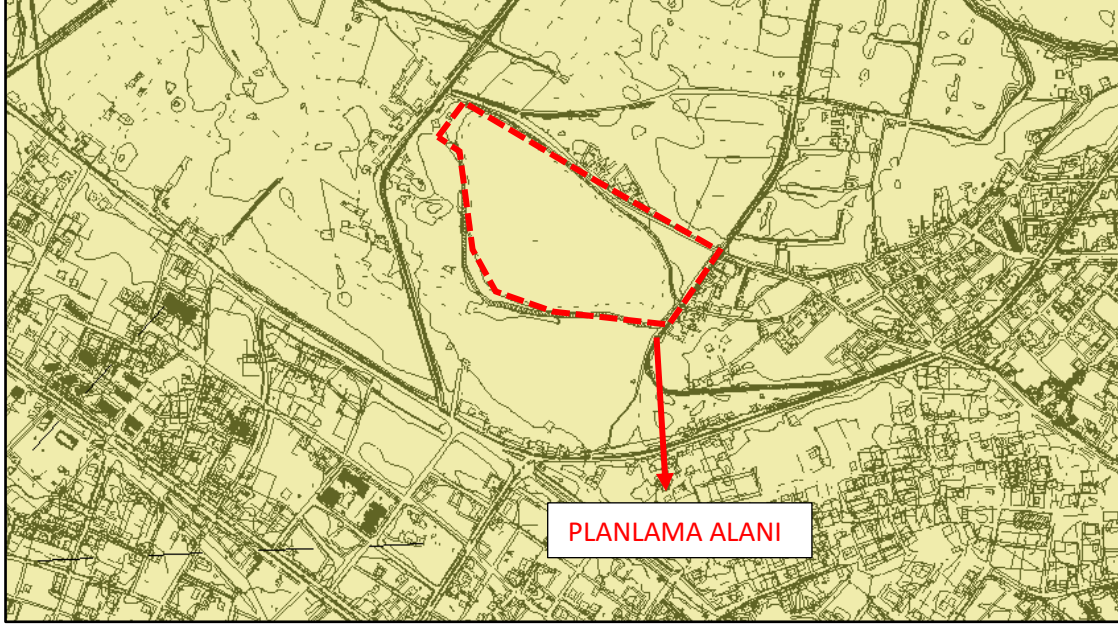
Şekil 5 : Planlama Alanının Bulunduğu Mahallenin Nüfusu

Planlama alanının bulunduğu mahalle nüfusu 2018 yılı TUIK verilerine göre **958** kişidir. Mahallenin nüfusu bir önceki yıla göre **33** kişi azaldığı görülmektedir.

3- DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

3.1. Eğim Analizi

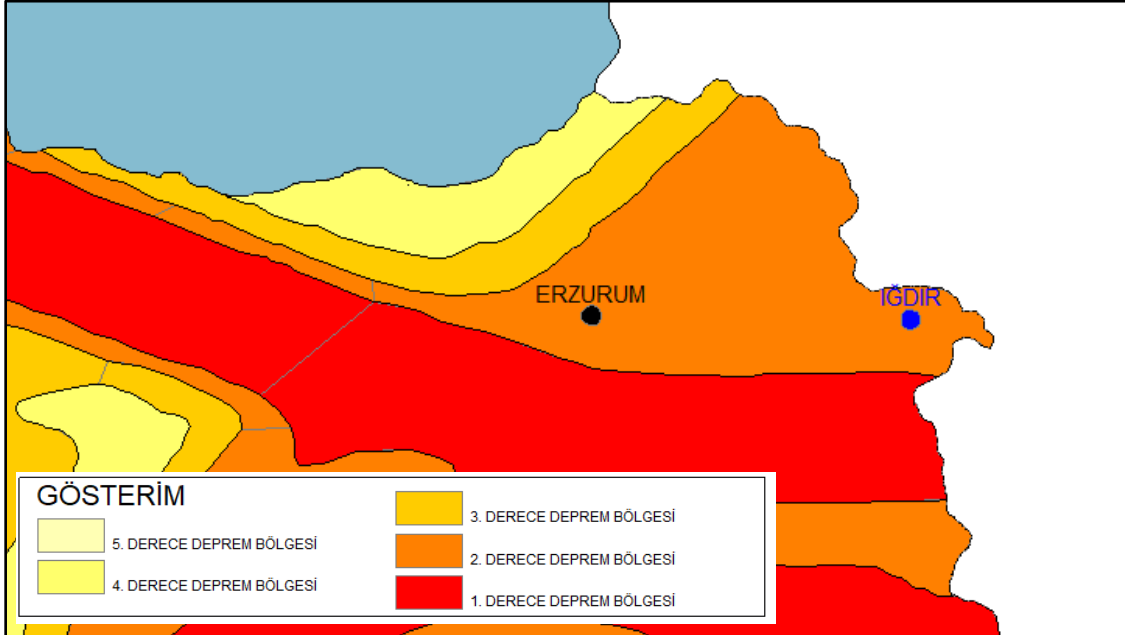
Planlama alanı için eğim analizi yapıldığında alanın eğim derecesinin 0 ile %10 eğimli alanda kaldığı görülmektedir.



