



**MİHALIÇÇIK (ESKİŞEHİR)  
1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE  
İLAVE NAZIM İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**TADİLEN**

**KASIM 2024**

## İÇİNDEKİLER

1. GENEL TANIM .....	2
2. JEOLJİK YAPI .....	3
3. MEVCUT İMAR PLANI.....	4
4. REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI GEREKÇESİ .....	5
5. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	7
6. REVİZYON İMAR PLANI .....	14
6-a). REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI NÜFUSU .....	16
6-b). REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI .....	18

## 1. GENEL TANIM

Mihalıççık ilçesi yönetsel açıdan Eskişehir iline bağlı olup; kuzeyde ve doğusunda Ankara ili, batısında Beylikova ve Alpu ilçeleri, güneyinde ise Sivrihisar ilçesi yer almaktadır.

Mihalıççık idari açıdan bağlı olduğu il merkezi olan Eskişehir'e 96 km uzaklıktadır.



Yunus Emre'nin doğduğu yer olan Sarıköy (bugünkü Yunus Emre Köyü) Mihalıççık ilçesi sınırları içerisinde. 6 - 10 Mayıs tarihleri Yunus Emre Kültür ve Sanat Haftası olarak her yıl kutlanmaktadır. 2021 yılı UNESCO tarafından "**Dünya Yunus Emre Yılı**" olarak kabul edilmiştir.

Mihalıççık'a 12 km. uzaklıktaki Sorkun köyünde halkın tümü çömlekçilikle uğraşmaktadır. Yüzyıllar öncesinin yöntemlerini kullanmaları dolayısıyla dünyanın her yerinden gelen bilim adamlarınca araştırmalar yapılmaktadır.

Mihalıççık İlçe merkezine 20 km mesafede bulunan Gürleyik Mahallesi, Gürleyik Kaklık Tepesi, Eskişehir Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.02.2020 tarih ve 471 sayılı Kararı ile Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak belirlenmiştir.

1650 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip ilçenin güney, güneydoğu ve güneybatı kesimleri Porsuk çayı ile sulanmakta olup; tamamen ovalıktır. İlçenin doğusunda ve kuzeyinde Sakarya Vadisi yer almakta olup; orta kesimde bulunan Sündiken Dağlarının yüksekliği ise 1500-1800 m'dir. Bu dağlar verimli ormanlarla kaplı olup, doğudan batıya doğru uzanmaktadır. Sündiken Dağlarının en yüksek tepeleri Hamidiye, Kartal, Beşpınar ve Kızıltepe'dir. En yüksek dağ olan Kızıltepenin yüksekliği 1818 metredir. Sündiken Dağlarının batısında Yeşilyurt, Yumaklıca, Otluk, Mavzut, Büyük ve Küçük Sasa Yaylaları, kuzeydoğusunda Belen yaylası, doğusunda Gencek, Kazanpınarı Eğriova Yayları yer almaktadırlar. Bunların yükseklikleri 1650-1700 metre arasında değişmektedirler. İlçenin güneyinde ise Porsuk Vadisine dik olarak uzanan Karaçam Dağları bulunmaktadır.

Porsuk Vadisinde kışlar sert ve soğuk; yazlar oldukça sıcak geçmektedir. Sündiken Dağları yılın en az altı ayı karla kaplıdır. İlçenin kuzeyinde Sakarya Vadisinde ise oldukça ılıman bir iklim hakimdir.

İlçe merkezinde kışın ısı bir hayli düşmekte olup; yaz aylarında ise serin yayla iklimi hakimdir. Yağışlar kışın kar, ilkbahar ve sonbaharda ise yağmur şeklindedir. Bu nedenle ısınma giderleri oldukça yüksek olup; ilçede kaloriferli, apartman tipi yapılaşma talebi artmaktadır.

İlçe'de Madencilik önemli bir yer tutmaktadır. Başta krom ve magnezit olmak üzere; mermer, kömür ve kuvars yatakları mevcuttur.

İlçe'nin Kavak Köyü, Yazlık Deresi Mevkiindeki krom madeni 1930 yılında Atatürk'ün kararnamesi ile faaliyete başlamıştır. Türkiye'nin en eski işletmelerinden birisidir. Uyguladığı çalışma yöntemleriyle Türkiye krom madenciliğine öncülük etmiştir. Yer altı ocakları 360 metre olup, Türkiye'nin en derin, dünyanın da sayılı krom işletmesidir.

Söz konusu işletmeler çevre ilçelerdeki insanlara iş imkanı sağlamaktadır. Yer altından elde edilen tüvenan cevherinin dünya standartlarına uygun konsantre krom haline getirilmesi ocakların bulunduğu yöredeki tesislerde yapılmaktadır. Her türlü sosyal ve teknik tesislere sahip olan işletmede yılda 108.000 ton tüvenan cevherden 45.000 ton konsantre krom cevheri elde edilmektedir.

İlçenin Koyunağılı ve Beyköy sınırları içinde geniş kömür yatakları bulunmaktadır. Söz konusu kömür yatakları ilçenin kömür ihtiyacını büyük ölçüde karşıladığı gibi değişik illere de sevkiyat yapılmaktadır. Halen bu alanda 4 adet kömür işletmesi üretim faaliyetlerini sürdürmektedir.

İlçenin Bahtiyar köyünde, Mihaliççık merkezde ve Ömerköy'de bulunan işletmeler manyezit çıkarmaktadır. Manyezit ocakları açık işletme olarak çalıştığından üretim daha çok yaz döneminde yapılmakta olup; kış döneminde üretim azalmaktadır.

Yunusemre Beldesi civarında mermer çıkartılmaktadır. Üretilen mermer, basınçla metamorfize(oniks) tipi mermerdir. Söğüt yeşilinden sonra kalite bakımından ve kullanma alanı bakımından Türkiye'de ikinci sırada yer almaktadır. Yurt dışında da kalitesi bilinmekte olup, sürekli talep vardır.

Diközü, Ahurözü ve Hamidiye Köyü sınırlarında Kaolen bulunmaktadır. Bu maden Seramik Sanayinin esas maddesini teşkil eder.

