

T.C.
KARS VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

ASKI İLAN TUTANAĞI

Kars İli Merkez İlçesi Aydınlıkevler Mahallesi Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan Aydınlıkevler Mahallesi 1618 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parselleri kapsayan alana ilişkin olarak "Ticaret-Konut Alanı", "Park Alanı" ve "Sağlık Alanı" kullanım kararlarının getirildiği 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği; 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (ç) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 14.08.2023 tarihinde onaylanmış olup bahse konu plan değişikliği 23.08.2023 tarihinde İl Müdürlüğümüzün ilan panosunda ve "kars.csb.gov.tr" adlı internet sitesinin "duyurular" kısmında 1 (Bir) Ay süre ile askıya çıkarılmıştır. 23/08/2023

Hande Yener DEMİRCİ
İl Müdür Yardımcısı

Burkay BOY
Şube Müdürü

Arzu Aybüke KARAKELLE
Harita Mühendisi



TOKİ
TÜRKİYE KONUT İNŞAAT KURUMU

KARS İLİ, MERKEZ İLÇESİ
AYDINLIKEVLER MAHALLESİ
1618 ADA 1,2,3,4 VE 5 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/5000

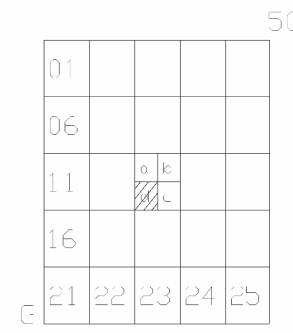
G50D13D

Dosya No : 360132096
Plan No: : NİP-361014651
Ölçek : 1/5000

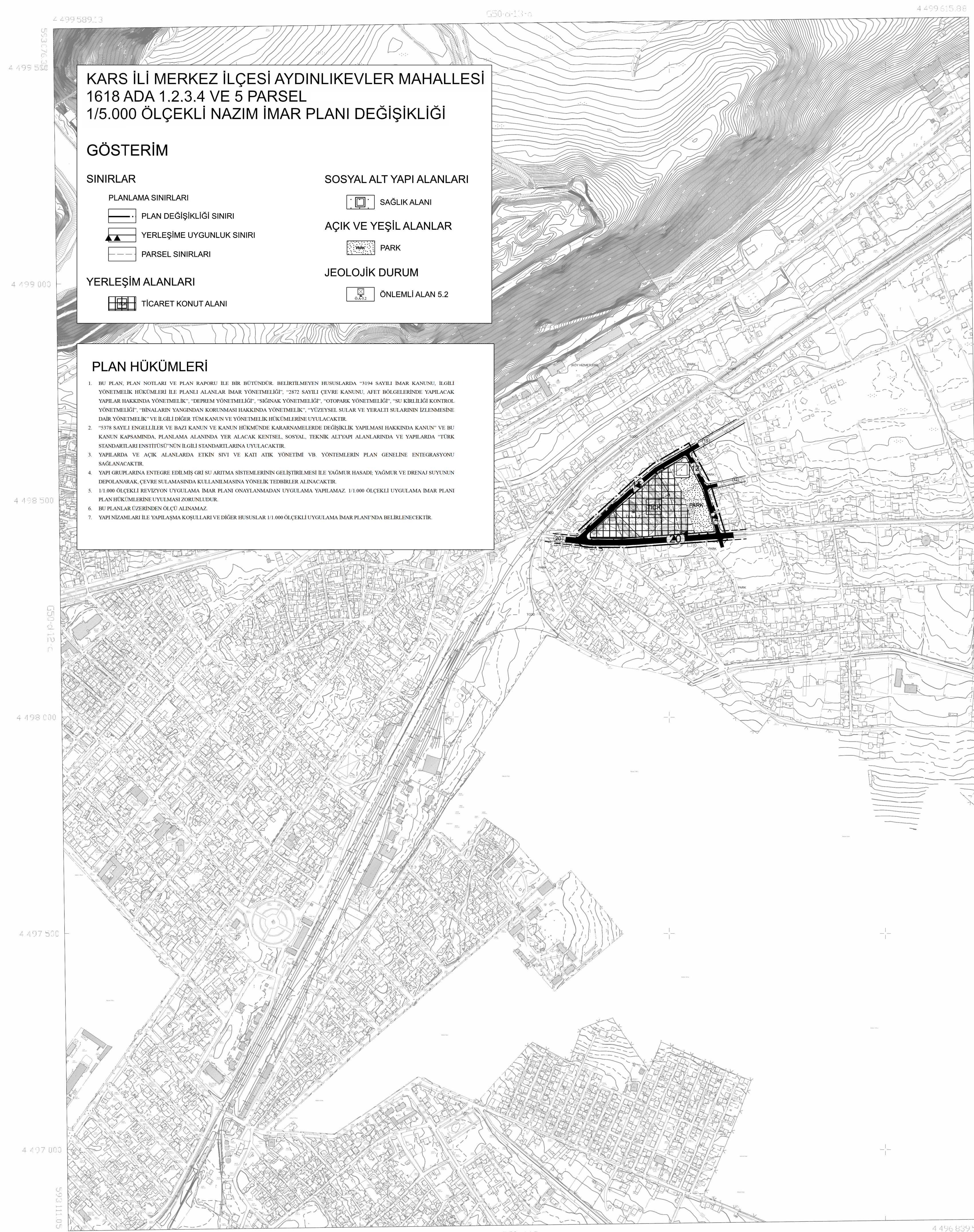
Müellifince hazırlanan Kars İli, Merkez İlçesi, Aydınlikevler Mahallesi 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97 (ç) maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde onaylanmıştır.

