



**ESKİŞEHİR İLİ, MAHMUDİYE İLÇESİ, ORTA MAHALLE
411/1, 412/1, 413/1 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP-

HAZIRLAYAN
Kutlu Karagözoğlu BEKTÖRE
A Grubu Yüksek Şehir Plancısı
İstiklal Mah. Santral Sokak No:1/21
Odunpazarı-ESKİŞEHİR
GSM:0.533.5438011
e-posta:sbektore@gmail.com

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI / CSB Dosya No: 1998/1
SPO Sicil No: 2711/1/1/1/1/1 Eskişehir V.No: 22638178633
İstiklal Mah. Santral Sokak No: 1/21 Odunpazarı-ESKİŞEHİR
Gsm: 0 533 543 34 64 E-mail: karagozoglukutlu@gmail.com

ESKİŞEHİR İLİ, MAHMUDIYE İLÇESİ, ORTA MAHALLE 411/1, 412/1 VE 413/1 PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mahmudiye, İç Anadolu Bölgesi'nde ,Eskişehir iline bağlı bir ilçe merkezi olup, Eskişehir ilinin güneydoğusunda, İç Anadolu Bölgesi'nin ise batısında yer alır. Eskişehir –Konya Devlet Karayolu üzerinde olup, Eskişehir'e 51 km. uzaklıktadır. 2022 yılı nüfusu yaklaşık 7575 kişidir. Onanlı imar planı bulunmaktadır. İmar planı son olarak 2013 yılında sayısal olarak revize edilmiştir. Yine bu tarihte yapılan onanlı jeolojik-jeoteknik etüd raporu bulunmaktadır.

Zaman içinde ortaya çıkan uygulama problemleri; mülkiyet, kadastral sınırlar, yeni oluşan ihtiyaçlar vb. nedenlerle imar planında bazı değişiklikler, ilaveler ve revizyon imar planı yapılması kaçınılmaz hale gelmektedir.

J25b-05b nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında bulunan Mahmudiye İlçesi, Orta Mahalle, 411 ada 1 nolu, 412 ada 1 nolu ve 413 ada 1 nolu parsellerin çevresinin bulunduğu bölgenin yaklaşık 16600 m²'lik kısmında nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu alanlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık ;5773 m²'si Akaryakıt İstasyonu Alanı, 5493 m²'si Sağlık Tesis Alanı ve 5242 m²'si de Kamyon Garajı olarak planlanmış durumdadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu olan alan Mahmudiye ilçesi yerleşim merkezi içinde, ilçenin güneybatısında imar planı onama sınırına yakın bir noktada yer almaktadır. 411/1, 412/1 ve 413/1 parsellerin mülkiyeti Mahmudiye Belediyesi'ne aittir. Çevresinde tescilsiz alan niteliğinde park ve yol alanları bulunmaktadır. 411 ada 1 parsel Akaryakıt İstasyonu Alanı, 412 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı ve 413 ada 1 parsel ise Kamyon Garajı alanı olarak planlanmış durumdadır.

Bu parsellerin bulunduğu bölgenin doğusundan Eskişehir-Konya Karayolu, güneyinden Mahmudiye-İsmetpaşa yolu geçmekte olup, kuzeyinde sanayi bölgesi bulunmaktadır. Batısı ise plan onama sınırına yakın olup sağlık koruma bandı bulunmaktadır.

