



**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**

## **İCİNDEKİLER**

<b>1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI .....</b>	<b>2</b>
<b>2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....</b>	<b>2</b>
<b>2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....</b>	<b>2</b>
<b>3.MEVCUT PLAN KARARLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....</b>	<b>4</b>
<b>3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....</b>	<b>4</b>
<b>4.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ.....</b>	<b>4</b>
<b>5.PLANLAMA KARARLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>6.PLAN NOTLARI.....</b>	<b>5</b>

## **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.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

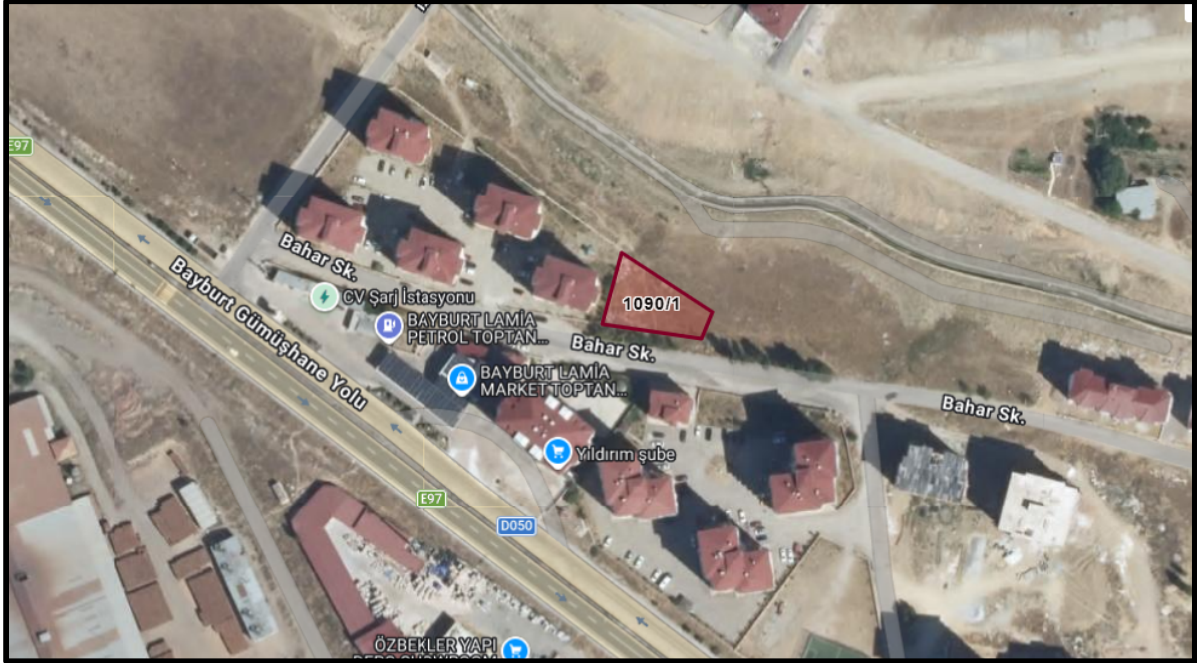
Bayburt İli Merkez İlçesi Şingah Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1090 ada 1 parsellerde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının 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 m<sup>2</sup>** büyüklüğünde olup tapuda niteliği 'Arsa' olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## ŞİNGAH MAHALLESİ



