

**MİHALIÇÇIK (Eskişehir),8 PAFTA,171 ADA,3-4-20-21-22-23-24 PARSELLER,
KONUT VE PARK ALANI 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 nazım ve uygulama imar planı bulunmaktadır.Onanlı imar planında çeşitli zorunluluklar nedeniyle,plan değişiklikleri,ilaveleri ve mevzi imar planları yapılmıştır.Bu seferde bazı parsellerin yeniden düzenlenmesi için nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Değişikliğe konu olan alan 1/5000 ölçekli nazım imar planının 50 L nolu paftasında yer almaktadır. Alanlar;yerleşim merkezinde;Camikebir Mahallesi,8 pafta,171 ada,3-4-20-21-22-23-24 parsellerde kayıtlıdır.Değişikliğe konu olan alanın büyüklüğü yaklaşık 2308 m2'dir.3-4-20-21-22-23 parseller onanlı nazım imar planında "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir.Parseller doğu yönünde 15 metrelik,batı yönünde ise 12 metrelik yollara cepheli olup doğu ve güney tarafı hemen bitişiğindeki Resmi Kurum alanına cephelidir.Resmi kurum alanı Belediye'ye tahsis edilmiş olup üzerinde halen Mihalıççık Belediyesi Hizmet Binası bulunmaktadır.

Mihalıççık ilçesinde,son yıllarda site şeklinde,otoparkı ve yeşil alanları kendi içinde düzenlenmiş,toplu halde yapılan çağdaş konutlara olan ihtiyaç artmıştır.Genelde dağınık ve küçük parsellerde ve iki katlı yapı nizamına sahip alanlarda bu tür uygulamalar yapılamamaktadır.3-4-20-21-22-23 nolu parsellerin bulunduğu kısımda kat yüksekliklerinin arttırılarak site şeklinde toplu konut uygulaması yapılması amaçlanmıştır.Bu parsellerden 21 nolu parselin mülkiyeti Mihalıççık Belediyesine,diğerleri ise özel şahıslara ait durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda 3-4-20-21-22-23 parsellerin bulunduğu yaklaşık 1420 m2 büyüklüğündeki alandaki kullanım biçimi "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" yerine "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak değiştirilirken,artan nüfus yoğunluğuna karşın aynı imar adasındaki Belediye'ye ait 24 nolu parselin 888 m2'lik kısmı da "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" yerine "Park" alanı olarak

değiştirilmiştir.Yoğunluk artışı ile ilgili hesapların detaylı yapılabilmesi için uygulama imar planındaki yapılaşma şartları dikkate alınmıştır.

(Uygulama imar planında değişikliğe konu olan parseller "Serbest Nizam-2 Kat" yapılaşma nizamına sahiptir.Bu parsellerdeki yapılaşma nizamı Ayrık Nizam-5 Kat ve TAKS:0.40,KAKS:2.00 olarak değiştirilmiştir.Ön cephede 5 metre ön bahçe mesafesi uygulanacaktır.Değişiklik teklifi ile yaklaşık 1420 m2'lik alanda yapı yüksekliği 3 kat artacak olup yaklaşık $1420 \times 1.20 = 1704$ m2'lik yapı yoğunluğu artışı olacaktır.Artan nüfus yoğunluğuna karşılık aynı adadaki 24 nolu parselin 888 m2'lik kısmı konut alanından Park Alanı'na değiştirilmiştir.Bu değişiklik ile $888 \times 0.80 = 710.40$ m2 konut alanı azalması olacaktır.Bu değişiklikler sonrasında konut kat alanları toplamında $1704 - 710.40 = 993.60$ m2 artış olmaktadır. Bu da yaklaşık 8 adet konut ve 32 kişilik nüfus yoğunluğu artışı getirmektedir. Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu hükümlerine göre 0-75.000 kişi nüfus grubundaki yerleşimlerde olması gereken kişi başına sosyal ve teknik donatı alanları toplamı 18.25'dir.Buna göre artan 32 kişilik nüfus yoğunluğu artışı karşısında $32 \text{ kişi} \times 18.25 \text{ m}^2 = 584$ m2 toplam sosyal ve teknik donatı alanı ayrılması gerekli olup,plan değişikliği ile fazlasıyla 888 m2 Park Alanı düzenlenmiştir.) 5 nolu parselin de Belediye Hizmet Alanı olarak değiştirilmesi ile imar planı değişikliği işlemi hazırlanmış olup Belediye Meclisinde ayrıca karara bağlanacaktır. Bu durumda kat artışı karşısında aynı imar adası içinde ihtiyacın üzerinde sosyal ve teknik donatı alanı artırılmış olmaktadır.

Değişiklik kapsamında 6 nolu parselde bulunan Resmi Kurum alanının sınırları da mülkiyet sınırlarına göre düzenlenmiştir.Bu nedenle Resmi Kurum Alanı 1453 m2'den 1456 m2'ye genişlemiştir.İmar adasındaki diğer parsellerin kullanım türleri aynen korunmuştur.

Plan değişikliği kapsamında parsellerin bulunduğu imar adası bütününde yeni jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmış olup Eskişehir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.05.2016 tarihinde onanmıştır.Bu etüde göre imar adası bütünü Yerleşime Uygun Alan olarak belirlenmiştir.Uygulamada ada bütününde yapılan jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.Parsel bazında zemin etüdüleri hazırlanmadan inşaat uygulamasına geçilemeyecektir.

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 bulunmamaktadır.Değişiklik teklifi;plan ana kararlarını,sürekliliğini,bütünlüğünü,sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte değildir.

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 Y.ŞEHİR PLANCISI (CSB Dosya No:1999)
SPO Sicil No:1/11/87 V.D- Eskişehir V.No:22838/178638
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