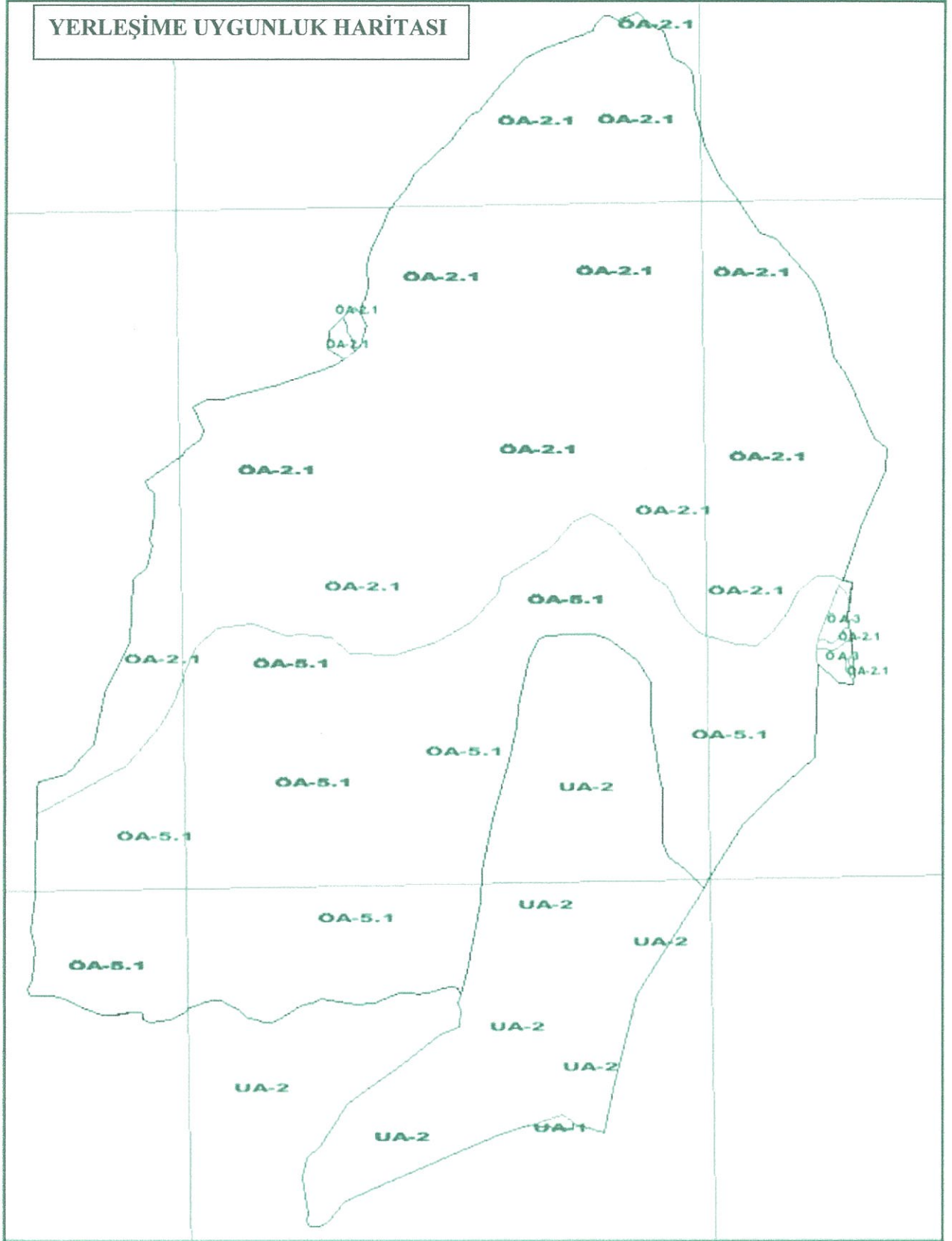
## 2.JEOLOJİK YAPI

İller Bankasınca hazırlatılan ve 27.01.2017 tarihinde Çevre Bakanlığınca onaylanan İmar Planına esas Esas Jeolojik Etüt Raporu ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Eskişehir İl Müdürlüğüne onaylanan Hayvancılık Tesisi ve Hazır Beton Santralinin eksik bölümlerine ilişkin İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeofizik Etüt Raporuna göre planlama alanı; litoloji, jeoteknik sondaj ve SPT-N değerleri, laboratuvar, jeofizik, taşıma gücü, oturma, sıvılaşma, şişme, zemin büyütmesine göre yapılan yerleşime uygunluk değerlendirilmesi sonucu;

- Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A-2.1),
- Önlemler Alanlar 2.1 (Ö.A-3),
- Önlemler Alanlar 5.1 (Ö.A-5.1),
- Uygun Alan 2 (UA – 2),
- Uygun Alan (UA) olarak belirlenmiştir.

Yapılaşma Esnasında “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



### 3.MEVcut İMAR PLANI

Yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.07.2019 tarih ve 279 sayılı Kararı ile onaylanmıştır. Yürürlükteki Revizyon İmar Planı çalışmasında 1728857.51 m2 planlama alanı içindeki konut alanları ve öngörülen yoğunluklar dikkate alındığında ortalama kapasite nüfus yaklaşık **11.841 kişi** olarak belirlenmiştir.

### 4.REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI GEREKÇESİ

Mihalıççık ilçe nüfusunun yıllara göre TÜİK nüfus verilerine bakıldığında giderek azalma eğilimi gösterdiği görülmektedir. 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre tüm mahalleler dahil nüfus 8.576 kişidir. Oysa İlçe'nin 1965 yılı nüfusu 42.271 kişidir. İlçe Merkezi 2023 nüfusu ise 2188 kişidir.

2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sisteminin sonuçlarına göre ise merkez nüfus 3083 kişidir.

Yıl	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu	Toplam Nüfus
2022	Medrese Mah.	999	2161
	Camikebir Mah.	1162	
2021	Medrese Mah.	1051	2216
	Camikebir Mah.	1165	
2020	Medrese Mah.	1097	2348
	Camikebir Mah.	1166	
2019	Medrese Mah.	1099	2281
	Camikebir Mah.	1182	
2018	Medrese Mah.	1180	2397
	Camikebir Mah.	1217	
2017	Medrese Mah.	1235	2449
	Camikebir Mah.	1214	
2016	Medrese Mah.	1304	2516
	Camikebir Mah.	1212	
2015	Medrese Mah.	1435	2689
	Camikebir Mah.	1254	
2014	Medrese Mah.	1485	2775
	Camikebir Mah.	1290	
2013	Medrese Mah.	1537	2900
	Camikebir Mah.	1363	
2012	Medrese Mah.	1605	3083
	Camikebir Mah.	1478	

Tablo 1: 2012-2023 Yılı İlçe Merkezi ADNKS sonuçları (TÜİK)

Yürürlükteki Revizyon İmar Planı çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve öngörülen yoğunluklar dikkate alındığında ortalama kapasite nüfus yaklaşık 11.841 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfusun hesaplanmasında, Konut+Ticaret Alanlarında konut oranı maksimum % 80 olarak nüfus hesabına dahil edilmiştir.

Bölgedeki zengin maden çeşitliliği, tarımsal verimliliğin yüksek olması, tarihi ve kültürel zenginliklerin ön plana çıkartılması ve sosyal yaşamın desteklenmesi ile nüfustaki azalma eğiliminin durdurulması, yapılacak yatırımlarla çekim yaratılması, Maden İşletmelerinde çalışan işçilerin Mihaliççik'ta ikamet etmelerini sağlayarak nüfusun desteklenmesi amaçlanmıştır.

Revizyon İmar Planı sonucu apartman tipi yapılanmanın önü açıldıktan sonra konut kalitesinin artırılması ve doğalgaz kullanımının sağlanması ile İlçe'de gözle görülür bir aktivite başlamıştır. Ancak İlçe'de oturanların aynı zamanda Şehir Merkezinde de ikamet etmelerinden dolayı bu durum nüfus sayımlarına henüz yansımamıştır.

Mevcut planlı alanların yenilenme süreci oldukça yavaş olmaktadır. Planlamada en önemli sorun mülkiyettir. Planlanan alanların imar durumu ne olursa olsun, özel mülkiyete konu parseller yapılaşma için zorlanamamakta, parsel sahibinin keyfiyetine kalmaktadır. Dolayısıyla yeni yapılaşma talepleri için yeni imarlı alanların oluşturulması gerekmektedir. Ayrıca dönüşüm gerektiren plan kararları uygulamanın mali yönü ve mevcut yapılaşmalar dönüşümün önünde engel olmaktadır.

