



ÜNLÜPINAR (GÜMÜŞHANE)

BÜYÜKCAMI MAHALLESİ

- 618 ADA 10 PARSELİNE;
- 691 ADA 1, 2, 3 PARSELLERİ 692 ADA 1 PARSELİ İLE 713 ADA 35, 36, 37, 47, 48, 619 ADA 1, 2 PARSELLERİ ARASINDA KALAN 10 M GENİŞLİĞİNDEKİ İMAR YOLUNA;
- 619 ADA 1, 2 PARSELLERİ İLE 713 ADA 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 VE 59 PARSELLERİNİN BULUNDUĞU TAŞINMAZLARA;
- 618 ADA 7, 8, 9 VE 11 PARSELLERİNİN BULUNDUĞU ALANDA İMAR YOLU VE İMAR ADASINA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ARAŞTIRMA - DEĞERLENDİRME

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ZS ŞEHİR PLANLAMA

UIP NO: _____

2026

İÇİNDEKİLER

1.	GENEL DEĞERLENDİRME	2
1.1.	PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI	2
1.2.	SOSYO-EKONOMİK BİLGİLER.....	2
1.2.1.	Tarım ve Hayvancılık:.....	2
1.2.2.	Ormanlık:.....	2
1.2.3.	Madenleri:.....	2
1.2.4.	Sanayi:.....	2
1.2.5.	Ulaşım ve Planlama Alanının Konumu:	3
2.	PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
2.1.	ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	5
3.	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8
4.	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	9
5.	PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ.....	10
5.1.	Ünlüpınar (Gümüşhane) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda;.....	10
5.1.1	Mevcut Plana Esas Yerbilimsel Etütler, Sakıncalı Alanlar – Afete Maruz Bölgeler.....	10
5.1.2.	Taşkın Sahaları, Sit Alanları, Koruma Bölgeleri	11
5.1.2.	Değişik Amaçlı Etütler ve Verileri.....	11
5.2.	17.04.2026 tarihli çalışmada;.....	11
5.2.1.	HİDROJEOLJİK ÖZELLİKLER.....	11
5.2.2.	DOĞAL AFET TEHLİKELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	11
5.2.3.	İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ.....	12
5.2.4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	14
6.	İMAR PLANIN ELE ALINIŞ GEREKÇESİ	17
7.	PLANLAMA KARARLARI.....	18
8.	ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU.....	18
9.	PLANLAMA ALANINA DAHİL TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	19
10.	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	20
11.	TEKLİF EDİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI ...	21
12.	PLAN NOTLARI	23

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri.....	3
Şekil 2. Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri.....	4
Şekil 3. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kent İçindeki Konumu (Uzak).....	4
Şekil 4. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kent İçindeki Konumu (Yakın)	4
Şekil 5. İnceleme Alanının Çevre Düzeni Planı (1/1000.000).....	5
Şekil 6. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kadastral Durumu.....	18
Şekil 7. Mevcut Uygulama İmar Planı 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin İmar Durumu	20
Şekil 8. Teklif Edilen 1/1000 Uygulama İmar Planı 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin İmar Durumu	22

TABLolar

Tablo 1. Planlama Alanı İçerisindeki Taşınmazların Mülkiyet Bilgileri	19
---	----

1. GENEL DEĞERLENDİRME

1.1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Doğu Karadeniz Bölümü'nde, Doğu Anadolu'ya geçiş kuşağında yer alan Gümüşhane ili, 6.575 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin orta büyüklükteki illerindedir. TÜİK 2025 verilerine göre ilin nüfusu 138.807'dir. Merkez ilçenin 2025 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu ise 54.697 kişidir. Planlama alanına dahil olan Ünlüpınar Beldesi ise Kelkit ilçesine bağlı olup Kelkit ilçesinin nüfusu TÜİK 2025 verilerine göre 38.520'dir.

Deniz seviyesinden yüksekliği 1.153 metre olan ilin merkez ilçesi 1.750 hektarlık bir alana sahiptir. Gümüşhane, coğrafi konumu itibarıyla 39°57'–40°44' kuzey enlemleri ile 38°51'–40°05' doğu boylamları arasında bulunmaktadır.

Gümüşhane; doğuda Bayburt, batıda Giresun, kuzeyde Trabzon, güneyde ise Erzincan illeriyle çevrilidir. İl, idari olarak merkez ilçe dâhil 6 ilçeden (Merkez, Kelkit, Köse, Kürtün, Şiran ve Torul) ve 315 köyden oluşmaktadır. İlin nüfus yoğunluğu 22 /km² olup, nüfusun % 40-41'i şehirlerde, % 59-60 'ı köylerde yaşamaktadır.

1.2. SOSYO-EKONOMİK BİLGİLER

Gümüşhane İlinin sosyo- ekonomik yapısı genel olarak tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Ancak; son yıllarda İlimizde sanayi ve madencilik sektöründe ciddi bir gelişme kaydedilmiştir. İlimizde Organize Sanayi Bölgesi 2000 yılında faaliyete geçmiş olup, yatırım yapacak işletmelere ücretsiz arsa temini yapılmış ve 59 parselin 25 adedinin tahsisi yapılmış, on işletme üretime geçmiş, diğer işletmelerin ise yatırımları devam etmektedir.

İlin ancak dörtte biri ekilebilir arazi olmasına rağmen, Gümüşhane'nin ekonomisi Tarıma dayanır. Gelişmişlik bakımından 76 il içinde 66. sırada yer alır.

1.2.1. Tarım ve Hayvancılık:

Tarıma müsait ova ve vadileri azdır. Tarım daha çok Kelkit ve Şiran ilçelerinin geniş olmayan ovalarında en çok tahıl ekimi şeklinde yapılır. Ayrıca mercimek, fiğ, patates ve şekerpancarı ekilir. Meyvecilik gelişmektedir. Hayvancılık, çayır ve meralar geniş bir yer kapladığından hayvancılık gelişmektedir. Koyun, kılkeçisi, sığır ve at beslenir.

1.2.2. Ormanlık:

Yüzölçümünün % 22'si orman ve fundalıktır Ormanların 185 bin hektarı fundalık, 43 bin hektarı normal ormanlıktır. Ormanların % 30'u normal koru, % 40'ı bozuk koru ve % 30'u bozuk baltalıktır.

1.2.3. Madenleri:

İsmi "gümüş" madeninden alan Gümüşhane maden bakımından çok zengindir. Fakat bu zenginlik toprağın altında yatmaktadır. Gümüş, demir, bakır, manganez, kurşun, pirit, maden kömürü, linyit, çinko ve uranyum (Kelkit ilçesinde) yataklarından sadece çok az olarak maden kömürü ile linyit çıkarılmaktadır.

1.2.4. Sanayi:

Gümüşhane ili sanayi bakımından en az gelişen bir ildir Sanayi iş yerlerinin sayısı 300'den azdır. Bunlar az işçi çalıştıran küçük iş yerleridir Başlıca sanayi kuruluşları: Kibrit Fabrikası, Çimento Fabrikası, Gümüşkale Kireç Sanayii, Gümüşsu Konsantre Meyve Suyu, Kuşburnu Çayı Tesisleri; ayrıca un fabrikaları, mobilya atölyeleri ile bıçkı-hızır atölyeleridir.

1.2.5. Ulaşım ve Planlama Alanının Konumu:

Hava ve demiryolu ulaşımı yoktur. Gümüşhane ve Torul (Andasa) E-390 karayolu (Trabzon-Erzurum-Iran) güzergahı üzerindedir.

1412 rakımda bulunan Kelkit, doğusunda Köse, Batısında Şiran, Kuzeyinde Gümüşhane'nin merkez ilçesi, Güneyinde Erzincan ile çevrilidir.

Ünlüpinar beldesi, Gümüşhane ili Kelkit ilçe merkezine bağlı bir yerleşmedir. 2025 yılı TÜİK nüfus sayımı sonuçlarına göre ise nüfusu 2.533 kişidir.

Planlamaya konu olan alan; Türkiye'nin Doğu Karadeniz bölgesinde, Gümüşhane İli, Kelkit İlçesi, Büyükcami Mahallesinde UTM-3 ITRF-96 projeksiyon sisteminde yatayda (Y) :536 882-536 915 koordinatları ile dikeyde(X): 4 452 486- 4 452 541 koordinatları arasında kalmaktadır.

Söz konusu planlama alanı Ünlüpinar beldesi; Büyükcami Mahallesi 1/5000 ölçekli halihazır haritalardan H42-B-04-C paftasında, 1/1000 ölçekli halihazır haritalardan H42-C-04-C-4-B ve H42-C-04-C-4-C paftalarında yer almakta olup yaklaşık 4.500 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Planlama alanına konu 1710 m rakımda bulunan Ünlüpinar yerleşkesi, Doğu Karadeniz bölgesinde konumlanmış, Gümüşhane ili Kelkit ilçesine bağlı, 1975 yılında belediye olmuş bir yerleşmedir. Coğrafi konum olarak 40.0 enlem, 39.5 boylam üzerinde bulunmakta ve yaklaşık toplam 41,6 km² yüzölçümüne sahiptir.

Belde Büyükcami ve Fatih Mahalleleri olmak üzere iki yerleşimin birleşmesinden oluşmuştur. Yerleşmenin kuzey-doğusu Fatih Mahallesi olup güney-batısında ise Büyükcami Mahallesi bulunmaktadır. Yerleşme Kelkit-Gümüşhane yolunun doğu tarafında gelişmiştir. Denizden yükseklik 1600 – 1684 metre dolayındadır.