Şekil 6: Planlama Alanına Ait Eğim Analizi

3.2. Deprem Analizi

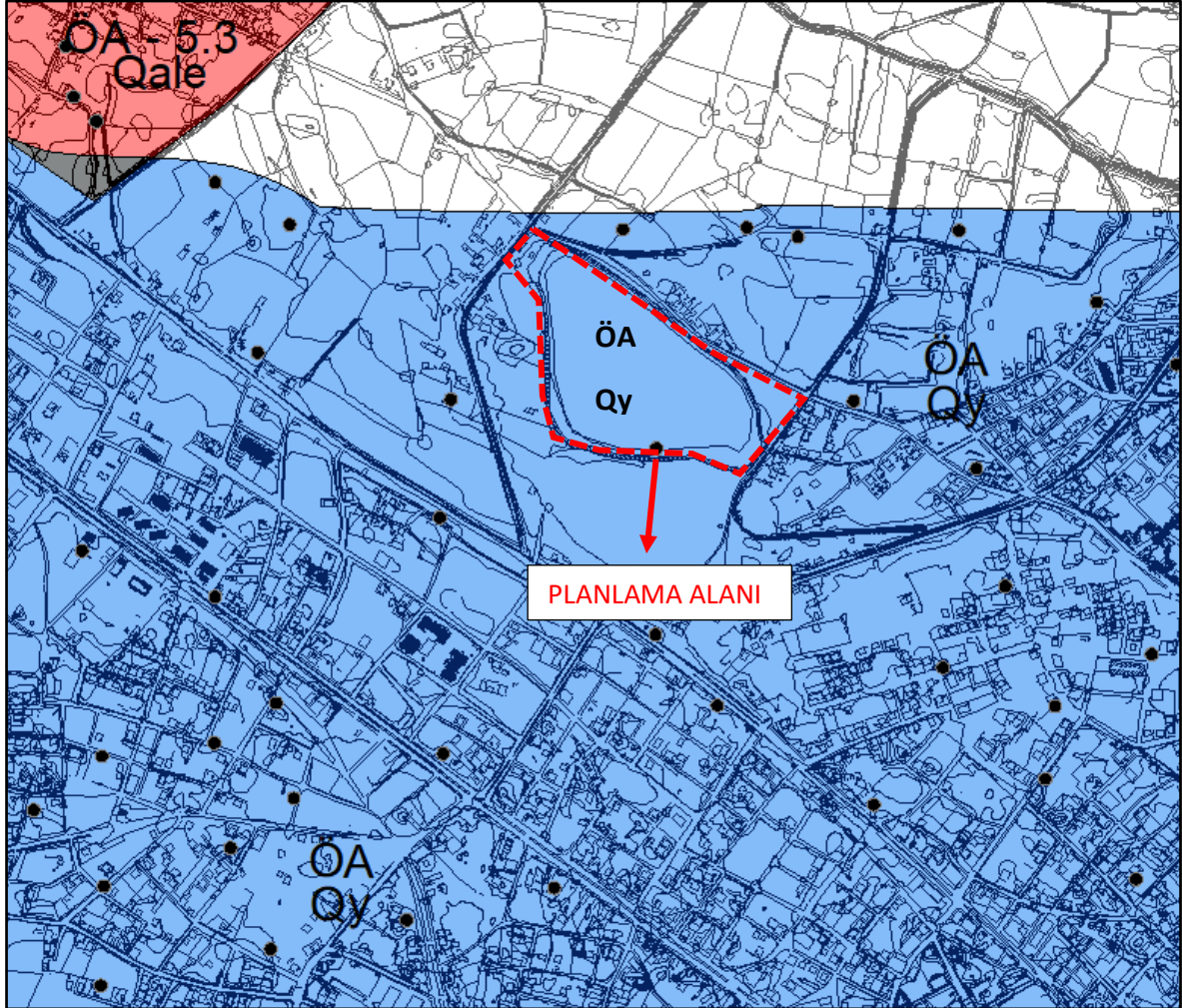
Planlama alanı için deprem analizine bakıldığında kentin 2. Derece Deprem Bölgesinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanına Ait Deprem Analizi