Belediye yönetiminin önderlik yaparak tarım ve hayvancılığı desteklemesi ve Turizm olanaklarının ortaya çıkarılarak çeşitliliğinin artırılması ile ilçe nüfus göçünün tersine çevrilmesi ve imarlı alanlara olan talebin artacağı hesaplanmaktadır.

Gerek madencilik, gerek Turizm, gerek tarım ve hayvancılık potansiyeli akademik ve siyaseten desteklendiğin de bu amacın gerçekleştirilebilir olduğu görülmektedir.

Bu doğrultuda TOKİ tarafından da İlçe'de 200 konutluk bir proje hazırlanmıştır. Bu amaçla Toplu Konut İdaresi tarafından yapılacak konut alanları için mevcut plan alanının dışında ilave olarak hazırlanan yaklaşık 22.828 m2 İmar Planı onaylanmıştır. İlave edilen alan mevcut imar planının doğu kısmında olup mevcut plana bitişiktir.

Öte yandan İlçe'nin gelişimine paralel olarak küçük sanayi alanına da ihtiyaç duyulduğundan, bu ihtiyaç Mihaliççik girişinde ilave imar plan ile karşılanmıştır.

Tarım ve hayvancılığın akademik olarak desteklenmesi amacıyla Eskişehir'deki üniversite yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonunda İlçe'de bazı mesleki bölümlerin açılacağı olası gündeme geldiğinden, olası ihtiyacı karşılamak üzere bir Üniversite alanı oluşturulmak istenmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü ve Sağlık İl Müdürlüğü'nün alan talepleri bulunmaktadır.

Ayrıca İlçe'nin Kuzey-batı kısmında yer alan ve en yüksek kısımda bulunan Yelken Tepe mevkiinde Belediye sosyal ve kültürel tesis alanı oluşturulması planlanmaktadır.

Bunun dışında özellikle ağır taşıtların transit geçişleri için İlçe girişinden önce batı tarafında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün de onayı alınarak yeni bir karayolu planlanmaktadır.

Yürürlükteki planın bazı bölümlerinde topografik yapı ve halihazırdaki yapılara doğalgaz götürülebilmesi için mevcut yolların korunması gerekliliğinden ve bazı uygulama projelerinin gerçekleştirilmesi için muhtelif adalarda değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca ihtiyaç duyulan kamu lojmanı alanı ve Regülatör alanı için mevcut planda değişiklikler yapılmıştır.

Diğer taraftan mevcut planın sosyal ve teknik altyapısının güçlendirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması amacıyla sağlık, eğitim, spor alanı gibi alanların ilave edilmesi düşünülmektedir.

Açıklanan sebeplerden dolayı söz konusu mevcut planın bir bütün olarak hazırlanması amaçlanmaktadır. Yapılacak ilavelerin bütünlük içinde yapılabilmesi için Mihaliççık merkez Nazım İmar Planının Revizyonu ve ilavesi birlikte hazırlanmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

**Bu doğrultuda 17.05.2021 tarih ve 51 sayılı Mihaliççık Belediye Meclis kararı ile de Medrese, Camikebir ve Yunusemre mahallelerindeki mevcut imar planlarında sanayi, eğitim, sağlık, hayvancılık ve konut alanlarının yetersiz olduğu, ayrıca ilçe içerisinde geçen çevre yolunun ilçe dışına alınması için mevcut imar planının revize edilmesi ve ilave imar planı yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.**

## **5-KURUM GÖRÜŞLERİ**

Planlama çalışması öncesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izin ve görüşler alınmış olup planlama çalışmasında değerlendirilmiştir.

**5.1-** Eskişehir Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih ve E-62535436-045.99-170725 sayılı yazılarında; bahse konu alanı içine alan herhangi bir Afete Maruz Bölge kararı olmadığı, ancak yapılacak tüm çalışmalarda doğal afet tehlikelerinin göz önünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

**5.2-** BOTAŞ'ın 11.11.2020 tarih ve 26106802-405.02.99-E.2304928/33476 sayılı yazılarında; söz konusu alanda mevcut yada planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.3-** Eskişehir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 30.11.2020 tarih ve E-80086111-000-26001 sayılı yazılarında;

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede taşınmazın 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmadığı, yapılacak planlama çalışmasında İlimize ait 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması gerektiği, Söz konusu ilave ve revizyon sınırına yakın alanda, Camikebir Mahallesi Taşlıburun mevki, I 26B|5C pafta.207 ada, 24 nolu parselde Bakanlığımızca 28.03.2018 tarihli onaylı ve 14.09.2018 kesinleşme tarihli, Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmakta olup yapılacak planlama çalışmasında bu planlarında göz önünde bulundurulması ve ilave alan olarak düşünülmesi halinde değerlendirilebileceği gerekçesiyle rapor ekinde gönderildiği,

ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede bahse konu İmar Planı çalışmaları hakkında 2872 sayılı Çevre Kanunu uyarınca bir işlem yapılmasına gerek olmadığı, yapılacak çalışmalarda ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere riayet edilmesi, plan çalışmalarını müteakip alan içerisinde ÇED yönetmeliği hükümlerine tabi olacak faaliyetler ile ilgili yatırıma başlanmadan başvuru yapılması gerektiği,

Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede Alan içinde herhangi bir doğal sit kararına ve tescilli tabiat varlığına rastlanmadığı ve Ö.Ç.K olarak ilan edilen alanın bulunmadığı, ancak söz konusu alanda herhangi bir Korunması Gerekli Tabiat Varlığı unsuruna (tescile aday olabilecek mağara, anıt ağaç, vb.) rastlanması halinde 2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği herhangi bir müdahalede bulunulmadan Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,

Milli Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemede, İlave ve Revizyon İmar Planı yapılırken 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine göre yapılması, Mihaliççık Belediyesinin yazısının ekinde, planlama çalışması yapılacak alanın sınırları gösterilmiş olduğu, Planlama sahasında revizyon yapılacak alanlara isabet eden Maliye Hazinesi taşınmazlarında ayrıca



görüş sorulması şartıyla, Mihaliççık İlçesi'ne İlave ve Revizyon İmar planı çalışmalarının Hazine hak ve menfaatleri korunarak yapılmasında, sakınca olmadığı görüş ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

**5.4-** DHMİ Genel Müdürlüğü'nün 12.11.2020 tarih ve 44334596-499-E.85045 sayılı yazılarında; bahse konu alana yapılacak İmar Planı Projesinin Hasan Polatkan Havaalanına 40 NM mesafede yer aldığı, kalkış ve aletli alçalma, usulleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından menfi etkisinin olmayacağı ifade edilmiştir

**5.5-** Tarım ve Orman ve Bakanlığı, Devlet Su İşleri 3. Bölge Müdürlüğü'nün 29.09.2021 tarih ve E-99762936-754-1607102 sayılı yazılarında; söz konusu planın incelenerek uygun görüldüğü, Plan notlarına DSİ tarafından önerilen ıslah çalışmaları gerçekleştirilmeden belirlenen taşkın sahasında yeni yapılaşmalara müsaade edilemez hükmünün eklenmesinin uygun olacağı ifade edilmiştir.

