



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
GENÇOSMAN MAHALLESİ
H44-D-05-B-1-A
PAFTA
1300 ADA 3-7 PARSEL

GENÇOSMAN MAHALLESİ

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI	2
2.ANALİZ VE ARAŞTIRMA.....	2
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	2
2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	2
3.MEV CUT PLAN KARARLARI.....	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	4
3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	5
4.PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	5
5.PLANLAMA KARARLARI.....	6
6.PLAN NOTLARI.....	6

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

GENÇOSMAN MAHALLESİ

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Gençosman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1300 ada 3-7 parsellerde 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 Gençosman Mahallesi Bayburt Öğretmen Evi batısında yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-D-05-D-1-A nolu paftasında; 4457700 – 4457900 yatay ve 604500 – 604600 dikey koordinatları arasında yer almaktadır

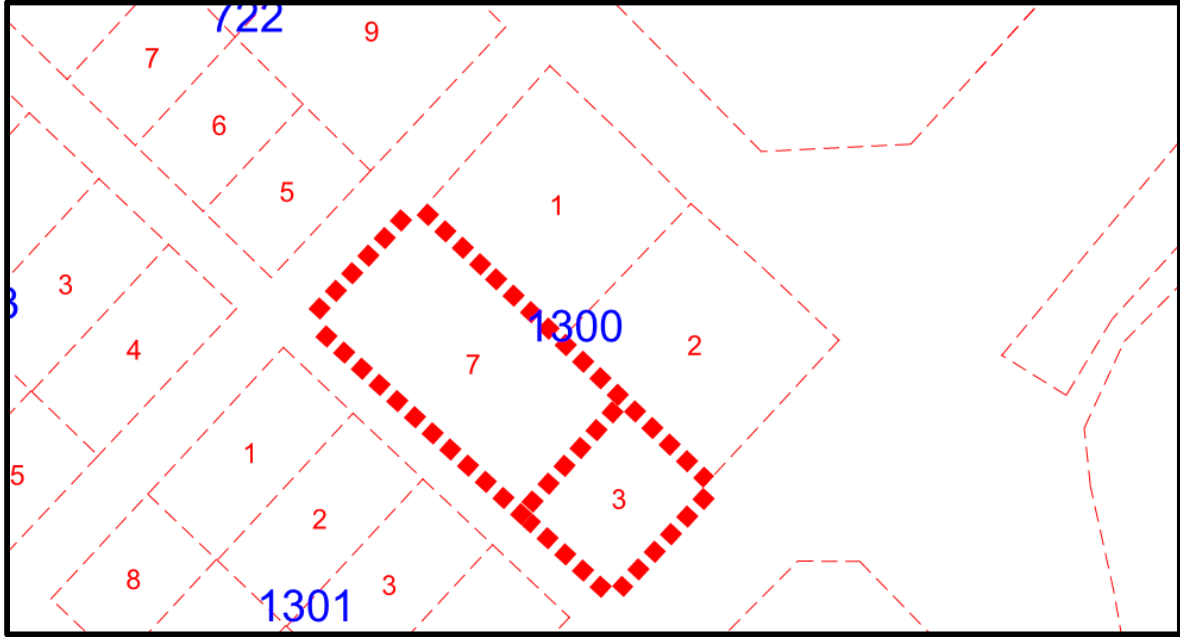


Şekil 1: Konum

2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 1300 ada 3 parsel **239,89 m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği 'Arsa' olarak tanımlıdır ve 1300 ada 7 parsel **604,37 m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği 'Arsa' olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 2 (İki) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

