

ZEHRA SÖKMEN

Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ

TUZCUZADE MAHALLESİ

H44-A-25-D-3-A H-44-A-25-D-3-B

PAFTA

920 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	5
5.PLANLAMA KARARLARI	5

Őekiller

Şekil 1:Konum.....	3
Şekil 2:Kadastral Durum.....	4
Şekil 3:evre Düzeni Planı	4
Şekil 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu	6

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 920 ada 2 nolu parsel de yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin ulaşım akslarına uygun yol güzergâhlarının düzenlenmesi 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 Tuzcuzade Mah. Şehit Osman Türbesi Yolu üzerinde güneyde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-25-D-3-A H44-A-25-D-3-B nolu paftasında; 4459100 – 4459400 yatay ve 603500 – 603800 dikey koordinatları arasında yer almaktadır

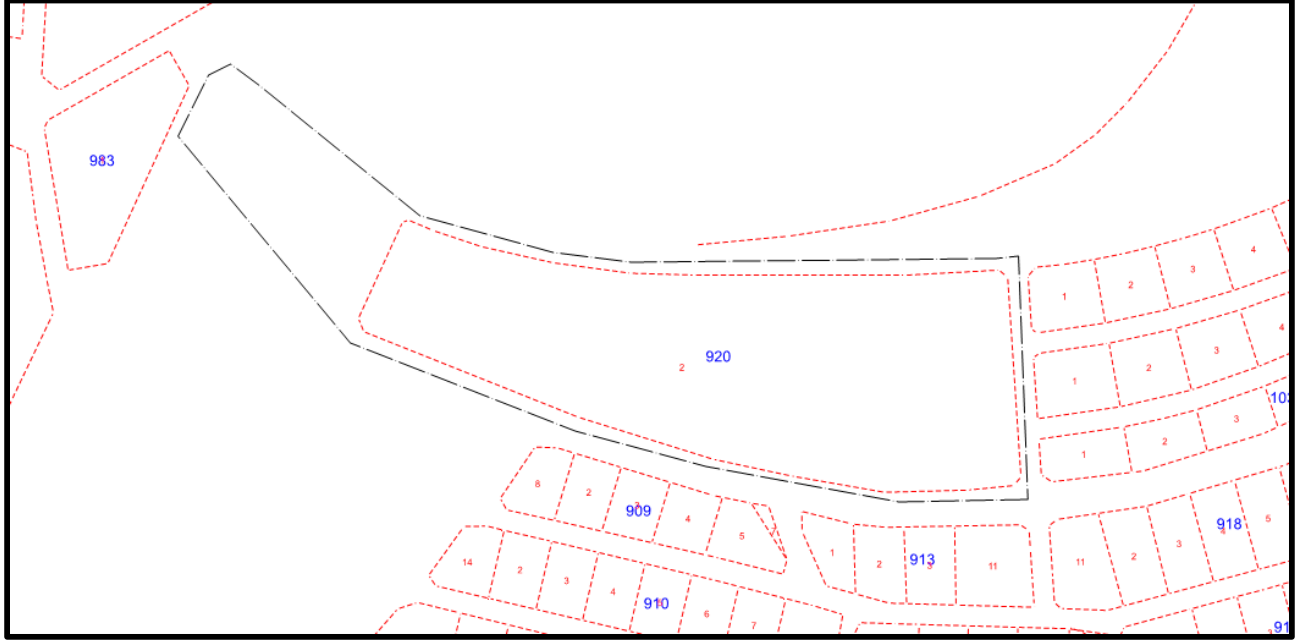


Şekil 1:Konum

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
920	2	14.969,02	ARSA
TOPLAM	1	14.969,02 m²	