**5.6-** Enerji ve Tabii Kaynakları Bakanlığı, Strateji Geliştirme Başkanlığı'nın 04.12.2020 tarih ve E-5833634-045.99-38777 sayılı yazılarında; söz konusu alanda bugün itibariyle güneş

enerjisine dayalı elektrik üretim tesisi kurmak için 1 adet lisanssız (OSMANGAZI GES-1144) başvuru olduğu, yapılacak olan çalışmalarda bahse konu tesisin dikkate alınması gerektiği,

ayrıca bağlı kuruluşların görüşleri bildirilmiştir. Buna göre:

-Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü, Jeoloji Etütleri Daire Başkanlığının 19.11.2020 tarih ve E.65116061-045.01-76958 sayılı yazılarında belirtilen alan çevresinde bundan sonra yapabileceği olası çalışmalar saklı kalmak üzere; söz konusu alanda Kuruluşumuz çalışmaları açısından engel teşkil edecek herhangi bir hususun bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün 18.11.2020 tarih ve E-41665019-754-200253 sayılı yazılarında; söz konusu alanda herhangi tesis, plan yada projelerinin bulunmadığından görüşlerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün bila tarih, E-92914634-754-423300 sayılı yazılarında; söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesislerinin bulunmadığı ifade edilmiştir.

-TPAO Genel Müdürlüğü Destek Hizmetleri Daire Başkanlığı, Emlak ve Kamulaştırma Müdürlüğü'nün bila tarih, 87548541-756.99-E.67458 sayılı yazılarında bahsi geçen alanda herhangi bir yatırımlarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

-Etimaden İşletmeleri Genel Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-43278264-110.99-74837 sayılı yazılarında söz konusu alanda ruhsatlı maden sahalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.7-** Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.12.2020 tarih ve 37647319-310.02-9179188 sayılı yazılarında, söz konusu alan incelenmiş olup, kurumun yetki ve sorumluluğunda bulunan Mihaliççık İlçesine ait içme suyu hatları, kanalizasyon hatları, sondaj, atıksu arıtma tesisi, mevcut içme suyu deposu ve yapılması planlanan içme suyu depo yeri yazı ekindeki harita ile gönderilmiş olup, planlama yapılırken altyapı hatları ile tesislerin dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir. Söz konusu tesisler planlama alanı iinde değildir.

**5.8-** Eskişehir Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 13.11.2020 tarih ve E-61068116-304.01.01-863012 sayılı yazılarında; söz konusu bölge 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında ilan edilen "Kızılinler Termal Turizm Merkezi ve Mihalgazi Sakarılıca Termal Turizm Merkezi" sınırları içinde kalmadığı, belirtilmiştir.

**5.9-** Eskişehir Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve E-61753857-754-324 sayılı yazılarında; Mihaliççık Gün Sazak İlçe Devlet Hastanesinin deprem tetkiklerinin neticesine göre hastane binasının yenilenmesi ihtimalinin olduğu, ilave ve revizyon imar planı yapılacak alan içerisinde, 3000 m2 veya üzerinde olan hazine arazilerinden uygun görülenlerin Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılması, askı aşamasında Müdürlük görüşüne başvurulması gerektiği ifade edilmiştir.

06.07.2022 tarih ve E-61753857-752.01.01 sayılı yazılarında Camikebir Mahallesi'nde kayıtlı, toplam 14.104 m2 yüzölçüme sahip olan 180 ada 2 no.lu parsel (4.872 m2), 3 no.lu parsel (4.176 m2) ve 4 no.lu parsellerin (5.056 m2) Yeni Hastane Binasının yapımı için uygun olduğunun değerlendirildiğinden bahisle özel mülkiyetteki bu parsellerin kamulaştırılması gerektiği, mülk sahipleri ile yapılan görüşme neticesinde bu parsellerin 500.000,00 TL karşılığında kamulaştırılacağı öngörüldüğü belirtilerek gereken ödenek ihtiyacının Sağlık Bakanlığında talep edilmesi istenmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 5' inci, 6' ncı, 7' nci ve 8' inci maddeleri gereği kamulaştırma ile ilgili iş ve işlemlere başlanabilmesi için İl İdare Kurulunca alınan ve Valilik Makamınca onaylanan kamu yararı kararı alınması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler dikkate alınarak Mihaliççık İlçesi, Camikebir Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti İsmail TUNCA'ya ait 180 ada 2 no.lu parsel, mülkiyeti Semiha BOZ, Abdülkadir BOZ, Emine BOZ, Mesrure KOÇ ve Faik Eren ÖNCEL'e ait 180 ada 3 no.lu parsel (Hisse payları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.) ve mülkiyeti Mustafa İMRE'ye ait 180 ada 4 no.lu parsellerin kamulaştırılması konusunun İl İdare Kurulunda görüşülerek karara bağlanması ve gereken kamu yararı kararının alınması istenmiştir.

İl İdare Kurulu Müdürlüğü'nün 28.07.2022 tarih ve E-46286258-752.01.01-34868 sayılı yazıları ekinde gönderilen 26.07.2022 tarih ve 2022/5 sayılı karar İl İdare Kurulu Kararı ile kamulaştırılması için KAMU YARARI BULUNDUĞU'na karar verilmiştir.

**5.10-** Eskişehir Valiliği, İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 19.11.2020 tarih ve E-62732874-110.03 sayılı yazılarında; söz konusu alana üzerinde belirlenen sınırlar içinde var olan yada planlanmış herhangi bir çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.11-**Eskişehir Valiliği İl Ticaret Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve 84578625-045.99-E-00059050200 sayılı yazılarında; söz konusu taşınmaz ve çevresinde var olan ve planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.12-** Eskişehir Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve E27809277-000-12743282 sayılı yazılarında alanda yapılacak çalışmaların uygun olduğu ifade edilmiştir.

**5.13-** Eskişehir Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 26.08.2024 tarih ve E-67750186-755.99-112507362 sayılı yazılarında ;

*1-Planlama çalışması yapılacak alanda bölgenin çağ nüfusu ve yapılaşma oranı dikkate alınarak okul alanlarının ayrılması, mevcut okul alanlarının korunarak ileride oluşacak yapılaşma ve ihtiyaç durumu durumu dikkate alınarak ilave okul alanlarının oluşturulması,*

*2-Ayrılacak okul alanlarının;*

*"Anaokulu alanları: 3.000-5.000 m2 arası,*

*İlkokulortaokul alanları: 8.000-1000 m2 arası,*

*Anadolu Lisesi alanları: 10.000-15.000 m2 arası,*

*Meslek ve Teknik Meslek Lisesi alanları: 20.000-30.000 m2" arasında yer ayrılması,*

*3-Hizmet etki alanı ve yürüme mesafelerine gre tasarlanması, ".. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde orta ve yüksek gerilim hattı olmaması,akaryakıt ve servis istasyonlarına 5 metre mesafede olması, alkoll içkilerin satıldığı yerlere ve eğlence mekanlarına 100 metre mesafede olması, afete marz bölgelerde olmaması, altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması,*

4-İmar planlarında yüksekliğin kat olarak planlanması yada DOP payından karşılanması, üzerinde baka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması,

5- Eğitim alanlarının öncelikle Maliye Hazinesi mülkiyetindeki alanlarda planlanması,

6-Okul alanlarının düz arazilerin seçilmesi, ulaşım ve altyapılarının bulunmasına dikkat edilmesi hususlarının göz önünde bulundurulması,

gerektiği ifade edilmiştir.