Ünlüpinar beldesi Kelkit- Gümüşhane karayolu boyunca kuzey-güney yönünde gelişmiş olmasından dolayı ulaşım açısından da önemli bir konumdadır.



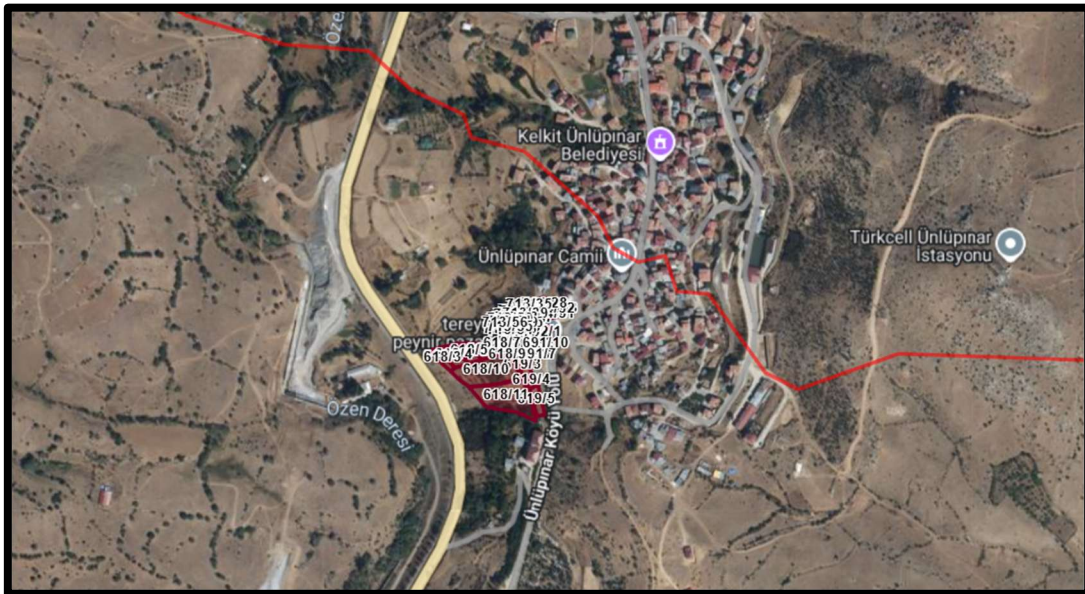
Şekil 1. Planlama Alanının Ülkesindeki Yeri



Şekil 2. Planlama Alanının Bölgesindeki Yeri



Şekil 4. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kent İçindeki Konumu (Yakın)



Şekil 3. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kent İçindeki Konumu (Uzak)

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

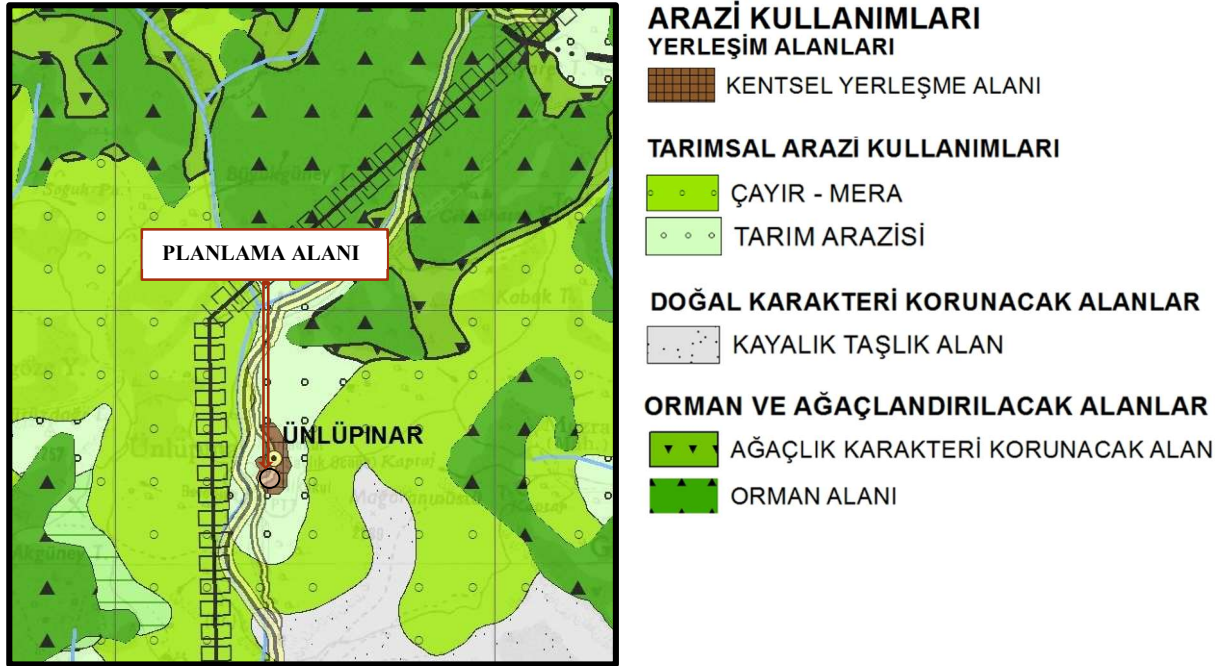
2.1. ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Kelkit ilçesi Ünlüpınar Beldesi Büyükcami Mahallesi;

- 618 Ada 10 Parselin 572,308 m² 'lik kısmının imara dahil edilmesini;
- 691 ada 1, 2, 3 parselleri, 692 ada 1 parseli ile 713 ada 35, 36, 37, 47, 48, 619 ada 1, 2 parselleri arasında kalan 10 m genişliğinde ki imar yolunun düzenlenmesini;
- 619 ada 1, 2 parselleri ile 713 ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ve 59 parsellerinin bulunduğu mevcut imar adasında ki düzenlemeyi;
- 618 ada 7,8,9 ve 11 parsellerinin bulunduğu alanda imar yolu ve imar adasında yapılacak olan düzenlemeyi;
- İmar planı değişikliği ile gelen nüfusa yönelik yeşil alan düzenlemeleri planlamaya konu olan bölgeleri kapsamaktadır.

İlçenin 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine (TÜİK) göre nüfusu 38.520 kişidir. Ünlüpınar beldesinin TÜİK 2025 verilerine göre nüfusu 2.533'tür.

İnceleme alanı ile ilgili Gümüşhane iline ait Çevre Düzeni Planı vardır. 11.11.2008 tarihli ve 27051 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmelik, 4856 Sayılı Kanun 2(h) ve 10(c) maddeleri 2872/5491 Sayılı Kanun'un 9(b) maddesi uyarınca 24.06.2011 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanmıştır. "Ordu-Trabzon-Rize-Giresun-Gümüşhane-Artvin Planlama Bölgesi" 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. Maddesi uyarınca 17.08.2016 tarihinde onaylanmıştır. Bu planda inceleme alanı "Kentsel Yerleşim Alanı" olarak görünmektedir.



Şekil 5. İnceleme Alanının Çevre Düzeni Planı (1/1000.000)

Planlama alanına ait mevcut durumda ise 2017 yılında yapılan 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar planı bulunmakta olup, yapılacak olan İlave Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları, Kelkit ilçesi Ünlüpınar Beldesi Büyükcami Mahallesi

618 Ada 10 Parselinin 572,308 m² 'lik kısmını;

691 ada 1, 2, 3 parselleri 692 ada 1 parseli ile 713 ada 35, 36, 37, 47, 48, 619 ada 1, 2 parselleri arasında kalan 10 m genişliğindeki imar yolunun düzenlenmesini;

619 ada 1, 2 parselleri ile 713 ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ve 59 parsellerinin bulunduğu mevcut imar adasında ki düzenlemeyi;

618 ada 7,8,9, ve 11 numaralı parsellerin bulunduğu alanda imar yolu ve imar adasında yapılacak olan düzenlemeyi;

İmar planı değişikliği ile gelen nüfusa yönelik yeşil alan düzenlemelerini kapsamaktadır.

2.2. ÇALIŞMANIN AMACI

Ünlüpınar yerleşmesinin İmar mevzuatı kapsamında, üst ölçek planlara uygun olarak, kentsel alanlar ile tüm ekosistemi sağlıklı, güvenli, güçlü ve sürdürülebilir kılmak, sürdürülebilirlik kapsamında doğal, tarihi, kültürel, mekânsal, sosyal ve ekonomik değerleri korumak kullanmak ve geliştirmek, bu amaçla ulaşım, arazi kullanım ve yapılaşma kararlarını beldenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenlemek ve uygulanmasına ilişkin esasları belirlemektedir.

Gümüşhane İli, Kelkit İlçesi, Ünlüpınar/Büyükcami Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli H42-C-04-C-4-C nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 572.308 m²'lik alanın yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yeniden yapılması ve imar planına dahil edilmesi amaçlanmıştır.

