

T.C.
GÜMÜŞHANE İLİ KÖSE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi : 12.06.2025
Dönem No : 0
Birleşim No : 1
Oturum No : 2
Karar No : 34
Birim : FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
Karar Konusu : Bahçelievler Mahallesiindeki 106 Ada, 33-34-35 Parseldeki imar tadilatının görüşülmesi.

MECLİSİ TEŞKİL EDEN ÜYELER

Turgay KESLER KATILDI	Ayhan SEZGİN KATILDI	Abdullah SATILMIŞ KATILDI	Sebahattin KALKAN KATILDI	Ahmet BAYRAKÇI KATILDI	Üzeyir GÜZEL KATILDI	Şeref AKHAN KATILDI
Abdullah TAŞDEMİR KATILDI	Ersin GÜNER KATILDI	Selami TAŞDEMİR KATILDI				

Belediye Meclisinin 12.06.2025 Tarihli 1.birleşimi 1. oturumunda Belediye Meclisince karara bağlanmak üzere İmar Komisyonuna havale edilen ve Belediye Meclisinin 12.06.2025 Tarihli 2. oturumunda; İlçemizde Bahçelievler Mahallesiindeki 106 Ada, 33-34-35 Parsel numarasında kayıtlı alandaki İmar Planı Değişikliği teklifi meclisimizce müzakere edildi.

Yapılan görüşme sonunda, Köse İlçe Belediyesi gerek nüfus gerekse ekonomik açıdan gelişme gösteren yerleşim birimlerinden birisidir. İlçenin nüfus yapısında ve ekonomisinde meydana gelen değişimler; sağlık hizmetlerine yönelik ihtiyacının karşılanmasındaki Hastane Alanı yetersizliği gibi önemli sorunları da beraberinde getirmiştir. Düzenlemeye konu alan kapsamında alınan ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda; Sağlık Tesisi Alanına yönelik ihtiyaçların karşılanması için Hastane Alanı amacıyla "Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" yapılmak istenmektedir. Değişikliğe konu alan kapsamında; mevcut arazi kullanım kararı olan Tarımsal Nitelikli Alan fonksiyon kararı ilgili kurum görüşleri doğrultusundan kaldırılmış ve yerine Sağlık Tesisi Alanına yönelik ihtiyaçların karşılanması için Hastane Alanı önerilmek üzere yeniden planlamaya gidilmiştir. UİP:291096599 NİP:291096598

Sonuç itibariyle; İlçemizde Bahçelievler Mahallesiindeki 106 Ada, 33-34-35 Parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar üzerinde yapılan "Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği" nin imar komisyonunca uygun olduğuna karar verilmiştir. Mecliste yapılan müzakere sonucunda; Bahse konu Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, İmar Komisyonu raporu doğrultusunda meclisimizce işaretle oylama sonucunda katılımcıların oy birliği ile karar verildi.


Turgay KESLER
Meclis Başkanı

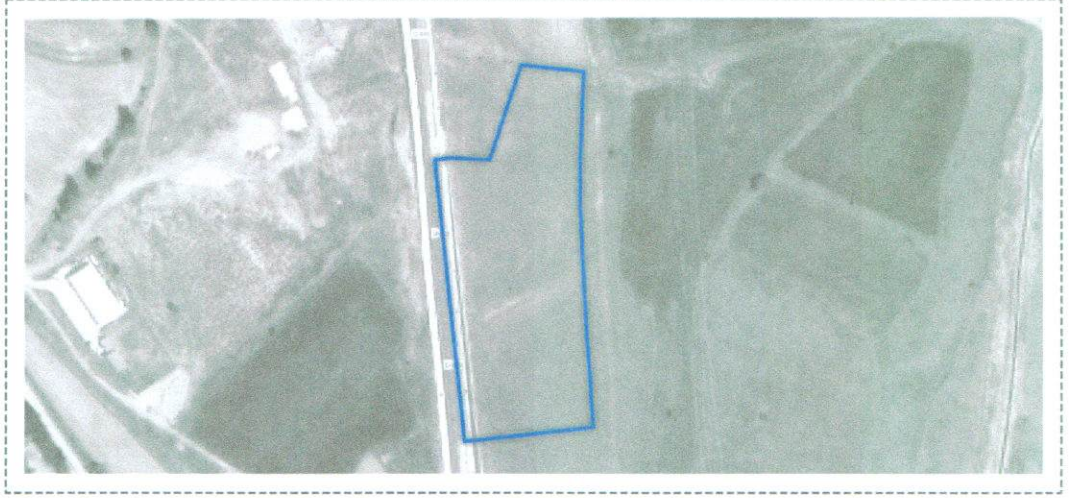

Ayhan SEZGİN
Katip Üye


Abdullah SATILMIŞ
Katip Üye



DETAYLI BİLGİ İÇİN
QR BARKODU OKUTUNUZ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

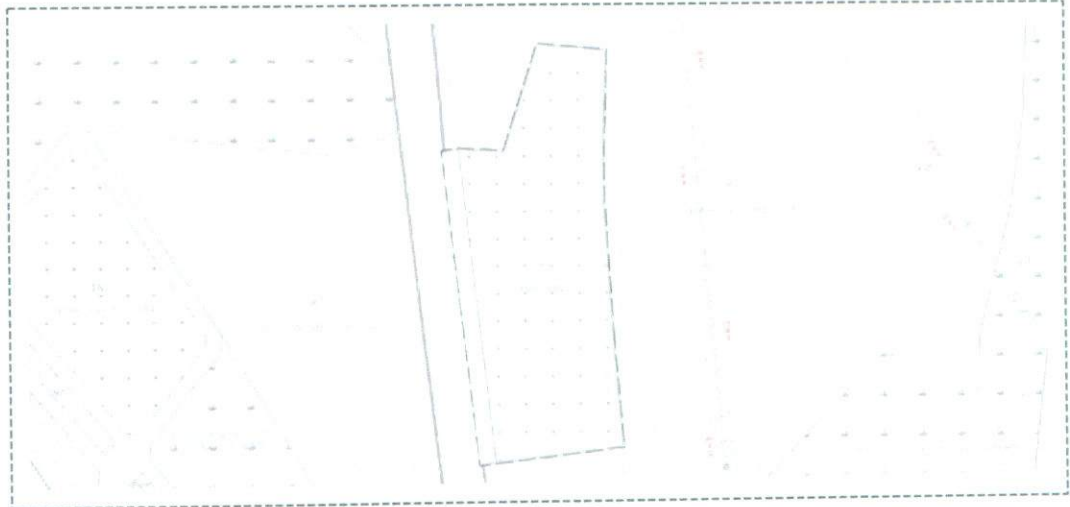


GÜMÜŞHANE İLİ - KÖSE İLÇESİ BAHÇELİEVLER MAHALLESİ

106 ADA 33-34-35 PARSELE İLİŞKİN

“HASTANE ALANI” AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



GENERAL PLANLAMA

PROJ. İMM. MÜH. ve DANI. HİZ. TİC. LTD. ŞTİ.

