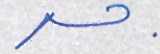


**BAYBURT İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ŞİNGAH MAHALLESİ, 226 ADA 12
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Mart, 2026



İÇİNDEKİLER

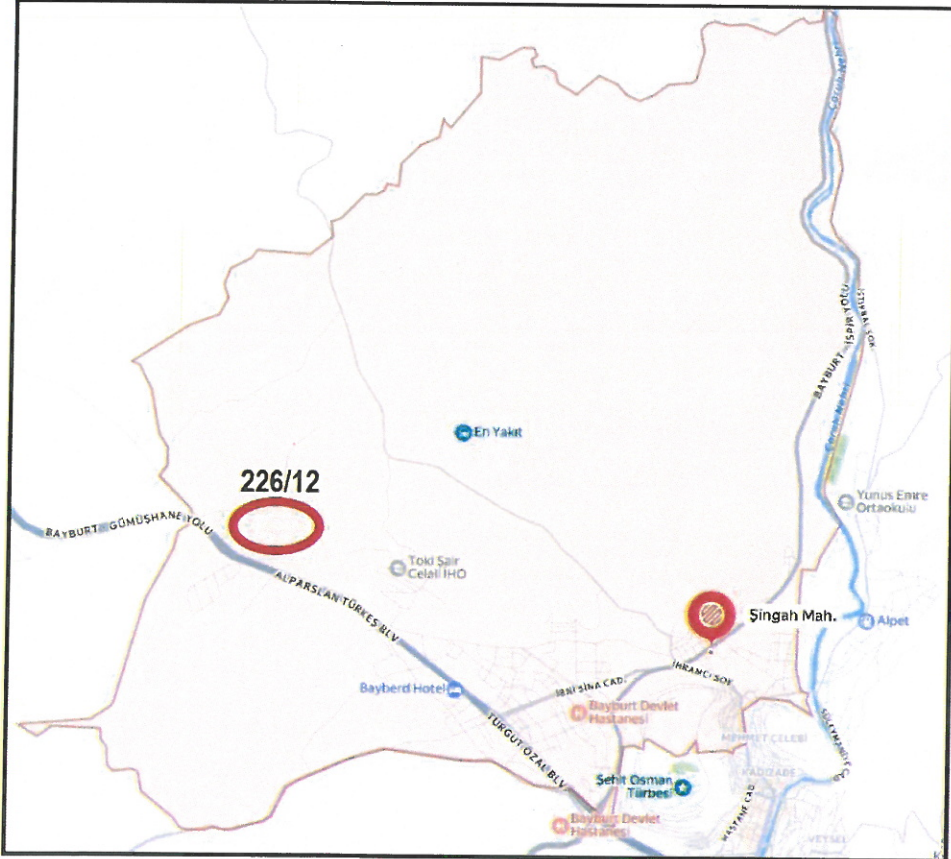
1. ALANIN TANIMI	2
2. İMAR PLANININ AMACI	3
3. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	3
4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI	7
5. MERİ İMAR DURUMU.....	9
6. İMAR PLANI KARARLARI	10
7. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	14
8. PLAN NOTLARI.....	18

1. ALANIN TANIMI

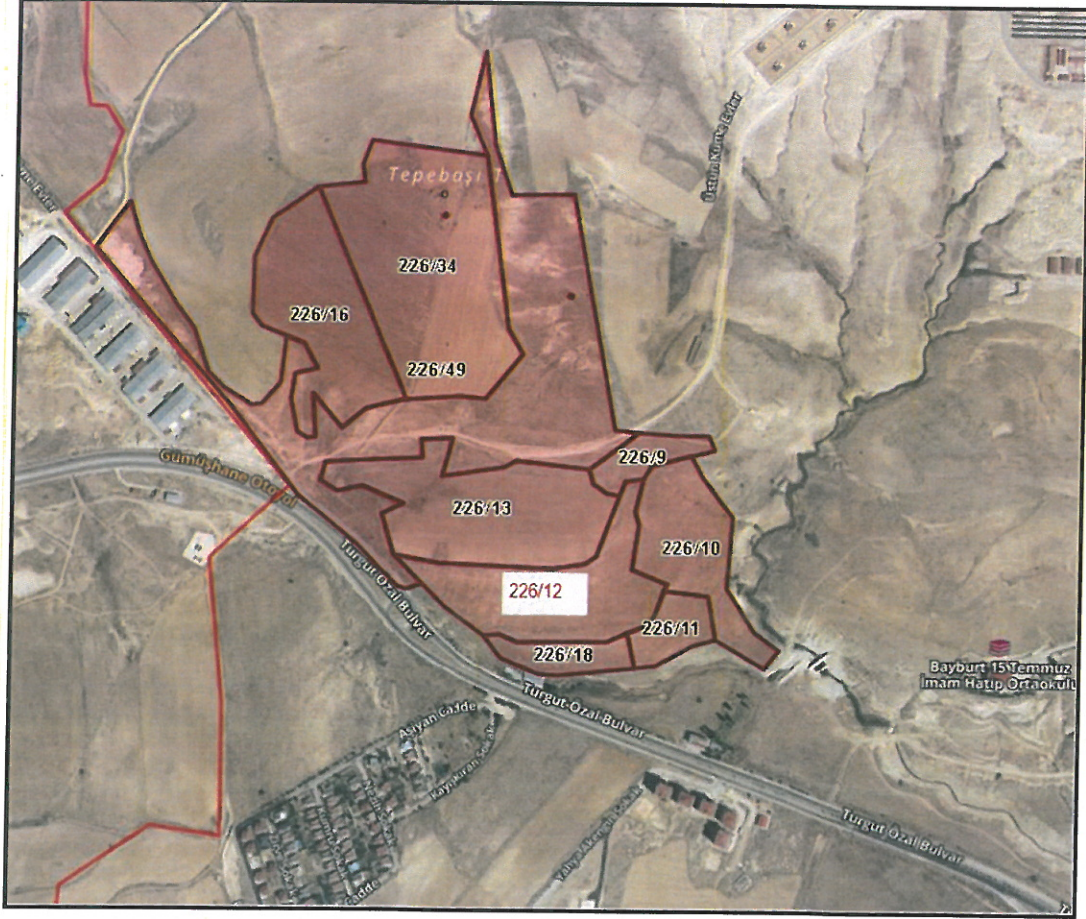
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine, 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'na konu olan 226 ada 12 parsel; Bayburt İli Merkez İlçesi, Şingah Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bayburt İli, Doğu Karadeniz Bölgesinde 40° 37' kuzey enlemi ile 40° 45' doğu boylamı, 39° 52' güney enlemi ile 39° 37' batı boylamları arasında yer almaktadır. Doğusunda Erzurum, batısında Gümüşhane, kuzeyinde Trabzon ve Rize, güneyinde Erzincan illeri ile çevrili Anadolu'nun kuzey doğusunda Çoruh Nehri kenarında ve denizden 1550 mt. yükseklikte kurulmuş 3652 km² yüzölçümlü bir ildir.

