



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
TUZCUZADE MAHALLESİ
H44-A-25-C-4-D
PAFTA
512 ADA 17 PARSEL

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	3
2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA.....	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 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	4
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
4.PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	6
5.PLANLAMA KARARLARI.....	6
6.PLAN NOTLARI.....	7

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

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL

1.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

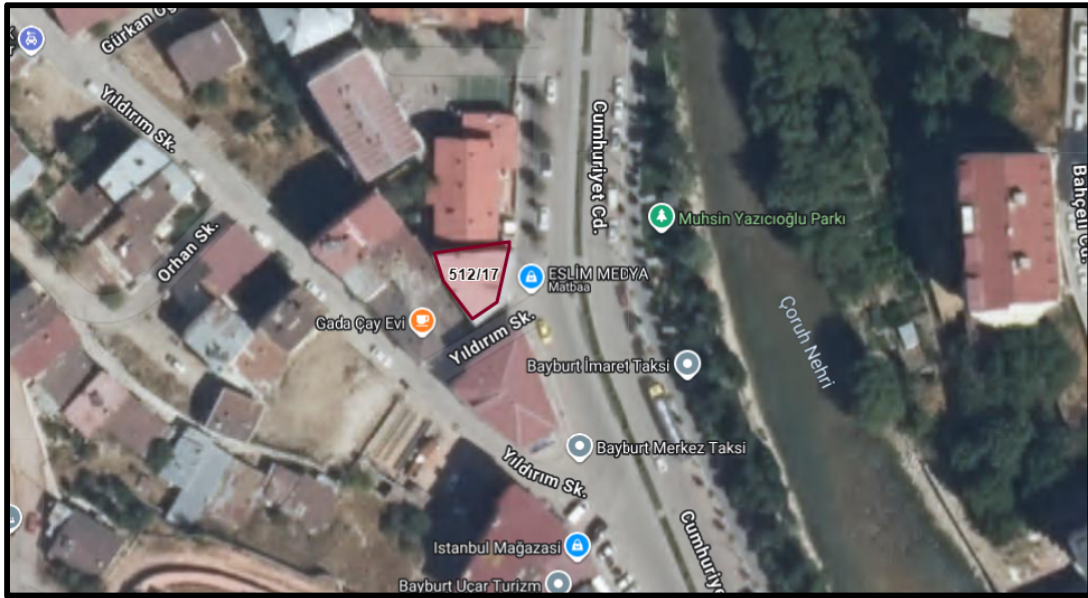
Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzaade Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 512 ada 17 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının 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 Tuzcuzaade Mahallesi Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-25-C-4-D nolu paftasında; 4458700 – 4458800 yatay ve 604200 – 604300 dikey koordinatları arasında yer almaktadır



