



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ZAHİT MAHALLESİ
H44-A-25-C-4-C
PAFTA
844 ADA 77 PARSEL

ZAHİT MAHALLESİ

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMAMANIN 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.PLANLAMAMANIN 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

ZAHİT MAHALLESİ

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

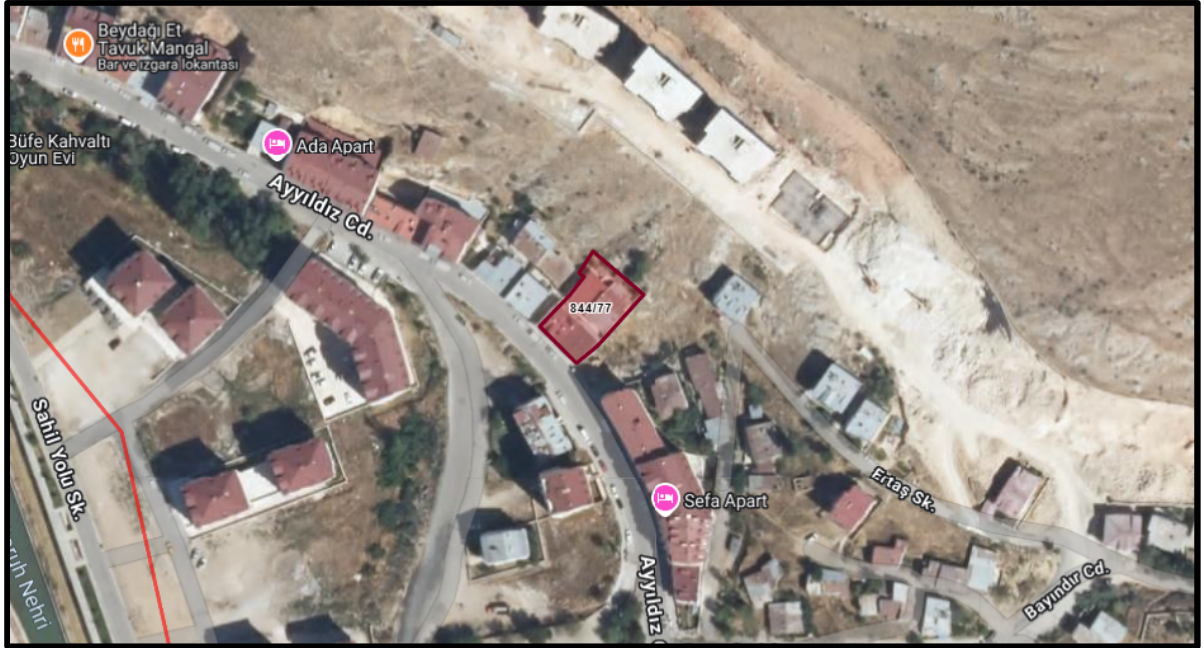
Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 844 ada 77 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 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 Zahit Mahallesi Ayyıldız Cd. Üzerinde Akşemsettin Camii kuzeyin de yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-25-C-4-C nolu paftasında; 4458300 – 4458500 yatay ve 605000 – 605100 dikey koordinatları arasında yer almaktadır.