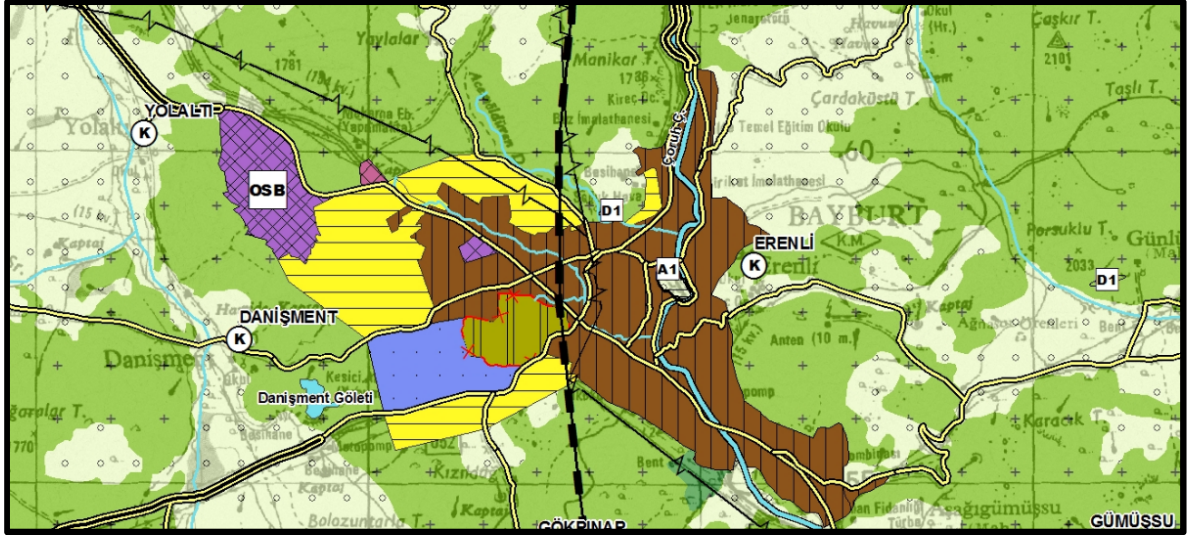


Şekil 2:Kadastral Durum

3.MEV CUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

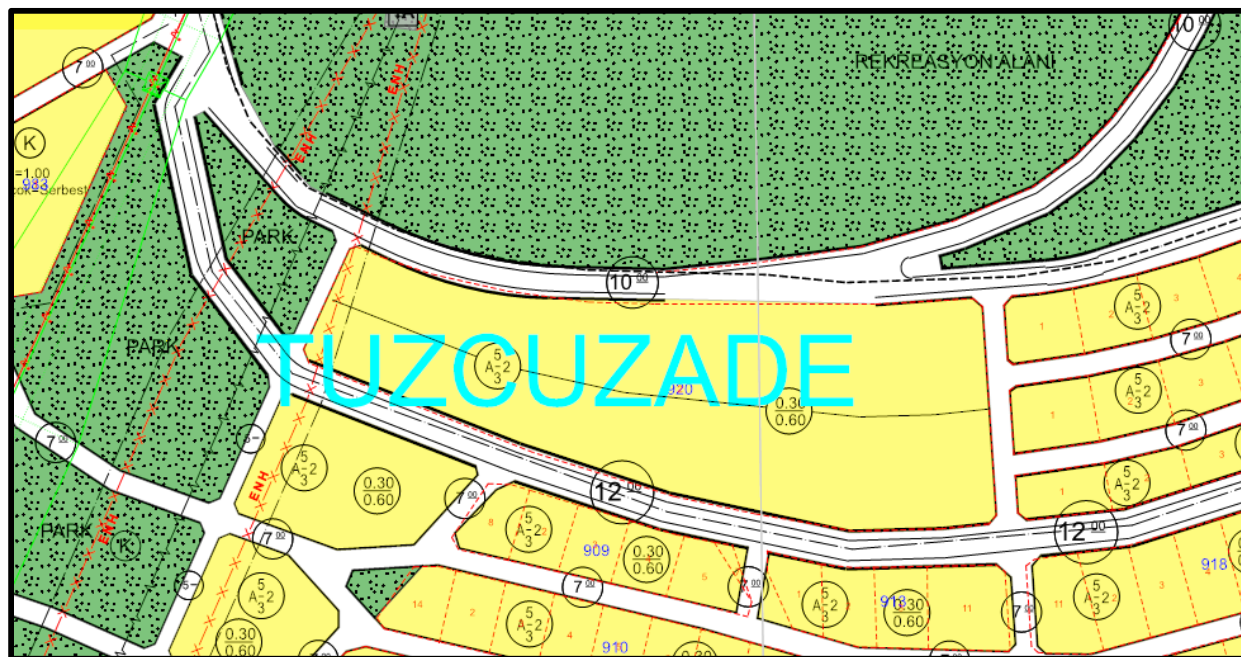
Düzenlemeye konu alan; 31.01.2025 tarihinde onaylanan Erzurum-Erzincan-Bayburt Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında söz konusu çalışma alanı ‘Kentsel Yerleşik Alanı’ olarak planlıdır.