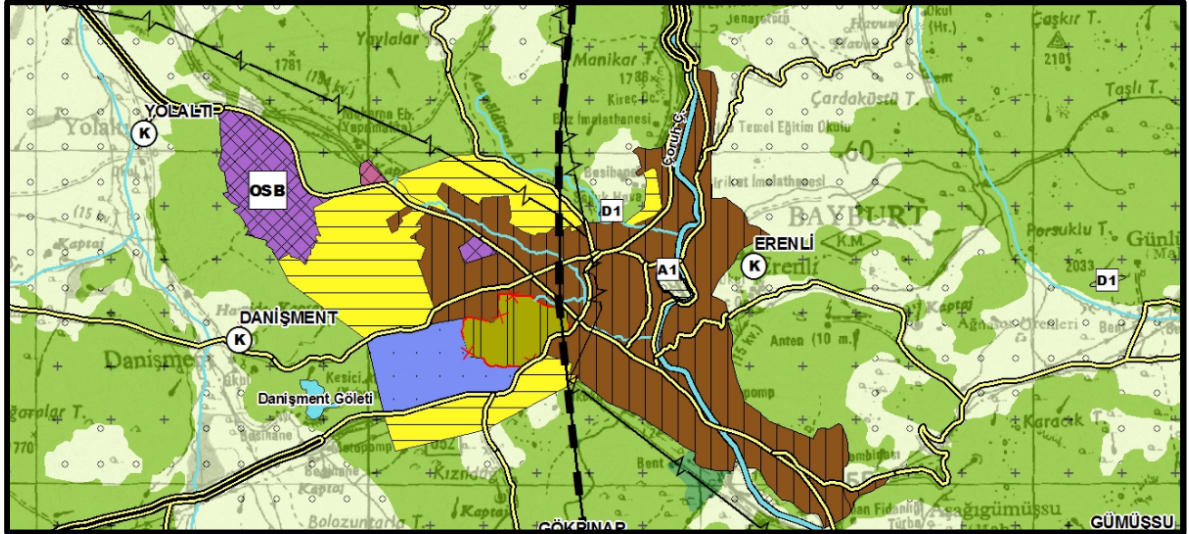
Şekil 2: Kadastral Durum

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

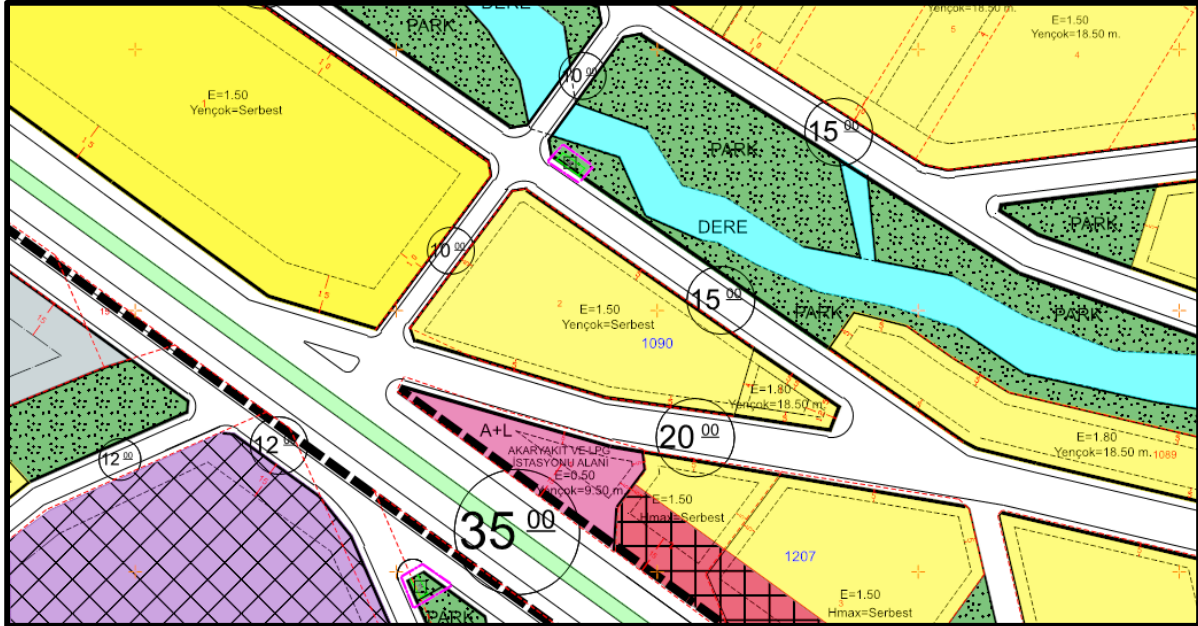
#### 3.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Düzenlemeye konu alan nazım imar planında yüksek yoğunluklu gelişme konut alanında kalmakta olup, yalnızca kat artışı yapıldığından nazım imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

## ŞİNGAĞ MAHALLESİ

### 3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Emsal:1,8 Yençok:18,50m olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

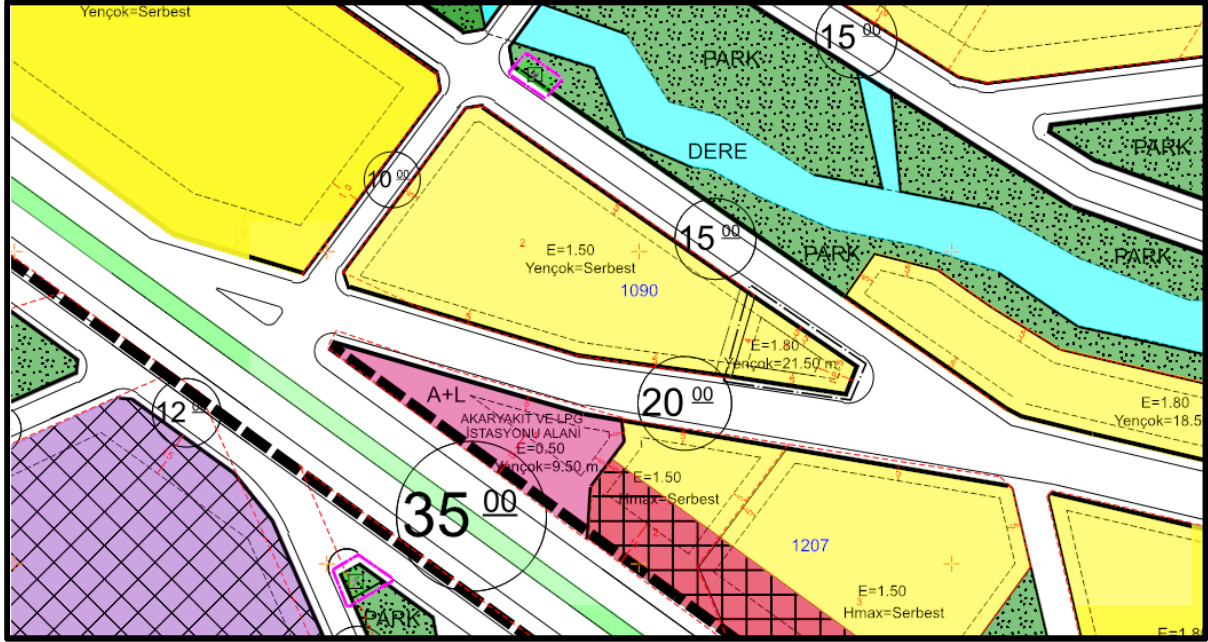
Planlama Alanının 15m-20m genişliğinde yollarla çevrili olduğu, bölgenin gelişim gösterdiği ve yapılaşma talebinin arttığı, yakın çevrelerde yer alan diğer adalarda E:1,80 yapılaşma ve benzer kat yüksekliklerinin bulunduğu, ayrıca hemen yanında bulunan 1090 ada 2 parselin meri imar planında Yençok:Serbest 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 Emsal:1.80 Yençok:21.50m olacak şekilde tariflenmiştir.

#### ŞİNGAH MAHALLESİ

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

ŞİNGAĞ MAHALLESİ