

H44-A H44-A
25-D 25-C

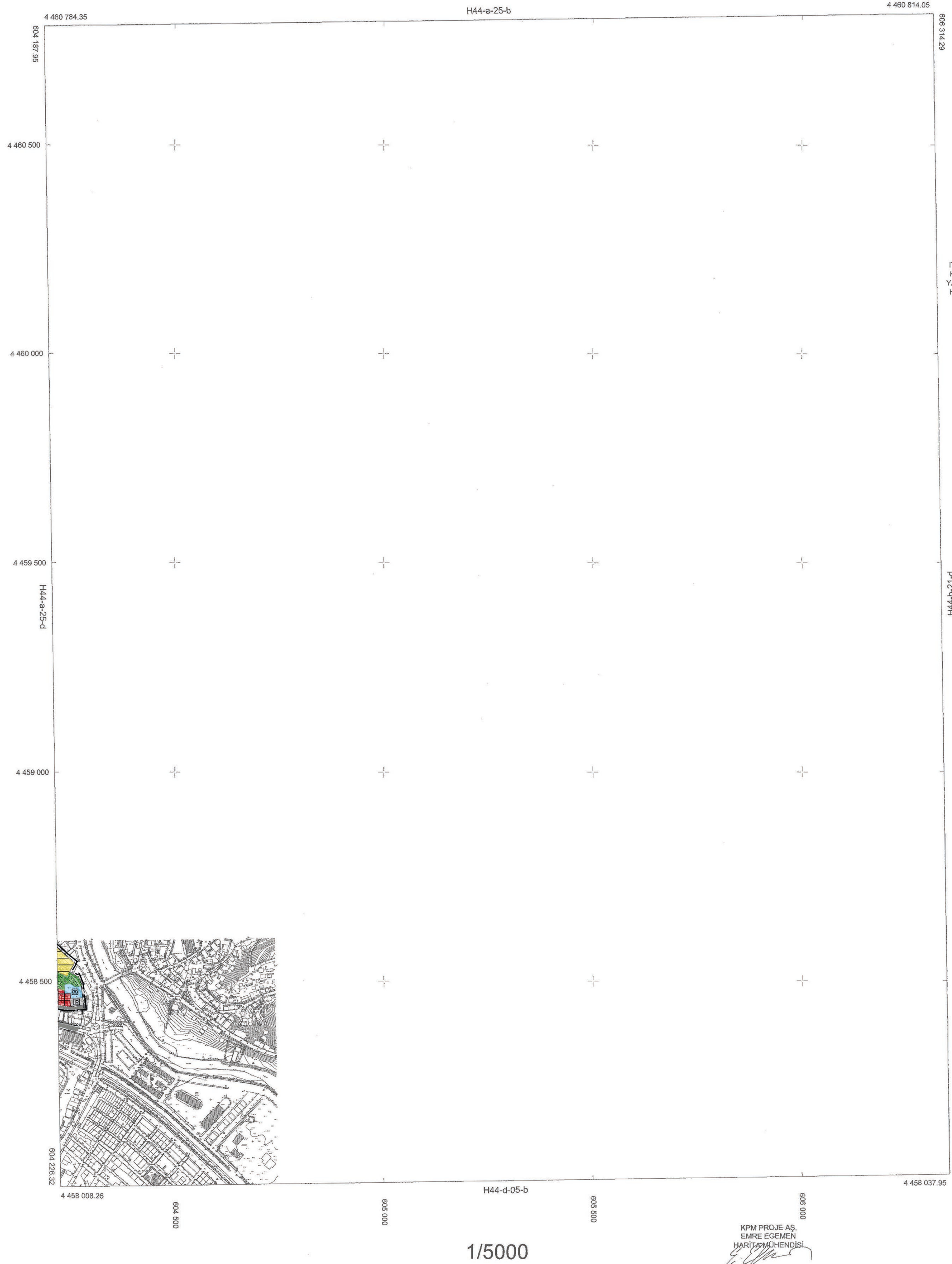
PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
Pafta no: H44A25C H44A25D	ADR-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GİRİŞ ŞEHİR PLANCISI	Barış ÖZALP
	ŞEHİR PLANCISI	Nihal YILDIZ
	ŞEHİR PLANCISI	Abdülhak İBRAHİM
	ŞEHİR PLANCISI	Muhammed BÜLBÜL
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	UZMAN	Erol Gökçe TÜRKER
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU

Dosya No : 690132035
Plan No : NİP-69584098
Ölçek : 1/5.000

Bayburt İl, Merkez İlçesi, Tuzcuzaade Mahallesi, yaklaşık 7,9
hektarlık Riskli Alanı İhale-2 paftalı- 1/5000 ölçekli Nazım
İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar-
ın Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 nolu Cumhurbaşkan-
lık Kararnameyi Hükümetleri ile 2194 sayılı İmar Kanununun 9.
Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

TC
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

01					
06					
11	A				
16					
21	22	23	24	25	



H44-A	H44-A
25-D	25-C

PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
Pafta no: H44A25C H44A25D	ADR-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GİRİŞİ ŞEHİR PLANCISI	Berî OZALP
	ŞEHİR PLANCISI	Nihal YILDIZ
	ŞEHİR PLANCISI	Abdülhak İBRAHİM
	ŞEHİR PLANCISI	Muhammed BÜLBÜL
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	UZMAN	Erol Gökçe TÜRKER
MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU	

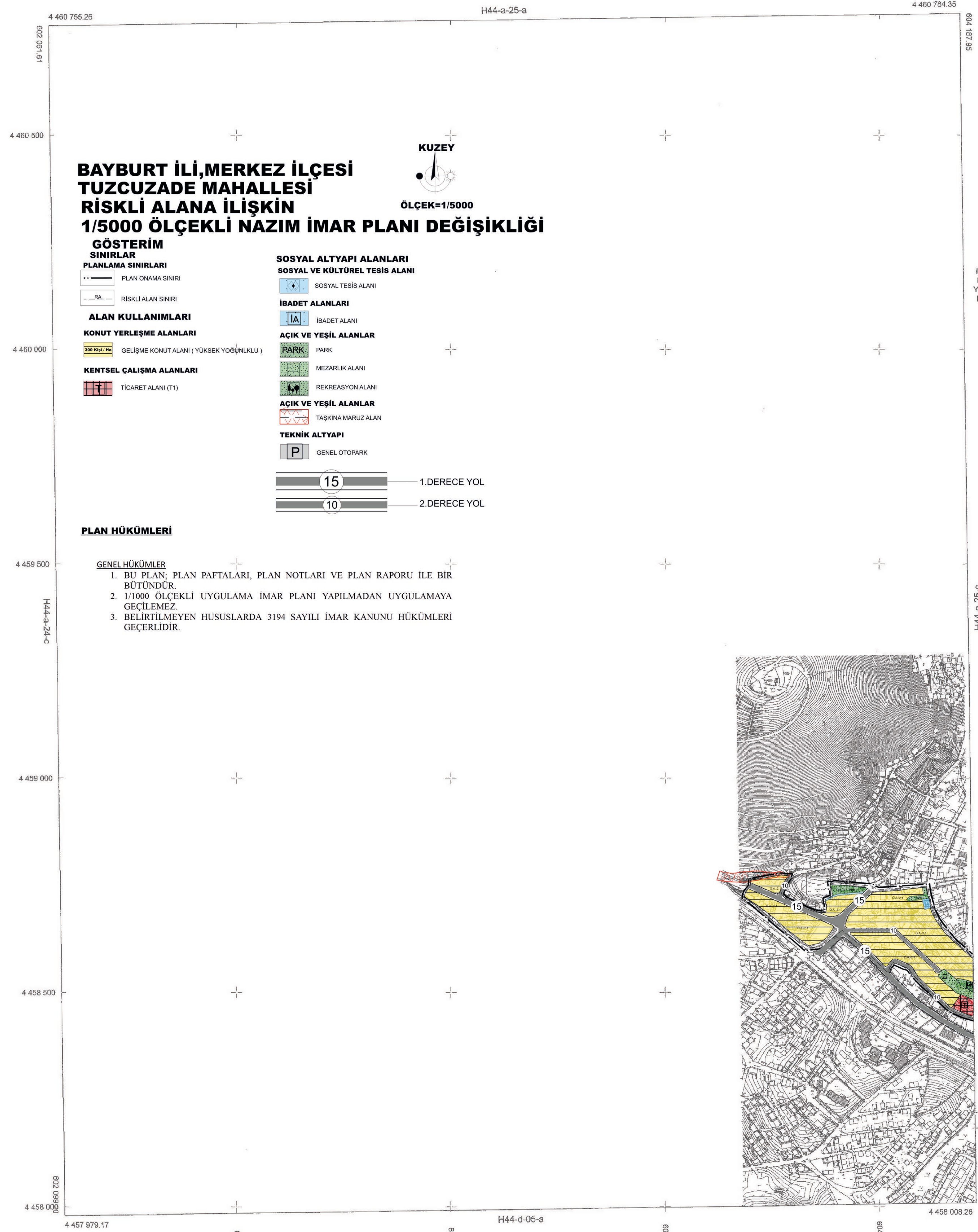
Dosya No : 490132035
Plan No : NİP-69584098
Ölçek : 1/5.000

Bayburt İl, Merkez İlçesi, Tuzcuzaade Mahallesi, yaklaşık 7,9 hektarlık Riskli Alanla İlişkin 2 paftalık- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararname ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi ayarınca re'sen onaylandı.

TC
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü a.

01					
08					
11	A				
16					
21	22	23	24	25	26

BAYBURT
H44-a-25-d



H44-A	
25-D-3-B	
H44-A	H44-A
25-D-3-C	25-C-4-D

01					
06					
11	A				
16					
21	22	23	24	25	26

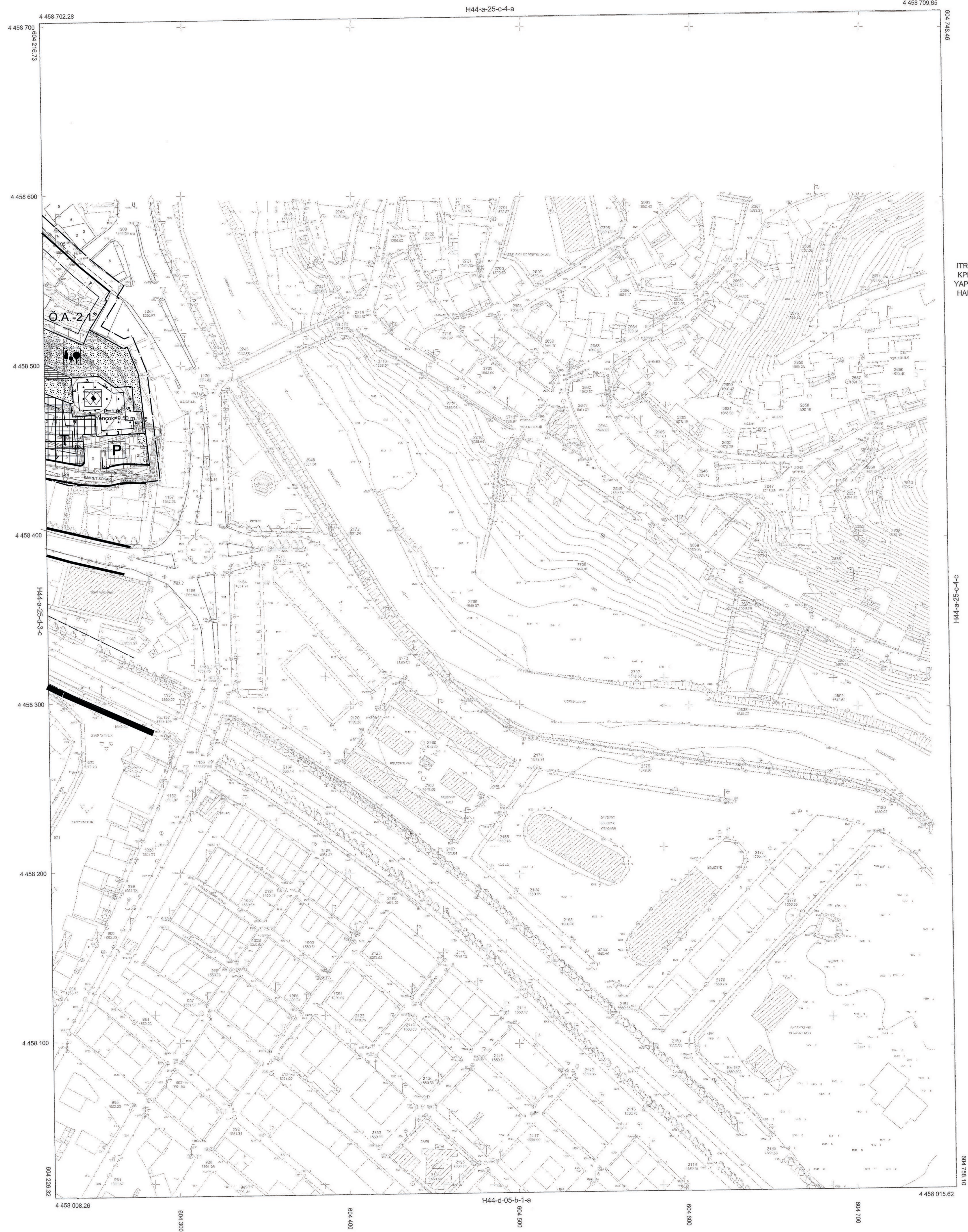
BAYBURT
H44-a-25-c-4-d

PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Planın H44A25C4D H44A25D3B H44A25D3C	ADN SOYAK İRFAT ÖZALP NİHA YILDIZ Ahmet Hakan ÖZKANCI	BAZA
PLANLAMA EKİMİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI ŞEHİR PLANCISI ŞEHİR PLANCISI	
GUDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	ŞEHİR PLANCISI UZMAN EMER EGEMEN MEDOR	

Dosya No : 690122035
Plan No : 1/1P-69674033
Çizim : 1/1/000

Bayburt İl, Merkez İlçesi, Tuzcuzaade Mahallesi, yaklaşık 7,9
hektarlık Riskli Alanın Riskin 3) parçasında 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği 6396 sayılı Afet Riski
Alınacak Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 maddesi
Çerçevesinde Kararnameyi Hükümetleri ile 3194 sayılı
İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
KPM PROJE A.Ş. TARAFINDAN
YAPILAN 3 ADET REVİZYON HALİHAZIRI
HARITA ONAYLANDI. 21.10.2020

MUHAMMETALİ AYAYİTER
HARİTA MÜHENDİSİ

ZIYA AYDIN
ŞEHİR PLANCISI

TEOMAN HAKAN ORHAN
KENTSEL TASARIM MÜDÜRÜ

BAYBURT-H44-a-25-c-4-d

1/1000

KPM PROJE A.Ş.
EMRE EGEMEN
HARİTA MÜHENDİSİ

H44-A
25-D-3-B

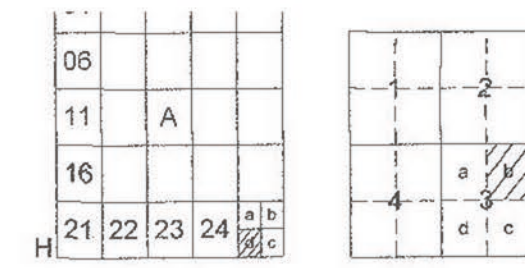
H44-A H44-A
25-D-3-C 25-C-4-D

PLANNIN İSMİ	BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Plan No: H44A25C4D H44A25D3C H44A25D3C	ADN-SOYNOK	BAZA
PLANLAMA EKİBİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI B ŞEHİR PLANCISI Nihal YILDIZ	
GÜVENLİK GÖZLEMİ	ŞEHİR PLANCISI Mahmut BULBUL ŞEHİR UZMAN Emel GÖRGE TÖRKER MEDOR Hayriye Gül YÖTÜ	

Dosya No : 690122035
Plan No : 1/1P-69674033
Ölçek : 1/1000

Bayburt İl, Merkez İlçesi, Tuzcuzaade Mahallesi, yaklaşık 7,9
hektarlık Riskli Alanı (Riska-3) kapsamındaki 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği 6396 sayılı Afet Riskli
Alanları ile İlgili Alınan Dönüşürümler Hakkında Kararın, 1 maddesi
Cümleleriyle Kararnameyi Hükümleri ile 3194 sayılı
İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

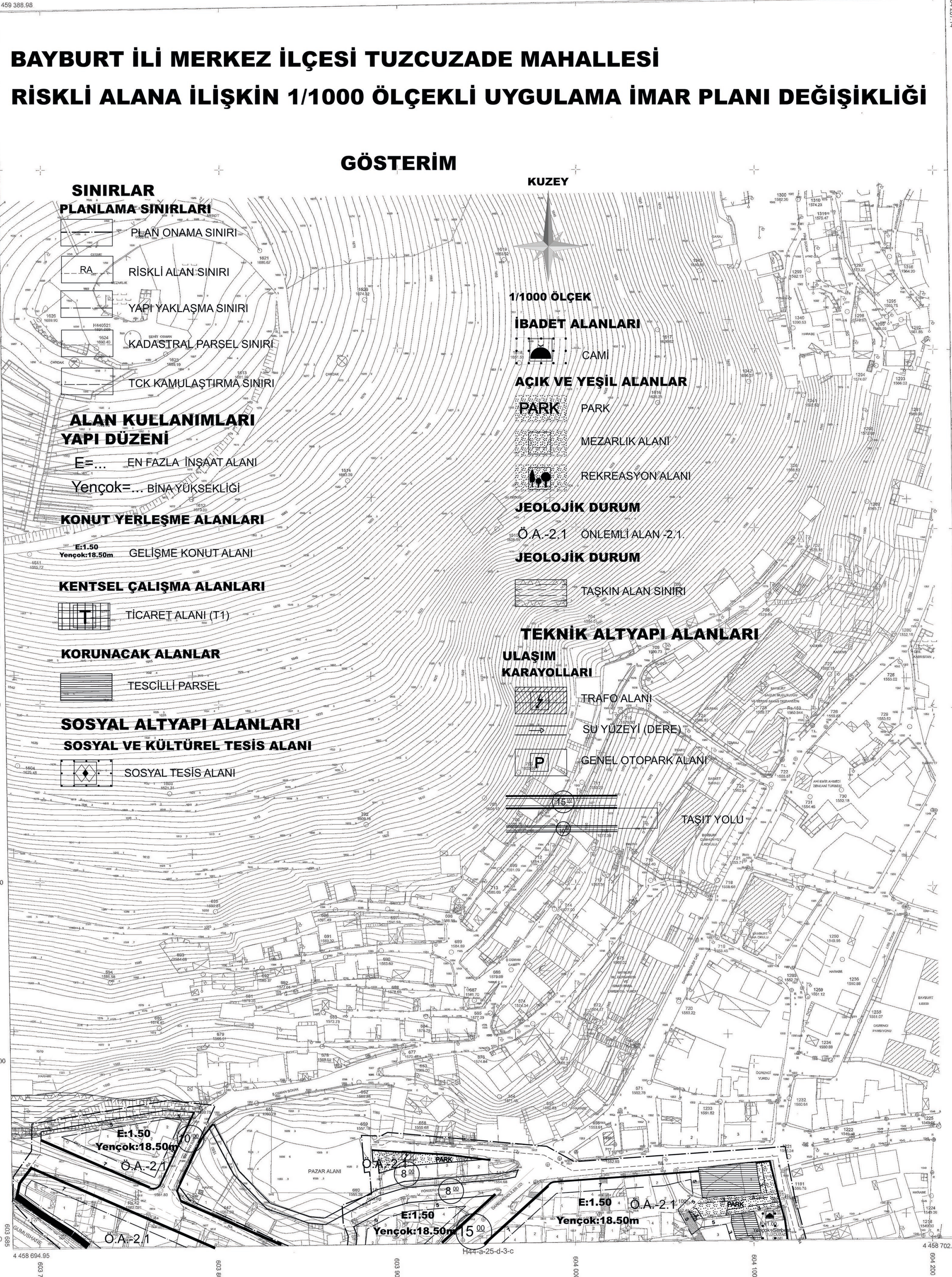
T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.



BAYBURT
H44-a-25-d-3-b

H44-a-25-d-2-c

4 459 386.30



1/1000
KPM PROJE AŞ.
EMRE BÖĞEMEN
HARİTA MÜHENDİSİ

ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
KPM PROJE AŞ. TARAFINDAN
YAPILAN 3 ADET REVİZYON HALIHAZIR
HARİTA ONAYLANDI. 21.10.2020

MUHAMMET ALI ATAYETER
HARİTA MÜHENDİSİ

ZİYA AYDIN
ŞEHİR PLANCISI

TEOMAN HAKAN ORHAN
KENTSEL TASARIM MÜDÜRÜ

BAYBURT-H44-a-25-d-3-b

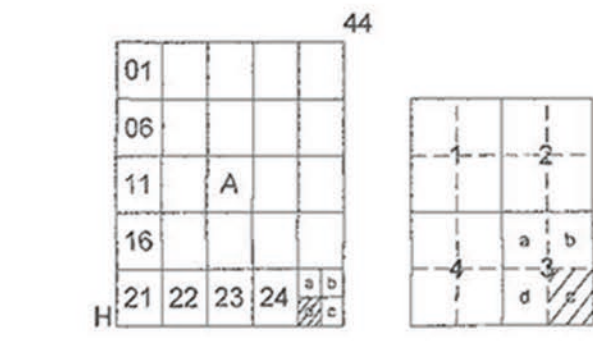
H44-A	
25-D-3-B	
H44-A	H44-A
25-D-3-C	25-C-4-D

PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DİĞERİNDEN BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Plan No: H44-a-25-d-3-b Harita No: H44-a-25-d-3-b	ADN SOYADIK	BAZGA
PLANLAMA EKİMİ	A. GÜLBUĞ ŞEHİR PLANÇISI	İrfan ÖZALP ŞEHİR PLANÇISI
ŞEHİR PLANÇISI	Abdülhak İBRAHİM	Muhammed BULBUL
GÜVENLİLİK İZLENİMİ	EMF GÖRÜŞÜ	EMF GÖRÜŞÜ
AS	MEYDAN	HAYRİYE GÜL YÖZÜ

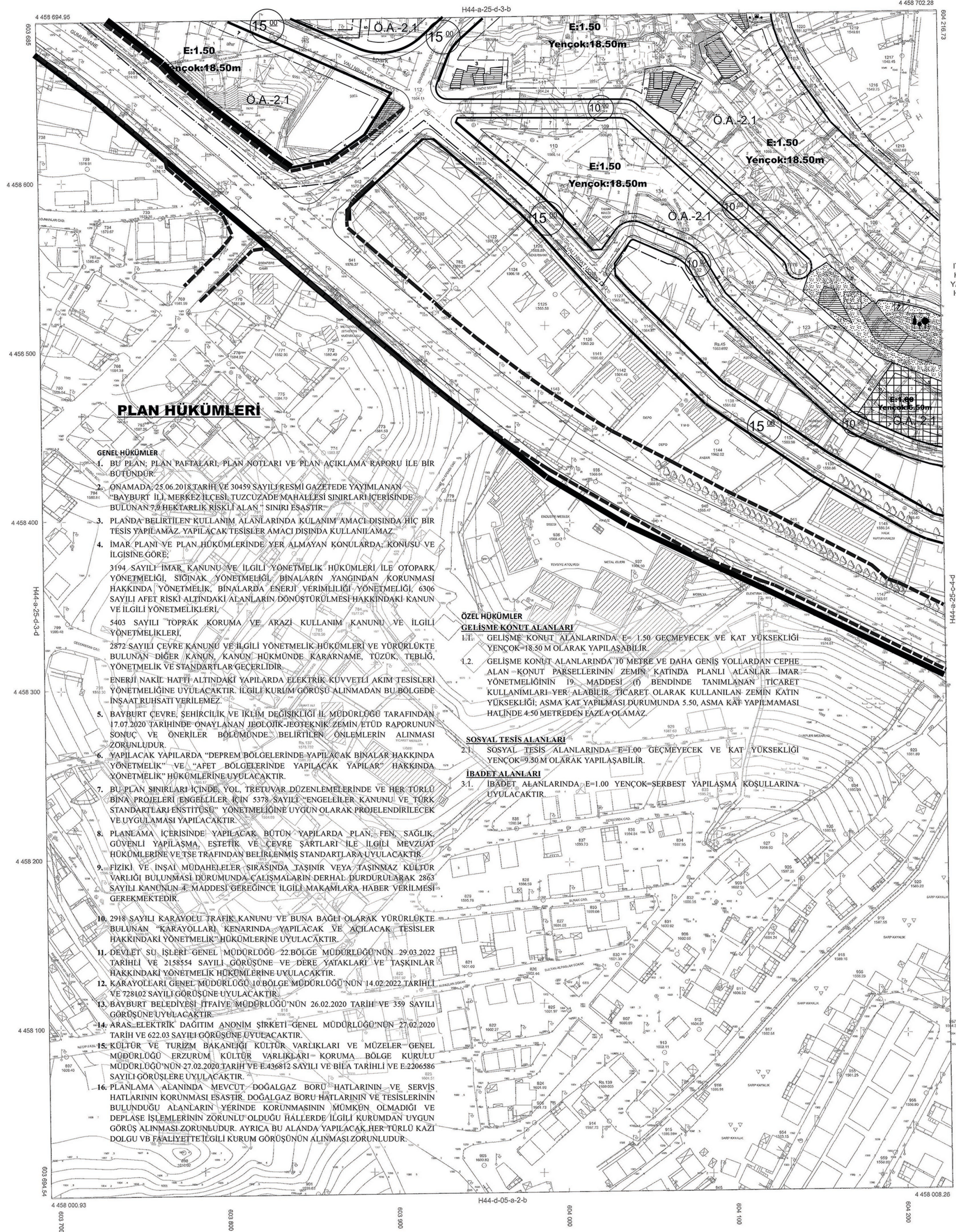
Dosya No : 690122035
Plan No : 1/1000
Çizim : 1/1000

Bayburt İl, Merkez İlçesi, Tuzcuzaade Mahallesi, yaklaşık 7,9 hektarlık Riskli Alanın Riskin 3. kademesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 1 nolu Çarşı ve Ticaret Kanunu, Kararname Hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi uyarınca re'sen onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ
BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü a.



BAYBURT H44-a-25-d-3-c



PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. ONAMADA; 25.06.2018 TARİHİ VE 30459 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN 7,9 HEKTARLIK RİSKLİ ALAN" SINIRI ESASTIR.
3. PLANDA BELİRTİLEN KULLANIM ALANLARINDA KULLANIM AMACI DIŞINDA HİÇ BİR TETİS YAPILAMAZ. YAPILACAK TETİSLER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
4. İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;
3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SİĞIRAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, BİNALARDA ENERJİ VERİMLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIM KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN DİĞER KANUN, KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME, TÖZÜK, TEBLİĞ, YÖNETMELİK VE STANDARTLAR GEÇERLİDİR.
ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TETİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
5. BAYBURT ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 17.07.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOTEKNIK-GEOTEKNIK ZEMİN ETÜD RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
6. YAPILACAK YAPILARDA "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" VE "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR" HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. BU PLAN SINIRLARI İÇİNDE, YOL, TRETUVAZ DÜZENLEMELERİNDE VE HER TÜRLÜ BİNA PROJELERİ ENGELLİLER İÇİN 5378 SAYILI "ENGELLİLER KANUNU VE TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ" YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLECEK VE UYGULANMASI YAPILACAKTIR.
8. PLANLAMA İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİLİK, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE VE TSE TRAFİNDEN BELİRLENMİŞ STANDARTLARA UYULACAKTIR.
9. FİZİKİ VE İNŞAİ MÜDAHELELER SIRASINDA TAŞINIR VEYA TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI BULUNMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DERHAL DURDURULARAK 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİNCE İLGİLİ MAKAMLARA HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
10. 2918 SAYILI KARAYOLU TRAFİK KANUNU VE BUNA BAĞLI OLARAK YÜRÜRLÜKTE BULUNAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TETİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. DEVLET SÜ İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 22.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29.03.2022 TARİHLİ VE 2158554 SAYILI GÖRÜŞÜNE VE DERE YATAKLARI VE TAŞKINLAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 10.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.02.2022 TARİHLİ VE 728102 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
13. BAYBURT BELEDİYESİ İTFAİYE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 26.02.2020 TARİHİ VE 359 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
14. ARAS-ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2020 TARİHİ VE 622.03 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAKTIR.
15. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ERZURUM KÜLTÜR VARLIKLARI KURUMU BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27.02.2020 TARİHİ VE E.436812 SAYILI VE BİFA TARİHLİ VE E.2206586 SAYILI GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
16. PLANLAMA ALANINDA MEVCUT DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE SERVİS HATLARININ KORUNMASI ESASTIR. DOĞALGAZ BORU HATLARININ VE TETİSLERİNİN BULUNDUĞU ALANLARIN YERİNDE KORUNMASININ MÜMKÜN OLMADIĞI VE DEPLASE İŞLEMLERİNİN ZORUNLU OLDUĞU HALLERDE İLGİLİ KURUMDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. AYRICA BU ALANDA YAPILACAK HER TÜRLÜ KAZI DOLGU VB FAALİYETTE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

ÖZEL HÜKÜMLER

GELİŞME KONUT ALANLARI

- 1.1. GELİŞME KONUT ALANLARINDA E= 1.50 GEÇMEYECEK VE KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50 M OLARAK YAPILABİLİR.
- 1.2. GELİŞME KONUT ALANLARINDA 10 METRE VE DAHA GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN-KONUT PARSELLERİNİN ZEMİN KATINDA PLANLI ALANLAR-İMAR YÖNETMELİĞİNİN 19. MADDESİ (F) BENDİNDE TANIMLANAN TİCARET KULLANIMLARI-YER ALABİLİR TİCARET OLARAK KULLANILAN ZEMİN KATIN YÜKSEKLİĞİ; ASMA KAT YAPILMASI DURUMUNDA 5.50, ASMA KAT YAPILMAMASI HALİNDE 4.50 METREDEN FAZLA OLMAMAZ.

SOSYAL TETİS ALANLARI

- 2.1. SOSYAL TETİS ALANLARINDA E=1.00 GEÇMEYECEK VE KAT YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=9.50 M OLARAK YAPILABİLİR.

İBADET ALANLARI

- 3.1. İBADET ALANLARINDA E=1.00 YENÇOK-SERBEST YAPILAMA KOSULLARINA UYULACAKTIR.