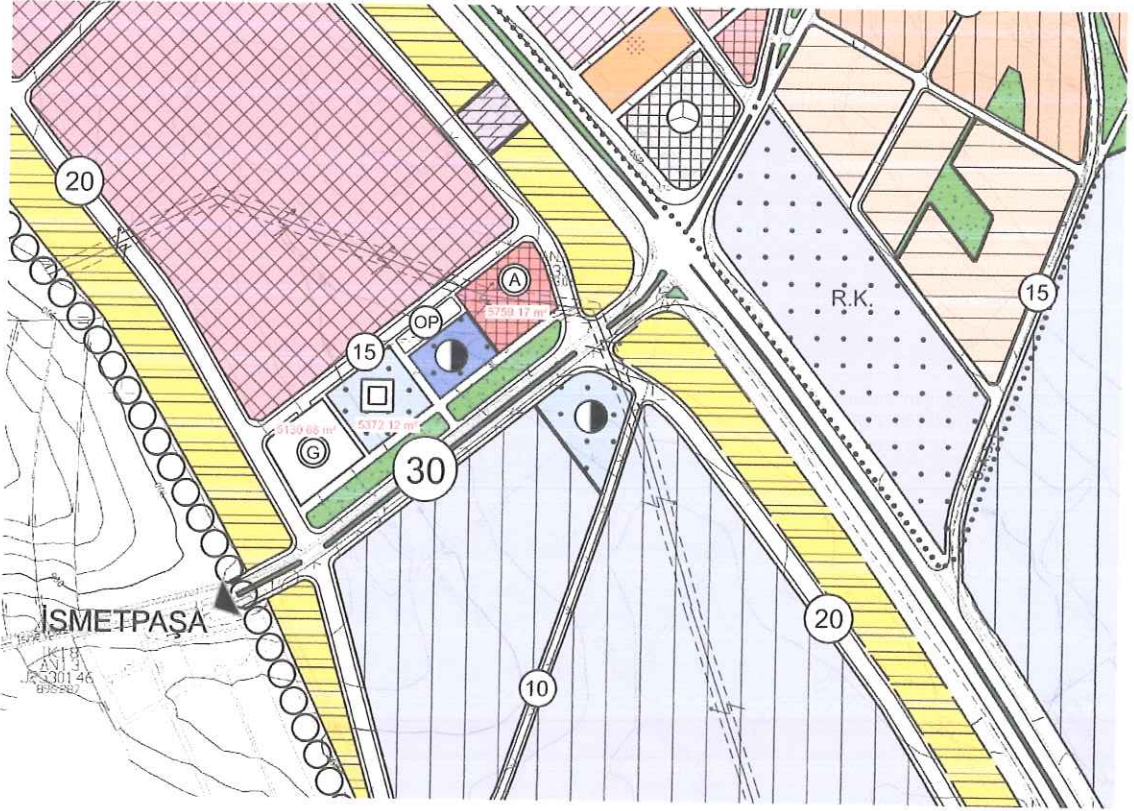
Osmangazi Üniversitesi Rektörlüğü Mahmudiye Atçılık Meslek Yüksekokulu Müdürlüğü 18.01.2023 tarih ve E-72633013-622.99-2300014617 sayılı yazısı ile; "Yüksekokulumuz bünyesinde eğitim öğretim faaliyetlerini sürdürmekte olan Atçılık ve Antrenörlüğü programına ek olarak, açılması planlanan Laborant ve Veteriner Sağlık teknikerliği programının eğitim öğretim faaliyetlerinde kullanılmak üzere, derslik, ofis ve laboratuvar ihtiyaçlarının karşılanabilmesi adına, okulumuz uygulama tesisinin yanında İsmetpaşa yolu civarında imar planında yaklaşık 10000 metrekarelik alanın eğitim alanı olarak ayrılması için Mahmudiye Belediyesi'nden alan talepte bulunulmasını" talep etmiştir. Osmangazi Üniversitesi Rektörlüğü Yapı İşleri ve Teknik Daire Başkanlığı'nda 19.01.2023 tarih ve E-99225740-755.99-2300016303 sayılı yazısı ile "Üniversitemiz Mahmudiye Atçılık Meslek Yüksekokulu Müdürlüğü'nün İsmetpaşa yolu civarında imar planında yaklaşık 10.000m² alanın eğitim alanı olarak ayrılması için talep yazısı yazımız ekinde yer almaktadır" talebini Mahmudiye Belediyesine iletmıştır.