...

T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü



KARS
(MERKEZ)
G50-d-13-d



KARS İLİ MERKEZ İLÇESİ AYDINLIKEVLER MAHALLESİ
1618 ADA 1.2.3.4 VE 5 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI
- PARSEL SINIRLARI

YERLEŞİM ALANLARI

- TİCARET KONUT ALANI

SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

- SAĞLIK ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

JEOLOJİK DURUM

- ÖNLEMLİ ALAN 5.2

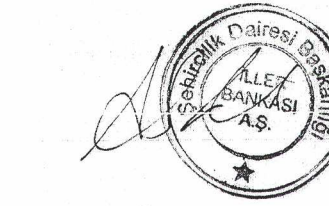
PLAN HÜKÜMLERİ

- BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", "2017 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "TERRA YÖNETMELİĞİ", "SİRKAR YÖNETMELİĞİ", "SİPİPARK YÖNETMELİĞİ", "SİSİRE İLÇE KONTROL YÖNETMELİĞİ", "BİNASLARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "YERSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAK YÖNETMELİK" VE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "YER KATLI ENGELLİLER VE BODİ KANUN VE KANUN HÜKÜMLERİ KARARNAMELERİNE İLİŞKİRLİK YAPILAMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETİKİN SİYİ VE KATI ATIK YÖNETİMİ VE YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE İNTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
- YAPI GRUPLAMINA İNTEGRİ EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANMAK, ÇEVRE KULLANIMINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 1:1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ORAYANLAMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 1:1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN YERLEŞİMİNE UYULAMAZ DİRİLMİDİR.
- BU PLANLAR ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
- YAPI NİZAMLARI İLE YAPILAMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1:1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLİNECEKTİR.

1/5000

KUTANİT: USUR İHAT: İMAR İNG. BİLİCİ: TİC. VE SAN. LTD. STİ. DOKU: İHAT: İMAR İNG. MADEN. JEOL. İLAŞTRMA SAN. VE TİC. LTD. STİ. İMAL. İHAT: İMAR İNG. TİC. VE SAN. LTD. STİ. DRYAK GİRİŞİMİ

1/5000 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İHAT: İMAR İNG. BİLİCİ: TİC. VE SAN. LTD. STİ. DOKU: İHAT: İMAR İNG. MADEN. JEOL. İLAŞTRMA SAN. VE TİC. LTD. STİ. İMAL. İHAT: İMAR İNG. TİC. VE SAN. LTD. STİ. DRYAK GİRİŞİMİ



İLİSİ DOKU: İHAT: İMAR İNG. TİC. VE SAN. LTD. STİ. DRYAK GİRİŞİMİ

KARS-G50-d-13-d
(MERKEZ)



**KARS İLİ MERKEZ İLÇESİ
AYDINLIKEVLER MAHALLESİ
1618 ADA 1,2,3,4 VE 5 PARSEL**



**1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ağustos 2023



İÇİNDEKİLER

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU	1
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	2
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	4
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	5
2.1. ARAZİ YAPISI.....	5
2.2. JEOLJİK ETÜT.....	5
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	6
4. MER'İ PLANLAR	6
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
4.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI.....	7
4.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI VE PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMASI.....	7
5. PLAN TEKLİFİ	9
5.1. AMAÇ VE KAPSAM.....	9
5.1. GENEL KARARLAR.....	9

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Kars İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	1
Harita 2. Kars İli Merkez İlçesi Aydınlikevler Mh. 1618 Ada Uydu Görüntüsü.....	2
Harita 3. Kars İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	3
Harita 4. Planlama Alanı Deprem Tehlike Haritası	3
Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durumu	4
Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	5
Harita 7. Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı Sınırları	6
Harita 8. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı	7
Harita 9. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı ve Plan Teklifi.....	8
Harita 10. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 1. Planlama Alanı Sınırı	4
---	---

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1.Mer'i İmar Planı ve Plan Teklifi Alan Dağılımları Tablosu	7
Tablo 2. Alan Dağılım Tablosu.....	9

Kars ilinde yer alan önemli yükseltiler olan Allahuekber Dağları, Kısır Dağı, Akbaba Dağı, Aladağ ve Aşağıdağ'ın bir kısmı merkez ilçe sınırları içerisindedir. Kars Çayı, kentin güneybatısından geçer. Kent aynı adlı ovanın üzerinde kurulmuştur.

Kars Doğu Anadolu Bölgesinin en soğuk bölgesinde yer alır. Bu nedenle karasal bir iklime sahiptir; kışları uzun ve sert, yazları ılımlı hatta serince geçer. İl coğrafyasında genel olarak bitki örtüsü bozkır görünümündedir. Yalnız Sarıkamış ilçesinde çam ormanları bulunmaktadır.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Planlama alanı Kars ili Merkez ilçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin kuzey doğusunda yer aldığı görülmektedir.



Harita 2. Kars İli Merkez İlçesi Aydınlikevler Mh. 1618 Ada Uydu Görüntüsü

Kars il merkezinin kuzey doğusunda yer alan planlama alanının Merkez ilçeye uzaklığı yaklaşık 2 km'dir. Planlama alanına merkez ilçenin taşıt yolu bağlantıları ile ve alanın doğusunda bulunan D-965 karayolu üzerinden bağlantılarla ulaşılabilir.

