



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
PAFTA
1360 ADA 4 PARSEL

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL

İCİNDEKİLER

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.....	8

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 1360 ADA 4 PARSEL

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1360 ada 4 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 Zahit Mahallesi Baykent Sitesi kuzeyinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-D-05-B-2-A nolu paftasında; 4458000 – 4458100 yatay ve 605400 – 605600 dikey koordinatları arasında yer almaktadır



Şekil 1: Konum

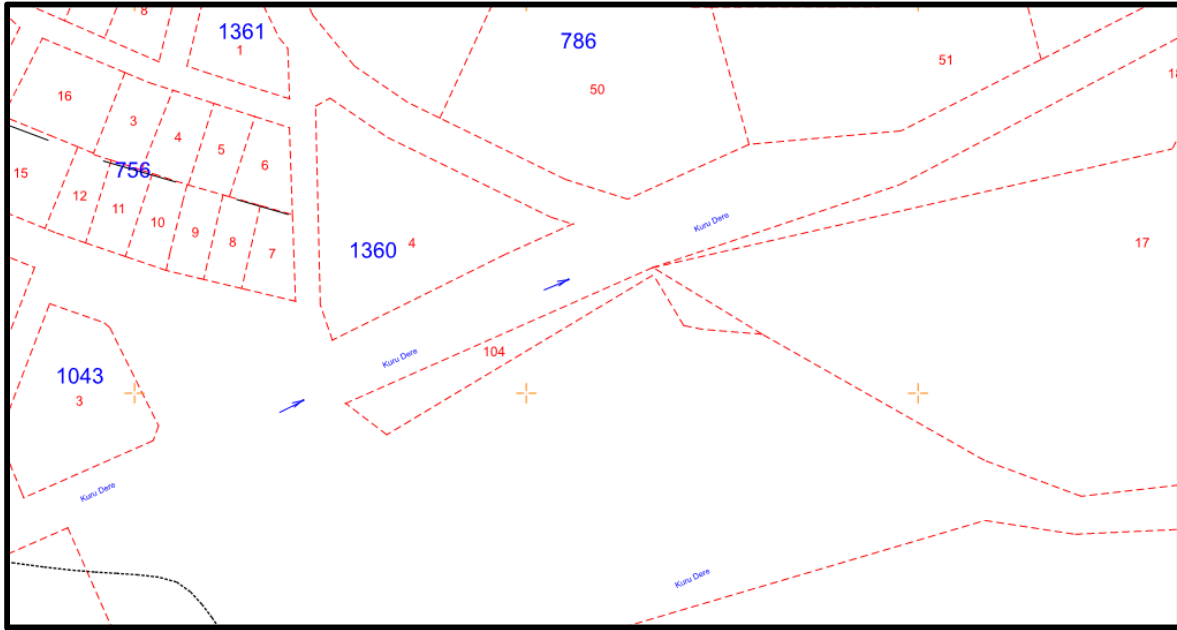
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK
1360	4	2.006,21	ARSA
TOPLAM	1	2.006,21	

