



BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ İMAR PLANI



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

Haziran 2021

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI.....	3
3. SOSYO-EKONOMİK YAPI	5
4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	8
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER	9
6. MÜLKİYET BİLGİSİ.....	9
7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	12
8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ.....	15
9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI	17
10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ.....	17
11. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR.....	18
12. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	27
13. PLAN KARARLARI	41

DİZİNLER

HARİTALAR DİZİNİ

Harita 1. Bayburt İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü.....	1
Harita 2. Bayburt Merkez İlçesi, Mevcut Küçük Sanayi ve Öneri Küçük Sanayi Alanı	2
Harita 3. Rezerv Yapı Alanı Sınırı ve Plan Onama Sınırı.....	3
Harita 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	4
Harita 5. Bayburt İli Deprem Haritası	5
Harita 6. Bayburt İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı.....	9
Harita 7. Planlama Alanı'nın Mülkiyet Dağılımı	10
Harita 8. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Öneri KSS Alanı ve Yakın Çevresi.....	14
Harita 9. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Yeni KSS Alanı.....	15
Harita 10. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
Harita 11. Planlama Alanı Hâlihazır Haritası.....	18
Harita 12. Yeni Küçük Sanayi Alanı Sondaj Noktaları ve Jeolojik Formasyonlar.....	23
Harita 13. Yeni Küçük Sanayi Alanı Eğim Analizi	24
Harita 14. Yeni Küçük Sanayi Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi	26
Harita 15. Yeni Küçük Sanayi Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi.....	47
Harita 16. Yeni Küçük Sanayi Alanı Plan Onama Sınırı Krokisi	49

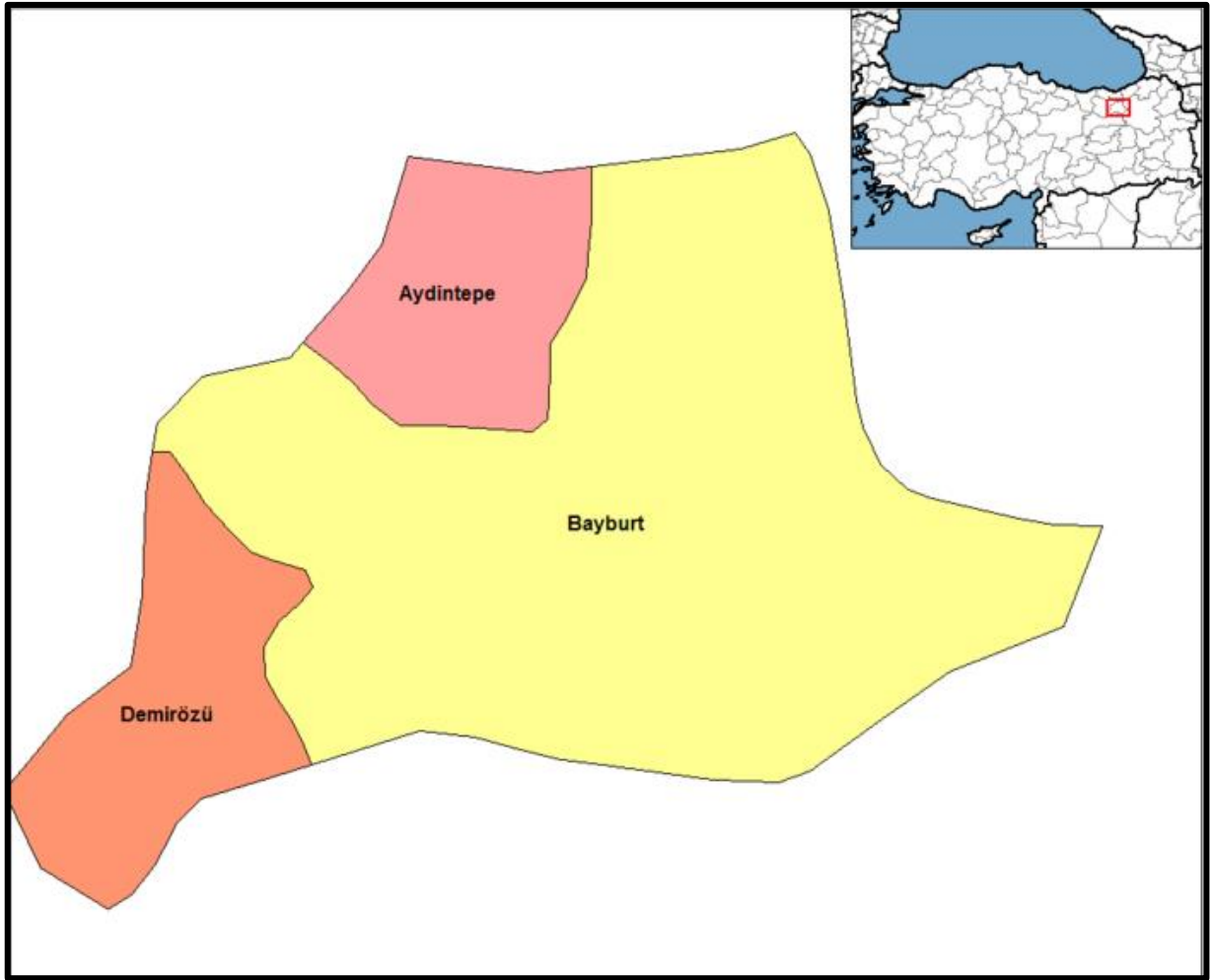
TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. Bayburt İli ADNKS 2009-2019 Yılları Arası Cinsiyete Göre Kent-Kır Nüfusları	5
Tablo 2. Bayburt Merkez İlçesi ADNKS 2009-2019 Yılları Arası Cinsiyete Göre Kent-Kır Nüfusları.....	6
Tablo 3. Planlama Alanı'nın Mülkiyet Bilgileri	10
Tablo 4. 208 Ada 2 Parsel Tapu Kayıt Örneği	11
Tablo 5. 208 Ada 36 Parsel Tapu Kayıt Örneği	11
Tablo 6. 208 Ada 37 Parsel Tapu Kayıt Örneği.....	11
Tablo 7. Yeni Küçük Sanayi Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Alan Dağılımı	46
Tablo 8. Yeni Küçük Sanayi Alanı Plan Onama Sınırı Koordine Özet Tablosu	48

1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

Bayburt İli 40° 37' Kuzey Enlemi ile 40° 45' Doğu Boylamı, 39° 52' Güney Enlemi ile 39° 37' Batı Boyamları arasında yer alır. Doğusunda Erzurum, batısında Gümüşhane, kuzeyinde Trabzon ve Rize, güneyinde Erzincan illeri ile çevrili; Anadolu'nun kuzey doğusunda Çoruh Nehri kenarında ve denizden 1.550 m. yükseklikte kurulmuş 3.746 km² yüzölçümlü bir ildir.

2019 yılı itibariyle ilin merkez ilçesi dışında 2 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar Aydıntepe ve Demirözü'dür.



Harita 1. Bayburt İli'nin Ülkedeki Konumu ve İdari Bölünüşü

Planlama alanı Bayburt merkezine yaklaşık 6 km. uzaklıktadır. Mevcut sanayi sitesi ile komşudur. Bayburt'un güneyinde kalan planlama alanına ulaşım E97 karayolu ile sağlanmaktadır. Alana ulaşımı sağlayan E97 karayolu ile bağlantısı ise küçük sanayi sitesi içerisinde geçen taşıt yolları ile sağlanmaktadır.



Harita 2. Bayburt Merkez İlçesi, Mevcut Küçük Sanayi ve Öneri Küçük Sanayi Alanı

Planlama alanının doğusunda mevcut küçük sanayi sitesi bulunmakta ve faal olarak işlemektedir. Alanın doğu sınırında ise doğuda Çoruh Nehri ile birleşen Yıldırım Çayı akmaktadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde meralar, tarlalar ve fidanlık araziler bulunmakta, bu araziler de tarımsal faaliyetler için aktif olarak kullanılmaktadır. Düzlük bir alanda bulunan planlama alanında herhangi bir bitki örtüsü görülmemekle beraber tapu kayıtlarında fidanlık ve malzeme alanı olarak görülmektedir. Alanın yakın çevresi ise yine fidanlık alanlar, mera ve tarım arazileri ile çevrilidir.

Planlama alanı 208 ada 2, 36 ve 37 parsellerin oluşturduğu 389.298,64 m²lik alan ile 4.356,87 m² büyüklüğündeki tescil harici alanın oluşturduğu toplam 393.655,51 m²lik alandan oluşmaktadır. Planlama alanı mevcutta bulunan ve aktif olarak hizmet veren Bayburt Küçük Sanayi Sitesi ile entegre olarak planlandığından, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 28.10.2019 tarih ve 252654 sayılı Makam Olur'u ile ilan edilmiş olan "Rezerv Yapı Alanı" sınırından 4.356,87 m² büyüktür. Bu nedenle planlama çalışmalarında 393.655,51 m²lik alan "Plan Onama Sınırı" olarak belirlenmiştir.

Rezerv Yapı Alanı (yaklaşık 38,93 ha.) ile Plan Onama Sınırı'nın (yaklaşık 39,37 ha.) ayrıntılı uydu görüntüsü aşağıda verilmiştir.



Harita 3. Rezerv Yapı Alanı Sınırı ve Plan Onama Sınırı

2. PLANLAMA ALANININ COĞRAFİ YAPISI

Bayburt'u ikiye ayıran sıradağlar bulunmakta ve bu sıradağlar arasından da Çoruh Nehri akmaktadır. Dağlarla çevrelenen ve ortasından akan Çoruh Irmağı'nın kollarıyla parçalanan Bayburt Ovası yaklaşık 900 km² civarındadır ve dört önemli bölümden meydana gelir. Batıda yer alan Mormuş düzlüğü kuzeyde Aydıntepe Ovası kuzeydoğuda Değirmencik kesiminde yer alan Düzeke ovası ve güneydoğu bölümünde Keçevi düzü 1.500-1.700 m. arasında yüksekliklere sahip ovalardır.

Bayburt ve çevresi yeryüzü şekilleri bakımından genel olarak üç bölümden oluşmaktadır. Birincisi; sahanın batı yarısını oluşturan Bayburt Ovası, ikincisi ise akarsuların oluşturduğu vadiler ve üçüncüsü de yörenin etrafını çevreleyen ve doğu yarısında yer tutan dağlık alanlardır.

İklim

Bayburt'ta Doğu Karadeniz iklimi ile Doğu Anadolu iklimi arasında, karasal özellikleri ağır basan bir geçiş iklimi hüküm sürmektedir. Bu nedenle yazları sıcak ve kurak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçmektedir. Ancak gerek ortalama yüksekliğin azlığı, gerekse vadiler sisteminin oluşturduğu "Mikroklima" sayesinde Doğu Anadolu'ya göre iklim yumuşaktır. Yaz günleri genellikle Mayıs-Eylül ayları arasında kendini göstermektedir. Bayburt'ta yağışlı gün sayısı 102,

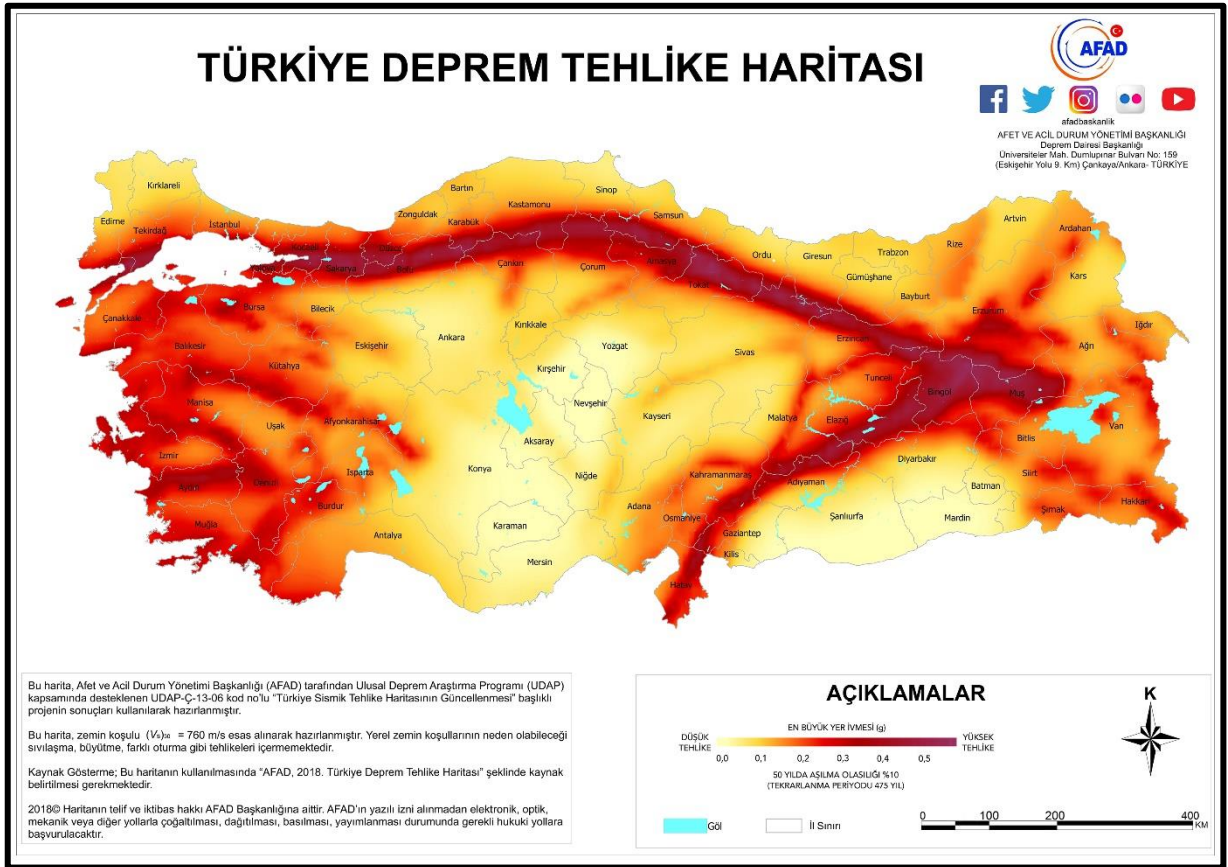
ortalama yağış miktarı ise 433,4 mm'dir. En yüksek sıcaklık 36,2° C (20.07.1962) ve en düşük sıcaklık -26,2° C (29.01.1964), yıllık ortalama sıcaklık ise 7,0° C'dir.

Bitki Örtüsü

Bitki örtüsü açısından çeşitlilik göstermesine rağmen, Bayburt İli'nin florası zengin değildir. İl arazisinin %27'si ekilebilir arazi, %2'si çayır, %3'ü orman, %49'u mera ve yayla, %19'u ise kayalık ve bozkırdır.

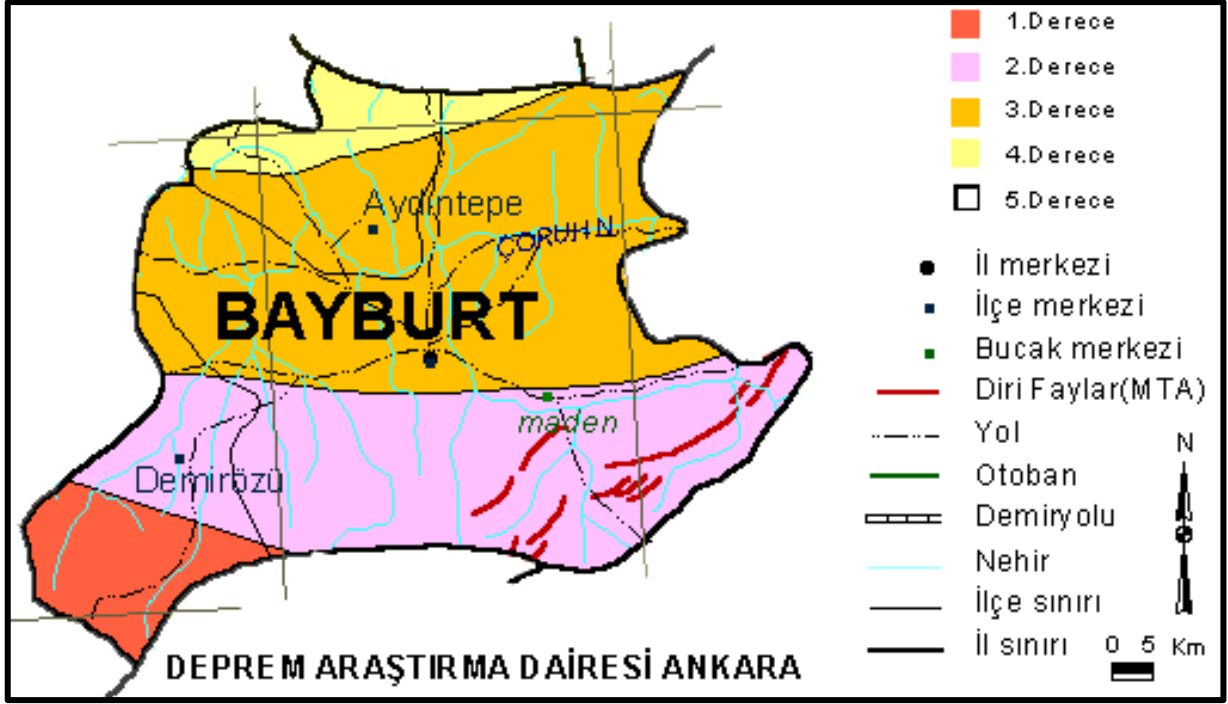
Depremsellik

Proje alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Düşük Tehlikeli Deprem Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Ancak Bayburt İli Deprem Haritası incelendiğinde, ilin kuzey kısmında diri fay bulunmadığı ve düşük riskli alan olduğu görülmektedir. Güney kısmında ise Demirözü İlçesi ve çevresi 1. ve 2. derece deprem riskli bölgede olup ilin güneydoğu kısmında da diri faylar bulunmaktadır.