3.2. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

İğdir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan İmar Planlarına Esas 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasında, planlama alanı ÖA-Qy (Önlemlenmiş Alanlar – Kuvaterner Birimleri) alanında kalmaktadır. Jeolojik ve Jeoteknik Rapor sonucunda belirlenen başlıca özellikler şöyledir;



Şekil 8: İmar Planlarına Esas Yerleşime Uygunluk Haritası

- İnceleme alanının tamamında ekli haritada Qy simgesiyle gösterilen kuvaterner birimleri yer almaktadır. İnceleme alanının jeolojisini mahalle bazında ele alırsak; 14 adet mahalle için zemin profili şöyledir:
 - Hakveyis Mahallesi'nde kahverengi, killi kum ve siltli kum killerden oluşan birimler mevcuttur.
- İnceleme alanında topoğrafik eğim değerleri %0-10° arasındadır.

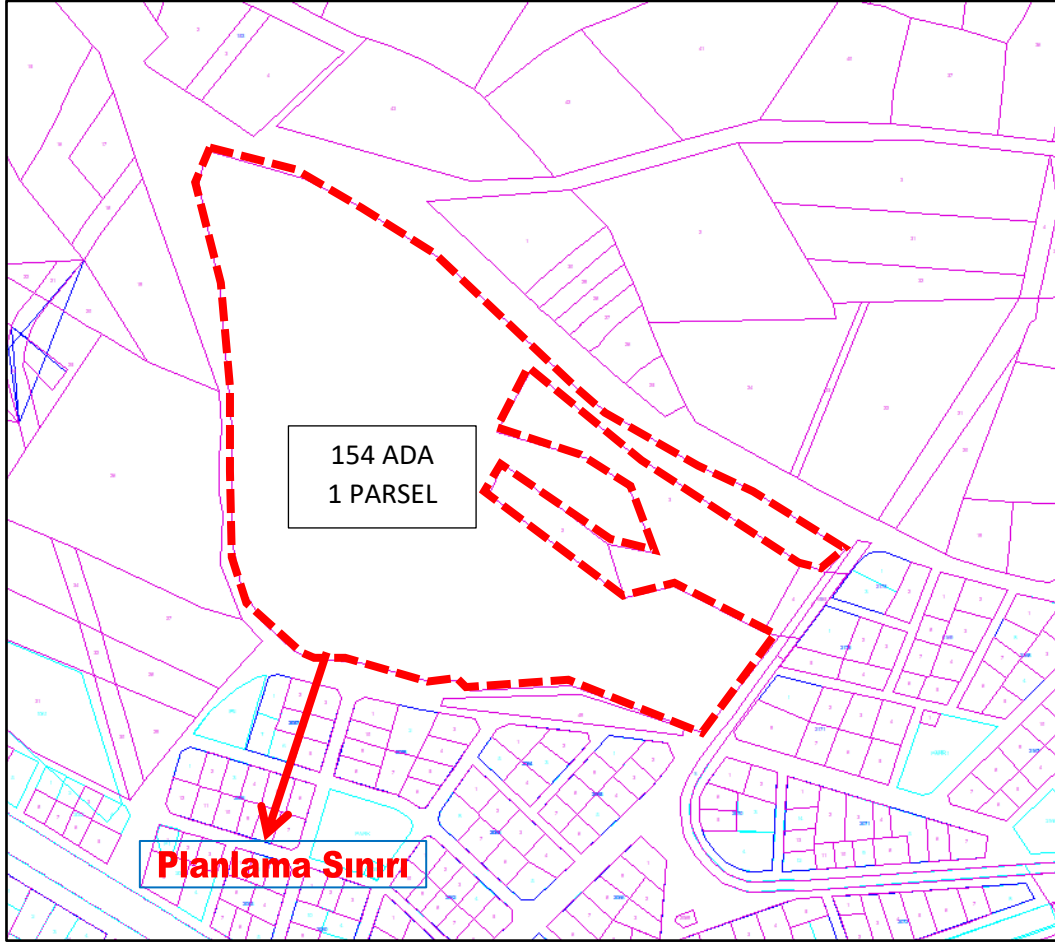
- İnceleme alanı sınırları içinde yapılan sondaj çalışmaları sonucunda yer altı suyuna rastlanılmıştır. İnceleme alanının tamamı raporun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen hususlara uyulması koşulu ile yerleşime uygunluk açısından Önlemlili Alan olarak değerlendirilmiş ve Yerleşime Uygunluk Haritasında “Önlemlili Alan” olarak tanımlanmış ve “ÖA” simgesi ile gösterilmiştir. Önlemlili alan olarak değerlendirilen alanlarda;
 - İnceleme alanında mevsimsel akış özelliği sunan alanlarda taşkın durumunun belirlenmesi amacıyla DSİ görüşleri alınarak, bu alanlarda DSİ görüşü doğrultusunda planlama yapılmalıdır.
 - İnceleme alanında sulama kanalları mevcuttur. Yağış ve kullanım sularının yapı temellerine zarar vermemesi için gerekli drenaj çalışmaları yapılarak ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir. Gerektiğinde sulama kanalları ve sulama şeklinde değişiklikler yapılmalıdır.
 - Temel oturma alanındaki birimlerde değişken ayrışma ve günlendirme örtüsü kalınlığı nedeniyle, farklı taşıma gücü ve farklı oturma davranışları gözlemlenebilir. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, bina oturma alanlarının zemin parametreleri tespit edilerek bina temellerinin aynı ve sağlam birimlerin üzerine oturtulması gerekmektedir. Temel tipi seçimi bu faktörler göz önüne alınarak yapılmalıdır.
 - Oluşacak kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat duvarı ile desteklenmelidir.
- İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası’nda 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. 2. derece deprem bölgesinde etkin yer ivme katsayısı 0,30 g olarak alınmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan killi birimler; genel olarak plastik olup kuru dayanımları orta olarak değerlendirilmiştir. İnceleme alanındaki zeminler düşük şişme potansiyeline sahip zeminler olarak karşımıza çıkmaktadır. İnceleme alanında hakim litolojiyi oluşturan zeminler; SC (Killi Kum), SM (Siltli Kum) ve CL (Düşük Plastisiteli Kil) sınıfı zeminler olarak karşımıza çıkmaktadır. İnceleme alanındaki zemin sınıflarını mahalle bazında ele alırsak: Hakveyis Mahallesi için SC (Killi Kum) ve SM (Siltli Kum); sınıfı zeminler olarak karşımıza çıkmaktadır.