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 10m ve 12mlık ulaşım aksı yer almaktadır.



Sekil 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

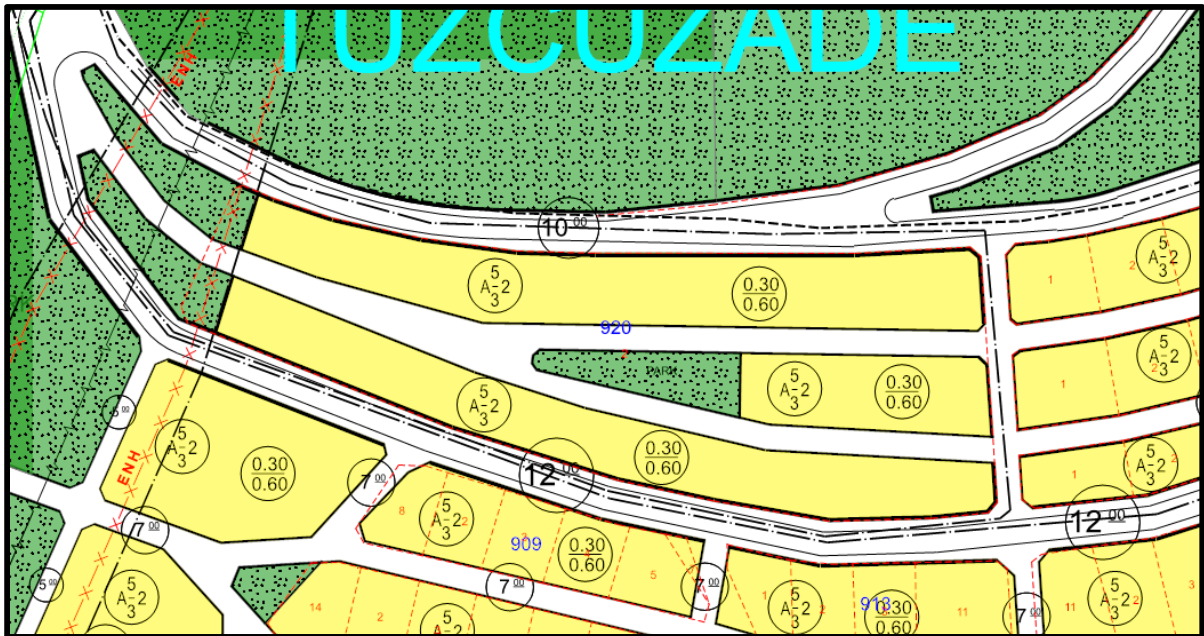
Plan değişikliğine konu Tuzcuzade Mah. 920 ada 2 parsel, yürürlükte bulunan uygulama imar planında “Gelişme Konut Alanı” kullanımında kalmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile planlama alanında ulaşım sisteminin sürekliliğinin sağlanması, yol bağlantılarının güçlendirilmesi, yapı adalarının ulaşılabilirliğinin artırılması ve daha düzenli bir kentsel yerleşim dokusunun oluşturulması amaçlanmıştır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzade Mah. 920 ada 2 Parsel, mevcut imar planında bütüncül olarak düzenlenen yapı adası, 7 metre genişliğinde imar yolları oluşturularak üç ayrı yapı adasına ayrılmıştır. Önerilen yol düzenlemesiyle ulaşım aksları arasında bağlantı sağlanması, yol sirkülasyonunun devamlılığının güçlendirilmesi ve gelişme konut alanlarının ulaşım altyapısının daha işlevsel hâle getirilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanında yer alan mevcut yeşil alan korunmuş ve yaklaşık 700 m² daha artırılmıştır. Ulaşım sistemi ve yeni oluşan yapı adalarıyla uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Böylece yeşil alan sürekliliğinin ve kamusal açık alan kullanımının korunması, ulaşım ve arazi kullanım kararları arasında bütünlük sağlanması amaçlanmıştır.

Sonuç olarak önerilen uygulama imar planı değişikliği ile gelişme konut alanı kullanımının devamlılığı esas alınarak, ulaşım sisteminin bütünlüğünü güçlendiren, yapı adalarının erişilebilirliğini artıran ve mevcut yeşil alanı koruyan daha işlevsel ve düzenli bir planlama kurgusu oluşturulmuştur.



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.

Zehra SÖKMEN
Şehir Plancısı