Beketlik Kame No: 1788

Döğen YENİGÜL

Diploma No: KTÜ 2503.11

Şehir ve Bölge Planları

2025



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI	2
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	3
2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM	3
2.2. DEPREMSELLİK DURUMU	3
2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)	4
2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI	4
2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ	4
2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR	4
2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER	5
2.8. TOPOGRAFIK DURUMU	5
2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ	6
2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ	6
3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVCUT PLAN KARARLARI	7
4. PLAN TEKLİFİ	8
4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI ve GEREKÇESİ	8
4.2. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRİLMESİ	9
4.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR	10
5. PLAN HÜKÜMLERİ	10

İmar Planı Değişikliği Paftası ve Açıklama Raporu bir bütün olup;
Açıklama Raporu; kapak sayfası hariç **10** sayfadan oluşmaktadır.



1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Gümüşhane İl, Köse İlçesi, Bahçelievler Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli H43-D-03-B-3-C / H43-D-03-B-3-D halihazır imar paftasındaki 106 ada, 33-34-35 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerinde Uygulama İmar Planı Değişikliğine gidilmek istenmiştir.

Düzenlemeye konu alan 3° UTM Projeksiyona, ED50 Datum, 39 Diliminde bulunmakta olup yatayda 554.700 – 554.900, dikeyde 4.454.700 – 4.455.100 koordinatları arasına rastlamaktadır.



Harita 1 : Planlama Alanının Uzak Çevresi ile İlişkisi

Düzenlemeye konu alan Köse İlçe Merkezi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İlçe merkezinden söz konusu alana erişim mesafesi taşıt aksları kullanılmak üzere 2,0 km'dir.

Düzenlemeye konu alan ve yakın çevresindeki yapılaşmalar aşağıdaki uydu görüntüsünde yer almaktadır.



Harita 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi ile İlişkisi



2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

İmar planları, bir bölgenin fiziksel düzenlemesini, kullanımını ve gelişimini belirleyen önemli dokümanlardır. Arazi ve analiz çalışmaları, imar planlarının oluşturulması ve güncellenmesi sürecinde kritik bir rol oynar. İşte bu çalışmaların imar planları üzerindeki önemli etkileri:

- **Topoğrafik Analizler:** Arazi analizleri, bir bölgenin topoğrafyasını değerlendirmek için kullanılır. Bu analizler, eğim, su akışı, doğal engeller gibi faktörleri inceleyerek, arazi kullanımının en uygun şekilde planlanmasına yardımcı olur. Bu sayede afet risklerinin azaltılması ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanabilir.
- **Kullanım Potansiyeli Belirleme:** Arazi analizleri, bir bölgedeki arazi kullanımının en uygun şekilde belirlenmesine yardımcı olur. Arazilerin tek seker olarak belirlenmesi sonucunda bölgeye yönelik kullanımların potansiyelleri, değişkenlik içeren nüfus artışı ve ekonomik gelişime uygun bir şekilde cevap verebilir.
- **Çevresel Etki Değerlendirmeleri:** Arazi analizleri, imar planlarının çevresel etkilerini değerlendirmeye yardımcı olur. Ekosistemleri, su kaynaklarını, biyolojik çeşitliliği ve diğer çevresel faktörleri göz önünde bulundurarak planların sürdürülebilir olmasını sağlar.
- **Altyapı Planlaması:** Arazi analizleri, bölgedeki altyapı ihtiyaçlarını belirlemek için kullanılır. Yollar, teknik altyapı sistemleri, enerji tesisleri gibi altyapı unsurları, bölgenin büyüme ve gelişimini destekleyecek şekilde planlanır.
- **Nüfus ve Demografi Analizleri:** İmar planları, bölgenin nüfus yoğunluğunu ve demografik yapısını dikkate almalıdır. Bu analizler, gelecekteki nüfus artışlarını tahmin etmek ve buna göre donatı hizmetleri gibi ihtiyaçları karşılamak için kullanılır.
- **Erişilebilirlik ve Ulaşım Analizleri:** Ulaşım ve erişilebilirlik analizleri, bölgedeki ulaşım altyapısını değerlendirir. Bu, trafiği düzenleme, toplu taşıma sistemleri oluşturma ve bölgenin ulaşılabilirliğini artırma gibi konularda kararlar alınmasına yardımcı olur.

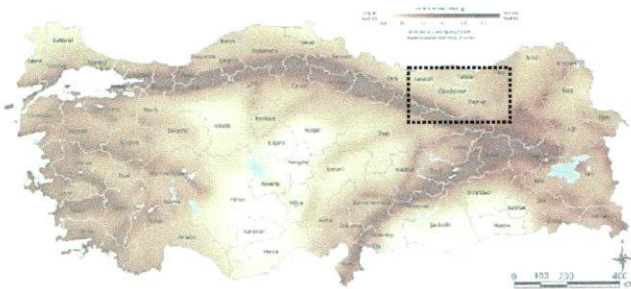
Bu faktörler, arazi ve analiz çalışmalarının imar planlarının etkili bir şekilde oluşturulmasına ve güncellenmesine nasıl katkı sağladığını göstermektedir. Bu çalışmalar, düzenlemeye konu planlama alanının sürdürülebilir, güvenli ve işlevsel bir şekilde gelişmesine olanak tanır.

2.1. GENEL MORFOLOJİK DURUM

Doğu Karadeniz kentlerinin gerek yerleşme alanlarının coğrafi yapısı gerekse fonksiyonların doğa ile belirledikleri uyum açısından ortak, değişmez özellikler gösterir. Planlama Alanı ve yakın çevresindeki yerleşim de buna çok güzel bir örnektir. Geçmişten günümüze gelen ilçe kent merkezinin varlığı ve ticari ünitelerin burada kümelenmesi, merkezden uzaklaşan yamaçlarda ise konut guruplarının, kentin ana formunu belirlediği söylenebilir.

İlçe kent merkezli lineer gelişen kent olmakla beraberinde engebeli topoğrafyadan kaçınılan düzlükler sebebiyle dağınık bir form görüntüsü oluşturmakta ve bu dağınık kesimler özellikle kentsel yerleşme alanı olarak geleneksel yerleşimde öncelik kazanmışlardır. Sık derelerle yarılmış yamaçlar, Doğu Karadeniz yerleşmelerinin kuzey-batı rüzgârlarına kısmen kapalı ve güneşe yönelik alanları olarak, biyometeorolojik açıdan en iyi koşulları belirlerler.

2.2. DEPREMESELLİK DURUMU



Harita 3 : Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD 2018)

Planlama Alanı da dahil olmak üzere Bakanlar Kurulu'nun 22.01.2018 tarih ve 2018/11275 sayılı karar eki olan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre yer imeleri değerleri belirlenmiştir.

Deprem riski her zaman göz önünde bulundurulmalı ve deprem yönetmeliğine uyulmalıdır. Olası bir depremin bölgede heyelan vb. afetlere sebep olabileceği unutulmamalıdır.

