

PLAN AÇIKLAMA RAPORU



MSR

ŞEHİR VE BÖLGE
PLANLAMA

MÜELLİF BİLGİLERİ

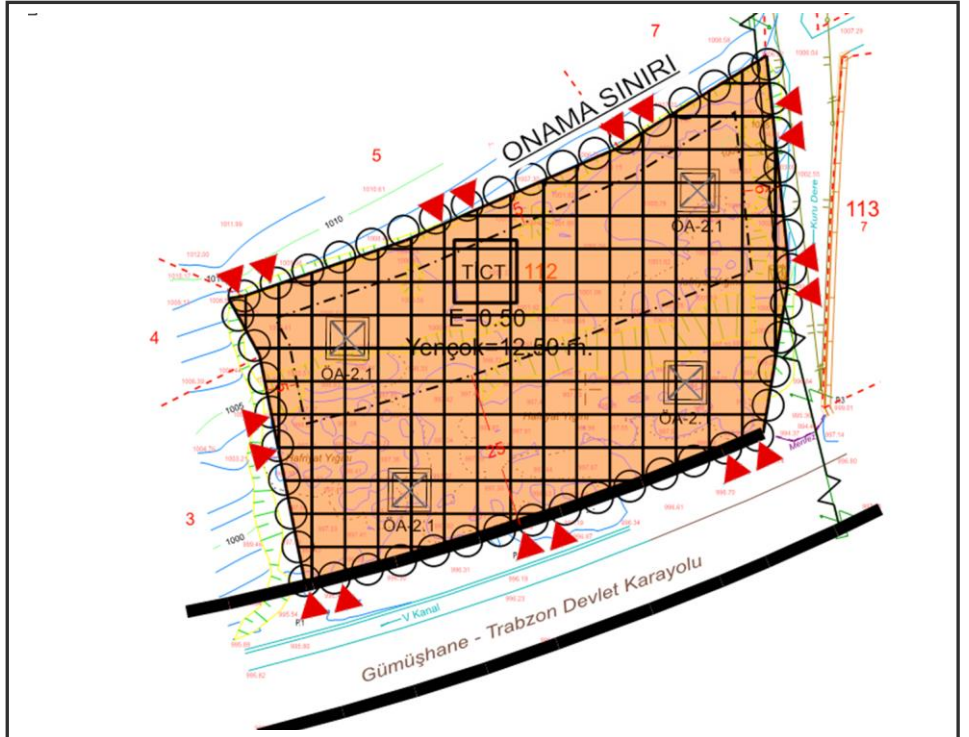
KÜBRA MİSİR SUNGUR
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 6372

Büro Tescil No: 2049

GÜMÜŞHANE-MERKEZ
İKİSU KÖYÜ 112 ADA 6 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI



2024

İMAR PLANI PAFTASI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 13 SAYFADIR.

İÇİNDEKİLER

1. PLAN TEKLİFİ	3
1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....	3
1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	3
1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	3
1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	3
1.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. FİZİKSEL YAPI	3
2.1.1. EĞİM DURUMU	3
2.1.2. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu	4
2.2. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	5
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	5
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI.....	6
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	6
5. PLANLAMA	6
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI.....	10

1. PLAN TEKLİFİ

1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; Gümüşhane İli Merkez İlçesi İkisu Köyünde 112 ada 6 nolu parseller üzerindeki arazi kullanım kararının, “Ticaret-Turizm” kullanımına yönelik düzenlenmesi, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Merkez İlçesi, g42-c-23-a4c nolu halihazır paftası üzerindeki; 112 ada 6 nolu parsel üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Uygulama imar planı bulunmayan alanda ticaret-turizm alanı olarak hizmet vermeye olanak sağlayacak planlama sürecinin başlatılması, bu planın yapım gerekçesidir.

1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.

