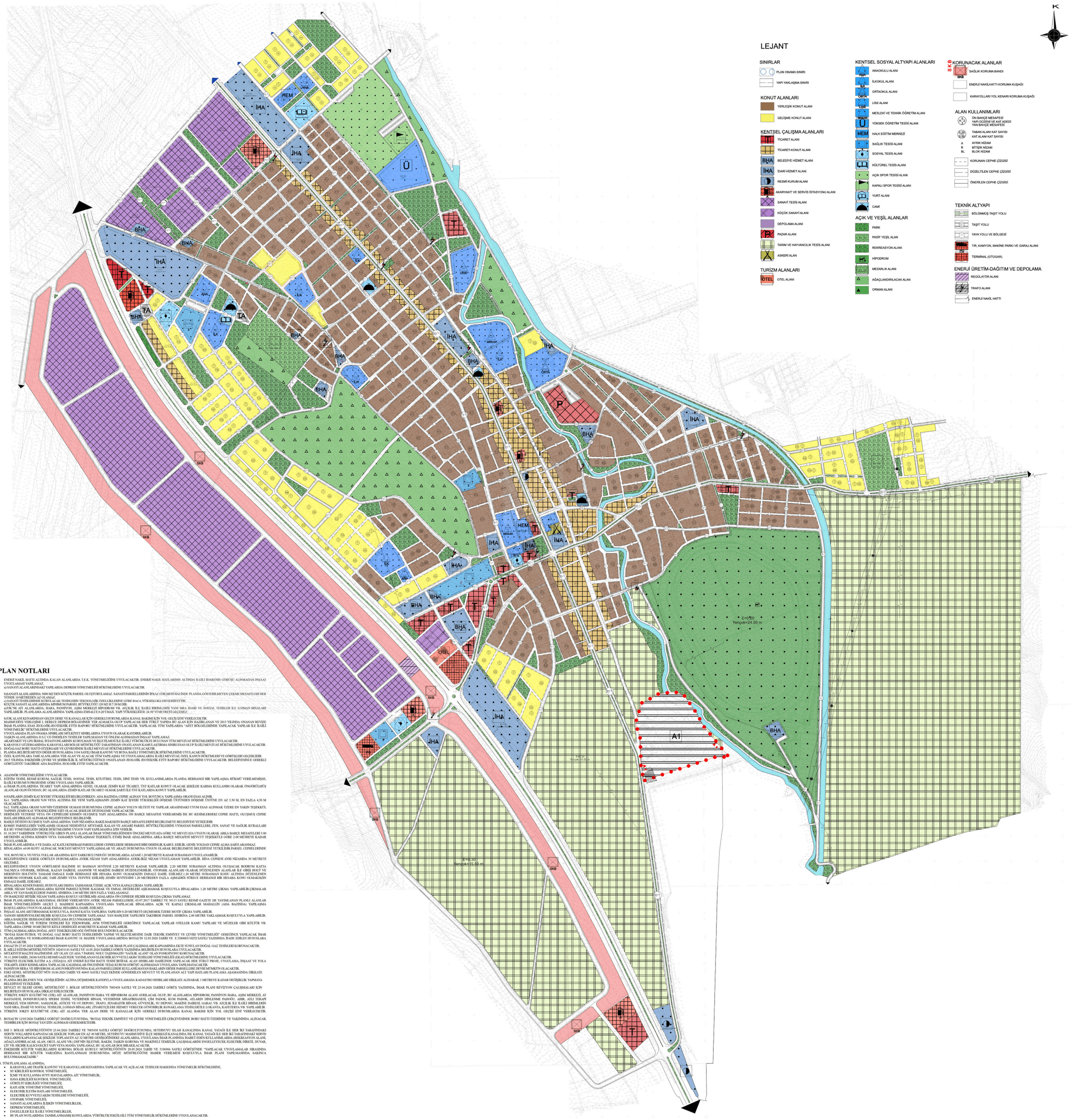
MAHMUDİYE UYGULAMA İMAR PLANI (2026)



