



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

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU**

**BAYBURT İLİ MERKEZ İLÇESİ**  
**ESENTEPE MAHALLESİ**  
**H44-A-25-D-3-D**  
**PAFTA**

**761/149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162- 578/1,**  
**2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 579/1, 2, 3, 10, 11, 12 – ADA/PARSEL**

**ESENTEPE MAHALLESİ**

## **İCİNDEKİLER**

<b>1.PLANLAMANIN 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.MEV CUT 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>3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....</b>	<b>4</b>
<b>4.PLANLAMANIN 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:** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Şekil 5:** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu

## 1.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Bayburt İli Merkez İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 761/149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162- 578/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 579/1, 2, 3, 10, 11, 12 ada/parsellerde yer alan taşınmazlar için *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6. Maddesi ve Geçici 2. Maddesine* istinaden mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması 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 Esentepe Mahallesi İpek Sokak Mehmet Akif İlköğretim Okulu batısında yer almaktadır.(Şekil - 1)

Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı'nın H44-A-25-D-3-D nolu paftasında; 4458300 – 4458600 yatay ve 603300 – 603600 dikey koordinatları arasında yer almaktadır



Şekil 1: Konum

### 2.2.ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

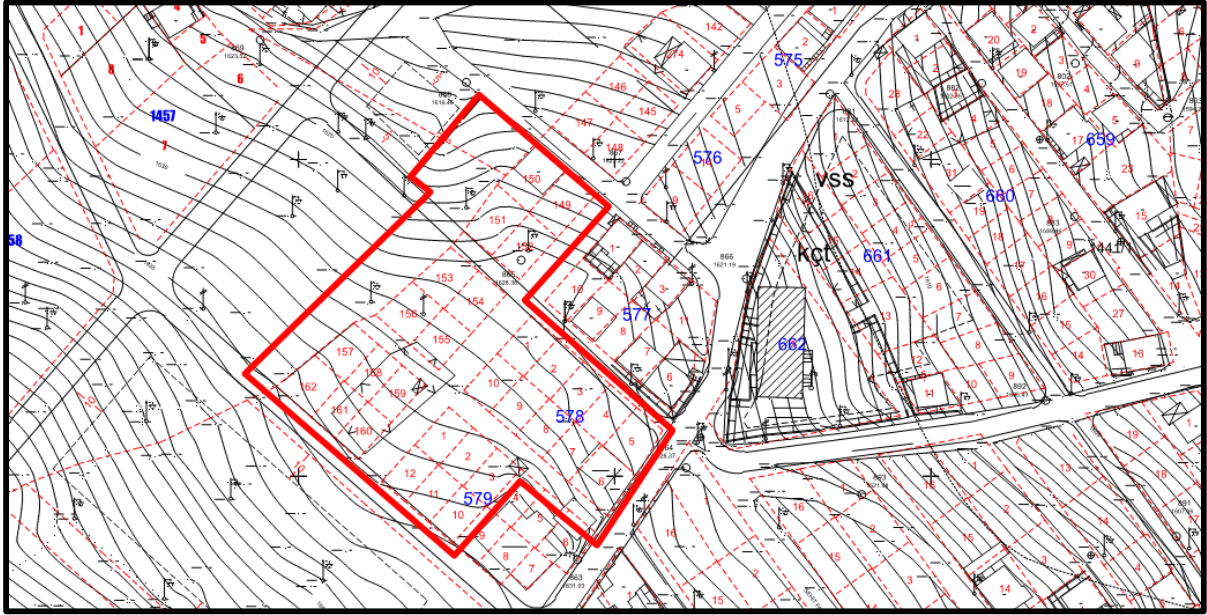
Planlama Alanı kapsamındaki ada/parsel ve tapu kayıtlarına göre yüzölçümleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Çalışma alanı üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## ESENTEPE MAHALLESİ

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	NİTELİK
761	149	208,44	ARSA
	150	225,05	ARSA
	151	224,52	ARSA
	152	217,59	ARSA
	153	192,61	ARSA
	154	194,39	ARSA
	155	191,70	ARSA
	156	217,64	ARSA
	157	175,92	ARSA
	158	158,37	ARSA
	159	159,03	ARSA
	160	159,08	ARSA
	161	158,01	ARSA
	162	214,90	ARSA
578	1	177,27	ARSA
	2	177,53	ARSA
	3	177,70	ARSA
	4	179,74	ARSA
	5	210,00	ARSA
	6	251,16	ARSA
	7	178,23	ARSA
	8	176,93	ARSA
	9	176,75	ARSA
	10	176,70	ARSA
579	1	161,05	ARSA
	2	160,59	ARSA
	3	160,84	ARSA
	10	161,12	ARSA
	11	160,65	ARSA
	12	162,25	ARSA
TOPLAM	30	5.545,76	

