



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ŞİNGAH MAHALLESİ
H44-A-25-D-1-D
PAFTA
220 ADA 258-274 PARSEL

ŞİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL

I. İçindekiler

ŖEKİLLER	2
1. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
2. ANALİZ VE ARAŖTIRMA.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	3
2.2. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	3
3. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	5
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	5
4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	5
5. PLANLAMA KARARLARI	5
6. PLAN NOTLARI.....	6

ŖEKİLLER

Ŗekil 1: Konum	3
Ŗekil 2: Kadastral Durum	4
Ŗekil 3: 1/100.000 lik evre Düzeni Planı	4
Ŗekil 4: 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı.....	5
Ŗekil 5: 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	6

ŖİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL

1. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Şingah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 220 ada 258-274 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 üzerinde Araç Muayene İstasyonu kuzey doğusun da 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

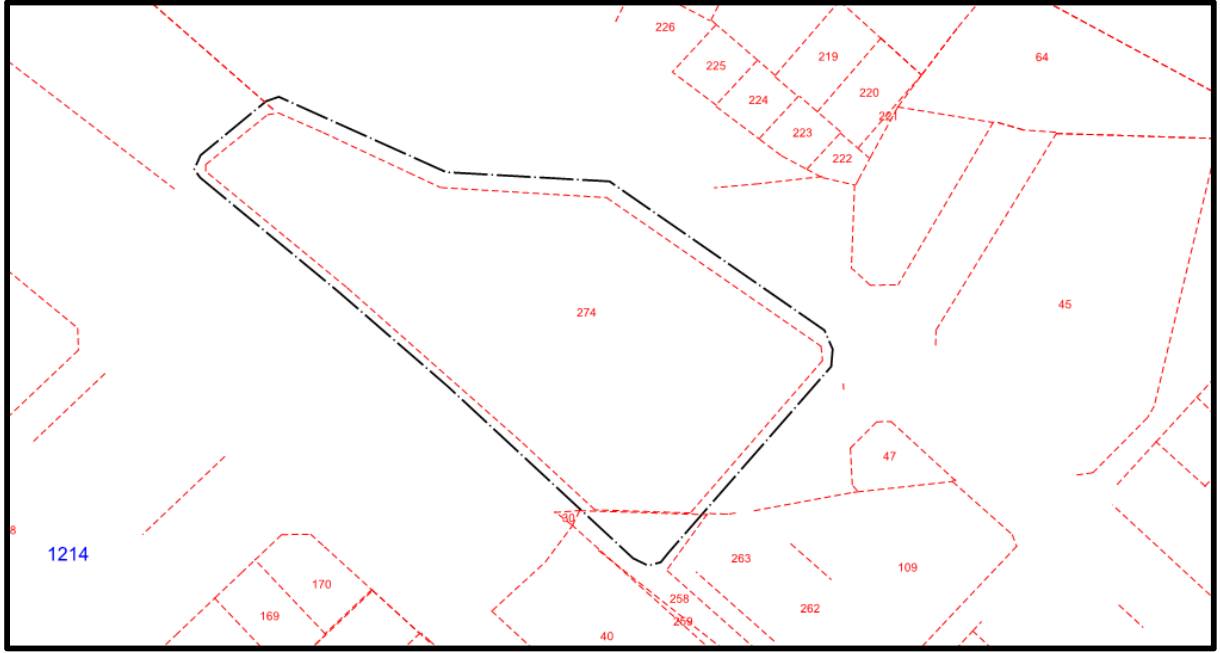


Şekil 1: Konum

2.2. ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 220 ada 258 parsel **828,23 m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği 'Tarla' 274 Parsel **9.778,56m²** büyüklüğünde olup 'Arsa' olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 2 (iki) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

ŞİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL

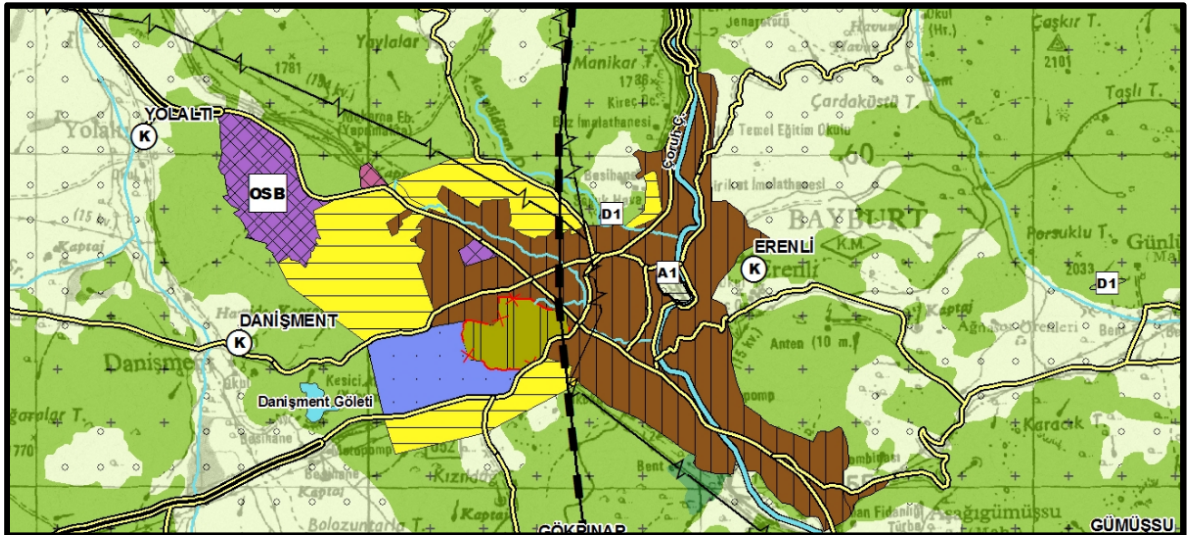


Şekil 2: Kadastral Durum

3.MEVCU PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

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: 1/100.000 lik Çevre Düzeni Planı

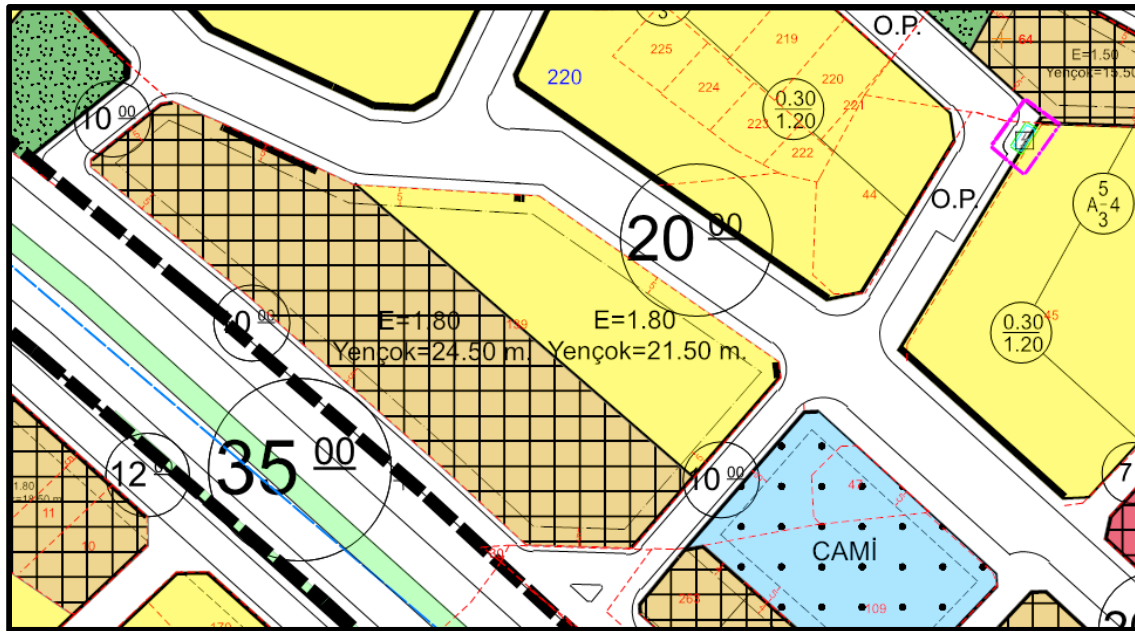
ŞİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL

3.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Düzenlemeye konu alan nazım imar planında bir kısmı orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmakta olup, diğer kısmı Konut + Ticaret Alanında kalmaktadır. Yalnızca kat artışı yapıldığından nazım imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