Harita 5. Bayburt İli Deprem Haritası

3. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Nüfus

2019 yılı kayıtlarına göre ülkemizin nüfusu 83 milyon 154 bin 997 kişidir. Aynı yıl Bayburt İli'nin toplam nüfusu ise 84 bin 843 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun %0,1'idir. Bayburt İli'nin ayrıntılı nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1. Bayburt İli ADNKS 2009-2019 Yılları Arası Cinsiyete Göre Kent-Kır Nüfusları

YILLAR	KENT			KIR			TOPLAM
	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	
2019	26.582	25.935	52.517	16.424	15.902	32.326	84.843
2018	22.714	22.753	45.467	18.663	18.144	36.807	82.274
2017	25.560	24.043	49.603	15.420	15.394	30.814	80.417
2016	28.871	26.799	55.670	17.311	17.173	34.484	90.154
2015	23.824	22.452	46.276	16.111	16.163	32.274	78.550
2014	23.805	21.683	45.488	17.473	17.646	35.119	80.607
2013	21.348	19.488	40.836	17.330	17.454	34.784	75.620
2012	21.986	18.578	40.564	17.452	17.781	35.233	75.797
2011	22.183	18.171	40.354	18.109	18.261	36.370	76.724
2010	19.627	17.910	37.537	18.252	18.623	36.875	74.412
2009	19.403	17.538	36.941	18.727	19.042	37.769	74.710

Tablo 1 incelendiğinde 2009 yılında Bayburt İli'nin toplam nüfusu 74.710 kişi iken 2019 yılına gelindiğinde 84.843 kişiye ulaşmıştır.

Tablo 2. Bayburt Merkez İlçesi ADNKS 2009-2019 Yılları Arası Cinsiyete Göre Kent-Kır Nüfusları

YILLAR	KENT			KIR			TOPLAM
	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ERKEK	KADIN	TOPLAM	
2019	22.833	22.248	45.081	12.048	11.642	23.690	68.771
2018	20.213	20.352	40.565	13.274	12.794	26.068	66.633
2017	22.527	21.109	43.636	11.371	11.221	22.592	66.228
2016	23.551	21.856	45.407	12.882	12.611	25.493	70.900
2015	19.578	18.368	37.946	11.834	11.771	23.605	61.551
2014	20.226	18.236	38.462	12.672	12.714	25.386	63.848
2013	19.070	17.256	36.326	12.306	12.348	24.654	60.980
2012	19.682	16.265	35.947	12.619	12.788	25.407	61.354
2011	19.836	15.818	35.654	12.960	12.996	25.956	61.610
2010	17.247	15.535	32.782	13.005	13.215	26.220	59.002
2009	16.995	15.146	32.141	13.393	13.592	26.985	59.126

Tablo 2 incelendiğinde 2009 yılı Bayburt Merkez İlçesi'nin toplam nüfusunun 59.126 kişi iken 2019 yılı nüfusunun 68.771 kişi olduğu görülmektedir. Kentsel ve kırsal nüfuslara bakıldığında ise 2009 yılında 32.141 olan kent nüfusu 2019 yılına gelindiğinde 45.081'dir. Kırsal nüfus ise 2009 yılında 26.985 iken 2019 yılına gelindiğinde 23.690'e düşmüştür. Tablo 1'de verilen Bayburt İl bütünü 2019 yılı nüfusları ile Tablo 2'de verilen Merkez İlçe'nin 2019 yılı nüfusları kıyaslandığında Bayburt merkez ilçesinin nüfusu Bayburt İli'nin yaklaşık %81'ini oluşturmaktadır. Bu oran 2009 yılında %79 seviyesindedir. Bayburt'un diğer ilçeleri olan Demirözü ve Aydıntepe ise geri kalan yaklaşık %20'lik kısmı paylaşmaktadır.

Yüzölçümü yaklaşık 3.746 km² olan Bayburt İli'nin nüfus yoğunluğu yaklaşık olarak 23 kişi/km²'dir.

Yüzölçümü yaklaşık 2.705 km² olan Bayburt Merkez İlçesi'nin nüfus yoğunluğu ise yaklaşık olarak 26 kişi/km²'dir.

Ekonomi

Bayburt ekonomisi iklim ve coğrafi şartlara bağlı olarak tarım ve hayvancılığa dayalıdır. Bayburt ili Doğu Karadeniz iklimi ile Doğu Anadolu iklimi arasında karasal özelliği yönünden

polikültür tarıma uygun bir il değildir. Bu özelliği nedeniyle daha çok hayvancılığa dayalı tarım yapılmaktadır. Tarım ekonomisinin de temel kaynakları hayvan yetiştiriciliği ve bitkisel üretim teşkil etmektedir.

Tarım ürünü olarak ilde hububat çeşitleri, yem bitkileri, şeker pancarı ve az da olsa meyve sebze üretimi yapılmakta, genelde ilin sebze ihtiyacı diğer illerden karşılanmaktadır. Arazinin büyük bir kısmı kıraç olup Çoruh Vadisi'nde; Aydın-tepe ve Sünür (Çayır-yolu) ovalarında sulu tarım yapılmaktadır.

Hayvancılık ise ilin geçim kaynaklarından en önemlisidir. Arazi hayvancılık yapmaya elverişli olup mera hayvancılığı yaygın olarak yapılmaktadır. Son yıllarda besi hayvancılığına doğru bir gelişme gözlenmektedir. Süt inekçiliği ıslah çalışmaları da devam etmektedir. İlin ilçe ve köylerinde arıcılık yapan aile sayısında büyük artış gözlenmekte, il sathında bal üretimi yapılmaktadır.

Bayburt Merkez ilçe içerisinde faal durumda Küçük Sanayi Sitesi mevcut olmakla beraber ihtiyaçlara cevap vermediği ve yeni küçük sanayi sitesi alanına ihtiyaç duyduğu bilinmektedir.

Eğitim

İlde, Bayburt Lisesi, Teknik Lise ve Endüstri Meslek lisesi, Anadolu İmam Hatip lisesi, Rekabet Kurumu Anadolu Öğretmen lisesi, Anadolu Lisesi çağın son gerekleri göz önüne alınarak öğrenime devam etmektedir. 1999 yılından itibaren ilde ikili öğretim yapan okul kalmamış, bütün okullarda normal eğitime geçilmiştir. Bilgisayar ve lisans odaları ile donatılmış bu okullarda spor salonları da öğrenime destek birimleri olarak hizmet vermektedirler. Çıraklık Eğitim Merkezi'nde sanayide çalışanlar için kurslarla yaygın eğitim alanında birçok çalışma yapılmaktadır.

Ayrıca 31 Mayıs 2008 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren “Yükseköğretim Kurumları Teşkilâtı Kanununda Ve Yükseköğretim Kurumları Öğretim Elemanlarının Kadroları Hakkında Kanun Hükmünde Kararname İle Genel Kadro Ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye Ekli Cetvellerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Bayburt Üniversitesi kurulmuş ve günümüzde 2 Enstitü, 7 Fakülte, 3'ü Meslek Yüksekokulu olmak üzere 4 Yüksekokul ve 10 araştırma merkezi ile faaliyet göstermektedir.

Sağlık

İlden, çok özel durumlar dışında il dışındaki hastanelere hasta gönderilmemektedir. Türkiye'nin en modern hastanelerinden biri olan 100 yataklı Devlet Hastanesi 1999 yılında hizmete açılmıştır. Ayrıca sağlık görevlilerine hizmet vermek üzere 10 Daireli Lojman inşaatı da

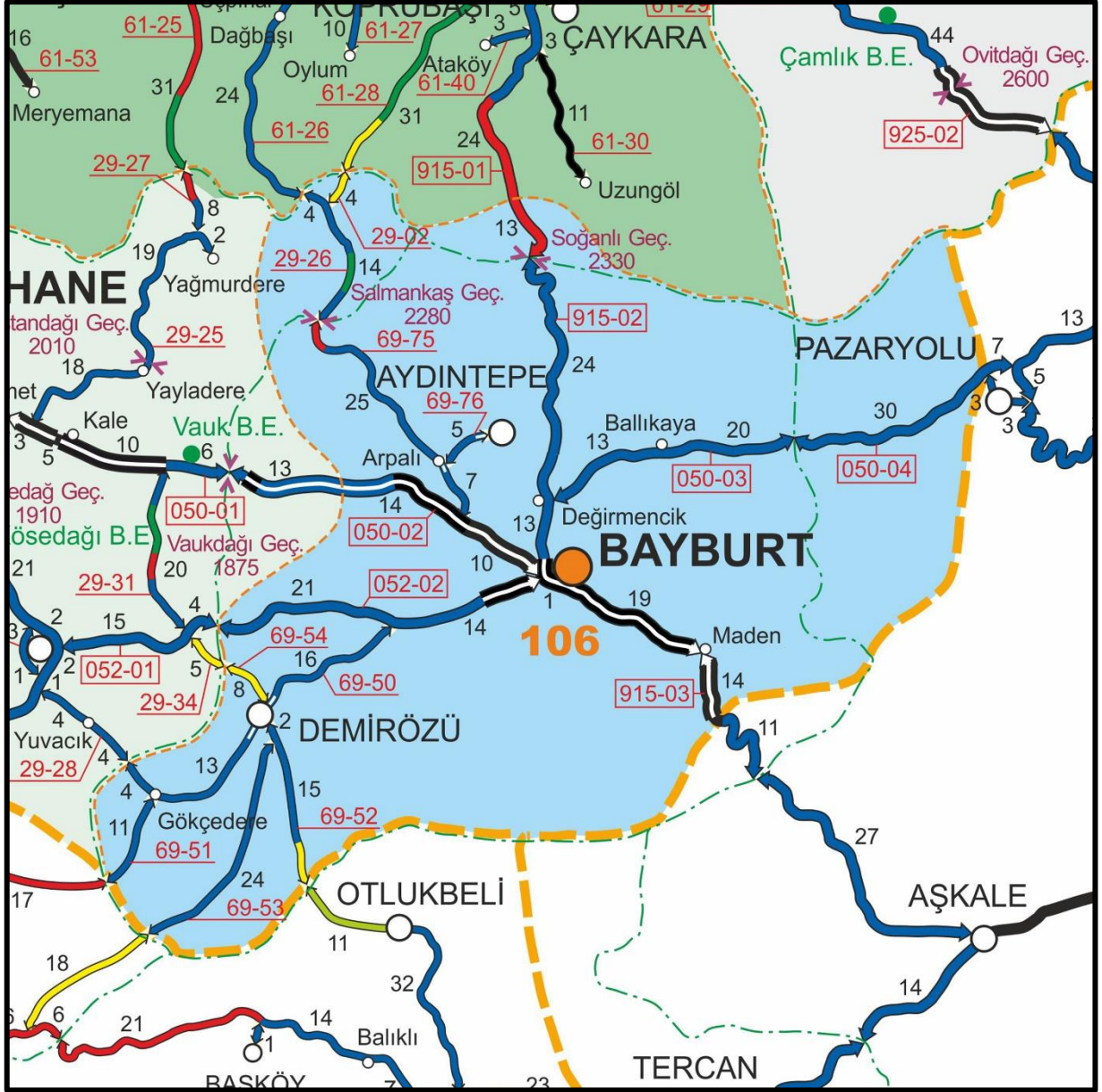
tamamlanarak hizmete girmiştir. İlde Devlet Hastanesi'nin yanı sıra Verem Savaş Dispanseri, AÇS – AP Merkezi Halk Sağlığı Laboratuvarı, Diyaliz Ünitesi, Sağlık Meslek Lisesi, 20 Sağlık Ocağı ve 47 Sağlık Evi bulunmakta bu birimlerde de 12 uzman hekim, 40 pratisyen hekim, 4 diş hekimi, 41 sağlık memuru, 84 hemşire, 60 ebe ile eksiksiz hizmet verilmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Türkiye'nin kuzeydoğusunda Doğu Anadolu ve Doğu Karadeniz Bölgelerinde yer alan Bayburt'un etrafı Gümüşhane, Trabzon, Rize, Erzurum ve Erzincan ile çevrilidir. Coğrafi olarak dağlık alanların yoğunluk göstermesinden dolayı sadece karayolu ile ulaşım mümkündür.

Karadeniz Bölgesi'ni Doğu Anadolu'ya bağlayan Erzurum ve Bayburt'tan geçen transit yollar, Kuzey Anadolu dağlarını Kop ve Zigana geçitlerini aşarak Trabzon'a ve Karadeniz'e ulaşmaktadır. Bayburt'a en yakın havaalanı Erzurum'da bulunmaktadır. Bayburt-Erzurum arası ise 125 km'dir.

Bayburt'ta demiryolu hattı bulunmamakla birlikte en yakın hat Erzurum-Erzincan arasından geçmektedir. Hattaki Aşkale Garı ise Bayburt'a 73 km. uzaklıktadır.



Harita 6. Bayburt İli'nin Karayolu Ulaşım Ağı

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı içerisinde ve yakın çevresinde Orman alanı, Sit alanı, Milli Park, Sulak alan, Özel Çevre Koruma Bölgesi vb. Özel Kanunlara Tabi Alan bulunmamaktadır.

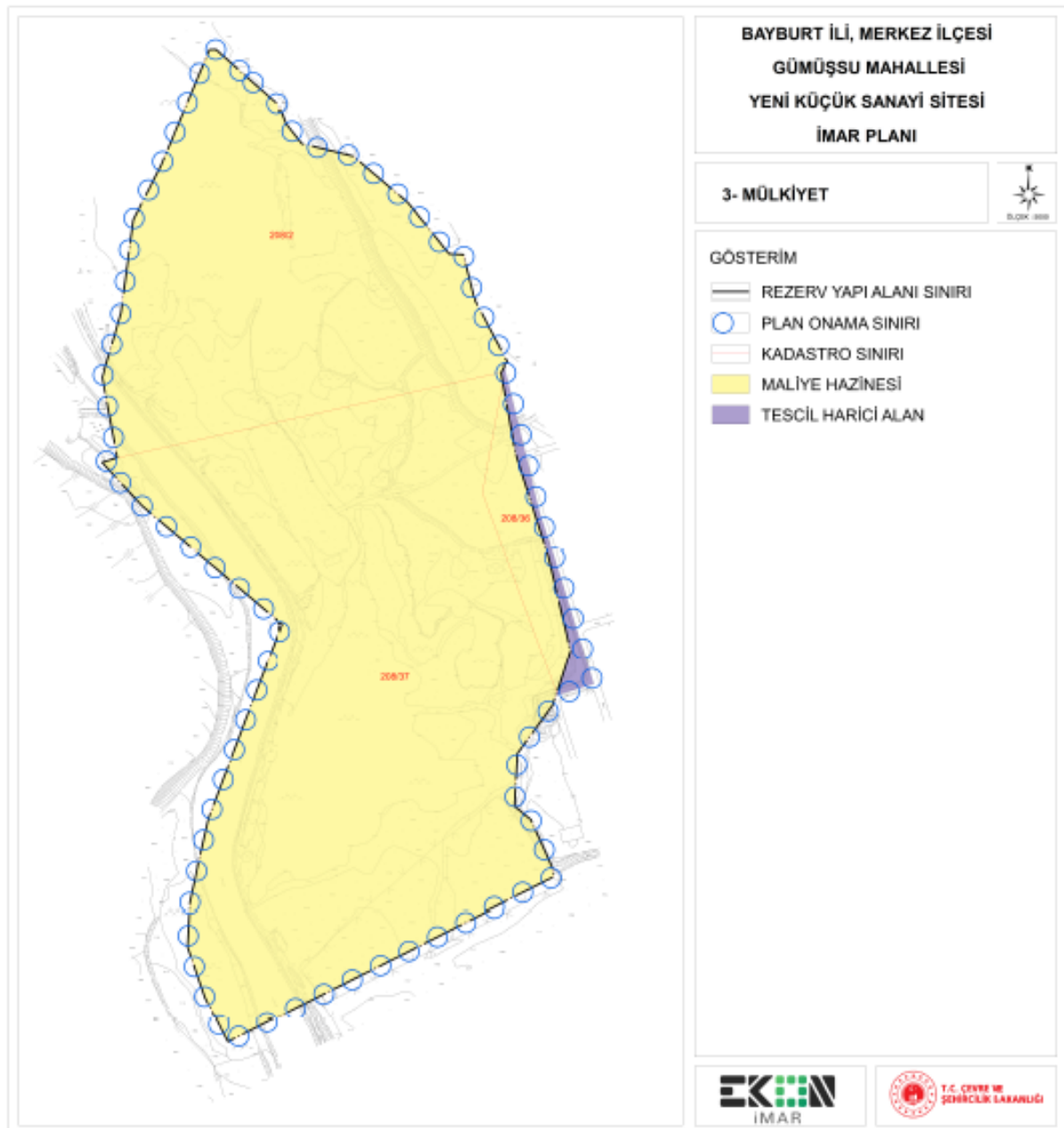
6. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlama alanını oluşturan 208 Ada 2, 36 ve 37 parsellerin tamamı Maliye Hazinesi'ne ait olup T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.10.2019 tarih ve 252654 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir. İlan edilen alan toplam 389.298,64 m² büyüklüğündedir.

