



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ŞİNGAH MAHALLESİ
H44-A-24-C-2-B
PAFTA
1090 ADA 1 PARSEL

ŞİNGAH MAHALLESİ

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	2
2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA.....	2
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	2
3.MEVCUT PLAN KARARLARI.....	3
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	4
4.PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	4
5.PLANLAMA KARARLARI.....	5
6.PLAN NOTLARI.....	5

GÖRSELLER

Şekil 1: Konum

Şekil 2: Kadastral Durum

Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu

ŞİNGAH MAHALLESİ

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

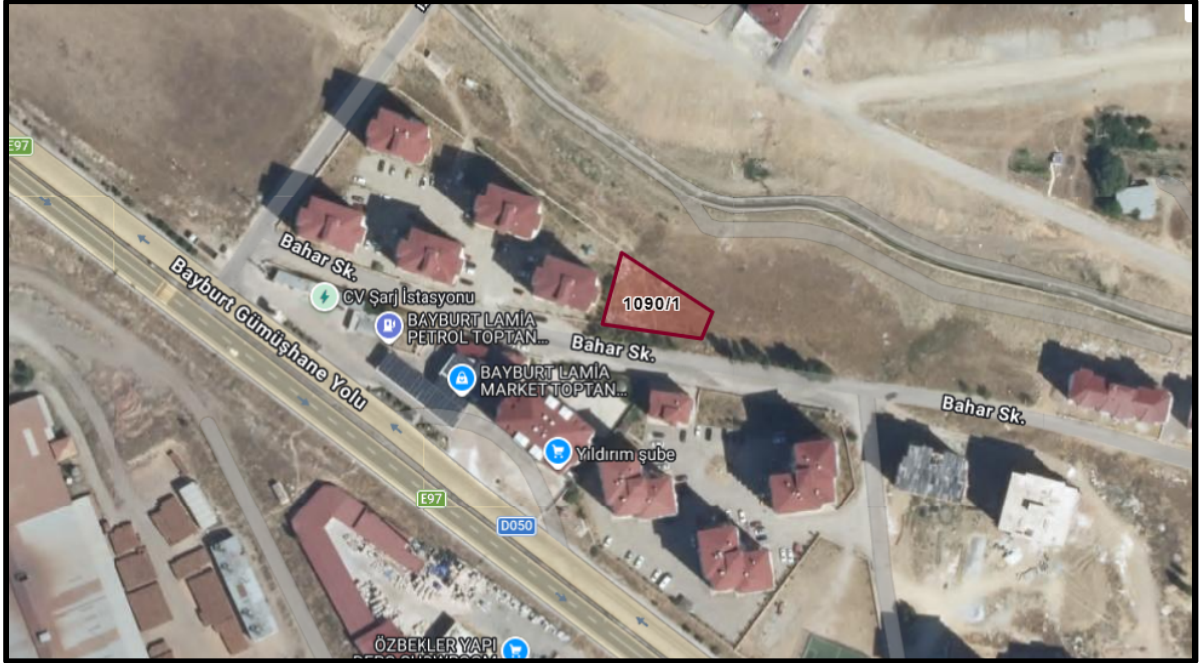
Bayburt İli Merkez İlçesi Şingah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1090 ada 1 parsellerde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu hazırlanmıştır.

2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bayburt ili Merkez ilçesi kent merkezinde bulunan Şingah Mahallesi Bayburt Gümüşhane Yolu kuzeyinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-24-C-2-B nolu paftasında; 4460400 – 4460500 yatay ve 601800 – 601900 dikey koordinatları arasında yer almaktadır



Şekil 1: Konum

2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 1090 ada 1 parsel **741,76 m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği 'Arsa' olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