Tablo1:Kadastral Durum

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL

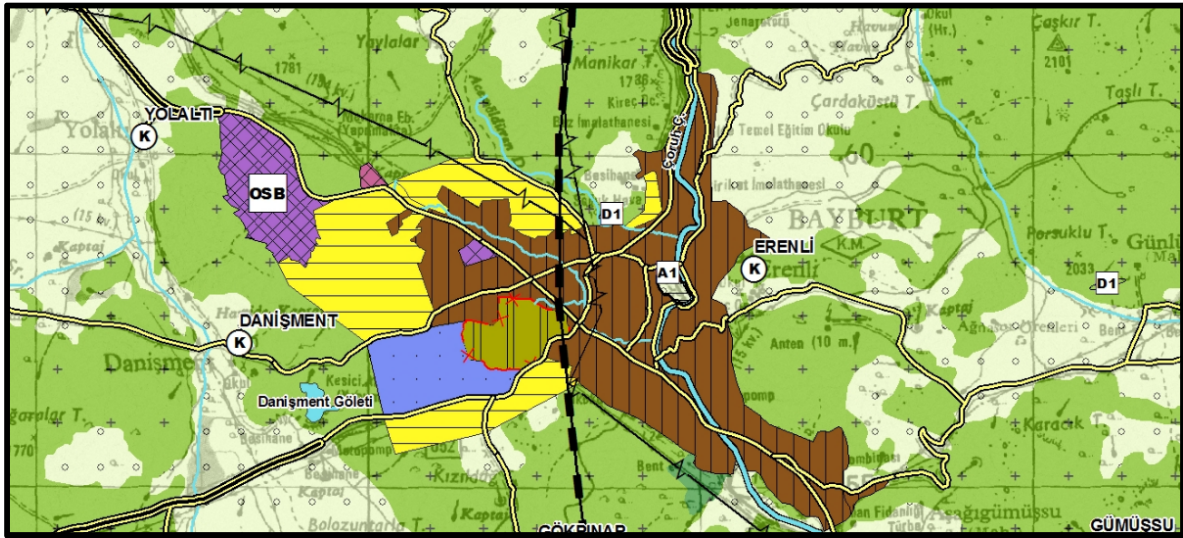


Şekil 2: Kadastral Durum

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.



Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL

3.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

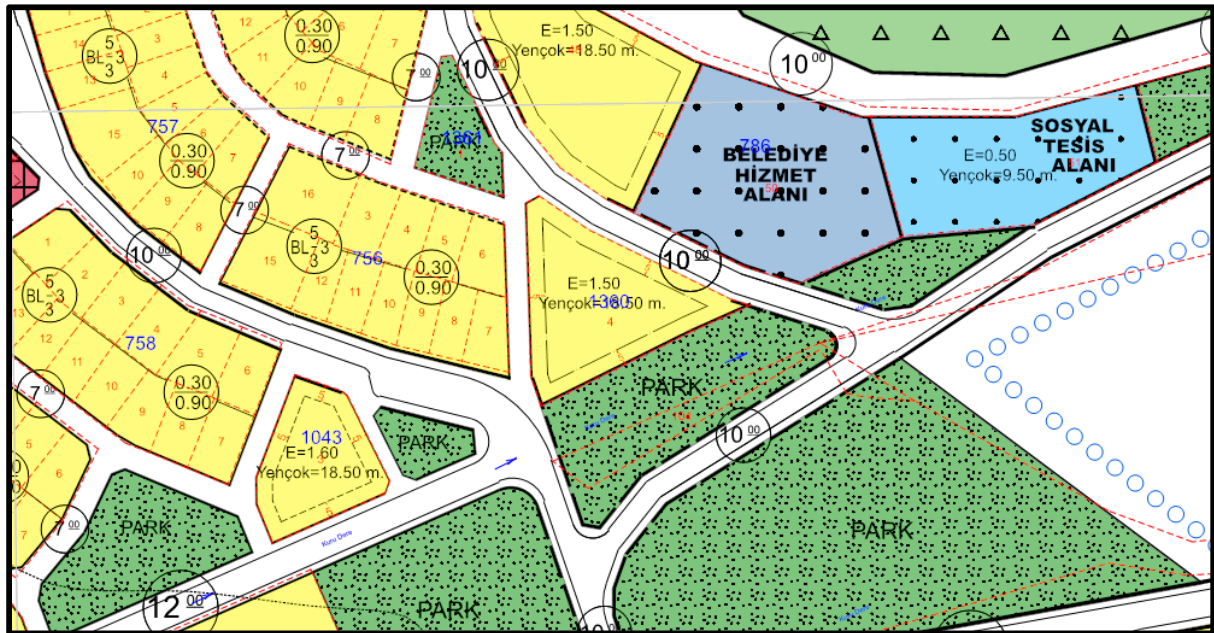
Düzenlemeye konu alan nazım imar planında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanında kalmakta olup, yalnızca 0,10 emsal artışı yapıldığından nazım imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

