



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
GENOSMAN MAHALLESİ
H44-D-05-B-1-B
PAFTA
725 ADA 181 PARSEL

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL

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	6
5.PLANLAMA KARARLARI	6
6.PLAN NOTLARI	7

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

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

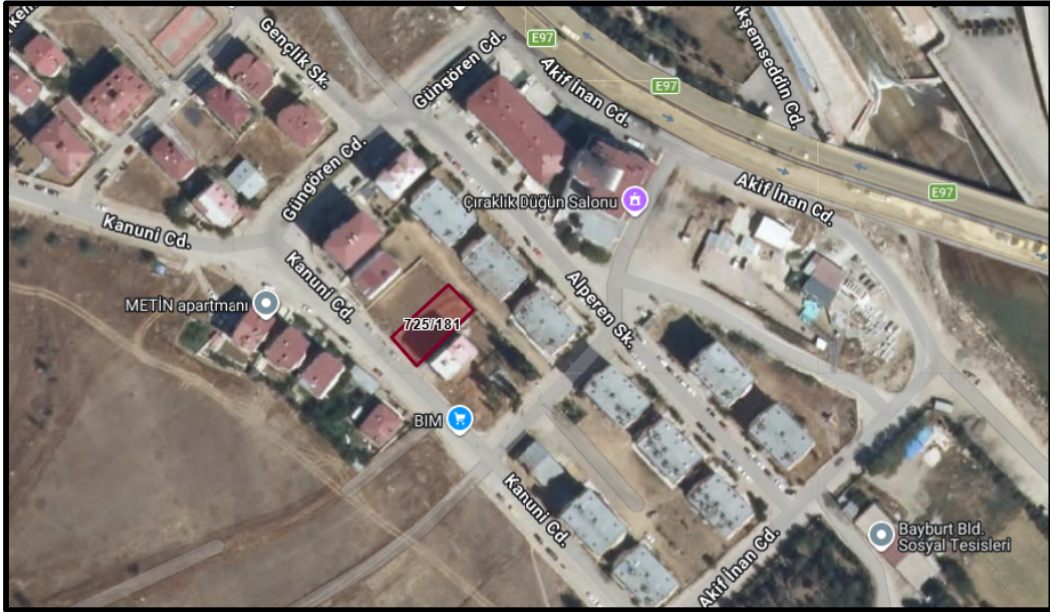
Bayburt İli Merkez İlçesi Gençosman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 725 ada 181 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/1000 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 Kanuni Caddesi üzerinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-D-05-B-1-B nolu paftasında; 4457500 – 4457600 yatay ve 605000 – 605100 dikey koordinatları arasında yer almaktadır