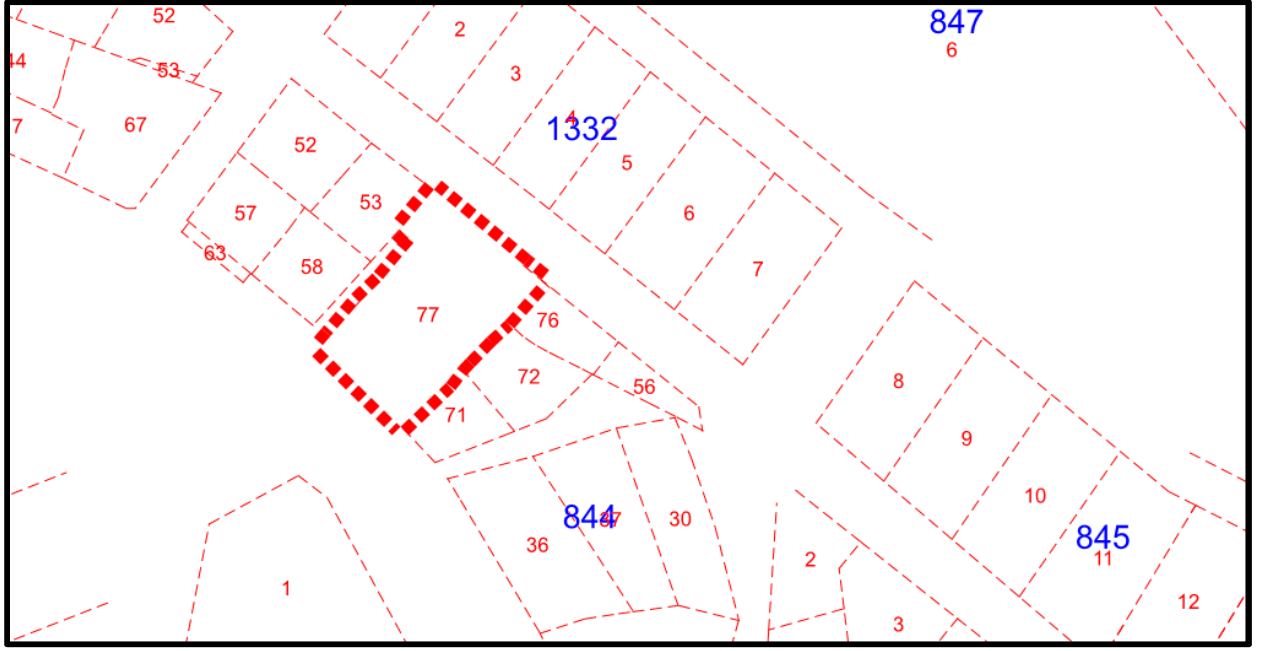


Şekil 1: Konum

2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 844 ada 77 parsel **690,08m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği “Arsa” olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

ZAHİT MAHALLESİ

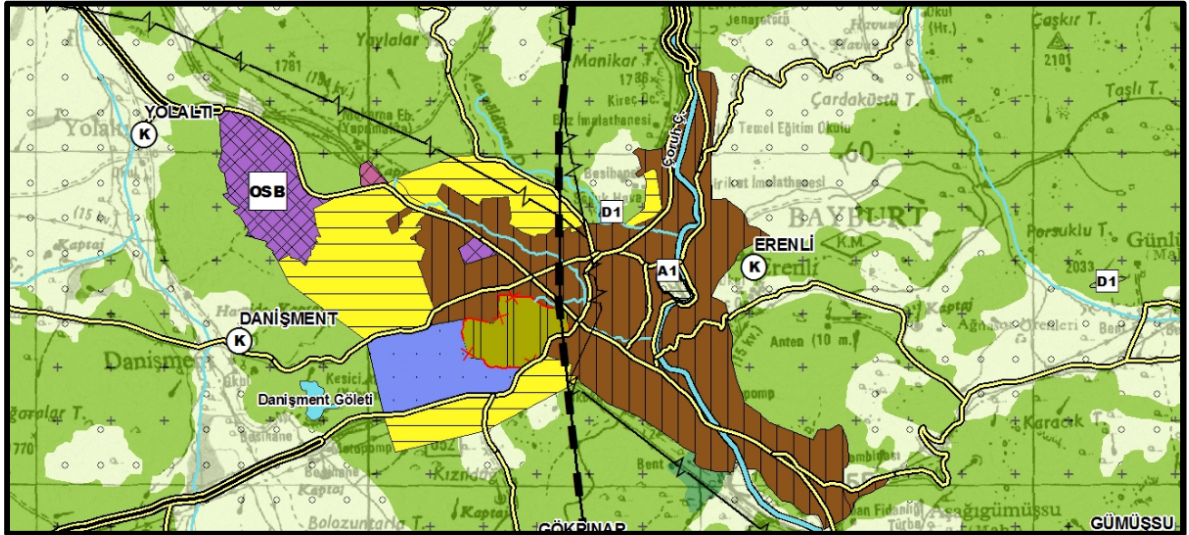


Şekil 2: Kadastral Durum

3.MEVCUT 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.