İnceleme alanında İlave İmar planı değişikliği yapılacak olan bölgenin onaylı mevcut imar planında; 618 Ada 10 Parselinin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ve "Yapı Yasaklı Alan" kullanımında kaldığı görülmektedir. Ünlüpınar Beldesi Büyükcami Mahallesi sınırlarında yer alan 618 Ada 10 Parselinin 572.308 m²'lik alanın yerleşime uygunluk değerlendirilmesi ve alınan kurum görüşleri neticesinde planlamaya konu alanda yapılaşma koşulu olarak TAKS=0,40, KAKS=0,80 Ayrık Nizam 2 Kat olup Ön Bahçe Çekme Mesafesi 5, Yan Bahçe Çekme Mesafesi 3 m olarak belirlenmiş olup 5 metrelik yola cephe olarak "Gelime Konut Alanı" planlanacaktır.

İnceleme alanı İller Bankası 17. Bölge Müdürlüğü firma tarafından hazırlanan 20/06/2005 tarihinde, İLLER BANKASI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İmar Planlama Dairesi Başkanlığı'ce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik raporunda Yapı Yasaklı Alan olarak değerlendirilmiştir.

Söz konusu planlamaya dahil olan 691 ada 1, 2, 3 parselleri 692 ada 1 parseli ile 713 ada 35, 36, 37, 47, 48, 619 ada 1, 2 parselleri arasında kalan 10 m genişliğindeki imar yolunun düzenlenerek arazi kullanım değerinin yükseltilmesi;

619 ada 1, 2 parselleri ile 713 ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ve 59 parsellerinin bulunduğu mevcut konut adasının (mevcut imar adasının) vatandaşın ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenmesi;

618 ada 7,8 ve 9 parsellerinin bulunduğu bir kısmı mevcut konut adası bir kısmı imar yolu bir kısmı ise tarımsal niteliği korunacak alanda kalan planlama alanı vatandaşın parsel kullanım alanı genişletilerek mevcut imar yolu ve mevcut imar adasında yapılacak olan düzenleme ile öneri 5 metre genişliğinde ki imar yolunun 618 Ada 11 parselinin doğu hattı boyunca devam edilmesine yönelik kararları alınmıştır.

Aşamalar halinde yapılan planlama çalışmasında ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli bilgi, belge ve dokümanlar toplanarak ve yerinde yapılan mevcut durumu arazi, topoğrafyaya dikkate alınarak gerek yerinde yapılan araştırmalar gerekse kurumlardan alınan görüş, bilgi ve dokümanlar eşliğinde planlama çalışması hazırlanmış ve bütün bunlar çerçevesinde planlamaya dönük kararlar alınmıştır.

Bu bağlamda 1/1000 ölçekli uygulama ve ilave imar planı değişikliği hazırlanırken planlama çalışmasındaki temel ilkeleri aşağıdaki biçimde sıralayabiliriz;

- ✓ Üst ölçekli plan kararlarına uyarak uygulama imar planı çalışmasının yapılması
- ✓ Mevcutta bulunan uygulama imar planı ve açıklama raporunun bir bütün halinde incelenmesi
- ✓ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uyulması
- ✓ Güncel kurum görüşlerinin yapılacak olan uygulama imar planına aktarılması (AFAD, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, DSİ)
- ✓ Konut Alanı ile gelecek nüfusun belirlenmesi ve irdelenmesi
- ✓ Ünlüpınar Belediyesi istek ve talepleri
- ✓ Mevcut ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi ve sürekliliğin sağlanması
- ✓ Yeşil alan ihtiyacının sağlanması

Belirlenen bu temel ilkeler kapsamında planlama çalışması oluşturulmuştur. Kanunun tanımladığı bu kapsam içinde, mevzuatın gerektirdiği ilke ve esaslara uyulması yasal bir zorunluluk olmakla birlikte, planlama çalışması bu gereklilikleri, bir ilkesel bütünlük ve ufuk genişliği içerisinde uygulamayı yönlendirecek stratejik yaklaşımlar bağlamında ele almayı seçmiştir. Yürürlükteki mevzuat ve yeni üretilecek yasal düzenlemeler ile bu planda ortaya konulan ilke ve stratejiler bir bütün olup, bu plan ve buna bağlı olarak üretilecek tüm alt ölçekli planlarda söz konusu ilke ve stratejilere uyulması gerekmektedir.

Yapılan değerlendirmeler ışığında ilave alanlar için hazırlanan Jeolojik-jeoteknik etüt raporları doğrultusunda Ünlüpınar Beldesi Büyükcami Mahallesiinde yer alan 618 Ada 10 Parselinin 572. 308 m²'lik alanında doğan ihtiyaçlar doğrultusunda telebe cevap verecek şekilde ilave imar planı değişikliği ile "Gelişme Konut Alanı" tasarlanacak ve gelen nüfusun "Yeşil Alan" ihtiyacını karşılamak adına "Park ve Ağaçlandırılacak Alan" kullanımları ayrılacaktır.

Alınan plan kararları doğrultusunda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revize edilecektir.

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

BAKANLIKLAR	GÖRÜŞLER
<p style="text-align: center;">T.C. GÜMÜŞHANE VALİLİĞİ İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü</p>	<p>Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde ilgi yazıda belirtilen ilimiz Kelkit ilçesi Ünlüpınar beldesi Büyükcami Mahallesinde yer alan 618 ada 10 ve 11 parsel numaralı taşınmazların 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında Başkanlığımız adına kamulaştırılan ve tahsis edilen, herhangi bir planlama ve amaca ayrılan yerlerden olmadığı anlaşılmış olup, söz konusu parsellerle ilgili herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. Belirtilen alanlar içerisinde İmar Plan Tadilatı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir.</p>
<p style="text-align: center;">T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 22. Bölge Müdürlüğü</p>	<p>Konu incelenerek aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Yamaç ve yağmur sularının Belediye alt yapı şebekesi içerisinde çözümlenmesi ve menfez geçişlerinde mansap şartlarının sağlanması gerekmektedir. 2- "167 sayılı Yeratisuyu Hakkında Kanun", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve benzeri yönetmelikler kapsamında, yeraltı ve yerüstü su kaynaklarına zarar verilmeyecek şekilde hareket edilmesi gerekmektedir. 3- Dere yataklarını kirletecek her türlü sıvı ve katı atığın hiç bir şekilde ortama dökülmemesi gerekmektedir. 4- Sıvı atıkların toplanarak kanalizasyon sistemine aktarılması, kanalizasyon sistemi yoksa foseptik çukurlarının sızdırmazlığı sağlanarak atıkların ortamdaki emniyetli bir şekilde boşaltılarak uzaklaştırılması gerekmektedir. 5- Kuru dere yataklarının kapatılmasına, akışa engel yapılar yapılmasına, dere yatağının dolgu ile kapatılmasına kesinlikle müsaade edilmemelidir. <p>Yukarıda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla Gümüşhane İli, Kelkit ilçesi, Ünlüpınar beldesi, Büyükcami Mahallesinde bulunan, 618 ada, 10 ve 11 numaralı parsellerin ekteki JPG dosyasında gönderilen sarı ile çevrili kısımlarında "İmar Planı Tadilatı" yapılmasında Bölge Müdürlüğümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.</p>

T.C.

GÜMÜŞHANE VALİLİĞİ

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İlgi yazı ile İlimiz, Kelkit İlçesi, Ünlüpınar Beldesi, Büyükcami Mahallesi sınırları içerisinde bulunan imar planında tarımsal nitelikli alan içerisinde olduğu belirtilen, 618 ada 10 parsel numaralı 2.928,99 m² yüzölçümlü taşınmazın talep edilen 602,98 m² lik kısmı ile 618 ada 11 parsel numaralı 3.011,56 m² yüzölçümlü taşınmazın 86,26 m² lik kısmı ve tescil harici 228,04 m² alanın "Konut Amaçlı Planlama" yapılması planlandığı belirtilerek, Kurum görüşümüz istenmiştir.

Yapılan incelemede 618 ada 10 parsel numaralı 2.928,99 m² yüzölçümlü taşınmazın talep edilen 602,98 m² lik kısmı ile 618 ada 11 parsel numaralı 3.011,56 m² yüzölçümlü taşınmazın 86,26 m² lik kısmı ve imar planında tarımsal nitelikli alan içerisinde bulunmakta olduğu belirtilen tescil harici 228,04 m² yüzölçümlü alanın, Tarım Arazilerinin Korunması, Uygulanması ve Planlanmasına Dair Genelge'nin 6. maddesi 2. bendine göre ".. üzerinde 5 cm den daha az nebatî toprak bulunan araziler veya yıllık yağış ortalaması 574 mm/yıldan fazla olan bölgelerde % 30 dan fazla eğime sahip araziler, yıllık yağış ortalaması 574 mm/yıldan az olan bölgelerde % 20 den fazla eğime sahip olan alanlar (dikili alanlar hariç) tarım dışı alan olarak tanımlanır." hükmüne göre taşınmazın eğim derecesinin % 20 den fazla olması nedeniyle tarım dışı alan olarak belirlenmiştir.