3652 km² (akarsular ve göller hariç) yüzölçümüne sahip olan Bayburt İli'nin 2582 km²'sini Merkez İlçe, 550 km²'sini Aydıntepe İlçesi ve 520 km²'sini de Demirözü İlçesi teşkil etmektedir. 2024 yılı Bayburt İli nüfusu 83676 kiş, Merkez İlçe nüfusu 69029 kişi ve Şingah Mahallesi nüfusu ise 13157 kişidir.

Söz konusu parsel ise Bayburt-Gümüşhane Yoluna (D-050) cepheli bir konumda, valilik ve belediye hizmet binasına yaklaşık 5 km mesafede yer almakta olup; 34272.68 m² yüzölçümüne sahip ve mülkiyetinin tamamı şahısa aittir (Harita 1ve 2).



Harita 1: Bahse konu olan 226 ada 12 nolu parselin Konumu



Harita 2: Bahse konu olan 226 ada 12 nolu parsel ve çevresindeki parsellerin Kadastral Durumu

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANININ AMACI

Bu imar planı teklifi ile; plansız ve atıl durumda olan ve planlı hale getirilmesi amaçlanan 226 ada 12 parselin, çevresinde gelişen alanlarla uyumlu bir alan haline gelmesi sağlanarak; altyapısı, yeşil alanı, otoparkı vb. sürdürülebilir ve yaşanabilir alanları içerisinde çözümlenmiş düşük yoğunluklu bir yerleşim alanı oluşturulması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda yerleşim alanının çevresi ile entegrasyonunun sağlanarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının öngördüğü sosyal ve teknik altyapı dengesi bozulmaksızın; planda belirlenen kişi başına düşen donatı alanı miktarı dengesi doğrultusunda; 3194 sayılı İmar Kanuna 8/b maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne (RG:14.06.2014-29030), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne, Meri mevzuata, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olacak düzenlemeyi hayata geçirmek amaçlanmaktadır.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Kara Yolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2025 tarih ve E.88899260-754 / 1943863 sayılı görüşünde "...Söz konusu alan, Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud.

Yolu, (krn:175+400- 175+700) arası K-5 ve K-6 Kavşakları toplayıcı yol projesi güzergahında bulunmaktadır. İlgili güzergaha ait kamulaştırma ve yol projesi ekte gönderilmektedir. Bahse konu parselin bir kısmı Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud. Devlet Yolu, (km: 175+400-175+700) arası K-5 ve K-6 Kavşakları toplayıcı yol projesi güzergahı içinde kalmaktadır. Bu alanın imar planında kara yolu olarak ayrılması gerekmektedir...” denilmiştir.

Kara Kuvvetleri Komutanlığı, 17. Komando Tugay Komutan Yardımcılığı, Personel ve Lojistik Kısım Amirliği'nin 24.10.2025 tarih ve 26731661 sayılı görüşünde “...Söz konusu Meclis kararına istinaden bahse konu alana ilave imar planı yapılmasında Birliğimiz açısından herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 23/10/2025 tarihli ve E-49843292-754-7384904 sayılı görüşünde “...bahsi geçen mevkide İlave İmar Planı yapılması bakımından İl Müdürlüğümüz mevzuatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 21.10.2025 tarih ve E- 1 8603083-7 54-144526115 sayılı görüşünde “...Bayburt Şingah Mahallesi içinde bulunan 226 ada 12 parsel numaralı taşınmaz ilişkin olarak ilave imar planı talepte bulunulmuştur. Söz konusu çalışmasının yapılmasında belirtilen bölgede bulunan eğitim alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmaması kaydıyla kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Bayburt Müze Müdürlüğü'nün 03.09.2025 tarih ve E-79916663-304.02-7225076 sayılı görüşünde “...Bahse konu alan, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiş olup inceleme sonrası hazırlanan 03.09.2025 tarih ve 7224908 sayılı uzman raporunda; Şingah Mahallesi içinde bulunan, 226 ada 12 parsel üzerinde ve yakın çevresinde, 2863 Sayılı Yasa kapsamında taşınır taşınmaz kültür varlığına veya parçasına rastlanılmadığı belirtildiğinden ve Müdürlüğümüz arşivinde yapılan dosya incelemesinde de alanlarla ilgili herhangi bir tespit ve tescil kaydına rastlanılmadığından, bu alanda ilgi yazı ekinde belirtilen işlemlerin yapılmasında Kurumumuz mevzuatı açısından bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 29.08.2025 tarih ve E-22530623-045.99-13405109 sayılı görüşünde “...Şingah Mahallesi 226 ada 12 parsel no.lu taşınmazda yapılması planlanan ilave imar planının amacı belirtilmemiştir. Bu nedenle, görüşe konu taşınmazın konumuna ilişkin kurumumuz mevzuatları açısından değerlendirme yapılmış olup buna göre;

1-Bakanlığımızın SA YS uygulaması üzerinden yapılan incelemede, söz konusu taşınmazla konum bilgileri eşleşen herhangi bir doğal sil ve korunması gerekli tabiat varlığı tescil kaydı bulunmamaktadır. Ancak bahse konu taşınmaz üzerindeki çalışmalar esnasında/neticesinde herhangi bir tabiat varlığına (fosil kalıntısı, yer altı mağarası vb.) rastlanması durumunda Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.