ITRF-96 KOORDİNAT SİSTEMİNDE
KPM PROJE AŞ. TARAFINDAN
YAPILAN 3 ADET REVİZYON HALİHAZIR
HARİTA ONAYLANDI. 21.10.2020

MUHAMMETALİ ATAYETER
HARİTA MÜHENDİSİ

[Signature]

ZİYA AYDIN
ŞEHİR PLANÇISI

[Signature]

TEOMAN HAKAN ORHAN
KENTİSEL TASARIM MÜDÜRÜ

[Signature]

[Signature]



**1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE
AÇIKLAMA RAPORU**

(Bayburt İli, Merkez İlçesi,
Tuzcuzade Mahallesi Sınırları Dâhilinde Bulunan
Yaklaşık 7,9 Hektar Büyüklüğündeki Alan)



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	I
1. GİRİŞ	5
1.1. Projenin Amacı	5
1.2. Projenin Hedefi	5
1.3. Projesinin Kapsamı ve Aşamaları	6
2. GENEL TANIM	7
2.1. Bayburt İli – Merkez İlçesi	7
2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	8
2.3. Demografi	8
2.3.1. Göç – Kentten Dışa Göç	10
2.4. Ekonomi	11
2.4.1. Sanayi	11
2.5. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu	14
2.6. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	14
2.7. Ulaşım	15
2.7.1. Havayolu	15
2.7.2. Karayolu	15
2.7.3. Demiryolu	16
2.7.4. Riskli Alan Ulaşım Durumu:	17
2.8. Tarihsel Araştırmalar	18
3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	19
3.1. İklim	19
3.2. Jeoloji Durumu	20
Sonuç ve Öneriler	20
3.3. Deprem	24
4. BAYBURT RİSKLİ ALAN'INA İLİŞKİN BİLGİLER	25
4.1. Meri Plan Kararları	26
4.1.1. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bayburt Alt Bölgesi	26
4.1.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	27
5. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	28
5.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi	28
5.2. Planlama Kararları	28
5.2.1. Gelişme Konut alanları: Planlama alanı içerisinde Gelişme Konut Alanı yaklaşık 5 ha büyüklüğünde planlanmış ve yoğunluğu 300 Kişi/ha olarak hesaplanmıştır.	28
5.2.2. İbadet Alanı: Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.03 ha büyüklüğünde İbadet Alanı planlanmıştır 28	
5.2.3. Ticaret Alanı: Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.25 ha büyüklüğünde Ticaret Alanı planlanmıştır 28	
5.2.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı: Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.1ha büyüklüğünde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.	28
5.2.5. Park Alanı: Planlama Alanı içerisinde yaklaşık 0.18 ha Park Alanı planlanmıştır.	28
5.2.6. Mezarlık Alanı: Planlama Alanı içerisinde yaklaşık 0.15 ha Mezarlık Alanı Planlanmıştır.	28
5.2.7. Genel Otopark Alanı: Planlama Alanı İçerisinde yaklaşık 0.05ha Otopark Alanı planlanmıştır.	28

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bayburt Merkez İlçe Mahalleleri Yıllara Göre Nüfusları	8
Tablo 2: Bayburt Merkez İlçe Nüfusunun Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılımı	9
Tablo 3: Bayburt Merkez İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus	9
Tablo 4: Bayburt İlçeleri Göç Durumları (2019)	10

Tablo 5: Bayburt İli'ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	14
Tablo 6. Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi, Nitelikleri ve İşlevleri	14
Tablo 7: TRA1 Bölgesi Yol Uzunlukları	15
Tablo 8: Bayburt Merkezin Başlıca İllere Mesafesi.....	16

HARİTALAR

Harita 1: Bayburt'un İlçeleri ve Merkez İlçesinin Konumu.....	7
Harita 2: Bayburt İli ve Çevre İlçeleri.....	8
Harita 3. Bayburt İli ve Yakın İlleri Arasındaki Ulaşım Ağı	16
Harita 4. Bayburt İli Deprem Haritası	24
Harita 5: Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi İle İlan Edilen Riskli Alan Sınırı	25
Harita 6. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı	26
Harita 7:Merkez Riskli Alanın 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	27
Harita 8: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	29

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/5000
Pafta No:H44A25C, H44A25D	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	Beril ÖZALP
	ŞEHİR PLANCISI	Nihat YILDIZ
	ŞEHİR PLANCISI	Ahmet Hakan BIÇKICI
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	ŞEHİR PLANCISI	Muhammet BÜLBÜL
	UZMAN	Elif Gökçe TÜRKER
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TKİ İŞTİRAKİDİR

1. GİRİŞ

Yerel yönetimlerin geçmişe oranla daha fazla maddi olanaklara sahip olması, iletişim araçlarının olumlu etkisi vb. etmenler nedeniyle yerel yönetimlerdeki riskli alan ve bölgeleri önem ve önceliklerine göre, çağdaş bir görünüme kavuşturmak, çağdaş olanaklarla donatmak için bir yarışın başladığı gözlenmektedir. Yakın bir geçmişte yasal dayanakları oluşturularak yaşama geçirilen ve kısaca “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılan süreç giderek hız kazanmaktadır. Bu süreç merkezi yönetim tarafından desteklenmekte ve yerel yönetimleri özendirilmektedir.

Bu bağlamda hem sağlıklı ve kaçak olarak gelişmiş yerleşim alanlarının konum ve alanlarının değiştirilmesi, geliştirilmesi ve yenilenmesi hem de gecekondü bölgelerinin yenilenmesi, dönüştürülmesi merkezi ve yerel yönetimlerin gündeminde yer almaktadır.

1.1. Projenin Amacı

Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle “Riskli Alan” ilan edilen ve üzerindeki sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, toplam 7.9 hektar proje alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında sürdürülebilirliğinin sağlanması, çevreye uyumlu tasarımlarla çevre kalitesinin yükseltilmesi, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasıdır. Kısacası Tuzcuzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasının yapılmasının temel amaçları:

Kentin ana ulaşım aksı üzerindeki çöküntü alanlarının dönüşümünü hızlandırmak,
Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmak amacıyla ticaret merkezinin oluşmasını sağlamaktır.

1.2. Projenin Hedefi

- Mevcut durum analizi sonucunda elde edilen veriler ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanacak plan kapsamında aşağıdaki hedefler belirlenmiştir.
- Mevcut durum analizi sonucunda elde edilen veriler ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanacak plan kapsamında;
- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Alan içerisinde afet riski taşıyan, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bertaraf edilmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı önlemlerin alınması,
- Yerbilimsel (jeolojik-jeoteknik) etütlerin plana entegrasyonu,
- Alanda potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik projelerin oluşturulması,
- Yeni iş imkânlarının oluşturulması,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,

- Bu bağlamda;
- Afet riski göz önünde bulundurularak yaşanılabilir, güvenli ve sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması,
- Alt yapı ve ulaşımı geliştirmek, kent içi yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulanabilir bir projenin hazırlanması,
- Hazırlanan projede mekânsal dönüşümün yanı sıra sosyal dönüşümün de destekleneceği göz önüne alınarak, sosyal kültürel ve benzeri donatı alanlarının kurgulanması beklenmektedir.

1.3. Projesinin Kapsamı ve Aşamaları

Planlama alanı, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci ve ek 1’nci maddeleri kapsamında Bakanlar Kurulu’nca 04.06.2018 tarihinde Riskli alan olarak kararlaştırılan ‘‘Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 7,9 hektarlık alan’’ 25 Haziran 2018 Tarihli ve 30459 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak Riskli alan ilan edilmiştir.

Tuzcuzade Riskli Alan Projesi, yukarıda açıklanan amaç ve hedefler doğrultusunda belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasını kapsamaktadır.

2. GENEL TANIM

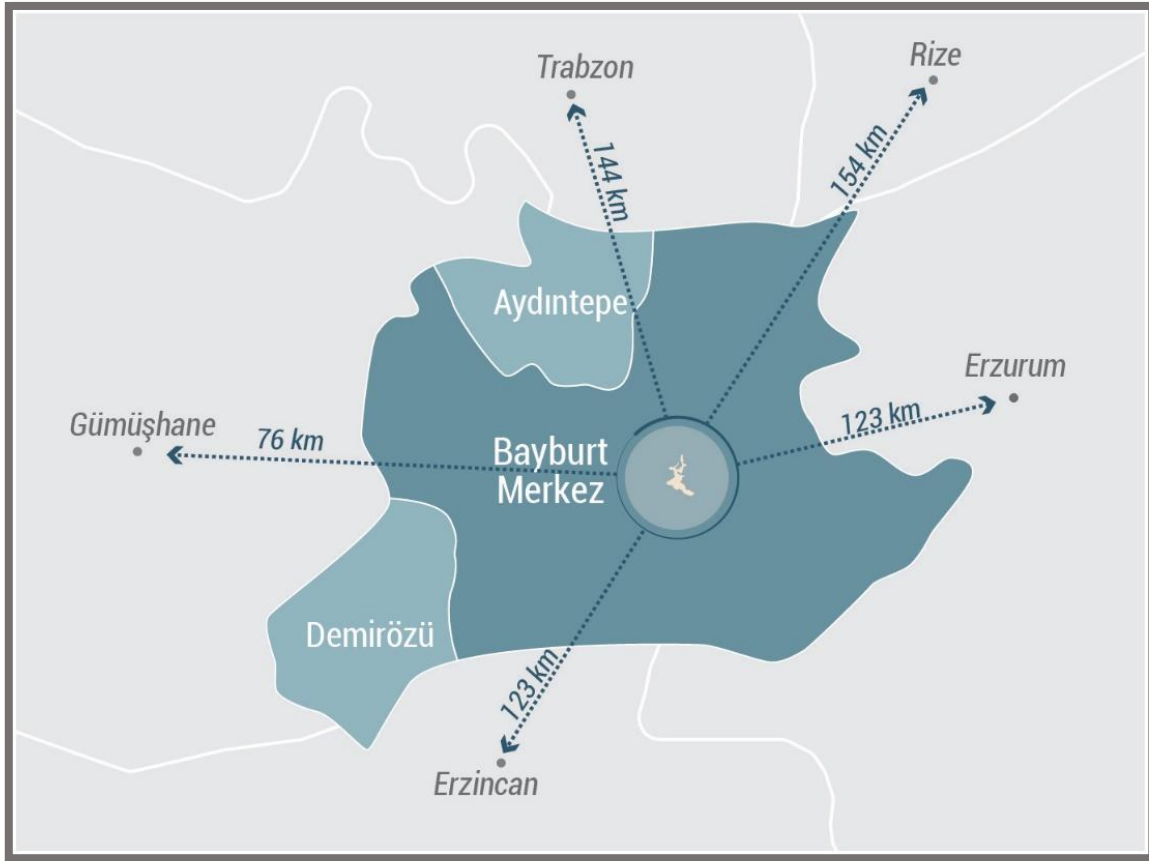
2.1. Bayburt İli – Merkez İlçesi

Bayburt ili, kuzeyden Trabzon, batı ve kuzeybatıdan Gümüşhane, kuzeydoğudan Rize, doğu ve güneydoğudan Erzurum ile güneyden (güneybatıdan) Erzincan illeriyle sınırlıdır. Bu sınırlar içinde ilin yüzölçümü 3.739 km²'dir. İdari bakımdan; merkez ilçe yanı sıra Aydıntepe ve Demirözü ilçeleri ile birlikte 6 belde ile 165 köy idari alanından oluşmaktadır.

Şehrin merkezinde yer alan riskli alan sınırı, Bayburt şehrinin yaklaşık olarak ortasından geçen Turgut Özal Bulvarı'nın kuzeyinde, Çoruh Nehri'nin ise batısında yer almakta olup doğusunda İmaret Tepe, batısında Şehit Osman Türbesi ve güneydoğusunda ise Bayburt Üniversitesi yer almaktadır.

Araştırma sahası genel itibariyle kuzey ve güneydeki dağlar arasında uzanan bir havza durumunda olup, yeryüzü şekillerini; dağlar, ovalar ve vadiler oluşturmaktadır. Dağlar genel itibariyle ilin kuzeyinde ve güneyinde iki sıra halinde uzanmaktadır. Bunlardan kuzeydekiler Doğu Karadeniz kıyı dağlarının, güneydekiler ise iç sıralarının devamı niteliğindedir. Çoruh Nehri kolları tarafından drene edilen sahada özellikle güney ve kuzeydeki dağlık alanlar akarsular tarafından derin bir şekilde yarılmıştır. Havzanın orta bölümünde ise genel itibariyle küçük tepe veya sırtlarla birbirinden ayrılan ovalar yer almaktadır. Bayburt Ovası olarak adlandırılan ova, esasında 4 bölümden oluşmaktadır. Ova çevresinde ise platolar uzanmaktadır.

Harita 1: Bayburt'un İlçeleri ve Merkez İlçesinin Konumu

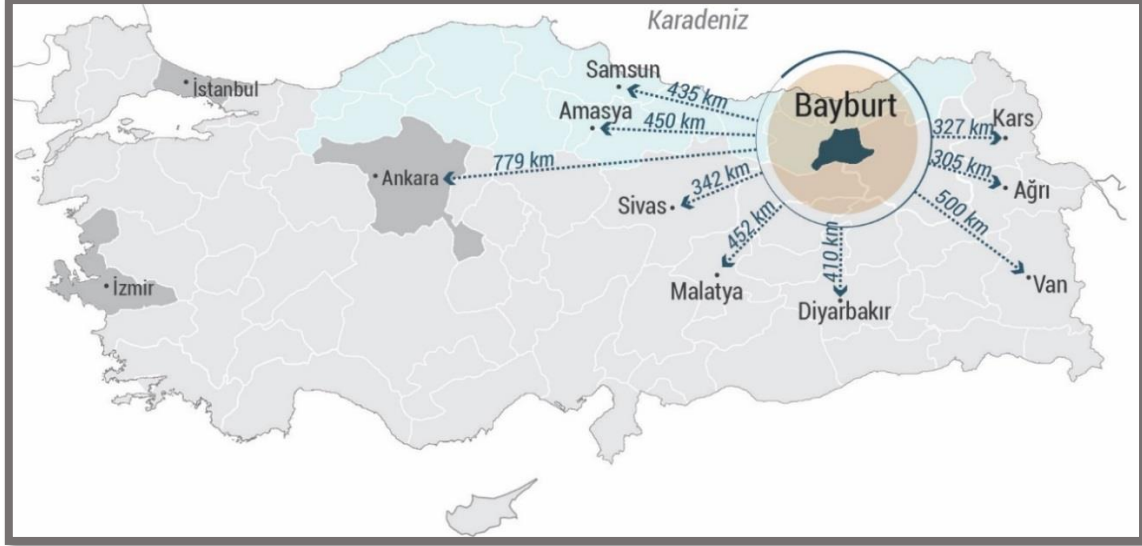


2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

2019 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Merkez İlçesi 17 mahalleden oluşmaktadır.

Bayburt ilinin yakınında yer alan yerleşim birimlerine bakıldığında; Doğusunda Erzurum ,batısında Gümüşhane ili, güneyinde Erzincan İli ve kuzeyinde Trabzon ili ile çevrilidir.

Harita 2: Bayburt İli ve Çevre İlçeleri



Bayburt kent merkezi , Kars İline 327 km, Diyarbakır İline 410 km, Malatya İline 452 km, Sivas İline 342 km, Amasya İline 450 km, Ankara İline 779 km ve Van İline 500 km uzaklıktadır.

2.3. Demografi

Bayburt İli, Türkiye toplam nüfusunun (83.154.994 2019 yılı), % 0.1'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

Bayburt merkez ilçe yıllara göre mahalle nüfusları incelendiğinde en fazla nüfusa sahip mahallenin Şingah mahallesi olduğu ve nüfus büyüklüğü bakımından 2. Sırada yer alan Tuzcuzade mahallesinde de nüfus artışın en fazla olduğu görülmektedir. 2019 yılında riskli alanın da içerisinde yer aldığı Tuzcuzade mahallesinin nüfusu 8863 kişidir.

Tablo 1: Bayburt Merkez İlçe Mahalleleri Yıllara Göre Nüfusları

Mahalle Adı	2019	2018	2017
Şingah Mah.	10.084	9.113	9.276
Tuzcuzade Mah.	8.863	7.05	8.492
Zahit Mah.	7.687	7.064	7.749
Gençosman Mah.	5.527	5.312	5.23
Esentepe Mah.	4.55	3.845	4.187
Halfikale	2.343	2.295	2.504
Şeyhhayran Mah.	1.128	919	1.02

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ
SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7.9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Kadızzade Mah.	1.053	1.049	1.093
Cumhuriyet Mah.	1.013	1.094	1.079
Velişaban Mah.	940	938	985
Hürriyet Mah.	858	982	948
Uzungazi Mah.	759	742	612
Veysel Mah.	727	706	811
Mehmet Çelebi Mah.	705	712	792
Karasakal Mah.	415	471	514
Camiikebir Mah.	300	349	371
Çiçekli Mah.	193	192	175

Kaynak: TÜİK (2019)

Bayburt ili, merkez ilçenin son 4 yıllık nüfus değişimi incelendiğinde 2016 yılında 70.900 kişi olan nüfusun 4 yılın sonunda 2019 yılında 68.771 kişiye düştüğü gözlenmiştir. Merkez ilçe nüfusunun yaş ortalaması genç ve orta yaşlı nüfusta yoğunlaşmaktadır. Azalan nüfus yaşlı nüfusun (65 yaş üzeri toplam nüfusun %10'unu oluşturmaktadır.) kaybına bağlı olarak değil de diğer illere göçlerin sebep olduğu şeklinde yorumlanabilir.

Tablo 2: Bayburt Merkez İlçe Nüfusunun Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılımı

	Erkek	Kadın	Toplam
2016	36433	34467	70900
2017	33898	32330	66228
2018	33487	33146	66633
2019	34881	33890	68771

Kaynak: TÜİK (2019)

Bayburt Merkez İlçe 'de genç nüfus ve orta yaşlı nüfus grup oranı daha yüksektir. 20-24 yaş gruplarının Merkez ilçe nüfusu içindeki payı (%14.59) oldukça yüksektir. Aynı şekilde yine bu gruplarda erkek nüfus kadın nüfusa oranla daha fazladır.

Tablo 3: Bayburt Merkez İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus

	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ORAN
0-4	2328	2306	4634	6.74
5--9	2309	2273	4582	6.66
10--14	2304	2238	4542	6.60
15-19	3085	3338	6423	9.34
20-24	5216	4821	10037	14.59
25-29	3337	2614	5951	8.65

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ
SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7.9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

30-34	2509	2357	4866	7.08
35-39	2253	2024	4277	6.22
40-44	2008	1684	3692	5.37
45-49	1848	1924	3772	5.48
50-54	1694	1535	3229	4.70
55-59	1520	1562	3082	4.48
60-64	1361	1410	2771	4.03
65-69	1082	1157	2239	3.26
70-74	812	940	1752	2.55
75-79	610	698	1308	1.90
80-84	318	510	828	1.20
85-89	232	303	535	0.78
90+	55	196	251	0.36

Kaynak: TÜİK (2019)

2.3.1. Göç – Kentten Dışa Göç

TÜİK'in 2019 yılı verilerine göre 2018-2019 yılları arasında Bayburt İli Merkez İlçesi 9131 kişi göç almıştır. Bunun yanı sıra 7882 kişi göç vermiştir. Net göç hızına bakıldığında ise net göç hızı ölçüm bazında 14.83 olduğu görülmektedir.

Tablo 4: Bayburt İlçeleri Göç Durumları (2019)

İL	ADNKS 2019 NÜFUSU	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ (Aldığı - Verdiği)	NET GÖÇ HIZI (Binde)
Bayburt	70.900	9131	7882	1249	14.83

Kaynak: TÜİK (2019)

2.4.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. İldeki topraksız aile Türkiye ortalamasının altında olup bu oran % 26'dır. Ancak tarımda işletmelerin küçüklüğü ve verim düşüklüğü gelir yetersizliğine yol açmaktadır. Bu işletmelerde işçi istihdamının ihtiyaca cevap verememesi ve yeni işletmelerin kurulmaması nedeniyle halk genelde yabancı ülkelere ve diğer gelişmiş vilayetlere göç ederek geçimini temin etme yollarını aramaktadır. Gurbetçilik ilin geçimini destekleyen bir unsurdur. Ekonomik yaşam tarihi gelişimi içinde temel özelliğini değiştirmemiştir. Sanayileşme ise yok denecek kadar azdır. Ticaret ve sanayiinin gelişmediği ilde tarım ve hayvancılık başlangıçtan beri ekonomiyi sürükleyici bir rol oynamıştır.

TRAl Düzey 2 Bölgesi'nde öne çıkan sektörler tarım, turizm, sanayi ve hizmetler sektörleridir. Bölgedeki sektörlerin gayrisafi katma değer içindeki payları ise tarım %17,4, sanayi %20 ve hizmetler ise %62,7'dir. Bölgede özellikle devlet çalışanların(öğretmen, asker, memur vb.) fazla olması hizmetler sektörünü diğer sektörlerle göre öne çıkarmıştır. Arıcılık ilde halkın en önemli ek gelir kaynaklarından. Bayburt'ta 55450 koloni varlığı bulunmaktadır ve yılda 442,36 ton (Dokap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı,2017) bal üretimi gerçekleştirilmektedir. Bal veriminin yüksek olduğu ilde çoğunlukla arıcılık ile uğraşmaktadır.

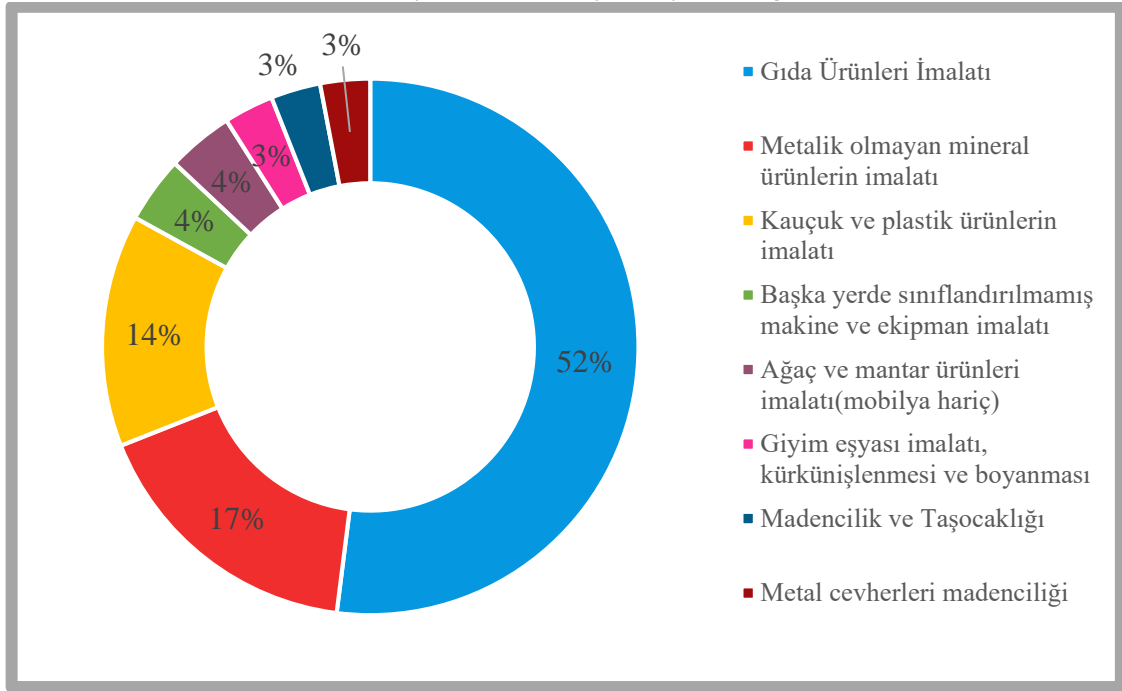
Bölgede tarım sektörü içerisinde, hayvancılık (kırmızı et ve süt ürünleri), organik tarım, su ürünleri, yem bitkileri, tıbbi ve aromatik bitkiler, arıcılık ve arı ürünleri ile tohumculuk sektörleri faaliyet yoğunluğu ve potansiyeli olan alt sektörlerdir. Geleneksel hayvancılık faaliyetleri ile uğraşan çiftçilerin yaş ortalamasının 43 civarındadır. Türkiye'nin zengin akarsu havzalarının başlangıç noktasında bulunduğu için bölgenin tamamında su ürünleri üretimi yapılabilecek alanlar mevcuttur. Bölgede arı ürünleri üretimi gelişmeye açık bir alandır. Bununla beraber, arı ürünleri çeşitliliğinin azlığı ve bu ürünlerin ikincil ürünlere dönüştürülememesi bölgeye ve sektöre olumsuz yansımaktadır. Bölgenin yüksek rakım ve düşük nem şartları gibi çevresel avantajları tohumculuk faaliyetlerini bölge ekonomisine katkı veren bir sektör haline getirebilecek potansiyele sahiptir. (Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı, 2015)

2.4.1. Sanayi

TRAl Bölgesinde sanayileşme 1950 yılından sonra Erzurum Et Kombinası ve Erzincan Şeker Fabrikasının kurulması ile başlamış olmasına rağmen günümüzde bölgenin sanayi sektörü payının ülke geneline oranı düşüktür. 2013 yılında yayınlanan çalışmaya göre, bölgenin sanayi sektörü payının ülke geneline oranı 2008 yılı itibariyle %0,55 olup, GSKD sıralamasında bölge, ülke genelinde yer alan 26 Düzey 2 Bölgesi içerisinde 24'üncü sırada yer almaktadır. Bölge içi gayri safi katma değerine ise sanayi sektörü ortalama %17 oranında katkıda bulunmaktadır. İlde bir adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesi bulunmayan il bölge genelinde sanayi altyapısı açısından dezavantajlı bir konumdadır.

Bölge içerisinde sanayi yatırımlarının en az geliştiği il Bayburt'tur. Çoğunlukla gıda ürünleri imalatı yapılan ilde sayıları az da olsa metalik olmayan mineral ürünlerin ve kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı da yapılmaktadır.

Şekil 1: Bayburt İlinde Sanayi Faaliyetleri Dağılımı



Bayburt ilinde sanayi faaliyetlerini ev imalatı, atölye imalatı ve fabrika imalatı şeklinde üç grupta toplamak mümkündür. Bunlardan ev imalatı genellikle ailelerin kendi ihtiyacını karşılamak için evlerde yapmış olduğu peynir, tereyağı, ekmek gibi gıda maddeleri üretiminden oluşmaktadır. Bu ürünlerin bir bölümünü aileler kendileri tüketirken, ihtiyaç fazlası pazara sunulmaktadır. Bu yönüyle evsel sanayi araştırma sahasında aile ekonomisine katkı sağlayan bir üretim faaliyeti olarak sürdürülmektedir.

Sanayi faaliyeti içinde en yaygın olanı atölye tipi sanayidir. Atölye tipi sanayi tesislerinin büyük bir bölümünü mobilya ve marangoz atölyeleri, demir doğrama ve PVC plastik doğrama atölyeleri, fırınlar, oto tamir ve mermer atölyeleri ile terziler oluşturmaktadır. Bu tesisler küçük ölçekli olduklarından yarattıkları istihdam oldukça sınırlı olup, ortalama 2 ile 5 arasında işçi çalıştırmaktadırlar.

Bayburt ilinde atölye tipi sanayi genel itibariyle yerel ihtiyaçları karşılamaya yöneliktir. Bu durum atölye tipi sanayinin il ekonomisine dışardan girdi sağlamasını engellemektedir. Ancak son yıllarda yeni gelişmeye başlayan mermer ve taş sanayi ve buna bağlı olarak kurulan mermer ve taş atölyelerinin ürettikleri ürünlerin pazarlanmasıyla il ekonomisine az da olsa kaynak sağlamaktadır. Ancak ilin doğal taş potansiyelinin tam olarak kullanılmaya başlandığında mermer ve taş atölyelerinin il ekonomisine olan katkısı daha da artacaktır.

İldeki atölye tipi sanayi tesislerin büyük bir bölümü Bayburt Merkez İlçedeki küçük sanayi sitesinde bulunmaktadır. Şehrin güneyinde, Bayburt-Erzurum karayolu üzerinde yer alan küçük sanayi sitesi 2002 yılında hizmete açılmıştır. Sanayi sitesinde 180 iş yeri kapasitesine sahip olmasına karşılık, 2011 yılı itibariyle 145 işyeri faal durumdadır. Küçük sanayi sitesinde genellikle marangoz ve mobilya atölyeleri, demir ve PVC doğrama atölyeleri, oto tamirhaneleri bulunmaktadır. Buna karşılık fırın, pastane ve terzi gibi işyerleri şehrin içinde değişik alanlarda üretim yapmaktadır.

Şekil 2: Bayburt İlinde Atölye Tipi Sanayi Tesislerinin Büyük Bölümü Bulunduğu Küçük Sanayi Sitesi



Bayburt ili ülkemizde modern sanayinin gelişmediği illerin başında gelmektedir. Bu nedenle, değişik dönemlerde uygulanan kalkınma programlarında, kalkınmakta öncelikli iller arasına alınarak sanayinin gelişmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak uygulanan yanlış politikalar, özellikle birbirinden farklı gelişmişlik derecesine bağlı illerin aynı kategoride değerlendirilmesi ve buna göre verilen teşvikler pazar alanlarına uzak Bayburt gibi illerde sanayinin gelişmesine katkı sağlamamıştır. Nitekim Bayburt'ta sanayinin gelişmesi için 2006 yılında organize sanayi bölgesi kurulmasına rağmen, aradan geçen sürede birkaç tesis dışında önemli bir gelişme olmamıştır. Şüphesiz bu durumda organize sanayi bölgesinde yaşanan altyapı sorunlarının da (özellikle enerji yetersizliği ve su sorunu) az da olsa etkisi vardır. Bu sorunlara rağmen organize sanayi bölgesinde plastik sanayi, gıda sanayi ve madencilik üzerine faaliyet gösteren tesisler bulunmaktadır. Ancak bu tesislerin üretim kapasiteleri oldukça düşüktür.

Bayburt'ta organize sanayi bölgesi dışında az sayıda modern sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bu tesisler genel itibarıyla madencilik, metal işleri sanayi, gıda ve yem üretimi üzerine faaliyet göstermektedir.

Özet olarak;

- Bayburt ilinde 1 adet organize sanayi bölgesi (OSB) ve 2 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.
- OSB'nin tamamlanma oranı %20 düzeyindedir (Haziran 2016). Yollarının %85'i ham yoldur. Doğalgaz altyapısı 2016 yılında tamamlanmıştır. Atık su arıtma tesisi %50 doluluğa ulaşamadığından henüz yapılamamıştır. Bunun dışında su, elektrik altyapısında da eksiklikler bulunmaktadır. Hizmet binası inşaatına henüz başlanmamıştır.
- 21 Şubat Küçük Sanayi Sitesinde 168 adet işyerinin 150 adedi faaliyette, 18 adedi boş durumdadır. Faaliyette bulunan işyerlerinden 45'i oto tamircisi, 33'ü marangoz, 30'u soğuk demirci, 20'si mobilyacı, 17'si tornacı, 5'i ise diğer faaliyet konularıdır. Bunun yanında 128 adet işyerinden oluşan Kayışkiran KSS de tamamlanmış olup yakın zamanda faaliyete geçecektir.
- Bayburt ilinin dahil olduğu Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi %1.52 oranıyla Türkiye Ar-Ge harcamalarından oldukça düşük pay almaktadır.

2.5. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan, “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na göre, Merkez İlçesi’nin gelişmişlik genel sıralamasında 2017 yılı itibari ile 320. sırada bulunmaktadır. Bayburt İli’ne bağlı ilçelerin araştırmaya göre belirlenen gelişmişlik değerleri aşağıdaki tabloda verilmiş olup, Bayburt İli içerisindeki en gelişmiş ilçesidir.

Tablo 5: Bayburt İli’ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İLÇE	Genel Sıralama	Skor (Index)	Kademe
Merkez	320	0,160	3
Aydıntepe	724	-0,606	5
Demirözü	799	-0,792	5

Kaynak: <https://bakkakutuphane/sege-2017>

2.6. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

DPT tarafından, “Türkiye’de Yerleşme Merkezlerinin Kademeleşmesi Araştırması” yapılmıştır. Bu araştırmaya göre yerleşmeler, işlevlerine göre kademelendirilmiştir. Kademelenme aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 6. Türkiye’de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi, Nitelikleri ve İşlevleri

KADEME	NİTELİK	İŞLEV
1	Kırsal Yerleşme	Tarımsal Üretim
2	Belde	Ticaret / Hizmet / Tarımsal Üretim
3	İlçe Merkezi	Ticaret / Hizmet / Tarım Dışı Üretim
4	İl Merkezi	Ticaret / Hizmet / K. Sanayi / Sanayi
5	Alt Bölge Merkezi Alt Bölgesel	Ticaret,Hizmet,Sanayi
6	Bölge Merkezi	Metropolitan İşlevler
7	Ülke Merkezi	Ülkesel ve Ülkeler Arası İşlevler

Bu kademelenmeye göre Bayburt İli’ndeki yerleşmelerin kademelenmesi de aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

2. Kademe Merkezler: Aydıntepe, Demirözü

- **3. Kademe Merkezler:** Merkez, **4. Kademe Merkezler:** Bayburt, **5. Kademe Merkezler:** Bayburt, **6. Kademe Merkez:** Bayburt, **7. Kademe Merkez:** İstanbul etkisinde kalmaktadır.