Planlama Alanı kapsamındaki yapılacak yapılarda "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile eki "Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar" hükümlerine uyulmalıdır.

Afete Maruz Alanlara ilişkin; İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce ilan edilmiş Afete Maruz Alan bulunmamaktadır.

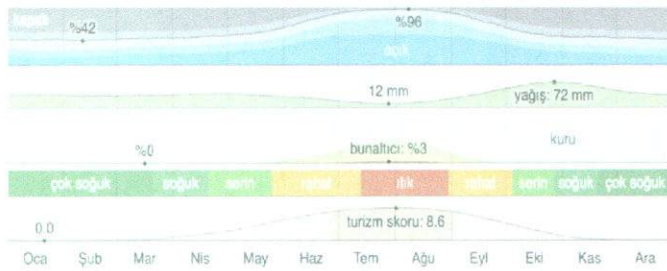


2.3. KLİMATİK KOŞULLAR (İklim Yapısı, Sıcaklık, Yağış ve Rüzgar)

İmar planlarının hazırlanmasında, iklimatik koşulların dikkate alınması büyük bir öneme sahiptir. Son zamanlarda iklimatik koşullar ve jeomorfoloji arasındaki ilişki detaylı irdelendiğinde, iki faktörün birbirleriyle arasındaki uyumsuzluklar sonucunda çevre sorunları ve küresel ısınma gibi konulara doğru bir eğilim içine girilmektedir. Günümüzde ise küresel ısınma ve bunun çevreye etkisi ile ilgili bir endişe ortaya çıkmaktadır.

Bu koşullar, bir bölgenin iklimsel özelliklerini, iklim değişkenlerini ve mevsimsel etkilerini içerir. İmar planlarında iklimatik koşulların göz önünde bulundurulması, çeşitli alanlarda planlamaların daha etkili ve sürdürülebilir olmasına katkı sağlar. Bu konudaki önemli faktörler aşağıdaki hususlarda dikkate alınmalıdır.

Enerji Verimliliği ve İklimsel Konfor: İmar planları, yapıların enerji verimliliği ve iklimsel konforunu artırmak için iklimatik koşulları göz önünde bulundurmalıdır. Doğru konumlandırma, yeterli izolasyon, güneş ışığından maksimum fayda sağlama gibi faktörler, enerji tüketimini azaltabilir ve konforu artırabilir.



Tablo 1 : Gümüşhane İlının Yılı İçerisindeki "Gökyüzü Bulutluluk Kapaklık-Açıklık Durumu", "Yağış Durumu", "Nem Durumu" ve "Havuz Su Sıcaklığına" İlişkin Aylık Değişim Tablosu

Klimatik koşulların dikkate alınması, imar planlarının uzun vadeli sürdürülebilirlik, çevresel uyumluluk ve toplumun genel refahını artırma amacına hizmet eder. Bu nedenle, iklimsel faktörlerin analizi, planlama sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Planlama Alanı tipik Doğu Karadeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim bölgesi, yağış alan, kışları yumuşak ve serin, nisbi nemi fazla, soğuk-donlu günleri az olan bölgelerdir.

En sıcak ay ortalaması +20,3 °C, en soğuk ay ortalaması ise -1,8 °C'dir. Meteorolojik verilere göre ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması ise 9,6 °C'dir. İlçede Yılın her ayında yağışlara rastlamak mümkündür.

En çok yağışlı ay Ekim-Kasım, en az yağış alan ise Temmuz-Ağustos aydır. Karadeniz ikliminin hüküm sürdüğü ilçede yazları serin, kışları ılık ve her mevsim yağışlı geçer. Bu bakımdan Karadeniz yağış düzeninin belirgin özelliklerini taşır.

Yıllık yağış tutarını mevsimlere göre dağılımında Karadeniz yağış düzeni egemen olmakla birlikte doğu taraftaki merkezlere göre yaz aylarının biraz daha yağışsız geçtiği, buna karşılık ilkbahar yağışlarının daha fazla olduğu görülür. Meteorolojik verilere göre ilçenin, ortalama yıllık yağış miktarı 462 mm, nem oranı ortalaması ise %75-80 civarındadır. Gümüşhane'de yıl genelindeki rüzgar dağılımı incelendiğinde aylara göre farklılıklar göstermekte olup, ilçede hakim rüzgar yönü kuzeydir.

2.4. TAŞKIN DURUMU VE ANİ SU BASKINLARI

Planlama Alanının yakın çevresindeki arazi yapısını irdelediğimizde ise mevcut eğim yönlerindeki topografik hareketlilikten sebeple yağışlar için doğal drenaj hatları bulunmaktadır. Her ne kadar doğal drenaj hatları bulunsun da ani su baskınları ve iklim değişikliği dikkate alınarak doğal yağışların kontrollü veya kontrolsüz rezervuar salınımından bir drenaj kanalına ulaşan akışın konumu, suyun miktarı, yeri ve zamanlaması yaşam alanındaki imalatlardan önce fenni ve mühendislik hesaplamalarına konu edilerek kontrol altına alınmalıdır.

2.5. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT ANALİZİ

Köse İlçesi mevcut planlama sınırları kapsamında İller Bankası Genel Müdürlüğü, Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığınca 26/04/2014 Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu yapılmıştır. Kent bütününe yönelik imar planına altlık oluşturan onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu irdelendiğinde uygunluk açısından; Ayrıntılı Jeolojik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE), Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1) olarak belirtilmiştir. İller Bankası Genel Müdürlüğü, Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığınca Yapılan 26/04/2014 Tarihli İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporuna uyulacaktır. Uygulamalarda parsel bazında zemin etütleri dikkate alınacak olup yapı temeline konu üstteki dokümanlar kaldırılarak sağlam kaya bulunmalı, temel yakınlığında fosseptik çukur açımından kaçınılmalı, kayalar tanımlanmalı ve jeoteknik hesaplamalar ayrıntılı olarak verilmelidir. Yapılacak istinat duvarları üzerinde yağışların etkisi ile oluşan yüzey suları drenajla uzaklaştırılarak, uygun temel derinliği için önerilerde bulunulmalıdır. Şevlerin, yüzey suları girişinden etkilenmesi engellemelidir. Yüzey sularının genellikle yamaçlarda birbirine dik veya balık sırtı drenajlarla toplanmalı ve şevden dışarı atılmalıdır. Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşası tamamlanmadan yapılaşmaya gidilemez.