ŞİNGAH MAHALLESİ



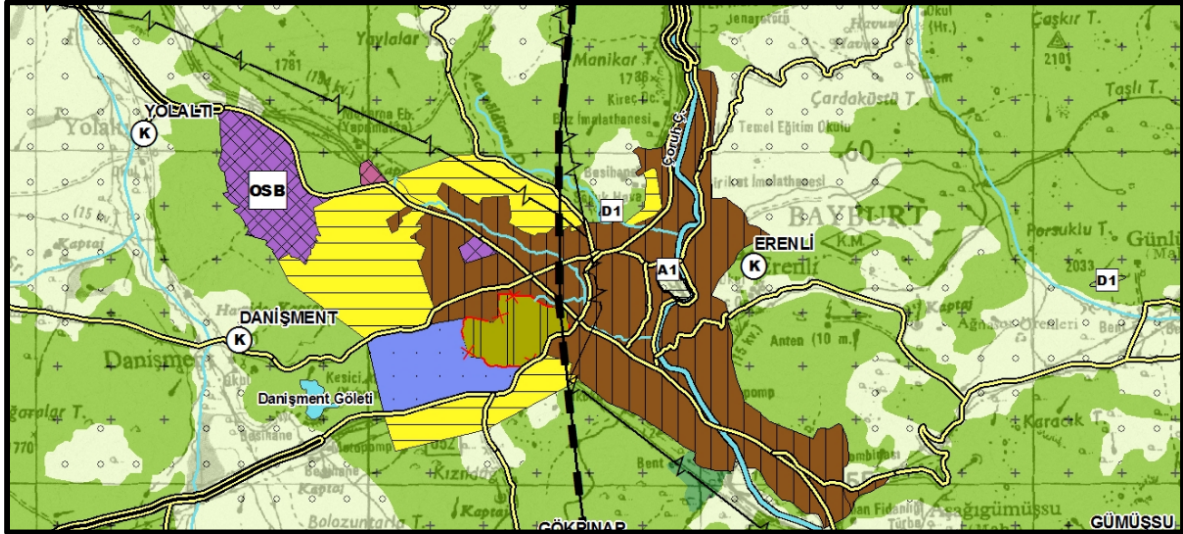
Şekil 2: Kadastral Durum

Bahse konu alanın yanında bulunan parselde 9 katlı yapılar bulunmaktadır.

3.MEV CUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Düzenlemeye konu alan; 31.01.2025 tarihinde onaylanan Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında söz konusu çalışma alanı ‘Kentsel Yerleşik Alanı’ olarak planlıdır.

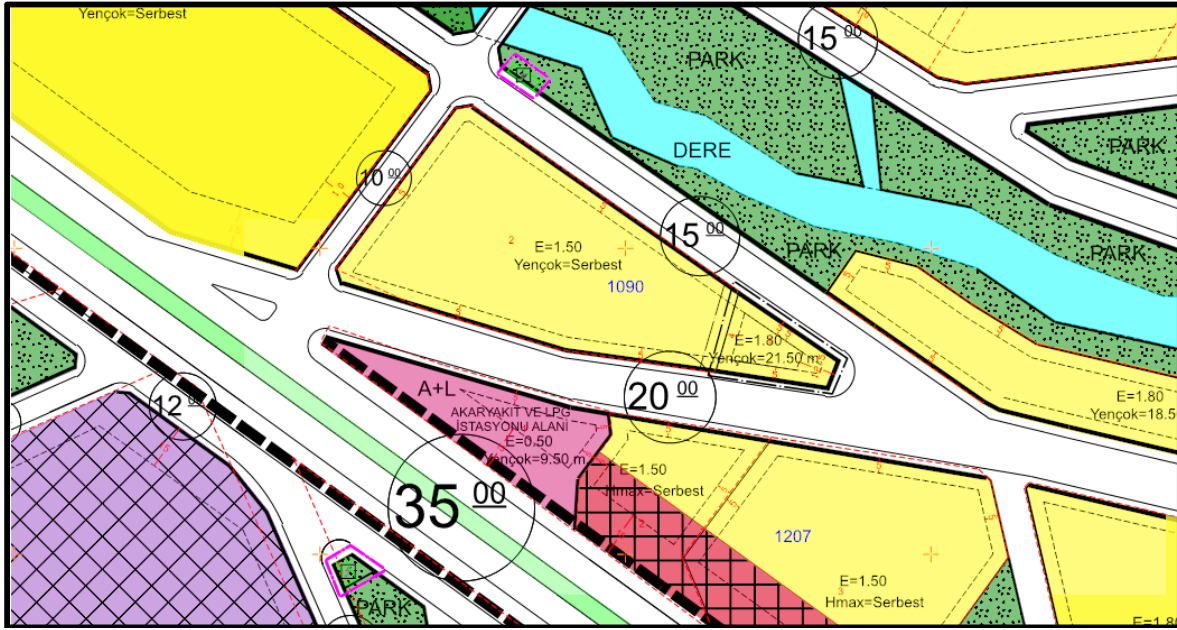


Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Emsal:1,8 Yençok:21,50m olarak tanımlıdır.