0,6 hektarlık planlama alanında ortalama brüt yoğunluk $4/0,6=6,6$ kişi/hektar ve 0,2 hektarlık konut alanında ortalama net yoğunluk ise $4/0,2=20$ kişi olarak öngörülmektedir. Brüt yoğunluk hesabına göre Seyrek Yoğunluklu(50 Kişi ve Altında k/ha) Konut Alanına denk gelmektedir

Yoğunluk Hesabı	Projeksiyon Nüfusu (kişi)	Alan (hektar)	Yoğunluk (kişi/hektar)
Brüt Yoğunluk	238	0,6	7
Net Yoğunluk		0,2	20

3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Emsal E:1,50 Yençok:18.50m olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL

4.PLANLAMAMANIN GEREKÇESİ

Planlama Alanını 10m-6m genişliğinde yollarla çevrili olduğu, bölgenin gelişim gösterdiği ve yapılaşma talebinin arttığı, yakın çevrelerde yer alan diğer adalarda E:1,60 yapılaşma ve benzer kat yüksekliklerinin 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

Bu kapsamda, söz konusu konut alanında uygulanacak **emsal (E) ve yapı yüksekliği (Yençok)** 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 **Konut 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 10 metre ve 6 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;

Bayburt Merkez İmar Planı kapsamında yaklaşık 45.642 kişi nüfus için *Ek-2 *Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu** aşağıda verilmiştir.

DONATI KONTROLÜ	
PLAN ADI	BAYBURT MERKEZ İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI
ÖLÇEĞİ	1/1000

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL

İLİ	BAYBURT						
İLÇESİ	MERKEZ						
PLANLAMA ALANI	19006523.59						
PLAN NÜFUSU	45642						
KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI	50						
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m²)	Kişi Başı Alan (m²)	Standart	Olmaması Gereken (m²)	Fark
Anaokulu	8	%0.09	16345.55	0.36	0.5	22821	-6475.45
İlkokul	31	%0.9	171785.18	3.76	2	91284	80501.18
Ortaokul	4	%0.55	103979.38	2.28	2	91284	12695.38
Lise	22	%1.35	255957.54	5.61	2	91284	164673.54
Halk Eğitim Merkezi	4	%0.1	18554.86	0.41	2	91284	-72729.14
Eğitim Tesisleri Alanı (Toplam)			566622,51			387957	178665,51
Sosyal Açık ve Yeşil Alanlar	652	%9.11	1732182.95	37.95	10	456420	1275762.95
Sağlık Tesisleri Alanı	11	%0.48	92006.77	2.02	1.5	68463	23543.77
Kültürel Tesis Alanları	8	%0.14	26625.74	0.58	0.75	34231.5	-7605.76
Sosyal Tesis Alanları	30	%0.54	103575.26	2.27	0.75	34231.5	69343.76
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı(Toplam)			130201			68463	61738
İbadet Yeri	49	%0.35	66779.36	1.46	0.5	22821	43958.36

Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise ve Halk eğitim Merkezi Eğitim Tesisleri Altında bir bütün olarak değerlendirildiğinden, Anaokul ve Halkeğitim Merkezinde olan eksiklikler diğer eğitim alanlarından karşılanmaktadır. Sosyal Tesis Alanları İle Kültürel Tesis Alanları EK-2 tablosunda aynı altyapı alanında olduğundan herhangi bir eksiklik bulunmamaktadır.

