

HAN BELEDİYESİ
J-25-C-08-D PAFTA, 7768 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

Planlama alanı, Eskişehir İli, Han ilçesi, Han Merkez Mahallesi sınırları içinde yer alan 7768 parseldir. Söz konusu parsel büyüklüğü 51.117,54 m² olup imar planı içinde kalan alanı yaklaşık 30.928 m² büyüklüğündedir.

Han Belediyesi Başkanlığınca 29.08.2016 tarih ve 201 sayılı talep yazısıyla Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığına söz konusu parsel üzerinde toplu konut yapılması talebi iletilmiştir.

Bu talep doğrultusunda ilgili kurumlardan gerekli görüşler alınarak TOKİ tarafından bir taslak plan hazırlanmıştır.

Alana ait jeolojik ve jeoteknik etüt raporu 11.03.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. Bu rapora göre planlama alanının tamamı Uygun Alanlar içinde kalmaktadır.

Planlama alanı ve çevresi 2. derece deprem bölgesinde yer almakta olup yapılacak tüm yapılarda "Afet Bölgelerine Yapılacak Yapılar İle İlgili Yönetmelik" hükümlerine ve bu parseller için hazırlanan onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hükümlerine uyulması gerekmektedir.

TOKİ tarafından hazırlanan taslak plan incelenerek buna uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı oluşturulmuştur. Buna göre; planlama alanının 24.150 m² büyüklüğündeki bölümü Konut Alanı, 4.637 m² Park Alanı, 1.174 m² Ticaret Alanı ve 1.299 m² İbadet Alanı olarak ayrılmıştır. TOKİ tarafından geliştirilen proje ile 13 blokta toplam 153 mesken öngörülmüştür. TÜİK verilerine göre Eskişehir hane halkı büyüklüğü 2,8 kişidir. Bu kabule göre planlama alanındaki nüfus 429 kişi olmaktadır.

PLANLAMA ALANI DAĞILIMI		
FONKSİYON	m ²	m ² /kişi
Konut Alanı	24.150	56,3
Ticaret Alanı	1.174	2,7
İbadet Alanı	1.299	3
Park Alanı	4.637	10,8
Toplam	31.260	-

MEVCUT DONATI ALAN DAĞILIMI (m ²)	
Eğitim Alanı	26.333
Sağlık Alanı	4.000
Belediye Hizmet Alanı	3.186
Sosyo Kültürel Tesis Alanı	1090



Planlama alanında yer alan konut ve sosyal donatı alanları büyüklükleri tabloda gösterilmiştir.

Görüldüğü gibi planlama alanında İbadet Alanı, Yeşil Alan ve Ticaret Alanına yer verilmiştir. Ancak bunların dışında gerekli Eğitim Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı ve Sosyal Tesis Alanı ihtiyaçları oldukça küçük alanlar olmasına rağmen Mekansal Planlar Yönetmeliğinde yer alan asgari birim alan büyüklükleri dikkate alındığında planlama alanı içinde yer verilmesi mümkün bulunmamaktadır. Bu sebeple söz konusu donatı alanlarına planlama alanı içinde yer verilememiştir. Dolayısı ile bu ihtiyaçlar Han kent bütününde karşılanacaktır.

Hâlihazırda kent merkezinde 26.333 m² eğitim alanı bulunmaktadır. Bu alan içinde 1 lise, 1 ortaokul ve 1 adet ilkokul ve halk eğitim merkezi yer almaktadır. Mevcut eğitim alanının mevzuat ile belirlenen standartlara göre 5000 nüfusa yeterli olduğu görülmektedir. Oysa Han ilçesi ilçe bütününde nüfus kaybeden bir ilçemiz olup 1990 yılında ilçe merkezinde nüfus 1874 iken 2015 yılı verilerine göre merkez nüfus 806 kişidir. İlçemizde halihazırda yaklaşık 4000 m² sağlık alanı, 3186 m² Belediye Hizmet Alanı, 1090 m² Sosyo Kültürel Tesis Alanı bulunmakta olup mevcut donatıların yeni oluşacak nüfusun ihtiyacını da karşılayacağı görülmektedir.

Han imar planına göre konut alanları yeterli olmasına karşın yerleşik alanın arkeolojik sit alanı olması sebebiyle konut üretimi ve yenilenmesi oldukça zor olmaktadır. Arkeolojik sit alanı dışındaki tarlaların ise konut yapımına uygun arsa haline getirilmesi için yapılacak imar uygulamaları da mali yönden Belediye olanaklarını zorladığından planda öngörülen alanın mülkiyetinin hazineye ait olması ve TOKİ tarafından konutların üretilecek olması Han ilçesi için bir çıkış noktası olabilecektir.

