



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
ZAHİT MAHALLESİ
H44-A-25-C
PAFTA
849 ADA 68 PARSEL

ZAHİT MAHALLESİ

İCİNDEKİLER

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

GÖRSELLER

Şekil 1: Konum

Şekil 2: Kadastral Durum

Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu

ZAHİT MAHALLESİ

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

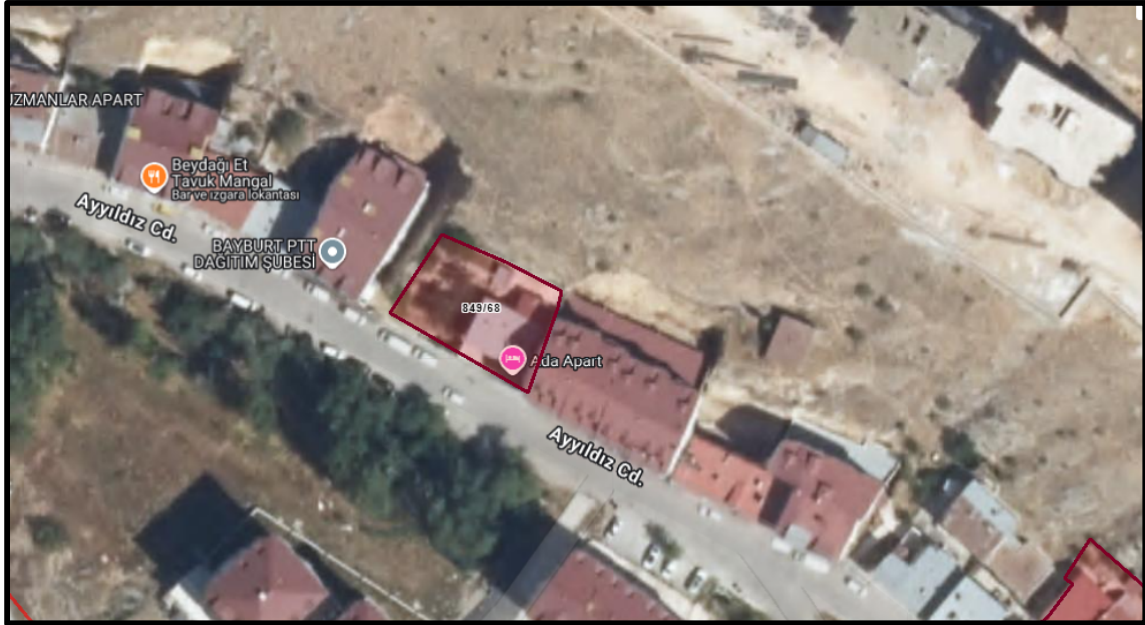
Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 849 ada 68 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu hazırlanmıştır.

2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bayburt ili Merkez ilçesi kent merkezinde bulunan Zahit Mahallesi Ayyıldız Cd. Üzerinde PTT Dağıtım Şubesi Yanında yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Nazım İmar Planı'nın H44-A-25-C nolu paftasında; 4458400 – 4458500 yatay ve 604900 – 605000 dikey koordinatları arasında yer almaktadır.