2.6. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN DURUMLAR

Planlama Alanı içerisinde "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

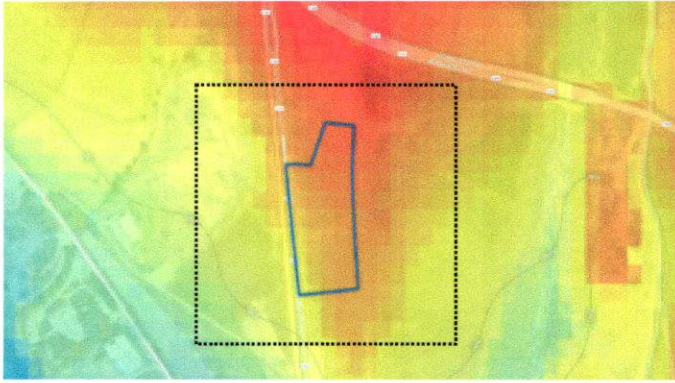


2.7. EŞİKLER VE ÇEVRESEL DEĞERLER

Düzenlemeye konu alanda mevzuat gereği ve yapılaşmaya kapalı alan olarak belirlenmiş eşikler bulunmamaktadır. Topografik desenden sebeple etkilenen morfolojik yapı göz önünde bulundurularak kentsel yaşam alanlarının vaziyet planları ve tasarım projelerinde bu topoğrafik değişimler dikkate alınmalıdır. Planlamaya alanı ve yakın çevresindeki söz konusu morfolojik yapı, arazi yapısındaki vista/görünüm açısından ayrıca çevresel değerleri de oluşturmaktadır.

2.8. TOPOGRAFİK DURUMU

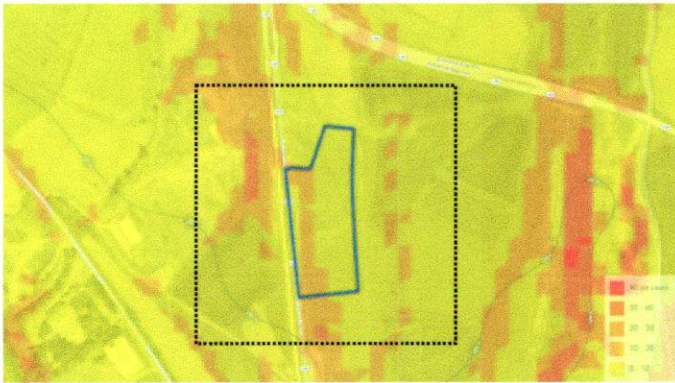
Nitelikli yer seçim kararlarının üretiminde dikkate alınması gereken en önemli hususların başında topografinin okunması ve fiziki planlamadaki yönlendirmelere konu olan Yükseklik Değerlerinin, Eğim Aralıklarının ve Arazi Bakı Noktalarının detaylı irdelenmesi gerekmektedir. Hem iklimsel konforun varlığını sürdürmek hem de nitelikli yerleşim için Topografik Durumların verileri dikkate alınarak uygun değerleri bulmak gereklidir.



Harita 4 : Planlama Alanının 3B Topografik Yükseklik Haritası

Planlama Alanı topografik açıdan değişkenlik içermektedir. Planlama alanı ve yakın çevresinin Yükseklik Analizi yan tarafta yer almaktadır. Yükseklik Analizi sonucunda kuzeye doğru ilerledikçe yüksekliğin arttığı görülmektedir. Planlama alanının en alt - en üst noktası arasındaki kot farkı; dinamik yapısından dolayı kendine özgü bir görsel zenginlik ve çeşitlilik yaratmaktadır.

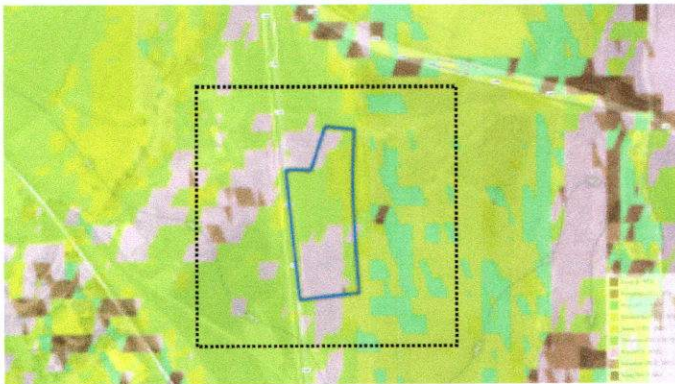
Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda yükseklik analizine konu topografya kentsel estetik açısından ilk etapta manzara değerini etkiler. Yüksek konumdaki bölgeler manzara açısından daha değerli olabilir ve bu noktalar estetik açıdan önem arz etmektedir.



Harita 5 : Planlama Alanının 3B Eğim Haritası

Planlama alanı ve yakın çevresinin Eğim Analizi yan tarafta yer almaktadır. Eğim Analizi sonucunda planlamaya konu alanın eğim değerleri çoğunlukla %0 - %10 aralığında seyretmektedir. Planlama alanının batı istikametine doğru ilerledikçe topografik hareketlenmenin arttığı gözlenmektedir.

Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda eğim analizine konu topografyaki eğim oranının belirlenmesi ve bu verinin yapılaşma, altyapı ve çevresel düzenlemelerde dikkate alınması anlamına gelir. Eğim analizi, topografinin önemli bir bileşeni olup, arazi kullanım kararları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır. Bu nedenle arazinin eğimi yapılaşmaya uygunluğun belirlenmesinde önem arz etmektedir.



Harita 6 : Planlama Alanının 3B Bakı Haritası

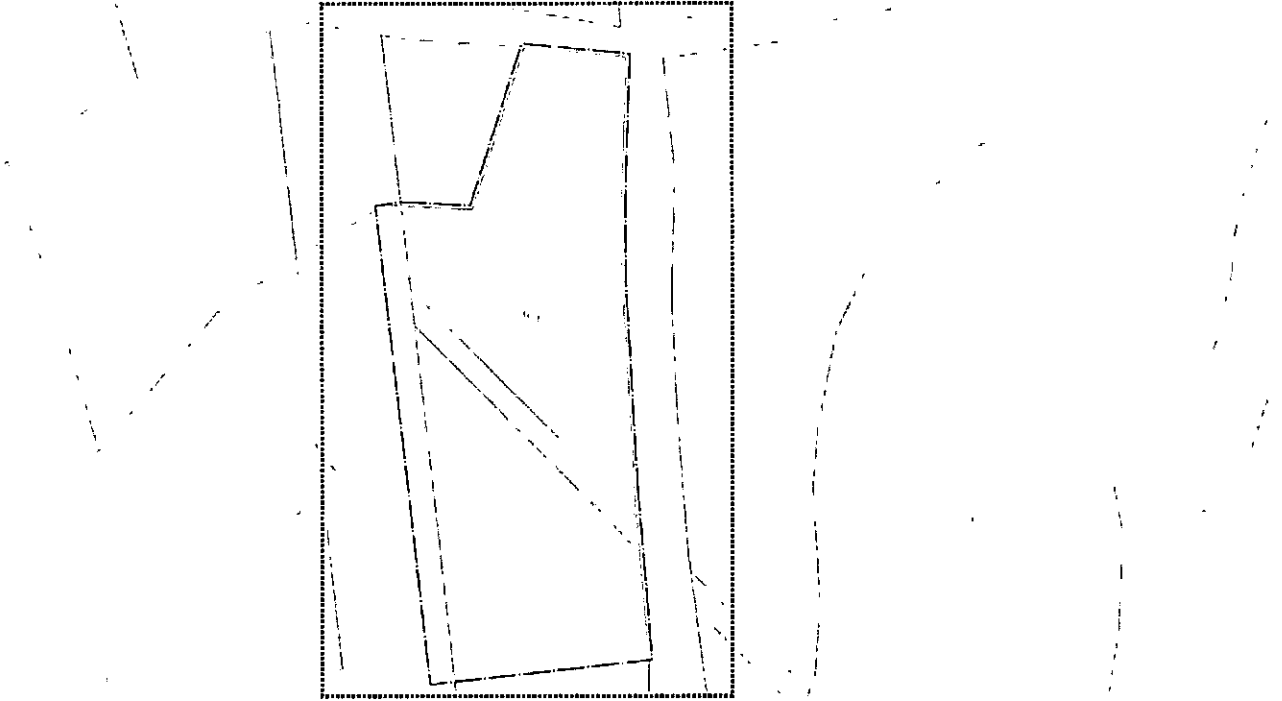
Planlama alanı ve yakın çevresinin Bakı Analizi yan tarafta yer almaktadır. Arazi Bakı Analizi sonucunda planlamaya konu alanın Arazi Bakış Yönlerinin çoğunlukla batı yönü istikametine olduğu görülmektedir.