PLAN NOTLARI

1. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLARDA T.E.K. YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. ENERJİ NAKİL HATLARININ ALTINDA İLGİLİ İDARENİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
2. a) SANAYİ ALANLARINDAKİ YAPILARDA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

   b)SANAYİ ALANLARINDA 5000 M2'DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ. SANAYİ PARSELLERİNİN İFRAZ EDİLMESİ HALİNDE PLANDA GÖSTERİLMEYEN ÇEKME MESAFELERİ HER YÖNDE 10 METREDEN AZ OLAMAZ.

   c) SANAYİ TESİSLERİNDE KURULACAK TESİSLERİN TEKNOLOJİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE BACA YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR.
3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 120 M2 H: 7.50 M.DİR.
4. a)TİC'NE AİT ALANLARDA; HARA, PANSİYON, AŞIM MERKEZİ HİPODROM VB. ATÇILIK İLE İLGİLİ BİRİMLERİN YANI SIRA İDARİ VE SOSYAL TESİSLER İLE LOJMAN BİNALARI YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANLARINDA YAPILAŞMA EMSALİ E:0.20'İ MAX. YAPI YÜKSEKLİĞİ H: 24.50'Yİ METREYİ GEÇEMEZ.

   b)TİK ALANI KENARINDAN GEÇEN DERE VE KANALLAR İÇİN GEREKLİ DURUMLARDA KANAL BAKIMI İÇİN YOL GEÇİŞ İZNİ VERİLECEKTİR.
5. MAHMUDİYE YERLEŞİMİ 2. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALMAKTA OLUP YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPIDA BU ALAN İÇİN HAZIRLANAN VE 2013 YILINDA ONANAN REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR İLE İLGİLİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
6. UYGULAMADA PLAN ONAMA SINIRLARI MÜLKİYET SINIRLARINA UYGUN OLARAK KAYDIRILABİLİR.
7. TAŞKIN ALANLARINDA D.S.İ.'Cİ ÖNERİLEN TESİSLER YAPILMADAN VE ÖNLEM ALINMADAN İNŞAAT YAPILAMAZ.
8. AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARININ KURULMASI VE İŞLETİLMESİ İLE İLGİLİ YÜRÜRLÜKTE BULUNAN TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. KARAYOLU GÜZERGAHINDA KARAYOLLARI BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN KAMULAŞTIRMA SINIRI ESAS OLUP İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. DOĞALGAZ BORU HATTI GÜZERGAHI VE ÇEVRESİNDE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. PLANDA BELİRTİLMEYEN DİĞER HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE BUNA BAĞLI YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLARDA YER ALAN VE ALACAK TÜM YAPILAŞMA VE UYGULAMALARDA İLGİLİ MEVZUAT, ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİ VE GÖRÜŞLERİ GEÇERLİDİR.
13. 2013 YILINDA ESKİŞEHİR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN JEOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BELEDİYESİNCE GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE ADA BAZINDA JEOLOJİK ETÜD YAPILACAKTIR.
14. ASANSÖR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
15. EĞİTİM TESİSİ, RESMİ KURUM, SAĞLIK TESİS, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, DİNİ TESİS VB. KULLANIMLARDA PLANDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMA HÜKMÜ VERİLMEMİŞSE, İLGİLİ KURUMUN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
16. a) İMAR PLANLARINDA TİCARET YAPI ADALARINDA GENEL OLARAK ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLACAK ŞEKİLDE KARMA KULLANIM OLARAK ÖNGÖRÜLMÜŞ ALANLAR OLDUĞUNDAN, BU ALANLARDA ZEMİN KATLAR TİCARET OLMAK ŞARTI İLE ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR.