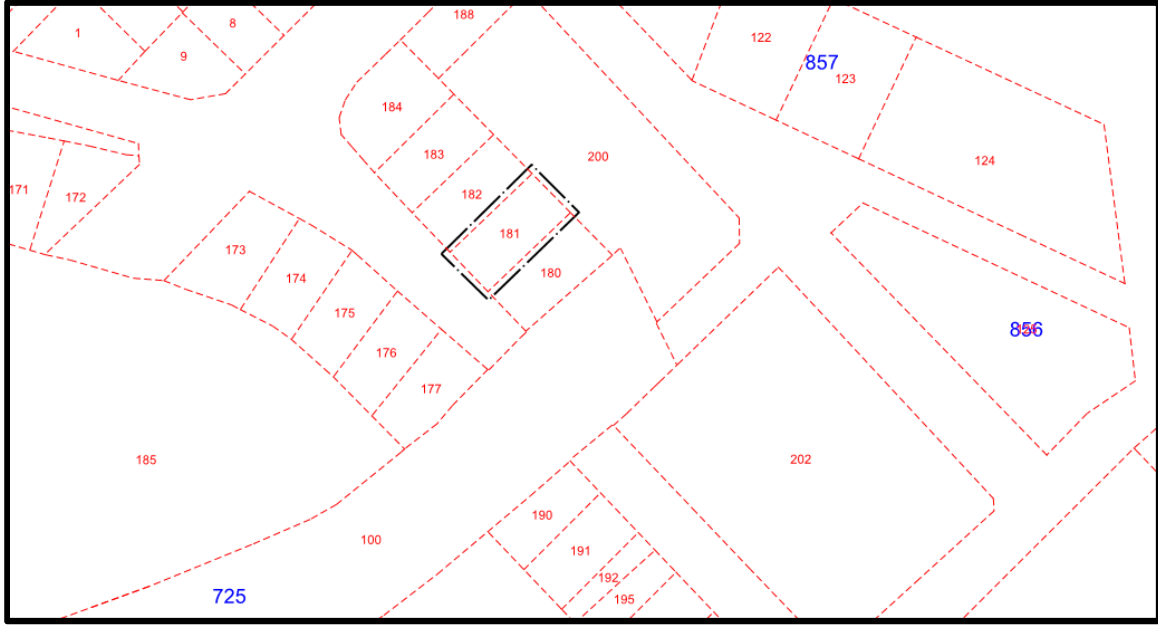


Şekil 1:Konum

2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 725 ada 181 parsel **467.87m²** büyüklüğünde olup tapuda niteliği “Arsa” olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmaktadır.

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL



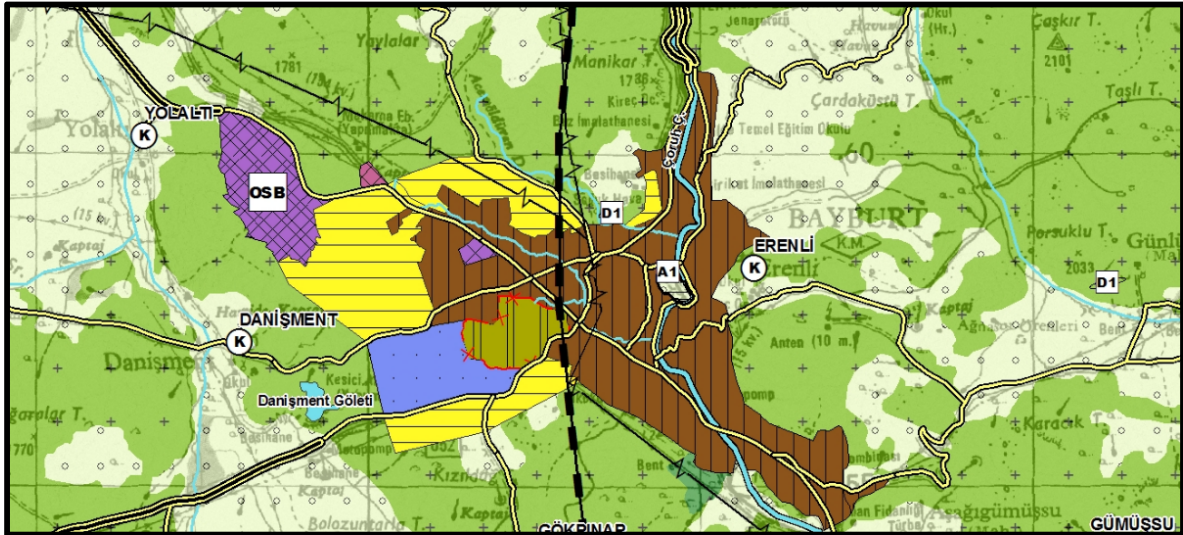
Şekil 2:Kadastral Durum

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.