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı 3,03 ha. büyüklüğündeki 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parsellerden oluşmaktadır. Parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir.



Harita 5. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durumu



Fotoğraf 1. Planlama Alanı Sınırı

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli G50D13D paftasında yer almaktadır.

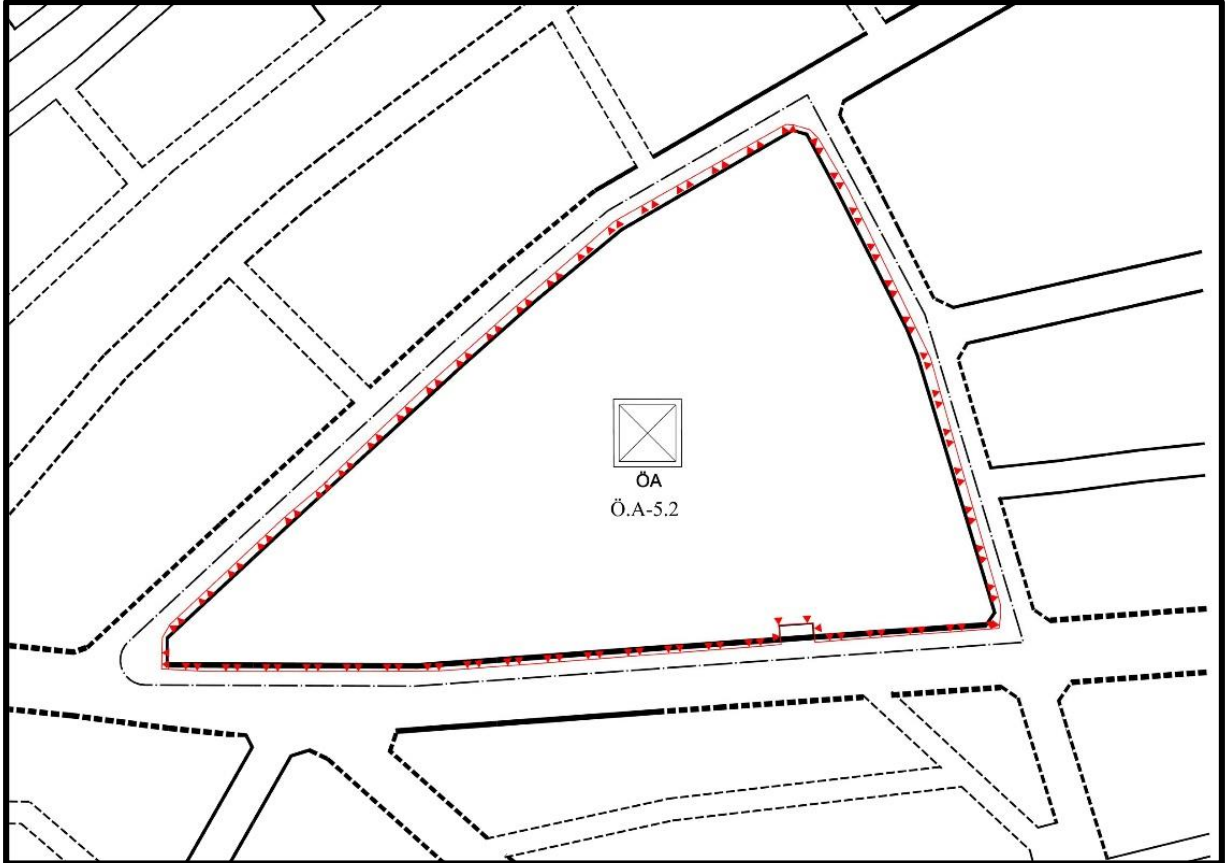
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda da belirtildiği üzere alan bütününe %0-10 değerleri arasında bir eğime sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının içerisinde herhangi bir kuru dere veya akarsu bulunmamaktadır.

2.2.JEOLOJİK ETÜT

Kars ili, Merkez ilçesi, Aydınlikevler Mahallesi sınırları dahilinde 3,03 ha alana sahip 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parseller için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 07.10.2021 tarihinde T.C. Kars Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



Harita 6. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası

İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı; Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2) (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kurum görüşleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından toplanmıştır. Toplanan kurum görüşleri incelendiğinde herhangi bir olumsuz görüşün yer almadığı görülmektedir.