**5.14-** Karayolları Genel Müdürlüğü 4.Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2022 TARİH VE E.95386480-754/895150 SAYILI YAZILARINDA, ilgi yazılara konu İmar Planına ilişkin önceki yazışma süreçlerinde, plan yapım aşamasında Bölge Müdürlüğünce koordinasyon halinde olunması istenmiş ve bu doğrultuda koordinasyon sağlanarak, ilgi yazı ekinde gönderilen imar planı incelendiğinde düzeltilmesi gereken bazı hususların olduğu, bu düzeltmelerin belediye tarafından 04.08.2022 tarihinde imar planına ilişkin en son düzeltmeler de yapılarak e-posta ile kuruma gönderildiği ifade edilmiştir.

Eskişehir-Alpu-Mihalıççık İl Yolu güzergahında Km:85+000'de bulunan kavşağın şerhli olarak kaldırılmasına ilişkin, ilgi yazıda; "kavşak projesinin iptal süreci tamamlanıncaya kadar ilgili kesimde herhangi bir yapılaşma yapılamaz" hükmünün şerh kapsamında belirtilmesi koşulu ile Bölge Müdürlüğünce uygun bulunacağı belirtilmiş, revize edilerek 04.08.2022 tarihinde gönderilen imar planı incelendiğinde, şerh kapsamında kaldırılmasına ilişkin koşulların plan lejandında ve plan notlarında belirtildiği tespit edilmiş olup, imar Planında Bölge Müdürlüğünce bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.15-** Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 07.12.2020 tarih ve E-42244183-150-930758 sayılı yazılarında;Planlamaya konu alan içerisinde,

- 5 pafta, 11 ada, 3 parselde Çarşı (Medrese) Camii,

- 5 pafta, 1 15 ada, 1 parselde Camiikebir (Ulu) Camii,

- 5 pafta, 15 ada, 1 parselde II. (İki) Grup Sivil Mimarlık Örneği olarak tescil edilen

yapıların bulunduğu, söz konusu tescilli yapıların korunma alanlarının imar planına işlenmesi, tescilli yapıların korunma alanlarının işlendiği plan paftalarının Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi ve anılan taşınmazlarda Koruma Bölge Kurulundan izinsiz herhangi bir fiziki ve inşai müdahalede bulunulmaması gerekmektedir.

Ayrıca; ilave imar planı yapılacak alan sınırları dışında Kayı mahallesinde, 124 ada, 16-18-23-24-26-27 parsellerde Taşınar Düz Yerleşim Alanı III. (Üç) Derece Arkeolojik Siti bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen taşınmazlar dışında kalan alanlarda yüzeyde herhangi bir kültür varlığı bulunmaması nedeni ile ilave ve revizyon imar planı yapılmasında sakınca bulunmamakla birlikte, alanda yapılacak uygulamalar sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde 2863 sayılı Kanunun Haber Verme Zorunluluğu başlıklı 4. Maddesi hükmü uyarınca en yakın Müze Müdürlüğüne veya Mülki İdare Amirliğine haber verilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlarda imar planı yapılması talebinin ilgili idarelerce değerlendirilmesi gerektiği bildirilmiştir.

10

-Hazırlanan İmar planının Korunma Alanı ile ilgili bölümü 05.09.2024 tarih ve E-42244183-165.02.03-5635797 sayılı yazı ekindeki 28.08.202 tarih ve 12772 nolu Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararı ile tashihsen onaylanmıştır.

**5.16-** Enerji ve Tabii Kaynaklar Başkanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.08.2024 tarih ve E-91714819-101.29.00.00-2024401420 sayılı yazılarında, 08.10.2021 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2021312434 sayılı yazı ile verilmiş olan görüşlerinin geçerli olduğu bildirilmiştir. 08.10.2021 tarih ve E-91714819-101.27.00.00-2021312434 sayılı yazılarında; "Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında 01.08.2021 tarihinde yapılan alan sorgulamasında, 4,01 hektar "Küçük Sanayi Alanı", 37,69 hektar "Kültürel Tesis Alanı" proje alanları ile girişimli olan yürürlükte herhangi bir maden ruhsat hakkı bulunmadığı tespit edilmiş olup, ekte belirtilen koordinatlar dahilindeki toplam 41,70 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlükçe herhangi bir sakınca olmadığı ifade edilmiştir. Küçük Sanayi Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğün sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412813 sayılı Küçük Sanayi Alanı özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7'nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğünden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğünden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilmesi gerektiği,

Kültürel Tesis Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412814 sayılı Kültürel Tesis Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Kültürel Tesis Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında 10.08.2021 tarihinde yapılan incelemede 12,07 ha "Besi Organize Sanayi Alanı" ve 54,10 ha "Konut Alanı" proje alanlarının S:625 (ER:1054869) sayılı IV. grup işletme ruhsat sahası ile girişimli olduğu tespit edilmiştir. Genel Müdürlüğümüzce 05.10.2021 tarih ve 2021306859 sayılı Olur ile görevlendirilen heyet tarafından 06.10.2021 tarihinde yapılan tetkikte özetle; proje alanlarının S:625 (ER:1054869) sayılı sahanın işletme izin alanı dışında olduğu, girişimli olan alanda herhangi bir madencilik faaliyetinin bulunmadığı ve alanın doğal topoğrafyasının korunduğu tespit edilmiştir. Bu tespitler göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirmeler neticesinde ekte belirtilen koordinatlar dâhilindeki toplamda 66,17 hektar alanda yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca olmadığına karar verilmiştir.

Besi Organize Sanayi Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412812 sayılı Besi Organize Sanayi Alanı özel izin alanı olarak işlenmiştir. Bu alana yapılacak olan maden ruhsat müracaatlarına 3213 sayılı Maden Kanunu'nun 7'nci maddesi üçüncü fıkrası gereği, Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınması için 1 (bir) yıl süre verilecek ve bu alanlarda madencilik faaliyetlerinde bulunulmasının istenilmesi halinde ise Genel Müdürlüğümüzden ve ilgili Kurumdan izin alınmadan faaliyette bulunulmayacağı konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Konut Alanı ile ilgili olarak, Genel Müdürlüğümüz sistem kayıtlarında madencilğe kapalı alan haline getirilmeyerek ER:3412821 sayılı Konut Alanı bilgi amaçlı saha olarak işlenmiş olup, bu alanla ilgili bilgi dökümlerinde, ihale ilanlarında, ilk müracaat aşamasında ruhsat sahası dahilinde Konut Alanı (bilgi amaçlı saha) projesinin bulunduğu konusunda ruhsat ve talep sahiplerine bilgi verilecektir.

Genel Müdürlüğümüz görüşü istenmiş olan yatırımların herhangi bir nedenle gerçekleşmeyecek olması durumunda Genel Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir."

1/10

şeklinde ifade edilmiştir.