    b)YAPILARIN ZEMİN KAT İŞYERİ YÜKSEKLİĞİ BELİRLENİRKEN; ADA BAZINDA CEPHE ALINAN YOL BOYUNCA YAPILAŞMA ORANI ESAS ALINIR.
    b)-1. YAPILAŞMA ORANI %50 VEYA ALTINDA İSE YENİ YAPILAŞMANIN ZEMİN KAT İŞYERİ YÜKSEKLİĞİ DÖŞEME ÜSTÜNDEN DÖŞEME ÜSTÜNE EN AZ 3.50 M, EN FAZLA 4,50 M OLACAKTIR.
    b)-2. YAPILAŞMA ORANI %50'NİN ÜZERİNDE OLMASI DURUMUNDA CEPHE ALINAN YOLUN SİLÜETİ VE YAPILAR ARASINDAKİ UYUM ESAS ALINMAK ÜZERE EN YAKIN TEŞEKKÜL YAPININ ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNE EŞİT OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
17. DERİNLİĞİ YETERSİZ VEYA ÖN CEPHELERİ KISMEN OLUŞMUŞ YAPI ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ VERİLMEMİŞ İSE BU KESİMLERDEKİ CEPHE HATTI, OLUŞMUŞ CEPHE HATLARI DİKKATE ALINARAK BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.
18. BAHÇE DÜZENİ OLUŞMUŞ YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMINA BAKILMAKSIZIN BAHÇE MESAFELERİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR
19. KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMIŞ OLMASI NEDENİYLE MÜSTAKİL KALAN VE ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİNE UYMAYAN PARSELLERE, FEN, SANAT VE SAĞLIK KURALLARI İLE BU YÖNETMELİĞİN DİĞER HÜKÜMLERİNE UYGUN YAPI YAPILMASINA İZİN VERİLİR.
20. 01.10.2017 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCEKİ MEVZUATA GÖRE VE MEVZUATA UYGUN OLARAK ARKA BAHÇE MESAFELERİ 3.00 METRENİN ALTINDA KİŞMEN VEYA TAMAMEN YAPILAŞMASI TEŞEKKÜL ETMİŞ İMAR ADALARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE 2.00 METREYE KADAR UYGULANABİLİR.
21. İMAR PLANLARINDA 4 VE DAHA AZ KATLI KÖŞEBAŞI PARSELLERDE CEPHELERDE HERHANGİ BİRİ DERİNLİK KABUL EDİLİR, GENİŞ YOLDAN CEPHE ALMA ŞARTI ARANMAZ.
22. BİNALARDA ±0.00 KOTU ALINACAK NOKTAYI MEVCUT YAPILAŞMALAR VE ARAZİ DURUMUNA UYGUN OLARAK BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.PARSEL CEPHELERİNDE YOL BOYUNCA VE/VEYA YOLLAR ARASINDA KOT FARKI BULUNDUĞU DURUMLARDA AZAMİ 1.20 METREYE KADAR SUBASMAN UYGULANABİLİR.
23. BELEDİYESİNCE GEREK GÖRÜLEN DURUMLARDA AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA AYRIK-İKİZ NİZAM UYGULAMASI YAPILABİLİR. BİNA CEPHESİ AYRI NİZAMDA 30 METREYİ GEÇEMEZ.
24. BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE SU BASMAN SEVİYESİ 2.20 METREYE KADAR YAPILABİLİR. 2.20 METRE SUBASMAN ALTINDA OLUŞACAK BODRUM KATTA YALNIZCA OTOPARK, SIĞINAK, KAZAN DAİRESİ, ASANSÖR VE MAKİNE DAİRESİ DÜZENLENEBİLİR. OTOPARK ALANLARI OLARAK DÜZENLENEN ALANLAR İLE GİRİŞ HOLÜ VE MERDİVEN BOŞLUĞUN TAMAMI EMSALE DAİR HERHANGİ BİR HESABA KONU OLMAKSIZIN EMSALE DAHİL EDİLMEZ.1.20 METRE SUBASMAN KODU ALTINDA DÜZENLENEN BODRUM OTOPARK KATLARI; TABİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN SEVİYESİNİ 1.20 METREDEN FAZLA AŞMADIĞI SÜRECE HERHANGİ BİR HESABA KONU OLMAKSIZIN EMSALE DAHİL EDİLMEZ.
25. BİNALARDA KENDİ PARSEL HUDUTLARI DIŞINA TAŞMAMAK ÜZERE AÇIK VEYA KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR.
26. AYRIK NİZAM YAPILAŞMALARDA KENDİ PARSELİ İÇİNDE KALMAK VE EMSAL DEĞERLERİ AŞILMAMAK KOŞULUYLA BİNALARDA 1.20 METRE ÇIKMA YAPILABİLİR.ÇIKMALAR ARKA VE YAN BAHÇELERDE PARSEL SINIRINA 2.00 METRE DEN FAZLA YAKLAŞAMAZ.
27. ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULU GETİRİLMİŞ ADALARDA ÖN CEPHEDE HİÇBİR KOŞULDA ÇIKMA YAPILAMAZ.