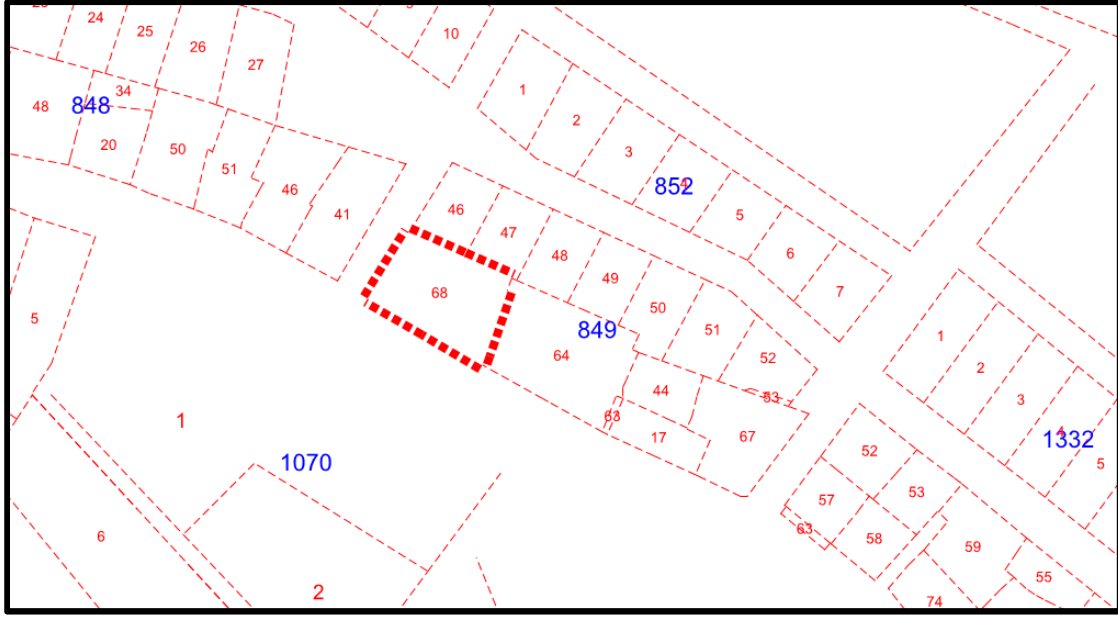


Şekil 1: Konum

2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 849 ada 68 parsel **569,30m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği “Arsa” olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

ZAHİT MAHALLESİ

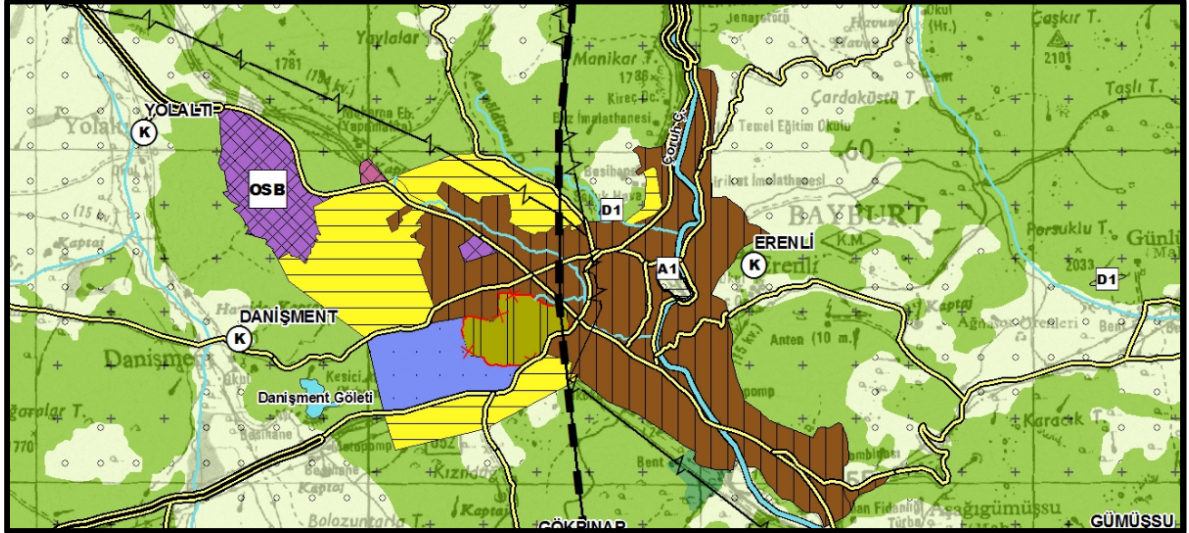


Şekil 2: Kadastral Durum

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.

