

MAHMUDIYE(ESKİŞEHİR)

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Mahmudiye, İç Anadolu Bölgesi'nde, Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezidir. Eskişehir ilinin güneydoğusunda, İç Anadolu Bölgesi'nin ise batısında yer alır. Eskişehir'e 51 km uzaklıktadır. 2016 yılı nüfusu yaklaşık 5500 kişidir. Onaylı imar planı bulunmaktadır. İmar Planı son olarak 20.12. 2013 yılında sayısal olarak revize edilmiştir. Yine 28.10.2013 onanlı jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmaktadır.

Zaman içerisinde ortaya çıkan uygulama problemleri, mülkiyet, kadastral sınırlar vb. nedenlerle imar planında bazı değişiklikler, ilaveler ve mevzii imar planı yapılması kaçınılmaz hale gelmektedir.

Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alan, Mahmudiye ilçesi yerleşim merkezi içinde yer almaktadır. İmar planı değişikliği kapsamında yapılan düzenlemeler şu şekildedir;

125-c-25-d, J25-b-05-b, J25-b-05-a nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftalarında bulunan Belediye mülkiyetindeki yaklaşık 252582.16 m²'lik alanı da kapsayan yaklaşık 310855,185 m²'lik alanda Plan tadilatı yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Alandaki Sanayi alanının kuzey doğu kısmında yer alan alanda sosyal donatı alanlarında (Anaokulu, Temel eğitim alanları, Sağlık tesisi, Park alanlarında v.b) yeni bir düzenlemeye gidilmiştir. Ayrıca Osmangazi Üniversitesinden görüş alınarak, Yüksek okul alanının bir kısmı konut, ticaret alanı, BHA, Akaryakıt alanı olarak ayrılmıştır. Ana 12 metrelik araç yolları korunmuştur.

Planlama alanındaki nüfus Uygulama İmar Planından hesaplanmış olup Uygulama İmar Planındaki yapılaşma şartlarına göre nüfus yaklaşık 1391 kişi olarak hesaplanmaktadır. Bu da yaklaşık 200 ki/ha yoğunluğa denk gelmektedir. Konut alanlarında yaklaşık 300 ki/ha yoğunluk oranı uygulanan Nazım İmar Planı değişikliğinde hesaplanan yeni nüfus yaklaşık 3200 kişidir.

Mahmudiye ve çevresi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik' 'hükümlerine ve Mahmudiye için hazırlanan 2013 yılı onanlı jeolojik-jeoteknik etüt raporundaki hükümlere uyulması gerekmektedir. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Uygulamada uyulması gerekli hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

PLAN NOTLARI:

- Mahmudiye ve çevresi 2.derece deprem bölgesinde yer almakta olup, yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar ile ilgili Yönetmelik' 'hükümlerine ve Mahmudiye için hazırlanan 2013 yılı onanlı jeolojik –jeoteknik etüd raporundaki hükümlere uyulması gerekmektedir.

-Belediye Hizmet Alanlarında sosyal ve/veya kültürel içerikli hizmetler yapılabilir.

-Karayolu kenarında açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

-Plan notlarında tanımlanmamış konularda yürürlükteki ilgili yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

-Planda belirtilmeyen diğer hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

-Uygulamada plan onama sınırı mülkiyet sınırlarına uygun olarak kaydırılabilecektir.

MEVCUT FONKSİYON	MEVCUT ALAN (m2)	ÖNERİ ALAN (m2)
KONUT	69529,27	84184,416
EĞİTİM ALANI	10546,7	17819,845
YÜKSEK ÖĞRETİM	110930,3	55064,359
SAĞLIK TESİSİ	5235,32	9260,001
İBADET ALANI	1691,798	3074,188
OTOPARK	1907,915	2150,82
SOSYAL TESİS	3020,608	6497,989
KAMU HİZMET ALANI	4586,155	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	2203,324
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	8126,588	7615,623
TİCARET ALANI	-	8425,539
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	2474,783
PARK ALANLARI	63216,17	63318,082
YOLLAR	32064,361	48766,216
TOPLAM	310855,185	310855,185

S.Şehnaz Yaren
A GRUBU
Y.Şehir Plancısı