Planlama Alanı'nı oluşturan 208 Ada 2, 36 ve 37 parseller ile ilgili mülkiyet bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 3. Planlama Alanı'nın Mülkiyet Bilgileri

İlçe Adı	Mahalle Adı	Malik Adı	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi
BAYBURT/MERKEZ	GÜMÜŞSU	Maliye Hazinesi	208	2	131.660,89	Yenilemenin Tescili	23/09/2014
BAYBURT/MERKEZ	GÜMÜŞSU	Maliye Hazinesi	208	36	12.772,43	İfraz İşlemi	09/03/2016
BAYBURT/MERKEZ	GÜMÜŞSU	Maliye Hazinesi	208	37	244.865,32	İfraz İşlemi	09/03/2016
TOPLAM					389.298,64		



Harita 7. Planlama Alanı'nın Mülkiyet Dağılımı

Tablo incelendiğinde 208 Ada 2, 36 ve 37 parsellerin tamamının yüzölçümü yaklaşık 389.298,64 m²'dir. Ancak bu alanların yakın çevresinde tescil harici alanlar bulunmaktadır. Planlama çalışması kapsamında 4.356,87 m²'lik tescil harici alan planlama alanına dâhil edilmiş ve "Plan Onama Sınırı" 393.655,51 m² olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4. 208 Ada 2 Parsel Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih: 14/10/2020 14:55

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	208/2
Taşınmaz ID:	86403510	Yüzölçüm (m ²):	131660.89
İl / İlçe	BAYBURT/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	Fidanlık
Kurum Adı:	Bayburt TM		
Mahalle / Köy Adı:	GÜMÜŞSU K		
Mevki:	Karaaptal		
Cilt / Sayfa	5/460		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
279472438	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bayburt TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tescilli Yev: 3210 Tarih: 23/09/2014	

Tablo 5. 208 Ada 36 Parsel Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih: 14/10/2020 14:55

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	208/36
Taşınmaz ID:	92264544	Yüzölçüm (m ²):	12772.43
İl / İlçe	BAYBURT/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	fidanlık
Kurum Adı:	Bayburt TM		
Mahalle / Köy Adı:	GÜMÜŞSU K		
Mevki:	Karaaptal		
Cilt / Sayfa	11/1034		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
333238010	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bayburt TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 935 Tarih: 09/03/2016	

Tablo 6. 208 Ada 37 Parsel Tapu Kayıt Örneği

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Tarih: 14/10/2020 14:54

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	208/37
Taşınmaz ID:	92264545	Yüzölçüm (m ²):	244865.32
İl / İlçe	BAYBURT/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	malzeme alanı
Kurum Adı:	Bayburt TM		
Mahalle / Köy Adı:	GÜMÜŞSU K		
Mevki:	Karaaptal		
Cilt / Sayfa	11/1035		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
333238011	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bayburt TM İfraz İşlemi (TSM) Yev: 935 Tarih: 09/03/2016	

7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

ERZURUM-ERZİNCAN-BAYBURT PLANLAMA BÖLGESİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanı ile kısmen dere üzerinde kalmaktadır. Ancak alanın tarımsal faaliyetlere uygun olmadığı tespitiyle T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir.

Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde tarım arazileri; *"Tarım arazileri: toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup halihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen arazilerdir."* şeklinde tanımlanmıştır.

İncelenen plan hükümlerinin, *"8.6.4.4. Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımı taleplerinde, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'nın izni çerçevesinde bu plan karar ve hükümlerine göre işlem yapılacaktır."* maddesinde ise tarım alanlarının amacı dışında kullanılabilmesi için T.C. Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan izin alınması gerektiği belirtilmiştir.

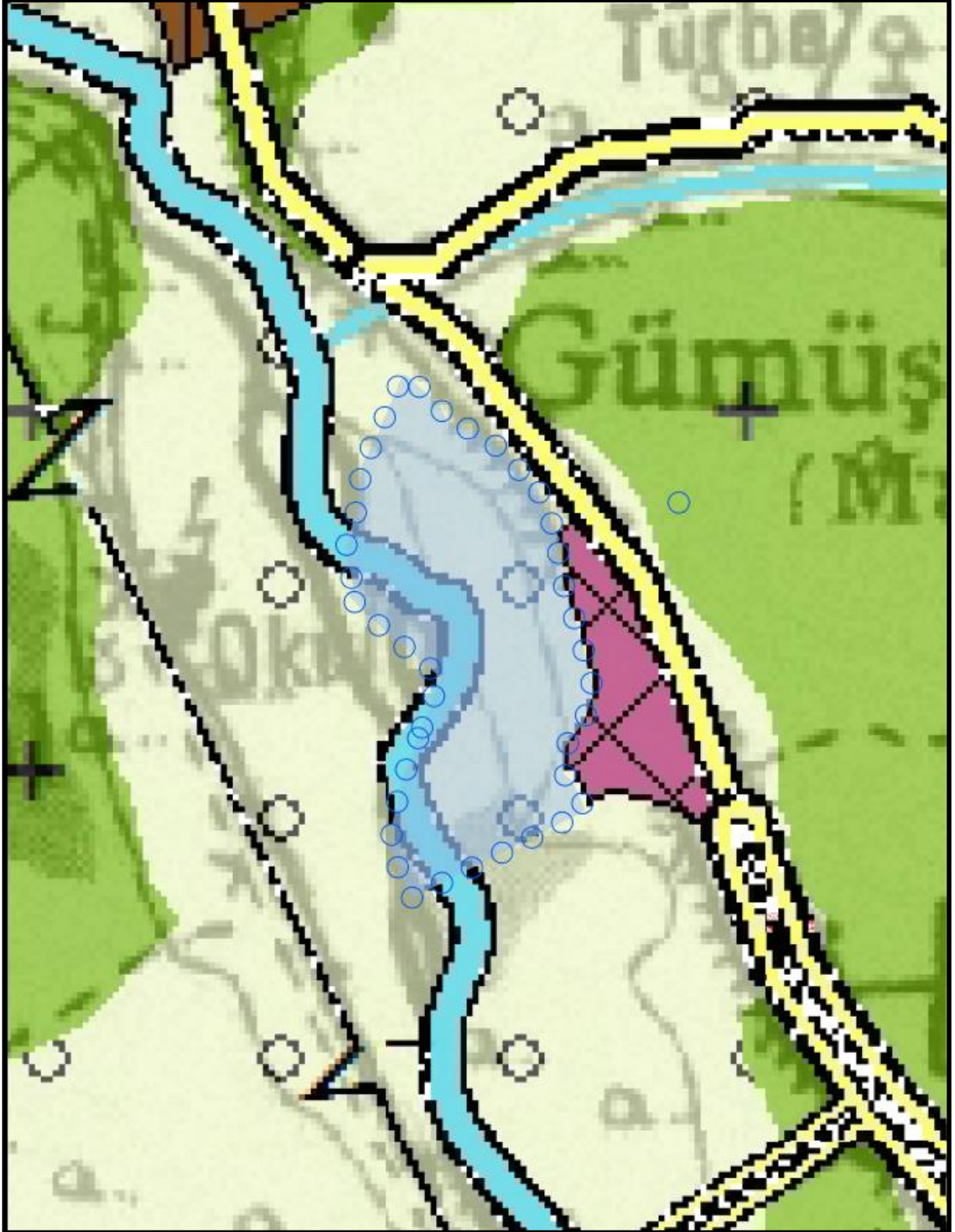
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.10.2020 tarih ve 219470 sayılı kurum görüşünde ise *"İmar planı teklifine konu alan, Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) genel arazi kullanım kararları itibariyle, kentsel servis alanı ve tarım alanı olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almakta olup çevre düzeni planında öngörülen kullanım kararlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin ÇDP'de "7.3. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan, bu plan ile belirlenen yerleşim ve diğer kullanım alanlarının tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Kullanım alanları sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve bu çevre düzeni planındaki nüfus kabullerine göre doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde kesinleşecektir."* ve 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin *"7.21. Bu plan kapsamındaki alanlarda, Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda, TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlarda yapılacak olan uygulamalar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabii alanlara ilişkin uygulamalar ile İLBANK A.Ş. tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın koruma,*

gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince değerlendirilir.” hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu rezerv yapı alanında alt ölçekli planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin, ÇDP’nin 7.3 ve 7.21 genel hükümleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda Daire Başkanlığınızca yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” şeklindeki görüş, Bayburt Yeni Küçük Sanayi Sitesi İmar Planı çalışmalarının, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak şartıyla üst ölçek plan değişikliği gerektirmeden yapılabileceğini bildirmektedir.

1/25.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ve 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Alanda yapılmış olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ya da 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

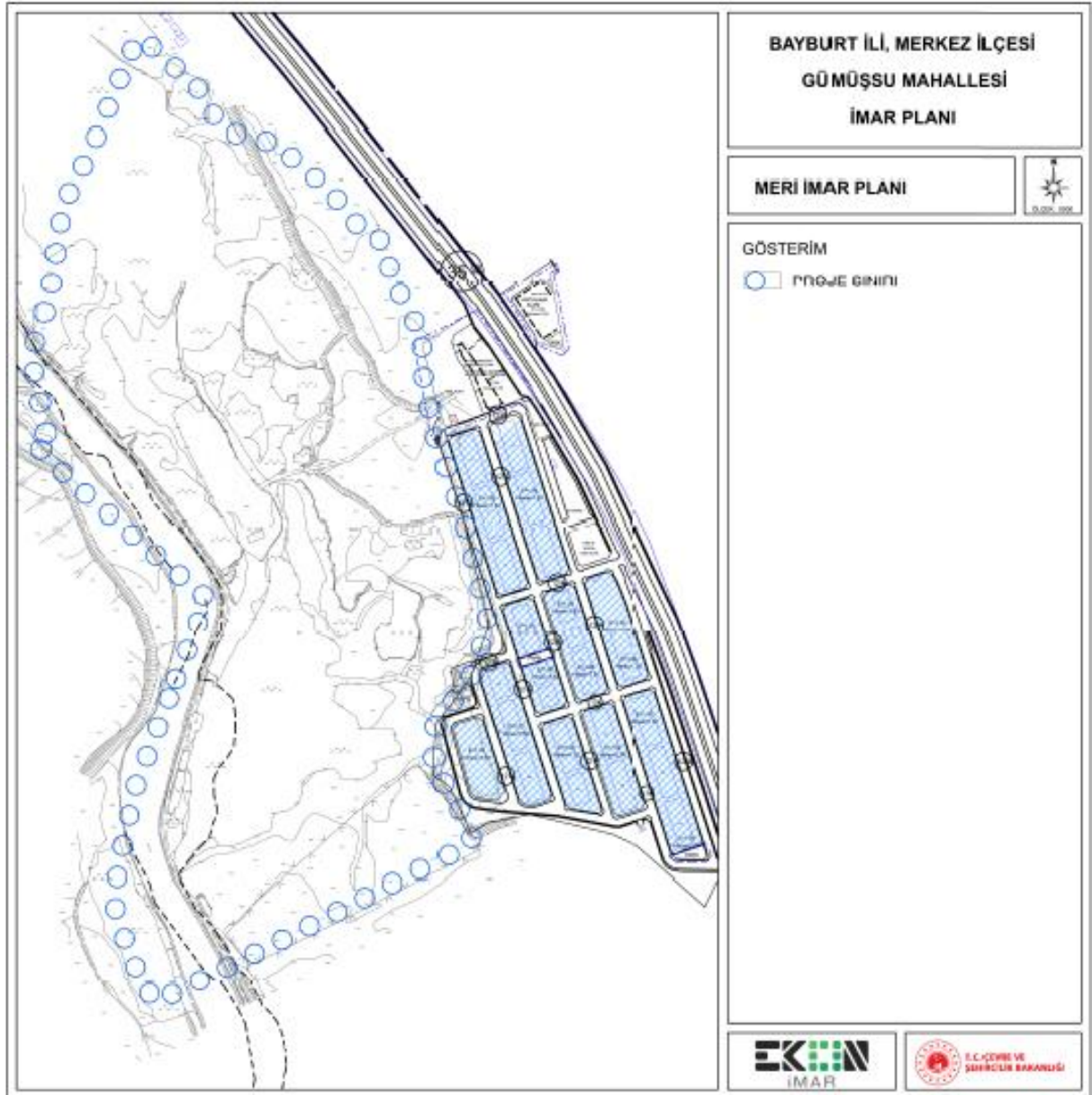


Harita 8. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Öneri
KSS Alanı ve Yakın Çevresi

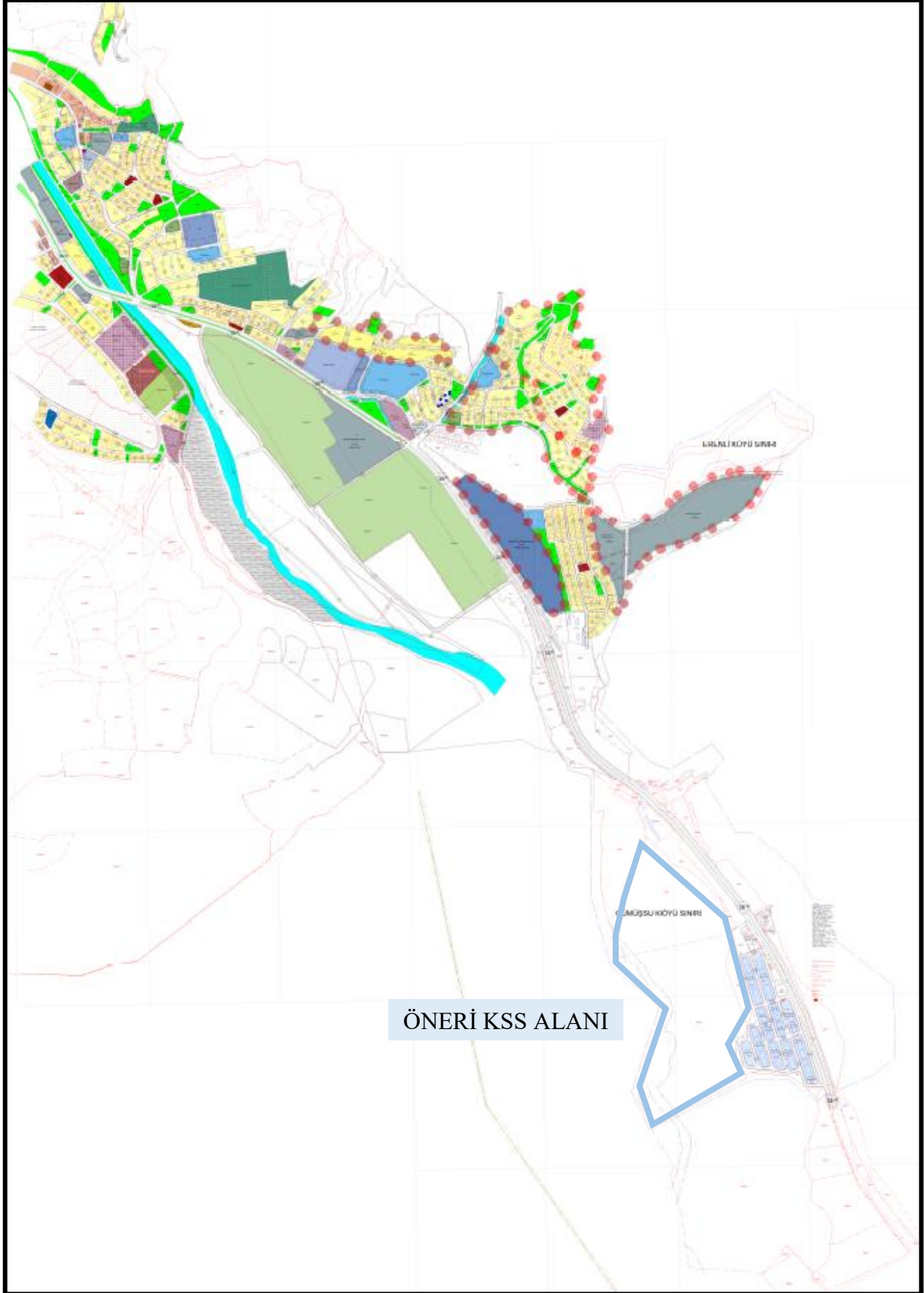
8. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ MER'İ PLAN BİLGİSİ

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 25.07.2003 tarihinde Bayburt Belediye Meclisi'nin onayıyla yürürlüğe giren Bayburt İli Merkez İlçesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırı içerisinde kalmamaktadır. Bu nedenle plan ve plan hükümlerinde planlama alanını kapsayan herhangi bir durum söz konusu değildir. Ancak planlama çalışması mevcut bulunan ve faal haldeki Küçük Sanayi Sitesi'ne komşu parsellerde gerçekleştirilmektedir.