Yukardaki hususlar göz önünde bulundurulduğunda arazinin baktığı yönler ile iklimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu etkileşim içindedir. Bakı Analizine konu olan arazinin yönelimini ve güneşe maruz kalma durumunu bir bölgenin mikroklima koşullarını belirler. Örneğin güney bakılı kısımlar daha kurak ve sıcak olabilirken, kuzeye bakanlar daha serin ve nemli olabilir. Bu nedenle arazi bakış yönü haritası, yerleşim alanlarının planlanmasında iklimatik koşullar, enerji verimliliği ve yaşam konforu açısından önem arz etmektedir.



2.9. MÜLKİYET DOKU ANALİZİ

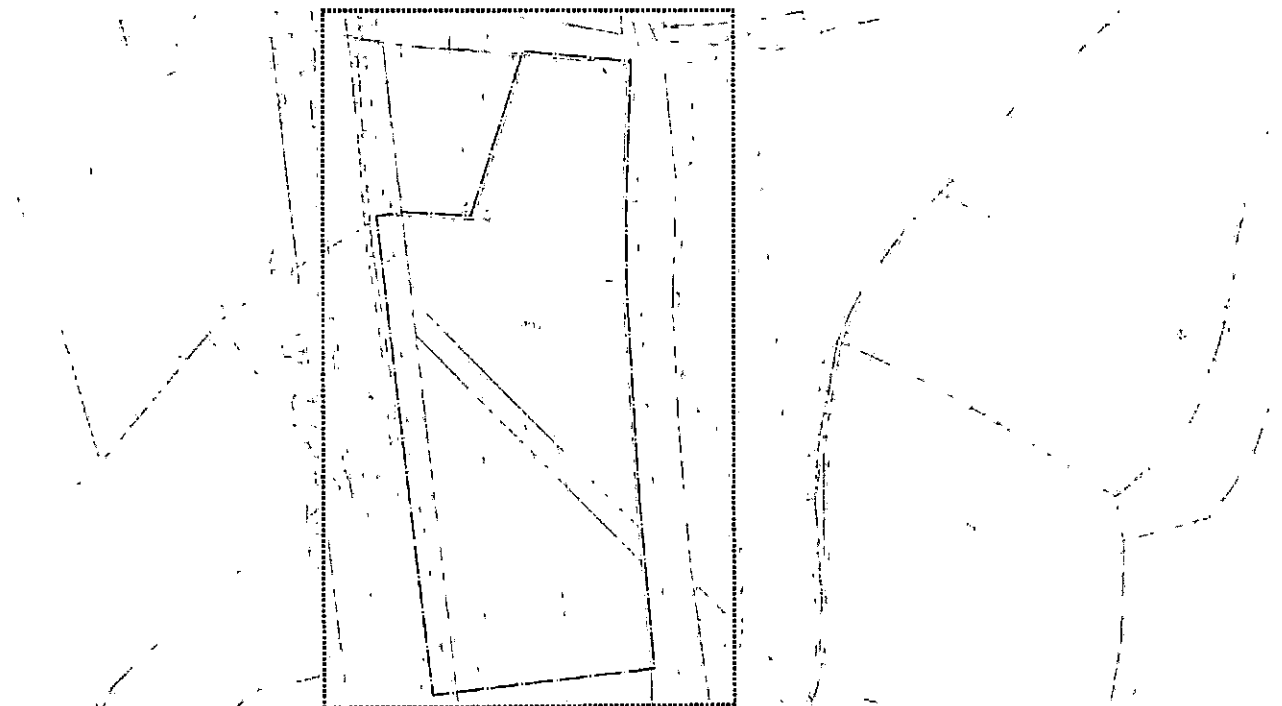
Düzenlemeye konu Bahçelievler Mahallesi'ndeki 106 ada, 33-34-35 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazların kadastral parsel formlarına ilişkin Mülkiyet Doku Analizi aşağıda gösterilmektedir.



Harita 7 : Planlama Alanının Mülkiyet Yapısı

2.10. HALİHAZIR HARİTA DURUM ANALİZİ

Düzenlemeye konu Bahçelievler Mahallesi'ndeki 106 ada, 33-34-35 parsel numarasındaki kayıtlı taşınmazlar ile yakın çevresinin arazi durumu, üzerindeki yapılaşmalar, topografik ve fiziksel değerlere konu edilen Halihazır Harita Durum Analizi aşağıda yer almaktadır.



