



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ
H44-A-25-C-4-D – H44-A-25-D-3-B
PAFTA
2 ADA 61 PARSEL

ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ 2 ADA 61 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.MEV CUT 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

ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ 2 ADA 61 PARSEL

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

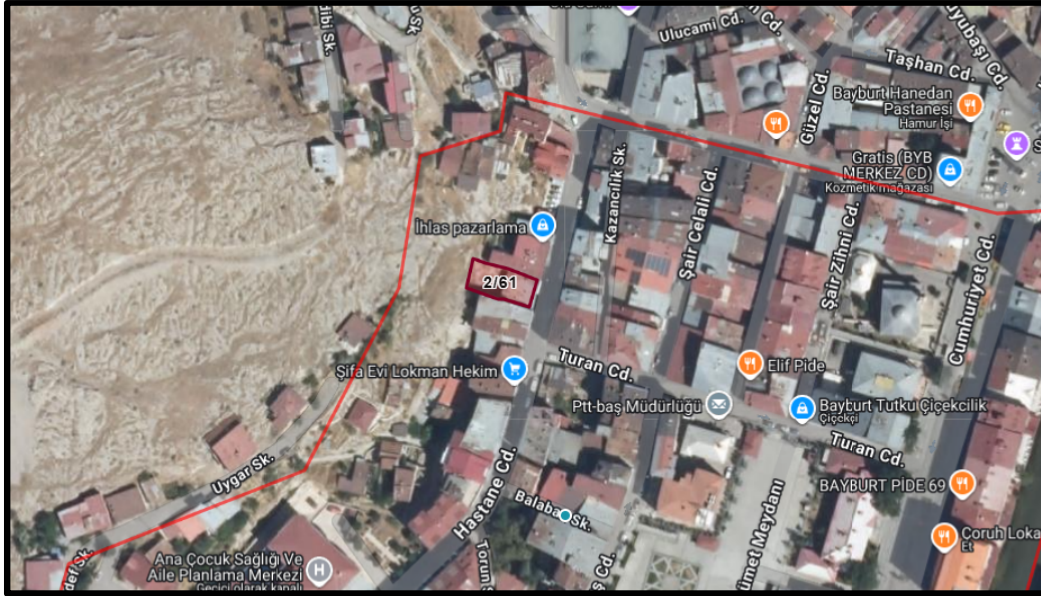
Bayburt İli Merkez İlçesi Şeyhhayran Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2 ada 61 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması ve bölgenin gelişim potansiyeline uygun yapılaşma koşullarının 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 Şeyhhayran Mahallesi Hastane Caddesi üzerinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-25-D-3-B – H44-A-25-C-4-A nolu paftasında; 4459300 – 4459400 yatay ve 604100 – 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
2	61	331,21	Kargir Dükkan Ve Ev Ve Arsa
TOPLAM	1	331,21	

Tablo1:Kadastral Durum

ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ 2 ADA 61 PARSEL

5.PLANLAMA KARARLARI

Bu kapsamda, söz konusu konut+ticaret 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 **Konut + Ticaret Alanına ilişkin 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.

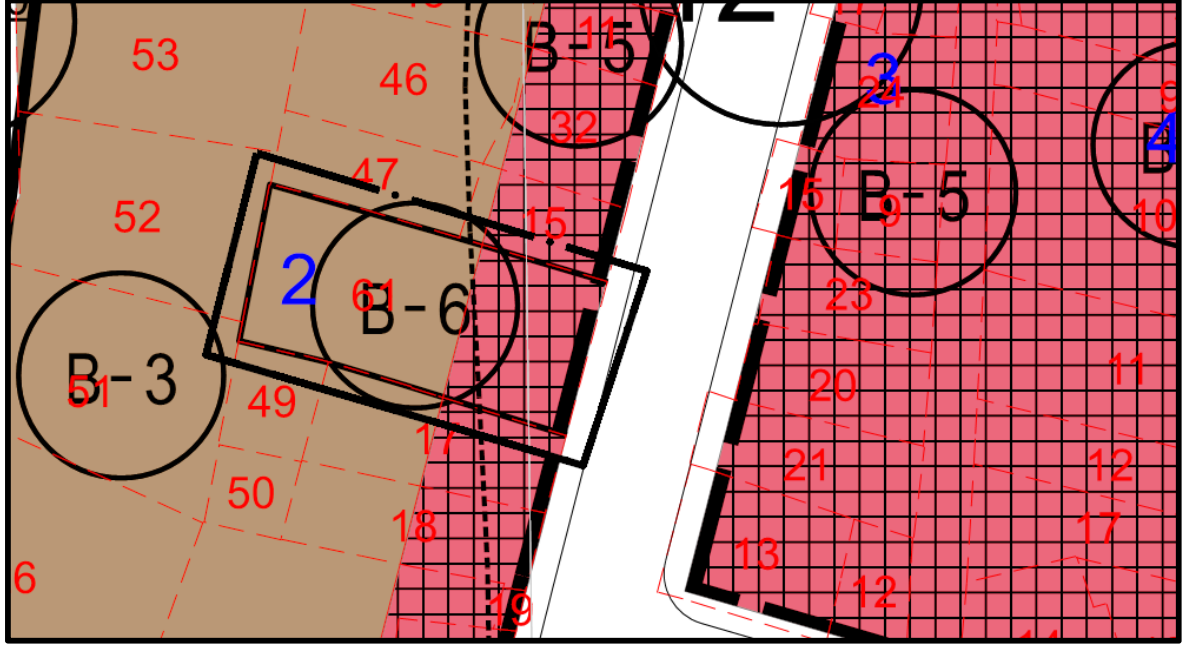
Önerilen Planın Teknik Altyapı açısından değerlendirilmesi;

Planlama Alanının doğusundan 12 metre metrelik imar yolu ile, 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.

ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ 2 ADA 61 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

ŞEYHHAYRAN MAHALLESİ 2 ADA 61 PARSEL