Yukarıya alınan kısa bilgiye bakıldığında Bayburt İli’nin tüm iller gibi, 7.kademe kent sayılan büyük kent İstanbul’a bağlı olduğu görülecektir. 6. kademe merkez olan Bayburt, Merkez gibi yakın yerleşmeleri, hatta, diğer 6., 5., 4. ve 3. kademe merkezleri de etkilemektedir. Bu bağlamda 3. kademe merkez olan Merkez de Bayburt’un etkisi altındadır. Kendine bağlı köyler ve beldelere 3. Kademe hizmetleri sunmaktadır. Sınırlı bir etki alanı vardır.

2.7. Ulaşım

İlin karayolu ulaşımında kavşak durumunda olması nedeniyle çevre illerle olan ulaşımı oldukça geliştirmiştir. Bu anlamda Bayburt ilindeki en önemli karayolu, Doğu Karadeniz Bölümü'nü Doğu Anadolu'ya ve dolayısıyla İran'a bağlayan E97 karayoludur. Bu yol ile Bayburt ilinden Gümüşhane-Trabzon ve Gümüşhane-Tirebolu hatları ile Doğu Karadeniz kıyı kuşağına inmek mümkündür. Ayrıca bu yoldan Bayburt şehir çıkışından batıya ayrılan Bayburt-Erzincan yolu ile İç Anadolu'ya ulaşılırken, doğuya ayrılan yolun Değirmencik köyünden kuzeye devam eden yol ile Soğanlı Geçidi üzerinden Çaykara ve Of ilçesine (Trabzon), Değirmencik köyünden doğuya doğru Çoruh Vadisi'ni izleyen yol ile de İspir ve Erzurum'a ulaşılır. Karayolları Genel Müdürlüğü'ne bağlı olan bu yolların toplam uzunluğu 257 km olup, bu yol ağının 241 km'si asfalt, 13 km'si stabilize ve 3 km'si de toprak yol durumundadır. Toprak ve stabilize yolun tamamı Bayburt-Çaykara-Of güzergahı üzerinde Kılıçkaya köyü-Soğanlı Geçidi arası ile Bayburt-Araklı karayolunun Suludere köyü-Salmankaş Geçidi arasında yer almaktadır.

2.7.1. Havayolu

TRA1 bölgesinin havayolu altyapısına bakıldığında Erzurum ve Erzincan illerinde havayolu ulaşımı imkânı bulunmakta fakat Bayburt ilinde havayolu ulaşımı imkânının bulunmadığı görülmektedir. Bayburt ilinin müstakil bir havalimanı olmayışı bir dezavantaj olmakla birlikte Erzurum Havalimanı'na uzaklığı 125 km ve Erzincan Havalimanı'na 153 km ve ayrıca Trabzon Havalimanına uzaklığı ise 146 km'dir.

Bayburt'a havayolu ile ulaşım sıklıkla Trabzon ya da Erzurum üzerinden yapılmaktadır. Yolcular çoğunlukla bu iki alternatiften birisini seçmektedir. Mevsim şartları, iki şehir arası mesafe ya da ulaşım konforu Havalimanın tercihinde etkili olmaktadır.

Planlama Bölgesi'nde Erzurum ve Erzincan'da havaalanları bulunmaktadır. Mevcut havaalanları dışında, plan kararlarını yönlendirecek olan DLH Genel Müdürlüğü'nün herhangi bir projesi bulunmamaktadır.

2.7.2. Karayolu

Planlama Bölgesi'ndeki Erzurum, Erzincan ve Bayburt illeri arasındaki ulaşım, genel olarak karayolu ile yapılmaktadır. Üç ilde de il merkezleri ile önemli ilçe merkezlerine ulaşan karayolu akslarının standartları iyidir. Dağlık alanlardaki belde ve köy yerleşmelerine ulaşan yollarda ise yol kalitelerinin iyileştirilmesi gerekmektedir.

Son yıllarda ülke genelinde yapılan karayolu yatırımlarından bölge illeri de önemli ölçüde istifade etmiş olmakla beraber, yapımı devam eden karayolu projeleri de bölgenin doğu-batı ve kuzey-güney karayolu bağlantılarının güçlenmesine katkı sağlayacaktır

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı(UBAK) Karayolları Genel Müdürlüğü(KGM) verilerine dayanarak TRA1 Bölgesi karayolu ağı durumuna bakıldığı zaman toplam 1703 km'lik devlet yolunun 1101 km'si Erzurum, 415 km'si Erzincan ve 187 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunduğu görülmektedir. Toplam 1.086 km'lik il yollarının 590 km'si Erzurum, 415 km'si Erzincan ve 81 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunmaktadır. Son yıllarda yapımları tamamlanan bölünmüş yollara bakıldığında toplam 805 km'lik bölünmüş yolun 486 km'si Erzurum, 263 km'si Erzincan ve 56 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunduğu görülmektedir.

Tablo 7: TRA1 Bölgesi Yol Uzunlukları

	Devlet Yolu	İl Yolu	Bölünmüş Yol
Erzurum	1101	590	486
Erzincan	415	415	263
Bayburt	187	81	805

Tablo 8: Bayburt Merkezine Başlıca İllere Mesafesi

	Mesafe
İstanbul	1125
Ankara	779
Erzurum	125
Trabzon	146
Erzincan	153

2.7.3. Demiryolu

Mevcut durum itibariyle TRA1 Bölgesi illerinden Erzincan ve Erzurum illerinin demiryolu bağlantısına sahipken Bayburt ilinde demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır. Erzincan ve Erzurum'daki demiryolu hatları doğu-batı eksenindedir. Bölge illerinde kuzey-güney ekseninde demiryolu bağlantısı bulunmamaktadır.

Bayburt ilinde tren hattı bulunmasa da yakın gelecekte raylı sisteme sahip olacağı düşünülmektedir. Henüz proje aşamasındaki "Trabzon Demiryolu Projesi" Bayburt istikametinden geçeceği bilinmektedir. Bu kapsamda, Erzincan-Bayburt-Trabzon, Erzincan-Muş ve Trabzon-Tirebolu-Gümüşhane-Erzincan demiryolu hatları ve Erzincan-Erzurum-Kars Hızlı Tren Yolu Hattı kurumlarından alınmış projeler doğrultusunda plana işlenmiştir.

Bayburt ili Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından belirlenen bölgelemeye göre 10. Bölge'de kalmak olup çevresi ile olan karayolları bağlantıları aşağıdaki haritada verilmiştir.

Harita 3. Bayburt İli ve Yakın İlleri Arasındaki Ulaşım Ağı



Kaynak: <https://www.kgm.gov.tr/>

2.7.4. Riskli Alan Ulaşım Durumu:

Mevcut yol ağında en önemli güzergâh Cumhuriyet Caddesi'dir. Şehir merkezinden geçip Çoruh nehri boyunca devam eden cadde şehrin en önemli ticaret aksını oluşturmaktadır. Bunun yanında coğrafi anlamda şehir merkezinden başlıyor oluşu ile dağıtıcı yol görevi üstlenmektedir. Devam edildiği takdirde Bayburt çevresinden dolaşıp tekrar şehir merkezine bağlanan bir cadde olması özelliği ile kentin omurgası olarak nitelendirilebilir. Çoruh nehrinin öteki yanına yine Cumhuriyet Caddesi üzerindeki bağlantılarla geçilebilmektedir.

Şekil 3: Riskli Alanlar Ulaşım Analizi



2.8.Tarihsel Araştırmalar

Mevcut kaynaklara göre Bayburt Şehrinin tarihi M.Ö. 3000' li yıllara kadar uzanmaktadır.Şehir Azziler tarafından kurulmuştur. Bayburt M.Ö. 770-665 yılları arasında Kimmer ve İskitlerin akınlarına uğramıştır. Daha sonra bölgeye Haldiler hakim olmuştur. Kısa bir süre Med'lerin eline geçen bölge daha sonra Pers hakimiyetine girmiştir.Şehir Azziler tarafından kurulmuştur. Bayburt M.Ö. 770-665 yılları arasında Kimmer ve İskitlerin akınlarına uğramıştır. Daha sonra bölgeye Haldiler hakim olmuştur. Kısa bir süre Med'lerin eline geçen bölge daha sonra Pers hakimiyetine girmiştir.Xenophan, Anabasis adlı eserinde Bayburt'tan büyük, kalabalık ve zengin bir şehir olarak bahsetmektedir. O zamanki adı Gymnias olan Bayburt bir İskit şehridir. İskitler bizim saka olarak tanımladığımız Türklerdir. Bayburt yaklaşık olarak 5000 yıllık bir Türk şehridir.M.Ö.2 Y.Y. dan itibaren Pontus krallığına bağlı olan Bayburt M.Ö. 40'lı yıllarda Roma hakimiyetine girmiştir. Urartular tarafından yapılan Bayburt Kalesi Roma İmparatoru Justinianus döneminde onarım görmüştür. M.S. 705 yılında Emevilerin eline geçen Bayburt 715 yılında Bizanslılar tarafından geri alınmıştır. 850 yılından sonra Türklerle Bizanslılar arasında sürekli savaflara sahne olan Bayburt, artık Müslüman Türklerin yerleşmeye başladıkları bir yer olmuştur.1048 yılına gelindiğinde bölge artık yoğun Türk nüfusuyla meskundur. 1054 yılında Bayburt Selçuklular tarafından fethedilmiştir. 1081 yılında Bayburt Selçuklu Devletine bağlı olan Saltuk oğullarının ve ardından Mengücek oğullarının egemenliğine girmiştir. Daha sonra Danişmentlilerin , ondan sonra da Bizanslıların eline geçen Bayburt'u Trabzon Valisi Teodor Gabras geri alarak kendi egemenliğini ilan etmiştir. Bayburt Moğol istilasıyla büyük bir yıkıma uğramıştır. 60.000 kadar Türkmen kitlesinin yerleştiği Bayburt Bölgesinden , 1000 kadar Türkmen bölgeye zarar veriyor gerekçesiyle Denizli taraflarına gönderilmişlerdir. Anadolu Selçuklu Sultanı Süleyman Şah' ın kardeşi Mugusiddin Tuğrul Şah 1200 – 1230 yılları arasında Bayburt kalesini yeniden yaptıracasına tahkim ettirmiştir.Bayburt Kalesine Çin-ü Maçün kalesi de denilmektedir. Bunun sebebi kalenin Batı ve Güney dış yüzeylerinde tezyinat olarak mor firuze çinilerin kullanılmış olmasıdır.Bayburt 14. Y.Y. da Akkoyunlu Devletinin kuruluş ve tarih sahnesine çıkış yeri olmuştur. Akkoyunlu İdaresi 17 Ekim 1514' te Yavuz Sultan Selim' in veziri Bıyıklı Mehmet paşa'nın Bayburt' un fethiyle görevlendirilmesine ve fethin gerçekleşmesine kadar sürmüştür. Fetihden sonra Osmanlılarca Sancak Merkezi yapılmış Erzurum, Tekman ve İspir Bayburt'a bağlanmıştır.Bayburt' ziyaret eden Evliya Çelebi Fatih'in 3000 Tireliyi Bayburt'ta iskana mecbur ettiğini yazmaktadır.1828 yılında Ruslarca işgal edilen Bayburt Serasker Osman Paşanın topladığı kuvvetlerle Rusları Aydıntepe' de büyük bir bozguna uğratmıştır. Ancak daha sonra takviye kuvvetlerle geri dönen Ruslar , Serasker Osman Paşayı Kelkite kadar geri çekilmek zorunda bırakmışlardır. Ruslar Aydıntepe' de yenilmenin etkisiyle Bayburt'u yakıp yıkmışlardır. Fransız gezgin Texie Rusların bu tahribatını anlatmaktadır. Bu işgalin acısı Bayburt'lu Zihni' nin ünlü koşmasında dile getirilmektedir.Rus işgali Ekim 1829 yılına kadar devam etmiştir. Kale içindeki mahalle bir daha onarılamayacak ve içinde yaşanamayacak şekilde tahrip edilmiştir. 1. dünya savaşında Rus kuvvetleri 2 Mart 1916 tarihinde Kop' a varmışlar, burada Türk Askeri ve Bayburt halkı büyük bir direnme göstermiş ve bu savunma tarihe “2.Plevne Savunması” olarak geçmiştir.16 Temmuz 1916 da Bayburt'a giren Rus Kuvvetleri ve onların işbirlikçisi Ermeniler halka pek çok zulüm yapmışlardır. Ermeniler 1918 yılının Şubat ayında yüzlerce Bayburtluyu Taş mağazalara doldurmuşlar ve diri , diri yakmışlardır. Bayburt bu işgalden 21 Şubat 1918 tarihinde kurtulmuştur. Bu işgal esnasında muhacir olarak Anadolu'nun iç kesimlerine giden Bayburtlular kurtuluşla birlikte yurtlarına geri dönmüşlerdir.Çorumdan dönenler Çorumda gördükleri Saat Kulesinin bir örneğini de Bayburt'ta yaparak Türkiye Cumhuriyetinin 1. kuruluş yıl dönümü olan 29 Ekim 1924 yılında hizmete sokmuşlardır. 1927' ye kadar Erzurum' a bağlı olan Bayburt bu tarihte Gümüşhane'ye bağlandı. 21.06.1989 tarihinden itibaren 3578 sayılı yasa ile il statüsüne kavuştu. BAYBURT ADININ KAYNAĞIŞehrini bu gün bilinen isminin Ortaçağ Ermeni kaynaklarında; Payberd, Bizans kaynaklarında ; Payper , Baberd, Paypert. XII. Yüzyıl sonlarında bu bölgeden geçen Marko Polo' nun seyahâtname' sinde ; Painpurth, Baiburt. Arap kaynaklarında ; Bâbirt, II. Mesud adına 1291' de basılan bir parada Baypirt. Akkoyunlu tarihinden bahseden çağdaş eserlerde Pâpirt şeklinde geçen kelimenin son hecesi Berd' in “yüksek kale” anlamına geldiği bilinmekteyse de ilk hecesine bir mana verilememektedir. 1647 yılında şehri ziyaret eden Evliya Çelebi Bayburt adının zengin manasına gelen “Bay” belde manasına gelen “yurt” gibi iki kelime ile izah eder. Osmanlı dönemine ait kaynaklar ise ismi bu günkü söylenişine uygun olarak Bayburt şeklinde kaydediler.

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

3.1.İklim

İklim; Bayburt ve çevresinin iklim özellikleri, içinde yer aldığı bölgenin koşullarını yansıtmaktan uzaktır. Öyle ki Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü sınırları içerisinde yer almasına rağmen iklim özellikleri itibariyle Doğu Anadolu Bölgesi'nin karasal iklimine özgü şartlar göstermektedir. Bu durum ilin kuzeyden yükseltisi 3.000 metreyi bulan yüksek dağ kütleleriyle izole edilmiş olması dolayısıyla, deniz kaynaklı etkilerden nispeten uzak kalmasıyla ilişkilidir. Bu durumun en belirgin göstergesi doğal bitki örtüsünün karasal iklime özgü türlerden meydana gelmesidir. Bayburt meteoroloji istasyonu verileri incelendiğinde, yılın 1/3'ü açık (118 gün), geri kalan kısmı ise bulutlu (185.8 gün) ve kapalı (61.7 gün) geçmektedir.

Bayburt ili kuzey ve güneyi yüksek dağ sistemleri ile çevrili bir havza durumdadır. Bu nedenle kuzeydeki Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütleleri kıyı dağlarının kuzey yamaçlarına bol 21.7 mm olan yağış, Ekimde 49 mm'ye çıkmakta ve kasım ayından itibaren yüksek yağış bırakır ve içindeki nemini kaybetmiş bir şekilde kuru hava kütlesi karakterinde Bayburt Havza'sına ulaşır. Eylülde basıncın hâkim olması ve buna bağlı olarak cephesel faaliyetin zayıflamasıyla yağış 35.3 mm'ye düşmektedir. Kış mevsiminde ise basıncın sabit bir karakter göstermesi sonucu aylık yağışlar 30 mm civarında seyretmektedir.

Bayburt'ta mevsimlere göre hâkim rüzgâr doğrultuları ve frekansları açısından önemli bir farklılık yoktur her mevsim iki hâkim rüzgâr yönü dikkat çekmektedir. Nitekim ilkbaharda S 32.90 E ve S 85.10 W yönlerinde iki hâkim rüzgâr doğrultusu belirlemektedir. Bu durum havaların ısınmaya başlaması ve güneydeki dağlık sahadan alçak basınç merkezi konumundaki havzaya doğru hava hareketlerinin yoğunlaşmasının bir sonucudur. Yaz mevsiminde hâkim rüzgâr yönlerinden biri S 24.70 E'dur.

Bitki Örtüsü; Bayburt ili orman varlığı bakımından son derece fakirdir. Öyle ki ormanlar yüzölçümün sadece % 4'ünü kaplamakta olup, onlar da dağların yüksek kesimlerinde küçük topluluklar halinde bulunmaktadır. Şüphesiz orman varlığının toplam arazi içinde bu kadar düşük bir paya sahip olması ve yerleşim yerlerinden uzak alanlarda görülmesi yüzyıllar boyunca süregelen orman tahribinin bir sonucudur.

Bölgedeki ormanlar esas olarak iki kategoride incelenebilmektedir. Bunlar Kuru ve Nemli ormanlardır. Kuru ormanlar; meşe (*Quercus sp*) ve ardıç (*Juniperus sp*) topluluklarından oluşmakta iken, nemli ormanlar; sarıçam (*Pinus sylvestris*), titrek kavak (*Populus tremula*) gibi geniş ve iğne yapraklı ağaçlardan oluşmaktadır. Kuru ormanların esas unsurlarını meşe ve ardıç birlikleri oluşturmaktadır. Bunlardan meşeler nispeten nemli olduğu için kuzeye bakan yamaçlarda, ardıçlar ise kuraklığa dayanıklı olduklarından güneye dönük yamaçlarda tutunmuşlardır. Nemli ormanların esas elemanlarını sarıçam (*Pinus sylvestris*) ve titrek kavak (*Populus tremula*) oluşturmaktadır. Bunlardan

sarıçamlar, nemli orman alanının % 9'unu (1269 ha), titrek kavaklar ise % 0,7'sini (97 ha) kaplamaktadır.

Bayburt il geneli incelendiğinde stepler en geniş yayılışa sahip formasyondur. Bu formasyon yıllarca devam eden orman tahripleri sonucunda ormanlardan boşalan alanları istila eden otsu türler ve tek tük ağaçlarla temsil edilmektedir.

3.2. Jeoloji Durumu

Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma ile, Bu çalışma ile, Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mahallesi Sınırlarını kapsayan H44-A-25-D ve H44-A-25-C nolu 2 adet 1/5000 ölçekli ve H44-A-25-D-3B, H44-A-25-D-3-C ve H44-A-25-C-4-D nolu 3 adet 1/1000 ölçekli ve halihazır harita paftalarda sınırları belirtilen, 7,983 hektar alan için İmar Planına Esas Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanında toplam derinliği 80.00 metre olan 8 adet sondaj kuyusu, 6 adet MASW-Sismik Kırılma ve 8 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Çalışma alanında yapılan jeofizik ölçümleri, "AÇILIM YERBİLİMLERİ VE ZEMİN ETÜDÜ İnş Ltd, Şti." tarafından yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan kaya numuneleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı "Çözüm Jeoteknik Zemin Mekaniği Laboratuvar Hizmetleri İnş. San.Tic.Ltd.Şti
3. İnceleme alanının da içinde bulunduğu (H44 Plan Paftası), Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükmünde Kararname uyarınca 27.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gereke Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 07.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanı bu planlar içinde "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde kaldığı belinlemiştir.
İnceleme alanına ai 17.02.2003 yılında İller Bankası İmar Planlama Daire Başkanlığı tarafından onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
4. Çalışma alanına ait daha önce yapılmış herhangi imar planına esas gözlemsek jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.
İnceleme alanı içerisinde T.C. Bayburt Valiliği İl Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih, 87164365-952.99-E.83810 sayılı yazısına istinaden herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.
5. Çalışma alanının eğimi genellikle değişkenlik göstermekte olup %0-10 arasında değişmektedir.
6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında elde edilen veriler sonucunda alanda genellikle Kreatase yaşlı Berdiga Formasyonu (Jkb) bağlı bloklu kireçtaşları ve Eosen yaşlı Kabaköy Formasyonuna (Tek) ait kumtaşı- marn – tuf ardalanması gözlenmiştir. İnceleme alanında yeraltı suyu gözlenmemiştir.
7. **Jeofizik çalışmalar sonucuna göre;** İnceleme alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik çalışması kapsamında, Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mahallesi sınırlarına kapsayan sınırları içerisinde zeminlerin dinamik-elastik mühendislik parametrelerini, tabaka kalınlıklarını, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirlemek amacıyla 01.06.2020 tarihlerinde Sismik Kırılma-Masw ve Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır. Çalışma sahasında yapılan Jeofizik çalışmalar sonucu elde edilen 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri **TBDY 2018'e** göre; Vs(30) değerleri (Vs30)= 552-608m/sn aralığında değer almasından dolayı Zemin Sınıfı: **ZC** (Az ayrılmış, orta sağlam

kayalar)' dir. Ayrıca P dalga hızına bağlı olarak sökülebilirliği 1. ve 2. Tabakalar için “Orta” aralığındadır. Maksimum kayma modülüne göre çalışma alanındaki zemin özellikleri 1. Ve 2. Tabakalar için “Sağlam-Çok Sağlam Zeminler” aralığındadır. Dinamik elastisite modülüne göre çalışma alanındaki zemin tanımlamaları 1.ve2. tabakalar için “Orta-Sağlam-Çok Sağlam Zeminler” aralığındadır. Yoğunluk tanımlamaları 1. Ve 2. Tabakalar için “Orta” olarak belirlenmiştir. Bulk Modülüne bağlı olarak sıkışma özelliği; 1.ve2. tabakalar için “Az-Orta” aralığındadır.

Mt ölçümleri sonucu, zemin hakim titreşim periyodu değerleri, Kabaköy Formasyonu (Tke) ait birimlerde (Mt3, Mt5, Mt6,Mt7,Mt8) 0.10-0.26 sn aralıklarında, Berdiga Formasyonu (Jkb) ait birimlerde (Mt1,Mr2, ve Mt4) 0.19-1.12sn aralığında, değişmektedir.

Alınan ölçümler sonucu, zemin büyütmesi değerleri, Kabaköy Formasyonu (Tke) ait birimlerde (Mt3, Mt5, Mt6, Mt7,Mt8) 2.82-4.82 aralıklarında,Bediga Formasyonu(Jkb) ait birimlerde (Mt1,Mt2 ve Mt4) 1.96-15.80 sn aralıklarında, değişmektedir. Buna göre zemin büyütmesi değişimleri Ansal vd(2004) sınırlanmaına göre çalışma alanı zemin büyütmesi (Mt-1,Mt-2,Mt-3,Mt-5,Mt-6,Mt-7,Mt-8) için, 2.5-4.0 arasında olmasından dolayı “B” (Orta Tehlike) diğer Mt4 ölçümleri 1.1-2.5 arasında olmasından dolayı “A” (Düşük Tehlike) ölçüt sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların,yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

8. İnceleme alanı içerisinde aktif dere bulunmamaktadır. Tüm kuru ve akar dereler için planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalıdırç Bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
9. İnceleme alanımızın eğiminin %0-10 arasındadırç Bu nedenle herhangi bir kütle hareketi beklenmezi, Ayrıca sonday çalışmalarında zeminde bulunan kaya biriminden dolayı sıvılaşma riski yoktur.
10. İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisini Kratese yaşlı Berdiga Formasyonuna (Jkb) ve Eosen yaşlı Kabaköy Formasyonuna (Tek) birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının eğimi %0-10 aralığında, arasında değişmektedir. Ayrıca Acar Köyü yolu üzerinde yol dolgusu gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sırasında yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında taban kaya olarak gözlenen Kratese yaşlı Berdiga Formasyonuna (Jkb) ait kireçtaşı için Nokta Yükleme Deneyine göre “Düşük,Orta”; Tek eksenli basınç deneyine göre “Düşük-Orta” ve Eosen yaşlı Kabaköy formasyonuna (Tek) ait kumtaşı-marn-tüf aralanması için de Nokta Yükleme Deneyine göre “Düşük, Orta”; Tek Eksenli Basınç Deneyine göre “Düşük-Orta” dayanımlı kaya olarak değerlendirilmiştir.

Kireçtaşından ve ayrışma tüf-kumtaşı-marn aralanmasından oluşan tortul kayaçların yaklaşık ortalama RQD'si %0-45 arasında değişmekte olup, “Çok Zayıf-Zayıf” kaliteli kaya ve Ayrışma derecesi W5 (Tümüyle Ayrışma), W4 (Çok Ayrışma), W3 (Orta Ayrışmış), W2 (Az Ayrışmış) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik,jeoteknik,jeofizik, ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskle ile yerel zeminlerin mühendislik özellikleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk açısından 1 farklı kategoride değerlendirilmiştir:

1- *Önlemler Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)*

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının güneybatı, yönünde bulunan Kabaköy Formasyonuna ait birimler gözlenmiştir. Üst kısımda aşırı derecede ayrılmış kumtaşı-tüf yer yer radyolarit parçaları içeren yer yer çalıtması ve matn ardanması gözlenmiştir. Daha derinlerde ise kumtaşı ve marn ardanması yayılım gösterir. Alanın güneydoğusuna doğru eğim aynı aralıkta devam etmekte ancak formasyon Berdiga formasyon olarak devam etmektedir. Berdiga Formasyonunda kırıklı çatlaklı ve yer yer ayrılmış kireçtaşı gözlenmiştir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir,

-Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama,eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

-İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde karstik boşluklara rastlanılmıştır. Zemin ve Temel etüt çalışmalarında karstik boşluklara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılması v karstik boşluklara rastlanması halinde alınabilecek mühendislik önlemler belirlenmesi gerekmektedir.

-Yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Mevcut ve yapılacak kazılarda oluşacak kazı şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yapı temelleri aynı mühendislik özellikteki seviyelere oturtulmalı, farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

-Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların stabilitesini ve güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır,

-Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin ait mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri kaya birimlerin (Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn ardanması) ayrılmamış, sağlam kısımlarına oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

-“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik İle Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (Tbdy-2018)” hükümlerine uyulmalıdır.

11. İnceleme alanda her türlü yapılaşmada “2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

12. Bu rapor “Bayburt ili Merkez İlçesi Tuzcuzaade Mahallesi sınırlarını kapsayan H44-A-25-D ve H4-A-25-C nolu 2 adet 1/5000 ölçekli ve H44-A-25-D-3-B,H44-1-25-D-3-C ve H44-A-25-C-4-D nolu 3 adet 1/1000 ölçekli ve halihazır harita paftalarda sınırları belirtilen; 7,983 hektar alan için İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”dur. Zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

İLİ	BAYBURT
İLÇE	MERKEZ
KÖY/MAH.	TUZCUZADE MAHALLESİ
PAFTA	1/1000 ölçekli 3 adet H44-A-25-D-3-B, H44-A-25-D-3-C, H44-A-25-C-4-D 1/5000 ölçekli 2 adet H44-A-25-D, H44-A-25-C
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu muellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

16/07/2020
Yaşar ÖZCAN
Jeoloji Mühendisi

16/07/2020
Fehat BAŞARI
Jeofizik Mühendisi

17/7/2020
M. Ali AKGÜN
Jeoloji Mühendisi

17/07/2020
S. Zeki YILMAZ
Mühür

17/07/2020
Nüseyin KÜÇÜK
Müdür Yardımcısı V. 1
Md. İrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince
onanmıştır.

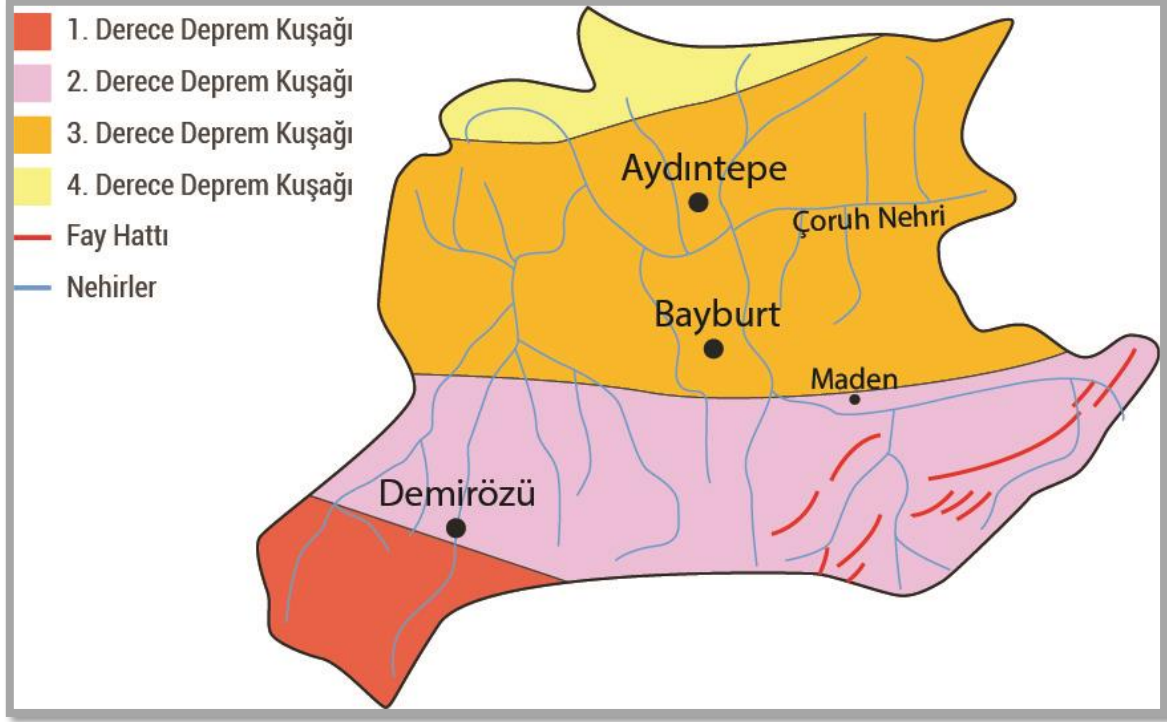
ONAY

17/07/2020
HASAN SAKA
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

3.3. Deprem

İnceleme alanını oluşturan Bayburt kent merkezinin yerleştiği Çoruh Ovası ve ovayı çevreleyen plato arazisinde büyük fay sistemleri yer almamaktadır. Deprem Bölgeleri Haritasına göre Bayburt'un güneyi 1. Derece Deprem Kuşağında yer almaktadır ve kuzeye doğru gidildikçe 2. 3. ve 4. Deprem Kuşağı görülmektedir. **Riskli alanının da yer aldığı Bayburt merkez ilçesinin tamamı ise 3. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.**

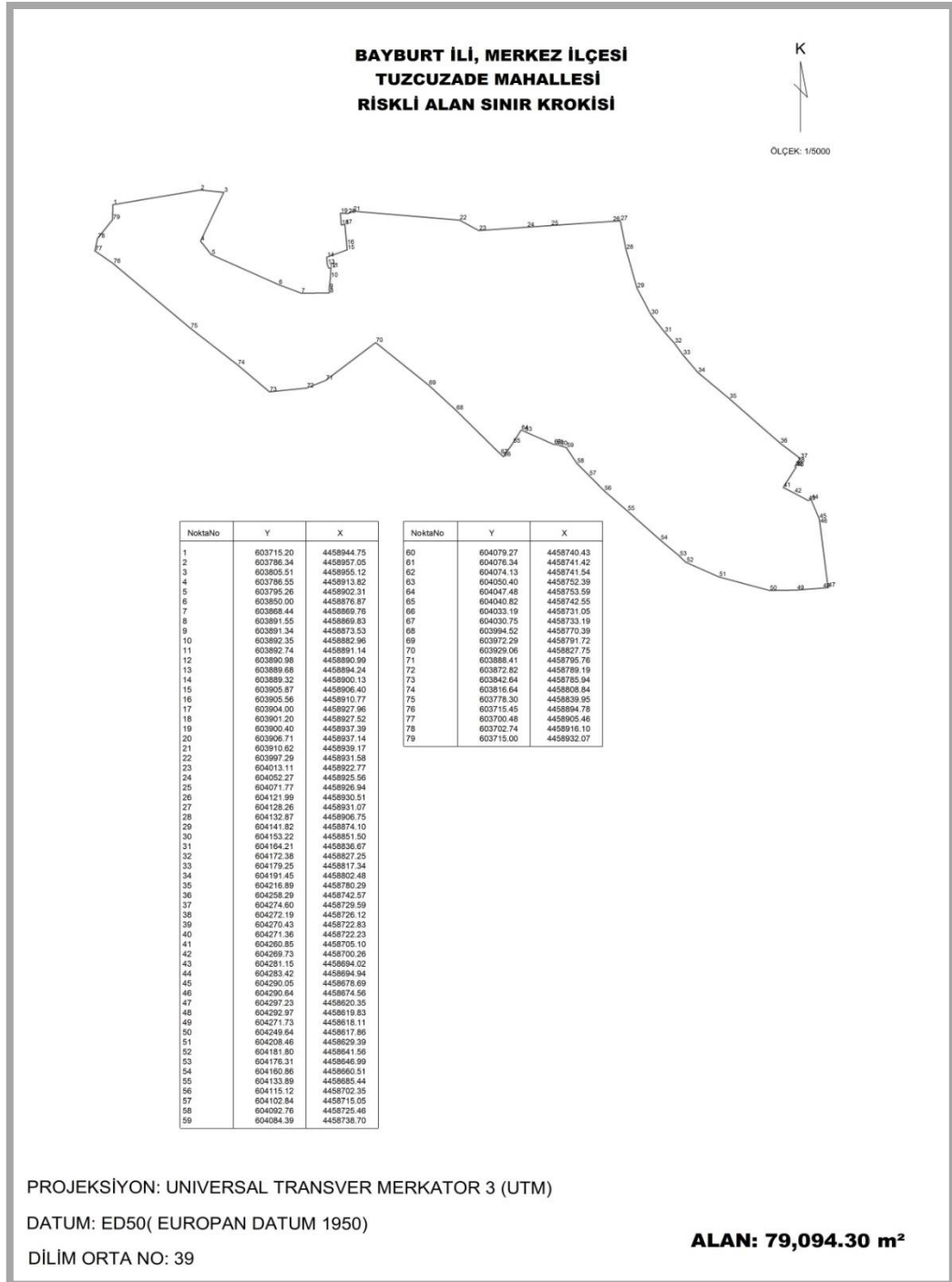
Harita 4. Bayburt İli Deprem Haritası



4. BAYBURT RİSKLİ ALAN'INA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci ve ek 1’nci maddeleri kapsamında Bakanlar Kurulu’nca 04.06.2018 tarihinde Riskli alan olarak kararlaştırılan ‘‘Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 7,9 hektarlık alan’’ 25 Haziran 2018 Tarihli ve 30459 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak Riskli alan ilan edilmiştir.