Harita 9. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı-Yeni KSS Alanı



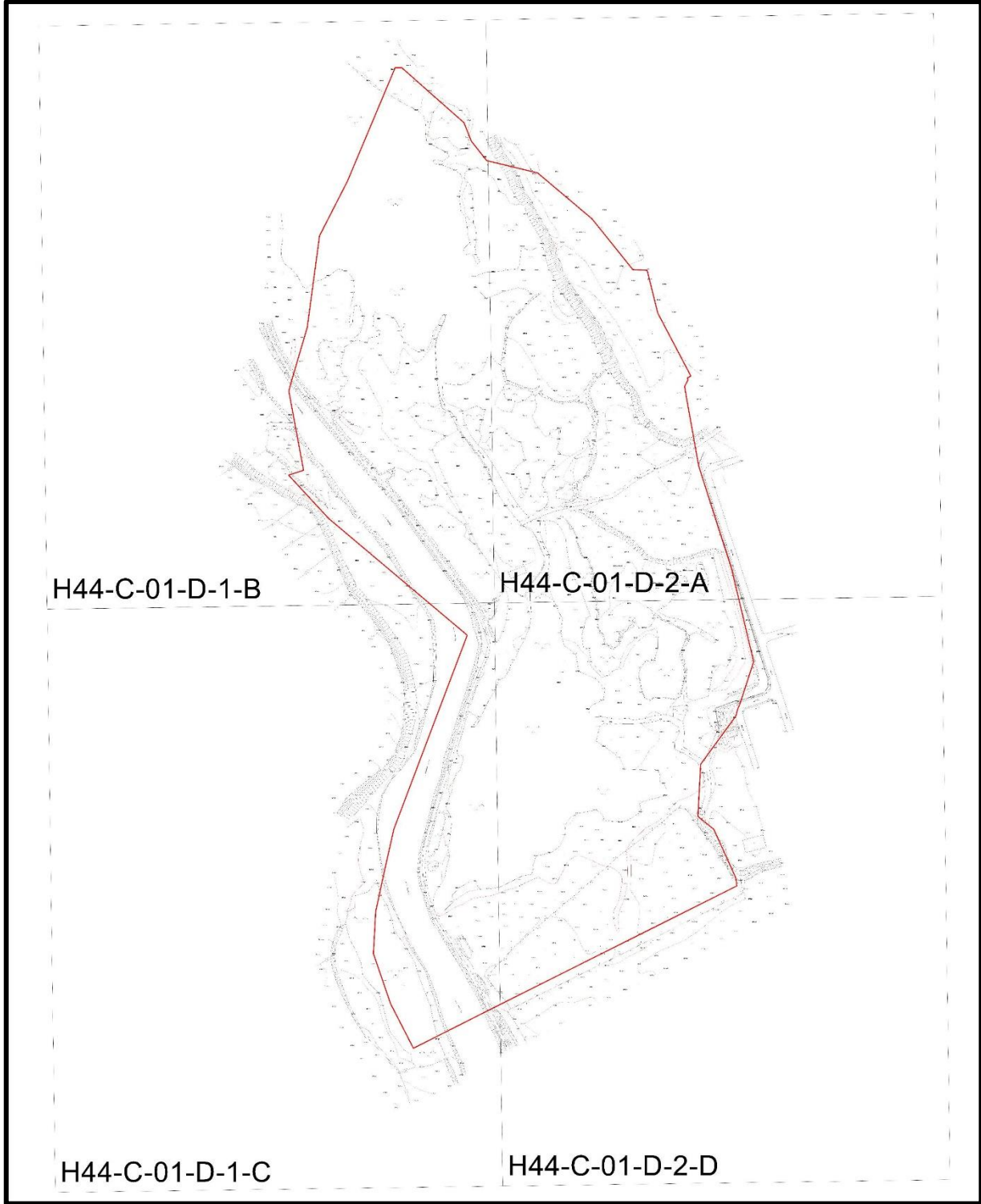
Harita 10. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

9. ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı içerisinde daha önce onaylanmış ve yürürlükte olan herhangi bir imar planı bulunmamaktadır.

10. HALİHAZIR HARİTA BİLGİSİ

GEOMAP Müh. Müş. Harita Ltd. Şti. tarafından Gümüşsu Mahallesi 208 Ada 2, 36 ve 37 Parseller için hazırlanan Bayburt İli Merkez İlçesinde 4 adet 1/1.000 ölçekli (H44-C-01-D-1-B, H44-C-01-D-1-C, H44-C-01-D-2-A, H44-C-01-D-2-D) hâlihazır haritalar 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 21.09.2020 tarihinde onaylanmıştır. Hazırlanan hâlihazır haritalar GRS80 Elipsoid, ITRF96 Datum, 2005.00 Başlangıç Epoku ve UTM Projeksiyonunda hazırlanmıştır.



Harita 11. Planlama Alanı Hâlihazır Haritası

11. PLANA İLİŞKİN RAPORLAR

Planlama Alanı içerisinde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu dışında herhangi bir çalışma yapılmamış olup 03.11.2020 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onanan “Bayburt İli, Merkez İlçesi, Gümüşsu Mah. 208 Ada’ya Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Bayburt İli, Merkez İlçesi, Gümüşsu Mah. 208 Ada 2, 36 ve 37 Parsellere Ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda;

“12. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

İnceleme alanının jeolojisini Hozbirikyayla formasyonu, kalınlıkları değişken alüvyon ve dolgu birimleri oluşturmaktadır. Topografik eğimin %0-10-%10-20 aralığında olduğu belirlenmiştir. Genel olarak hâkim eğim değerleri %0-10 olarak gözlenmektedir.

Alüvyon birimler genellikle tüm formasyonların üzerinde gözlenmektedir. Kalınlıkları değişkendir. İri çakıl -bloklı kil silt-kum karışımından oluşur.

Hozbirikyayla Formasyonu (Jkh), genel olarak alüvyon birimler ile örtülü halde bulunan birimler Koyu, Açık Bej-Beyazımsı renkli, orta-sert dayanımlı, az-orta ayrışmış, kırıklı- çok kırıklı çatlaklı, kırık çatlaklar arası kil dolgulu, yer yer erime boşluklu, erime boşlukları içerisi genellikle kırmızımsı kahve renkli kil dolgulu, kireçtaşı ve Koyu, Açık Gri renkli, orta-sert dayanımlı, az-orta ayrışmış, kırıklı- çok kırıklı çatlaklı, kumtaşı birimlerinden oluşuyor. Üst seviyelerinde yer alan rezidüel birimleri “Çok Katı-Sert” kıvamlı “Kırılğan Katı” “Orta” sıkışabilirlik özellikte ve “Orta-Yüksek Plastik” olarak değerlendirilmiştir. Ayrıca “düşük” şişme derecesine sahiptir.

Kaya birimler ise nokta yük ve tek eksenli basınç dayanımına göre “çok düşük-düşük” dayanımlı RQD değerlerine göre “Çok zayıf-Zayıf-Orta” kaya kalitesinde ve Ayrışma durumu Çok Ayrışmış-Tam Ayrışmış olarak tanımlanmıştır.

Alüvyon (Qal); İnceleme alanının tamamına yakınında, daha yaşlı birimlerin üzerinde yaygın olarak gözlenmektedir. Alüvyon birimleri inceleme alanında genel olarak, İrili ufaklı çakıl-blok içerikli, yer yer ise silt- kum içerikli, alüvyon olarak gözlenmektedir.

Yapay Dolgu (Qd); İnceleme alanında 2 farklı nitelikte dolgu malzemesi gözlenmektedir. Alanın batısında Çoruh nehri kenarında ulaşım yolu olarak kullanılmak üzere dere malzemesinden (alüvyon) yapılan ulaşım yolu ve Kalınlığı yaklaşık 1.5-11 m. olan birim içinde çok inşaat/moloz/evsel atıkların döküldüğü malzeme oluşan ve lokal olarak alanın doğusunda ve orta noktasında gözlenmektedir.

Rezidüel zonlar ve Alüvyon birimler için Yerel Zemin Sınıfı “ZD”, Hozbirikyayla Formasyonu kaya birimleri için, Yerel Zemin Sınıfı “ZC” olarak değerlendirilmiştir.

Yapılan oturma hesabı sonuçlarında elde edilen oturma miktarının kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon birimler heterojen özellikte olduğundan yanal ve düşey yönde farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle alüvyon biriminde ani ve farklı oturma sorunları ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.

Arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileriyle yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler, eğim ve jeomorfolojik unsurlar ile jeolojik riskler bütüncül olarak değerlendirilerek inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

- **Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**
- **Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar**

12.1. Önlemleri Alanlar (ÖA)

12.1.1. Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, İrili ufaklı çakıl-blok içerikli, yer yer ise silt- kum içerikli, Açık-Koyu Kahve renkli, sıkı-çok sıkı, yer yer irili ufaklı çakıl-blok parçalı, yer yer killi siltli kum Alüvyon birimleri, Koyu, Açık Bej-Beyazımsı renkli, yer yer kil ara bandlı, erime boşluklu blok parçalı, ayrılmış kireçtaşı Hozbirikyayla formasyonu rezidüelinin yayılım gösterdiği ve eğim değerlerinin yaklaşık olarak %0-10 olarak belirlenen alanlar içerisinde şişme, oturma ve taşıma gücü riskleri nedeniyle “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” kategorisinde değerlendirilerek ekli haritalarda “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlar;

Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri, kendi ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Kazı çalışmaları öncesinde ve kazı sırasında yalıtım ve drenaj tedbirleri alınmalıdır (drenaj kanalları, kum drenleri v.b). Derin kazılarda şevler açıkta bırakılmamalı, uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

Çevre ve yüzey suları için drenaj tedbirleri alınarak yüzey sularının zemini olumsuz etkisinin önüne geçilmelidir.

Parsel bazı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ve sıvılaşma analizleri belirlenmeli ve yapılacak değerlendirmelere göre alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Yapı yükleri aynı litolojik, jeolojik-jeoteknik özellikteki birimlere oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemleri olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır.

“Afet bölgelerinde yapılacak olan yapılar hakkındaki yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.

12.1.2. Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında 2 farklı nitelikte dolgu malzemesi gözlenmektedir. Alanın batısında Çoruh Nehri kenarında ulaşım yolu olarak kullanılmak üzere dere malzemesinden (alıvyon) yapılan ulaşım yolu ve Kalınlığı yaklaşık 1.5-11 m. olan birim içinde çok inşaat/moloz/evsel atıkların döküldüğü malzeme oluşan ve lokal olarak alanın doğusunda ve orta noktasında gözlenmektedir. Dolgu düzensiz ve farklı nitelikte malzeme içermektedir(blok-çakıl-kil). Bu alanların dışında lokal kalınlıklar birkaç metre ile sınırlı yol, temel kazısı dolguları da alanda gözlenmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alanlar-5.2: Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.2” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

Bu alanlarda yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde dolgu kalınlıkları ve yayılımları belirlenmelidir. Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, sık dolgular kaldırılmalı, kalın dolgular ise ya hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birimler altında mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelere taşıttırılmalıdır.

Zemin etüt çalışmalarında dolgu birimlerin altında yer alan birimlerin litolojik özellikleri ve doğal zeminin eğimi dikkate alınarak stabilitesine yönelik çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmeli ve gerek görülmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemlerinin belirlenerek uygulanması gerekmektedir.

Mevcut ve kazı şevleri iksa (istinat, perde duvar, püskürtme beton v.b) tedbirler ile desteklenmelidir.

Çevre ve yüzey suyu drenaj tedbirleri alınarak, yüzey sularının yamaç stabilitesinin bozulmasına neden olan olumsuz etkilerinin önüne geçilmelidir.

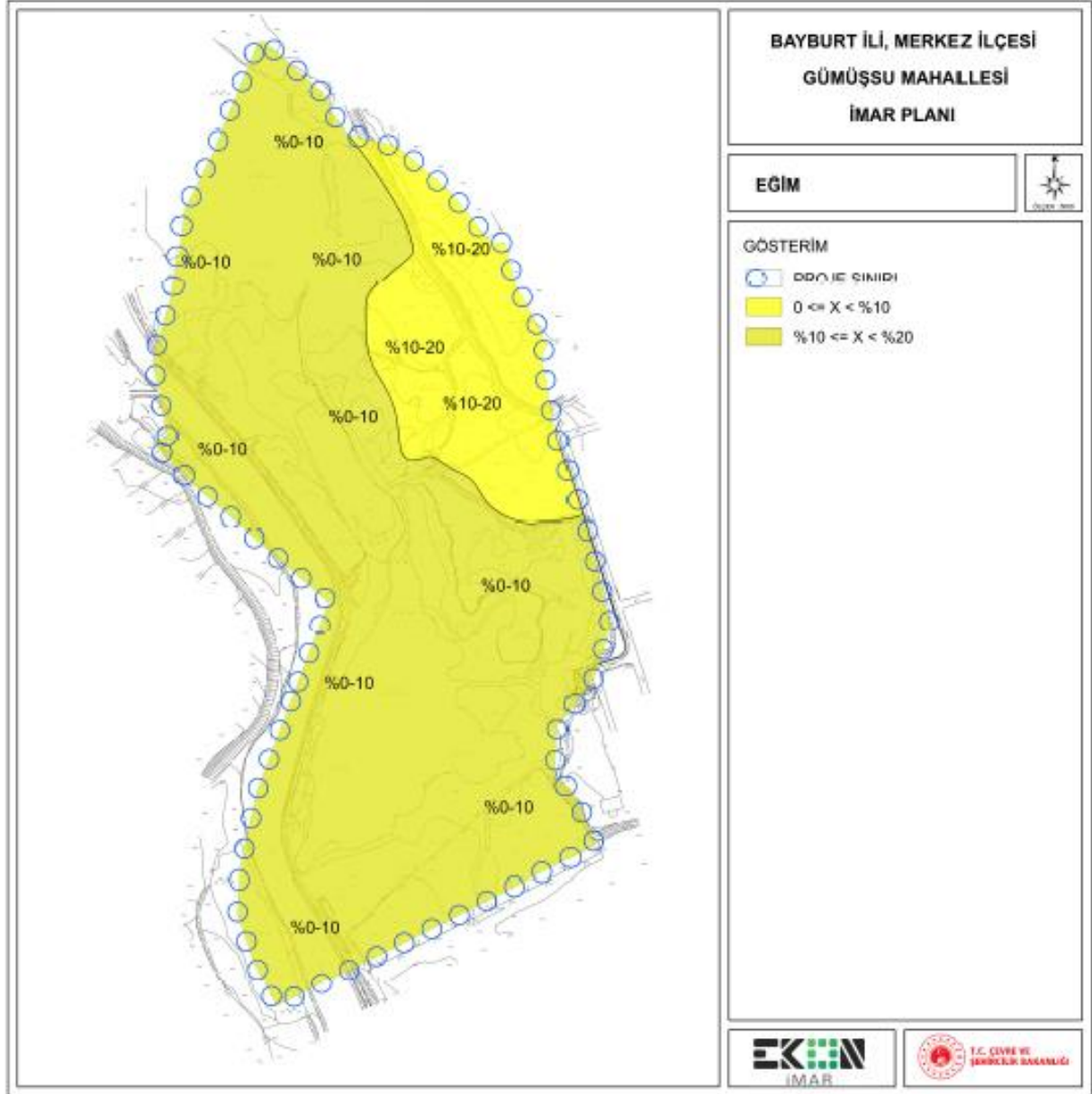
Yapılaşma öncesi yol, alt yapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.

Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb), temel tipi ve derinliği ile dolgu birimler ile doğal topografya düşünülerek stabilite analizleri irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınabilecek mühendislik önlemleri parsel bazında zemin etütleri ile belirlenmelidir.

Yapılaşmalarda, 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır. ibaresiyle mevcut durum tespiti yapılarak, yapım ve işletim aşamasında yapılması gerekli çalışmalar ve uyulması gerekli kurallar belirtilmiştir.



Planlama alanının eğim yapısı incelendiğinde 66.605 m²lik kısmının %10-20 arası eğime sahip olduğu, kalan 322.693,64 m²lik kısmının ise %0-10 arası eğime sahip olduğu tespit edilmiştir. %10-20 arası eğime sahip alanlar planlama alanının %17,11'ini oluşturmakta iken, %0-10 arası eğime sahip alanlar planlama alanının %82,89'unu oluşturmaktadır.



Harita 13. Yeni Küçük Sanayi Alanı Eğim Analizi

YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanında yapılan jeolojik tespitlerde Rezidüel zonlar ve Alüvyon birimler için Yerel Zemin Sınıfı “ZD”, Hozbirikyayla Formasyonu kaya birimleri için, Yerel Zemin Sınıfı “ZC” olarak değerlendirilmiştir.

Yapılan oturma hesabı sonuçlarında elde edilen oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak alüvyon birimler heterojen özellikte olduğundan yanal ve düşey yönde farklılıklar göstermektedir. Bu nedenle alüvyon biriminde ani ve farklı oturma sorunları ile karşılaşılabilmesi hesap edilmelidir.

