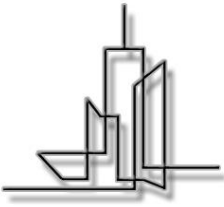


İÇİNDEKİLER

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	2
2- PLANLAMA AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
3- BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM	6
4- MEVCUT PLAN KARARLARI.....	7
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	7
5- PLAN KARARLARI.....	8

ŞEKİLLER

Şekil 1 Doğu Karadeniz Bölgesi Haritası	2
Şekil 2 Gümüşhane İli Haritası	2
Şekil 3 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	4
Şekil 4 Gümüşhane İli Deprem Tehlike Haritası	4
Şekil 5: Uydu Görüntüsü (Yakın)	5
Şekil 6: Uydu Görüntüsü (Uzak)	5
Şekil 7: Kadastral Durum	6
Şekil 8: Çevre Düzeni Planı	7
Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi	8



KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

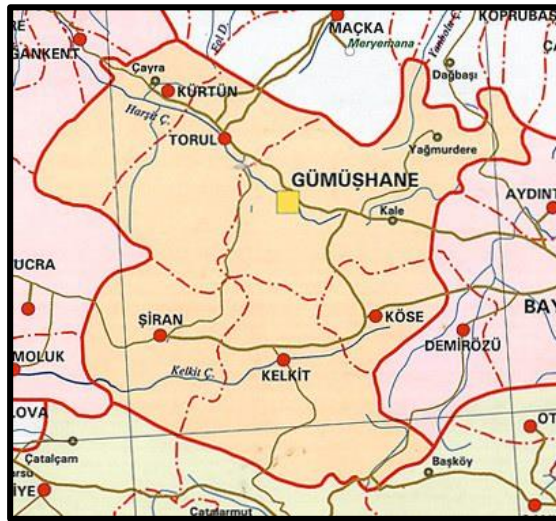
1.1.KONUM

Proje alanı Doğu Karadeniz Bölgesinde yer alan Gümüşhane il merkezinin yaklaşık 18 km Güneybatısındaki Karamustafa köyünde yer almaktadır. Proje alanı Torul-Şiran Yolu'nun kuş uçuşu yaklaşık 1000 m doğusundadır. (Resim-1)

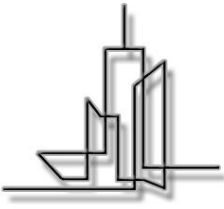


Şekil 1 Doğu Karadeniz Bölgesi Haritası

Çalışma alanı; Gümüşhane İli, Merkez İlçesi, Karamustafa Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje alanı, Gümüşhane İl Özel İdaresi hizmet sınırlarında yer almaktadır. (Resim-2)



Şekil 2 Gümüşhane İli Haritası



1.2.FİZİKSEL YAPI

a- İklim Ve Bitki Örtüsü:

Gümüşhane'nin iklimi, kara iklimi ile Doğu Karadeniz iklimi arasında bir geçiş özelliği gösterir. Kuzeydeki dağlar soğuk ve nemli kuzey rüzgârlarını engeller. Doğu Karadeniz havzasında kalan bölgelerde iklim nemli ve ılıktır. Kelkit bölgesinde kışlar soğuk, yazlar kurak ve Harşit Vadisine göre daha sıcak geçer. Yağışlar kışın ve ilkbaharda daha çoktur. Senelik yağış miktarı 435 milimetredir.

Gümüşhane topraklarının % 40'ı çayır ve meralarla, % 26'sı ekili dikili yerler ve % 22'si orman ve fundalıklarla kaplıdır.

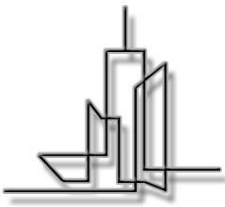
b- Jeomorfoloji:

Gümüşhane ili yeryüzü şekilleri bakımından ele alındığında; ilin tamamen dağlarla kuşatılmış olduğu görülmektedir. Gümüşhane fiziki coğrafya özellikleri bakımından sınıflandırılacak olursa kuzeyden Zigana – Trabzon Dağları (Çakır Göl Tepesi 3063 m.), güneyden Çimen Dağları (Akdağ 2710 m.),Batıdan Giresun Dağları (Sarıyer Tepeleri 2919 m.) ile Kelkit ve Harşit Çayı vadilerinin daralma bölgeleri, doğudan ise Pulur Dağları ve Soğanlı Dağları ile bu iki değişik kitlenin birbirine yaklaştığı kesimdeki eşiklerle çevrili olduğu gözlenir.

