



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ZAHİT MAHALLESİ
H44-D-05-B-2-A H-44-D-05-B-1-B
PAFTA
759 ADA

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA

I. İçindekiler

1.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA	3
2.1.PLANLAMA ALANNININ KONUMU	3
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM	3
3.MEV CUT PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli evre Düzeni Planı	4
3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ	6
5.PLANLAMA KARARLARI	6

Őekiller

Şekil 1:Konum	3
Şekil 2:Kadastral Durum	4
Şekil 3:evre Düzeni Planı	5
Şekil 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	5
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu	7

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 759 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-11-12-15-16 parseller de yer alan taşınmazlar 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 Zahit Mahallesi Belkent Sitesi kuzeyinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-D-05-B-2-A H44-D-05-B-1-B nolu paftasında; 4457900 – 4458100 yatay ve 605200 – 605400 dikey koordinatları arasında yer almaktadır



Şekil 1:Konum

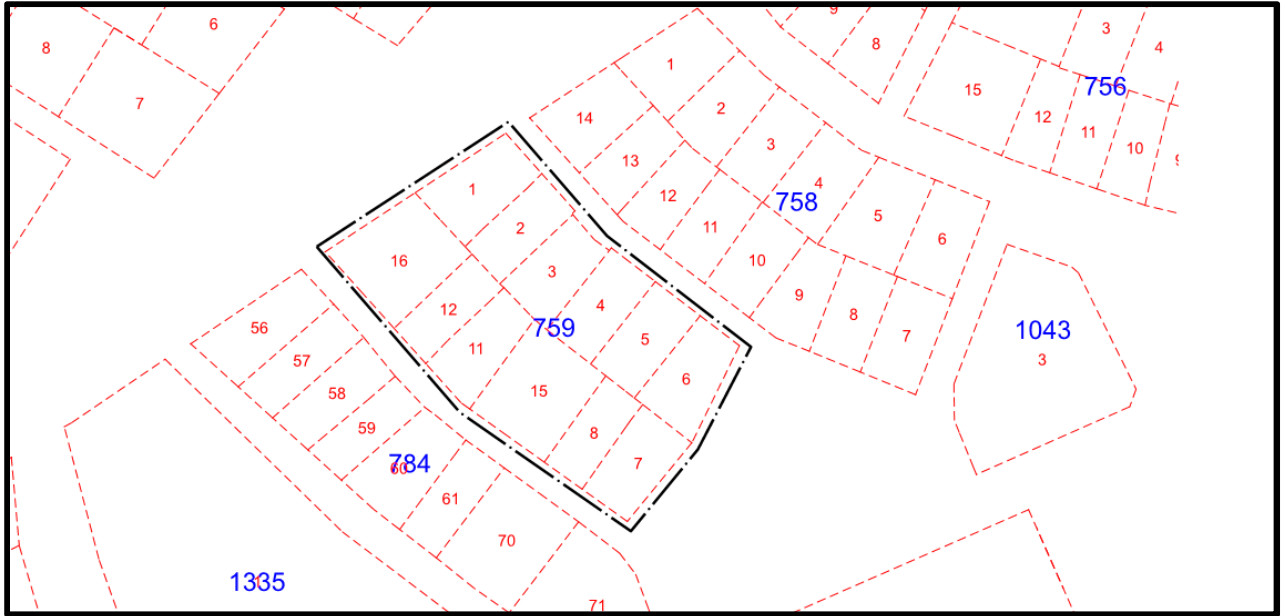
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama Alanı kapsamındaki ada/parsel ve tapu kayıtlarına göre yüzölçümleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Çalışma alanı üzerinde yapı bulunmamaktadır.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK
759	1	315.05	Dört Katlı Betonarme Bina
	2	249.77	ARSA
	3	271.17	ARSA

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA

	4	269.14	ARSA
	5	273.08	ARSA
	6	305.01	ARSA
	7	285.92	ARSA
	8	228.22	İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası
	11	273.79	İki Katlı Betonarme Ev ve Arsası
	12	234.91	İki Katlı Kargir Bina
	15	468.44	Dört Katlı Betonarme Bina ve Arsası
	16	473.70	Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası
TOPLAM	12	3.648.20 m²	