GENÇOSMAN MAHALLESİ

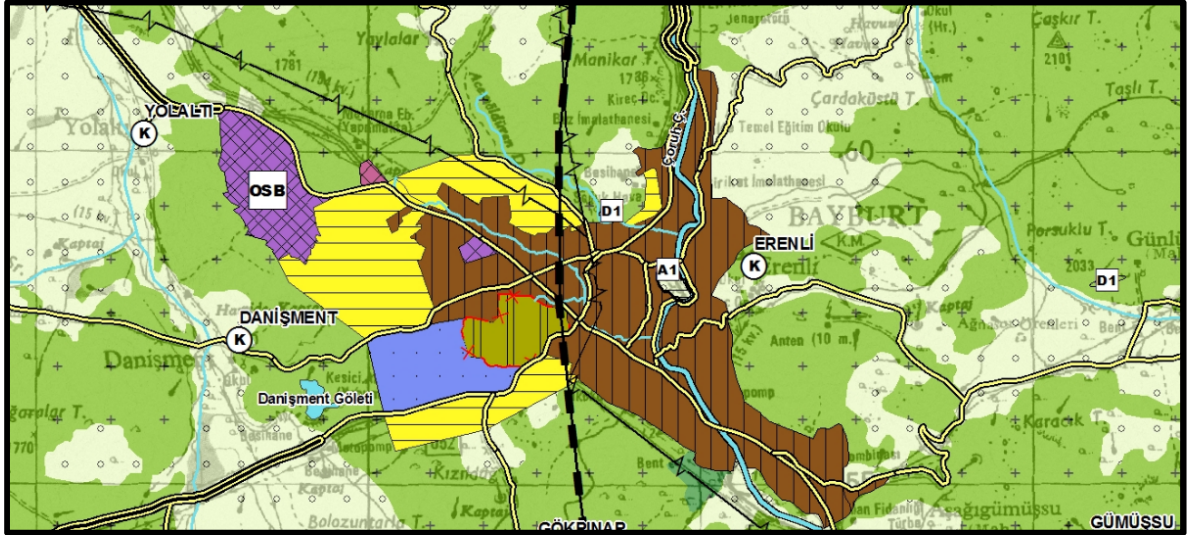


Şekil 2: Kadastral Durum

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

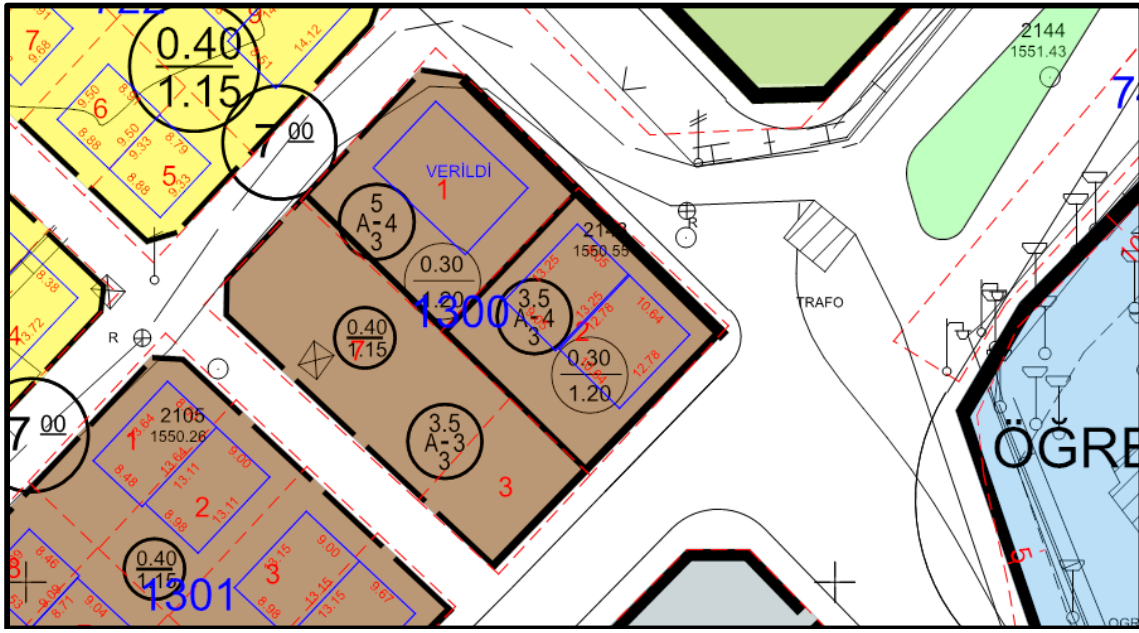
GENÇOSMAN MAHALLESİ

3.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Düzenlemeye konu alan nazım imar planında yüksek yoğunluklu gelişme konut 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 Mevcut Konut Alanı, Ayırık Nizam 3 (üç) kat TAKS:0.40 KAKS:1.15 olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