Bu itibarla; İlimiz, Kelkit İlçesi, Ünlüpınar Beldesi, Büyükcami Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 618 ada 10 parsel numaralı 2.928,99 m² yüzölçümlü taşınmazın talep edilen 602,98 m² lik kısmı ile 618 ada 11 parsel numaralı 3.011,56 m² yüzölçümlü taşınmazın 86,26 m² lik kısmı ve tescil harici 228,04 m² alan tarım dışı alan kapsamına girmektedir. Bu nedenle Toprak Koruma Projesine uyulması kaydıyla 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu açısından yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

4. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Gümüşhane'nin iklimi, kara iklimi ile Doğu Karadeniz iklimi arasında bir geçiş özelliği gösterir. Kuzeydeki dağlar soğuk ve nemli kuzey rüzgârlarını engeller. Yağışlar kışın ve ilkbaharda daha çoktur. 1961 – 2024 yıllarını kapsayacak şekilde yıllık toplam yağış ortalaması 462,5 mm'dir. Gümüşhane, her yönüyle olduğu gibi iklim özellikleri bakımından da Doğu Anadolu ile Doğu Karadeniz bölümü arasında bir geçiş teşkil etmektedir. İl genelinde hem karasal, hem de Karadeniz ikliminin genel özellikleri görülmesine rağmen birbirine yakın kesimlerde bile iklimde büyük farklılaşmalara rastlanır. Bu da jeomorfolojik özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Genel olarak Gümüşhane'de iklim yazları oldukça kurak, kış ve bahar ayları ise yağışlı geçen bir karaktere sahiptir. Deniz seviyesinden yükseldikçe ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne sınır teşkil eden yörelere ve Bayburt il sınırına yaklaştıkça karasal iklimin kendisini bariz şekilde hissettirdiği gözlenirken, aynı durum ilin iç kesimlerinde de görülmektedir. Merkez ilçeden batı ve kuzeybatıya doğru gidildikçe Harşit Vadisi boyunca iklim elemanlarında bir geçiş özelliği gözlenir. Gümüşhane topraklarının %32,99'u çayır ve meralarla, %17,29'u ekili dikili alanlarla ve %25,04'ü orman ve fundalıklarla kaplıdır.

Deniz etkisinden uzak kalındığından karaların çabuk ısınması nedeniyle temmuz ve ağustos ayları sıcak ve kurak aylardır. En yüksek sıcaklık ortalamasına ağustos ayında ulaşılır ki son 1961 – 2024 yıllarını kapsayacak şekilde meteorolojik veriler incelendiğinde Ağustos aylarındaki ortalama sıcaklık 20,3°C'dir. Yine aynı veriler ışığı altında en soğuk ay -1,7°C ile ocak ayıdır. Kış ve ilkbahar yağışlı mevsimlerdir. Ancak kışları yağış genellikle kar şeklindedir. Kar yağışları kasım ayı ortalarında başlar, mart ayı ortasına kadar devam eder. Fakat karın yerde kalma süresi fazla değildir. 1961 – 2024 yıllarını



kapsayacak şekilde yıllık toplam yağış ortalaması 462,5 mm olup en düşük sıcaklık 22.02.1985 tarihinde -25,7°C, en yüksek sıcaklık ise 02.08.2017 tarihinde 41,1°C olarak ölçülmüştür.

Belediye ve çevresinde karasal iklim özellikleri görülür. Bölgeye en yakın Meteoroloji istasyonu Gümüşhane'de olması nedeni ile Gümüşhane'nin iklim parametreleri dikkate alınmıştır. 'Ünlüpınar' da hâkim rüzgâr yönü kuzey-batıdır.

Gümüşhane'nin içinden geçen Harşit ile Kelkit vadisini boydan boya kat eden Kelkit Çayı ilin başlıca akarsularıdır. Arazinin %60'ını dağlar, %29'unu platolar, %11'ini ovalar teşkil etmektedir.

Gümüşhane ve çevresi Doğu Anadolu ile Karadeniz Bölgesi arasında geçiş özelliğine sahip olması bitki örtüsüne de yansımıştır. Akarsu kenarlarında söğüt ve çeşitli kavak toplulukları yer almaktadır. Vadi tabanlarından ve düzlük alanlardan dağlık kesimlere doğru, kültür arazisi dışında kalan yamaçlarda genel olarak step hakimdir. Yöredeki step, yaşama devresi çok kısa olan genelde parlak renkli çiçekli otsu formasyonlardan oluşur. Bu formasyon içerisinde geven (Astragalus) ve sığır kuyruğu (verbascum) öbeklerine rastlanır. Çimen dağlarında yükseltinin 1500 m'yi aştığı kesimlerde kızılçam (PinusBrutia), Ardıç (Juniperus Communis) ve meşe (Qercus) türlerinin hakim olduğu orman kümeleri bulunur. 2000 m' den sonra Gökmar (Abies Nordmanniana) hakimdir. Gökmar Gümüşhane dağlarının güneye bakan yamaçlarında 1800 m ye kadar iner. Gökmarın arasında Karaçam (PinusNigro) ve Sarıçam (PinusSlyvestris) türleri de yer yer yoğunluk kazanır. 1800 m' den daha aşağı kesimlerde Sarıçam ve Karaağaç (Ulmus) ormanın belirgin türleridir. Harşit vadisi tabanına doğru çeşitli meyve ağaçları (vişne, elma, armut, erik, kiraz, ceviz v.s.) vardır. Zigana Dağlarının güney yamaçlarında orman örtüsü nispeten gürleşir. Bu alanlarda 1500 m' lere kadar Kayın, Gürgen, Karaağaç, Kızılağaç, Akçaağaç, Meşe, Kavak türlerinden oluşan karışık orman görülmektedir. 1900 m' den 2300 m' ye kadar Ladin ve Sarıçam ormanları hakimdir. 2300 m'den sonra orman bodurlaşmaya ve yerini yüksek dağ çayırların bırakmaktadır.

Gümüşhane'nin 657.500 hektarlık toplam arazisinin ancak 113.685 hektar (%17,29) kadarı tarıma elverişlidir. Gümüşhane'de; hububat, bakliyat, yem bitkileri, ıtri bitkiler, pestil-köme, dut pekmezi gibi alanlarında organik tarım yapmaya elverişlidir. Gümüşhane merkezine yakın yerlerde meyve bahçeleri bulunmakla birlikte Gümüşhane elması, kömesi ve pestiliyle meşhurdur. Ülkemizin büyük besi yetiştiriciliği tesislerinden biri de Kelkit ilçesinde bulunmaktadır.

5. PLANLAMA ALANININ JEOLJİSİ

Söz konusu planlama alanının imar planına esas olacak Jeolojik Etüt Raporu alanın jeolojik özelliklerini gösteren jeolojik etüt raporu, Belediyesinin isteği üzerine İZ SONDAJCILIK VE MÜHENDİSLİK tarafından hazırlanmış, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1.fikrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmış olup aşağıdaki veriler ve sonuçlar elde edilmiştir.

5.1. Ünlüpınar (Gümüşhane) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda;

5.1.1 Mevcut Plana Esas Yerbilimsel Etütler, Sakıncalı Alanlar – Afete Maruz Bölgeler

İnceleme alanında İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan "Ünlüpınar (Gümüşhane) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda " yerleşime uygunluk değerlendirmesi bölümünde inceleme alanı 'Uygun Olmayan Alanlar' (UOA) olarak değerlendirilmiştir.

“İnceleme alanında yol yapım çalışmaları sırasında yamaç eteklerinde yapılan derin kazılar sonucunda oluşan yüksek şevler ve dolgu sahaları ile topoğrafik eğimin çok fazla olduğundan yerleşime uygun olmayan alan olarak nitelendirilmiştir.”

Ayrıca, Gümüşhane İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.03.2026 tarih ve 1688308 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afet Maruz Bölge bulunmamaktadır.

5.1.2. Taşkın Sahaları, Sit Alanları, Koruma Bölgeleri

İnceleme alanı içerisinde taşkın sahası, sit alanı ve koruma bölgesi bulunmamaktadır. Planlama aşamasında güncel kurum görüşleri alınmalı ve bu görüşler doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

5.1.2. Değişik Amaçlı Etütler ve Verileri

İnceleme alanında daha önce, Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından Ocak-2007 tarihinde Trabzon İlinin Çevre Jeolojisi ve Doğal Kaynakları adı altında 1/100.000 ölçekli harita alımı ve genel prospeksiyon çalışmaları yapılmıştır.

5.2. 17.04.2026 tarihli çalışmada;

5.2.1. HİDROJEOLJİK ÖZELLİKLER

5.2.1.1. Yer Altı Suyu Durumu

İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır.

Elektrikli Tomografi ölçümüne göre, yaklaşık 4 metre seviyelerde su birikmeleri ve sahanın üst kotundan inceleme sahasına su girişleri gözlenmiş sahanın yüksek eğimi ile birlikte mevsimsel yeraltı su seviyesi değişimleri ile alan yüzeysel akma, heyelan v.b. risklere karşı duyarlı olduğu değerlendirilmekle birlikte bu risklere karşı takip edilmelidir.

5.2.1.2. Yüzey Suları

İnceleme alanı içerisinden geçen akar ve kuru dere yatağı bulunmamaktadır.

5.2.1.3. İçme Kullanma Suyu

İnceleme alanında içme suyu, şebeke suyundan sağlanmaktadır.