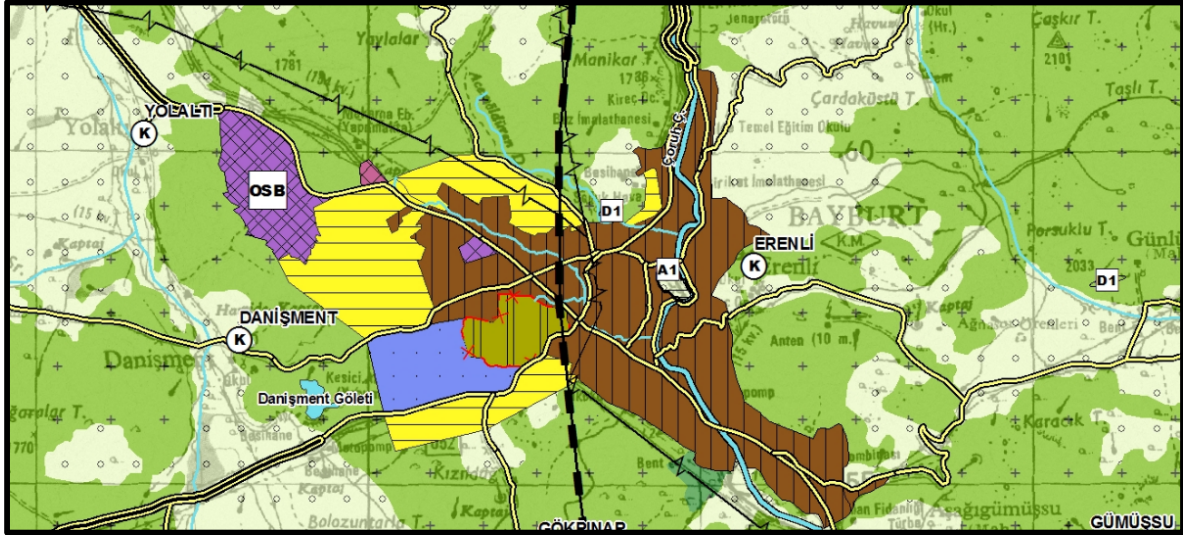
Şekil 2:Kadastral Durum

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.

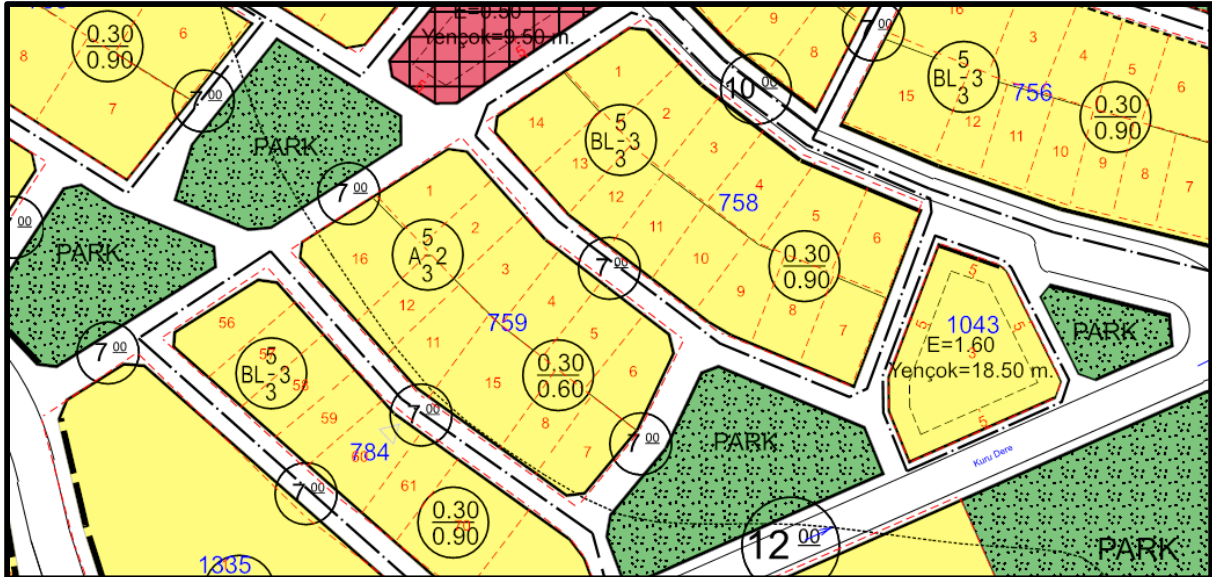
ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA



Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında çalışma alanı A-2 (Ayrık Nizam Kat) TAKS: 0,30 ve KAKS: 0,60 olarak tanımlı Gelişme konut alanı kapsamındadır. Yer aldığı adanın etrafını çevreleyen 7mlik ulaşım aksı yer almaktadır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA

4. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki uygulama imar planında Ayrık Nizam 2 Kat (A-2), TAKS:0.30, KAKS:0.60 yapılaşma koşullarına sahip Gelişme Konut Alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde, çevre adalarda yapılaşma düzeninin ağırlıklı olarak **Blok Nizam 3 Kat** şeklinde olduğu görülmektedir. Mevcut plan kararının çevresindeki yapılaşma koşullarından farklılık göstermesi, aynı bölge içerisinde yapı düzeni, kat adedi ve yapılaşma yoğunluğu bakımından sürekliliğin sağlanmasını güçleştirmektedir. Bu kapsamda plan revizyonu ile söz konusu yapı adasının, çevresindeki mevcut ve planlı yapılaşma karakteriyle uyumunun sağlanması, yapı düzeni ve kat yüksekliği bakımından plan bütünlüğünün oluşturulması ve kentsel dokudaki farklılaşmanın giderilmesi amaçlanmıştır.

