

MİHALIÇÇIK (Eskişehir),171 ADA,5 PARSEL,BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA), NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE VE AÇIKLAMA RAPORU

Mihalıççık; İç Anadolu Bölgesi'nde, Eskişehir iline bağlı bir ilçedir. Eskişehir ilinin doğusunda yer almaktadır. 2016 yılı nüfusu ilçe merkezinde yaklaşık 3000 kişi,ilçe bütününde ise 9300 kişidir. Eskişehir kent merkezine uzaklığı 92.km.'dir.

Mihalıççık ilçesi yukarı Sakarya kesiminde Sündiken dağlarının güney doğusunda kurulmuş olup Denizden yüksekliği 1325 metredir. Kuzeyinde Bolu ili, Nallıhan ilçesi Sarıyar beldesi kuzeydoğusunda Beypazarı ilçesi,doğusunda Ankara ili,batısında Eskişehir ili , Alpu ilçesi Bozan beldesi,güneyinde Sivrihisar ilçesi,güneybatısında Beylikova ilçesi Mahmudiye ilçesi Kaymaz beldesi ile çevrilidir.İlçenin iklimi değişik özellikler arzeder. Porsuk vadisinde kışlar sert ve soğuk yazlar oldukça sıcak geçmektedir. Sündiken dağları yılın en az altı ayı karla kaplı kalır. İlçenin kuzeyinde Sakarya vadisinde ise oldukça ılıman bir iklim hüküm sürmektedir. İlçe merkezinde kışın ısı bir hayli düşmekte yaz aylarında ise serin yayla iklimi hakim olmaktadır. Yağışlar kışın kar, ilkbahar ve sonbaharda yağmur şeklindedir.

Mihalıççık'a ait onanlı imar planı bulunmaktadır.Onanlı imar planında çeşitli zorunluluklar nedeniyle,plan değişiklikleri,ilaveleri ve mevzi imar planları yapılmıştır.Bu seferde 5 nolu parselin yeniden düzenlenmesi için nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Değişikliğe konu olan alan 1/5000 ölçekli nazım imar planınının 50L nolu paftasında yer almaktadır. Alanlar;yerleşim merkezinde;Camikebir Mahallesi,171 ada,5 parselde kayıtlıdır.Değişikliğe konu olan alanın büyüklüğü yaklaşık 198 m2'dir.Bu alan onanlı nazım imar planında meskun konut alanı olarak düzenlenen alanlar içinde kalmaktadır.5 parsel doğu yönünde 15 metrelik yola cepheli olup batı ve güney tarafı hemen bitişiğindeki Resmi Kurum alanına cephelidir.5 nolu parsel Resmi Kurum alanı içinde girintili şekilde girmekte olup,bu kısımda düzgün bir yapılaşma olmasını engellemektedir.Diğer yandan Resmi kurum alanı Belediye'ye tahsis edilmiş olup üzerinde halen Mihalıççık Belediyesi Hizmet Binası bulunmaktadır.Belediye çevresinde Belediye'ye ait ek hizmet binası ve tesisi için yeterli alan bulunmamakta olup,ek hizmet binası/tesisi alanı ihtiyacı her geçen gün artmaktadır.Hem bu ihtiyacı karşılamak,hem de düzgün bir yapılaşma oluşturabilmek amacıyla 5 nolu parselin Belediye Hizmet Alanı (Ek Hizmet Binası) olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu açıklamalar doğrultusunda 5 nolu parselin Belediye Hizmet Alanı olarak değiştirilmesi doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.Bu düzenleme ile birlikte Belediye Hizmet Alanı ,bitişiğindeki Resmi Kurum alanını düzgün bir şekil oluşturacak biçimde tamamlamıştır.Böylece Belediye Hizmet Binası yanında yeni yapılacak ek binalar için ilave alan düzenlenerek kamu yararı sağlanmış olmaktadır.

Söz konusu alan zaten planlı saha içinde,yani plan onama sınırları içinde kalmakta olup,planlamayı etkileyecek bir eşik bulunmamaktadır.Yeni bir eşik sentezine de gerek

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
"A" GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI

bulunmamaktadır.Değişiklik teklifi;plan ana kararlarını,sürekliliğini,bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte değildir.Aksine kamu yararı doğrultusunda hazırlanmıştır.

Planda belirtilmeyen diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve buna bağlı yönetmelik hükümleri ile Mihaliççık 1/5000 ölçekli nazım imar planı notlarına uyulacaktır.

KUTLU KARAGÖZOĞLU BEKTÖRE
A GRUBU YÜKSEK ŞEHİR PLANCISI (ÇSB Dosya No:1998)
SPO Şifri No:261175 V.D: Eskişehir V.No:22838178638
İstiklal Mah. 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