Arazi gözlemleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar, laboratuvar verileriyle yapılan jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler, eğim ve jeomorfolojik unsurlar ile jeolojik riskler bütüncül olarak değerlendirilerek inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

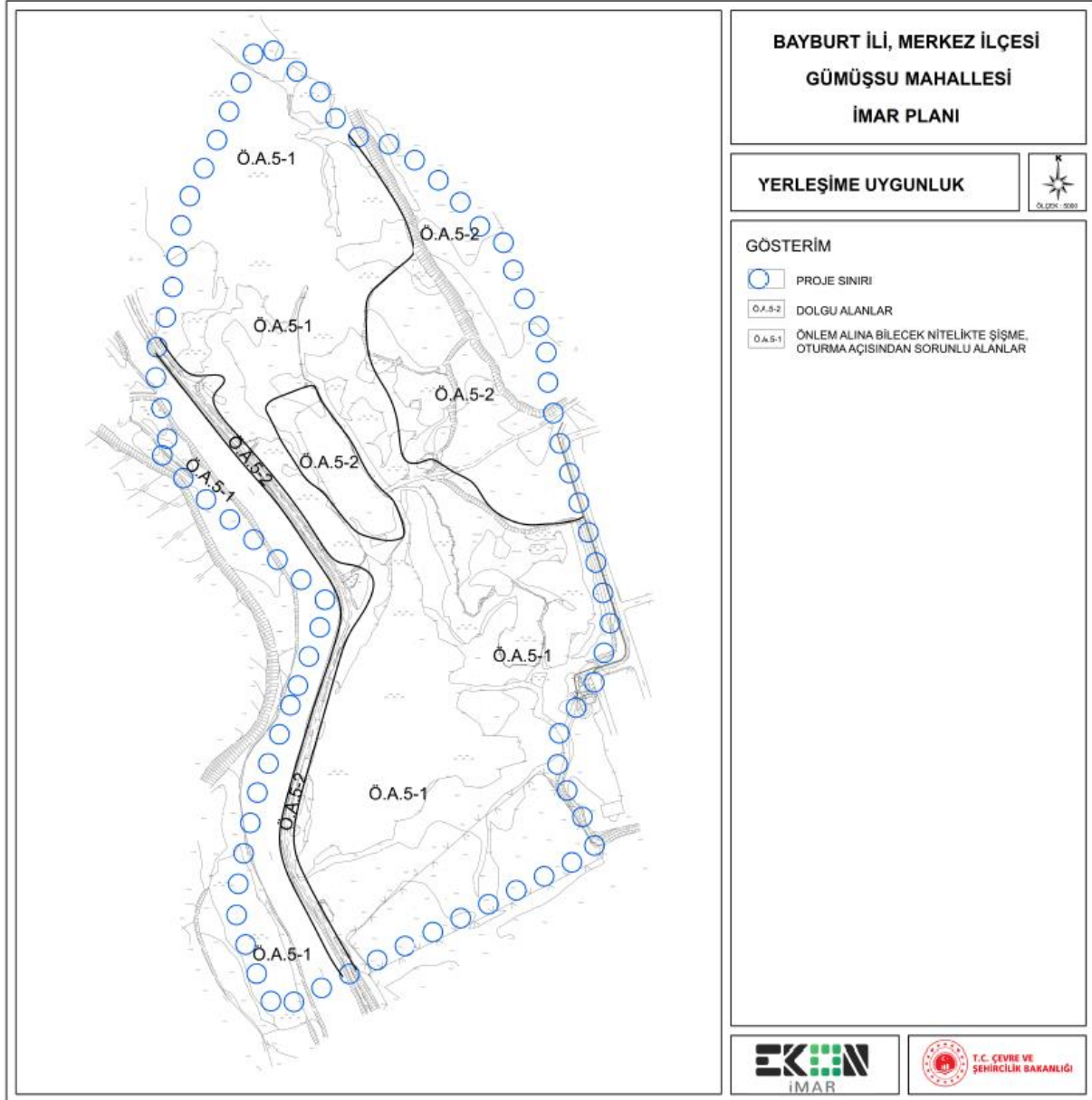
- **Önlemleri Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**
- **Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar**

Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında, İrili ufaklı çakıl-blok içerikli, yer yer ise silt-kum içerikli, Açık-Koyu Kahve renkli, sıkı-çok sıkı, yer yer irili ufaklı çakıl-blok parçalı, yer yer killi siltli kum Alüvyon birimleri, Koyu, Açık Bej-Beyazımsı renkli, yer yer kil ara bandlı, erime boşluklu blok parçalı, ayrılmış kireçtaşı Hozbirikyayla formasyonu rezidüelinin yayılım gösterdiği ve eğim değerlerinin yaklaşık olarak %0-10 olarak belirlenen alanlar içerisinde şişme, oturma ve taşıma gücü riskleri nedeniyle “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar” kategorisinde değerlendirilerek ilgili haritalarda “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir.

Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında 2 farklı nitelikte dolgu malzemesi gözlenmektedir. Bunların ilki alanın batısında Çoruh Nehri kenarında ulaşım yolu olarak kullanılmak üzere dere malzemesinden (alüvyon) yapılan ulaşım yoludur. İkincisi ise alanın doğusunda ve orta noktasında gözlenen, kalınlığı yaklaşık 1.5-11 m. olan birim içinde daha çok inşaat/moloz/evsel atıkların döküldüğü malzemedir oluşan ve lokal olarak bulunan dolgu malzemesidir. Dolgu düzensiz ve farklı nitelikte malzeme içermektedir (blok-çakıl-kil). Bu alanların dışında lokal kalınlıklar birkaç metre ile sınırlı iken yol, temel kazısı dolguları da alanda gözlenmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemleri Alanlar-5.2: Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.2” simgesiyle gösterilmiştir.



Harita 14. Yeni Küçük Sanayi Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

12. KURUM GÖRÜŞLERİ

Proje kapsamında talep edilen ve görüş alınan kurumların özet bilgileri aşağıdaki tabloda, ilgili yazı kopyaları ise Ekler cildinde verilmiştir.

Tablo 1. Kurum Görüşleri

SIRA NO	KURUM ADI	TARİH VE SAYI	İÇERİK
1	T.C. Bayburt Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	- 161860	Alanda Afete Maruz Bölge (AMB) Kararının bulunmadığı, proje sürecinde herhangi bir doğal afetin tetiklenmesi durumunda meydana gelebilecek zararların ilgili ve yüklenici firma tarafından tanzim edilmesi şartıyla sakınca bulunmamaktadır.
2	Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ)	- 2311483	Alanda mevcut ve planlanan boru hattı bulunmamaktadır.
3	T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü	- 37419779-453.01	Alanda yer seçim çalışmaları biten, devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmamaktadır.
4	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü	19.10.2020 219470	Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 7.3 ve 7.21 genel hükümleri uyarınca, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda planlama çalışmaları yürütülebilir.
5	Aksa Doğalgaz	19.11.2020 3518	Alanda doğalgaz alt yapı şebeke hattı, planlanan şebeke hattı ve herhangi bir tesis bulunmamaktadır.
6	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü	24.11.2020 246107	Alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlarından olup olmadığının Erzurum Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilmesi, bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde idarece değerlendirilecek bir hususun bulunmadığı belirtilmiştir.
7	Aras Elektrik Dağıtım A.Ş.	25.11.2020 173148	Şirkete ait dağıtım tesisi bulunmadığından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

	Bayburt İl Koordinatörlüğü		
8	T.C. Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	27.11.2020 7634	Alanın Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanı ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde kaldığı, ilde Özel Çevre Koruma Alanı bulunmadığı, ilgili taşınmazların 3621 sayılı Kanun kapsamında kalmadığı gibi herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydına rastlanılmadığından sakınca yoktur.
9	T.C. Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü	27.11.2020 7634	Alanın Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda tarım alanı ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde kaldığı, ilde Özel Çevre Koruma Alanı bulunmadığı, ilgili taşınmazların 3621 sayılı Kanun kapsamında kalmadığı gibi herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydına rastlanılmadığından sakınca yoktur.
10	T.C. Bayburt Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü	01.12.2020 1609	Plan yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
11	T.C. Bayburt Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü	01.12.2020 00059404457	Alanda herhangi bir ticari faaliyet talebi bulunmadığından herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmektedir.
12	T.C. Bayburt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	03.12.2020 1180-2074	Planın ilgili mevzuat hükümleri gereğince yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.
13	T.C. Kültür Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	08.12.2020 934950	İlgili taşınmaz sınırları içinde 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığından idarece yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak 2863 sayılı Kanun'un kapsamında kalabilecek herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda Müze Müdürlüğü'ne ya da Mülki İdare Amiri'ne haber verilmesi gerekmektedir.
14	T.C. Bayburt Valiliği İl Müftülüğü	11.12.2020 884232	Plan içerisinde belirlenen cami alanı idarece uygun görülmüştür.
15	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü	15.12.2020 294529	2918 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik maddelerine uyulması şartıyla sakınca

	10. Bölge Müdürlüğü		bulunmamaktadır. Alanda yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) önce onaylı imar planı ve vaziyet planı ile birlikte idareden “izin” alınması gerekmektedir.
16	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü	23.12.2020 3616574	Alanda tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte mer’i mevzuat hükümlerine uyulması kaydıyla sakınca bulunmamaktadır.
17	İller Bankası A.Ş. Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı	05.01.2021 292	Bankanın yaptığı herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.
18	T.C. Bayburt Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	18.01.2021 121896	5403 sayılı Kanun kapsamında ekli krokide Tarım Dışı Alan olarak belirtilen 34,78 ha’lık alanda sakınca bulunmamaktayken Sulu Mutlak Tarım Arazisi olarak belirtilen 4,14 ha’lık alanın kullanımı uygun görülmemiştir.
19	T.C. Erzurum Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	25.01.2021 150475	Alanda doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamaktadır. Ancak herhangi bir tabiat varlığına rastlanması durumunda T.C. Erzurum Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne haber verilmesi gerekmektedir.
20	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı	13.04.2021 1069143	Çoruh Nehri üzerinde idarece yapılan taş tahkimatların muhafaza edilmesi, yatak kesitine müdahale edilmemesi, emniyetli akış şartının korunması ve taşkın kontrol tesislerinden itibaren asgari 6 m. genişliğinde devamlılığı olan işletme ve bakım yolunun bırakılması, “...su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.” hükmüne uyulması, bu hükümde “dere kret kotu” olarak “taşkın kontrol tesisi üst kotu”nun kabul edilmesi, ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin alınması, olası can ve mal kaybından idarenin değil talep sahibinin sorumlu olacağının bilinmesi,

			Yamaç ve yağmur sularının belediye altyapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması, Alanın Çoruh Nehri akifer alanında kaldığı için ilgili kanun ve yönetmeliklerle korunduğundan bahisle; Akifer alanını oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özelliklerinin değiştirilmemesi, Atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yeraltı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddelerin YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanmaması, Akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığın hiçbir şekilde ortama boşaltılması, Yapılacak çalışmalarda yeraltı ve yerüstü su kaynakları ile akarsulara olumsuzluk verecek hiçbir uygulama ve işletme şeklinin yapılmaması, Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak fosseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdaki emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılması, Arıtılmış dahi olsa atık suların akifer sahalarına direk ya da dolaylı deşarjının ilgili yönetmeliğe göre uygun olmadığının bilinmesi, Faaliyetten dolayı içme ve kullanma suyunun zarar görmesi halinde ilgilisi tarafından bu suyun başka kaynaklardan temin edileceğinin taahhüt edilmesi, Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü'nün hali hazırda kullanmakta olduğu sulama arkı ve küçük sanayi sitesi altındaki arklara ait güzergahların yazı ekinde verilmiş olduğu ve bu güzergahlar ile ilgili kurumdan ayrıca görüş alınması gerektiği belirtilmektedir.
21	T.C. Orman Genel Müdürlüğü Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü	21.05.2021 1179468	Sulama arkı ve mevcut küçük sanayi sitesi altındaki arkların kapatılmaması, sulama arkına zarar verilmemesi ve sulama arkının bozulması durumunda gerekli düzeltmelerin yapılması şartı ile ilgili taşınmazların 6831 sayılı Kanun kapsamında olmadığından sulama arklarının güzergahlarının geçmesinde sakınca yoktur.

Yukarıdaki tabloda verilen kurum görüşü özetlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

T.C. Bayburt Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün ... tarih ve 161860 sayılı yazısında, “...Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; bahse konu alanlar üzerinde alınmış herhangi Afete Maruz Bölge (AMB) kararı bulunmamaktadır. Projenin yapım ve işletilmesi sırasında herhangi bir doğal afetin tetiklenmesi durumunda meydana gelebilecek zararların ilgilisi ve yüklenici firma tarafından tanzim edilmesi şartıyla Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilerek, alanda Afete Maruz Bölge (AMB) kararının bulunmadığı, projenin yapım ve işletilmesi sürecinde herhangi bir doğal afetin tetiklenmesiyle meydana gelebilecek zararların da ilgili ve yüklenici tarafından tanzim edilmesi şartıyla, yapılacak planlama çalışmalarda idarece bir sakınca görülmediği bildirilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ) Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın ... tarih ve 2311483 sayılı yazısında, “... söz konusu alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilerek idarenin mevcut veya planlanan boru hattı ve tesisinin bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Sanayi Bölgeleri Genel Müdürlüğü'nün ... tarih ve 37419779-453.01 sayılı yazısında, “... Bakanlığımız kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu alanda yer seçimi çalışmaları biten, devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmamaktadır.

Ayrıca, Küçük Sanayi Siteleri ile ilgili bilgi ve belgelerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kurumlardan (Valilik veya Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerekmektedir.” denilerek, idarenin yer seçimi çalışmaları biten, devam eden veya planlanan Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgesi projesi bulunmadığı belirtilmiş, küçük sanayi siteleri ile bilgilerin de imar planı yapma yetkisine sahip, ilgili kurumlardan (Valilik veya Belediye Başkanlıklarından) temin edilmesi gerektiği bildirilmiştir.

“7. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI” başlığında da belirtildiği üzere, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 19.10.2020 tarih ve 219470 sayılı yazısında “İmar planı teklifine konu alan, Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda (ÇDP) genel arazi kullanım kararları itibariyle, kentsel servis alanı ve tarım alanı olarak tanımlanan bölge içerisinde yer almakta olup çevre düzeni planında öngörülen kullanım kararlarının sınırlarının belirlenmesine ilişkin ÇDP'de “7.3. Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Bu plan, bu plan ile belirlenen yerleşim ve diğer kullanım alanlarının tamamının yerleşime açılacağını göstermez. Kullanım alanları sınırları, alt ölçekli planlama çalışmalarında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda ve bu çevre düzeni planındaki nüfus kabullerine göre doğal, yapay ve yasal eşikler çerçevesinde

kesinleşecektir.” ve 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin “7.21. Bu plan kapsamındaki alanlarda, Toplu Konut İdaresi'ne (TOKİ) tahsis edilmiş alanlarda, TOKİ tarafından üretilecek toplu konut alanlarına ilişkin başvurular, özelleştirme kapsam ve programındaki alanlarda yapılacak olan uygulamalar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna tabii alanlara ilişkin uygulamalar ile İLBANK A.Ş. tarafından 6107 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar, bu planın koruma, gelişme ve planlama ilkeleri ve nüfus kabulleri çerçevesinde bu planda değişikliğe gerek olmaksızın ilgili idaresince değerlendirilir.” hükümleri yer almaktadır.

Bu kapsamda söz konusu rezerv yapı alanında alt ölçekli planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin, ÇDP'nin 7.3 ve 7.21 genel hükümleri uyarınca ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda Daire Başkanlığınızca yürütülebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” denilerek, yapılacak Bayburt Yeni Küçük Sanayi Sitesi İmar Planı teklifinde, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşü alınması şartıyla üst ölçek plan değişikliği gerektirmeden çalışmaların yürütülebileceği bildirilmiştir.

Aksa Gümüşhane Bayburt Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. (AKSA DOĞALGAZ)'ın 19.11.2020 tarih ve 3518 sayılı yazısında, “Çalışma alanına ait yapılan incelemeler neticesinde bahse konu alan içerisinde kurumumuz uhdesinde doğal gaz alt yapı şebeke hattı, planlanan şebeke hattı ve herhangi bir tesis bulunmamaktadır.” denilerek, alan içerisinde idarenin uhdesinde doğal gaz alt yapı şebeke hattı, planlanan şebeke hattı ve herhangi bir tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 24.11.2020 tarih ve 246107 sayılı yazısında, “Yapılan incelemede, bahse konu planlama alanının; 383 sayılı Kanun Hükmünde Kararname uyarınca Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilmiş herhangi bir Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanının; milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının Erzurum Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilerek ilgili kuruma ve tarafımıza iletilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalması halinde ise "Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik"e göre ilgili Tabiat Varlıklarını K Bununla birlikte, planlama alanının söz konusu korunan alanlara rastlaması halinde;

23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" hükümleri ile, 2017/01 sayılı "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge" doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin ilgili Valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi, oruma Bölge Komisyonu kararının alınması,

Ayrıca, söz konusu planlama alanının; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. Maddesinin (d) bendi çerçevesinde etaplanması gerekiyorsa plan teklifinin sunulmasından önce Bakanlığımız görüşünün oluşturulabilmesi için, ilgili Valilikçe hazırlanacak uydu görüntüsü, varsa daha önce verilen etap sınırlarının işli olduğu sit paftası üzerine etap olarak planlanması önerilen alanın sınırlarının işlenerek sit sınırının tamamını gösterir pafta, meri imar planları üzerinde gösterimi, mülkiyet bilgileri, etap ve plan teklifine ilişkin gerekçeli rapor Valilik görüşü ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü aracılığı ile sunulması gerekmektedir.

Bahsi geçen korunan alanların bulunmaması halinde ise, söz konusu alanda imar planı yapılmasında 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesinde tanımlanan görev ve yetkiler bakımından Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) değerlendirilecek bir husus bulunmamaktadır." denilerek, alanın Özel Çevre Koruma Bölgesi kapsamında kalmadığı, milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığının T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nden, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının ise Erzurum Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilerek ilgili kurum ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilmesi gerektiği belirtilmiş, söz konusu alanlara rastlanılması halinde işletilecek süreç tanımlanmış, söz konusu alanlara rastlanılmaması halinde ise idarece değerlendirilecek bir husus bulunmadığı bildirilmiştir.

Yukarıdaki yazıda bahsi geçen özel statülü alanlardan herhangi birinin planlama alanında bulunmadığı, T.C. Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, T.C. Kültür Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ve T.C. Erzurum Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün aşağıda detayları verilen ilgili yazılarında belirtilmiştir.