- Yer hâkim titreşim periyodu yeni alüvyon'da (Q_y) ise 0,30-0,80 sn aralığında değişmektedir. Hesaplanan yer hâkim titreşim periyodu değerleri, çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel öngörüm amacını taşımaktadır. Ansal vd (2004) ölçütüne göre yer hâkim titreşim periyodu değer değişimleri çalışma alanının geneli için "C" sınıfına girmektedir. Bazı küçük zonlarda "B" sınıfı da gözlenmektedir. Çalışma alanında deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Göreceli yer büyütme faktörleri ise hem Midorikawa (1987) hem de Joyner ve Fumal (1984) ilişkilerine göre yeni alüvyon'da (Q_y) 1,5-3,5 aralığında değişmektedir. Ansal vd (2004) ölçütüne göre spektral büyütme değer değişimleri çalışma alanının geneli için "B, orta tehlike düzeyi" sınıfına girmektedir. Bunun yanında, Kumsar vd. (2005) spektral büyütme değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
- Elde edilen sonuçlar yardımıyla çalışma alanını oluşturan birimlerin rezistivite karakteristikleri belirlenerek jeoteknik açıdan değerlendirmeler yapılmıştır. Hesaplanan rezistivite değerleri incelendiğinde; yeni alüvyonda (Q_y) killi seviyeler 10 Ω m ile 30 Ω m, kumlu çakıllı seviyeler 85 Ω m ile 250 Ω m, killi çakıllı seviyeler 35 Ω m ile 85 Ω m aralığında rezistivite değerleri ile karakterize olmaktadır.
- İnceleme alanında yapılacak yapılaşmada "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine kesinlikle uyulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak yapılar için bina bazında sondajlı zemin etütü hazırlanmalı, bu etüt sonucunda çıkacak parametrelere göre temel sistemleri ve alınacak tedbirler belirlenmelidir.
- İnceleme alanında açılan araştırma sondajlarında yer altı suyuna rastlanması ve yer altı su seviyesinin yüzeyden itibaren 2 m-7,5 m aralığında değişen derinlikte bulunması, inceleme alanının II. Derece deprem bölgesinde yer alması ve zeminin ağırlıklı olarak siltli killi kumlardan oluşması nedeniyle sıvılaşma riski mevcuttur.
- İnceleme alanında araştırma sondajlarından alınan numunelerden yapılan hesaplamalara göre en düşük taşıma gücü değeri (0,68 kg/cm²) 1,00 kg/cm²'den küçüktür. Genel bir

değerlendirme amacıyla verilmiş olan bu hesaplar bina taşıma gücü değerleri olarak kullanılmamalı uygulama öncesinde yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde bina yük ve temel boyutlarına göre taşıma gücü değerlendirmeleri mutlaka yapılmalıdır.