Yapılan düzenleme ile emsal artışına hizmet etmek üzere doğan yeşil alan hesabı şu şekildedir;

$$2.006,21\text{m}^2(\text{Konut Alanı}) \times 0.10(\text{ artan emsal}) = 200,60\text{m}^2 (\text{Artan İnşaat Alanı})$$

$$200,60(\text{Artan İnşaat Alanı}) / 150(\text{Otalama Daire m}^2) = 1,33(\text{Daire Sayısı})$$

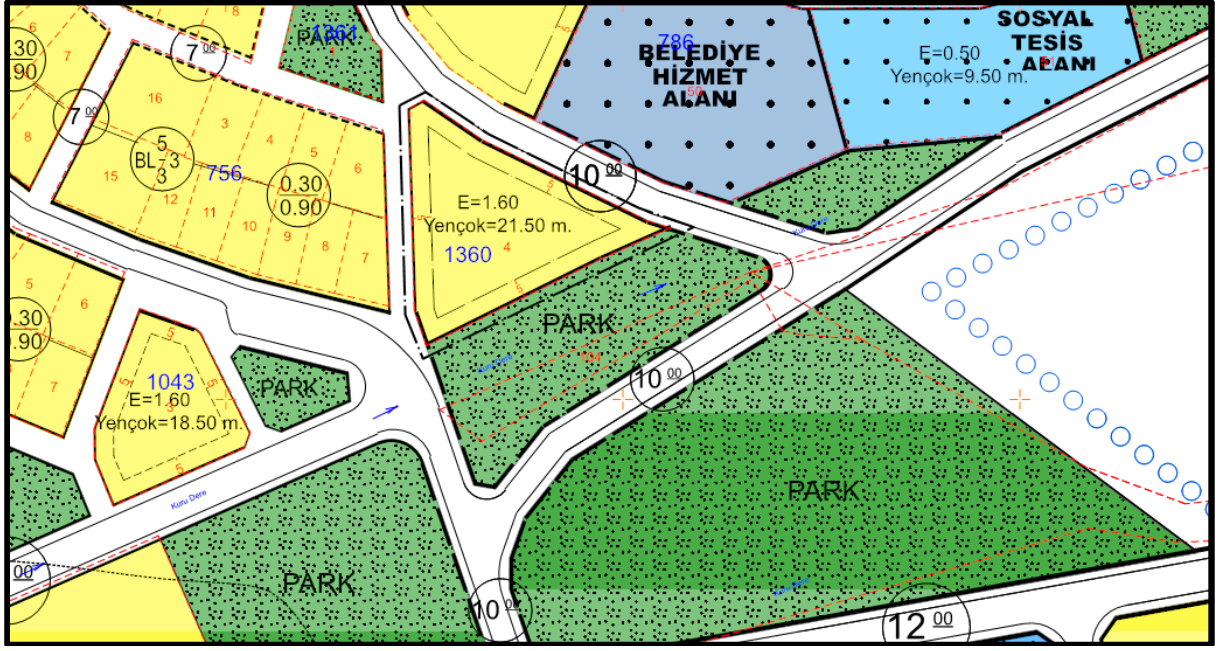
$$1.33 \times 3,08(\text{Bayburt Hanehalkı Sayısı}) = 4(\text{ Artan Kişi Sayısı})$$

$$4 \times 10 = 40\text{m}^2(\text{Artan Yeşil Alan Miktarı})$$

Bölgenin benzer yapılaşma düzenine sahip olması nedeniyle mevcut donatı alanları bu yoğunluğa göre planlanmış, Yapılan düzenleme ile öngörülen 4 kişi için sosyal alt yapı alanları planlama alanı ve etki alanı içerisinde mevcut donatı alanları tarafından karşılanmıştır.

Planlama alanı ve etki alanı içerisinde yer alan mevcut yeşil alanlar ve donatı alanlarının yeterli olduğu gözlenmiş, önerilen plan ile yeşil alan ve diğer sosyal donatı dengesi korunmuştur.

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 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

ZAHİT MAHALLESİ 1360 ADA 4 PARSEL