5.2.2. DOĞAL AFET TEHLİKELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

5.2.2.1. Deprem Durumu

Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ‘Türkiye Deprem Tehlike Haritası’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmelik” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Çalışma alanı merkez olmak üzere 100 km’lik yarıçap içinde, çalışma alanımızı kapsayan bölgede sismik tehlikenin araştırılması için, bölgede 1900-2026 yılları arasında meydana gelmiş magnitüdü 4.0 ve daha büyük deprem verileri kullanılmıştır. Buviriler; koeri.boun.Edu.tr’nin kayıtlarıdır. Aletsel dönem içerisinde $4.0 \leq M_s < 4,5$ magnitüdü aralığındaki depremlerin 62 adet olduğu, $4,5 \leq M_s < 5.0$ magnitüdü aralığındaki depremlerin 32 adet olduğu, $5.0 \leq M_s < 5,5$ magnitüdü aralığındaki depremlerin

17 adet olduğu, 5,5Ms 6.0 Magnitüd aralığındaki depremlerin 7 adet olduğu, 6,0<Ms<6.5 Magnitüd aralığındaki depremlerin 2 adet olduğu, 6,5≤Ms<7.0 Magnitüd aralığındaki depremlerin 1 adet olduğu 7,5≤Ms<8.0 magnitüdü aralığındaki depremlerin 1 adet olduğu görülmektedir. Ülkemizdeki yapı stoğu itibariyle yıkıcı deprem eşliğinin M-6,0 olduğu kabulüyle, çalışma alanı ve çevresinde orta büyüklükte deprem sayısının fazla olduğu görülmektedir. Bu histogram incelendiğinde bu bölgede yapılacak olan yapıların “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uygun olarak yapılmalıdır.

5.2.2.2. Heyelan

MTA Heyelan Envanteri Haritasında inceleme alanında heyelan kütle hareketi bulunmamaktadır.

İnceleme alanında şev stabilite analizi yapılmıştır. Şev stabilite analizleri statik ve depremlili durumda yapılmış olup güvenlik katsayıları depremsiz durumda 1,451; depremlili durumda ise 1,896 olarak belirlenmiş olup depremlili durumda şev stabilite problemi olmayacağı anlaşılmıştır. Ancak kontrolsüz kazılar sonucu stabilite sorunları gelişebilir bu durum parsel bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir.

5.2.2.3. Sıvılaşma Analizi ve Değerlendirme

İnceleme alanında Alüvyon birimler bulunmadığından genel litolojiye bağlı olarak sıvılaşma beklenmemektedir.

5.2.2.4. Kaya Düşmesi

İnceleme alanında kaya düşmesi riski yoktur.

5.2.2.5. Su Baskını

İnceleme alanı ve yakın çevresinde kuru veya akar halde dere yatağı bulunmamasından dolayı su baskını riski mevcut değildir.

5.2.2.6. Çığ

İnceleme alanı sınırlarında çığ tehlikesi bulunmamaktadır.

5.2.2.7. Diğer Doğal Afet Tehlikeleri (Çökme- Tasman, Karstlaşma, Tıbbi Jeoloji vb.) Mühendislik Problemlerinin Değerlendirilmesi

İnceleme alanında; çökme, karstlaşma, tsunami, tıbbi jeoloji v.b. gibi doğal afet tehlikeleri beklenmemektedir.

5.2.3. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

Etüt alanı ve çevresinde bölgenin 1/100.000 ölçekli genel jeoloji haritasında (Jlh) simgesi ile gösterilen Üst Jura - Alt Kretase yaşlı yaşlı Hamurkesen Formasyonuna ait litoloji yayılım göstermektedir. Formasyon çakıllı kumtaşı biriminden oluşur. İnceleme alanını oluşturan zeminin jeolojik-jeoteknik özelliklerinin belirlenmesi amacıyla uygun görülen lokasyonlarda 3 adet toplam 43.50 m derinliğinde temel araştırma zemin sondajı (SK-1; 14,50 m, SK-2; 16,00 m, SK-3; 13,00 m), sondaj kuyularınının 43,5 m'si ayrılmış kaya biriminde yapılmıştır. 3 Adet araştırma çukuru toplam derinliği 9 m (AÇ-1;3,00, AÇ-2; 3,00, AÇ-3; 3,00), 3 adet sismik kırılma-masw çalışması, 3 adet mikrotremor çalışması ve 3 adet ERT çalışması yapılmıştır.

İnceleme alanında topoğrafya ekli eğim haritasında sınırları belirtildiği üzere %30-40 (eğimli yamaç arazi) ve %50-60 (dik yamaç arazi) arasında değişen eğimli alanlardan oluşmaktadır. İnceleme

alanındaki yamaç eğimi genel hatları ile KD-GB yönelimlidir. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır. Elektrikli Tomografi ölçümüne göre, yaklaşık 4 metre seviyelerde su birikmeleri ve sahanın üst kotundan inceleme sahasına su girişleri gözlenmiş sahanın yüksek eğimi ile birlikte mevsimsel yeraltı su seviyesi değişimleri ile alan yüzeysel akma, heyelan v.b. risklere karşı duyarlı olduğu değerlendirilmekte birlikte bu risklere karşı takip edilmelidir.

İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi güncel DSİ görüşü alınmalı ve mutlaka güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Önemli Alan 2.3(ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan Ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Jura yaşlı Hamurkesen formasyona ait yeşil sarı gri renkli çakıllı kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %30-40,50-60 arasında değişmektedir.

Hamurkesen Formasyonuna ait çakıllı kumtaşı zemin birimlerde şişme beklenmemektedir.

Hamurkesen formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok kötü-kötü-orta-iyi-çok iyi kayaç, nokta yüklemeye göre orta-düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre yüksek-orta düşük kayaç grubundadır.

İnceleme alanının eğiminin % 10'dan fazla olması, kaya birimlerin kırıklı, çatlaklı ve parçalı olması nedeniyle yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. Bu nedenlerle inceleme alanında kompleks kütle hareketleri sorunları gözlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi vb kompleks kütle hareketleri sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler hesaba alınarak tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Hamurkesen formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
Yapı temelleri eğimi çok yüksek olmasından dolayı kazı sonrası muhtemel stabilite problemlerine üst taraflardaki ayrılmış zonlar geçilerek alt taraftaki sağlam kısımlarına oturtulmalıdır.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- Sahada oluşabilecek her türlü stabilite problemlerine karşı zemin ve temel etüdü aşamasında detaylı stabilite ve kinematik analiz yapılarak gerekli önlemler belirlendikten sonra planlama uygulamasına geçilmelidir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada **“Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği”** hükümlerine uyulmalıdır.

5.2.4. SONUÇ VE ÖNERİLER

- 1) Bu raporun amacı; Gümüşhane İli, Kelkit İlçesi, Ünlüpinar/Büyükcami Mah., 1 adet 1/1000 ölçekli H42-C-04-C-4-C nolu hâlihazır paftada sınırları belirtilen yaklaşık 572.29 m²'lık yüz ölçüme sahip alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt çalışması olup inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması ve imar planı çalışmasına girdi oluşturacak parametrelerin üretilmesi amaçlanmıştır.
- 2) İnceleme alanında İller Bankası Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Ünlüpinar (Gümüşhane) Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporunda ” yerleşime uygunluk değerlendirmesi bölümünde inceleme alanı ‘**Uygun Olmayan Alanlar**’ (UOA) olarak değerlendirilmiştir.
“İnceleme alanında yol yapım çalışmaları sırasında yamaç eteklerinde yapılan derin kazılar sonucunda oluşan yüksek şevler ve dolgu sahaları ile topoğrafik eğimin çok fazla olduğundan yerleşime uygun olmayan alan olarak nitelendirilmiştir.”
- 3) Gümüşhane İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 09.03.2026 tarih ve 1688308 sayılı yazısına istinaden inceleme alanında Afet Maruz Bölge bulunmamaktadır.