Tablo1:Kadastral Durum

## ESENTEPE MAHALLESİ

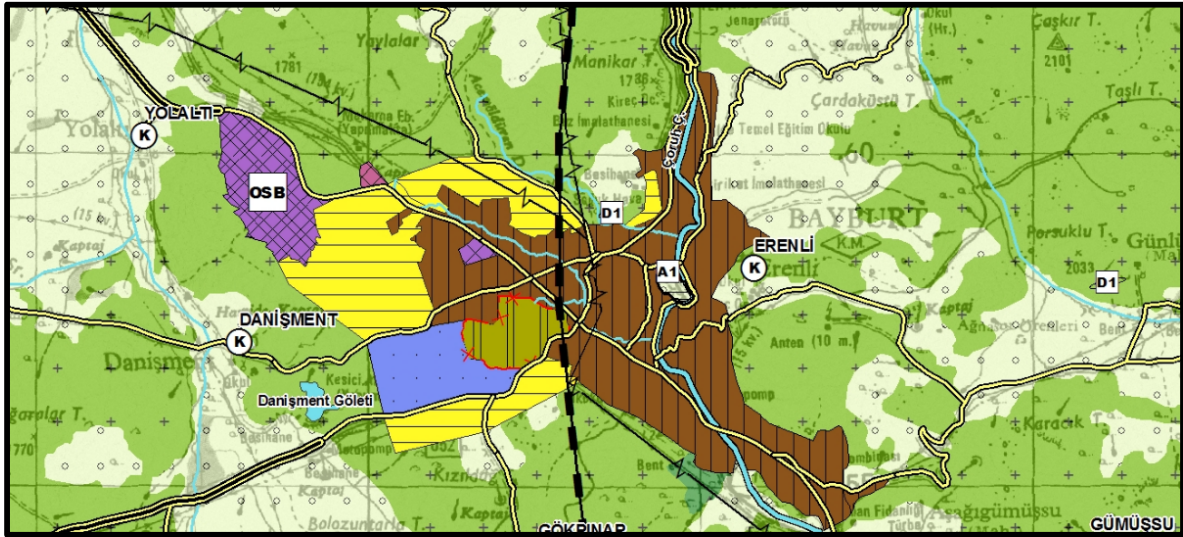


Şekil 2: Kadastral Durum

### 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

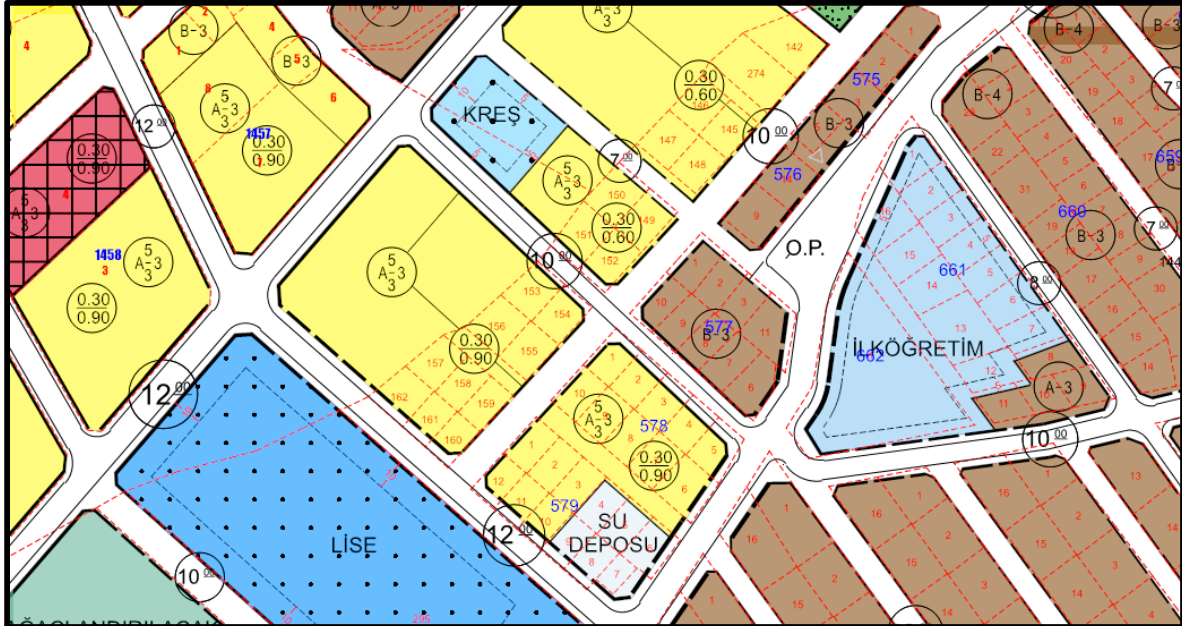
#### 3.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Düzenlemeye konu alan nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanında kalmakta olup, nazım imar plan bütünlüğünü bozucu herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### ESENTEPE MAHALLESİ

### 3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Bayburt (Merkez) Uygulama İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı, Ayrık Nizam 3(Üç) kat TAKS:0,30 KAKS:0,90 olarak tanımlıdır.