Konut Alanında planlanan nüfus dikkate alındığında, Nazım imar Planı yoğunluğunun Orta Yoğunluk olacağı öngörülmektedir. Planlama alanına erişim, söz konusu alanın kuzeyinde planlanan 15 metre genişliğindeki imar yoluyla sağlanacaktır.

 

Kurum Görüşleri

Planlama çalışması öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlamaya yansıtılmıştır.

- BOTAŞ'ın 01.10.2015 tarih ve 26106802-622.02-33394 sayılı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.10.2015 tarih ve 80086111.305.03.99 sayılı,
- DSİ 3. Bölge Müdürlüğü'nün 30.11.2015 tarih ve 99762936-754-782854 sayılı,
- Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü'nün 04.01.2017 tarih ve 91510499-101-E.400361 sayılı,
- ESGAZ'ın 02.11.2016 tarih ESG.005.01/YM.15911-4665 sayılı,
- Bilim, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 26.10.2016 tarih ve 62732874-110.03-E.1756 sayılı,
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.11.2016 tarih ve 89364346-02/1781 sayılı,
- Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Eskişehir İl İşletme Müdürlüğü'nün 21.09.2015 tarih ve 201562329-4381 sayılı, 89783752-169-243 sayılı,
- Eskişehir Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü'nün 31.10.2016 tarih ve 21751861-754 sayılı,
- Eskişehir Valiliği İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 20.06.2016 tarih ve 59960853.115.2/698-1661 sayılı,
- Eskişehir Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 16.01.2017 tarih ve 84578625-045-99-21860576 sayılı,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 07.10.2015 tarih ve 96989113-756.99/194813 sayılı,
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18.11.2016 tarih ve 42244183-168.01 [26.02.395]-4301 sayılı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2016 tarih ve 47507496-045.01-226723 sayılı,
- Orman Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2015 tarih ve 31003881-265.99/2781484-3710 sayılı,
- Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 09.11.2016 tarih ve 37647319-307.02-840-8314 sayılı,
- TEİAŞ 6. Bölge Müdürlüğü'nün 08.11.2016 tarih ve 80003487-754-E.400038 sayılı,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin 12.12.2016 tarih ve TT.50170567-575.03.03-286368 sayılı.

DSİ'nin görüşleri doğrultusunda, yapılacak konutlarda bodrum katlar iskâna açılmayacaktır. Planlama alanının güneyinden geçen dere için 20 metre genişliğinde koruma bandı konulması istenmiştir ancak planlama alanı, uygulanacak koruma bandının içinde kalmamaktadır.

 

PLAN NOTLARI

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK, 3194 SAYILI İMAR KANINI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULU İLE ADA/PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.

3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE SİĞİNAK HESABI İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN STANDARTLARA UYGUN OLARAK EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

4. GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. AÇIK OTOPARKLAR YAPI YAKLAŞMA SINIRI İÇİ VE DIŞINDA ÇÖZÜMLENEBİLİR.

5. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN İNŞAAT MÜSAADESİ VERİLEMEZ.

6. PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADASININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.

7. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALALARINDA TRAFİKO, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

8. ADALARIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.

9. KONUTLARIN BODRUM KATLARI İSKÂN AÇILMAYACAKTIR.

10. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

11. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİNE, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

Yukarıdaki bilgiler ve açıklamalar doğrultusunda Nazım İmar Planı tarafımdan yapılmıştır.


KADEM KARAĞAÇ
Şehir ve Bölge Plancısı
Kıbrıs Şehitleri Cd. P.TT Çıkmazı Sk.
Yasın İş Mrk. No: 2 Kat: 3 D.310
Tel: (0222) 221 49 39 ESKİŞEHİR
Eskişehir V.D. Bşk. 2090 3351 092

KUTLU KARAOZUĞLU BEKTÖRE
A DRUBU YUKA EK SEHIR PLANCISI (ÇSB Dosya No:1993-
SPO Sicil No:201787 V.D-Eskişehir V.No:22838178635
İst.Mal.Mali/Santral Sokak No:1 D:21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm:0 533 305 34 64 Fax:0 222 231 32 92
E-mail:karagozoglukutlu@gmail.com