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

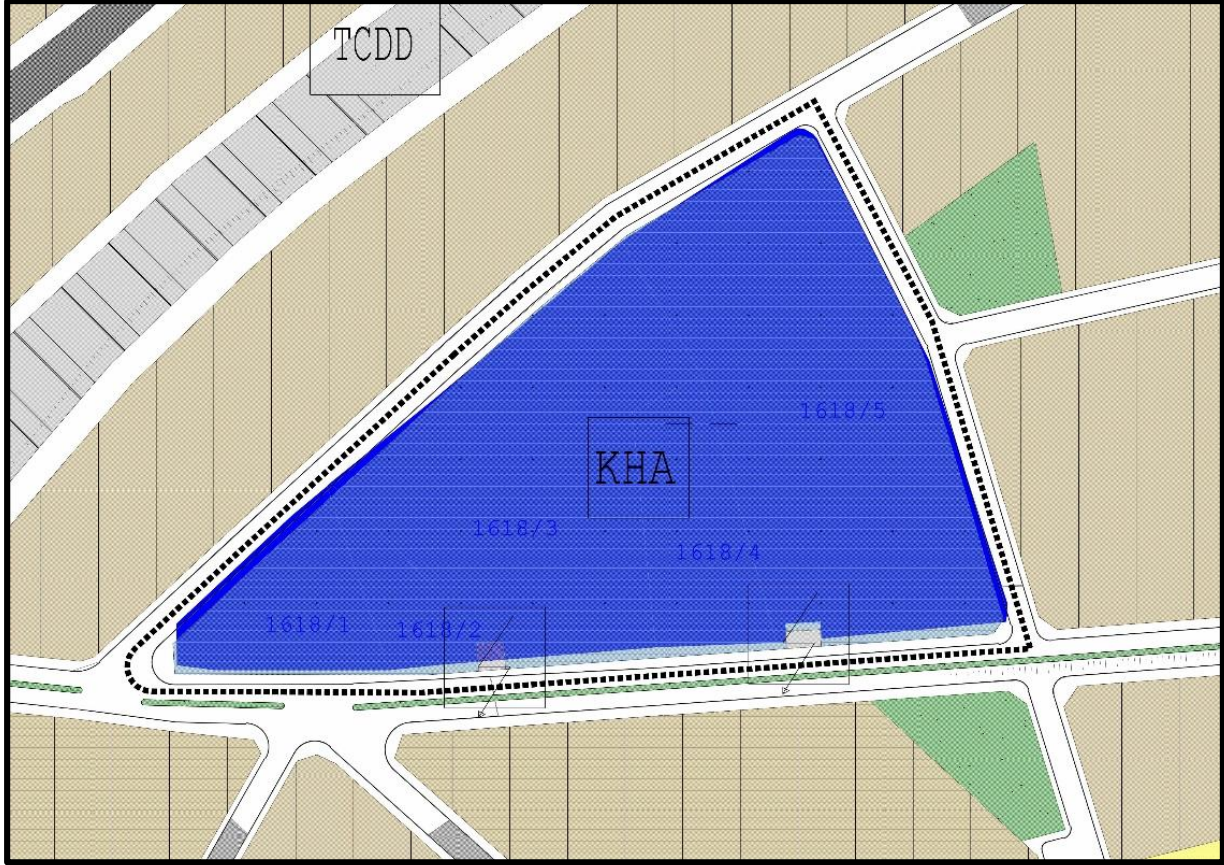
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Ardağan Kars Iğdır Ağrı Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda Kentsel Yerleşik Alan sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 7. Ardağan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı Sınırları

4.2.1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda 30.146 m² alana sahip kamu hizmet alanı olarak görülmektedir. Taşıt yolları ile çevrili imar adasının etrafında orta yoğunlukta meskun konut alanları, kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda ise park alanları yer almaktadır.



Harita 8. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı

4.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANI VE PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMASI

Planlama alanı 1/5.000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda, kamu hizmet alanı ve teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır. Plan teklifinde ise Ticaret Konut Alanı, Sağlık Tesisi Alanı ve Park yer almaktadır.

Tablo 1. Mer'i İmar Planı ve Plan Teklifi Alan Dağılımları Tablosu

Mer'i İmar Planı		Plan Teklifi	
Plan Kararı	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Yüzölçümü (m ²)
Kamu Hizmet Alanı	30.146,06	Ticaret Konut Alanı	22.145,29
Teknik Altyapı Alanı	163,09	Sağlık Tesisi Alanları	2.055,27
TOPLAM	30.309,15	Park	6.108,59
		TOPLAM	30.309,15



Harita 9. 1/5000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı ve Plan Teklifi

5. PLAN TEKLİFİ

5.1.AMAÇ VE KAPSAM

Kars İli, Merkez İlçesi, Aydınlikevler Mahallesi 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 Parsellerde; Aydınlikevler Mahallesinin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusu; ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

5.1.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde kalan 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin tamamı 3.03 ha'dır.

Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta polis lojmanı olarak kullanılan alanın, ticaret-konut, sağlık tesisi ve park alanı olarak planlanması öngörülmüştür. Konut alanları orta yoğunluktadır.

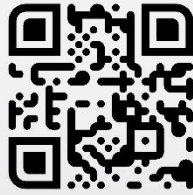
Park alanı 6108,59 m² ve sağlık tesis alanı ise 2.055,27 m²'dir.

Planlama alanında imar adası içerisinde herhangi bir taşıt ya da yaya yolu önerilmemiştir. Ulaşım imar adası etrafını çevreleyen mevcut karayolu bağlantıları üzerinden gerçekleştirilecektir. Planlama alanının güneyinde 20 metre, kuzey doğusu ve doğusunda 12 metre ve kuzeybatısında 15 metrelik taşıt yolları bulunmaktadır.