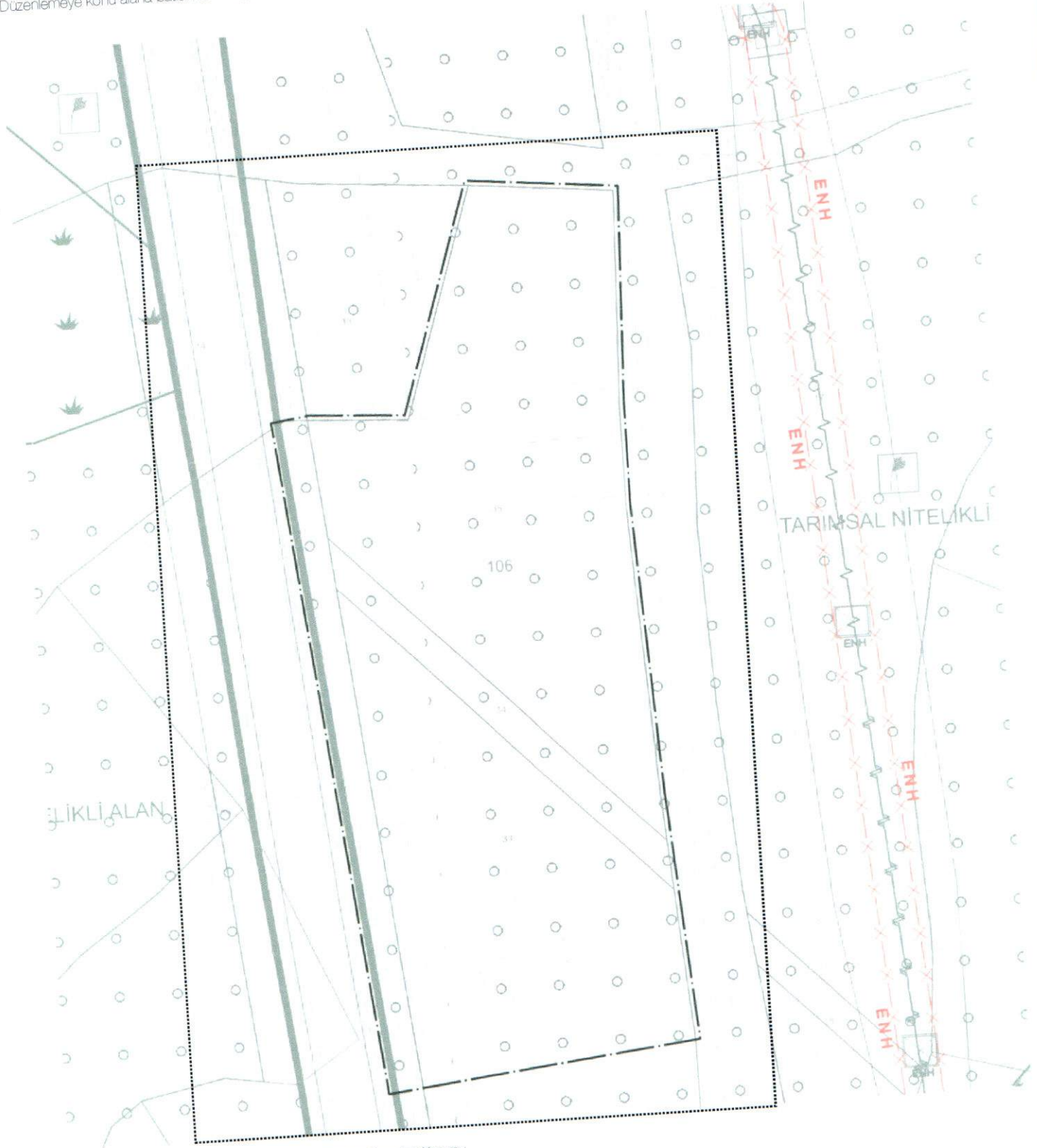
Harita 8 : Planlama Alanının Halihazır Harita Durum Analizi



3. YÜRÜRLÜKTEKİ MEVCUT PLAN KARARLARI

Yürürlükteki mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Belediyesince onaylanmış olan İmar Planından oluşmaktadır. Planlamaya Konu Alanın mevcut imar planı kararları aşağıda yer almaktadır.

Düzenlemeye konu alanın yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki konumu irdelendiğinde ise; "Tarımsal Nitelikli Alan" olarak planlanmıştır. Düzenlemeye konu alana batısından "Taşıt Yolu (20 metre)" ile erişim sağlanmaktadır.



Harita 9 : Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu



4. PLAN TEKLİFİ

4.1. PLAN TEKLİFİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Düzenlemenin temel amaç ve hedefi mevcut plan üzerinde yapılacak değişiklik ile insan ve çevre münasebetlerinden sebeple toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenleme alanındaki yer seçimi ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemektir.

İmar planları, herhangi bir alanın mevcut ve yeniden sağlanabilecek imkanlarıyla gelecekte, belirli zaman aralığındaki gelişme durumuna göre olması düşünülen biçimini tasarlanması işlemidir. Yapılan planların uygulanabilirliği, söz konusu alanın gerçek veri ve ihtiyaçları ile uyumlu olmasına bağlıdır. Dolayısıyla planlama, **hem sürekli olarak gelişmeleri, değişen koşulları izleme, değerlendirme çabasını zorunlu kılmakta; hem de önceden tahmin edilemeyen durumların ortaya çıkması ihtimalinde, söz konusu sorunun çözümü için gerekli tedbirlerin alınabileceği esneklikte** hareket edilmesini öngörmektedir.

Planlama süresince öngörülen durumlar karşında "değişen süreçlere bağlı olarak" birtakım farklılıklar uygulamaya safhasında kendini göstermektedir. Bu ve benzeri nedenlerle onaylanmış imar planlarının değiştirilmesi gerekebilir. Bu durumda imar planlarının düzeltilerek ihtiyaçlarla uyumlu hale getirilmesi zorunluluk oluşturmaktadır.

Blindiği üzere Köse İlçe Belediyesi gerek nüfus gerekse ekonomik açıdan gelişme gösteren yerleşim birimlerinden birisidir. İlçenin nüfus yapısında ve ekonomisinde meydana gelen değişimler; sağlık tesisi ihtiyacının karşılanmasındaki "Hastane Alanı" yetersizliği gibi önemli sorunları da beraberinde getirmiştir.

Plan değişikliğinin esaslı gerekçesi ise; düzenlemeye konu alan kapsamında alınan ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda fiili durum ve topografik yapı dikkate alınarak, Sağlık Tesisi Alanına yönelik ihtiyaçların karşılanması için "Hastane Alanı" amaçlı düzenlemeye gidilmesi gereklilik arz etmiştir.

Yapılan imar planı değişikliği doğrultusunda, oluşan yeni plan kararlarına uygun olarak ilgili alanlarda belediyesince yol, altyapı, yeşil alan ve diğer kentsel donatı alanlarına yönelik kamu hizmetlerinin sunulması sağlanacaktır. Söz konusu değişiklik sonrası uygulamaların tamamlanmasını müteakip, plan bütünlüğü ve kamu yararını esas alınarak gerekli hizmetlerin etkin şekilde yerine getirilmesi hedeflenmektedir.

Düzenlemeye konu alanda idarenin talepleri doğrultusunda; Sağlık Tesisi Alanına yönelik ihtiyaçların karşılanması için "Hastane Alanı" amacıyla ilgili mevzuatına (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine – Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine) uygun bir biçimde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği olarak yeniden planlamaya gidilmesi amaçlanmıştır.

Değişiklik ile birlikte, kamu yararı doğrultusunda toplumun sağlık hizmetlerine daha hızlı ve etkin bir şekilde ulaşabilmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği, planlama alanının mevcut kullanım durumu, mülkiyet yapısı, çevre yapılaşma koşulları ve ulaşım ilişkileri göz önünde bulundurularak, alanda daha fonksiyonel ve kamu yararına hizmet edecek bir plan bütünlüğü sağlamak amacıyla hazırlanmıştır. Mevcut plan kararlarının uygulamada çeşitli sorunlara yol açtığı, parselasyon ve yapılaşma sürecinde teknik ve hukuki belirsizlikler oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle, plan kararlarının güncellenmesi gereği ortaya çıkmıştır.