**5.17-** Osmangazi Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 17.05.2021 tarih ve 196709 sayılı yazılarında; söz konusu alanda yapılan incelemeler sonucunda, kuruma ait Enerji Nakil Hatları bulunmakta olup, söz konusu Enerji Nakil Hatlarının güzergahları baz alınarak "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" esasları uyarınca can ve mal güvenliğinin sağlanmasıyla birlikte Enerji Nakil Hattı güzergahları planlamada 20 m genişliğinde koruma bandında bırakılması ve imar planının yapılmasından sonra yazı ekinde gönderilen mevcut Enerji Nakil Hatlarının yatay ve düşey yaklaşma mesafelerine uyulması gerektiği, ayrıca ilave imar planı yapılacak bölgenin gelecekte Enerji ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla yaklaşık 400 m aralıklarla 21 m2 trafo alanlarının ayrılması durumunda, Mihaliççık Belediyesince yapılması düşünülen İlave İmar Planlarının yapılmasında kurum açısından sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.18-** Orman Genel Müdürlüğü, Eskişehir Orman Bölge Müdürlüğü, Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 25.12.2020 tarih ve E.-31003881-754-2891430 sayılı yazılarında; söz konusu alanlarda bulunan kesinleşmiş orman sınırlarına ait sayısal veriler imar paftalarına işlenerek ekte gönderilmiş olup, yapılacak olan planlamada kesinleşmiş orman sınırlarına riayet edilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

**5.19-** Tarım ve Orman Bakanlığı 5. Bölge Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve E-96378824-045.01-3232697 sayılı yazılarında 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu kapsamında "Korunan Alan" olarak belirlenen alanlardan ve Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında kalan alanlar içinde olmadığından söz konusu planın hazırlanmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

**5.20-** Türk Telekomünikasyon A.Ş. Eskişehir Telekom Müdürlüğü'nün 10.11.2020 tarih ve TT.01105538-575.03.02-129003 sayılı yazılarında; Belirtilen söz konusu tesis koridoru içinde bulunan kuruma ait mevcut altyapı ve havai tesislerinin zarar görmemesi ve yerinde korunabilmesi için gerekli tespit çalışmaları yapıp, proje çalışmalarına engel teşkil edebilecek mevcut tesisler planlar üzerine işlenerek gönderilmiş, imar planı çalışmalarına engel teşkil edecek mevcut tesislerin yerinde korunması ve zarar verilmemesi gerektiği ifade edilmiştir.

**5.21-** Vakıflar Genel Müdürlüğü Kütahya Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 16.11.2020 tarih ve E-42909868-170.01-E.133073 sayılı yazılarında; İdare kayıtlarında yapılan incelemede; ilgi yazı ekinde yer alan krokiye göre İlave İmar Planı hazırlanacak alanda vakıf taşınmazı bulunmamakta ancak mevcut imar planlı alanda Medrese Mahallesi 11 ada, 3 parsel (eski eser tescilli Medrese Cami) ile Camikebir Mahallesi, 115 ada, 1 parsel (eski eser tescilli Mihaliççık Ulu Cami) yer almaktadır. Revizyon İmar Planı yapılırken 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. maddesi ile Vakıflar Yönetmeliği'nin 180. maddesine göre işlem yapılması gerektiği ifade edilmiştir.

**5.22-** PTT A.Ş. Eskişehir Ptt Başmüdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve 99713664-750-E.8670 sayılı yazılarında, Mihaliççık ilçesi Camikebir Mahallesinde 121 ada 2 parsel 5 paftada şirketin hizmet binası bulunmakta olup söz konusu taşınmazın bulunduğu alan dışında yapılacak imar planında kurum açısından herahangi bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.23-** Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-58889913-230.04.02-10465422 sayılı yazılarında; söz konusu alanın, İl müdürlüğüne 5403 sayılı Kanun ve bağlı mevzuatlar kapsamında etüt ve değerlendirmeler yapılmış ve talep İl Toprak Koruma Kurulunun 12/05/2023 tarihli gündemine alınmıştır. Ve Kurul tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde, Tarım arazisine isabet eden 69.59 hektarlık sahanın 39,4429 hektarlık kısmının Kuru Marjinal Tarım Arazisi, 20,8429 hektarlık kısmının Kuru Mutlak Tarım Arazisi olduğu, tarımsal kullanım bütünlüğünün bozulmadığı, alternatif alan bulunmadığı değerlendirilerek Tema Temsilcisinin red oyuna karşılık oy çokluğu ile uygun görüldüğü, Kuru Mutlak Tarım Arazisi için ilgili Bakanlıktan Kamu Yararı Kararı alınması ve söz konusu kararın Müdürlüğe iletilmesi sonrasında nihai karar için talebin Bakanlıklarına gönderileceği ifade edilmiştir.

Eskişehir Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 07.11.2024 tarih ve E-58889913-230.04.02-16573216 sayılı yazılarında ; “Bakanlığımızın Bila tarih ve 16502654 sayılı yazısı ile, Mihaliççık İlçesi Camikebir, Lütfiye ve Medrese Mahallelerinde tarım arazisine isabet eden 60,59 hektar alanda İlave İmar Planı yapılması talebi uygun görülmüştür.” denilmektedir.

**5.24-** Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Eskişehir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 17.11.2020 tarih ve 40190188-754-E.672080 sayılı, yazılarında: bahse konu alanda, Askeri Alan, Askeri Yasak Ve Güvenlik Bölgeleri, NATO Akaryakıt Boru Hattı Ve Mania planı bulunmadığı ifade edilmiştir.

**5.25-** İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı'nın 09.08.2021 tarih ve E-99268677-951.4.07-4530660 sayılı yazılarında; Konuyla ilgili yapılan inceleme neticesinde, imar planı çalışması yapılacak alan içerisinde mülkiyeti İhazineye ait İçişleri Bakanlığına tahsisli Camikebir Mahallesine kayıtlı 174 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Mihaliççık İlçe Jandarma Komutanlığının konuşlu olduğu tespit edilmiş olup, ilgili çalışmada dikkate alınmasının uygun olacağı ifade edilmiştir.

**5.26-** Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Hava Alanları Daire Başkanlığı'nın 12.11.2020 tarih ve 46715750-105.03[026]-E.18230 sayılı yazılarında, bu ve müteakip süreçteki yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03-E.4447 sayılı yazıları kapsamında işlem yapılması bildirilmiştir.

**5.27-** TANAP 'ın 12.11.2020 tarih ve TANAP-TNP-LET-MNC-0607 sayılı yazılarında; bahsi geçen alanın TANAP boru hattı güzergahına 37 km mesafe olduğu, bu kapsamda tesise ilişkin İmar Planı yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

5.28- Sebat Proje Müh. Müşavirlik ve Tic. Ltd. A.Ş.'nin 30.11.2020 tarih ve ITE/SBT/02/1491 sayılı yazılarında; söz konusu parselin, 2x250 m'lik ITE Doğalgaz Boru hattı ÇED koridorunun dışında kaldığı ifade edilmiştir.

5.29- ESGAZ'ın 12.11.2020 tarih ve 18.11.2020-2020GDN1824 sayılı yazılarında; söz konusu alanda bir adet mevcut ve bir adet de planlanan doğalgaz bölge regülatörü alanlarının bulunduğu, mevcut ve planlanan doğalgaz bölge regülatörü alanının imar planı çalışması kapsamında doğalgaz bölge regülatörü olarak ayrılması talep edilmiştir.

5.30- Mihaliççık Kaymakamlığı İlçe Müftülüğünün 09.12.2024 tarih ve E-63980297-000-5769859 sayılı yazılarında, söz konu yazı incelenmiş olup, kurum açısından bir sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

## 6. REVİZYON İMAR PLANI

Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı, 2544028,9 m2 (254,40 ha) alanı kapsamaktadır.