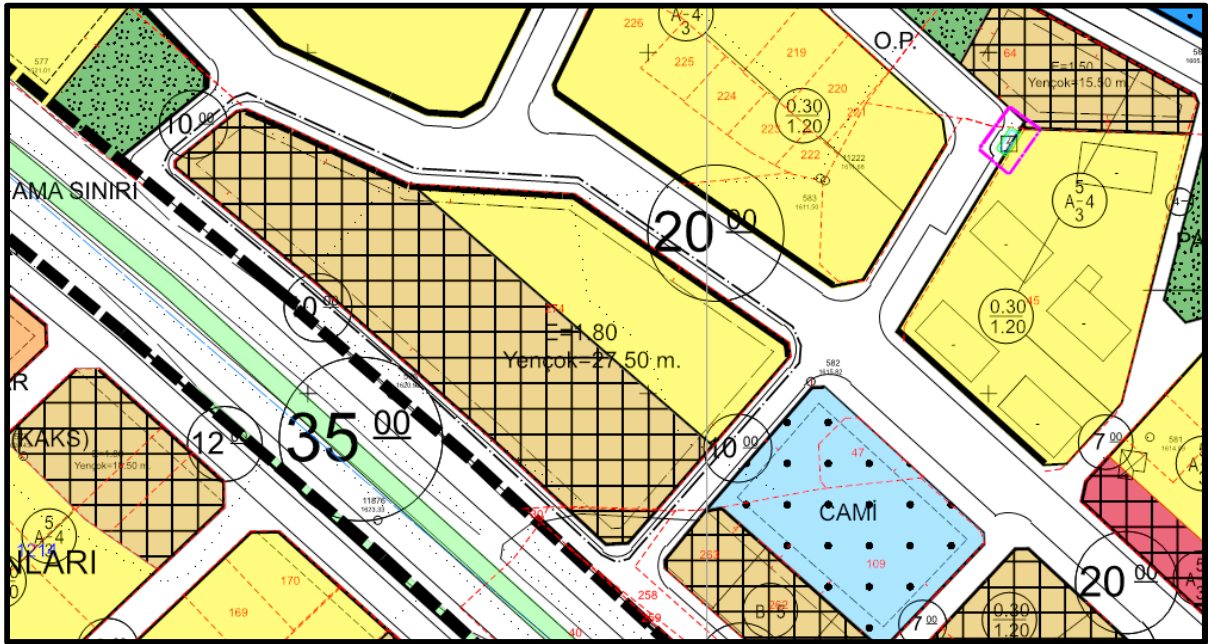
Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Emsal:1,8 Yençok:21,50m ve Konut + Ticaret Alanı Emsal:1.8 Yençok:24.50m olarak tanımlıdır.



gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak alınarak münferit bir ayrıcalık oluşturmayacak şekilde, yapılaşma koşulları Emsal:1.80 Yençok:27.50m olacak şekilde tariflenmiştir. Ayrıca 254 nolu parseli rastlayan kısım da geometrik bütünlüğün sağlanması ve uygulama esnasında ortaya çıkabilecek tereddütlerin önüne geçilmesi amacıyla ada kenarında düzenleme yapılması öngörülmüştür.

Bu kapsamda yapılan ada kenarı düzenlemesinin; planın bütünlüğü, mülkiyet doku, kadastral yapı ve uygulama kolaylığı açısından değerlendirilerek, ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilmesi öngörülmüştür.

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 Planı Revizyonu

6. PLAN NOTLARI

1. BU PLAN KAPSAMINDA TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN PARSELLERDE YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.80 OLUP, ZEMİN KATLARIN TAMAMI TİCARİ KULLANIM OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2. ADA BAZINDA VEYA ADA İÇİNDE UYGULAMADA ESNEKLİĞİ SAĞLAMAK, FARKLI MİMARİ ÇÖZÜMLERLE BİRLİKTE ORTAK MEKÂNLAR ÜRETEREK TOPLU YAPILAŞMAYI TEŞVİK ETMEK, ZEMİN KATLARDA TİCARİ FONKSİYONLARIN GÜÇLENDİRİLMESİ VE KENTSEL CANLILIĞIN ARTIRILMASI AMACIYLA; AYRICA YOLA TERK İŞLEMİ NEDENİYLE TAŞINMAZDA MEYDANA GELEN İMAR HAKKI KAYBININ KISMEN GİDERİLMESİ AMACIYLA, MEVCUT EMSAL DEĞERİ OLAN E=1.80'İN %17'Sİ ORANINDA (E=0.30) İLAVE EMSAL VERİLEBİLİR.

ŞİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL

3. VERİLECEK $E=0,30$ ORANINDAKİ İLAVE EMSAL YALNIZCA KONUT KULLANIMINA AYRILAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN OLUŞTURULMASINDA KULLANILABİLİR. İLAVE EMSAL KAPSAMINDA OLUŞTURULAN ALANLAR TİCARİ KULLANIMA AYRILAMAZ, TİCARİ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KULLANILAMAZ VE TİCARİ ALANLARIN EMSAL HESABINA DAHİL EDİLEMEZ.

4. İLAVE EMSAL; ZEMİN KAT TİCARİ ALANLARDA KULLANILAMAZ, ÜST KATLARDAKİ KONUT KULLANIMLARINDA DEĞERLENDİRİLİR. İLAVE EMSAL HAKKI KATLAR ARASINDA AKTARILABİLİR OLMAKLA BİRLİKTE, KONUT KULLANIMININ DIŞINDAKİ HERHANGİ BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

5. BU PLAN NOTU KAPSAMINDA VERİLEN İLAVE EMSAL SONUCUNDA TOPLAM EMSAL $E=2.10$ 'U GEÇEMEZ. TOPLAM EMSALIN $E=0.30$ 'LUK KISMI YALNIZCA KONUT KULLANIMINA TAHSİS EDİLİR.

6. YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

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

Ebru KATILMIŞ

Şehir Plancısı

ŞİNGAH MAHALLESİ 220 ADA 258-274 PARSEL