1.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

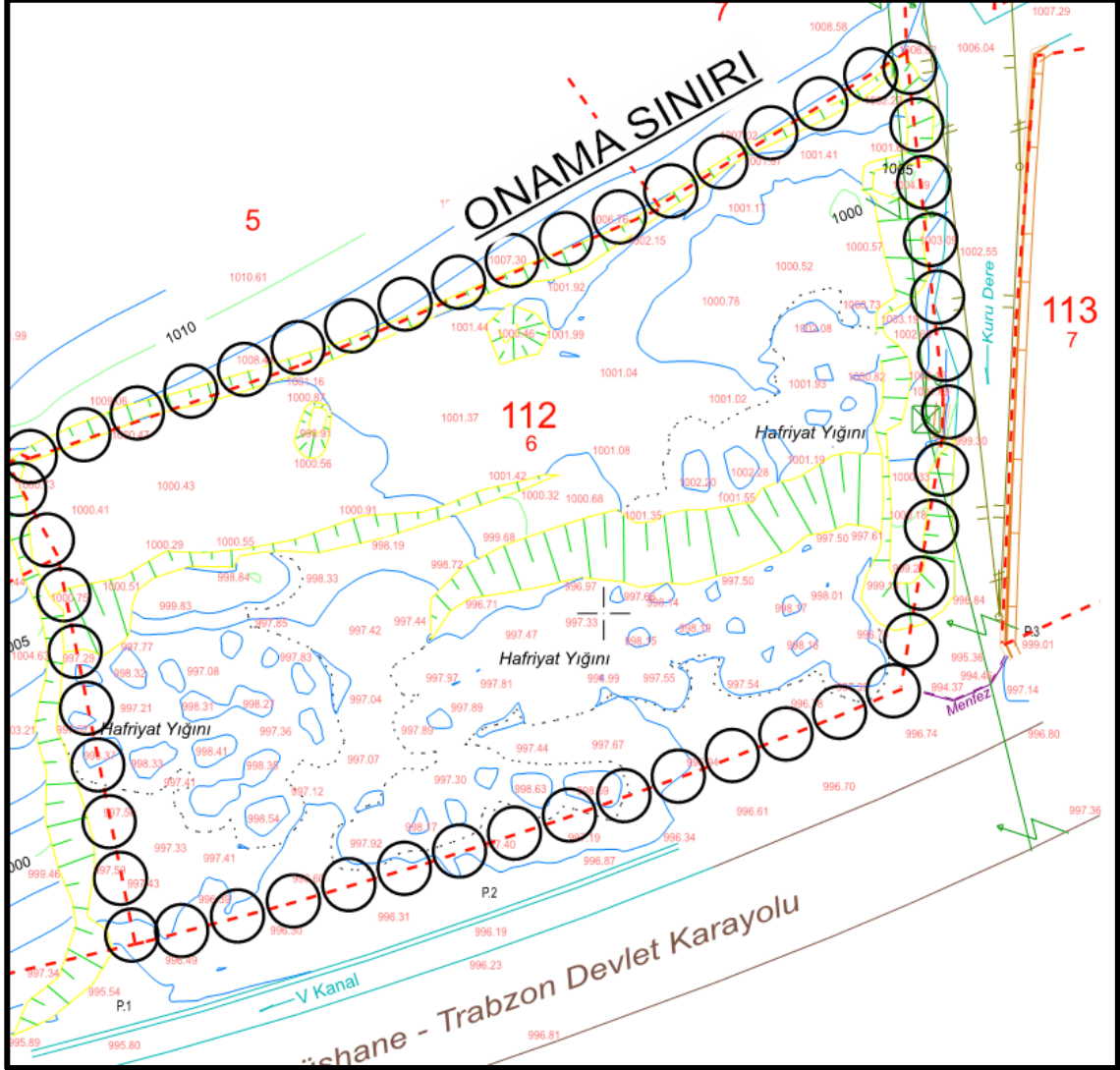
Arazinin topoğrafik yapısı, yerleşime uygunluk durumu, plan yapımına esas kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları ve mer’i mevzuat doğrultusunda; 112 ada 6 nolu parselin ticaret-turizm alanı, ve yol olarak düzenlenmesi öngörülen plan kararları olmuştur.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. EĞİM DURUMU

Çalışma alanı 997-1007 kotları arasında konumlanmıştır.



Şekil 2 – Topoğrafik Durum

2.1.2. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

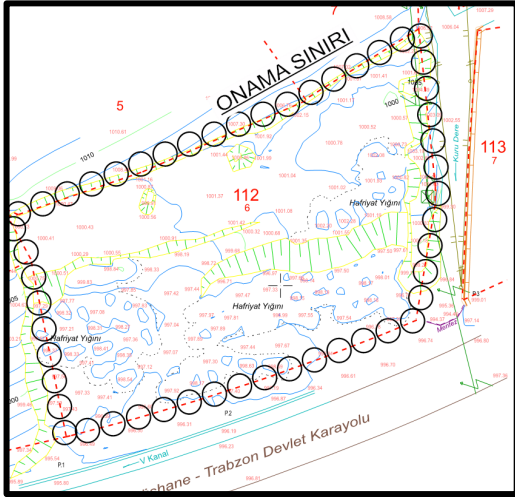
Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından 19.07.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Raporda; saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir.

Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 2.1 ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stablitte Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

2.2. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Planlamaya konu parseller; Gümüşhane İli Merkez İlçesi İkisu Köyünde, tapu kütüğünün 112 ada 6 nolu parsel numarasında kayıtlıdır. Parsel 4321.9 m² büyüklükte olup, tapuda vasfı tarla niteliğinde ve özel mülkiyet kapsamındadırlar.



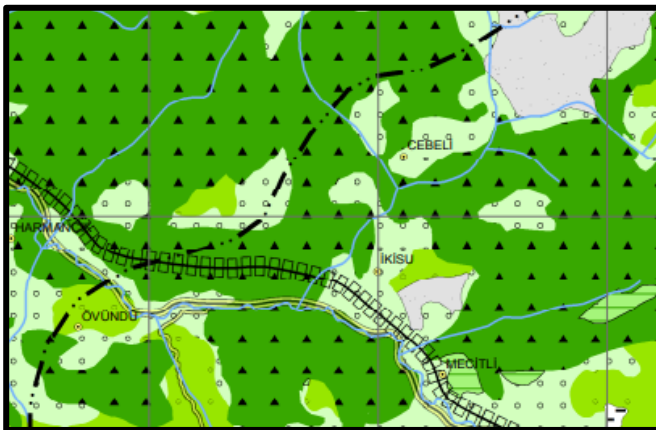
Parsel alanı yaklaşık 0,5 hektar alan büyüklüğünde olup; tek parselden oluşmaktadır. (Şekil-7).

Şekil 7 - Kadastral durum

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının G42 nolu paftasında, "Orman Alanı" olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır. Bu Ölçeğe dair çizimler şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmamaktadır. (Şekil – 8).

Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI

4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Alanın nazım imar planı ölçeğinde planı mevcut değildir.

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alanın uygulama imar planı ölçeğinde planı mevcut değildir.

5. PLANLAMA

Planlaması talep edilen alana dair derlenen veriler dikkate alındığında, lokasyon olarak öngörülen niteliklere sahip bir işletmenin hem kentin kendisi için hem de Gümüşhane-Trabzon karayolunu kullanan herkes için gerekli dinlenme ve ticaret ihtiyacına yönelik hizmeti sağlayacağı gözlemlenmiştir.