Hazırlanan İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı ile;

Tarım ve hayvancılığın desteklenmesi ve örnek hayvansal üretimin gerçekleştirilmesi amacıyla ilçenin güney-doğu tarafında hayvancılık tesisleri için ayrılan alanın genişletilmesi ve geliştirilmesi planlanmış ve alanın kuzeyinde ve doğusunda Belediye Hizmet Alanı, güneyinde biogaz tesisi planlanmıştır. Ayrıca Yunus Emre Caddesi üzerinde bulunan ve mülkiyeti Belediye'ye ait 202 ada 7 parselin 33.558,24 m2'lik bölümünde tarım ve hayvancılık tesis alanı planlanmıştır.

İlçe'deki küçük sanayi işyerleri talepleri doğrultusunda mülkiyeti Belediye'ye ait İlçe girişinde bulunan parseller üzerinde, düzenli, alt yapıya ve sosyal tesise sahip bir Küçük Sanayi Sitesi planlanmış, bloklar halinde gelişmesi öngörülmüştür.

Küçük Sanayi Alanı; Alpu-Mihaliççık yolu üzerinde mülkiyeti Mihaliççık Belediyesine ait parsellerde planlanmıştır.

Tarım ve hayvancılığın akademik olarak desteklenmesi amacıyla Eskişehir'deki üniversite yönetimleri ile yapılan görüşmeler sonunda İlçe'de bazı bölümlerin açılacağı olasılığı gündeme geldiğinden, olası ihtiyacı karşılamak üzere İlçe girişinde bir Üniversite alanı oluşturulmuştur. Kırsal gelişmenin sağlanması, tarımsal ve hayvansal üretimin kalitesinin yükseltilmesine hizmet edeceği düşüncesiyle üniversite projesinin hayata geçirilmesi önem arz etmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğünün alan talepleri doğrultusunda mülkiyeti belediyeye ait Yunus Emre caddesi üzerinde bulunan yaklaşık 10400 m2 alan Kamu Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 24.03.2021 tarih ve E-61753857-754 sayılı yazıları doğrultusunda Yunus Emre caddesi üzerinde yaklaşık 12.667 m2 büyüklüğünde sağlık tesis alanı oluşturulmuştur.

Yine Yunus Emre Caddesi üzerinde bulunan ve mülkiyeti belediyeye ait olup üzerinde soğuk hava tesisi bulunan alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Konut stokunun kalitesinin artırılması, Nüfus göçünün tersine çevrilmesi hedefi doğrultusunda, Mihaliççık Belediyesi Başkanlığınca 08.09.2020 tarih ve 269 sayılı talep yazısıyla Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığına toplu konut yapılması talebi iletilmiştir.

TOKİ tarafından 29.09.2020 tarih ve 18010177-145.04-E.105486 sayılı yazı ile yapılması istenen çalışmalar tamamlanmış, TOKİ önerileri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan İlave Nazım İmar Planı Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.06.2021 tarih ve 319 sayılı Kararı ile onaylanan İlave Uygulama İmar Planı Revizyon Nazım imar planına aktarılmıştır. Ayrıca

mevcut planlı alanların yenilenme sürecinin oldukça yavaş olması sebebiyle yeni yapılaşma taleplerinin yeni oluşturulan konut alanlarında karşılanması düşünülmektedir.

Spor İl Müdürlüğü'nün şifai talepleri doğrultusunda yaklaşık 21.278 m2 büyüklüğünde spor alanı planlanmıştır.

ESKİ Genel Müdürlüğü'nün 10.12.2020 tarih ve 37647319-310.02-917-9188 sayılı yazısı ile iletilen bilgiler ve yapılan şifai görüşmeler doğrultusunda plan dahilinde ilave olarak iki adet Teknik Altyapı alanı oluşturulmuştur.

İlçe Jandarma Komutanlığı'nın talepleri doğrultusunda Camikebir Mahallesi, 174 ada, 1 parsel "Askeri Alan " olarak planlanmıştır.

Planlama alanında mevcut sosyal donatı, eğitim tesisleri ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanlar, yapılan düzenlemeler ve yapılan ilaveler ile mümkün olduğunca iyileştirilmiştir.

Kent merkezinde yer alan meydan ve otopark alanı, çevresindeki bazı yapıları da içine alacak şekilde ve mevcut durum da yeniden değerlendirilerek Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. Meydanın güney kısmında ve batı kısmında yer alan özel mülkiyete konu ticari yapıların meydanla birlikte korunarak düzenlenmesinin daha uygun olacağı ve gerçekleşmesinin daha kolay olabileceği anlaşıldığından her iki alan ticaret alanı olarak planlanmıştır. Bu alanın zemin altında çok amaçlı salon ve otopark yer alacak olup zemin üstü ise meydan ve anfiyatiro olarak düzenlenecektir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 14.06.2019 tarih ve E.166093 sayılı yazısında "40 metrelik karayolu koridorunun alanın 1 km batısına alındığı ve projesinde yer alan Km:85+000'da yer alan kavşağın da Km 83+850'ye kaydırılmasının planlandığı belirtilmiştir. Yerleşim Alanının batısında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün de uygun görüşleri doğrultusunda 50 metre yol koridoru içinde yeni bir yol önerilerek şehir merkezine girmesi gerekmeyen araçların bu aksı kullanması sağlanacaktır.

Ayrıca Yunus Emre yolu üzerinde bulunan eski Askerlik Şubesinin bulunduğu ve fiiliyatta boş olan yapı ve arsası da Mevcut Planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken, söz konusu alanın "Adliye" olarak kullanılmasına karar verildiğinden Revizyon İmar Planında İdari Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

DSİ Genel Müdürlüğü, 3. Bölge Müdürlüğü görüşlerine uygun olarak Nazım İmar Planı içinde kalan Dere ve Kuru Dere güzergahları belirtilen hususlara göre ıslah düzenlemelerine esas ölçülere göre yeniden düzenlenmiştir.

Diğer taraftan mevcut planın sosyal ve teknik altyapısının güçlendirilmesi, yaşam kalitesinin artırılması amacıyla sağlık, eğitim, spor alanı gibi ilave donatılara yer verilmiştir. Bu kapsamda planlama alanının kuzybatısında bir adet Sosyal tesis (BHA), güneyde Yunus Emre caddesi üzerinde bir adet hastane, bir adet eğitim tesisi ve spor tesis alanı planlanmıştır. Doğu kısmında, Ömerbey yolu ile toplu konut alanı arasında bir adet eğitim tesisi ve bir adet Kamu Hizmet Alanı planlanmıştır.

### **6-a) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI NÜFUSU**

Konut+Ticaret Alanlarında zemin katlar ticaret normal katlar konut olacak şekilde tasarlanmıştır. Bu alanlarda maksimum konut kullanımı % 80 olacaktır.

Yapılan planlama çalışmasında planlama alanı içindeki konut alanları ve yoğunluklar dikkate alındığında kapasite nüfus yaklaşık **12723 kişi** olarak hesaplanmıştır.



Konut + Ticaret Alanlarında maksimum konut kullanımı %80 olarak öngör÷lmüş olup Nüfus hesabında alan büyüklüklerinin %80'i baz alınarak hesaplama yapılmıştır.