2- İlgili (a) yazı ile DSİ 22. Bölge Müdürlüğü'nün veri tabanında bulunan işletme, inşaat ve planlama aşamasındaki baraj ve göletlere ait sayısal veriler Müdürlüğümüze iletilmiştir. İlgili (a) yazı ekinde, Şingah Mahallesi sınırları içerisinde kıyı kenar çizgisine konu göletin/barajın bulunmadığı belirtilmiştir.

3-2872 sayılı Çevre Kanunu ile bu Kanuna istinaden 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.

4-Söz konusu alan rezerv yapı alanında bulunmamakta. 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

5-Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planımla (ÇDP) genel arazi kullanım kararları itibarıyla 226 ada 12 parsel no.lu taşınmazın kentsel gelişme alanı sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.

ÇDP'de "8.3.1. Kentsel Yerleşim Alanları" başlığı altında kentsel gelişme olarak gösterilmiş alanlarla ilgili plan hükümleri düzenlenmiş olup ilave imar planı yapılması değerlendirilen taşınmazda ÇDP'nin 7.1., 7.3., 7.4., 7.6., 7.16., 7.18., 7.19. ve 7.22. genel hükümleri ile 8.3.1. uygulama hükümlerinde belirtilen esaslara uyulmalıdır." denilmiştir.

Bayburt İl Özel İdaresi, İmar Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 08.09.2025 tarih ve E-96687454-000-17734 sayılı görüşünde "...Söz konusu taşınmaz Mücavir alan sınırları içinde kaldığından herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır." denilmiştir.

Aras Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Yatırımlar ve Tesis Koordinatörlüğü'nün 08.09.2025 tarih ve 622.01 sayılı görüşünde "...İlgili yazıda belirtilen alan incelenmiş olup bu alanda şirketimiz işletme ve bakım sorumluluğunda yer alan 0,4 ve 36 kV'luk YG-AG havai elektrik şebekemizin olduğu görülmüştür. İlgili alanda yapılacak olan imar planı çalışmalarında mevcut bulunan YG-AG havai elektrik şebekemizin altına herhangi bir yapı yapılmamalı veya şantiye vb. iş sahası kurulmamalıdır. Enerji nakil hatlarımıza, alınmış veya alınacak olan irtifak sahasını korumak için yatay mesafede 9 m. den fazla yaklaşılmalıdır. Tüm elektrik dağıtım tesislerimizin irtifak ve kamulaştırma sahaslarına girilmemesi

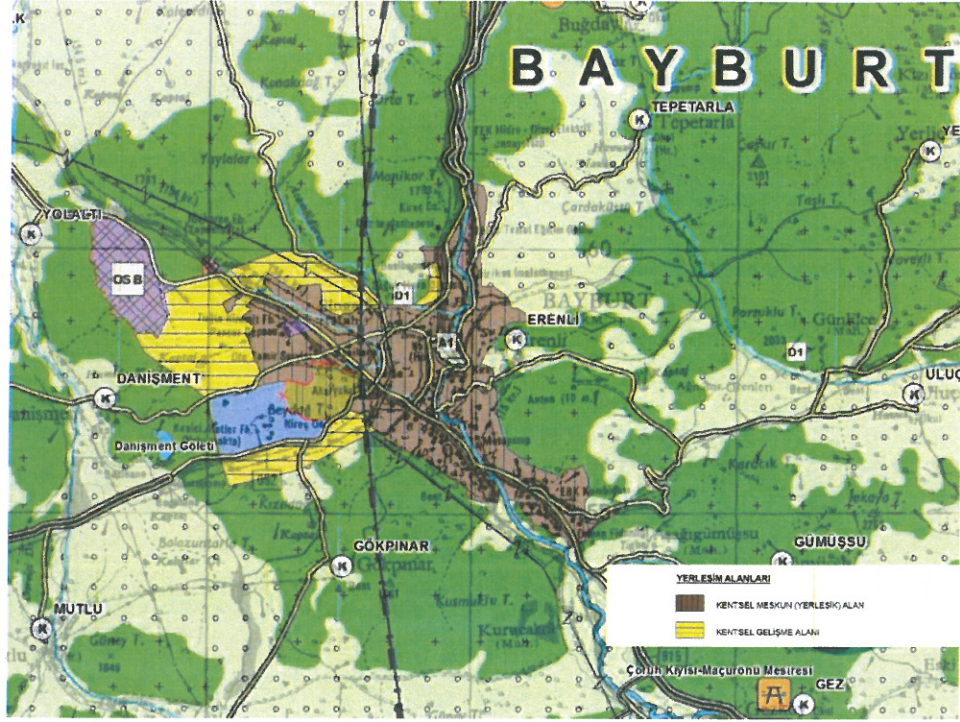
gerekmektedir.” denilmiştir. Ayrıca Aras Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü (Bayburt İl Koordinatörlüğü)'nün bila tarih ve -215.01-355489 Sayılı görüşünde alan içerisinde geçen 36kV'lık hattı taşıyan 2 adet demir elektrik direklerle alakalı “ *ilgili dilekçe ile Bayburt İli Merkez İlçe Şingah mahallesi 226 ada 12 parselde inşaat çalışması dolayısıyla kurumumuzun sorumluluğunda bulunan 2 adet OG(Orta Gerilim) direğinin deplase edilmesi istenmektedir. Yerinde yapılan genel değerlendirme sonucunda deplase talebi uygun görülmüştür. İlgili talebin 2026 Yılı içerisinde yapılması öngörülmektedir.*” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-91871880-754-286583429 sayılı görüşünde “*...yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde çevre sağlığı açısından plan hakkında olumsuz görüşümüz bulunmamaktadır.*” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 26.08.2025 tarih ve E-87164365-952.01.04.04-1459896 sayılı görüşünde “*...Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda; bahse konu alan üzerinde alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge (AMB) kararı bulunmamaktadır. Planın yapılması aşamasında ve sonrasında herhangi bir doğal afetin tetiklenmesi durumunda meydana gelebilecek zararların ilgilisi ve yüklenici firması tarafından tanzim edilmesi şartıyla Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.*” denilmiştir.

Tarım Ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 22. Bölge Müdürlüğü'nün 26.06.2025 tarih ve E-98479566-756.02-6015645 sayılı görüşünde “*...Konu incelenmiştir. Talepte belirtilen taşınmaza ilave imar planı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.*” denilmiştir.