Şekil 1: Konum

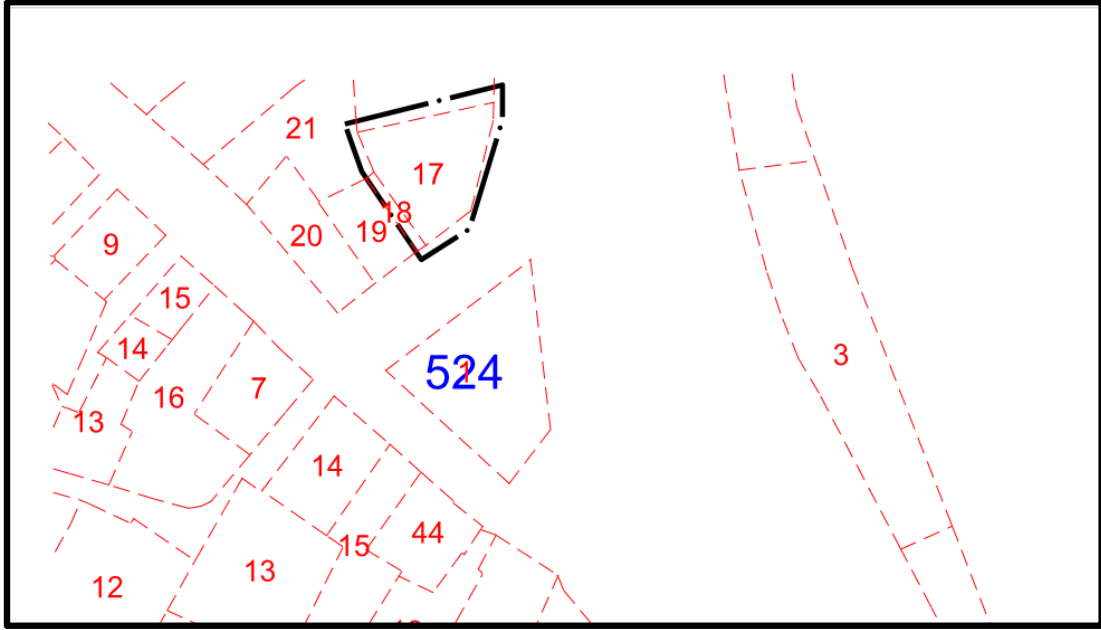
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK
512	17	155,09	Zemin Katta İki Dükkan Ve Üzerinde İki Katlı Dört Dairesi Bulunan Kargir Apartman
TOPLAM	1	155,09	