Gümüşhane ve çevresinin yeryüzü şekilleri üç ana bölüm halinde incelenebilir. Bunlar; Ovalar, Vadiler ve Dağlık (Yaylalar)alanlardır. Ancak Gümüşhane ve çevresinin Jeomorfoloji haritası incelendiğinde dengenin dağlardan yana fazlaca bozulmuş olduğu dikkati çeker.

c- Mikro klima:

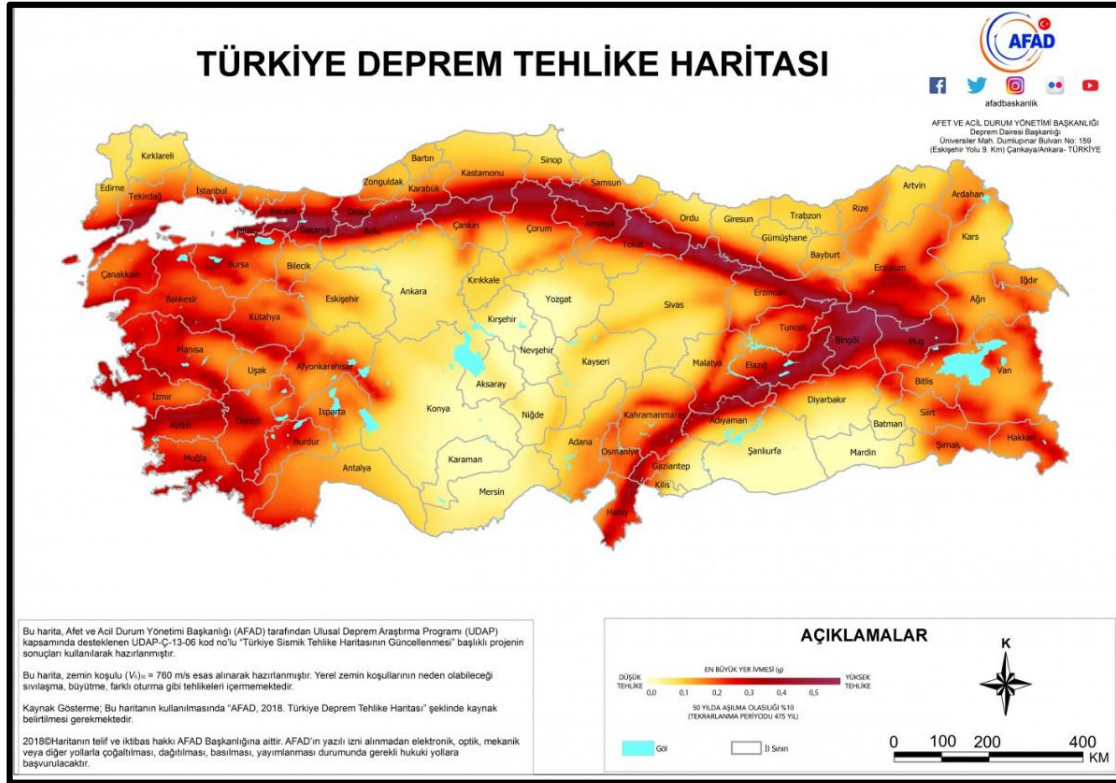
Gümüşhane de açık ve güneşli geçen gün sayısı ortalaması 79 gündür. Kapalı geçen gün sayısı ortalaması ise 68 gündür. En bol güneşlenme Temmuz, en az güneşlenme Ocak ve Aralık aylarında olmaktadır. İlde kış ve bahar ayları yağışlı mevsimlerdir. Ancak kışları genellikle yağışlar kar şeklinde, baharları ise yağmur şeklindedir.



