



Ebru KATILMIŞ
Şehir Plancısı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ
GENÇOSMAN MAHALLESİ
H44-D-05-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. MEVCUT PLAN KARARLARI	4
3.1. 1/100.000 Ölçekli evre Düzeni Planı	4
3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
4. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ	5
5. PLANLAMA KARARLARI	5
6. PLAN NOTLARI	6

Őekiller:

Şekil 1:Konum.....	3
Şekil 2:Kadastral Durum.....	4
Şekil 3:evre Düzeni Planı	4
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	5
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.....	6

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL

1.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

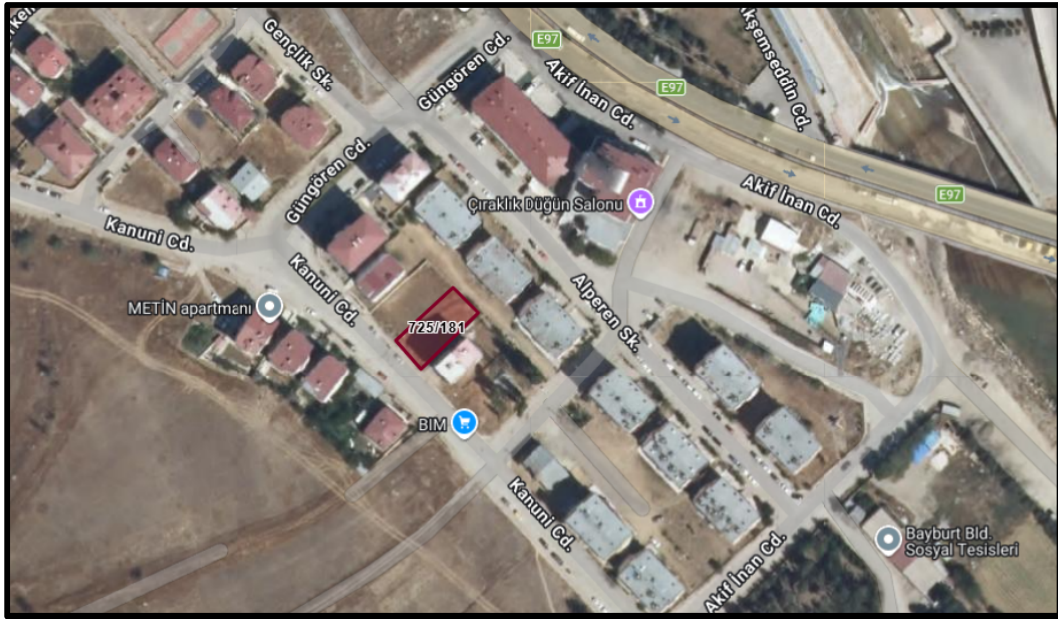
Bayburt İli Merkez İlçesi Gençosman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 725 ada 181 parselde yer alan taşınmaz için mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, etki alanına hizmet etmesi amacıyla çevre yapılaşmalar dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 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) Nazım İmar Planı'nın H44-D-05-B nolu paftasında; 4457500 – 4457600 yatay ve 605000 – 605100 dikey koordinatları arasında yer almaktadır