Bu kapsamda; Merkez İlçesi İkisu Köyünde tapunun 112 ada 6 nolu parsel numarasında kayıtlı taşınmazın Turizm-Ticaret Alanı amaçlı imar planının yapımı için, arazi sahiplerinin talebi üzerine planlama çalışması yapılmıştır. Planlama alanı yaklaşık 0,5 ha büyüklüğündedir.

Alana ilişkin halihazır haritalar ve plan yapımına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ilgili idaresinde mevcut olup, plan yapımına esas kurum görüşleri temin edilmiştir.

Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından 19.07.2024 tarihinde onaylanmıştır. Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından, Önlemler Alan 2.1 ÖA-2.1 (Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

Planlama çalışmasına ilgili kurum/kuruluşların konuya ilişkin görüşlerinin temini ile başlanılmıştır. Bu kapsamda imar planı yapımına esas kurum görüşüne başvurulmuş kurumlar ve görüş içerikleri şu şekildedir:

1- Çoruh Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 94584 sayılı görüş yazısında;

Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

2- TC Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2377910 sayılı görüş yazısında; *".. yapılması planlanan "Ticaret-Turizm" projesine ait Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışma alanında Teşekkülümüze ait enerji iletim tesisi bulunmamakta olup Teşekkülümüz yatırım programında yer almakla birlikte henüz projelendirilmemiş veya ileride gündeme gelebilecek enerji iletim tesislerinin bulunması halinde, bu tesisler de projelendirildikten sonra imar planında yer almak üzere tarafınıza bildirilecektir."* denilmektedir.

3- TC Gümüşhane Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 9038021 sayılı görüş yazısında;

" Söz konusu planlama işi için Kurumumuzu ilgilendiren yasalar açısından yapılan değerlendirmelere göre; Yapılacak planlama çalışmalarının, Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kapsamda çıkarılan yönetmeliklerin konuya ilişkin hükümlerine uygun olarak; kurumlardan alınacak görüşler doğrultusunda hazırlanması ve kesinleştikten sonra arşivlenmek üzere müdürlüğe gönderilmesinden bahsedilmektedir.

4- TC Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarih ve 153514 sayılı görüş yazısında; 'Karayolu kamulaştırma sınırından 25m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, karayoluna bağlantı yapılmaması, yol bağlantısının yan yol üzerinden sağlanması, 2918 sayılı karayolu trafik kanunu' ve buna bağlı olarak yürürlükte olan 'karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik' maddelerine uyulması, ilgili yönetmeliğin 17. Maddesi hükmüne göre hiç bir surette karayolundan geçiş yapılmaması ve parsellerin batısında planlanan taşıt yolunun ilk 50(elli) metresi dışından bağlantı kurulması' belirtilmiştir.

4- Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğü'nün 4463249 sayılı görüş yazısında;

"Talep alanında İl Müdürlüğümüz teknik personellerince arazide yapılan çalışmalar neticesinde;

- Söz konusu parselin yanan tarafından bir adet kuru derenin geçtiği görülmüş olup, kuru derenin şev başından itibaren 6 metre genişliğinde alanın yapılaşmaya açılmaması gerekmektedir.
- Yamaç ve yağmur sularının alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartları sağlanacaktır.
- Yeni yol açılması durumunda açılacak yolların yan dere yataklarından geçtiği noktalarda yeterli kesitlerde ve en az 2,5m x 2,5m boyutlarında kutu menfez ile uygun akış koşulları sağlanacaktır.
- Dere yataklarını kirletecek hiç bir katı ve sıvı atık ortama dökülmeyecektir.
- Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa fosseptik çukurların sızdırmazlığı sağlanarak ortamdan emniyetli şekilde uzaklaştırılacaktır.
- Kuru dere yataklarının kapatılmayacak, akışa engel yapılar yapılmayacak, dere yatağı dolgu ile kesinlikle kapatılmayacaktır.
- İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez.

- 5- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 878912 sayılı görüş yazısında;
"İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğümüz dosya kayıtları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin 7269 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı tespit edilmemiştir" denilmektedir.
- 6- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Tarım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 05.03.2024 tarih ve 33326 sayılı görüş yazısında;
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.
- 7- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 04.03.2024 tarih ve 33288 sayılı görüş yazısında;
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.
- 8- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü'nün 06.03.2024 tarih ve 33356 sayılı görüş yazısında;
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.
- 9- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 12.03.2024 tarih ve 33477 sayılı görüş yazısında;
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.
- 10- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün.11.03.2024 tarih 2238795310 sayılı görüş yazısı eki olarak gönderilen raporda;
*'İnsan, toplum ve çevre sağlığını korumaya yönelik tedbirlerin alınması, içme ve kullanma su kaynaklarının korunması ve farklı mevzuatlarda alınması gereken izinler var ise alınması kaydı ile sakınca bulunmamaktadır'*denilmektedir.
- 11- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14107502 sayılı görüş yazısı eki olarak gönderilen raporda;
Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.
- 12- TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 06.02.2024 tarih ve 2024110806 sayılı görüş yazısında;
" Söz konusu planlama işi için Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.

9- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Ticaret İl Müdürlüğünün 06.03.2024 tarih ve 94676625 sayılı görüş yazısında;

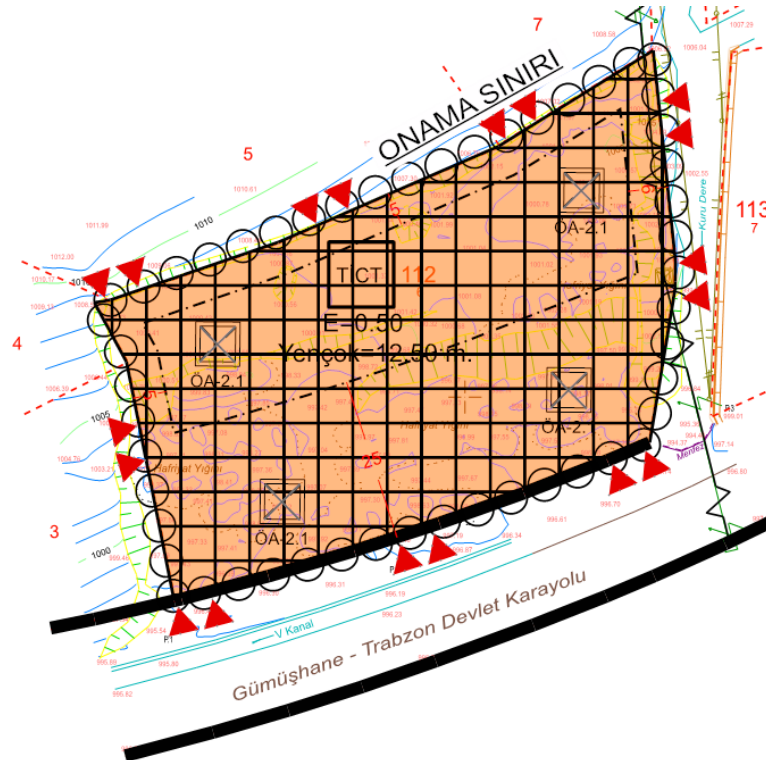
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu alan 4321.9m² büyüklüğündedir. Özel mülkiyet kapsamındaki bu alana ilişkin kararlar;

Gümüşhane İli, Merkez İlçesi sınırlarına ait 1/1000 ölçekli G42c23a2c nolu paftasının 4487800 – 4488000 yatay ve 530200 – 530400 dikey koordinatları arasında kalan alanda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği dikkate alınarak hazırlanan Uygulama İmar Planı ile;

- Parsel güneyindeki karayolundan hizmet alacak şekilde planlanmıştır.
- 4321.9 m² lik kadastral parselin tamamı ticaret-turizm alanı olarak tanımlanmıştır.
- Yapılaşma koşulları E=0,50 ve Yençok=12,50m olacak biçimde planlanmıştır.
- Çekme mesafeleri TC Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarih ve 153514 sayılı görüş yazısına istinaden karayolundan 25 metre, Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğünün 4463249 sayılı görüş yazısına istinaden parselin batı cephesinden 6 metre ve komşu parsellerden 5 metre olacak şekilde belirlenmiştir. (Şekil-12).



Şekil 12 - 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A- GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ MERKEZ İLÇESİ İKİSU KÖYÜ 112 ADA 6 PARSEL SINIRLARI İÇİNDE TİCARET TURİZM ALANI İÇİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. PLAN, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
- 2- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TÜMYAPILAŞMALARDA; "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ", "YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ" İLE "YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAĞI KRİTERLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 3- TÜM YAPILAŞMALARDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE VE "SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜRVEYA TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
- 5- 5403 SAYILI TOPRAK KORUMAVE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARARVERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 6- ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ, İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VB. TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARI GERÇEKLEŞTİRECEK İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARIVE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

1. PLANDA BELİRTİLEN KULLANILANLARINDA KULLANIMAMACI DIŞINDA HIÇ BİR TESİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TESİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
2. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ DURUMLARDA İMAR PLANI YAPIMINA YÖNELİK OLARAK ALINMIŞ OLAN TÜM KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; İMAR PLANI ÇİZİLİ BELGELERİNDE, PLAN HÜKÜMLERİNDE VEYA PLAN AÇIKLAMARAPORUNDA BELİRTİLMEMİŞ OLSA BİLE KURUM GÖRÜŞLERİNDE AÇIKLANAN HUSUSLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.
3. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 4463249 SAYILI GÖRÜŞÜNE İSTİNADEN;
 - SÖZ KONUSU PARSELİN YYAN TARAFINDAN BİR ADET KURU DERENİN GEÇTİĞİ GÖRÜLMÜŞ OLUP, KURU DERENİN ŞEV BAŞINDAN İTİBAREN 6 METRE GENİŞLİĞİNDE ALANIN YAPILAŞMAYA AÇILMAMASI GEREKMEKTEDİR.
 - YAMAÇ VE YAĞMUR SULARININ ALT YAPI ŞEBEKESİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENMESİ VE MENFEZ GEÇİŞLERİNDE MANSAP ŞARTLARI SAĞLANACAKTIR.
 - YENİ YOL AÇILMASI DURUMUNDA AÇILACAK YOLLARIN YAN DERE YATAKLARINDAN GEÇTİĞİ NOKTALARDA YETERLİ KESİTLERDE VE EN AZ 2,5M X 2,5M BOYUTLARINDA KUTU MENFEZ İLE UYGUN AKIŞ KOŞULLARI SAĞLANACAKTIR.
 - DERE YATAKLARINI KIRLATECEK HIÇ BİR KATI VE SIVI ATIK ORTAMA DÖKÜLMEMEYECİKTİR.
 - SIVI ATIKLARIN TOPLANARAK KANALİZASYON SİSTEMİNE AKTARILMASI, KANALİZASYON SİSTEMİ YOKSA FOSEPTİK ÇUKURLARIN SIZDIRMAZLIĞI SAĞLANARAK ORTAMDAN EMNİYETLİ ŞEKİLDE UZAKLAŞTIRILACAKTIR.
 - KURU DERE YATAKLARININ KAPATILMAYACAK, AKIŞA ENGEL YAPILAR YAPILMAYACAK,

DEREYATAĞI DOLGU İLE KESİNLİKLE KAPATILMAYACAKTIR.

• İMAR PLANLARINDA SU TAŞKIN ALANLARI İÇİN DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA SU KANALİZASYON İDARELERİ TARAFINDAN SU TAŞKIN ANALİZİ YAPILARAK BELİRLENEN KRET KOTUNA 1.50 METRE İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKÂN EDİLEMEZ.

