



**Ebru KATILMIŞ**  
**Şehir Plancısı**

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU**

**BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ**  
**TUZCUZADE MAHALLESİ**  
**H44-A-24-C**  
**PAFTA**  
**1442 ADA 6 PARSEL**

**TUZCUZADE MAHALLESİ**

## **İCİNDEKİLER**

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

## **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

**TUZCUZADE MAHALLESİ**

## 1.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzaade Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1442 ada 6 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 Tuzcuzaade Mahallesi Koroğlu Caddesi güneyinde yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-24-C nolu paftasında; 4459400 – 4459500 yatay ve 601400 – 601500 dikey koordinatları arasında yer almaktadır

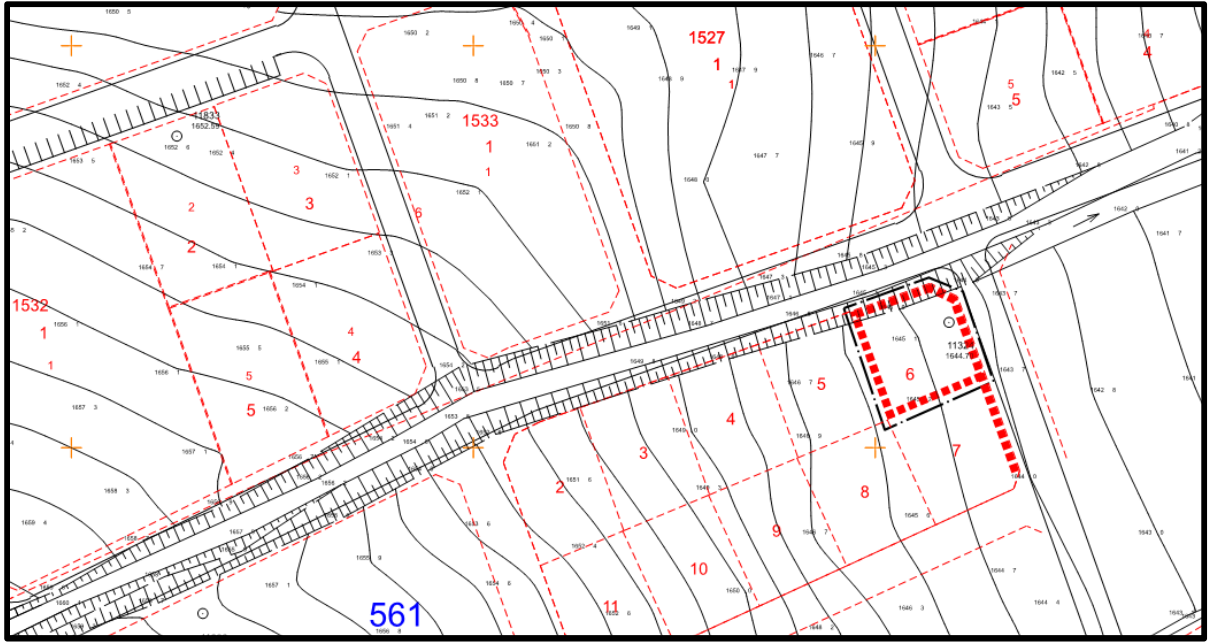


Şekil 1: Konum

### 2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Düzenlemeye konu 1442 ada 6 parsel **714,53m<sup>2</sup>** büyüklüğünde olup tapuda niteliği “Arsa” olarak tanımlıdır. Çalışma alanını oluşturan taşınmaz 1 (Bir) imar parselinden oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde yapı bulunmamaktadır.