Aras Elektrik Dağıtım A.Ş. Bayburt İl Koordinatörlüğü'nün 25.11.2020 tarih ve 173148 sayılı yazısında, "Bahse konu alan içerisinde Şirketimize ait Dağıtım tesisi bulunmamaktadır. Bağlantı

görüşü için yapılacak olan inşaatların Elektrik Proje gücü ile tarafımıza yeniden başvurulması durumunda tekrar değerlendirmeye alınacaktır. İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilerek, imar planı yapılmasında şirket açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 27.11.2020 tarih ve 7634 sayılı yazısında, “Söz konusu alan Erzurum – Erzincan – Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kalmakta olup, ilimiz sınırları Tarım Alanı ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde içerisinde Özel Çevre Koruma Alanı bulunmamaktadır. Bahsi geçen taşınmazlar 3621 sayılı Kanun kapsamında bulunan yerlerden olmayıp; söz konusu işlemin üzerinde gerçekleştiği taşınmazlarla konum bilgileri eşleşen herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamakta olup bahse konu planın onaylanmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.” denilerek, alanın Erzurum – Erzincan – Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde tarım alanları ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde kaldığı, ancak Özel Çevre Koruma Alanı bulunmadığı, ilgili parsellerin 3621 sayılı Kanun kapsamında olmadığı, yine ilgili parsellerin doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydının bulunmadığı belirtilerek bahse konu planın onaylanmasında idarece herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’, Milli Emlak Müdürlüğü’nün 27.11.2020 tarih ve 7634 sayılı yazısında, “Söz konusu alan Erzurum – Erzincan – Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kalmakta olup, ilimiz sınırları Tarım Alanı ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde içerisinde Özel Çevre Koruma Alanı bulunmamaktadır. Bahsi geçen taşınmazlar 3621 sayılı Kanun kapsamında bulunan yerlerden olmayıp; söz konusu işlemin üzerinde gerçekleştiği taşınmazlarla konum bilgileri eşleşen herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamakta olup bahse konu planın onaylanmasında Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca yoktur.” denilerek, alanın Erzurum – Erzincan – Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde tarım alanları ve kısmen Yıldırım Çayı üzerinde kaldığı, ancak Özel Çevre Koruma Alanı bulunmadığı, ilgili parsellerin 3621 sayılı Kanun kapsamında olmadığı, yine ilgili parsellerin doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydının bulunmadığı belirtilerek bahse konu planın onaylanmasında idarece herhangi bir sakınca olmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 01.12.2020 tarih ve 1609 sayılı yazısında, "... bahse konu planın onaylanmasında kurumumuz mevzuatınca bir sakınca bulunmamaktadır." denilerek, idare mevzuatınca bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 01.12.2020 tarih ve 00059404457 sayılı yazısında, "... söz konusu alanda herhangi bir ticari faaliyet talebi bulunmadığından bahse konu planın onaylanmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmadığı mütalaa edilmektedir." denilerek, alanda herhangi bir ticari faaliyet talebi bulunmadığından planın onaylanmasında idarece bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.12.2020 tarih ve 1180-2074 sayılı yazısında, "... söz konusu işin mevzuat hükümleri gereğince yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilerek, işin mevzuat hükümleri gereğince yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Erzurum Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.12.2020 tarih ve 934950 sayılı yazısında, "planlama alanı üzerinde 2863 sayılı yasa kapsamında kalabilecek herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır. Bu nedenle söz konusu taşınmazla ilgili Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Ancak Müdürlüğümüz sorumluluk alanında bulunan yerlerde 2863 sayılı Kanun kapsamında kültür varlıklarının tespit ve tescil çalışmaları henüz tamamlanmadığından ilgi yazıda kadastro bilgileri belirtilen alanın üzerinde ve yakın çevresinde yer alan taşınmazların 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde tanımlanan kültür varlıklarından olması durumunda veya yapılacak hafriyat çalışmaları sırasında 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir buluntuya rastlanması durumunda yine aynı Kanunun 4. Maddesi gereği çalışmaların durdurularak en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya Mülki İdare Amiri'ne haber verilmesi gerekmektedir..." denilerek, 2863 sayılı Kanun kapsamında olmadığından bahisle idarece yapılacak bir işlem bulunmadığı, ancak alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında kalabilecek herhangi bir buluntuya rastlanması durumunda en yakın Müze Müdürlüğü'ne veya Mülki İdare Amiri'ne haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği İl Müftülüğü'nün 11.12.2020 tarih ve 884232 sayılı yazısında, "... rezerv alanı olarak planlanan cami alanı müftülüğümüzce de uygun görülmüştür." denilerek, cami alanı yapılmasının idarece uygun görüldüğü bildirilmiştir.

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 15.12.2020 tarih ve 294529 sayılı yazısında, *“Söz konusu alanlarına ulaşımı sağlayan Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud. Devlet Yolu (km:183+500-184+500) arası güzergahı bulunmaktadır.*

2918 sayılı Karayolu Trafik Kanunu” ve buna bağlı olarak yürürlükte bulunan “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik” maddelerine uyulması ve yukarıda belirtilen şartların sağlanması kaydıyla “Küçük Sanayi Sitesi (KSS) Alanı Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasında Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Ayrıca; bahse konu alanda herhangi bir yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) önce onaylı imar planları ve vaziyet planı ile birlikte Kurumumuzdan “ izin” alınması yukarıda adı geçen yönetmelik maddeleri gereği zorunludur.” denilerek, planlama alanına ulaşılabilmek için Gümüşhane-Bayburt 12. Bölge Hududu Devlet Yolu'nun dolaylı olarak kullanıldığı, 2918 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliklere uyulması ve şartlarının sağlanması kaydıyla idarece bir sakınca bulunmadığı, yapılaşmaya gidilmeden (inşaata başlamadan) önce onaylı imar planları ve vaziyet planı ile birlikte idareden “izin” alınması gerektiğinin yönetmelik maddeleri gereği zorunlu olduğu bildirilmiştir.

Planlama alanı bahsi geçen karayolundan cephe ya da bağlantı (kavşak) almamakta, kamulaştırma sınırlarına dahil olmamakta, daha önce yapılmış olan küçük sanayi sitesinin iç yollarına bağlanarak ulaşımını sağlamaktadır.

Planlama sınırı ise “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”in 1. maddesinin (b) fıkrasında *“...Karayollarının her iki tarafında sınır çizgisine elli metre mesafe içinde olup geçiş yolları ile karayoluna bağlantı yapmaksızın (a) bendinde sayılan yapı ve Tesisler..”* şeklinde belirtilen elli metrelik mesafe içerisinde kalmaktadır. Dolayısıyla planlama sınırı olarak belirlenen alanda karayolu kenarından elli metrelik mesafe içinde kalan yapıların yönetmelik gereğince idarenin onayı ile inşa edilebileceği bilinmektedir.

Bu kapsamda 2918 sayılı Kanun ve yönetmelikleri ile ilişkili ya da çelişen bir duruma düşülmemesi için, düzgün olmayan parsel geometrisi de göz önünde bulundurularak, bahsi geçen elli metrelik mesafe içinde kalan yaklaşık 1.215 m²lik alanın park, ağaçlandırılacak alan vb, bir kullanımla değerlendirilmesinin uygun olacağı tespit edilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün 23.12.2020 tarih ve 3616574 sayılı yazısında, *“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu sahada Kurumumuz görev, yetki ve sorumlulukları kapsamında tescilli bir korunan alanın yer almadığı tespit edilmiş olmakla birlikte imara konu uygulamalarda mer'i mevzuat hükümlerine uyulması*

kaydıyla söz konusu planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.” denilerek, alanda idarenin görev, yetki ve sorumluluğu kapsamında tescilli bir alanın bulunmadığı, mevzuat hükümlerine uyulmak kaydıyla da planlama çalışmalarının yapımında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

İller Bankası A.Ş. Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı’nın 05.01.2021 tarih ve 292 sayılı yazısında, “...bahsi geçen alanda Bankamızın herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.” denilerek, idarenin alanda herhangi bir çalışmasının bulunmadığı bildirilmiştir.

T.C. Bayburt Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün 18.01.2021 tarih ve 121896 sayılı yazısında, “Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından hazırlanan etüt raporunda; toplam talep alanının 38,9299 ha (389.298,64 m) olduğu, 34,7856 ha (347.856,12 m)lık kısmının "Tarım Dışı Alan" olduğu, 4,1442 ha (41.442,52 m) alanın sınıfının "Sulu Mutlak Tarım Arazisi" olduğu, yapılması planlanan uygulama imar planı talebinin alternatifinin bulunmadığı ve tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmadığı belirlenmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesinde "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz...", Uygulama Talimatının 9. Maddesinin 7. Fıkrasında "Kanun kapsamında, tarım dışı amaçla kullanılmak üzere talep edilen arazi ile ilgili; arazi etüt raporunda tespit edilen arazi sınıfının mutlak tarım arazisi, özel ürün arazisi, dikili tarım arazisi veya sulu tarım arazisi olması halinde doğrudan valilikçe reddedilecek..." ile Uygulama Talimatının 1. Maddesinin 2. fıkrasında "Bu Talimat; Tarım dışı alanlar ile 6831 sayılı Orman Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan, tarım arazilerini kapsar." hükümleri bulunmaktadır.

Bu itibarla İlimiz Merkez İlçesi Gümüşsu Köyü sınırları içerisinde bulunan ve yapılması planlanan Yeni Küçük Sanayi Sitesi Amaçlı Uygulama İmar Planı talebi yazımız ekindeki krokide Tarım Dışı Alan olarak belirtilen 34,7856 hektarlık alanda uygulanmasında 5403 Sayılı Kanun kapsamında sakınca bulunmamaktadır. Ekteki krokide "Sulu Mutlak Tarım Arazisi olarak belirtilen 4,1442 hektarlık alanda ise 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında uygun görülmemiştir.” denilerek, yaklaşık 38,93 ha’lık talep alanının 34,79 ha’lık kısmının Tarım Dışı Alan olduğu, 4,14 ha alanın sınıfının sulu mutlak tarım arazisi olduğu, talebin alternatifinin bulunmadığı ve tarımsal kullanım bütünlüğünü bozmadığı belirtilmiştir.

5403 sayılı Kanun’un gereklilikleri belirtilerek, yazı eki krokide tarım dışı alan olarak belirtilen 34,79 ha’lık alanın planlanmasında sakınca olmadığı, yine aynı yazı eki krokide sulu

mutlak tarım arazisi olarak belirtilen 4,14 ha'lık alanda ise planlama çalışmalarının uygun görülmediği bildirilmiştir. Bahsi geçen 4,14 ha'lık sulu tarım arazisinin planlama çalışmaları kapsamında, tarım arazisi olarak ayrılıp korunmasının uygun olacağı tespit edilmiştir.

T.C. Erzurum Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2021 tarih ve 150475 sayılı yazısında, *“Bahse konu alanda herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamaktadır. Ancak bahse konu alanlarda herhangi bir tabiat varlığına (fossil kalıntısı, yer altı mağarası vb.) rastlanması durumunda Şube Müdürlüğümüze haber verilmesi gerekmektedir.”* denilerek, alanda herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydının bulunmadığı, ancak herhangi bir tabiat varlığına (fossil kalıntısı, yer altı mağarası vb.) rastlanması durumunda ise idareye haber verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Tarım ve Orman Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2021 tarih ve 1069143 sayılı yazısında, *“Konu incelemiş olup, plan çalışmalarında ve alandaki faaliyetlerde aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekli görülmektedir.”*

1- Çoruh Nehri üzerinde, Kuruluşumuzca yapılan taş tahkimatların aynen muhafaza edilmesi, Çoruh Nehri yatak kesitine müdahale edilmemesi, emniyetli akış şartlarının korunması ve taşkın kontrol tesislerinden itibaren asgari 6 metre genişliğinde devamlılığı olan işletme ve bakım yolu bırakılması gerekmektedir.

2-İslahlı ya da ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olaylar (membadan heyelan kütleleri, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması, Q_{500} taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde de taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır. Bu nedenle planlı alanlar imar tip yönetmeliğinde belirtilen *“Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz”* hükmüne uyulması gerekmektedir. Bu hükmünde belirtilen *“dere kret kotu”* olarak, *“taşkın kontrol tesisi üst kotu”* dikkate alınmalıdır. Ayrıca ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin alınması ve oluşabilecek can ve mal kaybında kurumumuzun sorumlu tutulmaması, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir.

3-Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması gerekmektedir.

4- Söz konusu alanın Çoruh Nehri Akifer alanında kaldığı tespit edilmiştir. Akifer alanlar “167 sayılı Yeraltı suları Hakkında Kanun”, “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” ve “İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ” tarafından korunmaktadır. Akifer alanı koruma önlemleri olarak;

-Akifer alanını oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özellikleri değiştirilmemelidir.

-Atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yeraltı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddeler YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanmamalıdır.

-Akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atık hiçbir şekilde ortama boşaltılmamalıdır.

-Yapılacak çalışmalarda yeraltı ve yerüstü su kaynakları ile akarsulara olumsuzluk verecek hiçbir uygulama ve işletme şeklinin yapılmaması gerekmektedir.

-Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak foseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdaki emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılmalıdır.

-Arıtılmış dahi olsa atık suların akifer sahalarına direk ya da dolaylı deşarjı "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" Madde 5'e göre uygun değildir. Çalışmalar sırasında bu durum dikkate alınmalıdır.

-Faaliyetten dolayı içme ve kullanma suyunun zarar görmesi halinde ilgilisi tarafından bu suyun başka kaynaklardan temin edileceği taahhüt edilmelidir.

5-Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü'nün hali hazırda kullanmakta olduğu sulama arki ve küçük sanayi sitesi altındaki arklar'a ait güzergâhlar yazımız ekinde kml dosyasında gösterilmiş olup bu hususta ilgili kurumlardan ayrıca görüş alınması gerekmektedir.” denilerek, Çoruh Nehri üzerinde idarece yapılan taş tahkimatların muhafaza edilmesi, yatak kesitine müdahale edilmemesi, emniyetli akış şartının korunması ve taşkın kontrol tesislerinden itibaren asgari 6 m. genişliğinde devamlılığı olan işletme ve bakım yolunun bırakılması, “...su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz.” hükmüne uyulması, bu hükümde “dere kret kotu”

olarak “taşkın kontrol tesisi üst kotu”nun kabul edilmesi, ani su baskınları, taşkın olasılığı ve diğer hususlar için gerekli tedbirlerin alınması, olası can ve mal kaybından idarenin değil talep sahibinin sorumlu olacağının bilinmesi, yamaç ve yağmur sularının belediye altyapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması, alanın Çoruh Nehri akifer alanında kaldığı için ilgili kanun ve yönetmeliklerle korunduğundan bahisle; akifer alanını oluşturan alüvyon zeminin yapısı ve özelliklerinin değiştirilmemesi, atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek yeraltı suyuna taşınabilecek nitelikteki maddelerin YAS besleme havzası içerisinde zeminde doğrudan depolanmaması, akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığın hiçbir şekilde ortama boşaltılması, yapılacak çalışmalarda yeraltı ve yerüstü su kaynakları ile akarsulara olumsuzluk verecek hiçbir uygulama ve işletme şeklinin yapılmaması, sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak fosseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdan emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılması, arıtılmış dahi olsa atık suların akifer sahalarına direk ya da dolaylı deşarjının ilgili yönetmeliğe göre uygun olmadığına bilinmesi, faaliyetten dolayı içme ve kullanma suyunun zarar görmesi halinde ilgilisi tarafından bu suyun başka kaynaklardan temin edileceğinin taahhüt edilmesi, Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü’nün hali hazırda kullanmakta olduğu sulama arkı ve küçük sanayi sitesi altındaki arklara ait güzergahların yazı ekinde verilmiş olduğu ve bu güzergahlar ile ilgili kurumdan ayrıca görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü’nün 21.05.2021 tarih ve 1179468 sayılı yazısında, “*Bayburt İli Merkez İlçesi Gümüşsu Köyü sınırları içerisinde 208 ada 1 parsel nolu taşınmazın Mera, 208 ada 2 parsel nolu taşınmazların Fidanlık ve 208 ada 37 parsel nolu taşınmazın Malzeme Alanı olduğu tespit edilmiş olup, halihazırda kullanılmaktadır olan sulama arkı ve küçük sanayi sitesi altındaki arkların üzerlerinin kapatılmaması, sulama arkına zarar verilmemesi ve sulama arkının bozulması durumunda gerekli düzeltmelerin yapılması şartı ile ; ilgili taşınmazlar 6831 sayılı kanun kapsamında olmadığından sulama arklarının güzergahlarının geçmesinde Kurumumuz açısından herhangi bir sakınca yoktur.*” denilerek, halihazırda kullanılmakta olan sulama arkı ve küçük sanayi sitesi altındaki arkların üzerlerinin kapatılmaması, sulama arkına zarar verilmemesi ve sulama arkının bozulması durumunda gerekli düzeltmelerin yapılması şartı ile ilgili taşınmazların da 6831 sayılı Kanun kapsamında olmadığından, sulama arklarının güzergahlarının geçmesinde idare açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

“6. MÜLKİYET BİLGİSİ” başlığında da belirtildiği üzere, İdare görüşünde belirtilen 208 ada 1 nolu taşınmaz planlama sınırı içerisinde bulunmadığı, ana taşınmaz niteliği fidanlık olarak

tanımlanan 208 ada 2 ve 36 nolu parsellerin geçici fidan yetiştiriciliği, ana taşınmaz niteliği malzeme alanı olarak tanımlanan 208 ada 37 nolu parselin geçici malzeme alanı amaçlarıyla kullanıldığı, tapu üzerinde de herhangi bir şerh ve tahsisin bulunmadığı görülmektedir.

13. PLAN KARARLARI

Planlama alanı kapsayan daha önce yapılmış ve yürürlükte olan başka bir plan bulunmadığından, alanın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında Küçük Sanayi Alanında yer alacak faaliyet kollarının talep ve ihtiyaçları doğrultusunda parselasyona uygun düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

393.655,51 m² büyüklüğündeki planlama alanı Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud. Devlet Yolundan cephe ya da bağlantı (kavşak) almamakta, kamulaştırma sınırlarına dahil olmamakta, daha önce yapılmış olan küçük sanayi sitesinin iç yollarına bağlanarak ulaşımını sağlamaktadır. Alanın yakın çevresi ile ulaşımı, komşu sanayi alanı ile birleşen ve doğu-batı aksında belirlenen 12 metrelik 2 farklı taşıt yolu ile sağlanmıştır.