Harita 5: Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi İle İlan Edilen Riskli Alan Sınırı

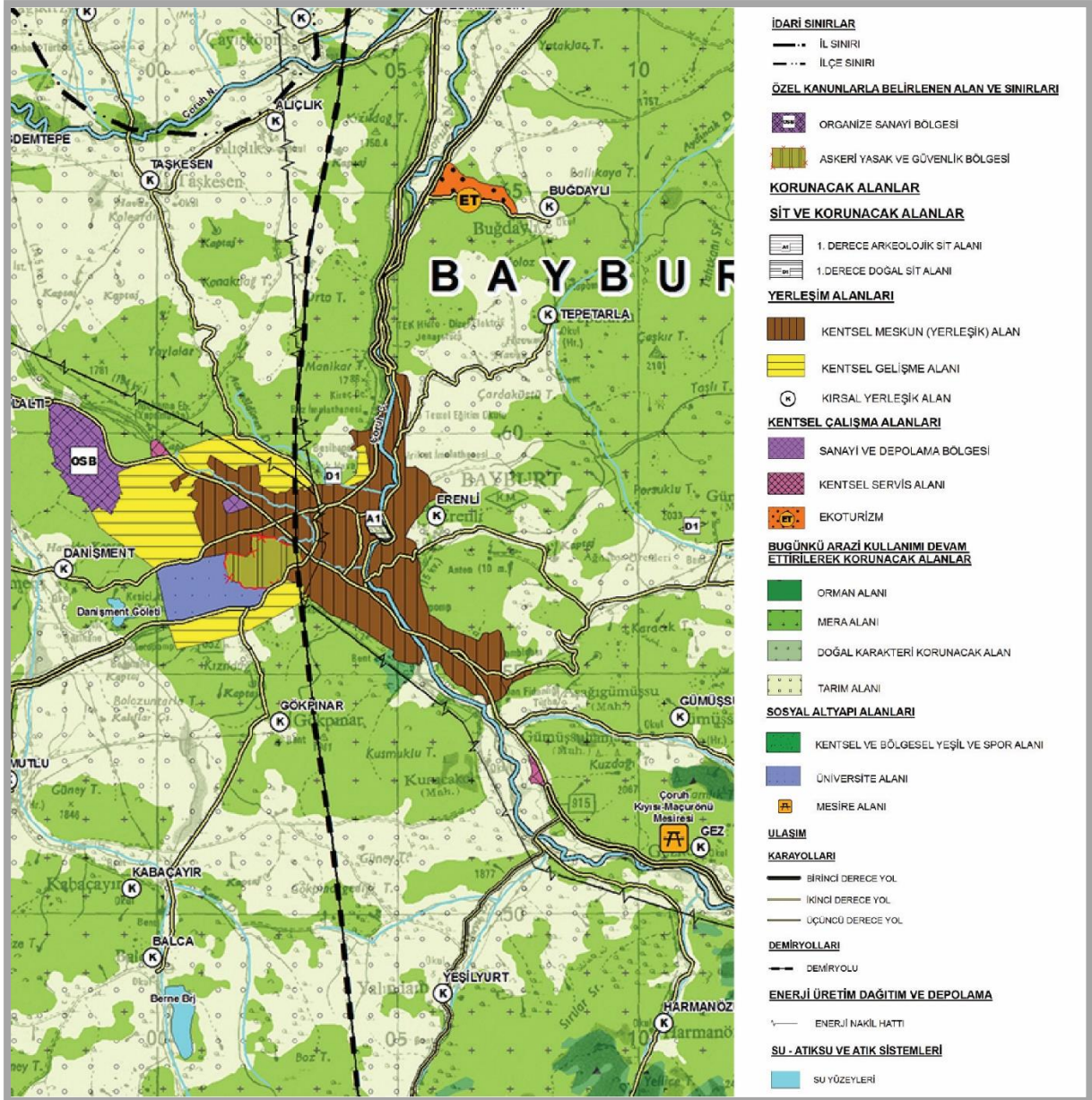


4.1. Meri Plan Kararları

4.1.1. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bayburt Alt Bölgesi

Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca 27.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu plana göre riskli alan Meskun (Yerleşik) Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Harita 6. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı



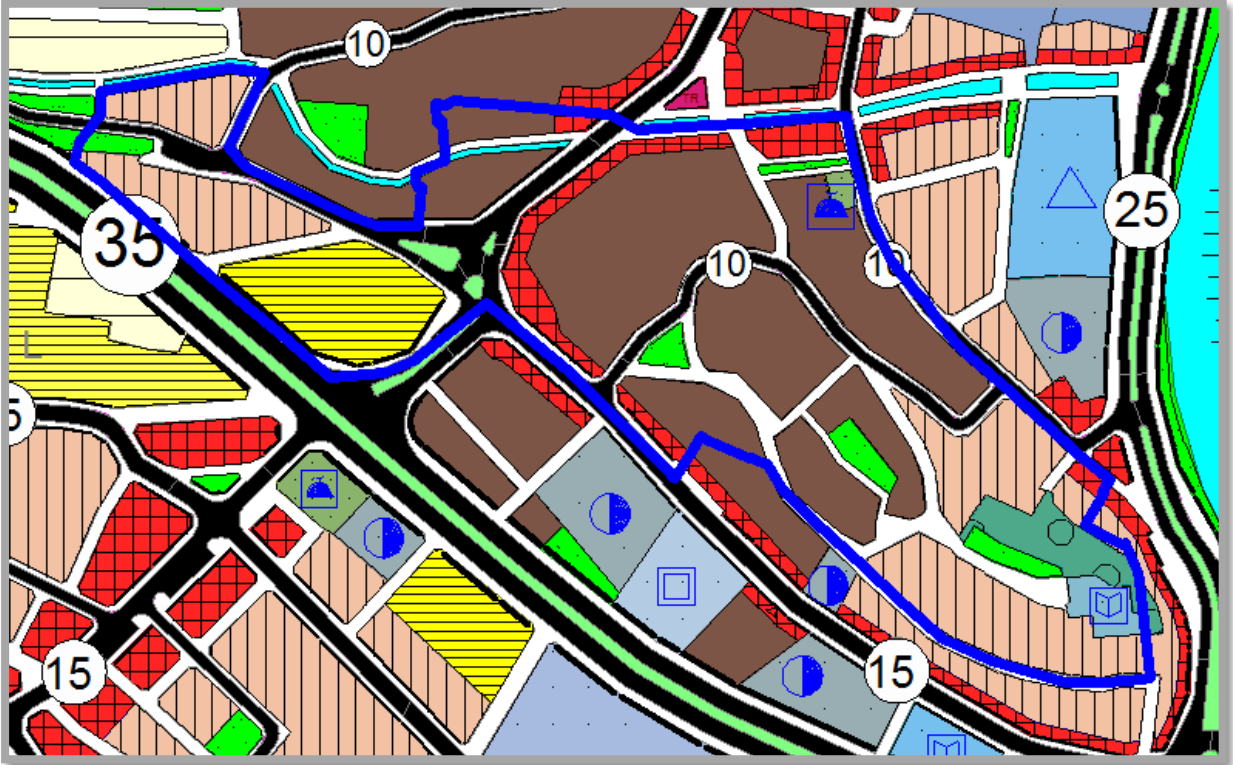
Bu plan kararı için plan hükümlerinde; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, bu planda gösterilmiş ya da ölçek nedeni ile gösterilememiş kentsel meskun (yerleşik) alanlar ve bu çevre düzeni planı ile belirlenmiş olan kentsel gelişme alanları ile kentsel çalışma ve sosyal altyapı alanlarının bütünüdür.” denilmiştir.

4.1.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Tuzcuzade mahallesi Riskli alanı da kapsayan 17 Ekim 2003 tarihinde Bayburt Belediye Meclisi tarafından onaylanan Bayburt (Merkez) İli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında;

- Orta ve Yüksek yoğunluklu meskun konut alanlarını,
- Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarını,
- Konut altı ticaret alanlarını,
- Dini tesis ve sosyal tesis alanlarını,
- Park ve ağaçlandırılacak alanları kapsamaktadır.

Harita 7:Merkez Riskli Alanın 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı



5. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

5.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

Altyapısı kötü durumda olan Tuzcuzade Mahallesi Riskli Alan sınırı altyapı eksikliklerinin, gerekli yeşil alan ihtiyacının, sosyal ve kültürel donatı eksikliklerinin tamamlanması, kötü durumda olan mevcut yapı stoğunun acilen depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekmektedir.

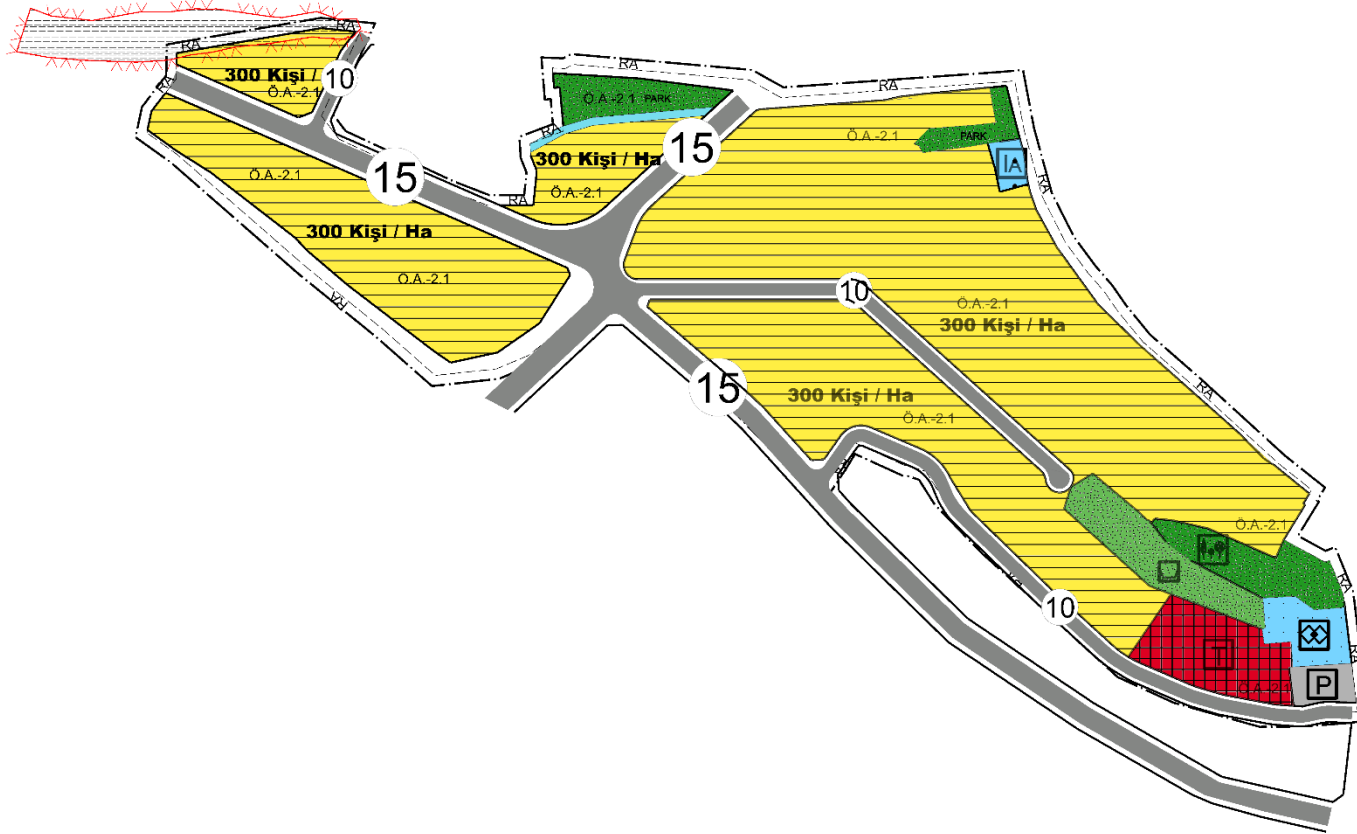
Tuzcuzade mahallesinde yaşam kalitesini yükselterek ekonomik ve kültürel kalkınmanın sağlanması, ilçedeki kültürel, sosyal ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilerek çözüme kavuşturulabilmesi için söz konusu alanının 6306 sayılı kanunun ilgili maddesi gereği Riskli Alan olarak ilan edilmesi sonrasında dönüşümün gerçekleşmesi için matematiksel modeller, fizibilite çalışmaları ve finansal modellere altlık oluşturacak bu planlama çalışmalarının tamamlanması gerekmektedir.

5.2. Planlama Kararları

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir. Bu plana göre alanda, Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, İbadet Alanı, Park Alanı, Mezarlık Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Ticaret Alanı ve Genel Otopark Alanı Planlanmıştır.

- 5.2.1. Gelişme Konut alanları:** Planlama alanı içerisinde Gelişme Konut Alanı yaklaşık 5 ha büyüklüğünde planlanmış ve yoğunluğu 300 Kişi/ha olarak hesaplanmıştır.
- 5.2.2. İbadet Alanı:** Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.03 ha büyüklüğünde İbadet Alanı planlanmıştır
- 5.2.3. Ticaret Alanı:** Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.25 ha büyüklüğünde Ticaret Alanı planlanmıştır
- 5.2.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı:** Planlama alanı içerisinde yaklaşık 0.1ha büyüklüğünde Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.
- 5.2.5. Park Alanı:** Planlama Alanı içerisinde yaklaşık 0.18 ha Park Alanı planlanmıştır.
- 5.2.6. Mezarlık Alanı:** Planlama Alanı içerisinde yaklaşık 0.15 ha Mezarlık Alanı Planlanmıştır.
- 5.2.7. Genel Otopark Alanı:** Planlama Alanı İçerisinde yaklaşık 0.05ha Otopark Alanı planlanmıştır.

Harita 8: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği





**1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE
AÇIKLAMA RAPORU**

(Bayburt İli, Merkez İlçesi,
Tuzcuzade Mahallesi Sınırları Dâhilinde Bulunan
Yaklaşık 7,9 Hektar Büyüklüğündeki Alan)



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



İÇİNDEKİLER

TABLO LİSTESİ	III
1. GİRİŞ	1
1.1. Projenin Amacı	1
1.2. Projenin Hedefi	1
1.3. Projesinin Kapsamı ve Aşamaları	2
2. GENEL TANIM	3
2.1. Bayburt İli – Merkez İlçesi	3
2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş	4
2.3. Demografi	4
2.3.1. Göç – Kentten Dışa Göç	6
2.4. Ekonomi	7
2.4.1. Sanayi	7
2.5. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu	10
2.6. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları	10
2.7. Ulaşım	11
2.7.1. Havayolu	11
2.7.2. Karayolu	11
2.7.3. Demiryolu	12
2.7.4. Riskli Alan Ulaşım Durumu:	13
2.8. Tarihsel Araştırmalar	14
3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	15
3.1. İklim	15
3.2. Jeoloji Durumu	16
Sonuç ve Öneriler	16
3.3. Deprem	20
3.4. Eğim	21
3.5. Bakı	22
3.6. Yükseklik	23
4. BAYBURT RİSKLİ ALAN'INA İLİŞKİN BİLGİLER	24
4.1. Meri Plan Kararları	25
4.1.1. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bayburt Alt Bölgesi	25
4.1.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	26
4.1.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	27
4.2. Arazi Kullanım	29
4.3. Ulaşım Durumu	30
4.4. Doluluk Boşluk Durumu	31
4.5. Kat Yüksekliği Analizi	32
4.6. Yapım Tekniği Durumu	33
4.7. Yapı Taban Alanı Büyüklüğü	34
4.8. Yapıların Ruhsat Durumu	35
4.9. Parsel Büyüklükleri	36
4.10. Mülkiyet Durumu	37
4.11. Teknik Altyapı Durumu	38
Araştırma Alanı içerisinde Yer altı alçak gerilim ve yüksek gerilim hattı bulunmaktadır. Plan esnasında bu hatlar göz önünde bulundurularak korunmuştur.	38
4.12. Riskli alana ait Arazi Fotoları	39
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	42
6. SENTEZ	48
7. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI	49
7.1. Planlamanın Amacı ve Gerekçesi	49
7.2. Planlama Kararları	49
7.3. Gelime Konut Alanı	53

7.4.	Ticaret Alanı	53
7.5.	Park Alanı	53
7.6.	Rekreasyon Alanı.....	53
7.7.	Mezarlık Alanı	53
7.8.	Sosyal Tesis Alanı.....	53
7.9.	Dini Tesis Alanı	53
7.10.	Trafo Alan	53
7.11.	Genel Otopark Alanı.....	53
7.12.	Ulaşım.....	53

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bayburt Merkez İlçe Mahalleleri Yıllara Göre Nüfusları	4
Tablo 2: Bayburt Merkez İlçe Nüfusunun Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılımı.....	5
Tablo 3: Bayburt Merkez İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus.....	5
Tablo 4: Bayburt İlçeleri Göç Durumları (2019)	6
Tablo 5: Bayburt İli'ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması	10
Tablo 6. Türkiye'de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi, Nitelikleri ve İşlevleri	10
Tablo 7: TRA1 Bölgesi Yol Uzunlukları	11
Tablo 8: Bayburt Merkezin Başlıca İllere Mesafesi.....	12
Tablo 9: Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	27
Tablo 10: Meri Plan Nüfus Projeksiyonu.....	28
Tablo 11: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı	49
Tablo 12: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması	51
Tablo 13: Öneri Plan Değişikliği Nüfus Projeksiyonu.....	51
Tablo 14: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği İnşaat Alanları Karşılaştırması	52

HARİTALAR

Harita 1: Bayburt'un İlçeleri ve Merkez İlçesinin Konumu.....	3
Harita 2: Bayburt İli ve Çevre İlçeleri.....	4
Harita 3. Bayburt İli ve Yakın İlleri Arasındaki Ulaşım Ağı	12
Harita 4. Bayburt İli Deprem Haritası	20
Harita 5: Eğim Analizi	21
Harita 6: Bakı Analizi.....	22
Harita 7: Yükselik Analizi.....	23
Harita 8: Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi İle İlan Edilen Riskli Alan Sınırı	24
Harita 9. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı	25
Harita 10:Merkez Riskli Alanın 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı	26
Harita 11. Merkez Riskli Alanın 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	27
Harita 12. Riskli Alan Sınırları İçerisinde Yapı Kullanım Fonksiyonları	29
Harita 13: Ulaşım Durum Analizi	30
Harita 14: Doluluk Boşluk Analizi.....	31
Harita 15: Bina Yapım Tekniği	33
Harita 16: Yapı Taban Alanı Durumu	34
Harita 17: Yapıların Ruhsat Durumu	35
Harita 18. Parsel Büyüklükleri	36
Harita 19. Mülkiyet Durumu	37
Harita 20: Teknik Altyapı Durumu	38
Harita 21: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	50

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		
PLANIN İSMİ	BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7,9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	1/1000
Pafta No:H44A25C4D, H44A25D3B, H44A25D3C	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	A GRUBU ŞEHİR PLANCISI	Beril ÖZALP
	ŞEHİR PLANCISI	Nihat YILDIZ
	ŞEHİR PLANCISI	Ahmet Hakan BIÇKICI
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ	ŞEHİR PLANCISI	Muhammet BÜLBÜL
	UZMAN	Elif Gökçe TÜRKER
	MÜDÜR	Hayriye Gül TOTU



GEDAŞ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TKİ İŞTİRAKİDİR

1. GİRİŞ

Yerel yönetimlerin geçmişe oranla daha fazla maddi olanaklara sahip olması, iletişim araçlarının olumlu etkisi vb. etmenler nedeniyle yerel yönetimlerdeki riskli alan ve bölgeleri önem ve önceliklerine göre, çağdaş bir görünüme kavuşturmak, çağdaş olanaklarla donatmak için bir yarışın başladığı gözlenmektedir. Yakın bir geçmişte yasal dayanakları oluşturularak yaşama geçirilen ve kısaca “Kentsel Dönüşüm” olarak adlandırılan süreç giderek hız kazanmaktadır. Bu süreç merkezi yönetim tarafından desteklenmekte ve yerel yönetimleri özendirilmektedir.

Bu bağlamda hem sağlıklı ve kaçak olarak gelişmiş yerleşim alanlarının konum ve alanlarının değiştirilmesi, geliştirilmesi ve yenilenmesi hem de gecekondü bölgelerinin yenilenmesi, dönüştürülmesi merkezi ve yerel yönetimlerin gündeminde yer almaktadır.

1.1. Projenin Amacı

Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi sınırları içerisinde kalan ve üzerindeki yapılaşma sebebiyle “Riskli Alan” ilan edilen ve üzerindeki sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, toplam 7.9 hektar proje alanında potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında sürdürülebilirliğinin sağlanması, çevreye uyumlu tasarımlarla çevre kalitesinin yükseltilmesi, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasıdır. Kısacası Tuzcuzade Mahallesi Kentsel Dönüşüm uygulamasının yapılmasının temel amaçları:

Kentin ana ulaşım aksı üzerindeki çöküntü alanlarının dönüşümünü hızlandırmak,
Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmak amacıyla ticaret merkezinin oluşmasını sağlamaktır.

1.2. Projenin Hedefi

- Mevcut durum analizi sonucunda elde edilen veriler ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanacak plan kapsamında aşağıdaki hedefler belirlenmiştir.
- Mevcut durum analizi sonucunda elde edilen veriler ve ortaya çıkacak ihtiyaçlar doğrultusunda hazırlanacak plan kapsamında;
- Alanın altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış, yaşanabilir, sağlıklı ve güvenli kentsel yaşam alanına dönüştürülmesi,
- Alanda yapılacak uygulamalara ilişkin yöntem ve metotların belirlenmesi,
- Alan içerisinde afet riski taşıyan, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların bertaraf edilmesi,
- Sağlıklı, güvenli ve yaşanabilir yaşam çevrelerinin oluşması için risk azaltıcı önlemlerin alınması,
- Yerbilimsel (jeolojik-jeoteknik) etütlerin plana entegrasyonu,
- Alanda potansiyeli bulunan dinamiklere işlev kazandırılmasına yönelik projelerin oluşturulması,
- Yeni iş imkânlarının oluşturulması,
- Ulaşım sistemlerinin, alanda yaşayan nüfus ile planlama ve tasarımla oluşturulan kullanım alanlarına göre çözümlenmesi,

- Bu bağlamda;
- Afet riski göz önünde bulundurularak yaşanılabilir, güvenli ve sağlıklı bir kent dokusunun oluşturulması,
- Alt yapı ve ulaşımı geliştirmek, kent içi yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulanabilir bir projenin hazırlanması,
- Hazırlanan projede mekânsal dönüşümün yanı sıra sosyal dönüşümün de destekleneceği göz önüne alınarak, sosyal kültürel ve benzeri donatı alanlarının kurgulanması beklenmektedir.

1.3. Projesinin Kapsamı ve Aşamaları

Planlama alanı, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci ve ek 1’nci maddeleri kapsamında Bakanlar Kurulu’nca 04.06.2018 tarihinde Riskli alan olarak kararlaştırılan ‘‘Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 7,9 hektarlık alan’’ 25 Haziran 2018 Tarihli ve 30459 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak Riskli alan ilan edilmiştir.

Tuzcuzade Riskli Alan Projesi, yukarıda açıklanan amaç ve hedefler doğrultusunda belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasını kapsamaktadır.

2. GENEL TANIM

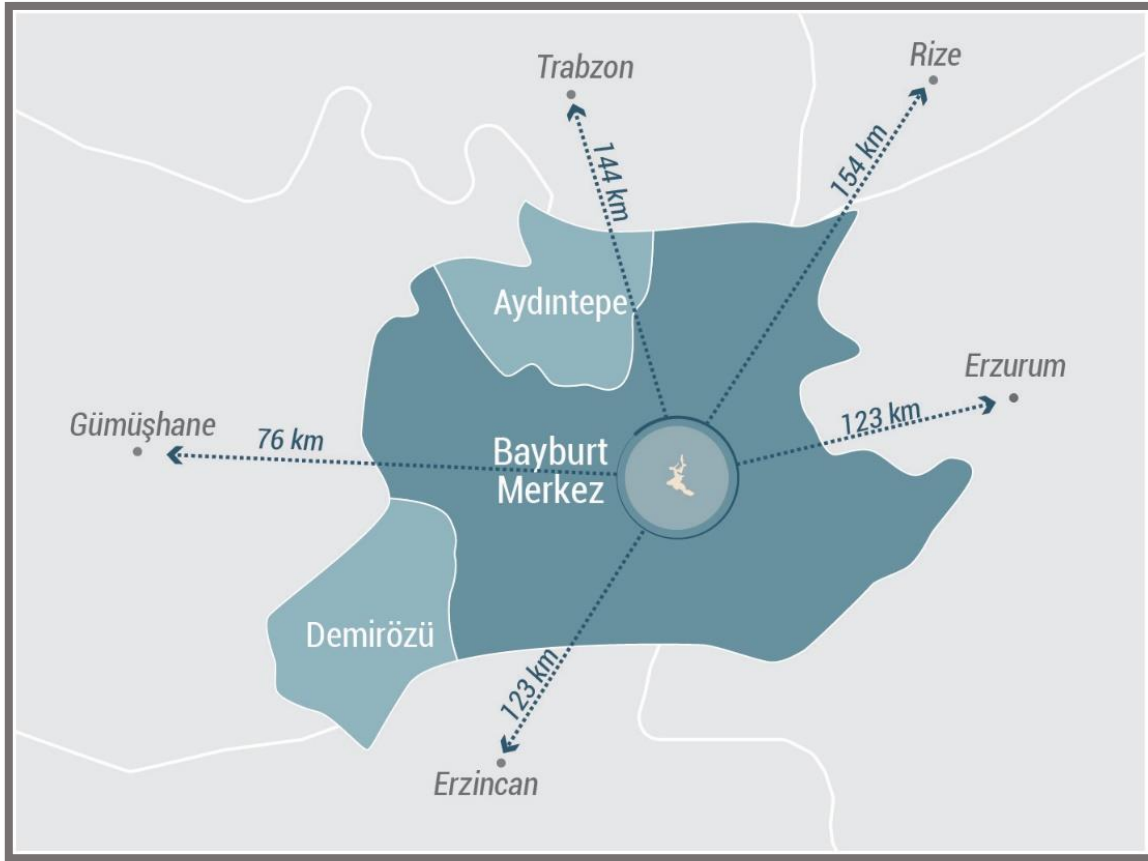
2.1. Bayburt İli – Merkez İlçesi

Bayburt ili, kuzeyden Trabzon, batı ve kuzeybatıdan Gümüşhane, kuzeydoğudan Rize, doğu ve güneydoğudan Erzurum ile güneyden (güneybatıdan) Erzincan illeriyle sınırlıdır. Bu sınırlar içinde ilin yüzölçümü 3.739 km²'dir. İdari bakımdan; merkez ilçe yanı sıra Aydıntepe ve Demirözü ilçeleri ile birlikte 6 belde ile 165 köy idari alanından oluşmaktadır.

Şehrin merkezinde yer alan riskli alan sınırı, Bayburt şehrinin yaklaşık olarak ortasından geçen Turgut Özal Bulvarı'nın kuzeyinde, Çoruh Nehri'nin ise batısında yer almakta olup doğusunda İmaret Tepe, batısında Şehit Osman Türbesi ve güneydoğusunda ise Bayburt Üniversitesi yer almaktadır.

Araştırma sahası genel itibariyle kuzey ve güneydeki dağlar arasında uzanan bir havza durumunda olup, yeryüzü şekillerini; dağlar, ovalar ve vadiler oluşturmaktadır. Dağlar genel itibariyle ilin kuzeyinde ve güneyinde iki sıra halinde uzanmaktadır. Bunlardan kuzeydekiler Doğu Karadeniz kıyı dağlarının, güneydekiler ise iç sıralarının devamı niteliğindedir. Çoruh Nehri kolları tarafından drene edilen sahada özellikle güney ve kuzeydeki dağlık alanlar akarsular tarafından derin bir şekilde yarılmıştır. Havzanın orta bölümünde ise genel itibariyle küçük tepe veya sırtlarla birbirinden ayrılan ovalar yer almaktadır. Bayburt Ovası olarak adlandırılan ova, esasında 4 bölümden oluşmaktadır. Ova çevresinde ise platolar uzanmaktadır.