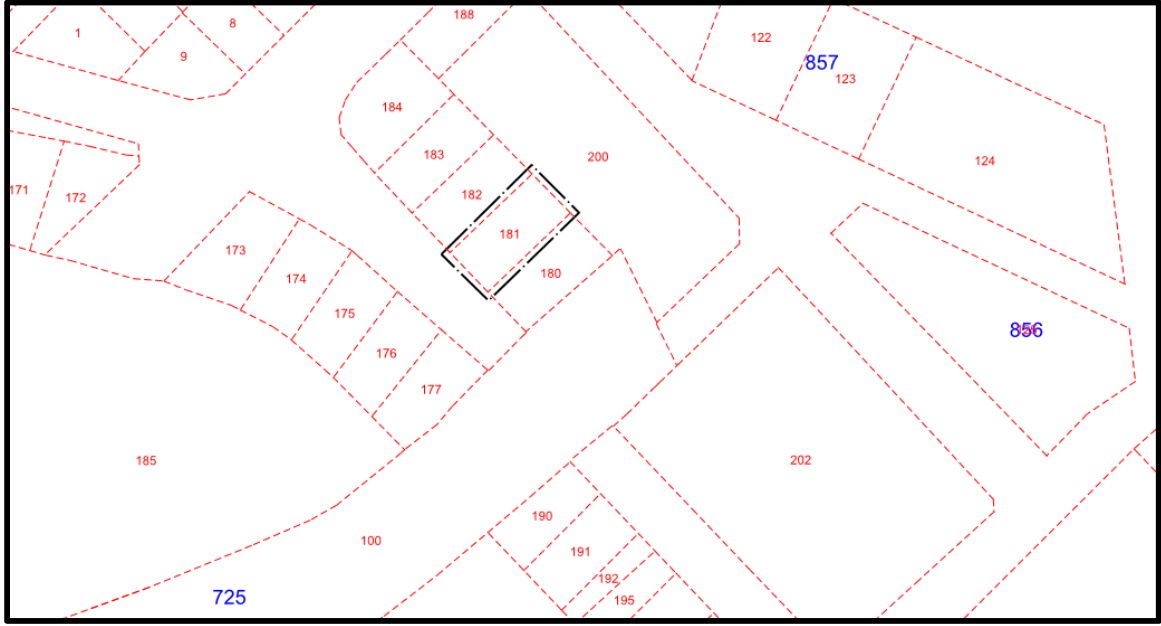


Şekil 1:Konum

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

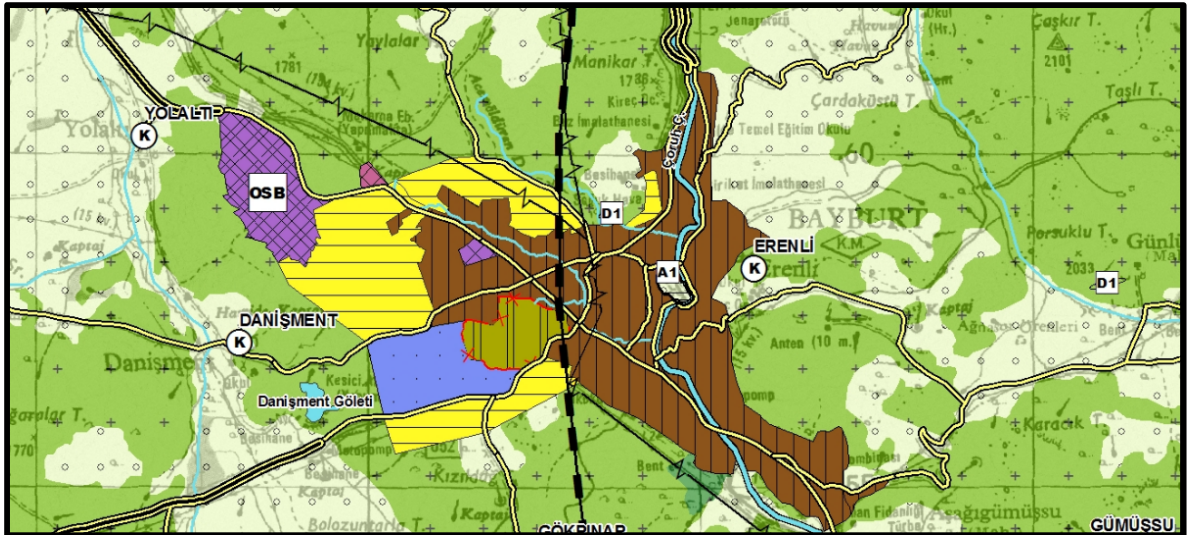


Şekil 2:Kadastral Durum

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.

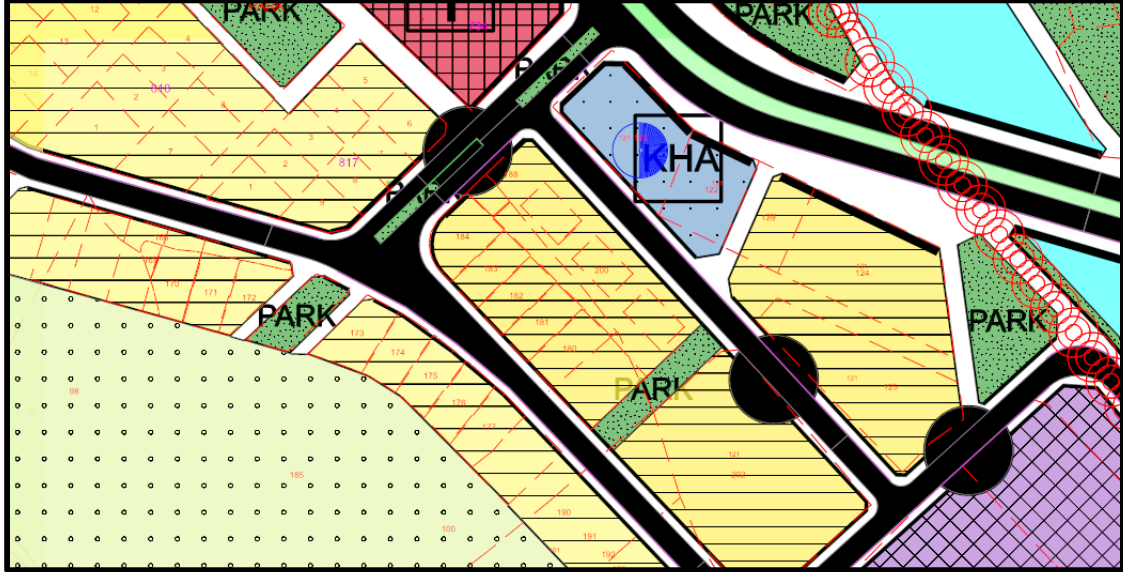


Şekil 3:Çevre Düzeni Planı

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL

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 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 1/5000 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.

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 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

GENÇOSMAN MAHALLESİ 725 ADA 181 PARSEL