28. İMAR PLANLARINDA KAKS/EMSAL DEĞERİ VERİLMEYEN AYRIK NİZAM PARSELLERDE; 03.07.2017 TARİHLİ VE 30113 SAYILI RESMİ GAZETE DE YAYIMLANAN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN GEÇİCİ 2. MADDESİ KAPSAMINA UYGULAMA YAPILACAK BİNALARDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR MAHALLİN (ADA BAZINDA) YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLARAK EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZ.
29. İNŞAAT ALANI ARTTIRMAMAK KOŞULUYLA, HANGİ KATTA YAPILIRSA YAPILSIN 0.20 METREYİ GEÇMEMEK ÜZERE MOTİF ÇIKMA YAPILABİLİR.
30. YANGIN MERDİVENLERİ HİÇBİR KOŞULDA ÖN CEPHEDE YAPILAMAZ. YAN BAHÇEDE YAPILDIĞI TAKDİRDE PARSEL SINIRINA 2.00 METRE YAKLAŞMAK KOŞULUYLA YAPILABİLİR. ARKA BAHÇEDE HERHANGİ BİR KISITLAMA BULUNMAMAKTADIR.
31. EĞİTİM, SAĞLIK VE TURİZM TESİSLERİ İLE TEKNOPARK, AVM YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE YAPILACAK YAPILAR OTELLER KAMU YAPILARI VE MÜZELER GİBİ KÜLTÜR VB. YAPILARDA CEPHE 50 METREYE KİTLE DERİNLİĞİ 40 METREYE KADAR YAPILABİLİR.
32. TÜM ÇALIŞMALARDA DOĞAL AFET TEHLİKELERİ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.
33. "BOTAŞ HAM PETROL VE DOĞAL GAZ BORU HATTI TESİSLERİNİN YAPIMI VE İŞLETİLMESİNE DAİR TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ" GEREĞİNCE YAPILACAK İMAR PLANLARINDA VE SONRASINDAKİ İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMALARINDA BOTAŞ'IN 12.03.2026 TARİH VE E.3280063/10252 SAYILI YAZISINDA İFADE EDİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
34. ESGAZ'IN 27.05.2024 TARİH VE 2024GDN4099 SAYILI YAZISINDA, YAPILACAK İMAR PLANI ÇALIŞMALARI KAPSAMINDA EKTE SUNULAN DOĞAL GAZ TESİSLERİ KORUNACAKTIR.
35. İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10243/1141 SAYILI VE 16.05.2024 TARİHLİ GÖRÜŞ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
36. MÜLKİYETİ MALİYE HAZİNESİNE AİT OLAN 125 ADA 7 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN "SAĞLIK ALANI" OLAN FONKSİYONU KORUNACAKTIR.
37. 30.11.2000 TARİHLİ, 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ (EKAT) HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
38. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)'YA AİT ENERJİ İLETİM HATTI TESİSİ İRTİFAK ALANI SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA, İNŞAAT VE YOLA TEKABÜL EDEN KESİMLERDE YAPILACAK ÇALIŞMALAR ÖNCESİNDE TEİAŞ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.
39. PANSİYON HERA VE HİPODROM ALANI FONKSİYONUNDA KALAN PARSELLERDE KULLANILMAYAN HAKLARIN DİĞER PARSELLERE DEVRİ MÜMKÜN OLACAKTIR.
40. ESKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 10.06.2024 TARİH VE 46843 SAYILI YAZI EKİNDE GÖNDERİLEN MEVCUT VE PLANLANAN ALT YAPI HATLARI PLANLAMA AŞAMASINDA DİKKATE ALINACAKTIR.
41. PLANDA BELİRLENEN YOL GENİŞLİĞİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA UYGULAMADA KADASTRO SINIRLARI DİKKATE ALINARAK 1 METREYE KADAR DEĞİŞİKLİK YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
42. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 7083438 SAYILI VE 23.04.2026 TARİHLİ GÖRÜŞ YAZISINDA, İMAR PLANI REVİZYON ÇALIŞMALARI İÇİN BELİRTİLEN HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