Planlama sınırının 1.215 m²lik kısmı ise “Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik”in 1. maddesinin (b) fıkrasında “...Karayollarının her iki tarafında sınır çizgisine elli metre mesafe içinde olup geçiş yolları ile karayoluna bağlantı yapmaksızın (a) bendinde sayılan yapı ve Tesisler..” şeklinde belirtilen elli metrelik mesafe içerisinde kalmaktadır.

Bu kapsamda 2918 sayılı Kanun ve yönetmelikleri ile ilişkili ya da çelişen bir duruma düşülmemesi için, düzgün olmayan parsel geometrisi de göz önünde bulundurularak, bahsi geçen elli metrelik mesafe içinde kalan yaklaşık 1.215 m²lik alanın park, ağaçlandırılacak alan vb, bir kullanımla değerlendirilmiştir.

Alan içerisindeki erişimde ise kamyon ve tır dönüş çapları da göz önünde bulundurularak yine 12 metrelik taşıt yolları tercih edilmiştir.

Sanayi yapı adaları ise dikdörtgen formlarda ve arazi ile uygun büyüklüklerde tasarlanmıştır. Yıldırım Çayı’nın batısı doğal karakteri korunacak alan olarak ayrılmışken doğusu ise planlama çalışmalarında yapılaşacak bölge olarak belirlenmiştir. Sanayi alanlarında E:1,00 ve Yençok:7,50 m. yapılaşma koşulu getirilmiştir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır.

Mevcut Küçük Sanayi Sitesi ile uyumluluğun gözetilmesi adına planlama alanına dâhil edilen 4.356,87 m²lik tescil harici alanlarda, yollar, parklar ve az bir kısımda da küçük sanayi alanı

planlanmıştır. Bu alanları 294,27 m² ile küçük sanayi sitesi, 1.047,65 m² ile park, 3.109,28 m² ile yol oluşturmaktadır.

Proje alanının merkezi olan bölgeye kentsel donatı alanları ile ticaret kullanımlı yapı adaları önerilmiş ve tüm sanayi sitesinin bu hizmetlere mümkün mertebe eşit erişimi sağlanmıştır. Ayrıca alanın kuzey batı kısmına da ticaret ve sosyal tesis alanları önerilmiştir.

Ticaret alanı olarak planlanan 4.311,69 m²lik (%1,11) alanda, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır. Ticaret alanlarında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

İdari hizmet alanı olarak planlanan 3.092,49 m²lik (%0,79) alanda, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır. İdari hizmet alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Sağlık alanı olarak planlanan 2.076,14 m²lik (%0,53) alanda, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır. Sağlık alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Sosyal tesis alanı olarak planlanan 2.689,90 m²lik (%0,69) alanda, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır. Sosyal tesis alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Cami alanı olarak planlanan 1.498,43 m²lik (%0,38) ibadet alanında, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=Serbest olarak planlanmıştır. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak planlanmıştır. İbadet alanında yapılacak Cami'nin projelendirmesi ilgili bakanlıkça yapılacaktır.

Dikdörtgen ve eşit derinlikli formlarda tasarlanan sanayi yapı adalarının ardından mevcut planlama parsellerinin (208 ada 2, 36 ve 37 parseller) düzgün olmayan köşe ve kenarları ile uyumlu yeşil bantlar oluşturularak sanayi kirliliğinin kentsel alanlardan izole edilmesi sağlanmıştır. Yeşil bantlar sanayi adalarını çevrelemekte ve yer yer 60-80 metre ada derinliğine ulaşmaktadır.

Park alanları için peyzaj projeleri hazırlanacak olup içerilerinde sökülüp takılabilir olsa dahi teknik altyapı ihtiyaçları dışında hiçbir yapılaşmaya ve ticari faaliyete izin verilmeyecektir.

Planlama alanının 13.205,81 m²si (%3,39) doğal karakteri korunacak alan olarak, 45.469,84 m²si (%11,68) ise dere ve kanal (sulama arkı) alanı olarak ayrılmıştır.

T.C. Bayburt Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün, 18.01.2021 tarih ve 121896 sayılı kurum görüşü doğrultusunda 5403 sayılı Kanun'un gereklilikleri belirtilerek, yazı eki krokide sulu mutlak tarım arazisi olarak belirtilen 4,14 ha'lık alanda ise planlama çalışmalarının uygun görülmediği bildirilmiştir. Bu nedenle planlama alanının 40.917,40 m²'si (%10,51) sulu mutlak tarım arazisi olarak ayrılmıştır. Kalan 525,12 m² alan ise T.C. Tarım ve Orman Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Etüt, Planlama ve Tahsisler Dairesi Başkanlığı'nın 13.04.2021 tarih ve 1069143 sayılı yazısına istinaden, Yıldırım Çayı taşkın kontrol tesislerinden itibaren 10 metre genişliğinde devamlılığı olan işletme ve bakım yolu olarak bırakılmıştır.

Komşu sanayi sitesi ile bütünlüğü sağlanarak, ağır vasıtaların, otomobillerin, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanan 12 metrelik taşıt yollarının profilleri ihtiyaca göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, otomobil parkı ve geçici tır parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir. Planlama alanının 83.366,98 m²'si (%25,80) taşıt ve yaya yollarına ayrılmıştır.

Küçük Sanayi Sitesi Alanları

Planlama alanında Küçük Sanayi Sitesi kurulum amacı; Benzer iş kollarında çalışan işletmelerin aynı site içinde toplanmasıyla, bölgesel ihtiyaçlar daha kolay ve ekonomik olarak karşılanabilmekte, işyerlerine yeni teknolojinin sokulması kolaylaşmakta ve böylece kalkınma hamlemize en küçük işletmeden başlayarak destek sağlanmaktadır. Küçük Sanayi Sitesinin kuruluşu ile,

- Sanayinin disipline edilmesi,
- Şehrin planlı gelişmesine katkıda bulunulması,
- Birbirini tamamlayıcı ve birbirinin yan ürününü teşvik eden sanatkârların bir arada ve bir program dâhilinde üretim yapmalarıyla, üretimde verimliliğin ve kâr artışının sağlanması,
- Sanayinin az gelişmiş bölgelerde yaygınlaştırılması,
- Tarımsal üretimin ve tarımsal faaliyetlerin sanayide etkin bir biçimde değerlendirilmesinin sağlanması,
- Sağlıklı, ucuz, güvenilir bir altyapı ve ortak sosyal tesisler kurulması hedeflenmektedir.

Planlama alanında Küçük Sanayi Sitesinde, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Parselasyon oluşumu ise Küçük Sanayi Sitesinde yer alacak faaliyet kollarının türlerine ve ihtiyaçlarına göre en az 200 m² olacak şekilde sağlanacaktır.

Planda 208 Ada 2, 36 ve 37 parselleri ve bir kısım tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 393.655,51 m²'lik alanın 120.196,08 m²'si (%30,88) küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır.

Alanda yapılması planlanan sanayi sitesinin toplam 120.196 m² kapalı alana (inşaat alanı) sahip olması beklenmektedir.

Ticaret Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi kurulması için ayrılan alanda sanayi faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesi için diğer kentsel alanların da planlanması gerekmektedir. Özellikle sanayide çalışanların (hizmet verenlerin) ve hizmet alanların günlük ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri ve zaman geçirebilecekleri alanlara ihtiyaçları vardır. Servis sürecinde gereksinim duyulabilecek kısa zamanlı molalar ve temel alışveriş faaliyetleri için de planlama alanı içerisinde ticari alanlar önerilmiştir.

Planlama alanındaki ticaret alanında, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Ticaret alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Planlama alanının 4.311,69 m²lik (%1,11)ticaret alanı olarak planlanmıştır.

İdari Hizmet Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde yönetsel hizmetlerin gerçekleştirilebilmesi, gerek sanayi alanında gerekse sanayileşme sürecindeki yönetsel faaliyetlere ev sahipliği yapılabilmesi için ise idari hizmet alanlarına ihtiyaç vardır.

Planlama alanındaki idari hizmet alanında, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. İdari hizmet alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Planlama alanının 3.092,49 m²lik (%0,79) idari hizmet alanı olarak planlanmıştır.

Sağlık Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde sağlık hizmetlerinin verilebilmesi, gerek acil durumlarda, gerekse rutin sağlık işlerinde hizmet verilebilmesi için ise sağlık alanlarına ihtiyaç vardır.

Planlama alanındaki sağlık alanında, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Sağlık alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Planlama alanının 2.076,14 m²lik (%0,53) sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde sosyal ve kültürel hizmetlerinin verilebilmesi, büyük ölçekli toplantı ve organizasyonlar ile çeşitli kurs ve seminerlerin yapılabilmesi için ise sosyal tesis alanlarına ihtiyaç vardır.

Planlama alanındaki sosyal tesis alanında, yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=7,50 m'dir. Sosyal tesis alanında tek parselde yapılaşmaya izin verilecek olup parsel bütünlüğü korunacaktır.

Planlama alanının 2.689,90 m²lik (%0,69) sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır.

Cami Alanı

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde dini vazifelerini yerine getirmek isteyen kişilerin ibadet edebilmesi için ibadet alanlarına (cami) ihtiyaç vardır.

Planlama alanındaki ibadet alanında (cami), yapılaşma kararları Emsal=1,00 ve Yençok=Serbest olarak planlanmıştır. İbadet alanında yapılacak Cami'nin projelendirmesi ilgili bakanlıkça yapılacaktır.

Planlama alanının 1.498,43 m²lik (%0,38) ibadet alanı olarak planlanmıştır.

Park Alanları

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde dinlenme, yenilenme ve rekreatif faaliyetler için park alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Planlama alanı içerisinde olabildiğince bütüncül devamlılık gösteren park ve açık alanlar planlanmıştır. Ayrıca sanayi parsellerinin şekil ve konum itibarıyla bütünlüğünün korunabilmesi adına, planlama alanında yerleşime uygun olmayan şekilsiz ada ve bölgeler de açık ve yeşil alan olarak tasarlanarak hava dolaşımının artırılması amaçlanmıştır.

Park alanları için peyzaj projeleri hazırlanacak olup içerilerinde sökülüp takılabilir olsa dahi teknik altyapı ihtiyaçları dışında hiçbir yapılaşmaya ve ticari faaliyete izin verilmeyecektir.

Planlama alanının 72.476,88 m²si (%18,62) park alanı olarak planlanmıştır.

Doğal Karakteri Korunacak Alanlar

Yeni Küçük Sanayi Sitesi alanı kısmen hafriyat döküm sahası, kısmen otlak alanı ve kısmen de komşu sanayideki dükkânların hurdalığı olarak kullanılmaktadır. Ancak alanın içerisinden Yıldırım Çayı geçmektedir. Planlama alanını ikiye bölen çayın yakın çevresi yapılaşma için uygun olmamakla beraber çayın batı kısmında kalan araziye erişim imkânları kısıtlıdır. Bu nedenlerle

akarsu yatağı planda dere olarak, akarsu yatağının batı kısmında kalan arazi de doğal karakteri korunacak alan olarak plana işlenmiştir.

Planlama alanının 13.205,81 m²'si (%3,39) doğal karakteri korunacak alan olarak, 45.469,84 m²'si (%11,68) ise dere ve kanal alanı olarak ayrılmıştır.

Ulaşım Altyapısı (Yollar)

Yeni Küçük Sanayi Sitesi içerisinde taşıt ve yaya erişiminin sağlanabilmesi için 12 metre genişliğinde taşıt yolları önerilmiştir.

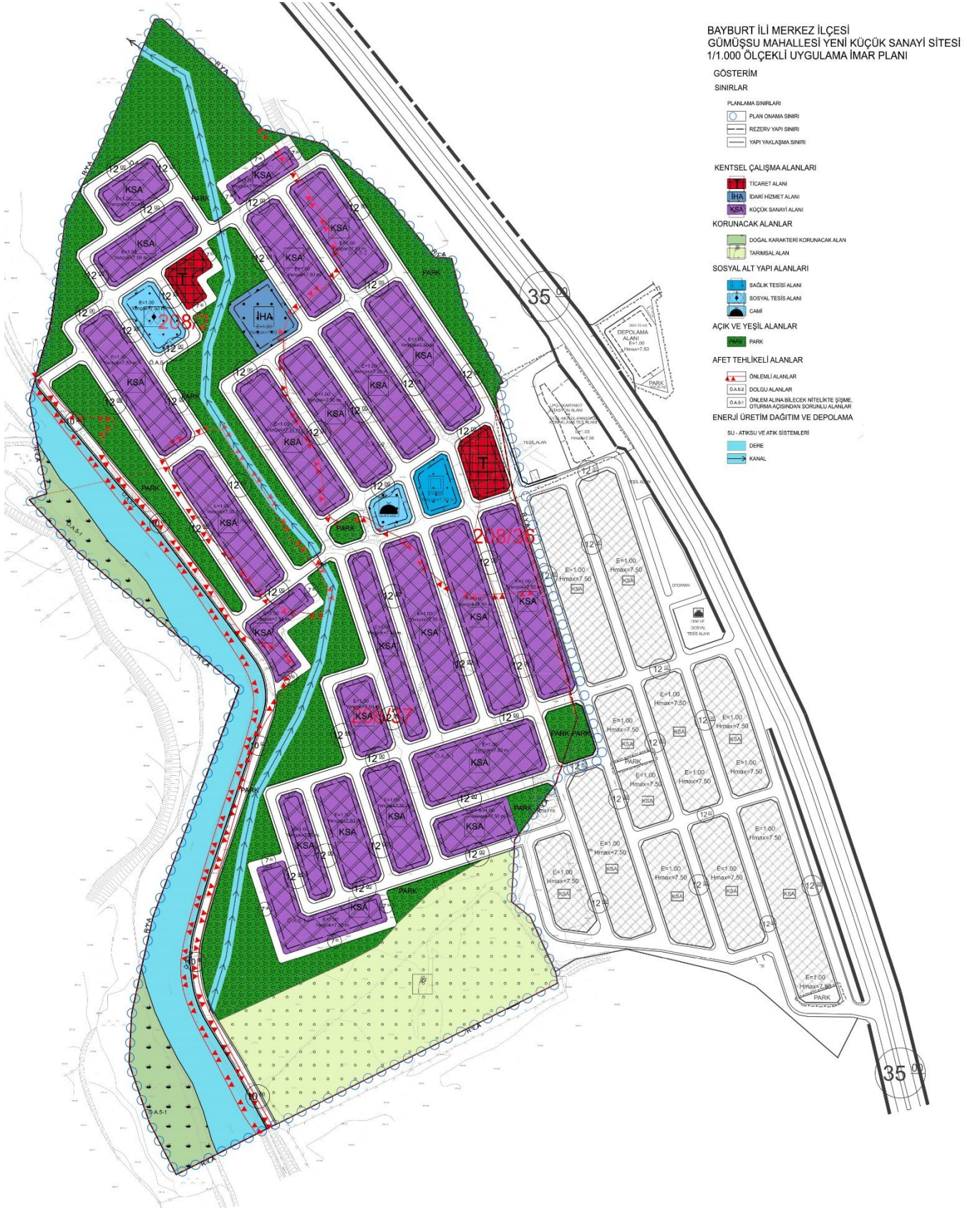
Bu yollar komşu sanayi sitesi ile bütünlüğü sağlanarak, ağır vasıtaların, otomobillerin, bisikletlilerin ve yayaların engelsiz erişimine imkân verecek şekilde süreklilik esasıyla tasarlanmıştır. Planlama alanı içerisindeki yolların profilleri ihtiyaca göre bisiklet parkı ve yolu, yaya aksı, otomobil parkı ve geçici tır parklarını kapsayacak şekilde çeşitlendirilebilecektir.

Planlama alanının 83.366,98 m²'si (%25,80) taşıt ve yaya yollarına ayrılmıştır.

Tablo 7. Yeni Küçük Sanayi Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Alan Dağılımı

ALAN ADI	ALAN (M ²)	ORAN
KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ	120196.08	30.88%
TİCARET	4311.69	1.11%
İDARİ HİZMET ALANI	3092.49	0.79%
SAĞLIK TESİSİ	2076.14	0.53%
SOSYAL TESİS	2686.9	0.69%
CAMI	1498.43	0.38%
PARK	72476.88	18.62%
DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN	13205.81	3.39%
DERE+KANAL	45469.84	11.68%
TARIMSAL ALAN	40917.4	10.51%
YOL	83366.98	21.41%
TOPLAM	389298.64	100.00%

Yeni Küçük Sanayi Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi Alan Dağılımı tablosu yukarıda verilmiştir.



Harita 15. Yeni Küçük Sanayi Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan Onama Sınırı'nın koordine özet tablosu ile sınır bilgileri aşağıdaki harita ve tablolarda verilmiştir.