Harita 1: Bayburt'un İlçeleri ve Merkez İlçesinin Konumu

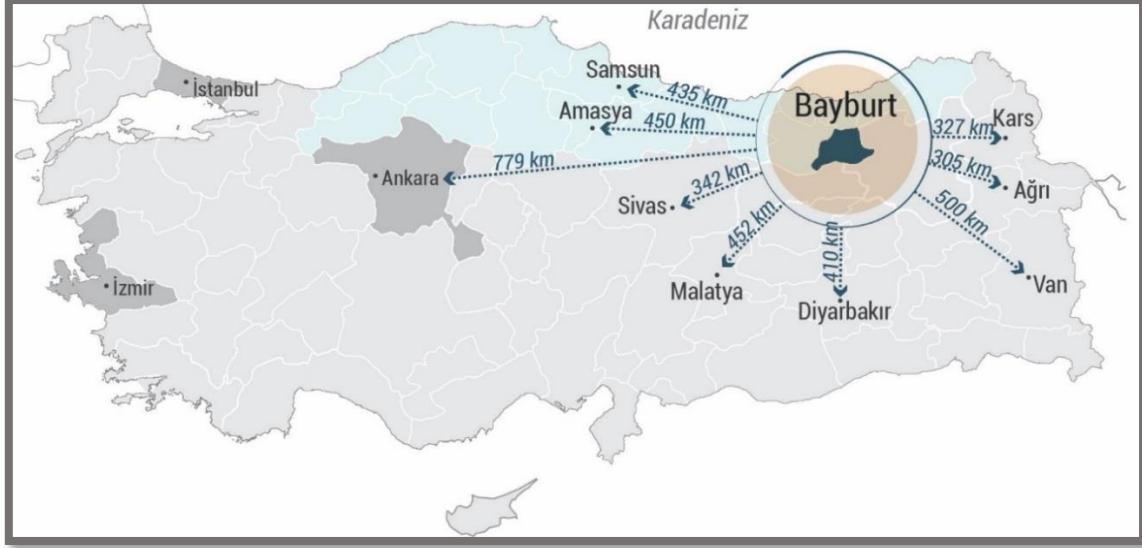


2.2. Yönetimsel Yapı ve İdari Bölünüş

2019 yılı Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Merkez İlçesi 17 mahalleden oluşmaktadır.

Bayburt ilinin yakınında yer alan yerleşim birimlerine bakıldığında; Doğusunda Erzurum ,batısında Gümüşhane ili, güneyinde Erzincan İli ve kuzeyinde Trabzon ili ile çevrilidir.

Harita 2: Bayburt İli ve Çevre İlçeleri



Bayburt kent merkezi , Kars İline 327 km, Diyarbakır İline 410 km, Malatya İline 452 km, Sivas İline 342 km, Amasya İline 450 km, Ankara İline 779 km ve Van İline 500 km uzaklıktadır.

2.3. Demografi

Bayburt İli, Türkiye toplam nüfusunun (83.154.994 2019 yılı), % 0.1'lik bir bölümünü oluşturmaktadır.

Bayburt merkez ilçe yıllara göre mahalle nüfusları incelendiğinde en fazla nüfusa sahip mahallenin Şingah mahallesi olduğu ve nüfus büyüklüğü bakımından 2. Sırada yer alan Tuzcuzade mahallesinde de nüfus artışın en fazla olduğu görülmektedir. 2019 yılında riskli alanın da içerisinde yer aldığı Tuzcuzade mahallesinin nüfusu 8863 kişidir.

Tablo 1: Bayburt Merkez İlçe Mahalleleri Yıllara Göre Nüfusları

Mahalle Adı	2019	2018	2017
Şingah Mah.	10.084	9.113	9.276
Tuzcuzade Mah.	8.863	7.05	8.492
Zahit Mah.	7.687	7.064	7.749
Gençosman Mah.	5.527	5.312	5.23
Esentepe Mah.	4.55	3.845	4.187
Halfikale	2.343	2.295	2.504
Şeyhhayran Mah.	1.128	919	1.02

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ
SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7.9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

Kadızzade Mah.	1.053	1.049	1.093
Cumhuriyet Mah.	1.013	1.094	1.079
Velişaban Mah.	940	938	985
Hürriyet Mah.	858	982	948
Uzungazi Mah.	759	742	612
Veysel Mah.	727	706	811
Mehmet Çelebi Mah.	705	712	792
Karasakal Mah.	415	471	514
Camiikebir Mah.	300	349	371
Çiçekli Mah.	193	192	175

Kaynak: TÜİK (2019)

Bayburt ili, merkez ilçenin son 4 yıllık nüfus değişimi incelendiğinde 2016 yılında 70.900 kişi olan nüfusun 4 yılın sonunda 2019 yılında 68.771 kişiye düştüğü gözlenmiştir. Merkez ilçe nüfusunun yaş ortalaması genç ve orta yaşlı nüfusta yoğunlaşmaktadır. Azalan nüfus yaşlı nüfusun (65 yaş üzeri toplam nüfusun %10'unu oluşturmaktadır.) kaybına bağlı olarak değil de diğer illere göçlerin sebep olduğu şeklinde yorumlanabilir.

Tablo 2: Bayburt Merkez İlçe Nüfusunun Yıllara ve Cinsiyete Göre Dağılımı

	Erkek	Kadın	Toplam
2016	36433	34467	70900
2017	33898	32330	66228
2018	33487	33146	66633
2019	34881	33890	68771

Kaynak: TÜİK (2019)

Bayburt Merkez İlçe 'de genç nüfus ve orta yaşlı nüfus grup oranı daha yüksektir. 20-24 yaş gruplarının Merkez ilçe nüfusu içindeki payı (%14.59) oldukça yüksektir. Aynı şekilde yine bu gruplarda erkek nüfus kadın nüfusa oranla daha fazladır.

Tablo 3: Bayburt Merkez İlçesi Yaş Aralıklarına Göre Nüfus

	ERKEK	KADIN	TOPLAM	ORAN
0-4	2328	2306	4634	6.74
5--9	2309	2273	4582	6.66
10--14	2304	2238	4542	6.60
15-19	3085	3338	6423	9.34
20-24	5216	4821	10037	14.59
25-29	3337	2614	5951	8.65

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ
SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7.9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

30-34	2509	2357	4866	7.08
35-39	2253	2024	4277	6.22
40-44	2008	1684	3692	5.37
45-49	1848	1924	3772	5.48
50-54	1694	1535	3229	4.70
55-59	1520	1562	3082	4.48
60-64	1361	1410	2771	4.03
65-69	1082	1157	2239	3.26
70-74	812	940	1752	2.55
75-79	610	698	1308	1.90
80-84	318	510	828	1.20
85-89	232	303	535	0.78
90+	55	196	251	0.36

Kaynak: TÜİK (2019)

2.3.1. Göç – Kentten Dışa Göç

TÜİK'in 2019 yılı verilerine göre 2018-2019 yılları arasında Bayburt İli Merkez İlçesi 9131 kişi göç almıştır. Bunun yanı sıra 7882 kişi göç vermiştir. Net göç hızına bakıldığında ise net göç hızı ölçüm bazında 14.83 olduğu görülmektedir.

Tablo 4: Bayburt İlçeleri Göç Durumları (2019)

İL	ADNKS 2019 NÜFUSU	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ (Aldığı - Verdiği)	NET GÖÇ HIZI (Binde)
Bayburt	70.900	9131	7882	1249	14.83

Kaynak: TÜİK (2019)

2.4.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. İldeki topraksız aile Türkiye ortalamasının altında olup bu oran % 26'dır. Ancak tarımda işletmelerin küçüklüğü ve verim düşüklüğü gelir yetersizliğine yol açmaktadır. Bu işletmelerde işçi istihdamının ihtiyaca cevap verememesi ve yeni işletmelerin kurulmaması nedeniyle halk genelde yabancı ülkelere ve diğer gelişmiş vilayetlere göç ederek geçimini temin etme yollarını aramaktadır. Gurbetçilik ilin geçimini destekleyen bir unsurdur. Ekonomik yaşam tarihi gelişimi içinde temel özelliğini değiştirmemiştir. Sanayileşme ise yok denecek kadar azdır. Ticaret ve sanayiinin gelişmediği ilde tarım ve hayvancılık başlangıçtan beri ekonomiyi sürükleyici bir rol oynamıştır.

TRAl Düzey 2 Bölgesi'nde öne çıkan sektörler tarım, turizm, sanayi ve hizmetler sektörleridir. Bölgedeki sektörlerin gayrisafi katma değer içindeki payları ise tarım %17,4, sanayi %20 ve hizmetler ise %62,7'dir. Bölgede özellikle devlet çalışanların(öğretmen, asker, memur vb.) fazla olması hizmetler sektörünü diğer sektörlerle göre öne çıkarmıştır. Arıcılık ilde halkın en önemli ek gelir kaynaklarından. Bayburt'ta 55450 koloni varlığı bulunmaktadır ve yılda 442,36 ton (Dokap Bölge Kalkınma İdaresi Başkanlığı,2017) bal üretimi gerçekleştirilmektedir. Bal veriminin yüksek olduğu ilde çoğunlukla arıcılık ile uğraşmaktadır.

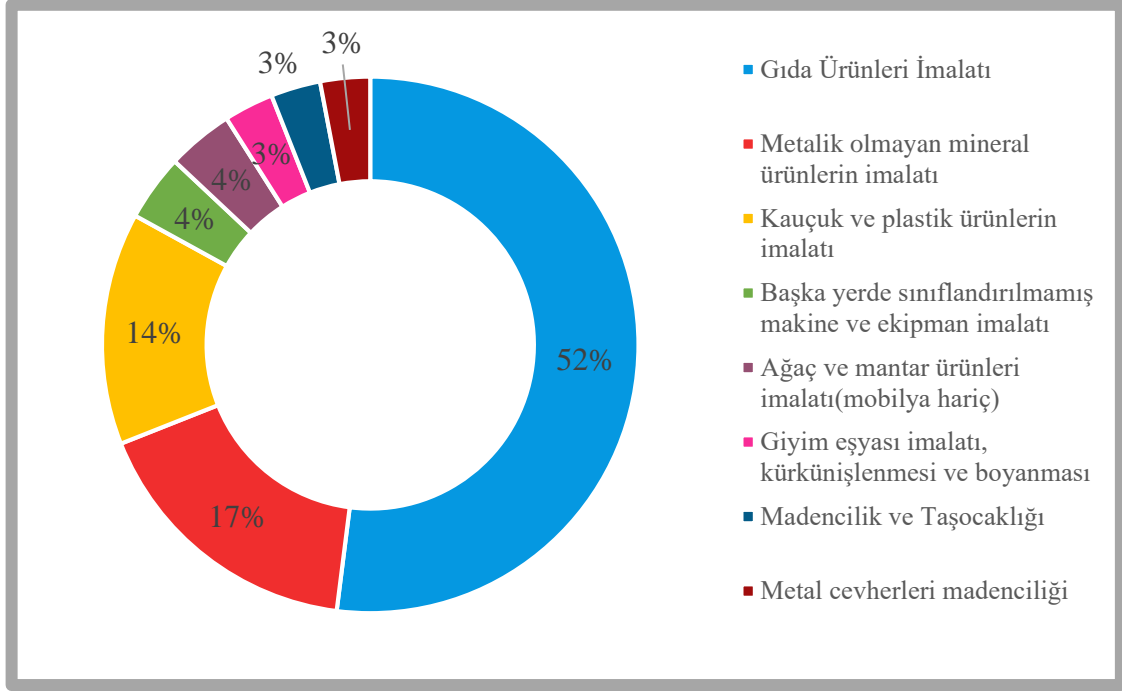
Bölgede tarım sektörü içerisinde, hayvancılık (kırmızı et ve süt ürünleri), organik tarım, su ürünleri, yem bitkileri, tıbbi ve aromatik bitkiler, arıcılık ve arı ürünleri ile tohumculuk sektörleri faaliyet yoğunluğu ve potansiyeli olan alt sektörlerdir. Geleneksel hayvancılık faaliyetleri ile uğraşan çiftçilerin yaş ortalamasının 43 civarındadır. Türkiye'nin zengin akarsu havzalarının başlangıç noktasında bulunduğu için bölgenin tamamında su ürünleri üretimi yapılabilecek alanlar mevcuttur. Bölgede arı ürünleri üretimi gelişmeye açık bir alandır. Bununla beraber, arı ürünleri çeşitliliğinin azlığı ve bu ürünlerin ikincil ürünlere dönüştürülememesi bölgeye ve sektöre olumsuz yansımaktadır. Bölgenin yüksek rakım ve düşük nem şartları gibi çevresel avantajları tohumculuk faaliyetlerini bölge ekonomisine katkı veren bir sektör haline getirebilecek potansiyele sahiptir. (Kuzeydoğu Anadolu Kalkınma Ajansı, 2015)

2.4.1. Sanayi

TRAl Bölgesinde sanayileşme 1950 yılından sonra Erzurum Et Kombinası ve Erzincan Şeker Fabrikasının kurulması ile başlamış olmasına rağmen günümüzde bölgenin sanayi sektörü payının ülke geneline oranı düşüktür. 2013 yılında yayınlanan çalışmaya göre, bölgenin sanayi sektörü payının ülke geneline oranı 2008 yılı itibariyle %0,55 olup, GSKD sıralamasında bölge, ülke genelinde yer alan 26 Düzey 2 Bölgesi içerisinde 24'üncü sırada yer almaktadır. Bölge içi gayri safi katma değerine ise sanayi sektörü ortalama %17 oranında katkıda bulunmaktadır. İlde bir adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesi bulunmayan il bölge genelinde sanayi altyapısı açısından dezavantajlı bir konumdadır.

Bölge içerisinde sanayi yatırımlarının en az geliştiği il Bayburt'tur. Çoğunlukla gıda ürünleri imalatı yapılan ilde sayıları az da olsa metalik olmayan mineral ürünlerin ve kauçuk ve plastik ürünlerin imalatı da yapılmaktadır.

Şekil 1: Bayburt İlinde Sanayi Faaliyetleri Dağılımı



Bayburt ilinde sanayi faaliyetlerini ev imalatı, atölye imalatı ve fabrika imalatı şeklinde üç grupta toplamak mümkündür. Bunlardan ev imalatı genellikle ailelerin kendi ihtiyacını karşılamak için evlerde yapmış olduğu peynir, tereyağı, ekmek gibi gıda maddeleri üretiminden oluşmaktadır. Bu ürünlerin bir bölümünü aileler kendileri tüketirken, ihtiyaç fazlası pazara sunulmaktadır. Bu yönüyle evsel sanayi araştırma sahasında aile ekonomisine katkı sağlayan bir üretim faaliyeti olarak sürdürülmektedir.

Sanayi faaliyeti içinde en yaygın olanı atölye tipi sanayidir. Atölye tipi sanayi tesislerinin büyük bir bölümünü mobilya ve marangoz atölyeleri, demir doğrama ve PVC plastik doğrama atölyeleri, fırınlar, oto tamir ve mermer atölyeleri ile terziler oluşturmaktadır. Bu tesisler küçük ölçekli olduklarından yarattıkları istihdam oldukça sınırlı olup, ortalama 2 ile 5 arasında işçi çalıştırmaktadırlar.

Bayburt ilinde atölye tipi sanayi genel itibariyle yerel ihtiyaçları karşılamaya yöneliktir. Bu durum atölye tipi sanayinin il ekonomisine dışardan girdi sağlamasını engellemektedir. Ancak son yıllarda yeni gelişmeye başlayan mermer ve taş sanayi ve buna bağlı olarak kurulan mermer ve taş atölyelerinin ürettikleri ürünlerin pazarlanmasıyla il ekonomisine az da olsa kaynak sağlamaktadır. Ancak ilin doğal taş potansiyelinin tam olarak kullanılmaya başlandığında mermer ve taş atölyelerinin il ekonomisine olan katkısı daha da artacaktır.

İldeki atölye tipi sanayi tesislerin büyük bir bölümü Bayburt Merkez İlçedeki küçük sanayi sitesinde bulunmaktadır. Şehrin güneyinde, Bayburt-Erzurum karayolu üzerinde yer alan küçük sanayi sitesi 2002 yılında hizmete açılmıştır. Sanayi sitesinde 180 iş yeri kapasitesine sahip olmasına karşılık, 2011 yılı itibariyle 145 işyeri faal durumdadır. Küçük sanayi sitesinde genellikle marangoz ve mobilya atölyeleri, demir ve PVC doğrama atölyeleri, oto tamirhaneleri bulunmaktadır. Buna karşılık fırın, pastane ve terzi gibi işyerleri şehrin içinde değişik alanlarda üretim yapmaktadır.

Şekil 2: Bayburt İlinde Atölye Tipi Sanayi Tesislerinin Büyük Bölümü Bulunduğu Küçük Sanayi Sitesi



Bayburt ili ülkemizde modern sanayinin gelişmediği illerin başında gelmektedir. Bu nedenle, değişik dönemlerde uygulanan kalkınma programlarında, kalkınmakta öncelikli iller arasına alınarak sanayinin gelişmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Ancak uygulanan yanlış politikalar, özellikle birbirinden farklı gelişmişlik derecesine bağlı illerin aynı kategoride değerlendirilmesi ve buna göre verilen teşvikler pazar alanlarına uzak Bayburt gibi illerde sanayinin gelişmesine katkı sağlamamıştır. Nitekim Bayburt'ta sanayinin gelişmesi için 2006 yılında organize sanayi bölgesi kurulmasına rağmen, aradan geçen sürede birkaç tesis dışında önemli bir gelişme olmamıştır. Şüphesiz bu durumda organize sanayi bölgesinde yaşanan altyapı sorunlarının da (özellikle enerji yetersizliği ve su sorunu) az da olsa etkisi vardır. Bu sorunlara rağmen organize sanayi bölgesinde plastik sanayi, gıda sanayi ve madencilik üzerine faaliyet gösteren tesisler bulunmaktadır. Ancak bu tesislerin üretim kapasiteleri oldukça düşüktür.

Bayburt'ta organize sanayi bölgesi dışında az sayıda modern sanayi tesisleri bulunmaktadır. Bu tesisler genel itibarıyla madencilik, metal işleri sanayi, gıda ve yem üretimi üzerine faaliyet göstermektedir.

Özet olarak;

- Bayburt ilinde 1 adet organize sanayi bölgesi (OSB) ve 2 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır.
- OSB'nin tamamlanma oranı %20 düzeyindedir (Haziran 2016). Yollarının %85'i ham yoldur. Doğalgaz altyapısı 2016 yılında tamamlanmıştır. Atık su arıtma tesisi %50 doluluğa ulaşamadığından henüz yapılamamıştır. Bunun dışında su, elektrik altyapısında da eksiklikler bulunmaktadır. Hizmet binası inşaatına henüz başlanmamıştır.
- 21 Şubat Küçük Sanayi Sitesinde 168 adet işyerinin 150 adedi faaliyette, 18 adedi boş durumdadır. Faaliyette bulunan işyerlerinden 45'i oto tamircisi, 33'ü marangoz, 30'u soğuk demirci, 20'si mobilyacı, 17'si tornacı, 5'i ise diğer faaliyet konularıdır. Bunun yanında 128 adet işyerinden oluşan Kayışkiran KSS de tamamlanmış olup yakın zamanda faaliyete geçecektir.
- Bayburt ilinin dahil olduğu Kuzeydoğu Anadolu Bölgesi %1.52 oranıyla Türkiye Ar-Ge harcamalarından oldukça düşük pay almaktadır.

2.5. Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Durumu

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, Kalkınma Ajansları Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan, “İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması”na göre, Merkez İlçesi’nin gelişmişlik genel sıralamasında 2017 yılı itibari ile 320. sırada bulunmaktadır. Bayburt İli’ne bağlı ilçelerin araştırmaya göre belirlenen gelişmişlik değerleri aşağıdaki tabloda verilmiş olup, Bayburt İli içerisindeki en gelişmiş ilçesidir.

Tablo 5: Bayburt İli’ne Bağlı İlçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması

İLÇE	Genel Sıralama	Skor (Index)	Kademe
Merkez	320	0,160	3
Aydıntepe	724	-0,606	5
Demirözü	799	-0,792	5

Kaynak: <https://bakkakutuphane/sege-2017>

2.6. Kentsel Kademelenme ve Etki Alanları

DPT tarafından, “Türkiye’de Yerleşme Merkezlerinin Kademeleşmesi Araştırması” yapılmıştır. Bu araştırmaya göre yerleşmeler, işlevlerine göre kademelendirilmiştir. Kademelenme aşağıda sunulmaktadır.

Tablo 6. Türkiye’de Yerleşme Merkezlerinin Kademelenmesi, Nitelikleri ve İşlevleri

KADEME	NİTELİK	İŞLEV
1	Kırsal Yerleşme	Tarımsal Üretim
2	Belde	Ticaret / Hizmet / Tarımsal Üretim
3	İlçe Merkezi	Ticaret / Hizmet / Tarım Dışı Üretim
4	İl Merkezi	Ticaret / Hizmet / K. Sanayi / Sanayi
5	Alt Bölge Merkezi Alt Bölgesel	Ticaret,Hizmet,Sanayi
6	Bölge Merkezi	Metropolitan İşlevler
7	Ülke Merkezi	Ülkesel ve Ülkeler Arası İşlevler

Bu kademelenmeye göre Bayburt İli’ndeki yerleşmelerin kademelenmesi de aşağıdaki gibi belirlenmiştir:

2. Kademe Merkezler: Aydıntepe, Demirözü

- **3. Kademe Merkezler:** Merkez, **4. Kademe Merkezler:** Bayburt, **5. Kademe Merkezler:** Bayburt, **6. Kademe Merkez:** Bayburt, **7. Kademe Merkez:** İstanbul etkisinde kalmaktadır.

Yukarıya alınan kısa bilgiye bakıldığında Bayburt İli’nin tüm iller gibi, 7.kademe kent sayılan büyük kent İstanbul’a bağlı olduğu görülecektir. 6. kademe merkez olan Bayburt, Merkez gibi yakın yerleşmeleri, hatta, diğer 6., 5., 4. ve 3. kademe merkezleri de etkilemektedir. Bu bağlamda 3. kademe merkez olan Merkez de Bayburt’un etkisi altındadır. Kendine bağlı köyler ve beldelere 3. Kademe hizmetleri sunmaktadır. Sınırlı bir etki alanı vardır.

2.7. Ulaşım

İlin karayolu ulaşımında kavşak durumunda olması nedeniyle çevre illerle olan ulaşımı oldukça geliştirmiştir. Bu anlamda Bayburt ilindeki en önemli karayolu, Doğu Karadeniz Bölümü'nü Doğu Anadolu'ya ve dolayısıyla İran'a bağlayan E97 karayoludur. Bu yol ile Bayburt ilinden Gümüşhane-Trabzon ve Gümüşhane-Tirebolu hatları ile Doğu Karadeniz kıyı kuşağına inmek mümkündür. Ayrıca bu yoldan Bayburt şehir çıkışından batıya ayrılan Bayburt-Erzincan yolu ile İç Anadolu'ya ulaşılırken, doğuya ayrılan yolun Değirmencik köyünden kuzeye devam eden yol ile Soğanlı Geçidi üzerinden Çaykara ve Of ilçesine (Trabzon), Değirmencik köyünden doğuya doğru Çoruh Vadisi'ni izleyen yol ile de İspir ve Erzurum'a ulaşılır. Karayolları Genel Müdürlüğü'ne bağlı olan bu yolların toplam uzunluğu 257 km olup, bu yol ağının 241 km'si asfalt, 13 km'si stabilize ve 3 km'si de toprak yol durumundadır. Toprak ve stabilize yolun tamamı Bayburt-Çaykara-Of güzergahı üzerinde Kılıçkaya köyü-Soğanlı Geçidi arası ile Bayburt-Araklı karayolunun Suludere köyü-Salmankaş Geçidi arasında yer almaktadır.

2.7.1. Havayolu

TRA1 bölgesinin havayolu altyapısına bakıldığında Erzurum ve Erzincan illerinde havayolu ulaşımı imkânı bulunmakta fakat Bayburt ilinde havayolu ulaşımı imkânının bulunmadığı görülmektedir. Bayburt ilinin müstakil bir havalimanı olmayışı bir dezavantaj olmakla birlikte Erzurum Havalimanı'na uzaklığı 125 km ve Erzincan Havalimanı'na 153 km ve ayrıca Trabzon Havalimanına uzaklığı ise 146 km'dir.

Bayburt'a havayolu ile ulaşım sıklıkla Trabzon ya da Erzurum üzerinden yapılmaktadır. Yolcular çoğunlukla bu iki alternatiften birisini seçmektedir. Mevsim şartları, iki şehir arası mesafe ya da ulaşım konforu Havalimanın tercihinde etkili olmaktadır.

Planlama Bölgesi'nde Erzurum ve Erzincan'da havaalanları bulunmaktadır. Mevcut havaalanları dışında, plan kararlarını yönlendirecek olan DLH Genel Müdürlüğü'nün herhangi bir projesi bulunmamaktadır.

2.7.2. Karayolu

Planlama Bölgesi'ndeki Erzurum, Erzincan ve Bayburt illeri arasındaki ulaşım, genel olarak karayolu ile yapılmaktadır. Üç ilde de il merkezleri ile önemli ilçe merkezlerine ulaşan karayolu akslarının standartları iyidir. Dağlık alanlardaki belde ve köy yerleşmelerine ulaşan yollarda ise yol kalitelerinin iyileştirilmesi gerekmektedir.

Son yıllarda ülke genelinde yapılan karayolu yatırımlarından bölge illeri de önemli ölçüde istifade etmiş olmakla beraber, yapımı devam eden karayolu projeleri de bölgenin doğu-batı ve kuzey-güney karayolu bağlantılarının güçlenmesine katkı sağlayacaktır

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı(UBAK) Karayolları Genel Müdürlüğü(KGM) verilerine dayanarak TRA1 Bölgesi karayolu ağı durumuna bakıldığı zaman toplam 1703 km'lik devlet yolunun 1101 km'si Erzurum, 415 km'si Erzincan ve 187 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunduğu görülmektedir. Toplam 1.086 km'lik il yollarının 590 km'si Erzurum, 415 km'si Erzincan ve 81 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunmaktadır. Son yıllarda yapımları tamamlanan bölünmüş yollara bakıldığında toplam 805 km'lik bölünmüş yolun 486 km'si Erzurum, 263 km'si Erzincan ve 56 km'si Bayburt sınırları içerisinde bulunduğu görülmektedir.

Tablo 7: TRA1 Bölgesi Yol Uzunlukları

	Devlet Yolu	İl Yolu	Bölünmüş Yol
Erzurum	1101	590	486
Erzincan	415	415	263
Bayburt	187	81	805

2.7.4. Riskli Alan Ulaşım Durumu:

Mevcut yol ağında en önemli güzergâh Cumhuriyet Caddesi'dir. Şehir merkezinden geçip Çoruh nehri boyunca devam eden cadde şehrin en önemli ticaret aksını oluşturmaktadır. Bunun yanında coğrafi anlamda şehir merkezinden başlıyor oluşu ile dağıtıcı yol görevi üstlenmektedir. Devam edildiği takdirde Bayburt çevresinden dolaşıp tekrar şehir merkezine bağlanan bir cadde olması özelliği ile kentin omurgası olarak nitelendirilebilir. Çoruh nehrinin öteki yanına yine Cumhuriyet Caddesi üzerindeki bağlantılarla geçilebilmektedir.

Şekil 3: Riskli Alanlar Ulaşım Analizi



2.8.Tarihsel Araştırmalar

Mevcut kaynaklara göre Bayburt Şehrinin tarihi M.Ö. 3000' li yıllara kadar uzanmaktadır.Şehir Azziler tarafından kurulmuştur. Bayburt M.Ö. 770-665 yılları arasında Kimmer ve İskitlerin akınlarına uğramıştır. Daha sonra bölgeye Haldiler hakim olmuştur. Kısa bir süre Med'lerin eline geçen bölge daha sonra Pers hakimiyetine girmiştir.Şehir Azziler tarafından kurulmuştur. Bayburt M.Ö. 770-665 yılları arasında Kimmer ve İskitlerin akınlarına uğramıştır. Daha sonra bölgeye Haldiler hakim olmuştur. Kısa bir süre Med'lerin eline geçen bölge daha sonra Pers hakimiyetine girmiştir.Xenophan, Anabasis adlı eserinde Bayburt'tan büyük, kalabalık ve zengin bir şehir olarak bahsetmektedir. O zamanki adı Gymnias olan Bayburt bir İskit şehridir. İskitler bizim saka olarak tanımladığımız Türklerdir. Bayburt yaklaşık olarak 5000 yıllık bir Türk şehridir.M.Ö.2 Y.Y. dan itibaren Pontus krallığına bağlı olan Bayburt M.Ö. 40'lı yıllarda Roma hakimiyetine girmiştir. Urartular tarafından yapılan Bayburt Kalesi Roma İmparatoru Justinianus döneminde onarım görmüştür. M.S. 705 yılında Emevilerin eline geçen Bayburt 715 yılında Bizanslılar tarafından geri alınmıştır. 850 yılından sonra Türklerle Bizanslılar arasında sürekli savaflara sahne olan Bayburt, artık Müslüman Türklerin yerleşmeye başladıkları bir yer olmuştur.1048 yılına gelindiğinde bölge artık yoğun Türk nüfusuyla meskundur. 1054 yılında Bayburt Selçuklular tarafından fethedilmiştir. 1081 yılında Bayburt Selçuklu Devletine bağlı olan Saltuk oğullarının ve ardından Mengücek oğullarının egemenliğine girmiştir. Daha sonra Danişmentlilerin , ondan sonra da Bizanslıların eline geçen Bayburt'u Trabzon Valisi Teodor Gabras geri alarak kendi egemenliğini ilan etmiştir. Bayburt Moğol istilasıyla büyük bir yıkıma uğramıştır. 60.000 kadar Türkmen kitesinin yerleştiği Bayburt Bölgesinden , 1000 kadar Türkmen bölgeye zarar veriyor gerekçesiyle Denizli taraflarına gönderilmişlerdir. Anadolu Selçuklu Sultanı Süleyman Şah' ın kardeşi Mugusiddin Tuğrul Şah 1200 – 1230 yılları arasında Bayburt kalesini yeniden yaptıracasına tahkim ettirmiştir.Bayburt Kalesine Çin-ü Maçün kalesi de denilmektedir. Bunun sebebi kalenin Batı ve Güney dış yüzeylerinde tezyinat olarak mor firuze çinilerin kullanılmış olmasıdır.Bayburt 14. Y.Y. da Akkoyunlu Devletinin kuruluş ve tarih sahnesine çıkış yeri olmuştur. Akkoyunlu İdaresi 17 Ekim 1514' te Yavuz Sultan Selim' in veziri Bıyıklı Mehmet paşa'nın Bayburt' un fethiyle görevlendirilmesine ve fethin gerçekleşmesine kadar sürmüştür. Fetihden sonra Osmanlılarca Sancak Merkezi yapılmış Erzurum, Tekman ve İspir Bayburt'a bağlanmıştır.Bayburt' ziyaret eden Evliya Çelebi Fatih'in 3000 Tireliyi Bayburt'ta iskana mecbur ettiğini yazmaktadır.1828 yılında Ruslarca işgal edilen Bayburt Serasker Osman Paşanın topladığı kuvvetlerle Rusları Aydıntepe' de büyük bir bozguna uğratmıştır. Ancak daha sonra takviye kuvvetlerle geri dönen Ruslar , Serasker Osman Paşayı Kelkite kadar geri çekilmek zorunda bırakmışlardır. Ruslar Aydıntepe' de yenilmenin etkisiyle Bayburt'u yakıp yıkmışlardır. Fransız gezgin Texie Rusların bu tahribatını anlatmaktadır. Bu işgalin acısı Bayburt'lu Zihni' nin ünlü koşmasında dile getirilmektedir.Rus işgali Ekim 1829 yılına kadar devam etmiştir. Kale içindeki mahalle bir daha onarılamayacak ve içinde yaşanamayacak şekilde tahrip edilmiştir. 1. dünya savaşında Rus kuvvetleri 2 Mart 1916 tarihinde Kop' a varmışlar, burada Türk Askeri ve Bayburt halkı büyük bir direnme göstermiş ve bu savunma tarihe “2.Plevne Savunması” olarak geçmiştir.16 Temmuz 1916 da Bayburt'a giren Rus Kuvvetleri ve onların işbirlikçisi Ermeniler halka pek çok zulüm yapmışlardır. Ermeniler 1918 yılının Şubat ayında yüzlerce Bayburtluyu Taş mağazalara doldurmuşlar ve diri , diri yakmışlardır. Bayburt bu işgalden 21 Şubat 1918 tarihinde kurtulmuştur. Bu işgal esnasında muhacir olarak Anadolu'nun iç kesimlerine giden Bayburtlular kurtuluşla birlikte yurtlarına geri dönmüşlerdir.Çorumdan dönenler Çorumda gördükleri Saat Kulesinin bir örneğini de Bayburt'ta yaparak Türkiye Cumhuriyetinin 1. kuruluş yıl dönümü olan 29 Ekim 1924 yılında hizmete sokmuşlardır. 1927' ye kadar Erzurum' a bağlı olan Bayburt bu tarihte Gümüşhane'ye bağlandı. 21.06.1989 tarihinden itibaren 3578 sayılı yasa ile il statüsüne kavuştu. BAYBURT ADININ KAYNAĞIŞehr in bu gün bilinen isminin Ortaçağ Ermeni kaynaklarında; Payberd, Bizans kaynaklarında ; Payper , Baberd, Paypert. XII. Yüzyıl sonlarında bu bölgeden geçen Marko Polo' nun seyahâtname' sinde ; Painpurth, Baiburt. Arap kaynaklarında ; Bâbirt, II. Mesud adına 1291' de basılan bir parada Baypirt. Akkoyunlu tarihinden bahseden çağdaş eserlerde Pâpirt şeklinde geçen kelimenin son hecesi Berd' in “yüksek kale” anlamına geldiği bilinmekteyse de ilk hecesine bir mana verilememektedir. 1647 yılında şehri ziyaret eden Evliya Çelebi Bayburt adının zengin manasına gelen “Bay” belde manasına gelen “yurt” gibi iki kelime ile izah eder. Osmanlı dönemine ait kaynaklar ise ismi bu günkü söylenişine uygun olarak Bayburt şeklinde kaydediler.