Şekil 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4.PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Meri imar planında tanımlı yapılaşma şerhi, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. Maddesinde belirtilen Parsel derinlikleri ve Parsel genişliklerine yetersiz kalmakta, yapılan düzenleme ile mevcut yapılaşma karakteriyle uyum sağlaması amaçlanmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi 14. Fıkrasında belirtilen *\*İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.\** Hususlara istinaden yola cephesi olmayan parsellerin Mahreç alabilmesi hedeflenmektedir.

#### 5.PLANLAMA KARARLARI

Bayburt İli Merkez İlçesi Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 761/149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162- 578/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ve 579/1, 2, 3, 10, 11, 12 ada/parsellerde yer alan taşınmazlar için *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 6. Maddesi ve Geçici 2. Maddesine* istinaden mevcut imar planı kararlarının yeniden değerlendirilerek, planlı, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sürecinin sağlanması, mevcut yapılaşma karakteriyle uyum sağlaması amacıyla yerleşim şerhi Bitişik Nizam 3(Üç) kat olacak şekilde tariflenmiş, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi 14. Fıkrasına

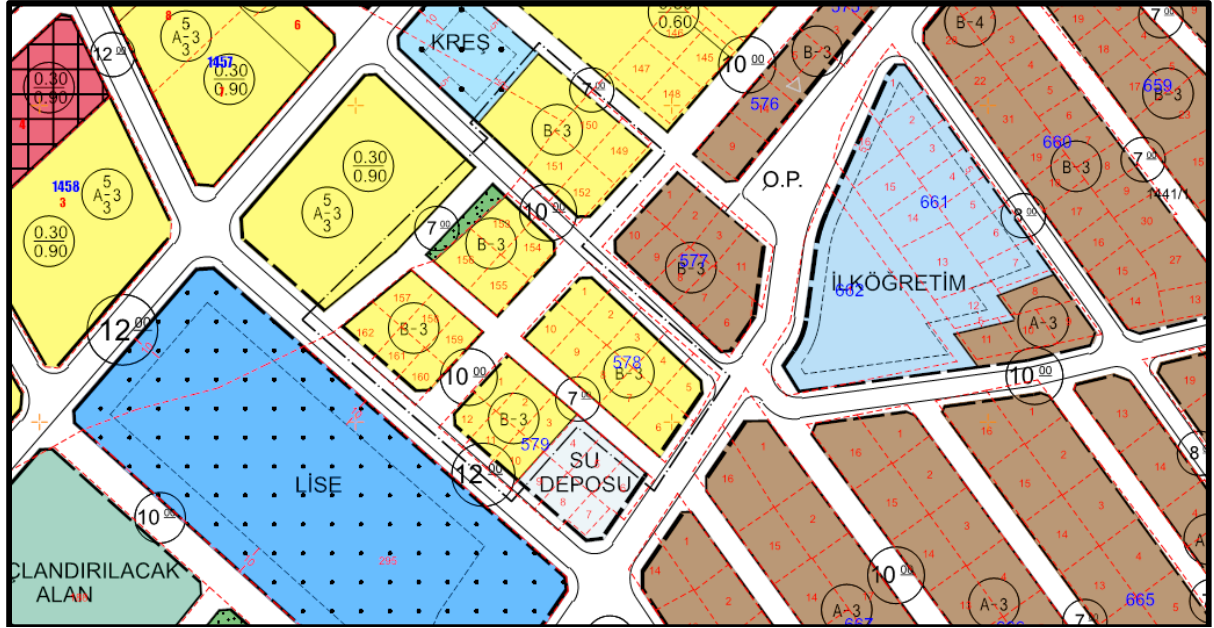
#### ESENTEPE MAHALLESİ

istinaden yola cephesi olmayan parsellerin mahreç alabilmesi adına kadastro boşlukları 7 metrelik imar yolu olarak önerilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin

**GEÇİCİ MADDE 2 – (1)** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla, yapı yaklaşma mesafeleri, kotlandırma, arka bahçelerin tesviyesi ile parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; **bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle**, ayrik nizam yapı adalarında ise bitişikteki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır...\*. İstinaden yapılaşma şerhi (TAKS/KAKS) belirtilmemiştir.

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

## ESENTEPE MAHALLESİ

**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

ESENTEPE MAHALLESİ