ŞİNGAH MAHALLESİ



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

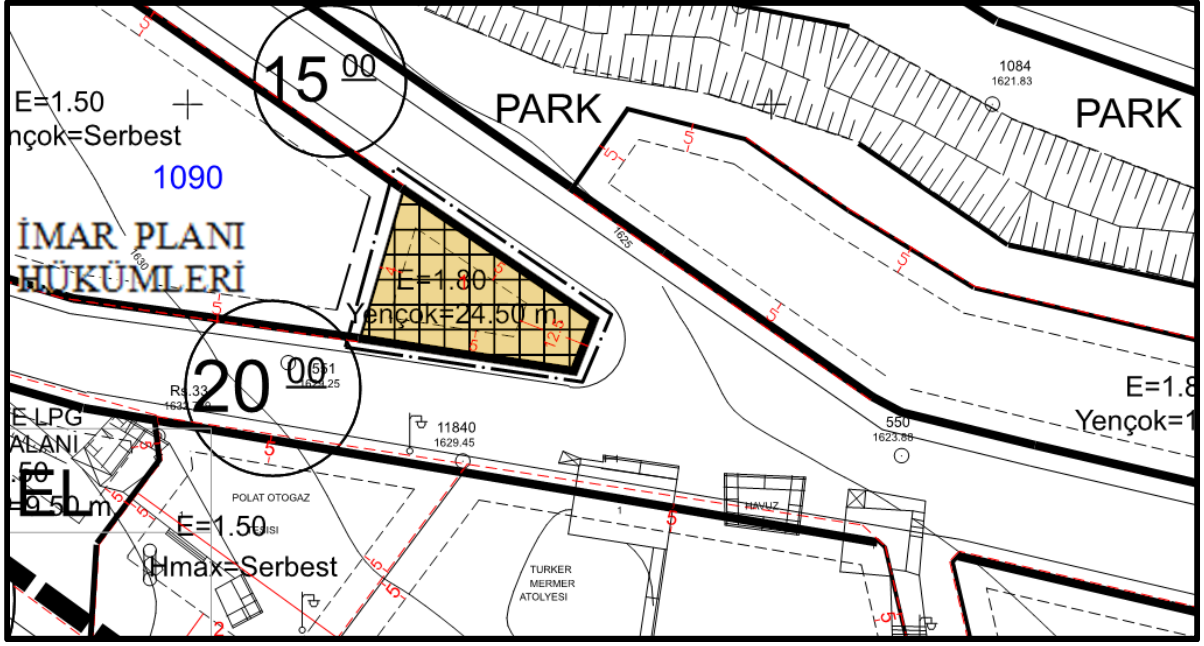
Planlama Alanının 15m-20m genişliğinde yollarla çevrili olduğu, bölgenin gelişim gösterdiği ve yapılaşma talebinin arttığı, yakın çevrelerde yer alan diğer adalarda E:1,80 yapılaşma ve benzer kat yüksekliklerinin bulunduğu, ayrıca hemen yanında bulunan 1090 ada 2 parselin meri imar planında Yençok: Serbest olarak tariflendiği mevcut teşekkülde 9 katlı yapılar bulunduğu, mevcut plan kararlarının bölgenin gelişim eğilimini karşılamakta yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda; bölgedeki artan konut ihtiyacının karşılanması, yapılaşma baskısının planlı şekilde yönlendirilmesi, Düzensiz ve kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilmesi, Bölgenin mevcut yapılaşma karakteri ile uyum sağlaması amaçlanmaktadır.

5.PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Şingah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1090 ada 1 parsellerde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak alınarak münferit bir ayrıcalık oluşturmayacak şekilde, yapılaşma koşulları Konut + Ticaret Emsal:1.80 Yençok:24.50m olacak şekilde tariflenmiştir. Düzenlemeye konu alan uygulama imar planında gelişme konut alanında kalmakta olup, yalnızca kat artışı yapıldığından uygulama imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair herhangi bir işlem yapılmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 *Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu* düzenlenmemiştir.

ŞİNGAH MAHALLESİ



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu

6. PLAN NOTLARI

1. PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MERİ İMAR PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

ŞİNGAH MAHALLESİ