İsmetpaşa yolu üzerinde yaklaşık 10.000 m² büyüklüğünde uygun alan olarak 413 ada 1 parsel ve 412 ada 1 parsel belirlenmiş olup mülkiyetinin Mahmudiye Belediyesinde olması nedeniyle yatırımın gerçekleşmesinin daha kolay olacağı düşünülmüştür. 412 ada 1 parsel Sağlık Tesis Alanı olarak planlı olduğundan sağlık alanının hemen doğudaki 411 ada 1 parsel kaydırılması hususunda İl Sağlık Müdürlüğü'nün görüşü talep edilmiştir. İl Sağlık Müdürlüğü 2023 tarih E-61753857-754-209191171 sayılı yazısı ile "Belediyenizce yapılacak olan imar planı değişikliği çalışmaları esnasında içme kullanma suyu kaynağı olarak da kullanılan yeraltı ve yüzeysel su kaynaklarının, depo ve isale hatlarının kirlenmelerine ve kalitelerinin

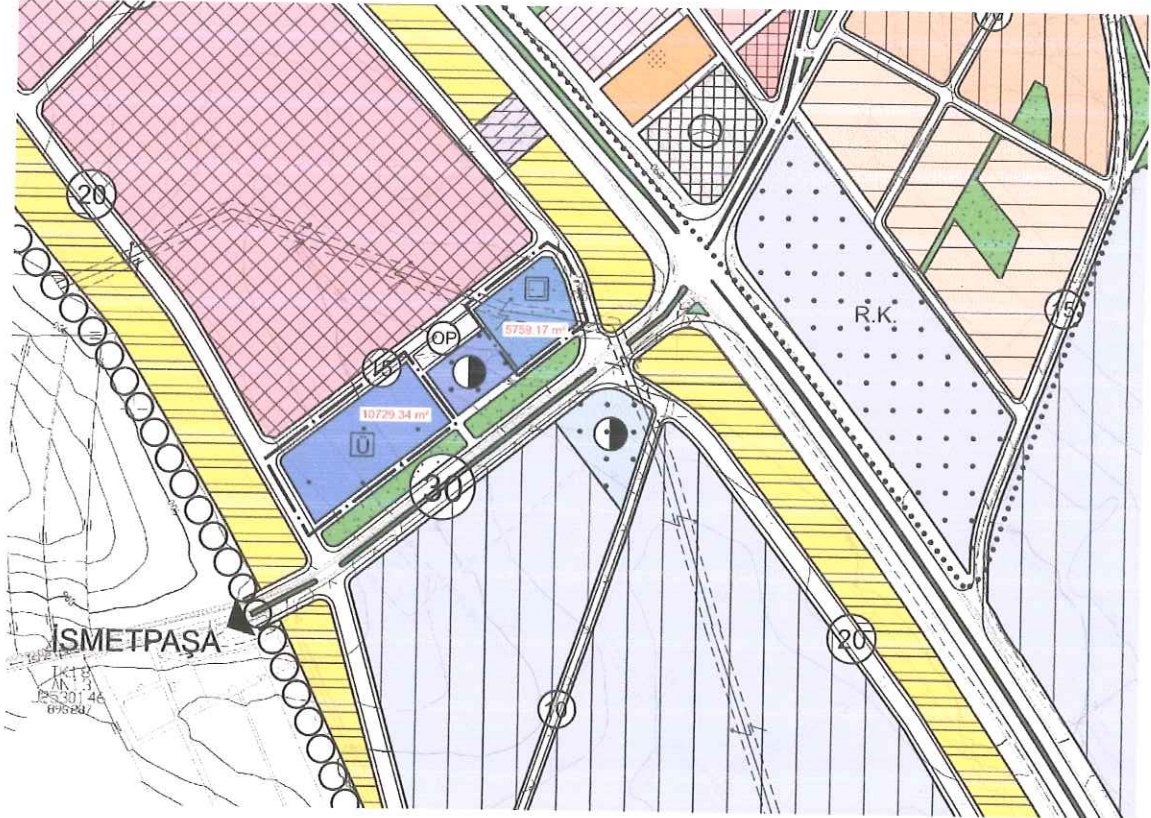
bozulmasına engel olacak önlemlerin alınması, imar planı yapıldıktan sonra, inşa edilecek tesislerin bitimini müteakip atık suların 'Belediye Kanalizasyon Sistemine ve/veya 251 Sayılı Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukura Ait Yönetmelik' hükümlerine uygun olarak fosseptiğe bağlanması ve mevzuatlardan kaynaklanan sorumlulukların yerine getirilmesi kaydıyla, 412 ada 1 parseldeki Sağlık Tesis Alanının, 411 ada 1 parselde (iptal edilecek Akaryakıt İstasyonu Alanına) kaydırılması ve yeri değişen eski Sağlık Tesis Alanının Eğitim Tesis Alanı (Yüksekokul) olarak değiştirilmesinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca görülmemektedir.