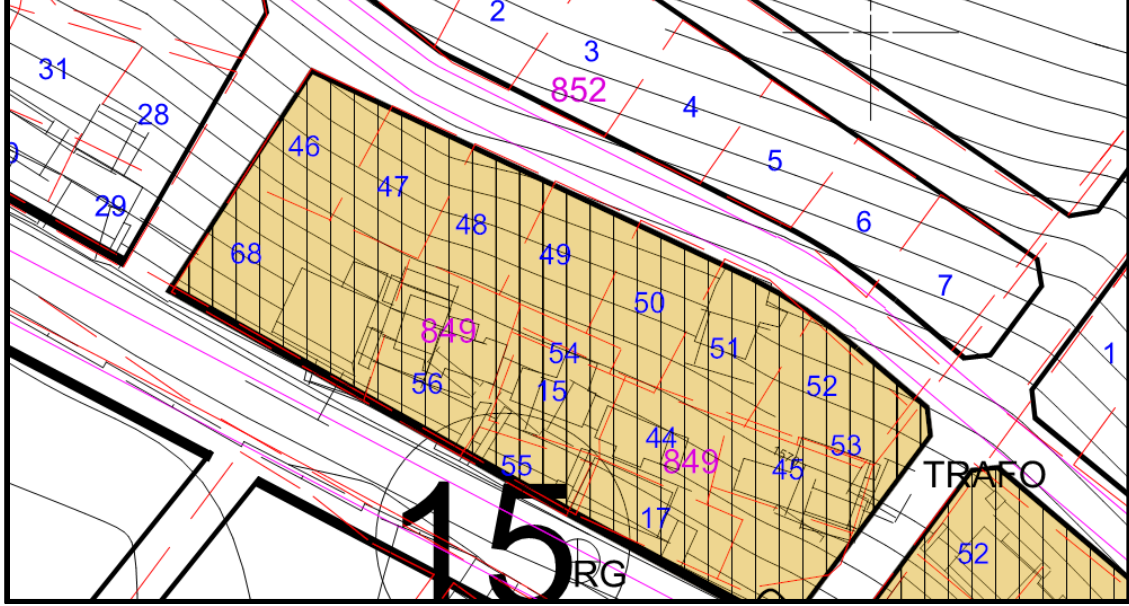


Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

ZAHİT MAHALLESİ

3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

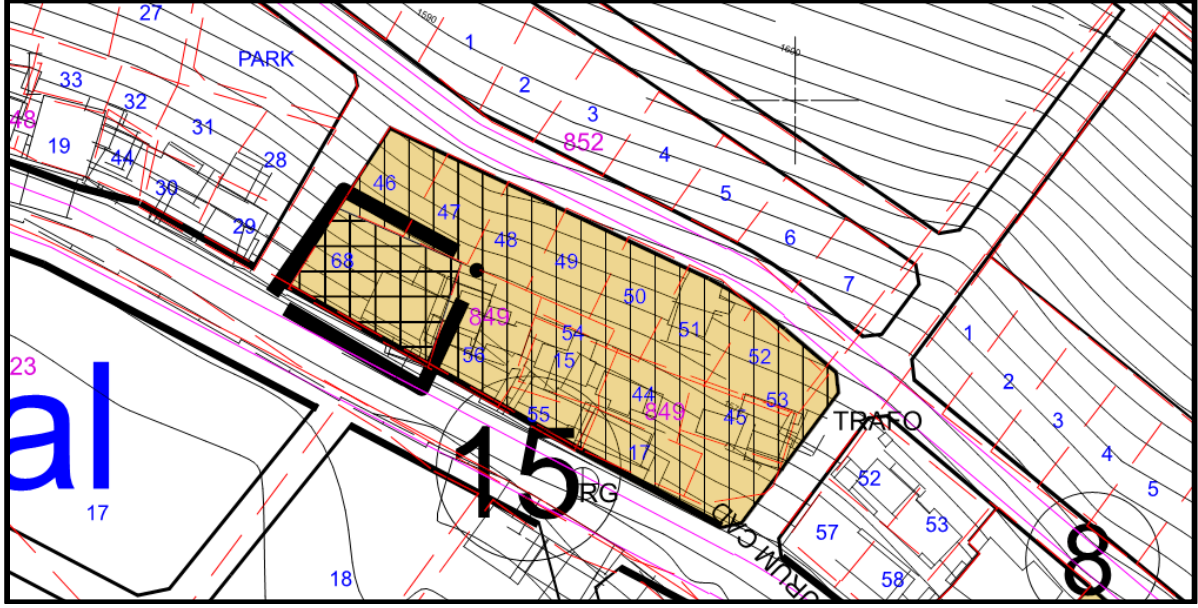
İnsanların barınma ve ticari ihtiyaçlarını aynı bölgede karşılamasını sağlamak, kentsel yoğunluğu yönetmek ve iş yerlerine kolay ulaşım imkanı sağlanması hedeflenmektedir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Zahit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 849 ada 68 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar plan revizyonu hazırlanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunun Ek-8. Maddesine”... **Fonksiyon değişikliği hariç olmak üzere, parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. (Ek cümle:5/12/2024-7534/7 md.) Ancak bir fonksiyon, parsel bazında konut kullanımına dönüştürülemez.**” İstinaden Gelişme konut alanı, Konut +Ticaret Alanı olacak şekilde tanımlanmıştır.

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.

ZAHİT MAHALLESİ



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Revizyonu

6. PLAN NOTLARI

1. UYGULAMAYA İLİŞKİN ESASLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE BELİRLENECEK OLUP, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA, MERİ İMAR PLANI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Ebru KATILMIŞ

Şehir Plancısı

ZAHİT MAHALLESİ