3. FİZİKSEL YAPI VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

3.1.İklim

İklim; Bayburt ve çevresinin iklim özellikleri, içinde yer aldığı bölgenin koşullarını yansıtmaktan uzaktır. Öyle ki Karadeniz Bölgesi'nin Doğu Karadeniz Bölümü sınırları içerisinde yer almasına rağmen iklim özellikleri itibariyle Doğu Anadolu Bölgesi'nin karasal iklimine özgü şartlar göstermektedir. Bu durum ilin kuzeyden yükseltisi 3.000 metreyi bulan yüksek dağ kütleleriyle izole edilmiş olması dolayısıyla, deniz kaynaklı etkilerden nispeten uzak kalmasıyla ilişkilidir. Bu durumun en belirgin göstergesi doğal bitki örtüsünün karasal iklime özgü türlerden meydana gelmesidir. Bayburt meteoroloji istasyonu verileri incelendiğinde, yılın 1/3'ü açık (118 gün), geri kalan kısmı ise bulutlu (185.8 gün) ve kapalı (61.7 gün) geçmektedir.

Bayburt ili kuzey ve güneyi yüksek dağ sistemleri ile çevrili bir havza durumdadır. Bu nedenle kuzeydeki Karadeniz üzerinden gelen nemli hava kütleleri kıyı dağlarının kuzey yamaçlarına bol 21.7 mm olan yağış, Ekimde 49 mm'ye çıkmakta ve kasım ayından itibaren yüksek yağış bırakır ve içindeki nemini kaybetmiş bir şekilde kuru hava kütlesi karakterinde Bayburt Havza'sına ulaşır. Eylülde basıncın hâkim olması ve buna bağlı olarak cephesel faaliyetin zayıflamasıyla yağış 35.3 mm'ye düşmektedir. Kış mevsiminde ise basıncın sabit bir karakter göstermesi sonucu aylık yağışlar 30 mm civarında seyretmektedir.

Bayburt'ta mevsimlere göre hâkim rüzgâr doğrultuları ve frekansları açısından önemli bir farklılık yoktur her mevsim iki hâkim rüzgâr yönü dikkat çekmektedir. Nitekim ilkbaharda S 32.90 E ve S 85.10 W yönlerinde iki hâkim rüzgâr doğrultusu belirlemektedir. Bu durum havaların ısınmaya başlaması ve güneydeki dağlık sahadan alçak basınç merkezi konumundaki havzaya doğru hava hareketlerinin yoğunlaşmasının bir sonucudur. Yaz mevsiminde hâkim rüzgâr yönlerinden biri S 24.70 E'dur.

Bitki Örtüsü; Bayburt ili orman varlığı bakımından son derece fakirdir. Öyle ki ormanlar yüzölçümün sadece % 4'ünü kaplamakta olup, onlar da dağların yüksek kesimlerinde küçük topluluklar halinde bulunmaktadır. Şüphesiz orman varlığının toplam arazi içinde bu kadar düşük bir paya sahip olması ve yerleşim yerlerinden uzak alanlarda görülmesi yüzyıllar boyunca süregelen orman tahribinin bir sonucudur.

Bölgedeki ormanlar esas olarak iki kategoride incelenebilmektedir. Bunlar Kuru ve Nemli ormanlardır. Kuru ormanlar; meşe (*Quercus sp*) ve ardıç (*Juniperus sp*) topluluklarından oluşmakta iken, nemli ormanlar; sarıçam (*Pinus sylvestris*), titrek kavak (*Populus tremula*) gibi geniş ve iğne yapraklı ağaçlardan oluşmaktadır. Kuru ormanların esas unsurlarını meşe ve ardıç birlikleri oluşturmaktadır. Bunlardan meşeler nispeten nemli olduğu için kuzeye bakan yamaçlarda, ardıçlar ise kuraklığa dayanıklı olduklarından güneye dönük yamaçlarda tutunmuşlardır. Nemli ormanların esas elemanlarını sarıçam (*Pinus sylvestris*) ve titrek kavak (*Populus tremula*) oluşturmaktadır. Bunlardan

sarıçamlar, nemli orman alanının % 9'unu (1269 ha), titretek kavaklar ise % 0,7'sini (97 ha) kaplamaktadır.

Bayburt il geneli incelendiğinde stepler en geniş yayılışa sahip formasyondur. Bu formasyon yıllarca devam eden orman tahripleri sonucunda ormanlardan boşalan alanları istila eden otsu türler ve tek tük ağaçlarla temsil edilmektedir.

3.2. Jeoloji Durumu

Sonuç ve Öneriler

1. Bu çalışma ile, Bu çalışma ile, Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mahallesi Sınırlarını kapsayan H44-A-25-D ve H44-A-25-C nolu 2 adet 1/5000 ölçekli ve H44-A-25-D-3B, H44-A-25-D-3-C ve H44-A-25-C-4-D nolu 3 adet 1/1000 ölçekli ve halihazır harita paftalarda sınırları belirtilen, 7,983 hektar alan için İmar Planına Esas Etüt Raporu hazırlanarak yerleşime uygunluğunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.
2. İnceleme alanında toplam derinliği 80.00 metre olan 8 adet sondaj kuyusu, 6 adet MASW-Sismik Kırılma ve 8 adet Mikrotremör çalışması yapılmıştır. Çalışma alanında yapılan jeofizik ölçümleri, "AÇILIM YERBİLİMLERİ VE ZEMİN ETÜDÜ İnş Ltd, Şti." tarafından yapılmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan kaya numuneleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı onaylı "Çözüm Jeoteknik Zemin Mekaniği Laboratuvar Hizmetleri İnş. San.Tic.Ltd.Şti
3. İnceleme alanının da içinde bulunduğu (H44 Plan Paftası), Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun hükmünde Kararname uyarınca 27.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Ayrıca Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (Plan Hükümleri, Plan Değişikliği Gereke Raporu) 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 07.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. İnceleme alanı bu planlar içinde "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde kaldığı belinlemiştir.
İnceleme alanına ai 17.02.2003 yılında İller Bankası İmar Planlama Daire Başkanlığı tarafından onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
4. Çalışma alanına ait daha önce yapılmış herhangi imar planına esas gözlemsek jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmamaktadır.
İnceleme alanı içerisinde T.C. Bayburt Valiliği İl Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih, 87164365-952.99-E.83810 sayılı yazısına istinaden herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.
5. Çalışma alanının eğimi genellikle değişkenlik göstermekte olup %0-10 arasında değişmektedir.
6. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında elde edilen veriler sonucunda alanda genellikle Kreatase yaşlı Berdiga Formasyonu (Jkb) bağlı bloklu kireçtaşları ve Eosen yaşlı Kabaköy Formasyonuna (Tek) ait kumtaşı- marn – tuf ardalanması gözlenmiştir. İnceleme alanında yeraltı suyu gözlenmemiştir.
7. **Jeofizik çalışmalar sonucuna göre;** İnceleme alanının İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik çalışması kapsamında, Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mahallesi sınırlarına kapsayan sınırları içerisinde zeminlerin dinamik-elastik mühendislik parametrelerini, tabaka kalınlıklarını, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıflarını belirlemek amacıyla 01.06.2020 tarihlerinde Sismik Kırılma-Masw ve Mikrotremör çalışmaları yapılmıştır. Çalışma sahasında yapılan Jeofizik çalışmalar sonucu elde edilen 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değeri **TBDY 2018'e** göre; Vs(30) değerleri (Vs30)= 552-608m/sn aralığında değer almasından dolayı Zemin Sınıfı: **ZC** (Az ayrılmış, orta sağlam

kayalar)' dir. Ayrıca P dalga hızına bağlı olarak sökülebilirliği 1. ve 2. Tabakalar için “Orta” aralığındadır. Maksimum kayma modülüne göre çalışma alanındaki zemin özellikleri 1. Ve 2. Tabakalar için “Sağlam-Çok Sağlam Zeminler” aralığındadır. Dinamik elastisite modülüne göre çalışma alanındaki zemin tanımlamaları 1.ve2. tabakalar için “Orta-Sağlam-Çok Sağlam Zeminler” aralığındadır. Yoğunluk tanımlamaları 1. Ve 2. Tabakalar için “Orta” olarak belirlenmiştir. Bulk Modülüne bağlı olarak sıkışma özelliği; 1.ve2. tabakalar için “Az-Orta” aralığındadır.

Mt ölçümleri sonucu, zemin hakim titreşim periyodu değerleri, Kabaköy Formasyonu (Tke) ait birimlerde (Mt3, Mt5, Mt6,Mt7,Mt8) 0.10-0.26 sn aralıklarında, Berdiga Formasyonu (Jkb) ait birimlerde (Mt1,Mr2, ve Mt4) 0.19-1.12sn aralığında, değişmektedir.

Alınan ölçümler sonucu, zemin büyütmesi değerleri, Kabaköy Formasyonu (Tke) ait birimlerde (Mt3, Mt5, Mt6, Mt7,Mt8) 2.82-4.82 aralıklarında,Bediga Formasyonu(Jkb) ait birimlerde (Mt1,Mt2 ve Mt4) 1.96-15.80 sn aralıklarında, değişmektedir. Buna göre zemin büyütmesi değişimleri Ansal vd(2004) sınırlanmaına göre çalışma alanı zemin büyütmesi (Mt-1,Mt-2,Mt-3,Mt-5,Mt-6,Mt-7,Mt-8) için, 2.5-4.0 arasında olmasından dolayı “B” (Orta Tehlike) diğer Mt4 ölçümleri 1.1-2.5 arasında olmasından dolayı “A” (Düşük Tehlike) ölçüt sınıfına girmektedir. İnceleme alanında yapılacak yapıların,yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri, hesaplanan zemin hakim titreşim periyotlarına göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının yarı-uyuşuma (rezonansa) geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

8. İnceleme alanı içerisinde aktif dere bulunmamaktadır. Tüm kuru ve akar dereler için planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalıdırç Bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
9. İnceleme alanımızın eğiminin %0-10 arasındadırç Bu nedenle herhangi bir kütle hareketi beklenmezi, Ayrıca sonday çalışmalarında zeminde bulunan kaya biriminden dolayı sıvılaşma riski yoktur.
10. İnceleme alanında yapılan sondajlar ve arazi gözlemleri sonucunda inceleme alanının jeolojisini Kratese yaşlı Berdiga Formasyonuna (Jkb) ve Eosen yaşlı Kabaköy Formasyonuna (Tek) birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının eğimi %0-10 aralığında, arasında değişmektedir. Ayrıca Acar Köyü yolu üzerinde yol dolgusu gözlenmiştir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmaları sırasında yer altı suyu gözlenmemiştir. İnceleme alanında taban kaya olarak gözlenen Kratese yaşlı Berdiga Formasyonuna (Jkb) ait kireçtaşı için Nokta Yükleme Deneyine göre “Düşük,Orta”; Tek eksenli basınç deneyine göre “Düşük-Orta” ve Eosen yaşlı Kabaköy formasyonuna (Tek) ait kumtaşı-marn-tüf ardalanması için de Nokta Yükleme Deneyine göre “Düşük, Orta”; Tek Eksenli Basınç Deneyine göre “Düşük-Orta” dayanımlı kaya olarak değerlendirilmiştir.

Kireçtaşından ve ayrışma tüf-kumtaşı-marn ardalanmasından oluşan tortul kayaçların yaklaş ortalama RQD'si %0-45 arasında değişmekte olup, “Çok Zayıf-Zayıf” kaliteli kaya ve Ayrışma derecesi W5 (Tümüyle Ayrışma), W4 (Çok Ayrışma), W3 (Orta Ayrışmış), W2 (Az Ayrışmış) olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanında yapılan jeolojik,jeoteknik,jeofizik, ve sondaj çalışmaları neticesinde elde edilen verilere dayanarak inceleme alanını etkileyebilecek jeolojik tehlike ve riskle ile yerel zeminlerin mühendislik özellikleri incelenmiş ve yerleşime uygunluk açısından 1 farklı kategoride değerlendirilmiştir:

1- *Önlemler Alan-2.1 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)*

Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının güneybatı, yönünde bulunan Kabaköy Formasyonuna ait birimler gözlenmiştir. Üst kısımda aşırı derecede ayrılmış kumtaşı-tüf yer yer radyolarit parçaları içeren yer yer çalıtışı ve matn ar dalanması gözlenmiştir. Daha derinlerde ise kumtaşı ve marn ar dalanması yayılım gösterir. Alanın güneydoğusuna doğru eğim aynı aralıkta devam etmekte ancak formasyon Berdiga formasyon olarak devam etmektedir. Berdiga Formasyonunda kırıklı çatlaklı ve yer yer ayrılmış kireçtaşı gözlenmiştir.

Muhtemel stabilite sorunlarının mühendislik önlemlerle ortadan kaldırılacağı kanaatine varıldığından, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş, yerleşime uygunluk haritalarında “Ö.A.2.1” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında, bu alanlarda yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir,

-Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama,eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

-İnceleme alanında yapılan arazi gözlemlerinde karstik boşluklara rastlanılmıştır. Zemin ve Temel etüt çalışmalarında karstik boşluklara yönelik ayrıntılı çalışmaların yapılması v karstik boşluklara rastlanması halinde alınabilecek mühendislik önlemler belirlenmesi gerekmektedir.

-Yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.

-Mevcut ve yapılacak kazılarda oluşacak kazı şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

-Yapı temelleri aynı mühendislik özellikteki seviyelere oturtulmalı, farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

-Bu alanlarda yapılacak olan kazılarda kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların stabilitesini ve güvenliğini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır,

-Yapılacak zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin ait mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri kaya birimlerin (Kireçtaşı-Kumtaşı-Marn ar dalanması) ayrılmamış, sağlam kısımlarına oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

-“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik İle Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (Tbdy-2018)” hükümlerine uyulmalıdır.

11. İnceleme alanda her türlü yapılaşmada “2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

12. Bu rapor “Bayburt ili Merkez İlçesi Tuzcuzaade Mahallesi sınırlarını kapsayan H44-A-25-D ve H4-A-25-C nolu 2 adet 1/5000 ölçekli ve H44-A-25-D-3-B,H44-1-25-D-3-C ve H44-A-25-C-4-D nolu 3 adet 1/1000 ölçekli ve halihazır harita paftalarda sınırları belirtilen; 7,983 hektar alan için İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”dur. Zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

İLİ	BAYBURT
İLÇE	MERKEZ
KÖY/MAH.	TUZCUZADE MAHALLESİ
PAFTA	1/1000 ölçekli 3 adet H44-A-25-D-3-B, H44-A-25-D-3-C, H44-A-25-C-4-D 1/5000 ölçekli 2 adet H44-A-25-D, H44-A-25-C
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu muellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

16/07/2020
Yaşar ÖZCAN
Jeoloji Mühendisi

16/07/2020
Fehat BAŞARI
Jeofizik Mühendisi

17/7/2020
M. Akif AKGÜN
Jeoloji Mühendisi

17/07/2020
S. Zeki YILMAZ
Mühürü

17/07/2020
Hüseyin KÜÇÜK
Müdür Yardımcısı V.
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince
onanmıştır.

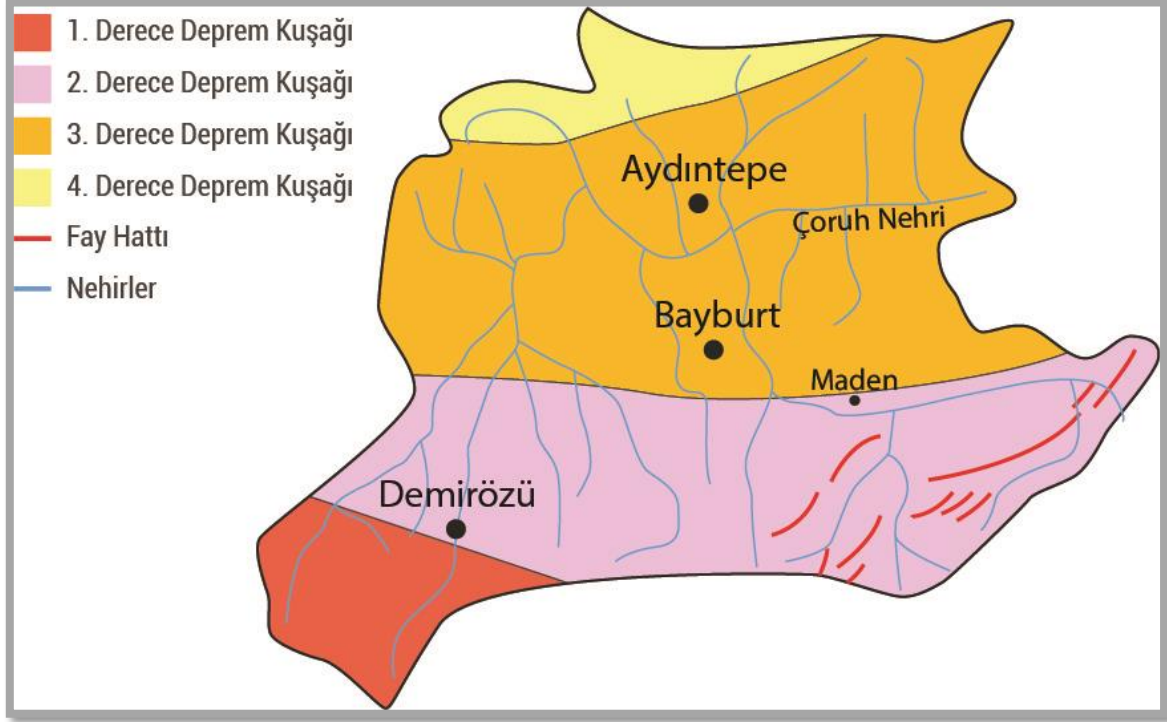
ONAY

17/07/2020
HASAN SAKA
Mühürü
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

3.3. Deprem

İnceleme alanını oluşturan Bayburt kent merkezinin yerleştiği Çoruh Ovası ve ovayı çevreleyen plato arazisinde büyük fay sistemleri yer almamaktadır. Deprem Bölgeleri Haritasına göre Bayburt'un güneyi 1. Derece Deprem Kuşağında yer almaktadır ve kuzeye doğru gidildikçe 2. 3. ve 4. Deprem Kuşağı görülmektedir. **Riskli alanının da yer aldığı Bayburt merkez ilçesinin tamamı ise 3. Derece deprem kuşağında yer almaktadır.**

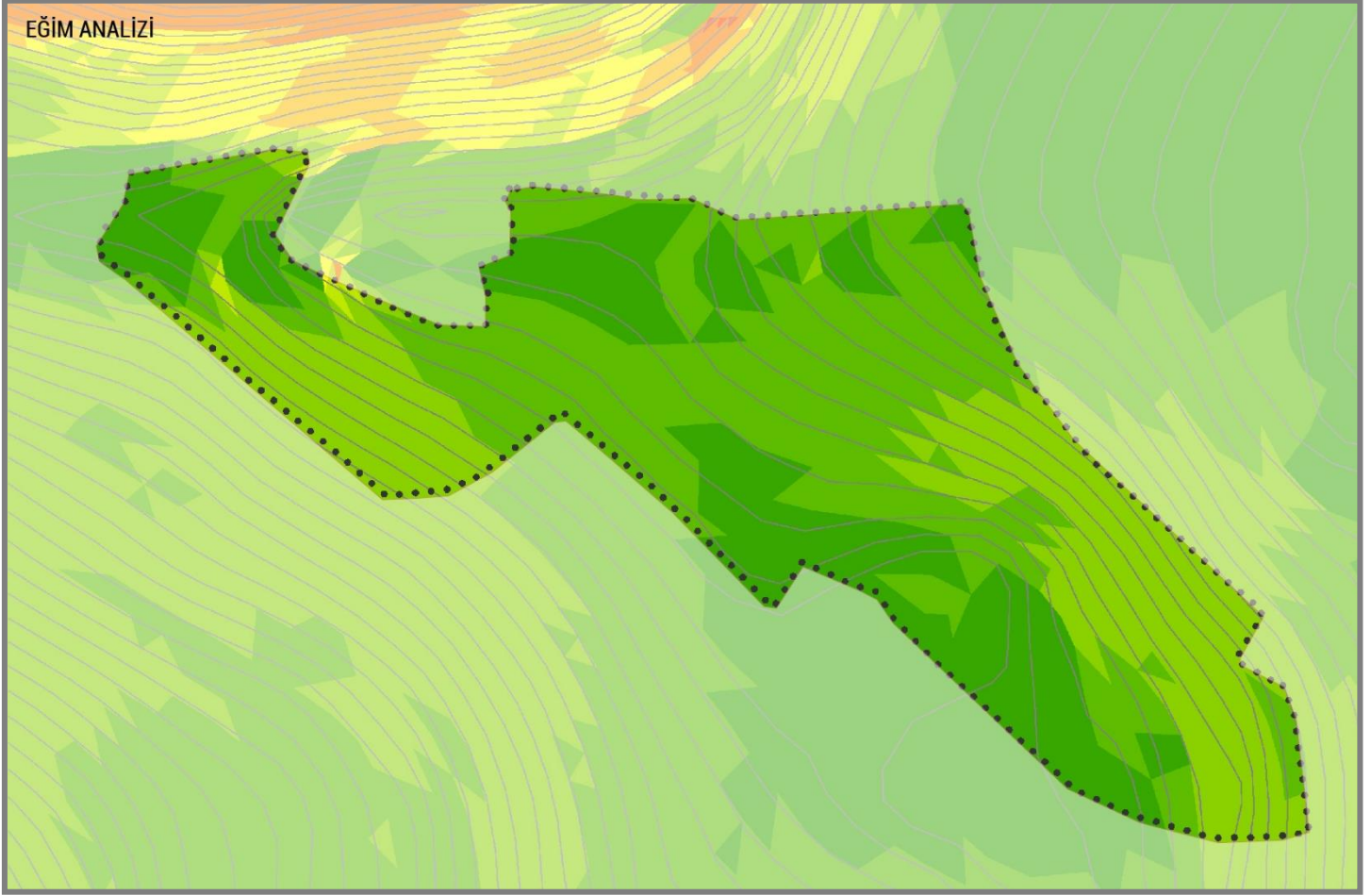
Harita 4. Bayburt İli Deprem Haritası



3.4. Eğim

Riskli Alanın Eğim Durumu İncelendiğinde eğim genel itibariyle %0-%5 arasındadır.

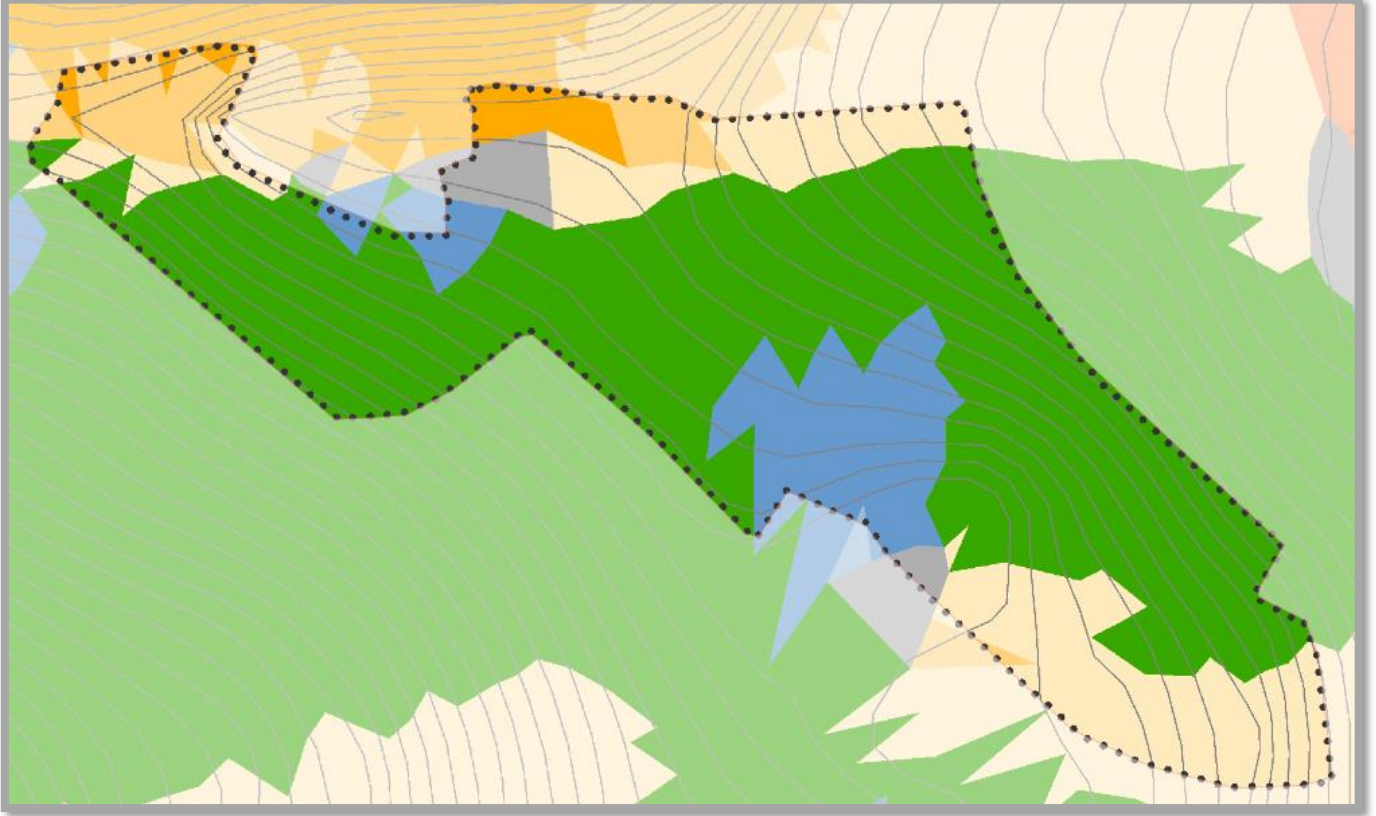
Harita 5: Eğim Analizi



3.5.Bakı

Tuzcuzade mahallesi Riskli alanın yöneliş durumuna bakıldığında alan genelinin hâkim yönünün kuzeydoğu ve kuzeybatı olduğu görülmektedir.

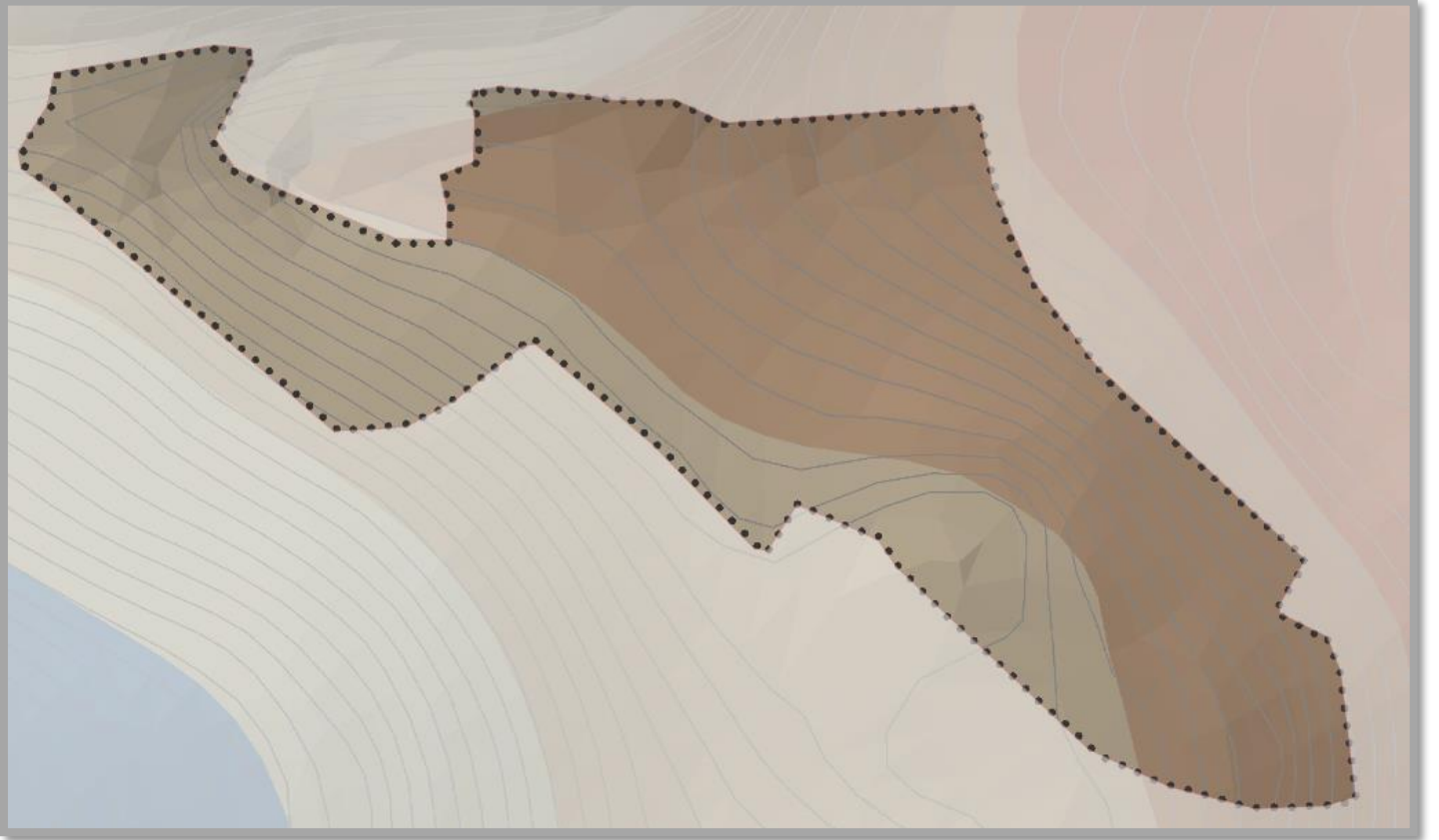
Harita 6: Bakı Analizi



3.6.Yükseklik

Tuzcuzade mahallesi Riskli alanın en alt kotu +1561 m olup, en üst kot noktası ise +1577 m'dir. Topoğrafya çalışma alanının güneybatısından başlayarak doğal sınırlayıcı olan Çoruh Nehrine doğru alçalmaktadır.