Ancak ekte sunulan Sağlık Bakanlığı mülga Temel Sağlık Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 01.02.2011 tarihli ve 4580 sayılı yazısında da ifade edildiği üzere Organize Sanayi Bölgesi ve Endüstri Bölgeleri haricinde İl Sağlık Müdürlüğümüzün Sağlık Koruma Bandı belirleme, onaylama veya iptal etme yetki ve sorumluluğu bulunmadığından 413 ada 1 parselde bulunan 5130,68 m²'lik Kamyon Garajı Alanının sağlık koruma bandına kaldırılması ve yeri değişen eski Kamyon Garajı Alanının Eğitim Tesis Alanı (Yüksekokul) olarak değiştirilmesi hususlarında görüş bildirilememektedir" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinde; Sağlık Tesis Alanı 411 ada 1 parselde kaydırılmış olup alanı 5493 m²'den 5773 m²'ye artmıştır. 412 da 1 parsel ile 413 ada 1 parsel ise arasındaki yolda katılarak birleştirilmiş ve yaklaşık 10735 m² büyüklüğünde Yüksek Öğretim Alanı düzenlenmiştir. Değişiklik işlemi Yüksek Öğretim Alanı ihtiyacı nedeniyle yapılmış olup, sonuçta Yüksek Öğretim ve Sağlık Alanları artmış, Akaryakıt İstasyonu ve Kamyon Garajı Alanları ise azalmıştır. Akaryakıt İstasyonu alanına çok uzun yıllar talep olmamıştır. Bu noktada böyle bir istasyona gerek yoktur, zaten yaklaşık 800 metre güneyinde karayolu üzerinde başka bir akaryakıt istasyonu alanı bulunmaktadır. Kamyon Garajı alanı ise bölgedeki sanayi parsellerine hizmet için fazladan ayrılmış olup bugüne kadar ihtiyaç olmamış ve olmasında beklenmemektedir. Bölgede kamyon garajı yapılmasını gerektirecek sayıda araçta bulunmamaktadır. Bu bölge sanayi bölgesi olduğu için araçlar sanayi parselleri içinde parklama yapmaktadırlar.



Şekil 2: Mevcut Nazım İmar Planı



Şekil 3: Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

Değişiklik teklifi Osmangazi Üniversitesi Rektörlüğü tarafından ihtiyaç duyulan en az 10.000 m² büyüklüğündeki Yüksek Öğretim Alanı talebi nedeniyle hazırlanmıştır.

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

Uygulamada uyulması gereken hususlar plan notlarında belirtilmiştir. Planda yer almayan diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Diğer yandan 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı 20.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" nin 26.Maddesi 7.Bendi şu şekildedir:

(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır.

Buna göre Yüksek Öğretim Alanı ve Sağlık Tesis Alanı olarak plan değişikliği yapılması işlemi Osmangazi Üniversitesi Rektörlüğü tarafından talep edilen Kamu Yatırımı niteliğinde olduğu ve değişikliğe konu olan parseller Mahmudiye Belediyesi mülkiyetindeki alanlar olduğu, yoğunluk artırıcı özellikte olmadığı veya kentsel ulaşım sistemini etkilemediği için için, imar planı değişikliği kapsamında Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.