Tablo1:Kadastral Durum

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL

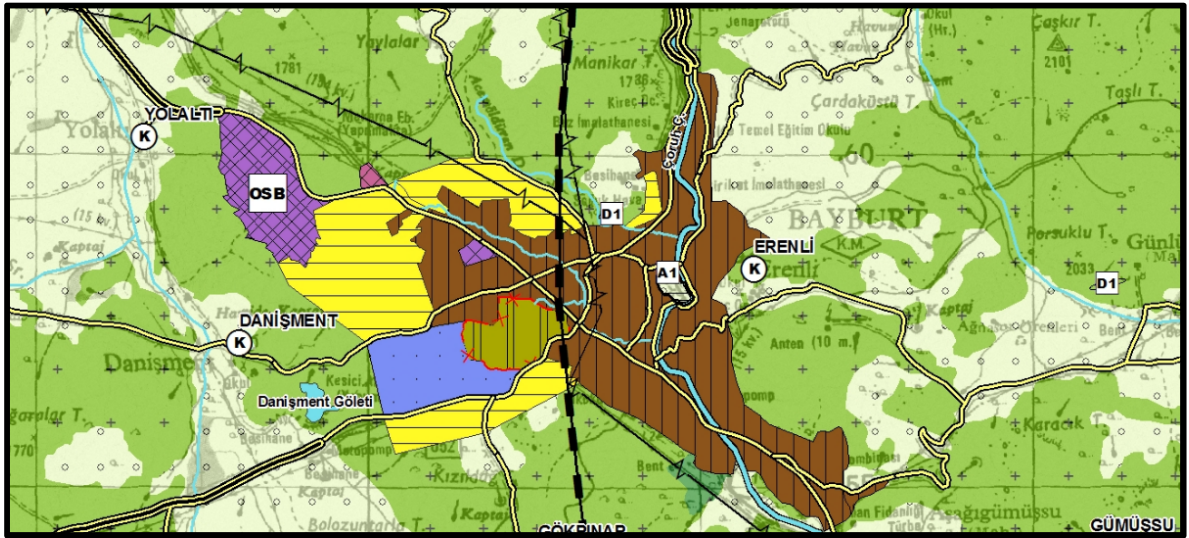


Şekil 2: Kadastral Durum

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

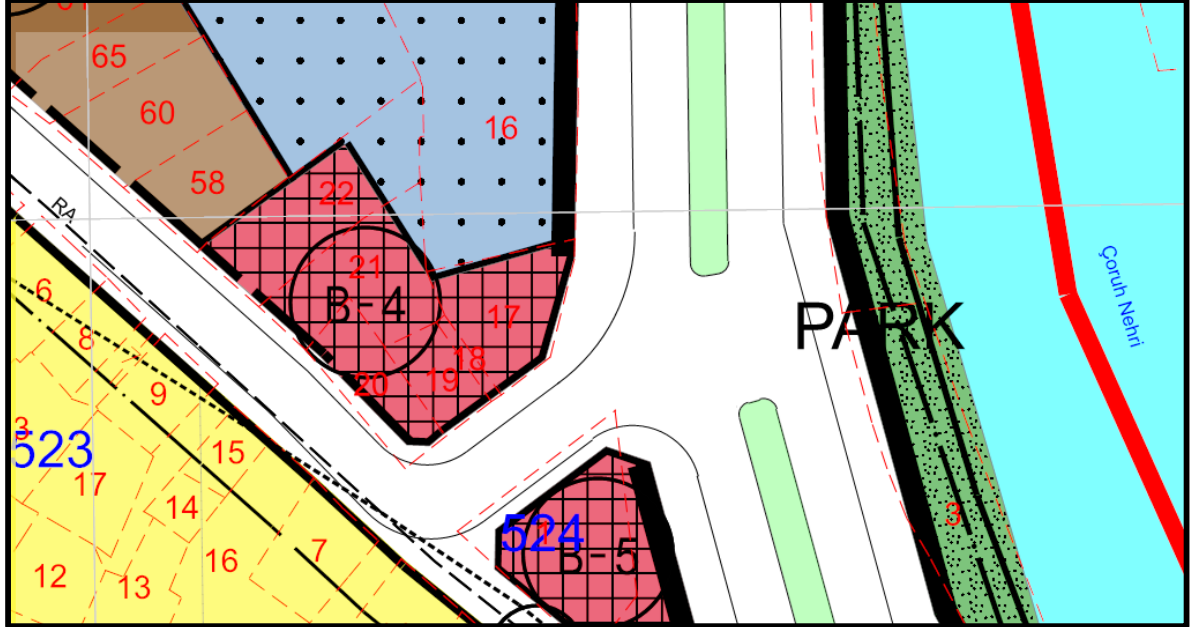
TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL

3.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Düzenlemeye konu alan nazım imar planında Ticaret alanında kalmakta olup, yalnızca Kat artışı yapıldığından nazım imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanında kalmakta olup, Bitişik Nizam (B):4 Kat olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama Alanını 25m ve 10m genişliğinde yollarla çevrili olduğu, bölgenin gelişim gösterdiği ve yapılaşma talebinin arttığı, yakın çevrelerde yer alan diğer adalarda B-5 Kat yapılaşma ve benzer kat yüksekliklerinin bulunduğu, mevcut plan kararlarının bölgenin gelişim eğilimini karşılamakta yetersiz kaldığı tespit edilmiştir. Bu kapsamda; bölgedeki artan ticaret ihtiyacının karşılanması, yapılaşma baskısının planlı şekilde yönlendirilmesi, Düzensiz ve kontrolsüz yapılaşmanın önüne geçilmesi, Bölgenin mevcut yapılaşma karakteri ile uyum sağlaması amaçlanmaktadır.

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL

5.PLANLAMA KARARLARI

Bu kapsamda, söz konusu konut alanında uygulanacak Kat Yüksekliği değerleri, çevredeki mevcut imar planı kararları ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak yeniden belirlenmiştir. Yapılaşma koşullarındaki düzenlemenin temel amacı; planlama alanı ile çevresindeki yapılaşma kararları arasında uyum sağlanması, yapı yoğunluğunun çevredeki plan kararlarıyla bütünlük oluşturacak şekilde düzenlenmesi ve uygulamada ortaya çıkabilecek planlama farklılıklarının giderilmesidir.