- 4) İnceleme alanında topoğrafya ekli eğim haritasında sınırları belirtildiği üzere %30-40 (eğimli yamaç arazi) ve %50-60 (dik yamaç arazi) arasında değişen eğimli alanlardan oluşmaktadır. İnceleme alanındaki yamaç eğimi genel hatları ile KD-GB yönelimlidir.
- 5) İnceleme alanında yapılan tüm çalışmalar neticesinde alanın jeolojisini oluşturan birimlerin zemin ve kaya seviyeleri ile bu seviyelerin jeoteknik özellikleri belirlenmiştir. Elde edilen bu verilere göre inceleme alanının jeolojisini oluşturan Hamurkesen Formasyonu çakıllı kumtaşı kaya birim olarak tanımlanmıştır. Hamurkesen Formasyonu Rezidüeli ince-iri taneli zeminler olup zemin grubu NP olarak belirlenmiştir.. Hamurkesen formasyona ait kaya birimleri RQD değerleri göre kaya birimler “ çok kötü-kötü-orta-iyi-çok iyi kayaç”, tek eksenli basınç değerine göre “yüksek-orta-düşük”, nokta yükleme indeksi (Is) değeri ise değerine göre “yüksek-orta-düşük” kaya birimler olarak belirlenmiştir.
- 6) Araziye yapılan Jeofizik çalışmalar neticesinde Berdiga formasyonunda VS30 hızı 434-470 m/sn olup zemin sınıfı ZC' dir. İnceleme alanında Zemin Hakim Titresim Periyodu 0.22-0.25 sn. olarak hesaplanmış olup ölçüt tanımı A olarak bulunmuştur. Zemin büyütmesi 0,93-1,46 olarak hesaplanmış olup tehlike düzeyi A (düşük) tehlike sınıfındadır. Deprem tehlike analizine göre inceleme alanı Yüksek Tehlikeli sınıfında kalmaktadır. Elektrikli Tomografi ölçümüne göre, yaklaşık 4 metre seviyelerde su birikmeleri ve sahanın üst kotundan inceleme sahasına su girişleri gözlenmiş sahanın yüksek eğimi ile birlikte mevsimsel yeraltı su seviyesi değişimleri ile alan yüzeysel akma, heyelan v.b. risklere karşı duyarlı olduğu değerlendirilmekle birlikte bu risklere karşı takip edilmelidir.
- 7) İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında Hamurkesen Formasyonuna ait çakıllı kumtaşı birimi gözlenmiş olup inceleme alanında şişme ve oturma beklenmemektedir.
- 8) İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında akifer niteliği taşıyan yer altı suyuna ve sızıntı suyuna rastlanılmamıştır. Ancak besleme yağış koşullarına göre yeraltı suyu ve sızıntı suyu oluşabileceği hususu dikkate alınmalıdır. Elektrikli Tomografi ölçümüne göre, yaklaşık 4 metre seviyelerde su birikmeleri ve sahanın üst kotundan inceleme sahasına su girişleri gözlenmiş sahanın yüksek eğimi ile birlikte mevsimsel yeraltı su seviyesi değişimleri ile alan yüzeysel akma, heyelan v.b. risklere karşı duyarlı olduğu değerlendirilmekle birlikte bu risklere karşı takip edilmelidir.
- 9) İnceleme alanı içerisinde geçen akar ve kuru dere yatağı bulunmamaktadır.
- 10) İnceleme alanı içerisinde aktif fay bulunmadığından paleosismoloji çalışması yapılmamıştır. Bu çalışmada AFAD tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi gazetede yayımlanan ‘**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**’ baz alınmış olup, yapıların projelendirilmesinde 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “**Türkiye Bina Deprem Yönetmelik**” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.
- 11) İnceleme alanında Alüvyon birimler bulunmadığından genel litolojiye bağlı olarak sıvılaşma beklenmemektedir.
- 12) İnceleme alanında şev stabilite analizi yapılmıştır. Şev stabilite analizleri statik ve depremlilikte yapılmış olup güvenlik katsayıları depremsiz durumda 1,451; depremlilikte ise 1,896 olarak belirlenmiş olup depremlilikte şev stabilite problemi olmayacağı anlaşılmıştır. Ancak kontrolsüz kazılar sonucu stabilite sorunları gelişebilir bu durum parsel bazlı zemin etütlerinde irdelenmelidir. İnceleme alanının jeolojisini Jura yaşlı Hamurkesen formasyonu oluşturmaktadır. İnceleme alanında topoğrafik eğim % 30-40,50-60 arasında değişmektedir. İnceleme alanında, yapılaşma öncesi tüm yamaç boyunca yamacın stabilitesi göz önünde tutularak özellikle temel altı ve çevre drenaj sistemi, eğim azaltmaya yönelik kademeli teraslama ve teraslama sonucu oluşacak yarmalar içinde istinat duvarı, kademeli istinat duvarı, kazık, mini kazık, ankraj, v.b. gerekli önlemlerin alınması, ilgili kurumlarca kontrollüğünün

yapılması gerekmektedir. Ayrıca, inceleme alanı sınırlarında eğim değerinin $>10\%$ olduğu eğimli kesimlerde yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. İnceleme alanında, yapılaşma öncesi tüm yamaç boyunca yamacın stabilitesi göz önünde tutularak özellikle temel altı ve çevre drenaj sistemi, kademeli teraslama ve teraslama sonucu oluşacak yarmalar içinde istinat duvarı, kademeli istinat duvarı, kazık, mini kazık, ankraj vb. gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.

13) İnceleme alanı sınırında kalan sürekli ve mevsimsel akış gösteren tüm derelerin yağışlı dönemlerde sellenme ile birlikte taşkın oluşturma riskine karşı planlama öncesi mutlaka ***güncel DSİ görüşü alınmalı ve güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.***

14) İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında karstik boşluklara rastlanmamıştır. İnceleme alanında erime özelliği taşıyan kayaç bulunmamaktadır.

15) Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik veriler, litolojik yapı, sondaj-jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri, jeoteknik parametreler ve depremsellik özellikleri ile elde edilen veriler ışığında inceleme alanlarının yerleşime uygunluk değerlendirmesi 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemler Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Jura yaşlı Hamurkesen formasyona ait yeşil sarı gri renkli çakıllı kumtaşı birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi $30-40,50-60$ arasında değişmektedir.

Hamurkesen Formasyonuna ait çakıllı kumtaşı zemin birimlerde şişme beklenmemektedir.

Hamurkesen formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok kötü-kötü-orta-iyi-çok iyi kayaç, nokta yüklemeye göre orta-düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre yüksek-orta-düşük kayaç grubundadır.

İnceleme alanının eğiminin $10'$ dan fazla olması, kaya birimlerin kırıklı, çatlaklı ve parçalı olması nedeniyle yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda stabilite sorunları gelişebilir. Bu nedenlerle inceleme alanında kompleks kütle hareketleri sorunları gözlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi vb kompleks kütle hareketleri sorunlarının mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA 2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yükler hesaba alınarak tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Hamurkesen formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebiyle inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Yapı temelleri eğimi çok yüksek olmasından dolayı kazı sonrası muhtemel stabilite

problemlerine üst taraflardaki ayrılmış zonlar geçilerek alt taraftaki sağlam kısımlarına oturtulmalıdır.

- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- Sahada oluşabilecek her türlü stabilite problemlerine karşı zemin ve temel etüdü aşamasında detaylı stabilite ve kinematik analiz yapılarak gerekli önlemler belirlendikten sonra planlama uygulamasına geçilmelidir.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Tüm alt yapı donanımlarının (elektrik, su, yol, doğalgaz, kanalizasyon vb.) depreme dirençli/dayanımlı şekilde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

6. İMAR PLANIN ELE ALINIŞ GEREKÇESİ

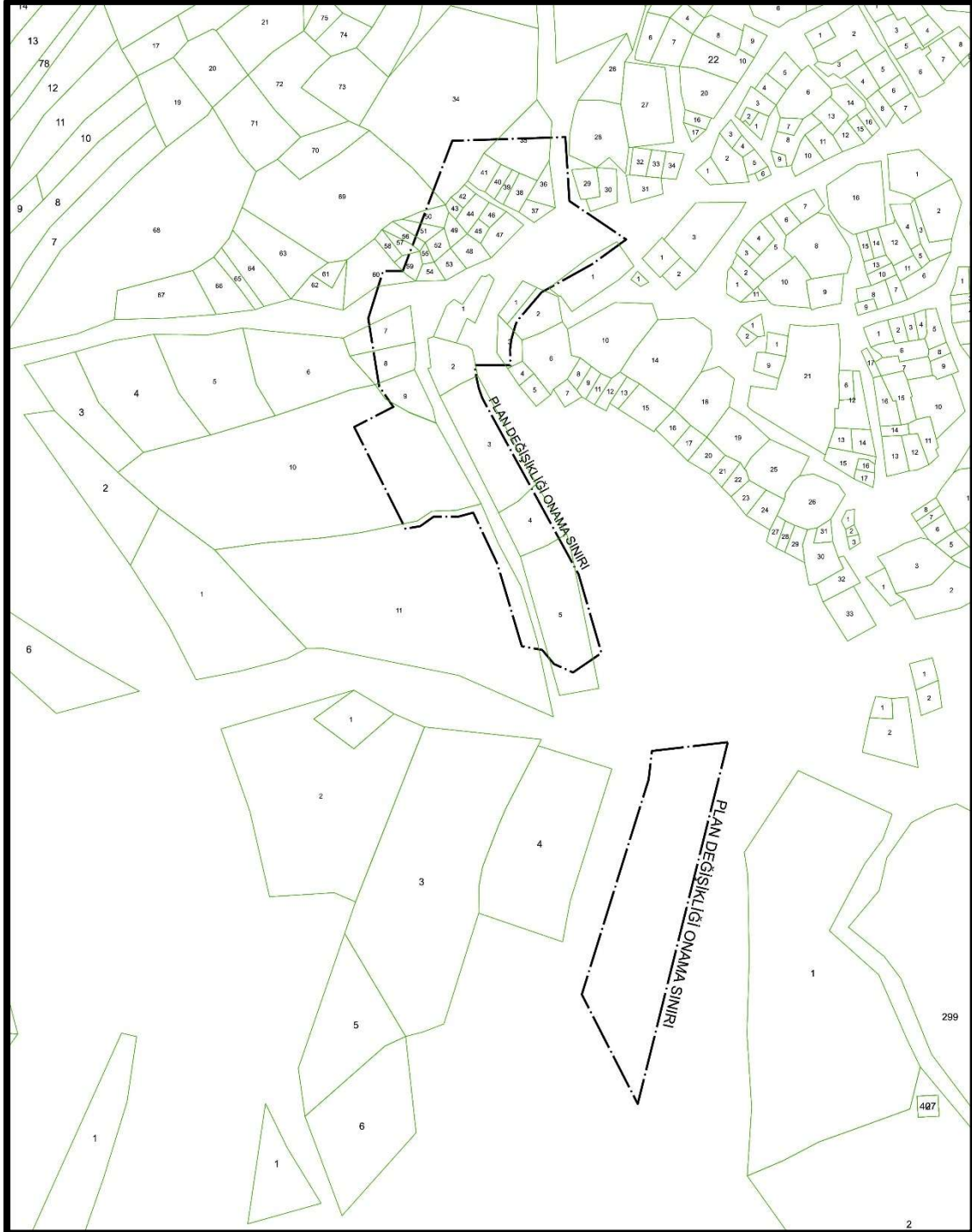
Ünlüpınar Belediyesi doğan talep, belde ihtiyaç ve hizmetlerine cevap verecek şekilde Ünlüpınar Belde Büyükcami Mahallesiinde yer alan;