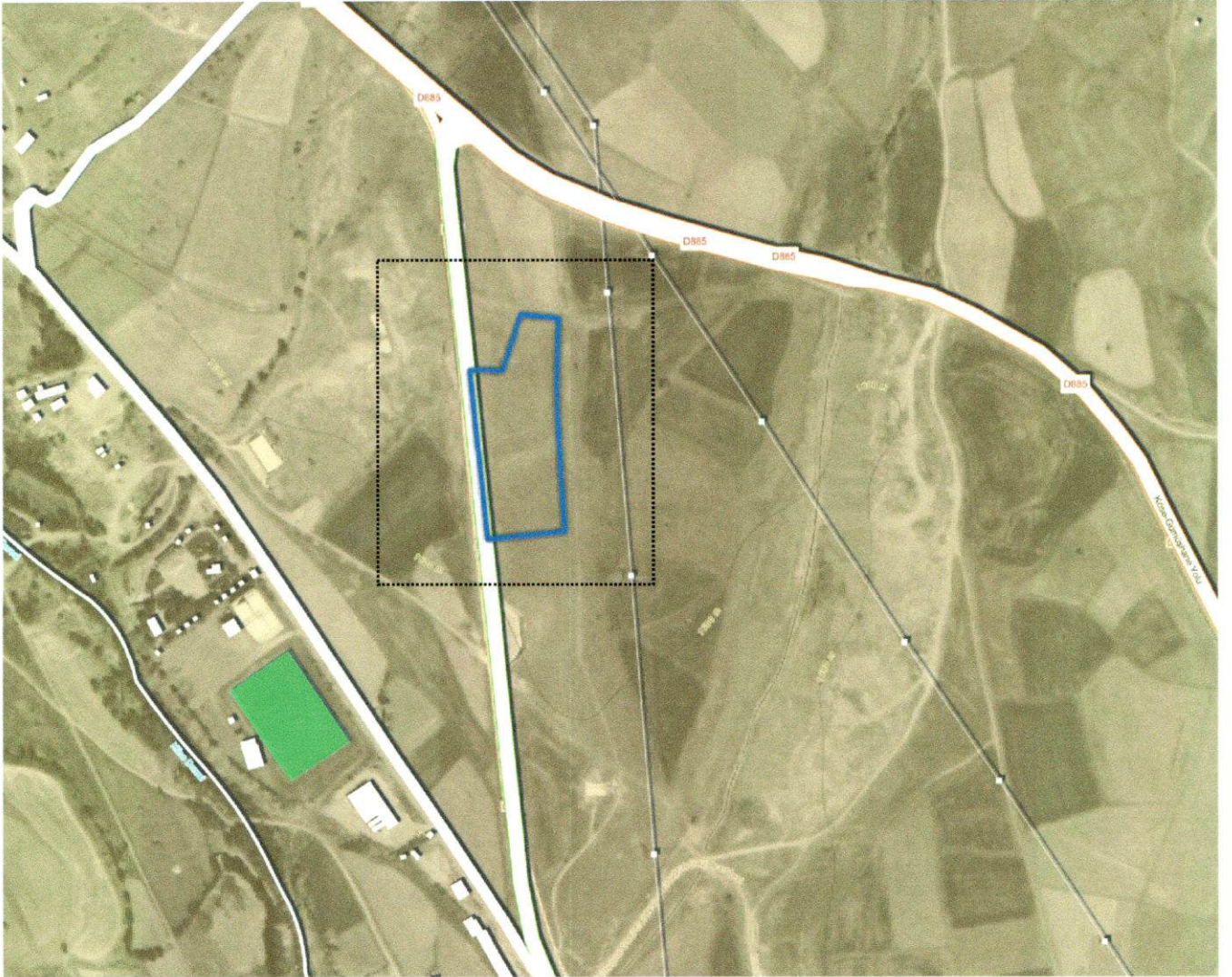
Plan değişikliği ile hem mevcut arazi kullanımına daha uygun bir fonksiyon önerilmekte hem de ulaşım bağlantıları ve yapılaşma koşulları plan bütünlüğü içerisinde yeniden düzenlenmektedir. Böylece, alanın kentsel gelişim süreciyle uyumlu hale getirilmesi, altyapı ve üstyapı yatırımlarının daha etkin kullanılabilmesi ve mülkiyet haklarının daha sağlıklı biçimde kullanılmasının önü açılmaktadır.



4.2. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRİLMESİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı Değişikliklerinin İrdelenmesi 26. Maddesinde "İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır." denilmektedir.]

İlgili yönetmelik maddesi gereği kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi hususu irdelenmiştir. Plan açıklama raporundaki ilgili bu kısım "kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu ve analizi" olarak oluşturulmuş olup; söz konusu imar planı değişikliğine konu düzenleme alanı ve yakın çevresindeki fiili durumdaki "kentsel ulaşım aksları" ve "sosyal-kültürel mekanların" analizi yer aşağıda almaktadır.



Harta 10 : Önerilen İmar Planı Değişikliği Teklifi Alanı ile Mevcut Kentsel Teknik Altyapı Öğelerinin Etkileşimi