4. PLANLAMA ALANINDA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA VE ÇEVRE DÜZENLEME KARARLARINDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TARAFINDAN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULMASI ZORUNLUDUR.

5. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA PLANLAMA ALANI; ÖNLEMLİ ALAN-2.1 OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP; SÖZ KONUSU RAPORUN SONUÇLAR VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE AÇIKLANAN YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖNERİLERE VE HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. ,

6. BAKANLAR KURULUNUN 22.01.2018 TARİH VE 2018/11275 SAYILI KARAREKİ OLAN "TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI" VE 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI MÜKERRER RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE EKİ "DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

7. '2918 SAYILI KARAYOLU TRAFİK KANUNU' VE BUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜKTE OLAN 'KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK' MADDELERİNE UYULACAK, İLGİLİ YÖNETMELİĞİN 17. MADDESİ HÜKMÜNE GÖRE HİÇ BİR SURETTE KARAYOLUNDAN GEÇİŞ YAPILMAYACAK VE PARSELLERİN BATISINDA PLANLANAN TAŞIT YOLUNUN İLK 50(ELLİ) METRESİ DIŞINDAN BAĞLANTI KURULACAKTIR.

8. İMAR UYGULAMASI YAPILIRKEN KADASTRO PAFTASI İLE İMAR PLANI ÇAKIŞTIRILDIĞINDA 3 METREYE KADAR FARKLILIK GÖSTEREN TERSİMATHATALARINDA MÜLKİYET ESAS ALINACAKTIR.

9. PLANLAMA ALANINDA TESİS EDİLECEK ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON, HABERLEŞME TESİSİ VB. TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNE AİT PROJELER İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILIP ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. —|—

10. ÇEVRE YERLEŞMELERE GÖTÜRÜLEN ALTYAPI HİZMETLERİNE (YOLLAR, İÇMESUYU, KANALLAR VB.) HİÇBİR ŞEKİLDE ZARAR VERİLMEYECEKTİR.

11. İNŞAAT VE İŞLETME ESNASINDA YERLEŞİM ALANLARINA VE ÇEVREDEKİ TARIM ARAZİLERİNE ZARAR VERMEMEK VE TOZLULUĞU ÖNLEMELİK İÇİN GEREKLİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.

12. TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT GİBİ KARMA KULLANIM ALANLARI: TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARİÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER KAPSAMINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

13. ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAPILABİLECEKTİR

14. KURUM VE KURULUŞLARDAN ALINAN GÖRÜŞLERDE BELİRTİLEN TÜM ŞARTLARIN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

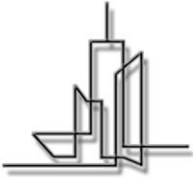


GÜMÜŞHANE-MERKEZ
İKİSU KÖYÜ 112 ADA 6 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI



2024

İMAR PLANI PAFTASI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜN OLUP
BU PLAN AÇIKLAMA RAPORU BAŞLIK DAHİL 13 SAYFADIR.



MSR | ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA
KÜBRA MISIR

MSR

ŞEHİR VE BÖLGE
PLANLAMA

MÜELLİF BİLGİLERİ

KÜBRA MISIR SUNGUR
Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 6372

Büro Tescil No: 2049

İÇİNDEKİLER

1. PLAN TEKLİFİ	3
1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI.....	3
1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI	3
1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ.....	3
1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI	3
1.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	3
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. FİZİKSEL YAPI	3
2.1.1. EĞİM DURUMU	3
2.1.2. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu	4
2.2. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ	5
3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI.....	5
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	5
4. MER'İ İMAR PLANI KARARLARI.....	6
4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	6
5. PLANLAMA	6
5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	9
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI	10

1. PLAN TEKLİFİ

1.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI

Planlama çalışmasının temel amacı; Gümüşhane İli Merkez İlçesi İkisu Köyünde 112 ada 6 nolu parseller üzerindeki arazi kullanım kararının, “Ticaret-Turizm” kullanımına yönelik düzenlenmesi, yapılan araştırma-analiz-değerlendirme çalışmaları ışığında bölgede kurulacak tesisin sürdürülebilirlik ilkesi ile düzenli, sağlıklı ve planlı bir yapıda oluşmasına imkan sağlayacak imar planlarının hazırlanmasıdır.

1.2. PLAN TEKLİFİNİN KAPSAMI

Merkez İlçesi, g42-c-23a nolu halihazır paftası üzerindeki; 112 ada 6 nolu parsel üzerinde yapılan imar düzenlemelerini kapsar.

1.3. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

Uygulama imar planı bulunmayan alanda ticaret-turizm alanı olarak hizmet vermeye olanak sağlayacak planlama sürecinin başlatılması, bu planın yapım gerekçesidir.

1.4. PLAN TEKLİFİNİN YASAL DAYANAĞI

3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliğine –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dayanılarak hazırlanmıştır.