43. TÜRKİYE JOKEY KULÜBÜ'NE (TJK) AİT ALANLAR, PANSİYON HARA VE HİPODROM ALANI AYRILACAK OLUP; BU ALANLARDA HİPODROM, PANSİYON HARA, AŞIM MERKEZİ, AT HASTANESİ, DONDURULMUŞ SPERM TESİSİ, VETERİNER BİNASI, VETERİNER MİSAFİRHANESİ, ÇİM PADOK, KUM PADOK, ATLARIN DİNLENME PADOĞU, AHIR, ATLI TERAPİ MERKEZİ, YEM DEPOSU, SAMANLIK, ATÖLYE VE OT DEPOSU, TRAFO, JENARATÖR BİNASI, GÜVENLİK, SU DEPOSU, MAKİNE DAİRESİ, GARAJ VB. ATÇILIK İLE İLGİLİ BİRİMLERİN YANI SIRA; İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, LOJMAN BİNALARI, ZİYARETÇİLERE HİZMET VERECEK GÜNÜBİRLİK KONAKLAMA TESİSLERİ İLE LOKANTA, KAFETERYA VB. YAPILABİLİR.
44. TÜRKİYE JOKEY KULÜBÜ'NE (TJK) AİT ALANDA YER ALAN DERE VE KANALLAR İÇİN GEREKLİ DURUMLARDA KANAL BAKIMI İÇİN YOL GEÇİŞİ İZNİ VERİLECEKTİR.
45. BOTAŞ'IN 12/03/2026 TARİHLİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, "BOTAŞ TEKNİK EMNİYET VE ÇEVRE YÖNETMELİĞİ ÇERÇEVESİNDE BORU HATTI ÜZERİNDE VE YAKININDA ALINACAK TEDBİRLER İÇİN BOTAŞ'TAN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
46. DSİ 3. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23.04.2026 TARİHLİ VE 7083438 SAYILI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA; SEYDİSUYU ISLAH KANALINDA KANAL YATAĞI İLE HER İKİ TARAFINDAKİ SERVİS YOLLARINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE TOPLAM EN AZ 40 METRE, SEYDİSUYU MAHMUDİYE İLÇE MERKEZİ KANALINDA İSE KANAL YATAĞI İLE HER İKİ TARAFINDAKİ SERVİS YOLLARINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE TOPLAM EN AZ 32 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALANLARDA, UYGULAMA İMAR PLANINDA İSABET EDEN KULLANIMLARDA (REKREASYON ALANI, AĞAÇLANDIRILACAK ALAN, OKUL ALANI VB.) DSİ'NİN İŞLETME, BAKIM, TAŞKIN KORUMA VE MAKİNELİ TEMİZLİK ÇALIŞMALARINI ENGELLEYECEK ELEKTRİK DİREĞİ, DUVAR, ÇİT VB. HİÇBİR KALICI/GEÇİCİ YAPI VEYA MANİA YAPILAMAZ; BU ALANLAR BOŞ BIRAKILACAKTIR.
47. ESKİŞEHİR KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN 28.05.2024 TARİH VE 5196966 SAYILI GÖRÜŞÜNDE "YAPILACAK UYGULAMALAR SIRASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ KOŞULUYLA İMAR PLANI YAPILMASINDA SAKINCA BULUNMAMAKTADIR."
48. TÜM PLANLAMA ALANINDA;
    - KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU VE KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE,
    - SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
    - İÇME VE KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK,
    - HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
    - GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,
    - KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ,
    - ELEKTRİK İLETİM HATLARI YÖNETMELİĞİ,
    - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
    - OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
    - SANAYİ ALANLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİKLER,
    - DEPREM YÖNETMELİĞİ,
    - ENGELLİLER İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLER,
    - BU PLAN NOTLARINDA TANIMLANMAMIŞ KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ TÜM YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGULANACAKTIR.

HAZIRLAYAN :

NİHAL KARAAĞAÇ
Şehir ve Bölgre Plancısı

Tel : 0543 795 26 68 - E-mail: kkaraagac1965@gmail.com

MAHMUDİYE BELEDİYESİ:

Adem IŞIK
Belediye Bşk. Yrd.
Songül YILDIZ
Hrt. Teknikeri