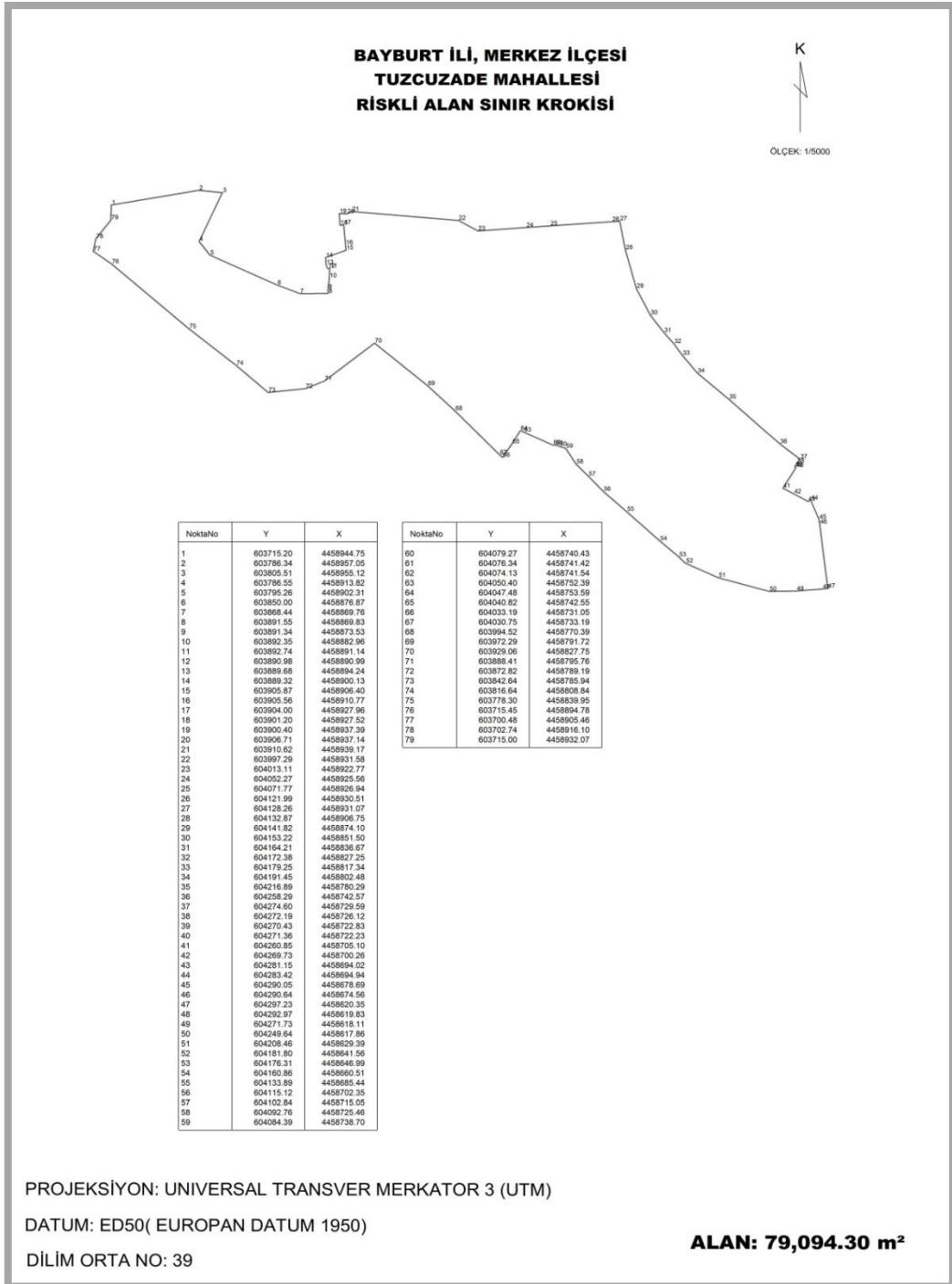
Harita 7: Yükselik Analizi



4. BAYBURT RİSKLİ ALAN'INA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2nci ve ek 1’nci maddeleri kapsamında Bakanlar Kurulu’nca 04.06.2018 tarihinde Riskli alan olarak kararlaştırılan ‘‘Bayburt İli, Merkez İlçesi, Tuzcuzade Mahallesi Sınırları İçerisinde Bulunan 7,9 hektarlık alan’’ 25 Haziran 2018 Tarihli ve 30459 Sayılı Resmî Gazete yayımlanarak Riskli alan ilan edilmiştir.

Harita 8: Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi İle İlan Edilen Riskli Alan Sınırı

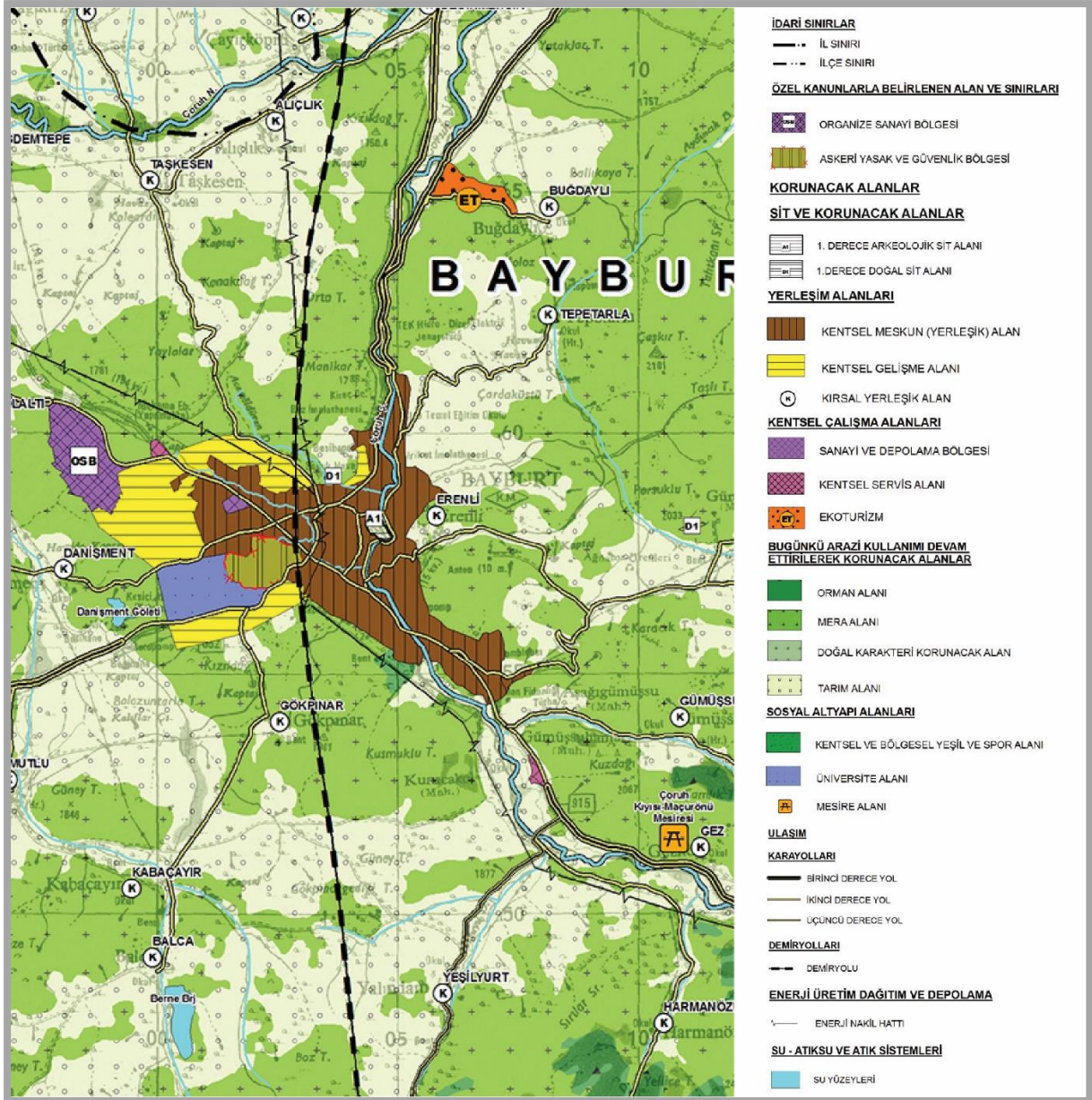


4.1. Meri Plan Kararları

4.1.1. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bayburt Alt Bölgesi

Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname uyarınca 27.08.2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu plana göre riskli alan Meskun (Yerleşik) Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Harita 9. Bayburt İli Merkez İlçesi 1/100.000 Ölçekli Meri Çevre Düzeni Planı



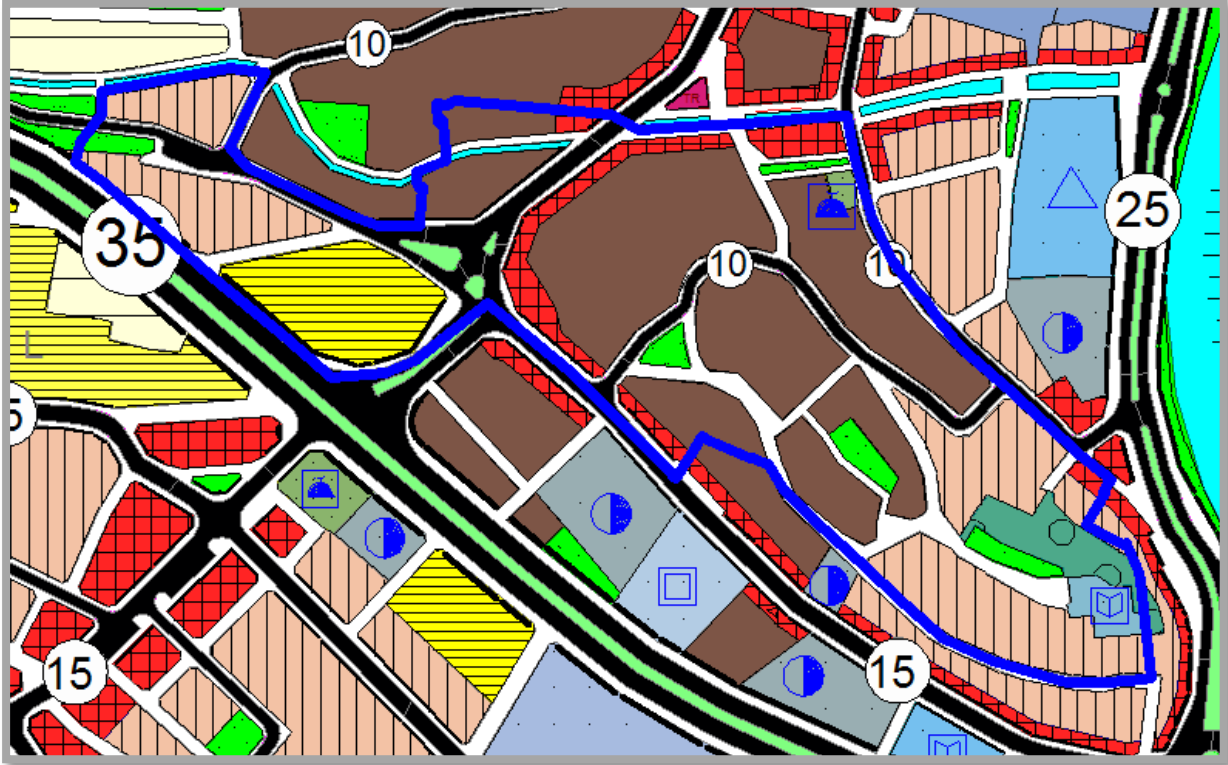
Bu plan kararı için plan hükümlerinde; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde, bu planda gösterilmiş ya da ölçek nedeni ile gösterilememiş kentsel meskun (yerleşik) alanlar ve bu çevre düzeni planı ile belirlenmiş olan kentsel gelişme alanları ile kentsel çalışma ve sosyal altyapı alanlarının bütünüdür.” denilmiştir.

4.1.2. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Tuzcuzade mahallesi Riskli alanı da kapsayan 17 Ekim 2003 tarihinde Bayburt Belediye Meclisi tarafından onaylanan Bayburt (Merkez) İli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında;

- Orta ve Yüksek yoğunluklu meskun konut alanlarını,
- Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarını,
- Konut altı ticaret alanlarını,
- Dini tesis ve sosyal tesis alanlarını,
- Park ve ağaçlandırılacak alanları kapsamaktadır.

Harita 10:Merkez Riskli Alanın 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

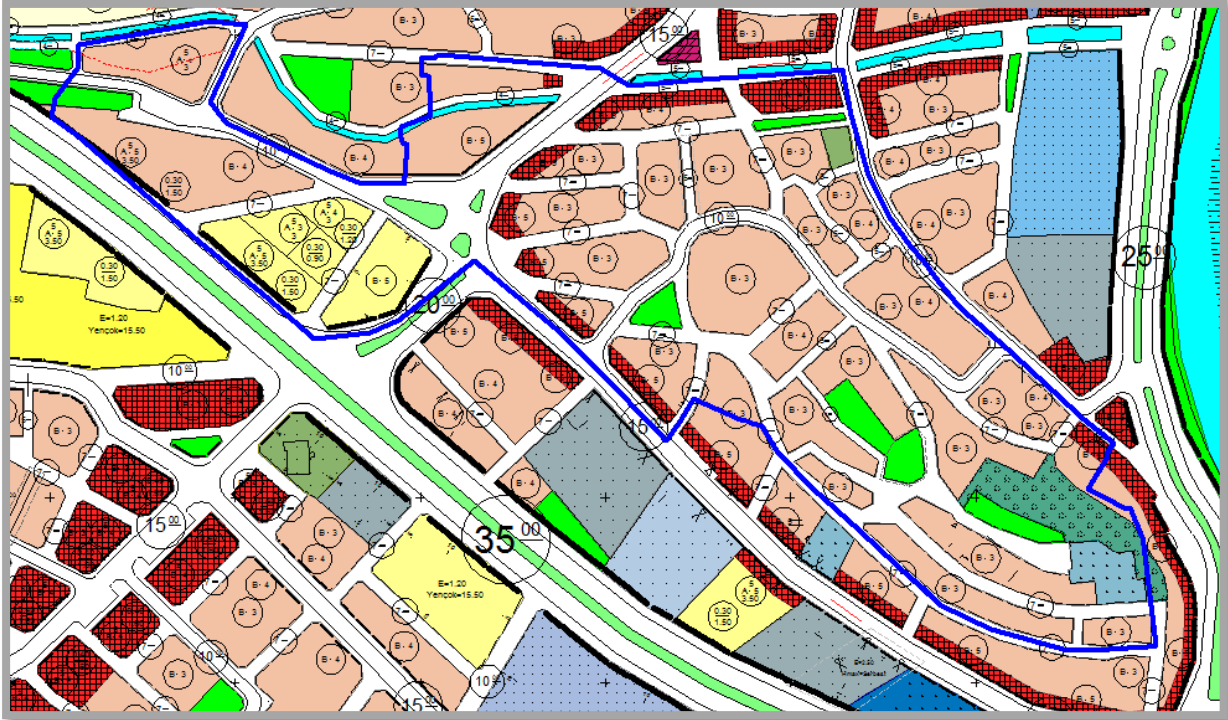


4.1.3. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Tuzcuzade riskli alana ilişkin 17 Ekim 2003 tarihinde Bayburt Belediye Meclisi tarafından onaylanan Bayburt (Merkez) İli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; çalışma alanı konut ve konut altı ticaretlerinden oluşmaktadır. Alanın yapılaşma koşulları Turgut Özalp Bulvarı cepheli binalarda bitişik nizam 5 kat ve konut altı ticaret alanı olduğu için %80 konut kullanımlıdır. Proje alanının kuzey doğu sınırını oluşturan 10 metrelik taşıt yoluna cepheli parsellerde yapılaşma koşulu bitişik nizam 4 kat ve konut altı ticaret alanı olduğu için %75 konut kullanımlıdır. Riskli alanın sınır parseller dışında iç yollardan cephe alan parseller konut kullanımında olup bitişik nizam 3 kata kadar imarlıdır.

Teknik ve sosyal donatı alanlarının yetersiz kaldığı ve ulaşım kademelenmesinin olmadığı bölgede parselyondan kaynaklı düzensiz yapılaşmaların olduğu görülmektedir.

Harita 11. Merkez Riskli Alanın 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



Tablo 9: Meri Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

MERİ PLAN		
Alan Adı	ALAN (M ²)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANI	37656.75	46.96
GELİŞME KONUT ALANI	5182.32	6.46
TİCARET	3097.33	3.86
DİNİ TESİS	315.70	0.39
SOSYAL TESİS	1025.68	1.27
PARK	2413.85	3.01
REFÜJ	470.43	0.59

BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, TUZCUZADE MAHALLESİ
SINIRLARI DÂHİLİNDE BULUNAN YAKLAŞIK 7.9 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ ALANIN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	2291.72	2.86
YOLLAR	27743.06	34.59
TOPLAM	80196.84	100

Söz konusu Riskli Alan, 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında;

- Nüfus projeksiyonu hesaplanırken, Türkiye genelinde ortalama konut büyüklüğü (100m²), Bayburt ili için Tuik(2020) tarafından belirlenen hane halkı büyüklüğü 3.34'e bölünmesiyle kişi başına düşen konut büyüklüğü 30 m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde imar adalarının konuta esas inşaat alanları hesaplanıp, kişi başına düşen konut büyüklüğüne bölünerek projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır.
- Yapılan hesaplamalar doğrultusunda Riskli Alan için belirlenen **PROJEKSİYON NÜFUSU= 2762** kişidir.

Tablo 10: Meri Plan Nüfus Projeksiyonu

MERİ PLAN PROJEKSİYON NÜFUS								
	Yapılaşma koşulu	Emsal	Alan	Konut inşaat alanı	Ortalama daire büyüklüğü	Daire sayısı	Ort hane halkı büyüklüğü (tuik 2019)	Nüfus
MESKUN KONUT ALANI	A-3	0.9	1677.43	1509.69	100	15	3.34	50
MESKUN KONUT ALANI	A-4	1.2	267.11	320.53	100	3	3.34	11
MESKUN KONUT ALANI	A-4	1.6	1961.69	3138.70	100	31	3.34	105
KONUT ALTI TİCARET	A-4	1.8	876.23	1577.21	100	16	3.34	53
MESKUN KONUT ALANI	A-5	1.5	1343.31	2014.97	100	20	3.34	67
MESKUN KONUT ALANI	B-3	1.8	23936.34	43085.41	100	431	3.34	1439
KONUT ALTI TİCARET	B-3	1.2	223.65	268.38	100	3	3.34	9
MESKUN KONUT ALANI	B-4	2.4	5955.06	14292.14	100	143	3.34	477
KONUT ALTI TİCARET	B-4	1.8	1340.86	2413.55	100	24	3.34	81
MESKUN KONUT ALANI	B-5	3.0	2533.17	7599.51	100	76	3.34	254
KONUT ALTI TİCARET	B-5	2.4	2700.19	6480.46	100	65	3.34	216
	TOPLAM			82700.55		827		2762

4.2.Arazi Kullanım

Araştırma alanı içinde yapılan arazi kullanım çalışmalarında alandaki yapıların %80'i konut amaçlı kullanılmış olup %8.30'u konut+ticaret olarak kullanılmaktadır.

Harita 12. Riskli Alan Sınırları İçerisinde Yapı Kullanım Fonksiyonları



4.3. Ulaşım Durumu

Mevcut yol ağında en önemli güzergâh Cumhuriyet Caddesi'dir. Şehir merkezinden geçip Çoruh nehri boyunca devam eden cadde şehrin en önemli ticaret aksını oluşturmaktadır. Bunun yanında coğrafi anlamda şehir merkezinden başlıyor oluşu ile dağıtıcı yol görevi üstlenmektedir. Devam edildiği takdirde Bayburt çevresinden dolaşım tekrar şehir merkezine bağlanan bir cadde olması özelliği ile kentin omurgası olarak nitelendirilebilir. Çoruh nehrinin öteki yanına yine Cumhuriyet Caddesi üzerindeki bağlantılarla geçilebilmektedir.

Harita 13: Ulaşım Durum Analizi



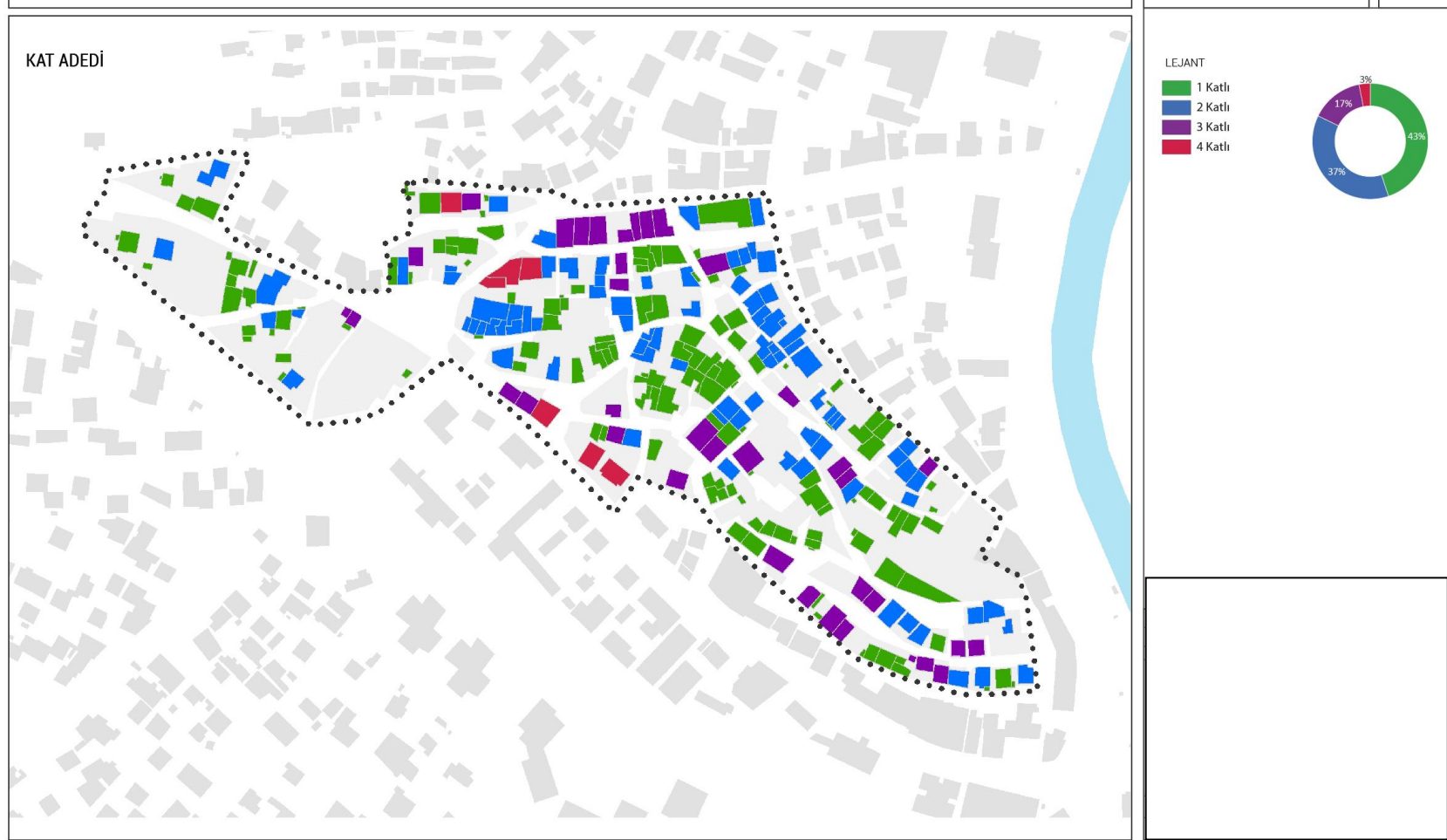
4.4. Doluluk Boşluk Durumu

Harita 14: Doluluk Boşluk Analizi



4.5. Kat Yüksekliği Analizi

Araştırma alanı sınırı içindeki yapıların kat yükseklikleri incelendiğinde yapıların %43'ünü 1 katlı, %37'sini 2 katlı ve %17'sinin 3 katlı ve %3'ünün 4 katlı olduğu görülmektedir.



4.6. Yapım Tekniği Durumu

Araştırma alanı sınırı içindeki yapıların %59'u yığma ve taş malzemelerinden, %40'ü betonarme malzemesinden, %1'i ise çelik malzemesinden inşa edilmiştir.

Harita 15: Bina Yapım Tekniği



4.7. Yapı Taban Alanı Büyüklüğü

Araştırma alanı sınırı içindeki yapıların taban alanlarının büyüklüklerine bakıldığında, yapıların %6'sının 0-20 , %11'inin 0.21 – 0.40 , %7'sinin 0.41-0.60, %22'sinin 0.61-0.80 geriye kalan %54'lük kısım ise 0.81-1.00 arasında taban alanının olduğu görülmektedir.

Harita 16: Yapı Taban Alanı Durumu



4.8. Yapıların Ruhsat Durumu

Araştırma alanı sınırı içindeki yapıların ruhsat durumuna göre incelenmesi sonucunda alandaki yapıların %33'ünün ruhsatı bulunurken geriye kalan %67'lik dilimdeki yapıların tamamının ruhsatsız olduğu anlaşılmıştır.

Harita 17: Yapıların Ruhsat Durumu



4.9. Parsel Büyüklükleri

Araştırma alanı sınırı içindeki parsellerin büyüklüklerine bakıldığında; parsellerin %39'unun 1-100 m², %44'ünün 101-200 m², 14'ünün 201-500 m², %2'sinin 501-1000 m² ve %1'lik kısmın ise 1000 m² üzerindeki parseller oluşturmaktadır.

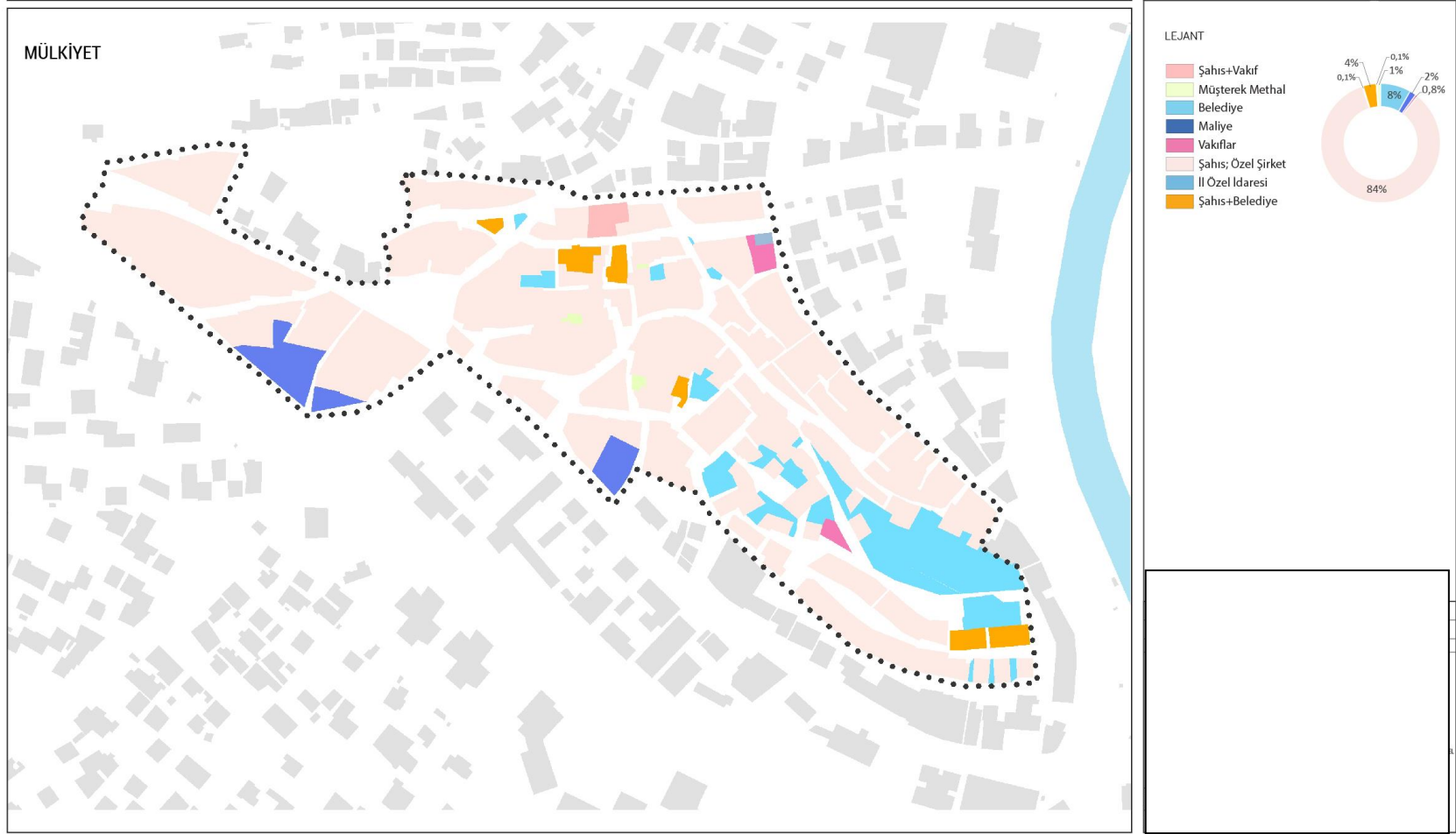
Harita 18. Parsel Büyüklükleri



4.10. Mülkiyet Durumu

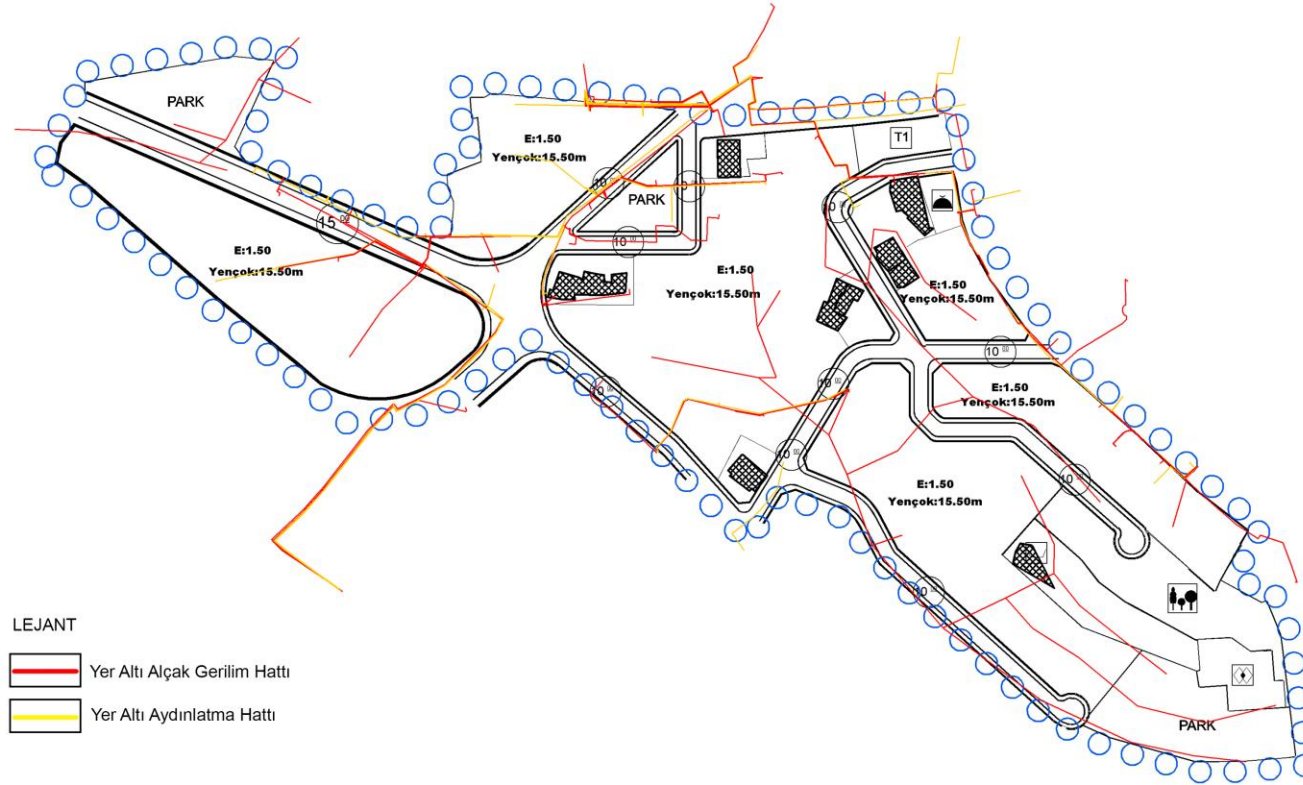
Araştırma alanı sınırı içindeki parsellerin mülkiyet durumuna bakıldığında, parsellerin %84'ünün Özel Mülkiyet, geriye kalan 16'lık dilimi ise kamu mülkiyeti oluşturmaktadır.