4- TAPU ve MÜLKİYET DURUMU

Plana konu alan; 154 ada 1 numaralı kadastral parseli kapsamaktadır.



Şekil 9:154 Ada 1 Parsele Ait Mülkiyet Bilgisi

Planlama alanı olan 154 ada 1 parsel için tapu bilgisi aşağıdaki gibidir;

İl/ İlçe	Mahalle	Ada/ Parsel	Yüz ölçümü	Nitelik	Mevkii
Iğdır/Merkez	Hakveysis	154/1	92.155,05 m2	Arsa	-

Şekil 10: 154 Ada 1 Parsele Ait Tapu Bilgisi

5- ARAZİ KULLANIM DURUMU

Plana konu saha, hâlihazırda sazlık alan kullanımındadır.



Şekil 11:154 Ada 1 Parsele Ait Arazi Kullanım Durumu

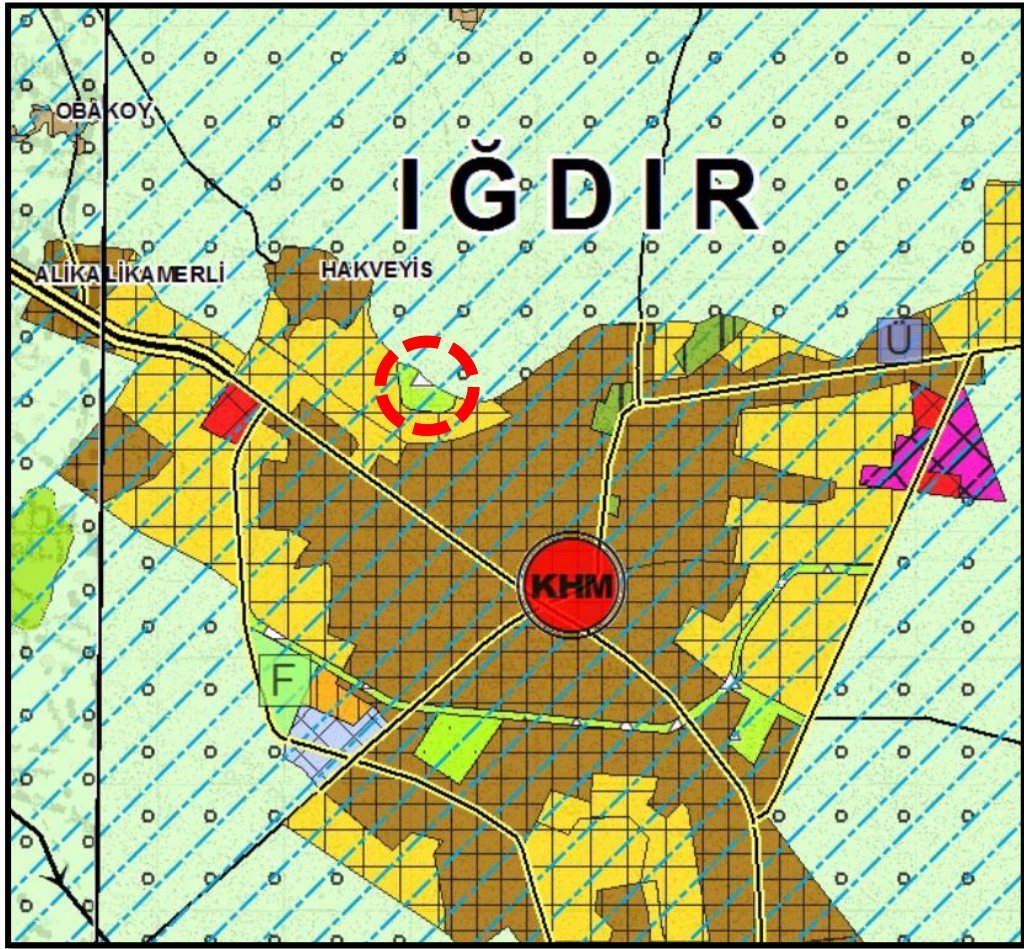


Şekil 12:154 Ada 1 Parsele Ait Arazi Kullanım Durumu