Tablo 2. Alan Dağılım Tablosu

KARS İLİ MERKEZ İLÇESİ AYDINLIKEVLER MAHALLESİ				
KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ORAN	
	(M2)	(HA)	(%)	KİŞİ/m2
Ticaret-Konut Alanı	22.145,29	2.21	73	0.03
Sağlık Tesisi Alanları	2.055,27	0.21	7	0.29
Park	6.108,59	0.61	20	0.10
TOPLAM	30.309,15	3.03	100	





**EKON İMAR Planlama Kentsel Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Bilişim İnşaat San. ve Tic. LTD. ŞTİ.**

Güvenevler Mh. Yeşilyurt Sk. No: 21/5 Çankaya/ANKARA

info@ekonimar.com | www.ekonimar.com

0.312 475 35 66



**KARS İLİ MERKEZ İLÇESİ
AYDINLIKEVLER MAHALLESİ
1618 ADA 1,2,3,4 VE 5 PARSEL**



**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Ağustos 2023



İÇİNDEKİLER

A. BAĞLI OLUNAN İDARİ ALANIN GENEL DURUMU	1
B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU	2
1. PLANLAMA ALANININ TANIMI.....	3
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ.....	5
2.1. ARAZİ YAPISI.....	5
2.2. JEOLJİK ETÜT.....	5
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5
4. MER'İ PLANLAR	6
4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI.....	6
4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI.....	7
4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMASI.....	9
5. PLAN TEKLİFİ	11
5.1. AMAÇ VE KAPSAM.....	11
5.2. GENEL KARARLAR.....	11
5.3. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI	12

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Kars İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü	1
Harita 2. Kars İli Merkez İlçesi Aydınlikevler Mh. 1618 Ada Uydu Görüntüsü.....	2
Harita 3. Kars İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı ve Planlama Alanı	3
Harita 4. Planlama Alanı'nın Deprem Tehlike Haritası	3
Harita 5. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durumu	4
Harita 6. Planlama Alanı Sınırı	4
Harita 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası	5
Harita 8. Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı Sınırları	6
Harita 9. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı	7
Harita 10. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı	8
Harita 11. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ve Plan Teklifi.....	10
Harita 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	13

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 1. Polis Lojmanları Fotoğraf 1	9
Fotoğraf 2. Polis Lojmanları Fotoğraf 2.....	9

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1.Mer'i İmar Planı ve Plan Teklifi Alan Dağılımları Tablosu	11
Tablo 2. Alan Dağılım Tablosu.....	12

1

Kars İli'nde yer alan önemli yükseltiler olan Allahuekber Dağları, Kısır Dağı, Akbaba Dağı, Aladağ ve Aşağıdağ'ın bir kısmı merkez ilçe sınırları içerisindedir. Kars Çayı, kentin güneybatısından geçer. Kent aynı adlı ovanın üzerinde kurulmuştur.

Kars Doğu Anadolu Bölgesinin en soğuk bölgesinde yer alır. Bu nedenle karasal bir iklime sahiptir; kışları uzun ve sert, yazları ılımlı hatta serince geçer. İl coğrafyasında genel olarak bitki örtüsü bozkır görünümündedir. Yalnız Sarıkamış ilçesinde çam ormanları bulunmaktadır.

B. PLANLAMA ALANININ GENEL DURUMU

Planlama alanı Kars ili Merkez ilçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı ve çevresinin uydu görüntüsüne bakıldığında ilçe merkezinin kuzey doğusunda yer aldığı görülmektedir.



Harita 2. Kars İli Merkez İlçesi Aydınlikevler Mh. 1618 Ada Uydu Görüntüsü

Kars il merkezinin kuzey doğusunda yer alan planlama alanının Merkez İlçe'ye uzaklığı yaklaşık 2 km'dir. Planlama alanına merkez ilçenin taşıt yolu bağlantıları ile ve alanın doğusunda bulunan D-965 karayolu üzerinden bağlantılarla ulaşılabilir.



Harita 5. Planlama Alanı'nın Uydu Görüntüsü ve Kadastral Durumu



Harita 6. Planlama Alanı Sınırı

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli G50-D-13-D ile 1/1.000 ölçekli G50-D-13-D-2-D paftalarında yer almaktadır. Planlama alanı 5 katlı 12 bloktan oluşan yaklaşık 220 konutlu polis lojmanlarıdır. Lojmanda, konut blokları dışında da ticari birimlerin bulunduğu bir blok mevcuttur. Ancak alanla ilgili yapılan projelendirme sonucunda mevcut binalar yıkılmıştır.