1.5. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

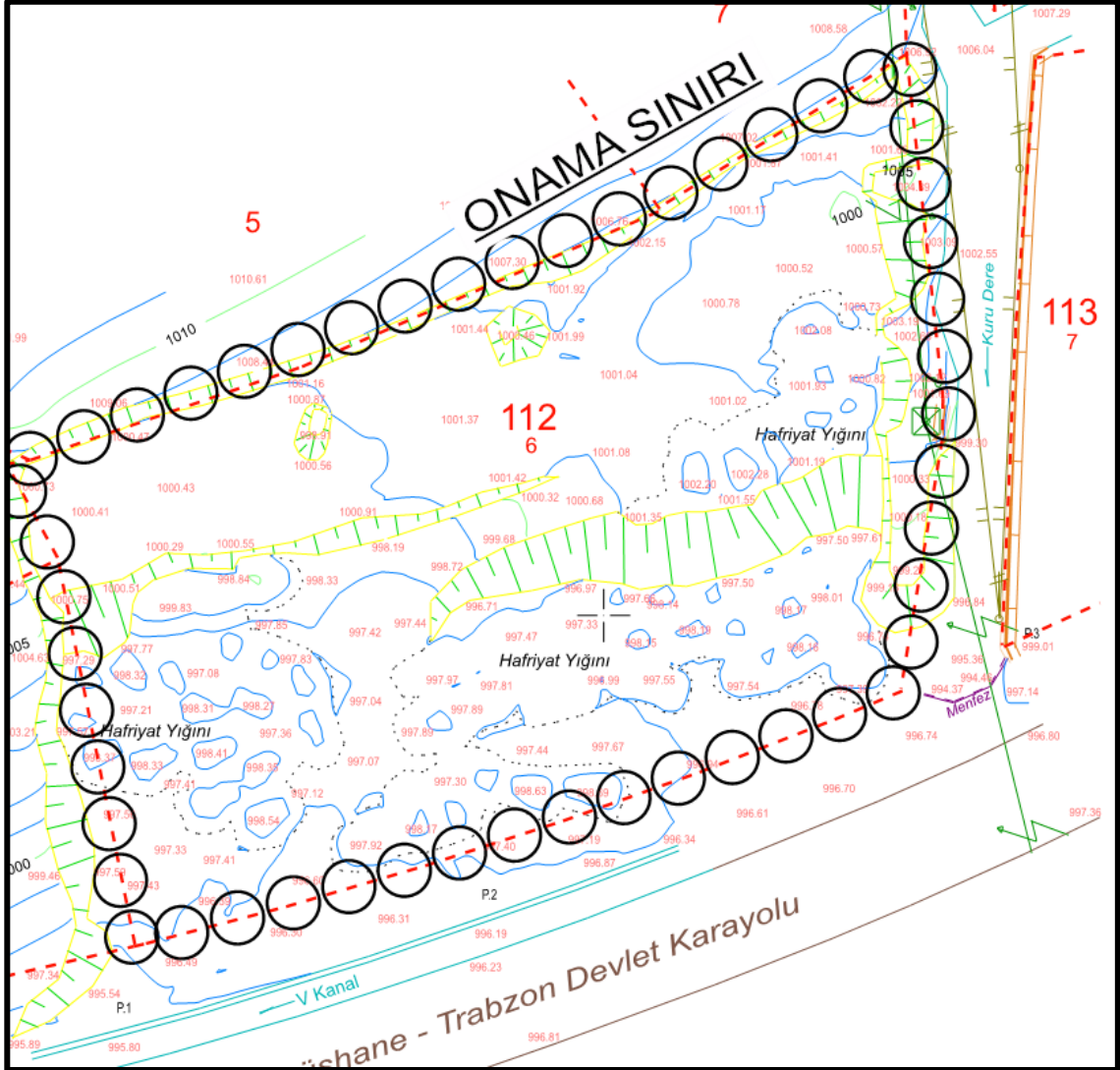
Arazinin topoğrafik yapısı, yerleşime uygunluk durumu, plan yapımına esas kurum görüşleri, üst ölçekli plan kararları ve mer’i mevzuat doğrultusunda; 112 ada 6 nolu parselin ticaret-turizm alanı, ve yol olarak düzenlenmesi öngörülen plan kararları olmuştur.

2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. FİZİKSEL YAPI

2.1.1. EĞİM DURUMU

Çalışma alanı 997-1007 kotları arasında konumlanmıştır.



Şekil 2 – Topoğrafik Durum

2.1.2. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD ANALİZİ - Yerleşime Uygunluk Durumu

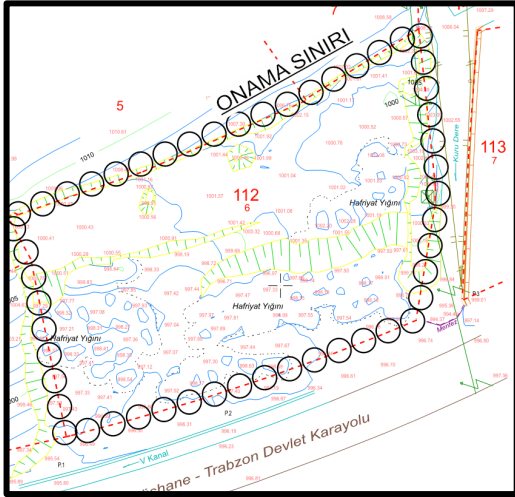
Alana ilişkin imar planına esas jeolojik Jeoteknik etüt raporu, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü tarafından 19.07.2024 tarihinde onaylanmıştır.

Raporda; saha çalışmaları kapsamında mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma gücü vs.) ve su baskını riski taşıyan alanlar araştırılmış, hazırlanan eğim haritası dikkate alınarak proje sahası yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritası düzenlenmiştir.

Buna göre poje alanı yerleşime uygunluk açısından, Önemli Alan 2.1 ÖA-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabliite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir.

2.2. MÜLKİYET DURUM ANALİZİ

Planlamaya konu parseller; Gümüşhane İli Merkez İlçesi İkisu Köyünde, tapu kütüğünün 112 ada 6 nolu parsel numarasında kayıtlıdır. Parsel 4321.9 m² büyüklükte olup, tapuda vasfı tarla niteliğinde ve özel mülkiyet kapsamındadırlar.