Bayburt Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-51214777-230.04.02-20643327 sayılı görüşünde “*...İl Müdürlüğümüz tarafından talep edilen alanda yapılan arazi etüdü neticesinde Bayburt İli, Merkez İlçesi, Şingah Mahallesi bulunan 226 ada 12 parsel numaralı taşınmazın "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" sınıfında olduğu tespit edilmiştir. 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesinde "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir." hükmü bulunmaktadır. Bu hüküm gereği; söz konusu taşınmazda talep edilen 3,4272 ha alanda "İlave İmar Planı" 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve diğer mevzuatlar açısından uygun bulunmuştur...*” denilmiştir.



**Harita 3: Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı
(H44 Nolu Pafta ve Lejandı)**

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ait Plan Açıklama Raporunda yer alan Plan Notlarında "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımına ilişkin sıralanan hükümler aşağıda bulunmaktadır.

8.3. Yerleşim Alanları

8.3.1. Kentsel Yerleşim Alanları

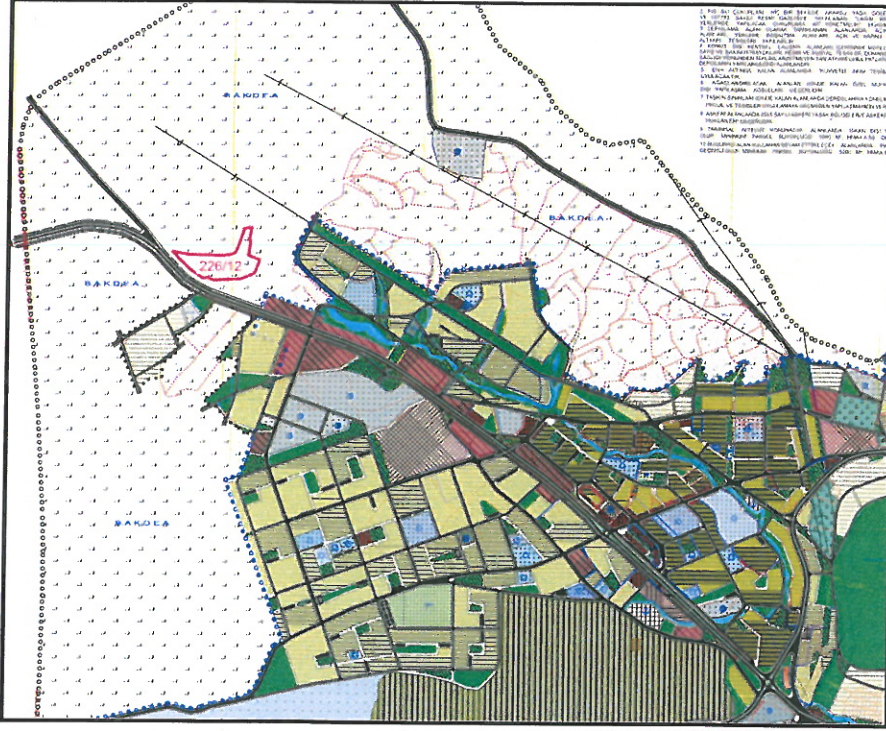
8.3.1.1. Bu Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik ve Kentsel Gelişme Olarak Gösterilmiş Olan Alanların Bütünüdür.

8.3.1.2. Kentsel Yerleşim Alanlarında, Konut Alanları ile Birlikte Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanları; Turizm Ve Ticaret Alanları ile Küçük Sanayi Siteleri, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları vb. Gibi Kentsel Servis Alanları Yer Alabilir.

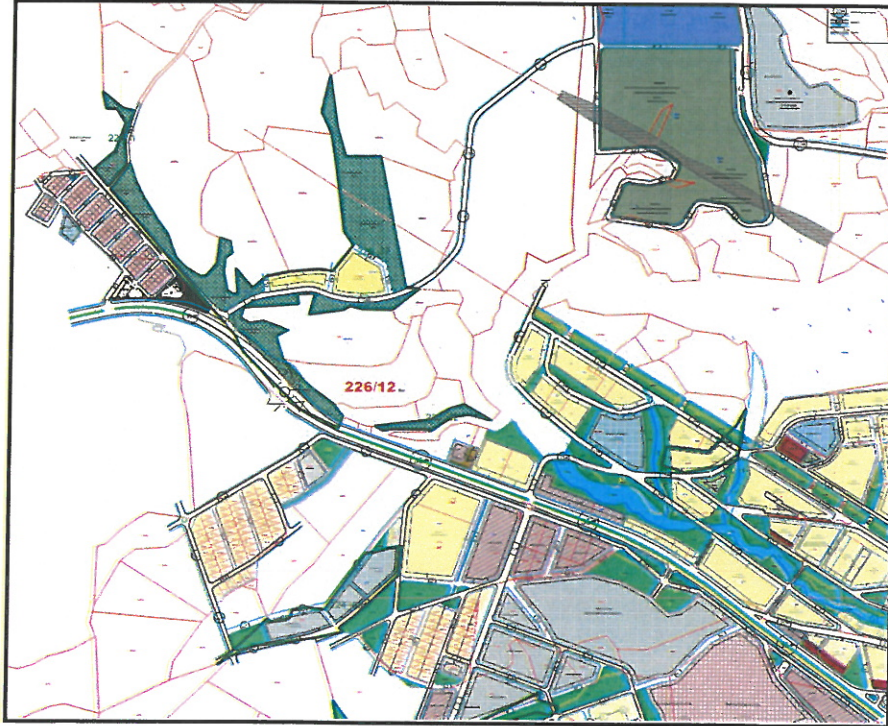
Bayburt Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün görüşünde belirtildiği üzere 226 ada 12 parsel, rezerv yapı alanında bulunmadığı ve 5543 sayılı İskan Kanunu kapsamında yer almamaktadır.

5. MERİ İMAR DURUMU

226 ada 12 parselin; Bayburt (Merkez) 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "Bugünkü alan kullanımı devam ettirilecek alan" kullanımında kalmaktadır (Harita 4) ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır (Harita 5).