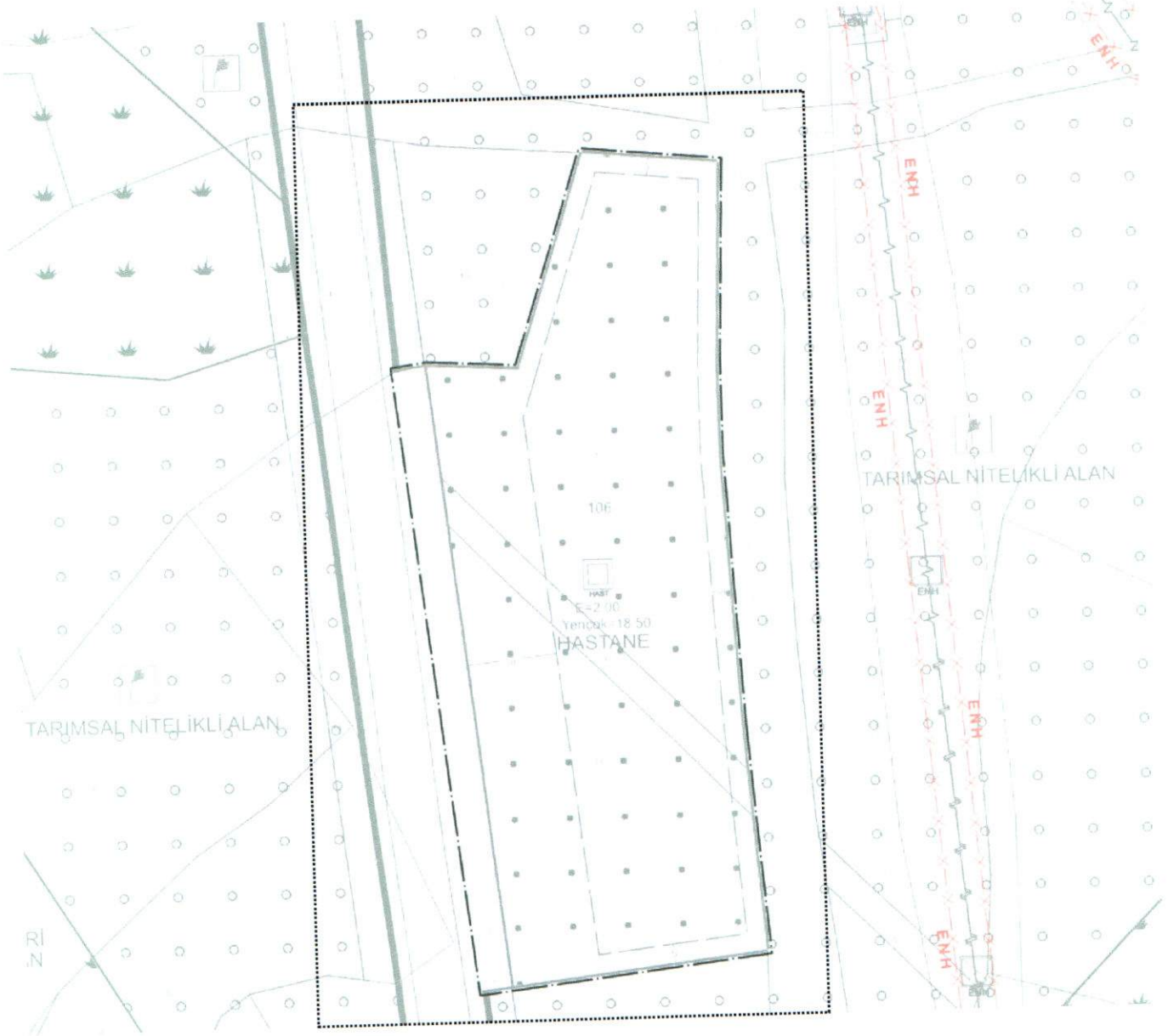
Düzenlemeye konu imar planı değişikliği, mevcut ve planlanan kentsel teknik altyapı sistemleri (yol, içme suyu, atıksu, yağmur suyu, enerji iletim hatları vb.) dikkate alınarak hazırlanmıştır. Planlama alanında teknik altyapı kullanımına ayrılan alanlarda herhangi bir daralma, işlev değişikliği veya kapasite aşımında bulunmadığı düşünülmektedir. Ayrıca plan değişikliğiyle önerilen fonksiyonun, altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirilebileceği ve nitelikli yaşam alanları oluşturulabilecek mekansal formlara sahip olduğu kabul edilmiş olup, geline süreçlerde oluşturulacak olan altyapı sistemlerine entegre edilebilecek bir altyapı yükü veya kapasiteye sahip olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda, belediyesince talep edilen düzenlemenin, belediyenin altyapı sistemlerinin hayata geçirilmesine ilişkin planlama kriterleri doğrultusunda yapılan değerlendirme sonucunda, söz konusu plan değişikliğinin altyapı sistemleriyle uyumlu olarak projelendirildiğinde teknik altyapı sistemleri üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Söz konusu imar planı değişikliği; nitelikli yaşam alanlarını içeren uygun vaziyet planı ile projelendirilmek üzere bölgenin mevcut yapılaşma koşullarını, ulaşım bütünlüğünü, teknik altyapı ihtiyaçlarını ve kamu yararına yönelik kullanım dengesinin sağlanması amacıyla gerçekleştirilmiştir. Değişiklik sonucunda oluşan yeni plan kararları doğrultusunda, ilgili alanlarda yol, altyapı, yeşil alan ve sosyal donatı alanlarına yönelik belediye hizmetlerinin kesintisiz ve etkin bir şekilde sunulması sağlanacaktır. Plan uygulamalarının tamamlanmasını müteakip, belediyesince ilgili kamu yatırımlarının hayata geçirilmesi yönünde gerekli çalışmalar başlatılacaktır.



4.3. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Düzenlemeye konu alanda idaresinin talepleri doğrultusunda Bahçelievler Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli H43-D-03-B-3-C / H43-D-03-B-3-D halihazır imar paftasındaki 106 ada, 33-34-35 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar üzerindeki mevcut imar planı kararları yeniden irdelenmiş olup; mevcut arazi kullanım kararı olan Tarımsal Nitelikli Alan fonksiyon kararı ilgili kurum görüşleri doğrultusundan kaldırılmış ve yerine Sağlık Tesisi Alanına yönelik ihtiyaçların karşılanması için "Hastane Alanı (Emsal=2.00 Yençok=18.50m)" önerilmek üzere yeniden planlamaya gidilmiştir.



Harita 11 : Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi

5. PLAN HÜKÜMLERİ

Söz konusu düzenlemeyi yönlendirmesi amacıyla aşağıdaki plan notu tanımlanmıştır.

- 1) Açıklanmayan Hususlarda İlgili Kanun, Yönetmelik Ve Meri İmar Planı Hükümlerine Uyulacaktır.

Doğan YENİGÜL
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
GENERAL PLANLAMA
PROJE MÜHÜRÜK VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. LTD.ŞTİ.
KARADENİZ V.D. 394 04 613 06

Peşinli İmar. Ofisi Bulvarı
No:30 A / 5 ORTAKÖY / TRABZON
+90(462) 502 5220
+90(532) 224 6204
generalplanlama@hotmail.com.tr
https://www.generalplanlama.com.tr

Turgay KESLER
Belediye Başkanı



BELEDİYE BAŞKANI

Plan İşlem No (PIN) : UİP-

GÜMÜŞHANE İLİ, KÖSE İLÇESİ, BAĞÇELİEVLER MAHALLESİNDEKİ, 106 ADA 33-34-35 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN VE 10 SAYFALIK AÇIKLAMA RAPORU İLE 2 ADET PAFTADAN OLUŞAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KÖSE BELEDİYE MECLİSİNİN ... / ... / 2025 TARİH VE SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

KÖSE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

İLAN TUTANAĞI

Belediye meclisinin 12.06.2025 tarih ve 2025/34 sayılı meclis kararı ile şehir imar yapılan imar değişikliği ve onay işlemlerine ilişkin imar değişiklik planları imar kanunu gereğince belediye ilan panosu ve Fen işleri müdürlüğü biriminde 13.06.2025 tarihinde 1 ay (30) gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

İş bu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır.13.06.2025



Tekniker
Adem CAN



İlan Memuru
Murat AYGÜN

T.C.
KÖSE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

İLAN TUTANAĞI

Belediye meclisinin 12.06.2025 tarih ve 2025/34 sayılı meclis kararı ile şehir imar planında yapılan imar değişikliği ve onay işlemlerine ilişkin imar değişiklik planları imar kanunu gereğince belediye ilan panosu ve fen işleri müdürlüğü biriminde 13.06.2025 tarihinde 1 ay (30) gün süre ile askıya çıkarılan imar değişiklik planları 14.07.2025 tarihinde askıdan indirilmiştir.

İş bu tutanak tarafımızca imza altına alınmıştır.14.07.2025



Tekniker
Adem CAN



İlan Memuru
Murat AYGÜN