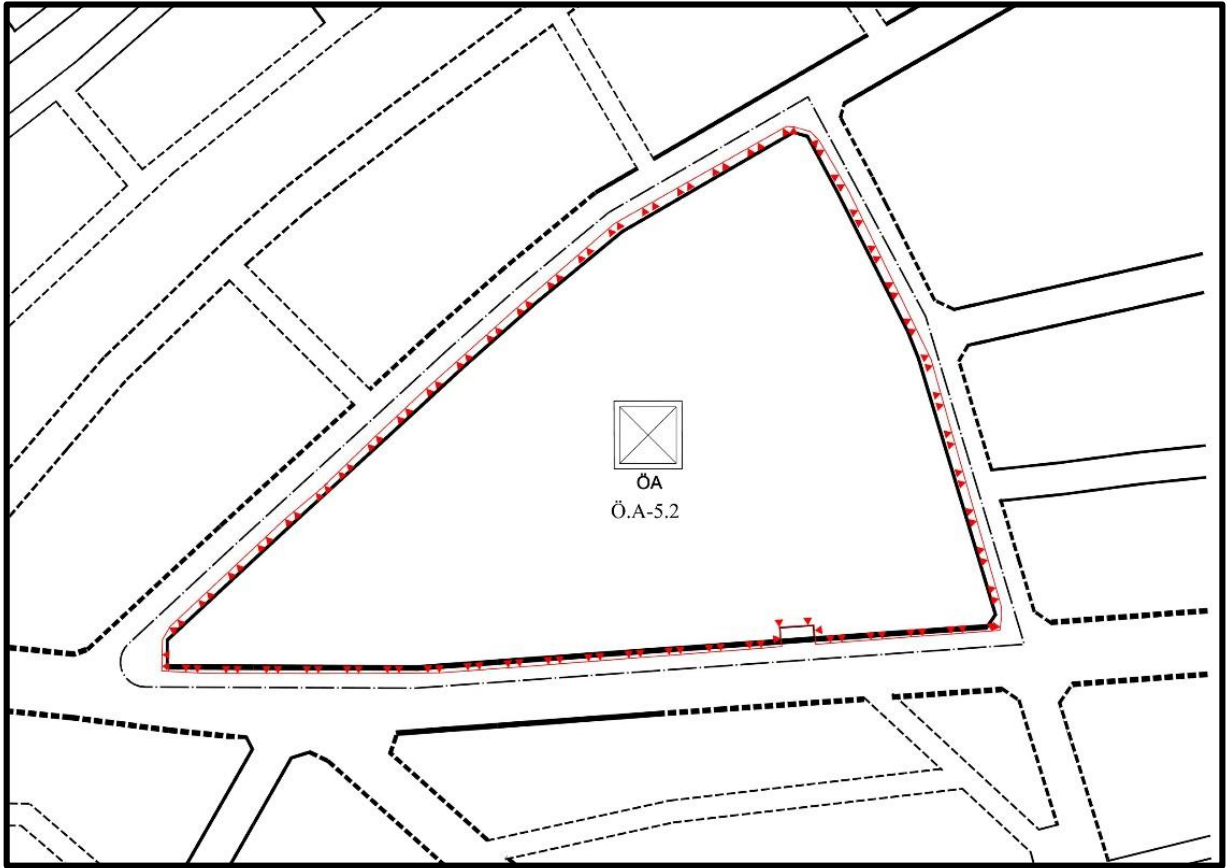
2. MEVCUT DURUM TESPİTİ

2.1.ARAZİ YAPISI

Planlama alanının arazi yapısına bakıldığında, imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporunda da belirtildiği üzere alan bütününe %0-10 değerleri arasında bir eğime sahip olduğu görülmektedir. Planlama alanının içerisinde herhangi bir kuru dere veya akarsu bulunmamaktadır.

2.2.JEOLOJİK ETÜT

Kars İli, Merkez İlçesi, Aydınlikevler Mahallesi sınırları dahilinde 3,03 ha alana sahip 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parseller için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu 07.10.2021 tarihinde T.C. Kars Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



Harita 7. İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Sonuç Haritası

İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı; Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2) (Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kurum görüşleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından toplanmıştır. Toplanan kurum görüşleri incelendiğinde herhangi bir olumsuz görüşün yer almadığı görülmektedir.

4. MER'İ PLANLAR

4.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

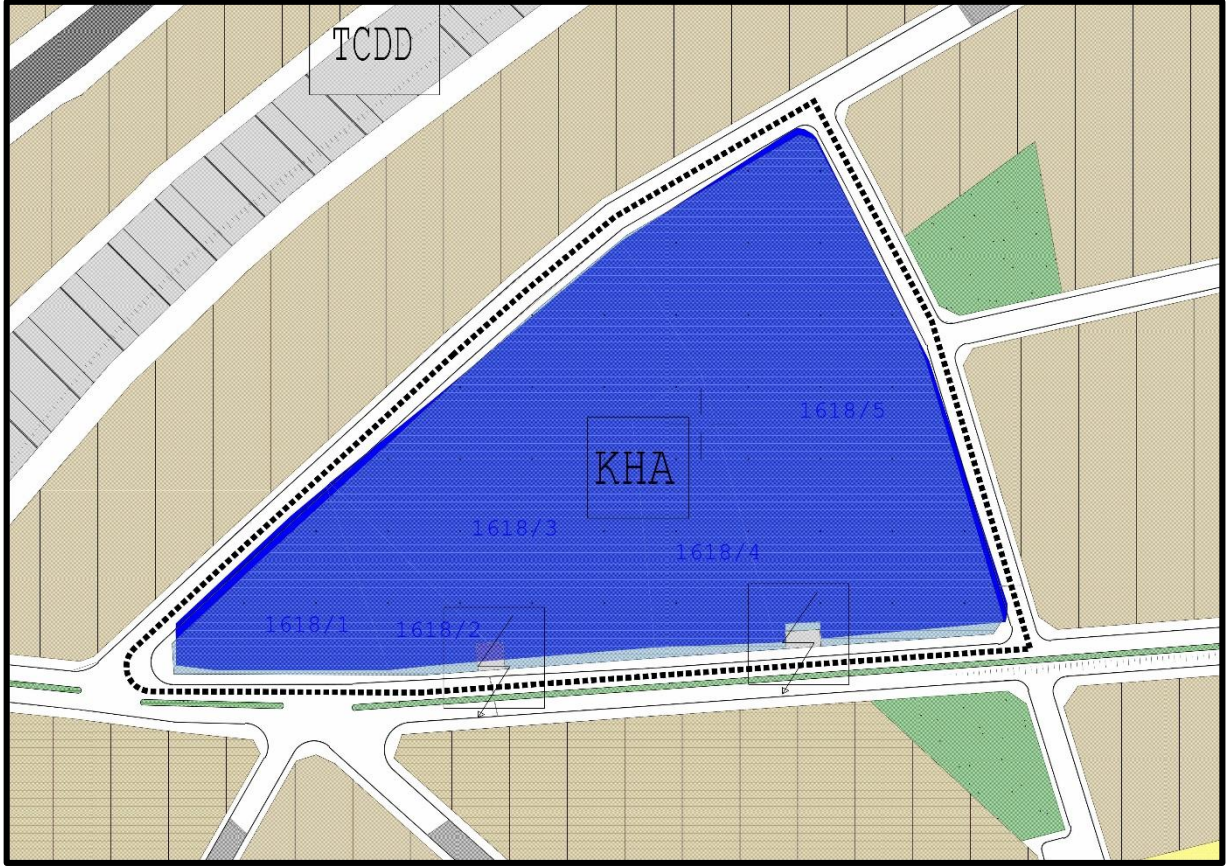
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 8. Ardahan-Kars-Iğdır-Ağrı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Planlama Alanı Sınırları