Harita 4: Bahse konu olan 226 ada 12 nolu parselin 1/5000 ölçekli NİP'deki konumu



Harita 5: Bahse konu olan 226 ada 12 nolu parselin 1/1000 ölçekli UİP'deki konumu

b.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bu imar planı ile; imarsız durumda olan 226 ada 12 parselin planlı hale getirilmesi ile düşük yoğunluklu bir yerleşim alanı oluşturulması; altyapısı, yeşil alanı, otoparkı vb. sürdürülebilir ve yaşanabilir ortamları içerisinde çözümlenmiş, onanlı üst ölçek çevre düzeni planında arazi kullanım kararlarına uyumlu, alt ölçekli imar planı kararları üretmek, taşınmazı faydalı (yatırıma uygun) alan haline getirmek, 3194 sayılı İmar Kanuna 8/b maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne (RG:14.06.2014-29030), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne, Meri mevzuata, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olacak düzenlemeyi hayata geçirmek amaçlanmaktadır.

226 ada 12 parsel ile ilişkin yeni imar planı hazırlık aşamasında komşu taşınmazların meri imar planındaki kullanım kararları, üst ölçekli plan kararları ve taşınmaza ilişkin kurum görüşleri incelenmiş olup;

226 ada 12 parsel üst ölçekli plan olan Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımında kalmakta olup Çevre Düzeni Plan notlarında yer alan Hükümler gereği kentsel gelişme alanları içerisinde konut alanları ile birlikte sosyal ve teknik alt yapı alanları; turizm ve ticaret alanları vb kullanımların yer alabileceği belirtilmiştir.

Taşınmazın batı yönünde yaklaşık 420 metre mesafede Bayburt-Gümüşhane yolu üzerinde Kayışkiran Sanayi Sitesi, kuzey ve güney yönünde 2 katlı gelişme konut alanları, doğu yönünde ise konut dışı kentsel çalışma alanları, kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile 4-5 katlı konut alanları yer aldığı anlaşılmıştır.

Dolayısı ile gelişme konut alanı kullanımının 226 ada 12 parselin yakın çevresindeki kullanımlarla uyum ilkesi ve planların kademeli birliktelik ilkesi uyarınca 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı arazi kullanım kararı olan Kentsel Gelişme Alanı kullanımına uyumlu bir kullanım türü olduğu görüş ve kanaatine varılmıştır.

Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 2045 yılı nüfus projeksiyonu kararlarına göre Bayburt Merkez İlçesi'nin nüfusu 60.000 kişi, İl Toplam nüfusu 86000 kişi olarak hesaplanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan notları;

"8.3.1.3. Kentsel yerleşim alanları için bu çevre düzeni planında belirlenmiş olan nüfus kabulü esas olmak üzere, kentsel yerleşmeler içindeki yoğunluk dağılımı alt ölçekli planlarda yapılacaktır. alt ölçekli planlarda belirlenen nüfuslar, yerleşmeler için bu çevre düzeni planında

belirlenen toplam nüfus kabulünü aşamaz. 2045 yılı nüfus kabulünün, mevcut imar planı nüfus kabulü ile örtüşmediği durumlarda, imar planlarındaki yoğunluk kararlarında revizyon yapılacak ya da imar planı uygulamada etaplanacaktır.” şeklinde hüküm bulunmaktadır.

TÜİK 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Bayburt Merkez İlçe nüfusu 68. 715 kişi, İl Toplam nüfusu ise 82.836 kişi, ortalama hane büyüklüğü ise 3.07 kişidir.

226 ada 12 parselde 38 adet müstakil parsel, her parselde 2 katlı müstakil yapı, 1 bağımsız birim yer alacağından taşınmaz üzerinde iskan edilecek nüfus $38*3,07=116$ kişi olarak hesaplanmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki olan Ek2: Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu, 75.001-150.000 kişi aralığında planlama nüfusuna hizmet edecek kentsel, sosyal ve teknik altyapı (eğitim, açık ve yeşil alanlar, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, ibadet yeri ve teknik altyapı) alanı olarak ayrılması gereken toplam donatı alanının kişi başı 20.75 m^2 'den hesaplanması gerektiği öngörülmüştür. Dolayısı ile 226 ada 12 parselle ilişkin imar planı kapsamında ayrılması zorunlu olan kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları toplamı $116*20.75=2407 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır (Tablo 1).

Tablo 1: Yönetmelik, planın öngördüğü büyüklükler ve plan değişikliğiyle gelen nüfus için gereken toplam donatı alanı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gereğince kişi başına düşen toplam donatı alanı	20.75 m^2
1/500 Ölçekli Nazım İmar Planının Öngördüğü toplam donatı alanı	$1397.10+9634.68=12.428 \text{ m}^2$
226 ada 12 parselle ilişkin imar planı ile eklenecek nüfus için ayrılması gereken toplam donatı alanı	$116*20.75=2407 \text{ m}^2$

Plan onama sınırı içerisinde ayrılan donatı alanı ise toplam $1397.10+9634.68=12.428 \text{ m}^2$ olup; planın öngördüğü olarak gerekli olan 2407 m^2 'nin çok üzerinde olduğundan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyumlu düzenleme yapılmıştır. Ayrıca plan onama sınırı içerisinde 2069.72 m^2 'lik gelişme konut alanı, belediye bedelsiz terk edilecektir. Plan

genelinde DOP oranı % 32.19 olup bedelsiz terk edilecek alanla birlikte DOP oranı % 38.23 olarak hesaplanmıştır.

ALAN DAĞILIMI TABLOSU

KULLANIM	ALAN (M ²)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT?	20722.66	60.46
GELİŞME KONUT?	2069.72	6.04
TİCARET	448.52	1.31
PARK	1397.10	4.08
YOL + OTOPARK	9634.68	28.11
TOPLAM ALAN	34272.68	100.00
DOP ORANI	32.19	
BELEDİYEYE VERİLECEK İLE TOPLAM DOP		38.23

Kurum görüşlerinden Kara Yolları Genel Müdürlüğü 10. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünde belirtilen Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud. Devlet Yolu, (krn:175+400-175+700) arası K-5 ve K-6 Kavşakları toplayıcı yol projesi, imar planı paftasına aktarılarak planlama alanı ulaşım sistemiyle irtibatı sağlanmıştır (Harita 6 ve 7).