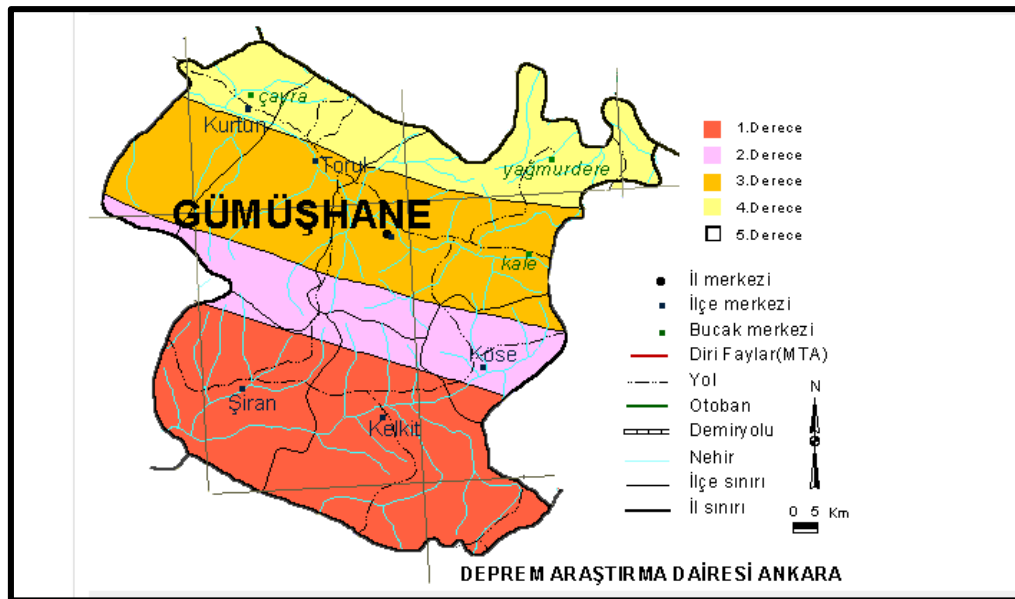
KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

d- Deprem Durumu :

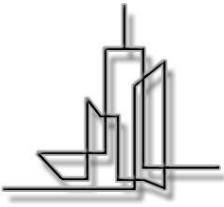
Projelendirme alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası' na göre 3. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır.



Şekil 3 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 4 Gümüşhane İli Deprem Tehlike Haritası



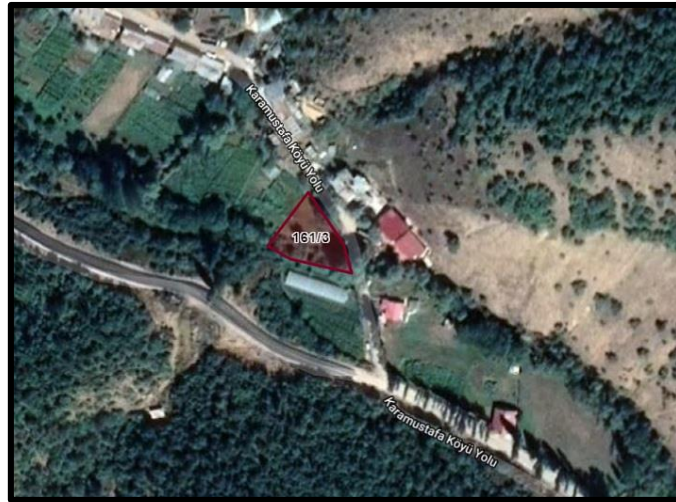
KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alan Gümüşhane ili Merkez ilçesi, Karamustafa Köyü sınırları içinde Karamustafa Köyü Yolu üzerinde yer almaktadır. Torul-Şiran Yolu'nun 1000m doğusunda bulunmaktadır. (Şekil - 5) (Şekil - 6)

Planlama çalışmasıyla beraber, söz konusu parsel üzerine kent ve bölge ekonomisine katkı sağlaması hedefiyle, sanayi tesisi alanı işlev kazandırılması amaçlanmıştır.

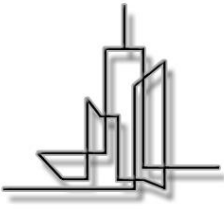
Bu amaçla; H42b17a2c nolu paftasında; 4467400 – 4467500 yatay ve 527300 - 527400 dikey koordinatları arasında yer alan söz konusu parseller üzerinde ilgisinin talebine istinaden uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.