Yapılan düzenleme ile alanın mevcut ulaşım, teknik ve sosyal altyapı sistemiyle uyumlu bir yapılaşma karakterine kavuşturulması, çevredeki yapılaşma koşullarıyla sürekliliğin sağlanması ve uygulama imar planının bütüncül bir yaklaşımla yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu **Ticaret Alanına ilişkin emsal ve yapı yüksekliği değerleri, çevredeki yapılaşma koşulları ve plan bütünlüğü dikkate alınarak artırılmıştır.** Söz konusu düzenleme, planlama alanının çevresiyle fiziksel ve mekânsal bütünlüğünün sağlanmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.

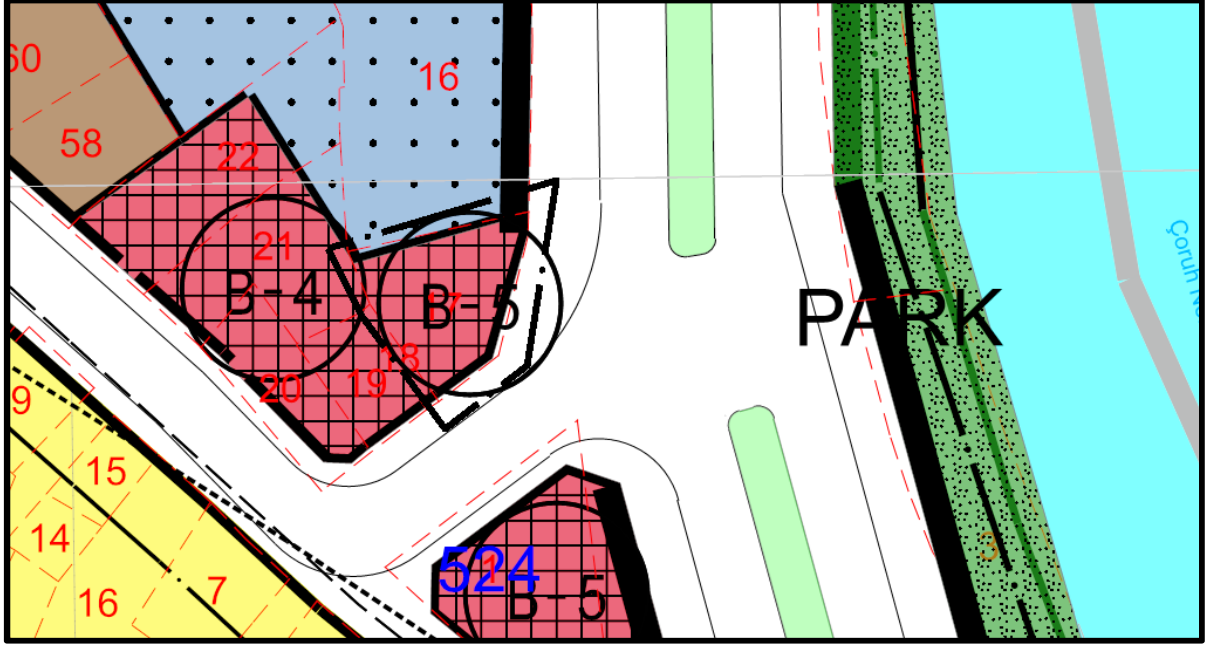
Önerilen Planın Teknik Altyapı açısından değerlendirilmesi;

Planlama Alanını 25 metre ve 10 metrelik yollarla çevrili, mevcut yol ağı önerilen yapılaşma yoğunluğunu karşılayabilecek durumda olup, ulaşım sürekliliği ve erişilebilirlik açısından herhangi bir sorun bulunmamaktadır. Mevcut teknik altyapı (su, kanalizasyon, elektrik v.b.) sistemlerinin yeterli kapasitede olduğu değerlendirilmekte, bu nedenle önerilen yoğunluk artışının altyapı üzerinde olumsuz etki oluşturmayacağı öngörülmektedir.

Önerilen Planın Sosyal Altyapı açısından değerlendirilmesi;

Herhangi bir emsal artışı yapılmadığından *Ek-2 *Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu** değerlendirilmemiştir.

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL



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

TUZCUZADE MAHALLESİ 512 ADA 17 PARSEL