Planlama alanının konumu, ulaşım bağlantıları, mevcut çevre kullanımları ve üst ölçek plan kararları birlikte değerlendirildiğinde; alanın konut gelişimi açısından uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Bayburt Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşünde talep edilen 3,4272 ha alanda "İlave İmar Planı" 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve diğer mevzuatlar açısından uygun bulunmuştur.

7. KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

KANALİZASYON TASARIMI VE SİSTEME ETKİSİ

Alan içerisindeki kanalizasyon sistemi 200mm muflu beton olarak, 1000 metre uzunluğunda, %2-5 eğim olarak imal edilecektir. Bu sistem 30 metre uzaklıkta 300mm çaplı %5-8 eğime Kayışkiran Küçük Sanayi sitesine hizmet eden kanalizasyon sistemine (söz konusu sistem şehir şebekesine 2055 metre sonra bağlanmaktadır) bağlanacaktır.

Alan Verisi:

Jeoteknik rapor ışığında, 38 konutluk (116 kişi) yeni yerleşimin mevcut kanalizasyon şebekesine etkisini ve hattın hidrolik uygunluğunu analiz aşağıda yapılmıştır.

1. Tasarım Debisi Hesaplaması

116 kişilik nüfusun oluşturacağı atıksu miktarını belirleyelim:

- Ortalama Atıksu Debisi: Kişi başı 250 Lt/gün tüketim ve %80 dönüştürme oranıyla;
- Pik Debi: Küçük yerleşimlerde pik katsayısı yüksek alınır (Harmon Formülü vb.).
- Sızma Debisi : Jeoteknik raporda belirtildiği üzere, Bayburt'un bu bölgesinde (özellikle SK-3 ve SK-5 kuyularında) 3.00 metre derinlikte yeraltı suyuna rastlanmıştır. 1000 metrelik beton boru hattına sızacak yeraltı suyu ve yağmur suyu payı ile birlikte tasarım debisini emniyetli tarafta kalmak için 3.0 L/s olarak kabul edebiliriz.

2. Yeni Hattın Kapasite Kontrolü (200 mm Beton)

200 mm çapındaki muflu beton borunun, %2 eğimdeki (en düşük eğim senaryosunda) taşıma kapasitesi :

- Tam Dolu Kapasite : %2 eğimde 200 mm beton boru yaklaşık 35-40 L/s su taşıyabilir.
- Doluluk Oranı : 3.0 L/s'lik debimiz, borunun kapasitesinin %10'undan bile azdır.
- Akış Hızı (v): %2 eğim, boru içindeki suyun katı maddeleri sürüklemesi için gereken minimum 0.5 m/s hızının çok üzerinde (yaklaşık 1.0 - 1.2 m/s) bir hız sağlar.

Sonuç: Yapılacak 1000 metre uzunluğundaki yeni hat, 116 kişilik yükü taşımak için fazlasıyla yeterli olacaktır. Hatta bu eğimle çok daha büyük bir nüfusa hizmet edebilir. 200 mm Çapında bir hat için her 50 metrede bir baca konulacaktır. Dolayısıyla 20 adet bacaya ihtiyaç duyulmaktadır.

3. Mevcut Şebekeye Etki Analizi (300 mm Küçük Sanayi Hattı)

Yeni hattınız, 30 metre ötedeki 300 mm çaplı sanayi sitesi hattına bağlanacaktır.

•Kapasite Uyumu: 300 mm çapındaki boru, %5 eğimde yaklaşık 150 L/s üzerinde bir kapasiteye sahiptir. Sisteme gönderilecek 3.0 L/s'lik ek yük, mevcut hattın kapasitesini sadece %2 oranında etkiler.

•Eğim Uyumu: %2-5 eğimden gelen suyun %5-8 eğimli bir hatta bağlanması hidrolik açıdan mükemmeldir. Su hızı artarak devam edeceği için bağlantı noktasında birikme veya tıkanma riski minimumdur.

4. Jeoteknik Raporu Göre Uygulama Uyarıları

Paylaştığınız rapordaki veriler, imalat sırasında şu noktalara dikkat etmeniz gerektiğini gösteriyor:

•Kazı Sınıfı: Bölgede Tekçam Formasyonu ve kireçtaşları (Ardıçlıgüney) bulunmaktadır. Rapor, kazı sırasında "Çok Zayıf Kaya (R1)" ve "Sert Zemin (S4)" sınıflarıyla karşılaşılacağını, kazı için kompresörlü delici gerekebileceğini belirtmektedir.

•Yeraltı Suyu ve Beton: Kolektör hattı üzerindeki su örnekleri betona karşı "zayıf aşındırıcı" özellikte bulunmuştur. Raporu göre normal beton kullanımı için büyük bir engel yoktur ancak muflu boruların ek yerlerinde sızdırmazlık (conta kullanımı) yeraltı suyunun hatta girmemesi için kritiktir.

•Donma Derinliği: Rapor Bayburt'un sert kış şartlarına vurgu yapmaktadır. Kanalizasyon hattının donmaması için boru üstü örtüsünün yeterli derinlikte tutulması gerekir.

Özet Değerlendirme:

Planlanan sistem, hem kendi kapasitesi hem de mevcut hatta yapacağı etki bakımından mühendislik sınırları içerisinde ve oldukça güvenlidir.

SU DAĞITIM HATTI

Sistem 1000 m³ su deposundan yalnızca Kayışkiran Küçük Sanayi Sitesi'ne giden ana hattan, bağlantı yapılmak suretiyle konut alanları için su dağıtım hattı hesabı yapılmıştır.

1. Sistem Konfigürasyonu ve Geometrisi

•Ana Kaynak: 1000 m³ kapasiteli, 16 metre yüksekliğinde depo (Zemin Kotu: 1736 m).

•Ana Besleme Hattı (Bölüm A): Depodan çıkan 200 mm çapındaki hat, ilk 1175 metre boyunca hem sanayi sitesine hem de konutlara giden toplam suyu taşır.

•Tali Ayrım Hattı (Bölüm B): 1175 metre de ana hattan ayrılan 90 mm çapında, 1000 metre uzunluğundaki boru sadece 38 konutu besler.