- 618 Ada 10 Parselinin “Gelişme Konut Alanı” olarak imar planına dahil edilmesi ile gelecek nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan kullanımının “Park ve Ağaçlandırılacak Alan” kullanımı ile karşılanması;
- 691 ada 1, 2, 3 parselleri, 692 ada 1 parseli ile 713 ada 35, 36, 37, 47, 48, 619 ada 1, 2 parselleri arasında kalan 10 m genişliğinde ki imar yolunun doğru arazi kullanım ve yapılaşma açısından düzenlenmesi;
- 619 ada 1, 2 parselleri ile 713 ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 ve 59 parsellerinin bulunduğu mevcut imar adası, parsellerinin etkin ve güncel imar koşullarına uygun yapılaşmasını sağlamak amacıyla, çevredeki yapılaşma koşulları ve parsellerin büyüklüğü/ konumu dikkate alınarak, yoğunluk artışı olmadan yapılaşma koşulları korunarak, ulaşım bağlantıları ve yol genişlikleri dikkate alınarak mevcut imar adası ve mevcut imar yolunda yapılaşmaya uygun şekilde düzenlenmesi;
- 618 ada 7,8 ve 9 parsellerinin bulunduğu alanda mevcut imar yolu ve mevcut imar adasında yapılacak olan düzenleme ile etkin ve güncel imar koşullarına uygun parsel kullanım alanının genişletilmesi; amacı ile 1/1000 Ölçekli İlave ve Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında söz konusu rapor ve planlar hazırlanmıştır.

7. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan araştırma sonucunda, gerekli kurum görüşleri ve değerlendirmeleri ile fiziki veriler, belediye ve vatandaş istekleri dikkate alınarak, Planlama Kararları oluşturulmuştur.

8. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUMU



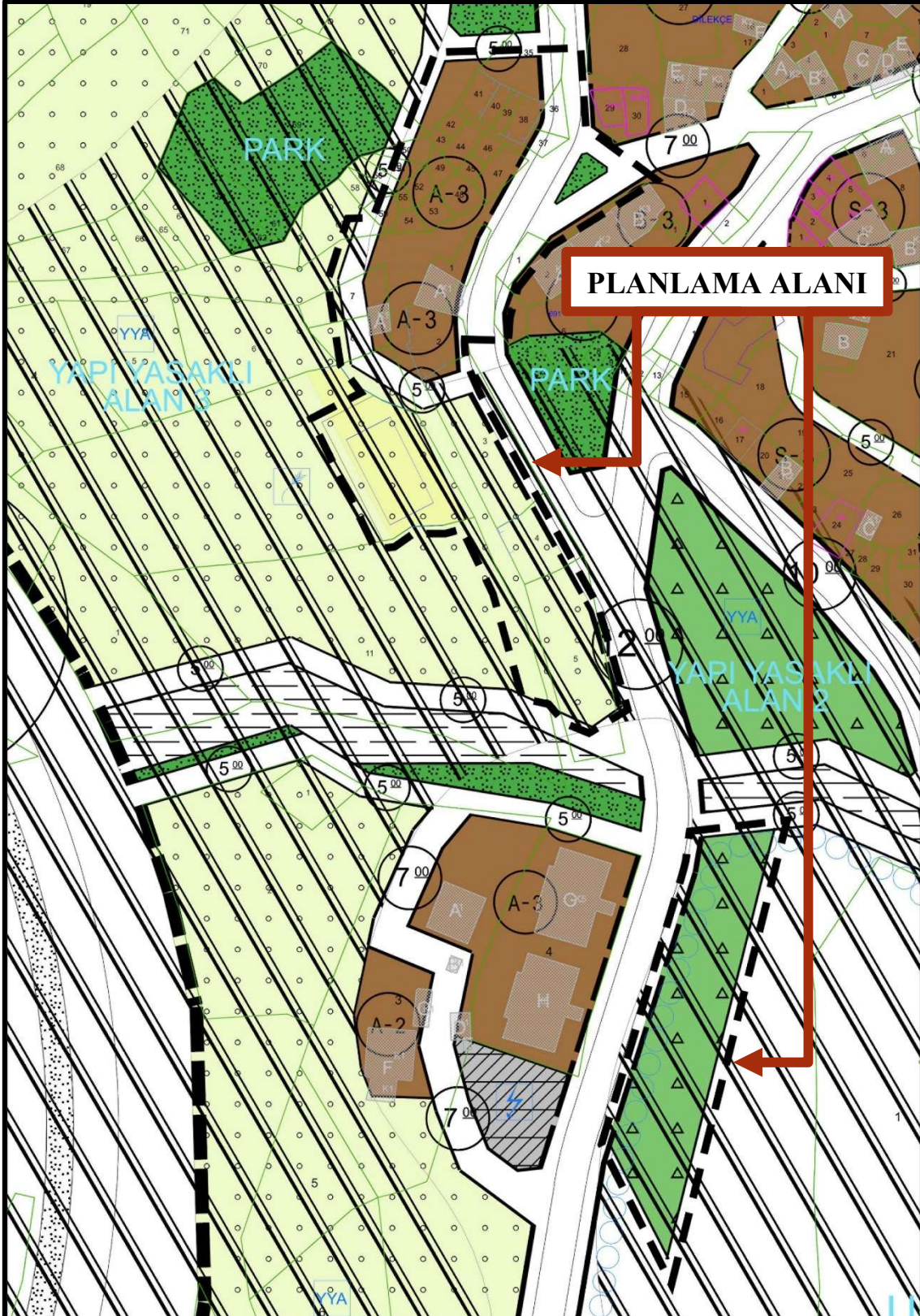
Şekil 6. 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin Kadastral Durumu

9. PLANLAMA ALANINA DAHİL TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

Mahalle	Ada	Parsel	Alan(m ²)	Cinsi
Büyükcami	618	7	156,57	Bostan
Büyükcami	618	8	134,13	Tarla
Büyükcami	618	9	127,27	Bostan
Büyükcami	618	10	572,308	Tarla
Büyükcami	618	11	3011,56	Tarla
Büyükcami	691	1	51,04	Harman Yeri
Büyükcami	691	2	137,16	Harman Yeri
Büyükcami	691	3	72,70	Arsa
Büyükcami	692	1	211,95	Harman ve Arsa
Büyükcami	713	35	245,19	Harman Yeri
Büyükcami	713	36	53,63	Bostan Yeri
Büyükcami	713	37	35,61	Bostan Yeri
Büyükcami	713	38	52,90	Samanlık
Büyükcami	713	39	25,46	Samanlık
Büyükcami	713	40	32,34	Samanlık
Büyükcami	713	41	53,95	Samanlık
Büyükcami	713	42	22,58	Bostan Yeri
Büyükcami	713	43	16,40	Bostan Yeri
Büyükcami	713	44	50,36	Bostan Yeri
Büyükcami	713	45	23,08	Bostan Yeri
Büyükcami	713	46	29,00	Bostan Yeri
Büyükcami	713	47	73,88	Bostan Yeri
Büyükcami	713	48	61,23	Bostan Yeri
Büyükcami	713	49	33,56	Bostan Yeri
Büyükcami	713	50	45,70	Bostan Yeri
Büyükcami	713	51	42,28	Bostan Yeri
Büyükcami	713	52	36,84	Bostan Yeri
Büyükcami	713	53	43,39	Bostan Yeri
Büyükcami	713	54	29,81	Bostan Yeri
Büyükcami	713	55	13,75	Bostan Yeri
Büyükcami	713	56	34,34	Bostan Yeri
Büyükcami	713	59	39,30	Bostan Yeri

Tablo 1. Planlama Alanı İçerisindeki Taşınmazların Mülkiyet Bilgileri

10. YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Şekil 7. Mevcut Uygulama İmar Planı 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin İmar Durumu

Planlama alanı Gümüşhane ili, Kelkit İlçesi, Büyükcami Mahallesi sınırlarında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının H42-C-04-C-4-B ve H42-C-04-C-4-C paftalarında bulunmaktadır.