4.1. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI

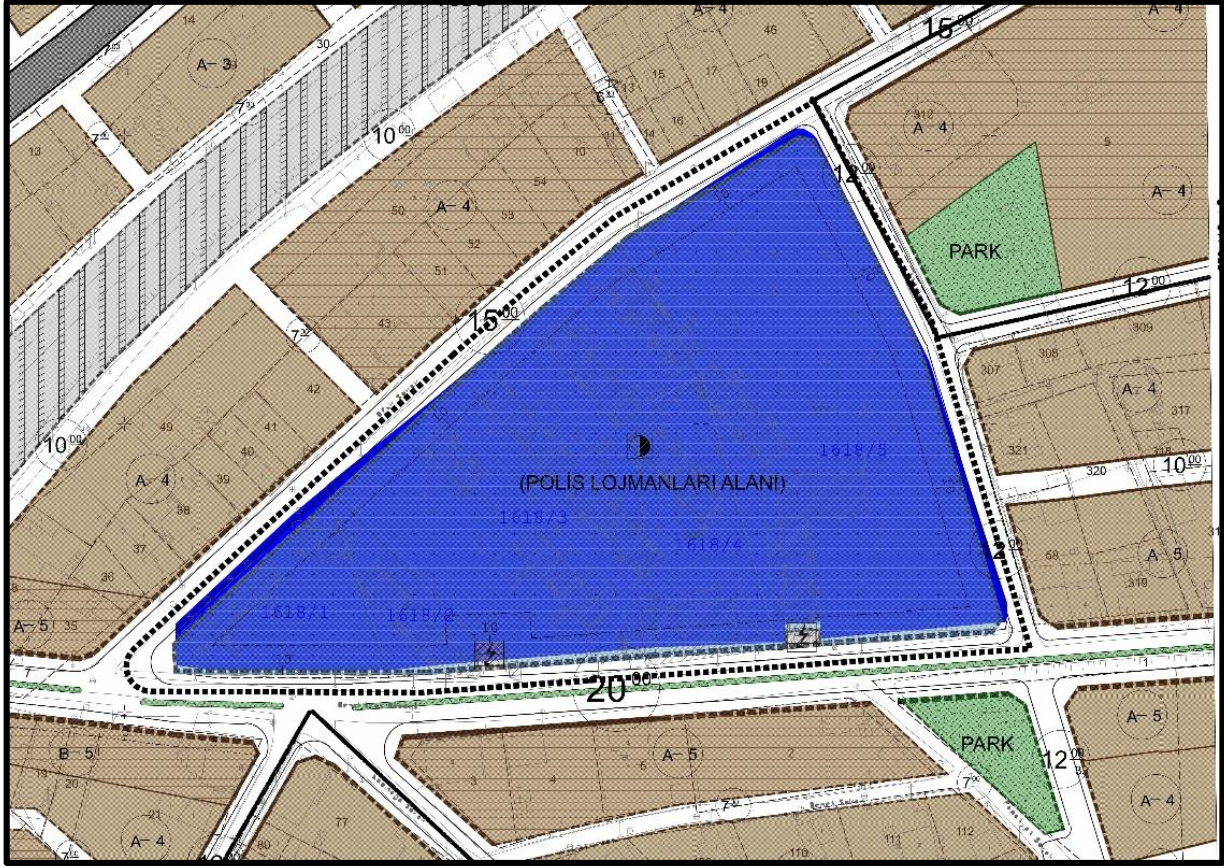
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda 30.146 m² alana sahip kamu hizmet alanı olarak görülmektedir. Taşıt yolları ile çevrili imar adasının etrafında orta yoğunlukta meskun konut alanları, kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda park alanları yer almaktadır.



Harita 9. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı

4.2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda 30.146 m² alana sahip resmi kurum alanı olarak görülmektedir. Taşıt yolları ile çevrili imar adasının etrafında konut alanları, kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda park alanları yer almaktadır.



Harita 10. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ve Planlama Alanı Sınırı

Yerinde yapılan arazi çalışmasından ve şifahi olarak elde edilen bilgilerle, polis lojmanı bloklarında katta 4 daireden yaklaşık 220 dairelik bir yerleşim alanı olduğu tespit edilmiştir. 2022 yılı Kars İli ortalama hane halkı büyüklüğü 3,6 kişidir. Bu bilgi ile bloklar mevcutken, yaklaşık 792 kişilik bir nüfusun burada barınmış olduğu öngörülmüştür.



Fotoğraf 1. Polis Lojmanları Fotoğraf 1



Fotoğraf 2. Polis Lojmanları Fotoğraf 2

4.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN TEKLİFİ KARŞILAŞTIRMASI

Planlama alanı 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı'nda, Resmi Kurum (Polis Lojmanları) ve teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır. Plan teklifinde ise Ticaret Konut Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Park ve Trafo Alanı yer almaktadır.