•Branşman Hattı (Bölüm C): 90 mm hattın sonunda veya boyunca dağılan, her bir eve ortalama 7 metre uzunluğunda (toplam 266 m) 32 mm çapında borularla bağlantı yapılır.

•Kot Durumu: Evlerin zemin kotu 1719 m olup, deponun zemininden 17 metre daha aşağıdadır.

2. Hidrolik Performans Analizi

A. Debi ve Hız Kontrolü

116 kişilik nüfus ve sanayi sitesinin tahmini ihtiyacı göz önüne alındığında:

•90 mm Hat: Pik saatlerde saniyede 1.0- 1.2 Litre su taşıyacaktır. Bu çapta su hızı civarındadır. Bu hız düşük olduğu için boru çeperinde tortu oluşmaması adına hattın sonunda tahliye (tahriz) vanası kullanılmalıdır.

•32 mm Branşmanlar: Her bir evin anlık ihtiyacı olan debi için ideal hız ve kapasiteye sahiptir.

B. Yük Kayıpları (Sürtünme Hesabı)

Hazen-Williams denklemi ile yapılan hesaplamada:

- 200 mm Hattaki Kayıp (1175 m): (İhmal edilebilir).
- 90 mm Hattaki Kayıp (1000 m): Yok
- 32 mm Branşman Kaybı (7 m): .-Yok
- Toplam Teknik Kayıp: Yaklaşık 0.7 - 1.0 metre su sütunu.

C. İşletme Basıncı Hesaplaması

En kötü senaryo (Deponun boşalmaya yakın olduğu ve tüm muslukların açık olduğu an) baz alınmıştır:

- Net Statik Basınç: 17 m (Kot Farkı) + 1 m (Depo dip seviyesi) = 18 m.
- Dinamik Basınç (Musluktaki): .

Sonuç: Depo tam dolu olduğunda bu basınç 3.3 Bar seviyesine çıkacaktır. Her iki durumda da (1.7 - 3.3 Bar), ek bir enerjiye (hidrofor/pompa) ihtiyaç duymadan sistem sağlıklı çalışacaktır.

3. Uygulama ve İşletme İçin Kritik Notlar

1.Sanayi Sitesi Ayrımı: 1175 metredeki ayırım noktasına mutlaka bir ana vana odası yapılmalıdır. Konutlara giden hat ile sanayi sitesine giden hat bu odadan birbirinden bağımsız olarak kesilebilmelidir.

2.32 mm Bağlantılar: Toplam 266 metre boru 38 eve bölündüğünde kısa mesafeler ortaya çıkıyor. Bu boruların 90 mm'lik ana boruya bağlantısında "Priz Kolye" (Saddle) ve abone vanası kullanılmalıdır.

3.Hava Tahliyesi (Vantuz): 1000 metrelik 90 mm'lik hattın güzergahı üzerinde yerel tepeler (yüksek noktalar) varsa, boru içinde biriken havayı tahliye etmek için vantuz takılması, suyun kesintisiz akışı için elzemdir.

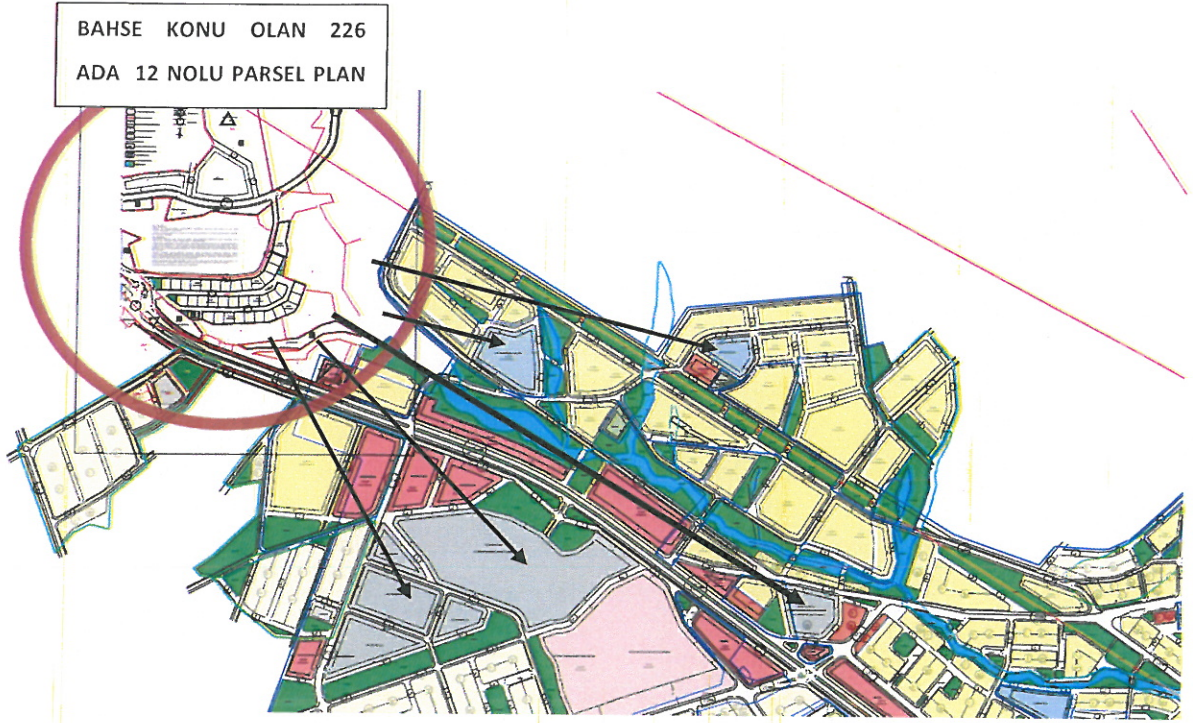
4.Bayburt İklimi: Boru hendek derinliğinin Bayburt'un don derinliği olan 1.5 metre seviyesinden az olmamasına dikkat edilmelidir.

Bu plan teklifi kararları ile; mevcut kentsel ve sosyal teknik altyapı alanlarına yük getirecek ve donatı dengesini bozacak herhangi bir düzenleme kararı getirilmemiş olup ilave 12.428 m² park alanı, yol+otopark alanı önerildiğinden kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarına katkı sağlanmıştır.