NÜFUS HESABI							
MEVCUT İMAR PLANI							
	ALAN	YOĞ. ARALIĞI	MİN. YOĞ.	MAX. YOĞ.	MİN. NÜFUS	MAX. NÜFUS	ORT. NÜFUS
KONUT GEL DUSUK	202330.32	51-120	51	120	1032	2428	1730
KONUT GEL ORTA	32984.92	121-250	121	250	399	825	612
KONUT GEL YUKSEK	4513.09	251-400	251	400	113	181	147
KONUT MEV DUSUK	275994.83	51-150	51	150	1408	4140	2774
KONUT MEV ORTA	23665.74	151-300	151	300	357	710	534
KONUT TICARET	167723.7	301-600	301	600	4039	8051	6045
	707212.6				7348	16334	11841
REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI							
KONUT GEL DUSUK	203909.41	51-120	51	120	1040	2447	1743
KONUT GEL ORTA	61598.92	121-250	121	250	745	1540	1143
KONUT GEL YUKSEK	4810.71	251-400	251	400	121	192	157
KONUT MEV DUSUK	290938.37	51-150	51	150	1484	4364	2924
KONUT MEV ORTA	24603.23	151-300	151	300	372	738	555
KONUT TICARET	172084.33	301-600	301	600	4144	8260	6202
	757944.97				7905	17542	12723

**Tablo:2 Nüfus Hesabı**

#### 6-b) REVİZYON VE İLAVE İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI

Revizyon ve İlave Planda mevcut plan nüfusunun desteklenmesi amacıyla ilave konut alanları, sosyal, ekonomik, kültürel hayatın desteklenmesi, çalışma alanlarının geliştirilmesi amacıyla yeni fonksiyon alanları oluşturulmuştur. 1/5000 Ölçekli Revizyon ve İlave Nazım İmar Planına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir. (Tablo 4)

Yapılan düzenlemelerle sosyal donatı alanları artırılmış olup; Revizyon Planda yeni açılan konut alanları neticesinde artan yaklaşık 882 kişilik nüfusun ihtiyacının üzerinde bir sosyal donatı alanı planlanmıştır. (Tablo 3)

ALAN ADI	MEVCUT (m2)	ÖNERİ (m2)	ARADAKİ FARK	ARTAN NÜFUS	ARTAN NÜFUSA GÖRE ARTAN KİŞİ BAŞI ALAN (m2)	STANDART (m2)
EGİTİM ALANI	32443.44	56630.9	24187.46	882	27.42	6.5
PARK	156880.67	175227.37	18346.7	882	20.80	10
SPOR ALANI	25378.14	46749.26	21371.12	882	24.23	
RECREASYON ALANI	54576.67	52877.72	-1698.95	882	-1.93	
PASİF YEŞİL ALAN	3238.7	1240.11	-1998.59	882	-2.27	
SAGLIK ALANI	12912.53	24520.25	11607.72	882	13.16	1.5
SOSYAL TESİS ALANI	13139.01	32573.3	19434.29	882	22.03	0.75
KÜLTÜREL TESİS	0	1935.42	1935.42	882	2.19	
TEKNİK ALT YAPI ALANI	2572.75	9176.61	6603.86	882	7.49	1
İBADET ALANI	3831.98	5439.16	1607.18	882	1.82	0.5
BELEDİYE HİZMET ALANI	38352.09	151754.21	113402.12	882	128.57	
KAMU HİZMET ALANI	51440.46	73638.98	22198.52	882	25.17	
	394766.44	631763.29	236996.85			
<p>NOT : BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILMAKTADIR. CAMİKEBİR MAHALLESİNDE, 171 ADA, 5-6 PARSELDE (1935.42 m2) BULUNAN BHA İLE MEDRESE MAHALLESİNDE 34 ADA 17 VE 1 PARSELLERDE (16039.60 m2) PLANLANAN BHA, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.</p>						

Tablo:3 Artan Nüfusa Göre Donatı Hesabı Tablosu

REVİZYON NAZİM İMAR PLANI ALAN DAĞILIMI TABLOSU					
	MEVCUT PLAN NÜFUSU: 11841 KİŞİ	Kişi Başı Alan (m <sup>2</sup> )	REVİZYON PLAN NÜFUSU: 12723 KİŞİ	Kişi Başı Alan (m <sup>2</sup> )	STANDART (m <sup>2</sup> )
ALAN ADI	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )		REVİZYON PLAN (m <sup>2</sup> )		
PLANLAMA ALANI	1728857.51		2544028.91	0.00	
ASKERİ ALAN	0	0	5031.84	0.40	
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	2683.18	0.2266	7762.34	0.61	
BELEDİYE HİZMET ALANI	38352.09	3.23892	169729.23	13.34	
DEPOLAMA	34675	2.92838	4767.79	0.37	6.5
EGİTİM ALANI	34475	2.91149	56630.9	4.45	
ENERJİ ÜRETİM ALANI	20279.29	1.71263	35865.76	2.82	0.5
İBADET ALANI	3831.98	0.32362	5439.16	0.43	
KAMU HİZMET ALANI	51440.46	4.34427	73638.98	5.79	
GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE) DÜŞÜK (51-120 KİŞİ HA)	202330.32	17.0873	203909.41	16.03	
GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE) ORTA (121-250 KİŞİ HA)	32984.92	2.78565	61598.92	4.84	
GELİŞME KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE) YÜKSEK (251-400 KİŞİ HA)	4513.09	0.38114	4810.71	0.38	
MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE) DÜŞÜK (51-150 KİŞİ HA)	275994.83	23.3084	290938.37	22.87	
MEVCUT KONUT ALANI (BRÜT YOĞUNLUĞUNA GÖRE) ORTA (151-300 KİŞİ HA)	23665.74	1.99863	24603.23	1.93	
TİCARET-KONUT ALANI	167723.7	14.1647	172084.33	13.53	
KUCUK SANAYİ ALANI	0	0	19153.5	1.51	
MEZARLIK ALANI	44457.51	3.75454	44130.29	3.47	
TERMİNAL (OTOGAR)	7532.8	0.63616	10377.08	0.82	
PARK	156880.67	13.2489	175227.37	13.77	10
PASIF YESİL	3440.6	0.29057	1240.11	0.10	
PAZAR ALANI	7287.74	0.61547	1148.33	0.09	
REGULATOR ALANI	0	0	495.02	0.04	1.5
REKREASYON ALANI	54576.67	4.60913	52877.72	4.16	1
SAGLIK ALANI	12912.53	1.09049	24520.25	1.93	1.25
SANAYİ ALANI		0	10266.73	0.81	
SOSYAL TESİS ALANI	15139.01	1.10962	14598.28	1.15	
SPOR ALANI	25378.14	2.14324	46749.26	3.67	
SU YÜZEYİ		0	20123.01	1.58	
TARIM ALANI	93736.07	7.91792	216752.09	17.04	
TARIM VE HAYVANCILIK TESİS ALANI	48042.3	4.05728	127437.36	10.02	
TEKNİK ALT YAPI ALANI	2572.75	0.21727	8922.39	0.70	
TİCARET	0	0	5240.34	0.41	
YÜKSEKÖĞRETİM	0	0	71600.78	5.63	

Tablo:4 Revizyon Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Tablosu

Yukarıdaki bilgiler ve açıklamalar doğrultusunda Revizyon ve İlave Nazım İmar Planı tarafımdan yapılmıştır.