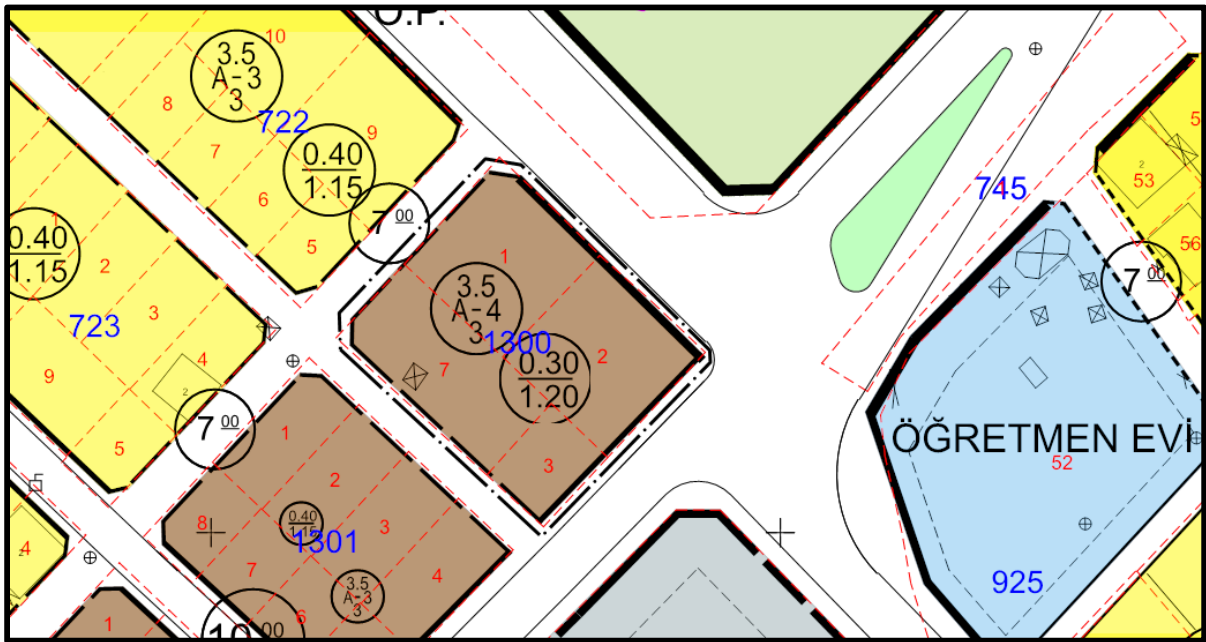
Planlama Alanının 15m-10m genişliğinde yollarla çevrili olduğu, bölgenin gelişim gösterdiği ve yapılaşma talebinin arttığı, yakın çevrelerde yer alan diğer adalarda yapılaşma ve benzer kat yüksekliklerinin bulunduğu, mevcut plan kararlarının bölgenin gelişim eğilimini karşılamakta yetersiz kaldığı tespit 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 sağlanması amaçlanmaktadır.

GENÇOSMAN MAHALLESİ

5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Gençosman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1300 ada 3-7 parsellerde yer alan taşınmazlar 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 münferit bir ayrıcalık oluşturmayacak şekilde, aynı yapı adasındaki farklı yapılaşmaların düzenlenebilmesi adına, 1300 ada 1-2-3-7 parsellerin yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 4(Dört) kat TAKS:0.30 KAKS:1.20 olacak şekilde tariflenmiştir.

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.



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

GENÇOSMAN MAHALLESİ