6- MEVCUT PLAN KARARLARI

6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

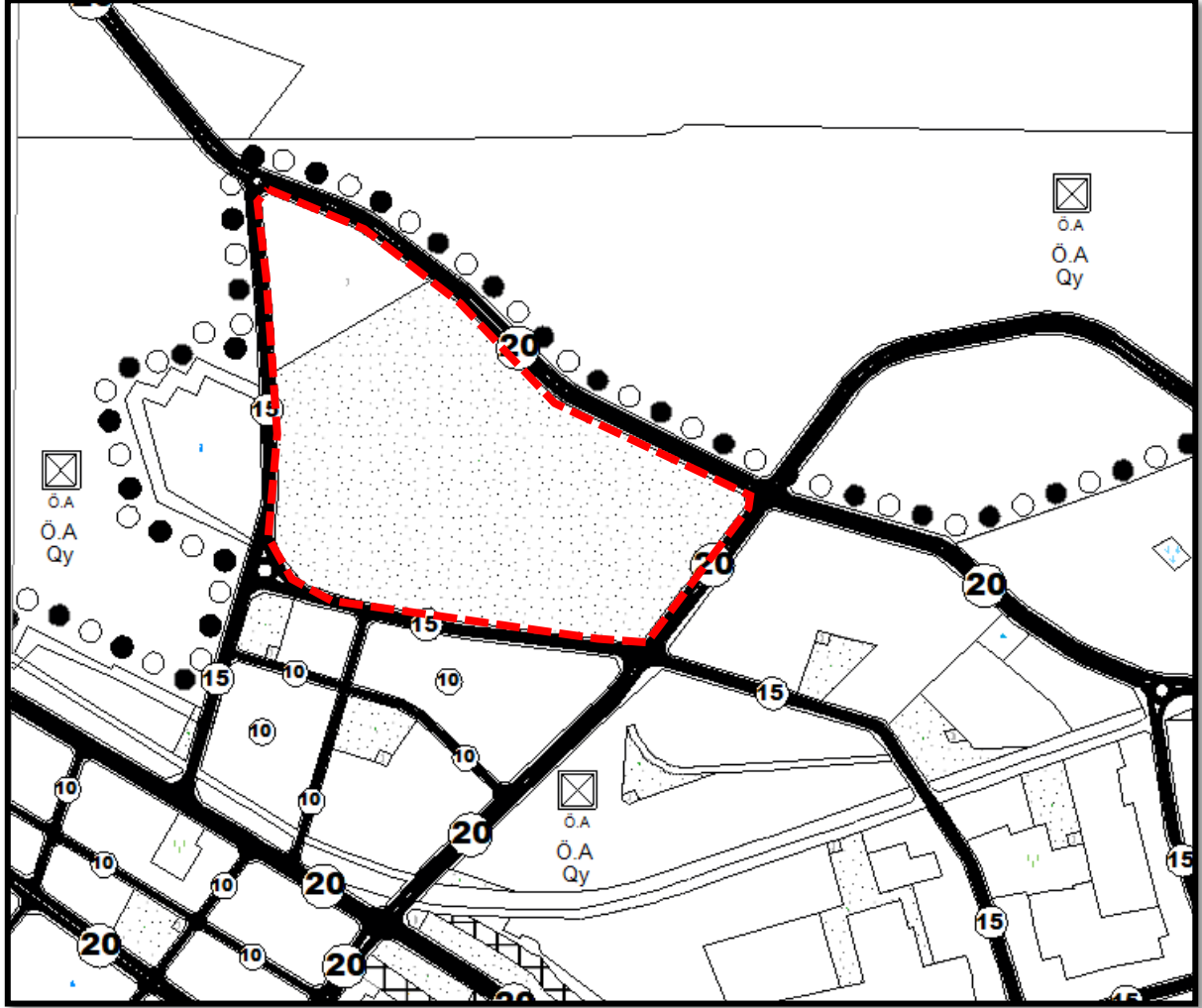
Planlama alanı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında 'Ağaçlandırılacak Alan' kullanımı olarak belirlenmiştir. 04.02.2012 tarihli Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Çevre Düzeni Planı kararlarında 'Ağaçlandırılacak Alanlar' tanımında; 'Ağaçlandırılacak Alanlar: buldukları yörenin doğal bitki örtüsüne uygun olarak ağaçlandırılma çalışmaları yapılan ya da yapılması önerilen alanlardır.' denilmektedir.