TUZCUZADE MAHALLESİ

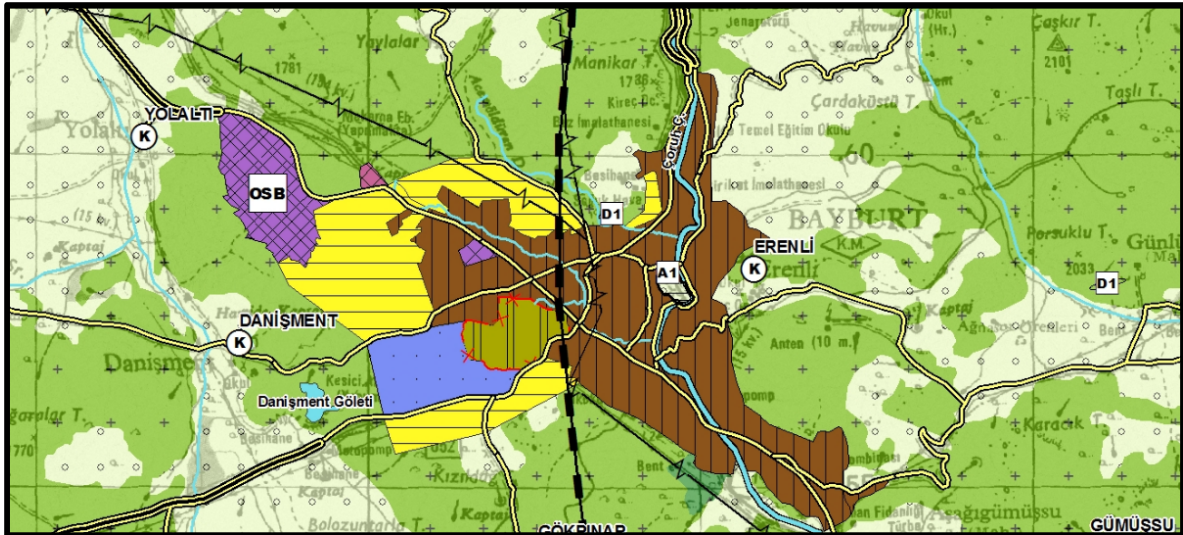


Şekil 2: Kadastral Durum

### 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.

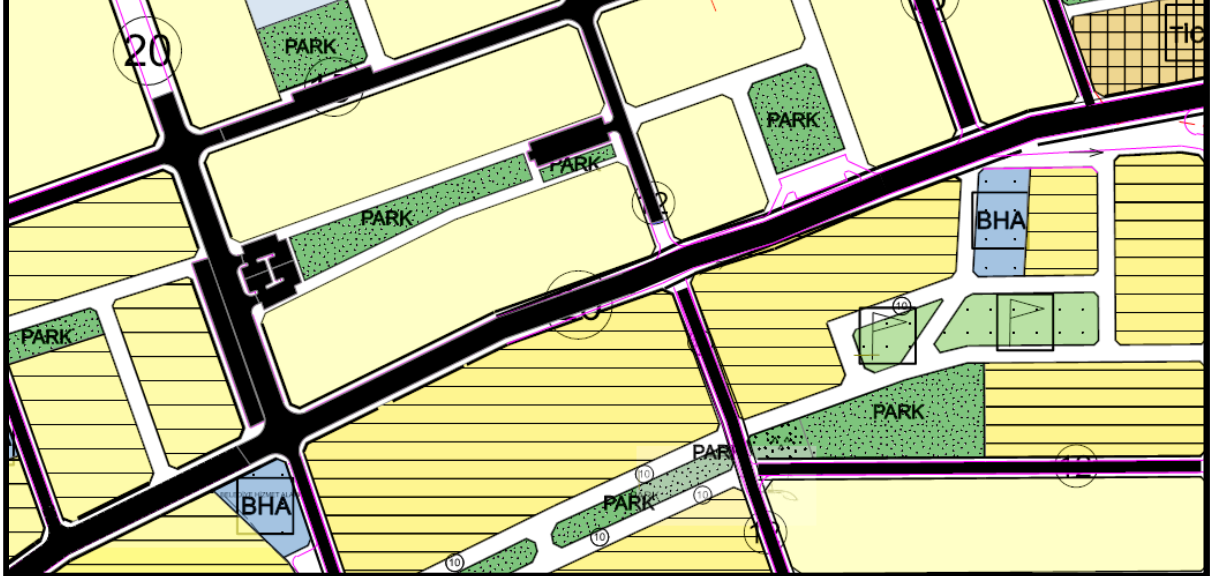


Şekil 3: Çevre Düzeni Planı

## TUZCUZADE MAHALLESİ

### 3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 4. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

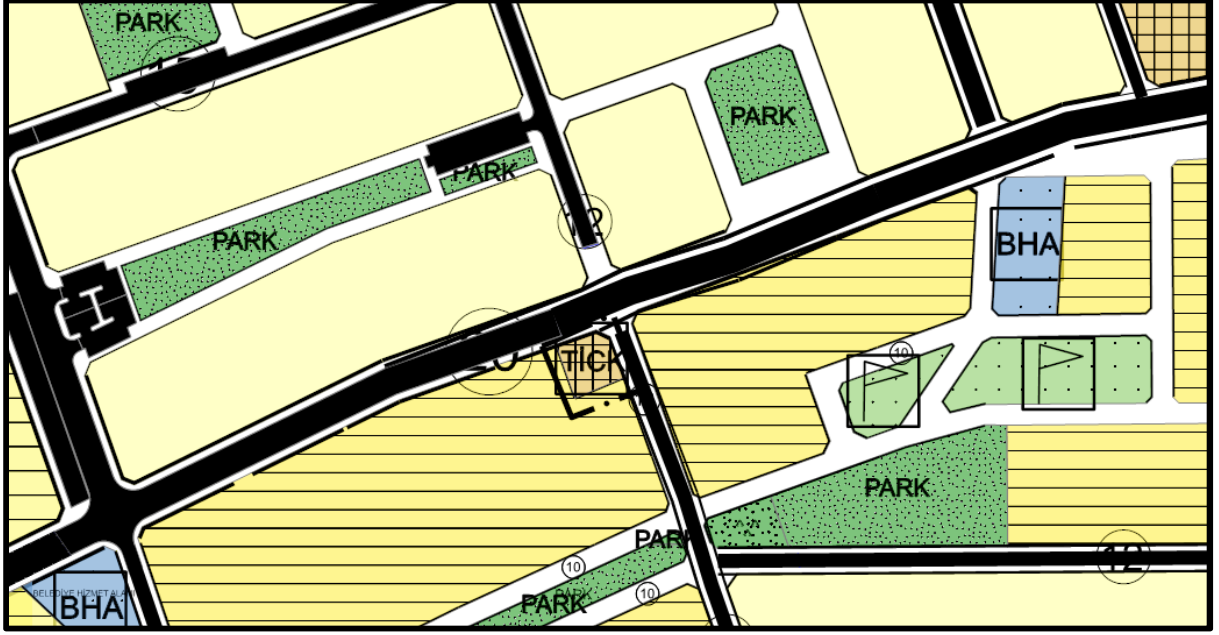
İnsanların barınma ve ticari ihtiyaçlarını aynı bölgede karşılamasını sağlamak, kentsel yoğunluğu yönetmek ve iş yerlerine kolay ulaşım imkanı sağlanması hedeflenmektedir.

### 5. PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Tuzcuzaade Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1442 ada 6 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 Kanununun 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.

### TUZCUZADE 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

TUZCUZADE MAHALLESİ