Harita 19. Mülkiyet Durumu



4.11. Teknik Altyapı Durumu

Araştırma Alanı içerisinde Yer altı alçak gerilim ve yüksek gerilim hattı bulunmaktadır. Plan esnasında bu hatlar göz önünde bulundurularak korunmuştur.



4.12. Riskli alana ait Arazi Fotoları

Tuzcuzade Mahallesi
Fotoğraf Albümü

Anahtar Harita



Tuzcuzade Mahallesi
Fotoğraf Albümü

Anahtar Harita



Tuzcuzade Mahallesi
Fotoğraf Albümü

Anahtar Harita



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

- **T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.02.2020 tarih ve E-408903 sayılı yazında;** “söz konusu imar planı çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir. (Bknz; Ek 1)
- **Bayburt Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 18.02.2020 tarih ve E-3513279 sayılı yazısında;** “Sözkonusu alan içerisinde, mevcut durumda herhangi bir eğitim tesis alanı bulunmamaktadır.” denilmiştir. (Bknz; Ek 2)
- **Bayburt Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarihli ve 3105297 sayılı, 10.02.2022 ve 31001298 sayılı ve 03.03.2022 tarihli ve 31002426 sayılı kurum görüşü yazılarında;**
 - Mülkiyeti belediyemize ait 41 adet taşınmaz mevcuttur.
 - Alanda bulunan taşınmazlardan ekli listede bulunan 6 (altı) adedi tescilli olup korunması gerekli yapılardır.
 - Vali Nihat Üçyıldız Caddesi ve Danişmendiler Caddesi yol genişliklerinin eşit olarak planlamalıdır.Vali Nihat Üçyıldız caddesinin kışla kavşak devamı olan 10 metre genişliğinde planlanan taşıt yolunun 15 metre genişliğe çıkarılarak yol kenarları konut altı ticaret alanı olarak planlanmalıdır.
 - İmaret tepe sosyal tesisi yine sosyal tesis olarak planlamalıdır.
 - Ada:534, Parsel;14,15,16 türbe olarak, Parsel:17,28 Park olarak, Ada:530,Parsel;28,29 ve 30 mezarlık alan olarak, Ada:530, Parsel:43 nolu taşınmaz Rekreasyon Alanı olarak planlanmalıdır.
 - Yıldırım sokak yol genişliğinin artırılarak konut altı ticaret alanı olarak planlanması gerekmektedir.
 - Dönüşüm alanı merkezi bir bölgesinde ticari alan planlanmalıdır.
 - Vali Nihat Üçyıldız caddesini Yıldırım sokağa bağlayacak ana yaya aksı belirlenerek planlanması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu dönüşüm alanının çevre yapılaşmalara uyumlu ana taşıt ve ana yaya akslarıyla bağlantılı bütüncül bir planlama sistemiyle tasarlanması büyük önem arz etmektedir.
 - Söz konusu dönüşüm alanındaki otopark ihtiyacının kapalı otopark olarak çözümlenmesi önem arz etmektedir.
 - Vali Nihat Üçyıldız Caddesi'nin yol girişi düzenlenmelidir.
 - Mezarlık, Ticaret ve Rekreasyon Alanı düzenlenmelidir.
 - Kentsel Dönüşüm Alanı içerisinde faal olarak bulunan Mahalle Odası Alanının, yeni hazırlanan imar planında olmadığı tespit edilmiş olup bu bağlamda mevcut camii bitişiğinde bulunan yapı adasının bir kısmının Sosyal Tesis alanı olarak belirlenmesi
 - *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde söz konusu görüşlerin bir kısmı değerlendirilip uygulanmıştır. Görüşlerde değerlendirilemeyen kısımlar alanın Riskli Alan olmasından dolayı yapılan çalışmalar mevcut nüfusu koruma amaçlı olduğu için değerlendirilememiştir.*

• **T.C. Bayburt Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarih ve 101 sayılı kurum görüşü yazısında;** “Riskli alan içerisinde Müdürlüğümüze ait taşınmaz bulunmamaktadır.”denilmiştir

• **T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Vakıflar Genel Müdürlüğü Erzurum Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarih ve E.26543 sayılı ve E.208770 sayılı yazılarında;** “vakıf taşınmazların akar vasfını kaybetmeyecek şekilde imar düzenlemesi yapılması” belirtilmiştir. Ayrıca;

- Söz konusu çalışma üzerinde yapılan incelemede, çalışma sınırlarında kalan ve İdareyle ilişkisi olan; üzerinde Tuzcuzade Cami 'nin bulunduğu 513 ada 5 parselin tescilli yapı olarak gösterildiği ve "İbadet Alanı" fonksiyonunun korunduğu, üzerinde Alperenler Türbesi 'nin bulunduğu 534 ada 15 parselin mezarlık alanı içerisinde tescilli yapı olarak gösterildiği ve 510 ada 2 parsel taşınmazda ise değer azaltıcı bir durum olmadığı anlaşıldığından yapılan çalışmada vakıf taşınmazlar açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

• **Bayburt Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarih ve E.260527 sayılı yazısında;** “Söz konusu alanda mevcut veya planlama aşamasında olan herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır” denilmiştir.

• **Bayburt Valiliği Tapu Müdürlüğü'nün 21.02.2020 tarih ve E.658153 sayılı yazısında;** “Söz konusu alanda taşınmaz mülkiyetimiz bulunmamaktadır.”denilmiştir.

• **Bayburt Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 17.02.2020 tarih ve E.170 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda 1 adet 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu uygun görülmektedir.” denilmiştir.

- *Yapılan plan değişikliği teklifi Riskli Alan ilan edilen bölgede olması sebebiyle mevcutta var olan nüfusu karşılamak zorundadır. Bu sebepten dolayı kurum görüşünde belirtilen 112 acil sağlık hizmetleri istasyonu alanı imar planında belirtilmemiştir.*

• **Tarım ve Orman Bakanlığı 13.Bölge Müdürlüğü'nün 25.02.2020 tarih ve E-659304 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda Mer'i Mevzuata bağlı kalmak kaydıyla Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

• **Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Etüt ve Proje Dairesi Başkanlığı Güzergah Şube Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih ve E.68161 sayılı yazısında;** “Söz konusu alana isabet eden bu aşamada, Teşekkülümüze ait mevcut ve planlanan bir proje bulunmamaktadır.” denilmiştir.

• **Bayburt Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Müdürlüğü'nün 28.02.2020 tarih ve E.1277 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda kurumumuzca herhangi bir sakınca olmadığı.”belirtilmiştir.

• **Bayburt Belediyesi İtfaiye Müdürlüğü'nün 26.02.2020 tarih ve 359 sayılı yazısında;**

- Merdivenli İtfaiye araçlarımızın merdiven yüksekliği 3 adedi 18 metre 1 aracımız ise 28 metredir. Bina Yükseklikleri bu ölçüler içerisinde değerlendirilmesini;
- Yangın söndürme hidrantlarının ada başlarında ve her ada da 2 tane olarak tasarlanması veya her 3 binaya 1 adet hidrant konacak şekilde planlama yapılması;
- Kapalı mekanlarda vb. yangın yönetmeliğine göre gerekli tedbirlerin alınarak planlama yapılması gerekmektedir. Denilmiştir.

- *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde söz konusu kurum görüşünde belirtilen hükümlere uyularak planlama çalışmaları yürütülmüş ve plan notlarına eklenmiştir..*
- **Aras Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih ve 622.03 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda yapacağınız proje çalışmalarında deplasesini talep edeceğiniz hatlar için TEDAŞ'ın yayınladığı “Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esasları” hükümlerine göre tarafımıza başvuru yapılması” denilmiştir.
- *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde Aras Elektrik tarafından CD ortamında teslim edilen ekteki veriler korunarak planlama çalışmaları yürütülmüş ve plan notlarına eklenmiştir.*
- **Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün 26.02.2020 tarih ve E.19620 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından herhangi bir sakınca oluşturmayacağı tespit edilmiştir.” denilmiştir.
- **Orman Genel Müdürlüğü Trabzon Orman Bölge Müdürlüğü Bayburt Orman İşletme Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih ve E.436812 sayılı yazısında;** “söz konusu alan hakkında yürütülecek çalışmaların Kurumumuz açısından sakınca yoktur.” denilmiştir.
- **Bayburt Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 02.03.2020 tarih ve E.647386 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda bu aşamada Müdürlüğümüzün başka herhangi bir projesi bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 04.03.2020 tarih ve E.54520 sayılı yazısında;** “söz konusu alan herhangi bir özel çevre koruma bölgesi kapsamında kalmamaktadır.” denilmiştir.
- **Bayburt Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 06.03.2020 tarih ve E.215706 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda yapılacak iş ve işlemlerde Kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Erzurum Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih ve E.436812 sayılı ve E.2206586 sayılı yazılarında;** “söz konusu alan içerisinde ekte belirttikten ada parsellerin korunması hususunda.” belirtilmiştir.
- *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde ekte belirtilen ada ve parseller korunmuş ve plan notlarına eklenmiştir.*
- **Botu Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 02.03.2020 tarih ve 7409 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Bayburt Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 09.03.2020 tarih ve E.816935 sayılı yazısında;** “söz konusu alanda kurumumuz mevzuatları açısından yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmiştir.
- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 12.03.2020 tarih ve E.107428 sayılı yazısında;** “söz

konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.”
denilmiştir.

• **Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri 22. Bölge Müdürlüğü’nün 29.03.2022 tarih ve 2158554 sayılı yazısında;**

- Pönserek Deresinin Tuzcuzade Mahallesinden geçtiği bölgede Taşkın ve Su Baskını riski bulunduğundan, 18.06.2020 tarih E.330824 sayılı ekli yazımızda belirttiğimiz üzere; Görüş talep ettiğiniz alanda Kurumumuz tarafından Çoruh Nehri Yan Kolları 2. Kısım Yapım İşi kapsamında yapılarak işletmeye açılan Taşkın Kontrol Tesislerimiz bulunmaktadır. Mevcut alanda yapılacak her türlü planlama ve yapım çalışmaları kapsamında; Pönserek Deresi üzerinde bulunan Kurumumuza ait Taşkın Kontrol tesislerine müdahalede bulunulmaması, Taşkın Kontrol Tesislerimizin sağında ve solunda en az 8m genişliğinde İşletme ve Bakım amaçlı yol bırakılması zaruriet arz etmekle beraber Pönserek deresinin Tuzcuzade Mahallelesinden geçen bölümü etrafında mümkün olduğunca yaşam alanları oluşturulmamalıdır.
- Bölge Müdürlüğümüzce; Bayburt Şehir Merkezi ve Yerleşim Yerleri Pönserek Deresi Taşkın ve Rusubat Kontrolü 2.Kısım İstikşaf Raporu kapsamında daha önce tamamlanmayan(Mevcut Tesisin Menbaya doğru olan kısmı) taşkın tesislerinin tamamlanması planlanmaktadır.
- Pönserek Deresi üzerinde bulunan kapalı kesitlerin (yapılacak olan Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilerek, kapalı kesitlerin üzerlerinin açılıp sağ ve sol sahillerinde en az 8 m genişliğinde İşletme ve Bakım Yolu bırakılmalıdır.
- İslahlı yada ıslahsız tüm dere yataklarında meydana gelebilecek muhtemel diğer olayları (membadan heyelan kütleleri, iri kaya, ağaç sürüklenmesi, dere yataklarına izinsiz ve kesiti yetersiz müdahaleler yapılması,Q500 taşkın tekerrür debisinin üzerinde debi gelmesi vb.) meydana gelmesi durumunda taşkın tesisi olan yerlerde taşkın yaşanma ihtimali bulunmaktadır.Bu nedenle 2013 yılında revize edilen Planlı Alanlar Tip Yönetmeliğinde belirtilen" Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskan edilen katın, taban kotu ile bina , otopark giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinden en az 1.5m(birbuçukmetre) 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 hükümde 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 kayıplarından Kurumumuzun sorumlu tutulmaması, sorumluluğun talep sahibinde olduğu bilinmelidir.
- İmar çalışması yapılacak alanda, hertürlü altyapı, üstyapı,menfez, köprü vs. çalışmaları 3 Mayıs 2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 30763 sayılı " Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği"ne uygun olarak yapılması gerekmekte olup , yapılacak her türlü yapı için Kurumumuzdan mutlaka görüş alınmalıdır.
- Çalışma yapılacak alanda yer altı su seviyesi,zemin cinsi vs tespit edilerek gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir,
- Özel Sektör ve Kamu Kuruluşları tarafından inşaa edilen veya inşaa edilmekte olan tesislere zarar verilmemesi, gerekli tedbirlerin alınmasından, yetersiz etüt ve değerlendirmelerden dolayı ileriki safhalarda hidrolik, jeolojik,teknik,çevresel, sosyal yönden oluşabilecek hertürlü sonuçtan yalnız talep sahibinin sorumlu olması, can ve

mal kayıplarının yaşanmaması için gerekli her türlü tedbirin alınması, can ve mal kayıplarından talep sahibinin sorumlu olduğunun bilinmesi,

- 3 Mayıs 2019 tarih 30763 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" nin 17.Maddesi 4.bendinde " Akarsu yataklarına hafriyat,moloz ve sanayi tesislerine ait atıklar, evsel nitelikli atıklar ve benzeri katı ve sıvı atıklar atılamaz.Akarsu yataklarına her türlü atık malzemenin dökülmesi, mülki idare amirlerinin koordinasyonunda mahalli idareler ve diğer ilgili birimler tarafından sürekli kontrol altında tutulmak suretiyle önlenir" hükmü uyarınca dere yataklarına hiçbir şekilde hafriyat, moloz vb.malzemeler dökülmemesi,akışa geçebilecek olası yağmur ve yamaç suları nedeniyle oluşabilecek can ve mal kayıplarından, Kurumumuzun sorumluluğunun bulunmadığının bilinmesi, tüm güvenlik önlemlerinin ve tedbirlerinin ilgisince alınması,
- Atık sularla veya yağmur suları ile çözünerek, yer altı suyuna taşınabilecek nitelikli maddelerin YAS besleme havzası içerisinde doğrudan depolanmaması,
- Akifer alanını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığın , hiçbir şekilde ortama boşaltılmaması, sıvı atıkların toparlanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa oluşturulacak foseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak ortamdan emniyetli bir şekilde uzaklaştırılması,
- Yeraltı sularının kalitesi ne olursa olsun atık suların doğrudan deşarjı " Yeraltı Sularının Kirlenme ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin 5. Maddesine göre yasaktır.Planlama aşamasında bu durum dikkate alınmalıdır.
- Yukarıda belirtilen hususların yerine getirilmesi koşuluyla , Bayburt İli, Tuzcuzaade Mahallesinde bulunan yaklaşık 7,9 hektarlık Riskli Alana yönelik İmar Planı çalışması yapılması, Kurumumuzca uygun görülmektedir.
- *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde söz konusu kurum görüşüne uyulmuş ve plan notlarına eklenmiştir.*

• **Karayolları Genel Müdürlüğü 10.Bölge Müdürlüğü'nün 14.02.2022 tarih ve E.728102 sayılı yazısında;** " söz konusu alanda 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 hususunda Kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

- *Yapılan İmar Planı Değişikliğinde Karayolları tarafından CD ortamındaki ekte belirtilen sınırlara uyularak plan çalışması yapılmış ve plan notlarına eklenmiştir.*

• **Bayburt Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 08.03.2022 tarih ve E.3058882 sayılı yazısında;**

- 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında bulunmamaktadır. Bayburt DSİ envaterinde bulunan göletler listesinde yer almadığından 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır.
- 2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna isinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması ve diğer meri mevzuat çerçevesinde öngörülen gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi gerekmektedir.

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında bahse konu alanda herhangi bir doğal sit ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmadığı tespit edilmiştir. Ancak söz konusu alan üzerindeki çalışmalar esnasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması durumunda Valiliğimize bilgi verilmesi gerekmektedir.
- Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında genel arazi kullanım kararları itibarıyla, söz konusu alanın, kentsel yetleşik alan olarak tanımlanan bölge içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Genel Uygulama Hükümleri; 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. kesinleşen sınırlar dışında kalan alanlarda, bugünkü arazi kullanımı devam ettirilecektir. ancak, ihtiyaç olması halinde bu alanlarda, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak sosyal ve teknik altyapıya yönelik kullanımlar yapılabilir.

7.21. Bu plan kapsamındaki alanlarda, toplu konut idaresi'ne (toki) tahsis edilmiş alanlarda, toki 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 ilbank 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. Bu doğrultuda onaylanan alt ölçekli planlar sayısal ortamda veri tabanına işlenmek üzere bakanlığa gönderilir. Söz konusu talepler kentsel ve kırsal yerleşme alanları içerisinde kalması durumunda, imar planı bütünlüğü çerçevesinde ve nüfus kabulü dahilinde, ilgili idaresince alt ölçekli planlarda değerlendirilir ve onaylanır.

Yapılacak işlemlerde yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler doğrultusunda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun, üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde ÇDP'nin yukarıda yer alan ilgili mezkur hükümleri kapsamında iş ve işlemlerin yürütülmesi hususunda; yukarıdaki şartların sağlanması kaydıyla herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

6. SENTEZ

Riskli alan ilişkin Belediyesinden alınan veriler, İmar Planına Esas Kurum Görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve sonrasında büro çalışmaları ile hazırlanan araştırmalar ile aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

- Riskli alan içindeki hasar gören yapıların yapım tekniklerine bakıldığında taşıyıcı sistemi olmayan, yığma veya taş ile yapılan yapıların olduğu,
- Riskli alan içindeki yapıların %67'sinin ruhsatsız olduğu,
- Riskli alan içindeki yapıların %80'inin 1 ve 2 katlı yapılardan oluştuğu,
- Meri imar planında Riskli alan sınırı içinde yetersiz donatı alanının olması,
- Riskli alan içinde yapıların %84'ünü özel mülkiyete ait olması,
- Yapılan Arazi Kullanım çalışmasında alan içindeki yapıların %79'unun konut amaçlı kullanıldığı,
- Alınan kurum görüşlerinde var olan kanalizasyon ve içme suyu hatlarının muhafaza edilmesi gerektiği sonucu ortaya çıkmış,
- Sosyal ve teknik altyapı açısından yetersiz bir yerleşime sahip olduğu,
- Alanın yakın çevresinde yürürlükteki imar planında ve mevcut durumda eğitim tesis alanları planlandığı/var olduğu için yeni bir eğitim alanı plan kararı getirilmesinin gerekmediği,

Sonuçlarına varılmıştır.

7. PLANLAMA GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

7.1. Planlamamın Amacı ve Gerekçesi

Altyapısı kötü durumda olan Tuzcuzade Mahallesi Riskli Alan sınırı altyapı eksikliklerinin, gerekli yeşil alan ihtiyacının, sosyal ve kültürel donatı eksikliklerinin tamamlanması, kötü durumda olan mevcut yapı stoğunun acilen depreme dayanıklı hale getirilmesi gerekmektedir.

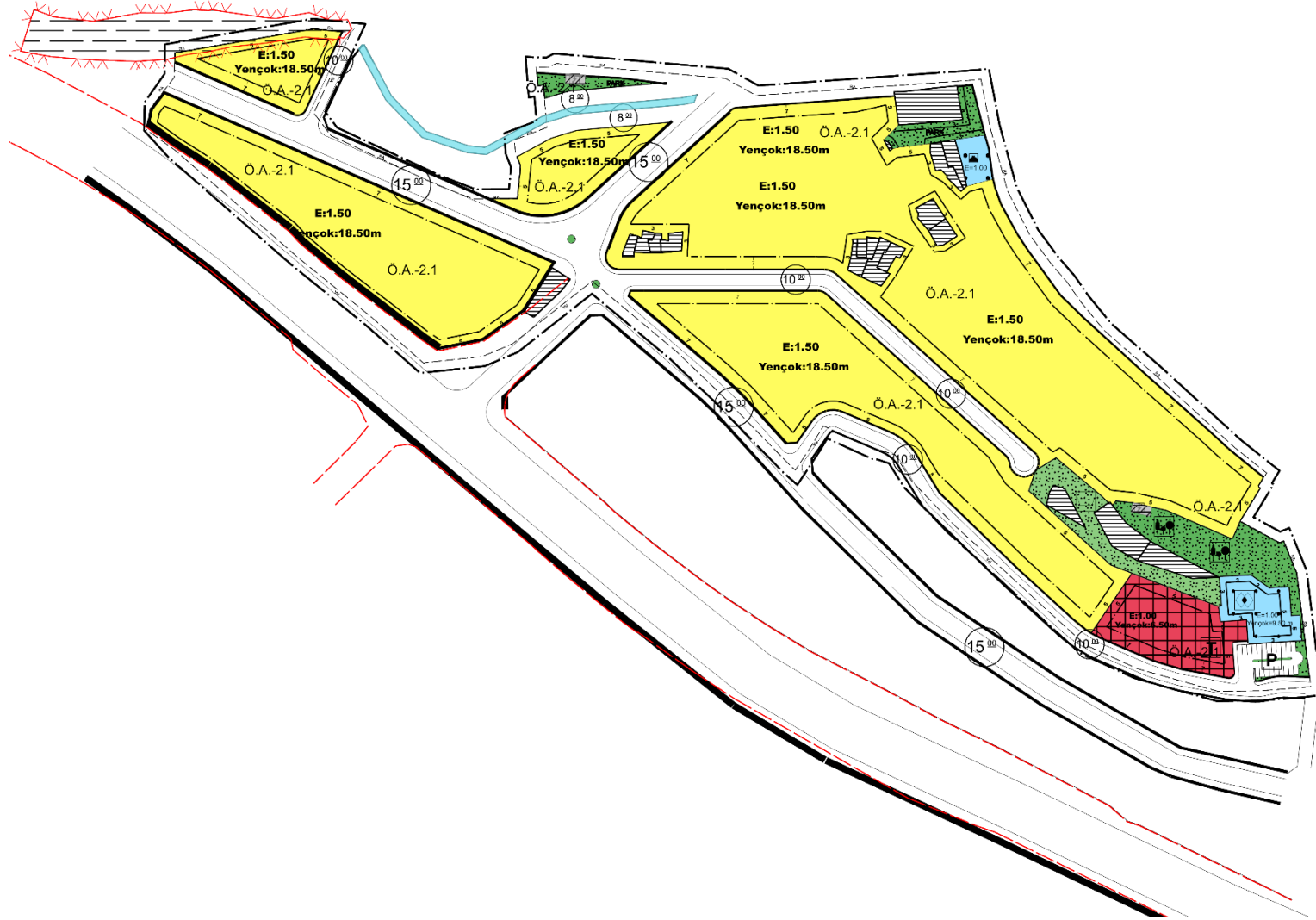
Tuzcuzade mahallesinde yaşam kalitesini yükselterek ekonomik ve kültürel kalkınmanın sağlanması, ilçedeki kültürel, sosyal ve yeşil alan ihtiyaçlarının giderilerek çözüme kavuşturulabilmesi için söz konusu alanının 6306 sayılı kanunun ilgili maddesi gereği Riskli Alan olarak ilan edilmesi sonrasında dönüşümün gerçekleşmesi için matematiksel modeller, fizibilite çalışmaları ve finansal modellere altlık oluşturacak bu planlama çalışmalarının tamamlanması gerekmektedir.

7.2. Planlama Kararları

Hazırlanan imar planı değişiklik teklifi aşağıda verilmiştir. Bu plana göre alanda emsal E=1.50, Yençok=18.50m olarak revize edilip ve nüfus yoğunluğu 2477 kişi olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği yapılan alana ait kullanım kararları, alan büyüklüğü ve nüfus projeksiyon hesap tabloları aşağıdaki verilmiştir.

Tablo 11: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı		
Alan Adı	ALAN (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	50759.48	64.17
TİCARET ALANI	2503.54	3.16
PARK ALANI	1178.41	1.49
REKREASYON ALANI	1930.39	2.44
İBADET ALANI	361.29	0.46
SOSYAL TESİS ALANI	1025.67	1.30
MEZARLIK ALANI	1407.13	1.78
SU YÜZEYİ	310.79	0.39
TRAFO ALANI	100.14	0.13
YOLLAR	19527.69	24.69
TOPLAM	79104.53	100.00

Harita 21: Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 12: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği Alan Dağılımları Karşılaştırması

MERİ PLAN					ÖNERİ PLAN				
KULLANI KARARI	EMS AL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPY Y EK-2	KULLANI KARARI	EMSAL	M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI	MPYY EK-2
MESKUN KONUT ALANI		42815.04	82700.55		GELİŞME KONUT ALANI	1.50	50759.48	76139.22	
TOPLAM TAHSİS					TOPLAM TAHSİS		50759.48	76139.22	
PARK ALANI	-	2413.85	-		PARK ALANI	-	1178.41	-	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	-	2291.72	-		MEZARLIK ALANI	-	1407.13	-	
-	-	-	-		REKREASYON ALANI		1930.39		
TİCARET ALANI	-	3097.33	-		TİCARET ALANI	1.00	2503.54	2503.54	
DİNİ TESİS ALANI	-	315.70	-		DİNİ TESİS ALANI	1.00	361.29	361.29	
SOSYAL TESİS ALANI	-	1025.68	-	-	SOSYAL TESİS ALANI	1.00	1025.67	1025.67	
					TRAFO ALANI	-	100.14	-	
TOPLAM ALAN	79104.53								

Mevcut ve öneri planının planlama nüfuslarına bakıldığında ise Mer'i uygulama imar planının nüfusu 2762 iken; öneri planın plan nüfusu ise 2477 olarak Tablo 16'da hesaplanmıştır.

Tablo 13: Öneri Plan Değişikliği Nüfus Projeksiyonu

PROJEKSİYON NÜFUS							
ADA NO	ALAN	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI	NÜFUSA ESAS ORAN	NÜFUSA ESAS İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI	50759.48	1.5	76139.22	100%	76139.22	30.8	2477
TOPLAM	50759.48		76139.22		76139.22		2477

Tablo 14: Meri Plan Ve Öneri Plan Değişikliği İnşaat Alanları Karşılaştırması

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
MERİ PLAN					
ALAN ADI	ALAN (M ²)	YAPILAŞMA KOŞULU	TAKS	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI
MESKUN KONUT ALANI	1677.43	A-3	0.30	0.90	1509.69
MESKUN KONUT ALANI	267.11	A-4	0.30	1.20	320.53
MESKUN KONUT ALANI	1961.69	A-4	0.40	1.60	3138.70
KONUT ALTI TİCARET	876.23	A-4	0.45	1.80	1577.21
MESKUN KONUT ALANI	1343.31	A-5	0.30	1.50	2014.97
MESKUN KONUT ALANI	23936.34	B-3	0.60	1.80	43085.41
KONUT ALTI TİCARET	223.65	B-3	0.40	1.20	268.38
MESKUN KONUT ALANI	5955.06	B-4	0.60	2.40	14292.14
KONUT ALTI TİCARET	1340.86	B-4	0.45	1.80	2413.55
MESKUN KONUT ALANI	2533.17	B-5	0.6	3.00	7599.51
KONUT ALTI TİCARET	2700.19	B-5	0.48	2.40	6480.46
TOPLAM	42815.04				82700.55
ÖNERİ PLAN					
ALAN ADI	ALAN (M ²)	YAPILAŞMA KOŞULU	TAKS	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI
GELİŞME KONUT ALANI	50759.48	Yençok:18.50	-	E:1.50	76139.22
TOPLAM	50759.48	Yençok:18.50	-	E:1.50	76139.22

- Nüfus projeksiyonu hesaplanırken, Türkiye genelinde ortalama konut büyüklüğü (100m²), Bayburt ili için TÜİK tarafından belirlenen hane halkı büyüklüğü 3.24'e bölünmesiyle kişi başına düşen konut büyüklüğü 30.8m² olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı içerisinde imar adalarının konuta esas inşaat alanları hesaplanıp, kişi başına düşen konut büyüklüğüne bölünerek projeksiyon nüfusu hesaplanmıştır.
- Öneri imar planında Gelişme Konut alanlarının yüzölçümü 50759.48 m², emsali 1.50 dir ve konuta esas inşaat alanı 76139.22 m²'dir. Bu alan için projeksiyon nüfus 2477 kişidir.
- Yapılan hesaplamalar doğrultusunda Riskli Alan için belirlenen PROJEKSİYON NÜFUSU= 2477 kişidir.

7.3. Gelime Konut Alanı

Plan sınırı içerisinde yüzölçümü toplam **50759.48** m² olan gelişme konut alanı bulunmaktadır. Yengek: 18.50m ve E:1.50 olacak şekilde plan kararı getirilmiştir.

7.4. Ticaret Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 2503.54 m² Ticaret alanı planlanmış olup E:1.00 ve Yengek 6.50m olacak şekilde plan kararı getirilmiştir.

7.5. Park Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 1178.41 m² Park alanı planlanmıştır.

7.6. Rekreasyon Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 1930.39 m² Rekreasyon alanı planlanmıştır.

7.7. Mezarlık Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 1407.13 m² Mezarlık alanı planlanmıştır.

7.8. Sosyal Tesis Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 1025.67 m² Ticaret alanı planlanmış olup E:1.00 ve Yengek 9.50m olacak şekilde plan kararı getirilmiştir..

7.9. Dini Tesis Alanı

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 361.29 m² Dini Tesis alanı planlanmış olup E:1.00 olacak şekilde plan kararı getirilmiştir.

7.10. Trafo Alan

Yapılan imar planı sonrası plan sınırı içerisinde 100.14m² Trafo alanı planlanmıştır.

7.11. Genel Otopark Alanı

Yapılan imar planında alanın doğu kısmına hitap edecek şekilde genel otopark alanı ayrılmıştır.

7.12. Ulaşım

Plan değişikliği sınırları kapsamında doğuda bulunan Vali Nihat Üçyıldız caddesi 15 m, Kuzeyde bulunan Danışmendiller caddesi ise 10 m olarak planlanmıştır. Sınır içerisindeki yollar ise 10 m olarak planlanmıştır.