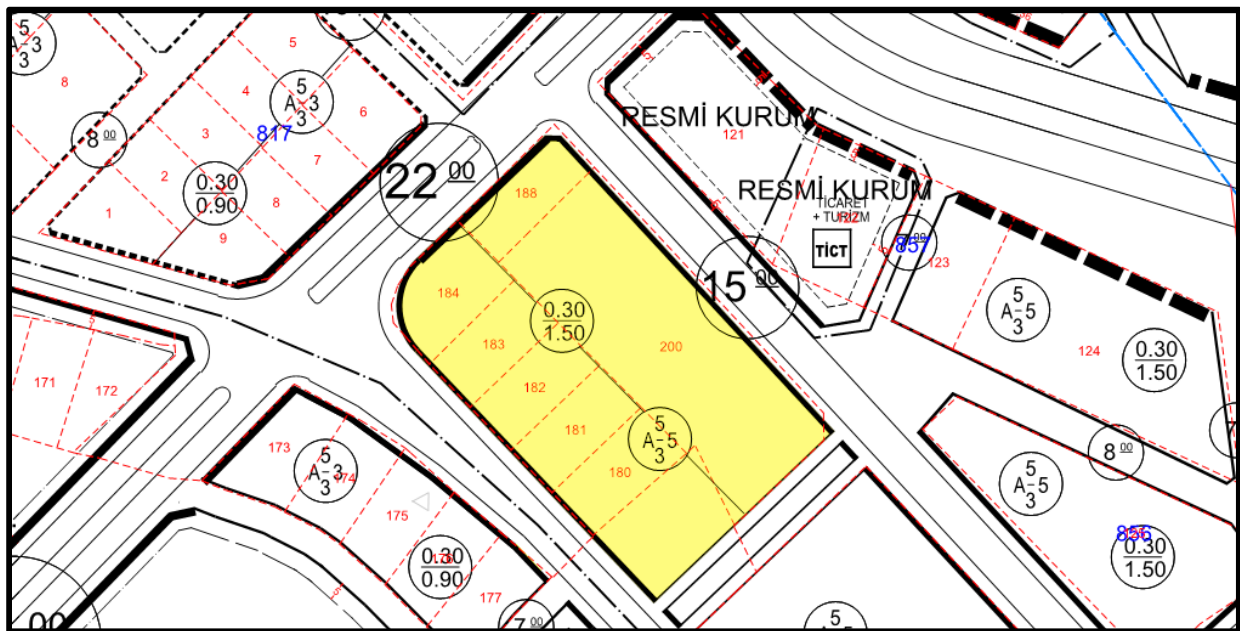
GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL



Şekil 3:Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Ayrık Nizam 5(Beş) kat TAKS:0,30 KAKS:1,50 olarak tanımlıdır.



Şekil 4:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL

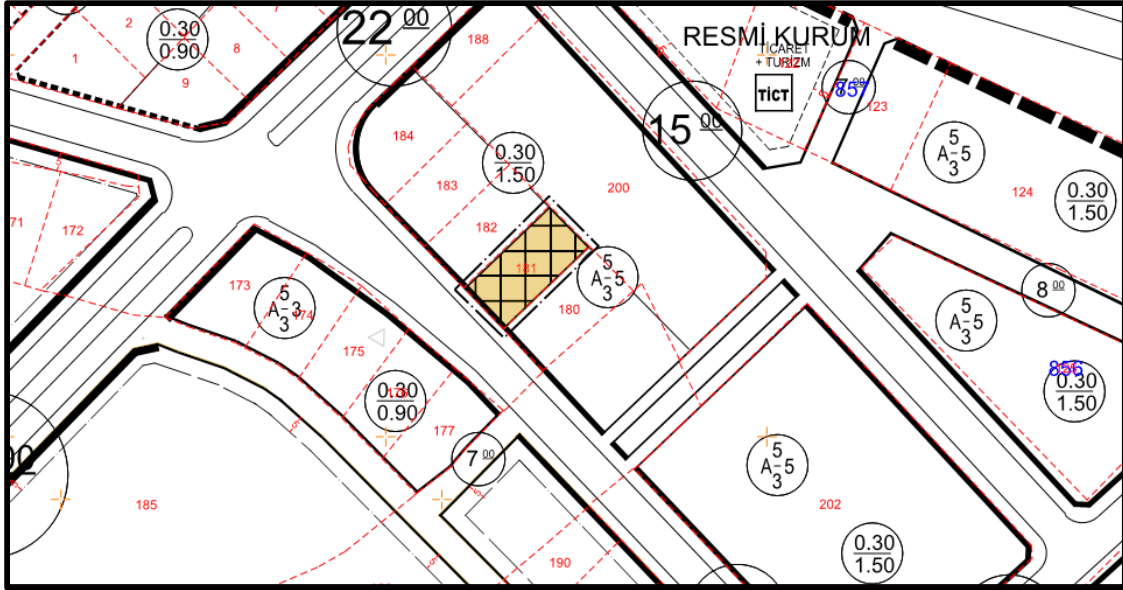
4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

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

5.PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Gençosman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 725 ada 181 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 1/1000 ölçekli uygulama 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.



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 725 ADA 181 PARSEL