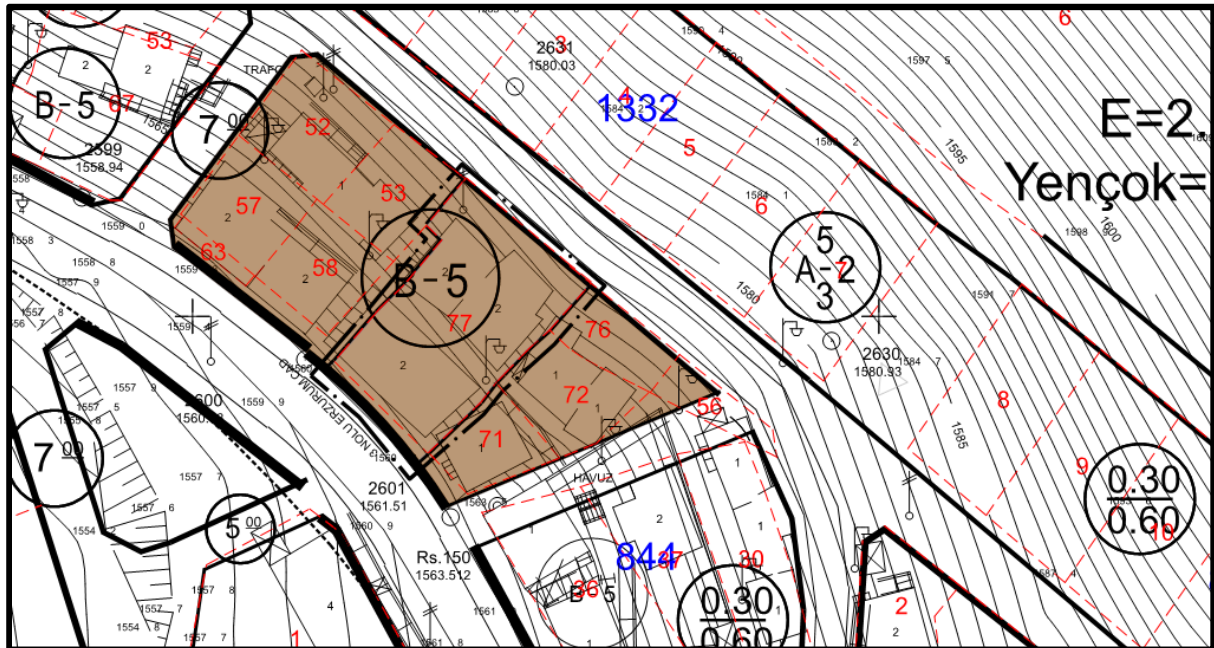


Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

ZAHİT MAHALLESİ

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Bitişik Nizam 5(Beş) kat olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

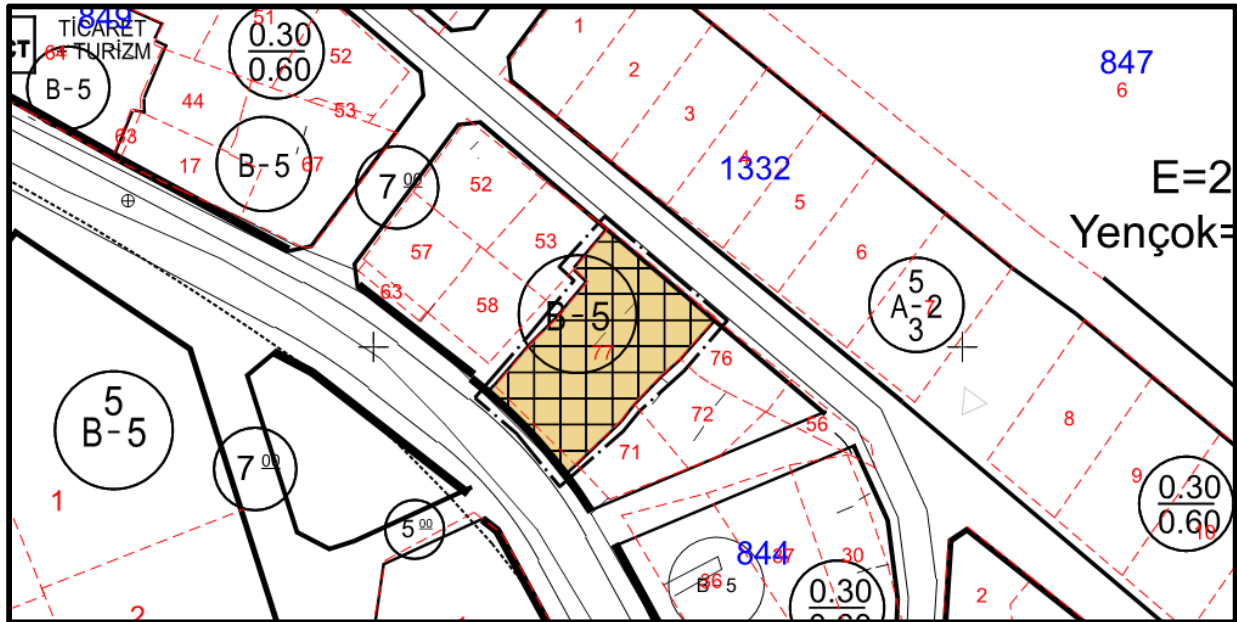
İnsanların barınma ve ticari ihtiyaçlarını aynı bölgede karşılamasını sağlamak, kentsel yoğunluğu yönetmek ve iş yerlerine kolay ulaşım imkânı sağlanması hedeflenmektedir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 844 ada 77 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu hazırlanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunun Ek-8. Maddesine”... **Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.** (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir

fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez." İstinaden gelişme konut alanı, Konut +Ticaret Alanı olacak şekilde tanımlanmıştır.

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.



Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu

6. PLAN NOTLARI

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

Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

ZAHİT MAHALLESİ