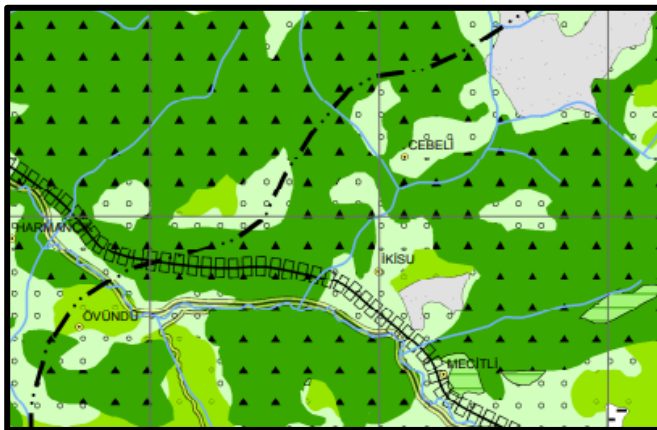
Parsel alanı yaklaşık 0,5 hektar alan büyüklüğünde olup; tek parselden oluşmaktadır. (Şekil-7).

Şekil 7 - Kadastral durum

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bölgesel bazda alana ilişkin üst ölçekli plan olarak; Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile 19.08.2019 tarih ve 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi' nin 102. Maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile plan paftalarında, plan hükümlerinde ve plan açıklama raporunda yapılan düzenlemeler kapsamında onanan plan mevcuttur.



Planlama alanı, Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının G42 nolu paftasında, "Orman Alanı" olarak tanımlanmış bölge içerisinde kalmaktadır. Bu Ölçeğe dair çizimler şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmamaktadır. (Şekil – 8).

Şekil 8 - 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Yapılacak planlama çalışmalarının, Çevre Düzeni Planı Hükümleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu kapsamda çıkarılan yönetmeliklerin konuya ilişkin hükümlerine uygun olarak;kurumlardan alınacak görüşler doğrultusunda hazırlanması ve kesinleştikten sonra arşivlenmek üzere müdürlüğe gönderilmesinden bahsedilmektedir.

4- TC Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 22.05.2024 tarih ve 153514 sayılı görüş yazısında; 'Karayolu kamulaştırma sınırından 25m yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, karayoluna bağlantı yapılmaması, yol bağlantısının yan yol üzerinden sağlanması, 2918 sayılı karayolu trafik kanunu' ve buna bağlı olarak yürürlükte olan 'karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik' maddelerine uyulması, ilgili yönetmeliğin 17. Maddesi hükmüne göre hiç bir surette karayolundan geçiş yapılmaması ve parsellerin batısında planlanan taşıt yolunun ilk 50(elli) metresi dışından bağlantı kurulması' belirtilmiştir.

4- Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğü'nün 4463249 sayılı görüş yazısında; "Talep alanında İl Müdürlüğümüz teknik personellerince arazide yapılan çalışmalar neticesinde;

- Yamaç ve yağmur sularının alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartları sağlanacaktır.
- Yeni yol açılması durumunda açılacak yolların yan dere yataklarından geçtiği noktalarda yeterli kesitlerde ve en az 2,5m x 2,5m boyutlarında kutu menfez ile uygun akış koşulları sağlanacaktır.
- Dere yataklarını kirletecek hiç bir katı ve sıvı atık ortama dökülmeyecektir.
- Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa fosseptik çukurların sızdırmazlığı sağlanarak ortamdaki emniyetli şekilde uzaklaştırılacaktır.
- Kuru dere yataklarının kapatılmayacak, akışa engel yapılar yapılmayacak, dere yatağı dolgu ile kesinlikle kapatılmayacaktır.
- İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez.

5- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 878912 sayılı görüş yazısında; "İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğümüz dosya kayıtları üzerinde yapılan incelemede, söz konusu taşınmazların bulunduğu alana ilişkin 7269 sayılı kanunun 2. maddesi uyarınca alınmış "Afete Maruz Bölge" kararı bulunmadığı tespit edilmemiştir" denilmektedir.

6- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Tarım Hizmetleri Müdürlüğünün 05.03.2024 tarih ve 33326 sayılı görüş yazısında;

Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

7- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Yol ve Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğünün 04.03.2024 tarih ve 33288 sayılı görüş yazısında;

Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

8- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Ruhsat ve Denetim Müdürlüğünün 06.03.2024 tarih ve 33356 sayılı görüş yazısında;

Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

9- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Plan ve Proje Müdürlüğünün 12.03.2024 tarih ve 33477 sayılı görüş yazısında;

Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

10- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün.11.03.2024 tarih 2238795310 sayılı görüş yazısı eki olarak gönderilen raporda;

*'İnsan, toplum ve çevre sağlığını korumaya yönelik tedbirlerin alınması, içme ve kullanma su kaynaklarının korunması ve farklı mevzuatlarda alınması gereken izinler var ise alınması kaydı ile sakınca bulunmamaktadır'*denilmektedir.

11- T.C. Gümüşhane Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14107502 sayılı görüş yazısı eki olarak gönderilen raporda;

Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

12- TC Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğünün 06.02.2024 tarih ve 2024110806 sayılı görüş yazısında;

" Söz konusu planlama işi için Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.