Şekil 14:154 Ada 1 Parsele Ait Çevre Düzeni Planı

6.2. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

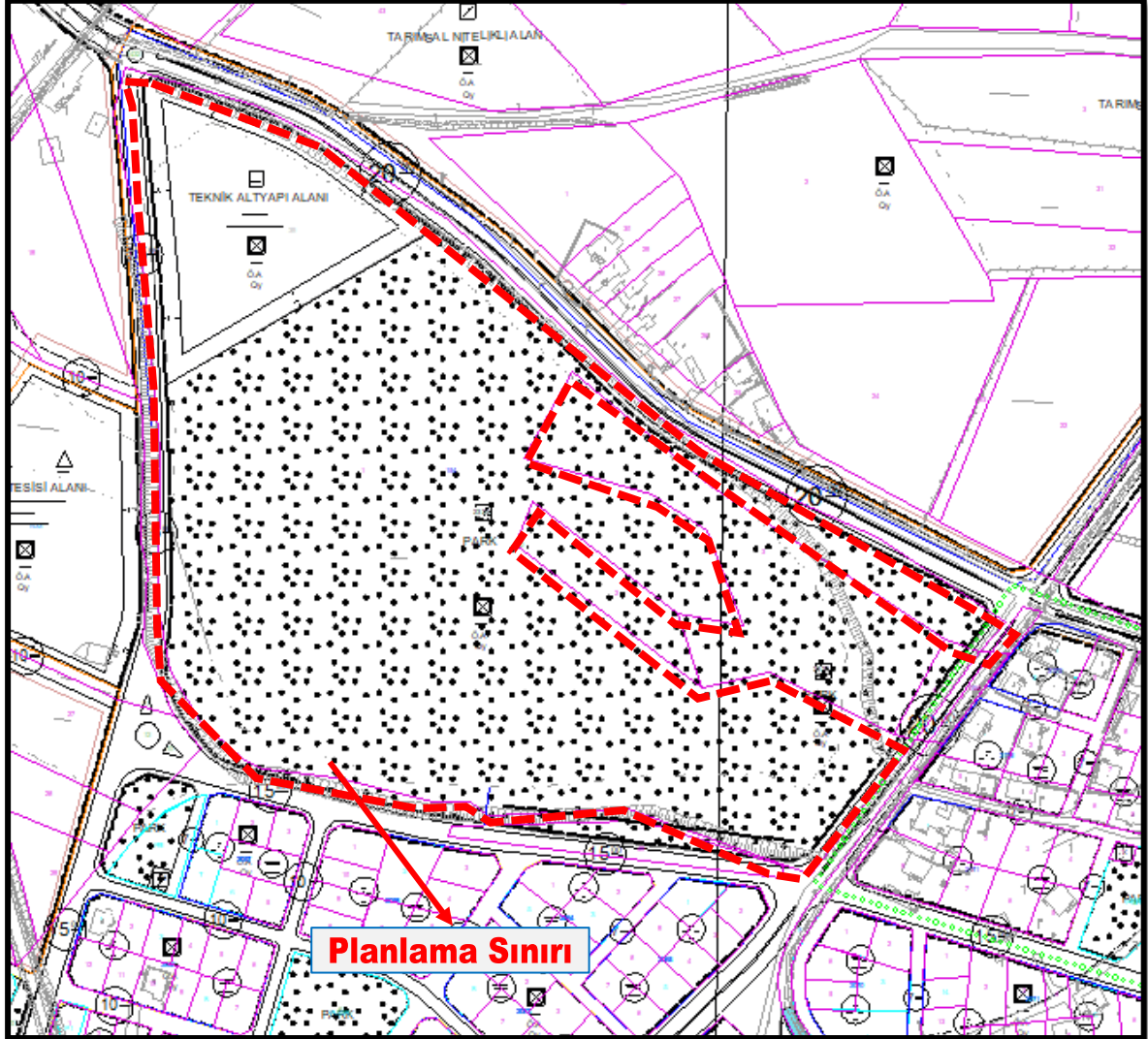
İğdır Belediye Meclisi'nin onaylı mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; İ52-A-06-B numaralı paftada bulunan 154 ada 1 numaralı parselin imar durumu; 'Teknik Altyapı Alanı' ve 'Park Alanı' olarak belirlenmiştir.