Harita 11. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı ve Plan Teklifi

Tablo 1.Mer'i İmar Planı ve Plan Teklifi Alan Dağılımları Tablosu

Mer'i İmar Planı		Plan Teklifi	
Plan Kararı	Yüzölçümü (m ²)	Plan Kararı	Yüzölçümü (m ²)
Resmi Kurum Alanı	30.146,06	Ticaret Konut Alanı	22.072,46
Teknik Altyapı Alanı	163,09	Sağlık Tesisi Alanları	2.055,27
TOPLAM	30.309,15	Park	6.108,59
		Trafo Alanı	72,84
		TOPLAM	30.309,15

5. PLAN TEKLİFİ

5.1.AMAÇ VE KAPSAM

Kars İli, Merkez İlçesi, Aydınlikevler Mahallesi 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 Parsellerde; Aydınlikevler Mahallesinin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinde yaşayan nüfusu; ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak modern, çağdaş ve yaşanabilir, çevre kalitesi yüksek mekânlar oluşturmak ve bu kapsamda seçilen alanın mekânsal planlarını hazırlamaktır.

5.2.GENEL KARARLAR

Planlama alanı, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi mülkiyetinde kalan 1618 ada 1,2,3,4 ve 5 parselleri kapsamaktadır. Parsellerin tamamı 3.03 ha'dır.

Toplu Konut İdaresi tarafından başlatılan ve devam eden çalışmalar sürecinde, mevcutta polis lojmanı olarak kullanılan alanın, konut ticaret, sağlık tesisi ve park alanı olarak planlanması öngörülmüştür.

Plan belirlenen ticaret-konut alanında konut oranı %85 olacak şekilde planlanmıştır. Ticaret-konut alanı 22.072 m²'dir. Bu alanda E=1,30 ve Yençok=5 Kat yapılaşma koşuluyla 20 metrelik yol cephesinden 10 metre diğer tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

Sağlık tesisi alanında E=1,20 ve Yençok=3 Kat yapılaşma koşuluyla tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

Trafo alanı olarak belirlenen teknik altyapı alanında yapılaşma şartları, ilgili kurumun ihtiyacına göre belirlenmek şartıyla idaresine bırakılmıştır.

Planlama alanında alanı çevreleyen 20, 15 ve 12 metrelik taşıt yollarına herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır. Ulaşım, imar adası etrafını çevreleyen mevcut karayolu bağlantıları üzerinden gerçekleştirilecektir.

5.3.NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Planlama alanının nüfusu hesaplanırken, Kars İli Merkez İlçesi Aydınlikevler Mahallesi 1618 Ada 1,2,3,4 ve 5 Parsel 1/000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde:

- Hesaplarda;
 - Ortalama konut büyüklüğü 125 m² olarak kabul edilmiştir.
 - Ortalama hanehalkı büyüklüğü ise “TÜİK, İllere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği 2022 yılına göre ortalama hane halkı büyüklüğü” verisi baz alınarak 3,6 kişi/hane olarak kabul edilmiştir.
- Planlı Konut Alanı Hesaplanması;
 - Planlı ticaret-konut arsası 22.072 m²,
 - Planlı ticaret-konut arsası emsal değeri E=1,30,
 - Planlı inşaat alanı (Planlı Ticaret-konut Arsası x Emsal) 28.694 m²,
 - Planlı ticaret-konut arsasındaki konut kullanım oranı %85,
 - Planlı konut kullanımlı inşaat alanı (Planlı Ticaret-Konut Arsası x Konut Kullanım Oranı) 24.390 m²,
- Plan Nüfusunun Hesaplanması;
 - Ortalama konut büyüklüğü 125 m²,
 - Ortalama aile büyüklüğü 3,6 kişi,
 - Toplam konut inşaat alanı 24.390 m²,
 - Kişi başı inşaat alanı (125 m² / 3,6 kişi) 34,72 m²/kişi
 - Planlama alanı nüfusu (24.390 m² / 34,72 m²) 702 kişi'dir.

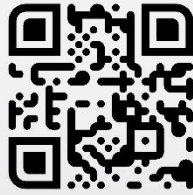
Tablo 2. Alan Dağılım Tablosu

KARS İLİ MERKEZ İLÇESİ AYDINLIKEVLER MAHALLESİ				
KULLANIMLAR	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ORAN	
	m ²	ha.	(%)	Kişi/m ²
Ticaret Konut Alanı	22.072,46	2,21	73	0,03
Sağlık Tesisi Alanları	2.055,27	0,21	7	0,34
Park	6.108,59	0,61	20	0,11
Trafo Alanı	72,84	0,01	0	9,64
TOPLAM	30.309,15	3,03	100	

Planlama alanında toplam 702 kişilik nüfus öngörülmüştür. Mer'i planda 792 kişilik nüfus sayısı aşılmadığı gibi, mevcut sayının da altında bir nüfus planlanmıştır. Buna rağmen alanda ek donatı alanları olarak park ve sağlık alanı planlanmıştır.



Harita 12. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



**EKON İMAR Planlama Kentsel Dönüşüm Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık
Bilişim İnşaat San. ve Tic. LTD. ŞTİ.**

Güvenevler Mh. Yeşilyurt Sk. No: 21/5 Çankaya/ANKARA

info@ekonimar.com | www.ekonimar.com

0.312 475 35 66