Planlama alanıyla irtibatı sağlanan Gümüşhane-Bayburt-12.Bölge Hud. Devlet Yolu, (krn:175+400-175+700) arası K-5 ve K-6 Kavşakları toplayıcı yol projesinin, bizlere ulaşım açısından proje alanının oldukça iyi bir lokasyonda yer aldığını göstermektedir. Kentin hemen her yönünden, proje alanına ulaşmanın mümkün olması çok yüksek bir avantaj sağlamaktır. Mevcut olan ana arterler ve kavşaklar vasıtasıyla hem kuzeyden hem de güneyden, planlama alanına ulaşmak mümkün olmaktadır. Yakın çevrede bulunan yollar imar yolu niteliğinde ve ana arter özelliği taşımakta olan yollar olarak gözlenmektedir.

Planlama alanı Bayburt-Gümüşhane Devlet Yolu'na yakın konumda olup, plan kapsamında önerilen 38 konut birimi dikkate alındığında, günlük araç üretimi düşük seviyede kalmaktadır. Ortalama olarak konut başına 1,5 araç kabulü ile toplamda yaklaşık 50-60 araçlık bir trafik üretimi öngörülmektedir. Bu değer, mevcut yol kapasitesi açısından önemli bir yük oluşturmamakta olup, ulaşım sisteminin sürdürülebilirliği açısından uygun görülmektedir. Ayrıca plan kapsamında ayrılan yol ve otopark alanlarının yeterli büyüklükte olmas ve otopark ihtiyacı müstakil parsel içerisinde karşılanacak olması ulaşım kaynaklı sorunların önüne geçilmesini sağlayacaktır.

Şu aşamada, mevcut yol ve kavşaklarda trafik yoğunluğu gözlemlenmemekte olmakla beraber bölgenin lokasyonu itibariyle ve burada yaşayanların demografik olarak orta ve üst gelir gurubunda olması nedeni ile ulaşım sistemlerinin çeşitliliği ve bu çeşitliliği daha da arttıracak (yeni planlanan) ulaşım sistemlerinin gelecekte yaratacağı cazibe vb. etkenler, zamanla bu bölgedeki trafik yoğunluğunu arttırıcı rol oynayabileceği öngörülebilir.



1/1000 ölçekli plan alanı çevresindeki sosyal donatı alanları, sağlık tesisleri ile entegre şekilde planlanmıştır. Planlama esaslarına göre sosyal donatı ihtiyacı mevcut onaylı planlarda karşılanmakta ve yeterli durumdadır. Yürüme mesafesinde karşılandığından dolayı bu tür kullanımlara ilave donatı alanı ayrılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Dolayısı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararının planlamanın nitelikleri ve esaslarına, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olduğu mütalaa edilmektedir.

8. PLAN NOTLARI

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI GENEL HÜKÜMLER

1-PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-ALTYAPIYA İLİŞKİN HER TÜRLÜ MALİYET BELEDİYESİNCE KARŞILANACAKTIR.

3-226 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

1-BELEDİYEYE BEDELSİZ TERK EDİLECEK GELİŞME KONUT ALANININ (DÜŞÜK), PLAN DEĞİŞİKLİĞİ MARİFETİYLE KULANIMI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA KOŞULU HİÇBİR SURETTE DEĞİŞTİRİLEMEZ.

2-DİĞER GELİŞME KONUT ALANLARINDA (DÜŞÜK), YAPILAŞMA VE İFRAZ KOŞULU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLECEK OLUP İFRAZ SONUCU OLUŞACAK HER PARSELDE 1 ADET MÜSTAKİL YAPI İNŞA EDİLECEKTİR. OTOPARK İHTİYACI KAPALI OTOPARK OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEK OLUP EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. MÜSTAKİL PARSELLERDE PEYZAJ (HAVUZ, KAMERİYE, ÇİM VB.) DÜZENLEMELERİ SERBESTTİR. ANCAK ALANIN DÜZENİNİ BOZACAK HERHANGİ BİR İMALATA İZİN VERİLEMEZ.

3-TİCARET ALANINDA; YÖNETİM BİNALARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, OTOPARKLAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. ANCAK DÜĞÜN SALONUNA İZİN VERİLEMEZ.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1-PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2-ALTYAPIYA İLİŞKİN HER TÜRLÜ MALİYET BELEDİYESİNCE KARŞILANACAKTIR.

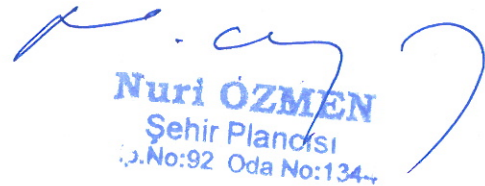
3-226 ADA 12 PARSELE İLİŞKİN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN HERHANGİ BİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

ÖZEL HÜKÜMLER

1-BELEDİYEYE BEDELSİZ TERK EDİLECEK ALANIN, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ MARİFETİYLE KONUT KULLANIMI, E=0.50, YENÇOK=2 KAT YAPILAŞMA KOŞULU HİÇBİR SURETTE DEĞİŞTİRİLEMEZ.

2-DİĞER KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULU AYRIK NİZAM, ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 M, YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M, ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2, E=0.50, YENÇOK=2 KATTIR. MİNİMUM İFRAZ KOŞULU 580 M²'DİR. İFRAZ SONUCU OLUŞACAK HER PARSELDE 1 ADET MÜSTAKİL YAPI (BİR ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) İNŞA EDİLECEKTİR. OTOPARK İHTİYACI KAPALI OTOPARK OLARAK PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEK OLUP EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. MÜSTAKİL PARSELLERDE PEYZAJ (HAVUZ, KAMERİYE, ÇİM VB.) DÜZENLEMELERİ SERBESTTİR. ANCAK ALANIN DÜZENİNİ BOZACAK HERHANGİ BİR İMALATA İZİN VERİLEMEZ.

3-TİCARET ALANINDA; YÖNETİM BİNALARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, OTOPARKLAR, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULU E=0.50, YENÇOK:2 KAT'TIR. ANCAK DÜĞÜN SALONUNA İZİN VERİLEMEZ.


Nuri OZMEN
Şehir Plancısı
S.No:92 Oda No:134