Şekil 5: Uydu Görüntüsü (Yakın)



Şekil 6: Uydu Görüntüsü (Uzak)



KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

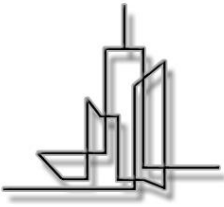
3- BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIM VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 161 ada 3 parsel; 786,59 m² büyüklüğünde olup 'Bahçe' niteliğindedir

Çalışmaya konu alan tek kadastral parselden oluşmakta olup, özel mülkiyet adına kayıtlıdır.
(Şekil 7)



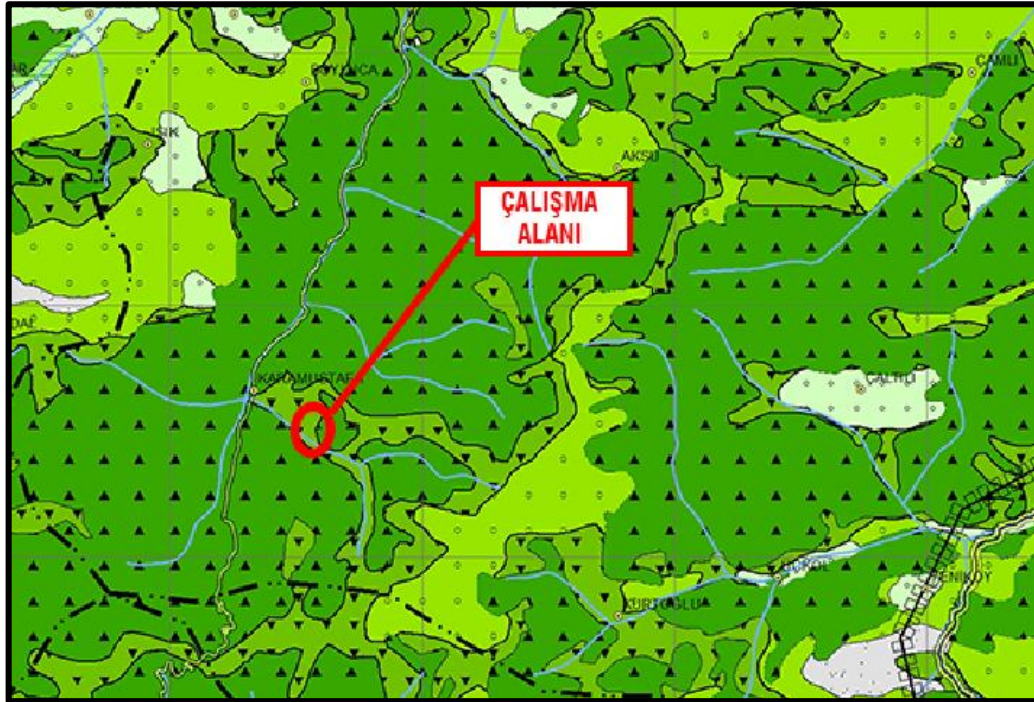
Şekil 7: Kadastral Durum



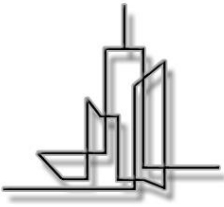
4- MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1- 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Düzenlemeye konu alan; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmış olan Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu kapsamında söz konusu çalışma alanı ‘**Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan**’ olarak planlıdır. Çalışma alanı Kırsal Yerleşme Alanı olarak tanımlıdır. Bu alanlara ilişkin ilgili plan hükümlerinde (6.2.5) ‘Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, PTT, karakol, ticarethane, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,40 ve Yençok: 6,50’yi (2 kat) geçemez.’ ibaresi yer almaktadır.