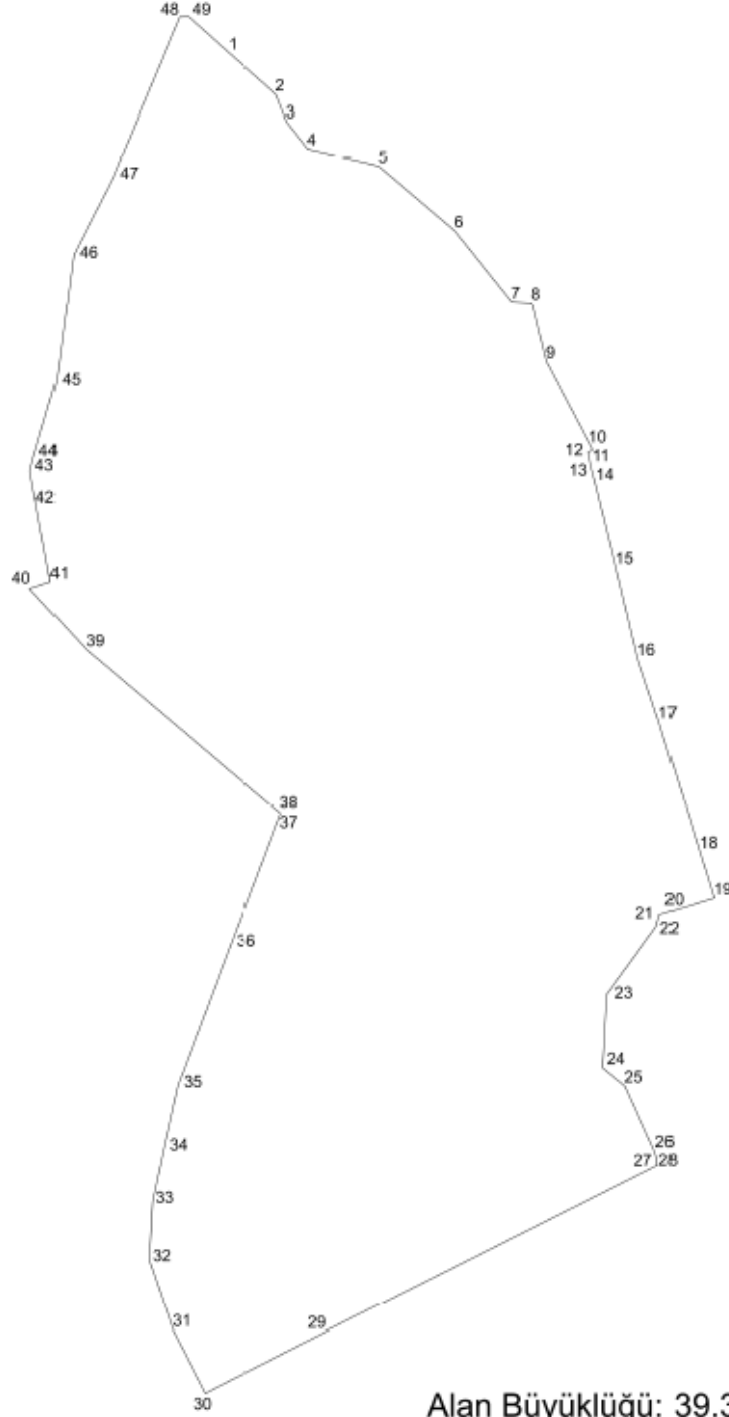
Tablo 8. Yeni Küçük Sanayi Alanı Plan Onama Sınırı Koordine Özet Tablosu

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GÜMÜŞSU MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
PLAN ONAMA SINIRI KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta No	Y	X
1	607390.514	4455189.357
2	607430.174	4455154.380
3	607439.001	4455132.292
4	607457.208	4455109.227
5	607517.863	4455094.542
6	607582.493	4455039.929
7	607631.030	4454979.534
8	607648.070	4454978.667
9	607660.715	4454927.757
10	607700.006	4454862.703
11	607695.872	4454850.512
12	607696.755	4454848.303
13	607697.984	4454840.578
14	607702.841	4454821.733
15	607719.664	4454753.219
16	607738.118	4454675.663
17	607755.905	4454622.303
18	607789.861	4454512.078
19	607802.035	4454472.944
20	607756.339	4454458.658
21	607755.974	4454457.085
22	607753.547	4454448.165
23	607711.792	4454390.926
24	607708.423	4454328.681
25	607727.372	4454313.402
26	607752.867	4454257.122
27	607753.766	4454253.803
28	607754.728	4454246.042
29	607467.284	4454102.003
30	607370.063	4454052.862
31	607342.915	4454105.788
32	607322.484	4454165.473
33	607325.179	4454215.491
34	607334.763	4454260.054
35	607346.774	4454313.536
36	607391.905	4454433.018
37	607433.755	4454543.568
38	607433.739	4454544.679
39	607269.148	4454683.392
40	607221.589	4454734.918
41	607239.386	4454740.724
42	607227.406	4454804.972
43	607221.873	4454834.881
44	607225.104	4454847.144
45	607243.783	4454910.717
46	607258.410	4455019.769
47	607291.543	4455084.658
48	607348.364	4455219.856
49	607356.025	4455219.965

PROJEKSİYON: UTM
DATUM: ITRF96
D.O.M.: 39
DİLİM GENİŞLİĞİ: 3 (DERECE)

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, GÜMÜŞSU MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI
PLAN ONAMA SINIRI KROKİSİ



Alan Büyüklüğü: 39.37 Hektar

Harita 16. Yeni Küçük Sanayi Alanı Plan Onama Sınırı Krokisi

**Bayburt İli, Merkez ilçesi, Gümüşsu Mahallesi, Rezerv
Yapı Alanı Yeni Küçük Sanayi Sitesine ilişkin 1/1.000
ölçekli Uygulama İmar Planı**

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu -52- sayfadır-

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ GÜMÜŞSU MAHALLESİ YENİ KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- REZERV YAPI SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI
- İHA İDARİ HİZMET ALANI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI

KORUNACAK ALANLAR

- DOĞAL KARAKTERİ KORUNACAK ALAN
- TARIMSAL ALAN

SOSYAL ALT YAPI ALANLARI

- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- CAMI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

- ÖNEMLİ ALANLAR
- Ö.A.5-2 DOLGU ALANLAR
- Ö.A.5-1 ÖNLEM ALINA BİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLAR

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

- DERE
- KANAL

PLAN HÜKÜMLERİ 1/2

GENEL HÜKÜMLER

- PLANLAMA ALANI SINIRI BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, 26.10.2019 TARİHLİ VE 252654 SAYILI MAKAM OLURU İLE REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEN GÜMÜŞSU MAHALLESİNİ İÇERİSİNDE YER ALAN, TOPLAMI 38.93 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEDİR.
- BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA "3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ", "2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", "DEPREM YÖNETMELİĞİ", "OTOPARK YÖNETMELİĞİ", "SU KIRILILIĞI KONTROL YÖNETMELİĞİ", "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK" VE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- "5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKÜMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA "TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ"NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
- PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KAŞAK NOKTALARI SEMATİK OLUP UYGULAMA "BAYBURT BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI"NCA ONAYLANACAK KAŞAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE İNTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
- YAPI GRUPLARINA İNTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULARINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN 03 / 11 / 2020 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK ETÜT RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISIMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASFİK EDİLMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
- İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR SINIR DAHİLİNDE İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.
- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ"NE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN, BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- T.C. KÜLTÜR TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ERZURUM KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KORULU MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 08.12.2020 TARİHİ VE 934950 SAYILI YAZISI İLE T.C. ERZURUM VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 25.01.2021 TARİHİ VE 150475 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ALANDA YAPILACAK OLAN HER TÜRÜL İNŞAAT FAALİYETİ VE HAKFIYAT ALIMINDA, HERHANGİ BİR "KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI"NA RASTLANILMASI HALİNDE "2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" GEREĞİNCE EN YAKIN MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ'NE YADA MÜLKI İDARE AMİRİNE VE T.C. ERZURUM VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NE HABER VERİLMESİ ZORUNLUDUR. GEREKSİNİM DOYULMASI HALİNDE, TRAFİK, REGAİ STASYONU, VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE PARK ALANLARI VEYA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 METRE KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİTİ İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINABİLECEKTİR.
- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİNDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN SADECE 1. BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. DİĞER BODRUM KATLAR ORTAK ALAN (SİNGAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, DEPO OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLİDİR. EMSALE DAHİL OLMAYAN ALANLAR KONUSUNDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ (YOL, SU, ELEKTRİK, HABERLEŞME, KANALİZASYON, ARITMA, FOSFETİK VB.) İLGİLİ KAMU KURULUŞLARININ ARADIĞI STANDARTLARA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.
- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞARISINDA, İLGİLİ KURUMLARIN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA TRAFİK BİNASI VB. GİBİ ALTYAPI GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAYACAK BİRİMLER İLE BİRLİKTE İLGİLİ PARSELEDE YER ALAN TESİSE AIT KONTROL NOKTASI, GİRİŞ TAĞI, GÜVENLİK KÜLLÜBELERİ GİBİ GECİCİ YAPILAR YAPILABİLİR.
- T.C. BAYBURT VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 161860 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, PROJENİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİ SİRAŞINDA HERHANGİ BİR DOĞAL AFETİN TETİKLENMESİ DURUMUNDA MEYDANA GELEBİLECEK ZARARLAR İLGİLİ VE YÜKLENCİ FİRMA TARAFINDAN TAZMİN EDİLECEKTİR.
- T.C. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15.12.2020 TARİHİ VE 294529 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN "ALANDAKİ İNŞAAT FAALİYETLERİNDE 2918 SAYILI KARAYOLU TRAFİK KANUNU VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" MADDELERİNE UYULACAKTIR. ALANDA YAPILAMAYAMA GİDİLMEYEN (İNŞAATA BAŞLAMADAN) ÖNCE ONAYLI İMAR PLANLARI YAZİYET PLANI İLE İDAREDEN İZİN ALINACAKTIR.
- T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ETÜT, PLANLAMA VE TAHSİSLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NIN 23.04.2021 TARİHİ VE 1069143 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, "ÇORUH NEHRİ ÜZERİNDE, İDARECE YAPILAN TAŞ TAHKİMATLAR AYYEN MUHAFAZA EDİLECEK, ÇORUH NEHRİ YATAK KESTİNE MÜDAHALE EDİLMEMEYECİKTİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN, "DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA SU VE KANALİZASYON İDARELERİ TARAFINDAN BELİRLENEN SU TAŞKIN RİSKİ BULUNAN PARSELLERDE, İSKÂN EDİLEN KATIN TABAN KOTU İLE BİNA, OTOYAK GİBİ GİRİŞ KOTLARI, SÜSEVİYESİNE, GÖRE HESAPLANAN DERE KRET KOTU SEVİYESİNİN EN AZ 1,50 M. ÜZERİNDE OLMALIDIR. BODRUM KAT YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOYAK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ" HÜKÜMÜNE UYULACAKTIR. BU HÜKÜMDE BELİRTİLEN "DERE KRET KOTU" OLARAK, "TAŞKIN KONTROL TESİSİ ÜST KOTU" DİKKATE ALINACAKTIR. AYRICA ANI SU BASKINLARI, TAŞKIN OLASILIĞI VE DİĞER HUSUSLAR İÇİN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI VE OLUŞABİLECEK CAN VE MAL KAYBINDAN DİŞİ SORUMLU TUTULAMAZ. SORUMLULUK TALEP SAHİBİDİR.
- YAMAÇ VE YAĞMUR SULARI BELEDİYE ALT YAPI ŞEBEKESİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEK VE MENFEZ GEÇİŞLERİNDE MANSAP SARTLARI SAĞLANACAKTIR.
- SÖZ KONUSU ALAN ÇORUH NEHRİ AKİFER ALANINDA KALDIĞI TESPİT EDİLDİĞİNDEN, "167 SAYILI YERALTISULARI HAKKINDA KANUN", "YERALTI SULARININ KIRILNEMEYİ VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "İÇME SUYU TEMİN EDİLEN AKİFER VE KAYNAKLARIN KORUMA ALANLARININ BELİRLENMESİ HAKKINDA TEBLİĞE" UYULACAKTIR.
- AKİFER ALANINI OLUŞTURAN ALÜVYON ZEMİNİN YAPISI VE ÖZELLİKLERİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECİKTİR.
- ATIK SULARLA VEYA YAĞMUR SULARI İLE ÇÖZÜNECEK YERALTI SUYUNA TAŞINABİLECEK NİTELİKTEKİ MADDELER YAS BESLEMİNE HAVZASINI İÇERİSİNDE ZEMİNDE DOĞRUDAN DEPOLANMAYACAKTIR.
- AKİFER ALANINI KIRILECEK HER TÜRÜ SIVI VE KATI ATIK HİÇBİR ŞEKİLDE ORTAMA BOŞALTILMAYACAKTIR.
- YAPILACAK ÇALIŞMALARDA YERALTI VE YERÜSTÜ SU KAYNAKLARI İLE AKARSULARA OLUMSUZLUK VERECEK HİÇBİR UYGULAMA VE İŞLETME ŞEKLİNİN YAPILMASINA MÜSADEDE EDİLMEMEYECİKTİR.
- SIVI ATIKLARIN TOPLANARAK KANALİZASYON SİSTEMİNE AKTARILMASI, KANALİZASYON SİSTEMİ YOKSA OLUŞTURULACAK FOSFETİK ÇUKURLARININ SIZDIRMAZLIĞI SAĞLANARAK ATIKLARIN ORTAMDAN ENMİYETLİ BİR ŞEKİLDE DOŞALTILARAK UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANACAKTIR.
- ARTIRILMIŞ DARI OLSA ATIK SULARIN AKİFER SARHALARINA DİREK YA DA DOŞALTI DEĞERİNİN "YERALTISULARININ KIRILNEMEYİ VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK"İN 5. MADDESİNE AYKIRI OLMASI NEDENİYLE ATIK SULARIN ORTAMDAN ENMİYETLİ BİR ŞEKİLDE DOŞALTILARAK UZAKLAŞTIRILMASI SAĞLANACAKTIR.
- FAALİYETTEN DOLAYI İÇME VE KULLANMA SUYUNUN ZARAR GÖRMESİ HALİNDE, İLGİLİŞİ TARAFINDAN BU SUYUN BAŞKA KAYNAKLARDAN TEMİN EDİLECEĞİ TAHHÜTİ EDİLECEKTİR.
- T.C. ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TRABZON ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ BAYBURT ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 21.05.2021 TARİHİ VE 1179648 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN, ALANDAN GEÇEN SULAMA ARKININ KAPATILMAMASI, SULAMA ARKINA ZARAR VERİLMEMESİ VE SULAMA ARKININ BOZULMASI DURUMUNDA GEREKLİ DÜZELTİMLERİN YAPILMASI ZORUNLUDUR.

PLAN HÜKÜMLERİ 2/2

ÖZEL HÜKÜMLER

- KÜÇÜK SANAYİ ALANI** BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞEKLİ BİTİŞİK NİZAM EMSAL:1.00 VE YENÇOK:7.50 M'DİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA İFRAZ YAPILMAKSIZIN BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, LOJİSTİK VE DEPOLAMA ALANLARI İLE ÜRETİLEN ÜRÜNLERİN TESHİRİNE YÖNELİK ÜNİTELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HER TÜRÜ ÇEVREYİ KİRLİTÇİ TESİSLER İLE YANICI, PARLAYICI-PATLAYICI, ASİNDİRİCİ ÜRÜNLER İMAL EDEN VE DEPOLAYAN TESİSLER YER ALAMAZ. PARSELİN MAHREÇ ALDIĞI TAŞIT YOLLARINDA MİNİMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 METRE, DİĞER CEPHELERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 3 METREDİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ YAPILARINDA TOPLANTI SALONLARI, YÖNETİM BİRİMLERİ, OFİS, REVİR, KREŞ, KÜTÜPHANE, YEMEKHANE VE BENZERİ FONKSİYONLAR YER ALABİLECEKTİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ YAPILARININ ÇATILARINDA, KULLANILABİLİR ALANIN; EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA, SANAYİ YAPISININ ESAS FONKSİYONU DİŞİNDAKİ OFİS, YEMEKHANE, TOPLANTI SALONU, SOYUNMA ODASI, GÜVENLİK VE BEKÇİ ODASI VB. KULLANIMLAR YAPILABİLİR.
 - YAPILACAK SANAYİ TÜRÜNÜN YAPI TEKNOLOJİSİNİN GEREKTİRDİĞİ, YAŞAM VE FAALİYET ORTAMI İÇERMEYECEK EKLENTİLER RUHSAT AŞAMASINDA GEREKÇELERİ TEKNİK RAPORLA (MEKANİK, TEKNİK, MİMARİ VE STATİK) DESTEKLENMEK VE EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KAYDIYLA EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAK VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - KENTSEL TASARIM PROJESİ KÜÇÜK SANAYİ ALANININ TAMAMINA YÖNELİK VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE DE HAZIRLANABİLİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ TESİSİNİN GEREKTİRDİĞİ YAPI TEKNOLOJİSİ İHTİYACINA GÖRE İÇ YÜKSEKLİKLER SERBEST OLUP KAT YÜKSEKLİĞİ, KOT ALINACAK NOKTALAR VE DİĞER YAPILAŞMA KOŞULLARI PLANDA BELİRLENEN ÇEKME MESAFELERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, KOT ALINACAK NOKTA, PARSEL EN ÜST KOTU AŞILMAMAK ŞARTI İLE YAPININ HİZMET ALACAGI PARSEL İÇİ YOLLARA VE/VEYA CEPHE ALDIĞI YOLA GÖRE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENİR.
 - KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ DİŞARISINDA, KOMŞU PARSEL SINIRINA EN ÇOK 5 METRE YAKLAŞMAK VE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRTİLMİK ŞARTI İLE ANA YAPININ BİR PARÇASI OLARAK ARKAD, SUNDURMA, PERGOLE, OTOPARK VE BENZERİ UYGULAMALAR YAPILABİLİR.
- TİCARET ALANLARI**: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK, NİZAM DIR. EMSAL:1.00 VE YENÇOK:7.50 M'DİR.
- SAĞLIK TESİSİ ALANLARI**: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL:1.00 VE YENÇOK:7.50 M'DİR.
- SOSYAL TESİS ALANLARI**: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL:1.00 VE YENÇOK:7.50 M'DİR.
- DİNİ TESİS ALANLARI**: BU ALANLARDA EMSAL:1.00 VE YENÇOK:SERBEST'TİR.
- İDARİ HİZMET ALANLARI**: BU ALANLARDA EMSAL:1.00 VE YENÇOK:7.50 M'DİR.