9- T.C. Gümüşhane İl Özel İdaresi Ticaret İl Müdürlüğünün 06.03.2024 tarih ve 94676625 sayılı görüş yazısında;

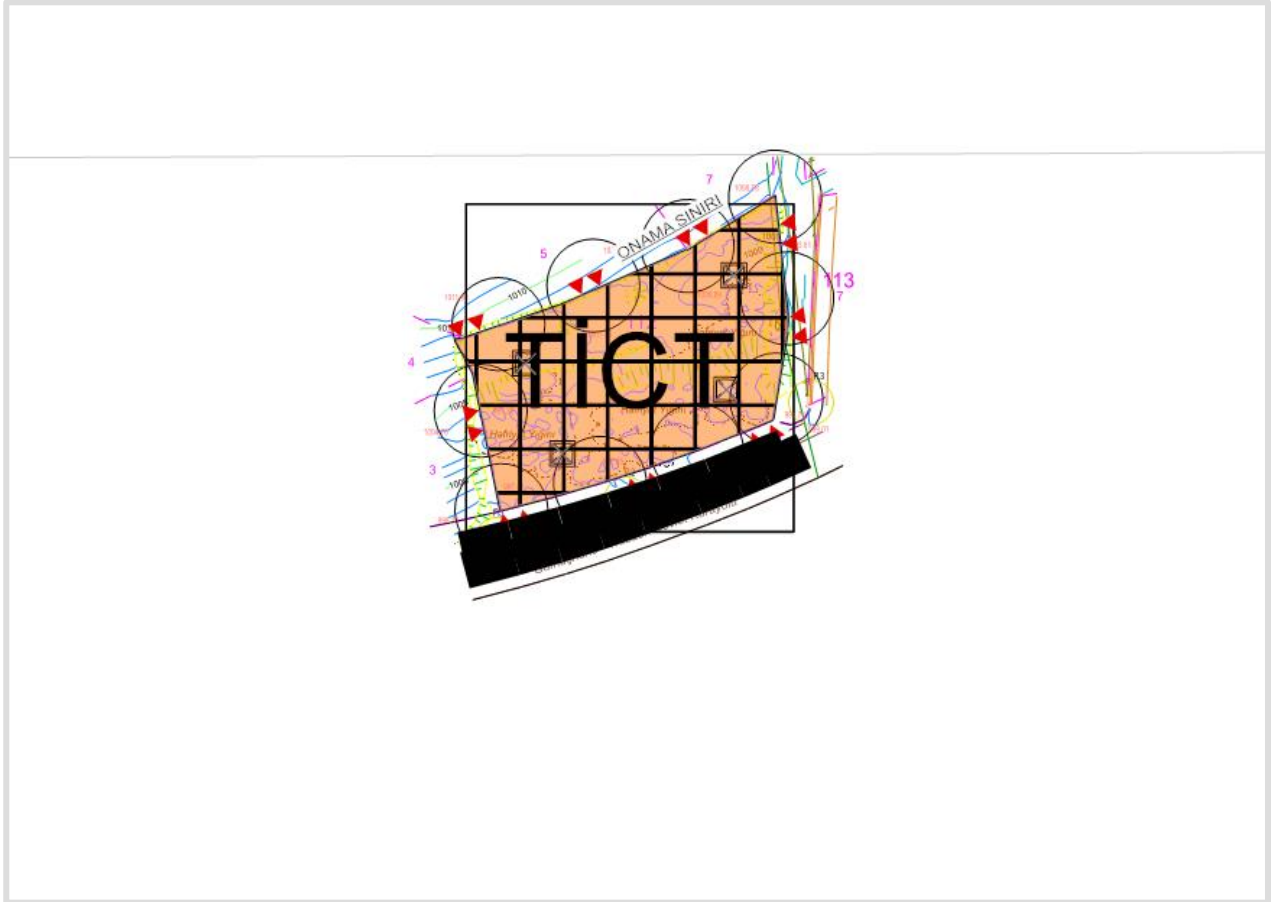
Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır, denilmektedir.

5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlamaya konu alan 4321.9m² büyüklüğündedir. Özel mülkiyet kapsamındaki bu alana ilişkin kararlar;

Gümüşhane İli, Merkez İlçesi sınırlarına ait 1/1000 ölçekli G42c23a nolu paftasının 4487500 – 4488000 yatay ve 530000 – 530500 dikey koordinatları arasında kalan alanda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği dikkate alınarak hazırlanan Nazım İmar Planı ile;

- Parsel güneyindeki karayolundan hizmet alacak şekilde planlanmıştır.
- 4321.9 m² lik kadastral parselin tamamı ticaret-turizm alanı olarak tanımlanmıştır. (Şekil-12).



Şekil 12 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A- GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ MERKEZ İLÇESİ İKİSU KÖYÜ 112 ADA 6 PARSEL SINIRLARI İÇİNDE TİCARET TURİZM ALANI İÇİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN HÜKÜMLERİ KAPSAR. PLAN, PLAN RAPORU VE PLAN HÜKÜMLERİ BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ TÜM YAPILAŞMALARDA, "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "BİNALARDA ENERJİ PERFORMANS YÖNETMELİĞİ", "YAPI MALZEMELERİ YÖNETMELİĞİ" İLE "YAPI MALZEMELERİNİN TABİ OLACAĞI KRİTERLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNİ YULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK FAALİYETLER SIRASINDA 2863 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VEYA TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.
4. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU GEREĞİNCE PLANLAMA ALANINDA İNŞAAT VE İŞLETME AŞAMASINDA ÇEVREDEKİ TARIMSAL FAALİYETLERE ZARAR VERİLMESİNİ ÖNLEYİCİ TEDBİRLER ALINACAKTIR.
5. ELEKTRİK, SU, DOĞALGAZ İLETİŞİM, ARITMA, KANALİZASYON VE TEKNİK ALTYAPI İSALE, İLETİM HATLARI VE TESİSLERİNE YÖNELİK İLGİLİ KURULUŞLARIN İHTİYACI OLAN İMAR PLANI DÜZENLEMELERİ VE UYGULAMA ÇALIŞMALARI, BU ÇALIŞMALARIN GERÇEKLEŞTİRECEĞİ İLGİLİ KURULUŞLARDAN ALINACAK GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAK, GEREKLİ UYGULAMA KOŞULLARI VE GÜVENLİK KRİTERLERİ SAĞLANACAKTIR.