Bu doğrultuda mevcut Ayrık Nizam 2 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.60 yapılaşma koşulunun Blok Nizam 3 Kat, TAKS:0.30, KAKS:0.90 olarak düzenlenmesi öngörülmüştür.

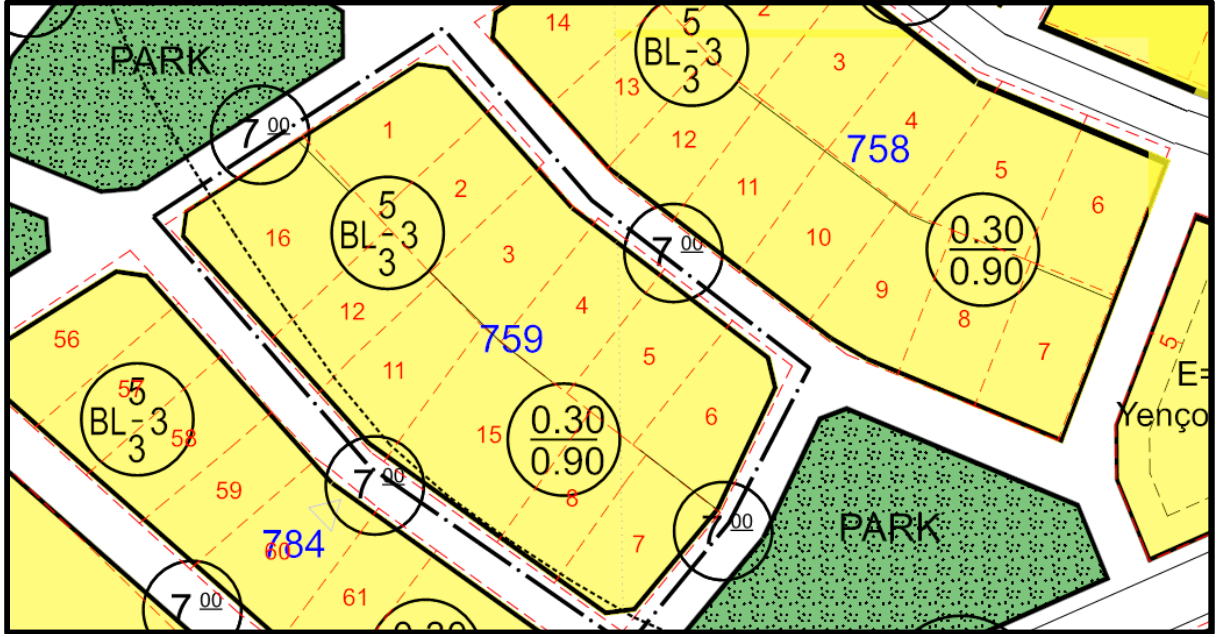
Yapılan düzenlemede TAKS:0.30 değeri korunarak yapıların parsel üzerindeki taban oturum oranı artırılmamış, yapılaşma hakkındaki değişiklik kat adedinin 2 kattan 3 kata çıkarılması suretiyle gerçekleştirilmiştir. Böylece çevredeki blok nizam ve 3 katlı yapılaşma koşullarıyla uyumlu, kentsel doku ve silüet açısından daha bütüncül bir yapılaşma düzeninin oluşturulması hedeflenmiştir.

Plan revizyonu ile getirilen yapılaşma koşullarının; çevre adalardaki yapılaşma kararları, ulaşım sistemi, parsel ve yapı adası biçimlenişi ile birlikte değerlendirilerek planlama alanında mekânsal ve işlevsel bütünlüğün sağlanmasına yönelik olduğu değerlendirilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi 759 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ve 17 nolu parsellerin Yapılaşma koşulları Blok Nizam 3(Üç) kat , TAKS: 0.30 ve KAKS: 0,90 olarak önerilmiştir.

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA



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.
2. EMSAL ARTIŞINA BAĞLI OLARAK GERÇEKLEŞEN NÜFUS ARTIŞINA HİZMETVERMEK ÜZERE DOĞAN YEŞİL ALAN İHTİYACI, KENDİ PARSELİ İÇERİSİNDEN SAĞLANACAKTIR.

Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

ZAHİT MAHALLESİ 759 ADA