Şekil 14: 154 Ada 1 Parsel Ait Meri Nazım İmar Planı

6.3. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

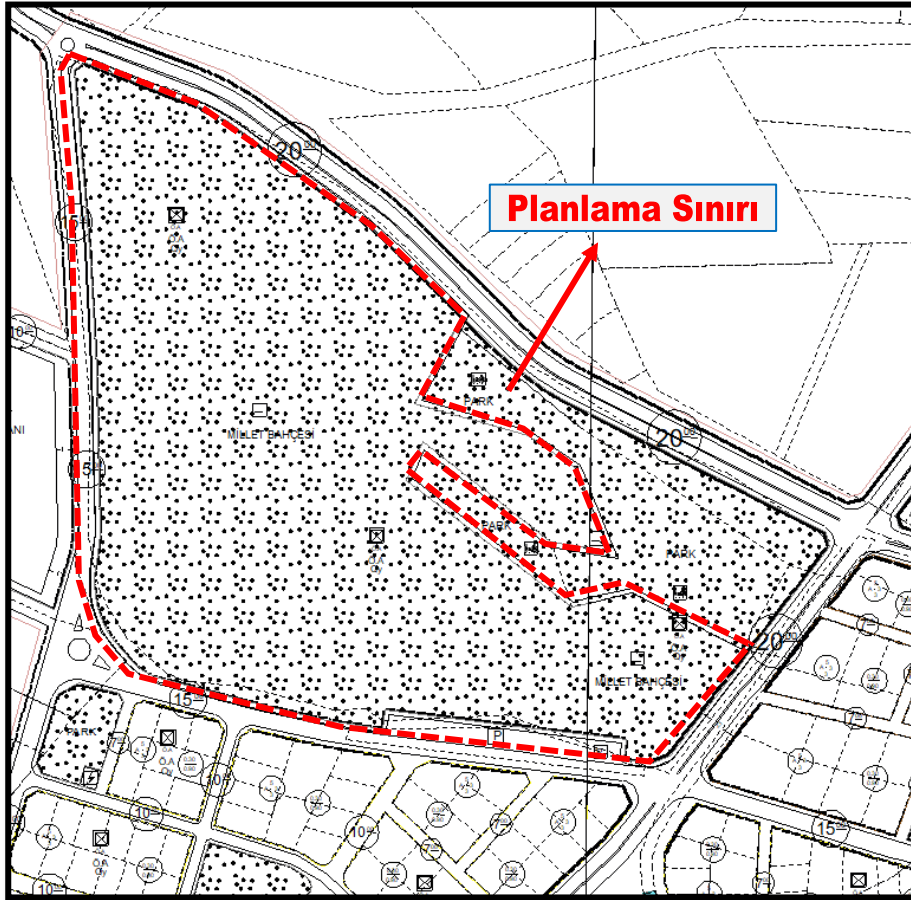
İğdır Belediye Meclisi'nin onaylı mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; İ52-A-06-B-4-A ve İ52-A-06-B-4-B numaralı paftalarında bulunan 154 ada 1 numaralı parselin imar durumu; bir kısmı E: 1.00 Yençok: Serbest yapılaşma koşulu ile 'Teknik Altyapı Alanı' diğer kısımları ise 'Park Alanı' kullanımında kalmaktadır.



Şekil 15: 154 Ada 1 Parsele Ait Uygulama İmar Planı

7- ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Öneri Uygulama İmar Planı; Iğdır İli, Merkez, Hakveyis Mahallesi'nde konumlu, 92.155,05 m² yüzölçümlü 154 Ada, 1 parselin yerleşime uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda kullanılmamaktadır. Plan değişikliği ile konu alanda kamu kullanımı için mevcut işlevi ile uyum sağlayacak daha etkin mekânlar üretilmesi amaçlanmaktadır. Bu amaçla söz konusu taşınmazın 'Teknik Altyapı Alanı' ve 'Park Alanı' kullanımı bölgeye ve şehre, eğlenme ve dinlenme alanlarının olduğu, kentsel yaşam kalitesini artıracak ekolojik ve estetik değeri yüksek açık yeşil alan kazandırılması amacıyla 'Millet Bahçesi' ve 'Otopark' kullanımı olarak yeniden düzenlenmiştir. Planın amaç ve hedefleri doğrultusunda, alanın büyüklüğü de dikkate alınarak Millet Bahçesinde yer alabilecek fonksiyonlar; millet kıraathanesi, ibadethane, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, basketbol, voleybol vb.), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema gösteri alanları şeklinde belirlenmiş olup bu kapsamda alanda tüm kullanıcı kitlelerine ve her yaş grubuna hitap edebilecek fonksiyonlar yer alacaktır.



Şekil 17: 151 Ada 1 Numaralı Parsele Ait Öneri Uygulama İmar Planı

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

8.PLAN NOTLARI

1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, İĞDIR İLİ, MERKEZ İLÇESİ, HAKVEYİS MAHALLESİ MİLLET BAHÇESİ ALANI OLARAK TANIMLANAN BÖLGEYİ KAPSAR.

2- MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALANLARDA EMSAL: 0.03' TÜR. BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, SANAT ATALYÖLERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKÇULUK, ATA SPORLARI, TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL VB.) TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR. BU YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, İBADET ALANI (CAMİ VB.) HARIÇ OLMAK ÜZERE, YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE ZEMİN ÜSTÜ İÇİN YENÇOK: 6.50 M'DİR. KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇATI ŞEKLİ VE SAÇAKLAR SERBESTTİR. AYRICA EMSALE DÂHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA OTOPARK YAPILABİLİR.

3- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

**İğdır İli, Merkez İlçesi, Hakveyis Mahallesi, 154 ada,
1 parsel Millet Bahçesi amaçlı 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği**

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -17- sayfadır-