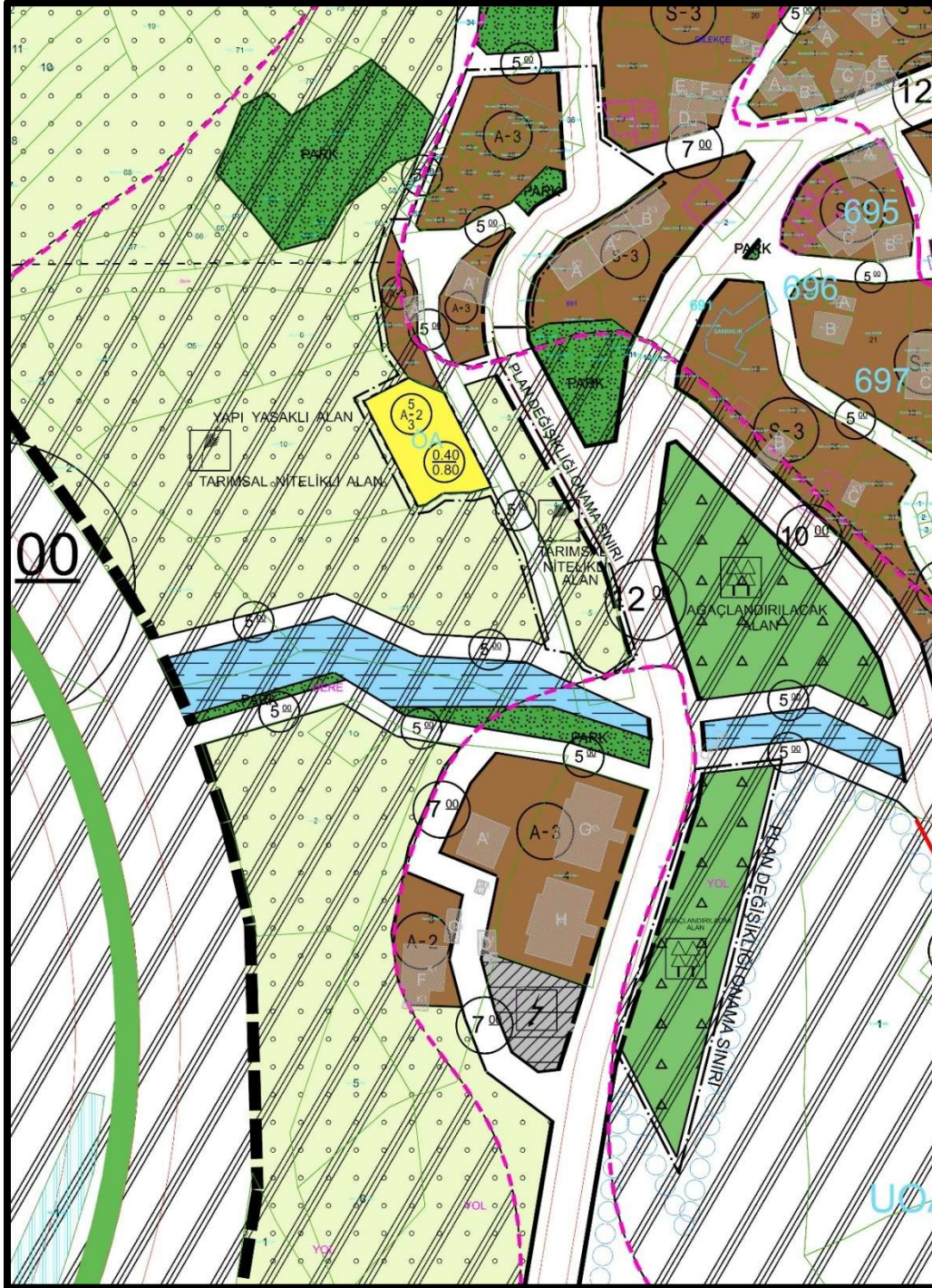
- 618 Ada 7,8 ve 9 numaralı parsellerin ise mevcut imar planında bir kısmının mevcut konut adasında bir kısmının mevcut imar yolunda bir kısmının da tarımsal niteliği korunacak alan ve yapı yasaklı alan sınırlarında kaldığı görülmektedir. 618 Ada 11 numaralı parselin ise tarımsal niteliği korunacak alan ve yapı yasaklı alan sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.
- 618 Ada 10 numaralı parsel mevcut imar planında; toplam 2.928,99 m² alanı kapsayan Tarımsal Niteliği Korunacak Alan ve Yapı Yasaklı Alan sınırları içerisinde görülmektedir.
- Planlamaya dahil olan 619 Ada 1, 2 parsellerinin ve 713 Ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59 parsellerinin bulunduğu mevcut konut adasının (mevcut imar adası) aynı olduğu 618 Ada 7,8 ve 9 parsellerinin bir kısmının da bu mevcut imar adası sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bahsedilen mevcut konut adasının kuzeyinde 5 metre genişliğinde, güneyinde 5 metre genişliğinde, batısında 5 metre genişliğinde ve doğusunda 10 metre genişliğindeki yollara cepheli planlandığı görülmektedir.
- 691 Ada, 692 Ada ve 713 Ada arasında kalan imar yolunda 56,116 m²'lik alanda refüj kullanımına yer verildiği görülmektedir.

11. TEKLİF EDİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İmar planına konu olan Gümüşhane İli, Kelkit İlçesi, Ünlüınar Beldesi Büyükcami Mahallesi, toplam alanı 2.928,99 m² olan 618 Ada 10 numaralı parselin 572, 308 m²'lik alanda talep üzerine ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve imar planına esas jeolojik- jeoteknik raporu dikkate alınarak imar planı kararları alınmış ve söz konusu alan imar planına dahil edilmiştir.

- 618 Ada 10 numaralı parselde bulunan taşınmazın 572, 308 m²'lik kısmında yapılaşma koşulu olarak TAKS=0.40, KAKS= 0.80 Ayrık Nizam 2 kat olup Ön Bahçe Çekme Mesafesi 5, Yan Bahçe Çekme Mesafesi 3 m olarak belirlenmiş olup 5 metrelik yola cepheli "Gelişme Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Kelkit ilçesine göre ortalama daire büyüklüğü 130 m², ortalama hanehalkı büyüklüğü ise 3 kişi olarak kabul edilmiş ve gelen nüfus 11 kişi kabul edilmiştir. Gelen nüfus için gerekli yeşil alan 110 m² olarak hesaplanmıştır. Bu yeşil alan ihtiyacının 99,659 m²'lik kısmı 620 Ada 4 parselinin doğusunda yer alan 12 m 'lik yola cepheli olarak planlanan "Ağaçlandırılacak Alan" kullanımından karşılanmış ve mevcut imar planında 1484,417 m² olan Ağaçlandırılacak Alan kullanımı Öneri İmar Planı ile 1584,076 m²'ye çıkarılmıştır. Yeşil alan ihtiyacının bir kısmı ise 713 Ada 47 parselinin güney-doğu istikametinde önerilen 81,319 m²'lik alanı kapsayan "Park" kullanımından karşılanmıştır.
- 713 Ada 47 parselinin güney-doğu istikametinde önerilen park kullanımı ile 713 Ada ve 619 Ada ile 691 ve 692 Ada arasında kalan 10 metre genişliğinde ki yolda düzenlemeye gidilmiştir. Yol düzenlemesi ile kaldırılan 56,116 m²'lik alanı kaplayan refüj kullanımı 713 Ada 47 parselinin güney-doğu istikametinde önerilen 81,319 m²'lik "Park" kullanımı ile karşılanmıştır.
- Planlamaya dahil olan 619 Ada 1, 2 parsellerinin ve 713 Ada 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 59 parsellerinin bulunduğu mevcut konut adasının (mevcut imar adası) parsellerin etkin kullanımı açısından arazi kullanım değeri yükseltilerek mevcut imar adasında düzenlemeye gidilmiş, 713 Ada 48, 53, 54 ve 59 parselleri ile 619 Ada 1 parselleri arasında güney-doğu istikametinde 5 metre genişliğinde yol önerilmiştir. Ayrık Nizam 3 Kat yapılaşma koşulu korunmuş, fonksiyon değişikliğine gidilmemiştir.

- Söz konusu planlama alanı içerisinde yer alan 618 Ada 7,8 ve 9 parsellerinin etkin kullanımı açısından imar adasında düzenlemeye gidilerek 618 Ada 7,8 ve 9 Parsellerinin doğu kısmında kuzey- güney yönlü öneri 5 metre genişliğinde ki imar yolu ile “Mevcut Konut Alan” kullanımına ayrılan alanlar artırılarak arazi kullanımı değerlendirilmiştir. Ayrık Nizam 3 Kat yapılaşma koşulu korunmuş, fonksiyon değişikliğine gidilmemiştir. 618 Ada 7,8, 9 ve 10 numaralı parsellerin bulunduğu alanda yapılan öneri 5 metre genişliğinde ki imar yolu 618 Ada 11 numaralı parselin doğu kısmın boyunca kuzey- güney istikametinde devam ettirilmiştir.



Şekil 8. Teklif Edilen 1/1000 Uygulama İmar Planı 618 Ada 7,8,9,10,11 Parselleri, 691 Ada 1,2,3 Parselleri, 692 Ada 1 Parseli ile 713 Ada 35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56 ve 59 nolu Parsellerin İmar Durumu

12. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. MERİ İMAR PLANININ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

Ünlüpnar Belediye Meclisinin .../.../2026 Tarih ve Sayılı Meclis Kararına İstinaden Onaylanan 1/1000 Ölçekli İlave ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Ekidir.

BELEDİYE BAŞKANI

Fikri ÖZER

HAZIRLAYAN

Zehra SÖKMEN

Şehir Plancısı

2026



ZS ŞEHİR PLANLAMA

Telefon: 05347672529

mail: zsplanlama@gmail.com

Adres: Cumhuriyet Mah.Hal Sk.

No: 27 Kat: 2 İç Kapı No:24

KELKİT/ GÜMÜŞHANE

KONTROL EDEN