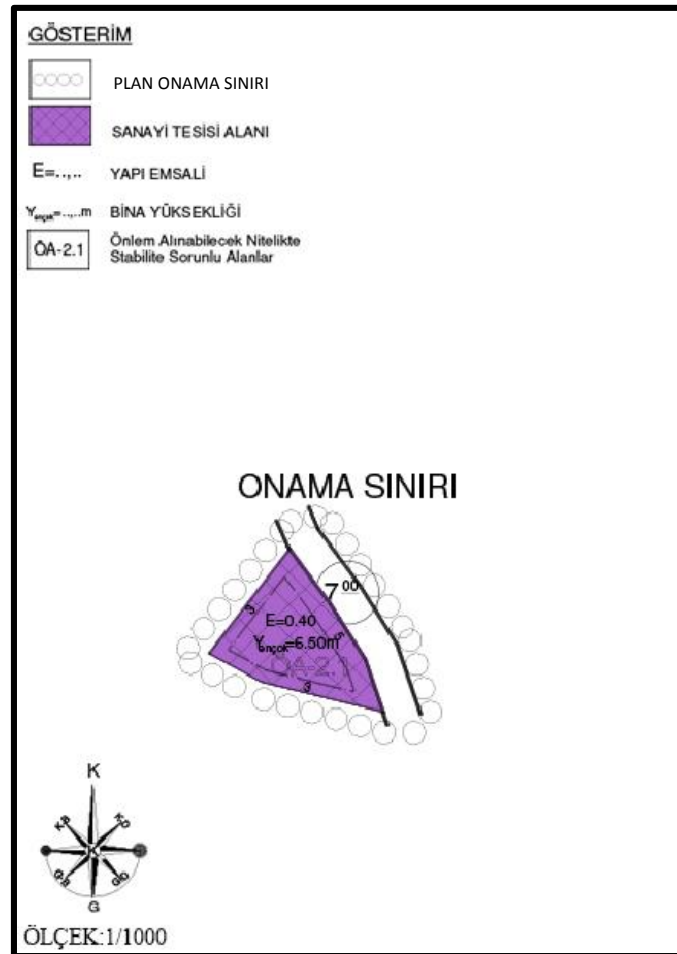
Şekil 8: Çevre Düzeni Planı



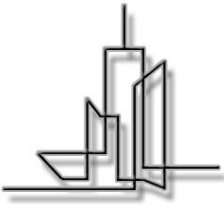
KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

5- PLAN KARARLARI

Çalışma alanında yapılan planlama çalışması ile söz konusu alan kent ve bölge ekonomisine katkı sağlayacağı öngörüsünde bulunularak ‘Sanayi Tesisi Alanı’ olarak planlanmıştır. Çalışma alanında öngörülen kullanıma hizmet vermek üzere 7m ulaşım aksı plana işlenmiş olup, planlama sahasının yapılaşma koşulları “...Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret, vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal: 0,40 ve Yençok: 6,50’yi (2 kat) geçemez.” ibaresine istinaden $E=0,40$, $Y_{ençok}=6,50m$ olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri ise yoldan 5m, yan bahçelerden 3m olarak tanımlanmıştır.



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

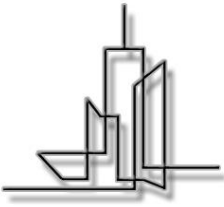


KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

Yapılan planlama çalışmasına ilişkin ve ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda belirlenen plan notları şu şekildedir.

PLAN NOTLARI

- 1- TÜM YAPILARDA "DEPREM YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 2- ALANA İLİŞKİN OLARAK HAZIRLANAN; ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3- 2872 SAYILI "ÇEVRE KANUNU" İLE BU KANUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR 5491 SAYILI KANUN VE BU KANUNA DAYALI OLARAK ÇIKARILAN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRE KALİTESİNİN KORUNMASI VE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK TEDBİRLERE RİAYET EDİLECEKTİR.
- 4- 167 SAYILI "YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 5- "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 6- "SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 7- "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. GEREKLİ OTOPARK ALANI İHTİYACI TESİS ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.
- 8- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TESİSLERDE 27.11.2007 TARİH VE 12937 SAYILI "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 9- DSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.11.2018 TARİH VE 749910 SAYILI İMAR PLANI YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İSKAN EDİLEN KATLARIN TABAN KOTU İLE BİNA, OTOPARK GİBİ GİRİŞ KOTLARI, TAŞINMAZIN GÜNEYİNDEN GEÇEN, DOĞAL OLUŞMUŞ DERE YATAĞI SEV ÜST KOTUNUN 1,50M ÜZERİNDE OLMALI, BODRUM KAT YAPILMAK İSTENİLMESİ HALİNDE HİÇ BİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞİ ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILMAMALI VE AÇILMAMALIDIR.
- 10- ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA; 5226 VE 3386 SAYILI YASALARLA DEĞİŞİKLİK 2863 SAYILI "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" KAPSAMINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA, FAALİYETİN DERHAL DURDURULMASI VE DURUMUN EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE VE MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ ZORUNLUDUR.



KARAMUSTAFA KÖYÜ 161 ADA 3 PARSEL

11- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK KANALİZASYON, ARITMA... VB.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

12- PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; KONU İLE İLGİLİ DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER İLE BİRLİKTE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE "PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13- ALANA İLİŞKİN TÜM İŞLEMLERDE KURUM GÖRÜŞLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

Önerilen teklif; 3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmeliği –*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*- dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Kübra MISIR
Şehir Plancısı